



Sie haben die Zahlen: Axel Gurok (Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn/l.) und Rainer Ahmann (stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn) präsentieren die aktuellen Grundstücksmarktberichte. FOTO: HOLGER KOSBAB

Immobilienpreise steigen stark

Grundstücksmarktberichte: Häuser und Eigentumswohnungen sind im vergangenen Jahr erneut teurer geworden. Allerdings hat es einen Rückgang bei der Zahl der Verkäufe gegeben. Doch das hat steuerliche Gründe

Von Holger Kosbab

■ **Kreis Paderborn.** Ob Baugrundstücke, Häuser oder Eigentumswohnungen: Die Zahl der Verkäufe ist in der Stadt und im Kreis Paderborn im vergangenen Jahr um ein Viertel zurück gegangen. Doch dafür gibt es einen Grund: Als Hauptursache nennen Rainer Ahmann und Axel Gurok für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt und im Kreis Paderborn die Anhebung der Grunderwerbssteuer zum Januar 2015: „Dadurch hat es im Jahr 2014 einen Vorzieheffekt gegeben.“

Ahmann (stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn) und Gurok (Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn) sind sich bei ihrer Präsentation der Grundstücksmarktberichte einig: Die Nachfrage nach Immobilien ist in der Stadt und im Kreis Paderborn weiter hoch. Dies zeigt sich in den Preisen: Die Baugrundstücke waren in Paderborn um 6 und im Kreis um 3 Prozent teurer. Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten

in Paderborn im Vorjahr um bis zu 15 Prozent mehr als 2014. Im Kreisgebiet gab es bei bis zu 30 Jahre alten Häusern Anstiege um bis zu 10 Prozent.

Um 48 Prozent sank in der Stadt Paderborn die Zahl der Grundstücksverkäufe für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern (inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäusern). Insgesamt gab es hier 87 Verkäufe. Hinzu kamen 32 Verkaufsfälle für den Mehrfamilienwohnungsbau (minus 24 Prozent). Für Ahmann ist dies ein Indiz für ein zu knappes Baulandangebot.

Die teuerste Lage bleibt die Mallinckrodtstraße mit einem Bodenrichtwert von 430 Euro je Quadratmeter, gefolgt von den Straßen Greiteler Gärten, In den Fürstengärten oder Brandisstraße (400 bis 410 Euro). Den stärksten Anstieg beobachteten die Experten am Elsässer Weg. Am günstigsten ist der Goldgrund (140 Euro). Spitze bei den Ortsteilen mit bis zu 290 Euro je Quadratmeter sind einzelne Lagen in Elsen und Schloß Neuhaus.

In den übrigen Kommunen des Kreises Paderborn betrug der Rückgang beim Häuserbau bei 182 Kauffällen 39 Pro-

zent gegenüber 2014. Die Top-Lagen gebe es hier in Bad Lippspringe. Delbrück habe aber aufgeholt, sagt Gurok. „Wir haben zudem ein starkes Nord-Süd-Gefälle bei den Baulandpreisen.“ Sie stiegen im Norden und stagnierten im Süden. Am günstigsten ist es in Büren-Barkhausen (30 Euro).

Bei den Gewerbeflächen verzeichneten die Gutachterausschüsse nur wenig Käufe. In der Stadt Paderborn waren es 9 (8 weniger als im Vorjahr), im Kreis Paderborn 22 (2014: 33).

Kernstadt ist teurer als Ortsteile

◆ Ein im Schnitt 154 Quadratmeter großes Ein- oder Zweifamilienhaus der Baujahre 1960 bis 1979 in der Paderborner Kernstadt kostete 2015 283.000 Euro (Ortsteile: 215.000), neuere Bauten 330.000 Euro (Ortsteile: 298.000). Für ältere Doppelhaushälften oder Reihenhäuser (109 Quadratmeter) waren es 221.000 Euro (Ortsteile: 176.000), Bauten jüngeren Datums kosteten 241.000 Euro (Ortsteile: 225.000).

Einen deutlichen Rückgang gab es in Paderborn auch beim Hauskauf. 2015 wurden 295 Ein- und Zweifamilienhäuser (35 Neubauten) verkauft, 65 weniger als 2014. Beide Jahre zusammengezählt, liegen sie im Schnitt des Werts der Vorjahre. Die Preissteigerung war dabei deutlich. Besonders für Reihenhäuser und frei stehende Einfamilienhäuser wurden unabhängig vom Alter zwischen 3 und 15 Prozent mehr bezahlt. Bei den Mehrfamilienhäusern sank die Zahl der Verkäufe um ein Drittel auf 60.

◆ In den weiteren Kommunen im Kreis Paderborn kosteten die älteren Ein- und Zweifamilienhäuser im Schnitt 185.800 Euro (Ortsteile: 157.300) und die neueren Eigenheime bei einem Preisanstieg von bis zu 10 Prozent 243.700 Euro (Ortsteile: 210.500). „Von einem Preisverfall im ländlichen Raum kann im Kreis Paderborn nicht die Rede sein“, betonte Axel Gurok vom Kreis Paderborn.

Im Kreis Paderborn verringerte sich die Zahl der Hauskaufverträge von 718 auf 586.

Angezogen haben auch die Preise für Eigentumswohnungen. In der Paderborner Kernstadt kostet ein Quadratmeter Wohnfläche 2.200 bis 3.200 Euro. Wohnungen in guten und sehr guten Lagen waren gegenüber 2014 im Schnitt 7 Prozent teurer. In den Ortsteilen liegen die Preise 200 bis 400 Euro unterhalb denen in der Kernstadt. Zugleich gab es auch hier einen enormen Rückgang: 563 Wohnungen wechselten 2015 den Besitzer (minus 30 Prozent). 40 Prozent entfielen auf Neubaugewohnungen (plus 8 Prozent).

In den weiteren Städten und Gemeinden im Kreisgebiet gab es 211 Wohnungsverkäufe (2014: 232). Der Preisanstieg für gebrauchte Wohnungen war hier mit 7,5 Prozent höher als bei Neubauten (2,5 Prozent).

Die Grundstücksmarktberichte können im Internet heruntergeladen werden unter

www.gutachterausschuss.paderborn.de und unter www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss