

Weniger Käufer für teures Bauland

Die Zahl der Kaufverträge ist um zehn Prozent zurückgegangen. Experten sprechen von einer Trendwende auf dem Immobilienmarkt.

Michael Schläger

■ **Bielefeld.** Bauland ist in Bielefeld erneut deutlich teurer geworden. Wer in der Stadt ein Wohnhaus bauen möchte, muss fürs Grundstück mehr bezahlen. Das können sich jedoch immer weniger Menschen leisten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2022 zehn Prozent weniger Kaufverträge unterschrieben. Das hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld jetzt mitgeteilt.

Insgesamt wurde in Bielefeld im vergangenen Jahr mit 2.600 Immobilien-Kaufverträgen ein Umsatz von 952,3 Millionen Euro erzielt. 2021 waren es noch rund 2.900 Verträge und ein Milliarden-Umsatz. „Das sind eindeutige Anzeichen einer Trendwende am Immobilienmarkt“, sagen übereinstimmend Dietmar Hermenau, Vorsitzender des Gutachterausschusses, und sein Stellvertreter Egon Strathoff. So sei die Entwicklung der Baulandpreise „nach oben durchaus als bereits gedämpft anzusehen“. Bauland bleibe aber auch weiterhin knapp, und die hohe Nachfrage blei-

be bestehen. Es würden auch dringend weitere Wohnungen gebraucht.

Spannend ist immer wieder der Blick auf die teuersten Wohnlagen in der Stadt. War der Quadratmeterpreis im Musikerviertel unterhalb von Sparrenburg und Promenade 2022 auf mehr als 700 Euro geklettert, sind jetzt 730 Euro fäl-

lig – der höchste Wert in Bielefeld. Für gute Wohnlagen in Schildesche müssen zwischen 450 und 550 Euro (am Obersee) gezahlt werden. Zwischen Siegfriedplatz und Alm sind 600 Euro fällig. Unter 300 Euro ist eigentlich nur noch in Randlagen wie Schröttinghausen oder Teilen von Senne und Senne etwas zu bekom-

men. Wer es günstiger haben möchte, muss in den nördlichen Speckgürtel von Bielefeld ausweichen. In Enger oder Spenge liegen die Bodenrichtwerte teils nur bei 110 Euro pro Quadratmeter. Aber auch dort handelt es sich dann in der Regel um weniger attraktive Randlagen.

Die im Schnitt siebenprozentigen Preiserhöhungen in Bielefeld müssten auch im Zusammenhang mit der Inflation gesehen werden, betont Egon Strathoff. Die Rückgänge bei den Verkäufen hätten ihre Ursachen in den deutlich angestiegenen Zinsen. Auch der Ausbruch des Krieges in der Ukraine und die damit verbundenen wirtschaftlichen Sanktionen und nicht mehr funktionierenden Lieferketten trügen zu der Veränderung bei.

Die Zurückhaltung der Investoren und privaten Bauherren sei aufgrund der extrem veränderten Rahmenbedingungen in allen Bereichen spürbar, so die Experten. Sie sagen vor allem weitere Belastungen für den schon jetzt angespannten Mietwohnungsmarkt voraus. „Das betrifft sowohl den frei finanzierten als

auch den wichtigen öffentlich geförderten Wohnungsbau ganz besonders.“ Verlässliche Aussagen zur weiteren Entwicklung seien in der jetzigen Situation jedoch nicht zu machen, so Egon Strathoff. Weitere Aufschlüsse könnte der Grundstücksmarktbericht liefern, der im April vorgestellt wird. Er beschäftigt sich mit Verkäufen bebauter Grundstücke.

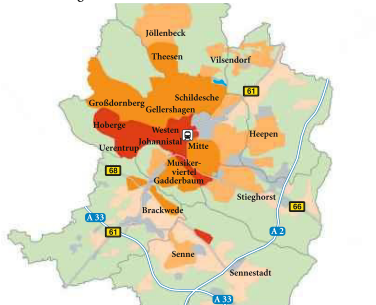
Die aktuellen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss im Februar auf der Grundlage der getätigten Verkäufe des Vorjahres beschlossen. Das Gremium ist eine neutrale Landeseinrichtung und unabhängig. Es setzt sich aus Sachverständigen verschiedener Bereiche zusammen. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung für fünf Jahre bestellt.

Die Bodenrichtwerte sind über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld erhältlich. Sie ist unter den Rufnummern 0521 51-2677 und 51-3583 erreichbar. Darüber hinaus finden sich die Richtwerte online:

www.gars.nrw/bielefeld
www.boris.nrw.de/boris-nrw

Die beliebtesten Wohnviertel der Stadt

- Sehr gute Lage
- Einfache Lage
- Grünfläche
- Gute Lage
- Gewerbe-/Industriefläche
- Gewässer
- Mittlere Lage



Karte: © Engel & Völkers Residential; NW-js