



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt und im Kreis Paderborn

Presseinformationen vom 19. März 2015 zu Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2015 und zur Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt und im Kreis Paderborn im Jahre 2014

Wie schon in den vergangenen Jahren informierten auch 2015 die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse beim Kreis Paderborn und bei der Stadt - Dipl.-Ing. Axel Gurok (54) und Dipl.-Ing. Johannes Leßmann (56) – gemeinsam über die Entwicklung der Bodenrichtwerte und des übrigen Grundstücksmarktes im Kreis und in der Stadt Paderborn. Am Pressegespräch nahm auch der Geschäftsstellenleiter des Gutachterausschusses im Kreis Paderborn Franz-Josef Brinkmann teil.

Für das Kreis- und Stadtgebiet Paderborn ergeben sich für das Jahr 2014 folgende Entwicklungen:

- **Anzahl der registrierten Kauffälle:** gegenüber 2013 im Stadtgebiet von Paderborn um rd. 10 % gestiegen und im Kreisgebiet um rd. 18% gestiegen.
- **Baugrundstücke:** im Kreis moderate Steigerungen bis preisstabil, Bodenrichtwerte tlw. + 5 %; im Bereich der Stadt Paderborn Preissteigerungen von 5 %
- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** im Bereich der Stadt Paderborn zum Teil deutliche Preissteigerungen bei gebrauchten Objekten, ebenfalls Preissteigerungen bei neuen Zweifamilienhäusern; im übrigen Kreisgebiet stabile Preise in den Kernbereichen der Städte und Gemeinden sowie der Stadt- u. Ortsteile bei Gebäuden bis 30 Jahre Gebäudealter; ältere Gebäude preisstabil bis leicht steigend (bis + 10 %).
- **Eigentumswohnungen:** überwiegend stabile Preise in der Stadt Paderborn für neuere Eigentumswohnungen und deutliche Preissteigerung für 15 Jahre alte, gebrauchte Eigentumswohnungen.
Im übrigen Kreisgebiet neue Eigentumswohnungen preisstabil und bei gebrauchten Eigentumswohnungen Preissteigerungen um durchschnittlich + 5 %.
- **Landwirtschaftliche Grundstücke:** Im Kreisgebiet im letzten Jahr im Durchschnitt leichte Preissteigerungen (+ 3 %). Im west-/ und nördlichen Kreisgebiet leichter Preisanstieg, sonst preisstabil bis tlw. leicht rückläufig.
Im Stadtgebiet im Jahr 2014 Preissteigerungen von rd. 10 %.

Eine weiterhin hohe Nachfrage bestimmt zurzeit den Paderborner Immobilienmarkt. 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 belebt nicht nur den Markt für Wohnimmobilien, sondern führen auch im landwirtschaftlichen Bereich zu Preissteigerungen.

Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

Wohnbauland

Gemeinsames Statement:

Im Jahr 2014 wurden sowohl im Gebiet der Stadt Paderborn als auch im übrigen Kreisgebiet deutlich mehr Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft als im Jahr 2013.

Stadt Paderborn

Im Jahr 2014 wurden in der Stadt Paderborn 168 Kauffälle für den Ein- und Zweifamilienhausbau inkl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser notariell beurkundet. Das bedeutet gegenüber dem Jahr 2013 eine Steigerung um rd. 33 %, wobei 2013 in diesem Segment ein umsatzschwaches Jahr war. Die 168 Kauffälle bewegen sich in etwa im langjährigen Mittel der Vorjahre. Dagegen bedeuten die 42 Verkaufsfälle von Baugrundstücken für den Mehrfamilienwohnungsbau einen Rückgang von rd. 23 % gegenüber 2013. Der Anteil der von der Stadt veräußerten Baugrundstücke für den Wohnungsbau betrug im Jahr 2014 rd. 37 % und lag damit über den Anteilen der vergangenen Jahre.

Kreis Paderborn

Im übrigen Kreis Paderborn wurden 2014 insgesamt 298 Kauffälle über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus registriert. Das ist eine Steigerung von rd. 10 % gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil der kommunalen Baulandverkäufe lag bei rd. 45 %.

beschlossene Richtwerte:

	Wohnbauland		
	Zentralorte		Stadt-/Ortsteile
	Spanne	Mittlere Lage	Spanne
Altenbeken	44 – 110	95	65 – 80
Bad Lippspringe	160 – 240	190	
Bad Wünnenberg	50 – 105	85	45 – 55
Borchen	125 – 175	155	65 – 100
Büren	55 – 110	85	30 – 70
Delbrück	135 – 235	200	45 – 120
Hövelhof	130 – 200	175	55 – 100
Lichtenau	60 – 80	70	35 – 60
Paderborn	140 – 410	275	110 – 270
Salzkotten	85 – 160	135	50 – 125

Gemeinsames Statement – Preisentwicklung Bauland

Kreisweit betrachtet ergibt sich für das nördliche Kreisgebiet und hier insbesondere für die Stadt Paderborn ein steigendes Preisniveau im Baulandbereich. Der Osten und Süden des Kreises Paderborn weist überwiegend stabile Preise auf.

Stadt Paderborn

Im Stadtgebiet sind die Preise für Baugrundstücke im Mittel um 5 % gestiegen. Dabei reicht die Spanne von praktisch gleich bleibenden Preisen in Neuenbeken bis zu Preisanstiegen von ca. 8 % in Benhausen. Die Kernstadt weist einen Preisanstieg von ca. 6 % auf.

Kreis Paderborn

Bei den Städten und Gemeinden ohne Stadt Paderborn blieben 2014 die Baulandpreise im Durchschnitt konstant, bzw. stiegen nur moderat an.

Die Bodenrichtwerte wurden in Borchon, Delbrück und Hövelhof (+ 5 bis + 15 €/m²) und tlw. Bad Lippspringe (+ 5 bis + 10 €/m²), tlw. in Salzkotten (+ 5 bis + 15 €/m²), tlw. in Lichtenau (+ 10 €/m²) sowie geringfügig in den Stadt- bzw. Ortsteilen von Delbrück, Borchon und Salzkotten (+5 bis + 10 €/m²) erhöht. In den Stadt- und Ortsteilen von Altenbeken, Büren und Bad Wünnenberg blieben die Bodenrichtwerte überwiegend konstant.

Gewerbebauland

Gemeinsames Statement:

Im Kreisgebiet wurden gegenüber 2013 im Jahr 2014 mehr Kauffälle für Gewerbebauland (+ 20 %) registriert.

Im Stadtgebiet von Paderborn wurden im Jahr 2014 deutlich mehr Kauffälle für Gewerbebauland registriert als im Jahr 2013. Die Kaufpreise stagnierten überwiegend.

Stadt Paderborn

Es wurden 17 Kauffälle von Gewerbebauland registriert. Das sind nach den 5 Kauffällen 2013 nun wieder annähernd die Umsatzzahlen der Jahre 2012 (20 Fälle) und 2011 (22 Fälle). Die Preise im Gewerbebaulandbereich sind leicht gestiegen und bewegen sich zwischen 43,- EUR/m² und 85,- EUR/m².

Kreis Paderborn

Bei den Städten und Gemeinden des Kreises ohne Stadt Paderborn ist beim Gewerbebauland die Nachfrage gegenüber 2013 leicht gestiegen. Im Jahre 2014 wurden insgesamt 33 (Vorjahr 27) Gewerbebaugrundstücke gehandelt bei einem durchschnittlichen Preis von rd. 26 €/m². Der Gewerbebaulandsektor wird überwiegend durch Verkäufe der Kommunen abgedeckt.

Landwirtschaftliche Flächen

Gemeinsames Statement:

Im Kreisgebiet von Paderborn gab es im Jahr 2014 bei den Kaufvertragszahlen einen starken Anstieg gegenüber 2013 (+ 48 %).

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

Im Stadtgebiet von Paderborn ist ein Rückgang der Verkaufszahlen gegenüber dem Jahr 2013 zu verzeichnen, dabei stiegen die Verkaufspreise deutlich an.

Stadt Paderborn

Der Umsatz landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Stadtgebiet von Paderborn ist strukturbedingt eher niedrig. Allerdings sind die Preise insbesondere der Ackerflächen deutlich zwischen 9 % und 12 % gestiegen. Das mit 4,90 EUR/m² höchste Preisniveau weist wie auch in den Vorjahren der Bereich Elsen/Wewer auf.

Kreis Paderborn

Bei den landwirtschaftlichen Grundstückspreisen im Kreis Paderborn ohne Stadt Paderborn ist in den nördlichen und westlichen Gebieten noch ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen,

wobei die Preise im restlichen Kreisgebiet überwiegend konstant blieben (tlw. leicht rückläufig). Der durchschnittliche Preis für Ackerland liegt bei rd. 3,45 €/m². Die Bodenrichtwerte für Ackerland liegen zwischen 5,80 €/m² in Delbrück und 1,60 €/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 deutlich gestiegenen Umsatz gegenüber 2013 auf. Während im Stadtgebiet auch als Folge des knappen Angebotes die Preise deutlich gestiegen sind, ist im übrigen Kreisgebiet ein stagnierendes bis leicht steigendes Preisniveau festzustellen.

Stadt Paderborn

Im Jahr 2014 wurden 360 Kauffälle von Grundstücken registriert, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind. Verglichen mit den mittleren Verkaufszahlen der Jahre 2007 bis 2013 von rd. 328 Kauffällen wurde damit ein um rd. 10 % größerer Umsatz erreicht. Gegenüber 2013 wurden 60 Objekte mehr veräußert. Von den 360 Kauffällen entfielen 47 auf neuerrichtete Objekte. Dies entspricht einem Anteil von rd. 13 %.

Die Zahl an Kauffällen von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, erreichte mit 90 Kauffällen ebenfalls einen hohen Umsatz. Im Jahr 2013 wurden 83 derartiger Objekte verkauft.

Das offensichtlich knappe Angebot hat sich deutlich auf die Preise ausgewirkt. Für praktisch alle Gebäudearten und Baujahresstufen wurden Preissteigerungen von 1 % bis zu 18 % festgestellt. Lediglich das Preisniveau für Einfamilienhäuser der Baujahresstufe 1975 bis 1994 blieb unverändert.

Mit 24 Kauffällen von Grundstücken, die mit gewerblich bzw. geschäftlich genutzten Gebäuden bebaut sind, ist der Umsatz auch hier um rd. 41 % gegenüber dem Jahr 2013 gestiegen.

Preisentwicklung gegenüber dem Auswertzeitraum 2012/2013

Art der Objekte	Baujahresstufe	Preisentwicklung
Reihenhäuser	1950 – 1974	+ 7 %
	1975 – 1994	+ 13 %
	1995 – 2012	+ 1 %
	Neubauten	+ 5 %
Doppelhaushälften	1950 – 1974	+ 18 %
	1975 – 1994	+ 13 %
	1995 – 2012	+ 3 %
	Neubauten	+ 8 %
Einfamilienhäuser	1950 – 1974	+ 15 %
	1975 – 1994	+ 0 %
	1995 – 2012	+ 11 %

Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

Baujahr Gebäudetyp	1950 – 1974	1975 – 1994	1995 – 2012
EFH, freistehend - nicht unterkellert	250.900,- EUR	275.200,- EUR	347.100,- EUR 299.500,- EUR
Doppelhaushälfte - nicht unterkellert	188.800,- EUR	230.100,- EUR	222.300,- EUR 212.200,- EUR
Reihenhaus	163.000,- EUR	192.200,- EUR	178.500,- EUR
Zweifamilienhaus	241.600,- EUR	254.900,- EUR	365.300,- EUR
Mehrfamilienhaus	365.500,- EUR	398.000,- EUR	730.000,- EUR

Kreis Paderborn

Von den 718 Kaufverträgen (2013: 613) über bebaute Grundstücke entfielen 552 (2013: 471) = rd. 77 % auf den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser). 2014 wurden 13 neue Eigenheime (2013: 4) veräußert. Der Anteil der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 454 (2013: 385).

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2014			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2012	1980 – 2012
Ø Kaufpreise in €	181.135	146.452	235.640	196.854
Ø Wohnfläche (WF) in m ²	155	146	155	149
Ø Baujahr	1969	1971	1994	1996
Ø Grundstücksfläche in m ²	599	658	575	584

Entwicklung des Preisniveaus für freistehende Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser gegenüber 2013:

Zentralorte:

Baujahr 1960 – 1979 = ± 0 %

Baujahr 1980 – 2012 = ± 0 %

Stadt-/Ortsteile:

Baujahr 1960 – 1979 = + 10 %

Baujahr 1980 – 2012 = + 2,5 %

Doppelhaushälften, Reihenhäuser

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

Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2014			
	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile	Zentral- orte	Stadt-/ Ortsteile
Baujahre	1960 – 1979	1960 – 1979	1980 – 2012	1980 – 2012
Ø Kaufpreise in €	130.500		197.100	171.200
Ø Wohnfläche (WF) in m ²	115		135	132
Ø Baujahr im Mittel	171		1995	1997
Ø Grundstücksfläche in m ²	322		328	364

Das Preisniveau für gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist in den Kernbereichen sowie den Stadt- u. Ortsteilen gegenüber dem Vorjahr in etwa konstant geblieben.

Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“

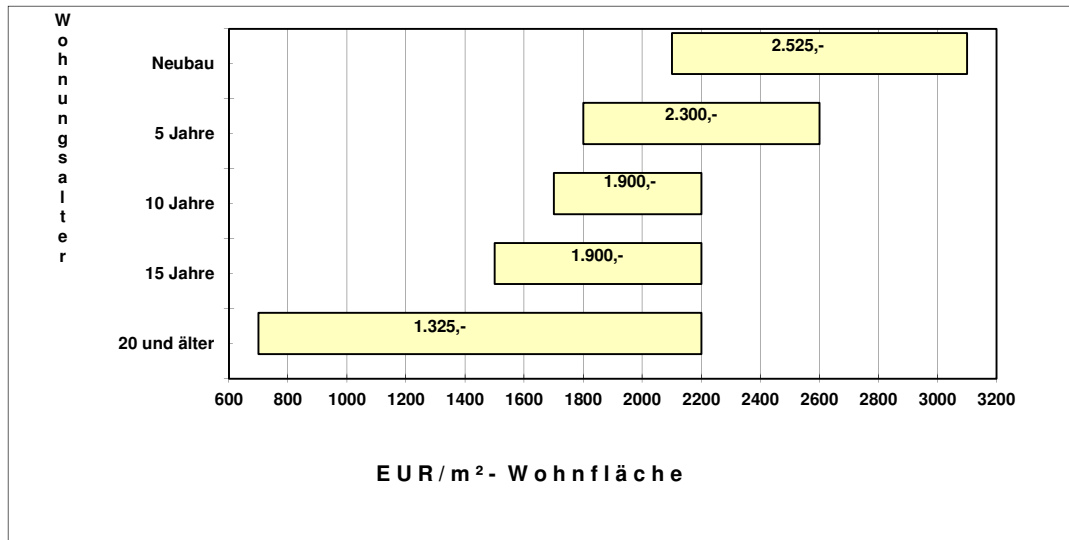
Gemeinsames Statement – Umsatz und Preise:

Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen weist zwischen Kreis und Stadt Paderborn traditionell deutliche Unterschiede auf. So spielt im Kreis die Errichtung von Eigentumswohnungen eine eher untergeordnete Rolle. Hinsichtlich der Preise ergibt sich jedoch sowohl für das Stadtgebiet als auch das übrige Kreisgebiet ein tlw. stagnierendes bis steigendes Niveau.

Stadt Paderborn

Die 807 auswertbaren Kauffälle von Eigentumswohnungen im Jahr 2014 stellen gegenüber dem Jahr 2013 eine Steigerung von 51 Kauffällen dar. Damit sind Eigentumswohnungen in der Stadt Paderborn weiterhin sehr beliebt, wobei die Steigerung überwiegend die Kernstadt betrifft. Der Teilmarkt von Neubauerstverkäufen am Gesamtumsatz sank auf 32 % gegenüber 2013 - 40 %, damit ist er etwa auf dem Niveau von 2012 - 33 %.

Die Preise für neue Eigentumswohnungen sind im Mittel (2014 : 2.525 € je qm Wohnfläche) gegenüber dem Jahr 2013 (2.550 € je qm Wohnfläche) leicht gesunken. Für Neubauten ergibt sich eine Preisspanne zwischen 2.100 EUR/m² bis rd. 3.100 EUR/m². Die hohen Preise wurden für Wohnungen gezahlt, die in guten bis sehr guten zentralen Wohnlagen der Kernstadt errichtet wurden. Vor allem gebrauchte Eigentumswohnungen im Alter von 15 Jahren sind im Preis stark gestiegen. Objekte im Alter von 20 Jahren und mehr - weisen ebenfalls steigende Preise gegenüber 2013 auf. In den restlichen Altersgruppen sind die Durchschnittspreise im Wesentlichen unverändert geblieben.



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

Kreis Paderborn

Von den 247 Kaufverträgen über Wohnungs- u. Teileigentum entfielen 232 auf Wohnungseigentum. 2014 wurden 95 neue Eigentumswohnungen (2013: 87) veräußert.

Das durchschnittliche Preisniveau für neue Eigentumswohnungen ist im Jahre 2014 unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage und qualitativ höherwertiger Ausstattung (altengerechtes Wohnen) etwa konstant geblieben. Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen liegt zwischen 1.750 bis 2.550 €/m².

Das Preisniveau bei gebrauchten Eigentumswohnungen (137 Kauffälle) liegt bei rd. 1.170 €/m² für ein mittleres Baujahr 1990. Gegenüber 2014 ergibt sich ein durchschnittlicher Preisanstieg von rd. 5 %.

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, 7. Etage, Zimmer A.07.12 – 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. 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

Leßmann / Gurok