



Grundstücksmarktbericht **2012**

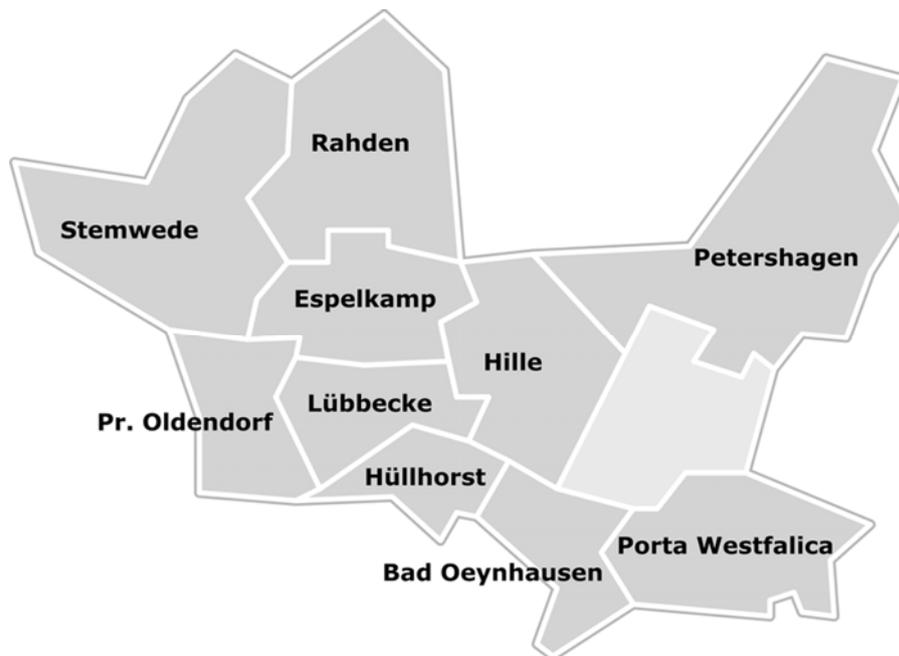
für den Kreis Minden-Lübbecke

(ohne Stadt Minden)

Grundstücksmarktbericht 2012

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



www.ga-minden-luebbecke.de

Gebühr 52 € (VermWertGebO 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

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	6
1.1 Grundstücksmarkt in Kürze	6
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3. Gutachterausschuss	10
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	11
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011	12
4.1 Anzahl der Kauffälle	12
4.2 Flächenumsatz / Geldumsatz	14
5. Unbebaute Grundstücke	16
5.1 Individueller Wohnungsbau	16
5.1.1 Umsätze	17
5.1.2 Preisniveau	18
5.1.3 Preisentwicklung	20
5.1.4 Erbbaurechte	22
5.2 Geschosswohnungsbau	22
5.3 Gewerbliche Bauflächen	23
5.3.1 Umsätze	23
5.3.2 Preisniveau	25
5.3.3 Preisentwicklung	25
5.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	27
5.4.1 Umsätze	27
5.4.2 Preisniveau	29
5.4.3 Preisentwicklung	31
5.5 Forstwirtschaftliche Nutzflächen	34
5.5.1 Umsätze	34
5.5.2 Preisniveau	36
5.5.3 Preisentwicklung	36
5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland	38
6. Bebaute Grundstücke	39
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	41
6.1.1 Umsätze	41
6.1.2 Preisniveau	41
6.1.3 Durchschnittspreise	43
6.1.4 Preisentwicklung	45
6.2 Doppelhäuser	46
6.2.1 Umsätze	46
6.2.2 Preisniveau	47
6.2.3 Preisentwicklung	47
6.3 Reihenhäuser	48
6.3.1 Umsätze	48
6.3.2 Preisniveau	48
6.3.3 Preisentwicklung	49
6.4 Mehrfamilienhäuser	50
6.4.1 Umsätze	50

6.4.2 Preisniveau.....	50
6.4.3 Preisentwicklung	50
6.5 Resthofstellen	52
6.5.1 Umsätze	52
6.5.2 Preisniveau.....	52
6.5.3 Preisentwicklung	53
6.6 Gewerblich genutzte Objekte	54
6.6.1 Umsätze	54
6.6.2 Preisniveau.....	55
6.6.3 Preisentwicklung	55
7. Wohnungs- und Teileigentum.....	56
7.1 Wohnungseigentum.....	56
7.1.1 Umsätze	57
7.1.2 Preisniveau.....	59
7.1.3 Durchschnittspreise.....	60
7.1.4 Preisentwicklung	61
7.2 Teileigentum	61
8. Bodenrichtwerte.....	62
8.1 Gesetzlicher Auftrag	62
8.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte	63
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland.....	64
8.4 Präsentation im Internet.....	65
9. Erforderliche Daten	66
9.1 Liegenschaftszinssätze.....	66
9.2 Marktanpassungsfaktoren	69
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	72
10.1 Entwicklung der Bautätigkeit	72
11. Mieten	73
11.1 Mietpreisübersicht für Wohnungen.....	73
11.2 Mietpreise für gewerbliche Objekte	75
12. Sonstige Angaben.....	76
12.1 Strukturdaten	76
12.2 Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen	78
12.3 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	79

Anlagenverzeichnis

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

Symbole Preisentwicklung



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- Steigende Umsätze
- Stagnierender Markt bei Wohnbaugrundstücken
- Nachfrage gewerblicher Bauflächen wieder im Aufwärtstrend
- Ältere Ein- und Zweifamilienhäuser im Preis gefallen
- Vermehrter Handel von neuen Eigentumswohnungen
- Lebhafter Handel mit landwirtschaftlichen Grundstücken
- Preise von forstwirtschaftlichen Flächen weiter steigend
- Weiterhin niedriger Umsatz von Rohbauland

1.1 Grundstücksmarkt in Kürze

Umsätze

Für die Auswertungen standen 2452 Kauffälle zur Verfügung. Insgesamt wurden Immobilien im Wert von 238 Millionen Euro umgesetzt, der Flächenumsatz betrug rd. 9,6 km². Damit liegen die Anzahl der Verträge und die Umsätze deutlich über den Vorjahreswerten. Die Zunahme verteilt sich proportional auf alle Teilmärkte.



Wohnbaugrundstücke

Es wurden 265 entgeltliche Erwerbsvorgänge registriert. Die Anzahl der Verkäufe ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, liegt aber weiterhin auf niedrigem Niveau. Überwiegend wurden Baulücken in den Ortschaften bzw. älteren Baugebieten gehandelt. Die Preisspanne reichte von 24 €/m² in Petershagen bis 195 €/m² in Bad Oeynhausen. Bei der Hälfte der Verkäufe lag der Quadratmeterpreis zwischen 65 €/m² und 95 €/m². Ein Wohnbaugrundstück mit einer mittleren Größe von 700 m² kostete im Durchschnitt 51.000 €. Trotz der geringen Nachfrage haben sich die Preise gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Die Preisentwicklung ist deshalb weiterhin als stagnierend einzustufen (0%).



Gewerbliche Bauflächen

Dieser Teilmarkt wird überwiegend von den Städten und Gemeinden bestimmt. Die Erschließung von Gewerbeflächen sowie die spätere Vermarktung der Grundstücke werden in der Regel von den Kommunen vorgenommen. Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind deshalb seit Jahren stabil. Die Preisspanne reichte im Jahr 2011 von 3,50 €/m² bis 28 €/m². Die Anzahl der Vertragsabschlüsse (45) ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und zeigt bei unveränderten Preisen (0%) wieder einen Aufwärtstrend.



Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Nachfrage an freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist gestiegen. Es wurden 783 Erwerbsvorgänge verzeichnet. Je nach Baujahr und Ausstattung sind Preise von 31.000 € bis 600.000 € gezahlt worden. Bei der Mehrzahl der Kauffälle lag der Preis zwischen 60.000 € und 150.000 €. Den Hauptanteil in dieser Preisgruppe bilden weiterhin Objekte der Baujahre 1950 bis 1974, die im Durchschnitt 105.000 € kosteten. 48 Erwerbsvorgänge entfielen auf neuwertige Objekte bis zu einem Alter von 10 Jahren. In dieser Baujahresklasse kostete das Einfamilienhaus im Durchschnitt 175.000 €. Insgesamt ergibt sich eine Preisentwicklung von -1,5%, in den Altersklassen jedoch sind unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Für Objekte der Baujahresklasse 1975 bis 1999 wurden gegenüber dem Vorjahr höhere Preise gezahlt, dagegen ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern älterer Baujahre nochmals ein merklicher Preisnachlass festzustellen.



Eigentumswohnungen

Die Gesamtanzahl der Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr nochmals gestiegen (14%). Eigentumswohnungen werden überwiegend in den Gemeinden Bad Oeynhausen, Lübbecke und Porta Westfalica gehandelt. Auf dem Teilmarkt der neu gebauten Eigentumswohnungen haben sich mit 68 Verkäufen die Umsatzzahlen verdreifacht. Die Preise lagen überwiegend auf dem Vorjahresniveau. Eine neue Eigentumswohnung kostete im Durchschnitt 1.800 €/m². Gebrauchte Eigentumswohnungen wurden größtenteils zu höheren Preisen gehandelt als im Vorjahr. Die Preissteigerung betrifft überwiegend Objekte der Baujahre 1990 - 2007. Eine 20 Jahre alte Eigentumswohnung mit einer mittleren Wohnungsgröße von 80 m² kostete im Durchschnitt 85.000 €. Insgesamt betrachtet liegt die Preisentwicklung mit +3% im Trend der letzten Jahre.



Landwirtschaftliche Flächen

Die Anzahl der Verkäufe von reinem Agrarland ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 40% gestiegen und erreicht damit den höchsten Wert seit über 25 Jahren. Die staatliche Förderung von alternativer Energieerzeugung aus nachwachsenden Rohstoffen hat besonders im Nordkreis zu einer erhöhten Nachfrage von Acker- und Grünland geführt. Hauptsächlich in den Gemeinden Stemwede, Rahden und Hille ergab sich hierdurch ein erhöhter Preisdruck mit Preissteigerungen bis zu 20%. Nicht selten wurde hier für einen Hektar Ackerland bis zu 30.000 € be-

zahlt. Im Durchschnitt liegt die Preissteigerung für Ackerland bei 7% und für Grünland bei 6%. Die Preisentwicklung liegt damit im Aufwärtstrend der letzten fünf Jahre.



Forstwirtschaftliche Flächen

Die Anzahl der Verkäufe liegt mit 66 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. Der durchschnittliche Preis liegt für den Bereich "Stemweder Berg" wie im Vorjahr bei 1,30 €/m². Im Wiehengebirge sowie im Wesergebirge sind gegenüber dem Vorjahr zum Teil höhere Preise gezahlt worden, so dass sich hier ein einheitliches Niveau von 1,00 €/m² ergibt. Insgesamt ist eine Preissteigerung von 5% ermittelt worden.

Rohbauland (individueller Wohnungsbau)

Nur sechs Erwerbsvorgänge waren zu verzeichnen. Gegenüber den Vorjahren ist allerdings eine leichte Belebung dieses Teilmarktes zu spüren. Es wurden kleine Flächen bis 5.000 m² überwiegend in den Ortschaften vermarktet. 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 und erworben werden. Anträge auf die Erstattung von Gutachten werden von der Geschäftsstelle angenommen. Nach Überprüfung der Antragsberechtigung gem. Baugesetzbuch werden die Gutachten 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 - 25360 / 25361 / 25362
Telefax: (0571) 807 - 35240
E-Mail: gutachterausschuss@minden-luebbecke.de
Internet: www.ga-minden-luebbecke.de

Abb. 1

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011

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 2.452 Kauffälle zugeleitet worden. Die Anzahl liegt damit deutlich über dem Durchschnitt der letzten Jahre. Die folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung nach Kauffällen in den letzten zehn Jahren.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle

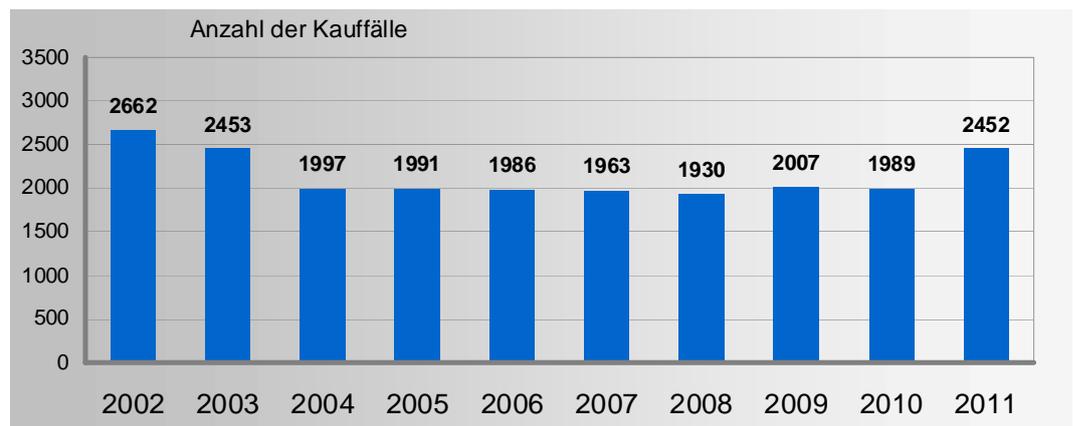


Abb. 2

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.

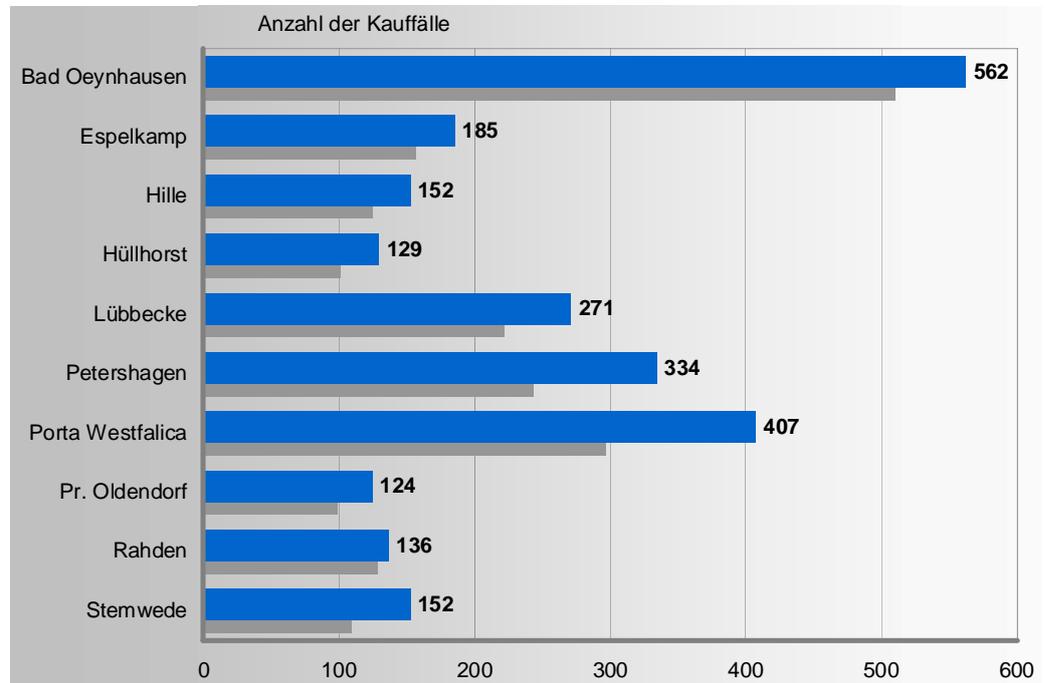
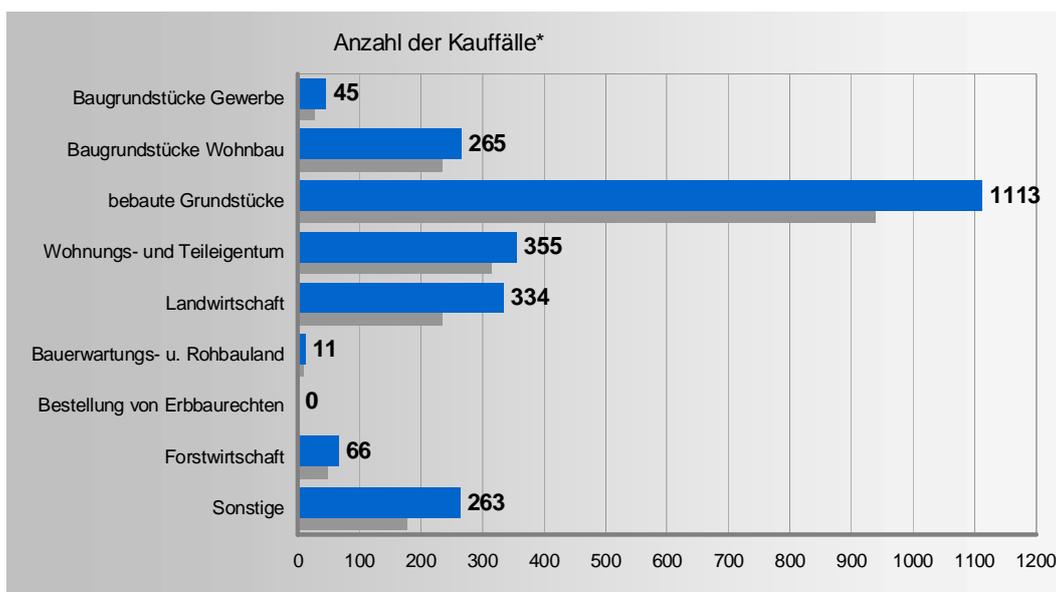


Abb. 3

Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

Dargestellt sind die Umsatzanteile der bedeutendsten Teilmärkte im Jahr 2011 anhand der Anzahl von Kauffällen. Zusätzlich in grau abgebildet sind die Werte aus dem Vorjahr.

Die Größenverhältnisse der Teilmärkte untereinander sind seit Jahren unverändert. Mit rd. 45% aller Kaufverträge besitzt der Teilmarkt "bebaute Grundstücke" den weitaus größten Anteil am Immobilienmarkt. Hier ist gegenüber dem Vorjahr nochmals eine Zunahme der Vertragsabschlüsse (+19%) zu verzeichnen. Auf dem Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke waren 334 Kauffälle zu verzeichnen. Die Anzahl stieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 40% und erreicht damit den höchsten Stand seit 25 Jahren.



*ausgewertete Kauffälle (2189)

Abb. 4

4.2 Flächenumsatz / Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurden Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 961 ha für 238 Mio. € umgesetzt. Die auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen sind nicht erhoben worden. Der Flächen- und Geldumsatz zeigt eine steigende Tendenz und liegt über dem mittleren Niveau der letzten Jahre.

Flächen- und Geldumsatz 2002 - 2011

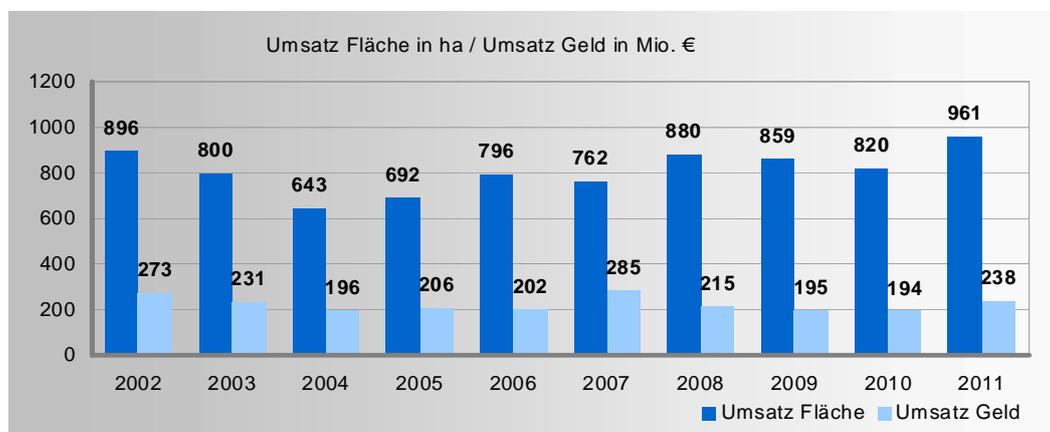


Abb. 5

Flächen- und Geldumsatz Städte und Gemeinden

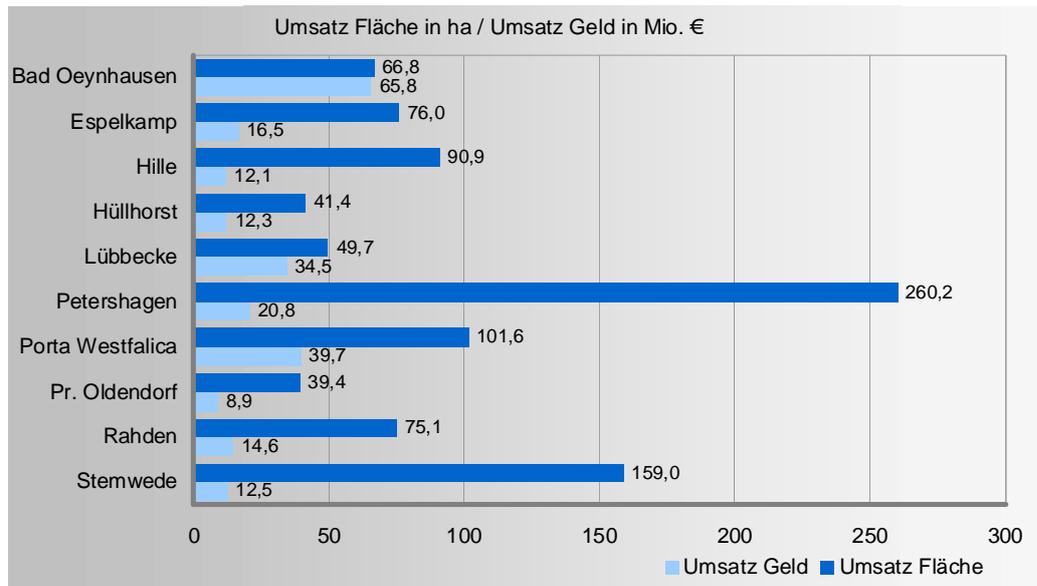


Abb. 6

Flächen- und Geldumsatz Teilmärkte

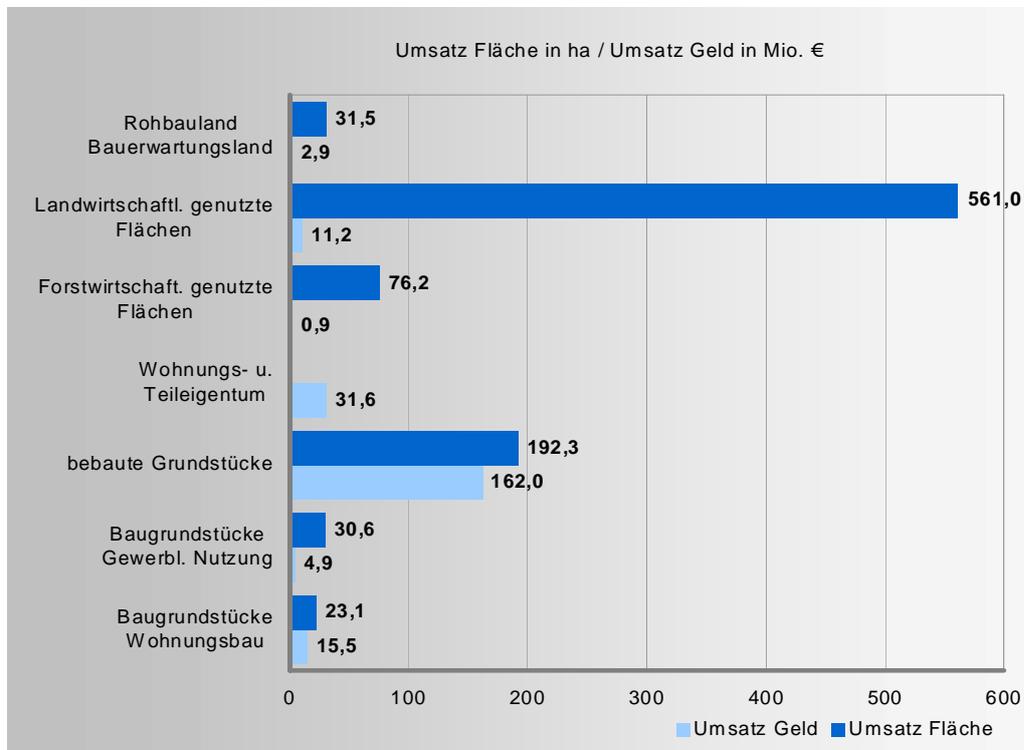


Abb. 7

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 Reihenhaus- bzw. Doppelhausbebauung werden hierunter aufgeführt. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

5.1.1 Umsätze

Im Jahr 2011 wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 265 entgeltliche Erwerbsvorgänge bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus registriert. Bei 16 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 waren Baulücken in den Ortschaften bzw. älteren Siedlungen. Insgesamt 40% der Kauffälle lagen in Bad Oeynhausen und Porta Westfalica. Die geringste Anzahl von Kauffällen wurde in Stemwede verzeichnet, hier konnten nur 11 Vertragsabschlüsse registriert werden.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz Gemeindegliederung

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	59	4.607.000	5,00
Espelkamp	20	1.140.000	1,61
Hille	16	804.000	1,55
Hüllhorst	18	936.000	1,32
Lübbecke	25	1.646.000	2,13
Petershagen	29	1.242.000	2,63
Porta Westfalica	47	2.315.000	4,19
Pr. Oldendorf	18	803.000	1,15
Rahden	22	1.096.000	1,73
Stemwede	11	403.000	1,06
insgesamt	265	14.992.000	22,37

Abb. 8

Anzahl der Kauffälle



Abb. 9

Geldumsatz

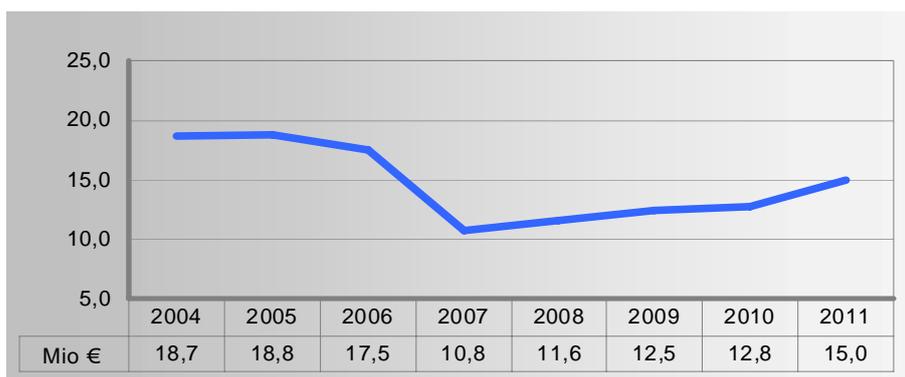


Abb. 10

Flächenumsatz

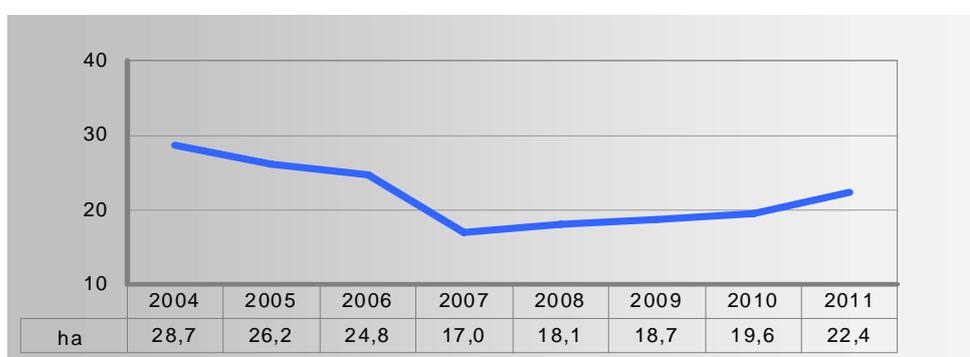


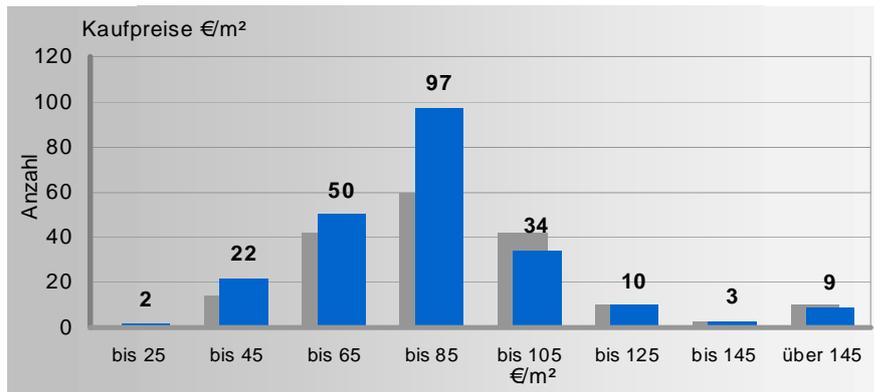
Abb. 11

5.1.2 Preisniveau

Die Bodenpreise für selbständige, bebaubare, baureife Grundstücke waren regional unterschiedlich. Die Preisspanne lag zwischen 24 €/m² in Petershagen und 195 €/m² in Bad Oeynhagen. Die Mehrzahl der Verkäufe betraf Grundstücke mit Bodenpreisen um 80 €/m². Die Auswertung bezüglich der Häufigkeitsverteilung hat ergeben, dass 50% der Verkäufe zwischen 65 €/m² und 95 €/m² lagen. Nur bei neun Vertragsabschlüssen wurden Kaufpreise über 145 €/m² 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 23.000 € bis 230.000 €. 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 51.000 €.

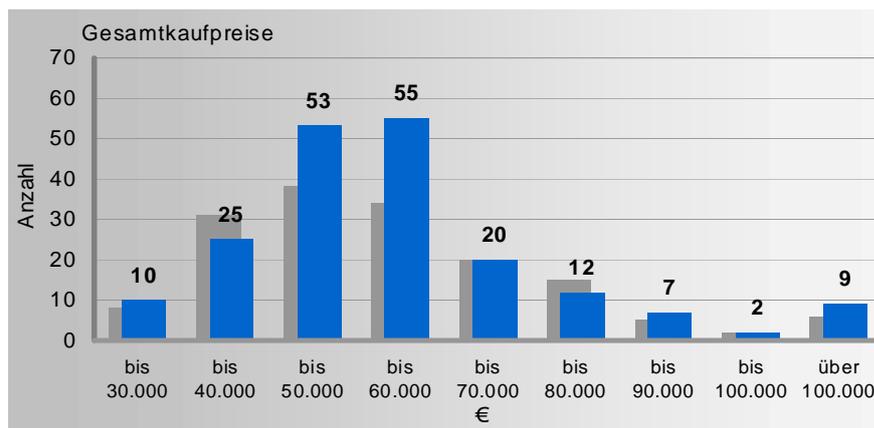
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle) Quadratmeterpreis (mit Erschließung)



grau = Werte aus dem Vorjahr

Abb. 12

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle) Gesamtkaufpreis (mit Erschließung)



grau = Werte aus dem Vorjahr

Abb. 13

Durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2011) Gesamtkaufpreis (mit Erschließung)

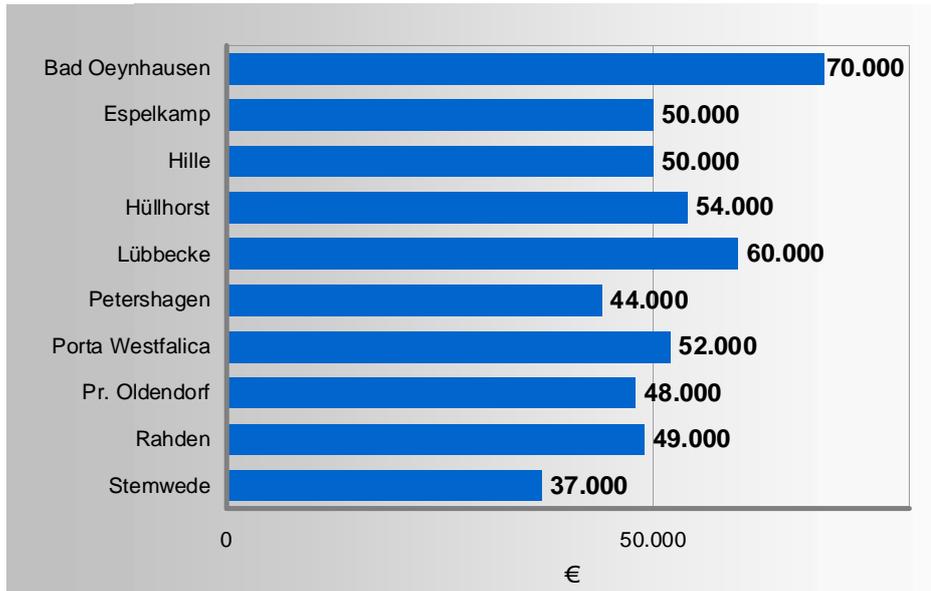


Abb. 14

Durchschnittliche Preise Zentrumsnahe Wohngebiete in den Städten und Hauptortschaften

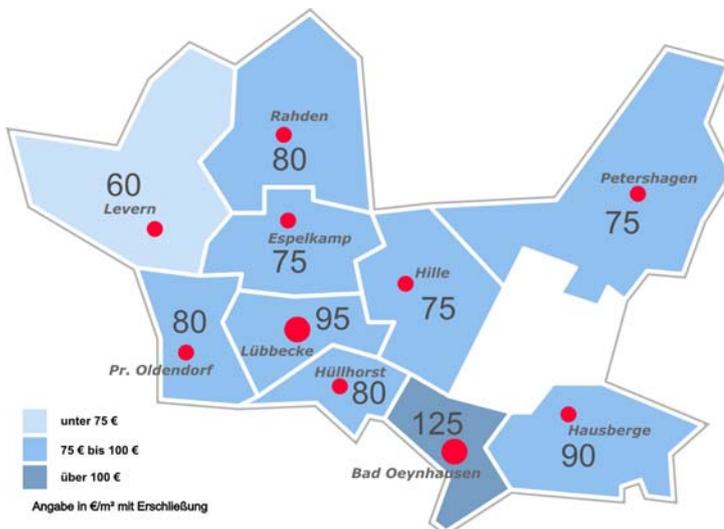


Abb. 15

5.1.3 Preisentwicklung

Grundstücksverkäufe für den individuellen Wohnungsbau erreichen sowohl von der Anzahl als auch von Preisentwicklung in etwa die Zahlen der Vorjahre. Nach dem merklichen Rückgang der Preise in den Jahren 2004 bis 2005 hat sich der Markt trotz der geringen Nachfrage offenbar wieder gefestigt. Besonders in den zentrumsnahen Gebieten der Städte waren wieder vermehrt Vertragsabschlüsse zu verzeichnen, wogegen im ländlichen Raum eher verhaltene

Marktaktivitäten zu beobachten waren. Überwiegend sind Wohnbaugrundstücke zu den Vorjahrespreisen gehandelt worden, so dass die Preisentwicklung insgesamt als stagnierend (0%) zu sehen ist.

Preisentwicklung der Grundstückspreise

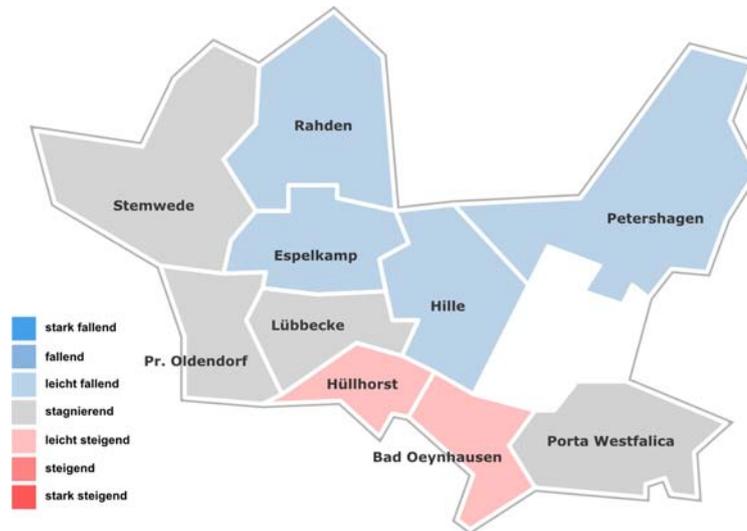


Abb. 16

Bodenpreisindex

Individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)

Mit der folgenden Indexreihe wird die zeitliche Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt abgebildet (§ 11 der ImmoWertV). Die Indexreihe dient ausschließlich als Indikator für die durchschnittliche Preisentwicklung im Kreisgebiet und ist deshalb nicht geeignet einzelne Vergleichspreise bzw. Richtwerte vom Kaufzeitpunkt oder Richtwertstichtag auf den Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Grundlage der Ermittlung sind normierte Kaufpreise, die in Relation zum Bodenrichtwert des Basisjahres gebracht worden sind.

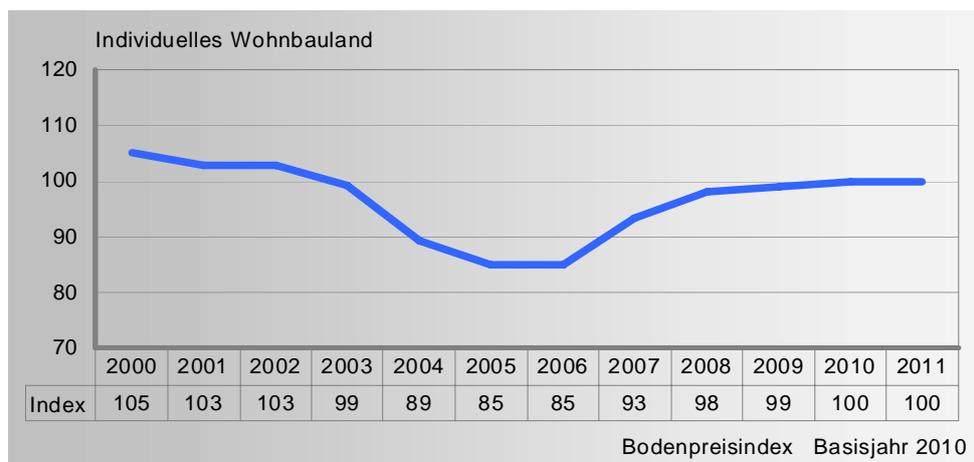


Abb. 17

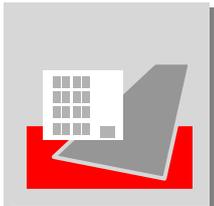
5.1.4 Erbbaurechte

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 Erbbaureit 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) ist dem Gutachterausschuss im Jahr 2011 keine Erbbaurechtsbestellung für den individuellen Wohnungsbau bekannt geworden. Der prozentuale Erbbauzins errechnet sich aus dem Verhältnis des jährlichen Erbbauzinsbetrages zum Bodenwert (voll erschlossen).

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

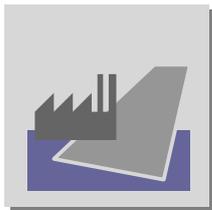
5.2 Geschosswohnungsbau



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 detail- lierte 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 2011 wurden im Kreis Minden-Lübbecke 45 Erwerbsvorgänge von gewerblich nutzbaren Bauflächen registriert, hiervon entfallen 37 Kauffälle auf selbständig bebaubare, baureife Grundstücke. Die Anzahl der Grundstücksverkäufe bleibt damit weiterhin auf niedrigem Niveau. Die verkauften Grundstücke lagen überwiegend in den ausgewiesenen Gewerbegebieten der Kommunen.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz Gemeindegliederung

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	5	453.000	1,30
Espelkamp	2	198.000	1,42
Hille	2	190.000	1,15
Hüllhorst	5	339.000	1,23
Lübbecke	7	1.341.000	6,57
Petershagen	5	549.000	3,83
Porta Westfalica	5	786.000	3,00
Pr. Oldendorf	2	123.000	0,77
Rahden	8	737.000	9,50
Stemwede	4	192.000	1,88
insgesamt	45	4.908.000	30,65

Abb. 18

Anzahl der Kauffälle

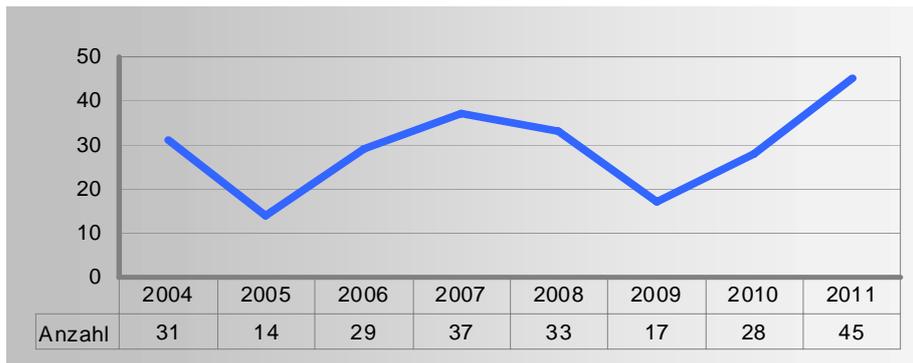


Abb. 19

Geldumsatz

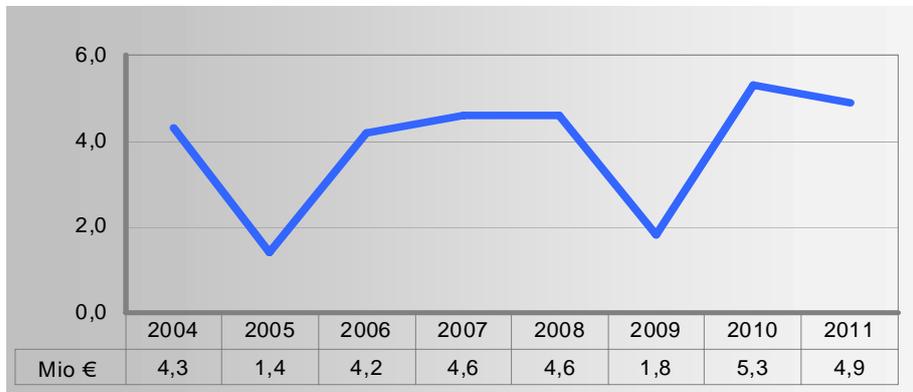


Abb. 20

Flächenumsatz

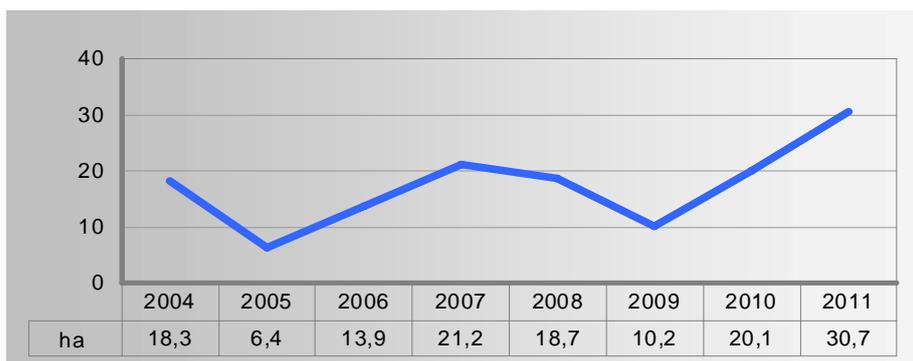
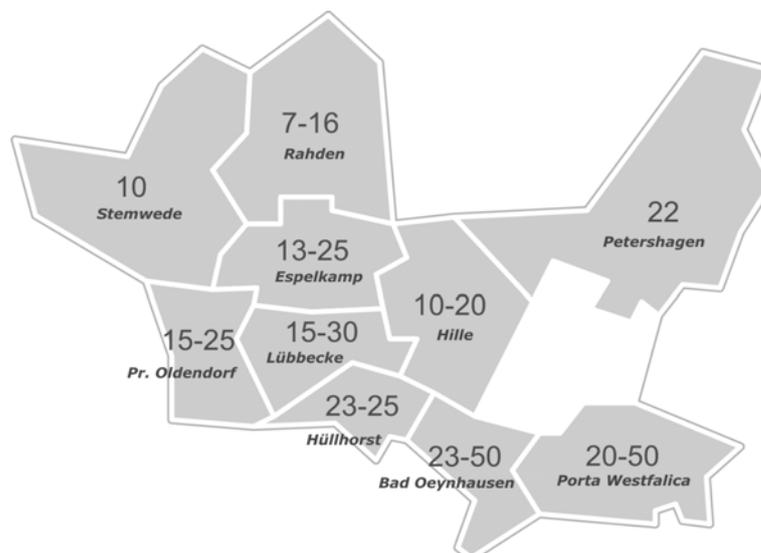


Abb. 21

5.3.2 Preisniveau

Die Auswertung der Kauffälle hat einen durchschnittlichen Preis von 18 €/m² ergeben, wobei die Einzelwerte stark streuen. Die Preisspanne lag zwischen 3,50 €/m² und 28 €/m² (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 Preisaufschläge an ansiedlungswillige Gewerbebetriebe veräußert. Diese Preispolitik hat im Zusammenhang mit dem vorhandenen Angebot private Marktaktivitäten hinsichtlich der Preisentwicklung stark eingegrenzt.

Preise in den Gewerbegebieten Gemeindegliederung



Angabe €/m² mit Erschließung

Abb. 22

5.3.3 Preisentwicklung

Durch das zuvor beschriebene Marktverhalten ist seit Jahren ein stabiles Preisgefüge mit normalen Teuerungsraten zu verzeichnen, wobei die Preise innerhalb des Kreisgebietes auf unterschiedlichem Niveau liegen. Da nicht in allen Gebieten Grundstücke verkauft worden sind, ist davon auszugehen, dass es regional eine unterschiedliche Nachfrage gegeben hat. Durch direkten Preisvergleich in den einzelnen Gewerbegebieten waren Preisveränderungen gegenüber dem Vorjahr nicht zu erkennen, die Preisentwicklung ist deshalb als stagnierend (0%) einzustufen.

Bodenpreisindex

Gewerbebauland (erschließungsbeitragsfrei)

Mit der folgenden Indexreihe wird die zeitliche Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt abgebildet (§ 11 der ImmoWertV). Die Indexreihe dient ausschließlich als Indikator für die durchschnittliche Preisentwicklung im Kreisgebiet und ist deshalb nicht geeignet einzelne Vergleichspreise bzw. Richtwerte vom Kaufzeitpunkt oder Richtwertstichtag auf den Wertermittlungstichtag umzurechnen. Grundlage der Ermittlung sind normierte Kaufpreise, die in Relation zum Bodenrichtwert des Basisjahres gebracht worden sind.

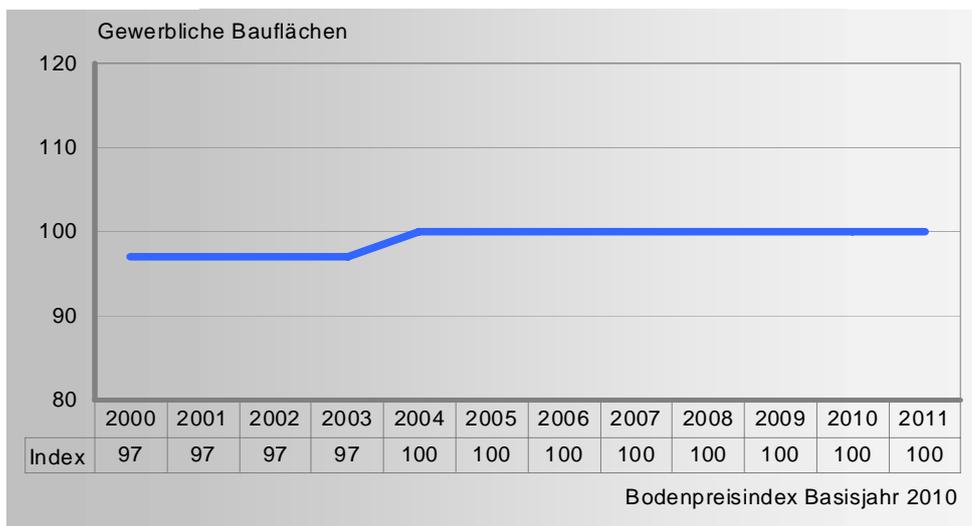


Abb. 23

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 (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises außer Betracht geblieben.

5.4.1 Umsätze

Im Jahr 2011 wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 334 entgeltliche Erwerbsvorgänge landwirtschaftlicher Flächen registriert. Im Bezug zum Vorjahr ergibt sich damit ein Zugang von rd. 40 %, die höchste Marktaktivität seit über 25 Jahren. Entsprechend hat sich der Flächen- und Geldumsatzes erhöht, wobei unterschiedliche Entwicklungen in den Gemeinden zu verzeichnen waren.

Ackerland

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	10	456.000	12,19
Espelkamp	19	342.000	18,24
Hille	23	535.000	23,77
Hüllhorst	11	633.000	24,02
Lübbecke	8	146.000	8,74
Petershagen	74	2.471.000	149,46
Porta Westfalica	21	748.000	35,03
Pr. Oldendorf	21	482.000	23,01
Rahden	15	523.000	27,93
Stemwede	43	2.698.000	104,97
insgesamt	245	9.034.000	427,36

Abb. 24

Grünland Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	7	56.000	4,13
Espelkamp	9	125.000	9,75
Hille	12	265.000	19,54
Hüllhorst	2	3.000	0,18
Lübbecke	4	65.000	2,75
Petershagen	36	580.000	44,20
Porta Westfalica	5	42.000	3,75
Pr. Oldendorf	1	3.000	0,32
Rahden	4	271.000	21,32
Stemwede	9	737.000	28,79
insgesamt	89	2.147.000	134,73

Abb. 25

Anzahl der Kauffälle

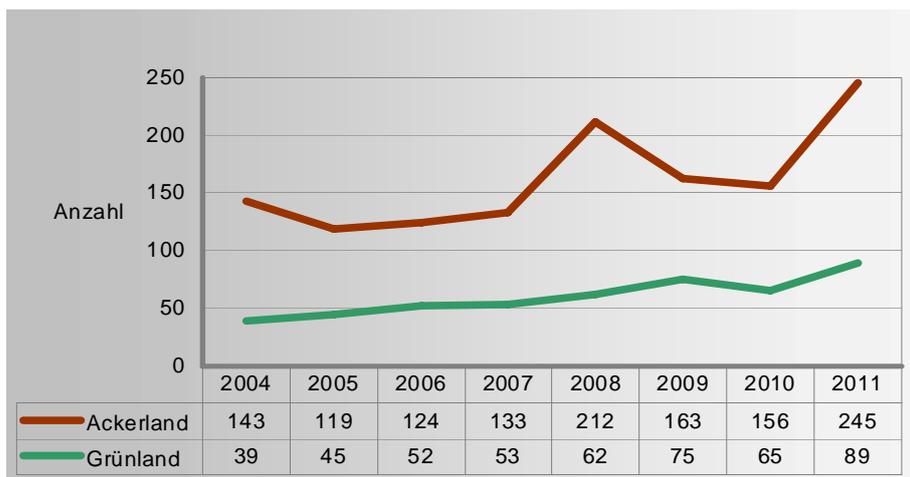


Abb. 26

Geldumsatz

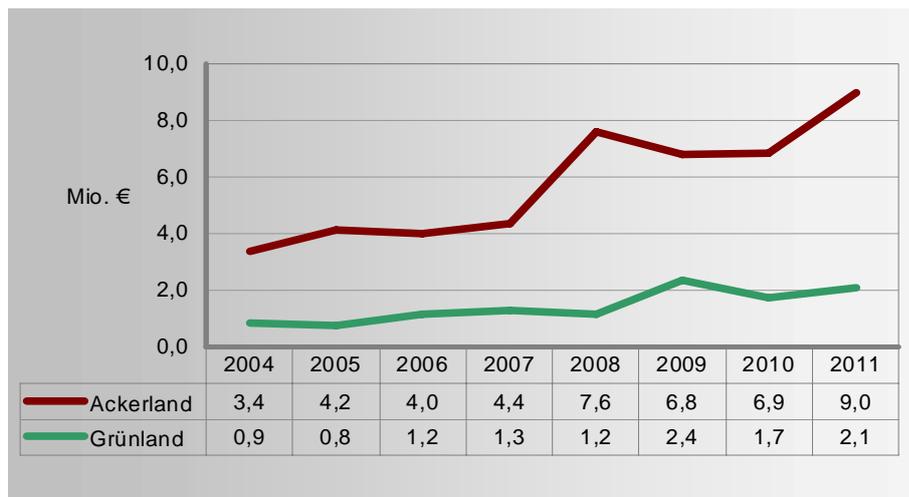


Abb. 27

Flächenumsatz

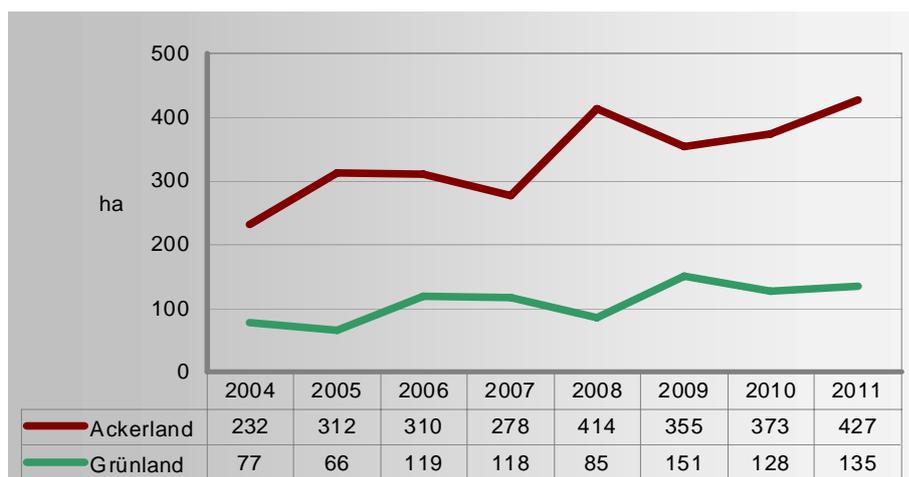


Abb. 28

5.4.2 Preisniveau

Das Preisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen ist im Bereich des Kreises Minden-Lübbecke mit Preisen von 0,35 €/m² bis 4,00 €/m² sehr uneinheitlich. Das liegt einerseits an den unterschiedlichen natürlichen Ertragsbedingungen (Bodengüte, Beschaffenheit, usw.) sowie andererseits an der Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe und der Geldmenge, die in die Landwirtschaft investiert werden kann. Marktbeeinflussend ist aber auch die staatliche Förderung der alternativen Energieerzeugung, die durch den Flächenbedarf direkt oder indirekt zu einem Preisdruck geführt hat. Auch hinsichtlich der Nutzungsart ergeben sich preisliche Unterschiede, so wurden für Ackerland im Durchschnitt 1,93 €/m² und für Grünland 1,52 €/m² gezahlt. Der Durchschnittspreis von landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde im Kreisgebiet mit 1,83 €/m² ermittelt und liegt damit über dem Preisniveau der letzten Jahre. Die

gebietstypische Bodenqualität für Acker- und Grünland ist unter 12.2 "Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen" dargestellt.

Ackerland Durchschnittliche Kaufpreise in den Gemeinden

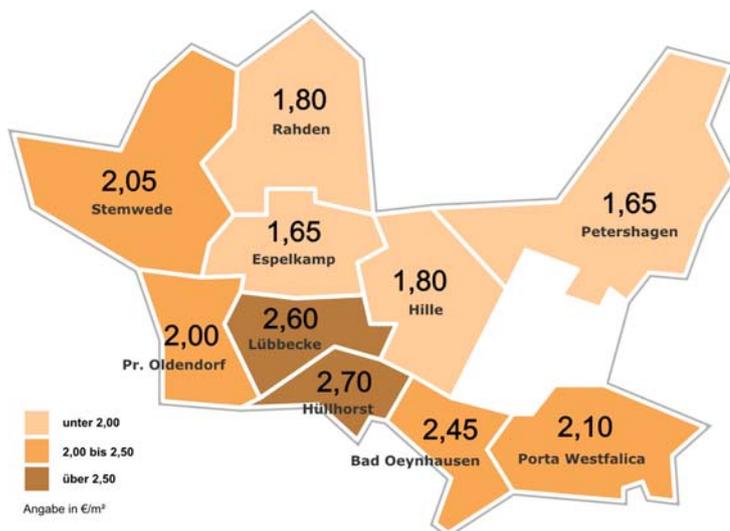


Abb. 29

Grünland Durchschnittliche Kaufpreise in den Gemeinden

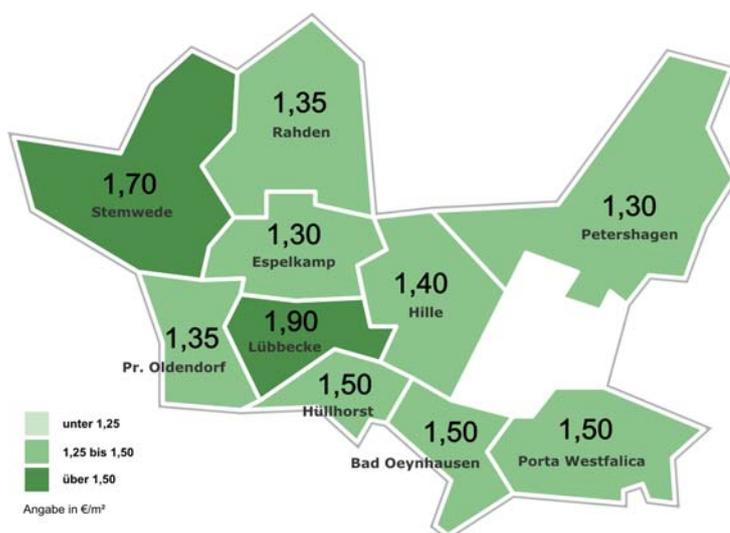
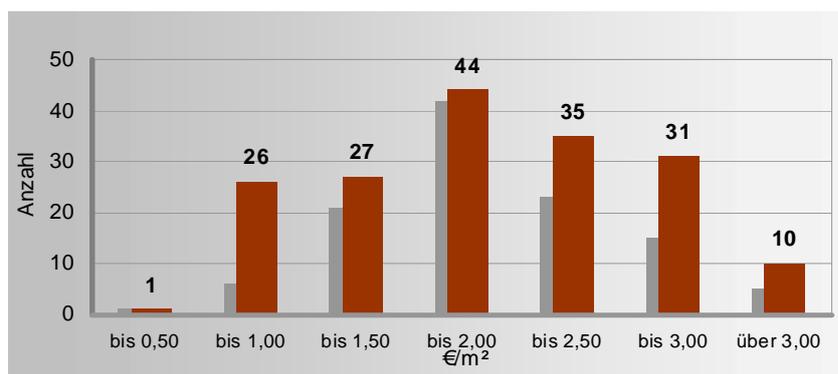


Abb. 30

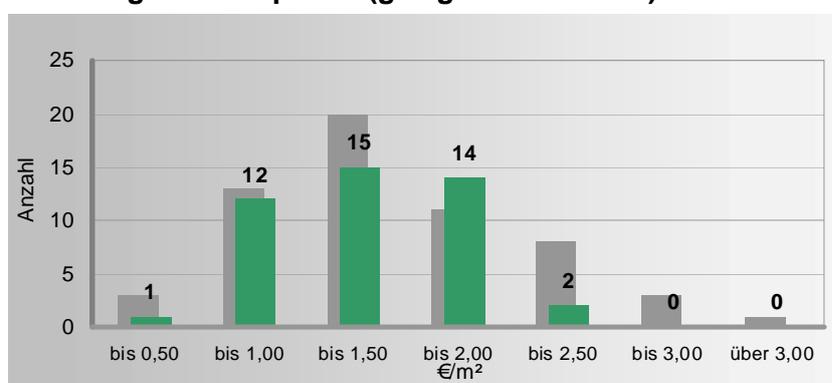
Ackerland Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle)



grau = Werte aus dem Vorjahr

Abb. 31

Grünland Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle)



grau = Werte aus dem Vorjahr

Abb. 32

5.4.3 Preisentwicklung

Durch die Vielschichtigkeit des zuvor beschriebenen Marktverhaltens ergibt sich auch bei der Preisentwicklung ein regional unterschiedliches Bild. Die staatliche Förderung von alternativer Energieerzeugung aus nachwachsenden Rohstoffen hat besonders im Nordkreis zu einer erhöhten Nachfrage von Acker- und Grünland geführt. Hauptsächlich in den Gemeinden Stemwede, Rahden und Hille wurde hierdurch ein erhöhter Preisdruck erzeugt, der mit Preissteigerungen bis zu 20% zu verzeichnen war. Nicht selten wurde hier für ein Hektar Ackerland bis zu 30.000 € bezahlt. Im übrigen Kreisgebiet lag die Preisentwicklung im Aufwärtstrend der letzten fünf Jahre. Der Preis für einen Hektar Ackerland stieg um rd. 1.000 €.

Preisentwicklung für Ackerland

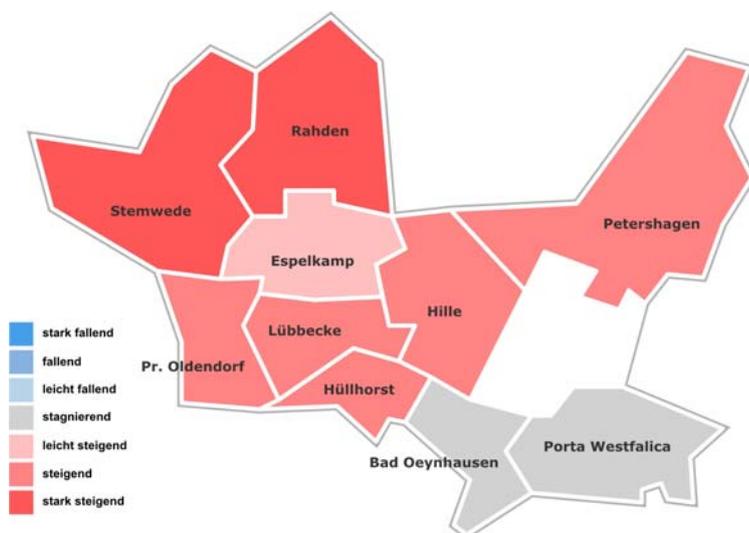


Abb. 33

Preisentwicklung für Grünland

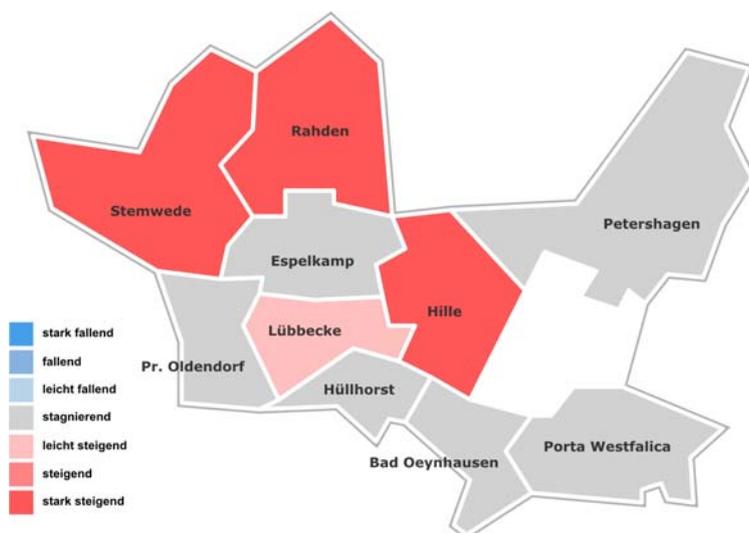


Abb. 34

Bodenpreisindex

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Mit der folgenden Indexreihe wird die zeitliche Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt abgebildet (§ 11 der ImmoWertV). Die Indexreihe dient ausschließlich als Indikator für die durchschnittliche Preisentwicklung im Kreisgebiet und ist deshalb nicht geeignet einzelne Vergleichspreise bzw. Richtwerte vom Kaufzeitpunkt oder Richtwertstichtag auf den Wertermittlungstichtag umzurechnen. Grundlage der Ermittlung sind normierte Kaufpreise, die in Relation zum Bodenrichtwert des Basisjahres gebracht worden sind.

Bodenpreisindex für Ackerland

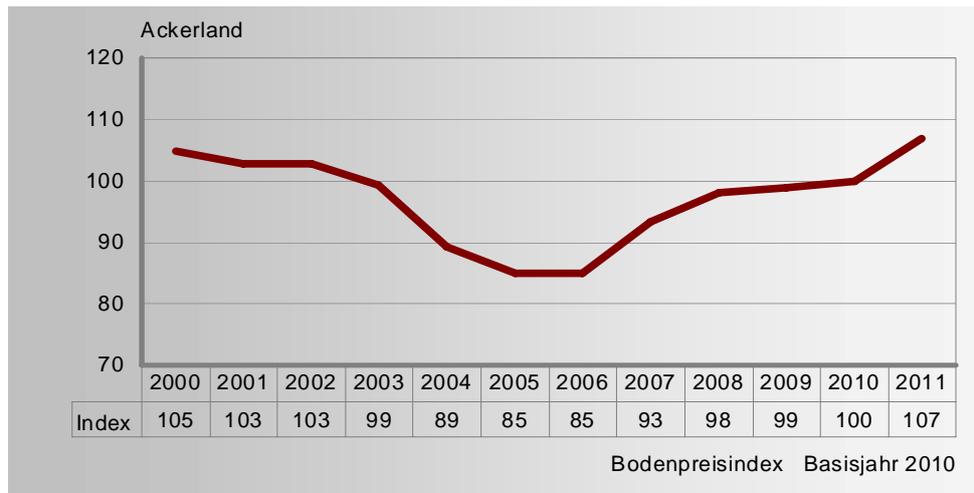


Abb. 35

Bodenpreisindex für Grünland

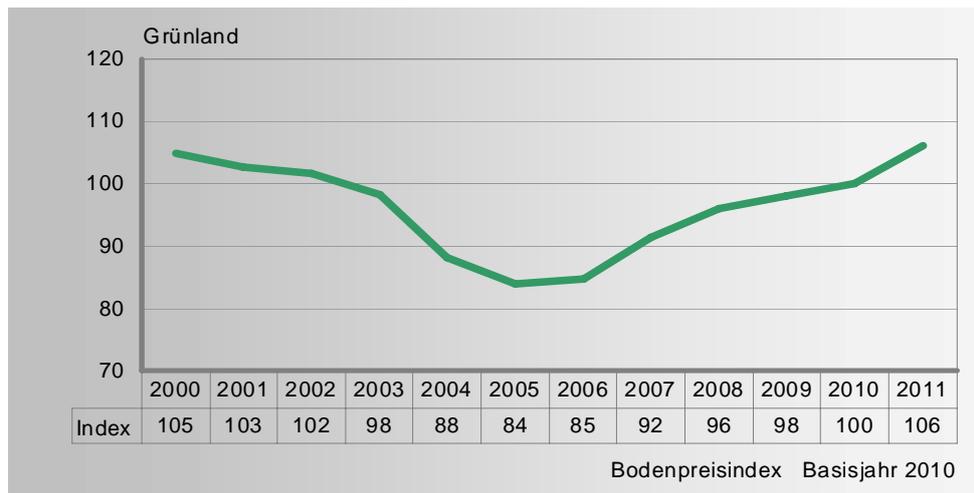


Abb. 36

5.5 Forstwirtschaftliche Nutzflächen



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

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

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

5.5.1 Umsätze

Es wurden 66 Vertragsabschlüsse verzeichnet. Rd. die Hälfte der Flächen wurde in den zusammenhängenden Waldgebieten des Weser- u. Wiehengebirges sowie des Stemweder Berges veräußert. Die Anzahl der Kauffälle sowie Flächen- und Geldumsatz liegen im Durchschnitt der letzten Jahre.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz

	Kauffälle	€	ha
Wiehengebirge	24	148.000	15,41
Wesergebirge	6	41.000	3,87
Stemweder Berg	6	41.000	3,25
sonstige forstwirtschaftl. Flächen	30	602.000	53,09
insgesamt	66	832.000	75,62

Abb. 37

Anzahl der Kauffälle

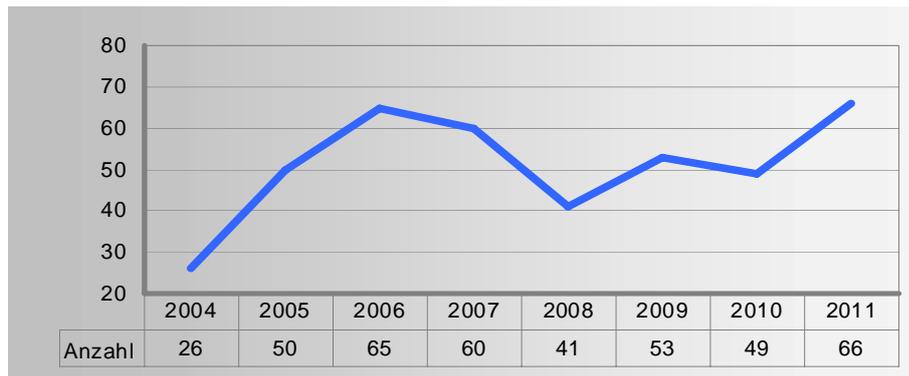


Abb. 38

Geldumsatz

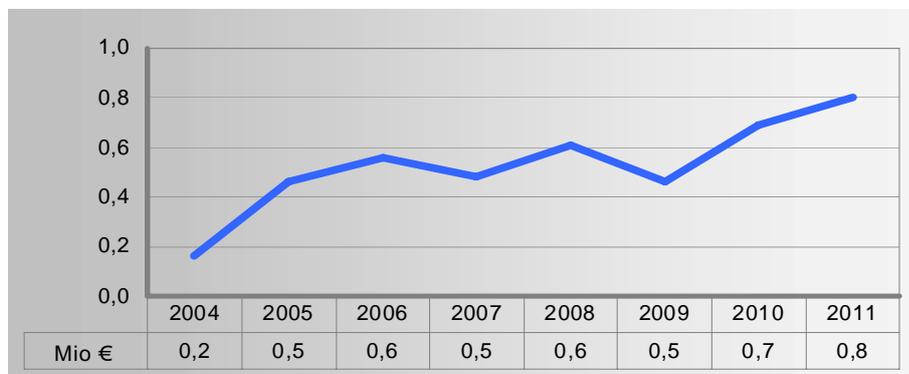


Abb. 39

Flächenumsatz

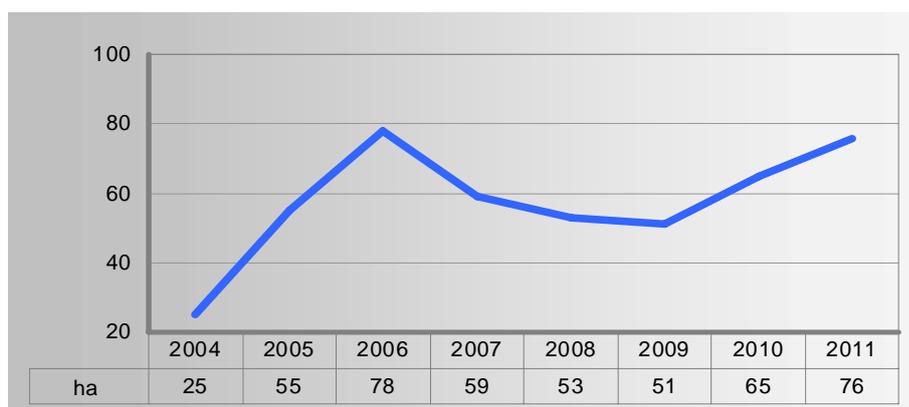


Abb. 40

5.5.2 Preisniveau

Statistische Untersuchungen dieses Grundstücksteilmarktes haben ergeben, dass sich Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen wegen der Unterschiede im Bestand nur eingeschränkt miteinander vergleichen lassen. Eine Analyse der Kauffälle aus dem letzten Jahr zeigt eine Preisspanne von 0,48 €/m² bis 1,78 €/m² 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 der Grundstücke beeinflusst.

Die Preise für Forstflächen in den Waldgebieten mit durchschnittlich verwertbarem Baumbestand lagen bei 1,05 €/m². Flächen mit gutem Holzbestand sind kaum unter diesem Preis gehandelt worden. Bedingt durch die überwiegend kleinflächige Waldbesitzstruktur waren die verkauften Flächen selten größer als 20.000 m². Für die Mehrzahl der Waldgrundstücke wurde zwischen 2.000 € und 20.000 € gezahlt. Der Käuferkreis besteht überwiegend aus Privatpersonen, die die Grundstücke hauptsächlich zur Brennholzgewinnung erwerben.

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

Durchschnittliche Kaufpreise

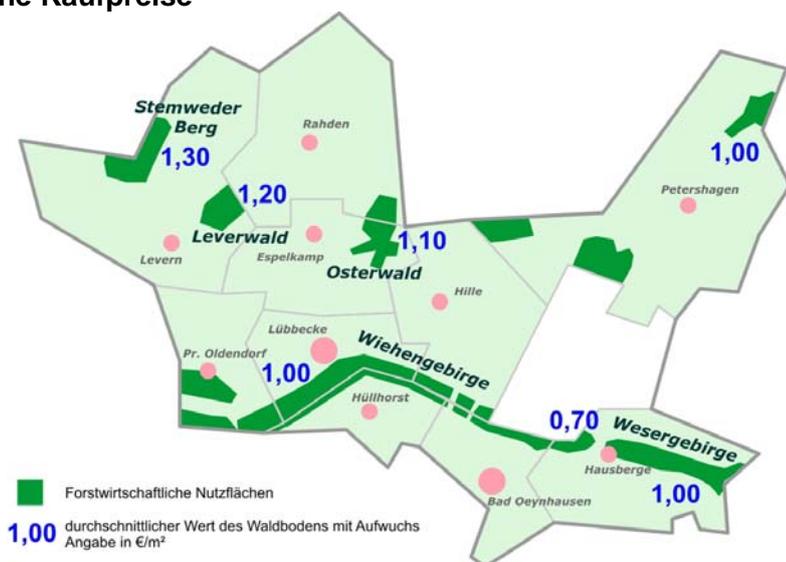


Abb. 41

5.5.3 Preisentwicklung

In der Preisentwicklung waren regionale Unterschiede zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr sind für Waldgrundstücke im östlichen Teil des Wiehengebirges und dem Wesergebirge höhere Preise gezahlt worden. In den übrigen Gebieten hat es kaum Preisveränderungen gegeben. Demzufolge lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Waldflächen mit 1,05 €/m² leicht über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt ist die Preissteigerung mit 5% ermittelt worden. Damit hat sich der Trend zu höheren Preisen wieder fortgesetzt.

Bodenpreisindex Forstwirtschaftliche Nutzflächen

Mit der folgenden Indexreihe wird die zeitliche Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt abgebildet (§ 11 der ImmoWertV). Die Indexreihe dient ausschließlich als Indikator für die durchschnittliche Preisentwicklung im Kreisgebiet und ist deshalb nicht geeignet einzelne Vergleichspreise bzw. Richtwerte vom Kaufzeitpunkt oder Richtwertstichtag auf den Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Grundlage der Ermittlung sind normierte Kaufpreise, die in Relation zum Bodenrichtwert des Basisjahres gebracht worden sind.

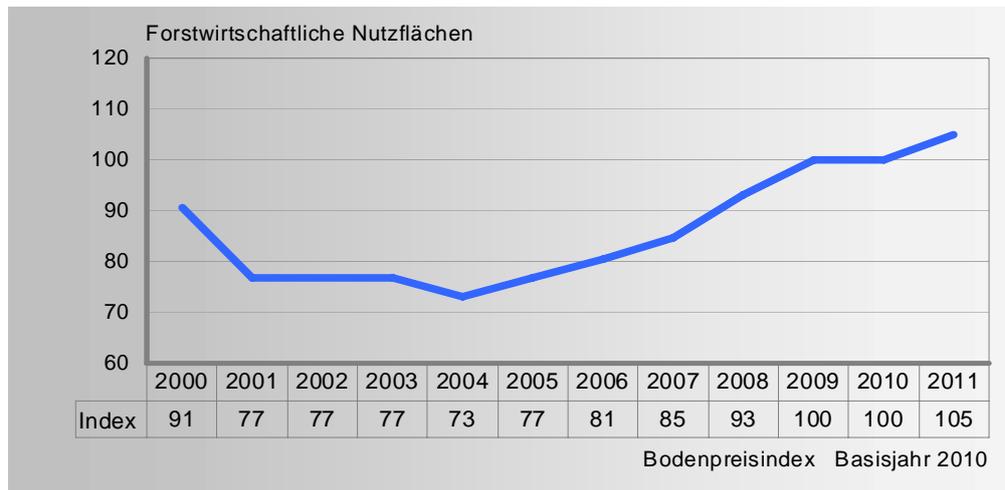


Abb. 42

5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland



Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 2011 wurden 11 Kaufverträge über Rohbauland und Bauerwartungsland mit einem Flächenumsatz von rd. 32 ha und einem Gesamtgeldumsatz von 2,9 Mio. € ausgewertet. Über Bauerwartungsland waren zwei Kauffälle vorhanden. Die Anzahl der Kauffälle hat sich hier gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Es wurden sechs Kauffälle über Rohbauland für den individuellen Wohnungsbau registriert. Hier lag der Durchschnittspreis bei nur 18 €/m². Gegenüber dem Vorjahr ist eine leichte Belebung dieses Teilmarktes zu spüren.

Im Allgemeinen werden für Rohbauland (individueller Wohnungsbau) Preise zwischen 25% 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 ²
Bad Oeynhausen	3	21.735
Espelkamp, Hille, Porta Westfalica*	je 1	57.136
insgesamt	6	78.871

*zusammengefasst

Abb. 43

gewerbliche Nutzung

	Kauffälle	m ²
Bad Oeynhausen, Espelkamp, Porta Westfalica*	je 1	102.903
insgesamt	3	102.903

*zusammengefasst

Abb. 44

6. Bebaute Grundstücke

Mit 45% 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 höhere Umsätze als im Vorjahr zu verzeichnen. Es wurden 1.113 Kaufverträge, mit einer Grundstücksfläche von rd. 192 ha (+18%) und einem Geldumsatz von rd. 162 Mio. € (+2,5%) registriert. Die Werte liegen über dem mittleren Niveau der Vorjahre.

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

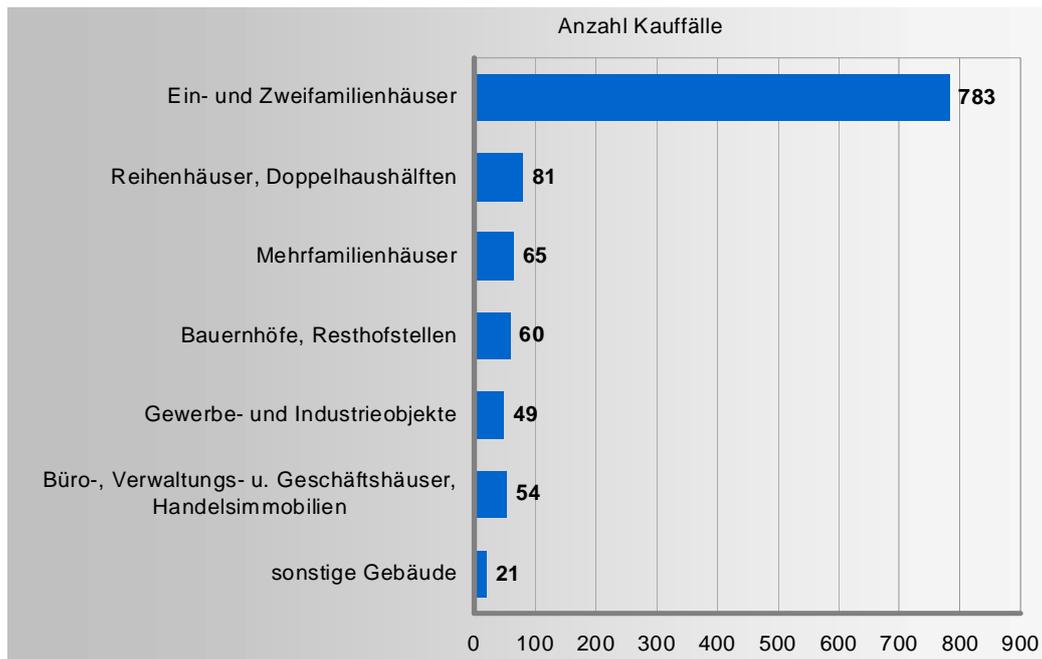


Abb. 45

Umsatz bebaute Grundstücke Teilmärkte

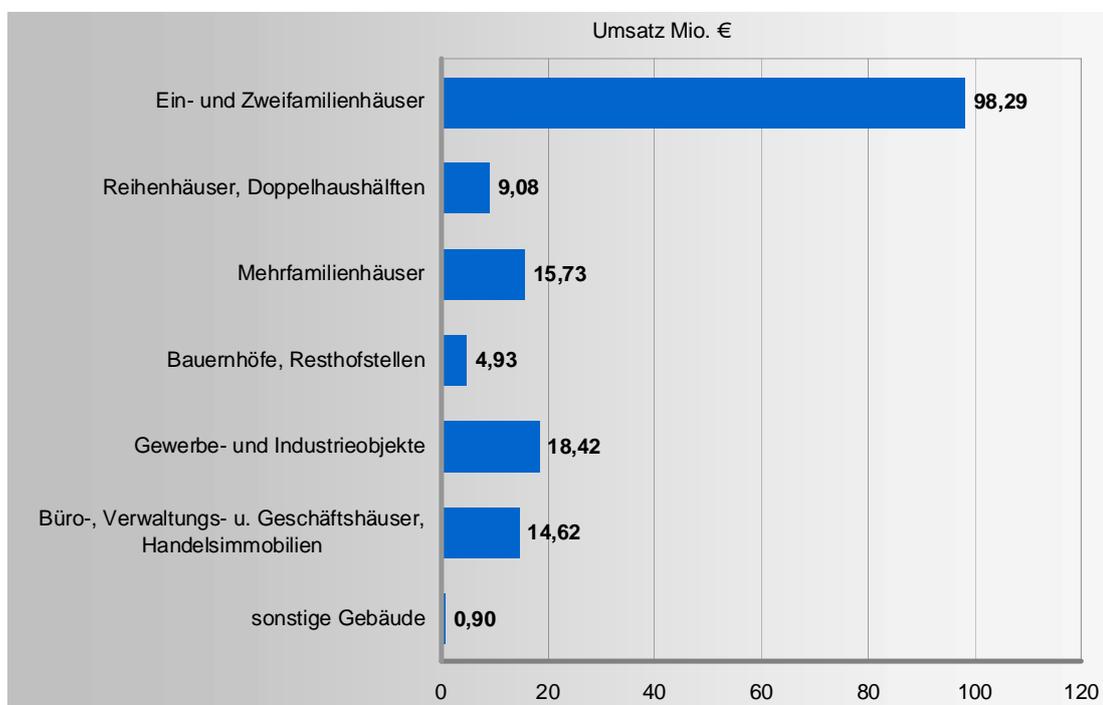
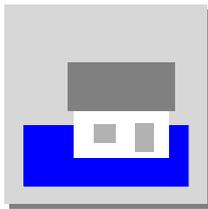


Abb. 46

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 m² sowie eine Küche voraus, ferner ein WC, ein Bad bzw. eine Dusche und mindestens einen Wohnraum. Hauptsächlich erfasst sind Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern, 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 2011 die gefragtesten bebauten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um 17% gestiegen. Auch im Flächen- und Geldumsatz hat es entsprechende Veränderungen gegeben.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz

	Kauffälle	Fläche ha	Mio €
Bad Oeynhausen	180	20,05	25,33
Espelkamp	48	5,80	6,37
Hille	56	9,70	6,87
Hüllhorst	48	7,09	5,07
Lübbecke	89	8,67	12,19
Petershagen	96	14,56	9,81
Porta Westfalica	150	17,50	18,64
Pr. Oldendorf	42	5,83	5,11
Rahden	41	7,45	5,45
Stemwede	33	5,56	3,46
insgesamt	783	102,21	98,29
Vorjahreswerte	665	85,12	83,08

Abb. 47

6.1.2 Preisniveau

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen in der Spanne von 31.000 € bis 600.000 €, 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 1974, die im Durchschnitt 105.000 € kosteten. 48 Erwerbsvorgänge entfielen auf neuwertige Häuser bis zu einem Alter von 10 Jahren. In dieser Baujahresklasse kostete das Einfami-

lienhaus im Durchschnitt 175.000 €. Nach wie vor werden freistehende Häuser mit Kaufpreisen über 200.000 € kaum gehandelt.

Die Unterteilung nach Baualterklassen zeigt auch für das Jahr 2011 ein normales Marktverhalten. Mit zunehmendem Baualter verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten Abschreibung. Wie im Vorjahr hat sich das Preisniveau älterer Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich nach unten verschoben.

Kaufpreisverteilung Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle)

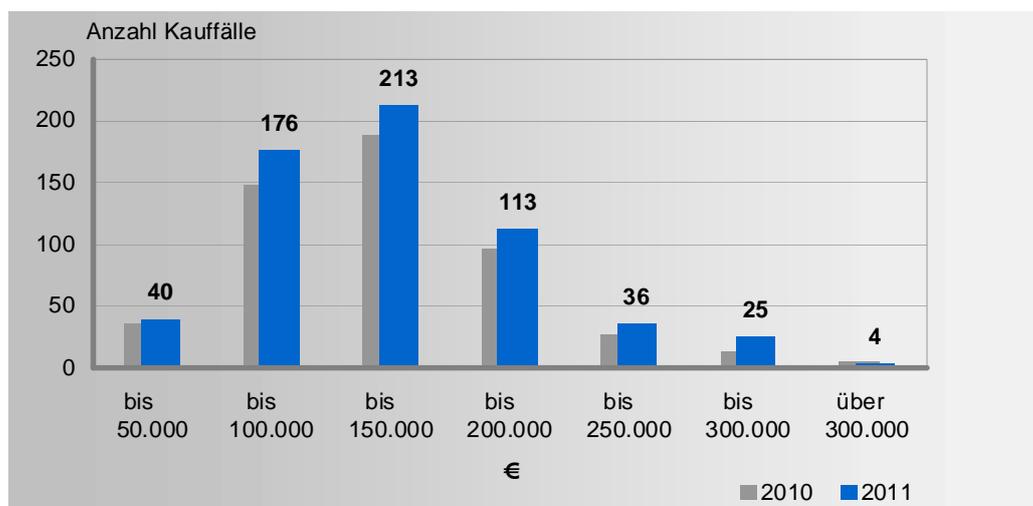


Abb. 48

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

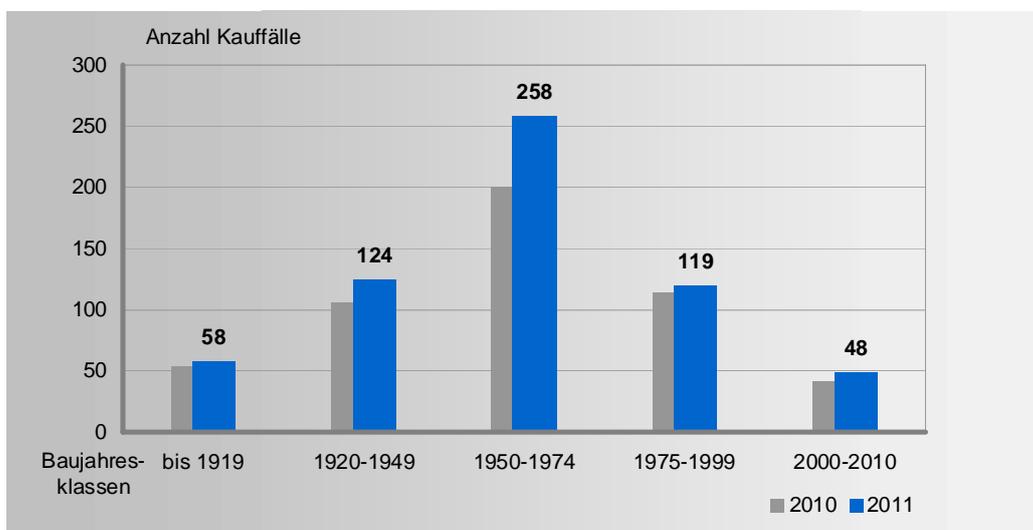


Abb. 49

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 m² bis 1.200 m² 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 2011 auch Werte aus den Vorjahren einbezogen worden.

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise

	Gesamtkaufpreis in €			
	Altersklasse			
	2000-2010	1975-1999	1950-1974	1920 bis 1949
Bad Oeynhausen	210.000	200.000	115.000	95.000
Espelkamp	175.000	150.000	110.000	85.000
Hille	170.000	165.000	100.000	90.000
Hüllhorst	165.000	160.000	105.000	95.000
Lübbecke	185.000	165.000	115.000	95.000
Petershagen	160.000	155.000	90.000	80.000
Porta Westfalica	190.000	180.000	110.000	85.000
Pr. Oldendorf	160.000	155.000	110.000	85.000
Rahden	175.000	170.000	100.000	90.000
Stemwede	160.000	150.000	85.000	80.000
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	175.000	165.000	105.000	90.000

Abb. 50

Preise €/m² Wohnfläche

Für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den verschiedenen Altersgruppen sind in 2011 die u. a. durchschnittlichen Preise pro m² Wohnfläche gezahlt worden. Wenn keine aktuellen Kaufpreise vorliegen, sind zur Ermittlung des Durchschnittspreises auch Kauffälle aus den Vorjahren hinzugezogen worden.

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

- Grundstücke in mittlerer bis guter Lage mit einer gebietstypischen Größe in der Spanne von 450 m² bis 1.200 m²
- 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 €/m² Wohnfläche

	€/m ² Wohnfläche Altersklasse		
	2000-2010 (ohne Neubau)	1975-1999	1950-1974
Bad Oeynhausen	1.450	1.250	850
Espelkamp	1.100	950	700
Hille	1.100	1.000	750
Hüllhorst	1.200	1.000	650
Lübbecke	1.250	1.100	750
Petershagen	1.100	1.050	700
Porta Westfalica	1.200	1.100	800
Pr. Oldendorf	1.100	1.050	750
Rahden	1.100	1.100	700
Stemwede	1.000	900	650
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	1.200	1.050	730

Abb. 51

Beispiel einer Wertermittlung

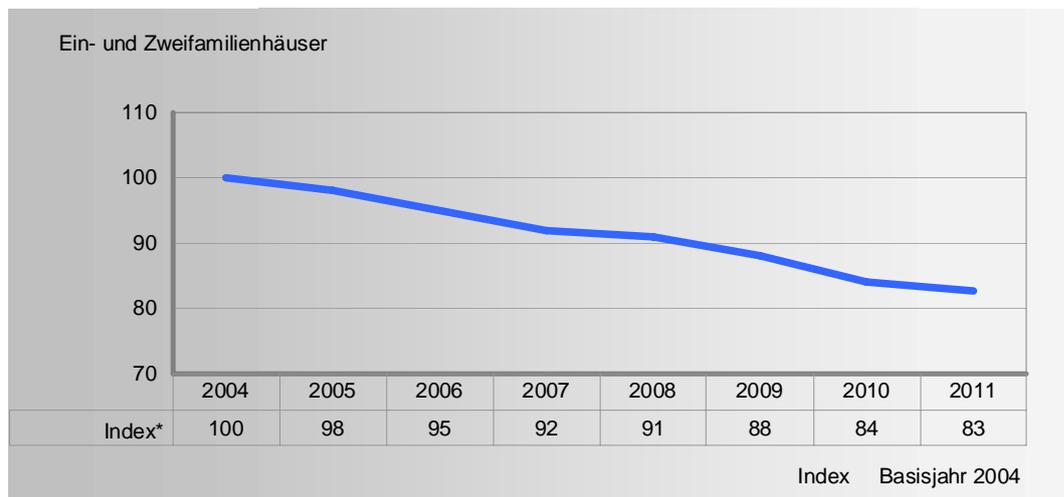
Bewertungsobjekt	Freistehendes Einfamilienhaus
Standort	Lübbecke
Grundstücksgröße	800 m ²
Baujahr	1985
Wohnfläche.....	140 m ²
Wertermittlung.....	140 m ² x 1.100 €/m ² = 154.000 €
überschlägiger Marktwert.....	rd. 155.000 €

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 neuere bzw. modernisierte Einfamilienhäuser der mittleren und oberen Preisklasse (ab 150.000 €) in zentraler, guter Wohnlage sind die Preise gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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 gegenüber dem Vorjahr zu höheren Preisen gehandelt wurden. Insgesamt gesehen ist die Entwicklung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr mit -1,5% rückläufig.

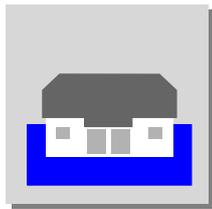
Indexreihe für Ein- u. Zweifamilienhäuser



*Durchschnitt aller Baujahresklassen

Abb. 52

6.2 Doppelhäuser



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

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

Auf dem Immobilienmarkt gehandelt werden hauptsächlich die eigenständigen Doppelhaushälften. Verkäufe von Doppelhäusern (zwei Doppelhaushälften) mit nur einem Gesamtpreis 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 2011 sind im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 51 Erwerbsvorgänge von Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von 6,15 Mio. € registriert worden. Drei der insgesamt verkauften Doppelhaus-Immobilien waren Neubauten (nicht älter als fünf Jahre), die in Bad Oeynhausen lagen. Insgesamt betrachtet haben Doppelhaushälften mit 7% auf dem Immobilienteilmarkt gegenüber freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (70%) nur einen sehr geringen Marktanteil.

	Kauffälle	€
Bad Oeynhausen	26	3.483.000
Espelkamp	9	1.004.000
Hille, Petershagen, Pr. Oldendorf*	je 1	365.000
Hüllhorst	3	347.000
Lübbecke	4	543.000
Porta Westfalica	4	244.000
Rahden	2	162.000
Stemwede	0	0
insgesamt	51	6.148.000
Vorjahreswerte	46	5.307.000

*zusammengefasst

Abb. 53

6.2.2 Preisniveau

Der Handel von Doppelhaushälften liegt mit 51 Kauffällen im Bereich der letzten Jahre. Auch im Preisgefüge hat es kaum Bewegung gegeben. Neuere Objekte sind zu etwas höheren Preisen umgesetzt worden. Gezahlt wurden Kaufpreise von 45.000 € bis 185.000 €. In Abhängigkeit von Baujahr und Bauweise liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für eine neuwertige Gebrauchtimmoblie (nicht unterkellert) um 145.000 €. 74% der Erwerbsvorgänge über Doppelhaushälften sind zu Kaufpreisen zwischen 80.000 € und 160.000 € abgeschlossen worden.

Die folgenden Durchschnittspreise sind aus geeigneten Objekten abgeleitet, die in Größe und Ausstattung für die angegebenen Gebiete bzw. der Baujahresgruppen typisch sind. Hierbei handelt es sich um rein rechnerische Werte, die keinen Aufschluss über das Verhältnis der Preise zu den wertrelevanten Merkmalen einzelner Verkaufsobjekte geben. Lediglich angegeben sind die Unterschiede in der Bauweise bezüglich der Unterkellerung. 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 2010** (ohne Neubau)	1975 bis 1999	1950 bis 1974
Bad Oeynhausen	150.000	145.000	105.000
Lübbecke	150.000	135.000	100.000
Espelkamp, Hille, Hüllhorst, Petershagen, Porta Westfalica, Pr. Oldendorf, Rahden Stemwede*	140.000	115.000	100.000
Kreis Minden-Lübbecke ohne Stadt Minden	145.000	130.000	100.000

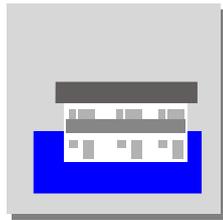
**nicht unterkellert *zusammengefasst

Abb. 54

6.2.3 Preisentwicklung

Die Mehrzahl der Verkäufe von Doppelhaushälften sind ältere Objekte, die aufgrund ihrer unterschiedlichen Bauweise nur eingeschränkt miteinander vergleichbar sind. Demzufolge 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 die Preisveränderung sich analog zu den freistehenden Einfamilienhäusern verhält. Neubauten bzw. neuwertige Objekte wurden zu etwas höheren Preisen gehandelt, während für Doppelhaushälften älterer Baujahre ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen war. Die Preise lagen deutlich unter dem Durchschnitt, wenn keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.

6.3 Reihenhäuser



Reihenhäuser sind aneinander gereihete 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 30 Kaufverträgen nur einen unbedeutenden Marktanteil. Der Geldumsatz betrug 2,9 Mio. € und ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund der geringeren Anzahl von Verträgen gefallen. Bei den Erwerbsvorgängen handelte es sich überwiegend um Gebrauchtimmobilien, lediglich zwei Neubauobjekte sind gehandelt worden.

	Kauffälle	€
Bad Oeynhausen	7	777.000
Espelkamp	4	397.000
Hüllhorst, Porta Westfalica*	8	770.000
Lübbecke	6	540.000
Petershagen	5	447.000
insgesamt	30	2.931.000
Vorjahreswerte	40	3.985.000

* zusammengefasst

Abb. 55

6.3.2 Preisniveau

Aufgrund ihrer Bauform und der zumeist geringen Grundstücksgröße, im Durchschnitt 350 m², sind Reihenhäuser in der Regel preiswerter als freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Die Preisspanne liegt bei gebrauchten Reihenhäusern zwischen 55.000 € und 138.000 €. Gehandelt wurden überwiegend die klassischen Altbauten im mittleren Preisniveau. Bei 77% der Käufälle waren die Gebäude älter als 30 Jahre. In dieser Baujahresgruppe 1950 bis 1974 wurden im Durchschnitt für Reihemittel- und Reihenendhäuser 90.000 € gezahlt. Die mittleren Grundstücksgrößen lagen bei Reihemittelhäusern um 250 m², bei Reihenendhäusern um 430 m².

Die folgenden Durchschnittspreise sind aus geeigneten Objekten 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. 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 2010 (ohne Neubau)	1975 bis 1999	1950 bis 1974	1920 bis 1949
Bad Oeynhausen	130.000	115.000	105.000	165.000**
Espelkamp	_*	_*	90.000	_*
Lübbecke	_*	115.000	90.000	_*
Petershagen	_*	_*	70.000	_*
Porta Westfalica	_*	_*	90.000	_*
Stemwede	_*	_*	_*	_*
Hille, Hüllhorst Pr. Oldendorf, Rahden***	_*	_*	_*	_*

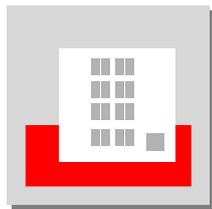
* kein Bestand vorhanden bzw. keine Verkäufe ** Reihenhäuser modernisiert in zentraler Lage
***zusammengefasst

Abb. 56

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 65 Kaufverträgen nur einen Marktanteil von 6% 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	20	4.226.000
Espelkamp	3	665.000
Hille	2	124.000
Hüllhorst	6	1.161.000
Lübbecke	7	1.539.000
Petershagen	4	658.000
Porta Westfalica	9	2.746.000
Pr. Oldendorf	2	660.000
Rahden	3	855.000
Stemwede	9	3.099.000
insgesamt	65	15.733.000
Vorjahreswerte	39	9.399.000

Abb. 57

6.4.2 Preisniveau

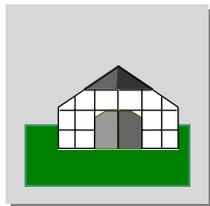
Bei den veräußerten Mehrfamilienhäusern handelt es sich überwiegend um Gebäude mit drei oder maximal sechs Wohnungen. Für Mehrfamilienhäuser wurden Preise von 87.000 € bis 665.000 € gezahlt. Die starke Streuung der Kaufpreise ist bedingt durch die unterschiedliche Größe der Objekte. Die Mehrzahl der 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 65 Erwerbsvorgängen waren 41 Objekte, die mehr als drei Wohnungen hatten und somit als reine Renditeobjekte einzustu-

fen sind. Die restlichen Kauffälle betrafen Dreifamilienhäuser, die überwiegend zum Zwecke der Selbstnutzung erworben wurden. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen und der unterschiedlichen Bauweise der Objekte lässt sich eine genaue Preisentwicklung nicht ableiten. Es ist aber davon auszugehen, dass der Markt für Mehrfamilienhäuser auch dem allgemeinen Trend auf dem Immobilienmarkt unterliegt.

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 m² und 10.000 m².

6.5.1 Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden 60 Bauernhäuser bzw. Resthofstellen mit einem Gesamtwert von 4,9 Mio. € umgesetzt. Bedingt durch die regional unterschiedliche Gliederung des Gebäudebestandes ist das Angebot für Resthofstellen in den Städten und Gemeinden unterschiedlich ausgeprägt. Die Mehrzahl (72%) der Objekte lag in den ländlich strukturierten Gemeinden Petershagen, Stemwede, Rahden und Hille. Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind gegenüber dem Vorjahre annähernd gleichgeblieben.

	Kauffälle	Umsatz €
Bad Oeynhausen, Hüllhorst, Pr. Oldendorf*	4	431.000
Espelkamp	7	639.000
Hille	5	539.000
Lübbecke	4	281.000
Petershagen	21	1.525.000
Porta Westfalica	2	175.000
Rahden	6	456.000
Stemwede	11	883.000
insgesamt	60	4.929.000
Vorjahreswerte	65	6.492.000

*zusammengefasst

Abb. 58

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 38 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 36.000 € und 151.000 €. 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 92.000 €. Damit liegen die Preise leicht unter 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 Bauweise, baulicher Zustand, Modernisierungsgrad, Größe der Wohn- und Nebenobjekte sowie der Lage sind die Abhängigkeiten der Einflussgrößen auf den Kaufpreis erkennbar.

Übersicht der Hauptpreismerkmale Resthofstellen

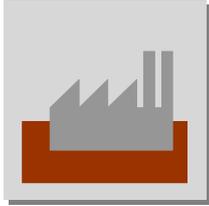
bis 50.000 €	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Fachwerkbauweise im ursprünglichen Zustand • es besteht grundlegender Sanierungsbedarf • die Gebäude sind größtenteils nicht bewohnbar
50.000 € bis 100.000 €	<ul style="list-style-type: none"> • Massiv- u. Fachwerkbauweise mit kleineren Modernisierungen im Wohnbereich • tlw. Instandsetzungsbedarf am Baukörper • eingeschränkter Wohnstandard, Neben- und Wirtschaftsgebäude ungenutzt
100.000 € bis 150.000 €	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Massivbauweise mit Umbauten und Modernisierungen, mittlerer bis guter baulicher Zustand • haustechnische Anlagen überwiegend dem heutigen Stand angepasst • Wohnbereich ohne größere Investitionen nutzbar

Abb. 59

6.5.3 Preisentwicklung

Die Kaufpreise von Resthofstellen sind gegenüber dem Vorjahr um 3% gefallen. 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 49 Industrie- und Produktionsimmobilien mit einem Gesamtwert von 18,42 Mio. € umgesetzt. Gegenüber den Vorjahren hat sich die Anzahl der Kauffälle leicht erhöht.

	Kauffälle	€
Bad Oeynhausen	12	6.285.000
Espelkamp	4	1.019.000
Hille	3	253.000
Hüllhorst	5	1.846.000
Lübbecke	13	3.641.000
Petershagen , Stemwede*	je 1	1.035.000
Porta Westfalica	3	2.130.000
Pr. Oldendorf	4	781.000
Rahden	3	1.425.000
insgesamt	49	18.415.000
Vorjahreswerte	30	8.020.000

* zusammengefasst

Abb. 60

6.6.2 Preisniveau

Industrie- und Produktionsimmobilien

Untersuchungen dieses Teilsegmentes lassen auch hier einen sehr heterogenen Markt erkennen; gezahlt wurden Preise von 50.000 € bis 1.867.000 €. Der Grund für diese große Preisspanne ist sicher hauptsächlich der Größe der Objekte zuzuschreiben, jedoch waren auch noch weitere Abhängigkeiten festzustellen. Weit unter den Sachwerten wurden Objekte gehandelt, wenn eine Fabrik bzw. Werkstatt den Produktionsbetrieb eingestellt hatte oder in Konkurs gegangen war. Dies wird sicherlich darin begründet sein, dass jede Fabrikanlage für einen besonderen Produktionsprozess eingerichtet ist und nicht ohne weiteres von anderen Betrieben übernommen werden kann.

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

6.6.3 Preisentwicklung

Industrie- und Produktionsimmobilien

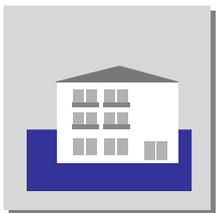
Mit der zunehmenden Professionalität der Branchenteilnehmer steigen auch die Ansprüche, die an eine Gewerbeimmobilie gestellt werden. Dieses führt zu unterschiedlichen Preisentwicklungen auf diesem Teilmarkt. So sind Gewerbeimmobilien in gängiger Größe und Ausstattung nach wie vor am Markt gut zu platzieren. 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 m² Wohnfläche unter Beachtung von Wohnungsgröße, -alter und -ausstattung relativ gut miteinander vergleichen. Die guten Vergleichsmöglichkeiten haben dazu geführt, dass Eigentumswohnungen auf dem Markt sowohl mit ihrem Gesamtpreis als auch mit dem relativen Kaufpreis €/m² Wohnfläche angeboten werden. Aufgrund der Kaufpreisuntersuchungen ergeben sich folgende wesentliche wertbeeinflussende Kriterien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Wohnungseigentum:

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

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

7.1.1 Umsätze

Die Gesamtanzahl der Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr nochmals gestiegen. Wohnungseigentum als Gebrauchtimmoblie nimmt mit 217 Kauffällen den größten Teil der Erwerbsvorgänge ein. Der Umsatz liegt auf dem Niveau der Vorjahre. Dagegen hat sich die Anzahl neu gebauter Eigentumswohnungen mit 68 registrierten Vertragsabschlüssen deutlich erhöht. Fast die Hälfte der Neubauten waren Senioren- bzw. Altenwohnungen. Nur sechs Kaufverträge beinhalteten die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum. Der Geldumsatz ist entsprechend der Zunahme der Kauffälle auf 26,66 Mio. € gestiegen.

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, Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung		
Bad Oeynhausen	27	114	6	147	13,17
Espelkamp	5	15	-	20	1,60
Hille	2	-	-	2	0,38
Hüllhorst	-	8	-	8	0,55
Lübbecke	22	33	-	55	5,69
Petershagen	-	4	-	4	0,33
Porta Westfalica	5	29	-	34	2,90
Pr. Oldendorf	-	5	-	5	0,36
Rahden	7	6	-	13	1,46
Stemwede	-	3	-	3	0,22
insgesamt	68	217	6	291	26,66
Vorjahreswerte	21	224	10	255	18,48

Abb. 61

Lage der Kauffälle Wohnungseigentum Gemeindegliederung

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

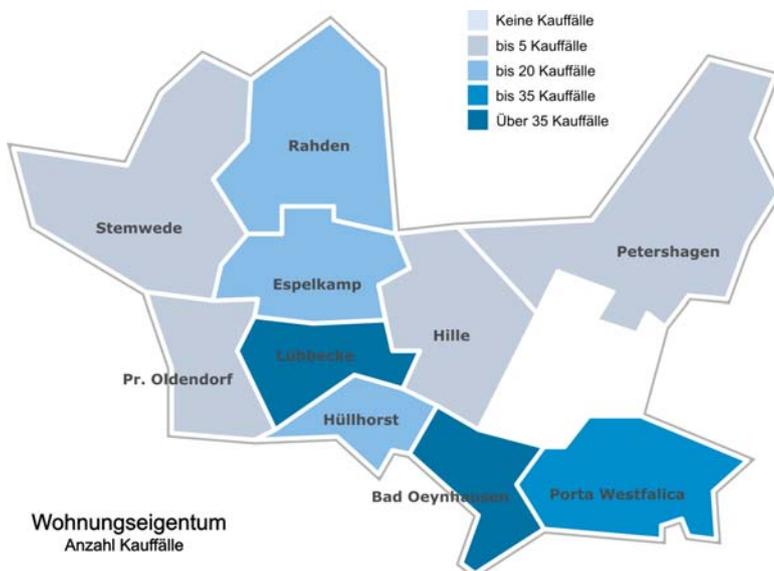


Abb. 62

Kauffälle Wohnungseigentum 2004 - 2011

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

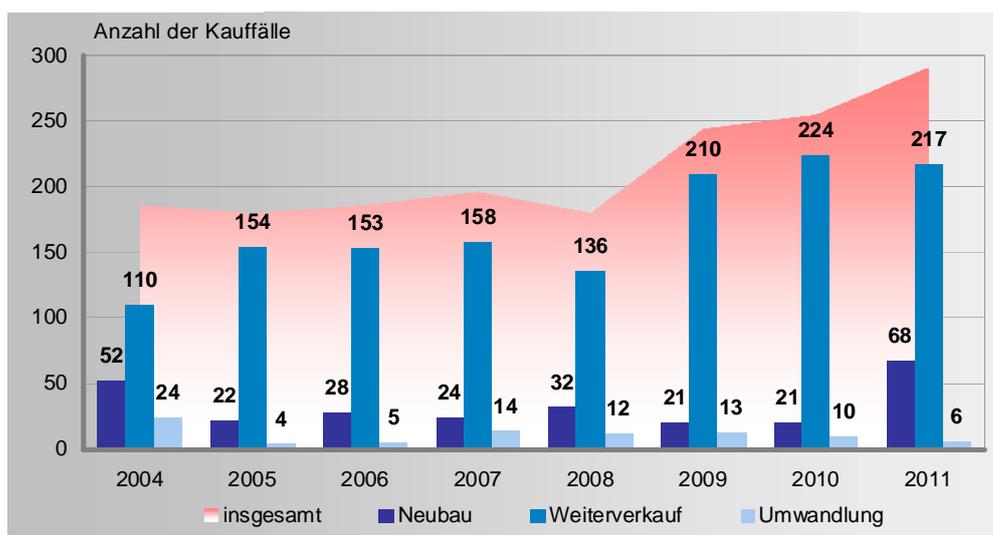


Abb. 63

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 m² bis 120 m²** in gebietstypischen Wohnlagen zugrunde gelegt worden. Weitere Merkmale, die der Auswertung zu Grunde liegen: neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand (d.h. die Wohnung ist nicht durchgreifend modernisiert), einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrestypische Objekte klassifiziert sind. **In der überwiegenden Anzahl der Kauffälle waren Garagen oder Stellplätze im Gesamtkaufpreis enthalten und sind deshalb bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche 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 68 Verkäufe, wovon fast die Hälfte Altenwohnungen sind. Rd. 70% der neu erstellten Eigentumswohnungen lagen in Bad Oeynhausen (27) und Lübbecke (22). Gezahlt wurden Preise pro m² Wohnfläche von 1.450 € bis 2.380 €. Die Preisdifferenz wird aufgrund der erheblich voneinander abweichenden Qualitätsmerkmale (Lage, Größe, Ausstattung) verursacht. 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 25.000 € bis 156.000 € (Wohnungsgröße von 50 m² bis 120 m²). Eine 20 Jahre alte Eigentumswohnung bei einer mittleren Wohnungsgröße von 80 m² kostete im Durchschnitt 85.000 €.

7.1.3 Durchschnittspreise

Preise €/m² Wohnfläche

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

Wohnfläche 50 m² bis 120 m²
gebietstypische Wohnlagen (mittel bis gut)
Objekte ab 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 €/m² Wohnfläche

€/m ² Wohnfläche	Erst- verkäufe	Weiterverkäufe			
		Baujahre			
		2008 - 2011	1990-2007	1970-1989	1950-1969
Bad Oeynhausen	1.850	1.200	900	750	
Espelkamp	1.700	1.000	700	-	
Lübbecke	1.750	1.150	900	750	
Porta Westfalica	1.850	1.100	900	-	
Hille, Hüllhorst, Petershagen, Pr. Oldendorf, Rahden, Stemwede	-	1.050	800	-	
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	1.800	1.150	900	750	

Abb. 64

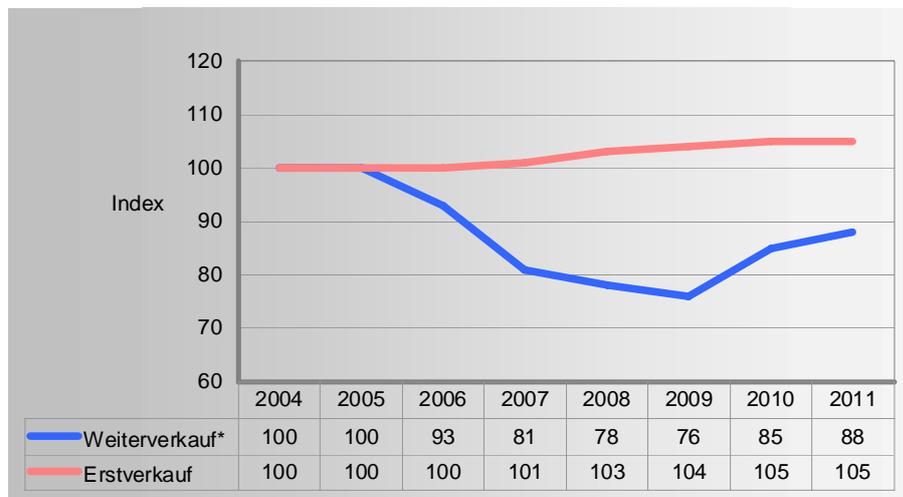
Beispiel einer Wertermittlung

Standort	Bad Oeynhausen
Ausstattung	mittel bis gut
Baujahr	1998
Wohnfläche	80 m ²
Wertermittlung	80 m ² x 1.200 €/m ² = 96.000 €
überschlägiger Marktwert	rd. 95.000 €

7.1.4 Preisentwicklung

Bei neu erstellten Wohnungen wurden nur teilweise leichte Preissteigerungen festgestellt, vornehmlich bei Objekten mit gehobener Ausstattung in zentraler Lage. Entgegen den Vorjahren sind gebrauchte Eigentumswohnungen größtenteils zu höheren Preisen gehandelt worden. Die Preissteigerung betrifft überwiegend neuwertige Objekte der Baujahre 1990 bis 2007. Dagegen zeichnete sich bei älteren Eigentumswohnungen ohne haustechnische und energetische Sanierung wie im Vorjahr ein Preisrückgang ab. Insgesamt gesehen jedoch hat sich die Tendenz zu höheren Preisen fortgesetzt. Die Preise erreichen wieder das Niveau des Jahres 2006. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von 3%.

Indexreihe für Wohnungseigentum



*Eigentumswohnung (20 Jahre alt), gute bis mittlere Ausstattung
Wohnungsgröße im Durchschnitt 80 m²
mittlere bis gute Lage in den Städten Bad Oeynhausen, Lübbecke und Porta Westfalica

Abb. 65

7.2 Teileigentum

Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss 18 Vertragsvorgänge übermittelt worden. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen können keine Angaben gemacht werden.

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 Topografischen Karte (1:25.000) beschlossen und als amtliche Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) sind für das Jahr 2011 flächendeckend insgesamt 455 Bodenrichtwerte ermittelt worden, die hinsichtlich der Nutzung zu unterscheiden sind in:

Bodenrichtwerte für Bauland

- Wohnbauland (Anzahl 306)
- Gewerbebauland (Anzahl 64)

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

- Waldflächen (Anzahl 21)
- Ackerland (Anzahl 30)
- Grünland (Anzahl 30)

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)

	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Bad Oeynhausen	145	100	60
Espelkamp	80	65	45
Hille	75	60	45
Hüllhorst	80	65	45
Lübbecke	110	80	50
Petershagen	70	40	25
Porta Westfalica	95	65	45
Preußisch Oldendorf	80	55	35
Rahden	80	55	40
Stemwede	55	40	30

Abb. 66

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

	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Bad Oeynhausen	40	25	-
Espelkamp	22	13	-
Hille	20	15	-
Hüllhorst	24	-	-
Lübbecke	26	15	-
Petershagen	22	-	-
Porta Westfalica	45	20	-
Preußisch Oldendorf	22	15	-
Rahden	16	10	-
Stemwede	-	10	-

Abb. 67

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 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 BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

Internetseite zur Auswahl von Bodenrichtwerten

The screenshot displays the 'BORISplus.nrw' website interface. At the top, it identifies the user as 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen'. The main content area is titled 'Bodenrichtwerte' and features a map of Bad Oeynhausen. The map shows various soil value zones (e.g., 95, 115, 125, 155, 180, 200) and is overlaid with a grid. A search bar on the left allows users to filter results by 'Produkt' (Bodenrichtwert) and 'Gemeinde' (Bad Oeynhausen). A legend on the right side of the map is checked for 'Alle', 'Außenbereich', 'Landwirtschaft', 'Forstwirtschaft', 'Ein-/zweigeschossig', 'Mehrgeschossig', and 'Gewerbe/Industrie/Sonderg.'. The website footer indicates 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW © 2011'.

Abb. 68

9. Erforderliche Daten

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

Für den Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) hat der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze und 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 2007 bis 2011
- Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
- Erschließungsbeitragsfreier Bodenwertansatz, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung einer nach dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ermittelten Gesamtnutzungsdauer; nicht unter 25 Jahre
- Bei Eigentumswohnungen wurden nur Weiterverkäufe berücksichtigt.
Wohnungsgröße 50 m² - 120 m²
- 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 m² bis 1.500 m²; die Grundstücksgröße liegt den Objekten entsprechend bei 4.000 m² bis 10.000 m². 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 m ²	Kaufpreis €/m ²	Miete €/m ²	Restnutzungsdauer Jahre
Selbstgen. Wohnungseigentum	1,18	214	2010	79	978	5,06	56
			2011	14,6	252,4	0,43	10,4
Zweifamilienhäuser	1,41	48	2009-2011	179	761	4,10	39
				38,2	177,6	0,56	13,2
Drei- und Mehrfamilienhäuser (bis 15 Wohneinheiten)	1,56	30	2009-2011	406	675	4,42	45
				159,1	198,4	0,56	13,6
Gewerbe- und Industrieobjekte	1,65	4	2007-2009	810	354	2,78	41
				256,6	26,0	0,2	9,8

Abb. 69

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

	1%	1,5%	2%	2,5%	3%	3,5%	4%	4,5%	5%	5,5%	6%	6,5%	7%	7,5%	8,0%
Wohnen															
Gemischt															
Gewerbe															

 Angaben statistisch nicht gesichert

Abb. 70

Zu- oder Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes

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

Abb. 71

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 m² bis 1.200 m². Der Stichprobenumfang betrifft 266 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2011. 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 2010 (keine Neubauten)

Angaben nur in der kostenpflichtigen Version

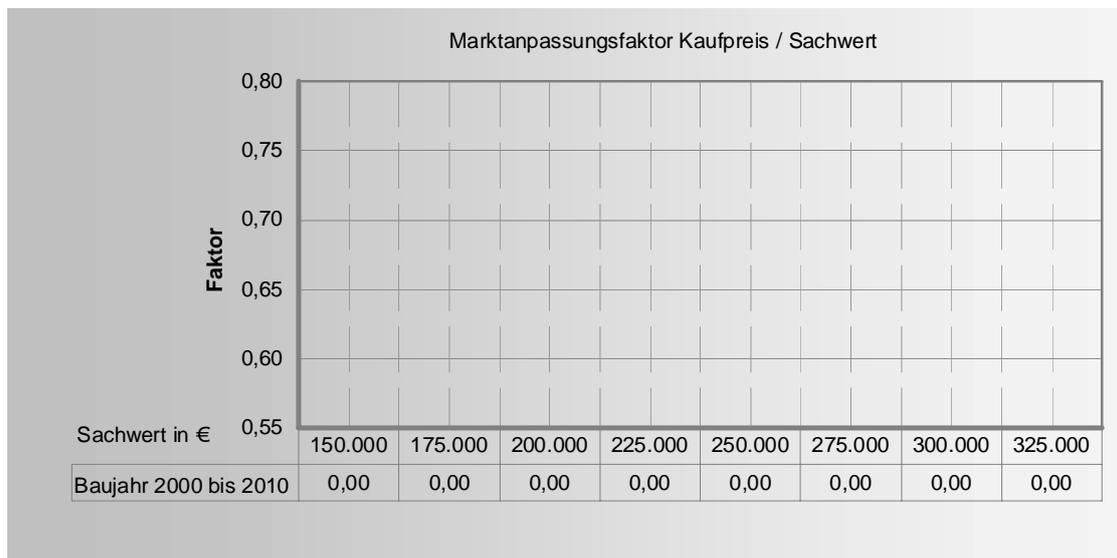


Abb. 72

Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Stadt- und Ortslagen

Baujahr 1975 bis 1999

Angaben nur in der kostenpflichtigen Version

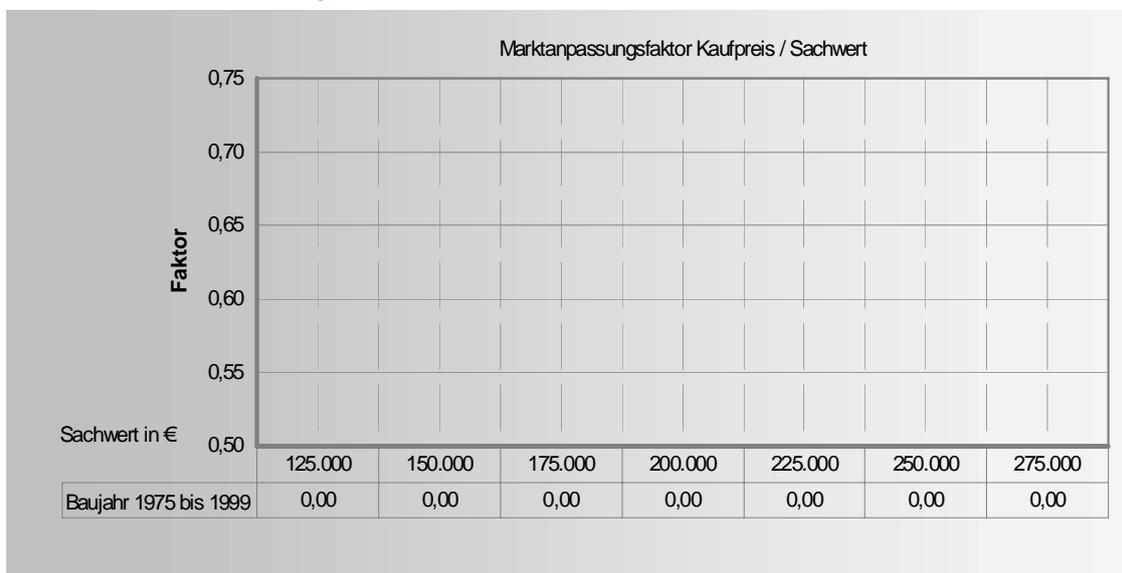


Abb. 73

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

Baujahr 1950 bis 1974

Angaben nur in der kostenpflichtigen Version

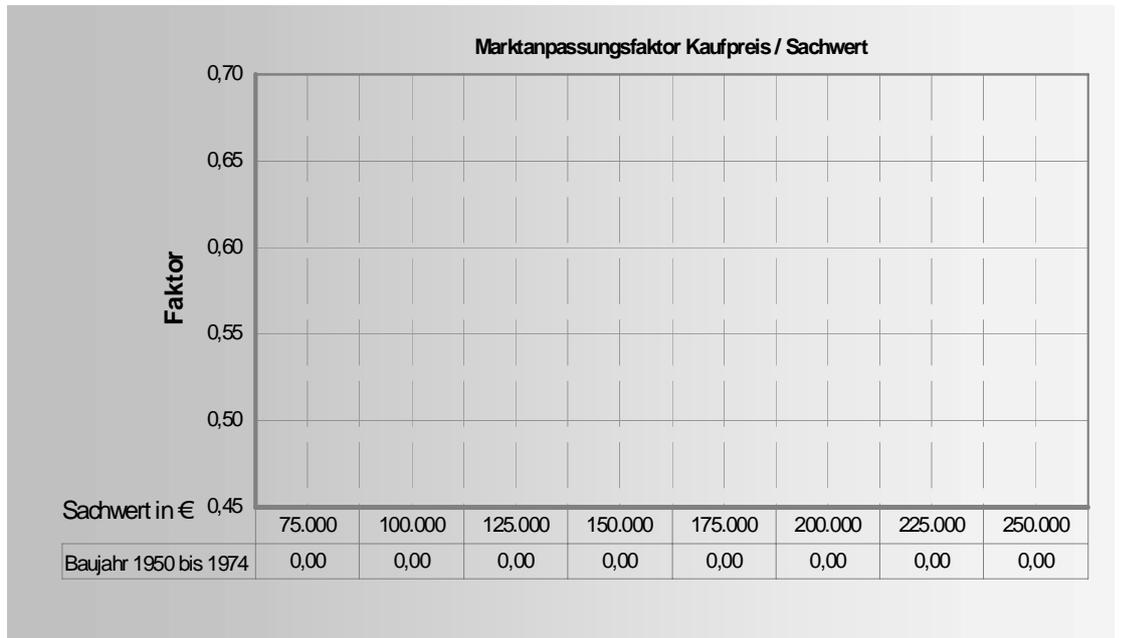


Abb. 74

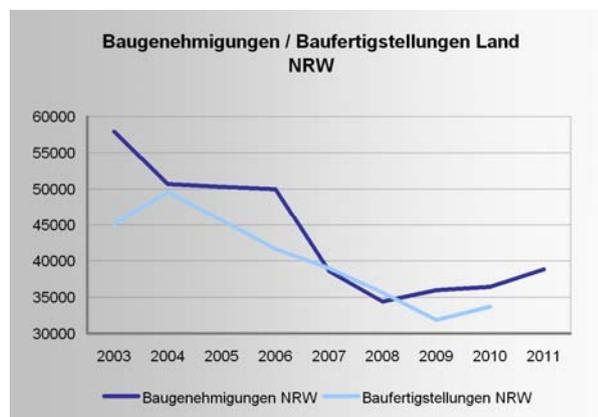
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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 2003 bis 2011



Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Abb. 75

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 m² 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. 76

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 m². Abweichungen in der Beschaffenheit, der Ausstattung oder Größe der Wohnung bewirken Zu- oder Abschläge vom angegebenen Mietwert.
- Bei voll modernisierten Wohnungen 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 eingesehen werden.

Stand 2010	Geschäftslage			Gewerbe	
	Einzelhandel 1a - Lage	Einzelhandel Citylage	Einzelhandel Ortsteil	Büroräume	Lager / Produktion
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Bad Oeynhausen	10,00 bis 20,00	7,00 bis 12,50	5,00 bis 8,00	4,00 bis 6,50	1,50 bis 3,50
Espelkamp	-	4,50 bis 15,00	3,50 bis 6,00	3,50 bis 6,00	2,00 bis 3,50
Hille	-	3,50 bis 9,00	3,50 bis 7,00	2,50 bis 4,50	1,00 bis 3,00
Hüllhorst	-	5,00 bis 10,00	3,50 bis 7,00	2,50 bis 5,00	1,00 bis 3,50
Lübbecke	12,00 bis 20,00	5,50 bis 11,50	3,50 bis 8,00	3,00 bis 6,00	1,00 bis 3,00
Petershagen	-	5,00 bis 8,50	3,00 bis 6,00	2,50 bis 4,50	1,00 bis 3,50
Porta Westfalica	-	5,00 bis 11,00	3,50 bis 7,00	2,50 bis 6,00	1,00 bis 3,50
Pr. Oldendorf	-	4,00 bis 7,00	3,00 bis 7,00	3,00 bis 5,00	1,00 bis 3,50
Rahden	-	5,00 bis 9,00	3,50 bis 6,00	2,50 bis 4,50	1,00 bis 4,00
Stemwede	-	4,00 bis 7,00	4,00 bis 7,00	2,50 bis 3,50	1,00 bis 3,00

Datenquelle: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

Abb. 77

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

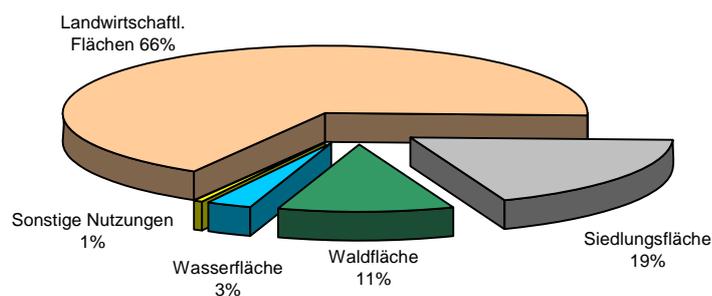


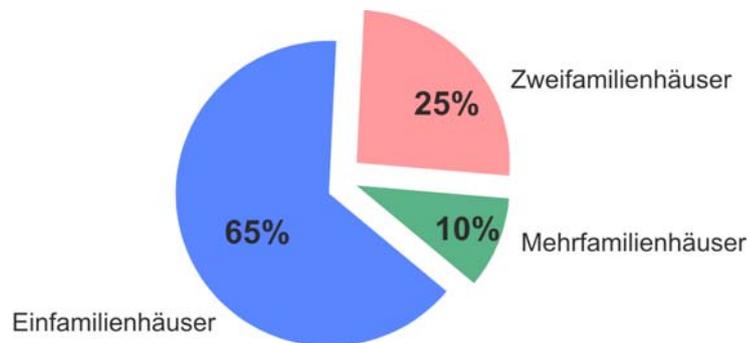
Abb. 78

Einwohnerverteilung nach Gemeinden

	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Bad Oeynhausen	49493	49221	49194	49116	48867	48 516	48 300
Espelkamp	26350	26126	25860	25.593	25407	25 240	25 236
Hille	16530	16554	16443	16451	16359	16 230	16 167
Hüllhorst	13654	13655	13629	13562	13524	13 429	13 351
Lübbecke	26263	26261	26188	26044	25996	25 885	25 796
Petershagen	26990	26882	26657	26450	26194	26 027	25 750
Porta Westfalica	36189	36175	36000	35660	35449	35 348	35 122
Pr. Oldendorf	13476	13393	13288	13203	13084	12 997	12 862
Rahden	16016	16079	16019	16019	15888	15 795	15 636
Stemwede	14549	14501	14436	14275	14088	13 917	13 819

Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Abb. 79

Gebäudebestand im Kreis Minden-Lübbecke



Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Abb. 80

Gebäudebestand Anzahl der Wohnungen

Stand 31.12.2010	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	12281	22796	6998	6998	3605	7210	1678	8588
Espelkamp	5352	9514	3596	3596	1255	2510	501	3408
Hille	4441	6054	3126	3126	1170	2340	145	588
Hüllhorst	3294	4708	2193	2193	958	1916	143	599
Lübbecke	6532	10726	4417	4417	1522	3044	593	3265
Minden	19486	38717	11746	11746	4637	9274	3103	17697
Petershagen	7367	9867	5521	5521	1577	3154	269	1192
Porta Westfalica	9508	14956	5800	5800	3064	6128	644	3028
Pr. Oldendorf	3107	4521	2175	2175	771	1542	161	804
Rahden	3782	5306	2876	2876	698	1396	208	1034
Stemwede	3469	4646	2611	2611	717	1434	141	601
Minden-Lübbecke	78619	131811	51059	51059	19974	39948	7586	40804

Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Abb. 81

12.2 Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen

Durchschnittliche Bodengüte von Ackerflächen

Gemarkungsdarstellung

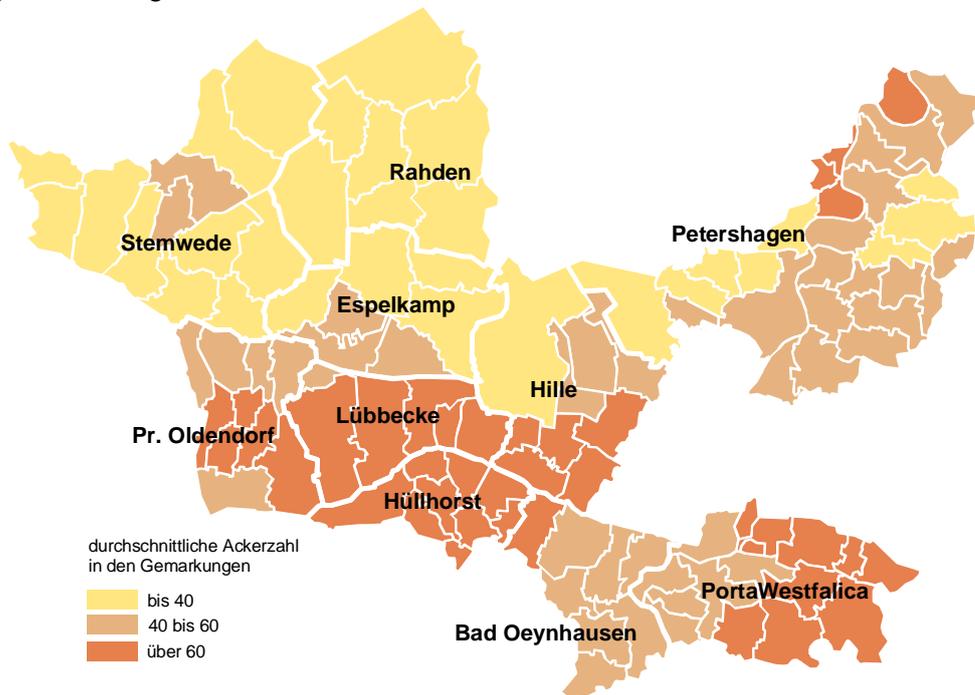


Abb. 82

Durchschnittliche Bodengüte von Grünlandflächen

Gemarkungsdarstellung

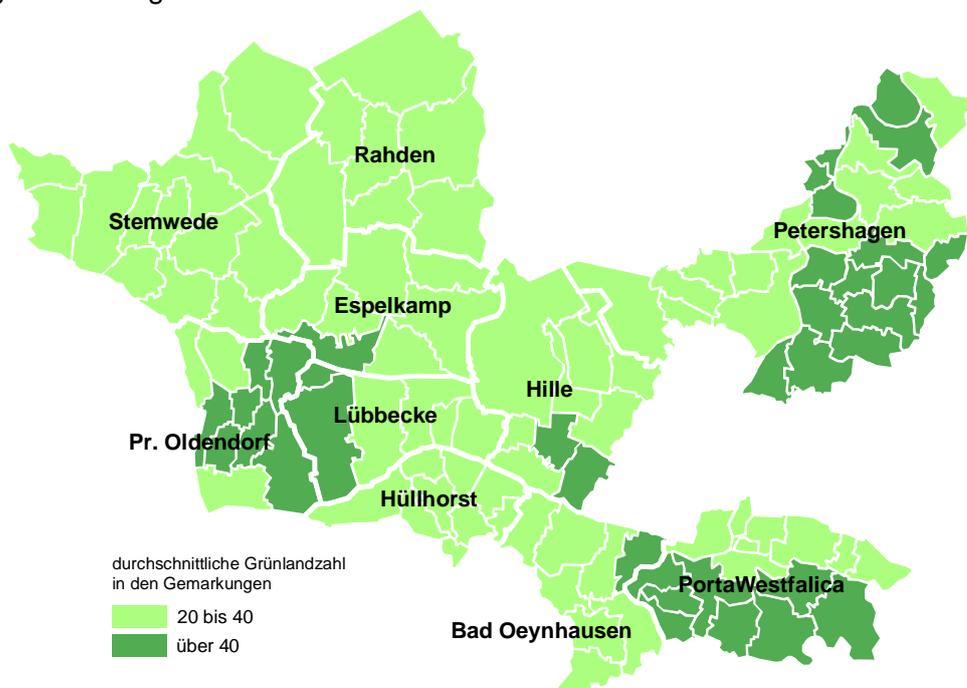


Abb. 83

12.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

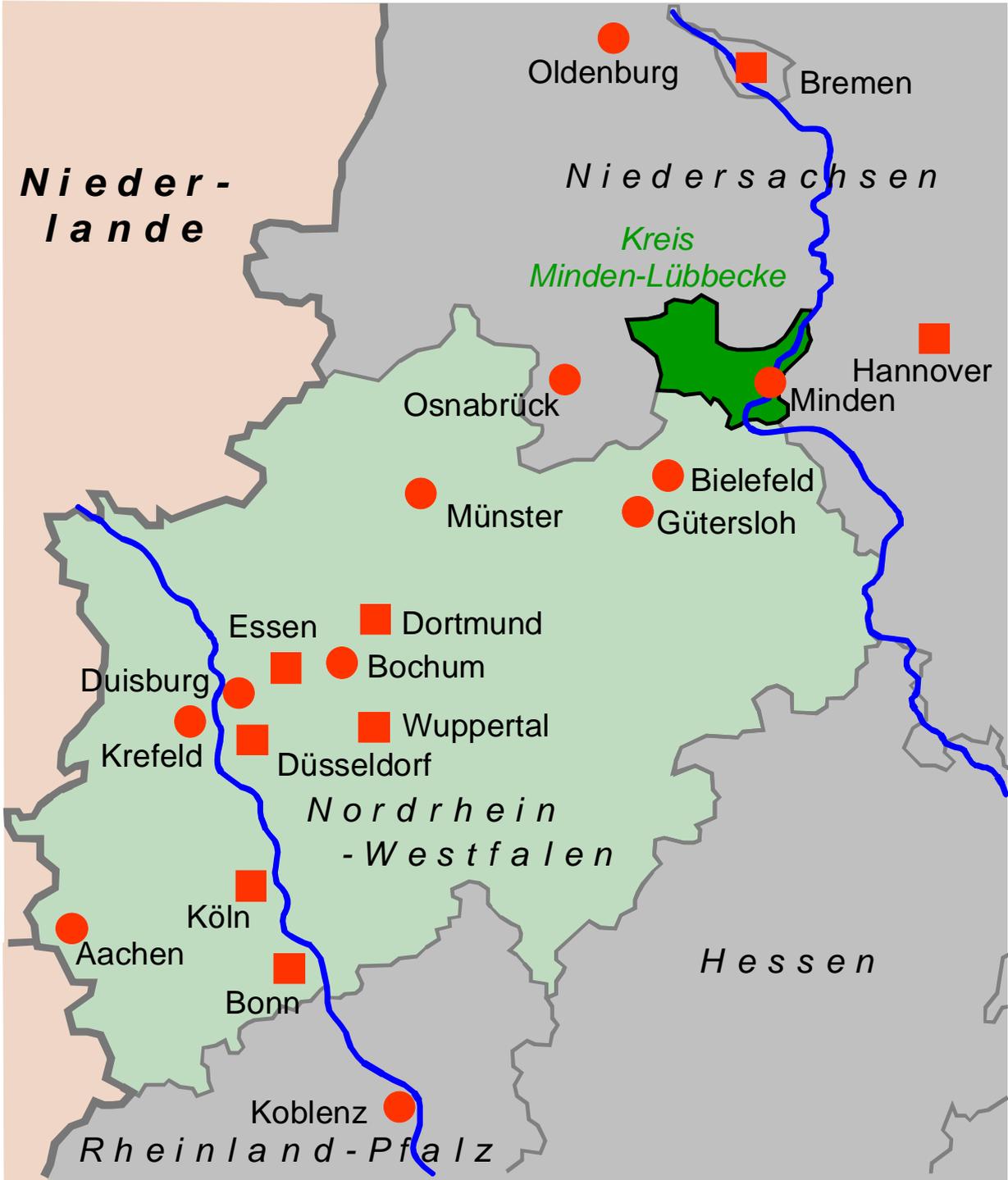
Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH

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

