



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt und im Kreis Paderborn

Pressebericht zur Immobilienmarktentwicklung in der Stadt und im Kreis Paderborn im Jahre 2022

Die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Kreis und in der Stadt Paderborn, Dipl.-Ing. Axel Gurok und Dipl.-Ing. Markus Schröder, präsentieren gemeinsam die Entwicklungen am Grundstücksmarkt im Kreis und in der Stadt Paderborn.

Im Kreis- und Stadtgebiet Paderborn ergeben sich für das Jahr 2022 folgende Entwicklungen:

- **Baugrundstücke:** Nach dem schon im Jahr 2021 in der Stadt Paderborn zu beobachtenden Rückgang in der Anzahl an Grundstücksverkäufen hat sich die Zahl in 2022 noch einmal halbiert. Für die Bodenrichtwerte ergaben sich Steigerungen von bis 7%. Im Kreisgebiet wurden von privat 2022 weniger Baugrundstücke verkauft. Die Preissteigerungen liegen i. M. bei rd. 10-15 % (nördliches Kreisgebiet) und rd. 5 % (südliches Kreisgebiet).
- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** Gegenüber 2021 wurden im Jahr 2022 in der Stadt Paderborn rd. 13 % weniger Kauffälle registriert. Die Preisentwicklung liegt für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Paderborn bei im Mittel rd. 3 %. Im übrigen Kreisgebiet sind Preissteigerungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von –bis zu 5 % und für Doppelhaushälften und Reihenhäuser von bis zu 20 % (gebrauchte Objekte) festzustellen. Die Anzahl ist mit 425 Kauffällen rückläufig.
- **Eigentumswohnungen:** In der Stadt Paderborn sank der Umsatz in diesem Teilmarkt im Jahr 2022 im dritten Jahr in Folge, nunmehr noch einmal um rd. 25 % auf jetzt noch 403 Kauffälle – der erneut tiefste Stand der vergangenen 10 Jahre. Seit dem ersten Quartal 2022 können im großen Mittel sinkende Preise beobachtet werden. Dieses Erkenntnis hält einer differenzierteren Betrachtung über verschiedene Lagen, Wohnflächenklassen etc. allerdings regelmäßig nicht stand. Nur für junge Baujahresklassen ergeben sich Preissteigerungen zwischen 10% und 15%. Im übrigen Kreisgebiet ergeben sich Preissteigerungen von rd. 10 % bei Neubauten bzw. rd. 4 % bei Weiterverkäufen. Mit rd. 250 Kauffällen im Jahr ist die Anzahl deutlich tiefer als im Vorjahr.
- Die **landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte** im Stadtgebiet von Paderborn wurden bei einem gegenüber dem Vorjahr gleichbleibenden Umsatz im Mittel um rd. 5 % für Ackerland und um rd. 10 % für Grünland angehoben. Im Kreisgebiet ist die Anzahl der Verkaufsfälle im landwirtschaftlichen Bereich ebenfalls konstant. Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte wurden für Ackerland um rd. 18 % (Spanne 0 – 35%) und für Grünland um rd. 5% erhöht.

Fazit:

Der Grundstücksmarkt im gesamten Kreis Paderborn ist gekennzeichnet von rückläufigen Umsatzzahlen und überwiegend weiter steigenden und somit hohen Preisen in nahezu allen Teilmärkten. Im Kreisgebiet ohne Stadt Paderborn ist aber im 4. Quartal 2022

in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen ein leichter Preisrückgang festzustellen, der sich aber noch nicht entscheidend auf die Preisentwicklung des gesamten Jahres ausgewirkt hat.

Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

Wohnbauland

Gemeinsames Statement:

Im Jahr 2022 wurden sowohl im Gebiet der Stadt Paderborn als auch im übrigen Kreisgebiet weniger Baugrundstücke für den Wohnungsbau verkauft als im Jahr 2021. Im Kreisgebiet sind die kommunalen Baulandverkäufe gestiegen.

Stadt Paderborn

Im Jahr 2022 wurden in der Stadt Paderborn lediglich 38 Kauffälle für den Ein- und Zweifamilienhausbau - dazu zählen auch Grundstücke für den Bau von Doppelhaushälften und Reihenhäusern - notariell beurkundet und damit erneut nur knapp die Hälfte der Verkaufszahlen des Vorjahres (2020: 148 bzw. 2021: 71). Auch sank die Anzahl der Verkäufe für den Geschosswohnungsbau von 59 Kauffällen im Jahr 2021 auf 20 – der abgesehen von 2019 mit 14 Fällen tiefste Stand der vergangenen 10 Jahre.

In beiden Sparten stellen die Umsatzzahlen im Vergleich zu den letzten 12 Jahren erneut Extremwerte dar. Der städtische Anteil an den Umsätzen beträgt rd. 24 % bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken bzw. 10 % bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau.

Kreis Paderborn

Im übrigen Kreis Paderborn wurden 2021 insgesamt 275 Kauffälle über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus registriert (200 – 1.000 m² Größe). Die Anzahl ist zwar höher als im Vorjahr. Dies liegt aber maßgeblich an den Verkäufen der Städte und Gemeinden. Die Anzahl der Privatverkäufe ist mit 81 Kauffällen niedriger (Vorjahr: 101). Der Anteil der kommunalen Baulandverkäufe lag bei rd. 70 %.

Beschlossene Richtwerte:

	Wohnbauland		
	Zentralorte		Stadt-/Ortsteile
	Spanne	Mittlere Lage	Spanne
Altenbeken	115 – 180	145	115 – 150
Bad Lippspringe	350 – 470	400	
Bad Wünnenberg	100 – 130	110	65 – 95
Borchen	320 – 375	355	110 – 195
Büren	105 – 140	120	35 – 120
Delbrück	340 – 470	420	95 – 230
Hövelhof	320 – 380	355	125 – 190
Lichtenau	145 – 165	155	45 – 130
Paderborn	320 – 820	550	190 – 580
Salzkotten	310 – 355	330	80 – 300

Gemeinsames Statement – Preisentwicklung Bauland

Kreisweit betrachtet ergibt sich für das Kreis- und Stadtgebiet ein überwiegend steigendes Preisniveau im Baulandbereich.

Stadt Paderborn

Während sich in Benhausen, Neubenbeken und Dahl in diesem Jahr gleichbleibende Bodenrichtwerte ergeben, sind daneben Steigerungen von 4% (Elsen) und 7% (Schloß Neuhaus und

die übrigen Stadtteile) ermittelt und beschlossen worden, während die Bodenrichtwerte der Kernstadt im Mittel um rd. 5 % anstiegen.

Im Mittel wurden die Richtwerte um 5 % angehoben. Für die Geschäftslagen im Innenstadtzentrum blieben die Richtwerte gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Kreis Paderborn

Die Bodenrichtwerte wurden in Bad Lippspringe, Borcheln, Delbrück, Hövelhof und Salzkotten überwiegend um 10 – 15 % und in Altenbeken, Büren, Bad Wünnenberg und Lichtenau überwiegend um 5 % erhöht.

Gewerbebauland

Stadt Paderborn

Im Stadtgebiet von Paderborn wurden 2022 mit 13 Verkaufsfällen erneut 7 Kauffälle weniger registriert als in 2021. Die Preise im Gewerbebaulandbereich sind im Mittel um rd. 6 % gestiegen und bewegen sich damit zwischen 60,- €/m² und 160,- €/m².

Kreis Paderborn

Bei den Städten und Gemeinden des Kreises ohne Stadt Paderborn ist beim Gewerbebauland das Preisniveau annähernd stagnierend (einzelne Bodenrichtwertzonen in Bad Lippspringe und Lichtenau leicht steigend). Im Jahre 2022 wurden insgesamt 21 (Vorjahr 36) Gewerbegrundstücke gehandelt bei einem durchschnittlichen Preis (lageabhängig) von rd. 46,- €/m² (erschließungsbeitragsfrei). Im Gewerbebaulandsektor liegt der Anteil der kommunalen Verkäufe bei rd. 48 %.

Landwirtschaftliche Flächen

Stadt Paderborn

Mit 20 Verkäufen landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Stadtgebiet von Paderborn im Jahr 2022 wurde die Anzahl des Vorjahres erreicht. Zum Vergleich lagen die Verkaufszahlen in den Jahren zuvor bei rund der Hälfte (2018 bis 2020 mit 9, 13 und 10 Fällen). Die in Ackerland und Grünland differenzierten Richtwerte wurden fortgeschrieben, so dass sich für Ackerland Werte zwischen 3,50 EUR/m² und 7,50 EUR und für Grünland Richtwerte zwischen 2,80 EUR/m² und 6,00 EUR/m² ergaben. Die Preise sind im Mittel um rd. 5% (Ackerland) bzw. rd. 12% (Grünland) gestiegen.

Kreis Paderborn

Der durchschnittliche Preis für Ackerland liegt lageabhängig bei rd. 6,70 €/m². Die Bodenrichtwerte für Ackerland liegen zwischen 9,80 €/m² in Delbrück und 4,70 €/m² in Altenbeken.

Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

Gemeinsames Statement – Umsatz und Preise:

Im Jahr 2022 wurden im Stadtgebiet von Paderborn mit 278 Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhausobjekten 13 % weniger als im Jahr 2021 registriert. Dagegen blieben die Verkaufszahlen von Mehrfamilienhäusern mit von 77 Fällen gegenüber 72 Fällen im Jahr 2021 nahezu konstant. Im Kreisgebiet wurden weniger Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern registriert. Bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern (inkl. gemischt genutzte Objekte) ist die Anzahl mit 61 Kauffällen (Vorjahr: 70) ebenfalls geringer.

Im Stadt- und Kreisgebiet sind überwiegend gestiegene Preise festzustellen.

Stadt Paderborn

Mit 278 Verkaufsfälle von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, sanken die Verkaufszahlen unter das langjährige Mittel von rd. 320 Verkäufen. Bei 39 dieser Kauffälle handelt es sich um Neubauobjekte, verglichen mit 55 Neubauobjekten in 2021.

Die Preise im Ein- und Zweifamilienhausbereich sind überwiegend gestiegen, wobei sich Unterschiede für die verschiedenen Gebäudetypen ergeben. So weisen Doppelhaushälften inkl. Reihenendhäuser mit Preissteigerungen zwischen 14 % und 20 % über alle Baujahresstufen ausgenommen die Neubauten die höchsten Steigerungsraten auf, während sich für Reihenmittelhäuser mit Preisentwicklungen zwischen -7 % (Baujahre ab 1975, ohne Neubauten) und 6 % (Baujahre 1950 – 1974) ein uneinheitliches Bild ergab. Freistehende Einfamilienhäuser weisen Preise auf, die in 2021 im Mittel um rd. 3 % oberhalb der Preise für 2020 lagen. Auch für Zwei- und Dreifamilienhäuser ist für die jüngeren Baujahresstufen von deutlichen Preissteigerungen von rd. 19 % auszugehen, während sich für Mehrfamilienhäuser ein uneinheitliches Bild ergab.

Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre inkl. Bodenwert

		Gebäudetyp			
Baujahr		Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittel- haus	Zwei- u. Drei- familienhaus
	1950 – 1974	519.700 €	412.300 €	326.800 €	503.800 €
	1975 – 1994	507.300 €	448.600 €	354.900 €	510.700 €
	1995 – 2019	691.700 €	454.100 €	357.600 €	594.500 € (auch Baujahr 2021)

	Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Neubauten:			
nicht unterkellert	566.000 €	468.000 €	430.000 €
unterkellert	-	467.500 €	-

Kreis Paderborn

Von den 573 Kaufverträgen (2021: 588) über bebaute Grundstücke entfielen 425 (2021: 436), rd. 74 %, auf den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser).

Der Anteil der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 371 (2021: 364).

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen gegenüber 2021 um durchschnittlich 2 % (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 38 %). Das Preisniveau liegt durchschnittlich zwischen rd. 1.830 €/m² und rd. 2.900 €/m² Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

Die Preise für Doppelhaushälften/Reihenhäuser stiegen gegenüber 2021 um durchschnittlich rd. 19% (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 55 %). Das Preisniveau liegt durchschnittlich zwischen rd. 2.730 €/m² und rd. 3.070 €/m² Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

Übersicht der Werte von 2022:

*freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser **

Ø Werte	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)
Kaufpreis €	490.000	428.000	387.000	315.000
Bodenwertanteil	167.000	203.000	82.000	92.000
Wohnfläche m ²	171	177	153	175
Baujahr	1998	1978	1999	1978
Anzahl	15	22	30	40
KP/ WF €/m ²	2.900	2.460	2.560	1.830

*Doppelhaushälften/ Reihenhäuser **

Ø Werte	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)
Kaufpreis €	383.000	360.000	362.000	Anzahl zu gering
Bodenwertanteil	100.000	108.000	59.000	
Wohnfläche m ²	125	124	133	
Baujahr	1998	1981	2000	
Anzahl	9	7	9	
KP/ WF €/m ²	3.070	2.910	2.730	

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

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

Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“

Gemeinsames Statement – Umsatz und Preise:

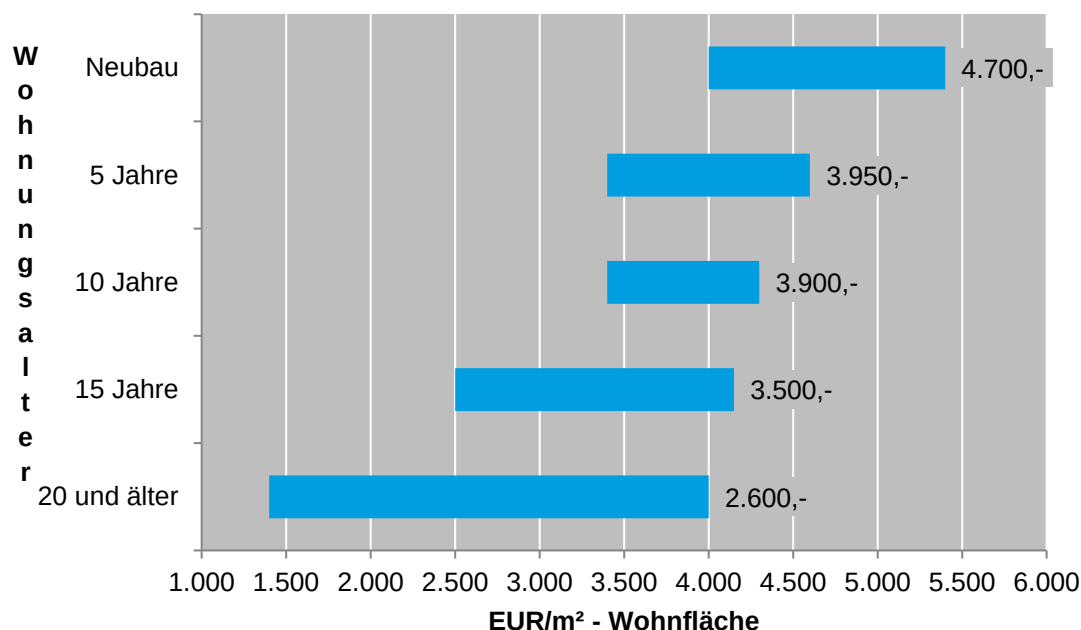
Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Stadtgebiet von Paderborn im dritten Jahr in Folge auf nunmehr 403 Kauffälle gesunken. Die Zahlen sind seit 2019 (672) kontinuierlich zurückgegangen und liegen gegenüber 2021 (546) erneut um rd. 25% niedriger. Im Kreis Paderborn wurden deutlich weniger Kauffälle als im Vorjahr registriert. Hinsichtlich der Preise sind für das Stadtgebiet und für das Kreisgebiet weiterhin steigende Preise festzustellen.

Stadt Paderborn

Die Kauffälle von Eigentumswohnungen im Jahr 2022 verteilen sich wie folgt auf die Kategorien Erst-, Weiterverkäufe und Verkäufe nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen: Erstverkäufe: rd. 14 % verglichen mit rd. 29 % in 2021, rd. 81 % Weiterverkäufe gegenüber rd. 63 % im Jahr 2021 und rd. 5 % Umwandlungen gegenüber rd. 8 % im Jahr 2021.

Die Preise für Neubaueigentumswohnungen in der Kernstadt liegen inklusive Bodenwertanteil und dem Wert eines PKW-Einstellplatzes im Mittel bei rd. 4.370,- EUR je Quadratmeter Wohnfläche. Die Preisspanne für derartige Objekte reicht von rd. 4.000,- €/m² bis rd. 5.400,- €/m². Damit stiegen für Neubaueigentumswohnungen gegenüber 2021 die Preise um rd. 6 %. Auch die älteren Eigentumswohnungen weisen durchgehend Preise auf, die höher sind als 2021. Dies gilt insbesondere für Wohnungen in jungen Gebäuden, die Preissteigerungen von 10 % bis 15 % aufweisen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt Preise für Eigentumswohnungen aus der Kernstadt:



Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt bei jüngeren Objekten und bei Neubauten rd. 450,- bis 600,- EUR/m² niedriger. Für ältere Wohnungen (>10 Jahre) beträgt dieser Preisunterschied rd. 200 EUR/m².

Kreis Paderborn

Von den 304 Kaufverträgen über Wohnungs- u. Teileigentum (2021: 379) entfielen 257 auf Wohnungseigentum. 2022 wurden 75 neue Eigentumswohnungen (2021: 124) veräußert. Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen liegt (für die Orte Bad Lippspringe/ Hövelhof/ Delbrück/ Salzkotten/ Borchten) bei 62 ausgewerteten Kauffällen im Durchschnitt bei 3.910 €/m² Wohnfläche (und weist somit eine Steigerung von rd. 10 % auf (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 45 %).

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen gegenüber 2021 um durchschnittlich 4 % (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 38 %). Das Preisniveau liegt damit bei rd. 1.800 €/m² bis 2.180 €/m² Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

Übersicht der Werte von 2022 *:

Ø Werte	Lage 1 (Neubau)	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)
Kaufpreis €	304.000	166.000	151.000	160.000
Wohnfläche m ²	78	74	76	87
Baujahr	Neubau	1995	1980	1998
Anzahl	62	30	27	9
KP/ WF €/m ²	3.910	2.180	1.970	1.800

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

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

Immobilienrichtwerte (IRW) und Immobilienpreiskalkulator (IPK)

Gemeinsames Statement

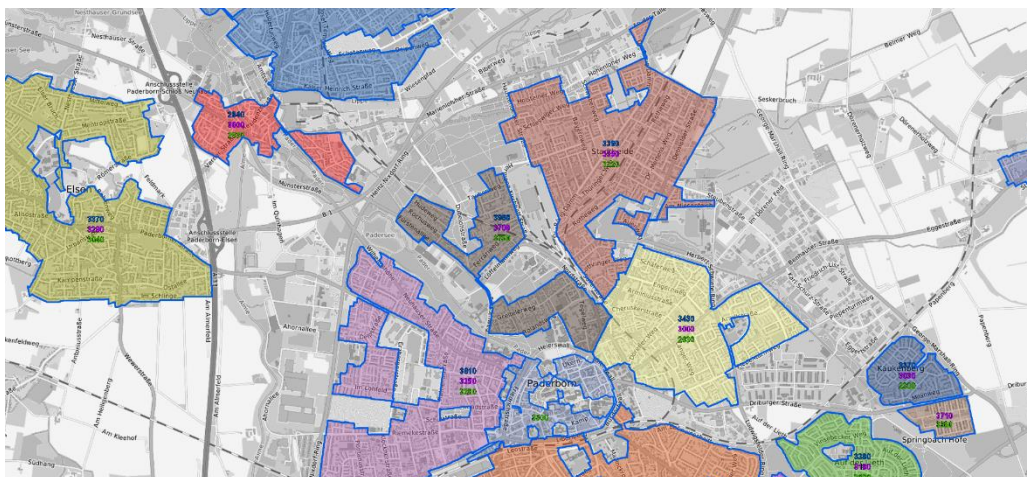
In diesem Jahr wurden die Immobilienrichtwerte für das gesamte Kreisgebiete erneut abgeleitet und beschlossen. Damit können die Werte für aufstehende Wohngebäude inklusive des sie umgebenden Grund und Bodens aktuell und digital berechnet werden.

Um die Handhabung und Anwendung der Immobilienrichtwerte weiterhin möglichst ergonomisch zu handhaben, wurden die bestehenden digitalen Immobilienpreiskalkulatoren weiterentwickelt und basieren nunmehr auf den Ergebnissen der aktuellen Auswertungen. Mit kartensbasiert eingegebener Straße und Hausnummer sowie weiteren beschreibenden Merkmalen kann mit wenigen Klicks ein aktueller näherungsweiser Preis für die Immobilie geschätzt werden.

Mit den Immobilienrichtwerten ist somit ein Produkt gegeben, mit dem für eine Immobilie kostenfrei ein Preis geschätzt werden kann. Obgleich ein Verkehrswertgutachten eines Sachverständigen oder eines Gutachterausschusses nicht ersetzt werden kann, führt der Immobilienpreiskalkulator zu einer ersten Preisinformation, die für viele Zwecke ausreichend ist. Die beiden Gutachterausschüsse leisten damit einen weiteren Beitrag, um die Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu erhöhen.

Stadt Paderborn

Die Immobilienrichtwerte im Stadtgebiet Paderborn beziehen sich auf ausgewählte Bereiche, in denen Wohnen planungsrechtlich im Allgemeinen zulässig und ein entsprechend aktiver Immobilienmarkt zu beobachten ist. Damit konnten erneut Immobilienrichtwerte für jeden Stadtteil und für mehrere Bereiche der Kernstadt (Stadttheide, Südstadt, Springbach Höfe etc.) ermittelt werden. Der nachfolgende Kartenauszug zeigt einige der Immobilienrichtwertzonen in der Paderborner Kernstadt mit den aktuellen Immobilienrichtwerten.



Im Kartenausschnitt sind Immobilienrichtwerte für maximal drei verschiedene Kategorien, sogenannte Teilmärkte, ausgewiesen. Dies sind Eigentumswohnungen (grün), freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (blau) sowie Doppel- und Reihenhäuser (violett). Für diese Immobilien lagen genügend ausgewertete Kauffälle vor, die über statistische Verfahren analysiert wurden. Als Ergebnis konnten neben den Immobilienrichtwerten, die sie beschreibenden Merkmale und

verschiedene Umrechnungskoeffizienten, die für ihre Anwendung benötigt werden, abgeleitet werden. Es konnten nicht für alle Zonen ein Immobilienrichtwert für jeden der drei Teilmärkte ermittelt werden, da teilweise nicht genügend Kauffälle vorlagen.

Für die einzelnen Teilmärkte ergeben sich nachfolgende signifikante Abhängigkeiten.

Eigentumswohnungen

- Wohnfläche
- Geschosslage (EG, OG, DG, Penthouse)
- Baujahr
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage
- (Tief-)Garagenstellplatz
- Lagewert (Bodenrichtwert)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

- Gebäudeart (Einfamilienhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus)
- Wohnfläche
- Baujahr
- Baulandfläche
- Lagewert (Bodenrichtwert)

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

- Anbauweise (Doppelhaushälfte und Reihenendhaus, Reihenmittelhaus)
- Wohnfläche
- Baujahr
- Baulandfläche
- Lagewert (Bodenrichtwert)

Immobilienrichtwertzone	<u>Eigentums- wohnungen</u>		<u>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</u>		<u>Doppelhaushälften und Reihenhäuser</u>	
	2.022	2023	2022	2023	2022	2023
Kernstadt, Innenstadt	3.280	3.300	---	---	---	---
Kernstadt, West	3.270	3.280	3.130	3.610	2.970	3.350
Kernstadt, Nord	3.450	3.750	4.110	3.960	3.120	3.700
Kernstadt, Stadtheide	3.180	3.220	3.050	3.390	2.710	3.390
Kernstadt, Ost	2.360	2.630	3.180	3.430	2.540	3.000
Kernstadt, Südstadt	3.510	3.640	3.440	3.900	2.840	3.120
Kernstadt, Dahler Weg	2.280	2.270	3.110	3.280	2.750	3.070
Kernstadt, Auf der Lieth	2.670	2.600	3.160	3.380	2.860	3.180
Kernstadt, Kaukenberg	2.300	2.300	2.960	3.370	2.750	3.030
Kernstadt, Springbach Höfe	3.970	3.980	---	---	---	3.710
Schloß Neuhaus	2.830	2.990	2.850	3.120	2.860	3.290
Schloß Neuhaus, Süd	2.380	2.530	3.160	2.840	2.820	3.600
Sennelager	2.640	2.910	2.450	2.610	2.560	2.690
Elsen	3.000	3.040	3.080	3.370	2.960	3.290

Wewer	3.180	3.400	2.820	2.890	3.040	3.280
Sande	3.560	3.460	2.820	3.220	3.030	3.120
Marienloh	3.660	3.750	2.320	2.790	2.570	2.910
Dahl	---	---	2.420	2.530	2.980	3.080
Neuenbeken	---	---	2.260	2.250	1.930	2.720
Benhausen	---	---	2.770	2.890	2.640	3.080

Die ermittelten Immobilienrichtwerte basieren auf den Stichproben aus den jeweiligen Teilmärkten, so dass Veränderungen in den Richtwerten neben der zeitlichen Entwicklung auch auf weitere Merkmale dieser Stichproben zurückzuführen sind. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich in nahezu allen Immobilienrichtwertzonen Steigerungen im dreistelligen Bereich (€/m²). Eine Karte mit den Immobilienrichtwerten inklusive der relevanten Merkmale und der Immobilienpreiskalkulator sind über das digitale Serviceportal der Stadt Paderborn über <https://mein-digiport.de> unter Angabe des Stichworts „Immobilienrichtwert“ bzw. „Immobilienpreiskalkulator“ öffentlich zugänglich. Die Angaben sind auch im Portal <https://www.boris.nrw.de> einsehbar.

Kreis Paderborn

IPK - Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH):

Im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser konnten für alle Städte und Gemeinden des Kreises Paderborn ohne die Stadt Paderborn auf Grundlage tatsächlicher Kaufpreise jeweils ein Immobilienrichtwert pro Stadt/Gemeinde abgeleitet werden.

Mit dem Immobilienpreiskalkulator kann über die folgenden Angaben zum Objekt (wertbeeinflussende Merkmale) ein Schätzwert für die Immobilie (Ein- und Zweifamilienhaus) inklusive Bodenwert ermittelt werden:

Baujahr

Boden/Lagewert in €/m²

Grundstücksgröße in m²

Ergänzende Gebäudeart

Gebäudestandard

Wohnfläche in m²

Bodenrichtwert

freistehend oder angebaut (Doppelhaushälfte, Reihemittel- und Reihenendhaus)

4 Stufen: „sehr einfach“, „einfach“, „mittel“, „gehoben“

Gemeinde	IRW 01.01.2021	IRW 01.01.2022	IRW 01.01.2023
Bad Lippspringe	2640	2940	2990
Hövelhof	2690	3010	3160
Delbrück	2740	3030	3120
Salzkotten	2720	3060	3130
Borchen	2560	2860	2920
Altenbeken	2430	2740	2760
Büren	2340	2660	2800
Bad Wünnenberg	2340	2660	2800
Lichtenau	2210	2490	2650

IPK - Eigentumswohnungen (ETW):

Bei Eigentumswohnungen wurden die Städte/Gemeinden Altenbeken, Bad Wünnenberg, Büren und Lichtenau zu einer Richtwertzone zusammengefasst. In den anderen Städten/Gemeinden des Kreises konnte jeweils ein Immobilienrichtwert pro Gemeinde für Eigentumswohnungen ermittelt werden.

Mit dem Immobilienpreiskalkulator kann über die folgenden Angaben zum Objekt (wertbeeinflussende Merkmale) ein Schätzwert für die Immobilie (Eigentumswohnung) inklusive Bodenwertanteil ermittelt werden:

Baujahr
Boden/Lagewert in €/m²
Anzahl der Wohneinheiten
Wohnfläche in m²

Bodenrichtwert

Gemeinde	IRW 01.01.2021	IRW 01.01.2022	IRW 01.01.2023
Bad Lippspringe	1760	1920	1990
Hövelhof	1840	2020	2050
Delbrück	1780	1960	2030
Salzkotten	1930	2080	2100
Borchen	1880	2020	1950
Altenbeken	1550	1690	1690
Büren	1550	1690	1690
Bad Wünnenberg	1550	1690	1690
Lichtenau	1550	1690	1690

Veröffentlicht sind die Immobilienrichtwerte und der Immobilienpreiskalkulator unter https://www.kreis-paderborn.de/kreis_paderborn/geoportal/index.php sowie www.boris.nrw.de und können dort kostenfrei eingesehen werden.

Obwohl bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte sowohl für die Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für die Eigentumswohnungen die Verkaufsfälle von mehreren Jahren in die Auswertung einbezogen werden, ist im 4. Quartal 2022 ein Rückgang der Verkaufspreise in beiden Teilmärkten festzustellen. Diese Entwicklung deckt sich mit einer kürzlich veröffentlichten Aussage des statistischen Bundesamtes.

Inwieweit es sich wirklich um eine nachhaltige Trendwende am Immobilienmarkt handelt kann aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

Gemeinsames Statement – Abschluss:

Abschließend wiesen die Vorsitzenden beider Gutachterausschüsse auf die vielfältigen Informationsmöglichkeiten über ihre Produkte hin. Über die Internetseiten - www.gutachterausschuss.paderborn.de für die Stadt Paderborn und www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss für den Kreis Paderborn - können beispielsweise Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte inkl. Immobilienpreiskalkulator und Grundstücksmarktberichte kostenfrei dargestellt bzw. heruntergeladen werden. Gleiches gilt für die landesweite Anwendung BORISplus.NRW - www.boris.nrw.de

Für weitere Informationen stehen die beiden Geschäftsstellen zur Verfügung.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn ist eingerichtet im Amt für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn – Zimmer

B 2.02 des Verwaltungsgebäudes Am Hoppenhof 33, 33104 Paderborn – und kann per E-Mail (gutachterausschuss@paderborn.de) bzw. telefonisch (Tel. 05251 88-16284) kontaktiert werden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist eingerichtet beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung, Kreishaus Paderborn – Aldegrevestraße 10 - 14, 10. Etage, Zimmer A.10.15 – und auch per E-Mail (gutachterausschuss@kreis-paderborn.de) bzw. per Telefon (05251 308-6209) zu erreichen.