



Grundstücksmarktbericht **2010**

für die Städte

Bad Lippspringe, Bad Wünnenberg, Büren, Delbrück, Lichtenau,
Salzkotten

für die Gemeinden

Altenbeken, Borcheln, Hövelhof

Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2009



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

Geschäftsstelle: Kreishaus
Aldegreverstraße 10 - 14
33102 Paderborn
Leiter: Franz-Josef Brinkmann

Gebühr 30 € (Ziffer 13.4.2.1 AVerwGebO NRW)

Auskünfte

- **zum Grundstücksmarktbericht:** Telefon: (05251) 308 930 - Herr Gurok
(05251) 308 933 - Herr Brinkmann
Telefax: (05251) 308 899331
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

- **über Bodenrichtwerte:** Telefon: (05251) 308 933 - Herr Brinkmann
308 935 - Herr Pieper
308 934 - Herr Jakobs
308 934 - Frau Susewind
308 932 - Herr Scharfen
308 932 - Herr Glahe

- **Bodenrichtwerte und Grund-
stücksmarktbericht im Internet** www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss
www.boris.nrw.de

Anträge auf Wertermittlung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Geschäftsstelle -
Postfach 1940
33049 Paderborn

Paderborn, im März 2010

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe gestattet. Beleg-
exemplar erbeten an obige Anschrift.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3. Gutachterausschuss.....	8
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	9
4. Grundstücksmarkt 2009	10
4.1 Umsatz im Jahre 2009	10
4.2 Umsatzentwicklung 2005 – 2009	11
5 Unbebaute Grundstücke	14
5.1 Umsatz - Unbebaute Grundstücke (incl. Teilflächen)	14
5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau	15
5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland.....	16
5.4 Geschosswohnungsbau.....	16
5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen.....	17
5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen.....	17
5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	19
5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland.....	19
6. Bebaute Grundstücke.....	20
6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke.....	20
6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke.....	21
7. Preisentwicklung - Wohnungseigentum.....	22
8. Bodenrichtwerte.....	24
8.1 Bodenrichtwertkarten	24
8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte.....	27
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten	30
9.1 Bodenpreisindexreihen	30
9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland (auf der Basis der Kaufpreise).....	30
9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf der Basis der Kaufpreise)	31
9.2 Umrechnungskoeffizienten	31
9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland	31
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	32
9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze.....	33
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	34
9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	34
9.4.2 Gebädefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser	35
9.4.3 Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen	35
9.4.4 Ertragsfaktoren.....	36
9.5 Marktanpassungsfaktoren.....	36
9.5.1 Sachwertfaktoren für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser	37
9.5.2 Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren (nach WertR 2006)	39
9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten	40

10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	40
11.	Mietwertübersicht.....	44
11.1	Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2009	44
11.2	Auszug aus dem Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld – Stand 2005	47
12.	Weitere Informationen	48
12.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2010 (Stand 01.01.2010)	48
12.2	Gebühren für Gutachten	50
12.3	Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	51
12.4	Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn.....	51
12.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	51
12.6	Landesweites Bodenrichtwertinformationssystem <i>BORIS.NRW</i>	52
12.7	Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn	52

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- **Baulandpreise im Durchschnitt gesunken**
- **Preise für neue Ein- u. Zweifamilienhäuser im Durchschnitt preisstabil, Preisniveau bei gebrauchten Objekten in Abhängigkeit von Gebäudealter und Lage preisstabil bis rückläufig**
- **Preise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser preisstabil, Preisniveau für gebrauchte Objekte preisstabil bis leicht rückläufig**
- **Preisniveau bei neuen Eigentumswohnungen auf etwa Vorjahresniveau, bei gebrauchten Objekten rückläufig**
- **Preisniveau bei Ackerland leicht gestiegen**

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

- **Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 11 % gefallen**

127 Mio. € wurden im Jahre 2009 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt, rd. 11 % weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Kaufverträge ging um rd. 12,6 % zurück.

Jahr	Mio. €
2006	106
2007	136
2008	144
2009	127

- **Anzahl Bauplatzverkäufe in 2009 leicht gestiegen**

2009 wurden 180 Bauplätze verkauft, rd. 6 % mehr gegenüber 2008. Davon haben die Städte und Gemeinden 105 Bauplätze (rd. 57 %) verkauft (2008: 92); 75 Bauplätze (2008: 78) wurden auf dem privaten Grundstücksmarkt umgesetzt.

Jahr	Bauplätze
2006	195
2007	197
2008	170
2009	180

- **Wohnbaulandpreise und Bodenrichtwerte rückläufig**

Die Preise für das **private Bauland** sind 2009 gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Durchschnitt um 5 % gefallen.

Insbesondere in den Kernbereichen von Hövelhof, Delbrück, Salzkotten und Borcheln waren stärkere Preisrückgänge zu verzeichnen. Dieses führte zur Reduzierung der Bodenrichtwerte zwischen 5 bis 10 €/m². In den Stadt- bzw. Ortsteilen waren die Preisrückgänge geringer und führten bei den Bodenrichtwerten zu Abschlägen zwischen 0 bis 5 €/m².

Das gute und ausreichende Angebot an kommunalem Bauland hat wesentlich zu einer weiteren Preisberuhigung beigetragen.

Die Schwankungen in der Preisentwicklung sind tlw. abhängig von Verkäufen in den unterschiedlichen Lagen innerhalb des Kreisgebietes.

Durchschnittliches Preisniveau (ohne Erschließungskosten)		
Grundstücksgröße 200 – 800 m ²		
Jahr	Kernbereiche	Stadt-/Ortsteile
	€/m ²	€/m ²
2005	148	71
2006	147	68
2007	155	73
2008	151	66
2009	135	63

- **Gewerbebaulandpreise stagnieren**

Bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen sind im Jahre 2009 15 Grundstücksverkäufe zu verzeichnen (Vorjahr 25). Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2009 bei 80 % der Gesamtverkäufe. Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 27,50 €/m² (Spanne 16 – 50 €/m²) und lag damit etwa auf dem Vorjahresniveau.

• **Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen leicht gestiegen**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen ist der Flächenumsatz um rd. 39 % und der Geldumsatz um rd. 37 % gegenüber dem Vorjahr gefallen. Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (+ 2 %). Der Durchschnittspreis für Ackerland lag bei rd. 2,10 €/m², für Grünland bei 1,60 €/m².

• **Anzahl der Verkäufe von Eigenheimen konstant zum Vorjahr; Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 7,5 % gefallen**

Von den 607 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 528 = rd. 87 % auf den individuellen Wohnungsbau. 2009 wurden 10 **neue** Eigenheime (Baujahr 2008/2009) (2008: 14) und 22 **neue** Eigentumswohnungen (Baujahr 2008/2009) (2008: 20) veräußert (incl. seniorenrechtliches Wohnen).

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
2005	433	166
2006	306	110
2007	340	141
2008	386	152
2009	387	141

• **Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen (Baujahre bis 2007)**

Gebäudetyp	Baujahre	mittl. Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksgröße	Ø Kaufpreis (inkl. Grundstück)
Ein- und Zweifamilienhaus (Zentralorte)	1960 - 1979	Ø 1969	Ø 146 m ²	Ø 589 m ²	149.400 €
	1980 - 2007	Ø 1996	Ø 139 m ²	Ø 619 m ²	209.800 €
Ein- und Zweifamilienhaus (Stadt-/Ortsteile)	1960 - 1979	Ø 1970	Ø 154 m ²	Ø 639 m ²	125.000 €
	1980 - 2007	Ø 1996	Ø 145 m ²	Ø 674 m ²	174.250 €
Doppelhaushälfte, Reihenhäuser (Zentralorte)	1980 - 2007	Ø 1997	Ø 125 m ²	Ø 323 m ²	175.950 €
Doppelhaushälfte, Reihenhäuser (Stadt-/Ortsteile)	1980 - 2007	Ø 1997	Ø 129 m ²	Ø 392 m ²	162.600 €
Eigentumswohnung Erstverkauf	2008 - 2009	Ø 2009	Ø 97 m ²	-	149.700 €
Eigentumswohnung Zweitverkauf	ab 1970	Ø 1990	Ø 83 m ²	-	84.700 €

Trend 2010

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 2010 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal folgende Trends ableiten:

Umsatz:	stabil auf niedrigem Niveau
Baulandpreise:	stagnierend bis leicht rückläufig
Preise für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen:	stagnierend bis leicht rückläufig
Mieten:	stagnierend

Zusammenfassung Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat aus den vorliegenden Kaufverträgen folgende Bodenrichtwerte für **erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland** zum Stichtag **01.01.2010** ermittelt:

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwerte 01.01.2010 - erschließungsbeitragsfrei – - kanalanschlussbeitragsfrei - in €/m ²	In den Bodenrichtwerten enthalte- ner durchschnittl. Vorteil der Erschließungs- u. Kanal- anschlussbeitragsfreiheit in €/m ²
Altenbeken		Ø 27,2
- Altenbeken	44 bis 110	
- Buke, Schwaney	65 bis 85	
Bad Lippspringe	155 bis 230	Ø 24,1
Bad Wünnenberg		Ø 22,5
- Kernstadt	50 bis 105	
- Stadtteile	44 bis 55	
Borchen		Ø 26,5
- Nord- u. Kirchborchen	115 bis 170	
- andere Ortsteile	65 bis 95	
Büren		Ø 23,5
- Kernstadt	55 bis 110	
- Stadtteile	32 bis 65	
Delbrück		Ø 23,5
- Kernstadt	125 bis 200	
- Stadtteile	42 bis 105	
Hövelhof		Ø 20,1
- Hövelhof	125 bis 190	
- andere Ortsteile	50 bis 100	
Lichtenau		Ø 23,6
- Kernstadt	60 bis 70	
- Stadtteile	40 bis 60	
Salzkotten		Ø 24,2
- Kernstadt u. Upsprunge	95 bis 145	
- Stadtteile	50 bis 110	

In diesen Bodenrichtwerten sind

- die **Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch** (BauGB – Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße)
- die **Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach dem Kommunalabgabengesetz** (Kanalanschlussbeitrag ohne Kosten für den Hausanschluss) und ggfs.
- die **Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a BauGB** (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen; Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung) enthalten.

Nicht enthalten ist der Wasseranschlussbeitrag.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn legt mit den Grundstücksmarktberichten seit 1990 jährlich eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in seinem Zuständigkeitsbereich - das ist das Gebiet des Kreises Paderborn mit Ausnahme der Stadt Paderborn - vor. Erstmals wurde mit dem Grundstücksmarktbericht 1997 auch eine Mietwertübersicht veröffentlicht. Der Grundstücksmarktbericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung dar und informiert über das Preisniveau.

Die Nachfrage nach Bodenrichtwerten, Gutachten und Grundstücksmarktberichten zeigt, dass bei Eigentümern, Erwerbern, Bauwilligen, Architekten, Bauträgern, Maklern, Kreditinstituten, Sachverständigen, Städten und Gemeinden, Gerichten und Finanzbehörden großes Interesse an objektiven Daten des Grundstücksmarktes besteht. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse zu informieren.

3. Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden.

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist als **Einrichtung des Landes** ein neutrales, unabhängiges **Kollegialgremium**. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Detmold bestellt. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Hauptberuflich sind die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Architektur, Bauwirtschaft und Vermessungswesen, in der Land- und Forstwirtschaft und im Steuerrecht tätig. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn besteht zzt. aus **14 Mitgliedern**.

Dem Gutachterausschuss obliegen im Wesentlichen folgende **Aufgaben**:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Vergleichsfaktoren
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erstellung individueller Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form.

Der Gutachterausschuss arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01. März 2006

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses** für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung des Kreises Paderborn eingerichtet.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben. Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt. Durch die Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Weitere Aufgaben der Geschäftsstelle sind u.a.:

- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes
- die Vorbereitung der Wertermittlung (Gutachten)
- die Mitwirkung bei der Erstellung der Mietwertübersicht
- die Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem **Datenschutz**. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und von den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden daher bei Vorliegen eines berechtigten Interesses lediglich in **anonymer Form** erteilt.

	2005	2006	2007	2008	2009
Schriftliche Richtwertauskünfte	53	65	15	14	11
Mündliche Richtwertauskünfte	3.500	3.300	3.300	3.000	2.500
Wertgutachten	94	94	70	86	81

Durch die Bereitstellung von Daten im Internet sind die Richtwertauskünfte rückläufig.

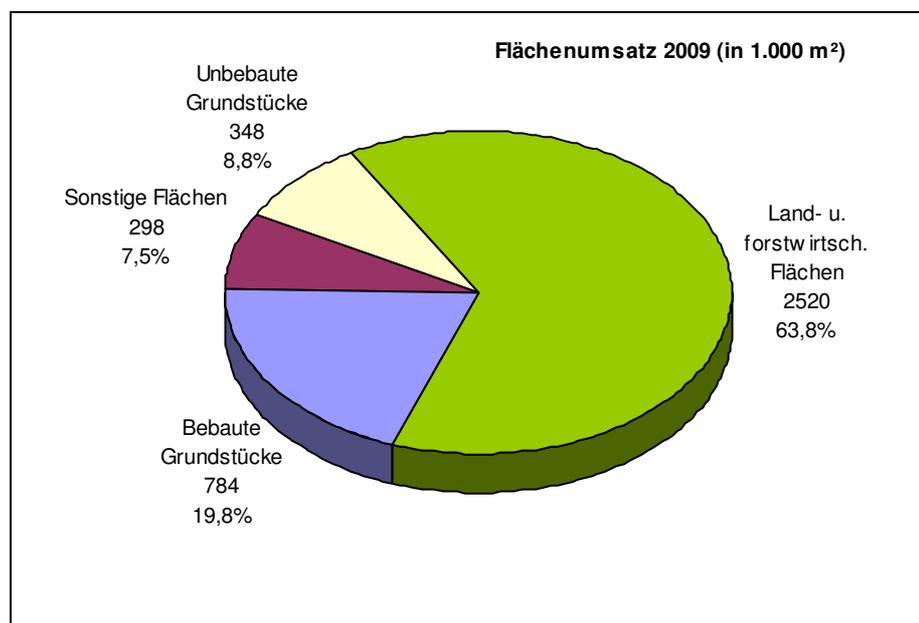
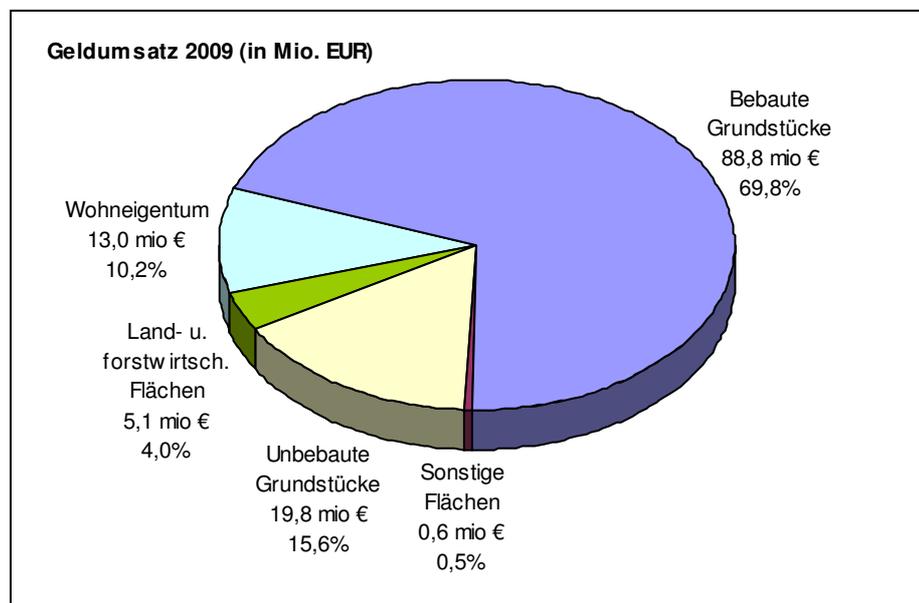
4. Grundstücksmarkt 2009

4.1 Umsatz im Jahre 2009

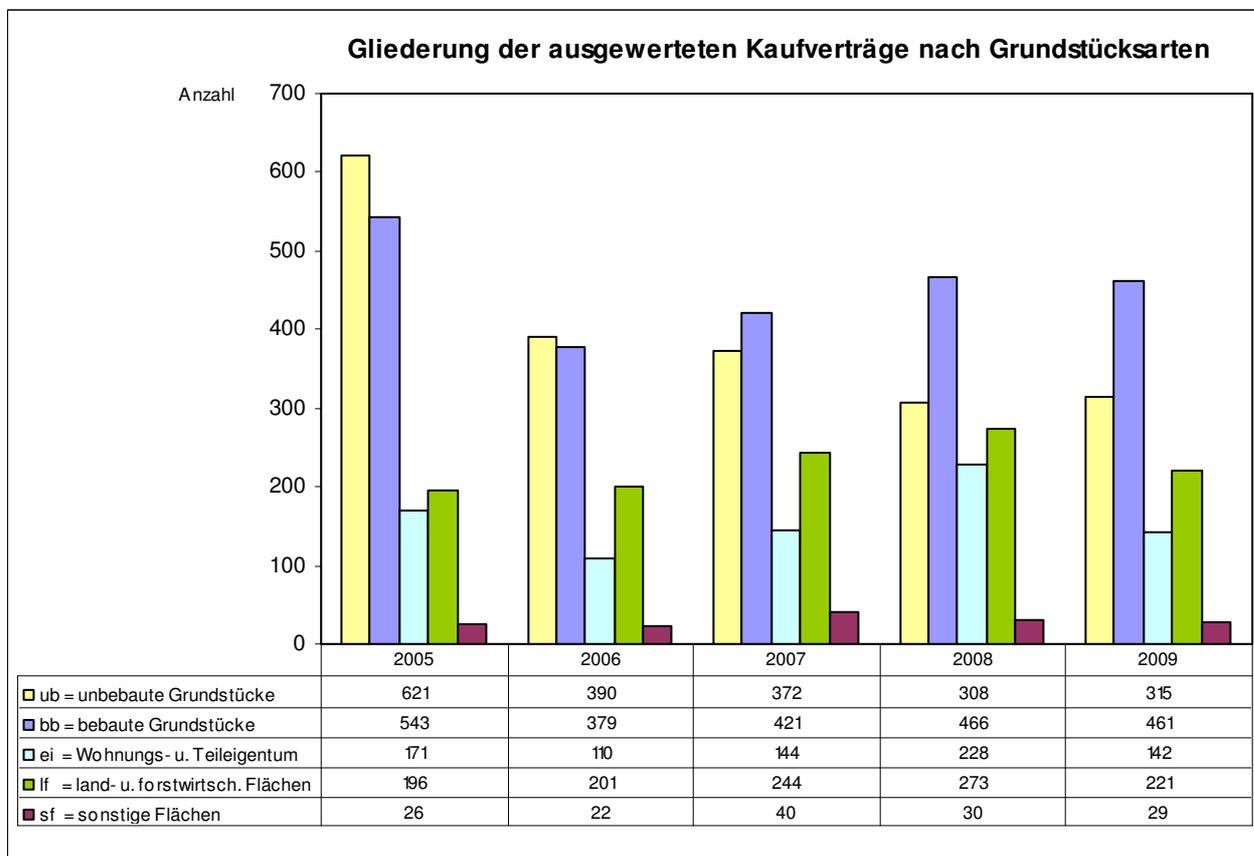
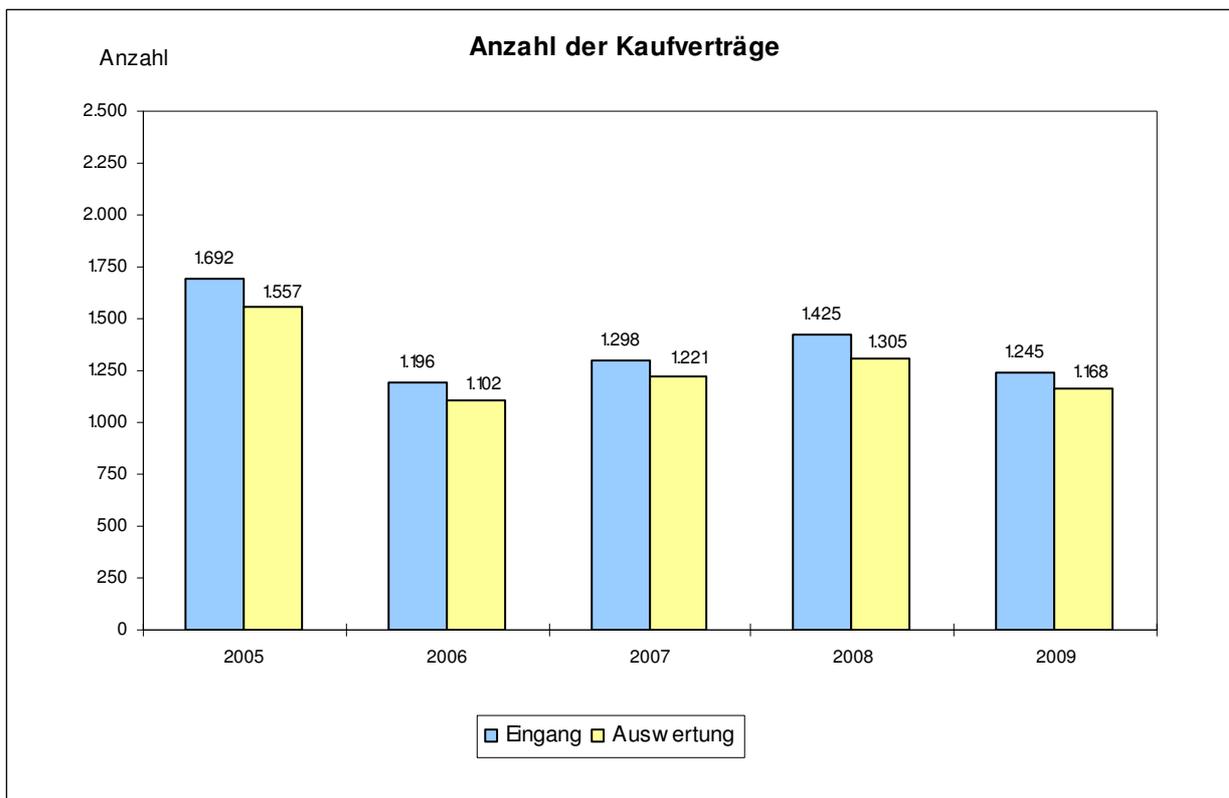
Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn sind im Jahre 2009 **1.245** Kaufverträge (2008: 1.425) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten ausgewertet werden **1.168** Kaufverträge (2008: 1.305) mit einem **Umsatzvolumen** von:

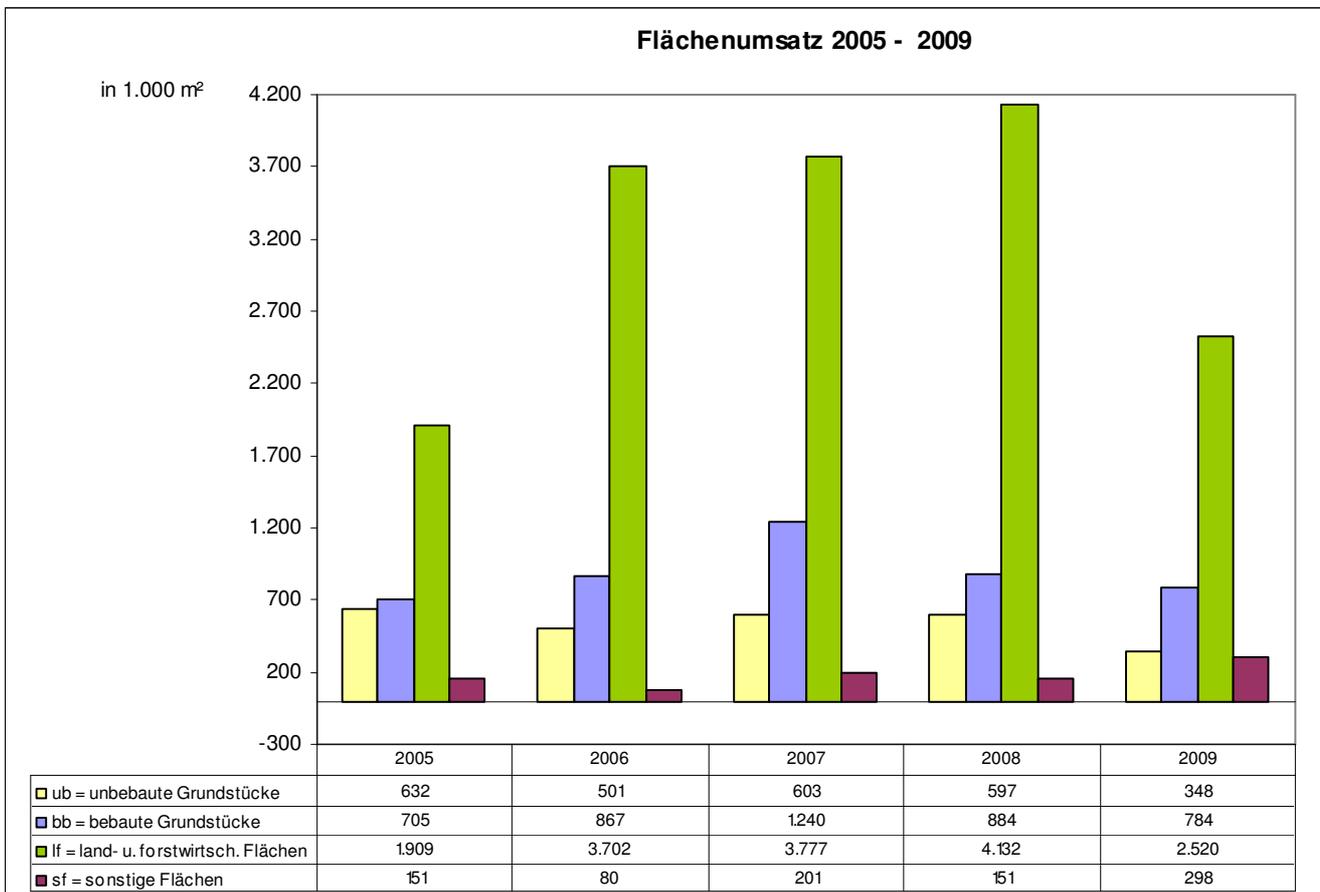
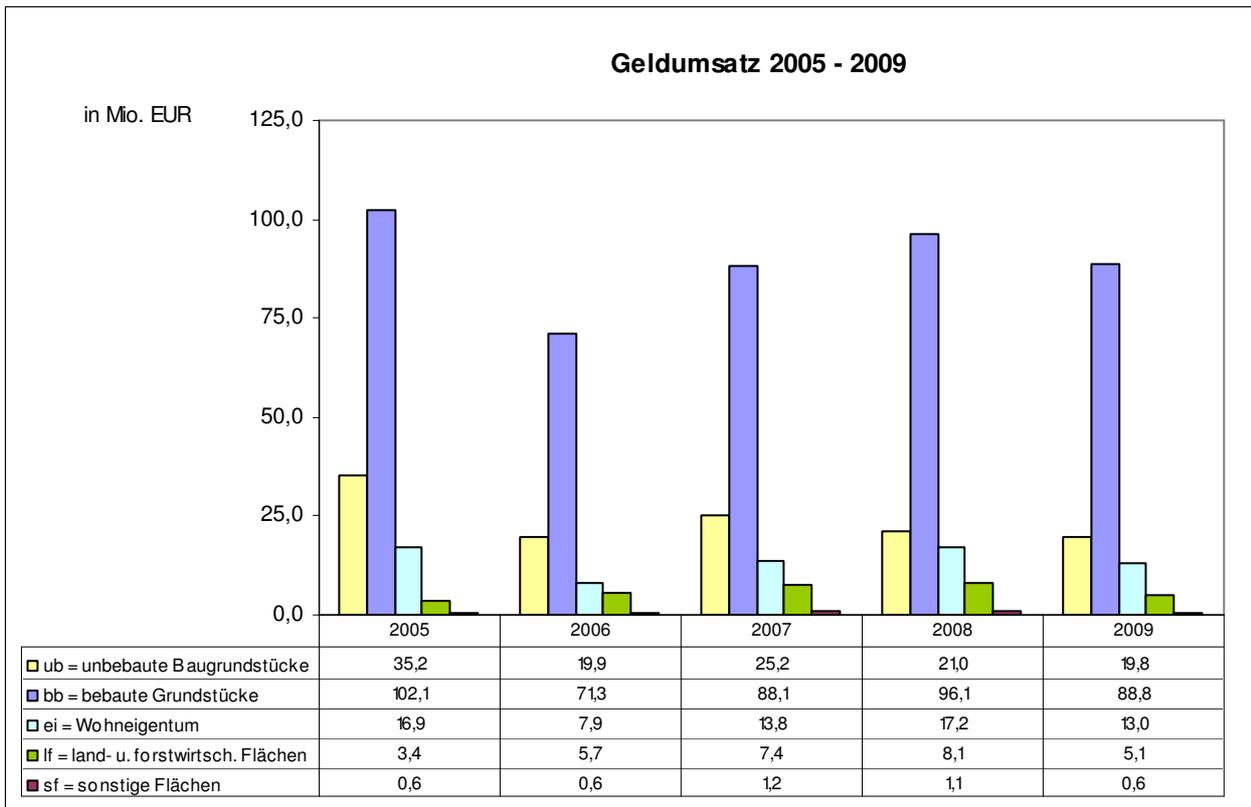
127,3 Mio. EUR
für **3,95 Mio. m² (= 4,0 km²)** Grundstücksfläche

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Geld- und Flächenumsatzanteile der verschiedenen Grundstücksarten, differenziert nach unbebauten Baugrundstücken und bebauten Grundstücken, land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie sonstigen Flächen (Dauerkleingärten, Kiesgruben, Wasserflächen, Verkehrsflächen u.a.).

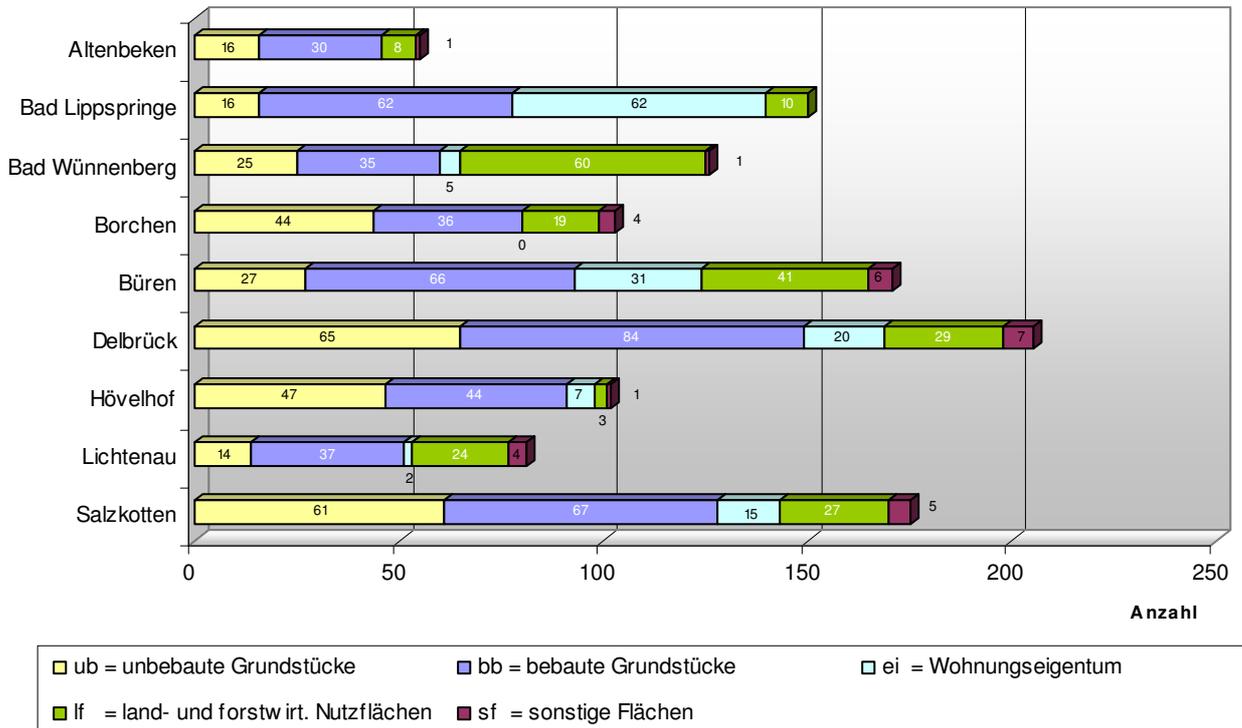


4.2 Umsatzentwicklung 2005 – 2009

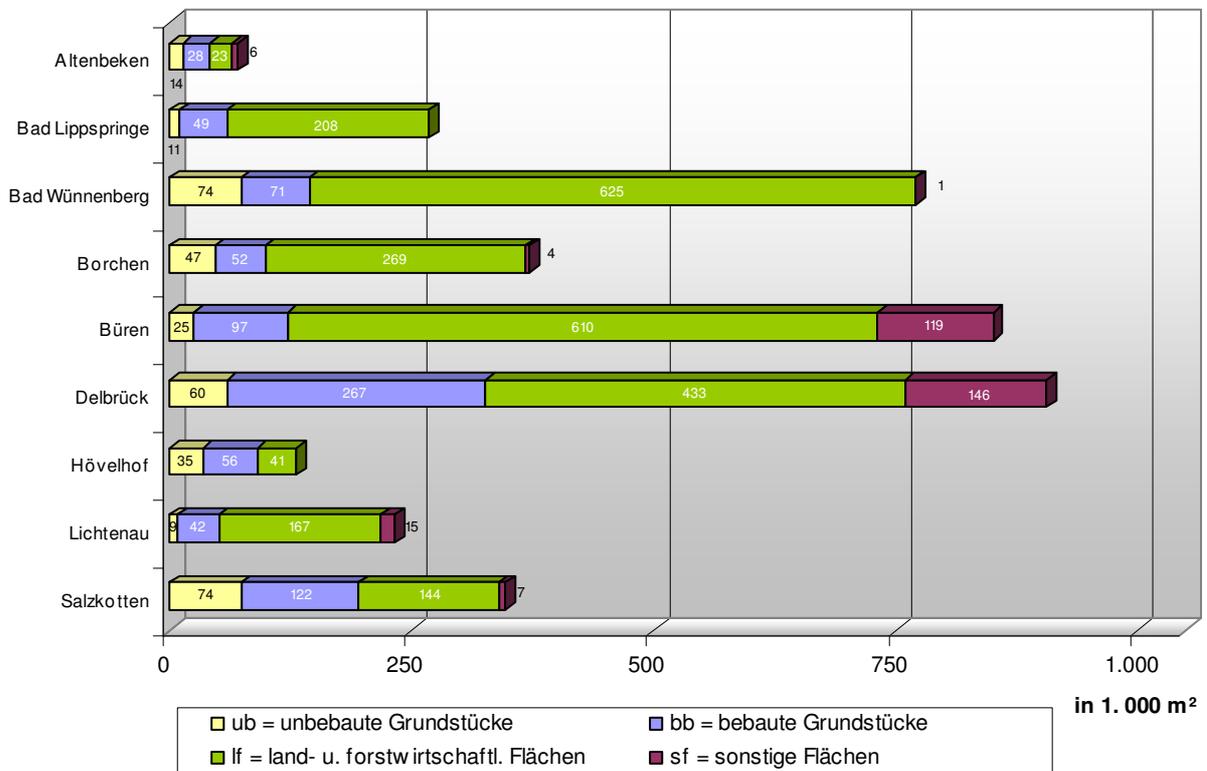


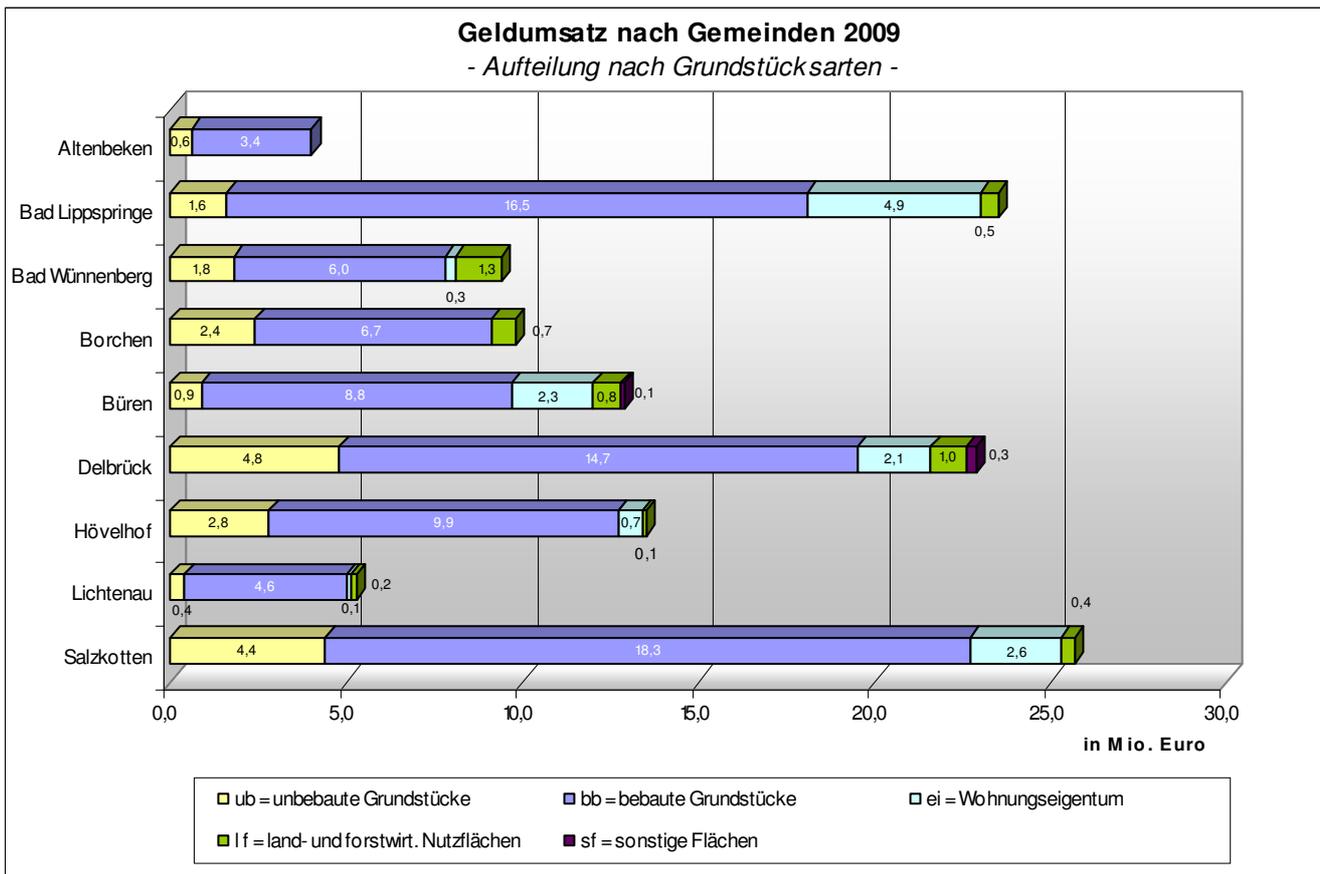


Anzahl der ausgewerteten Verkaufsfälle in den Gemeinden 2009
- Aufteilung nach Grundstückstypen -



Flächenumsatz nach Gemeinden 2009
- Aufteilung nach Grundstückstypen -





5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatz - Unbebaute Grundstücke (incl. Teilflächen)

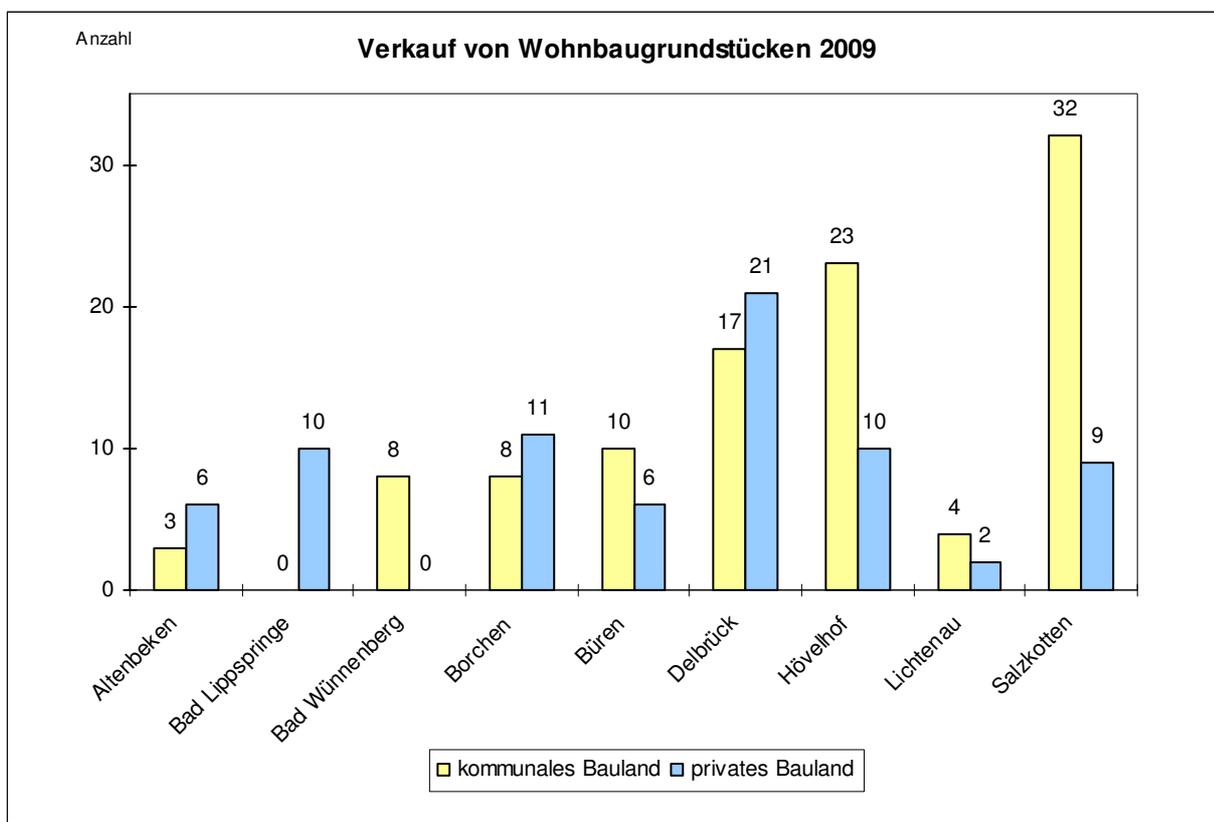
Auf diesem Teilmarkt gab es im Jahre 2009 315 (2008: 307) Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	271	216	13,7
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	14	16	2,5
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	5	12	1,1
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	1	2	0,0
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	23	101	2,4
Bauflächen für sonstige Nutzung	1	1	0,1
Summen	315	348	19,8

5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau

Bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau** wechselten **2009 180** (2008: 170) **selbstständig bebaubare** Objekte (150 bis 1.250 m²) den Eigentümer. Zusätzlich wurden 8 (2008: 2) Erbbaurechte begründet bzw. veräußert.

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Altenbeken	1	5	3	3	5	6	4	10	9
Bad Lippspringe	-	-	0	15	19	10	15	19	10
Bad Wünnenberg	7	16	8	3	2	0	10	18	8
Borchen	12	7	8	4	5	11	16	12	19
Büren	12	7	10	6	8	6	18	15	16
Delbrück	33	13	17	11	21	21	44	34	38
Hövelhof	11	5	23	13	5	10	24	10	33
Lichtenau	11	17	4	4	2	2	15	19	6
Salzkotten	41	22	32	10	11	9	51	33	41
Summen	128	92	105	69	78	75	197	170	180



5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland

Bei den folgenden Auswertungen wurden nur die Kaufverträge berücksichtigt, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Insofern unterscheiden sich die Angaben zu der jeweiligen Anzahl der insgesamt veräußerten Baugrundstücke.

Durchschnittl. Kaufpreise	Baugrundstücke 200 m ² bis 900 m ²				
	2005	2006	2007	2008	2009
Kommunales Bauland – ebp –					
Kaufpreise (Min. – Max.)	20 – 100		100 – 150		65 – 100
Ø in €/m ²	94	100	106	100	88
(Anzahl)	(26)	(5)	(11)	(5)	(22)
Ø Grundstücksfläche in m ²	557	530	539	539	570
Kommunales Bauland – ebf –					
Kaufpreise (Min. – Max.)	38 – 122	38 - 148	36 – 123	38 - 130	40 – 130
Ø in €/m ²	74	76	76	68	85
(Anzahl)	(233)	(87)	(112)	(80)	(79)
Ø Grundstücksfläche in m ²	645	630	670	678	663
Privates Bauland (Kernbereiche) ebp -					
Kaufpreise (Min. – Max.)	50 – 210	58 – 227	80 – 208	51 – 264	48 – 197
Ø in €/m ²	146	146	156	150	128
(Anzahl)	(86)	(48)	(31)	(37)	(38)
Ø Grundstücksfläche in m ²	524	525	573	567	574
Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) ebp -					
Kaufpreise (Min. – Max.)	22 – 121	21 – 112	37 – 106	30 – 111	17 – 100
Ø in €/m ²	71	67	75	68	68
(Anzahl)	(42)	(26)	(18)	(23)	(19)
Ø Grundstücksfläche in m ²	649	612	693	675	693

ebp = erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB; ebf = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

5.4 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahre 2009 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn aufgrund der geringen Anzahl nicht differenziert ausgewertet.

5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen

Von den im Jahre 2009 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren **15** (2008: 25) **selbstständig bebaubare** Grundstücke (> 1.000 m²), die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen				
	2005	2006	2007	2008	2009
Altenbeken	1	1	-	1	-
Bad Lippspringe	3	3	4	1	1
Bad Wünnenberg	2	6	8	2	2
Borchen	6	1	7	-	3
Büren	3	4	2	7	-
Delbrück	5	5	6	6	4
Hövelhof	3	3	9	3	1
Lichtenau	4	2	1	2	-
Salzkotten	10	5	6	3	4
Summen	37	30	43	25	15

5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2009 bei rd. 80 % der Gesamtverkäufe (Vorjahr: 56 %).

Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 27,50 €/m² (Spanne 16 – 50 €/m²) und war damit etwa auf dem Vorjahresniveau.

5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2009 wurden in 221 Kaufverträgen 2,52 Mio. m² land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 5,12 Mio. € veräußert. In 34 Kauffällen hat die Öffentliche Hand Flächen für eine zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 187 Kauffälle ergeben sich - nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert - aus der nachfolgenden Tabelle:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Ackerland	141	1.751	4,08
Grünland	37	621	0,78
Wechselland	1	7	0,00
Forstwirtschaft	7	102	0,12
gemischte Nutzungen	1	0	0,00
Summen	187	2.481	4,98

Von den 180 veräußerten Acker-, Grün-, Wechsellandflächen und Flächen mit gemischten Nutzungen waren 30 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m². Die verbleibenden 150 Kauffälle verteilten sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- u. Wechselland, gemischte Nutzungen Flächen ≥ 2.500 m ²				
	2005	2006	2007	2008	2009
Altenbeken	8	8	6	7	3
Bad Lippspringe	6	3	12	7	9
Bad Wünnenberg	18	13	30	39	44
Borchen	14	7	6	13	13
Büren	14	23	22	38	26
Delbrück	12	6	14	21	19
Hövelhof	1	4	4	7	1
Lichtenau	28	29	26	33	20
Salzkotten	20	12	27	28	15
Summen	121	105	147	193	150

Bei 54 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2009 die Flächengröße zwischen 5.000 m² und 15.000 m², bei 26 % über 15.000 m².

5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2009 gegenüber 2008 im Durchschnitt **leicht** gestiegen. Der Durchschnittspreis für **Ackerland** lag im Jahre 2009 bei rd. **2,10 €/m²**.

Die Preise für **Grünland** (Dauergrünland) liegen um 10 bis 50 % (im Durchschnitt um 25 - 30 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 2009 bei rd. 1,60 €/m².

5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Rohbauland sind Flächen, die gemäß Ausweisung in einem Bebauungsplan oder aufgrund ihrer Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Aus Kaufverträgen der Jahre 1995 bis 2009 ergibt sich das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes aus der nachfolgenden Tabelle (Ankäufe überwiegend durch öffentl. Hand):

	Durchschnittliches Wertniveau in % im Verhältnis zum Baulandwert (erschließungsbeitragspflichtig)
Bauerwartungsland	25 (Spanne 15 – 50)
Rohbauland	70

In Abhängigkeit von der Lage im Kreisgebiet, der Höhe des Bodenrichtwertes, dem Planungsstand und der Situation auf dem Grundstücksmarkt unterliegen diese Durchschnittswerte erheblichen Schwankungen.

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke

Auf diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) gab es im Jahre 2009 607 Erwerbsvorgänge (2008: 692).

Gebäudeart	Anzahl	Flächensumme * (1.000 m ²)	Geldsumme * (100 T€)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	315	551	493
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	72	27	107
Wochenendhäuser	7	32	3
Mehrfamilienhäuser	21	18	42
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	19	50	165
Sonstige Gebäude	29	162	82
Summen	463	840	892

Wohnungs- u. Teileigentum	144		130
---------------------------	-----	--	-----

* = in den Flächen- und Geldsummen sind tlw. zu den bebauten Grundstücken gehörende große land-/ forstwirtschaftliche Nutzflächen enthalten

Davon entfielen 528 (rd. 87 %) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Eigentumswohnungen, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilen:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften					Eigentumswohnungen				
	2005	2006	2007	2008	2009	2005	2006	2007	2008	2009
Altenbeken	36	18	24	26	26	1	3	-	2	-
Bad Lippspringe	49	29	33	43	49	56	47	47	53	62
Bad Wünnenberg	37	20	24	24	25	4	6	4	2	6
Borchen	36	27	19	30	33	8	-	5	1	-
Büren	70	51	56	75	57	19	13	24	90	29
Delbrück	79	40	54	64	78	37	17	17	48	20
Hövelhof	49	29	38	34	35	24	22	31	17	7
Lichtenau	28	25	34	21	29	1	-	1	0	2
Salzkotten	80	67	58	69	55	18	2	12	12	15
Summen	464	306	340	386	387	168	110	141	225	141

6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke

In den beiden folgenden Tabellen sind die Kaufpreise jeweils **einschließlich Bodenwert** ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale (Lage, Ausstattung etc.) angegeben.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Grundstücksfläche 350 bis 800 m², dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2008				2009			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2006	1980 – 2006	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2007	1980 – 2007
Anzahl	21	14	28	25	12	12	29	32
Ø Kaufpreise in €	152.250	135.250	198.750	176.500	149.500	125.000	209.750	174.250
Ø Wohnfläche (WF) in m ²	166	132	151	142	139	145	146	154
Ø Kaufpreis (€/m²/WF)								
- incl. Bodenwert	953	1.065	1.374	1.252	1.129	880	1.464	1.147
- ohne Bodenwert	389	684	817	807	510	508	930	833
Ø Baujahr	1969	1971	1993	1994	1969	1970	1996	1996
Ø Grundstücksfläche in m ²	579	661	559	647	619	674	589	639

Entwicklung des Preisniveaus für freistehende Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser gegenüber 2008:

Stadtkernbereiche: Baujahr 1960 – 1979 = **- 2,0 %** Baujahr 1980 – 2007 = **+ 3,5 %**

Stadt-/Ortsteile: Baujahr 1960 – 1979 = **- 7,5 %** Baujahr 1980 – 2007 = **- 1,0 %**

Doppelhaushälften, Reihenhäuser

(Grundstücksfläche 250 bis 500 m², dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2008				2009			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2006	1980 – 2006	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2007	1980 – 2007
Anzahl	5	0	16	14	5	0	19	7
Ø Kaufpreise in €	147.500		177.250	169.250	109.000		176.000	162.500
Ø Wohnfläche (WF) in m ²	119		127	127	106		125	129
Ø Kaufpreis (€/m²/WF)								
- incl. Bodenwert	1.244		1.416	1.356	1.058		1.437	1.283
Ø Baujahr im Mittel	1974		1995	1994	1970		1997	1996
Ø Grundstücksfläche in m ²	364		339	647	367		323	392

Das Preisniveau für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Baujahr 1980 – 2007) ist gegenüber dem Vorjahr im Bereich der Zentralorte im Durchschnitt konstant geblieben. Im Bereich der Stadt-/Ortsteile ergibt sich ein Rückgang um rd. **2,5 %**.

7. Preisentwicklung - Wohnungseigentum

Eigentumswohnungen - Erstverkauf
(einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil)

Kaufzeitpunkt	2005	2006	2007	2008	2009
Baujahre	2004 – 2005	2005 – 2006	2006 - 2007	2007 - 2008	2008 - 2009
Kaufpreis in €	Ø 148.150	Ø 158.400	Ø 192.250	Ø 164.900	Ø 149.700
Wohnfläche in m ²	Ø 88 (57 – 114)	Ø 92 (72 – 123)	Ø 102 (63 – 167)	Ø 91 (61 – 116)	Ø 97 (60 – 124)
Anzahl der Kauffälle	20	8	7	16	7
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	Ø 1.672 1.403 - 2.158	Ø 1.745 1.573 – 1.912	Ø 1.872 1.614 – 2.114	Ø 1.802 1.461 – 2.259	Ø 1.575 1.319 – 1.856

Das **durchschnittliche Preisniveau** für neue Eigentumswohnungen ist im Jahre 2009 unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage in etwa konstant geblieben.

Eigentumswohnungen – Erstverkauf (Seniorengerechtes Wohnen)
(einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil)

Kaufzeitpunkt	2005	2006	2007	2008	2009
Baujahre	2004 – 2005	2005 – 2006	2006 - 2007	-	2008 - 2009
Kaufpreis in €	Ø 121.250	Ø 117.400	Ø 108.400	-	Ø 141.600
Wohnfläche in m ²	Ø 59 (51 – 74)	Ø 57 (52 – 65)	Ø 57 (54 – 65)	-	Ø 65 (58 – 75)
Anzahl der Kauffälle	19	10	18	-	3
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	Ø 2.057 1.947 - 2.103	Ø 2.044 1.956 – 2.109	Ø 2.016 1.787 – 2.086	-	Ø 2.194 2.133 – 2.266

Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe ab Baujahr 1970
(50 – 120 m² Wohnfläche einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil)**Bad Lippspringe**

Kaufzeitpunkt	2005	2006	2007	2008	2009
Kaufpreis (€)	Ø 81.000	Ø 77.500	Ø 87.650	Ø 83.450	Ø 84.100
Wohnfläche (m ²)	Ø 75	Ø 80	Ø 82	Ø 77	Ø 83
Baujahr im Mittel	1985	1983	1983	1984	1990
Anzahl der Kauffälle	19	17	17	24	27
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	Ø 1.079 528 – 1.962	Ø 959 662 – 1.351	Ø 1.050 656 – 1.639	Ø 1.073 688 – 1.709	Ø 1.001 714 – 1.230

Delbrück, Hövelhof, Salzkotten u. Borchten – Kernbereiche

Kaufzeitpunkt	2005	2006	2007	2008	2009
Kaufpreis (€)	Ø 88.650	Ø 94.650	Ø 97.000	Ø 88.000	Ø 93.900
Wohnfläche (m ²)	Ø 77	Ø 82	Ø 86	Ø 78	Ø 83
Baujahr im Mittel	1990	1993	1990	1992	1992
Anzahl der Kauffälle	17	13	22	18	17
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	Ø 1.168 850 – 1.640	Ø 1.148 793 – 1.580	Ø 1.133 615 – 1.634	Ø 1.125 772 – 1.643	Ø 1.120 608 – 1.738

Büren, Bad Wünnenberg – Kernbereiche

Kaufzeitpunkt	2005	2006	2007	2008	2009
Kaufpreis (€)	Ø 65.650	Ø 69.200	Ø 74.600	Ø 62.300	Ø 70.400
Wohnfläche (m ²)	Ø 64	Ø 90	Ø 84	Ø 78	Ø 84
Baujahr im Mittel	1997	1976	1985	1985	1988
Anzahl der Kauffälle	6	3	7	3	7
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	Ø 1.031 806 – 1.320	Ø 744 634 – 826	Ø 906 678 – 1.479	Ø 804 682 – 929	Ø 828 411 – 1.151

In der Stadt Lichtenau und der Gemeinde Altenbeken ist im Jahre 2009 keine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle registriert worden.

**Preisentwicklung Zweitverkauf Wohneigentum 2000 – 2009
(50 – 120 m² Wohnfläche einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil)**

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis €	Ø Kaufpreis €/m ² WF	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche (WF) m ²
2000	27	92.000	1.235	1987	76
2001	54	98.000	1.217	1989	80
2002	49	92.250	1.174	1990	78
2003	53	93.450	1.199	1991	77
2004	53	90.400	1.130	1988	79
2005	45	81.800	1.096	1989	75
2006	38	81.200	985	1987	82
2007	59	91.300	1.051	1987	87
2008	50	83.100	1.062	1988	78
2009	53	84.700	1.010	1990	83

Das durchschnittliche Preisniveau bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist 2009 gegenüber dem Vorjahr gesunken (- 5 %).

Der durchschnittliche Preisrückgang von 2000 bis 2009 ergibt sich zu rd. 2,5 %/jährlich.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Bodenrichtwertkarten

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss seit 1964 jährlich ermittelt und veröffentlicht. Für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) liegen Bodenrichtwerte ab dem Jahre 1980 vor.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. In bebauten Gebieten wird unterstellt, dass das lage-typische Grundstück unbebaut ist, während die Umgebung eine tatsächlich vorhandene Bebauung aufweist.

Die **Bodenrichtwertkarten** im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn weisen für folgende Grundstücksarten Bodenrichtwerte aus:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Richtwerte für Bauland beziehen sich **seit dem 01.01.2005** i.d.R. auf **baureife, erschließungsbeitragsfreie und kanalanschlussbeitragsfreie Grundstücke**. Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der alten Bodenrichtwerte, der allgemeinen Bodenpreisentwicklung, der speziellen Preisentwicklung in den Richtwertgebieten und unter Berücksichtigung von strukturellen Veränderungen in den Richtwertgebieten im Vergleich zu ähnlichen Lagen.

Auf den folgenden Seiten sind Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten für Wohnbauland und für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) wiedergegeben.

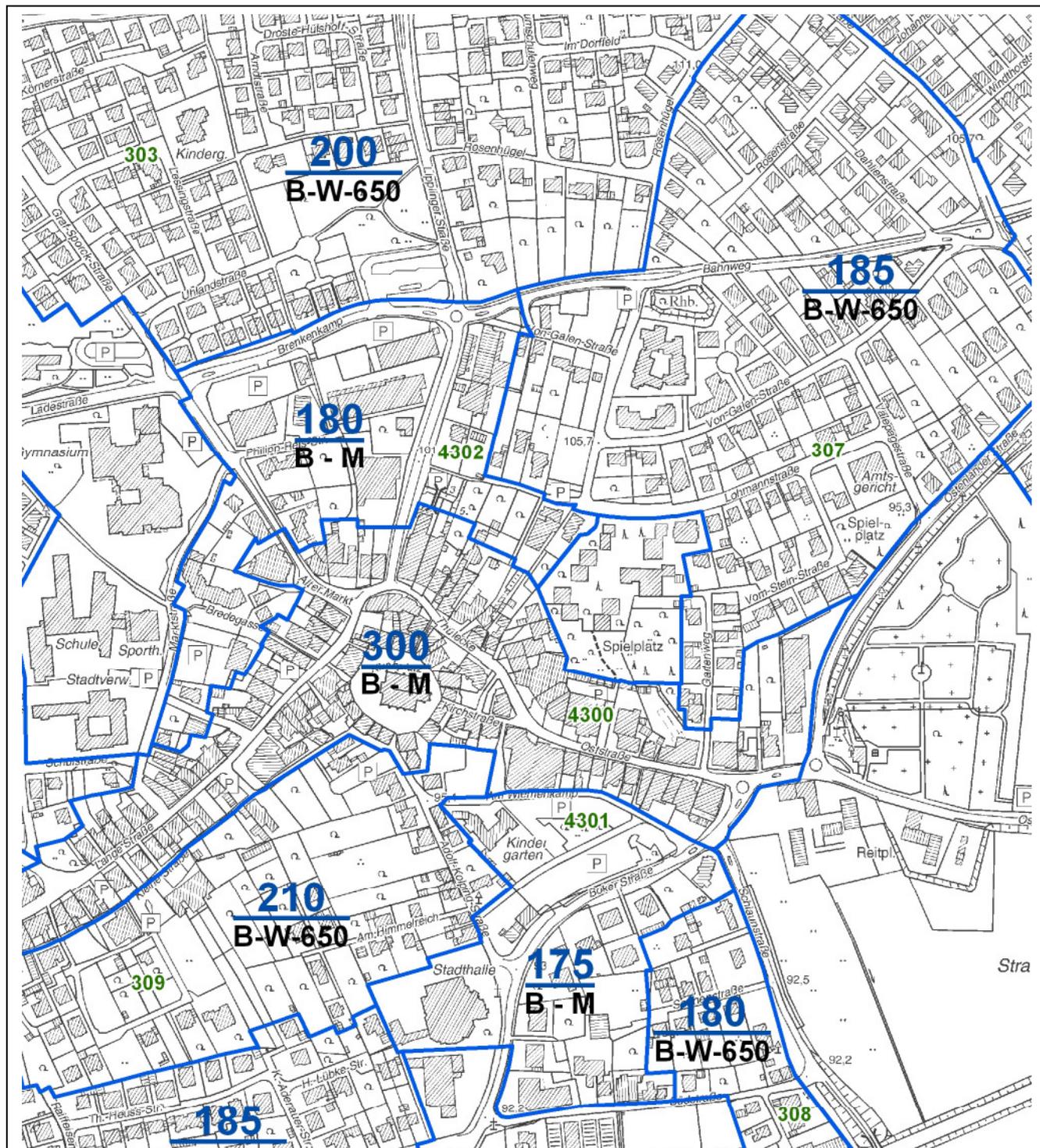
Um den Bodenwert eines speziellen Grundstücks vom jeweiligen Bodenrichtwert abzuleiten (indirekter Preisvergleich), ist es erforderlich, alle Abweichungen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -form, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand durch Umrechnung bzw. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Summe der Abweichungen kann im Einzelfall so groß sein, dass sich der Wert des einzelnen Grundstücks erheblich vom Richtwert unterscheidet.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag **01.01.2010** sind vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NRW am 10.02.2010 beschlossen worden. An den Rändern der Richtwertgebiete können die Übergänge in das Richtwertniveau der Nachbargebiete gleitend sein.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt jederzeit mündlich oder schriftlich Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte. Einsichtnahme in die Richtwertkarten und mündliche Auskünfte einfacher Art sind kostenlos. Richtwertkarten oder Auszüge aus Richtwertkarten sowie schriftliche Richtwertauskünfte werden gegen Gebühr abgegeben.

Bodenrichtwerte im Internet: www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss
oder www.boris.nrw.de

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für Wohn- u. gemischte Bauflächen - Stichtag 01.01.2010

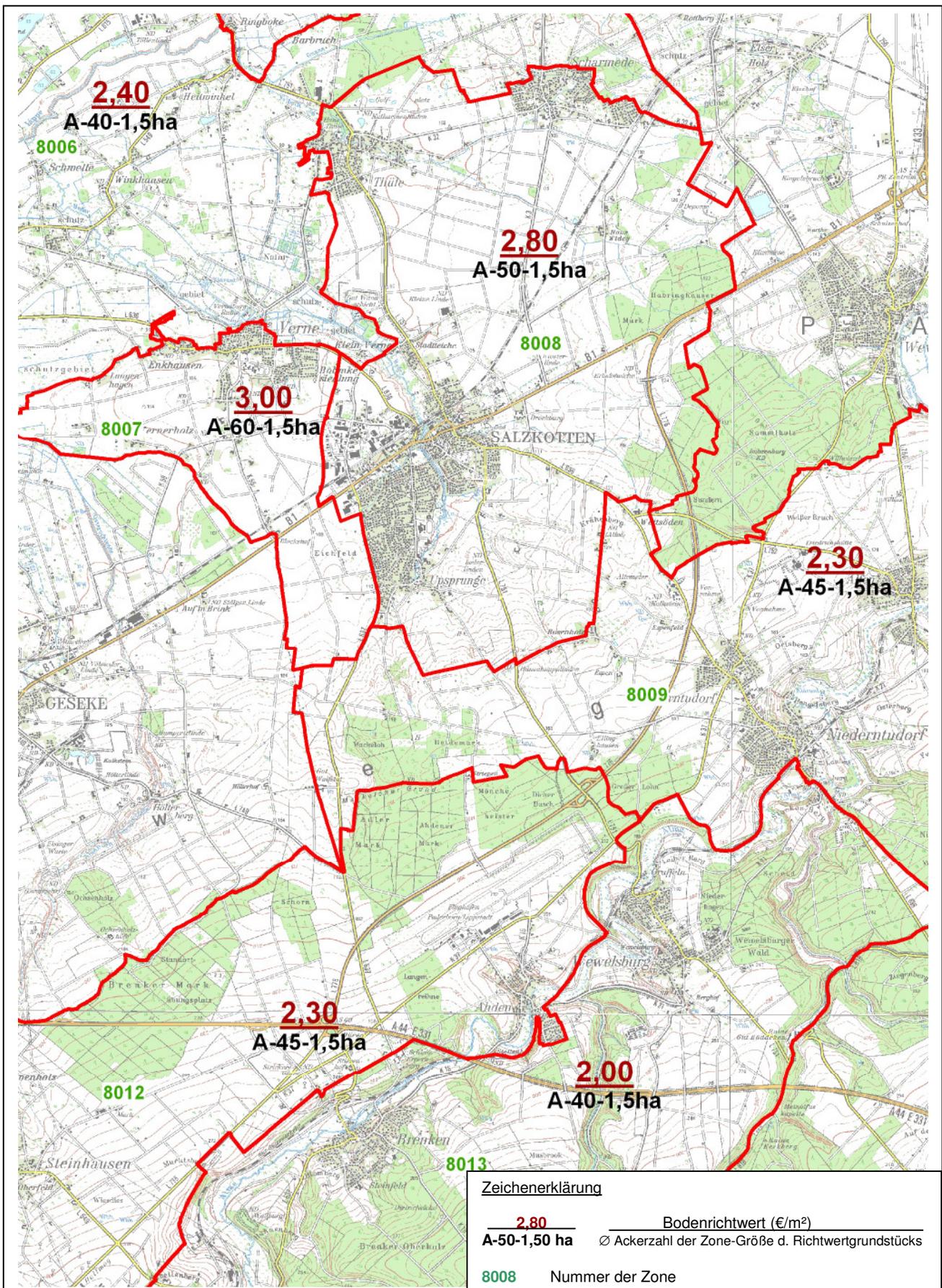


$$\frac{220}{B-W-650} = \frac{\text{Bodenrichtwert in €}/m^2}{\text{Baureifes Land – Art der Baufläche – Größe des Richtwertgrundstücks}}$$

- W = Wohnbauflächen (ein- bis zweigeschossige Bebauung, Geschossflächenzahl bis 0,8)
- M = gemischte Bauflächen
- G = gewerbliche Bauflächen
- S = Sonderbauflächen

In den Bodenrichtwerten sind die **Erschließungskosten nach § 127 Baugesetzbuch** (BauGB – Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße) und die **Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a BauGB** (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) enthalten. Ab 01.01.2005 sind in den Bodenrichtwerten für Bauland auch die **Karlanchlussbeiträge nach KAG NRW** (ohne Hausanschluss) enthalten. **Nicht enthalten** sind die Wasseranschlussbeiträge.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland -
Stichtag 01.01.2010



8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten zum Stichtag **01.01.2010** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			Ackerland		
	Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -				Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert - €/m ²		
	L A G E			Veränderung €/m ² *	L A G E			L A G E		
gute	Mittel	mäßig	gute		mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	
Altenbeken									2,00	
Altenbeken	110	100	60	-5						
Buke		75	65	-5		18*/**				
Schwaney		85	80	-5						
Bad Lippspringe	230	180	155	± 0		50		3,30	2,60	
Bad Wünnenberg								2,20		
Bad Wünnenberg	105	75	50	-5		30				
Bleiwäsche		44		-1						
Fürstenberg		55		± 0		20				
Haaren		55		± 0		20*/**				
Helmern		46		± 0						
Leiberg		50		± 0		18*/**				
Borchen								3,00	1,90	1,80
Nordborchen	170	150		-5						
Kirchborchen	165	135	115	-5		32				
Alfen		95		-5		24*				
Dörenhagen		85	65	0 bis -5						
Etteln		90		-5						
Büren								2,30	2,00	1,80
Büren	110	85	55	-5	45	21*/**				
Ahden		50		± 0		31*/**				
Barkhausen		32		± 0						
Brenken		55	44	± 0						
Eickhoff		30		± 0						
Harth		40		± 0						
Hegensdorf		40		± 0						
Siddinghausen		46		± 0						
Steinhausen		65	55	-5		36				
Weiberg		40		± 0						
Weine		46		± 0						
Wewelsburg		65		-5						

* = Veränderung der erschließungsbeitragsfreien Werte gegenüber dem Vorjahr
 */** = Bodenrichtwerte aus kommunalen Grundstücksverkäufen einschl. Wasseranschlussbeitrag

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			Ackerland		
	Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -				Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert - €/m ²		
	L A G E			Veränderung €/m ² *	L A G E			L A G E		
gute	mittel	Mäßig	gute		mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	
Delbrück								2,70	2,50	2,20
Delbrück	200	185	125	0 bis - 10	40	30				
Anreppen		75	70	- 5						
Bentfeld		95		- 5						
Boke		100	70	- 5		30				
Hagen		75	48	- 2 bis - 5						
Ostenland		100	85	0 bis - 5		30				
Westenholz		105		± 0		30				
Lipling		90		- 5		30				
Schöning		75		- 5		28				
Steinhorst		70	46	- 2 bis - 5						
Hövelhof									2,20	
Hövelhof	190	160	125	-10	60	43*/**	31*/**			
Hövelriege		90		- 5						
Riege		100		- 5						
Espeln		65	50	± 0						
Klausheide		65		± 0						
Lichtenau								1,80	1,60	1,10
Lichtenau	70	60		0 bis - 5		21*/**				
Asseln		46		± 0						
Atteln		60		± 0		16*/**				
Blankenrode		40		± 0						
Dalheim		40		± 0						
Ebbinghausen		40		± 0						
Grundsteinheim		50		± 0						
Hakenberg		40		± 0						
Henglarn		50		± 0						
Herbram		55	45	- 5						
Holtheim		50		± 0						
Husen		55		± 0						
Iggenhausen		40		± 0						
Kleinenberg		50		± 0		20*/**				

* = Veränderung der erschließungsbeitragsfreien Werte gegenüber dem Vorjahr

*/** = Bodenrichtwerte aus kommunalen Grundstücksverkäufen einschl. Wasseranschlussbeitrag

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Wohnbauland				Gewerbebauland			Ackerland		
	Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -				Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert - €/m ²		
	L A G E			Veränderung €/m ² *	L A G E			L A G E		
gute	mittel	mäßig	gute		mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	
Salzkotten								3,00	2,80	2,30
Salzkotten	145	125		- 5	55	30	21*/**			
Mantinghausen		65		- 5						
Niederntudorf		70		- 5		28				
Oberntudorf		70		- 5		28				
Scharmede		110	95	- 5		30				
Schwelle		60	50	± 0						
Thüle		95		- 5						
Upsprunge		115	95	0 bis - 5						
Verlar		60		± 0		28				
Verne	95	85	70	-5						
* = Veränderung der erschließungsbeitragsfreien Werte gegenüber dem Vorjahr */** = Bodenrichtwerte aus kommunalen Grundstücksverkäufen einschl. Wasseranschlussbeitrag										

In den Bodenrichtwerten sind die **Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch** (BauGB – Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße) und die **Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a BauGB** (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) und die **Abgaben für den erstmaligen Anschluss an die öffentl. Entwässerungsanlage nach dem KAG** (Kanalanschlussbeitrag ohne Kosten für den Hausanschluss) enthalten. **Nicht** enthalten sind Abgaben für den Wasseranschlussbeitrag.

Die Erschließungskosten fallen in den Städten und Gemeinden in den verschiedenen Abrechnungsgebieten je nach Kostenaufwand für die Erschließungsanlagen in unterschiedlicher Höhe an und liegen zzt. für Wohnbauland im Durchschnitt bei **ca. 15 bis 25 €/m²**. Bei Neubaugebieten liegen die Erschließungskosten z.T. deutlich darüber.

Die Erschließungskosten in den Gewerbe- bzw. Industriegebieten liegen zwischen **ca. 10 und 25 €/m²**.

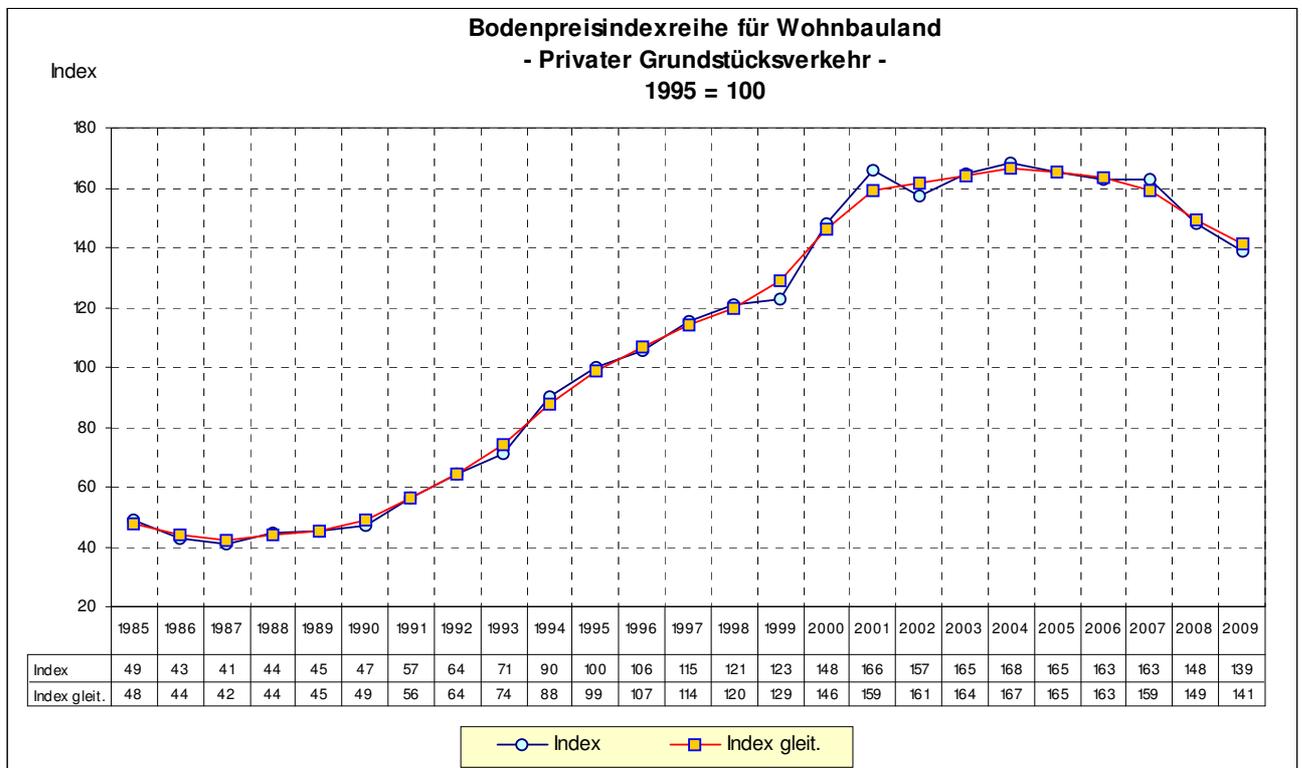
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat neben den **Bodenrichtwerten** und **Bodenpreisindexreihen** weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten wie **Liegenschaftszinssätze**, **Marktanpassungs-** und **Vergleichsfaktoren** für bebaute Grundstücke aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und beschlossen.

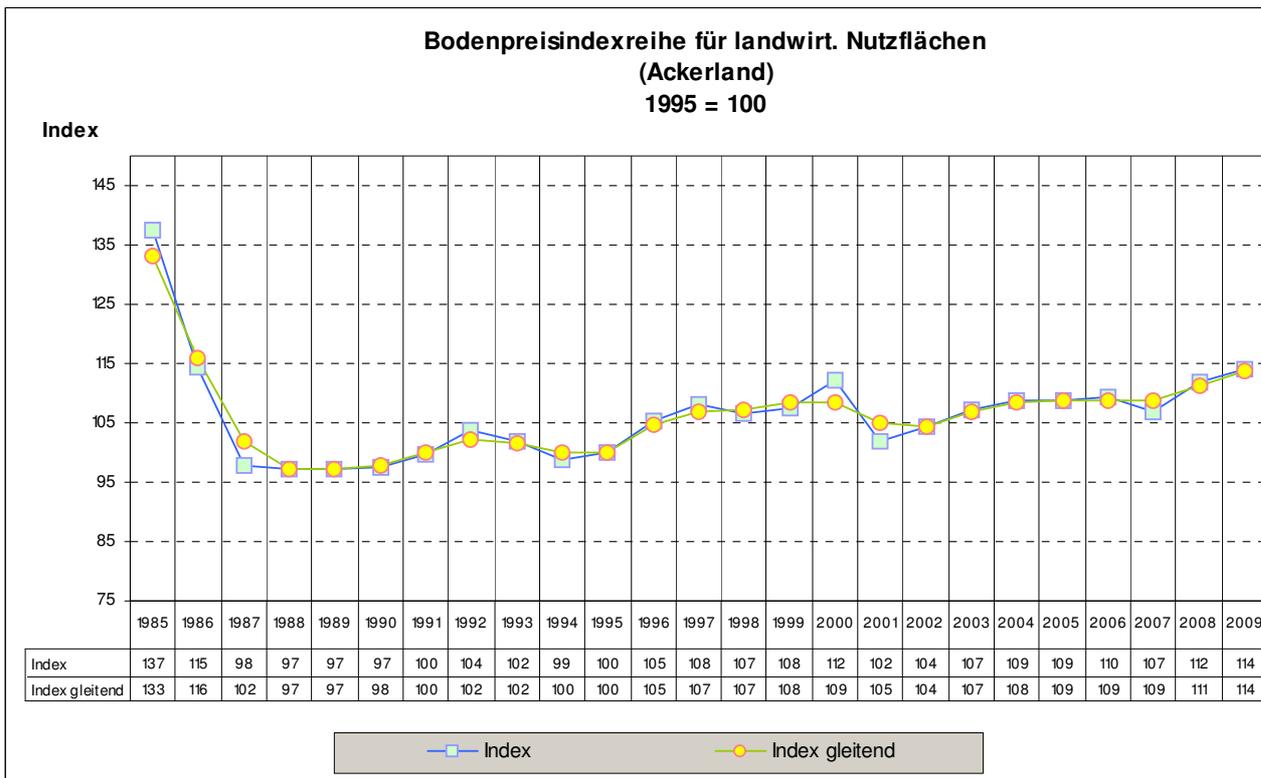
Für die Ermittlung von Grundstückswerten kommen das **Sachwertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung. Für alle Verfahren ist die Ableitung und Anwendung dieser Daten erforderlich.

9.1 Bodenpreisindexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland (auf der Basis der Kaufpreise)



9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland (auf der Basis der Kaufpreise)



9.2 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten sind aus Kaufpreisen abgeleitete Faktoren, mit denen Wertunterschiede gleichartiger Grundstücke, die in ihrem Zustand hinsichtlich eines bestimmten Zustandsmerkmals voneinander abweichen, erfasst werden.

9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland

Anpassungsfaktoren für Abweichungen der Grundstücksgröße gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück durch	
a) hohe bauliche Ausnutzung (z.B. Reihen- oder Doppelhausbebauung)	
b) geringe bauliche Ausnutzung durch Überschreitung der ortsüblichen Bautiefe	
Grundstücksgröße (m ²)	Faktor
200	1,15
350	1,10
500	1,05
650	1,00
800	0,90
950	0,80
1.100	0,73

Beispiele:

Grundstücksgröße: 800 m²
Bodenrichtwert: 75 €/m²

Wertermittlung:

$$800 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \mathbf{54.000 \text{ €}}$$

Grundstücksgröße: 350 m²
Bodenrichtwert: 125 €/m²

Wertermittlung:

$$350 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = \mathbf{48.125 \text{ €}}$$

9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

Mit den folgenden **Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte** können Wertunterschiede, die dadurch bedingt sind, dass das Bewertungsobjekt vom Vergleichsobjekt bzw. Richtwertgrundstück hinsichtlich der **Grundstücksgröße** oder der **Ackerzahl** abweicht, berücksichtigt werden:

Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte (§ 10 WertV)			
Grundstücksfläche* (m ²)	Korrekturfaktor	Differenz zwischen den Ackerzahlen**	Korrekturfaktor
7.500	0,97	- 15	0,91
10.000	0,99	- 10	0,94
15.000	1,00	- 5	0,97
20.000	1,01	0	1,00
30.000	1,03	+ 5	1,03
40.000	1,05	+ 10	1,06
50.000	1,06	+ 15	1,08

* Weicht die Fläche eines Grundstücks von der Fläche des Richtwertgrundstücks (15.000 m²) ab, so ist bei kleineren und größeren Flächen der Korrekturfaktor anzubringen, um den Bodenwert zu ermitteln.

Bei Grundstücksflächen unter 7.500 m² sind i.d.R. Abschläge bis 20 v.H. anzubringen.

** Weicht die Ackerzahl eines Grundstücks von der Ackerzahl des Richtwertgrundstücks der jeweiligen Richtwertzone ab, so ist wegen der Differenz zwischen den Ackerzahlen der Korrekturfaktor am Bodenrichtwert anzubringen, um den Bodenwert zu ermitteln.

Zwischenwerte der Tabelle können durch Interpolationen entnommen werden.

Beispiel:

Zu bewertendes Grundstück:	20.000 m ²	- Ackerzahl	32
Richtwertgrundstück:	15.000 m ²	- Ackerzahl	<u>40</u>
Differenz			- 8
Richtwert:	2,00 €/m ²		

Wertermittlung

Bodenwert: $2,00 \text{ €/m}^2 \times 1,01 \times 0,952 = 1,92 \text{ €/m}^2$

Zusätzlich kann die Berücksichtigung von Besonderheiten wie z.B. Leitungsrechte, günstige Lage, schlechter Zuschnitt u.a. erforderlich sein.

9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze

Um beim **Ertragswertverfahren** zu Ergebnissen zu kommen, die dem Grundstücksmarkt entsprechen, muss ein aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteter Liegenschaftszins angesetzt werden. Liegenschaftszinssätze unterliegen geringeren Schwankungen als der Durchschnitt der Zinssätze am Kapitalmarkt.

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte sind Liegenschaftszinssätze nach der Erfahrung des Gutachterausschusses und nach Auswertungen anderer Gutachterausschüsse bei Wertermittlungen im Kreis Paderborn sach- und marktgerecht (Zinssätze zu den Ziffern 1, 2, 3, 4 und 5 aus eigenen Auswertungen):

Liegenschaftszinssätze (§ 11 Abs. 2 WertV)		
	Objekt	%
1	freistehende Einfamilienhäuser Baujahre 1960 - 2007	3,00 ± 0,5
2	freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Baujahre 1960 - 2007	3,25 ± 0,5
3	Doppelhaushälften, Reihenhäuser	3,4 ± 0,5
4	freistehende Zwei- u. Dreifamilienhäuser Baujahre 1960 - 2007	4,00 ± 0,5
5	Mehrfamilienhäuser	5,25 ± 0,5
6	Eigentumswohnungen - Erstverkauf - Weiterverkauf	3,00 ± 0,5 4,25 ± 0,5
7	gewerblich genutzte Objekte	6,0 - 8,0

Der Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden im wesentlichen Mietansätze der Mietwertübersicht 01.01.2009 (Ziffer 11 des Marktberichtes) und Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung zugrunde gelegt. Es wurde ein altersgemäßer durchschnittlicher Zustand unterstellt.

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für **gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1960** (voll unterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, zeittypische Ausführung und Ausstattung) hat der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung **Vergleichsfaktoren** abgeleitet. Es handelt sich hierbei um Faktoren, mit denen sich der Verkehrswert bebauter Grundstücke über einen Preisvergleich im **Vergleichswertverfahren** überschlägig ableiten lässt. Diese Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Flächeninhalt - den Gebäudewert angibt. Bei Bezug auf den Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird ermittelt, indem die Brutto-Grundfläche oder die Wohnfläche des Bewertungsobjekts mit dem auf dieselbe Bezugseinheit bezogenen Gebädefaktor multipliziert und der Bodenwert addiert wird. Abweichungen sind zu berücksichtigen, wenn die qualitativen Zustandsmerkmale der Grundstücke, die der Ermittlung der Gebädefaktoren zugrunde liegen, nicht mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen.

Gebädefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV)		
für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser		
Brutto-Grundfläche / Wohnfläche	350 m² BGF	150 m² WF
Baujahr	€/m² BGF	€/m² Wohnfläche
1960	160	400
1965	200	490
1970	240	575
1975	285	660
1980	325	745
1985	370	830
1990	410	920
1995	450	1.005
2000	490	1.090
2005	530	1.175

* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Anschlusskosten, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf ein freistehendes Gebäude, voll unterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittliche Ausstattung
Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge bis zu 15 % zu berücksichtigen.
Unterschiede bei BGF und WF sind durch Zu- oder Abschläge bis zu 10 % zu berücksichtigen
(BGF oder WF kleiner ► Zuschlag; BGF oder WF größer ► Abschlag)

Beispiel:

Bewertungsobjekt	:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	:	1975
BGF	:	350 m ²
Wohnfläche	:	150 m ²
Grundstücksgröße	:	650 m ²
Bodenrichtwert	:	125 €/m ² (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)

Wertermittlung (Verkehrswert):

$$350 \text{ m}^2 \times 285 \text{ €/m}^2 + 650 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 181.000 \text{ €} \text{ oder}$$

$$150 \text{ m}^2 \times 660 \text{ €/m}^2 + 650 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 180.250 \text{ €}$$

9.4.2 Gebäudefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Euro / m ² Brutto-Grundfläche bzw. Wohnfläche		
Alter	€/m ² BGF	€/m ² Wohnfläche
	Ø 270 m ²	Ø 125 m ²
5 Jahre	520	1.110
10 Jahre	485	1.035
15 Jahre	450	960
20 Jahre	415	890
25 Jahre	380	815
30 Jahre	345	740

* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Anschlusskosten, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf ein Gebäude, voll unterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittliche Ausstattung
Ausstattungs- u. Lageunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge bis zu 10 % zu berücksichtigen.

Beispiel:

Bewertungsobjekt	: Doppelhaushälfte
Alter	: 15
BGF	: 270 m ²
Wohnfläche	: 125 m ²
Grundstücksgröße	: 350 m ²
Bodenrichtwert	: 125 €/m ² (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei)
Umrechnungskoeffizient (Fläche)	: s. Tabelle S. 31

Wertermittlung (Verkehrswert):

$$270 \text{ m}^2 \times 450 \text{ €/m}^2 + 350 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 169.625 \text{ € oder}$$

$$125 \text{ m}^2 \times 960 \text{ €/m}^2 + 350 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 168.125 \text{ €}$$

9.4.3 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für Eigentumswohnungen in €/m ² - Wohnungsgröße 80 m ² (einschl. Außenstellplatz u. Bodenwertanteil) -					
Alter	Neubau	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr
Lage - Kernbereich		2000 - 2007	1990 - 1999	1980 - 1989	1970 - 1979
Bad Lippspringe	1.900 ± 200	1.350 ± 150	1.150 ± 150	1.000 ± 150	850 ± 150
Delbrück, Hövelhof, Salzkotten	1.700 ± 200	1.300 ± 150			
Büren, Bad Wünnenberg		1.200 ± 150	1.000 ± 150	900 ± 150	750 ± 150

* Gebäude mit 6 – 8 Wohneinheiten in mittlerer bis guter Lage mit durchschnittlicher Ausstattung.
Lage sowie Ausstattungsunterschiede, Wohnungsgröße und Zuschnitt sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

9.4.4 Ertragsfaktoren

Der Ertragsfaktor dient der **überschlägigen** Ermittlung des Verkehrswertes (sog. **Maklermethode**) und kommt vor allem dann in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung eines Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (wie bei nicht eigengenutzten Grundstücken). Aus der Kaufpreissammlung wurden folgende Ertragsfaktoren ermittelt:

Ertragsfaktoren	
Objektart	Faktor
freistehende Einfamilienhäuser	23,0 ± 2,5
Doppelhaushälften, Reihenhäuser	24,0 ± 2,5
Zweifamilienhäuser	19,0 ± 2,5
Mehrfamilienhäuser	13,0 ± 2,5
Eigentumswohnungen	
- Alter 5 – 14 Jahre	20,0 ± 2,5
- Alter 15 Jahre und älter	17,0 ± 2,5

Der Ertragsfaktor kann je nach Nettokaltmiete und Bodenwert (Lage) um 2 bis 4 Punkte variieren.

Beispiel: Doppelhaushälfte

Monatliche Nettokaltmiete:	650 €
Alter:	10 Jahre
Verkehrswert:	$650 \text{ €} \times 12 \times 24,0 = 187.200 \text{ €}$

9.5 Marktanpassungsfaktoren

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Gebäudes) muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden
2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden.

9.5.1 Sachwertfaktoren für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser

Die Verkehrswerte von bebauten Grundstücken - das sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommene Kaufpreise - weichen i.d.R. von den im **Sachwertverfahren** nach dem Herstellungswert von Gebäuden unter Berücksichtigung ihres Alters und von Baumängeln und Bauschäden ermittelten Sachwerten ab. Die Abweichungen werden durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

Die Nachfrage nach möglichst preiswertem Wohnraum führt dazu, dass bei sehr preiswerten, aber intakten Objekten nur geringere Abschläge am Sachwert anzubringen sind. Teure, individuell gestaltete Objekte werden, wie die Auswertung der Kaufpreissammlung ergibt, jedoch tlw. deutlich unter dem Sachwert gehandelt, da ein Erwerber solcher Objekte nur dann zum Kauf bereit ist und nicht alternativ selbst baut, wenn ihm größere Preisnachlässe zugestanden werden. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, um zum Verkehrswert zu gelangen, wird als Marktanpassungsfaktor bezeichnet. Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist im Wesentlichen abhängig von der Höhe des Sachwertes und vom Lagewert (Bodenwert).

Marktanpassungsfaktoren							
zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert (§ 7 Abs. 1 WertV)							
für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser und							
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (Baujahre 1960 - 2007)							
freistehend, mit ein oder zwei Garagen, unterkellert, Gesamtnutzungsdauer 85 Jahre							
Sachwert inkl. Bodenwert in €	Lagewert (Bodenwert in €/m ² - inkl. Erschließungskosten u. Kanalanschlussbeitrag) Grundstücksgröße 400 m ² - 900 m ²						
	50	75	100	125	150	175	200
175.000	0,71	0,75	0,76	0,78	0,79		
200.000	0,66	0,69	0,71	0,72	0,73	0,74	
225.000	0,62	0,66	0,67	0,69	0,69	0,70	0,71
250.000	0,60	0,63	0,65	0,66	0,67	0,68	0,68
275.000	0,58	0,62	0,63	0,65	0,65	0,66	0,67
300.000	0,57	0,60	0,62	0,63	0,64	0,65	0,65
325.000	0,56	0,59	0,61	0,63	0,63	0,64	0,65
350.000		0,59	0,61	0,62	0,63	0,63	0,64
375.000			0,60	0,61	0,62	0,63	0,63
400.000					0,62	0,62	0,63

Die Marktanpassungsfaktoren können je nach Alter und Ausstattung des Objekts um ± 0,05 variieren.

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre: Anpassungsfaktor / Korrektur + 0,02 ± 0,01

Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre: Anpassungsfaktor / Korrektur – 0,02 ± 0,01

Ein Marktanpassungsfaktor von 0,75 entspricht einem Marktanpassungsabschlag von 25 % vom Sachwert.

Beispiele:

Sachwert inkl. Bodenwert : 250.000 €
Lagewert (Bodenrichtwert) : 175 €/m²
Gesamtnutzungsdauer : 85 Jahre
Marktanpassungsfaktor : 0,68
Marktanpassungsabschlag : 32 %

marktangepasster Sachwert : 250.000 € x 0,68 = **170.000 €**

Sachwert inkl. Bodenwert : 225.000 €
Lagewert (Bodenrichtwert) : 125 €/m²
Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
Marktanpassungsfaktor : 0,69 (+ 0,02) = 0,71
Marktanpassungsabschlag : 29 %

marktangepasster Sachwert : 225.000 € x 0,71 = **159.750 €**

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

- **Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)** gemäß Anlage 7 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
- **Regionalfaktor 0,90** (hierdurch wird der regionale Baukostenunterschied berücksichtigt)
- Baukostenindex des Landes NRW
- Baunebenkosten 14 %
- übliche Gesamtnutzungsdauer im Durchschnitt **85 Jahre**
- Abschreibung (Alterswertminderung) linear
- Zuschlag von 5 – 7,5 % auf den Herstellungswert für 1 bis 2 Garagen
- Zuschlag von 6 % auf den Zeitwert des Wohngebäudes für Außenanlagen
- Zuschlag von 2.500 € für Strom- und Wasseranschlussbeiträge
- Der Bodenwert wurde auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung des Erschließungszustandes ermittelt. Abweichende Grundstückseigenschaften wurden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

9.5.2 Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren (nach WertR 2006)

Zur Ermittlung des Marktanpassungsabschlages von Erbbaugrundstücken wurde die Kaufpreissammlung bebauter Grundstücke ausgewertet. Es wurden Verkäufe von Erbbaurechten mit etwa gleichen Bewertungskriterien herangezogen und ausgewertet (Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge im Durchschnitt 68 Jahre (Spanne 50 bis 80 Jahre), Restnutzungsdauer der Gebäude beim Verkauf im Mittel ca. 60 Jahre, Bodenwertanteil des Erbbaurechts im Durchschnitt 80 v.H. des zugehörigen Bodenrichtwertniveaus).

Aus dieser Auswertung ergab sich eine Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des Sachwertes:

Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte in Abhängigkeit vom Sachwert (inkl. Bodenwertanteil am Erbbaurecht)	
Sachwert	Faktor
200.000 €	0,61 ± 0,075
225.000 €	0,59 ± 0,075
250.000 €	0,58 ± 0,075
275.000 €	0,57 ± 0,075
300.000 €	0,56 ± 0,075
325.000 €	0,55 ± 0,075

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

Berechnung des Bodenwertanteils:

Eingangsgroßen:

- Bodenrichtwert (ebf / KAG) – Erbbauzinssatz 3,5 %
- rechtlich zulässiger Erbbauzins bzw. tatsächlich gezahlter Erbbauzins
- Differenz x Vervielfältiger gem. Anlage zur Wertermittlungsverordnung (Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages – 3,5 % Erbbauzins)

Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen

- **Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)** gemäß Anlage 7 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
- **Regionalfaktor 0,90** (hierdurch wird der regionale Baukostenunterschied berücksichtigt)
- Baukostenindex des Landes NRW
- Baunebenkosten 14 %
- übliche Gesamtnutzungsdauer im Durchschnitt 85 Jahre
- Abschreibung (Alterswertminderung) linear
- Zuschlag von 5 – 7,5 % auf den Herstellungswert für 1 bis 2 Garagen
- Zuschlag von 6 % auf den Zeitwert des Wohngebäudes für Außenanlagen
- Zuschlag von 2.500 € für Strom- und Wasseranschlussbeiträge

9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten

Nach einer Analyse der Kaufpreissammlung liegt beim Verkauf des Erbbaugrundstücks an den Erbbauberechtigten der Kaufpreis unabhängig von der Restlaufzeit des Erbbaurechts im Durchschnitt bei

rd. 50 % des Bodenrichtwertes
(Spanne 30 – 60 %)

Die Städte und Gemeinden im Kreisgebiet treffen als Verkäufer tlw. hiervon abweichende Regelungen.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die zeitliche Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten wie

- Preisindex Neubau von Wohngebäuden (NRW)
- Index für Wohnungsmieten (NRW)
- Preisindex für Verbraucherpreise (NRW)
- Zinssatz für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke

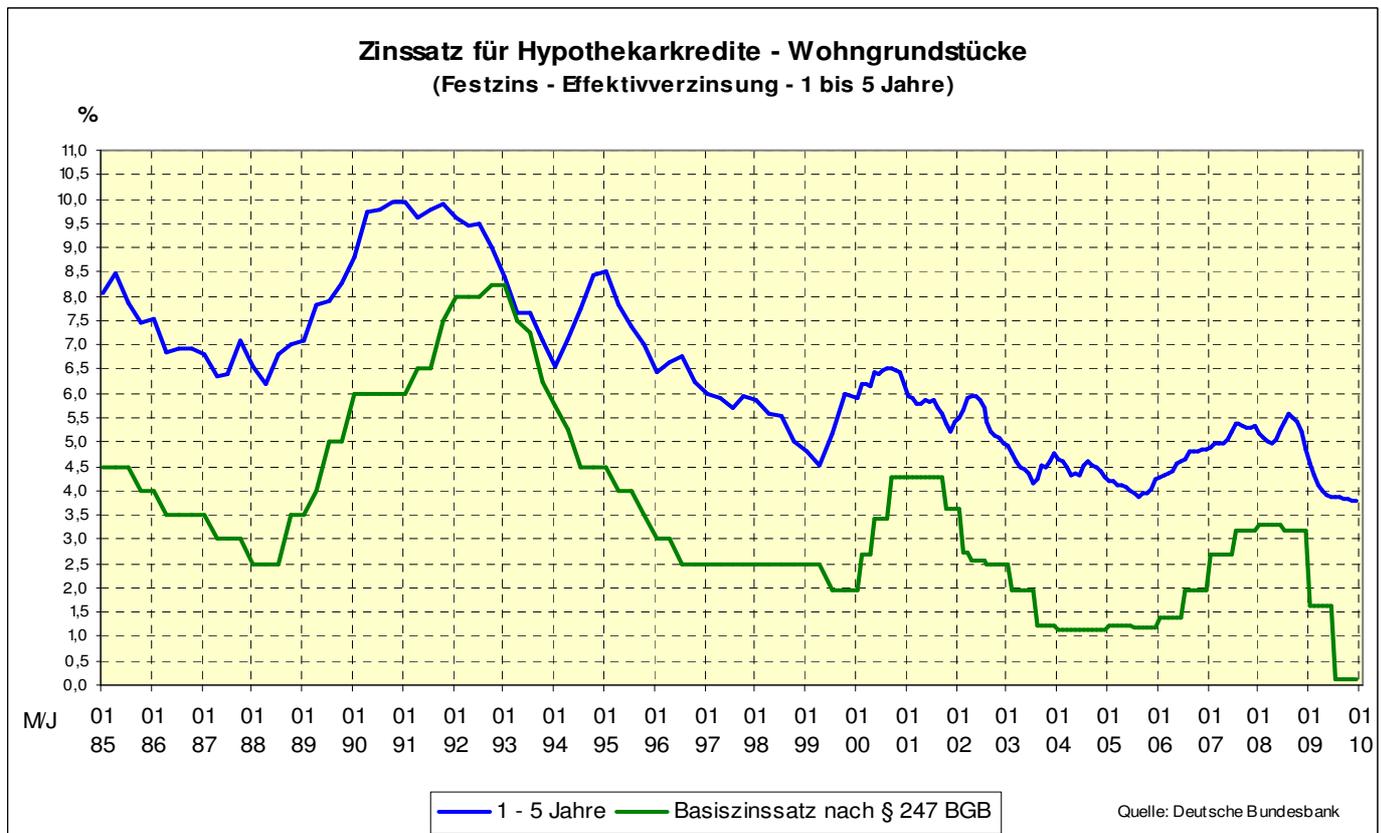
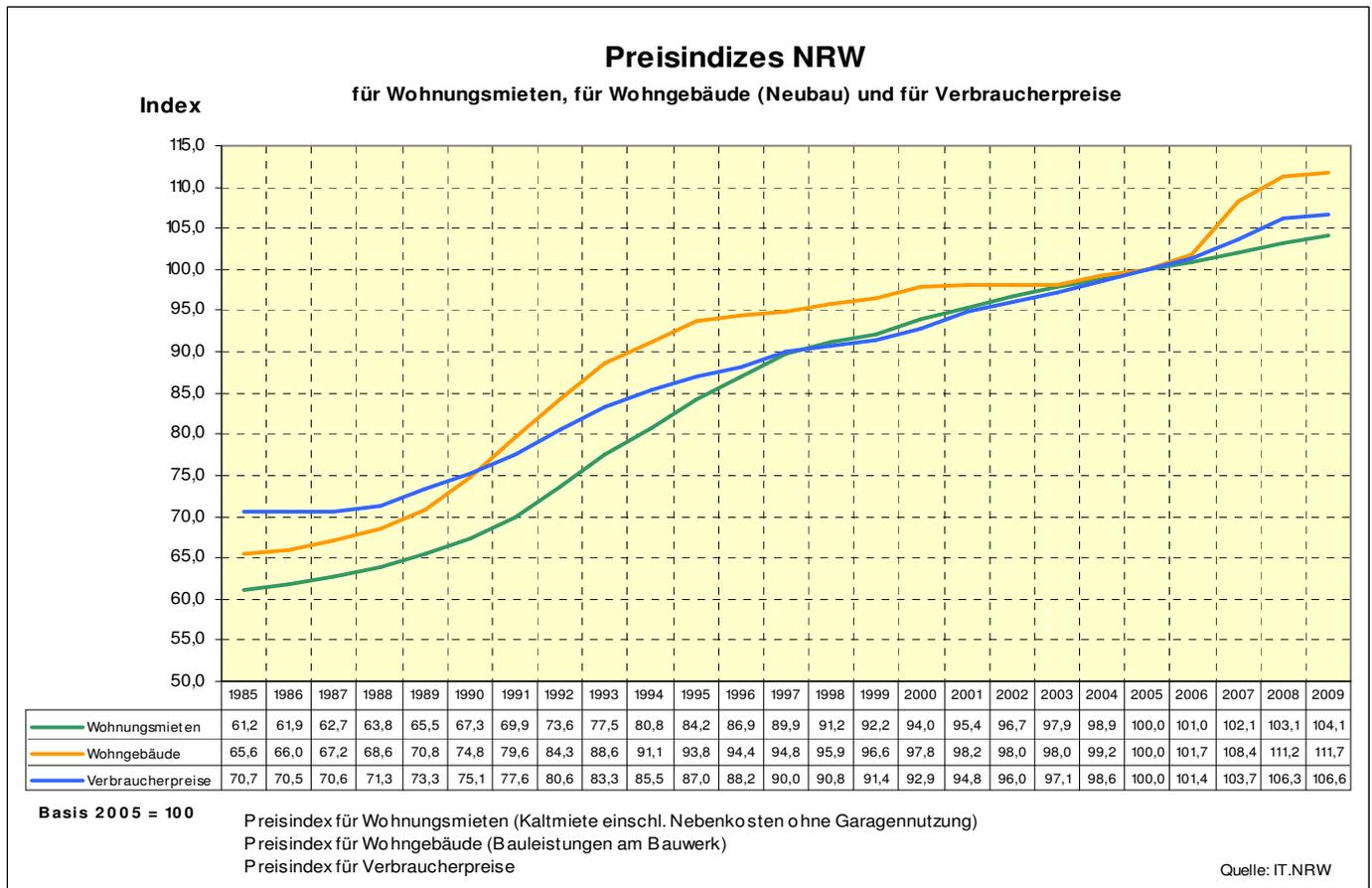
sowie die

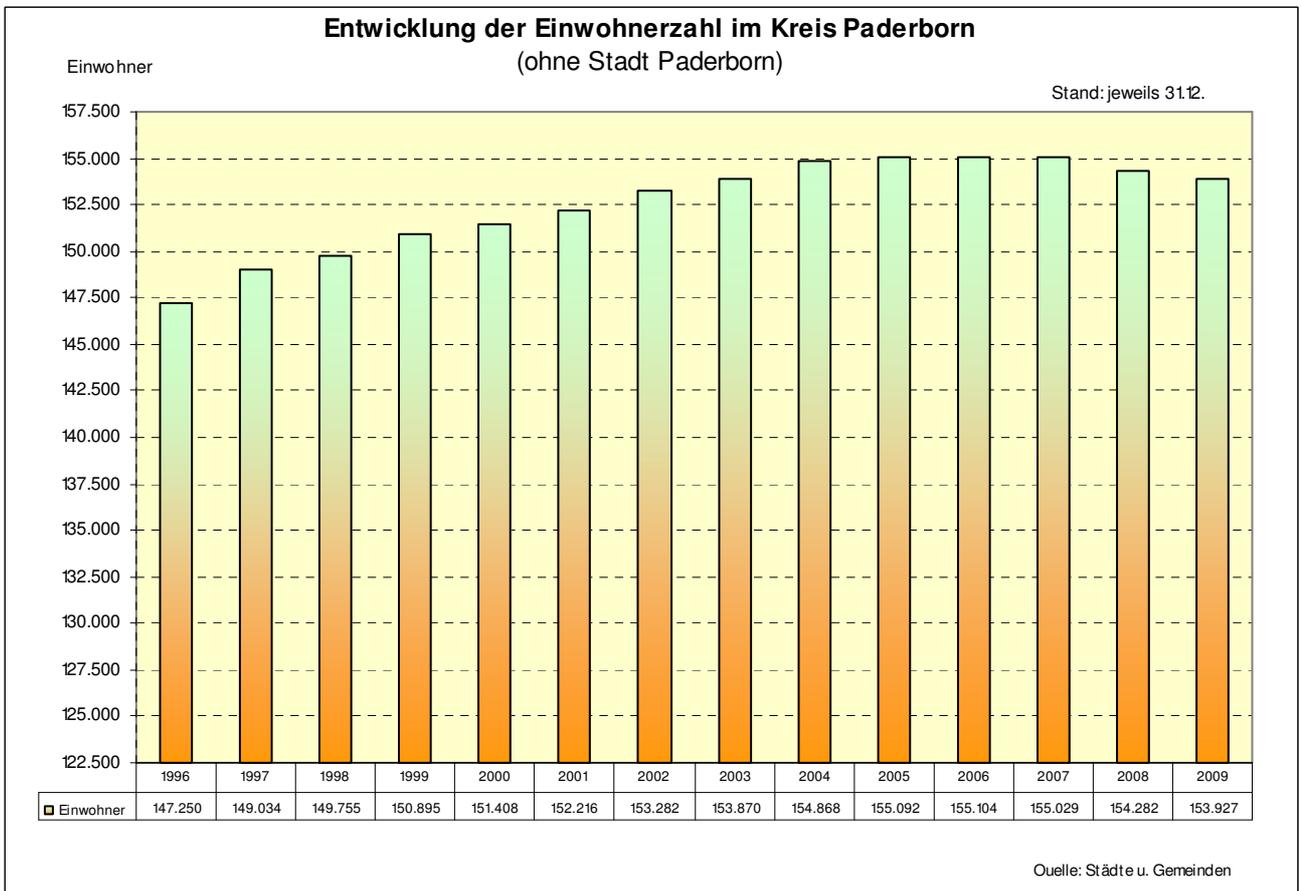
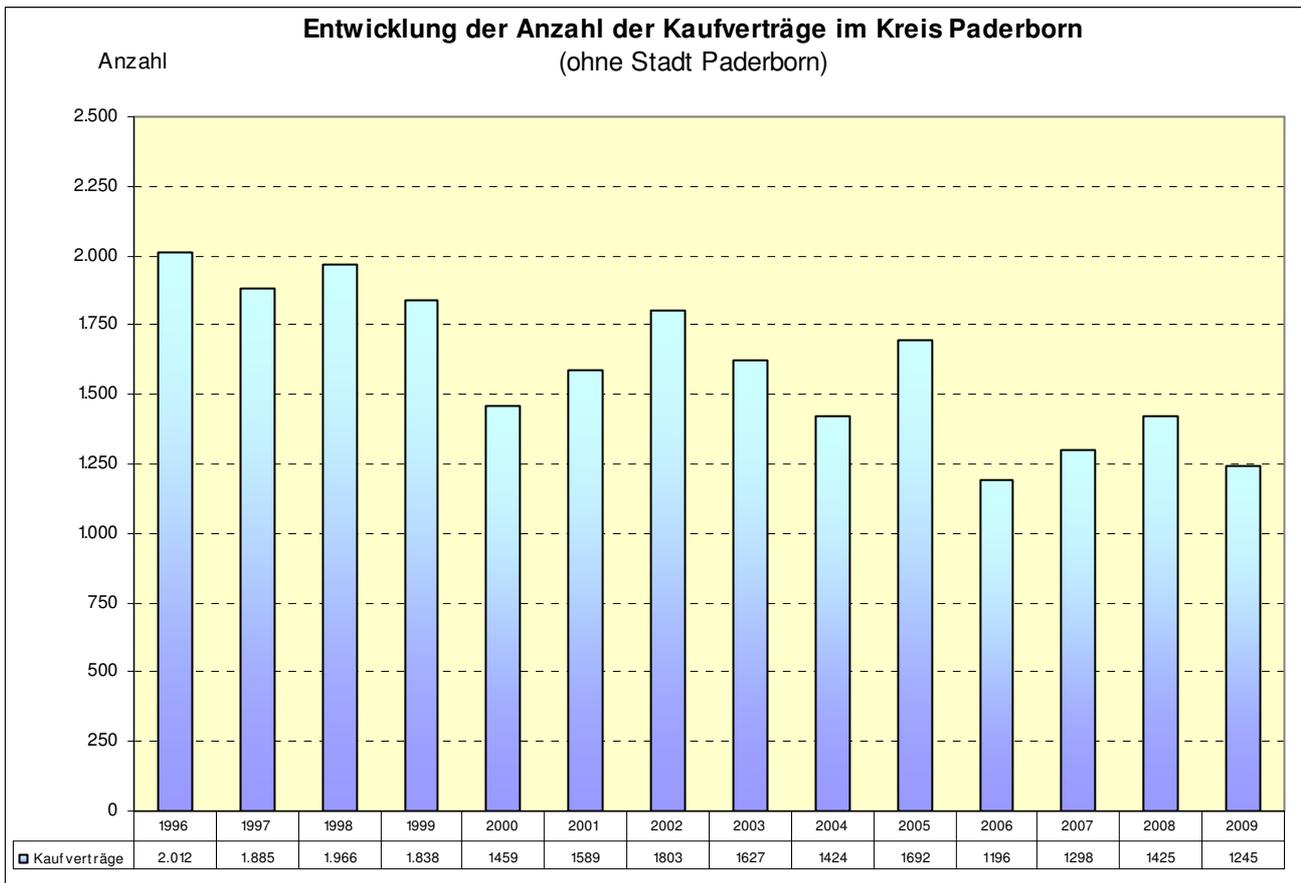
- Entwicklung der Einwohnerzahlen im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn)
- Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn).

Hieraus ist für das Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr erkennbar

ein **Veränderung** der

⇒ Baukosten NRW um	+ 1,0 %
⇒ Wohnungsmieten NRW um	+ 1,0 %
⇒ Verbraucherpreise NRW um	+ 1,0 %
⇒ Einwohnerzahl Kreis PB (ohne Stadt) um	- 0,2 %
⇒ Kaufverträge Kreis PB (ohne Stadt) um	- 12,6 %
bei	
⇒ im Durchschnitt gesunkenen Zinsniveau für Hypothekarkredite	Ø 4,0 %.





Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn			
Stadt / Gemeinde	Einwohner - Hauptwohnsitz - (Stand 31.12.2009) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 2008 in %	Flächengröße in km ²
Altenbeken	9.444	- 0,7	76,23
Bad Lippspringe	15.198	- 0,2	50,96
Bad Wünnenberg	12.323	- 0,5	161,28
Borchen	13.429	- 0,8	77,17
Büren	21.968	- 0,1	170,87
Delbrück	30.044	+ 0,1	157,27
Hövelhof	15.845	+ 0,5	70,73
Lichtenau	10.961	- 0,4	192,33
Salzkotten	24.715	- 0,4	109,60
Summen	153.927	- 0,2	1.066,4

Für den Bereich der Stadt Paderborn (143.079 Einwohner) ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn
Pontanusstr. 55 - 33102 Paderborn
Tel. 05251 – 88 1685 oder 1684

11. Mietwertübersicht

11.1 Mietwertübersicht – Wohnraummieten 01.01.2009

Stadt/ Gemeinde	Mietwerte (Nettokaltmiete) in € / m ² Wohnfläche in den Kernorten (mittlere Wohnlage)					
	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung					Neubau (Erstbezug)
	bis 1969*	1970 – 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2006	
Altenbeken	3,50	3,80	4,10	4,40	4,50	4,45
Bad Lippspringe	4,30	4,60	4,90	5,20	5,30	5,25
Bad Wünnenberg	3,45	3,75	4,05	4,35	4,45	4,40
Borchen	4,10	4,40	4,70	5,00	5,10	5,05
Büren	3,70	4,00	4,30	4,60	4,70	4,65
Delbrück	4,30	4,60	4,90	5,20	5,30	5,25
Hövelhof	4,30	4,60	4,90	5,20	5,30	5,25
Lichtenau	3,20	3,50	3,80	4,10	4,20	4,15
Salzkotten	4,15	4,45	4,75	5,05	5,15	5,10

* = Zustand bei durchschnittlicher Instandhaltung (z.B. Zentralheizung, Fenster mit Isolierverglasung), aber keine neuzeitlichen Dämmmaßnahmen der Außenhaut.

Bei geringer Instandhaltung sind Abschläge bis zu 1,00 €/m² zu berücksichtigen.

In den Stadt- bzw. Ortsteilen sind Lageabschläge von 0,00 €/m² bis 1,00 €/m² angemessen.

Die angegebenen Werte in €/m² sind Mittelwerte. Abweichungen vom Mittelwert in Bezug auf Lage und Ausstattung innerhalb der Kernstädte bzw. Stadt- und Ortsteile sind durch Zu- oder Abschläge von bis zu 0,50 €/m² zu berücksichtigen.

<p>Beispiel: Lage: Büren, gute Wohnlage (Baujahr 1985) Mietwert: 4,30 €/m² (mittlere Wohnlage) Zuschlag: + 0,40 €/m² (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert 4,70 €/m²</p>	<p>Beispiel: Lage: Büren, Stadtteil, mäßige Wohnlage (Baujahr 1995) Mietwert: 4,60 €/m² (Kernstadt, mittl. Wohnlage) Lageabschlag: - 0,60 €/m² Stadtteil / Kernstadt Abschlag: - 0,25 €/m² (Wohnlage- u. Ausstattung) Mietwert 3,75 €/m²</p>
--	---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: **01.01.2009**) für frei finanzierte Wohnungen gemäß § 5 Abs. 5 b GAVO NW abgeleitet durch Auswertung

- der Mieten der örtlichen Wohngeldstatistik,
- der aktuellen Mietangebote in der örtlichen Presse,
- eigener Erhebungen.

Die Mietwerte wurden vom Gutachterausschuss zur internen Verwendung (Wertermittlung und Auswertung von Ertragswertobjekten) ermittelt. Sie können nur als **Orientierungshilfe bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete** nach den §§ 558 bis 558e des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) herangezogen werden.

Die Mietwertübersicht ist kein Mietspiegel gem. § 558c oder 558d BGB.

Die Mietwertübersicht ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Sie ist für Apartments nur bedingt anwendbar.

Hinweise zur Mietwertübersicht:

- **Die in der Tabelle angegebenen monatlichen Mietwerte sind Grundmieten (Nettokaltmieten) ohne umlagefähige Nebenkosten bzw. Betriebskosten*** im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003.

* Grundsteuer

Kosten der Wasserversorgung
Kosten der Entwässerung
Kosten des Betriebs der Heizungsanlage
Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage
Kosten des Betriebs des Personenaufzuges
Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
Kosten der Gebäudereinigung
Kosten der Gartenpflege
Kosten der Beleuchtung
Kosten der Schornsteinreinigung
Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
Kosten für den Hauswart
Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage/des Breitbandkabelnetzes
sonstige Betriebskosten

- Die Mietwerte gelten **nicht für öffentlich geförderte Wohnungen.**
- Die Mietwerte betragen für **Garagen 25 €/Monat bis 30 €/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 15 €/Monat.**
- Die Mietwertübersicht gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer **Wohnfläche von 60 m² bis 90 m²**. Bei Mietwohnungen mit einer **Wohnfläche von 40 m² bis 60 m² ist ein Zuschlag bis 15 %**, bei Wohnungen mit einer **Wohnfläche von mehr als 90 m² bis etwa 130 m² ein Abschlag bis 8 %** angemessen.
Die Mietwertübersicht gilt in den Kernorten auch für **Einfamilienhäuser** mit einer **Wohnfläche von 110 m² bis 150 m²**.

- Der angegebene Wert gibt den normalen Standard einer **abgeschlossenen Wohnung** in der jeweiligen Kategorie wieder (durchschnittlich ausgestattete Wohnung mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC). Für Wohnungen ohne **Sammelheizung** und/oder **Bad/Dusche** ist ein Abschlag von 10 bis 30 % angemessen.
- Bei vollmodernisierten **Altbauten** ist das Jahr der Vollmodernisierung als Baujahr anzuhalten. Eine Vollmodernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit im wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.
- Die **Größe der Wohnung** bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung anzuwenden. Zusatzräume sind bis auf Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.

Hinweis:

Die Mietwertübersicht ist für 15 € (Ziffer 13.4.2 AVerwGebO NRW) erhältlich.

11.2 Auszug aus dem Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld – Stand 2005

Altenbeken	€/m²			Bad Lippspringe	€/m²		
Geschäftslage 1a-Lage	5	bis	6	Geschäftslage 1a-Lage	10	bis	14
Geschäftslage 1b-Lage	4	bis	5	Geschäftslage 1b-Lage	6	bis	9
Geschäftslage 2a bis 2b-Lage	4	bis	5	Geschäftslage 2a bis 2b-Lage	4	bis	6
Büroräume	4	bis	5	Büroräume	4	bis	6
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2	bis	3	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2	bis	3

Bad Wünnenberg	€/m²			Borchen	€/m²		
Geschäftslage 1a-Lage	5	bis	7	Geschäftslage 1a-Lage	4	bis	6
Geschäftslage 1b-Lage	4	bis	6	Geschäftslage 1b-Lage	4	bis	6
Geschäftslage 2a bis 2b-Lage	4	bis	6	Geschäftslage 2a bis 2b-Lage	4	bis	5
Büroräume	4	bis	5	Büroräume	4	bis	6
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2	bis	3	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2	bis	3

Büren	€/m²			Delbrück	€/m²		
Geschäftslage 1a-Lage	6	bis	9	Geschäftslage 1a-Lage	8	bis	11
Geschäftslage 1b-Lage	5	bis	6	Geschäftslage 1b-Lage	6	bis	8
Geschäftslage 2a bis 2b-Lage	4	bis	6	Geschäftslage 2a bis 2b-Lage	5	bis	7
Büroräume	4	bis	6	Büroräume	4	bis	6
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2	bis	3	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2	bis	3,5

Hövelhof	€/m²			Lichtenau	€/m²		
Geschäftslage 1a-Lage	9	bis	11	Geschäftslage 1a-Lage	5	bis	7
Geschäftslage 1b-Lage	6	bis	9	Geschäftslage 1b-Lage	4	bis	5
Geschäftslage 2a bis 2b-Lage	4	bis	6	Geschäftslage 2a bis 2b-Lage	4	bis	5
Büroräume	4	bis	6	Büroräume	4	bis	5
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2	bis	3,5	Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2	bis	3

Salzkotten	€/m²		
Geschäftslage 1a-Lage	8	bis	12
Geschäftslage 1b-Lage	6	bis	8
Geschäftslage 2a bis 2b-Lage	4	bis	6
Büroräume	5	bis	7
Gewerberäume (z.B. Lager- u. Produktionsräume)	2	bis	3,5

Der vollständige Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld ist unter folgender Adresse im Internet abrufbar:

www.handwerk-bielefeld.de/INFO/Mietpreis.pdf

12. Weitere Informationen

12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2010 (Stand 01.01.2010)

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **2010 voraussichtlich** das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise **inkl. Vermessungs- und Erschließungskosten**). Kosten für Kompensationsmaßnahmen sind nur bedingt berücksichtigt.

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m ²
Altenbeken	<i>insgesamt</i>	ca. 20	
- Altenbeken	Drillers Wiese I	5	80,00
- Altenbeken	Drillers Wiese I	7	90,00
- Buke	Auf dem Brande II	6	25,00 *
- Buke	Am Brandholz	2	75,00
Bad Lippspringe	<i>insgesamt</i>	ca. 7	
- Bad Lippspringe		7	166,00
Bad Wünnenberg	<i>insgesamt</i>	ca. 17	
- Bad Wünnenberg		1	46,67
- Bleiwäsche		1	35,15
- Fürstenberg		1	56,57
- Haaren		2	45,62
- Helmern		10	43,90
- Leiberg		2	49,64
Borchen	<i>insgesamt</i>	ca. 86	
- Alfen	Tudorfer Straße	12	87,86
- Dörenhagen	Sonnenbergstraße	5	81,24
- Etteln	Kussmanns Berg	5	102,45
- Etteln	Schöne Aussicht	1	95,00
- Nordborchen	Am Kirchpade II A	8	123,05
- Nordborchen	Am Kirchpade II B	55	k.A.
Büren	<i>insgesamt</i>	ca. 79	
- Büren	Domentalsweg (II., III., IV Erw.)	2	51,50
- Büren	Domentalsweg (V.)	3	73,50
- Ahden	Auf dem Zickelberge	11	55,00
- Harth	Harthfeld (II. Erw.)	6	29,50
- Hegensdorf	Hanlieth (II. Erw.)	9	34,00

*= Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m ²
- Siddinghausen	Brüggengärten	1	44,00
- Steinhausen	Oberfeld	6	64,00
- Weine	Weiner Feld	15	60,00
- Weiberg	Maibaum (II. Erw.)	4	28,50
- Wewelsburg	Vor'm Hagen	4	52,00
- Wewelsburg	Niedernhagen (III. Bauabschnitt)	9	64,00
- Wewelsburg	Niedernhagen (II. Bauabschnitt)	9	64,50
Delbrück	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 36</i>	
- Anreppen	Klosterweg I	3	ca. 50,21
- Boke	Hölzermannweg I	7	ca. 52,00
- Hagen	Schlinger Str. West	20	ca. 50,00
- Lippling	Lippold	2	ca. 49,90
- Westenholz	Böckmanns Feld	4	ca. 51,70
Hövelhof	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 19</i>	
- Hövelhof	Baugebiet Grüner Weg Ost	ca. 11	ca. 115,00
- Riege		ca. 2	ca. 80,00
- Espeln		ca. 6	ca. 72,00
Lichtenau	<i>insgesamt</i>	<i>ca. 76</i>	
- Asseln		8	47,13
- Blankenrode	Forstberg	1	50,55
- Ebbinghausen	Im Niederefeld	7	36,15
- Grundsteinheim	Auf dem Kleefeld II	3	50,54
- Hakenberg	Buchenweg	4	46,16
- Henglarn	Kapellenstraße	2	45,79
- Herbram	Reichenfeld	1	42,48
- Herbram	Sandheide	5	53,10
- Herbram-Wald		4	66,55
- Holtheim	Am Südhang	1	48,79
- Holtheim	Amerunger Straße	4	52,65
- Husen	In den Ellern II	4	55,70
- Iggenhausen	Grevental Süd	4	44,66
- Kleinenberg	Im Bohme, West	17	50,71
- Lichtenau	Markus Linde I	1	54,40
- Lichtenau	Markus Linde II	10	60,57

* = Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis €/m ²
Salzkotten	<i>insgesamt</i>	ca. 68	
- Mantinghausen	Hohlwegskamp 1. BA	17	45,08
- Niederntudorf	Auf dem Kesberge 1. BA	6	58,25
- Schwelle	Holser Bruch	6	52,08
- Salzkotten-Kern	Dreckburg-Süd 1./2 BA	2	111,79
	Dreckburg-Süd 3. BA	20	111,79
- Thüle	Kuhbaumgärten	16	63,75
- Verlar	Auf dem Howe (Erw.)	1	47,58

* = Kaufpreis ohne Vermessungs- und Erschließungskosten

Alle vorstehenden Angaben, insbesondere die Preisangaben, sind unverbindlich.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 408 Baugrundstücke im Jahre 2010 zur Verfügung (2009: 433).

12.2 Gebühren für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW erhoben. Die Gebühr setzt sich aus einem Grundbetrag von 700 € sowie einem wertabhängigen Gebührenanteil zusammen und beträgt bei Gutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke z.B.:

Verkehrswert:	75.000 €	Gebühr:	850 €	
Verkehrswert:	100.000 €	Gebühr:	900 €	
Verkehrswert:	150.000 €	Gebühr:	1.000 €	
Verkehrswert:	200.000 €	Gebühr:	1.100 €	
Verkehrswert:	250.000 €	Gebühr:	1.250 €	(jeweils zuzügl. Auslagen u. MwSt.)

Besonderheiten sind durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Für ein **Miet/Pachtgutachten** ergibt sich eine **Gebühr** von
 Grundbetrag 700,00 €
 zuzüglich 2 v.T. des 10-fachen Jahresmiet/pachtwertes

Nähere Auskünfte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn.

12.3 **Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind kostenpflichtig (15 € je beantragter Bodenrichtwert). Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise gegen Gebühr erworben werden.

Die Gebühren für die Bodenrichtwertkarten der einzelnen Gemeinden orientieren sich an der Anzahl der ermittelten und dargestellten Bodenrichtwerte und liegen zwischen 37 bis 66 Euro.

Die Bodenrichtwerte können im Internet über

www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss und www.boris.nrw.de

abgerufen werden.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NRW bestehen durch die §§ 3 Abs. 3 und 9 der Gutachterausschussverordnung (GAVO NW) besondere Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und bei dem gewährleistet ist, dass die Daten sachgerecht verwendet werden. Die Auskünfte werden nur in anonymisierter Form erteilt und sind kostenpflichtig.

12.4 **Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn**

Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn hat für seinen Zuständigkeitsbereich (Stadt Paderborn mit Stadtteilen) einen Grundstücksmarktbericht herausgegeben. Er ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn, Pontanusstraße 55, 33102 Paderborn (☎ 05251 – 881685), sowie ganz oder auszugsweise über das Internet

www8.paderborn.de/gutachterausschuss und www.boris.nrw.de

erhältlich.

12.5 **Überregionaler Grundstücksmarktbericht**

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen hat eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und dient der überregionalen Markttransparenz.

Der Marktbericht wird jährlich fortgeschrieben. Er ist bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Postfach 300 865, 40408 Düsseldorf, gegen eine Gebühr sowie über das Internet unter

www.gutachterausschuss.nrw.de

erhältlich.

12.6 Landesweites Bodenrichtwertinformationssystem **BORIS.NRW**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen haben ein Bodenrichtwertinformationssystem für Nordrhein-Westfalen entwickelt. Unter der Adresse

www.boris.nrw.de

können Bodenrichtwerte per Internet für alle Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen abgerufen werden.

Auf Grund des gesetzlichen Auftrags der Gutachterausschüsse, für Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen, sind für den interessierten Bürger im Internet **kostenlos** verfügbar:

- aktuelle Bodenrichtwerte für Bauland
- aktuelle Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen
- Informationen zum Grundstücksmarkt in Form einer PDF-Datei

Die Gebühr für einen aktuellen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Druckdatei) liegt bei 5,00 Euro. Auszüge aus den Vorjahren kosten 2,50 Euro.

Kostenpflichtig ist das Herunterladen des **Grundstücksmarktberichtes einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten**.

Kostenfrei ist das Herunterladen des allgemeinen Teils des Grundstücksmarktberichtes.

12.7 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Axel Gurok, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Josef Werner, Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtlicher Gutachter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Just, Architekt

Dipl.-Ing. Johannes Leßmann, Städt. Vermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter:

Heribert Bewermeier, Landwirtschaftsmeister

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt, Architekt

Dipl.-Ing. Jürgen Cramer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Eberhard Großekathöfer, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Michael Klosson, Architekt

Dipl.-Forstwirt Dr. Uwe Meyer, Forstdirektor

Dipl.-Ing. Michael Schmidt, Architekt

Dipl.-Ing. Hubert Wasmuth, Architekt

Dipl.-Ing. Hubert Wewer, Architekt

Vertreter des Finanzamtes:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Wolfgang Drücker

Stellvertreterin:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Christa Steinke