



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt und im Kreis Paderborn

Presseinformationen vom 14. April 2016 zu Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2016 und zur Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt und im Kreis Paderborn im Jahre 2015

Wie schon in den vergangenen Jahren informierten auch 2016 der Vorsitzende bzw. stellv. Vorsitzende der Gutachterausschüsse beim Kreis Paderborn und bei der Stadt Paderborn – Dipl.-Ing. Axel Gurok (55) und Dipl.-Ing. Rainer Ahmann (55) – gemeinsam über die Entwicklung der Bodenrichtwerte und des übrigen Grundstücksmarktes im Kreis und in der Stadt Paderborn.

Für das Kreis- und Stadtgebiet Paderborn ergeben sich für das Jahr 2015 folgende Entwicklungen:

- **Anzahl der registrierten Kauffälle:** gegenüber 2014 im Stadtgebiet von Paderborn um rd. 26 % und im Kreisgebiet um rd. 25 % gesunken.
- **Baugrundstücke:** im Kreis moderate Steigerungen bis preisstabil, Bodenrichtwerte tlw. + 3 %; im Bereich der Stadt Paderborn Preissteigerungen von über 6 %
- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** im Bereich der Stadt Paderborn Preissteigerungen je nach Gebäudetyp und Gebäudealter zwischen 0 % und 15 %; im übrigen Kreisgebiet Preissteigerungen von bis zu 10 % bei Gebäuden bis 30 Jahre Gebäudealter; ältere Gebäude preisstabil bis leicht fallend (bis - 5 %).
- **Eigentumswohnungen:** in der Stadt Paderborn für alle Altersstufen inkl. Neubauten Preissteigerungen von 4 % bis 10 %. Im übrigen Kreisgebiet Preissteigerungen bei neuen Eigentumswohnungen um durchschnittlich 2,5 % und bei gebrauchten Eigentumswohnungen um durchschnittlich 7,5 %.
- **Landwirtschaftliche Grundstücke:** Im Kreisgebiet im letzten Jahr im Durchschnitt nur geringe Preissteigerungen (+ 3 %). Im ost-/ und südlichem Kreisgebiet leichter Preisanstieg, sonst preisstabil. Im Stadtgebiet ebenfalls deutliche Beruhigung des Preisanstiegs bei geringen Umsätzen.

Entgegen den in 2015 deutlich gesunkenen Verkaufszahlen ist die Nachfrage nach Immobilien nach wie vor hoch. Der Rückgang in 2015 ist auf die Erhöhung der Grunderwerbssteuer zum 1.1.2015 zurückzuführen, die zu deutlichen terminlichen Vorzieheffekten zum Jahresende 2014 geführt haben. Im Stadtgebiet von Paderborn ist auch das Angebot an Immobilien gering. Die hohe Nachfrage führt in einigen Regionen zu spürbaren Preissteigerungen, wobei die Lage eine entscheidende Rolle spielt. Ein nach wie vor historisch niedriges Zinsniveau und das Fehlen alternativer renditeträchtiger Anlageformen beeinflussen den Immobilienmarkt.

Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

Wohnbauland

Gemeinsames Statement:

Im Jahr 2015 wurden sowohl im Gebiet der Stadt Paderborn als auch im übrigen Kreisgebiet deutlich weniger Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft als im Jahr 2014.

Stadt Paderborn

Im Jahr 2015 wurden in der Stadt Paderborn nur 87 Kauffälle für den Ein- und Zweifamilienhausbau inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser notariell beurkundet. Das bedeutet gegenüber dem Jahr 2014 einen Rückgang um rd. 48 %. Gleiches gilt für die 32 Verkaufsfälle von Baugrundstücken für den Mehrfamilienwohnungsbau, die einen Rückgang von rd. 24 % gegenüber 2014 bedeuten. Diese auch im langjährigen Mittel sehr geringen Verkaufszahlen belegen ein zu knappes Angebot an Wohnbauland. Der Anteil der von der Stadt veräußerten Baugrundstücke für den Wohnungsbau betrug im Jahr 2015 rd. 30 % und bewegt sich damit knapp unter den Zahlen der der vergangenen Jahre.

Kreis Paderborn

Im übrigen Kreis Paderborn wurden 2015 insgesamt 182 Kauffälle über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus registriert. Das ist ein Rückgang um rd. 39 % gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil der kommunalen Baulandverkäufe lag bei rd. 35 %.

beschlossene Richtwerte:

	Wohnbauland		
	Zentralorte		Stadt-/Ortsteile
	Spanne	Mittlere Lage	Spanne
Altenbeken	70 – 115	100	70 – 85
Bad Lippspringe	170 – 250	190	
Bad Wünnenberg	60 – 105	85	45 – 60
Borchen	125 – 175	165	65 – 100
Büren	55 – 110	85	30 – 65
Delbrück	140 – 230	210	50 – 115
Hövelhof	130 – 200	180	55 – 100
Lichtenau	60 – 80	70	35 – 60
Paderborn	140 – 430	285	115 – 290
Salzkotten	120 – 160	135	50 – 125

Gemeinsames Statement – Preisentwicklung Bauland

Kreisweit betrachtet ergibt sich für das nördliche Kreisgebiet ein leicht steigendes und für die Stadt Paderborn 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 gut 6 % angestiegen. Dabei reicht die Spanne von praktisch gleich bleibenden Preisen in Marienloh bis zu einem Preisanstieg von ca. 8 % in Elsen. Die Preise in der Kernstadt und in Schloß Neuhaus sind im Jahr 2015 gegenüber 2014 um ca. 6 % bzw. ca. 7 % erhöht.

Kreis Paderborn

Bei den Städten und Gemeinden ohne Stadt Paderborn blieben 2015 die Baulandpreise im Durchschnitt konstant, bzw. stiegen nur moderat an.

Die Bodenrichtwerte wurden in Altenbeken, Bad Lippspringe, und den Kernorten von Delbrück und Hövelhof um + 5 bis + 10 €/m² erhöht. In den anderen Städten und Gemeinden, sowie deren Ortsteilen blieben die Bodenrichtwerte überwiegend konstant.

Gewerbebauland

Gemeinsames Statement:

Im Stadt- und Kreisgebiet wurden gegenüber 2014 im Jahr 2015 deutlich weniger Kauffälle für Gewerbebauland (Kreis: - 33 %, Stadt: - 47 %) registriert.

Die Kaufpreise stagnierten überwiegend.

Stadt Paderborn

Es wurden 9 Kauffälle von Gewerbebauland registriert. Das sind 8 Kauffälle weniger als im Jahr 2014. Nur im Jahr 2013 wurden mit 5 Kauffällen noch geringere Umsätze in diesem Marktsegment registriert. Die Preise im Gewerbebaulandbereich haben sich nur geringfügig verändert; sie bewegen sich zwischen 43,- €/m² und 88,- €/m².

Kreis Paderborn

Bei den Städten und Gemeinden des Kreises ohne Stadt Paderborn ist beim Gewerbebauland die Nachfrage gegenüber 2014 gesunken. Im Jahre 2015 wurden insgesamt 22 (Vorjahr 33) Gewerbebaugrundstücke gehandelt bei einem durchschnittlichen Preis von rd. 29,- €/m². Der Gewerbebaulandsektor wird überwiegend durch Verkäufe der Kommunen abgedeckt.

Landwirtschaftliche Flächen

Gemeinsames Statement:

Im Kreisgebiet von Paderborn gab es im Jahr 2015 bei den Kaufvertragszahlen einen Rückgang gegenüber 2014 um 19 % .

Die Kaufpreise waren im nördlichen und westlichen Kreisgebiet weitgehend konstant, im übrigen Kreisgebiet blieben sie überwiegend konstant bzw. stiegen leicht an.

Im Stadtgebiet von Paderborn wurden 11 Verkaufsfälle landwirtschaftlicher Grundstücke im Jahr 2015 registriert. .

Stadt Paderborn

Der Umsatz landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Stadtgebiet von Paderborn ist strukturbedingt eher niedrig. Dies belegt auch das Jahr 2015 in dem gegenüber dem bereits umsatzschwachen Jahr 2014 nochmals ein Fall weniger registriert wurde. Auch der Preisanstieg verlangsamte sich. Im östlichen Stadtgebiet sind die Bodenrichtwerte praktisch unverändert. Im Bereich Wewer / Elsen wurde zum 01.01.2016 ein Bodenrichtwert in Höhe von 5,30 €/m² ermittelt und beschlossen. Dies entspricht dem Wertniveau im westlich angrenzenden Bereich von Salzkotten.

Kreis Paderborn

Der durchschnittliche Preis für Ackerland liegt bei rd. 3,45 €/m². Die Bodenrichtwerte für Ackerland liegen zwischen 5,60 €/m² in Delbrück und 2,00 €/m² für den Bereich Kleinenberg.

Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

Gemeinsames Statement – Umsatz und Preise:

Die Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhausobjekte weisen für das Kreisgebiet und Stadtgebiet von Paderborn einen Rückgang gegenüber 2014 auf. Während im Stadtgebiet auch als Folge des knappen Angebotes die Preise deutlich gestiegen sind, ist im übrigen Kreisgebiet wie 2014 ein stagnierendes bis leicht steigendes Preisniveau festzustellen.

Stadt Paderborn

Im Jahr 2015 wurden 295 Kauffälle von Grundstücken registriert, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind. Diese Zahl bedeutet gegenüber den 360 Verkaufsfällen des Jahres 2014 zwar einen deutlichen Umsatzrückgang. Der Durchschnitt der beiden Jahre 2014 und 2015 entspricht aber exakt den durchschnittlichen Verkaufszahlen der Jahre 2007 bis 2013 von rd. 328 Kauffällen. Dies belegt die eingangs formulierte These, dass wegen der Grunderwerbssteuererhöhung zum 01.01.2015 im Jahr 2014 Immobilienkäufe vorgezogen wurden, die dann beim Umsatz des Jahres 2015 fehlen. Von den 295 Kauffällen entfielen 35 auf neuerrichtete Objekte. Dies entspricht einem Anteil von rd. 12 % verglichen mit 13 % im Jahr 2014.

Die große Nachfrage nach Immobilien und das insgesamt eher knappe Angebot haben sich deutlich auf die Preise ausgewirkt. Insbesondere für Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser wurden für alle Baujahresstufen Preissteigerungen von 3 % bis über 15 % festgestellt. Lediglich das Preisniveau für Doppelhaushälften weist keine bzw. nur geringe Preissteigerungen auf. Auch für Zwei- und Dreifamilienhäuser ist von Preissteigerungen um die 5 % auszugehen.

Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Grundstücksfläche 350 bis 800 m², voll oder teilunterkellerte Gebäude, dem Alter entsprechender normaler Zustand)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2015			
	Kernstadt Paderborn	Stadtteile	Kernstadt Paderborn	Stadtteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2013	1980 – 2013
Ø Kaufpreise in €	283.000	215.000	330.000	298.000
Ø Wohnfläche (WF) in m ²	154	148	176	152
Ø Baujahr	1966	1971	1986	1993
Ø Grundstücksfläche in m ²	621	597	595	557

Doppelhaushälften, Reihenhäuser

(Grundstücksfläche 200 bis 500 m², voll oder teilunterkellerte Gebäude, dem Alter entsprechender normaler Zustand)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2015			
	Kernstadt Paderborn	Stadtteile	Kernstadt Paderborn	Stadtteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2013	1980 – 2013
Ø Kaufpreise in €	221.000	176.000	241.000	225.000
Ø Wohnfläche (WF) in m ²	109	123	128	124
Ø Baujahr im Mittel	1969	1972	1993	1998
Ø Grundstücksfläche in m ²	328	377	271	271

Die Zahl an Kauffällen von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, sank gegenüber 2015 um 1/3 auf jetzt noch 60 Kauffälle. Auch gegenüber den Jahren 2010 bis 2013 ist dies ein sehr niedriger Umsatz. Die Darstellung einer Preisentwicklung in diesem Segment ist sehr schwierig. Es kann von steigenden Preisen ausgegangen werden.

Mit 15 Kauffällen von Grundstücken, die mit gewerblich bzw. geschäftlich genutzten Gebäuden bebaut sind, ist der Umsatz nach der Anzahl an Verkäufen zwar um rd. 38 % gegenüber dem Jahr 2014 gesunken. Bemerkenswert ist aber der Geldumsatz, der in diesem Teilmarkt erreicht wurde. Hier stehen rd. 106 Millionen Euro Umsatz im Jahr 2015 einen Umsatz von „nur“ 42,5 Millionen Euro im Jahr 2014 gegenüber. Verantwortlich dafür sind Verkäufe großer Geschäftshäuser.

Kreis Paderborn

Von den 586 Kaufverträgen (2014: 718) über bebaute Grundstücke entfielen 448 (2014: 552) = rd. 77 % auf den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser). 2015 wurden 13 neue Eigenheime (2014: 13) veräußert. Der Anteil der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 367 (2014: 454).

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Grundstücksfläche 350 bis 800 m², dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2015			
	Zentral-orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral-orte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2013	1980 – 2013
Ø Kaufpreise in €	185.800	157.300	243.700	210.500
Ø Wohnfläche (WF) in m ²	155	164	145	150
Ø Baujahr	1970	1971	1995	1997
Ø Grundstücksfläche in m ²	640	657	521	600

Entwicklung des Preisniveaus für freistehende Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser gegenüber 2014:

Zentralorte:

Baujahr 1960 – 1979 = ± 0 %Baujahr 1980 – 2013 = ± 10 %

Stadt-/Ortsteile:

Baujahr 1960 – 1979 = bis - 10 %

Baujahr 1980 – 2013 = bis + 10 %

Doppelhaushälften, Reihenhäuser

(Grundstücksfläche 250 bis 500 m², dem Alter entsprechender normaler Zustand, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2015			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2013	1980 – 2013
Ø Kaufpreise in €			230.500	183.600
Ø Wohnfläche (WF) in m ²			128	120
Ø Baujahr im Mittel			1998	1995
Ø Grundstücksfläche in m ²			336	355

Das Preisniveau für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser ab Baujahr 1980 ist in den Kernbereichen sowie den Stadt- u. Ortsteilen gegenüber dem Vorjahr um etwa 10 % bis 15 % gestiegen.

Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“

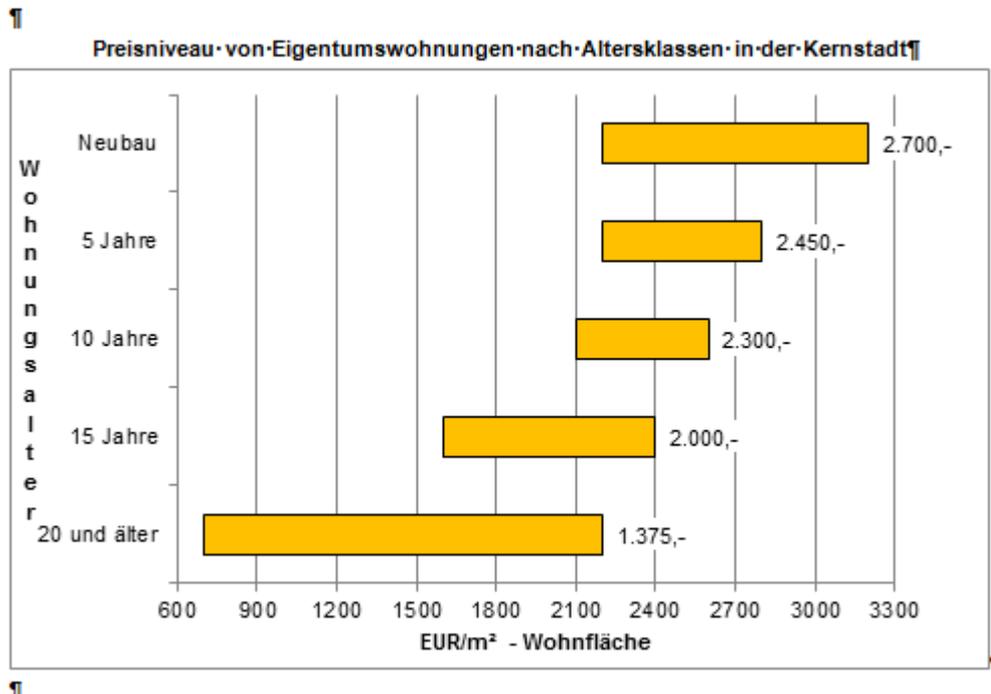
Gemeinsames Statement – Umsatz und Preise:

Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen weist zwischen Kreis und Stadt Paderborn traditionell deutliche Unterschiede auf. So spielt im Kreis die Errichtung von Eigentumswohnungen eine geringere Rolle als im Stadtgebiet Paderborn. Die Anzahl der Kauffälle ist im Stadtgebiet von Paderborn deutlich gefallen. Hinsichtlich der Preise ergibt sich jedoch sowohl für das Stadtgebiet als auch das übrige Kreisgebiet ein steigendes Niveau.

Stadt Paderborn

Die 563 auswertbaren Kauffälle von Eigentumswohnungen im Jahr 2015 stellen gegenüber dem Jahr 2014 einen Rückgang von rd. 30 % dar. Von diesen Verkäufen entfielen rd. 40 % auf Neubauerstverkäufe. Dieser Anteil ist damit gegenüber 2014 um rd. 8 % gestiegen.

Die Preise für neue Eigentumswohnungen in der Kernstadt liegen im Mittel bei rd. 2.700,- EUR je m² Wohnfläche. Die Preisspanne für Neubauwohnungen in der Kernstadt reicht von 2.200,- €/m² bis rd. 3.200,- €/m². Die hohen 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 2014 um rd. 7 % gestiegen. Auch die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Kernstadt sind im Preis gestiegen. Die Steigerungen liegen hier zwischen 4 % und 10 %. Wichtig ist der Hinweis, dass die Preise in den Stadtteilen - Eigentumswohnungen in nennenswerter Zahl werden auch in Elsen und Schloß Neuhaus gehandelt- zwischen 200,- €/m² und 400 €/m² unterhalb der Preise der Kernstadt liegen und zwar unabhängig von der Baujahresklasse.



Kreis Paderborn

Von den 211 Kaufverträgen über Wohnungs- u. Teileigentum entfielen 205 (2014: 232) auf Wohnungseigentum. 2015 wurden 64 neue Eigentumswohnungen (2014: 95) veräußert. Das durchschnittliche Preisniveau für neue Eigentumswohnungen ist im Jahre 2015 unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage und qualitativ höherwertiger Ausstattung (altengerechtes Wohnen) gestiegen. Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen liegt zwischen 1.730 bis 3.020 €/m² und bedeutet einen Preisanstieg von durchschnittlich 2,5 %.

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen gegenüber 2014 um durchschnittlich 7,5 %. Das Preisniveau bei gebrauchten Objekten (93 ausgewertete Kauffälle) liegt bei rd. 1.260 €/m² für ein mittleres Baujahr 1991.

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. 05251/881684, 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) 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.10.12 – und auch per E-mail (gutachterausschuss@kreis-paderborn.de) bzw. per Fax (05251/3086299) zu erreichen.

Sämtliche Bodenrichtwerte aus Nordrhein Westfalen können sowohl über die Geodatenportale von Stadt und Kreis, als auch über BORISplus.NRW kostenlos eingesehen werden. Die in Kürze erscheinenden Grundstücksmarktberichte sind auch dort erhältlich. Seit diesem Jahr kann der vollständige Grundstücksmarktbericht von jedermann kostenfrei herunter geladen werden.

Internetadresse: www.boris.nrw.de

Ahmann / Gurok