



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

## Informationen zur Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Paderborn im 1 Halbjahr 2008

Erstmals hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn Halbjahreszahlen zum Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn zusammengestellt. Der Vorsitzende dieses von der Bezirksregierung bestellten unabhängigen Gremiums Dipl.- Ing. Johannes Leßmann (50) betonte, dass der Gutachterausschuss mit diesen Informationen den Verbrauchern und Marktteilnehmern aktuelle Zahlen aus dem ersten Halbjahr 2008 an die Hand geben will.

Unterschieden werden die drei Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“, wobei jeweils nur die geeigneten Kauffälle berücksichtigt wurden. Verkäufe unter Verwandten, Schenkungen oder Tauschverträge ohne Wertangaben werden bei der Ableitung der Umsätze und Preise also nicht berücksichtigt.

Insgesamt weisen die **Verkaufszahlen** ein gleich bleibendes, bei den Eigentumswohnungen auch ein steigendes Niveau auf.

### **Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“**

#### Bauland

Wie bereits im Jahr 2007 zu beobachten, sinkt die Zahl der Kauffälle von unbebauten Baugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung - diese Sparte umfasst auch Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenhäuser - auch im 1 Halbjahr 2008 weiter. Wurden im 1 Halbjahr 2007 noch 86 Kauffälle derartiger unbebauter Grundstücke registriert, erfassten die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im 1 Halbjahr 2008 nur noch 75 solcher Grundstücksverkäufe. Dies bedeutet auch gegenüber den Jahren 2000 bis 2006 einen nochmaligen Umsatzrückgang. Im 1 Halbjahr 2008 wurden 13 Kauffälle für eine Mehrfamilienhausbebauung registriert (1 Halbjahr 2007: 12 Kauffälle). In 18 Fällen war die Stadt Verkäuferin des Wohnbaugrundstückes. Dies ist eine Steigerung gegenüber dem 1 Halbjahr 2007.

Erfreulich sind die Verkaufszahlen von Gewerbebaugrundstücken. Hier wurde bereits im 1 Halbjahr 2008 mit 12 Kauffällen der Umsatz des gesamten Jahres 2007 erreicht. Hierin sehen die Grundstücksmarktexperten jedoch lediglich eine Normalisierung, da im Jahr 2007 die niedrigsten Umsätze der vergangenen 10 Jahre in diesem Teilmarkt zu verbuchen waren.

Die Preisentwicklung der unbebauten Wohnbaugrundstücke weist Unterschiede zw. den Stadtteilen auf. Während die Preise in Paderborn und Wewer nahezu unverändert sind, sinken sie in Schloß Neuhaus und Elsen leicht. Für die kleineren Stadtteile liegen nicht genügend Kauffälle zur Ableitung einer Preisentwicklung vor. Über das gesamte Stadtgebiet lässt sich für das 1 Halbjahr 2008 ein Preisrückgang bei Wohnbaulandgrundstücken von im Mittel rd. 1 % feststellen.

### **Teilmarkt „bebaute Grundstücke“**

Im 1 Halbjahr 2008 wurden im Ein- und Zweifamilienhausbereich 133 Kauffälle erfasst. Diese Zahl liegt noch geringfügig oberhalb des Umsatzes des 1. Halbjahres 2007. Bemerkenswert ist auch hier der weiterhin sinkende Anteil der schlüsselfertig erstellten und verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser. Nur noch 26 derartiger Objekte sind in den 133 Kauffällen enthalten verglichen mit 36 Neubauten

Allgemeine Sprechzeiten:  
Mo.- Do. 8.00-12.30 Uhr  
14.00-16.00 Uhr  
Fr. 8.00-12.00 Uhr

E-Mail:  
gutachterausschuss@paderborn.de  
Internet:  
<http://www8.paderborn.de/gutachterausschuss>

Busverbindungen: alle 15 Min. vom  
Bahnhof mit der Linie 4 oder 8 in  
Richtung SNI oder Gesselh

Bankverbindungen in Paderborn:  
Sparkasse 778 (BLZ 472 501 01)

Volksbank 860 1900 000 (BLZ 472 601 21)  
Postbank Hannover 10 054 305 (BLZ 250 100 30)

im 1 Halbjahr 2007. Der Trend zur gebrauchten Immobilien ist also nach wie vor am Grundstücksmarkt erkennbar.

Mit den 67 registrierten Kauffällen von Mehrfamilienhäusern wechselten ausschließlich gebrauchte Immobilien den Eigentümer. Damit setzen sich die bereits im Jahr 2007 hohen Umsätze im Mehrfamilienhausbereich (1 Halbjahr 2007: 75 Kauffälle) auch im Jahr 2008 leicht abgeschwächt fort.

Zur Preisentwicklung bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind nur erste Einschätzungen möglich. Danach scheint es, dass Reihenhäuser im Preis unter Druck stehen. Hier sind durchgehend Preisrückgänge festzustellen. Bei Doppelhaushälften überwiegen dagegen eher geringe Preissteigerungen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser lässt sich kein durchgehender Trend ableiten. Hier sind die Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmale „Lage“ und „Grundstücksgröße“ für die Preisentwicklung maßgeblich. „Wir können jeden Bürger hinsichtlich der Preise bebauter Immobilien durch eine anonymisierte Stichprobe aus unserem Kaufpreismaterial sehr viel genauer informieren, als es mit der nachstehenden Tabelle möglich ist“, verweist Johannes Leßmann auf eine weitere Dienstleistung des Gutachterausschusses.

Durchschnittliche Gesamtpreise verschiedener Haustypen mit unterschiedlichen Baujahren:

Gebäudetyp \ Baujahr	1950 – 1976	1977-2007	2008 Neubauten
Freistehendes Einfamilienhaus	255.000,- EUR	236.000,- EUR	-
Doppelhaushälfte	169.000,- EUR	185.000,- EUR	227.000,- EUR
Reihenhaus	127.000,- EUR	144.000,- EUR	170.000,- EUR
Zweifamilienhaus	226.000,- EUR	-	-

### Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“

Auf dem Teilmarkt der **Eigentumswohnungen** ist der Abwärtstrend der vergangenen Jahre beim Umsatz gestoppt. Klammert man einen besonderen Vertrag über 137 Wohneinheiten aus, wurden immer noch **26 % mehr** Wohnungen als im 1 Halbjahr 2007 und ein um **13 % höherer** Geldumsatz registriert.

Im Vergleich zum Jahr 2007 sind im ersten Halbjahr 2008 die Preise in der Baujahresklasse über 20 Jahre um 10 % gefallen. Bei rd. 10 Jahre alten Objekten sind die Preise bis zu 10% gestiegen, allerdings bei wenigen Kauffällen. Die Preise für alle anderen Baujahre insbesondere Neubauten sind nahezu stabil geblieben

Die nachfolgende Grafik gibt einen Preisüberblick, wobei sich die Werte inkl. Bodenwert und inkl. einer Pkw Einstellmöglichkeit verstehen.

