



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

### Presseinformationen vom 16. März 2017 zur Immobilienmarktentwicklung in der Stadt und im Kreis Paderborn im Jahre 2016

Nach Abschluss der Auswertearbeiten informierten auch 2017 die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Kreis Paderborn und in der Stadt Paderborn – Dipl.-Ing. Axel Gurok (56) und Dipl.-Ing. Johannes Leßmann (58) – gemeinsam über die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Kreis und in der Stadt Paderborn.

Für das Kreis- und Stadtgebiet Paderborn ergeben sich für das Jahr 2016 folgende Entwicklungen:

- **Anzahl der registrierten Kauffälle:** gegenüber 2015 im Stadtgebiet von Paderborn um rd. 11 % und im Kreisgebiet um rd. 10 % gestiegen. Steigerung des Geldumsatzes im Stadtgebiet um knapp 2 % und im Kreisgebiet um rd. 28 %.
- **Baugrundstücke:** Preissteigerungen in der Stadt Paderborn mit plus 6 % auf Vorjahresniveau und damit wieder deutlich über der Inflationsrate. Im Kreisgebiet Baugrundstücke tlw. preisstabil, tlw. Preissteigerungen in den Bodenrichtwerten von bis zu 10 %.
- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** im Bereich der Stadt Paderborn Preissteigerungen für Objekte, die ab 1975 gebaut wurden je nach Gebäudetyp und Gebäudealter zwischen 6 % und 20 %; für ältere Baujahre ergeben sich neben niedrigeren Preissteigerungen auch deutliche Preissenkungen; im übrigen Kreisgebiet Preissteigerungen von bis zu 10 % bei Gebäuden bis 35 Jahre Gebäudealter.  
  
**Eigentumswohnungen:** in der Stadt Paderborn Preissteigerungen von im Mittel rd. 5 %. Im übrigen Kreisgebiet Preissteigerungen bei neuen Eigentumswohnungen um durchschnittlich 8 % und bei gebrauchten Eigentumswohnungen um durchschnittlich 4,0 %.
- **Landwirtschaftliche Grundstücke:** Im Stadtgebiet deutliche Belebung des Umsatzes bei stagnierenden Preisen. Im Kreisgebiet Preissteigerungen von im Durchschnitt 2,5 %.

Der Grundstücksmarkt war in 2016 wieder gekennzeichnet durch eine hohe Nachfrage nach Wohnhäusern und Baugrundstücken bei nach wie vor steigenden Preisen. Zwar sind die Verkaufszahlen von Immobilien im Stadtgebiet gegenüber 2015 in allen Teilmärkten wieder gestiegen, gegenüber den Jahren 2011 bis 2014 sind die Umsätze aber immer noch knapp unterdurchschnittlich. Auch im Kreisgebiet ist die Anzahl der Verkaufsfälle gegenüber 2015 wieder deutlich gestiegen. Insgesamt wird dadurch der Durchschnitt der Jahre 2010 – 2015 wieder erreicht.

## Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

### Wohnbauland

#### Gemeinsames Statement:

Im Jahr 2016 wurden sowohl im Gebiet der Stadt Paderborn als auch im übrigen Kreisgebiet wieder mehr Baugrundstücke für den Wohnungsbau verkauft als im Jahr 2015.

### Stadt Paderborn

Im Jahr 2016 wurden in der Stadt Paderborn 107 Kauffälle für den Ein- und Zweifamilienhausbau inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser notariell beurkundet und damit 20 mehr als im Jahr 2015. Trotzdem steht diese Zahl immer noch für einen niedrigen Umsatz, verglichen mit im Mittel 159 Kauffällen der Jahre 2006 bis 2014. Dagegen bedeuten die 44 Kaufälle für den Geschosswohnungsbau sowohl gegenüber dem Jahr 2015 als auch gegenüber den mittleren Verkaufszahlen der Jahre 2006 bis 2014 einen um 37 % höheren Umsatz. Der Anteil der von der Stadt veräußerten Baugrundstücke für den Wohnungsbau betrug im Jahr 2016 rd. 26 % und ist damit weiter gesunken. Bei Baugrundstücken für Einfamilienhausbau beträgt der städtische Anteil dagegen rd. 36 % und liegt damit über den Zahlen der vergangenen Jahre.

### Kreis Paderborn

Im übrigen Kreis Paderborn wurden 2016 insgesamt 257 Kauffälle über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus registriert. Das ist ein Anstieg um rd. 40 % gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil der kommunalen Baulandverkäufe lag bei rd. 53 %.

beschlossene Richtwerte:

	Wohnbauland		
	Zentralorte		Stadt-/Ortsteile
	Spanne	Mittlere Lage	Spanne
<b>Altenbeken</b>	<b>70 – 120</b>	<b>100</b>	<b>75 – 85</b>
<b>Bad Lippspringe</b>	<b>180 – 260</b>	<b>200</b>	
<b>Bad Wünnenberg</b>	<b>60 – 105</b>	<b>85</b>	<b>45 – 65</b>
<b>Borchen</b>	<b>135 – 185</b>	<b>170</b>	<b>65 – 105</b>
<b>Büren</b>	<b>55 – 110</b>	<b>85</b>	<b>30 – 75</b>
<b>Delbrück</b>	<b>145 – 235</b>	<b>215</b>	<b>50 – 115</b>
<b>Hövelhof</b>	<b>135 – 210</b>	<b>190</b>	<b>55 – 100</b>
<b>Lichtenau</b>	<b>65 – 90</b>	<b>75</b>	<b>35 – 60</b>
<b>Paderborn</b>	<b>165 – 460</b>	<b>305</b>	<b>115 – 310</b>
<b>Salzkotten</b>	<b>135 – 175</b>	<b>150</b>	<b>50 – 130</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 6 % angestiegen. Dabei reicht die Spanne von praktisch gleich bleibenden Preisen in Sande und Benhausen bis zu einem Preisanstieg von ca. 7,7 % in Elsen. Die Preise in der Kernstadt und in Schloß Neuhaus sind im Jahr 2016 gegenüber 2015 um ca. 6,9 % bzw. ca. 4,4 % höher.

### **Kreis Paderborn**

Die Bodenrichtwerte wurden in Bad Lippspringe, Borchon, Delbrück, Hövelhof und Lichtenau um 5 bis 10 € und in Salzkotten um ca. 15 € erhöht. In den anderen Städten und Gemeinden (Altenbeken, Büren, Bad Wünnenberg) sowie deren Ortsteilen blieben die Bodenrichtwerte überwiegend konstant.

### **Gewerbebauland**

Gemeinsames Statement:

Im Stadtgebiet wurden gegenüber 2015 im Jahr 2016 wieder deutlich mehr Kauffälle für Gewerbebauland registriert. Im Kreisgebiet blieb die Zahl konstant.

### **Stadt Paderborn**

Mit 16 Kauffällen von Gewerbebauland wurden 7 Kauffälle mehr registriert als im Jahr 2015. Dies entspricht in etwa dem durchschnittlichen Umsatz der Jahre 2006 bis 2014. Die Preise im Gewerbebaulandbereich haben sich nur geringfügig verändert; sie bewegen sich zwischen 44,- €/m<sup>2</sup> und 90,- €/m<sup>2</sup>.

### **Kreis Paderborn**

Bei den Städten und Gemeinden des Kreises ohne Stadt Paderborn ist beim Gewerbebauland die Nachfrage konstant. Im Jahre 2016 wurden insgesamt 22 (Vorjahr 22) Gewerbegrundstücke gehandelt bei einem durchschnittlichen Preis von rd. 23,- €/m<sup>2</sup>. Im Gewerbebaulandsektor wird das Marktgeschehen durch Verkäufe der Kommunen bestimmt.

### **Landwirtschaftliche Flächen**

Gemeinsames Statement:

Im Kreisgebiet von Paderborn gab es im Jahr 2016 bei den Kaufvertragszahlen einen Anstieg gegenüber 2015 um rd. 10 %. Die Kaufpreise stiegen überwiegend nur leicht an (+2,5 %). Im Stadtgebiet von Paderborn wurden 28 Verkaufsfälle landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahr 2016 registriert.

### **Stadt Paderborn**

Der Umsatz landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Stadtgebiet von Paderborn lag im Jahr 2016 mit 28 Kauffällen deutlich über den Umsatzzahlen der vorangegangenen Jahre. Auch die in diesen Kauffällen veräußerte Flächengröße erreichte mit rd. 106 ha eine für städtische Verhältnisse außerordentliche Höhe. Grund für diese Steigerungen ist insbesondere der Verkauf eines großen landwirtschaftlichen Gutes. Die Preisentwicklung war uneinheitlich, wobei die hohen Kaufpreise der zurückliegenden Jahre nicht mehr erreicht wurden. Deshalb wurde der höchste Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen im Stadtgebiet um 0,10 EUR/m<sup>2</sup> auf nunmehr 5,20 EUR/m<sup>2</sup> zurückgenommen. Dagegen wurden zwei andere Bodenrichtwerte noch geringfügig höher ermittelt und beschlossen als im Jahr 2015. Der Durchschnitt der 6 landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte beträgt 3,75 EUR/m<sup>2</sup>.

### **Kreis Paderborn**

Der durchschnittliche Preis für Ackerland liegt bei rd. 3,60 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte für Ackerland liegen zwischen 5,80 €/m<sup>2</sup> in Delbrück, Westenholz, 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 weisen für das Kreisgebiet einen Anstieg gegenüber 2015 auf. Im Stadt- und Kreisgebiet sind überwiegend deutlich gestiegene Preise festzustellen.

### Stadt Paderborn

Im Jahr 2016 wurden 295 Kauffälle von Grundstücken registriert, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind. Dies entspricht dem Umsatz im Jahr 2015, verfehlt aber um knapp 10 % die durchschnittlichen Verkaufszahlen der Jahre 2006 bis 2014. Von den 295 Kauffällen entfielen 28 und damit 7 weniger als im Jahr 2015 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. Insbesondere für Grundstücke, die mit Objekten ab Baujahr 1975 bebaut waren, wurden Preissteigerungen zwischen 6 % (Reihenhäuser der Baujahresstufe 1975 bis 1994) und 15 % bis 20 % (Doppelhaushälften der Baujahresstufe 1975 bis 1994) festgestellt. Für noch ältere Objekte sind geringere Preissteigerungen und für Einfamilienhäuser auch deutliche Preisrückgänge zu verzeichnen. Auch für Zwei- und Dreifamilienhäuser ist von Preissenkungen bei den älteren und Preissteigerungen bei den jüngeren Objekten auszugehen.

### Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

<b>Baujahr</b> <b>Gebäudetyp</b>	<b>1950 – 1974</b>	<b>1975 – 1994</b>	<b>1995 – 2014</b>
<b>EFH, freistehend</b>	268.800,- EUR	324.500,- EUR	339.400,- EUR
<b>Doppelhaushälfte</b>	183.100,- EUR	262.800,- EUR	274.600,- EUR
<b>Reihenhaus</b>	202.300,- EUR	222.300,- EUR	202.000,- EUR
<b>Zwei- und Dreifamilienhaus</b>	270.700,- EUR	330.800,- EUR	

Die Zahl an Kauffällen von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, stieg gegenüber 2015 von 60 Kauffällen auf 87 Kauffälle deutlich an. Gegenüber den mittleren Verkaufszahlen der Jahre 2006 bis 2014 ist dies aber immer noch ein um rd. 7 % geringerer Umsatz.

Dagegen bedeuten die 30 Kauffälle von Grundstücken, die mit gewerblich bzw. geschäftlich genutzten Gebäuden bebaut sind, nicht nur gegenüber 2015 einen deutlichen Umsatzzanstieg (+ 100%) sondern auch gegenüber dem langjährigen Mittel aus den Jahren 2006 bis 2014 einen um rd. 22 % höheren Umsatz.

### Kreis Paderborn

Von den 625 Kaufverträgen (2015: 586) über bebaute Grundstücke entfielen 470 (2015: 448), rd. 75 %, auf den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser). 2016 wurden 22 neue Eigenheime (2015: 13) veräußert. Der Anteil der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 371 (2015: 367).

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2016			
	Zentral-orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral-orte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2014	1980 – 2014
Ø Kaufpreise in €	208.000	187.000	285.000	240.000
Ø Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	159	160	153	160
Ø Baujahr	1969	1970	2000	1998
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	610	654	591	604

Entwicklung des Preisniveaus für freistehende Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser gegenüber 2015:

Zentralorte:

Baujahr 1960 – 1979 = + 20 % \*

Baujahr 1980 – 2014 = + 10 %

Stadt-/Ortsteile:

Baujahr 1960 – 1979 = + 30 % \*

Baujahr 1980 – 2014 = + 10 %

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

### Doppelhaushälften, Reihenhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2016			
	Zentral-orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral-orte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2014	1980 – 2014
Ø Kaufpreise in €			234.000	179.000
Ø Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>			129	128
Ø Baujahr im Mittel			1999	1996
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>			310	372

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 Rückgang gegenüber dem Vorjahr um etwa 8 %.

## Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“

Gemeinsames Statement – Umsatz und Preise:

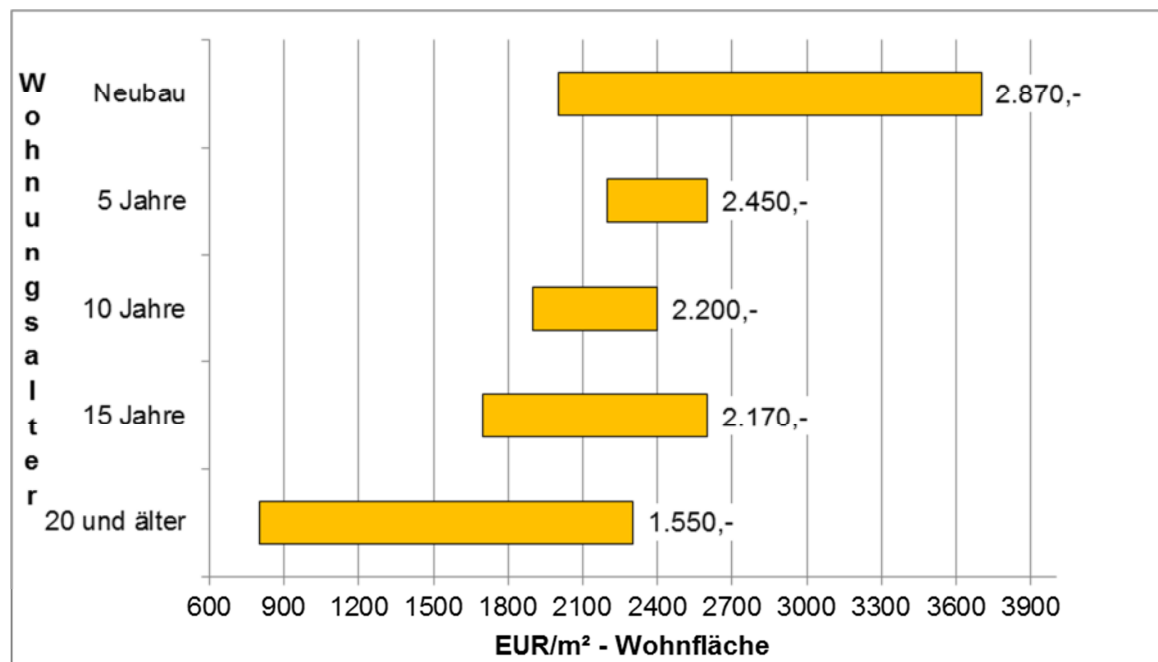
Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Stadtgebiet von Paderborn im Jahr 2016 deutlich gestiegen. Hinsichtlich der Preise ist für das Stadtgebiet und das Kreisgebiet von steigenden Preisen auszugehen.

### Stadt Paderborn

Die 682 auswertbaren Kauffälle von Eigentumswohnungen im Jahr 2016 stellen gegenüber dem Jahr 2015 einen Anstieg von rd. 21 % dar. Trotzdem sind die Verkaufszahlen der Jahre 2011 bis 2014 von durchschnittlich 774 Kauffällen noch nicht erreicht. Gegen diesen Trend entwickelten sich die Verkaufszahlen im Stadtteil Elsen. Dort wurde mit 100 erfassten Kauf-fällen der höchste je erreichte Umsatz gezählt. Von den Verkäufen des Jahres 2016 entfielen rd. 36 % auf Neubauerstverkäufe, verglichen mit 40 % im Jahr 2015.

Die Preise für neue Eigentumswohnungen in der Kernstadt liegen im Mittel bei rd. 2.870,- EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Preisspanne für Neubauwohnungen in der Kernstadt reicht von 2.100,- €/m<sup>2</sup> bis rd. 3.700,- €/m<sup>2</sup>. Diese Spanne hat sich gegenüber 2015 deutlich vergrößert. Die höchsten Preise wurden für Wohnungen gezahlt, die in guten bis sehr guten zentralen Wohnlagen der Kernstadt errichtet wurden. Diese Preise beinhalten den Bodenwertanteil und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw. Sie sind gegenüber 2015 um rd. 6 % gestiegen. Auch die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Kernstadt, die 15 Jahre oder älter sind, verzeichnen um rd. 10 % höhere Preise. Für die Ermittlung der Preisentwicklung gebrauchter Eigentumswohnungen bis zu einem Alter von 15 Jahren standen nur wenige Kauffälle zur Verfügung. Für diese Kategorie ist danach eher von stabilen Preisen auszugehen. Eigentumswohnungen in den Stadtteilen wurden im Jahr 2016 zwischen 100,- EUR/m<sup>2</sup> und 250,- EUR/m<sup>2</sup> günstiger verkauft als in der Kernstadt; diese Differenz ist verglichen mit dem Jahr 2015 gesunken. Ausgenommen davon sind Neubauwohnungen, die in den Stadtteilen bis zu 600,- EUR/m<sup>2</sup> günstiger verkauft werden.

Die nachfolgende Übersicht zeigt Preise für Eigentumswohnungen aus der Kernstadt:



## Kreis Paderborn

Von den 212 Kaufverträgen über Wohnungs- u. Teileigentum (2015: 211) entfielen 207 auf Wohnungseigentum. 2016 wurden 62 neue Eigentumswohnungen (2015: 64) veräußert. Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen liegt zwischen 1.770 bis 2.850 €/m<sup>2</sup> und bedeutet einen Preisanstieg von durchschnittlich 8 %.

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen gegenüber 2015 um durchschnittlich 4 %. Das Preisniveau bei gebrauchten Objekten (80 ausgewertete Kauffälle) liegt bei rd. 1.315 €/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. 05251/881684, Kreis Pb: 05251/3086209).

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 (05251/882062) zu erreichen.

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](mailto:gutachterausschuss@kreis-paderborn.de)) bzw. per Fax (05251/3086299) 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