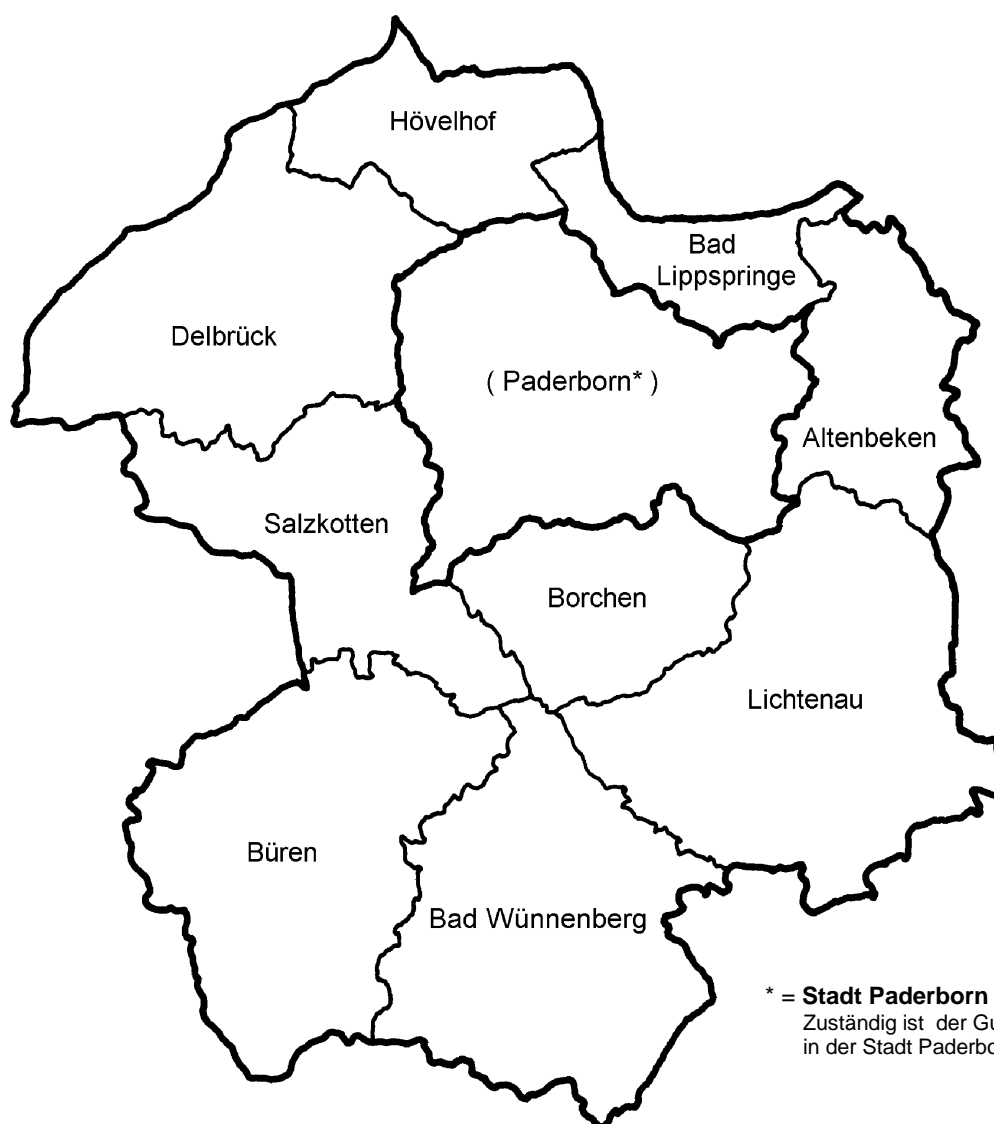


# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte



im Kreis Paderborn



# Grundstücksmarktbericht 1999

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Paderborn**

**Grundstücksmarktbericht 1999**

**Übersicht über den Grundstücksmarkt**

**in**

**Altenbeken**

**Bad Lippspringe**

**Borchen**

**Büren**

**Delbrück**

**Hövelhof**

**Lichtenau**

**Salzkotten**

**Wünnenberg**

**Paderborn, im April 2000**

**Herausgeber:** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Paderborn

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

#### **Auskünfte**

**- zum Grundstücksmarktbericht:** Telefon: (05251) 308 930 - Herr Westhoff  
308 813 - Herr Brinkmann  
Telefax: (05251) 308 898 131  
E-Mail: BrinkmannF@kreis-paderborn.de

**- über Bodenrichtwerte:** Telefon: (05251) 308 813 - Herr Brinkmann  
308 812 - Herr Scharfen  
Herr Glahe

**- Bodenrichtwerte im Internet** [www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://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. <b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	1
2. <b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	4
3. <b>Gutachterausschuss</b> .....	4
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	4
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle .....	5
4. <b>Grundstücksmarkt 1999</b> .....	6
4.1 Umsatz im Jahre 1999.....	6
4.2 Umsatzentwicklung 1995 - 1999 .....	7
5. <b>Unbebaute Baugrundstücke</b> .....	11
5.1 Umsatz - Unbebaute Grundstücke .....	11
5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau.....	11
5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland .....	12
5.4 Geschosswohnungsbau .....	15
5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen .....	15
5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen .....	15
5.7 Umsatz - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	16
5.8 Preisentwicklung - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	17
5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland .....	17
6. <b>Bebaute Grundstücke</b> .....	18
6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke .....	18
6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke .....	19
7. <b>Wohnungseigentum</b> .....	21
7.1 Preisentwicklung - Wohnungseigentum .....	21
7.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen .....	22
8. <b>Bodenrichtwerte</b> .....	23
8.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauland .....	26
8.2 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen .....	29
8.3 Bodenrichtwerte für Ackerland .....	30
9. <b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b> .....	31
9.1 Bodenpreisindexreihen.....	31
9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland .....	31
9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland .....	31
9.2 Umrechnungskoeffizienten .....	32
9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Gebädefaktoren für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser .....	32
9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte.....	32
9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	33
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	33
9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	33
9.4.2 Gebädefaktoren für neue Doppelhaushälften .....	35
9.4.3 Gebädefaktoren für neue Eigentumswohnungen.....	35
9.4.4 Gebädefaktoren für weiterverkaufte Eigentumswohnungen .....	36
9.4.5 Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	36
9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	36
9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten .....	38

	Seite
10.	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> ..... 39
11.	<b>Vergleich zum Preisniveau in der Stadt Paderborn</b> ..... 43
12.	<b>Mietwertübersicht 31.12.1999</b> ..... 44
13.	<b>Weitere Informationen</b> ..... 47
13.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2000..... 47
13.2	Gebühren für Gutachten ..... 48
13.3	Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung ..... 48
13.4	Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn ..... 49
13.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht ..... 49
13.6	Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ..... 49

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

## Grundstückspreise weiter gestiegen

- Rückgang des Geldumsatzes gegenüber 1998 um 17 %
- Rückgang des Flächenumsatzes um 12 %

290 Mio. DM wurden 1999 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt. Die Anzahl der Kaufverträge ging um 7 %, der Flächenumsatz ging um 12 % zurück.

Jahr	Mio. DM
1995	251
1996	293
1997	258
1998	350
1999	290

- Rückgang der Bauplatzverkäufe um 7 %

1999 wurden 472 Bauplätze verkauft, das waren 7 % weniger als 1998. Davon haben die Städte und Gemeinden 243 Bauplätze (rd. 51 %) verkauft (1998: 251 Bauplätze = rd. 49 %). Die Anzahl der privaten Bauplatzverkäufe betrug 229, das waren 11 % weniger als 1998.

Jahr	Bauplätze
1995	549
1996	591
1997	567
1998	508
1999	472

- Anstieg der Wohnbaulandpreise im Durchschnitt um 8 %

Die Preise für das **private Bauland** stiegen 1999 gegenüber 1998 im Durchschnitt um 8 %. In den Kernbereichen der Städte und Gemeinden ergab sich eine durchschnittliche Preissteigerung von 9,3 %, in den Stadt- und Ortsteilen von 6,6 %. Das durchschnittliche Preisniveau in den Kernbereichen lag bei rd. 275 DM/m<sup>2</sup> (Preisspanne von 83 DM/m<sup>2</sup> bis 475 DM/m<sup>2</sup>), in den Stadt- und Ortsteilen bei rd. 97 DM/m<sup>2</sup> (Preisspanne von 30 DM/m<sup>2</sup> bis 200 DM/m<sup>2</sup>)

Jahr	Kernbereiche DM/m <sup>2</sup>	Stadt-/Ortsteile DM/m <sup>2</sup>
1995	190	81
1996	236	90
1997	232	84
1998	255	90
1999	275	97

- Gewerbebaulandpreise konstant

Bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen ist für 1999 eine Steigerung der Verkäufe zu verzeichnen. Während 1998 54 selbständig bebaubare Grundstücke für Gewerbezwecke veräußert wurden, erhöhte sich 1999 die Anzahl auf 70. Das durchschnittliche Preisniveau im Kreisgebiet lag bei 23 DM/m<sup>2</sup> (Preisspanne von 10 DM/m<sup>2</sup> bis 80 DM/m<sup>2</sup>). Der Anteil der kommunalen Verkäufe lag 1999 bei rd. 60 % (1998: rd. 55 %).

- Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen etwa konstant

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für 1999 gegenüber 1998 ein Rückgang des Flächenumsatzes von 20 % zu verzeichnen. Gegenüber 1997 ergibt sich jedoch noch eine Steigerung von 26 %. Der hohe Flächenumsatz im Jahre 1998 war größtenteils auf An- und Verkäufe im Zuge der Neutrassierung der Bundesbahnstrecke Paderborn-Kassel im Bereich Lichtenau zurückzuführen. Das durchschnittliche Preisniveau blieb gegenüber dem Vorjahr etwa konstant (+ 1 %). Der Durchschnittspreis für Ackerland lag bei 4,05 DM/m<sup>2</sup>, für Grünland bei 3,00 DM/m<sup>2</sup>.

- Rückgang der Verkäufe von Eigenheimen um 21 %
- Rückgang der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 7 %

Von den 681 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 592 = rd. 87 % auf den individuellen Wohnungsbau. 1999 wurden 60 neue Eigenheime (1998: 112) und 76 (1998: 92) neue Eigentumswohnungen (Baujahr 98/99) veräußert.

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
1995	308	237
1996	378	308
1997	360	216
1998	459	248
1999	362	230

- Gebrauchte Einfamilienhäuser 2,5 % teurer
- Neue und gebrauchte Doppelhaushälften 3 % teurer
- Neue Eigentumswohnungen 3,5 % teurer
- Preisniveau für weiterverkaufte Eigentumswohnungen konstant

Durchschnittliche Kaufpreise (inkl. Grundstück):

- Einfamilienhaus	- Baujahr 1983	150 m <sup>2</sup> Wohnfläche: 420.000 DM
- Doppelhaushälfte	- Baujahr 1999	120 m <sup>2</sup> Wohnfläche: 390.000 DM
- Eigentumswohnung	- Baujahr 1999	76 m <sup>2</sup> Wohnfläche: 245.000 DM

- Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Durchschnitt um 5 bis 30 DM/m<sup>2</sup> angehoben – vereinzelt jedoch auch um 40 bis 60 DM/m<sup>2</sup>

Entsprechend den ausgewerteten Kaufpreisen hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Durchschnitt in den Kernbereichen von Bad Lippspringe um 20 DM/m<sup>2</sup>, in Borchon um 10 DM/m<sup>2</sup>, in Büren und in Altenbeken um 5 bis 15 DM/m<sup>2</sup>, in Delbrück um 20 bis 60 DM/m<sup>2</sup>, in Hövelhof um 10 bis 30 DM/m<sup>2</sup>, in Salzkotten um 10 bis 20 DM/m<sup>2</sup>, in Wünnenberg um 15 bis 30 DM/m<sup>2</sup>, in Lichtenau um 5 bis 10 DM/m<sup>2</sup> angehoben. In den Ortsteilen dieser Städte und Gemeinden lag der Anstieg im Durchschnitt bei 5 bis 20 DM/m<sup>2</sup>. In Verne, Thüle sowie tlw. in Anreppen lag der Anstieg bei 40 DM/m<sup>2</sup>.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen jetzt ohne Erschließungskosten zwischen 25 DM/m<sup>2</sup> in einigen Bürener und Lichtenauer Stadtteilen und 450 DM/m<sup>2</sup> in der besten Lage von Bad Lippspringe (Nähe Kurwald).

#### Trend 2000

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 2000 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal 2000 folgende Trends ableiten:

<b>Baulandpreise:</b>	<b>leicht steigend</b>
<b>Preise für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen:</b>	<b>stagnierend</b>
<b>Mieten:</b>	<b>stagnierend</b>

## Zusammenfassung Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat aus den vorliegenden Kaufverträgen folgende Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragspflichtiges Wohnbauland zum Stichtag **31.12.1999** ermittelt:

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwerte 1999 in DM/m <sup>2</sup>	Veränderung gegenüber 1998 in DM/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>		
- Altenbeken	70 bis 140	+ 5 bis + 15
- Buke, Schwaney	80 bis 100	+ 5 bis + 10
<b>Bad Lippspringe</b>	290 bis 450	+ 20
<b>Borchen</b>		
- Nord- u. Kirchborchen	200 bis 280	+ 10
- andere Ortsteile	120	+ 10 bis + 20
<b>Büren</b>		
- Kernstadt	70 bis 140	+ 5 bis + 10
- Stadtteile	25 bis 85	± 0 bis + 10
<b>Delbrück</b>		
- Kernstadt	220 bis 370	+ 20 bis + 60
- Stadtteile	90 bis 140	+ 10 bis + 20
<b>Hövelhof</b>		
- Hövelhof	250 bis 310	+ 10 bis + 30
- andere Ortsteile	90 bis 140	+ 5 bis + 10
<b>Lichtenau</b>		
- Kernstadt	45 bis 75	+ 5 bis + 10
- Stadtteile	25 bis 60	± 0 bis + 10
<b>Salzkotten</b>		
- Kernstadt u. Upsprunge	180 bis 270	+ 10 bis + 20
- Stadtteile	80 bis 160	+ 5 bis + 40
<b>Wünnenberg</b>		
- Kernstadt	80 bis 140	+ 15 bis + 30
- Stadtteile	35 bis 50	± 0 bis + 5

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch in Höhe von ca. 15 bis 30 DM/m<sup>2</sup> sowie 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 soll die Umsatz- und Preisentwicklung darstellen und über das Preisniveau informieren.

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 **anonymisierter Form** erteilt.

	1995	1996	1997	1998	1999
Schriftliche Richtwertauskünfte	148	103	102	95	98
Mündliche Richtwertauskünfte	1.800	2.000	2.200	2.200	2.300
Wertgutachten	103	119	79	128	116

## 4. Grundstücksmarkt 1999

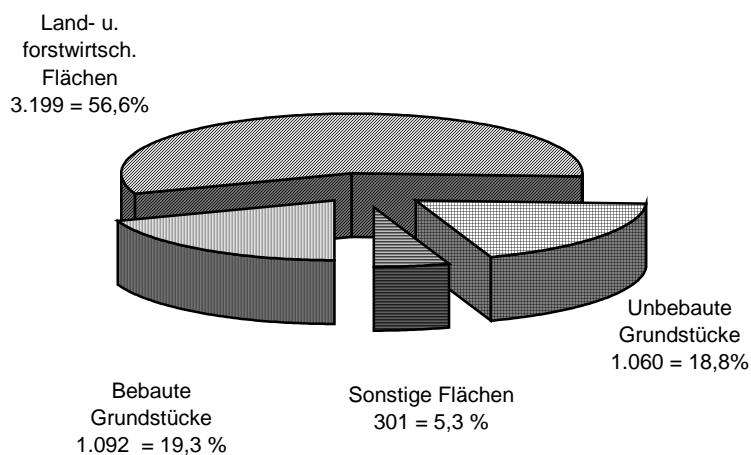
### 4.1 Umsatz im Jahre 1999

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn sind im Jahre 1999 **1.838** Kaufverträge (1998: 1.966) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten ausgewertet werden **1.713** Kaufverträge (1998: 1.839) mit einem **Umsatzvolumen** von:

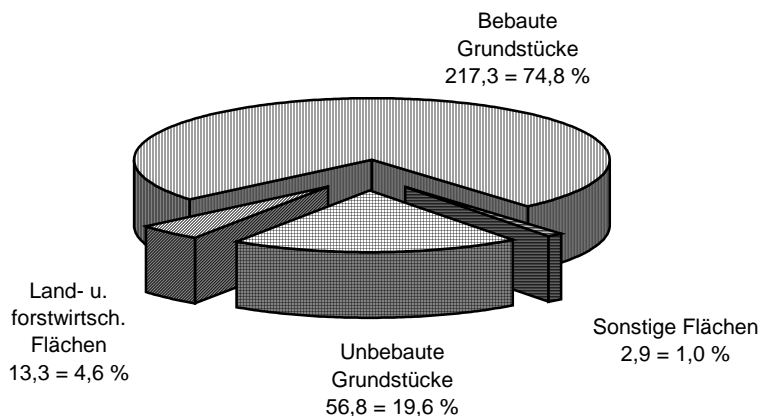
**290,3 Mio. DM**  
für **5,7 Mio. m<sup>2</sup> (= 5,7 km<sup>2</sup>)** Grundstücksfläche

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.)

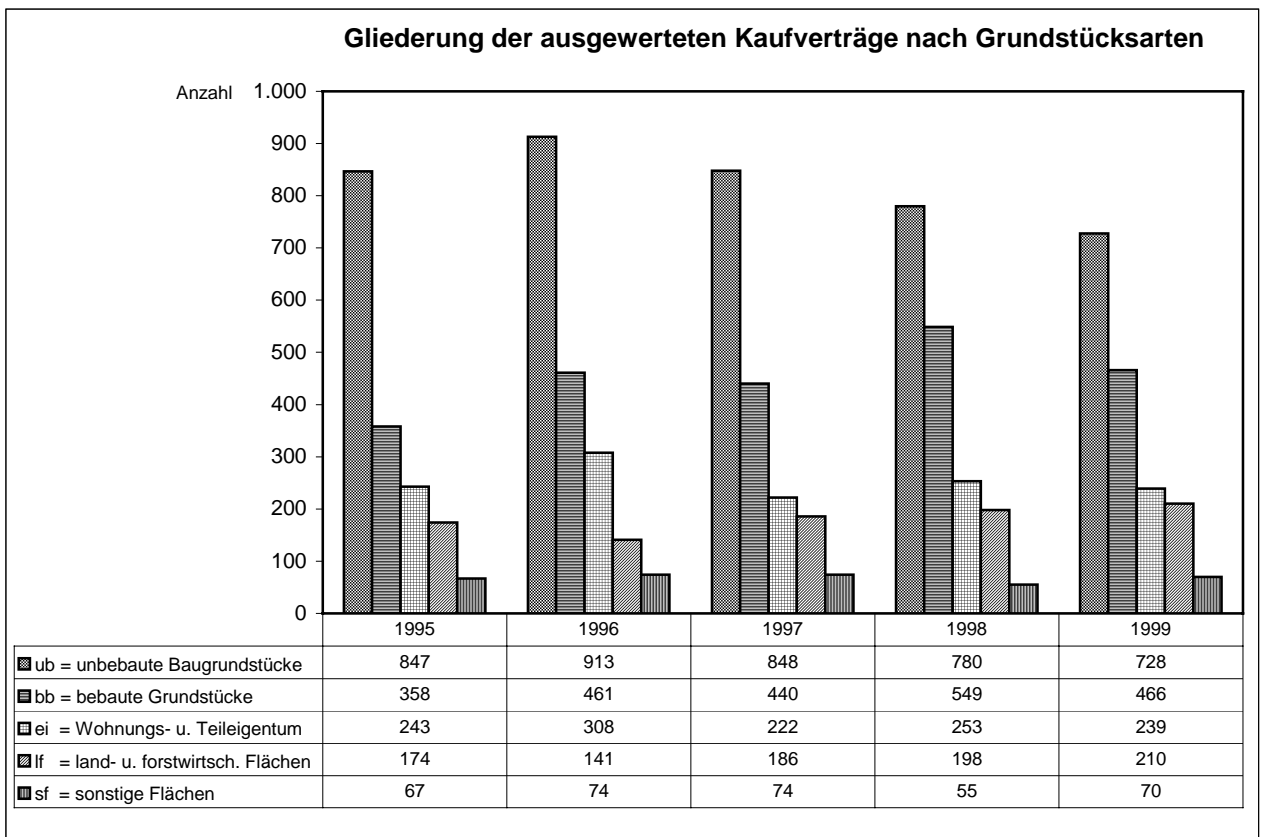
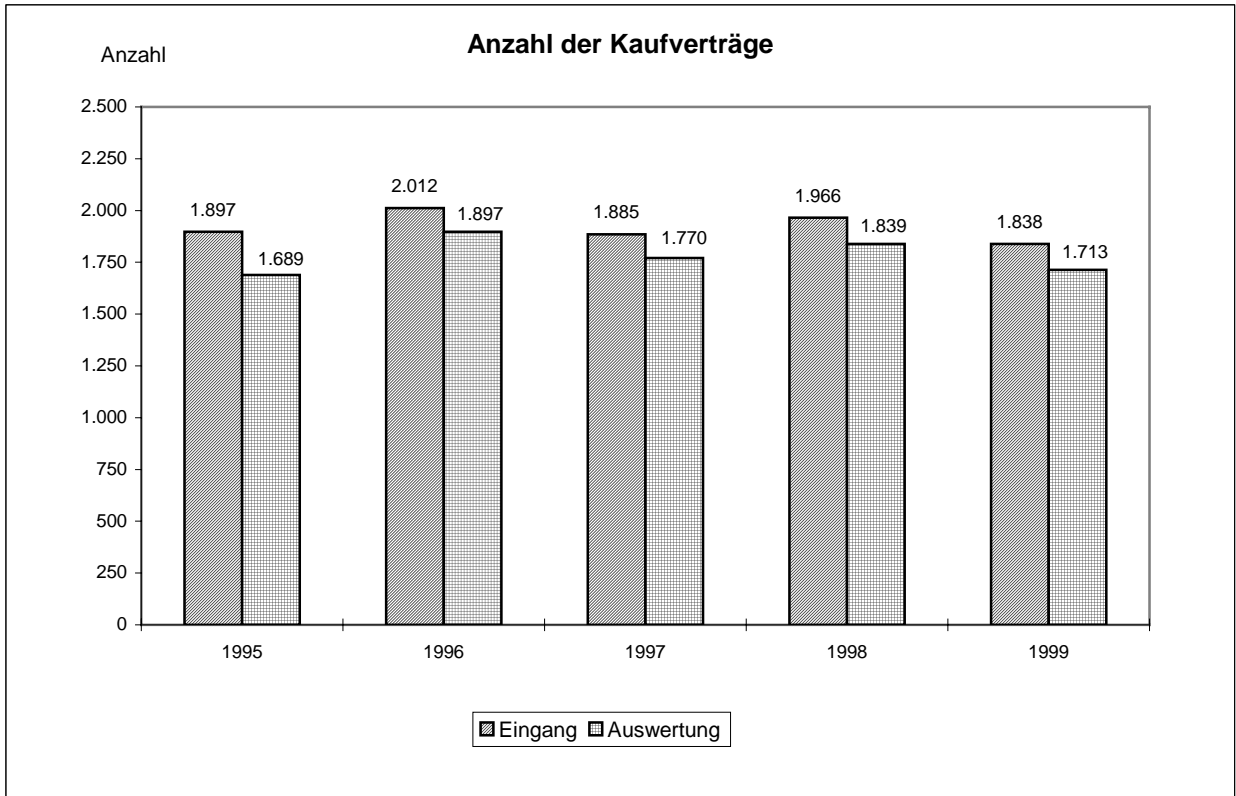
**Flächenumsatz 1999** (in 1.000 m<sup>2</sup>)



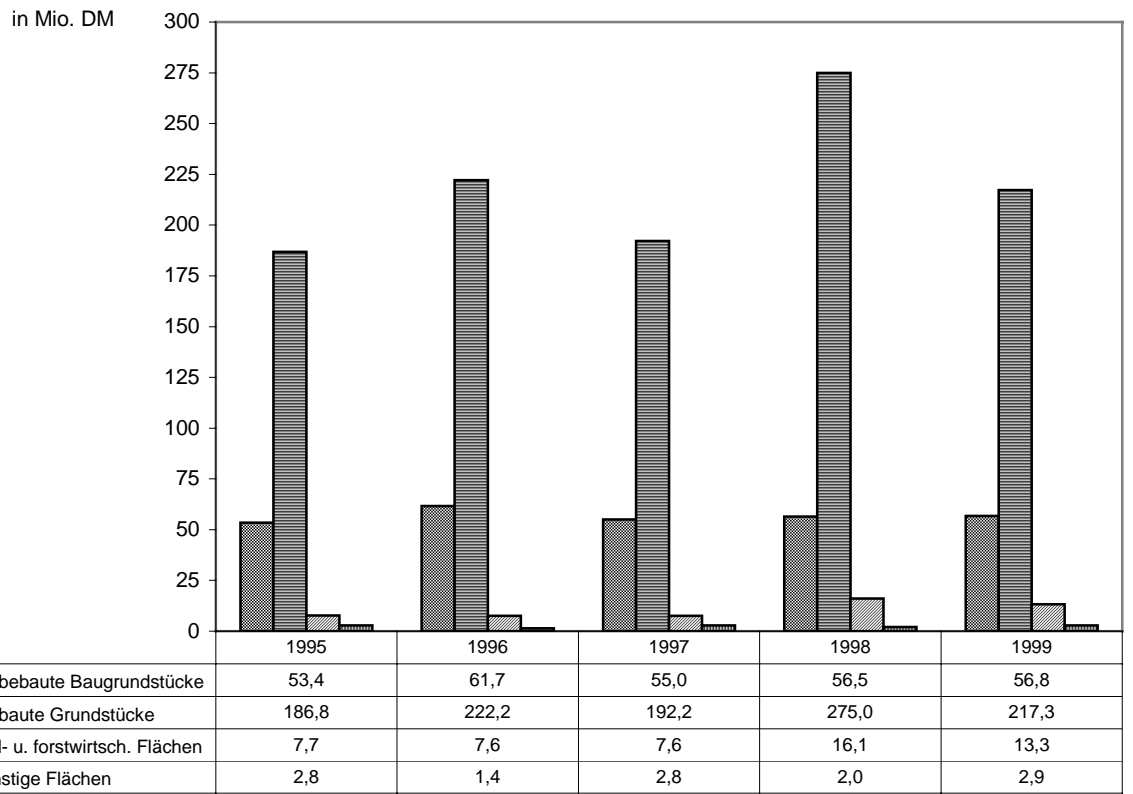
**Geldumsatz 1999** (in Mio. DM)



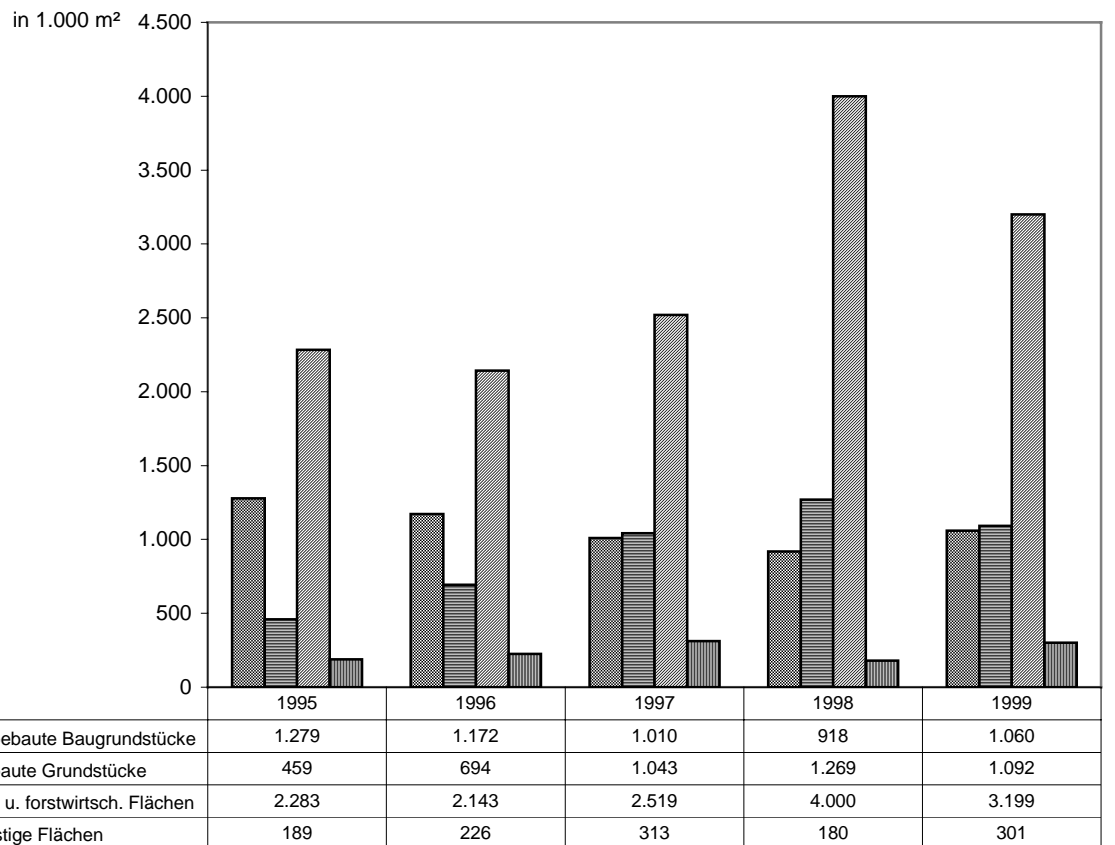
## 4.2 Umsatzentwicklung 1995 - 1999

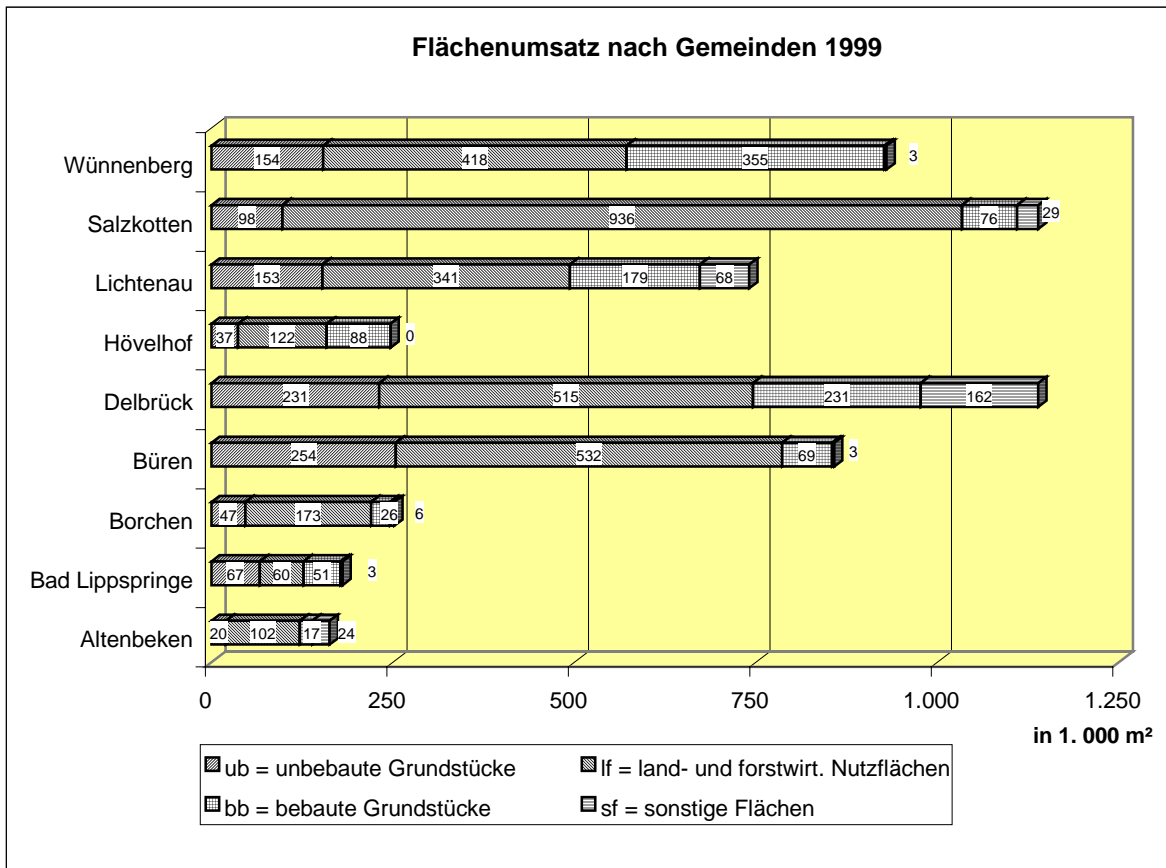
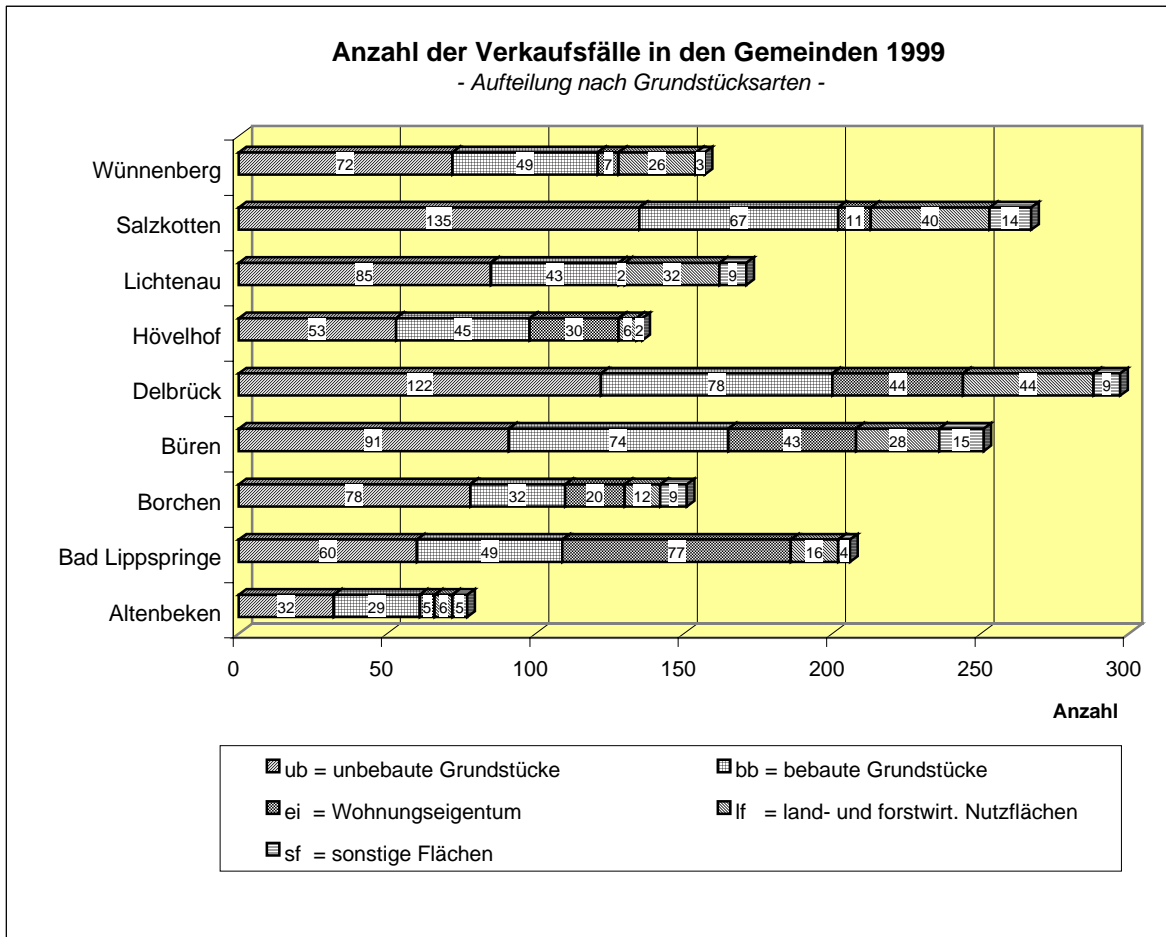


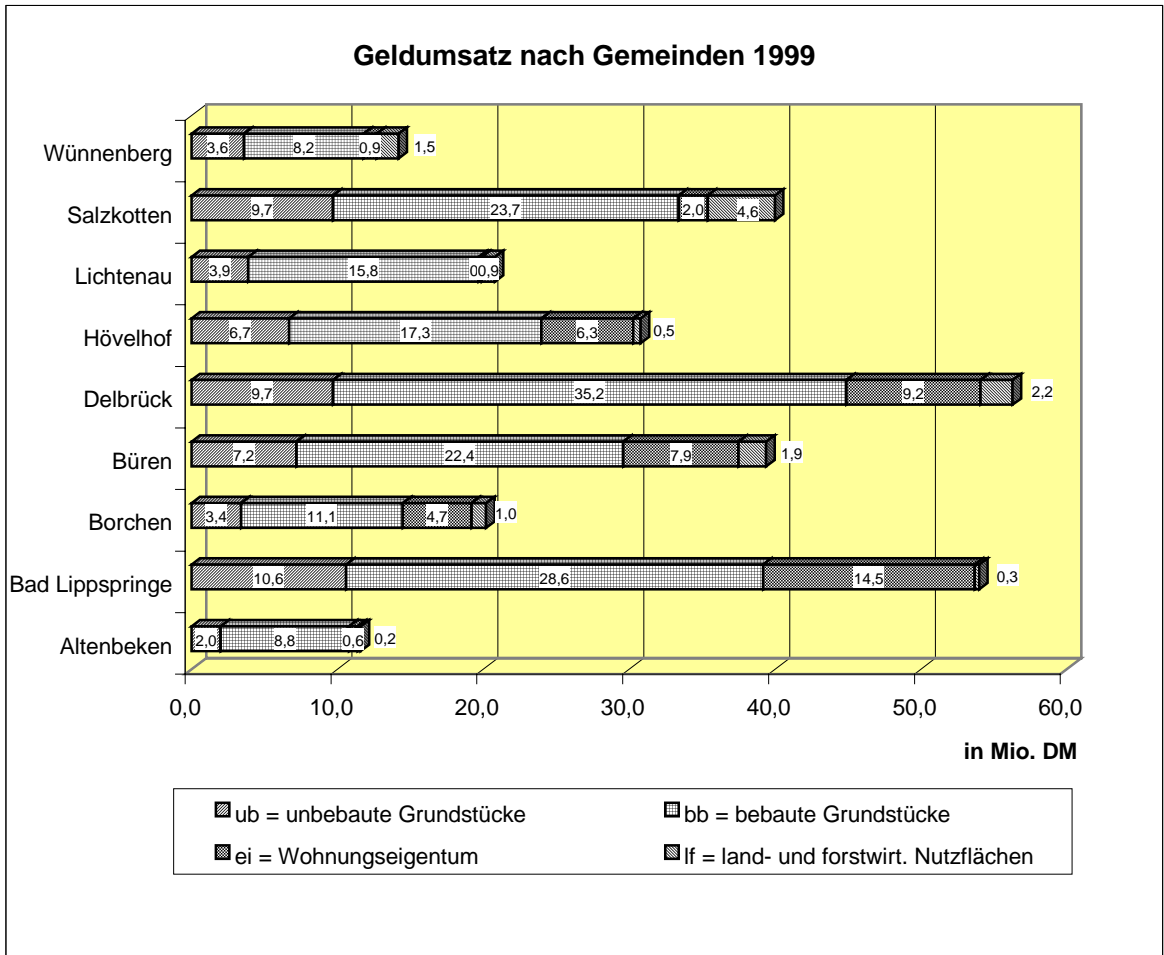
**Geldumsatz 1995 - 1999**



**Flächenumsatz 1995 - 1999**







## 5. Unbebaute Baugrundstücke

### 5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke

Auf diesem Teilmarkt gab es im Jahre 1999 728 Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

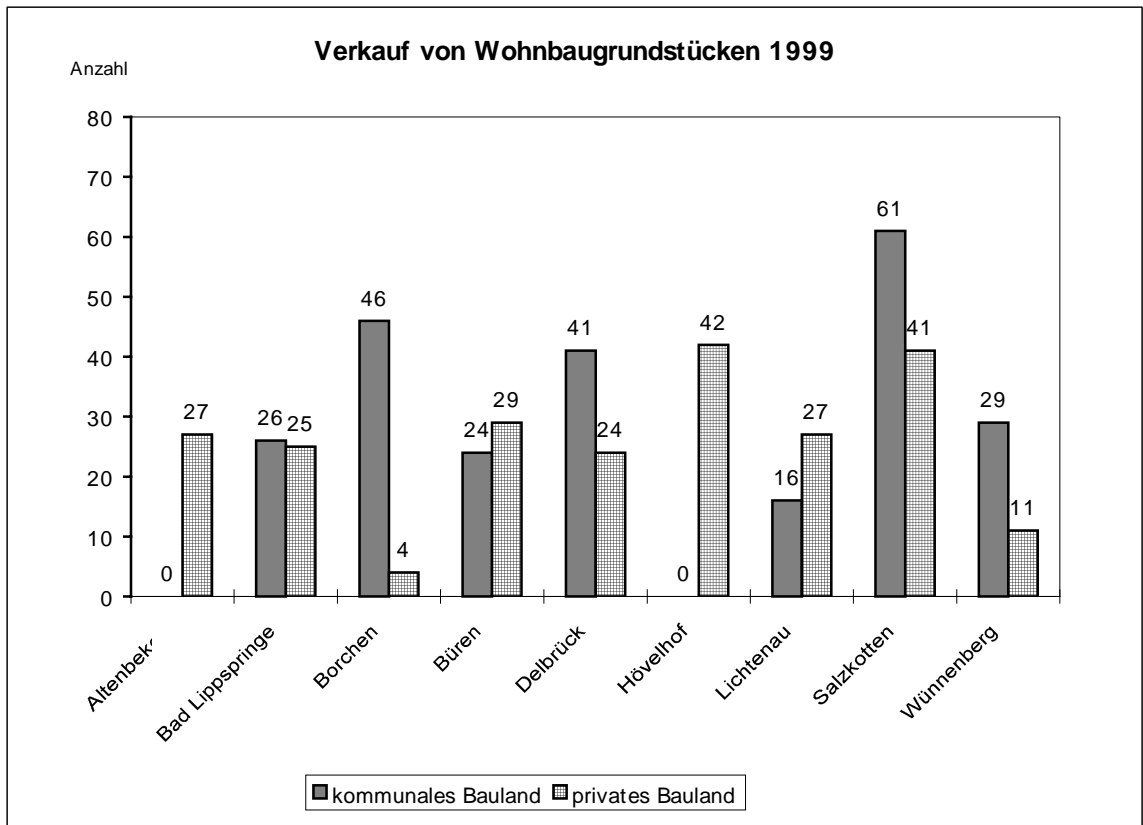
Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. DM
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	607	475	43,6
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	20	15	2,0
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	2		0,1
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	5	5	0,1
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	92	565	11,0
Bauflächen für sonstige Nutzung	2	0	0
<b>Summen</b>	<b>728</b>	<b>1.060</b>	<b>56,8</b>

### 5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau

Bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau** wechselten 1999 472 (1998: 508) **selbständig bebaubare** Objekte (200 bis 2.000 m<sup>2</sup>) ihren Besitzer. Zusätzlich wurden 20 (1998: 13) Erbbaurechte begründet bzw. veräußert.

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	1997	1998	1999	1997	1998	1999	1997	1998	1999
Altenbeken	11	7	-	39	36	27	50	43	27
Bad Lippspringe	4	1	26	39	43	25	43	44	51
Borchen	27	29	46	10	19	4	37	48	50
Büren	41	42	24	7	19	29	48	61	53
Delbrück	76	54	41	25	29	24	101	83	65
Hövelhof	19	2	-	41	39	42	60	41	42
Lichtenau	48	30	16	12	31	27	60	61	43
Salzkotten	100	52	61	26	29	41	126	81	101
Wünnenberg	30	34	29	12	12	11	42	46	40
<b>Summen</b>	<b>356</b>	<b>251</b>	<b>243</b>	<b>211</b>	<b>257</b>	<b>229</b>	<b>567</b>	<b>508</b>	<b>472</b>



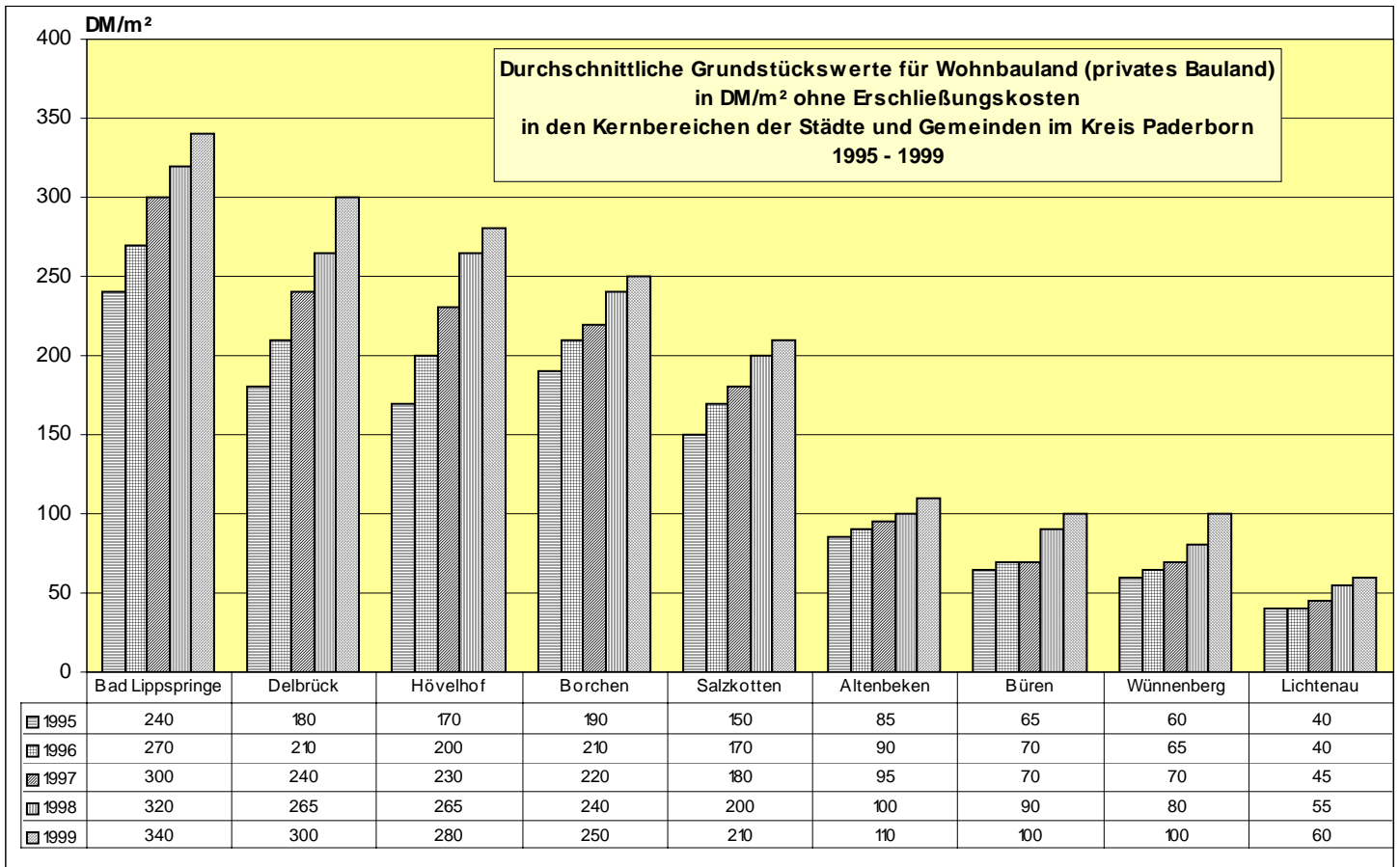


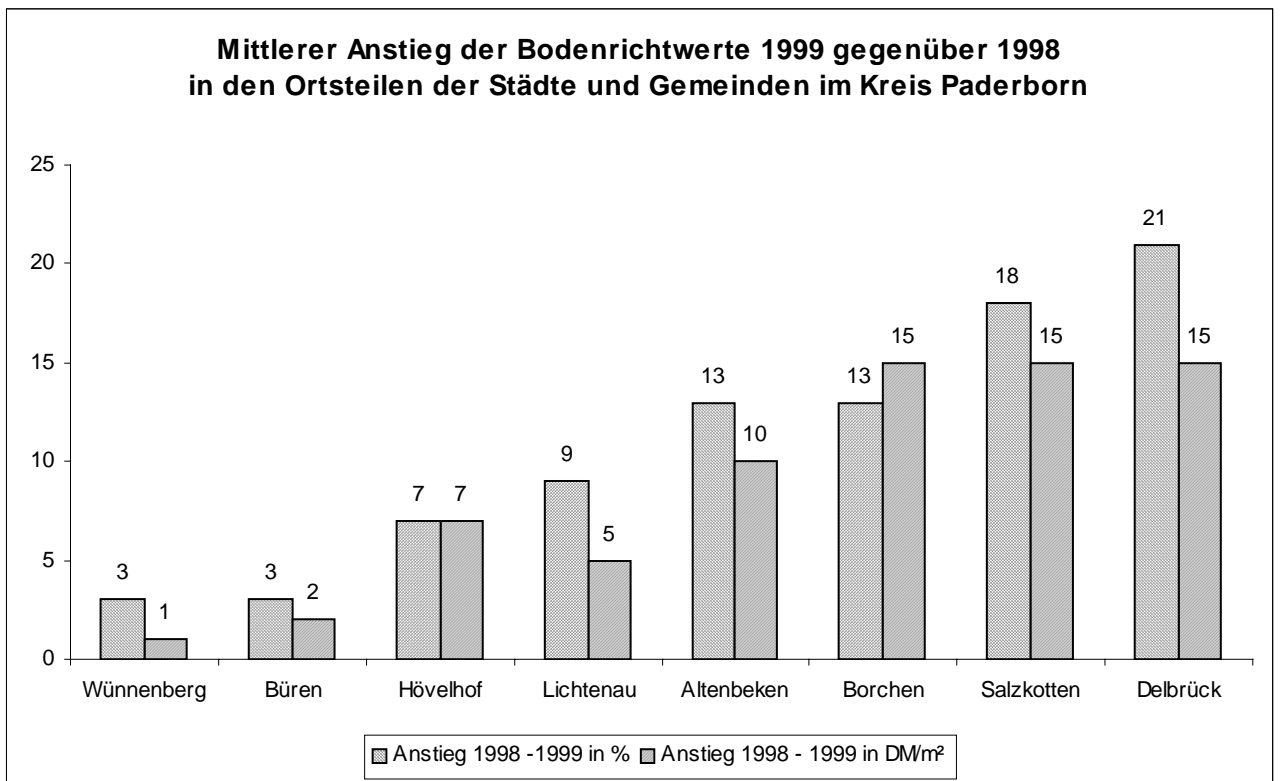
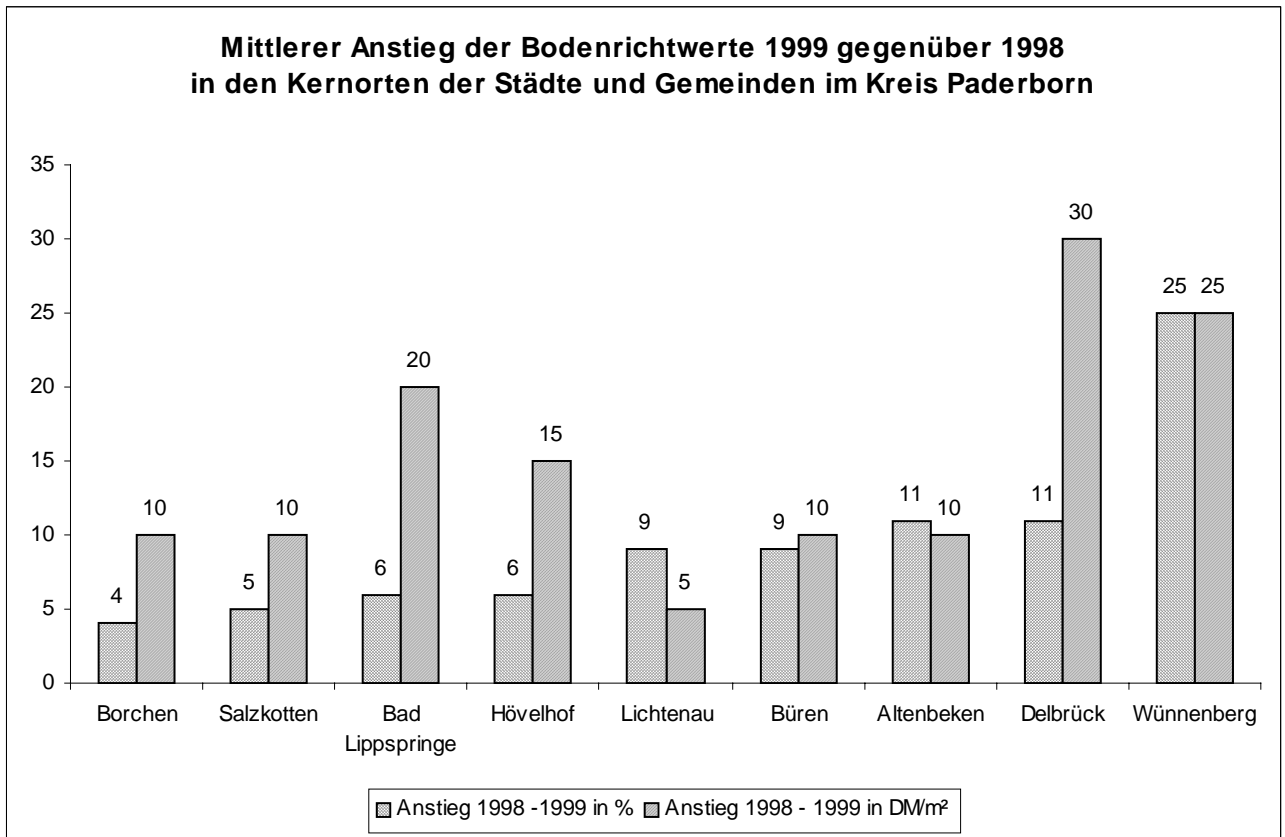
### 5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland

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.

	Baugrundstücke 200 m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup>				
Durchschnittliche Kaufpreise	1995	1996	1997	1998	1999
<b>- kommunales Bauland -</b>					
in DM/m <sup>2</sup>	60	52	71	63	90
(Anzahl)	(347)	(308)	(345)	(230)	(233)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	635	640	651	669	616
<b>- Privates Bauland (Kernbereiche) -</b>					
in DM/m <sup>2</sup>	190	236	232	255	275
(Anzahl)	(67)	(131)	(117)	(114)	(85)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	639	538	563	498	516
<b>- Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) -</b>					
in DM/m <sup>2</sup>	81	90	84	90	97
(Anzahl)	(75)	(81)	(36)	(76)	(92)
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	692	678	667	656	587

Auf gebietstypische Grundstücke bezogen ist für die Preise von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Jahre 1999 gegenüber dem Vorjahr auf dem **privaten Grundstücksmarkt** im Mittel ein **Anstieg von 8 %** zu verzeichnen. Die durchschnittliche Preisentwicklung in den Städten und Gemeinden von 1995 bis 1999 zeigt die folgende Graphik:





## 5.4 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahre 1999 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn nicht veräußert.

## 5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen

Von den im Jahre 1999 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren 70 (1998: 54) **selbstständig bebaubare** Grundstücke, die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen				
	1995	1996	1997	1998	1999
Altenbeken	0	0	1	2	1
Bad Lippspringe	8	11	2	5	3
Borchen	1	15	5	2	2
Büren	14	22	5	11	2
Delbrück	8	12	17	15	15
Hövelhof	1	6	3	-	2
Lichtenau	2	4	4	6	12
Salzkotten	7	5	10	5	5
Wünnenberg	7	5	11	8	15
<b>Summen</b>	48	80	58	54	70

## 5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen

Das durchschnittliche Preisniveau im Kreisgebiet lag bei rd. 23 DM/m<sup>2</sup> (Preisspanne von 10 DM/m<sup>2</sup> bis 80 DM/m<sup>2</sup>) ohne Erschließungskosten und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag bei rd. 60 % (1998: 55 %).

## 5.7 Umsatz - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

1999 wurden in 210 Kaufverträgen 3,2 Mio. m<sup>2</sup> land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 13,3 Mio. DM veräußert. In 41 Kauffällen hat die Öffentliche Hand Flächen für eine zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 169 Kauffälle ergeben sich - nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert - aus der nachfolgenden Tabelle:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. DM
Ackerland	106	2.111	9,51
Grünland	36	530	1,68
Wechselland	4	44	0,14
Forstwirtschaft	4	49	0,15
gemischte Nutzungen	19	392	1,29
<b>Summen</b>	<b>169</b>	<b>3.126</b>	<b>12,77</b>

Von den 165 veräußerten Acker-, Grün-, Wechsellandflächen und Flächen mit gemischten Nutzungen waren 21 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden 144 Kauffälle verteilten sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- u. Wechselland, gemischte Nutzungen Flächen > 2.500 m <sup>2</sup>				
	1995	1996	1997	1998	1999
Altenbeken	2	7	9	6	4
Bad Lippspringe	1	1	4	4	5
Borchen	18	13	9	10	9
Büren	19	26	27	24	21
Delbrück	22	9	7	10	18
Hövelhof	2	1	3	2	4
Lichtenau	16	16	24	37	22
Salzkotten	21	8	28	14	36
Wünnenberg	22	19	12	22	25
<b>Summen</b>	<b>123</b>	<b>108</b>	<b>123</b>	<b>129</b>	<b>144</b>

Bei 53 % dieser Grundstücke lag im Jahre 1999 die Flächengröße zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 20.000 m<sup>2</sup>, bei 33 % über 20.000 m<sup>2</sup>.

## 5.8 Preisentwicklung – Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 1999 gegenüber 1998 im Durchschnitt um 1 % gestiegen.

Seit 1990 ist das Preisniveau für **Ackerland** im Kreisdurchschnitt um etwa 12 % gestiegen. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 1999 bei 4,05 DM/m<sup>2</sup>.

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 1999 bei 3,00 DM/m<sup>2</sup>.

## 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.

1999 wurden von den Städten und Gemeinden im Kreisgebiet ca. 119.000 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland und Rohbauland aufgekauft. Hieraus können ca. 160 Bauplätze entstehen.

Aus Verkäufen der Jahre 1988 bis 1999 ergibt sich das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes aus der nachfolgenden Tabelle:

	Wertniveau in % im Verhältnis zum Baulandwert
<b>Bauerwartungsland</b>	40
<b>Rohbauland</b>	75

In Abhängigkeit von 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 1999 705 Erwerbsvorgänge (1998: 802). Davon entfielen 589 (= 83,5 %) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Eigentumswohnungen, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaus- hälften					Eigentumswohnungen				
	1995	1996	1997	1998	1999	1995	1996	1997	1998	1999
Altenbeken	19	32	26	33	26	4	8	3	11	5
Bad Lippspringe	26	33	35	76	42	84	95	90	78	77
Borchen	26	38	37	24	26	4	16	7	21	19
Büren	69	62	63	77	60	18	33	16	28	38
Delbrück	61	62	59	60	70	49	43	15	34	40
Hövelhof	33	36	35	42	38	24	19	16	28	28
Lichtenau	11	33	29	36	25	-	3	1	-	2
Salzkotten	37	63	58	89	59	48	81	59	35	11
Wünnenberg	26	19	18	22	16	6	10	9	13	7
<b>Summen</b>	308	378	360	459	362	237	308	216	248	227

## 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 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche 300 bis 1.500 m<sup>2</sup>, dem Alter entsprechender normaler Zustand)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	1998			1999		
	Baujahre			Baujahre		
	1950 - 1974	1975 - 1996	1997 - 1998	1950 - 1974	1975 - 1997	1998 - 1999
Kaufpreise	325.000	390.000	410.000	330.000	420.000	440.000
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	135	147	135	138	150	130
<b>Kaufpreis/Wohnfläche in DM/m<sup>2</sup> (inkl. Bodenwert)</b>	<b>2.400</b>	<b>2.650</b>	<b>3.050*</b>	<b>2.400</b>	<b>2.800</b>	<b>3.400*</b>
Umbauter Raum (UR) in m <sup>3</sup>	816	896	792	845	919	765
Faktor UR/WF in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6,0	6,1	5,9	6,1	6,1	5,9
Baujahr im Mittel	1963	1984	1998	1964	1983	1999
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	740	681	549	805	734	556
* = 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 % gestiegen**.

### Doppelhaushälften, Reihenhäuser

(Wohnfläche 100 - 160 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche 200 bis 600 m<sup>2</sup>, dem Alter entsprechender normaler Zustand)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	1998		1999	
	Baujahre		Baujahre	
	1975 - 1996	1997 - 1998	1975 - 1997	1998 - 1999
Kaufpreise	340.000	365.000	350.000	390.000
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	119	116	118	120
<b>Kaufpreis/Wohnfläche in DM/m<sup>2</sup> (inkl. Bodenwert)</b>	<b>2.850</b>	<b>3.150</b>	<b>2.950</b>	<b>3.250</b>
Umbauter Raum (UR) in m <sup>3</sup>	642	635	619	676
Faktor UR/WF in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5,4	5,5	5,2	5,6
Baujahr im Mittel	1990	1998	1986	1999
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	360	337	370	349

Das Preisniveau für neue und gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um **rd. 3 % gestiegen**.



**Doppelhaushälften, Reihenhäuser****- Wohnflächenpreise ohne Bodenwertanteil -**

In der folgenden Tabelle sind Wohnflächenpreise für **neue** (Erstverkauf) und **gebrauchte** (Zweitverkauf) Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammengestellt, die sich aus den **Gesamtkaufpreisen abzüglich Bodenwert** ergeben.

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Baujahr/e	Wohnfläche		Kaufpreis	
			Min - Max m <sup>2</sup>	Mittel m <sup>2</sup>	Min – Max DM/m <sup>2</sup>	Mittel DM/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>						
- Erstverkauf	3	1998/99	112 - 124	120	2.460 – 2.770	2.600
- Zweitverkauf	1	1996		122		2.600*
<b>Bad Lippspringe</b>						
- Erstverkauf	5	1998/99	108 - 150	126	2.500 – 3.370	3.100
- Zweitverkauf	7	1970 - 1991	100 - 137	120	1.040 – 2.475	1.850
<b>Borchen</b>						
- Erstverkauf	2	1998/99	112 - 122	117	2.050 – 3.370	2.500*
- Zweitverkauf	3	1978 - 1995	103 - 128	114	1.565 – 3.200	2.450*
<b>Büren</b>						
- Erstverkauf	1	1998/99		108		3.050*
- Zweitverkauf	5	1982 - 1995	104 - 128	114	2.030 – 2.795	2.375
<b>Delbrück</b>						
- Erstverkauf	9	1998/99	100 - 131	119	2.450 – 3.100	2.800
- Zweitverkauf	11	1981 - 1997	97 - 152	126	1.580 – 2.850	2.300
<b>Hövelhof</b>						
- Erstverkauf	16	1998/99	97 - 163	125	2.100 – 3.150	2.500
- Zweitverkauf	2	1977 - 1992	95 - 144	120	1.660 – 1.740	1.700*
<b>Lichtenau</b>						
- Erstverkauf	1	1998/99		110		3.150*
- Zweitverkauf	2	1975 - 1984	64 - 100	82	1.370 – 2.580	1.975*
<b>Salzkotten</b>						
- Erstverkauf	6	1998/99	99 - 128	112	2.335 – 3.035	2.785
- Zweitverkauf	8	1976 - 1996	100 - 140	119	1.775 – 2.395	2.145
<b>Wünnenberg</b>						
- Erstverkauf	1	1998/99		118		2.550*
- Zweitverkauf	-			-		-

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

## 7. Wohnungseigentum

### 7.1 Preisentwicklung - Wohnungseigentum

#### Eigentumswohnungen - Erstverkauf (Wohnfläche 50 - 120 m<sup>2</sup>, einschl. Außenstellplatz)

Durchschnittswerte	1995	1996	1997	1998	1999
<b>Baujahre</b>	1994 - 1995	1995 - 1996	1996 - 1997	1997 - 1998	1998 - 1999
Kaufpreis in DM	230.000	215.000	250.000	235.000	245.000
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	73	69	79	75	76
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (DM/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.150</b>	<b>3.100</b>	<b>3.150</b>	<b>3.150</b>	<b>3.250</b>

Für 1999 ergibt sich gegenüber 1998 für neue Eigentumswohnungen im Kreisdurchschnitt ein um rd. 3,5 % höheres Preisniveau.

#### Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe Baujahre 1970 - 1997 (Wohnfläche 50 - 120 m<sup>2</sup>, einschl. Außenstellplatz)

Durchschnittswerte	1995	1996	1997	1998	1999
Kaufpreis (DM)	170.000	185.000	170.000	175.000	<b>185.000</b>
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	79	78	73	77	<b>78</b>
<b>Kaufpreis/Wohnfläche (DM/m<sup>2</sup>)</b>	2.150	2.350	2.350	2.300	<b>2.350</b>
Baujahr im Mittel	1981	1985	1981	1985	<b>1986</b>

Das Preisniveau für weiterverkaufte Eigentumswohnungen ist gegenüber den Vorjahren im Durchschnitt etwa **konstant** geblieben.

#### Weiterverkauf Eigentumswohnungen - differenziert nach Baujahren

Durchschnittswerte aus Verkäufen 1999			
Baujahr	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1997
Wohnfläche	78	78	78
<b>Kaufpreis / Wohnfläche (DM/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.950</b>	<b>2.200</b>	<b>2.600</b>

## 7.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (Wohnfläche 50 - 120 m<sup>2</sup>, einschl. Außenstellplatz)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Baujahr/e (mittl. Baujahr)	Wohnfläche		Kaufpreis	
			Min - Max m <sup>2</sup>	Mittel m <sup>2</sup>	Min - Max DM/m <sup>2</sup>	Mittel DM/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>						
- Erstverkauf	-	1998/99	-	-	-	-
- Zweitverkauf	2	1995	71 - 81	76	2.350 - 3.000	2.700*
<b>Bad Lippspringe</b>						
- Erstverkauf	12	1998/99	55 - 112	76	2.700 - 4.000	3.500
- Zweitverkauf	38	1970 - 1996 (1984)	51 - 116	76	1.175 - 3.450	2.300
<b>Borchen</b>						
- Erstverkauf	8	1998/99	72 - 87	82	2.700 - 3.300	3.100
- Zweitverkauf	2	1973 - 1996 (1984)	65 - 99	82	1.650 - 3.500	2.600*
<b>Büren</b>						
- Erstverkauf	12	1998/99	66 - 105	76	2.700 - 3.400	3.000
- Zweitverkauf	5	1982 - 1988 (1980)	76 - 105	93	1.475 - 2.525	2.000
<b>Delbrück</b>						
- Erstverkauf	12	1998/99	66 - 105	80	2.400 - 3.650	3.200
- Zweitverkauf	16	1975 - 1993 (1990)	50 - 114	78	1.750 - 2.800	2.400
<b>Hövelhof</b>						
- Erstverkauf	7	1998/99	62 - 92	76	2.975 - 3.500	3.250
- Zweitverkauf	4	1985 - 1993 (1988)	52 - 87	74	2.200 - 4.000	3.150*
<b>Salzkotten</b>						
- Erstverkauf	-	1998/99	-	-	-	-
- Zweitverkauf	4	1974 - 1996 (1989)	62 - 103	87	875 - 3.000	2.250*
<b>Wünnenberg</b>						
- Erstverkauf	1	1998/99		85		2.300*
- Zweitverkauf	1	1980		73		1.100*

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

In Lichtenau wurden 1999 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 lagetypische 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, i.d.R. erschließungsbeitragspflichtige 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.

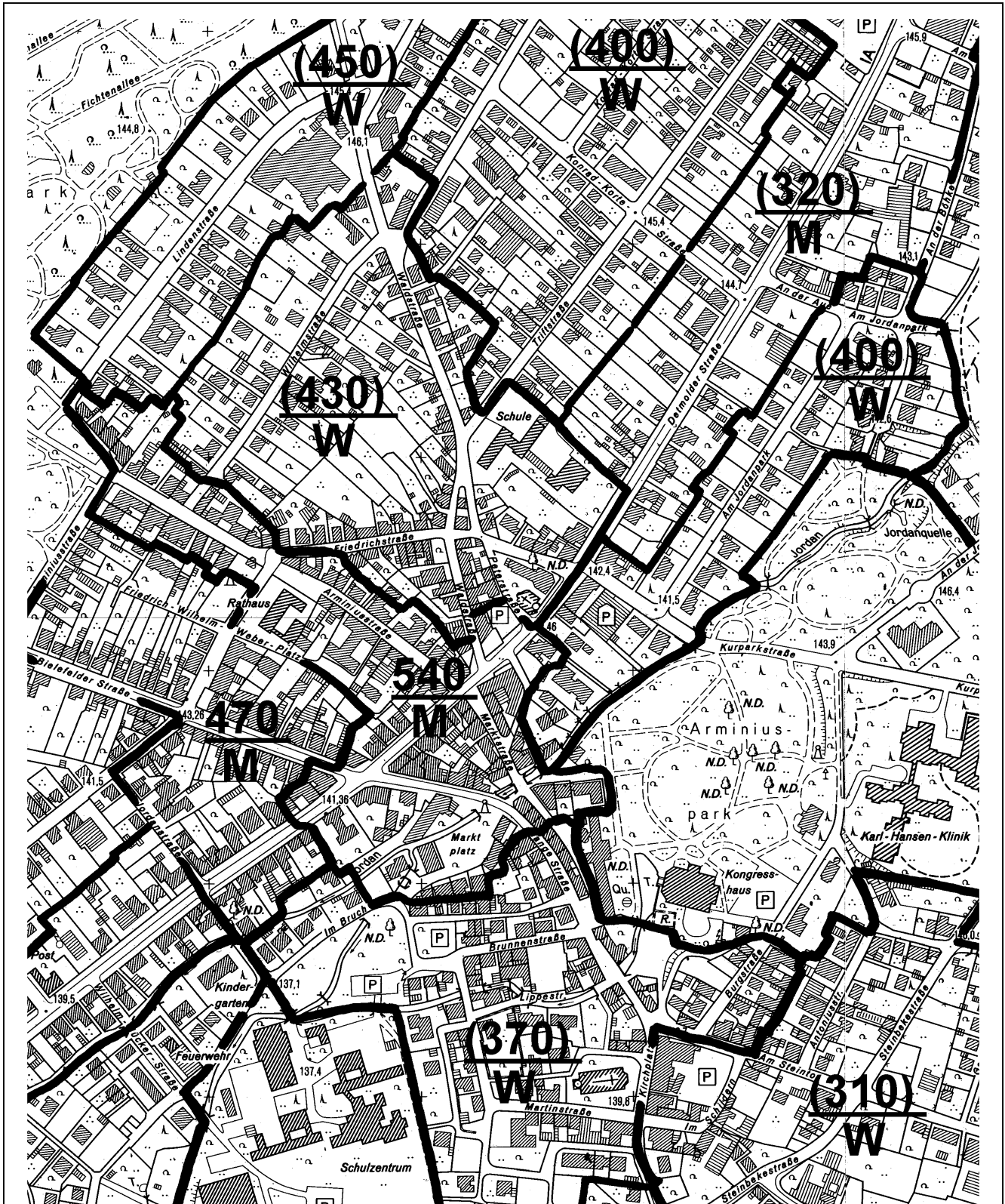
Um den Bodenwert eines speziellen Grundstücks vom jeweiligen Bodenrichtwert abzuleiten (indirekter Preisvergleich), ist es erforderlich, alle Abweichungen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -form, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand durch Umrechnung bzw. durch 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 **31.12.1999** sind vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NW am 10.02.2000 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](http://www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)**

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für Wohnbauflächen - Stichtag 31.12.1999



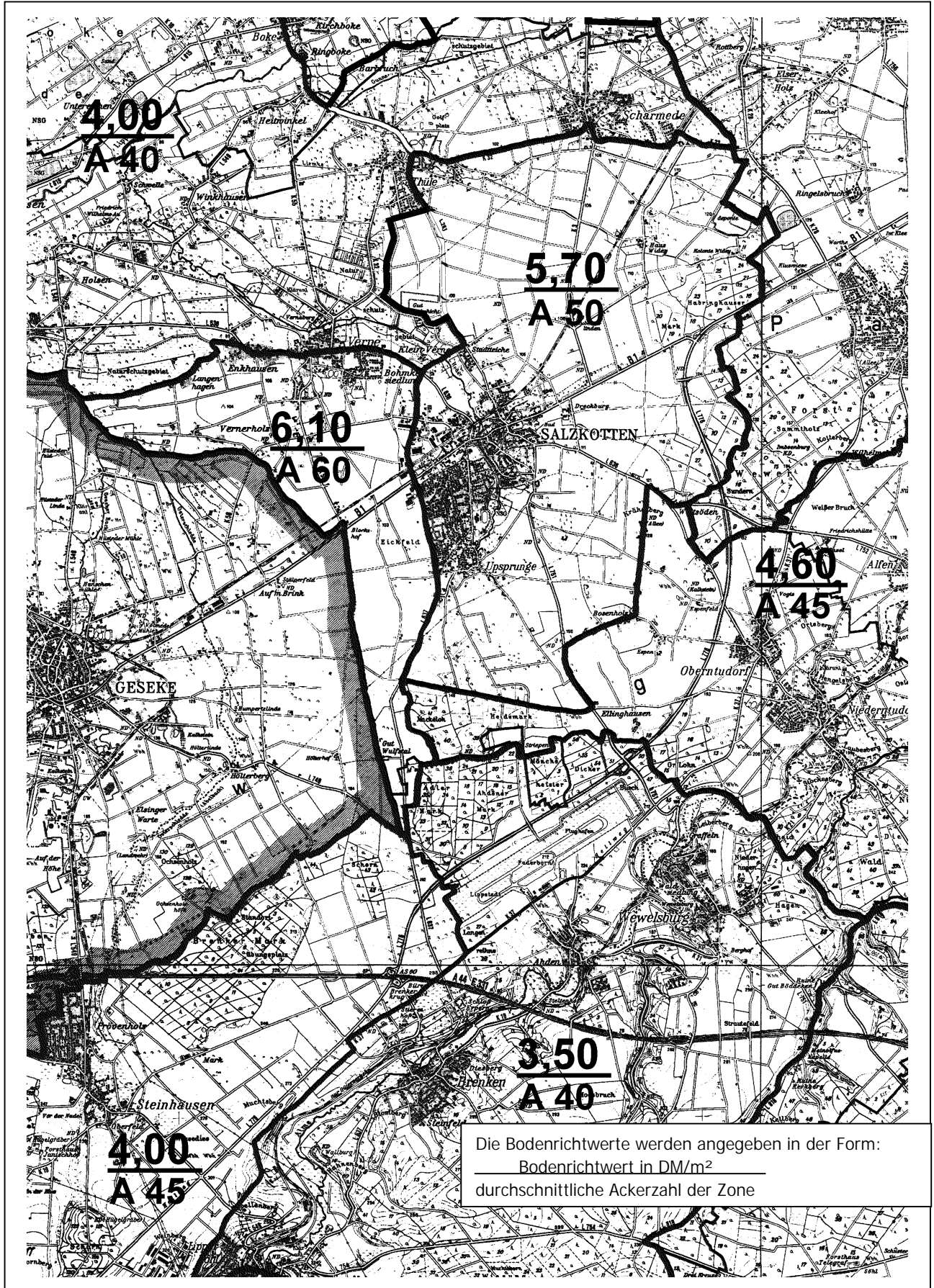
Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup>

Art der Baufläche

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

- Eingeklammerte Bodenrichtwerte gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.
- Nicht eingeklammerte Bodenrichtwerte gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland -  
Stichtag 31.12.1999



## 8.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragspflichtige baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zum Stichtag 31.12.1999 zeigt die folgende Übersicht über gebietstypische Werte:

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragspflichtig -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in DM/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
<b>Altenbeken</b>				
- Altenbeken	140	110	70	+ 5 bis + 15
- Buke	90	80		+ 10
- Schwaney		100		+ 10
<b>Bad Lippspringe</b>	450	340	290	+ 20
<b>Borchen</b>				
- Nordbochen	280	250	220	+ 10
- Kirchborchen	270	220	200	+ 10
- Alfen		120		+ 10
- Dörenhagen		120		+ 10
- Etteln		120		+ 20
<b>Büren</b>				
- Büren	140	100	70	+ 5 bis + 15
- Ahden		55		± 0
- Barkhausen		25		± 0
- Brenken		55		+ 5
- Eickhoff		25		± 0
- Harth		30		± 0
- Hegensdorf		35		± 0
- Siddinghausen		30		± 0
- Steinhausen		85	70	+ 10
- Weiberg		30		± 0
- Weine		30		± 0
- Wewelsburg		70		± 0

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragspflichtig -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in DM/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
<b>Delbrück</b>				
- Delbrück	370	300	220	+ 20 bis + 60
- Anreppen		100		+ 20
- Bentfeld		140		+ 30
- Boke		120		+ 20
- Hagen		90		+ 10
- Ostenland		120	100	+ 10 bis + 20
- Westenholz		140		+ 10
- Lippling		120		+ 10
- Schöning		90		+ 10
- Steinhorst		90		+ 15
<b>Hövelhof</b>				
- Hövelhof	310	280	250	+ 10 bis + 30
- Hövelriege		130		+ 10
- Riege		140		+ 10
- Espeln		90		+ 5
- Klausheide		90		+ 5
<b>Lichtenau</b>				
- Lichtenau	75	60	45	+ 5 bis + 10
- Asseln		45		± 0
- Atteln		60		± 0
- Blankenrode		25		± 0
- Dalheim		25		± 0
- Ebbinghausen		30		+ 5
- Grundsteinheim		35		± 0
- Hakenberg		25		± 0
- Henglarn		50		+ 5
- Herbram		50		+ 10
- Holtheim		40		+ 5
- Husen		50		+ 5
- Iggenhausen		30		+ 5
- Kleinenberg		35		+ 5



Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragspflichtig -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in DM/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
<b>Salzkotten</b>				
- Salzkotten	270	210	180	+ 10 bis + 20
- Mantinghausen		85		+ 5
- Niederntudorf		95		+ 15
- Oberntudorf		85		+ 5
- Scharmede		160		+ 10
- Schwelle		80		+ 10
- Thüle		140		+ 40
- Upsprunge		180		+ 10
- Verlar		80		+ 10
- Verne		140		+ 40
<b>Bad Wünnenberg</b>				
- Bad Wünnenberg	140	100	80	+ 15 bis + 30
- Bleiwäsche		40		+ 5
- Fürstenberg		45		± 0
- Haaren		45		± 0
- Helmern		35		± 0
- Leiberg		50		± 0

**Erschließungsbeiträge** nach BauGB sind zusätzlich zu berücksichtigen. 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. überwiegend bei **ca. 15 bis 30 DM/m<sup>2</sup>**. Hinzu kommen noch die Beiträge für die öffentliche Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser).

## 8.2 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragspflichtige baureife Gewerbegrundstücke zum Stichtag 31.12.1999 zeigt die folgende Übersicht über gebietstypische Werte:

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragspflichtig -			Veränderung Gegenüber dem Vorjahr  in DM/m <sup>2</sup>
	gute	L A G E mittlere	mäßige	
<b>Altenbeken</b> - Buke		22		± 0
<b>Bad Lippspringe</b>	110	65		± 0 bis + 10
<b>Borchen</b> - Alfen		30*		± 0
<b>Büren</b> - Büren - Ahden	100	60* 15	15	± 0 ± 0
<b>Delbrück</b> - Boke - Delbrück - Ostenland - Westenholz	90	25 50 25 20	30*	± 0 ± 0 ± 0 ± 0
<b>Hövelhof</b>	70	40		+ 5 bis + 10
<b>Lichtenau</b> - Atteln - Lichtenau		15 20		± 0 ± 0
<b>Salzkotten</b> - Niederntudorf - Oberntudorf - Salzkotten	90*	20 20 70*	25	± 0 ± 0 ± 0
<b>Wünneberg</b> - Haaren - Wünneberg	35	20 25		± 0 ± 0

\* = erschließungsbeitragsfrei

### 8.3 Bodenrichtwerte für Ackerland

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für **landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland -** zum Stichtag **31.12.1999** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup> - Ackerland -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in DM/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
Altenbeken		3,20		+ 0,10
Bad Lippspringe		6,10	5,20	± 0 bis + 0,10
Borchen	5,30	3,90	3,40	± 0 bis + 0,20
Büren	4,00	3,50	3,40	± 0 bis + 0,10
Delbrück	4,80	4,20	4,00	- 0,10 bis + 0,10
Hövelhof		4,20		± 0
Lichtenau	3,60	3,50	2,10	± 0 bis + 0,10
Salzkotten	6,10	5,70	4,00	± 0 bis + 0,10
Wünnenberg		3,90		+ 0,10

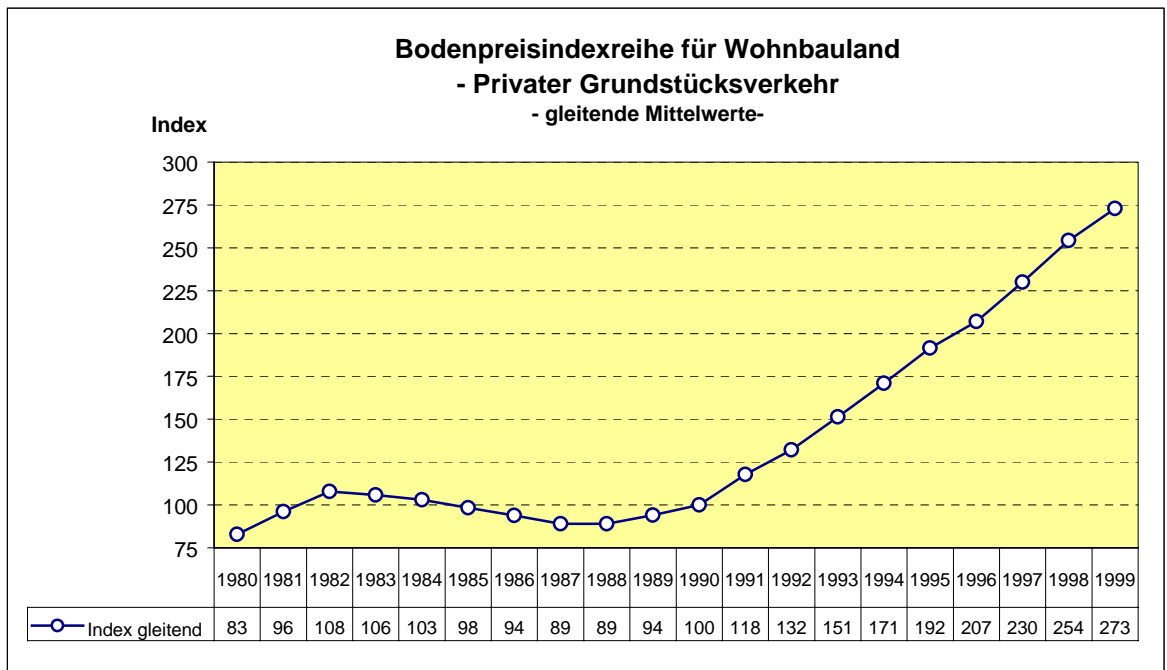
## 9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

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.

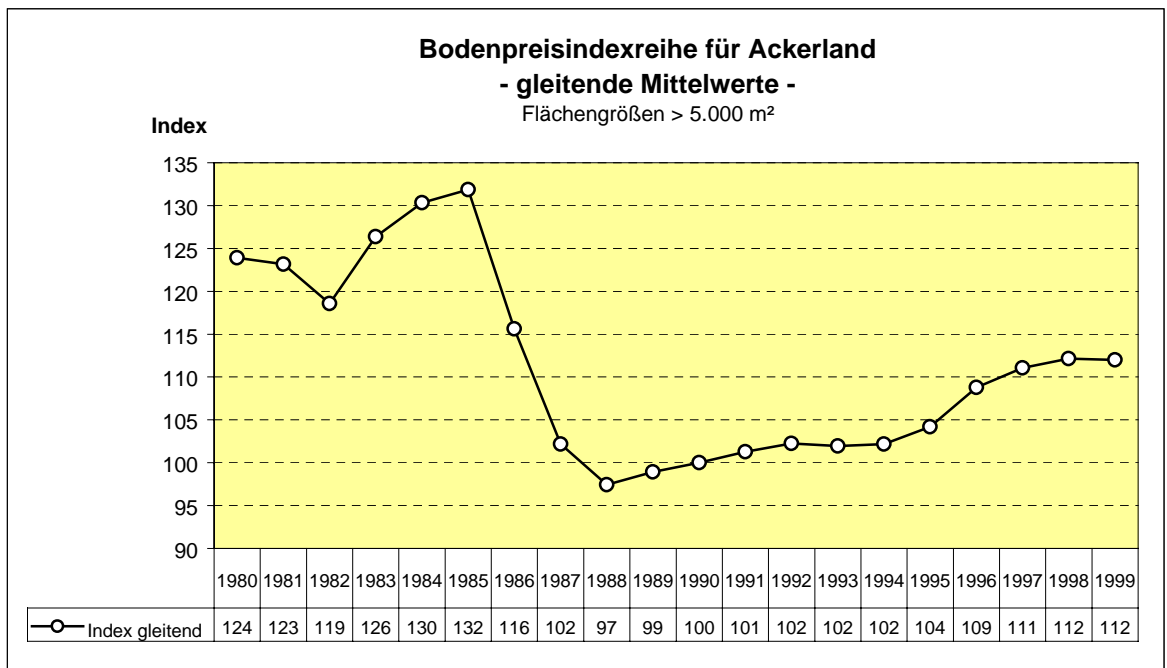
Für die Ermittlung von Grundstückswerten kommen das **Sachwertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung. Für alle Verfahren ist die Ableitung und Anwendung dieser Daten erforderlich.

### 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 <sup>3</sup> )	Faktor	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> - Ackerzahl 55

Richtwertgrundstück: 10.000 m<sup>2</sup> - Ackerzahl 40

Richtwert: 3,50 DM/m<sup>2</sup>

**Wertermittlung**

Bodenwert: 3,50 DM/m<sup>2</sup> x 1,03 : 1,00 x 1,08 : 0,96 = 4,05 DM/m<sup>2</sup>

### 9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 Immobilieneigentümer im allgemeinen mit einer geringeren Verzinsung. Liegenschaftszinssätze unterliegen zudem weit geringeren Schwankungen als der Durchschnitt der Zinssätze am Kapitalmarkt.

Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (§ 11 Abs. 2 WertV)	
Baujahr	%
1960 - 1974	3,00 ± 0,5
1975 - 1999	3,25 ± 0,5

Für sonstige Objekte sind folgende Liegenschaftszinssätze nach der Erfahrung des Gutachterausschusses und nach Auswertungen anderer Gutachterausschüsse bei Wertermittlungen im Kreis Paderborn sach- und marktgerecht:

- Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten)      4,5 - 5,5 %
- Eigentumswohnungen                              3,5 - 4,5 %
- gewerblich genutzte Objekte                      6,0 - 7,0 %

### 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.

Gebäudedefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser		
Baujahre	DM/m <sup>3</sup> umbauter Raum	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1960 - 1969	280 - 300	1.700 – 1.850
1970 - 1979	300 - 330	1.850 – 2.000
1980 - 1989	330 - 360	2.000 – 2.150
1990 - 1997	360 - 400	2.150 – 2.350

\* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf ein freistehendes Gebäude mit 900 m<sup>3</sup> umbautem Raum und 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittliche Ausstattung  
Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

**Beispiel:**

Bewertungsobjekt	:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	:	1985
Umbauter Raum	:	950 m <sup>3</sup>
Wohnfläche	:	160 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient (UR)	:	0,99 (s. Ziffer 9.2.1)
Umrechnungskoeffizient (WF)	:	0,98 (s. Ziffer 9.2.1)
Grundstücksgröße	:	700 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	:	100 DM/m <sup>2</sup>
Erschließungskosten	:	20 DM/m <sup>2</sup>

**Wertermittlung (Verkehrswert):**

$$950 \text{ m}^3 \times 345 \text{ DM/m}^3 \times 0,99 + 700 \text{ m}^2 \times 120 \text{ DM/m}^2 = \text{rd. } 408.000 \text{ DM} \text{ oder}$$

$$160 \text{ m}^2 \times 2.075 \text{ DM/m}^2 \times 0,98 + 700 \text{ m}^2 \times 120 \text{ DM/m}^2 = \text{rd. } 409.000 \text{ DM}$$

9.4.2 Gebäudefaktoren für neue Doppelhaushälften

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für neue Doppelhaushälften (Baujahr 1998 / 1999)	
Wohnfläche	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche
100	2.900
110	2.810
120	2.730
130	2.640

\* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf Gebäude mit 100 - 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittlicher Ausstattung  
Lage- und Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

**Beispiel:**

Bewertungsobjekt	:	Doppelhaushälfte (durchschnittliche Ausstattung)
Baujahr	:	1999
Wohnfläche	:	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	:	350 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	:	100 DM/m <sup>2</sup>
Erschließungsbeitrag (BauGB)	:	20 DM/m <sup>2</sup>

**Wertermittlung (Verkehrswert):**

$120 \text{ m}^2 \times 2.730 \text{ DM/m}^2 + 350 \text{ m}^2 \times (100 + 20) \text{ DM/m}^2 = \text{rd. } 370.000 \text{ DM}$

9.4.3 Gebäudefaktoren für neue Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für neue Eigentumswohnungen (Baujahr 1998 / 1999) (einschl. Außenstellplatz)					
Bad Lippspringe		Borchen, Delbrück Hövelhof, Salzkotten		Büren	
Wohnfläche	DM/m <sup>2</sup>	Wohnfläche	DM/m <sup>2</sup>	Wohnfläche	DM/m <sup>2</sup>
60 bis 90 m <sup>2</sup>	3.500	60 bis 90 m <sup>2</sup>	3.200	60 bis 90 m <sup>2</sup>	3.000

\* 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 DM/m <sup>2</sup> - Wohnungsgröße 75 m <sup>2</sup> (einschl. Außenstellplatz) -					
Baujahre	1975	1980	1985	1990	1995
Bad Lippspringe	1.900	2.150	2.350	2.600	2.850
Borchen, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten	1.750	1.950	2.150	2.400	2.650
* Gebäude mit 6 bis 10 Wohneinheiten mit durchschnittlicher Ausstattung. Lage- sowie Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.					
Korrekturfaktoren für abweichende Wohnungsgrößen: Wohnfläche: 60 m <sup>2</sup> = + 2,5 %                      Wohnfläche: 90 m <sup>2</sup> = - 2,5%					

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

<b>Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1960: 23</b>
--

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

##### Beispiel:

Monatliche Nettokaltmiete: 1.500 DM

Verkehrswert: 1.500 DM x 12 x 23 = 414.000 DM

#### 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).

<b>Marktanpassungsfaktoren</b> zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert (§ 7 Abs. 1 WertV) für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahre 1960 - 1997)							
<b>Sachwert</b> inkl. Bodenwert in DM	<b>Lagewert</b> (Bodenwert in DM/m <sup>2</sup> - inkl. Erschließungskosten) Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup>						
	50	100	150	200	250	300	350
	250.000	0,91	0,95	0,97	0,99		
275.000	0,89	0,93	0,96	0,98	0,99		
300.000	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	
350.000	0,85	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,97
400.000	0,82	0,86	0,89	0,90	0,92	0,93	0,94
450.000	0,80	0,84	0,86	0,88	0,90	0,91	0,92
500.000	0,77	0,81	0,84	0,86	0,88	0,89	0,90
550.000	0,75	0,79	0,82	0,84	0,86	0,87	0,88
600.000	0,73	0,77	0,80	0,82	0,84	0,85	0,86

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

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

**Beispiel:**

Sachwert inkl. Bodenwert	:	500.000 DM
Lagewert (Richtwert)	:	100 DM/m <sup>2</sup>
Marktanpassungsfaktor	:	0,81
Marktanpassungsabschlag	:	19 %

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zu zugrunde:

- Der umbaute Raum wurde gemäß DIN 277 (Ausgabe 1950) berechnet.
- Für den Ansatz der Normalherstellungskosten 1913 in M/m<sup>3</sup> wurden die Kauffälle verschiedenen Bauart- und Ausstattungskategorien zugeordnet:

<b>Gebäudeart: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> (vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau)				
<b>Normalherstellungskosten (DIN 277, Ausgabe 1950; ohne Baunebenkosten)</b>				
	normal	gut	sehr gut	aufwendig
1913	18,00 M/m <sup>3</sup>	20,00 M/m <sup>3</sup>	22,50 M/m <sup>3</sup>	25,00 M/m <sup>3</sup>
1999	rd. 395 DM/m <sup>3</sup>	rd. 440 DM/m <sup>3</sup>	rd. 495 DM/m <sup>3</sup>	rd. 550 DM/m <sup>3</sup>

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

Februar 1999	:	2.196,3	Mai 1999	:	2.202,8
August 1999	:	2.207,0	November 1999	:	2.213,5

- Berechnung der Wertminderung wegen Alters nach WertR, Anlage 6
- Baunebenkosten i.d.R. 13 bis 15 %
- Der Bodenwert wurde i.d.R. 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 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 **1999** gegenüber dem Vorjahr erkennbar

ein **Anstieg** der

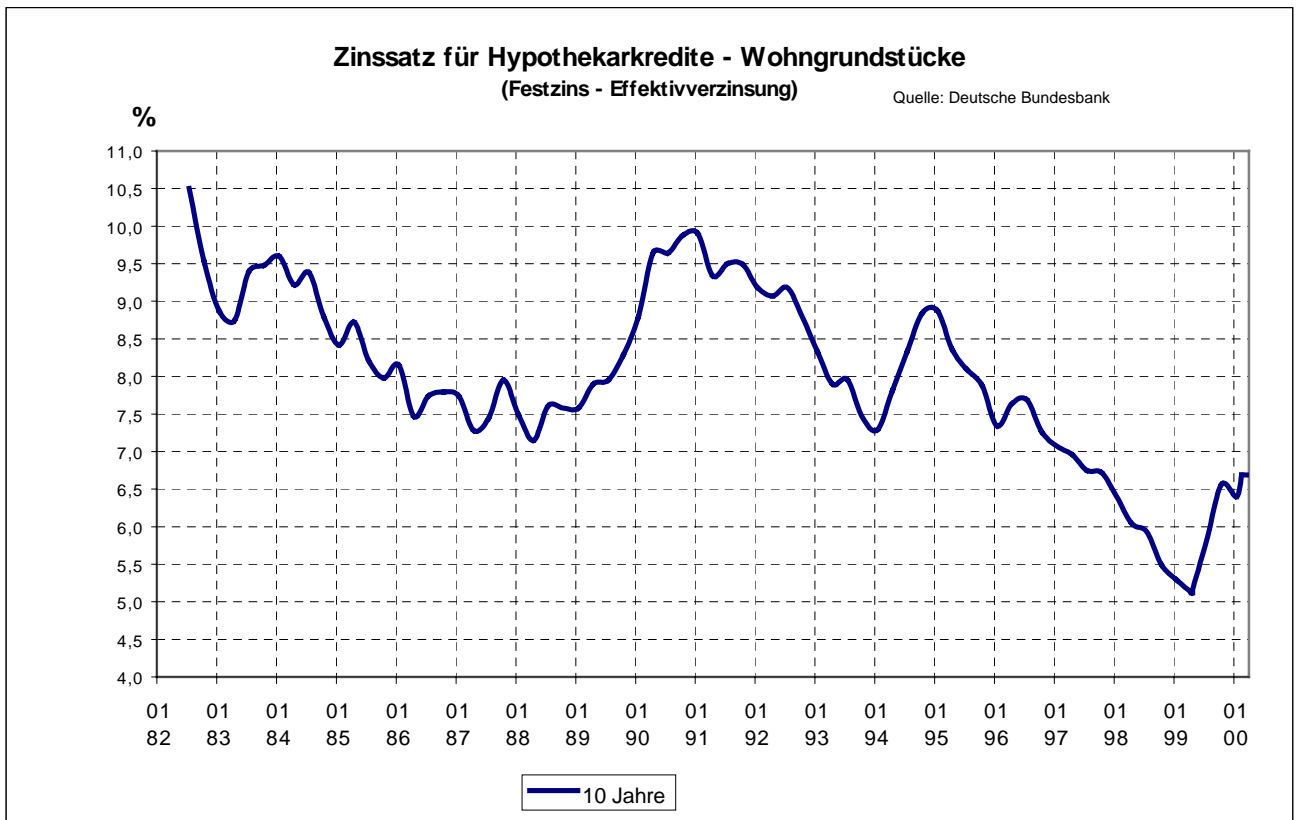
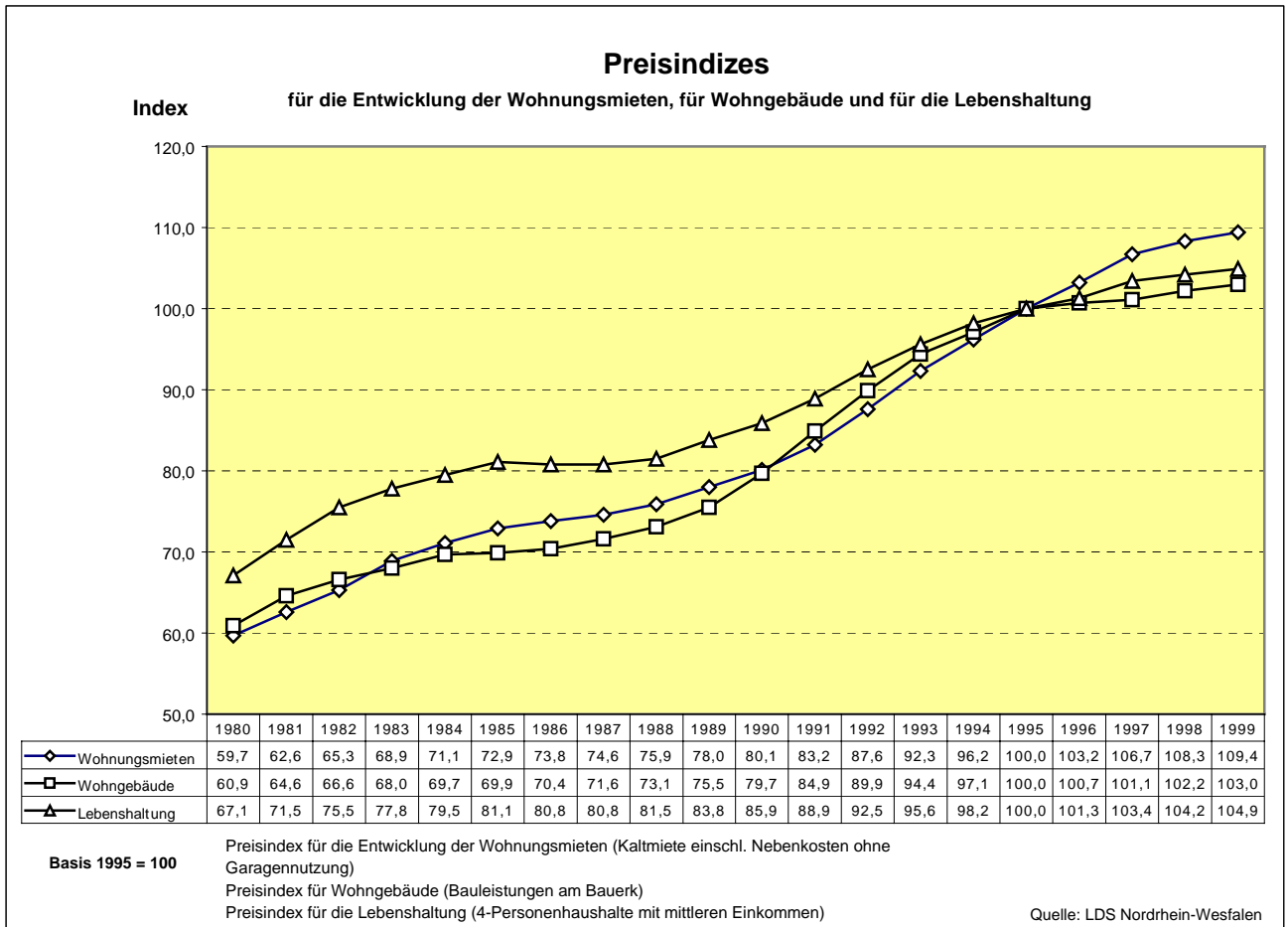
<b>Baukosten um</b>	<b>+ 0,8 %</b>
<b>Wohnungsmieten um</b>	<b>+ 1,0 %</b>
<b>Lebenshaltungskosten um</b>	<b>+ 0,7 %</b>
<b>Einwohnerzahl um</b>	<b>+ 1,1 %</b>

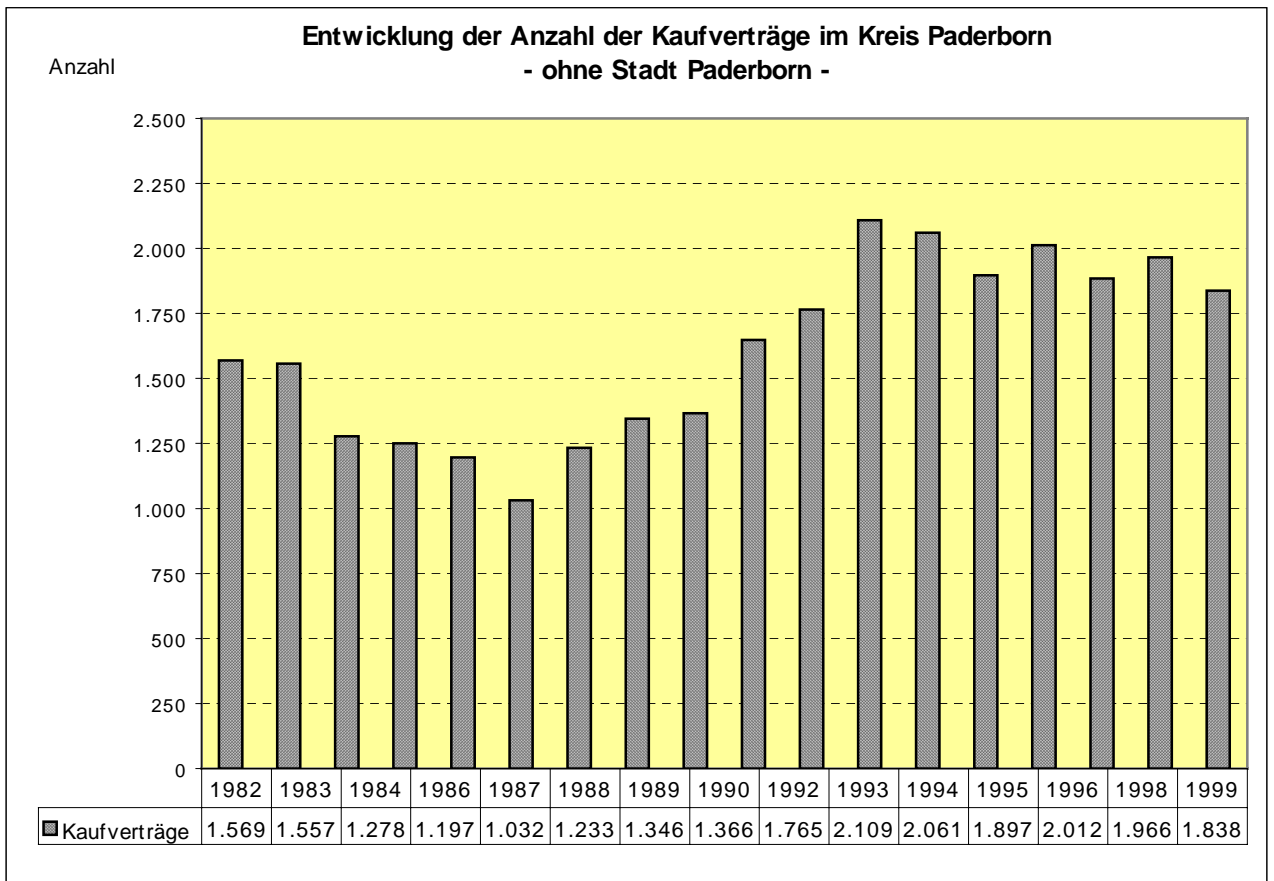
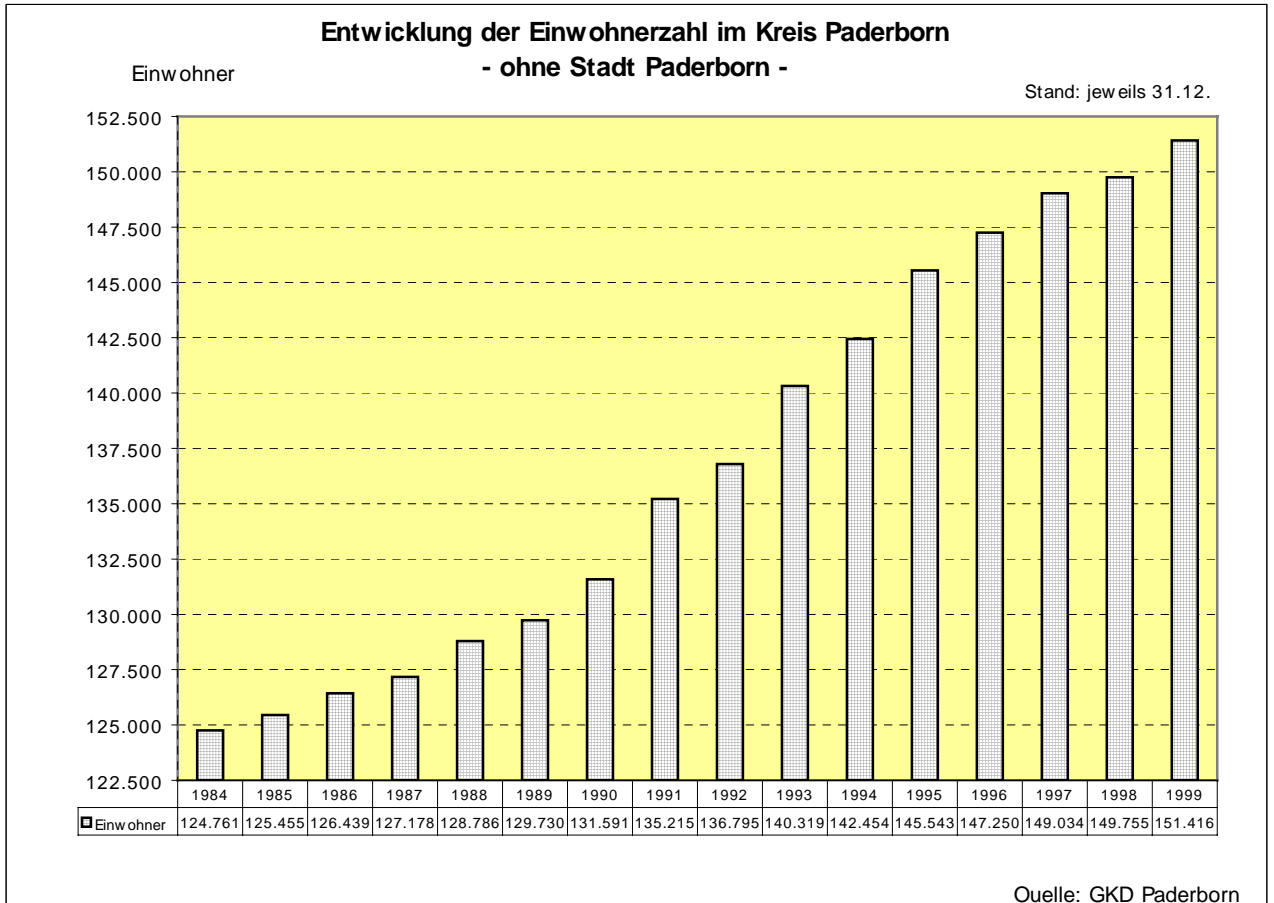
sowie ein **Rückgang** der

<b>Kaufverträge um</b>	<b>- 7,0 %</b>
------------------------	----------------

bei

**leicht steigendem Zinsniveau.**





<b>Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn</b>			
Stadt / Gemeinde	Einwohner (Stand 31.12.1999) (Quelle: GKD Paderborn)	Veränderung gegenüber 1998 in %	Flächengröße in km <sup>2</sup>
Altenbeken	9.734	+ 1,2	76,22
Bad Lippspringe	14.954	+ 0,5	50,98
Borchen	13.375	+ 5,7	77,11
Büren	22.647	- 0,3	170,97
Delbrück	28.816	+ 0,2	157,05
Hövelhof	15.421	+ 0,9	70,63
Lichtenau	10.952	+ 2,6	192,17
Salzkotten	23.270	+ 1,0	109,46
Wünnenberg	12.247	+ 0,8	161,03
Summen	151.416	+ 1,1	1.065,62

Für den Bereich der Stadt Paderborn (135.386 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. Vergleich zum Preisniveau in der Stadt Paderborn

## Kaufwerte von Bauland

Jahr	Baureifes Land					
	Wohnbauland			Gewerbebauland		
	Verkäufe Anzahl	Fläche in 1.000 m <sup>2</sup>	Kaufwert* DM/m <sup>2</sup>	Verkäufe Anzahl	Fläche in 1.000 m <sup>2</sup>	Kaufwert* DM/m <sup>2</sup>
<b>1995</b>	768	551		65	256	
<b>S**</b>	219	180	<b>231</b>	15	54	<b>78</b>
<b>K</b>	549	371	<b>78</b>	50	202	<b>27</b>
<b>1996</b>	800	556		83	359	
<b>S**</b>	209	170	<b>265</b>	11	35	<b>84</b>
<b>K</b>	591	386	<b>105</b>	72	324	<b>34</b>
<b>1997</b>	825	602		82	351	
<b>S**</b>	258	226	<b>275</b>	18	61	<b>95</b>
<b>K</b>	567	376	<b>108</b>	64	290	<b>35</b>
<b>1998</b>	989	619		76	223	
<b>S**</b>	481	281	<b>300</b>	22	52	<b>95</b>
<b>K</b>	508	338	<b>117</b>	54	171	<b>27</b>
<b>1999</b>	736	482		103	636	
<b>S**</b>	264	177	<b>325</b>	33	262	<b>100</b>
<b>K</b>	472	305	<b>130</b>	70	374	<b>23</b>

S = Stadt Paderborn  
 K = Kreis Paderborn ohne Stadt Paderborn  
 \* = Mittelwerte aus kommunalem und privatem Bauland    \*\* = inkl. Geschosswohnungsbau

## Kaufwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen

Jahr	Land- u. forstwirtschaftliche Nutzflächen		
	Verkäufe Anzahl	Fläche in 1.000 m <sup>2</sup>	Kaufwert in DM/m <sup>2</sup> (Mittelwert aus Acker- und Grünland)
<b>1995</b>	191	3.078	
<b>S</b>	17	795	<b>4,60</b>
<b>K</b>	174	2.283	<b>3,70</b>
<b>1996</b>	158	2.694	
<b>S</b>	17	551	<b>5,00</b>
<b>K</b>	141	2.143	<b>3,75</b>
<b>1997</b>	197	2.725	
<b>S</b>	11	206	<b>5,00</b>
<b>K</b>	186	2.519	<b>3,85</b>
<b>1998</b>	213	4.522	
<b>S</b>	15	522	<b>6,00</b>
<b>K</b>	198	4.000	<b>3,85</b>
<b>1999</b>	223	3.368	
<b>S</b>	13	168	<b>5,30</b>
<b>K</b>	210	3.199	<b>3,90</b>

S = Stadt Paderborn  
 K = Kreis Paderborn ohne Stadt Paderborn



## 12. Mietwertübersicht 31.12.1999

Stadt/ Gemeinde	Mietwerte in DM / m <sup>2</sup> Wohnfläche in den Kernorten				
	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung				Neubau (Erstbezug)
	bis 1969	1970 - 1979	1980 - 1991	ab 1992	
Altenbeken <sup>1)</sup>	7,00 (6,00 - 8,00)	7,50 (6,50 - 8,50)	8,50 (7,50 - 9,50)	9,50 (8,50 - 10,50)	9,50 (8,50 - 10,50)
Bad Lippspringe	8,00 (7,00 - 9,00)	9,00 (8,00 - 10,00)	10,00 (9,00 - 11,00)	11,00 (10,00 - 12,00)	10,50 (9,50 - 11,50)
Borchen <sup>2)</sup>	8,00 (7,00 - 9,00)	8,50 (7,50 - 9,50)	9,00 (8,00 - 10,00)	10,00 (9,00 - 11,00)	10,00 (9,00 - 11,00)
Büren <sup>3)</sup>	7,50 (6,50 - 8,50)	8,00 (7,00 - 9,00)	9,00 (8,00 - 10,00)	10,00 (9,00 - 11,00)	10,00 (9,00 - 11,00)
Delbrück <sup>4)</sup>	8,00 (7,00 - 9,00)	8,50 (7,50 - 9,50)	9,50 (8,50 - 10,50)	10,50 (9,50 - 11,50)	10,00 (9,00 - 11,00)
Hövelhof <sup>5)</sup>	8,00 (7,00 - 9,00)	8,50 (7,50 - 9,50)	9,50 (8,50 - 10,50)	10,50 (9,50 - 11,50)	10,00 (9,00 - 11,00)
Lichtenau <sup>6)</sup>	6,50 (5,50 - 7,50)	7,00 (6,00 - 8,00)	8,00 (7,00 - 9,00)	9,00 (8,00 - 10,00)	9,00 (8,00 - 10,00)
Salzkotten <sup>7)</sup>	7,50 (6,50 - 8,50)	8,00 (7,00 - 9,00)	9,00 (8,00 - 10,00)	10,00 (9,00 - 11,00)	10,00 (9,00 - 11,00)
Wünnenberg <sup>8)</sup>	7,00 (6,00 - 8,00)	7,50 (6,50 - 8,50)	8,50 (7,50 - 9,50)	9,50 (8,50 - 10,50)	9,50 (8,50 - 10,50)

Die vorgenannte Mietwertübersicht bezieht sich auf die Kernorte der Städte und Gemeinden. Für die Stadt- bzw. Ortsteile ist auf der nachfolgenden Seite eine Zusammenstellung über Abschläge dargestellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: 31.12.1998) für frei finanzierte Wohnungen gemäß § 5 Abs. 5 b GAVO NW abgeleitet durch Auswertung

- der Mieten der örtlichen Wohngeldstatistik aus den Jahren **1995 bis 1999**,
- 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 § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 in der z.Zt. gültigen Fassung (BGBl. I S. 3603, 3604) herangezogen werden. **Die Mietwertübersicht ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.**

*Die Mietwertübersicht kann nicht für Klein-Appartements angewandt werden.*

### Fußnoten zur Mietwertübersicht

In den Stadt- bzw. Ortsteilen sind je nach Lage und Baujahr folgende **Abschläge** angemessen:

- 1) Altenbeken: 0,50 - 1,00 DM/m<sup>2</sup>
- 2) Borchten: 0,50 - 1,50 DM/m<sup>2</sup>
- 3) Büren: 0,00 - 2,50 DM/m<sup>2</sup>
- 4) Delbrück: 0,50 - 1,50 DM/m<sup>2</sup>
- 5) Hövelhof: 1,00 - 2,00 DM/m<sup>2</sup>
- 6) Lichtenau: 0,00 - 1,50 DM/m<sup>2</sup>
- 7) Salzkotten: 0,00 - 2,00 DM/m<sup>2</sup>
- 8) Wünnenberg: 0,50 - 1,50 DM/m<sup>2</sup>

## Hinweise zur Mietwertübersicht:

- Die in der Tabelle angegebenen monatlichen Mietwerte sind Grundmieten (**Nettokaltmieten**) ohne jegliche 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 Gemeinschafts-Antennenanlage/des Breitbandkabelnetzes  
sonstige Betriebskosten
- Die Mietwerte gelten für **nicht öffentlich geförderte Wohnungen**.
- Die Mietwerte betragen für **Garagen** 50 - 60 DM/Monat und für **Stellplätze** 25 - 30 DM/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 70 bis 100 m<sup>2</sup>**. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **40 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup>** ist ein **Zuschlag bis 10 %**, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **mehr als 100 m<sup>2</sup>** 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. Eine nicht abgeschlossene Wohnung rechtfertigt einen Abschlag von 10 %.
- 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.
- Für **Einfamilienhäuser** (einschließlich Garage und Garten) kann ein 10 bis 20 % höherer Mietwert angemessen sein.
- 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 II. BV anzuwenden. Zusatzräume sind bis auf Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.

**13. Weitere Informationen****13.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2000 (Stand 31.12.1999)**

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **2000 voraussichtlich** das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise **ohne Erschließungskosten, aber inkl. Vermessungskosten** nach Angabe der Städte und Gemeinden):

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Bad Lippspringe</b>	Rosenstraße / Mühlenflöß	25	ca. 300
<b>Büren</b>	<i>insgesamt</i>	<b>144</b>	
- Büren	Domentalsweg	65	
- Brenken	Blombergweg	32	39,00
- Harth	Harthfeld	19	
- Hegensdorf	Hanlieth	18	
- Weiberg	Maibaum	10	
<b>Delbrück</b>			
- Delbrück	Schlingfeld	15	63,00
<b>Lichtenau</b>	<i>insgesamt</i>	<b>27</b>	
- Atteln		13	29,50
- Ebbinghausen		1	29,00
- Grundsteinheim		6	25,50
- Husen		1	27,50
- Iggenhausen		3	25,50
- Kleinenberg		1	27,50
- Lichtenau		2	29,50
<b>Salzkotten</b>	<i>insgesamt</i>	<b>95</b>	
- Scharmede	Laake	8	ca. 62
- Niederntudorf	Kesberge	57	
- Schwelle	Holser Heide	5	
- Verlar	Auf dem Howe	25	
<b>Bad Wünnenberg</b>	<i>insgesamt</i>	<b>24</b>	
- Bleiwäsche	Zum Sauerland	1	24,00
- Haaren	Fiengenburg II	17	38,00
- Leiberg	Grüner Winkel	1	43,00
- Bad Wünnenberg	Brede II	2	48,00
	Lehmkuhle	3	45,00

**Altenbeken, Borchen** und **Hövelhof** haben keine neuen Baugrundstücke im Angebot.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 330 Baugrundstücke im Jahre 1999 zur Verfügung (1998: 270).

## 13.2 Gebühren für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW erhoben. Die Gebühr ist von der Höhe des Verkehrswertes abhängig und beträgt z.B.:

- für ein **unbebautes** Grundstück

Verkehrswert: 75.000 DM	Gebühr: 712,00 DM
Verkehrswert: 150.000 DM	Gebühr: 975,00 DM
Verkehrswert: 250.000 DM	Gebühr: 1.275,00 DM

- für ein **bebautes** Grundstück

Verkehrswert: 150.000 DM	Gebühr: 1.150,00 DM
Verkehrswert: 250.000 DM	Gebühr: 1.550,00 DM
Verkehrswert: 500.000 DM	Gebühr: 2.050,00 DM

- für ein **Mietwertgutachten**

Mindestgebühr	450,00 DM
---------------	-----------

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

## 13.3 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 (30 DM einschließlich 2 mitgeteilter Bodenrichtwerte). Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise erworben werden. Die Gebühren sind abhängig von der Größe des Auszuges und liegen zwischen 20 DM und 54 DM.

Die Bodenrichtwerte können auch im Internet abgerufen werden unter:

**[www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://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.

### 13.4 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), gegen eine Gebühr von 30 DM erhältlich.

### 13.5 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 30 DM erhältlich.

### 13.6 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn

**Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Wilhelm Westhoff

**Stellvertretender Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Josef Werner

**Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:**

Dipl.-Ing. Stefan Kellner

**Ehrenamtliche Gutachter:**

Landwirt Heribert Bewermeier

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt

Dipl.-Ing. Wolfgang Just

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Ing. Norbert Krall

Dipl.-Ing. Hans Lange

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