



# Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt und im Kreis Paderborn

## Pressebericht zur Immobilienmarktentwicklung in der Stadt und im Kreis Paderborn im Jahre 2023

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 2023 folgende Entwicklungen:

- **Baugrundstücke:** Nach dem schon im Jahr 2022 in der Stadt Paderborn die Anzahl an Grundstücksverkäufen mit 38 Fällen auf ein niedriges Niveau gefallen war, sank im Jahr 2023 der Umsatz dieser Verkäufe noch einmal um 10 Fälle. Dagegen stieg im Jahr 2023 die Anzahl an Grundstücksverkäufen für eine Mehrfamilienhausbebauung von 20 auf 30 Fälle. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind gegenüber dem Stand 1.1.2023 praktisch unverändert. Im Kreisgebiet wurden im Jahre 2023 deutlich weniger Baugrundstücke verkauft. Die Anzahl der Kauffälle liegt bei unter 50 % des Vorjahres. Das Preisniveau für Wohnbauland ist im nördlichen Kreisgebiet stabil. Im südlichen Kreisgebiet sind moderate Preissteigerungen von rd. 5 % zu verzeichnen.
- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** Gegenüber 2022 wurden im Jahr 2023 in der Stadt Paderborn rd. 18 % weniger Kauffälle derartiger Objekte registriert. Zusammen mit den Verkaufsrückgängen im Jahr 2022 von rd. 13 % sank damit der Umsatz in dieser Sparte um fast 1/3 gegenüber 2021. Erstmals weisen auch die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Paderborn einen tlw. deutlichen Rückgang auf. Diese reichen von 0 % bei neu errichteten Reihemittelhäuser bis zu 20 % bei Einfamilienhäusern. Im übrigen Kreisgebiet ist ebenfalls ein sinkendes Preisniveau für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser festzustellen (im Mittel -5%). Die Anzahl ist mit 360 Kauffällen weiter rückläufig.
- **Eigentumswohnungen:** In der Stadt Paderborn sank der Umsatz in diesem Teilmarkt auch im Jahr 2023 weiter: Wurden im Jahr 2022 noch 420 derartige Objekte gehandelt fiel diese Zahl im Jahr 2023 auf 321 Objekte. Ausgenommen die Neubauten – bei diesen blieben die Preise stabil – weisen die Eigentumswohnungen in allen Baujahresstufen Preisrückgänge zwischen 100,- EUR/m<sup>2</sup> und 300,- EUR/m<sup>2</sup> auf. Im übrigen Kreisgebiet ergeben sich Preissteigerungen von rd. 5 % bei Weiterverkäufen. Bei Neubauten ist das Preisniveau stagnierend. Mit 29 Kauffällen (Erstverkäufe) liegt die Anzahl der Kauffälle bei unter 50% des Vorjahres (2022: 75 Kauffälle). Bei den Weiterverkäufen ist die Anzahl mit 114 Kauffällen im Jahr ebenfalls deutlich niedriger als im Vorjahr (2022: 174).

- Der Umsatz im **landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt** im Stadtgebiet von Paderborn war sehr gering. Geringfügige Preisveränderungen ergaben sich je nach Lage und Nutzung der Flächen. Im Kreisgebiet ist die Anzahl der Verkaufsfälle im landwirtschaftlichen Bereich leicht gefallen (-10%). Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte wurden für Ackerland um rd. 6 % (Spanne: -4 bis +23%) erhöht. Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte für Grünland sind überwiegend preisstabil.

**Fazit:**

Der Grundstücksmarkt im gesamten Kreis Paderborn ist gekennzeichnet von weiter deutlich rückläufigen Umsatzzahlen. Was die Preise angeht, ergibt sich kreisweit ein sehr inhomogenes Bild. Preisabschläge, aber auch tlw. steigende Preise bzw. stagnierende Preise kennzeichnen das Geschehen am Immobilienmarkt in 2023. Beide Vorsitzenden sind sich in der Bewertung dahingehend einig, dass nicht von einem Platzen einer Immobilienblase gesprochen werden kann. Bildlich gesprochen ist der Markt in einigen Teilbereichen eher mit einem Ball zu vergleichen, der in den letzten Jahren stark aufgepumpt worden ist und aus dem jetzt Luft abgelassen wird.

## Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

### Wohnbauland

#### **Gemeinsames Statement:**

Im Jahr 2023 wurden sowohl im Gebiet der Stadt Paderborn als auch im übrigen Kreisgebiet weniger Baugrundstücke für den Wohnungsbau verkauft als im Jahr 2022.

#### **Stadt Paderborn**

Im Jahr 2023 wurden in der Stadt Paderborn lediglich 28 Kauffälle für den Ein- und Zweifamilienhausbau - dazu zählen auch Grundstücke für den Bau von Doppelhaushälften und Reihenhäusern - notariell beurkundet. Gegenüber den Vorjahren (2020: 148, 2021: 71 und 2022: 38) ist dies ein historisch niedriger Umsatz. Dagegen hat sich die Anzahl der Verkäufe für den Geschosswohnungsbau mit 30 Fällen gegenüber den 20 Fällen des Jahres 2022 deutlich erhöht; gegenüber den 59 Kauffällen im Jahr 2021 ist dies aber immer noch ein vergleichsweise geringer Umsatz.

Der städtische Anteil an den insgesamt 58 Wohnbaulandverkäufen beträgt rd. 28 %.

#### **Kreis Paderborn**

Im übrigen Kreis Paderborn wurden 2023 insgesamt 108 Kauffälle über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus registriert (200 – 1.000 m<sup>2</sup> Größe). Die Anzahl der Privatverkäufe ist mit 48 Kauffällen deutlich niedriger (Vorjahr: 81). Ebenso ist die Anzahl der kommunalen Baulandverkäufe mit 60 Kauffällen stark gesunken (Vorjahr: 180 Kauffälle). Der Anteil der kommunalen Baulandverkäufe lag damit bei rd. 56 %.

Beschlossene Richtwerte:

	Wohnbauland		
	Zentralorte		Stadt-/Ortsteile
	Spanne	Mittlere Lage	Spanne
<b>Altenbeken</b>	<b>125 – 190</b>	<b>155</b>	<b>120 – 170</b>
<b>Bad Lippspringe</b>	<b>350 – 470</b>	<b>400</b>	
<b>Bad Wünnenberg</b>	<b>105 – 140</b>	<b>120</b>	<b>65 – 100</b>
<b>Borchen</b>	<b>320 – 375</b>	<b>355</b>	<b>110 – 195</b>
<b>Büren</b>	<b>110 – 145</b>	<b>125</b>	<b>40 – 125</b>
<b>Delbrück</b>	<b>340 – 470</b>	<b>420</b>	<b>95 – 230</b>
<b>Hövelhof</b>	<b>320 – 380</b>	<b>355</b>	<b>125 – 185</b>
<b>Lichtenau</b>	<b>160 – 180</b>	<b>170</b>	<b>45 – 130</b>
<b>Paderborn</b>	<b>320 – 820</b>	<b>550</b>	<b>190 – 580</b>
<b>Salzkotten</b>	<b>310 – 360</b>	<b>330</b>	<b>80 – 300</b>

#### Gemeinsames Statement – Preisentwicklung Bauland:

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

**Stadt Paderborn**

In allen Stadtteilen sind konjunkturell bedingte Veränderungen der Richtwerte für Wohnbau- und gemischte Bauflächen nicht oder nur in so geringem Umfang zu beobachten, so dass sich daraus eine für das gesamte Stadtgebiet geltende Preisentwicklung nicht ergab. Gleiches gilt für die Richtwerte in den Geschäftslagen.

**Kreis Paderborn**

Die Bodenrichtwerte blieben in Bad Lippspringe, Borchon, Delbrück, Hövelhof und Salzkotten überwiegend konstant und in Altenbeken, Büren, Bad Wünnenberg und Lichtenau lagen Preissteigerungen von ca. 5 % vor.

**Gewerbebauland****Stadt Paderborn**

Im Stadtgebiet von Paderborn wurden 2023 mit 7 Verkaufsfällen 6 Kauffälle weniger registriert als in 2022, in dem bereits 7 Fälle weniger als im Jahr 2021 erfasst wurden. Die Preise im Gewerbebaulandbereich sind erneut gestiegen und zwar im Mittel um rd. 10 %. Die Bodenrichtwerte reichen von 70,- €/m<sup>2</sup> bis 200,- €/m<sup>2</sup>.

**Kreis Paderborn**

Bei den Städten und Gemeinden des Kreises ohne Stadt Paderborn ist beim Gewerbebauland das Preisniveau annähernd stagnierend (einzelne Bodenrichtwertzonen in Hövelhof, Delbrück, Salzkotten und Lichtenau leicht steigend). Im Jahre 2023 wurden insgesamt 18 (Vorjahr 21) Gewerbegrundstücke gehandelt bei einem durchschnittlichen Preis (lageabhängig) von rd. 72,- €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei). Allerdings ist die Anzahl von vier Privatverkäufen (ohne besondere oder ungewöhnliche Umstände wie z. B. Verwandtschaftsverkauf, etc.) sehr gering. Im Gewerbebaulandsektor liegt der Anteil der kommunalen Verkäufe bei rd. 67 %.

**Landwirtschaftliche Flächen****Stadt Paderborn**

Die Verkaufszahlen landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Stadtgebiet von Paderborn im Jahr 2023 sind mit 8 Fällen gegenüber 20 Fällen im Jahr 2022 stark rückläufig. Allein 6 dieser Fälle betreffen Grünlandflächen. Für die Ermittlung der neuen Richtwerte wurde daher auch die Bodenrichtwerte in den benachbarten Kommunen berücksichtigt.

**Kreis Paderborn**

Der durchschnittliche Preis für Ackerland liegt lageabhängig bei rd. 7,20 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte für Ackerland liegen zwischen 10,40 €/m<sup>2</sup> in Delbrück und 4,80 €/m<sup>2</sup> in Lichtenau. Der Preis für Grünland liegt um rd. 47 % (im Durchschnitt um 37 – 54 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der für Grünland im Jahre 2023 durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag bei rd. 3,70 €/m<sup>2</sup> (lageabhängig).

## Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

### Gemeinsames Statement:

Im Jahr 2023 wurden im Stadtgebiet von Paderborn mit 227 Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhausobjekten 18 % weniger als im Jahr 2022 registriert. Auch die 53 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern bedeuten gegenüber 2022 (77 Fälle) einen Rückgang um rd. 31 %. Im Kreisgebiet wurden weniger Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern registriert (-15%). Bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern (inkl. gemischt genutzte Objekte) ist die Anzahl mit 53 Kauffällen (Vorjahr: 61) ebenfalls geringer.

Im Stadt- und Kreisgebiet sind überwiegend gesunkene Preise festzustellen.

### Stadt Paderborn

Mit 227 Verkaufsfällen von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, sanken die Verkaufszahlen weiter und liegen nun deutlich unter dem langjährigen Mittel von rd. 320 Verkäufen. Nur noch 14 dieser Fälle betrafen Neubauverkäufe verglichen mit 39 Fällen im Jahr 2022 und 55 Neubauverkäufen im Jahr 2021.

Die Preise im Ein- und Zweifamilienhausbereich sind nahezu für alle Objektarten und Baujahre gesunken. Mit Preisrückgängen zwischen 10 % und 20 % weisen die freistehenden Einfamilienhäuser und die Doppelhaushälften/Reihenendhäuser die stärksten Preisrückgänge auf. Ausgenommen von diesem Rückgang sind nur die Erstverkäufe neu errichteter Objekte. Trotzdem sind bei diesen Gebäudetypen die hohen Preissteigerungen der Jahre 2021 und 2022 durch die Preisrückgänge in 2023 noch nicht aufgezehrt. Am preisstabilsten erwiesen sich in ausgewählten Baujahresklassen die Reihemittelhäuser. Hier wurden Preisrückgänge im einstelligen Prozentbereich festgestellt.

Auch für Zwei- und Dreifamilienhäuser ist für alle Baujahresstufen von Preisrückgängen zwischen 9 und 15 % auszugehen.

### Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre inkl. Bodenwert

		Gebäudetyp			
		Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihemittel- haus	Zwei- u. Drei- familienhaus
Baujahr	1950 – 1974	444.800 €	349.100 €	349.400 €	477.000 €
	1975 – 1994	483.700 €	377.700 €	333.300 €	460.300 €
	1995 – 2021	524.300 €	419.700 €	364.700 €	552.400 €

		Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihemittelhaus
Neubauten:				
nicht unterkellert	-		458.000 €	400.000 €

### Kreis Paderborn

Von den 466 Kaufverträgen (2022: 573) über bebaute Grundstücke entfielen 360 (2022: 425), rd. 77 %, auf den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser). Der Anteil der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 303 (2022: 371).

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gingen gegenüber 2022 um durchschnittlich 5 % zurück (erstmaliger Rückgang in den letzten 5 Jahren; durchschnittliche Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 35 %). Das Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt durchschnittlich zwischen rd. 1.950 €/m<sup>2</sup> und rd. 3.410 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig) und für Doppelhaushälften/ Reihenhäuser zwischen rd. 2.470 €/m<sup>2</sup> und rd. 2.830 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

### Übersicht der Werte von 2023:

#### *freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser \**

Ø Werte	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)
Kaufpreis €	467.000	409.000	377.000	292.000
Bodenwertanteil	211.000	227.000	87.000	109.000
Wohnfläche m <sup>2</sup>	136	178	168	152
Baujahr	1998	1980	1998	1978
Anzahl	8	23	26	35
KP/ WF €/m <sup>2</sup>	3.410	2.350	2.250	1.950

#### *Doppelhaushälften/ Reihenhäuser \**

Ø Werte	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)
Kaufpreis €	341.000	315.000	309.000	Anzahl zu gering
Bodenwertanteil	119.000	147.000	52.000	
Wohnfläche m <sup>2</sup>	121	124	127	
Baujahr	1997	1983	2002	
Anzahl	15	6	9	
KP/ WF €/m <sup>2</sup>	2.830	2.550	2.470	

\* 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:

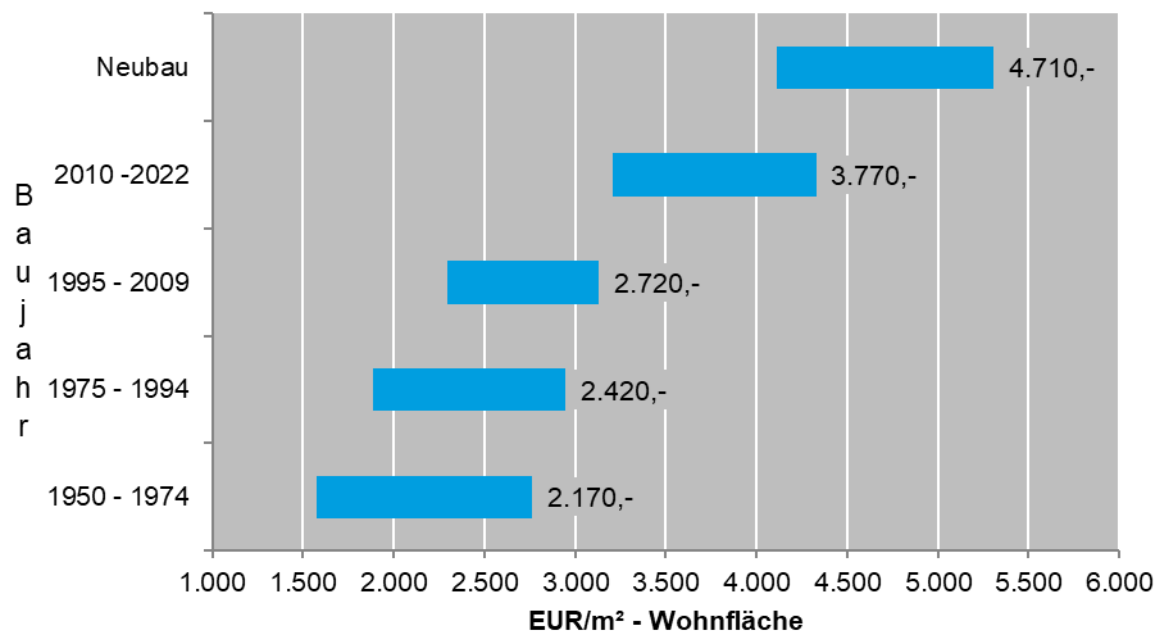
Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Stadtgebiet von Paderborn auf 321 Kauffälle gesunken. Gegenüber 2022 ist dies ein Rückgang um rd. 24 %. Seit 2019 sind damit die Umsätze in diesem für eine Großstadt wichtigen Teilmarkt kontinuierlich gesunken. Im Kreis Paderborn wurden deutlich weniger Kauffälle als im Vorjahr registriert. Hinsichtlich der Preise sind für das Kreisgebiet weiterhin leicht steigende Preise festzustellen.

### Stadt Paderborn

Die Kauffälle von Eigentumswohnungen im Jahr 2023 verteilen sich wie folgt auf die Kategorien Erst-, Weiterverkäufe und Verkäufe nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen: Erstverkäufe rd. 14 %, Weiterverkäufe rd. 81 % und Umwandlungen rd. 5 %. Diese prozentuale Verteilung ist gegenüber 2022 nahezu unverändert.

Die Preise für Neubaueigentumswohnungen in der Kernstadt liegen inklusive Bodenwertanteil und dem Wert eines PKW-Einstellplatzes im Mittel bei rd. 4.710,- EUR je Quadratmeter Wohnfläche. Die Preisspanne für derartige Objekte reicht von rd. 4.100,- €/m<sup>2</sup> bis rd. 5.300,- €/m<sup>2</sup>. Diese Werte sind gegenüber dem Preisniveau des Jahres 2022 kaum verändert (Mittelwert in 2022: 4.700 EUR/m<sup>2</sup>). Dagegen weisen die älteren Eigentumswohnungen durchgehend Preise auf, die zwischen 100,- EUR/m<sup>2</sup> und 300,- EUR/m<sup>2</sup> niedriger sind 2022.

Die nachfolgende Übersicht zeigt Preise für Eigentumswohnungen aus der Kernstadt:



Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt rd. 400,- bis 800,- EUR/m<sup>2</sup> niedriger als in der Kernstadt.

### Kreis Paderborn

Von den 199 Kaufverträgen über Wohnungs- u. Teileigentum (2022: 304) entfielen 191 auf Wohnungseigentum. 2023 wurden 29 neue Eigentumswohnungen (2022: 75) veräußert. Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen liegt (für die Orte Bad Lippspringe/ Hövelhof/ Delbrück/ Salzkotten/ Borchten) bei 17 ausgewerteten Kauffällen im Durchschnitt bei 3.920 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und weist somit stabile Preise auf (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 32 %).

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen gegenüber 2022 um durchschnittlich 5 % (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 42 %). Das Preisniveau liegt damit bei rd. 1.880 €/m<sup>2</sup> bis 2.450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

#### Übersicht der Werte von 2023 \*:

Ø Werte	Lage 1 (Neubau)	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)
Kaufpreis €	321.000	205.000	145.000	169.000
Wohnfläche m <sup>2</sup>	82	83	72	90
Baujahr	Neubau	1996	1980	1996
Anzahl	17	22	14	8
KP/ WF €/m <sup>2</sup>	3.920	2.450	2.020	1.880

\* 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

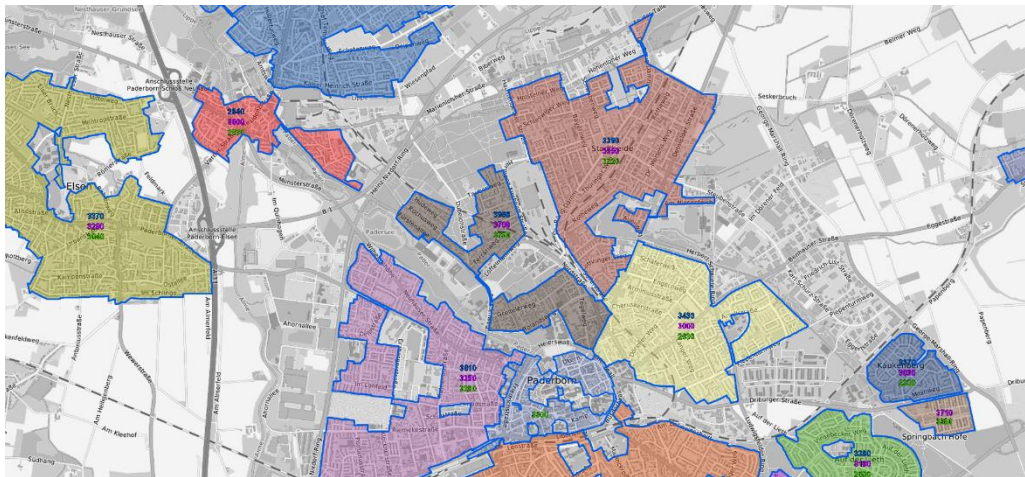
In diesem Jahr wurden die Immobilienrichtwerte für das gesamte Kreisgebiete erneut abgeleitet und beschlossen. Damit können die Werte für aufstehende Wohngebäude inklusive des sie umgebenden Grund und Bodens aktuell und digital berechnet werden.

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 kartenspezifischer eingegebener Straße und Hausnummer sowie weiteren beschreibenden Merkmalen kann mit wenigen Klicks ein aktueller näherungsweise 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, Reihemittelhaus)
- Wohnfläche
- Baujahr
- Baulandfläche
- Lagewert (Bodenrichtwert)

<u>Immobilienrichtwertzone</u>	<u>Eigentumswohnungen</u>			<u>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</u>			<u>Doppelhaushälften und Reihenhäuser</u>		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Kernstadt, Innenstadt	3.280	3.300	2.650	---	---	---	---	---	---
Kernstadt, West	3.270	3.280	2.870	3.130	3.610	3.360	2.970	3.350	2.950
Kernstadt, Nord	3.450	3.750	3.500	4.110	3.960	3.330	3.120	3.700	3.350
Kernstadt, Stadtheide	3.180	3.220	2.750	3.050	3.390	3.090	2.710	3.390	3.020
Kernstadt, Ost	2.360	2.630	2.530	3.180	3.430	3.050	2.540	3.000	2.640
Kernstadt, Südstadt	3.510	3.640	3.270	3.440	3.900	3.380	2.840	3.120	2.880
Kernstadt, Dahler Weg	2.280	2.270	2.250	3.110	3.280	2.880	2.750	3.070	2.630
Kernstadt, Auf der Lieth	2.670	2.600	2.240	3.160	3.380	2.980	2.860	3.180	2.790
Kernstadt, Kaukenberg	2.300	2.300	2.180	2.960	3.370	---	2.750	3.030	2.640
Kernstadt, Springbach Höfe	3.970	3.980	3.680	---	---	---	---	3.710	3.280
Schloß Neuhaus	2.830	2.990	2.410	2.850	3.120	2.800	2.860	3.290	2.880
Schloß Neuhaus, Süd	2.380	2.530	3.400	3.160	2.840	2.610	2.820	3.600	3.110
Sennelager	2.640	2.910	2.790	2.450	2.610	2.310	2.560	2.690	2.640

Elsen	3.000	3.040	3.030	3.080	3.370	2.920	2.960	3.290	2.880
Wewer	3.180	3.400	2.770	2.820	2.890	2.640	3.040	3.280	2.880
Sande	3.560	3.460	2.850	2.820	3.220	2.730	3.030	3.120	2.970
Sande, Hohe Kamp	---	---	---	---	---	2.550	---	---	---
Marienloh	3.660	3.750	3.780	2.320	2.790	2.510	2.570	2.910	2.640
Dahl	---	---	---	2.420	2.530	2.180	2.980	3.080	2.720
Neuenbeken	---	---	---	2.260	2.250	1.930	1.930	2.720	2.500
Benhausen	---	---	---	2.770	2.890	2.510	2.640	3.080	2.600

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 Wertrückgänge im dreistelligen Bereich (€/m<sup>2</sup>). 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 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 €/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert)
- Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>
- Ergänzende Gebäudeart (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhaus)
- Gebäudestandard (4 Stufen: „sehr einfach“, „einfach“, „mittel“, „gehoben“)
- Wohnfläche in m<sup>2</sup>

Gemeinde	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024
Bad Lippspringe	2640	2940	2990	<b>2840</b>
Hövelhof	2690	3010	3160	<b>2970</b>
Delbrück	2740	3030	3120	<b>2970</b>
Salzkotten	2720	3060	3130	<b>2920</b>
Borchen	2560	2860	2920	<b>2790</b>
Altenbeken	2430	2740	2760	<b>2580</b>
Büren	2340	2660	2800	<b>2640</b>
Bad Wünnenberg	2340	2660	2800	<b>2620</b>
Lichtenau	2210	2490	2650	<b>2540</b>

### 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 €/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert)
- Anzahl der Wohneinheiten
- Wohnfläche in m<sup>2</sup>

Gemeinde	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024
Bad Lippspringe	1760	1920	1990	<b>2000</b>
Hövelhof	1840	2020	2050	<b>2070</b>
Delbrück	1780	1960	2030	<b>2050</b>
Salzkotten	1930	2080	2100	<b>2180</b>
Borchen	1880	2020	1950	<b>2030</b>
Altenbeken	1550	1690	1690	<b>1690</b>
Büren	1550	1690	1690	<b>1690</b>
Bad Wünnenberg	1550	1690	1690	<b>1690</b>
Lichtenau	1550	1690	1690	<b>1690</b>

Veröffentlicht sind die Immobilienrichtwerte und der Immobilienpreiskalkulator unter [https://www.kreis-paderborn.de/kreis\\_paderborn/geoportal/index.php](https://www.kreis-paderborn.de/kreis_paderborn/geoportal/index.php) sowie [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) und können dort kostenfrei eingesehen 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](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 beispielsweise Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte inkl. Immobilienpreiskalkulator und Grundstücksmarktberichte kostenfrei dargestellt bzw. heruntergeladen werden. Gleiches gilt für die landesweite Anwendung BORIS-NRW - [www.boris.nrw.de](http://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](mailto: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 – Aldegreverstraße 10 - 14, 10. Etage, Zimmer A.10.15 – und auch per E-Mail ([gutachterausschuss@kreis-paderborn.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-paderborn.de)) bzw. per Telefon (05251 308-6209) zu erreichen.