

Bodenrichtwerte steigen im Kreis zum Teil um bis zu 30 Prozent – Ein- und Zweifamilienhäuser immer teurer

Boom auf Immobilien-Markt hält an

Matthias Band

PADERBORN (WV). Trotz Corona-Krise setzt sich der Boom auf dem Immobilienmarkt im Kreis fort. So sind 2020 die Bodenrichtwerte im dritten Jahr in Folge um mehr als zehn Prozent gestiegen – in Teilen von Hövelhof sogar um bis zu 30 Prozent. Im gesamten Kreis wurden im vergangenen Jahr zudem deutlich mehr Baugrundstücke – plus zehn Prozent – als 2019 verkauft.

Auch die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen sind erneut gestiegen – zum Teil um bis zu 25 Prozent. Die Zahl der Verkäufe ging mit 295 jedoch in der Stadt Paderborn um 21 Prozent zurück, was auf weniger Besichtigungs- und Verkaufstermine wegen der Pandemie zurückzuführen sein könnte. Im Rest des Kreises blieb die Zahl der Verkäufe mit knapp 500 in etwa auf Vorjahresniveau. Diese Daten gehen aus dem Bericht der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Stadt und den Kreis Paderborn hervor, der am Donnerstag vorgestellt wurde.

Gutachterausschüsse sind Institutionen, die sich aus Immobiliensachverständigen zusammensetzen. Die Ausschüsse werten die notariellen Kaufverträge und weitere Marktdaten aus. Ziel ist es, für mehr Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. „Der Markt ist durch eine hohe Nachfrage gekennzeichnet. Der Run auf Einfamilienhäuser ist ungebrochen. Und wir verzeichnen deutlich gestiegene Preise. Das spiegelt sich allerdings nicht im Mietmarkt wider“, sagte Dipl.-Ing. Axel Gurok, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn. Während die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Paderborn alles in allem um sechs Prozent gestiegen seien und im restlichen Kreis um etwa zehn Prozent, seien die Mieten zuletzt in Paderborn um



Das Bild zeigt ein Grundstück an der ehemaligen Domschule. Dort entstehen zwei Mehrfamilienhäuser und ein Wohnprojekt. In der Tabelle sind die aktuellen Bodenrichtwerte aufgeführt. Es handelt sich um Durchschnittswerte, die aus Grundstücksverkäufen abgeleitet werden und den Preis für einen Quadratmeter ungebauten Bodens darstellen. Sie sollen bei der Wertermittlung für Immobilien helfen. Foto: Schwabe

	Wohnbauland (in Euro pro Quadratmeter)		
	Zentralorte		Stadt-/Ortsteile
	Spanne	Mittlere Lage	Spanne
Altenbeken	80 – 135	110	90 – 110
Bad Lippspringe	250 – 340	290	
Bad Wünnenberg	75 – 105	95	50 – 80
Borchen	225 – 265	245	100 – 165
Büren	70 – 110	90	35 – 95
Delbrück	260 – 335	300	80 – 175
Hövelhof	240 – 295	270	100 – 150
Lichtenau	95 – 115	105	35 – 75
Paderborn	250 – 650	450	170 – 490
Salzkotten	225 – 255	235	70 – 210

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn

2,4 und im Kreis um 2,5 Prozent gestiegen.

Wohnbauland

2020 wurden im gesamten Kreis mehr Baugrundstücke für den Wohnungsbau verkauft als 2019. Während die Preise im Süden des Kreises nahezu gleich blieben, stiegen sie in Delbrück, Hövelhof sowie in Paderborn, Salzkotten, Borchen und Bad Lippspringe deutlich. In Altenbeken hätten sich die Preise hingegen kaum verändert. In Paderborn sind 148 Grundstücke verkauft worden – drei weniger als 2019. Im restlichen Kreis waren es 308 Grundstücke. Das ist ein Plus von 16 Prozent. 60 Prozent des verkauften Baulandes gehörte den Kommunen.

Gewerbebauland

Für die Ansiedlung von Gewerbe wurden in Pader-

born 17 Grundstücke verkauft – acht weniger als 2019. Die Preise im Gewerbebaulandbereich stiegen trotzdem – um elf Prozent. Sie lagen zwischen 55 und 140 Euro pro Quadratmeter. Im restlichen Kreisgebiet wurden 31 Gewerbebaugrundstücke verkauft, fünf mehr als 2019. Der Preis pro Quadratmeter lag hier bei 47 Euro.

Ackerland

In Paderborn wurden neun landwirtschaftliche Flächen verkauft. Auch in diesem Bereich stiegen die Richtwerte. Der Durchschnittswert lag 2020 bei 4,60 Euro pro Quadratmeter. Im Kreis beträgt der durchschnittliche Preis für Ackerland etwa 5 Euro. Die Preise variieren jedoch je nach Bodengüte stark. Während in Salzkotten 8,50 Euro fällig sind, kostet der Quadratmeter in Kleinenberg

2,70 Euro. Wie Gutachter Gurok erklärte, würden immer mehr Menschen auch Ackerland als sichere Geldanlage sehen und darin investieren.

Bebaute Grundstücke

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Paderborn überwiegend gestiegen, nur für alte Reihemittelhäuser (Baujahr vor 1974) fielen sie um acht Prozent. Zweistellige Preissteigerungen wiesen Doppelhaushälften auf, die zwischen 1975 und 2018 errichtet wurden, sowie Einfamilienhäuser, die zwischen 1995 und 2018 gebaut wurden. Ein Einfamilienhaus, das zwischen 1995 und 2018 gebaut wurde, kostet im Schnitt 500.000 Euro. Im Kreisgebiet stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den vergangenen fünf Jahren um 35 Prozent, für Doppel-

haushälften und Reihenhäuser sogar um 45 Prozent. Hier liegt das Preisniveau zwischen 2270 und 2450 Euro pro Quadratmeter. Auch bei den Eigentumswohnungen zogen die Preise kräftig an. Für neue Wohnungen waren in Paderborn bis zu 4850 Euro pro Quadratmeter fällig. Für den Rest des Kreises liegt der Spitzenwert zum Vergleich bei 4020 Euro pro Quadratmeter. Die Preise für gebrauchte Wohnungen sind im Kreisgebiet in den vergangenen fünf Jahren um 25 Prozent gestiegen. Gurok: „Ein Ende der Preisentwicklung ist nicht absehbar.“

Der Kreis hat erstmals einen Immobilienpreiskalkulator (IPK) entwickelt. Er ist unter www.kreis-paderborn.de im Internet abrufbar. Der IPK soll die Markttransparenz verbessern.