



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt und im Kreis Paderborn

Presseinformationen vom 16.02.2011 zu Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2011 und zur Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt und im Kreis Paderborn im Jahre 2010

Gemeinsam informierten die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse bei der Stadt und beim Kreis Paderborn - Dipl.-Ing. Johannes Leßmann (52) und Dipl.-Ing. Axel Gurok (50) – die Öffentlichkeit über die Entwicklung der Bodenrichtwerte und des übrigen Grundstücksmarktes im Kreis und in der Stadt Paderborn. Am Pressegespräch nahmen auch der Stellvertreter von Johannes Leßmann, Rainer Ahmann und der Geschäftsstellenleiter des Kreises, Franz-Josef Brinkmann teil.

Für das Kreis- und Stadtgebiet Paderborn ergeben sich für das Jahr 2010 folgende Entwicklungen:

- **Anzahl der registrierten Kauffälle gegenüber 2009 im Stadtgebiet von Paderborn leicht rückläufig, im übrigen Kreisgebiet deutlich gestiegen**
- **Baugrundstücke: im Kreis preisstabil, im Bereich der Stadt Paderborn ca. 3 % Preissteigerung**
- **Preisstagnation bei gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Energieeffizienz gewinnt weiter an Einfluss auf das Preisniveau.**
- **Neue Eigentumswohnungen im übrigen Kreisgebiet deutlich teurer als im Vorjahr; im Gebiet der Stadt Paderborn weitgehend preisstabil.**

Hierzu Axel Gurok: „Diese aus realen Kauffällen abgeleiteten Entwicklungen belegen, dass der Immobilienmarkt im Kreis anzieht und insgesamt wertstabil ist, wobei die globale Finanzkrise kaum Spuren hinterlassen hat“.

„Wir können für die Gutachterausschüsse darauf verweisen, dass die von uns veröffentlichten Werte Marktpreise sind, da sie ja tatsächlich in notariell beglaubigten Verträgen vereinbart wurden“, verweist Johannes Leßmann auf die hohe Zuverlässigkeit der amtlichen Werte.

Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ / Richtwerte

Wohnbauland

Gemeinsames Statement:

Die Umsätze von Baugrundstücken für den Wohnungsbau belegen für den Kreis Paderborn eine positive Entwicklung. Während im Jahr 2010 in der Stadt Paderborn exakt die gleiche Anzahl von Baugrundstücken für den Wohnungsbau veräußert wurden wie im Jahr 2009, wurden im übrigen Kreisgebiet deutlich mehr Baugrundstücke verkauft als im Jahr zuvor.

Stadt Paderborn

In der Stadt Paderborn wurden im Jahr 2010 mit 158 Kauffällen zwar 9 Kauffälle weniger registriert als im Jahr 2009, dafür zog der Verkauf von Baugrundstücken für den Mehrfamilienwohnungsbau um 9 Kauffälle auf nunmehr 29 Fälle an. Verglichen mit den Jahren 2007 und 2008 bedeuten die 158 Kauffälle aber immer noch ein Plus von rd. 8 %. Auch im Jahr 2010 beträgt der Anteil an Baugrundstücken, die von der Stadt Paderborn veräußert wurden, rd. 29 %.

Kreis Paderborn

Im übrigen Kreis Paderborn wurden 2010 insgesamt 219 Kauffälle über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus registriert. Das ist eine Zunahme von rd. 22 % gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil der kommunalen Baulandverkäufe lag bei rd. 63 %.

Gemeinsames Statement – Preisentwicklung Bauland

Für die Zuständigkeitsgebiete beider Gutachterausschüsse gilt zusammengefasst, dass das Bauland in 2010 im Stadtgebiet von Paderborn teurer wurde und im übrigen Kreisgebiet zu gleichen Preisen gehandelt wurde wie im Jahr 2009. Der in den letzten Jahren zu verzeichnende Abwärtstrend beim Preisniveau ist kreisweit gestoppt.

Stadt Paderborn

Im Stadtgebiet sind die Preise für Baugrundstücke im Mittel um 3 % gestiegen. Dabei reicht die Spanne von einem geringen Preisanstieg von knapp 1 % in Elsen bis zu einem Preisanstieg von knapp 6 % in Benhausen. Insgesamt weisen die kleineren Stadtteile Sande, Marienloh, Neuenbeken und Dahl mit Zuwächsen zwischen 4 % und 5 % neben Benhausen die höchsten Preissteigerungsraten auf.

Kreis Paderborn

Bei den Städten und Gemeinden ohne die Stadt Paderborn blieben 2010 die Baulandpreise im Durchschnitt konstant. Individuelle Anpassungen an einigen Bodenrichtwerten um +/- 5,- €/m² sind zu verzeichnen.

Preisspannen

	Wohnbauland		
	Zentralorte		Stadt-/Ortsteile
	Spanne	Mittlere Lage	Spanne
Altenbeken	60 – 110	100	65 - 85
Bad Lippspringe	155 – 230	180	---
Bad Wünnenberg	50 – 105	75	44 - 55
Borchen	115 – 170	150	65 - 95
Büren	55 – 110	85	32 - 65
Delbrück	125 – 195	185	42 - 105
Hövelhof	125 – 190	160	50 - 100
Lichtenau	60 - 70	60	40 - 60
Paderborn	130 – 350	235	105 - 240
Salzkotten	85 - 145	125	50 - 110

Gewerbebauland

Gemeinsames Statement:

Sowohl im Kreisgebiet als auch im Stadtgebiet von Paderborn stieg die Anzahl der Kauffälle für Gewerbebauland. Die Kaufpreise stagnierten bzw. sanken.

Stadt Paderborn

Mit 12 registrierten Kauffällen für gewerblich nutzbare Baugrundstücke hat der Umsatz gegenüber dem Tiefpunkt in 2009 (4 Kauffälle) wieder ein normales Niveau erreicht. Die Preise für gewerbliches Bauland sind praktisch unverändert. Im Stadtgebiet befinden sich die günstigsten industriell bzw. gewerblich nutzbaren Baulandflächen im Bereich der Autobahnanschlussstelle Mönkeloh und im Bereich von Sennelager mit Preisen von knapp unter 40,00 €/m² inkl. Erschließungsbeiträge. Für die höherwertigen Gewerbebauflächen im Bereich der Detmolder Straße oder des Frankfurter Weges wurden Richtwerte von über 100,- €/m² durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn ermittelt und beschlossen.

Kreis Paderborn

Bei den Städten und Gemeinden des Kreises ohne die Stadt Paderborn ist beim Gewerbebauland die Nachfrage gegenüber 2009 gestiegen und bewegt sich auf dem Preisniveau des Jahres 2008. Im Jahre 2010 wurden insgesamt 25 (Vorjahr 15) Gewerbebaugrundstücke gehandelt bei einem durchschnittlichen Preis von rd. 23,40 €/m². Der Gewerbebaulandsektor wird überwiegend durch Verkäufe der Kommunen abgedeckt.

Landwirtschaftliche Flächen

Gemeinsames Statement:

Sowohl im Kreisgebiet als auch im Stadtgebiet von Paderborn stiegen in 2010 die Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen wie auch in 2009 leicht an. Die Richtwerte wurden deshalb entweder leicht angehoben oder blieben unverändert.

Stadt Paderborn

Im Stadtgebiet von Paderborn ist wie auch in den Vorjahren für den Bereich zwischen Elsen und Wever mit 3,80 €/m² der höchste Richtwert beschlossen worden. Während dieser Richtwert und der Richtwert im Bereich Neuenbeken / Dahl um 0,10 €/m² angehoben wurde, blieben alle anderen Richtwerte mit Werten zwischen 2,20 €/m² und 3,30 €/m² unverändert.

Kreis Paderborn

Bei den landwirtschaftlichen Grundstückpreisen im Kreis Paderborn ohne die Stadt Paderborn ist insgesamt ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen (rd. 2 %). Der durchschnittliche Preis für Ackerland liegt bei 2,15 €/m². Die Bodenrichtwerte für Ackerland liegen zwischen 3,40 €/m² in Bad Lippspringe und 1,10 €/m² für den Bereich Kleinenberg.

Innenstadtzentrum von Paderborn

Die Bodenrichtwerte des Innenstadtzentrums von Paderborn wurden zum 01.01.2011 unverändert gegenüber dem 01.01.2010 ermittelt und beschlossen. Damit ergibt sich nach wie vor der höchste Bodenwert im Bereich der Westernstraße in Höhe von 1.550 €/m² und der niedrigste Bodenwert im Bereich der Franziskaner-, Jesuiten- und Busdorfmauer in Höhe von 310,- €/m². Die Richtwerte im Innenstadtzentrum sind auf eine Geschossflächenzahl von 1,8 normiert.

Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

Gemeinsames Statement – Umsatz und Preise:

Die Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhausobjekte weisen für das Stadtgebiet von Paderborn einen geringfügig gesunkenen Umsatz und für das übrige Kreisgebiet einen steigenden Umsatz auf. Die Preise haben sich gegenüber 2009 insgesamt kaum verändert. In jedem Fall beeinflussen die hohen energetischen Anforderungen an die Gebäude die erzielbaren Kaufpreise.

Stadt Paderborn

Nach einem deutlichen Umsatzanstieg auf 345 Fälle im Jahr 2009 haben sich für Grundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, im Jahr 2010 die Umsätze mit 329 Verkaufsfällen auf die Zahlen der Jahre 2007 und 2008 eingependelt. Der Anteil von Neubauten am Gesamtumsatz ist von rd. 17 % auf rd. 15 % gesunken. Im Jahr 2010 wurden 32 neue Doppelhaushälften und 14 neue Reihenhäuser vermarktet.

Im dritten Jahr in Folge reduzierte sich die Zahl an Kauffällen von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, auf 88 Fälle. Gegenüber den Jahren 2009 (94 Fälle), 2008 (103 Fälle) und 2007 (127 Fälle) ist der Rückgang beachtlich, wird aber relativiert durch die durchschnittlichen Umsatzzahlen der Jahre 2000 bis 2006 von 63 derartigen Verkaufsfällen.

Die 12 registrierten Kauffälle von Grundstücken, die mit Gewerbe- bzw. Geschäftsobjekten bebaut sind, bedeuten nach wie vor einen geringen Umsatz, wenn auch der niedrige Umsatz des Jahres 2009 (4 Kauffälle) übertroffen wurde.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2010			
	Kernstadt	Stadtteile	Kernstadt	Stadtteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2008	1980 – 2008
Kaufpreise in €	230.000	209.000	265.000	261.000
Wohnfläche (WF) in m ²	156	156	178	159
Baujahr im Mittel	1969	1969	1990	1992
Grundstücksfläche in m ²	599	711	571	600

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser weisen für Objekte vom Baujahr 1995 bis 2008 Preissteigerungen auf.

Doppelhaushälften, Reihenhäuser

(Grundstücksfläche 200 bis 500 m², dem Alter entsprechender normaler Zustand, Kauf, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2010			
	Kernstadt	Stadtteile	Kernstadt	Stadtteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2008	1980 – 2008
Kaufpreise in €	167.000	142.000	193.000	187.000
Wohnfläche (WF) in m ²	123	127	131	124
Baujahr im Mittel	1970	1971	1992	1995
Grundstücksfläche in m ²	340	361	314	301

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ergeben sich bei den jüngeren Baujahren ab 1995 Preissteigerungen.

Kreis Paderborn

Von den 530 Kaufverträgen über bebaute Grundstücke entfielen 441 = rd. 83 % auf den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser).

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2010			
	Zentralorte	Stadt-/ Ortsteile	Zentralorte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2008	1980 – 2008
Kaufpreise in €	167.000	124.500	205.500	180.200
Wohnfläche (WF) in m ²	170	153	151	156
Baujahr im Mittel	1971	1971	1992	1994
Grundstücksfläche in m ²	610	635	586	639

Entwicklung des Preisniveaus für freistehende Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser gegenüber 2009:

Stadtkernbereiche: Baujahr 1960 – 1979 = **- 5,0 %** Baujahr 1980 – 2008 = **± 0 %**

Stadt-/Ortsteile: Baujahr 1960 – 1979 = **± 0 %** Baujahr 1980 – 2008 = **+ 2,5 %**

Doppelhaushälften, Reihenhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2010			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2008	1980 – 2008
Kaufpreise in €	145.900		168.200	159.000
Wohnfläche (WF) in m ²	126		121	114
Baujahr im Mittel	1970		1996	1998
Grundstücksfläche in m ²	352		338	364

Das Preisniveau für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Baujahr 1980 – 2008) ist gegenüber dem Vorjahr im Bereich der Zentralorte im Durchschnitt konstant geblieben. Im Bereich der Stadt-/Ortsteile ergibt sich eine Steigerung um rd. **5 %**.

Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“

Gemeinsames Statement – Umsatz und Preise:

Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen weist zwischen Kreis und Stadt Paderborn Unterschiede auf. Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass der Markt für Eigentumswohnungen in der Großstadt Paderborn eine viel höhere Bedeutung hat als dies im übrigen eher ländlich strukturierten Kreisgebiet der Fall ist. Im Kreisgebiet sind die Preise für neue Wohnungen (Erstverkäufe) gestiegen, bei älteren Objekten (Weiterverkäufe) gegenüber 2009 preisstabil geblieben. Im Gebiet der Stadt Paderborn ist insgesamt ein eher stabiles Preisniveau festzustellen.

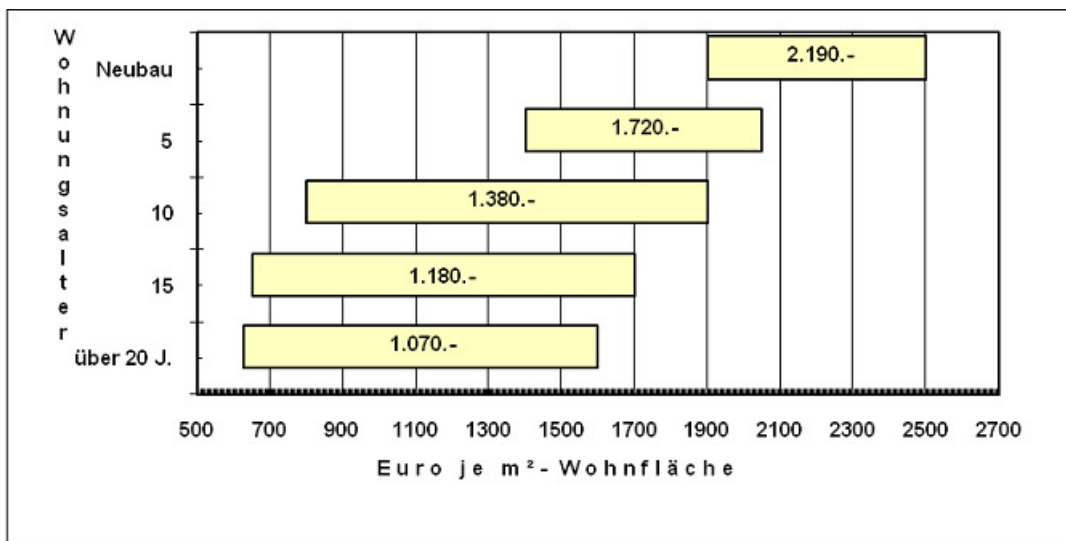
Stadt Paderborn

Der mit 639 Kauffällen sehr hohe Umsatz von Eigentumswohnungen im Jahr 2009 setzte sich im Jahr 2010 nicht fort. Mit 509 Kauffällen wurde ein durchschnittlicher Umsatz erreicht. Allerdings fällt der hohe Anteil von Erstverkäufen auf; allein 25 % des Gesamtumsatzes entfielen im Jahr 2010 auf neue Eigentumswohnungen.

Die Preise für neue Eigentumswohnungen sind nahezu unverändert. Damit war nach dem starken Anstieg von bis zu 10 % im Jahr 2009 zu rechnen. Die Preisspanne für Neubauwohnungen reicht dabei von 1.900 €/m² bis 2.500 €/m². Für gebrauchte Eigentumswohnungen werden Preise gezahlt, die um etwa 2 % über den Preisen des Jahres 2009 liegen.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt bei Neubauten deutlich unter den Werten für die Kernstadt. Bei älteren Objekten ist kein Preisunterschied zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen festzustellen.

Die nachfolgende Grafik gibt einen Preisüberblick, wobei sich die Werte inkl. Bodenwert und inkl. einer Pkw Einstellmöglichkeit verstehen.



Kreis Paderborn

Von den 186 Kaufverträgen über Wohneigentum entfielen 183 auf den individuellen Wohnungsbau. 2010 wurden 43 neue Eigentumswohnungen (2009: 7) veräußert. Das durchschnittliche Preisniveau für neue Eigentumswohnungen ist im Jahre 2010 unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage und qualitativ höherwertiger Ausstattung (altengerechtes Wohnen) stark gestiegen.

Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen liegt zwischen 1.700 bis 2.400 €/m². Das Preisniveau bei gebrauchten Eigentumswohnungen liegt bei rd. 1.000 €/m² für ein mittleres Baujahr 1990. Für den Zeitraum zwischen 2000 bis 2010 ergibt sich für gebrauchte Eigentumswohnungen ein jährlicher Preisrückgang von durchschnittlich 2 %.

Gemeinsames Statement – Abschluss:

Abschließend wiesen die Fachleute beider Gutachterausschüsse auf die vielfältigen Informationsmöglichkeiten hin. Neben den eigenen Internetpräsentationen -

www8.paderborn.de/gutachterausschuss 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: 05251/308933).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn ist eingerichtet im Vermessungsamt 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 im Kreishaus Paderborn – Aldegrevestraße 10 - 14, 10. Etage, Zimmer 933 – eingerichtet und auch per E-Mail (gutachterausschuss@kreis-paderborn.de) bzw. per Fax (05251/308602) 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. Die allgemeinen Daten können kostenfrei herunter geladen werden, hier ist auch der kostenpflichtige Teil des Grundstücksmarktberichtes nach entsprechender Registrierung im Internet erhältlich.

Internetadresse: www.boris.nrw.de

In diesem Jahr sind beide Gutachterausschüsse mit den aktuellen Grundstücksmarktinformationen auch wieder auf der Messe „Paderbau“ am kommenden Wochenende vertreten.

Bei Rückfragen:

Axel Gurok, Tel. 05251 308930

Johannes Leßmann, Tel. 05251 881629

Leßmann / Gurok