



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

Halbjahresbericht zur Entwicklung des Grundstücksmarktes in Paderborn im 1. Halbjahr 2009

Auch in 2009 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn Halbjahreszahlen zum Grundstücksmarkt in der Stadt Paderborn zusammengestellt. Der Gutachterausschuss möchte mit diesen Zahlen die Marktteilnehmer über die neuesten Trends informieren.

Das Merkmal auf dem Paderborner Grundstücksmarkt des 1. Halbjahres 2009 ist der ungebrochene Trend zur Gebrauchtimmoblie. Während für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und der Eigentumswohnungen im 1. Halbjahr 2009 insgesamt in etwa die **Verkaufszahlen** des 1. Halbjahres 2008 erreicht wurden, nahm daher der Umsatz der unbebaut veräußerten Grundstücke deutlich ab.

Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

Bauland

Die bereits im Jahr 2008 sinkenden Umsätze von unbebauten Baugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung - diese Sparte umfasst auch Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenhäuser - setzen sich auch im 1. Halbjahr 2009 fort. Von 86 Kauffällen im 1. Halbjahr 2007 über 75 Kauffälle im 1. Halbjahr 2008 wurden jetzt nur noch 70 Kauffälle derartiger unbebauter Grundstücke registriert. Davon verkaufte die Stadt Paderborn 25 Objekte und steigerte damit ihren Anteil an diesem Teilmarkt deutlich. Im 1. Halbjahr 2009 wurden nur noch 9 Kauffälle für eine Mehrfamilienhausbebauung registriert (1. Halbjahr 2007: 12 Kauffälle, 1. Halbjahr 2008: 13 Kauffälle). Mit nur noch 2 verkauften Gewerbe- bzw. Industriebaugrundstücken im 1. Halbjahr 2009 ist hier ein Tiefpunkt erreicht. Im 1. Halbjahr 2008 konnten noch 12 Kauffälle derartiger Grundstücke festgestellt werden.

Die Preisentwicklung der unbebauten Wohnbaugrundstücke weist Unterschiede zw. den Stadtteilen auf. Während die Preise in Paderborn, Schloß Neuhaus und Elsen nahezu unverändert sind, sinken sie in Wewer und Benhausen. Für die übrigen Stadtteile liegen nicht genügend Kauffälle zur Ableitung einer Preisentwicklung vor. Über das gesamte Stadtgebiet lässt sich für das 1. Halbjahr 2009 ein Preisrückgang bei Wohnbaulandgrundstücken von im Mittel rd. 2 % feststellen.

Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

Im 1. Halbjahr 2009 wurden im Ein- und Zweifamilienhausbereich 165 Kauffälle erfasst. Diese Zahl ist sowohl gegenüber dem 1. Halbjahr 2007 (123 Kauffälle) als auch dem 1. Halbjahr 2008 (133 Kauffälle) deutlich gestiegen. Von diesen 165 Kauffällen entfielen 27 auf schlüsselfertig erstellte und verkaufte Objekte. Zum Vergleich: 2008 wurden 26 derartiger Objekte verkauft. Im Verhältnis sinkt damit der Anteil von Neubauobjekten am Gesamtmarkt weiter.

Während also der Teilmarkt der gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser weiter an Bedeutung gewonnen hat, sanken die Umsätze von Mehrfamilienhäusern und von Gewerbe- bzw. Industriebauten im 1. Halbjahr 2009 deutlich. Mit nur noch 31 registrierten Kauffällen von Mehrfamilienhäusern inkl. gemischt genutzter Gebäude wurde weniger als die Hälfte des Umsatzes des 1. Halbjahres 2008 (67 Fälle) ermittelt und mit 5 gewerblich bzw. industriell nutzbaren Objekten sank auch hier der Umsatz um ca. 55% (1. Halbjahr 2008: 12 Kauffälle).

Zur Preisentwicklung bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind nur erste Einschätzungen möglich. Danach scheint es, dass sich die Preise für Reihenhäuser erholen konnten und die Preise für Doppelhaushälften praktisch unverändert sind. Für Ein- und Zweifamilienhäuser zeichnet sich für ältere Objekte ein deutlicher Preisrückgang ab.

Durchschnittliche Gesamtpreise verschiedener Haustypen mit unterschiedlichen Baujahren:

Baujahr	1950 – 1976	1977-2007
Gebäudetyp		
Freistehendes Einfamilienhaus	191.000,- EUR	251.000,- EUR
Doppelhaushälfte	164.000,- EUR	179.000,- EUR
Reihenhaus	147.000,- EUR	168.000,- EUR
Zweifamilienhaus	208.000,- EUR	270.000,- EUR

Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“

Der Teilmarkt der **Eigentumswohnungen** ist durch einen stagnierenden Umsatz gekennzeichnet. Mit 213 Kauffällen wurde praktisch die Anzahl des 1. Halbjahres des vergangenen Jahres erreicht, wobei im Jahr 2009 der Anteil von neuen Eigentumswohnungen mit 7 Objekten sehr gering ist. Wegen dieser wenigen Neubauten reduzierte sich der Geldumsatz auf rd. 19,5 Millionen Euro.

Gegenüber dem Jahr 2008 weisen die Preise ein gleich bleibendes Niveau auf. Neue Eigentumswohnungen werden demnach zu Preisen je m² Wohnfläche von rd. 2.000 EUR gehandelt. Für Objekte in Gebäuden, die zwischen 1980 und 2007 errichtet wurden werden Preise zwischen 950 EUR/m² und 1.650 EUR/m² erzielt.

Sonstiges

Zusätzliche Informationsmöglichkeiten über Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte finden sich auf der Homepage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn (www8.paderborn.de/gutachterausschuss).