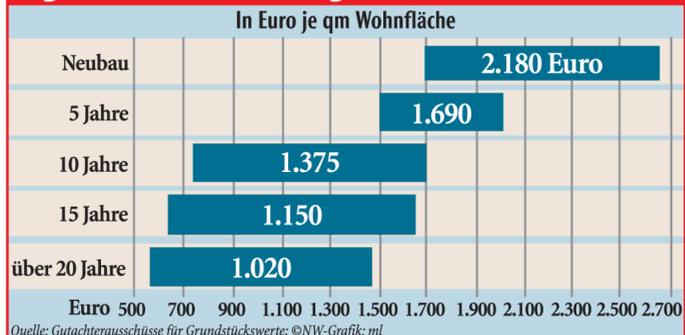


## Paderborns „goldene Triangel“

Wo die Eigentumswohnungen 2009 am teuersten und das Bauland am günstigsten waren

### Eigentumswohnungen Stadt Paderborn



### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

im Kreisgebiet (ohne Stadt Paderborn)				
Durchschnittswerte aus Kaufverträgen	2009			
	Zentralorte	Stadt-/Ortsteile	Zentralorte	Stadt-/Ortsteile
<b>Baujahr</b>	1960-1979	1960-1979	1980-2007	1980-2007
Kaufpreise in Euro	149.000	125.000	210.000	174.000
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	139	145	146	154
Baujahr im Mittel	1969	1970	1996	1996
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	619	674	589	639

Grundstücksfläche 350 bis 800 m<sup>2</sup>, dem Alter entsprechender normaler Zustand.  
Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte; ©NW-Grafik: js

VON WOLFGANG STÜKEN

■ **Kreis Paderborn.** Vor den Toren Paderborns, so hieß es, gingen angeblich die Lichter aus, der Immobilienmarkt im Kreis stehe vor einem Kollaps. Die Negativ-Prognosen, die unlängst aus Makler-Kreisen verbreitet wurden, waren aus Sicht von Johannes Leßmann und Axel Gurok nichts anderes als „Horror szenarien“.

Die beiden Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Stadt und Kreis zogen gestern – erstmals gemeinsam – Bilanz des heimischen Grundstücksmarktes im Jahre 2009. Und dieser Markt war alles andere als tot. In den Marktspiegel sind alle Preise aus notariell beglaubigten Immobilienverträgen eingeflossen.

Sowohl in der Stadt (167) als auch im Kreis (180) wurden 2009 mehr Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert als 2008. In Paderborn stammte jedes dritte Grundstück aus kommunaler Hand, im Kreisgebiet waren dies zwei von drei Grundstücken.

Im Stadtgebiet lag der Preisrückgang bei 3,5, im übrigen Kreisgebiet bei rund 5 Prozent. Das bedeutet laut Leßmann und Gurok „keinerlei Gefahr für den Grundstücksmarkt“. Bei den Rückgängen oder der Stagnation handelt es sich nach ihrer Bewertung um die Abkühlung einer überhitzten Preisentwicklung früherer Jahre.

Im Stadtgebiet bewegte sich das Preisniveau in Elsen, Wewer und Benhausen am stärksten nach unten. Allein Sennelager erwies sich als Hort der Stabilität. Im Kreisgebiet verzeichnet Bad

Lippspringe mit konstantem Preisniveau eine Ausnahme. In den Ortskernen von Hövelhof, Delbrück, Salzkotten, Borchon, Altenbeken, Büren, Bad Wünnenberg und Lichtenau sanken die Bodenrichtwerte um 5 bis 15 Euro pro Quadratmeter. Die Ortsteile schnitten mit einem Minus bis 5 Euro günstiger ab.

Gewerbebauland war 2009 kaum gefragt. Nur noch vier Verkäufe im Stadtgebiet – bei sinkenden Preisen – bedeuten einen Tiefpunkt der letzten zehn Jahre. Bei landwirtschaftlichen Flächen gab es kreisweit einen leichten Preisanstieg. Den führt Axel Gurok nicht zuletzt auf den Vormarsch von Biogasanlagen zurück.

In der Paderborner City flossen in die Grundstückswerte erstmals auch die im Erdgeschoss erzielbaren Mieten ein. Spitzenwert in der besten Lage der Westernstraße ist ein Quadratmeterpreis von 1.550 Euro. Nicht weit entfernt, an der Franziskaner-, Jesuiten- oder Busdorfmauer sind es nur noch 330 Euro.

Bei den bebauten Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken gab es bei steigenden Umsatzzahlen (Paderborn 345, übriges Kreisgebiet 463 Kauffälle) eine uneinheitliche Preisentwicklung. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften bewegten sich die Preise nach unten. Die Energieeffizienz von Gebäuden spielt nach Beobachtung der Gutachterausschüsse eine immer größere Rolle. Mit der Folge, dass ältere Gebäude stärker an Wert verlieren, während Häuser ab Baujahr 1980 an Wert gewinnen. Bei diesen Objekten wurde daher der Preisrückgang zum Teil gestoppt.

Das in der Stadt Paderborn bereits 2008 beobachtete Umsatzplus bei Eigentumswohnungen setzte sich fort. 639 Kauffälle bedeuten den höchsten Umsatz seit einem Jahrzehnt und seit 2007 beinahe eine Umsatzverdopplung. In 84 Prozent der Fälle wechselten gebrauchte Wohnungen den Eigentümer.

Neue Eigentumswohnungen verteuerten sich nach Angaben von Johannes Leßmann um 10 Prozent. Der Umkreis des Brüderrkrankenhauses schnitt bei den Preissteigerungen am besten ab. Hier, in sehr guten Wohnlagen, hat Leßmann in punkto Preisniveau Paderborns „goldene Triangel“ ausgemacht.



Erstmals gemeinsam: Die Diplom-Ingenieure Axel Gurok (49, l.) und Johannes Leßmann (51) präsentieren die neuen Grundstückswerte für Kreis und Stadt Paderborn. Auf dieser Karte haben sie die Preisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen dokumentiert.

FOTO: REINHARD ROHLF

### Preise Wohnbauland in Stadt und Kreis Paderborn

Quadratmeterpreise in Euro im Jahr 2009		
	Zentralorte	Stadt-/Ortsteile
Altenbeken	44 - 110	65 - 85
Bad Lippspringe	155 - 230	-
Bad Wünnenberg	50 - 105	44 - 55
Borchon	115 - 170	65 - 95
Büren	55 - 110	32 - 65
Delbrück	135 - 210	42 - 105
Hövelhof	125 - 190	50 - 100
Lichtenau	60 - 70	40 - 60
Paderborn	125 - 340	100 - 270
Salzkotten	85 - 145	50 - 110

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte; NW-js

### Mehr über die aktuellen Richtwerte

■ Interessierte Bürger können die aktuellen Richtwertkarten und Grundstücksmarktberichte in den Geschäftsstellen der beiden Gutachterausschüsse für Grundstückswerte einsehen. Auch im Internet sind Informationen beider Ausschüsse zu finden.

◆ Stadt: Vermessungsamt im Technischen Rathaus, Pontanusstraße 55, Zimmer 2.62,

Tel. (0 52 51) 88 16 85, E-Mail: gutachterausschuss@paderborn.de.  
[www8.paderborn.de/gutachterausschuss](http://www8.paderborn.de/gutachterausschuss)

◆ Kreis: Kreishaus, Aldegrevestraße 10-14, 10. Etage, Zimmer 933, Tel. (0 52 51) 30 89 33, E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de.  
[www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss)