



Grundstücksmarktbericht **2007** für den Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke



Grundstücksmarktbericht 2007

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	9
3. Gutachterausschuss	10
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle.....	11
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2006	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 Beteiligte am Grundstücksmarkt.....	18
5.1.3 Preisniveau.....	18
5.1.4 Preisentwicklung.....	21
5.1.5 Erbbaurechte.....	22
5.2 Geschosswohnungsbau.....	22
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	23
5.3.1 Umsätze.....	23
5.3.2 Preisniveau.....	23
5.3.3 Preisentwicklung.....	24
5.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	25
5.4.1 Umsätze.....	25
5.4.2 Preisniveau.....	25
5.4.3 Preisentwicklung.....	27
5.5 Forstwirtschaftliche Nutzflächen.....	28
5.5.1 Umsätze.....	28
5.5.2 Preisniveau.....	29
5.5.3 Preisentwicklung.....	29
5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	31
6. Bebaute Grundstücke	32
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	34
6.1.1 Umsätze.....	34
6.1.2 Preisniveau.....	34
6.1.3 Preisentwicklung.....	36
6.2 Doppelhäuser.....	37
6.2.1 Umsatz.....	37
6.2.2 Preisniveau.....	38
6.2.3 Preisentwicklung.....	38
6.3 Reihenhäuser.....	39
6.3.1 Umsatz.....	39
6.3.2 Preisniveau / Preisentwicklung.....	39
6.4 Mehrfamilienhäuser.....	41
6.4.1 Umsatz.....	41
6.4.2 Preisniveau.....	41

6.4.3 Preisentwicklung	41
6.5 Resthofstellen	42
6.5.1 Umsatz	42
6.5.2 Preisniveau	42
6.5.3 Preisentwicklung	43
6.6 Gewerblich genutzte Objekte	44
6.6.1 Umsatz	44
6.6.2 Preisniveau	45
6.6.3 Preisentwicklung	45
7. Wohnungs- und Teileigentum	46
7.1 Wohnungseigentum	46
7.1.1 Umsatz	47
7.1.2 Preisniveau	49
7.1.3 Preisentwicklung	50
7.2 Teileigentum	50
8. Bodenrichtwerte	51
8.1 Gesetzlicher Auftrag	51
8.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte	52
8.3 Bodenrichtwerte für Bauland	53
8.3.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland	53
8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	55
8.4.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	55
8.5 Bodenrichtwerte online	57
9. Erforderliche Daten	58
9.1 Liegenschaftszinssätze	58
9.2 Marktanpassungsfaktoren	61
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	63
10.1 Entwicklung der Bautätigkeit	63
11. Mieten	65
11.1 Mietpreisübersicht für Wohnungen	65
11.2 Mietpreise für gewerbliche Objekte	67
12. Sonstige Angaben	68
12.1 Strukturdaten	68
12.2 Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen	72
12.3 Mitglieder des Gutachterausschusses	73

Anlagenverzeichnis

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

Symbole



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- Umsätze annähernd gleichgeblieben
- Preise für Wohnbaugrundstücke leicht unter Vorjahresniveau
- Verkäufe von gewerblichen Bauflächen weiterhin auf niedrigem Niveau
- Preisrückgang bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- Eigentumswohnungen überwiegend als Gebrauchtimmoblie gehandelt
- Preise für landwirtschaftliche Flächen ohne Veränderung
- Forstwirtschaftliche Flächen im Preis gestiegen

1.1 Grundstücksmarkt in Kürze



Umsatz

Für die Auswertungen standen 1.986 Kauffälle zur Verfügung. Insgesamt wurden bebaute und unbebaute Grundstücke im Wert von 202 Millionen Euro umgesetzt. Der Flächenumsatz betrug rd. 8,0 km². Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle annähernd gleich geblieben. Der Flächenumsatz hat sich um 15% erhöht, wogegen der Geldumsatz fast unverändert geblieben ist. Der größte Teil der Immobilien wurde in Bad Oeynhausen veräußert, gefolgt von den Städten Porta Westfalica, Lübbecke und Petershagen.



Wohnbaugrundstücke

Die Anzahl der Verkäufe liegt insgesamt auf niedrigerem Niveau als in den Vorjahren. Es wurden Preise von 25 €/m² (Petershagen) bis 160 €/m² (Bad Oeynhausen) gezahlt. 50% der Verkäufe lagen zwischen 70 €/m² und 90 €/m². Hinsichtlich der Preisentwicklung waren Stagnation und in einigen Gemeinden (Bad Oeynhausen, Porta Westfalica und Hüllhorst) auch Rückgänge zu beobachten, die überwiegend in den mittleren Preissegmenten zu finden waren. Vereinzelt wurden Wohnbaugrundstücke auch über den Vorjahrespreisen gehandelt, hier

war jedoch keine tendenzielle Entwicklung erkennbar. Insgesamt gesehen hat sich der Trend des letzten Jahres mit einem Preisrückgang von durchschnittlich 2,5% fortgesetzt.



Gewerbliche Bauflächen

Dieser Teilmarkt wird überwiegend von den Städten und Gemeinden bestimmt. Die Erschließung von Gewerbeflächen sowie die spätere Vermarktung der Grundstücke wird in der Regel von den Kommunen vorgenommen. Preise für gewerbliche Bauflächen sind deshalb seit Jahren stabil. Die Preisspanne reichte im Jahr 2006 von 19 €/m² bis 40 €/m². Preisveränderungen waren nicht zu beobachten. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, liegt aber immer noch auf niedrigem Niveau. In den Gewerbegebieten hat es nur vereinzelt Verkäufe gegeben.



Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Nachfrage an freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist um 6% zurückgegangen. Je nach Baujahr und Ausstattung sind Preise von 40.000 € bis 375.000 € gezahlt worden. Bei 60% der Kauffälle lag der Preis zwischen 100.000 € und 180.000 €. Preisnachlässe waren in allen Baujahresklassen zu verzeichnen, besonders jedoch bei älteren Objekten, die nicht mehr dem heutigen Wohnstandard entsprechen. Objekte der oberen Preisklasse in guter Lage sind im Preis stabil geblieben. Die Preisentwicklung insgesamt ist gegenüber dem letzten Jahr mit -5% rückläufig.



Eigentumswohnungen

Die Gesamtanzahl der Verkäufe ist annähernd gleich geblieben. Im Neubaubereich sind nur 28 Verkäufe registriert worden, wovon die Hälfte dem Teilmarkt "Betreutes Wohnen" zuzurechnen ist. Bei neu erstellten Wohnungen wurden keine Preisveränderungen festgestellt. Gebrauchtimmobilien werden hauptsächlich in den Städten Bad Oeynhausen und Lübbecke gehandelt. Die Preise für Weiterverkäufe sind gegenüber dem Vorjahr um 2% gefallen, wobei die Preisentwicklung in den einzelnen Baujahresgruppen leicht unterschiedlich war. Die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum liegen regional auf unterschiedlichem Niveau. Gezahlt wurden pro m² Wohnfläche Preise zwischen 450 € und 2.000 €. Betrachtet man Wohnungseigentum vom Gesamtpreis her, dann kostet eine zwanzig Jahre alte Eigentumswohnung bei einer mittleren Wohnungsgröße von 80 m² im Durchschnitt 80.000 €.



Landwirtschaftliche Flächen

Die Anzahl der Verkäufe von reinem Agrarland ist wie im letzten Jahr um rd. 10% gestiegen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen wurden regional sehr unterschiedlich umgesetzt. 73% der Flächen, ca. 313 ha, wurden in den ländlich strukturierten Gemeinden Petershagen, Rahden und Stemwede veräußert. Die Streuung der Preise von 0,50 €/m² bis 3,00 €/m² liegt einerseits an der unterschiedlichen Bodengüte sowie andererseits an der Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen. Bedingt durch Ankäufe für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen waren vereinzelt regionale Preissteigerungen zu verzeichnen. Insgesamt gese-

hen jedoch stagnieren die Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt unverändert bei 1,40 €/m².



Forstwirtschaftliche Flächen

Gegenüber dem Vorjahr hat es eine Zunahme der Verkäufe von 50 auf 67 gegeben. 60% der Flächen lagen in den zusammenhängenden Waldgebieten des Weser- u. Wiehengebirges sowie des Stemweder Berges. Die gezahlten Preise reichen von 0,40 €/m² bis 1,50 €/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 0,85 €/m² ca. 5% über dem Vorjahresniveau.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

3. Gutachterausschuss

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

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

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

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

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

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

Ansprechpartner

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

Abb. 1

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2006

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 1.986 Kauffälle zugeleitet worden. Dies entspricht annähernd der Anzahl aus den Jahren 2004 und 2005. Der rückläufige Trend der vorherigen Jahre hat sich somit nicht weiter fortgesetzt. Die folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung nach Kauffällen in den letzten sieben Jahren.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle

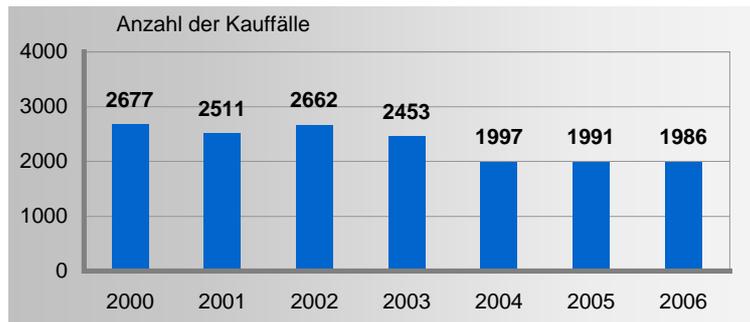


Abb. 2

Anzahl der Kauffälle 2006 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.

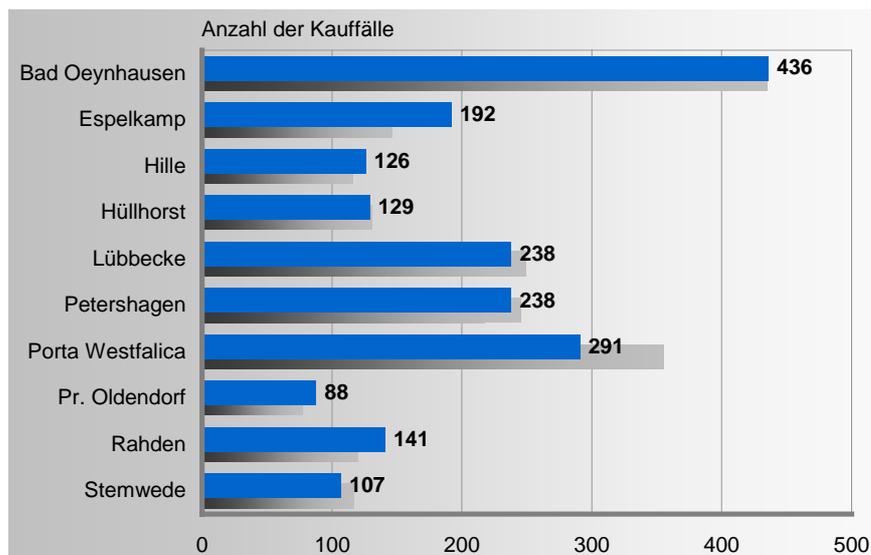


Abb. 3

Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

Dargestellt sind die Umsatzanteile der bedeutendsten Teilmärkte im Jahr 2006 anhand der Anzahl von Kauffällen. Zusätzlich in grau abgebildet sind die Werte aus dem Vorjahr. Mit rd. 42% aller Kaufverträge besitzt der Teilmarkt "bebaute Grundstücke" den weitaus größten Anteil am Immobilienmarkt. Die zweitgrößte Gruppe mit ca. 18% bilden die "unbebauten Baugrundstücke". Für land- und forstwirtschaftliche Flächen ist gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme der Kauffälle zu verzeichnen, während bei den Baugrundstücken und bebauten Grundstücken die Vertragsabschlüsse rückläufig sind. Die Größenverhältnisse der Teilmärkte untereinander haben sich nicht verändert.

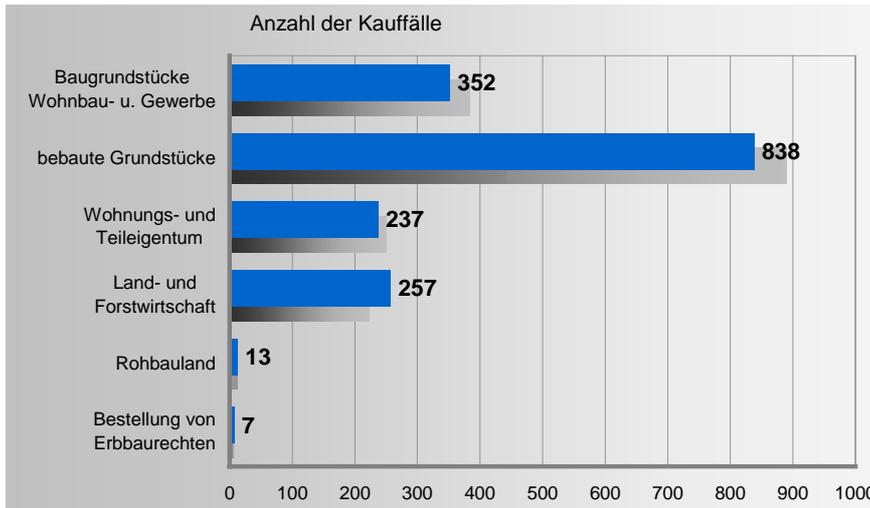


Abb. 4

4.2 Flächenumsatz / Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurden Grundstücke mit insgesamt 796 ha für 202 Mio € umgesetzt. Die auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen sind nicht erhoben worden. Der Flächenumsatz hat sich um 15% erhöht, wogegen der Geldumsatz fast unverändert geblieben ist.

Flächen- und Geldumsatz 2001 - 2006

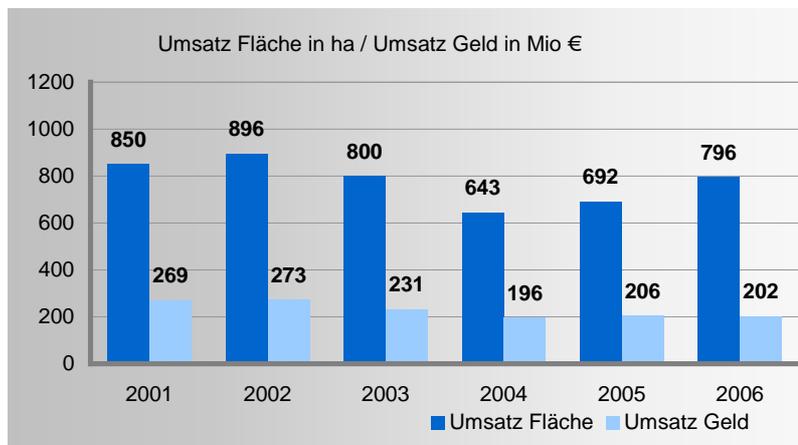


Abb. 5

Flächen- und Geldumsatz 2006 Städte und Gemeinden

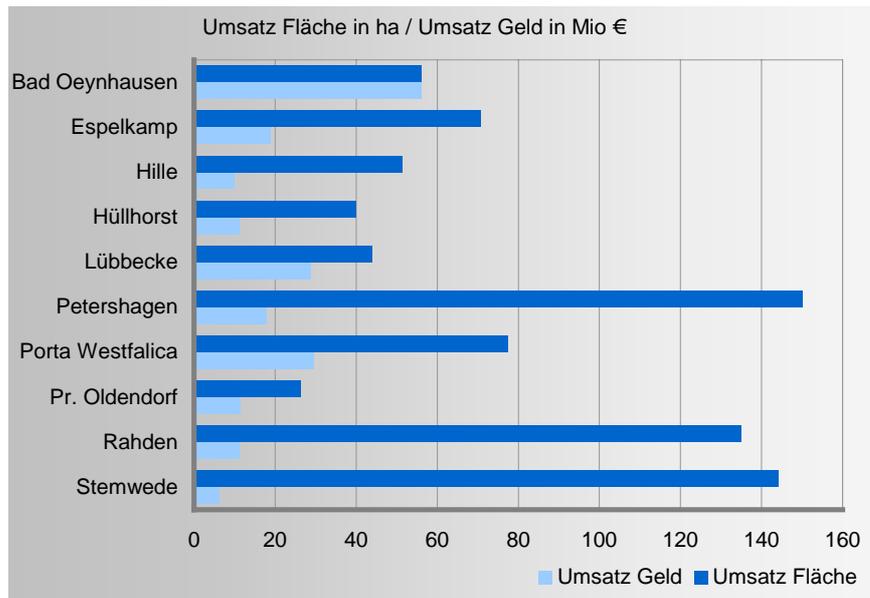


Abb. 6

Flächen- und Geldumsatz 2006 Teilmärkte

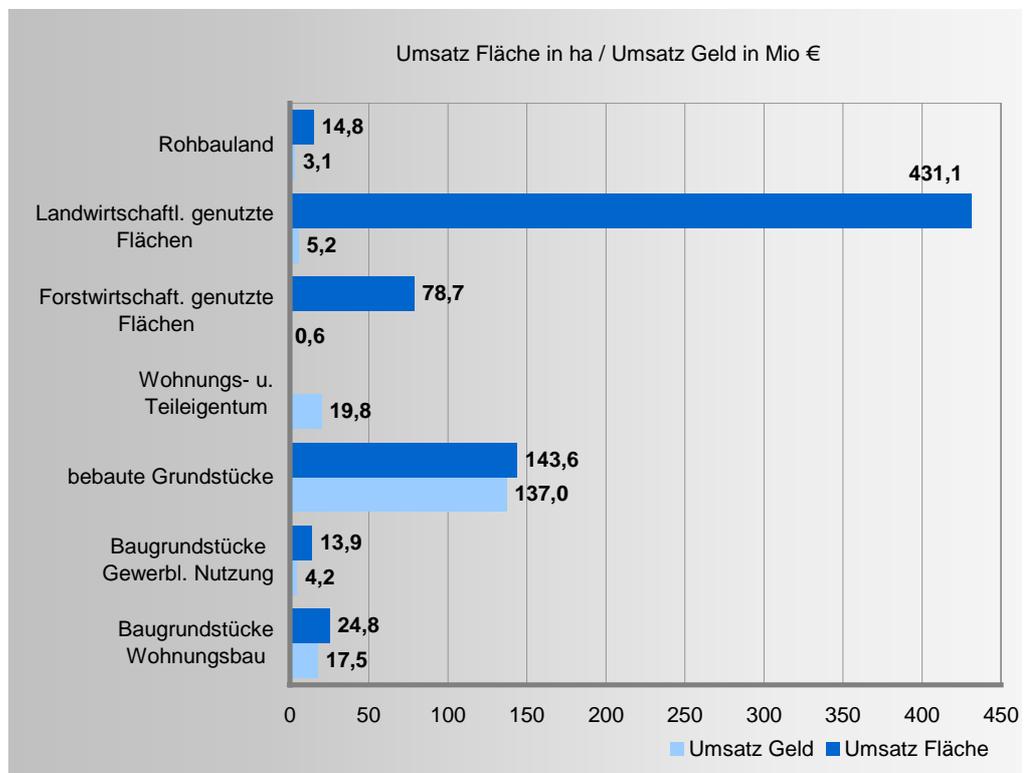


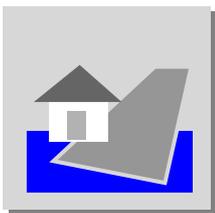
Abb. 7

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 2006 wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 323 entgeltliche Erwerbsvorgänge bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus registriert, hiervon entfallen 261 Kauffälle auf die selbständig bebaubaren, baureifen Grundstücke. Die Anzahl der Verkäufe liegt damit insgesamt auf niedrigerem Niveau als in den Vorjahren. Die Mehrzahl der Baugrundstücke lag zwar in den ausgewiesenen Baugebieten, jedoch wurden auch vermehrt Baulücken in den Ortschaften bzw. älteren Siedlungen verkauft. 60% der Kauffälle lagen in Bad Oeynhausen, Porta Westfalica und Lübbecke. Deutlich weniger Verkäufe als im Vorjahr (30% - 70%) waren in Porta Westfalica, Hüllhorst, Hille und Petershagen zu verzeichnen. In den übrigen Städten und Gemeinden gab es bei den Umsätzen kaum Veränderungen zum Vorjahr. Das Kaufverhalten bezogen auf das Kalenderjahr war von Kontinuität geprägt. Ein Anstieg der Grundstücksverkäufe zum Jahresende, so wie in den Vorjahren, war nicht festzustellen.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	70	4.554.000	4,92
Espelkamp	28	1.422.000	1,82
Hille	27	1.398.000	2,16
Hüllhorst	27	1.352.000	2,65
Lübbecke	39	2.297.000	2,89
Petershagen	28	1.204.000	2,72
Porta Westfalica	62	3.415.000	4,75
Pr. Oldendorf	17	803.000	1,11
Rahden	14	694.000	0,98
Stemwede	11	394.000	0,80
insgesamt	323	17.533.000	24,80

Abb. 8

Anzahl der Kauffälle, Vertragsabschluss

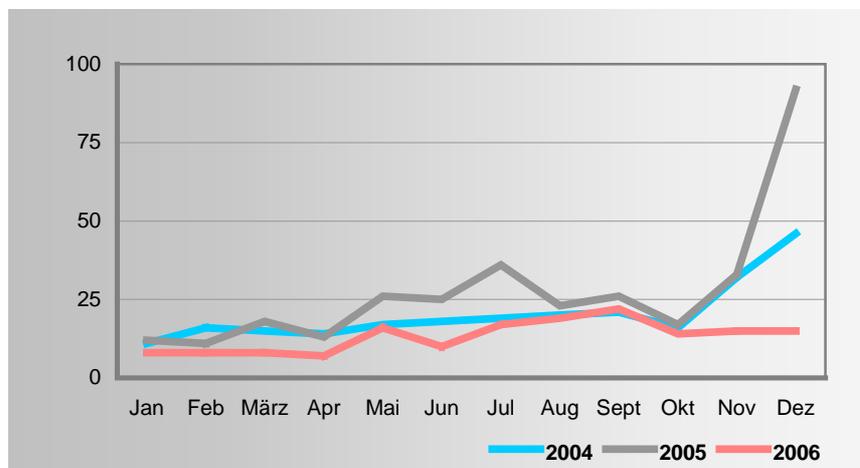


Abb. 9

5.1.2 Beteiligte am Grundstücksmarkt

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

Veräußerer / Erwerber Teilnehmergruppierung

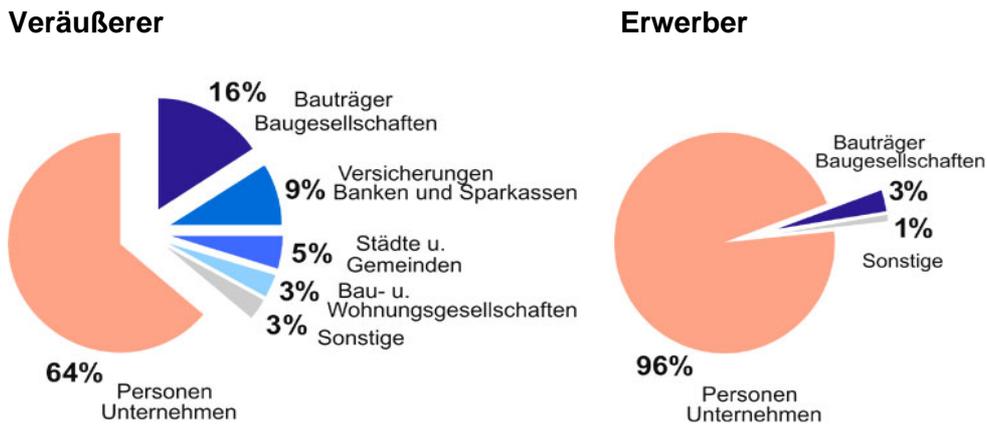


Abb. 10

Veräußerer / Erwerber nach Wohnort

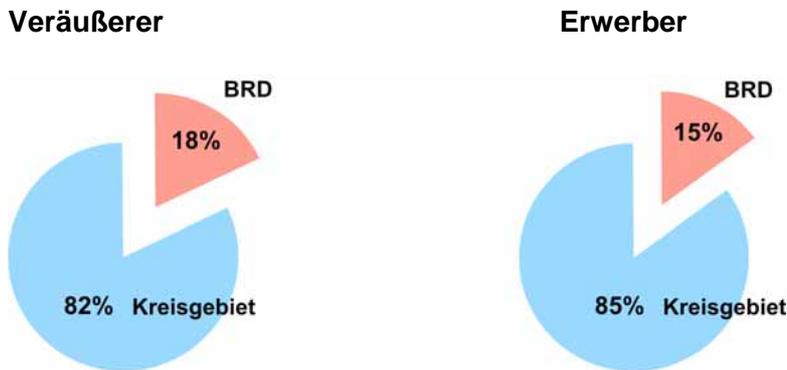


Abb. 11

5.1.3 Preisniveau

Die Bodenpreise für selbständige, bebaubare, baureife Grundstücke waren regional unterschiedlich. Die Preisspanne lag zwischen 25 €/m² in Petershagen und 160 €/m² in Bad Oeynhausens. Die Mehrzahl der Verkäufe betraf Grundstücke mit Bodenpreisen um 80 €/m². Die Preise von baureifen Wohnbaugrundstücken zwischen den zentrumsnahen Bereichen der Städte und Gemeinden und den Außenbereichen in den Ortschaften nähern sich seit Jahren an, so dass hier in den überwiegenden Gebieten nur noch eine Differenz von 20 €/m² vorhan-

den war. Auch das Preisniveau unter den Städten und Gemeinden gleicht sich immer weiter an. Die Auswertung bezüglich der Häufigkeitsverteilung hat ergeben, dass 50% der Verkäufe zwischen 70 €/m² und 90 €/m² lagen, nur 9 Kauffälle lagen über 130 €/m². Baugrundstücke in den Baugebieten wurden in der Regel nicht unter 50 €/m² gehandelt. Baulücken in älteren Siedlungsgebieten lagen über dem Niveau von benachbarten Neubaugebieten, insbesondere dann, wenn diese zentrumsnah lagen. Die Preisspanne für ein Grundstück innerhalb der Städte und Gemeinden reicht zwar von 37.000 € bis 62.000 €, jedoch wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) überwiegend um 50.000 € für einen Bauplatz bezahlt. Dieses ist daraus abzuleiten, dass in Gebieten mit günstigeren Quadratmeterpreisen in der Regel größere Grundstücke verkauft wurden.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise 2006 (geeignete Kauffälle) Quadratmeterpreis (mit Erschließung)

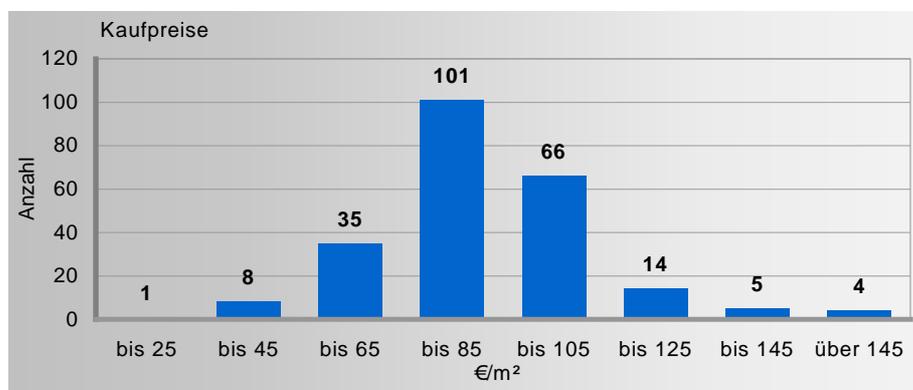


Abb. 12

Durchschnittliche Kaufpreise 2006 (geeignete Kauffälle) Gesamtkaufpreis (mit Erschließung)

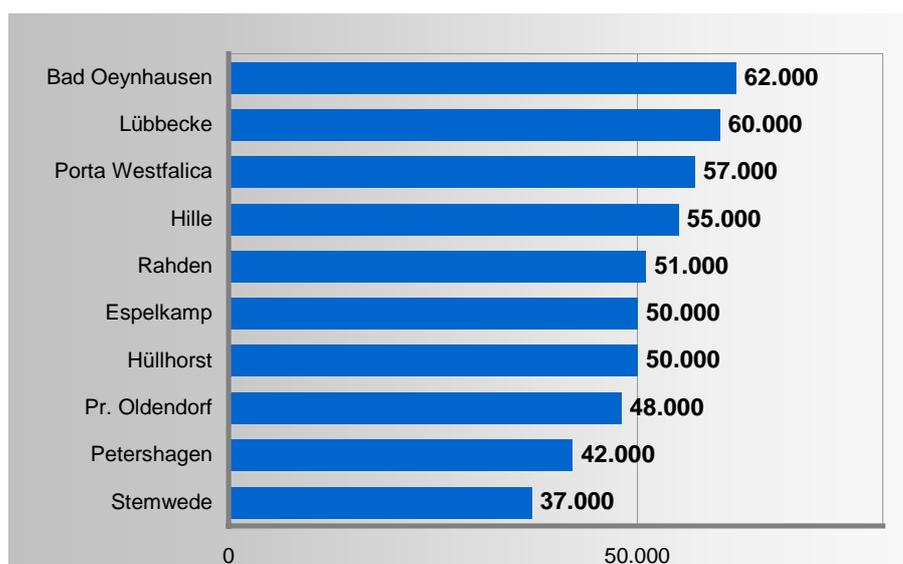


Abb. 13

Wohnbaugrundstücke

Durchschnittliche Kaufpreise 2006

Zentrumsnahe Wohngebiete in den Städten und Ortschaften

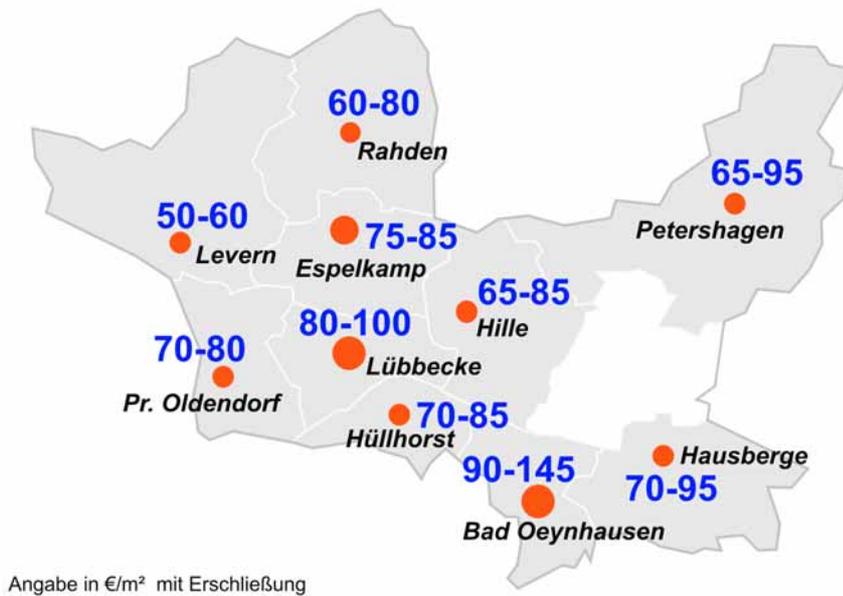


Abb. 14

Wohngebiete im Außenbereich Siedlungen in den Ortschaften

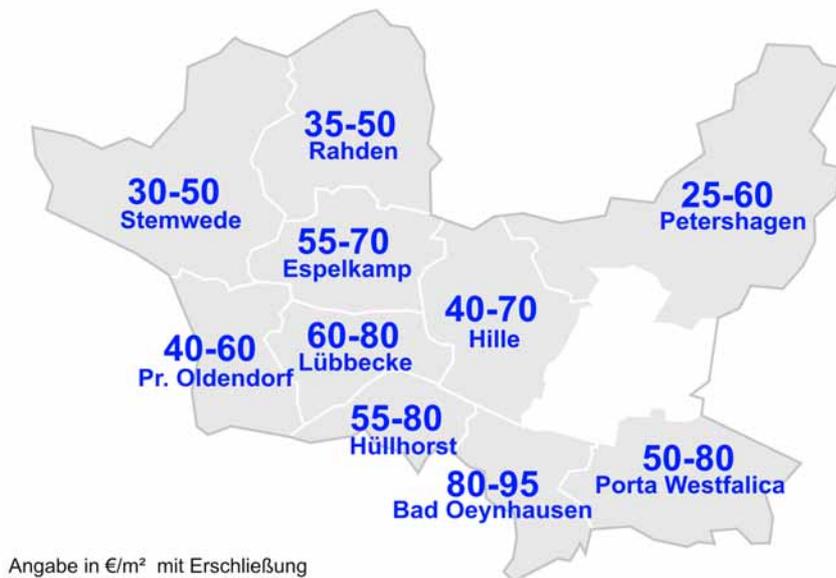


Abb. 15

5.1.4 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung auf dem regionalen Immobilienmarkt ist unter anderem abhängig von dem lokalen Angebot und der Nachfrage an Grundstücken. Da zur Zeit bei allen Städten und Gemeinden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) Bauflächen ausgewiesen sind und auch angeboten werden, muss bei dem festgestellten Rückgang der Kauffälle von einer abnehmenden Nachfrage ausgegangen werden. Inwieweit dieses Marktverhalten Einfluss auf die Preisentwicklung genommen hat, lässt sich zur Zeit nicht feststellen. Nachweislich waren jedoch Stagnation und in einigen Gemeinden (Bad Oeynhausen, Porta Westfalica und Hüllhorst) auch Preisrückgänge zu beobachten. Zwar wurden auch vereinzelt Wohnbaugrundstücke über den Vorjahrespreisen gehandelt, hier war jedoch keine tendenzielle Entwicklung erkennbar. Insgesamt gesehen hat sich der Trend des letzten Jahres mit einem Preisrückgang von durchschnittlich 2,5% fortgesetzt. Zu erwähnen ist noch, dass die Preisrückgänge überwiegend in den mittleren Preissegmenten lagen.

Durchschnittspreise

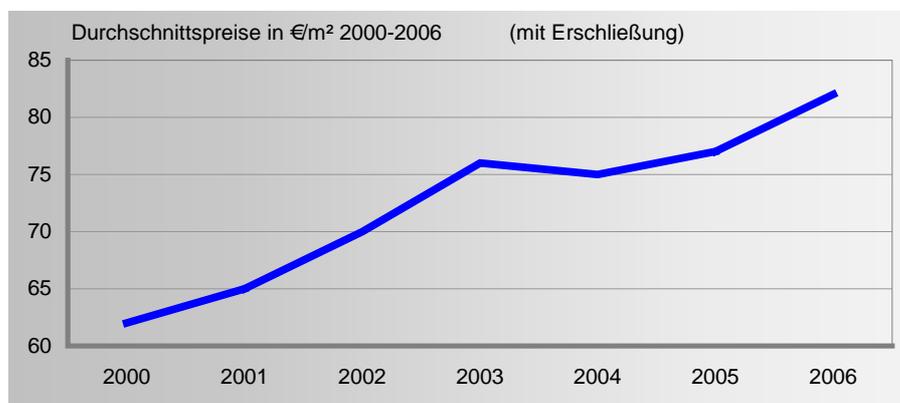


Abb. 16

Jährliche Preisentwicklung

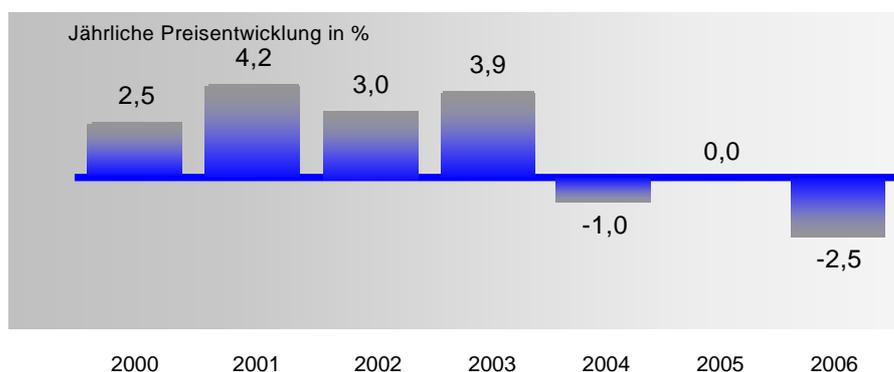


Abb. 17

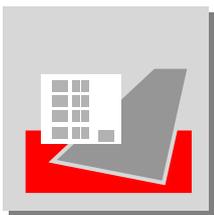
5.1.5 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist ein beschränkt dingliches Recht auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk errichten zu können. Erbbaurechte werden in der Regel auf eine Laufzeit von 99 Jahren vergeben. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks. Durch das Erbbaurecht lässt sich ein Grundstück nutzen, ohne einen Kaufpreis zahlen zu müssen, allerdings ist hierfür ein **Erbbauzins** (jährlich) zu entrichten, der in den Verträgen in absoluten Zahlen (Betrag € pro Jahr) festgelegt ist. Der Erbbauzins muß nach Zeit und Höhe für die ganze 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, Regenwasserab- leitung usw. Der Grundstückseigentümer zahlt die zum Grundstück gehörenden Lasten. Der Erschließungsbeitrag liegt auf dem Erbbaurecht und nicht auf dem Grundstück.

Im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) sind dem Gutachterausschuss im Jahr 2006 7 Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau bekannt geworden. Der prozentuale Erbbauzins errechnet sich aus dem Verhältnis des jährlichen Erbbauzinsbetrages zum Bodenwert (vollerschlossen). Der so aus den Erbbaurechtsbestellungen ermittelte Erbbauzins zeigte eine Spanne von 3,6% bis 4,48%.

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.

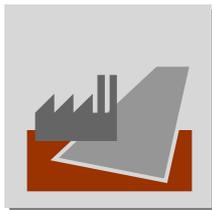
5.2 Geschosswohnungsbau



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

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

5.3 Gewerbliche Bauflächen



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

5.3.1 Umsätze

Im Jahr 2006 wurden im Kreis Minden-Lübbecke insgesamt 29 Erwerbsvorgänge von gewerblich nutzbaren Bauflächen registriert, hiervon entfallen 19 Kauffälle auf die selbständig bebaubaren, baureifen Grundstücke. Damit hat sich die Anzahl der Grundstücksverkäufe zwar erhöht, liegt aber immer noch auf niedrigem Niveau. In den Gewerbegebieten hat es nur vereinzelt Verkäufe gegeben.

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

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	6	1.301.000	3,86
Espelkamp	5	727.000	3,36
Hille, Hüllhorst Lübbecke Stemwede*	je 1	527.000	1,53
Petershagen	6	888.000	1,96
Porta Westfalica	6	695.000	2,66
Rahden	2	57.000	0,54
insgesamt	29	4.195.000	13,91

* aus datenschutzrechtlichen Gründen zusammengefaßt

Abb. 18

5.3.2 Preisniveau

Die Auswertung der Kauffälle hat einen durchschnittlichen Preis von 26 €/m² ergeben, wobei die Einzelwerte stark streuten. Die Preisspanne lag zwischen 19 €/m² bis 40 €/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.

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

5.3.3 Preisentwicklung

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

Durchschnittspreise

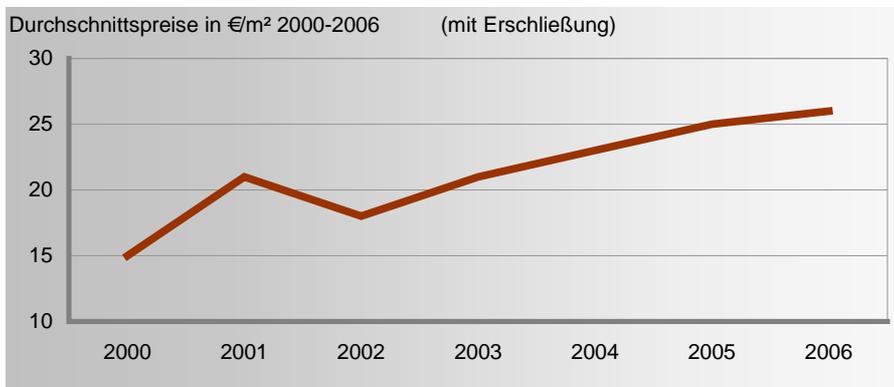


Abb. 19

Jährliche Preisentwicklung

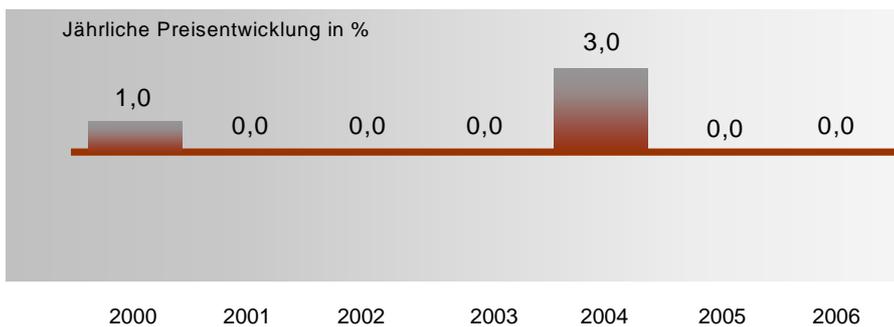


Abb. 20

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 2006 wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 189 entgeltliche Erwerbsvorgänge landwirtschaftlicher Flächen registriert. Im Bezug zum Vorjahr ergibt sich ein Zuwachs von 10%, auch der Flächenumsatz ist um 50 ha gestiegen. Besonders in Rahden und Stemwede sind deutlich mehr Kaufverträge abgeschlossen worden. Der Flächenumsatz hat hier bis zu 40% zugenommen.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausien	8	120.000	6,70
Espelkamp	21	458.000	31,72
Hille	16	474.000	30,19
Hüllhorst	9	267.000	10,73
Lübbecke	12	235.000	10,89
Petershagen	38	758.000	74,47
Porta Westfalica	12	292.000	17,76
Pr. Oldendorf	8	211.000	10,05
Rahden	36	1.023.000	119,07
Stemwede	29	1.373.000	119,36
insgesamt	189	5.211.000	430,94

Abb. 21

5.4.2 Preisniveau

Das Preisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen ist im Bereich des Kreises Minden-Lübbecke mit Preisen **von 0,50 €/m² bis 3,00 €/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 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 2006

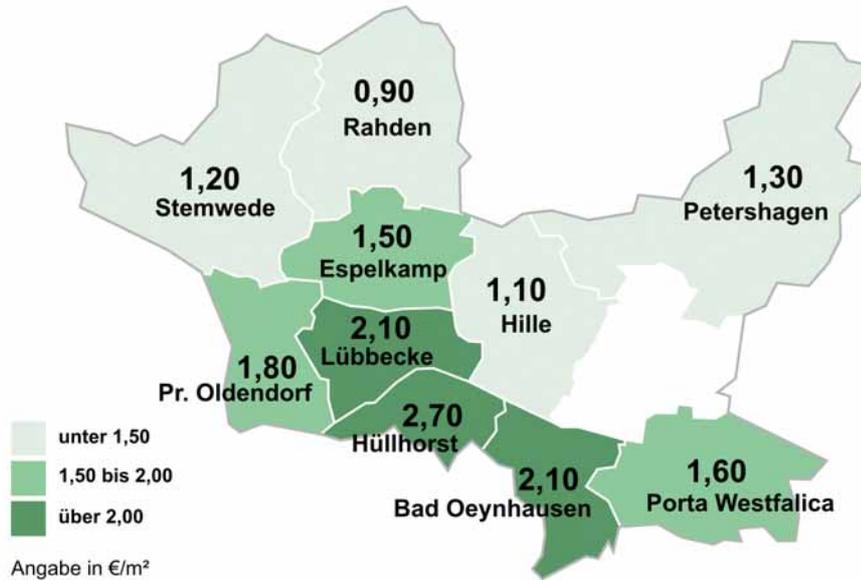
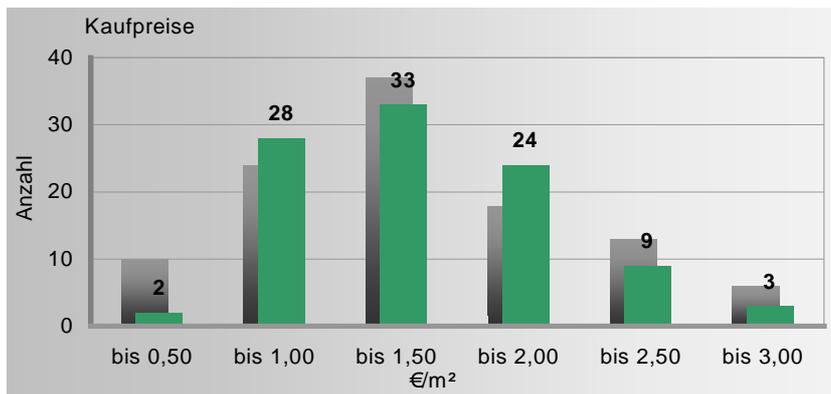


Abb. 22

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise 2006 Geeignete Kauffälle



grau = Werte aus dem Vorjahr

Abb. 23

5.4.3 Preisentwicklung

Durch die Vielschichtigkeit des zuvor beschriebenen Marktverhaltens ergibt sich auch bei der Preisentwicklung ein regional unterschiedliches Bild. Bedingt durch Ankäufe für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen waren vereinzelt regionale Preissteigerungen zu verzeichnen. Insgesamt gesehen aber stagnieren die Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr. Die rückläufige Preisentwicklung der letzten Jahre hat sich damit nicht weiter fortgesetzt. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt unverändert bei 1,40 €/m²

Durchschnittspreise

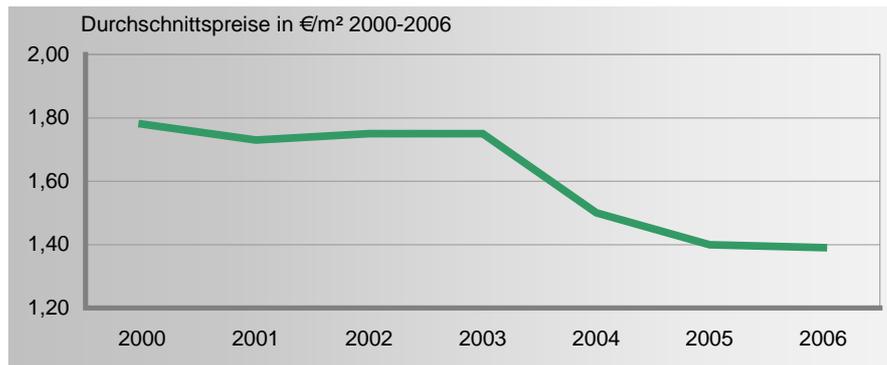


Abb. 24

Jährliche Preisentwicklung

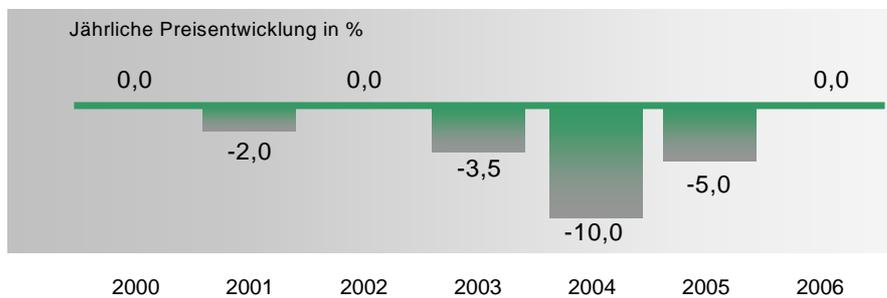


Abb. 25

5.5 Forstwirtschaftliche Nutzflächen



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

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

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

Forstwirtschaftliche Flächen Kreis Minden-Lübbecke



Abb. 26

5.5.1 Umsätze

Gegenüber dem Vorjahr hat es eine Zunahme der Verkäufe von 50 auf 67 gegeben. 60% der Flächen lagen in den zusammenhängenden Waldgebieten des Weser- u. Wiehengebirges sowie des Steweder Berges.

5.5.2 Preisniveau

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen sind vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden. Statistische Untersuchungen dieses Grundstücksteilmarktes haben ergeben, dass sich Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen wegen der Unterschiede im Bestand nur eingeschränkt miteinander vergleichen lassen. Eine Analyse der Kauffälle aus dem letzten Jahr zeigt ein Preisniveau von 0,40 €/m² bis 1,50 €/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 Wiehen- u. Wesergebirge oder dem Stemweder Berg. Kleine Grundstücke, die häufig von Liebhabern erworben werden, liegen über dem o.a. durchschnittlichen Preisniveau. Ähnliche preisbeeinflussende Merkmale sind für die Bereiche Stemweder Berg bzw. Weser- und Wiehengebirge zu erkennen. Für diese Bereiche sind Durchschnittspreise ermittelt worden.

Forstwirtschaftliche Flächen Durchschnittspreise Waldgebiete

	Kauffälle	€/m ²
Wiehen- /Wesergebirge	34	0,80
Stemweder Berg	5	1,00
sonstige forstwirtschaftl. Flächen	28	0,80
insgesamt	67	0,85

Abb. 27

5.5.3 Preisentwicklung

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Waldflächen ist auf 0,85 €/m² gestiegen. Insgesamt ergibt sich ein Preisanstieg von 5%.

Durchschnittspreise

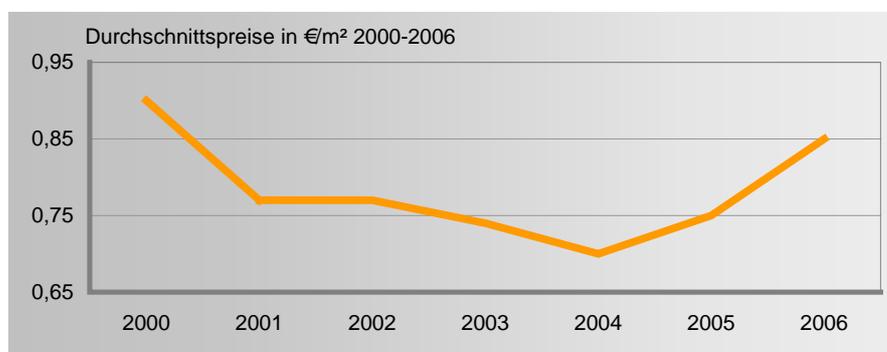


Abb. 28

Jährliche Preisentwicklung

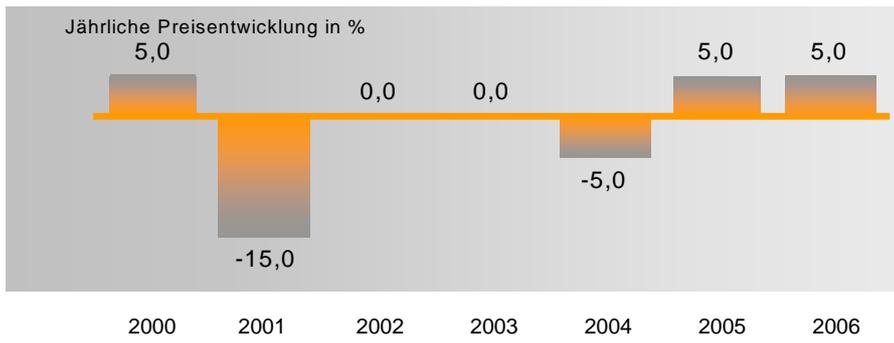


Abb. 29

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 2006 wurden insgesamt 13 Kaufverträge über Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 15 ha und einem Gesamtumsatz von 3,1 Mio € ausgewertet. Kauffälle über Bauerwartungsland waren nicht vorhanden, so dass hier keine statistischen Aussagen möglich sind. Rohbauland-Flächen für den individuellen Wohnungsbau bilden mit 9 Erwerbsvorgängen den Hauptanteil. Hier ergibt sich ein statistischer Durchschnittswert von ca. 30 €/m². Die Anzahl der Kauffälle hat sich hier gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert, die umgesetzte Fläche jedoch ist nochmals von 9,6 ha auf 6,8 ha zurückgegangen. Das entspricht rd. ¼ des Umsatzes aus dem Jahre 2004.

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

Anzahl der Kauffälle und Flächenumsatz Rohbauland für den individuellen Wohnungsbau

	Kauffälle	m ²
Bad Oeynhausen	3	15.300
Lübbecke Petershagen Pr.Oldendorf Rahden Stemwede	-	-
Espelkamp Hille Hüllhorst Porta Westfalica	6	52.700
2006 insgesamt	9	68.000
Vorjahreswerte	8	96.200

Abb. 30

6. Bebaute Grundstücke

Mit 42% nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Grundstücksverkehr ein. Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in fünf Kategorien.

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

Im Berichtsjahr waren für diesen Grundstücksteilmarkt insgesamt niedrigere Umsätze als im Vorjahr zu verzeichnen. Es wurden 838 Kaufverträge, mit einer Grundstücksfläche von rd. 143,63 ha (-16%) und einem Geldumsatz von rd. 137,0 Mio € (-6%) registriert. Bestimmend für den Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" sind Objekte, die reinen Wohnzwecken bzw. einer gemischten Nutzung dienen. Von hoher Relevanz mit 68% sind hierbei wie auch in den vergangenen Jahren die Erwerbsvorgänge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Kauffälle bebaute Grundstücke Teilmärkte

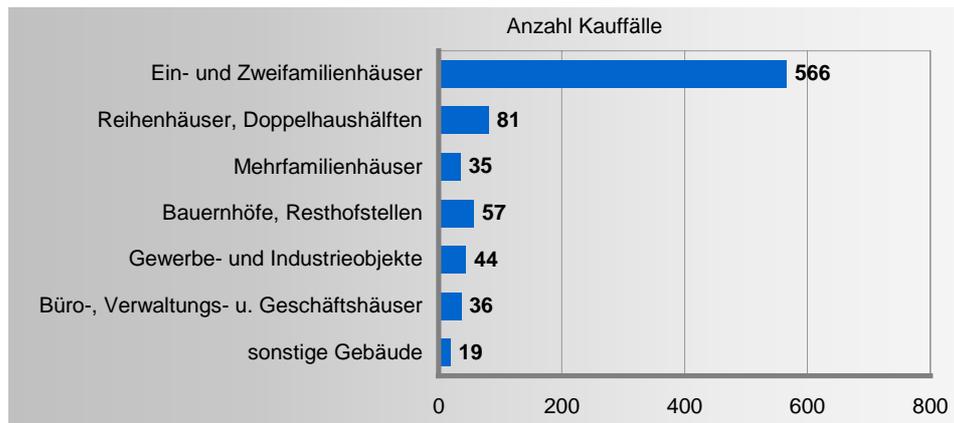


Abb. 31

Umsatz bebaute Grundstücke Teilmärkte

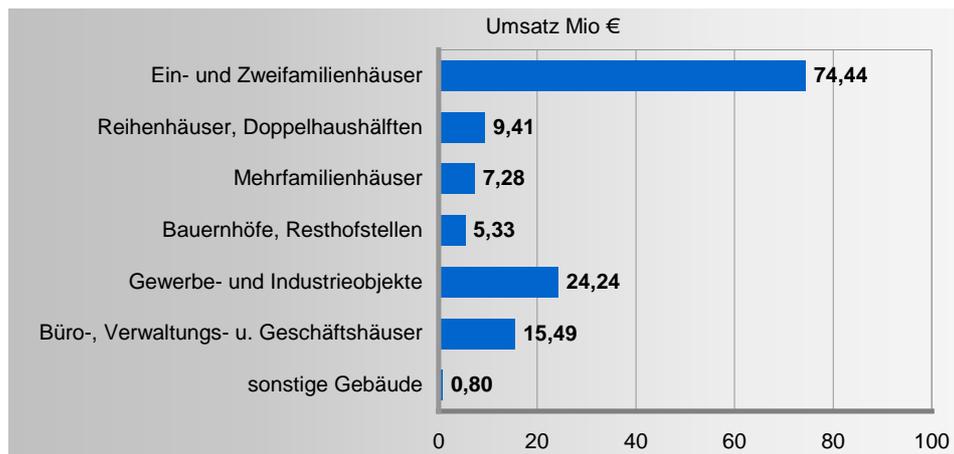
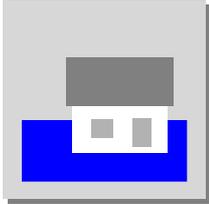


Abb. 32

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

68% der Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken betrafen Ein- u. Zweifamilienhäuser, sie waren damit auch im Jahr 2006 die gefragtesten bebauten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Anzahl der Kauffälle um 6%. Der Flächen- und Geldumsatz war entsprechend rückläufig.

	Kauffälle	Fläche ha	Mio €
Bad Oeynhausen	114	11,26	16,79
Espelkamp	50	6,96	7,77
Hille	39	6,16	5,02
Hüllhorst	32	3,12	4,09
Lübbecke	74	9,09	10,77
Petershagen	76	10,53	7,62
Porta Westfalica	103	13,54	12,73
Pr. Oldendorf	22	2,68	2,46
Rahden	38	5,34	5,16
Stemwede	18	3,83	2,03
insgesamt	566	72,51	74,44
Vorjahreswerte	592	76,99	80,47

Abb. 33

6.1.2 Preisniveau

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen in der Spanne von 40.000 € bis 375.000 €. Nach wie vor werden die meisten freistehenden Häuser mit Kaufpreisen unter 200.000 € gehandelt (fast 90%). Insgesamt sind 60% der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser zu Kaufpreisen zwischen 100.000 € und 180.000 € gehandelt worden. Damit kostet ein Ein- oder Zweifamilienhaus im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) durchschnittlich 135.000 €.

Die Unterteilung nach Baualtersklassen zeigt für das Jahr 2006 ein normales Marktverhalten, mit zunehmendem Baualter verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten Abschreibung. 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.

Kaufpreisverteilung Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle)

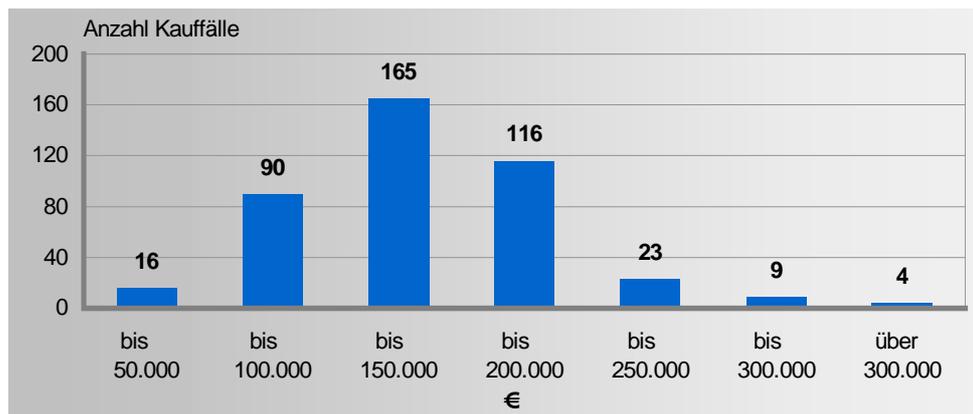


Abb. 34

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

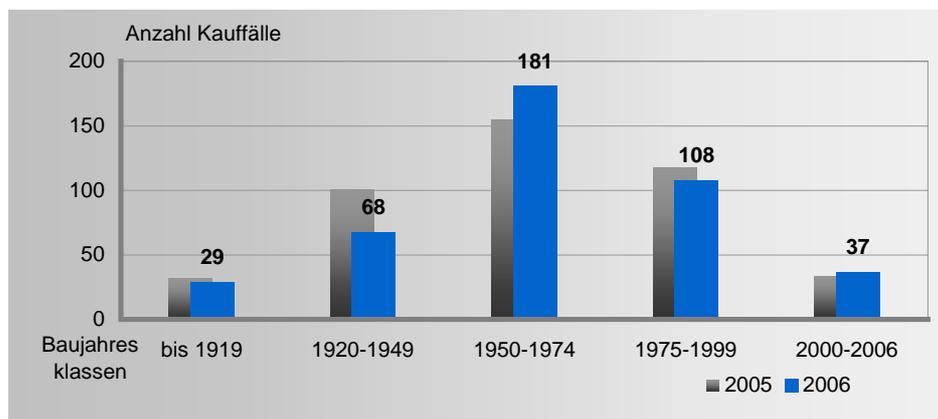


Abb. 35

Durchschnittspreise nach Baujahresgruppen Städte und Gemeinden

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

sind. Hierbei handelt es sich um rein rechnerische Werte, die keinen Aufschluss über das Verhältniss der Preise zu den wertrelevanten Merkmalen einzelner Verkaufsobjekte geben. Um einen Preisvergleich untereinander zu ermöglichen, sind nur eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 450 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 2006 auch Werte aus dem Vorjahr einbezogen worden.

	Gesamtkaufpreis in €			
	Altersklasse			
	2000-2006	1975-1999	1950-1974	bis 1949
Bad Oeynhausen	185.000	170.000	135.000	120.000
Espelkamp	175.000	155.000	130.000	110.000
Hille	170.000	170.000	130.000	110.000
Hüllhorst	170.000	165.000	130.000	110.000
Lübbecke	170.000	180.000	140.000	120.000
Petershagen	160.000	160.000	105.000	80.000
Porta Westfalica	170.000	170.000	135.000	105.000
Pr. Oldendorf	170.000	140.000	130.000	110.000
Rahden	160.000	160.000	130.000	110.000
Stemwede	160.000	150.000	105.000	90.000
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	170.000	160.000	125.000	105.000

Abb. 36

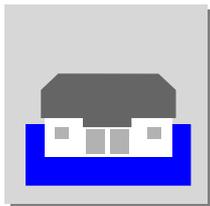
6.1.3 Preisentwicklung

Nach dem deutlichen Preisanstieg in den 90er Jahren folgte ein Preisrückgang, der sich auch im letzten Jahr fortgesetzt hat. Der Durchschnittspreis für ein Gebrauchtobjekt beträgt etwa 130.000 € und liegt damit rd. 10.000 € unter dem Vorjahresniveau.

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es merkliche Preisnachlässe im mittleren bis unteren Preissegment gegeben hat, dagegen sind Objekte der gehobenen Klasse in guter Lage weiterhin im Preis stabil geblieben. Insgesamt gesehen liegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser 5% unter den Vorjahreswerten.

6.2 Doppelhäuser



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

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

6.2.1 Umsatz

Im Jahr 2006 sind im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 48 Erwerbsvorgänge von Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von 5,80 Mio € registriert worden. Die Hälfte der Doppelhäuser wurden in den Städten Bad Oeynhausen und Espelkamp umgesetzt. 13 von den insgesamt verkauften Doppelhaus-Immobilien waren Neubauten (nicht älter als 5 Jahre), die hauptsächlich in Bad Oeynhausen lagen. Insgesamt betrachtet haben Doppelhaushälften mit 6% auf dem Immobilienteilmarkt gegenüber freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit 68% nur einen sehr geringen Marktanteil.

	Kauffälle	Mio €
Bad Oeynhausen	14	1,86
Espelkamp	10	1,21
Lübbecke	5	0,59
Petershagen	5	0,48
Porta Westfalica	6	0,71
Hille, Hüllhorst, Rahden, Stemwede *	8	0,95
Pr. Oldendorf	-	-
insgesamt	48	5,80
Vorahreswerte	57	7,21

* zusammengefasst

Abb. 37

6.2.2 Preisniveau

Gegenüber dem Vorjahr ist der Handel von Doppelhaushälften nochmals zurückgegangen. Trotzdem hat es beim durchschnittlichen Preisniveau wenig Bewegung gegeben und die Verhältnisse sind gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil geblieben. Gezahlt wurden Kaufpreise von 45.000 € bis 200.000 €. In Abhängigkeit von Baujahr und Bauweise liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für einen nichtunterkellerten Neubau um 150.000 €. Die Mehrzahl der Erwerbsvorgänge über Doppelhaushälften sind zu Kaufpreisen zwischen 110.000 € und 150.000 € 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 des Durchschnittswerte auch Kaufpreise aus den Vorjahren herangezogen worden.

Durchschnittspreise nach Baujahresgruppen Städte und Gemeinden

	Gesamtkaufpreise in € Altersklasse		
	2000 bis 2006 (Neubau)	1975 bis 1999	vor 1975
Bad Oeynhausen	155.000*	150.000	125.000
Lübbecke	155.000*	135.000	110.000
Espelkamp, Hille, Hüllhorst, Petershagen, Porta Westfalica, Pr. Oldendorf, Rahden Stemwede**	135.000*	130.000*	110.000
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	150.000*	140.000	110.000

* ohne Keller

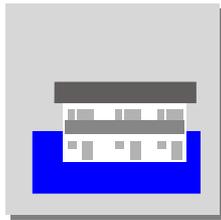
** zusammengefasst

Abb. 38

6.2.3 Preisentwicklung

Die Mehrzahl der Verkäufe von Doppelhaushälften sind ältere Objekte, die aufgrund ihrer unterschiedlichen Bauweise nur eingeschränkt miteinander vergleichbar sind. Dem zur Folge ist nur eine geringe Anzahl geeigneter Kauffälle vorhanden, die keine statistisch nachweisliche Aussage hinsichtlich der Preisentwicklung zulassen. Die durchschnittlichen Kaufpreise lassen jedoch darauf schließen, dass es analog zu den freistehenden Einfamilienhäusern auch hier einen Preisrückgang gegeben hat. Neuwertige Doppelhaushälften lagen auf dem Vorjahresniveau.

6.3 Reihenhäuser



ge Bauweise.

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

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

6.3.1 Umsatz

Der Immobilienhandel von Reihenhäusern hat mit 33 Kaufverträgen nur einen unbedeutenden Marktanteil. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 5,0 auf 3,6 Mio € gefallen. Bei den 33 Erwerbsvorgängen handelte es sich ausschließlich um Gebrauchtimmobilien, Neubauprojekte sind nicht gehandelt worden.

	Kauffälle	€
Bad Oeynhausen	14	1.741.000
Espelkamp	6	747.000
Lübbecke	7	616.000
Petershagen	3	204.000
Hüllhorst, Porta Westfalica*	3	293.000
Hille, Pr. Oldendorf, Rahden, Stemwede	-	-
insgesamt	33	3.601.000
Vorjahreswerte	46	5.007.000

* zusammengefasst

Abb. 39

6.3.2 Preisniveau / Preisentwicklung

Auf Grund ihrer Bauform und der zumeist geringen Grundstücksgröße, im Durchschnitt 300 m², sind Reihenhäuser in der Regel preiswerter als freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Die Preisspanne liegt zwischen 52.000 € und 158.000 €. Gehandelt wurden überwiegend die klassischen Altbauten im mittleren Preisniveau. Bei 2/3 der Kauffälle waren die Gebäude älter als 30 Jahre. In dieser Baujahresgruppe (1950 bis 1975) wurden im Durchschnitt für Reihemittelhäuser 90.000 € gezahlt und für Reihenendhäuser 105.000 €. Die mittleren Grundstücksgrößen lagen bei Reihemittelhäusern um 250 m², bei Reihenendhäusern um 420 m².

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 Auswertung auch Kaufpreise aus den Vorjahren herangezogen worden.

Durchschnittspreise nach Baujahresgruppen Städte und Gemeinden

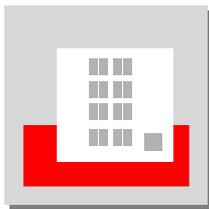
	2000 bis 2006 (Neubau)	1975 bis 1999	1950 bis 1974
Bad Oeynhausen Espelkamp, Lübbecke Petershagen, Porta Westfalica	110.000*	120.000	95.000

* ohne Keller

Abb. 40

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. Damit entspricht die Preisentwicklung bei Reihenhäusern dem allgemeinen Trend auf dem Immobilienmarkt mit Preisnachlässen bis 5%.

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.

Im überwiegend ländlich strukturierten Kreis Minden-Lübbecke ist der Grundstücksmarkt für Mehrfamilienhäuser eher unbedeutend.

6.4.1 Umsatz

Der Grundstücksmarkt für Mehrfamilienhäuser hat mit 35 Kaufverträgen nur einen Marktanteil (bebaute Grundstücke) von 4% . Der Geldumsatz von 7,3 Mio € liegt in dem Bereich der Vorjahre.

	Kauffälle	Mio €
Bad Oeynhausen	20	4,63
Lübbecke	3	0,79
Porta Westfalica	3	0,43
Rahden, Espelkamp, Hüllhorst, Petershagen*	6	1,06
Pr. Oldendorf	3	0,37
Stemwede, Hille	-	-
insgesamt	35	7,28
Vorjahreswerte	39	6,67

* zusammengefasst

Abb. 41

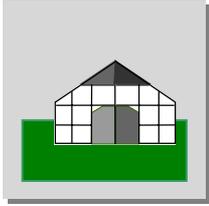
6.4.2 Preisniveau

Bei den veräußerten Mehrfamilienhäusern handelt es sich überwiegend um Gebäude mit drei oder maximal sechs Wohnungen. Die überwiegende Anzahl der Mehrfamilienhäuser lag in der Preisspanne von 100.000 € bis 250.000 €. 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

Bedingt durch die regionale Gliederung des Gebäudebestandes (s.Abb. 74) und der Eigentümerstruktur findet ein Handel mit Mehrfamilienhäusern kaum statt. Unter den 35 Erwerbsvorgängen von Mehrfamilienhäusern waren lediglich 8 Objekte, die mehr als 3 Wohnungen hatten und somit als reine Renditeobjekte einzustufen sind. Die restlichen 27 Kauffälle betrafen Dreifamilienhäuser, die überwiegend zum Zwecke der Selbstnutzung erworben wurden. Auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen 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 Umsatz

Im Berichtszeitraum wurden 57 Bauernhäuser oder Hofstellen mit einem Gesamtwert von 5,33 Mio € umgesetzt. 60% der Objekte lagen in den ländlich strukturierten Gemeinden Stemwede, Rahden und Petershagen. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr von 53 auf 57 gestiegen, wogegen der Geldumsatz rückläufig ist.

	Kauffälle	Umsatz €
Bad Oeynhausen	2	207.000
Espelkamp	8	695.000
Hille	4	362.000
Lübbecke	3	420.000
Petershagen	10	943.000
Porta Westfalica	4	433.000
Pr. Oldendorf, Hüllhorst*	2	157.000
Rahden	11	737.000
Stemwede	13	1.371.000
insgesamt	57	5.325.000
Vorjahreswerte	53	6.785.000

* zusammengefasst

Abb. 42

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

Die Preisspanne liegt zwischen 50.000 € und 190.000 €, wobei über 2/3 der Kauffälle in den Bereich 65.000 € bis 130.000 € fallen. Im Durchschnitt kostete eine Resthofstelle 90.000 €. Damit liegt das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr deutlich unter den Vorjahreswerten (100.000 €).

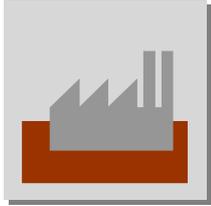
Weitere Untersuchungen dieses Teilmarktes lassen erkennen, dass derartige Objekte unter dem Sachwert gehandelt werden, deshalb sind bei Wertermittlungen Anpassungen an die Marktlage erforderlich. Die Höhe der anzubringenden Abschläge ist abhängig von den individuellen Eigenschaften des zu bewertenden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

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

6.5.3 Preisentwicklung

Die Kaufpreise von Resthofstellen sind nach den Steigerungen in den 90er Jahren weiterhin rückläufig. Die Preisentwicklung entspricht etwa der für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- u. Zweifamilienhäusern), jedoch in Einzelfällen mit deutlichen Abweichungen nach unten.

6.6 Gewerblich genutzte Objekte



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

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

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

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

6.6.1 Umsatz

	Kauffälle	Mio €
Bad Oeynhausen	18	9,37
Espelkamp	7	3,19
Hille	4	0,88
Hüllhorst	7	1,88
Lübbecke	17	7,94
Petershagen	4	2,29
Porta Westfalica	11	5,33
Pr. Oldendorf	3	6,45
Rahden	6	1,60
Stemwede	3	0,33
insgesamt	80	39,26
Vorjahreswerte	72	37,39

Abb. 43

6.6.2 Preisniveau

Industrie- und Produktionsimmobilien

Im Berichtszeitraum wurden 39 Industrie- und Produktionsimmobilien mit einem Gesamtwert von 20,16 Mio € umgesetzt. Untersuchungen dieses Teilsegmentes lassen auch hier einen sehr heterogenen Markt erkennen; gezahlt wurden Preise von 75.000 € bis 2.500.000 €. 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

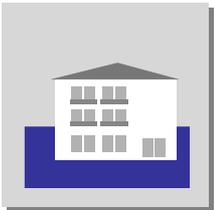
Mit der zunehmenden Professionalität der Branchenteilnehmer steigen auch die Ansprüche, die an eine Gewerbeimmobilie gestellt werden. Dieses führt zu unterschiedlichen Preisentwicklungen auf diesem Teilmarkt. So sind Gewerbeimmobilien in gängiger Größe und Ausstattung nach wie vor am Markt gut zu platzieren. Ein Preisverfall ist bei solchen Objekten zu verzeichnen, die 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 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 Umsatz

Übersicht Kauffälle Wohnungseigentum Städte und Gemeinden

Beim Umsatz insgesamt sind gegenüber dem Vorjahr keine Unterschiede zu verzeichnen. Verkäufe von neugebauten Eigentumswohnungen sind von 22 auf 28 gestiegen, liegen damit aber weiterhin auf niedrigem Niveau. Wohnungseigentum als Gebrauch-Immobilie nimmt mit 153 Kauffällen den größten Teil bei den Erwerbsvorgängen ein. Nur 5 Kaufverträge beinhalteten die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum.

In der Tabelle sind unter Spalte Kaufpreise "insgesamt" alle Erwerbsvorgänge aufgeführt, die mit der Eigentumsart Wohnungseigentum registriert worden sind. Um eine bessere Übersicht des Marktgeschehens zu erhalten, ist eine weitere Selektion der Erwerbsvorgänge erforderlich. 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 in der Regel nicht am Markt gehandelt. Erwerbsvorgänge bei denen dieses Merkmal vorlag, sind in der Spalte "geeignete" Kauffälle nicht enthalten. Erfasst sind hier nur die typischen am Markt gehandelten Eigentumswohnungen, also Objekte mit mehr als zwei Wohneinheiten.

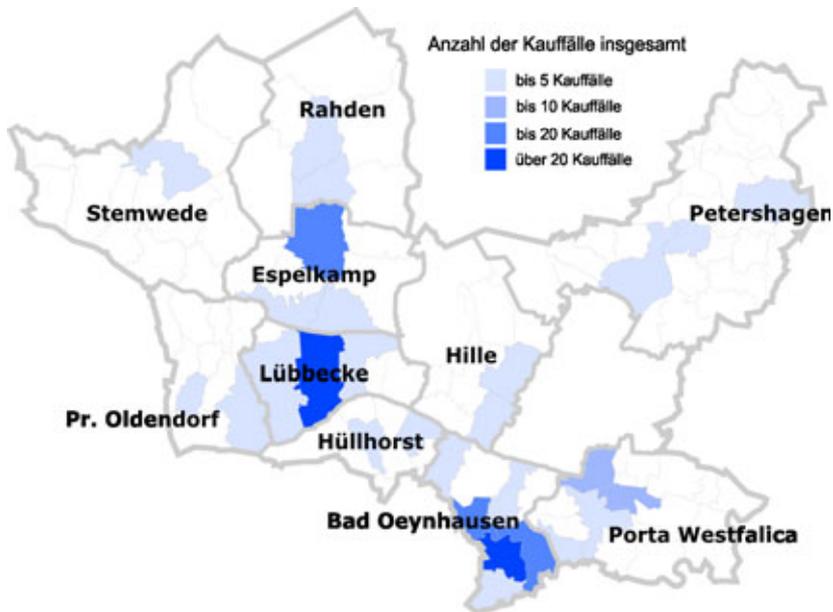
	Anzahl der Kauffälle						Geldumsatz			
	Neubau, Erstverkauf		Weiterverkauf		Umwandlung		insgesamt		Mio €	
	insges.	geeignete*	insges.	geeignete*	insges.	geeignete*	insges.	geeignete*	insges.	geeignete*
Bad Oeynhausen	5	5	81	80	11	2	97	87	7,62	6,39
Espelkamp	-	-	19	18	3	1	22	19	1,26	1,11
Hille	-	-	3	1	3	1	6	2	0,58	0,14
Hüllhorst	1	-	6	5	-	-	7	5	0,58	0,31
Lübbecke	17	17	17	17	3	-	37	34	4,10	3,73
Petershagen	3	2	7	3	2	-	12	5	1,15	0,56
Porta Westfalica	4	4	13	13	7	1	24	18	2,17	1,70
Pr. Oldendorf	2	-	6	5	3	-	11	5	0,88	0,41
Rahden	-	-	10	10	4	-	14	10	0,97	0,76
Stemwede	-	-	1	1	2	-	3	1	0,20	0,08
insgesamt	32	28	163	153	38	5	233	186	19,51	15,19

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

Abb. 44

Lage der Kauffälle Wohnungseigentum Städte und Gemeinden

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



Orientierungshilfe siehe Anlage 4

Abb. 45

Kauffälle Wohnungseigentum 2004-2006

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

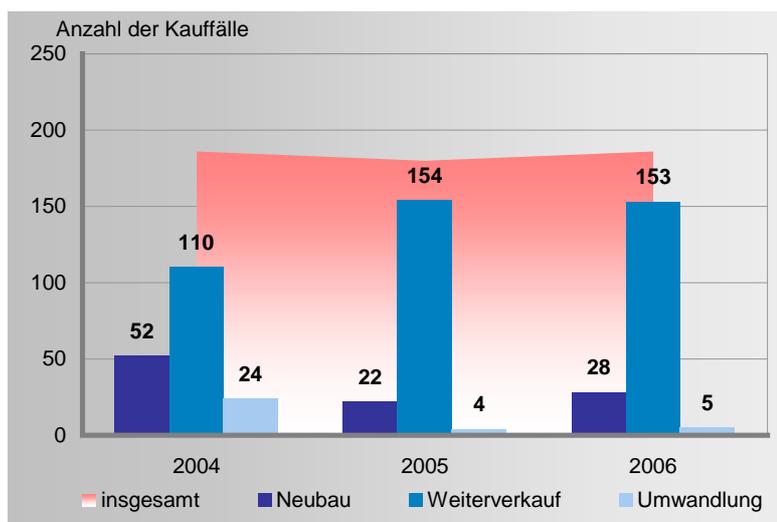


Abb. 46

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. Gezahlt wurden pro Quadratmeter Wohnfläche Preise von 450 € bis 2000 €. Im Neubaubereich gab es nur 28 Verkäufe, wovon die Hälfte dem Teilmarkt "Betreutes Wohnen" zuzurechnen sind. Die neu erstellten Eigentumswohnungen sind überwiegend in Lübbecke (17), Bad Oeynhausen (5) und Porta Westfalica (5) veräußert worden. Der höchste Preis pro Quadratmeter Wohnfläche bei Erstverkäufen wurde in Lübbecke mit 2.000 € erzielt, während 1240 € als niedrigster Preis in Rahden registriert wurde. Eigentumswohnungen in betreuten Seniorenwohnanlagen liegen in der Regel über den durchschnittlichen ortsüblichen Preisen. Betrachtet man Wohnungseigentum vom Gesamtpreis her, dann kostet eine zwanzig Jahre alte Eigentumswohnung bei einer mittleren Wohnungsgröße von 80 m² im Durchschnitt 80.000 €.

Durchschnittspreise Städte und Gemeinden

€/m ² Wohnfläche	Erst- verkäufe	Weiterverkäufe	
	2003 - 2006	1990-2002	vor 1990
Bad Oeynhausen	1.450	1.200	1.100
Lübbecke	1.700	1.200	1.000
Espelkamp, Hille, Hüllhorst, Petershagen, Porta Westfalica, Pr. Oldendorf, Rahden	1.400	1.100	800
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	1.600	1.200	1.000

Abb. 47

7.1.3 Preisentwicklung

Insgesamt gesehen ist die Nachfrage nach Wohnungseigentum in den letzten Jahren unverändert geblieben. In den einzelnen Städten und Gemeinden gab es leichte Preisverschiebungen, die hauptsächlich bei den älteren Baujahren sichtbar wurden, so dass hier die Preise leicht zurück gegangen sind. Neu errichtete Eigentumswohnungen liegen preislich auf dem Vorjahresniveau. Die Preisentwicklung insgesamt ist mit -2% leicht rückläufig.

7.2 Teileigentum

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

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

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

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

8.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte

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

bei Baulandflächen:

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

bei landwirtschaftlich genutzten Flächen:

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

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

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

8.3 Bodenrichtwerte für Bauland Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte für Baulandflächen

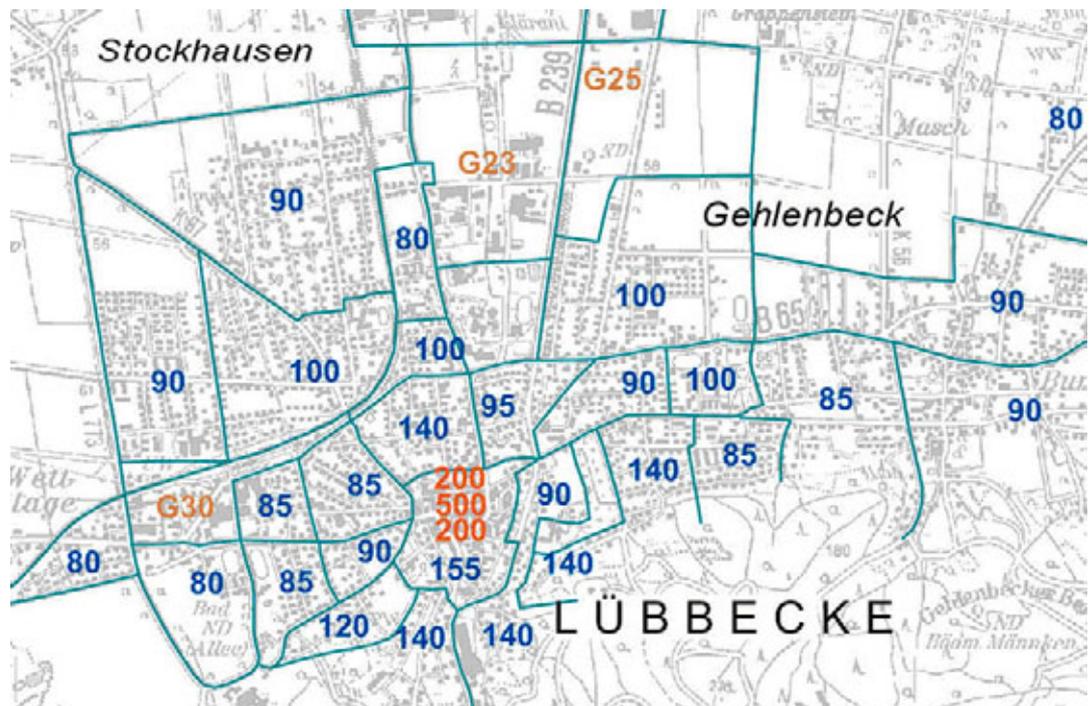


Abb. 48

8.3.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland

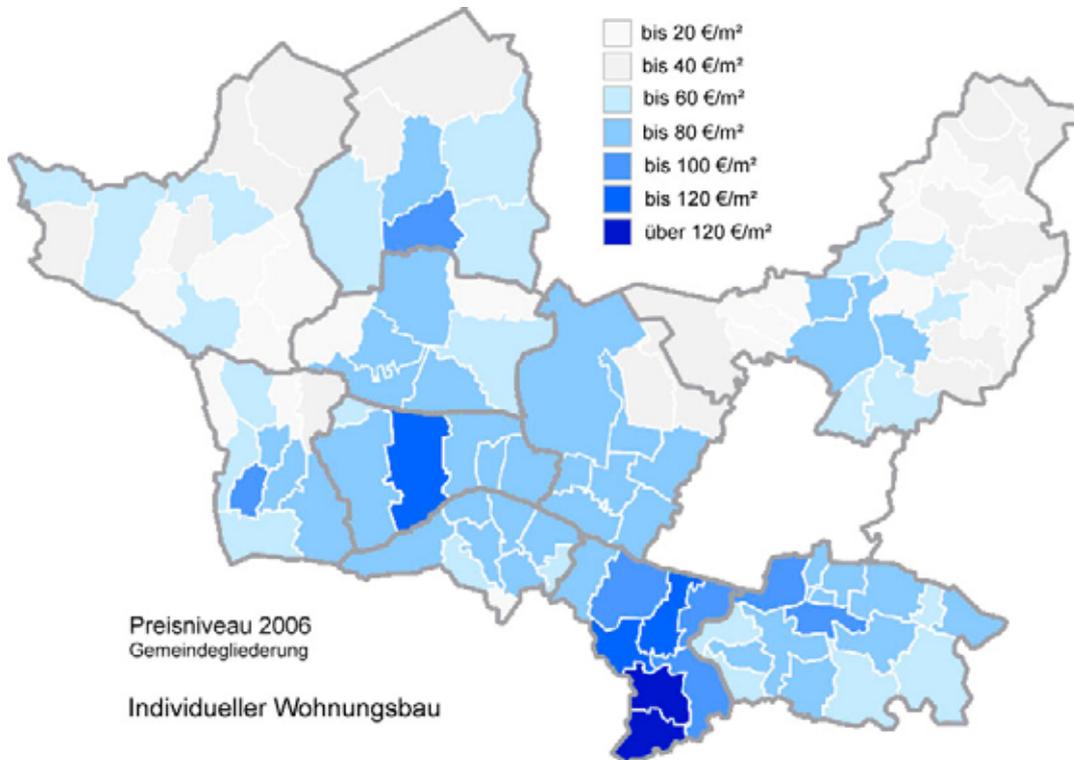
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (mit Erschließung)

	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Bad Oeynhausen	140	100	60
Espelkamp	80	70	46
Hille	75	60	40
Hüllhorst	80	70	32
Lübbecke	115	85	30
Petershagen	75	44	20
Porta Westfalica	90	65	50
Preußisch Oldendorf	80	55	21
Rahden	80	60	34
Stemwede	50	34	17

Abb. 49

**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.



Orientierungshilfe siehe Anlage 4

Abb. 50

**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	32	19	-
Espelkamp	20	-	-
Hille	18	15	-
Hüllhorst	25	-	-
Lübbecke	23	15	-
Petershagen	20	-	-
Porta Westfalica	28	10	-
Preußisch Oldendorf	23	18	-
Rahden	-	12	-
Stemwede	-	7*	-

*ohne Erschließung

Abb. 51

8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen

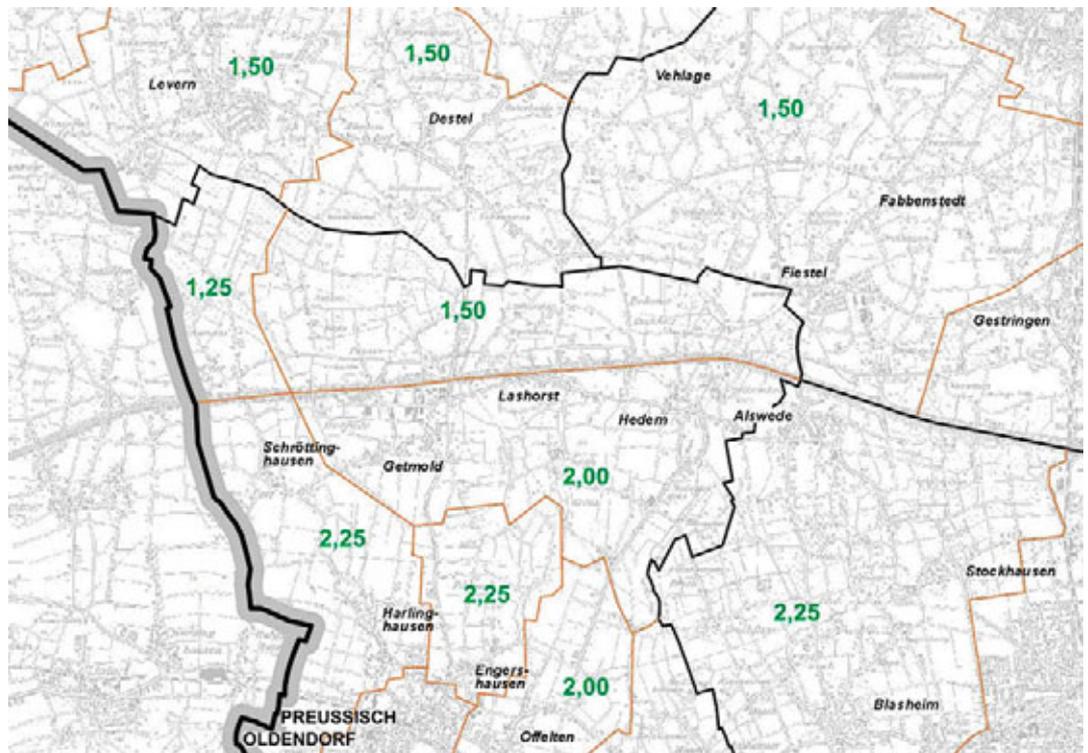


Abb. 52

8.4.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

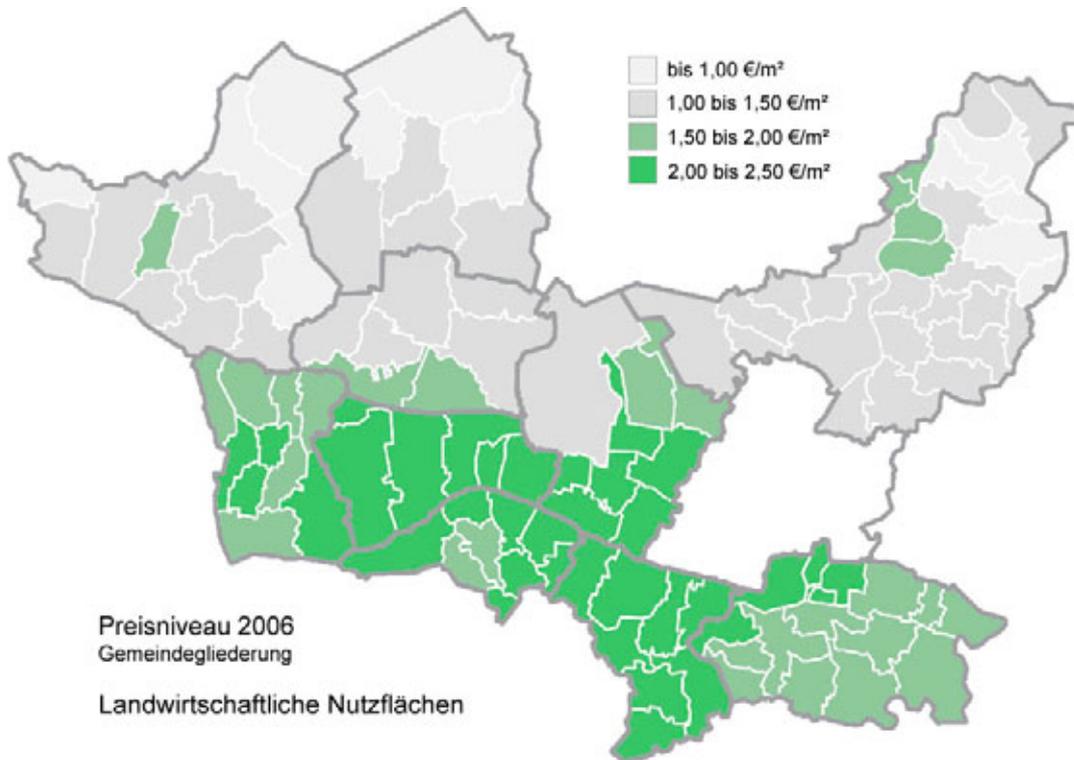
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke (Acker / Grünland)

	€/m ²
Bad Oeynhausen	2,25
Espelkamp	1,45
Hille	1,85
Hüllhorst	2,20
Lübbecke	2,35
Petershagen	1,30
Porta Westfalica	2,15
Preußisch Oldendorf	2,00
Rahden	1,10
Stemwede	1,30

Abb. 53

Preisniveau Gemarkungsgliederung

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



Orientierungshilfe siehe Anlage 4

Abb. 54

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. 55

9. Erforderliche Daten

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

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

9.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

- Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2006
- Jahresreinertrag, berechnet aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten gemäß § 18 WertV
- Erschließungsbeitragsfreier Bodenwertansatz, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß §16 Abs. 4 WertV unter Berücksichtigung einer nach dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ermittelten Gesamtnutzungsdauer (nicht unter 25 Jahre)
- bei Eigentumswohnungen wurden nur Weiterverkäufe berücksichtigt

Liegenschaftszinssätze im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)

Gebäudeart		Liegenschafts- zinssatz*
Wohnen	Eigentumswohnungen	3,9
	Zweifamilienhäuser	3,2
	Drei- und Mehrfamilienhäuser	5,0
Gewerbe	Gewerbe- und Industrieobjekte	7,5

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

Abb. 56

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

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

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

 Angaben statistisch nicht gesichert

Abb. 57

Zu- oder Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes

niedriger Liegenschaftszins	höherer Liegenschaftszins
Wohnnutzung (Häuser):	
<ul style="list-style-type: none"> – Haus sehr groß – Haus sehr individuell – Haus sehr aufwändig ausgestattet – Haus sehr neu – Eigennutzung steht eindeutig im Vordergrund – 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. 58

9.2 Marktanpassungsfaktoren

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

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

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

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

* Der Regionalfaktor ist aus Untersuchungen des Gutachterausschusses abgeleitet worden.

Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Stadt- und Ortslagen

Baujahr 1995 bis 2005

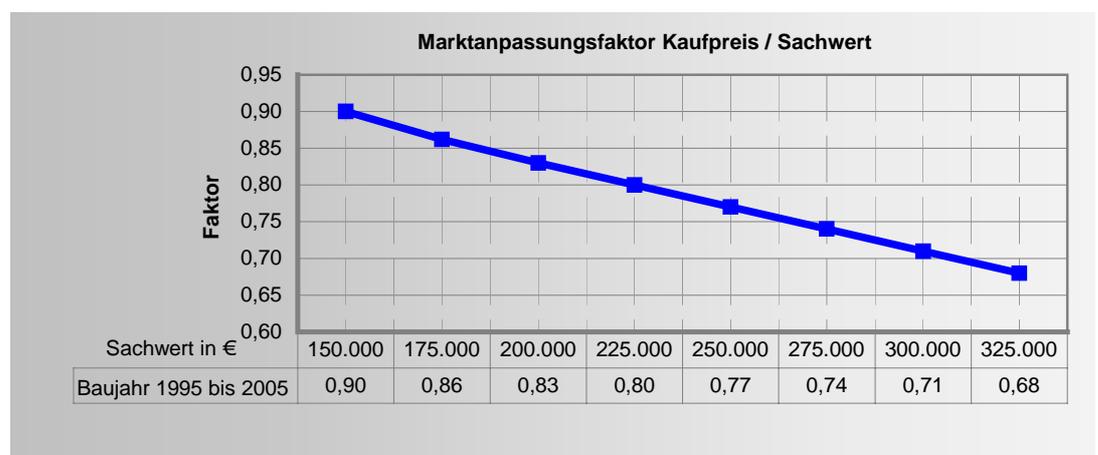


Abb. 59

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

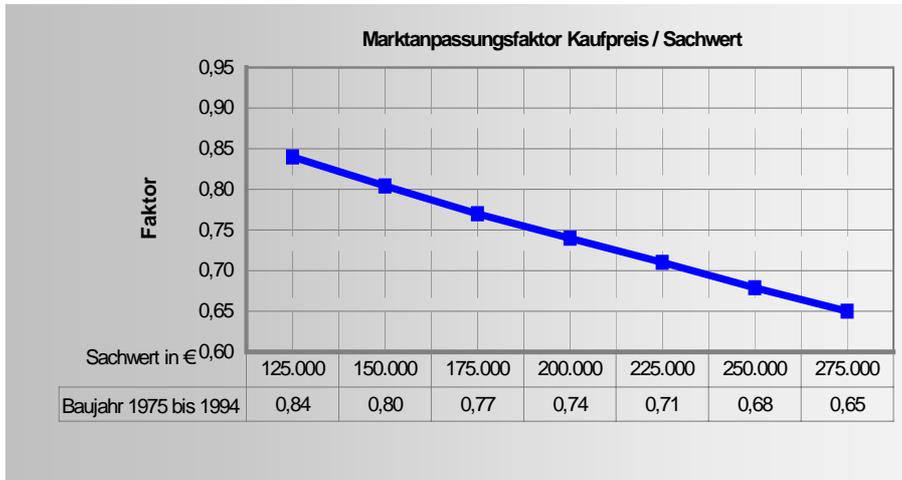


Abb. 60

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

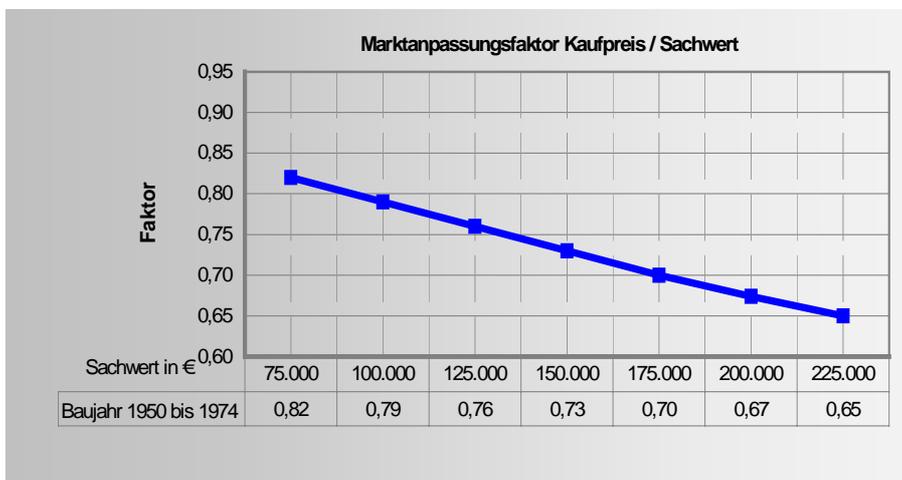


Abb. 61

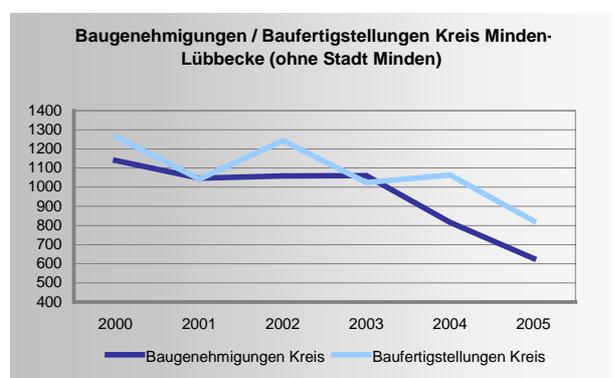
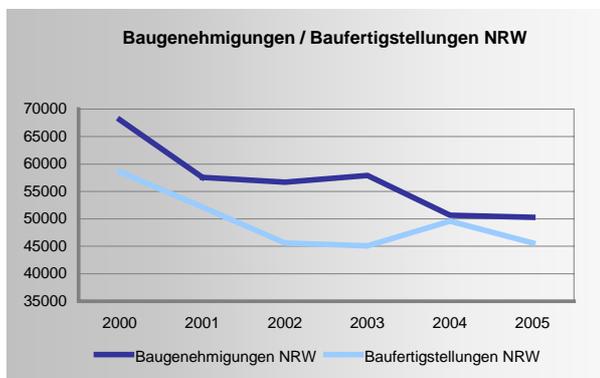
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

10.1 Entwicklung der Bautätigkeit

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

Wohnungsbau 2000 bis 2005



Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Abb. 62/63

Baugenehmigungen - Wohnungsbau 2000 bis 2005 Städte und Gemeinden

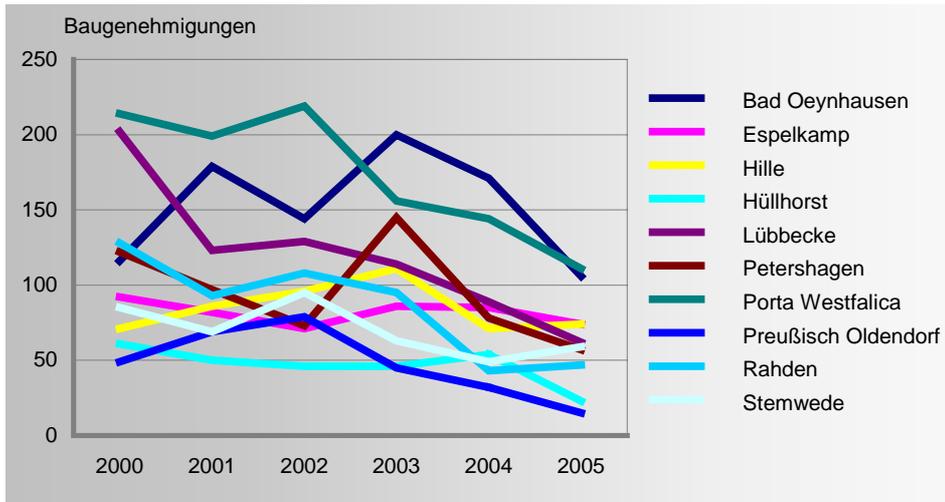


Abb. 64

Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Baufertigstellungen - Wohnungsbau 2000 bis 2005 Städte und Gemeinden

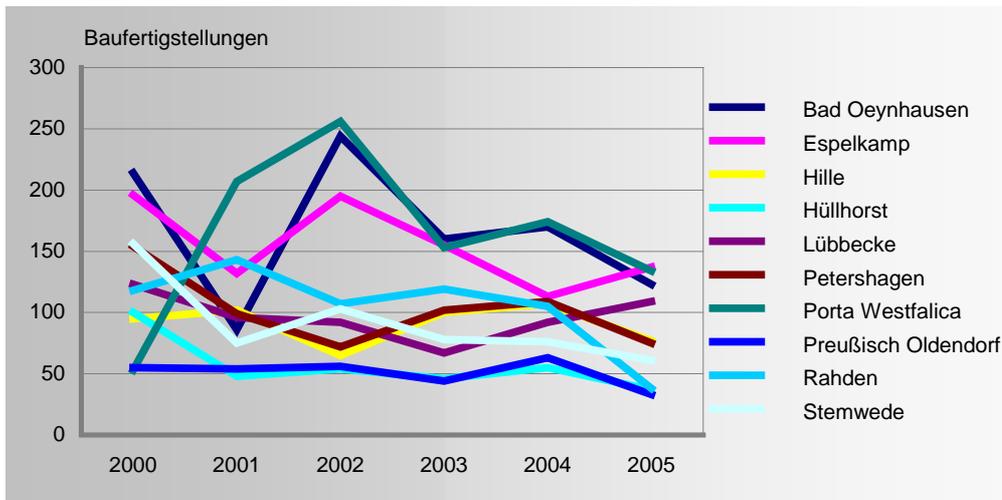


Abb. 65

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. 66

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. 67

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

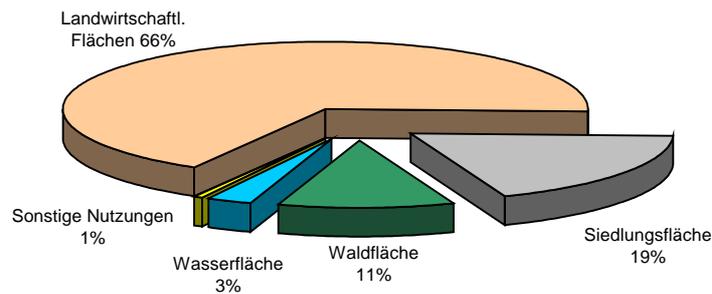


Abb. 68

Einwohnerverteilung nach Gemeinden

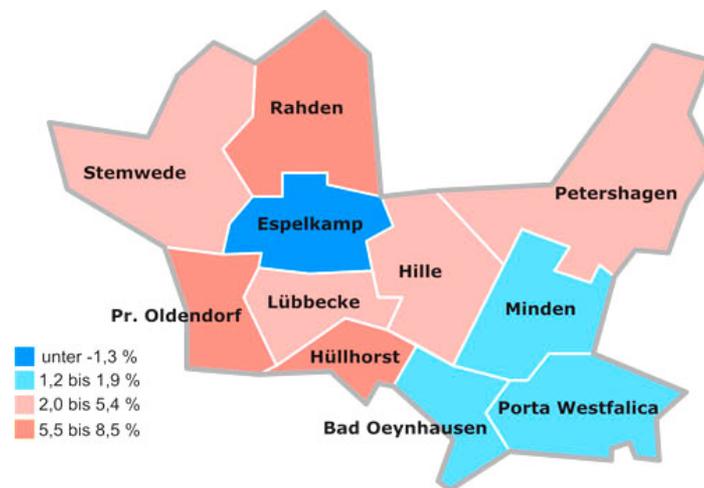
	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005
Bad Oeynhausen	50007	49850	49771	49628	49493	49221
Espelkamp	26952	26883	26790	26568	26350	26126
Hille	16571	16622	16611	16584	16530	16554
Hüllhorst	13603	13687	13668	13719	13654	13655
Lübbecke	25908	25937	26342	23618	26263	26261
Petershagen	27040	27103	27104	27091	26990	26882
Porta Westfalica	36182	36277	36318	36338	36189	36175
Pr. Oldendorf	13283	13417	13536	13484	13476	13393
Rahden	15766	15856	15974	16055	16016	16079
Stremwede	14398	14525	14494	14558	14549	14501

Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Abb. 69

Bevölkerungszahl (Zeitvergleich) 1995 - 2005

Zu- oder Abnahme gegenüber dem Stand vor zehn Jahren in Prozent



Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen
Ausschnitt aus dem regionalstatistischen Online-Atlas NRW

Abb. 70

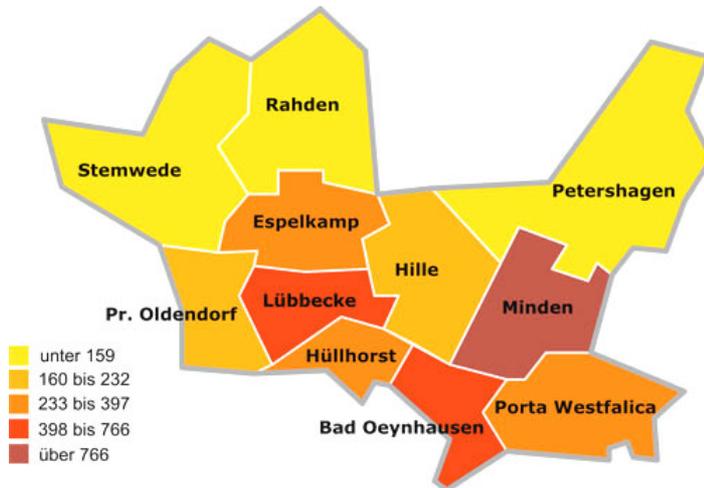
Bevölkerungsdichte

Stand 31.12.2005	Einwohner insgesamt	Fläche in qkm	Bev.-Dichte EW/qkm
Bad Oeynhausen	49221	64,8	759,6
Espelkamp	26126	84,16	310,4
Hille	16554	102,99	160,7
Hüllhorst	13655	44,73	305,3
Lübbecke	26261	65,05	403,7
Petershagen	26882	211,97	126,8
Porta Westfalica	36175	105,17	344,0
Pr. Oldendorf	13393	68,78	194,7
Rahden	16079	137,35	117,1
Stemwede	14501	166,13	87,3

Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Abb. 71

Bevölkerungsdichte in EW/qkm Stand 31.12.2005



Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen
Ausschnitt aus dem regionalstatistischen Online-Atlas NRW

Abb. 72

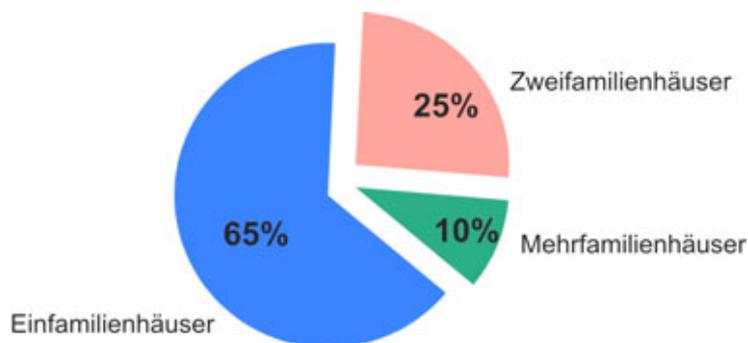
Altersstruktur

Stand 31.12.2005	Kreis Minden-Lübbecke		Ostwestf.- Lippe	Land NRW
	absolut	in %	in %	in %
unter 6 Jahren	18.637	5,8	5,9	5,4
von 6 bis unter 18 Jahren	46.445	14,4	14,2	13,2
von 18 bis unter 25 Jahren	25.585	7,9	8,4	8,0
von 25 bis unter 50 Jahren	110.808	34,4	35,5	36,2
von 50 bis unter 65 Jahren	54.427	16,9	16,7	17,9
65 Jahre und älter	66.063	20,5	19,3	19,3
insgesamt	321.965			

Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Abb. 73

Gebäudebestand im Kreis Minden-Lübbecke



Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Abb. 74

Gebäudebestand Anzahl der Wohnungen

Stand 31.12.2005	Insgesamt		Wohngebäude mit 1 Wohnung		Wohngebäude mit 2 Wohnungen		Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Bad Oeynhausen	12039	22453	6804	6804	3572	7144	1663	8505
Espelkamp	5239	9602	3538	3538	1200	2400	501	3664
Hille	4331	5886	3062	3062	1129	2258	140	566
Hüllhorst	3249	4648	2162	2162	947	1894	140	592
Lübbecke	6376	10432	4307	4307	1497	2994	572	3131
Minden	18989	37750	11401	11401	4543	9086	3045	17263
Petershagen	7210	9690	5378	5378	1567	3134	265	1178
Porta Westfalica	9217	14551	5577	5577	3012	6024	628	2950
Preußisch Oldendorf	3056	4463	2130	2130	766	1532	160	801
Rahden	3701	5185	2826	2826	670	1340	205	1019
Stemwede	3404	4514	2590	2590	681	1362	133	562
Minden-Lübbecke	76811	129174	49775	49775	19584	39168	7452	40231

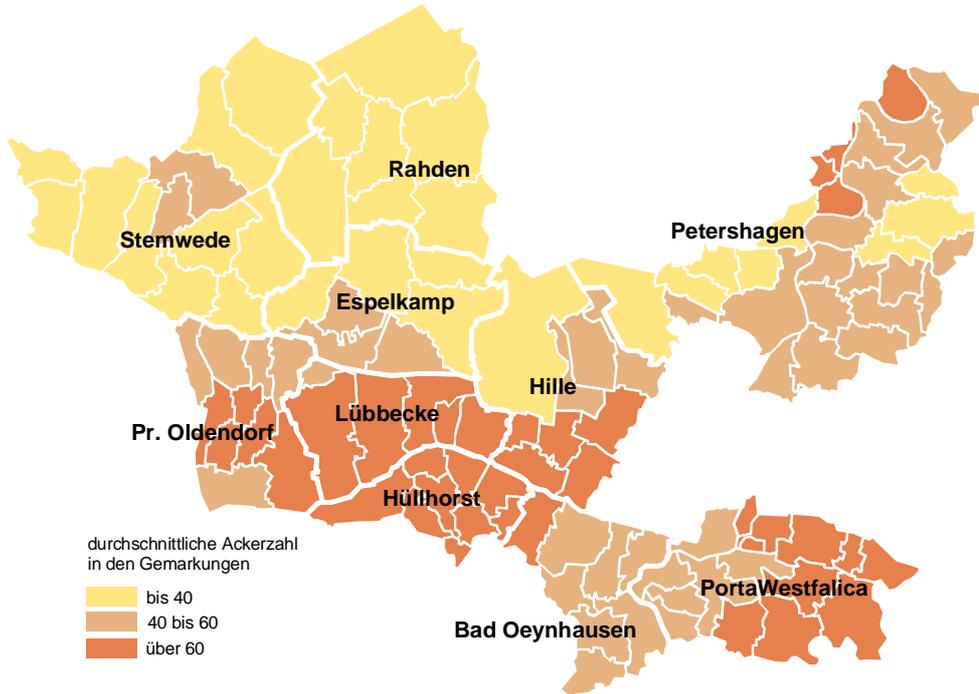
Datenquelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Abb. 75

12.2 Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen

Durchschnittliche Bodengüte von Ackerflächen

Gemarkungsdarstellung

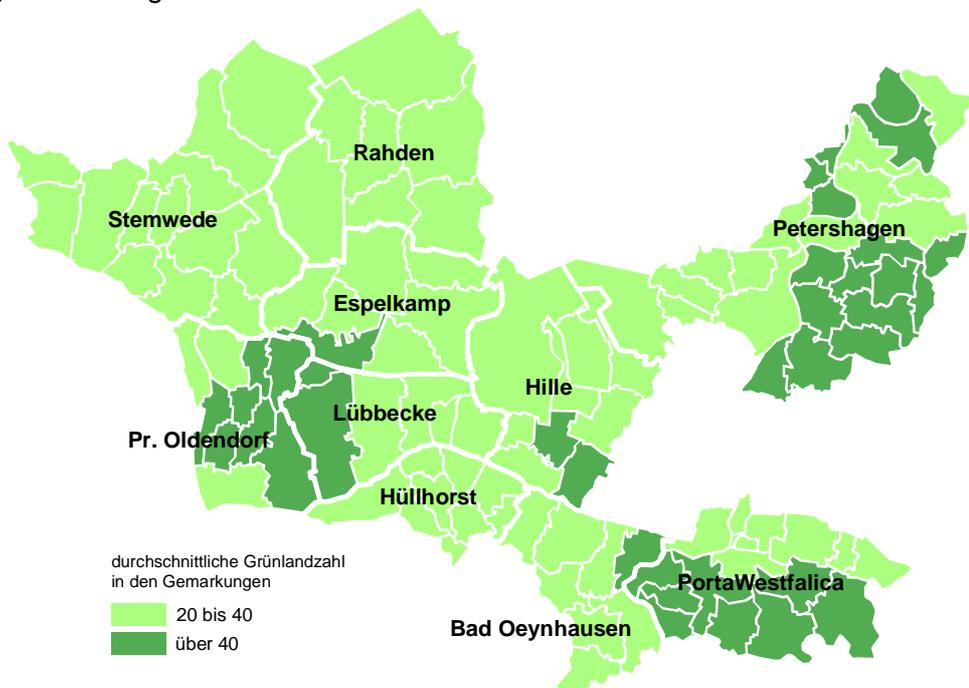


Orientierungshilfe siehe Anlage 4

Abb. 76

Durchschnittliche Bodengüte von Grünlandflächen

Gemarkungsdarstellung



Orientierungshilfe siehe Anlage 4

Abb. 77

12.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Ltd. Kreisvermessungsdirektor Dipl.-Ing. Michael Beinert

Stellvertretender Vorsitzender

Kreisobervermessungsrat Dipl.-Ing. Ulrich Neitmann

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachter

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

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Krensing

Dipl.-Ing. Karl Lindstedt, Architekt

Dipl.-Ing. Rolf Möhle, Architekt

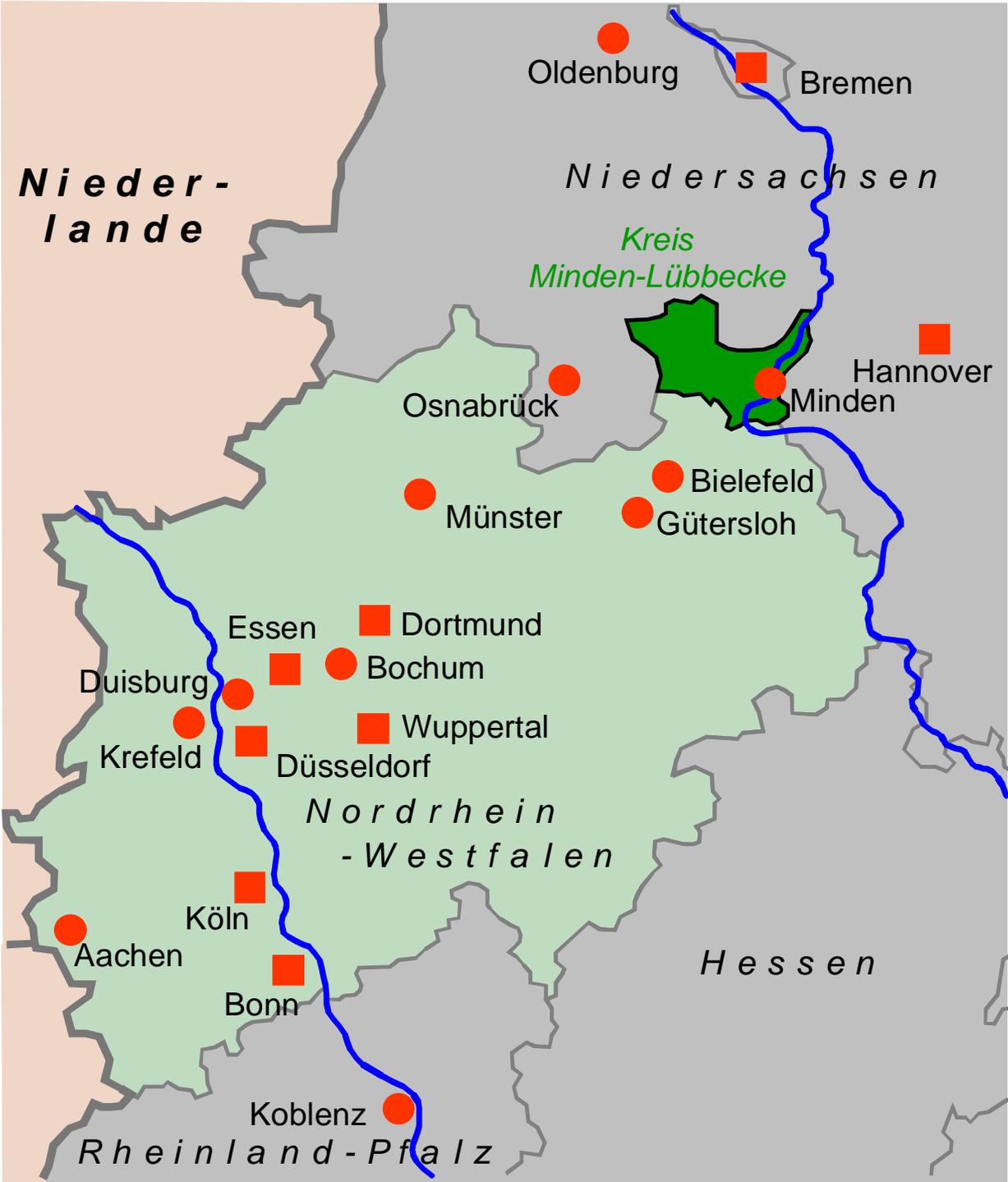
Friedrich Sander, Landwirtschaftlicher Sachverständiger

Dipl.-Ing. Norbert Skora, Architekt

Anlagen

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

Übersichtskarte Nordrhein-Westfalen



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



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



Gemarkungsübersicht

