



Beobachten die Entwicklung des Grundstücksmarktes: Johannes Leßmann und Axel Gurok mit ihren Kollegen Franz-Josef Brinkmann (Gutachterausschuss Kreis) und Rainer Ahmann (Gutachterausschuss Stadt, v. l.).

FOTO: REINHARD ROHLF

# Ein Markt der stabilen Werte

Gutachterausschüsse für Stadt und Kreis nehmen Grundstückspreise unter die Lupe

VON WOLFGANG STÜKEN

■ Kreis Paderborn. Auf dem Grundstücksmarkt im Kreisgebiet hat die globale Finanzkrise kaum Spuren hinterlassen. Auch Anzeichen für ein Ausbluten des ländlichen Raumes sind nicht erkennbar. Der Grundstücksmarkt habe sich 2010 als „sehr stabil und gesund“ erwiesen. Das stellten gestern die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse bei der Stadt und beim Kreis Paderborn, Johannes Leßmann und Axel Gurok, in ihrem neuesten Bericht über die Entwicklung der Bodenrichtwerte heraus.

Bei Grundstücken für den Wohnungsbau kletterten 2010 im Paderborner Stadtgebiet die Preise um drei Prozent. Im übrigen Kreisgebiet blieben sie stabil. Damit ist der Abwärtstrend der letzten Jahre beim Preisniveau kreisweit gestoppt. Das preisgünstigste Baugrundstück lockte in Büren-Barkhausen mit 32 Euro pro Quadratmeter. Im Kurort Bad Lippspringe kann dagegen ein Quadratmeter 230 Euro kosten. In Paderborn zählen die Mallinckrodtstraße und der Ferrariweg mit 350 Euro weiter zu den absoluten Top-Lagen. Das günstigste Bauland im Stadtgebiet wurde für 105 Euro pro Quadratmeter im Stadtteil Neuenbeken angeboten. Im benachbarte Benhausen gab es einen Preisanstieg um knapp 6 Prozent. In Sande, Marienloh, Neuenbeken und Dahl lag die Verteuerung zwischen 4 und 5 Prozent.

Bei den bebauten Grundstücken veränderten sich die Preise kaum. Auffallend bei den Eigentumswohnungen: Hier zog das Preisniveau im Kreisgebiet spürbar an. Der Trend geht angesichts der demografischen Entwicklung zu altersgerechten Wohnungen mit hohem Ausstat-

## Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	Stadt Paderborn			
	Kernstadt	Stadtteile	Kernstadt	Stadtteile
Baujahre	1960 - 1979	1960 - 1979	1980 - 2008	1980 - 2008
Kaufpreis in Euro	230.000	209.000	265.000	261.000
Wohnfläche in qm	156	156	178	159
Baujahr im Mittel	1969	1969	1990	1992
Grundstücksfläche in qm	599	711	571	600

	Restliches Kreisgebiet			
	Kernstadt	Stadtteile	Kernstadt	Stadtteile
Baujahre	1960 - 1979	1960 - 1979	1980 - 2008	1980 - 2008
Kaufpreis in Euro	167.000	124.500	205.500	180.200
Wohnfläche in qm	170	153	151	156
Baujahr im Mittel	1971	1971	1992	1994
Grundstücksfläche in qm	610	635	586	6639

Quelle: Gutachterausschüsse Kreis Paderborn und Stadt Paderborn, ©NW-ml

## Preisspanne für Wohnbauland im Jahr 2010

	Zentralorte		Stadt-Ortsteile
	Spanne	mittlere Lage	
Altenbeken	60 - 110	100	65 - 85
Bad Lippspringe	155 - 230	180	-
Bad Wünnenberg	50 - 105	75	44 - 55
Borchen	115 - 170	150	65 - 95
Büren	55 - 110	85	32 - 65
Delbrück	125 - 195	185	42 - 105
Hövelhof	125 - 190	160	50 - 100
Lichtenau	60 - 70	60	40 - 60
Paderborn	130 - 350	235	105 - 240
Salzkotten	85 - 145	125	50 - 110

Quelle: Gutachterausschüsse Kreis Paderborn und Stadt Paderborn, ©NW-ml

tungs-Standard. Bei Neubauwohnungen liegt die Preisspanne in Paderborn zwischen 1.900 und 2.500 Euro pro Quadratmeter, im übrigen Kreisgebiet zwischen 1.700 und 2.400 Euro.

Die neuen Zahlen der Gutachterausschüsse sind aus den notariell beglaubigten Kaufverträgen abgeleitet – und damit aktuelle Marktpreise, wie Johannes Leßmann und Helmut Gurok herausstellten.

## Westernstraße kreisweit die Spitzenlage

12 verkaufte Gewerbegrundstücke im Stadtgebiet und 25 im übrigen Kreisgebiet bedeuten, dass die 2009 erreichte Talsohle in diesem Marktsegment wieder verlassen wurde, wobei das Preisniveau stagniert oder sinkt. In Paderborns Innenstadt bleiben 1.550 Euro pro Quadratmeter in der Westernstraße kreisweiter Spitzenwert.

Voll erschlossenes Industrie- und Gewerbeland ist in Paderborn im Bereich der Autobahnanschlussstelle Mönkeloh und in Sennelager für knapp unter 40 Euro zu haben. Für die Detmolder Straße und den Frankfurter Weg wurden Richtwerte von über 100 Euro pro Quadratmeter ermittelt. In den anderen Städten und Gemeinden des Kreises war 2010 ein Quadratmeter Gewerbeland für durchschnittlich 23,40 Euro zu haben.

Bei landwirtschaftlichen Flächen zogen die Preise leicht an – kreisweit um etwa 2 Prozent. Das hat nach Einschätzung der Gutachterausschüsse auch damit zu tun, dass sich mehr und mehr Landwirte zu „Energiewirten“ entwickeln und – etwa für Biogasanlagen – einen wachsenden Flächenbedarf haben.

## Ab morgen auf der Paderbau

■ Wenn es um Grundstückspreise geht, sehen sich die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse von Stadt und Kreis in der Rolle von Verbraucherberatern. Mit aktuellen Informationen zur Entwicklung des Grundstücksmarktes sind beide Ausschüsse von Freitag bis Sonntag wieder auf der Paderborner Baufachmesse Paderbau vertreten. Die neuen Grundstücksmarktberichte gibt's auch im Internet. Stadt Paderborn: [www8.paderborn.de/gutachterausschuss](http://www8.paderborn.de/gutachterausschuss) Kreis Paderborn: [www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)