



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt und im Kreis Paderborn

Pressebericht zur Immobilienmarktentwicklung in der Stadt und im Kreis Paderborn im Jahre 2025

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 2025 folgende Entwicklungen:

- **Baugrundstücke:** Nach einem deutlichen Anstieg im Jahr 2024 mit 80 Verkaufsfällen von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau wurden im Jahr 2025 lediglich 43 derartiger Fälle im Gebiet der Stadt Paderborn registriert. Die 40 Kauffälle von Grundstücken für eine Mehrfamilienhausbebauung stellen dagegen eine leichte Steigerung gegenüber dem Stand des Jahres 2024 mit 31 Kauffällen dar. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum 1.1.2026 haben gegenüber dem Vorjahr in den Stadtteilen Schloß Neuhaus und Elsen leicht nachgegeben, sind darüber hinaus nahezu unverändert geblieben.
Im Kreisgebiet wurden im Jahre 2025 184 Kauffälle (individueller Wohnungsbau) registriert (Vorjahr: 179). Das Preisniveau ist leicht steigend bis zu ca. 5%, tlw. wurden moderate Preissteigerungen bis ca. 10 % bzw. Preisrückgänge von bis zu ca. 5 % verzeichnet.
- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** Gegenüber 2024 wurden im Jahr 2025 in der Stadt Paderborn mit 315 Kauffällen erneut deutlich mehr Kauffälle registriert als in den Vorjahren. Insgesamt entspricht diese Anzahl etwa dem langjährigen Mittel über die vergangenen 10 Jahre. Die Preisentwicklung ist uneinheitlich: während freistehende Einfamilienhäuser in den älteren Baujahresstufen bis 1994 sowie jüngere Reihemittelhäuser und jüngere Zwei- bzw. Dreifamilienhäuser (Baujahre 1995 bis 2023) gegenüber 2024 zu niedrigeren Preisen gehandelt wurden, weisen die übrigen Gebäudetypen und Baujahresklassen teilweise deutliche Preissteigerungen auf.
Im übrigen Kreisgebiet ist ein stagnierendes Preisniveau für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Objekte) festzustellen. Die Anzahl ist mit 434 Kauffällen stagnierend (Vorjahr: 429).
- **Eigentumswohnungen:** In der Stadt Paderborn zeigt sich auch bei Eigentumswohnungen hinsichtlich des Umsatzes ein ähnliches Bild wie in den Teilmärkten für bebaute Immobilien. Wurden im Jahr 2024 noch 404 derartige Objekte gehandelt, ergibt sich für 2025 eine Zahl von 598 Verkaufsfällen. Damit setzt sich der Trend steigender Umsatzzahlen in diesem Jahr fort. Für Eigentumswohnungen zeigten sich über alle Baujahresklassen im Mittel steigenden Preise, wobei die Steigerung bei den Neubauten am geringsten ausfiel.
Im übrigen Kreisgebiet sind ebenfalls Preissteigerungen bei Weiterverkäufen (gebrauchte Objekte) festzustellen. Bei Neubauten ist das Preisniveau annähernd stagnierend. Mit 79 Kauffällen (Erstverkäufe) ist die Anzahl an Verkäufen in diesem Teilmarkt deutlich gestiegen (Vorjahr: 31). Bei den Weiterverkäufen liegt die Anzahl mit 171 Kauffällen leicht unter dem Vorjahr (185).

Der Umsatz im **landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt** im Stadtgebiet von Paderborn ging von 13 Verkaufsfällen im Jahr 2024 an auf 6 derartiger Fälle im Jahr 2025 zurück. Die Bodenrichtwerte der landwirtschaftlichen Richtwertzonen wurde nur in wenigen Fällen geringfügig angepasst.

Im Kreisgebiet ist die Anzahl der Verkaufsfälle im landwirtschaftlichen Bereich leicht gesunken (184 Kauffälle, - 5 %). Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte sind für Acker- und Grünland i.M. stabil (Spanne: -9 bis +12%).

Fazit:

Der Immobilienmarkt im gesamten Kreis Paderborn hat sich im bebauten Bereich stabilisiert und ist gegenüber 2024 erneut von steigenden Umsatzzahlen gekennzeichnet, wobei sich die Zahlen überwiegend wieder im langjährigen Mittel der vergangenen 10 Jahre bewegen. Demgegenüber sind im Stadtgebiet Paderborn die Umsatzzahlen in den unbebauten Bereichen teilweise deutlich zurückgegangen. 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 2025.

Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

Wohnbauland

Gemeinsames Statement:

Im Jahr 2025 wurden im Gebiet der Stadt Paderborn weniger Baugrundstücke und im übrigen Kreisgebiet mehr Baugrundstücke für den Wohnungsbau verkauft als im Jahr 2024.

Stadt Paderborn

Im Jahr 2025 wurden in der Stadt Paderborn 43 Kauffälle für den Ein- und Zweifamilienhausbau - dazu zählen auch Grundstücke für den Bau von Doppelhaushälften und Reihenhäusern - notariell beurkundet. Während von 2023 mit 28 Verkäufen auf 2024 mit 80 Verkäufen noch eine deutliche Steigerung zu verzeichnen war, ging die Anzahl nunmehr auf 43 Verkäufe zurück. Dagegen stieg die Anzahl der Verkäufe für den Geschosswohnungsbau mit 40 Fällen gegenüber den 31 Fällen des Jahres 2024 das vierte Jahr in Folge an.

Der städtische Anteil an den insgesamt 83 Wohnbaulandverkäufen beträgt rd. 20% und ist gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Kreis Paderborn

Im übrigen Kreis Paderborn wurden 2025 insgesamt 142 Kauffälle über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus registriert (200 – 1.000 m² Größe). Die Anzahl der Privatverkäufe ist mit 84 Kauffällen deutlich gestiegen (Vorjahr: 51). Die Anzahl der kommunalen Baulandverkäufe mit 58 Kauffällen ist gegenüber dem Vorjahr stark gesunken (Vorjahr: 101 Kauffälle). Der Anteil der kommunalen Baulandverkäufe lag damit bei rd. 41 % (Vorjahr: 66%).

Beschlossene Richtwerte:

	Wohnbauland		
	Zentralorte		Stadt-/Ortsteile
	Spanne	Mittlere Lage	Spanne
Altenbeken	125 – 190	160	135 – 170
Bad Lippspringe	350 – 475	420	
Bad Wünnenberg	110 – 150	130	70 – 115
Borchen	330 – 385	365	120 – 200
Büren	115 – 150	130	40 – 125
Delbrück	360 – 490	440	100 – 230
Hövelhof	310 – 360	340	125 – 175
Lichtenau	160 – 180	170	45 – 135
Paderborn	330 – 950	550	190 – 550
Salzkotten	290 – 340	315	80 – 325

Gemeinsames Statement – Preisentwicklung Bauland:

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

Stadt Paderborn

In den Stadtteilen Elsen und Schloß Neuhaus ergaben sich einige Verkäufe, die auf ein insgesamt leicht niedrigeres Bodenwertniveau hindeuteten. Somit wurden in den beiden genannten

Stadtteilen die Bodenrichtwerte moderat um wenige Prozentpunkte gesenkt. Im übrigen Stadtgebiet sind konjunkturell bedingte Veränderungen der Richtwerte für Wohnbauland und gemischte Bauflächen nur in geringem Umfang zu beobachten, so dass sich daraus keine für das gesamte Stadtgebiet geltende Preisentwicklung ableiten ließ. Gleiches gilt für die Richtwerte in den Geschäftslagen.

Kreis Paderborn

Die Bodenrichtwerte sind in Salzkotten sowie in vereinzelten Bodenrichtwertzonen um rd. 5 % gefallen. In Hövelhof, Altenbeken und Lichtenau sind die Bodenrichtwerte überwiegend konstant geblieben. Im übrigen Kreisgebiet sind moderate Preissteigerungen von ca. 5 % zu verzeichnen.

Gewerbebauland

Stadt Paderborn

Im Stadtgebiet von Paderborn wurden 2025 mit 10 Verkaufsfällen 6 Kauffälle mehr registriert als 2024. Die Preise im Gewerbebaulandbereich stagnieren überwiegend. In wenigen Richtwertzonen wurden die Richtwerte moderat um 10 € gesenkt.

Kreis Paderborn

Bei den Städten und Gemeinden des Kreises (ohne Stadt Paderborn) ist beim Gewerbebauland das Preisniveau stagnierend bis tlw. leicht steigend. Im Jahre 2025 wurden insgesamt 11 (Vorjahr 12) Gewerbegrundstücke gehandelt bei einem durchschnittlichen Preis (lageabhängig) von rd. 108 €/m² (erschließungsbeitragsfrei). Allerdings ist die Anzahl von zwei Privatverkäufen (ohne besondere oder ungewöhnliche Umstände wie z. B. Verwandtschaftsverkauf, etc.) sehr gering. Im Gewerbebaulandsektor liegt der Anteil der kommunalen Verkäufe bei rd. 45 %.

Landwirtschaftliche Flächen

Stadt Paderborn

Die Verkaufszahlen landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Stadtgebiet von Paderborn im Jahr 2025 sind mit 6 Fällen gegenüber 15 Fällen im Jahr 2024 deutlich gesunken. Die wenigen Kauffälle führten nur in zwei Bodenrichtwertzonen zu leichten Anpassungen. Die ansonsten stagnierenden Preise decken sich auch mit den Entwicklungen der Bodenrichtwerte in den benachbarten Kommunen.

Kreis Paderborn

Der durchschnittliche Preis für Ackerland liegt lageabhängig bei rd. 7,60 €/m². Die Bodenrichtwerte für Ackerland liegen zwischen 4,90 €/m² in Altenbeken und 11 €/m² in Delbrück. Die Preise für Grünland liegen um rd. 46 % (Spanne: 35 – 56 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der für Grünland im Jahre 2025 durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag bei rd. 4,00 €/m² (lageabhängig).

Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

Gemeinsames Statement:

Wie in den übrigen Teilmärkten wurden im Stadtgebiet von Paderborn im Jahr 2025 erneut deutlich mehr Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhausobjekten und von Mehrfamilienhäusern registriert als im Jahr 2024. Im Kreisgebiet wurden mit 67 Kauffällen (Vorjahr: 43) ebenfalls mehr Kauffälle von Drei- und Mehrfamilienhäusern (inkl. gemischt genutzte Objekte) registriert. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl mit 434 Kauffällen (Vorjahr: 429) annähernd konstant.

Im Stadtgebiet zeigt sich ein insgesamt heterogenes Bild, wobei steigende Preise leicht überwiegen. Im Kreisgebiet sind stagnierende Preise festzustellen.

Stadt Paderborn

Mit 315 Verkaufsfällen von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, stiegen die Verkaufszahlen um rd. 20 % gegenüber 2024 und bewegen sich nunmehr im langjährigen Mittel. Nach 22 Fällen im Jahr 2024 handelt es sich bei 28 dieser Fälle um Neubauobjekte, wobei hier die Doppelhäuser und Reihenhäuser mit 27 Fällen weit überwiegen.

Das differenziertere Bild der Preisentwicklung aus 2024 setzte sich auch in 2025 fort – nunmehr in anderer Ausprägung. Während für freistehende Einfamilienhäuser im Jahr 2024 moderate Preissteigerungen zwischen 10 % und 20 % zu verzeichnen waren, gaben die Preise in 2025 für ältere Baujahre (bis 1994) in dieser Kategorie um bis zu rd. 10% nach, während jüngere gebrauchte Objekte (ab Baujahr 1995) gegenüber dem Vorjahr teurer gehandelt wurden (+12%). Für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und auch Reihenzwischenhäuser konnten im Gegensatz zum Vorjahr überwiegend um 5% bis 10% höhere Preise erzielt werden. Lediglich für Reihenzwischenhäuser in der Baujahreskategorie 1995 bis 2023 wurden nahezu gleichbleibende Preise ermittelt.

Ein ähnliches Bild wie bei den Reihenzwischenhäusern ergab sich für die älteren Zwei- und Dreifamilienhäuser (Baujahre bis 1974): Dort konnten Preissteigerungen von rd. 10% und mehr beobachtet werden. Jüngere Objekte dieser Kategorie weisen dagegen Preisrückgänge auf.

Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre inkl. Bodenwert

		Gebäudetyp			
Baujahr		Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittelhaus	Zwei- u. Dreifamilienhaus
	1950 – 1974	425.000 €	363.000 €	298.000 €	446.000 €
	1975 – 1994	508.000 €	373.000 €	331.000 €	435.000 €
	1995 – 2023	740.000 €	441.000 €	397.000 €	483.000 €

	Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Neubauten:	-	533.000 €	475.000 €

Kreis Paderborn

Von den 567 Kaufverträgen (Vorjahr: 545) über bebaute Grundstücke entfielen 434 (Vorjahr: 429), rd. 77 %, auf den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser). Der Anteil der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 371 (Vorjahr: 372).

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser blieben gegenüber 2024 im Durchschnitt nahezu konstant (je nach Lage und Baujahr Preisrückgänge bzw. Preissteigerungen). Das Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt durchschnittlich zwischen rd. 1.840 €/m² und rd. 3.400 €/m² Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig) und für Doppelhaushälften/ Reihenhäuser zwischen rd. 2.600 €/m² und rd. 2.950 €/m² Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

Übersicht der Werte von 2025:

*freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser **

Ø Werte	Lage 1 (ab 2010)	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)
Kaufpreis €	Anzahl zu gering	477.000	379.000
Bodenwertanteil		200.000	215.000
Wohnfläche m ²		141	164
Baujahr		1998	1977
Anzahl		13	35
KP/ WF €/m ²		3.400	2.370

Ø Werte	Lage 2 (ab 2010)	Lage 2 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)
Kaufpreis €	457.000	380.000	307.000
Bodenwertanteil	90.000	100.000	103.000
Wohnfläche m ²	153	155	170
Baujahr	2017	1999	1977
Anzahl	17	31	49
KP/ WF €/m ²	2.950	2.420	1.840

*Doppelhaushälften/ Reihenhäuser **

Ø Werte	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)
Kaufpreis €	383.000	334.000	310.000	Anzahl zu gering
Bodenwertanteil	127.000	137.000	54.000	
Wohnfläche m ²	127	119	120	
Baujahr	1999	1981	1997	
Anzahl	12	8	10	
KP/ WF €/m ²	2.950	2.850	2.600	

* 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“

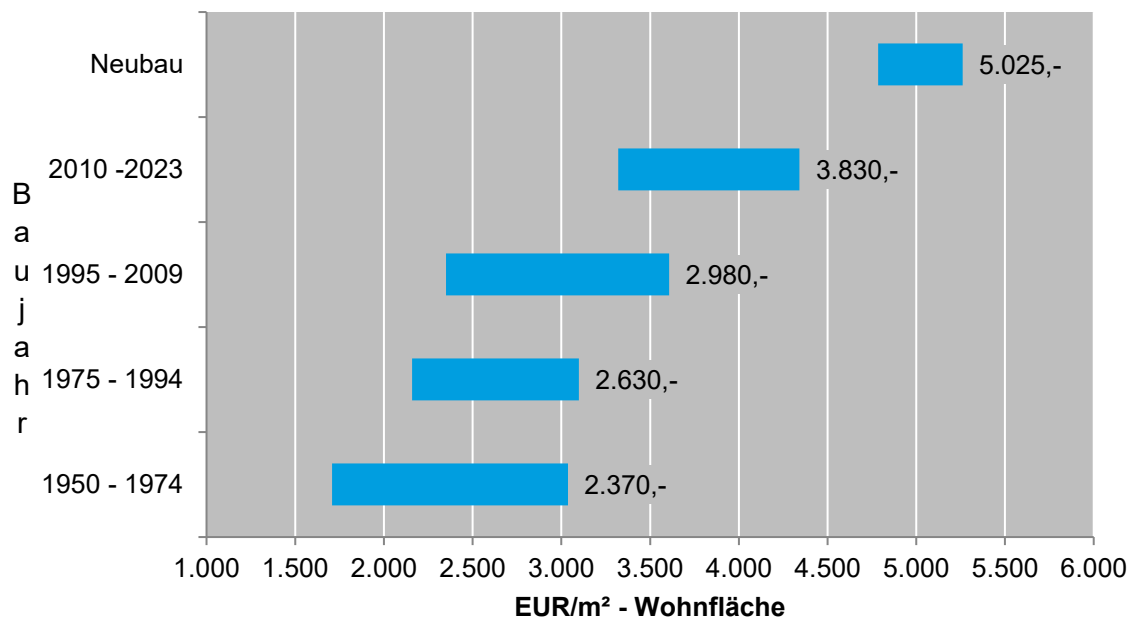
Gemeinsames Statement:

Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen im Stadtgebiet von Paderborn ist im Jahr 2025 auf 598 Kauffälle deutlich angestiegen. Gegenüber 2024 ist dies eine erneute Steigerung – nunmehr um rd. 50% bzw. rd. 200 Verkaufsfälle. Im Kreis Paderborn wurden mehr Kauffälle als im Vorjahr registriert (18 %). Hinsichtlich der Preise sind für das Kreisgebiet steigende Preise festzustellen.

Stadt Paderborn

Die Kauffälle von Eigentumswohnungen im Jahr 2025 verteilen sich wie folgt auf die Kategorien Erst-, Weiterverkäufe und Verkäufe nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen: Erstverkäufe rd. 12 %, Weiterverkäufe rd. 66 % und Umwandlungen rd. 22 %. Damit ergibt sich eine Verschiebung primär aus dem Bereich der Weiterverkäufe (-15%) zugunsten der Umwandlungen (+20%).

Die Preise für Neubaueigentumswohnungen in der Kernstadt liegen inklusive Bodenwertanteil und dem Wert eines PKW-Einstellplatzes im Mittel bei rd. 5.000,- EUR je Quadratmeter Wohnfläche. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind über alle Baujahresklassen im Mittel gestiegen. Die Steigerungen lagen zwischen rd. 5% und rd. 15%. Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt rd. 400,- bis 800,- EUR/m² niedriger als in der Kernstadt.



Kreis Paderborn

Von den 278 Kaufverträgen über Wohnungs- u. Teileigentum (Vorjahr: 235) entfielen 250 auf Wohnungseigentum. Es wurden 81 neue Eigentumswohnungen (Vorjahr: 31) veräußert. Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen liegt (für die Orte Bad Lippspringe/Hövelhof/Delbrück/Salzkotten/Borchen) bei 43 ausgewerteten Kauffällen im Durchschnitt bei 4.010 €/m² Wohnfläche und weist somit annähernd stagnierende Preise auf (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 13 %).

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um rd. 12 % gestiegen. Das Preisniveau liegt bei rd. 2.040 €/m² bis 2.510 €/m² Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

Übersicht der Werte von 2025 *:

Ø Werte	Lage 1 (Neubau)	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2
Kaufpreis €	307.000	194.000	160.000	Anzahl zu gering
Wohnfläche m ²	77	77	77	
Baujahr	Neubau	1996	1982	
Anzahl	43	39	21	
KP/ WF €/m ²	4.010	2.510	2.040	

* Lage 1: Bad Lippspringe, Hövelhof, Delbrück, Salzkotten, Borchen (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 kartenbasiert 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.

Veröffentlicht sind die jeweiligen Immobilienrichtwerte und der Immobilienpreiskalkulatoren unter <https://mein-digiport.de/> (Stichwort „Immobilienrichtwert“ oder „Immobilienpreiskalkulator“) bzw. https://www.kreis-paderborn.de/kreis_paderborn/geoportal/index.php sowie 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 für die Stadt Paderborn und www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss für den Kreis Paderborn - können beispielsweise Dashboards, Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte inkl. Immobilienpreiskalkulator und Grundstücksmarktberichte kostenfrei dargestellt bzw. heruntergeladen werden. Gleiches gilt für die landesweite Anwendung BORIS-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 Geoinformationen 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.

Paderborn, den 26.03.2026

Schräder / Gurok