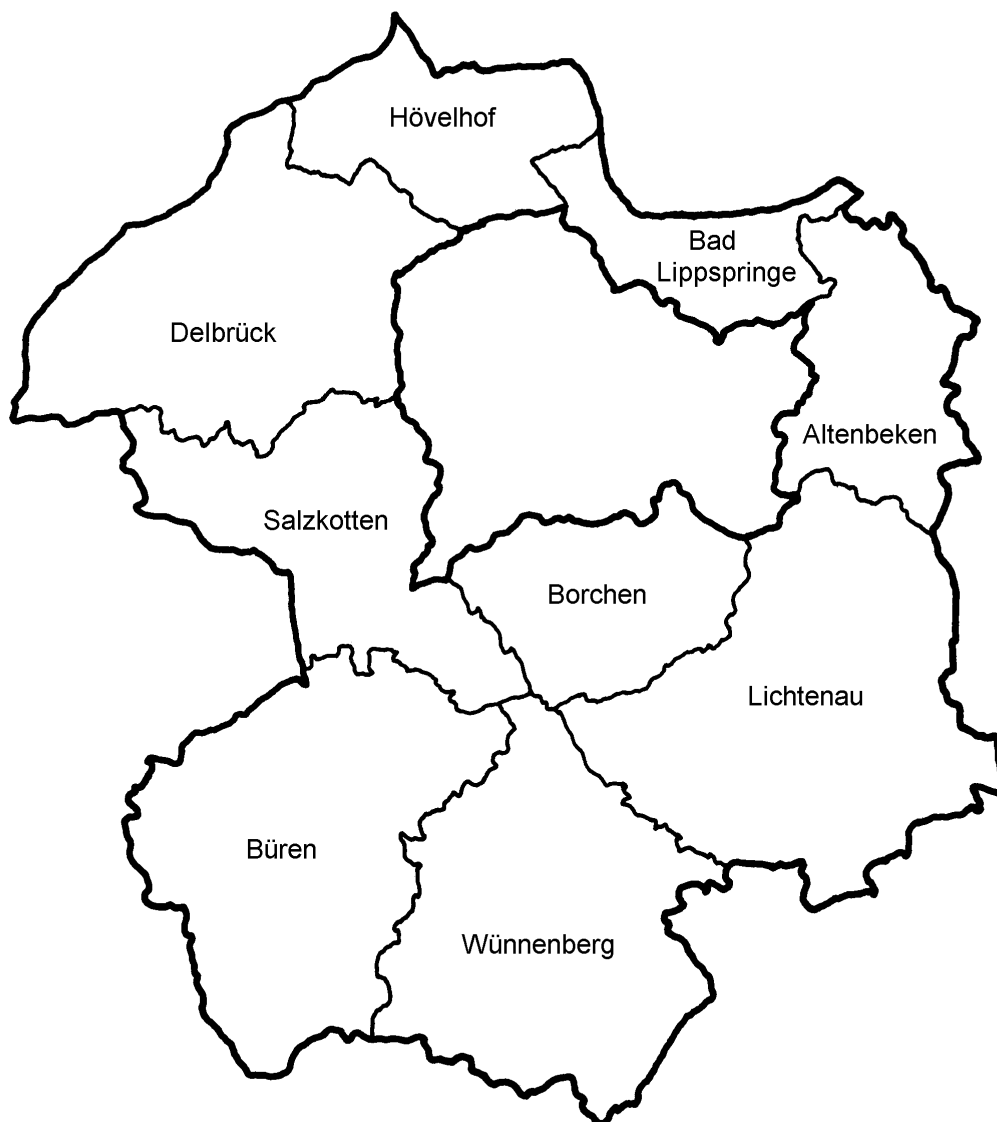
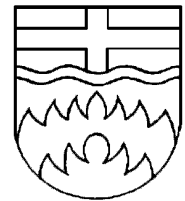


# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte



im Kreis Paderborn



Grundstücksmarktbericht **1997**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Paderborn

# **Grundstücksmarktbericht 1997**

**Übersicht über den Grundstücksmarkt**

in

**Altenbeken**

**Bad Lippspringe**

**Borchen**

**Büren**

**Delbrück**

**Hövelhof**

**Lichtenau**

**Salzkotten**

**Wünnenberg**

**Paderborn, im Mai 1998**

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Paderborn

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

#### Auskünfte

- zum Grundstücksmarktbericht: Telefon: (05251) 308 930 - *Herr Westhoff*  
308 813 - *Herr Brinkmann*  
Telefax: (05251) 308 602

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

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 1997</b> .....	6
4.1	Umsatz im Jahr 1997 .....	6
4.2	Umsatzentwicklung 1992 - 1997 .....	7
5.	<b>Unbebaute Baugrundstücke</b> .....	9
5.1	Individueller Wohnungsbau .....	9
5.2	Geschosswohnungsbau .....	11
5.3	Gewerbliche Bauflächen .....	12
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	13
5.5	Bauerwartungsland, Rohbauland .....	14
6.	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	15
7.	<b>Wohnungseigentum</b> .....	18
8.	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	20
8.1	Bodenrichtwerte für Wohnbauland .....	23
8.2	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen .....	26
8.3	Bodenrichtwerte für Ackerland .....	27
9.	<b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b> .....	28
9.1	Bodenpreisindexreihen .....	28
9.1.1	Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland .....	28
9.1.2	Bodenpreisindexreihe für Ackerland .....	29
9.2	Umrechnungskoeffizienten .....	29
9.3	Marktorientierte Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	31
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....	31
9.5	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	34
10.	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	36
11.	<b>Vergleich zum Preisniveau in der Stadt Paderborn</b> .....	40
12.	<b>Mietwertübersicht 31.12.1997</b> .....	41
13.	<b>Weitere Informationen</b> .....	44
13.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 1998 .....	44
13.2	Gebühren für Gutachten .....	46
13.3	Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung .....	46
13.4	Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn .....	46
13.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht .....	47
13.6	Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn .....	47

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

**Grundstückspreise weiter gestiegen**

- Rückgang des Geldumsatzes um 12 %
- Zunahme des Flächenumsatzes um 13 %

258 Mio. DM wurden 1997 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt. Die Anzahl der Kaufverträge ging um 6 % zurück, der Flächenumsatz stieg um 13 %.

Jahr	Mio. DM
1992	185
1993	259
1994	250
1995	251
1996	293
1997	258

- Rückgang der Bauplatzverkäufe um 4 %

1997 wurden 567 Bauplätze verkauft, das waren 4 % weniger als 1996. Davon haben die Städte und Gemeinden 356 Bauplätze verkauft.

Jahr	Bauplätze
1992	545
1993	668
1994	609
1995	549
1996	591
1997	567

- Anstieg der Wohnbaulandpreise im Durchschnitt um 8 %

Die Preise für das **private Bauland** stiegen 1997 gegenüber 1996 im Durchschnitt um 8 %. In Bad Lippspringe, Borchen, Delbrück, Hövelhof und Salzkotten lag die durchschnittliche Preissteigerung zwischen 10 und 15 %, in Altenbeken, Büren, Lichtenau und Wünnenberg überwiegend bei 5 bis 10 %. Der Gesamtdurchschnittspreis stieg gegenüber 1996 auf ca. 193 DM/m<sup>2</sup> ohne Erschließungskosten.

Jahr	DM/m <sup>2</sup>
1992	100
1993	120
1994	135
1995	135
1996	180
1997	193

- Rückgang der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 30 %

Von den 662 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 573 = 86,6 % auf den individuellen Wohnungsbau. 1997 wurden 72 neue Eigenheime und 104 neue Eigentumswohnungen (Baujahr 96/97) veräußert. Die Anzahl der verkauften Eigenheime blieb gegenüber dem Vorjahr etwa konstant, die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen verringerte sich um 30 %.

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
1992	242	230
1993	304	300
1994	267	331
1995	297	237
1996	353	308
1997	357	216

- **Gebrauchte Einfamilienhäuser ca. 2,5 % teurer**
- **Preisniveau von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen etwa konstant**

Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1975 bis 1995 sind gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich 2,5 % teurer geworden, während das Preisniveau von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen etwa konstant blieb.

<b>Durchschnittliche Kaufpreise (inkl. Grundstück):</b>		
- Einfamilienhaus	- Baujahr 1984,	149 m <sup>2</sup> Wohnfläche: 395.000 DM
- Reihenhäuser, Doppelhaushälfte	- Baujahr 1997,	125 m <sup>2</sup> Wohnfläche: 365.000 DM
- Eigentumswohnung	- Baujahr 1997,	70 m <sup>2</sup> Wohnfläche: 210.000 DM

- **Anstieg der Gewerbebaulandpreise im Durchschnitt um 5 %**

Bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen ist für 1997 ein Rückgang der Verkäufe zu verzeichnen. Während 1996 72 selbständig bebaubare Grundstücke für Gewerbe-zwecke veräußert wurden, verringerte sich 1997 die Anzahl auf 58. Das durchschnittliche Preisniveau im Kreisgebiet (ohne Bad Lippspringe) erhöhte sich von 25 auf 26 DM/m<sup>2</sup> ohne Erschließungskosten. In Bad Lippspringe blieb das Preisniveau mit etwa 65 DM/m<sup>2</sup> ohne Erschließungskosten konstant.

- **Anstieg der Ackerlandpreise im Durchschnitt um 2,5 %**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für 1997 gegenüber 1996 ein Zu-gang von ca. 30 % zu verzeichnen. Bei einer Preissteigerung von ca. 2,5 % lag der Durchschnittspreis für Ackerland 1997 bei ca. 4,00 DM/m<sup>2</sup>, für Grünland bei ca. 2,95 DM/m<sup>2</sup>.

- **Bodenrichtwerte für Wohnbauland um 5 bis 30 DM/m<sup>2</sup> angehoben**

Entsprechend den ausgewerteten Kaufpreisen hat der Gutachterausschuß die Bo-denrichtwerte für Wohnbauland in Bad Lippspringe, Borchon, Delbrück und Hövelhof in den mittleren bis guten Wohnlagen im Durchschnitt um etwa 10 bis 30 DM/m<sup>2</sup> an-gehoben. In Salzkotten, Altenbeken, Büren, Lichtenau und Wünnenberg lag der An-stieg im Durchschnitt bei 5 bis 10 DM/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen jetzt ohne Erschließungskosten zwischen 20 und 25 DM/m<sup>2</sup> in einigen Büre-ner, Lichtenauer und Wünnenberger Stadtteilen und 420 DM/m<sup>2</sup> in der besten Lage von Bad Lippspringe (Nähe Kurwald).

### ***Trend 1998***

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 1998 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal 1998 folgende Trends ableiten:

<b>Baulandpreise</b>	<b>stagnierend bis steigend</b>
<b>Preise für Einfamilienhäuser</b>	<b>stagnierend bis leicht steigend</b>
<b>Preise für 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 **31.12.1997** ermittelt:

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwerte 1997 in DM/m <sup>2</sup>	Veränderung gegenüber 1996 in DM/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>		
- Altenbeken	60 bis 120	± 0 bis + 10
- Buke, Schwaney	65 bis 80	+ 5 bis + 10
<b>Bad Lippspringe</b>	240 bis 420	+ 20 bis + 30
<b>Borchen</b>		
- Nord- u. Kirchborchen	180 bis 250	± 0 bis + 10
- andere Ortsteile	80 bis 100	± 0 bis + 5
<b>Büren</b>		
- Kernstadt	55 bis 100	± 0 bis + 5
- Stadtteile	20 bis 65	± 0 bis + 10
<b>Delbrück</b>		
- Kernstadt	190 bis 330	+ 20 bis + 40
- Stadtteile	60 bis 130	± 0
<b>Hövelhof</b>		
- Hövelhof	220 bis 270	+ 30 bis + 40
- andere Ortsteile	85 bis 110	+ 10 bis + 15
<b>Lichtenau</b>		
- Kernstadt	30 bis 55	± 0 bis + 5
- Stadtteile	25 bis 50	± 0 bis + 5
<b>Salzkotten</b>		
- Kernstadt	150 bis 220	± 0 bis + 10
- Stadtteile	60 bis 140	± 0 bis + 10
<b>Wünnenberg</b>		
- Kernstadt	50 bis 100	+ 5 bis + 15
- Stadtteile	25 bis 45	± 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 wird mit dem Grundstücksmarktbericht 1997 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.Zt. 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 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.

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
<b>Schriftliche Auskünfte</b>	220	176	194	215	195	148	103	102
<b>Mündliche Auskünfte</b>	1.400	1.600	1.600	1.600	1.600	1.800	2.000	2.200
<b>Gutachten</b>	70	95	112	90	98	103	119	79

#### 4. Grundstücksmarkt 1997

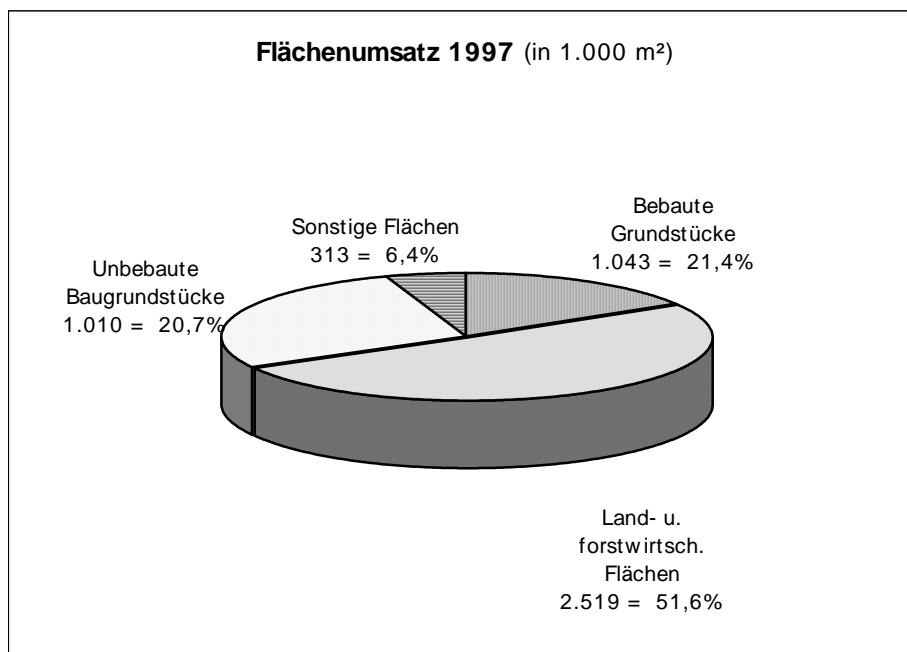
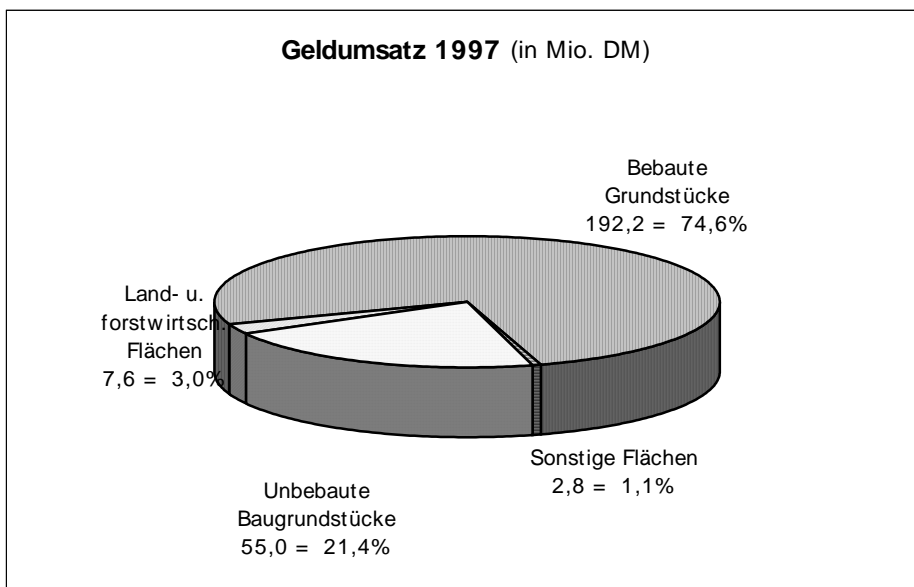
##### 4.1 Umsatz im Jahre 1997

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn sind im Jahre 1997 **1.885** Kaufverträge (1996: 2.012) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten **1.770** Kaufverträge (1996: 1.897) mit einem **Umsatzvolumen** von

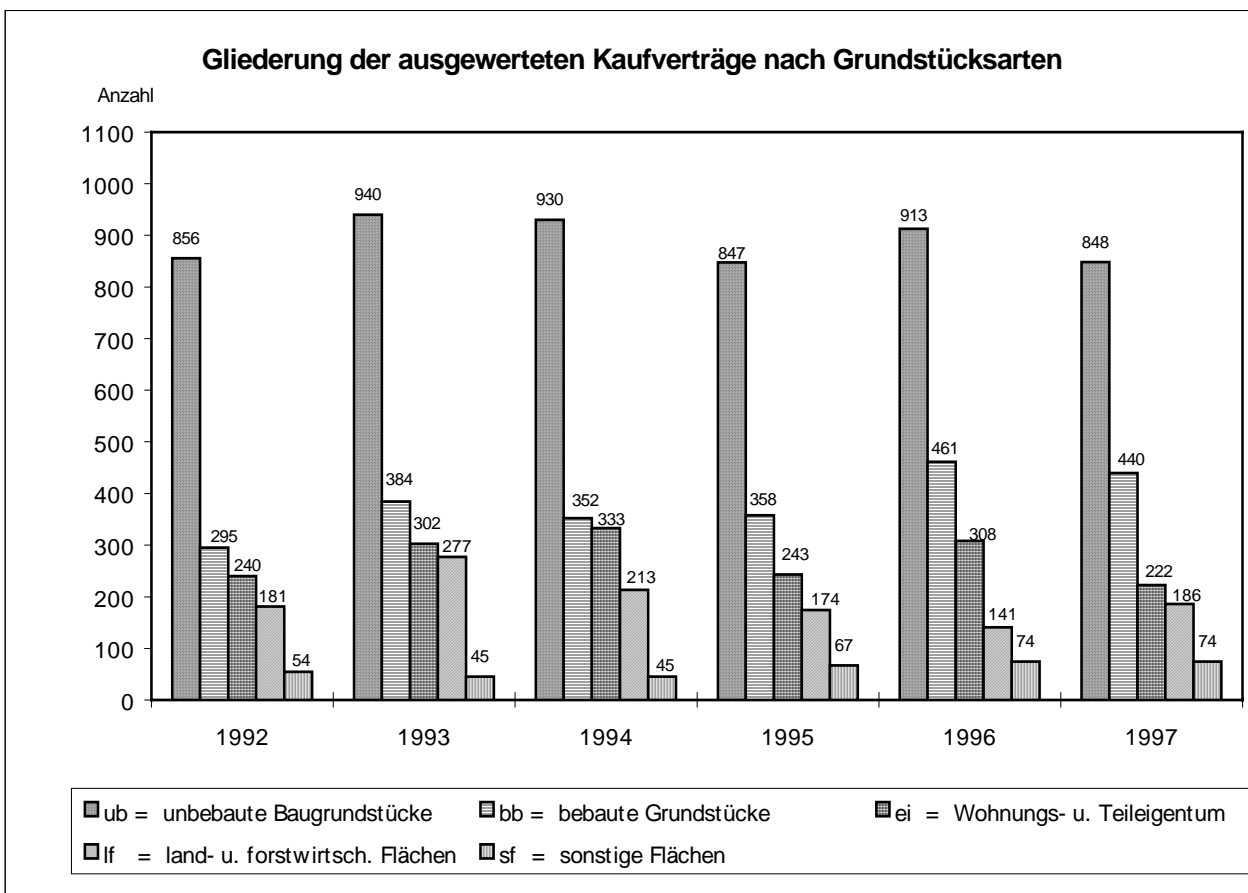
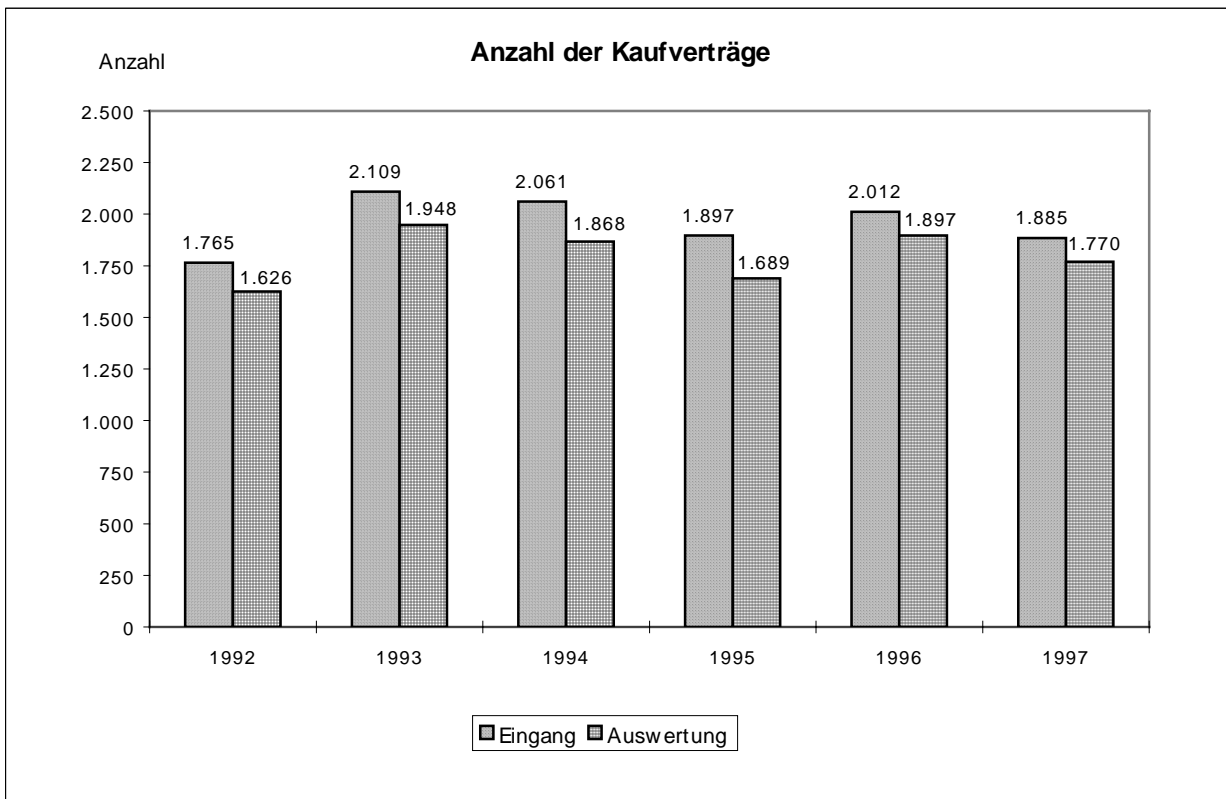
257,6 Mio. DM für 4,9 Mio. m<sup>2</sup> bzw. 4,9 km<sup>2</sup> Grundstücksfläche

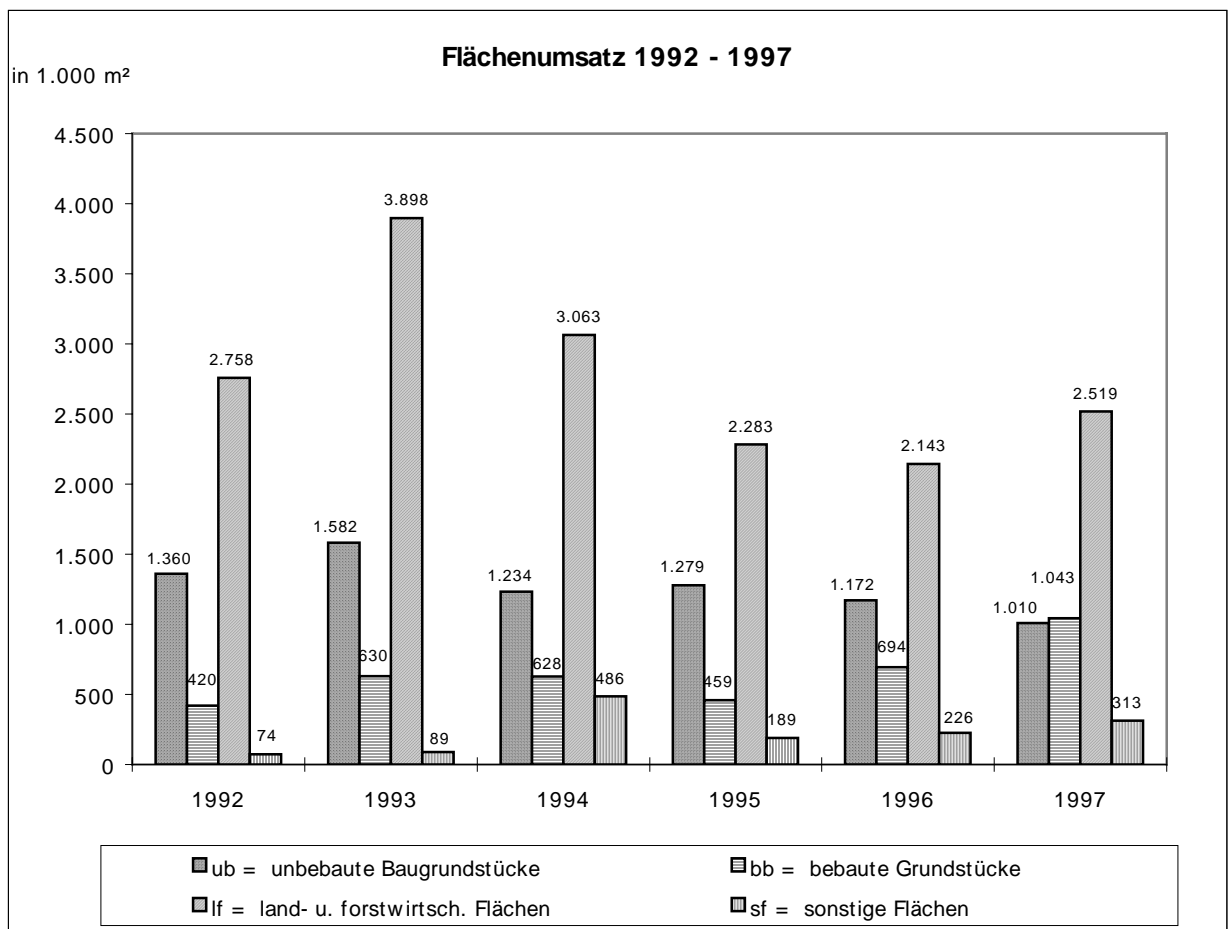
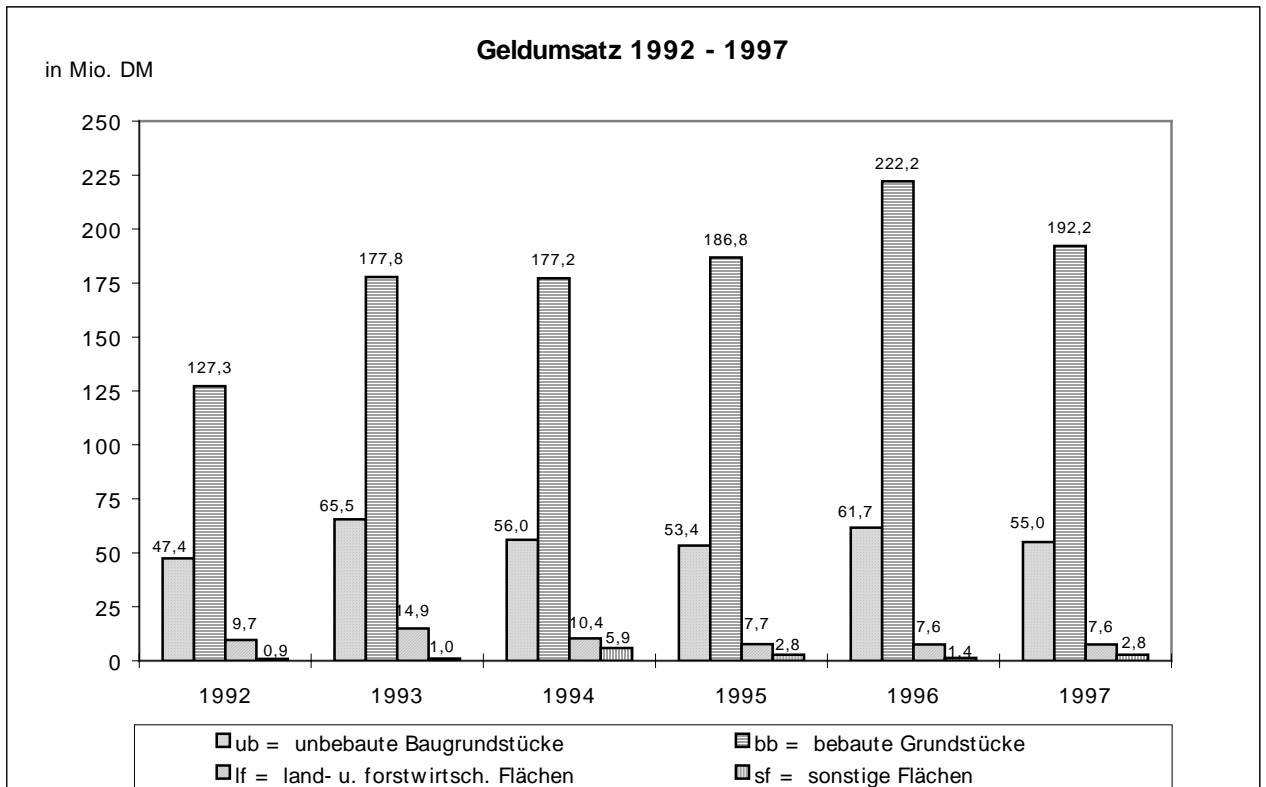
ausgewertet werden.

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 1992 - 1997





## 5. Unbebaute Baugrundstücke

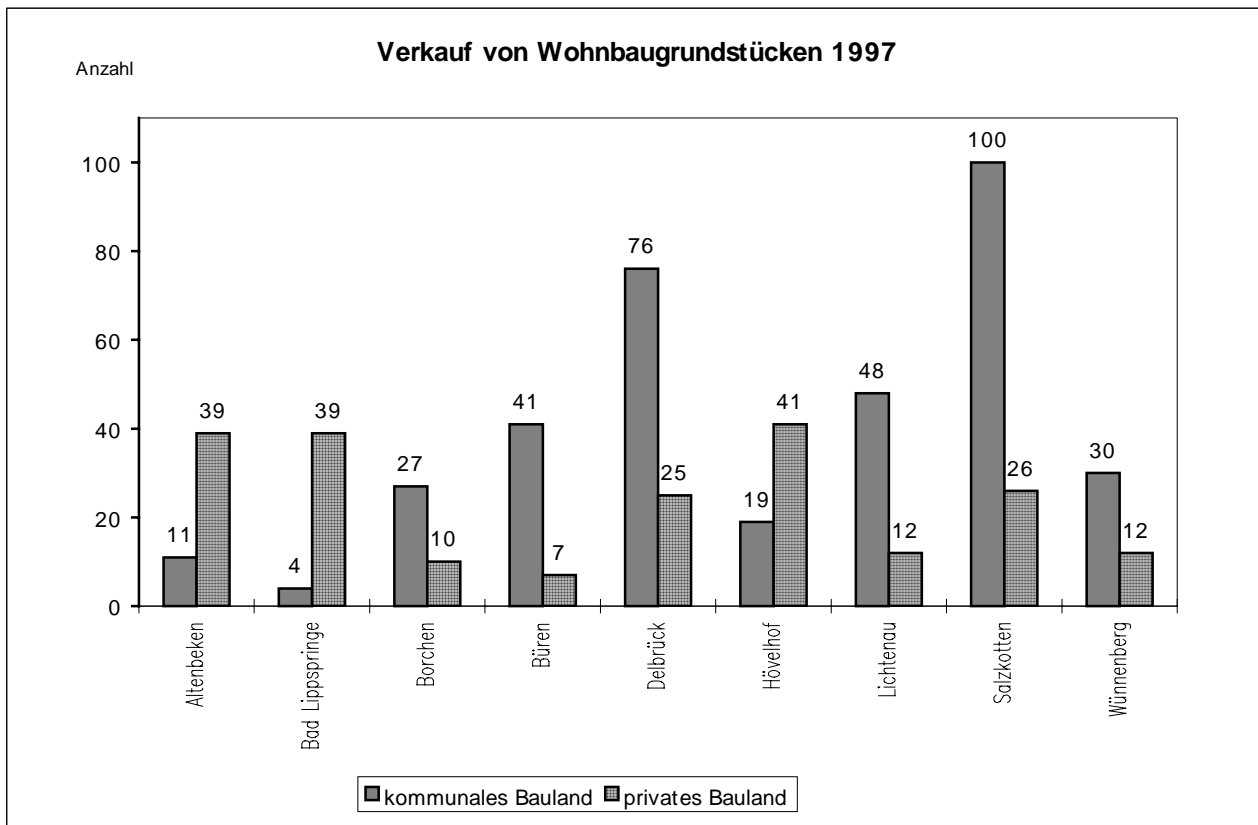
Auf diesem Teilmarkt gab es im Jahre 1997 848 Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. DM
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	709	550	40,2
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	39	16	4,9
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	3	2	0,1
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtsch.	1	3	0,0
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	82	435	9,7
Bauflächen für sonstige Nutzung	14	4	0,1
<b>Summen</b>	<b>848</b>	<b>1.010</b>	<b>55,0</b>

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

Bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau** wechselten 1997 567 (1996: 591) **selbständig bebaubare** Objekte (200 bis 2.000 m<sup>2</sup>) ihren Besitzer. Zusätzlich wurden 19 (1996: 25) Erbbaurechte begründet bzw. veräußert.

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	1995	1996	1997	1995	1996	1997	1995	1996	1997
Altenbeken	62	41	11	16	33	39	78	74	50
Bad Lippspringe	36	7	4	20	70	39	56	77	43
Borchen	15	46	27	21	25	10	36	71	37
Büren	47	88	41	24	13	7	71	101	48
Delbrück	63	46	76	35	24	25	98	70	101
Hövelhof	15	1	19	26	36	41	41	37	60
Lichtenau	19	23	48	22	10	12	41	33	60
Salzkotten	62	36	100	24	46	26	86	82	126
Wünnenberg	34	28	30	8	18	12	42	46	42
<b>Summen</b>	353	316	356	196	275	211	549	591	567

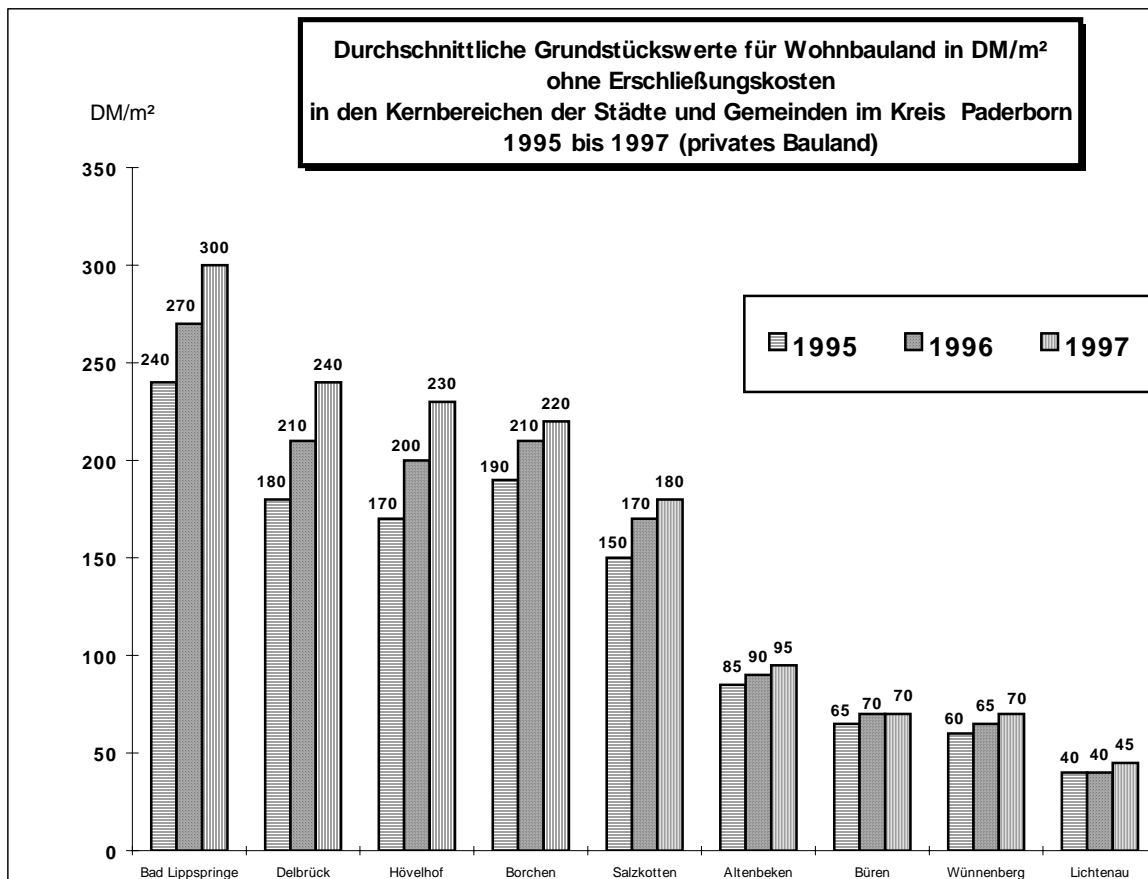


**Preisentwicklung - Wohnbauland**

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.

Durchschnittliche Kaufpreise	Baugrundstücke 200 bis 1.000 m <sup>2</sup>						
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
<b>- kommunales Bauland</b>							
in DM/m <sup>2</sup>	40	40	40	40	60	48	61 <sup>1)</sup>
(Anzahl)	(159)	(280)	(378)	(377)	(346)	(304)	(355)
<b>- privates Bauland</b>							
in DM/m <sup>2</sup>	90	100	120	135	135	180 <sup>1)</sup>	193
(Anzahl)	(213)	(212)	(203)	(163)	(141)	(215)	(159)
durchschnittl. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	660	672	673	672	645	608	631
1) Anstieg des Durchschnittspreises auch durch mehr Baulandverkäufe in den Wohnbereichen der Kernstädte bzw. -gemeinden (weniger Verkäufe in den Stadt- bzw. Ortsteilen)							

Auf gebietstypische Grundstücke bezogen ist für die Preise von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Jahre 1997 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 1997 zeigt die folgende Graphik:



## 5.2 Geschoßwohnungsbau

Grundstücke für den Geschoßwohnungsbau wurden im Jahre 1997 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn nicht veräußert.

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Von den im Jahre 1997 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren 58 (1996: 72) **selbständig bebaubare** Grundstücke, die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen		
	1995	1996	1997
Altenbeken	0	0	1
Bad Lippspringe	8	11	2
Borchen	0	15	5
Büren	15	20	5
Delbrück	9	10	17
Hövelhof	1	5	3
Lichtenau	3	4	4
Salzkotten	7	3	10
Wünnenberg	7	4	11
<b>Summen</b>	50	72	58

#### *Preisentwicklung*

Das Preisniveau für gewerbliche Bauflächen stieg im Kreisgebiet durchschnittlich um 5 %.



## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

1997 wurden in 186 Kaufverträgen 2,519 Mio. m<sup>2</sup> land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 7,6 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 145 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	82	1.337	4,78
Grünland	38	346	0,98
Wechselndland	8	149	0,54
Forstwirtschaft	9	493	0,64
weitere Nutzungen	8	147	0,36
<b>Summen</b>	<b>145</b>	<b>2.471</b>	<b>7,30</b>

Von den 128 veräußerten Acker-, Grün- und Wechselndlandflächen waren 24 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden 104 Kauffälle verteilten sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- und Wechselndland					
	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Altenbeken	6	14	11	1	6	5
Bad Lippspringe	6	14	5	1	1	3
Borchen	4	8	1	5	13	6
Büren	12	8	16	12	26	23
Delbrück	14	26	13	16	9	7
Hövelhof	3	4	5	2	1	3
Lichtenau	19	16	24	12	16	20
Salzkotten	15	40	27	16	8	25
Wünnenberg	26	20	13	15	19	12
<b>Summen</b>	<b>105</b>	<b>150</b>	<b>115</b>	<b>80</b>	<b>99</b>	<b>104</b>

Bei 56 % dieser Grundstücke lag im Jahre 1997 die Flächengröße zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 20.000 m<sup>2</sup>, bei 21 % über 20.000 m<sup>2</sup>.

**Preisentwicklung**

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise haben sich im Jahre 1997 durchschnittlich um 2,5 % erhöht.

Seit 1990 ist das Preisniveau für Ackerlandflächen im Kreisdurchschnitt um etwa **10 %** gestiegen.

Die Preise für Grünland (Dauergrünland) liegen um 10 bis 50 % unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland.

**5.5 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.

1997 wurden von den Städten und Gemeinden im Kreisgebiet ca. 127.500 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland und Rohbauland aufgekauft. Hieraus können ca. 170 Bauplätze entstehen.

Aus Verkäufen der Jahre 1988 bis 1997 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
Bauerwartungsland	40
Rohbauland	75

In Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes, des Planungsstandes und der Situation auf dem Grundstücksmarkt unterliegen diese Durchschnittswerte erheblichen Schwankungen.

## 6. Bebaute Grundstücke

Auf diesem Teilmarkt (Neubauten und gebrauchte Objekte) gab es im Jahre 1997 662 Erwerbsvorgänge (1996: 769). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Gebäudeart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. DM
Ein- und Zweifamilienhäuser	239	292	75,5
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	118	43	38,0
Mehrfamilienhäuser	12	9	5,0
Wochenendhäuser	30	409	3,4
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	16	127	11,6
sonstige Gebäude	25	163	15,3
<b>Summen</b>	<b>440</b>	<b>1.043</b>	<b>148,8</b>
Wohnungs- und Teileigentum	222		43,4
<b>Gesamtsummen</b>	<b>662</b>	<b>1.043</b>	<b>192,2</b>

Von den 662 Kauffällen entfielen 573 (= 86,6 % ) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Eigentumswohnungen, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften					Eigentumswohnungen				
	1993	1994	1995	1996	1997	1993	1994	1995	1996	1997
Altenbeken	18	13	18	31	25	2	1	4	8	3
Bad Lippspringe	31	26	26	32	35	106	147	84	95	90
Borchen	26	30	26	38	37	15	7	4	16	7
Büren	62	48	70	60	62	16	21	18	33	16
Delbrück	49	54	54	54	58	101	48	49	43	15
Hövelhof	40	18	32	33	35	38	41	24	19	16
Lichtenau	20	28	11	29	29	1	-	-	3	1
Salzkotten	39	34	35	61	58	19	57	48	81	59
Wünnenberg	19	16	25	15	18	2	9	6	10	9
<b>Summen</b>	<b>304</b>	<b>267</b>	<b>297</b>	<b>353</b>	<b>357</b>	<b>300</b>	<b>331</b>	<b>237</b>	<b>308</b>	<b>216</b>

**Preisentwicklung**

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	1996			1997		
	1950 - 1974	1975 - 1994	1995 - 1996	1950 - 1974	1975 - 1995	1996 - 1997
Kaufpreise	335.000	385.000	390.000	315.000	395.000	425.000
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	143	150	136	134	149	150
<b>Kaufpreis/Wohnfläche</b>						
in DM/m <sup>2</sup> (inkl. Bodenwert)	2.350	2.575	2.875*	2.350	2.650	2.850*
Umbauter Raum (UR) in m <sup>3</sup>	800	855	755	780	850	835
Faktor UR/WF in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5,6	5,7	5,6	5,8	5,7	5,6
Baujahr im Mittel	1964	1983	1996	1963	1984	1997
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	815	740	460	770	700	440
* = für Vergleich ungeeignet, da zu geringe Anzahl von Kauffällen						

Das Preisniveau für **gebrauchte** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1975 ist gegenüber dem Vorjahr um **2,5 % gestiegen**.

**Reihenhäuser, Doppelhaushälften**

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	1996		1997	
	1975 - 1994	1995 - 1996	1975 - 1995	1996 - 1997
Kaufpreise	315.000	345.000	315.000	365.000
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	120	120	120	125
<b>Kaufpreis/Wohnfläche</b>				
in DM/m <sup>2</sup> (inkl. Bodenwert)	2.650	2.875	2.625	2.925
Umbauter Raum (UR) in m <sup>3</sup>	665	660	635	660
Faktor UR/WF in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5,5	5,5	5,3	5,3
Baujahr im Mittel	1984	1996	1985	1997
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	360	350	340	332

Das Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist etwa auf Vorjahrespreisniveau geblieben.

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

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

<b>Altenbeken</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Min - Max Mittel	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup> Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1996/97)	3	114 - 139 127	2.140 - 2.810 <b>2.460</b>

<b>Bad Lippspringe</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Min - Max Mittel	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup> Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1996/97)	6	103 - 124 113	2.365 - 3.195 <b>2.760</b>

<b>Borchen</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Min - Max Mittel	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup> Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1996/97)	11	113 - 152 119	2.205 - 2.830 <b>2.490</b>

<b>Büren</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Min - Max Mittel	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup> Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1996/97)	4	120 - 136 128	2.090 - 2.680 <b>2.345</b>

<b>Delbrück</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Min - Max Mittel	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup> Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1996/97)	10	111 - 137 127	2.190 - 2.930 <b>2.600</b>

<b>Hövelhof</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Min - Max Mittel	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup> Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1996/97)	8	111 - 130 120	2.415 - 2.940 <b>2.605</b>

<b>Salzkotten</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Min - Max Mittel	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup> Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1996/97)	13	115 - 139 130	2.115 - 2.870 <b>2.410</b>

<b>Wünnenberg</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Min - Max Mittel	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup> Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1996/97)	2	110	<b>2.400</b>

Für Lichtenau liegen keine auswertbaren Kaufverträge vor.

**7. Wohnungseigentum**

**Preisentwicklung**

**Neue Eigentumswohnungen - Erstverkauf**

Durchschnittswerte	1993	1994	1995	1996	1997
<b>Baujahr</b>	1991 - 1993	1992 - 1994	1993 - 1995	1994 - 1996	1995 - 1997
Kaufpreis in DM	205.000	205.000	210.000	210.000	225.000
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	76	68	70	70	75
Kaufpreis/Wohnfläche in DM/m <sup>2</sup>	<b>2.700</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>

Für 1997 ergibt sich - wie bereits seit 1995 - im Kreisdurchschnitt überwiegend ein stagnierendes Preisniveau.

**Gebrauchte Eigentumswohnungen ab Baujahr 1970**

Durchschnittswerte	1993	1994	1995	1996	1997
Kaufpreis in DM	165.000	165.000	165.000	175.000	160.000
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	74	76	77	78	70
Kaufpreis/Wohnfläche in DM/m <sup>2</sup>	<b>2.250</b>	<b>2.150</b>	<b>2.150</b>	<b>2.250</b>	<b>2.275</b>
Baujahr im Mittel	1982	1981	1981	1984	1981

Das Preisniveau für gebrauchte Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr etwa konstant geblieben.

**Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen (Wohnfläche 40 - 110 m<sup>2</sup>)**

<b>Bad Lippspringe</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Min - Max Mittel	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup> Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1995 - 1997)	34	52 - 103 83	2.805 - 4.080 <b>3.275</b>
Weiterveräußerung (mittl. Baujahr 1978)	26	47 - 101 68	1.560 - 2.990 <b>2.300</b>

<b>Borchen</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Min - Max Mittel	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup> Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1995 - 1997)	4	62 - 86 80	2.920 - 3.010 <b>2.970</b>

**Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen** (Wohnfläche 40 - 110 m<sup>2</sup>)

<b>Büren</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup>
		Min - Max Mittel	Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1995 - 1997)	2	59 - 61 60	2.300 - 2.400 <b>2.350</b>
Weiterveräußerung (mittl. Baujahr 1982)	5	49 - 82 69	1.840 - 2.420 <b>2.100</b>

<b>Delbrück</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup>
		Min - Max Mittel	Min - Max Mittel
Weiterveräußerung (mittl. Baujahr 1988)	6	46 - 110 74	2.125 - 2.740 <b>2.480</b>

<b>Hövelhof</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup>
		Min - Max Mittel	Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1995 - 1997)	8	70 - 94 79	2.560 - 3.280 <b>2.870</b>
Weiterveräußerung (mittl. Baujahr 1985)	5	60 - 94 76	2.230 - 3.000 <b>2.560</b>

<b>Salzkotten</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup>
		Min - Max Mittel	Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1995 - 1997)	17	43 - 102 75	2.350 - 3.310 <b>3.050</b>
<i>Erstverkauf (Seniorenwohnanlagen)</i>	4	50 - 52 50	3.600 - 4.270 <b>4.085</b>

<b>Wünnenberg</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup>
		Min - Max Mittel	Min - Max Mittel
Weiterveräußerung (mittl. Baujahr 1980)	5	46 - 76 55	1.280 - 2.520 <b>1.900</b>

Für Altenbeken und Lichtenau liegen keine auswertbaren Kaufverträge vor.

## 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 Bauland und für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) wiedergegeben.

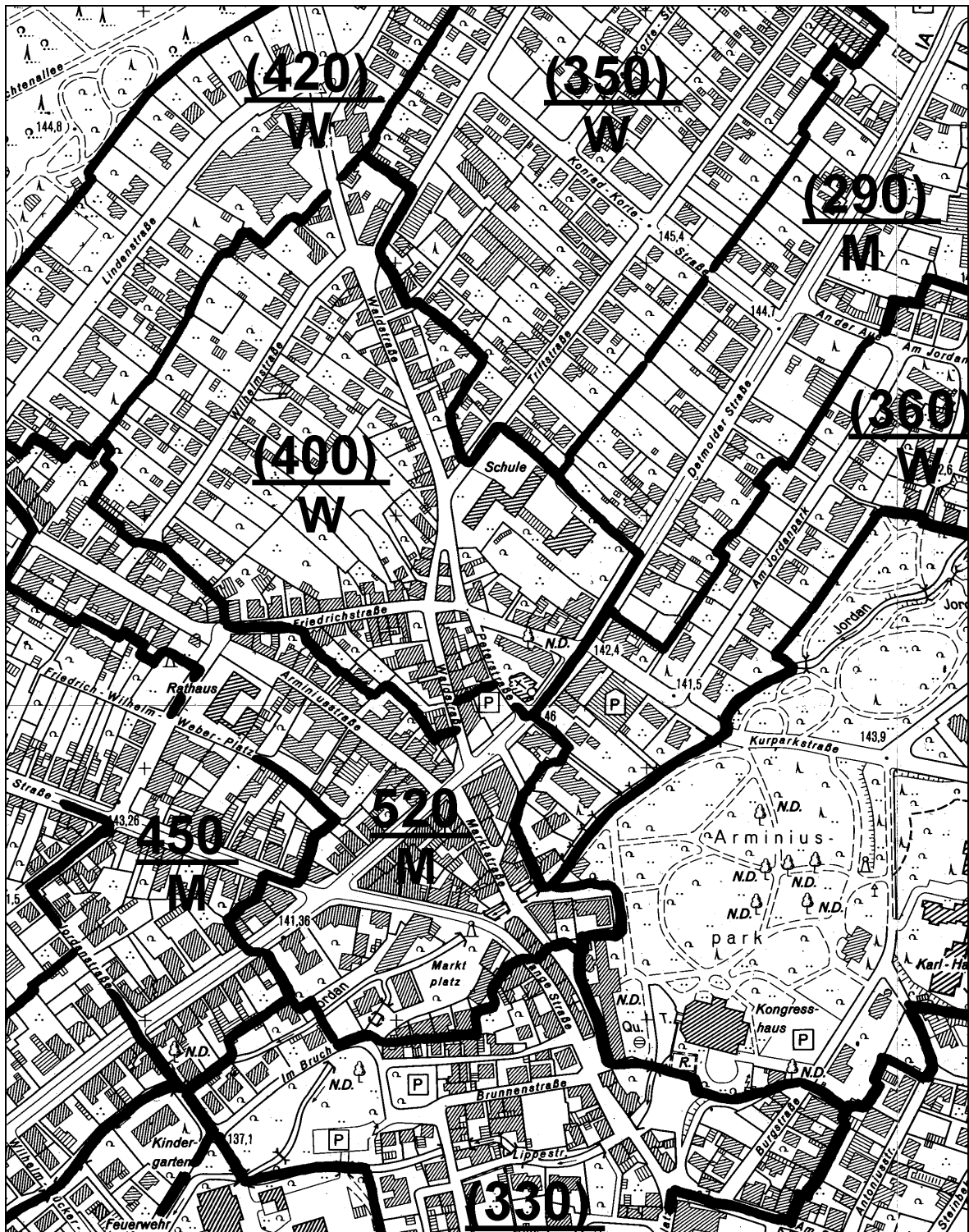
Um den Bodenwert eines speziellen Grundstücks vom jeweiligen Bodenrichtwert abzuleiten (indirekter Preisvergleich), ist es erforderlich, alle Abweichungen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -form, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand durch Umrechnung bzw. durch 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 **31.12.1997** sind vom Gutachterausschuß gemäß § 11 GAVO NW am 17.02.1998 beschlossen worden. Erstmals sind die Abgrenzungen der Richtwertgebiete in den Richtwertkarten kenntlich gemacht worden (Zonenbildung). 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.



Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte für Wohnbauflächen - Stichtag 31.12.1997



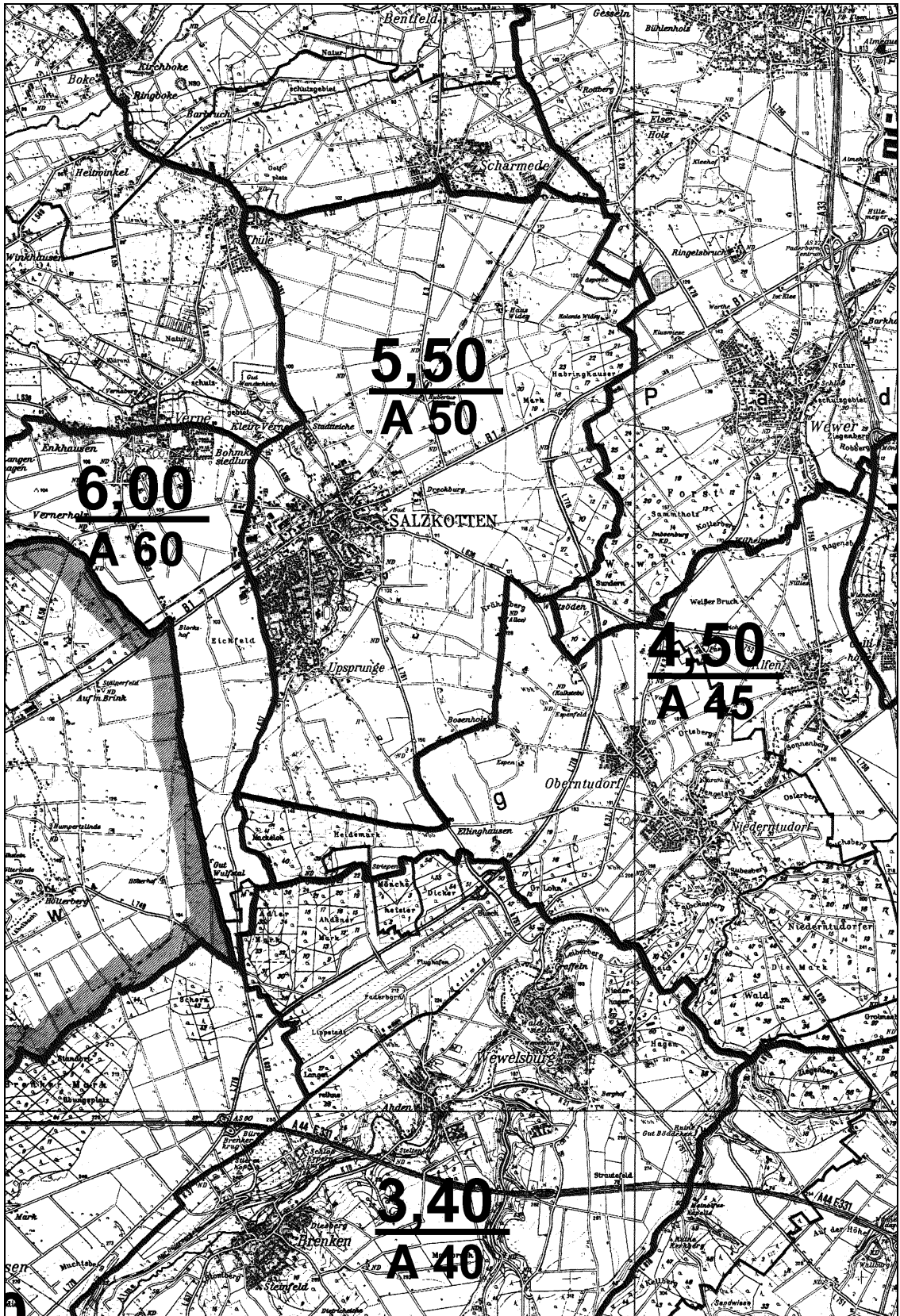
Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup>

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 31.12.1997



Die Bodenrichtwerte werden angegeben in der Form:

Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup>  
durchschnittliche Ackerzahl der Zone

## 8.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragspflichtige baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zum Stichtag 31.12.1997 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	120	95	60	± 0 bis + 10
- Buke		75	65	+ 5
- Schwaney		80		+ 10
<b>Bad Lippspringe</b>	420	300	240	+ 20 bis + 30
<b>Borchen</b>				
- Nordbochen	250	220	200	± 0 bis + 10
- Kirchborchen	240	200	180	± 0 bis + 10
- Alfien		100		+ 5
- Dörenhagen		85		± 0
- Etteln		80		± 0
<b>Büren</b>				
- Büren	100	70	55	± 0
- Ahden		55		± 0
- Barkhausen		20		± 0
- Brenken		45		± 0
- Eickhoff		20		± 0
- Harth		30		± 0
- Hegensdorf		25		± 0
- Siddinghausen		30		± 0
- Steinhausen		60	50	± 0 bis + 10
- Weiberg		25		± 0
- Weine		25		± 0
- Wewelsburg		65		± 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	330	240	190	+ 20 bis + 30
- Anreppen		75	60	± 0
- Bentfeld		100		± 0
- Boke		100		± 0
- Hagen		70		± 0
- Ostenland		100	90	± 0
- Westenholz		130		± 0
- Lippling		110		± 0
- Schöning		75		± 0
- Steinhorst		70		± 0
<b>Hövelhof</b>				
- Hövelhof	270	230	220	+ 30 bis + 40
- Hövelriege		110		+ 10
- Riege		110		+ 10
- Espeln		85		+ 15
- Klausheide		85		+ 15
<b>Lichtenau</b>				
- Lichtenau	55	45	30	± 0 bis + 5
- Asseln		35		± 0
- Atteln		50		+ 5
- Blankenrode		25		± 0
- Dalheim		25		± 0
- Ebbinghausen		25		± 0
- Grundsteinheim		35		± 0
- Hakenberg		25		± 0
- Henglarn		35		± 0
- Herbram		35		± 0
- Holtheim		30		± 0
- Husen		35		± 0
- Iggenhausen		25		± 0
- Kleinenberg		30		± 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>Salzkotten</b>				
- Salzkotten	220	180	150	± 0 bis + 10
- Mantinghausen		65		± 0
- Niederntudorf		65		± 0
- Oberntudorf		65		± 0
- Scharmede		130		± 0
- Schwelle		60		± 0
- Thüle		90		± 0
- Upsprunge		140		+ 10
- Verlar		60		± 0
- Verne		80		± 0
<b>Wünnenberg</b>				
- Wünnenberg	100	70	50	+ 5
- Bleiwäsche		25		± 0
- Fürstenberg		40		± 0
- Haaren		40		± 0
- Helmern		30		± 0
- Leiberg		45		+ 5

**Erschließungsbeiträge** nach BauGB sind zusätzlich zu berücksichtigen. Sie fallen in den Städten und Gemeinden in den verschiedenen Abrechnungsgebieten je nach Kostenaufwand für die Erschließungsanlage in unterschiedlicher Höhe an und liegen z.Zt. 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 **31.12.1997** 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>	100	65		± 0
<b>Borchen</b>				
- Alfen		30*		± 0
<b>Büren</b>				
- Büren	80	30*	15	± 0
- Ahden		15		± 0
<b>Delbrück</b>				
- Boke		25		+ 3
- Delbrück	80	50	30*	± 0 bis + 10
- Ostenland		25		± 0
- Westenholz		20		± 0
<b>Hövelhof</b>	60	35	30	+ 10
<b>Lichtenau</b>				
- Atteln		15		± 0
- Lichtenau		20	15	± 0
<b>Salzkotten</b>				
- Niederntudorf		20		± 0
- Oberntudorf		20		± 0
- Salzkotten	90*	70*	25	± 0 bis + 10
<b>Wünnenberg</b>				
- Haaren		20		± 0
- Wünnenberg	35	25		± 0 bis + 5
* = erschließungsbeitragsfrei				

### 8.3 Bodenrichtwerte für Ackerland

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für **landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland** - zum Stichtag **31.12.1997** 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		3,10		± 0
Bad Lippspringe		6,20	5,40	+ 0,20
Borchen	5,10	4,50	3,50	± 0 bis + 0,30
Büren	4,00	3,40		± 0 bis + 0,10
Delbrück	4,70	4,20	4,00	± 0 bis + 0,20
Hövelhof		4,20		+ 0,20
Lichtenau	3,60	3,50	2,10	± 0 bis + 0,10
Salzkotten	6,00	5,50	4,00	± 0 bis + 0,20
Wünnenberg		3,90		+ 0,20

## 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 den Ergebnissen der Kaufpreissammlung abgeleitet und beschlossen.

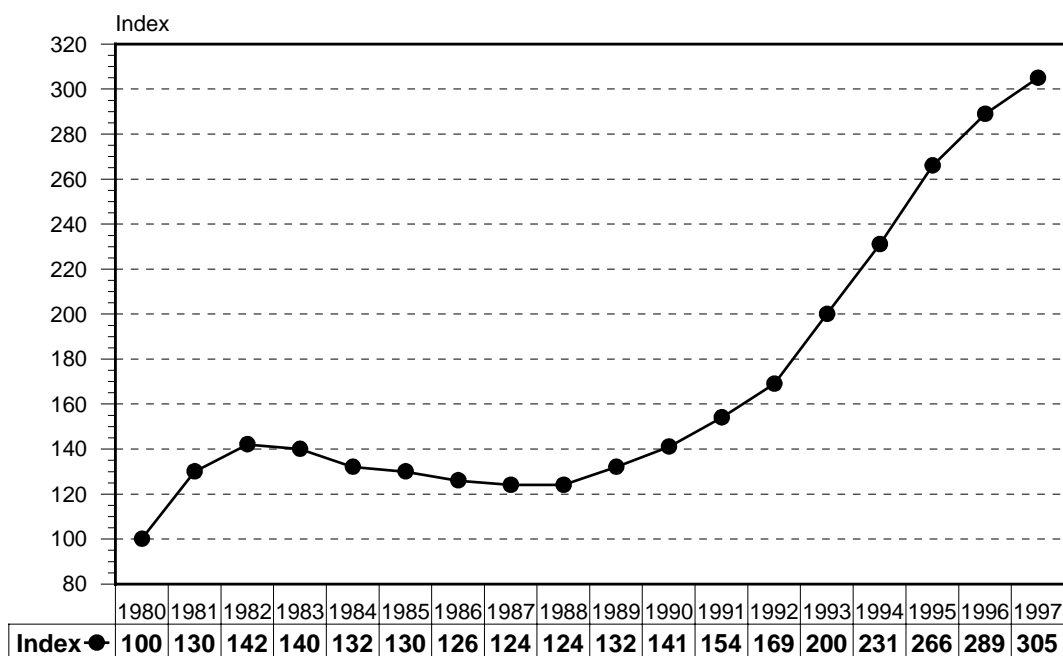
Für die Ermittlung von Grundstückswerten kommen das **Sachwertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung. Für alle Verfahren ist die Ableitung und Anwendung dieser Daten erforderlich.

### 9.1 Bodenpreisindexreihen

#### 9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauand

##### - Privater Grundstücksverkehr -

- gleitende Mittelwerte -



Der gleitende Index für 1997 ist ein vorläufiger Wert

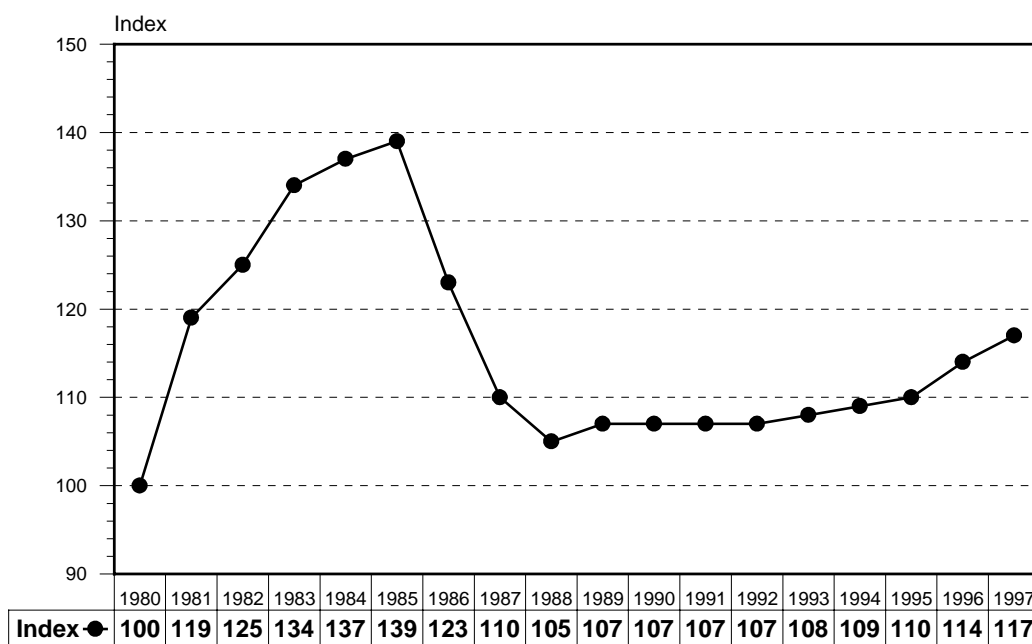
Jahr	Index	Index (gleitend)	Jahr	Index	Index (gleitend)
1980	100	100	1990	140	141
1981	138	130	1991	153	154
1982	153	142	1992	169	169
1983	135	140	1993	185	200
1984	132	132	1994	245	231
1985	131	130	1995	263	266
1986	128	126	1996	290	289
1987	118	124	1997	313	(305)
1988	125	124			
1989	130	132			



9.1.2

**Bodenpreisindexreihe für Ackerland**

- gleitende Mittelwerte -



Der gleitende Index für 1997 ist ein vorläufiger Wert

Jahr	Index	Index (gleitend)	Jahr	Index	Index (gleitend)
1980	100,0	100	1990	107,9	107
1981	121,0	119	1991	105,5	107
1982	134,4	125	1992	105,8	107
1983	117,8	134	1993	110,4	108
1984	149,0	137	1994	107,9	109
1985	144,4	139	1995	109,8	110
1986	123,9	123	1996	113,6	114
1987	102,1	110	1997	119,2	(117)
1988	105,6	105			
1989	108,4	107			

**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 Marktanpassungsfaktoren für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Die Umrechnungskoeffizienten zur Korrektur der Marktanpassungsfaktoren für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zur Berücksichtigung des **Lageinflusses (Bodenwertes)** sind in der Tabelle zu Ziffer 9.5 abgedruckt.

### 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 für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (§ 10 WertV)			
umbauter Raum in m <sup>3</sup>	Faktor	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Faktor
700	1,06	135	1,04
800	1,03	145	1,02
900	1,00	155	1,00
1.000	0,97	165	0,98
1.100	0,94	175	0,96

### 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 ab ..... m <sup>2</sup>	Faktor
30	0,88	2.500	0,94
35	0,92	5.000	0,97
40	0,96	7.500	0,99
45	1,00	10.000	1,00
50	1,04	15.000	1,02
55	1,08	20.000	1,03
60	1,12	30.000	1,04

**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 1,08 : 0,96 x 1,03 : 1,00 = 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 deutlich 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.

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (§ 11 Abs. 2 WertV)	
Baujahr	%
1960 - 1974	3,00 - 3,25
1975 - 1997	3,25 - 3,75

Diese Liegenschaftszinssätze können um ca.  $\pm 0,25$  % variieren. Bei niedrigerer Miete fällt i.d.R. der Liegenschaftszinssatz.

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                              4,0 - 5,0 %
- gewerblich genutzte Objekte                      6,0 - 7,5 %

### 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

#### Gebäundefaktoren 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 Gebäundefaktoren.

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

Gebäudedefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser		
Baujahr	DM/m <sup>3</sup> umbauter Raum	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1960	275	1.700
1965	295	1.800
1970	315	1.900
1975	335	2.000
1980	355	2.100
1985	375	2.200
1990	395	2.300

\* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf ein freistehendes Gebäude mit 900 m<sup>3</sup> umbautem Raum und 155 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: 1.000 m<sup>3</sup>Wohnfläche: 165 m<sup>2</sup>

Umrechnungskoeffizient (UR): 0,97 (s. Ziffer 9.2)

Umrechnungskoeffizient (WF): 0,98 (s. Ziffer 9.2)

Grundstücksgröße: 700 m<sup>2</sup>Bodenrichtwert: 100 DM/m<sup>2</sup>Erschließungskosten: 20 DM/m<sup>2</sup>**Wertermittlung (Verkehrswert):**

$$1.000 \text{ m}^3 \times 375 \text{ DM/m}^3 \quad \times 0,97 + 700 \text{ m}^2 \times 120 \text{ DM/m}^2 = 447.750 \text{ DM} \quad \text{oder} \quad 165 \text{ m}^2 \quad \times$$

$$2.200 \text{ DM/m}^2 \quad \times 0,98 + 700 \text{ m}^2 \times 120 \text{ DM/m}^2 = 439.740 \text{ DM}$$
**Gebäudedefaktoren für neue Doppelhaushälften**

Gebäudedefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für neue Doppelhaushälften (Baujahr 1996 / 1997)	
Wohnfläche	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche
100	2.700
110	2.650
120	2.600
130	2.550
140	2.500

\* Gebäude mit durchschnittlicher Ausstattung (vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau) einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Garage, **ohne Bodenwert**  
Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

**Beispiel:**

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte (durchschnittliche Ausstattung)  
 Baujahr: 1997  
 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 m<sup>2</sup> x 2.600 DM/m<sup>2</sup> + 350 m<sup>2</sup> x (100 + 20)DM/m<sup>2</sup> = 354.000 DM

**Gebädefaktoren für neue Eigentumswohnungen**

Gebädefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für neue Eigentumswohnungen (Baujahr 1996 / 1997) (einschl. Außenstellplatz)					
Bad Lippspringe		Borchen, Delbrück Hövelhof, Salzkotten		Altenbeken Büren, Wünnenberg	
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>	3.300	60 bis 90 m <sup>2</sup>	3.000	60 bis 90 m <sup>2</sup>	2.600

\* Gebäude mit 6 bis 10 Wohneinheiten mit durchschnittlicher Ausstattung. Lage- sowie Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Für Altenbeken und Lichtenau liegen aus dem Jahre 1997 keine auswertbaren Kauffälle von Eigentumswohnungen vor.

**Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser**

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

**Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1960: 21**

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 21 = 378.000 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 Bodenwert (Lage-wert).

Marktanpassungsfaktoren (Stichtag 31.12.1997) zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert (§ 7 Abs. 1 WertV) für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Umrechnungskoeffizienten für Anpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwert	
Sachwert in DM (inkl. Bodenwert)	Anpassungsfaktor	Bodenwert in DM	Faktor
250.000	0,95	50.000	0,97
300.000	0,92	75.000	1,00
350.000	0,89	100.000	1,02
400.000	0,86	125.000	1,04
450.000	0,83	150.000	1,06
500.000	0,80		
550.000	0,77		
600.000	0,74		

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

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

### Beispiel:

Sachwert inkl. Bodenwert	: 500.000 DM
Bodenwert	: 100.000 DM
Marktanpassungsfaktor	: $0,80 \times 1,02 = 0,82$
Marktanpassungsabschlag	: 18 %

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 (vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau)</b>				
<b>Normalherstellungskosten (DIN 277, Ausgabe 1950; ohne Baunebenkosten)</b>				
	<b>normal</b>	<b>gut</b>	<b>sehr gut</b>	<b>aufwendig</b>
<b>1913</b>	<b>18,00 M/m<sup>3</sup></b>	<b>20,00 M/m<sup>3</sup></b>	<b>22,50 M/m<sup>3</sup></b>	<b>25,00 M/m<sup>3</sup></b>
<b>1997</b>	<b>390 DM/m<sup>3</sup></b>	<b>435 DM/m<sup>3</sup></b>	<b>490 DM/m<sup>3</sup></b>	<b>540 DM/m<sup>3</sup></b>

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

Februar 1997	: 2.160,4	Mai 1997	: 2.164,1
August 1997	: 2.169,5	November 1997	: 2.169,5

- Berechnung der Wertminderung wegen Alters nach WertR, Anlage 6
- Baunebenkosten i.d.R. 12 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.

## 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 **1997** gegenüber dem Vorjahr erkennbar

ein **Anstieg** der

Baukosten um	+ 0,4 %
Wohnungsmieten um	+ 3,7 %
Lebenshaltungskosten um	+ 2,0 %
Einwohnerzahl um	+ 1,2 %

sowie ein **Rückgang** der

Kaufverträge um	- 6,3 %
-----------------	---------

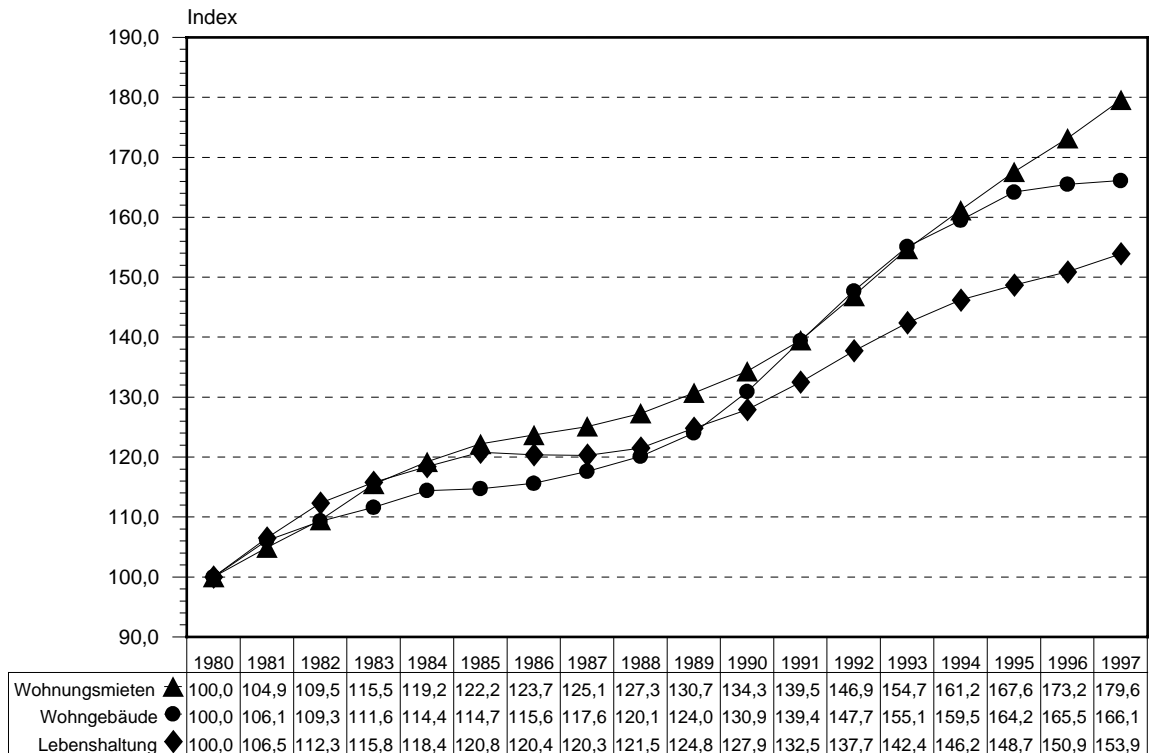
bei

**niedrigem Zinsniveau** (historischer Tiefstand)



### Preisindizes

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



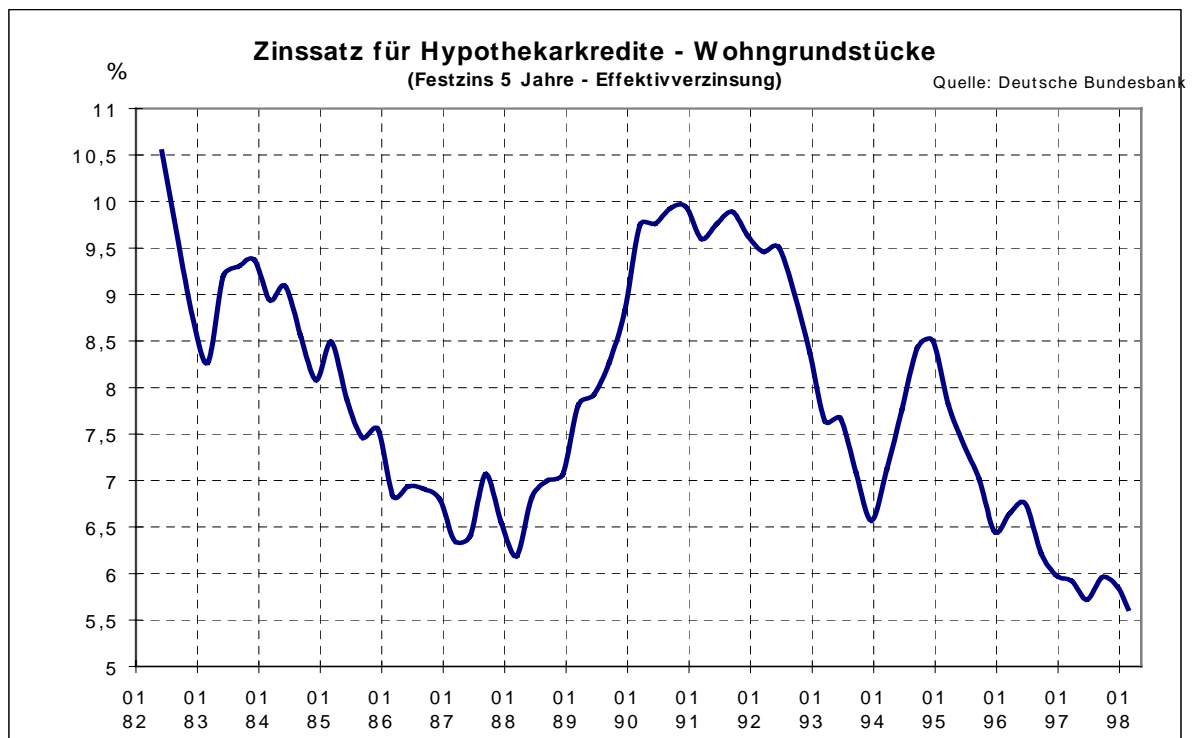
Basis 1980 = 100

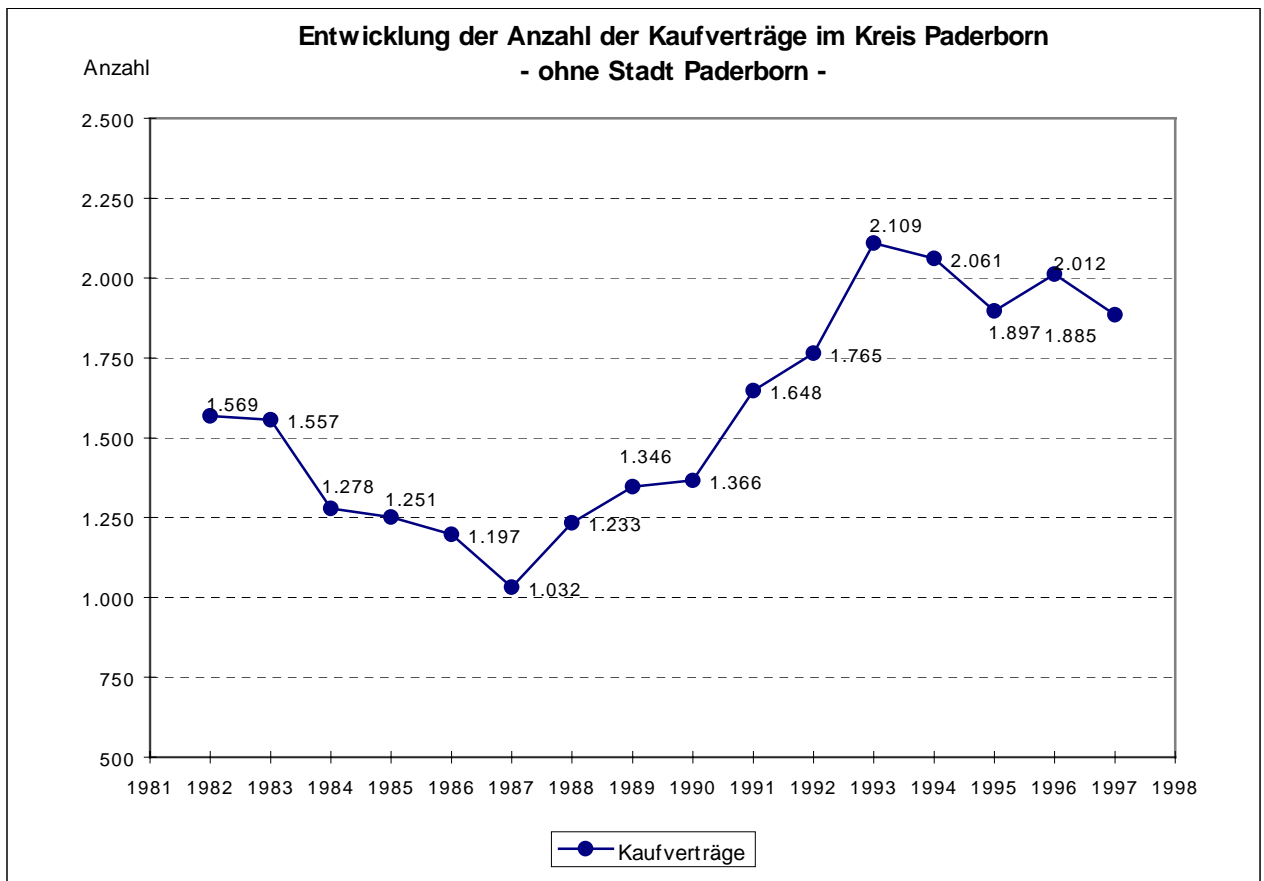
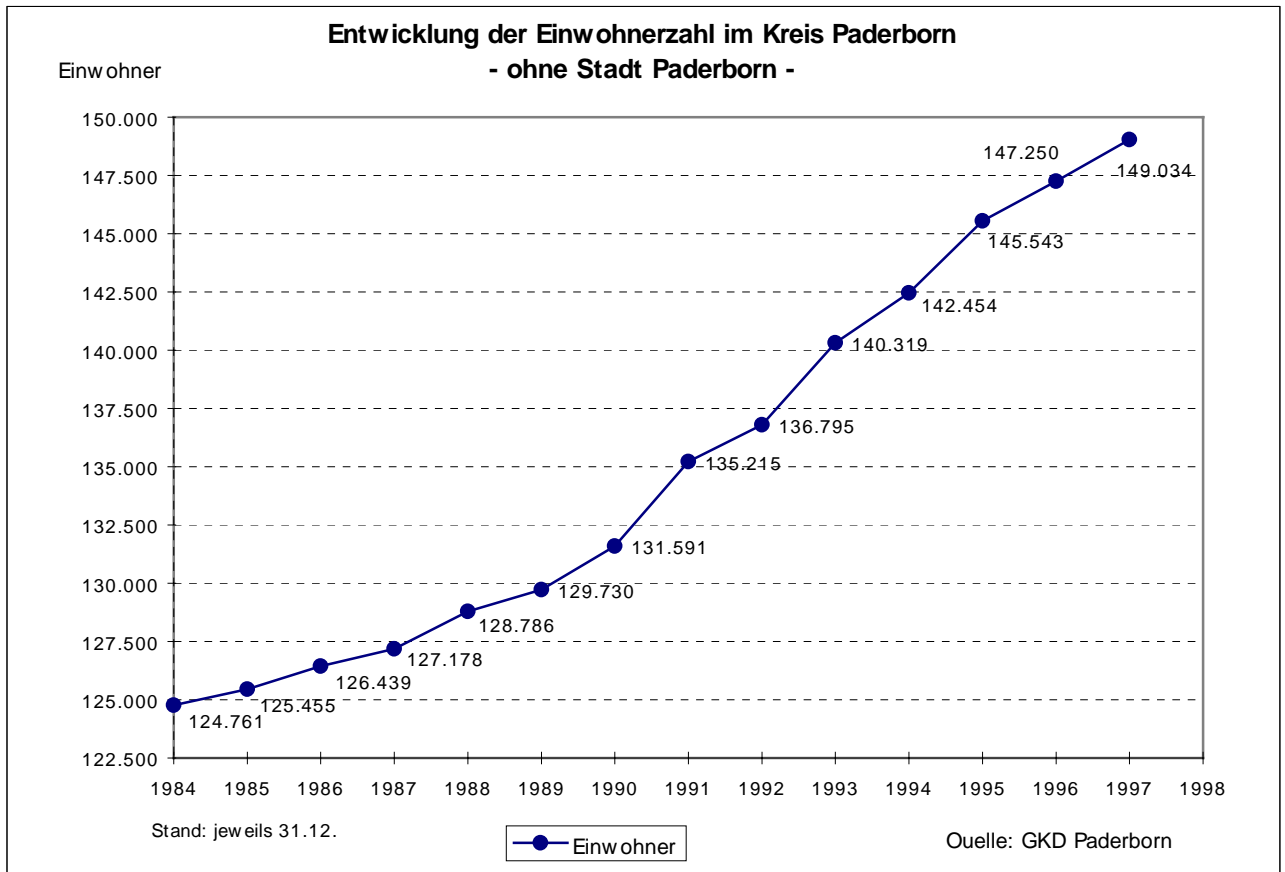
Quelle: LDS Nordrhein-Westfalen

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

Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk)

Preisindex für die Lebenshaltung (4-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen)





<b>Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn</b>			
Stadt / Gemeinde	Einwohner (Stand 31.12.1997)	Veränderung gegenüber 1996 in %	Flächengröße in km <sup>2</sup>
Altenbeken	9.363	+ 3,2	76,22
Bad Lippspringe	15.222	+ 1,0	50,98
Borchen	12.542	+ 1,2	77,11
Büren	22.589	+ 0,9	170,97
Delbrück	28.511	+ 1,0	157,05
Hövelhof	15.408	+ 0,7	70,63
Lichtenau	10.625	+ 1,3	192,17
Salzkotten	22.766	+ 1,3	109,46
Wünnenberg	12.008	+ 1,1	161,03
<b>Summen</b>	<b>149.034</b>	<b>+ 1,2</b>	<b>1.065,62</b>

Für den Bereich der Stadt Paderborn (142.600 Einwohner) ist ein eigener Gutachterausschuß eingerichtet.

Anschrift: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn  
Postfach - 33095 Paderborn

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>1992</b>	825	565	<b>139</b>	76	409	<b>57</b>
<b>S</b>	280	169		22	116	
<b>K</b>	545	396		54	293	
<b>1993</b>	892	615	<b>152</b>	34	196	<b>67</b>
<b>S</b>	284	180		9	35	
<b>K</b>	608	435		25	161	
<b>1994</b>	876	658	<b>198</b>	66	291	<b>71</b>
<b>S**</b>	267	223		29	128	
<b>K</b>	609	435		37	163	
<b>1995</b>	768	551	<b>231</b>	65	256	<b>78</b>
<b>S**</b>	219	180		15	54	
<b>K</b>	549	371		50	202	
<b>1996</b>	800	556	<b>265</b>	83	359	<b>84</b>
<b>S**</b>	209	170		11	35	
<b>K</b>	591	386		72	324	
<b>1997</b>	825	602	<b>275</b>	82	351	<b>95</b>
<b>S**</b>	258	226		18	61	
<b>K</b>	567	376		64	290	

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

Kaufwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen

Jahr	Landwirtschaftliche Nutzflächen		
	Verkäufe Anzahl	Fläche in 1.000 m <sup>2</sup>	Kaufwert in DM/m <sup>2</sup> (Mittelwert aus Acker- und Grünland)
<b>1992</b>	122	2.603	<b>4,60</b> <b>3,80</b>
<b>S</b>	16	583	
<b>K</b>	106	2.020	
<b>1993</b>	156	3.179	<b>4,10</b> <b>3,90</b>
<b>S</b>	6	147	
<b>K</b>	150	3.032	
<b>1994</b>	189	3.080	<b>4,50</b> <b>3,70</b>
<b>S</b>	16	310	
<b>K</b>	173	2.770	
<b>1995</b>	191	3.078	<b>4,60</b> <b>3,70</b>
<b>S</b>	17	795	
<b>K</b>	174	2.283	
<b>1996</b>	158	2.694	<b>5,00</b> <b>3,75</b>
<b>S</b>	17	551	
<b>K</b>	141	2.143	
<b>1997</b>	197	2.725	<b>5,00</b> <b>3,85</b>
<b>S</b>	11	206	
<b>K</b>	186	2.519	

S = Stadt Paderborn  
 K = Kreis Paderborn ohne Stadt Paderborn

## 12. Mietwertübersicht 31.12.1997

Stadt bzw. Gemeinde  (Kernorte)	Mietwerte in DM / m <sup>2</sup>				
	Baujahr (ggfls. 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)	11,50 (10,50 - 12,50)	11,00 (10,00 - 12,00)
Borchen <sup>2)</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)
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>	7,50 (6,50 - 8,50)	8,00 (7,00 - 9,00)	9,00 (8,00 - 10,00)	10,50 (9,50 - 11,50)	10,00 (9,00 - 11,00)
Hövelhof <sup>5)</sup>	7,50 (6,50 - 8,50)	8,00 (7,00 - 9,00)	9,00 (8,00 - 10,00)	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)	10,50 (9,50 - 11,50)	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)

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat die vorstehende Mietwertübersicht (Stand: 31.12.1997) für frei finanzierte Wohnungen gemäß § 5 Abs. 5 b GAVO NW abgeleitet durch Auswertung

- der Mieten der örtlichen Wohngeldstatistik aus den Jahren **1994 bis 1997**,
- 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.**

### Fußnoten zur Mietwertübersicht

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

- 1) Altenbeken: 0,50 - 1,00 DM/m<sup>2</sup>
- 2) Borchen: 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 Betriebskosten\*** (auch Nebenkosten genannt) 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 DM/Monat und für **Stellplätze** 25 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 40 bis 100 m<sup>2</sup>**. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **weniger als 40 m<sup>2</sup> ist ein Zuschlag bis 30 %**, 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 1998

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **1998 voraussichtlich** das nachfolgend aufgeführte kommunale Wohnbauland bereitgestellt werden (Kaufpreise **ohne Erschließungskosten** inkl. Vermessungskosten nach Angabe der Städte und Gemeinden):

Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>	Kuhlenborn/Winterbergstr.	<b>50 -70</b>	
<b>Borchen</b>	<i>insgesamt</i>	<b>61</b>	
- Nordborchen	Hessenberg	47	80,00
- Kirchborchen	Meggersberg	1	62,50
- Alfien	Leinertsberg	11	62,50
- Dörenhagen	An der Trift	2	67,00
<b>Büren</b>	<i>insgesamt</i>	<b>51</b>	
- Ahden	Hirschweg	6	36,00
- Büren	Briloner Straße	5	
	Domentalsweg	1	51,00
	Bühl	15	90,00
- Harth	Harthfeld	6	25,00
- Hegensdorf	Hanlieth	4	
- Weiberg	Maibaum	4	25,00
	Hohlensiepen	2	15,00
- Wewelsburg	Vor'm Hagen	8	38,00
<b>Delbrück</b>	<i>insgesamt</i>	<b>48</b>	
- Delbrück	Schlingfeld	8	63,00
- Bentfeld		5	43,00
- Boke		29	39,00
- Ostenland		5	43,00
- Schöning	Ahlers Feld	1	39,00



Stadt / Gemeinde	Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>
<b>Lichtenau</b>	<i>insgesamt</i>	<b>16</b>	
- Asseln		1	29,00
- Atteln		2	33,00
- Ebbinghausen		1	29,00
- Herbram		2	31,00
- Holtheim		1	31,00
- Husen		5	31,00
- Kleinenberg		1	31,00
- Lichtenau		3	33,00
<b>Salzkotten</b>	<i>insgesamt</i>	<b>63</b>	
- Salzkotten	Papenbreite	20	76,00
- Thüle		4	48,00
- Verlar		2	45,00
- Upsprunge	Kleines Feld	37	ca. 70,00
<b>Wünnenberg</b>	<i>insgesamt</i>	<b>24</b>	
- Bleiwäsche	Zum Sauerland	3	24,00
- Haaren	Fiegenburg	12	38,00
- Fürstenberg	Hedderhagen	1	38,00
- Leiberg	Grüner Winkel	6	43,00
- Wünnenberg	Brede II	2	48,00

Die Stadt **Bad Lippspringe** verfügt z.Zt. nur im Bereich des Bebauungsplanes „Josefstraße“ über Bauland. Ob und in welchem Umfang 1998 diese Grundstücke veräußert werden können, ist unbestimmt.

Die Gemeinde **Hövelhof** hat keine neuen Baugrundstücke im Angebot.

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 330 Baugrundstücke im Jahre 1998 zur Verfügung (1997: 470!).

### 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 Bodenrichtwertkarten). 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 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, Postfach, 33095 Paderborn, 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. Klaus Breithaupt (bis 28.01.1998)

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

Bau-Ing. Hans Lange

Dipl.-Forstwirt Dr. Uwe Meyer

Landwirt Hubert Rolf (bis 28.01.1998)

Dipl.-Ing. Klauspeter Sauer

Dipl.-Ing. Franz-Josef Schulte

**Vertreter des Finanzamtes:**

Karl-Heinz Schütter

Stellvertreter: Josef Bongartz