

# Informationen aus Paderborn



15. April 2016

## Paderborn begehrt wie nie

### Immobiliennachfrage steigt

„Das historisch niedrige Zinsniveau und das Fehlen alternativer renditeträchtiger Anlageformen beeinflussen auch den Immobilienmarkt in Paderborn. Baugrundstücke und Häuser steigen im Wert“. Dieses Fazit ziehen Axel Gurok, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn und Rainer Ahmann, stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn, in dem aktuellen Grundstücksmarktbericht.

Im Vergleich zum Vorjahr sinken die Verkaufszahlen 2015 von bebauten und unbebauten Grundstücken um rund ein Viertel. „Dies ist jedoch auf die Erhöhung der Grunderwerbssteuer von fünf auf 6,5 Prozent zum ersten Januar 2015 zurückzuführen. Dadurch gab es deutliche terminliche Vorzieheffekten zum Jahresende 2014“, berichtet Axel Gurok. Im Stadtgebiet von Paderborn ist zudem das Angebot an Immobilien gering. „Betrachtet man die Zahlen der letzten Jahre, ist die Nachfrage nach Baugrundstücken und Immobilien nach wie vor auf sehr hohem Niveau“, ergänzt Rainer Ahmann.

Insgesamt sind die Preise sowohl im Kreis als auch in der Stadt gestiegen. Baugrundstücke verzeichnen moderate Anstiege um sechs Prozent in der Stadt und drei Prozent im Kreis. Ein- und Zweifamilienhäuser werden, je nach Alter und Lage, um rund 15 Prozent teurer.

Der Rückgang von verkauften Baugrundstücken für den Wohnungsbau liegt im Stadtgebiet bei 48 Prozent. Das entspricht 87 verkauften Parzellen. Im Kreis



Paderborn wurden 182 Grundstücke verkauft, ein Rückgang von 39 Prozent. Die hohe Nachfrage führt in einigen Regionen zu spürbaren Preissteigerungen, wobei die Lage eine entscheidende Rolle spielt. „Insgesamt betrachtet ergibt sich für das nördliche Kreisgebiet ein leicht steigendes und für die Stadt Paderborn ein steigendes Preisniveau im Baulandbereich. Der Süden des Kreises Paderborn weist überwiegend stabile Preise auf“, berichtet Axel Gurok vom Kreis Paderborn.

Im Stadtgebiet Paderborn liegen die Quadratmeterpreise bei Baugrundstücken zwischen 140 Euro im Goldgrund und 430 Euro in der Mallinckrodtstraße. Im Kreisgebiet sind Bad Lippspringe und Delbrück mit Preisen von 140 Euro bis 250 Euro Spitzenreiter. Die erschwingliche Baugrundstücke bekommt man mit einem Quadratmeterpreis von 60 Euro bis 80 Euro in Lichtenau. Auch Büren ist mit Preisen von 55 Euro bis 110 Euro günstig.

Beim Gewerbebauland stagnieren die Preise überwiegend. Dennoch gibt es deutlich weniger verkaufte unbebaute Gewerbegrundstücke, im Stadtgebiet sind es acht, im Kreis 22. Auch landwirtschaftliche Flächen bleiben preislich größtenteils konstant, haben aber einen Verkaufsrückgang von 19 Prozent zu verzeichnen. Kaum Veränderungen gibt es bei den Preisen, sowohl im Stadtgebiet als auch im Kreis bleiben sie überwiegend stabil.

Im Vergleich zu 2014 wurden ebenfalls weniger Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Während im Stadtgebiet auch als Folge des knappen Angebotes die Preise deutlich gestiegen sind, ist im übrigen Kreisgebiet ein stagnierendes bis leicht steigendes Preisniveau festzustellen.

295 verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser sind es 2015 in der Stadt Paderborn. „Diese Zahl bedeutet gegenüber den 360 Verkaufsfällen des Jahres 2014 zwar einen deutlichen Umsatzrückgang. Der Durchschnitt der beiden Jahre 2014 und 2015 entspricht aber den durchschnittlichen Verkaufszahlen der Jahre 2007 bis 2013 von rund 328 Kauffällen“, berichtet Rainer Ahlmann von der Stadt Paderborn. Auch im Kreisgebiet zeigen sich die Auswirkungen der großen Nachfrage und das insgesamt eher knappe Angebot. Insbesondere für Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser wurden für alle Baujahresstufen Preissteigerungen von drei Prozent bis über 15 Prozent

festgestellt. Lediglich das Preisniveau für Doppelhaushälften weist keine beziehungsweise nur geringe Preissteigerungen auf.

Auch die Kosten für neue Eigentumswohnungen in der Stadt Paderborn sind um gut sieben Prozent gestiegen. In der Kernstadt liegen sie im Durchschnitt bei rund 2.700 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte Eigentumswohnungen verzeichnen einen Preisanstieg zwischen vier und zehn Prozent. Im Kreisgebiet liegen die Preise für Neubauwohnungen zwischen 1.730 Euro und 3.020 Euro. Der durchschnittliche Anstieg von rund 2,5 Prozent ist durch die „jeweilige Lage und die qualitativ höherwertige Ausstattung, wie beispielsweise altengerechtes Wohnen, zu erklären“, weiß Axel Gurok. Gebrauchte Wohnungen stiegen um durchschnittlich 7,5 Prozent.

Interessierte können sich auf den Internetseiten [www.gutachterausschuss.paderborn.de](http://www.gutachterausschuss.paderborn.de) für die Stadt Paderborn und [www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss) für den Kreis Paderborn weiter informieren. Richtwertkarten und die Grundstücksmarktberichte können in den jeweiligen Geschäftsstellen eingesehen werden. Auch telefonische Anfragen zum Beispiel zu einzelnen Bodenrichtwerten sind möglich (Stadt Pb: Tel. 05251/881684, Kreis Pb: 05251/3086209).

Sämtliche Bodenrichtwerte aus Nordrhein Westfalen können sowohl über die Geodatenportale von Stadt und Kreis, als auch über BORISplus.NRW kostenlos eingesehen werden. Die in Kürze erscheinenden Grundstücksmarktberichte sind auch dort erhältlich. Seit diesem Jahr kann der vollständige Grundstücksmarktbericht von jedermann kostenfrei unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) herunter geladen werden.