



Grundstücksmarktbericht **2005** für den Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke



Grundstücksmarktbericht 2005

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Minden-Lübbecke

(ohne Stadt Minden)



GA

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke



Herausgeber



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

Telefax: (0571) 807 - 34390

E-Mail: gutachterausschuss@minden-luebbecke.de



www.ga-minden-luebbecke.de

Ansprechpartner

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Herr Beinert Telefon: (0571) 807 - 2616

Geschäftsstelle

Herr Tempelmeier Telefon: (0571) 807 - 2439

Gebühr

25 € (AVerwGebO NRW)

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

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	6
1.1 Grundstücksmarkt in Kürze.....	6
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3. Gutachterausschuss	9
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	9
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen.....	10
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004	11
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	11
4.2 Flächenumsatz / Geldumsatz.....	13
5. Unbebaute Grundstücke	15
5.1 Individueller Wohnungsbau.....	15
5.1.1 Umsätze.....	16
5.1.2 Preisniveau.....	16
5.1.3 Preisentwicklung.....	17
5.1.4 Erbbaurechte.....	18
5.2 Geschosswohnungsbau.....	18
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	19
5.3.1 Umsätze.....	19
5.3.2 Preisniveau.....	19
5.3.3 Preisentwicklung.....	20
5.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	21
5.4.1 Umsätze.....	21
5.4.2 Preisniveau.....	21
5.4.3 Preisentwicklung.....	23
5.5 Forstwirtschaftliche Nutzflächen.....	24
5.5.1 Preisniveau.....	24
5.5.2 Preisentwicklung.....	25
5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	25
6. Bebaute Grundstücke	27
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	29
6.1.1 Umsätze.....	29
6.1.2 Preisniveau.....	29
6.1.3 Preisentwicklung.....	30
6.2 Doppelhäuser.....	31
6.2.1 Umsatz.....	31
6.2.2 Preisniveau / Preisentwicklung.....	32
6.3 Reihenhäuser.....	33
6.3.1 Umsatz.....	33
6.3.2 Preisniveau / Preisentwicklung.....	33
6.4 Mehrfamilienhäuser.....	34
6.4.1 Umsatz.....	34
6.4.2 Preisniveau.....	34
6.4.3 Preisentwicklung.....	34
6.5 Resthofstellen.....	35
6.5.1 Umsatz.....	35

6.5.2 Preisniveau.....	35
6.5.3 Preisentwicklung	36
6.6 Gewerblich genutzte Objekte	37
6.6.1 Umsatz	37
6.6.2 Preisniveau.....	38
6.6.3 Preisentwicklung	38
7. Wohnungs- und Teileigentum.....	39
7.1 Wohnungseigentum.....	39
7.1.1 Umsatz	40
7.1.2 Preisniveau.....	41
7.1.3 Preisentwicklung	42
7.2 Teileigentum	42
8. Bodenrichtwerte.....	43
8.1 Gesetzlicher Auftrag	43
8.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte	44
8.3 Bodenrichtwerte für Bauland	45
8.3.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland	45
8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen.....	47
8.4.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	47
8.5 Bodenrichtwerte online	48
9. *Erforderliche Daten	49
9.1 Liegenschaftszinssätze.....	49
9.2 Marktanpassungsfaktoren	52
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	55
10.1 Entwicklung der Bautätigkeit	55
11. Mieten	57
11.1 Mietpreisübersicht für Wohnungen.....	57
11.2 Mietpreise für gewerbliche Objekte	59
12. Sonstige Angaben.....	60
12.1 Strukturdaten	60
12.2 Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen	62
12.3 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	63

*Hinweis: Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren sind nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten!

Anlagenverzeichnis

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

Symbole



stagnierend



leicht steigend



steigend



fallend



leicht fallend

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- Umsatzrückgang um 15%
- Weniger Wohnbaugrundstücke verkauft
- Für gewerbliche Bauflächen vereinzelt Preissteigerungen
- Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser mit abnehmender Tendenz
- Gleichbleibende Nachfrage an Eigentumswohnungen
- Abwärtsbewegung der Preise landwirtschaftlicher Flächen
- Preisniveau forstwirtschaftlicher Flächen leicht gefallen

1.1 Grundstücksmarkt in Kürze

Umsatz

Für die Auswertungen standen 1.997 Kaufverträge zur Verfügung. Insgesamt wurden bebaute und unbebaute Grundstücke im Wert von 196 Millionen Euro umgesetzt. Der Flächenumsatz betrug rd. 6,4 km². Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um 456 zurückgegangen. Damit lag der Geldumsatz um rd. 15%, der Flächenumsatz um rd. 20% unter den Vorjahreswerten. Der größte Teil der Immobilien wurde in Bad Oeynhausen veräußert, gefolgt von den Städten Lübbecke, Petershagen und Porta Westfalica.

Wohnbaugrundstücke

Gegenüber dem Vorjahr sind 25% weniger Bauplätze verkauft worden. Es wurden Preise von 13 €/m² bis 170 €/m² gezahlt. Die Mehrzahl der Verkäufe lag zwischen 65 €/m² und 85 €/m². Eine einheitliche Preisentwicklung bei den Städten und Gemeinden war nicht gegeben. Durchschnittlich gesehen ist gegenüber dem Trend der Vorjahre ein Preisrückgang von 1% festzustellen. Hierbei ist zu bemerken, dass die überwiegende Anzahl der Preisnachlässe in den höheren Segmenten zu finden war.

Gewerbliche Bauflächen

Dieser Teilmarkt wird in der Regel von den Kommunen bestimmt. Über die Hälfte der Grundstücke sind von den Kommunen veräußert worden. Preise für gewerbliche Bauflächen sind deshalb seit Jahren stabil. Die Preisspanne reicht von 13 €/m² bis 43 €/m², damit lagen im Durchschnitt die Preise geringfügig über den Vorjahrespreisen.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist um 15% gesunken. Je nach Baujahr und Ausstattung sind Preise von 50.000 € bis 400.000 € gezahlt worden. Hierbei lagen die durchschnittlichen Preise leicht unter dem Vorjahresniveau. Besonders bei neuerrichteten Objekten mit einem Alter von weniger als drei Jahren waren merkliche Preisrückgänge zu verzeichnen.

Eigentumswohnungen

Die Gesamtanzahl der Verkäufe ist gleich geblieben, jedoch sind mehr Erstverkäufe registriert worden. Eigentumswohnungen sind allgemein gegenüber dem Vorjahr etwa auf dem gleichen Preisniveau. Dabei ist die Preisentwicklung in den einzelnen Baujahresgruppen unterschiedlich. Gezahlt wurden pro m² Wohnfläche Preise zwischen 480 € und 2.080 €. Der größte Marktanteil liegt mit fast 60% in den Städten Bad Oeynhausen und Lübbecke.

Landwirtschaftliche Flächen

Landwirtschaftlich genutzte Flächen wurden regional sehr unterschiedlich umgesetzt, mit Preisen von 0,30 €/m² bis 3,40 €/m². Das liegt einerseits an der unterschiedlichen Bodengüte sowie andererseits an der Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen. Regional marktbeeinflussend sind auch Ankäufe durch Kommunen und Bauträger, die infolge von Überplanung und Erschließung neuer Baugebiete Ausgleichsflächen bereitstellen müssen. Neben vereinzelt Preissteigerungen und Stagnation waren jedoch vermehrt Preisnachlässe zu beobachten, so dass durchschnittlich ein Preisrückgang von 10% verzeichnet werden musste.

Forstwirtschaftliche Flächen

26 Kauffälle sind registriert worden, davon lagen 2/3 der Flächen in den zusammenhängenden Waldgebieten des Weser- u. Wiehengebirges sowie des Stemweder Berges. Die gezahlten Preise reichen von 0,20 €/m² bis 1,15 €/m². Diese relativ starke Streuung der Einzelpreise wird überwiegend hervorgerufen durch Art und Güte des Baumbestandes und der Lage der Grundstücke. Der Durchschnittspreis lag mit 0,70 €/m² ca. 5% unter dem Vorjahresniveau.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

3. Gutachterausschuss

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

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

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

Anschrift

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke
Geschäftsstelle

Portastraße 13	Postfach 2580
32423 Minden	32382 Minden

Öffnungszeiten

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

Kontakte

Telefon:	(0571) 807 - 2435 bis 2439
Telefax:	(0571) 807 - 34390
E-Mail:	gutachterausschuss@minden-luebbecke.de
Internet:	www.ga-minden-luebbecke.de

Ansprechpartner

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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004

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

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

4.1 Anzahl der Kauffälle

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

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt 1.997 Kauffälle zugeleitet worden. Im Vergleich zu den Vorjahren ist ein rückläufiger Trend erkennbar. So sind gegenüber dem Jahr 2003 rd. 18% weniger Kauffälle registriert worden. Die folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung nach Kauffällen in den letzten fünf Jahren.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle

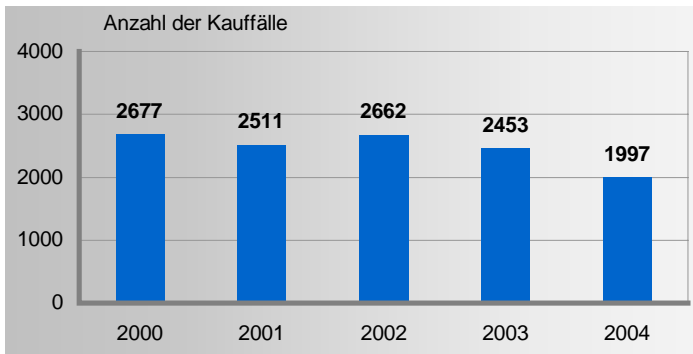


Abb. 1

Anzahl der Kauffälle 2004 Städte und Gemeinden

Dargestellt sind die Umsatzanteile bezogen auf Kauffälle in den Städten und Gemeinden.

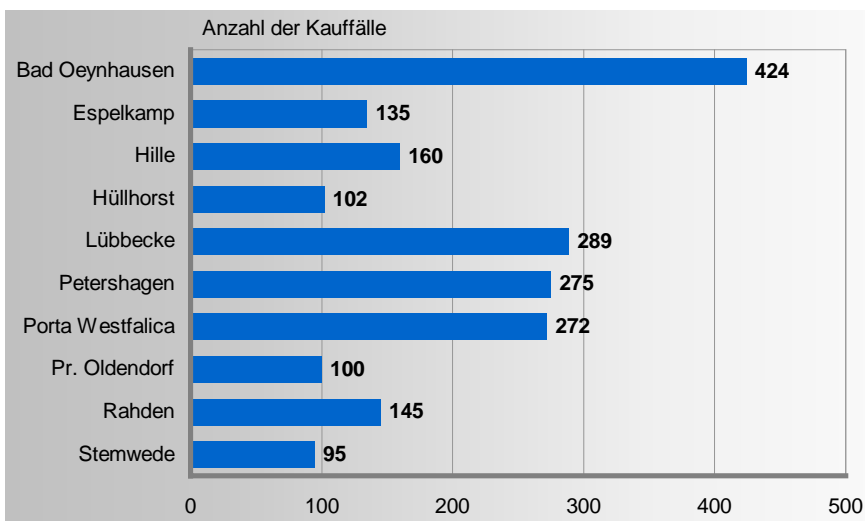


Abb. 2

Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

Dargestellt sind die Umsatzanteile der bedeutendsten Teilmärkte im Jahr 2004 anhand der Anzahl von Kauffällen. Mit rd. 41% aller Kaufverträge besitzt der Teilmarkt "bebaute Grundstücke" den weitaus größten Anteil am Immobilienmarkt. Die zweitgrößte Gruppe mit ca. 20% bilden die "unbebauten Baugrundstücke". Zu den Vorjahren sind bei den Verhältnissen keine nennenswerten Veränderungen festzustellen.

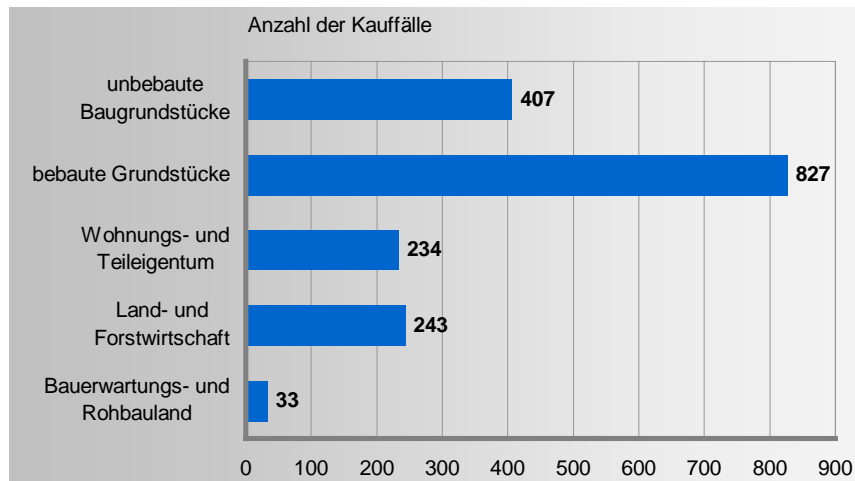


Abb. 3

4.2 Flächenumsatz / Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurden Grundstücke mit insgesamt 643 ha für 196 Mio € umgesetzt. Die auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen sind nicht erhoben worden. Der Geld- und Flächenumsatz lag damit um rd. 15% bzw. 20% unter den Vorjahreswerten.

Flächen- und Geldumsatz 2000 - 2004

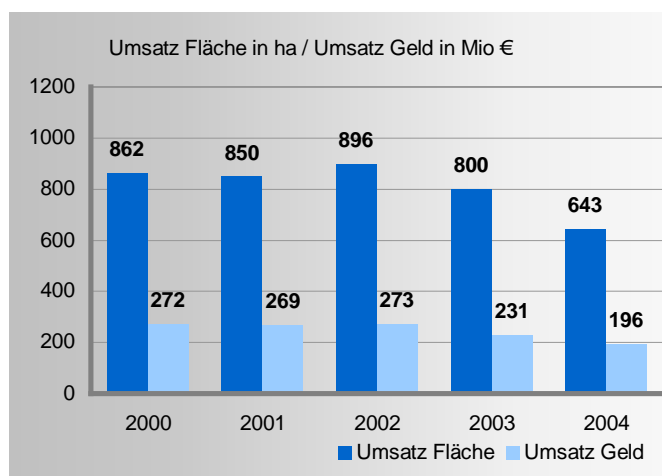


Abb. 4

Flächen- und Geldumsatz 2004 Städte und Gemeinden

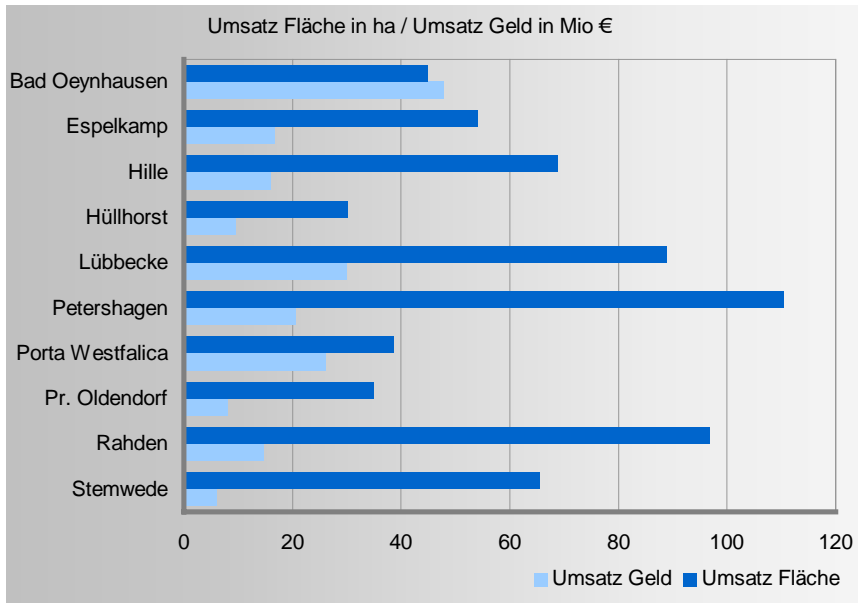


Abb. 5

Flächen- und Geldumsatz 2004 Teilmärkte

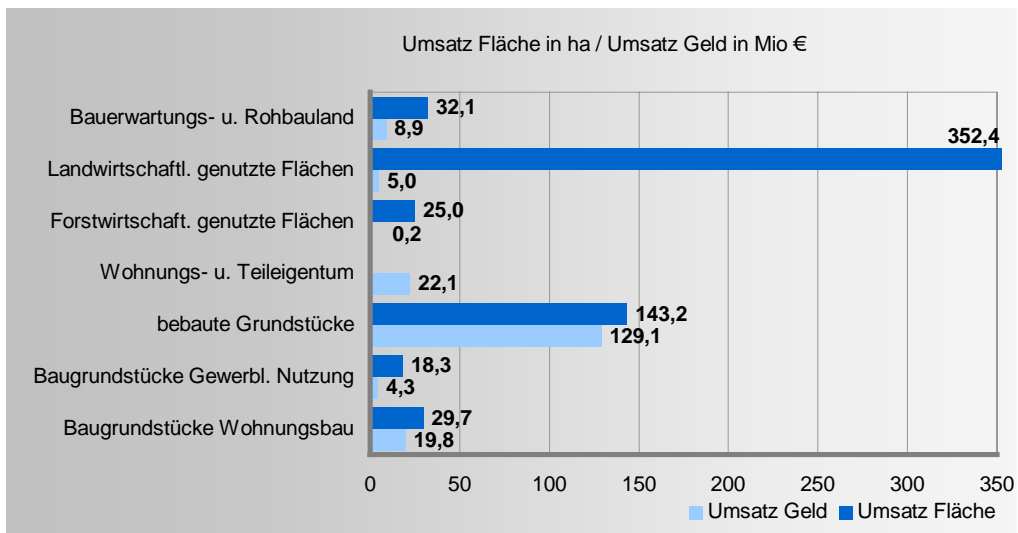


Abb. 6

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 Reihenhäuser- 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 2004 wurden im Kreis Minden-Lübbecke 376 entgeltliche Erwerbsvorgänge bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus registriert, hiervon entfallen 320 Kauffälle auf die selbständig bebaubaren, baureifen Grundstücke. Im Bezug zum Vorjahr sind somit rd. 25% weniger Bauplätze verkauft worden.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	79	4.750.000	4,62
Espelkamp	19	910.000	1,45
Hille	36	1.740.000	3,13
Hüllhorst	30	1.430.000	2,38
Lübbecke	40	2.490.000	3,05
Petershagen	48	2.140.000	4,74
Porta Westfalica	48	2.260.000	3,56
Pr. Oldendorf	19	860.000	1,40
Rahden	31	1.250.000	2,08
Stemwede	26	960.000	2,27
insges.	376	18.790.000	28,68

Abb. 7

5.1.2 Preisniveau

Die Preise für unbebaute Bauflächen sind regional sehr unterschiedlich, so dass an dieser Stelle keine allgemein gültige Aussage getroffen werden kann. Die Preisspanne lag zwischen 13 €/m² und 170 €/m². Festzuhalten ist jedoch, dass das Preisgefälle von baureifen Wohnbaugrundstücken zwischen den zentrumsnahen Bereichen der Städte und Gemeinden und den Außenbereichen in den Ortschaften sich seit Jahren annähert. Die Auswertung bezüglich der Häufigkeitsverteilung hat ergeben, dass die Mehrzahl der Verkäufe zwischen 65 €/m² und 85 €/m² lag.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise 2004 (mit Erschließung)

Geeignete Kauffälle

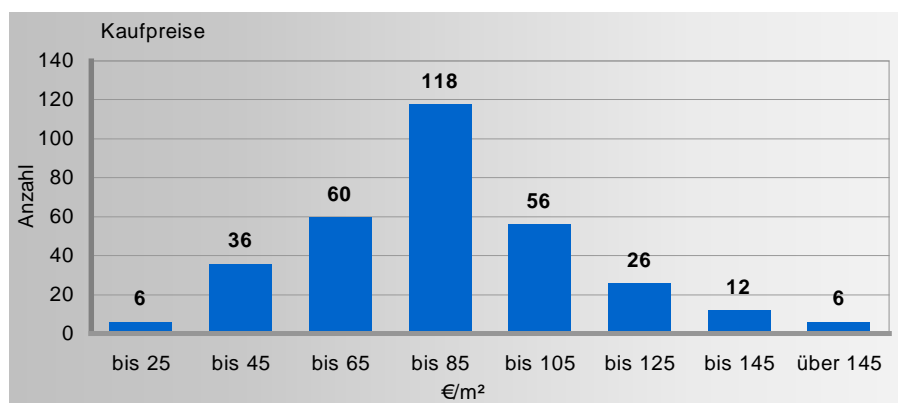


Abb. 8

Durchschnittliche Kaufpreise 2004 Städte und Gemeinden

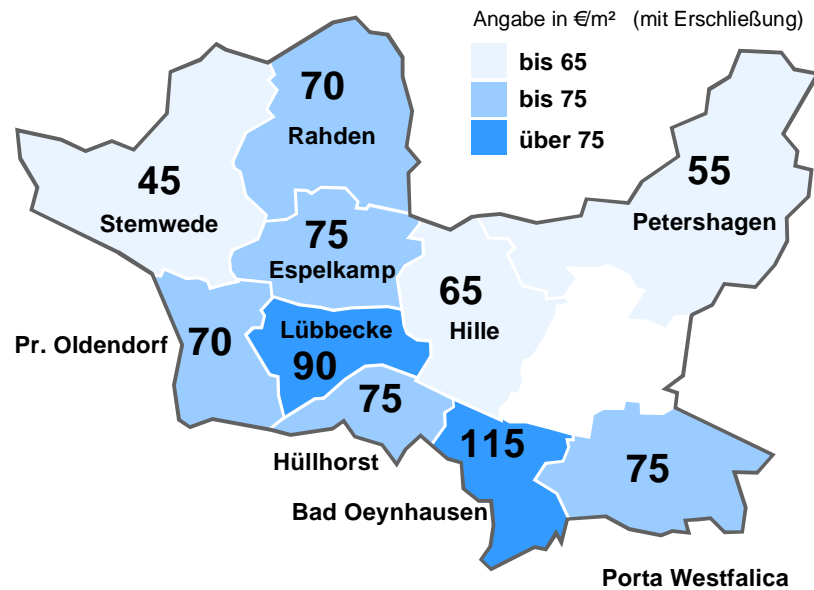


Abb. 9

5.1.3 Preisentwicklung

Eine einheitliche Preisentwicklung bei den Städten und Gemeinden war nicht zu verzeichnen. Bei den Kauffällen waren zwar leichte Preissteigerungen und Stagnation zu beobachten, jedoch wurden auch vermehrt Wohnbaugrundstücke unter den Vorjahrespreisen gehandelt. Insgesamt gesehen lag damit der durchschnittliche Preis für Wohnbaugrundstücke unter dem Vorjahreswert. Zu erwähnen ist, dass die Preisrückgänge überwiegend in den höheren Preissegmenten lagen. Gegenüber dem Trend der letzten Jahre hat sich damit ein leichter Preisrückgang von 1% abgezeichnet.

Durchschnittspreise

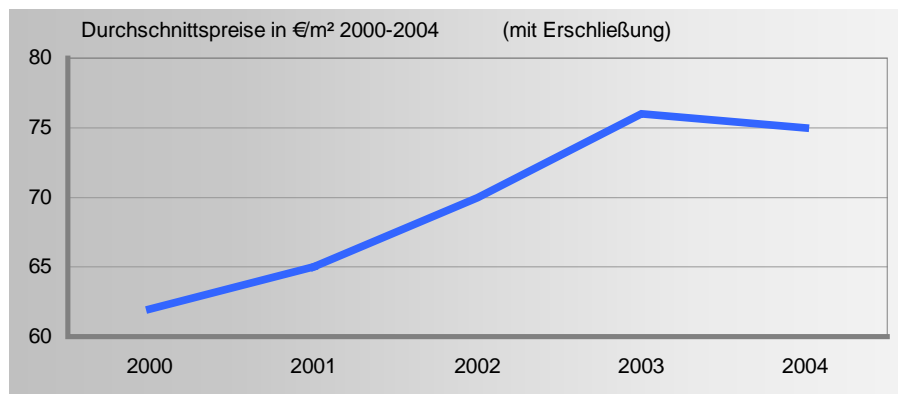


Abb. 10

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 Erbbaubauzeit 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, Regenwasserableitung usw. Der Grundeigentümer zahlt die zum Grundstück gehörenden Lasten. Der Erschließungsbeitrag liegt auf dem Erbbaurecht und nicht auf dem Grundstück.

Im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) sind dem Gutachterausschuss im Jahr 2004 keine Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau bekannt geworden. Eine Untersuchung über marktübliche Erbbauzinsen ist ohnehin aufgrund der Anzahl von auswertbaren Erbbaurechtsbestellungen nur über einen längeren Zeitraum hinweg möglich. Der prozentuale Erbbauzins errechnet sich aus dem Verhältnis des jährlichen Erbbauzinsbetrages zum Bodenwert. Auswertungen aus den zurückliegenden Jahren zeigen eine Spanne von 2,7% bis 4,4%.

5.2 Geschosswohnungsbau



Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Dem Gutachterausschuss sind in diesem, wie auch in den letzten Jahren nur sehr wenige Kauffälle bekannt geworden. Da der Geschosswohnungsbau nur einen sehr geringen Anteil am Grundstücksmarkt hat und statistische Auswertungen aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen nicht sinnvoll erscheint, wird im Grundstücksmarktbericht auf detaillierte Angaben verzichtet.

5.3 Gewerbliche Bauflächen



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

5.3.1 Umsätze

Im Jahr 2004 wurden im Kreis Minden-Lübbecke insgesamt 31 Erwerbsvorgänge von gewerblich nutzbaren Bauflächen registriert, hiervon entfallen 25 Kauffälle auf die selbständig bebaubaren, baureifen Grundstücke. 25 Kauffälle lagen in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten. Bei den Umsätzen gab es im Vergleich zu den Vorjahren keine nennenswerten Veränderungen.

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

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	4	610.000	1,82
Espelkamp	4	260.000	0,95
Hille, Hüllhorst, Petershagen*	2, 2, 1	335.000	1,50
Lübbecke	7	1.580.000	8,18
Porta Westfalica	4	930.000	2,60
Pr. Oldendorf	-	-	-
Rahden	7	625.000	3,29
Stemwede	-	-	-
insgesamt	31	4.340.000	18,34

* aus datenschutzrechtlichen Gründen zusammengefasst

Abb. 11

5.3.2 Preisniveau

Die Auswertung der Kauffälle hat einen durchschnittlichen Preis von 23 €/m² ergeben, wobei die Einzelwerte stark streuten, von 13 €/m² bis 43 €/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 geschaffen und ohne nennenswerte Preisaufschläge an ansiedlungswillige Gewerbebetriebe veräußert. Diese Preispolitik hat im Zusammenhang mit dem vorhandenen Angebot private Marktaktivitäten stark eingegrenzt.

5.3.3 Preisentwicklung

Durch das zuvor beschriebene Marktverhalten ist auf diesem Teilmarkt ein stabiles Preisgefüge zu verzeichnen. Vereinzelt jedoch lagen die Preise geringfügig über dem Vorjahresniveau, wodurch sich eine durchschnittliche Preissteigerung von 3% ergeben hat.

Durchschnittspreise

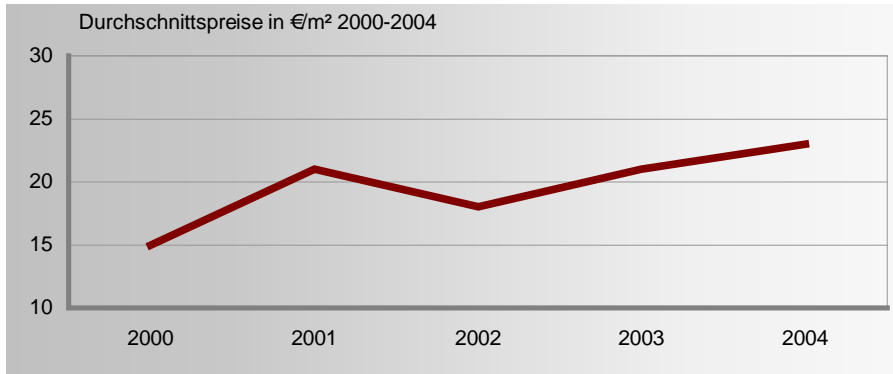


Abb. 12

5.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen



Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (§ 4 Abs. 1 Satz 2 der WertV). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² außer Betracht geblieben.

5.4.1 Umsätze

Im Jahr 2004 wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 214 entgeltliche Erwerbsvorgänge landwirtschaftlicher Flächen registriert. Im Bezug zum Vorjahr ergibt sich somit zwar ein Steigerung von 11%, jedoch das Verhältnis von Geldumsatz zur Fläche ist gegenläufig, das heißt der Durchschnittspreis ist von 1,75 €/m² auf 1,50 €/m² gefallen.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	8	132.000	4,73
Espelkamp	9	263.000	26,86
Hille	25	820.000	45,57
Hüllhorst	8	293.000	11,49
Lübbecke	29	848.000	48,12
Petershagen	59	657.000	67,25
Porta Westfalica	17	243.000	9,01
Pr. Oldendorf	14	460.000	24,42
Rahden	23	540.000	63,44
Stemwede	22	724.000	51,52
insgesamt	214	4.980.000	352,41

Abb. 13

5.4.2 Preisniveau

Das Preisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen ist im Bereich des Kreises Minden-Lübbecke mit Preisen **von 0,30 €/m² bis 3,40 €/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 zusätzlich in die Landwirtschaft investiert werden kann (z.B. durch Baulandverkäufe). Marktbeeinflussend ist auch die Überplanung bzw. Erschließung von neuen Baugebieten, wobei der Ankauf von landwirtschaftlichen Flächen als Ausgleichsflächen von Kommunen und Bauträgern regionale Preisunterschiede hervorruft.

Landwirtschaftliche Nutzflächen Durchschnittliche Kaufpreise 2004

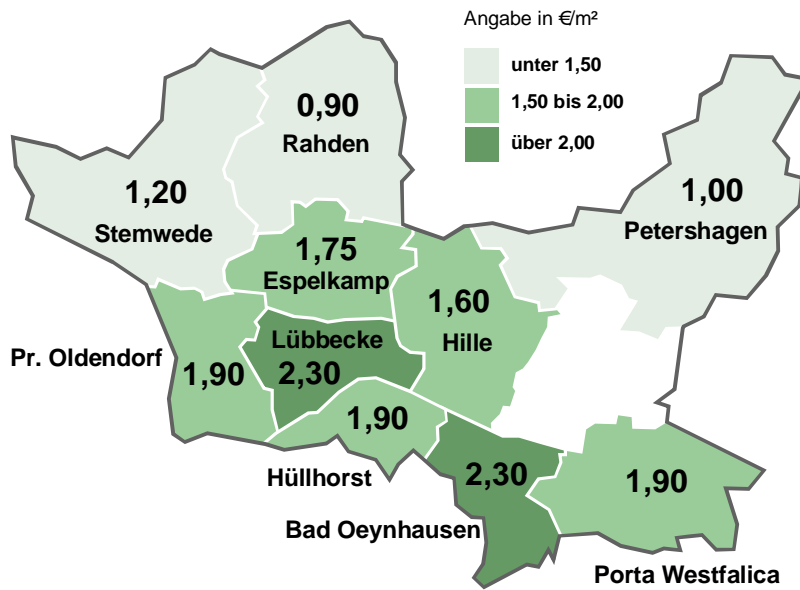


Abb. 14

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise 2004 Geeignete Kauffälle

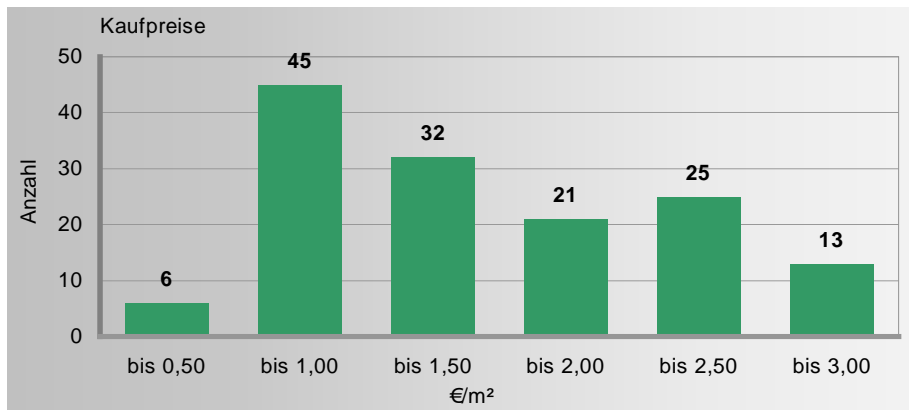


Abb. 15

5.4.3 Preisentwicklung

Durch die Vielschichtigkeit des zuvor beschriebenen Marktverhaltens ergibt sich auch bei der Preisentwicklung ein regional unterschiedliches Bild. Neben vereinzelt Preissteigerungen waren aber vermehrt Preisrückgänge zu beobachten. Insgesamt lagen die Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken 10% unter dem Vorjahresniveau. Damit hat sich der Trend der letzten Jahren fortgesetzt.

Durchschnittspreise

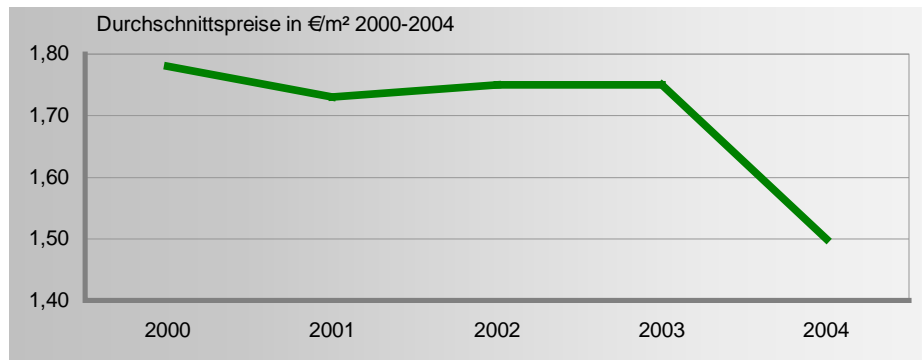


Abb. 16

5.5 Forstwirtschaftliche Nutzflächen



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

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

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

Forstwirtschaftliche Flächen Kreis Minden-Lübbecke

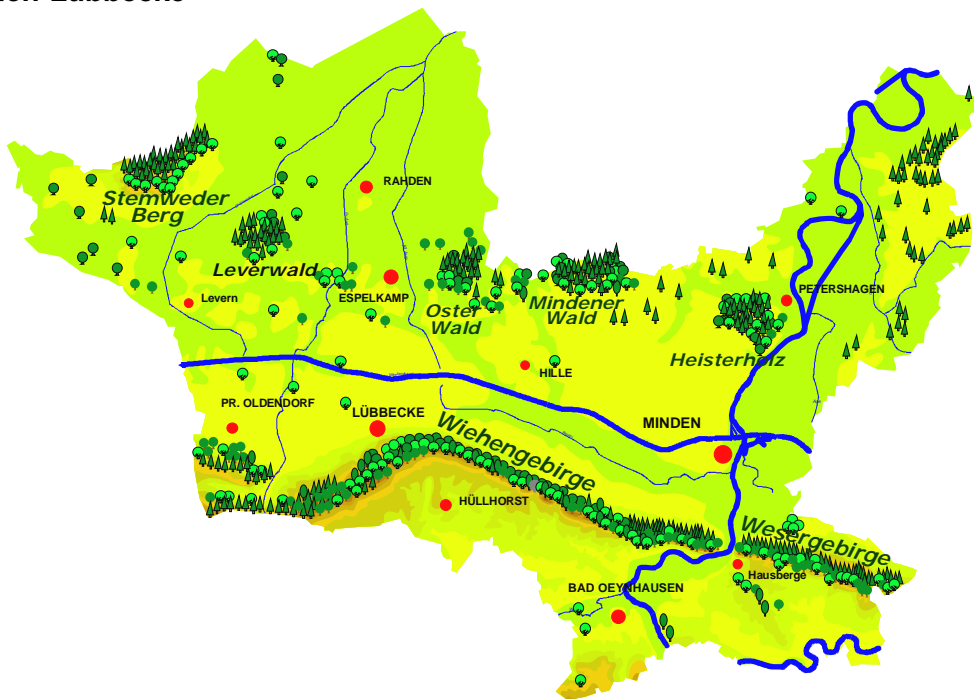


Abb. 17

5.5.1 Preisniveau

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen sind vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden. Statistische Untersuchungen dieses Grundstücksteilmarktes haben ergeben, dass sich Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen wegen der Unterschiede im Bestand nur eingeschränkt miteinander vergleichen lassen. Darüber hinaus ist die Zahl der Kauffälle mit durchschnittlich 30 im Jahr nur sehr gering. Eine Analyse der Kauffälle aus dem letzten Jahr zeigt ein Preisniveau von 0,20 €/m² bis 1,15 €/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 beeinflusst. Flächen in Ortsnähe, im Randbereich der Bebauung sind deutlich teurer als Flächen in größeren zusammenhängenden Waldgebieten, wie dem Wiehengebirge oder dem

Stemweder Berg. Kleine Grundstücke, die häufig von Liebhabern erworben werden, liegen über dem o.a. durchschnittlichen Preisniveau.

5.5.2 Preisentwicklung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Waldflächen ist mit rd. 0,70 €/m² gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen. Insgesamt ergibt sich ein Preisrückgang von 5%.

Durchschnittspreise

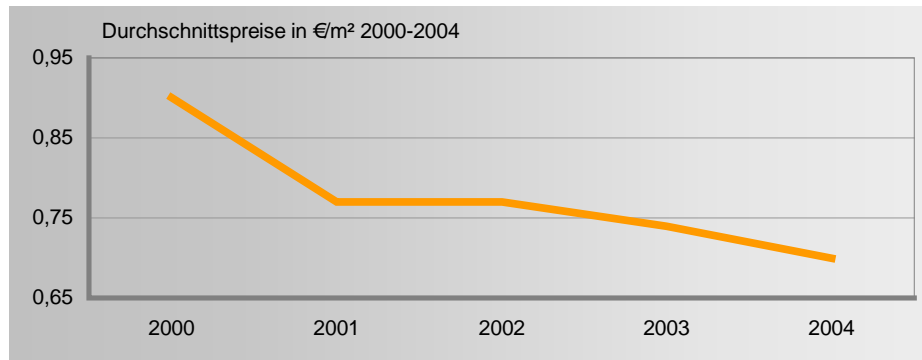


Abb. 18

5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland



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

In 2004 wurden insgesamt 33 Kaufverträge über Bauerwartungs- und Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 32 ha und einem Gesamtumsatz von 8,9 Mio € ausgewertet. Davon betrafen nur zwei Kauffälle Bauerwartungsland, so dass hier keine statistischen Aussagen möglich sind. Rohbauland-Flächen für den individuellen Wohnungsbau bilden mit 27 Erwerbervorgängen den Hauptanteil. Hier ergibt sich ein statistischer Durchschnittswert von ca. 31 €/m².

Im Allgemeinen werden für Rohbauland (individueller Wohnungsbau) Preise zwischen 30% und 50% vom Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfreiem Bauland) gezahlt. Die Preise von Rohbauland sind abhängig vom Entwicklungsstand (zum baureifen Land), vom notwendigen

Erschließungsaufwand, von der Lage und der Größe sowie vom Grad der zulässigen, möglichen baulichen Ausnutzung.

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

	Kauffälle	m ²
Bad Oeynhausen	5	55.500
Espelkamp	1	27.500
Hille	1	7.000
Hüllhorst	5	62.000
Lübbecke	5	39.500
Petershagen	4	10.500
Porta Westfalica	4	33.000
Pr. Oldendorf	-	-
Rahden	2	16.500
Stemwede	-	-
insgesamt	27	251.500

Abb. 19

6. Bebaute Grundstücke

Mit 41% nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Grundstücksverkehr ein. Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in sechs Kategorien.

- Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
- Reihenhäuser, Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhäuser
- Resthofstellen
- Gewerblich genutzte Gebäude
- Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser*

* Aufgrund der wenigen Kauffälle und der bedingten Vergleichbarkeit der Objekte ist an dieser Stelle keine Untersuchung des Teilmarktes "Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser" erfolgt.

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt insgesamt geringere Umsätze als im Vorjahr erreicht. Es wurden insgesamt 827 Kaufverträge, mit einer Grundstücksfläche von rd. 143,2 ha (– 16%) und einem Geldumsatz von rd. 129,1 Mio € (– 14%) registriert. Bestimmend für den Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" sind Objekte, die reinen Wohnzwecken bzw. einer gemischten Nutzung dienen. Von hoher Relevanz mit 69 % sind hierbei wie auch in den vergangenen Jahren die Erwerbsvorgänge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Kauffälle bebaute Grundstücke Teilmärkte

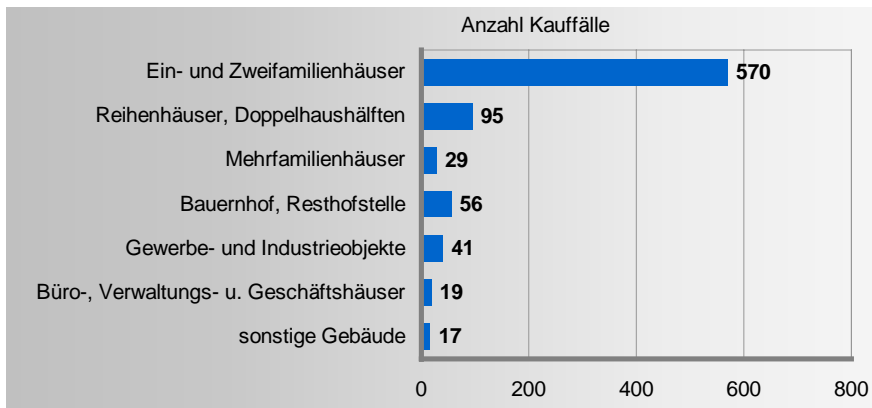


Abb. 20

Umsatz bebaute Grundstücke Teilmärkte

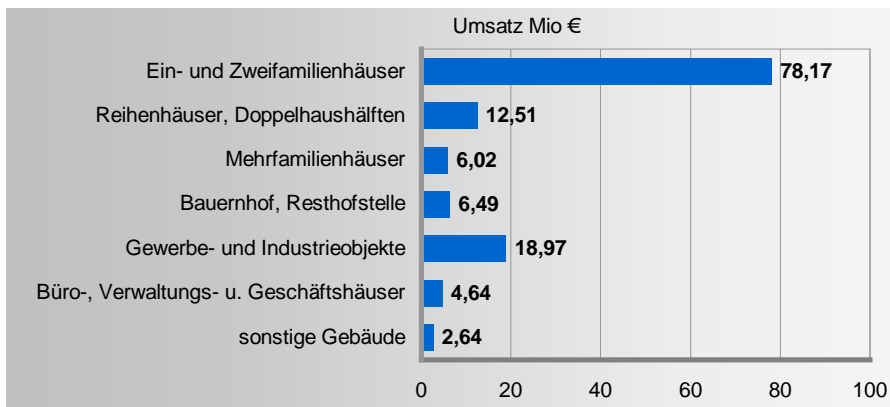
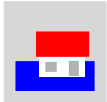


Abb. 21

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



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

6.1.1 Umsätze

Die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke waren auch im Jahr 2004 die gefragtesten bebauten Objekte, auch wenn das Vorjahresergebnis nicht erreicht wurde (667 Kaufverträge; 98,1 ha Flächenumsatz; 96,5 Mio € Geldumsatz). In den Städten und Gemeinden gingen die Kaufverträge um 15%, der Flächenumsatz um 14% und der Geldumsatz um 13% zurück.

	Kauffälle	Fläche ha	Mio €
Bad Oeynhausen	115	12,11	18,51
Espelkamp	42	6,51	5,88
Hille	44	5,70	5,56
Hüllhorst	24	2,81	3,06
Lübbecke	73	8,77	10,87
Petershagen	74	10,76	9,16
Porta Westfalica	106	12,67	14,06
Pr. Oldendorf	28	3,08	3,70
Rahden	38	6,66	4,64
Stemwede	26	5,28	2,73
insgesamt	570	74,35	78,17

Abb. 22

6.1.2 Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen in der Spanne von 50.000 € bis 400.000 €. Nach wie vor werden die meisten freistehenden Häuser mit Kaufpreisen unter 200.000 € gehandelt (90%). Insgesamt sind die Hälfte der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser zu Kaufpreisen zwischen 100.000 € und 175.000 € gehandelt worden. Damit kostet ein Ein- oder Zweifamilienhaus im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) durchschnittlich 150.000 €.

Die Unterteilung nach Baualtersklassen zeigt für das Jahr 2004 ein normales Marktverhalten, mit zunehmendem Baualter verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten Abschreibung. Merklich abweichende Preise wurden tlw. nur bei neuerrichteten Gebäuden registriert, die gegenüber älteren Objekten u.a. aufgrund einer kleineren Grundstücksgröße und einer einfacheren Ausstattung bzw. Bauweise günstiger angeboten worden sind.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

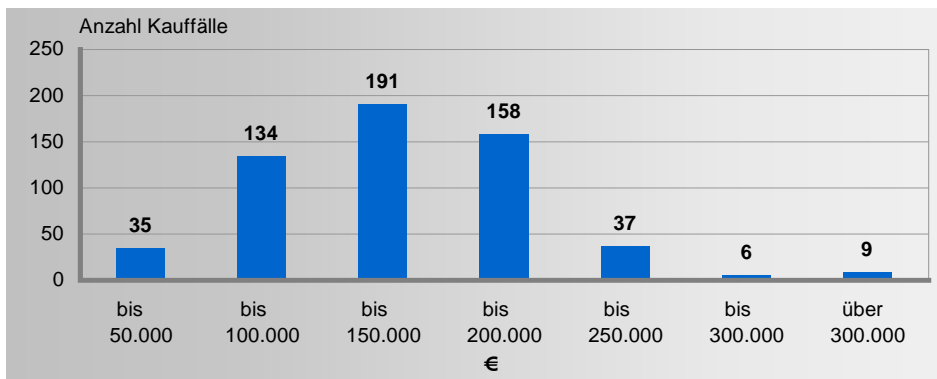


Abb. 23

Durchschnittspreise nach Baujahresgruppen Städte und Gemeinden

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 Verhältniss der Preise zu den wertrelevanten Merkmalen einzelner Verkaufsobjekte geben. Um einen Preisvergleich untereinander zu ermöglichen, sind nur eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 450 m² bis 900 m² und einem dem Alter entsprechenden Zustand in mittleren bis guten Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

	Gesamtkaufpreis in € Altersklasse			
	2000-2004	1975-1999	1950-1974	bis 1949
Bad Oeynhausen	170.000	175.000	150.000	95.000
Espelkamp	-	160.000	140.000	-
Hille	175.000	185.000	150.000	-
Hüllhorst	-	-	-	-
Lübbecke	-	165.000	135.000	-
Petershagen	-	160.000	115.000	110.000
Porta Westfalica	205.000	195.000	150.000	120.000
Pr. Oldendorf	-	165.000	145.000	130.000
Rahden	-	165.000	145.000	110.000
Stemwede	-	150.000	120.000	-
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	175.000	170.000	145.000	120.000

Abb. 24

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

6.1.3 Preisentwicklung

Das Preisniveau hat sich bei den Altbauten in der Altersklasse "1975 bis 1999" stabilisiert, bei den Objekten jüngeren Baujahrs hat es noch einmal nachgegeben.

6.2 Doppelhäuser



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

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

Auf dem Immobilienmarkt gehandelt werden hauptsächlich die eigenständigen Doppelhaushälften. Verkäufe von Doppelhäusern (zwei Doppelhaushälften) mit nur einem 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 Umsatz

Im Jahr 2004 sind im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 72 Erwerbsvorgänge von Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von 9,69 Mio € registriert worden. Davon entfallen 25 Kauffälle auf Neubauten bzw. neuwertige Gebäude der Baujahre 2000 bis 2004. Fast 60% der Doppelhäuser wurden in den Städten Bad Oeynhausen und Lübbecke umgesetzt. Insgesamt betrachtet haben Doppelhaushälften mit 9% auf dem Immobilienmarkt gegenüber freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit 69% nur einen geringen Marktanteil.

	Kauffälle	Mio €
Bad Oeynhausen	28 (10)	4,32
Lübbecke	14 (4)	1,79
Porta Westfalica	9 (2)	1,16
Espelkamp, Hille, Hüllhorst, Petershagen, Pr. Oldendorf, Rahden*	21 (9)	2,42
Stemwede	-	-
insgesamt	72 (25)	9,69

() davon = neuerrichtete Doppelhaushälften

* zusammengefasst

Abb. 25

6.2.2 Preisniveau / Preisentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr ist der Handel von Doppelhaushälften leicht zurückgegangen. Trotzdem hat es beim durchschnittlichen Preisniveau wenig Bewegung gegeben und die Verhältnisse sind gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil geblieben. Gezahlt wurden Kaufpreise von 50.000 € bis 200.000 €. In Abhängigkeit von Baujahr und Bauweise liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für einen nichtunterkellerten Neubau um 150.000 €. Die Mehrzahl der Erwerbsvorgänge über Doppelhaushälften sind zu Kaufpreisen zwischen 135.000 € und 160.000 € abgeschlossen worden.

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

Durchschnittspreise nach Baujahresgruppen Städte und Gemeinden

	2000 bis 2004 (Neubau)	1975 bis 1999	vor 1975
Bad Oeynhaus	150.000*	165.000*	135.000
Lübbecke	165.000*	135.000	105.000
Espelkamp, Hille, Hüllhorst, Petershagen, Porta Westfalica, Pr. Oldendorf, Rahden**	145.000*	-	-
Stemwede	-	-	-
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	150.000*	-	-

* ohne Keller

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

** zusammengefasst

Abb. 26

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 Umsatz

Der Grundstücksmarkt für Reihenhäuser hat mit 23 Kaufverträgen nur einen unbedeutenden Marktanteil. Der Geldumsatz von 2,8 Mio € liegt in dem Bereich der Vorjahre.

	Kauffälle	Umsatz €
Bad Oeynhausen	6 (0)	941.000
Espelkamp	7 (0)	725.000
Lübbecke	4 (0)	505.000
Petershagen	2 (1)	253.000
Porta Westfalica	4 (0)	393.000
Hille, Hüllhorst, Pr. Oldendorf, Rahden, Stemwede	-	-
insgesamt	23 (1)	2.817.000

() davon = neuerrichtete Reihenhäuser

Abb. 27

6.3.2 Preisniveau / Preisentwicklung

Auf Grund ihrer Bauform und der zumeist geringen Grundstücksgröße sind Reihenhäuser in der Regel preiswerter als freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Die Preisspanne liegt zwischen 80.000 € und 227.000 €. Gehandelt wurden überwiegend die klassischen Altbauten im mittleren Preisniveau. Bei 2/3 der Kauffälle waren die Gebäude älter als 30 Jahre. In dieser Baujahresgruppe (1949 bis 1975) wurden im Durchschnitt für Reihenmittelhäuser 95.000 € gezahlt und für Reihenendhäuser 110.000 €. Die mittleren Grundstücksgrößen lagen bei Reihenmittelhäusern um 280 m², bei Reihenendhäusern um 420 m².

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

6.4 Mehrfamilienhäuser



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

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

6.4.1 Umsatz

Der Grundstücksmarkt für Mehrfamilienhäuser hat mit 29 Kaufverträgen nur einen Marktanteil von 1% . Der Geldumsatz von 6 Mio € liegt in dem Bereich der Vorjahre.

	Kauffälle	Mio €
Bad Oeynhausen	13	2,75
Lübbecke	8	1,03
Hüllhorst, Petershagen, Porta Westfalica, Pr. Oldendorf, Rahden*	8	2,24
Espelkamp, Hille, Stemwede	-	-
insgesamt	29	6,02

* zusammengefasst

Abb. 28

6.4.2 Preisniveau

Bei den veräußerten Mehrfamilienhäusern handelt es sich überwiegend um Gebäude mit drei oder maximal sechs Wohnungen. Fast 60% der Mehrfamilienhäuser lagen in der Preisspanne von 100.000 € bis 230.000 €. Dabei waren vor allem ältere Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1950 und 1975 zu registrieren. Bei diesen Objekten beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 160.000 €.

6.4.3 Preisentwicklung

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

6.5 Resthofstellen



Resthofstellen und Bauernhäuser sind Wohngebäude im ländlichen Raum mit einem oder mehreren Nebengebäuden. Die Bauweise ist geprägt durch die ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb bzw. Nebenerwerbsbetrieb. Die Bausubstanz ist in der Regel älter als 45 Jahre und hat zum Teil ihren Ursprung im 19. Jahrhundert, wobei der Wohnbereich oft durch Anbauten ersetzt wurde oder das alte Gebäude durch Um- und Ausbauten annähernd den heutigen Bedürfnissen angepasst ist. Gegenüber dem Verkauf ganzer Hofstellen, werden die Stückländereien nicht mitverkauft, weil diese bereits veräußert sind. Die Größe der Hof- und Gebäudefläche liegt zwischen 2.000 m² und 10.000 m².

6.5.1 Umsatz

Im Berichtszeitraum wurden 56 Bauernhäuser oder Hofstellen mit einem Gesamtwert von 6,49 Mio € umgesetzt.

Anzahl der Kauffälle

Städte- und Gemeindegliederung

	Kauffälle	Umsatz €
Bad Oeynhausen	1	*
Espelkamp	4	420.000
Hille	6	680.000
Hüllhorst	1	*
Lübbecke	7	650.000
Petershagen	13	1.310.000
Porta Westfalica	4	770.000
Pr. Oldendorf	3	250.000
Rahden	8	940.000
Stemwede	9	1.300.000
insgesamt	56	6.490.000

* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

Abb. 29

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 31 Kauffälle. Die Werte der gegebenenfalls noch vorhandenen Stückländereien sind in Abzug gebracht worden.

Die Preisspanne liegt zwischen 50.000 € und 190.000 €, wobei die Hälfte der Kauffälle in den Bereich 80.000 € bis 120.000 € fallen. Im Durchschnitt kostete eine Resthofstelle somit 100.000 €.

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

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

6.5.3 Preisentwicklung

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

6.6 Gewerblich genutzte Objekte



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

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

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

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

6.6.1 Umsatz

Anzahl aller Kauffälle, Geldumsatz (Städte- und Gemeindegliederung)

	Kauffälle	Mio €
Bad Oeynhausen	15	3,80
Espelkamp	6	3,57
Hille	2	5,35
Hüllhorst	4	1,25
Lübbecke	9	3,58
Petershagen	8	1,33
Porta Westfalica	4	1,25
Pr. Oldendorf	2	0,20
Rahden	6	2,62
Stemwede	4	0,66
insgesamt	60	23,61

Abb. 30

6.6.2 Preisniveau

Industrie- und Produktionsimmobilien

Im Berichtszeitraum wurden 23 Industrie- und Produktionsimmobilien mit einem Gesamtwert von 10,9 Mio € umgesetzt. Untersuchungen dieses Teilssegmentes lassen auch hier einen sehr heterogenen Markt erkennen; gezahlt wurden Preise von 20.000 € bis 2.850.000 €. Der Grund für diese große Preisspanne ist sicher hauptsächlich der Größe der Objekte zuzuschreiben, jedoch waren auch noch weitere Abhängigkeiten festzustellen. Weit unter den Sachwerten wurden Objekte gehandelt, wenn eine Fabrik bzw. Werkstatt den Produktionsbetrieb eingestellt hatte oder in Konkurs gegangen war. Dies wird sicherlich darin begründet sein, daß jede Fabrikanlage für einen besonderen Produktionsprozeß eingerichtet ist und nicht ohne weiteres von anderen Betrieben übernommen werden kann.

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

6.6.3 Preisentwicklung

Industrie- und Produktionsimmobilien

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

7. Wohnungs- und Teileigentum



Wohnungs- und Teileigentum ist die Bezeichnung für Eigentum an einzelnen Wohnungen (Wohnungseigentum) oder gewerblich genutzten Räumen (Teileigentum) in einem Gebäude.

Wohnungseigentum wird begründet bei der Errichtung einer Wohnanlage zur Schaffung von Eigentumswohnungen. Hierbei wird ein Grundstück aufgrund der Teilungserklärung oder durch Teilungsvertrag in Miteigentumsanteile aufgeteilt und diesen das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und ggf. Keller- oder Speicherräumen zugeordnet. Möglich ist weiterhin die Einräumung eines Sondernutzungsrechts, beispielsweise an einer Gartenfläche oder einem Kfz-Stellplatz.

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

7.1 Wohnungseigentum

Eigentumswohnungen lassen sich über den Kaufpreis pro Quadratmeter 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 Umsatz

Übersicht Kauffälle Wohnungseigentum 2004

Städte und Gemeinden

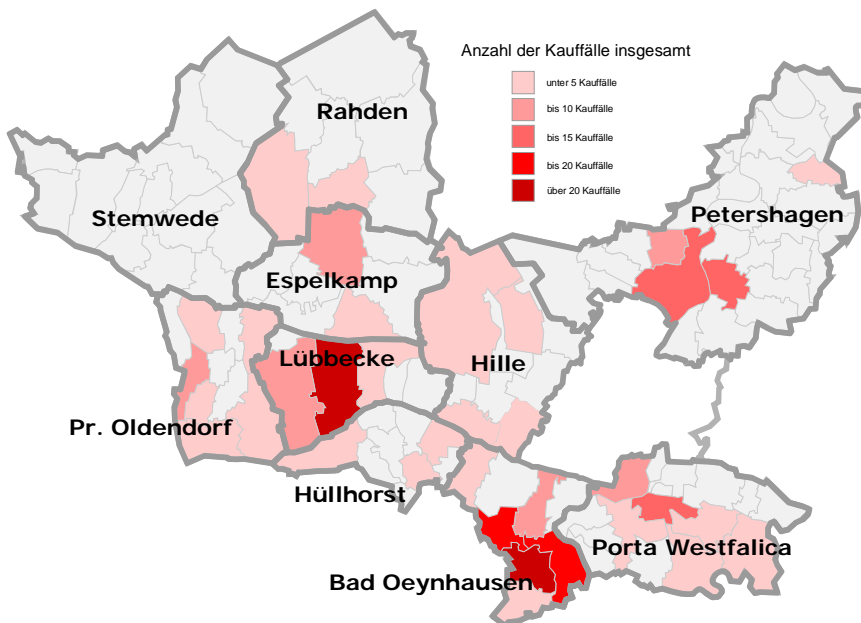
Stadt / Gemeinde	Anzahl der Kauffälle			insgesamt	Geldumsatz Mio €
	Neubau, Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung		
Bad Oeynhausen	14 (1)	74	10	98 (1)	7,66
Espelkamp	1	9	0	10	0,74
Hille	1	3	1	5	0,51
Hüllhorst	1	1	2	4	0,25
Lübbecke	19	20	1	40	4,65
Petershagen	25 (20)	1	4	30 (20)	3,98
Porta Westfalica	14	9	3	26	2,55
Pr. Oldendorf	5	4 (1)	6	15 (1)	1,30
Rahden	2	4	0	6	0,42
Stemwede	-	-	-	-	-
insgesamt	82 (21)	125 (1)	27	234 (22)	22,06

Abb. 31

() davon = Wohnungseigentum in betreuten Seniorenwohnanlagen
 abgeschlossene Wohnungen für eine oder zwei Personen, die nach Lage, Zuschnitt und Ausstattung den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen. Als Gemeinschaftseinrichtung ist eine hausinterne Begegnungsstätte vorhanden.

Lage der Kauffälle Wohnungseigentum 2004

Städte und Gemeinden



Orientierungshilfe siehe Anlage 4

Abb. 32

Kauffälle Wohnungseigentum

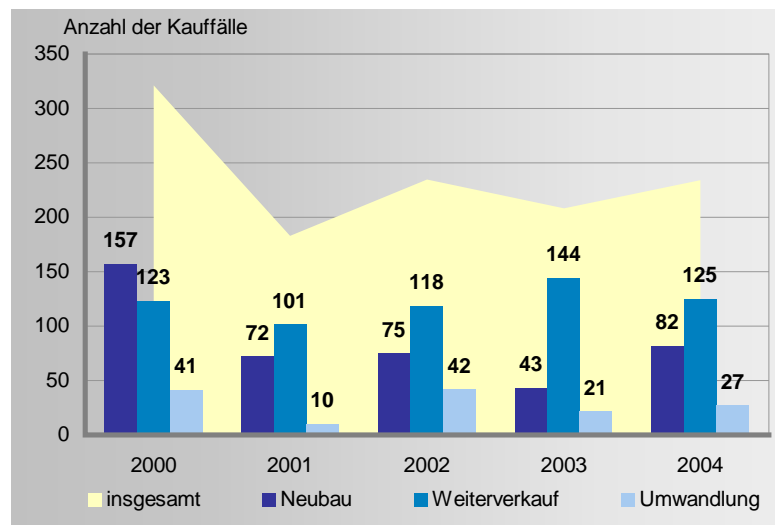


Abb. 33

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 durchschnittlichen Preise pro m² Wohnfläche von Wohnungseigentum in mittleren bis guten Wohnlagen in den Städten und Gemeinden, unterteilt nach Erst- und Weiterverkäufen sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisgefüge sind zusammengefasst worden.

Die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum liegen regional auf unterschiedlichem Niveau. Der höchste Preis pro Quadratmeter Wohnfläche bei Erstverkäufen wurde in Lübbecke mit 1.980 € erzielt, während 1.280 € als niedrigster Preis in Porta Westfalica registriert wurde. Die Mehrzahl der Preise für Erstverkäufe lag zwischen 1.400 €/m² und 1.750 €/m². Dem gegenüber werden Eigentumswohnungen in betreuten Seniorenwohnanlagen deutlich höher gehandelt. Im Durchschnitt wurde hier 1.830 €/m² für eine Wohnung bezahlt. Betrachtet man Woh-

nungseigentum vom Gesamtpreis, dann kostet eine neuerrichtete Eigentumswohnung im Durchschnitt 135.000 € bei einer mittleren Wohnungsgröße von 90 m².

Durchschnittspreise Städte und Gemeinden

€/m ² Wohnfläche	Erst- verkäufe	Weiterverkäufe	
	2003 - 2004	1990-2002	vor 1990
Bad Oeynhausen	1.450	1.300	1.000
Lübbecke	1.700	1.260	1.060
Espelkamp, Hille, Hüllhorst, Petershagen, Porta Westfalica, Pr. Oldendorf, Rahden	1.400	1.200	770
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	1.500	1.250	940

Abb. 34

7.1.3 Preisentwicklung

In den einzelnen Städten und Gemeinden sind tlw. unterschiedliche Preisentwicklungen festzustellen. Im Durchschnitt gesehen ist die Nachfrage nach Wohnungseigentum seit 2001 unverändert geblieben, jedoch sind auch in einigen Gebieten Sättigungstendenzen zu beobachten, die sich besonders in den Preisen für neuerrichtete Eigentumswohnungen bemerkbar machen. Dennoch können die Preise für Wohnungseigentum insgesamt gesehen noch als stabil bezeichnet werden.

7.2 Teileigentum

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

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag



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

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

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

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

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

8.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte

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

bei Baulandflächen:

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

bei landwirtschaftlich genutzten Flächen:

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

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

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

8.3 Bodenrichtwerte für Bauland

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte für Baulandflächen

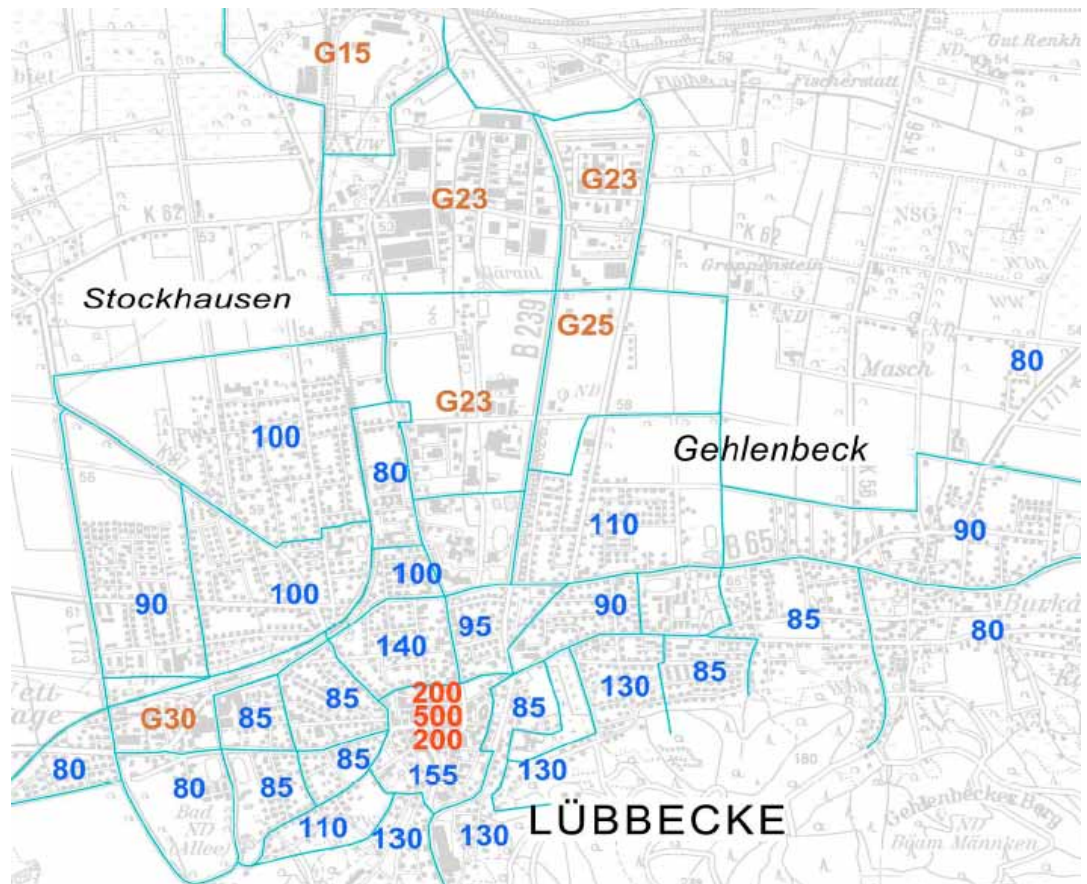


Abb. 35

8.3.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland

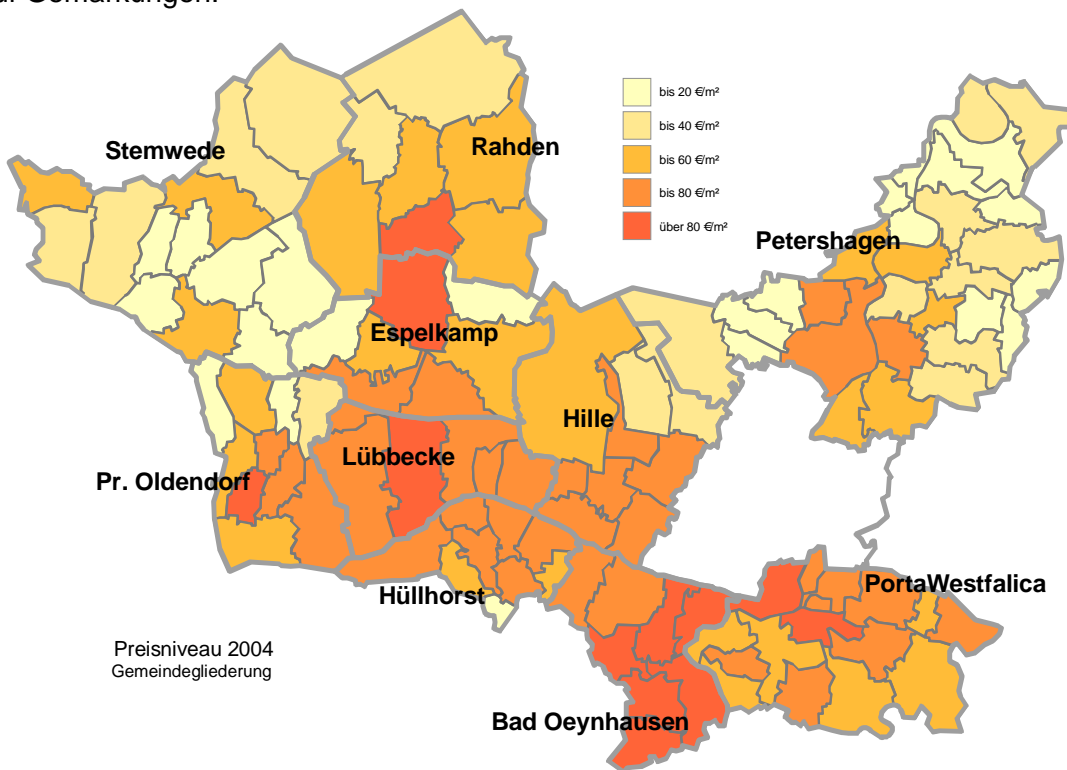
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (mit Erschließung)

	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Bad Oeynhausen	140	105	60
Espelkamp	80	65	45
Hille	75	55	34
Hüllhorst	75	65	32
Lübbecke	110	80	32
Petershagen	70	45	20
Porta Westfalica	90	65	50
Preußisch Oldendorf	80	55	18
Rahden	80	60	35
Stemwede	50	34	16

Abb. 36

**Preisniveau
Gemarkungsgliederung**

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



Preisniveau 2004
Gemeindegliederung

Orientierungshilfe siehe Anlage 4

Abb. 37

**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	28	19	-
Espelkamp	19	-	-
Hille	18	15	-
Hüllhorst	25	-	-
Lübbecke	23	15	-
Petershagen	22	-	-
Porta Westfalica	27	10	-
Preußisch Oldendorf	23	18	-
Rahden	16	10	-
Stemwede	-	7*	-

*ohne Erschließung

Abb. 38

8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen

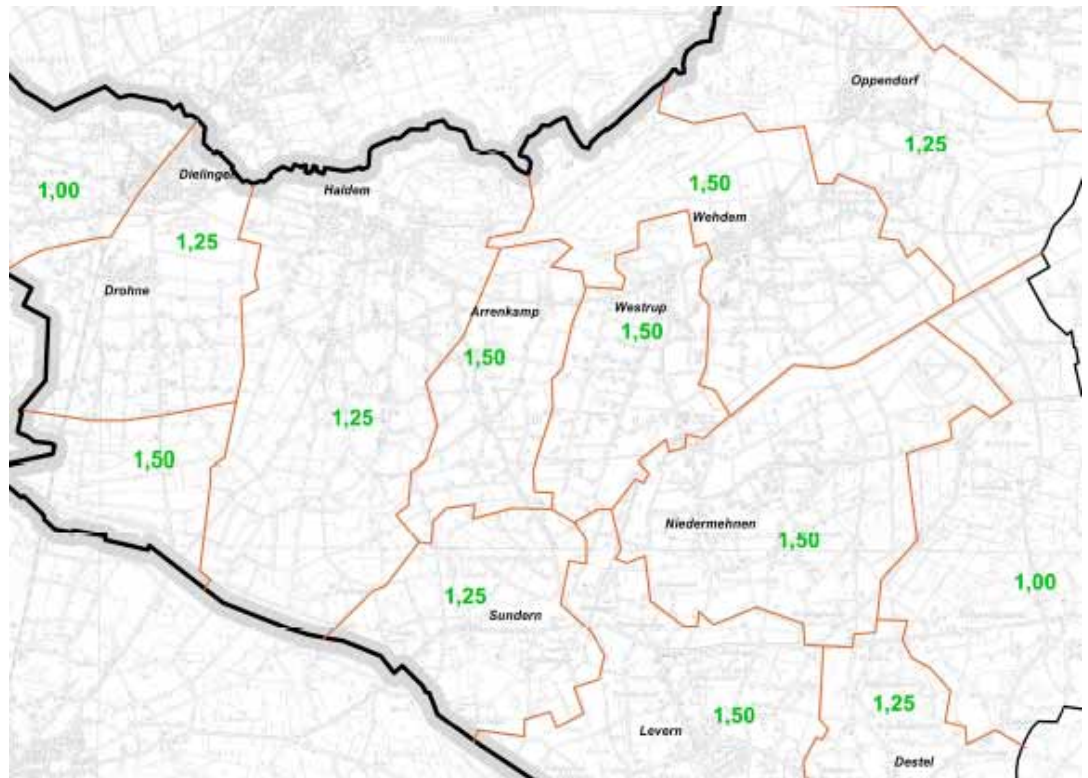


Abb. 39

8.4.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke (Acker / Grünland)

	€/m ²
Bad Oeynhausien	2,30
Espelkamp	1,40
Hille	1,80
Hüllhorst	2,20
Lübbecke	2,30
Petershagen	1,30
Porta Westfalica	2,10
Preußisch Oldendorf	2,00
Rahden	1,20
Stemwede	1,30

Abb. 40

8.5 Bodenrichtwerte online

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

Internetseite zur Auswahl von Bodenrichtwerten



Abb. 41

9. Erforderliche Daten

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

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

9.1 Liegenschaftszinssätze

Angaben nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten!

Angaben nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten!

Angaben nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten!

9.2 Marktanpassungsfaktoren

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

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

[Angaben nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten!](#)

Angaben nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten!

Angaben nur in der kostenpflichtigen Ausgabe enthalten!

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

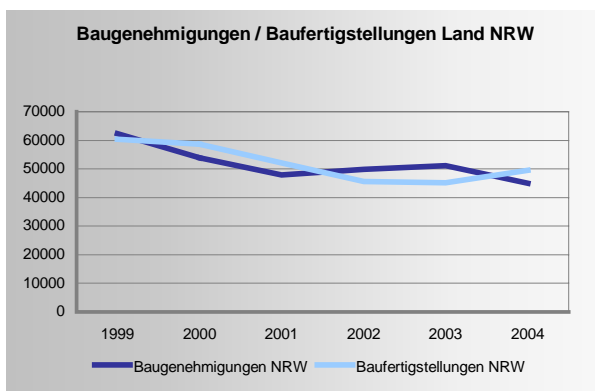
Das Marktgeschehen unterliegt einer Vielzahl unterschiedlicher Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Abbildungen ist die zeitliche Entwicklung der Bautätigkeit auf überregionaler sowie auf Kreisebene dargestellt.

10.1 Entwicklung der Bautätigkeit

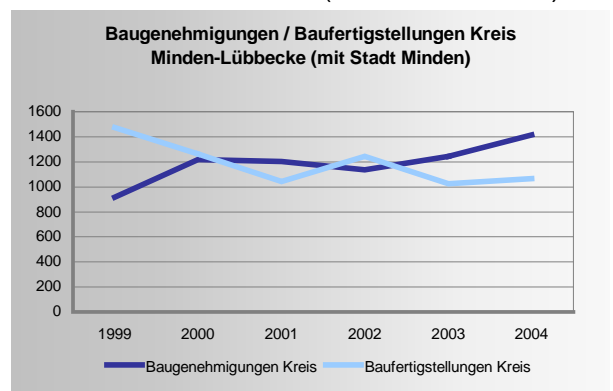
**Baugenehmigungen / Baufertigstellungen
NRW / Kreis Minden-Lübbecke**

Wohnungsbau 1999 bis 2004

NRW



Kreis Minden-Lübbecke (mit Stadt Minden)



Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen
Abb. 47/48

Baugenehmigungen - Wohnungsbau 1999 bis 2004 Städte und Gemeinden

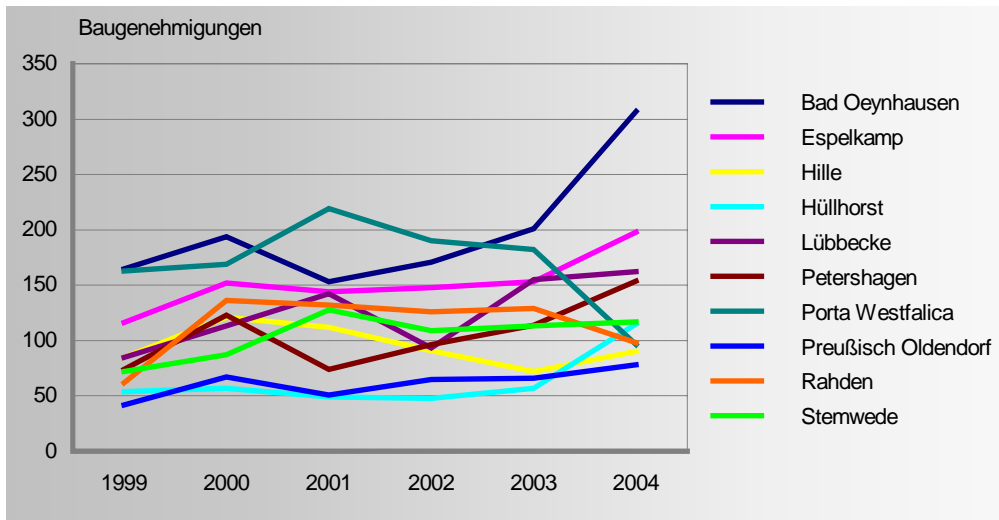


Abb. 49

Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Baufertigstellungen - Wohnungsbau 1999 bis 2004 Städte und Gemeinden

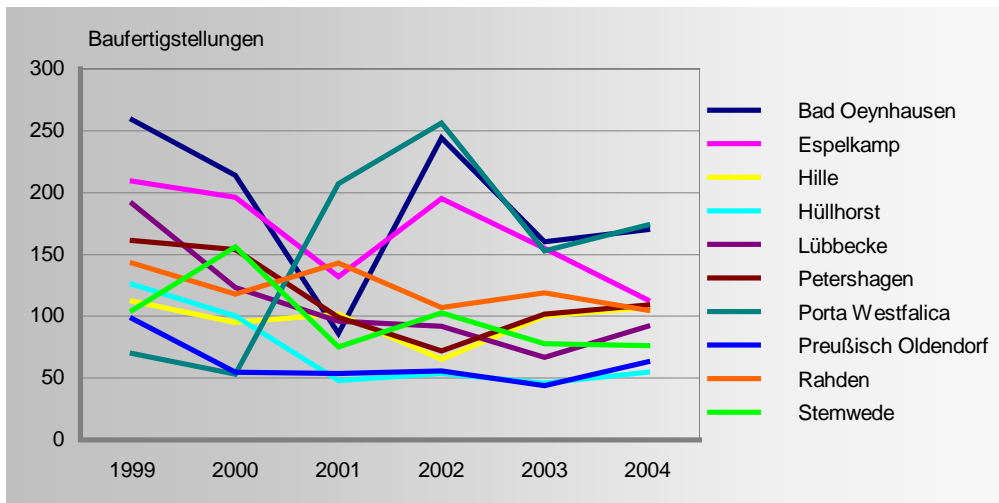


Abb. 50

Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

11. Mieten

11.1 Mietpreisübersicht für Wohnungen

Die abgebildete Mietpreisübersicht ist abgeleitet

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

und bezieht sich auf frei finanzierte Wohnungen ohne öffentliche Förderung.

Die Mietwerte wurden vom Gutachterausschuss zur internen Verwendung (Wertermittlung und Auswertung von Ertragswertobjekten) ermittelt. Aufgelistet sind jeweils die Mittelwerte pro 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	Baujahre vor 1970	Baujahre bis 1990	Baujahre ab 1990
Bad Oeynhausen	4,10	4,90	5,50
Espelkamp	3,40	4,90	5,40
Hille	3,40	4,20	4,90
Hüllhorst	3,40	4,70	5,40
Lübbecke	4,00	4,80	5,50
Petershagen	3,90	4,40	5,20
Porta Westfalica	3,70	4,40	5,00
Pr. Oldendorf	3,40	4,50	5,10
Rahden	3,40	4,40	5,00
Stemwede	3,40	4,30	4,80

Abb. 51

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 vollmodernisierten Altbauten ist das Jahr der Vollmodernisierung als Baujahr anzuhalt. Eine Vollmodernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit im wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.
- Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Berechnungsgrundlage der Wohnfläche ist die Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung).
- Zusatzräume sind bis auf Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten. Die Mietwerte für Garagen betragen 25 bis 30 €/Monat.
- Für Ein- und Zweifamilienhäuser und Appartements sind die Mietwerte nur bedingt anwendbar.

11.2 Mietpreise für gewerbliche Objekte

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

Die Daten können auch im Internet unter www.bielefeld.ihk.de eingesehen werden.

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

Datenquelle: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

Abb. 52

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

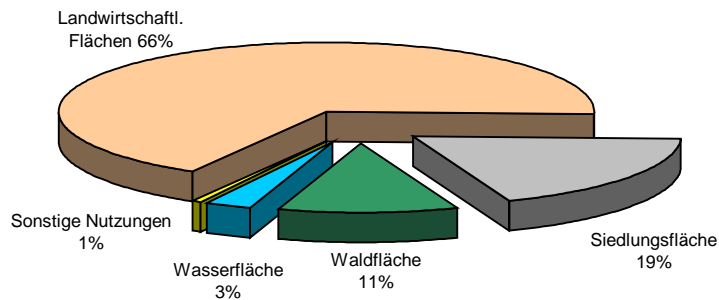


Abb. 53

Einwohnerverteilung nach Gemeinden

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

Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Abb. 54

Bevölkerungsdichte

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

Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Abb. 55

Altersstruktur

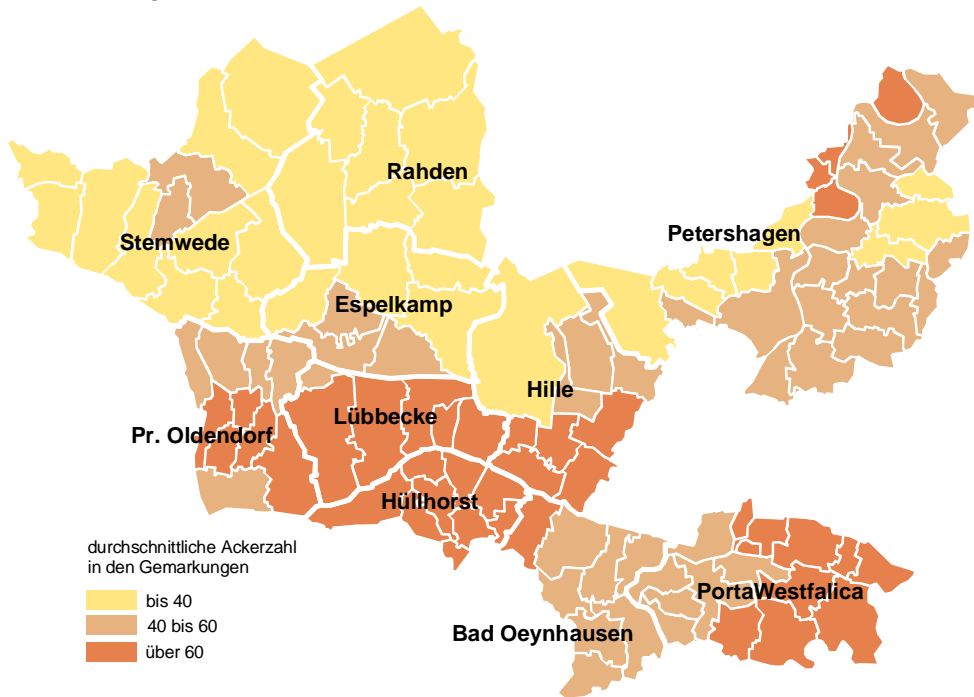
Stand 31.12.2004	Kreis Minden-Lübbecke		Ostwestf.- Lippe	Land NRW
	absolut	in %	in %	in %
unter 6 Jahren	19.551	6,0	6,2	5,7
von 6 bis unter 18 Jahren	47.236	14,6	14,4	13,4
von 18 bis unter 25 Jahren	25.066	7,8	8,2	7,8
von 25 bis unter 50 Jahren	113.065	35,0	36,0	36,7
von 50 bis unter 65 Jahren	55.467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

Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Abb. 56

12.2 Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen

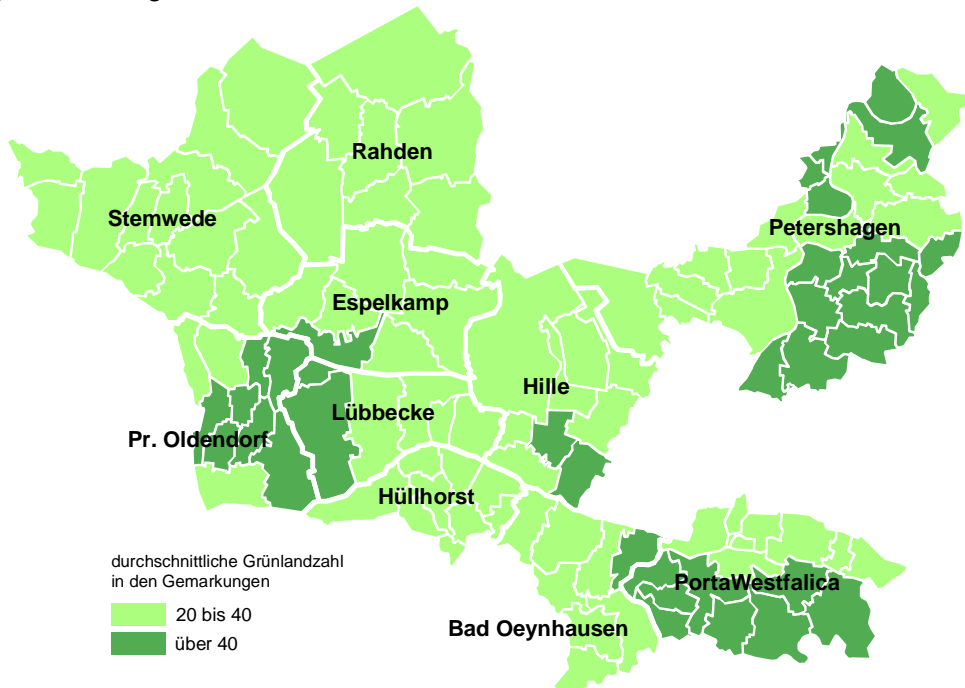
Durchschnittliche Bodengüte von Ackerflächen Gemarkungsdarstellung



Orientierungshilfe siehe Anlage 4

Abb. 57

Durchschnittliche Bodengüte von Grünlandflächen Gemarkungsdarstellung



Orientierungshilfe siehe Anlage 4

Abb. 58

12.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Kreisvermessungsdirektor Dipl.-Ing. Michael Beinert, Minden

Stellvertretender Vorsitzender

Kreisvermessungsrat Ulrich Neitmann, Minden

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Thomas Fischer, Bad Oeynhausen

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Krensing, Petershagen

Dipl.-Ing. Karl Lindstedt, Architekt, Lübbecke

Dipl.-Ing. Rolf Möhle, Architekt, Espelkamp

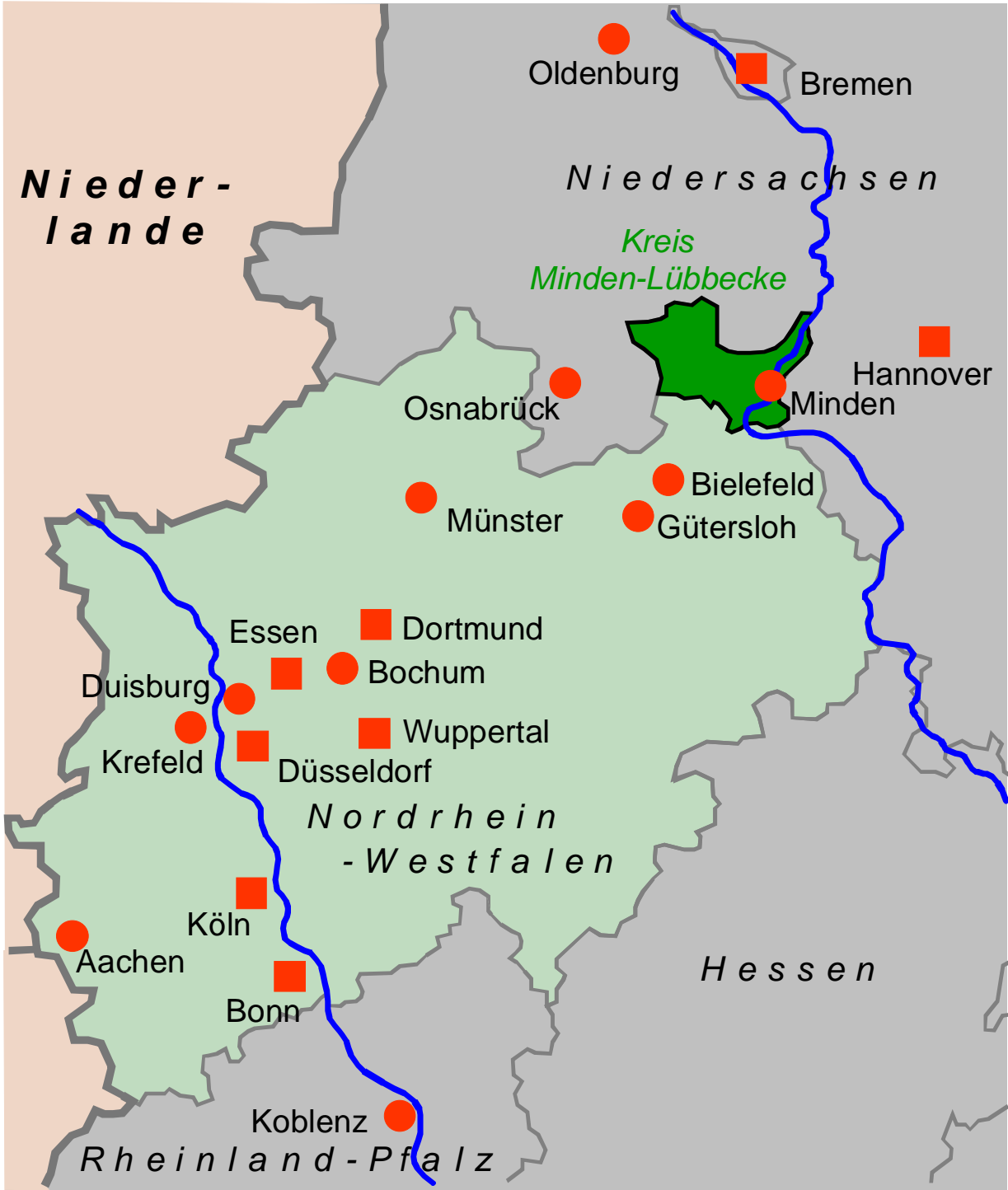
Friedrich Sander, Landwirtschaftlicher Sachverständiger, Minden

Dipl.-Ing. Norbert Skora, Architekt, Porta Westfalica

Anlagen

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

Übersichtskarte Nordrhein-Westfalen



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



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



Gemarkungsübersicht

