



Hier wächst ein neues Stadtviertel: Im Baugebiet am Dr.-Rörig-Damm sind inzwischen die ersten Häuser fertig. Der Verkauf der Grundstücke durch die Stadt macht sich im Grundstücksmarktbericht für das letzte Jahr deutlich bemerkbar.

FOTOS: HANS-HERMANN IGGES

Bauboom lässt die Preise klettern

Grundstücks- und Immobilienmarkt: Während für neue Eigentumswohnungen eine Obergrenze erreicht scheint, kosten insbesondere junge, gebrauchte Häuser und Wohnungen wesentlich mehr als vor einem Jahr

Von Hans-Hermann Igges

■ **Paderborn.** Wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot, steigen die Preise. Diese Grundregel der Marktwirtschaft erklärt auch den Zustand des heimischen Grundstücks- und Immobilienmarktes. Der befindet sich nach wie vor in einer Boomphase. Das belegen die Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt und im Kreis Paderborn für 2017. Dort werden sämtliche Verkäufe von Grundstücken, Häusern und Wohnungen erfasst.

Steigende Preise, wohin man blickt – bis auf wenige Ausnahmen. So scheint mit bis zu 3.750 Euro pro Quadratmeter für neue Eigentumswohnungen in Paderborner Top-Lagen die Grenze dessen erreicht, was Käufer derzeit zahlen wollen. Dafür konnte für gebrauchte Wohnungen in der Kernstadt bis zu zehn Prozent mehr verlangt werden als 2016. Interessante Entwicklung: 20 Jahre alte und noch ältere Eigentumswohnungen sind in den Paderborner Stadtteilen inzwischen so teuer wie in der Kernstadt. Der Preis für Eigentumswohnungen im Kreis legte gar um 13 Prozent zu.

Der aktuelle Bauboom zeigt sich in Paderborn vor allem an den Grundstücksverkäufen: Weil zum Beispiel in der Stadt- und im Kreis Paderborn neue Baugebiete bereit stehen, gab es im ganzen Stadtgebiet mit insgesamt 158 Verkäufen gegenüber 107 im Vorjahr fast 50 Prozent mehr Fälle. Das größere Angebot in der Stadt Paderborn könnte unterdessen auch eine Erklärung dafür sein, warum in den Kreis-Kommunen 15 Prozent weniger Baugrundstücke die Besitzer wechselten. Allerdings sind speziell in den nördlichen Kreis-Kommunen Grundstücke auch um bis zu zehn Prozent teurer geworden.

Dagegen stiegen im Schnitt die Preise für Baugrundstücke in Paderborn um 3,3 Prozent – und damit weniger stark als noch im Vorjahr und immer noch oberhalb der Inflationsrate. Dabei reicht die Spanne von gleich gebliebenen Preisen in Neuenbeken bis zu einem Plus von 9,8 Prozent in Benhausen und 5,8 Prozent in Wewer sowie 4,6 Prozent in Elsen. In der Kernstadt wurden Bauplätze um 2,9 Prozent, in Schloß Neuhaus um 2,8 Prozent teurer. Die teuersten Grundstücke gab es wiederum in der Paderborner Südstadt



Vorsitzende der Gutachterausschüsse: Axel Gurok (Kreis, l.) und Johannes Leßmann (Stadt) werteten die Daten aus.

Sozialwohnungen und die Rendite

◆ Neue Eigentumswohnungen zum Preis eines 20 Jahre alten Einfamilienhauses: „So können höhere Renditen erzielt werden als mit Mietwohnungen“, sagt Rainer Ahmann, stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn.

◆ Viele Wohnungen werden aber nicht zur eigenen Nutzung, sondern als Anlage gekauft. Weil allerdings Mieter für die teuren Objekte fehlen, dürften auch die Kaufpreise dafür

nicht mehr so steigen wie zuletzt, so die Gutachter.

◆ Deshalb befürchten sie Gutachter auch keine besonderen Steigerungen in diesem Segment, wenn Investoren in Paderborn bald für 30 Prozent sozialen Wohnungsbau sorgen müssen. Der rechnet sich wegen auch dort zuletzt gestiegener Mieten für Investoren „mit einer schwarzen Null“.

◆ Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte sind einzusehen unter www.boris.nrw.de

rund um Mallinckrodstraße, Schorlemer Weg und Peter-Hille-Weg mit bis zu 490 Euro pro Quadratmeter, die günstigsten für 115 Euro in Neuenbeken. Im Kreis sind die teuersten Lagen in Bad Lippspringe (bis zu 285 Euro), die preiswertesten in Büren-Barkhausen (30 Euro).

Praktisch auf dem Niveau der Vorjahre blieb in Paderborn mit 292 Verkäufen die Bewegung auf dem Markt der „bebauten Grundstücke“, also mit Ein- oder Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern. Die dabei registrierten deutlichen Preissteigerungen von bis zu 20 Prozent für alle Typen und Altersklassen sei Folge der starken Nachfrage, so die Gutachter. So kostete ein typisches, bis zu 20 Jahre altes Einfamilienhaus rund 380.000 Euro. Aber auch für Häuser der Baujahre 1950 bis 1974 wurden noch rund 325.000 Euro gezahlt. Doppelhaushälften kosteten etwa 75.000 Euro weniger.

Das Preisniveau für Immobilien in den Städten des Kreises stieg in den Zentralorten um sieben Prozent. Überall im Kreis wurden speziell bis 35 Jahre alte Häuser um bis zu 14 Prozent teurer.