



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

Post-/Briefanschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte • 33095 Paderborn

An die lokalen
Medienvertreter

über Amt 13

Geschäftsstelle
Pontanusstraße 55

Auskunft erteilt	Herr Ahmann
Zimmer	2.64
<u>Durchwahl</u>	0 52 51/88-1681
Telefax	0 52 51/88-2062
E-Mail	gutachterausschuss@paderborn.de

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Mein Zeichen und
Schreiben vom
62.4

Datum

10. September 2010

Informationen zur Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Paderborn im 1. Halbjahr 2010

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn Dipl.- Ing. Johannes Leßmann (52) berichtete jetzt über den Immobilienmarkt in Paderborn im ersten Halbjahr 2010. Mit diesen Zahlen sollen die Marktteilnehmer über die neuesten Trends informiert werden.

Im ersten Halbjahr 2010 wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 620 Verkaufsfälle von Immobilien registriert. Mit einem Plus von 14 % gegenüber den Verkaufszahlen des ersten Halbjahres 2009 waren insbesondere Eigentumswohnungen am Paderborner Grundstücksmarkt sehr gefragt. Die Verkaufszahlen von bebauten und unbebauten Grundstücken haben sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2009 dagegen nur geringfügig geändert. Die Preise von unbebauten Grundstücken sind im Mittel um ca. 4 % gestiegen, die Preisentwicklung von bebauten Wohnimmobilien war uneinheitlich.

Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

Bauland

Die seit 2008 sinkende Anzahl von Verkäufen unbebauter Baugrundstücke für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung - diese Sparte umfasst auch Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenhäuser – hat sich im ersten Halbjahr 2010 nicht weiter fortgesetzt. Mit 70 Kauffällen wurden exakt so viele Baugrundstücke verkauft wie im ersten Halbjahr 2009. Dagegen wurden im ersten Halbjahr 2007 noch 86 Kauffälle und im ersten Halbjahr 2008 noch 75 Kauffälle registriert. Von den 70 Kauffällen im ersten Halbjahr 2010 entfallen 16 Baugrundstücke auf Verkäufe der Stadt Paderborn. Das ist ein durchschnittlicher Anteil.

Auch die im ersten Halbjahr 2010 registrierten 10 Kauffälle von Baugrundstücken für eine Mehrfamilienhausbebauung und die 6 verkauften Gewerbe- bzw. Industriebaugrundstücke entsprechen in etwa den durchschnittlichen Verkaufszahlen der vergangenen Jahre, stellen jedoch im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009 eine Umsatzsteigerung dar.

Die Preise von unbebauten Wohnbaugrundstücken sind in Elsen geringfügig gesunken, während im übrigen Stadtgebiet die Preise zwischen 3 % und 6 % gestiegen sind. Über das gesamte Stadtgebiet

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://www5.paderborn.de/gutachterausschuss>

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

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)

lässt sich für das erste Halbjahr 2010 ein Preisanstieg bei Wohnbaulandgrundstücken von im Mittel rd. 4 % feststellen.

Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

Im ersten Halbjahr 2010 wurden 152 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern gezählt. Nach dem Umsatzhoch von 165 derartigen Kauffällen im ersten Halbjahr 2009 sind damit zwar die Verkaufszahlen gesunken, sie liegen aber immer noch deutlich über den Zahlen der ersten Halbjahre 2007 (123 Kauffälle) und 2008 (133 Kauffälle). Der Anteil von Neubauobjekten bei diesen Verkäufen ist auf 31 Fälle angestiegen und liegt damit über den Zahlen der vergangenen Jahre. Zum Vergleich: 2008 wurden 26 und 2009 wurden 27 Neubauobjekte verkauft. Beim Vergleich der Gebäudetypen liegen freistehende Einfamilienhäuser mit einem Anteil von rd. 34 % vorne, gefolgt von Doppelhaushälften mit einem Anteil an den Verkäufen von rd. 28 %.

Während die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern leicht gesunken ist, konnten die Verkaufszahlen von Mehrfamilienhäusern von 31 Fällen im ersten Halbjahr 2009 auf 38 Fälle im ersten Halbjahr 2010 zulegen; die Verkaufszahlen des ersten Halbjahres 2007 (75 Fälle) und des ersten Halbjahres 2008 (67 Fälle) wurden aber noch nicht wieder erreicht.

In der nachfolgenden Tabelle sind durchschnittliche Gesamtpreise verschiedener Haustypen mit unterschiedlichen Baujahren aufgeführt. Um eine ausreichend große Stichprobe zu erhalten, wurden die Kaufpreise des zweiten Halbjahres 2009 und des ersten Halbjahres 2010 berücksichtigt:

Baujahr	1950 – 1976	1977 – 2008	Neubauten
Gebäudetyp			
Freistehendes Einfamilienhaus	225.000,- EUR	246.000,- EUR	
Doppelhaushälfte	162.000,- EUR	197.000,- EUR	216.000,- EUR
Reihenhaus	144.000,- EUR	174.000,- EUR	182.000,- EUR
Zweifamilienhaus	212.000,- EUR	257.000,- EUR	

Vergleicht man diese Preise mit den durchschnittlichen Gesamtpreisen des Auswertzeitraumes 2008/2009 ist festzustellen, dass Reihenhäuser der Baujahre 1950 bis 1976 und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1977 bis 2008 im Preis um bis zu 5 % gesunken sind. Für Einfamilienhäuser der Baujahre 1950 bis 1976 und für Doppelhaushälften der Baujahre 1977 bis 2008 lassen sich keine gesicherten Preisveränderungen ableiten. Für alle übrigen Gebäudetypen und Baujahresklassen der Tabelle kann von unveränderten Preisen ausgegangen werden. Das gilt auch für Neubauten.

Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“

Der Teilmarkt der **Eigentumswohnungen** weist gegenüber dem ersten Halbjahr 2009 einen gestiegenen Umsatz auf. Mit 242 Kauffällen wurden ca. 30 Verkäufe mehr gezählt als im Vorjahr. Die 242 Kauffälle führten zu einem Geldumsatz von rd. 20,8 Millionen Euro. Insbesondere die Anzahl der Verkäufe neuer Eigentumswohnungen wuchs von 7 Fällen im ersten Halbjahr 2009 auf 52 Fälle im ersten Halbjahr 2010. Dabei beträgt der durchschnittliche Verkaufspreis einer neu errichteten Eigentumswohnung rd. 2.200,- EUR/m². Dies entspricht dem Preisniveau des Jahres 2009. Eigentumswohnungen die zwischen 5 und 15 Jahre alt sind, haben sich im ersten Halbjahr 2010 verteuert, während die Preise für ältere Eigentumswohnungen unverändert blieben.

Abschließend verweist Johannes Leßmann auf die vielfältigen Informationsmöglichkeiten, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn u. a. auch im Internet bereit hält (www8.paderborn.de/gutachterausschuss).