



## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn



### Grundstücksmarktbericht **2025**

für die Stadt Paderborn

Berichtszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

[www.gutachterausschuss.paderborn.de](http://www.gutachterausschuss.paderborn.de)

## Impressum

Herausgeber:	<u>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn</u>
Geschäftsstelle:	Stadt Paderborn Amt für Vermessung und Geoinformation Am Hoppenhof 33 33104 Paderborn
Öffnungszeiten:	Montag bis Donnerstag 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr Freitag 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr sowie nach Vereinbarung
Telefon:	(05251) 88-16284, -16280, -16281, -16283 und -16282
Internet:	<a href="http://www.gutachterausschuss.paderborn.de">www.gutachterausschuss.paderborn.de</a>
E-Mail:	<a href="mailto:gutachterausschuss@paderborn.de">gutachterausschuss@paderborn.de</a>

Paderborn, im April 2025

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, dl-de/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>

Der Abruf dieses Grundstücksmarktberichtes ist über das Internetportal <https://www.boris.nrw.de> und über die Homepage des Gutachterausschusses <https://www.gutachterausschuss.paderborn.de> kostenfrei möglich. Für die Bestellung eines gedruckten Exemplars beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn werden nach der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW - Gebühren in Höhe von 54,- Euro erhoben. Ein solcher Ausdruck kann online bestellt werden unter <https://mein-digiport.de>.

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. vs. Datenlizenz Deutschland (s.o.)?

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Umsätze auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>6</b>
4.1	Anzahl aller eingegangenen Fälle – Entwicklung	7
4.2	Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	7
4.3	Geldumsatz	8
4.4	Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	9
4.5	Zwangsversteigerungen von Immobilien in der Stadt Paderborn	10
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte</b>	<b>11</b>
5.1	Baugrundstücke	11
5.2	Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn	12
5.3	Bodenrichtwerte für Wohnbauland und gemischte Bauflächen	13
5.4	Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen)	15
5.5	Bodenpreisindexreihen (1995 = 100) für Wohnbauland und gemischte Bauflächen abgeleitet aus den Bodenrichtwerten	16
5.6	Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen	17
5.7	Bodenwertermittlung für Grundstücke, die für den Bau von Wohnungs- oder Teileigentumsanlagen geeignet sind	18
5.8	Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	19
5.9	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	19
5.10	Werte für Waldflächen	19
5.11	Bodenwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich	19
5.12	Erbbauzinssätze für Wohnbaugrundstücke	19
5.13	Ankaufswerte für Erbbaugrundstücke	20
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>21</b>
6.1	Kauffälle	21
6.2	Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre	22
6.3	Preisveränderungen im bebauten Teilmarkt	23
<b>7</b>	<b>Eigentumswohnungen</b>	<b>23</b>
7.1	Kauffälle	24
7.2	Preisniveau und Entwicklung	25
7.3	Vergleichspreise in kleinen Wohnanlagen	26
<b>8</b>	<b>Immobilienrichtwerte</b>	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten und Modellbeschreibungen</b>	<b>35</b>
9.1	Gebäundefaktoren	30
9.2	Verkehrswertermittlung mittels Sachwertverfahren	33
9.3	Liegenschaftszinssätze/Ertragsfaktoren	38
<b>10</b>	<b>Rahmendaten</b>	<b>44</b>
<b>11</b>	<b>Sonstige Angaben</b>	<b>46</b>
11.1	Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn	46
11.2	Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem	46
11.3	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn	46

## 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die wesentlichen Entwicklungen des gewöhnlichen, nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten, Grundstücksmarktes des Jahres 2024 im Gebiet der Stadt Paderborn werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Detaillierte Informationen finden sich dazu ab Seite 7.

Das Jahr 2024 weist im Vergleich zu 2023 in allen Grundstücksmarktkategorien höhere Umsatzzahlen auf. Teilweis werden auch die Umsätze der Jahre 2021 und 2022 übertroffen, in den meisten Kategorien aber erreicht.

So wurden mit 80 Verkaufsfällen von unbebauten Wohnbaugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung – freistehend, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung – Zahlen erreicht, die die 28 Kauffälle des Jahres 2023 und die 38 Kauffälle des Jahres 2022 um mehr als 100 % übertreffen.

Dagegen entspricht die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung inkl. gemischt genutzter Objekte mit 31 Fällen praktisch den 30 entsprechend registrierten Fällen des Jahres 2023.

Von den insgesamt 111 Wohnbaugrundstücken wurden 34 von der Stadt Paderborn veräußert.

Der Verkauf von 16 unbebauten Baugrundstücken für Gewerbe-, Büro- und Industrienutzungen entspricht einer geringen Steigerung gegenüber den Umsätzen der Jahre 2023 (14 Fälle) und 2022 (13 Fälle).

Die zum 01.01.2025 beschlossenen Bodenrichtwerte für Baugrundstücke im Wohnungsbau sind im Mittel gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Dagegen wurden auch zum 01.01.2025 die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland im dritten Jahr in Folge leicht angehoben.

Auch die 260 registrierten Verkäufe von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaut sind, bedeuten gegenüber 2023 einen um 33 Kauffälle gestiegenen Umsatz, der aber noch unter den im Jahr 2022 verkauften 50 Objekten in dieser Kategorie liegt. Die Preise haben sich im Jahr 2024 unterschiedlich entwickelt. Abgesehen von freistehenden Einfamilienhäuser – diese weisen durchgehend Preissteigerungen auf – ergeben sich für ältere, nicht modernisierte Objekte bis zum Baujahr 1994 überwiegend Preisrückgänge zwischen 0 % und 13 %.

Mit 65 registrierten Kauffällen von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, wurden 12 Fälle mehr registriert als im Jahr 2023; gegenüber dem langjährigen Mittel ist dieser Umsatz aber immer noch unterdurchschnittlich. In dieser Gebäudekategorie werden auch Objekte erfasst, bei denen der gewerbliche Anteil an den Roherträgen bis zu 50 % beträgt.

Mit 21 Kauffällen von Grundstücken, die mit Gewerbe-, Büro- und Geschäftsgebäuden bebaut sind, wurden 2024 damit 8 Fälle mehr registriert als im Jahr 2023 und in etwa wieder die durchschnittlichen Verkaufszahlen der vergangenen 10 Jahre erreicht.

Zwar bedeuten die im Teilmarkt der Eigentumswohnungen für 2024 registrierten 398 Kauffälle gegenüber dem Jahr 2023 einen um rd. 24 % höheren Umsatz, trotzdem wurden die Verkaufszahlen der Jahre 2022 (420 Fälle) und 2021 (546 Fälle) noch nicht wieder erreicht. Neu errichtete Eigentumswohnungen konnten das Preisniveau des vergangenen Jahres halten bzw. geringfügig steigern. Für Eigentumswohnungen, die zwischen 2010 und 2022 errichtet wurden, sind Preisrückgänge von über 5 % festzustellen; die Preise in den übrigen Baujahreskategorien sind im Jahr 2024 weitgehend unverändert.

Die gestiegene Anzahl an Verkaufsfällen in allen Teilmärkten führt zu einer Steigerung des Geldumsatzes von 334 Millionen Euro im Jahr 2023 auf rd. 378 Millionen Euro in 2024.

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt in generalisierter Form eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Gebiet der Stadt Paderborn. Er wird jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn herausgegeben und enthält Angaben über die Umsatz- und Preisentwicklung sowie über das Preisniveau. Er basiert auf den Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses, die sich maßgeblich auf die Auswertung sämtlicher Verträge über Immobilienkäufe und -übertragungen im Stadtgebiet stützen.

Der Bericht wendet sich sowohl an die interessierte Öffentlichkeit als auch an Bewertungssachverständige zur Unterstützung ihrer Tätigkeit. Weiterhin wendet er sich an die private Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren. Entsprechend dieses umfassenden Informationsansatzes wird der Grundstücksmarktbericht über den Internetauftritt des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn und über das Internetportal BORIS.NRW kostenfrei bereitgestellt.

## 3 Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach verschiedenen rechtlichen Vorgaben für den Bereich der kreisfreien Städte, der Kreise und großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet worden. Sie sind selbstständige, unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien von Sachverständigen einschlägiger Fachrichtungen, die über spezielle Kenntnisse und Erfahrungen in der Grundstücksbewertung verfügen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn besteht zurzeit aus sechzehn Mitgliedern, die hauptberuflich in den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Geodäsie, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwirtschaft, Landwirtschaft und im Steuerrecht tätig sind. Die Mitwirkung im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Detmold nach Anhörung der Stadt Paderborn für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Rechtliche Grundlage hierfür ist die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020.

Die **Aufgaben des Gutachterausschusses** sind in den §§ 192 ff Baugesetzbuch (BauGB) und im Teil 3 der GrundWertVO NRW beschrieben. Zu den Aufgaben gehören:

- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- die Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder für andere Vermögensnachteile auf Antrag
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte auf Antrag
- die Bereitstellung von Informationen über den Grundstücksmarkt.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit verfügt der Gutachterausschuss über eine Geschäftsstelle, die nach seinen Vorgaben arbeitet. Die Geschäftsstelle ist für den Bereich der Stadt Paderborn beim Amt für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn eingerichtet.

Sämtliche Kaufverträge über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes werden gemäß § 195 Abs. 1 BauGB von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss zugeleitet. Sie werden ausgewertet und bilden als Kaufpreissammlung die Basis für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses.

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 den Mitarbeiter\*innen der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nur erteilt, sofern ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Diese für die Grundstückswertermittlung bedeutsamen Daten haben keinen Personenbezug und werden ebenfalls gegen Gebühr abgegeben. Auszüge aus der Kaufpreissammlung könne über die Internetpräsenz des Gutachterausschusses beantragt werden.

Auskünfte über Bodenrichtwerte werden an jedermann erteilt. Ebenfalls frei zugänglich sind die abgeleiteten Immobilienrichtwerte und der Immobilienpreiskalkulator.

Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich aus dem umfangreichen Datenmaterial der Kaufpreissammlung zusammengestellt. Anfragen von Eigentümern, Bauwilligen, Architekten, Bauträgern, Maklern, Sachverständigen, öffentlichen Stellen etc. zeigen das Interesse an der komprimierten Zusammenstellung grundstücksrelevanter Daten. Rund 3.200 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht sowie die Erstellung von mehr als 40 Gutachten im Jahr 2024 belegen dieses Interesse. Hinzu kommen zahlreiche Zugriffe auf die Internetseiten des Gutachterausschusses.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben tragen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu bei, den Grundstücksmarkt transparenter zu gestalten.

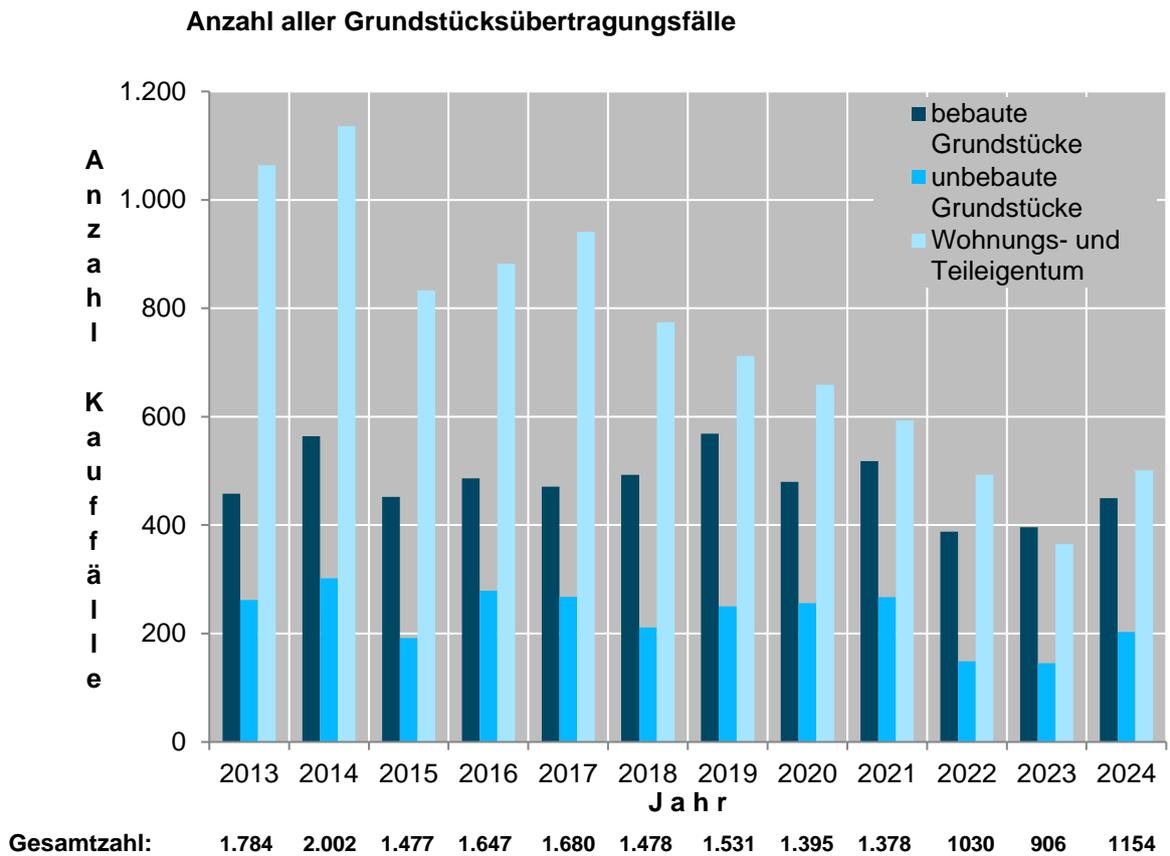
## **4 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt**

In der Regel bildet jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt einen Kauffall. Enthält ein Vertrag mehrere selbständige Objekte – z. B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Anzahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle höher als die Anzahl der registrierten Verträge.

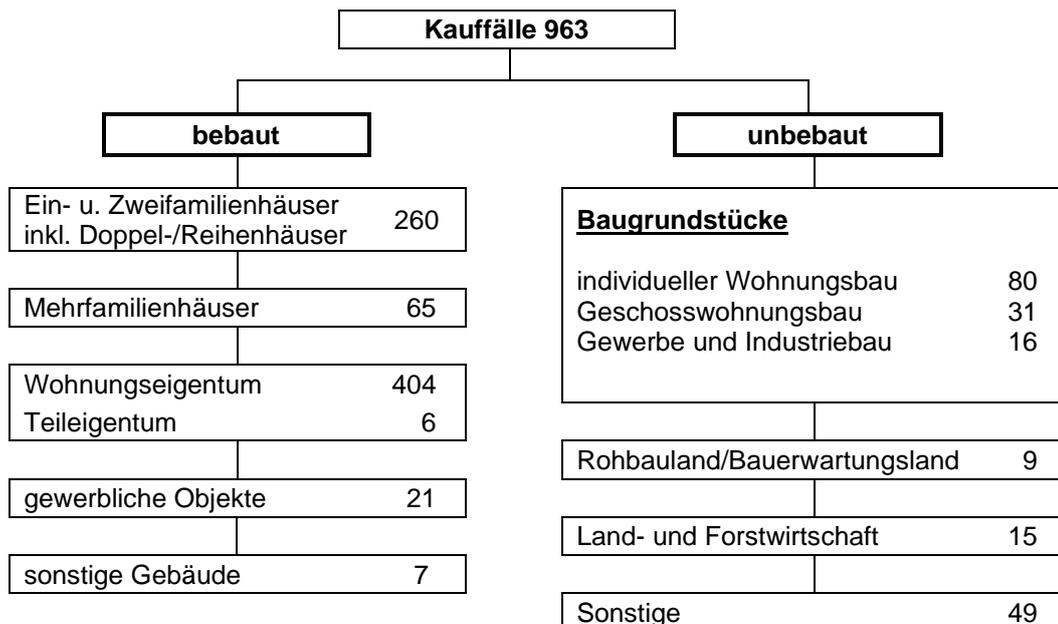
Die Grafik in Abschnitt 4.1 zeigt alle notariell beurkundeten Grundstücksübertragungen, die dem Gutachterausschuss zugeleitet wurden; sie enthält damit auch die Fälle des sog. ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs wie Schenkungen oder Übertragungen innerhalb der Familie, Tauschverträge etc.

Ab der Darstellung in Abschnitt 4.2 basieren die Erhebungen nur auf Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

### 4.1 Anzahl aller eingegangenen Fälle – Entwicklung

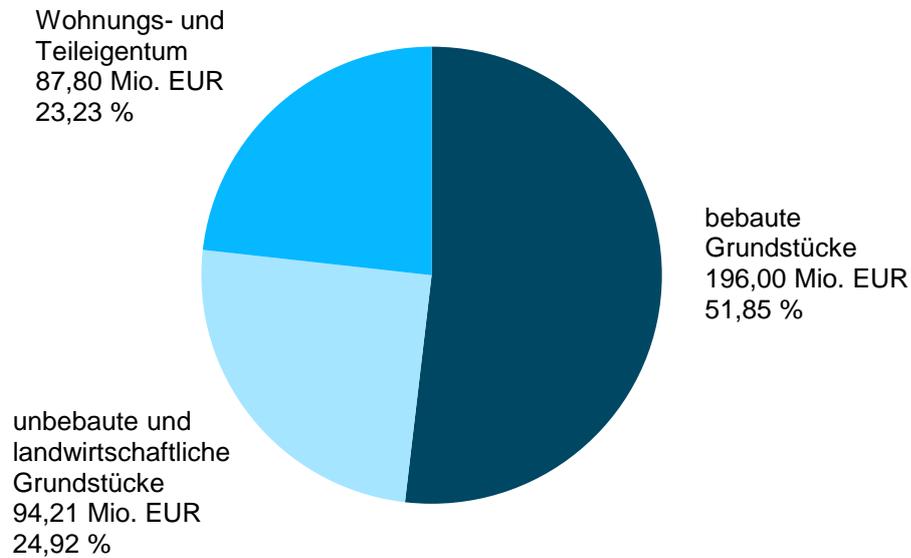


### 4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



### 4.3 Geldumsatz

**Gesamtumsatz 378,01 Mio. Euro (2023: 334,36 Mio. Euro)**



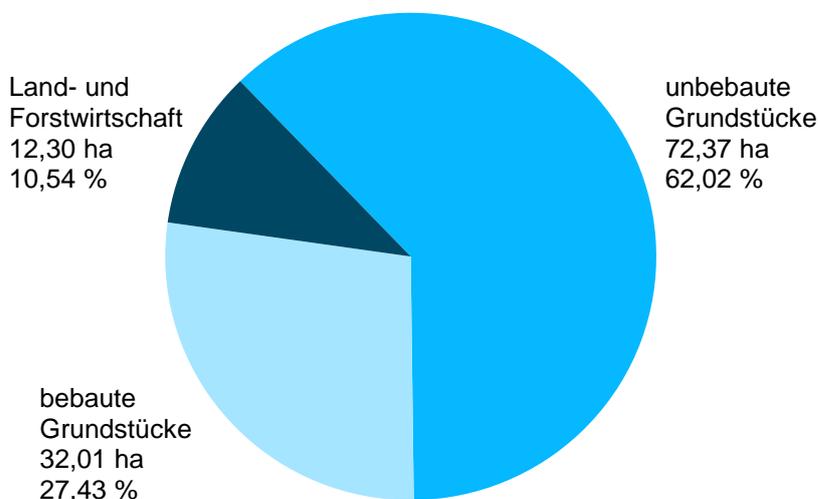
	2024	2023
<b>bebaute Grundstücke</b>	196,00 Mio. EUR	218,34 Mio. EUR
<b>unbebaute Grundstücke</b>	93,31 Mio. EUR	44,43 Mio. EUR
<b>Land- u. Forstwirtschaft</b>	0,90 Mio. EUR	0,74 Mio. EUR
<b>Wohnungseigentum</b>	84,91 Mio. EUR	69,10 Mio. EUR
<b>Teileigentum</b>	2,89 Mio. EUR	1,75 Mio. EUR
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>378,01 Mio. EUR</b>	<b>334,36 Mio. EUR</b>

Der Geldumsatz für die unbebauten und bebauten Grundstücke teilt sich im Jahr 2024 wie folgt auf:

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke
<b>Ein- und Zweifamilienhausbau</b>	15,33 Mio. EUR	114,88 Mio. EUR
<b>Geschosswohnungsbau</b>	26,40 Mio. EUR	45,24 Mio. EUR
<b>Gewerbe/Industrie</b>	6,04 Mio. EUR	28,90 Mio. EUR
<b>sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude</b>	0,00 Mio. EUR	6,98 Mio. EUR
<b>Rohbau- und Bauerwartungsland</b>	44,05 Mio. EUR	-
<b>sonstige unbebaute Flächen</b>	1,49 Mio. EUR	-

### 4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 116,68 ha (2023: 62,56 ha)

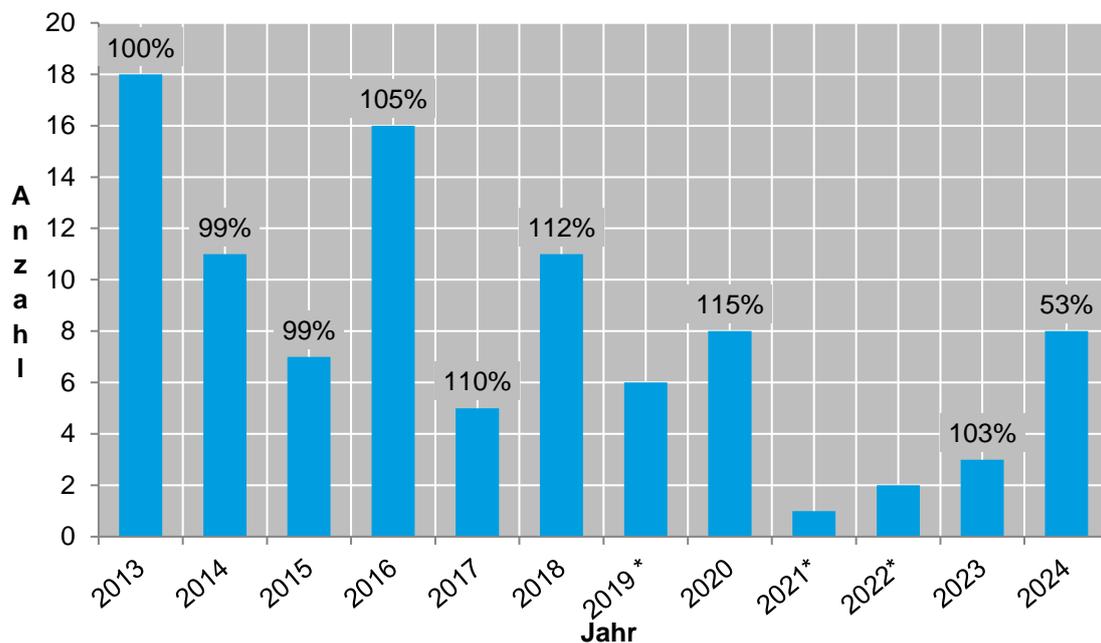


	2024	2023
<b>bebaute Grundstücke</b>	32,01 ha	27,08 ha
<b>unbaute Grundstücke</b>	72,37 ha	25,76 ha
<b>Land- u. Forstwirtschaft</b>	12,30 ha	9,72 ha
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>116,68 ha</b>	<b>62,56 ha</b>

Der Flächenumsatz für die unbebauten und bebauten Grundstücke teilt sich im Jahr 2024 wie folgt auf:

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke
<b>Ein- und Zweifamilienhausbau</b>	3,19 ha	15,38 ha
<b>Geschosswohnungsbau</b>	4,39 ha	4,50 ha
<b>Gewerbe/Industrie</b>	5,17 ha	10,44 ha
<b>sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude</b>	0,00 ha	1,68 ha
<b>Rohbau- und Bauerwartungsland</b>	55,86 ha	
<b>sonstige unbebaute Flächen</b>	3,76 ha	

## 4.5 Zwangsversteigerungen von Immobilien in der Stadt Paderborn



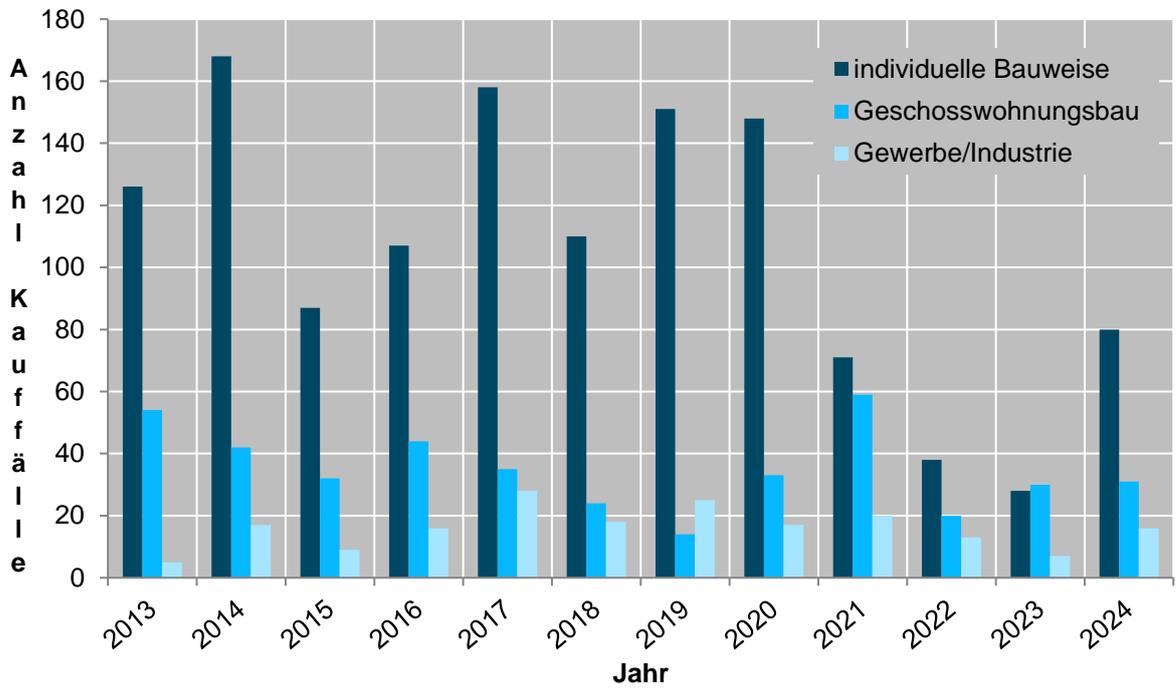
Die Höhe der Säulen stellt die Anzahl der Zwangsversteigerungen im jeweiligen Jahr dar. Die Prozentzahl über dem Balken gibt an, zu welchem Anteil der für die Zwangsversteigerungsverfahren ermittelten Verkehrswerte im Mittel der Zuschlag erfolgte.

In den mit einem Stern (\*) gekennzeichneten Jahren ist es auf Grund einer geringen Anzahl an Fällen bzw. wegen sehr unterschiedlicher Grundstücksmerkmale nicht sachgerecht, einen Prozentwert abzuleiten.

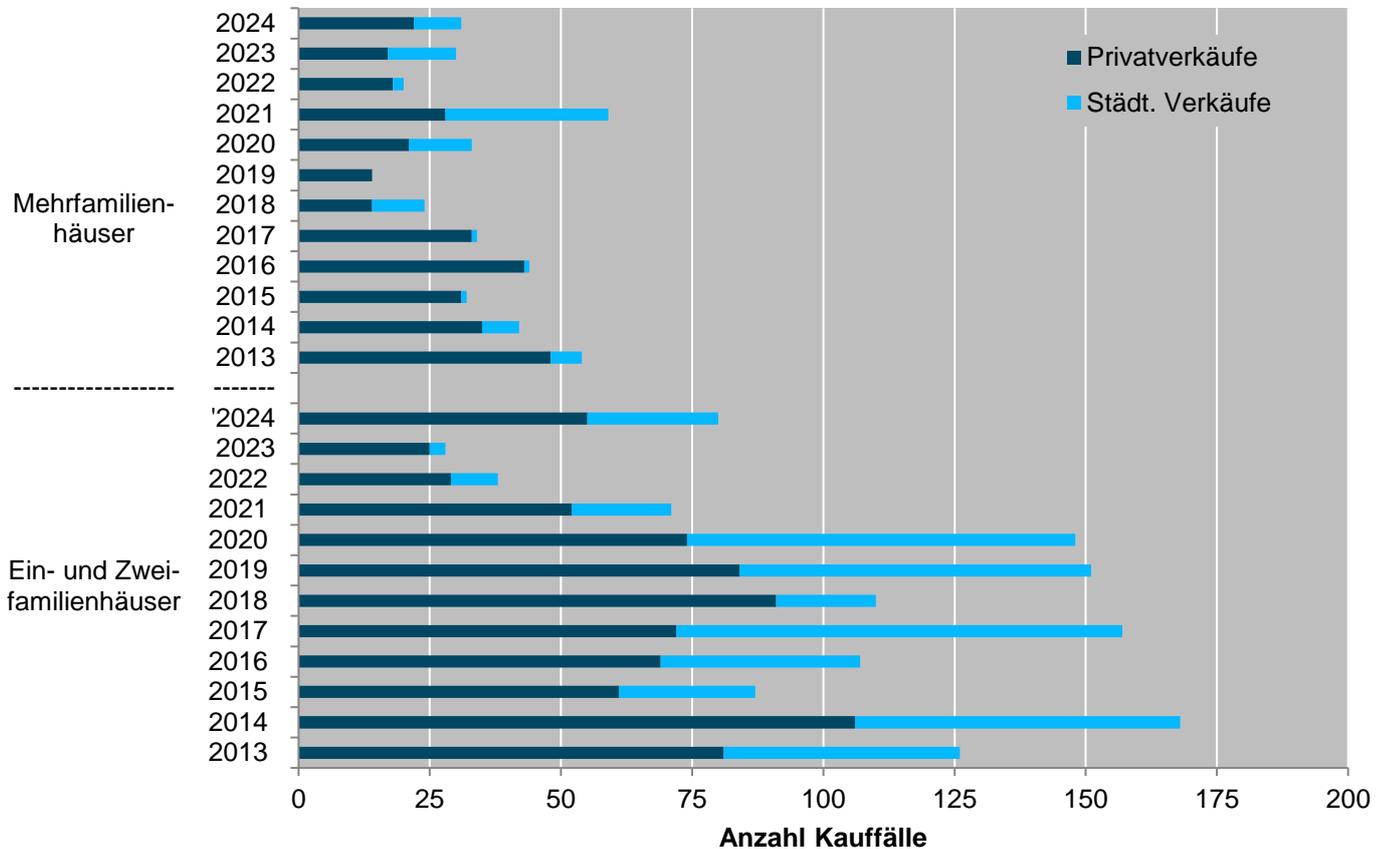
## 5 Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

### 5.1 Baugrundstücke

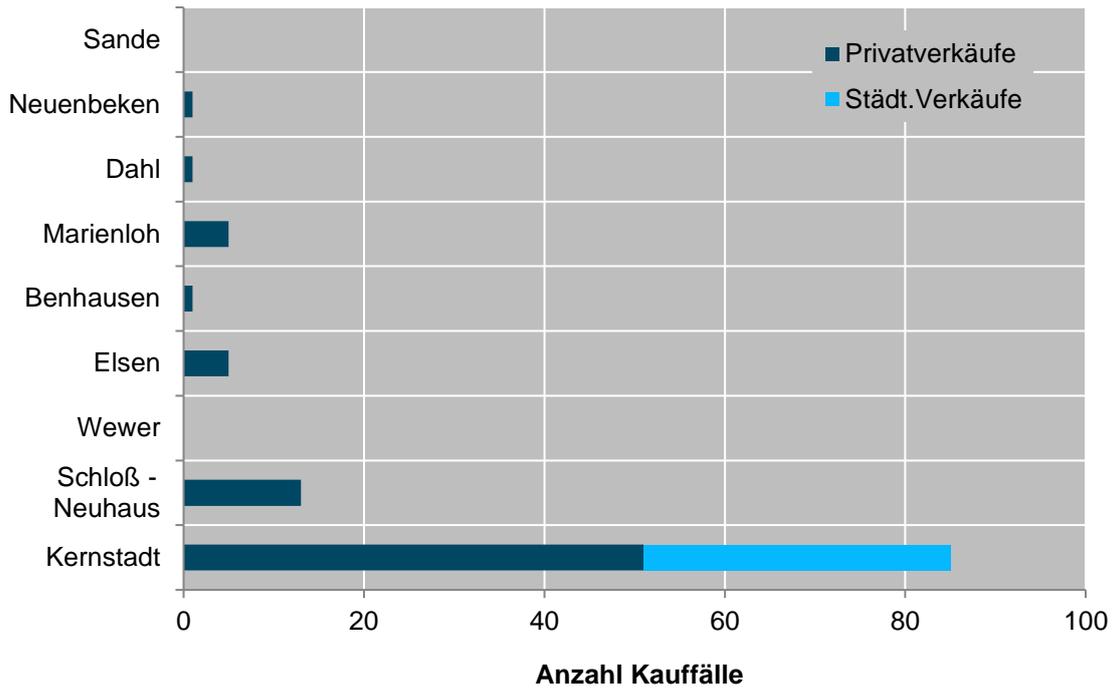
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken – Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung – Entwicklung



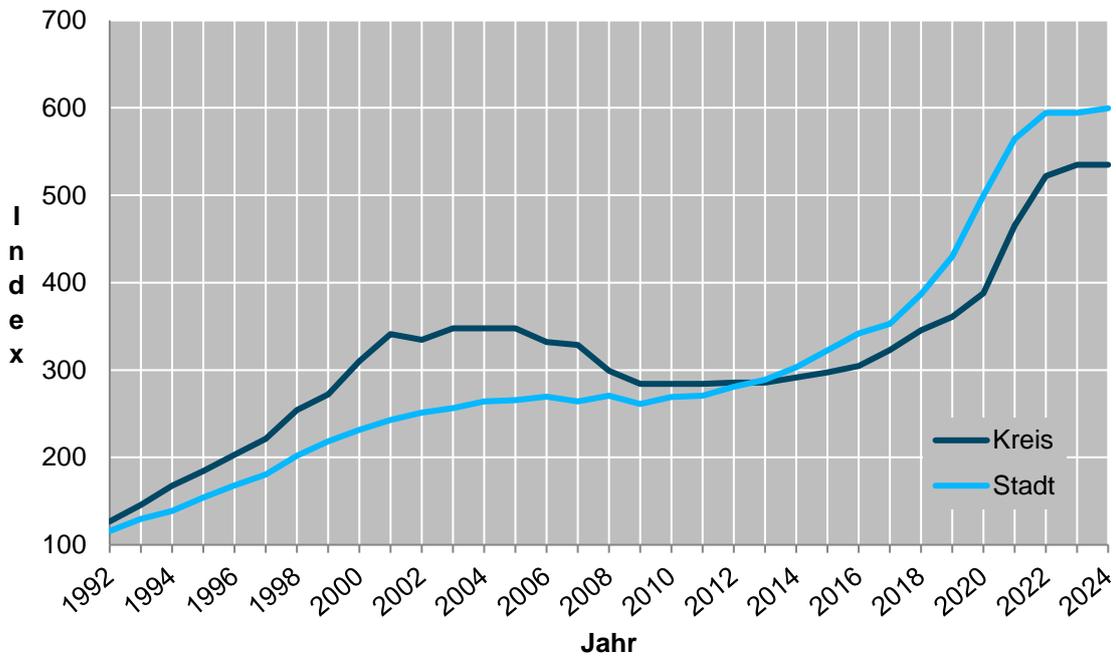
**Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen**



**5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn**

Die Preisentwicklung im Kreis Paderborn (Kaufpreise) basiert auf einer anderen statistischen Grundlage als die Preisentwicklung in der Stadt Paderborn (Richtwerte). Basisjahr (Index= 100) ist 1989.

**Baugrundstücke des Wohnungsbaus**



**Preisentwicklung der letzten 12 Jahre in %**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Kreis</b>	0	5	2	2,5	6	7,1	4,4	7,5	20,0	12,2	2,5	0
<b>Stadt</b>	2,8	5	6,3	6	3,3	9,6	11,1	16,3	12,9	5,3	0,0	0,9

### 5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland und gemischte Bauflächen

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) schreibt in § 19 vor, dass Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden sollen. Dementsprechend hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn über statistische Datenanalysen des lokalen Grundstücksmarktes Bodenrichtwerte auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ-)Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und beschlossen. Die wertrelevante Geschossflächenzahl ist dabei wie folgt zu ermitteln: Ausgehend vom Zuschritt, der Grundstücksgröße und der planungsrechtlichen Festsetzung (überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, planungsrechtliche Grundflächenzahl - GRZ) ist eine maximal realisierbare GRZ zu ermitteln. Dabei stellt die planungsrechtliche Ausweisung in jedem Fall die Obergrenze dar. Diese GRZ ist mit der Anzahl der zulässigen Geschosse zu multiplizieren, wobei zulässige und nutzbare Dachgeschosse mit einem Zuschlag zur Anzahl der Geschosse von 0,75 berücksichtigt werden. Die so ermittelte WGFZ ist für die Bodenwertermittlung maßgeblich, auch wenn sie größer ist als die planungsrechtlich zulässige Geschossflächenzahl (GFZ).

Zur Anwendung der in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Koeffizienten wurde für einen Großteil der Richtwertzonen eine WGFZ ermittelt und als wertbestimmendes Merkmal festgelegt. Es ist zu beachten, dass für die Richtwertzonen mit den Nummern 187 bis 227 im Innenstadtzentrum eigene Umrechnungskoeffizienten anzuwenden sind (siehe hierzu Ziffer 5.6).

Eine Extrapolation über die Grenzen der Koeffiziententabelle hinaus ist nicht zulässig.

#### WGFZ – Umrechnungskoeffizienten für Wohn- und Mischgebietsflächen außerhalb des Innenstadtzentrums

		Vergleichsobjekt / Richtwertzone												
		0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5
Bewertungsobjekt	0,3	1,00	0,90	0,82	0,75	0,69	0,65	0,60	0,57	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
	0,4	1,11	1,00	0,91	0,83	0,77	0,72	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48
	0,5	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,53
	0,6	1,33	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,63	0,60	0,57
	0,7	1,44	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,81	0,77	0,72	0,69	0,65	0,62
	0,8	1,56	1,40	1,27	1,17	1,08	1,00	0,93	0,88	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67
	0,9	1,67	1,50	1,36	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72
	1	1,78	1,60	1,45	1,33	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76
	1,1	1,89	1,70	1,54	1,41	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81
	1,2	2,00	1,80	1,63	1,50	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86
	1,3	2,11	1,90	1,72	1,58	1,46	1,35	1,26	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,91
	1,4	2,22	2,00	1,81	1,66	1,54	1,43	1,33	1,25	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95
	1,5	2,33	2,10	1,91	1,75	1,61	1,50	1,40	1,31	1,23	1,17	1,10	1,05	1,00

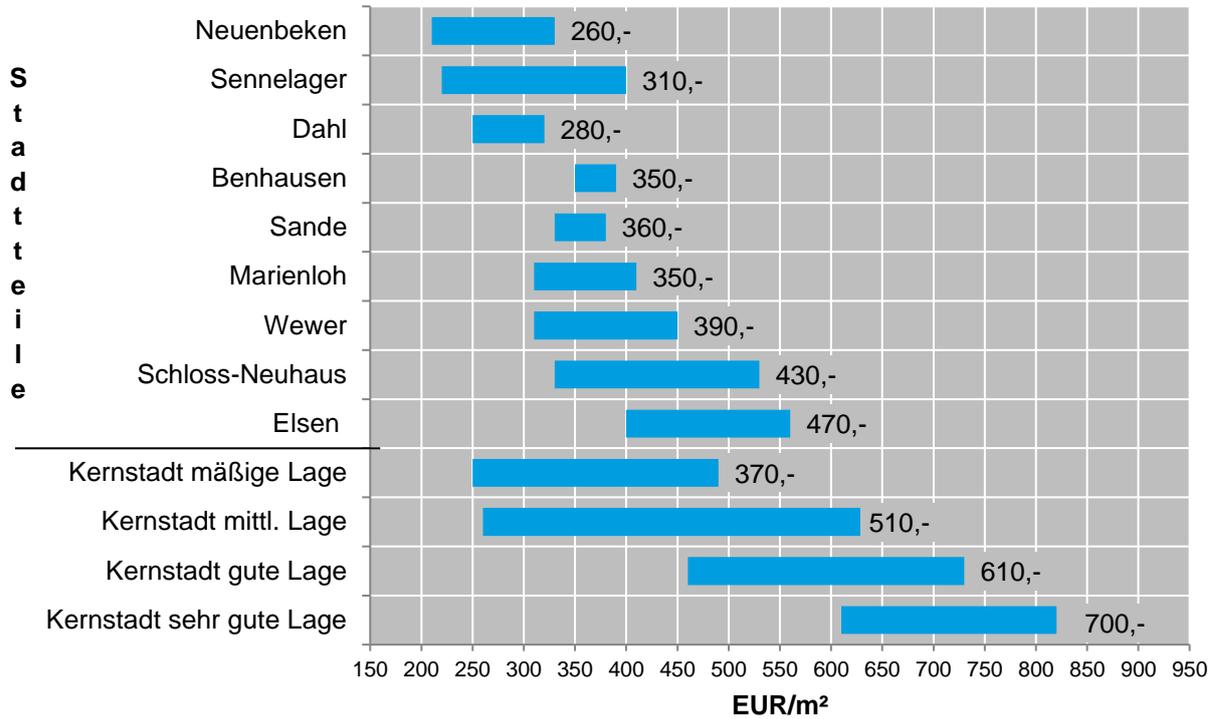
**Beispiel:**

Der Bodenrichtwert beträgt 420,- EUR/m<sup>2</sup> für das Richtwertgrundstück mit einer WGFZ von 0,9. Gesucht wird der Bodenwert eines Grundstücks mit einer WGFZ von 0,7 und sonst richtwerttypischen Merkmalen.

Umrechnungskoeffizient von der WGFZ 0,9 auf die WGFZ 0,7 = 0,87

**Berechnung:** 420,- EUR/m<sup>2</sup> x 0,87 = rd. 365,- EUR/m<sup>2</sup>

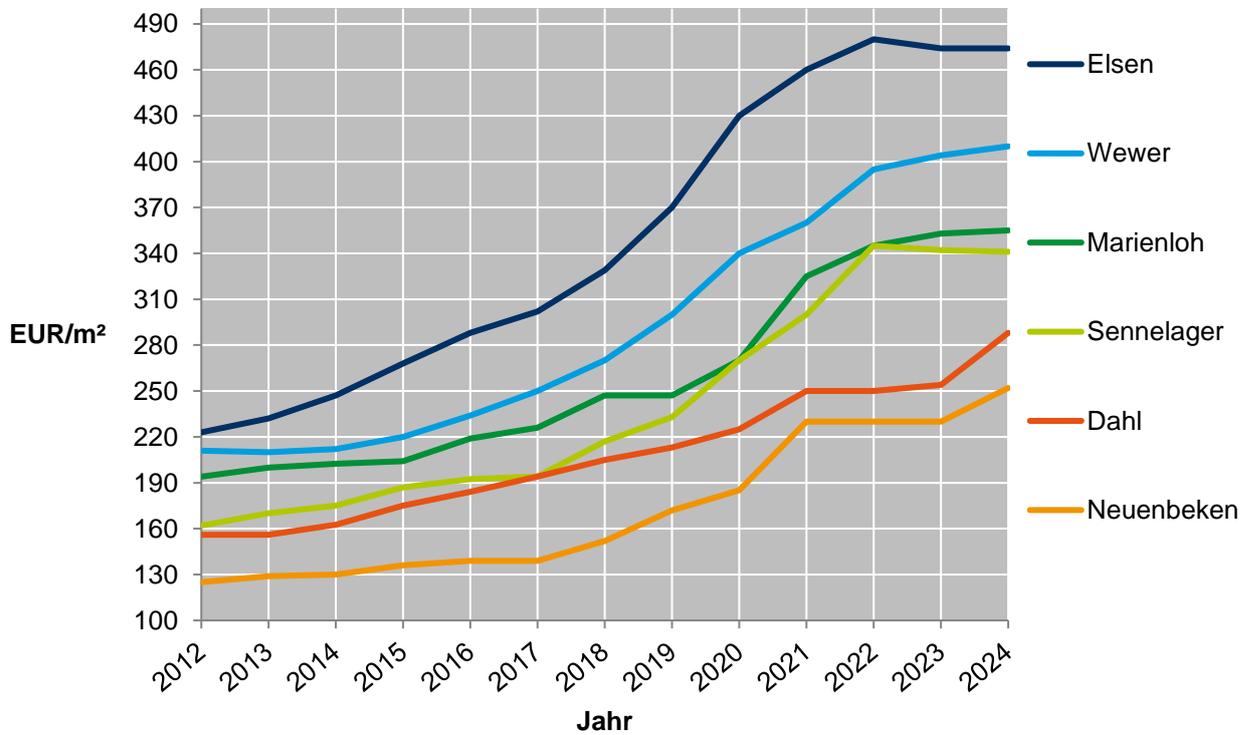
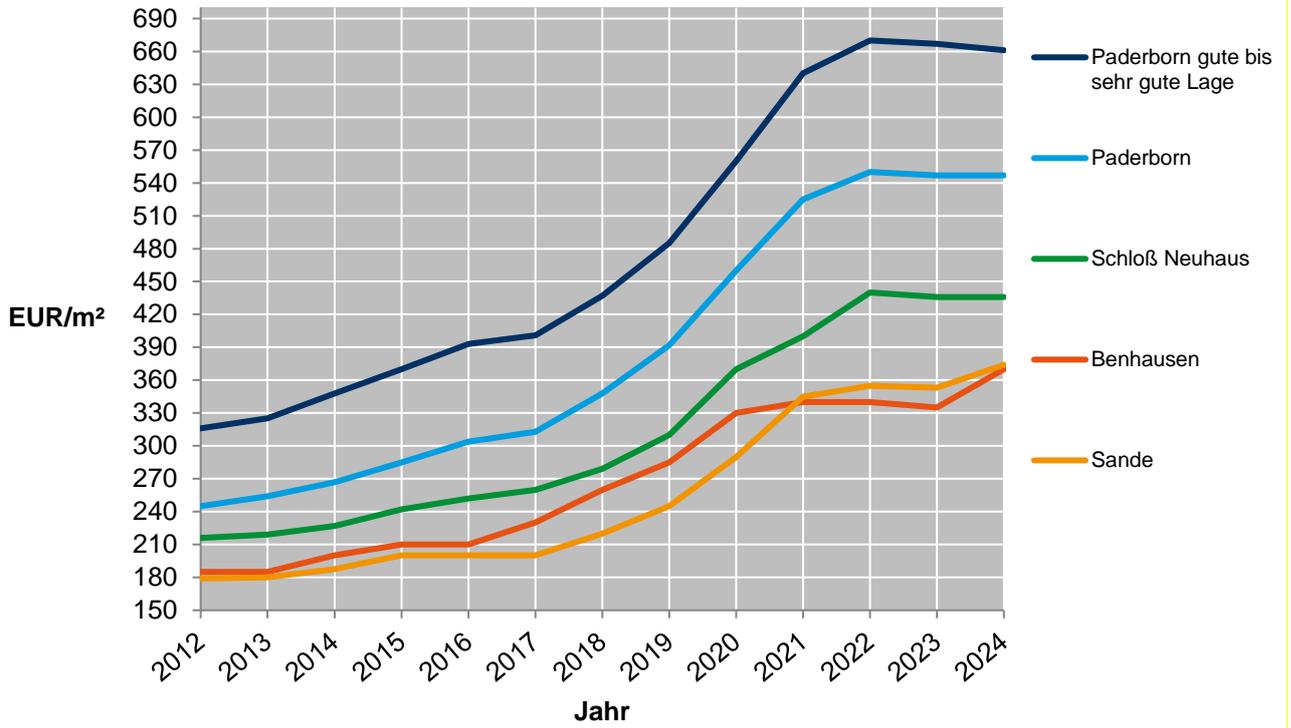
**Wertspanne und Mittelwert (Zahl rechts vom Balken) der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2025**



In den dargestellten Bodenrichtwerten sind die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Außenbereich und die Bodenrichtwerte des Innenstadt-/Kernstadtzentrums nicht berücksichtigt. In Elsen sind zudem die Richtwerte für „Elsen-Bahnhof“ (Zone 113) und für die „von Ketteler Straße“ (Zone 107) nicht enthalten.

Die Mittelwerte der Richtwerte sind auf 10,- EUR/m² gerundet.

### 5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen)



## 5.5 Bodenpreisindexreihen (1995 = 100) für Wohnbauland und gemischte Bauflächen

Jahr	Kernstadt	Schloß Neuhaus	Marienloh	Sande	Elsen	Wewer	Benhausen	Neuenbeken	Dahl	gesamt
1995	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1996	108	106	115	117	104	105	113	106	106	107,4
1997	115	118	120	120	114	119	113	110	112	115,8
1998	126	127	140	157	127	137	113	120	161	129,4
1999	132	141	145	184	140	150	155	123	194	140,2
2000	140	150	161	202	148	162	137	133	215	149,4
2001	147	161	164	205	154	163	163	151	233	157,2
2002	150	169	170	223	160	170	174	151	244	162,2
2003	153	169	191	228	165	170	179	151	244	165,2
2004	157,0	176,6	189,0	233,3	164,0	174,1	189,8	177,5	266,4	170,0
2005	157,6	177,4	189,0	233,3	165,0	174,1	189,9	177,5	266,4	170,7
2006	160,6	179,0	194,1	242,9	166,6	175,0	192,5	167,2	274,6	173,1
2007	158,5	169,3	189,1	236,2	162,0	175,5	187,1	161,7	266,2	169,3
2008	155,6	164,2	186,6	230,8	155,1	173,6	195,2	163,1	255,8	165,4
2009	150,3	161,9	177,9	221,2	146,7	166,1	184,4	158,3	249,1	159,9
2010	154,4	168,1	185,4	230,5	147,7	171,0	192,5	165,1	259,3	164,5
2011	155,5	167,4	187,7	230,5	150,2	169,6	195,1	168,9	259,3	165,4
2012	161,6	175,2	193,9	229,3	160,4	170,9	200,2	168,9	261,4	171,7
2013	168,0	180,0	201,1	232,3	169,1	170,4	203,2	176,7	271,9	176,5
2014	177,1	185,8	204,7	240,0	179,4	171,6	220,3	178,3	287,4	184,8
2015	188,3	198,6	204,7	256,1	194,1	178,8	231,3	187,7	306,7	196,5
2016	201,3	207,3	219,6	254,8	209,0	191,1	231,3	190,9	322,3	208,3
2017	207,1	213,1	227,1	263,0	218,6	202,2	254,0	190,9	339,4	215,2
2018	229,3	228,8	248,4	290,6	238,5	217,8	287,0	209,4	344,3	235,9
2019	256,8	251,7	248,4	329,2	266,6	242,6	314,6	238,9	355,0	262,1
2020	299,7	298,0	270,5	394,1	311,9	277,0	364,3	255,9	383,8	304,8
2021	343,8	328,7	326,8	456,0	333,7	290,0	374,9	320,4	431,0	344,1
2022	358,6	351,4	347,4	468,3	346,7	316,1	374,9	320,4	431,0	362,3
2023	356,7	348,6	355,3	466,2	342,1	323,6	369,7	320,4	439,0	360,8
2024	356,7	348,6	356,7	493,2	342,1	328,5	408,1	351,5	497,4	364,2
<b>Veränderung 2024/2023</b>										
	0,0%	0,0%	0,4%	5,8%	0,0%	1,5%	10,4%	9,7%	13,3%	0,9%

Die Indexreihe wird abgeleitet aus den Bodenrichtwerten für Wohnbauland und Mischgebietsbauflächen. Ausgenommen sind die Außenbereichszonen und sämtliche Zonen im Kernstadt-/Innenstadtzentrum.

Die Entwicklung in Sennelager ist in der für Schloß Neuhaus dargestellten Indexreihe enthalten.

## 5.6 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Die in Zonen ermittelten Bodenrichtwerte im Innenstadtzentrum sind auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 abgestimmt. Für eine abweichende Ausnutzung sind für die Innenstadt andere Umrechnungskoeffizienten (U) abgeleitet worden als für die übrigen Wohn- bzw. gemischt genutzten Baulandflächen (siehe Abschnitt 5.3). Für deren Anwendung gilt Folgendes:

Soweit in den Obergeschossen nur wohnraumtypische Erträge erzielt werden, sind die Zuschläge für eine höhere bauliche Ausnutzung folgendermaßen zu errechnen:

$$(U - 1) \times 650,- \text{ EUR/m}^2.$$

Das Ergebnis dieser Multiplikation ist zum zonalen Bodenwert zu addieren (siehe Beispiel).

### GFZ – Umrechnungskoeffizienten für Misch- und Kerngebietsflächen im Innenstadtzentrum

GFZ	U								
1,0	0,855	2,0	1,072	3,0	1,269	4,0	1,414	5,0	1,561
1,1	0,861	2,1	1,107	3,1	1,282	4,1	1,427		
1,2	0,868	2,2	1,131	3,2	1,295	4,2	1,446		
1,3	0,884	2,3	1,154	3,3	1,312	4,3	1,460		
1,4	0,901	2,4	1,177	3,4	1,328	4,4	1,473		
1,5	0,927	2,5	1,193	3,5	1,341	4,5	1,489		
1,6	0,947	2,6	1,210	3,6	1,354	4,6	1,506		
1,7	0,973	2,7	1,223	3,7	1,371	4,7	1,520		
1,8	1,000	2,8	1,239	3,8	1,387	4,8	1,535		
1,9	1,032	2,9	1,252	3,9	1,400	4,9	1,548		

#### Beispiel für eine Umrechnung für ein Objekt mit Geschäftsnutzung in den Obergeschossen:

Der Bodenrichtwert beträgt **2.000,- EUR/m<sup>2</sup>** bei einer GFZ von 1,8. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück in gleichwertiger Lage mit einer GFZ von 2,7.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

$$2.000,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,223 / 1,000 = \text{rd. } 2.446,- \text{ EUR/m}^2$$

#### Beispiel für eine Umrechnung bei einem Objekt mit Wohnnutzung oder wohnraumtypischer Nutzung in den Obergeschossen:

Der Bodenrichtwert beträgt **720,- EUR/m<sup>2</sup>** bei einer GFZ von 1,8. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück in gleichwertiger Lage mit einer GFZ von 2,7 allerdings mit Wohnnutzung in den Obergeschossen.

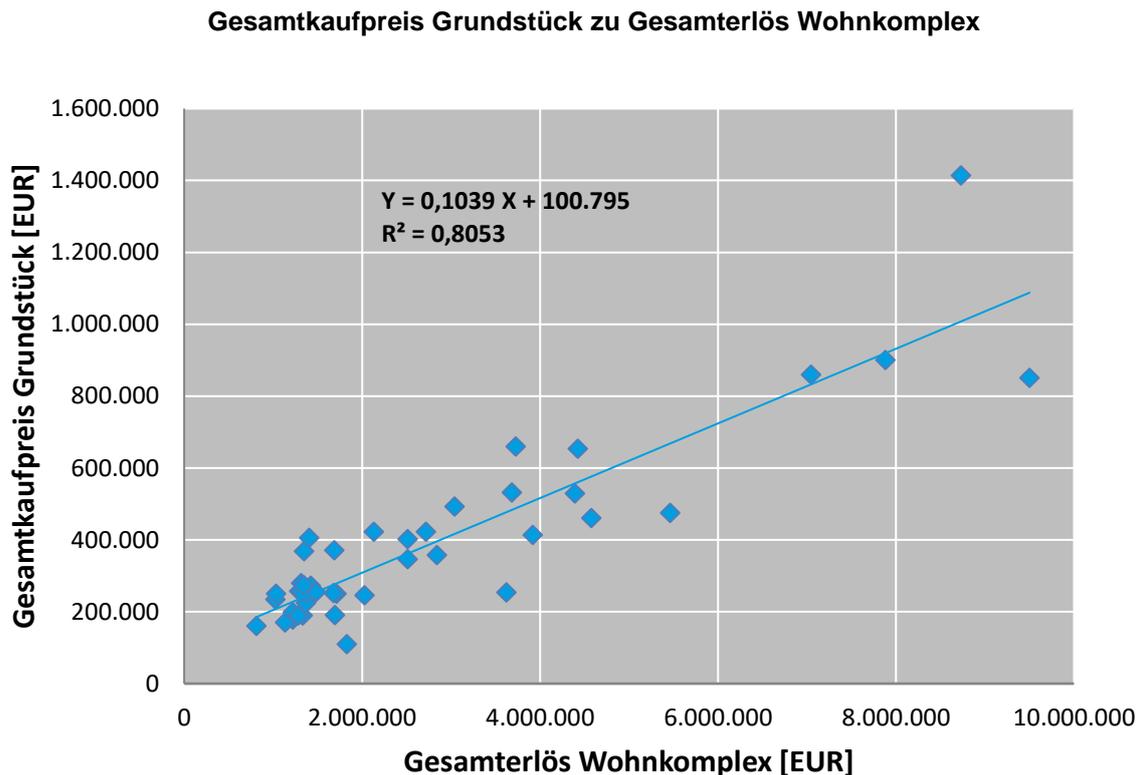
Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

$$720,- \text{ EUR/m}^2 + ((1,223 - 1,000) \times 650,- \text{ EUR/m}^2) = \text{rd. } 865,- \text{ EUR/m}^2$$

## 5.7 Bodenwertermittlung für Grundstücke, die für den Bau von Wohnungs- oder Teileigentumsanlagen geeignet sind

Neben den Bodenrichtwerten steht zur Wertermittlung von Grundstücken, die für den Bau von Wohnungs- oder Teileigentumsanlagen geeignet sind, eine spezielle Auswertung des Gutachterausschusses zur Verfügung. Dabei wurde für 43 Fälle aus dem Auswertejahr 2016 und 2017 ausgehend von den tatsächlichen erzielten Einnahmen aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen und dem Ankaufspreis des unbebauten Grundstücks – bei Grundstücken mit abbruchreifer Bausubstanz wurden die Abbruchkosten zum Ankaufspreis addiert – folgende Funktion ermittelt:



Die Funktion  $Y = 0,1039 X + 100.795$  ermöglicht es, ausgehend von den zu erwartenden Einnahmen, aus dem Verkauf des Wohnungs- oder Teileigentums einen Gesamtbodenwert für das Baugrundstück zu ermitteln. Da sich Preisveränderungen in den Verkaufspreisen der neu errichteten Eigentumswohnungen abbilden, kann die Funktion weiterhin angewandt werden.

## 5.8 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Lage	Richtwert in EUR/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	145	110	85
Schloß Neuhaus	90	80	70
Elsen		100	
Marienloh		75	
Wewer		80	

Die Preise sind im Jahr 2024 gegenüber 2023 nahezu unverändert.

Die dargestellten Richtwerte beziehen sich auf klassische Gewerbe- und Industriegebiete. Für Technologie-, Büro- und Verkaufsstandorte werden Preise um die 200,- EUR/m<sup>2</sup> gezahlt.

## 5.9 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen. Neben den Kauffällen, die zu deren Ableitung zur Verfügung standen, wurden die Bodenrichtwerte für Ackerland auf Grund der Entwicklung der Bodenrichtwerte in den Nachbarkommunen angehoben. Die Richtwerte für Ackerland sind im Mittel um 10 % angehoben worden. Die Bodenrichtwerte für die Grünlandzonen wurden mit wenigen Ausnahmen unverändert ermittelt und beschlossen.

## 5.10 Bodenrichtwerte für Waldflächen

Die zum 01.01.2025 abgeleiteten Bodenrichtwerte für Forstflächen beziehen sich nur auf den Grund und Boden. Die Bodenrichtwerte für sämtliche Forstflächen betragen 1,10 EUR/m<sup>2</sup>; sie sind gegenüber den Werten zum 01.01.2023 und 01.01.2024 unverändert. Bei der Ermittlung dieses Wertes werden 40 % der Kaufpreise der in Frage kommenden Kauffälle dem Bodenwert zugeordnet.

## 5.11 Bodenrichtwerte für bebauten Grundstücke im Außenbereich

Neben den in der Richtwertkarte dargestellten Richtwerten für bebaute Außenbereichsflächen (Wohnen und Gewerbe) sind zusätzlich Zonen für Wohngrundstücke im Außenbereich gebildet worden, die mit den landwirtschaftlichen Richtwertzonen deckungsgleich sind. Dabei ist im Grundsatz zwischen Wohngrundstücken und landwirtschaftliche Hofstellen zu differenzieren.

## 5.12 Erbbauzinssätze für Wohnbaugrundstücke

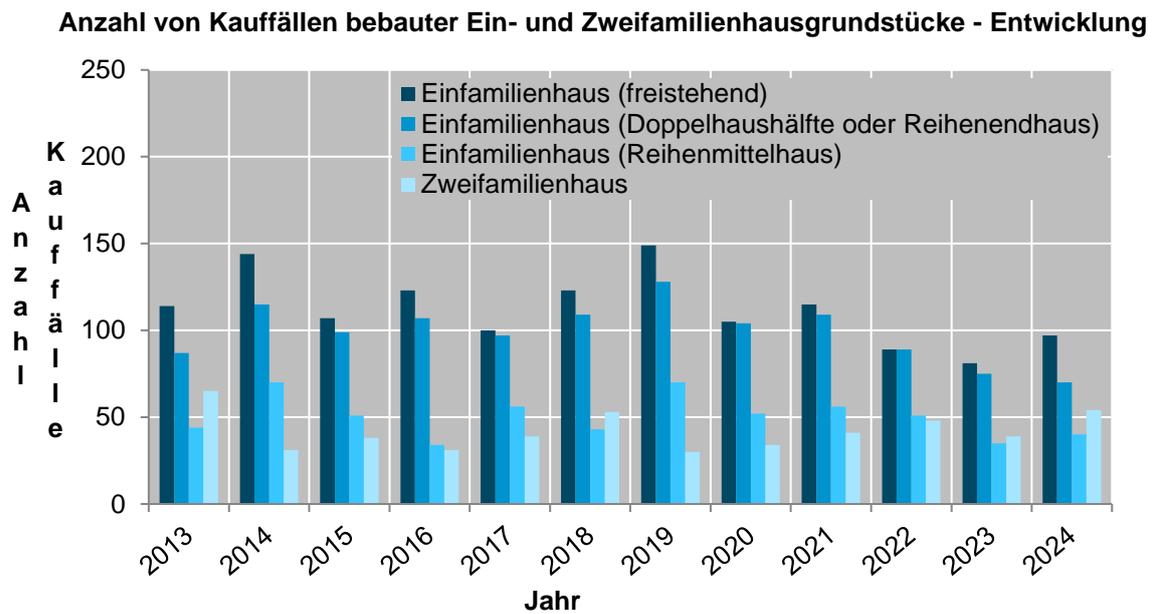
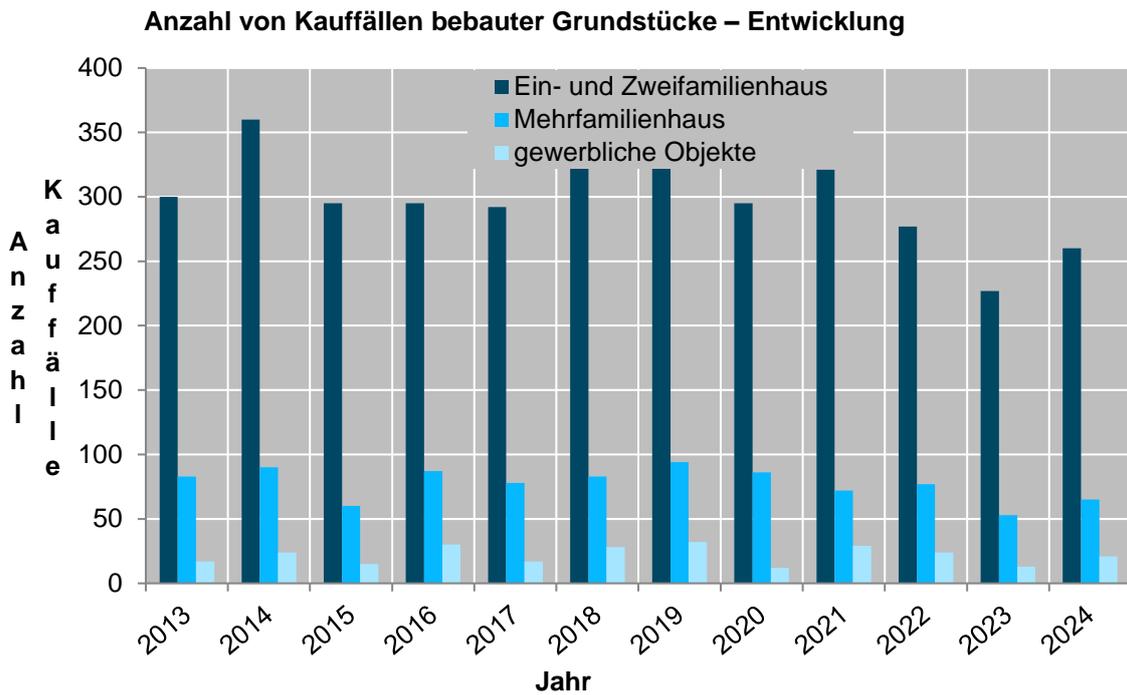
Im Jahr 2023 wurden zwei Erbbaurechte an Wohnbaugrundstücken mit einem Erbbauzins von 3 % bestellt. Die einzige Erbbaurechtsbestellung im Jahr 2024 wurde ebenfalls mit einem Erbbauzins von 3 % abgeschlossen.

### 5.13 Ankaufswerte für Erbbaugrundstücke

In 2024 wurden sieben Wohnbaugrundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind und entsprechend dieses Erbbaurechtes auch bebaut sind, von den Erbbauberechtigten angekauft. Nur einer dieser Fälle ist frei von ungewöhnlichen Verhältnissen. Aus diesem Kaufpreis und den vergleichbaren Kauffällen der vergangenen Jahre leitet sich ein Verhältnis zwischen Kaufpreis und dem jeweiligen Bodenrichtwert in Höhe von rd. 50% ab.

## 6 Bebaute Grundstücke

### 6.1 Kauffälle



Die 261 Kauffälle der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Gebäudearten (in Klammern die Zahlen des Jahres 2023):

Art der Objekte	Kauffälle gesamt	davon Neubauten
<b>freistehendes Einfamilienhaus</b>	96 (81)	2 (0)
<b>Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte / Reihenendhaus</b>	70 (72)	11 (9)
<b>Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus</b>	40 (35)	9 (5)
<b>Zweifamilienhaus</b>	54 (39)	0 (0)

## 6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich, soweit nicht anders vermerkt, auf unterkellerte Gebäude, die einen normalen Bau- und Unterhaltungszustand aufweisen. Die Kaufpreise verstehen sich **inklusive Außenanlagen und Bodenwert sowie dem Wert für Nebengebäude und Garagen**. Modernisierte Objekte wurden ggf. einer jüngeren Baujahresstufe zugeordnet.

In den nachfolgenden Tabellen werden bei den Einfamilienhäusern auch Objekte mit einer Einliegerwohnung erfasst. Es wurden nur die Kauffälle des Jahres 2024 herangezogen.

		Gebäudetyp			Zwei- u. Dreifamilienhaus
		freistehend	Einfamilienhaus Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittelhaus	
Baujahr	1950 – 1974	483.000,- EUR	339.000,- EUR	276.000,- EUR	413.000,- EUR
	1975 – 1994	522.000,- EUR	352.000,- EUR	303.300,- EUR	417.000,- EUR
	1995 – 2023	591.000,- EUR	421.000,- EUR	407.000,- EUR	666.000,- EUR

Bei den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten **Neubauobjekten** ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, weitere Außenanlagen werden i. d. R. vom Käufer erstellt. Auch die Kosten für Maler- und Tapezierarbeiten sind in den Preisen für Neubauten nicht enthalten. Es wurden auch Fälle berücksichtigt bei denen die Gebäude als Wohnungseigentum veräußert wurden.

		Gebäudetyp Einfamilienhaus		
		freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Baujahre 2024 und 2025		633.000,- EUR	484.000,- EUR	421.000,- EUR

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Abschnitt 9.1 (Seiten 30 bis 32) die in 2024 gezahlten Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne den Wert von Nebengebäuden sowie Garagen für die verschiedenen Baujahresklassen und Gebäudetypen aufgeführt und ausgewertet.

### 6.3 Preisveränderungen im bebauten Teilmarkt

Die Ermittlung der Preisveränderungen beruht auf der Gegenüberstellung der im Abschnitt 6.2 veröffentlichten durchschnittlichen Preise für ausgewählte Haustypen und der unter Abschnitt 9.1 ermittelten Gebäudefaktoren mit den entsprechenden Daten des Vorjahres.

In der folgenden Tabelle sind für einige Haustypen und Baujahresstufen die so ermittelten Preisentwicklungen dargestellt. Fasst man die unterschiedlichen Preisentwicklungen aller Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser zusammen, kann von gleichbleibenden Preisen für diesen Teilmarkt ausgegangen werden.

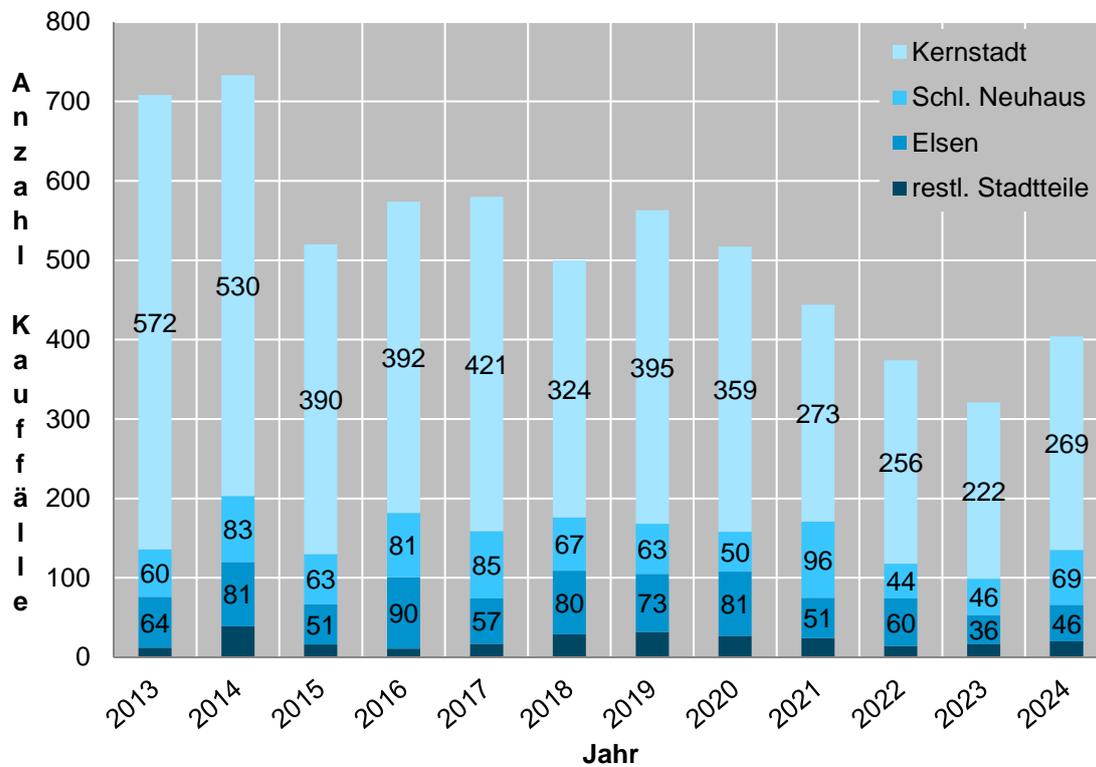
<b>Art des Objektes</b>	<b>Baujahresstufe</b>	<b>Preisentwicklung</b>
freistehendes	1950 - 1974	+11 %
Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung	1975 - 1994	+8 %
	1995 - 2022	+6 %
Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus	1950 - 1974	0 %
	1975 - 1994	-11 %
	1995 - 2022	+5 %
	Neubauten	+8 %
Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus	1950 - 1974	-10 %
	1975 - 1994	-13 %
	1995 - 2022	+6 %
	Neubauten	0 %
Zweifamilienhaus und Dreifamilienhaus	1950 - 1974	-13 %
	1975 - 1994	-8 %
	1995 - 2021	+2 %

Für den Mehrfamilienhausbereich ergeben sich für die älteren Baujahre ebenfalls Preissenkungen, während für jüngere Objekte praktisch von gleichbleibenden Preisen auszugehen ist. Bei Mehrfamilienhäusern ist eine belastbare Aussage zur Preisentwicklung regelmäßig unsicher, da die zum Vergleich zur Verfügung stehenden Kaufobjekte stark unterschiedliche Merkmale bezüglich Wohnfläche, Grundstücksgröße etc. aufweisen.

## 7 Eigentumswohnungen

### 7.1 Kauffälle

Anzahl der Kauffälle in der Kernstadt und den Stadtteilen – Entwicklung



Es ergibt sich folgende prozentuale Verteilung der Kauffälle auf die verschiedenen Erwerbvorgänge:

Erstverkäufe	19,0 % (2023: 14,3 %)
Weiterverkäufe	78,6 % (2023: 81,0 %)
Umwandlungen	2,4 % (2023: 4,7 %)

## 7.2 Preisniveau und Entwicklung

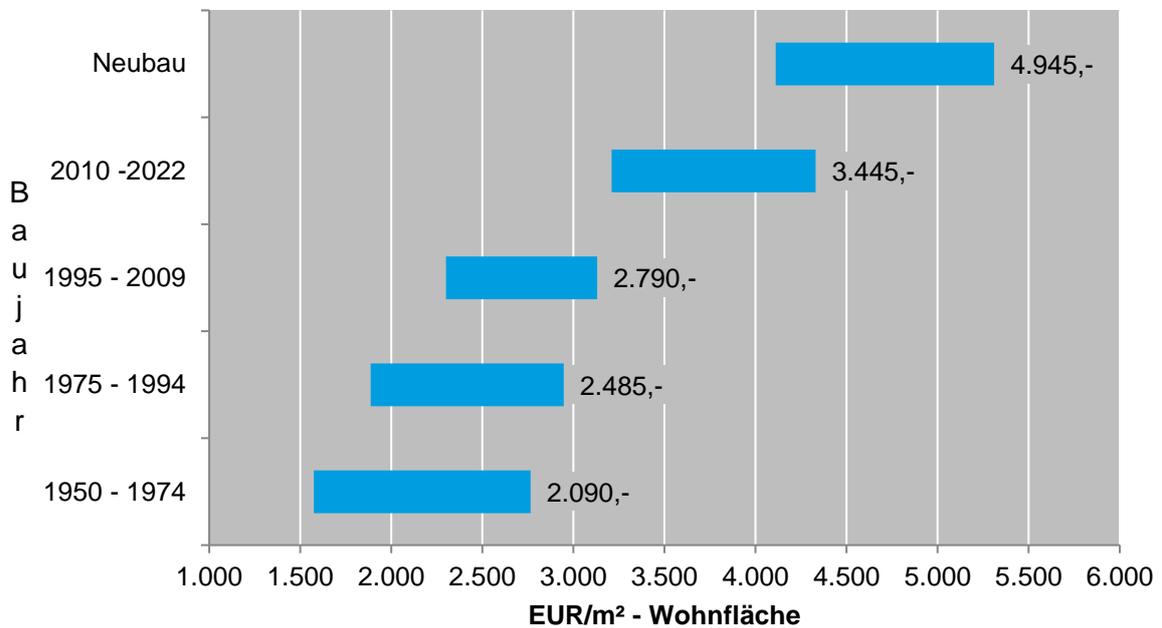
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m<sup>2</sup> Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen **im Stadtteil Paderborn (Kernstadt)** und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

**Besondere wertbestimmende Merkmale** wie

- Wohnlage inkl. des unmittelbaren Umfeldes der Anlage
- Bodenrichtwert
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage
- Geschosslage der Wohnung
- Baujahr sowie Zuschnitt und Ausstattung und die
- Wohnflächengröße

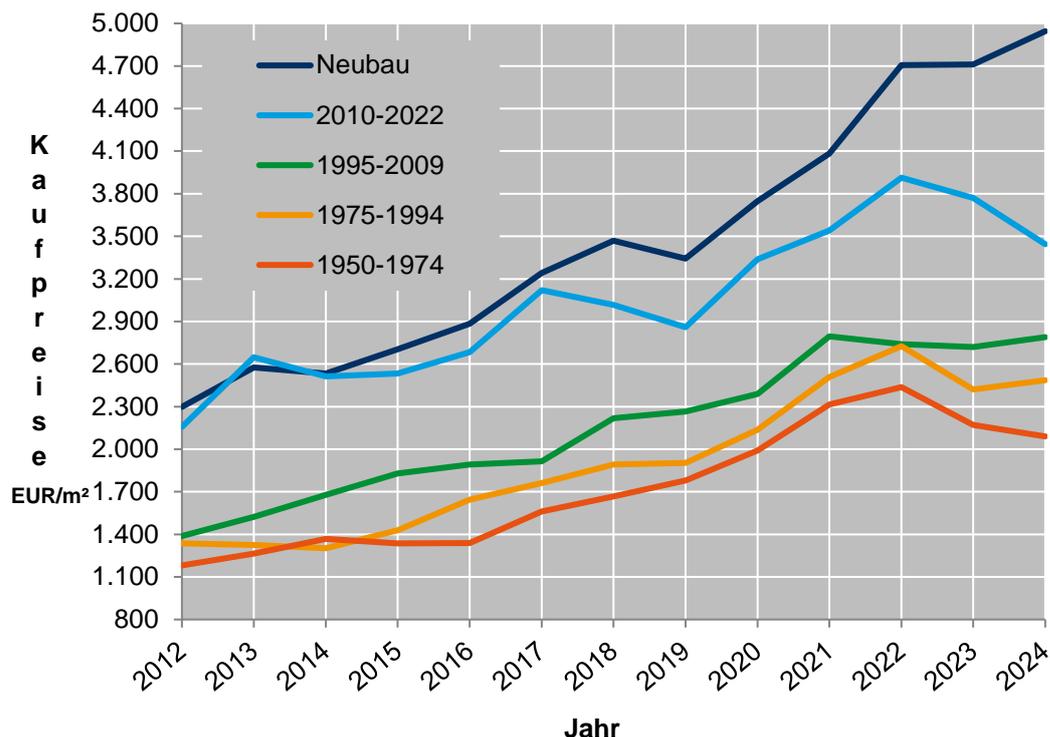
**bewirken Abweichungen** (Länge des Balkens) von den angegebenen Durchschnittswerten (Zahl rechts vom Balken).

### Preisniveau von Eigentumswohnungen nach Baujahresklassen in der Kernstadt



Im Vergleich zum Vorjahr sind im Berichtszeitraum die Preise für Neubaueigentumswohnungen leicht gestiegen. Die Verkäufe von Objekten aus der Baujahrsstufe 2010 bis 2022 sind um ca. 9 % oder rd. 200,- bis 300,- €/m<sup>2</sup> gesunken. Für die übrigen Baujahresklassen sind kaum Preisveränderungen festzustellen.

**Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in der Kernstadt**



**7.3 Vergleichspreise in kleinen Wohnanlagen**

Eigentumswohnungen in Gebäuden mit **4 bis 16 Wohneinheiten** und **60 m² bis 100 m² Wohnfläche** sind der am häufigsten nachgefragte Wohnungstyp.

In der nachfolgenden Tabelle sind Preise und Merkmale dieses Teilmarktes aus dem ganzen Stadtgebiet aufgeführt. Die Preise beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

Wohnungseigentum	Anzahl Kauffälle	Baujahr	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m²-Wohnfläche [EUR/m²]
Erstverkauf	37	Neubau	79	4.485,-
Weiterverkauf	7	2010 – 2022	73	3.335,-
	31	1995 – 2009	81	2.810,-
	29	1975 – 1994	79	2.405,-
	26	1950 – 1974	76	2.050,-

## 8 Immobilienrichtwerte

### Grundsätzliches Vorgehen

Immobilienrichtwerte wurden für die Teilmärkte Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend sowie Doppel- und Reihenhäuser abgeleitet, wobei als Grundlage die in der Kaufpreissammlung geführten Kauffälle herangezogen wurden. Im Zuge einer Regressionsanalyse (lineare Regression) wurde das jeweils beste Modell ausgewählt und die Stichproben um Ausreißer bereinigt. Die Umrechnungskoeffizienten wurden durch partielle Modellauflösung ermittelt.

Die Kauffälle wurden in einem ersten Schritt mithilfe der Umrechnungskoeffizienten mit einem Ansatz in jedem Teilmarkt allgemein normiert. In einem zweiten Schritt folgte eine spezielle Normierung in den einzelnen Immobilienrichtwertzonen, um einen möglichst guten Bezug zum dortigen Marktgeschehen zu erhalten. In allen drei Teilmärkten zeigten sich Lagewert und Baujahr als diejenigen Merkmale, die zu einer bestmöglichen speziellen Normierung führten. Die Immobilienrichtwerte wurden aus den auf diese Weise normierten Kauffällen einer Zone gemittelt.

Als mögliche Bereiche, für die Immobilienrichtwerte in den drei Teilmärkten abgeleitet werden, wurden Gebiete ausgewählt, in denen Wohnen planungsrechtlich im Allgemeinen zulässig und ein entsprechend aktiver Grundstücksmarkt zu beobachten ist. Als Struktur ergaben sich daraus zunächst die einzelnen Stadtteile, wobei Gewerbe- und Industriegebiete, größere Gemeinbedarfsflächen etc. entfallen. Insbesondere die Paderborner Kernstadt wurde anhand prägender Infrastrukturen weiter untergliedert, so dass insgesamt 20 Immobilienrichtwertzonen entstanden.

### Stichproben

Für die Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden Stichproben mit Kauffällen aus nachfolgenden Jahrgängen zusammengestellt.

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Jahrgänge	2022 bis 2024	2020 bis 2024	2020 bis 2024

Im Zuge der statistischen Untersuchungen zeigten sich einzelne Merkmale, die in manchen Ausprägungen zu schwach in der Stichprobe vertreten waren. Daher wurden nachfolgende Klassen gebildet.

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Geschosslage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erdgeschoss mit: Erdgeschoss und Sou-terrain</li> <li>Obergeschoss mit: 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, etc.</li> <li>Dachgeschoss mit: Dachgeschoss, Maiso-nette, Terrassenge-schoss</li> <li>Penthouse (unverän- dert)</li> </ul>		
Parken (jeweils unab- hängig von der Anzahl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garage ja/nein</li> <li>Stellplatz ja/nein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garage ja/nein</li> <li>Carport ja/nein</li> <li>Stellplatz ja/nein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garage ja/nein</li> <li>Carport ja/nein</li> <li>Stellplatz ja/nein</li> </ul>
Unterkellerung		<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht unterkellert</li> <li>teilweise unterkellert</li> <li>vollständig unterkel- lert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht unterkellert</li> <li>teilweise unterkellert</li> <li>vollständig unterkel- lert</li> </ul>

Zudem sind in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend sowie Doppel- und Reihenhäuser, sofern gegeben, fiktive Baujahre eingeflossen; Nebengebäude blieben unberücksichtigt.

Für die verhältnisskalierten Variablen ergaben sich in den final verwendeten Ausgangsdaten folgende Ausprägungen; Extrapolationen sind bei der Anwendung der Immobilienrichtwerte nicht zulässig.

	Eigentumswohnungen		Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend		Doppel- und Reihenhäuser	
Anzahl Wohneinheiten in der Anlage	Min.	1				
	Max.	267				
	Mittel	27				
	Median	13				
Baujahr	Min.	1955	Min.	1936	Min.	1923
	Max.	2027	Max.	2025	Max.	2025
	Mittel	1995	Mittel	1980	Mittel	1994
	Median	1994	Median	1975	Median	1994
Lagewert [EUR/m <sup>2</sup> ]	Min.	240	Min.	150	Min.	150
	Max.	820	Max.	820	Max.	730
	Mittel	534	Mittel	412	Mittel	420
	Median	530	Median	400	Median	420
Baulandfläche [m <sup>2</sup> ]			Min.	222	Min.	32
			Max.	1950	Max.	959
			Mittel	676	Mittel	303
			Median	655	Median	270
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Min.	21	Min.	70	Min.	77
	Max.	198	Max.	296	Max.	249
	Mittel	72	Mittel	161	Mittel	128
	Median	71	Median	156	Median	123

Insbesondere in der Paderborner Innenstadt sind an verschiedenen Stellen Bodenrichtwerte gegeben, die teilweise weit über den Maximalwerten der Stichproben liegen. In solchen Fällen ist die Verwendung des jeweiligen Maximums (beispielsweise für den Teilmarkt Eigentumswohnungen 870 EUR/m<sup>2</sup>) als Lagewert sachgerecht.

### Ergebnisse der statistischen Untersuchungen und der Regression

In den statistischen Untersuchungen und der Regression erwiesen sich nachfolgende Merkmale als nicht signifikant bzw. in ihrer Wirkrichtung unplausibel. Die genannten Merkmale wurden für die Ableitung der Immobilienrichtwerte nicht weiter berücksichtigt.

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Grundstücksfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtgrundstücksfläche</li> </ul>		
Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnlage</li> </ul>
Parken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garage</li> <li>• Carport</li> <li>• Stellplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garage</li> <li>• Carport</li> <li>• Stellplatz</li> </ul>
Unterkellerung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht unterkellert</li> <li>• teilweise unterkellert</li> <li>• vollständig unterkellert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht unterkellert</li> <li>• teilweise unterkellert</li> <li>• vollständig unterkellert</li> </ul>
Ergänzende Gebäudeart			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienhaus</li> <li>• Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</li> <li>• Zweifamilienhaus</li> </ul>

Zudem erwies sich im Teilmarkt Doppel- und Reihenhäuser die Anbauweise „Reihenendhaus“ als nicht signifikant. In den weiteren Untersuchungen führte eine Zusammenfassung der Ausprägungen „Doppelhaushälfte“ und „Reihenendhaus“ zu einer Verbesserung des Modells; die Anbauweise „Reihenmittelhaus“ blieb dabei erhalten.

### **Lagewert**

Als Lagewert ist der zum **01.01. des Bezugsjahres** abgeleitete Bodenrichtwert heranzuziehen.

### **Baulandfläche**

In den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend sowie Doppel- und Reihenhäuser weicht die Baulandfläche nur dann von der Grundstücksfläche ab, wenn die Grundstücksfläche separat nutzbare oder genutzte Teilflächen enthält (z. B. ein weiteres Baugrundstück). Zur Ermittlung der Baulandflächengröße sind diese Teilflächen von der Grundstücksfläche in Abzug zu bringen.

### **Umrechnungskoeffizienten**

Bei der Anwendung der Immobilienrichtwerte zur Werteschätzung von Immobilien sind vom Richtwert abweichende Merkmale durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen, die über die jeweiligen Immobilienrichtwerte abrufbar sind.

### **Veröffentlichung**

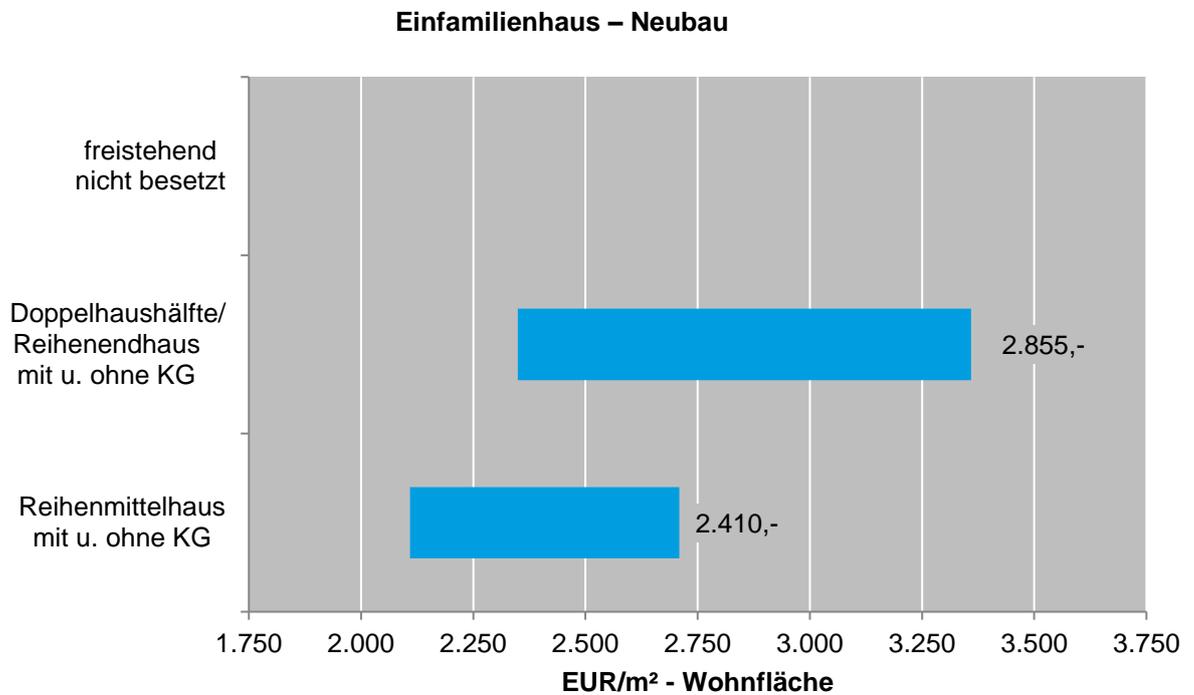
Die Immobilienrichtwerte sind mit weiteren Informationen zur Grundstückswertermittlung unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn hat mit den Immobilienrichtwerten einen Immobilienpreiskalkulator veröffentlicht, mit dem für eine über die kommunale Basiskarte ausgewählte und mit weiteren Angaben versehene Immobilie ein Wert in erster Näherung berechnet werden kann. Der Kalkulator ist unter dem Link <https://paderapps.de/map-apps/resources/apps/immobilienpreiskalkulator/index.html?lang=de> erreichbar.

## 9 Für die Wertermittlung erforderliche Daten und Modellbeschreibungen

### 9.1 Gebäudefaktoren

Dargestellt ist jeweils der „Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche“ ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen oder sonstigen Nebengebäuden. Dabei erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes nach dem unter Abschnitt 9.2 – Sachwertfaktoren – beschriebenen Modell bzw. bei Neubauten wurden, soweit bekannt, die Ankaufpreise der Grundstücke berücksichtigt. Zur Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf die Ausführungen auf den folgenden Seiten verwiesen. Um der Preisentwicklung in 2024 gerecht zu werden, wurden nur Kauffälle des Jahres 2024 berücksichtigt. In den Grafiken entspricht die Zahl rechts vom Balken dem Mittelwert der Stichprobe in EUR/m<sup>2</sup>. Die Länge des Balkens lässt auf besondere wertbestimmende Merkmale zurückschließen.

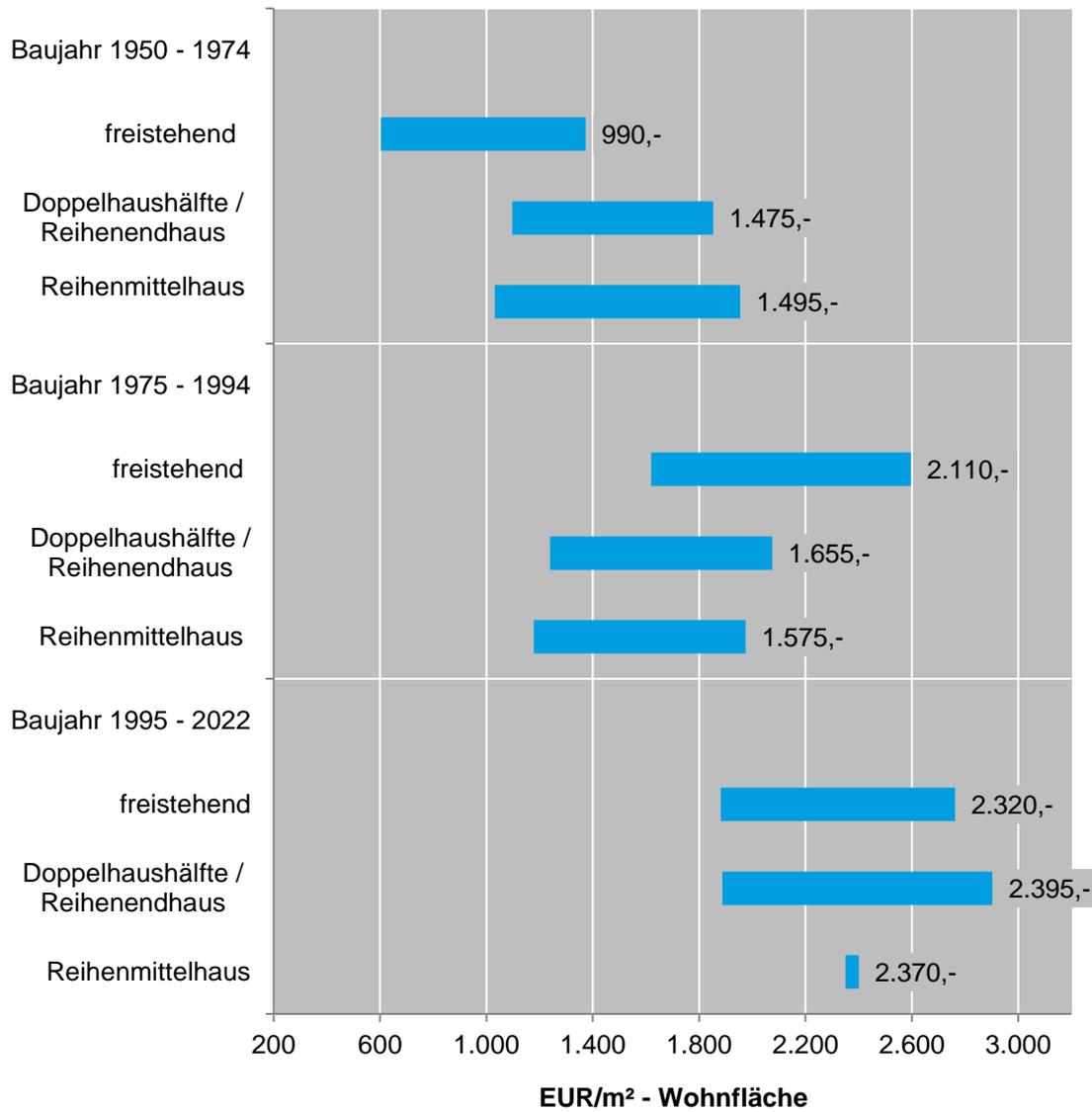
Bei Neubauobjekten ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, weitere Außenanlagen werden i. d. R. vom Käufer erstellt. Auch die Kosten für Maler- und Tapezierarbeiten sind in den Preisen für Neubauten nicht enthalten.



#### Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – Neubau

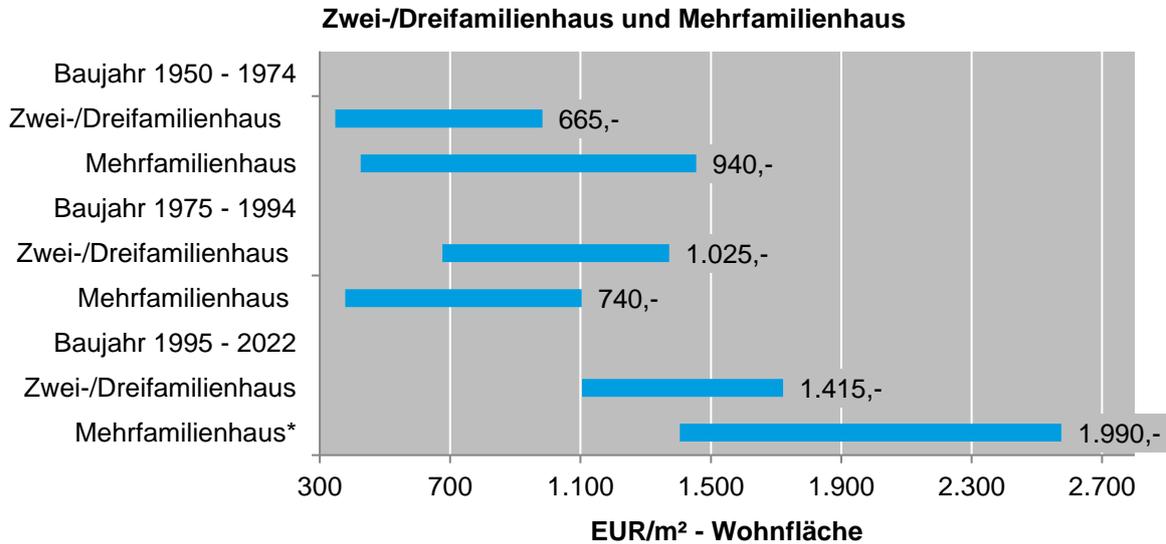
Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte		
		Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	angepasster Bodenrichtwert [EUR/m <sup>2</sup> ]
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	11	121	224	645,-
Reihenmittelhaus	9	119	150	620,-

**Einfamilienhaus – Bestand**



**Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – Bestandsimmobilien**

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Bau- jahr	Wohn- fläche [m²]	Grund- stücks- größe [m²]	angepass- ter Boden- richtwert [EUR/m²]
Baujahr 1950 – 1974	freistehend	26	1969	164	856	387,-
	Doppelhaushälfte	10	1967	118	448	361,-
	Reihenmittelhaus	11	1969	106	263	457,-
Baujahr 1975 – 1994	freistehend	22	1984	161	657	383,-
	Doppelhaushälfte	21	1988	129	351	404,-
	Reihenmittelhaus	11	1983	124	246	432,-
Baujahr 1995 - 2022	freistehend	10	2005	157	556	434,-
	Doppelhaushälfte	17	2004	127	279	403,-
	Reihenmittelhaus	3	2006	127	237	415,-



In den mit einem Stern (\*) gekennzeichneten Teilmärkten wurden auch Kauffälle aus dem Jahr 2023 berücksichtigt.

**Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien**

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauf-fälle	Mittelwerte			
			Bau-jahr	Wohn/Nutz-fläche [m²]	Grund-stücks-größe [m²]	angepas-s-ter Boden-richtwert [EUR/m²]
Baujahr 1950 – 1974	Zwei-/Dreifamilienhaus	26	1966	183	663	442,-
	Mehrfamilienhaus	13	1969	411	716	415,-
Baujahr 1975 – 1994	Zwei-/Dreifamilienhaus	8	1982	193	570	389,-
	Mehrfamilienhaus	5	1987	589	880	500,-
Baujahr 1995 – 2022	Zwei-/Dreifamilienhaus	3	2007	259	559	497,-
	Mehrfamilienhaus*	3	2007	929	970	577,-

In den Mehrfamilienhausobjekten sind auch gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Flächen enthalten.

Die Anwendbarkeit der auf den Seiten 30 bis 32 zusammengestellten Gebäudefaktoren für die Bewertung eines Objektes hängt wesentlich davon ab, ob die sog. wertbestimmenden Merkmale des zu bewertenden Objektes mit den Merkmalen der Stichprobe übereinstimmen. Dies kann bezüglich Baujahr, Wohn-/Nutzfläche, Grundstücksgröße und Bodenwert je m² anhand der vorstehenden Tabellen überprüft werden.

Neben diesen Vergleichsfaktoren können auch die zum 01.01.2025 ermittelten und beschlossenen Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Wertermittlung herangezogen werden. Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen in Abschnitt 8 verwiesen.

## 9.2 Verkehrswertermittlung mittels Sachwertverfahren

Für die Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern (mit Einliegerwohnung, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) sowie Zwei- und Dreifamilienhäusern wird neben dem Vergleichswertverfahren auch das Sachwertverfahren angewendet. Der Wert der baulichen Anlagen – wie Gebäude, Außenanlagen und Garagen bzw. Nebengebäude – wird aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) unter Berücksichtigung der Ausstattung und einer Alterswertminderung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Summe aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Bodenwert und dem Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks, bei dem zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unberücksichtigt sind.

Für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist eine Marktanpassung vorzunehmen. Gemäß § 35 Abs. 3 ImmoWertV sind dafür vorrangig Sachwertfaktoren heranzuziehen. Diese ergeben sich, indem für das vorliegende Kaufpreismaterial der Sachwert der Objekte mit deren Kaufpreisen ins Verhältnis gesetzt wird. Seit 2021 leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte funktionale Zusammenhänge zwischen den vorläufigen Sachwerten und den Kaufpreisen der geeigneten Kauffälle über eine Regressionanalyse ab. Dazu standen für die nachfolgend dargestellten Funktionen die ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2024 zur Verfügung. Anders als für die Kaufpreise des Jahres 2023, lässt sich kein unterjähriger Einfluss feststellen.

Neben der Angabe der Funktionsgleichungen und des Bestimmtheitsmaßes  $R^2$  sind die Eckdaten der den Auswertungen zugrunde liegenden Stichproben angegeben. Dies ermöglicht dem Sachverständigen eine Einordnung und Interpretation der Ergebnisse in Fällen, in denen die Merkmale des zu bewertenden Objektes von den Merkmalen der Stichprobe abweichen. Nach der Marktanpassung des Sachwertes sind ggf. noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen. Erst dann ist der Sachwert des Grundstücks bestimmt (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV)

Damit diese Funktionen für die Bewertung angewandt werden können, ist bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes nach dem gleichen Modell vorzugehen, das auch der Auswertung der Kauffälle zugrunde liegt (Modellkonformität). Diese Auswertungen erfolgten auf Grundlage des „Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren der AGVGA NRW“ vom 21.06.2016 und 11.07.2017 (siehe [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)), das wiederum auf der Sachwertrichtlinie (SW – RL) vom 09.09.2012 fußt. Zusätzlich sind die nachfolgend aufgeführten Abweichungen bzw. Ergänzungen von diesem Modell bei der Ermittlung der Sachwerte zu beachten:

- **Bodenwertermittlung**  
Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert eines Grundstücks ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach Abs. 5 ist jedoch ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen d. h. realisierbaren Nutzung zu berücksichtigen. Entsprechend dieser Vorgabe wird die maßgebliche (= maximal realisierbare) wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) mit der tatsächlichen WGFZ verglichen. Sobald die Differenz aus maßgeblicher und tatsächlicher WGFZ mehr als 0,2 beträgt und das Gebäude nicht älter als 40 Jahre ist, wird die tatsächlich niedrigere Ausnutzung wertmäßig berücksichtigt. Dazu wird zuerst der Bodenwert auf Grundlage der tatsächlichen Ausnutzung ermittelt. Der so ermittelte Bodenwert wird anhand der WGFZ-Umrechnungskoeffizienten auf die maßgebliche höhere Ausnutzung umgerechnet. Die Differenz zwischen den so bestimmten Bodenwerten wird mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes für die tatsächliche Nutzung (siehe dazu Ziffer 9.3) abgezinst. Der Zeitraum bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes, wobei abweichend von den üblicherweise angesetzten 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer (GND) hier nur eine GND von 70 Jahren angehalten wird. Diesem Vorgehen liegt der, auch am Grundstücksmarkt festzustellende

Gedanke zugrunde, dass auf Grund des knappen Angebotes an Bauland ein minderausgenutztes Grundstück eher für eine Neubebauung freigelegt wird. Bei einem zum Bewertungsstichtag 30 Jahre alten Gebäude erfolgt die Abzinsung der Bodenwertdifferenz also über 40 Jahre und nicht über die im Sachwertverfahren angesetzte Restnutzungsdauer von 50 Jahren. Die Summe aus dem Bodenwert für die tatsächliche Ausnutzung und dem abgezinsten Differenzbetrag ergibt den Bodenwert des Grundstücks.

- Für Zwei- oder Dreifamilienhäuser ist die Anzahl der Bäder **je Wohneinheit** maßgebend für die Festlegung des Gebäudestandards; die Beschreibungen des Gebäudestandards in der Anlage 2 werden also je Wohneinheit verstanden.
- Die Anlage 3 des AGVGA-Modells findet keine Anwendung. Die Gesamtnutzungsdauer der Sachwertobjekte ist vielmehr einheitlich mit 80 Jahren anzuhalten.
- Die Anlage 5 des AGVGA-Modells wird berücksichtigt, wobei folgende Ausnahmen gelten:
  - Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen entfällt i. d. R. eine Berücksichtigung eines vorhandenen Dremfels (Punkt 1.3). Dieser Sachverhalt hat immer Auswirkungen auf die Nutzbarkeit eines nicht ausgebauten Dachgeschosses und wird daher bei der Wahl eines entsprechenden Zu- oder Abschlages gemäß Punkt 1.2 berücksichtigt.
  - Ein Spitzbodenausbau (Punkt 2.2) wird nicht über Zuschläge zu den entsprechenden Kostenkennwerten gewürdigt, sondern wird nach Herstellungskosten kalkuliert und als Sonderbauausführung berücksichtigt.
- Der Wert von Außenanlagen entspricht dem Wert der Anschlusskosten zuzüglich eines nach dem Alter, dem Umfang und des absoluten Bodenwertes gestaffelten Zuschlags für die sonstigen Außenanlagen.

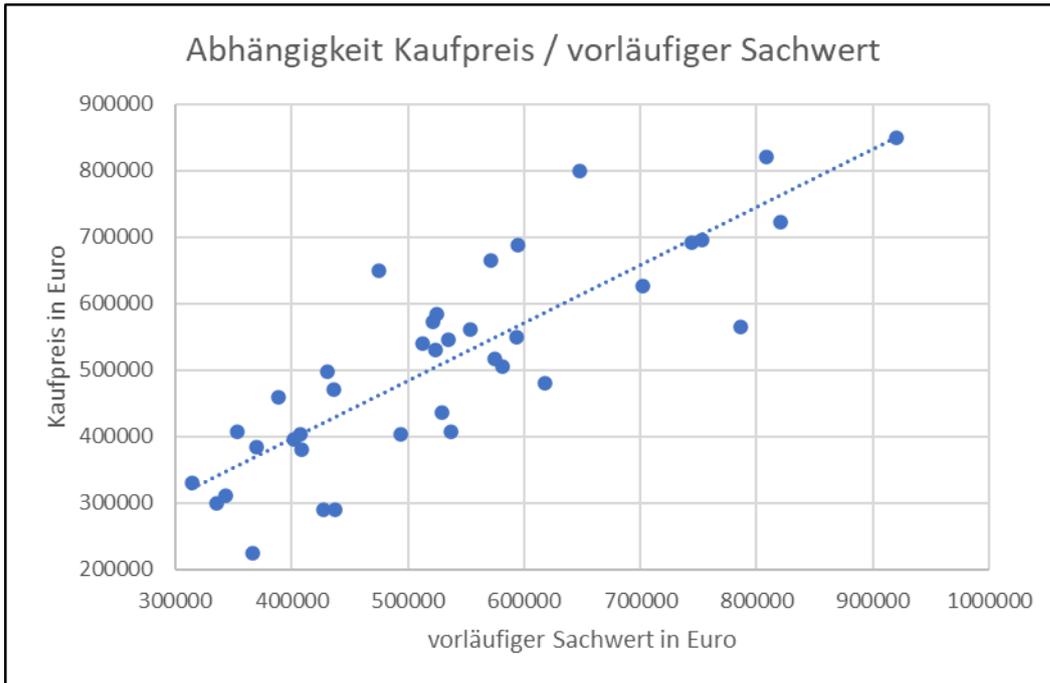
Ausgehend von den nach diesen Vorgaben ermittelten vorläufigen Sachwerten können mittels der folgenden Funktionen die marktangepassten Sachwerte für die jeweiligen Objekte abgeleitet werden.

Bei der Ableitung der Funktionen wurde detektiert, dass weitere signifikante Einflüsse – hier ist zum Beispiel der Lagewert ausgedrückt durch den zonalen Bodenrichtwert zu nennen – nicht vorliegen.

Wie bereits im vergangenen Jahr wurden für vier verschiedene Gebäudearten Funktionsgleichungen abgeleitet.

Eine Extrapolation über die Grenzen der Stichprobe hinaus ist nicht zulässig.

freistehende Einfamilienhäuser, auch mit Einliegerwohnung



$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,871 \times \text{vorläufiger Sachwert [EUR]} + 48.106 \text{ [EUR]}$$

$$R^2 = 0,71$$

Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 38 Kauffälle ausschließlich aus dem Jahr 2024, die folgende Merkmale aufweisen:

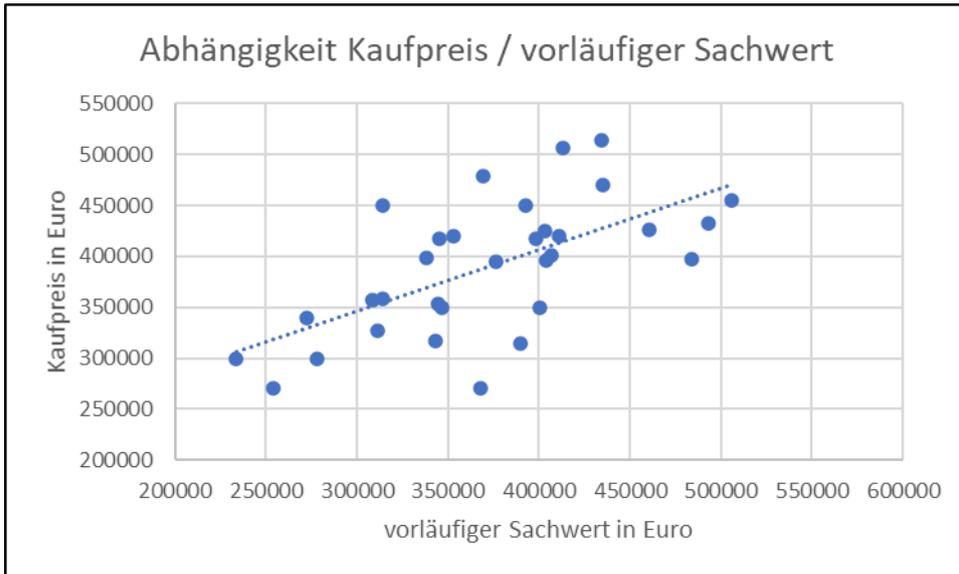
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baulandfläche [m <sup>2</sup> ]	351	1505	729	669
angepasster BRW [EUR/m <sup>2</sup> ]	221	710	375	346
RND [Jahre]	1	66	36	34
BGF [m <sup>2</sup> ]	178	577	364	376
vorläufiger Sachwert [EUR]	314.000	920.000	535.000	525.000

**Beispiel:**

Der vorläufige Sachwert beträgt 450.000,- EUR. :

$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,871 \times 450.000 \text{ EUR} + 48.106 \text{ EUR} = \text{rd. } 440.000 \text{ EUR}$$

**Doppelhaushälften, Reihenendhäuser**



Die Funktion, die sich aus dieser Auswertung ergibt, lautet:

$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,6063 \times \text{vorläufiger Sachwert [EUR]} + 164.419 \text{ EUR}$$

$$R^2 = 0,39$$

Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 32 Kauffälle ausschließlich aus dem Jahr 2024, die folgende Merkmale aufweisen:

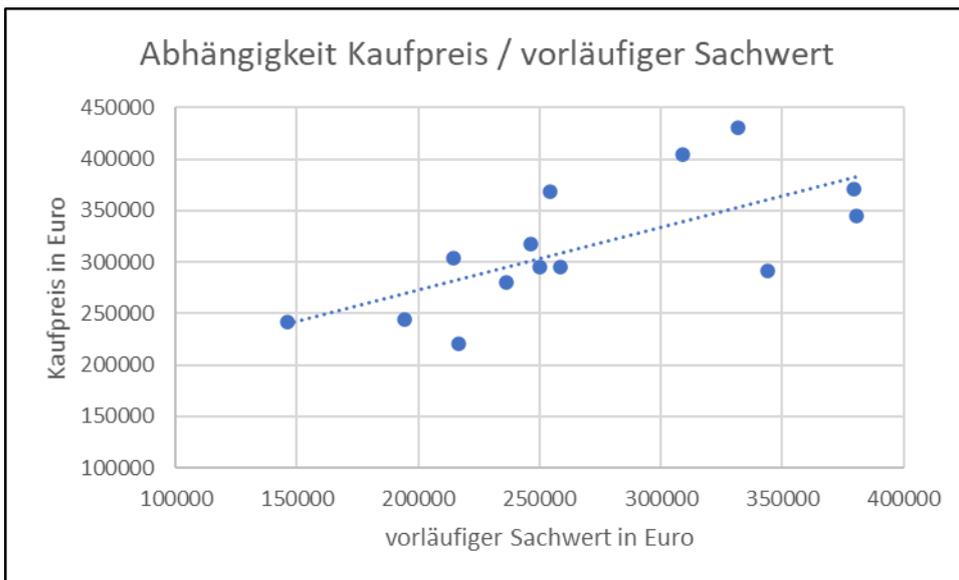
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baulandfläche [m <sup>2</sup> ]	205	670	354	354
angepasster BRW [EUR/m <sup>2</sup> ]	249	710	404	390
RND [Jahre]	18	79	47	47
BGF [m <sup>2</sup> ]	142	497	245	231
vorläufiger Sachwert [EUR]	234.000	506.000	372.000	373.000

**Beispiel:**

Der vorläufige Sachwert beträgt 380.000,- EUR.

$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,6063 \times 380.000 \text{ EUR} + 164.419 \text{ EUR} = \text{rd. } 395.000 \text{ EUR}$$

Reihenmittelhäuser



$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,6088 \times \text{vorläufiger Sachwert [EUR]} + 151.204 \text{ EUR}$$

$$R^2 = 0,48$$

Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 14 Kauffälle ausschließlich aus dem Jahr 2024, die folgende Merkmale aufweisen:

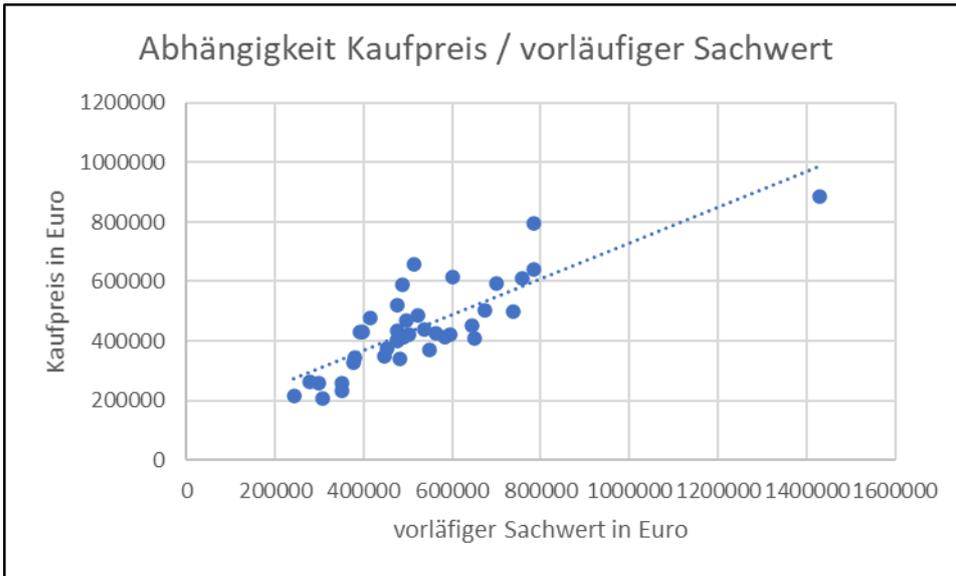
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baulandfläche [m <sup>2</sup> ]	186	366	249	228
angepasster BRW [EUR/m <sup>2</sup> ]	340	610	456	417
RND [Jahre]	22	61	36	30
BGF [m <sup>2</sup> ]	164	382	271	271
vorläufiger Sachwert [EUR]	146.000	381.000	269.000	252.000

**Beispiel:**

Der vorläufige Sachwert beträgt 290.000,- EUR. :

$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,6088 \times 290.000 \text{ EUR} + 151.204 \text{ EUR} = \text{rd. } 328.000 \text{ EUR}$$

Zwei- und Dreifamilienhäuser



$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,6040 \times \text{vorläufiger Sachwert [EUR]} + 125.470 \text{ EUR}$$

$$R^2 = 0,68$$

Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 39 Kauffälle ausschließlich aus dem Jahr 2024, die folgende Merkmale aufweisen:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Baulandfläche [m <sup>2</sup> ]	196	1014	576	572
angepasster BRW [EUR/m <sup>2</sup> ]	206	878	487	443
RND [Jahre]	11	70	29	24
BGF [m <sup>2</sup> ]	271	608	448	437
vorläufiger Sachwert [EUR]	243.000	1.429.000	530.00	491.000

**Beispiel:**

Der vorläufige Sachwert beträgt 480.000,- EUR. :

$$\text{Marktangepasster Sachwert [EUR]} = 0,604 \times 480.000 \text{ EUR} + 125.470 \text{ EUR} = \text{rd. } 415.000 \text{ EUR}$$

### 9.3 Liegenschaftszinssätze /Ertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er gilt als Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals und ist somit nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Liegenschaftszinssätze werden für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abgeleitet. Die Ermittlung des Zinssatzes erfolgt auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen, entsprechenden Reinerträgen und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Ertragsfaktoren wurden die Kauffälle des Jahres 2024 berücksichtigt. Lediglich für die Büro- und Geschäftshäuser und den Gewerbe- und Industrieobjekten wurden auch die Kauffälle des Jahres 2023 berücksichtigt. Diese Werte sind in der nachfolgenden Übersicht mit einem Stern (\*) gekennzeichnet. Die Berechnung der Zinssätze erfolgte vorrangig (soweit vorhanden) auf Grundlage von tatsächlich erzielten Mieten, sofern der Mietspiegel deren Nachhaltigkeit bestätigte. Weiterhin wurde die Nettokaltmiete aus dem seit 01.04.2023 gültigen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Paderborn und bei gewerblichen Immobilien aus Veröffentlichungen des IVD und der IHK abgeleitet. Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen im Erstverkauf ist ebenfalls der entsprechende Mietspiegelwert angehalten worden. Bei Wohngebäuden wurden nur Objekte berücksichtigt, die eine Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren aufweisen.

Die Liegenschaftszinssätze für die herangezogenen Kauffälle wurden jeweils auf Grundlage des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA vom 21.06.2016 ermittelt. Dieses Modell wurde an die Inhalte der ImmoWertV und der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) angepasst (siehe [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder. Der Quotient sagt aus, nach wie vielen Jahren der Kaufpreis einer Immobilie durch den Jahresrohertrag gedeckt wird. Bei den angegebenen Ertragsfaktoren handelt es sich um Mittelwerte. Die Differenzierung der anzuwendenden Liegenschaftszinssätze insbesondere zwischen „Büro- und Geschäftshäusern“ einerseits und „Gewerbe-/Industrieobjekte“ andererseits ist im Grundsatz abhängig von der planungsrechtlich zulässigen Nutzung.

#### Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach tatsächlicher Nutzung des Gebäudes

In Klammern ist die Zahl der für die Auswertung herangezogenen Vergleichswerte angegeben. In den mit einem Stern (\*) gekennzeichneten Teilmärkten wurden auch Kauffälle aus dem Jahr 2022 berücksichtigt. Dazu sind jeweils die Eckdaten der den Auswertungen zugrunde liegenden Stichproben angegeben.

Objektart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert und Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor
Einfamilienhaus, freistehend auch mit Einliegerwohnung (16)	1,4 +/- 0,6	33
Doppelhaushälfte inkl. Reihenendhaus (20)	1,5 +/- 0,5	33
Reihenmittelhaus (9)	1,6 +/- 0,6	28
Zwei- und Dreifamilienhaus (14)	2,3 +/- 0,8	25

Objektart	Wohn-/ Nutzfläche		angepasster Bodenricht- wert		Restnut- zungs- dauer		Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutz- fläche		Nettokaltmiete je m <sup>2</sup> Wohn- /Nutzfläche	
	[m <sup>2</sup> ]		[EUR/m <sup>2</sup> ]		[Jahre]		[EUR/m <sup>2</sup> ]		[EUR/m <sup>2</sup> ]	
Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung	Min	Max								
	131	212	140	433	26	65	1.534	4.607	5,00	9,50
	167	167	308	316	38	36	3.065	2.982	6,78	6,80
	Mittel	Median								
Doppelhaushälfte inkl. Reihenendhaus	100	165	249	710	28	66	2.121	4.567	6,40	9,00
	128	125	398	373	50	51	3.205	3.084	7,50	7,40
Reihenmittelhaus	97	176	360	570	26	61	1.957	3.583	6,50	8,50
	131	135	422	400	42	45	2.623	2.458	7,24	7,00
Zwei- und Dreifamilien- haus	165	333	140	878	25	70	1.494	3.916	5,75	10,11
	219	208	446	417	39	31	2.386	2.403	7,24	6,79

Objektart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert und Standardabweichung [%]				Rohertragsfaktor	
Mehrfamilienhaus inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Jahresrohertrages (20)	3,2 +/- 1,1				20	
gemischt genutztes Gebäude gewerbl. Anteil über 20 % des Jahresrohertrages (11)	4,0 +/- 1,1				17	

Objektart	Wohn-/ Nutzfläche [m²]		angepasster Bodenrichtwert [EUR/m²]		Restnutzungsdauer [Jahre]		Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche [EUR/m²]		Nettokaltmiete je m² Wohn-/Nutzfläche [EUR/m²]	
	Min	Max								
Mehrfamilienhaus inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Jahresrohertrages	236	1.128	282	820	25	79	957	5.000	4,73	9,85
	522	423	527	542	37	32	1.835	1.529	7,04	6,92
	Mittel	Median								
gemischt genutztes Gebäude gewerbl. Anteil über 20 % des Jahresrohertrages	192	1.056	70	1.798	24	49	890	3.233	5,93	11,00
	574	526	639	520	33	32	1.853	1.615	8,25	8,04

Objektart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert und Standardabweichung [%]				Rohertragsfaktor	
Büro- und Geschäftshaus (5*)	3,6 +/- 0,6				19	
Gewerbe-/Industrieobjekt (6*)	4,4 +/- 1,6				14	

Objektart	Nutzfläche [m²]		angepasster Bodenrichtwert [EUR/m²]		Restnutzungsdauer [Jahre]		Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche [EUR/m²]		Nettokaltmiete je m² Wohn-/Nutzfläche [EUR/m²]	
	Min	Max								
Büro- und Geschäftshaus	222	16.285	130	710	25	70	1.239	3.529	5,25	9,50
	4.025	663	308	215	42	40	1.946	1.659	8,03	8,50
	Mittel	Median								
Gewerbe-/Industrieobjekt	350	9.555	85	160	12	30	314	1.786	2,33	10,00
	3.459	2.345	117	118	19	18	985	962	5,69	5,50

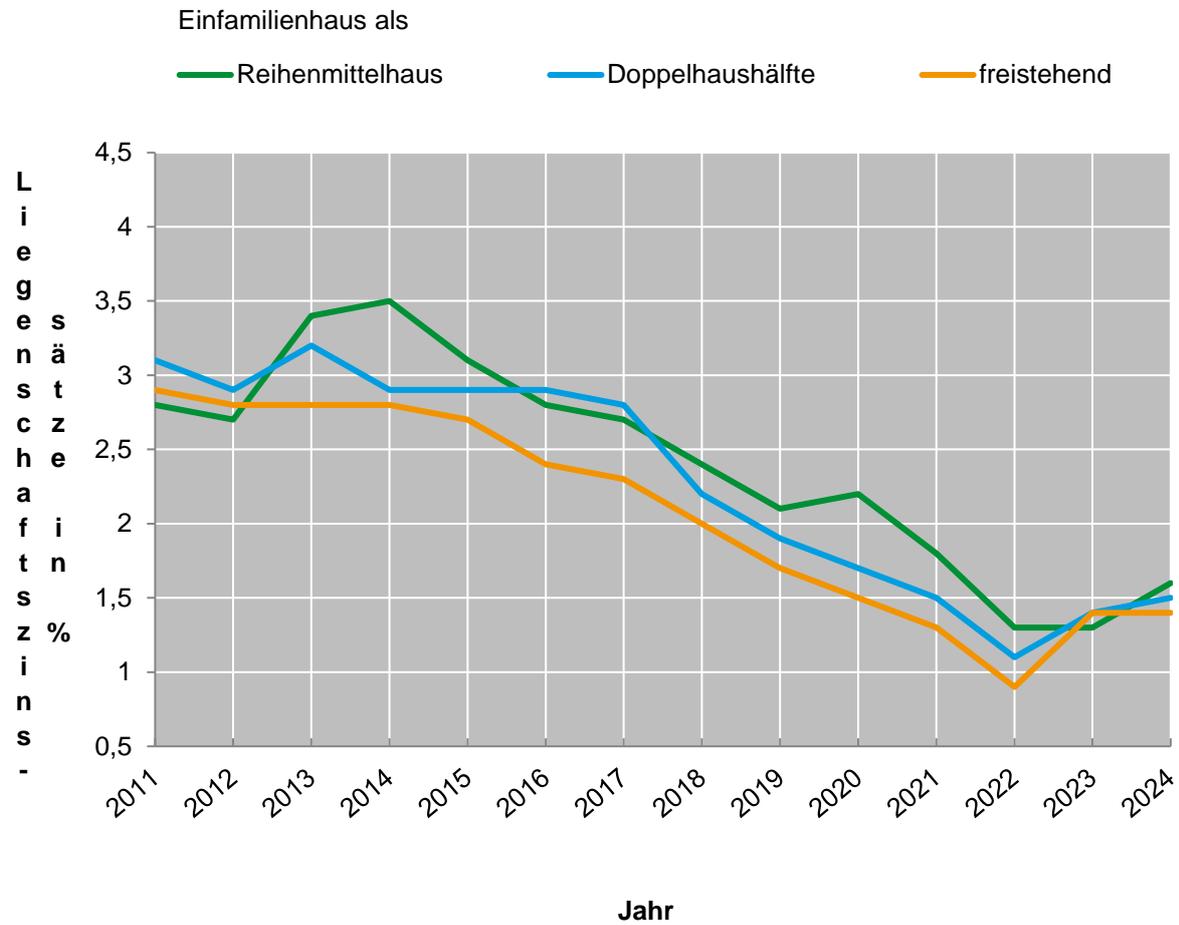
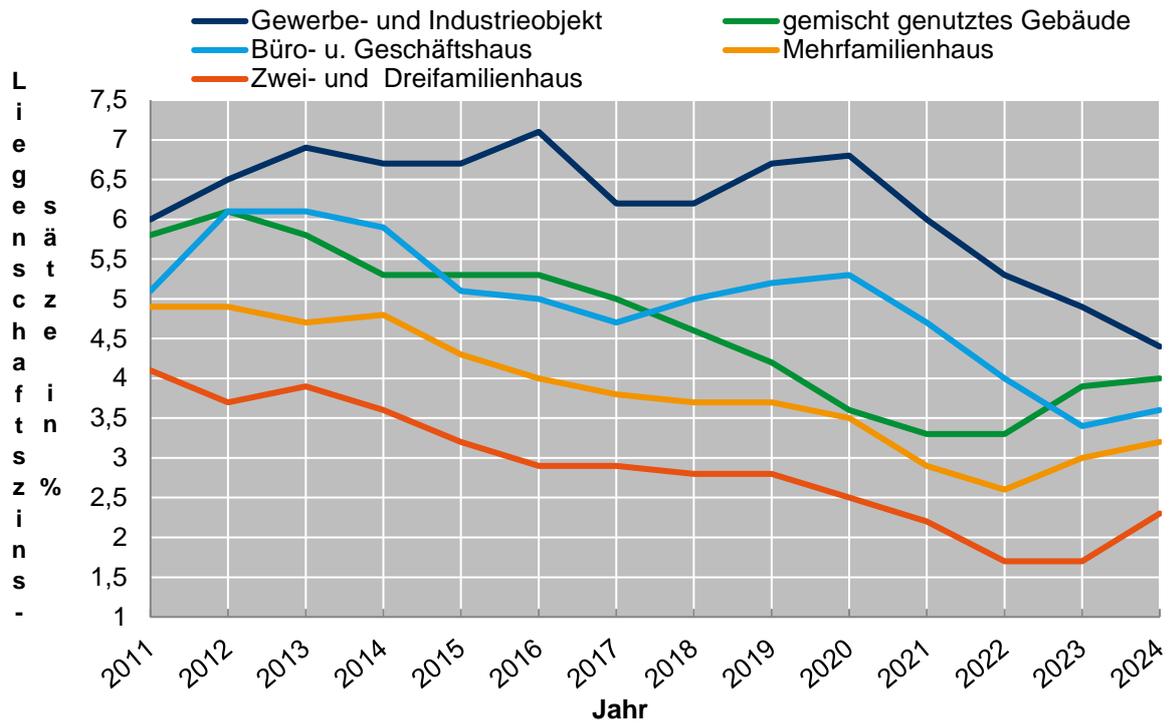
Eigentumswohnungen

Baujahre	Liegenschaftszinssatz Mittelwert und Standardabweichung [%]		Rohertragsfaktor
Neubau (64)	1,2	+/- 0,4	44
2010 - 2022 (36)	1,9	+/- 0,8	33
1995 - 2009 (65)	1,8	+/- 0,9	31
1975 - 1994 (105)	1,9	+/- 1,1	26
1950 - 1974 (100)	1,7	+/- 1,1	24

Baujahre	Wohn-/Nutzfläche [m²]		Restnutzungsdauer [Jahre]		Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche [EUR/m²]		Nettokaltmiete je m² Wohn-/Nutzfläche [EUR/m²]	
	Min	Max						
Neubau	42	160	79	80	3.166	6.020	7,71	10,46
	84	86	80	80	4.508	4.570	8,59	8,50
	Mittel	Median						
2010 - 2022	25	194	66	78	2.030	5.073	7,00	11,85
	65	47	70	70	3.447	3.450	8,95	9,00
1995 - 2009	28	156	51	64	1.614	4.204	6,17	10,40
	77	75	55	54	2.750	2.693	7,60	7,37
1975 - 1994	23	114	33	50	1.160	3.622	6,25	10,40
	64	65	44	45	2.414	2.320	7,70	7,16
1950 - 1974	25	120	19	40	1.135	3.181	5,80	10,11
	71	70	34	35	2.021	1.946	7,04	6,79

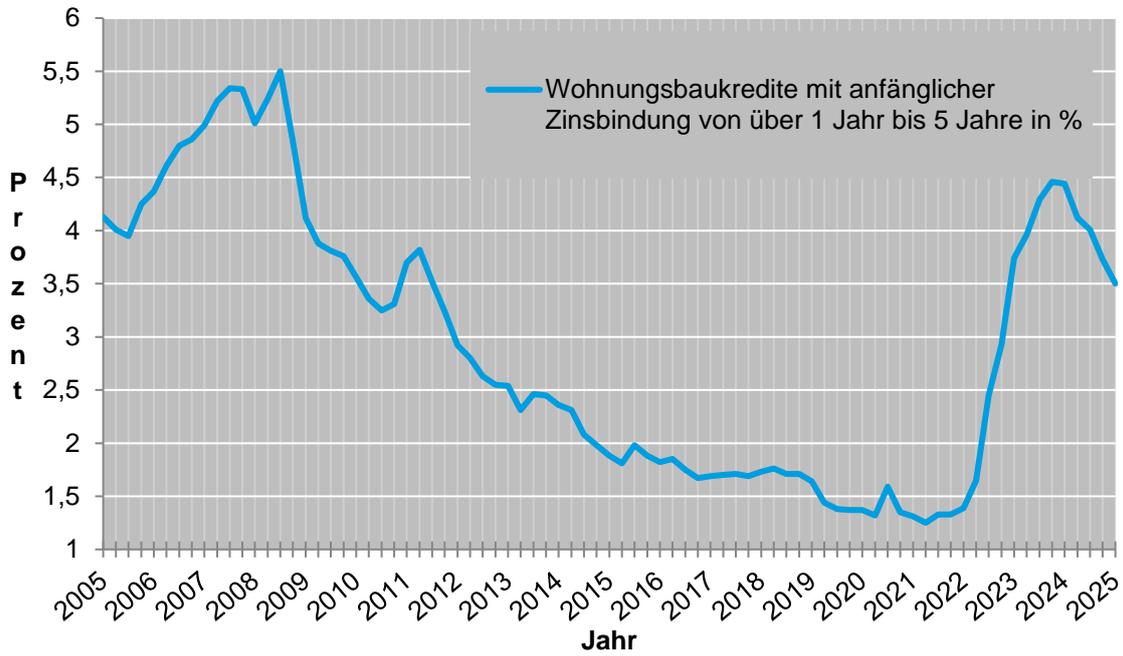
Für einzelne ältere, größere Eigentumswohnanlagen weichen die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren erheblich von den Mittelwerten ab.

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze



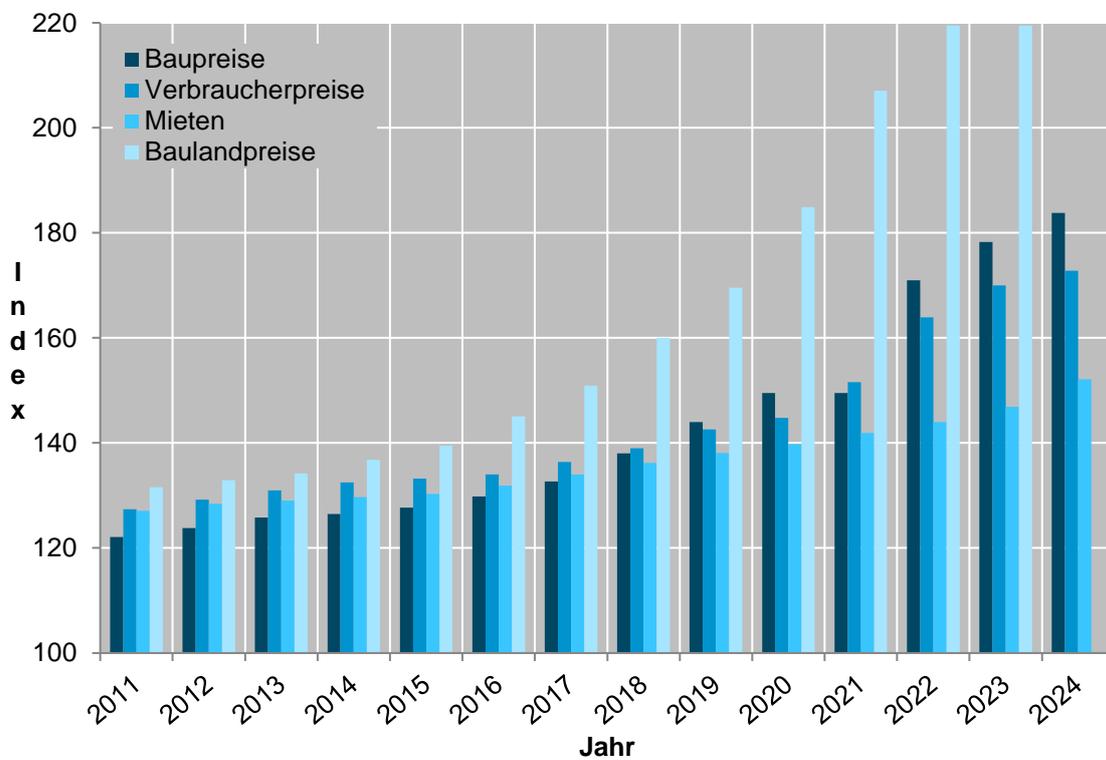
## 10 Rahmendaten

### Zinsentwicklung



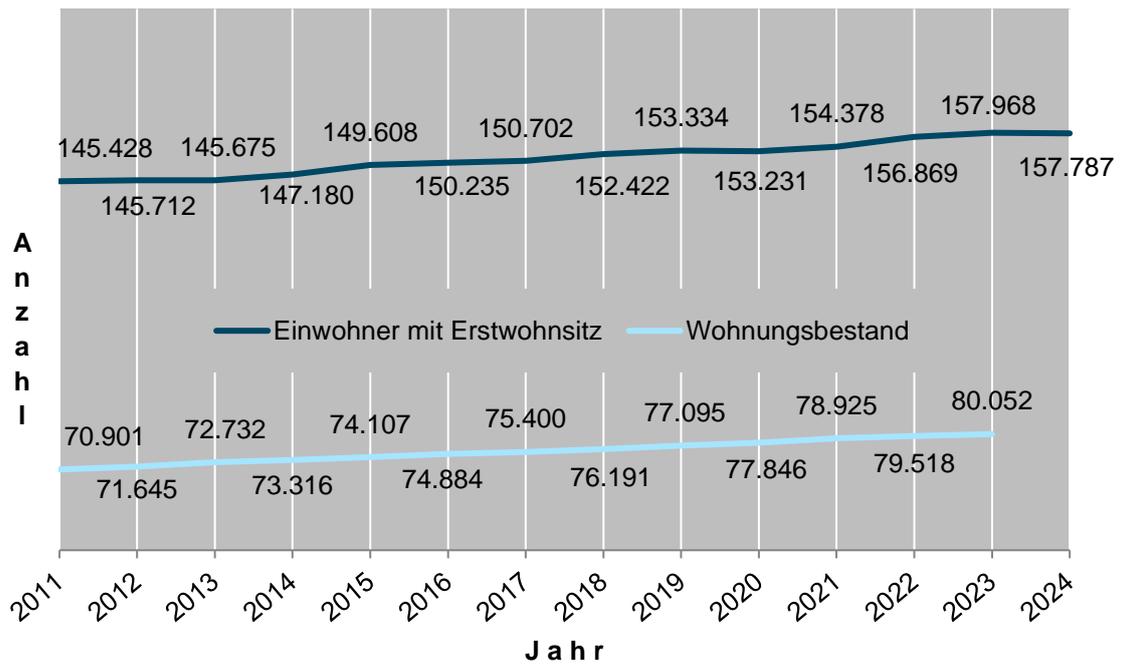
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

### Rahmendaten NRW - Entwicklung



Quelle: Information und Technik NRW; Geschäftsbereich Statistik Oberer Gutachterausschuss NRW

Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung



Quelle: Referat Statistik

## 11 Sonstige Angaben

### 11.1 Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn

Für das übrige Kreisgebiet des Kreises Paderborn ist ein eigener Gutachterausschuss zuständig. Auch dieser Gutachterausschuss gibt einen Grundstücksmarktbericht heraus und ermittelt und beschließt Richtwerte und weitere für die Wertermittlung erforderlicher Daten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn wurde beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung des Kreises eingerichtet. Die Anschrift lautet:

Aldegreverstraße 10-14, 33102 Paderborn  
Ansprechpartner u.a. Herr Schmalz; Tel. 05251 – 308 6209  
Internetadresse: [www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)

### 11.2 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem

Zur Optimierung der Markttransparenz werden in **BORIS NRW**, dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Nordrhein-Westfalen, verschiedene Anwendungen im Internet bereitgestellt. Neben den flächendeckend abgeleiteten Bodenrichtwerten, den Immobilienrichtwerten und den Grundstücksmarktberichten, ist dies insbesondere eine allgemeine Preisauskunft zu Wohnimmobilien, soweit die entsprechenden Kauffalldaten aufbereitet wurden.  
Internetadresse: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

### 11.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

#### **Vorsitzender**

Dipl.-Ing. Markus Schröder

#### **Stellvertretender Vorsitzender**

Dipl.-Ing. Rainer Ahmann

#### **Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter**

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Ing. Axel Gurok

Dipl.-Ing. (agr.) Egmont Rudolphi

#### **Ehrenamtliche Gutachter und Gutachterinnen**

Dipl.-Ing. Rudolf Becker

Dipl. Betriebswirtin (FH) Bianca Born

Dipl.-Ing. (FH) Jytte Droste

Dipl.-Ing. Johannes Glahn

Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Grebe

Dipl.-Ing. (FH) Helga Karhan

Dipl.-Bankbetriebswirt Siegmund Höweken

Dipl.-Ing. Birgit Reineke

Dipl.-Ing. (FH) Carsten Scherhans

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

#### **Vertreterin des Finanzamtes**

Dipl. Finanzwirtin Yvonne Bruns