



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

**Presseinformationen vom 21. Februar 2013 zu Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2013 und zur Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt und im Kreis Paderborn im Jahre 2012**

Wie schon in den vergangenen Jahren informierten auch 2013 die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse bei der Stadt und beim Kreis Paderborn - Dipl.-Ing. Johannes Leßmann (54) und Dipl.-Ing. Axel Gurok (52) – gemeinsam über die Entwicklung der Bodenrichtwerte und des übrigen Grundstücksmarktes im Kreis und in der Stadt Paderborn. Am Pressegespräch nahmen auch die Geschäftsstellenleiter der beiden Gutachterausschüsse Rainer Ahmann (Stadt) und Franz-Josef Brinkmann (Kreis) teil.

Für das Kreis- und Stadtgebiet Paderborn ergeben sich für das Jahr 2012 folgende Entwicklungen:

- **Anzahl der registrierten Kauffälle: gegenüber 2011 im Stadtgebiet von Paderborn gesunken, im übrigen Kreisgebiet deutlich (+ 12 %) gestiegen.**
- **Baugrundstücke: im Kreis preisstabil, vereinzelt + 5 %; im Bereich der Stadt Paderborn Preissteigerungen von knapp 4 %**
- **Ein- und Zweifamilienhäuser: im Bereich der Stadt Paderborn geringe Preissteigerungen bei gebrauchten Objekten und deutliche Preissteigerungen bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern, im übrigen Kreisgebiet in den Kernbereichen der Städte und Gemeinden sowie der Stadt- u. Ortsteile bei Gebäuden bis 30 Jahre Gebäudealter preisstabil bis leichte Preissteigerung; bei älteren Gebäuden preisstabil bis leicht rückläufig.**
- **Eigentumswohnungen: Preissteigerungen in der Stadt Paderborn sowohl für neue als auch für gebrauchte Eigentumswohnungen – Ausnahme Objekte im Alter von rd. 15 Jahren (dort Stagnation). Im übrigen Kreisgebiet neue Eigentumswohnungen preisstabil; bei Eigentumswohnungen bis 20 Jahre leichte Preissteigerungen.**

**Eine weiterhin hohe Nachfrage bestimmt zurzeit den Paderborner Immobilienmarkt. Von einer Immobilienblase kann zwar keine Rede sein, aber die hohe Nachfrage führt in einigen Regionen zu spürbaren Preissteigerungen. Ein historisch niedriges Zinsniveau und das Fehlen alternativer renditeträchtiger Anlageformen belebt nicht nur den Markt für Wohnimmobilien, sondern führt auch im landwirtschaftlichen Bereich zu deutlichen Preissteigerungen.**

## **Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ / Richtwerte**

### **Wohnbauland**

#### Gemeinsames Statement:

*Anders als noch im vergangenen Jahr wurden im Jahr 2012 im Gebiet der Stadt Paderborn deutlich weniger Baugrundstücke für den Wohnungsbau verkauft, demgegenüber wurden im übrigen Kreisgebiet deutlich mehr Wohnbaugrundstücke verkauft.*

### **Stadt Paderborn**

Im Jahr 2012 wurden in der Stadt Paderborn 141 Kauffälle für den Ein- und Zweifamilienhausbau inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser notariell beurkundet. Das bedeutet gegenüber dem Jahr 2011 einen Rückgang der Zahlen um 28 %. Gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2010 ergibt sich aber nur ein Rückgang der Verkaufszahlen um rd. 8 %. Dagegen entsprechen die 33 Verkaufsfälle von Baugrundstücken für den Mehrfamilienwohnungsbau exakt dem Umsatz des Jahres 2011. Der Anteil der von der Stadt veräußerten Baugrundstücke für den Wohnungsbau betrug im Jahr 2012 rd. 20 %.

### **Kreis Paderborn**

Im übrigen Kreis Paderborn wurden 2012 insgesamt 296 Kauffälle über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus registriert. Das ist eine deutliche Zunahme von rd. 40 % gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil der kommunalen Baulandverkäufe lag bei rd. 60 %.

#### Gemeinsames Statement – Preisentwicklung Bauland

*Für die Zuständigkeitsgebiete beider Gutachterausschüsse sind leicht unterschiedliche Tendenzen zu verzeichnen. Das Bauland ist in 2012 im Kreisgebiet weitgehend preisstabil geblieben, lokal waren geringfügige Preissteigerungen um bis 5 % zu verzeichnen. Im Stadtgebiet stagnierten in einigen Stadtteilen die Preise, während sie in anderen Stadtteilen mit bis zu 7 % deutlich gestiegen sind.*

### **Stadt Paderborn**

Über das ganze Stadtgebiet gesehen sind die Preise für Baugrundstücke im Mittel um 3,8 % gestiegen. Dabei reicht die Spanne von praktisch gleich bleibenden Preisen in Sande und Neuenbeken bis zu Preisanstiegen von knapp 7 % in Elsen und 4,6 % in Schloß Neuhaus. Die Kernstadt weist einen Preisanstieg von 3,9 % auf. Die Preise hier ziehen also genauso stark an wie im Mittel des gesamten Stadtgebietes.

### **Kreis Paderborn**

Bei den Städten und Gemeinden ohne Stadt Paderborn blieben 2012 die Baulandpreise im Durchschnitt konstant. Vereinzelt Anpassungen an den Bodenrichtwerten in den Kernbereichen von Bad Lippspringe, Hövelhof, Delbrück, Salzkotten und Borcheln um + 5 bis + 10 €/m<sup>2</sup> sind zu verzeichnen.

## Preisspannen

	Wohnbauland		
	Zentralorte		Stadt-/Ortsteile
	Spanne	Mittlere Lage	Spanne
<b>Altenbeken</b>	<b>44 – 110</b>	<b>100</b>	<b>65 – 85</b>
<b>Bad Lippspringe</b>	<b>155 – 230</b>	<b>180</b>	
<b>Bad Wünnenberg</b>	<b>50 – 105</b>	<b>75</b>	<b>44 – 55</b>
<b>Borchen</b>	<b>120 – 170</b>	<b>150</b>	<b>65 – 100</b>
<b>Büren</b>	<b>55 – 110</b>	<b>85</b>	<b>32 – 65</b>
<b>Delbrück</b>	<b>135 – 215</b>	<b>190</b>	<b>42 – 110</b>
<b>Hövelhof</b>	<b>125 – 190</b>	<b>165</b>	<b>50 – 100</b>
<b>Lichtenau</b>	<b>60 – 70</b>	<b>60</b>	<b>40 – 60</b>
<b>Paderborn</b>	<b>130 – 360</b>	<b>245</b>	<b>110 – 250</b>
<b>Salzkotten</b>	<b>85 – 145</b>	<b>130</b>	<b>50 – 120</b>

## Gewerbebauland

Gemeinsames Statement:

*Sowohl im Kreisgebiet als auch im Stadtgebiet von Paderborn wurden im Jahr 2012 etwa gleich viele Kauffälle für Gewerbebauland registriert wie im Jahr 2011. Die Kaufpreise stagnierten überwiegend.*

## Stadt Paderborn

Mit 20 Kauffällen für gewerblich nutzbare Baugrundstücke konnte im Jahr 2012 in etwa das Umsatzniveau des Vorjahres (22 Kauffälle) erreicht werden. Die Preise für gewerbliches Bauland sind praktisch unverändert geblieben. 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 €/m<sup>2</sup> inkl. Erschließungsbeiträgen. Für die höherwertigen Gewerbebauflächen im Bereich der Paderborner Straße, des Südrings oder des Frankfurter Weges wurden Richtwerte von rd. 90,- €/m<sup>2</sup> durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn ermittelt und beschlossen.

## Kreis Paderborn

Bei den Städten und Gemeinden des Kreises ohne Stadt Paderborn ist beim Gewerbebauland die Nachfrage gegenüber 2011 stabil geblieben. Im Jahre 2012 wurden insgesamt 38 (Vorjahr 38) Gewerbebaugrundstücke gehandelt bei einem durchschnittlichen Preis von rd. 25,50 €/m<sup>2</sup>. Der Gewerbebaulandsektor wird überwiegend durch Verkäufe der Kommunen abgedeckt.

## Landwirtschaftliche Flächen

*In diesem Teilmarkt gab es im Jahr 2012 deutlich unterschiedliche Entwicklungen. Während im Kreisgebiet deutliche Preissteigerungen (im Mittel rd. 13 %) zu verzeichnen waren, blieben die Kaufpreise im Stadtgebiet preisstabil bzw. gab es nur geringfügige Steigerungen von 0,10 bzw. 0,20 €/m<sup>2</sup>.*

### **Stadt Paderborn**

Im Stadtgebiet von Paderborn ist wie auch in den Vorjahren für landwirtschaftliche Flächen im Bereich Elsen / Wewer mit 3,90 €/m<sup>2</sup> der höchste Richtwert beschlossen worden. Während dieser Richtwert und zwei weitere um 0,10 €/m<sup>2</sup> bzw. 0,20 €/m<sup>2</sup> gestiegen sind, blieben die drei übrigen landwirtschaftlichen Richtwerte unverändert. Für Forstflächen wurden in 2012 ebenfalls höhere Preise gezahlt (1,60 €/m<sup>2</sup> inkl. Aufwuchs) als im Jahr 2011.

### **Kreis Paderborn**

Bei den landwirtschaftlichen Grundstückspreisen im Kreis Paderborn ohne Stadt Paderborn ist insgesamt ein starker Preisanstieg zu verzeichnen (im Durchschnitt rd. 13 %). Der durchschnittliche Preis für Ackerland liegt bei 2,52 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte für Ackerland liegen zwischen 4,00 €/m<sup>2</sup> in Bad Lippspringe und 1,20 €/m<sup>2</sup> für den Bereich Kleinenberg.

### **Teilmarkt „bebaute Grundstücke“**

Gemeinsames Statement – Umsatz und Preise:

*Die Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhausobjekte weisen für das Stadtgebiet von Paderborn einen deutlich gesunkenen Umsatz gegenüber dem Spitzenjahr 2011, für das übrige Kreisgebiet aber einen deutlich gestiegenen Umsatz aus. Die Preise haben sich gegenüber 2011 insgesamt kaum verändert.*

### **Stadt Paderborn**

Im Jahr 2012 wurden mit 312 Kauffällen von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, zwar 15 % weniger Kauffälle registriert als im Jahr 2011, allerdings entspricht dies gegenüber den durchschnittlichen Zahlen der Jahre 2007 bis 2010 nur einem Rückgang von rd. 5 %. Von den 312 Kauffällen entfielen 56 auf neu errichtete Objekte. Dies entspricht einem Anteil von rd. 18 %.

Dagegen stieg die Zahl an Kauffällen von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, von 84 Kauffällen im Jahr 2011 wieder auf 102 Fälle.

Wie im Vorjahr wurden auch im Jahr 2012 genau 33 Kauffälle von Grundstücken, die mit Gewerbe- bzw. Geschäftsobjekten bebaut sind, registriert. Dies ist auch im langjährigen Vergleich ein hoher Umsatz.

Bei der Preisentwicklung ist zwischen gebrauchten und neu errichteten und dann verkauften Immobilien zu unterscheiden. Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhausobjekte wurden im Jahr 2012 um durchschnittlich 6% teurer verkauft als im Jahr 2011. Bei gebrauchten Immobilien ergibt sich kein einheitliches Bild. Während gebrauchte Doppelhaushälften im Mittel über alle Baujahresstufen um rd. 1% teurer wurden, ergeben sich für Reihenhausobjekte Preisrückgänge von rd. 2 %. Dagegen weisen Einfamilienhäuser Preissteigerungen von über 5 % auf.

## Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2012			
	Kernstadt	Stadtteile	Kernstadt	Stadtteile
<b>Baujahre</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1980 – 2010</b>	<b>1980 – 2010</b>
Kaufpreise in €	244.000	200.000	271.000	261.000
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	168	162	175	166
Baujahr im Mittel	1969	1971	1989	1995
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	588	641	548	572

## Doppelhaushälften, Reihenhäuser

(Grundstücksfläche 200 bis 500 m<sup>2</sup>, dem Alter entsprechender normaler Zustand, Kauf, keine ungewöhnlichen Verhältnisse)

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2012			
	Kernstadt	Stadtteile	Kernstadt	Stadtteile
<b>Baujahre</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1980 – 2010</b>	<b>1980 – 2010</b>
Kaufpreise in €	171.000	160.000	209.000	203.000
Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	113	123	125	127
Baujahr im Mittel	1968	1972	1994	1998
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	334	360	361	312

## Kreis Paderborn

Von den 593 Kaufverträgen (2011: 547) über bebaute Grundstücke entfielen 479 (2011: 453) = rd. 81 % auf den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser). 2012 wurden 3 neue Eigenheime (2011: 16) veräußert. Der Anteil der freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 358 (2011: 367).

## Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2012			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
<b>Baujahre</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1960 – 1979</b>	<b>1980 – 2010</b>	<b>1980 – 2010</b>
Ø Kaufpreise in €	<b>147.250</b>	<b>125.150</b>	<b>216.200</b>	<b>193.200</b>
Ø Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	132	166	142	146
Ø Baujahr	1972	1969	1992	1997
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	619	678	594	652

**Preisentwicklung: Zentralorte + 2,5 %**

**Stadt-/Ortsteile (Baujahr 1980-2010) + 2,5 %**

**Stadt-/Ortsteile (Baujahr 1960-1979) – 5% bis – 10 %**

### **Doppelhaushälften, Reihenhäuser**

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2012			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2010	1980 – 2010
Ø Kaufpreise in €	<b>169.800</b>		<b>188.500</b>	<b>153.600</b>
Ø Wohnfläche (WF) in m <sup>2</sup>	126		125	124
Ø Baujahr im Mittel	1969		1997	1994
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	361		327	343

**Preisentwicklung: Zentralorte + 10 %**

**Stadt-/Ortsteile ± 0 %**

### **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 zurück zu führen, 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. Trotzdem ist die Anzahl der Verkäufe im übrigen Kreisgebiet gegenüber 2011 deutlich gestiegen. Im Stadtgebiet weisen nahezu alle Baujahresklassen Preissteigerungen auf. Im Kreisgebiet sind die Preise für neue Wohnungen (Erstverkäufe) preisstabil. Bei gebrauchten Objekten (Weiterverkäufe) ergibt sich ein leichter bis deutlicher Preisanstieg.*

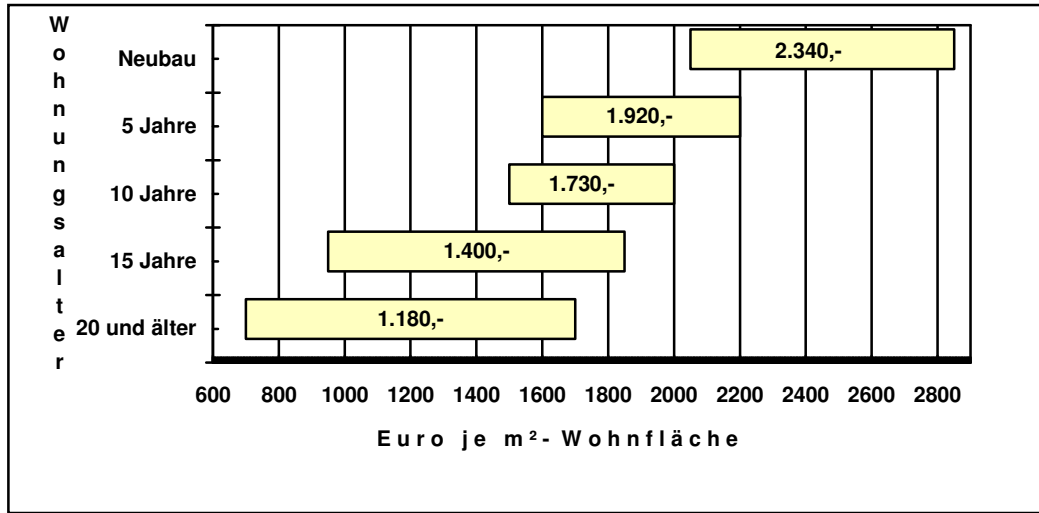
#### **Stadt Paderborn**

Die 719 Kauffälle von Eigentumswohnungen im Jahr 2012 stellen zwar gegenüber dem Jahr 2011 einen Rückgang von rd. 100 Kauffällen dar, allerdings sind in den Zahlen des Jahres 2011 zwei Wohnungsanlagen mit zusammen rd. 200 Wohnungen enthalten. Auf Grund der größeren Anzahl an Kaufverträgen im Jahr 2012, geht der Gutachterausschuss daher davon aus, dass sich dieser Teilmarkt großer Beliebtheit bei den Bürgern und Bürgerinnen erfreut. Der Anteil von Neubauerstverkäufen am Gesamtumsatz hat sich mit rd. 33 % gegenüber 2011 nahezu verdoppelt.

Die Preise für neue Eigentumswohnungen sind im Mittel gegenüber dem Jahr 2011 deutlich gestiegen. Für Neubauten ergibt sich eine Preisspanne zwischen 2.000 EUR/m<sup>2</sup> bis gut 2.800 EUR/m<sup>2</sup>. Auch gebrauchte Eigentumswohnungen - ausgenommen Objekte im Alter von rd. 15 Jahren - weisen steigende Preise gegenüber 2011 auf.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt deutlich unter den Werten für die Kernstadt.

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



### Kreis Paderborn

Von den 218 Kaufverträgen über Wohneigentum entfielen 214 auf den individuellen Wohnungsbau. 2012 wurden 60 neue Eigentumswohnungen (2011: 16) veräußert. Das durchschnittliche Preisniveau für neue Eigentumswohnungen ist im Jahre 2012 unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage und qualitativ höherwertiger Ausstattung (altengerechtes Wohnen) preisstabil geblieben. Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen liegt zwischen 1.700 bis 2.550 €/m<sup>2</sup>.

Das Preisniveau bei gebrauchten Eigentumswohnungen (85 Kauffälle) liegt bei rd. 1.065 €/m<sup>2</sup> für ein mittleres Baujahr 1990. Gegenüber 2011 ergibt sich ein durchschnittlicher Preisanstieg von rd. 4 %.

## 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: 05251/308933).

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](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 933 – und auch per E-mail ([gutachterausschuss@kreis-paderborn.de](mailto: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](http://www.boris.nrw.de)**

Leßmann / Gurok