



Kreis Paderborn



Grundstücksmarktbericht **2005.**

für die Städte

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

für die Gemeinden

Altenbeken, Borcheln, Hövelhof



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

NRW.

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn

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

Gebühr **30 €** (Ziffer 13.4.2.1 AVerwGebO NRW)

Auskünfte

- zum Grundstücksmarktbericht: Telefon: (05251) 308 927 - Herr Werner
(05251) 308 930 - Herr Gurok
308 933 - Herr Brinkmann
Telefax: (05251) 308 899331
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

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

Paderborn, den 31.03.2005

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3. Gutachterausschuss	8
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	9
4. Grundstücksmarkt 2004	10
4.1 Umsatz im Jahre 2004	10
4.2 Umsatzentwicklung 2000 - 2004	11
5. Unbebaute Baugrundstücke	15
5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke	15
5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau	15
5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland	16
5.4 Geschosswohnungsbau	17
5.5 Umsatz - Gewerbliche Bauflächen	17
5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen	17
5.7 Umsatz - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
5.8 Preisentwicklung - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
5.9 Bauerwartungsland, Rohbauland	19
6. Bebaute Grundstücke	20
6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke	20
6.2 Preisentwicklung - Bebaute Grundstücke	21
7. Wohnungseigentum	22
7.1 Preisentwicklung - Wohnungseigentum	22
7.2 Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen	23
8. Bodenrichtwerte	24
8.1 Bodenrichtwertkarten	24
8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte	27
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten	30
9.1 Bodenpreisindexreihen	30
9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland	30
9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland	30
9.2 Umrechnungskoeffizienten	31
Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte	31
9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze	31
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	33
9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	33
9.4.2 Gebädefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften	34
9.4.3 Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen	34
9.4.4 Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser	35
9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	35
9.6 Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten	37
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	38
11. Mietwertübersicht 01.01.2005	42

	Seite
12. Weitere Informationen	45
12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2005	45
12.2 Gebühren für Gutachten.....	47
12.3 Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	47
12.4 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn.....	48
12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht	48
12.6 Landesweites Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.NRW).....	48
12.7 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn	49

1. **Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

Grundstückspreise stagnieren
Preise für Ein- u. Zweifamilienhäuser im Durchschnitt leicht rückläufig
Doppelhaushälften und Reihenhäuser preisstabil
Preisniveau bei neuen Eigentumswohnungen auf Vorjahresniveau, bei gebrauchten leicht rückläufig

• **Umsatz um 3 % gestiegen**

134 Mio. € wurden im Jahre 2004 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt, rd. 3 % mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Kaufverträge verringerte sich um 12,5 %.

Jahr	Mio. €
2000	132
2001	137
2002	160
2003	130
2004	134

• **Rückgang der Bauplatzverkäufe um 24 %**

2004 wurden 317 Bauplätze verkauft, das waren rd. 24 % weniger als 2003. Davon haben die Städte und Gemeinden 191 Bauplätze (rd. 60 %) verkauft (2003: 228); 126 Bauplätze (2003: 191) wurden auf dem privaten Grundstücksmarkt umgesetzt.

Jahr	Bauplätze
2000	320
2001	457
2002	543
2003	419
2004	317

• **Wohnbaulandpreise stagnieren überwiegend – nur noch vereinzelte Steigerungen**

Die Preise für das **private Bauland** sind 2004 gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Durchschnitt konstant geblieben. Vereinzelt Steigerungen der Grundstückspreise gab es noch in den Kernbereichen von Delbrück (+ 5 €), Nord- u. Kirchborchen (+ 5 €), Altenbeken (+ 2,5 €) und Lichtenau (+ 4 €). In den Stadt- und Ortsteilen blieben die Grundstückspreise im Durchschnitt konstant. In den Städten Bad Wünnenberg, Büren, Delbrück, Lichtenau, Salzkotten sowie in der Gemeinde Borchen haben die Kommunen ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken (i.d.R. über 50 % der verkauften Baugrundstücke) zur Verfügung gestellt und damit wesentlich zur Preisberuhigung beigetragen. Die Schwankungen in der Preisentwicklung sind tlw. abhängig von Verkäufen in den unterschiedlichen Lagen innerhalb des Kreisgebietes.

Durchschnittliches Preisniveau (ohne Erschließungskosten)		
Jahr	Kernbereiche €/m ²	Stadt-/Ortsteile €/m ²
1998	124	50
1999	135	48
2000	123	64
2001	154	83
2002	150	66
2003	169	75
2004	158	65

• **Gewerbebaulandpreise stagnieren**

Bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen sind im Jahre 2004 34 Grundstücksverkäufe zu verzeichnen. Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2004 bei rd. 48 % der Gesamtverkäufe. Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 20 €/m² (Spanne 4 – 45 €/m²) und lag damit etwa auf dem Vorjahresniveau.

• **Preisniveau landwirtschaftlicher Nutzflächen etwa konstant geblieben**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für 2004 gegenüber 2003 der Flächenumsatzes um rd. 15 % zurückgegangen. Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Der Durchschnittspreis für Ackerland lag bei rd. 2,00 €/m², für Grünland bei 1,50 €/m².

• **Verkäufe von Eigenheimen um 26 % gefallen, Verkäufe von Eigentumswohnungen um 36 % gefallen**

Von den 531 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 453 = rd. 85 % auf den individuellen Wohnungsbau. 2004 wurden 37 **neue** Eigenheime (Baujahr 2002/2003) (2003: 38) und 35 **neue** Eigentumswohnungen (Baujahr 2003/2004) (2003: 47) veräußert.

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
2000	320	137
2001	346	137
2002	439	170
2003	327	199
2004	242	127

- **Gebrauchte Einfamilienhäuser ab Baujahr 1960 im Durchschnitt 5 % günstiger**
- **Neue und gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser durchschnittlich preisstabil**
- **Preisniveau für neue Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt unverändert – gebrauchte Objekte im Durchschnitt um 5 % gefallen**

Durchschnittliche Kaufpreise (inkl. Grundstück):			
Einfamilienhaus (Zentralorte)	- Baujahr 1978	149 m ² Wohnfläche:	198.200 €
Einfamilienhaus (Stadt-/Ortsteile)	- Baujahr 1981	153 m ² Wohnfläche:	177.200 €
Doppelhaushälfte (Zentralorte)	- Baujahr 1991	124 m ² Wohnfläche:	181.780 €
Doppelhaushälfte (Stadt-/Ortsteile)	- Baujahr 1994	121 m ² Wohnfläche:	168.850 €
Eigentumswohnung (Zentralorte)	- Baujahr 2004	84 m ² Wohnfläche:	137.600 €
Eigentumswohnung (Zentralorte)	- Baujahr 1989	78 m ² Wohnfläche:	91.200 €

- **Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. Preisstagnation bei den guten bis sehr guten Wohnlagen. Vereinzelt Steigerungen im Bereich der mittleren Wohnlagen der Zentralorte**

Trend 2005

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 2005 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal folgende Trends ableiten:

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

Zusammenfassung Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat aus den vorliegenden Kaufverträgen folgende Bodenrichtwerte für **erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland** zum Stichtag **01.01.2005** ermittelt:

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwerte 01.01.2005 - erschließungsbeitragsfrei - in €/m ²	In den Bodenrichtwerten enthalte- ner durchschnittl. Vorteil der Er- schließungsbeitragsfreiheit in €/m ²
Altenbeken		Ø 24,0
- Altenbeken	70 bis 125	
- Buke, Schwaney	80 bis 105	
Bad Lippspringe	175 bis 250	Ø 21,0
Bad Wünnenberg		Ø 20,0
- Kernstadt	60 bis 115	
- Stadtteile	45 bis 60	
Borchen		Ø 19,6
- Nord- u. Kirchborchen	130 bis 180	
- andere Ortsteile	70 bis 100	
Büren		Ø 21,0
- Kernstadt	60 bis 120	
- Stadtteile	30 bis 75	
Delbrück		Ø 21,0
- Kernstadt	140 bis 225	
- Stadtteile	50 bis 120	
Hövelhof		Ø 17,1
- Hövelhof	160 bis 205	
- andere Ortsteile	55 bis 115	
Lichtenau		Ø 21,1
- Kernstadt	55 bis 80	
- Stadtteile	40 bis 60	
Salzkotten		Ø 21,7
- Kernstadt u. Upsprunge	125 bis 155	
- Stadtteile	65 bis 130	

In diesen Bodenrichtwerten sind

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

Nicht enthalten ist der Wasseranschlussbeitrag.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

3. Gutachterausschuss

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

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

Der Gutachterausschuss arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der 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 23.03.2004

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses** für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist beim Fachbereich 62 - Vermessungen, Kataster und Grundstücksbewertungen - des Kreises Paderborn eingerichtet.

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

Weitere Aufgaben der Geschäftsstelle sind u.a.:

- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes
- die Vorbereitung der Wertermittlung
- die Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels und – soweit dem Antrag der zuständigen Stelle entsprochen wird – die Führung der Mietdatenbank und die vorbereitenden Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels
- die Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte

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

	2000	2001	2002	2003	2004
Schriftliche Richtwertauskünfte	144	100	90	101	117
Mündliche Richtwertauskünfte	2.300	2.500	2.700	3.000	3.000
Wertgutachten	102	93	92	84	84

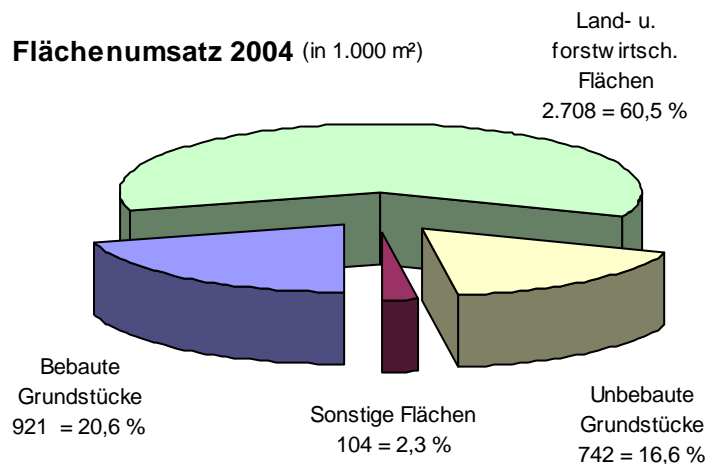
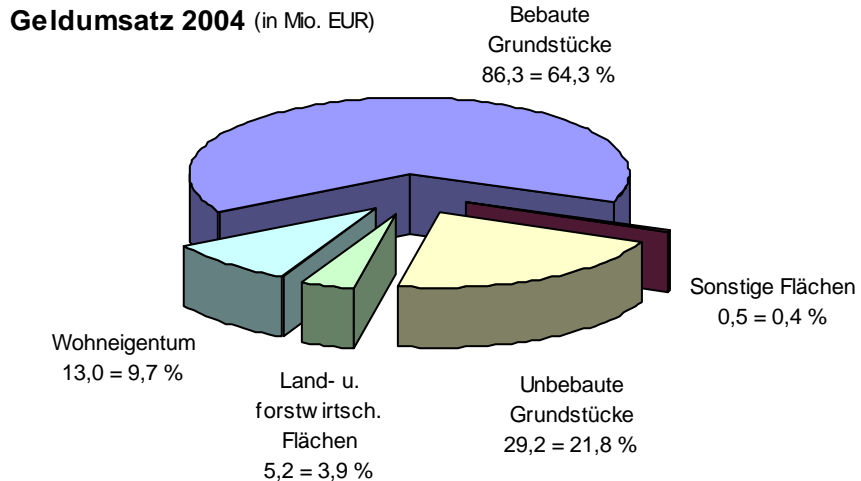
4. Grundstücksmarkt 2004

4.1 Umsatz im Jahre 2004

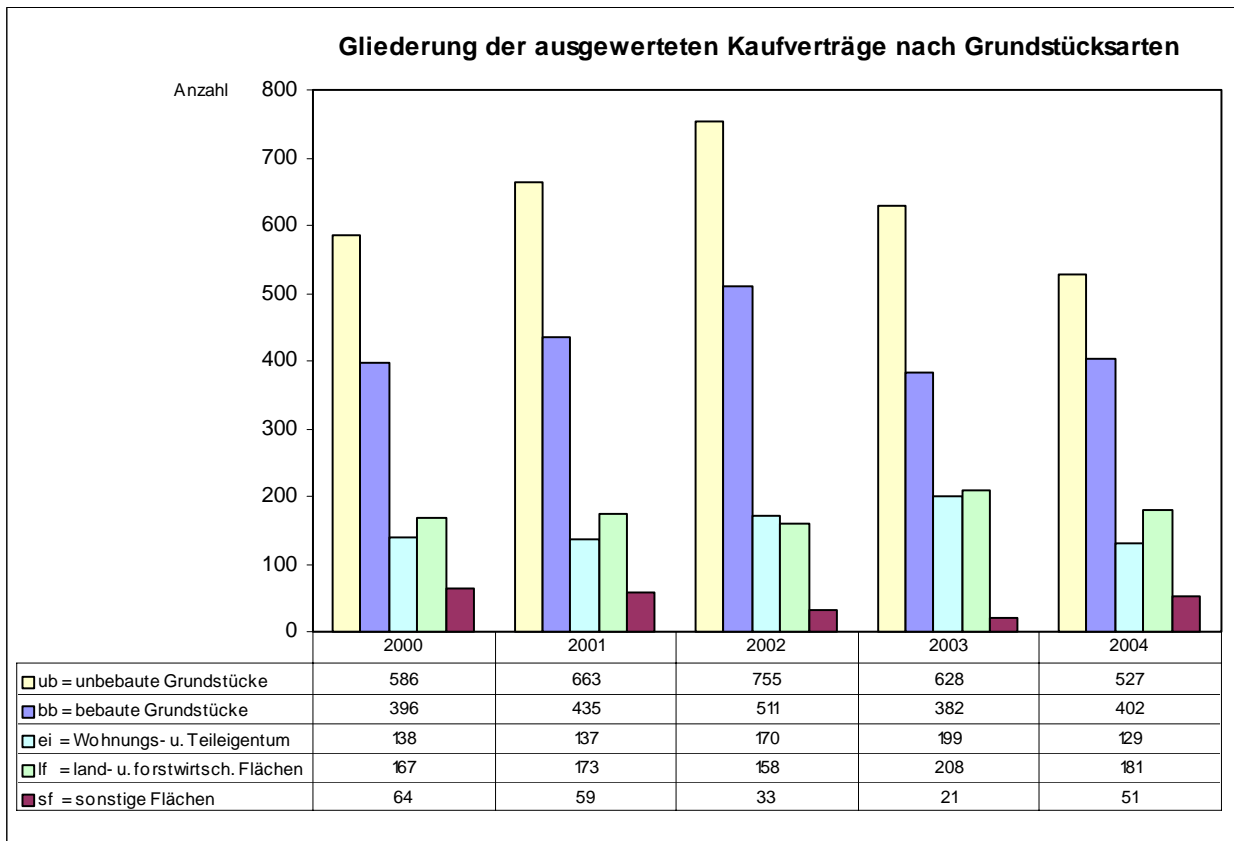
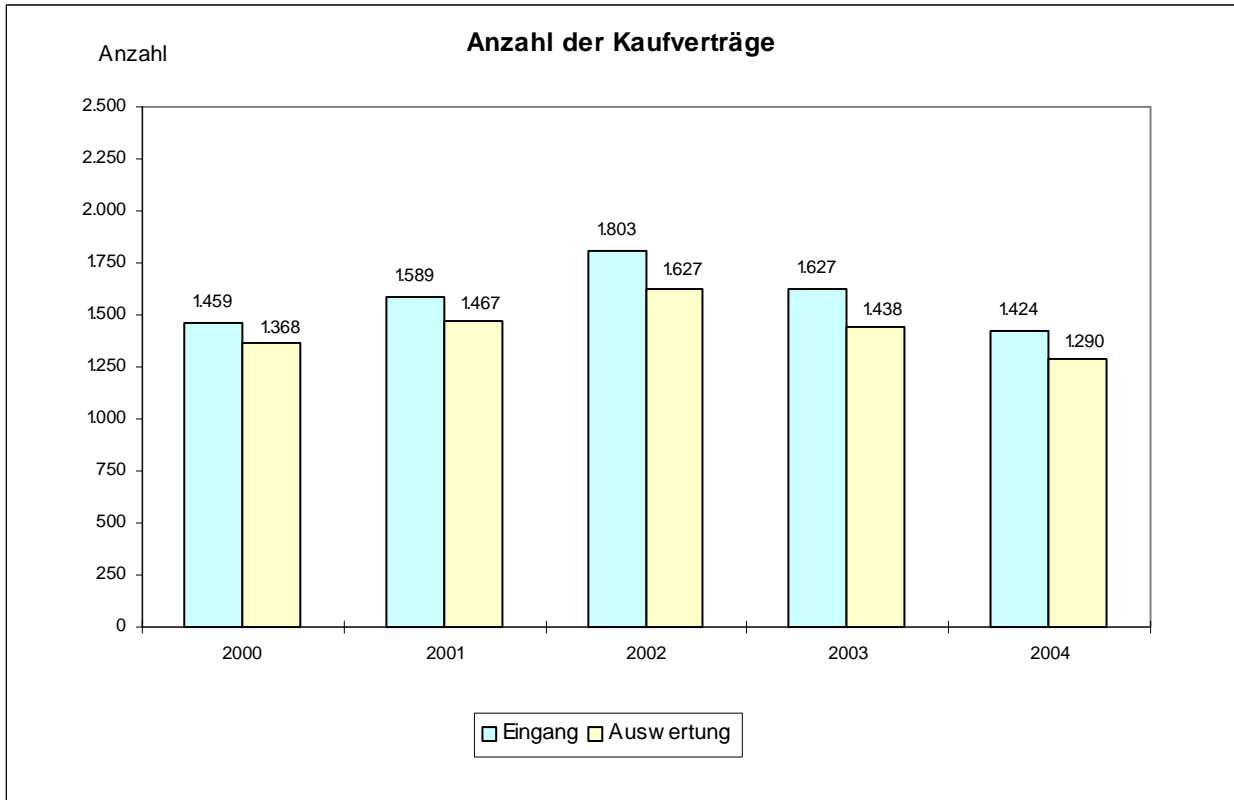
Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn sind im Jahre 2004 **1.424** Kaufverträge (2003: 1.627) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten ausgewertet werden **1.290** Kaufverträge (2003: 1.438) mit einem **Umsatzvolumen** von:

134,2 Mio. EUR
für **4,5 Mio. m² (= 4,5 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.)

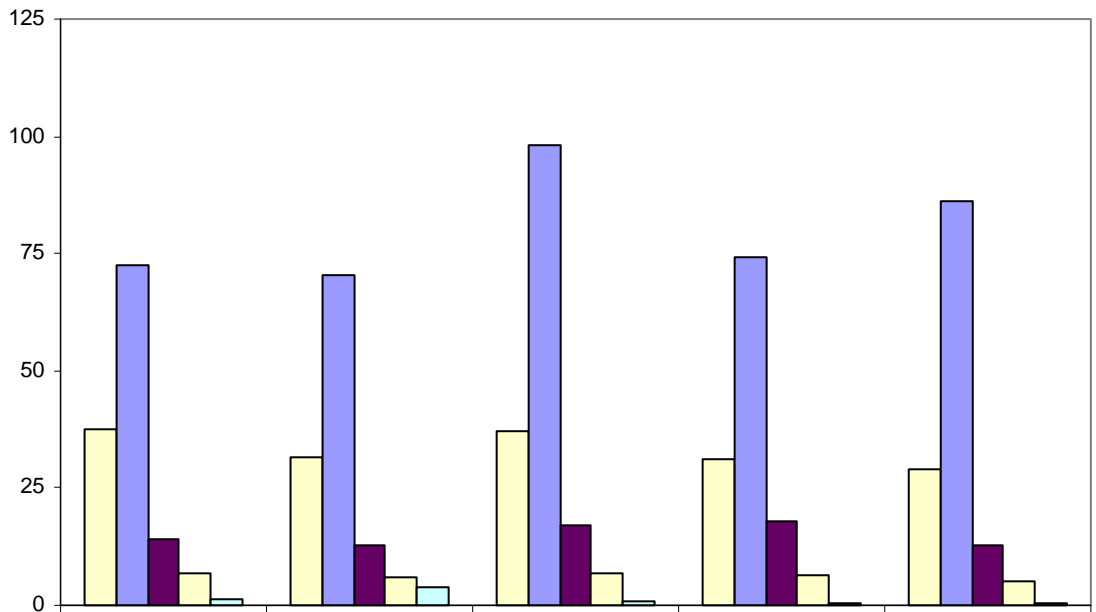


4.2 Umsatzentwicklung 2000 – 2004



Geldumsatz 2000 - 2004

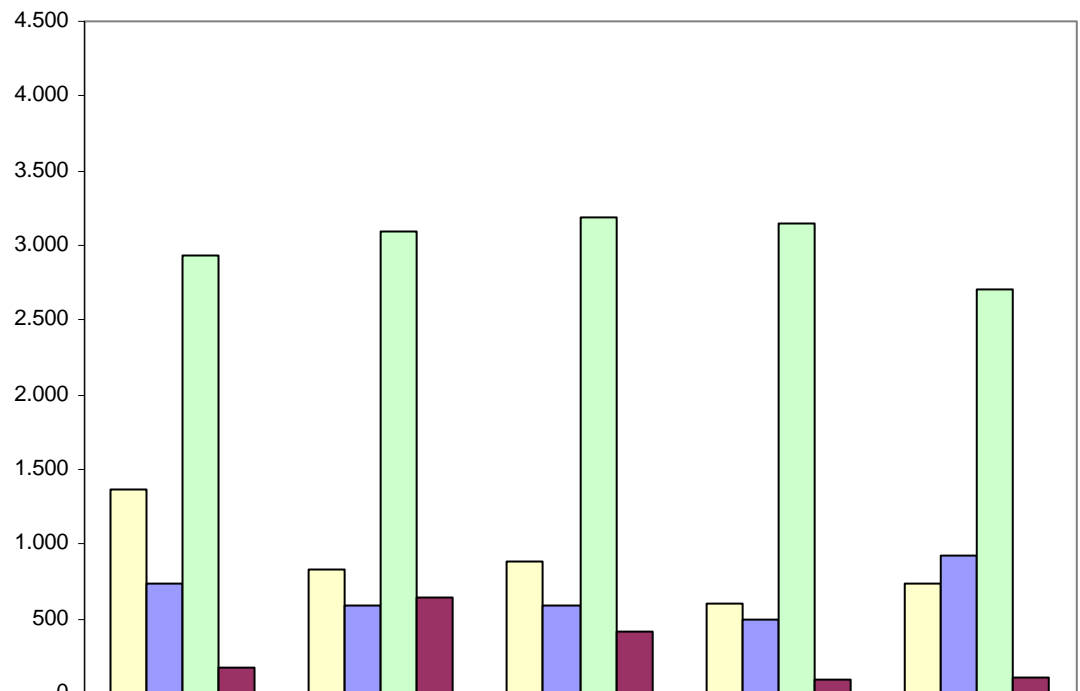
in Mio. EUR



	2000	2001	2002	2003	2004
ub = unbebaute Baugrundstücke	37,4	31,4	37,0	31,2	29,2
bb = bebaute Grundstücke	72,6	70,4	98,2	74,2	86,3
ei = Wohneigentum	14,1	12,6	16,9	18,1	13,0
lf = land- u. forstwirtsch. Flächen	6,8	5,8	6,7	6,4	5,2
sf = sonstige Flächen	1,3	3,9	0,8	0,5	0,5

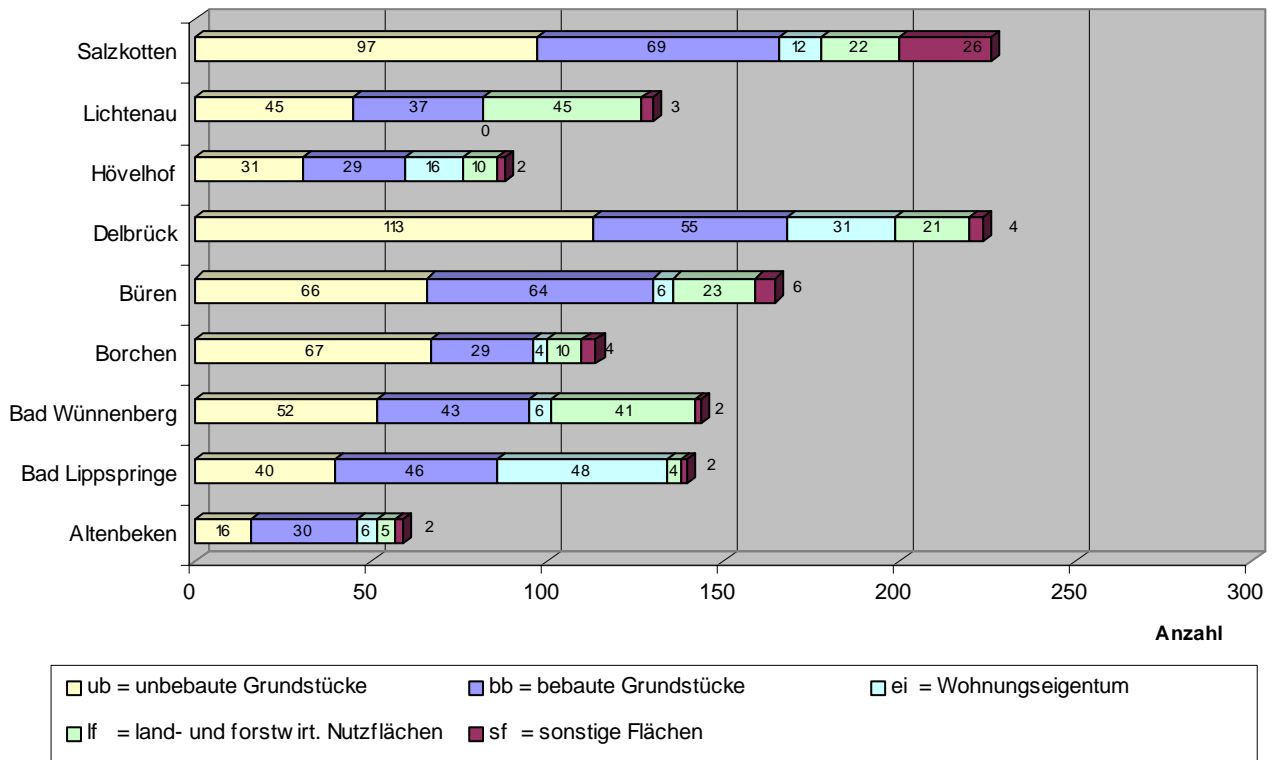
Flächenumsatz 2000 - 2004

in 1.000 m²

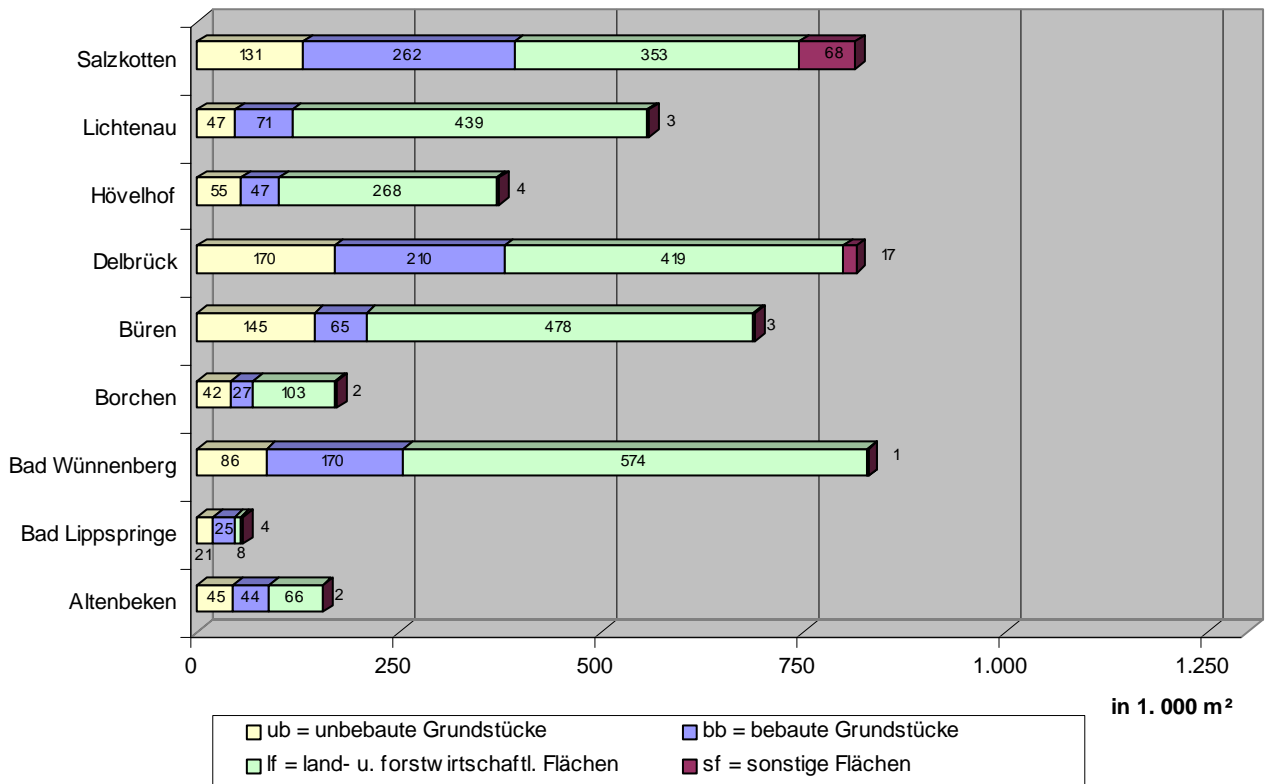


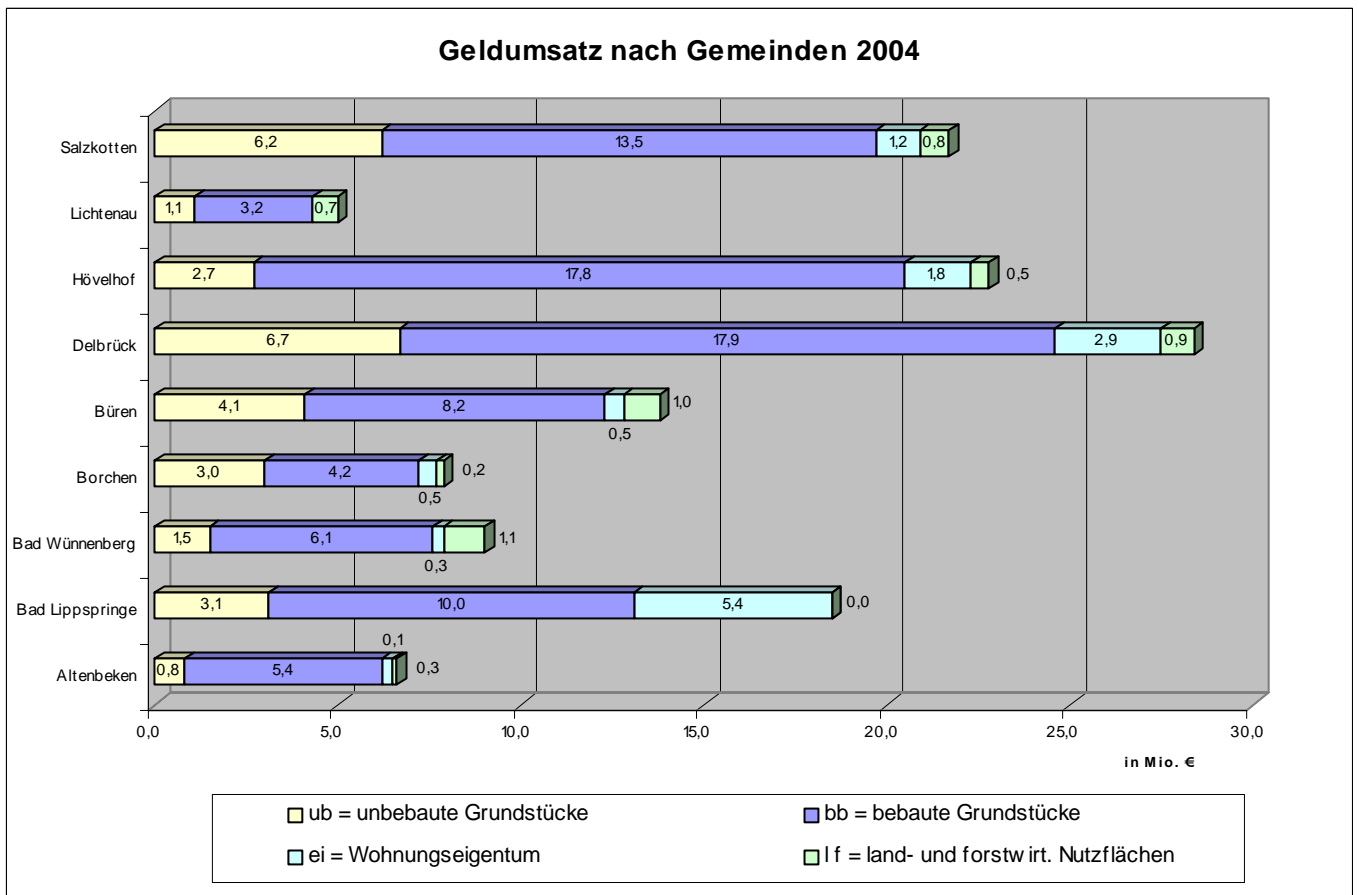
	2000	2001	2002	2003	2004
ub = unbebaute Grundstücke	1365	827	886	596	742
bb = bebaute Grundstücke	735	593	589	496	921
lf = land- u. forstwirtsch. Flächen	2.939	3.090	3.181	3.146	2.708
sf = sonstige Flächen	171	640	420	94	104

Anzahl der Verkaufsfälle in den Gemeinden 2004
- Aufteilung nach Grundstückstypen -



Flächenumsatz nach Gemeinden 2004





5. Unbebaute Baugrundstücke

5.1 Umsatz - Unbebaute Baugrundstücke

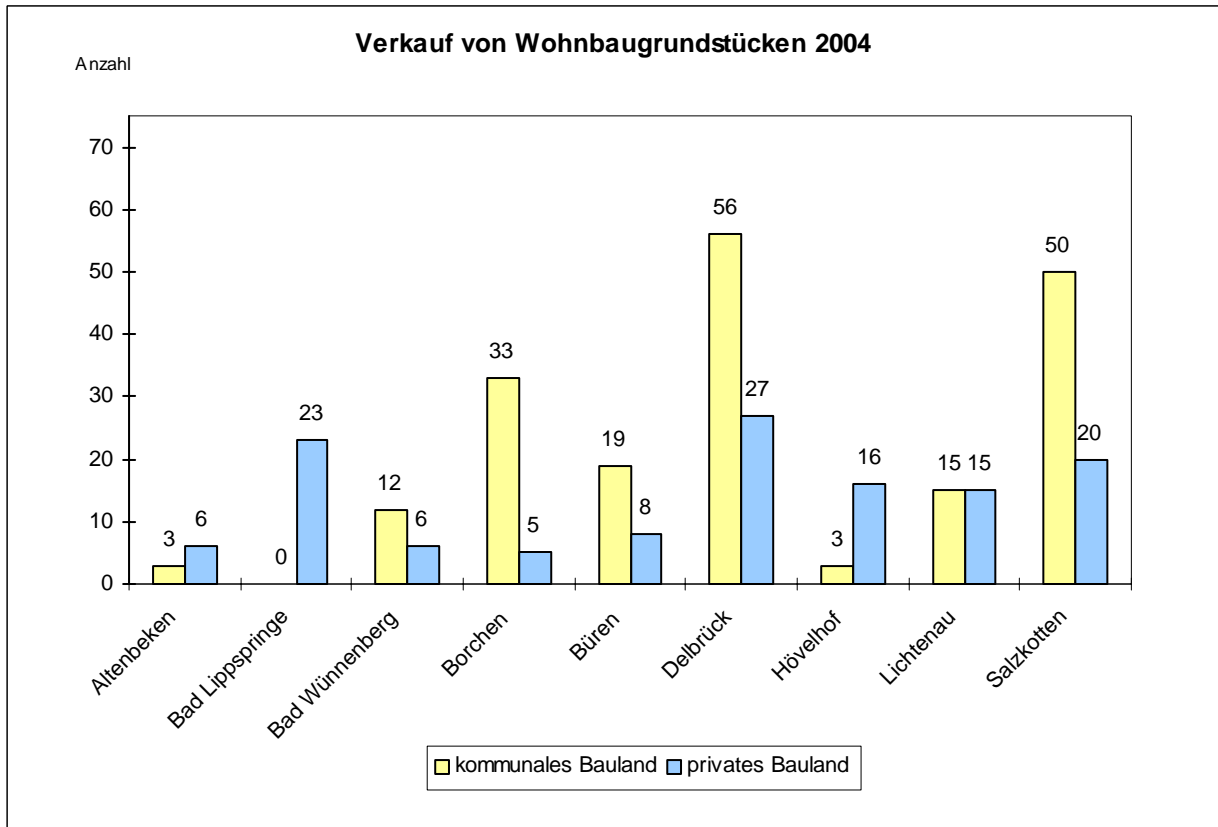
Auf diesem Teilmarkt gab es im Jahre 2004 527 Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	465	557	25,7
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	11	6	0,7
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	0	0	0
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	3	3	0,1
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	48	176	2,7
Bauflächen für sonstige Nutzung	0	0	0
Summen	527	742	29,2

5.2 Umsatz - Individueller Wohnungsbau

Bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau** wechselten **2004 317** (2003: 418) **selbständig bebaubare** Objekte (150 bis 1.250 m²) ihren Besitzer. Zusätzlich wurden 9 (2003: 22) Erbbaurechte begründet bzw. veräußert.

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004
Altenbeken	18	5	3	18	16	6	36	21	9
Bad Lippspringe	4	2	-	31	39	23	35	40	23
Bad Wünnenberg	36	20	12	22	6	6	58	26	18
Borchen	46	28	33	10	15	5	56	43	38
Büren	47	30	19	15	27	8	62	57	27
Delbrück	54	28	56	23	32	27	77	61	83
Hövelhof	26	11	3	14	18	16	40	28	19
Lichtenau	30	20	15	11	10	15	41	30	30
Salzkotten	107	84	50	31	28	20	138	112	70
Summen	368	228	191	175	191	126	543	419	317



5.3 Preisentwicklung - Wohnbauland

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

Durchschnittl. Kaufpreise	Baugrundstücke 150 m ² bis 1.250 m ²				
	2000	2001	2002	2003	2004
Kommunales Bauland					
Ø in €/m ² - ebp - (Anzahl)	33 (135)	45 (200)	51 (164)	52 (140)	36 (44)
Ø Grundstücksfläche in m ²	618	621	636	675	654
Ø in €/m ² - ebf - (Anzahl)	46 (29)	48 (103)	60 (201)	68 (88)	71 (147)
Ø Grundstücksfläche in m ²	715	743	648	650	648
Privates Bauland (Kernbereiche) ebp -					
Kaufpreise (Min. – Max.)	31 – 205	43 – 244	45 – 228	52 – 208	67 – 242
Ø in €/m ² (Anzahl)	123 (57)	153 (55)	151 (90)	169 (71)	158 (73)
Ø Grundstücksfläche in m ²	665	619	561	485	537
Privates Bauland (Stadt- und Ortsteile) ebp -					
Kaufpreise (Min. – Max.)	15 – 123	25 – 128	20 – 134	25 – 129	24 – 129
Ø in €/m ² (Anzahl)	66 (66)	80 (54)	65 (59)	75 (46)	65 (30)
Ø Grundstücksfläche in m ²	655	654	655	600	665

ebp = erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB; ebf = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

5.4 Geschosswohnungsbau

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Jahre 2004 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 2004 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren 34 (2003: 32) **selbständig bebaubare** Grundstücke, die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen				
	2000	2001	2002	2003	2004
Altenbeken	1	2	1	8	-
Bad Lippspringe	8	5	2	4	2
Bad Wünnenberg	10	4	10	6	7
Borchen	1	6	5	1	5
Büren	7	6	5	2	6
Delbrück	3	2	2	3	-
Hövelhof	7	3	3	3	6
Lichtenau	4	4	5	4	5
Salzkotten	7	4	3	1	3
Summen	48	36	36	32	34

5.6 Preisentwicklung - Gewerbliche Bauflächen

Der Anteil der kommunalen Verkäufe (Städte und Gemeinden) lag im Jahre 2004 bei rd. 48 % der Gesamtverkäufe (Vorjahr: 22 %).

Das Preisniveau ergab sich im Mittel zu rd. 20 €/m² (Spanne 4 – 45 €/m²) und war damit gegenüber dem Vorjahresniveau etwa stabil bei insgesamt stagnierender bis geringer Nachfrage.

5.7 Umsatz - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2004 wurden in 181 Kaufverträgen 2,65 Mio. m² land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 5,2 Mio. € veräußert. In 19 Kauffällen hat die Öffentliche Hand Flächen für eine zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 162 Kauffälle ergeben sich - nach verschiedenen Nutzungsarten gegliedert - aus der nachfolgenden Tabelle:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in Mio. €
Ackerland	101	1.821	3,91
Grünland	43	627	0,89
Wechselnd	2	32	0,04
Forstwirtschaft	14	91	0,09
gemischte Nutzungen	2	2	0,01
Summen	162	2.574	4,94

Von den 146 veräußerten Acker-, Grün-, Wechselndflächen und Flächen mit gemischten Nutzungen waren 11 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m². Die verbleibenden 135 Kauffälle verteilten sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- u. Wechselnd, gemischte Nutzungen Flächen > 2.500 m ²				
	2000	2001	2002	2003	2004
Altenbeken	2	3	4	2	3
Bad Lippspringe	5	6	2	4	2
Bad Wünnenberg	27	13	23	12	33
Borchen	11	19	12	14	4
Büren	17	19	18	13	19
Delbrück	14	14	6	14	18
Hövelhof	5	1	8	10	7
Lichtenau	20	19	32	29	29
Salzkotten	20	18	16	43	20
Summen	121	112	121	141	135

Bei 50 % dieser Grundstücke lag im Jahre 2004 die Flächengröße zwischen 5.000 m² und 20.000 m², bei 32 % über 20.000 m².

5.8 Preisentwicklung – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 2004 gegenüber 2003 im Durchschnitt **stabil** geblieben. Der Durchschnittspreis für **Ackerland** lag im Jahre 2004 bei rd. **2,00 €/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 2004 bei rd. 1,50 €/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.

2004 wurden von den Städten und Gemeinden im Kreisgebiet ca. 217.000 m² Bauerwartungsland und Rohbauland aufgekauft. Hieraus können ca. 370 Bauplätze entstehen.

Aus Kaufverträgen der Jahre 1995 bis 2004 ergibt sich das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes aus der nachfolgenden Tabelle (Ankäufe überwiegend durch öffentl. Hand):

	Durchschnittliches Wertniveau in % im Verhältnis zum Baulandwert (erschließungsbeitragspflichtig)
Bauerwartungsland	30 (Spanne 20 – 60)
Rohbauland	70

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

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Umsatz - Bebaute Grundstücke

Auf diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) gab es im Jahre 2004 531 Erwerbsvorgänge (2003: 581).

Gebäudeart	Anzahl	Flächensumme (1.000 m ²)	Geldsumme (100 T€)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	244	543	395
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	82	31	144
Wochenendhäuser	17	51	8
Mehrfamilienhäuser	13	9	26
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	9	19	18
Sonstige Gebäude	37	268	272
Summen	402	921	863

Wohnungs- u. Teileigentum	129		130
---------------------------	-----	--	-----

Davon entfielen 453 (= 85,3 %) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Eigentumswohnungen, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilen:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaus- hälften					Eigentumswohnungen				
	2000	2001	2002	2003	2004	2000	2001	2002	2003	2004
Altenbeken	23	25	26	17	27	2	1	5	9	6
Bad Lippspringe	40	37	60	37	42	36	41	53	45	47
Bad Wünnenberg	15	22	34	19	27	6	9	4	3	6
Borchen	30	21	36	24	25	12	1	8	14	4
Büren	54	68	80	45	54	15	26	37	55	5
Delbrück	42	55	63	54	46	34	28	28	30	31
Hövelhof	43	34	39	39	25	19	14	24	26	16
Lichtenau	24	30	28	19	22	3	3	3	-	-
Salzkotten	49	34	73	73	58	10	14	8	17	12
Summen	320	346	439	327	326	137	137	170	199	127

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	2003		2004	
	Baujahre 1960 - 2001		Baujahre 1960 - 2002	
	Zentralorte	Stadt-/Ortsteile	Zentralorte	Stadt-/Ortsteile
Anzahl der Kauffälle	48	36	27	50
Kaufpreise in €	204.860	172.470	198.190	177.210
Wohnfläche (WF) in m ²	147	141	149	153
Ø Kaufpreis pro m² Wohnfläche in Euro (inkl. Bodenwert)	1.413	1.250	1.364	1.180
UR (m ³) / BGF (m ²) *	832/322	819/334	881/359	841/343
Faktor UR/WF / BRI/WF	5,7/2,2	5,8/2,4	5,9/2,4	5,5/2,2
Baujahr im Mittel	1982	1981	1978	1981
Grundstücksfläche in m ²	660	744	748	779

* = Umbauter Raum / Brutto-Grundfläche

Das Preisniveau für **gebrauchte** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1960 ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um **rd. 2,5 %** in den **Zentralorten** und um **rd. 5,0 %** in den **Stadt-/Ortsteilen gefallen**.

Doppelhaushälften, Reihenhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2003				2004			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1975 – 2001	1975 – 2001	2002 – 2003	2002 – 2003	1975 – 2002	1975 – 2002	2003 – 2004	2003 – 2004
Anzahl	25	20	20	7	20	11	13	-
Kaufpreise in €	187.460	166.420	190.460	166.070	181.780	168.860	193.425	
Wohnfläche (WF) in m ²	122	120	118	124	124	121	118	
Ø Kaufpreis pro m² Wohnfläche in Euro (inkl. Bodenwert)	1.560	1.390	1.610	1.350	1.480	1.430	1.645	
UR (m ³) / BGF (m ²) *	673/283	631/247	590/222	649/233	721/275	627/241	675/248	
Faktor UR/WF / BGF/WF	5,5/2,3	5,3/2,1	5,0/1,9	5,2/1,9	5,8/2,2	5,2/2,0	5,7/2,1	
Baujahr im Mittel	1992	1995	2003	2003	1991	1994	2004	
Grundstücksfläche in m ²	350	344	290	345	327	375	357	

* = Umbauter Raum / Brutto-Grundfläche

Das Preisniveau für neue und gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist gegenüber dem Vorjahr 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						
- Erstverkauf	3	2003/2004	115 - 155	131	195.000 – 267.000	227.000
- Zweitverkauf	6	1961 - 2000 (1983)	104 - 219	134	120.000 – 215.000	178.700
Altenbeken, Borchen, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten						
- Erstverkauf	9	2003/2004	110 - 132	118	171.000 – 228.000	197.940
- Zweitverkauf	31	1962 - 2002 (1990)	66 - 147	115	62.000 – 235.000	168.600
Bad Wünnenberg, Büren, Lichtenau						
- Erstverkauf	3	2003/2004	104 - 118	113	159.000 – 175.000	169.700
- Zweitverkauf	7	1962 - 2002 (1982)	74 - 152	118	80.000 – 195.000	138.700

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

Kaufzeitpunkt	2000	2001	2002	2003	2004
Baujahre	1999 - 2000	2000 – 2001	2001 – 2002	2002 – 2003	2003 – 2004
Kaufpreis in €	Ø 129.100	Ø 125.100	Ø 129.500	Ø 135.700	Ø 134.650
Wohnfläche in m ²	Ø 77 (56 – 98)	Ø 77 (54 – 101)	Ø 83 (53 – 108)	Ø 82 (54 – 113)	Ø 83 (61 – 113)
Anzahl der Kauffälle	24	9	38	32	21
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	Ø 1.670	Ø 1.630	Ø 1.570	Ø 1.650	Ø 1.625

Das **Preisniveau** für neue Eigentumswohnungen ist im Jahre 2004 gegenüber 2003 im Kreis-durchschnitt etwa **konstant** geblieben..

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

Kaufzeitpunkt	2000	2001	2002	2003	2004
Kaufpreis (€)	ø 92.000	ø 98.700	ø 93.200	ø 94.400	ø 91.475
Wohnfläche (m ²)	ø 75	ø 81	ø 78	ø 78	ø 79
Baujahr im Mittel	1987	1990	1991	1990	1989
Anzahl der Kauffälle	26	51	52	51	54
Kaufpreis/Wohnfläche (€/m²)	ø 1.250	ø 1.210	ø 1.180	ø 1.200	ø 1.155

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

7.2

Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen
(Wohnfläche 50 - 120 m², einschl. Außenstellplatz, Baujahr 1970 - 2004)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Baujahr/e (mittl. Baujahr)	Wohnfläche		Kaufpreis	
			Min - Max m ²	Mittel m ²	Min - Max €/m ²	Mittel €/m ²
Bad Lippspringe						
- Erstverkauf	13	2003/2004	63 - 100	83	1.102 – 2.438	1.610
- Zweitverkauf	15	1972 – 1996 (1986)	51 - 98	76	595 – 1.850	1.138
Delbrück						
- Zweitverkauf	16	1991 – 1999 (1994)	50 - 101	76	662 – 1.465	1.100
Delbrück – <i>Betreutes Wohnen</i>						
- Erstverkauf	13	2003	47 – 73	52	1.932 – 1.967	1.956
Hövelhof						
- Zweitverkauf	11	1974 – 1998 (1986)	53 - 120	82	734 – 2.143	1.339
Salzkotten						
- Erstverkauf	5	2003/2004	67 - 89	79	1.548 – 1.837	1.696
- Zweitverkauf	4	1972 – 1995 (1985)	62 - 119	83	663 – 1.443	1.063
Büren						
- Zweitverkauf	5	1979 – 2002 (1995)	67 - 120	87	966 – 1.403	1.135

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

In Altenbeken, Borchon, Lichtenau und Bad Wünnenberg wurden im Jahre 2004 keine bzw. eine zu geringe Anzahl von Eigentumswohnungen veräußert.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Bodenrichtwertkarten

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

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

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

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

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

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

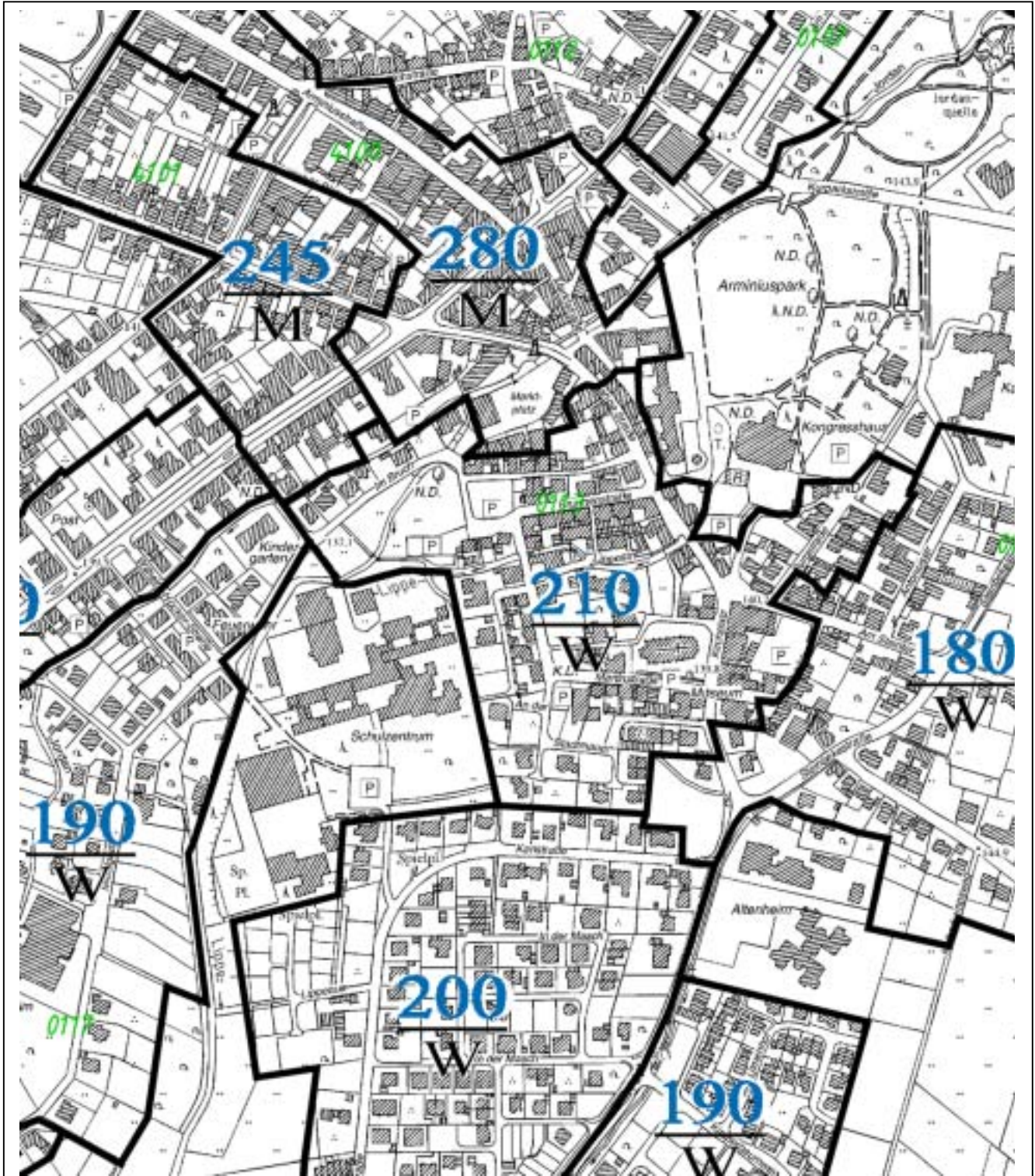
Um den Bodenwert eines speziellen Grundstücks vom jeweiligen Bodenrichtwert abzuleiten (indirekter Preisvergleich), ist es erforderlich, alle Abweichungen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -form, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand durch Umrechnung bzw. durch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

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag **01.01.2005** sind vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NW am 27.01.2005 beschlossen worden. An den Rändern der Richtwertgebiete können die Übergänge in das Richtwertniveau der Nachbargebiete gleitend sein.

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

Bodenrichtwerte im Internet: www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss
oder www.boris.nrw.de

Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für **Wohnbauflächen** - Stichtag **01.01.2005**



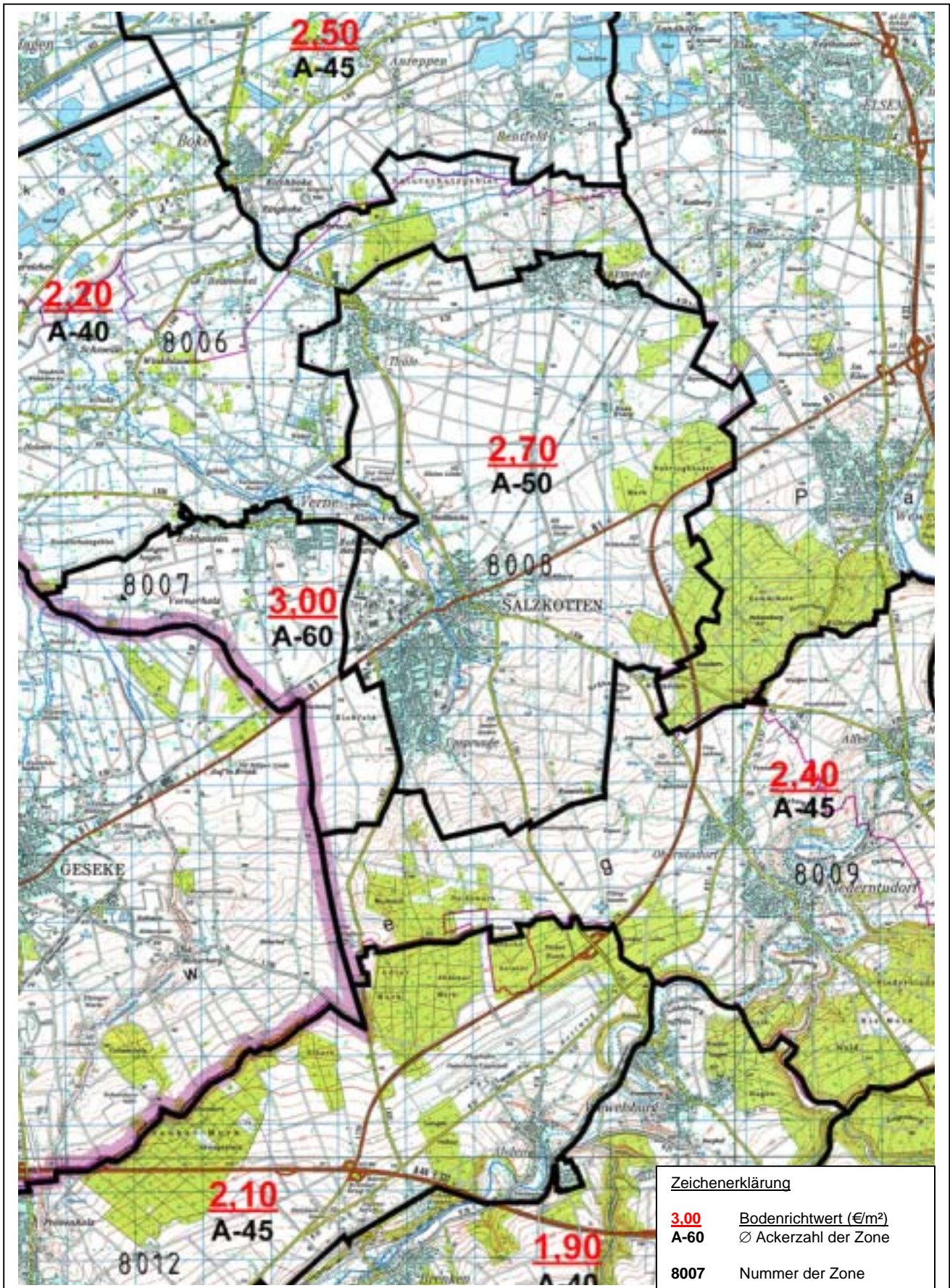
200 = Bodenrichtwert in €/m²
W = Art der Baufläche

0117 = Nummer der Bodenrichtwertzone

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

In den Bodenrichtwerten sind die **Erschließungsbeiträge** nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB – Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße) und die **Kostenerstattungsbeiträge gemäß 135 a BauGB** (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) enthalten. Erstmals ab dem 01.01.2005 sind in den Bodenrichtwerten für Bauland die **Kanalanschlussbeiträge nach KAG** (ohne Hausanschluss) enthalten. **Nicht enthalten** sind Wasseranschlussbeiträge.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für **landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland** -
Stichtag **01.01.2005**



8.2 Übersicht über gebietstypische Bodenrichtwerte

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten zum Stichtag **01.01.2005** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Wohnbau land				Gewerbbau land			Ackerland		
	Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -				Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert - €/m ²		
	L A G E			Veränderung €/m ² *	L A G E			L A G E		
gute	mittel	mäßig	gute		mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	
Altenbeken									1,70	
Altenbeken	125	115	70	- 2 bis + 3						
Buke		80		- 2		19**				
Schwaney		105	105	- 2						
Bad Lippspringe	250	200	175	- 2		50			3,20	2,50
Bad Wünnenberg									1,90	
Bad Wünnenberg	115	85	60	± 0	38	30	28			
Bleiwäsche		45		± 0						
Fürstenberg		55		± 0						
Haaren		60		+ 5		16**				
Helmern		46		± 0						
Leiberg		55		± 0		16**				
Borchen									3,00	1,90
Nordbochen	180	165	130	- 1 bis + 5						
Kirchborchen	180	150	130	- 1 bis + 5						
Alfen		100		± 0		23				
Dörenhagen		90	70	± 0						
Etteln		100		± 0						
Büren									2,10	1,90
Büren	120	90	65	- 3 bis + 9	41	21**				
Ahden		50		- 1		31**				
Barkhausen		32		- 1						
Brenken		55		- 1						
Eickhoff		30		- 1						
Harth		40		- 1						
Hegensdorf		40		- 1						
Siddinghausen		46		± 0						
Steinhausen		75	65	- 1		36				
Weiberg		40		- 1						
Weine		46		± 0						
Wewelsburg		70		+ 4						

* = Veränderung der erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwerte gegenüber dem Vorjahr
** = einschl. Wasseranschlussbeitrag

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Wohnbau land				Gewerbbauland			Ackerland		
	Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -				Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert - €/m ²		
	L A G E			Veränderung €/m ² *	L A G E			L A G E		
gute	mittel	mäßig	gute		mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	
Delbrück								2,50	2,40	2,20
Delbrück	225	200	140	- 1 bis + 9	65	40	30			
Anreppen		85	80	- 1						
Bentfeld		105		- 1						
Boke		115	80	- 1		28				
Hagen		85	55	- 1						
Ostenland		115	90	- 1		30				
Westenholz		120		- 1		25				
Lippling		100		+ 4						
Schöning		85		- 1						
Steinhorst		80	50	- 1						
Hövelhof									2,10	
Hövelhof	205	185	160	± 0 bis + 5	60	38				
Hövelriege		105		± 0						
Riege		115		± 0						
Espeln		65	55	± 0						
Klausheide		70		± 0						
Lichtenau									1,70	1,30
Lichtenau	80	60	55	- 1 bis + 4		21**				
Asseln		46		± 0						
Atteln		60		- 1		16**				
Blankenrode		40		- 1						
Dalheim		40		- 1						
Ebbinghausen		40		- 1						
Grundsteinheim		55		- 1						
Hakenberg		40		- 1						
Henglarn		55		- 1						
Herbram		65	50	- 1						
Holtheim		50		- 1						
Husen		60		- 1						
Iggenhausen		40		- 1						
Kleinenberg		50		- 1						
* = Veränderung der erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwerte gegenüber dem Vorjahr ** = einschl. Wasseranschlussbeitrag										

Stadt / Gemeinde Stadtteil / Ortsteil	Wohnbau land				Gewerbbau land			Ackerland		
	Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -				Bodenrichtwert - €/m ² - erschließungsbeitragsfrei - - kanalanschlussbeitragsfrei -			Bodenrichtwert - €/m ²		
	L A G E			Veränderung €/m ² *	L A G E			L A G E		
gute	mittel	mäßig	gute		mittel	mäßig	gute	mittel	mäßig	
Salzkotten								3,00	2,70	2,20
Salzkotten	155	135	125	- 2		55	30			
Mantinghausen		70		- 2						
Niederntudorf		80		- 2		28				
Oberntudorf		80		- 2		28				
Scharmede		130		- 2						
Schwelle		65		- 2						
Thüle		110		- 2						
Upsprunge		120	105	- 2 bis + 3						
Verlar		65		- 2						
Verne	110	105	80	- 2						
* = Veränderung der erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwerte gegenüber dem Vorjahr										
** = einschl. Wasseranschlussbeitrag										

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

Nicht enthalten sind Abgaben für den Wasseranschlussbeitrag.

Die Erschließungskosten fallen in den Städten und Gemeinden in den verschiedenen Abrechnungsgebieten je nach Kostenaufwand für die Erschließungsanlagen in unterschiedlicher Höhe an und liegen z.Z. für Wohnbau land im Durchschnitt bei **ca. 17 bis 24 €/m²**. Bei Neubaugebieten liegen die Erschließungskosten z.T. deutlich darüber.

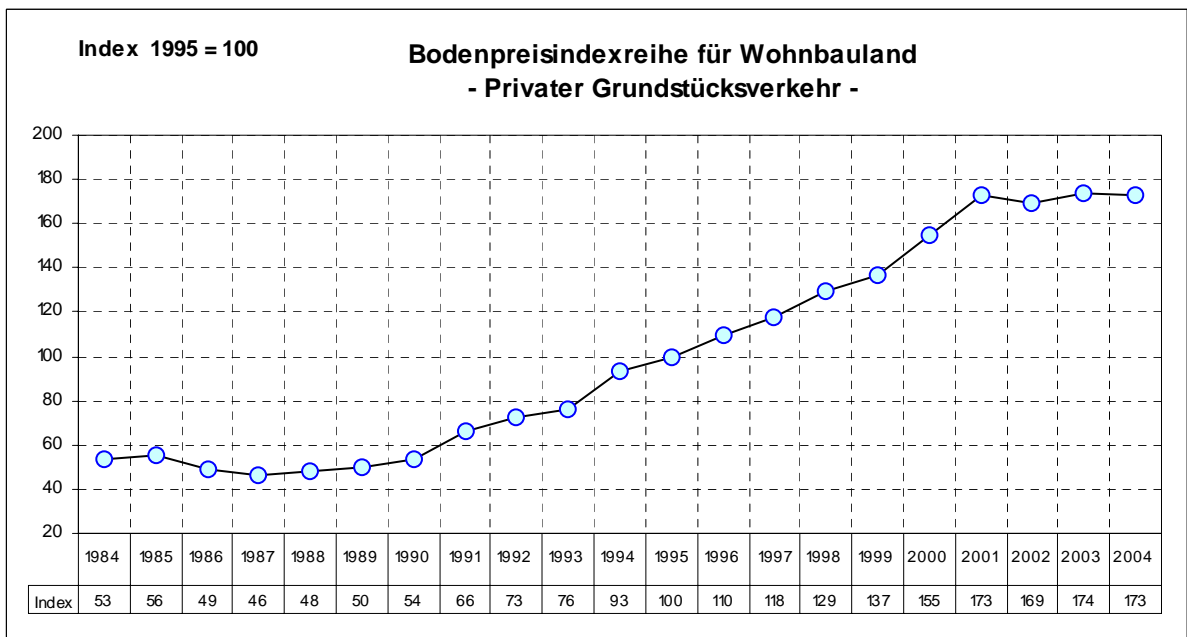
Die Erschließungskosten in den Gewerbe- bzw. Industriegebieten liegen zwischen **ca. 12 bis 25 €/m²**.

9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

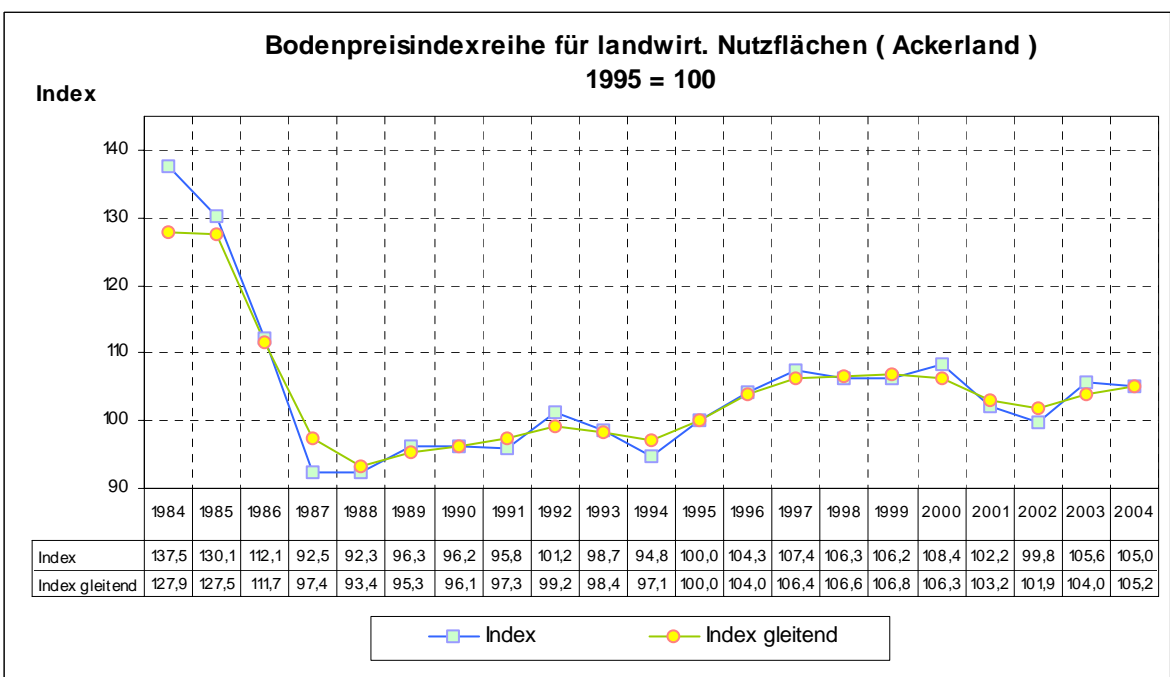
Der Gutachterausschuss hat neben den Bodenrichtwerten und Bodenpreisindexreihen weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten wie **Liegenschaftszinssätze**, **Marktanpassungs-** und **Vergleichsfaktoren** für bebaute Grundstücke aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und beschlossen.

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

9.1 Bodenpreisindexreihen 9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland



9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland



9.2 Umrechnungskoeffizienten

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

Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte

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

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

Beispiel:

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

Wertermittlung

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

9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze

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

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

Liegenschaftszinssätze		
(§ 11 Abs. 2 WertV)		
	Objekt	%
1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahre 1960 - 1979	2,80 ± 0,25
2	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahre 1980 - 2002	3,10 ± 0,25
3	Doppelhaushälften, Reihenhäuser	3,25 ± 0,25
4	Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten)	4,50 ± 0,5
5	Eigentumswohnungen	
	- Erstverkauf	3,50 ± 0,5
	- Weiterverkauf	4,25 ± 0,5
6	gewerblich genutzte Objekte	6,0 - 7,5

Die Berechnung der Liegenschaftszinssätze wurden im wesentlichen Mietansätze der Mietwertübersicht 01.01.2004 (Ziffer 11 des Marktberichtes) und Bewirtschaftungskosten nach II. Berechnungsverordnung zugrunde gelegt.

Die Liegenschaftszinssätze sind im Vergleich zum Vorjahr bei den meisten Gebäudearten geringfügig gestiegen. Das ist zu erklären aus leicht rückläufigen Immobilienpreisen bei stagnierenden bis minimal steigenden Mieten.

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Gebädefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV)						
für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser						
Baujahre	€/m² BGF			€/m² Wohnfläche		
	270 m²	340 m²	460 m²	120 m²	150 m²	200 m²
1960 - 1969	250	220	190	610	550	480
1970 - 1979	310	280	240	750	680	600
1980 - 1989	390	340	300	900	830	740
1990 - 1995	450	400	350	1.025	950	850
1996 - 2000	495	440	390	1.115	1.030	930

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

Beispiel:

Bewertungsobjekt	:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	:	1980
BGF	:	340 m ²
Wohnfläche	:	150 m ²
Grundstücksgröße	:	700 m ²
Bodenrichtwert	:	125 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)

Wertermittlung (Verkehrswert):

340 m² x 310 €/m² + 700 m² x 125 €/m² = rd. 192.900 € oder

150 m² x 755 €/m² + 700 m² x 125 €/m² = rd. 200.750 €

9.4.2 Gebäudefaktoren für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Zweitverkauf) in Euro / m ² Wohnfläche			
Wohnfläche	100 m ²	125 m ²	140 m ²
Alter			
5 Jahre	1.360	1.140	1.100
10 Jahre	1.280	1.060	930
15 Jahre	1.240	1.010	880
20 Jahre	1.200	980	840
25 Jahre	1.170	950	810
30 Jahre	1.100	900	770

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

Beispiel:

Bewertungsobjekt	:	Doppelhaushälfte (durchschnittliche Ausstattung)
Alter	:	10 Jahre
Wohnfläche	:	125 m ²
Grundstücksgröße	:	300 m ²
Bodenrichtwert	:	150 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)

Wertermittlung (Verkehrswert):

$$125 \text{ m}^2 \times 1.060 \text{ €/m}^2 + 350 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 185.000 \text{ €}$$

9.4.3 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für Eigentumswohnungen in €/m ² - Wohnungsgröße 75 m ² (einschl. Außenstellplatz) -					
Alter	Neubau	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre
Bad Lippspringe	1.750				
Delbrück, Hövelhof, Salzkotten	1.650	1.420	1.230	1.140	1.080

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

9.4.4 Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Ertragsfaktor dient der **überschlägigen** Ermittlung des Verkehrswertes (sog. **Maklermethode**) und kommt vor allem dann in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung eines Grundstücks üblicherweise der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (wie bei nicht eingegrenzten Grundstücken). Aus der Kaufpreissammlung wurde folgender Ertragsfaktor für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1960 ermittelt:

Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1960 – 2000

Kernorte: 20 – 22

Stadt-/Ortsteile: 22 – 24

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

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

Beispiel:

Monatliche Nettokaltmiete: 750 €

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

9.5 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Marktanpassungsfaktoren							
zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert (§ 7 Abs. 1 WertV)							
für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahre 1960 - 2000)							
Sachwert inkl. Bodenwert in €	Lagewert						
	(Bodenwert in €/m ² - inkl. Erschließungskosten)						
	Grundstücksgröße 500 m ² - 800 m ²						
	50	75	100	125	150	175	200
150.000	0,77	0,80	0,82	0,84	0,86		
175.000	0,74	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	
200.000	0,71	0,74	0,76	0,78	0,80	0,82	0,83
225.000	0,68	0,71	0,73	0,75	0,77	0,79	0,80
250.000	0,66	0,68	0,71	0,73	0,74	0,76	0,78
275.000	0,64	0,66	0,68	0,70	0,72	0,74	0,75
300.000	0,61	0,64	0,66	0,68	0,70	0,71	0,73
325.000	0,59	0,62	0,64	0,66	0,67	0,69	0,71
350.000		0,60	0,62	0,64	0,65	0,67	0,68
375.000			0,60	0,62	0,63	0,65	0,66
400.000				0,60	0,61	0,63	0,64
425.000					0,60	0,61	0,63

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

Bei einem Gebäudealter von mehr als 20 Jahren können die Marktanpassungsfaktoren bei normaler Instandhaltung bis 0,03 niedriger, bei einem Gebäudealter unter 20 Jahren bis 0,03 höher angesetzt werden.

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

Beispiel:

Sachwert inkl. Bodenwert	:	250.000 €
Lagewert (Bodenrichtwert)	:	100 €/m ²
Vorl. Marktanpassungsfaktor	:	0,71 (nach Tabelle)
Gebäudealter	:	10 Jahre
Korrekturfaktor f. Gebäudealter	:	+ 0,015
Marktanpassungsfaktor	:	0,725 (unter Berücksichtigung d. Gebäudealters)
Marktanpassungsabschlag	:	27,5 %

Der Sachwertermittlung zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren lagen folgende Ansätze zugrunde:

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

9.6 **Bodenwerte von Grundstücken mit Erbbaurechten**

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

rd. 50 % des Bodenrichtwertes

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

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

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

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

sowie die

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

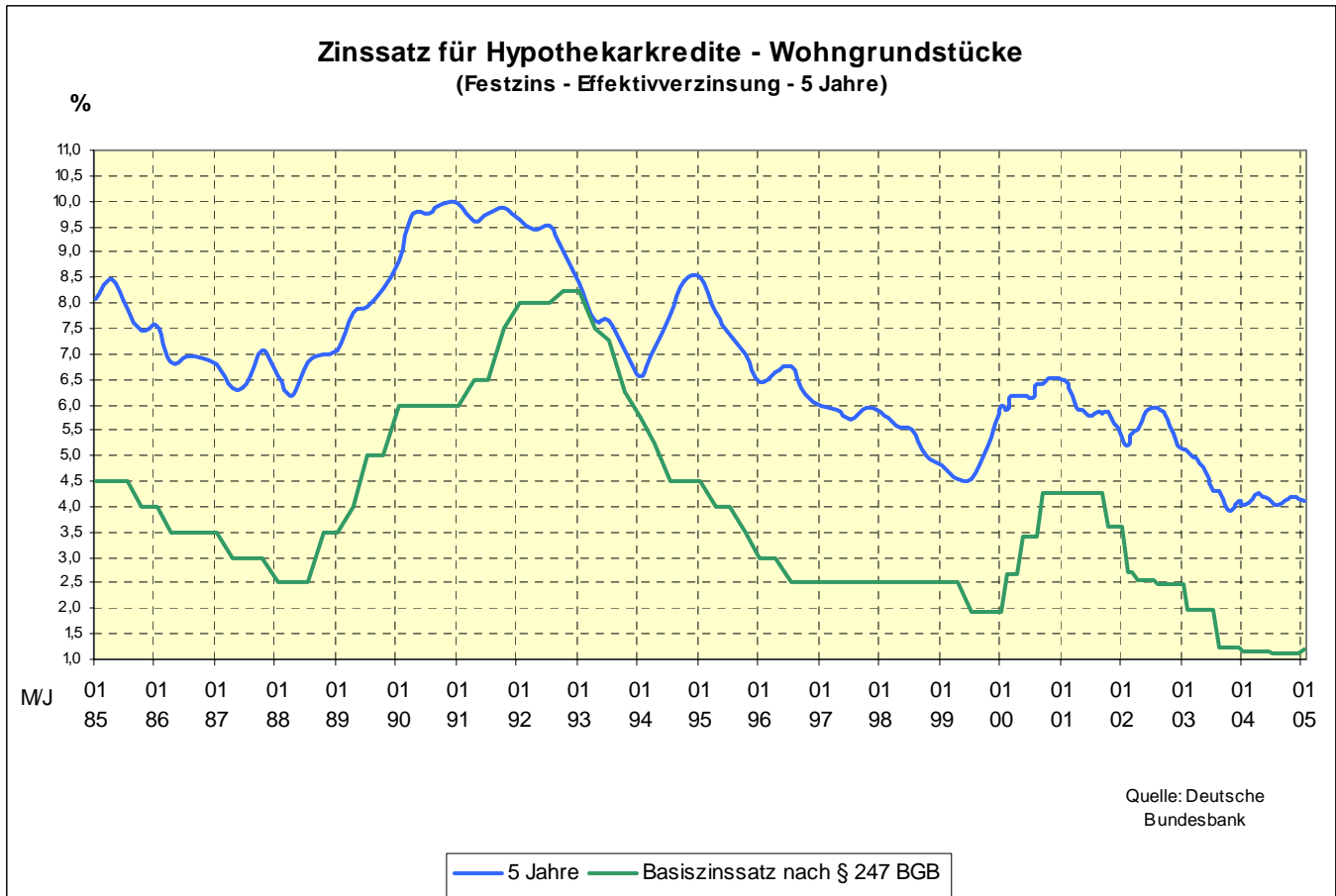
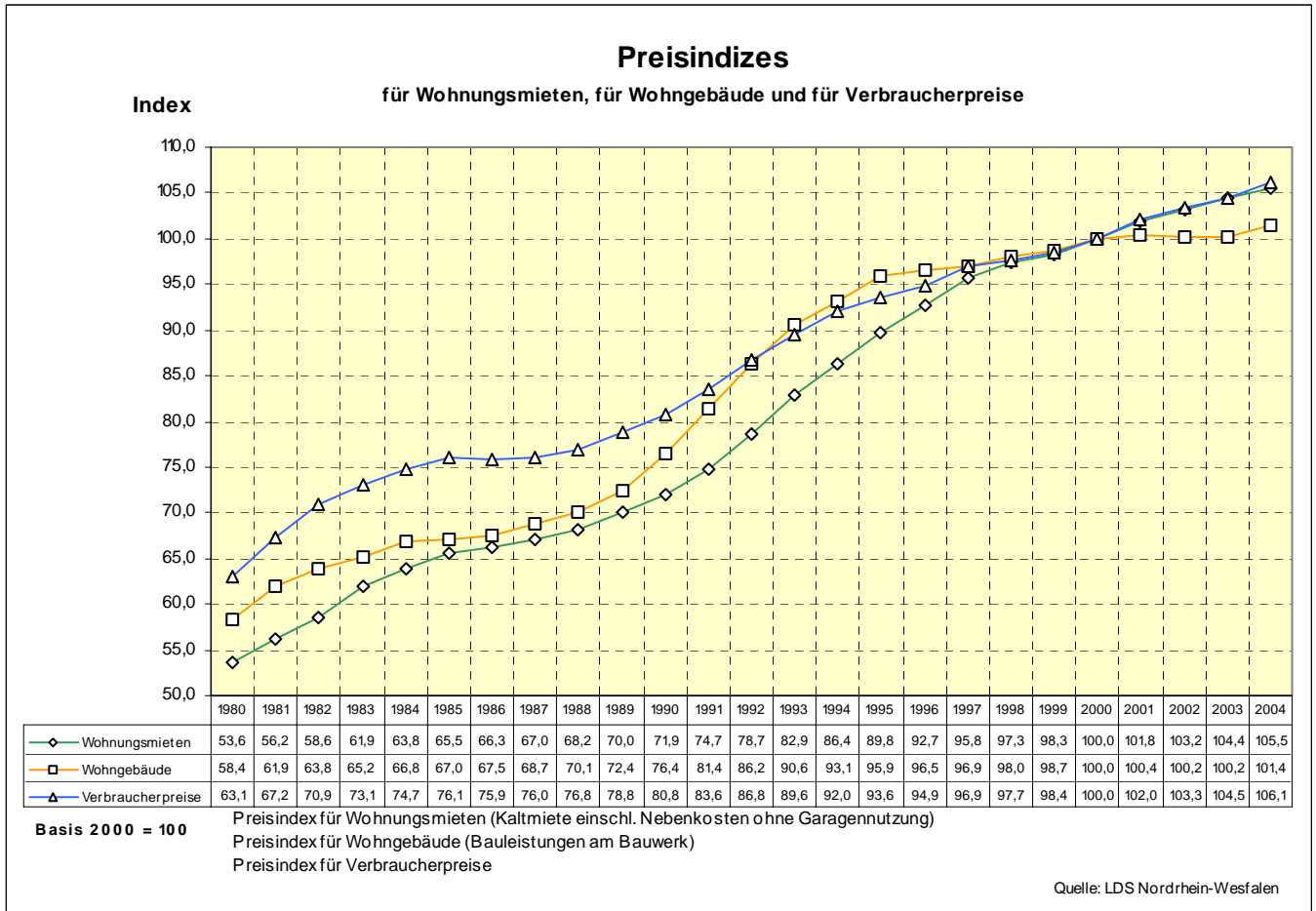
Hieraus ist für das Jahr **2004** gegenüber dem Vorjahr erkennbar

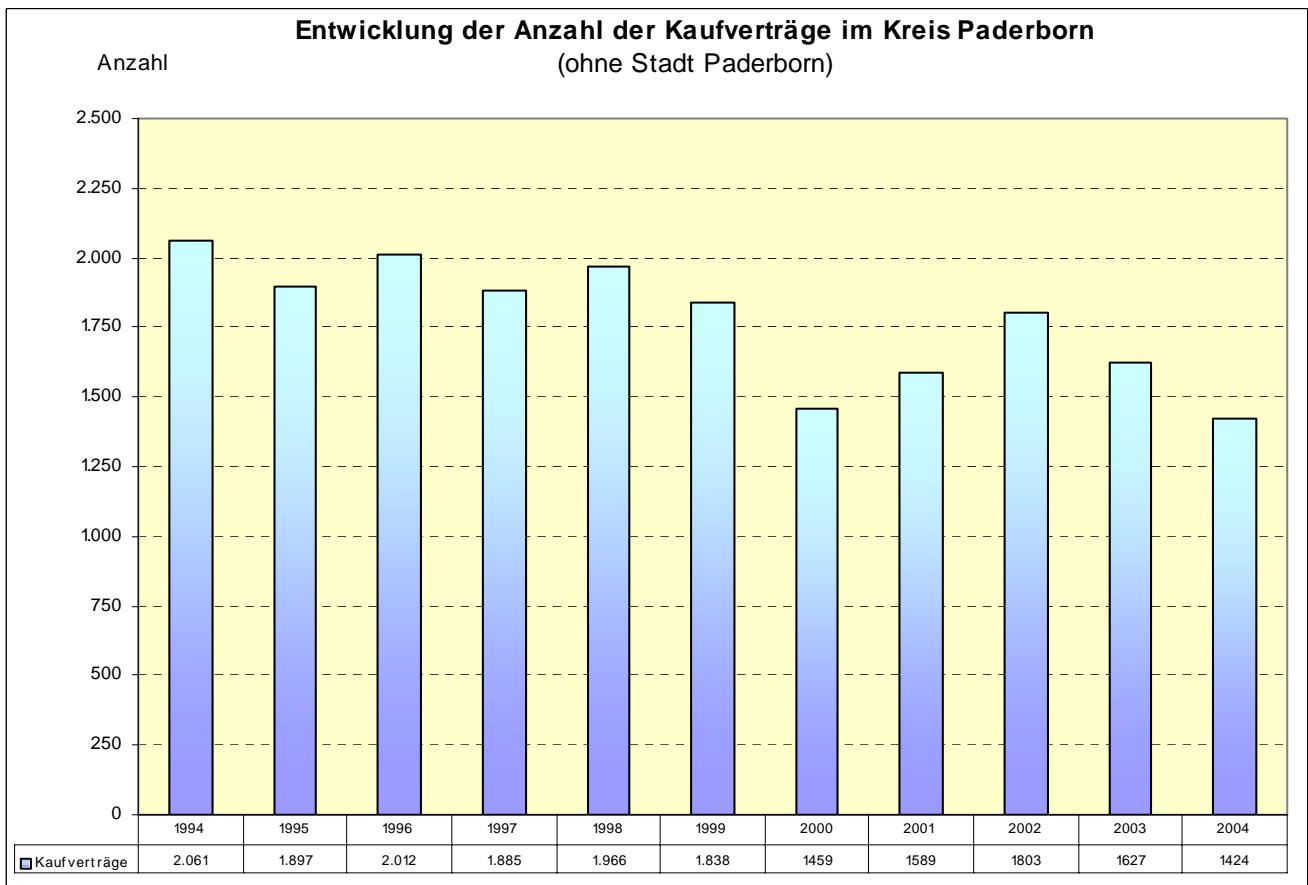
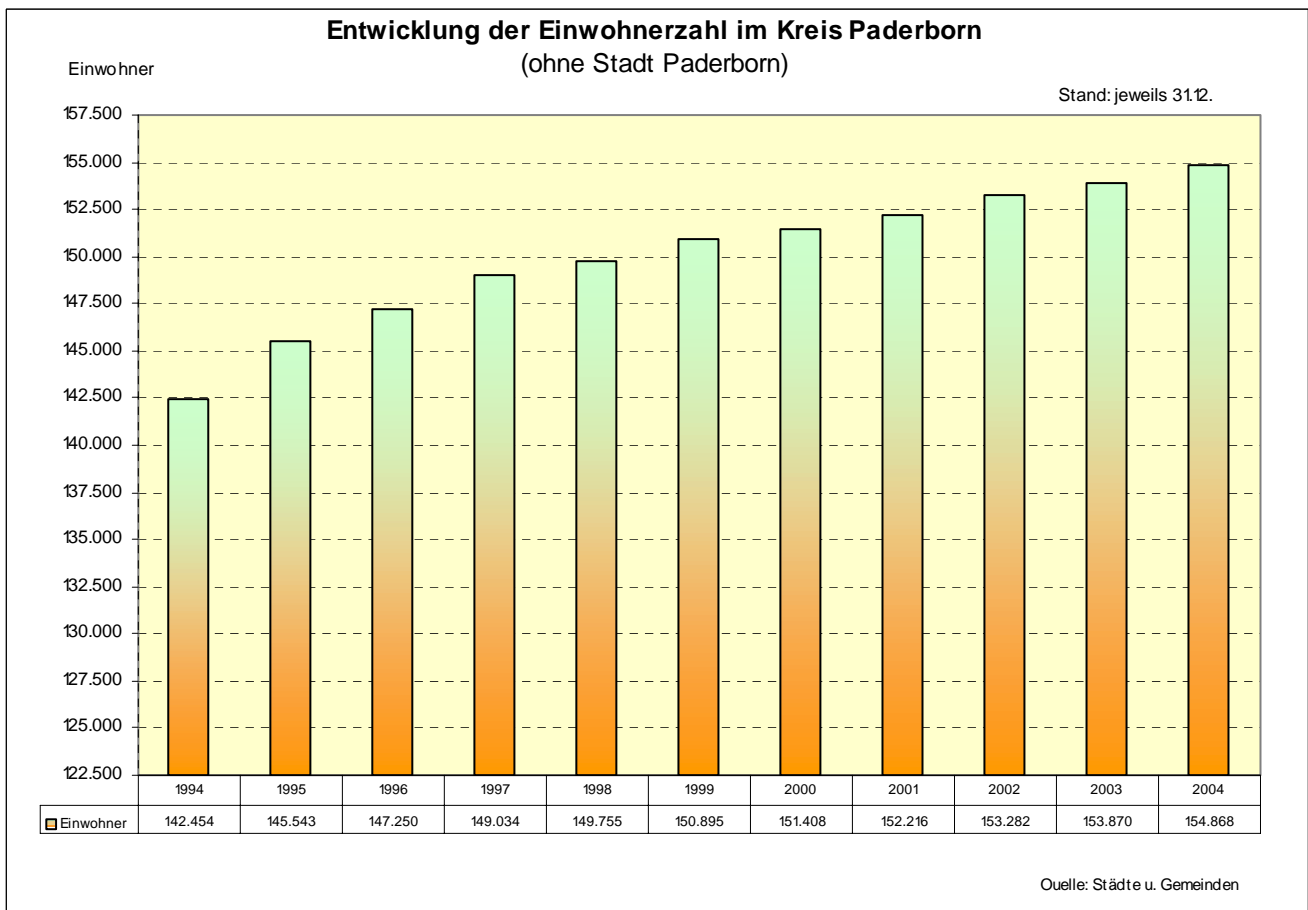
ein **Veränderung** der

⇒ Baukosten um	+ 1,2 %
⇒ Wohnungsmieten um	+ 1,1 %
⇒ Verbraucherpreise um	+ 1,5 %
⇒ Einwohnerzahl um	+ 0,6 %
⇒ Kaufverträge um	- 12,8 %

bei

⇒ leicht fallendem Zinsniveau	
für Hypothekarkredite	∅ 4,15 %.





Einwohner und Flächengrößen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn			
Stadt / Gemeinde	Einwohner - Hauptwohnsitz - (Stand 31.12.2004) (Quelle: Städte, Gemeinden)	Veränderung gegenüber 2003 in %	Flächengröße in km ²
Altenbeken	9.809	+ 0,4	76,22
Bad Lippspringe	15.211	+ 0,8	50,99
Bad Wünnenberg	12.479	+ 0,3	161,04
Borchen	13.333	+ 1,3	77,11
Büren	22.748	+ 0,3	170,97
Delbrück	29.807	+ 0,5	157,26
Hövelhof	15.882	+ 0,3	70,67
Lichtenau	11.173	+ 0,5	192,18
Salzkotten	24.426	+ 1,3	109,49
Summen	154.868	+ 0,6	1.065,93

Für den Bereich der Stadt Paderborn (140.748 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 01.01.2005

Stadt/ Gemeinde	Mietwerte in €/ m ² Wohnfläche in den Kernorten (mittlere Wohnlage)					
	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung					Neubau (Erstbezug)
	bis 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2003	
Altenbeken	3,70	4,00	4,30	4,60	4,70	4,70
Bad Lippspringe	4,40	4,70	5,00	5,30	5,40	5,40
Bad Wünnenberg	3,60	3,90	4,20	4,50	4,60	4,60
Borchen	4,20	4,50	4,80	5,10	5,20	5,20
Büren	3,90	4,20	4,50	4,80	4,90	4,90
Delbrück	4,40	4,70	5,00	5,30	5,40	5,40
Hövelhof	4,40	4,70	5,00	5,30	5,40	5,40
Lichtenau	3,40	3,70	4,00	4,30	4,40	4,40
Salzkotten	4,20	4,50	4,80	5,10	5,20	5,20

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: **01.01.2005**) für frei finanzierte Wohnungen gemäß § 5 Abs. 5 b GAVO NW abgeleitet durch Auswertung

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

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

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

Die Mietwertübersicht ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Sie ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements nur bedingt anwendbar.

Hinweise zur Mietwertübersicht:

- **Die in der Tabelle angegebenen monatlichen Mietwerte sind Grundmieten (Nettokaltmieten) ohne Nebenkosten bzw. Betriebskosten*** im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003.
 - * Grundsteuer
 - Kosten der Wasserversorgung
 - Kosten der Entwässerung
 - Kosten des Betriebs der Heizungsanlage
 - Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage
 - Kosten des Betriebs des Personenaufzuges
 - Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
 - Kosten der Gebäudereinigung
 - Kosten der Gartenpflege
 - Kosten der Beleuchtung
 - Kosten der Schornsteinreinigung
 - Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
 - Kosten für den Hauswart
 - Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage/des Breitbandkabelnetzes
 - sonstige Betriebskosten
- Die Mietwerte gelten **nicht für öffentlich geförderte Wohnungen.**
- Die Mietwerte betragen für **Garagen 25 €/Monat bis 30 €/Monat** und für **Stellplätze / Carports bis 15 €/Monat.**
- **Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung** können innerhalb der Bandbreite, die sich aus den Spannen der Mietwertübersicht ergibt, berücksichtigt werden. Im Einzelfall können die Mietspannen der Mietwertübersicht über- oder unterschritten werden. Der Mittelwert der angegebenen Mietspannen bezieht sich auf Wohnungen mit einer **Größe von 60 m² bis 90 m²**. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **40 m² bis 60 m² ist ein Zuschlag bis 20 %**, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **mehr als 90 m² bis etwa 130 m² ein Abschlag bis 8 %** angemessen.

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

Hinweis:

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

12. Weitere Informationen**12.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 2005 (Stand 01.01.2005)**

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **2005 voraussichtlich** das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (voraussichtliche Kaufpreise inkl. Vermessungs- und Erschließungskosten):

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis* €/m ²
Altenbeken	<i>insgesamt</i>	27	
- Altenbeken	Drillers Wiese I	25	97,75
- Buke	Am Brandholz	2	ca. 67,00
Bad Wünnenberg	<i>insgesamt</i>	10	
- Bad Wünnenberg	Brede II	3	ca. 52,66
- Bleiwäsche	Zum Sauerland/Potthoffsweg	3	ca. 41,94
- Haaren	Fiegenburg	4	ca. 52,41
Borchen	<i>insgesamt</i>	82	
- Alfen	Tudorfer Straße	36	85,33
- Dörenhagen	Sonnenbergstraße	15	76,25
- Etteln	Kußmanns Berg	5	94,25
- Etteln	Schöne Aussicht	1	93,23
- Kirchborchen	Am Eckernkamp	3	99,25
- Kirchborchen	Ritterholz - östlich	3	79,78
- Kirchborchen	Ritterholz - westlich	3	70,05
- Nordborchen	Am Kirchpade	16	109,36
Büren	<i>insgesamt</i>	77	
- Büren	Domentalsweg (II., III., IV Erw.)	4	ca. 46,50
- Büren	Domentalsweg (V.)	12	ca. 67,50
- Ahden	Auf dem Zickelberge	14	ca. 48,00
- Brenken	Blombergweg II	4	ca. 32,50
- Harth	Harthfeld (II. Erw.)	9	ca. 25,50
- Hegensdorf	Hanlieth (II. Erw.)	13	ca. 29,00
- Siddinghausen	Brüggengärten	2	ca. 42,00
- Weiberg	Maibaum (II. Erw.)	4	ca. 24,50
- Wewelsburg	Vor'm Hagen (III. Änderung/Erw.)	1	ca. 47,00
- Wewelsburg	Niedernhagen (I. Abschnitt)	2	ca. 47,00
- Wewelsburg	Niedernhagen (II. Abschnitt)	12	ca. 59,50

* = Kaufpreis inkl. Vermessungskosten und Erschließungskosten nach BauGB

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis* €/m ²
Delbrück	<i>insgesamt</i>	31	
- Delbrück		5	60,00
- Boke		1	49,00
- Hagen		5	27,00
- Ostenland		9	42,00
- Steinhorst		11	36,00
Hövelhof	<i>insgesamt</i>	40	
- Hövelhof	Bebaungsplan „Grüner Weg“	40	
Lichtenau	<i>insgesamt</i>	56	
- Blankenrode	Forstberg	3	ca. 48,84
- Ebbinghausen	Sommericke	8	ca. 34,36
- Hakenberg	Buchenweg	5	ca. 43,95
- Henglarn	Kapellenstraße	8	ca. 44,54
- Husen	In den Ellern II	12	ca. 53,19
- Kleinenberg	Im Bohme (West)	14	ca. 49,03
- Lichtenau	Markus Linde	6	ca. 52,72
Salzkotten	<i>insgesamt</i>	100	
- Niederntudorf	Kesberge	2	49,25
- Oberntudorf	Almeschlag	6	49,25
- Salzkotten-Kern	Behne – Zone II	2	111,08
- Salzkotten-Kern	Papenbreite	3	81,00
- Salzkotten-Kern	Erw. Papenbreite	11	85,50
- Scharmède	Bahnhofstraße	ca. 60	
- Verlar	Auf dem Howe (Erw.)	16	

* = Kaufpreis inkl. Vermessungskosten und Erschließungskosten nach BauGB

Die Stadt Bad Lippspringe hat im Jahre 2005 keine neuen Baugrundstücke im Angebot.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 423 Baugrundstücke im Jahre 2005 zur Verfügung (2004: 444).

12.2 Gebühren für Gutachten

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

Verkehrswert:	75.000 €	Gebühr:	850 €
Verkehrswert:	100.000 €	Gebühr:	900 €
Verkehrswert:	150.000 €	Gebühr:	1.000 €
Verkehrswert:	200.000 €	Gebühr:	1.100 €
Verkehrswert:	250.000 €	Gebühr:	1.250 €
Verkehrswert:	500.000 €	Gebühr:	1.700 €

(jeweils zuzügl. MwSt.)

Für ein **Miet/Pachtgutachten** ergibt sich von

Grundbetrag	700,00 €
zuzüglich	2 v.T. des 10-fachen Jahresmiet/pachtwertes

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

12.3 Auskunft über Bodenrichtwerte Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

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

12.4 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn

Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn hat für seinen Zuständigkeitsbereich (Stadt Paderborn mit Stadtteilen) einen Grundstücksmarktbericht herausgegeben. Er ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn, Pontanusstraße 55, 33102 Paderborn (☎ 05251 – 881685), sowie ganz oder auszugsweise über das Internet www8.paderborn.de/gutachterausschuss und www.boris.nrw.de erhältlich.

12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

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

Der Marktbericht wird jährlich fortgeschrieben. Er ist bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Postfach 300 865, 40408 Düsseldorf, gegen eine Gebühr von 40 € sowie über das Internet unter

www.gutachterausschuss.nrw.de

erhältlich.

12.6 Landesweites Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.NRW)

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

www.boris.nrw.de

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

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

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

Kostenpflichtig sind das Herunterladen des Grundstücksmarktberichtes einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie ein Ausdruck aus der Bodenrichtwertkarte.

12.7 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Josef Werner

Stellvertretender Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Axel Gurok

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtlicher Gutachter:

Dipl.-Ing. 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. Franz-Josef Schulte

Dipl.-Ing. Hubert Wasmuth

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

Vertreter des Finanzamtes:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Christa Steinke

Stellvertreter:

Dipl.-Finanzwirt (FH) Hans-Jürgen Sellmann