



**Beispielhaft:** Rainer Ahmann, Johannes Leßmann (beide Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt), Axel Gurok und Franz-Josef Brinkmann (Kreis, v.l.) präsentieren eine Bodenrichtwertkarte für die Stadt Delbrück sowie die Ortsteile. FOTO: DENNIS ROTHER

# Hohe Nachfrage, stabile Preise

Gutachter ziehen Jahresfazit 2012 zum Immobilienmarkt in Stadt und Kreis

VON DENNIS ROTHER

**■ Paderborn.** Vom „Gespenst“ einer Immobilienblase könne zwar keine Rede sein, aber die konstant hohe Nachfrage hat dem Grundstücksmarkt in und um Paderborn ihren Stempel aufgedrückt – und führte in manchen Regionen zu spürbaren Preissteigerungen: So lautet das Fazit des Grundstücksmarktberichts 2012, den die heimischen Gutachter jetzt vorstellten. Die groben Tendenzen stimmten bei Stadt und Kreis überein, aber es gab auch manchen Unterschied.

Bei ihrem Jahresüberblick berichteten Axel Gurok, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis, und Geschäftsstellenleiter Franz-Josef Brinkmann sowie ihre städtischen Kollegen Johannes Leßmann (Vorstand) und Rainer Ahmann (Stellvertreter) über das Marktgeschehen. Ob bei Wohnimmobilien oder im landwirtschaftlichen Bereich: Das historisch niedrige Zinsniveau und das Fehlen alternativer renditeträchtiger Anlageformen belebt den Markt, waren sich die Experten einig.

Die Belegung fiel allerdings leicht unterschiedlich aus. Während die Anzahl der insgesamt registrierten Kauffälle von bebauten sowie unbebauten Grundstücken im Stadtgebiet sogar leicht sank, wuchs die Zahl im übrigen Kreis um 12 Prozent an. Einen Umsatzrückgang verzeichneten aber auch die städtischen Gutachter nicht: „Es gab weniger Fälle, aber die Preise waren höher“, sagten Johannes Leßmann und Rainer Ahmann.

Das Ergebnis: 285 Euro Geldumsatz – satte 60 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. „Das hohe Niveau hat sich stabilisiert.“ Die Preise für Baugrund-

stücke (Wohnbauland, Gewerbe und Landwirtschaft) blieben im Kreis weitgehend stabil, in Paderborn legten sie um 3,8 Prozent zu. „Das liegt am knappen Angebot“, sagte Rainer Ahmann.

Spitzenreiter beim Wohnbauland war Elsen: Dort zog der Markt um satte 7 Prozent an.

führte den Trend auf die vielen Verwendungsmöglichkeiten zurück, „von der Kiesgrube bis zur Biogas-Anlage. Landwirtschaftliche Flächen sind zudem nicht vermehrbar.“

Geringe Preissteigerungen bei Gebrauchten, starker Anstieg bei Neuen – so gliederten die Experten das Jahr 2012 für

der Stadt stagnierten. Im Umland verzeichneten selbst 20 Jahre alte Wohnungen noch Preissteigerungen. Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im eher ländlichen Kreisgebiet von 16 im Jahr 2011 auf 60 im Jahr 2012 nach oben geschossen. „Paderborner Bürger zieht es wegen gestiegener Preise ins Umland“, vermutete Axel Gurok.

Mit 719 vorliegenden Fällen ging die Zahl der Käufe in der Stadt zwar um ungefähr 100 zurück, allerdings waren in den Zahlen des Jahres 2011 zwei Wohnungsanlagen mit rund 200 Einzelobjekten enthalten. Bei nahezu allen Baujahresklassen stellten die Experten teils deutliche Preissteigerungen fest. Potentielle Käufer achten bei vielen Objekten außerdem zunehmend auf gute Energiewerte, berichtete Axel Gurok. Der Trend führe dazu, dass gerade bei älteren Objekten oft Abschlüsse festzustellen sind.

## Deutliche Steigerungen bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Preise in Sande blieben hingegen fast unverändert. Im Gegensatz zur Stadt stieg die Zahl der Kauffälle im Kreis auf 296 – ein Plus von 40 Prozent. Statistische Ausreißer nach oben stellten die Gutachter unter anderem bei landwirtschaftlichen Nutzflächen im Paderborner Umland fest: Rund 13 Prozent zogen die Preise dort an, in einem Delbrücker Gebiet sogar um 30 Prozent. Axel Gurok

den Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt auf. Im übrigen Kreisgebiet variierten die Preise je nach Gebäudealter von leicht ansteigend bis leicht rückläufig. Der Markt für Eigentumswohnungen kam indes fast komplett ohne Preisrückgang aus. Der Anteil von Neubauerstverkäufen am Gesamtumsatz verdoppelte sich von 17 auf 33 Prozent. Lediglich ältere Objekte über 15 Jahre in

PREISE FÜR WOHNBAULAND IM KREIS PADERBORN			
Angaben in Euro/m <sup>2</sup>	Zentralorte		Stadt-/Ortsteile
	Spanne	Mittlere Lage	Spanne
Altenbeken	44 bis 110	100	65 bis 85
Bad Lippspringe	155 bis 230	180	
Bad Wünnenberg	50 bis 105	75	44 bis 55
Borchen	120 bis 170	150	65 bis 100
Büren	55 bis 110	85	32 bis 65
Delbrück	135 bis 215	190	42 bis 110
Hövelhof	125 bis 190	165	50 bis 100
Lichtenau	60 bis 70	60	40 bis 60
Paderborn	130 bis 360	245	110 bis 250
Salzkotten	85 bis 145	130	50 bis 120