



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt und im Kreis Paderborn

Presseinformationen vom 12. April 2019 zur Immobilienmarktentwicklung in der Stadt und im Kreis Paderborn im Jahre 2018

Nach Abschluss der Auswertearbeiten informierten auch 2019 die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Kreis Paderborn und in der Stadt Paderborn – Dipl.-Ing. Axel Gurok (58) und Dipl.-Ing. Rainer Ahmann (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 2018 folgende Entwicklungen:

- **Anzahl der registrierten Kauffälle:** gegenüber 2017 im Stadtgebiet von Paderborn um rd. 11 % gesunken und im Kreisgebiet um rd. 4 % gestiegen. Steigerung des Geldumsatzes im Stadtgebiet um rd. 0,5 % und im Kreisgebiet um rd. 24 %.
- **Baugrundstücke:** Bei einer deutlich zurückgehenden Anzahl an Verkäufen liegt die Steigerung der Bodenrichtwerte in der Stadt Paderborn mit knapp 10 % deutlich über den Erhöhungen der letzten Jahre. Baugrundstücke in Büren und Bad Wünnenberg überwiegend preisstabil. In den anderen Kommunen des Kreisgebietes Preissteigerungen von 5 bis 15 %.
- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** Trotz eines um rd. 12 % gestiegenen Umsatzes im Bereich der Stadt Paderborn wurden Preissteigerungen zwischen 0 % und 10 % je nach Gebäudetyp und Gebäudealter festgestellt; im übrigen Kreisgebiet Preissteigerungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von durchschnittlich + 6 % und für Doppelhaushälften und Reihenhäuser von durchschnittlich + 2 %.

Eigentumswohnungen: in der Stadt Paderborn bei gesunkenen Umsätzen Preissteigerungen zwischen rd. 5 % und 10 %. Im übrigen Kreisgebiet bei neuen Eigentumswohnungen Preissteigerung von rd. 10 % und bei gebrauchten Eigentumswohnungen um durchschnittlich 5 %.

- **Landwirtschaftliche Grundstücke:** Im Stadtgebiet deutliche Belebung des Umsatzes bei leicht gestiegenen Preisen. Im Kreisgebiet Preissteigerungen von rd. 6%.

Der Grundstücksmarkt war in 2018 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 2017 leicht gestiegen und entspricht dem Durchschnitt der Jahre 2014 – 2017.

Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

Wohnbauland

Gemeinsames Statement:

Im Jahr 2018 wurden sowohl im Gebiet der Stadt Paderborn als auch im übrigen Kreisgebiet weniger Baugrundstücke für den Wohnungsbau verkauft als im Jahr 2017.

Stadt Paderborn

Im Jahr 2018 wurden in der Stadt Paderborn 110 Kauffälle für den Ein- und Zweifamilienhausbau - dazu zählen auch Grundstücke für den Bau von Doppelhaushälften und Reihenhäuser - notariell beurkundet und damit 48 weniger als im Jahr 2017. Insbesondere der Verkauf städtischer Baugrundstücke sank hier deutlich. Auch die 24 Kauffälle für den Geschosswohnungsbau stellen einen geringen Umsatz dar. In 2017 wurden noch 35 Kauffälle für derartige Grundstücke verkauft. In diesem Teilmarkt stieg jedoch der Anteil der von der Stadt veräußerten Baugrundstücke deutlich auf 10 Fälle.

Kreis Paderborn

Im übrigen Kreis Paderborn wurden 2018 insgesamt 211 Kauffälle über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus registriert (200 – 1.000 m² Größe). Das ist ein Minus von rd. 5 % gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil der kommunalen Baulandverkäufe lag bei rd. 60 %.

beschlossene Richtwerte:

	Wohnbauland		
	Zentralorte		Stadt-/Ortsteile
	Spanne	Mittlere Lage	Spanne
Altenbeken	80 – 135	120	90 – 100
Bad Lippspringe	210 – 310	235	
Bad Wünnenberg	60 – 105	85	45 – 75
Borchen	170 – 210	190	85 – 140
Büren	60 – 115	90	30 – 85
Delbrück	175 – 275	245	60 – 150
Hövelhof	190 – 245	215	65 – 110
Lichtenau	75 – 110	90	35 – 70
Paderborn	200 – 550	340	130 – 350
Salzkotten	175 – 210	190	60 – 165

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

Im Stadtgebiet wurden die Bodenrichtwerte im Durchschnitt um 9,6 % angehoben. In der Kernstadt, in Benhausen und in Sande wurden die Richtwerte zwischen 10 % und 13 % angehoben und in Dahl mit 1,6 % am geringsten. Für die übrigen Gemarkungen wurden die Bodenrichtwerte zwischen 7,4 % und 9,7 % angehoben.

Kreis Paderborn

Die Bodenrichtwerte wurden in Bad Lippspringe, Borchon, Delbrück, Hövelhof und Salzkotten um bis zu 25 €/m² erhöht. In Büren und Bad Wünnenberg blieben die Bodenrichtwerte konstant. In Altenbeken und Lichtenau ergab sich ein Anstieg von 5 bis 15 €/m².

Gewerbebauland

Gemeinsames Statement:

Im Stadtgebiet wurden gegenüber 2017 im Jahr 2018 wieder weniger Kauffälle für Gewerbebauland registriert. Im Kreisgebiet gab es in diesem Segment dagegen mehr Kauffälle.

Stadt Paderborn

Mit 18 Kauffällen von Gewerbebauland wurden 7 Kauffälle weniger registriert als im Jahr 2017. Dies entspricht in etwa dem durchschnittlichen Umsatz der Jahre 2006 bis 2016. Die Preise im Gewerbebaulandbereich sind gestiegen; sie bewegen sich zwischen 45,- €/m² und 100,- €/m².

Kreis Paderborn

Bei den Städten und Gemeinden des Kreises ohne Stadt Paderborn ist beim Gewerbebauland die Nachfrage steigend. Im Jahre 2018 wurden insgesamt 44 (Vorjahr 39) Gewerbegrundstücke gehandelt bei einem durchschnittlichen Preis von rd. 33,- €/m² (erschließungsbeitragsfrei). Im Gewerbebaulandsektor liegt der Anteil der kommunalen Verkäufe bei rd. 52 %.

Landwirtschaftliche Flächen

Gemeinsames Statement:

Im Kreisgebiet von Paderborn stiegen im Jahr 2018 die Kaufvertragszahlen gegenüber 2017 um rd. 11 %. Die Kaufpreise stiegen lageabhängig teilweise deutlich an. Im Stadtgebiet von Paderborn wurden 9 Verkaufsfälle landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahr 2018 registriert.

Stadt Paderborn

Der Umsatz landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Stadtgebiet von Paderborn lag im Jahr 2018 mit 9 Kauffällen deutlich über den Umsatzzahlen des Jahres 2017 mit 5 Verkaufsfällen. Die Bodenrichtwerte in 4 der 6 Bodenrichtwertzonen stiegen zwischen 0,10 EUR/m² und 0,50 EUR/m². In den Bodenrichtwertzonen mit dem höchsten und dem niedrigsten Bodenrichtwert (5,20 EUR/m² bzw. 2,70 EUR/m²) stagnierten dagegen die Preise. Der Durchschnitt der 6 landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte beträgt rd. 3,92 EUR/m².

Kreis Paderborn

Der durchschnittliche Preis für Ackerland liegt lageabhängig bei rd. 4,30 €/m². Die Bodenrichtwerte für Ackerland liegen zwischen 7,00 €/m² in Salzkotten und Verne und 2,20 €/m² für den Bereich Kleinenberg.

Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

Gemeinsames Statement – Umsatz und Preise:

Die Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhausobjekte stiegen sowohl im Stadtgebiet von Paderborn und als auch im Kreisgebiet gegenüber 2017 deutlich an. Im Stadt- und Kreisgebiet sind überwiegend gestiegene Preise festzustellen.

Stadt Paderborn

Im Jahr 2018 wurden 328 Kauffälle von Grundstücken registriert, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind. Dieser Wert liegt um rd. 12 % über dem Umsatz der Jahre 2015 bis 2017 und entspricht in etwa den durchschnittlichen Verkaufszahlen der Jahre 2006 bis 2014. Von den 328 Kauffällen entfielen 31 Fälle und damit genauso viele wie im Jahr 2017 auf neu errichtete Objekte.

Während für das Jahr 2017 noch überwiegend Preissteigerungen von 10 % und mehr festgestellt wurden, ergeben sich für 2018 Preissteigerungen von 4,5 % bei einer Spanne zwischen 0 % und 10 %. Für Zwei- und Dreifamilienhäuser ist von Preissteigerungen von deutlich über 10 % auszugehen.

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

Baujahr Gebäudetyp	1950 – 1977	1978 – 1995	1996 – 2016
EFH, freistehend	336.900,- EUR	353.300,- EUR	385.200,- EUR
Doppelhaushälfte (inkl. Reihenendhäuser)	264.200,- EUR	284.100,- EUR	308.800,- EUR
Reihenmittelhaus	217.300,- EUR	238.700,- EUR	236.000,- EUR
Zwei- und Dreifamilienhaus	369.000,- EUR	373.000,- EUR	

Die Kauffallzahlen von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, stieg gegenüber 2017 von 78 Kauffällen auf 83 Kauffälle an. Dies entspricht genau den mittleren Verkaufszahlen der Jahre 2010 bis 2017.

Dagegen bedeuten die 18 Kauffälle von Grundstücken, die mit gewerblich bzw. geschäftlich genutzten Gebäuden bebaut sind, nicht nur gegenüber 2017 einen deutlichen Umsatzrückgang von 7 Fällen; auch gegenüber dem langjährigen Mittel aus den Jahren 2010 bis 2016 ist dies ein Umsatzrückgang von rd. 25 %. Allerdings weist dieser Teilmarkt von Jahr zu Jahr häufig deutlich unterschiedliche Umsatzzahlen auf.

Kreis Paderborn

Von den 656 Kaufverträgen (2017: 607) über bebaute Grundstücke entfielen 505 (2017: 449), rd. 77 %, auf den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser). 2018 wurden 14 neue Eigenheime (2017: 13) veräußert. Der Anteil der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 409 (2017: 357).

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen gegenüber 2017 um durchschnittlich 6 % (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 28 %). Das Preisniveau liegt durchschnittlich zwischen rd. 1.180 €/m² bis rd. 2.270 €/m² Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

Die Preise für Doppelhaushälften/ Reihenhäuser stiegen gegenüber 2017 um durchschnittlich 2 % (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 33 %). Das Preisniveau liegt durchschnittlich zwischen rd. 1.740 €/m² bis rd. 1.950 €/m² Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

Übersicht der Werte von 2018:

*freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser **

Ø Werte	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)
Kaufpreis €	344.000	275.000	272.000	198.000
Bodenwertanteil	108.000	136.000	57.000	60.000
Wohnfläche m ²	153	160	156	174
Baujahr	1999	1978	1999	1979
Anzahl	14	25	23	37
KP/ WF €/m ²	2.270	1.820	1.790	1.180

*Doppelhaushälften/ Reihenhäuser **

Ø Werte	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)
Kaufpreis €	254.000	253.000	231.000	Anzahl zu gering
Bodenwertanteil	59.000	81.000	35.000	
Wohnfläche m ²	133	130	138	
Baujahr	1999	1984	1997	
Anzahl	29	9	13	
KP/ WF €/m ²	1.930	1.950	1.740	

* 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:

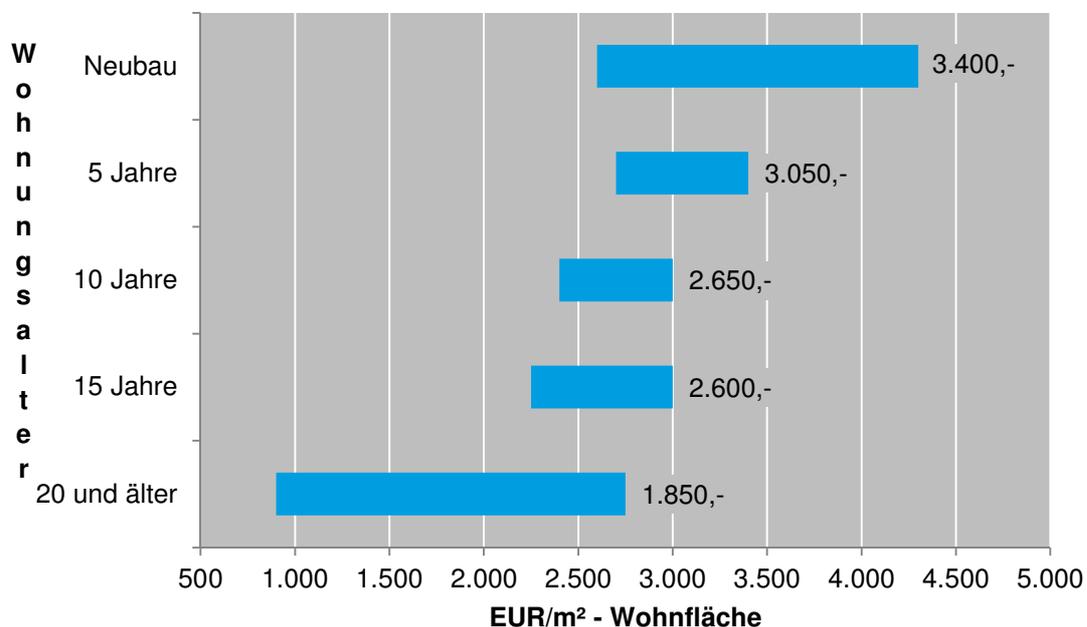
Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Stadtgebiet von Paderborn im Jahr 2018 deutlich gesunken, im Kreis Paderborn deutlich gestiegen (rd. 25 %). Hinsichtlich der Preise sind für das Stadt- und das Kreisgebiet weiterhin steigende Preise festzustellen.

Stadt Paderborn

Die 500 auswertbaren Kauffälle von Eigentumswohnungen im Jahr 2018 stellen gegenüber dem Jahr 2017 einen Rückgang von rd. 14 % dar. Während in der Paderborner Kernstadt und im Stadtteil Schloß Neuhaus die Umsätze deutlich fielen, stiegen in Elsen und in den kleineren Stadtteilen die Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen. In der Kernstadt wurden etwa so wenige Kauffälle registriert wie zuletzt im Jahr 2008. Auch der Anteil von Erstverkäufen sank zwischen 2017 und 2018 von 35,2 % auf 29,6 %.

Die Preise für Neubaueigentumswohnungen in der Kernstadt liegen inklusive Bodenwertanteil und dem Wert eines Pkw Einstellplatzes im Mittel bei rd. 3.400,- EUR je m² Wohnfläche. Die Preisspanne für derartige Objekte reicht von rd. 2.600,- €/m² bis rd. 4.300,- €/m². Diese Spanne hat sich gegenüber 2017 deutlich vergrößert; insbesondere die Spitzenpreise zogen an. Insgesamt sind die Preise zwischen 5 % und 10 % und damit deutlich geringer als im Jahr 2017 (10 % bis 15 %) gestiegen. In den Stadtteilen wurden Eigentumswohnungen im Jahr 2018 zwischen 200,- EUR/m² und 550,- EUR/m² günstiger verkauft als in der Kernstadt. Die höchsten Preisunterschiede ergeben sich bei Neubauwohnungen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt Preise für Eigentumswohnungen aus der Kernstadt:



Kreis Paderborn

Von den 254 Kaufverträgen über Wohnungs- u. Teileigentum (2017: 197) entfielen 244 auf Wohnungseigentum. 2018 wurden 81 neue Eigentumswohnungen (2017: 65) veräußert. Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen liegt (für die Orte Bad Lippspringe/ Hövelhof/ Delbrück/ Salzkotten/ Borchten) bei 39 ausgewerteten Kauffällen im Durchschnitt bei 2.700 €/m² Wohnfläche (Spanne von 2.160 bis 3.100 €/m²) und weist somit eine Steigerung von rd. 9 % auf (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 20 %).

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen gegenüber 2017 um durchschnittlich 5 % (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 26 %). Je nach Lage und Baujahr liegen die Durchschnittskaufpreise zwischen 93 % und 118 % des Vorjahres. Das Preisniveau liegt damit bei rd. 1.270 €/m² bis 1.700 €/m² Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

Übersicht der Werte von 2018 *:

Ø Werte	Lage 1 (Neubau)	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)
Kaufpreis €	219.000	128.000	102.000	100.000
Wohnfläche m ²	81	75	75	78
Baujahr	Neubau	1995	1981	1997
Anzahl	39	28	23	12
KP/ WF €/m ²	2.700	1.700	1.340	1.270

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

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

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 für die Stadt Paderborn und 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. 05251/881685, 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) 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) 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

Ahmann / Gurok