



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

### Presseinformationen vom 19. Mai 2020 zur Immobilienmarktentwicklung in der Stadt und im Kreis Paderborn im Jahre 2019

Nach Abschluss der Auswertearbeiten informieren auch 2020 die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Kreis Paderborn und in der Stadt Paderborn – Dipl.-Ing. Axel Gurok und Dipl.-Ing. Markus Schröder – gemeinsam über die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Kreis und in der Stadt Paderborn. In diesem Jahr erfolgt dies angesichts der Corona-Pandemie in Form einer Pressemitteilung.

Für das Kreis- und Stadtgebiet Paderborn ergeben sich für das Berichtsjahr 2019 folgende Entwicklungen:

- **Anzahl der registrierten Kauffälle:** gegenüber 2018 im Stadtgebiet von Paderborn um rd. 16 % und im Kreisgebiet um rd. 12 % gestiegen. Steigerung des Geldumsatzes im Stadtgebiet um rd. 21 %, im Kreisgebiet konstanter Geldumsatz.
- **Baugrundstücke:** Bei einer deutlich höheren Anzahl an Verkäufen (+ 18 %) liegt die Steigerung der Bodenrichtwerte in der Stadt Paderborn mit rd. 11 % nochmals über der bereits deutlichen Steigerung von rd. 10 % im Jahr 2018. Im Kreisgebiet wurden 2019 deutlich mehr Baugrundstücke (+ 25 %) verkauft. Baugrundstücke in Altenbeken, Büren und Bad Wünnenberg waren überwiegend preisstabil, in den anderen Kommunen des Kreisgebietes ergaben sich Preissteigerungen von 5 bis 20 %.
- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** Die Umsatzsteigerung in diesem Teilmarkt beträgt in der Stadt Paderborn rd. 15 % gegenüber dem Jahr 2018. Mit 377 Fällen wurde ein „Allzeithoch“ erreicht. Die Preissteigerung für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Paderborn beträgt rd. 8 % allerdings mit deutlichen Unterschieden bei den verschiedenen Haustypen. Im übrigen Kreisgebiet sind Preissteigerungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von durchschnittlich + 9 % und annähernd konstante Preise für Doppelhaushälften und Reihenhäusern bei geringfügig (2 %) gestiegenen Umsatzzahlen festzustellen.
- **Eigentumswohnungen:** Der Umsatz stieg in 2019 gegenüber dem Jahr 2018 in der Stadt Paderborn um rd. 19 % an. Damit wurden in etwa wieder die Umsatzzahlen des Jahres 2017 erreicht. Die Preise sind nahezu unverändert: geringen Preisrückgängen bei Neubauten und jüngeren Eigentumswohnungen stehen ebenso geringe Preissteigerungen bei älteren Objekten gegenüber. Im übrigen Kreisgebiet ist der Umsatz von Eigentumswohnungen um 25 % gestiegen, bei neuen Eigentumswohnungen ergeben sich Preissteigerungen von rd. 9 % und bei gebrauchten Eigentumswohnungen um durchschnittlich 3 %.
- **Landwirtschaftliche Grundstücke:** Im Stadtgebiet wurden um rd. 10 % gestiegene Preise festgestellt. Im Kreisgebiet leicht gesunkener Umsatz (rd. 5 %) bei Preissteigerungen von ebenfalls rd. 10 %.

Der Grundstücksmarkt war in 2019 wieder gekennzeichnet durch eine hohe Nachfrage nach Wohnhäusern und Baugrundstücken bei nach wie vor steigenden Preisen.

Die Verkaufszahlen von Immobilien im Stadtgebiet weisen gestiegene Umsätze im bebauten Teilmarkt und gesunkene Umsätze unbebauter Baugrundstücke und von Eigentumswohnungen auf. Im Kreisgebiet ist die Anzahl der Verkaufsfälle gegenüber 2018 deutlich gestiegen.

## Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

### Wohnbauland

#### Gemeinsames Statement:

Im Jahr 2019 wurden sowohl im Gebiet der Stadt Paderborn als auch im übrigen Kreisgebiet mehr Baugrundstücke für den Wohnungsbau verkauft als im Jahr 2018.

#### Stadt Paderborn

Im Jahr 2019 wurden in der Stadt Paderborn 151 und damit 41 mehr als im Jahr 2018 Kauffälle für den Ein- und Zweifamilienhausbau notariell beurkundet - dazu zählen auch Grundstücke für den Bau von Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Wesentlich für diese Steigerung waren die Verkäufe städtischer Baugrundstücke im Baugebiet „Springbach Höfe“. Mit 14 Kauffällen für den Geschosswohnungsbau wurden noch einmal 10 weniger registriert als im bereits schwachen Jahr 2018.

#### Kreis Paderborn

Im übrigen Kreis Paderborn wurden 2019 insgesamt 266 Kauffälle über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus registriert (200 – 1.000 m<sup>2</sup> Größe). Das ist ein Plus von rd. 26 % gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil der kommunalen Baulandverkäufe lag bei rd. 49 %.

beschlossene Richtwerte:

	Wohnbauland		
	Zentralorte		Stadt-/Ortsteile
	Spanne	Mittlere Lage	Spanne
<b>Altenbeken</b>	<b>80 – 130</b>	<b>110</b>	<b>90 – 110</b>
<b>Bad Lippspringe</b>	<b>225 – 310</b>	<b>265</b>	
<b>Bad Wünnenberg</b>	<b>65 – 105</b>	<b>85</b>	<b>45 – 75</b>
<b>Borchen</b>	<b>210 – 240</b>	<b>230</b>	<b>95 – 150</b>
<b>Büren</b>	<b>70 – 110</b>	<b>90</b>	<b>35 – 95</b>
<b>Delbrück</b>	<b>230 – 310</b>	<b>275</b>	<b>60 – 150</b>
<b>Hövelhof</b>	<b>215 – 270</b>	<b>245</b>	<b>70 – 115</b>
<b>Lichtenau</b>	<b>95 – 115</b>	<b>105</b>	<b>35 – 75</b>
<b>Paderborn</b>	<b>230 – 560</b>	<b>390</b>	<b>150 – 400</b>
<b>Salzkotten</b>	<b>195 – 230</b>	<b>215</b>	<b>65 – 190</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 gleichbleibende Preise auf.

#### **Stadt Paderborn**

In der Kernstadt, in Neuenbeken und in Sande wurden die Richtwerte zwischen 12 % und 14 % angehoben, während in Marienloh keine Veränderung der Richtwerte notwendig wurde. Für die übrigen Gemarkungen wurden die Bodenrichtwerte zwischen 3,1 % und 11,8 % angehoben. Im Mittel ergibt sich damit für die Stadt Paderborn ein Anstieg der Bodenrichtwerte von rd. 11 % bzw. umgerechnet eine mittlere Steigerung von rd. 35 €/m<sup>2</sup>.

#### **Kreis Paderborn**

Die Bodenrichtwerte wurden in Bad Lippspringe, Borchon, Delbrück, Hövelhof und Salzkotten um bis zu 30 €/m<sup>2</sup> erhöht. In Altenbeken, Büren und Bad Wünnenberg blieben die Bodenrichtwerte konstant. In Lichtenau ergab sich ein Anstieg von 5 bis 10 €/m<sup>2</sup>.

#### **Gewerbebauland**

Gemeinsames Statement:

Im Stadtgebiet wurden 2019 verglichen mit 2018 mehr Kauffälle in diesem Teilmarkt registriert während im Kreisgebiet wieder weniger Kauffälle für Gewerbebauland registriert wurden.

#### **Stadt Paderborn**

Mit 25 Kauffällen von Gewerbebauland wurden 7 Kauffälle mehr registriert als im Jahr 2018 und damit genau der Umsatz erreicht der auch bereits im Jahr 2017 festgestellt wurde. Die Preise im Gewerbebaulandbereich sind zwischen 5 % und 10 % gestiegen und bewegen sich zwischen 48,- €/m<sup>2</sup> und 130,- €/m<sup>2</sup>.

#### **Kreis Paderborn**

Bei den Städten und Gemeinden des Kreises ohne Stadt Paderborn ist beim Gewerbebauland das Preisniveau steigend. Im Jahre 2019 wurden insgesamt 26 (Vorjahr 44) Gewerbegrundstücke gehandelt bei einem durchschnittlichen Preis von rd. 40,- €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei). Im Gewerbebaulandsektor liegt der Anteil der kommunalen Verkäufe bei rd. 54 %.

#### **Landwirtschaftliche Flächen**

Gemeinsames Statement:

Im Kreisgebiet von Paderborn sanken im Jahr 2019 die Kaufvertragszahlen gegenüber 2018 um rd. 2 %. Die Kaufpreise stiegen lageabhängig teilweise deutlich an. Im Stadtgebiet von Paderborn wurden 10 Verkaufsfälle landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahr 2019 registriert.

#### **Stadt Paderborn**

Mit 10 Verkäufen landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Stadtgebiet von Paderborn im Jahr 2019 wurde ein Kauffall mehr registriert als im Jahr 2018. Die Bodenrichtwerte in 5 der 6 Bodenrichtwertzonen stiegen zwischen 0,30 EUR/m<sup>2</sup> und 0,60 EUR/m<sup>2</sup>. Lediglich im Bereich Dahl / Neuenbeken stagnierten die Preise. Der Durchschnitt der 6 landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte beträgt 4,30 EUR/m<sup>2</sup>.

#### **Kreis Paderborn**

Der durchschnittliche Preis für Ackerland liegt lageabhängig bei rd. 4,60 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte für Ackerland liegen zwischen 7,80 €/m<sup>2</sup> in Salzkotten und Verne und 2,20 €/m<sup>2</sup> für den Bereich Kleinenberg.

## Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

Gemeinsames Statement – Umsatz und Preise:

Die Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhausobjekte im Jahr 2019 gegenüber dem Jahr 2018 stiegen im Stadtgebiet von Paderborn und sanken im Kreisgebiet. Im Stadt- und Kreisgebiet sind überwiegend gestiegene Preise festzustellen.

### Stadt Paderborn

Im Jahr 2019 wurden 377 Kauffälle von Grundstücken registriert, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind. Dieser Wert liegt um rd. 15 % über den durchschnittlichen Umsätzen der Jahre 2015 bis 2017 und stellt den höchsten jemals ermittelten Umsatz für diese Objekte dar. Bei 57 dieser Kauffälle handelt es sich um Neubauobjekte. Auch dies ist ein deutlich höherer Wert als in den vergangenen Jahren mit z. B. 31 Fällen in den Jahren 2017 und 2018.

Auch die Preise zogen wieder deutlich an. Nach Preissteigerungen von 4,5 % im Jahr 2018 wurden nun wieder wie im Jahr 2017 Preissteigerungen von rd. 10 % festgestellt. Allerdings ist die Preisentwicklung nicht einheitlich. Die geringsten Preissteigerungen von rd. 5 % weisen die Doppelhaushälften inkl. Reihenendhäuser auf und die deutlichsten die Reihenmittelhäuser mit einem Plus von rd. 12 %. Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Schnitt um 9 % teurer als im Jahr 2018. Für Zwei- und Dreifamilienhäuser ist von Preissteigerungen von rd. 5 % auszugehen.

### Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre inkl. Bodenwert und Wert der Garage

Baujahr Gebäudetyp	1950 – 1977	1978 – 1995	1996 – 2017
EFH, freistehend	375.500,- EUR	395.500,- EUR	444.800,- EUR
Doppelhaushälfte (inkl. Reihenendhäuser)	282.600,- EUR	335.600,- EUR	300.800,- EUR
Reihenmittelhaus	227.000,- EUR	267.600,- EUR	241.600,- EUR
Zwei- und Dreifamilienhaus	365500,- EUR	341.800,- EUR	

Die Kauffallzahlen von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, stiegen im zweiten Jahr in Folge nach 78 und 83 Fällen auf nunmehr 94 Kauffälle.

Auch die 32 Kauffälle von Grundstücken, die mit gewerblich bzw. geschäftlich genutzten Gebäuden bebaut sind, bedeuten gegenüber 2018 einen Anstieg von 4 Fällen.

### Kreis Paderborn

Von den 647 Kaufverträgen (2018: 656) über bebaute Grundstücke entfielen 515 (2018: 505), rd. 80 %, auf den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser). 2019 wurden 32 neue Eigenheime (2018: 14) veräußert. Der Anteil der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 402 (2018: 409).

## Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen gegenüber 2018 um durchschnittlich 9 % (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 34 %). Das Preisniveau liegt durchschnittlich zwischen rd. 1.370 €/m<sup>2</sup> bis rd. 2.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

Die Preise für Doppelhaushälften/ Reihenhäuser blieben gegenüber 2018 durchschnittlich konstant (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 14 %). Das Preisniveau liegt durchschnittlich zwischen rd. 1.780 €/m<sup>2</sup> bis rd. 1.930 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

### Übersicht der Werte von 2019:

#### *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser \**

Ø Werte	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)
Kaufpreis €	370.000	316.000	302.000	223.000
Bodenwertanteil	111.000	135.000	62.000	62.000
Wohnfläche m <sup>2</sup>	159	163	162	167
Baujahr	1999	1980	2000	1979
Anzahl	17	20	42	52
KP/ WF €/m <sup>2</sup>	2.400	2.000	1.900	1.370

#### *Doppelhaushälften/ Reihenhäuser \**

Ø Werte	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)
Kaufpreis €	263.000	222.000	246.000	Anzahl zu gering
Bodenwertanteil	67.000	63.000	42.000	
Wohnfläche m <sup>2</sup>	135	126	136	
Baujahr	1999	1982	1996	
Anzahl	29	6	16	
KP/ WF €/m <sup>2</sup>	1.930	1.780	1.830	

\* Lage 1: Bad Lippspringe, Hövelhof, Delbrück, Salzkotten, Borchon (ohne Ortsteile)

\* Lage 2: Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, alle Ortsteile im Kreisgebiet

## Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“

Gemeinsames Statement – Umsatz und Preise:

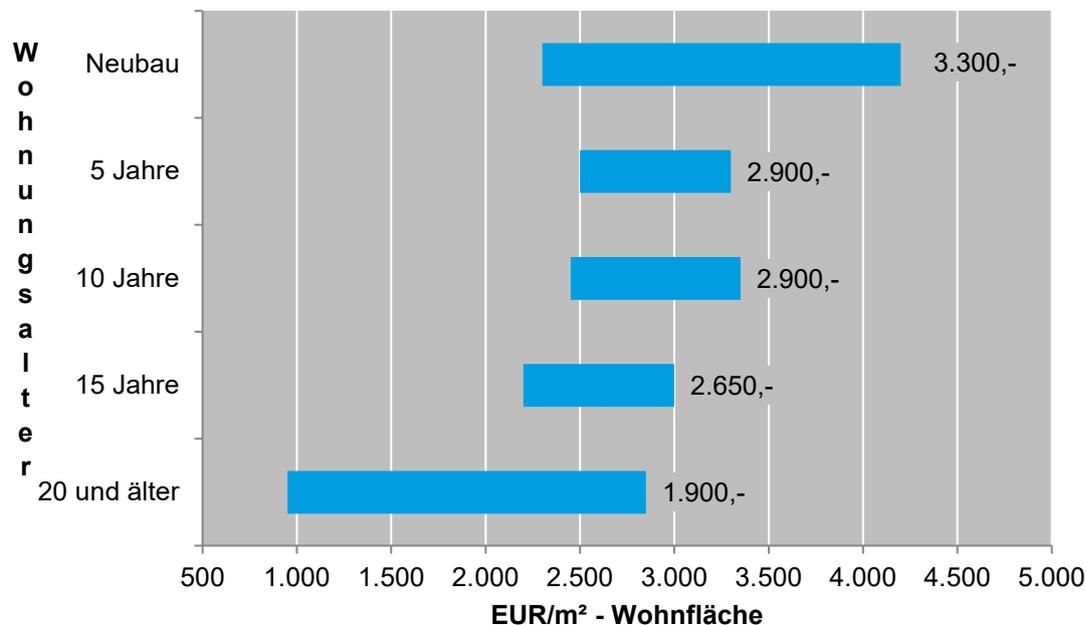
Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Stadtgebiet von Paderborn nach einem Einbruch im Jahr 2018 im Jahr 2019 wieder deutlich um rd. 19 % gestiegen. Auch im Kreis Paderborn wurden deutlich gestiegene Fallzahlen (rd. 34 %) ermittelt. Hinsichtlich der Preise sind für das Stadtgebiet praktisch stagnierende und für das Kreisgebiet weiterhin steigende Preise festzustellen.

### Stadt Paderborn

Die 563 auswertbaren Kauffälle von Eigentumswohnungen im Jahr 2019 stellen gegenüber dem Jahr 2018 eine Steigerung von rd. 13 % dar. Diese Steigerung ist in erster Linie auf gestiegene Verkaufszahlen im Kernstadtgebiet zurückzuführen. Die Aufteilung zwischen Erst- und Weiterverkäufe zeigt, dass die Anzahl von Erstverkäufen und damit Neubauten am Gesamtumsatz um knapp 2 % sank und dementsprechend der Anteil der Weiterverkäufe inkl. Umwandlungen um knapp 2 % gestiegen ist.

Die Preise für Neubaueigentumswohnungen in der Kernstadt liegen inklusive Bodenwertanteil und dem Wert eines Pkw Einstellplatzes im Mittel bei rd. 3.300,- EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Preisspanne für derartige Objekte reicht von rd. 2.300,- €/m<sup>2</sup> bis rd. 4.200,- €/m<sup>2</sup>. Damit wurden für Neubaueigentumswohnungen gegenüber 2018 geringfügig gesunkene Preise (rd. 100,- €/m<sup>2</sup>) festgestellt. Auch die bis zu 5 Jahre alten Eigentumswohnungen sind um bis 150,- EUR/m<sup>2</sup> günstiger verkauft worden und erreichen jetzt noch einen mittleren Verkaufspreis von 2.900,- EUR/m<sup>2</sup>. Anders verhält es sich mit den älteren Eigentumswohnungen: Die Kategorie der bis zu 10 Jahre alten Eigentumswohnungen weisen mit einem mittleren Kaufpreis von 2.900,- EUR/m<sup>2</sup> einen Preisanstieg von 250,- EUR/m<sup>2</sup> gegenüber 2018 auf. Die Preise der noch älteren Eigentumswohnungen sind mit einem Anstieg von 50,- EUR/m<sup>2</sup> nahezu unverändert.

Die nachfolgende Übersicht zeigt Preise für Eigentumswohnungen aus der Kernstadt:



## Kreis Paderborn

Von den 341 Kaufverträgen über Wohnungs- u. Teileigentum (2018: 254) entfielen 305 auf Wohnungseigentum. 2019 wurden 124 neue Eigentumswohnungen (2018: 81) veräußert. Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen liegt (für die Orte Bad Lippspringe/ Hövelhof/ Delbrück/ Salzkotten/ Borchten) bei 52 ausgewerteten Kauffällen im Durchschnitt bei 2.950 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Spanne von 2.370 bis 3.380 €/m<sup>2</sup>) und weist somit eine Steigerung von rd. 9 % auf (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 30 %).

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen gegenüber 2018 um durchschnittlich 3 % (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 21 %). Je nach Lage und Baujahr liegen die Durchschnittskaufpreise zwischen 88 % und 114 % des Vorjahres. Das Preisniveau liegt damit bei rd. 1.120 €/m<sup>2</sup> bis 1.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

### Übersicht der Werte von 2019 \*:

Ø Werte	Lage 1 (Neubau)	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)
Kaufpreis €	231.000	142.000	118.000	82.000
Wohnfläche m <sup>2</sup>	78	77	76	72
Baujahr	Neubau	1996	1981	1997
Anzahl	52	47	22	8
KP/ WF €/m <sup>2</sup>	2.950	1.800	1.530	1.120

\* Lage 1: Bad Lippspringe, Hövelhof, Delbrück, Salzkotten, Borchten (ohne Ortsteile)

\* Lage 2: Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, alle Ortsteile im Kreisgebiet

### Ausblick

An verschiedenen Stellen werden aktuell mögliche Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt diskutiert. Sowohl im Kreis- wie auch im Stadtgebiet Paderborn ist in ersten Monaten des Jahres 2020 zu beobachten, dass in einzelnen Teilmärkten gegenüber den Vorjahreszeiträumen weniger Kaufverträge abgeschlossen wurden. Inwieweit sich die Corona-Pandemie finanziell auf den Immobilienmarkt auswirken wird, lässt sich aus Sicht der beiden Gutachterausschüsse aktuell noch nicht beantworten.

### Gemeinsames Statement – Abschluss:

Abschließend wiesen die beiden Vorsitzenden auf die vielfältigen und digital zugänglichen Produkte der beiden Gutachterausschüsse hin. Über die jeweiligen Internetpräsenzen (s. u.) können beispielsweise die aktuellen Richtwertkarten und die neuen Grundstücksmarktberichte kostenfrei abgerufen werden. Für telefonische Anfragen bzw. per E-Mail oder Fax stehen auch die Geschäftsstellen der beiden Gutachterausschüsse zur Verfügung.

Kontaktdaten:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn  
eingerrichtet beim Amt für Vermessung und Geoinformation, Stadt Paderborn  
Technisches Rathaus, Pontanusstraße 55, 33102 Paderborn  
Web: <https://gars.nrw/paderborn>  
E-Mail: [gutachterausschuss@paderborn.de](mailto:gutachterausschuss@paderborn.de)  
Fon: 05251 88-11685  
Fax: 05251 88-2062

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Kreis Paderborn  
eingerrichtet beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung, Kreis Paderborn  
Kreishaus Paderborn, Aldegreverstraße 10 - 14, 33102 Paderborn  
Web: [www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-paderborn.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-paderborn.de)  
Fon: 05251 308-6209  
Fax: 05251 308-6299

Weitergehende Informationen zum Grundstücksmarkt in Nordrhein Westfalen können auch über BORISplus.NRW unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

Schräder / Gurok