



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt und im Kreis Paderborn

Pressebericht zur Immobilienmarktentwicklung in der Stadt und im Kreis Paderborn im Jahre 2021

Die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Kreis und in der Stadt Paderborn, Dipl.-Ing. Axel Gurok und Dipl.-Ing. Markus Schröder, präsentieren gemeinsam die Entwicklungen am Grundstücksmarkt im Kreis und in der Stadt Paderborn.

Im Kreis- und Stadtgebiet Paderborn ergeben sich für das Jahr 2021 folgende Entwicklungen:

- **Baugrundstücke:** Bei einer gegenüber dem Jahr 2020 deutlich gesunkenen Anzahl an Grundstücksverkäufen liegt die Steigerung der Bodenrichtwerte in der Stadt Paderborn im dritten Jahr in Folge bei über 10 %. Im Kreisgebiet wurden 2021 weniger Baugrundstücke verkauft. Die Preissteigerungen liegen i. M. bei rd. 20-25 %. Dabei ergaben sich tlw. Bodenrichtwerterhöhungen von über 50 % sowohl im südlichen als auch im nördlichen Kreisgebiet.
- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** Gegenüber 2020 wurden im Jahr 2021 in der Stadt Paderborn rd. 10 % mehr Kauffälle registriert. Damit sind wieder die durchschnittlichen Verkaufszahlen der vergangenen 10 Jahre erreicht. Die Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Paderborn ist immer noch durch deutlich Preissteigerungen zwischen 6 % und 29 % gekennzeichnet. Im übrigen Kreisgebiet sind Preissteigerungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von durchschnittlich rd. 10 - 15 % und für Doppelhaushälften und Reihenhäuser von durchschnittlich rd. 5 % festzustellen. Die Anzahl ist mit unter 450 Kauffällen rückläufig.
- **Eigentumswohnungen:** In der Stadt Paderborn sank der Umsatz in diesem Teilmarkt im Jahr 2021 im zweiten Jahr in Folge um rd. 10 % auf jetzt noch 546 Kauffälle. Die Preise sind in allen Baujahresgruppen zwischen 10 % und 20 % gestiegen. Im übrigen Kreisgebiet ergeben sich Preissteigerungen von rd. 15 % bei Weiterverkäufen und von rd. 7 % bei Neubauten. Mit über 300 Kauffällen im Jahr ist die Anzahl seit nunmehr 3 Jahren auf einem hohen Niveau.
- Die **landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte** im Stadtgebiet von Paderborn wurden bei einem gegenüber dem Vorjahr erhöhten Umsatz im Mittel um rd. 10 % angehoben. Im Kreisgebiet ist die Anzahl der Verkaufsfälle im landwirtschaftlichen Bereich konstant. Die Bodenrichtwerte wurden um rd. 10 % erhöht (Spanne 0 – 28%).

Fazit:

Der Grundstücksmarkt im gesamten Kreis Paderborn ist wie in den letzten Jahren gekennzeichnet von einer hohen Nachfrage und weiter stark steigenden Preisen in nahezu allen Teilmärkten.

Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

Wohnbauland

Gemeinsames Statement:

Im Jahr 2021 wurden sowohl im Gebiet der Stadt Paderborn als auch im übrigen Kreisgebiet weniger Baugrundstücke für den Wohnungsbau verkauft als im Jahr 2020.

Stadt Paderborn

Im Jahr 2021 wurden in der Stadt Paderborn lediglich 71 Kauffälle für den Ein- und Zweifamilienhausbau - dazu zählen auch Grundstücke für den Bau von Doppelhaushälften und Reihenhäusern - notariell beurkundet und damit nur knapp die Hälfte der Verkaufszahlen der Jahre 2020 und 2019 (148 bzw. 151). Dagegen stieg die Anzahl der Verkäufe für den Geschosswohnungsbau von 31 Kauffällen im Jahr 2020 auf nunmehr 59.

In beiden Sparten stellen die Umsatzzahlen im Vergleich zu den letzten 12 Jahren Extremwerte dar. Der städtische Anteil an den Umsätzen beträgt rd. 27 % bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken bzw. 58 % bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau.

Kreis Paderborn

Im übrigen Kreis Paderborn wurden 2021 insgesamt 245 Kauffälle über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus registriert (200 – 1.000 m² Größe). Das ist ein Minus von rd. 20 % gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil der kommunalen Baulandverkäufe lag wie im Vorjahr bei rd. 60 %.

Beschlossene Richtwerte:

	Wohnbauland		
	Zentralorte		Stadt-/Ortsteile
	Spanne	Mittlere Lage	Spanne
Altenbeken	110 – 175	140	110 – 145
Bad Lippspringe	310 – 430	360	
Bad Wünnenberg	95 – 125	105	55 – 90
Borchen	295 – 340	320	110 – 185
Büren	100 – 135	115	35 – 120
Delbrück	310 – 420	370	80 – 220
Hövelhof	280 – 340	310	110 – 170
Lichtenau	135 – 155	145	45 – 125
Paderborn	220 – 800	520	190 – 550
Salzkotten	270 – 320	290	70 – 260

Gemeinsames Statement – Preisentwicklung Bauland

Kreisweit betrachtet ergibt sich für das Kreis- und Stadtgebiet ein weiter stark steigendes Preisniveau im Baulandbereich.

Stadt Paderborn

Die geringsten prozentuale Richtwertsteigerungen ergeben sich in diesem Jahr in Wewer mit + 4 % und Elsen mit + 7 %. In den übrigen Stadtteilen sowie der Kernstadt steigen die Richtwerte zwischen 10 % in Schloß Neuhaus und 24 % in Sande. Im Mittel wurden die Richtwerte um knapp 13 % angehoben. Für die Geschäftslagen im Innenstadtzentrum wurden die Richtwerte um rd. 5 % erhöht.

Kreis Paderborn

Die Bodenrichtwerte wurden in Bad Lippspringe, Borcheln, Delbrück, Hövelhof und Salzkotten überwiegend um 10 – 25 % (bis zu max. 100 €/m²) und in Altenbeken, Büren, Bad Wünnenberg und Lichtenau überwiegend um 10 - 35 % (bis zu max. 60 €/m²) erhöht.

Gewerbebauland

Stadt Paderborn

Im Stadtgebiet von Paderborn wurde 2021 mit 20 Verkaufsfällen wieder 3 Kauffälle mehr registriert als in 2020. Die Preise im Gewerbebaulandbereich sind im Mittel um 7,5 % gestiegen und bewegen sich zwischen 60,- €/m² und 150,- €/m².

Kreis Paderborn

Bei den Städten und Gemeinden des Kreises ohne Stadt Paderborn ist beim Gewerbebauland das Preisniveau steigend, im Durchschnitt um 15 %. Im Jahre 2021 wurden insgesamt 36 (Vorjahr 31) Gewerbegrundstücke gehandelt bei einem durchschnittlichen Preis (lageabhängig) von rd. 46,- €/m² (erschließungsbeitragsfrei). Im Gewerbebaulandsektor liegt der Anteil der kommunalen Verkäufe bei rd. 50 %.

Landwirtschaftliche Flächen

Stadt Paderborn

Mit 18 Verkäufen landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Stadtgebiet von Paderborn im Jahr 2020 wurde ein für diesen Teilmarkt im Stadtgebiet hoher Umsatz erreicht. Zum Vergleich in den vergangenen 3 Jahre wurden lediglich 9, 10 und wiederum 9 Fälle registriert. Erstmals wurde bei den Bodenrichtwerten zwischen Ackerland und Grünland differenziert. Für Ackerland wurden Richtwerte zwischen 3,30 EUR/m² und 7,00 EUR ermittelt und beschlossen und für Grünland zwischen 2,50 EUR/m² und 5,60 EUR/m². Die Preise sind um bis zu 10 % gestiegen.

Kreis Paderborn

Der durchschnittliche Preis für Ackerland liegt lageabhängig bei rd. 5,80 €/m². Die Bodenrichtwerte für Ackerland liegen zwischen 8,30 €/m² in Delbrück und 3,70 €/m² in Lichtenau.

Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

Gemeinsames Statement – Umsatz und Preise:

Im Jahr 2021 wurden im Stadtgebiet von Paderborn mit 321 Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhausobjekten knapp 9 % mehr als im Jahr 2020 registriert. Dagegen sanken die Verkaufszahlen von Mehrfamilienhäusern von 93 Fällen im Jahr 2020 auf 72 Fälle im Jahr 2021. Im Kreisgebiet wurden weniger Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern registriert. Bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern (inkl. gemischt genutzte Objekte) ist die Anzahl mit 70 Kauffällen (Vorjahr: 67) annähernd konstant.

Im Stadt- und Kreisgebiet sind überwiegend gestiegene Preise festzustellen.

Stadt Paderborn

Mit 321 Verkaufsfälle von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, wurden in etwa die durchschnittlichen Verkaufszahlen der vergangenen 10 Jahre erreicht. Bei 55 dieser Kauffälle handelt es sich um Neubauobjekte, verglichen mit 49 Neubauobjekten in 2020.

Die Preise im Ein- und Zweifamilienhausbereich sind gestiegen, wobei sich Unterschiede für die verschiedenen Gebäudetypen ergeben. So weisen Reihenmittelhäuser mit Preissteigerungen von gut 20 % über alle Baujahresstufen ausgenommen die Neubauten die höchsten Steigerungsraten auf während Doppelhaushälften inkl. Reihenendhäuser mit Preissteigerungen zwischen 6 % und 10 % die geringsten Preisanhebungen aufweisen. Freistehende Einfamilienhäuser weisen Preise auf, die in 2021 um rd. 10 % oberhalb der Preise für 2020 lagen. Auch für Zwei- und Dreifamilienhäuser ist für die älteren Baujahresstufen von deutlichen Preissteigerungen von rd. 15 % auszugehen während ältere Mehrfamilienhäuser um rd. 10 % im Preis gestiegen sind.

Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre inkl. Bodenwert

		Gebäudetyp			
		Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittel- haus	Zwei- u. Drei- familienhaus
Baujahr	1950 – 1974	460.100,- €	326.100,- €	354.500,- €	464.800,- €
	1975 – 1994	465.700,- €	366.000,- €	348.400,- €	552.800,- €
	1995 – 2019	594.100,- €	391.700,- €	364.200,- €	410.200,- €

		Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Neubauten:				
	nicht unterkellert	499.000,- €	420.200,- €	365.600,- €
	unterkellert	-	437.100,- €	-

Kreis Paderborn

Von den 588 Kaufverträgen (2020: 664) über bebaute Grundstücke entfielen 436 (2019: 500), rd. 75 %, auf den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser).

Der Anteil der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 364 (2020: 424).

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen gegenüber 2020 um durchschnittlich 10 – 15 % (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 45 %). Das Preisniveau liegt durchschnittlich zwischen rd. 1.870 €/m² und rd. 3.050 €/m² Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

Die Preise für Doppelhaushälften/ Reihenhäuser stiegen gegenüber 2020 um durchschnittlich rd. 5% (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 35 %). Das Preisniveau liegt durchschnittlich zwischen rd. 2.080 €/m² und rd. 2.790 €/m² Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

Übersicht der Werte von 2021:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser *

Ø Werte	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)
Kaufpreis €	478.000	379.000	385.000	287.000
Bodenwertanteil	158.000	172.000	70.000	70.000
Wohnfläche m ²	160	162	166	155
Baujahr	1996	1978	2000	1976
Anzahl	7	32	35	45
KP/ WF €/m ²	3.050	2.360	2.330	1.870

Doppelhaushälften/ Reihenhäuser *

Ø Werte	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)
Kaufpreis €	369.000	290.000	257.000	Anzahl zu gering
Bodenwertanteil	91.000	96.000	39.000	
Wohnfläche m ²	132	115	131	
Baujahr	1999	1978	1999	
Anzahl	15	6	15	
KP/ WF €/m ²	2.790	2.460	2.080	

* 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:

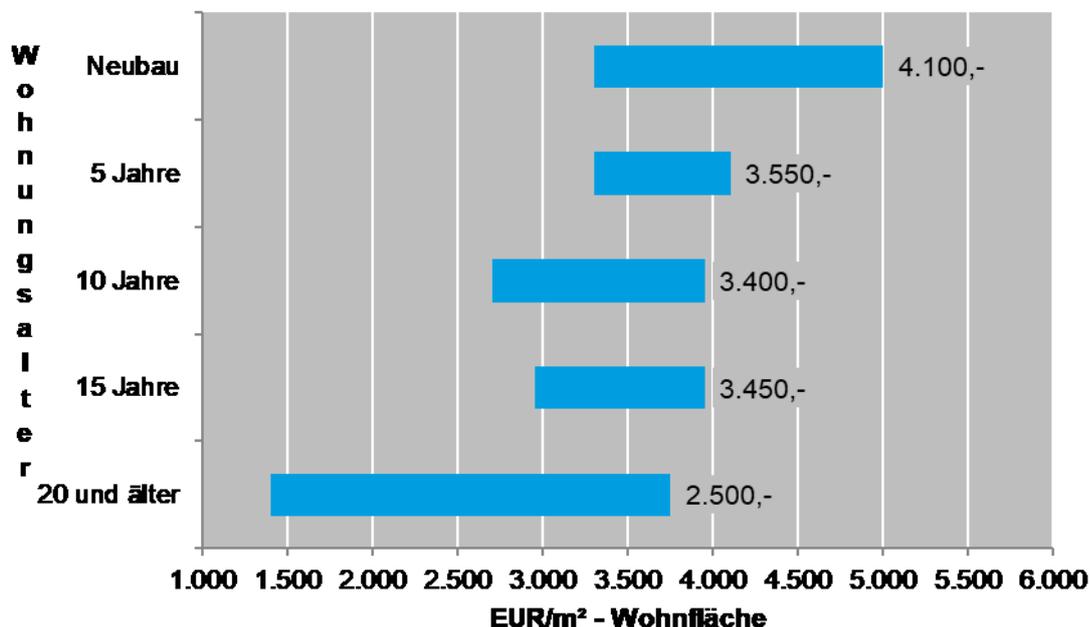
Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Stadtgebiet von Paderborn im zweiten Jahr in Folge auf nunmehr 546 Kauffälle gesunken. Nach einem Rückgang der Verkaufsfälle von 9 % zwischen 2020 und 2019 bedeutet dies einen weiteren Rückgang im Jahr 2021 von rd. 10 %. Im Kreis Paderborn wurden erneut hohe Fallzahlen (über 300 Kauffälle) festgestellt. Hinsichtlich der Preise sind für das Stadtgebiet und für das Kreisgebiet weiterhin steigende Preise festzustellen.

Stadt Paderborn

Die Kauffälle von Eigentumswohnungen im Jahr 2021 verteilen sich wie folgt auf die Kategorien Erst-, Weiterverkäufe und Verkäufe nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen: Erstverkäufe: rd. 29 % verglichen mit rd. 28 % in 2020, rd. 63 % Weiterverkäufe gegenüber rd. 67 % im Jahr 2020 und rd. 8 % Umwandlungen gegenüber rd. 5 % im Jahr 2020. Diese Verhältnisse sind seit Jahren relativ konstant.

Die Preise für Neubaueigentumswohnungen in der Kernstadt liegen inklusive Bodenwertanteil und dem Wert eines PKW-Einstellplatzes im Mittel bei rd. 4.100,- EUR je Quadratmeter Wohnfläche. Die Preisspanne für derartige Objekte reicht von rd. 3.330,- €/m² bis rd. 5000,- €/m². Damit stiegen für Neubaueigentumswohnungen gegenüber 2020 die Preise um rd. 10 %. Auch die älteren Eigentumswohnungen weisen durchgehend Preise auf, die höher sind als 2020. Dies gilt insbesondere für Wohnungen in älteren Gebäuden die Preissteigerungen von bis zu 20 % aufweisen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt Preise für Eigentumswohnungen aus der Kernstadt:



Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt bei jüngeren Objekten und bei Neubauten rd. 400,- bis 600,- EUR/m² niedriger. Für ältere Wohnungen (>20 Jahre) ist in den Stadtteilen kein Preisunterschied zur Kernstadt zu erkennen.

Kreis Paderborn

Von den 379 Kaufverträgen über Wohnungs- u. Teileigentum (2020: 355) entfielen 310 auf Wohnungseigentum. 2021 wurden 124 neue Eigentumswohnungen (2020: 131) veräußert. Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen liegt (für die Orte Bad Lippspringe/ Hövelhof/ Delbrück/ Salzkotten/ Borchten) bei 94 ausgewerteten Kauffällen im Durchschnitt bei 3.550 €/m² Wohnfläche (und weist somit eine Steigerung von rd. 7 % auf (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 40-45 %).

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen gegenüber 2021 um durchschnittlich 15 % (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 40 %). Das Preisniveau liegt damit bei rd. 1.640 €/m² bis 2.100 €/m² Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

Übersicht der Werte von 2021 *:

Ø Werte	Lage 1 (Neubau)	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)
Kaufpreis €	277.000	171.000	144.000	137.000
Wohnfläche m ²	78	81	72	83
Baujahr	Neubau	1996	1981	1996
Anzahl	94	27	23	6
KP/ WF €/m ²	3.550	2.100	2.000	1.640

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

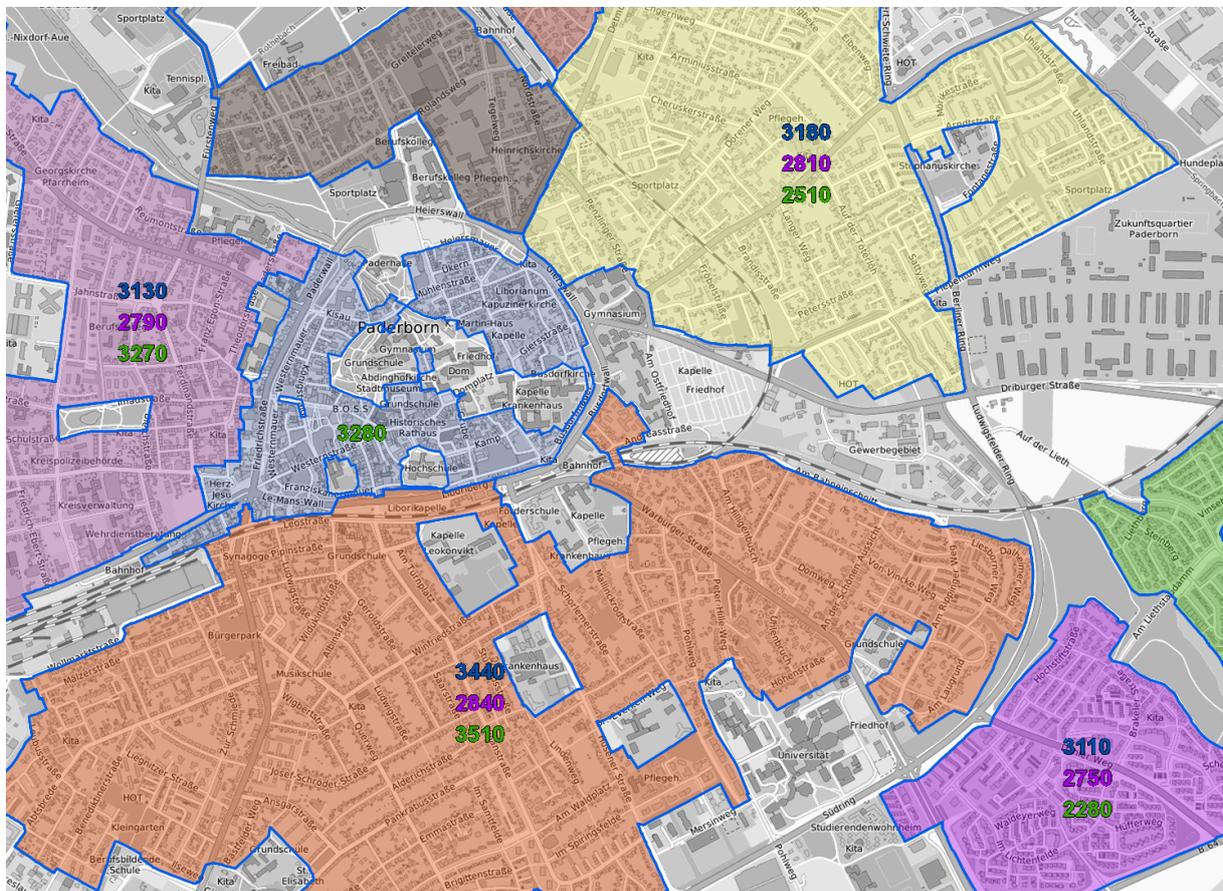
* Lage 2: Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, alle Ortsteile im Kreisgebiet

Immobilienrichtwerte (IRW) und Immobilienpreiskalkulator (IPK)

Stadt Paderborn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn hat in diesem Jahr erstmalig Immobilienrichtwerte abgeleitet und beschlossen. Damit können nunmehr auch Werte für aufstehende Wohngebäude **inklusive** des sie umgebenden Grund und Bodens digital berechnet werden. Die Immobilienrichtwerte und ihre Anwendung im Immobilienpreiskalkulator sind öffentlich zugänglich und kostenfrei.

Die Immobilienrichtwerte im Stadtgebiet Paderborn beziehen sich auf ausgewählte Bereiche, in denen Wohnen planungsrechtlich im Allgemeinen zulässig und ein entsprechend aktiver Grundstücksmarkt zu beobachten ist. Damit konnten Immobilienrichtwerte für jeden Stadtteil und für mehrere Bereiche der Kernstadt (Stadtheide, Südstadt, Springbach Höfe etc.) ermittelt werden. Der nachfolgende Kartenauszug zeigt einige der Immobilienrichtwertzonen in der Paderborner Kernstadt.



Der Kartenausschnitt verdeutlicht, dass Immobilienrichtwerte maximal für drei verschiedene Kategorien vorliegen. Dies sind Eigentumswohnungen (grün), freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (blau) sowie Doppel- und Reihenhäuser (violett). Für diese Immobilien lagen genügend ausgewertete Kauffälle vor, die über statistische Verfahren analysiert wurden. Als Ergebnis konnten neben den Immobilienrichtwerten, die sie beschreibenden Merkmale und verschiedene Umrechnungskoeffizienten, die für ihre Anwendung benötigt werden, abgeleitet werden. Hinzuweisen ist noch auf die Tatsache, dass nicht für alle Zonen für alle drei genannte Kategorien Kauffälle vorliegen.

Um die Handhabung und Anwendung der Immobilienrichtwerte zu erleichtern wurde zusätzlich ein digitaler Immobilienpreiskalkulator aufgebaut. Mit kartenbasiert eingegebener Straße und

Hausnummer sowie weiteren beschreibenden Merkmalen wie Baujahr, Wohnfläche und beispielsweise für eine Eigentumswohnung die Geschosslage kann mit wenigen Klicks ein näherungsweise Preis für die Immobilie geschätzt werden. Die Oberfläche des Immobilienpreiskalkulators, wie der auf den Seiten der Stadt Paderborn abrufbar ist, zeigt die folgende Grafik:

✓ Hausnummer markieren
 2 Einflussgrößen festlegen

Eingangsdaten für die Immobilienpreiskalkulation (Daten der zu bewertenden Immobilie):

Anbauweise *

Wohnfläche in m² *

Baujahr *

Gesamtgrundstücksfläche in m² *

Wohnlage(optional)

Die Immobilienrichtwerte stellen einen weiteren großen Schritt dar, mit dem die Transparenz auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Paderborn erhöht wird und der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Obgleich ein Verkehrswertgutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses nicht ersetzt werden kann, führt der Immobilienpreiskalkulator kostenfrei zu einem geschätzten Preis, der für viele Zwecke ausreichend ist. Die Immobilienrichtwerte werden zukünftig wie auch die Bodenrichtwerten jährlich abgeleitet und veröffentlicht.

Eine Karte mit den Immobilienrichtwerten inklusive der relevanten Merkmale und der Immobilienpreiskalkulator sind über das digitale Serviceportal der Stadt Paderborn über <https://meindigiport.de> unter Angabe des Stichworts „Immobilienrichtwert“ bzw. „Immobilienpreiskalkulator“ öffentlich zugänglich. Die Angaben sind auch im Portal <https://www.boris.nrw.de> einsehbar. Dort ist zwar eine landesweit einheitliche Oberfläche gewählt worden, inhaltlich bestehen zwischen den Anwendungen aber keine Unterschiede.

Kreis Paderborn

Fortschreibung der Immobilienrichtwerte sowie des Immobilienpreiskalkulators auf Grundlage von Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn) zum Stichtag 1.1.2022.

Die Immobilienrichtwerte „IRW“ bieten zusammen mit dem Immobilienpreiskalkulator „IPK“ eine fundierte Orientierung auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der bebauten Grundstücke und gestalten darüber hinaus den Markt transparenter und übersichtlicher. Mit dem Immobilienpreiskalkulator ist es möglich, schnell und einfach eine Preiseinschätzung für Wohnhäuser und Eigentumswohnungen zu erhalten. Damit reagiert der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn auf die immer stärkere Nachfrage nach Preisauskünften für bebaute Grundstücke. Aufgrund der hohen Verkaufszahlen im Bereich der bebauten Grundstücke in den letzten Jahren ist es möglich geworden, aussagekräftige Marktdaten abzuleiten. Diese werden der Öffentlichkeit kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Das Ergebnis ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

IPK - Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH):

Im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser konnten für alle Städte und Gemeinden des Kreises Paderborn ohne die Stadt Paderborn auf Grundlage tatsächlicher Kaufpreise jeweils ein Immobilienrichtwert pro Stadt/Gemeinde abgeleitet werden.

Mit dem Immobilienpreiskalkulator kann über die folgenden Angaben zum Objekt (wertbeeinflussende Merkmale) ein Schätzwert für die Immobilie (Ein- und Zweifamilienhaus) inklusive Bodenwert ermittelt werden:

<i>Baujahr</i>	
<i>Boden/Lagewert in €/m²</i>	Bodenrichtwert
<i>Grundstücksgröße in m²</i>	
<i>Ergänzende Gebäudeart</i>	freistehend oder angebaut (Doppelhaushälfte, Reihenmittel- und Reihenendhaus)
<i>Gebäudestandard</i>	4 Stufen: „sehr einfach“, „einfach“, „mittel“, „gehoben“
<i>Wohnfläche in m²</i>	

Gemeinde	IRW 01.01.2021	IRW 01.01.2022
Bad Lippspringe	2640	2940
Hövelhof	2690	3010
Delbrück	2740	3030
Salzkotten	2720	3060
Borchen	2560	2860
Altenbeken	2430	2740
Büren	2340	2660
Bad Wünnenberg	2340	2660
Lichtenau	2210	2490

IPK - Eigentumswohnungen (ETW):

Bei Eigentumswohnungen wurden Altenbeken, Bad Wünnenberg, Büren und Lichtenau zu einer Richtwertzone zusammengefasst. In den anderen Städten/Gemeinden des Kreises konnte jeweils ein IRW pro Gemeinde für Eigentumswohnungen ermittelt werden.

Mit dem Immobilienpreiskalkulator kann über die folgenden Angaben zum Objekt (wertbeeinflussende Merkmale) ein Schätzwert für die Immobilie (Eigentumswohnung) inklusive Bodenwertanteil ermittelt werden:

Baujahr
Boden/Lagewert in €/m² Bodenrichtwert
Anzahl der Wohneinheiten
Wohnfläche in m²

Gemeinde	IRW 01.01.2021	IRW 01.01.2022
Bad Lippspringe	1760	1920
Hövelhof	1840	2020
Delbrück	1780	1960
Salzkotten	1930	2080
Borchen	1880	2020
Altenbeken	1550	1690
Büren	1550	1690
Bad Wünnenberg	1550	1690
Lichtenau	1550	1690

Veröffentlicht sind die Immobilienrichtwerte und der Immobilienpreiskalkulator unter https://www.kreis-paderborn.de/kreis_paderborn/geoportal/index.php sowie www.boris.nrw.de und können dort kostenfrei eingesehen werden.

Gemeinsames Statement – Abschluss:

Abschließend wiesen die Vorsitzenden beider Gutachterausschüsse auf die vielfältigen Informationsmöglichkeiten über ihre Produkte hin. Über die Internetseiten - www.gutachterausschuss.paderborn.de für die Stadt Paderborn und www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss für den Kreis Paderborn - können beispielsweise Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte inkl. Immobilienpreiskalkulator und Grundstücksmarktberichte kostenfrei dargestellt bzw. heruntergeladen werden. Gleiches gilt für die landesweite Anwendung BORISplus.NRW.
Internetadresse: www.boris.nrw.de

Für weitere Informationen stehen die beiden Geschäftsstellen zur Verfügung.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn ist eingerichtet im Amt für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn – Zimmer B 2.02 des Verwaltungsgebäudes Am Hoppenhof 33, 33104 Paderborn – und kann per E-Mail (gutachterausschuss@paderborn.de) bzw. telefonisch (Tel. 05251 88-16284) kontaktiert werden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist eingerichtet beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung, Kreishaus Paderborn – Aldegreverstraße 10 - 14, 10. Etage, Zimmer A.10.15 – und auch per E-Mail (gutachterausschuss@kreis-paderborn.de) bzw. per Telefon (05251 308-6209) zu erreichen.