



## Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt und im Kreis Paderborn

### Presseinformationen vom 18. April 2018 zur Immobilienmarktentwicklung in der Stadt und im Kreis Paderborn im Jahre 2017

Nach Abschluss der Auswertearbeiten informierten auch 2018 die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Kreis Paderborn und in der Stadt Paderborn – Dipl.-Ing. Axel Gurok (57) und Dipl.-Ing. Johannes Leßmann (59) – gemeinsam über die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Kreis und in der Stadt Paderborn.

Für das Kreis- und Stadtgebiet Paderborn ergeben sich für das Jahr 2017 folgende Entwicklungen:

- **Anzahl der registrierten Kauffälle:** gegenüber 2016 im Stadtgebiet von Paderborn um rd. 2 % gestiegen und im Kreisgebiet konstant geblieben. Steigerung des Geldumsatzes im Stadtgebiet um rd. 8 % und im Kreisgebiet gesunken um rd. 3 %.
- **Baugrundstücke:** Preissteigerungen in der Stadt Paderborn von rd. 3 % und damit zwar deutlich unter dem Vorjahresniveau aber immer noch über der Inflationsrate. Im Kreis bei Baugrundstücken Preissteigerungen bis zu 10 % im nördlichen Kreisgebiet und überwiegend konstant bis geringer Preisanstieg im südlichen Kreisgebiet.
- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** Stadtgebiet von Paderborn: Preissteigerungen für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser bzw. Reihenendhäuser in allen Baujahresstufen zwischen 6 % und 20 %, für Reihenmittelhäuser bis Baujahr 1994 keine eindeutige Aussage möglich. Im übrigen Kreisgebiet Preissteigerungen in den Zentralorten von + 7 % und in den Stadt- und Ortsteilen von + 14 % bei Gebäuden bis 35 Jahre Gebäudealter.

**Eigentumswohnungen:** in der Stadt Paderborn Preissteigerungen von im Mittel rd. 11 %. Im übrigen Kreisgebiet bei neuen Eigentumswohnungen konstante Preise und bei gebrauchten Eigentumswohnungen Preissteigerungen um durchschnittlich 20,0 %.

- **Landwirtschaftliche Grundstücke:** Im Stadtgebiet geringer Umsatz bei weitgehend stagnierenden Preisen, im Kreisgebiet leichte Preissteigerungen.

Der Grundstücksmarkt war in 2017 wieder gekennzeichnet durch eine hohe Nachfrage nach Wohnhäusern und Baugrundstücken bei nach wie vor steigenden Preisen.

Die Verkaufszahlen von unbebauten Baugrundstücken und Eigentumswohnungen in der Stadt Paderborn sind gegenüber 2016 tlw. deutlich gestiegen; im Ein- und Zweifamilienhausbereich sind jetzt seit 3 Jahren praktisch gleich hohe Umsätze bei gestiegenen Preisen erzielt worden. Im Kreisgebiet ist die Anzahl der Verkaufsfälle gegenüber 2016 konstant geblieben. Insgesamt wird dadurch der Durchschnitt der Jahre 2010 – 2015 fast wieder erreicht.

## Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

### Wohnbauland

#### Gemeinsames Statement:

Im Jahr 2017 wurden im Gebiet der Stadt Paderborn deutlich mehr, im übrigen Kreisgebiet dagegen weniger Baugrundstücke für den Wohnungsbau verkauft als im Jahr 2016.

### Stadt Paderborn

Im Jahr 2017 wurden in der Stadt Paderborn 158 Kauffälle für den Ein- und Zweifamilienhausbau inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser notariell beurkundet und damit 51 mehr als im Jahr 2016. Die deutliche Steigerung ist auf die Verkäufe der Stadt zurück zu führen, die erstmals seit Jahren mit 82 Verkaufsfällen wieder über 50 % des Umsatzes in diesem Segment erreichte. Dagegen entsprechen die 35 Kauffälle für den Geschosswohnungsbau den mittleren Verkaufszahlen der Jahre 2006 bis 2016.

### Kreis Paderborn

Im übrigen Kreis Paderborn wurden 2017 insgesamt 223 Kauffälle über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus registriert. Das ist ein Minus von rd. 15 % gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil der kommunalen Baulandverkäufe lag bei rd. 52 %.

beschlossene Richtwerte:

	Wohnbauland		
	Zentralorte		Stadt-/Ortsteile
	Spanne	Mittlere Lage	Spanne
<b>Altenbeken</b>	<b>75 – 125</b>	<b>105</b>	<b>80 – 90</b>
<b>Bad Lippspringe</b>	<b>195 – 285</b>	<b>220</b>	
<b>Bad Wünnenberg</b>	<b>60 – 105</b>	<b>85</b>	<b>45 – 65</b>
<b>Borchen</b>	<b>155 – 195</b>	<b>185</b>	<b>75 – 125</b>
<b>Büren</b>	<b>60 – 115</b>	<b>90</b>	<b>30 – 85</b>
<b>Delbrück</b>	<b>160 – 260</b>	<b>235</b>	<b>55 – 135</b>
<b>Hövelhof</b>	<b>150 – 230</b>	<b>205</b>	<b>60 – 105</b>
<b>Lichtenau</b>	<b>65 – 95</b>	<b>80</b>	<b>40 – 60</b>
<b>Paderborn</b>	<b>175 – 490</b>	<b>315</b>	<b>115 – 320</b>
<b>Salzkotten</b>	<b>140 – 180</b>	<b>155</b>	<b>50 – 140</b>

#### Gemeinsames Statement – Preisentwicklung Bauland

Kreisweit betrachtet ergibt sich für das Kreis- und Stadtgebiet ein steigendes Preisniveau im Baulandbereich. Der Süden des Kreises Paderborn weist überwiegend stabile Preise auf.

### Stadt Paderborn

Im Stadtgebiet sind die Preise für Baugrundstücke im Mittel um rund 3,3 % angestiegen. Dabei reicht die Spanne von gleich bleibenden Preisen in Neuenbeken bis zu einem Preisanstieg von 9,8 % in Benhausen, einem Stadtteil der im Jahr zuvor keine Preissteigerung aufwies, und 5,8 % in Wewer. Die Preise in der Kernstadt, in Schloß Neuhaus und in Elsen liegen im Jahr 2017 um 2,9 %, 2,8 % und 4,6 % höher als im Jahr 2016.

### **Kreis Paderborn**

Die Bodenrichtwerte wurden in Bad Lippspringe, Borchon, Delbrück und Hövelhof um 15 bis 25 € und in Salzkotten um ca. 5 - 15 € erhöht. In den anderen Städten und Gemeinden (Altenbeken, Büren, Lichtenau) ergab sich ein Anstieg von 5 €. In Bad Wünnenberg blieben die Bodenrichtwerte konstant.

### **Gewerbebauland**

Gemeinsames Statement:

Im Stadtgebiet wurden gegenüber 2016 im Jahr 2017 wieder deutlich mehr Kauffälle für Gewerbebauland registriert. Im Kreisgebiet gab es in diesem Segment ebenfalls deutlich mehr Kauffälle.

### **Stadt Paderborn**

Mit 25 Kauffällen von Gewerbebauland wurden 9 Kauffälle mehr registriert als im Jahr 2016. Dies ist auch im langjährigen Mittel ein hoher Umsatz. Die Preise im Gewerbebaulandbereich sind gestiegen; sie bewegen sich zwischen 44,- €/m<sup>2</sup> und 93,- €/m<sup>2</sup>.

### **Kreis Paderborn**

Bei den Städten und Gemeinden des Kreises ohne Stadt Paderborn ist beim Gewerbebauland die Nachfrage deutlich steigend. Im Jahre 2017 wurden insgesamt 39 (Vorjahr 22) Gewerbegrundstücke gehandelt bei einem durchschnittlichen Preis von rd. 27,- €/m<sup>2</sup>. Im Gewerbebaulandsektor wird das Marktgeschehen durch Verkäufe der Kommunen bestimmt.

### **Landwirtschaftliche Flächen**

Gemeinsames Statement:

Im Kreisgebiet von Paderborn sanken im Jahr 2017 die Kaufvertragszahlen gegenüber 2016 um rd. 20 %. Die Kaufpreise stiegen lageabhängig leicht an. Im Stadtgebiet von Paderborn wurden nur 5 Verkaufsfälle landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahr 2017 registriert.

### **Stadt Paderborn**

Mit 5 Kauffällen landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Stadtgebiet im Jahr 2017 war dieser Teilmarkt insbesondere verglichen mit den 28 Kauffällen im Jahr zuvor praktisch unbedeutend. Dementsprechend konnte auch keine Preisentwicklung festgestellt werden. Der Gutachterausschuss geht von weitgehend gleichbleibenden Preisen aus. Der Durchschnitt der 6 landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte beträgt nach wie vor rd. 3,75 EUR/m<sup>2</sup>.

### **Kreis Paderborn**

Der durchschnittliche Preis für Ackerland liegt lageabhängig bei rd. 3,90 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte für Ackerland liegen zwischen 6,00 €/m<sup>2</sup> in Salzkotten und Verne und 2,00 €/m<sup>2</sup> für den Bereich Kleinenberg.

## Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

Gemeinsames Statement – Umsatz und Preise:

Die Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhausobjekte stagnieren im Stadtgebiet von Paderborn und gingen für das Kreisgebiet gegenüber 2016 leicht zurück. Im Stadt- und Kreisgebiet sind überwiegend deutlich gestiegene Preise festzustellen.

### Stadt Paderborn

Im Jahr 2017 wurden 292 Kauffälle von Grundstücken registriert, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind. Dies entspricht praktisch den Umsätzen der Jahre 2015 und 2016 mit jeweils 295 Kauffällen. Von den 292 Kauffällen entfielen 31 und damit 3 mehr als im Jahr 2016 auf neu errichtete Objekte.

Der niedrige Umsatz ist nicht auf eine schwache Nachfrage sondern auf ein geringes Angebot zurück zu führen. Dies belegen die ermittelten tlw. deutlichen Preissteigerungen zwischen 6 % und 20 % nahezu für alle Gebäudetypen und Baujahresklassen. Lediglich die Preisentwicklung älterer Reihenmittelhäuser bis Baujahr 1994 war uneinheitlich. Für Zwei- und Dreifamilienhäuser der Baujahresstufe 1950 bis 1974 ist von deutlichen Preissteigerungen auszugehen, verglichen mit Preissenkungen im Jahr zuvor.

### Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

<b>Baujahr</b> <b>Gebäudetyp</b>	<b>1950 – 1974</b>	<b>1975 – 1994</b>	<b>1995 – 2015</b>
<b>EFH, freistehend</b>	325.600,- EUR	358.500,- EUR	379.300,- EUR
<b>Doppelhaushälfte</b>	242.400,- EUR	273.600,- EUR	303.100,- EUR
<b>Reihenmittelhaus</b>	210.000,- EUR	237.700,- EUR	239.800,- EUR
<b>Zwei- und Dreifamilienhaus</b>	320.900,- EUR	297.600,- EUR	

Die Zahl an Kauffällen von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, sank gegenüber 2016 um 9 auf 78 Kauffälle. Gegenüber den mittleren Verkaufszahlen der Jahre 2006 bis 2014 ist dies ein um rd. 7 % geringerer Umsatz.

Die 17 Kauffälle von Grundstücken, die mit gewerblich bzw. geschäftlich genutzten Gebäuden bebaut sind, bedeuten gegenüber dem langjährigen Mittel einen um rd. 30 % gesunkenen und damit schwachen Umsatz.

### Kreis Paderborn

Von den 607 Kaufverträgen (2016: 625) über bebaute Grundstücke entfielen 449 (2016: 470), rd. 75 %, auf den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser). 2017 wurden 13 neue Eigenheime (2016: 23) veräußert. Der Anteil der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 357 (2016: 371).

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Grundstücksfläche 350 bis 800 m<sup>2</sup>, dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2017			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
<b>Baujahre</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1980 – 2015</b>	<b>1980 – 2015</b>
Ø Kaufpreise in €	<b>225.000</b>	<b>177.000</b>	<b>305.000</b>	<b>274.000</b>
Ø Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	158	170	167	171
Ø Baujahr	1968	1972	1997	1996
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	600	657	588	632

Entwicklung des Preisniveaus für freistehende Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser gegenüber 2016:

Zentralorte:

Baujahr 1960 – 1979 = +/- 0 %

Baujahr 1980 – 2014 = +/- 0 %

Stadt-/Ortsteile:

Baujahr 1960 – 1979 = +/- 0 %

Baujahr 1980 – 2015 = bis + 10 %

### Doppelhaushälften, Reihenhäuser

(Grundstücksfläche 250 bis 500 m<sup>2</sup>, dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2017			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
<b>Baujahre</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1980 – 2015</b>	<b>1980 – 2015</b>
Ø Kaufpreise in €			<b>253.000</b>	<b>202.000</b>
Ø Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>			133	123
Ø Baujahr im Mittel			2000	1995
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>			320	339

Das Preisniveau für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser ab Baujahr 1980 ist in den Kernbereichen um 5 % gestiegen, in den Stadt- u. Ortsteilen gab es einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr um etwa 20 % \*

\* Statistisch nicht repräsentativ, weil Kauffälle überwiegend in Lagen mit hohem Bodenrichtwertniveau.

## Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“

Gemeinsames Statement – Umsatz und Preise:

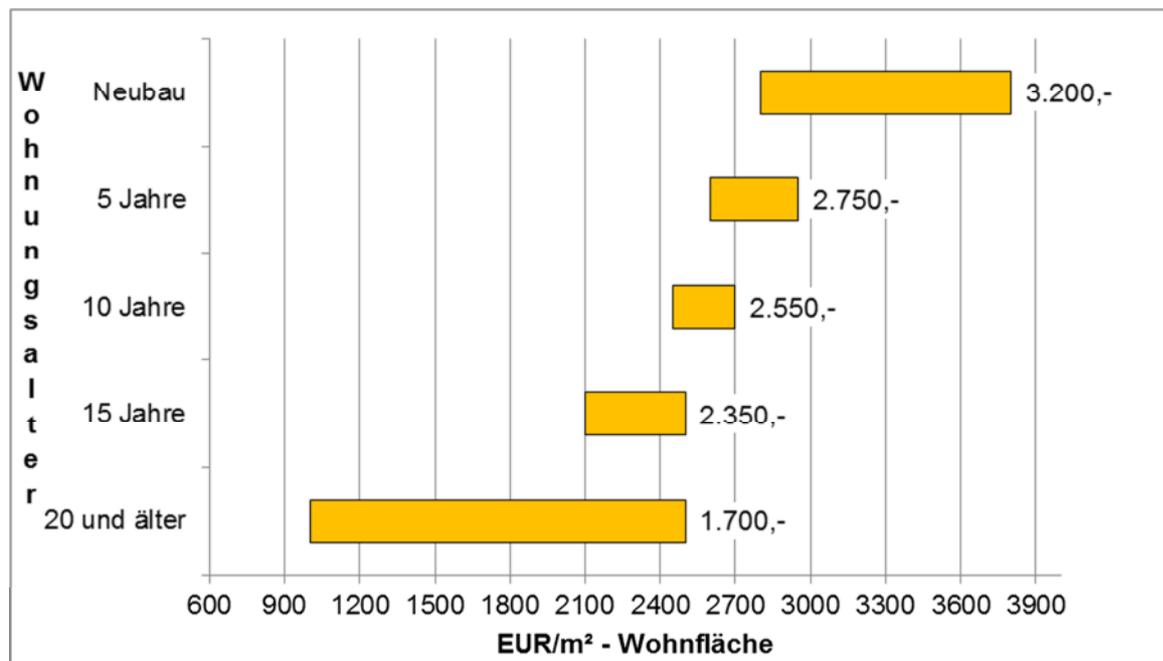
Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Stadtgebiet von Paderborn im Jahr 2017 gestiegen. Hinsichtlich der Preise ist für das Stadtgebiet und das Kreisgebiet von steigenden Preisen auszugehen.

### Stadt Paderborn

Die 709 Kauffälle von Eigentumswohnungen im Jahr 2017 stellen gegenüber dem Jahr 2016 einen Anstieg von rd. 4 % dar. Von den Verkäufen des Jahres 2017 entfielen rd. 35 % auf Neubauerstverkäufe, verglichen mit rd. 36 % im Jahr 2016.

Die Preise für neue Eigentumswohnungen in der Kernstadt liegen im Mittel bei rd. 3.200,- EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Preise beinhalten den Bodenwertanteil und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw. Die Preisspanne reicht von rd. 2.800,- €/m<sup>2</sup> bis rd. 3.750,- €/m<sup>2</sup>. Diese Spanne ist gegenüber 2016 kleiner geworden, da die Preise am oberen Rand nicht oder nur noch geringfügig gestiegen sind. Die höchsten Preise wurden für Wohnungen gezahlt, die in guten bis sehr guten zentralen Wohnlagen der Kernstadt errichtet wurden. Sie sind gegenüber 2016 um rd. 11 % gestiegen. Auch die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Kernstadt verzeichnen um rd. 10 % höhere Preise. Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt in den mittleren Baujahresklassen 400,- EUR/m<sup>2</sup> bis 600,- EUR/m<sup>2</sup> (bei Neubauten bis 800,- EUR/m<sup>2</sup>) niedriger. 20 Jahre und ältere Wohnungen erreichen in den Stadtteilen das Preisniveau der Kernstadt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt Preise für Eigentumswohnungen aus der Kernstadt:



## Kreis Paderborn

Von den 197 Kaufverträgen über Wohnungs- u. Teileigentum (2016: 212) entfielen 192 auf Wohnungseigentum. 2017 wurden 45 neue Eigentumswohnungen (2016: 62) veräußert. Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen liegt zwischen 1.730 bis 3.010 €/m<sup>2</sup> und bleibt im Durchschnitt konstant.

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen gegenüber 2016 um durchschnittlich 13 %. Das Preisniveau bei gebrauchten Objekten (88 ausgewertete Kauffälle) liegt bei rd. 1.490 €/m<sup>2</sup> für ein mittleres Baujahr 1992.

### Gemeinsames Statement – Abschluss:

Abschließend wiesen die Fachleute beider Gutachterausschüsse auf die vielfältigen Informationsmöglichkeiten über ihre Produkte hin. Neben den eigenen Internetpräsentationen - [www.gutachterausschuss.paderborn.de](http://www.gutachterausschuss.paderborn.de) für die Stadt Paderborn und [www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss) für den Kreis Paderborn - können die Richtwertkarten und die Grundstücksmarktberichte auch in den jeweiligen Geschäftsstellen eingesehen werden. Auch telefonische Anfragen z.B. zu einzelnen Bodenrichtwerten sind möglich (Stadt PB: Tel. 05251/88 1684, Kreis PB: 05251/308 6209).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn ist eingerichtet im Amt für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn - Zimmer 2.62 des technischen Rathauses, Pontanusstraße 55, 33102 Paderborn – und ist auch per E-mail ([gutachterausschuss@paderborn.de](mailto:gutachterausschuss@paderborn.de)) bzw. per Fax (05251/88 2062) zu erreichen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist eingerichtet beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung, Kreishaus Paderborn – Aldegrevestraße 10 - 14, 10. Etage, Zimmer A.10.15 – und auch per E-mail ([gutachterausschuss@kreis-paderborn.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-paderborn.de)) bzw. per Fax (05251/308 6299) zu erreichen.

Sämtliche Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte aus Nordrhein-Westfalen können sowohl über die Geodatenportale von Stadt und Kreis, als auch über BORISplus.NRW kostenlos eingesehen werden.

**Internetadresse: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)**

Leßmann / Gurok