

„Immobilienmarkt im Kreis Paderborn rundum gesund“

Gutachterausschüsse der Stadt und des Kreises Paderborn stellen gemeinsamen Grundstücksmarktbericht vor



Tiefblauer Himmel, alles im grünen Bereich auf dem Immobilienmarkt - (v. l.) Johannes Leßmann und Axel Gurok bei der Vorstellung des gemeinsamen Grundstücksmarktberichtes.

Ein nach wie vor historisch niedriges Zinsniveau und das Fehlen alternativer, renditeträchtiger Anlageformen beleben den Markt für Wohnimmobilien. Gleichwohl sind die Preissteigerungen moderat. „Der Immobilienmarkt ist rundum gesund“, betonten die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse bei der Stadt und beim Kreis Paderborn, Dipl.-Ing. Johannes Leßmann und Dipl.-Ing. Axel Gurok, bei der Vorstellung des gemeinsamen Grundstücksmarktberichtes. Der befürchtete Preissturz bei Immobilien auf dem Lande sei nicht eingetreten. Auch gebe es keine Engpässe am Wohnungsmarkt. In den neun Städten und Gemeinden des Kreises Paderborn stehen aktuell 210 Baugrundstücke zur Verfügung. Grundstücke kaufen kann man derzeit auch gut in den Paderborner Stadtteilen Dahl, Marienloh und Neuenbeken.

Der jetzt vorgestellte Bericht bildet die Umsatz- und Preisentwicklung im gesamten Kreisgebiet des vergangenen Jahres ab. Im Stadtgebiet von Paderborn ist die Anzahl der registrierten Kauffälle in 2014 um 10 Prozent, im Kreisgebiet um 18 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. In allen zehn Städten und Gemeinden sind deutlich mehr Häuser gekauft worden. „Grund ist sicherlich auch die Änderung der Grunderwerbssteuer von 5 auf 6 ½ Prozent. Das können locker mal 3000 bis 4000 Euro ausmachen. Da greift man schneller zu“, erläutert Gurok.

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Paderborn ist nach wie vor hoch. Das führt in einigen Bereichen zu spürbaren Preissteigerungen. „Beim Kauf spielen immer drei Merkmale eine Rolle, die Lage, die Lage, die Lage“, bringt es Leßmann auf den Punkt.

Wer bauen und sich ein Grundstück kaufen will, muss im Stadtgebiet von Paderborn sowie in einigen Stadt- und Ortsteilen im Kreisgebiet etwas tiefer in die Tasche greifen: In der Stadt Paderborn sind die Preise für Baugrundstücke im Schnitt um rund 5 Prozent angestiegen. Dabei reicht die Spanne von praktisch gleichbleibenden Preisen in Neuenbeken bis zu ca. 8 Prozent in Benhausen. In der Kernstadt beträgt der Preisanstieg rund 6 Prozent.

Die so genannten Bodenrichtwerte, also Kosten für Baugrundstücke, sind in den Stadt- und Ortsteilen von Altenbeken, Büren und Bad Wünnenberg gegenüber dem Vorjahr (2013) überwiegend konstant geblieben. In Borchen, Delbrück und Hövelhof sowie in einigen Lagen in Bad Lippspringe und Salzkotten müssen im Schnitt zwischen 5 bis 15 Euro mehr pro m² bezahlt werden. In Lichtenau sind es an einigen Orten bis zu 10 Euro mehr pro m². In den Stadt- und Ortsteilen von Delbrück, Borchen

und Salzkotten müssen zwischen 5 und 10 Euro pro m² mehr für den Kauf einkalkuliert werden. Zentral in Paderborn kosten unbebaute Grundstücke durchschnittlich zwischen 140 und 410 Euro pro m². In Bad Lippspringe liegt diese Spanne bei 160 bis 240 Euro pro m², in Delbrück bei 135 bis 235 Euro pro m², Hövelhof bei 130 bis 200 Euro pro m². Am günstigsten sind die zentralen Lagen in Lichtenau (60 bis 80 Euro pro m²), Altenbeken (44 – 110 Euro pro m²) sowie in Bad Wünnenberg (50 bis 105 Euro pro m²) und Büren (55 bis 110 Euro pro m²).

Sowohl in der Stadt Paderborn (168) sowie im übrigen Kreisgebiet (298 Käufe) wurden in 2014 deutlich mehr Baugrundstücke verkauft. Die günstigen Baugrundstücke außerhalb von Paderborn bekommt man derzeit in Barkhausen (30 Euro pro m²), am teuersten sind die Grundstücke in Bad Lippspringe in Kurparknähe (240 Euro pro m²). „Der Markt ist insgesamt stabil. Von einer Immobilienblase sind wir weit entfernt“, betonen Gurok und Leßmann.

Auch Gewerbeflächen waren begehrt: In den neun Städten und Gemeinden des Kreises Paderborn wurden im Vorjahr 33 Gewerbegrundstücke verkauft (in 2013 waren es 27), in der Stadt Paderborn 17 nach zuletzt 5 in 2013, 20 in 2012 sowie 22 in 2011.

Die Preise für Immobilien sind leicht gestiegen. Je nach Art des Objektes, also Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder Einfamilienhäuser, Baujahr und natürlich der Lage müssen durchschnittlich zwischen einem und 18 Prozent mehr bezahlt werden. Lediglich das Preisniveau für Einfamilienhäuser der Baujahre 1975 bis 1994 blieb unverändert.

Ein frei stehendes Haus in zentraler Lage, Baujahr 1960 bis 1979, kostet durchschnittlich 180.000 Euro. Steht es in einem Stadt- oder Ortsteil, müssen rund 146.000 Euro bezahlt werden. Wurde es zwischen 1980 und 2012 gebaut, liegt der Preis bei rund 235.640 Euro, bei dezentraler Lage rund 197.000 Euro.

Sowohl im Kreisgebiet als auch in der Stadt Paderborn sind deutlich mehr Häuser verkauft worden: In der Stadt Paderborn wurden im vergangenen Jahr 360 Objekte verkauft. Im Vergleich zum Zeitraum 2007 bis 2013 ist das eine Umsatzsteigerung von rund 10 Prozent. In den neun Städten und Gemeinden entfielen bei insgesamt 718 Kaufverträgen 552 auf den privaten Bereich.

Eigentumswohnungen sind vor allem in der Stadt Paderborn sehr beliebt. Die Preise für neue Eigentumswohnungen sind im Mittel (2014: 2.525 € je qm Wohnfläche) gegenüber dem Jahr 2013 (2.550 € je qm Wohnfläche) leicht gesunken. Für Neubauten bewegt sich die Preisspanne zwischen 2.100 EUR/m² bis rd. 3.100 EUR/m². Die hohen Preise wurden für Wohnungen gezahlt, die in guten bis sehr guten zentralen Wohnlagen der Kernstadt errichtet wurden. Vor allem gebrauchte Eigentumswohnungen im Alter von 15 Jahren sind im Preis gestiegen. Objekte im Alter von 20 Jahren und mehr weisen ebenfalls steigende Preise gegenüber 2013 auf.

Weitere Infos im Internet unter www.gutachterausschuss.paderborn.de auf den Seiten der Stadt Paderborn sowie unter www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss auf den Seiten des Kreises Paderborn. Die Richtwertkarten und die Grundstücksmarktberichte können auch in den jeweiligen Geschäftsstellen eingesehen werden.

Auch telefonische Anfragen z.B. zu einzelnen Bodenrichtwerten sind möglich (Stadt Paderborn, Tel. 05251 881684, Kreis Paderborn, Tel.: 05251 3086209).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn ist eingerichtet im Amt für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn – Zimmer 2.62 des technischen Rathauses, Pontanusstraße 55, 33102 Paderborn – und ist auch per E-mail (gutachterausschuss@paderborn.de) bzw. per Fax (05251/882062) zu erreichen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist eingerichtet beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung, Kreishaus Paderborn – Aldegrevestraße 10 - 14, 7. Etage, Zimmer A.07.12 – und auch per E-mail (gutachterausschuss@kreis-paderborn.de) bzw. per Fax (05251/3086299) zu erreichen.

Sämtliche Bodenrichtwerte aus Nordrhein Westfalen können sowohl über die Geodatenportale von Stadt und Kreis, als auch über BORISplus.NRW kostenlos eingesehen werden. Die in Kürze erscheinenden Grundstücksmarktberichte sind auch dort erhältlich. Die allgemeinen Daten können kostenfrei herunter geladen werden, hier ist auch der kostenpflichtige Teil des Grundstücksmarktberichtes nach entsprechender Registrierung im Internet erhältlich. Die Internetadresse lautet: www.boris.nrw.de