



Der Gutachterausschuss
für
Grundstückswerte
im
Kreis Paderborn



Grundstücks- marktbericht 2001

für den Kreis Paderborn
(ohne Stadt Paderborn)



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

Grundstücksmarktbericht 2001

Übersicht über den Grundstücksmarkt

in

Altenbeken

Bad Lippspringe

Bad Wünnenberg

Borchen

Büren

Delbrück

Hövelhof

Lichtenau

Salzkotten

Paderborn, im Mai 2002

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

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

Auskünfte

- zum Grundstücksmarktbericht: Telefon: (05251) 308 927 - Herr Werner
308 813 - Herr Brinkmann
Telefax: (05251) 308 899291
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

- über Bodenrichtwerte: Telefon: (05251) 308 813 - Herr Brinkmann
308 814 - Herr Pieper
308 812 - Herr Jakobs
Herr Scharfen
Herr Glahe

**- Bodenrichtwerte und
Grundstücksmarktbericht
im Internet**

www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss

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

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	1
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3.	Gutachterausschuss	4
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	4
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	5
4.	Grundstücksmarkt 2001	6
4.1	Umsatz im Jahre 2001	6
4.2	Umsatzentwicklung 1997 - 2001	7
5.	Unbebaute Baugrundstücke	11
5.1	Umsatz - Unbebaute Grundstücke.....	11
5.2	Umsatz - Individueller Wohnungsbau	11
5.3	Preisentwicklung - Wohnbauland.....	12
5.4	Geschosswohnungsbau	13
5.5	Umsatz - Gewerbliche Bauflächen.....	13
5.6	Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen	13
5.7	Umsatz - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	14
5.8	Preisentwicklung - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	15
5.9	Bauerwartungsland, Rohbauland	15
6.	Bebaute Grundstücke	16
6.1	Umsatz - Bebaute Grundstücke.....	16
6.2	Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke	17
7.	Wohnungseigentum	18
7.1	Preisentwicklung - Wohnungseigentum	18
7.2	Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen.....	19
8.	Bodenrichtwerte	21
8.1	Bodenrichtwerte für Wohnbauland.....	24
8.2	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	27
8.3	Bodenrichtwerte für Ackerland	28
9.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	29
9.1	Bodenpreisindexreihen.....	29
9.1.1	Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland.....	29
9.1.2	Bodenpreisindexreihe für Ackerland	29
9.2	Umrechnungskoeffizienten.....	30
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten für Gebädefaktoren für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser	30
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte	30
9.3	Marktorientierte Liegenschaftszinssätze	31
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	32
9.4.1	Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	32
9.4.2	Gebädefaktoren für neue Doppelhaushälften	33
9.4.3	Gebädefaktoren für neue Eigentumswohnungen.....	33
9.4.4	Gebädefaktoren für weiterverkaufte Eigentumswohnungen	34
9.4.5	Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser	34
9.5	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	34
9.6	Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten	36

	Seite
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	37
11. Mietwertübersicht 31.12.2001	41
12. Weitere Informationen	44
12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2001	44
12.2 Gebühren für Gutachten	46
12.3 Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung	46
12.4 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn.....	46
12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht	47
12.6 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn	47

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Preisanstieg bei Baugrundstücken tlw. gebremst

- **Steigerung des Umsatzes um 3,5 %**

136,7 Mio. € wurden im Jahre 2001 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt, rd. 3,5 % mehr als 2000. Die Anzahl der Kaufverträge stieg um 9 %.

Jahr	Mio. €
1997	132
1998	179
1999	148
2000	132
2001	137

- **Steigerung der Bauplatzverkäufe um 43 %**

2001 wurden 457 Bauplätze verkauft, das waren rd. 43 % mehr als 2000. Davon haben die Städte und Gemeinden 303 Bauplätze (rd. 67 %) verkauft (2000: 164); 154 Bauplätze (2000: 156) wurden auf dem privaten Grundstücksmarkt umgesetzt.

Jahr	Bauplätze
1997	567
1998	508
1999	472
2000	320
2001	457

- **Anstieg der Wohnbaulandpreise seit 1997 im Durchschnitt jährlich um 9 %**

Die Preise für das **private Bauland** stiegen 2001 gegenüber 2000 im Durchschnitt um **10 %**. In Bad Lippspringe und Borchlen war das Preisniveau bei geringem Umsatz gegenüber dem Vorjahr unverändert. In den Kernbereichen von Hövelhof u. Delbrück ergab sich eine Preissteigerung von durchschnittlich 15 %, in Altenbeken von 12 % und in Salzkotten von 5 %. In den jeweiligen Stadt- bzw. Ortsteilen traten vereinzelt Preissteigerungen von über 15 % auf. In den Bereichen Büren, Bad Wünnenberg und Lichtenau lagen die Preissteigerungen zwischen 0 und 10 %.

Durchschnittliches Preisniveau (ohne Erschließungskosten)		
Jahr	Kernbereiche €/m ²	Stadt-/Ortsteile €/m ²
1997	119	44
1998	124	50
1999	135	48
2000	123	64
2001	154	83

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

- **Gewerbebaulandpreise stagnieren**

Bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen ist für 2001 ein Rückgang der Verkäufe zu verzeichnen. Während 2000 48 selbständig bebaubare Grundstücke für Gewerbebezüge veräußert wurden, verringerte sich 2001 die Anzahl auf 36. Der Anteil der kommunalen Verkäufe betrug 81 % und blieb zum Vorjahr nahezu unverändert. Das durchschnittliche Preisniveau im Kreisgebiet lag bei den kommunalen Verkäufen bei rd. 16 €/m² (8 – 21 €/m²) ohne Erschließungsbeitrag bzw. 24 €/m² (15 – 43 €/m²) inkl. Erschließungsbeitrag sowie Beiträgen für Kanal- bzw. Wasseranschluss.

• **Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen leicht gesunken**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für 2001 gegenüber 2000 eine Steigerung des Flächenumsatzes von 5 % zu verzeichnen. Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen (- 5 %). Der Durchschnittspreis für Ackerland lag bei 2,03 €/m², für Grünland bei 1,58 €/m².

- **Verkäufe von Eigenheimen um 8 % gestiegen**
- **Verkäufe von Eigentumswohnungen konstant**

Von den 572 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 483 = rd. 84 % auf den individuellen Wohnungsbau. 2001 wurden 21 **neue** Eigenheime (2000: 30) und 18 (2000: 46) **neue** Eigentumswohnungen (Baujahr 2000/2001) veräußert.

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
1997	360	216
1998	459	248
1999	362	230
2000	320	137
2001	346	137

- **Gebrauchte Einfamilienhäuser ab Baujahr 1960 im Durchschnitt 2,5 % günstiger**
- **Neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2,5 % günstiger**
- **Preisniveau für gebrauchte Eigentumswohnungen um 1 % gesunken**

Durchschnittliche Kaufpreise (inkl. Grundstück):

- Einfamilienhaus	- Baujahr 1981	150 m ² Wohnfläche:	195.000 €
- Doppelhaushälfte	- Baujahr 2001	121 m ² Wohnfläche:	191.000 €
- Eigentumswohnung	- Baujahr 1989	82 m ² Wohnfläche:	97.000 €

- **Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Durchschnitt um 2,5 bis 10 €/m² angehoben – vereinzelt jedoch auch um bis zu 17,50 €/m²**

Entsprechend den ausgewerteten Kaufverträgen hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Durchschnitt in den Kernbereichen wie folgt angehoben:

- Bad Lippspringe, Bad Wünnenberg und Borchen überwiegend gleichbleibend
- Delbrück und Hövelhof um 5 bis 17,5 €/m²
- Altenbeken, Büren und Salzkotten um 2,5 bis 10 €/m²
- Lichtenau um 2,5 €/m²

In den Stadt- bzw. Ortsteilen ergaben sich im Durchschnitt Veränderungen zwischen 0 und + 5 €/m².

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen jetzt incl. Erschließungskosten nach Baugesetzbuch (BauGB) zwischen 30 €/m² in einigen Bürener und Lichtenauer Stadtteilen und 245 €/m² in der besten Lage von Bad Lippspringe (Nähe Kurwald).

Trend 2002

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 2002 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal folgende Trends ableiten:

Baulandpreise:	stagnierend bis leicht fallend
Preise für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen:	stagnierend
Mieten:	stagnierend

Zusammenfassung Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat aus den vorliegenden Kaufverträgen folgende Bodenrichtwerte für **erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland** zum Stichtag **31.12.2001** ermittelt:

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwerte 2001 in €/m ²	Veränderung gegenüber 2000 in €/m ²
Altenbeken		
- Altenbeken	55 bis 100	+ 2,5 bis + 7,5
- Buke, Schwaney	65 bis 85	+ 5
Bad Lippspringe	165 bis 245	± 0
Bad Wünnenberg		
- Kernstadt	55 bis 95	± 0 bis + 5
- Stadtteile	36 bis 48	± 0 bis + 5
Borchen		
- Nord- u. Kirchborchen	120 bis 160	± 0
- andere Ortsteile	80 bis 85	± 0
Büren		
- Kernstadt	55 bis 110	+ 2,5 bis + 5
- Stadtteile	23 bis 65	± 0 bis + 5
Delbrück		
- Kernstadt	130 bis 220	+ 7,5 bis + 17,5
- Stadtteile	50 bis 100	± 0 bis + 12,5
Hövelhof		
- Hövelhof	150 bis 200	+ 10 bis + 15
- andere Ortsteile	50 bis 105	± 0
Lichtenau		
- Kernstadt	50 bis 60	+ 2,5
- Stadtteile	30 bis 50	+ 1 bis + 7,5
Salzkotten		
- Kernstadt u. Upsprunge	120 bis 165	+ 5 bis + 10
- Stadtteile	60 bis 115	± 0 bis + 5

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch in Höhe von ca. 10,2 bis 14,1 €/m² sind enthalten. Wasser- und Kanalanschlussbeiträge sind zusätzlich zu berücksichtigen.

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 **12 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

Der Gutachterausschuss arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 07.03.1990

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:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen

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.

	1997	1998	1999	2000	2001
Schriftliche Richtwertauskünfte	102	95	98	144	100
Mündliche Richtwertauskünfte	2.200	2.200	2.300	2.300	2.500
Wertgutachten	79	128	116	102	93

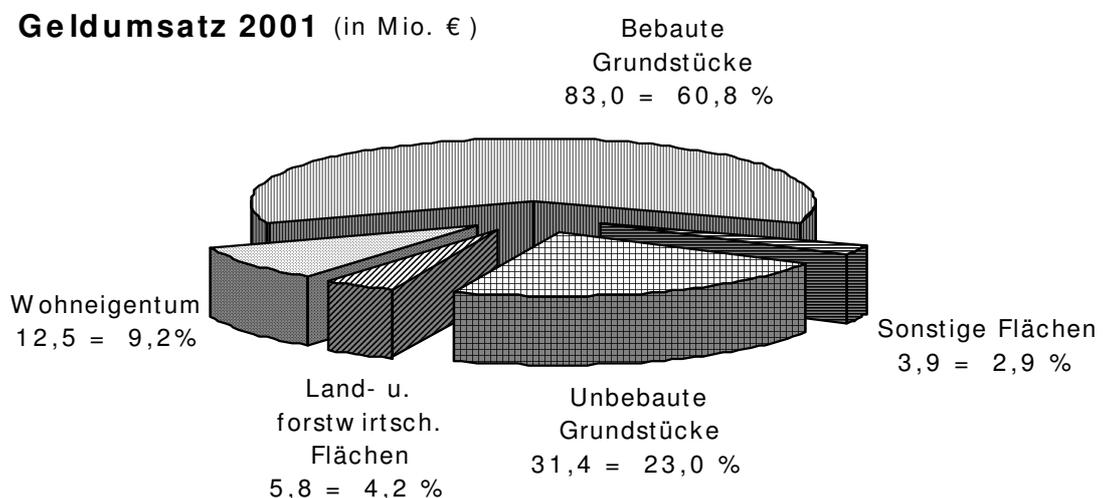
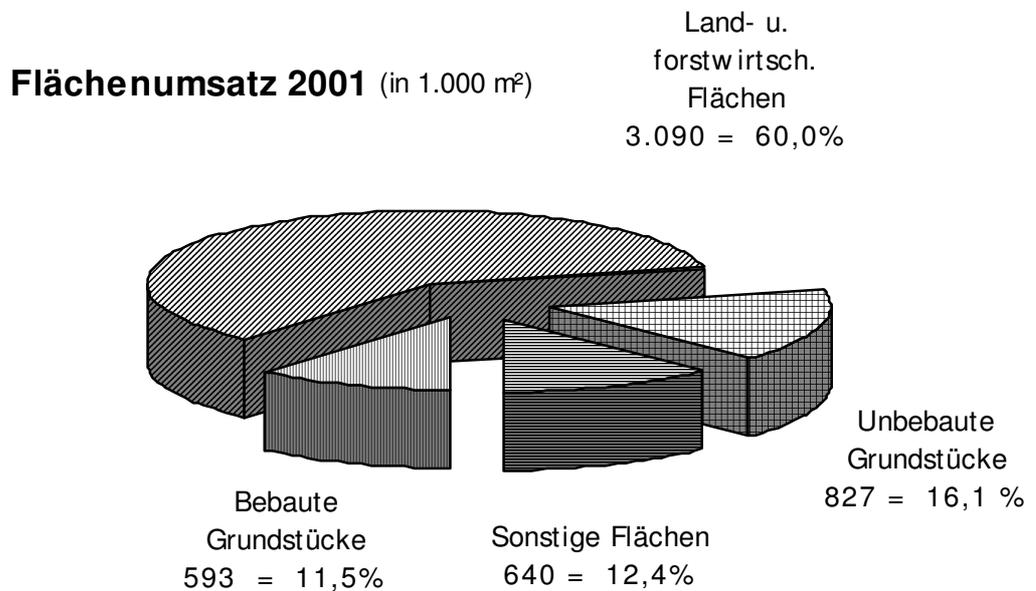
4. Grundstücksmarkt 2001

4.1 Umsatz im Jahre 2001

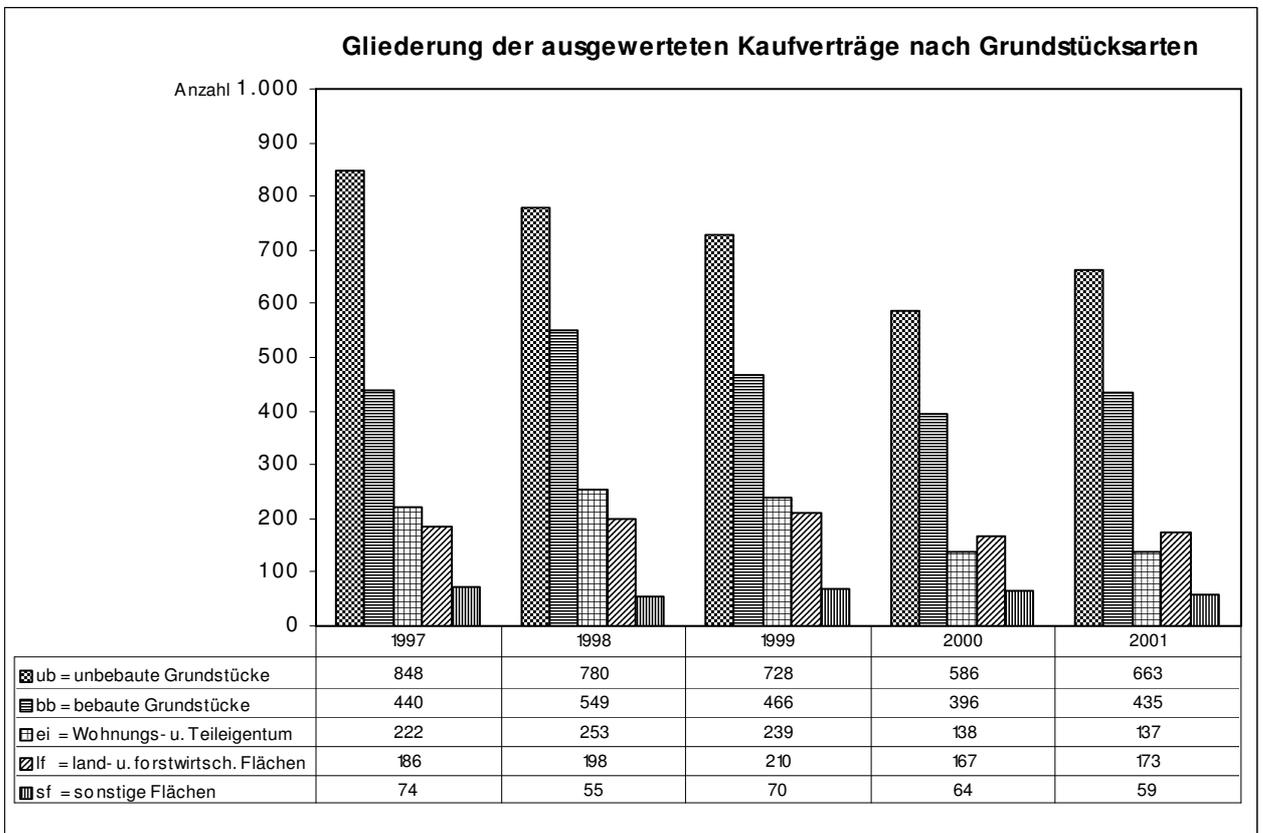
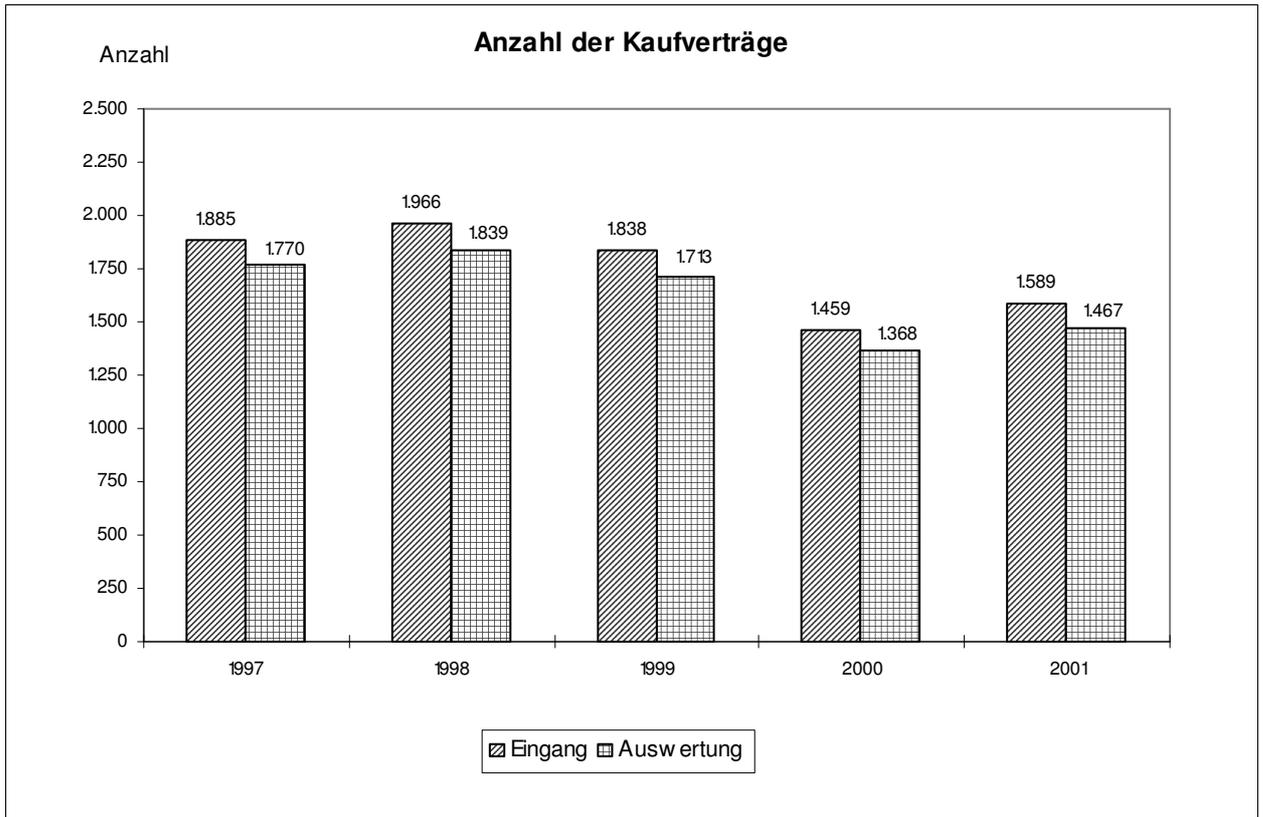
Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn sind im Jahre 2001 **1.589** Kaufverträge (2000: 1.459) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten ausgewertet werden **1.467** Kaufverträge (2000: 1.368) mit einem **Umsatzvolumen** von:

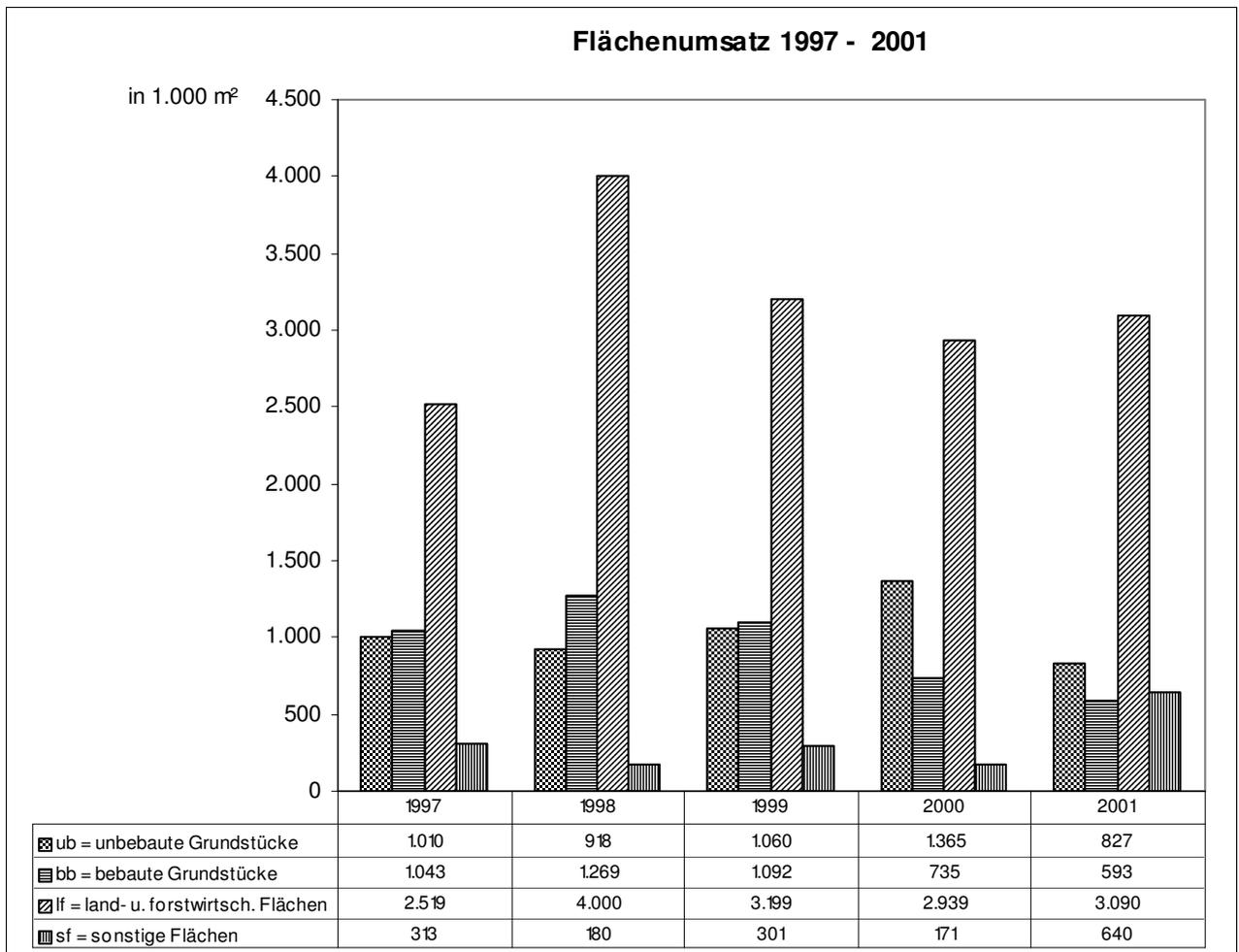
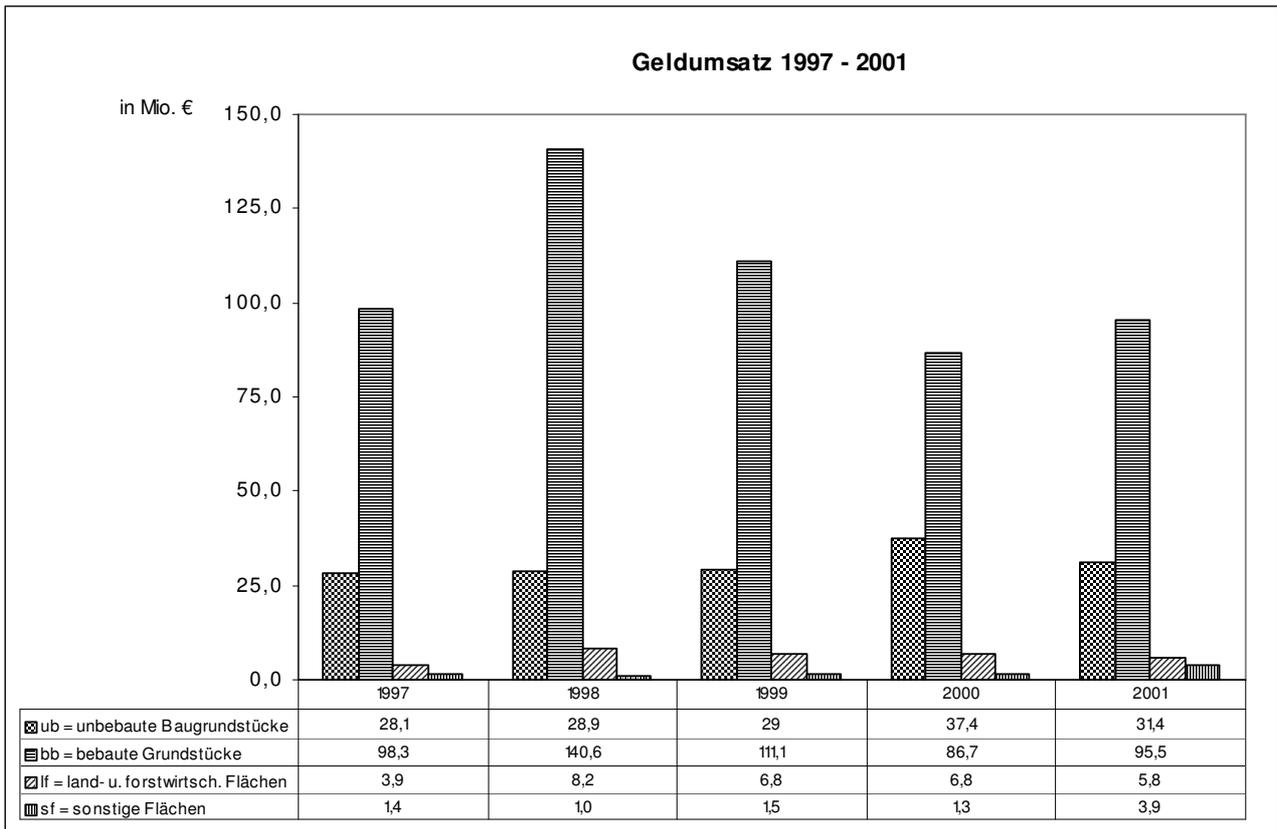
136,7 Mio. €
für **5,2 Mio. m² (= 5,2 km²)** Grundstücksfläche

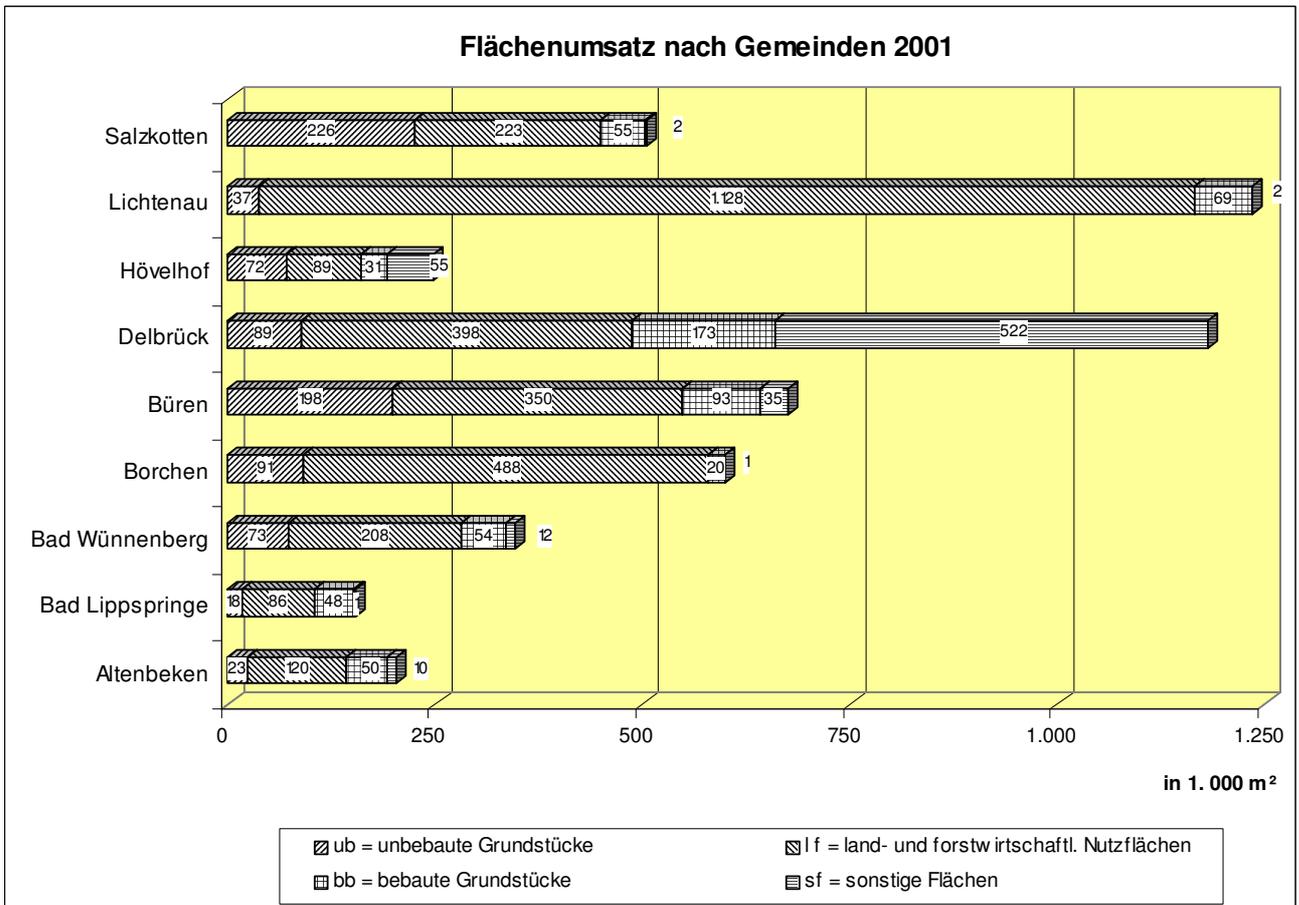
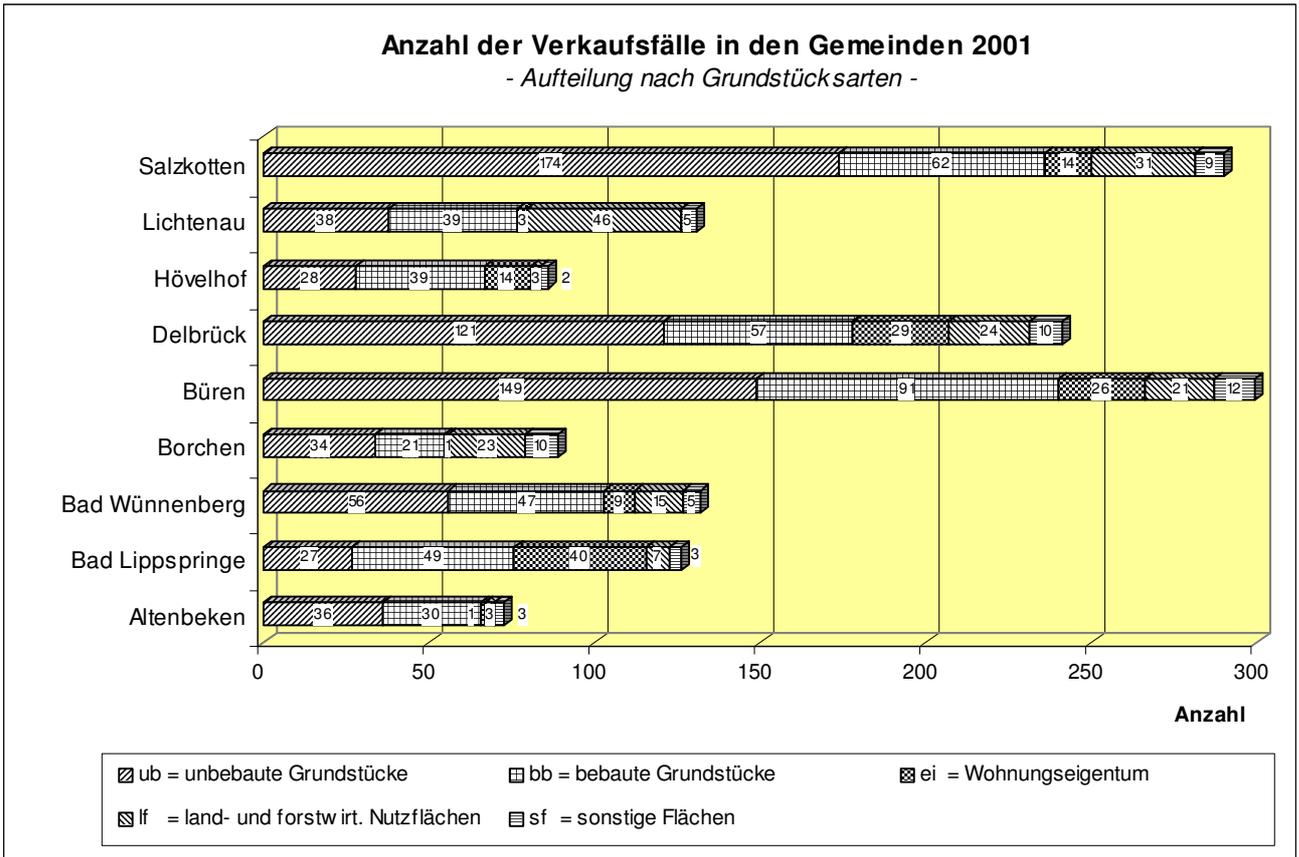
Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Geld- und Flächenumsatzanteile der verschiedenen Grundstücksarten, differenziert nach unbebauten Baugrundstücken und bebauten Grundstücken, land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie sonstigen Flächen (Dauerkleingärten, Kiesgruben, Wasserflächen, Verkehrsflächen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

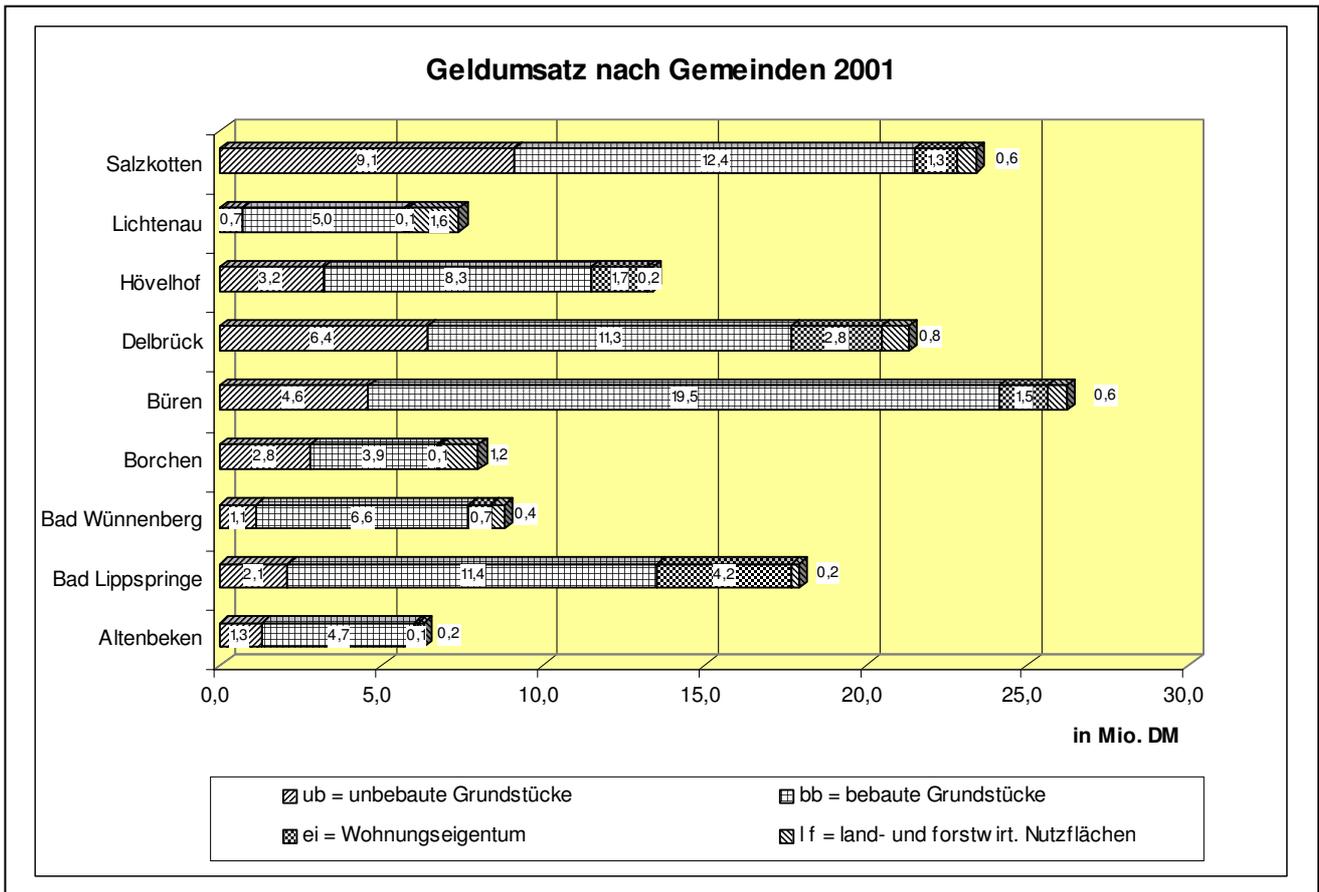


4.2 Umsatzentwicklung 1997 – 2001









5. Unbebaute Baugrundstücke

5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke

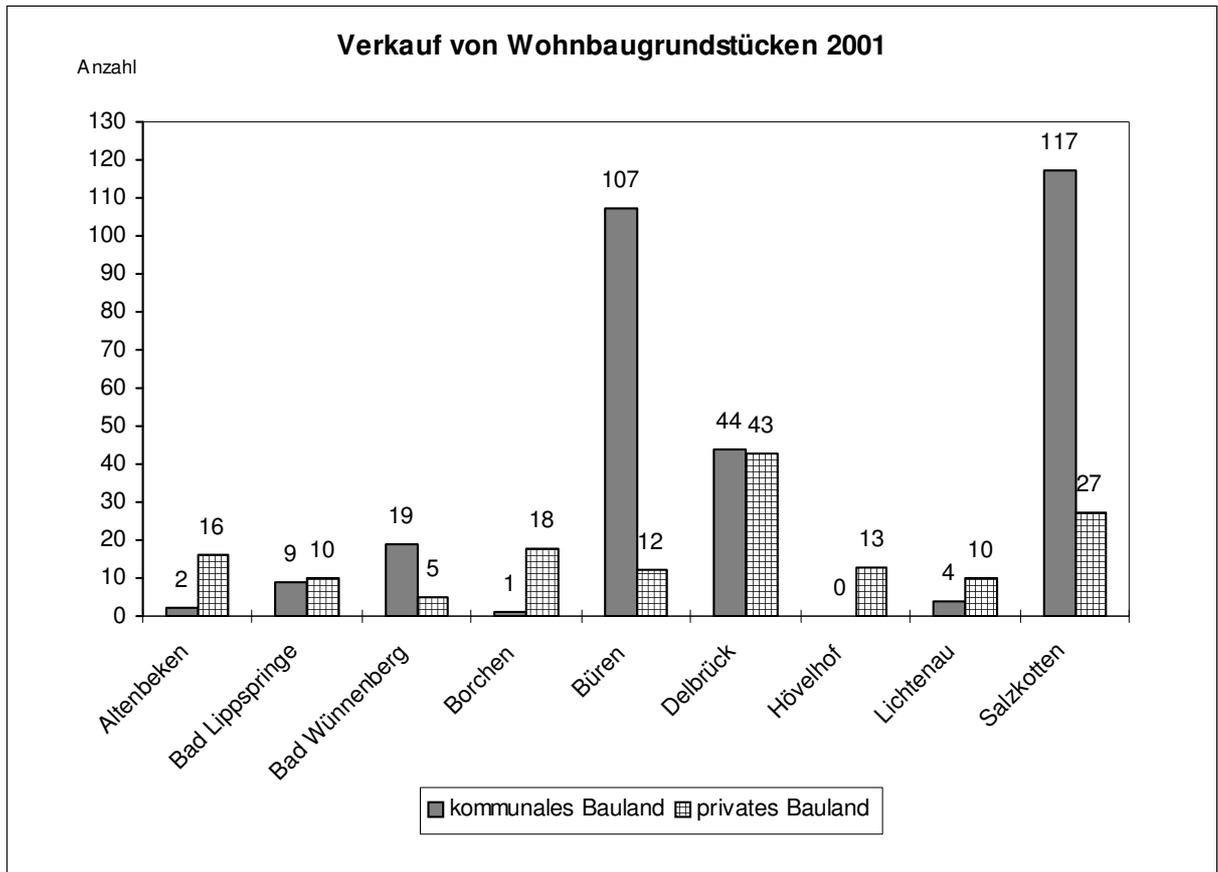
Auf diesem Teilmarkt gab es im Jahre 2001 663 Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	584	598	24,2
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	15	16	2,7
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	1	1	0,3
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	5	18	0,1
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	54	190	4,0
Bauflächen für sonstige Nutzung	4	5	0,1
Summen	663	828	31,4

5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau

Bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau** wechselten 2001 457 (2000: 320) **selbständig bebaubare** Objekte (150 bis 1.500 m²) ihren Besitzer. Zusätzlich wurde 1 (2000: 8) Erbbaurecht begründet bzw. veräußert.

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001	1999	2000	2001
Altenbeken	-	3	2	27	27	16	27	30	18
Bad Lippspringe	26	8	9	25	11	10	51	19	19
Bad Wünnenberg	29	36	19	11	10	5	40	46	24
Borchen	46	6	1	4	16	18	50	22	19
Büren	24	51	107	29	22	12	53	73	119
Delbrück	41	12	44	24	16	43	65	28	87
Hövelhof	-	-	-	42	17	13	42	17	13
Lichtenau	16	26	4	27	14	10	43	40	14
Salzkotten	61	22	117	41	23	27	101	45	144
Summen	243	164	303	229	156	154	472	320	457



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 (ohne Erschließungskosten)	Baugrundstücke 200 m ² bis 1.000 m ²				
	1997	1998	1999	2000	2001
- kommunales Bauland -					
Ø in €/m ²	36	32	46	36	45
(Anzahl)	(345)	(230)	(233)	(158)	(297)
Ø Grundstücksfläche in m ²	651	669	616	611	655
- Privates Bauland (Kernbereiche) -					
Kaufpreise (Min. – Max.)	29 – 240	21 – 241	42 – 243	31 – 205	43 – 244
Ø in €/m ²	119	124	135	123	154
(Anzahl)	(114)	(119)	(93)	(57)	(50)
Ø Grundstücksfläche in m ²	561	514	519	639	572
- Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) -					
Kaufpreise (Min. – Max.)	10 – 103	12 – 97	15 – 102	15 – 123	27 – 123
Ø in €/m ²	44	50	48	64	83
(Anzahl)	(37)	(72)	(81)	(61)	(47)
Ø Grundstücksfläche in m ²	660	640	588	657	612

2001 wurde privates Bauland überwiegend in Bereichen mit höherem Wertniveau veräußert.

5.4 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahre 2001 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 2001 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren 36 (2000: 48) **selbständig bebaubare** Grundstücke, die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen				
	1997	1998	1999	2000	2001
Altenbeken	1	2	1	1	2
Bad Lippspringe	2	5	3	8	5
Bad Wünnenberg	11	8	15	10	4
Borchen	5	2	2	1	6
Büren	5	11	2	7	6
Delbrück	17	15	15	3	2
Hövelhof	3	-	2	7	3
Lichtenau	4	6	12	4	4
Salzkotten	10	5	5	7	4
Summen	58	54	70	48	36

5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2001 bei rd. 81 % der Gesamtverkäufe.

Von den 29 kommunalen Grundstücksverkäufen wurden 6 zu einem Durchschnittspreis von 16 €/m² (Spanne 8 – 21 €/m²) **ohne Erschließungsbeitrag** sowie 23 zu einem Durchschnittspreis von 24 €/m² (Spanne 15 – 43 €/m²) **inkl. Erschließungsbeitrag sowie Beiträgen für Kanal- bzw. Wasseranschluss** veräußert.

Auf dem privaten Grundstückmarkt wurden 7 Grundstücke zu einem Durchschnittspreis von 29 €/m² (Spanne 5 – 61 €/m²) **ohne Erschließungsbeitrag** veräußert.

5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2001 wurden in 173 Kaufverträgen 3,1 Mio. m² land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 5,8 Mio. € veräußert. In 41 Kauffällen hat die Öffentliche Hand Flächen für eine zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 132 Kauffälle ergeben sich - nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert - aus der nachfolgenden Tabelle:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Ackerland	73	1.752	3,636
Grünland	27	220	0,308
Wechselland	11	281	0,391
Forstwirtschaft	5	169	0,138
gemischte Nutzungen	16	533	0,906
Summen	132	2.955	5,380

Von den 127 veräußerten Acker-, Grün-, Wechsellandflächen und Flächen mit gemischten Nutzungen waren 15 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m². Die verbleibenden 112 Kauffälle verteilten sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- u. Wechselland, gemischte Nutzungen Flächen > 2.500 m ²				
	1997	1998	1999	2000	2001
Altenbeken	9	6	4	2	3
Bad Lippspringe	4	4	5	5	6
Bad Wünnenberg	12	22	25	27	13
Borchen	9	10	9	11	19
Büren	27	24	21	17	19
Delbrück	7	10	18	14	14
Hövelhof	3	2	4	5	1
Lichtenau	24	37	22	20	19
Salzkotten	28	14	36	20	18
Summen	123	129	144	121	112

Bei 56 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2001 die Flächengröße zwischen 5.000 m² und 20.000 m², bei 29 % über 20.000 m².

5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2001 gegenüber 2000 im Durchschnitt **leicht gesunken**.

Seit 1990 ist das Preisniveau für **Ackerland** im Kreisdurchschnitt um etwa **8,5 %** gestiegen. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 2001 bei 2,03 €/m².

Die Preise für **Grünland** (Dauergrünland) liegen um 10 bis 50 % (im Durchschnitt um 25 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 2001 bei 1,58 €/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.

2001 wurden von den Städten und Gemeinden im Kreisgebiet ca. 211.000 m² Bauerwartungsland und Rohbauland aufgekauft. Hieraus können ca. 325 Bauplätze entstehen.

Aus Kaufverträgen der Jahre 1995 bis 2001 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
Bauerwartungsland	30 (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 2001 572 Erwerbsvorgänge (2000: 534).

Gebäudeart	Anzahl	Flächensumme (1.000 m ²)	Geldsumme (100 T€)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	262	391	450
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	84	30	146
Wochenendhäuser	26	17	16
Mehrfamilienhäuser	27	32	72
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	10	13	45
Sonstige Gebäude	24	110	87
Summen	435	593	816

Eigentumswohnungen	137		125
--------------------	-----	--	-----

Davon entfielen 483 (= 85 %) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Eigentumswohnungen, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilen:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaus- hälften					Eigentumswohnungen				
	1997	1998	1999	2000	2001	1997	1998	1999	2000	2001
Altenbeken	26	33	26	23	25	3	11	5	2	1
Bad Lippspringe	35	76	42	40	37	90	78	77	36	41
Bad Wünnenberg	18	22	16	15	22	9	13	7	6	9
Borchen	37	24	26	30	21	7	21	19	12	1
Büren	63	77	60	54	68	16	28	38	15	26
Delbrück	59	60	70	42	55	15	34	40	34	28
Hövelhof	35	42	38	43	34	16	28	28	19	14
Lichtenau	29	36	25	24	30	1	-	2	3	3
Salzkotten	58	89	59	49	34	59	35	11	10	14
Summen	360	459	362	320	346	216	248	227	137	137

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	2000			2001		
	Baujahre			Baujahre		
	1950 - 1974	1975 - 1998	1999 - 2000	1950 - 1974	1975 - 1999	2000 - 2001
Kaufpreise in €	164.000	230.000		178.000	203.000	221.500
Wohnfläche (WF) in m ²	140	155		144	149	129
Kaufpreis/Wohnfläche in €/m² (inkl. Bodenwert)	1.170	1.450		1.240	1.360	1.715*
Umbauter Raum (UR) in m ³	800	892		839	859	696
Faktor UR/WF in m ³ /m ²	5,8	6,1		5,9	5,8	5,4
Baujahr im Mittel	1962	1985		1963	1988	2001
Grundstücksfläche in m ²	794	756		846	704	546
* = für Vergleich ungeeignet, da zu geringe Anzahl von Kauffällen						

Das Preisniveau für **gebrauchte** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1960 ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um **rd. 2,5 % gefallen**.

Doppelhaushälften, Reihenhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2000		2001	
	Baujahre		Baujahre	
	1975 - 1998	1999 - 2000	1975 - 1999	2000 - 2001
Kaufpreise	169.000	197.000	173.000	195.000
Wohnfläche (WF) in m ²	116	120	133	124
Kaufpreis/Wohnfläche in €/m² (inkl. Bodenwert)	1.460	1.640	1.430	1.590
Umbauter Raum (UR) in m ³	623	669	740	679
Faktor UR/WF in m ³ /m ²	5,4	5,6	5,6	5,5
Baujahr im Mittel	1989	2000	1991	2001
Grundstücksfläche in m ²	299	348	314	332

Das Preisniveau für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um **rd. 2,5 % gefallen**. Das Preisniveau für gebrauchte Objekte ist etwa konstant geblieben.

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						
- Zweitverkauf	4	1976 - 1978 (1985)	104 - 137	119	137.000 – 179.500	154.500
Altenbeken, Borchten, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten						
- Erstverkauf	22	2000/2001	105 - 143	124	142.500 – 230.000	191.000
- Zweitverkauf	20	1980 - 1999 (1992)	103 - 141	122	87.000 – 211.000	172.000
Bad Wünnenberg, Büren, Lichtenau						
- Zweitverkauf	4	1982 - 1998 (1992)	100 - 123	116	112.500 – 160.000	142.000

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

Durchschnittswerte	1997	1998	1999	2000	2001
Baujahre	1996 - 1997	1997 - 1998	1998 - 1999	1999 - 2000	2000 – 2001
Kaufpreis in €	130.000	120.500	127.500	129.000	126.000
Wohnfläche in m ²	82	75	78	77	77
Anzahl der Kauffälle	64	67	53	24	9
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	1.590	1.610	1.640	1.670	1.640

Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen ist im Jahre 2001 gegenüber 2000 im Kreis-durchschnitt um rd. 1 % gefallen.

Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe Baujahre 1971 - 1999
 (Wohnfläche 50 - 120 m², einschl. Außenstellplatz)

Durchschnittswerte	1997	1998	1999	2000	2001
Kaufpreis (€)	85.000	86.000	94.500	89.500	98.000
Wohnfläche (m ²)	72	77	78	75	80
Baujahr im Mittel	1981	1985	1986	1986	1989
Anzahl der Kauffälle	37	62	73	30	49
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	1.180	1.120	1.210	1.190	1.220

Das Preisniveau für weiterverkaufte Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um rd. 1 % gefallen.

7.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen
 (Wohnfläche 50 - 120 m², einschl. Außenstellplatz)

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	3	2000/2001	63 - 90	74	1.883 - 1.898	1.890*
- Zweitverkauf	22	1971 - 1997 (1987)	52 - 111	80	795 - 1.784	1.270
Delbrück						
- Erstverkauf	2	2000/2001	77 - 89	83	1.680 - 1.763	1.722*
- Zweitverkauf	16	1984 - 1996 (1992)	52 - 101	79	969 - 1.587	1.173
Hövelhof						
- Erstverkauf	1	2000/2001		101		1.519*
- Zweitverkauf	3	1984 - 1996 (1988)	81 - 90	85	1.079 - 1.478	1.242*
Salzkotten						
- Erstverkauf	0					
- Zweitverkauf	3	1996 - 1997 (1997)	61 - 101	81	1.164 - 1.492	1.358*
Bad Wünnenberg						
- Erstverkauf	2	2000	69 - 78	74	1.262 - 1.463	1.363*
- Zweitverkauf	2	1980	52 - 88	70	930 - 983	956*

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Baujahr/e (mittl. Baujahr)	Wohnfläche		Kaufpreis	
			Min - Max m ²	Mittel m ²	Min – Max €/m ²	Mittel €/m ²
Büren						
- Erstverkauf	1	2000		54		1.294*
- Zweitverkauf	8	1965 – 1996 (1971)	55 - 96	80	505 – 1.209	747
Altenbeken						
- Erstverkauf	0					
- Zweitverkauf	1	1973		103		844*

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

In Borchon und Lichtenau wurden im Jahre 2001 keine Eigentumswohnungen veräußert.

8. Bodenrichtwerte

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss seit 1964, Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen seit 1987 jährlich ermittelt und veröffentlicht.

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 auf baureife, seit 2001 i.d.R. erschließungsbeitragsfreie 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.

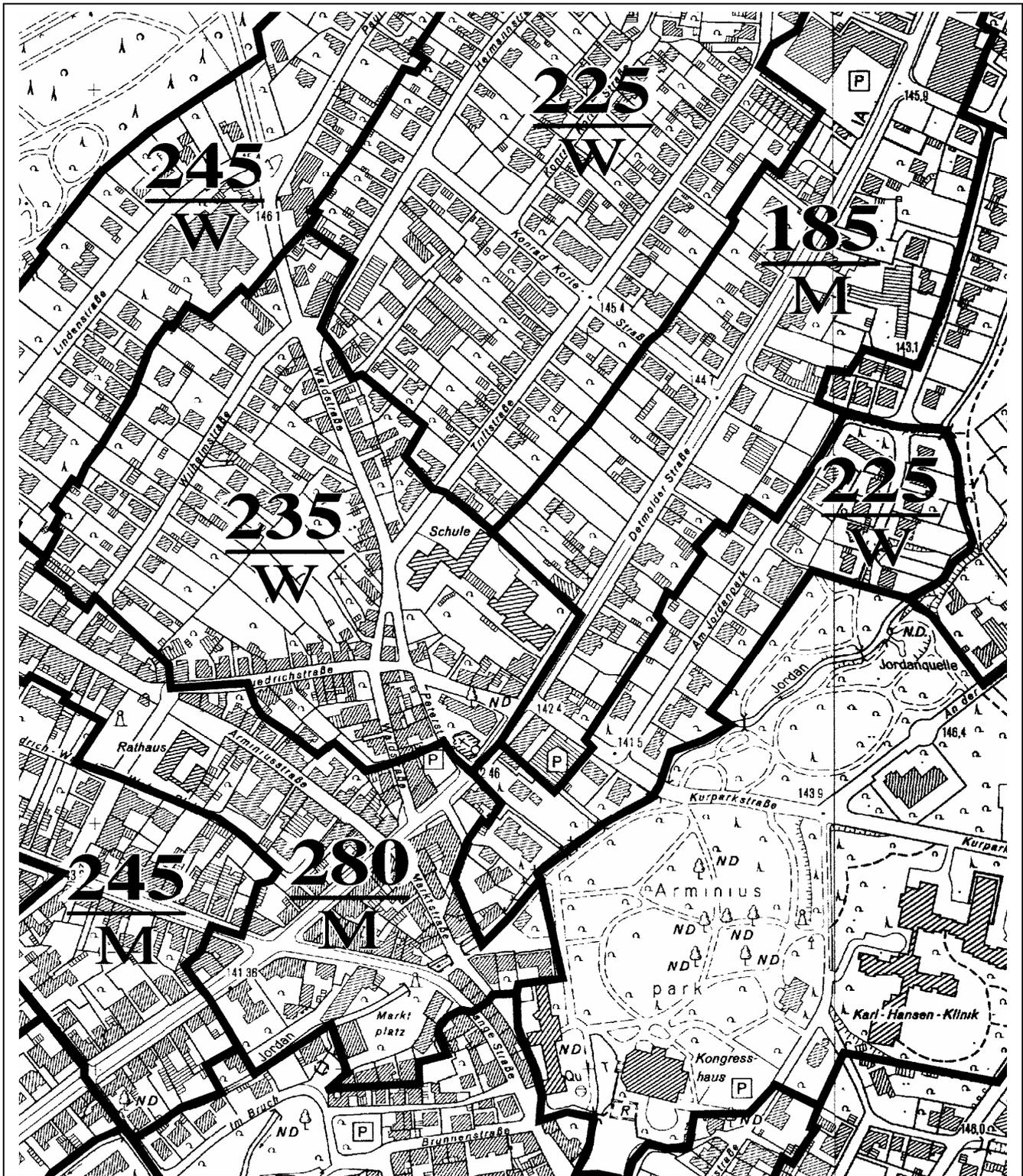
Um den Bodenwert eines speziellen Grundstücks vom jeweiligen Bodenrichtwert abzuleiten (indirekter Preisvergleich), ist es erforderlich, alle Abweichungen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -form, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand durch Umrechnung bzw. durch 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 **31.12.2001** sind vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NW am 07.02.2002 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 sind kostenlos. Richtwertkarten oder Auszüge aus Richtwertkarten sowie schriftliche Richtwertauskünfte werden gegen Gebühr abgegeben.

Bodenrichtwerte im Internet: www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für Wohnbauflächen - Stichtag 31.12.2001



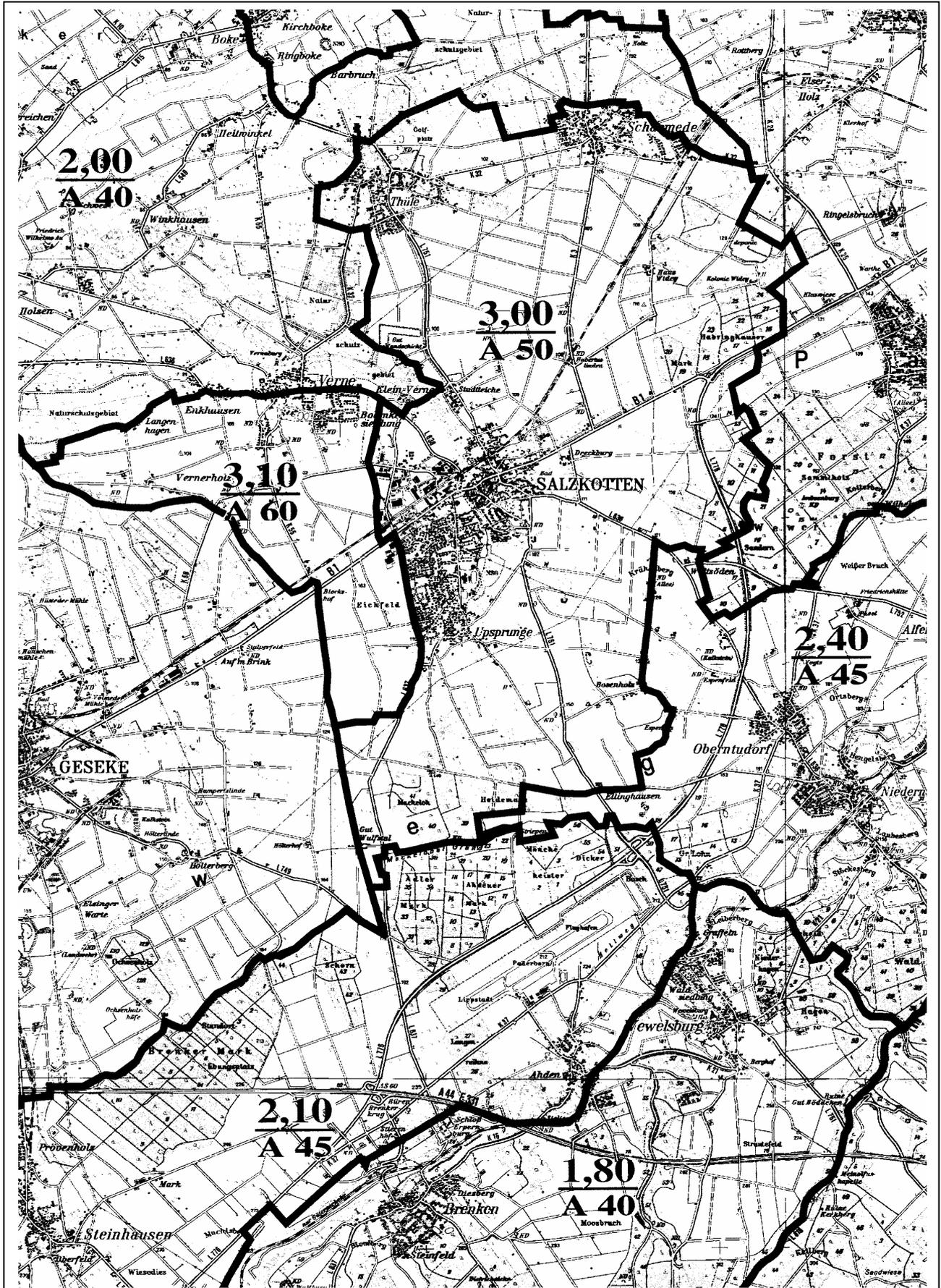
Bodenrichtwert in €/m²

Art der Baufläche

- 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. Nicht enthalten sind Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (z.B. Wasser- u. Kanalanschlussbeitrag).

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland -
Stichtag 31.12.2001



Die Bodenrichtwerte werden angegeben in der Form: Bodenrichtwert in €/m²
 durchschnittliche Ackerzahl der Zone

8.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für **erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau** zum Stichtag **31.12.2001** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr in €/m ²
	L A G E			
	gute	mittel	mäßig	
Altenbeken				
- Altenbeken	100	80	55	+ 2,5 bis + 5
- Buke		70	65	+ 5
- Schwaney		85		+ 5
Bad Lippspringe	245	195	165	± 0
Bad Wünnenberg				
- Bad Wünnenberg	95	75	55	± 0
- Bleiwäsche		36		± 0
- Fürstenberg		48		± 0
- Haaren		46		± 0
- Helmern		38		+ 5
- Leiberg		46		± 0
Borchen				
- Nordbochen	160	145		± 0
- Kirchborchen	160	130	120	± 0
- Alfen		85		± 0
- Dörenhagen		80		± 0
- Etteln		85		± 0
Büren				
- Büren	110	80	55	+ 2,5 bis + 5
- Ahden		44		+ 1
- Barkhausen		26		± 0
- Brenken		42		+ 1
- Eickhoff		23		± 0
- Harth		33		+ 2
- Hegensdorf		34		+ 1
- Siddinghausen		34		+ 3

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr in €/m ²
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
Büren				
- Steinhausen		65	55	+ 2,5 bis + 5
- Weilberg		32		+ 2,5
- Weine		33		+ 2,5
- Wewelsburg		50		+ 2,5
Delbrück				
- Delbrück	220	190	135	+ 7,5 bis + 15
- Anreppen		80	75	± 0
- Bentfeld		100		± 0
- Boke		95		± 0
- Hagen		75		± 0
- Ostenland		100	80	± 0 bis 12,5
- Westenholz		100		± 0
- Lippling		85		+ 5
- Schöning		75		+ 5
- Steinhorst		75		± 0
Hövelhof				
- Hövelhof	200	170	155	+ 10
- Hövelriege		95		± 0
- Riege		105		± 0
- Espeln		60		± 0
- Klausheide		60		± 0
Lichtenau				
- Lichtenau	60	50		+ 2,5
- Asseln		40		+ 2
- Atteln		50		+ 1
- Blankenrode		30		+ 2
- Dalheim		30		+ 2
- Ebbinghausen		32		+ 1
- Grundsteinheim		43		+ 7,5
- Hakenberg		33		+ 5
- Henglarn		43		+ 2,5

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr in €/m ²
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
Lichtenau				
- Herbram		50	45	+ 2 bis + 7
- Holtheim		38		+ 2,5
- Husen		43		+ 2,5
- Iggenhausen		32		+ 1
- Kleinenberg		36		+ 2,5
Salzkotten				
- Salzkotten	165	135	130	+ 5 bis + 10
- Mantinghausen		65		± 0
- Niederntudorf		70		+ 2,5
- Oberntudorf		70		+ 2,5
- Scharmede		115		+ 5
- Schwelle		60		± 0
- Thüle		95		± 0
- Upsprunge		120	95	+ 5
- Verlar		60		± 0
- Verne		100		± 0

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.

Sie fallen in den Städten und Gemeinden in den verschiedenen Abrechnungsgebieten je nach Kostenaufwand für die Erschließungsanlagen in unterschiedlicher Höhe an und liegen z.Z. im Durchschnitt bei **ca. 10,2 bis 14,1 €/m²**.

Nicht enthalten sind Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (z.B. Kanal- und Wasseranschlussbeitrag).

8.2 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für **erschließungsbeitragsfreie baureife Gewerbegrundstücke** zum Stichtag **31.12.2001** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in €/m ² - erschließungsbeitragsfrei -			Veränderung Gegenüber dem Vorjahr in €/m ²
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
Altenbeken				
- Buke		31**		± 0
Bad Lippspringe	75	43		± 0
Bad Wünnenberg				
- Bad Wünnenberg	26	23	21	± 0
- Haaren		16**		± 0
Borchen				
- Alfen		23**		± 0
Büren				
- Büren	75	41**	21**	± 0
- Ahden		21**		± 0
Delbrück				
- Boke		20		± 0
- Delbrück	55	33		± 0
- Ostenland		23		± 0
- Westenholz		18		± 0
Hövelhof	47	31		± 0
Lichtenau				
- Atteln		16**		± 0
- Lichtenau		21**		± 0
Salzkotten				
- Niederntudorf		20		± 0
- Oberntudorf		20		± 0
- Salzkotten	55	44	23	± 0 bis + 5
** = einschl. Kanal- bzw. Wasseranschlussbeitrag				

8.3 Bodenrichtwerte für Ackerland

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für **landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland** - zum Stichtag **31.12.2001** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m ² - Ackerland -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr in €/m ²
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
Altenbeken		1,70		± 0
Bad Lippspringe		3,15	2,55	± 0
Bad Wünnenberg		2,00		± 0
Borchen	2,80	2,00	1,75	- 0,10 bis ± 0
Büren	2,10	1,80	1,70	± 0
Delbrück	2,60	2,20	2,00	± 0
Hövelhof		2,10		± 0
Lichtenau	1,90	1,75	1,10	- 0,10 bis ± 0
Salzkotten	3,10	3,00	2,00	± 0

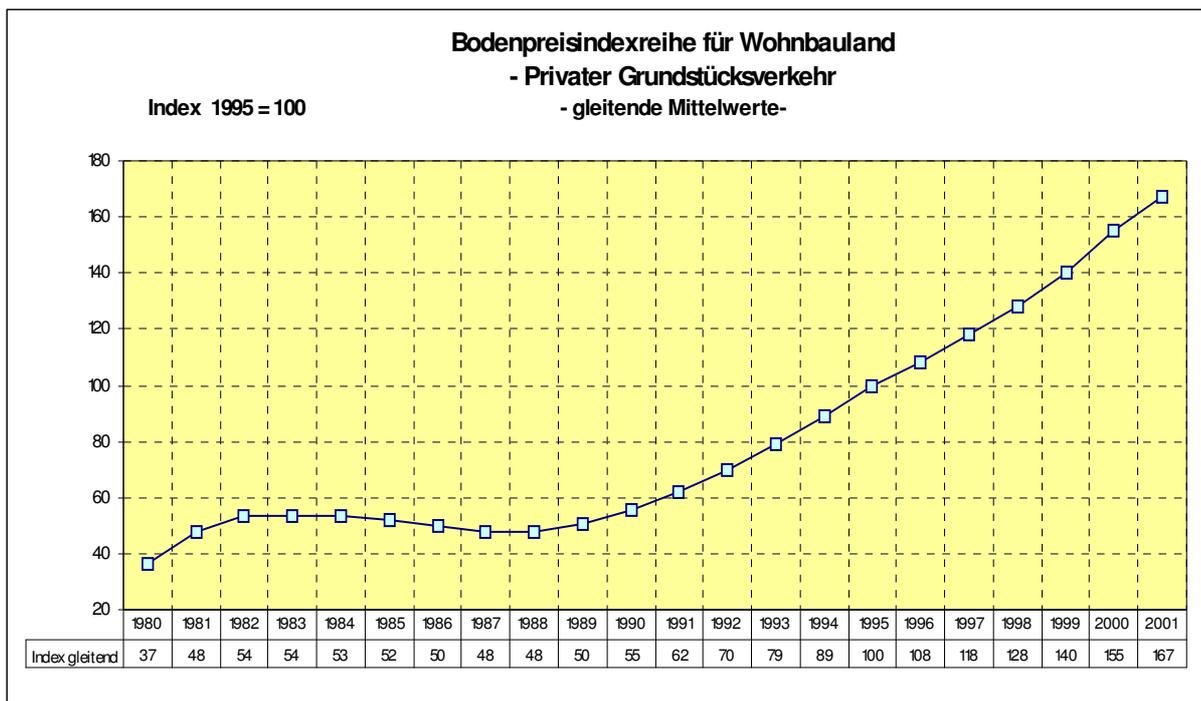
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

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.

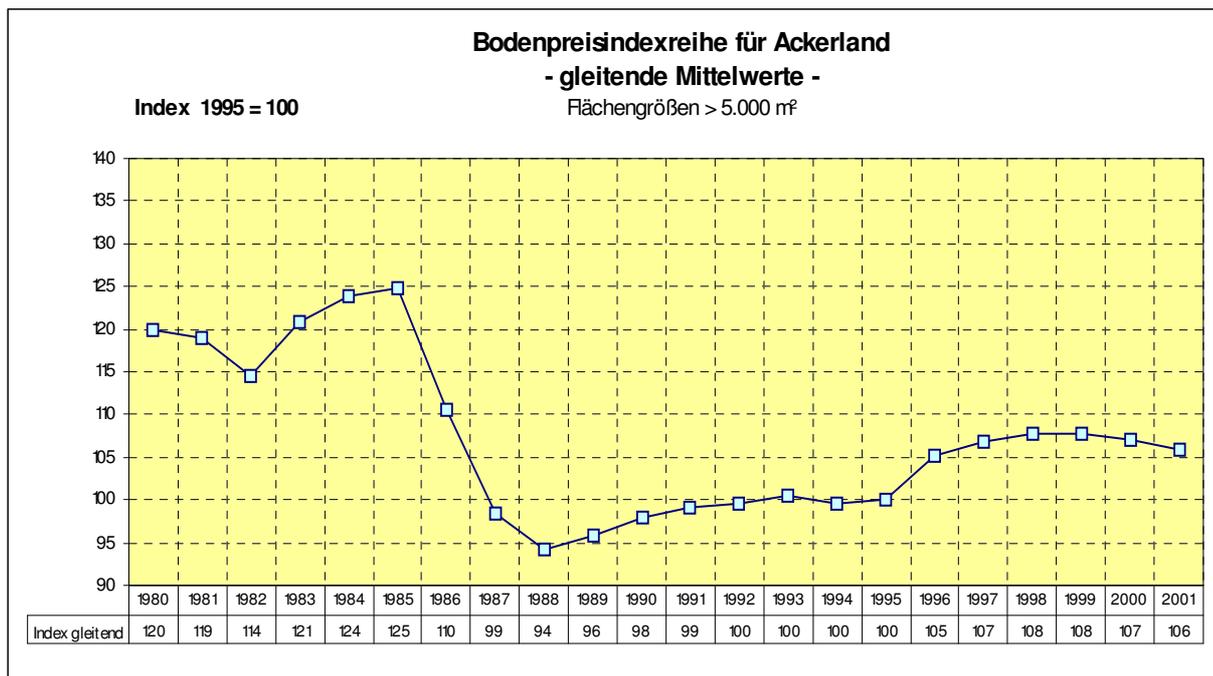
Für die Ermittlung von Grundstückswerten kommen das **Sachwertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung. Für alle Verfahren ist die Ableitung und Anwendung dieser Daten erforderlich.

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.

9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Gebädefaktoren für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Mit den folgenden **Umrechnungskoeffizienten für Gebädefaktoren für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** ab Baujahr 1960 können Wertunterschiede, die dadurch bedingt sind, dass das Bewertungsobjekt vom Vergleichsobjekt hinsichtlich der **Wohnfläche** bzw. des **umbauten Raumes** abweicht, berücksichtigt werden:

Umrechnungskoeffizienten für Gebädefaktoren gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (§ 10 WertV)			
umbauter Raum (m ³)	Faktor	Wohnfläche (m ²)	Faktor
600	1,075	105	1,10
700	1,05	120	1,07
800	1,025	135	1,035
900	1,00	150	1,00
1.000	0,98	165	0,97
1.100	0,96	180	0,94

9.2.2 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 €/m² x 1,03 x 1,08 / 0,96 = 2,32 €/m²

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 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 Immobilien-eigentümer 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 u. 4 aus eigenen Auswertungen):

Liegenschaftszinssätze (§ 11 Abs. 2 WertV)		
	Objekt	%
1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahre 1960 - 1974	2,90 ± 0,5
2	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahre 1975 - 1999	3,15 ± 0,5
3	Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten)	4,50 ± 0,5
4	Eigentumswohnungen	
	- Erstverkauf	3,5 ± 0,5
	- Weiterverkauf	4,0 ± 0,5
5	gewerblich genutzte Objekte	6,0 - 7,5

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 Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert angibt. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren. Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird ermittelt, indem der umbaute Raum 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	€/m³ umbauter Raum	€/m² Wohnfläche
1960 - 1969	137,5 – 150,0	750 – 860
1970 - 1979	150,0 – 167,5	860 – 975
1980 - 1989	167,5 – 185,0	975 – 1.100
1990 - 1998	185,0 – 200,0	1.100 – 1.200

* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf ein freistehendes Gebäude mit 900 m³ umbautem Raum (DIN 277, Ausgabe 1950) und 150 m² Wohnfläche, vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittliche Ausstattung
Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Beispiel:

Bewertungsobjekt	:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	:	1985
Umbauter Raum	:	950 m ³ (DIN 277, Ausgabe 1950)
Wohnfläche	:	160 m ²
Umrechnungskoeffizient (UR)	:	0,99 (s. Ziffer 9.2.1)
Umrechnungskoeffizient (WF)	:	0,98 (s. Ziffer 9.2.1)
Grundstücksgröße	:	700 m ²
Bodenrichtwert	:	120 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)

Wertermittlung (Verkehrswert):

$$950 \text{ m}^3 \times 176,25 \text{ €/m}^3 \times 0,99 + 700 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 250.000 \text{ €} \text{ oder}$$

$$160 \text{ m}^2 \times 1.037,50 \text{ €/m}^2 \times 0,98 + 700 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 247.000 \text{ €}$$

9.4.2 Gebäudefaktoren für neue Doppelhaushälften

Gebäudedefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für neue Doppelhaushälften (Baujahre 2000/2001)	
Wohnfläche	€/m ² Wohnfläche
115	1.350
125	1.280
135	1.200

* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf Gebäude mit 100 - 160 m² Wohnfläche, vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittlicher Ausstattung
Lage- und Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Beispiel:

Bewertungsobjekt : Doppelhaushälfte (durchschnittliche Ausstattung)
 Baujahr : 2001
 Wohnfläche : 125 m²
 Grundstücksgröße : 325 m²
 Bodenrichtwert : 125 €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

Wertermittlung (Verkehrswert):

125 m² x 1.280 €/m² + 325 m² x 125 €/m² = rd. 200.000 €

9.4.3 Gebäudefaktoren für neue Eigentumswohnungen

Gebäudedefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für neue Eigentumswohnungen (Baujahre 2000 / 2001) (einschl. Außenstellplatz)			
Bad Lippspringe		Delbrück, Hövelhof, Salzkotten	
Wohnfläche	€/m ²	Wohnfläche	€/m ²
60 bis 90 m ²	1.800	60 bis 90 m ²	1.650

* Gebäude mit 4 bis 6 Wohneinheiten mit durchschnittlicher Ausstattung in mittlerer bis guter Wohnlage
Lage- sowie Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

9.4.4 Gebäudefaktoren für weiterverkaufte Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in €/m ² - Wohnungsgröße 75 m ² (einschl. Außenstellplatz) -					
Baujahr	1975	1980	1985	1990	1995
Bad Lippspringe	970	1.080	1.200	1.320	1.440
Delbrück, Hövelhof, Salzkotten			1.190	1.230	1.310
* Gebäude mit 6 – 8 Wohneinheiten in mittlerer Lage mit durchschnittlicher Ausstattung. Lage sowie Ausstattungsunterschiede und Wohnungsgröße sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.					

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

Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1960: 23

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

Beispiel:

Monatliche Nettokaltmiete: 750 €

Verkehrswert: 750 € x 12 x 23 = 207.000 €

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 - 1999)									
Sachwert inkl. Bodenwert in €	Lagewert								
	(Bodenwert in €/m ² - inkl. Erschließungskosten)								
	Grundstücksgröße 500 m ² - 800 m ²								
	25	37,5	50	75	100	125	150	175	200
125.000	0,81	0,85	0,87	0,90	0,93				
150.000	0,79	0,83	0,85	0,88	0,91	0,92			
175.000	0,77	0,81	0,83	0,86	0,89	0,90	0,91	0,92	
200.000	0,75	0,79	0,81	0,85	0,87	0,88	0,90	0,91	0,92
225.000	0,73	0,77	0,80	0,83	0,85	0,87	0,89	0,90	0,91
250.000	0,72	0,76	0,78	0,81	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88
275.000	0,70	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,85	0,86	0,86
300.000	0,69	0,73	0,75	0,78	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85
325.000	0,67	0,71	0,74	0,77	0,79	0,81	0,82	0,83	0,84
350.000	0,66	0,70	0,73	0,76	0,78	0,79	0,81	0,82	0,82

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

Ein Marktanpassungsfaktor von 0,85 entspricht einem Marktanpassungsabschlag von 15 % vom Sachwert.

Beispiel:

Sachwert inkl. Bodenwert	:	250.000 €
Lagewert (Richtwert)	:	100 €/m ²
Marktanpassungsfaktor	:	0,84
Marktanpassungsabschlag	:	16 %

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

Gebäudeart: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
(vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau)				
Normalherstellungskosten (DIN 277, Ausgabe 1950; ohne Baunebenkosten)				
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
1995	195 €/m³	220 €/m³	245 €/m³	270 €/m³

- Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk in Nordrhein-Westfalen, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik):

1995 = 100

Februar 2001	:	104,7
Mai 2001	:	104,8
August 2001	:	104,8
November 2001	:	104,5

- Berechnung der Wertminderung wegen Alters nach WertR, Anlage 6
- Baunebenkosten 13 bis 15 % (vom Gebäudewert)
- Außenanlagen und Anschlussbeiträge 7,5 %
- 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 (NW)**
- **Index für Wohnungsmieten (NW)**
- **Preisindex für Lebenshaltung (NW)**
- **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 2001 gegenüber dem Vorjahr erkennbar

ein **Anstieg** der

⇒ Baukosten um	+ 0,3 %
⇒ Wohnungsmieten um	+ 1,6 %
⇒ Lebenshaltungskosten um	+ 2,3 %
⇒ Einwohnerzahl um	+ 0,5 %
⇒ Kaufverträge um	+ 9,0 %

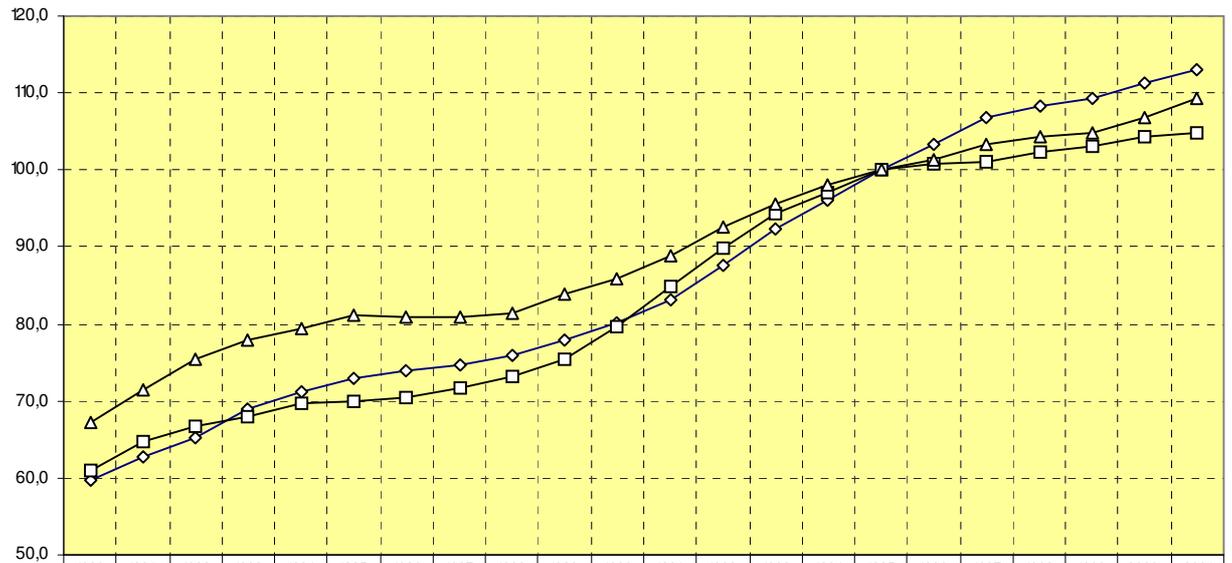
bei

⇒ leicht fallendem Zinsniveau	
für Hypothekarkredite	Ø 5,7 %.

Preisindizes

für die Entwicklung der Wohnungsmieten, für Wohngebäude und für die Lebenshaltung

Index



	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
—◇— Wohnungsmieten	59,7	62,6	65,3	68,9	71,1	72,9	73,8	74,6	75,9	78,0	80,1	83,2	87,6	92,3	96,2	100,0	103,2	106,7	108,3	109,4	111,3	113,1
—□— Wohngebäude	60,9	64,6	66,6	68,0	69,7	69,9	70,4	71,6	73,1	75,5	79,7	84,9	89,9	94,4	97,1	100,0	100,7	101,1	102,2	103,0	104,4	104,7
—△— Lebenshaltung	67,1	71,5	75,5	77,8	79,5	81,1	80,8	80,8	81,5	83,8	85,9	88,9	92,5	95,6	98,2	100,0	101,3	103,4	104,2	104,9	106,9	109,4

Basis 1995 = 100

Preisindex für die Entwicklung der Wohnungsmieten (Kaltmiete einschl. Nebenkosten ohne Garagennutzung)

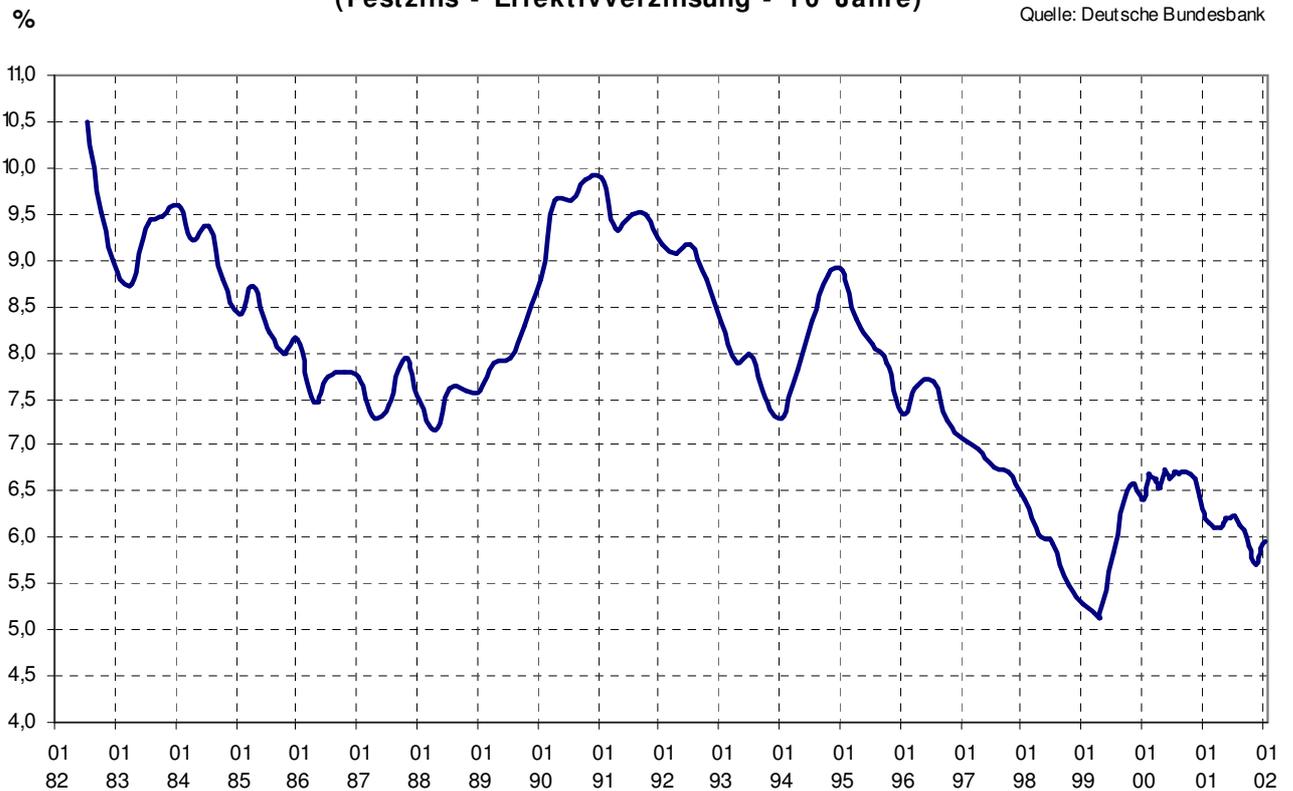
Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk)

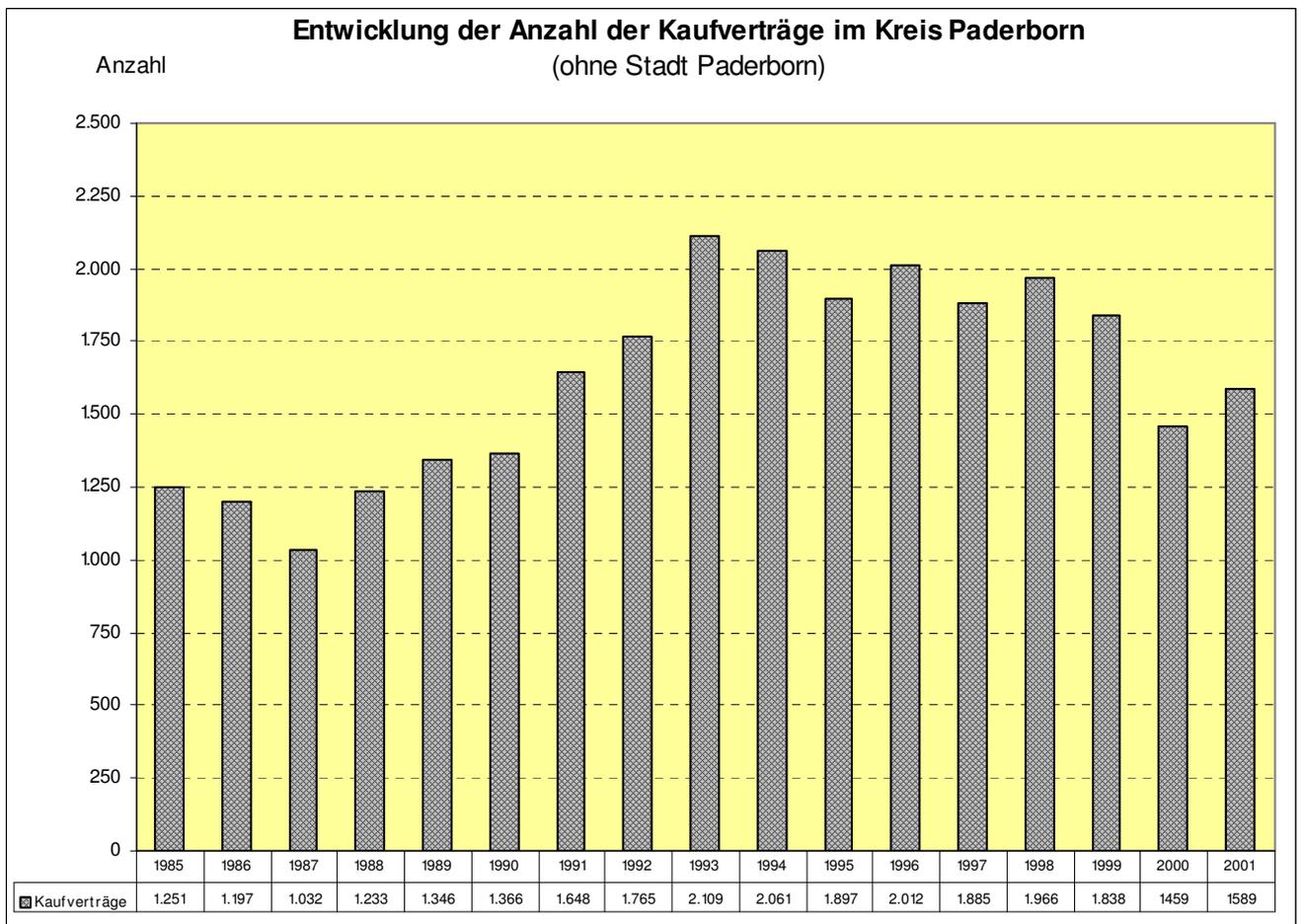
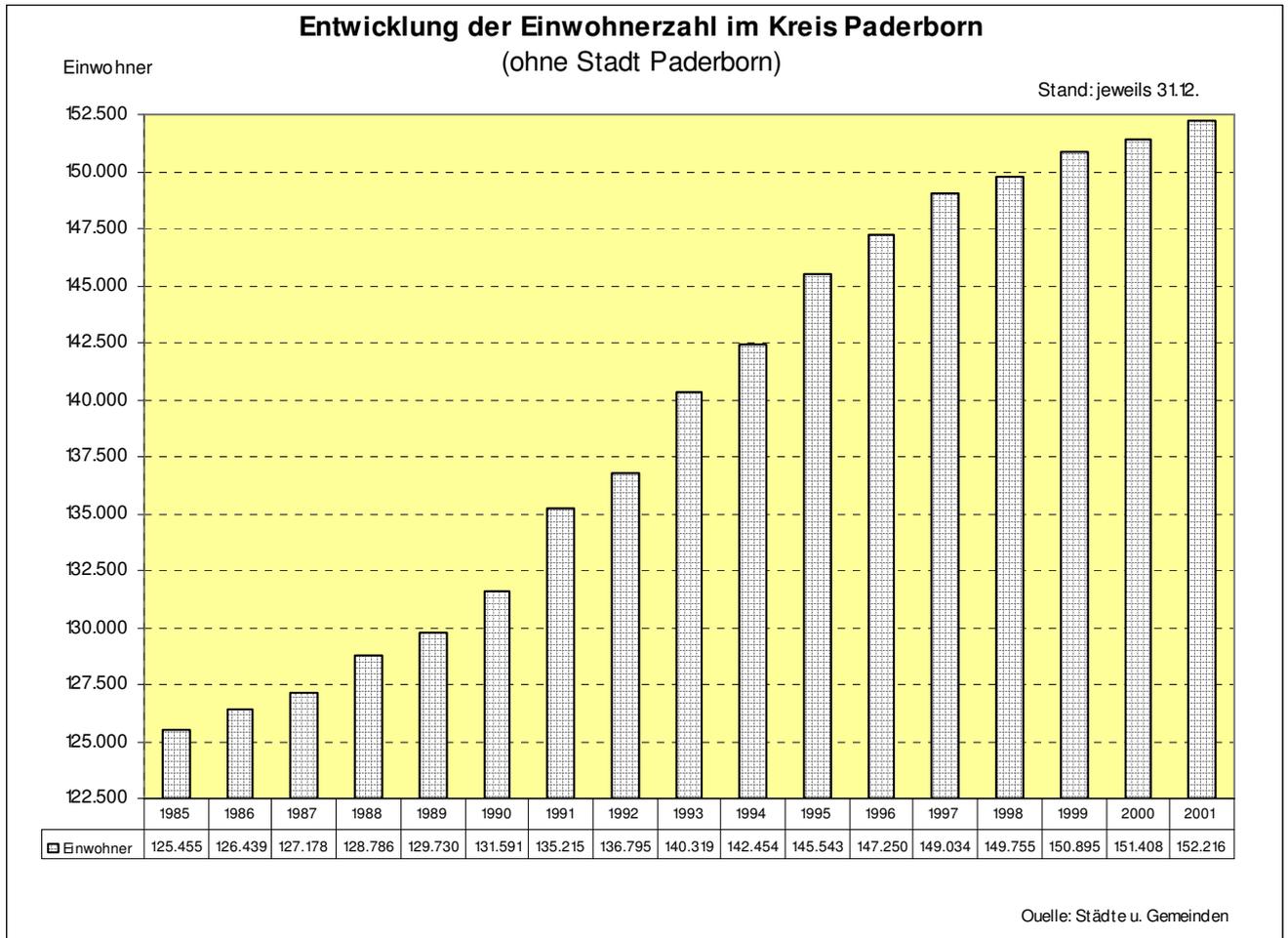
Preisindex für die Lebenshaltung (4-Personenhaushalte mit mittleren Einkommen)

Quelle: LDS Nordrhein-Westfalen

Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke (Festzins - Effektivverzinsung - 10 Jahre)

Quelle: Deutsche Bundesbank





Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn			
Stadt / Gemeinde	Einwohner (Stand 31.12.2001) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 2000 in %	Flächengröße in km ²
Altenbeken	9.742	+ 0,2	76,22
Bad Lippspringe	14.784	± 0,0	50,99
Bad Wünnenberg	12.299	+ 0,4	161,04
Borchen	13.057	+ 1,0	77,11
Büren	22.596	+ 0,4	170,97
Delbrück	29.285	+ 0,8	157,26
Hövelhof	15.720	+ 0,7	70,67
Lichtenau	11.115	+ 1,3	192,18
Salzkotten	23.618	+ 0,7	109,49
Summen	152.216	+ 0,5	1.065,93

Für den Bereich der Stadt Paderborn (138.428 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 31.12.2001

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

In den Stadt- bzw. Ortsteilen sind Abschläge von 0,00 €/m² bis 0,80 €/m² angemessen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: **31.12.2001**) 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 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 Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV).

* 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 Hausreinigung

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 10 %**, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **mehr als 90 m² bis etwa 130 m² ein Abschlag bis 10 %** 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 anzuhaltten. 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 sind die §§ 42 ff der II. BV anzuwenden. Zusatzräume sind bis auf Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.

12. Weitere Informationen
12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2002 (Stand 31.12.2001)

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **2002 voraussichtlich** das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise inkl. Vermessungs- und Erschließungskosten):

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis* €/m ²
Altenbeken	Drillers Wiese	60	97,75
Bad Wünnenberg	<i>insgesamt</i>	37	
- Bad Wünnenberg	Brede II	27	ca. 53,00
- Bleiwäsche	Sauerland/Potthoffsweg	10	ca. 41,00
Borchen	<i>insgesamt</i>	207	
- Alfen	Tudorfer Straße	49	ca. 69,00
- Dörenhagen	Sonnenbergstraße	32	ca. 70,00
- Etteln	Schöne Aussicht	4	ca. 69,00
- Etteln	Kußmanns Berg	7	ca. 65,00
- Kirchborchen	Überm Kösterberg	5	ca. 76,00
- Kirchborchen	Ritterholz	42	ca. 70,00
- Kirchborchen	Am Eckernkamp	33	ca. 82,00
- Nordborchen	Am Kirchpade	35	
Büren	<i>insgesamt</i>	92	
- Ahden	Hirschweg	2	ca. 30,50
- Büren	Domentalsweg	23	ca. 46,50
- Brenken	Blombergweg	8	ca. 32,50
- Harth	Harthfeld	19	ca. 25,50
- Hegensdorf	Hanlieth	14	ca. 29,00
- Weiberg	Maibaum	4	ca. 24,50
- Wewelsburg	Vor'm Hagen	22	

* = Kaufpreis inkl. Vermessungskosten und Erschließungskosten nach BauGB

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis* €/m ²
Delbrück	<i>insgesamt</i>	69	
- Anreppen	Klosterweg	6	ca. 36,50
- Boke	Schäfermeyer	23	ca. 33,50
- Lippling	Liplinger Heide – nördl. Teil	21	ca. 34,50
- Ostenland	Hauptfeld	19	ca. 44,60
Hövelhof	<i>insgesamt</i>	30	
- Hövelhof	Sandweg	12	107,50
- Hövelhof	Buschmeier	18	107,50
Lichtenau	<i>insgesamt</i>	66	
- Atteln		5	36,99
- Hakenberg		11	38,06
- Henglarn		9	36,47
- Holtheim		6	43,56
- Husen		12	48,46
- Kleinenberg		21	42,00
- Lichtenau		2	38,01
Salzkotten	<i>insgesamt</i>	83	
- Niederntudorf	Kesberge	20	47,25
- Salzkotten	Behne	21	109,08
- Thüle	Erweiterung Oststraße	22	
- Verne	Im Höwen	12	50,94
- Verlar	Auf dem Howe	8	39,23

* = Kaufpreis inkl. Vermessungskosten und Erschließungskosten nach BauGB

Die Stadt Bad Lippspringe hat im Jahre 2002 keine neuen Baugrundstücke im Angebot.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 650 Baugrundstücke im Jahre 2002 zur Verfügung (2001: 580).

12.2 Gebühren für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW 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 Auskünfte 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 Bodenrichtwerte können auch im Internet abgerufen werden unter:

www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NW 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), für 15 € sowie auszugsweise über das Internet (www6.paderborn.de/gutachterausschuss) 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 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. Stefan Kellner

Dipl.-Ing. Norbert Krall

Ehrenamtliche Gutachter:

Landwirt Heribert Bewermeier

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt

Dipl.-Ing. Jürgen Cramer

Dipl.-Ing. Wolfgang Just

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Forstwirt Dr. Uwe Meyer

Dipl.-Ing. Klauspeter Sauer

Dipl.-Ing. Franz-Josef Schulte

Vertreter des Finanzamtes:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Josef Bongartz

Stellvertreter:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Klaus Günter