



---

# Grundstücksmarktbericht **2006** für den Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Minden-Lübbecke



# Grundstücksmarktbericht 2006

## Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Minden-Lübbecke

(ohne Stadt Minden)



# GA

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Minden-Lübbecke



### Herausgeber



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Minden-Lübbecke

Portastraße 13  
32423 Minden

Telefax: (0571) 807 - 34390

E-Mail: [gutachterausschuss@minden-luebbecke.de](mailto:gutachterausschuss@minden-luebbecke.de)



[www.ga-minden-luebbecke.de](http://www.ga-minden-luebbecke.de)

### Ansprechpartner

#### Vorsitzender des Gutachterausschusses

Herr Beinert                      Telefon: (0571) 807 - 2616

#### Geschäftsstelle

Herr Tempelmeier              Telefon: (0571) 807 - 2439

### Gebühr

25 € (AVerwGebO NRW)

Der Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nicht eigene und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>6</b>
1.1 Grundstücksmarkt in Kürze.....	6
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Gutachterausschuss</b> .....	<b>10</b>
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen.....	11
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005</b> .....	<b>12</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	12
4.2 Flächenumsatz / Geldumsatz.....	14
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>16</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau.....	16
5.1.1 Umsätze.....	17
5.1.2 Beteiligte am Grundstücksmarkt.....	17
5.1.3 Preisniveau.....	18
5.1.4 Preisentwicklung.....	20
5.1.5 Erbbaurechte.....	21
5.2 Geschosswohnungsbau.....	21
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	22
5.3.1 Umsätze.....	22
5.3.2 Preisniveau.....	22
5.3.3 Preisentwicklung.....	23
5.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	24
5.4.1 Umsätze.....	24
5.4.2 Preisniveau.....	24
5.4.3 Preisentwicklung.....	26
5.5 Forstwirtschaftliche Nutzflächen.....	27
5.5.1 Preisniveau.....	27
5.5.2 Preisentwicklung.....	28
5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	29
<b>6. Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>30</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	32
6.1.1 Umsätze.....	32
6.1.2 Preisniveau.....	32
6.1.3 Preisentwicklung.....	34
6.2 Doppelhäuser.....	35
6.2.1 Umsatz.....	35
6.2.2 Preisniveau / Preisentwicklung.....	36
6.3 Reihenhäuser.....	37
6.3.1 Umsatz.....	37
6.3.2 Preisniveau / Preisentwicklung.....	37
6.4 Mehrfamilienhäuser.....	39
6.4.1 Umsatz.....	39
6.4.2 Preisniveau.....	39
6.4.3 Preisentwicklung.....	39
6.5 Resthofstellen.....	40

6.5.1 Umsatz .....	40
6.5.2 Preisniveau .....	40
6.5.3 Preisentwicklung .....	41
6.6 Gewerblich genutzte Objekte .....	42
6.6.1 Umsatz .....	42
6.6.2 Preisniveau .....	43
6.6.3 Preisentwicklung .....	43
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>44</b>
7.1 Wohnungseigentum.....	44
7.1.1 Umsatz .....	45
7.1.2 Preisniveau .....	46
7.1.3 Preisentwicklung .....	47
7.2 Teileigentum .....	47
<b>8. Bodenrichtwerte.....</b>	<b>48</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag .....	48
8.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte .....	49
8.3 Bodenrichtwerte für Bauland .....	50
8.3.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland .....	50
8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen.....	52
8.4.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen .....	52
8.5 Bodenrichtwerte online .....	54
<b>9. Erforderliche Daten .....</b>	<b>55</b>
9.1 Liegenschaftszinssätze.....	55
9.2 Marktanpassungsfaktoren .....	58
<b>10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>61</b>
10.1 Entwicklung der Bautätigkeit .....	61
<b>11. Mieten .....</b>	<b>63</b>
11.1 Mietpreisübersicht für Wohnungen.....	63
11.2 Mietpreise für gewerbliche Objekte .....	65
<b>12. Sonstige Angaben.....</b>	<b>66</b>
12.1 Strukturdaten .....	66
12.2 Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen .....	68
12.3 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	69

## Anlagenverzeichnis

- 1 Übersichtskarte Nordrhein-Westfalen
- 2 Zuständigkeitsbereich
- 3 Topographische Karte Kreis Minden-Lübbecke
- 4 Gemarkungsübersicht

## Symbole



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- Umsatzzunahme um 5%
- Preise für Wohnbaugrundstücke auf Vorjahresniveau
- Weniger Verkäufe von gewerbliche Bauflächen
- Preisrückgang bei älteren Ein- und Zweifamilienhäusern
- Gleichbleibende Nachfrage an Eigentumswohnungen
- Nochmals Abwärtsbewegung der Preise landwirtschaftlicher Flächen
- Forstwirtschaftliche Flächen im Preis gestiegen

### 1.1 Grundstücksmarkt in Kürze



#### **Umsatz**

Für die Auswertungen standen 1.991 Kauffälle zur Verfügung. Insgesamt wurden bebaute und unbebaute Grundstücke im Wert von 206 Millionen Euro umgesetzt. Der Flächenumsatz betrug rd. 6,9 km<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle annähernd gleichgeblieben. Der Geldumsatz lag um rd. 5%, der Flächenumsatz um rd. 8% über den Vorjahreswerten. Der größte Teil der Immobilien wurde in Bad Oeynhausen veräußert, gefolgt von den Städten Porta Westfalica, Lübbecke und Petershagen.



#### **Wohnbaugrundstücke**

Gegenüber dem Vorjahr sind 12% weniger Bauplätze verkauft worden. Es wurden Preise von 23 €/m<sup>2</sup> in Stemwede bis 193 €/m<sup>2</sup> in Bad Oeynhausen gezahlt. Die Mehrzahl der Verkäufe lag zwischen 65 €/m<sup>2</sup> und 85 €/m<sup>2</sup>. Hinsichtlich der Preisentwicklung waren keine wesentlichen Unterschiede innerhalb der Städte und Gemeinden auszumachen. Vereinzelt zu beobachten waren Preissteigerungen, jedoch wurden auch Baugrundstücke unter den Vorjahrespreisen gehandelt. Hierbei ist zu bemerken, dass diese Preisnachlässe auch in den mittleren Segmenten zu finden waren. Für Baugrundstücke, die in Innenstadtnähe lagen, war eine grö-

ßere Nachfrage festzustellen. Dieses Marktverhalten spiegelte sich auch in den Preisen wider, Rückgänge waren hier nicht zu verzeichnen. Durchschnittlich gesehen sind stagnierende Baulandpreise festzustellen.



### **Gewerbliche Bauflächen**

Dieser Teilmarkt wird überwiegend von den Städten und Gemeinden bestimmt. Die Erschließung von Gewerbeflächen sowie die spätere Vermarktung der Grundstücke wird in der Regel von den Kommunen vorgenommen. Preise für gewerbliche Bauflächen sind deshalb seit Jahren stabil. Die Preisspanne reichte im Jahr 2005 von 15 €/m<sup>2</sup> bis 35 €/m<sup>2</sup>. Preisveränderungen waren nicht zu beobachten. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen; in den Gewerbegebieten hat es nur vereinzelt Verkäufe gegeben.



### **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Die Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist um 9% gestiegen. Je nach Baujahr und Ausstattung sind Preise von 40.000 € bis 415.000 € gezahlt worden. Bei 53% der Kauffälle lag der Preis zwischen 120.000 € und 180.000 €. Besonders bei älteren Objekten, die nicht mehr dem heutigen Wohnstandard entsprechen, waren nochmals leichte Preisrückgänge zu verzeichnen. In den übrigen Baujahresklassen lagen die durchschnittlichen Kaufpreise auf dem Vorjahresniveau.



### **Eigentumswohnungen**

Die Gesamtanzahl der Verkäufe ist annähernd gleich geblieben, jedoch sind 30% weniger Erstverkäufe von Neubauwohnungen registriert worden. Eigentumswohnungen sind allgemein gegenüber dem Vorjahr etwa auf dem gleichen Preisniveau, wobei die Preisentwicklung in den einzelnen Baujahresgruppen leicht unterschiedlich war. Die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum liegen regional auf unterschiedlichem Niveau. Gezahlt wurden pro m<sup>2</sup> Wohnfläche Preise zwischen 430 € und 1.960 €. Betrachtet man Wohnungseigentum vom Gesamtpreis, dann kostet eine zwanzig Jahre alte Eigentumswohnung bei einer mittleren Wohnungsgröße von 80 m<sup>2</sup> im Durchschnitt 90.000 €. Für eine gleichgroße, neuerrichtete Wohnung wurden im Durchschnitt 140.000 € bezahlt. Der größte Marktanteil liegt mit über 70% in den Städten Bad Oeynhausen, Lübbecke und Porta Westfalica.



### **Landwirtschaftliche Flächen**

Landwirtschaftlich genutzte Flächen wurden regional sehr unterschiedlich umgesetzt. 60% der Flächen, ca. 232 ha, wurden in den ländlich strukturierten Gemeinden Petershagen, Rahden und Stemwede veräußert. Die Streuung der Preise von 0,41 €/m<sup>2</sup> bis 3,00 €/m<sup>2</sup> liegt einerseits an der unterschiedlichen Bodengüte sowie andererseits an der Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen. Regional marktbeeinflussend sind auch Ankäufe durch Kommunen und Bauträger, die infolge von Überplanung und Erschließung neuer Baugebiete Ausgleichsflächen bereitstellen müssen. Neben vereinzelt Preissteigerungen und Stagnation waren jedoch auch weiterhin Preisnachteile zu beobachten, so dass durchschnittlich ein Preisrückgang von 5% verzeichnet werden musste.





### **Forstwirtschaftliche Flächen**

50 Kauffälle sind registriert worden, davon lagen 2/3 der Flächen in den zusammenhängenden Waldgebieten des Weser- u. Wiehengebirges sowie des Stemweder Berges. Die gezahlten Preise reichen von 0,32 €/m<sup>2</sup> bis 1,45 €/m<sup>2</sup>. Diese relativ starke Streuung der Einzelpreise wird überwiegend hervorgerufen durch Art und Güte des Baumbestandes und der Lage der Grundstücke. Der Durchschnittspreis lag mit 0,75 €/m<sup>2</sup> ca. 5% über dem Vorjahresniveau.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt einen allgemeinen Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Kreisgebiet Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) und soll dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparent zu machen.

Der Bericht wendet sich zum Einen an die freiberuflich tätigen Sachverständigen, um für ihre Arbeit Basis- und Hintergrundinformationen zu geben. Zum Anderen wendet er sich an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft, der öffentlichen Verwaltung sowie die Bereiche von Wissenschaft und Forschung, wie zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung. Er wendet sich aber auch an den interessierten Bürger, der als Grundstückseigentümer, Käufer oder Bauwilliger Informationen über den Grundstücksmarkt benötigt.

Grundlage des Berichtes sind die Daten und Auswertungen der Kaufpreissammlung. Nach dem Baugesetzbuch (§195) ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Verträge werden durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle ausgewertet und um wertrelevante Daten ergänzt.

### 3. Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke ist eine Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen und wird als selbständiges, unabhängiges, nicht an Weisungen gebundenes Kollegialgremium tätig. Die Mitglieder des Gutachterausschusses besitzen die für die Ermittlung von Grundstückswerten erforderliche Sachkunde und kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungswesen. Die einzelnen Gutachter werden nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft (hier Kreis Minden-Lübbecke) durch die Bezirksregierung für fünf Jahre bestellt. Erneute Bestellungen sind zulässig.

#### 3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat die Aufgabe, den Grundstücksmarkt transparent zu machen und diesem Zweck dienende Daten zu veröffentlichen bzw. entsprechende Auskünfte zu erteilen. Hierbei werden vom Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle folgende Arbeiten ausgeführt:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren u.ä.)
- Veröffentlichung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für Rechtsverluste und andere Vermögensnachteile in Enteignungsverfahren, etc.

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der Kreisverwaltung in Minden eingerichtet. Der Kreis Minden-Lübbecke stellt aufgrund der gesetzlichen Vorgaben das erforderliche Personal und die notwendigen Sachmittel zur Verfügung.

Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen Vorsitzenden. Sie erteilt Auskünfte über Bodenrichtwerte und falls vorhanden über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten wie Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren u.a..

In der Geschäftsstelle kann die Bodenrichtwertkarte eingesehen oder erworben werden. Anträge auf die Erstattung von Gutachten werden von der Geschäftsstelle angenommen. Nach Überprüfung der Antragsberechtigung gem. Baugesetzbuch werden die Gutachten dann von der Geschäftsstelle vorbereitet und zur Beratung und Beschlussfassung dem Gutachterausschuss vorgelegt.

**Anschrift**  
 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
 im Kreis Minden-Lübbecke  
 Geschäftsstelle  
 Portastraße 13      Postfach 2580  
 32423 Minden      32382 Minden

**Öffnungszeiten**  
 Montag bis Donnerstag      8.30 - 12.30 Uhr u. 14.00 - 16.00 Uhr  
 Freitag      8.30 - 12.30 Uhr

**Kontakte**  
 Telefon: (0571) 807 - 2435 bis 2439  
 Telefax: (0571) 807 - 34390  
 E-Mail: [gutachterausschuss@minden-luebbecke.de](mailto:gutachterausschuss@minden-luebbecke.de)  
 Internet: [www.ga-minden-luebbecke.de](http://www.ga-minden-luebbecke.de)

**Ansprechpartner**

Grundstücksmarkt:	Herr Tempelmeier	Tel. (0571) 807 - 2439
Bodenrichtwerte:	Herr Brathuhn	Tel. (0571) 807 - 2436
	Frau Plewka	Tel. (0571) 807 - 2437
Wertgutachten:	Frau Kosswig	Tel. (0571) 807 - 2438
	Herr Rosenlicht	Tel. (0571) 807 - 2435

Abb. 1

## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatzentwicklung beruhen auf Auswertungen aller registrierten Kaufverträge. Erwerbsvorgänge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden für Auswertungen zum Grundstücksmarkt hinsichtlich der Preisentwicklung nicht berücksichtigt. In den Angaben zu allen Grundstücksarten sind neben selbständig nutzbaren Flächen auch unselbständige Teilflächen, z.B. Zukäufe oder Grenzausgleiche und zusammengesetzte Flächen, z.B. mehrere Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, enthalten. Die Angaben zu den Vorjahren können gegenüber älteren Veröffentlichungen aufgrund von Kauffällen, die die Geschäftsstelle erst nach Redaktionsschluss erreichen, geringfügig abweichen. Bei der Auswertung der Kaufverträge wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Zunächst wird ein Gesamtüberblick des Grundstücksmarktes gegeben. Dargestellt sind die Anzahl der Kauffälle bezogen auf den Kreis Minden-Lübbecke ohne die Stadt Minden. Detaillierte Angaben zu den Umsätzen sind in den jeweiligen Abschnitten der einzelnen Teilmärkte aufgeführt.

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt 1.991 Kauffälle zugeleitet worden. Dies entspricht der Anzahl aus dem Vorjahr; somit hat sich der rückläufige Trend der letzten Jahre nicht weiter fortgesetzt. Die folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung nach Kauffällen in den letzten sechs Jahren.

## Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle

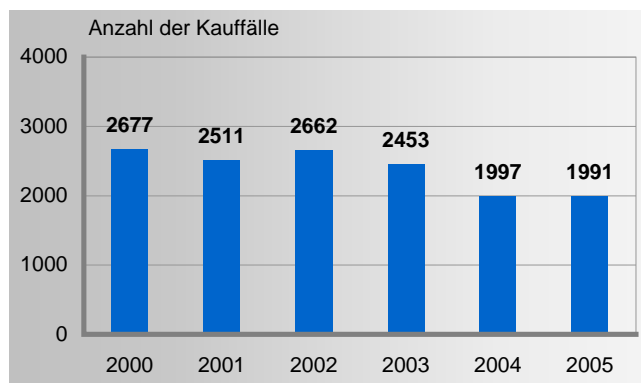


Abb. 2

### Anzahl der Kauffälle 2005 Städte und Gemeinden

Dargestellt sind die Umsatzanteile bezogen auf Kauffälle in den Städten und Gemeinden. Zusätzlich in grau abgebildet sind die Werte aus dem Vorjahr.

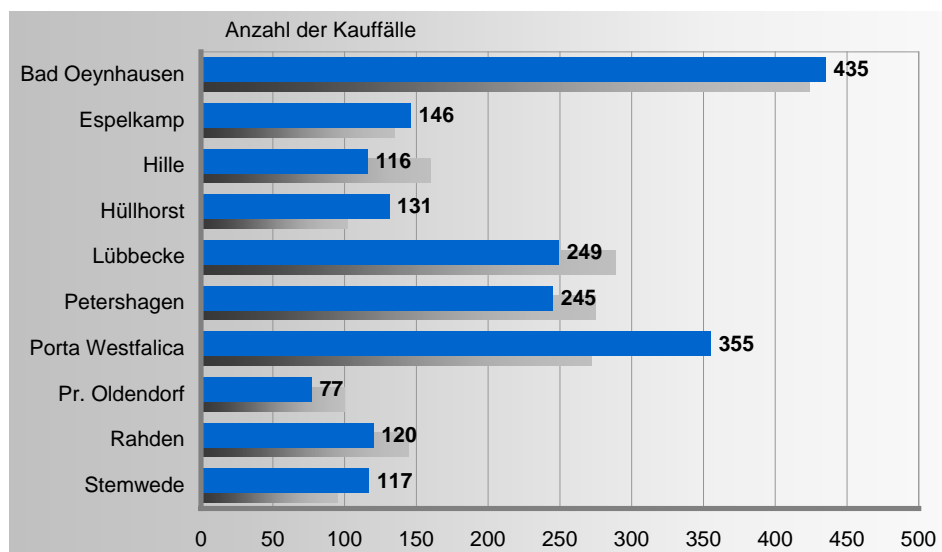


Abb. 3

### Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

Dargestellt sind die Umsatzanteile der bedeutendsten Teilmärkte im Jahr 2005 anhand der Anzahl von Kauffällen. Zusätzlich in grau abgebildet sind die Werte aus dem Vorjahr. Mit rd. 45% aller Kaufverträge besitzt der Teilmarkt "bebaute Grundstücke" den weitaus größten Anteil am Immobilienmarkt. Die zweitgrößte Gruppe mit ca. 19% bilden die "unbebauten Baugrundstücke". Zu den Vorjahren sind bei den Verhältnissen keine nennenswerten Veränderungen festzustellen.

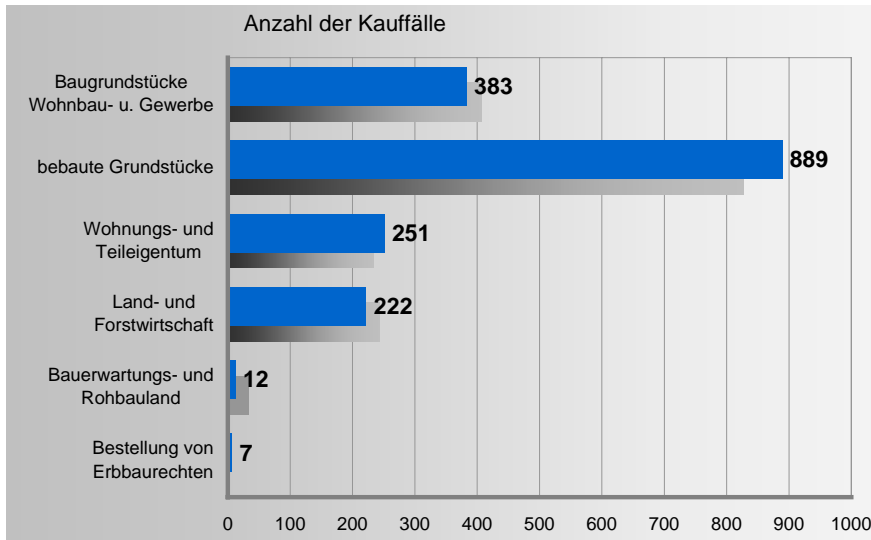


Abb. 4

### 4.2 Flächenumsatz / Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurden Grundstücke mit insgesamt 692 ha für 206 Mio € umgesetzt. Die auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen sind nicht erhoben worden. Der Geld- und Flächenumsatz entspricht annähernd den Werten aus dem Vorjahr.

#### Flächen- und Geldumsatz 2000 - 2005

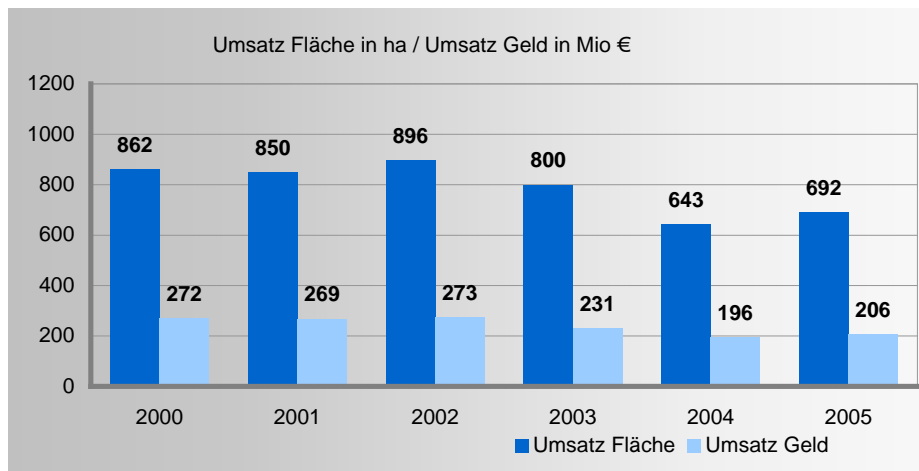


Abb. 5

## Flächen- und Geldumsatz 2005 Städte und Gemeinden

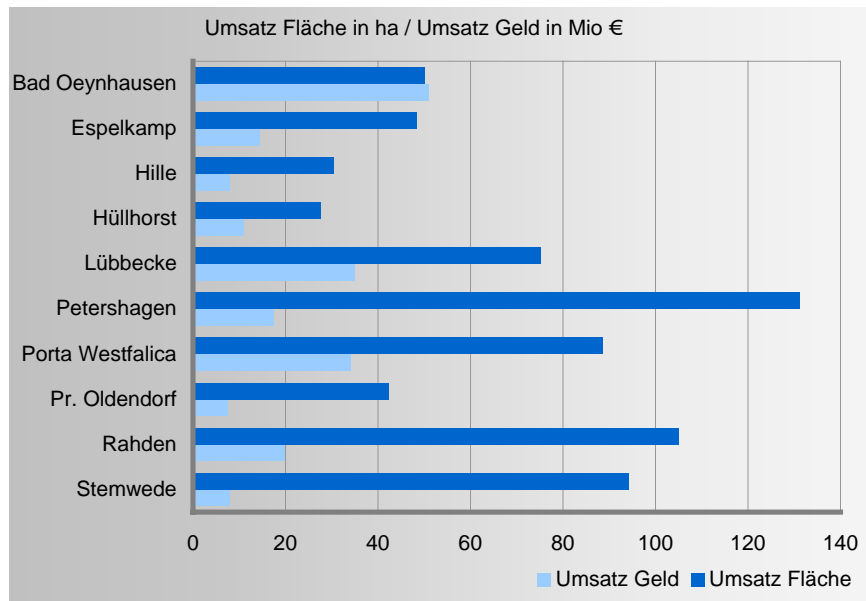


Abb. 6

## Flächen- und Geldumsatz 2005 Teilmärkte

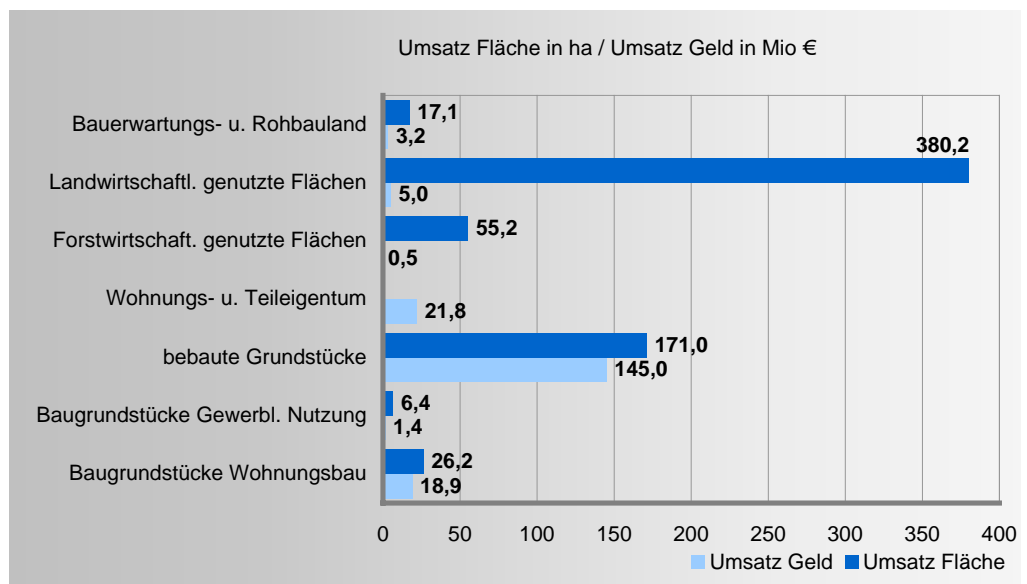


Abb. 7

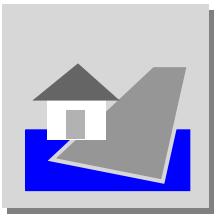


## 5. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" differenzierter beschrieben. Er gliedert sich in folgende sechs Kategorien:

- Individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbliche Bauflächen
- Landwirtschaftliche Nutzflächen
- Forstwirtschaftliche Nutzflächen
- Bauerwartungsland und Rohbauland

### 5.1 Individueller Wohnungsbau



Flächen für den individuellen Wohnungsbau sind Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch, soweit ortsüblich, auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhaus- bzw. Doppelhausbebauung werden hierunter aufgeführt. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

### 5.1.1 Umsätze

Im Jahr 2005 wurden im Kreis Minden-Lübbecke 367 entgeltliche Erwerbsvorgänge bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus registriert, hiervon entfallen 282 Kauffälle auf die selbständig bebaubaren, baureifen Grundstücke. Im Bezug zum Vorjahr sind somit rd. 12% weniger Bauplätze verkauft worden.

#### Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	69	4.508.000	4,13
Espelkamp	25	1.280.000	1,70
Hille	33	1.539.000	2,75
Hüllhorst	44	2.010.000	2,92
Lübbecke	33	2.201.000	2,39
Petershagen	40	1.663.000	3,12
Porta Westfalica	81	4.400.000	6,36
Pr. Oldendorf	5	146.000	0,26
Rahden	17	526.000	1,08
Stemwede	20	581.000	1,48
<b>insgesamt</b>	<b>367</b>	<b>18.854.000</b>	<b>26,19</b>

Abb. 8

### 5.1.2 Beteiligte am Grundstücksmarkt

Die Geschehnisse der Preisbildung am Grundstücksmarkt unterliegen einer Vielzahl von Faktoren. Unter welchen Bedingungen sich Grundstückspreise in einem bestimmten Bereich bilden, wird auch durch das unterschiedliche Marktverhalten der Teilnehmer des Grundstücksmarktes beeinflusst. Deshalb sind im Folgenden die Veräußerer und Erwerber von Wohnbaugrundstücken nach Art und Wohnort aufgeführt.

#### Veräußerer / Erwerber Teilnehmergruppierung

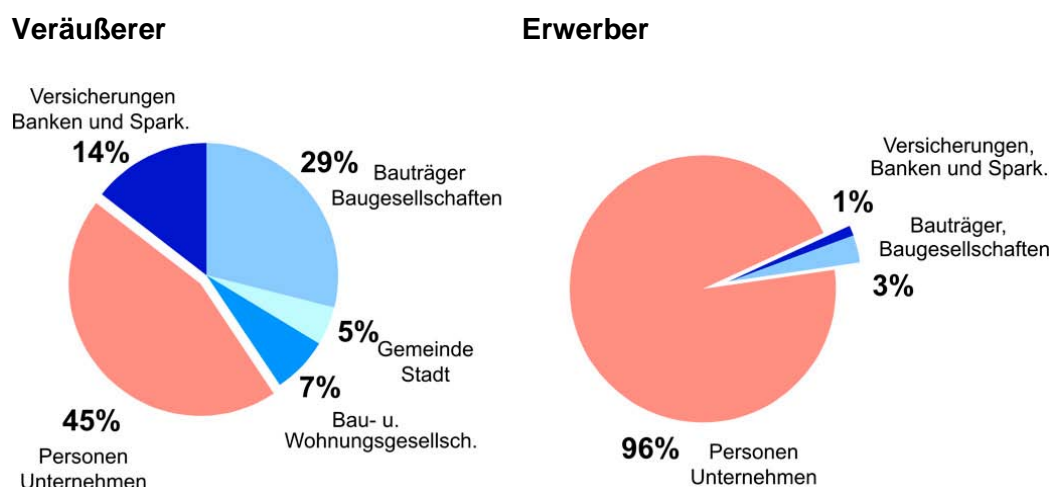


Abb. 9

## Veräußerer / Erwerber nach Wohnort

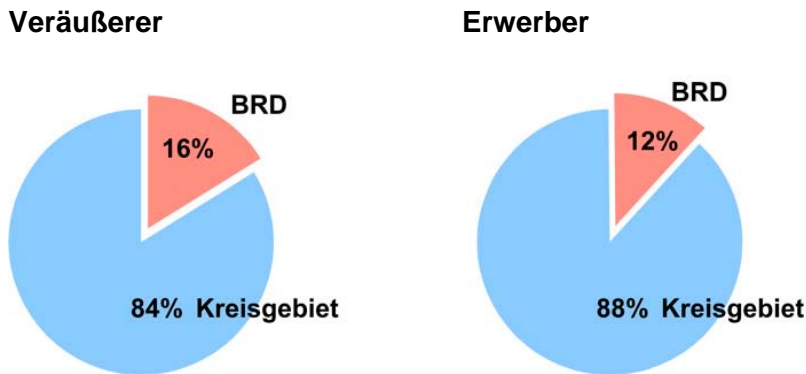


Abb. 10

### 5.1.3 Preisniveau

Die Preise für unbebaute Bauflächen sind regional sehr unterschiedlich, so dass an dieser Stelle keine allgemein gültige Aussage getroffen werden kann. Die Preisspanne lag zwischen 23 €/m<sup>2</sup> und 193 €/m<sup>2</sup>. Festzuhalten ist jedoch, dass die Preise von baureifen Wohnbaugrundstücken zwischen den zentrumsnahen Bereichen der Städte und Gemeinden und den Außenbereichen in den Ortschaften sich seit Jahren annähern. Die Auswertung bezüglich der Häufigkeitsverteilung hat ergeben, dass die Mehrzahl der Verkäufe zwischen 65 €/m<sup>2</sup> und 85 €/m<sup>2</sup> lag.

### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise 2005 (mit Erschließung)

Geeignete Kauffälle

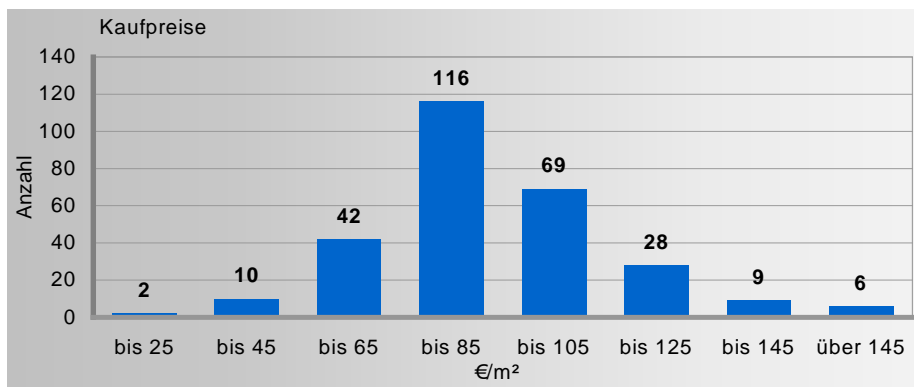


Abb. 11

**Wohnbaugrundstücke  
Durchschnittliche Kaufpreise 2005**

**Zentrumsnahe Wohngebiete**

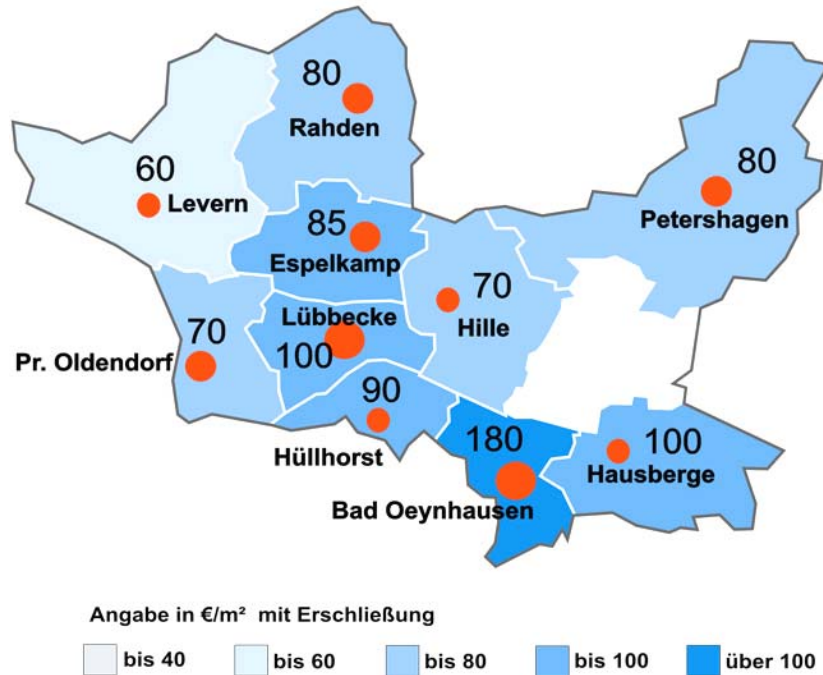


Abb. 12

**Siedlungsgebiete in den Ortschaften**

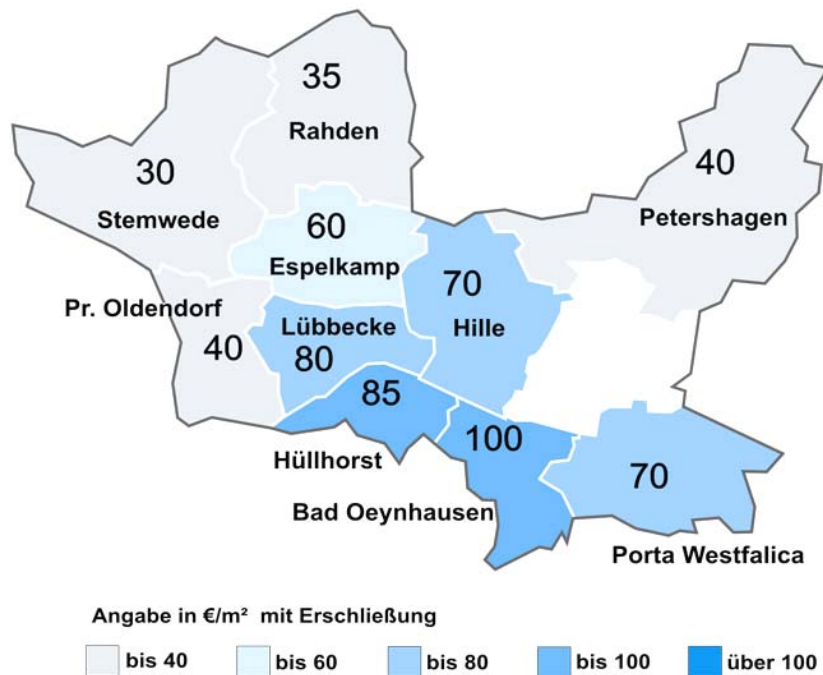


Abb. 13

### 5.1.4 Preisentwicklung

In der Preisentwicklung waren keine wesentlichen Unterschiede innerhalb der Städte und Gemeinden auszumachen. Vereinzelt zu beobachten waren Preissteigerungen, jedoch wurden auch Baugrundstücke unter den Vorjahrespreisen gehandelt. Hierbei ist zu bemerken, dass die Nachlässe auch in den mittleren Preissegmenten zu finden waren. Für Baugrundstücke, die in Innenstadtnähe lagen, war eine größere Nachfrage festzustellen. Dieses Marktverhalten spiegelte sich auch in den Preisen wider, Rückgänge waren hier nicht zu verzeichnen.

Der durchschnittliche Preis für Wohnbaugrundstücke liegt leicht über dem Vorjahreswert. Insgesamt gesehen sind stagnierende Baulandpreise festzustellen.

### Durchschnittspreise

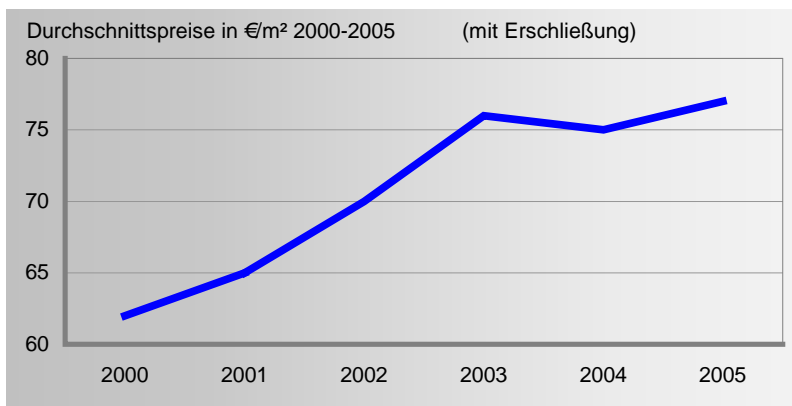


Abb. 14

### Jährliche Preisentwicklung

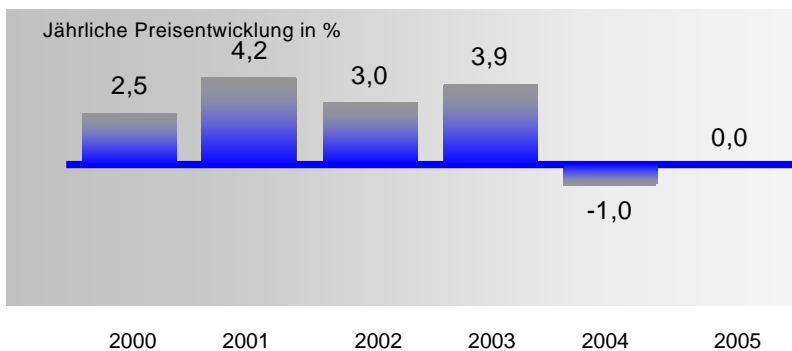


Abb. 15

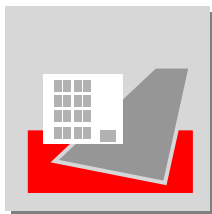
### 5.1.5 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist ein beschränkt dingliches Recht auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk errichten zu können. Erbbaurechte werden in der Regel auf eine Laufzeit von 99 Jahren vergeben. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks. Durch das Erbbaurecht lässt sich ein Grundstück nutzen, ohne einen Kaufpreis zahlen zu müssen, allerdings ist hierfür ein **Erbbauzins** (jährlich) zu entrichten, der in den Verträgen in absoluten Zahlen (Betrag € pro Jahr) festgelegt ist. Der Erbbauzins muß nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbaurechtzeit im voraus bestimmt sein. Soweit das aufgrund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken dient, ist eine Erhöhung des Erbbauzinses nur unter den in § 9a Erbbaurechtsverordnung genannten Voraussetzungen und in dem dort vorgegebenen Rahmen zulässig (z.B. Kopplung an den Lebenshaltungsindex). Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Grundstück entfallenden öffentlich-rechtlichen Lasten zu tragen. Dazu gehören die von der Gemeinde erhobenen Kosten für Straßenreinigung, Regenwasserab- leitung usw. Der Grundeigentümer zahlt die zum Grundstück gehörenden Lasten. Der Erschließungsbeitrag liegt auf dem Erbbaurecht und nicht auf dem Grundstück.

Im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) sind dem Gutachterausschuss im Jahr 2005 7 Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau bekannt geworden. Der prozentuale Erbbauzins errechnet sich aus dem Verhältnis des jährlichen Erbbauzinsbetrages zum Bodenwert (vollerschlossen). Der so aus den Erbbaurechtsbestellungen ermittelte Erbbauzins zeigte eine Spanne von 2,7% bis 7,66%.

Eine Untersuchung über marktübliche Erbbauzinsen ist aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Erbbaurechtsbestellungen nur über einen längeren Zeitraum hinweg möglich. Auswertungen aus den zurückliegenden Jahren haben einen durchschnittlichen Erbbauzins von 3,7% ergeben.

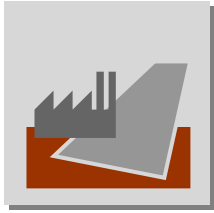
### 5.2 Geschosswohnungsbau



Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können.

Dem Gutachterausschuss sind in diesem, wie auch in den letzten Jahren nur sehr wenige Kauffälle bekannt geworden. Da der Geschosswohnungsbau nur einen sehr kleinen Anteil am Grundstücksmarkt hat und statistische Auswertungen aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen nicht sinnvoll erscheinen, wird im Grundstücksmarktbericht auf detaillierte Angaben verzichtet.

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen



Gewerbliche Bauflächen sind Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten und Grundstücke, die einer überwiegend tertiären Nutzung zugeführt werden sollen. Unter der tertiären Nutzung wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der Dienstleistungen zusammenfasst. Dazu zählen im Wesentlichen Handel, Verkehr, Bildungswesen sowie freie Berufe (Rechtsanwälte, Ärzte etc.). Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Büro- oder Geschäftsgrundstücke in der Innenstadtlage sowie Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel.

### 5.3.1 Umsätze

Im Jahr 2005 wurden im Kreis Minden-Lübbecke insgesamt 14 Erwerbsvorgänge von gewerblich nutzbaren Bauflächen registriert, hiervon entfallen 8 Kauffälle auf die selbständig bebaubaren, baureifen Grundstücke. Damit hat sich die ohnehin geringe Anzahl von Grundstücksverkäufen auf die Hälfte reduziert. Gegenüber dem Vorjahr sind die Kauffälle in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten von 25 auf 7 zurückgegangen. Demzufolge gab es auch bei den Umsätzen im Vergleich zum Vorjahr entsprechende Veränderungen, die in der folgenden Tabelle dargestellt sind.

#### Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz Städte und Gemeinden

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	3	229.000	0,97
Hüllhorst	2	64.000	0,24
Hille, Espelkamp Lübbecke Pr.Oldendorf Stemwede*	je 1	549.000	3,07
Petershagen	-	-	-
Porta Westfalica	2	313.000	1,48
Rahden	2	207.000	0,66
<b>insgesamt</b>	<b>14</b>	<b>1.362.000</b>	<b>6,42</b>

\* aus datenschutzrechtlichen Gründen zusammengefasst

Abb. 16

### 5.3.2 Preisniveau

Die Auswertung der Kauffälle hat einen durchschnittlichen Preis von 25 €/m<sup>2</sup> ergeben, wobei die Einzelwerte stark streuten. Die Preisspanne lag zwischen 15 €/m<sup>2</sup> bis 35 €/m<sup>2</sup> (einschl. Erschließung). Dieser Teilmarkt wird in der Regel von den Kommunen bestimmt. Preise von gewerblichen Bauflächen sind seit Jahren sehr stabil. Die Entwicklung ist insbesondere auf die Bodenvorratspolitik der Städte und Gemeinden zurückzuführen. Nach Ankauf von landwirtschaftlichen Flächen werden die notwendigen planerischen Voraussetzungen geschaffen und ohne nennenswerte Preisaufschläge an ansiedlungswillige Gewerbebetriebe veräußert.

Diese Preispolitik hat im Zusammenhang mit dem vorhandenen Angebot private Marktaktivitäten stark eingegrenzt.

Das Preisniveau ist unter 8.3.1 *Übersicht der Bodenrichtwerte Abb.49* dargestellt.

### 5.3.3 Preisentwicklung

Durch das zuvor beschriebene Marktverhalten ist auf diesem Teilmarkt ein stabiles Preisgefüge zu verzeichnen. Da nicht in allen Gebieten Grundstücke verkauft worden sind, ergibt sich eine leichte Erhöhung des Durchschnittspreises. Direkte Preisvergleiche in den einzelnen Gewerbegebieten lassen jedoch keine Preissteigerung erkennen. Die Preise lagen auf der Höhe des Vorjahresniveaus. Die Preisentwicklung in diesem Marktsegment kann deshalb als stagnierend angesehen werden.

#### Durchschnittspreise

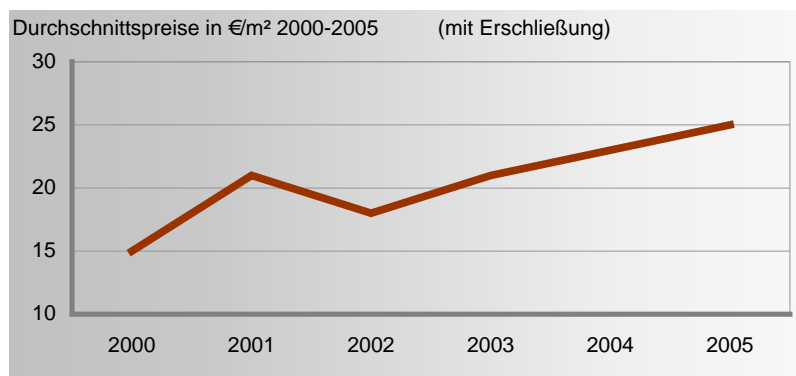


Abb. 17

#### Jährliche Preisentwicklung

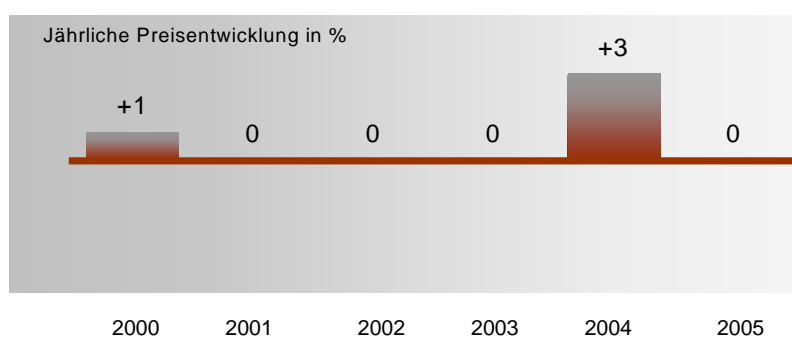
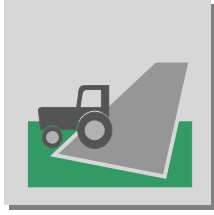


Abb. 18



## 5.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen



Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (§ 4 Abs. 1 Satz 2 der WertV). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben.

### 5.4.1 Umsätze

Im Jahr 2005 wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 172 entgeltliche Erwerbsvorgänge landwirtschaftlicher Flächen registriert. Im Bezug zum Vorjahr ergibt sich ein Rückgang von 20%. Das Verhältnis von Geldumsatz zur Fläche ist gegenläufig, das heißt der Durchschnittspreis ist nochmals um 10 Cent auf 1,40 €/m<sup>2</sup> gefallen.

#### Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	9	241.000	12,30
Espelkamp	17	458.000	30,91
Hille	13	205.000	16,93
Hüllhorst	6	131.000	5,82
Lübbecke	21	809.000	34,27
Petershagen	38	871.000	78,96
Porta Westfalica	20	737.000	40,01
Pr. Oldendorf	6	147.000	8,29
Rahden	22	775.000	80,10
Stemwede	20	633.000	72,56
<b>insgesamt</b>	<b>172</b>	<b>5.007.000</b>	<b>380,15</b>

Abb. 19

### 5.4.2 Preisniveau

Das Preisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen ist im Bereich des Kreises Minden-Lübbecke mit Preisen **von 0,30 €/m<sup>2</sup> bis 3,40 €/m<sup>2</sup>** sehr uneinheitlich. Das liegt einerseits an den unterschiedlichen natürlichen Ertragsbedingungen (Bodengüte, Beschaffenheit, usw.) sowie andererseits an der Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe und der Geldmenge, die zusätzlich in die Landwirtschaft investiert werden kann (z.B. durch Baulandverkäufe). Marktbeeinflussend ist auch die Überplanung bzw. Erschließung von neuen Baugebieten, wobei der

Ankauf von landwirtschaftlichen Flächen als Ausgleichsflächen von Kommunen und Bauträgern regionale Preisunterschiede hervorruft.

**Landwirtschaftliche Nutzflächen  
Durchschnittliche Kaufpreise 2005**

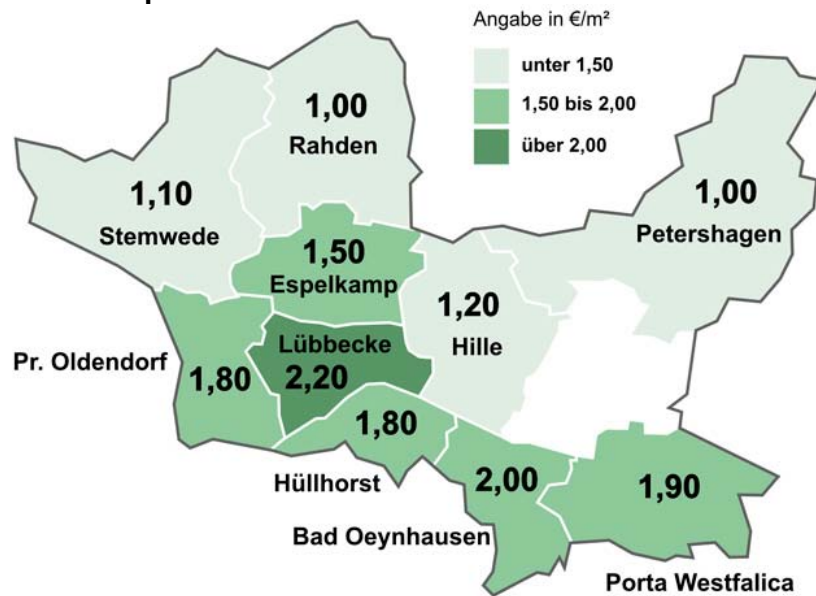
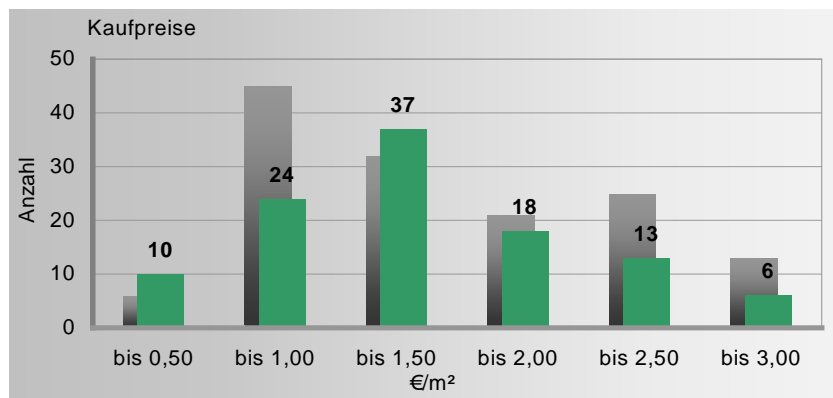


Abb. 20

**Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise 2004  
Geeignete Kauffälle**



grau = Werte aus dem Vorjahr

Abb. 21

### 5.4.3 Preisentwicklung

Durch die Vielschichtigkeit des zuvor beschriebenen Marktverhaltens ergibt sich auch bei der Preisentwicklung ein regional unterschiedliches Bild. Neben vereinzelt Preissteigerungen waren aber vermehrt Preisrückgänge zu beobachten. Insgesamt lagen die Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken 5% unter dem Vorjahresniveau. Damit hat sich der Trend der letzten Jahren fortgesetzt.

#### Durchschnittspreise

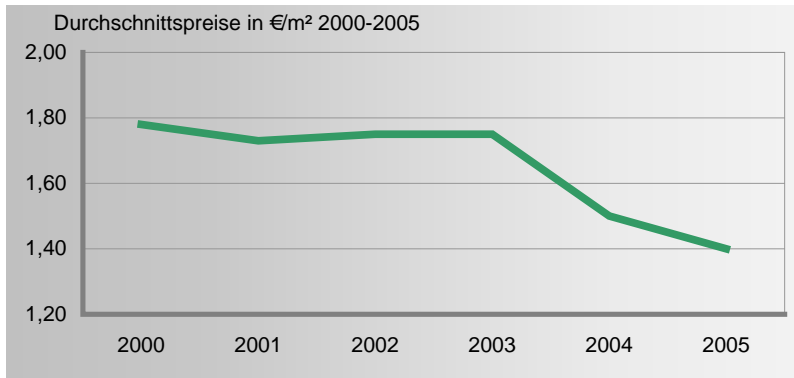


Abb. 22

#### Jährliche Preisentwicklung

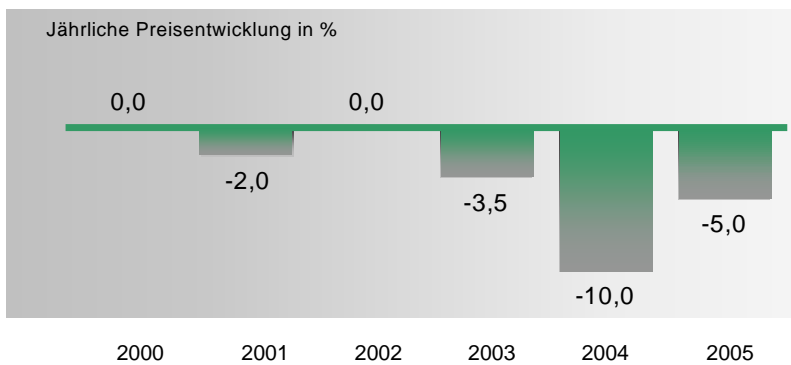
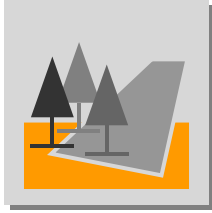


Abb. 23

## 5.5 Forstwirtschaftliche Nutzflächen



Zusammenhängende Waldkomplexe im Bereich des Kreises Minden-Lübbecke sind im Süden das Wiehen- und Wesergebirge sowie im Norden das Heisterholz, der Mindenerwald, der Osterwald, der Leverwald und der Stemweder Berg. Im übrigen verteilt sich der Wald, bis auf den Bereich um den Mittellandkanal in zahlreiche kleinere Waldflächen und Restwaldflächen. In dem geschlossenen südlichen Waldgebiet dominieren Buchenmischwälder, aber auch Fichten und Lärchen sind im Bestand. Auf den nährstoffarmen, sandigen Böden im nördlichen Bereich ist überwiegend die Kiefer anzutreffen.

Der Kreis Minden Lübbecke unterscheidet sich in seiner Waldbesitzartenstruktur von anderen Gebieten im Wesentlichen durch seinen hohen Anteil an Kleinprivatwald. Rein statistisch nimmt Wald 11% der Fläche des Kreises Minden-Lübbecke ein.

Für die Auswertung von forstwirtschaftlichen Nutzflächen werden Grundstücke, die in der Flur oder im bebauten Gebiet liegen, nur dann berücksichtigt, wenn diese einen waldähnlichen Charakter besitzen.

### Forstwirtschaftliche Flächen Kreis Minden-Lübbecke

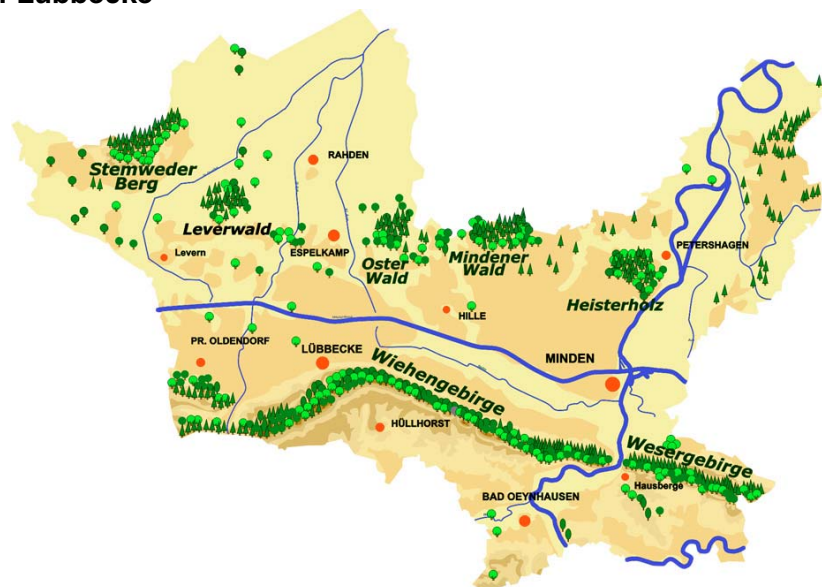


Abb. 24

#### 5.5.1 Preisniveau

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen sind vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden. Statistische Untersuchungen dieses Grundstücksteilmarktes haben ergeben, dass sich Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen wegen der Unterschiede im Bestand nur eingeschränkt miteinander vergleichen lassen. Darüber hinaus ist die Zahl der Kauffälle mit durchschnittlich 35 im Jahr nur sehr gering. Eine Analyse der Kauffälle aus dem letzten Jahr zeigt ein Preisniveau von 0,32 €/m<sup>2</sup> bis 1,45 €/m<sup>2</sup> mit einer relativ starken Streuung der Einzelwerte. Neben der Art und Güte des Bestandes wird die Höhe der Preise von der Lage und der Größe beeinflusst. Flächen in Ortsnähe, im Randbereich der Bebauung sind deutlich teurer als Flächen in größeren zusammenhängenden Waldgebieten, wie dem Wiehen- u. Wesergebirge oder dem Stemweder Berg. Kleine Grundstücke, die häufig von Liebhabern erworben werden,

liegen über dem o.a. durchschnittlichen Preisniveau. Ähnliche preisbeeinflussende Merkmale sind für die Bereiche Stemweder Berg bzw. Weser- und Wiehengebirge zu erkennen. Für diese Bereiche sind Durchschnittspreise ermittelt worden.

### Forstwirtschaftliche Flächen Durchschnittspreise Waldgebiete

	Kauffälle	€/m <sup>2</sup>
Wiehen/Wesergebirge	28	0,73
Stemweder Berg	6	0,60
sonstige forstwirtschaftl. Flächen	16	0,77
<b>insgesamt</b>	<b>50</b>	<b>0,75</b>

Abb. 25

### 5.5.2 Preisentwicklung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Waldflächen ist mit rd. 0,75 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Insgesamt ergibt sich ein Preisanstieg von 5%.

#### Durchschnittspreise

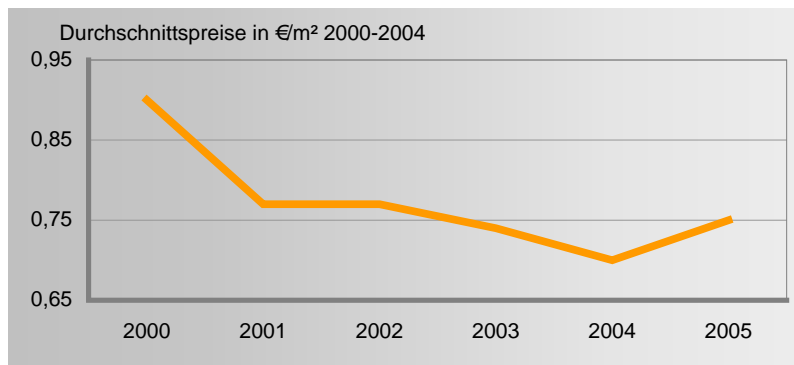


Abb. 26

#### Jährliche Preisentwicklung

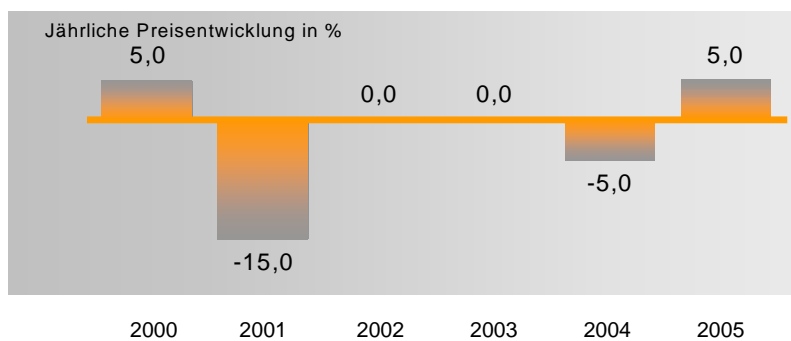


Abb. 27

## 5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland



Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen. Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

In 2005 wurden insgesamt 12 Kaufverträge über Bauerwartungs- und Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 17 ha und einem Gesamtumsatz von 3,2 Mio € ausgewertet. Davon wurde nur ein Kauffall als Bauerwartungsland erfasst, so dass hier keine statistischen Aussagen möglich sind. Rohbauland-Flächen für den individuellen Wohnungsbau bilden mit 8 Erwerbsvorgängen den Hauptanteil. Hier ergibt sich ein statistischer Durchschnittswert von ca. 41 €/m<sup>2</sup>. Die Umsätze sind gegenüber dem Vorjahr um 62% zurückgegangen.

Im Allgemeinen werden für Rohbauland (individueller Wohnungsbau) Preise zwischen 30% und 60% vom Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfreiem Bauland) gezahlt. Die Preise von Rohbauland sind abhängig vom Entwicklungsstand (zum baureifen Land), vom notwendigen Erschließungsaufwand, von der Lage und der Größe sowie vom Grad der zulässigen, möglichen baulichen Ausnutzung.

### Anzahl der Kauffälle und Flächenumsatz Rohbauland für den individuellen Wohnungsbau

	Kauffälle	m <sup>2</sup>
Bad Oeynhausen Espelkamp Pr. Oldendorf	5	29.400
Hille Hüllhorst Petershagen Porta Westfalica Rahden Stemwede	-	-
Lübbecke	3	66.800
<b>2005 insgesamt</b>	<b>8</b>	<b>96.200</b>
Vorjahreswerte	27	251.000

Abb. 28

## 6. Bebaute Grundstücke

Mit 45% nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Grundstücksverkehr ein. Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in fünf Kategorien.

- Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
- Reihenhäuser, Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhäuser
- Resthofstellen
- Gewerblich genutzte Gebäude

Im Berichtsjahr waren für diesen Grundstücksteilmarkt insgesamt höhere Umsätze als im Vorjahr zu verzeichnen. Es wurden 889 Kaufverträge, mit einer Grundstücksfläche von rd. 171,0 ha (+ 19%) und einem Geldumsatz von rd. 145,0 Mio € (+ 12%) registriert. Bestimmend für den Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" sind Objekte, die reinen Wohnzwecken bzw. einer gemischten Nutzung dienen. Von hoher Relevanz mit 67% sind hierbei wie auch in den vergangenen Jahren die Erwerbsvorgänge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

## Kauffälle bebaute Grundstücke Teilmärkte

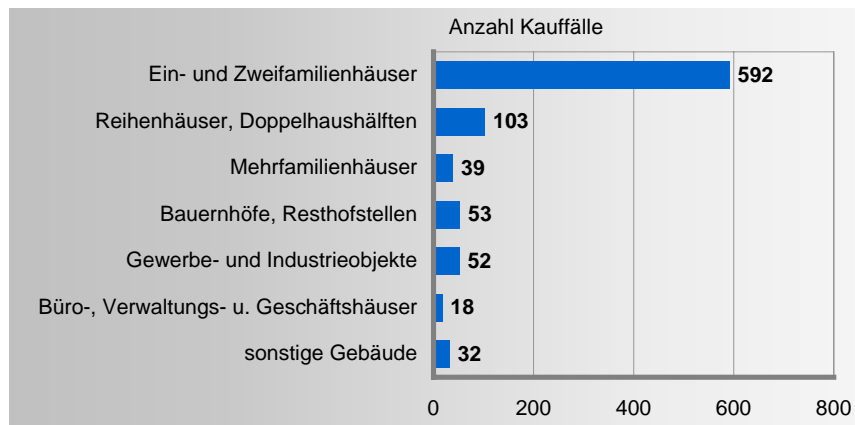


Abb. 29

## Umsatz bebaute Grundstücke Teilmärkte

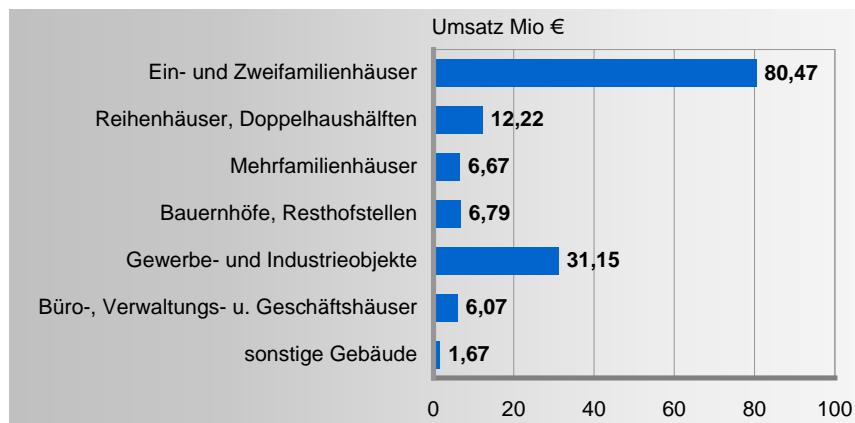
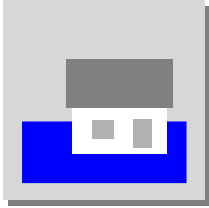


Abb. 30



## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



Dieser Teilmarkt beinhaltet **freistehende Wohngebäude** mit einer Wohnung bzw. maximal zwei Wohnungen. Allgemein ist eine Wohnung als eine Zusammenfassung von Räumen definiert, die es dem Inhaber ermöglicht, hierin einen Hausstand zu führen. Das setzt eine Wohnfläche von mindestens 23 qm sowie eine Küche voraus, ferner ein WC, ein Bad bzw. eine Dusche und mindestens einen Wohnraum. Hauptsächlich erfasst sind Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Jedoch auch Villen oder Landhäuser werden in den Umsatzzahlen dieses Teilmarktes geführt; bei der Ermittlung des Preisniveaus bzw. der Preisentwicklung bleiben diese jedoch unberücksichtigt.

### 6.1.1 Umsätze

Die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke waren auch im Jahr 2005 die gefragtesten bebauten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl der Kauffälle um 9%. Der Flächenumsatz erhöhte sich um 11%, der Geldumsatz um 10%.

	Kauffälle	Fläche ha	Mio €
Bad Oeynhausen	114	10,91	17,22
Espelkamp	45	5,66	6,59
Hille	26	2,77	3,66
Hüllhorst	38	6,66	5,17
Lübbecke	84	8,10	12,24
Petershagen	77	14,52	8,73
Porta Westfalica	105	12,48	14,13
Pr. Oldendorf	31	4,60	4,18
Rahden	33	4,41	4,31
Stemwede	39	6,88	4,24
<b>insgesamt</b>	<b>592</b>	<b>76,99</b>	<b>80,47</b>
Vorjahreswerte	543	69,16	73,23

Abb. 31

### 6.1.2 Preisniveau

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen in der Spanne von 40.000 € bis 415.000 €. Nach wie vor werden die meisten freistehenden Häuser mit Kaufpreisen unter 200.000 € gehandelt (fast 90%). Insgesamt sind die Hälfte der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser zu Kaufpreisen zwischen 120.000 € und 180.000 € gehandelt worden. Damit kostet ein Ein- oder Zweifamilienhaus im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) durchschnittlich 145.000 €.

Die Unterteilung nach Baualtersklassen zeigt für das Jahr 2005 ein normales Marktverhalten, mit zunehmendem Baualter verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten Abschreibung. Merkwürdig abweichende Preise wurden tlw. nur bei neuerrichteten Gebäuden re-

gistriert, die gegenüber älteren Objekten u.a. aufgrund einer kleineren Grundstücksgröße und einer einfacheren Ausstattung bzw. Bauweise günstiger angeboten worden sind.

### Kaufpreisverteilung Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle)

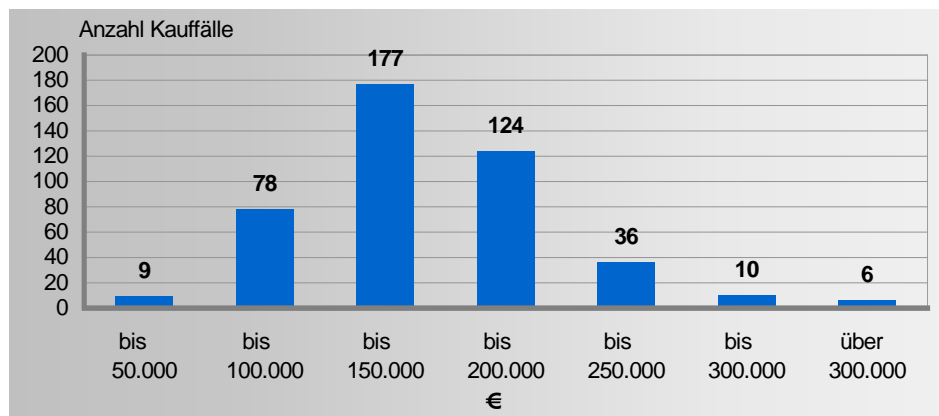


Abb. 32

### Häufigkeitsverteilung Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle) Anzahl der Kauffälle nach Baujahresklassen

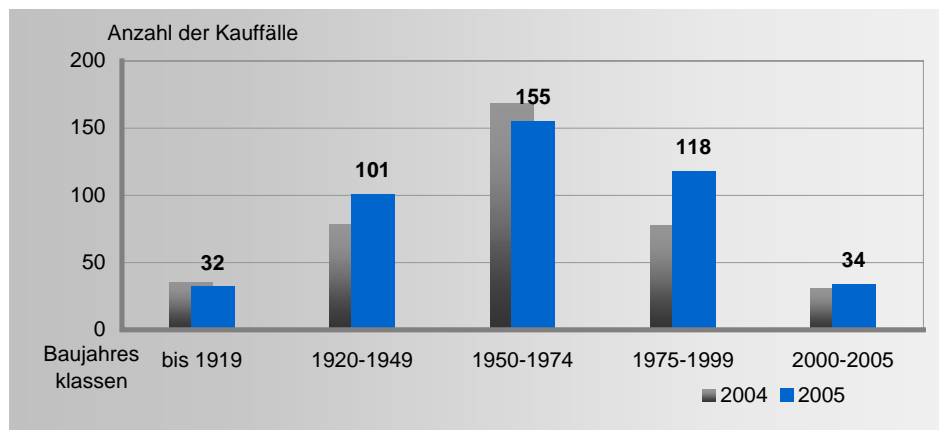


Abb. 33

## Durchschnittspreise nach Baujahresgruppen Städte und Gemeinden

Die folgenden Durchschnittspreise sind aus Verkäufen geeigneter Objekte abgeleitet, die in Größe und Ausstattung für die angegebenen Gebiete bzw. die Baujahresgruppen typisch sind. Hierbei handelt es sich um rein rechnerische Werte, die keinen Aufschluss über das Verhältniss der Preise zu den wertrelevanten Merkmalen einzelner Verkaufsobjekte geben. Um einen Preisvergleich untereinander zu ermöglichen, sind nur eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 450 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> und einem dem Alter entsprechenden Zustand in mittleren bis guten Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

	Gesamtkaufpreis in €			
	Altersklasse			
	2000-2005	1975-1999	1950-1974	bis 1949
Bad Oeynhausen	185.000	200.000	150.000	130.000
Espelkamp	170.000 *	175.000	135.000	110.000
Hille	170.000 *	165.000	140.000	115.000
Hüllhorst	180.000 *	165.000	135.000	110.000
Lübbecke	170.000	175.000	145.000	125.000
Petershagen	175.000	165.000	110.000	90.000
Porta Westfalica	190.000	210.000	140.000	110.000
Pr. Oldendorf	180.000 *	160.000	140.000	110.000
Rahden	160.000	180.000	130.000	110.000
Stemwede	160.000 *	170.000	110.000	90.000
<b>Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)</b>	<b>175.000</b>	<b>180.000</b>	<b>130.000</b>	<b>115.000</b>

Abb. 34

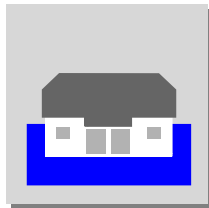
\* Nicht ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffälle in 2005; Werte aus dem Vorjahr sind einbezogen.

### 6.1.3 Preisentwicklung

Nach dem deutlichen Preisanstieg in den 90er Jahren folgte ein Preisrückgang, der sich im letzten Jahr nicht weiter fortgesetzt hat. Der Durchschnittspreis für ein Gebrauchtsobjekt beträgt etwa 145.000 € und liegt damit fast auf dem Vorjahresniveau.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern älteren Baujahrs haben die Preise aufgrund des hohen Angebotes besonders im ländlichen Raum leicht nachgegeben. Niedrigere Preise waren vorwiegend dann zu verzeichnen, wenn die Objekte Mängel und Schäden aufwiesen und nicht mehr dem heutigen Wohnstandard entsprachen. Dagegen sind die Preise für neuwertige Objekte im oberen Preissektor stabil geblieben. Für Gebrauchtsimmobilien waren höhere Preise zu verzeichnen, wenn die Grundstücke in Innenstadtnähe lagen. Dies ist sicherlich begründet in den höheren Bodenpreisen, aber es ist auch eine Tendenz zur Zentralität festzustellen. Wichtig für Interessenten ist dabei ein ruhiges Wohnumfeld, die Nähe Nahversorgungseinrichtungen und eine gute Sozialstruktur.

## 6.2 Doppelhäuser



Ein Doppelhaus besteht aus zwei Wohnhäusern, die auf zwei benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze in der Regel mit den Seitenwänden aneinander gebaut sind. Die Vorteile von Doppelhäusern gegenüber freistehenden Gebäuden sind eine günstigere Flächenausnutzung der Grundstücke und eine Verminderung der Heizkosten durch einen geringeren Außenwandanteil. Zudem werden auch durch die gemeinsame Planung und Bauherstellung die Baukosten reduziert. Typisch für Doppelhaushälften im Kreis Minden-Lübbecke ist die eingeschossige Bauweise, wodurch bei den Gebäudehälften ein eigenheimähnlicher Charakter entsteht. Reihenhäuser besitzen zwar ähnliche Merkmale wie Doppelhaushälften, sind aber aufgrund der überwiegend zweigeschossigen Bauweise und dem divergierenden Preisgefüge eher den Reihenhäusern zuzuordnen. Aus diesem Grunde beziehen sich die folgenden Aussagen ausschließlich auf Doppelhäuser.

Auf dem Immobilienmarkt gehandelt werden hauptsächlich die eigenständigen Doppelhaushälften. Verkäufe von Doppelhäusern (zwei Doppelhaushälften) mit nur einem Gesamtkaufpreis sind bei den Umsatzzahlen als Doppelhaushälften ausgewiesen, jedoch bei der Ermittlung der Durchschnittspreise unberücksichtigt geblieben. Im Gegensatz zu freistehenden Häusern werden Doppelhaushälften überwiegend in den Gebieten mit relativ hohen Bodenwerten errichtet. In den ländlich strukturierten Ortschaften im Kreis Minden-Lübbecke spielen sie deshalb eine weitaus geringere Rolle.

### 6.2.1 Umsatz

Im Jahr 2005 sind im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 57 Erwerbsvorgänge von Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von 7,21 Mio € registriert worden. Davon entfallen 14 Kauffälle auf Neubauten bzw. neuwertige Gebäude der Baujahre 2000 bis 2005. Fast 70% der Doppelhäuser wurden in den Städten Bad Oeynhausen, Lübbecke und Porta Westfalica umgesetzt. Insgesamt betrachtet haben Doppelhaushälften mit 4% auf dem Immobilienmarkt gegenüber freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit 67% nur einen sehr geringen Marktanteil.

	Kauffälle	Mio €
Bad Oeynhausen	22 (6)	2,84
Lübbecke	5 (3)	0,67
Porta Westfalica	12 (0)	1,56
Espelkamp, Hille, Hüllhorst, Petershagen, Pr. Oldendorf, Rahden, Stemwede *	18 (5)	2,14
<b>insgesamt</b>	<b>57 (14)</b>	<b>7,21</b>

( ) davon = neuerrichtete Doppelhaushälften

\* zusammengefasst

Abb. 35

### 6.2.2 Preisniveau / Preisentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr ist der Handel von Doppelhaushälften nochmals zurückgegangen. Trotzdem hat es beim durchschnittlichen Preisniveau wenig Bewegung gegeben und die Verhältnisse sind gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil geblieben. Gezahlt wurden Kaufpreise von 45.000 € bis 200.000 €. In Abhängigkeit von Baujahr und Bauweise liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für einen nichtunterkellerten Neubau um 150.000 €. Die Mehrzahl der Erwerbsvorgänge über Doppelhaushälften sind zu Kaufpreisen zwischen 120.000 € und 160.000 € abgeschlossen worden.

Die folgenden Durchschnittspreise sind aus geeigneten Objekten abgeleitet, die in Größe und Ausstattung für die angegebenen Gebiete bzw. der Baujahresgruppen typisch sind. Hierbei handelt es sich um rein rechnerische Werte, die keinen Aufschluss über das Verhältnis der Preise zu den wertrelevanten Merkmalen einzelner Verkaufsobjekte geben. Lediglich angegeben sind die Unterschiede in der Bauweise bezüglich der Unterkellerung. Besonders zu erwähnen sind die kontrastierenden Preise für neuerrichtete Doppelhaushälften in Bad Oeynhaus. Der durchschnittlich niedrigere Preis der Neubauobjekte ist hauptsächlich auf eine kleinere Grundstücksgröße und eine einfachere Bauausführung zurückzuführen.

#### Durchschnittspreise nach Baujahresgruppen Städte und Gemeinden

	Gesamtkaufpreise in € Altersklasse		
	2000 bis 2005 (Neubau)	1975 bis 1999	vor 1975
Bad Oeynhaus	150.000*	160.000*	130.000
Lübbecke	155.000*	135.000	110.000
Porta Westfalica	145.000*	145.000	120.000
Espelkamp, Hille, Hüllhorst, Petershagen, Pr. Oldendorf, Rahden**	140.000*	-	-
<b>Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)</b>	<b>150.000*</b>	<b>155.000</b>	<b>120.000</b>

Bei nicht ausreichender Anzahl von geeigneten Kauffälle in 2005 sind Werte aus dem Vorjahr einbezogen worden.

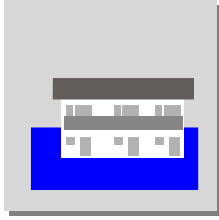
\* ohne Keller

\*\* zusammengefasst

- Werte werden erst ab einer Anzahl von drei geeigneten Kauffällen angegeben.

Abb. 36

## 6.3 Reihenhäuser



ge Bauweise.

Reihenhäuser sind aneinander gereihte Wand-an-Wand stehende Wohnhäuser gleichen Typs auf jeweils eigenem Grundstück. An den Enden der Reihen werden sie als Reiheneckhaus oder Reihenendhaus bezeichnet.

Typisch für Reihenhäuser im Kreis Minden-Lübbecke ist die zweigeschossige Bauweise.

### 6.3.1 Umsatz

Der Immobilienhandel von Reihenhäusern hat sich zwar gegenüber dem Vorjahr verdoppelt, hat aber weiterhin mit 46 Kaufverträgen nur einen unbedeutenden Marktanteil. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 2,8 auf 5,0 Mio € gestiegen.

	Kauffälle	€
Bad Oeynhausen	20 (2)	2.418.000
Espelkamp	8 (0)	821.000
Lübbecke	14 (0)	1.427.000
Petershagen	2 (1)	195.000
Porta Westfalica	2 (0)	146.000
Hille, Hüllhorst, Pr. Oldendorf, Rahden, Stemwede	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>46 (3)</b>	<b>5.007.000</b>

( ) davon = neuerrichtete Reihenhäuser

Abb. 37

### 6.3.2 Preisniveau / Preisentwicklung

Auf Grund ihrer Bauform und der zumeist geringen Grundstücksgröße, im Durchschnitt 300 m<sup>2</sup>, sind Reihenhäuser in der Regel preiswerter als freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Die Preisspanne liegt zwischen 60.000 € und 185.000 €. Gehandelt wurden überwiegend die klassischen Altbauten im mittleren Preisniveau. Bei 2/3 der Kauffälle waren die Gebäude älter als 30 Jahre. In dieser Baujahresgruppe (1950 bis 1975) wurden im Durchschnitt für Reihemittelhäuser 110.000 € gezahlt und für Reihenendhäuser 130.000 €. Die mittleren Grundstücksgrößen lagen bei Reihemittelhäusern um 270 m<sup>2</sup>, bei Reihenendhäusern um 405 m<sup>2</sup>.

Die folgenden Durchschnittspreise sind aus geeigneten Objekten abgeleitet, die in Größe und Ausstattung für die angegebenen Gebiete bzw. der Baujahresgruppen typisch sind. Hierbei handelt es sich um rein rechnerische Werte, die keinen Aufschluss über das Verhältnis der Preise zu den wertrelevanten Merkmalen einzelner Verkaufsobjekte geben. Lediglich angegeben sind die Unterschiede in der Bauweise bezüglich der Unterkellerung.

### Durchschnittspreise nach Baujahresgruppen Städte und Gemeinden

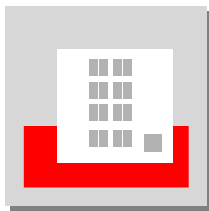
	2000 bis 2005 (Neubau)	1975 bis 1999	1950 bis 1975
Bad Oeynhausen Espelkamp, Lübbecke Petershagen, Porta Westfalica	110.000*	125.000	100.000

\* ohne Keller

Abb. 38

Aufgrund des geringen Angebotes bzw. Umsatzes von Reihenhäusern lassen sich keine umfassenden Preisentwicklungen ableiten. Bei den Objekten im mittleren Preissegment sind gegenüber dem Vorjahr keine nennenswerten Preisveränderungen festzustellen.

## 6.4 Mehrfamilienhäuser



Ein Mehrfamilienwohnhaus ist ein Gebäude, ein Wohnhaus, das für mehrere Familien bzw. Nutzer oder Mietparteien konzipiert ist. Es enthält einzelne Wohnungen, meist verteilt auf mehrere Geschosse.

Da im überwiegend ländlich strukturierten Kreis Minden-Lübbecke zur Zeit kein hoher Bedarf an Mietwohnungen besteht, ist auch der Grundstücksmarkt für Mehrfamilienhäuser eher unbedeutend.

### 6.4.1 Umsatz

Der Grundstücksmarkt für Mehrfamilienhäuser hat mit 39 Kaufverträgen nur einen Marktanteil (bebaute Grundstücke) von 4% . Der Geldumsatz von 6,7 Mio € liegt in dem Bereich der Vorjahre.

	Kauffälle	Mio €
Bad Oeynhausen	10	2,08
Lübbecke	6	1,00
Porta Westfalica	10	1,86
Hille, Hüllhorst Petershagen, Pr. Oldendorf, Rahden, Stemwede*	13	1,73
Espelkamp	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>39</b>	<b>6,67</b>

\* zusammengefasst

Abb. 39

### 6.4.2 Preisniveau

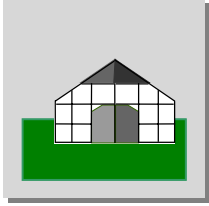
Bei den veräußerten Mehrfamilienhäusern handelt es sich überwiegend um Gebäude mit drei oder maximal sechs Wohnungen. Fast 70% der Mehrfamilienhäuser lagen in der Preisspanne von 100.000 € bis 230.000 €. Dabei waren vor allem ältere Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1950 und 1975 zu registrieren. Bei diesen Objekten beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 160.000 €.

### 6.4.3 Preisentwicklung

Aufgrund der tlw. vorhandenen Sättigungstendenzen auf dem Mietwohnungsmarkt sind auch auf diesem Teilmarkt nur verhaltene Marktaktivitäten zu beobachten, die sich in leicht nachgebenden Kaufpreisen widerspiegeln.



## 6.5 Resthofstellen



Resthofstellen und Bauernhäuser sind Wohngebäude im ländlichen Raum mit einem oder mehreren Nebengebäuden. Die Bauweise ist geprägt durch die ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb bzw. Nebenerwerbsbetrieb. Die Bausubstanz ist in der Regel älter als 45 Jahre und hat zum Teil ihren Ursprung im 19. Jahrhundert, wobei der Wohnbereich oft durch Anbauten ersetzt wurde oder das alte Gebäude durch Um- und Ausbauten annähernd den heutigen Bedürfnissen angepasst ist. Gegenüber dem Verkauf ganzer Hofstellen, werden die Stückländereien nicht mitverkauft, weil diese bereits veräußert sind. Die Größe der Hof- und Gebäudefläche liegt zwischen 2.000 m<sup>2</sup> und 10.000 m<sup>2</sup>.

### 6.5.1 Umsatz

Im Berichtszeitraum wurden 53 Bauernhäuser oder Hofstellen mit einem Gesamtwert von 6,78 Mio € umgesetzt.

	Kauffälle	Umsatz €
Bad Oeynhausen	2	330.000
Espelkamp	7	721.000
Hille	3	388.000
Hüllhorst	2	935.000
Lübbecke	4	376.000
Petershagen	13	1.820.000
Porta Westfalica	5	522.000
Pr. Oldendorf	2	186.000
Rahden	9	847.000
Stemwede	6	660.000
<b>insgesamt</b>	<b>53</b>	<b>6.785.000</b>

Abb. 40

### 6.5.2 Preisniveau

Bei der Analyse der Kaufpreise sind nur die Kauffälle hinzugezogen worden, die den oben genannten Merkmalen entsprechen. Sonderfälle wie Zwangsversteigerungen und Verwandtschaftsverkäufe sind unberücksichtigt geblieben. Ebenfalls nicht einbezogen worden sind unbewohnbare, stark renovierungsbedürftige Objekte, sowie Gebäude mit vollständig sanierter Bausubstanz. Hiernach verbleiben im Berichtszeitraum 36 Kauffälle. Die Werte der gegebenenfalls noch vorhandenen Stückländereien sind in Abzug gebracht worden.

Die Preisspanne liegt zwischen 45.000 € und 190.000 €, wobei über die Hälfte der Kauffälle in den Bereich 60.000 € bis 125.000 € fallen. Im Durchschnitt kostete eine Resthofstelle somit 100.000 €.

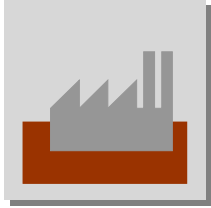
Weitere Untersuchungen dieses Teilmarktes lassen erkennen, dass derartige Objekte weit unter dem Sachwert gehandelt werden, deshalb sind bei Wertermittlungen Anpassungen an die Marktlage erforderlich. Die Höhe der anzubringenden Abschläge ist abhängig von den individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Objektes. Durch Quantifizierung der wesentlichen preisbeeinflussenden Merkmale wie Lage, Modernisierungsgrad, Größe der Wohn- und Nebenobjekte sowie baulicher Zustand sind die Abhängigkeiten der Einflussgrößen auf den Kaufpreis erkennbar.

- Objekte, die durch einen aufgestauten Erhaltungsaufwand erhebliche Mängel in der Bau-substanz aufweisen, sind im unteren Preissektor zu finden.
- Preise für Objekte in exponierter Lage (Alleinlage) liegen in der Regel über dem Durchschnitt.
- Größere Hofstellen, deren baulicher Zustand keine größeren Mängel aufweist, liegen zwar im oberen Preisbereich, werden jedoch weit unter dem Sachwert gehandelt.

### **6.5.3 Preisentwicklung**

Die Kaufpreise von Resthofstellen sind nach den Steigerungen in den 90er Jahren wieder rückläufig.

## 6.6 Gewerblich genutzte Objekte



Bei Gewerbeimmobilien handelt es sich um Objekte, die überwiegend durch gewerbliche Aktivitäten, insbesondere im Bereich der Produktion sowie Distribution von Gütern und der Dienstleistungen, der Erzielung von Einnahmen dienen.

Da der Gewerbebegriff weit zu fassen ist, ergibt sich für derartige Immobilien eine große Bandbreite unterschiedlicher Nutzungen, die wiederum eine Vielzahl verschiedener Bauformen und Bauausführungen zur Folge hat. Die in diesen Teilmarkt fallenden Immobilien lassen sich deshalb nur schwer typisieren. Betrachtet man den Gewerbeimmobilienmarkt vornehmlich nach der Nutzung, lassen sich grob drei Bereiche unterscheiden:

- Dienstleistungsimmobilien
  - Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsimmobilien (z.T. Mischnutzung mit Wohnen)
  - Kliniken, Krankenhäuser, Altenheime
  - Hotels, Gastronomiebetriebe
  - Freizeitimmobilien
- Industrie- und Produktionsimmobilien
  - Fabriken, Werkstätten, Gewerbeparks
  - Lagerhallen
- Handelsimmobilien
  - Einzelhandel, Großhandel (z.T. Mischnutzung mit Wohnen)
  - Verbrauchermärkte, Fachmärkte, Discounter
  - Warenhäuser, Kaufhäuser

Aufgrund der geringen Anzahl von Verkaufsobjekten mit ähnlichen Nutzungs-, Lage- bzw. Ausstattungsmerkmalen steht kaum Datenmaterial zur Verfügung, das eine Gesamtanalyse dieses Teilmarktes ermöglicht. Deshalb beschränken sich Aussagen zum Preisniveau und Preisentwicklung nur auf den Teilbereich Industrie- und Produktionsimmobilien.

### 6.6.1 Umsatz

	Kauffälle	Mio €
Bad Oeynhausen	19	7,92
Espelkamp	6	1,64
Hille	5	0,81
Hüllhorst	3	0,64
Lübbecke	10	9,99
Petershagen	6	0,58
Porta Westfalica	7	3,58
Pr. Oldendorf	3	0,45
Rahden	9	11,07
Stemwede	4	0,71
<b>insgesamt</b>	<b>72</b>	<b>37,39</b>

Abb. 41

## 6.6.2 Preisniveau

### Industrie- und Produktionsimmobilien

Im Berichtszeitraum wurden 52 Industrie- und Produktionsimmobilien mit einem Gesamtwert von 31,15 Mio € umgesetzt. Untersuchungen dieses Teilsegmentes lassen auch hier einen sehr heterogenen Markt erkennen; gezahlt wurden Preise von 20.000 € bis 2.850.000 €. Der Grund für diese große Preisspanne ist sicher hauptsächlich der Größe der Objekte zuzuschreiben, jedoch waren auch noch weitere Abhängigkeiten festzustellen. Weit unter den Sachwerten wurden Objekte gehandelt, wenn eine Fabrik bzw. Werkstatt den Produktionsbetrieb eingestellt hatte oder in Konkurs gegangen war. Dies wird sicherlich darin begründet sein, dass jede Fabrikanlage für einen besonderen Produktionsprozess eingerichtet ist und nicht ohne weiteres von anderen Betrieben übernommen werden kann.

Demgegenüber sind bei Gewerbeimmobilien mit einem laufenden, intakten Betrieb weitaus höhere Preise festzustellen. In welchem Verhältnis diese Preise zum Sachwert stehen, ist nicht weiter untersucht worden, weil eine Ausweisung des im Kaufpreis enthaltenden Betriebsvermögens bei den überwiegenden Kauffällen nicht möglich ist. Abschließend lässt sich feststellen, dass die Marktgängigkeit einer Gewerbeimmobilie in sehr hohem Maße von der Größe und den weiteren Nutzungsmöglichkeiten abhängig ist.

## 6.6.3 Preisentwicklung

### Industrie- und Produktionsimmobilien

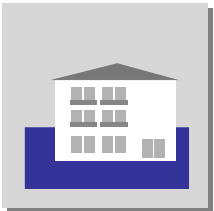
Hinsichtlich des Umsatzvolumens sind in den letzten Jahren kaum Unterschiede festzustellen. Mit der zunehmenden Professionalität der Branchenteilnehmer steigen auch die Ansprüche, die an eine Gewerbeimmobilie gestellt werden. Dieses führt zu unterschiedlichen Preisentwicklungen auf diesem Teilmarkt. So sind Gewerbeimmobilien in gängiger Größe und Ausstattung nach wie vor am Markt gut zu platzieren. Ein Preisverfall ist bei solchen Objekten zu verzeichnen, die nicht diesen Anforderungen gerecht werden. Eine einheitliche zutreffende Aussage zur Preisentwicklung kann aufgrund des sehr heterogenen Marktes nicht getroffen werden.

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum ist die Bezeichnung für Eigentum an einzelnen Wohnungen (Wohnungseigentum) oder gewerblich genutzten Räumen (Teileigentum) in einem Gebäude. Wohnungseigentum wird begründet bei der Errichtung einer Wohnanlage zur Schaffung von Eigentumswohnungen. Hierbei wird ein Grundstück aufgrund der Teilungserklärung oder durch Teilungsvertrag in Miteigentumsanteile aufgeteilt und diesen das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und ggf. Keller- oder Speicherräumen zugeordnet. Möglich ist weiterhin die Einräumung eines Sondernutzungsrechts, beispielsweise an einer Gartenfläche oder einem Kfz-Stellplatz.

Im Gegensatz dazu kann Teileigentum nur an Räumlichkeiten entstehen, die nicht zu Wohnzwecken dienen. Einige Beispiele für Teileigentum: Gewerbliche Räume wie Praxisräume, Ladengeschäfte, Garagen, Tiefgaragen-Stellplätze usw..

### 7.1 Wohnungseigentum



Eigentumswohnungen lassen sich über den Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche unter Beachtung von Wohnungsgröße, -alter und -ausstattung relativ gut miteinander vergleichen. Die guten Vergleichsmöglichkeiten haben dazu geführt, dass Eigentumswohnungen auf dem Markt sowohl mit ihrem Gesamtpreis als auch mit dem relativen Kaufpreis €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten werden. Aufgrund der Kaufpreisuntersuchungen ergeben sich folgende wesentliche wertbeeinflussende Kriterien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Wohnungseigentum:

- Lage und Umfeld
- Größe der Wohnfläche
- Zeitpunkt des Verkaufs
- Ausstattung
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- Baulicher Zustand des Gebäudes

Wohnungseigentum kann auch bei der Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern begründet werden, wenn eine Realteilung nicht möglich ist. Diese Kauffälle sind in den Umsatzzahlen enthalten, jedoch bei der Berechnung des Preisniveaus und der Preisentwicklung unberücksichtigt geblieben.

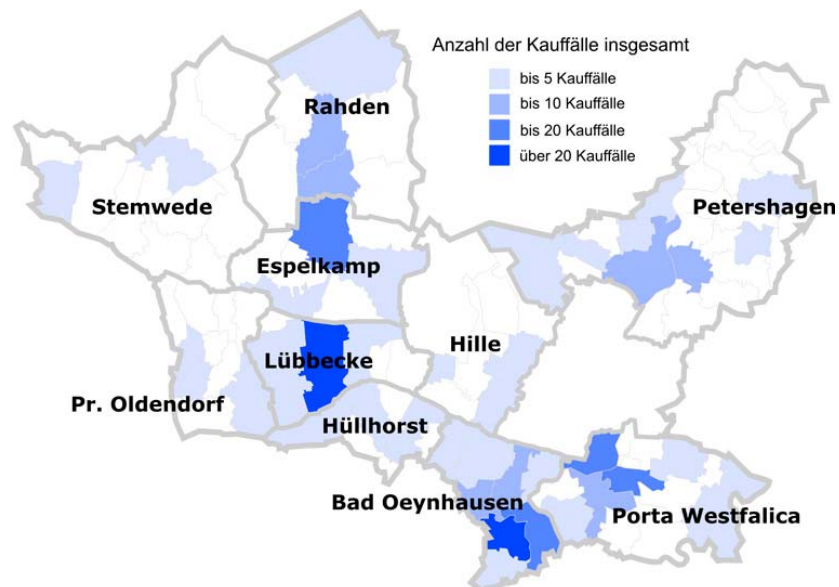
### 7.1.1 Umsatz

#### Übersicht Kauffälle Wohnungseigentum Städte und Gemeinden

	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz	
	Neubau, Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung	insgesamt	Mio €
Bad Oeynhausen	10	86	7	103	8,73
Espelkamp	3	14	-	17	1,28
Hille	2	1	-	3	0,23
Hüllhorst	3	4	-	7	0,64
Lübbecke	10	25	1	36	3,63
Petershagen	10	6	-	16	1,42
Porta Westfalica	10	23	4	37	3,91
Pr. Oldendorf	5	2	-	7	0,49
Rahden	1	13	-	14	1,18
Stemwede	3	-	-	3	0,32
<b>insgesamt</b>	<b>57</b>	<b>174</b>	<b>12</b>	<b>243</b>	<b>21,83</b>

Abb. 42

#### Lage der Kauffälle Wohnungseigentum Städte und Gemeinden



Orientierungshilfe siehe Anlage 4

Abb. 43

## Kauffälle Wohnungseigentum 2000-2005

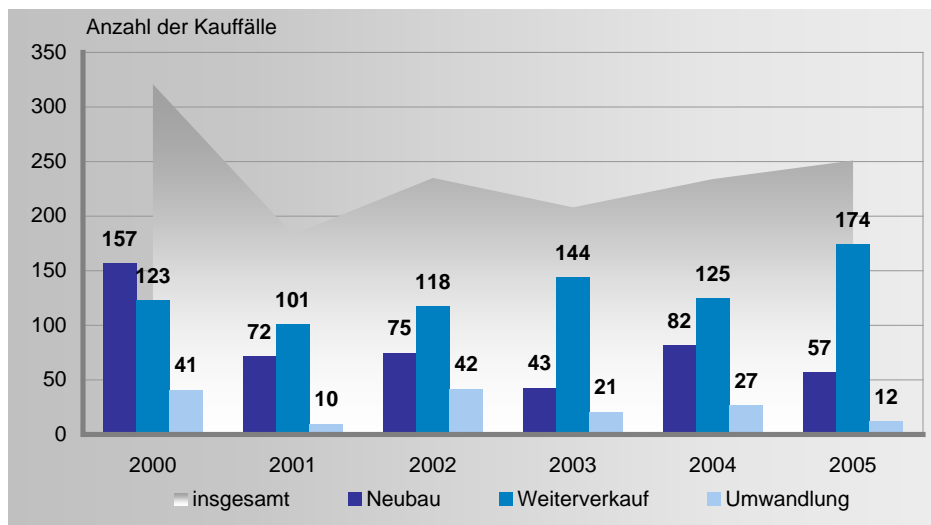


Abb. 44

### 7.1.2 Preisniveau

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum sind nur Kauffälle in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> in gebietstypischen Wohnlagen zugrunde gelegt worden. Weitere Merkmale, die der Auswertung zugrunde liegen: neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand (d.h. die Wohnung ist nicht durchgreifend modernisiert), einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrestypische Objekte klassifiziert sind. **In der überwiegenden Anzahl der Kauffälle waren Garagen oder Stellplätze im Gesamtpreis enthalten und sind deshalb bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einbezogen worden.** Wohnungseigentum in betreuten Seniorenwohnanlagen ist unberücksichtigt geblieben, da hier besondere Ausstattungen für betreutes und barrierefreies Wohnen vorhanden sind. Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung unvermietet veräußert wurde.

Die durchschnittlichen Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von Wohnungseigentum in mittleren bis guten Wohnlagen in den Städten und Gemeinden, unterteilt nach Erst- und Weiterverkäufen sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisgefüge sind zusammengefasst worden.

Die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum liegen regional auf unterschiedlichem Niveau. Neu erstellte Eigentumswohnungen sind nur in Lübbecke und Bad Oeynhausen veräußert worden. Der höchste Preis pro Quadratmeter Wohnfläche bei Erstverkäufen wurde in Lübbecke mit 1.820 € erzielt, während 1.519 € als niedrigster Preis in Bad Oeynhausen registriert wurde. Eigentumswohnungen in betreuten Seniorenwohnanlagen liegen in der Regel über den durchschnittlichen ortsüblichen Preisen. Betrachtet man Wohnungseigentum vom Gesamtpreis, dann kostet eine neuerrichtete Eigentumswohnung im Durchschnitt 140.000 € bei einer mittleren Wohnungsgröße von 85 m<sup>2</sup>.

## Durchschnittspreise Städte und Gemeinden

€/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Erst- verkäufe	Weiterverkäufe	
	2003 - 2005	1990-2002	vor 1990
Bad Oeynhausen	1.450	1.300	1.000
Lübbecke	1.700	1.300	950
Espelkamp, Hille, Hüllhorst, Petershagen, Porta Westfalica, Pr. Oldendorf, Rahden	1.400	1.100	800
<b>Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)</b>	<b>1.600</b>	<b>1.200</b>	<b>900</b>

Abb. 45

### 7.1.3 Preisentwicklung

Wenn auch bei neuerrichteten Wohnungseigentum ein Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen war, ist doch im Durchschnitt gesehen die Nachfrage nach Wohnungseigentum seit 2001 unverändert geblieben. In den einzelnen Städten und Gemeinden gab es leichte Preisverschiebungen in den Baujahresgruppen, die aber keine tendenzielle Entwicklung erkennen lassen. Insgesamt gesehen liegen die Preise für Wohnungseigentum auf dem Vorjahresniveau.

### 7.2 Teileigentum

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen können keine Angaben gemacht werden. Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss nur acht Vertragsvorgänge über übermittelt worden.



## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwerte für Grundstücke einer Zone (Richtwertgebiet), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- u. Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück).

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten gehört zu den wesentlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse. Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB § 196) sowie die Gutachterausschussverordnung (GAVO). Im Kreis Minden-Lübbecke werden vom Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden Jahres Bodenrichtwerte ermittelt. Die georeferenzierten Bodenrichtwerte werden in Verbindung mit der Kreiskarte (1:50.000) beschlossen und als amtliche Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Die Bodenrichtwertkarten im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke weisen für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen Bodenrichtwerte aus.

- Bodenrichtwertkarte für Bauflächen 'Westlicher Teilbereich'  
Stadt Lübbecke, Stadt Espelkamp, Stadt Pr. Oldendorf, Stadt Rahden, Gemeinde Hüllhorst, Gemeinde Stemwede
- Bodenrichtwertkarte für Bauflächen 'Östlicher Teilbereich'  
Stadt Bad Oeynhausen, Stadt Porta Westfalica, Stadt Petershagen, Gemeinde Hille
- Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen  
(Kreis Minden-Lübbecke ohne Stadt Minden)

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können die analogen Bodenrichtwertkarten (auch auf CD-ROM) sowie der Datensatz erworben werden, letzterer auch beim Geodatenzentrum des Landesvermessungsamtes NRW. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

## 8.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte

Grundlage der Bodenrichtwertermittlung ist die gesetzliche Kaufpreissammlung. Der Gutachterausschuss erhält eine Ausfertigung von jedem Kaufvertrag über Grundstücke. Kaufpreise für Grundstücke sind von zahlreichen Einflüssen abhängig. Dies sind im Wesentlichen

bei Baulandflächen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- planungsrechtliche Merkmale
- Grundstücksgestaltung (Grundstückstiefe und Grundstücksbreite)
- Grundstücksgröße
- Bodenbeschaffenheit
- Erschließungszustand

bei landwirtschaftlich genutzten Flächen:

- Zuwegung
- Lage
- Bodenbeschaffenheit, Bodengüte
- Grundstückszuschnitt
- Grundstücksgröße

Um aus der Vielzahl der inhomogenen Grundstückskaufpreise Bodenrichtwerte ableiten zu können, ist das Gebiet des Kreises Minden-Lübbecke in Bereiche (Bodenrichtwertgebiete) aufgeteilt worden, in denen für eine Mehrheit der Grundstücke die beschriebenen Merkmale nicht allzu unterschiedlich sind. Innerhalb dieser Bodenrichtwertgebiete wird dann ein fiktives Grundstück mit durchschnittlichen gebietstypischen Eigenschaften definiert, auf das sich die aus den einzelnen Kaufpreisen abzuleitenden Bodenrichtwerte beziehen. Der Bodenrichtwert ist also ein Normierungsakt: aus Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke mit individuellen Eigenschaften wird mit Mitteln der Statistik unter Einbeziehung der Markterfahrung der Mitglieder des Gutachterausschusses ein Bodenrichtwert abgeleitet, der sich auf ein fiktives Grundstück mit genormten Eigenschaften bezieht. Umgekehrt kann der Verkehrswert für ein Grundstück mit individuellen Eigenschaften nicht einfach mit dem Bodenrichtwert gleichgesetzt werden. Der Bodenrichtwert kann vielmehr nur als Grundlage für die Herleitung des Grundstückswertes herangezogen werden.

Die Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten werden mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

### 8.3 Bodenrichtwerte für Bauland Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte für Baulandflächen

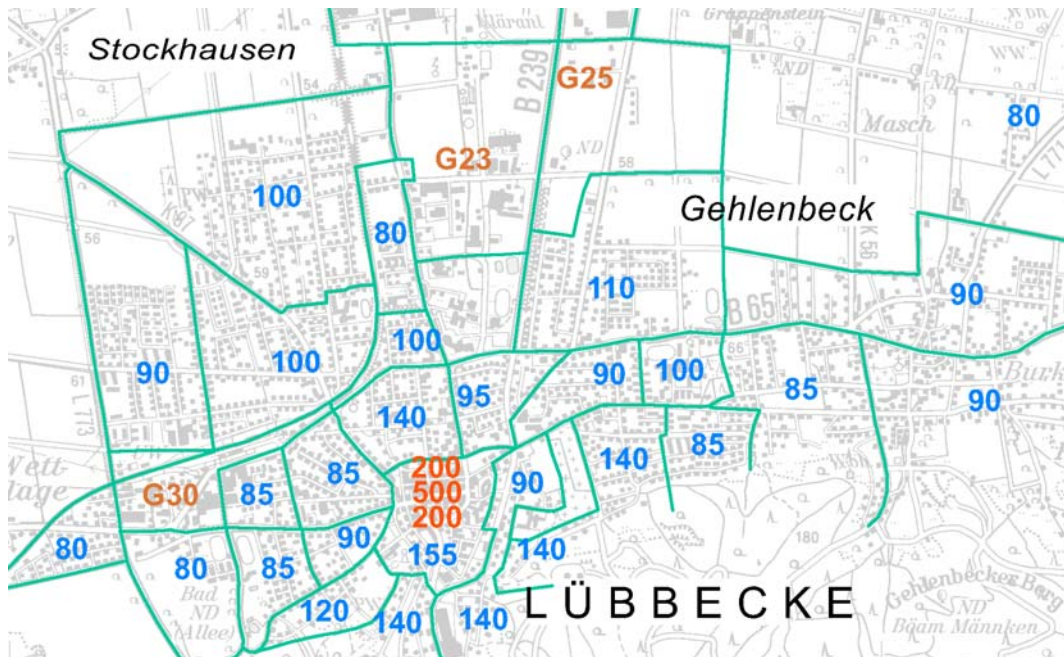


Abb. 46

#### 8.3.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland

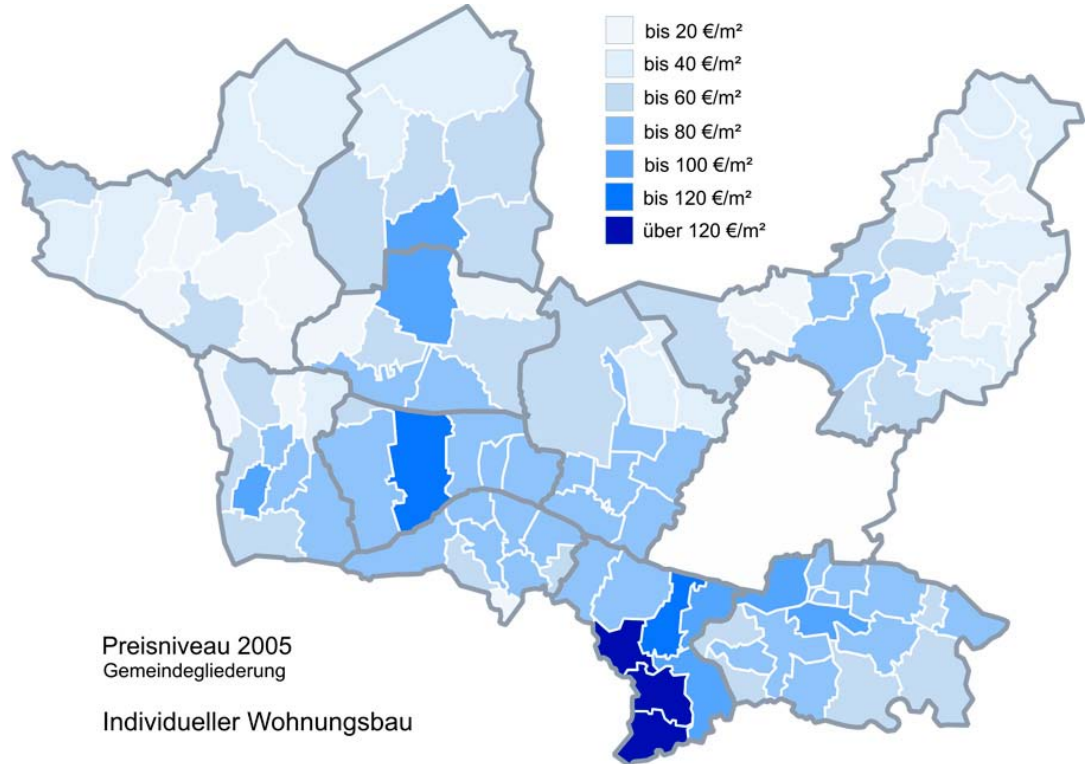
##### Durchschnittliche Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (mit Erschließung)

	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Bad Oeynhausen	140	105	60
Espelkamp	80	70	45
Hille	75	60	40
Hüllhorst	80	70	35
Lübbecke	115	85	30
Petershagen	75	45	20
Porta Westfalica	90	65	50
Preußisch Oldendorf	80	55	20
Rahden	80	60	35
Stemwede	50	35	15

Abb. 47

**Preisniveau  
Gemarkungsgliederung**

Einen Überblick über das Bodenpreisniveau im Kreis Minden-Lübbecke gibt die folgende Übersichtskarte. Dargestellt ist der Durchschnitt aller Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bezogen auf Gemarkungen.



Preisniveau 2005  
Gemeindegliederung  
Individueller Wohnungsbau

Orientierungshilfe siehe Anlage 4

Abb. 48

**Durchschnittliche Bodenrichtwerte  
für gewerblich nutzbare Baugrundstücke (mit Erschließung)  
ohne "tertiäre Nutzung"**

	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Bad Oeynhausen	28	19	-
Espelkamp	19	-	-
Hille	18	15	-
Hüllhorst	25	-	-
Lübbecke	23	15	-
Petershagen	22	-	-
Porta Westfalica	27	10	-
Preußisch Oldendorf	23	18	-
Rahden	16	10	-
Stemwede	-	7*	-

\*ohne Erschließung

Abb. 49

## 8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen

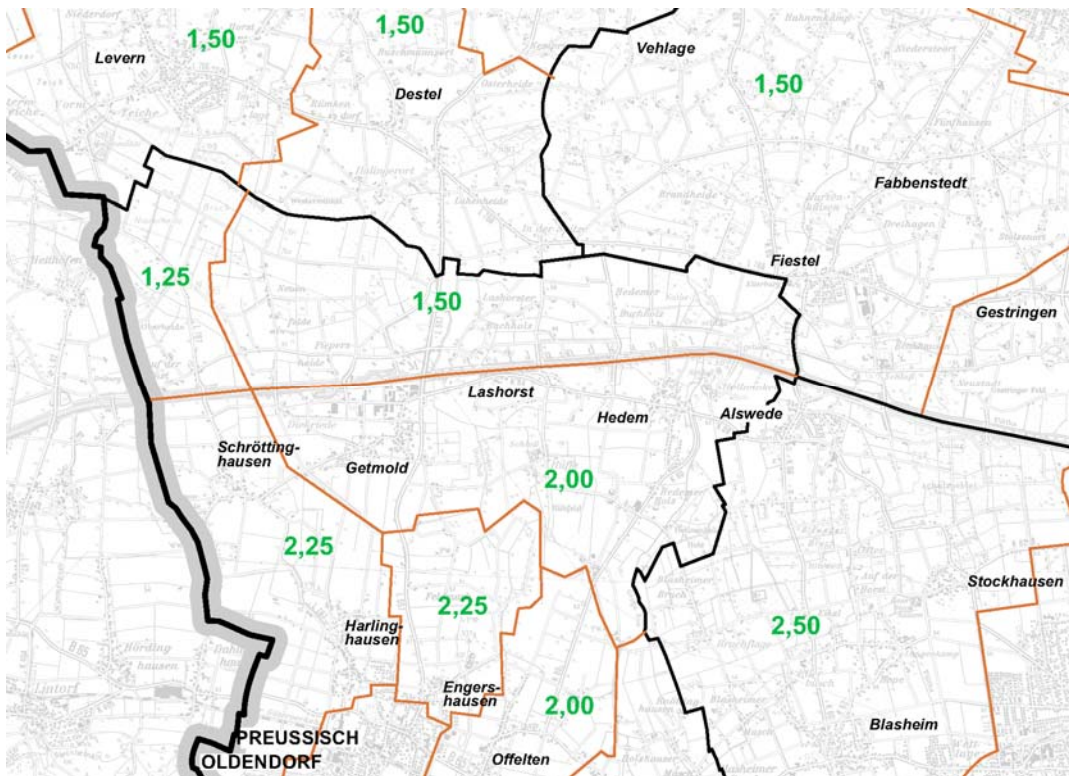


Abb. 50

### 8.4.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

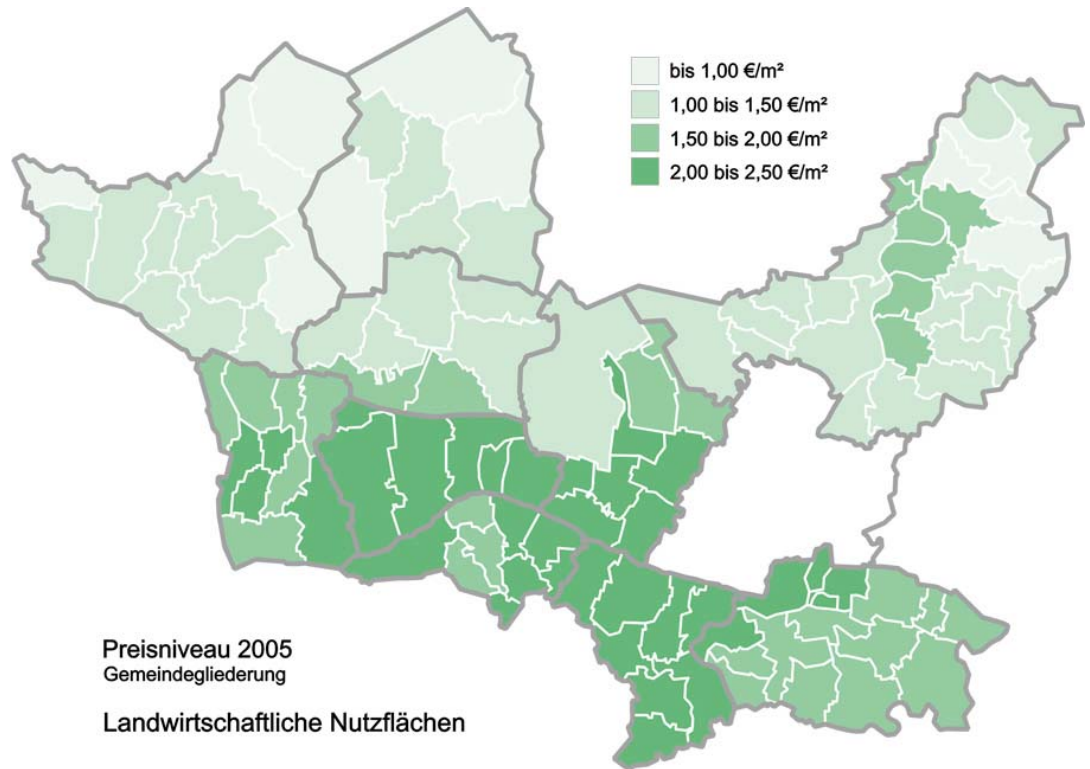
#### Durchschnittliche Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke (Acker / Grünland)

	€/m <sup>2</sup>
Bad Oeynhausen	2,25
Espelkamp	1,45
Hille	1,80
Hüllhorst	2,20
Lübbecke	2,40
Petershagen	1,30
Porta Westfalica	2,15
Preußisch Oldendorf	2,05
Rahden	1,20
Stemwede	1,30

Abb. 51

## Preisniveau Gemarkungsgliederung

Einen Überblick über das Bodenpreisniveau im Kreis Minden-Lübbecke gibt die folgende Übersichtskarte. Dargestellt ist der Durchschnitt der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen bezogen auf Gemarkungen.



Orientierungshilfe siehe Anlage 4

Abb. 52

### 8.5 Bodenrichtwerte online

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein- Westfalen in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt NRW an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) können Bodenrichtwerte und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben. Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

#### Internetseite zur Auswahl von Bodenrichtwerten

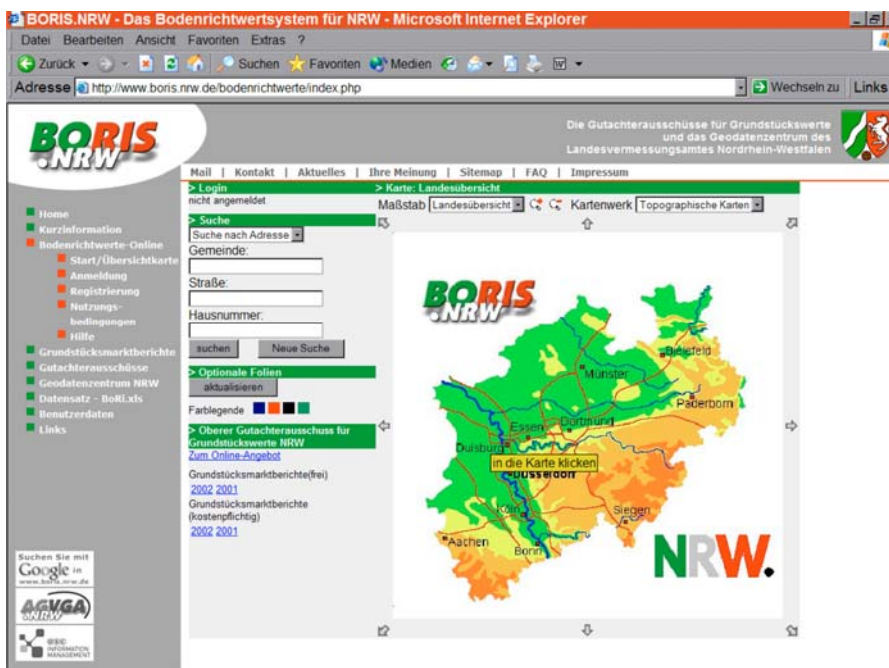


Abb. 53

## 9. Erforderliche Daten

Die Gutachterausschüsse haben nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Für den Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) hat der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren ermittelt.

### 9.1 Liegenschaftszinssätze

Der Erwerb sowie die Veräußerung von Gebäuden, die dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung dienen, werden im wesentlichen von wirtschaftlichen Aspekten und Renditeüberlegungen geprägt. Der Wert dieser Objekte ist also von der zu erzielenden Mieteinnahme abhängig. Die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals spiegelt sich im Liegenschaftszins wider. Dieser wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften vom Kapitalmarktzins ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.



Die zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze herangezogenen Erwerbsvorgänge entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Beeinflussung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse. Des Weiteren sind bei der Selektion folgende Eigenschaften der Kauffälle zu Grunde gelegt bzw. bei der Auswertung unterstellt worden:

- Kauffälle aus den Jahren 2004 und 2005
- Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten gemäß § 18 WertV
- Erschließungsbeitragsfreier Bodenwertansatz, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß §16 Abs. 4 WertV unter Berücksichtigung einer nach dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ermittelten Gesamtnutzungsdauer (nicht unter 25 Jahre)
- bei Eigentumswohnungen wurden nur Weiterverkäufe berücksichtigt

### Liegenschaftszinssätze im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)

Gebäudeart		Liegenschafts- zinssatz*
Wohnen	Eigentumswohnungen	3,5
	Zweifamilienhäuser	3,0
	Drei- und Mehrfamilienhäuser	4,5
Gewerbe	Gewerbe- und Industrieobjekte	7,5

\* Bei einigen Gebäudearten sind fundierte Auswertungen u.a. aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Kauffällen nur eingeschränkt möglich. Deshalb sind auch Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse einbezogen worden.

Abb. 54

### Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)

Die Einordnung innerhalb der Bandbreiten ist unter Berücksichtigung der nachfolgenden Anmerkungen (Zu- oder Abschläge) vorzunehmen.

	1%	1,5%	2%	2,5%	3%	3,5%	4%	4,5%	5%	5,5%	6%	6,5%	7%	7,5%	8,0%
Wohnen					Eigentumswohnungen										
				Zweifamilienhäuser											
					Drei- u. Mehrfamilienhäuser										
Gemischt								Wohnen und Gewerbe							
Gewerbe												Gewerbe- und Industrieobjekte			


 Angaben statistisch nicht gesichert

Abb. 55

### Zu- oder Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes

niedriger Liegenschaftszins	höherer Liegenschaftszins
<b>Wohnnutzung (Häuser):</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haus sehr groß</li> <li>- Haus sehr individuell</li> <li>- Haus sehr aufwändig ausgestattet</li> <li>- Haus sehr neu</li> <li>- Eigennutzung steht eindeutig im Vordergrund</li> <li>- je weniger Wohneinheiten im Haus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- langfristiger Mietvertrag besteht</li> <li>- das Haus alt/sehr alt ist</li> <li>- Modernisierungsbedarf besteht</li> <li>- die Wohnlage eher mäßig ist</li> <li>- die Kapitalanlage eindeutig im Vordergrund steht</li> <li>- je mehr Wohneinheiten im Haus</li> </ul>
<b>Gewerbe-, Industrie- und Mischnutzung:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- je größer der Anteil der Wohnnutzung</li> <li>- je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist</li> <li>- je neuer die Baulichkeiten sind (lange Restnutzung)</li> <li>- je funktionaler die Baulichkeiten sind</li> <li>- je kleiner die Immobilie ist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- je kleiner der Anteil der Wohnnutzung</li> <li>- je wahrscheinlicher die Kapitalanlage ist</li> <li>- je älter die Baulichkeiten sind (kurze Restnutzungsdauer)</li> <li>- je individueller die Baulichkeiten sind</li> <li>- je größer die Immobilie ist</li> </ul>

Abb. 56

## 9.2 Marktanpassungsfaktoren

Ein- und Zweifamilienhäuser werden normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt; der Erwerb dient in der Regel der Eigennutzung. Folglich wird auch der Verkehrswert für derartige Objekte in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage sowie den objekttypischen Besonderheiten bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors wird in der Weise bestimmt, dass die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt werden. Die so aus der Kaufpreissammlung ermittelten Daten sind in den folgenden Diagrammen wiedergegeben. Dargestellt sind die durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren für ortsübliche massive Wohngebäude (individueller Wohnungsbau) ohne überdurchschnittliche Baumängel oder Bauschäden. Die Berechnungen der Sachwerte sind nach NHK 2000 erfolgt. Hierbei sind die folgenden Faktoren zu Grunde gelegt worden:

- Baukostenindex Land NRW (2000 = 100)
- Regionalfaktor im Kreis Minden-Lübbecke = 0,9\*
- Alterswertminderung nach Ross
- Gesamtnutzungsdauer i.d.R. 80 Jahre
- Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen als pauschaler Wertansatz

\* Der Regionalfaktor ist aus Untersuchungen des Gutachterausschusses abgeleitet worden.

### Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Stadt- und Ortslagen

Baujahr 1995 bis 2004

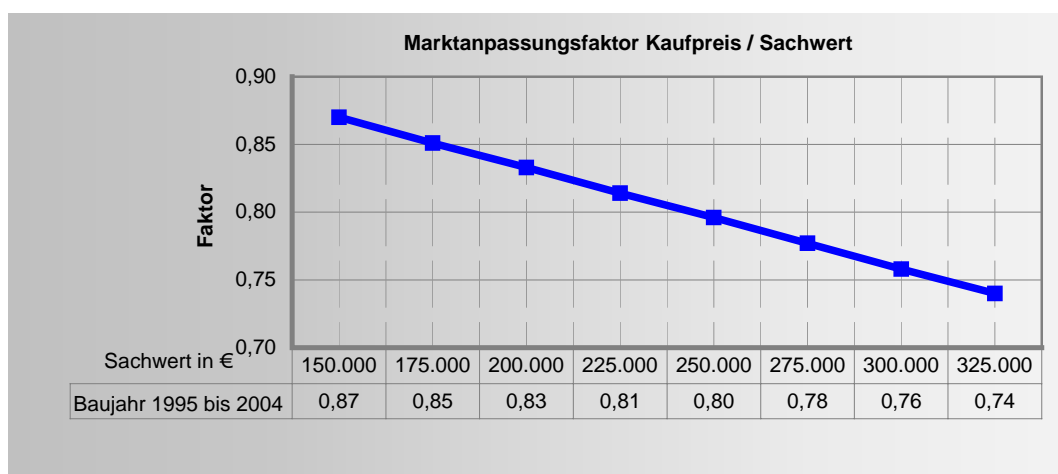


Abb. 57

**Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
Stadt- und Ortslagen  
Baujahr 1975 bis 1994**

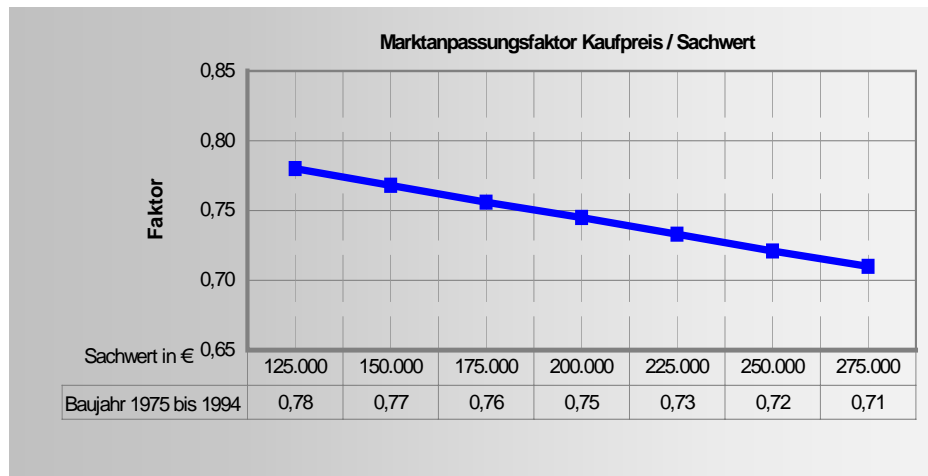


Abb. 58

**Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
Stadt- und Ortslagen  
Baujahr 1950 bis 1974**

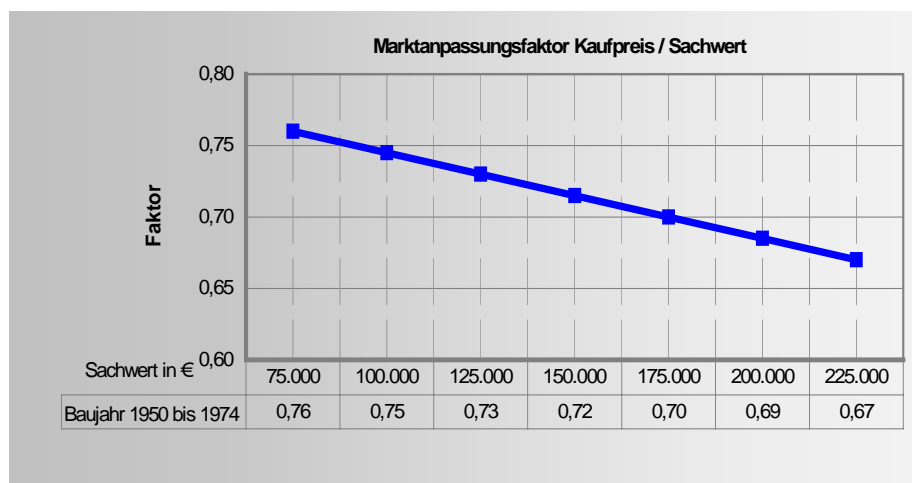


Abb. 59



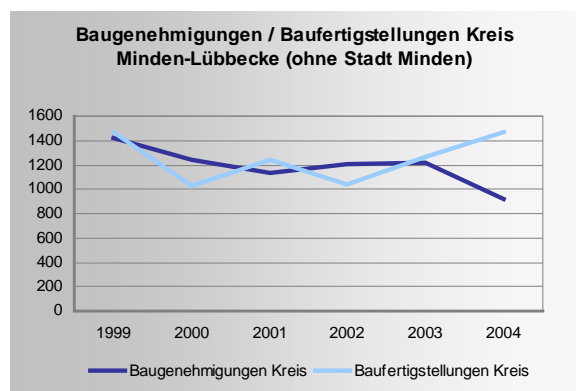
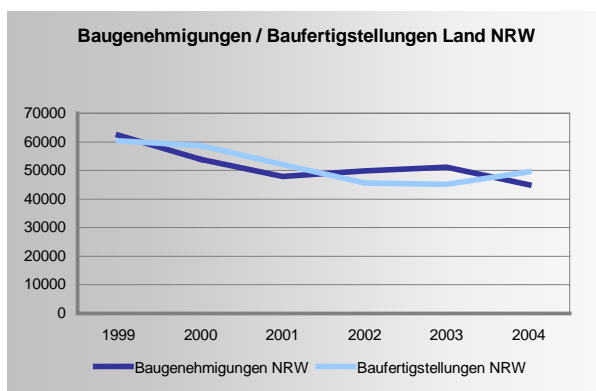
## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Das Marktgeschehen unterliegt einer Vielzahl unterschiedlicher Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Abbildungen ist die zeitliche Entwicklung der Bautätigkeit auf überregionaler sowie auf Kreisebene dargestellt.

### 10.1 Entwicklung der Bautätigkeit

**Baugenehmigungen / Baufertigstellungen  
NRW / Kreis Minden-Lübbecke**

**Wohnungsbau 1999 bis 2004**



Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Abb. 60/61

### Baugenehmigungen - Wohnungsbau 1999 bis 2004 Städte und Gemeinden

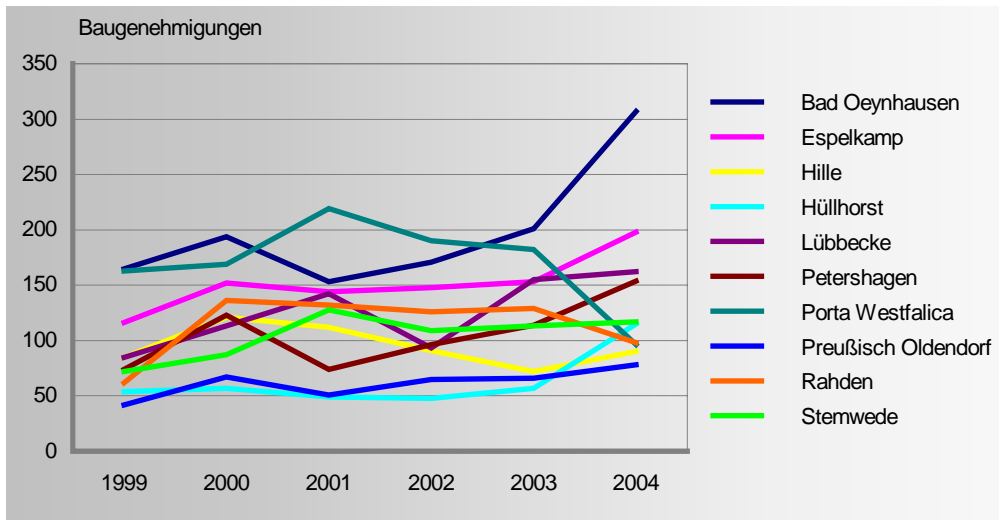


Abb. 62

Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

### Baufertigstellungen - Wohnungsbau 1999 bis 2004 Städte und Gemeinden

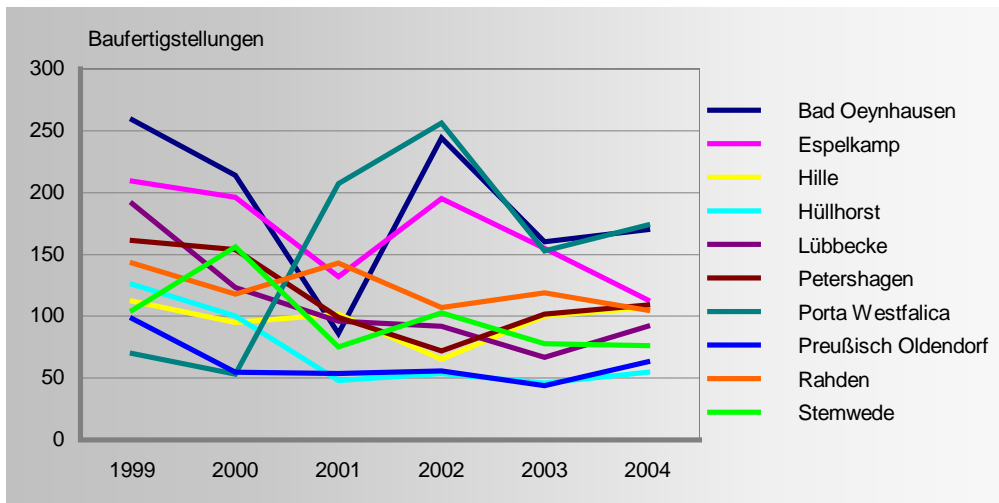


Abb. 63

Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

## 11. Mieten

### 11.1 Mietpreisübersicht für Wohnungen

Die abgebildete Mietpreisübersicht ist abgeleitet

- aus den Mietspiegeln der Städte und Gemeinden sowie des Deutschen Mieterbundes,
- den aktuellen Mietangeboten in der örtlichen Presse
- sowie eigenen Auswertungen
- in Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft

und bezieht sich auf frei finanzierte Wohnungen ohne öffentliche Förderung.

Die Mietwerte wurden vom Gutachterausschuss zur internen Verwendung (Wertermittlung und Auswertung von Ertragswertobjekten) ermittelt. Aufgelistet sind jeweils die Mittelwerte pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich, von denen im Einzelfall nach oben wie nach unten abgewichen werden kann. Die angegebenen Mietwerte sind unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Sie dienen lediglich als Orientierungshilfe. Für detaillierte Angaben sind die örtlichen Mietspiegel heranzuziehen.



mittlere bis gute Wohnlage	Baujahre vor 1970	Baujahre bis 1990	Baujahre ab 1990
Bad Oeynhausen	4,10	4,90	5,50
Espelkamp	3,40	4,90	5,40
Hille	3,40	4,20	4,90
Hüllhorst	3,40	4,70	5,40
Lübbecke	4,00	4,80	5,50
Petershagen	3,90	4,40	5,20
Porta Westfalica	3,70	4,40	5,00
Pr. Oldendorf	3,40	4,50	5,10
Rahden	3,40	4,40	5,00
Stemwede	3,40	4,30	4,80

Abb. 64

### Hinweise zur Mietpreisübersicht

- Die angegebenen monatlichen Mietwerte sind Grundmieten (Nettokaltmieten) ohne Nebenkosten bzw. Betriebskosten.
- Bezüglich der Wohnlage ist ein Durchschnittswert aus mittlerer und guter Lage gebildet worden, der bei Anwendung der Tabelle entsprechend den Abweichungen mit Zu- oder Abschlägen zu versehen ist.
- Die Mietwerte beziehen sich auf einen normalen Standard einer abgeschlossenen Wohnung mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC bei einer Durchschnittsgröße von 75 m<sup>2</sup>. Abweichungen in der Beschaffenheit, der Ausstattung oder Größe der Wohnung bewirken Zu- oder Abschläge vom angegebenen Mietwert.
- Bei vollmodernisierten Altbauten ist das Jahr der Vollmodernisierung als Baujahr anzuhalt. Eine Vollmodernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit im Wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.
- Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Berechnungsgrundlage der Wohnfläche ist die Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung).
- Zusatzräume sind bis auf Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten. Die Mietwerte für Garagen betragen 25 bis 30 €/Monat.
- Für Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements sind die Mietwerte nur bedingt anwendbar.

## 11.2 Mietpreise für gewerbliche Objekte

Das Mietpreisniveau gewerblich genutzter Objekte ist vom Gutachterausschuss nicht untersucht worden. Die u.a. Mietpreise sind von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen in Bielefeld auf Basis eigener Erhebungen und Informationen des Ringes Deutscher Makler (Bezirksverband Ostwestfalen/Lippe e.V.) herausgegeben worden.

Die Daten können auch im Internet unter [www.bielefeld.ihk.de](http://www.bielefeld.ihk.de) eingesehen werden.

Stand Juni 2005	Geschäftslage			Gewerbe	
	1a- Lage €/m <sup>2</sup>	1b- Lage €/m <sup>2</sup>	2a- 2b- Lage €/m <sup>2</sup>	Büroräume €/m <sup>2</sup>	Gewerberäume (Lager/Produktion) €/m <sup>2</sup>
Bad Oeynhausen	18,00 bis 24,00	11,00 bis 16,00	5,00 bis 7,00	5,00 bis 8,00	2,00 bis 3,50
Espelkamp	8,00 bis 10,00	6,00 bis 8,00	5,00 bis 6,00	5,00 bis 6,00	2,50 bis 3,00
Hille	6,00 bis 9,00	4,00 bis 6,00	4,00 bis 6,00	4,00 bis 6,00	1,50 bis 3,00
Hüllhorst	5,00 bis 8,00	5,00 bis 6,00	4,00 bis 5,00	4,00 bis 5,00	2,00 bis 3,00
Lübbecke	12,00 bis 19,00	6,00 bis 10,00	5,00 bis 6,00	4,00 bis 7,00	2,00 bis 3,50
Petershagen	7,00 bis 10,00	6,00 bis 8,00	5,00 bis 7,00	5,00 bis 7,00	2,00 bis 3,00
Porta Westfalica	8,00 bis 11,00	6,00 bis 9,00	5,00 bis 7,00	5,00 bis 7,00	2,00 bis 3,50
Pr. Oldendorf	5,00 bis 8,00	4,00 bis 5,00	4,00 bis 5,00	4,00 bis 5,00	2,00 bis 3,00
Rahden	7,00 bis 10,00	6,00 bis 8,00	4,00 bis 7,00	4,00 bis 6,00	2,00 bis 3,00
Stemwede	5,00 bis 6,00	4,00 bis 5,00	4,00 bis 5,00	4,00 bis 5,00	2,00 bis 3,00

Datenquelle: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

Abb. 65

### Hinweise der Industrie- und Handelskammer zur Mietwertübersicht

Die Übersichten enthalten lediglich Eckwerte, die als Orientierungshilfen dienen sollen. Neben der Größe der Verkaufsstelle hat auch die individuelle Ausstattung des Objektes preisbildende Bedeutung. Daneben sind wirtschaftliche und strukturelle Kriterien wie Branche, Konkurrenzsituation und Standort zu berücksichtigen. Abweichungen bis zu 50% der Eckwerte sind im Einzelfall durchaus möglich, in Fußgängerzonen sogar noch darüber hinaus. Bei den aufgeführten Daten bleiben Nebenkosten und Mehrwertsteuer unberücksichtigt.

## 12. Sonstige Angaben

### 12.1 Strukturdaten

#### Flächennutzung im Kreis Minden-Lübbecke

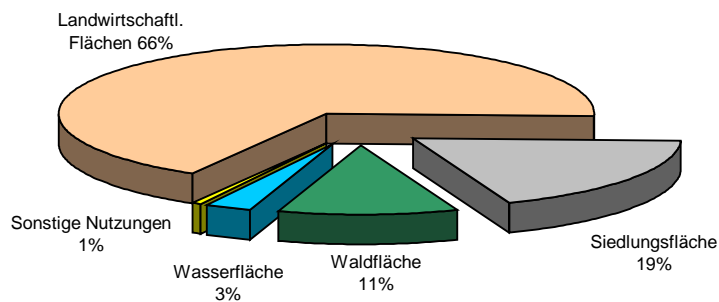


Abb. 66

#### Einwohnerverteilung nach Gemeinden

Stand 31.12.2004	31. Dezember 1990		31. Dezember 2003		30. Juni 2004	
	insges.	darunter Frauen	insges.	darunter Frauen	insges.	darunter Frauen
Bad Oeynhausen	46 475	24 597	49 628	26 100	49 540	26 028
Espelkamp	26 101	13 450	26 568	13 533	26 411	13 461
Hille	14 727	7 497	16 584	8 362	16 538	8 335
Hüllhorst	11 747	5 971	13 719	6 939	13 681	6 918
Lübbecke	23 695	12 578	26 318	13 662	26 295	13 628
Petershagen	24 543	12 492	27 091	13 684	27 077	13 720
Porta Westfalica	35 061	18 055	36 338	18 477	36 362	18 464
Pr. Oldendorf	10 974	5 712	13 484	6 910	13 491	6 922
Rahden	14 109	7 173	16 055	8 074	16 043	8 074
Stemwede	13 194	6 613	14 558	7 257	14 518	7 234

Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Abb. 67

## Bevölkerungsdichte

Stand 31.12.2004	Einwohner insgesamt	Fläche in qkm	Bev.-Dichte EW/qkm
Bad Oeynhausen	49.628	64,80	766
Espelkamp	26.568	84,07	316
Hille	16.584	102,99	161
Hüllhorst	13.719	44,73	306
Lübbecke	26.318	65,04	404
Petershagen	27.091	212,11	127
Porta Westfalica	36.338	105,17	345
Pr. Oldendorf	13.484	69,34	194
Rahden	16.055	137,36	117
Stemwede	14.558	165,28	88

Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Abb. 68

## Altersstruktur

Stand 31.12.2004	Kreis Minden-Lübbecke		Ostwestf.- Lippe	Land NRW
	absolut	in %	in %	in %
unter 6 Jahren	19.551	6,0	6,2	5,7
von 6 bis unter 18 Jahren	47.236	14,6	14,4	13,4
von 18 bis unter 25 Jahren	25.066	7,8	8,2	7,8
von 25 bis unter 50 Jahren	113.065	35,0	36,0	36,7
von 50 bis unter 65 Jahren	55.467	17,2	17,0	18,2
65 Jahre und älter	62.905	19,5	18,3	18,2
insgesamt	323.290			

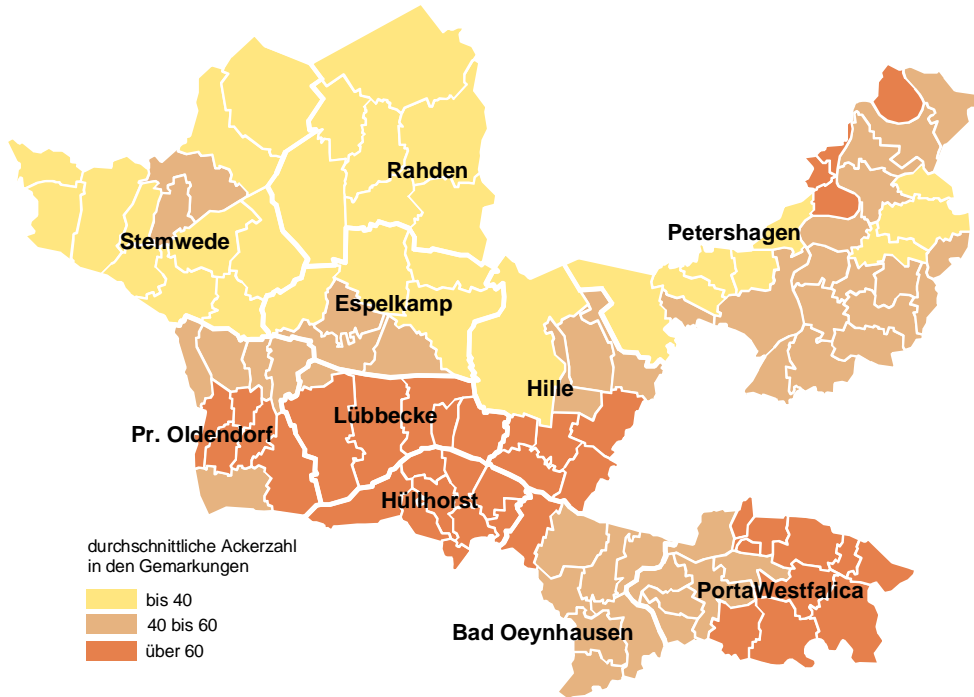
Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Abb. 69

## 12.2 Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen

### Durchschnittliche Bodengüte von Ackerflächen

Gemarkungsdarstellung

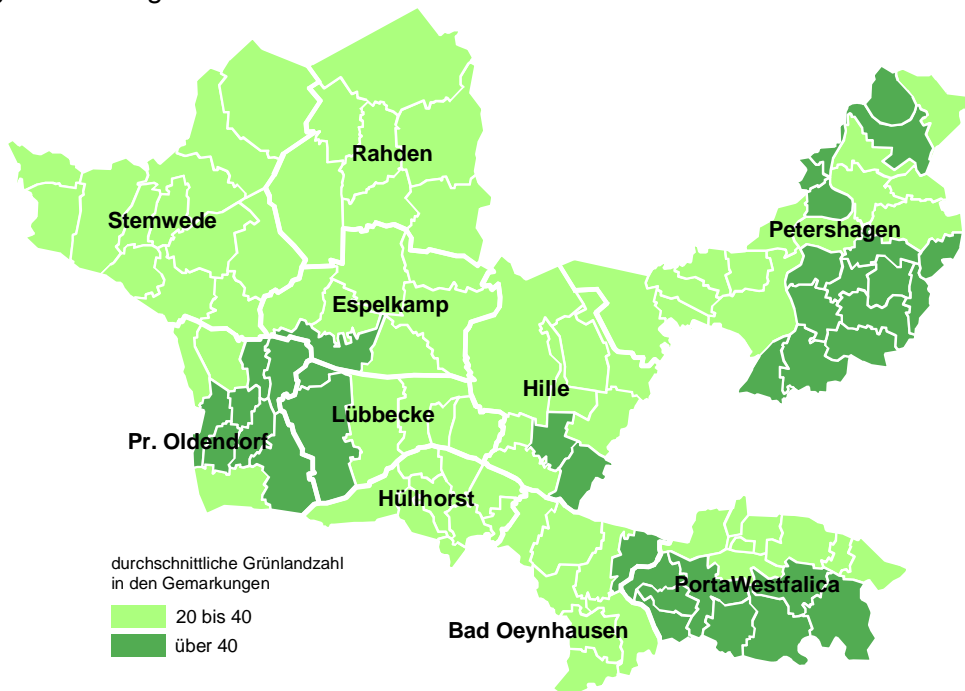


Orientierungshilfe siehe Anlage 4

Abb. 70

### Durchschnittliche Bodengüte von Grünlandflächen

Gemarkungsdarstellung



Orientierungshilfe siehe Anlage 4

Abb. 71

## **12.3 Mitglieder des Gutachterausschusses**

### **Vorsitzender**

Ltd. Kreisvermessungsdirektor Dipl.-Ing. Michael Beinert

### **Stellvertretender Vorsitzender**

Kreisvermessungsrat Dipl.-Ing. Ulrich Neitmann

### **Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter**

Marko Clauder, Geschäftsführer a.D. der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH

### **Ehrenamtliche Gutachter**

Dipl.-Ing. Thomas Fischer, Geschäftsführer der SGH Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft mbH Bad Oeynhausen

Achim Grube, Geschäftsführer der GBSL Bau- u. Siedlungsgen. Lübbecke eG

Dipl.-Ing. Friedhelm Krensing

Dipl.-Ing. Karl Lindstedt, Architekt

Dipl.-Ing. Rolf Möhle, Architekt

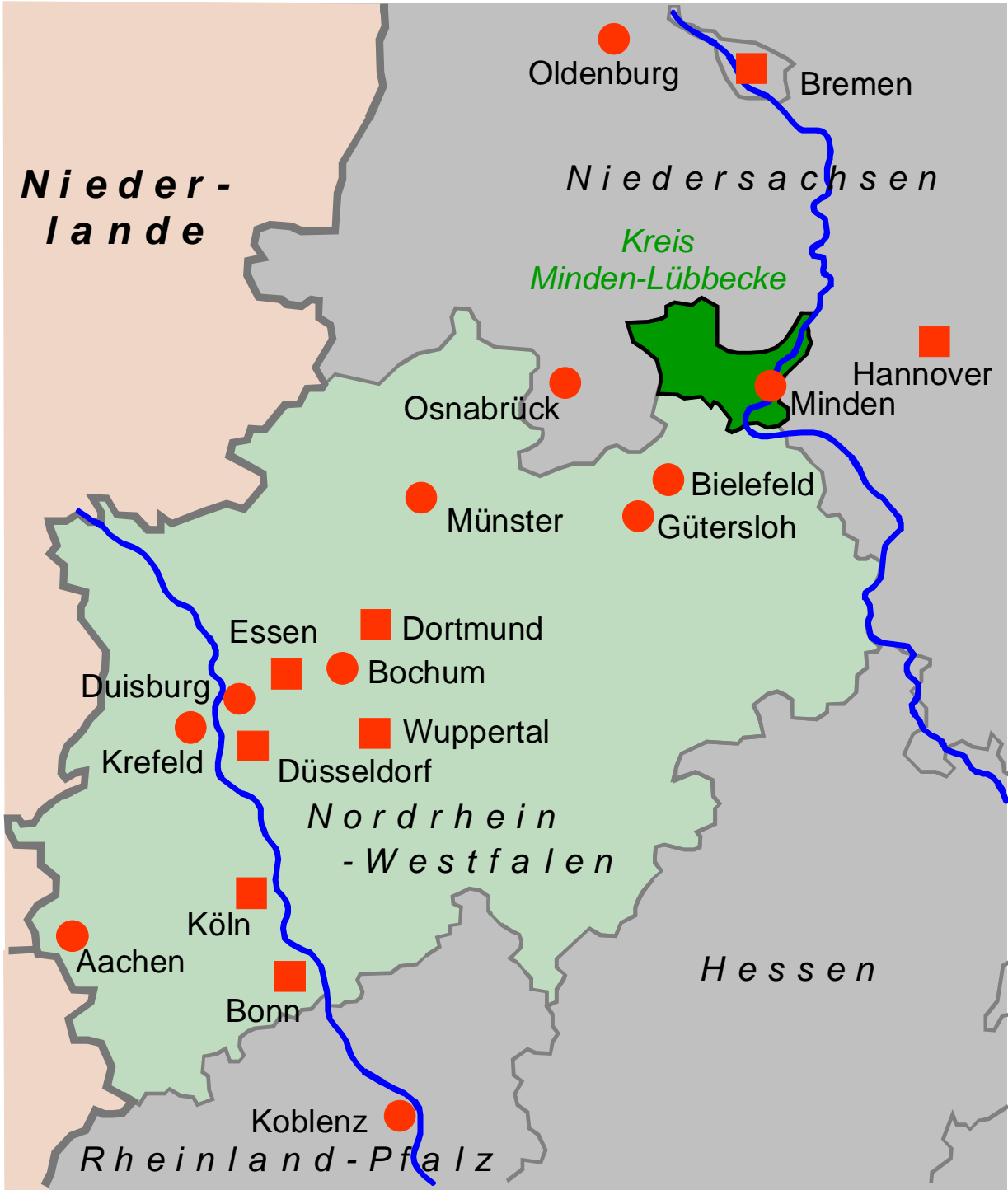
Friedrich Sander, Landwirtschaftlicher Sachverständiger

Dipl.-Ing. Norbert Skora, Architekt

## **Anlagen**

- 1 Übersichtskarte Nordrhein-Westfalen
- 2 Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses
- 3 Topografische Karte Kreis Minden-Lübbecke
- 4 Gemarkungsübersicht

Übersichtskarte Nordrhein-Westfalen





Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



**Topografische Karte Kreis Minden-Lübbecke**  
(Ausschnittvergrößerung aus der Übersichtskarte Nordrhein- Westfalen 1: 500 000)  
© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 1795/2005



Gemarkungsübersicht

