



Grundstücksmarktbericht 2024
für den Kreis Minden-Lübbecke
(ohne Stadt Minden)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Minden-Lübbecke
(ohne Stadt Minden)

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke

Geschäftsstelle

Portastraße 13

32423 Minden

Telefon

(0571) 807 – 26270 / 26271 / 26272

Fax

(0571) 807 – 30882

E-Mail

gutachterausschuss@minden-luebbecke.de

Internet

www.gars.nrw/minden-luebbecke

Telefonische Erreichbarkeit

Montag bis Donnerstag

8.00 – 12.30 Uhr und 13.30 bis 16.30 Uhr

Freitag

8.00 – 12.30 Uhr

persönliche Termine nach telefonischer Absprache

Druck

bruns-druckwelt.de

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 EUR je Exemplar (§ 2 der Kostenordnung in Verbindung mit Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Windmühle Nordhemmern © Winfried Hedrich;

Marktbrunnen Hausberge, Kreishaus Geschäftsstelle

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0". Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Eine Quellenangabe ist gewünscht.

Beispiel-Quellenvermerk:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Grundstücksmarktbericht 2024

ISSN: -

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	Unbebaute Grundstücke	14
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	15
3.2.2	Geschosswohnungsbau	16
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen	16
3.2.4	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	18
3.2.5	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
3.2.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	22
3.3	Bebaute Grundstücke	24
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	25
3.3.2	Doppelhaushälften	26
3.3.3	Reihenhäuser	26
3.3.4	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	27
3.3.5	Resthofstellen	28
3.3.6	Gewerblich genutzte Gebäude	29
3.4	Wohnungseigentum	30
3.5	Teileigentum	31
3.6	Erbbauerechte und Erbbaurechtsgrundstücke	32
3.7	Sonstige	32
4	Unbebaute Grundstücke	33
4.1	Individueller Wohnungsbau	33
4.2	Geschosswohnungsbau	35
4.3	Gewerbliche Bauflächen	36
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	37
4.4.1	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	37
4.4.2	Forstwirtschaftliche Nutzflächen	40
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	42
4.6	Bodenrichtwerte	43
4.6.1	Definition	44
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	45
4.6.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	46
4.6.4	Umrechnungskoeffizienten	47
4.6.5	Indexreihen	48
5	Bebaute Grundstücke	52
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	52
5.1.1	Durchschnittspreise	55
5.1.2	Vergleichsfaktoren	57
5.1.3	Indexreihen	58
5.1.4	Sachwertfaktoren	59
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	61
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser	62
5.2.1	Indexreihen	62
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	62

5.3	Resthofstellen	63
5.3.1	Durchschnittspreise	63
5.3.2	Indexreihen	64
5.4	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	65
5.4.1	Durchschnittspreise	65
5.4.2	Indexreihen	66
5.4.3	Liegenschaftszinssätze	66
6	Wohnungs- und Teileigentum	67
6.1	Wohnungseigentum	67
6.1.1	Durchschnittspreise	67
6.1.2	Vergleichsfaktoren	68
6.1.3	Indexreihen	70
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	71
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	72
8	Modellbeschreibungen	73
9	Mieten und Pachten	76
10	Kontakte und Adressen	82
11	Anlagen	84
11.1	Strukturdaten	84
11.2	Entwicklung der Bautätigkeiten	86
11.3	Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen	87
11.4	Übersichtskarte Nordrhein-Westfalen	88
11.5	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Minden-Lübbecke	89
11.6	Topografische Karte Kreis Minden-Lübbecke	90

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	nichts vorhanden
/	keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Abk.	Bedeutung
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefall kann das Zeichen \emptyset verwendet werden.
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	getrimmtes Mittel
unterer Ber.	unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	oberer Bereich nach Trimmen
s	empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizient
RND	Restnutzungsdauer



stagnierend



leicht steigend



steigend



fallend



leicht fallend

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

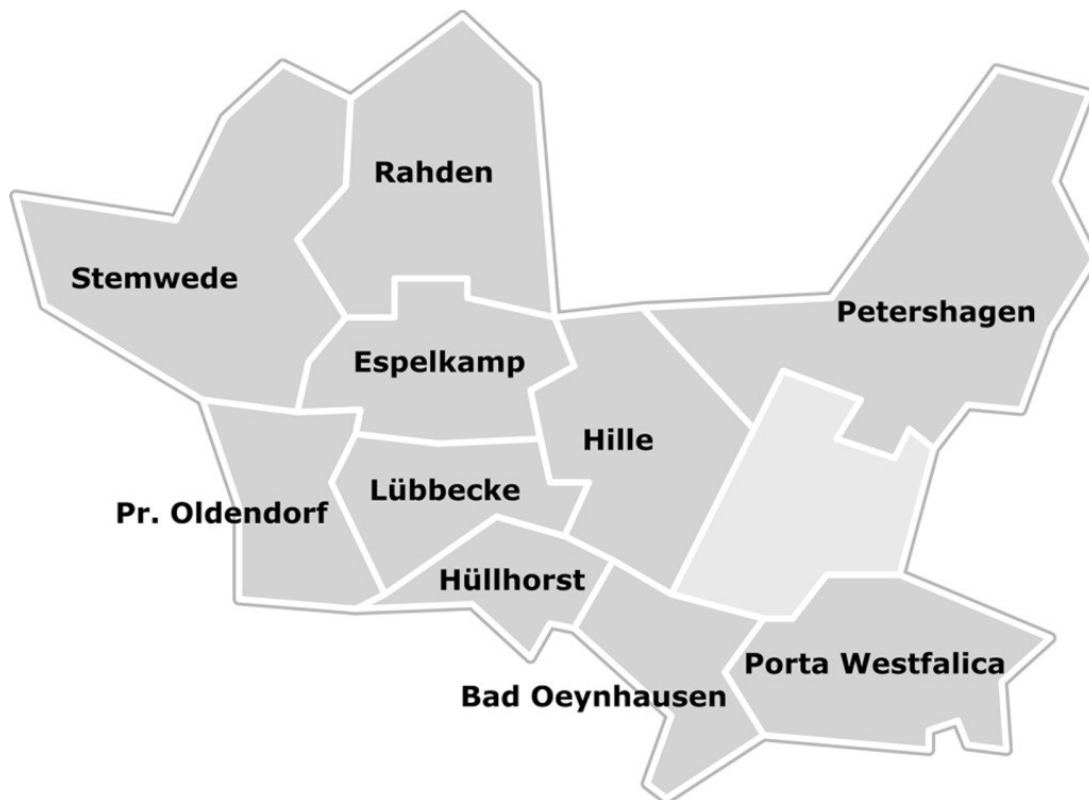
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten.
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken,
- weniger Wohnbaugrundstücke gehandelt,
- Preisniveau gewerblicher Bauflächen gleichbleibend,
- Preisrückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern,
- höhere Preise für Erst- und Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen,
- Preisentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke wieder gestiegen,
- Preise für forstwirtschaftliche Flächen leicht gestiegen,
- Anzahl der Erwerbsvorgänge von Rohbauland gesunken.

Umsätze

Für die Auswertungen standen 1.862 Kauffälle zur Verfügung. Insgesamt wurden Immobilien im Wert von 388 Mio. EUR umgesetzt. Der Geldumsatz zeigt eine sinkende Tendenz bei leicht sinkendem Flächenumsatz.

Wohnbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau)

Es wurden 128 entgeltliche Erwerbsvorgänge registriert. Der Grundstücksteilmarkt „Wohnbauland“ wurde überwiegend durch die Verkäufe von Baulücken und kleinen Baugebieten mit 6 bis 10 Grundstücken geprägt. Größere Neubaugebiete wurden nicht vermarktet. Hierdurch hat sich eine große Spanne der Kaufpreise ergeben, die insgesamt leicht über dem Niveau des Vorjahrespreises lagen. Bei rund 65 Prozent der Verkäufe lag der Quadratmeterpreis zwischen 105 EUR/m² und 165 EUR/m². Ein Wohnbaugrundstück kostete im Durchschnitt 85.000 EUR. Die Preissteigerung betrug 1 Prozent.

Gewerbliche Bauflächen

Dieser Teilmarkt wird überwiegend von den Städten und Gemeinden bestimmt. Die Erschließung von Gewerbeflächen sowie die spätere Vermarktung der Grundstücke werden in der Regel von den Kommunen vorgenommen. Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind deshalb seit Jahren stabil. Die Preisspanne reichte im Jahr 2023 von 17 EUR/m² bis 52 EUR/m². Die Anzahl der Vertragsabschlüsse liegt mit 26 Stück über der Anzahl des Vorjahres.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Umsatz von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist gegenüber dem Vorjahr nochmals gesunken. Es wurden 691 Erwerbsvorgänge verzeichnet. Je nach Baujahr und Ausstattung lagen die Kaufpreise in der Spanne von 30.000 EUR bis 670.000 EUR. Insgesamt gesehen lagen die Preise 4 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl neugebauter Eigentumswohnungen liegt bei 68 registrierten Vertragsabschlüssen. Die Preissteigerung betrug 7 Prozent. Für eine Neubauwohnung von 80 m² wurde ein mittlerer Kaufpreis von 256.000 EUR ermittelt. Gebrauchte Eigentumswohnungen wurden überwiegend in den Städten Bad Oeynhausen, Lübbecke und Rahden gehandelt. Mit einer Preissteigerung von 5 Prozent hat sich der Trend zu höheren Preisen fortgesetzt. Für eine 20 Jahre alte Wohnung mit 80 m² Wohnfläche wurde im Durchschnitt 164.000 EUR gezahlt.

Landwirtschaftliche Flächen

Die Anzahl der Verkäufe von reinem Agrarland ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Für das gesamte Kreisgebiet liegt die Preissteigerung für Ackerland im Durchschnitt bei 6 Prozent und für Dauergrünland bei 8 Prozent. Im Jahr 2023 hat sich der Trend zu höheren Preisen weiter fortgesetzt.



Forstwirtschaftliche Flächen

Die Anzahl der Verkäufe liegt mit 58 Kauffällen leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Fast zwei Drittel der Flächen wurden in den zusammenhängenden Waldgebieten des Wiehen- und Wesergebirges sowie des Stemweder Berges verkauft. In Abhängigkeit vom Baumbestand wurde eine Preisspanne von 0,68 EUR/m² bis 3,69 EUR/m² verzeichnet, wobei der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Waldflächen bei 1,62 EUR/m² (mit Aufwuchs) lag. Insgesamt ist die Preissteigerung mit 3 Prozent ermittelt worden.

Rohbauland (individueller Wohnungsbau)

Im Jahr 2023 waren 6 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von 4 Hektar zu verzeichnen. Es wurden überwiegend kleinere bis mittlere Flächen in den Ortschaften vermarktet. In Abhängigkeit vom Erschließungsaufwand wurden für Rohbauland in den letzten Jahren Preise von 25 Prozent bis zu 70 Prozent vom Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfreiem Bauland) gezahlt.

3 Umsätze

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

3.1 Gesamtumsatz

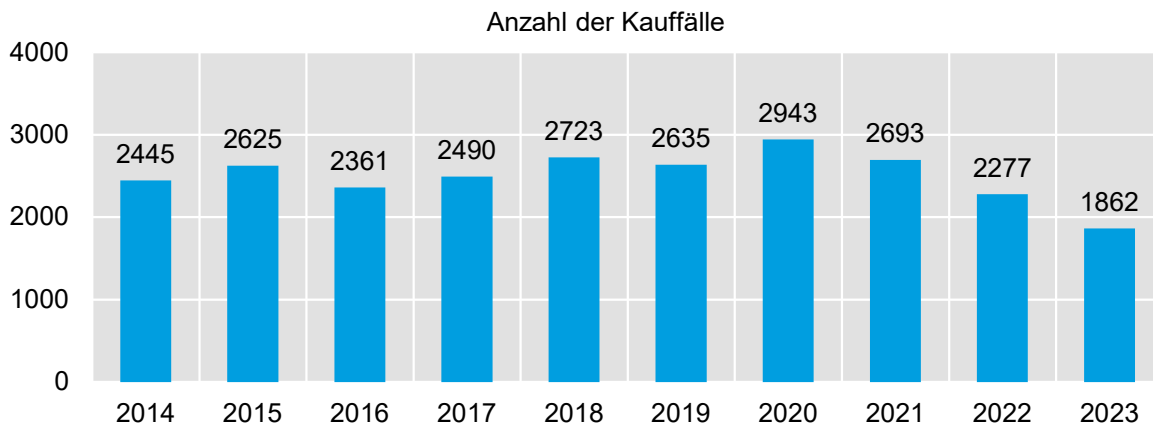
Zunächst wird ein Gesamtüberblick des Grundstücksmarktes gegeben. Dargestellt ist die Anzahl der Kauffälle bezogen auf den Kreis Minden-Lübbecke ohne die Stadt Minden.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. EUR	Fläche in ha
Bad Oeynhausen	392	86,3	40,6
Espelkamp	145	45,9	77,0
Hille	134	22,2	66,4
Hüllhorst	87	14,6	29,3
Lübbecke	187	49,7	41,6
Petershagen	261	45,4	128,7
Porta Westfalica	315	55,8	107,7
Pr. Oldendorf	116	24,6	93,9
Rahden	126	24,6	100,9
Stemwede	99	18,8	72,2
insgesamt	1.862	387,9	758,3

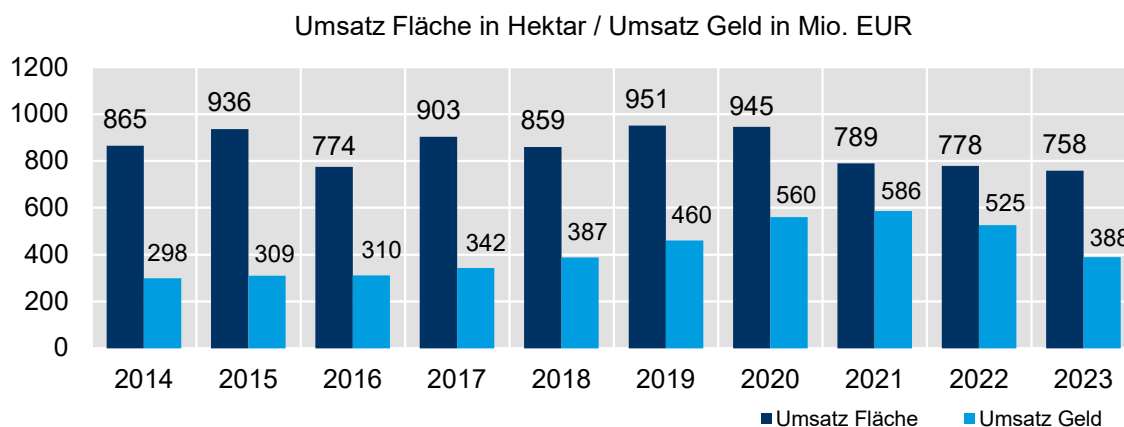
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt 1.862 Kauffälle zugeleitet worden. Die Anzahl liegt damit niedriger als die letzten 10 Jahre. Die folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung nach Kauffällen in den letzten zehn Jahren.

Jahresvergleich der Kauffälle



Im Berichtsjahr wurden Immobilien mit einer Fläche von insgesamt 758 Hektar für 388 Mio. EUR umgesetzt. Die auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen sind nicht erhoben worden. Der Geldumsatz ist im Jahr 2023 deutlich gesunken. Der Flächenumsatz ist geringfügig gesunken. Die Größenverhältnisse der Teilmärkte untereinander sind seit Jahren unverändert. Die folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung nach Kauffällen in den letzten Jahren.

Jahresvergleich Flächen- und Geldumsatz



3.2 Unbebaute Grundstücke

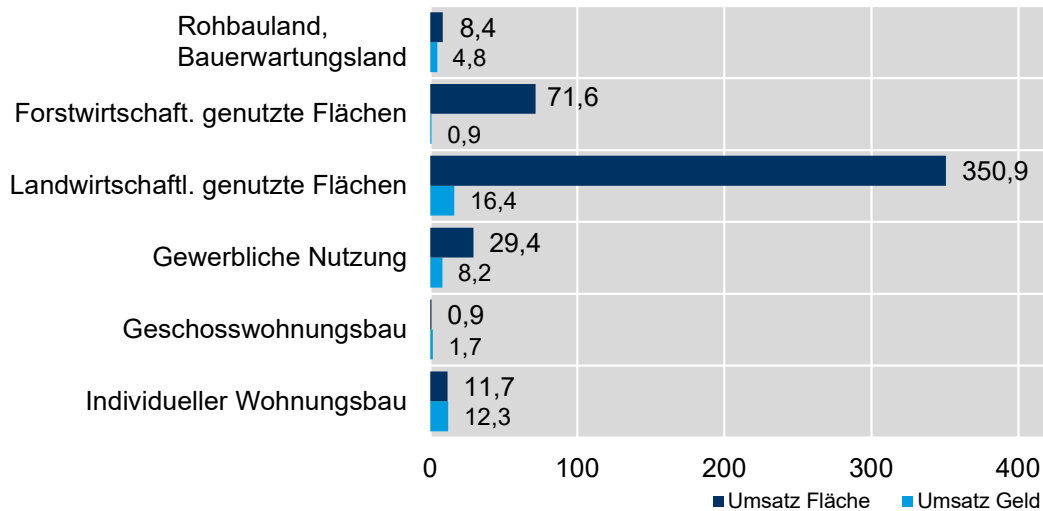
Dargestellt ist die Anzahl von Kauffällen der bedeutendsten Marktsegmente des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke im Verlauf der letzten zehn Jahre.

Jahresvergleich der Kauffälle unbebauter Grundstücke

Jahr	Wohnbau	Geschoss- wohnungsbau	Gewerbe	Bauerwartungs- und Rohbauland	Land- wirtschaft	Forst- wirtschaft
2014	270	/	35	13	291	61
2015	359	/	37	17	294	58
2016	273	/	37	18	223	57
2017	380	11	25	11	202	56
2018	368	20	30	31	235	74
2019	382	31	37	14	202	56
2020	454	33	40	23	188	65
2021	355	32	40	38	174	62
2022	223	16	18	26	175	67
2023	128	7	26	12	191	58

Flächen- und Geldumsatz für unbebaute Grundstücke

Umsatz Fläche in Hektar / Umsatz Geld in Mio. EUR



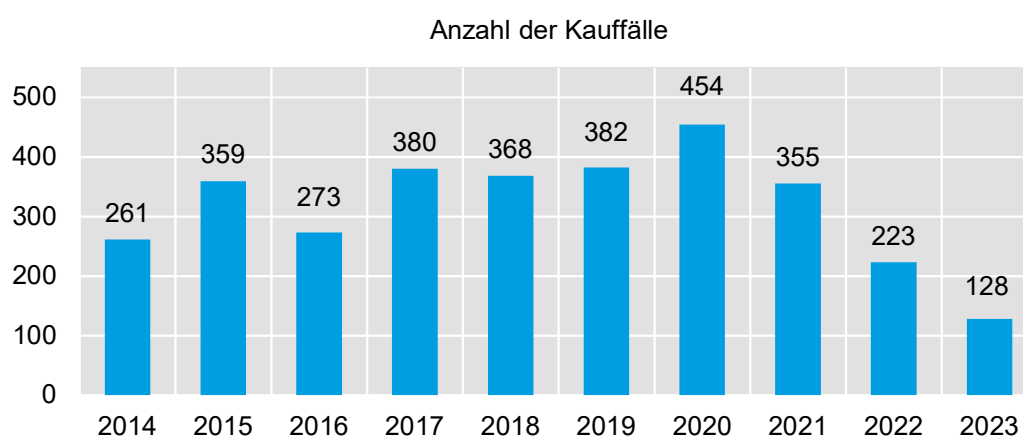
3.2.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2023 wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 128 entgeltliche Erwerbsvorgänge bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus registriert. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhaus- bzw. Doppelhausbebauung werden hierunter aufgeführt. Die Gesamtanzahl der Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr um 57 Prozent gesunken. Die Nutzbarmachung von Baugrundstücken mit vorhandener, oft älterer Baumasse, durch Abbruch ist gegenüber dem Vorjahr (9 Kauffälle) auf 5 Kauffälle in 2023 nur leicht gesunken.

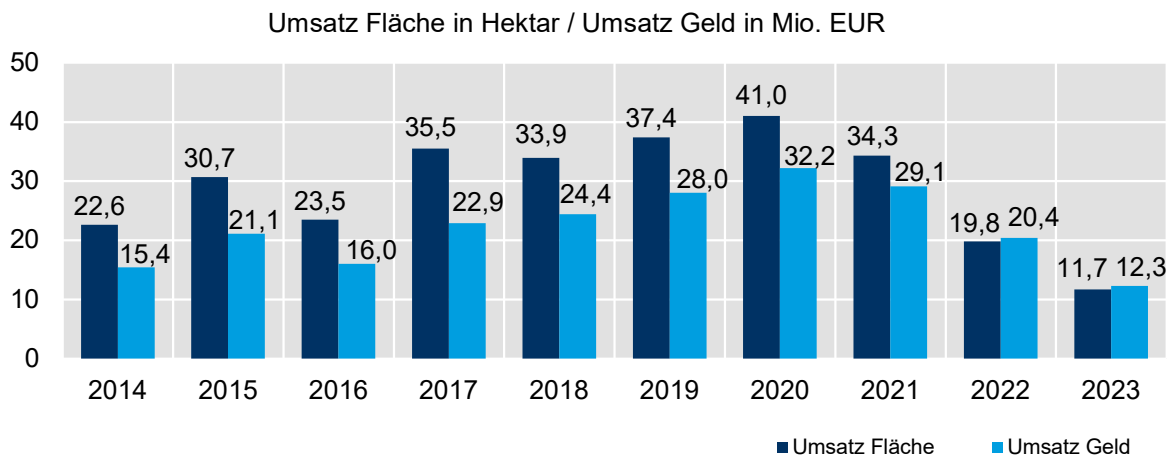
Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. EUR	Fläche in ha
Bad Oeynhausen	26	2.901	2,22
Espelkamp	7	699	0,55
Hille	17	2.067	1,56
Hüllhorst	5	377	0,42
Lübbecke	13	999	0,79
Petershagen	23	1.652	2,22
Porta Westfalica	24	2.411	2,69
Pr. Oldendorf	6	666	0,73
Rahden	5	287	0,26
Stemwede	2	244	0,29
insgesamt	128	12.303	11,73

Jahresvergleich der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus



Jahresvergleich des Flächen- und Geldumsatzes des individuellen Wohnungsbaus



3.2.2 Geschosswohnungsbau

Dem Gutachterausschuss sind in diesem Jahr, wie auch in den letzten Jahren, nur sehr wenige Kauffälle bekannt geworden (7 Stück). Da der Geschosswohnungsbau nur einen sehr kleinen Anteil am Grundstücksmarkt hat und statistische Auswertungen aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen nicht sinnvoll sind, wird im Grundstücksmarktbericht auf detaillierte Angaben verzichtet.

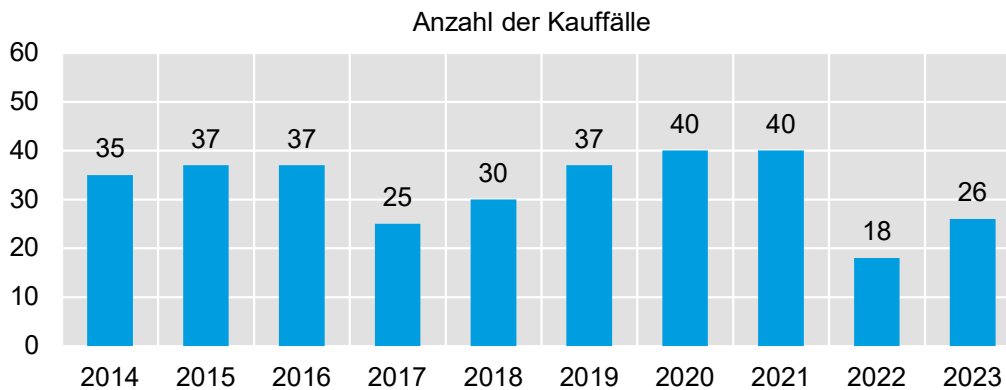
3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Jahr 2023 wurden im Kreis Minden-Lübbecke 26 Erwerbsvorgänge von gewerblich nutzbaren Bauflächen registriert. Die Anzahl der Grundstücksverkäufe ist damit gegenüber dem Vorjahr um mehr als 40 Prozent gestiegen. Sowohl Geldumsatz, als auch Flächenumsatz sind gestiegen. Die verkauften Grundstücke lagen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten der Kommunen.

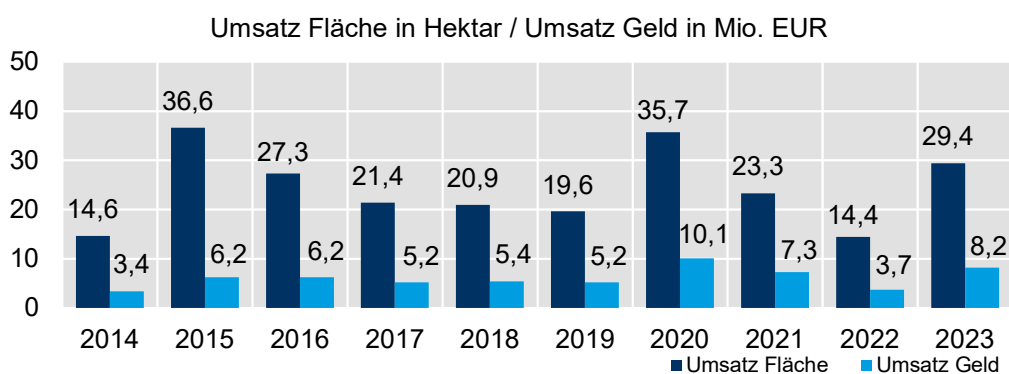
Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. EUR	Fläche in ha
Bad Oeynhausen	2	916	1,57
Espelkamp	5	1.431	6,17
Hille	10	3.066	7,37
Hüllhorst	1	/	/
Lübbecke	1	/	/
Petershagen	-	-	-
Porta Westfalica	5	1.077	7,83
Pr. Oldendorf	1	/	/
Rahden	1	/	/
Stemwede	-	-	-
insgesamt	26	8.196	29,40

Jahresvergleich der Kauffälle gewerblicher Bauflächen



Jahresvergleich des Flächen- und Geldumsatzes gewerblicher Bauflächen



3.2.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2023 wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 191 entgeltliche Erwerbsvorgänge landwirtschaftlicher Flächen registriert. Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Zur Darstellung des Gesamtmarktgeschehens im Kreisgebiet sind in den Angaben der Gesamtumsätze auch die Verkäufe von Flächen unter 2.500 m² enthalten.

Die Anzahl der Verkäufe von reinem Agrarland liegt auf dem Niveau des Vorjahres. Der Flächen- und Geldumsatz im Kreis Minden-Lübbecke sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, wobei in den Gemeinden unterschiedliche Entwicklungen zu verzeichnen waren.

Ackerland: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle*	Geldumsatz in Tsd. EUR	Fläche in ha
Bad Oeynhausen	5	56	1,20
Espelkamp	8	1.406	33,85
Hille	25	1.645	34,88
Hüllhorst	7	263	5,67
Lübbecke	6	640	12,56
Petershagen	26	1.089	28,75
Porta Westfalica	20	1.774	36,79
Pr. Oldendorf	14	2.169	37,80
Rahden	10	1.645	30,10
Stemwede	12	1.609	27,54
insgesamt	133	12.296	249,14

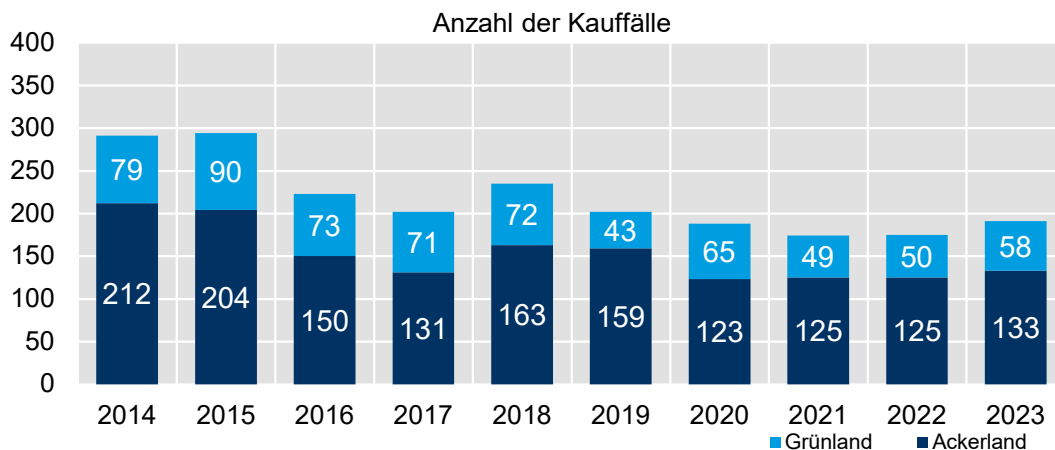
* davon 8 mit Grünlandnutzung

Grünland: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz nach Gemeinden

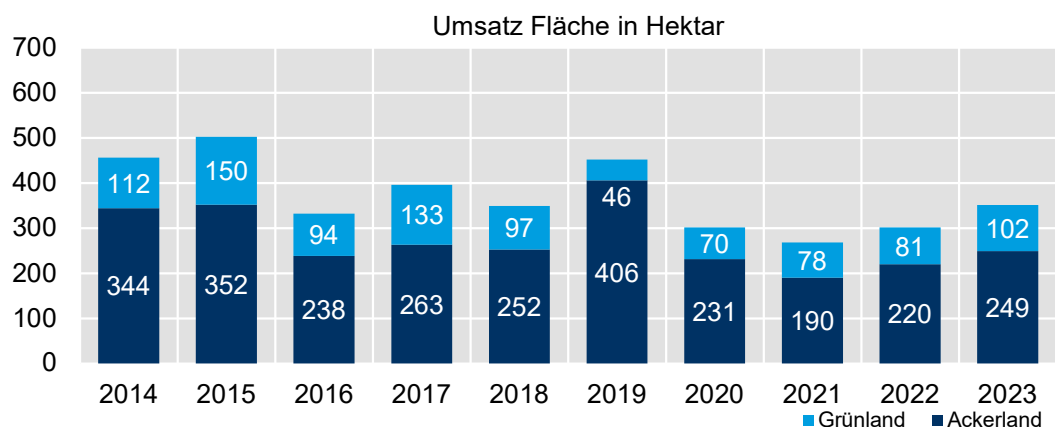
Gemeinde	Kauffälle*	Geldumsatz in Tsd. EUR	Fläche in ha
Bad Oeynhausen	3	42	2,28
Espelkamp	5	144	5,65
Hille	10	261	8,63
Hüllhorst	1	/	/
Lübbecke	3	69	2,48
Petershagen	14	1.815	40,79
Porta Westfalica	6	169	8,03
Pr. Oldendorf*	5	132	2,36
Rahden	8	1.255	25,77
Stemwede	3	240	5,34
insgesamt	58	4.152	101,73

*davon 22 mit Ackernutzung

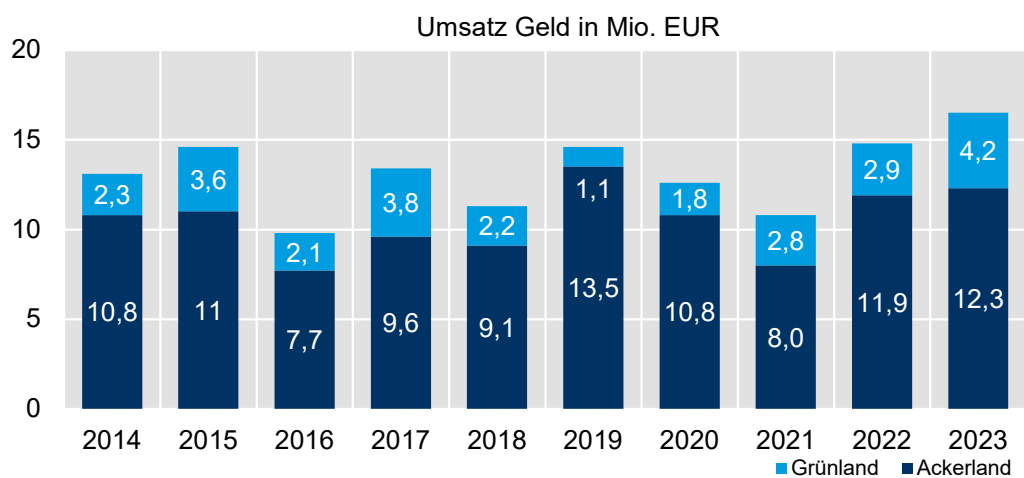
Jahresvergleich der Kauffälle für Acker- und Grünland



Jahresvergleich des Flächenumsatzes für Acker- und Grünland



Jahresvergleich des Geldumsatzes für Acker- und Grünland



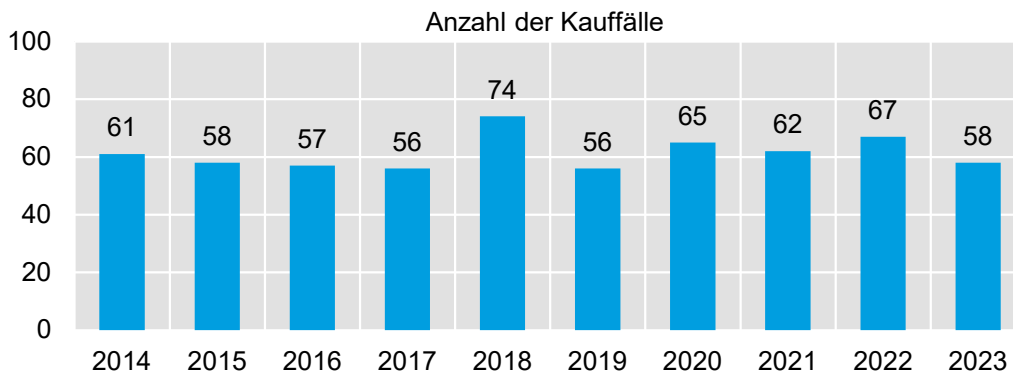
3.2.5 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Es wurden 58 Vertragsabschlüsse verzeichnet, zwei Drittel der Flächen wurden in den zusammenhängenden Waldgebieten des Weser- und Wiehengebirges sowie des Stemweder Berges veräußert. Die Anzahl der Kauffälle liegt leicht unter dem Niveau der letzten Jahre. Während der Umsatz, der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz im Bereich des Wesergebirges und des Stemweder Berges im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist, sind die Zahlen der sonstigen forstwirtschaftlichen Flächen leicht gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz im Bereich des Wiehengebirges sind leicht gesunken, der Flächenumsatz ist jedoch auf dem Niveau des Vorjahres.

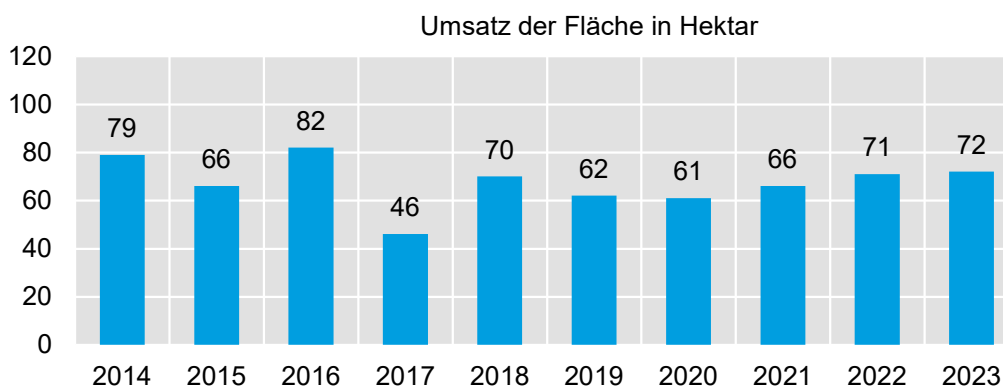
Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz nach Waldgebieten

Waldgebiet	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. EUR	Fläche in ha
Wiehengebirge	25	438	34,82
Wesergebirge	6	49	3,09
Stemweder Berg	5	35	2,96
sonstige forstwirtschaftl. Flächen	22	379	30,77
insgesamt	58	901	71,64

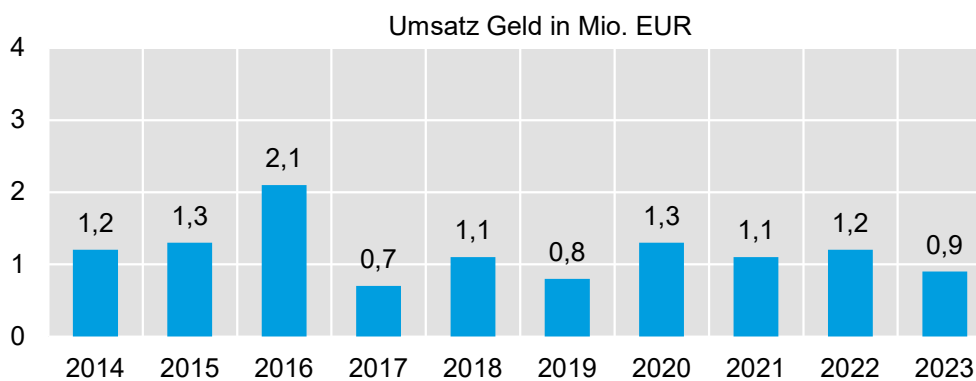
Jahresvergleich der Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen



Jahresvergleich des Flächenumsatzes für forstwirtschaftliche Flächen



Jahresvergleich des Geldumsatzes für forstwirtschaftliche Flächen



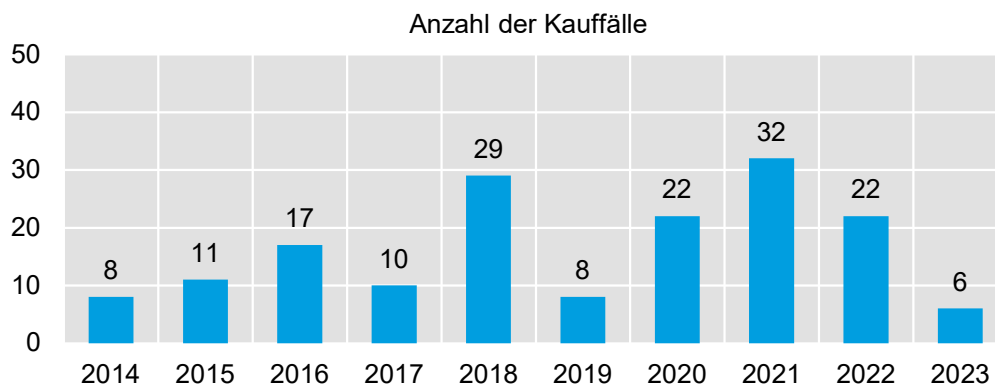
3.2.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

In 2023 wurden 7 Kaufverträge über Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 5,0 Hektar und einem Gesamtgeldumsatz von 1,49 Mio. EUR ausgewertet. Über Bauerwartungsland waren 5 Kauffälle vorhanden. Es wurden 6 Kauffälle über Rohbauland für den individuellen Wohnungsbau registriert. Die Anzahl der Kauffälle ist wieder auf das Niveau von 2019 zurückgefallen, der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr stark gesunken.

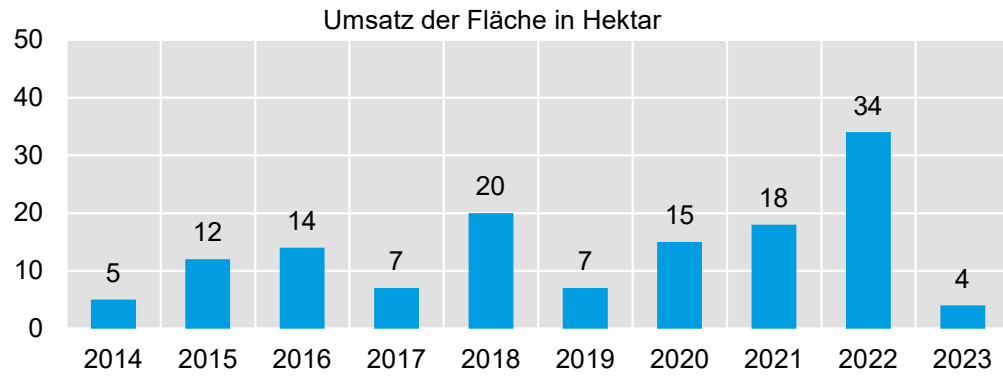
Anzahl der Kauffälle für Rohbauland Individueller Wohnungsbau nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Fläche in m ²
Bad Oeynhausen	2	9.700
Espelkamp	-	-
Hille	-	-
Hüllhorst	-	-
Lübbecke	-	-
Petershagen	-	-
Porta Westfalica	2	12.044
Pr. Oldendorf	1	4.455
Rahden	1	11.250
Stemwede	-	-
insgesamt	6	37.449

Jahresvergleich der Kauffälle für Rohbauland des individuellen Wohnungsbaus



**Jahresvergleich des Flächenumsatzes für Rohbauland
des individuellen Wohnungsbaus**



**Anzahl der Kauffälle und Flächenumsatz für Rohbauland
Gewerbebebauung**

	Kauffälle	Fläche in m ²
Kreis Minden-Lübbecke	1	12.436

3.3 Bebaute Grundstücke

Mit rund 50 Prozent aller Kauffälle nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Grundstücksverkehr ein. Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in fünf Kategorien:

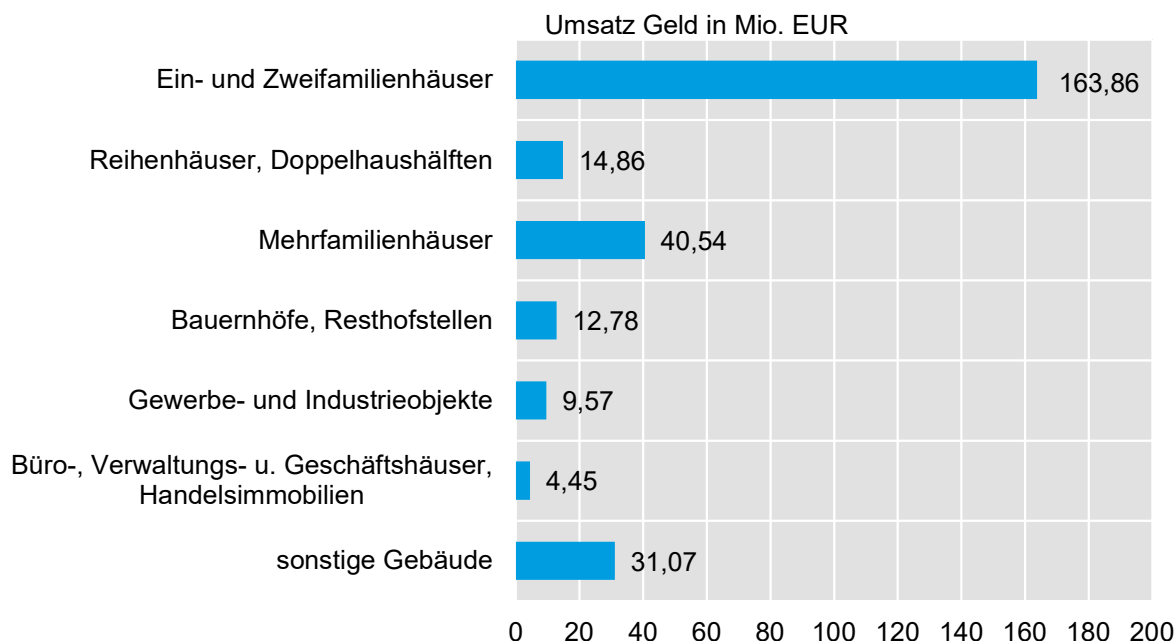
- Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend),
- Reihenhäuser, Doppelhaushälften,
- Mehrfamilienhäuser,
- Resthofstellen,
- gewerblich genutzte Gebäude

Im Berichtsjahr sind die Kauffallzahlen im Vergleich zum Vorjahr weiter gesunken. Es wurden 957 Kaufverträge mit einer Grundstücksfläche von rd. 229 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 277 Mio. EUR registriert. Der Flächen- und Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Bestimmend für den Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" sind Objekte, die reinen Wohnzwecken bzw. einer gemischten Nutzung dienen. Von hoher Relevanz sind hierbei, wie auch in den letzten Jahren, die Erwerbsvorgänge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Jahresvergleich der Kauffälle bebauter Grundstücke

Jahr	Ein- und Zweifam.-häuser	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser (inkl. gem. Nutzung)	Resthöfe	Gewerbe und Industrie	Büro, Verwaltung, Geschäftshäuser, Handelsimmobilien	Sonstige
2014	799	104	66	75	46	54	17
2015	840	106	59	69	51	67	29
2016	783	99	64	62	40	55	35
2017	778	115	61	68	18	23	83
2018	893	110	96	101	39	25	63
2019	857	119	96	83	36	12	88
2020	932	96	94	89	51	12	100
2021	880	119	104	73	47	20	49
2022	785	90	100	77	39	4	39
2023	691	74	81	52	18	8	33

Geldumsatz für bebaute Grundstücke**3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser**

72 Prozent der Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken betrafen Ein- u. Zweifamilienhäuser. Sie waren damit auch im Jahr 2023 die gefragtesten bebauten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahl der Kauffälle um 12 Prozent gefallen. Der Geldumsatz ist sogar um 22 Prozent gefallen. Der Flächenumsatz ist um 10 Prozent gefallen.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. EUR	Fläche in ha
Bad Oeynhausen	134	35,22	15,29
Espelkamp	53	13,49	7,87
Hille	41	10,16	7,33
Hüllhorst	47	9,77	8,33
Lübbecke	91	23,81	11,11
Petershagen	79	18,67	14,46
Porta Westfalica	137	29,62	17,18
Pr. Oldendorf	42	8,27	5,37
Rahden	38	8,73	8,52
Stemwede	29	6,12	7,64
insgesamt	691	163,86	103,12
Vorjahreswerte	785	209,42	114,14

3.3.2 Doppelhaushälften

Im Jahr 2023 sind im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 49 Erwerbsvorgänge von Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von rd. 10,5 Mio. EUR registriert worden. Insgesamt betrachtet haben Doppelhaushälften mit 5 Prozent auf dem Immobilienteilmarkt gegenüber freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (72 Prozent) nur einen sehr geringen Marktanteil.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. EUR
Bad Oeynhausen	13	3.822
Espelkamp	8	1.625
Hille	-	-
Hüllhorst	1	/
Lübbecke	6	1.484
Petershagen	2	303
Porta Westfalica	10	1.625
Pr. Oldendorf	4	551
Rahden	3	578
Stemwede	2	445
insgesamt	49	10.534
Vorjahreswerte	62	15.693

3.3.3 Reihenhäuser

Der Immobilienhandel von Reihenhäusern hat mit 25 Kaufverträgen nur einen unbedeutenden Marktanteil. Der Geldumsatz betrug rd. 4 Mio. EUR. Sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz sind gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen. Bei den Erwerbsvorgängen handelte es sich um Gebrauchtimmobilien, Neubauobjekte sind nicht gehandelt worden.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. EUR
Bad Oeynhausen	4	1.055
Espelkamp	12	1.848
Hille	-	-
Hüllhorst	-	-
Lübbecke	4	589
Petershagen	1	/
Porta Westfalica	3	515
Pr. Oldendorf	-	-
Rahden	1	/
Stemwede	-	-
insgesamt	25	4.327
Vorjahreswerte	28	6.006

3.3.4 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Der Grundstücksmarkt für Mehrfamilienhäuser hat mit 81 Kaufverträgen nur einen Marktanteil von 8 Prozent bei den bebauten Grundstücken. Bei 28 Objekten lag eine anteilige gewerbliche Nutzung vor. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken und der Geldumsatz ist um 11 Prozent zurückgegangen.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. EUR
Bad Oeynhausen	32	13.040
Espelkamp	3	1.414
Hille	-	-
Hüllhorst	3	990
Lübbecke	11	6.388
Petershagen	5	1.800
Porta Westfalica	13	7.216
Pr. Oldendorf	7	7.501
Rahden	5	1.733
Stemwede	2	460
insgesamt	81	40.542
Vorjahreswerte	100	45.574

3.3.5 Resthofstellen

Im Berichtszeitraum wurden 52 Bauernhäuser bzw. Resthofstellen mit einem Gesamtwert von 13 Mio. EUR umgesetzt. Bedingt durch die regional unterschiedliche Gliederung des Gebäudebestandes ist das Angebot für Resthofstellen in den Städten und Gemeinden unterschiedlich ausgeprägt. Ca. 70 Prozent der Objekte lag in den ländlich strukturierten Gemeinden Petershagen, Rahden und Stemwede. Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind leicht gefallen.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. EUR
Bad Oeynhausen	-	-
Espelkamp	6	1.935
Hille	2	404
Hüllhorst	2	745
Lübbecke	2	571
Petershagen	16	2.743
Porta Westfalica	2	489
Pr. Oldendorf	2	1.034
Rahden	10	2.801
Stemwede	10	2.075
Insgesamt	52	12.797
Vorjahreswerte	77	19.300

3.3.6 Gewerblich genutzte Gebäude

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 die Aussagen hier nur auf den Teilbereich **Industrie- und Produktionsimmobilien**.

Im Berichtszeitraum wurden 18 Industrie- und Produktionsimmobilien mit einem Gesamtwert von 9,57 Mio. EUR umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz deutlich gesunken.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. EUR
Bad Oeynhausen	1	80
Espelkamp	2	1.150
Hille	1	/
Hüllhorst	1	/
Lübbecke	1	/
Petershagen	2	340
Porta Westfalica	1	/
Pr. Oldendorf	4	1.103
Rahden	2	428
Stemwede	3	3.750
insgesamt	18	9.571
Vorjahreswerte	39	52.103

3.4 Wohnungseigentum

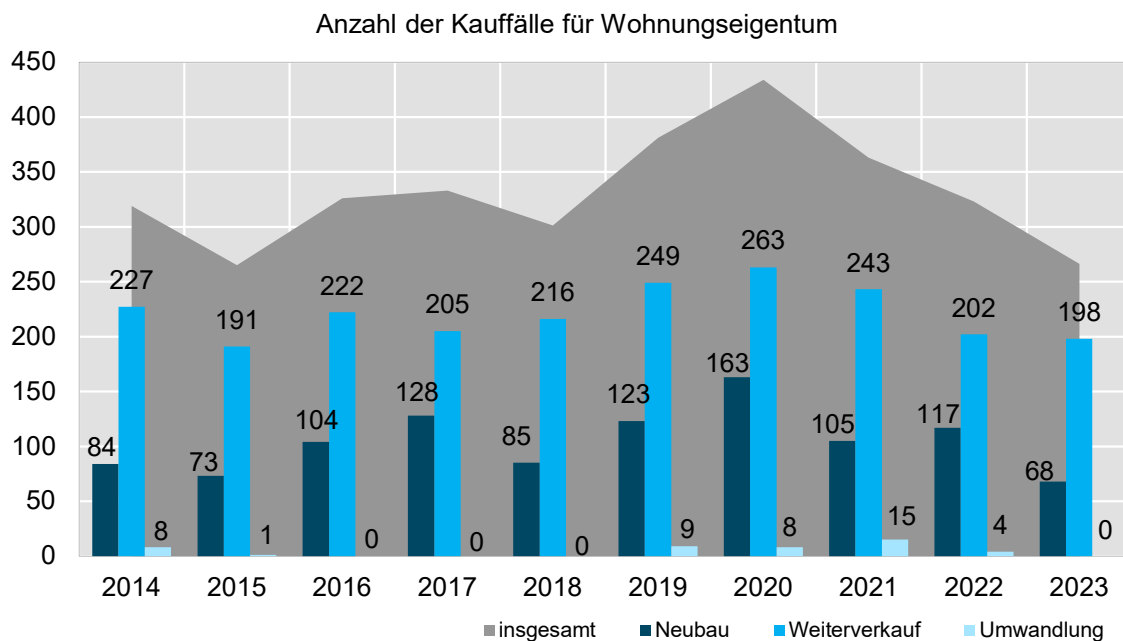
Die Gesamtanzahl aller Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr weiter stark gesunken. Wohnungseigentum als Gebrauchtimmoblie nimmt mit 198 Kauffällen den größten Teil der Erwerbsvorgänge ein und liegt unter dem Niveau der letzten Jahre. Die Anzahl neugebauter Eigentumswohnungen ist mit 68 registrierten Vertragsabschlüssen gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken. Es wurden keine Kaufverträge über die Umwandlung einer Mietwohnung in Wohnungseigentum registriert. Der Geldumsatz liegt mit 46,19 Mio. EUR unter dem Vorjahresniveau.

Um eine bessere Übersicht des Marktgeschehens zu erhalten, ist eine Selektion der Kauffälle vorgenommen worden. Wohnungseigentum, das nur durch Teilung von zwei Wohneinheiten, z. B. in Zweifamilienhäusern, begründet wird, dient in der Regel der innerfamiliären Regulierung der Eigentumsverhältnisse. Auch bei der Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern kann Wohnungseigentum begründet werden, wenn eine Realteilung nicht möglich ist. Diese Wohnungen werden nur vereinzelt am Markt gehandelt. Erwerbsvorgänge bei denen dieses Merkmal vorlag, sind in der Tabelle nicht enthalten. Erfasst sind hier nur die typischen am Markt gehandelten Eigentumswohnungen, also Wohnungen in Objekten mit mehr als zwei Wohneinheiten.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Neubau / Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung	insgesamt	Geldumsatz in Mio. EUR
Bad Oeynhausen	5	103	-	108	14,83
Espelkamp	-	14	-	14	1,54
Hille	6	1	-	7	1,90
Hüllhorst	-	4	-	4	0,53
Lübbecke	7	23	-	30	5,27
Petershagen	32	8	-	40	10,71
Porta Westfalica	4	15	-	19	3,72
Pr. Oldendorf	1	5	-	6	1,13
Rahden	5	24	-	29	4,32
Stemwede	8	1	-	9	2,24
insgesamt	68	198	-	266	46,19
Vorjahreswerte	117	202	4	323	62,17

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle für Wohnungseigentum



3.5 Teileigentum

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss 23 Vertragsvorgänge mit einem Umsatz von 1,9 Mio. EUR übermittelt worden.

3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Bestellung von Erbbaurechten (Individueller Wohnungsbau)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Ø Erbbauzins in Prozent
2019	6	0,59	3
2020	-	-	-
2021	2	0,14	3,3
2022	1	0,05	/
2023	1	0,09	/

Erbbaugrundstücke (Individueller Wohnungsbau und Gewerbe)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Ø Erbbauzins in Prozent
2019	2	0,60	/
2020	5	2,06	/
2021	1	2,73	/
2022	2	0,68	/
2023	2	0,15	/

Bebaute Erbbaurechte (Individueller Wohnungsbau und Gewerbe)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Ø Erbbauzins in Prozent
2019	11	3,40	/
2020	6	2,69	/
2021	18	3,45	/
2022	16	3,33	/
2023	7	0,50	/

3.7 Sonstige

Zu den sonstigen Kauffällen zählen Objekte, die sich nicht den oben genannten Marktsegmenten zuordnen lassen, wie z. B. Anteilsverkäufe, Abbauland, Gemeinbedarfsflächen, Arrondierungsflächen, Wohnungserbbaurechte, Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern, Ablagerungsflächen, Sportflächen, private Grünflächen und Unland. Im Berichtszeitraum wurden 183 Kauffälle registriert.

4 Unbebaute Grundstücke

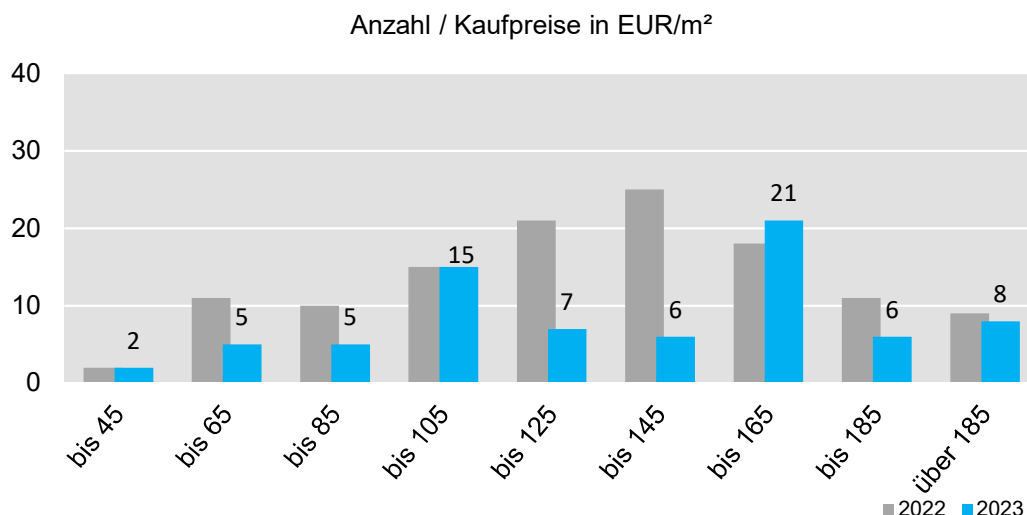
4.1 Individueller Wohnungsbau

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. 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.

Die Bodenpreise für baureife Grundstücke waren regional unterschiedlich. Die Preisspanne lag zwischen 35 EUR/m² in Petershagen und 218 EUR/m² in Porta Westfalica. Die Auswertung bezüglich der Häufigkeitsverteilung hat ergeben, dass 65 Prozent der Verkäufe zwischen 105 EUR/m² und 165 EUR/m² lagen. Bei 8 Vertragsabschlüssen wurden Kaufpreise über 185 EUR/m² registriert.

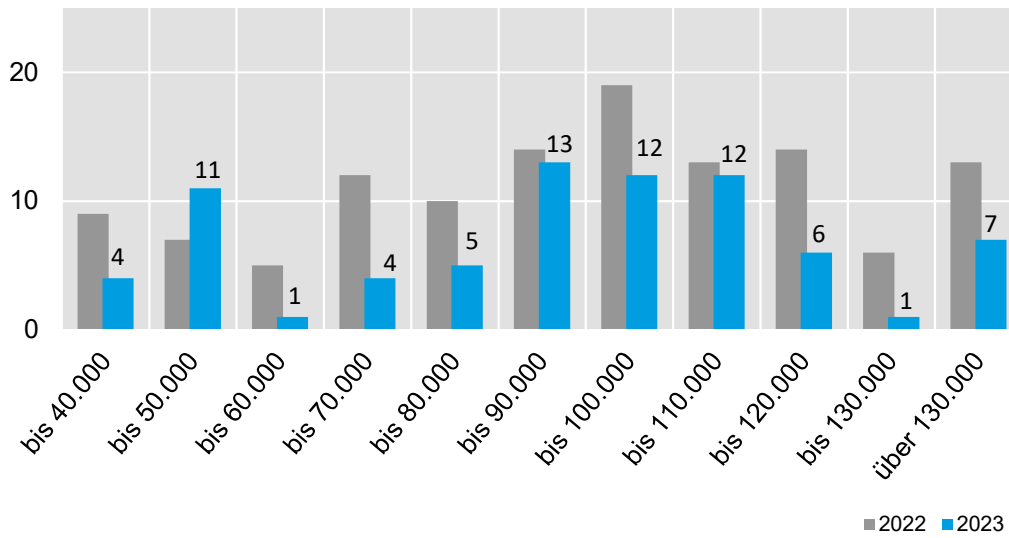
Der Grundstücksteilmarkt „Wohnbauland“ wurde überwiegend durch die Verkäufe von Baulücken und kleinen Baugebieten mit 6 bis 10 Grundstücken geprägt. Größere Neubaugebiete wurden nicht vermarktet. Hierdurch hat sich eine große Spanne der Kaufpreise ergeben, die insgesamt leicht über dem Niveau des Vorjahrespreises lagen. Die Preisspanne für ein Baugrundstück reichte von 32.000 EUR bis 198.000 EUR. Gegenüber den stärker besiedelten Gebieten wurde in den ländlich strukturierten Gemeinden oft deutlich weniger für einen Bauplatz bezahlt, obwohl hier in der Regel noch größere Grundstücke verkauft worden sind. Der Durchschnittspreis lag im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) bei 85.000 EUR. Es wurde im Durchschnitt 110 EUR/m² für einen Bauplatz gezahlt.

**Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle)
Quadratmeterpreis (inklusive Erschließung)**



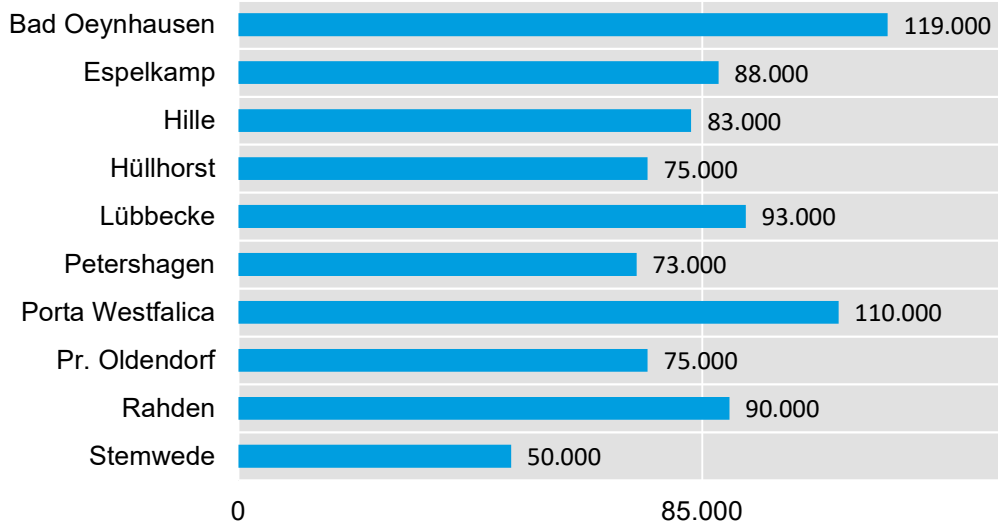
**Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle)
Gesamtkaufpreis (inklusive Erschließung)**

Anzahl / Kaufpreise in EUR

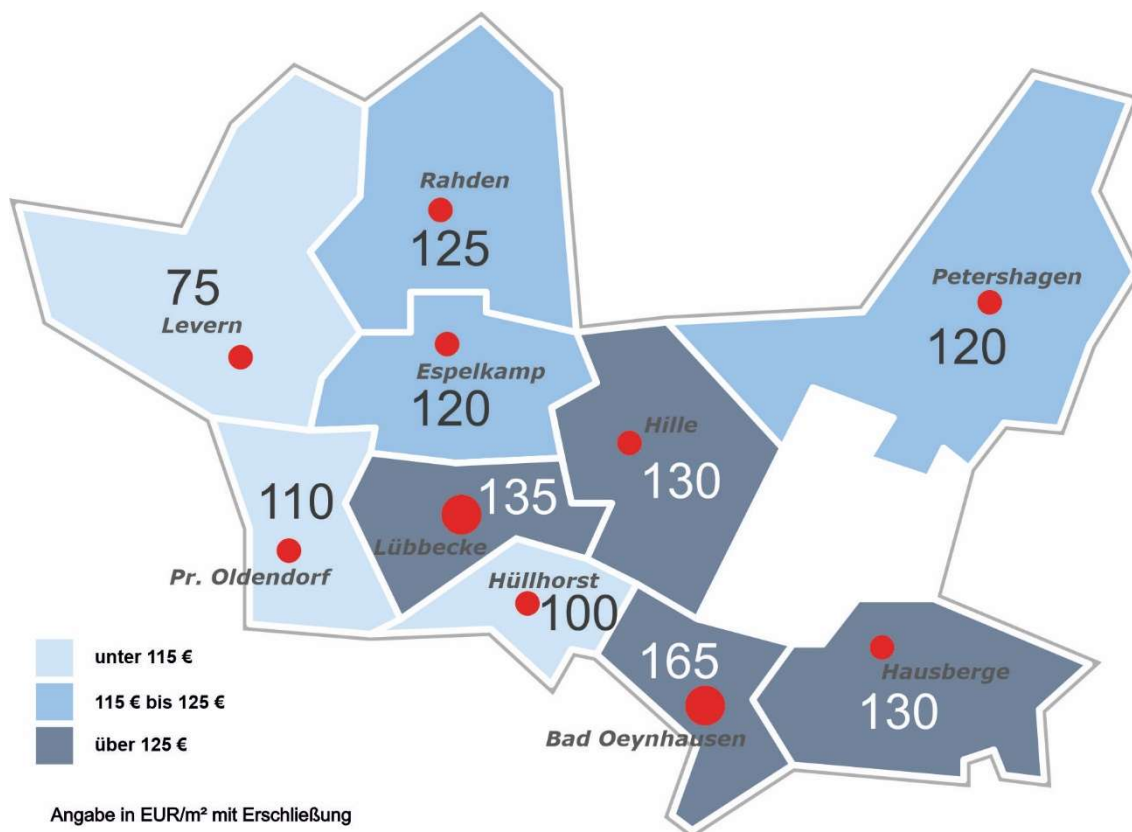


**Durchschnittliche Kaufpreise
Gesamtkaufpreis (inklusive Erschließung) nach Gemeinden**

Durchschnittliche Kaufpreise in EUR



Durchschnittliche Kaufpreise Zentrumsnahe Wohngebiete in den Städten und Hauptortschaften



4.2 Geschosswohnungsbau

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

Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen mit ähnlichen Nutzungs- und Lagemerkmalen (7 Stück) konnte für das Berichtsjahr 2023 keine statistische Auswertung durchgeführt werden.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

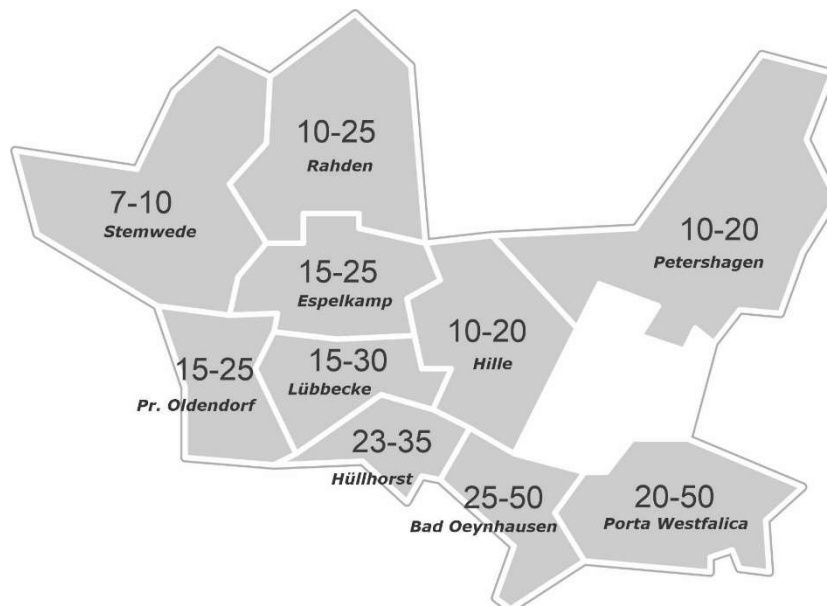
Gewerbliche Bauflächen sind Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke, in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten und Grundstücke, die einer überwiegend tertiären 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.

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 für eine gewerbliche Nutzung geschaffen. Anschließend werden die Flächen ohne nennenswerte Preisaufschläge an ansiedlungswillige Gewerbebetriebe veräußert. Diese Preispolitik hat, im Zusammenhang mit dem vorhandenen Angebot, private Marktaktivitäten hinsichtlich der Preisentwicklung stark eingegrenzt.

Die Auswertung der Kauffälle ohne tertiäre Nutzung hat einen durchschnittlichen Preis von 23 EUR/m² ergeben, wobei die Einzelwerte stark streuen. Die Preisspanne lag zwischen 17 EUR/m² und 51 EUR/m² (inklusive Erschließung).

Preise in den Gewerbegebieten der Gemeinden

Preise in EUR/m² inklusive Erschließung



4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

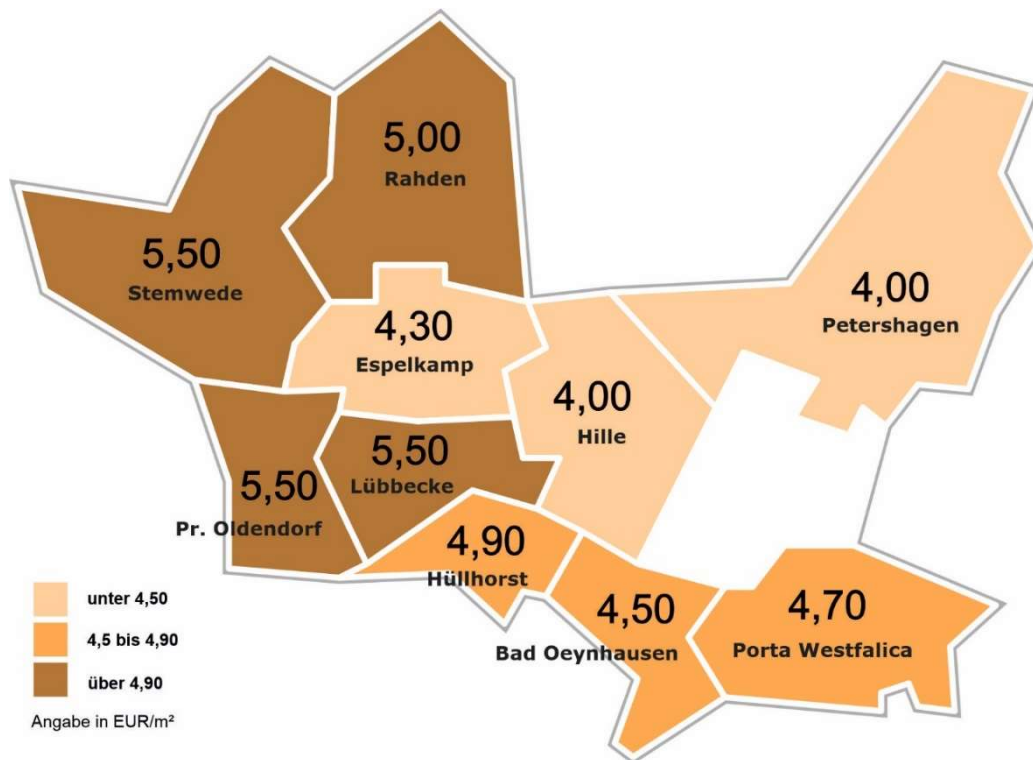
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

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, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV). Landwirtschaftliche Flächen werden unterschieden in Ackerland und Grünland. Für die statistischen Basisangaben ist die Einstufung nach der Bodenschätzung (BodSchätzG) erfolgt. Dagegen sind für wertabhängige Angaben, wie Bodenrichtwerte und Indexreihen usw., die tatsächlich vorhandenen Nutzungen angehalten worden. Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt.

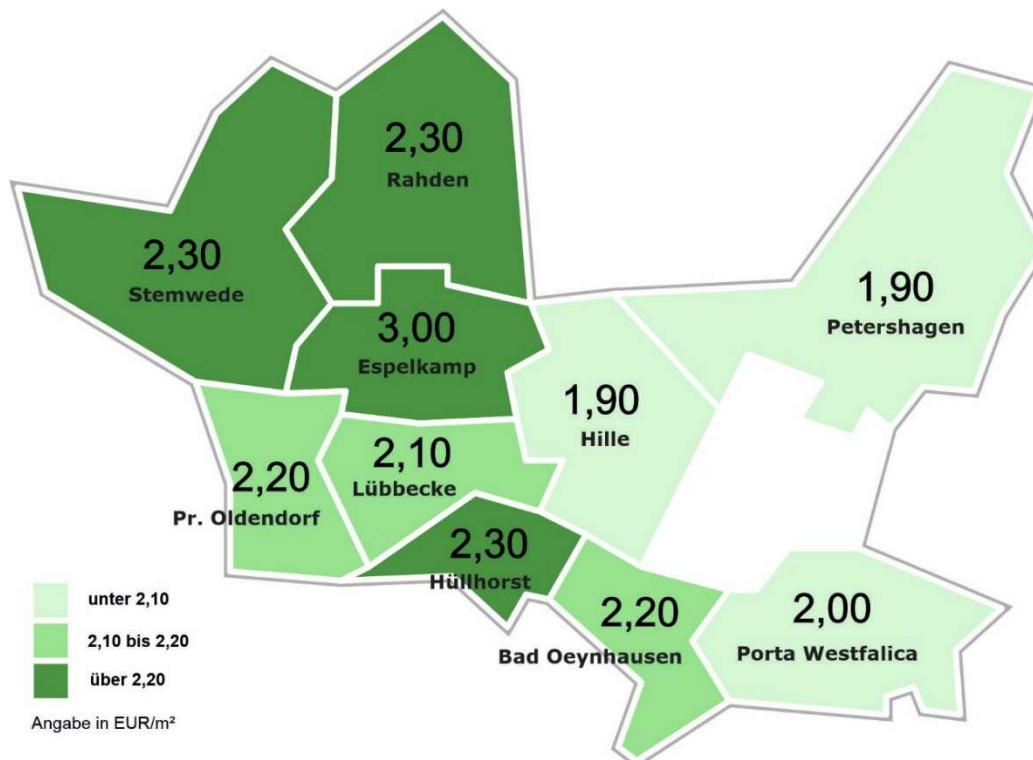
Das Preisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen ist im Bereich des Kreises Minden-Lübbecke mit Preisen von 1,75 EUR/m² bis 7,50 EUR/m² sehr uneinheitlich. Das liegt einerseits an den unterschiedlichen natürlichen Ertragsbedingungen (Bodengüte, Beschaffenheit, usw.) sowie andererseits an der Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe und der Geldmenge, die in die Landwirtschaft investiert werden kann. Auch hinsichtlich der Nutzungsart ergeben sich preisliche Unterschiede, so wurden für Ackerland im Durchschnitt 4,49 EUR/m² und für Dauergrünland 2,60 EUR/m² gezahlt. Für Grünland sind tlw. höhere Preise gezahlt worden, wenn eine Umnutzung als Ackerland vorlag. Der Durchschnittspreis von landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde im Kreisgebiet mit 4,05 EUR/m² ermittelt und liegt damit auf dem Preisniveau des letzten Jahres. Damit hat sich im Jahr 2023 der Trend zu höheren Preisen nicht weiter fortgesetzt. Preissteigerungen wurden überwiegend in den nicht so hochpreisigen Richtwertgebieten verzeichnet.

Die gebietstypische Bodenqualität für Acker- und Grünland ist unter 11.3 "Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen" dargestellt.

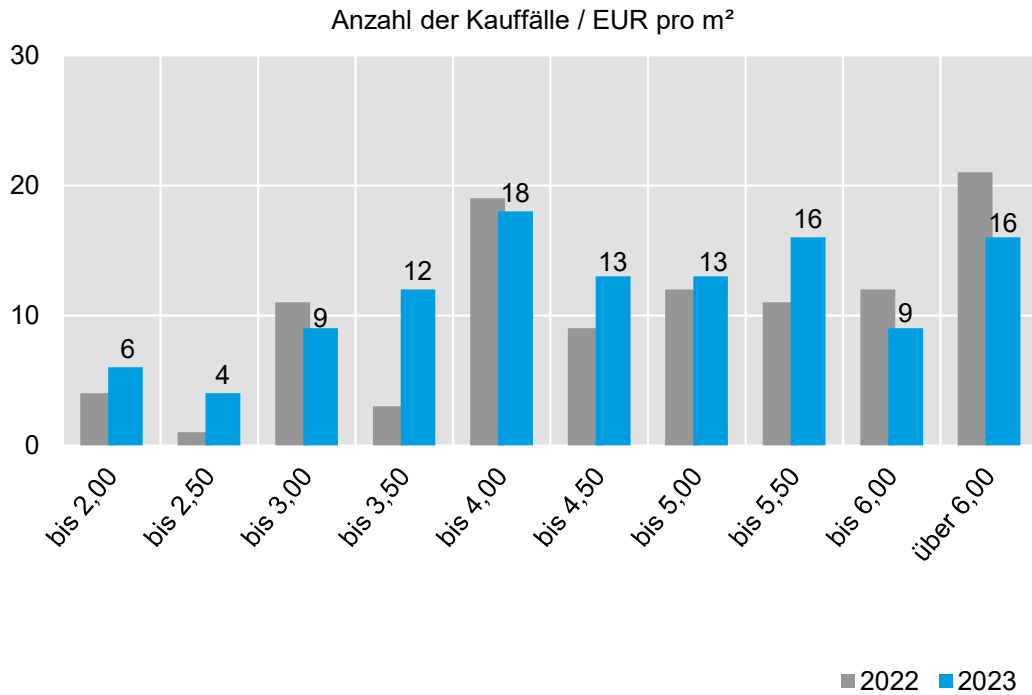
Ackerland Durchschnittliche Kaufpreise in den Gemeinden



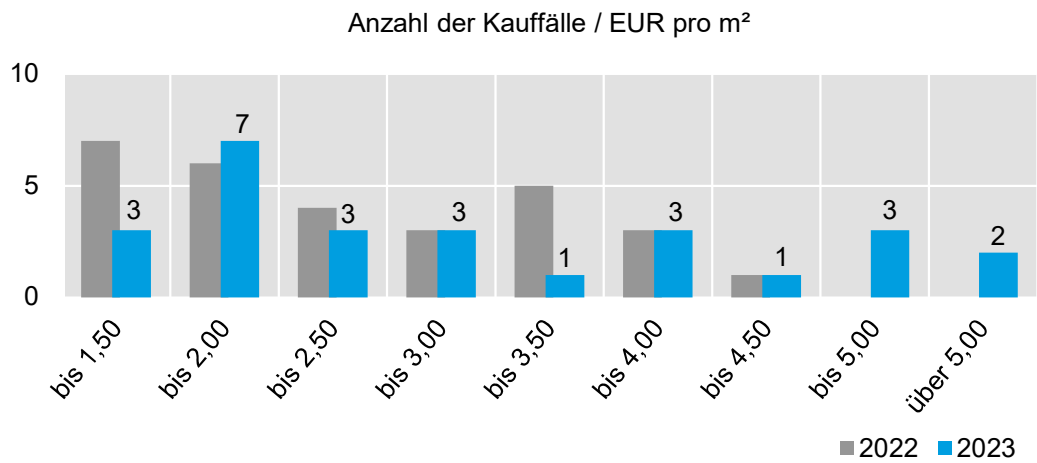
Grünland Durchschnittliche Kaufpreise in den Gemeinden



Ackerland (und ackerfähiges Grünland)
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle)



Grünland (Dauergrünland)
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle)



4.4.2 Forstwirtschaftliche Nutzflächen

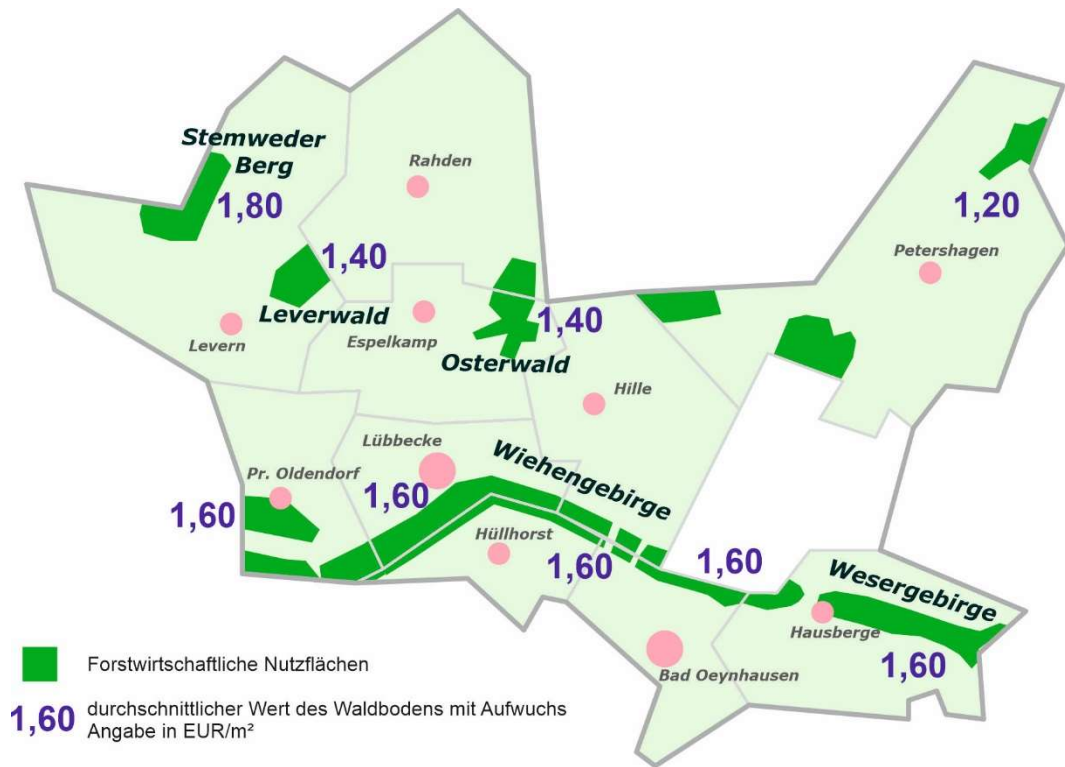
Zusammenhängende Waldkomplexe im Bereich des Kreises Minden-Lübbecke sind im Süden das Wiehen- und Wesergebirge sowie im Norden das Heisterholz, der Mindenerwald, der Osterwald, der Leverwald und der Stemweder Berg. Im Übrigen verteilt sich der Wald, bis auf den Bereich um den Mittellandkanal, in zahlreiche kleinere Waldflächen und Restwaldflächen. In den geschlossenen südlichen Waldgebieten 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 12 Prozent der Fläche des Kreises Minden-Lübbecke ein.

Statistische Untersuchungen dieses Grundstücksteilmarktes haben ergeben, dass sich Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen wegen der Unterschiede im Bestand nur eingeschränkt miteinander vergleichen lassen. Eine Analyse der Kauffälle aus dem letzten Jahr zeigt eine Preisspanne von 0,68 EUR/m² bis 3,69 EUR/m² (inklusive Aufwuchs) mit einer starken Streuung der Einzelwerte. Neben der Art und Güte des Baumbestandes wird die Höhe der Preise von der Lage, den Eigenschaften und der Größe der Grundstücke beeinflusst.

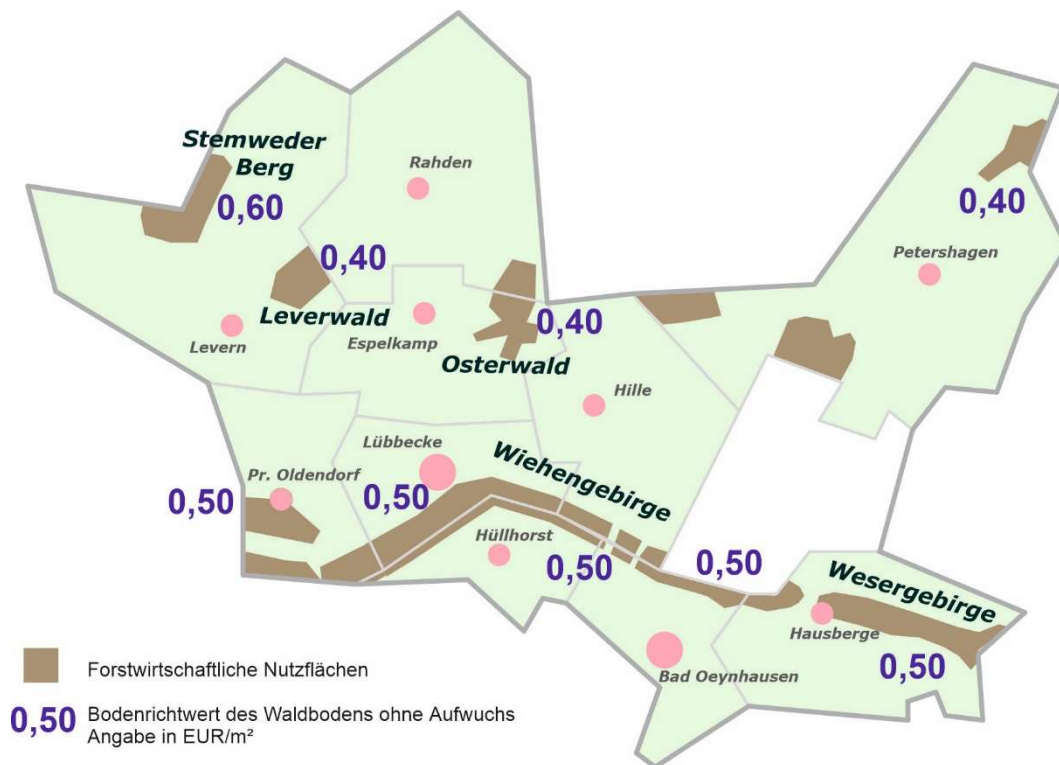
Die Preise für Forstflächen in den Waldgebieten mit durchschnittlich verwertbarem Baumbestand lagen im Durchschnitt bei 1,62 EUR/m² (inklusive Aufwuchs). Bedingt durch die überwiegend kleinflächige Waldbesitzstruktur waren die verkauften Flächen selten größer als 20.000 m². Für die Mehrzahl der Waldgrundstücke wurde zwischen 3.000 EUR und 15.000 EUR gezahlt. Der Käuferkreis besteht überwiegend aus Privatpersonen. Aufgrund dieser Situation ist davon auszugehen, dass forstwirtschaftliche Aspekte beim Erwerb nicht im Vordergrund stehen, oft sind ideelle Beweggründe ausschlaggebend für einen Kauf.

Die folgenden Durchschnittspreise beziehen sich auf gebietstypische forstwirtschaftliche Flächen in zusammenhängenden Waldgebieten mit Aufwuchs, wobei ein durchschnittlich verwertbarer Baumbestand zugrunde gelegt worden ist.

Durchschnittliche Kaufpreise forstwirtschaftlicher Nutzflächen (mit Aufwuchs)



Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen (ohne Aufwuchs)



4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bei Bauerwartungsland handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen (§ 3, Abs. 2 ImmoWertV). 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 (§ 3, Abs. 3 ImmoWertV) 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.

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 baulichen Ausnutzung. Im Allgemeinen werden für Rohbauland (individueller Wohnungsbau) Preise zwischen 25 Prozent und 70 Prozent vom Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfreies Bauland) gezahlt.

4.6 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. Diese 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 ermittelt 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.

4.6.1 Definition

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwerte für Grundstücke einer Zone (Richtwertgebiet), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und 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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW). Im Kreis Minden-Lübbecke werden vom Gutachterausschuss bis zum 31. März jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden Jahres Bodenrichtwerte ermittelt. Die georeferenzierten Bodenrichtwerte werden in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung veröffentlicht.

Im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) sind zum Stichtag 01.01.2024 flächendeckend insgesamt 455 Bodenrichtwerte ermittelt worden, die hinsichtlich der Nutzung zu unterscheiden sind in:

Bodenrichtwerte für Bauland

- Wohnbauland (Anzahl 324),
- Gewerbebauland (Anzahl 67),
- Sondernutzungsflächen (Anzahl 9)

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

- Waldflächen (Anzahl 12),
- Ackerland (Anzahl 21),
- Grünland (Anzahl 22).

Aktuelle Bodenrichtwerte einschließlich der beschreibenden Merkmale können im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenlos eingesehen werden. Durch Eingabe des Ortes, der Straße und der Hausnummer wird der entsprechende Kartenausschnitt dargestellt. Von dem ausgewählten Bereich kann ein Auszug aus dem amtlichen Informationssystem erzeugt werden, der ebenfalls kostenfrei ist.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auch jedermann mündlich kostenlos Auskunft über die Bodenrichtwerte.

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen,
- Immobilienrichtwerte (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen),
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW,
- eine allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen,
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt,
- Immobilienpreisübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt,
- die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW),
- alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links.

Internetseite zur Auswahl von Bodenrichtwerten

The screenshot displays the BORIS.NRW web application interface. At the top left, the logo for BORIS.NRW is shown, along with the text 'BORIS-NRW Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt'. On the right, there is a logo for 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen'. The main content area features a map of Espelkamp with various land use zones highlighted in different colors and numbers (e.g., 20, 125, 50, 120, 120). A sidebar on the left contains search and filter options, including a search bar with the text 'NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL', a dropdown menu for 'Ausgewähltes Produkt: Bodenrichtwerte', and a section for 'Lage und Wert' showing details for a specific location: 'Gemeinde Espelkamp', 'Bodenrichtwertnummer 83', 'Bodenrichtwert 40 €/m² (Außenbereich)', and 'Stichtag des Bodenrichtwertes 2024-01-01'. A legend on the right side of the map provides a key for the different land use zones, including 'Ein-/Zweigeschossig', 'Misch-/Mehrgeschossig', 'Gewerbe/ Industrie/ Sondergebiete', 'Forstwirtschaft', 'Landwirtschaft', 'Außenbereich', 'Sonstige Fläche', 'Nicht verfügbar', 'Gemeindegrenzen', 'Richtwertzone', and 'Marker'. The bottom right corner of the map shows a 'Karte' dropdown menu.

4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (mit Erschließung)

Gemeinde	gute Lage in EUR/m ²	mittlere Lage in EUR/m ²	mäßige Lage in EUR/m ²
Bad Oeynhausen	175	120	65
Espelkamp	130	85	65
Hille	110	70	55
Hüllhorst	90	75	55
Lübbecke	150	95	65
Petershagen	110	50	30
Porta Westfalica	135	75	50
Pr. Oldendorf	115	65	55
Rahden	125	65	55
Stemwede	70	60	35

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

Gemeinde	gute Lage in EUR/m ²	mittlere Lage in EUR/m ²	mäßige Lage in EUR/m ²
Bad Oeynhausen	40	26	-
Espelkamp	22	20	-
Hille	20	18	-
Hüllhorst	27	-	-
Lübbecke	27	15	-
Petershagen	20	15	-
Porta Westfalica	43	22	-
Pr. Oldendorf	23	15	-
Rahden	16	10	-
Stemwede	-	8	-

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen beziehen sich auf die durchschnittlich ermittelten Grundstücksgrößen.

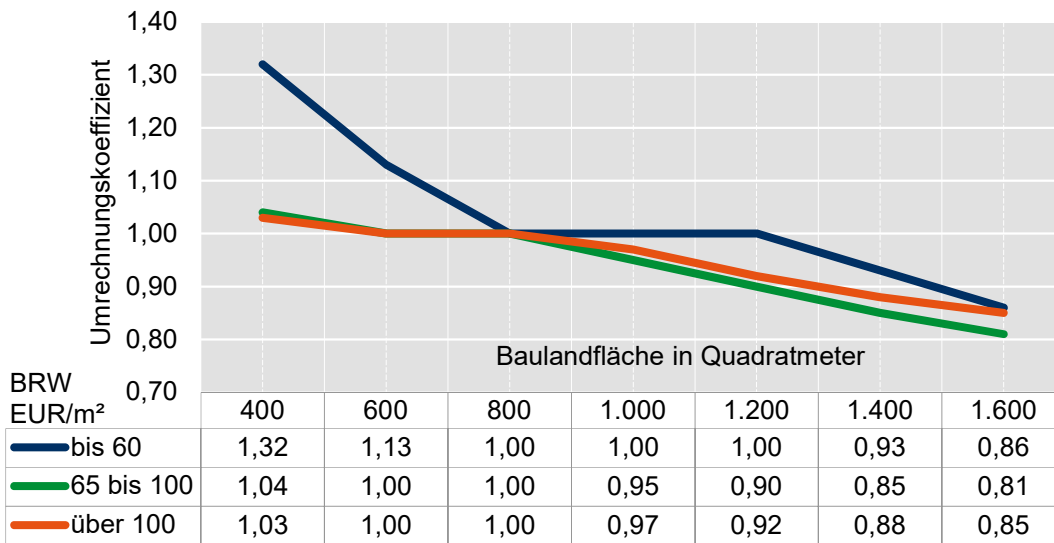
Die ermittelten Bodenrichtwerte für individuelles Wohnbauland "Ein- und Zweifamilienhäuser" beziehen sich auf die angegebenen Grundstücksgrößen. Die Bezugsgröße ist die aus Kaufpreisen durchschnittlich ermittelte Fläche, die wertmäßig mit dem Bodenrichtwert eine Einheit bildet. Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten können Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen über die festgelegte Bezugsgröße an die Wertverhältnisse des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels einer gruppenweisen Mittelbildung in den unterschiedlichen Richtwertklassen abgeleitet. Die Gruppenmittel der einzelnen Klassen wurden geglättet. Hierbei wurden Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke aus den Jahrgängen 2004 bis 2012 herangezogen. Insgesamt standen 1.800 Kauffälle zur Verfügung. Bei 97 Prozent der ausgewerteten Erwerbsvorgänge lag die verkaufte Fläche in der Spanne von 400 bis 1.600 m², woraus sich die Eingrenzung des Geltungsbereiches ergibt. Empirische Untersuchungen zur Grundstücksgröße haben ergeben, dass eine weitere Abgrenzung zum Geltungsbereich erforderlich war. Es hat sich herausgestellt, dass die Umrechnungskoeffizienten maximal bis zum 1,5-fachen der Bezugsgröße des Bodenrichtwertes anzuwenden sind.

Die Grundstücksteilfläche außerhalb der Begrenzung wird als überschüssiger Flächenanteil betrachtet, der wertmäßig wie eine private Grünfläche einzusetzen ist. Private Grünflächen sind als Erweiterung von Wohnbaugrundstücken zu verstehen, die entsprechend der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse als Hausgärten bzw. als Grünland unmittelbar an das bebaute bzw. bebaubare Wohnbaugrundstück angrenzen. In der Regel sind derartige Grünflächen im Hintergelände vorzufinden, bilden mit dem Baugrundstück eine örtliche Einheit und sind baulich nicht nutzbar. Untersuchungen der wertbeeinflussenden Merkmale von privaten Grünflächen im Kreis Minden-Lübbecke haben ergeben, dass die Kaufpreise keine lagemäßige Abhängigkeit aufweisen. Im ländlichen Raum sowie im innerstädtischen Bereich ist eine Wertspanne von 1 EUR/m² bis 12 EUR/m² zu verzeichnen. Der durchschnittliche Wert ist mit 5 EUR/m² ermittelt worden.

Die in 2013 ermittelten Umrechnungskoeffizienten sind mit den aktuellen Kauffällen überprüft worden. Hierbei wurden keine Veränderungen festgestellt, so dass die ermittelten Werte weiterhin anwendbar sind.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)



Anwendungsbereich:

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die eine nicht teilbare Einheit bilden und baulich nutzbar sind.

Geltungsbereich:

von 400 bis 1.600 m² Gesamtgröße des Baugrundstücks, maximal bis zum 1,5-fachen der Bezugsgröße des Bodenrichtwertes.

Die Grundstücksteilfläche außerhalb der Begrenzung wird als überschüssiger Flächenanteil betrachtet, der wertmäßig wie eine private Grünfläche einzusetzen ist.

Anwendungsbeispiel

Größe des Grundstücks: 1.400 m²

Bodenrichtwert: 65 EUR/m²

Bezugsgröße des Bodenrichtwertgrundstücks: 850 m²

Baulandfläche = Bezugsgröße x 1,5 850 m² x 1,5 = 1.275 m²

Umrechnungskoeffizient Baulandfläche 1.275 m² ≙ 0,881 (interpolierter Tabellenwert)

Umrechnungskoeffizient Bezugsgröße BRW 850 m² ≙ 0,988 (interpolierter Tabellenwert)

Umrechnung Bodenrichtwert x $\frac{\text{Umrechnungskoeffizient Baulandfläche}}{\text{Umrechnungskoeffizient Bezugsgröße}}$

$$65 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{0,881}{0,988}$$

Bodenwert Baulandfläche 58 EUR/m²

Der überschüssige Flächenanteil von 125 m² ist als private Grünfläche zu bewerten.

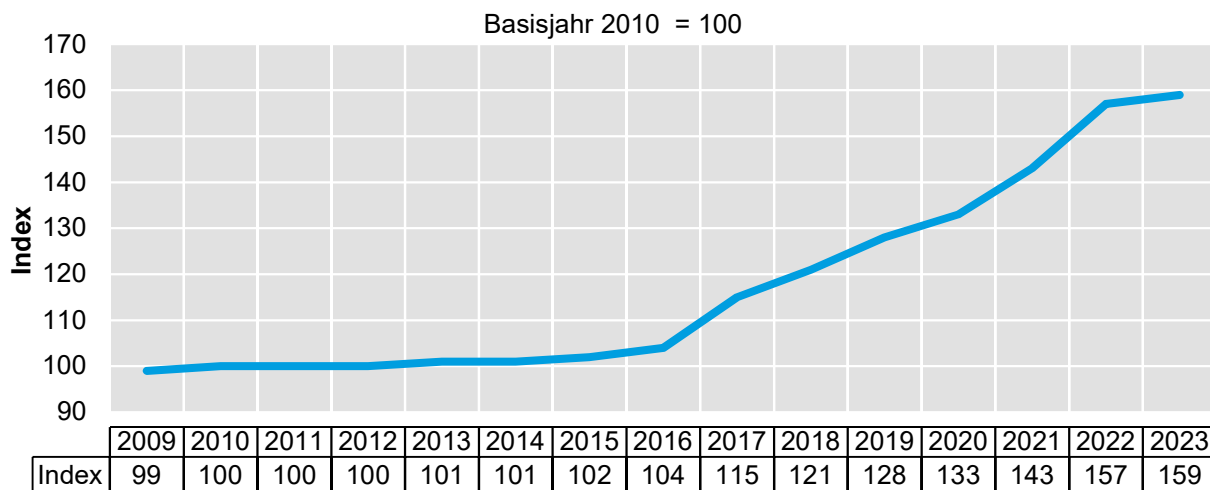
4.6.5 Indexreihen

Mit den folgenden Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt abgebildet (§ 18 ImmoWertV). Die Indexreihe dient ausschließlich als Indikator für die durchschnittliche Preisentwicklung im Kreisgebiet und ist deshalb nicht geeignet einzelne Vergleichspreise bzw. Richtwerte vom Kaufzeitpunkt oder Richtwertstichtag auf den Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Grundlage der Ermittlung sind normierte Kaufpreise, die in Relation zum Bodenrichtwert des Basisjahres gebracht worden sind.

Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau

Die Vielzahl der individuell ausgehandelten Kaufpreise ergab eine große Preisspanne mit unterschiedlichen Quadratmeterpreisen. Insgesamt gesehen, sind die Preise für Wohnbauland nur leicht gestiegen, so dass sich eine Preisentwicklung von 1 Prozent ergeben hat. Vertragsabschlüsse waren nicht nur in den zentralen Lagen zu verzeichnen, sondern auch in den Ortschaften der Gemeinden.

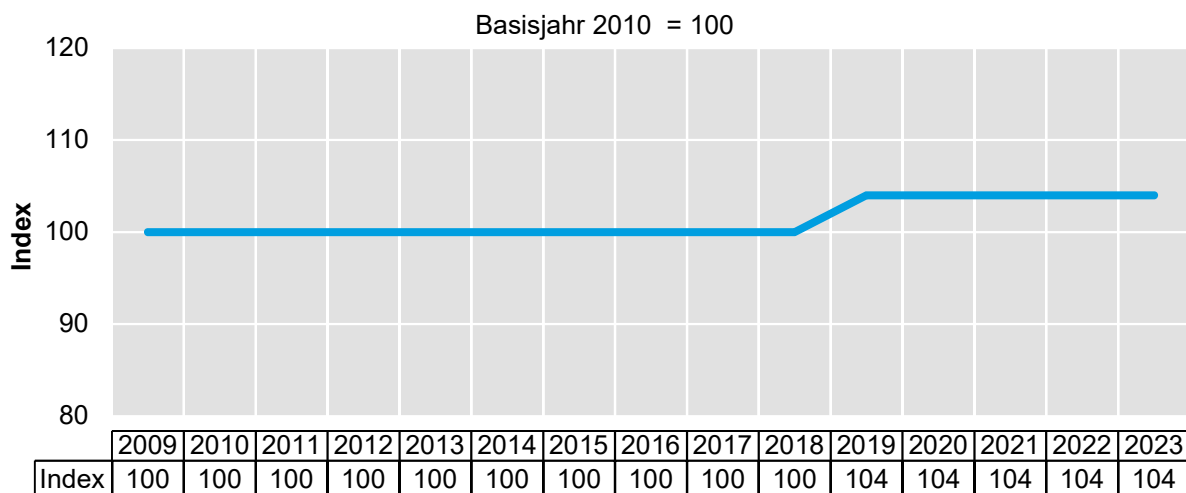
Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland



Bodenpreisindex für gewerbliche Bauflächen

Durch das zuvor beschriebene Marktverhalten der gewerblichen Bauflächen ist seit Jahren ein stabiles Preisgefüge zu verzeichnen, wobei die Preise innerhalb des Kreisgebietes auf unterschiedlichem Niveau liegen. Da nicht in allen Gebieten Grundstücke verkauft worden sind, ist davon auszugehen, dass es regional eine unterschiedliche Nachfrage gegeben hat. Durch direkten Preisvergleich in den einzelnen Gewerbegebieten war keine Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr zu erkennen.

Bodenpreisindex für gewerbliches Bauland



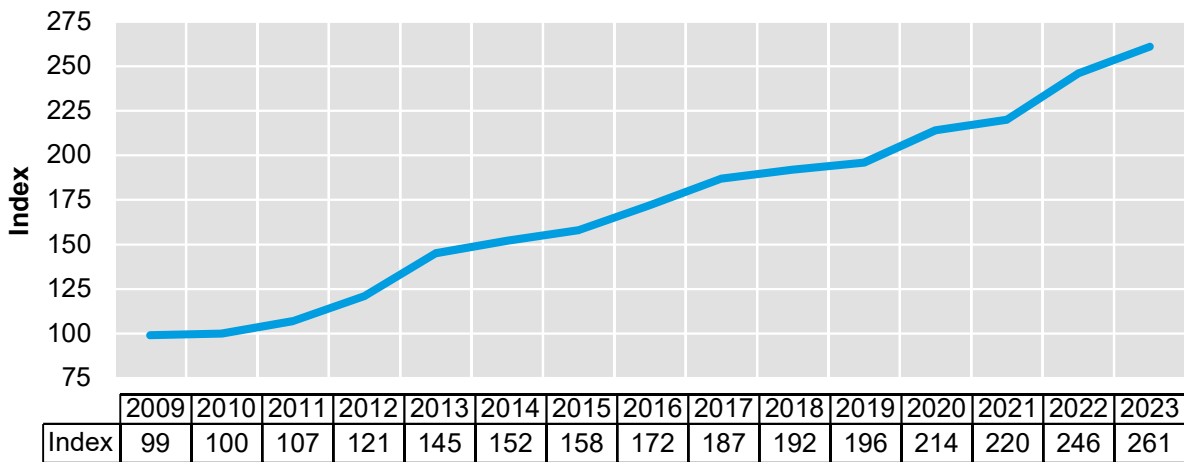
Bodenpreisindex für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Durch die Vielschichtigkeit des zuvor beschriebenen Marktverhaltens landwirtschaftlicher Nutzflächen ergibt sich auch bei der Preisentwicklung ein regional unterschiedliches Bild. Im gesamten Kreisgebiet liegt die Preisentwicklung für Ackerland im Durchschnitt bei 6 Prozent und für Dauergrünland bei 8 Prozent. Damit hat sich insgesamt der Trend zu höheren Preisen weiter fortgesetzt.

In der Preisentwicklung forstwirtschaftlicher Nutzflächen waren regionale Unterschiede zu verzeichnen. Im Leverwald, in Bad Oeynhausen, im Wesergebirge in Porta Westfalica und in Petershagen sind die Preise leicht gestiegen. In den übrigen Gebieten hat es insgesamt nur geringe Preisveränderungen gegeben. Die durchschnittlichen Preise sind um 3 Prozent gestiegen.

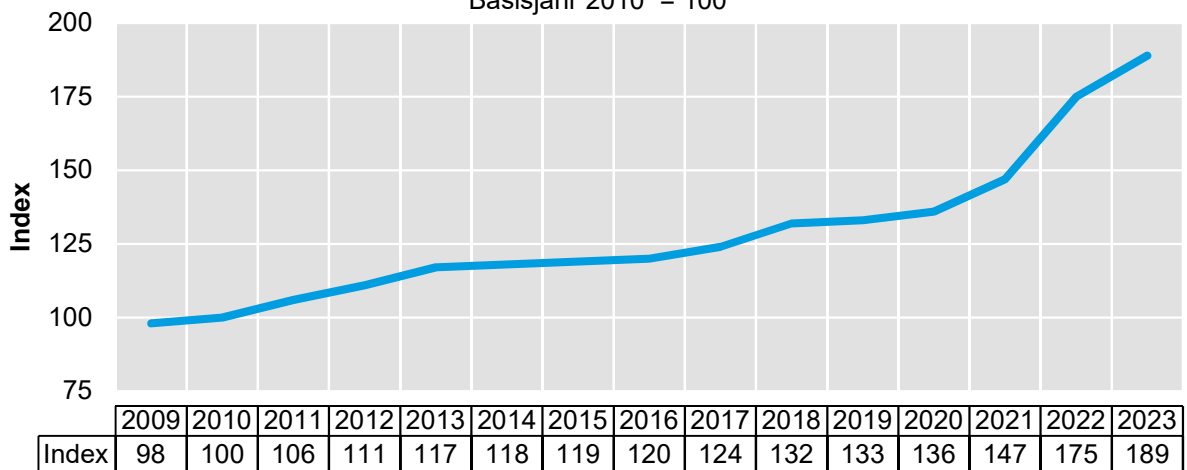
Bodenpreisindex für Ackerland und ackerfähiges Grünland

Basisjahr 2010 = 100



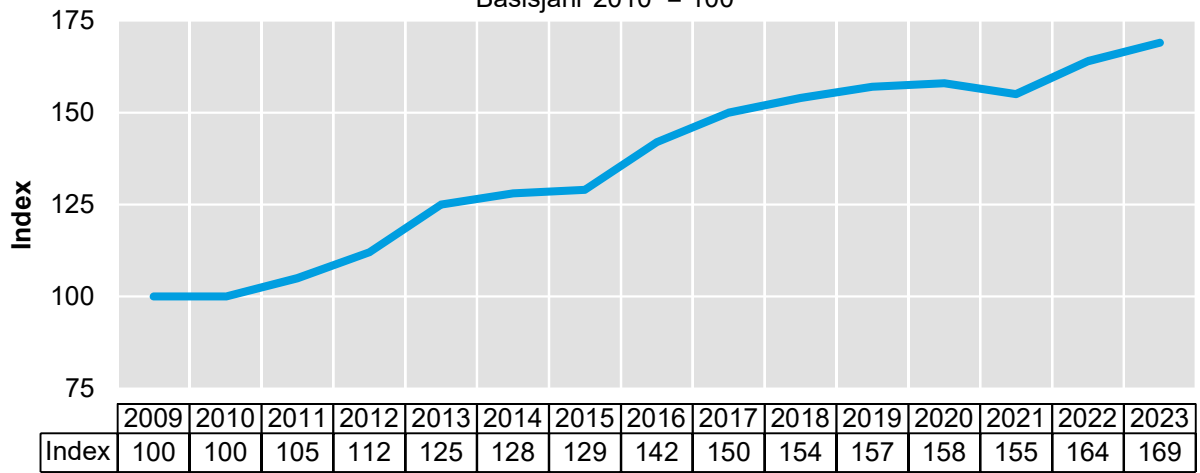
Bodenpreisindex für Dauergrünland

Basisjahr 2010 = 100



Bodenpreisindex für forstwirtschaftliche Nutzflächen

Basisjahr 2010 = 100



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

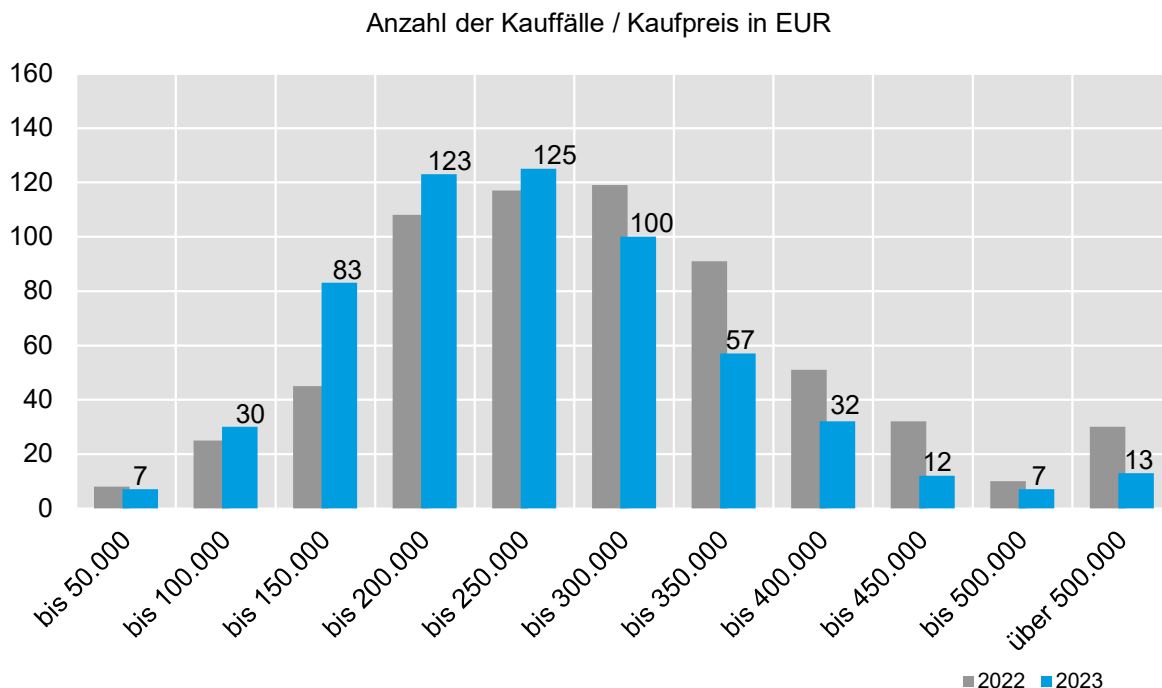
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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 m² sowie eine Küche voraus, ferner ein WC, ein Bad bzw. eine Dusche und mindestens einen Wohnraum. Hauptsächlich erfasst sind Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, 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.

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle) lagen in der Spanne von 30.000 EUR bis 670.000 EUR. Im Jahr 2023 wurden weniger Kaufpreise über 450.000 EUR gezahlt als im Vorjahr.

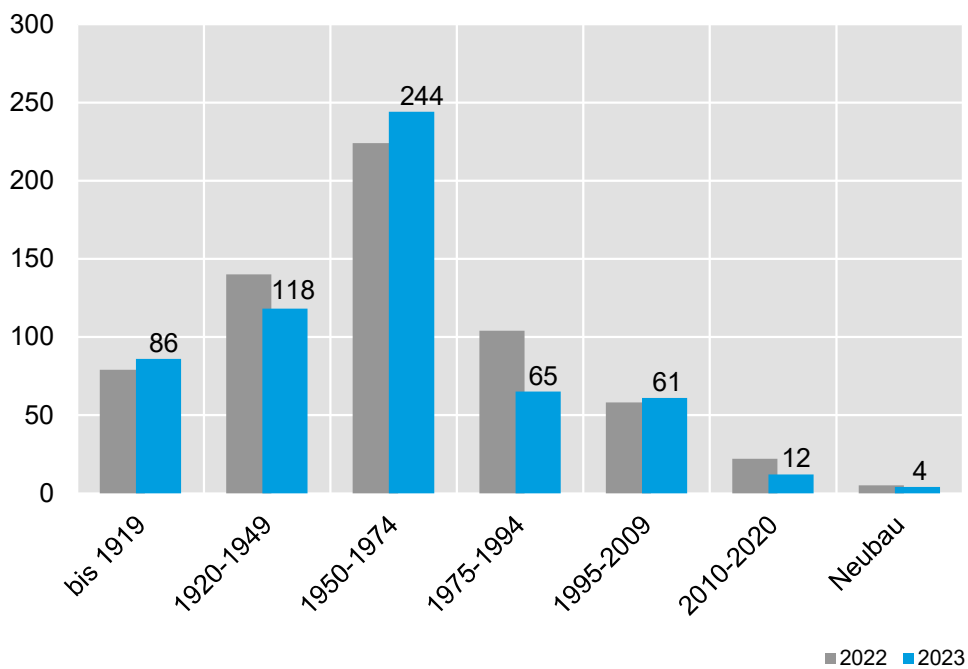
Die Unterteilung nach Baualtersklassen zeigt für das Jahr 2023 ein normales Marktverhalten. Mit zunehmendem Alter der Gebäude verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten Abschreibung. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen leicht unter dem Niveau des Vorjahres.

Häufigkeitsverteilung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gesamtkaufpreis (geeignete Kauffälle)



Häufigkeitsverteilung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen (geeignete Kauffälle)

Anzahl der Kauffälle / Baujahresklassen



Doppelhäuser

Ein Doppelhaus besteht aus zwei Wohnhäusern, die auf zwei benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze, in der Regel mit den Seitenwänden, aneinandergebaut 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. Reihenendhäuser besitzen zwar ähnliche Merkmale wie Doppelhaushälften, sind aber aufgrund der überwiegend zweigeschossigen Bauweise und des divergierenden Preisgefüges eher den Reihenhäusern zuzuordnen. Aus diesem Grunde beziehen sich die folgenden Aussagen ausschließlich auf Doppelhaushälften.

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.

Gezahlt wurden Kaufpreise von 85.000 EUR bis 410.000 EUR. In Abhängigkeit von Baujahr und Bauweise liegt der durchschnittliche Kaufpreis für eine neuwertige Gebrauchtimmoblie (nicht unterkellert, Baujahresklasse 2010 bis 2021) um 365.000 EUR.

Reihenhäuser

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.

Aufgrund ihrer Bauform und der zumeist geringen Grundstücksgröße, im Durchschnitt 380 m², sind Reihenhäuser in der Regel preiswerter als freistehende Einzelhäuser. Die Preisspanne liegt bei gebrauchten Reihenhäusern zwischen 82.000 EUR und 305.000 EUR. Gehandelt wurden überwiegend die klassischen Altbauten auf einem mittleren Preisniveau. Bei 90 Prozent der Kauffälle waren die Gebäude älter als 50 Jahre. In dieser Baujahresgruppe (1950 bis 1974) wurden im Durchschnitt für Reihenmittel- und Reihenendhäuser 170.000 EUR gezahlt. Die mittleren Grundstücksgrößen lagen bei Reihenmittelhäusern um 320 m², bei Reihenendhäusern um 455 m².

5.1.1 Durchschnittspreise

Die folgenden Durchschnittspreise sind aus Verkäufen geeigneter Objekte abgeleitet, die in Größe und Ausstattung für die angegebenen Gebiete bzw. die Baujahre 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.

Um einen Preisvergleich untereinander zu ermöglichen, sind nur in Massivbauweise errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 450 m² bis 1.200 m² und einem dem Alter entsprechenden Zustand zugrunde gelegt worden. Für die Auswertung sind bei nicht ausreichender Anzahl von geeigneten Kauffällen in 2023 auch Werte aus dem Vorjahr einbezogen worden.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreis in EUR nach Baujahresklassen

Gemeinde	2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
Bad Oeynhausen	450.000	395.000	330.000	250.000	230.000
Espelkamp	-	315.000	280.000	210.000	-
Hille	-	335.000	285.000	185.000	175.000
Hüllhorst	-	335.000	285.000	225.000	180.000
Lübbecke	-	350.000	280.000	250.000	190.000
Petershagen	-	320.000	270.000	215.000	-
Porta Westfalica	-	345.000	310.000	235.000	185.000
Pr. Oldendorf	-	320.000	255.000	220.000	-
Rahden	-	345.000	300.000	210.000	-
Stemwede	-	305.000	270.000	210.000	-
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	400.000	335.000	285.000	220.000	190.000

Für Doppelhaushälften können lediglich Angaben für Unterschiede hinsichtlich der Unterkellerung gemacht werden. Zudem weisen Doppelhaushälften mit jüngeren Baujahren zunehmend auch eine zweigeschossige Bauweise auf. Aufgrund der geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen sind zur Ermittlung der Durchschnittswerte für Doppelhaushälften auch Kaufpreise aus den Vorjahren herangezogen worden.

Doppelhaushälften
Gesamtkaufpreis in EUR nach Baujahresklassen

	2010-2021**	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	365.000	260.000	240.000	195.000	155.000

**nicht unterkellert

Auch für die Reihenhausbebauung wurden zur Auswertung zusätzliche Kaufpreise aus den Vorjahren herangezogen.

Reihenhäuser
Gesamtkaufpreis in EUR nach Baujahresklassen

	1995-2009**	1975-1994**	1950-1974**
Kreis Minden Lübbecke (ohne Stadt Minden)	-	225.000	170.000

**zweigeschossig

5.1.2 Vergleichsfaktoren

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für gebrauchte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahre sind in 2023 die u. a. durchschnittlichen Preise pro m² Wohnfläche gezahlt worden. Wenn keine aktuellen Kaufpreise vorliegen, sind zur Ermittlung des Durchschnittspreises auch Kauffälle aus den Vorjahren hinzugezogen worden.

Die zur Auswertung der Kaufpreissammlung herangezogenen Kauffälle entsprechen den folgenden Merkmalen:

- Grundstücke mit einer gebietstypischen Größe in der Spanne von 450 m² bis 1.200 m²,
- Gebäude in Massivbauweise errichtet, Bauausführung und Ausstattung baujahrestypisch.

Diese aus der Kaufpreissammlung ermittelten Daten können als Vergleichsfaktoren benutzt werden, um den Marktwert eines Ein- oder Zweifamilienhauses überschlägig zu ermitteln. Der Marktwert des bebauten Grundstücks wird ermittelt, indem die Wohnfläche des Bewertungsobjekts mit dem entsprechenden Faktor (Quadratmeterpreis) multipliziert wird. Abweichungen sind mit Zu- bzw. Abschlägen zu berücksichtigen, wenn die der Ermittlung der Quadratmeterpreise zugrunde gelegten typischen qualitativen Merkmale nicht mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Durchschnittspreise in EUR/m² Wohnfläche nach Baujahresklassen

Gemeinde	2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
Bad Oeynhausen	3.050	2.400	2.150	1.750	1.550
Espelkamp	-	2.150	1.900	1.500	-
Hille	-	2.150	1.800	1.250	1.200
Hüllhorst	-	2.200	1.900	1.500	1.200
Lübbecke	-	2.250	1.800	1.650	1.250
Petershagen	-	2.100	1.800	1.450	-
Porta Westfalica	-	2.300	2.000	1.550	1.250
Pr. Oldendorf	-	2.200	1.750	1.500	-
Rahden	-	2.300	1.900	1.500	-
Stemwede	-	2.000	1.800	1.450	-
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	2.650	2.200	1.850	1.500	1.200

Beispiel einer Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Freistehendes Einfamilienhaus
Standort	Lübbecke
Grundstücksgröße	800 m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	145 m ²
Wertermittlung	145 m ² x 1.800 EUR/m ² = 261.000 EUR
überschlägiger Marktwert	rd. 260.000 EUR

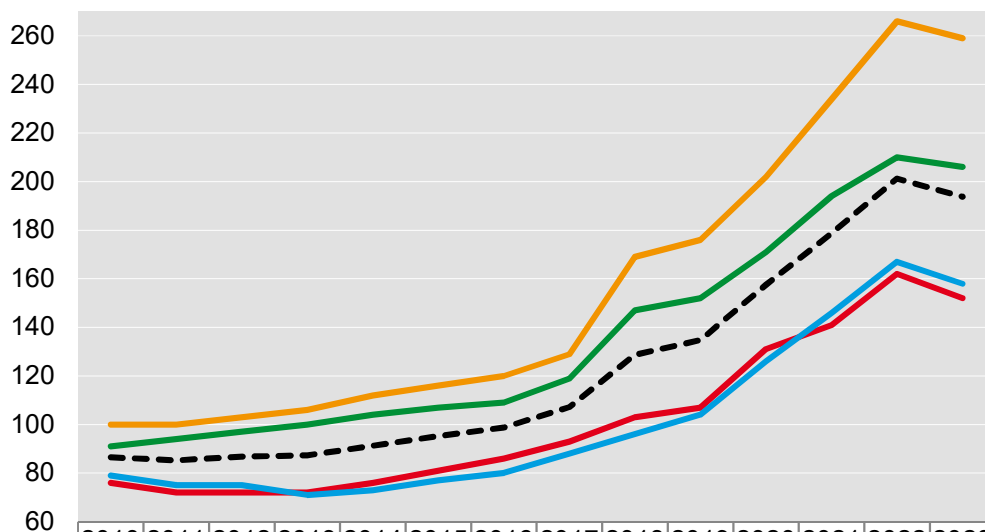
5.1.3 Indexreihen

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen unter dem Vorjahresniveau. Damit hat sich der Trend zu höheren Preisen nicht weiter fortgesetzt. Insgesamt gesehen sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozent gesunken.

Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Basisjahr 2004 = 100



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
— 2000 bis	100	100	103	106	112	116	120	129	169	176	202	234	266	259
— 1975 bis 1999	91	94	97	100	104	107	109	119	147	152	171	194	210	206
— 1950 bis 1974	76	72	72	72	76	81	86	93	103	107	131	141	162	152
— 1920 bis 1949	79	75	75	71	73	77	80	88	96	104	126	146	167	158
- - - Mittel*	87	85	87	87	91	95	99	107	129	135	158	179	201	194

*Durchschnitt aller Baujahresklassen. An dieser Stelle erfolgt zunächst noch eine Darstellung der Indexreihen auf Grundlage der früheren Baujahresklassen. Die Umstellung auf die neuen Baujahresklassen erfolgt mit dem Aufbau der Indexreihe zum Basisjahr 2019.

Doppelhaushälften

Aufgrund der baujahresbedingten unterschiedlichen Bauweise sind Doppelhaushälften nur eingeschränkt miteinander vergleichbar. Die geringe Anzahl von Verkäufen lässt eine statistisch nachweisbare Aussage hinsichtlich der Preisentwicklung nicht zu. Die durchschnittlichen Kaufpreise lassen jedoch darauf schließen, dass die Preisveränderung sich analog zu den freistehenden Einfamilienhäusern verhält.

Reihenhäuser

Aufgrund des geringen Angebotes bzw. Umsatzes von Reihenhäusern lassen sich keine umfassenden Preisentwicklungen ableiten. Die Preisentwicklung bei Reihenhäusern entspricht dem allgemeinen Trend auf dem Immobilienmarkt.

5.1.4 Sachwertfaktoren

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 im Allgemeinen 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 erforderlich. Die Höhe des Sachwertfaktors wird in der Weise bestimmt, dass die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt werden.

Datengrundlage

Eine Ortsbesichtigung der Objekte wurde vorgenommen. Es fand keine Überprüfung statt, ob die Grundstücke baurechtlich teilbar sind.

Datengrundlage zur Ableitung der Sachwertfaktoren

		Standardabweichung
Stichprobenumfang	301 Kauffälle	/
Geschäftsjahre	2022 und 2023	/
Grundstücksgröße	Ø 808 m ²	360 m ²
Ursprüngliche Baujahre	1950 bis 2019 (ohne Neubauten)	/
BGF	Ø 313 m ²	99 m ²
Bodenrichtwert	Ø 96 EUR/m ²	34 EUR/m ²
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Ausgangsdaten

Die zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze herangezogenen Erwerbsvorgänge entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Beeinflussung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (gemäß § 21 ImmoWertV).

Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet worden. (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisantteilen für Inventar etc.) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete) bereinigt. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen etc. Als Gesamtnutzungsdauer wurden 80 Jahre angesetzt.

Rohhertrag

Für die Ermittlung des Rohertrages für Zweifamilienhäuser sind die marktüblich erzielbaren Erträge angesetzt worden. Ausgangswerte sind die Daten der Mietpreisübersicht für Wohnungen nach Abschnitt 9 aus dem Grundstücksmarktbericht des jeweiligen Vorjahres.

Hinweise zur Anwendung

Die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze setzt eine modellkonforme Ertragswertermittlung voraus, schließt aber im Einzelfall nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen.

Kauffälle aus 2022-2023	%	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	
Gebäudeart	LZ	N	Wfl.	ber. KP	Miete	BWK	RND
	± Stabw.		in m ²	EUR/m ² Wfl.	EUR/m ²	in %	Jahre
Zweifamilien- häuser	1,9	50	176	1.620	5,37	28	38
	± 0,9		± 35	± 382	± 0,66	± 3	± 8

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

Ein Mehrfamilienwohnhaus ist ein Wohnhaus, das für mehrere Familien bzw. Nutzer oder Mietparteien konzipiert ist. Es enthält einzelne Wohnungen, meist verteilt auf mehrere Geschosse. Im überwiegend ländlich strukturierten Kreis Minden-Lübbecke ist der Grundstücksmarkt für Mehrfamilienhäuser eher unbedeutend. Bei den veräußerten Mehrfamilienhäusern handelt es sich überwiegend um Gebäude mit drei bis maximal sechs Wohnungen. Für Mehrfamilienhäuser wurden Preise von 129.000 EUR bis 1.300.000 EUR gezahlt. Die starke Streuung der Kaufpreise ist bedingt durch die unterschiedliche Größe, die Lage und den baulichen Zustand der Objekte. Die Mehrzahl der Immobilien war älter als 50 Jahre.

5.2.1 Indexreihen

Bedingt durch die regionale Gliederung des Gebäudebestandes und der Eigentümerstruktur findet ein Handel mit Mehrfamilienhäusern kaum statt. Unter den geeigneten Erwerbsvorgängen waren 42 Objekte, die mehr als drei Wohnungen hatten und somit als reine Renditeobjekte einzustufen sind. Die restlichen Kauffälle betrafen Dreifamilienhäuser, die überwiegend zum Zwecke der Selbstnutzung erworben wurden. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen und der unterschiedlichen Bauweise der Objekte lässt sich eine genaue Preisentwicklung nicht ableiten. Es ist aber davon auszugehen, dass der Markt für Mehrfamilienhäuser auch dem allgemeinen Trend auf dem Immobilienmarkt unterliegt.

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Ausgangsdaten

Die zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze herangezogenen Erwerbsvorgänge entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Beeinflussung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (gemäß § 21 ImmoWertV). Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet worden. (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar etc.) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete) bereinigt. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen etc. Als Gesamtnutzungsdauer wurden 80 Jahre angesetzt.

Rohhertrag

Für die Ermittlung des Rohertrages für Drei- und Mehrfamilienhäuser sind die marktüblich erzielbaren Erträge angesetzt worden. Ausgangswerte sind die Daten der Mietpreisübersicht für Wohnungen nach Abschnitt 9 aus dem Grundstücksmarktbericht des jeweiligen Vorjahres.

Hinweise zur Anwendung

Die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze setzt eine modellkonforme Ertragswertermittlung voraus, schließt aber im Einzelfall nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen.

Kauffälle aus 2021-2023	% LZ	N	Ø Wfl.	Ø ber. KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND
Gebäudeart	± Stabw.		in m ²	EUR/m ² Nfl.	EUR/m ²	in %	Jahre
Drei- und Mehr- familienhäuser (bis 15 Wohneinheiten)	3,1 ± 1,2	37	357 ± 172	1.373 ± 335	5,95 ± 0,89	26 ± 3	41 ± 12

5.3 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 m² und 10.000 m².

5.3.1 Durchschnittspreise

Bei der Analyse der Kaufpreise sind nur die Käuffälle hinzugezogen worden, die den oben genannten Merkmalen entsprechen. Sonderfälle wie Zwangsversteigerungen und Verwandtschaftsverkäufe sind unberücksichtigt geblieben. Ebenfalls nicht einbezogen wurden unbewohnbare, stark renovierungsbedürftige Objekte, sowie Gebäude mit vollständig sanierter Bausubstanz. Hiernach verbleiben im Berichtszeitraum 24 Käuffälle. Die Werte der gegebenenfalls noch vorhandenen Stückländereien sind in Abzug gebracht worden.

Das Preisgefüge weist eine gleichmäßige Verteilung der Kaufpreise auf. Die Preisspanne lag dabei zwischen 59.000 EUR und 559.000 EUR. Die stark variierenden Verkaufspreise ergeben sich aus einer Vielzahl von wertbestimmenden Merkmalen, wobei der Modernisierungsgrad sowie der Unterhaltungszustand der Baulichkeiten den Marktwert in hohem Maße prägen. Im Kreis Minden-Lübbecke kostete eine Resthofstelle im Durchschnitt 210.000 EUR. Damit liegt der durchschnittliche Preis auf dem Niveau des Vorjahres. Resthofstellen mit einer stark renovierungsbedürftigen Bausubstanz liegen preislich weit unter dem Durchschnitt.

Weitere Untersuchungen dieses Teilmarktes lassen erkennen, dass Resthofstellen stark abweichend von 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 Bauweise, baulicher Zustand, Modernisierungsgrad, Größe der Wohn- und Nebenobjekte sowie der Lage sind die Abhängigkeiten der Einflussgrößen auf den Kaufpreis erkennbar.

Übersicht der Hauptpreismkmale für Resthofstellen

Hauptpreismkmale	
bis 125.000 EUR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Massiv- und Fachwerkbauweise im ursprünglichen Zustand, tlw. abgängig, ▪ es besteht grundlegender Sanierungsbedarf, ▪ die Gebäude sind größtenteils nicht bewohnbar, tlw. nur Grundstücksverwertung
125.000 EUR bis 185.000 EUR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Massiv- u. Fachwerkbauweise mit kleineren Modernisierungen im Wohnbereich ▪ tlw. Instandsetzungsbedarf am Baukörper ▪ eingeschränkter Wohnstandard, Neben- und Wirtschaftsgebäude ungenutzt
185.000 EUR bis 250.000 EUR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend Massivbauweise mit Umbauten und Modernisierungen, mittlerer bis guter baulicher Zustand ▪ haustechnische Anlagen überwiegend dem heutigen Stand angepasst ▪ Wohnbereich ohne größere Investitionen nutzbar
über 250.000 EUR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Massiv- und Fachwerkbauweise, Teil- bzw. Vollsanierung ▪ haustechnische Anlagen auf neuzeitlichem Standard ▪ zeitgemäßer Wohnstandard, Nebengebäude tlw. umgenutzt

5.3.2 Indexreihen

Die Kaufpreise von Resthofstellen sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Ältere Objekte mit grundlegendem Sanierungsbedarf werden zu Preisen bis 125.000 EUR gehandelt. Preisliche Unterschiede vom ländlichen Raum zu den Ortskernen sind nicht festzustellen. Eine einheitliche zutreffende Aussage über alle Gemeinden zur Preisentwicklung kann aufgrund des sehr heterogenen Marktes nicht getroffen werden.

5.4 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Bei Gewerbeimmobilien handelt es sich um Objekte, die überwiegend durch gewerbliche Aktivitäten, insbesondere im Bereich der Produktion sowie Distribution von Gütern und der Dienstleistungen, zur 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 zu Umsatz, Preisniveau und Preisentwicklung nur auf den Teilbereich **Industrie- und Produktionsimmobilien**.

5.4.1 Durchschnittspreise

Industrie- und Produktionsimmobilien

Untersuchungen dieses Teilsegmentes lassen auch hier einen sehr heterogenen Markt erkennen, gezahlt wurden Preise von 80.000 EUR bis 3.100.000 EUR. Der Grund für diese große Preisspanne ist hauptsächlich der Größe und der Nutzung 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. Als Begründung ist anzunehmen, 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, da 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.

5.4.2 Indexreihen

Industrie- und Produktionsimmobilien

Mit der zunehmenden Professionalität der Branchenteilnehmer steigen auch die Ansprüche, die an eine Gewerbeimmobilie gestellt werden. Dies 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 diesen Anforderungen nicht gerecht werden. Eine einheitliche zutreffende Aussage zur Preisentwicklung kann aufgrund des sehr heterogenen Marktes nicht getroffen werden.

5.4.3 Liegenschaftszinssätze

Ausgangsdaten

Die zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze herangezogenen Erwerbsvorgänge entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Beeinflussung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (gemäß § 21 ImmoWertV). Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet worden (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar etc.) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete) bereinigt. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen etc.

Bei Gewerbeimmobilien werden nur Objekte herangezogen, die direkt im Gewerbegebiet liegen und neben dem Hallenbereich auch einen Büro- und Sozialtrakt aufweisen. Die Gesamtnutzfläche liegt zwischen rd. 600 m² bis 1.500 m²; die Grundstücksgröße liegt bei den Objekten bei 2.500 m² bis 7.000 m². Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 60 Jahre.

Rohrertrag

Für die Ermittlung des Rohertrages für Gewerbe- und Industrieobjekte sind die marktüblich erzielbaren Erträge angesetzt worden. Ausgangswerte sind die Daten der Mietpreisübersicht für gewerbliche Objekte nach Abschnitt 9 aus dem Grundstücksmarktbericht des jeweiligen Vorjahres.

Hinweise zur Anwendung

Die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze setzt eine modellkonforme Ertragswertermittlung voraus, schließt aber im Einzelfall nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen.

Kauffälle aus 2018-2022	%	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	
	LZ	N	Nfl.	ber. KP	Miete	BWK	RND
Gebäudeart	± Stabw.		in m ²	EUR/m ² Nfl.	EUR/m ²	in %	Jahre
Gewerbe- und Industrieobjekte	4,1 ± 1,5	12	935 ± 268	519 ± 188	3,51 ± 0,55	20 ± 3	30 ± 10

6 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.

6.1 Wohnungseigentum

Eigentumswohnungen lassen sich über den Kaufpreis pro m² 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 in EUR/m² 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 bei der Berechnung des Preisniveaus und der Preisentwicklung unberücksichtigt geblieben.

6.1.1 Durchschnittspreise

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum sind nur Kauffälle in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 50 m² bis 120 m² in gebietstypischen Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

Weitere Merkmale, die der Auswertung zu Grunde 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 Gesamtkaufpreis enthalten und sind deshalb bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche abgezogen 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 Durchschnittspreise für Wohnungseigentum liegen regional auf unterschiedlichem Niveau. Im Neubaubereich gab es 68 Verkäufe. Rund 50 Prozent der neu erstellten Eigentumswohnungen lagen in Petershagen (32 Stück). Gezahlt wurden Preise pro m² Wohnfläche von 2.150 EUR bis 4.897 EUR. Die Preisdifferenz ist in den erheblich voneinander abweichenden Qualitätsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung) begründet. Zu beachten ist auch, dass für Eigentumswohnungen, die in Seniorenwohnanlagen liegen, zum Teil überdurchschnittliche Preise gezahlt wurden.

Der größte Bestand an Wohnungseigentum ist in Bad Oeynhausen und Lübbecke vorzufinden, folglich werden überwiegend in diesen Städten gebrauchte Eigentumswohnungen gehandelt. Eine 20 Jahre alte Eigentumswohnung bei einer mittleren Wohnungsgröße von 80 m² kostete im Durchschnitt 164.000 EUR. Für eine Neubauwohnung gleicher Größe wurde ein mittlerer Kaufpreis von 256.000 EUR ermittelt.

6.1.2 Vergleichsfaktoren

In der folgenden Tabelle sind die aktuellen durchschnittlichen Preise pro m² Wohnfläche von Eigentumswohnungen unterteilt nach Erst- und Weiterverkäufen dargestellt. Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisgefüge sind zusammengefasst worden. Wenn zur Ermittlung des Durchschnittspreises nicht genügend Kauffälle vorhanden waren, sind auch Kaufpreise aus den Vorjahren in die Auswertung einbezogen worden. Hierbei entsprechen die zur Auswertung der Kaufpreissammlung herangezogenen Kauffälle den folgenden Merkmalen:

- Wohnfläche 50 m² bis 120 m²,
- gebietstypische Wohnlagen (mittel bis gut),
- Objekte ab drei Wohneinheiten (siehe 3.4),
- ohne Stellplätze bzw. Garagen (siehe 6.1.1).

Diese aus der Kaufpreissammlung ermittelten Daten können als Vergleichsfaktoren benutzt werden, um den Marktwert einer Eigentumswohnung überschlägig zu ermitteln. Der Marktwert wird ermittelt, indem die Wohnfläche des Bewertungsobjekts mit dem entsprechenden Faktor (Quadratmeterpreis) multipliziert wird.

Abweichungen sind als Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen, wenn die der Ermittlung der Quadratmeterpreise zugrunde gelegten typischen qualitativen Merkmale nicht mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen.

Wohnungseigentum
Durchschnittspreise in EUR/m² Wohnfläche

Gemeinde	Erstverkäufe		Weiterverkäufe		
	Neubau	2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974
Bad Oeynhausen	3.100	-	2.200	1.850	1.700
Espelkamp	-	-	-	-	1.500
Lübbecke	3.400	-	2.050	1.750	1.550
Porta Westfalica	-	-	2.000	1.650	-
Hille, Hüllhorst, Petershagen, Pr. Oldendorf, Rahden, Stemwede*	3.100	-	2.000	1.450	-
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	3.200	-	2.050	1.700	1.600

*zusammengefasst

Beispiel einer Wertermittlung

Standort	Lübbecke
Ausstattung	mittel bis gut
Baujahr	2000
Wohnfläche	79 m ²
Wertermittlung	79 m ² x 2.050 EUR/m ² = 161.950 EUR
überschlägiger Marktwert	rd. 162.000 EUR

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Ausgangsdaten

Die zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze herangezogenen Erwerbsvorgänge entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Beeinflussung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (gemäß § 21 ImmoWertV). Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet worden (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar etc.) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete) bereinigt. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen etc. Es wurde von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Rohhertrag

Für die Ermittlung des Rohertrages für Wohnungen sind die marktüblich erzielbaren Erträge angesetzt worden. Ausgangswerte sind die Daten der Mietpreisübersicht für Wohnungen nach Abschnitt 9 aus dem Grundstücksmarktbericht des jeweiligen Vorjahres.

Hinweise zur Anwendung

Die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze setzt eine modellkonforme Ertragswertermittlung voraus, schließt aber im Einzelfall nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen

Kauffälle aus 2022-2023	%		Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZ	N	Wfl.	ber. KP	Miete	BWK	RND
Gebäudeart	± Stabw.		in m ²	EUR/m ² Wfl.	EUR/m ²	in %	Jahre
selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,9 ± 0,78	124	79 ± 19	1.839 ± 449	6,33 ± 0,99	26 ± 3	46 ± 10
vermietetes Wohnungseigentum	2,2 ± 1,0	78	73 ± 19	1.778 ± 408	6,49 ± 0,92	26 ± 3	46 ± 9

7 Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke

Das Erbaurecht ist ein beschränkt dingliches Recht um auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk errichten zu können. Erbaurechte 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 errichteten Bauwerks. Durch das Erbaurecht 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 EUR pro Jahr) festgelegt ist. Der Erbbauzins muss nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauezeit im Voraus bestimmt sein. Soweit das aufgrund eines Erbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken dient, ist eine Erhöhung des Erbbauzinses nur unter den in § 9a Erbaurechtsgesetz 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, Regenwasserableitung usw. Der Grundstückseigentümer zahlt die zum Grundstück gehörenden Lasten. Der Erschließungsbeitrag liegt auf dem Erbaurecht und nicht auf dem Grundstück.

Im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) ist dem Gutachterausschuss im Jahr 2023 eine Erbaurechtsbestellung für den individuellen Wohnungsbau bekannt geworden. Der prozentuale Erbbauzins errechnet sich aus dem Verhältnis des jährlichen Erbbauzinsbetrages zum Bodenwert (voll erschlossen).

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

Weitere Informationen bezüglich im Kreisgebiet vorhandener Wohnungserbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

8 Modellbeschreibungen

Die Gutachterausschüsse haben nach § 12 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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 Sachwertfaktoren ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz

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 (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) 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 in dem auf lange Dauer angelegten Kapital und der Wertbeständigkeit der Anlage in Grund und Boden.

Das Ertragswertmodell der AGVGA-NRW

Die Berechnung der Liegenschaftszinssätze (§ 21 Absatz 2 ImmoWertV) ist nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) mit Stand vom 21.06.2016 vorgenommen worden. Eine vollständige Beschreibung des Ertragswertmodells kann im Internet unter www.boris.nrw.de in der Rubrik – Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW - eingesehen werden.

Die folgenden Ergänzungen zum Modell sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze setzt eine modellkonforme Ertragswertermittlung voraus, schließt aber im Einzelfall nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen 1–3 des Ertragswertmodells-NRW der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können.

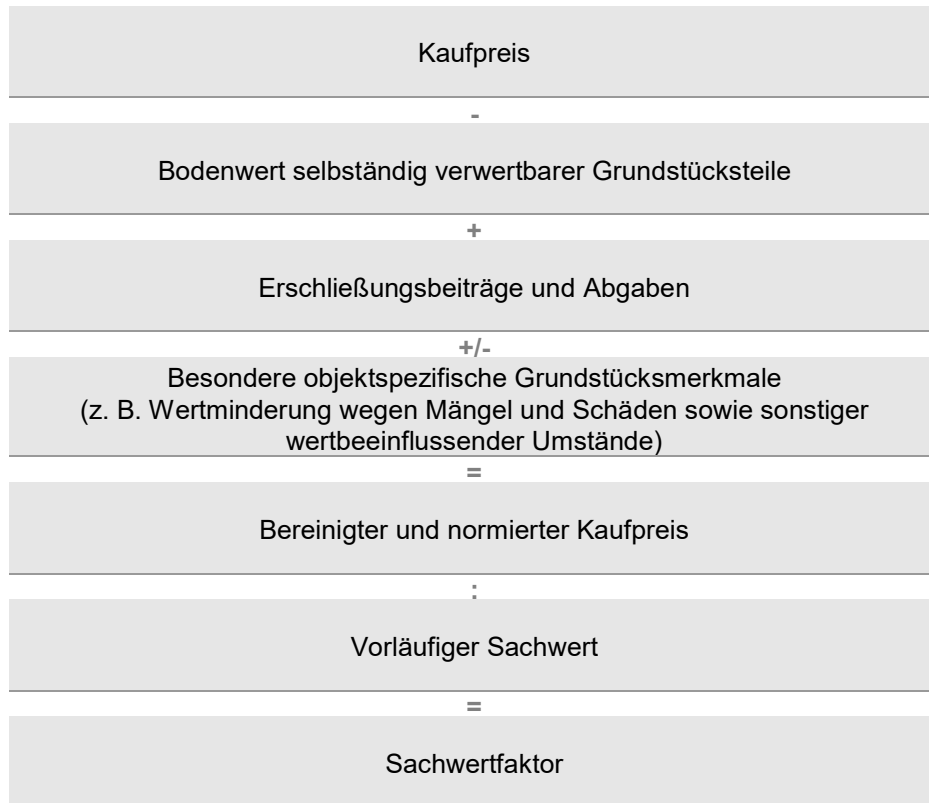
Zu- und Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes

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

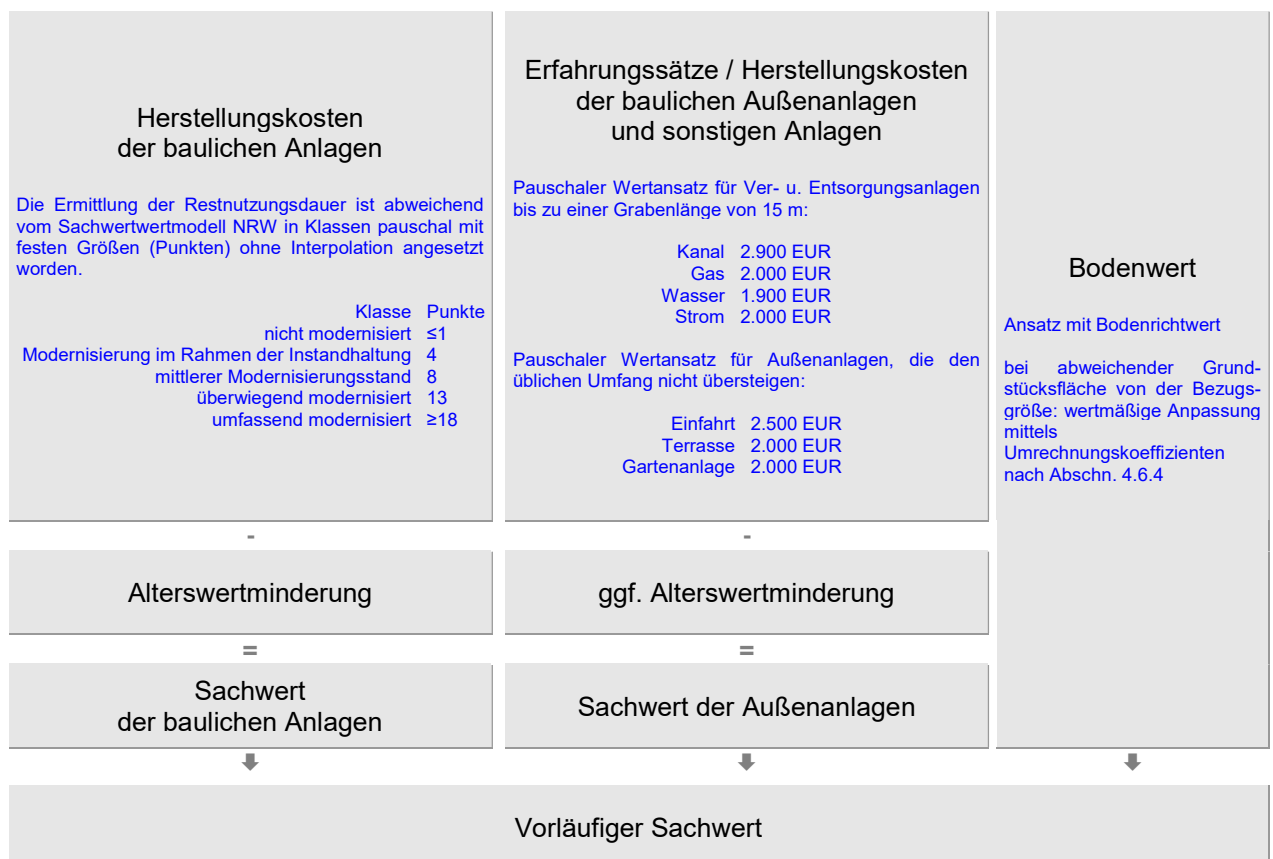
Sachwertfaktoren nach dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW

Die Berechnung der Sachwertfaktoren (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV) ist auf Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 erfolgt. Hierbei ist das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) mit Stand vom 11.07.2017 angehalten worden. Dieses Modell füllt die o. a. Richtlinie aus und ergänzt ihre Inhalte. Eine vollständige Beschreibung des Sachwertmodells kann im Internet unter www.boris.nrw.de in der Rubrik - Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW - eingesehen werden. Ergänzungen zum Modell sind in dem folgenden Schema in blauer Schrift angegeben.

Ableitung des Sachwertfaktors



Dabei ist der vorläufige Sachwert wie folgt ermittelt worden:



9 Mieten und Pachten

Mietpreisübersicht für Wohnungen

Nach ImmoWertV stellt die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel eine gute Annäherung an die marktüblich erzielbaren Erträge dar und ist daher in die Berechnungen des Ertragswertverfahrens eingeführt worden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein Begriff aus dem Mietrecht für den frei finanzierten Wohnraum. Nach § 558 BGB ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete aus den Entgelten, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch einen Mietspiegel nachgewiesen werden.

Im Kreis Minden-Lübbecke liegen von den Kommunen Mietspiegel in unterschiedlicher Qualität und Klassifizierung vor. Für die Auswertung der Kauffälle bzw. der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist es jedoch erforderlich, eine einheitliche, marktgerechte Berechnungsgrundlage zu schaffen, die dann modellkonform für die Wertermittlung eingesetzt werden kann.

Die abgebildete Mietpreisübersicht ist u. a. abgeleitet aus den Mietspiegeln der Städte und Gemeinden sowie des Deutschen Mieterbundes in Abstimmung mit Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Sie bezieht sich auf frei finanzierte Wohnungen ohne öffentliche Förderung. Die erforderlichen Anpassungen und Umbasierungen sind vom Gutachterausschuss vorgenommen worden. Die hierfür gewählten Untersuchungsansätze entsprechen zwar nicht den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels, erheben aber andererseits den Anspruch, mit alternativen Verfahren annähernd die ortsübliche Vergleichsmiete abzubilden. Hierbei sind auch die folgenden Quellen genutzt worden:

- aktuelle Mietangebote aus Internetportalen und der örtlichen Presse
- Bestandsmieten der Wohnungswirtschaft
- eigene Auswertungen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Mietspiegel benachbarter Kommunen
- LEG Wohnungsmarktreport
- grundsicherungsrelevanter Mietspiegel des Kreises Minden-Lübbecke
- Auskünfte Städte und Gemeinden

Die angegebenen Mietwerte sind unverbindlich, aus ihnen können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Für Einfamilienhäuser sind die Mietwerte nur bedingt anwendbar.

**Mietpreisübersicht für Wohnungen
In EUR/m² Wohnfläche**

Gemeinde	Baujahr							
	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	Neubau
Bad Oeynhausen	5,40	6,20	6,40	6,50	6,60	7,00	7,60	9,50
Espelkamp	4,60	5,00	5,20	5,50	5,75	6,85	7,20	8,20
Hille	3,90	4,30	4,60	4,80	5,40	6,00	7,10	7,90
Hüllhorst	4,00	4,50	4,90	5,20	5,70	6,40	6,80	8,00
Lübbecke	4,90	5,30	5,70	6,00	6,20	6,80	7,45	9,15
Petershagen	4,10	4,40	4,65	4,95	5,25	5,70	6,15	8,00
Porta Westfalica	4,80	5,20	5,60	5,90	6,20	6,80	7,50	9,20
Pr. Oldendorf	4,20	4,50	4,80	5,10	5,80	6,20	6,70	8,40
Rahden	4,20	4,60	5,00	5,30	5,60	6,40	7,00	8,60
Stemwede	3,70	4,30	4,60	4,90	5,35	5,70	6,15	7,50

(Aktualität 2020)

Hinweise zur Anwendung der Mietpreisübersicht

Die angegebenen monatlichen Mietwerte sind Grundmieten (Nettokaltmieten) ohne Nebenkosten bzw. Betriebskosten. Aufgelistet sind jeweils die Mieten pro m² Wohnfläche für die Baujahre 1950 bis 2020 bzw. für Neubauten. Um die Einflüsse auf den Mietwert definieren zu können, hat der Gutachterausschuss eine Vielzahl von Merkmalen untersucht, von denen bekannt ist, dass diese einen Einfluss auf die Wohnungsmiete ausüben. Als signifikante Einflussgrößen sind bestimmt worden:

- Baujahr und Modernisierung
- Wohnlage
- Wohnungsgröße
- Geschosslage der Wohnung.

Die hierfür ermittelten Anpassungsfaktoren sind Bestandteil der Mietpreisübersicht.

Baujahr, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung

Die Mietwerte beziehen sich auf einen normalen baujahresbedingten Standard einer abgeschlossenen Wohnung mit Sammelheizung, Bad / Dusche und WC. Abweichungen in der Beschaffenheit und der Ausstattung der Wohnung können Zu- oder Abschläge vom Mietwert bewirken, die individuell anzubringen sind. Die nach Gemeinde gegliederten Tabellenwerte sind nach Baujahren aufgeteilt worden. Die Werte sind entsprechend dem Baujahr des Gebäudes zu interpolieren, wobei für ältere Objekte bis Baujahr 1949 die Mietwerte von 1950 anzuhalten sind.

Modernisierung

Durchgeführte Modernisierungen an der Wohnung bzw. des Gebäudes sind im Mietpreis zu berücksichtigen. Der Modernisierungsgrad ist in Anlehnung an das Ertragswertmodell der AGVGA-NRW, Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude, bestimmt worden. Der in den Klassen beschriebene Modernisierungsgrad bezieht sich auf die Gesamtheit von Gebäude und Wohnung. Das Gebäudealter ist zu interpolieren. Durch die Ermittlung des Modernisierungsgrades kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben, das entsprechend einzusetzen ist.

Für Objekte im ursprünglichen Zustand sind keine Anpassungen vorzunehmen. Bei kernsanierten Gebäuden ist als (fiktives) Baujahr der Zeitpunkt der Baumaßnahme minus 10 Jahre einzusetzen. Eine Kernsanierung liegt dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit im Wesentlichen zum Zeitpunkt der Modernisierung einer erstellten Neubauwohnung entspricht.

Einstufung der Modernisierung

Ursprünglicher Zustand	keine Anpassung
Instandhaltung ohne Modernisierung	= Klasse 1
Kleinere Modernisierungen (auch im Rahmen der Instandhaltung)	= Klasse 2
Mittlerer Modernisierungsstand	= Klasse 3
Überwiegend modernisiert (dem heutigen Wohnstandard angepasst)	= Klasse 4
Umfassend modernisiert bzw. saniert	= Klasse 5
Kernsanierung	Zeitpunkt der Sanierung – 10 Jahre

Anpassung des Baujahres

(Erhöhung in Jahren)

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 4	Klasse 5
0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	1
15	0	0	0	1	4
20	0	0	1	3	8
25	0	0	1	5	11
30	0	0	3	8	14
35	0	0	4	11	18
40	0	1	6	13	22
45	0	2	8	17	26
50	0	3	11	20	30
55	0	5	13	23	34
60	1	7	17	27	38
65	2	10	20	31	42
70	5	13	24	35	47
75	8	17	28	39	51
80	12	21	32	44	56

Wohnlage

Die in der Mietpreisübersicht dargestellten Werte beziehen sich auf eine gute Wohnlage in der Gemeinde, die bei Anwendung der Tabelle ggfs. entsprechend den Abweichungen mit Zu- oder Abschlägen zu versehen sind. Der Anpassungsfaktor für die Wohnlage kann aus dem zum Bodenrichtwert festgelegten Merkmal "Lagebeurteilung" abgeleitet werden. Bei Lageabweichungen im Bodenrichtwertgebiet ist eine Anpassung vorzunehmen.

sehr gute Wohnlage (zentrale Lage in Städten)	= Faktor 1,1
gute Wohnlage (Stadtlage)	= Faktor 1,0
mittlere Wohnlage (Ortschaften der Gemeinden, Ortslage)	= Faktor 0,9
einfache Wohnlage (im Außenbereich)	= Faktor 0,8

Wohnungsgröße

Die Größe der Wohnung ergibt 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). Die Tabellenwerte der Mietwertübersicht sind entsprechend der Wohnungsgröße mit den folgenden Faktoren anzupassen. Die Faktoren sind zu interpolieren. Die Zusatzräume sind bis auf Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.

50 m ²	= Faktor 1,20
60 m ²	= Faktor 1,08
80 m ²	= Faktor 1,00
100 m ²	= Faktor 0,94
120 m ²	= Faktor 0,88
140 m ²	= Faktor 0,82

Geschosslage der Wohnung

Untersuchungen über den Mietpreis in Abhängigkeit zur Lage der Wohnung im Gebäude haben bis auf die Dachgeschosswohnung nur geringfügige bzw. keine Abweichungen ergeben.

Vollgeschosse	= Faktor 1,00
Dachgeschoss	= Faktor 0,95

Beispiel zur Anwendung der Mietpreisübersicht

Gesucht ist die monatliche Miete für eine Wohnung mit folgenden Eigenschaften:

Ausstattung Baujahr des Gebäudes Ort	3 Zimmer, Küche, Bad, Zentralheizung 1979 Lübbecke, Blasheim	Standard
Alter des Gebäudes	40 Jahre	
Modernisierung	kleinere Modernisierungen	Modernisierungsstufe Klasse 3 Erhöhung um 6 Jahre Fiktives Baujahr = 1985
Wohnlage	Ortschaft in der Gemeinde, Ortslage	Korrekturfaktor Wohnlage = 0,90
Wohnungsgröße	90 m ²	Korrekturfaktor Wohnungsgröße = 0,97
Geschosslage	Dachgeschoss	Korrekturfaktorfaktor Geschosslage = 0,95

Mietpreis der Wohnung

$$\begin{array}{r}
 6,00 \text{ EUR/m}^2 \\
 \text{auf Modernisierung} \\
 \text{angepasster Tabellenwert}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 0,90 \\
 \text{Korrekturfaktor} \\
 \text{Wohnlage}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 0,97 \\
 \text{Korrekturfaktor} \\
 \text{Wohnungsgröße}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 0,95 \\
 \text{Korrekturfaktor} \\
 \text{Geschosslage}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{r}
 \text{rd. } 5,00 \text{ EUR/m}^2 \\
 \text{ortsübliche Miete}
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 90 \text{ m}^2 \\
 \text{Wohnfläche}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 5,00 \text{ EUR/m}^2 \\
 \text{ortsübliche Miete}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{r}
 450,00 \text{ EUR} \\
 \text{mtl. Miete}
 \end{array}$$

Mietpreise für gewerbliche Objekte

Das Mietpreisniveau gewerblich genutzter Objekte ist vom Gutachterausschuss nicht untersucht worden. Die angegebenen Mietpreise sind von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen in Bielefeld auf Basis eigener Erhebungen und Informationen des IVD-West e.V. herausgegeben worden.

Die Daten können auch im Internet unter <http://www.ostwestfalen.ihk.de> eingesehen werden.

Gemeinde	Geschäftslage EUR/m ²			Gewerbe EUR/m ²	
	Einzelhandel 1a-Lage	Einzelhandel Citylage	Einzelhandel Ortsteil	Büroräume	Lager / Produktion
Bad Oeynhausen	10,00 bis 20,00	5,00 bis 11,00	4,00 bis 8,00	5,00 bis 7,50	2,00 bis 4,00
Espelkamp	-	5,00 bis 14,00	3,00 bis 5,50	4,00 bis 7,00	1,50 bis 3,00
Hille	-	3,00 bis 8,00	3,00 bis 5,00	3,00 bis 6,50	2,00 bis 3,00
Hüllhorst	-	4,00 bis 7,00	4,00 bis 6,00	4,00 bis 6,00	1,00 bis 3,00
Lübbecke	10,00 bis 20,00	5,00 bis 11,00	3,50 bis 6,50	4,00 bis 7,00	2,00 bis 4,00
Petershagen	-	5,00 bis 8,50	3,00 bis 6,00	3,00 bis 5,00	2,00 bis 4,00
Porta Westfalica	-	5,00 bis 9,00	3,50 bis 6,00	4,00 bis 8,00	2,00 bis 3,50
Pr. Oldendorf	-	4,00 bis 6,00	3,00 bis 6,00	4,00 bis 6,00	1,50 bis 3,00
Rahden	-	5,00 bis 8,00	3,00 bis 6,00	4,50 bis 7,00	2,00 bis 5,00
Stemwede	-	4,00 bis 6,00	3,00 bis 5,00	2,50 bis 4,00	1,50 bis 3,00

Stand 2020

Datenquelle: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

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 Prozent der Eckwerte sind im Einzelfall durchaus möglich, in Fußgängerzonen sogar noch darüber hinaus. Bei den aufgeführten Daten bleiben Nebenkosten und Mehrwertsteuer unberücksichtigt.

10 Kontakte und Adressen

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Ulrich Neitmann	Kreisvermessungsdirektor
Stellvertr. Vorsitzender	M.Sc. Lennart Gruse	Kreisvermessungsrat
Stellvertr. Vorsitzender und Sachverständiger	Dipl.-Ing. Friedhelm Krensing	Dipl. Ingenieur
Sachverständige	Theresa Bürger	Sachverständige für Immobilienbewertung
	Dipl.-Ing. Thomas Fischer	Dipl. Ingenieur
	Sascha Golnik	Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH
	Achim Grube	Dipl. Betriebswirt
	Dipl.-Ing. Thomas Kemenah	Landwirtschaftlicher Sachverständiger
	Dipl.-Ing Hans-Joachim Krüger	Städt. Obervermessungsrat a.D.
	Dipl.-Ing. Karl Lindstedt	Architekt
	Dipl.-Ing Rolf Möhle	Architekt
	Dipl.-Ing. Norbert Skora	Architekt
Sachverständige Finanzamt Lübbecke	Maren Wick	
Stellvertretung	Alina Delle	
Sachverständiger Finanzamt Minden	Frank Clemens	
Stellvertretung	Beate Bicknese	

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Portastraße 13

32423 Minden

Telefon

(0571) 807 – 26270 / 26271 / 26272

Fax

(0571) 807 – 30882

E-Mail

gutachterausschuss@minden-luebbecke.de

Internet

www.gars.nrw/minden-luebbecke

Telefonische Erreichbarkeit

Montag bis Donnerstag

8.00 – 12.30 Uhr und 13.30 bis 16.30 Uhr

Freitag

8.00 – 12.30 Uhr

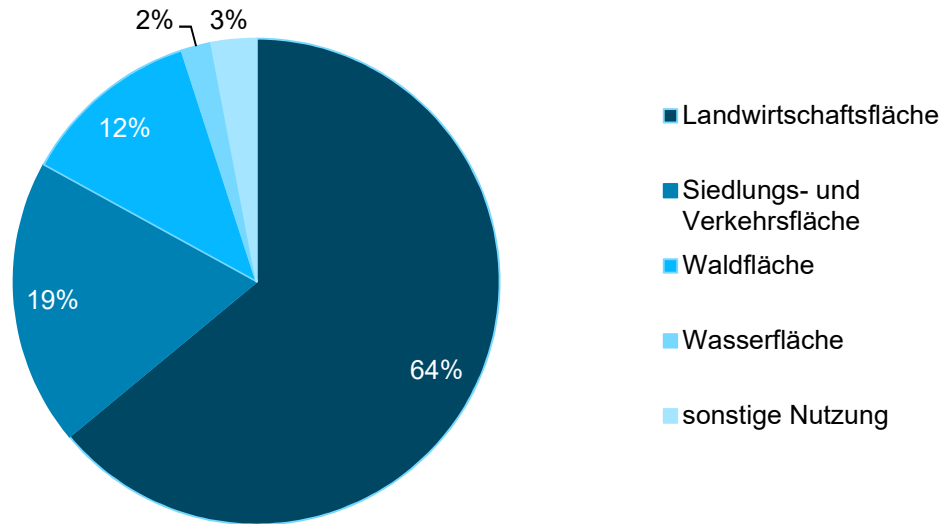
persönliche Termine nach telefonischer Absprache

Stichwort	Erläuterung, Internetverweis
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Bodenrichtwerte	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Bewertungsmodelle	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Gefährdung im Untergrund	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW www.gdu.nrw.de
Gesetze	www.gesetze-im-internet.de
Gesetze in NRW	https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start
Kostenordnung für die amtliche Grundstückswertermittlung	https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446
Grundsteuer Gewerbsteuer	www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/hebesaetze_2015_0217.pdf
Gutachterausschüsse	www.gars.nrw/minden-luebbecke Oberer Gutachterausschuss NRW, www.boris.nrw.de Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland www.immobiliemarktbericht-deutschland.info
Immobilienportale	www.immobilienscout24.de/ www.immonet.de
Luftbilder	www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2 www.geoportal.nrw.de
Pachten	www.agrarheute.com/management/finanzen/pachtpreise-2021
Statistik	Statistisches Bundesamt, www.destatis.de
Verbände, Vereine	Haus und Grund e.V. www.haus-und-grund.de Immobilienverband Deutschland, www.ivd-west.de
Verwaltungssuchmaschine	http://vsm.d-nrw.de/index/search
Zwangsversteigerung	www.zvg.nrw.de

11 Anlagen

11.1 Strukturdaten

Flächennutzung im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)



Einwohnerverteilung nach Gemeinden

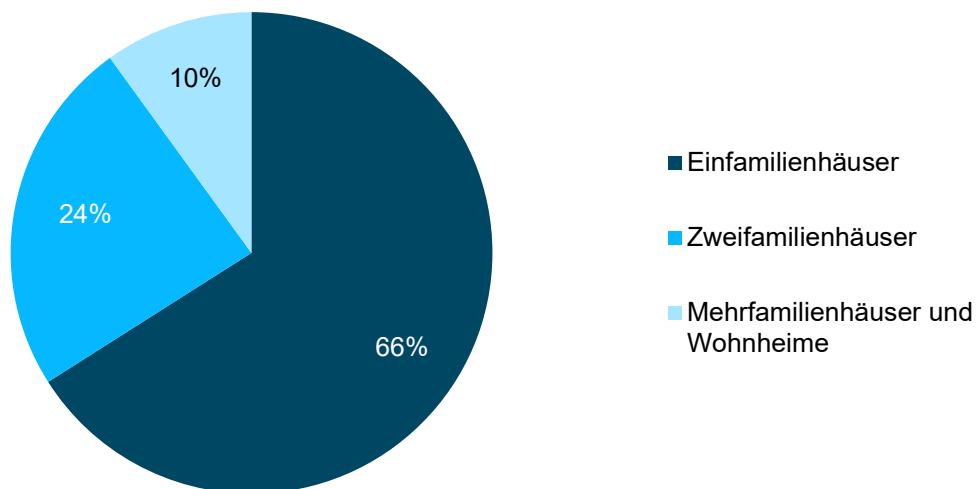
Gemeinde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Bad Oeynhausen	48.346	48.990	48.846	48.747	48.702	48.604	48.545	48.803	49.477	49.447
Espelkamp	24.693	24.921	24.766	24.809	24.685	24.782	24.676	24.754	25.174	25.207
Hille	15.754	15.916	15.716	15.620	15.445	15.374	15.378	15.374	15.728	15.754
Hüllhorst	13.033	13.271	13.078	12.995	13.026	13.032	13.051	13.047	13.281	13.248
Lübbecke	25.461	25.462	25.555	25.499	25.490	25.541	25.573	25.674	26.027	26.154
Petershagen	25.339	25.663	25.335	25.131	25.490	25.119	25.045	25.027	25.522	25.231
Porta Westfalica	35.208	35.430	35.698	35.660	35.671	35.631	35.734	35.658	36.374	36.392
Pr. Oldendorf	12.430	12.647	12.432	12.355	12.289	12.188	12.236	12.375	12.531	12.427
Rahden	15.365	15.581	15.451	15.480	15.441	15.402	15.404	15.505	15.733	15.809
Stemwede	13.571	13.571	13.352	13.213	13.111	13.020	13.046	13.140	13.311	13.304

Stichtag: 31.12.2022

*Stichtag:30.06.2023

Datenquelle: www.it.nrw

Wohngebäudebestand im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)



Gebäudebestand – Anzahl der Wohnungen

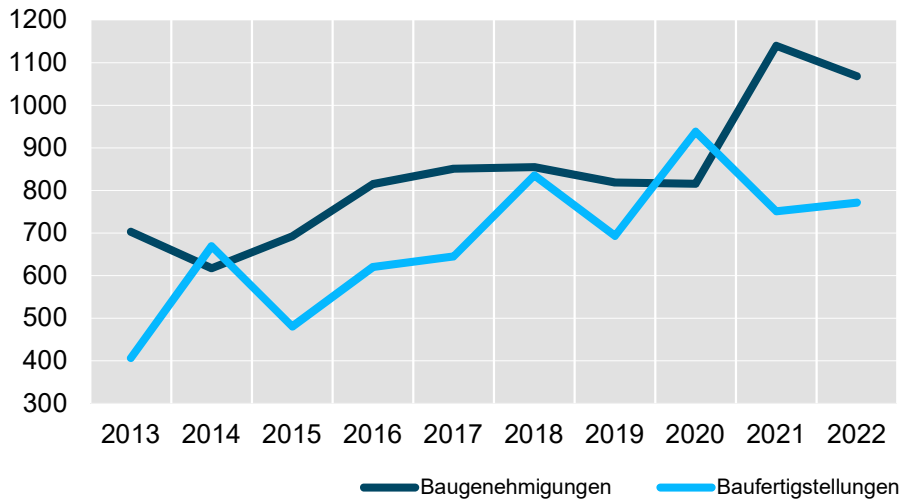
Gemeinde	insgesamt		Wohngebäude mit einer Wohnung		Wohngebäude mit zwei Wohnungen		Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen inkl. Wohnheime	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Bad Oeynhausen	13.130	24.293	8.039	8.039	3.129	6.258	1.956	9.903
Espelkamp	5.907	10.640	4.079	4.079	1.232	2.464	586	3.887
Hille	4.727	6.817	3.200	3.200	1.260	2.520	267	1.097
Hüllhorst	3.724	5.599	2.437	2.437	1.025	2.050	262	1.112
Lübbecke	6.698	12.044	4.625	4.625	1.529	3.058	811	4.339
Petershagen	7.826	11.181	5.596	5.596	1.766	3.532	461	2.019
Porta Westfalica	10.544	16.944	6.653	6.653	2.989	5.987	898	4.296
Pr. Oldendorf	3.429	5.430	2.323	2.323	801	1.602	302	1.466
Rahden	4.186	56.446	2.960	2.960	822	1.764	341	1.691
Stemwede	3.642	5.325	2.430	2.430	966	1.932	245	957

Stand: 31.12.2022

Datenquelle: www.it.nrw

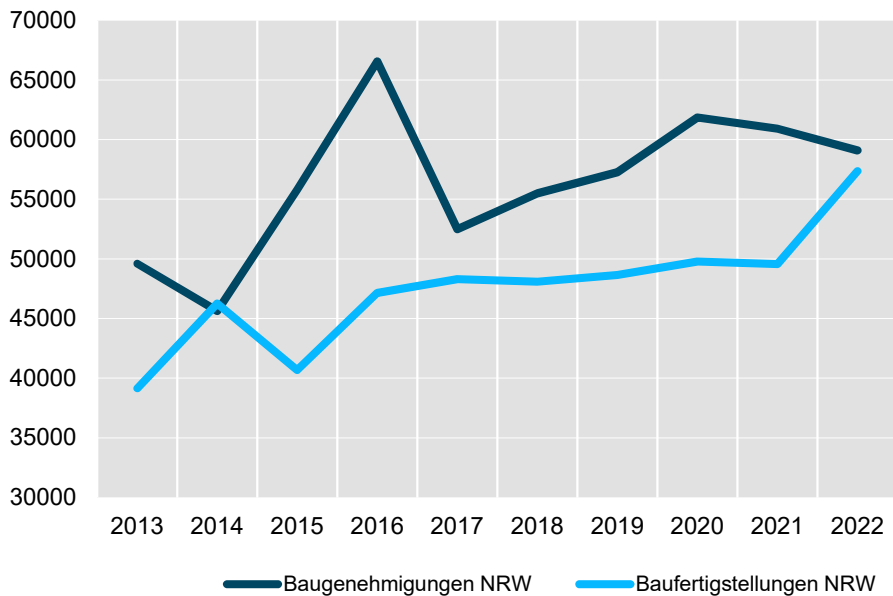
11.2 Entwicklung der Bautätigkeiten

**Baugenehmigungen / Baufertigstellungen
Kreis Minden-Lübbecke
(ohne Stadt Minden)**



Datenquelle: landesdatenbank.nrw.de

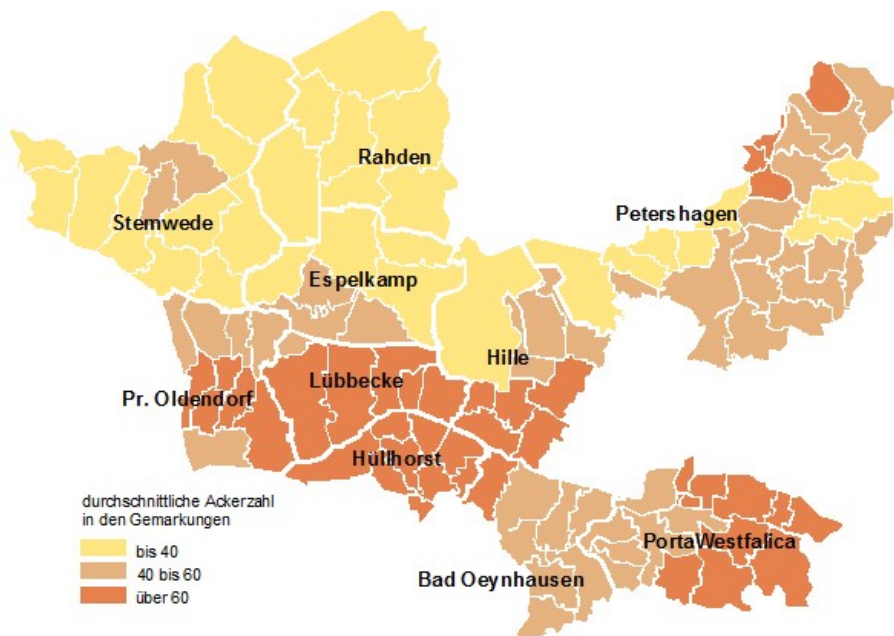
**Baugenehmigungen / Baufertigstellungen
Land NRW**



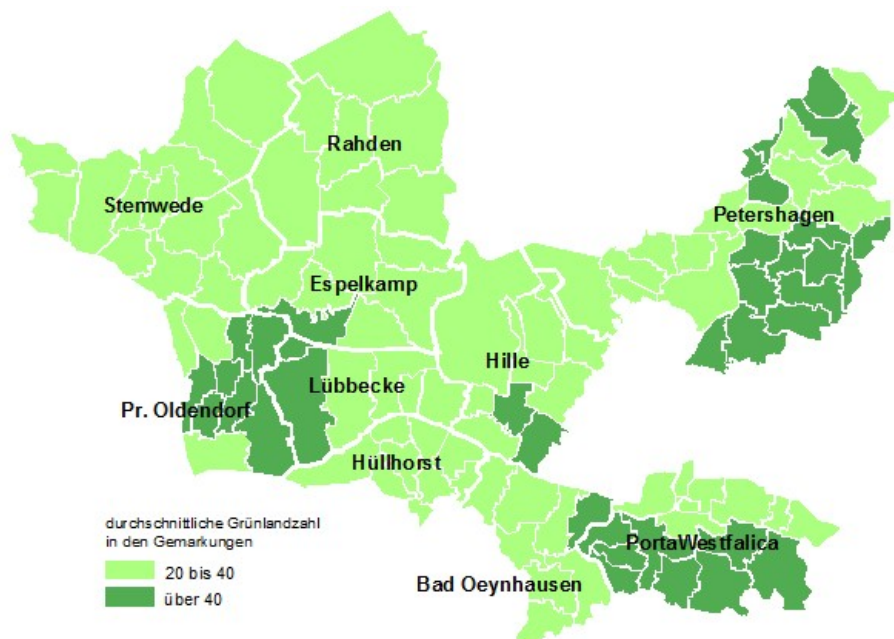
Datenquelle: landesdatenbank.nrw.de

11.3 Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen

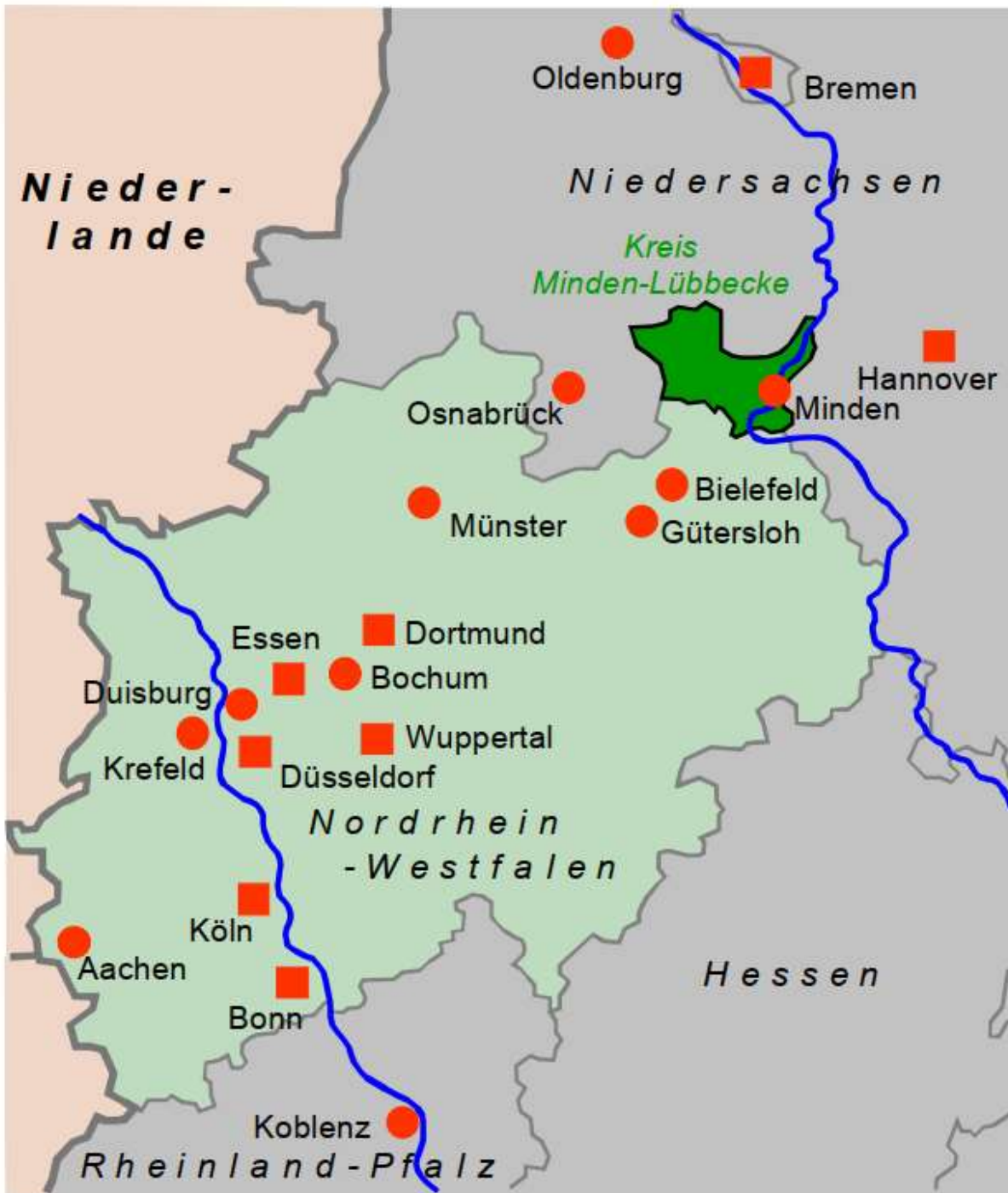
Durchschnittliche Bodengüte von Ackerflächen
Gemarkungsdarstellung



Durchschnittliche Bodengüte von Ackerflächen
Gemarkungsdarstellung



11.4 Übersichtskarte Nordrhein-Westfalen



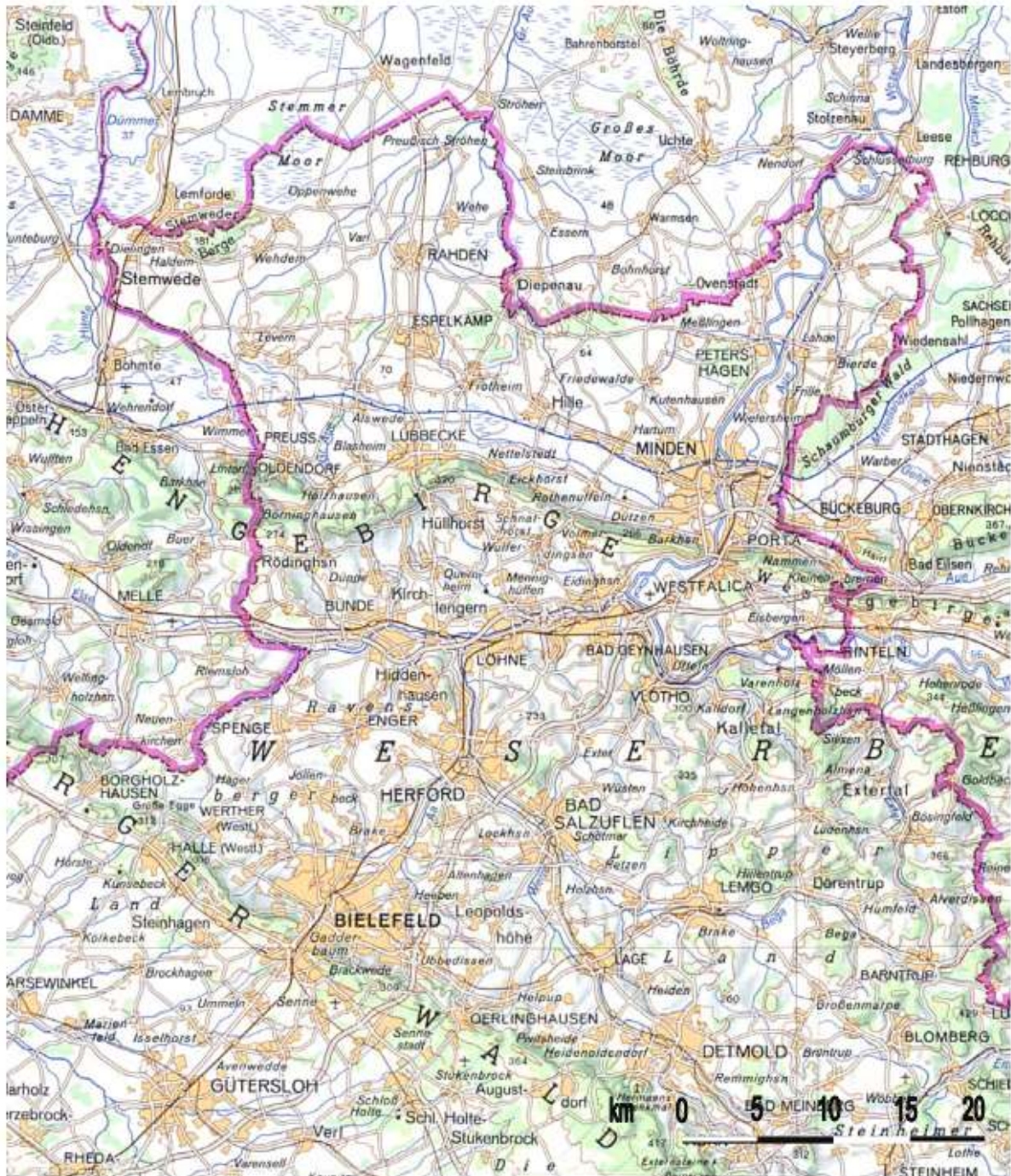
11.5 Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Minden-Lübbecke



11.6 Topografische Karte Kreis Minden-Lübbecke

(Ausschnittsvergrößerung aus der Übersichtskarte Nordrhein-Westfalen 1: 500 000)

© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 1975/2005



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke

www.boris.nrw.de

