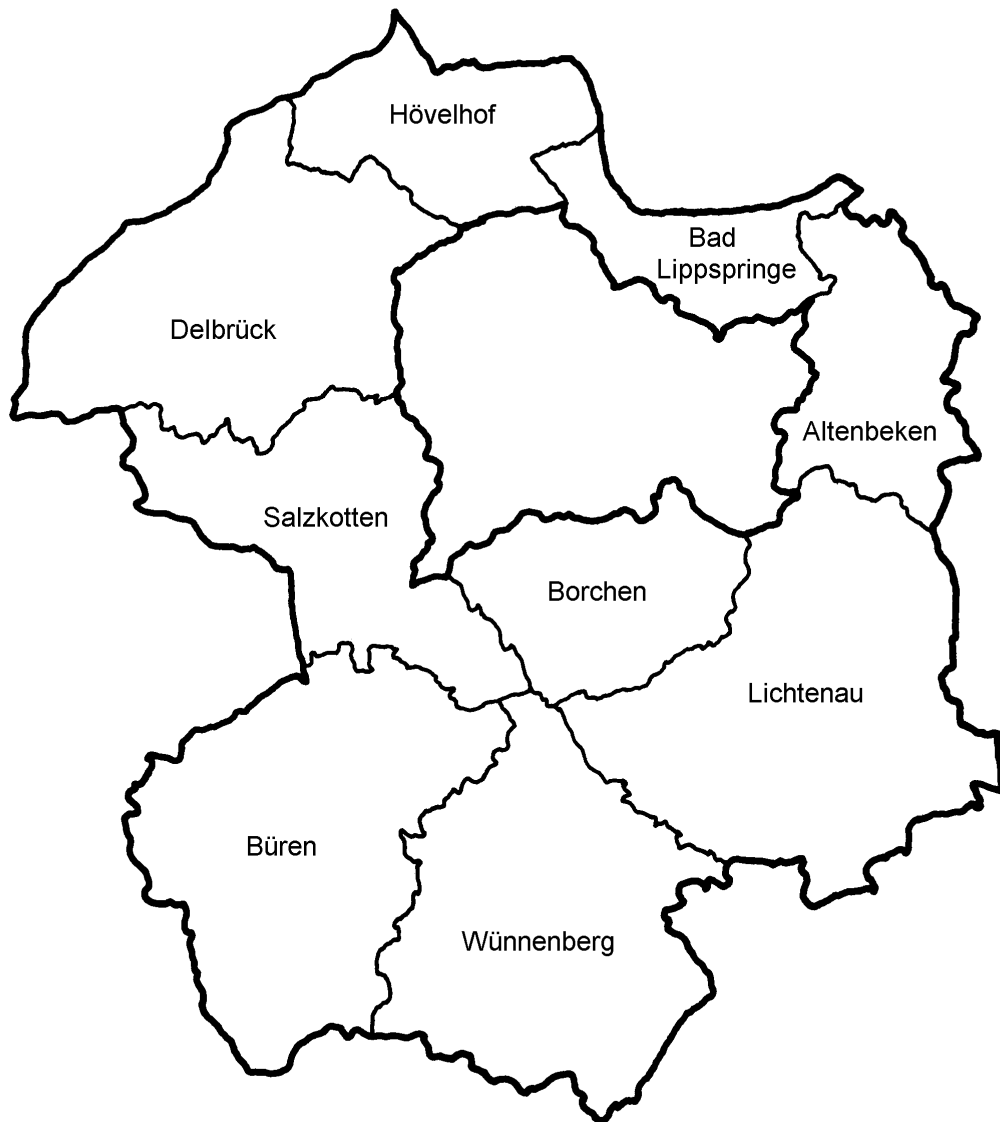
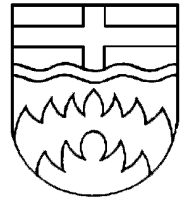


# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte



im Kreis Paderborn



## Grundstücksmarktbericht 1998

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Paderborn

# **Grundstücksmarktbericht 1998**

**Übersicht über den Grundstücksmarkt**

in

**Altenbeken**

**Bad Lippspringe**

**Borchen**

**Büren**

**Delbrück**

**Hövelhof**

**Lichtenau**

**Salzkotten**

**Wünnenberg**

**Paderborn, im April 1999**

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Paderborn

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

### **Auskünfte**

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

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

**- Bodenrichtwerte im Internet [www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www3.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)**

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

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

# Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	1
2.	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	4
3.	<b>Gutachterausschuss</b> .....	4
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses.....	4
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle .....	5
4.	<b>Grundstücksmarkt 1998</b> .....	6
4.1	Umsatz im Jahr 1998.....	6
4.2	Umsatzentwicklung 1993 - 1998 .....	7
5.	<b>Unbebaute Baugrundstücke</b> .....	11
5.1	Individueller Wohnungsbau .....	11
5.2	Geschosswohnungsbau .....	13
5.3	Gewerbliche Bauflächen.....	14
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	15
5.5	Bauerwartungsland, Rohbauland .....	16
6.	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	17
7.	<b>Wohnungseigentum</b> .....	20
8.	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	22
8.1	Bodenrichtwerte für Wohnbauland .....	25
8.2	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen .....	28
8.3	Bodenrichtwerte für Ackerland .....	29
9.	<b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b> .....	30
9.1	Bodenpreisindexreihen.....	30
9.1.1	Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland .....	30
9.1.2	Bodenpreisindexreihe für Ackerland .....	30
9.2	Umrechnungskoeffizienten .....	31
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten für Marktanpassungsfaktoren für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser.....	31
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandwerte.....	31
9.3	Marktorientierte Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	32
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....	32
9.4.1	Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	32
9.4.2	Gebädefaktoren für neue Doppelhaushälften .....	34
9.4.3	Gebädefaktoren für neue Eigentumswohnungen.....	34
9.4.4	Gebädefaktoren für gebrauchte Eigentumswohnungen.....	35
9.4.5	Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	35
9.5	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	35
10.	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	38
11.	<b>Vergleich zum Preisniveau in der Stadt Paderborn</b> .....	42
12.	<b>Mietwertübersicht 31.12.1998</b> .....	43
13.	<b>Weitere Informationen</b> .....	46
13.1	Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 1998 .....	46
13.2	Gebühren für Gutachten.....	47
13.3	Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskunft aus der Kaufpreissammlung .....	47
13.4	Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn .....	48
13.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht.....	48
13.6	Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn.....	48

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### Grundstückspreise weiter gestiegen

- **Zunahme des Geldumsatzes um 35 %**
- **Zunahme des Flächenumsatzes um 30 %**

350 Mio. DM wurden 1998 auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) umgesetzt. Die Anzahl der Kaufverträge stieg um 4 %, der Flächenumsatz stieg um 30 %.

Jahr	Mio. DM
1992	185
1993	259
1994	250
1995	251
1996	293
1997	258
1998	350

- **Rückgang der Bauplatzverkäufe um 10 %**

1998 wurden 508 Bauplätze verkauft, das waren 10 % weniger als 1997. Davon haben die Städte und Gemeinden 251 Bauplätze verkauft, das sind 30 % weniger als 1997. Die Anzahl der privaten Bauplatzverkäufe hat dagegen um ca. 22 % zugenommen.

Jahr	Bauplätze
1992	545
1993	668
1994	609
1995	549
1996	591
1997	567
1998	508

- **Anstieg der Wohnbaulandpreise im Durchschnitt um 15 %**

Die Preise für das **private Bauland** stiegen 1998 gegenüber 1997 im Durchschnitt um 15 %. In Lichtenau und Büren lag die durchschnittliche Preissteigerung überwiegend bei 25 %, in Hövelhof und Salzkotten bei 13 %, in Wünnenberg und Delbrück bei 10 %, in Altenbeken, Borchon und Bad Lippspringe bei 6 bis 8 %. Der Gesamtdurchschnittspreis stieg gegenüber 1997 von 166 auf 178 DM/m<sup>2</sup> ohne Erschließungskosten.

Jahr	DM/m <sup>2</sup>
1992	100
1993	120
1994	135
1995	135
1996	180
1997	166
1998	178

- **Anstieg der Verkäufe von Eigenheimen um 26 %**
- **Anstieg der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 13 %**

Von den 793 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 694 = 87,5 % auf den individuellen Wohnungsbau. 1998 wurden 112 **neue** Eigenheime (1997: 72) und 92 (1997: 104) **neue** Eigentumswohnungen (Baujahr 97/98) veräußert. Die Anzahl der insg. verkauften Eigenheime stieg gegenüber dem Vorjahr um 26 %, die Anzahl der insg. verkauften Eigentumswohnungen stieg um 13 %.

Jahr	Eigenheime	Eigentumswohnungen
1992	242	230
1993	304	300
1994	267	331
1995	297	237
1996	353	308
1997	357	216
1998	450	244

- **Preisniveau für gebrauchte Einfamilienhäuser konstant, neue Reihenhäuser und Doppelhaushälften ca. 2,5 % teurer**
- **Neue Eigentumswohnungen ca. 3 % teurer, gebrauchte Eigentumswohnungen ca. 5 % günstiger**

Das Preisniveau für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1975 bis 1996 ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben, während das Preisniveau von neuen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ca. 2,5 % höher als im Vorjahr lag. Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen stieg um ca. 3 %, während gebrauchte Eigentumswohnungen im Durchschnitt ca. 5 % günstiger wurden.

**Durchschnittliche Kaufpreise (inkl. Grundstück):**

- Einfamilienhaus	- Baujahr 1984	150 m <sup>2</sup> Wohnfläche: <b>390.000 DM</b>
- Reihenhäuser, Doppelhaushälfte	- Baujahr 1998	120 m <sup>2</sup> Wohnfläche: <b>360.000 DM</b>
- Eigentumswohnung	- Baujahr 1998	70 m <sup>2</sup> Wohnfläche: <b>215.000 DM</b>

- **Anstieg der Gewerbebaulandpreise im Durchschnitt um 2 %**

Bei den gewerblichen Grundstücksverkäufen ist für 1998 ein Rückgang der Verkäufe zu verzeichnen. Während 1997 58 selbständig bebaubare Grundstücke für Gewerbebebauung veräußert wurden, verringerte sich 1998 die Anzahl auf 54. Das durchschnittliche Preisniveau im Kreisgebiet (ohne Bad Lippspringe) erhöhte sich um durchschnittlich 2 % auf rd. 27 DM/m<sup>2</sup> ohne Erschließungskosten. In Bad Lippspringe blieb das Preisniveau mit etwa 65 DM/m<sup>2</sup> ohne Erschließungskosten konstant.

- **Landwirtschaftliches Preisniveau konstant**

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für 1998 gegenüber 1997 eine Steigerung des Flächenumsatzes von ca. 59 % zu verzeichnen. Die erhebliche Zunahme ist größtenteils auf An- und Verkäufe im Zuge der Neutrassierung der Bundesbahnstrecke Paderborn-Kassel im Bereich Lichtenau zurückzuführen. Das Preisniveau blieb gegenüber dem Vorjahr konstant. Der Durchschnittspreis für Ackerland liegt 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 Bodenrichtwerte für Wohnbauland in den Kernbereichen von Bad Lippspringe, Borcheln, Büren, Delbrück, Hövelhof und Salzkotten im Durchschnitt um 10 bis 30 DM/m<sup>2</sup> angehoben. In den Ortsteilen dieser Städte und Gemeinden sowie in Altenbeken und Wünnenberg lag der Anstieg im Durchschnitt bei 5 bis 10 DM/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen jetzt ohne Erschließungskosten zwischen 25 DM/m<sup>2</sup> in einigen Bürener und Lichtenauer Stadtteilen und 430 DM/m<sup>2</sup> in der besten Lage von Bad Lippspringe (Nähe Kurwald).

**Trend 1999**

Aufgrund der Marktbeobachtung und der bisher in 1999 ausgewerteten Kaufverträge lassen sich für das erste Quartal 1999 folgende Trends ableiten:

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

## Zusammenfassung Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuß hat aus den vorliegenden Kaufverträgen folgende Bodenrichtwerte für **erschließungsbeitragspflichtiges Wohnbauland** zum Stichtag **31.12.1998** ermittelt:

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwerte 1998 in DM/m <sup>2</sup>	Veränderung gegenüber 1997 in DM/m <sup>2</sup>
<b>Altenbeken</b>		
- Altenbeken	65 bis 130	± 0 bis + 10
- Buke, Schwaney	70 bis 90	+ 5 bis + 10
<b>Bad Lippspringe</b>	270 bis 430	+ 10 bis + 30
<b>Borchen</b>		
- Nord- u. Kirchborchen	190 bis 270	+ 10 bis + 20
- andere Ortsteile	100 bis 110	+ 10 bis + 20
<b>Büren</b>		
- Kernstadt	65 bis 130	+ 10 bis + 30
- Stadtteile	25 bis 75	± 0 bis + 15
<b>Delbrück</b>		
- Kernstadt	200 bis 350	+ 10 bis + 50
- Stadtteile	60 bis 130	± 0 bis + 10
<b>Hövelhof</b>		
- Hövelhof	240 bis 300	+ 20 bis + 30
- andere Ortsteile	85 bis 130	± 0 bis + 20
<b>Lichtenau</b>		
- Kernstadt	40 bis 70	+ 10 bis + 15
- Stadtteile	25 bis 60	± 0 bis + 10
<b>Salzkotten</b>		
- Kernstadt u. Upsprunge	170 bis 250	+ 20 bis + 30
- Stadtteile	70 bis 150	+ 10 bis + 20
<b>Wünnenberg</b>		
- Kernstadt	55 bis 110	+ 5 bis + 10
- Stadtteile	35 bis 50	+ 5 bis + 10

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch in Höhe von ca. 15 bis 30 DM/m<sup>2</sup> sowie Wasser- und Kanalschlußbeiträge sind zusätzlich zu berücksichtigen.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

## 3. Gutachterausschuß

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

### 3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist als **Einrichtung des Landes** ein neutrales, unabhängiges **Kollegialgremium**. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Detmold bestellt. Die Tätigkeit im Gutachterausschuß ist ehrenamtlich. Hauptberuflich sind die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Architektur, Bauwirtschaft und Vermessungswesen, in der Land- und Forstwirtschaft und im Steuerrecht tätig. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Paderborn besteht z.Z. aus **12 Mitgliedern**.

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Vergleichsfaktoren
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten



Der Gutachterausschuß arbeitet auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

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

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben. Notare und andere Stellen sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wert-relevante 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	1998
<b>Schriftliche Auskünfte</b>	220	176	194	215	195	148	103	102	95
<b>Mündliche Auskünfte</b>	1.400	1.600	1.600	1.600	1.600	1.800	2.000	2.200	2.200
<b>Gutachten</b>	70	95	112	90	98	103	119	79	128

## 4. Grundstücksmarkt 1998

### 4.1 Umsatz im Jahre 1998

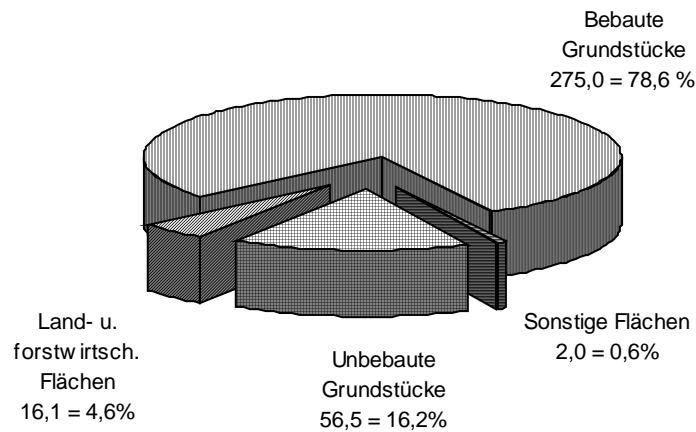
Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn sind im Jahre 1998 **1.966** Kaufverträge (1997: 1.885) über bebaute und unbebaute Grundstücke eingegangen. Davon konnten **1.839** Kaufverträge (1997: 1.770) mit einem **Umsatzvolumen** von

349,6 Mio. DM für 6,4 Mio. m<sup>2</sup> bzw. 6,4 km<sup>2</sup> Grundstücksfläche

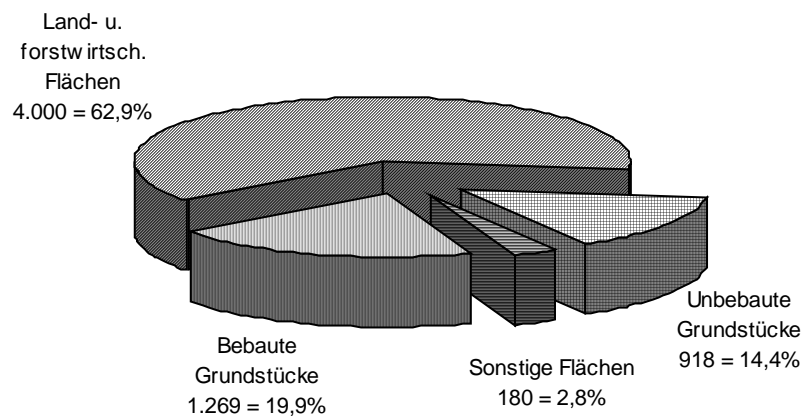
ausgewertet werden.

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.)

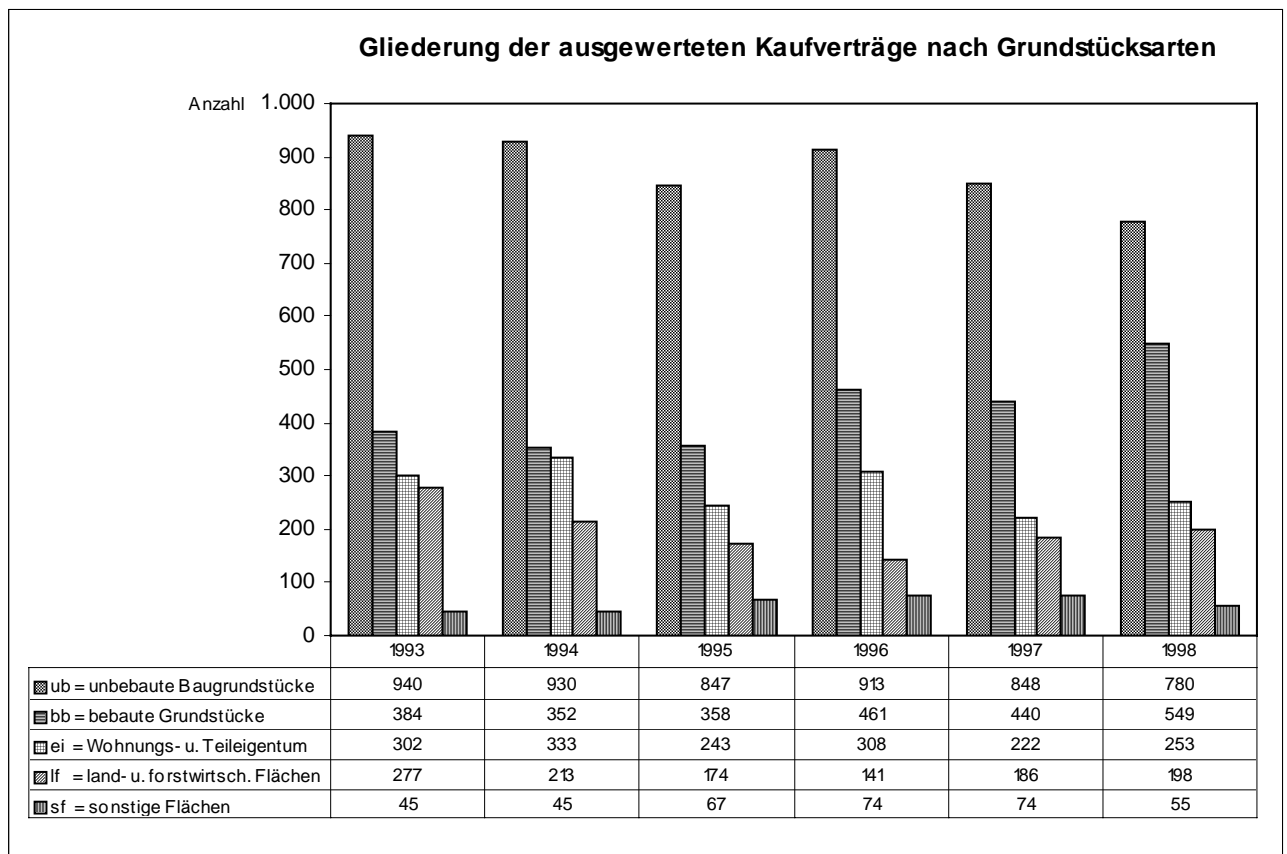
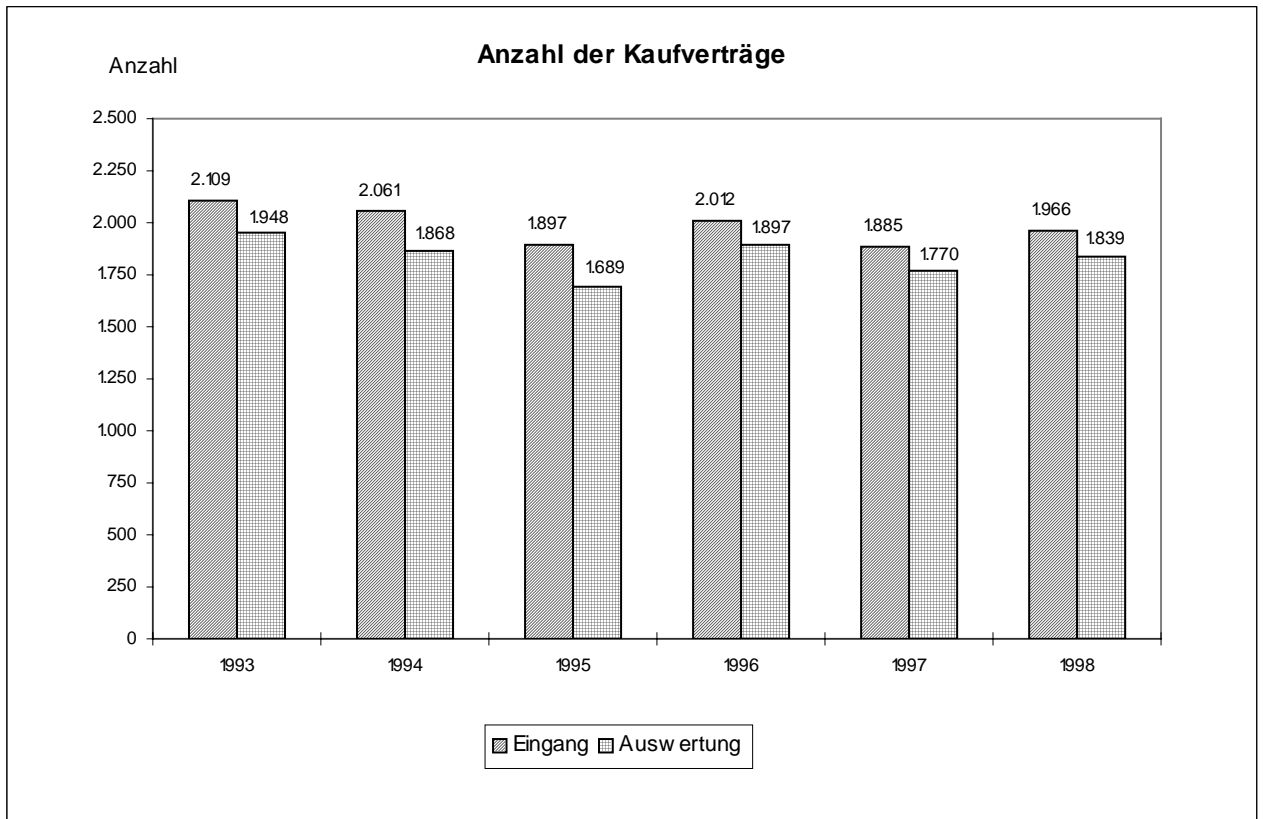
**Geldumsatz 1998 (in Mio. DM)**



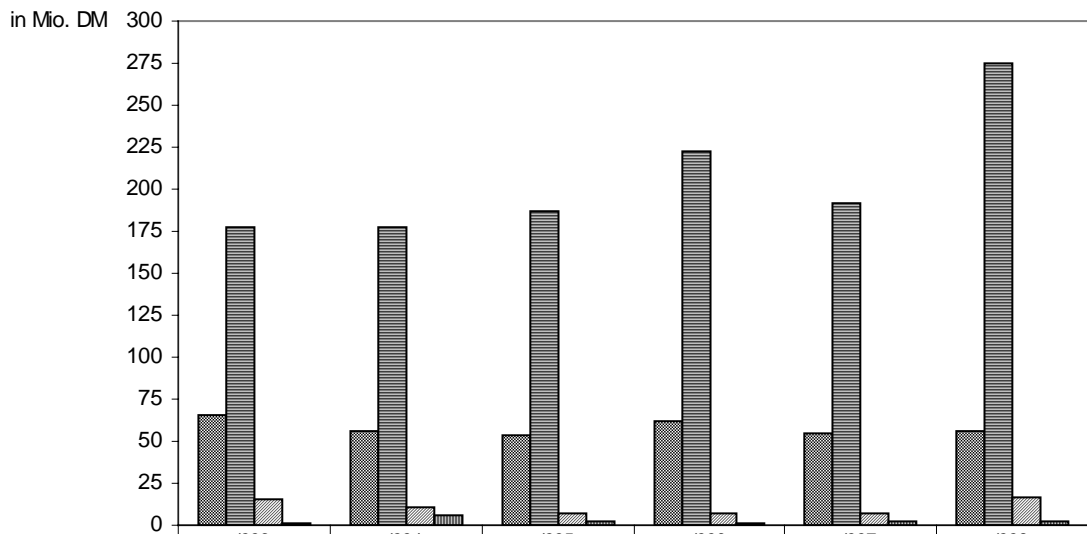
**Flächenumsatz 1998 (in 1.000 m<sup>2</sup>)**



## 4.2 Umsatzentwicklung 1993 - 1998

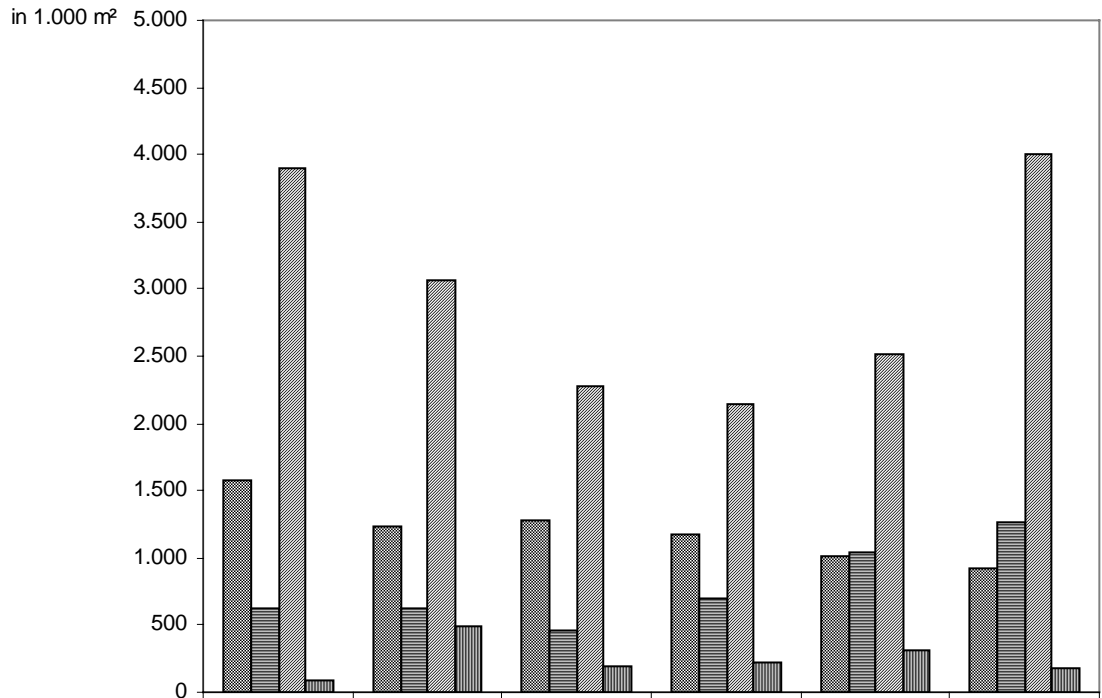


### Geldumsatz 1993 - 1998

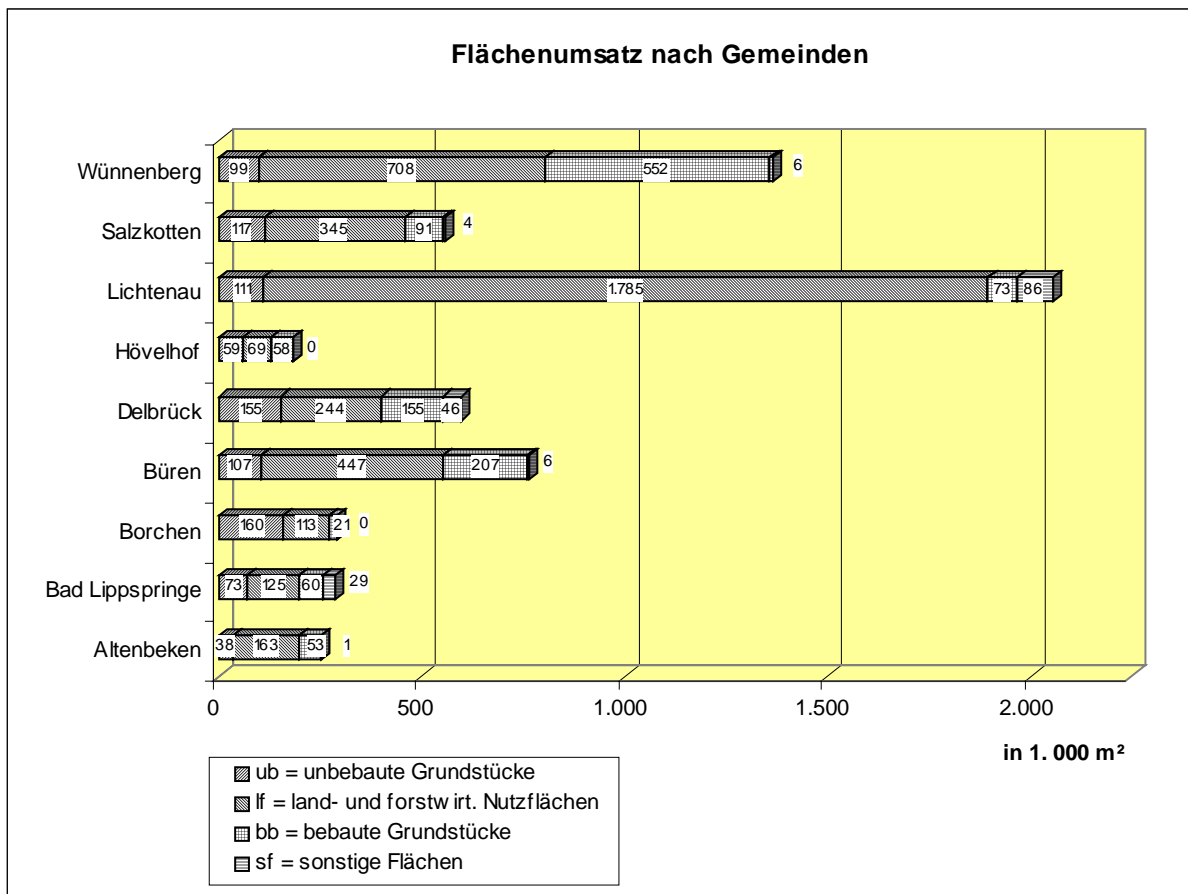
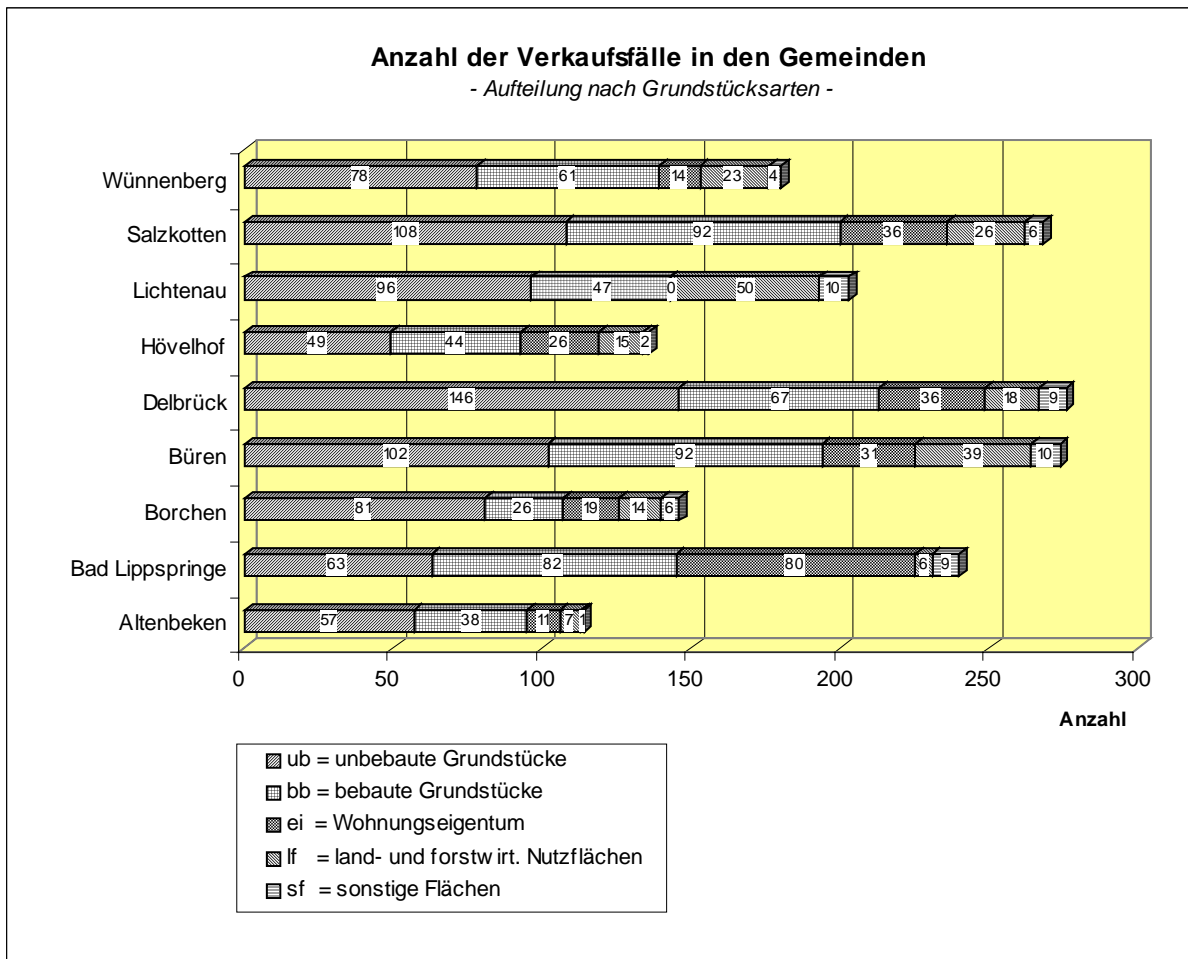


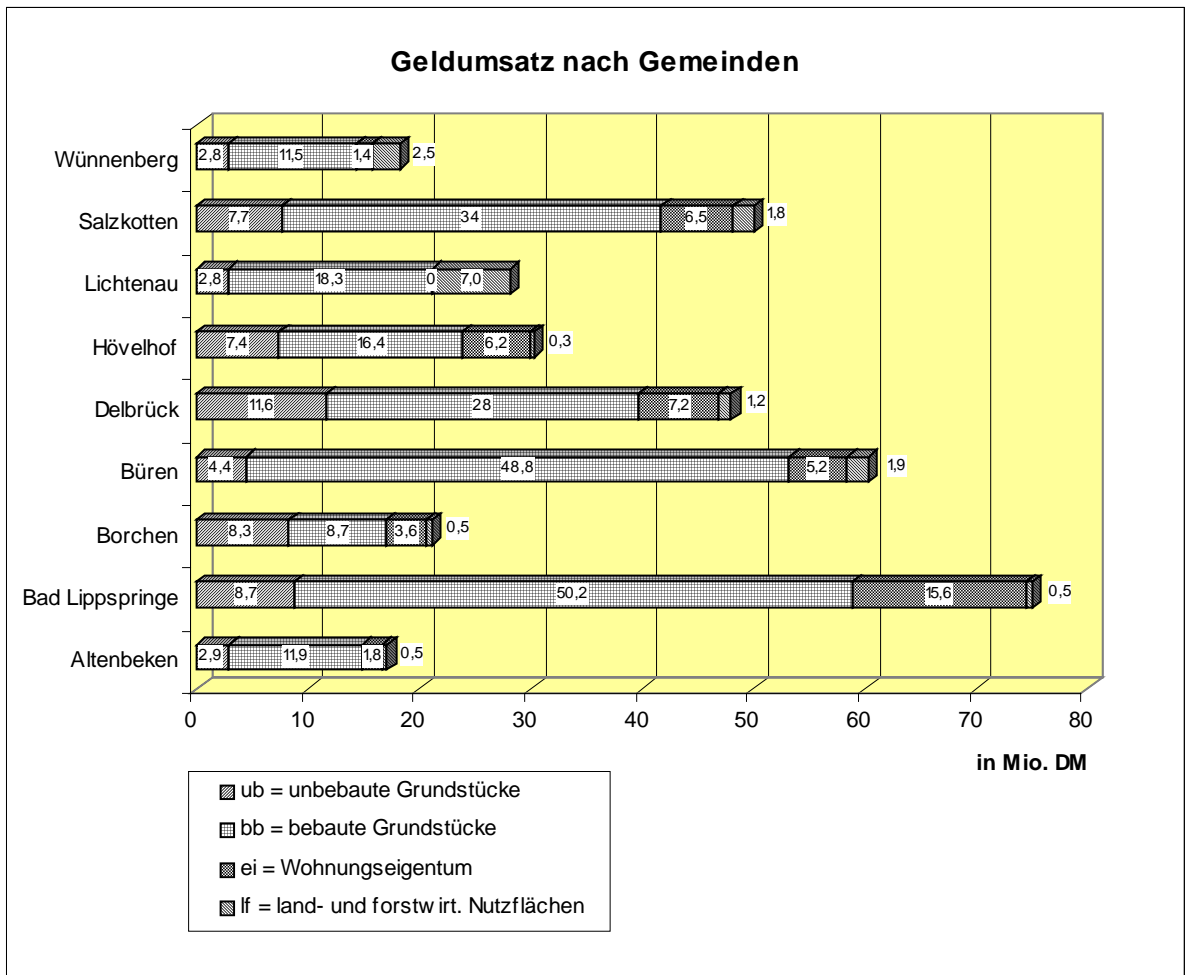
	1993	1994	1995	1996	1997	1998
ub = unbebaute Baugrundstücke	65,5	56,0	53,4	61,7	55,0	56,5
bb = bebaute Grundstücke	177,8	177,2	186,8	222,2	192,2	275,0
lf = land- u. forstwirtsch. Flächen	14,9	10,4	7,7	7,6	7,6	16,1
sf = sonstige Flächen	1,0	5,9	2,8	1,4	2,8	2,0

### Flächenumsatz 1993 - 1998



	1993	1994	1995	1996	1997	1998
ub = unbebaute Baugrundstücke	1.582	1.234	1.279	1.172	1.010	918
bb = bebaute Grundstücke	630	628	459	694	1.043	1.269
lf = land- u. forstwirtsch. Flächen	3.898	3.063	2.283	2.143	2.519	4.000
sf = sonstige Flächen	89	486	189	226	313	180





## 5. Unbebaute Baugrundstücke

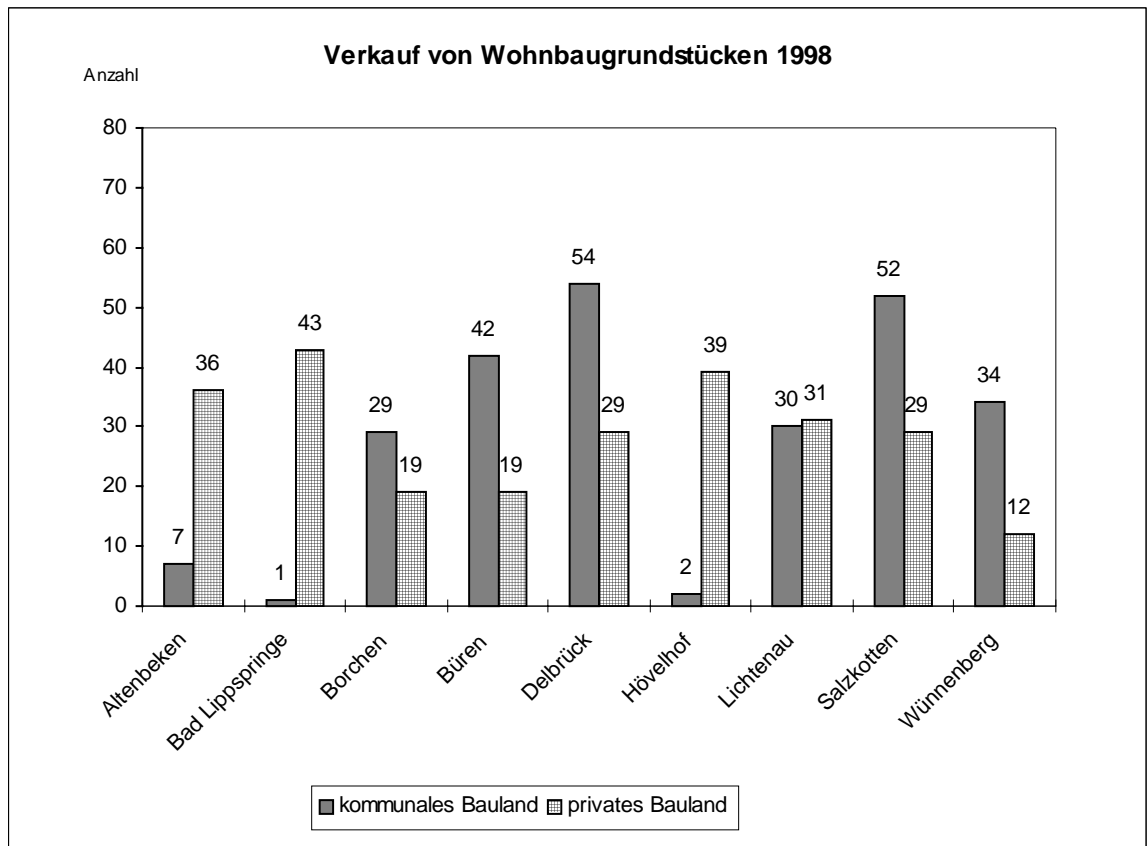
Auf diesem Teilmarkt gab es im Jahre 1998 780 Erwerbsvorgänge (Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in Mio. DM
Bauflächen für individuellen Wohnungsbau	655	535	41,9
Bauflächen für Mehrfamilienhäuser	20	16	2,9
Bauflächen für geschäftliche Nutzung	3	3	1,3
Bauflächen für gewerbliche Nutzung	99	363	10,3
Bauflächen für sonstige Nutzung	3	1	0,1
<b>Summen</b>	<b>780</b>	<b>918</b>	<b>56,5</b>

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

Bei den Bauflächen für den **individuellen Wohnungsbau** wechselten 1998 508 (1997: 567) **selbständig bebaubare** Objekte (200 bis 2.000 m<sup>2</sup>) ihren Besitzer. Zusätzlich wurden 13 (1997: 19) Erbbaurechte begründet bzw. veräußert.

Stadt / Gemeinde	Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke								
	von der Gemeinde			von Sonstigen			Summe		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Altenbeken	41	11	7	33	39	36	74	50	43
Bad Lippspringe	7	4	1	70	39	43	77	43	44
Borchen	46	27	29	25	10	19	71	37	48
Büren	88	41	42	13	7	19	101	48	61
Delbrück	46	76	54	24	25	29	70	101	83
Hövelhof	1	19	2	36	41	39	37	60	41
Lichtenau	23	48	30	10	12	31	33	60	61
Salzkotten	36	100	52	46	26	29	82	126	81
Wünnenberg	28	30	34	18	12	12	46	42	46
<b>Summen</b>	316	356	251	275	211	257	591	567	508



### Preisentwicklung - Wohnbauland

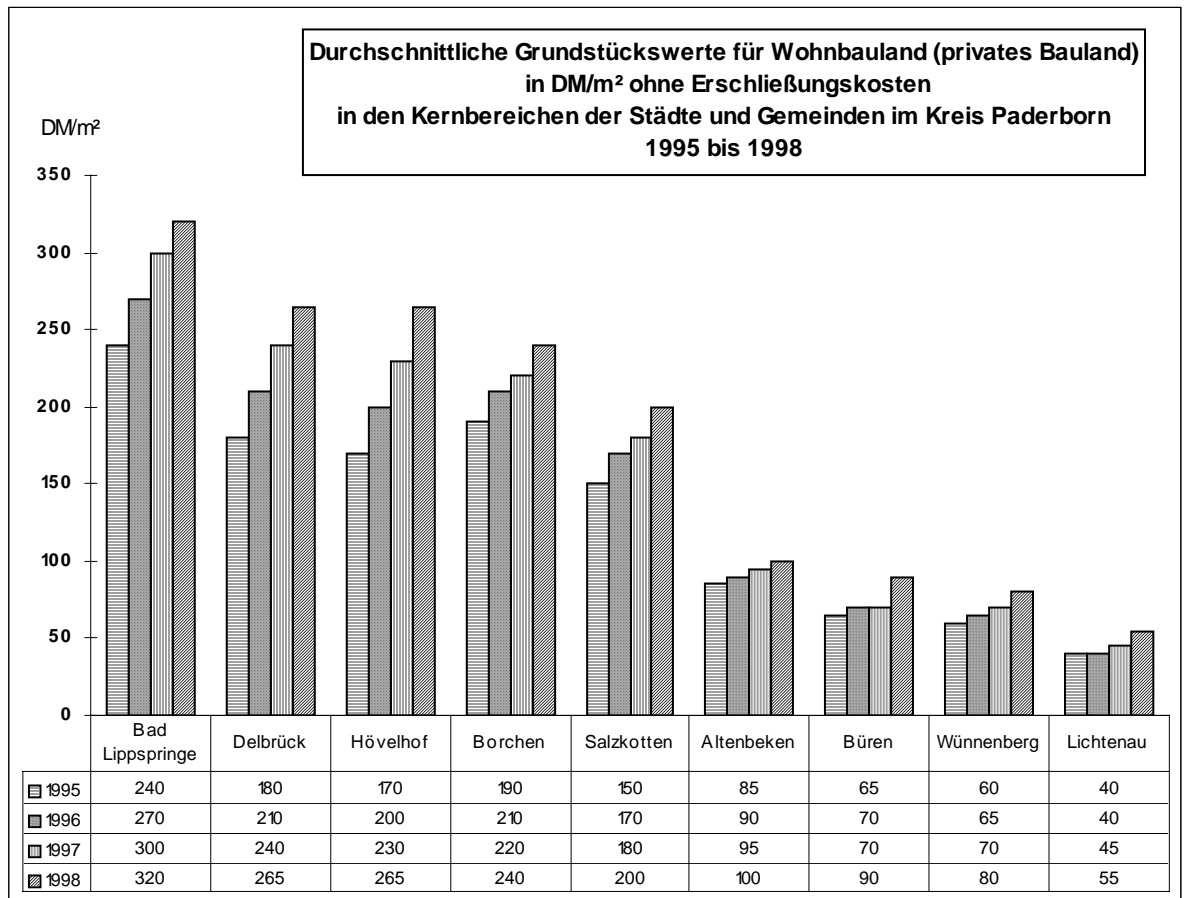
Bei den folgenden Auswertungen wurden nur die Kaufverträge berücksichtigt, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Insofern unterscheiden sich die Angaben zu der jeweiligen Anzahl der insgesamt veräußerten Baugrundstücke.

	Baugrundstücke 200 bis 1.000 m <sup>2</sup>							
Durchschnittliche Kaufpreise	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
<b>- kommunales Bauland</b>								
in DM/m <sup>2</sup>	40	40	40	40	60	48	61 <sup>1)</sup>	63
(Anzahl)	(159)	(280)	(378)	(377)	(346)	(304)	(355)	(244)
<b>- privates Bauland</b>								
in DM/m <sup>2</sup>	90	100	120	135	135	180 <sup>1)</sup>	166	178
(Anzahl)	(213)	(212)	(203)	(163)	(141)	(215)	(159)	(195)
durchschnittl. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	660	672	673	672	645	608	631	670

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 1998 gegenüber dem Vorjahr auf dem privaten Grundstücksmarkt im Mittel ein **Anstieg von 15 %** zu verzeichnen. Die durchschnittliche Preisentwicklung in den Städten und Gemeinden von 1995 bis 1998 zeigt die folgende Graphik:



## 5.2 Geschoßwohnungsbau

Grundstücke für den Geschoßwohnungsbau wurden im Jahre 1998 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn nicht veräußert.

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Von den im Jahre 1998 veräußerten **gewerblichen Bauflächen** waren 54 (1997: 58) **selbständig bebaubare** Grundstücke, die sich auf die einzelnen Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilten:

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

#### **Preisentwicklung**

Das durchschnittliche Preisniveau im Kreisgebiet (ohne Bad Lippspringe) erhöhte sich um durchschnittlich 2 % auf rd. 27 DM/m<sup>2</sup> ohne Erschließungskosten. In Bad Lippspringe blieb das Preisniveau mit etwa 65 DM/m<sup>2</sup> ohne Erschließungskosten konstant.

## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

1998 wurden in 198 Kaufverträgen 4,000 Mio. m<sup>2</sup> land- und forstwirtschaftliche Flächen zu insg. 16,1 Mio. DM veräußert. In 34 Kauffällen hat die Öffentliche Hand Flächen für eine zukünftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen etc.) angekauft. Flächen- und Geldsummen für die verbleibenden 164 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	118	2.306	8,80
Grünland	27	1.412	6,05
Wechselland	4	99	0,32
Forstwirtschaft	8	68	0,23
weitere Nutzungen	7	62	0,23
<b>Summen</b>	<b>164</b>	<b>3.949</b>	<b>15,63</b>

Von den 149 veräußerten Acker-, Grün- und Wechsellandflächen waren 43 durch Besonderheiten gekennzeichnet bzw. kleiner als 2.500 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden 106 Kauffälle verteilten sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen:

Stadt / Gemeinde	Acker-, Grün- und Wechselland					
	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Altenbeken	14	11	1	6	5	<b>5</b>
Bad Lippspringe	14	5	1	1	3	<b>2</b>
Borchen	8	1	5	13	6	<b>10</b>
Büren	8	16	12	26	23	<b>24</b>
Delbrück	26	13	16	9	7	<b>9</b>
Hövelhof	4	5	2	1	3	<b>1</b>
Lichtenau	16	24	12	16	20	<b>20</b>
Salzkotten	40	27	16	8	25	<b>13</b>
Wünnenberg	20	13	15	19	12	<b>22</b>
<b>Summen</b>	<b>150</b>	<b>115</b>	<b>80</b>	<b>99</b>	<b>104</b>	<b>106</b>

Bei 43 % dieser Grundstücke lag im Jahre 1998 die Flächengröße zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 20.000 m<sup>2</sup>, bei 34 % über 20.000 m<sup>2</sup>.

### Preisentwicklung

Die landwirtschaftlichen Grundstückspreise sind im Jahre 1998 gegenüber 1997 im Durchschnitt konstant geblieben.

Seit 1990 ist das Preisniveau für **Ackerland** im Kreisdurchschnitt um etwa **12 %** gestiegen. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 1998 bei 4,00 DM/m<sup>2</sup>.

Die Preise für **Grünland** (Dauergrünland) liegen um 10 bis 50 % unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der Durchschnittspreis lag im Jahre 1998 bei 2,95 DM/m<sup>2</sup>.

## 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.

1998 wurden von den Städten und Gemeinden im Kreisgebiet ca. 130.000 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland und Rohbauland aufgekauft. Hieraus können ca. 175 Bauplätze entstehen.

Aus Verkäufen der Jahre 1988 bis 1998 ergibt sich das durchschnittliche Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Wert des baureifen Landes aus der nachfolgenden Tabelle:

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

**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 1998 802 Erwerbsvorgänge (1997: 662). Die Umsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

Gebäudeart	Anzahl	Flächensumme	Geldsumme
		in 1.000 m <sup>2</sup>	in Mio. DM
Ein- und Zweifamilienhäuser	270	408	90,1
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	180	63	67,5
Mehrfamilienhäuser	12	44	25,8
Wochenendhäuser	41	529	4,3
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	14	27	9,2
sonstige Gebäude	32	199	31,5
<b>Summen</b>	<b>549</b>	<b>1.269</b>	<b>228,4</b>
Wohnungs- und Teileigentum	<b>253</b>		<b>46,6</b>
<b>Gesamtsummen</b>	<b>802</b>	<b>1.269</b>	<b>275,0</b>

Von den 802 Kauffällen entfielen 694 (= 87,5 % ) auf den individuellen Wohnungsbau inkl. Eigentumswohnungen, die sich auf die Städte und Gemeinden folgendermaßen verteilen:

Stadt / Gemeinde	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften					Eigentumswohnungen				
	1994	1995	1996	1997	1998	1994	1995	1996	1997	1998
Altenbeken	13	18	31	25	<b>33</b>	1	4	8	3	<b>11</b>
Bad Lippspringe	26	26	32	35	<b>75</b>	147	84	95	90	<b>87</b>
Borchen	30	26	38	37	<b>23</b>	7	4	16	7	<b>19</b>
Büren	48	70	60	62	<b>76</b>	21	18	33	16	<b>28</b>
Delbrück	54	54	54	58	<b>60</b>	48	49	43	15	<b>34</b>
Hövelhof	18	32	33	35	<b>39</b>	41	24	19	16	<b>26</b>
Lichtenau	28	11	29	29	<b>36</b>	-	-	3	1	-
Salzkotten	34	35	61	58	<b>86</b>	57	48	81	59	<b>35</b>
Wünnenberg	16	25	15	18	<b>22</b>	9	6	10	9	<b>13</b>
<b>Summen</b>	<b>267</b>	<b>297</b>	<b>353</b>	<b>357</b>	<b>450</b>	<b>331</b>	<b>237</b>	<b>308</b>	<b>216</b>	<b>253</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	1997			1998		
	1950 - 1974	1975 - 1995	1996 - 1997	1950 - 1974	1975 - 1996	1997 - 1998
Kaufpreise	315.000	395.000	425.000	315.000	390.000	415.000
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	134	149	150	131	150	140
<b>Kaufpreis/Wohnfläche in DM/m<sup>2</sup> (inkl. Bodenwert)</b>	<b>2.350</b>	<b>2.650</b>	<b>2.850*</b>	<b>2.400</b>	<b>2.600</b>	<b>2.950*</b>
Umbauter Raum (UR) in m <sup>3</sup>	780	850	835	800	855	740
Faktor UR/WF in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5,8	5,7	5,6	6,1	5,7	5,3
Baujahr im Mittel	1963	1984	1997	1961	1985	1998
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	770	700	440	820	685	600
* = für Vergleich ungeeignet, da zu geringe Anzahl von Kauffällen						

Das Preisniveau für **gebrauchte** freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1950 ist gegenüber dem Vorjahr **konstant** geblieben.

### 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	1997		1998	
	1975 - 1995	1996 - 1997	1975 - 1996	1997 - 1998
Kaufpreise	315.000	365.000	325.000	360.000
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	120	125	122	120
<b>Kaufpreis/Wohnfläche in DM/m<sup>2</sup> (inkl. Bodenwert)</b>	<b>2.625</b>	<b>2.925</b>	<b>2.675</b>	<b>3.000</b>
Umbauter Raum (UR) in m <sup>3</sup>	635	660	630	635
Faktor UR/WF in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5,3	5,3	5,2	5,3
Baujahr im Mittel	1985	1997	1989	1998
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	340	332	340	337

Das Preisniveau für **neue** Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist gegenüber dem Vorjahr um **2,5 % gestiegen**.

**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 1997/98)	8	100 - 138 117	2.260 - 3.075 <b>2.745*</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 1997/98)	2	101 - 124 113	2.840 - 2.965 <b>2.900*</b>
Erstverkauf ( <i>Mietgarantie</i> ) (Baujahr 1997/98)	35	125 - 150 144	2.790 - 4.275 <b>3.475</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 1997/98)	2	112 - 115 114	2.770 - 2.800 <b>2.785*</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 1997/98)	2	109 - 155 132	2.330 - 2.795 <b>2.565*</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 1997/98)	7	104 - 136 123	2.220 - 3.160 <b>2.590*</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 1997/98)	8	111 - 130 120	2.415 - 2.940 <b>2.605*</b>

<b>Lichtenau</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Min - Max Mittel	Kaufpreis in DM/m <sup>2</sup> Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1997/98)	4	100 - 136 116	2.175 - 2.930 <b>2.570*</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 1997/98)	6	106 - 132 124	2.240 - 3.218 <b>2.605*</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 1997/98)	1	106	<b>2.820*</b>

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

**7. Wohnungseigentum****Preisentwicklung****Neue Eigentumswohnungen - Erstverkauf**

Durchschnittswerte	1994	1995	1996	1997	1998
<b>Baujahr</b>	1992 - 1994	1993 - 1995	1994 - 1996	1995 - 1997	1996 - 1998
Kaufpreis in DM	205.000	210.000	210.000	210.000	215.000
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	68	70	70	70	70
<b>Kaufpreis/Wohnfläche in DM/m<sup>2</sup></b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>3.075</b>

Für 1998 ergibt sich gegenüber 1997 im Kreisdurchschnitt ein um **2,5 % höheres Preisniveau**.

**Gebrauchte Eigentumswohnungen ab Baujahr 1970**

Durchschnittswerte	1994	1995	1996	1997	1998
Kaufpreis in DM	165.000	165.000	175.000	160.000	170.000
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	76	77	78	70	78
<b>Kaufpreis/Wohnfläche in DM/m<sup>2</sup></b>	<b>2.150</b>	<b>2.150</b>	<b>2.250</b>	<b>2.275</b>	<b>2.175</b>
Baujahr im Mittel	1981	1981	1984	1981	1986

Das Preisniveau für gebrauchte Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt **um 5% gefallen**.

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

<b>Altenbeken</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Min - Max Mittel	<b>Kaufpreis in DM/m<sup>2</sup></b> Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1996 - 1998)	2	41 - 55 48	2.272 - 2.340 <b>2.310*</b>
Weiterveräußerung (Baujahr 1968)	1	96	<b>1.560*</b>

<b>Bad Lippspringe</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Min - Max Mittel	<b>Kaufpreis in DM/m<sup>2</sup></b> Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1996 - 1998)	16	53 - 86 72	2.580 - 4.050 <b>3.550</b>
Weiterveräußerung (mittl. Baujahr 1980)	28	48 - 103 71	1.180 - 3.110 <b>2.200</b>

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

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



<b>Borchen</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	<b>Kaufpreis in DM/m<sup>2</sup></b>
		Min - Max Mittel	Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1996 – 1998)	8	57 - 105 84	2.280 - 3.045 <b>2.840*</b>
Weiterveräußerung (mittl. Baujahr 1981)	6	77 - 111 90	1.130 – 2.080 <b>1.650*</b>

<b>Büren</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	<b>Kaufpreis in DM/m<sup>2</sup></b>
		Min - Max Mittel	Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1996 – 1998)	11	56 - 77 67	2.574 – 3.625 <b>2.865</b>
Weiterveräußerung (mittl. Baujahr 1985)	11	44 - 120 71	1.480 - 2.910 <b>2.200</b>

<b>Delbrück</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	<b>Kaufpreis in DM/m<sup>2</sup></b>
		Min - Max Mittel	Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1996 – 1998)	7	60 - 105 78	3.268 – 3.423 <b>3.370*</b>
Weiterveräußerung (mittl. Baujahr 1990)	14	46 - 110 80	2.150 – 2.765 <b>2.465</b>

<b>Hövelhof</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	<b>Kaufpreis in DM/m<sup>2</sup></b>
		Min - Max Mittel	Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1996 – 1998)	12	61 - 87 76	2.460 – 3.365 <b>3.120</b>
Weiterveräußerung (mittl. Baujahr 1988)	5	54 - 107 76	2.190 – 2.725 <b>2.465*</b>

<b>Salzkotten</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	<b>Kaufpreis in DM/m<sup>2</sup></b>
		Min - Max Mittel	Min - Max Mittel
Erstverkauf (Baujahr 1996 – 1998)	10	49 - 86 71	3.000 - 3.300 <b>3.100</b>
Weiterveräußerung (mittl. Baujahr 1974)	4	78 - 118 89	1.230 – 3.170 <b>1.880*</b>

<b>Wünnenberg</b>	Anzahl	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	<b>Kaufpreis in DM/m<sup>2</sup></b>
		Min - Max Mittel	Min - Max Mittel
Weiterveräußerung (mittl. Baujahr 1973)	9	50 - 73 59	1.230 – 2.590 <b>1.760</b>

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

## 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.

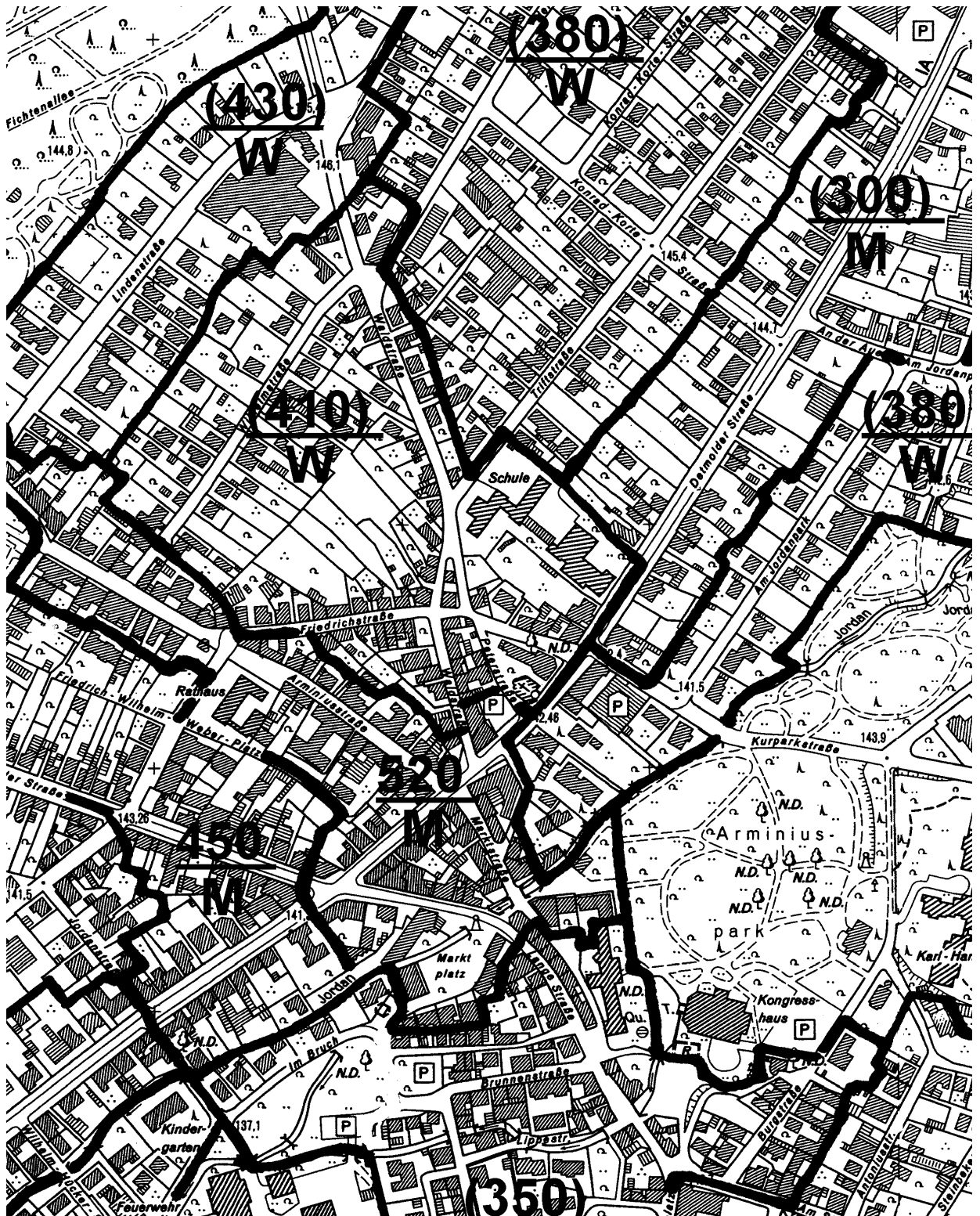
Auf den folgenden Seiten sind Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten für Bauland und für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) wiedergegeben.

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 **31.12.1998** sind vom Gutachterausschuß gemäß § 11 GAVO NW am 18.02.1999 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 31.12.1998

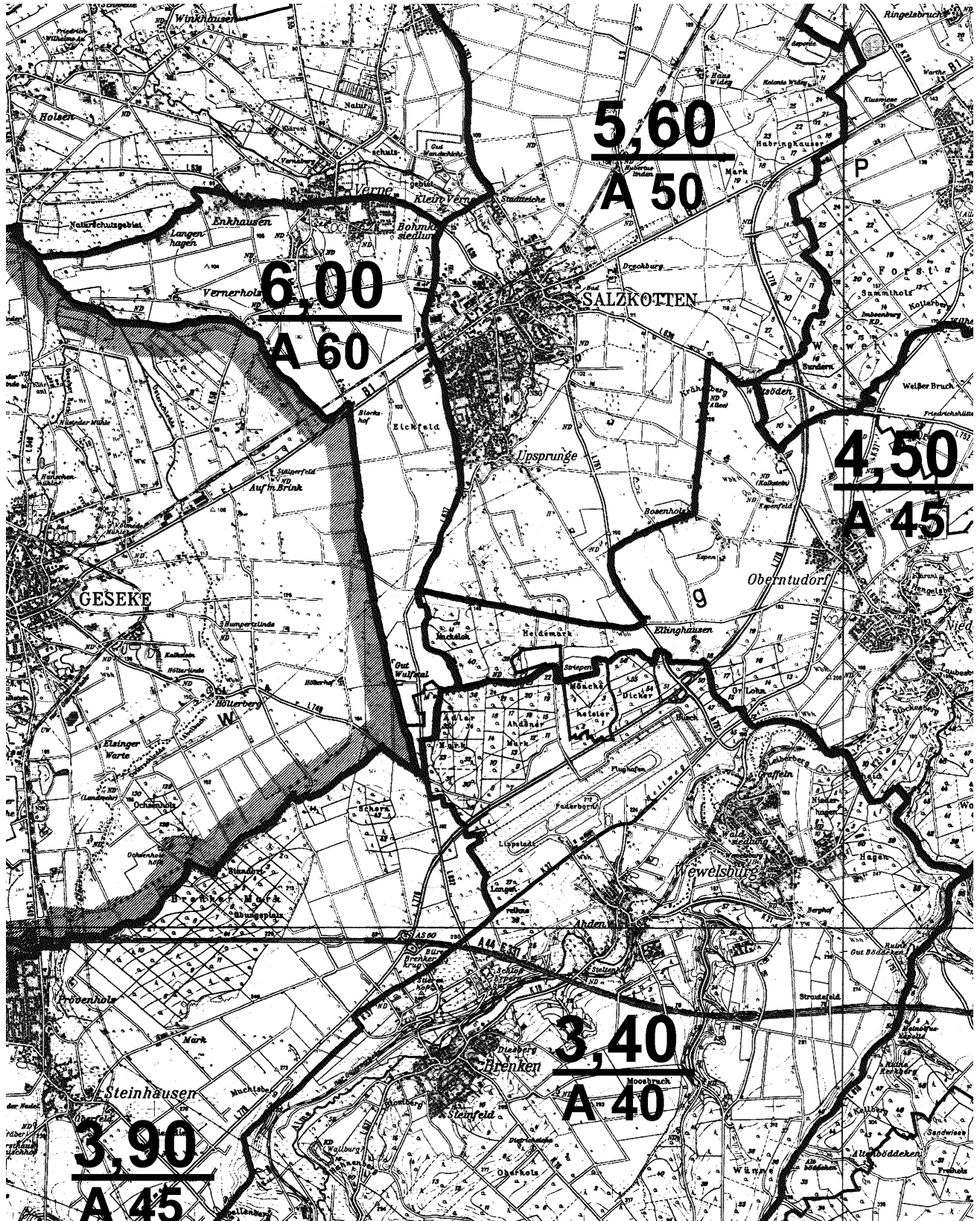


Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup>  
Art der Baufläche

- W = Wohnbauflächen (ein- bis zweigeschossige Bauweise, Geschößflächenzahl 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 31.12.1998



Die Bodenrichtwerte werden angegeben in der Form:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in DM/m}^2}{\text{durchschnittliche Ackerzahl der Zone}}$$

## 8.1 Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für **erschließungsbeitragspflichtige baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau** zum Stichtag **31.12.1998** 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	130	100	65	+ 5 bis + 10
- Buke	80	70		+ 5
- Schwaney		90		+ 10
<b>Bad Lippspringe</b>	430	320	270	+ 10 bis + 30
<b>Borchen</b>				
- Nordbochen	270	240	210	+ 10 bis + 20
- Kirchborchen	260	210	190	+ 10 bis + 20
- Alfen		110		+ 10
- Dörenhagen		100		+ 15
- Etteln		100		+ 20
<b>Büren</b>				
- Büren	130	90	65	+ 10 bis + 30
- Ahden		55		± 0
- Barkhausen		25		+ 5
- Brenken		50		+ 5
- Eickhoff		25		+ 5
- Harth		30		± 0
- Hegensdorf		35		+ 10
- Siddinghausen		30		± 0
- Steinhausen		75	60	+ 10 bis + 15
- Weiberg		30		+ 5
- Weine		30		+ 5
- Wewelsburg		70		+ 5

Stadt / Gemeinde - Stadtteil / Ortsteil	Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup> - erschließungsbeitragspflichtig -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in DM/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
<b>Delbrück</b>				
- Delbrück	350	265	200	+ 10 bis + 50
- Anreppen		80	60	± 0 bis + 5
- Bentfeld		110		+ 10
- Boke		100		± 0
- Hagen		80		+ 10
- Ostenland		100	90	± 0
- Westenholz		130		± 0
- Lippling		110		± 0
- Schöning		80		+ 5
- Steinhorst		75		+ 5
<b>Hövelhof</b>				
- Hövelhof	300	265	240	+ 20 bis + 30
- Hövelriege		120		+ 10
- Riege		130		+ 20
- Espeln		85		± 0
- Klausheide		85		± 0
<b>Lichtenau</b>				
- Lichtenau	70	55	40	+ 10 bis + 15
- Asseln		45		+ 10
- Atteln		60		+ 10
- Blankenrode		25		± 0
- Dalheim		25		± 0
- Ebbinghausen		25		± 0
- Grundsteinheim		35		± 0
- Hakenberg		25		± 0
- Henglarn		45		+ 10
- Herbram		40		+ 5
- Holtheim		35		+ 5
- Husen		45		+ 10
- 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	250	200	170	+ 20 bis + 30
- Mantinghausen		80		+ 15
- Niederntudorf		80		+ 15
- Oberntudorf		80		+ 15
- Scharmede		150		+ 20
- Schwelle		70		+ 10
- Thüle		100		+ 10
- Upsprunge		170		+ 30
- Verlar		70		+ 10
- Verne		100		+ 20
<b>Wünnenberg</b>				
- Wünnenberg	110	80	55	+ 5 bis + 10
- Bleiwäsche		35		+ 10
- Fürstenberg		45		+ 5
- Haaren		45		+ 5
- Helmern		35		+ 5
- Leiberg		50		+ 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.Z. überwiegend bei **ca. 15 bis 30 DM/m<sup>2</sup>**. Hinzu kommen noch die Beiträge für die öffentliche Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser).

## 8.2 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für **erschließungsbeitragspflichtige baureife Gewerbegrundstücke** zum Stichtag **31.12.1998** 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>				
- Buke		22		± 0
<b>Bad Lippspringe</b>	100	65		± 0
<b>Borchen</b>				
- Alfien		30*		± 0
<b>Büren</b>				
- Büren	100	60*	15	± 0 bis + 30
- Ahden		15		± 0
<b>Delbrück</b>				
- Boke		25		± 0
- Delbrück	90	50	30*	± 0 bis + 10
- Ostenland		25		± 0
- Westenholz		20		± 0
<b>Hövelhof</b>	60	35	30	± 0
<b>Lichtenau</b>				
- Atteln		15		± 0
- Lichtenau		20		± 0 bis + 5
<b>Salzkotten</b>				
- Niederntudorf		20		± 0
- Oberntudorf		20		± 0
- Salzkotten	90*	70*	25	± 0
<b>Wünnenberg</b>				
- Haaren		20		± 0
- Wünnenberg	35	25		± 0

\* = erschließungsbeitragsfrei



### 8.3 Bodenrichtwerte für Ackerland

Eine Auswahl von Bodenrichtwerten für **landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland** - zum Stichtag **31.12.1998** zeigt die folgende **Übersicht über gebietstypische Werte**:

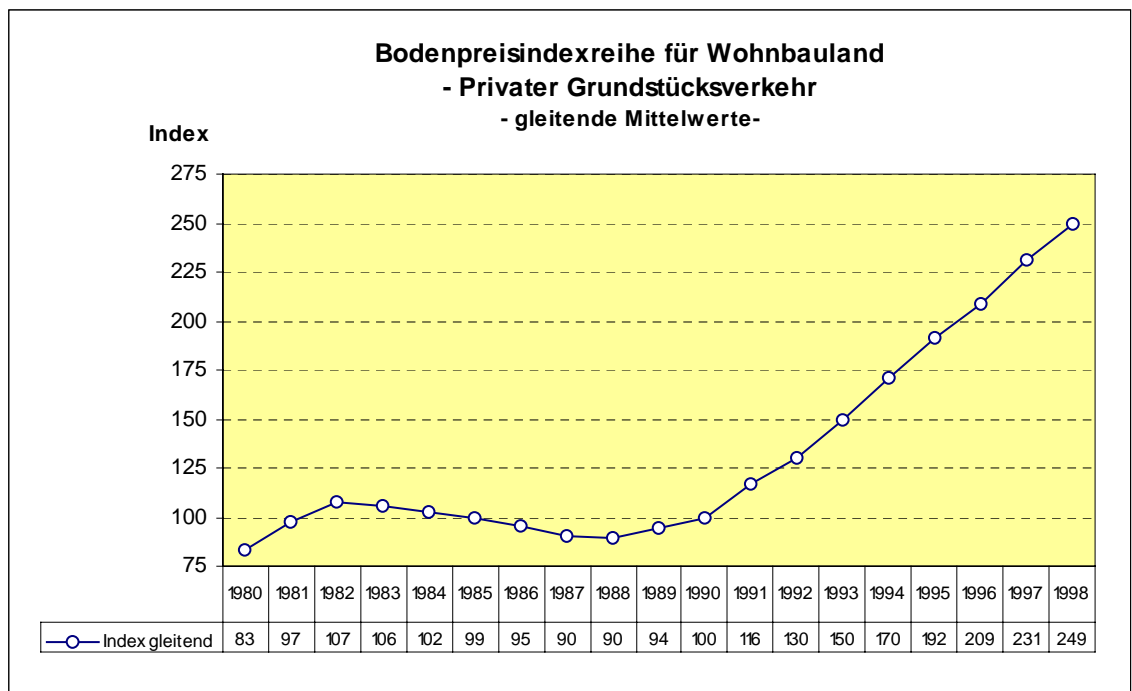
Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup> - Ackerland -			Veränderung gegenüber dem Vorjahr  in DM/m <sup>2</sup>
	L A G E			
	gute	mittlere	mäßige	
Altenbeken		3,10		± 0
Bad Lippspringe		6,00	5,20	- 0,20
Borchen	5,10	3,90	3,40	- 0,40 bis ± 0
Büren	3,90	3,40		- 0,10 bis ± 0
Delbrück	4,70	4,30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

## 9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

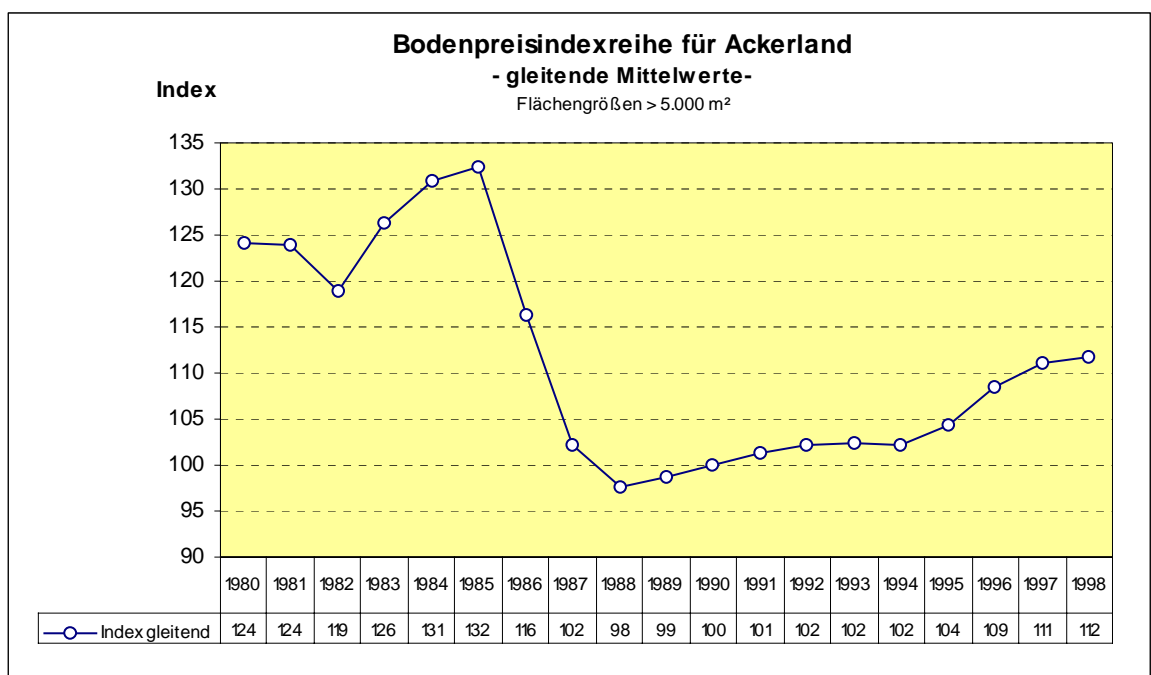
Der Gutachterausschuß hat neben den Bodenrichtwerten und Bodenpreisindexreihen weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten wie **Liegenschaftszinssätze**, **Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren** für bebaute Grundstücke aus den Ergebnissen der Kaufpreissammlung abgeleitet und beschlossen.

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 Wohnbauland



### 9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Ackerland



## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

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

### 9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für 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.

### 9.2.2 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
650	1,05	115	1,075
750	1,025	130	1,035
850	1,00	145	1,00
950	0,98	160	0,97
1.050	0,96	175	0,945

### 9.2.3 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	10.000	1,00
35	0,92	15.000	1,02
40	0,96	20.000	1,03
45	1,00	30.000	1,04
50	1,04		
55	1,08		
60	1,12		

**Beispiel:**

Zu bewertendes Grundstück:	20.000 m <sup>2</sup> - Ackerzahl 55
Richtwertgrundstück:	10.000 m <sup>2</sup> - Ackerzahl 40
Richtwert:	3,50 DM/m <sup>2</sup>

**Wertermittlung**

Bodenwert:  $3,50 \text{ DM/m}^2 \times 1,03 : 1,00 \times 1,08 : 0,96 = 4,05 \text{ DM/m}^2$

### 9.3 Marktorientierte Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (§ 11 Abs. 2 WertV)	
Baujahr	%
1960 - 1998	3,25 ± 0,5

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

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

### 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

#### 9.4.1 Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

<b>Gebädefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV)</b>		
<b>für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>DM/m<sup>3</sup> umbauter Raum</b>	<b>DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>1960</b>	<b>280</b>	<b>1.700</b>
<b>1965</b>	<b>295</b>	<b>1.775</b>
<b>1970</b>	<b>310</b>	<b>1.850</b>
<b>1975</b>	<b>325</b>	<b>1.925</b>
<b>1980</b>	<b>340</b>	<b>2.025</b>
<b>1985</b>	<b>360</b>	<b>2.125</b>
<b>1990</b>	<b>375</b>	<b>2.225</b>
<b>1995</b>	<b>395</b>	<b>2.325</b>

\* einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Garage, **ohne Bodenwert**, bezogen auf ein freistehendes Gebäude mit 850 m<sup>3</sup> umbautem Raum und 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittliche Ausstattung  
Ausstattungsunterschiede sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

**Beispiel:**

Bewertungsobjekt :	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr:	1985
Umbauter Raum:	950 m <sup>3</sup>
Wohnfläche:	160 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient (UR):	0,98 (s. Ziffer 9.2)
Umrechnungskoeffizient (WF):	0,97 (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):**

$$950 \text{ m}^3 \times 360 \text{ DM/m}^3 \quad \times 0,98 + 700 \text{ m}^2 \times 120 \text{ DM/m}^2 = 419.160 \text{ DM} \quad \text{oder} \quad 160 \text{ m}^2 \times 2.125 \text{ DM/m}^2 \quad \times 0,97 + 700 \text{ m}^2 \times 120 \text{ DM/m}^2 = 413.800 \text{ DM}$$

### 9.4.2 Gebäudefaktoren für neue Doppelhaushälften

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für neue Doppelhaushälften (Baujahr 1997 / 1998)	
Wohnfläche	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche
100	2.900
110	2.800
120	2.700
130	2.600
140	2.500

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

**Beispiel:**

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte (durchschnittliche Ausstattung)  
 Baujahr: 1998  
 Wohnfläche: 120 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksgröße: 350 m<sup>2</sup>  
 Bodenrichtwert: 100 DM/m<sup>2</sup>  
 Erschließungsbeitrag (BauGB): 20 DM/m<sup>2</sup>

**Wertermittlung (Verkehrswert):**

$$120 \text{ m}^2 \times 2.700 \text{ DM/m}^2 + 350 \text{ m}^2 \times (100 + 20) \text{ DM/m}^2 = 366.000 \text{ DM}$$

### 9.4.3 Gebäudefaktoren für neue Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für neue Eigentumswohnungen (Baujahr 1997 / 1998) ( <i>einschl. Außenstellplatz</i> )			
Bad Lippspringe		Borchen, Delbrück Hövelhof, Salzkotten	
Wohnfläche	DM/m <sup>2</sup>	Wohnfläche	DM/m <sup>2</sup>
60 bis 90 m <sup>2</sup>	3.450	60 bis 90 m <sup>2</sup>	3.100

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

#### 9.4.4 Gebäudefaktoren für gebrauchte Eigentumswohnungen

Gebäudefaktoren* (§ 12 Abs. 2 WertV) für gebrauchte Eigentumswohnungen in DM/m <sup>2</sup> - Wohnungsgröße 75 m <sup>2</sup> - (einschl. Außenstellplatz)					
	Baujahr				
	1970	1975	1980	1985	1990
Bad Lippspringe	1.825	2.000	2.150	2.300	2.450
Borchen, Delbrück, Hövelhof, Salzkotten	1.700	1.800	1.925	2.100	2.300

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

#### 9.4.5 Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

**Ertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1960: 22**

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 22 = 396.000 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).

<b>Marktanpassungsfaktoren</b> <b>zur Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert</b> <b>(§ 7 Abs. 1 WertV)</b> <b>für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		<b>Umrechnungskoeffizienten</b> <b>für Anpassungsfaktoren</b> <b>in Abhängigkeit vom</b> <b>Bodenwert</b>	
Sachwert in DM (inkl. Bodenwert)	Anpassungsfaktor	Bodenwert in DM	Faktor
250.000	0,96	50.000	0,98
300.000	0,93	75.000	1,00
350.000	0,90	100.000	1,02
400.000	0,87	125.000	1,03
450.000	0,85	150.000	1,04
500.000	0,82	175.000	1,05
550.000	0,80		
600.000	0,78		

**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	: $0,82 \times 1,02 = 0,84$
Marktanpassungsabschlag	: 16 %

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

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

<b>Gebäudeart: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> <b>(vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau)</b>				
<b>Normalherstellungskosten (DIN 277, Ausgabe 1950; ohne Baunebenkosten)</b>				
	normal	gut	sehr gut	aufwendig
1913	18,00 M/m <sup>3</sup>	20,00 M/m <sup>3</sup>	22,50 M/m <sup>3</sup>	25,00 M/m <sup>3</sup>
1998	395 DM/m <sup>3</sup>	440 DM/m <sup>3</sup>	495 DM/m <sup>3</sup>	545 DM/m <sup>3</sup>



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

Februar 1998	: 2.166,4	Mai 1998	: 2.189,9
August 1998	: 2.194,2	November 1998	: 2.196,3

- 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).**

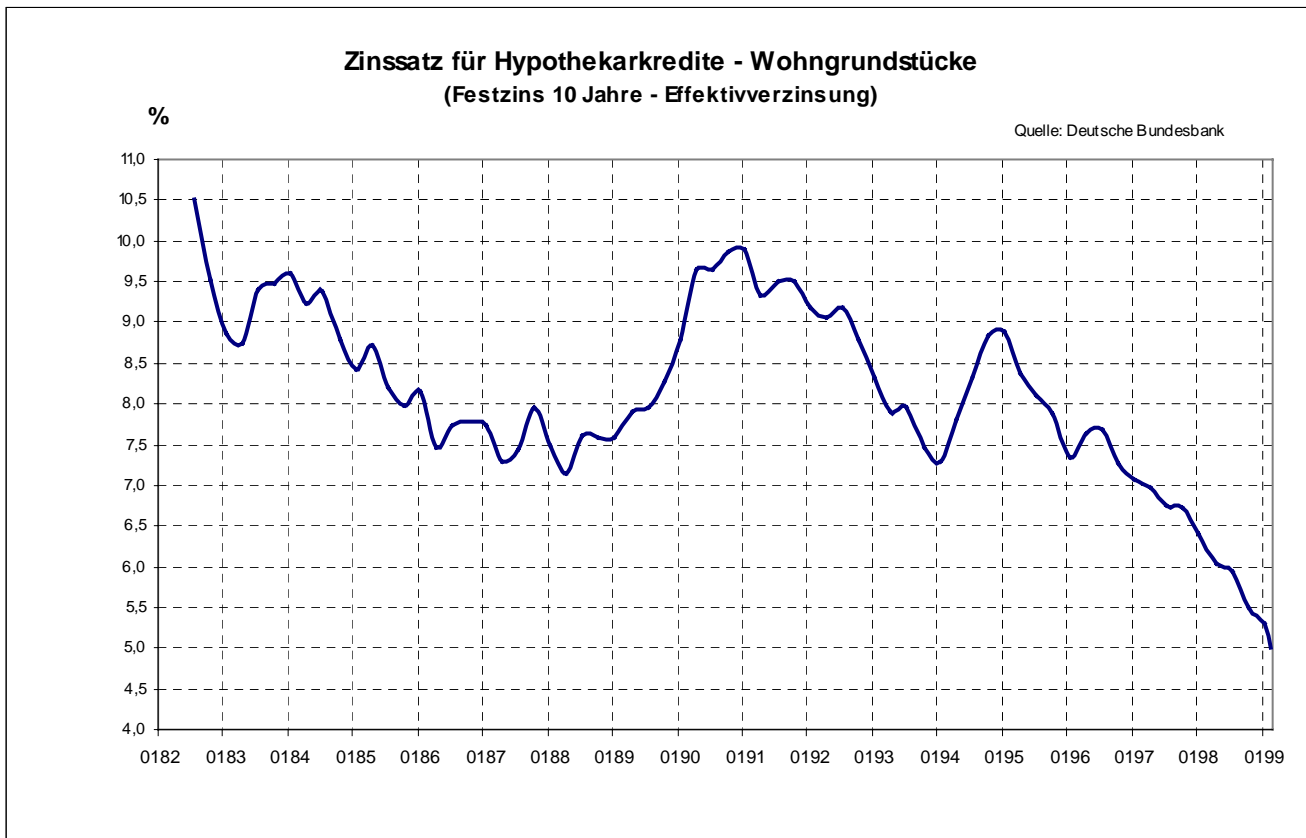
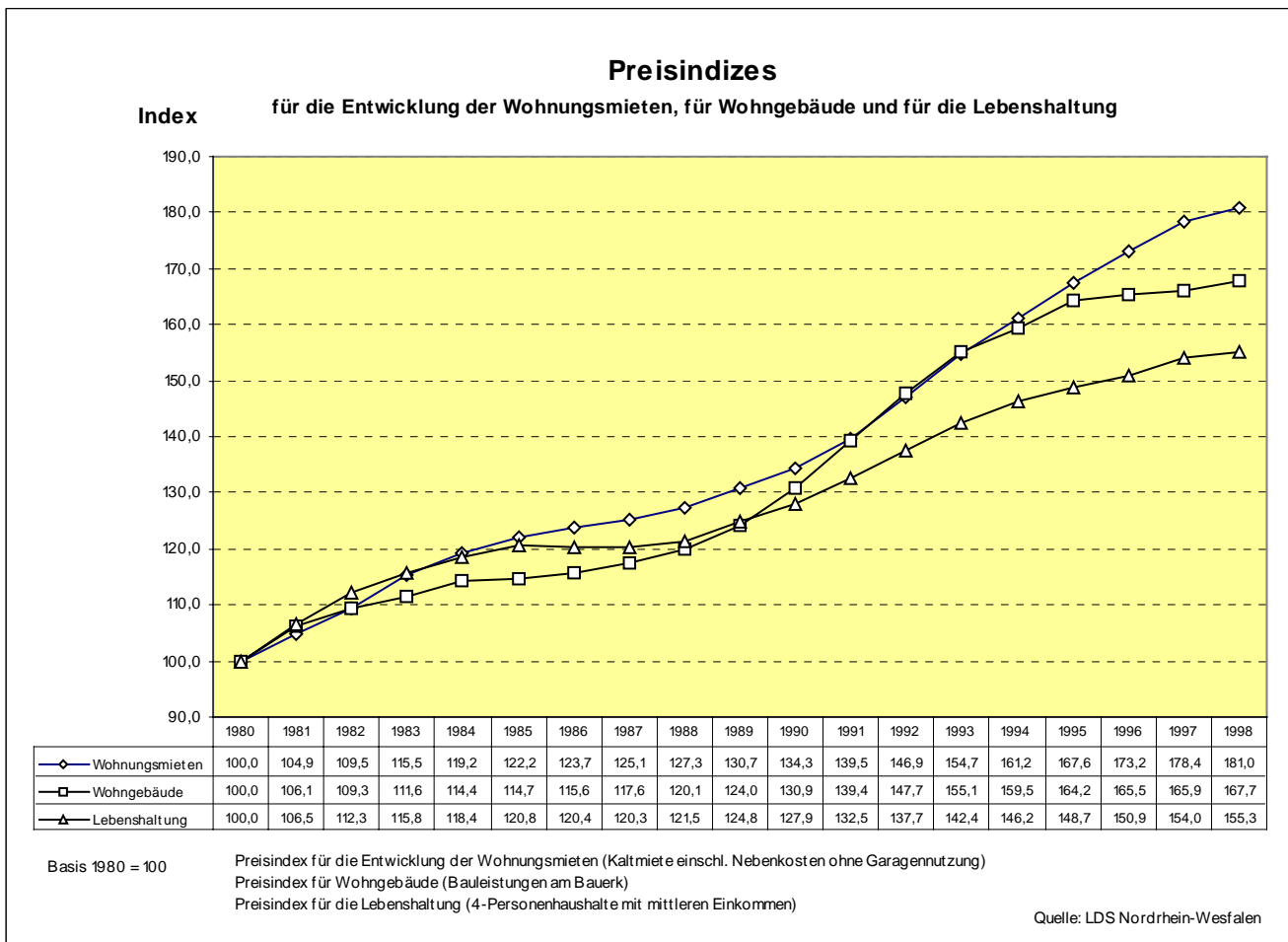
Hieraus ist für das Jahr **1998** gegenüber dem Vorjahr erkennbar

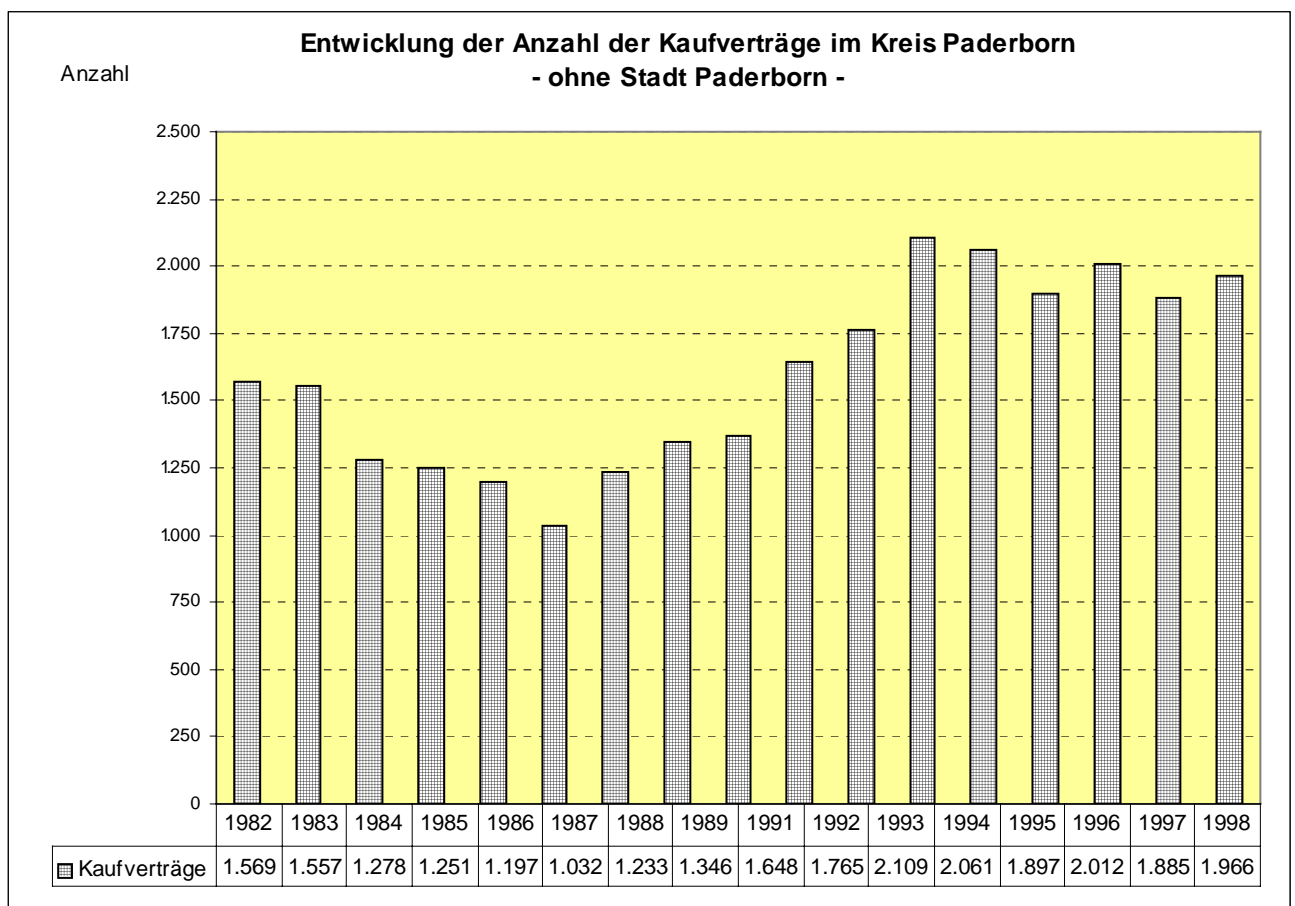
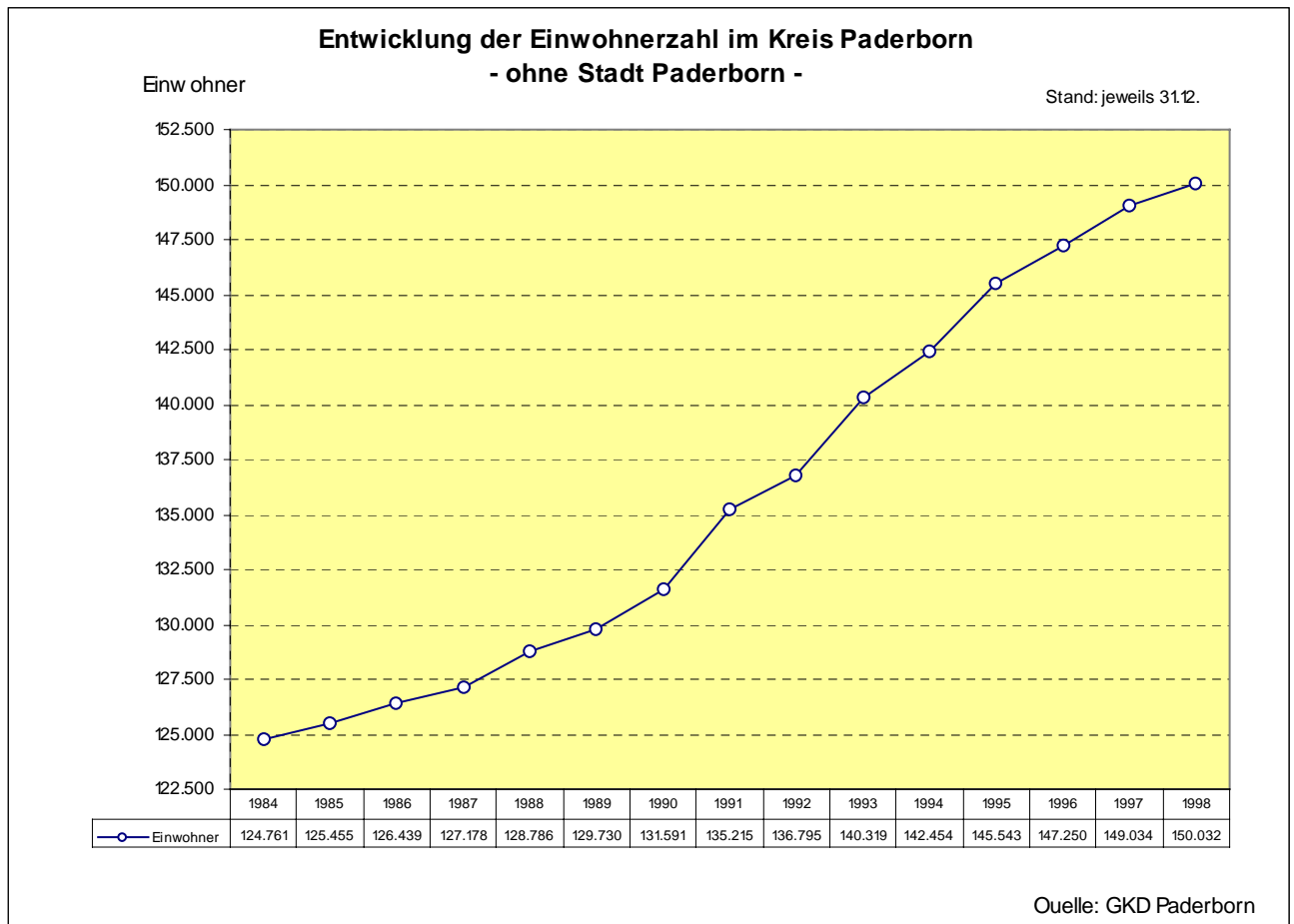
ein **Anstieg** der

<b>Baukosten um</b>	<b>+ 1,1 %</b>
<b>Wohnungsmieten um</b>	<b>+ 1,5 %</b>
<b>Lebenshaltungskosten um</b>	<b>+ 0,8 %</b>
<b>Einwohnerzahl um</b>	<b>+ 0,7 %</b>
<b>Kaufverträge um</b>	<b>+ 4,3 %</b>

bei

**niedrigem Zinsniveau** (historischer Tiefstand)







<b>Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn</b>			
Stadt / Gemeinde	Einwohner (Stand 31.12.1998) (Quelle: GKD Paderborn)	Veränderung gegenüber 1997 in %	Flächengröße in km <sup>2</sup>
Altenbeken	9.614	+ 2,7	76,22
Bad Lippspringe	15.145	± 0	50,98
Borchen	12.658	+ 0,9	77,11
Büren	22.725	+ 0,6	170,97
Delbrück	28.749	+ 0,7	157,05
Hövelhof	15.281	± 0	70,63
Lichtenau	10.677	+ 1,4	192,17
Salzkotten	23.034	+ 1,2	109,46
Wünnenberg	12.144	+ 1,1	161,03
<b>Summen</b>	<b>150.027</b>	<b>+ 0,7</b>	<b>1.065,62</b>

Für den Bereich der Stadt Paderborn (134.473 Einwohner) ist ein eigener Gutachterausschuß eingerichtet.

Anschrift: Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn  
Pontanusstr. 55 - 33102 Paderborn  
Tel. 05251 – 88 1685 oder 1684

## 11. Vergleich zum Preisniveau in der Stadt Paderborn

## Kaufwerte von Bauland

Jahr	Baureifes Land					
	Wohnbauland			Gewerbebauland		
	Verkäufe Anzahl	Fläche in 1.000 m <sup>2</sup>	Kaufwert* DM/m <sup>2</sup>	Verkäufe Anzahl	Fläche in 1.000 m <sup>2</sup>	Kaufwert* DM/m <sup>2</sup>
<b>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	
<b>1998</b>	989	619	<b>300</b>	76	223	<b>95</b>
<b>S**</b>	481	281		22	52	
<b>K</b>	508	338		54	171	

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>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	
<b>1998</b>	213	4.522	<b>6,00</b> <b>3,85</b>
<b>S</b>	15	522	
<b>K</b>	198	4.000	

S = Stadt Paderborn  
K = Kreis Paderborn ohne Stadt Paderborn

## 12. Mietwertübersicht 31.12.1998

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



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

- der Mieten der örtlichen Wohngeldstatistik aus den Jahren **1995 bis 1998**,
- der aktuellen Mietangebote in der örtlichen Presse,
- eigener Erhebungen.

Die Mietwerte wurden vom Gutachterausschuß zur internen Verwendung (Wertermittlung und Auswertung von Ertragswertobjekten) ermittelt. Sie können nur als **Orientierungshilfe bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete** nach § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 in der z.Zt. gültigen Fassung (BGBl. I S. 3603, 3604) herangezogen werden. **Die Mietwertübersicht ist unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.**

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

### **Fußnoten zur Mietwertübersicht**

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

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

## Hinweise zur Mietwertübersicht:

- Die in der Tabelle angegebenen monatlichen Mietwerte sind **Grundmieten (Netto-kaltmieten) ohne jegliche Nebenkosten bzw. Betriebskosten\*** im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV).

\* Grundsteuer  
Kosten der Wasserversorgung  
Kosten der Entwässerung  
Kosten des Betriebs der Heizungsanlage  
Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage  
Kosten des Betriebs des Personenaufzuges  
Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr  
Kosten der Hausreinigung  
Kosten der Gartenpflege  
Kosten der Beleuchtung  
Kosten der Schornsteinreinigung  
Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung  
Kosten für den Hauswart  
Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage/des Breitbandkabelnetzes  
sonstige Betriebskosten

- Die Mietwerte gelten für **nicht öffentlich geförderte Wohnungen**.
- Die Mietwerte betragen für **Garagen** 50 - 60 DM/Monat und für **Stellplätze** 25 - 30 DM/ Monat.
- **Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung** können innerhalb der Bandbreite, die sich aus den Spannen der Mietwertübersicht ergibt, berücksichtigt werden. Im Einzelfall können die Mietspannen der Mietwertübersicht über- oder unterschritten werden. Der Mittelwert der angegebenen Mietspannen bezieht sich auf Wohnungen mit einer **Größe von 70 bis 100 m<sup>2</sup>**. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **40 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> ist ein Zuschlag bis 10 %**, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **mehr als 100 m<sup>2</sup> ein Abschlag bis 10 %** angemessen.
- Der Mittelwert der angegebenen Mietspannen gibt den „normalen“ Standard einer **abgeschlossenen Wohnung** in der jeweiligen Kategorie wieder (durchschnittlich ausgestattete Wohnung mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC). Für Wohnungen ohne **Sammelheizung** und/oder **Bad/Dusche** ist ein Abschlag von 10 bis 30 % angemessen. Eine nicht abgeschlossene Wohnung rechtfertigt einen Abschlag von 10 %.
- Bei vollmodernisierten **Altbauten** ist das Jahr der Vollmodernisierung als Baujahr anzuhalten. Eine Vollmodernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit im wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.
- Für **Einfamilienhäuser** (einschließlich Garage und Garten) kann ein 10 bis 20 % höherer Mietwert angemessen sein.
- Die **Größe der Wohnung** bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 ff II. BV anzuwenden. Zusatzräume sind bis auf Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.

**13. Weitere Informationen****13.1 Angebot an kommunalem Wohnbauland im Jahre 1999 (Stand 31.12.1998)**

Nach Mitteilung der Städte und Gemeinden kann im Jahre **1999 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>Bad Lippspringe</b>	Josefstraße	<b>27</b>	ca. 250,00
<b>Borchen</b>	<i>insgesamt</i>	<b>91</b>	
- Nordborchen	Hessenberg	47	81,00
- Kirchborchen	Am Kirchpade	40	ca. 100,00
- Alfen	Leinertsberg	4	67,50
<b>Büren</b>	<i>insgesamt</i>	<b>36</b>	
- Harth	Harthfeld	3	25,00
- Hegensdorf	Hanlieth	1	35,00
- Weiberg	Maibaum	2	25,00
- Brenken	Blombergweg	30	
<b>Delbrück</b>	<i>insgesamt</i>	<b>37</b>	
- Delbrück	Schlingfeld	12	63,00
- Boke	Feldmarkstraße	25	39,00
<b>Lichtenau</b>	<i>insgesamt</i>	<b>18</b>	
- Asseln		1	25,50
- Ebbinghausen		1	29,00
- Kleinenberg		4	31,00
- Lichtenau		12	33,00
<b>Salzkotten</b>	<i>insgesamt</i>	<b>55</b>	
- Salzkotten	Papenbrede	14	76,00
- Scharmede	Laake	41	ca. 75,00
<b>Wünnenberg</b>	<i>insgesamt</i>	<b>21</b>	
- Bleiwäsche	Zum Sauerland	1	24,00
- Fürstenberg	Hedderhagen	10	38,00
- Haaren	Fiegenburg II	2	38,00
- Leiberg	Grüner Winkel	3	43,00
- Wünnenberg	Brede II	5	48,00

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

Damit stellen die Städte und Gemeinden insgesamt ca. 270 Baugrundstücke im Jahre 1999 zur Verfügung (1997: 330).

### 13.2 Gebühren für Gutachten

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

für ein **unbebautes** Grundstück

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

für ein **bebautes** Grundstück

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

für ein **Mietwertgutachten**

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

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

### 13.3 Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind kostenpflichtig (30 DM einschließlich 2 mitgeteilter Bodenrichtwerte). Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise erworben werden. Die Gebühren sind abhängig von der Größe des Auszuges und liegen zwischen 20 DM und 54 DM.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NW bestehen durch die §§ 3 Abs. 3 und 9 der Gutachterausschußverordnung (GAVO NW) besondere Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und bei dem gewährleistet ist, daß die Daten sachgerecht verwendet werden. Die Auskünfte werden nur in anonymisierter Form erteilt und sind kostenpflichtig.

### **13.4 Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn**

Auch der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn hat für seinen Zuständigkeitsbereich (Stadt Paderborn mit Stadtteilen) einen Grundstücksmarktbericht herausgegeben. Er ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn, Pontanusstraße 55, 33102 Paderborn (☎ 05251 – 881685), gegen eine Gebühr von 30 DM erhältlich.

### **13.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht**

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

Der Marktbericht wird jährlich fortgeschrieben. Er ist bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Postfach 300 865, 40408 Düsseldorf, gegen eine Gebühr von 30 DM erhältlich.

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

**Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Wilhelm Westhoff

**Stellvertretender Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Josef Werner

**Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:**

Dipl.-Ing. Stefan Kellner

**Ehrenamtliche Gutachter:**

Landwirt Heribert Bewermeier

Dipl.-Ing. Andreas Breithaupt

Dipl.-Ing. Wolfgang Just

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Ing. Norbert Krall

Bau-Ing. Hans Lange

Dipl.-Forstwirt Dr. Uwe Meyer

Dipl.-Ing. Klauspeter Sauer

Dipl.-Ing. Franz-Josef Schulte

**Vertreter des Finanzamtes:**

Dipl.-Fin.wirt (FH) Josef Bongartz

Stellvertreter: Dipl.-Fin.wirt (FH) Klaus Günter