



# Grundstücksmarktbericht 2010

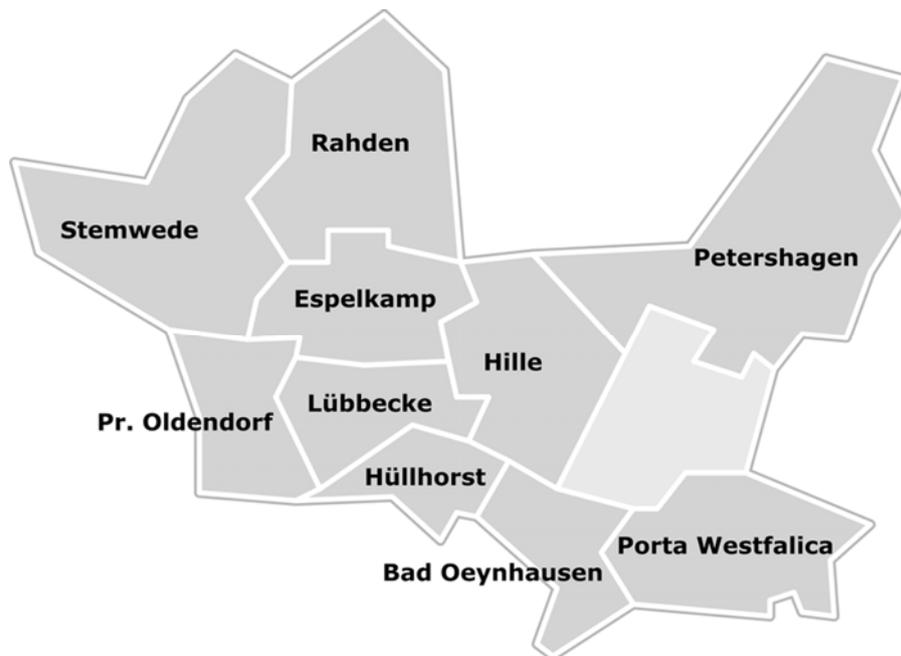
für den Kreis Minden-Lübbecke

(ohne Stadt Minden)

# Grundstücksmarktbericht 2010

## Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Minden-Lübbecke

(ohne Stadt Minden)



# GA

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Minden-Lübbecke



### Herausgeber



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Minden-Lübbecke  
Portastraße 13  
32423 Minden

Telefax: (0571) 807 - 34390

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



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

### Ansprechpartner

#### Vorsitzender des Gutachterausschusses

Herr Beinert                      Telefon: (0571) 807 - 2616

#### Geschäftsstelle

Herr Tempelmeier              Telefon: (0571) 807 - 2439

### Gebühr

25 € (AVerwGebO NRW)

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>6</b>
1.1 Grundstücksmarkt in Kürze .....	6
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Gutachterausschuss .....</b>	<b>10</b>
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses .....	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle .....	11
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009 .....</b>	<b>12</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle .....	12
4.2 Flächenumsatz / Geldumsatz .....	14
<b>5. Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>16</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau .....	16
5.1.1 Umsätze .....	17
5.1.2 Preisniveau .....	17
5.1.3 Preisentwicklung .....	20
5.1.4 Erbbaurechte .....	21
5.2 Geschosswohnungsbau .....	21
5.3 Gewerbliche Bauflächen .....	22
5.3.1 Umsätze .....	22
5.3.2 Preisniveau .....	22
5.3.3 Preisentwicklung .....	23
5.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen .....	24
5.4.1 Umsätze .....	24
5.4.2 Preisniveau .....	25
5.4.3 Preisentwicklung .....	28
5.5 Forstwirtschaftliche Nutzflächen .....	30
5.5.1 Umsätze .....	30
5.5.2 Preisniveau .....	31
5.5.3 Preisentwicklung .....	31
5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	33
<b>6. Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>34</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser .....	36
6.1.1 Umsätze .....	36
6.1.2 Preisniveau .....	36
6.1.3 Durchschnittspreise .....	38
6.1.4 Preisentwicklung .....	40
6.2 Doppelhäuser .....	41
6.2.1 Umsätze .....	41
6.2.2 Preisniveau .....	42
6.2.3 Preisentwicklung .....	42
6.3 Reihenhäuser .....	43
6.3.1 Umsätze .....	43
6.3.2 Preisniveau .....	43
6.3.3 Preisentwicklung .....	44
6.4 Mehrfamilienhäuser .....	45
6.4.1 Umsätze .....	45

6.4.2 Preisniveau.....	45
6.4.3 Preisentwicklung .....	45
6.5 Resthofstellen .....	47
6.5.1 Umsätze .....	47
6.5.2 Preisniveau.....	47
6.5.3 Preisentwicklung .....	48
6.6 Gewerblich genutzte Objekte .....	49
6.6.1 Umsätze .....	49
6.6.2 Preisniveau.....	50
6.6.3 Preisentwicklung .....	50
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>51</b>
7.1 Wohnungseigentum.....	51
7.1.1 Umsätze .....	52
7.1.2 Preisniveau.....	54
7.1.3 Durchschnittspreise.....	55
7.1.4 Preisentwicklung .....	56
7.2 Teileigentum .....	56
<b>8. Bodenrichtwerte.....</b>	<b>57</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag .....	57
8.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte .....	58
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland.....	59
8.4 Präsentation im Internet.....	60
<b>9. Erforderliche Daten .....</b>	<b>61</b>
9.1 Liegenschaftszinssätze.....	61
9.2 Marktanpassungsfaktoren .....	64
<b>10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>66</b>
10.1 Entwicklung der Bautätigkeit .....	66
<b>11. Mieten .....</b>	<b>67</b>
11.1 Mietpreisübersicht für Wohnungen.....	67
11.2 Mietpreise für gewerbliche Objekte .....	69
<b>12. Sonstige Angaben.....</b>	<b>70</b>
12.1 Strukturdaten .....	70
12.2 Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen .....	72
12.3 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	73

## Anlagenverzeichnis

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

## Symbole



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- Insgesamt gleichbleibende Umsätze
- Verkäufe von Wohnbaugrundstücken weiterhin auf niedrigem Niveau
- Verkäufe von gewerblichen Bauflächen stagnierend
- Ältere Ein- und Zweifamilienhäuser im Preis gefallen
- Vermehrter Handel von Eigentumswohnungen
- Landwirtschaftliche Flächen weiterhin im Aufwärtstrend
- Forstwirtschaftliche Flächen gefragt
- Fast keine Rohbaulandverkäufe

### 1.1 Grundstücksmarkt in Kürze



#### **Umsätze**

Für die Auswertungen standen 2.007 Kauffälle zur Verfügung. Insgesamt wurden Immobilien im Wert von 195 Millionen Euro umgesetzt, der Flächenumsatz betrug rd. 8,6 km<sup>2</sup>. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich ein Rückgang, wobei das mittlere Niveau der letzten 10 Jahre aber nicht unterschritten wird. Die Umsatzschwankungen in den Berichtsjahren werden u.a. auch durch die Anzahl der Verkäufe von Großobjekten und Immobilienpaketen mit hohen Geldbeträgen beeinflusst, so dass die vorhandenen Differenzen als normal einzustufen sind. Eine tendenzielle Entwicklung ist nicht zu erkennen.



#### **Wohnbaugrundstücke**

Es wurden 230 entgeltliche Erwerbsvorgänge registriert. Die Anzahl der Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr zwar leicht angestiegen, liegt aber weiterhin auf niedrigem Niveau. In den bestehenden Baugebieten waren nur sehr wenige Grundstücksverkäufe zu verzeichnen, Baulücken dagegen sind vermehrt gehandelt worden. Es wurden Preise von 40 €/m<sup>2</sup> (Stemwede) bis 150 €/m<sup>2</sup> (Bad Oeynhausen) gezahlt. Über die Hälfte der Verkäufe lagen zwischen 60 €/m<sup>2</sup>

und 90 €/m<sup>2</sup>. Ein Wohnbaugrundstück mit einer mittleren Größe von 730 m<sup>2</sup> kostete im Durchschnitt 51.000 €. Hinsichtlich der Preisentwicklung hat es gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen gegeben. Merkliche Rückgänge, so wie in den Vorjahren, sind nicht festgestellt worden. Nur vereinzelt wurden niedrigere Preise für Bauland gezahlt. Insgesamt lag die Preisentwicklung bei -1 %.



### **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. Preise für gewerbliche Bauflächen sind deshalb seit Jahren stabil. Die Preisspanne reichte im Jahr 2009 von 11 €/m<sup>2</sup> bis 35 €/m<sup>2</sup>. Preisveränderungen waren nicht zu beobachten. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse (17) ist gegenüber dem Vorjahr nochmals um die Hälfte zurückgegangen. Veräußert wurden überwiegend Grundstücke in den zusammenhängenden Gewerbegebieten der Städte und Gemeinden. Der Verkauf von gewerblichen Bauflächen bleibt somit weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.



### **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Die Nachfrage an freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist annähernd gleichgeblieben. Es wurden 619 Erwerbsvorgänge verzeichnet. Je nach Baujahr und Ausstattung sind Preise von 50.000 € bis 385.000 € gezahlt worden. Bei der Mehrzahl der Kauffälle lag der Preis zwischen 60.000 € und 150.000 €. Den Hauptanteil in dieser Preisgruppe bilden Objekte der Baujahre 1950 bis 1970, die im Durchschnitt 115.000 € kosteten. 39 Erwerbsvorgänge entfielen auf neuwertige Objekte bis zu einem Alter von 10 Jahren. In dieser Baujahresklasse kostete das Einfamilienhaus im Durchschnitt 165.000 €, das entspricht pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 1.200 €. Bei der Mehrzahl aller Verkäufe wurden die Sachwerte bei weitem nicht erzielt. Insgesamt lagen die Preise unter dem Vorjahresniveau (-3 %), in den Altersklassen jedoch waren unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Für neuwertige Objekte wurden die gleichen Preise wie im Vorjahr gezahlt, dagegen wurde bei Ein- und Zweifamilienhäusern älterer Baujahre ein merklicher Preisnachlass festgestellt.



### **Eigentumswohnungen**

Die Gesamtanzahl der Verkäufe ist um 26 % gestiegen. Die Umsatzsteigerung betrifft ausschließlich den Gebrauchtmittelmarkt in Bad Oeynhausen. Im Neubaubereich sind aufgrund des geringen Angebotes nur vereinzelt Verkäufe registriert worden. Eine neue Eigentumswohnung kostete im Durchschnitt 1.800 €/m<sup>2</sup>. Der Verkaufspreis lag damit um 5 % über den Vorjahreswerten. Gebrauchtimmobilien werden hauptsächlich in den Städten Bad Oeynhausen (62 %) und Lübbecke (20 %) gehandelt. Die Preise für Weiterverkäufe sind gegenüber dem Vorjahr nochmals gefallen (-3 %) gefallen, wobei die Preisentwicklung in den einzelnen Baujahresgruppen leicht differierte. Die Durchschnittspreise im Gebrauchtssegment liegen regional auf unterschiedlichem Niveau. Eine zwanzig Jahre alte Eigentumswohnung mit einer mittleren Wohnungsgröße von 80 m<sup>2</sup> kostete im Durchschnitt 75.000 €.



### **Landwirtschaftliche Flächen**

Die Anzahl der Verkäufe von reinem Agrarland ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 % gefallen, liegt aber immer noch über dem Durchschnitt der Vorjahre. Landwirtschaftlich genutzte Flächen wurden regional sehr unterschiedlich umgesetzt. Fast 40 % der Flächen, ca. 207 ha, wurden in den ländlich strukturierten Gemeinden Stemwede und Petershagen veräußert. Für landwirtschaftlich genutzte Flächen wurden Preise von 0,30 €/m<sup>2</sup> bis 4,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Diese starke Streuung ist überwiegend in der unterschiedlichen Bodengüte begründet. Aber auch hinsichtlich der Nutzungsart ergeben sich preisliche Unterschiede, so wurden für Ackerland im Durchschnitt 1,90 €/m<sup>2</sup> und für Grünland 1,52 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Hinsichtlich der Preisentwicklung hat es kaum Bewegung gegeben. Im Kreisgebiet ist Ackerland überwiegend zu Vorjahrespreisen gehandelt worden, für Grünland wurden im Durchschnitt etwas höhere Preise registriert, so dass sich insgesamt eine leichte Preissteigerung von 1 % ergibt.



### **Forstwirtschaftliche Flächen**

Die Anzahl der Verkäufe liegt mit 54 Kauffällen im Durchschnitt der letzten Jahre. Der größte Teil der Flächen wurde in den zusammenhängenden Waldgebieten des Wiehen- und Wesergebirges sowie des Stemweder Berges verkauft. Die gezahlten Preise reichen von 0,40 €/m<sup>2</sup> bis 2,00 €/m<sup>2</sup>. Diese relativ starke Streuung der Einzelpreise wird überwiegend hervorgerufen durch Art und Güte des Baumbestandes und der Lage der Grundstücke. Aber auch regionale Marktunterschiede waren zu verzeichnen. So stieg der Preis im Stemweder Berg im Durchschnitt auf 1,50 €/m<sup>2</sup>, während im Wiehen- und Wesergebirge im Mittel 1,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt wurde. Insgesamt lag das Preisniveau damit über dem Vorjahreswert, womit sich eine Preissteigerung von 7,5 % ergibt.



### **Rohbauland (individueller Wohnungsbau)**

Nur 2 Erwerbsvorgänge waren zu verzeichnen. Die Flächen waren nicht größer als 5.000 m<sup>2</sup>. Damit ist der Handel von Rohbauland fast zum Erliegen gekommen. In Abhängigkeit vom Erschließungsaufwand wurden für Rohbauland in den letzten Jahren Preise bis 60 % vom Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfreiem Bauland) gezahlt.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

### 3. Gutachterausschuss

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

#### 3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

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

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

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

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

**Ansprechpartner**

Geschäftsstelle:	Herr Tempelmeier	Tel. (0571) 807 - 2439
Bodenrichtwerte:	Frau Plewka	Tel. (0571) 807 - 2436
	Frau Pickert	Tel. (0571) 807 - 2451
	Frau Pook	Tel. (0571) 807 - 2437
Wertgutachten:	Frau Kosswig	Tel. (0571) 807 - 2438
	Herr Rosenlicht	Tel. (0571) 807 - 2435

Abb. 1

## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009

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

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

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

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt 2.007 Kauffälle zugeleitet worden. Dies entspricht annähernd der Anzahl aus den vorherigen Jahren. Die folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung nach Kauffällen in den letzten zehn Jahren.

## Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle

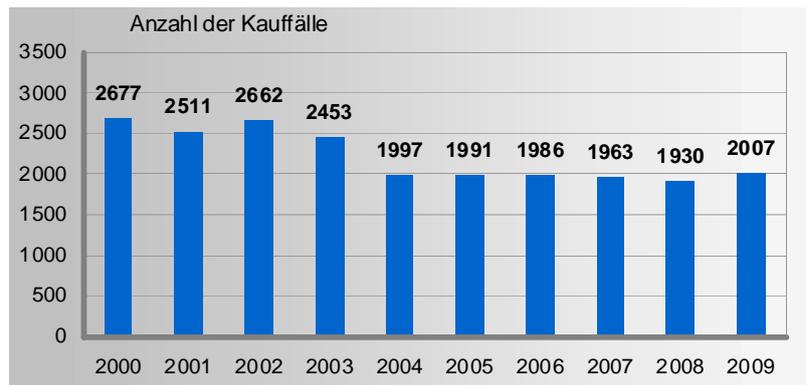


Abb. 2

### Anzahl der Kauffälle Städte und Gemeinden

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

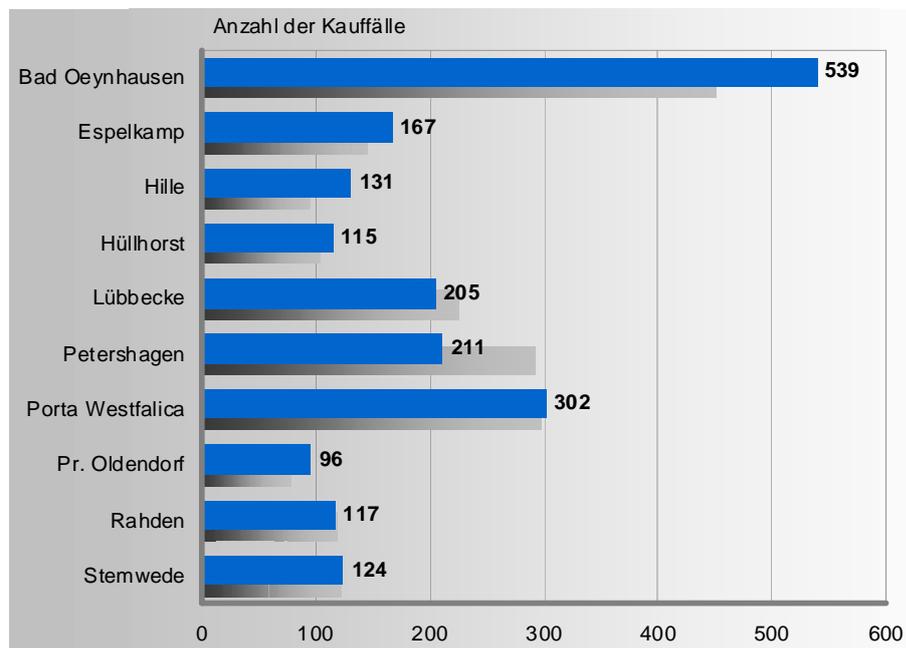


Abb. 3

### Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

Dargestellt sind die Umsatzanteile der bedeutendsten Teilmärkte im Jahr 2009 anhand der Anzahl von Kauffällen. Zusätzlich in grau abgebildet sind die Werte aus dem Vorjahr. Mit rd. 44 % aller Kaufverträge besitzt der Teilmarkt "bebaute Grundstücke" den weitaus größten Anteil am Immobilienmarkt. Hier hat sich die Anzahl der Vertragsabschlüsse gegenüber dem Vorjahr kaum verändert, während der Handel von Eigentumswohnungen mit 293 Kauffällen deutlich über dem Vorjahr lag.

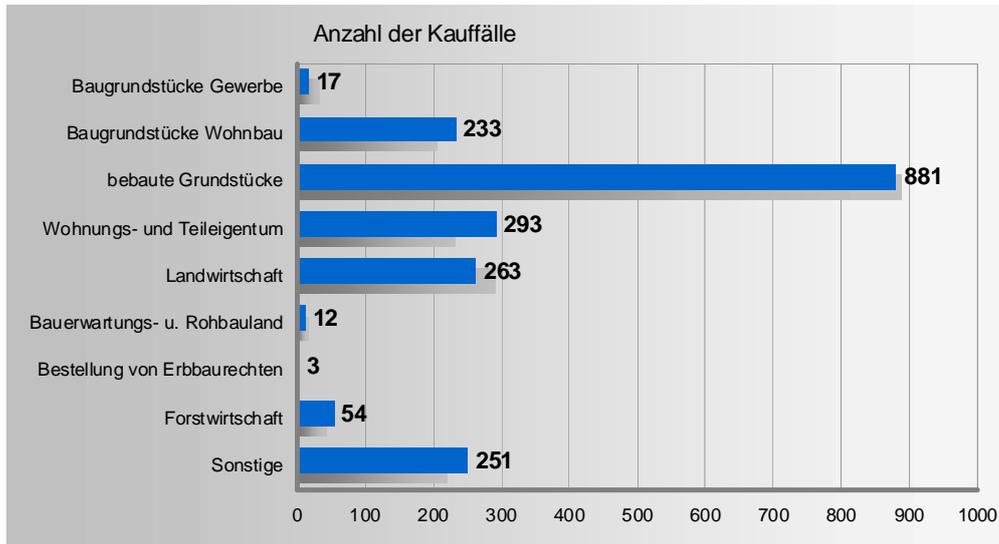


Abb. 4

### 4.2 Flächenumsatz / Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurden Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 859 ha für 195 Mio € umgesetzt. Die auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen sind nicht erhoben worden. Der Geldumsatz ist leicht rückläufig und liegt aber auf dem mittleren Niveau der letzten Jahre. Auch der Flächenumsatz ist um 20 ha zurückgegangen.

#### Flächen- und Geldumsatz 2001 - 2009

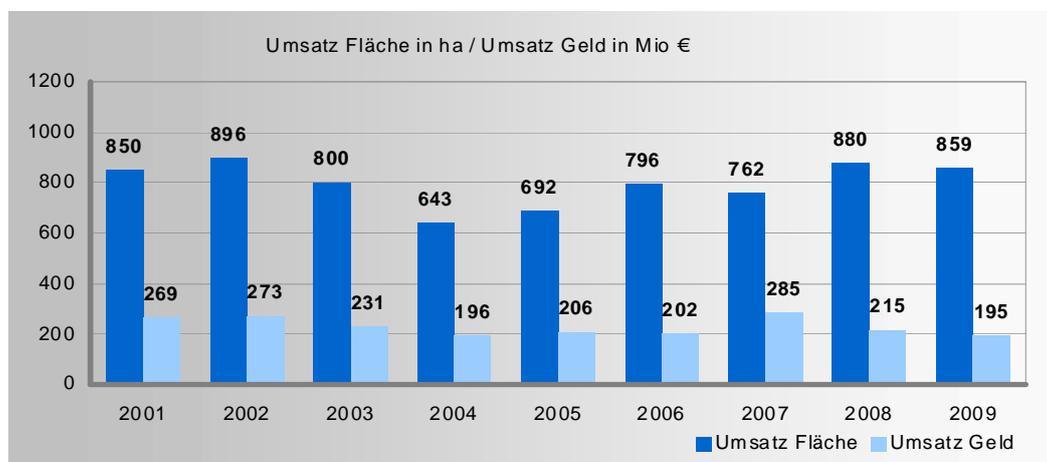


Abb. 5

### Flächen- und Geldumsatz Städte und Gemeinden

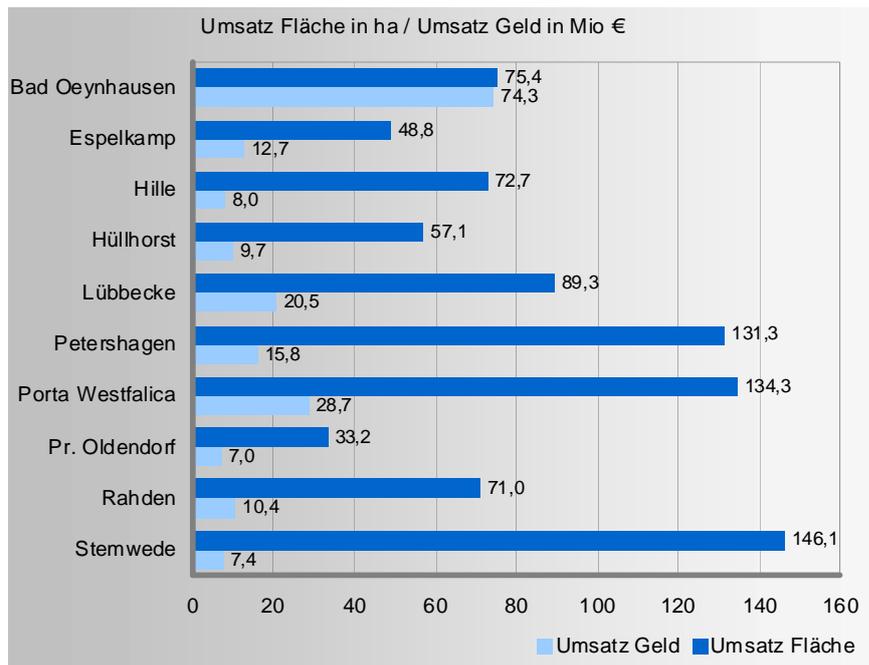


Abb. 6

### Flächen- und Geldumsatz Teilmärkte

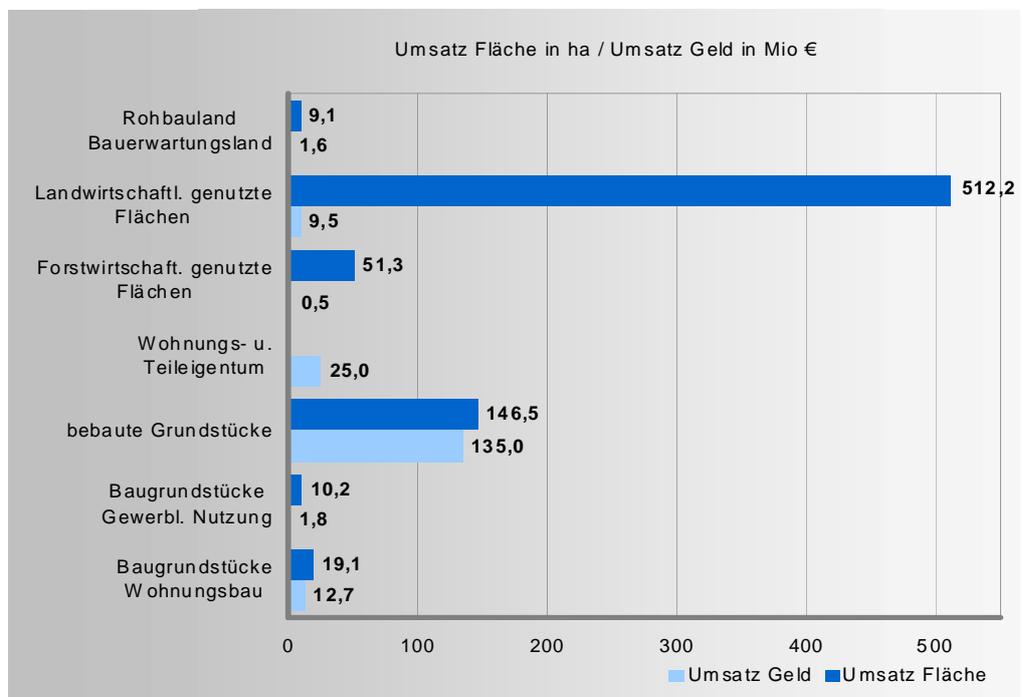


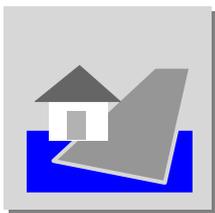
Abb. 7

## 5. Unbebaute Grundstücke

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

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

### 5.1 Individueller Wohnungsbau



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

### 5.1.1 Umsätze

Im Jahr 2009 wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 230 entgeltliche Erwerbsvorgänge bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus registriert. Bei 47 Kauffällen waren die Erschließungskosten nur teilweise enthalten. Die Anzahl der Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr zwar leicht gestiegen, bleibt aber weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Mehrzahl der Baugrundstücke lag in den ausgewiesenen Baugebieten, jedoch wurden wieder vermehrt Baulücken in den Ortschaften bzw. älteren Siedlungen verkauft. Über 40 % der Kauffälle lagen in Bad Oeynhausen und Porta Westfalica. Die geringste Anzahl von Kauffällen wurde in Stemwede verzeichnet, hier konnten nur fünf Vertragsabschlüsse registriert werden.

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

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	56	3.718.000	3,86
Espelkamp	12	589.000	1,01
Hille	14	656.000	1,33
Hüllhorst	26	1.484.000	2,02
Lübbecke	24	1.398.000	1,87
Petershagen	21	748.000	1,86
Porta Westfalica	41	2.372.000	3,69
Pr. Oldendorf	14	632.000	1,08
Rahden	17	681.000	1,43
Stemwede	5	232.000	0,57
<b>insgesamt</b>	<b>230</b>	<b>12.510.000</b>	<b>18,72</b>

Abb. 8

### 5.1.2 Preisniveau

Die Bodenpreise für selbständige, bebaubare, baureife Grundstücke waren regional unterschiedlich. Die Preisspanne lag zwischen 40 €/m<sup>2</sup> in Stemwede und 150 €/m<sup>2</sup> in Bad Oeynhausen. Die Mehrzahl der Verkäufe betraf Grundstücke mit Bodenpreisen um 75 €/m<sup>2</sup>. Die Auswertung bezüglich der Häufigkeitsverteilung hat ergeben, dass fast 40 % der Verkäufe zwischen 70 €/m<sup>2</sup> und 90 €/m<sup>2</sup> lagen. Nur bei sieben Vertragsabschlüssen wurden Kaufpreise über 130 €/m<sup>2</sup> registriert.

Baulücken in älteren Siedlungsgebieten, die in der Vergangenheit zu überdurchschnittlichen Preisen gehandelt wurden, lagen wie auch im letzten Jahr auf dem Niveau der Bodenrichtwerte. Die Preisspanne für ein Baugrundstück reichte von 25.000 € bis 150.000 €. Gegenüber den stärker besiedelten Gebieten wurde in den ländlich strukturierten Gemeinden 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 55.000 €.

### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle) Quadratmeterpreis (mit Erschließung)

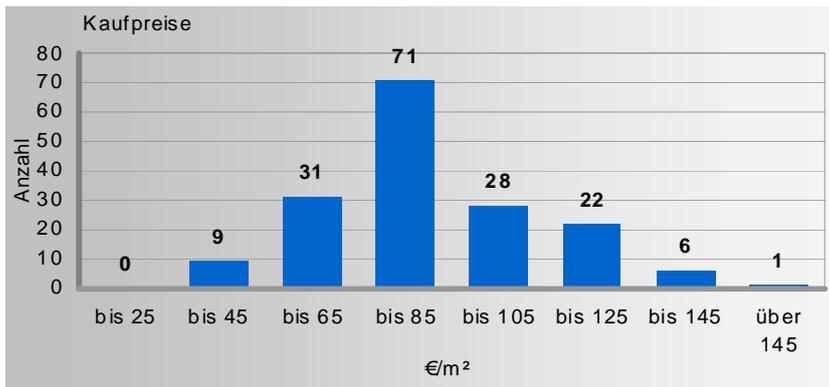


Abb. 9

### Durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kauffälle) Gesamtkaufpreis (mit Erschließung)

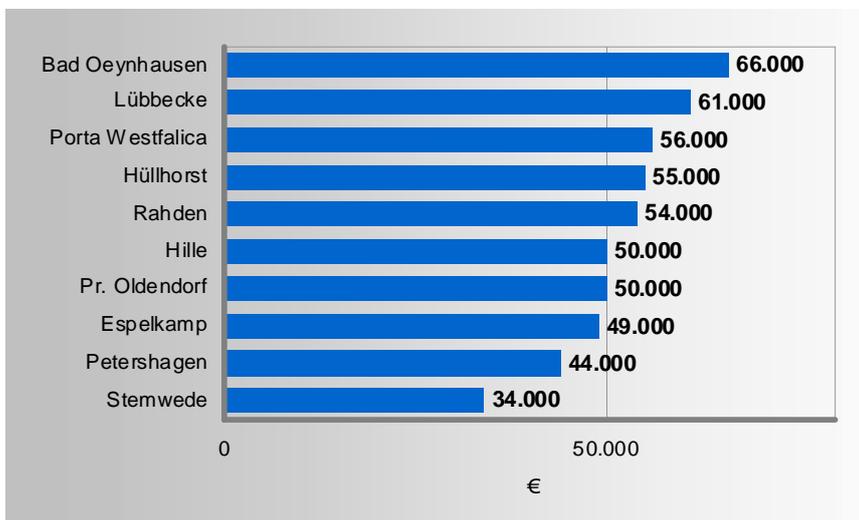


Abb. 10

## Wohnbaugrundstücke Durchschnittliche Kaufpreise

### Zentrumsnahe Wohngebiete in den Städten und Hauptortschaften

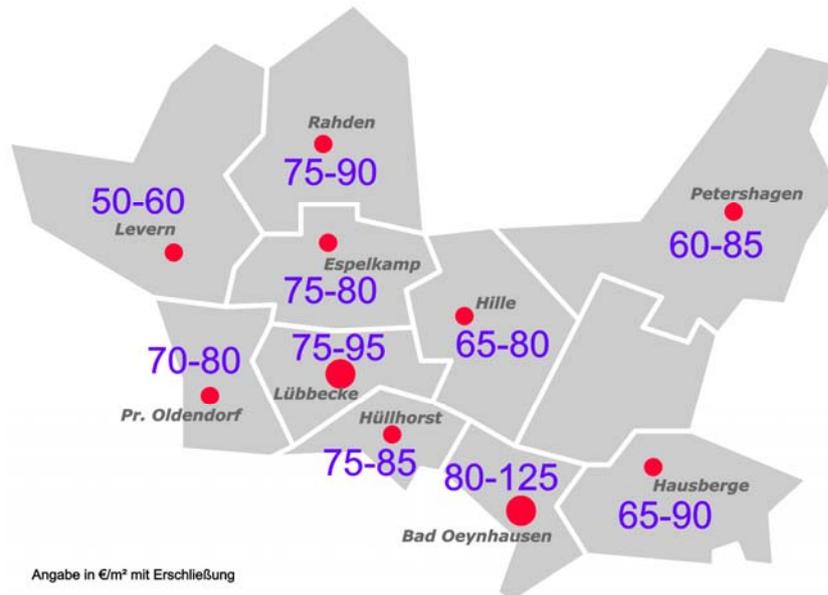


Abb. 11

### Wohngebiete im Außenbereich Siedlungen in den Ortschaften

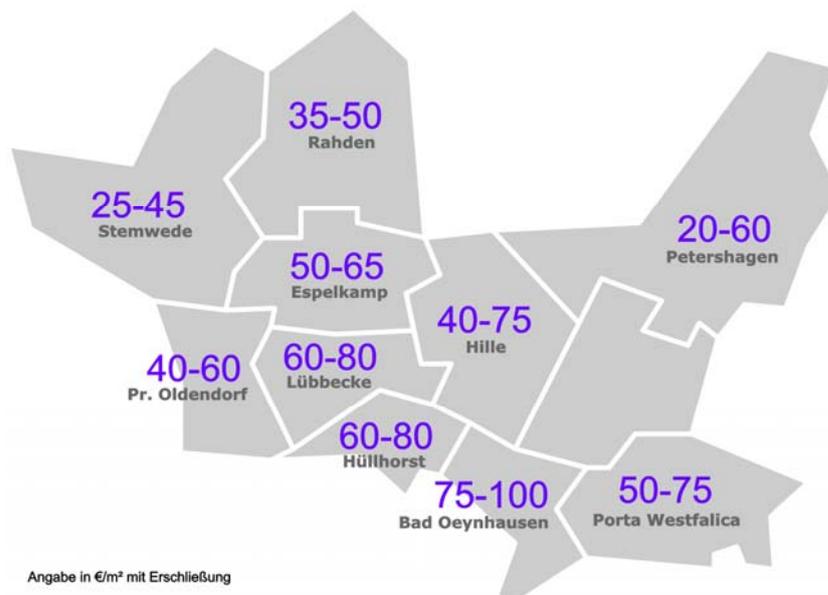


Abb. 12

### 5.1.3 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung auf dem regionalen Immobilienmarkt ist unter anderem abhängig von dem lokalen Angebot und der Nachfrage an Grundstücken. Da zur Zeit bei allen Städten und Gemeinden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) Bauflächen ausgewiesen sind und auch angeboten werden, muss von einer abnehmenden Nachfrage ausgegangen werden. Dieses Marktverhalten hat auch wie im Vorjahr zu Preisnachteilen geführt. Hiervon betroffen waren u. a. die mittleren Lagen in den Randgebieten der Gemeinden. Überwiegend sind Wohnbaugrundstücke jedoch zu den Vorjahrespreisen gehandelt worden, so dass die Preisentwicklung insgesamt gesehen mit einem leichten Rückgang bei -1 % liegt.

#### Durchschnittspreise (alle geeigneten Kauffälle)

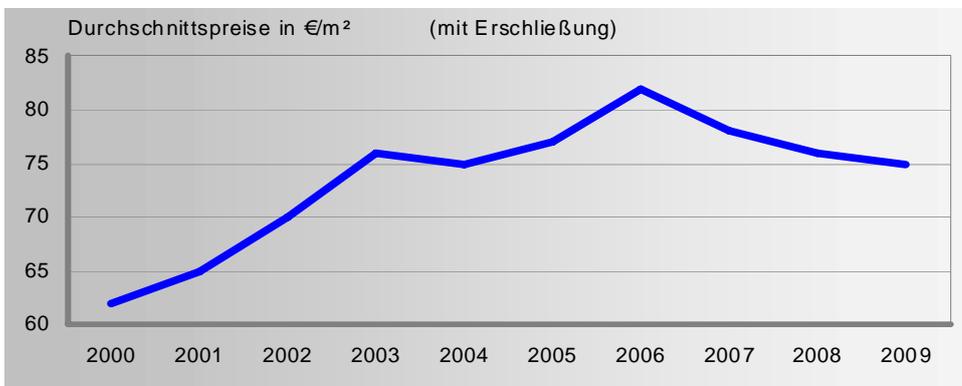


Abb. 13

#### Jährliche Preisentwicklung

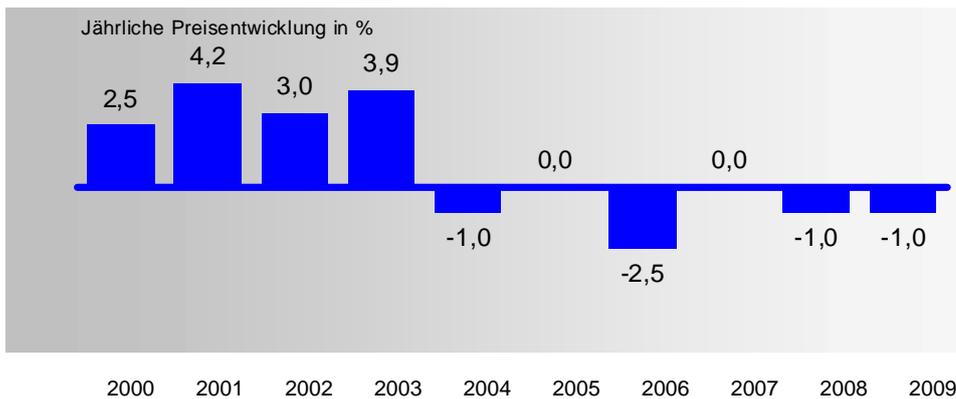


Abb. 14

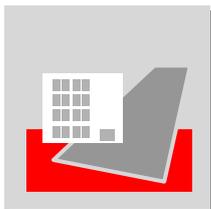
### 5.1.4 Erbbaurechte

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

Im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) sind dem Gutachterausschuss im Jahr 2009 drei Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau bekannt geworden. Der prozentuale Erbbauzins errechnet sich aus dem Verhältnis des jährlichen Erbbauzinsbetrages zum Bodenwert (vollerschlossen).

Eine Untersuchung über marktübliche Erbbauzinsen ist aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Erbbaurechtsbestellungen nur über einen längeren Zeitraum hinweg möglich. Auswertungen aus den zurückliegenden Jahren haben einen durchschnittlichen Erbbauzins von 4,0 % ergeben.

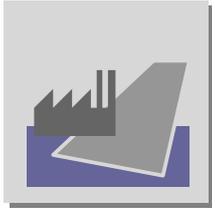
### 5.2 Geschosswohnungsbau



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

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

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen



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

### 5.3.1 Umsätze

Im Jahr 2009 wurden im Kreis Minden-Lübbecke nur noch 17 Erwerbsvorgänge von gewerblich nutzbaren Bauflächen registriert, hiervon entfallen 12 Kauffälle auf selbständig bebaubare, baureife Grundstücke. Die Anzahl der Grundstücksverkäufe bleibt damit weiterhin auf einem sehr niedrigem Niveau. Die verkauften Grundstücke lagen überwiegend in den ausgewiesenen Gewerbegebieten der Kommunen.

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

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	3	298.000	1,49
Espelkamp	4	203.000	1,01
Lübbecke	3	566.000	3,11
Petershagen	2	210.000	3,65
Porta Westfalica	2	386.000	1,10
Hille, Rahden*	je 1	138.000	2,81
<b>insgesamt</b>	<b>17</b>	<b>1.801.000</b>	<b>10,17</b>

\* aus datenschutzrechtlichen Gründen zusammengefasst

Abb. 15

### 5.3.2 Preisniveau

Die Auswertung der Kauffälle hat einen durchschnittlichen Preis von 24 €/m<sup>2</sup> ergeben, wobei die Einzelwerte stark streuten. Die Preisspanne lag zwischen 11 €/m<sup>2</sup> und 35 €/m<sup>2</sup> (einschl. Erschließung). Dieser Teilmarkt wird in der Regel von den Kommunen bestimmt. Preise von gewerblichen Bauflächen sind seit Jahren sehr stabil. Die Entwicklung ist insbesondere auf die Bodenvorratspolitik der Städte und Gemeinden zurückzuführen. Nach Ankauf von landwirtschaftlichen Flächen werden die notwendigen planerischen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen. Anschließend werden die Flächen ohne nennenswerte Preisaufläge an ansiedlungswillige Gewerbebetriebe veräußert. Diese Preispolitik hat im Zusammenhang mit dem vorhandenen Angebot private Marktaktivitäten hinsichtlich der Preisentwicklung stark eingegrenzt.

### 5.3.3 Preisentwicklung

Durch das zuvor beschriebene Marktverhalten ist auf diesem Teilmarkt ein stabiles Preisgefüge zu verzeichnen, das regional auf unterschiedlichem Niveau liegt. Da nicht in allen Gebieten Grundstücke verkauft worden sind, ergeben sich seit Jahren leichte Schwankungen im Durchschnittspreis. Direkte Preisvergleiche in den einzelnen Gewerbegebieten lassen jedoch keine bedeutende Veränderung erkennen. Die Preise lagen auf der Höhe des Vorjahresniveaus. Die Preisentwicklung in diesem Marktsegment kann deshalb als stagnierend angesehen werden.

#### Durchschnittspreise (alle geeigneten Kauffälle)

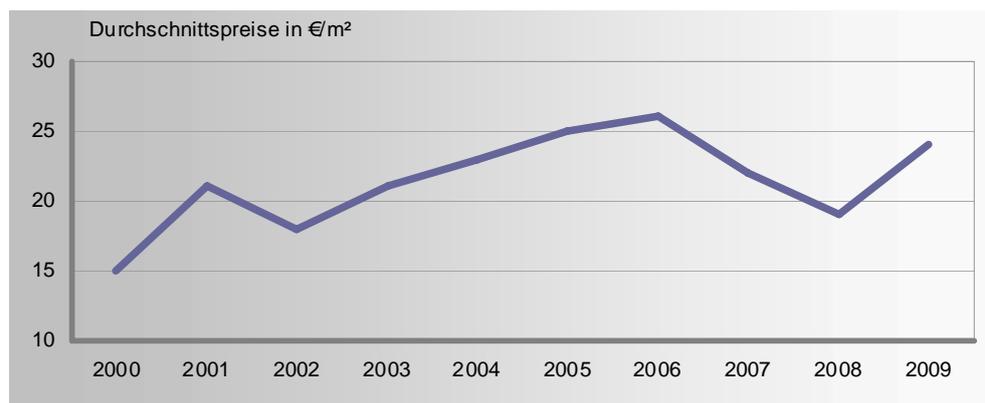


Abb. 16

#### Jährliche Preisentwicklung

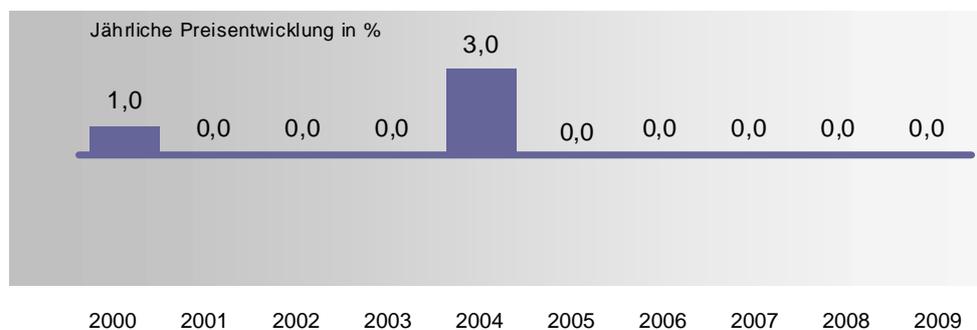
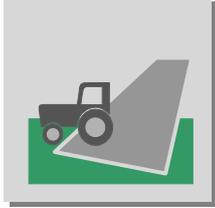


Abb. 17

## 5.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen



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

### 5.4.1 Umsätze

Im Jahr 2009 wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 263 entgeltliche Erwerbsvorgänge landwirtschaftlicher Flächen registriert. Im Bezug zum Vorjahr ergibt sich damit ein Rückgang von rd. 10 %. Demgegenüber hat es eine Zunahme des Flächen- und Geldumsatzes gegeben, wobei unterschiedliche Entwicklungen in den Gemeinden zu verzeichnen waren. In Stemwede wurde mit 126 ha der höchste Flächenumsatz registriert.

#### Ackerland

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

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	9	240.000	10,41
Espelkamp	10	150.000	9,15
Hille	13	390.000	19,01
Hüllhorst	14	1.010.000	39,11
Lübbecke	10	940.000	34,23
Petershagen	36	1.250.000	69,08
Porta Westfalica	22	830.000	45,35
Pr. Oldendorf	10	310.000	13,73
Rahden	16	510.000	37,40
Stemwede	40	1.320.000	80,65
<b>insgesamt</b>	<b>180</b>	<b>6.950.000</b>	<b>358,12</b>

Abb. 18

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

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	2	80.000	7,20
Espelkamp	10	350.000	17,46
Hille	20	260.000	25,23
Hüllhorst	3	50.000	2,87
Lübbecke	6	640.000	28,10
Petershagen	14	160.000	12,89
Porta Westfalica	1	10.000	0,91
Pr. Oldendorf	2	20.000	2,38
Rahden	6	160.000	11,96
Stemwede	19	800.000	45,10
<b>insgesamt</b>	<b>83</b>	<b>2.386.00</b>	<b>154,10</b>

Abb. 19

### 5.4.2 Preisniveau

Das Preisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen ist im Bereich des Kreises Minden-Lübbecke mit Preisen von 0,30 €/m<sup>2</sup> bis 4,00 €/m<sup>2</sup> sehr uneinheitlich. Das liegt einerseits an den unterschiedlichen natürlichen Ertragsbedingungen (Bodengüte, Beschaffenheit, usw.) sowie andererseits an der Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe und der Geldmenge, die zusätzlich in die Landwirtschaft investiert werden kann (z.B. durch Baulandverkäufe). Marktbeeinflussend ist auch die Überplanung bzw. Erschließung von neuen Baugebieten, wobei der Ankauf von landwirtschaftlichen Flächen als Ausgleichsflächen durch Kommunen und Bauträgern regionale Preisunterschiede hervorruft. Auch hinsichtlich der Nutzungsart ergeben sich preisliche Unterschiede, so wurden für Ackerland im Durchschnitt 1,89 €/m<sup>2</sup> und für Grünland 1,52 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Der Durchschnittspreis von landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde mit 1,80 €/m<sup>2</sup> ermittelt und bleibt damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Die gebietstypische Bodengüte für Acker- und Grünland ist unter 12.2 "Strukturdaten" dargestellt.

**Ackerland**  
**Durchschnittliche Kaufpreise in den Gemeinden**

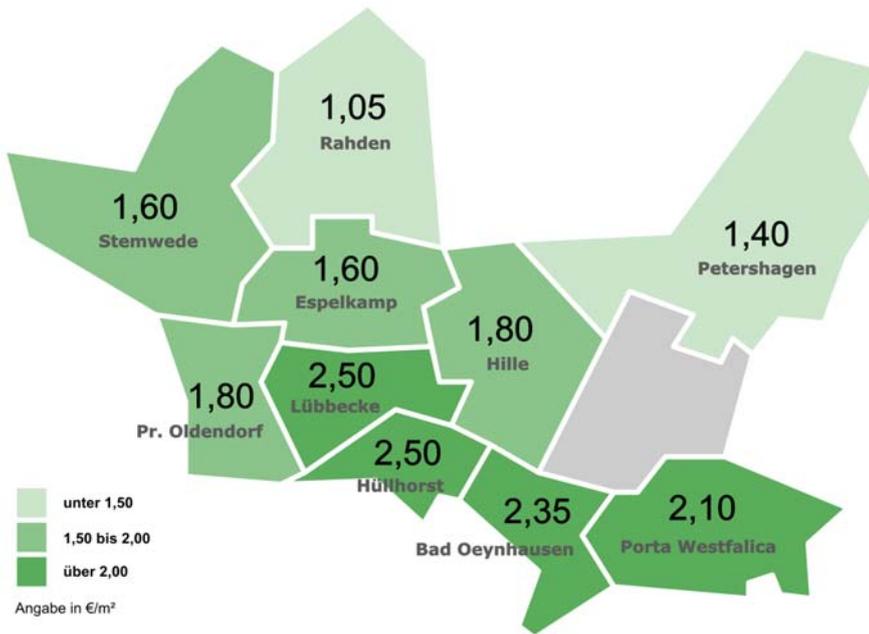


Abb. 20

**Grünland**  
**Durchschnittliche Kaufpreise in den Gemeinden**

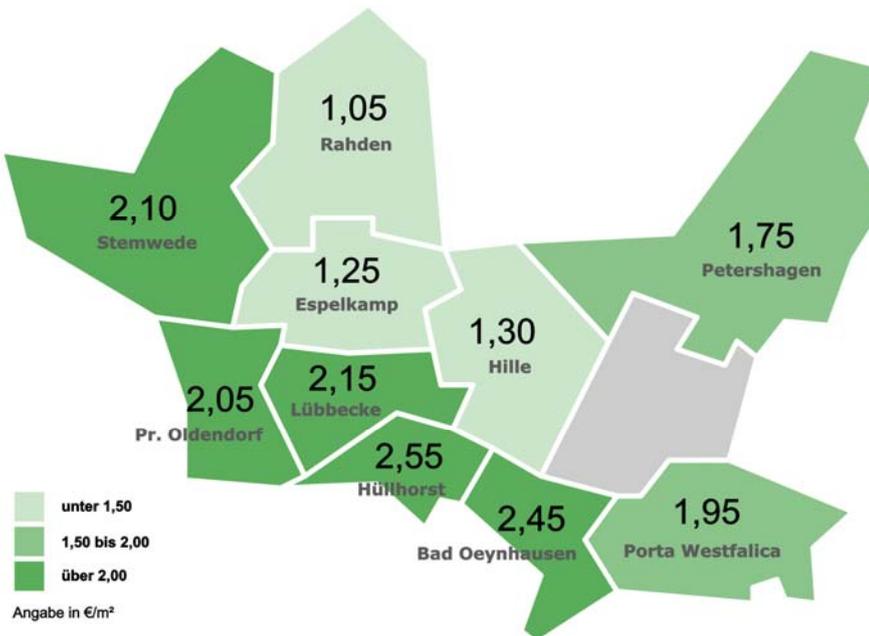
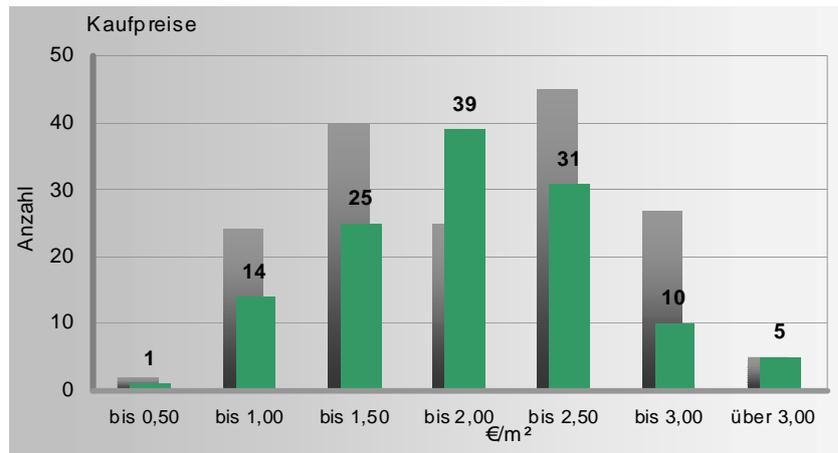


Abb. 21

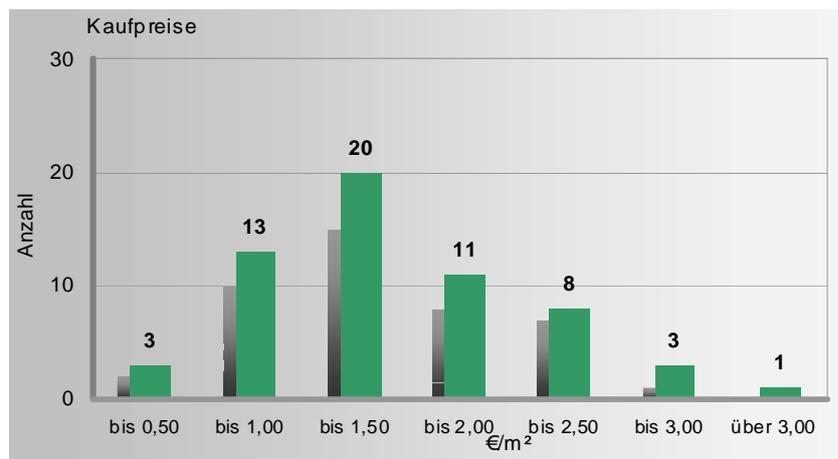
**Ackerland**  
**Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise**  
**(geeignete Kauffälle)**



grau = Werte aus dem Vorjahr

Abb. 22

**Grünland**  
**Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise**  
**(geeignete Kauffälle)**



grau = Werte aus dem Vorjahr

Abb. 23

### 5.4.3 Preisentwicklung

Durch die Vielschichtigkeit des zuvor beschriebenen Marktverhaltens ergibt sich auch bei der Preisentwicklung ein regional unterschiedliches Bild.

Marktbeeinflussend waren auch Ankäufe von Investoren aus dem Bereich "Erneuerbarer Energien" sowie einer "Objektplanung" (Hafenanlage am Mittellandkanal), die regional zu einer erhöhten Nachfrage an Grundstücken führte. Bis auf geringe Preisschwankungen ist Ackerland überwiegend zu den Vorjahrespreisen gehandelt worden. Für Grünland wurden in den Bereichen Stemwede und Rahden höhere Preise gezahlt. Insgesamt gesehen ergibt sich damit für landwirtschaftliche Nutzflächen gegenüber dem Vorjahr eine leichte Preissteigerung von 1 %.

#### Preisentwicklung für Ackerland

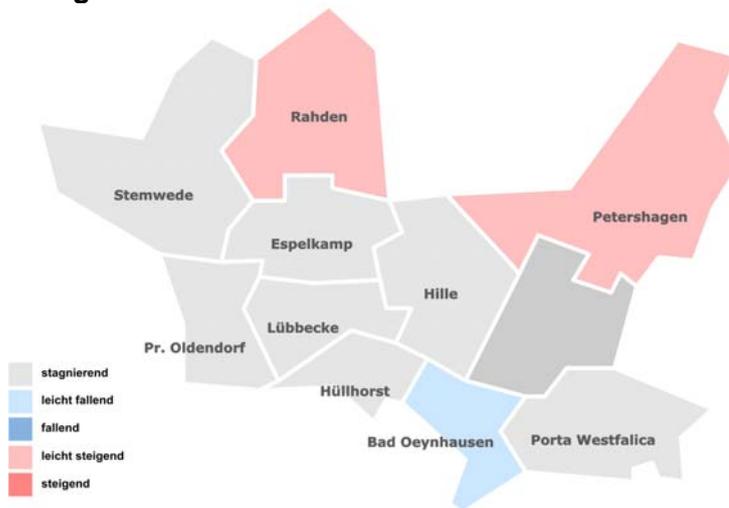


Abb. 24

#### Preisentwicklung für Grünland

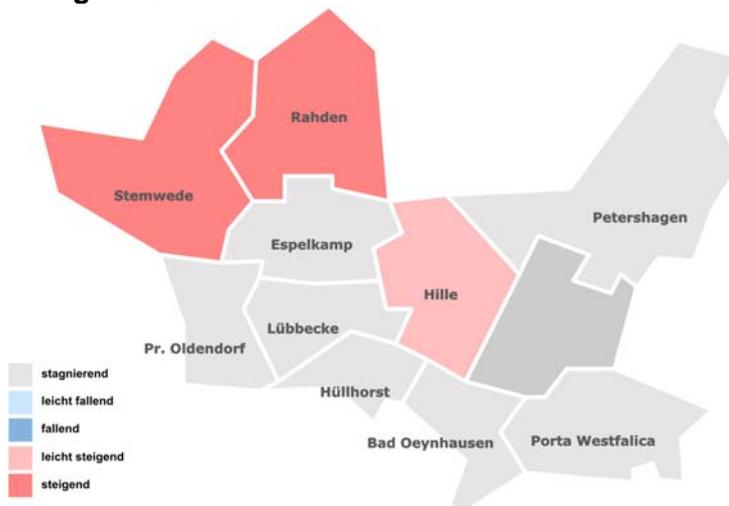


Abb. 25

### Durchschnittspreise landwirtschaftlicher Flächen (alle geeigneten Kauffälle)

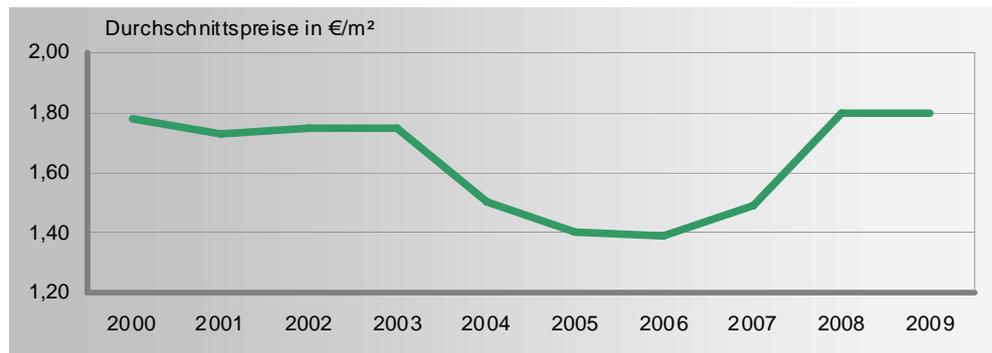


Abb. 26

### Jährliche Preisentwicklung landwirtschaftlicher Flächen

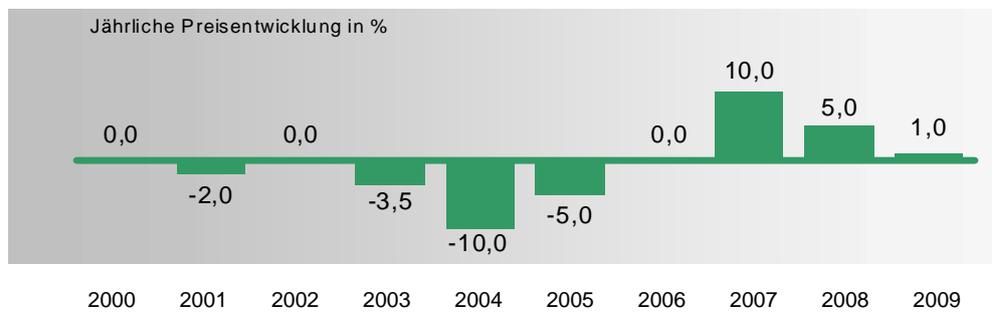


Abb. 27

## 5.5 Forstwirtschaftliche Nutzflächen



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

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

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

### Forstwirtschaftliche Flächen Kreis Minden-Lübbecke

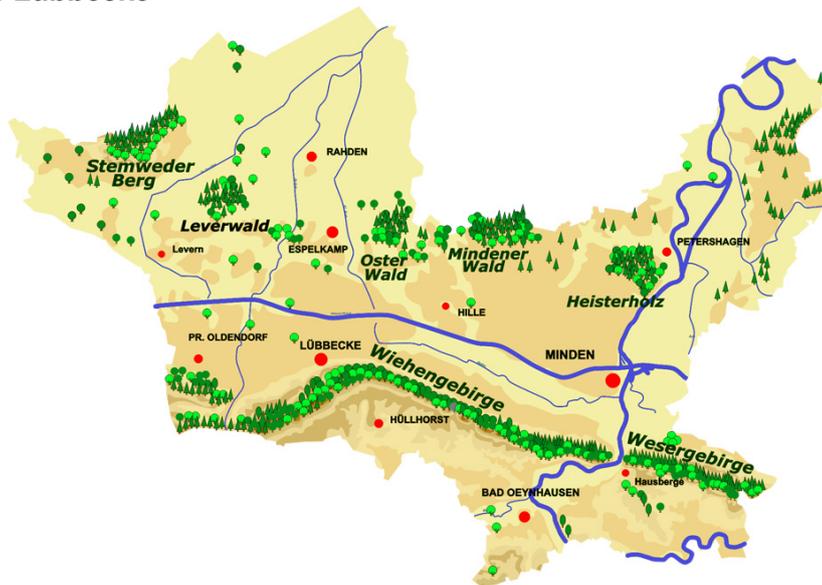


Abb. 28

#### 5.5.1 Umsätze

Es wurden 54 Vertragsabschlüsse verzeichnet. Die Mehrzahl der Flächen wurde in den zusammenhängenden Waldgebieten des Weser- u. Wiehengebirges sowie des Steweder Berges veräußert. Die Anzahl der Kauffälle sowie Flächen- und Geldumsatz liegen im Durchschnitt der letzten Jahre.

### 5.5.2 Preisniveau

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen sind vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden. Statistische Untersuchungen dieses Grundstücksteilmarktes haben ergeben, dass sich Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen wegen der Unterschiede im Bestand nur eingeschränkt miteinander vergleichen lassen. Eine Analyse der Kauffälle aus dem letzten Jahr zeigt ein Preisniveau von 0,40 €/m<sup>2</sup> bis 2,00 €/m<sup>2</sup> mit einer relativ starken Streuung der Einzelwerte. Neben der Art und Güte des Bestandes wird die Höhe der Preise von der Lage und der Größe beeinflusst.

Die Preise für Forstflächen in den Waldgebieten mit vorhandenem Baumbestand lagen im Durchschnitt bei 1,10 €/m<sup>2</sup>. Bedingt durch die überwiegend kleinflächige Waldbesitzstruktur waren die verkauften Flächen selten größer als 12.000 m<sup>2</sup>. Für die Mehrzahl der Waldgrundstücke wurde zwischen 2.000 € und 12.000 € gezahlt. Der Käuferkreis besteht überwiegend aus Privatpersonen, die die Grundstücke hauptsächlich zur Brennholzgewinnung erwerben.

Für die Bereiche Stemweder Berg bzw. Weser- und Wiehengebirge sind auf Grund ähnlicher preisbeeinflussender Merkmale die folgenden Durchschnittspreise ermittelt worden.

#### Forstwirtschaftliche Flächen Durchschnittspreise Waldgebiete

	Kauffälle	€/m <sup>2</sup>
Wiehengebirge	33	1,00
Wesergebirge	5	0,80
Stemweder Berg	7	1,50
sonstige forstwirtschaftl. Flächen	14	1,00
<b>insgesamt</b>	<b>54</b>	<b>1,05</b>

Abb. 29

### 5.5.3 Preisentwicklung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Waldflächen lag mit 1,05 €/m<sup>2</sup> über dem Niveau des Vorjahres. Flächen mit gutem Holzbestand sind kaum unter diesem Preis gehandelt worden. Auch regionale Unterschiede waren zu verzeichnen. Damit hat sich der Trend zu höheren Preisen fortgesetzt und zu einer Preissteigerung von 7,5 % geführt.

## Durchschnittspreise (alle geeigneten Kauffälle)

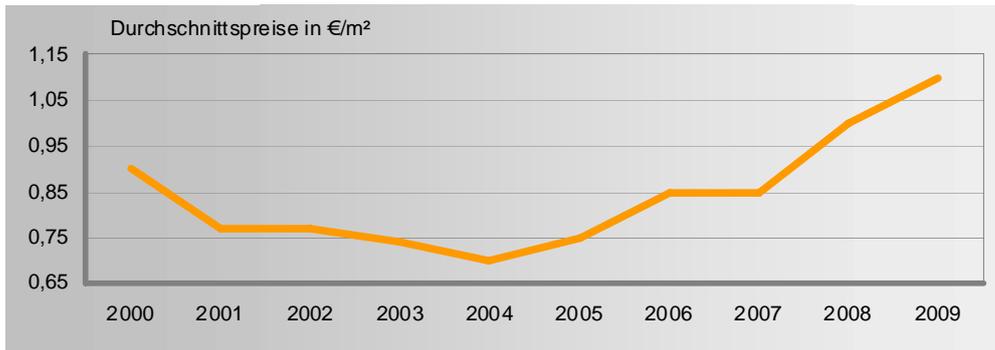


Abb. 30

## Jährliche Preisentwicklung

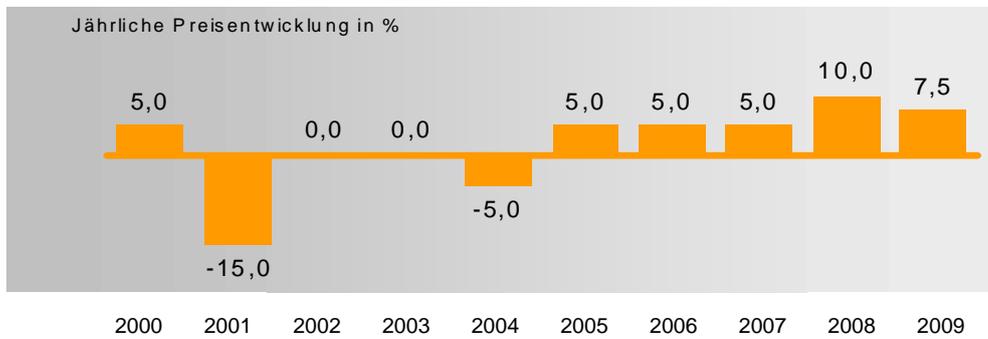


Abb. 31

## 5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland



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

In 2009 wurden 11 Kaufverträge über Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 9 ha und einem Gesamtumsatz von 1,6 Mio € ausgewertet. Über Bauerwartungsland war kein Kauffall vorhanden. Rohbaulandflächen mit gewerblicher Nutzung bilden mit 9 Erwerbsvorgängen den Hauptanteil. Die Anzahl der Kauffälle hat sich hier gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert, die umgesetzte Fläche ist jedoch von 13 ha auf 8 ha zurückgegangen. Dagegen wurden nur noch 2 Kauffälle über Rohbauland für den individuellen Wohnungsbau registriert. Hier lag der Durchschnittspreis bei 44 €/m<sup>2</sup>.

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

### Rohbauland Anzahl der Kauffälle und Flächenumsatz

#### individueller Wohnungsbau

	Kauffälle	m <sup>2</sup>
Bad Oeynhausen, Hüllhorst	je 1	8.311
<b>insgesamt</b>	<b>2</b>	<b>8.311</b>
Vorjahreswerte	8	49.500

#### gewerbliche Nutzung

	Kauffälle	m <sup>2</sup>
Bad Oeynhausen, Hüllhorst*	8 / 1	82.522
<b>insgesamt</b>	<b>9</b>	<b>82.522</b>
Vorjahreswerte	7	132.515

\*zusammengefasst

Abb. 32

## 6. Bebaute Grundstücke

Mit 44 % 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 waren für diesen Grundstücksteilmarkt insgesamt niedrigere Umsätze als im Vorjahr zu verzeichnen. Es wurden 881 Kaufverträge, mit einer Grundstücksfläche von rd. 147 ha (-10 %) und einem Geldumsatz von rd. 135 Mio € (-11 %) registriert. Damit ergibt sich bei fast gleicher Anzahl der Kauffälle eine Abnahme des Flächen- und Geldumsatzes. Eine tendenzielle Abweichung zu den Vorjahren ist nicht zu erkennen. Ursache der jährlichen Schwankungen sind u. a. die Verkäufe von Großobjekten und Immobilienpaketen, wodurch die Umsätze überproportional beeinflusst werden.

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. 70% aller Kauffälle im Bereich der bebauten Grundstücke entfallen auf diese Erwerbsvorgänge.

### Kauffälle bebaute Grundstücke Teilmärkte

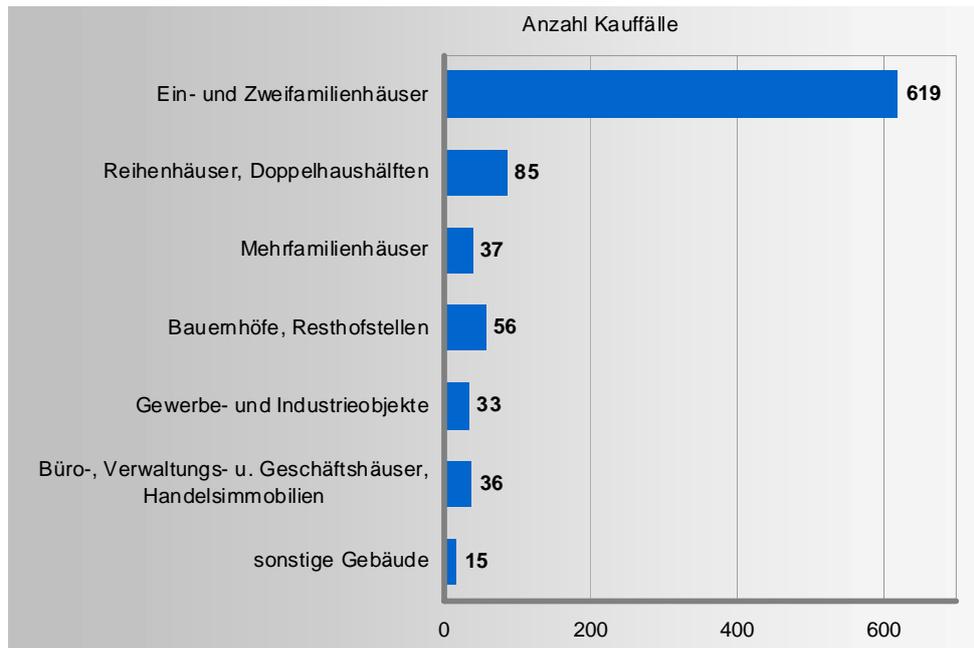


Abb. 33

### Umsatz bebaute Grundstücke Teilmärkte

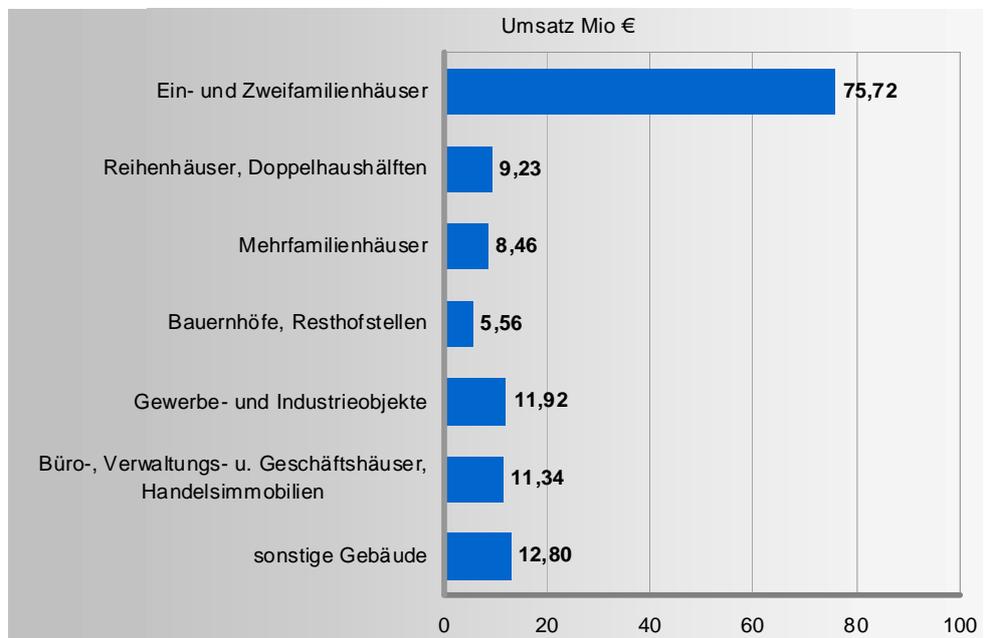
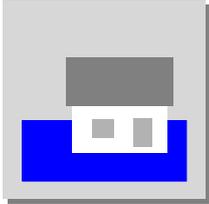


Abb. 34

## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



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

### 6.1.1 Umsätze

70 % der Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken betrafen Ein- u. Zweifamilienhäuser, sie waren damit auch im Jahr 2009 die gefragtesten bebauten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle annähernd gleich geblieben. Auch im Flächen- und Geldumsatz hat es nur unwesentliche Veränderungen gegeben.

	Kauffälle	Fläche ha	Mio €
Bad Oeynhausen	156	15,20	22,45
Espelkamp	54	9,61	6,82
Hille	33	5,26	3,52
Hüllhorst	34	4,60	4,74
Lübbecke	68	5,91	8,51
Petershagen	76	8,63	7,70
Porta Westfalica	112	14,57	12,48
Pr. Oldendorf	28	3,03	2,95
Rahden	35	5,66	4,20
Stemwede	23	4,46	2,35
<b>insgesamt</b>	<b>619</b>	<b>76,93</b>	<b>75,72</b>
Vorjahreswerte	609	75,51	77,71

Abb. 35

### 6.1.2 Preisniveau

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen in der Spanne von 50.000 € bis 385.000 €, wobei die Mehrzahl der Objekte für Preise zwischen 60.000 € und 150.000 € veräußert worden sind. Den Hauptanteil in dieser Preisgruppe bilden Objekte der Baujahre 1950 bis 1970, die im Durchschnitt 115.000 € kosteten. 39 Erwerbsvorgänge entfielen auf neuwertige Häuser bis zu einem Alter von 10 Jahren. In dieser Baujahresklasse kostete das Einfamilienhaus im Durchschnitt 165.000 €, das entspricht pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 1.200 €. Nach wie vor werden freistehende Häuser mit Kaufpreisen über 200.000 € kaum gehandelt.

Die Unterteilung nach Baualtersklassen zeigt für das Jahr 2009 ein normales Marktverhalten, mit zunehmendem Baualter verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten

Abschreibung. Abweichende Preise wurden nur bei neuerrichteten Gebäuden registriert, die gegenüber älteren Objekten u. a. aufgrund einer kleineren Grundstücksgröße und einer einfacheren Ausstattung bzw. Bauweise teilweise günstiger angeboten worden sind.

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

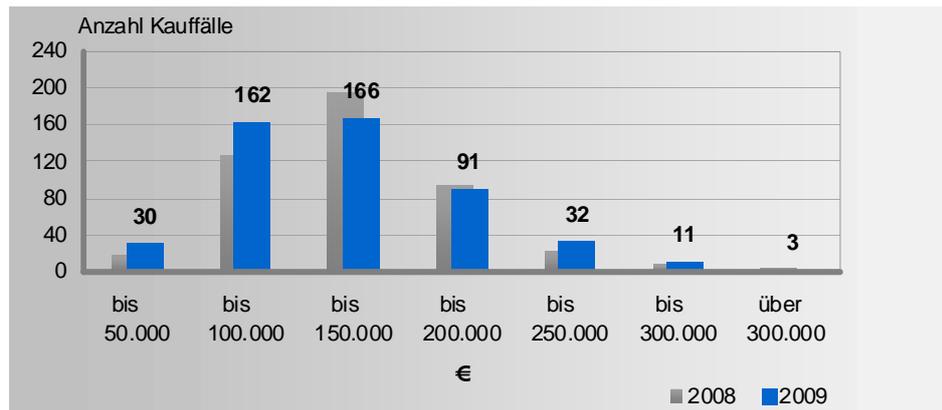


Abb. 364

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

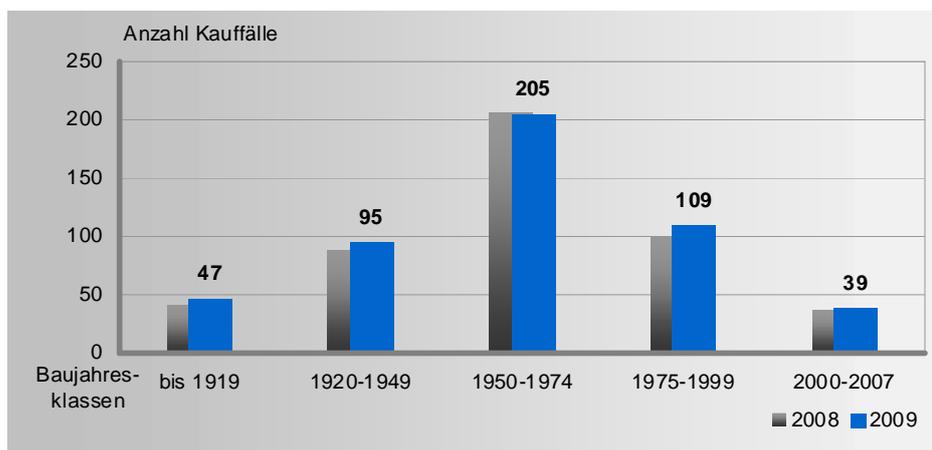


Abb. 37

### 6.1.3 Durchschnittspreise

#### Gesamtkaufpreis

Die folgenden Durchschnittspreise sind aus Verkäufen geeigneter Objekte (ohne Neubauten) abgeleitet, die in Größe und Ausstattung für die angegebenen Gebiete bzw. die Baujahresgruppen typisch sind. Hierbei handelt es sich um rein rechnerische Werte, die keinen Aufschluss über das Verhältnis der Preise zu den wertrelevanten Merkmalen einzelner Verkaufsobjekte geben. Um einen Preisvergleich untereinander zu ermöglichen, sind nur eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 450 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> und einem dem Alter entsprechenden Zustand in mittleren bis guten Wohnlagen zugrunde gelegt worden. Für die Auswertung sind bei nicht ausreichender Anzahl von geeigneten Kauffällen in 2009 auch Werte aus den Vorjahren einbezogen worden.

#### Durchschnittspreise Gesamtkaufpreis

	Gesamtkaufpreis in € Altersklasse			
	2000-2008	1975-1999	1950-1974	1920 bis 1949
Bad Oeynhausen	160.000*	160.000	115.000	100.000
Espelkamp	175.000	150.000	115.000	90.000
Hille	165.000	150.000	100.000	110.000
Hüllhorst	170.000	165.000	115.000	105.000
Lübbecke	170.000	170.000	110.000	100.000
Petershagen	160.000	145.000	95.000	85.000
Porta Westfalica	165.000	160.000	110.000	100.000
Pr. Oldendorf	170.000	155.000	115.000	100.000
Rahden	170.000	155.000	110.000	100.000
Stemwede	160.000	145.000	100.000	90.000
<b>Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)</b>	<b>170.000</b>	<b>155.000</b>	<b>110.000</b>	<b>100.000</b>

\*Grundstücksgröße 300 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup>

Abb. 38

### Preise €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den verschiedenen Altersgruppen sind in 2009 die u. a. durchschnittlichen Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt worden. Die zur Auswertung der Kaufpreissammlung herangezogenen Kauffälle entsprechen den folgenden Merkmalen:

- Grundstücke in mittlerer bis guter Lage mit einer gebietstypischen Größe in der Spanne von 450 bis 1.200 m<sup>2</sup>
- Eingeschossiges Gebäude in massivbauweise errichtet, Bauausführung und Ausstattung baujahrestypisch
- ohne Garagen und Nebengebäude.

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.

### Durchschnittspreise €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche Altersklasse		
	2000-2008 (ohne Neubau)	1975-1999	1950-1974
Bad Oeynhausen	1.200	1.250	900
Espelkamp	1.100	1.000	850
Hille	-	1.150	800
Hüllhorst	1.200	1.050	950
Lübbecke	1.250	1.150	900
Petershagen	1.000	1.150	800
Porta Westfalica	1.100	1.200	900
Pr. Oldendorf	1.200	1.100	850
Rahden	1.200	1.100	1000
Stemwede	-	900	-
<b>Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)</b>	<b>1.150</b>	<b>1.100</b>	<b>900</b>

Abb. 39

### Beispiel einer Wertermittlung

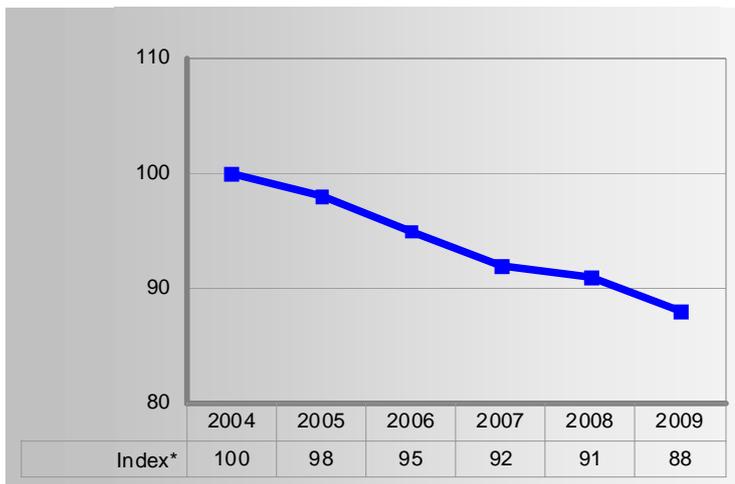
Bewertungsobjekt .....	Freistehendes Einfamilienhaus
Standort .....	Lübbecke
Grundstücksgröße .....	800 m <sup>2</sup>
Baujahr .....	1995
Wohnfläche.....	140 m <sup>2</sup>
Wertermittlung.....	140 m <sup>2</sup> x 1.150 €/m <sup>2</sup> = 161.000 €
überschlägiger Marktwert.....	rd. 160.000 €

### 6.1.4 Preisentwicklung

Tendenzielle Veränderungen gegenüber den Vorjahren sind nicht festgestellt worden, insgesamt lagen die Preise wieder unter dem Vorjahresniveau. Jedoch wurden unterschiedliche Entwicklungen in den Altersklassen festgestellt. Bei Objekten älter als 30 Jahre war noch mal ein deutlicher Preisrückgang zu beobachten, besonders dann, wenn zeitgemäße Wohnstandards und energetische Sanierungen fehlten. Für modernisierte Einfamilienhäuser der mittleren Preisklasse (110.000 € bis 150.000 €) in zentraler, guter Wohnlage sind die Preise gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auch im zurückliegenden Jahr bei der Mehrzahl der Verkäufe die Sachwerte bei Weitem nicht erzielt wurden. Für ältere Einfamilienhäuser im unteren Preissegment hat es auch aufgrund des hohen Angebots deutliche Preisnachlässe gegeben, wogegen teure, neuwertige Objekte zu Vorjahrespreisen gehandelt wurden. Insgesamt gesehen ist die Entwicklung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr mit -3 % rückläufig.

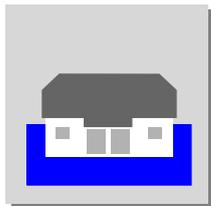
#### Indexreihe für Ein- u. Zweifamilienhäuser



\*Ein- und Zweifamilienhäuser - Durchschnitt aller Baujahresklassen

Abb. 40

## 6.2 Doppelhäuser



Ein Doppelhaus besteht aus zwei Wohnhäusern, die auf zwei benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze in der Regel mit den Seitenwänden aneinander gebaut sind. Die Vorteile von Doppelhäusern gegenüber freistehenden Gebäuden sind eine günstigere Flächenausnutzung der Grundstücke und eine Verminderung der Heizkosten durch einen geringeren Außenwandanteil. Zudem werden auch durch die gemeinsame Planung und Bauherstellung die Baukosten reduziert.

Typisch für Doppelhaushälften im Kreis Minden-Lübbecke ist die eingeschossige Bauweise, wodurch bei den Gebäudehälften ein eigenheimähnlicher Charakter entsteht. Reihenendhäuser besitzen zwar ähnliche Merkmale wie Doppelhaushälften, sind aber aufgrund der überwiegend zweigeschossigen Bauweise und dem divergierenden Preisgefüge eher den Reihenhäusern zuzuordnen. Aus diesem Grunde beziehen sich die folgenden Aussagen ausschließlich auf Doppelhäuser.

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

### 6.2.1 Umsätze

Im Jahr 2009 sind im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 54 Erwerbsvorgänge von Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von 6,39 Mio € registriert worden. Sieben der insgesamt verkauften Doppelhaus-Immobilien waren Neubauten (nicht älter als fünf Jahre), die in Bad Oeynhausen, Hüllhorst und Stemwede lagen. Insgesamt betrachtet haben Doppelhaushälften mit 6 % auf dem Immobilienteilmarkt gegenüber freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (70 %) nur einen sehr geringen Marktanteil.

	Kauffälle	€
Bad Oeynhausen	10	1.641.500
Espelkamp	7	863.000
Hille, Rahden*	2	179.000
Hüllhorst	6	586.000
Lübbecke	8	975.500
Petershagen	2	111.000
Porta Westfalica	10	1.090.000
Pr. Oldendorf	7	750.500
Stemwede	2	190.000
<b>insgesamt</b>	<b>54</b>	<b>6.386.500</b>
Vorjahreswerte	53	6.611.000

\* aus Datenschutzgründen zusammengefasst

Abb. 41

### 6.2.2 Preisniveau

Der Handel von Doppelhaushälften liegt mit 54 Kauffällen im Bereich der letzten Jahre. Auch beim durchschnittlichen Preisniveau hat es wenig Bewegung gegeben. Die Verhältnisse sind gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil geblieben. Gezahlt wurden Kaufpreise von 44.000 € bis 260.000 €. In Abhängigkeit von Baujahr und Bauweise liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für eine neuwertige Gebrauchtimmoblie (nicht unterkellert) um 140.000 €. 75 % der Erwerbsvorgänge über Doppelhaushälften sind zu Kaufpreisen zwischen 70.000 € und 155.000 € abgeschlossen worden.

Die folgenden Durchschnittspreise sind aus geeigneten Objekten abgeleitet, die in Größe und Ausstattung für die angegebenen Gebiete bzw. der Baujahresgruppen typisch sind. Hierbei handelt es sich um rein rechnerische Werte, die keinen Aufschluss über das Verhältnis der Preise zu den wertrelevanten Merkmalen einzelner Verkaufsobjekte geben. Lediglich angegeben sind die Unterschiede in der Bauweise bezüglich der Unterkellerung und der Anzahl der Geschosse. Aufgrund der geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen sind zur Ermittlung der Durchschnittswerte auch Kaufpreise aus den Vorjahren herangezogen worden.

### Durchschnittspreise nach Baujahresgruppen Städte und Gemeinden

	Gesamtkaufpreise in € Altersklasse		
	2000 bis 2008* (ohne Neubau)	1975 bis 1999	1950 bis 1974
Bad Oeynhausen	145.000	140.000	100.000
Lübbecke	150.000	130.000	100.000
Espekamp, Hille, Hüllhorst, Petershagen, Porta Westfalica, Pr. Oldendorf, Rahden Stemwede***	140.000	120.000	100.000
<b>Kreis Minden-Lübbecke ohne Stadt Minden</b>	<b>145.000</b>	<b>130.000</b>	<b>100.000</b>

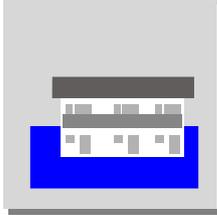
\* ohne Keller      \*\*\*zusammengefasst

Abb. 42

### 6.2.3 Preisentwicklung

Die Mehrzahl der Verkäufe von Doppelhaushälften sind ältere Objekte, die aufgrund ihrer unterschiedlichen Bauweise nur eingeschränkt miteinander vergleichbar sind. Dem zur Folge ist lediglich eine geringe Anzahl geeigneter Kauffälle vorhanden, die keine statistisch nachweisbare Aussage hinsichtlich der Preisentwicklung zulassen. Die durchschnittlichen Kaufpreise lassen jedoch darauf schließen, dass es analog zu den freistehenden Einfamilienhäusern auch hier nur eine leichte Preisveränderung gegeben hat. Neubauten bzw. neuwertige Objekte wurden zu etwas höheren Preisen gehandelt, während für Doppelhaushälften älterer Baujahre ein Preisrückgang zu verzeichnen war. Die Preise lagen deutlich unter dem Durchschnitt, wenn keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.

### 6.3 Reihenhäuser



ge Bauweise.

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

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

#### 6.3.1 Umsätze

Der Immobilienhandel von Reihenhäusern hat mit 31 Kaufverträgen nur einen unbedeutenden Marktanteil. Der Geldumsatz betrug 2,8 Mio € und ist gegenüber dem Vorjahr fast gleich geblieben. Bei den Erwerbsvorgängen handelte es sich ausschließlich um Gebrauchtimmobiliien, Neubauobjekte sind nicht gehandelt worden.

	Kauffälle	€
Bad Oeynhausen	9	988.000
Espelkamp	6	481.000
Hille, Hüllhorst, Pr. Oldendorf, Rahden, Stemwede*	-	-
Lübbecke	9	807.000
Porta Westfalica, Petershagen*	7	570.500
<b>insgesamt</b>	<b>31</b>	<b>2.846.500</b>
<b>Vorjahreswerte</b>	<b>26</b>	<b>2.797.000</b>

\* zusammengefasst

Abb. 43

#### 6.3.2 Preisniveau

Auf Grund ihrer Bauform und der zumeist geringen Grundstücksgröße, im Durchschnitt 350 m<sup>2</sup>, sind Reihenhäuser in der Regel preiswerter als freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Die Preisspanne liegt bei gebrauchten Reihenhäusern zwischen 65.000 € und 173.000 €. Gehandelt wurden überwiegend die klassischen Altbauten im mittleren Preisniveau. Bei 82 % der Kauffälle waren die Gebäude älter als 30 Jahre. In dieser Baujahresgruppe 1950 bis 1975 wurden im Durchschnitt für Reihennittel- und Reihenendhäuser 90.000 € gezahlt. Die mittleren Grundstücksgrößen lagen bei Reihennittelhäusern um 270 m<sup>2</sup>, bei Reihenendhäusern um 420 m<sup>2</sup>.

Die folgenden Durchschnittspreise sind aus geeigneten Objekten abgeleitet, die in Größe und Ausstattung für die angegebenen Gebiete bzw. der Baujahresgruppen typisch sind. Hierbei handelt es sich um rein rechnerische Werte, die keinen Aufschluss über das Verhältnis der Preise zu den wertrelevanten Merkmalen einzelner Verkaufsobjekte geben. Aufgrund der geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen sind zur Auswertung auch Kaufpreise aus den Vorjahren herangezogen worden.

### Durchschnittspreise nach Baujahresgruppen Städte und Gemeinden

	Gesamtkaufpreise in € Altersklasse			
	2000 bis 2008 (ohne Neubau)	1975 bis 1999	1950 bis 1974	1920 bis 1949
Bad Oeynhausen	130.000	115.000	110.000	165.000**
Espelkamp	-*	-*	95.000	-*
Lübbecke	-*	130.000	95.000	-*
Petershagen	125.000	-*	70.000	-*
Porta Westfalica	-*	-*	90.000	-*
Stemwede	125.000	-*	-*	-*
Hille, Hüllhorst Pr. Oldendorf, Rahden	-*	-*	-*	-*

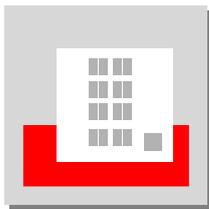
\* kein Bestand vorhanden bzw. keine Verkäufe    \*\* Reihenhäuser modernisiert in zentraler Lage

Abb. 44

### 6.3.3 Preisentwicklung

Aufgrund des geringen Angebotes bzw. Umsatzes von Reihenhäusern lassen sich keine umfassenden Preisentwicklungen ableiten. Bei den Objekten im mittleren Preissegment mit den meisten Verkäufen sind gegenüber dem Vorjahr niedrigere Preise gezahlt worden. Die Preisentwicklung bei Reihenhäusern entspricht dem allgemeinen Trend auf dem Immobilienmarkt.

## 6.4 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.

### 6.4.1 Umsätze

Der Grundstücksmarkt für Mehrfamilienhäuser hat mit 37 Kaufverträgen nur einen Marktanteil von 4 % bei den bebauten Grundstücken. Die Anzahl der Kauffälle sowie Flächen- und Geldumsatz liegen mit geringen Abweichungen auf dem Niveau der Vorjahre.

	Kauffälle	Mio €
Bad Oeynhausen	16	3,21
Espelkamp	-	-
Lübbecke	5	1,22
Porta Westfalica	7	2,17
Rahden	3	0,43
Petershagen	3	0,56
Hille, Hüllhorst Pr. Oldendorf Stemwede*	je 1	0,87
<b>insgesamt</b>	<b>37</b>	<b>8,46</b>
<b>Vorjahreswerte</b>	<b>33</b>	<b>6,04</b>

\* zusammengefasst

Abb. 45

### 6.4.2 Preisniveau

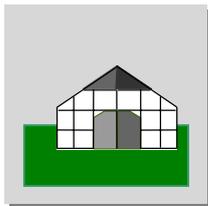
Bei den veräußerten Mehrfamilienhäusern handelt es sich überwiegend um Gebäude mit drei oder maximal sechs Wohnungen. Für Mehrfamilienhäuser wurden Preise von 85.000 € bis 910.000 € gezahlt. Die starke Streuung der Kaufpreise ist bedingt durch die unterschiedliche Größe der Objekte. Die Mehrzahl der Immobilien war älter als 30 Jahre.

### 6.4.3 Preisentwicklung

Bedingt durch die regionale Gliederung des Gebäudebestandes und der Eigentümerstruktur findet ein Handel mit Mehrfamilienhäusern kaum statt. Unter den 37 Erwerbsvorgängen waren lediglich 21 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. Auf Grund 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.

## 6.5 Resthofstellen



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

### 6.5.1 Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden 56 Bauernhäuser bzw. Resthofstellen mit einem Gesamtwert von 5,6 Mio € umgesetzt. Bedingt durch die regional unterschiedliche Gliederung des Gebäudebestandes ist das Angebot für Resthofstellen in den Städten und Gemeinden unterschiedlich ausgeprägt. Die Mehrzahl der Objekte lag in den ländlich strukturierten Gemeinden. Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind gegenüber dem Vorjahr annähernd gleichgeblieben.

	Kauffälle	Umsatz €
Bad Oeynhausen, Lübbecke*	2	241.000
Espelkamp	6	474.000
Hille	3	259.000
Hüllhorst	3	335.000
Petershagen	11	1.163.000
Porta Westfalica	8	848.000
Pr. Oldendorf	5	518.000
Rahden	8	563.000
Stemwede	10	1.157.000
<b>insgesamt</b>	<b>56</b>	<b>5.558.000</b>
Vorjahreswerte	54	4.957.000

\*zusammengefasst

Abb. 46

### 6.5.2 Preisniveau

Bei der Analyse der Kaufpreise sind nur die Kauffälle hinzugezogen worden, die den oben genannten Merkmalen entsprechen. Sonderfälle wie Zwangsversteigerungen und Verwandtschaftsverkäufe sind unberücksichtigt geblieben. Ebenfalls nicht einbezogen worden sind unbewohnbare, stark renovierungsbedürftige Objekte, sowie Gebäude mit vollständig sanierter Bausubstanz. Hiernach verbleiben im Berichtszeitraum 41 Kauffälle. 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 40.000 € und 185.000 €. 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 100.000 €. Damit liegen die Preise auf dem Niveau des Vorjahres. Resthofstellen mit einer stark renovierungsbedürftigen Bausubstanz sind kaum gehandelt worden und liegen preislich weit unter dem Durchschnitt.

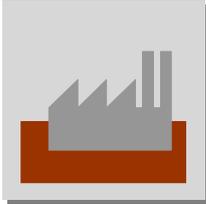
Weitere Untersuchungen dieses Teilmarktes lassen erkennen, dass Resthofstellen weit unter dem Sachwert gehandelt werden, deshalb sind bei Wertermittlungen Anpassungen an die Marktlage erforderlich. Die Höhe der anzubringenden Abschläge ist abhängig von den individuellen Eigenschaften des zu bewertenden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

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

### **6.5.3 Preisentwicklung**

Die Kaufpreise von Resthofstellen sind nach dem rückläufigen Trend der letzten Jahre als stagnierend einzustufen. Preisliche Unterschiede vom ländlichen Raum zu den Ortskernen sind nicht mehr festzustellen.

## 6.6 Gewerblich genutzte Objekte



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

### 6.6.1 Umsätze

#### Industrie- und Produktionsimmobilien

Im Berichtszeitraum wurden 33 Industrie- und Produktionsimmobilien mit einem Gesamtwert von 11,92 Mio € umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Kauffälle noch mal verringert. Der Geldumsatz geht auf ein Drittel zurück und hat damit den tiefsten Stand seit Jahren erreicht.

	Kauffälle	Mio €
Bad Oeynhausen	6	5,10
Espelkamp	3	0,71
Hille	6	1,27
Hüllhorst, Lübbecke	je 2	0,84
Petershagen	4	0,67
Porta Westfalica Pr. Oldendorf*	je 1	0,34
Rahden	4	2,41
Stemwede	4	0,58
<b>insgesamt</b>	<b>33</b>	<b>11,92</b>
Vorjahreswerte	49	34,27

\* zusammengefasst

Abb. 47

## 6.6.2 Preisniveau

### Industrie- und Produktionsimmobilien

Untersuchungen dieses Teilsegmentes lassen auch hier einen sehr heterogenen Markt erkennen; gezahlt wurden Preise von 30.000 € bis 3.100.000 €. Der Grund für diese große Preisspanne ist sicher hauptsächlich der Größe der Objekte zuzuschreiben, jedoch waren auch noch weitere Abhängigkeiten festzustellen. Weit unter den Sachwerten wurden Objekte gehandelt, wenn eine Fabrik bzw. Werkstatt den Produktionsbetrieb eingestellt hatte oder in Konkurs gegangen war. Dies wird sicherlich darin begründet sein, dass jede Fabrikanlage für einen besonderen Produktionsprozess eingerichtet ist und nicht ohne weiteres von anderen Betrieben übernommen werden kann.

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

## 6.6.3 Preisentwicklung

### Industrie- und Produktionsimmobilien

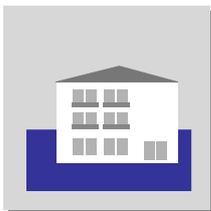
Mit der zunehmenden Professionalität der Branchenteilnehmer steigen auch die Ansprüche, die an eine Gewerbeimmobilie gestellt werden. Dieses führt zu unterschiedlichen Preisentwicklungen auf diesem Teilmarkt. So sind Gewerbeimmobilien in gängiger Größe und Ausstattung nach wie vor am Markt gut zu platzieren.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

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

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

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

### 7.1 Wohnungseigentum



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

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

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

### 7.1.1 Umsätze

Die Gesamtanzahl der Verkäufe ist um 26 % gestiegen. Dem entsprechend erhöht sich auch der Geldumsatz auf 20 Mio €. Die Umsatzsteigerung betrifft ausschließlich den Gebrauchtmarkt in Bad Oeynhausen. Neugebaute Eigentumswohnungen liegen mit 21 registrierten Vertragsabschlüssen weiterhin auf niedrigem Niveau. Wohnungseigentum als Gebrauchtimmoblie nimmt mit 210 Kauffällen den größten Teil bei den Erwerbsvorgängen ein. Nur 13 Kaufverträge beinhalteten die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum.

In der folgenden Tabelle sind Erwerbsvorgänge aufgeführt, die mit der Eigentumsart Wohnungseigentum registriert worden sind. Um eine bessere Übersicht des Marktgeschehens zu erhalten, ist eine weitere 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. 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 Objekte mit mehr als zwei Wohneinheiten.

### Übersicht Kauffälle Wohnungseigentum Städte und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Anzahl der Kauffälle			insgesamt	Geldumsatz Mio €
	Neubau, Erst- verkauf	Weiterverkauf	Umwandlung		
Bad Oeynhausen	5	131	7	143	11,94
Espelkamp	3	13	4	20	1,09
Hille	-	-	-	-	-
Hüllhorst	-	3	-	3	0,25
Lübbecke	3	26	1	30	2,53
Petershagen	-	2	-	2	0,17
Porta Westfalica	10	18	-	28	2,86
Pr. Oldendorf	-	5	-	5	0,28
Rahden	-	11	1	12	0,82
Stemwede	-	1	-	1	0,12
<b>insgesamt</b>	<b>21</b>	<b>210</b>	<b>13</b>	<b>244</b>	<b>20,06</b>
Vorjahreswerte	32	136	12	180	15,13

Abb. 48

### Lage der Kauffälle Wohnungseigentum Gemeindegliederung

Dargestellt sind nur Kauffälle, die in Objekten mit mehr als zwei Wohneinheiten liegen (siehe Beschreibung unter 7.1.1)

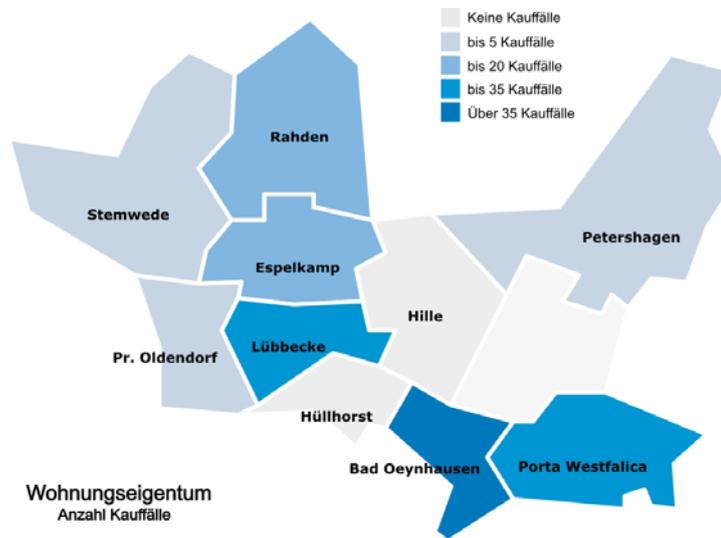


Abb. 49

### Kauffälle Wohnungseigentum 2004 - 2009

Dargestellt sind nur Kauffälle, die in Objekten mit mehr als zwei Wohneinheiten liegen (siehe Beschreibung unter 7.1.1)

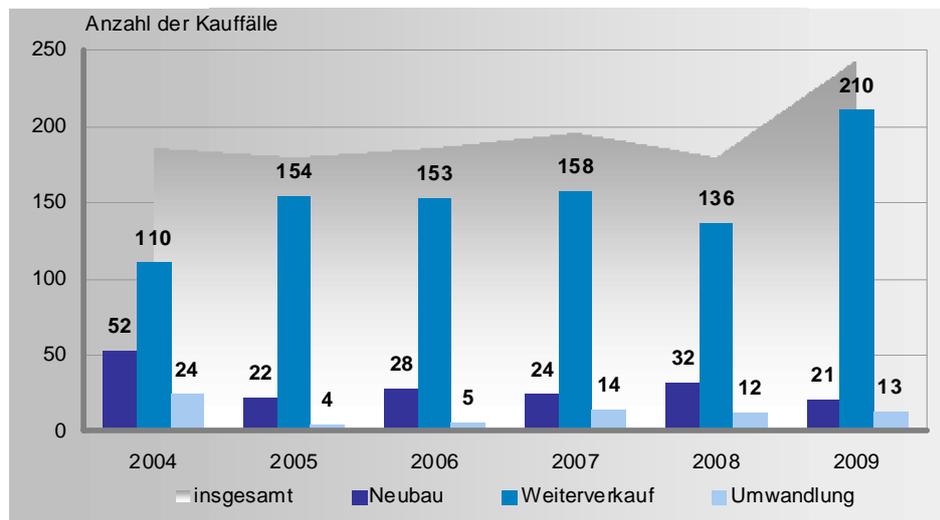


Abb. 50

### 7.1.2 Preisniveau

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum sind nur Kauffälle in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten und **einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>** in gebietstypischen Wohnlagen zugrunde gelegt worden. Weitere Merkmale, die der Auswertung 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einbezogen worden.** Wohnungseigentum in betreuten Seniorenwohnanlagen ist unberücksichtigt geblieben, da hier besondere Ausstattungen für betreutes und barrierefreies Wohnen vorhanden sind. Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung unvermietet veräußert wurde.

Die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum liegen regional auf unterschiedlichem Niveau. Im Neubaubereich gab es nur 21 Verkäufe, wovon fünf dem Teilmarkt "Betreutes Wohnen" zuzurechnen sind. Die neu erstellten Eigentumswohnungen sind in Bad Oeynhausen (5), Lübbecke (3), Porta Westfalica (10) und Espelkamp (3) veräußert worden. Gezahlt wurden Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von 1.240 € bis 2.090 €. Aufgrund der erheblich voneinander abweichenden Qualitätsmerkmale (Lage, Größe, Ausstattung) sind diese Preise jedoch nicht als typisch einzustufen. Zu beachten ist auch, dass für Eigentumswohnungen, die in Seniorenwohnanlagen liegen, in der Regel überdurchschnittliche Preise gezahlt wurden.

Der größte Bestand an Wohnungseigentum ist in Bad Oeynhausen, Lübbecke und Porta Westfalica vorzufinden, folglich werden überwiegend in diesen Städten gebrauchte Eigentumswohnungen gehandelt. Für die unterschiedlichen Objekte ergab sich ein Preisspanne von 30.000 € bis 165.000 € (Wohnungsgröße von 50 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>). Eine zwanzig Jahre alte Eigentumswohnung bei einer mittleren Wohnungsgröße von 80 m<sup>2</sup> kostete im Durchschnitt 75.000 €.

### 7.1.3 Durchschnittspreise

#### Preise €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

In der folgenden Tabelle sind die aktuellen durchschnittlichen Preise pro m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>  
 gebietstypische Wohnlagen (mittel bis gut)  
 Objekte ab 3 Wohneinheiten (siehe 7.1.1)  
 einschließlich Stellplätze bzw. Garagen (siehe 7.1.2)**

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.

#### Durchschnittspreise €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

€/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Erst- verkäufe	Weiterverkäufe		
		Baujahre		
	2006 - 2009	1990-2005	1970-1989	1950-1969
Bad Oeynhausen	1.900	1.150	850	800
Espelkamp	-	-	650	-
Lübbecke	1.750	1.100	800	800
Porta Westfalica	-	1.000	850	-
Hille, Hüllhorst, Petershagen, Pr. Oldendorf, Rahden, Stemwede	-	1.000	800	-
<b>Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)</b>	<b>1.800</b>	<b>1.050</b>	<b>800</b>	<b>800</b>

Abb. 51

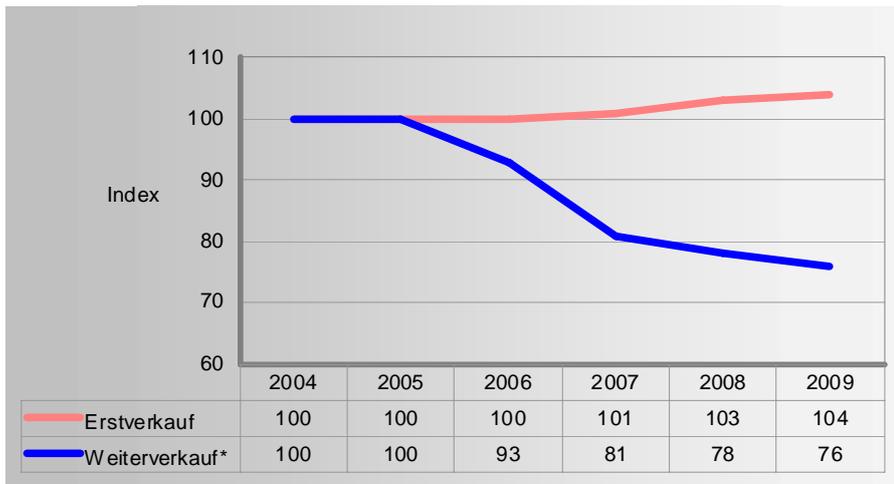
#### Beispiel einer Wertermittlung

Standort .....	Bad Oeynhausen
Ausstattung.....	mittel bis gut
Baujahr .....	1975
Wohnfläche.....	92 m <sup>2</sup>
Wertermittlung .....	92 m <sup>2</sup> x 850 €/m <sup>2</sup> = 78.200 €
überschlägiger Marktwert .....	rd. 80.000 €

### 7.1.4 Preisentwicklung

Bei neu erstellten Wohnungen wurden leichte Preissteigerungen festgestellt, vornehmlich bei Objekten mit gehobener Ausstattung in zentraler Lage. Der Umsatz von gebrauchten Eigentumswohnungen, die überwiegend in Bad Oeynhausen gehandelt werden, hat sich fast verdoppelt. Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 3 % gefallen. Bei älteren Eigentumswohnungen ohne energetische Sanierung zeichnete sich der Preisrückgang besonders deutlich ab. Damit hat sich die in 2006 schon beginnende rückläufige Tendenz weiter fortgesetzt.

### Indexreihe für Wohnungseigentum



\*Eigentumswohnung (zwanzig Jahre alt), gute bis mittlere Ausstattung  
 Wohnungsgröße im Durchschnitt 80 m<sup>2</sup>  
 mittlere bis gute Lage in den Städten Bad Oeynhausen, Lübbecke und Porta Westfalica

Abb. 52

### 7.2 Teileigentum

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen können keine Angaben gemacht werden. Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss nur 3 Vertragsvorgänge übermittelt worden.

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

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

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können die analogen Bodenrichtwertkarten sowie der Datensatz erworben werden, letzterer auch bei der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

## 8.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte

Grundlage der Bodenrichtwertermittlung ist die gesetzliche Kaufpreissammlung. Der Gutachterausschuss erhält eine Ausfertigung von jedem Kaufvertrag über Grundstücke. Kaufpreise für Grundstücke sind von zahlreichen Einflüssen abhängig. 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 gleichgesetzt werden. Der Bodenrichtwert kann vielmehr nur als Grundlage für die Herleitung des Grundstückswertes herangezogen werden.

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

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland

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

	<b>gute Lage</b> €/m <sup>2</sup>	<b>mittlere Lage</b> €/m <sup>2</sup>	<b>mäßige Lage</b> €/m <sup>2</sup>
Bad Oeynhausen	135	100	60
Espelkamp	80	70	46
Hille	75	60	40
Hüllhorst	80	70	42
Lübbecke	115	85	30
Petershagen	75	44	20
Porta Westfalica	90	65	50
Preußisch Oldendorf	80	55	21
Rahden	80	60	34
Stemwede	50	34	17

Abb. 53

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

	<b>gute Lage</b> €/m <sup>2</sup>	<b>mittlere Lage</b> €/m <sup>2</sup>	<b>mäßige Lage</b> €/m <sup>2</sup>
Bad Oeynhausen	32	19	-
Espelkamp	20	-	-
Hille	18	15	-
Hüllhorst	25	-	-
Lübbecke	23	15	-
Petershagen	20	-	-
Porta Westfalica	28	10	-
Preußisch Oldendorf	23	18	-
Rahden	-	12	-
Stemwede	-	10	-

Abb. 54

### 8.4 Präsentation im Internet

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse sowie eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW an zentraler Stelle in BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Unter der Adresse [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) können Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte **kostenlos** eingesehen werden.

Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben.

Die Allgemeine Preisauskunft im BORISplus.NRW erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen. Analog zu den Bodenrichtwerten ist die Grundinformation **kostenfrei**. Gegen Gebühr werden eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt und zugeordnet werden, bereitgestellt und auf Wunsch in Form eines Pdf-Dokumentes ausgedruckt.

Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz Bo-Ri.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

### Internetseite zur Auswahl von Bodenrichtwerten

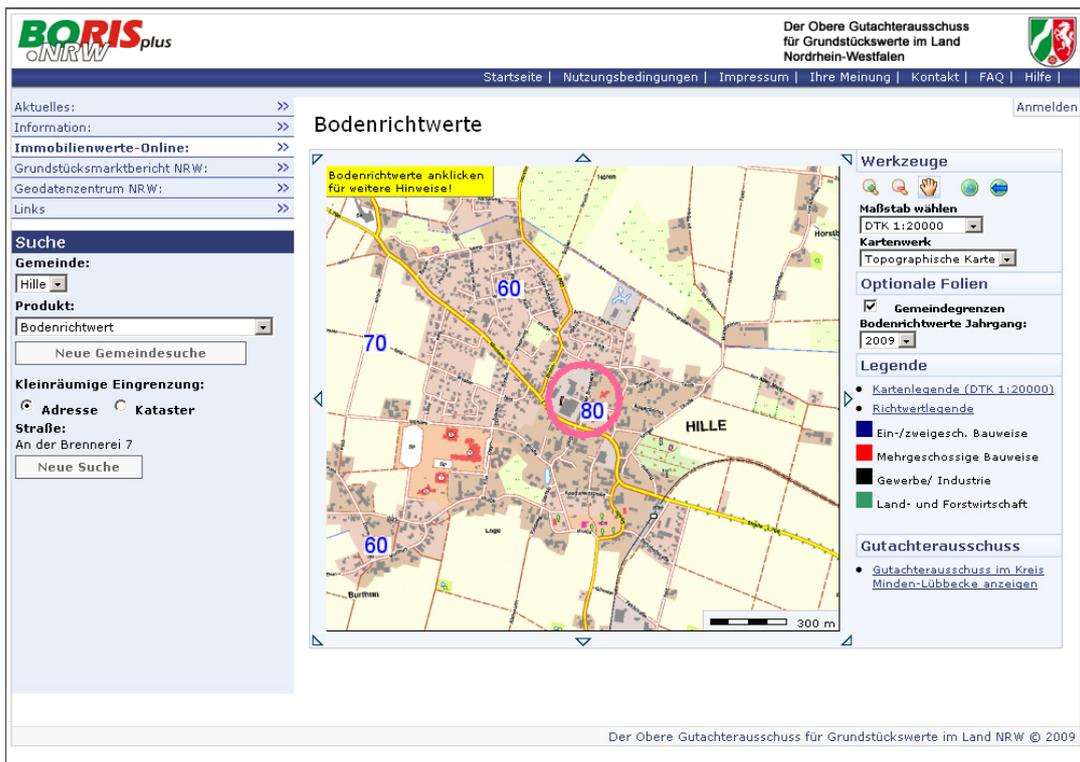


Abb. 55

## 9. Erforderliche Daten

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

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

### 9.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

- Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2009
- Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten gemäß § 18 WertV
- Erschließungsbeitragsfreier Bodenwertansatz, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß § 16 Abs. 4 WertV unter Berücksichtigung einer nach dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ermittelten Gesamtnutzungsdauer; nicht unter 25 Jahre
- Bei Eigentumswohnungen wurden nur Weiterverkäufe berücksichtigt.  
Wohnungsgröße 50 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup>
- Bei Gewerbeimmobilien werden nur Objekte herangezogen, die direkt im Gewerbegebiet liegen und neben dem Hallenbereich auch einen Büro- und Sozialtrakt aufweisen. Die Gesamtnutzfläche ist beschränkt auf 700 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>; die Grundstücksgröße liegt den Objekten entsprechend bei 4.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup>. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in der Regel 60 Jahre.

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

Angaben nur in der kostenpflichtigen Version

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Kauffälle der Jahre	Kennzahlen Mittelwerte und Standardabweichung			
				Wohn-/ Nutzfläche	Kaufpreis	Miete	Restnutzungsdauer
				m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Jahre
Selbstgen. Wohnungseigentum	1,31	174	2008	78	905	4,99	56
			2009	14,1	233,8	0,1	10,1
Zweifamilienhäuser	0,73	33	2007-2009	175	817	4,18	42
				39,1	171,8	0,6	11,7
Drei- und Mehrfamilienhäuser (bis 15 Wohneinheiten)	1,01	18	2008	416	642	4,39	47
			2009	197,9	133,9	0,6	15,4
Gewerbe- und Industrieobjekte	1,65	4	2007-2009	810	354	2,78	41
				256,6	26,0	0,2	9,8

Abb. 56

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

Die angegebene Bandbreite ergibt sich aufgrund der Ungleichheit der ausgewerteten Objekte. Die Einordnung innerhalb der angegebenen Spanne ist deshalb unter Berücksichtigung der nachfolgenden Anmerkungen (Zu- oder Abschläge) vorzunehmen.

Angaben nur in der kostenpflichtigen Version

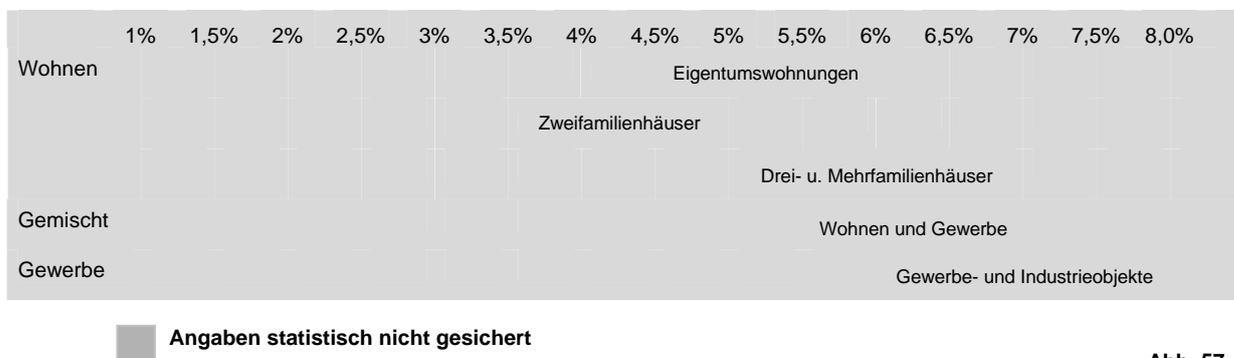


Abb. 57

## Zu- oder Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes

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

Abb. 58

## 9.2 Marktanpassungsfaktoren

Ein- und Zweifamilienhäuser werden normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt; der Erwerb dient in der Regel der Eigennutzung. Folglich wird auch der Verkehrswert für derartige Objekte 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 überwiegend erforderlich.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors wird in der Weise bestimmt, dass die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt werden. Die so aus der Kaufpreissammlung ermittelten Daten sind in den folgenden Diagrammen wiedergegeben. Dargestellt sind die durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren für ortsübliche massive Wohngebäude (individueller Wohnungsbau). Die Ausstattung und der bauliche Zustand entsprechen dem Alter der Gebäude. Die für die Auswertung zu Grunde gelegten Kauffälle hatten eine Grundstücksgröße von 450 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>. Der Stichprobenumfang betrifft 226 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2009. Die Berechnungen der Sachwerte sind nach NHK 2000 erfolgt. Hierbei sind die folgenden Faktoren zu Grunde gelegt worden:

- Bruttogrundfläche nach DIN 277
- Baukostenindex Land NRW (2000 = 100)
- Regionalfaktor im Kreis Minden-Lübbecke = 0,9\*
- Alterswertminderung nach Ross
- Gesamtnutzungsdauer i.d.R. 80 Jahre
- Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen nach Zeitwert
- Baunebenkosten
- Bodenwert

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

### Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Stadt- und Ortslagen

Baujahr 2000 bis 2008 (keine Neubauten)

Angaben nur in der kostenpflichtigen Version

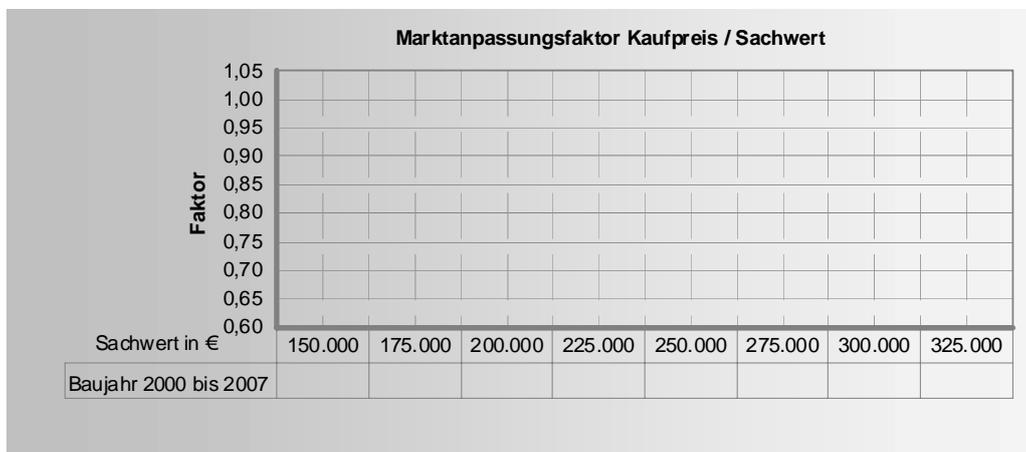


Abb. 59

**Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
Stadt- und Ortslagen**

Baujahr 1975 bis 1999

**Angaben nur in der kostenpflichtigen Version**

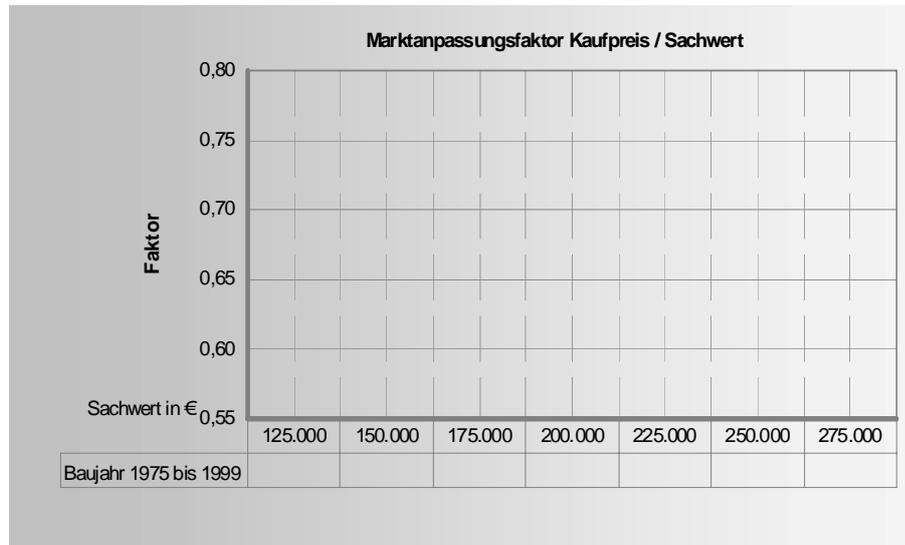


Abb. 60

**Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
Stadt- und Ortslagen**

Baujahr 1950 bis 1974

**Angaben nur in der kostenpflichtigen Version**

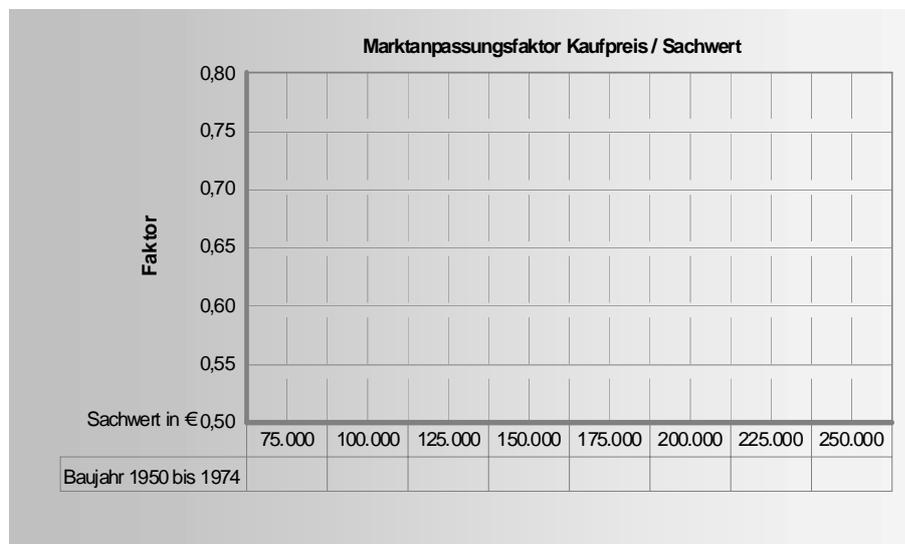


Abb. 61

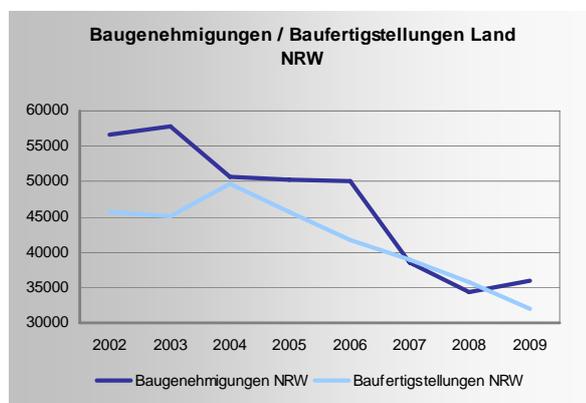
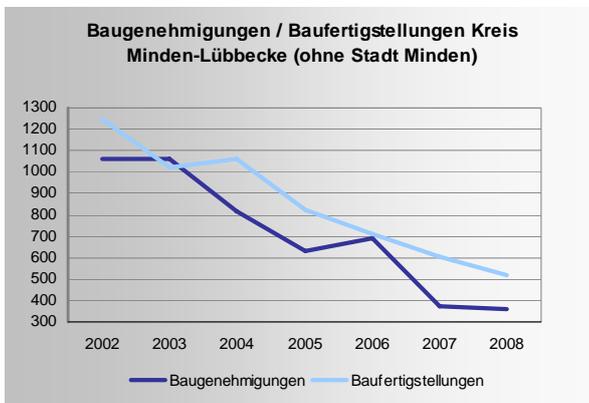
## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

### 10.1 Entwicklung der Bautätigkeit

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

#### Wohnungsbau 2001 bis 2008/2009



Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen  
**Abb. 62/63**

## 11. Mieten

### 11.1 Mietpreisübersicht für Wohnungen

Die abgebildete Mietpreisübersicht ist abgeleitet

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

und bezieht sich auf frei finanzierte Wohnungen ohne öffentliche Förderung.

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

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

Abb. 64

### Hinweise zur Mietpreisübersicht

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

## 11.2 Mietpreise für gewerbliche Objekte

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

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

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

Datenquelle: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

Abb. 65

### Hinweise der Industrie- und Handelskammer zur Mietwertübersicht

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

## 12. Sonstige Angaben

### 12.1 Strukturdaten

#### Flächennutzung im Kreis Minden-Lübbecke

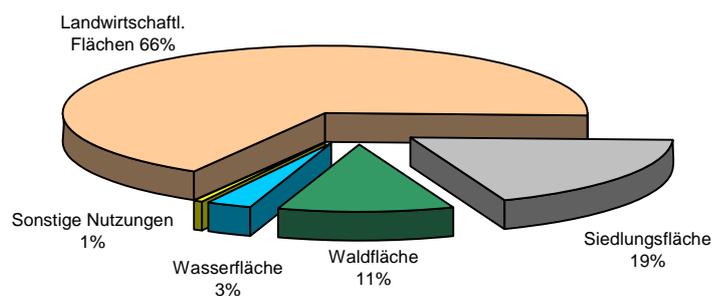


Abb. 66

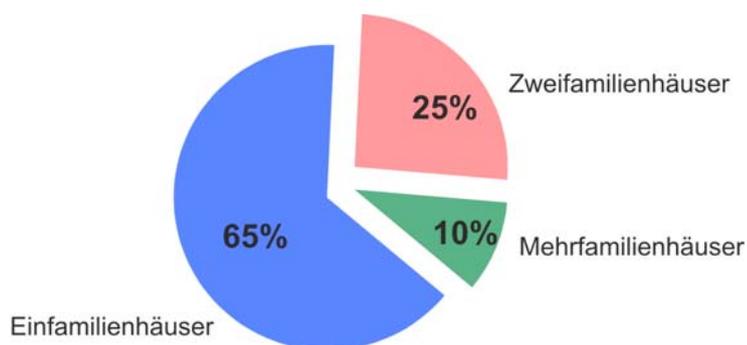
#### Einwohnerverteilung nach Gemeinden

	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
Bad Oeynhausen	49628	49493	49221	49194	49116	48867
Espelkamp	26568	26350	26126	25860	25.593	25407
Hille	16584	16530	16554	16443	16451	16359
Hüllhorst	13719	13654	13655	13629	13562	13524
Lübbecke	23618	26263	26261	26188	26044	25996
Petershagen	27091	26990	26882	26657	26450	26194
Porta Westfalica	36338	36189	36175	36000	35660	35449
Pr. Oldendorf	13484	13476	13393	13288	13203	13084
Rahden	16055	16016	16079	16019	16019	15888
Stemwede	14558	14549	14501	14436	14275	14088

Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen  
Abb. 67

#### Gebäudebestand

im Kreis Minden-Lübbecke



Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Abb. 68

### Gebäudebestand Anzahl der Wohnungen

Stand 31.12.2007	Insgesamt		Wohngebäude mit 1 Wohnung		Wohngebäude mit 2 Wohnungen		Wohngebäude mit 3 und mehr Woh- nungen	
	Gebäude	Wohnun- gen	Gebäude	Wohnun- gen	Gebäude	Wohnun- gen	Gebäude	Wohnun- gen
Bad Oeynhausen	12 206	22 714	6 943	6 943	3 589	7 178	1 674	8 593
Espelkamp	5 315	9 529	3 582	3 582	1 237	2 474	496	3 473
Hille	4 414	6 019	3 107	3 107	1 162	2 324	145	588
Hüllhorst	3 286	4 695	2 189	2 189	955	1 910	142	596
Lübbecke	6 471	10 608	4 381	4 381	1 506	3 012	584	3 215
Minden	19 339	38 372	11 648	11 648	4 608	9 216	3 083	17 508
Petershagen	7 325	9 821	5 483	5 483	1 573	3 146	269	1 192
Porta Westfalica	9 428	14 846	5 736	5 736	3 053	6 106	639	3 004
Pr. Oldendorf	3 094	4 508	2 162	2 162	771	1 542	161	804
Rahden	3 760	5 270	2 867	2 867	686	1 372	207	1 031
Stemwede	3 454	4 615	2 608	2 608	709	1 418	137	589
Minden-Lübbecke	78 092	130 997	50 706	50 706	19 849	39 698	7 537	40 593

Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Abb. 69

## 12.2 Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen

### Durchschnittliche Bodengüte von Ackerflächen

Gemarkungsdarstellung

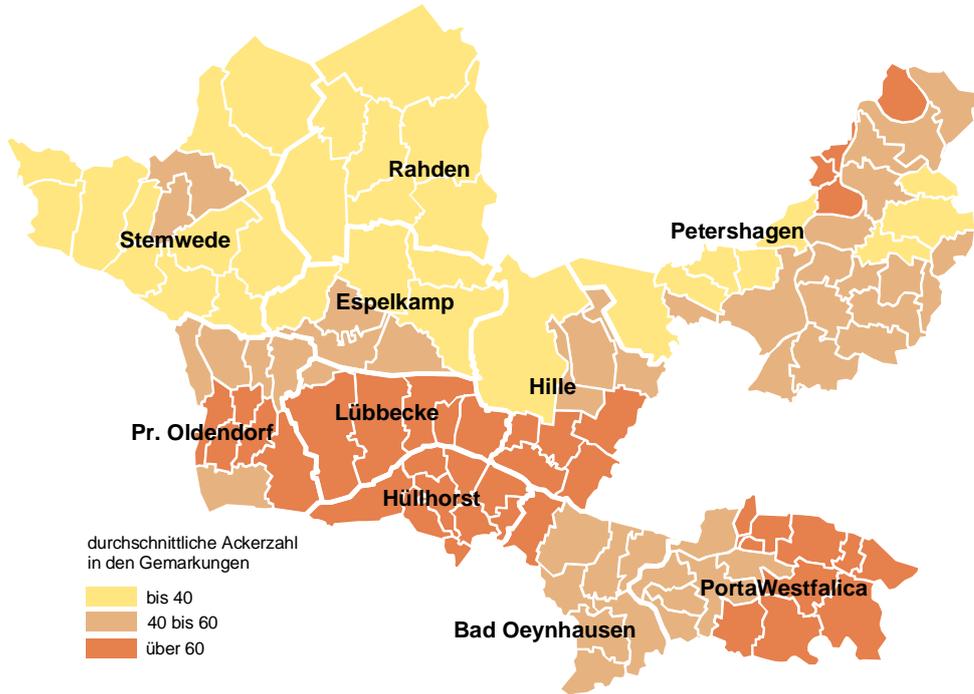


Abb. 70

### Durchschnittliche Bodengüte von Grünlandflächen

Gemarkungsdarstellung

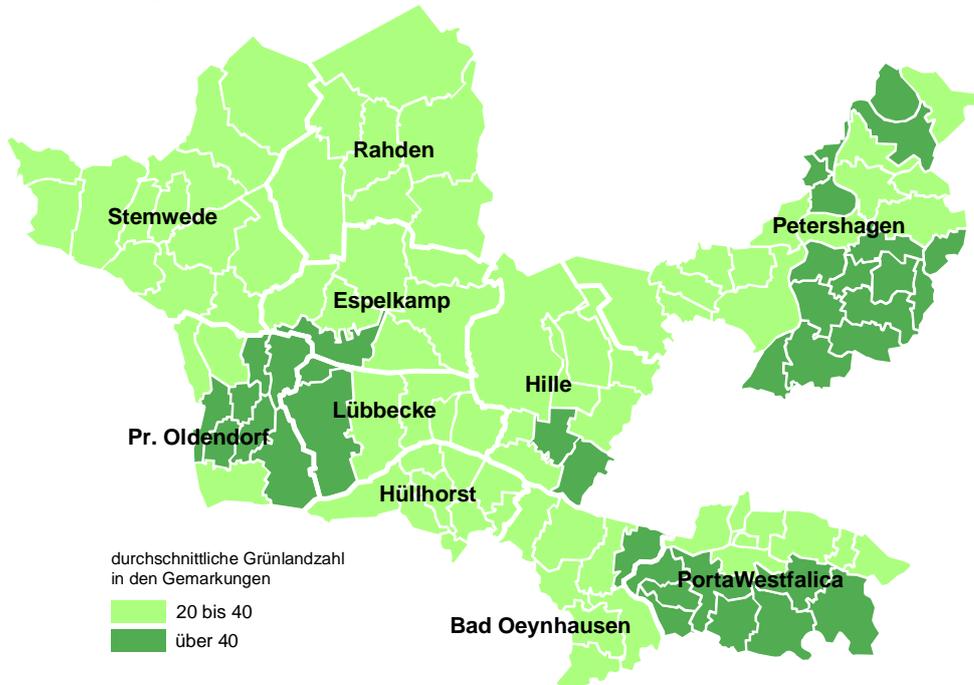


Abb. 71

## 12.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

### **Vorsitzender**

Ltd. Kreisvermessungsdirektor Dipl.-Ing. Michael Beinert

### **Stellvertretender Vorsitzender**

Kreisobervermessungsrat Dipl.-Ing. Ulrich Neitmann

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Krensing

### **Ehrenamtliche Gutachter**

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

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

Dipl.-Ing. Thomas Kemenah, Landwirtschaftlicher Sachverständiger

Dipl.-Ing. Karl Lindstedt, Architekt

Dipl.-Ing. Rolf Möhle, Architekt

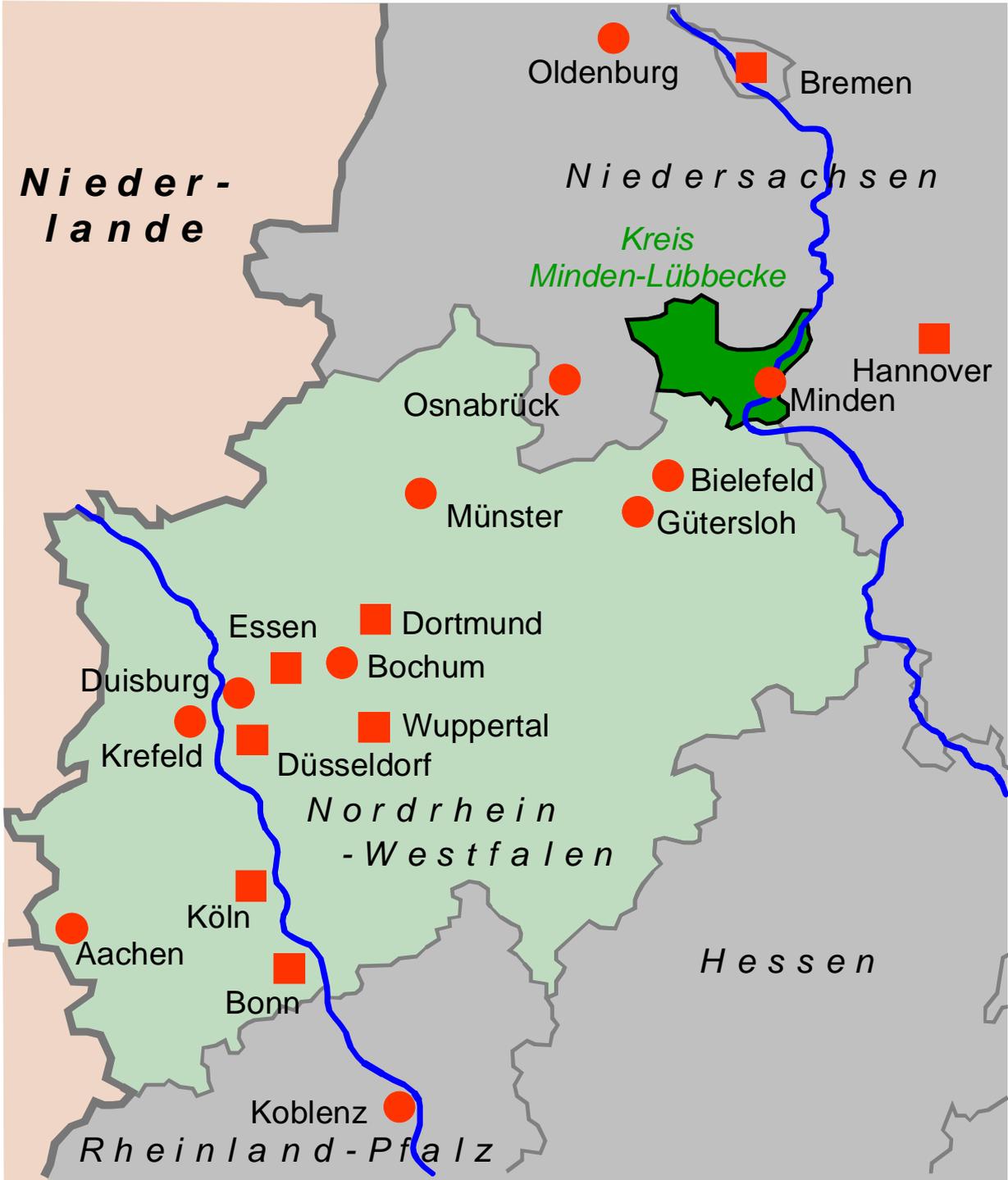
Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH

Dipl.-Ing. Norbert Skora, Architekt

## **Anlagen**

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

Übersichtskarte Nordrhein-Westfalen



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



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

