



Steigende Anzahl von Kaufverträgen bei leicht sinkenden Immobilienpreisen

Die aktuellen Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und der Grundstücksmarktbericht liegen vor.

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Minden flächendeckend die Bodenrichtwerte im Gebiet der Stadt Minden zum Stichtag **01.01.2025** aufgrund der von den Notaren vorgelegten Kaufverträgen zonal ermittelt. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Bei den Baulandverkäufen für den individuellen Wohnungsbau stieg die Anzahl der Kauffälle um 64% von 25 im Jahr 2023 auf 41 Kauffälle im Jahr 2024. Die erzielten Preise für voll erschlossene Wohnbauflächen sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Hierbei richtete sich die Nachfrage der Interessenten im Besonderen nach bauträgerfreien Grundstücken in guter und sehr guter stadtnaher Lage. Da sich das Angebot in der Regel auf Baulücken beschränkt, werden in diesen Fällen teilweise Preise deutlich über den jeweiligen Bodenrichtwerten erzielt.

Die Nachfrage nach Acker- und Grünlandflächen blieb ähnlich zum Vorjahr auf niedrigem Niveau, wobei die Preise für Ackerland in den nördlichen Gemarkungen Stemmer, Kutenhausen und Todtenhausen um 30 Cent auf 4,50 €/m² und in den Gemarkungen rechts der Weser um 20 Cent auf 4,30 €/m² stiegen. In den anderen westlichen und südlichen Gemarkungen blieben die Preise bei Werten von 3,80 €/m² bis 4,50 €/m² unverändert bestehen. Der Bodenrichtwert für Grünland liegt bei 2,50 EUR/m² mit durchschnittlicher Bodengüte und für Waldflächen ohne Aufwuchs bei 0,60 €/m².

Bei Industrie- und Gewerbeflächen gibt es aufgrund des sehr geringen Angebotes an freien Flächen kaum Bewegungen auf dem Markt. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr von 6 auf 3 Kauffälle zurückgegangen und dessen gewerbliche Baufläche sank im gleichen Zeitraum ebenfalls von 5,8 ha auf 0,3 ha. Die Preise für voll erschlossene Gewerbebauflächen liegen unverändert je nach Lage zwischen 30 €/m² und 45 €/m².

Die Bodenrichtwerte für vollerschlossene baureife Wohnbauflächen liegen zwischen 55 €/m² im Stadtbezirk Rechtes Weserufer und 300 €/m² in der Innenstadt. Im Außenbereich liegen die Bodenrichtwerte für Bauflächen zwischen 45 €/m² und 50 €/m².

Im Kernbereich der Innenstadt ergeben sich wesentlich höhere Bodenrichtwerte beginnend mit 165 €/m² am Stadtkernrand bis hin zu 850 €/m² für voll erschlossene Flächen im Bereich Bäckerstraße und Scharn.



Mit 47,4 % der ausgewerteten Verträge bilden die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Grundstücksverkehr in der Stadt Minden. Hierbei nehmen die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Zahl von 315 und einem Umsatz von 63,4 Mio. € den größten Anteil ein. Die Zahl der verkauften Reihenhäuser und Doppelhaushälften lag bei 63 mit einem Umsatz von 11,2 Mio. €. Mit 29 Kauffällen lag die Zahl der verkauften Mehrfamilienhäuser deutlich niedriger, wies aber mit einem Geldumsatz von 17,8 Mio. € den größeren Geldumsatz auf. Für 8 verkaufte Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser wurden insgesamt 9,7 Mio. € bezahlt. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im letzten Jahr um ca. 4%, die für Wohnungseigentum um durchschnittlich 12 % gesunken, wohingegen die Preise für Mehrfamilienhäusern um ca. 6% gestiegen sind.

Die amtlichen Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte (einschl. Immobilien-Preis-Kalkulator) und Grundstücksmarktberichte in NRW sind kostenfrei im Internet unter <https://www.boris.nrw.de> abrufbar. Über den Immobilien-Preis-Kalkulator können Wertschätzungen nach Eingabe der wertbestimmenden Faktoren eigenständig vorgenommen werden.

Die Informationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Minden und seiner Geschäftsstelle stehen im Internet unter folgender Adresse zur Verfügung: (<https://www.gars.nrw/minden>).

Weiterhin stehen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle während der üblichen Dienstzeiten für mündliche und schriftliche Richtwertauskünfte zur Verfügung (Tel. 89-254, 89-267, 89-634 und 89-675).