



Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt und im Kreis Paderborn

Pressebericht zur Immobilienmarktentwicklung in der Stadt und im Kreis Paderborn im Jahre 2024

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 2024 folgende Entwicklungen:

- **Baugrundstücke:** Nach mehreren Jahren von fallenden Umsatzzahlen – im Jahr 2023 wurden nur noch 28 Verkaufsfälle von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau registriert – wurden im Jahr 2024 wieder 80 derartige Fälle im Gebiet der Stadt Paderborn erfasst. Die 31 Kauffälle von Grundstücken für eine Mehrfamilienhausbebauung blieben dagegen praktisch auf dem Stand des Jahres 2023 mit 30 Kauffällen. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind gegenüber dem 1.1.2024 nahezu unverändert.
Im Kreisgebiet wurden im Jahre 2024 deutlich mehr Baugrundstücke verkauft. Die Anzahl der Kauffälle (individueller Wohnungsbau) liegt bei rd. 35 % über dem Vorjahr. Das Preisniveau ist überwiegend stabil, tlw. wurden moderate Preissteigerungen bzw. Preisrückgänge von bis zu ca. 5 % verzeichnet.
- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** Gegenüber 2023 wurden im Jahr 2024 in der Stadt Paderborn zwar mit 260 Kauffälle 33 mehr Kauffälle registriert als 2023. Trotzdem ist über 10 Jahre gesehen der Umsatz immer noch unterdurchschnittlich. Die Preisentwicklung ist uneinheitlich: während freistehende Einfamilienhäuser über alle Baujahresstufen gegenüber 2023 zu höheren Preise gehandelt wurden, weisen die anderen Gebäudetypen nur für jüngere Baujahre noch leichte Preissteigerungen auf. Ältere Objekte bis zum Baujahr 1995 sind dagegen überwiegend zu niedrigeren Preisen veräußert worden als im Jahr 2023. Im übrigen Kreisgebiet ist ein stagnierendes Preisniveau für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Objekte) festzustellen. Die Anzahl ist mit 429 Kauffällen deutlich gestiegen.
- **Eigentumswohnungen:** In der Stadt Paderborn zeigt sich auch bei Eigentumswohnungen hinsichtlich des Umsatzes ein ähnliches Bild wie in den anderen Teilmärkten. Wurden im Jahr 2023 nur noch 321 derartige Objekte gehandelt, ergibt sich für 2024 eine Zahl von 404 Verkaufsfällen. Auch gegenüber dem Jahr 2022 wurden damit rd. 8 % mehr Verkäufe registriert. Die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen ist uneinheitlich. In der Kernstadt stiegen die Preise von Neubauten, sie sinken in der Baujahresstufe 2010 bis 2022 und sind in den übrigen Baujahresklassen nahezu unverändert. Im übrigen Kreisgebiet ist ein stagnierendes Preisniveau bei Weiterverkäufen (gebrauchte Objekte) festzustellen. Bei Neubauten ergeben sich Preissteigerungen von rd. 4 %. Mit 31 Kauffällen (Erstverkäufe) wurde wie bereits im Vorjahr eine geringe Anzahl an Verkäufen in diesem Teilmarkt registriert. Bei den Weiterverkäufen liegt die Anzahl mit 185 Kauffällen deutlich über dem Vorjahr (2023: 114).

Der Umsatz im **landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt** im Stadtgebiet von Paderborn zog von 8 Verkaufsfällen im Jahr 2023 an auf 13 derartiger Fälle im Jahr 2024 an. Die Bodenrichtwerte der landwirtschaftlichen Richtwertzonen wurde nur in wenigen Fällen geringfügig angehoben. Im Kreisgebiet ist die Anzahl der Verkaufsfälle im landwirtschaftlichen Bereich gestiegen (194 Kauffälle, + 22 %). Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte wurden für Acker- und Grünland um rd. 7 % (Spanne: 0 bis 18%) erhöht.

Fazit:

Der Immobilienmarkt im gesamten Kreis Paderborn hat sich stabilisiert und ist gekennzeichnet von wieder steigenden Umsatzzahlen bei überwiegend stagnierenden Preisen in nahezu allen Teilmärkten, wobei die Umsätze noch nicht wieder das durchschnittliche Niveau der vergangenen 10 Jahre erreicht haben. 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 2024. Dabei sind im Stadtgebiet Paderborn Preisrückgänge eher bei älteren Wohngebäuden festzustellen.

Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

Wohnbauland

Gemeinsames Statement:

Im Jahr 2024 wurden sowohl im Gebiet der Stadt Paderborn als auch im übrigen Kreisgebiet mehr Baugrundstücke für den Wohnungsbau verkauft als im Jahr 2023.

Stadt Paderborn

Im Jahr 2024 wurden in der Stadt Paderborn 80 Kauffälle für den Ein- und Zweifamilienhausbau - dazu zählen auch Grundstücke für den Bau von Doppelhaushälften und Reihenhäusern - notariell beurkundet. Gegenüber den Vorjahren (2021: 71, 2022: 38 und 2023: 28) bedeutet dies eine deutliche Belebung des Umsatzes. Dagegen blieb die Anzahl der Verkäufe für den Geschosswohnungsbau mit 31 Fällen gegenüber den 30 Fällen des Jahres 2023 nahezu unverändert.

Der städtische Anteil an den insgesamt 111 Wohnbaulandverkäufen beträgt rd. 31 % und ist gegenüber den Vorjahren leicht gestiegen.

Kreis Paderborn

Im übrigen Kreis Paderborn wurden 2024 insgesamt 152 Kauffälle über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus registriert (200 – 1.000 m² Größe). Die Anzahl der Privatverkäufe ist mit 51 Kauffällen konstant (Vorjahr: 48). Die Anzahl der kommunalen Baulandverkäufe mit 101 Kauffällen ist gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen (Vorjahr: 60 Kauffälle). Der Anteil der kommunalen Baulandverkäufe lag damit bei rd. 66 %.

Beschlossene Richtwerte:

	Wohnbauland		
	Zentralorte		Stadt-/Ortsteile
	Spanne	Mittlere Lage	Spanne
Altenbeken	125 – 190	155	120 – 170
Bad Lippspringe	350 – 470	410	
Bad Wünnenberg	105 – 140	120	65 – 100
Borchen	320 – 375	355	110 – 190
Büren	110 – 145	125	40 – 125
Delbrück	340 – 470	420	100 – 240
Hövelhof	310 – 360	340	125 – 185
Lichtenau	160 – 180	170	45 – 130
Paderborn	320 – 820	550	190 – 580
Salzkotten	310 – 360	330	85 – 300

Gemeinsames Statement – Preisentwicklung Bauland:

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

Stadt Paderborn

In den östlichen Stadtteilen mit bislang vergleichsweise niedrigerem Bodenwertniveau wurde höhere Bodenrichtwerte ermittelt. Im übrigen Stadtgebiet sind konjunkturell bedingte Veränderungen der Richtwerte für Wohnbauland und gemischte Bauflächen nicht oder nur in so geringem Umfang zu beobachten. Insgesamt ergab sich keine für das gesamte Stadtgebiet geltende Preisentwicklung. Gleiches gilt für die Richtwerte in den Geschäftslagen.

Kreis Paderborn

Die Bodenrichtwerte sind in Hövelhof um rd. 4 % gefallen. In Bad Lippspringe und den Ortsteilen von Delbrück und Salzkotten lagen Preissteigerungen von rd. 2% bzw. 6 % vor. Im übrigen Kreisgebiet sind die Bodenrichtwerte überwiegend konstant geblieben.

Gewerbebauland

Stadt Paderborn

Im Stadtgebiet von Paderborn wurden 2024 mit 16 Verkaufsfällen 9 Kauffälle mehr registriert als in 2023. Die Preise im Gewerbebaulandbereich stagnieren überwiegend. In zwei bzw. drei Richtwertzonen wurden die Richtwerte um 5 bis 10 € erhöht bzw. abgesenkt.

Kreis Paderborn

Bei den Städten und Gemeinden des Kreises ohne Stadt Paderborn ist beim Gewerbebauland das Preisniveau annähernd stagnierend. Im Jahre 2024 wurden insgesamt 12 (Vorjahr 18) Gewerbegrundstücke gehandelt bei einem durchschnittlichen Preis (lageabhängig) von rd. 69,- €/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. 75 %.

Landwirtschaftliche Flächen

Stadt Paderborn

Die Verkaufszahlen landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Stadtgebiet von Paderborn im Jahr 2024 sind mit 13 Fällen gegenüber 8 Fällen im Jahr 2023 leicht erhöht wobei im Jahr 2022 noch 20 derartige Verkaufsfälle registriert wurden. Bei der Ermittlung der neuen Richtwerte wurden auch die Bodenrichtwerte in den benachbarten Kommunen berücksichtigt.

Kreis Paderborn

Der durchschnittliche Preis für Ackerland liegt lageabhängig bei rd. 7,60 €/m². Die Bodenrichtwerte für Ackerland liegen zwischen 5,20 €/m² in Lichtenau und 11 €/m² in Delbrück. Die Preise für Grünland liegen um rd. 46 % (Spanne: 37 – 55 %) unter dem vergleichbaren Wert für Ackerland. Der für Grünland im Jahre 2024 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 2024 deutlich mehr Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhausobjekten und von Mehrfamilienhäusern registriert als im Jahr 2023. Im Kreisgebiet wurden ebenfalls mehr Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern registriert (19%). Bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern (inkl. gemischt genutzte Objekte) ist die Anzahl mit 43 Kauffällen (Vorjahr: 53) geringer.

Im Stadtgebiet sind überwiegend gesunkene Preise, im Kreisgebiet stagnierende Preise festzustellen.

Stadt Paderborn

Mit 260 Verkaufsfällen von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, stiegen die Verkaufszahlen um rd. 15 % gegenüber 2023 liegen aber weiter unter dem langjährigen Mittel von rd. 320 Verkaufsfällen. Nach 14 Fällen im Jahr 2023 handelt es sich bei 22 dieser Fälle um Neubauobjekte. Auch dieser Wert liegt unterhalb des langjährigen Mittels.

Während im Jahr 2023 die Preise gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser nahezu für alle Objektarten und Baujahre gesunken sind, zeigt sich für 2024 ein differenzierteres Bild. Wurden für freistehende Einfamilienhäuser im Jahr 2023 Preisrückgänge zwischen 10 % und 20 % in allen Baujahresstufen ermittelt, sind die Preise derartiger Objekte im Jahr 2024 zwischen rd. 5 und 10 % gestiegen. Für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und auch Reihenmittelhäuser wurden dagegen für Objekte mit Baujahren zwischen 1975 und 1994 und bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäuser auch für die Baujahresstufe 1995 bis 2022 weiterhin sinkende Preis von knapp über 10 % festgestellt. Bei den Reihenmittelhäusern zeigen sich für die Baujahresstufe 1995 bis 2022 und für Neubauten gleichbleibende bzw. bis um ca. 5 % gestiegene Preise.

Auch für Zwei- und Dreifamilienhäuser ist für die älteren Baujahresstufen bis Baujahr 1994 von Preisrückgängen von um die 10 % auszugehen.

Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre inkl. Bodenwert

		Gebäudetyp			
		Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittel- haus	Zwei- u. Drei- familienhaus
Baujahr	1950 – 1974	483.000 €	339.000 €	276.000 €	413.000 €
	1975 – 1994	522.000 €	352.000 €	303.000 €	417.000 €
	1995 – 2022	591.000 €	421.700 €	407.000 €	666.000 €

	Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Neubauten:	-	484.000 €	421.000 €

Kreis Paderborn

Von den 545 Kaufverträgen (2023: 460) über bebaute Grundstücke entfielen 429 (2023: 360), rd. 79 %, auf den individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser). Der Anteil der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 372 (2023: 303).

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser blieben gegenüber 2023 im Durchschnitt nahezu konstant (je nach Lage und Baujahr Preiserückgänge bzw. Preissteigerungen). Das Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt durchschnittlich zwischen rd. 1.920 €/m² und rd. 3.030 €/m² Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig) und für Doppelhaushälften/ Reihenhäuser zwischen rd. 2.500 €/m² und rd. 3.020 €/m² Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

Übersicht der Werte von 2024:

*freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser **

Ø Werte	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)
Kaufpreis €	454.000	418.000	392.000	293.000
Bodenwertanteil	218.000	247.000	104.000	109.000
Wohnfläche m ²	152	153	153	160
Baujahr	1998	1978	2001	1978
Anzahl	23	24	26	52
KP/ WF €/m ²	3.030	2.730	2.620	1.920

*Doppelhaushälften/ Reihenhäuser **

Ø Werte	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)	Lage 2 (1970-1989)
Kaufpreis €	358.000	311.000	299.000	Anzahl zu gering
Bodenwertanteil	115.000	111.000	62.000	
Wohnfläche m ²	115	127	119	
Baujahr	1999	1981	2000	
Anzahl	10	9	13	
KP/ WF €/m ²	3.020	2.500	2.500	

* 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“

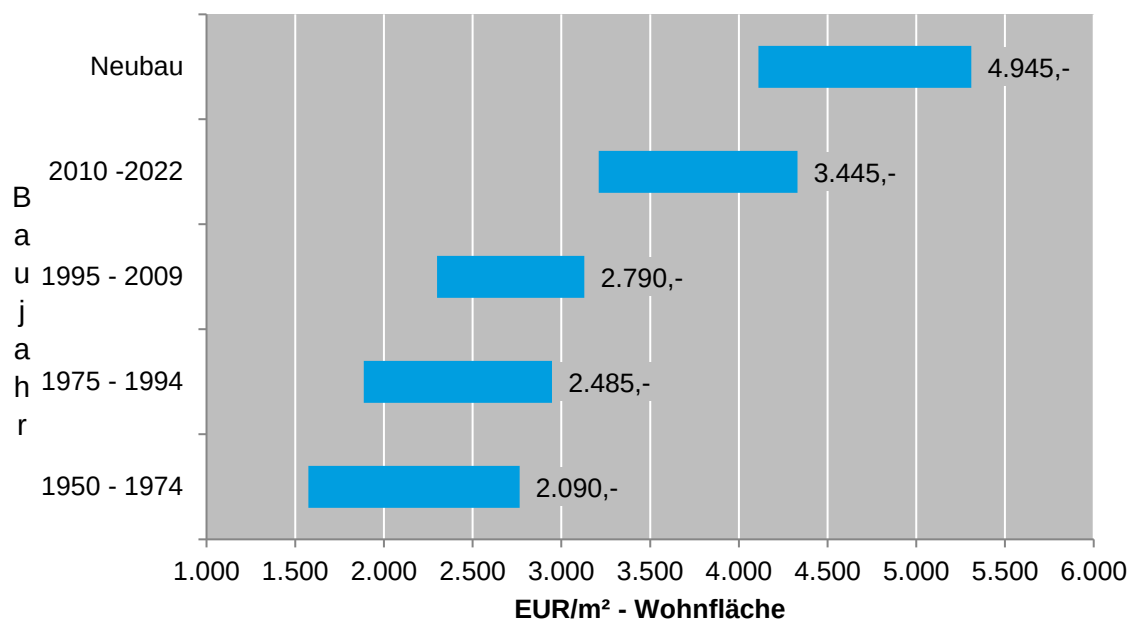
Gemeinsames Statement:

Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen im Stadtgebiet von Paderborn ist im Jahr 2024 auf 404 Kauffälle gestiegen. Gegenüber 2023 ist dies eine Steigerung um rd. 26 % und auch gegenüber dem Jahr 2022 stieg der Umsatz um 30 Kauffälle. Im Kreis Paderborn wurden mehr Kauffälle als im Vorjahr registriert (18 %). Hinsichtlich der Preise sind für das Kreisgebiet stagnierende Preise festzustellen.

Stadt Paderborn

Die Kauffälle von Eigentumswohnungen im Jahr 2024 verteilen sich wie folgt auf die Kategorien Erst-, Weiterverkäufe und Verkäufe nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen: Erstverkäufe rd. 19 %, Weiterverkäufe rd. 79 % und Umwandlungen rd. 2 %. Der deutlichste Anstieg gegenüber 2023 zeigt sich bei den Erstverkäufen in Höhe von + 5 %.

Die Preise für Neubaueigentumswohnungen in der Kernstadt liegen inklusive Bodenwertanteil und dem Wert eines PKW-Einstellplatzes im Mittel bei rd. 4.945,- EUR je Quadratmeter Wohnfläche. Die Preisspanne für derartige Objekte reicht wie auch im Vorjahr von rd. 4.100,- €/m² bis rd. 5.300,- €/m². Da der Mittelwert um 235,- €/m² gestiegen ist, sind mehr teurere Neubaeigentumswohnungen gehandelt worden als im Jahr 2023. Die Preise für Eigentumswohnungen mit Baujahren zwischen 2010 und 2022 sind dagegen um 325 €/m² gesunken. In allen anderen Baujahresstufen sind nur geringe Preisveränderung von wenigen 10 €/m² festzustellen. Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt rd. 400,- bis 800,- EUR/m² niedriger als in der Kernstadt.



Kreis Paderborn

Von den 235 Kaufverträgen über Wohnungs- u. Teileigentum (2023: 199) entfielen 218 auf Wohnungseigentum. 2024 wurden 31 neue Eigentumswohnungen (2023: 29) veräußert. Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen liegt (für die Orte Bad Lippspringe/Hövelhof/Delbrück/Salzhausen/Borchen) bei 16 ausgewerteten Kauffällen im Durchschnitt bei 4.060 €/m² Wohnfläche und weist somit leicht steigende Preise auf (Steigerung letztes Jahr: 4 %; Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 23 %).

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen blieben gegenüber 2023 im Durchschnitt konstant (Steigerung in den letzten 5 Jahren rd. 27 %). Das Preisniveau liegt damit bei rd. 1.930 €/m² bis 2.210 €/m² Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

Übersicht der Werte von 2024 *:

Ø Werte	Lage 1 (Neubau)	Lage 1 (1990-2009)	Lage 1 (1970-1989)	Lage 2 (1990-2009)
Kaufpreis €	276.000	165.000	160.000	156.000
Wohnfläche m ²	68	74	74	80
Baujahr	Neubau	1995	1981	1996
Anzahl	16	26	26	10
KP/ WF €/m ²	4.060	2.210	2.140	1.930

* 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

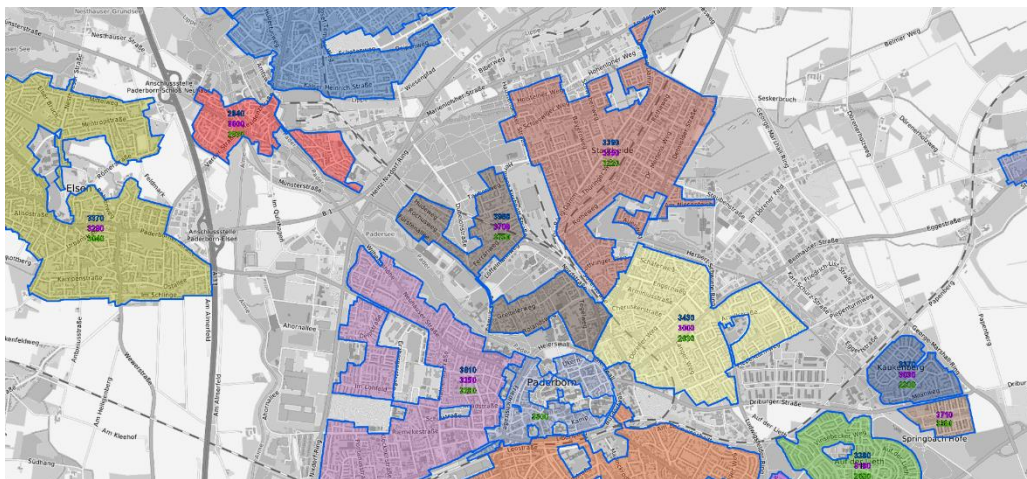
In diesem Jahr wurden die Immobilienrichtwerte für das gesamte Kreisgebiete erneut abgeleitet und beschlossen. Damit können die Werte für aufstehende Wohngebäude inklusive des sie umgebenden Grund und Bodens aktuell und digital berechnet werden.

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 Kartenausschnitt 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

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend

- Baujahr
- Wohnfläche
- Baulandfläche
- ergänzende Gebäudeart (Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus, ggf. vorhandene Einliegerwohnung)
- Stellplätze (Außenstellplatz, Garagen- oder Carportstellplatz) sind im üblichen Rahmen in den Immobilienrichtwerten enthalten
- Lagewert (Bodenrichtwert)

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

- Baujahr
- Wohnfläche
- Baulandfläche
- Anbauweise (Doppelhaushälfte, Reihenend- oder Reihennittelhaus)
- Stellplätze (Außenstellplatz, Garagen- oder Carportstellplatz) sind im üblichen Rahmen in den Immobilienrichtwerten enthalten
- Lagewert (Bodenrichtwert)

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 Wertzuwächse 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 (Bodenrichtwert)
- Grundstücksgröße in m²
- Ergänzende Gebäudeart (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser)
- Gebäudestandard (4 Stufen: „sehr einfach“, „einfach“, „mittel“, „gehoben“)

- Wohnfläche in m²

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 (Bodenrichtwert)
- Anzahl der Wohneinheiten
- Wohnfläche in m²

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.

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 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.

Schräder / Gurok