



Sie errechnen die Bodenrichtwerte: Franz-Josef Brinkmann und Axel Gurok (beide vom Gutachterausschuss des Kreises Paderborn) sowie Johannes Leßmann und Rainer Ahmann (beide vom Gutachterausschuss der Stadt Paderborn).

FOTO: HOLGER KOSBAB

Preise fürs Eigenheim ziehen an

Gutachterausschüsse präsentieren Zahlen für Bauland und Immobilien

VON HOLGER KOSBAB

■ **Kreis Paderborn. Die Menschen in der Stadt und vielerorts auch im Kreis Paderborn müssen fürs eigene Haus und für den eigenen Grund und Boden immer mehr bezahlen. Bauland, Eigentumswohnungen und Häuser sind 2013, je nach Lage mal etwas, mal deutlich teurer geworden. Als Gründe nennt Johannes Leßmann, Vorsitzender des Paderborner Gutachterausschusses, unter anderem das Fehlen ausreichender Baugrundstücke sowie die hohe Nachfrage durch das historisch niedrige Zinsniveau.**

Die Auswertung aller Grundstücks- und Immobilienverkäufe im vergangenen Jahr, die die Gutachterausschüsse der Stadt und des Kreises Paderborn gemeinsam präsentieren, bietet eine Reihe interessanter Fakten. So gebe es selbst bei Zwangsversteigerungen keine Schnäppchen mehr, sagt Leßmann. Der Kaufpreis sei nahezu der Marktwert.

Immer teurer werden vor allem auch Eigentumswohnungen, egal ob gebraucht oder neu. Schon die Zahl der Verkäufe stieg um 37 auf 756. Für Neubauten ergibt sich derzeit eine Spanne von 2.000 bis 3.100 Euro pro Quadratmeter. Der Spitzenwert ist in der Paderborner Südstadt und in Teilen des Rie-

mekeviertels zu zahlen. „Das, was angeboten wird, wird auch gekauft“, sagt Leßmann. Dabei sei bei 3.000 Euro die Grenze der Refinanzierung erreicht. Die Mieten seien nicht in der Art gestiegen wie die Preise. Die Gefahr einer Immobilienblase erkennt Leßmann aber nicht: „Der Markt ist rundum gesund.“

Marienloh und Elsen am höchsten (Kernstadt 3,3 Prozent. Im übrigen Kreis Paderborn gab es insgesamt einen Rückgang um rund 8,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Axel Gurok, Vorsitzender des Gutachterausschusses des Kreises Paderborn, erkennt mit Blick auf Grundstücke und Immo-

ausgewirkt, sagt Leßmann – mit Steigerungen von drei bis zehn Prozent. Von Preiserhöhungen ausgenommen waren Reihenhäuser aus den Jahren 1995 bis 2011 und ältere Doppelhäuse hälften der Baujahre 1950 bis 1974. Ein durchschnittliches, 1970 gebautes Ein- oder Zweifamilienhaus in der Kernstadt kostete 2013 knapp 270.000 Euro. In einem Ortsteil waren es 215.000 Euro.

Für den Kreis Paderborn hatte Gurok 613 verkaufte Häuser auf seiner Liste, „der seit Jahren höchste Wert“. 82 Prozent entfallen auf den individuellen Wohnungsbau (471 Ein- und Zweifamilienhäuser).

Lohnenswert ist auch der genaue Blick auf landwirtschaftliche Grundstücke: Deren Preise sind im Kreisgebiet ohne die Stadt Paderborn allein 2013 um 20 Prozent und seit 2011 um 30 Prozent gestiegen. Für diese Entwicklung hat Gurok mehrere Erklärungen. Unter anderem kletterten die Preise durch die Zunahme von Biogasanlagen. Gefragt seien sie – etwa in Delbrück – auch als Kompensationsflächen für Kiesgrubenbetreiber. Zudem seien Landwirtschaftsflächen mittlerweile auch Spekulationsobjekte.

Nahezu keine Rolle spielte im vergangenen Jahr Gewerbebauland. Lediglich fünf Fälle gab es in Paderborn (2012: 20). Hauptgrund sei fehlendes Gewerbebauland, sagt Leßmann.

Landwirtschaftliche Flächen sind um 30 Prozent teurer geworden

Mit einem Wert von 126 ging die Zahl der verkauften unbebauten Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Paderborn um zehn Prozent zurück. Angezogen hat der Mehrfamilienwohnungsbau mit 54 Grundstücksverkäufen (plus 64 Prozent). Die Preise stiegen im Schnitt um 2,8 Prozent. Mit vier Prozent war die Erhöhung in

bilienpreise ein Nordwest-Südost-Gefälle.

Zurückgegangen ist im Stadtgebiet Paderborn die Zahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser um 12 auf 300, davon waren 41 Neubauten. Bei Mehrfamilienhäusern sank der Wert von 102 auf 83. Zugleich habe sich das verknappte Angebot deutlich auf die Preise

INFO

Teuerste und günstigste Wohnlagen

- ◆ Mit einem Bodenrichtwert von 370 Euro je Quadratmeter ist die Südstadt im Bereich Mallinckrodtstraße/Schorlemerstraße Paderborns teuerste Wohnlage.
- ◆ Die günstigste Paderborner Lage gibt es in einem Teil Neuenbeksens mit einem Boden-

richtwert von 110 Euro.

- ◆ Die kreisweit billigste Lage ist in Büren-Barkhausen mit 30 Euro.

◆ Mit Preisen bis zu 230 Euro je Quadratmeter gibt es in Delbrück und Bad Lippspringe die teuersten Lagen außerhalb Paderborns. (hko)