



Das Wohngebiet Springsbach Höfe nimmt immer mehr Form an.

FOTO: HANS-HERMANN IGGES

So viel kosten Grundstücke und Häuser

Die Preise auf dem Immobilienmarkt steigen im Kreis Paderborn weiter an. Dennoch stellen Stadt und Kreis fest, dass im vergangenen Jahr weniger Einfamilienhäuser verkauft werden als im Vorjahr.

Mareike Grönweg

■ **Kreis Paderborn.** Jeder Kaufvertrag aus dem Bereich Grundstücke und Immobilien geht über den Tisch der Gutachterausschüsse. Diese haben jeweils für den Kreis und die Stadt Paderborn nun die Entwicklungen aus dem Jahr 2020 vorgestellt.

Mehrere Tendenzen sind daraus ablesbar. Zunächst stellen die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückspreise im Kreis und in der Stadt Paderborn, Axel Gurok und Markus Schröder, fest: „Der Immobilienmarkt boomt weiterhin.“ Doch die Preissteigerungen, die hohe Nachfrage und die Bodenwertsteigerungen spiegeln sich nicht im Mietmarkt wieder. „Hier entsteht ein gewisses Ungleichgewicht“, schlussfolgert Schröder.

Erstmals werden online Immobilienrichtwerte sowie Umrechnungsfaktoren abgebildet in dem ab sofort zur Verfügung stehenden Immobilienpreiskalkulator. Sie sollen eine Orientierung auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der bebauten Grundstücke bieten und den Markt transparenter und übersichtlicher gestalten. Sie sind auf der Homepage des Kreises Paderborn zu finden.

WOHNBAULAND

Im Jahr 2020 wurden sowohl im Gebiet der Stadt Paderborn als auch im übrigen Kreisgebiet mehr Baugrundstücke für den Wohnungsbau verkauft als im Jahr 2019. Kreisweit betrachtet ergibt sich ein steigendes Preisniveau im Baulandbereich. Der Süden des Kreises Paderborn weist teilweise gleichbleibende Preise auf.

In der Stadt Paderborn führt Markus Schröder 148 Kauffälle auf für den Ein- und Zweifamilienhausbau – dazu zählen auch Grundstücke für den Bau von Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Das sind drei weniger als im Jahr 2019. Mit 31 Kauffällen für den Geschosswohnungsbau wurden 17 mehr registriert als im Jahr 2019. Allerdings sei die Zu-

ordnung zu diesen beiden Rubriken unscharf, da zum Zeitpunkt des Verkaufes nicht immer sicher auf die zukünftige Nutzung geschlossen werden könne.

Im übrigen Kreis Paderborn wurden 2020 insgesamt 308 Kauffälle über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus registriert. Das ist laut Axel Gurok ein Plus von rund 16 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil der kommunalen Baulandverkaufsfälle lag bei rund 60 Prozent.

EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Im Jahr 2020 wurden im Stadtgebiet von Paderborn 295 Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern und 93 Verkaufsfälle von Mehrfamilienhäusern registriert. Im Kreisgebiet ist die Anzahl der Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern annähernd konstant. Bei den Mehrfamilienhäusern wurden mit 41 Kauffällen (Vorjahr: 25) deutlich mehr Kauffälle registriert.

Im Stadt- und Kreisgebiet sind überwiegend gestiegene Preise festzustellen. Die 295 Verkaufsfälle von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, bedeuten gegenüber dem Jahr 2019 einen Rückgang von 21 Prozent. „Die Gründe dafür untersuchen wir nicht“, erklärt Schröder. Es sei denkbar, dass die Corona-Pandemie eine Rolle gespielt hat, da beispielsweise weniger Besichtigungen stattgefunden haben.

Die Preise im Ein- und Zweifamilienhausbereich sind überwiegend gestiegen, wobei für die älteren Objekte bis zum Baujahr 1974 neben stabilen oder nur leicht gestiegenen Preisen für die Kategorien „freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften/Reihenhäuser“ für Reihenhäuser dieser Baujahresklasse ein Preisrückgang von acht Prozent festgestellt wurde.

In den übrigen Baujahrestufen ergeben sich für Reihenhäuser Preissteigerungen von um die fünf Prozent. Zweistellige Preissteige-



Axel Gurok (Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückspreise im Kreis Paderborn).



Markus Schröder (Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Stadt Paderborn).

rungen weisen Doppelhaushälften auf, die zwischen 1975 und 2018 errichtet wurden und freistehende Einfamilienhäuser, die zwischen 1995 und 2018 erstellt wurden.

Für nicht unterkellerte Neubauten wurden nur noch geringe Preissteigerungen zwischen zwei Prozent bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften und sieben Prozent bei Reihenhäusern ermittelt. Auch für Zwei- und Dreifamilienhäuser ist von deutlichen Preissteigerungen von 15 Prozent auszugehen, während ältere Mehrfamilienhäuser um acht Prozent im Preis gestiegen sind.

Der Blick in den Kreis Paderborn: Von den 664 Kaufverträgen (2019: 647) über baute Grundstücke entfielen 500 (2019: 515), also 75 Prozent, auf den individuellen

Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser). 2020 wurden 15 neue Eigenheime (2018: 32) veräußert. Der Anteil der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 424 (2019: 402).

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Stadtgebiet von Paderborn nach einem Anstieg im Jahr 2019 auf 672 Fällen im Jahr 2020 um neun Prozent auf 609 Fälle gesunken. Im Kreis Paderborn wurden leicht gestiegene Fallzahlen ermittelt. Hinsichtlich der Preise sind für das Stadtgebiet und für das Kreisgebiet weiterhin steigende Preise festzustellen.

Die Preise für Neubaugewohnungen in der Kernstadt liegen inklusive Bodenwertanteil und dem Wert eines Pkw-Einstellplatzes im Mittel bei 3.700 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Preisspanne für derartige Objekte reicht von 3.000 Euro pro Quadratmeter bis 4.850 Euro pro Quadratmeter.

Damit stiegen für Neubaugewohnungen gegenüber 2019 die Preise um zwölf Prozent, während sie im Jahr 2019 gegenüber 2018 noch geringfügig gesunken sind. Auch die älteren Eigentumswohnungen weisen durchgehend Preise auf, die höher sind als 2019. Die Preissteigerungen bewegen sich je Quadratmeter Wohnfläche zwischen 100 und 450 Euro.

Das Preisniveau für neue Eigentumswohnungen liegt (für die Orte Bad Lippspringe, Hövelhof, Delbrück, Salzkotten und Borcheln) im Durchschnitt bei 3.310 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und weist somit eine Steigerung von zwölf Prozent auf (Steigerung in den letzten fünf Jahren um 30 Prozent).

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen gegenüber 2020 um durchschnittlich 14 Prozent. Das Preisniveau liegt damit bei 1.330 Euro pro Quadratmeter bis 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (lage- und baujahrabhängig).

Häuserpreise in Paderborn

• Am teuersten ist ein freistehendes Einfamilienhaus in Paderborn aus den Baujahren 1995 bis 2018. Im Schnitt zahlten Käufer dafür 500.200 Euro. Je älter das Haus, desto günstiger: Für Einfamilienhäuser von 1975 bis 1994 wurden durchschnittlich 409.900 Euro verlangt; für die Baujahre 1950 bis 1974 waren es 373.300 Euro.

• Doppelhaushälften (inklusive Reihenhäuser) waren im vergangenen Jahr etwas günstiger. Für ältere Häuser (Baujahr 1950 bis 1974) wurden im

Durchschnitt 282.800 Euro fällig, für die neueren 346.000 Euro (Baujahr 1995 bis 2018). Haushalten der Baujahre 1975 bis 1994 kosteten im Durchschnitt 343.700 Euro.

• Vergleichsweise günstiger sind Reihenhäuser. 213.000 Euro kosten sie, wenn sie zwischen 1950 und 1974 gebaut wurden; 275.700, wenn sie zwischen 1995 und 2018 erstellt wurden. Reihenhäuser der Baujahre 1975 bis 1994 sind mit 291.900 Euro am teuersten. (mg)