



Kreis Paderborn



Grundstücksmarktbericht **2006**

für die Städte

Bad Lippspringe, Bad Wünnenberg, Bühren, Delbrück, Lichtenau,
Salzkotten

für die Gemeinden

Altenbeken, Borcheln, Hövelhof

Berichtszeitraum 01.01.2005 – 31.12.2005



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) 308 927 - Herr Werner
(05251) 308 930 - Herr Gurok
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
308 935 - Herr Philipskötter
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, den 22.03.2006

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 2005	10
4.1 Umsatz im Jahre 2005	10
4.2 Umsatzentwicklung 2001 - 2005	11
5. Unbebaute Baugrundstücke	15
5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke	15
5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau	15
5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland	16
5.4 Geschosswohnungsbau	17
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 forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland	19
6. Bebaute Grundstücke	20
6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke	20
6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke	21
7. Wohnungseigentum	22
7.1 Preisentwicklung - Wohnungseigentum	22
7.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen	23
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	30
9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland	30
9.2 Umrechnungskoeffizienten	31
Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte	31
9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze	31
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	33
9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	33
9.4.2 Gebädefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften	34
9.4.3 Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen	34
9.4.4 Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser	35
9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	35
9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten	37
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	38
11. Mietwertübersicht	42
11.1 Mietwertübersicht - Wohnraummieten - 01.01.2006	42
11.2 Auszug aus dem Mietpreis-Atlas Ostwestfalen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld – Stand 2005	45

	Seite
12. Weitere Informationen	46
12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2006	46
12.2 Gebühren für Gutachten.....	48
12.3 Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung	48
12.4 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn	49
12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht	49
12.6 Landesweites Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.NRW).....	49
12.7 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn	50

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundstückspreise stagnieren bis vereinzelt rückläufig
Preise für Ein- u. Zweifamilienhäuser im Durchschnitt preisstabil
Preise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser leicht gestiegen –
Preisniveau für gebrauchte Objekte leicht rückläufig
Preisniveau bei neuen Eigentumswohnungen auf Vorjahresniveau, bei
gebrauchten Objekten leicht rückläufig

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

- **Umsatz um 10 % gestiegen**

147 Mio. € wurden im Jahre 2005 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt, rd. 10 % mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Kaufverträge stieg um 18,7 %.

Jahr	Mio. €
2001	137
2002	160
2003	130
2004	134
2005	147

- **Steigerung der Bauplatzverkäufe um 34 %**

2005 wurden 425 Bauplätze verkauft, das waren rd. 34 % mehr als 2004. Davon haben die Städte und Gemeinden 267 Bauplätze (rd. 63 %) verkauft (2004: 191); 158 Bauplätze (2004: 126) wurden auf dem privaten Grundstücksmarkt umgesetzt.

Jahr	Bauplätze
2001	457
2002	543
2003	419
2004	317
2005	425

- **Wohnbaulandpreise stagnieren überwiegend – vereinzelt Preisrückgänge**

Die Preise für das **private Bauland** sind 2005 gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Durchschnitt konstant geblieben.

In Bad Lippspringe sanken die Grundstückspreise im Durchschnitt um 5 €/m², ebenso vereinzelt in den Kernbereichen von Hövelhof und Delbrück. Im Kernbereich von Büren gab es vereinzelte Steigerungen um 5 €/m².

In den Stadt- und Ortsteilen blieben die Grundstückspreise im Durchschnitt überwiegend konstant (Ausnahme: Mantinghausen + 5 €/m²)

In den Städten Büren, Delbrück, Lichtenau und Salzkotten haben die Kommunen ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken zur Verfügung gestellt und damit wesentlich zur Preisberuhigung beigetragen.

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

Durchschnittliches Preisniveau (ohne Erschließungskosten)		
Jahr	Kernbereiche €/m ²	Stadt-/Ortsteile €/m ²
2001	154	83
2002	150	66
2003	169	75
2004	158	65
2005	142	67

- **Gewerbebaulandpreise stagnieren**

Bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen sind im Jahre 2005 41 Grundstücksverkäufe zu verzeichnen. Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2005 bei 49 % der Gesamtverkäufe.

Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 21 €/m² (Spanne 4 – 62 €/m²) und lag damit etwa auf dem Vorjahresniveau.

• **Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen leicht gesunken**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für 2005 gegenüber 2004 der Flächenumsatz um rd. 30 % zurückgegangen. Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Der Durchschnittspreis für Ackerland lag bei rd. 1,90 €/m², für Grünland bei 1,35 €/m².

• **Anzahl der Verkäufe von Eigenheimen um 33 % gestiegen; Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 31 % gestiegen**

Von den 670 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 599 = rd. 89 % auf den individuellen Wohnungsbau. 2005 wurden 61 neue Eigenheime (Baujahr 2004/2005) (2004: 37) und 40 neue Eigentumswohnungen (Baujahr 2004/2005) (2004: 35) veräußert.

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
2001	346	137
2002	439	170
2003	327	199
2004	326	127
2005	433	166

- **Gebrauchte Einfamilienhäuser ab Baujahr 1960 in den Kernbereichen der Städte u. Gemeinden im Durchschnitt preisstabil; in den Stadt- u. Ortsteilen im Durchschnitt 2,5 % gesunken**
- **Neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser durchschnittlich 2,5 % gestiegen; gebrauchte durchschnittlich 2,5 % günstiger**
- **Preisniveau für neue Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt 2,0 % gestiegen – gebrauchte Objekte im Durchschnitt 2,0 % günstiger**

Gebäudetyp	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksgröße	Ø Kaufpreis (inkl. Grundstück)
Einfamilienhaus (Zentralorte)	Ø 1984	Ø 146 m ²	Ø 645 m ²	207.100 €
Einfamilienhaus (Stadt-/Ortsteile)	Ø 1986	Ø 148 m ²	Ø 714 m ²	178.225 €
Doppelhaushälfte (Zentralorte)	Ø 1996	Ø 121 m ²	Ø 346 m ²	176.550 €
Doppelhaushälfte (Stadt-/Ortsteile)	Ø 1991	Ø 128 m ²	Ø 450 m ²	165.800 €
Eigentumswohnung (Zentralorte) Erstverkauf	Ø 2005	Ø 79 m ²	-	124.900 €
Eigentumswohnung (Zentralorte) Zweitverkauf	Ø 1988	Ø 84 m ²	-	96.350 €

- **Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben; vereinzelter Preisrückgang in Zentralorten.**

Trend 2006

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 2006 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal folgende Trends ableiten:

Umsatz:	leicht rückläufig
Baulandpreise:	stagnierend
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 **01.01.2006** ermittelt:

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwerte 01.01.2006 - erschließungsbeitragsfrei - in €/m ²	In den Bodenrichtwerten enthalte- ner durchschnittl. Vorteil der Erschließungs- Kanalanschluss- beitragsfreiheit in €/m ²
Altenbeken		Ø 24,0
- Altenbeken	70 bis 125	
- Buke, Schwaney	80 bis 105	
Bad Lippspringe	170 bis 245	Ø 21,6
Bad Wünnenberg		Ø 20,0
- Kernstadt	60 bis 115	
- Stadtteile	45 bis 60	
Borchen		Ø 19,6
- Nord- u. Kirchborchen	130 bis 180	
- andere Ortsteile	70 bis 100	
Büren		Ø 21,0
- Kernstadt	60 bis 120	
- Stadtteile	30 bis 75	
Delbrück		Ø 21,0
- Kernstadt	140 bis 220	
- Stadtteile	50 bis 120	
Hövelhof		Ø 17,1
- Hövelhof	160 bis 205	
- andere Ortsteile	55 bis 115	
Lichtenau		Ø 21,1
- Kernstadt	55 bis 80	
- Stadtteile	40 bis 60	
Salzkotten		Ø 21,7
- Kernstadt u. Upsprunge	125 bis 155	
- Stadtteile	65 bis 130	

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 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 z.Z. aus **13 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
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen.

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses** für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist beim Fachbereich 62 - Vermessungen, Kataster und Grundstücksbewertungen - 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
- die Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels und – soweit dem Antrag der zuständigen Stelle entsprochen wird – die Führung der Mietdatenbank und die vorbereitenden Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels
- 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 **anonymisierter Form** erteilt.

	2001	2002	2003	2004	2005
Schriftliche Richtwertauskünfte	100	90	101	117	53
Mündliche Richtwertauskünfte	2.500	2.700	3.000	3.000	3.500
Wertgutachten	93	92	84	84	94

4. Grundstücksmarkt 2005

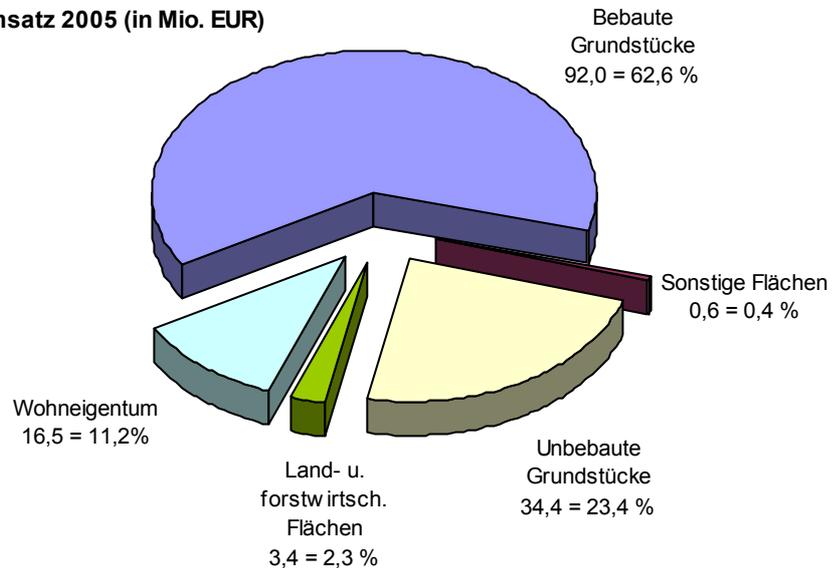
4.1 Umsatz im Jahre 2005

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn sind im Jahre 2005 **1.692** Kaufverträge (2004: 1.424) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten ausgewertet werden **1.496** Kaufverträge (2004: 1.290) mit einem **Umsatzvolumen** von:

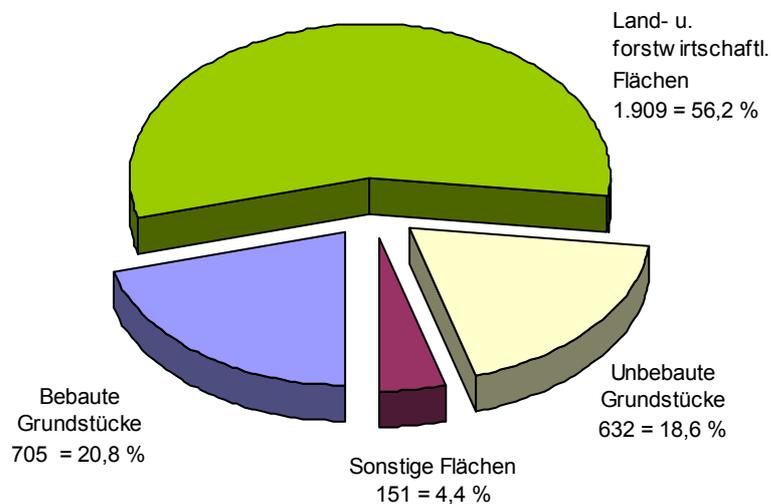
146,9 Mio. EUR
für **3,4 Mio. m² (= 3,4 km²)** Grundstücksfläche

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.).

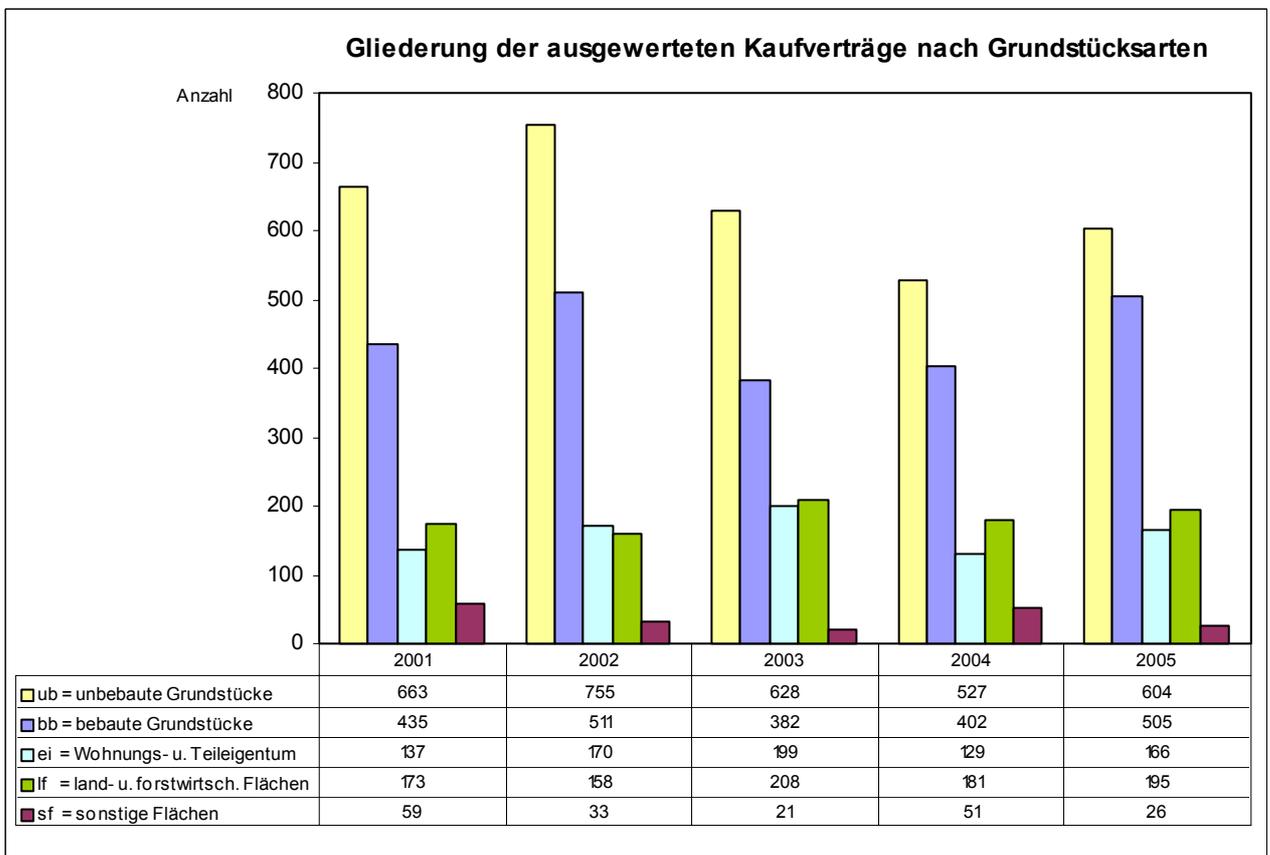
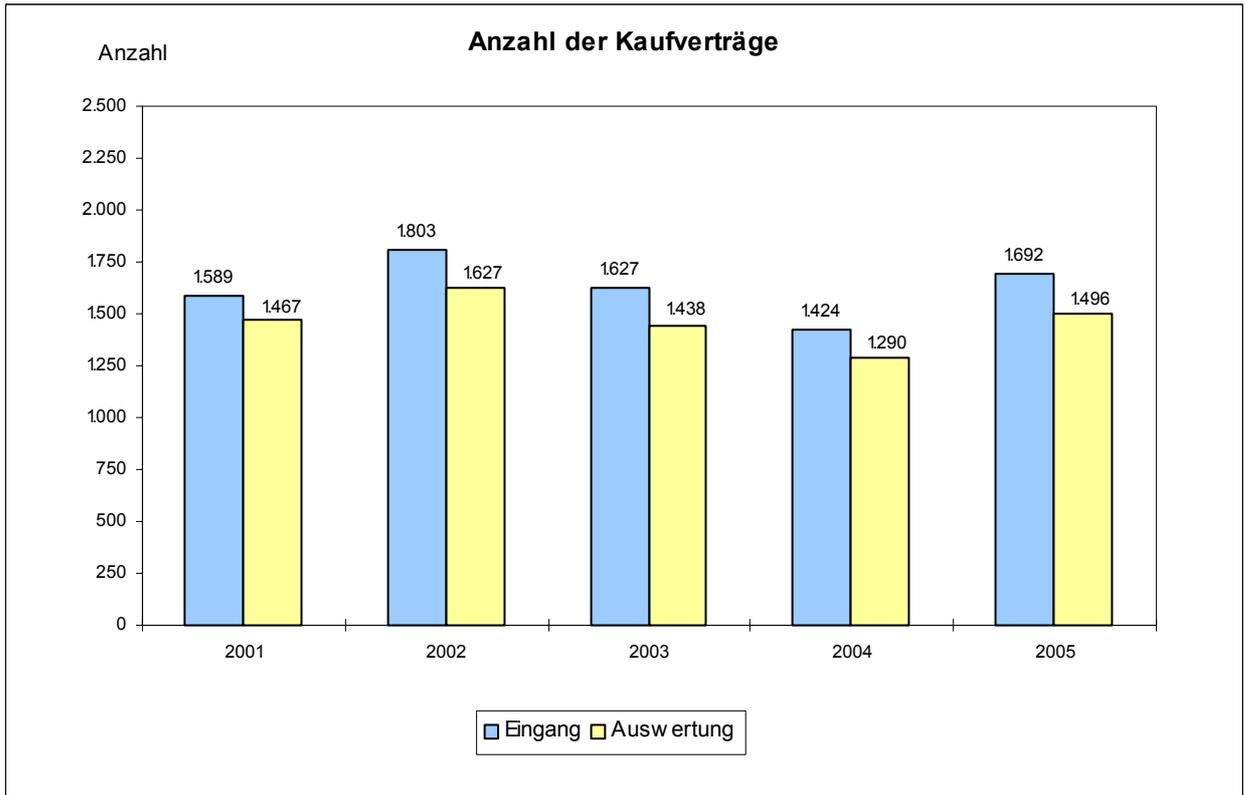
Geldumsatz 2005 (in Mio. EUR)



Flächenumsatz 2005 (in 1.000 m²)

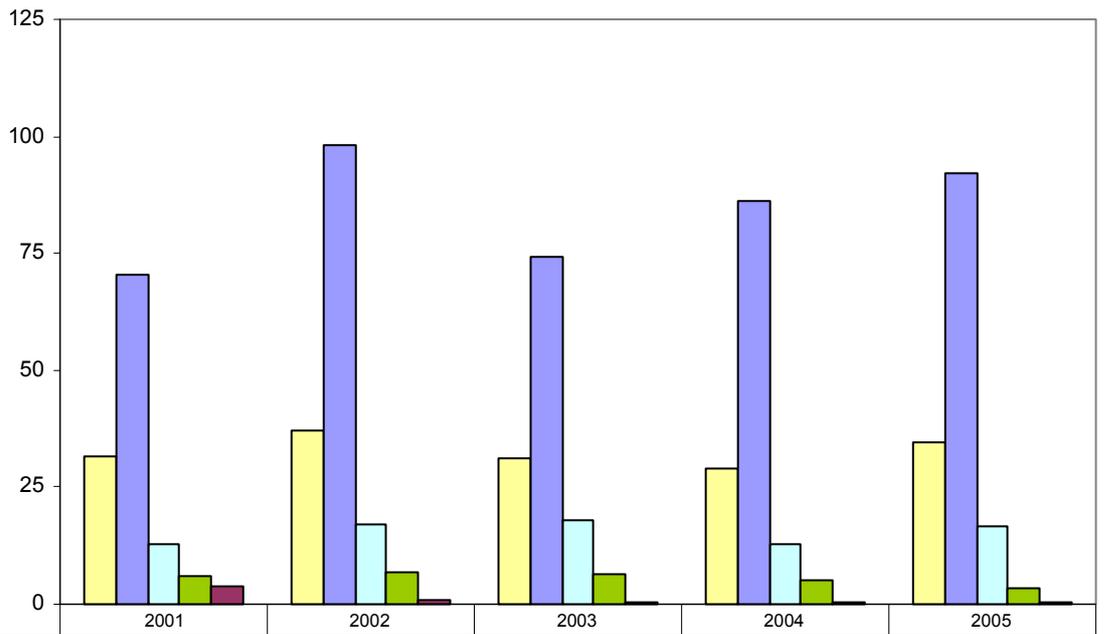


4.2 Umsatzentwicklung 2001 – 2005



Geldumsatz 2001 - 2005

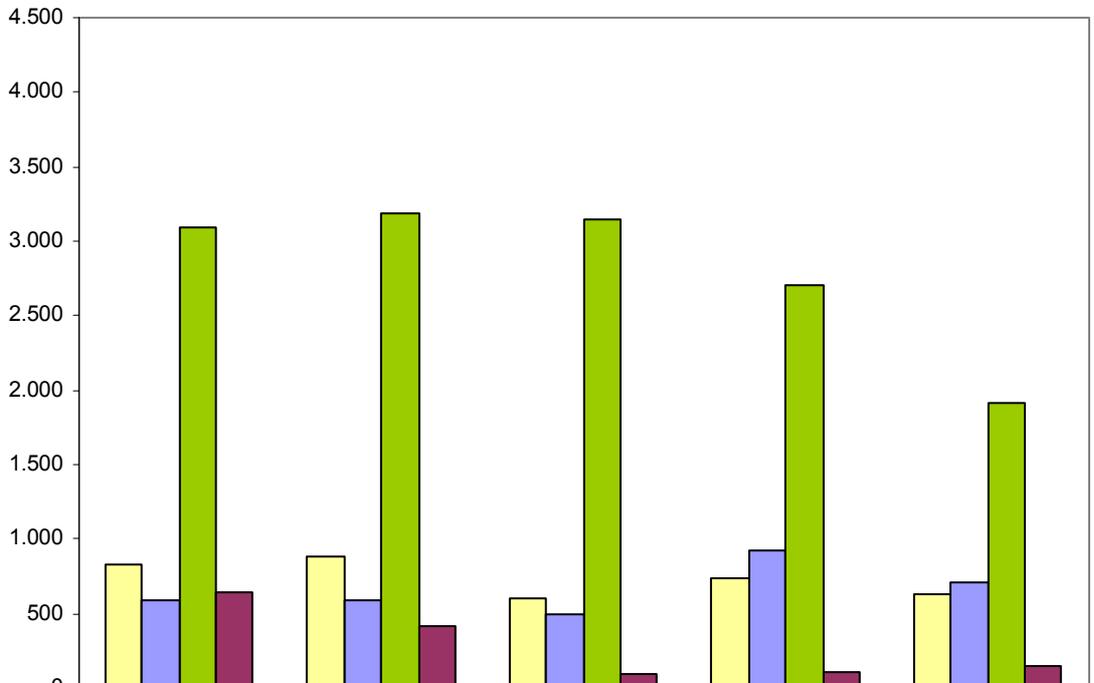
in Mio. EUR



	2001	2002	2003	2004	2005
ub = unbaute Baugrundstücke	31,4	37,0	31,2	29,2	34,4
bb = bebaute Grundstücke	70,4	98,2	74,2	86,3	92,0
ei = Wohneigentum	12,6	16,9	18,1	13,0	16,5
lf = land- u. forstwirtsch. Flächen	5,8	6,7	6,4	5,2	3,4
sf = sonstige Flächen	3,9	0,8	0,5	0,5	0,6

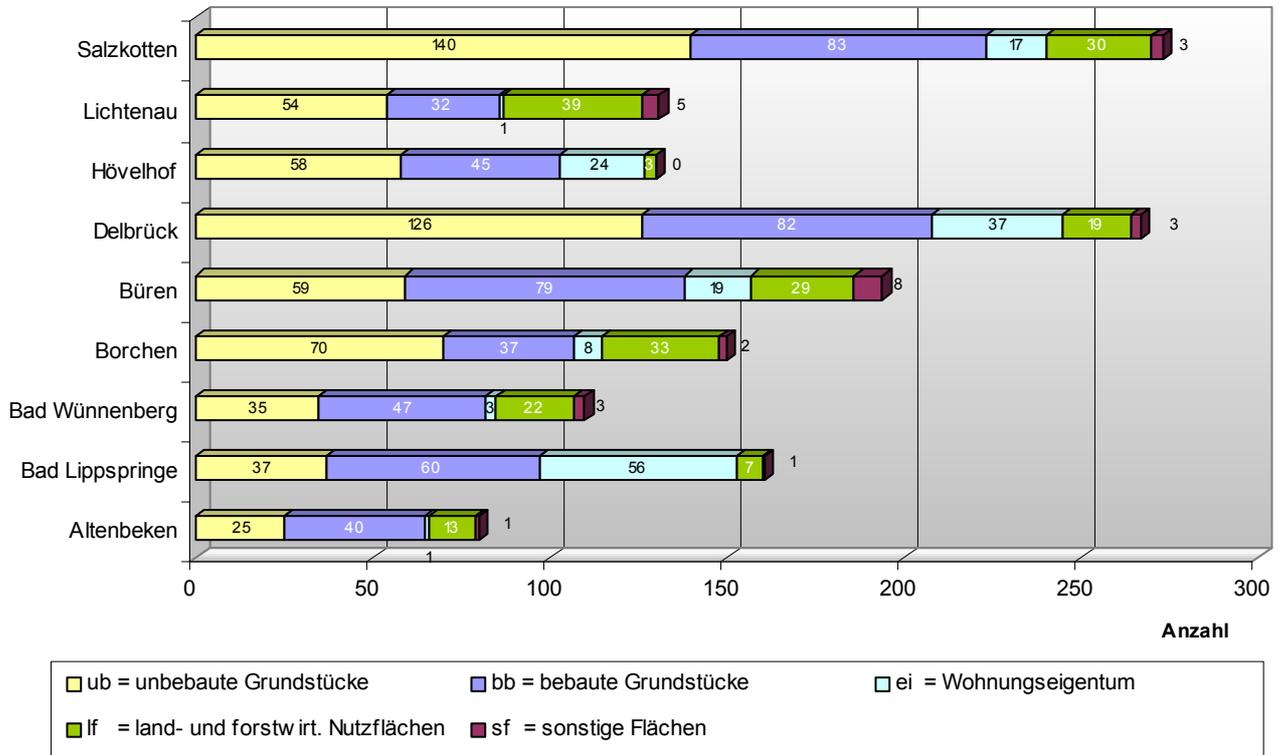
Flächenumsatz 2001 - 2005

in 1.000 m²

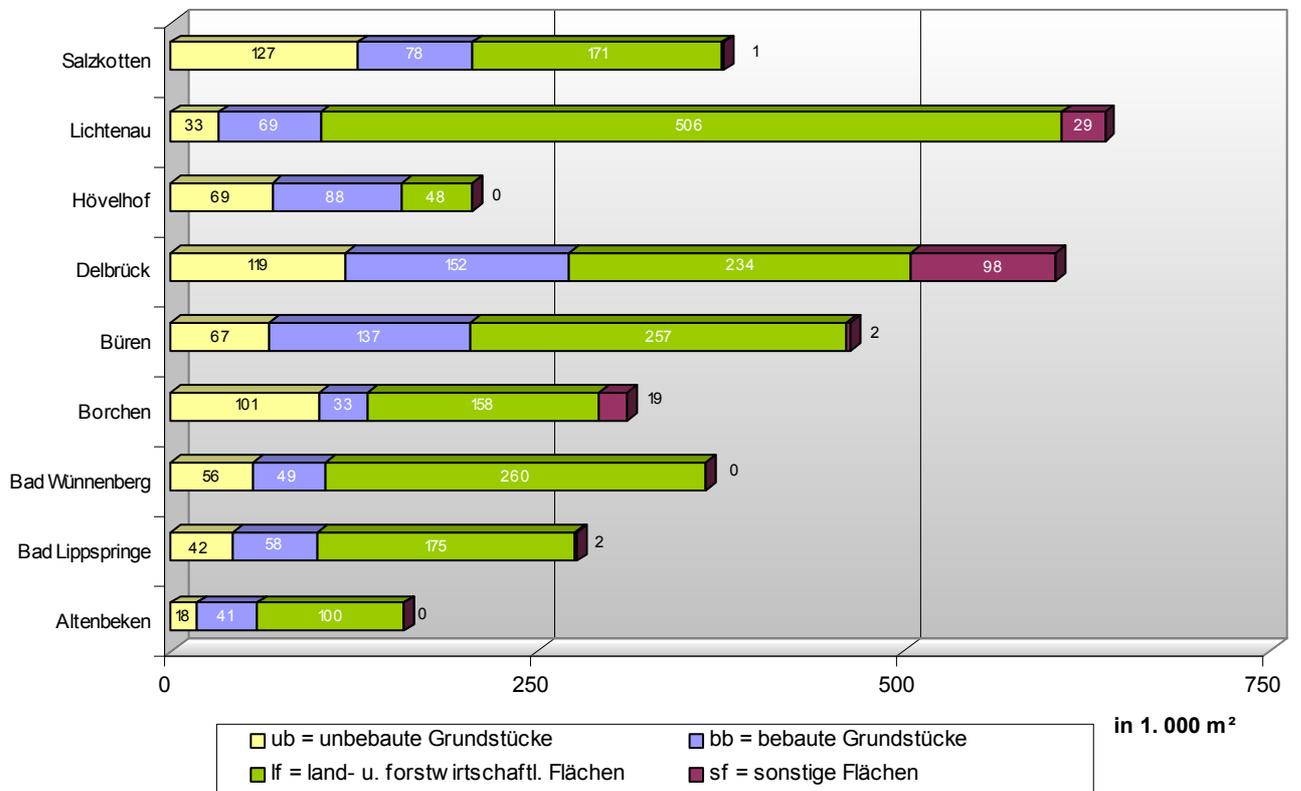


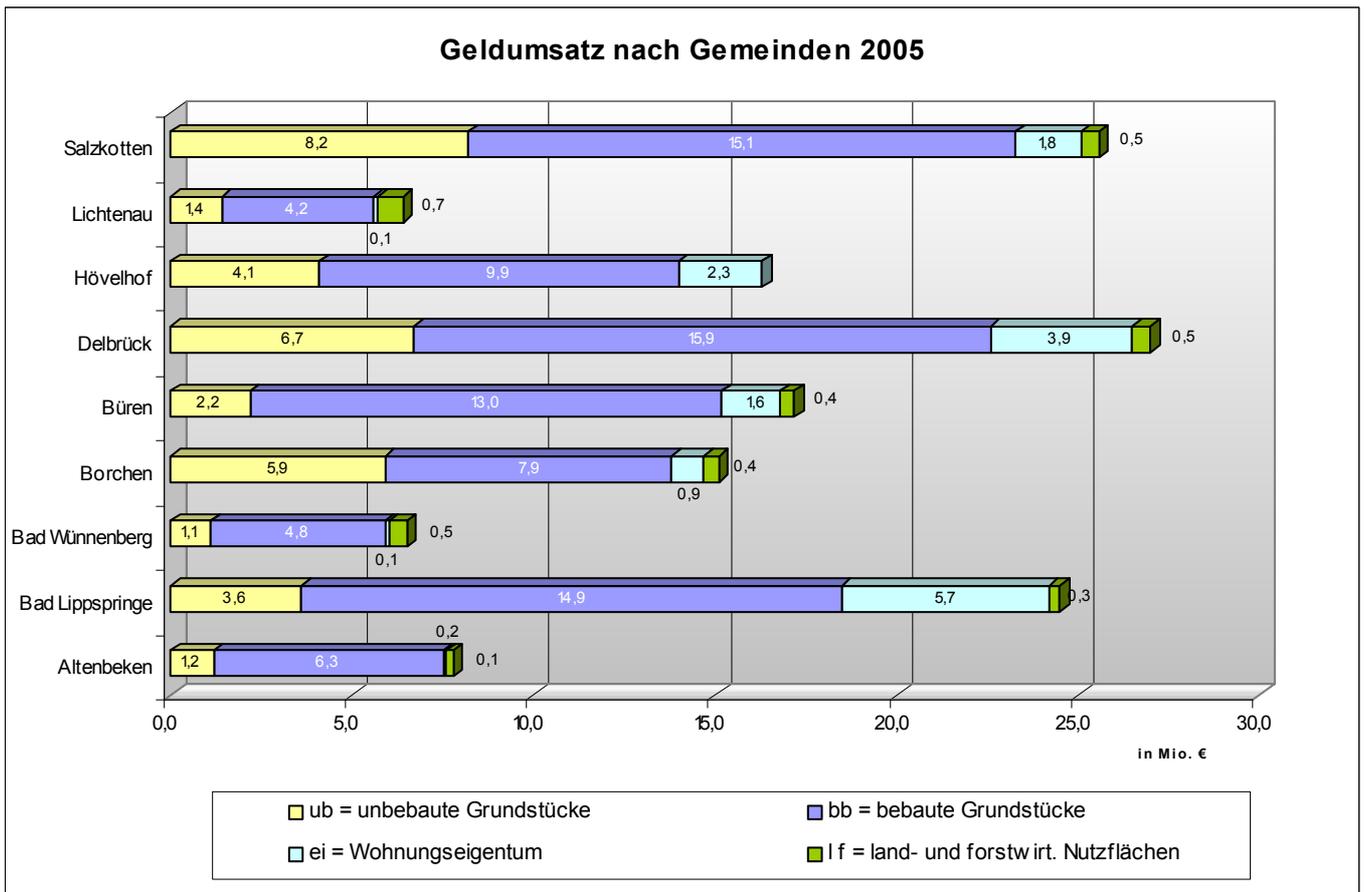
	2001	2002	2003	2004	2005
ub = unbaute Grundstücke	827	886	596	742	632
bb = bebaute Grundstücke	593	589	496	921	705
lf = land- u. forstwirtsch. Flächen	3.090	3.181	3.146	2.708	1.909
sf = sonstige Flächen	640	420	94	104	151

Anzahl der Verkaufsfälle in den Gemeinden 2005
- Aufteilung nach Grundstückstypen -



Flächenumsatz nach Gemeinden 2005





5 Unbebaute Baugrundstücke

5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke

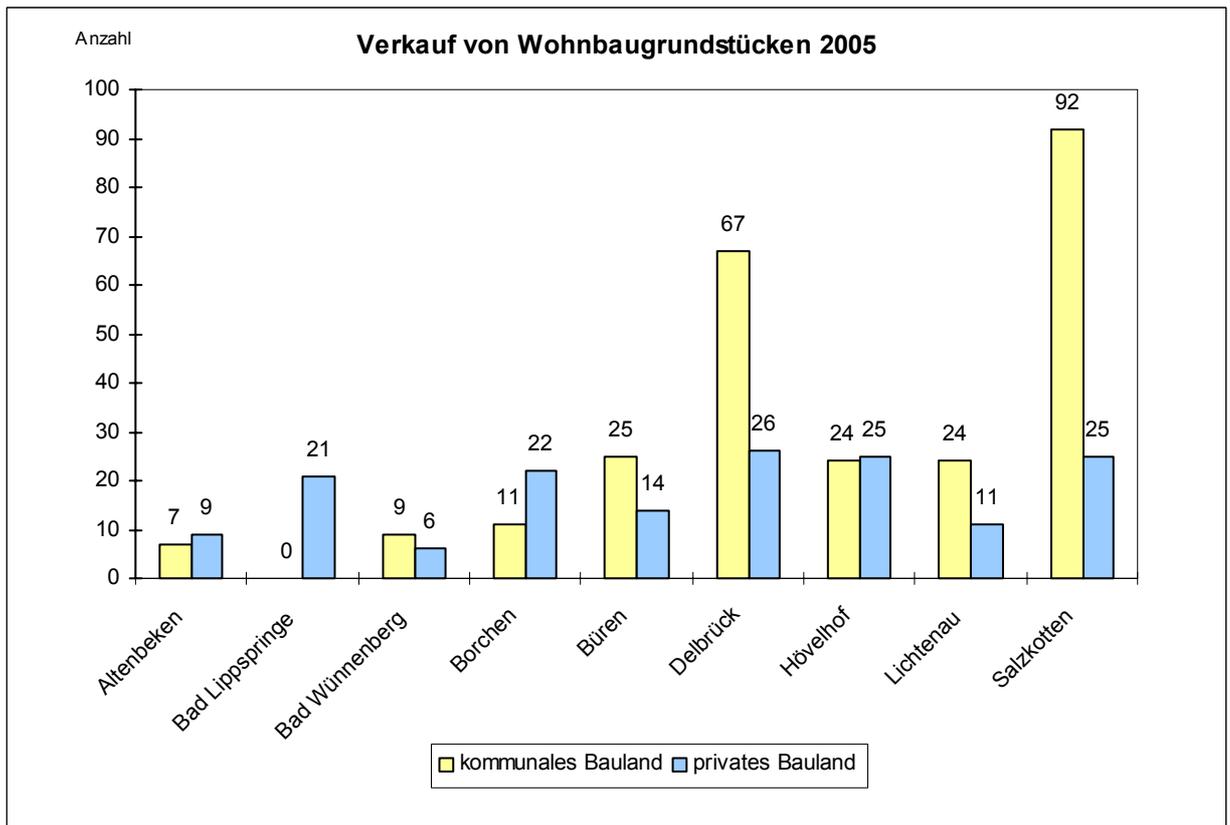
Auf diesem Teilmarkt gab es im Jahre 2005 604 (2004: 527) Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	525	405	29,0
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	19	14	1,6
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	0	0	0
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	1	2	0,1
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	59	211	3,8
Bauflächen für sonstige Nutzung	0	0	0
Summen	604	632	34,4

5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau

Bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau** wechselten **2005** 418 (2004: 317) **selbständig bebaubare** Objekte (150 bis 1.250 m²) ihren Besitzer. Zusätzlich wurden 15 (2004: 9 Erbbaurechte begründet bzw. veräußert.

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Altenbeken	5	3	7	16	6	9	21	9	16
Bad Lippspringe	2	-	-	39	23	21	40	23	21
Bad Wünnenberg	20	12	9	6	6	6	26	18	15
Borchen	28	33	11	15	5	22	43	38	33
Büren	30	19	25	27	8	14	57	27	39
Delbrück	28	56	67	32	27	26	61	83	93
Hövelhof	11	3	24	18	16	25	28	19	49
Lichtenau	20	15	24	10	15	11	30	30	35
Salzkotten	84	50	92	28	20	25	112	70	117
Summen	228	191	259	191	126	159	418	317	418



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 150 m ² bis 1.250 m ²				
	2001	2002	2003	2004	2005
Kommunales Bauland					
Ø in €/m ² - ebp - (Anzahl)	45 (200)	51 (164)	52 (140)	36 (44)	92 (27)
Ø Grundstücksfläche in m ²	621	636	675	654	569
Ø in €/m ² - ebf - (Anzahl)	48 (103)	60 (201)	68 (88)	71 (147)	74 (240)
Ø Grundstücksfläche in m ²	743	648	650	648	653
Privates Bauland (Kernbereiche) ebp -					
Kaufpreise (Min. – Max.)	43 – 244	45 – 228	52 – 208	67 – 242	52 – 210
Ø in €/m ² (Anzahl)	153 (55)	151 (90)	169 (71)	158 (73)	142 (92)
Ø Grundstücksfläche in m ²	619	561	485	537	543
Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) ebp -					
Kaufpreise (Min. – Max.)	25 – 128	20 – 134	25 – 129	24 – 129	22 – 104
Ø in €/m ² (Anzahl)	80 (54)	65 (59)	75 (46)	65 (30)	67 (40)
Ø Grundstücksfläche in m ²	654	655	600	665	671

ebp = erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB; ebf = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

5.4 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahre 2005 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 2005 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren 41 (2004: 34) **selbständig bebaubare** Grundstücke, die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen				
	2001	2002	2003	2004	2005
Altenbeken	2	1	8	-	2-
Bad Lippspringe	5	2	4	2	4
Bad Wünnenberg	4	10	6	7	4
Borchen	6	5	1	5	5
Büren	6	5	2	6	5
Delbrück	2	2	3	-	-5
Hövelhof	3	3	3	6	3
Lichtenau	4	5	4	5	4
Salzkotten	4	3	1	3	9
Summen	36	36	32	34	41

5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2005 bei rd. 49 % der Gesamtverkäufe (Vorjahr: 48 %).

Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 21 €/m² (Spanne 4 – 62 €/m²) und war damit gegenüber dem Vorjahresniveau etwa stabil bei insgesamt stagnierender Nachfrage.

5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2005 wurden in 195 Kaufverträgen 1,91 Mio. m² land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 3,36 Mio. € veräußert. In 11 Kauffällen hat die Öffentliche Hand Flächen für eine zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 184 Kauffälle ergeben sich - nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert - aus der nachfolgenden Tabelle:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Ackerland	133	1.436	2,77
Grünland	36	336	0,43
Wechselnd	1	11	0,04
Forstwirtschaft	8	109	0,07
gemischte Nutzungen	6	15	0,05
Summen	184	1.907	3,36

Von den 176 veräußerten Acker-, Grün-, Wechselndflächen und Flächen mit gemischten Nutzungen waren 55 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m². Die verbleibenden 121 Kauffälle verteilten sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- u. Wechselnd, gemischte Nutzungen Flächen > 2.500 m ²				
	2001	2002	2003	2004	2005
Altenbeken	3	4	2	3	8
Bad Lippspringe	6	2	4	2	6
Bad Wünnenberg	13	23	12	33	18
Borchen	19	12	14	4	14
Büren	19	18	13	19	14
Delbrück	14	6	14	18	12
Hövelhof	1	8	10	7	1
Lichtenau	19	32	29	29	28
Salzkotten	18	16	43	20	20
Summen	112	121	141	135	121

Bei 50 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2005 die Flächengröße zwischen 5.000 m² und 20.000 m², bei 22 % über 20.000 m².

5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2005 gegenüber 2004 im Durchschnitt **um 2,5 %** gesunken. Der Durchschnittspreis für **Ackerland** lag im Jahre 2005 bei rd. **1,90 €/m²**.

Die Preise für **Grünland** (Dauergrünland) liegen um 10 bis 50 % (im Durchschnitt um 30 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 2005 bei rd. 1,35 €/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.

2005 wurden von den Städten und Gemeinden im Kreisgebiet ca. 99.000 m² Bauerwartungsland und Rohbauland aufgekauft. Hieraus können ca. 165 Bauplätze entstehen.

Aus Kaufverträgen der Jahre 1995 bis 2005 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	30 (Spanne 20 – 60)
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 2005 671 Erwerbsvorgänge (2004: 531).

Gebäudeart	Anzahl	Flächensumme (1.000 m ²)	Geldsumme (100 T€)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	323	454	526
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	110	38	197
Wochenendhäuser	13	7	7
Mehrfamilienhäuser	10	7	26
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	23	69	87
Sonstige Gebäude	26	130	77
Summen	505	705	920

Wohnungs- u. Teileigentum	166		165
---------------------------	-----	--	-----

Davon entfielen 599 (= 89,4 %) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Eigentumswohnungen, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilen:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften					Eigentumswohnungen				
	2001	2002	2003	2004	2005	2001	2002	2003	2004	2005
Altenbeken	25	26	17	27	35	1	5	9	6	1
Bad Lippspringe	37	60	37	42	47	41	53	45	47	56
Bad Wünnenberg	22	34	19	27	35	9	4	3	6	3
Borchen	21	36	24	25	33	1	8	14	4	8
Büren	68	80	45	54	64	26	37	55	5	19
Delbrück	55	63	54	46	77	28	28	30	31	37
Hövelhof	34	39	39	25	43	14	24	26	16	24
Lichtenau	30	28	19	22	26	3	3	-	-	1
Salzkotten	34	73	73	58	73	14	8	17	12	17
Summen	346	439	327	326	433	137	170	199	127	166

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

(Wohnfläche 100 - 200 m², Grundstücksfläche 300 bis 1.500 m², dem Alter entsprechender normaler Zustand)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2004		2005	
	Baujahre 1960 – 2002		Baujahre 1960 – 2003	
	Zentralorte	Stadt-/Ortsteile	Zentralorte	Stadt-/Ortsteile
Anzahl der Kauffälle	27	50	50	57
Kaufpreise in €	198.190	177.210	209.295	176.104
Wohnfläche (WF) in m ²	149	153	149	150
Ø Kaufpreis pro m² Wohnfläche in Euro (inkl. Bodenwert)	1.364	1.180	1.407	1.173
UR (m ³) / BGF (m ²) *	881/359	841/343	853/336	858/338
Faktor UR/WF / BGF/WF	5,9/2,4	5,5/2,2	5,7/2,3	5,7/2,3
Baujahr im Mittel	1978	1981	1983	1985
Grundstücksfläche in m ²	748	779	713	757

* = Umbauter Raum / Brutto-Grundfläche

Das Preisniveau für **gebrauchte** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1960 ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um **rd. 2 %** in den **Zentralorten gestiegen** und um **rd. 2 %** in den **Stadt-/Ortsteilen gefallen**.

Doppelhaushälften, Reihenhäuser

(Wohnfläche 100 - 160 m², Grundstücksfläche 200 bis 600 m², dem Alter entsprechender normaler Zustand)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2004				2005			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1975 – 2002	1975 – 2002	2003 – 2004	2003 – 2004	1975 – 2003	1975 – 2003	2004 – 2005	2004 – 2005
Anzahl	20	11	13	-	25	12	33	5
Kaufpreise in €	181.780	168.860	193.425		178.840	167.704	214.582	183.460
Wohnfläche (WF) in m ²	124	121	118		122	124	123	127
Ø Kaufpreis pro m² Wohnfläche in Euro (inkl. Bodenwert)	1.480	1.430	1.645		1.461	1.350	1.742	1.442
UR (m ³) / BGF (m ²) *	721/275	627/241	675/248		645/236	677/264	651/226	661/250
Faktor UR/WF / BGF/WF	5,8/2,2	5,2/2,0	5,7/2,1		5,3/1,9	5,5/2,1	5,3/1,8	5,2/2,0
Baujahr im Mittel	1991	1994	2004		1996	1995	2005	2005
Grundstücksfläche in m ²	327	375	357		327	345	303	426

* = Umbauter Raum / Brutto-Grundfläche

Das Preisniveau für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist gegen über dem Vorjahr im Durchschnitt etwa um 2,5 % gestiegen, für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Durchschnitt etwa um 2 % gefallen.

Doppelhaushälften, Reihenhäuser
- Wohnflächenpreise inkl. Bodenwertanteil -

In der folgenden Tabelle sind Kaufpreise für **neue** (Erstverkauf) und **gebrauchte** (Zweitverkauf) Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammengestellt:

Stadt / Gemeinde						
	Anzahl	Baujahr/e (mittl. Baujahr)	Wohnfläche		Kaufpreis	
			Min - Max m ²	Mittel m ²	Gesamtkaufpreis Min - Max €	Mittelwert €
Bad Lippspringe						
- Erstverkauf	14	2004/2005	79 - 136	120	125.000 – 275.500	239.000
- Zweitverkauf	6	1975 – 1996 (1990)	85 - 144	116	124.500 – 190.000	166.500
Altenbeken, Borchen, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten						
- Erstverkauf	27	2004/2005	99 - 170	120	149.500 – 240.000	195.000
- Zweitverkauf	35	1964 – 2003 (1994)	90 - 240	123	120.000 – 225.000	174.000
Bad Wünnenberg, Büren, Lichtenau						
- Zweitverkauf	10	1975 – 2000 (1995)	95 – 150	118	120.000 – 193.000	157.000

7. Wohnungseigentum
7.1 Preisentwicklung - Wohnungseigentum
**Eigentumswohnungen - Erstverkauf
(Wohnfläche 50 - 120 m², einschl. Außenstellplatz)**

Kaufzeitpunkt	2001	2002	2003	2004	2005
Baujahre	2000 – 2001	2001 – 2002	2002 – 2003	2003 – 2004	2004 – 2005
Kaufpreis in €	Ø 125.100	Ø 129.500	Ø 135.700	Ø 134.650	Ø 148.150
Wohnfläche in m ²	Ø 77 (54 – 101)	Ø 83 (53 – 108)	Ø 82 (54 – 113)	Ø 83 (61 – 113)	Ø 88 (57 – 114)
Anzahl der Kauffälle	9	38	32	21	20
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m ²)	Ø 1.630	Ø 1.570	Ø 1.650	Ø 1.625	Ø 1.670

Das **Preisniveau** für neue Eigentumswohnungen ist im Jahre 2005 gegenüber 2004 im Kreis-durchschnitt **geringfügig gestiegen**.

Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe ab Baujahr 1971
(Wohnfläche 50 - 120 m², einschl. Außenstellplatz)

Kaufzeitpunkt	2001	2002	2003	2004	2005
Kaufpreis (€)	ø 98.700	ø 93.200	ø 94.400	ø 91.475	ø 82.626
Wohnfläche (m ²)	ø 81	ø 78	ø 78	ø 79	ø 75
Baujahr im Mittel	1990	1991	1990	1989	1989
Anzahl der Kauffälle	51	52	51	54	44
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	ø 1.210	ø 1.180	ø 1.200	ø 1.155	ø 1.107

Das Preisniveau für weiterverkaufte Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt leicht gefallen.

7.2

Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen

(Wohnfläche 50 - 120 m², einschl. Außenstellplatz, Baujahr 1970 - 2005)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Baujahr/e (mittl. Baujahr)	Wohnfläche		Kaufpreis	
			Min - Max m ²	Mittel m ²	Min - Max €/m ²	Mittel €/m ²
Bad Lippspringe						
- Erstverkauf	13	2004/2005	57 - 108	88	1.404 – 2.159	1.692
- Zweitverkauf	19	1971 – 2000 (1985)	61 - 108	77	440 – 1.962	1.071
Borchen *)						
- Zweitverkauf	2	1993 – 1997 (1995)	86 - 99	92	854 – 1.221	1.037
Delbrück						
- Zweitverkauf	9	1984 – 1994 (1991)	53 - 110	79	613 – 1.507	1.096
Delbrück – Seniorengerechtes Wohnen						
- Erstverkauf	19	2005	51 – 74	59	1.947 – 2.104	2.057
Hövelhof *)						
- Zweitverkauf	2	1984 – 1986 (1985)	53 - 75	64	925 – 1.173	1.049
Salzkotten						
- Erstverkauf	5	2004/2005	59 - 90	77	1.625 – 1.743	1.689
- Zweitverkauf	6	1973 – 1996 (1990)	56 - 94	76	904 – 1.640	1.229
Büren						
- Zweitverkauf	9	1980 – 2002 (1995)	53 - 98	70	559 – 1.321	970

(* = für Vergleich ungeeignet, da zu geringe Anzahl)

In Altenbeken, Lichtenau und Bad Wünnenberg wurden im Jahre 2005 keine bzw. eine zu geringe Anzahl von Eigentumswohnungen veräußert.

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 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.

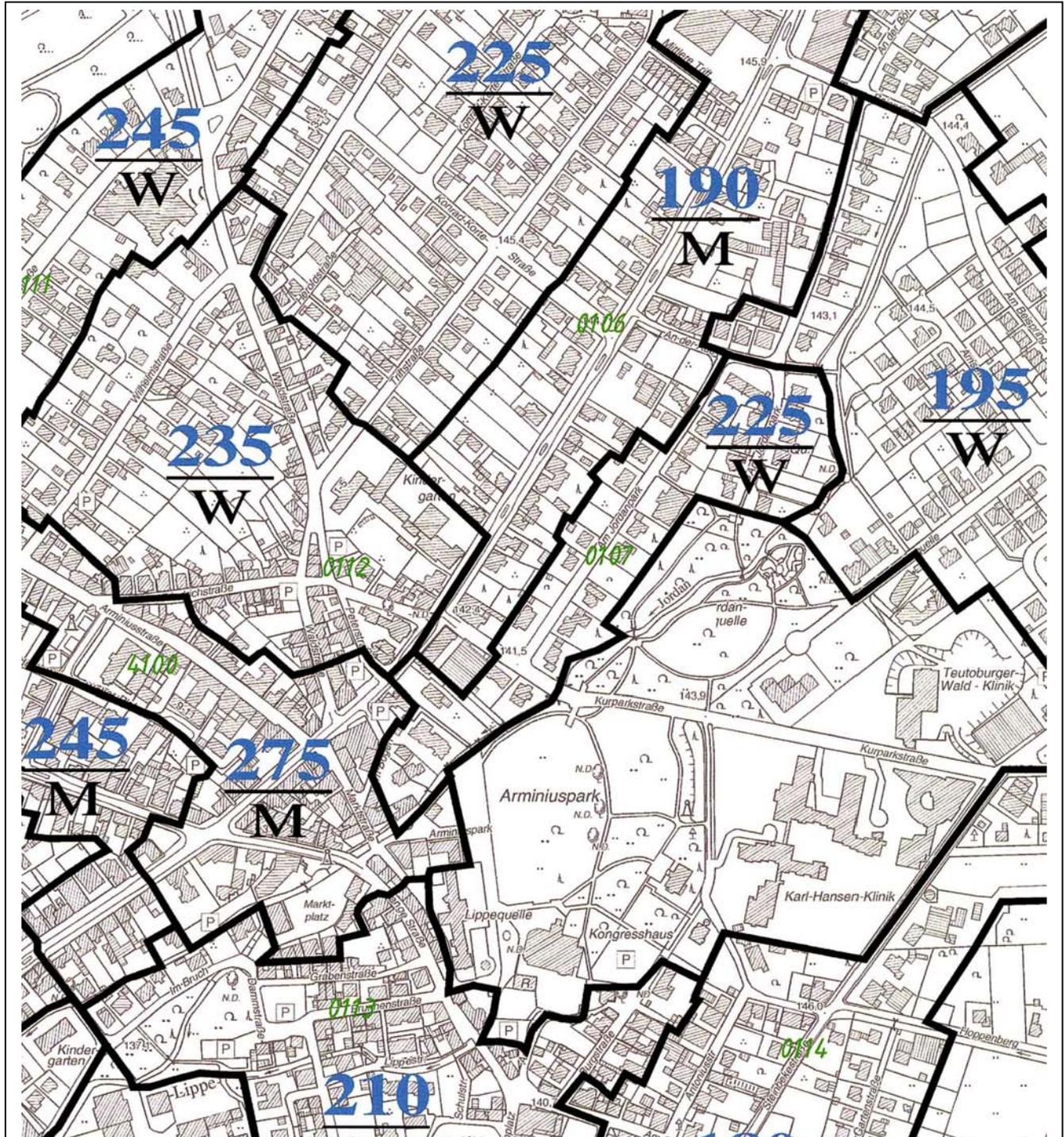
Um den Bodenwert eines speziellen Grundstücks vom jeweiligen Bodenrichtwert abzuleiten (indirekter Preisvergleich), ist es erforderlich, alle Abweichungen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -form, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand durch Umrechnung bzw. durch 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 **01.01.2006** sind vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NW am 31.01.2006 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: www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss
oder www.boris.nrw.de

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für Wohnbauflächen - Stichtag 01.01.2006



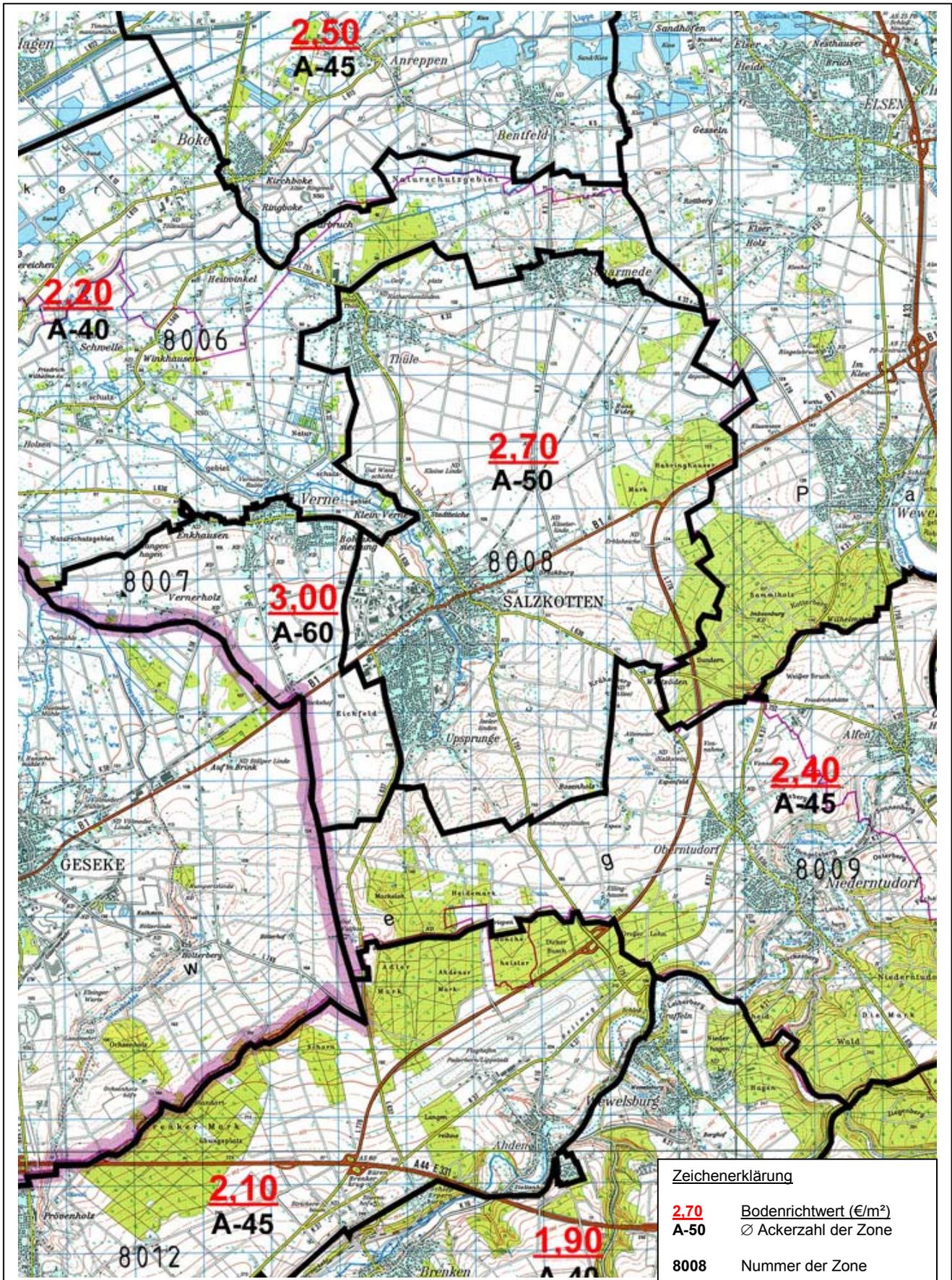
200 = Bodenrichtwert in €/m²
W = Art der Baufläche

0117 = Nummer der Bodenrichtwertzone

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

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) enthalten. Erstmals ab dem 01.01.2005 sind in den Bodenrichtwerten für Bauland die **Kanalanschlussbeiträge nach KAG** (ohne Hausanschluss) enthalten. **Nicht enthalten** sind Wasseranschlussbeiträge.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland -
Stichtag 01.01.2006



Zeichenerklärung	
2.70	Bodenrichtwert (€/m ²)
A-50	∅ Ackerzahl der Zone
8008	Nummer der Zone

8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten zum Stichtag **01.01.2006** 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									1,70	
Altenbeken	125	115	70	± 0						
Buke		80		± 0		19*/**				
Schwaney		105	100	± 0						
Bad Lippspringe	245	195	170	- 5		50			3,10	2,40
Bad Wünnenberg									1,80	
Bad Wünnenberg	115	85	60	± 0	38	30	28			
Bleiwäsche		45		± 0						
Fürstenberg		55		± 0						
Haaren		60		± 0		16*/**				
Helmern		46		± 0						
Leiberg		55		± 0		16*/**				
Borchen									3,00	1,90
Nordbochen	180	165		± 0						
Kirchborchen	180	150	130	± 0						
Alfen		100		± 0		23				
Dörenhagen		90	70	± 0						
Etteln		100		± 0						
Büren									2,10	1,90
Büren	120	95	60	0 bis + 5	45	21*/**				
Ahden		50		± 0		31*/**				
Barkhausen		32		± 0						
Brenken		55		± 0						
Eickhoff		30		± 0						
Harth		40		± 0						
Hegensdorf		40		± 0						
Siddinghausen		46		± 0						
Steinhausen		75	65	± 0		36				
Weiberg		40		± 0						
Weine		46		± 0						
Wewelsburg		70		± 0						

* = Veränderung der erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwerte 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								2,50	2,30	2,20
Delbrück	220	195	140	-5 bis ± 0	65	40	30			
Anreppen		85	80	± 0						
Bentfeld		105		± 0						
Boke		115	80	± 0		28				
Hagen		85	55	± 0						
Ostenland		115	90	± 0		30				
Westenholz		120		± 0		25				
Lipling		100		± 0						
Schöning		85		± 0						
Steinhorst		80	50	± 0						
Hövelhof									2,10	
Hövelhof	205	180	155	-5 bis ± 0	60	38				
Hövelriege		105		± 0						
Riege		115		± 0						
Espeln		65	55	± 0						
Klausheide		70		± 0						
Lichtenau									1,70	1,20
Lichtenau	80	60	55	± 0		21*/**				
Asseln		46		± 0						
Atteln		60		± 0		16*/**				
Blankenrode		40		± 0						
Dalheim		40		± 0						
Ebbinghausen		40		± 0						
Grundsteinheim		55		± 0						
Hakenberg		40		± 0						
Henglarn		55		± 0						
Herbram		65	50	± 0						
Holtheim		50		± 0						
Husen		60		± 0						
Iggenhausen		40		± 0						
Kleinenberg		50		± 0						

* = Veränderung der erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwerte 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	2,70	2,20
Salzkotten	155	135		± 0		55	30			
Mantinghausen		75		+ 5						
Niederntudorf		80		± 0		28				
Oberntudorf		80		± 0		28				
Scharmede		130		± 0						
Schwelle		65		± 0						
Thüle		110		± 0						
Upsprunge		120	105	± 0						
Verlar		65		± 0		28				
Verne	110	105	80	± 0						

* = Veränderung der erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwerte 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 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 z.Z. für Wohnbauland im Durchschnitt bei **ca. 17 bis 24 €/m²**. Bei Neubaugebieten liegen die Erschließungskosten z.T. deutlich darüber.

Die Erschließungskosten in den Gewerbe- bzw. Industriegebieten liegen zwischen **ca. 12 bis 25 €/m²**.

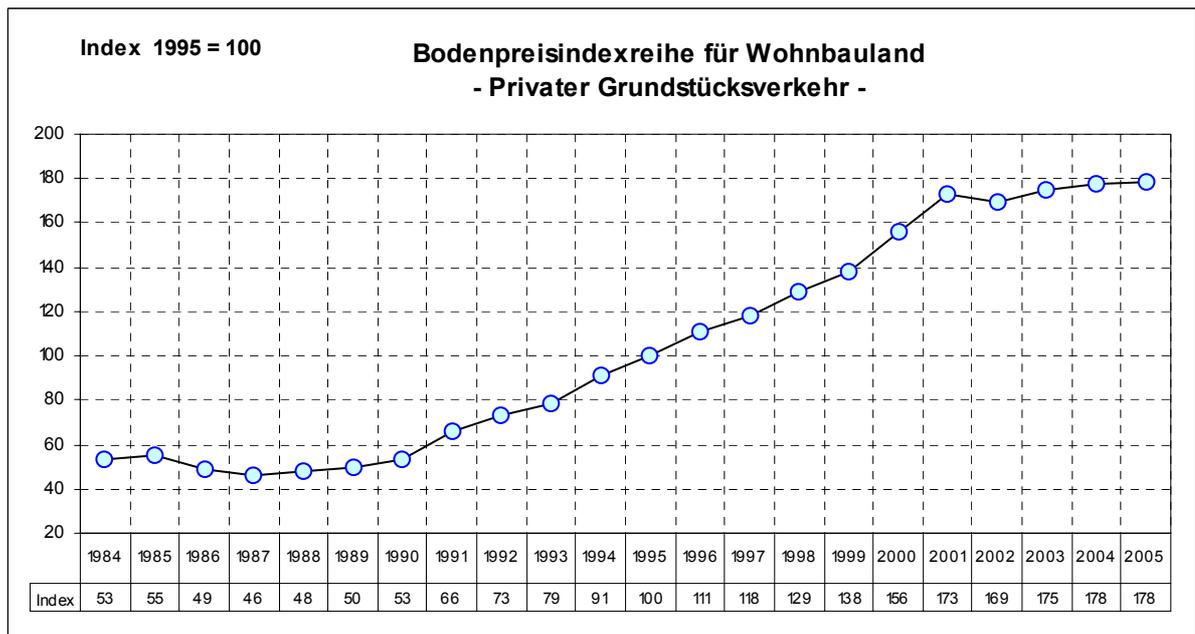
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

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.

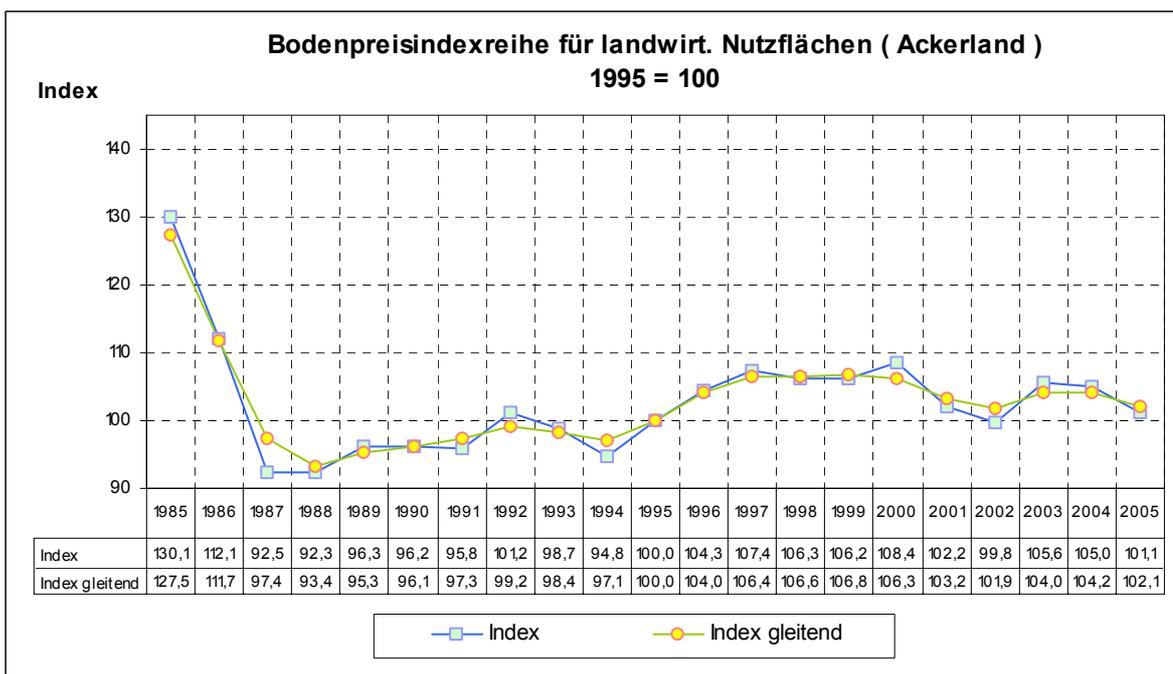
Für die Ermittlung von Grundstückswerten kommen das **Sachwertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung. Für alle Verfahren ist die Ableitung und Anwendung dieser Daten erforderlich.

9.1 Bodenpreisindexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland



9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland



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.

Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte

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

Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte (§ 10 WertV)			
Ackerzahl	Faktor	Grundstücksfläche (m ²)	Faktor
30	0,88	10.000	1,00
35	0,92	15.000	1,02
40	0,96	20.000	1,03
45	1,00	30.000	1,04
50	1,04		
55	1,08		
60	1,12		

Beispiel:

Zu bewertendes Grundstück: 20.000 m² - Ackerzahl 55
 Richtwertgrundstück: 10.000 m² - Ackerzahl 40
 Richtwert: 2,00 €/m²

Wertermittlung

Bodenwert: $2,00 \text{ €/m}^2 \times 1,03 \times 1,08 / 0,96 = 2,32 \text{ €/m}^2$

9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze

Um beim **Ertragswertverfahren** zu Ergebnissen zu kommen, die dem Grundstücksmarkt entsprechen, muss ein aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteter Liegenschaftszins angesetzt werden. Die marktorientierten Liegenschaftszinssätze liegen i.d.R. unter dem Zinsniveau für langfristige Kapitalmarktmittel. Weil Grund und Boden gegenüber Geldvermögen als wertbeständiger angesehen wird und Steuervorteile im Wohnungsbau eine Rolle spielen können, begnügen sich Immobilieneigentümer im allgemeinen mit einer geringeren Verzinsung. Liegenschaftszinssätze unterliegen zudem weit 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 u. 5 aus eigenen Auswertungen):

Liegenschaftszinssätze		
(§ 11 Abs. 2 WertV)		
	Objekt	%
1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahre 1960 - 1979	2,85 ± 0,25
2	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahre 1980 - 2000	3,10 ± 0,25
3	Doppelhaushälften, Reihenhäuser	3,25 ± 0,25
4	Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten)	4,50 ± 0,5
5	Eigentumswohnungen	
	- Erstverkauf	3,50 ± 0,5
	- Weiterverkauf	4,25 ± 0,5
6	gewerblich genutzte Objekte	6,0 - 7,5

Die Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden im wesentlichen Mietansätze der Mietwertübersicht 01.01.2006 (Ziffer 11 des Marktberichtes) und Bewirtschaftungskosten nach II. Berechnungsverordnung zugrunde gelegt.

Die Liegenschaftszinssätze sind im Vergleich zum Vorjahr im wesentlichen unverändert.

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für **gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1960** (vollunterkellert, 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 Ein- und Zweifamilienhäuser						
Baujahre	€/m² BGF			€/m² Wohnfläche		
	270 m²	340 m²	460 m²	120 m²	150 m²	200 m²
1960	270	250	220	660	590	500
1965	280	260	225	670	610	510
1970	290	270	230	690	630	540
1975	300	280	240	730	660	570
1980	320	300	260	770	710	610
1985	350	320	280	830	760	670
1990	390	360	310	900	840	740
1995	450	420	360	1.000	930	840
2000	520	490	420	1.120	1.060	960

* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Anschlusskosten, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf ein freistehendes Gebäude, vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittliche Ausstattung
Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge bis zu 15 % zu berücksichtigen.

Beispiel:

Bewertungsobjekt	:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	:	1980
BGF	:	340 m ²
Wohnfläche	:	150 m ²
Grundstücksgröße	:	650 m ²
Bodenrichtwert	:	125 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)

Wertermittlung (Verkehrswert):

340 m² x 300 €/m² + 650 m² x 125 €/m² = rd. 183.250 € oder

150 m² x 710 €/m² + 650 m² x 125 €/m² = rd. 187.750 €

9.4.2 Gebäudefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Zweitverkauf) in Euro / m ² Wohnfläche				
Wohnfläche	110 m ²	125 m ²	140 m ²	155 m ²
Alter				
5 Jahre	1.270	1.170	1.090	1.020
10 Jahre	1.160	1.060	980	900
15 Jahre	1.110	1.010	920	840
20 Jahre	1.070	970	880	800
25 Jahre	1.040	940	850	770
30 Jahre	1.020	910	820	740

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

Beispiel:

Bewertungsobjekt : Doppelhaushälfte (durchschnittliche Ausstattung)
 Alter : 15 Jahre
 Wohnfläche : 140 m²
 Grundstücksgröße : 350 m²
 Bodenrichtwert : 150 €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

Wertermittlung (Verkehrswert):

$$140 \text{ m}^2 \times 920 \text{ €/m}^2 + 350 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 181.300 \text{ €}$$

9.4.3 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für Eigentumswohnungen in €/m ² - Wohnungsgröße 75 m ² (einschl. Außenstellplatz) -							
Alter	Neubau	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
Bad Lippspringe	1.730	1.400	1.250	1.140	1.040	980	900
Delbrück, Hövelhof, Salzkotten	1.650						

* 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 Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 eingegrenzten Grundstücken). Aus der Kaufpreissammlung wurde folgender Ertragsfaktor für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1960 ermittelt:

Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1960 – 2000

Kernorte: **20 – 22**

Stadt-/Ortsteile: **22 – 24**

Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten wieder.

Der Ertragsfaktor kann je nach Nettokaltmiete und Baujahr um 2 bis 3 Punkte variieren.

Beispiel:

Monatliche Nettokaltmiete: 750 €

Verkehrswert: $750 \text{ €} \times 12 \times 22 = 198.000 \text{ €}$

9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 große Nachfrage nach möglichst preiswertem Wohnraum führt dazu, dass bei sehr preiswerten, aber intakten Objekten kaum 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 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 Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahre 1960 - 2000)								
Sachwert inkl. Bodenwert in €	Lagewert (Bodenwert in €/m ² - inkl. Erschließungskosten) Grundstücksgröße 500 m ² - 800 m ²							
	35	50	75	100	125	150	175	200
125.000	0,67	0,73	0,79	0,83				
150.000	0,65	0,71	0,77	0,81	0,84	0,87		
175.000	0,63	0,69	0,75	0,79	0,82	0,85	0,87	
200.000	0,61	0,67	0,73	0,77	0,80	0,83	0,85	
225.000	0,59	0,65	0,71	0,75	0,78	0,81	0,83	0,85
250.000		0,62	0,69	0,73	0,76	0,79	0,81	0,83
275.000			0,67	0,71	0,74	0,77	0,79	0,81
300.000				0,69	0,72	0,75	0,77	0,79
325.000				0,67	0,70	0,73	0,75	0,77
350.000					0,68	0,71	0,73	0,75
375.000								0,73

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

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

Beispiel:

Sachwert inkl. Bodenwert	:	250.000 €
Lagewert (Bodenrichtwert)	:	100 €/m ²
Marktanpassungsfaktor	:	0,73
Marktanpassungsabschlag	:	27 %

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

- **Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)** gemäß Anlage 7 der Wertermittlungsrichtlinien 2002 (WertR 2002)
- **Regionalfaktor 0,90** (hierdurch wird der regionale Baukostenunterschied berücksichtigt)
- Baukostenindex des Landes NRW
- Baunebenkosten 14 %
- übliche Gesamtnutzungsdauer im Durchschnitt 90 Jahre
- Abschreibung (Alterswertminderung) linear
- Zuschlag von 15 % auf den Wert des Wohngebäudes für Garage/n, Carport/s, Außenanlagen, Anschlussbeiträge
- Der Bodenwert wurde auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung des Erschließungszustandes ermittelt. Abweichende Grundstückseigenschaften wurden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

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

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).**

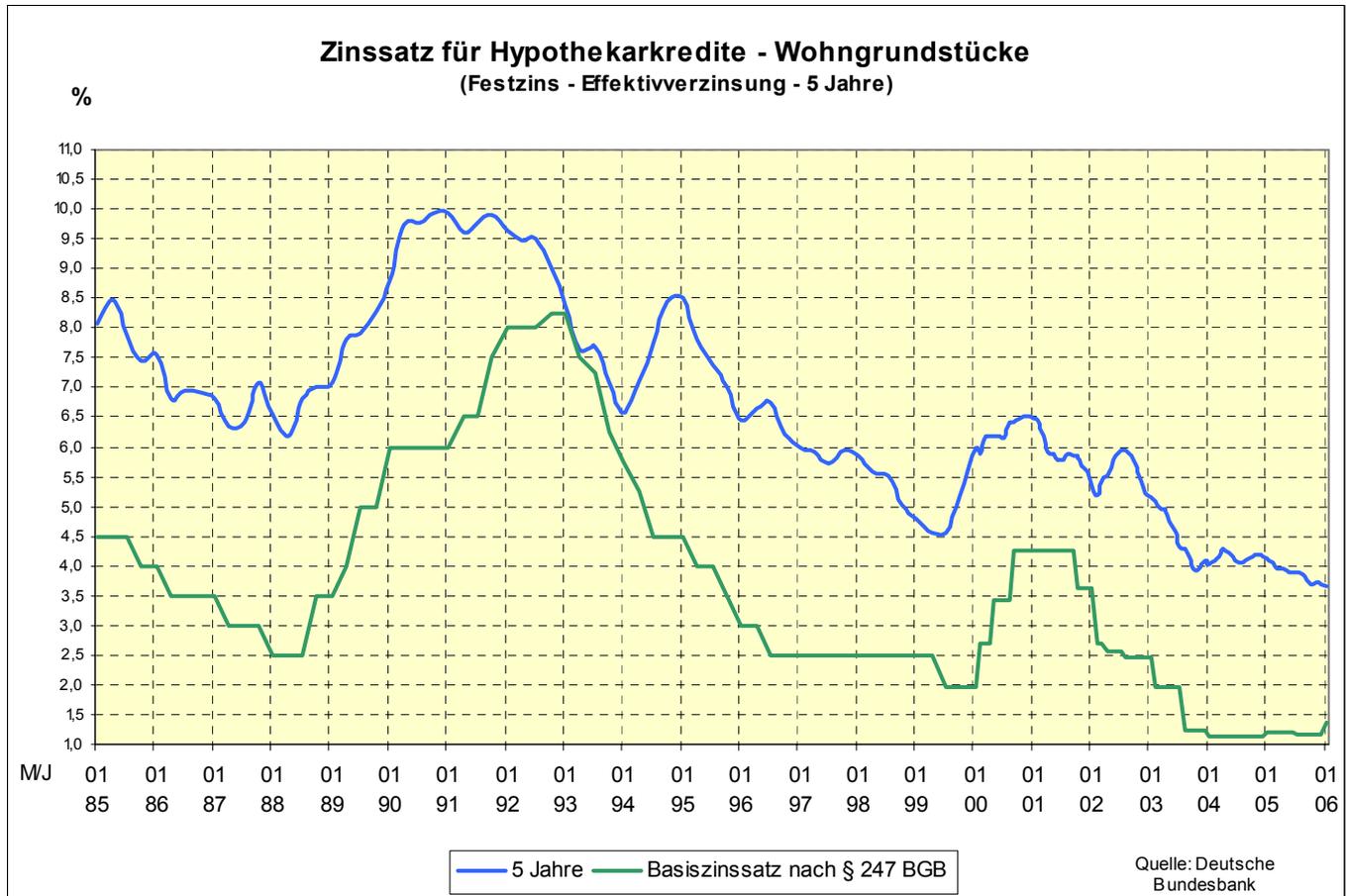
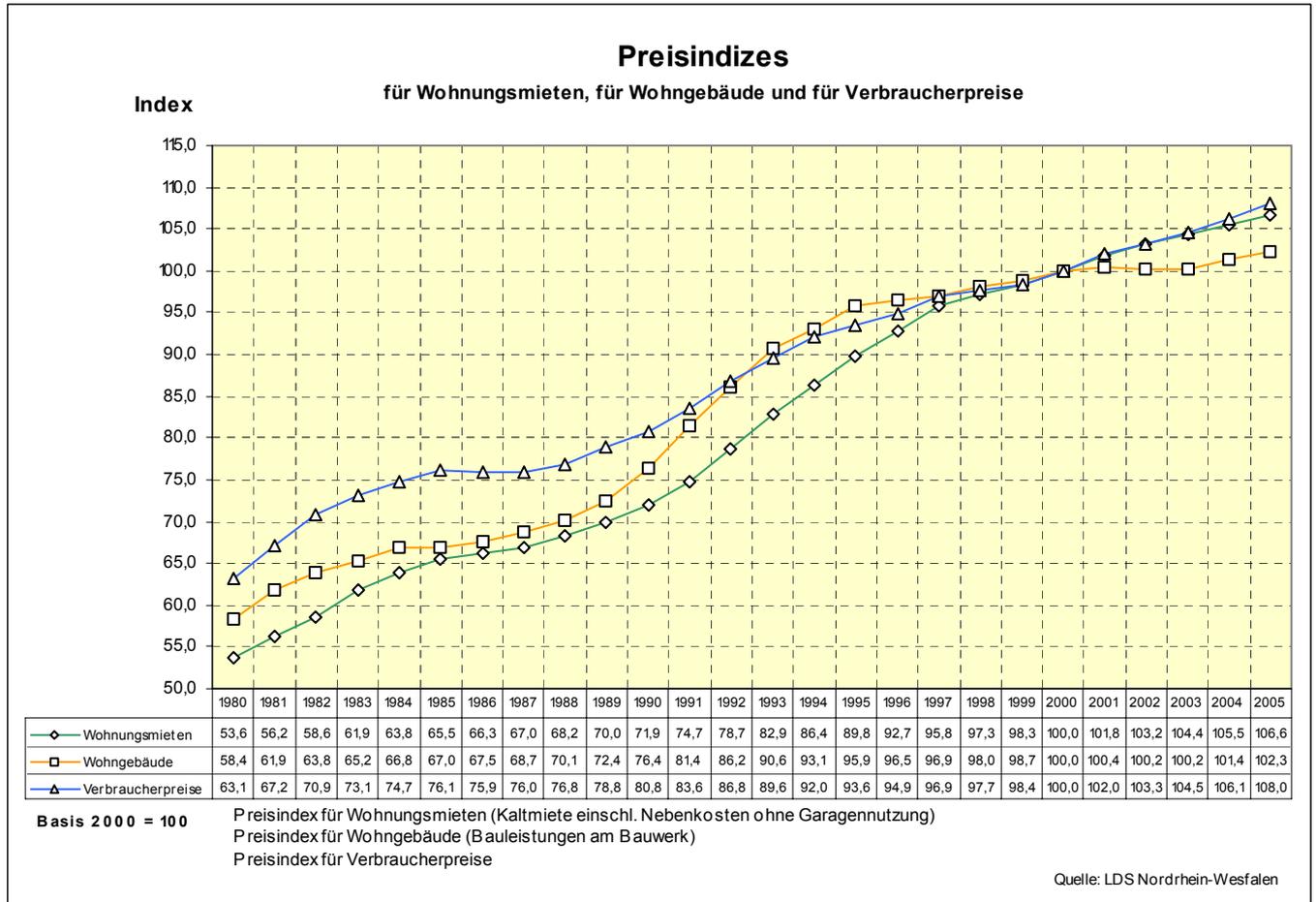
Hieraus ist für das Jahr **2005** gegenüber dem Vorjahr erkennbar

ein **Veränderung** der

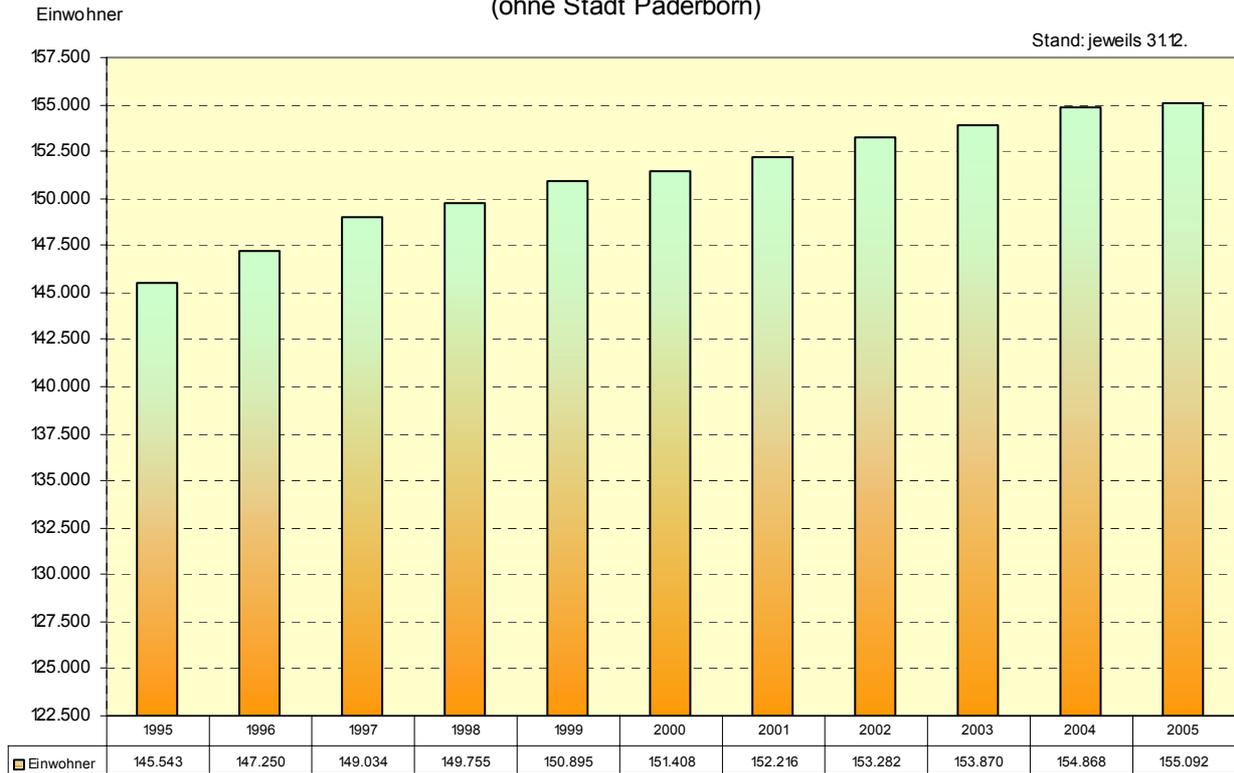
⇒ Baukosten um	+ 0,9 %
⇒ Wohnungsmieten um	+ 1,0 %
⇒ Verbraucherpreise um	+ 1,8 %
⇒ Einwohnerzahl um	+ 0,1 %
⇒ Kaufverträge um	+ 12,8 %

bei

⇒ leicht fallendem Zinsniveau	
für Hypothekarkredite	Ø 3,75 %.

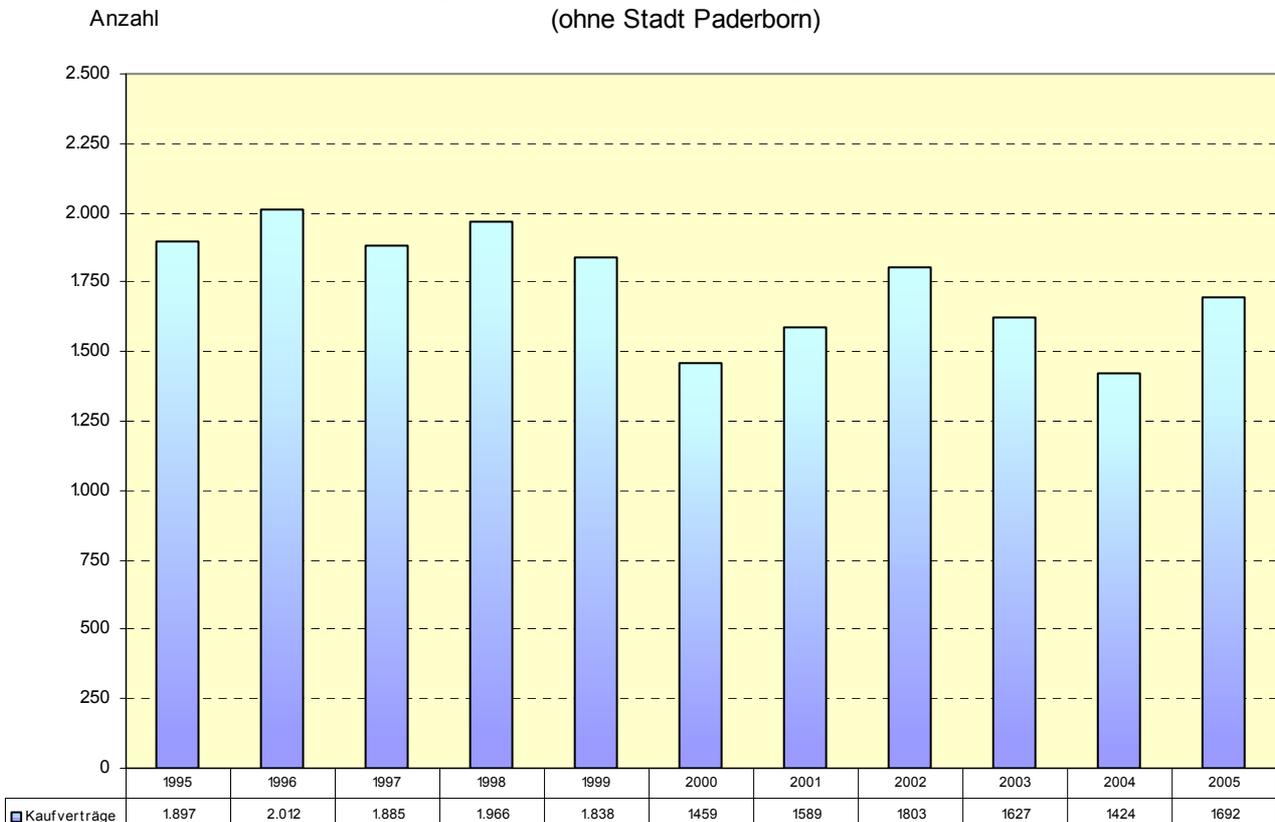


**Entwicklung der Einwohnerzahl im Kreis Paderborn
(ohne Stadt Paderborn)**



Quelle: Städte u. Gemeinden

**Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge im Kreis Paderborn
(ohne Stadt Paderborn)**



Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn			
Stadt / Gemeinde	Einwohner - Hauptwohnsitz - (Stand 31.12.2005) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 2004 in %	Flächengröße in km ²
Altenbeken	9.761	- 0,5	76,22
Bad Lippspringe	15.353	+ 0,9	50,99
Bad Wünnenberg	12.543	+ 0,5	161,04
Borchen	13.352	+ 0,1	77,11
Büren	22.556	- 0,8	170,97
Delbrück	29.900	+ 0,3	157,26
Hövelhof	15.869	- 0,1	70,67
Lichtenau	11.203	+ 0,3	192,18
Salzkotten	24.555	+ 0,5	109,49
Summen	155.092	+ 0,1	1.065,93

Für den Bereich der Stadt Paderborn (141.801 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 01.01.2006

Stadt/ Gemeinde	Mietwerte 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 - 2004	
Altenbeken	3,70	4,00	4,30	4,60	4,70	4,70
Bad Lippspringe	4,40	4,70	5,00	5,30	5,40	5,40
Bad Wünnenberg	3,60	3,90	4,20	4,50	4,60	4,60
Borchen	4,20	4,50	4,80	5,10	5,20	5,20
Büren	3,90	4,20	4,50	4,80	4,90	4,90
Delbrück	4,40	4,70	5,00	5,30	5,40	5,40
Hövelhof	4,40	4,70	5,00	5,30	5,40	5,40
Lichtenau	3,40	3,70	4,00	4,30	4,40	4,40
Salzkotten	4,20	4,50	4,80	5,10	5,20	5,20

In den Stadt- bzw. Ortsteilen sind Lageabschläge von 0,00 €/m² bis 0,80 €/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:</p> <p>Lage: Büren, gute Wohnlage (Baujahr 1985)</p> <p>Mietwert: 4,50 €/m² (mittlere Wohnlage)</p> <p>Zuschlag: <u>+ 0,40 €/m²</u> (Wohnlage- u. Ausstattung)</p> <p>Mietwert 4,90 €/m²</p>	<p>Beispiel:</p> <p>Lage: Büren, Stadtteil, mäßige Wohnlage (Baujahr 1995)</p> <p>Mietwert: 4,80 €/m² (Kernstadt, mittl. Wohnlage)</p> <p>Lageabschlag: - 0,60 €/m² Stadtteil / Kernstadt</p> <p>Abschlag: <u>- 0,25 €/m²</u> (Wohnlage- u. Ausstattung)</p> <p>Mietwert 3,95 €/m²</p>
---	---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: **01.01.2006**) 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 Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements nur bedingt anwendbar.

Hinweise zur Mietwertübersicht:

- **Die in der Tabelle angegebenen monatlichen Mietwerte sind Grundmieten (Nettokaltmieten) ohne 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.**
- **Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung** können innerhalb der Bandbreite, die sich aus den Spannen der Mietwertübersicht ergibt, berücksichtigt werden. Im Einzelfall können die Mietspannen der Mietwertübersicht über- oder unterschritten werden. Der Mittelwert der angegebenen Mietspannen bezieht sich auf Wohnungen mit einer **Größe von 60 m² bis 90 m²**. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **40 m² bis 60 m² ist ein Zuschlag bis 20 %**, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **mehr als 90 m² bis etwa 130 m² ein Abschlag bis 8 %** angemessen.

- Der Mittelwert der angegebenen Mietspannen 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.bielefeld.ihk.de/datenbanken.html

12 Weitere Informationen

12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2006 (Stand 01.01.2006)

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **2006 voraussichtlich** das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise inkl. Vermessungs- und Erschließungskosten):

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis* €/m ²
Altenbeken	<i>insgesamt</i>	30	
- Altenbeken	Drillers Wiese I	21	97,75
- Altenbeken	Auf dem Brande	7	40,00**
- Altenbeken	Am Brandholz I	1-2	ca. 67,00
Bad Wünnenberg	<i>insgesamt</i>	11	
- Bleiwäsche	Zum Sauerland/Potthoffsweg	2	ca. 41,94
- Fürstenberg	„Hedderhagen“	2	ca. 63,36
- Haaren	Fiegenburg	6	ca. 52,41
- Haaren	Fiegenburg II	1	ca. 52,41
Borchen	<i>insgesamt</i>	60	
- Alfen	Tudorfer Straße	27	87,86
- Dörenhagen	Sonnenbergstraße	13	78,54
- Etteln	Kußmanns Berg	5	97,15
- Etteln	Schöne Aussicht	1	96,32
- Kirchborchen	Ritterholz	3	71,80
- Nordborchen	Am Kirchpade	11	112,86
Büren	<i>insgesamt</i>	93	
- Büren	Domentalsweg (II., III., IV Erw.)	4	ca. 46,50
- Büren	Domentalsweg (V.)	9	ca. 67,50
- Ahden	Auf dem Zickelberge	12	ca. 48,00
- Brenken	Blombergweg II	1	ca. 32,50
- Harth	Harthfeld (II. Erw.)	9	ca. 25,50
- Hegensdorf	Hanlieth (II. Erw.)	10	ca. 29,00
- Siddinghausen	Brüggengärten	1	ca. 35,00
- Steinhausen	Oberfeld	20	
- Weine	Weiner Feld	13	ca. 51,00
- Weiberg	Maibaum (II. Erw.)	4	ca. 24,50
- Wewelsburg	Vor'm Hagen (III. Änderung/Erw.)	1	ca. 47,00
- Wewelsburg	Niedernhagen (I. Abschnitt)	1	ca. 47,00
- Wewelsburg	Niedernhagen (II. Abschnitt)	8	ca. 59,50

* = Kaufpreis inkl. Vermessungskosten und Erschließungskosten nach BauGB

** = Kaufpreis inkl. Vermessungskosten – ohne Erschließungskosten nach BauGB

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis* €/m ²
Delbrück	<i>insgesamt</i>	40	
- Bentfeld	Möhnerfeld-Nord	10	ca. 40,00
- Westenholz	Böckmanns Feld	30	ca. 45,00
Lichtenau	<i>insgesamt</i>	57	
- Asseln		8	ca. 50,00
- Blankenrode		2	ca. 48,84
- Ebbinghausen		8	ca. 34,36
- Grundsteinheim		3	ca. 48,62
- Hakenberg		5	ca. 43,95
- Henglarn		3	ca. 44,04
- Herbram		1	ca. 39,73
- Husen		5	ca. 53,19
- Kleinenberg		18	ca. 49,03
- Lichtenau		4	ca. 52,72
Salzkotten	<i>insgesamt</i>	40	
- Oberntudorf	Almeschlag	3	ca. 49,25
- Salzkotten-Kern	Behne – Zone II	1	ca. 111,08
- Salzkotten-Kern	Dreckburg-Süd	16	ca. 113,37
- Scharmede	Bahnhofstraße	9	ca. 70,25
- Verlar	Auf dem Howe (Erw.)	11	ca. 47,58

* = Kaufpreis inkl. Vermessungskosten und Erschließungskosten nach BauGB

** = Kaufpreis inkl. Vermessungskosten – ohne Erschließungskosten nach BauGB

Die Stadt Bad Lippspringe und die Gemeinde Hövelhof haben im Jahre 2006 voraussichtlich keine neuen Baugrundstücke im Angebot.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 331 Baugrundstücke im Jahre 2006 zur Verfügung (2005: 423).

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 €
Verkehrswert:	500.000 €	Gebühr:	1.700 €

(jeweils zuzügl. MwSt.)

Für ein **Miet/Pachtgutachten** ergibt sich 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 oder 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 von 40 € 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 und durchschnittliche Immobilienpreise 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 aktuelle Auszug aus der Bodenrichtwertekarte (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. Josef Werner

Stellvertretender Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Axel Gurok

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtlicher Gutachter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Just

Dipl.-Ing. Norbert Krall

Ehrenamtliche Gutachter:

Landwirt Heribert Bewermeier

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt

Dipl.-Ing. Jürgen Cramer

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Forstwirt Dr. Uwe Meyer

Dipl.-Ing. Franz-Josef Schulte

Dipl.-Ing. Hubert Wasmuth

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

Vertreter des Finanzamtes:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Christa Steinke

Stellvertreter:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Hans-Jürgen Sellmann