



Grundstücksmarktbericht **2017**

für den Kreis Minden-Lübbecke

(ohne Stadt Minden)

Grundstücksmarktbericht 2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Minden-Lübbecke

(ohne Stadt Minden)



GA

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke



Herausgeber



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke

Portastraße 13
32423 Minden



www.ga-minden-luebbecke.de

Vervielfältigung:

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden.

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

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 2016	12
4.1 Anzahl der Kauffälle	12
4.2 Flächenumsatz / Geldumsatz	14
5. Unbebaute Grundstücke	16
5.1 Individueller Wohnungsbau	16
5.1.1 Umsätze	17
5.1.2 Preisniveau	18
5.1.3 Preisentwicklung	20
5.1.4 Erbbaurechte	22
5.2 Geschosswohnungsbau	22
5.3 Gewerbliche Bauflächen	23
5.3.1 Umsätze	23
5.3.2 Preisniveau	25
5.3.3 Preisentwicklung	25
5.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	27
5.4.1 Umsätze	27
5.4.2 Preisniveau	29
5.4.3 Preisentwicklung	31
5.5 Forstwirtschaftliche Nutzflächen	34
5.5.1 Umsätze	34
5.5.2 Preisniveau	36
5.5.3 Preisentwicklung	36
5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland	38
6. Bebaute Grundstücke	39
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	41
6.1.1 Umsätze	41
6.1.2 Preisniveau	41
6.1.3 Durchschnittspreise	43
6.1.4 Preisentwicklung	45
6.2 Doppelhäuser	46
6.2.1 Umsätze	46
6.2.2 Preisniveau	47
6.2.3 Preisentwicklung	47
6.3 Reihenhäuser	48
6.3.1 Umsätze	48
6.3.2 Preisniveau	48
6.3.3 Preisentwicklung	49
6.4 Mehrfamilienhäuser	50
6.4.1 Umsätze	50
6.4.2 Preisniveau	50
6.4.3 Preisentwicklung	50

6.5 Resthofstellen	52
6.5.1 Umsätze	52
6.5.2 Preisniveau	52
6.5.3 Preisentwicklung	53
6.6 Gewerblich genutzte Objekte	54
6.6.1 Umsätze	54
6.6.2 Preisniveau	55
6.6.3 Preisentwicklung	55
7. Wohnungs- und Teileigentum	56
7.1 Wohnungseigentum	56
7.1.1 Umsätze	57
7.1.2 Preisniveau	59
7.1.3 Durchschnittspreise	60
7.1.4 Preisentwicklung	61
7.2 Teileigentum	61
8. Bodenrichtwerte	62
8.1 Gesetzlicher Auftrag	62
8.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte	63
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland	64
8.4 Umrechnungskoeffizienten	65
8.5 Präsentation im Internet	67
9. Erforderliche Daten	68
9.1 Liegenschaftszinssätze	68
9.1.1 Liegenschaftszinssätze nach dem Ertragswertmodell der AGVGA-NRW	69
9.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	72
9.2.1 Sachwertfaktoren nach dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW	72
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	75
10.1 Entwicklung der Bautätigkeit	75
11. Mieten	76
11.1 Mietpreisübersicht für Wohnungen	76
11.2 Mietpreise für gewerbliche Objekte	81
12. Sonstige Angaben	82
12.1 Strukturdaten	82
12.2 Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen	84
12.3 Mitglieder des Gutachterausschusses	85

Anlagenverzeichnis

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

Symbole Preisentwicklung



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- Anzahl der Kauffälle auf dem Niveau der Vorjahre
- Wohnbaugrundstücke weiterhin gefragt
- Preisniveau gewerblicher Bauflächen gleich geblieben
- Preissteigerungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- höhere Preise bei Eigentumswohnungen
- Preisentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke im Aufwärtstrend
- Preise für forstwirtschaftliche Flächen gestiegen
- Umsatz von Rohbauland ohne Veränderung

1.1 Grundstücksmarkt in Kürze

Umsätze

Für die Auswertungen standen 2.361 Kauffälle zur Verfügung. Insgesamt wurden Immobilien im Wert von 310 Millionen Euro umgesetzt, der Flächenumsatz betrug rd. 7,7 km². Damit liegt der Flächenumsatz deutlich unter den Vorjahreswerten.



Wohnbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau)

Es wurden 273 entgeltliche Erwerbsvorgänge registriert. Überwiegend wurden Baulücken in den Ortschaften bzw. älteren Baugebieten gehandelt. Die Preisspanne reichte von 18 €/m² in Petershagen bis 200 €/m² in Lübbecke. Bei der Hälfte der Verkäufe lag der Quadratmeterpreis zwischen 65 €/m² und 95 €/m². Ein Wohnbaugrundstück mit einer mittleren Größe von 700 m² kostete im Durchschnitt 52.000 €. Trotz großer Nachfrage sind die Preise gegenüber dem Vorjahr nur leicht gestiegen.



Gewerbliche Bauflächen

Dieser Teilmarkt wird überwiegend von den Städten und Gemeinden bestimmt. Die Erschließung von Gewerbeflächen sowie die spätere Vermarktung der Grundstücke werden in der Regel von den Kommunen vorgenommen. Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind deshalb seit Jahren stabil. Die Preisspanne reichte im Jahr 2016 von 10 €/m² bis 35 €/m². Die Anzahl der Vertragsabschlüsse ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben.



Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Umsatz von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen. Es wurden 783 Erwerbsvorgänge verzeichnet. Je nach Baujahr und Ausstattung lagen die Kaufpreise in der Spanne von 25.000 € bis 390.000 €, wobei rd. 55% der Objekte für Preise zwischen 75.000 € und 160.000 € veräußert worden sind. Den Hauptanteil in dieser Preisgruppe bilden Objekte der Baujahre 1950 bis 1970, die im Durchschnitt 120.000 € kosteten. Insgesamt gesehen lagen die Preise über dem Vorjahresniveau. Damit hat sich der Trend zu höheren Preisen fortgesetzt. Besonders für ältere Einfamilienhäuser der Preisklasse um 120.000 € wurden höhere Preise gezahlt.



Eigentumswohnungen

Die Gesamtanzahl der Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr merklich gestiegen. Gebrauchte Eigentumswohnungen werden überwiegend in den Städten Bad Oeynhausen, Lübbecke und Porta Westfalica gehandelt. Bei einer mittleren Wohnungsgröße von 80 m² kostete eine 20 Jahre alte Eigentumswohnung im Durchschnitt 100.000 €. Für eine Neubauwohnung gleicher Größe wurde ein mittlerer Kaufpreis von 176.000 € ermittelt. Neue Eigentumswohnungen wurden gegenüber dem Vorjahr zu höheren Preisen verkauft. Insgesamt betrachtet liegt die Preisentwicklung mit 3% im Trend der letzten Jahre.



Landwirtschaftliche Flächen

Die Anzahl der Verkäufe von reinem Agrarland ist gegenüber den Vorjahren trotz großer Nachfrage merklich zurückgegangen. Der Bedarf an nachwachsenden Rohstoffen für die alternative Energieerzeugung hat das Preisgefüge nachhaltig beeinflusst und führt weiterhin zu einer starken Nachfrage an Ackerland bzw. ackerfähigem Grünland. Nicht selten wurde für einen Hektar Ackerland bis zu 50.000 € bezahlt. Für Dauergrünland sind nur vereinzelt höhere Preise gezahlt worden. Im Kreisgebiet liegt die Preissteigerung für Ackerland im Durchschnitt bei 9% und für Dauergrünland bei 1%. Damit hat sich der Trend zu höheren Preisen weiter fortgesetzt.



Forstwirtschaftliche Flächen

Die Anzahl der Verkäufe liegt mit 58 Kauffällen im Durchschnitt der letzten Jahre. Über die Hälfte der Flächen wurde in den zusammenhängenden Waldgebieten des Wiehen- und Wesergebirges sowie des Stemweder Berges verkauft. In Abhängigkeit vom Baumbestand wurde eine Preisspanne von 0,50 €/m² bis 2,90 €/m² verzeichnet, wobei der durchschnittliche Quad-

ratmeterpreis für Waldflächen bei 1,40 €/m² lag. Insgesamt ist die Preissteigerung mit 9% ermittelt worden.

Rohbauland (individueller Wohnungsbau)

Im Jahr 2016 waren 17 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von 11,2 ha zu verzeichnen. Es wurden überwiegend kleinere Flächen bis zu 1 Hektar in den Ortschaften vermarktet. In Abhängigkeit vom Erschließungsaufwand wurden für Rohbauland in den letzten Jahren Preise bis zu 60% vom Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfreiem Bauland) gezahlt.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

3. Gutachterausschuss

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

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren 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, Sachwertfaktoren u.a.

Anträge auf die Erstattung von Gutachten werden von der Geschäftsstelle angenommen. Nach Überprüfung der Antragsberechtigung gem. Baugesetzbuch werden die Gutachten von der Geschäftsstelle vorbereitet und zur Beratung und Beschlussfassung dem Gutachterausschuss vorgelegt.

Anschrift

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

Öffnungszeiten

Montag bis Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr u. 14.00 - 16.30 Uhr
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

Kontakte

Telefon: (0571) 807 - 25360 / 25361 / 25362
Telefax: (0571) 807 - 35240
E-Mail: gutachterausschuss@minden-luebbecke.de
Internet: www.ga-minden-luebbecke.de

Abb. 1

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2016

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

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

4.1 Anzahl der Kauffälle

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

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt 2.361 Kauffälle zugeleitet worden. Die Anzahl liegt damit noch auf dem Niveau der letzten Jahre. Die folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung nach Kauffällen in den letzten zehn Jahren.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle

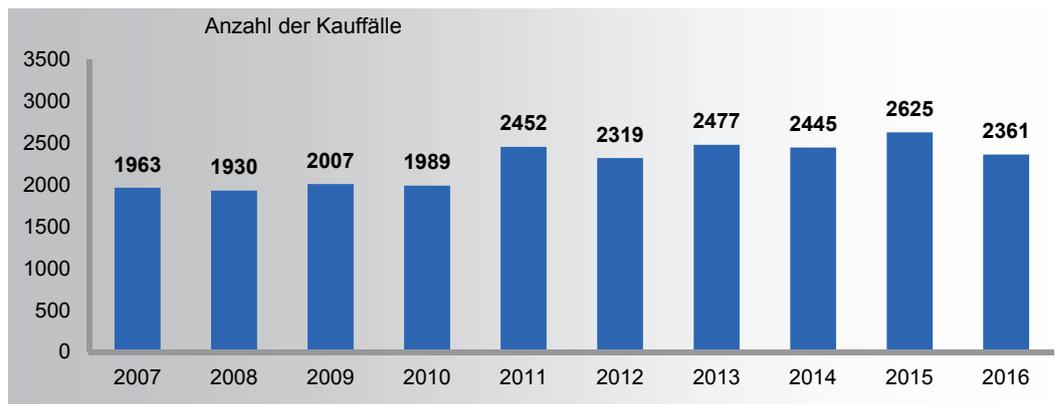


Abb. 2

Anzahl der Kauffälle Städte und Gemeinden

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

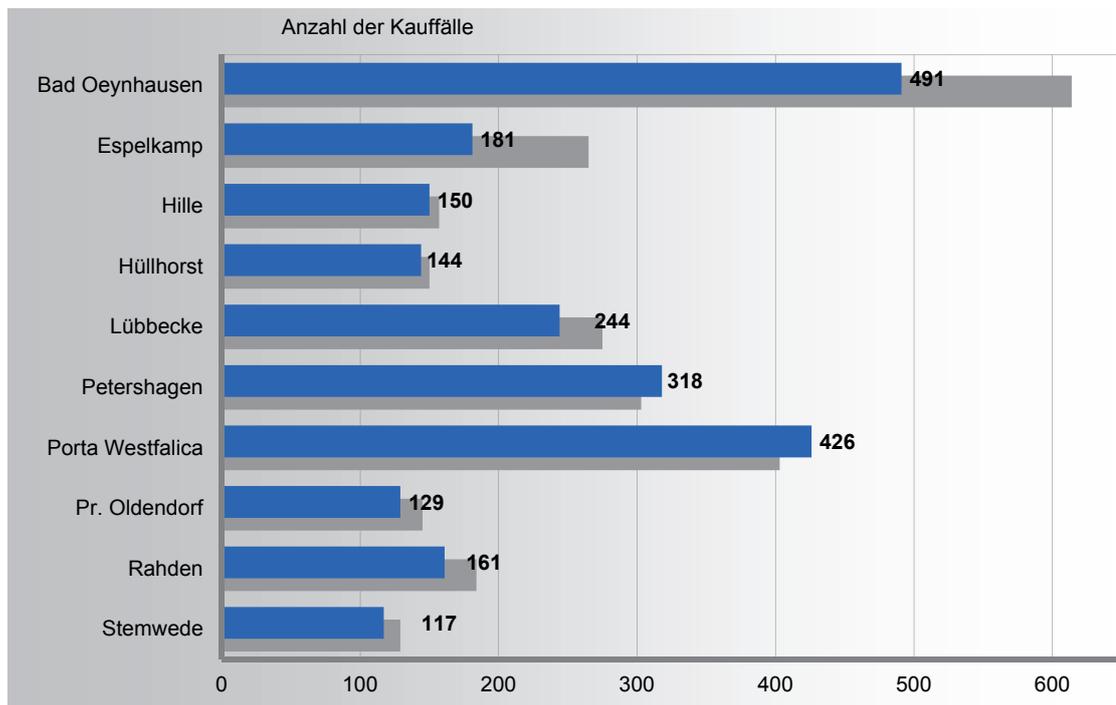
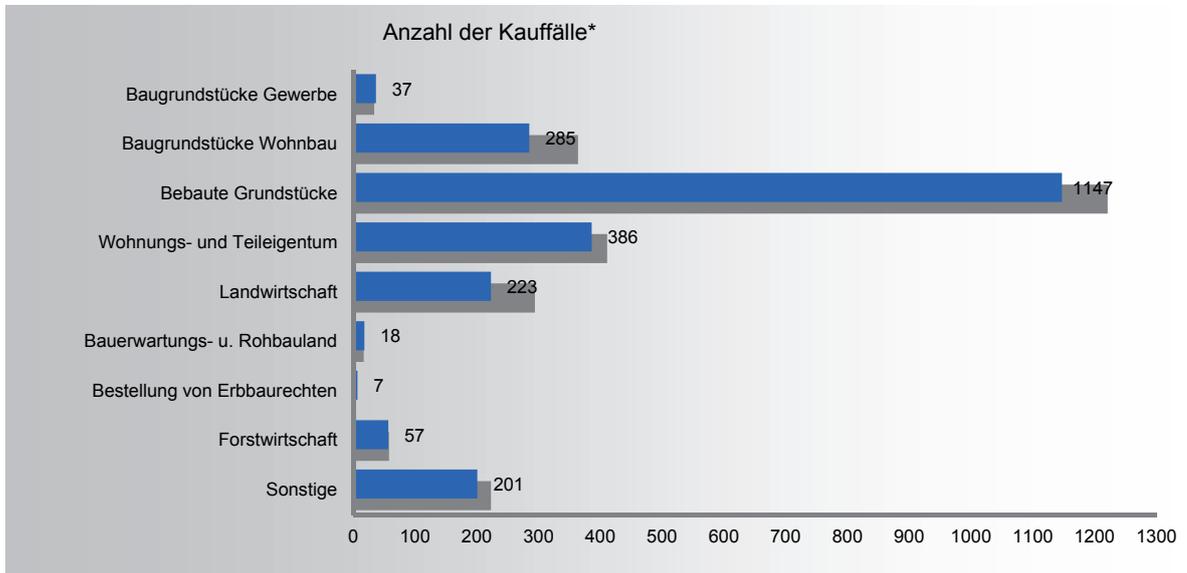


Abb. 3

Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

Dargestellt sind die Umsatzanteile der bedeutendsten Teilmärkte im Jahr 2016 anhand der Anzahl von Kauffällen. Zusätzlich in grau abgebildet sind die Werte aus dem Vorjahr. Die Größenverhältnisse der Teilmärkte untereinander sind seit Jahren unverändert. Mit rd. 50% aller Kaufverträge besitzt der Teilmarkt "bebaute Grundstücke" den weitaus größten Anteil am Immobilienmarkt.



*ausgewertete Kauffälle (2.160)

Abb. 4

4.2 Flächenumsatz / Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurden Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 774 ha für 310 Mio. € umgesetzt. Die auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen sind nicht erhoben worden. Der Geldumsatz zeigt eine gleichbleibende Tendenz, während der Flächenumsatz gefallen ist.

Flächen- und Geldumsatz 2007 - 2016

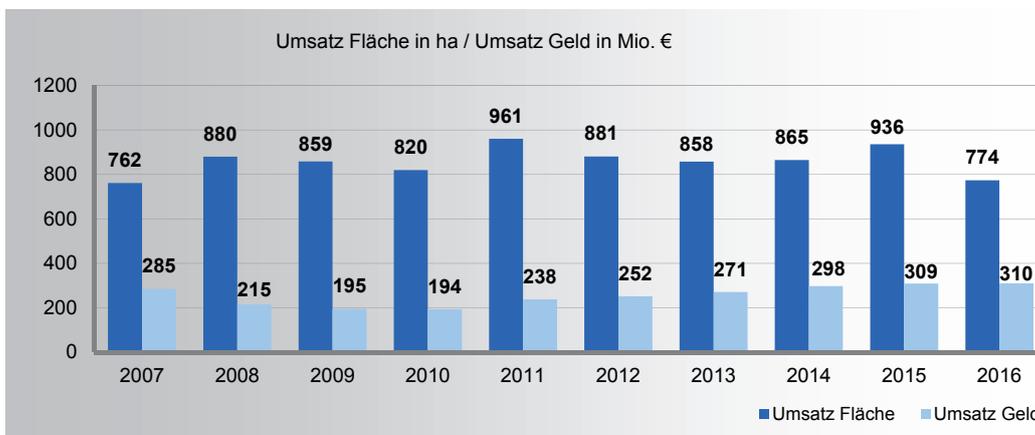


Abb. 5

Flächen- und Geldumsatz Städte und Gemeinden

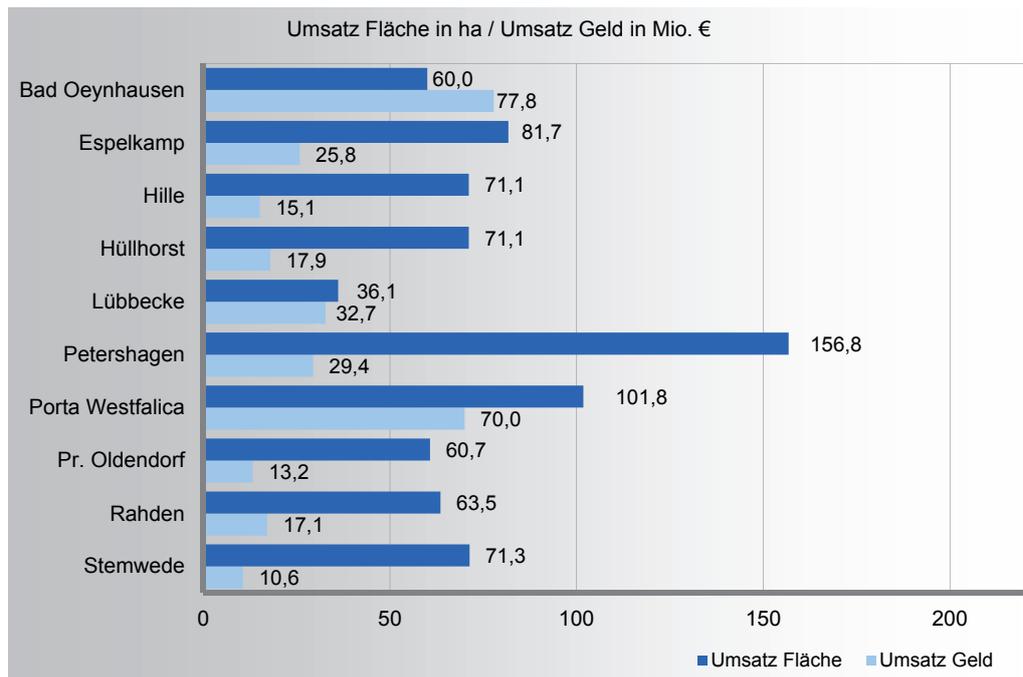


Abb. 6

Flächen- und Geldumsatz Teilmärkte

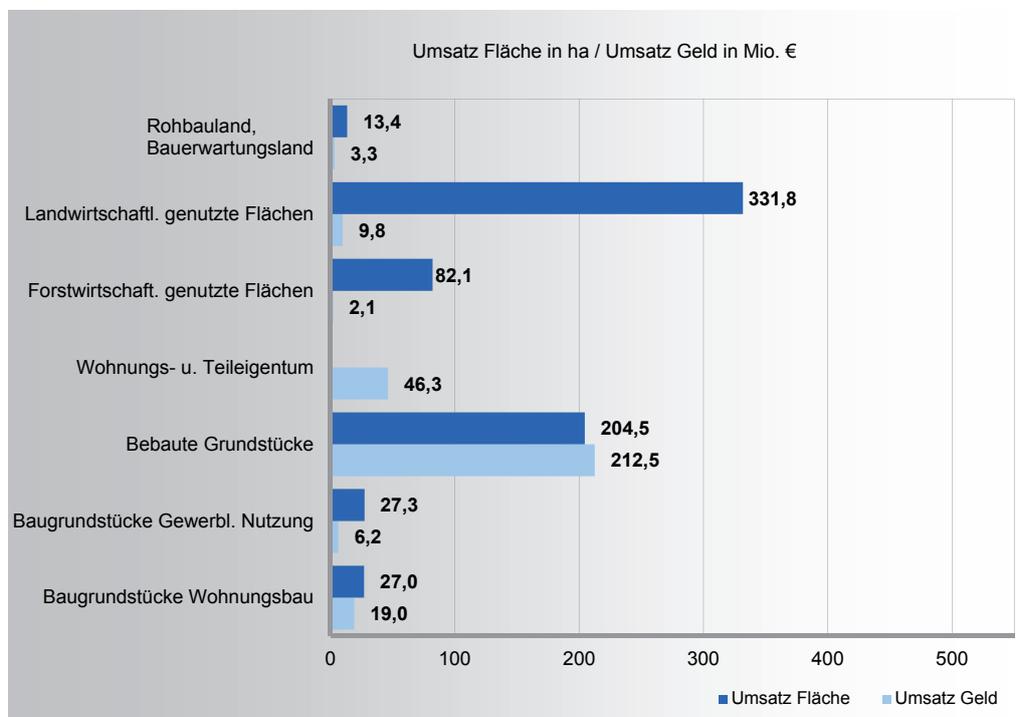


Abb. 7

5. Unbebaute Grundstücke

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

- Individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbliche Bauflächen
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- 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 2016 wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 273 entgeltliche Erwerbsvorgänge bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus registriert. Bei 7 Kauffällen waren die Erschließungskosten nur teilweise enthalten. Die Gesamtanzahl der Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr um 24% gefallen, wobei in den Gemeinden unterschiedliche Entwicklungen zu verzeichnen waren.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz Gemeindegliederung

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	40	2.698.000	3,31
Espelkamp	13	696.000	1,12
Hille	18	929.000	1,56
Hüllhorst	29	1.602.000	2,20
Lübbecke	26	1.855.000	2,18
Petershagen	27	1.228.000	2,56
Porta Westfalica	63	3.949.000	5,67
Pr. Oldendorf	16	751.000	1,13
Rahden	24	1.616.000	2,11
Stemwede	17	647.000	1,66
insgesamt	273	15.971.000	23,50

Abb. 8

Anzahl der Kauffälle

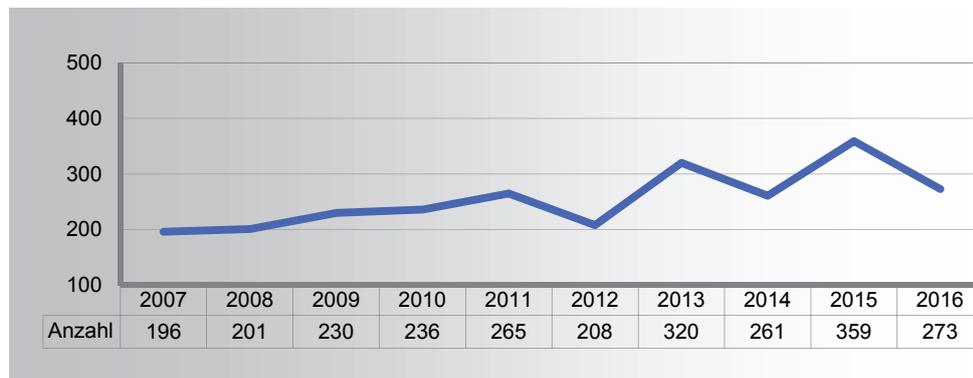


Abb. 9

Geldumsatz



Abb. 10

Flächenumsatz

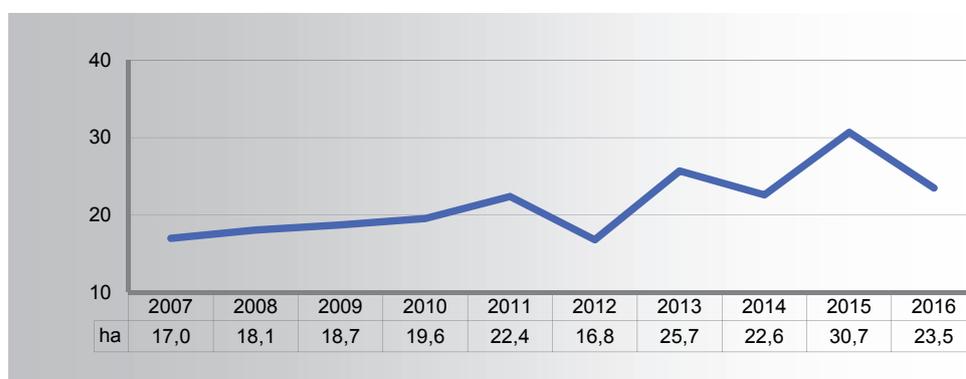


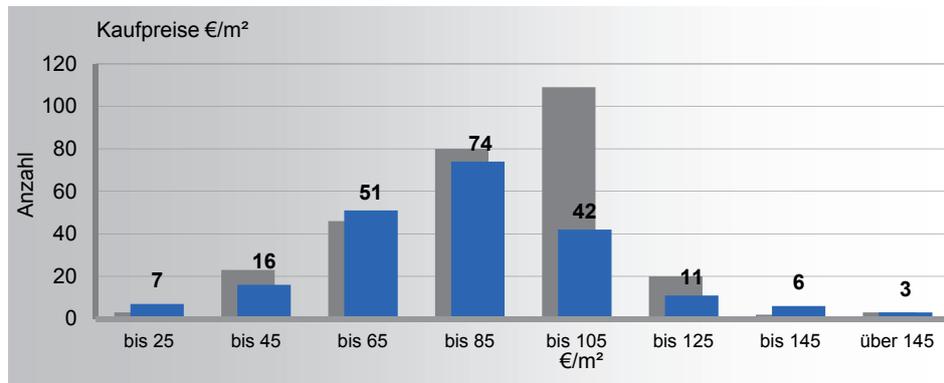
Abb. 11

5.1.2 Preisniveau

Die Bodenpreise für selbständige, bebaubare, baureife Grundstücke waren regional unterschiedlich. Die Preisspanne lag zwischen 18 €/m² in Petershagen und 200 €/m² in Lübbecke. Die Mehrzahl der Verkäufe betraf Grundstücke mit Bodenpreisen um 80 €/m². Die Auswertung bezüglich der Häufigkeitsverteilung hat ergeben, dass 50% der Verkäufe zwischen 65 €/m² und 95 €/m² lagen. Nur bei drei Vertragsabschlüssen wurden Kaufpreise über 145 €/m² registriert.

Der Grundstücksteilmarkt „Wohnbauland“ wurde überwiegend geprägt durch die Verkäufe von Baulücken. Hierdurch hat sich zwar eine große Spanne der Kaufpreise ergeben, die aber im Mittel auf dem Niveau des Vorjahres lag. Die Preisspanne für ein Baugrundstück reichte von 13.000 € bis 148.000 €. Gegenüber den stärker besiedelten Gebieten wurde in den ländlich strukturierten Gemeinden deutlich weniger für einen Bauplatz bezahlt, obwohl hier in der Regel noch größere Grundstücke verkauft worden sind. Der Durchschnittspreis lag im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) bei 52.000 €.

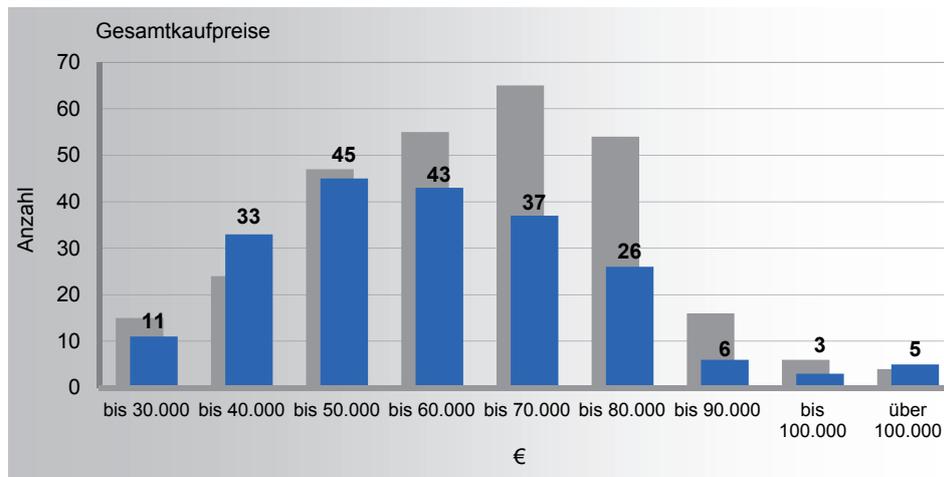
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle)
Quadratmeterpreis (mit Erschließung)
 Grundstücksgröße 450 m² - 1.200 m²



grau = Werte aus dem Vorjahr

Abb. 12

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle)
Gesamtkaufpreis (mit Erschließung)
 Grundstücksgröße 450 m² - 1.200 m²



grau = Werte aus dem Vorjahr

Abb. 13

Durchschnittliche Kaufpreise (geeignete Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016) Gesamtkaufpreis (mit Erschließung)

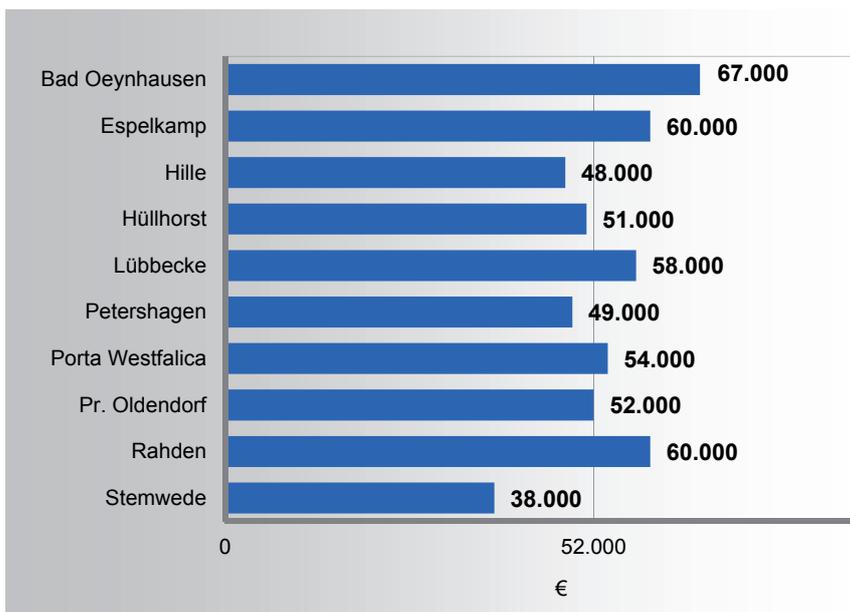


Abb. 14

Durchschnittliche Preise Zentrumsnahe Wohngebiete in den Städten und Hauptortschaften

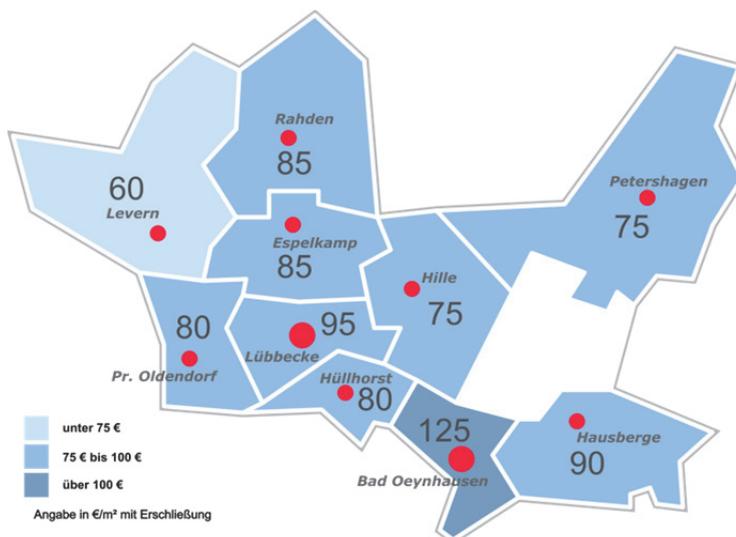


Abb. 15

5.1.3 Preisentwicklung

Die Vielzahl der individuell ausgehandelten Kaufpreise ergab eine große Preisspanne mit unterschiedlichen Quadratmeterpreisen. Im Durchschnitt sind die Preise für Wohnbauland leicht gestiegen, so dass eine Preisentwicklung von 2% ermittelt worden ist. Vertragsabschlüsse waren überwiegend in den zentrumsnahen Gebieten zu verzeichnen, wogegen im ländlichen Raum eher verhaltene Marktaktivitäten zu beobachten waren.

Preisentwicklung der Grundstückspreise

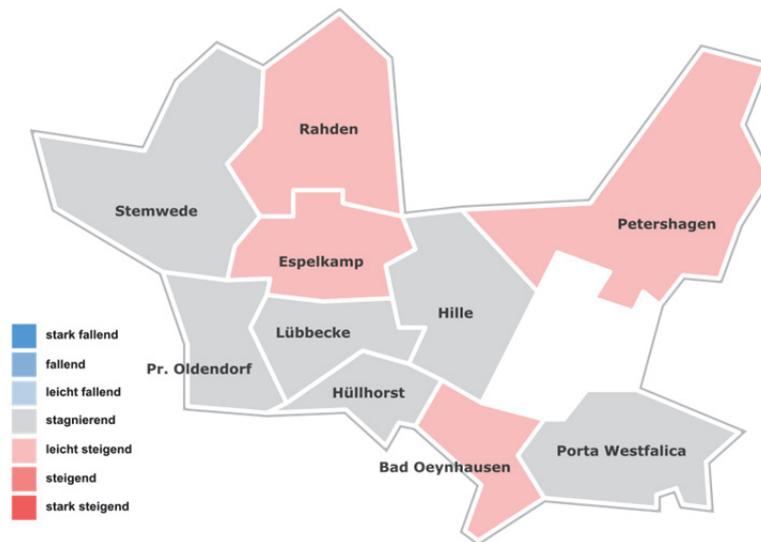


Abb. 16

Bodenpreisindex

Individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei)

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

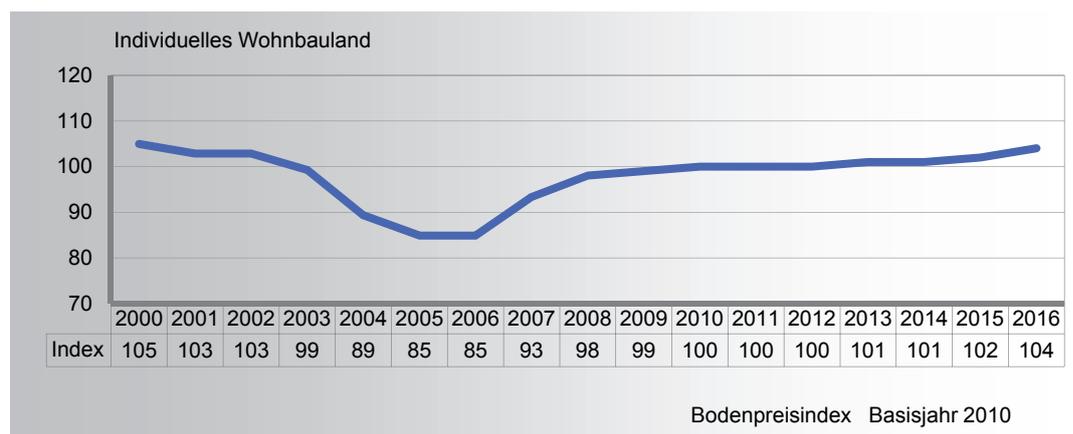


Abb. 17

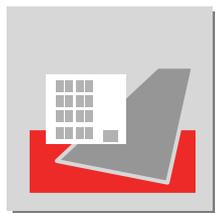
5.1.4 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist ein beschränkt dingliches Recht auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk errichten zu können. Erbbaurechte werden in der Regel auf eine Laufzeit von 99 Jahren vergeben. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks. Durch das Erbbaurecht lässt sich ein Grundstück nutzen, ohne einen Kaufpreis zahlen zu müssen, allerdings ist hierfür ein **Erbbauzins** (jährlich) zu entrichten, der in den Verträgen in absoluten Zahlen (Betrag € pro Jahr) festgelegt ist. Der Erbbauzins muss nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbaubauzeit im Voraus bestimmt sein. Soweit das aufgrund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken dient, ist eine Erhöhung des Erbbauzinses nur unter den in § 9a Erbbaurechtsgesetz genannten Voraussetzungen und in dem dort vorgegebenen Rahmen zulässig (z. B. Kopplung an den Lebenshaltungsindex). Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Grundstück entfallenden öffentlich-rechtlichen Lasten zu tragen. Dazu gehören die von der Gemeinde erhobenen Kosten für Straßenreinigung, Regenwasserableitung usw. Der 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 2016 sieben Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau bekannt geworden. Der prozentuale Erbbauzins errechnet sich aus dem Verhältnis des jährlichen Erbbauzinsbetrages zum Bodenwert (voll erschlossen).

Eine Untersuchung über marktübliche Erbbauzinsen ist aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Erbbaurechtsbestellungen nur über einen längeren Zeitraum hinweg möglich. Auswertungen aus den zurückliegenden Jahren haben einen Erbbauzins von 3,0 bis 4,0% ergeben.

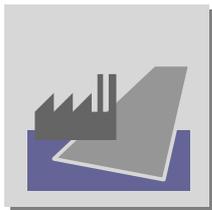
5.2 Geschosswohnungsbau



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

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

5.3 Gewerbliche Bauflächen



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

5.3.1 Umsätze

Im Jahr 2016 wurden im Kreis Minden-Lübbecke 37 Erwerbsvorgänge von gewerblich nutzbaren Bauflächen registriert, hiervon entfallen 33 Kauffälle auf selbständig bebaubare, baureife Grundstücke. Die Anzahl der Grundstücksverkäufe bleibt damit weiterhin auf niedrigem Niveau. Die verkauften Grundstücke lagen überwiegend in den ausgewiesenen Gewerbegebieten der Kommunen.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz Gemeindegliederung

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	6	972.000	1,88
Espelkamp	5	659.000	2,93
Hille	-	-	-
Hüllhorst	3	293.000	1,00
Lübbecke	5	789.000	3,17
Petershagen	5	830.000	4,40
Porta Westfalica	8	2.165.000	8,65
Pr. Oldendorf, Stewede*	2	420.000	3,62
Rahden	3	76.000	1,68
insgesamt	37	6.204.000	27,33

*zusammengefasst

Abb. 18

Anzahl der Kauffälle

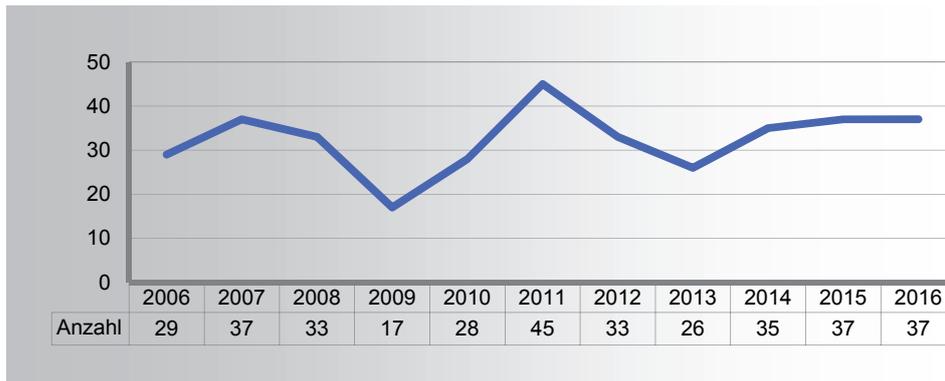


Abb. 19

Geldumsatz

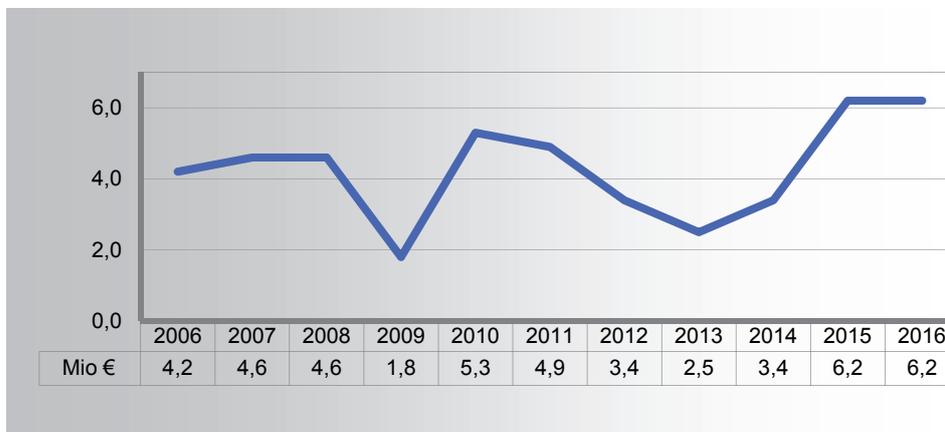


Abb. 20

Flächenumsatz

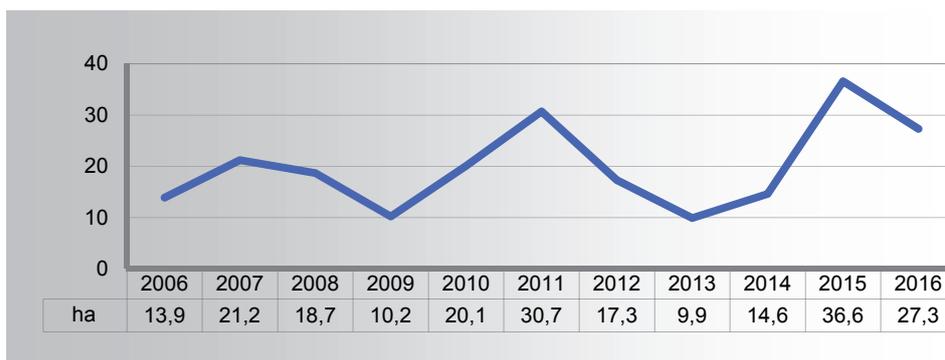


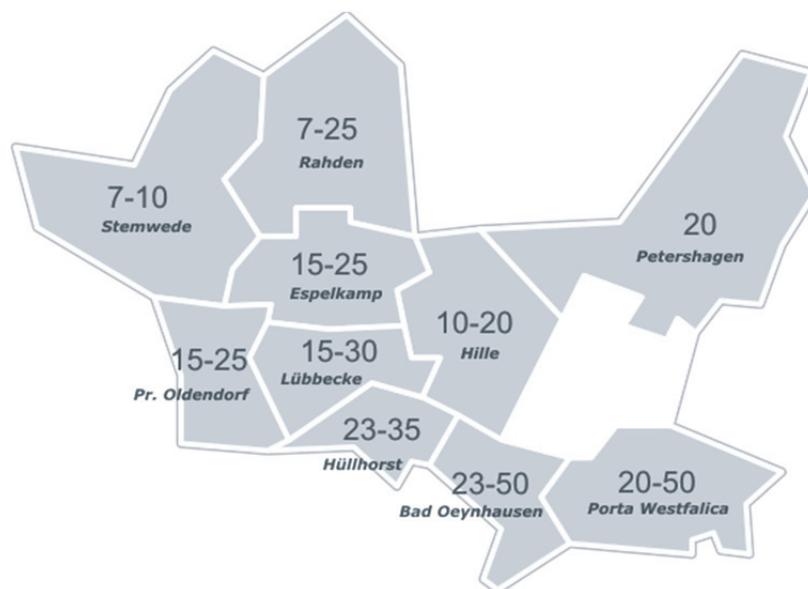
Abb. 21

5.3.2 Preisniveau

Die Auswertung der Kauffälle hat einen durchschnittlichen Preis von 25 €/m² ergeben, wobei die Einzelwerte stark streuen. Die Preisspanne lag zwischen 10 €/m² und 35 €/m² (einschl. Erschließung).

Dieser Teilmarkt wird in der Regel von den Kommunen bestimmt. Preise von gewerblichen Bauflächen sind seit Jahren sehr stabil. Die Entwicklung ist insbesondere auf die Bodenvorratspolitik der Städte und Gemeinden zurückzuführen. Nach Ankauf von landwirtschaftlichen Flächen werden die notwendigen planerischen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen. Anschließend werden die Flächen ohne nennenswerte Preisaufschläge an ansiedlungswillige Gewerbebetriebe veräußert. Diese Preispolitik hat im Zusammenhang mit dem vorhandenen Angebot private Marktaktivitäten hinsichtlich der Preisentwicklung stark eingegrenzt.

Preise in den Gewerbegebieten Gemeindegliederung



Angabe €/m² mit Erschließung

Abb. 22

5.3.3 Preisentwicklung

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

Bodenpreisindex

Gewerbebauland (erschließungsbeitragsfrei)

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

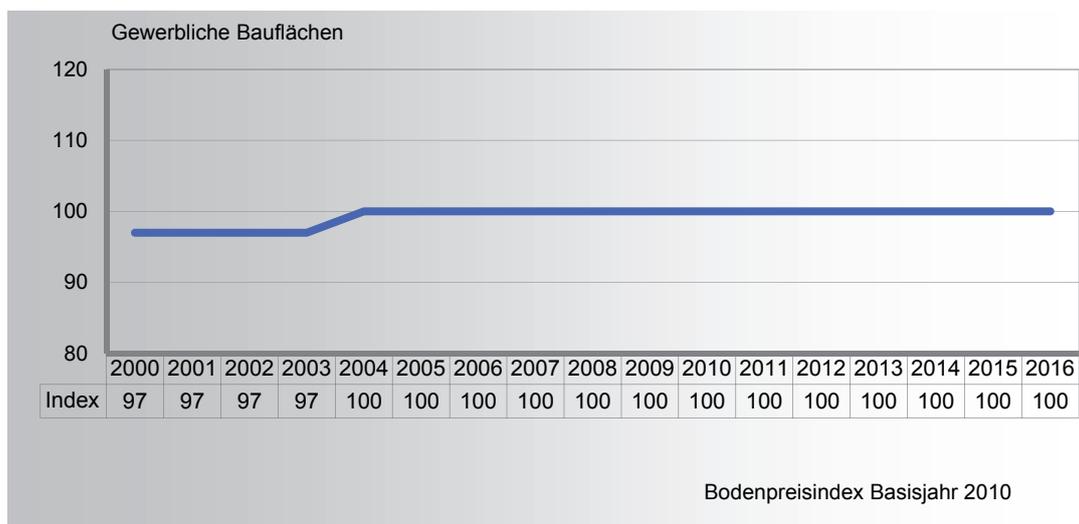


Abb. 23

5.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen



Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV). Landwirtschaftliche Flächen werden unterschieden in Ackerland und Grünland. Für die statistischen Basisangaben ist die Einstufung nach der Bodenschätzung (BodSchätzG) erfolgt. Dagegen sind für wertabhängige Angaben, wie Bodenrichtwerte und Indexreihen usw., die tatsächlich vorhandenen Nutzungen angehalten worden. Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises außer Betracht geblieben.

5.4.1 Umsätze

Im Jahr 2016 wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 223 entgeltliche Erwerbsvorgänge landwirtschaftlicher Flächen registriert. Die Anzahl der Verkäufe sowie der Flächen- und Geldumsatz von reinem Agrarland ist gegenüber dem Vorjahr gefallen. In den Gemeinden waren unterschiedliche Entwicklungen zu verzeichnen.

Ackerland

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	10	505.000	15,28
Espelkamp	9	326.000	11,69
Hille	20	1.311.000	40,60
Hüllhorst	7	534.000	11,66
Lübbecke	5	315.000	8,50
Petershagen	42	1.693.000	61,30
Porta Westfalica	15	519.000	18,23
Pr. Oldendorf	12	455.000	12,90
Rahden	11	731.000	24,73
Stemwede	19	1.266.000	32,84
insgesamt	150	7.655.000	237,73

Abb. 24

Grünland Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz

	Kauffälle	€	ha
Bad Oeynhausen	-	-	-
Espelkamp	9	342.000	10,93
Hille	7	95.000	7,82
Hüllhorst	2	30.000	1,63
Lübbecke	2	92.000	3,88
Petershagen	34	605.000	33,90
Porta Westfalica	7	118.000	7,73
Pr. Oldendorf	-	-	-
Rahden	6	425.000	14,89
Stemwede	6	414.000	13,35
insgesamt	73	2.121.000	94,13

Abb. 25

Anzahl der Kauffälle

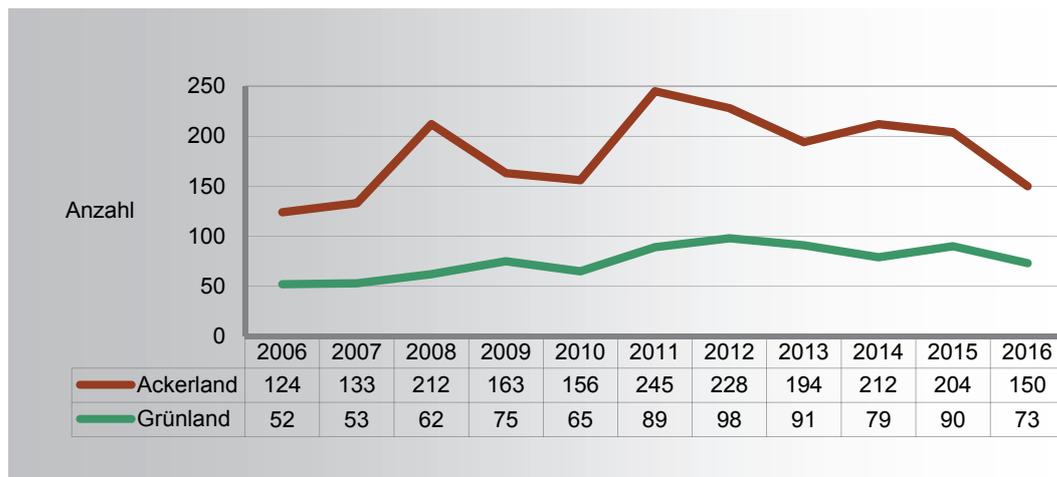


Abb. 26

Geldumsatz

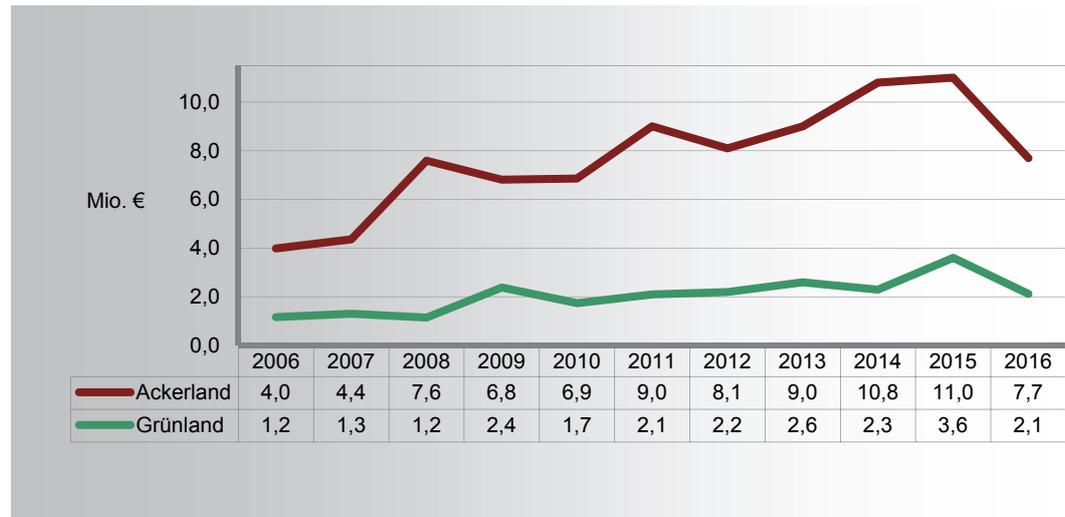


Abb. 27

Flächenumsatz

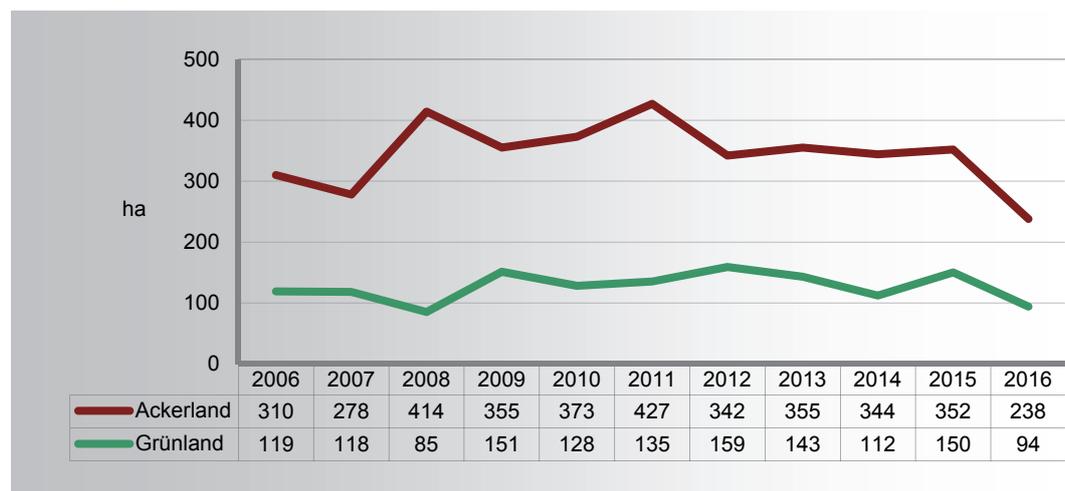


Abb. 28

5.4.2 Preisniveau

Das Preisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen ist im Bereich des Kreises Minden-Lübbecke mit Preisen von 0,80 €/m² bis 5,80 €/m² sehr uneinheitlich. Das liegt einerseits an den unterschiedlichen natürlichen Ertragsbedingungen (Bodengüte, Beschaffenheit, usw.) sowie andererseits an der Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe und der Geldmenge, die in die Landwirtschaft investiert werden kann. Marktbeeinflussend ist aber auch die staatliche Förderung der alternativen Energieerzeugung, die durch den Flächenbedarf direkt oder indirekt zu einem Preisdruck geführt hat. Auch hinsichtlich der Nutzungsart ergeben sich preisliche Unterschiede, so wurden für Ackerland im Durchschnitt 3,17 €/m² und für Dauergrünland 1,43 €/m² gezahlt. Für Grünland sind höhere Preise gezahlt worden, wenn eine Umnutzung als Ackerland vorlag. Der Durchschnittspreis von landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde im

Kreisgebiet mit 2,84 €/m² ermittelt und liegt damit nochmals über dem Preisniveau der letzten Jahre. Auch im Jahr 2016 wurden für Ackerland vermehrt Preise über 4,50 €/m² gezahlt. Die gebietstypische Bodenqualität für Acker- und Grünland ist unter 12.2 "Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen" dargestellt.

Ackerland
Durchschnittliche Kaufpreise in den Gemeinden

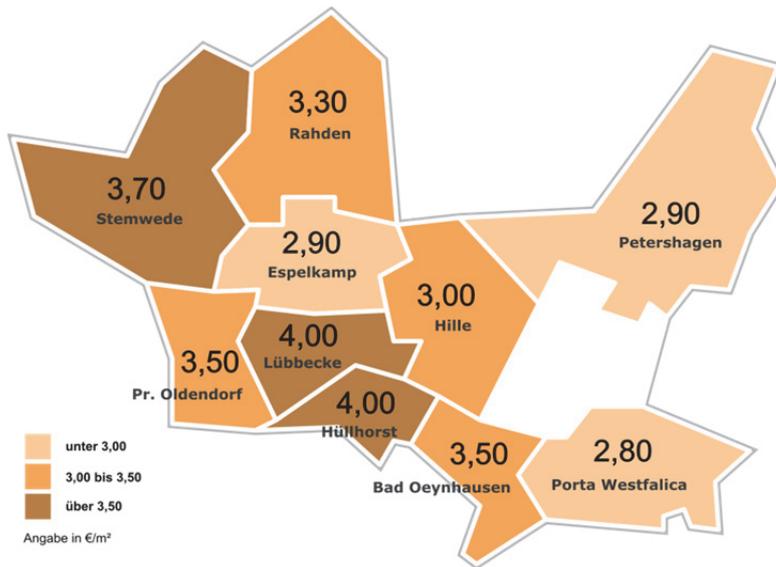


Abb. 29

Grünland
Durchschnittliche Kaufpreise in den Gemeinden

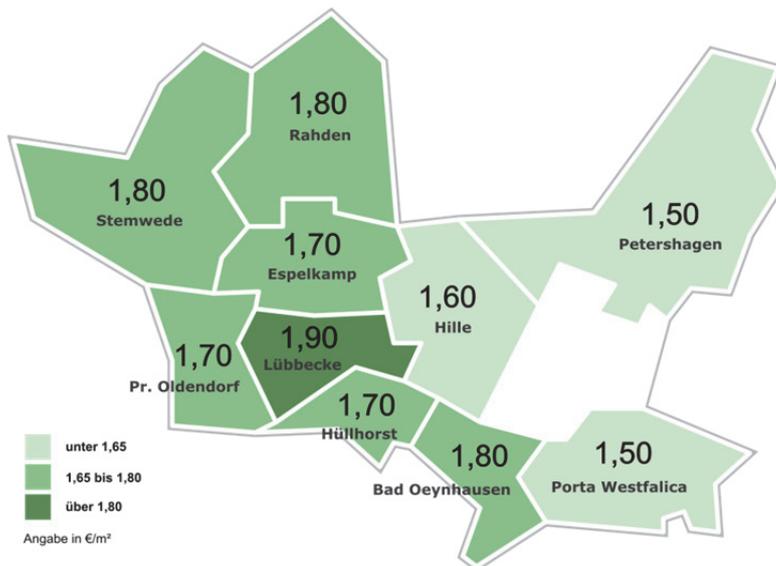
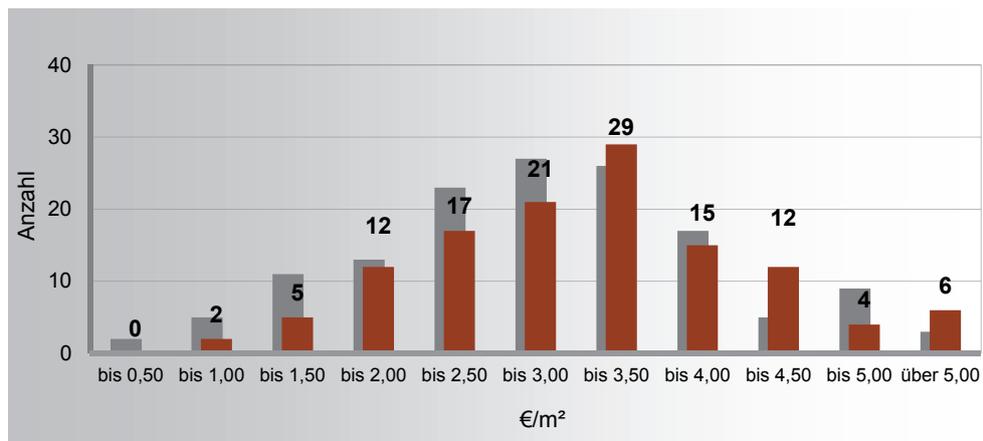


Abb. 30

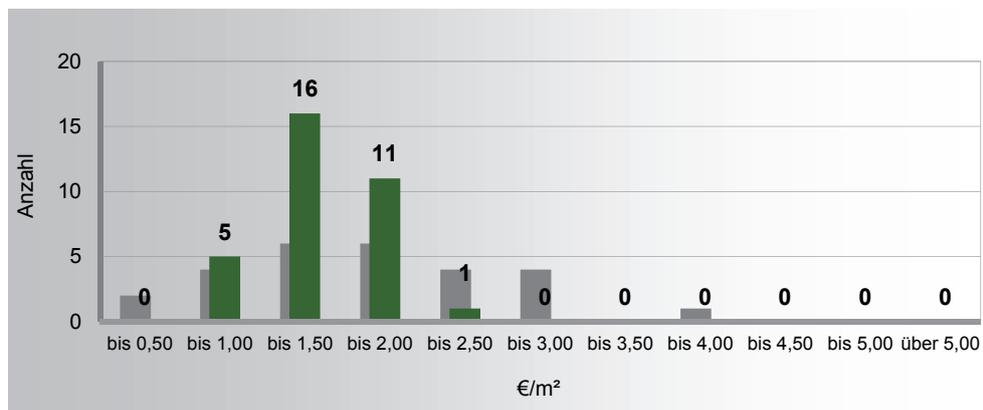
Ackerland Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle)



grau = Werte aus dem Vorjahr

Abb. 31

Grünland (Dauergrünland) Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle)



grau = Werte aus dem Vorjahr

Abb. 32

5.4.3 Preisentwicklung

Durch die Vielschichtigkeit des zuvor beschriebenen Marktverhaltens ergibt sich auch bei der Preisentwicklung ein regional unterschiedliches Bild. Der Bedarf an nachwachsenden Rohstoffen für die alternative Energieerzeugung hat das Preisgefüge nachhaltig beeinflusst und führt weiterhin zu einer starken Nachfrage an Ackerland bzw. ackerfähigen Grünland. Nicht selten wurde hier für einen Hektar Ackerland 50.000 € bezahlt. Für Dauergrünland sind nur vereinzelt höhere Preise gezahlt worden. Im gesamten Kreisgebiet liegt die Preisentwicklung für Ackerland im Durchschnitt bei 9% und für Dauergrünland bei 1%. Damit hat sich insgesamt der Trend zu höheren Preisen weiter fortgesetzt.

Preisentwicklung für Ackerland

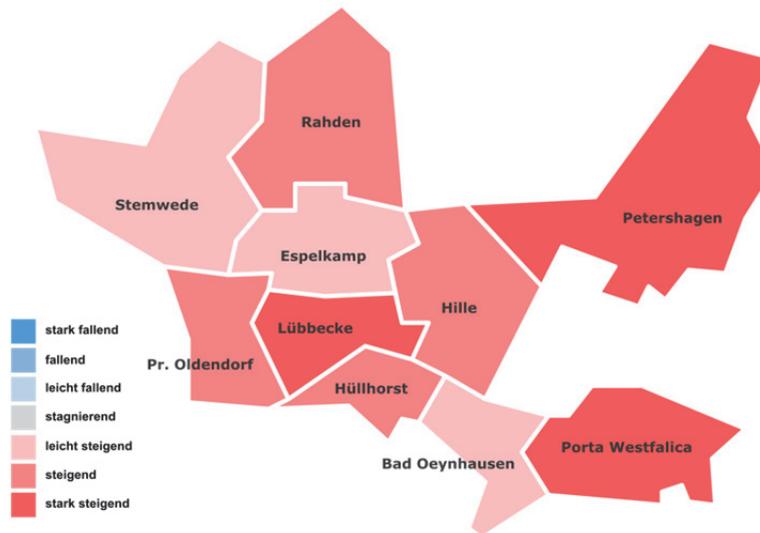


Abb. 33

Preisentwicklung für Dauergrünland

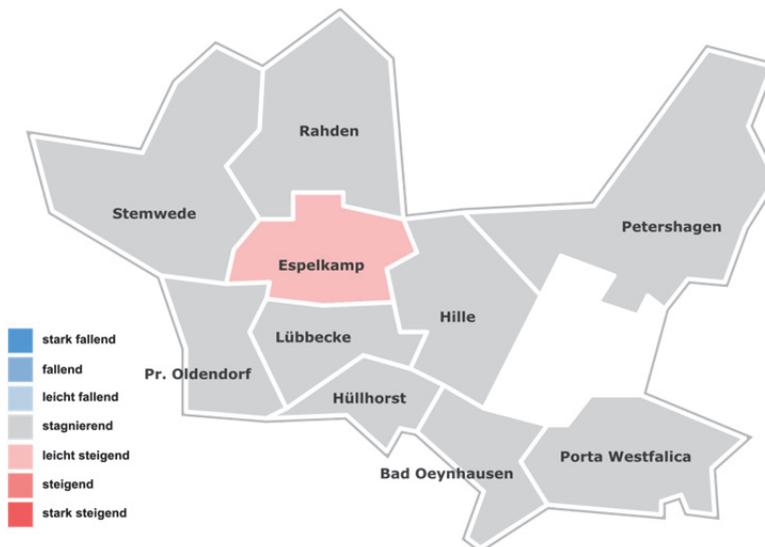


Abb. 34

Bodenpreisindex

Landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Bodenpreisindex für Ackerland

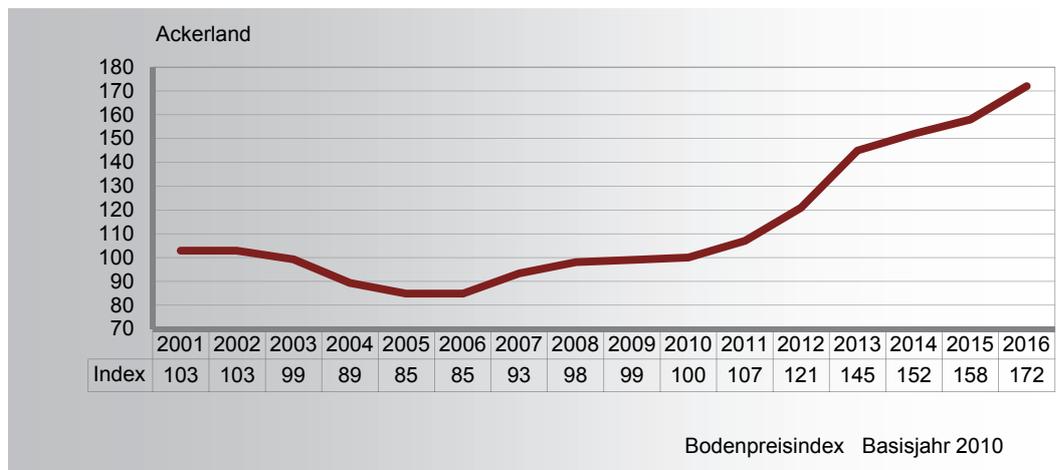


Abb. 35

Bodenpreisindex für Grünland (nur Dauergrünland)

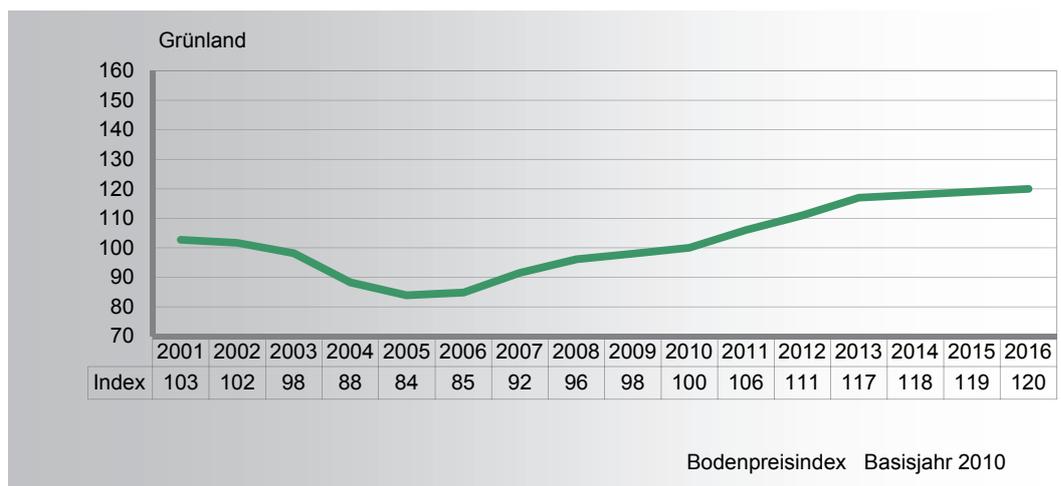


Abb. 36

5.5 Forstwirtschaftliche Nutzflächen



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

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

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

5.5.1 Umsätze

Es wurden 57 Vertragsabschlüsse verzeichnet, ca. die Hälfte der Flächen wurde in den zusammenhängenden Waldgebieten des Weser- und Wiehengebirges sowie des Stemweder Berges veräußert. Die Anzahl der Kauffälle liegt im Durchschnitt der letzten Jahre.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz

	Kauffälle	€	ha
Wiehengebirge	27	652.000	35,30
Wesergebirge	5	70.000	6,10
Stemweder Berg	2	14.000	0,56
sonstige forstwirtschaftl. Flächen	23	1.324.000	40,11
insgesamt	57	2.060.000	82,07

Abb. 37

Anzahl der Kauffälle

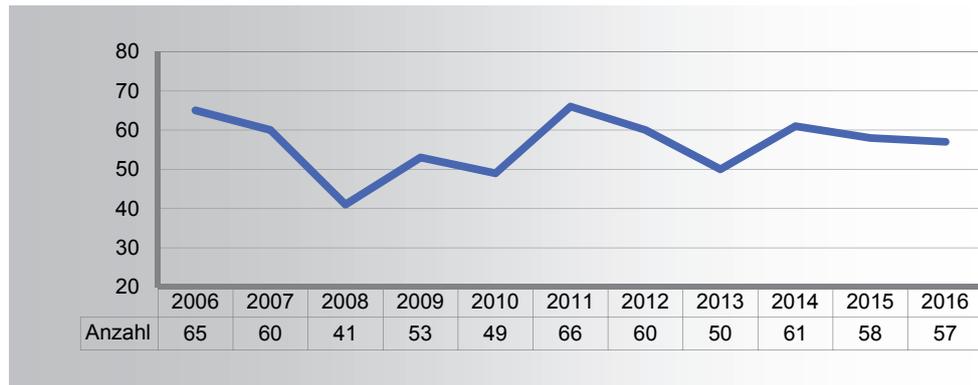


Abb. 38

Geldumsatz

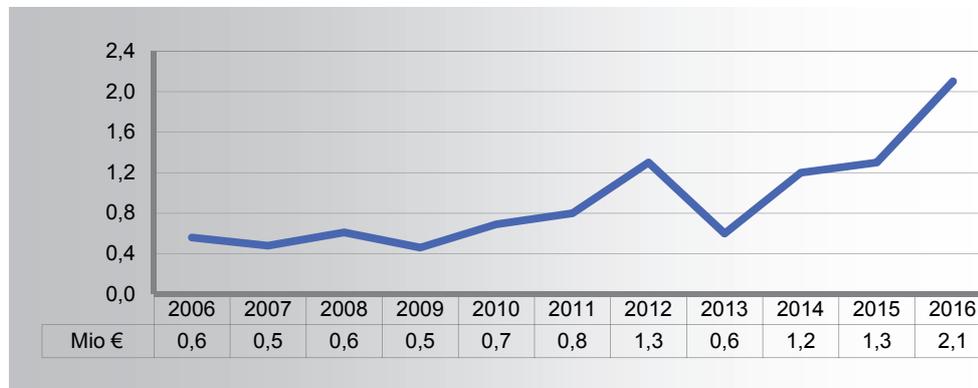


Abb. 39

Flächenumsatz

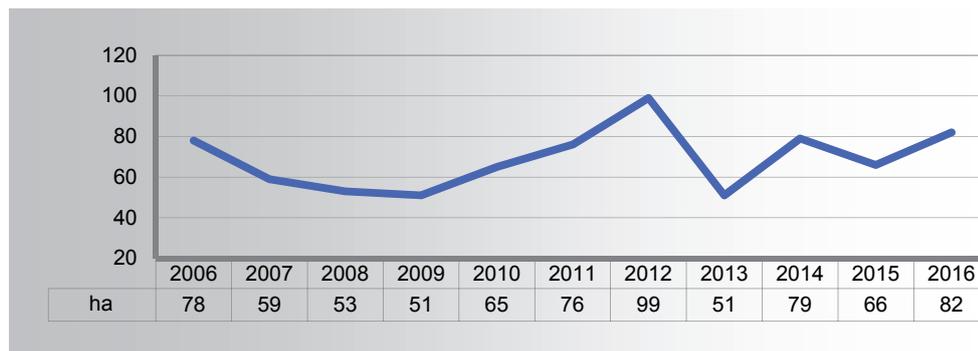


Abb. 40

5.5.2 Preisniveau

Statistische Untersuchungen dieses Grundstücksteilmarktes haben ergeben, dass sich Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen wegen der Unterschiede im Bestand nur eingeschränkt miteinander vergleichen lassen. Eine Analyse der Kauffälle aus dem letzten Jahr zeigt eine Preisspanne von 0,50 €/m² bis 2,90 €/m² mit einer relativ starken Streuung der Einzelwerte. Neben der Art und Güte des Baumbestandes wird die Höhe der Preise von der Lage und der Größe der Grundstücke beeinflusst.

Die Preise für Forstflächen in den Waldgebieten mit durchschnittlich verwertbarem Baumbestand lagen im Durchschnitt bei 1,40 €/m². Flächen mit gutem Holzbestand sind kaum unter diesem Preis gehandelt worden. Bedingt durch die überwiegend kleinflächige Waldbesitzstruktur waren die verkauften Flächen selten größer als 20.000 m². Für die Mehrzahl der Waldgrundstücke wurde zwischen 2.000 € und 20.000 € gezahlt. Der Käuferkreis besteht überwiegend aus Privatpersonen, die die Grundstücke hauptsächlich zur Brennholzgewinnung erwerben.

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

Durchschnittliche Kaufpreise

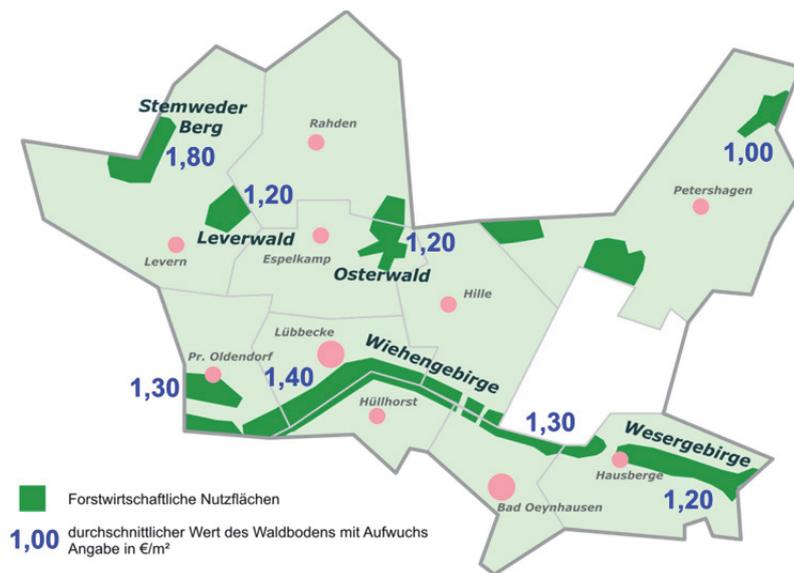


Abb. 41

5.5.3 Preisentwicklung

In der Preisentwicklung waren regionale Unterschiede zu verzeichnen. Im östlichen Teil des Wiehengebirges und dem Wesergebirge sind die Preise leicht gestiegen. In den übrigen Gebieten hat es kaum Preisveränderungen gegeben. Damit nähern sich die Preise für Waldgrundstücke im Wiehen- und Wesergebirge einem einheitlichen Niveau. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Waldflächen lag bei 1,40 €/m². Insgesamt ist die Preissteigerung mit 9% ermittelt worden.

Bodenpreisindex Forstwirtschaftliche Nutzflächen

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

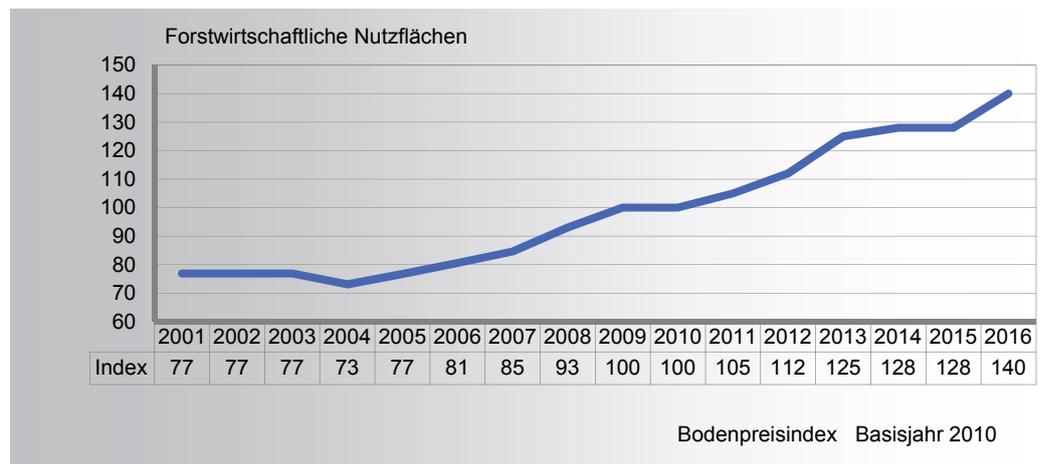


Abb. 42

5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland



Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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 2016 wurden 18 Kaufverträge über Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 13,4 ha und einem Gesamtgeldumsatz von 3,3 Mio. € ausgewertet. Über Bauerwartungsland war kein Kauffall vorhanden. Es wurden 17 Kauffälle über Rohbauland für den individuellen Wohnungsbau registriert. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr fast gleich geblieben. Im Allgemeinen werden für Rohbauland (individueller Wohnungsbau) Preise zwischen 25% und 60% vom Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfreies Bauland) gezahlt. Die Preise von Rohbauland sind abhängig vom Entwicklungsstand (zum baureifen Land), vom notwendigen Erschließungsaufwand, von der Lage und der Größe sowie vom Grad der zulässigen, möglichen baulichen Ausnutzung.

Rohbauland Anzahl der Kauffälle und Flächenumsatz

individueller Wohnungsbau

	Kauffälle	m ²
Bad Oeynhausen	3	7.132
Espelkamp	3	45.363
Hille	4	14.928
Hüllhorsst	2	7.584
Lübbecke	2	12.932
Petershagen, Rahden*	3	24.165
insgesamt	17	112.104

*zusammengefasst

Abb. 43

gewerbliche Nutzung

	Kauffälle	m ²
Kreis Minden-Lübbecke	1	22.383
insgesamt	1	22.383

Abb. 44

6. Bebaute Grundstücke

Mit ca. 50% aller Kauffälle nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Grundstücksverkehr ein. Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in fünf Kategorien:

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

Im Berichtsjahr war für diesen Grundstücksteilmarkt ein Anstieg der Kauffallzahlen zu verzeichnen. Es wurden 1.147 Kaufverträge, mit einer Grundstücksfläche von rd. 205 ha und einem Geldumsatz von rd. 213 Mio. € registriert. Der Flächenumsatz lag auf dem Niveau des Vorjahres, während der Geldumsatz leicht gestiegen ist.

Bestimmend für den Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" sind Objekte, die reinen Wohnzwecken bzw. einer gemischten Nutzung dienen. Von hoher Relevanz sind hierbei, wie auch in den letzten Jahren, die Erwerbsvorgänge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Rd. 68% aller Kauffälle im Bereich der bebauten Grundstücke entfallen auf diese Erwerbsvorgänge.

Kauffälle bebaute Grundstücke Teilmärkte

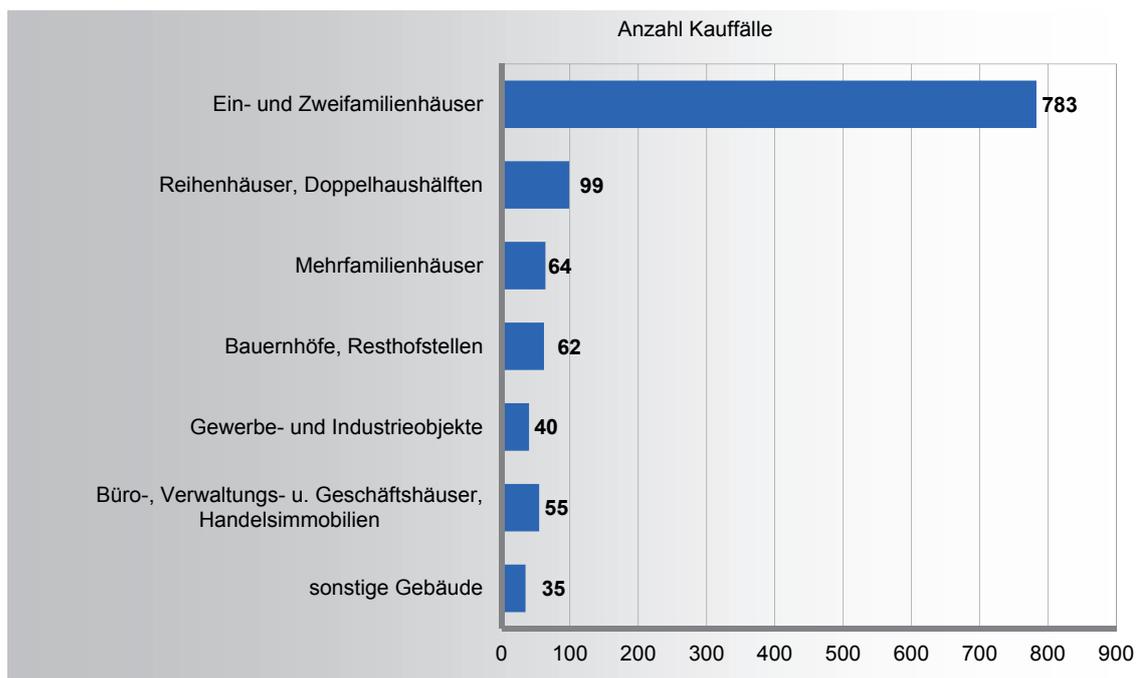


Abb. 45

Umsatz bebaute Grundstücke Teilmärkte

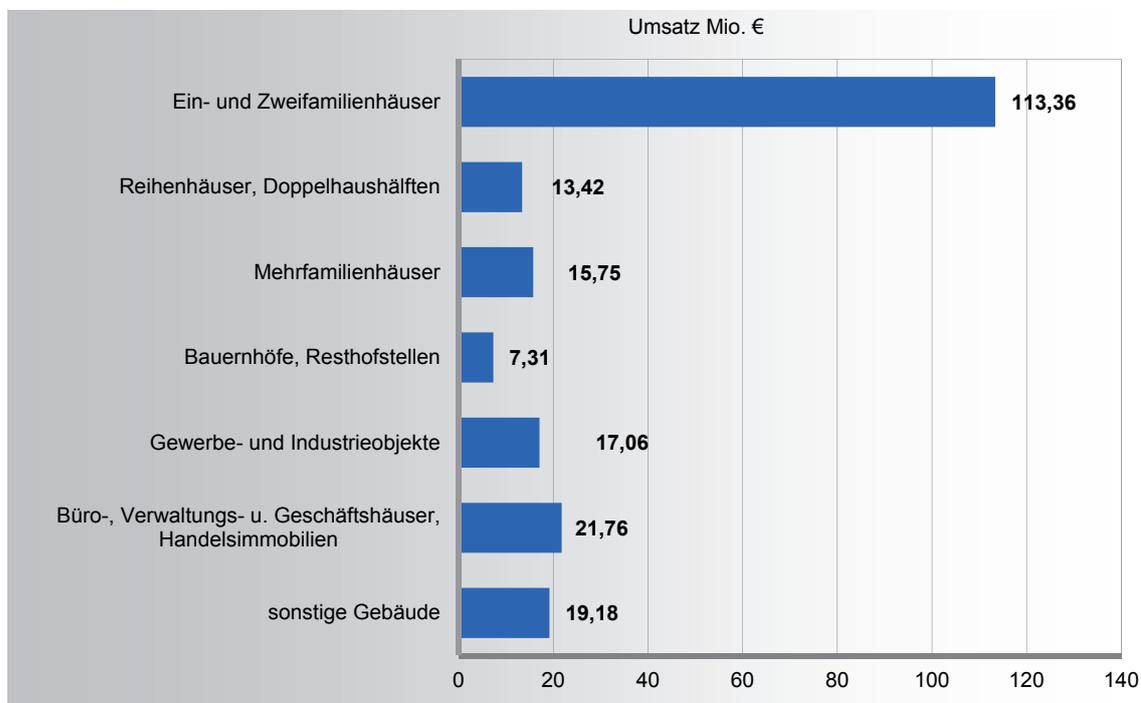
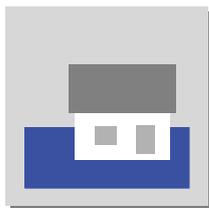


Abb. 46

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



Dieser Teilmarkt beinhaltet **freistehende Wohngebäude** mit einer Wohnung bzw. maximal zwei Wohnungen. Allgemein ist eine Wohnung als eine Zusammenfassung von Räumen definiert, die es dem Inhaber ermöglicht, hierin einen Hausstand zu führen. Das setzt eine Wohnfläche von mindestens 23 m² sowie eine Küche voraus, ferner ein WC, ein Bad bzw. eine Dusche und mindestens einen Wohnraum. Hauptsächlich erfasst sind Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Jedoch auch Villen oder Landhäuser werden in den Umsatzzahlen dieses Teilmarktes geführt; bei der Ermittlung des Preisniveaus bzw. der Preisentwicklung bleiben diese jedoch unberücksichtigt.

6.1.1 Umsätze

68% der Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken betrafen Ein- u. Zweifamilienhäuser, sie waren damit auch im Jahr 2016 die gefragtesten bebauten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle gefallen, während es im Flächen- und im Geldumsatz nur geringfügige Veränderungen gegeben hat.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz

	Kauffälle	Fläche ha	Mio €
Bad Oeynhausen	149	18,93	25,51
Espelkamp	54	11,20	9,06
Hille	61	10,45	8,45
Hüllhorst	41	5,62	5,47
Lübbecke	89	9,40	14,74
Petershagen	111	16,52	12,52
Porta Westfalica	146	16,74	18,93
Pr. Oldendorf	42	5,91	6,23
Rahden	53	7,91	7,95
Stemwede	37	6,30	4,49
insgesamt	783	108,98	113,36
Vorjahreswerte	840	108,96	116,07

Abb. 47

6.1.2 Preisniveau

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen in der Spanne von 25.000 € bis 390.000 €, wobei rd. 55% der Objekte für Preise zwischen 75.000 € und 160.000 € veräußert worden sind. Den Hauptanteil in dieser Preisgruppe bilden Objekte der Baujahre 1950 bis 1970, die im Durchschnitt 120.000 € kosteten. Vermehrt wurden auch freistehende Häuser mit Kaufpreisen über 300.000 € gehandelt.

Die Unterteilung nach Baualterklassen zeigt auch für das Jahr 2016 ein normales Marktverhalten. Mit zunehmendem Baualter verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten Abschreibung. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen erneut über dem Niveau des Vorjahres.

Kaufpreisverteilung Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle)

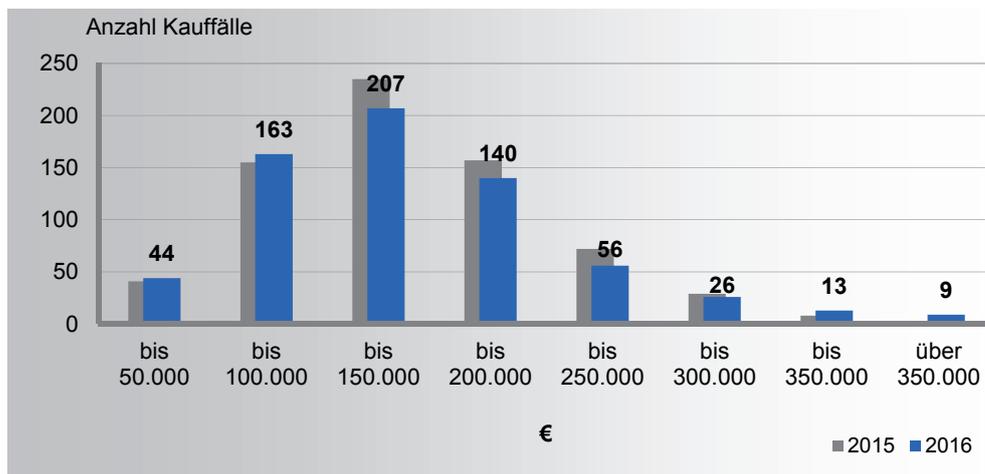


Abb. 48

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

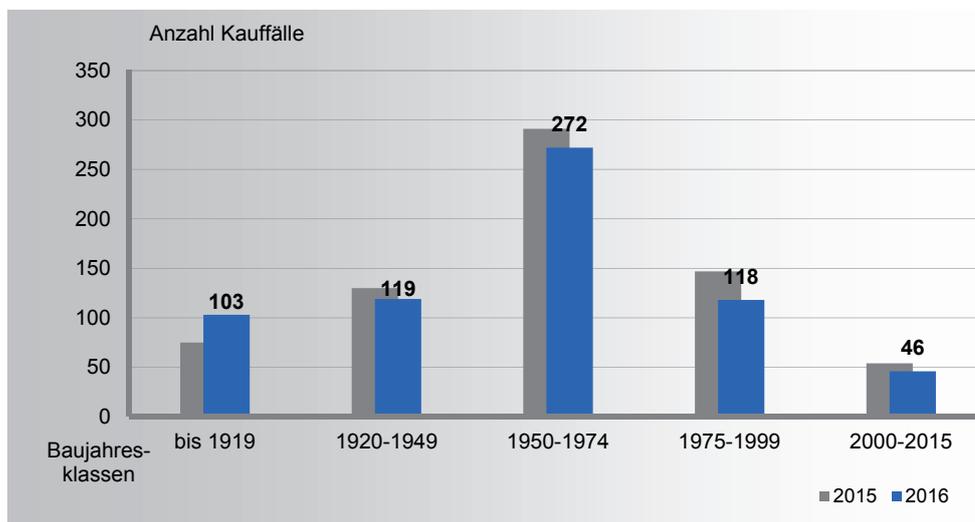


Abb. 49

6.1.3 Durchschnittspreise

Gesamtkaufpreis

Die folgenden Durchschnittspreise sind aus Verkäufen geeigneter Objekte (ohne Neubauten) abgeleitet, die in Größe und Ausstattung für die angegebenen Gebiete bzw. die Baujahre typisch sind. Hierbei handelt es sich um rein rechnerische Werte, die keinen Aufschluss über das Verhältnis der Preise zu den wertrelevanten Merkmalen einzelner Verkaufsobjekte geben. Um einen Preisvergleich untereinander zu ermöglichen, sind nur eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 450 m² bis 1.200 m² und einem dem Alter entsprechenden Zustand in mittleren bis guten Wohnlagen zugrunde gelegt worden. Für die Auswertung sind bei nicht ausreichender Anzahl von geeigneten Kauffällen in 2016 auch Werte aus den Vorjahren einbezogen worden.

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise

	Gesamtkaufpreis in € Mittleres Baujahr			
	2000	1980	1960	1940
Bad Oeynhausen	230.000	195.000	140.000	105.000
Espelkamp	205.000	170.000	130.000	90.000
Hille	180.000	150.000	120.000	95.000
Hüllhorst	185.000	160.000	120.000	95.000
Lübbecke	220.000	175.000	135.000	110.000
Petershagen	185.000	150.000	100.000	85.000
Porta Westfalica	200.000	165.000	120.000	95.000
Pr. Oldendorf	180.000	145.000	120.000	90.000
Rahden	200.000	160.000	115.000	85.000
Stemwede	180.000	145.000	105.000	85.000
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	195.000	160.000	120.000	95.000

Abb. 50

Preise €/m² Wohnfläche

Für gebrauchte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahre sind in 2016 die u. a. durchschnittlichen Preise pro m² Wohnfläche gezahlt worden. Wenn keine aktuellen Kaufpreise vorliegen, sind zur Ermittlung des Durchschnittspreises auch Kauffälle aus den Vorjahren hinzugezogen worden.

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

- Grundstücke in mittlerer bis guter Lage mit einer gebietstypischen Größe in der Spanne von 450 m² bis 1.200 m²
- Eingeschossiges Gebäude in Massivbauweise errichtet, Bauausführung und Ausstattung baujahrestypisch

Diese aus der Kaufpreissammlung ermittelten Daten können als Vergleichsfaktoren benutzt werden, um den Marktwert eines Ein- oder Zweifamilienhauses überschlägig zu ermitteln. Der Marktwert des bebauten Grundstücks wird ermittelt, indem die Wohnfläche des Bewertungsobjekts mit dem entsprechenden Faktor (Quadratmeterpreis) multipliziert wird. Abweichungen sind mit Zu- bzw. Abschlägen zu berücksichtigen, wenn die der Ermittlung der Quadratmeterpreise zugrunde gelegten typischen qualitativen Merkmale nicht mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen.

Durchschnittspreise €/m² Wohnfläche

	€/m ² Wohnfläche Mittleres Baujahr		
	2000	1980	1960
Bad Oeynhausen	1.600	1.300	950
Espelkamp	1.350	1.100	900
Hille	1.250	1.000	800
Hüllhorst	1.300	1.050	800
Lübbecke	1.500	1.150	900
Petershagen	1.300	1.000	700
Porta Westfalica	1.400	1.100	800
Pr. Oldendorf	1.250	1.000	850
Rahden	1.350	1.050	750
Stemwede	1.250	1.000	700
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	1.350	1.050	800

Abb. 51

Beispiel einer Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Freistehendes Einfamilienhaus
Standort	Lübbecke
Grundstücksgröße	800 m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	145 m ²
Wertermittlung	145 m ² x 1.150 €/m ² = 166.750 €
überschlägiger Marktwert	rd. 167.000 €

6.1.4 Preisentwicklung

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen insgesamt über dem Vorjahresniveau. Damit hat sich der Trend zu höheren Preisen weiter fortgesetzt. Besonders für ältere Einfamilienhäuser der Preisklasse um 120.000 € wurden höhere Preise gezahlt. Für Objekte älter als 70 Jahre mit ursprünglicher Bausubstanz und einem hohen Sanierungsbedarf bestand eine geringe Nachfrage. Insgesamt gesehen sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 2% gestiegen.

Indexreihe für Ein- u. Zweifamilienhäuser

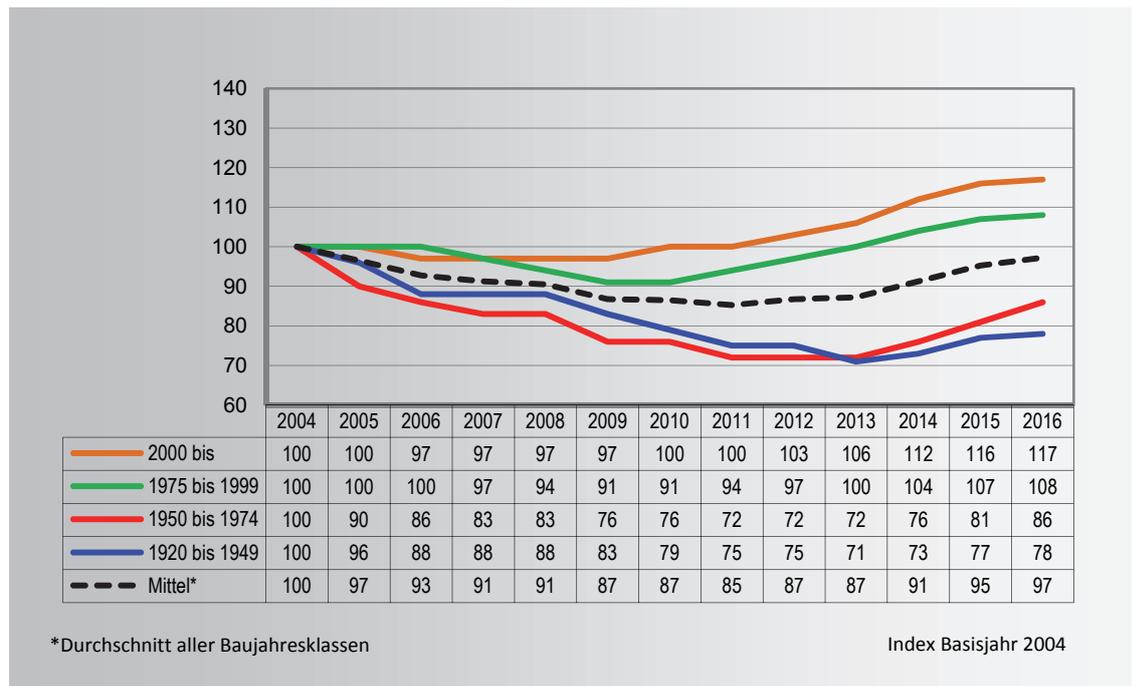
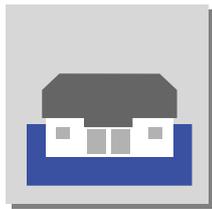


Abb. 52

6.2 Doppelhäuser



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

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

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

6.2.1 Umsätze

Im Jahr 2016 sind im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 73 Erwerbsvorgänge von Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von 10,53 Mio. € registriert worden. Vier der insgesamt verkauften Doppelhaus-Immobilien waren Neubauten (nicht älter als fünf Jahre). Insgesamt betrachtet haben Doppelhaushälften mit 6% auf dem Immobilienteilmarkt gegenüber freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (68%) nur einen sehr geringen Marktanteil.

	Kauffälle	€
Bad Oeynhausen	18	3.059.000
Espelkamp	18	1.963.000
Hille	4	622.000
Hüllhorst	4	630.000
Lübbecke	8	1.056.000
Petershagen	4	629.000
Porta Westfalica	11	1.781.000
Pr. Oldendorf	4	540.000
Rahden	2	253.000
Stemwede	-	-
insgesamt	73	10.533.000
Vorjahreswerte	69	9.729.000

Abb. 53

6.2.2 Preisniveau

Beim Handel von Doppelhäusern hat es im Preisgefüge kaum Bewegung gegeben. Neuere Objekte sind zu etwas höheren Preisen umgesetzt worden. Gezahlt wurden Kaufpreise von 45.000 € bis 233.000 €. In Abhängigkeit von Baujahr und Bauweise liegt der durchschnittliche Kaufpreis für eine neuwertige Gebrauchtimmoblie (nicht unterkellert) um 160.000 €. 80% der Erwerbsvorgänge über ältere Doppelhaushälften sind zu Kaufpreisen zwischen 72.000 € und 140.000 € abgeschlossen worden.

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

Durchschnittspreise nach Baujahresgruppen Städte und Gemeinden

	Gesamtkaufpreise in € Mittleres Baujahr		
	2000** (ohne Neubau)	1980	1960
Bad Oeynhausen	175.000	150.000	105.000
Lübbecke	160.000	140.000	100.000
Espelkamp, Hille, Hüllhorst, Petershagen, Porta Westfalica, Pr. Oldendorf, Rahden Stemwede*	160.000	130.000	100.000
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	160.000	140.000	100.000

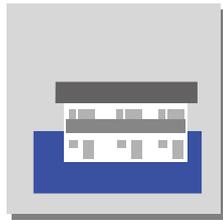
**nicht unterkellert *zusammengefasst

Abb. 54

6.2.3 Preisentwicklung

Aufgrund der baujahresbedingten unterschiedlichen Bauweise sind Doppelhaushälften nur eingeschränkt miteinander vergleichbar. Die geringe Anzahl von Verkäufen lässt eine statistisch nachweisbare Aussage hinsichtlich der Preisentwicklung nicht zu. Die durchschnittlichen Kaufpreise lassen jedoch darauf schließen, dass die Preisveränderung sich analog zu den freistehenden Einfamilienhäusern verhält. Neubauten bzw. neuwertige Objekte wurden zu höheren Preisen gehandelt, selbst bei Doppelhaushälften älterer Baujahre war ein leichter Preisanstieg zu beobachten. Die Preise lagen deutlich unter dem Durchschnitt, wenn keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.

6.3 Reihenhäuser



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

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

6.3.1 Umsätze

Der Immobilienhandel von Reihenhäusern hat mit 26 Kaufverträgen nur einen unbedeutenden Marktanteil. Der Geldumsatz betrug rd. 2,9 Mio. € und ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Bei den Erwerbsvorgängen handelte es sich um Gebrauchtimmobilien, Neubauobjekte sind nicht gehandelt worden.

	Kauffälle	€
Bad Oeynhausen	4	526.000
Espelkamp	8	767.000
Hille	-	-
Hüllhorst, Petershagen, Porta Westfalica, Rahden*	4	361.000
Lübbecke	10	1.234.000
Pr. Oldendorf	-	-
Stemwede	-	-
insgesamt	26	2.888.000
Vorjahreswerte	37	4.078.000

*zusammengefasst

Abb. 55

6.3.2 Preisniveau

Aufgrund ihrer Bauform und der zumeist geringen Grundstücksgröße, im Durchschnitt 370 m², sind Reihenhäuser in der Regel preiswerter als freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Die Preisspanne liegt bei gebrauchten Reihenhäusern zwischen 30.000 € und 184.000 €. Gehandelt wurden überwiegend die klassischen Altbauten auf einem mittleren Preisniveau. Bei 75% der Kauffälle waren die Gebäude älter als 30 Jahre. In dieser Baujahresgruppe (1950 bis 1974) wurden im Durchschnitt für Reihennittel- und Reihenendhäuser 105.000 € gezahlt. Die mittleren Grundstücksgrößen lagen bei Reihennittelhäusern um 295 m², bei Reihenendhäusern um 425 m². Die folgenden Durchschnittspreise sind aus geeigneten Objekten abgeleitet, die in Größe und Ausstattung für die angegebenen Gebiete bzw. die Baujahresgruppen typisch sind. Hierbei handelt es sich um rein rechnerische Werte, die keinen Aufschluss über das Verhältnis der Preise zu den wertrelevanten Merkmalen einzelner Verkaufsobjekte geben. Aufgrund der geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen sind zur Auswertung auch Kaufpreise aus den Vorjahren herangezogen worden.

Durchschnittspreise nach Baujahresgruppen Städte und Gemeinden

	Gesamtkaufpreise in € Altersklasse	
	1975 bis 1999	1950 bis 1974
Bad Oeynhausen	125.000	115.000
Espelkamp	_*	105.000
Lübbecke	_*	110.000
Porta Westfalica	_*	95.000
Hille, Hüllhorst, Petershagen Pr. Oldendorf, Rahden, Stemwede	_*	_*

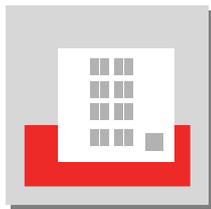
* kein Bestand vorhanden bzw. keine Verkäufe

Abb. 56

6.3.3 Preisentwicklung

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

6.4 Mehrfamilienhäuser



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

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

6.4.1 Umsätze

Der Grundstücksmarkt für Mehrfamilienhäuser hat mit 64 Kaufverträgen nur einen Marktanteil von 6% bei den bebauten Grundstücken. Die Anzahl der Kauffälle sowie Flächen- und Geldumsatz liegen mit geringen Abweichungen auf dem Niveau der Vorjahre.

	Kauffälle	€
Bad Oeynhausen	30	7.912.000
Espelkamp	6	1.373.000
Hille	2	287.000
Hüllhorst	4	1.630.000
Lübbecke	5	1.186.000
Petershagen	4	616.000
Porta Westfalica	10	2.172.000
Pr. Oldendorf, Rahden*	3	574.000
Stemwede	-	-
insgesamt	64	15.750.000
Vorjahreswerte	59	12.996.000

*zusammengefasst

Abb. 57

6.4.2 Preisniveau

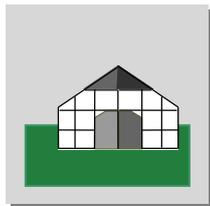
Bei den veräußerten Mehrfamilienhäusern handelt es sich überwiegend um Gebäude mit drei bis maximal sechs Wohnungen. Für Mehrfamilienhäuser wurden Preise von 80.000 € bis 775.000 € gezahlt. Die starke Streuung der Kaufpreise ist bedingt durch die unterschiedliche Größe der Objekte. Die Mehrzahl der Immobilien war älter als 30 Jahre.

6.4.3 Preisentwicklung

Bedingt durch die regionale Gliederung des Gebäudebestandes und der Eigentümerstruktur findet ein Handel mit Mehrfamilienhäusern kaum statt. Unter den 64 Erwerbsvorgängen waren 28 Objekte, die mehr als drei Wohnungen hatten und somit als reine Renditeobjekte einzustufen sind. Die restlichen Kauffälle betrafen Dreifamilienhäuser, die überwiegend zum Zwecke der Selbstnutzung erworben wurden. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen und der

unterschiedlichen Bauweise der Objekte lässt sich eine genaue Preisentwicklung nicht ableiten. Es ist aber davon auszugehen, dass der Markt für Mehrfamilienhäuser auch dem allgemeinen Trend auf dem Immobilienmarkt unterliegt.

6.5 Resthofstellen



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

6.5.1 Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden 62 Bauernhäuser bzw. Resthofstellen mit einem Gesamtwert von 7,3 Mio. € umgesetzt. Bedingt durch die regional unterschiedliche Gliederung des Gebäudebestandes ist das Angebot für Resthofstellen in den Städten und Gemeinden unterschiedlich ausgeprägt. Die Hälfte der Objekte lag in den ländlich strukturierten Gemeinden Petershagen, Rahden und Stemwede. Die Anzahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr annähernd gleichgeblieben.

	Kauffälle	Umsatz €
Bad Oeynhausen,	-	-
Espelkamp	11	1.748.000
Hille	3	486.000
Hüllhorst, Lübbecke*	4	420.000
Petershagen	11	920.000
Porta Westfalica	7	832.000
Pr. Oldendorf	4	488.000
Rahden	10	864.000
Stemwede	12	1.553.000
insgesamt	62	7.311.000
Vorjahreswerte	69	7.355.000

*zusammengefasst

Abb. 58

6.5.2 Preisniveau

Bei der Analyse der Kaufpreise sind nur die Kauffälle hinzugezogen worden, die den oben genannten Merkmalen entsprechen. Sonderfälle wie Zwangsversteigerungen und Verwandtschaftsverkäufe sind unberücksichtigt geblieben. Ebenfalls nicht einbezogen wurden unbewohnbar, stark renovierungsbedürftige Objekte, sowie Gebäude mit vollständig sanierter Bausubstanz. Hiernach verbleiben im Berichtszeitraum 50 Kauffälle. Die Werte der gegebenenfalls noch vorhandenen Stückländereien sind in Abzug gebracht worden.

Das Preisgefüge weist eine gleichmäßige Verteilung der Kaufpreise auf. Die Preisspanne lag dabei zwischen 55.000 € und 191.000 €. Die stark variierenden Verkaufspreise ergeben sich

aus einer Vielzahl von wertbestimmenden Merkmalen, wobei der Modernisierungsgrad sowie der Unterhaltungszustand der Baulichkeiten den Marktwert in hohem Maße prägen. Im Kreis Minden-Lübbecke kostete eine Resthofstelle im Durchschnitt 105.000 €. Damit liegt der durchschnittliche Preis auf dem Niveau des Vorjahres. Resthofstellen mit einer stark renovierungsbedürftigen Bausubstanz liegen preislich weit unter dem Durchschnitt.

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

Übersicht der Hauptpreismerkmale Resthofstellen

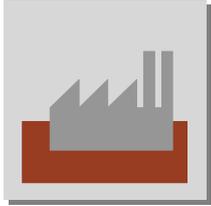
bis 50.000 €	<ul style="list-style-type: none"> • Massiv- u. Fachwerkbauweise im ursprünglichen Zustand, tlw. abgängig • es besteht grundlegender Sanierungsbedarf • die Gebäude sind größtenteils nicht bewohnbar, tlw. nur Grundstücksverwertung
50.000 € bis 100.000 €	<ul style="list-style-type: none">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

Abb. 59

6.5.3 Preisentwicklung

Die Kaufpreise von Resthofstellen haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert, nur vereinzelt wurden etwas höhere Preise gezahlt. Preisliche Unterschiede vom ländlichen Raum zu den Ortskernen sind nicht festzustellen.

6.6 Gewerblich genutzte Objekte



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

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

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

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

6.6.1 Umsätze

Industrie- und Produktionsimmobilien

Im Berichtszeitraum wurden 40 Industrie- und Produktionsimmobilien mit einem Gesamtwert von 17,1 Mio. € umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle gefallen.

	Kauffälle	€
Bad Oeynhausen	14	8.093.000
Espelkamp	4	1.165.000
Hille	3	248.000
Hüllhorst	2	1.580.000
Lübbecke	3	582.000
Petershagen	2	505.000
Porta Westfalica	5	3.382.000
Pr. Oldendorf	3	765.000
Rahden	2	430.000
Stemwede	2	310.000
insgesamt	40	17.060.000
Vorjahreswerte	51	28.477.000

Abb. 60

6.6.2 Preisniveau

Industrie- und Produktionsimmobilien

Untersuchungen dieses Teilssegmentes lassen auch hier einen sehr heterogenen Markt erkennen; gezahlt wurden Preise von 110.000 € 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 diesen Anforderungen nicht gerecht werden. Eine einheitliche zutreffende Aussage zur Preisentwicklung kann aufgrund des sehr heterogenen Marktes nicht getroffen werden.

7. Wohnungs- und Teileigentum

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

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

7.1 Wohnungseigentum



Eigentumswohnungen lassen sich über den Kaufpreis pro m² Wohnfläche unter Beachtung von Wohnungsgröße, -alter und -ausstattung relativ gut miteinander vergleichen. Die guten Vergleichsmöglichkeiten haben dazu geführt, dass Eigentumswohnungen auf dem Markt sowohl mit ihrem Gesamtpreis als auch mit dem relativen Kaufpreis €/m² Wohnfläche angeboten werden. Aufgrund der Kaufpreisuntersuchungen ergeben sich folgende wesentliche wertbeeinflussende Kriterien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Wohnungseigentum:

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

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

7.1.1 Umsätze

Die Gesamtanzahl der Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Wohnungseigentum als Gebrauchtimmoblie nimmt mit 222 Kauffällen den größten Teil der Erwerbsvorgänge ein. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 14% gestiegen. Die Anzahl neugebauter Eigentumswohnungen ist mit 104 registrierten Vertragsabschlüssen ebenfalls gestiegen. Kaufverträge über die Umwandlung einer Mietwohnung in Wohnungseigentum wurden nicht registriert. Der Geldumsatz liegt mit 38,05 Mio. € deutlich über dem Vorjahresniveau.

In der folgenden Tabelle sind Erwerbsvorgänge aufgeführt, die mit der Eigentumsart Wohnungseigentum registriert worden sind. Um eine bessere Übersicht des Marktgeschehens zu erhalten, ist eine weitere Selektion der Kauffälle vorgenommen worden. Wohnungseigentum, das nur durch Teilung von zwei Wohneinheiten, z. B. in Zweifamilienhäusern, begründet wird, dient in der Regel der innerfamiliären Regulierung der Eigentumsverhältnisse. Diese Wohnungen werden nur vereinzelt am Markt gehandelt. Erwerbsvorgänge bei denen dieses Merkmal vorlag, sind in der Tabelle nicht enthalten. Erfasst sind hier nur die typischen am Markt gehandelten Eigentumswohnungen, also Objekte mit mehr als zwei Wohneinheiten.

Übersicht Kauffälle Wohnungseigentum Städte und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Anzahl der Kauffälle			insgesamt	Geldumsatz Mio. €
	Neubau, Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung		
Bad Oeynhausen	34	109	-	143	17,61
Espelkamp	-	13	-	13	0,81
Hille	-	2	-	2	0,22
Hüllhorst	-	10	-	10	0,82
Lübbecke	7	37	-	44	4,00
Petershagen	15	7	-	22	2,78
Porta Westfalica	17	32	-	49	6,16
Pr. Oldendorf	9	4	-	13	1,74
Rahden	16	7	-	23	2,87
Stemwede	6	1	-	7	1,04
insgesamt	104	222	-	326	38,05
Vorjahreswerte	73	191	1	265	28,83

Abb. 61

Lage der Kauffälle Wohnungseigentum Gemeindegliederung

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

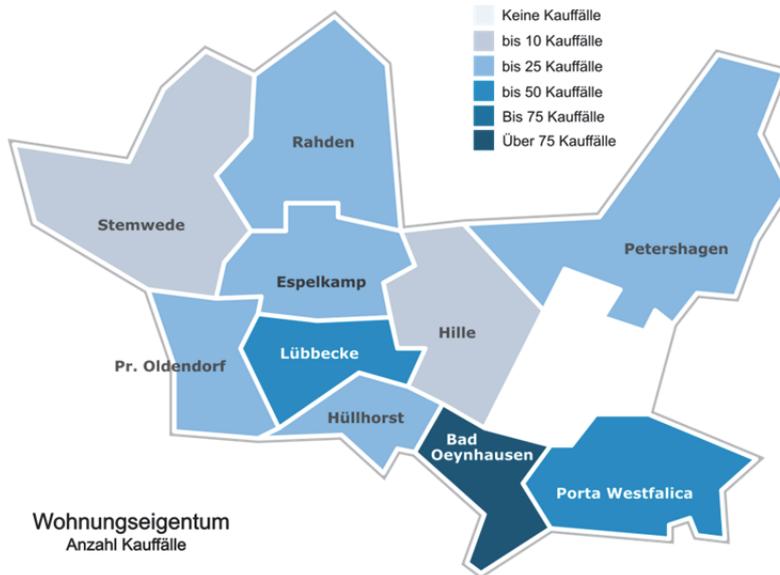


Abb. 62

Kauffälle Wohnungseigentum 2006 - 2016

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

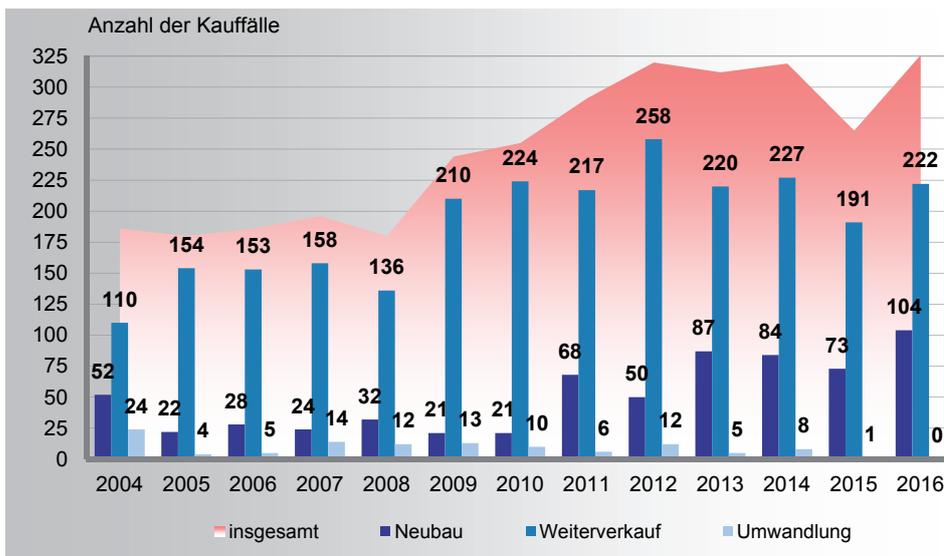


Abb. 63

7.1.2 Preisniveau

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum sind nur Kauffälle in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten und **einer Wohnfläche von 50 m² bis 120 m²** in gebietstypischen Wohnlagen zugrunde gelegt worden. Weitere Merkmale, die der Auswertung zu Grunde liegen: neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand (d.h. die Wohnung ist nicht durchgreifend modernisiert), einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Gruppen nur baujahrestypische Objekte klassifiziert sind. **In der überwiegenden Anzahl der Kauffälle waren Garagen oder Stellplätze im Gesamtkaufpreis enthalten und sind deshalb bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche mit einbezogen worden.** Wohnungseigentum in betreuten Seniorenwohnanlagen ist unberücksichtigt geblieben, da hier besondere Ausstattungen für betreutes und barrierefreies Wohnen vorhanden sind. Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung unvermietet veräußert wurde.

Die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum liegen regional auf unterschiedlichem Niveau. Im Neubaubereich gab es 104 Verkäufe, wovon nur noch acht als Altenwohnung errichtet worden sind. Ein Drittel der neu erstellten Eigentumswohnungen lagen in Bad Oeynhausen (34). Gezahlt wurden Preise pro m² Wohnfläche von 1.600 € bis 2.900 €. Die Preisdifferenz ist in den erheblich voneinander abweichenden Qualitätsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung) begründet. Zu beachten ist auch, dass für Eigentumswohnungen, die in Seniorenwohnanlagen liegen, zum Teil überdurchschnittliche Preise gezahlt wurden.

Der größte Bestand an Wohnungseigentum ist in Bad Oeynhausen, Lübbecke und Porta Westfalica vorzufinden, folglich werden überwiegend in diesen Städten gebrauchte Eigentumswohnungen gehandelt. Eine 20 Jahre alte Eigentumswohnung bei einer mittleren Wohnungsgröße von 80 m² kostete im Durchschnitt 100.000 €. Für eine Neubauwohnung gleicher Größe wurde ein mittlerer Kaufpreis von 176.000 € ermittelt.

7.1.3 Durchschnittspreise

Preise €/m² Wohnfläche

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

- Wohnfläche 50 m² bis 120 m²
- gebietstypische Wohnlagen (mittel bis gut)
- Objekte ab 3 Wohneinheiten (siehe 7.1.1)
- einschließlich Stellplätze bzw. Garagen (siehe 7.1.2)

Diese aus der Kaufpreissammlung ermittelten Daten können als Vergleichsfaktoren benutzt werden, um den Marktwert einer Eigentumswohnung überschlägig zu ermitteln. Der Marktwert wird ermittelt, indem die Wohnfläche des Bewertungsobjekts mit dem entsprechenden Faktor (Quadratmeterpreis) multipliziert wird.

Abweichungen sind als Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen, wenn die der Ermittlung der Quadratmeterpreise zugrunde gelegten typischen qualitativen Merkmale nicht mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen.

Durchschnittspreise €/m² Wohnfläche

€/m ² Wohnfläche	Erst- verkäufe	Weiterverkäufe		
		Mittleres Baujahr		
		Neubau	2000	1980
Bad Oeynhausen	2.350	1.300	1.000	900
Espelkamp	2.100	1.200	900	700
Lübbecke	2.250	1.300	950	-
Porta Westfalica	2.200	1.200	950	-
Hille, Hüllhorst, Petershagen, Pr. Oldendorf, Rahden, Stemwede	2.000	1.150	-	-
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	2.200	1.250	950	800

Abb. 64

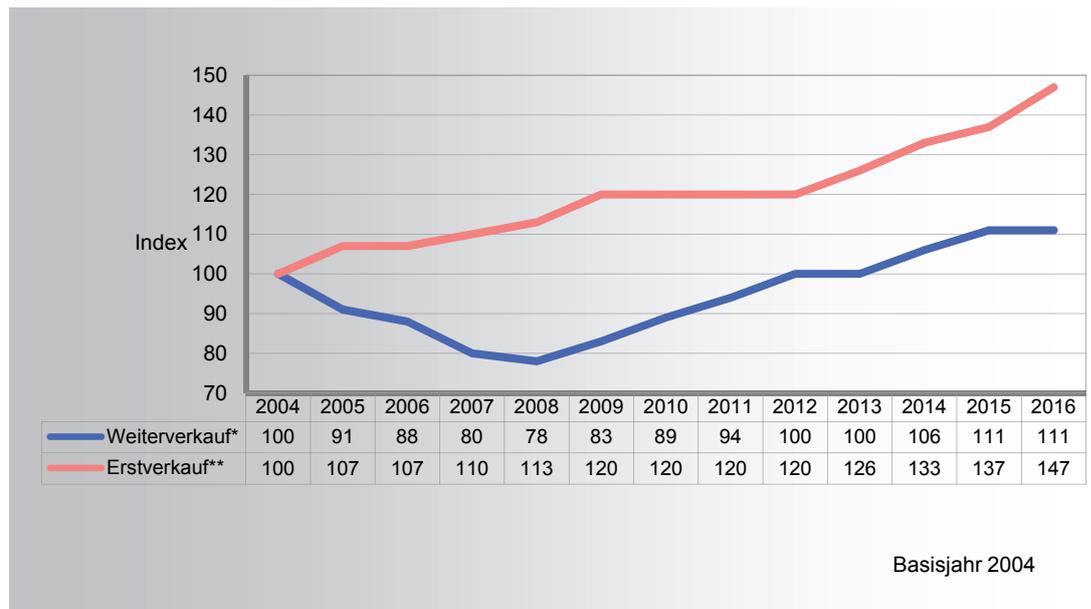
Beispiel einer Wertermittlung

Standort	Lübbecke
Ausstattung	mittel bis gut
Baujahr	2000
Wohnfläche	81 m ²
Wertermittlung	81 m ² x 1.300 €/m ² = 105.300 €
überschlägiger Marktwert	rd. 105.000 €

7.1.4 Preisentwicklung

Bei neu erstellten Wohnungen wurden Preissteigerungen festgestellt, vornehmlich bei Objekten mit gehobener Ausstattung in zentraler Lage. Aber auch gebrauchte Eigentumswohnungen sind wie im Vorjahr größtenteils zu höheren Preisen gehandelt worden. Die Preissteigerung betrifft überwiegend ältere Objekte der Baujahre 1970 bis 1990. Insgesamt gesehen hat sich die Tendenz zu höheren Preisen fortgesetzt. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von 3%.

Indexreihe für Wohnungseigentum



gute bis mittlere Ausstattung, Wohnungsgröße im Durchschnitt 80 m²,
mittlere Wohnlage im Kreisgebiet

* Eigentumswohnung aus dem Bestand 20 Jahre alt

** Eigentumswohnung Neubau Erstbezug

Abb. 65

7.2 Teileigentum

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen können keine Angaben gemacht werden. Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss 20 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 digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung veröffentlicht.

Im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) sind zum Stichtag 01.01.2017 flächendeckend insgesamt 419 Bodenrichtwerte ermittelt worden, die hinsichtlich der Nutzung zu unterscheiden sind in:

Bodenrichtwerte für Bauland

- Wohnbauland (Anzahl 300)
- Gewerbebauland (Anzahl 64)

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

- Waldflächen (Anzahl 12)
- Ackerland (Anzahl 21)
- Grünland (Anzahl 22)

Aktuelle Bodenrichtwerte einschließlich der beschreibende Merkmale können im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenlos eingesehen werden. Durch Eingabe des Ortes, der Straße und der Hausnummer wird der entsprechende Kartenausschnitt dargestellt. Von dem ausgewählten Bereich kann ein Auszug aus dem amtlichen Informationssystem erzeugt werden, der ebenfalls kostenfrei ist.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auch jedermann mündlich kostenlos Auskunft über die Bodenrichtwerte.

8.2 Ermittlung der Bodenrichtwerte

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

bei Baulandflächen:

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

bei landwirtschaftlich genutzten Flächen:

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

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

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

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (mit Erschließung)

	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
Bad Oeynhausen	145	95	60
Espelkamp	85	65	45
Hille	75	60	45
Hüllhorst	80	65	45
Lübbecke	110	80	55
Petershagen	75	40	25
Porta Westfalica	95	65	45
Preußisch Oldendorf	80	55	40
Rahden	85	60	40
Stemwede	55	45	30

Abb. 66

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

	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	mäßige Lage €/m²
Bad Oeynhausen	40	25	-
Espelkamp	22	15	-
Hille	20	15	-
Hüllhorst	27	-	-
Lübbecke	27	15	-
Petershagen	20	-	-
Porta Westfalica	43	22	-
Preußisch Oldendorf	23	15	-
Rahden	16	10	-
Stemwede	-	8	-

Abb. 67

8.4 Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen beziehen sich auf die durchschnittlich ermittelten Grundstücksgrößen.

Die ermittelten Bodenrichtwerte für individuelles Wohnbauland "Ein- und Zweifamilienhäuser" beziehen sich auf die angegebenen Grundstücksgrößen. Die Bezugsgröße ist die aus Kaufpreisen durchschnittlich ermittelte Fläche, die wertmäßig mit dem Bodenrichtwert eine Einheit bildet. Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten können Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen über die festgelegte Bezugsgröße an die Wertverhältnisse des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels einer gruppenweisen Mittelbildung in den unterschiedlichen Richtwertklassen abgeleitet. Die Gruppenmittel der einzelnen Klassen wurden geglättet. Hierbei wurden Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke aus den Jahrgängen 2004 bis 2012 herangezogen. Insgesamt standen 1.800 Kauffälle zur Verfügung. Bei 97% der ausgewerteten Erwerbsvorgänge lag die verkaufte Fläche in der Spanne von 400 bis 1.600 m², woraus sich die Eingrenzung des Geltungsbereiches ergibt. Empirische Untersuchungen zur Grundstücksgröße haben ergeben, dass eine weitere Abgrenzung zum Geltungsbereich erforderlich war. Es hat sich herausgestellt, dass die Umrechnungskoeffizienten maximal bis zum 1,5-fachen der Bezugsgröße des Bodenrichtwertes anzuwenden sind.

Die Grundstücksteilfläche außerhalb der Begrenzung wird als überschüssiger Flächenanteil betrachtet, der wertmäßig wie eine private Grünfläche einzusetzen ist. Private Grünflächen sind als Erweiterung von Wohnbaugrundstücken zu verstehen, die entsprechend der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse als Hausgärten bzw. als Grünland unmittelbar an das bebaute bzw. bebaubare Wohnbaugrundstück angrenzen. In der Regel sind derartige Grünflächen im Hintergelände vorzufinden, bilden mit dem Baugrundstück eine örtliche Einheit und sind baulich nicht nutzbar. Untersuchungen der wertbeeinflussenden Merkmale von privaten Grünflächen im Kreis Minden-Lübbecke haben ergeben, dass die Kaufpreise keine lagemäßige Abhängigkeit aufweisen. Im ländlichen Raum sowie im innerstädtischen Bereich ist eine Wertspanne von 1 €/m² bis 12 €/m² zu verzeichnen. Der durchschnittliche Wert ist mit 5 €/m² ermittelt worden.

Die in 2013 ermittelten Umrechnungskoeffizienten sind mit den aktuellen Kauffällen überprüft worden. Hierbei wurden keine Veränderungen festgestellt, so dass die ermittelten Werte weiterhin anwendbar sind.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)

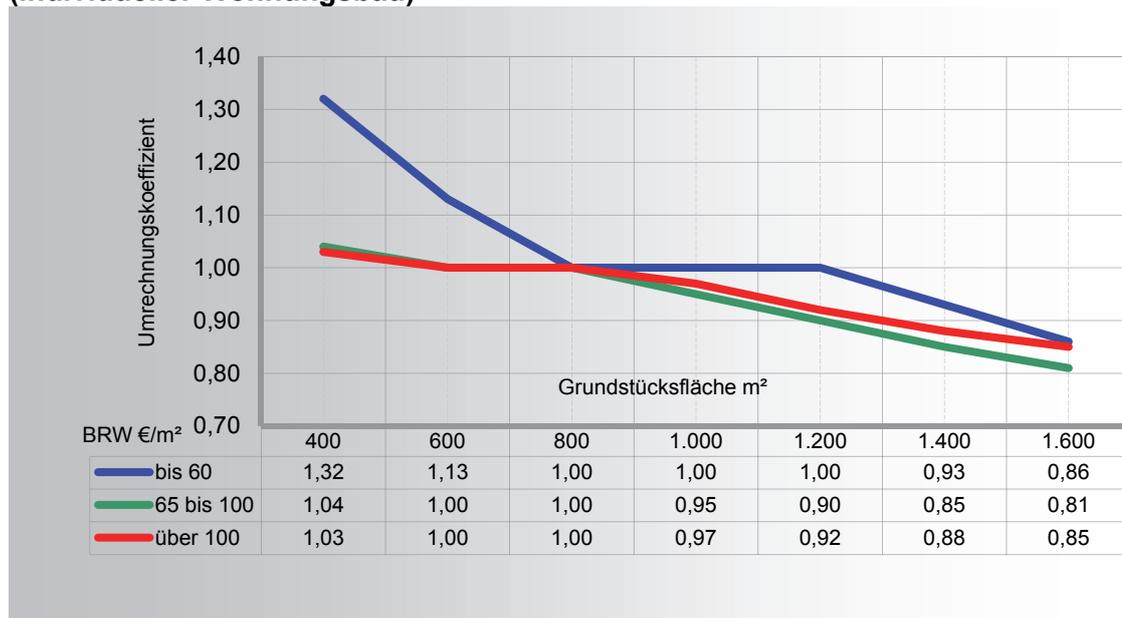


Abb. 68

Anwendungsbereich:
baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die eine nicht teilbare Einheit bilden und baulich nutzbar sind.

Geltungsbereich:
von 400 bis 1.600 m² Gesamtgröße des Baugrundstücks, maximal bis zum 1,5-fachen der Bezugsgröße des Bodenrichtwertes. Die Grundstücksteilfläche außerhalb der Begrenzung wird als überschüssiger Flächenanteil betrachtet, der wertmäßig wie eine private Grünfläche einzusetzen ist.

Anwendungsbeispiel

Größe des Baugrundstücks 1.000 m²
 Bodenrichtwert 80 €/m²
 Bezugsgröße des Bodenrichtwertgrundstücks 700 m²

Umrechnungskoeffizient Fläche Baugrundstück $1.000 \text{ m}^2 = 0,95$
 Umrechnungskoeffizient Bezugsgröße BRW $700 \text{ m}^2 = 1,00$
 Umrechnung $80 \text{ €/m}^2 \times 0,95 / 1,00 = 76 \text{ €/m}^2$

Bodenwert 76 €/m²

8.5 Präsentation im Internet

BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Immobilienrichtwerte (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- Immobilienpreisübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt
- Die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)
- Alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

Internetseite zur Auswahl von Bodenrichtwerten

The screenshot displays the BORISplus.NRW web application. The main map shows the town of Rahden with various soil value zones overlaid in different colors and numbers (e.g., 40, 45, 50, 60, 70, 80, 90, 100, 10.00, 150). A detailed information panel on the right provides data for a selected location:

Lage und Wert	
Gemeinde	Rahden
Postleitzahl	32369
Bodenrichtwertnummer	410
Bodenrichtwert	80 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bezugszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m²
Lagebeurteilung	1

Additional interface elements include a navigation menu on the left with filters for 'Ebenen' (All, Ein-/Zweigeschossig, Mehrgeschossig, Gewerbe/Industrie/Sondergebiete, Forstwirtschaft, Landwirtschaft, Außenbereich, Nicht verfügbar, Richtwertzonen) and a search bar at the top. The footer contains copyright information: © NRW, Geobasis NRW, GeoBasis-DE / BKG 2016.

Abb. 69

9. Erforderliche Daten

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

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

9.1.1 Liegenschaftszinssätze nach dem Ertragswertmodell der AGVGA-NRW

Die Berechnung der Liegenschaftszinssätze (§ 14 Absatz 3 ImmoWertV) ist nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) mit Stand vom 16. Juli 2013 vorgenommen worden. Eine vollständige Beschreibung des Ertragswertmodells kann im Internet unter www.boris.nrw.de in der Rubrik - Standardmodelle der AGVGA-NRW - eingesehen werden.

Die Verwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bedingt eine modellkonforme Ertragswertermittlung. Die folgenden Ergänzungen zum Modell sind entsprechend zu berücksichtigen.

Ausgangsdaten

Die zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze herangezogenen Erwerbsvorgänge entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Beeinflussung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (gemäß § 7 ImmoWertV). Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet worden. (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisantteilen für Inventar etc.) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete) bereinigt. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen etc.

Bei Gewerbeimmobilien werden nur Objekte herangezogen, die direkt im Gewerbegebiet liegen und neben dem Hallenbereich auch einen Büro- und Sozialtrakt aufweisen. Die Gesamtnutzfläche ist beschränkt auf 500 m² bis 1.000 m²; die Grundstücksgröße liegt den Objekten entsprechend bei 3.000 m² bis 10.000 m². Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 50 - 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist abweichend vom Ertragswertmodell NRW in Klassen pauschal mit festen Größen (Punkten) ohne Interpolation angesetzt worden.

Klasse	Punkte
nicht modernisiert	≤1
Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	4
mittlerer Modernisierungsstand	8
überwiegend modernisiert	13
umfassend modernisiert	≥18

Rohertrag

Für die Ermittlung des Rohertrages für Wohnungen sind die marktüblich erzielbaren Erträge angesetzt worden. Ausgangswerte sind die Daten der Mietwertübersicht nach Abschnitt 11.1. Mieten für gewerbliche Objekte sind dem Mietpreisatlas der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen in Bielefeld entnommen worden.

Hinweise zur Anwendung

Die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze setzt eine modellkonforme Ertragswertermittlung voraus, schließt aber im Einzelfall nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen 1–3 des Ertragswertmodells-NRW der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können.

Liegenschaftszinssätze im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Kauffälle der Jahre	Kennzahlen				
				Mittelwerte und Standardabweichung				
				Wohn-/ Nutzfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Miete €/m ²	Restnutzungsdauer Jahre	Bewirtschaftungskosten %
Selbstgen. Wohnungseigentum	4,4	132	2016	80	1080	5,66	50	27
	1,00			23	261	0,58	10	5
Zweifamilienhäuser	4,1	26	2016	193	864	4,61	42	33
	0,87			52	158	0,64	10	6
Drei- und Mehrfamilienhäuser (bis 15 Wohneinheiten)	5,5	26	2014- 2016	389	776	5,00	42	31
	0,95			190	236	0,71	10	6
Gewerbe- und Industrieobjekte	7,0	6	2009- 2014	619	421	3,15	36	-
	0,75			175	76	0,31	13	-

Abb. 70

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

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

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

 Angaben statistisch nicht gesichert

Abb. 71

Zu- oder Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes

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

Abb. 72

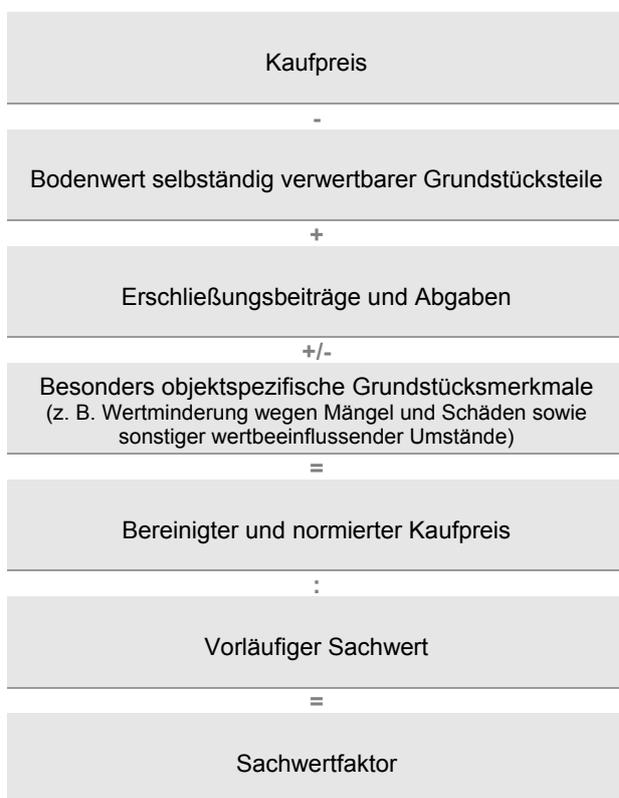
9.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser werden normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt; der Erwerb dient in der Regel der Eigennutzung. Folglich wird auch der Verkehrswert für derartige Objekte im Allgemeinen auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet. Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage sowie den objekttypischen Besonderheiten bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich. Die Höhe des Sachwertfaktors wird in der Weise bestimmt, dass die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt werden.

9.2.1 Sachwertfaktoren nach dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW

Die Berechnung der Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV) ist auf Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 erfolgt. Hierbei ist das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) mit Stand vom 16. Juli 2013 angehalten worden. Dieses Modell füllt die o.a. Richtlinie aus und ergänzt ihre Inhalte. Eine vollständige Beschreibung des Sachwertmodells kann im Internet unter www.boris.nrw.de in der Rubrik - Standardmodelle der AGVGA-NRW - eingesehen werden. Ergänzungen zum Modell sind in dem folgenden Schema in blauer Schrift angegeben.

Sachwertmodell der AGVGA-NRW zur Ableitung von Sachwertfaktoren



Dabei ist der vorläufige Sachwert wie folgt ermittelt worden:



Abb. 73

Datengrundlage

Eine Ortsbesichtigung der Objekte wurde vorgenommen.

Es fand keine Überprüfung statt, ob die Grundstücke baurechtlich teilbar sind.

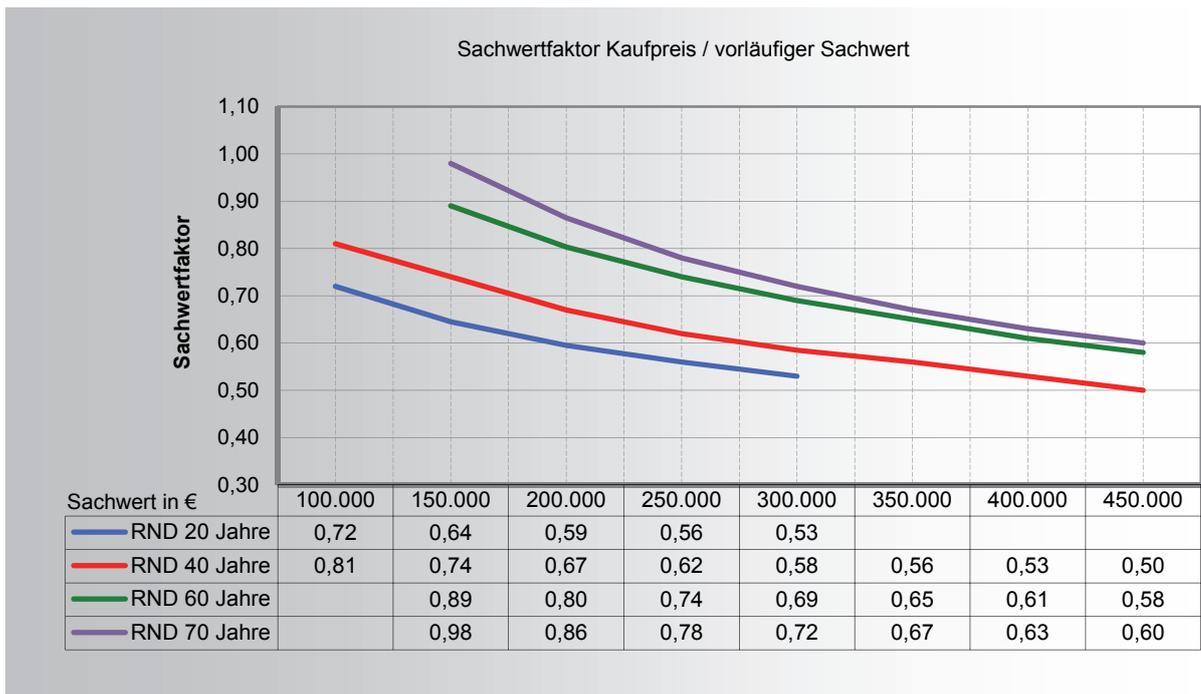
Stichprobenumfang	136 Kauffälle
Geschäftsjahr	2016
Grundstücksgröße	Ø 823 m ²
ursprüngliche Baujahre	1950 bis 2010 (ohne Neubauten)
BGF	Ø 294 m ²
Bodenrichtwert	Ø 80 €/m ²
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre

Hinweise zur Anwendung

Das Diagramm zeigt die ermittelten Sachwertfaktoren für durchschnittliche, ortsübliche, massive Wohngebäude (individueller Wohnungsbau). Die Ausstattung und der bauliche Zustand entsprechen dem fiktiven Alter der Gebäude. Als Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor sind die Höhe des Sachwertes und die modifizierte Restnutzungsdauer des Objektes ermittelt worden. Weitere Abhängigkeiten konnten aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen statistisch nicht nachgewiesen werden. Es ist aber davon auszugehen, dass Objekte in guten Lagen (hoher Bodenrichtwert) im Verhältnis zum Sachwert höhere Preise erzielen als Objekte in mäßigen Lagen. Die dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf eine mittlere Lage, deshalb kann eine manuelle Korrektur des Sachwertfaktors erforderlich werden.

Die in dem Diagramm angegebenen Spannen der Sachwerte geben den Rahmen für die Verwendbarkeit der Sachwertfaktoren vor. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nr. 6 SW-RL) müssen durch Zu- bzw. Abschläge nach der Marktanpassung berücksichtigt werden. Für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer über 70 Jahre konnten keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden. Stichproben jedoch haben ergeben, dass größtenteils keine weiteren Korrekturen mehr notwendig waren.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW



RND = modifizierte Restnutzungsdauer

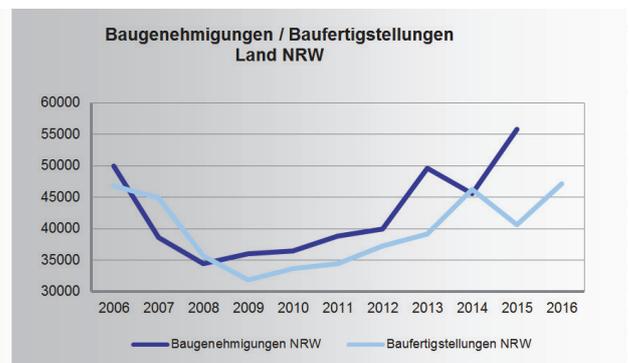
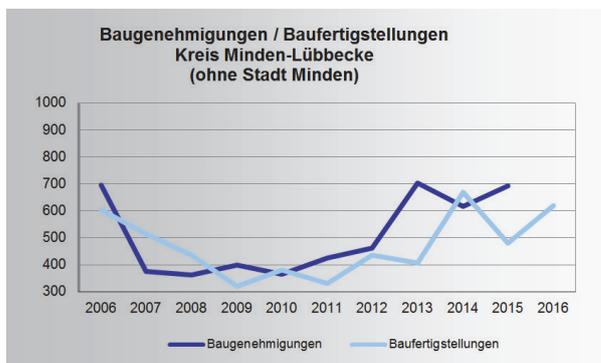
Abb. 74

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

10.1 Entwicklung der Bautätigkeit

Baugenehmigungen / Baufertigstellungen Wohnungsbau 2006 bis 2016 Kreis Minden-Lübbecke / NRW



Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Abb. 76

11. Mieten

11.1 Mietpreisübersicht für Wohnungen

Nach ImmoWertV stellt die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel eine gute Annäherung an die marktüblich erzielbaren Erträge dar und ist daher in die Berechnungen des Ertragswertverfahrens eingeführt worden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein Begriff aus dem Mietrecht für den frei finanzierten Wohnraum. Nach § 558 BGB ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete aus den Entgelten, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch einen Mietspiegel nachgewiesen werden.

Im Kreis Minden-Lübbecke liegen von den Kommunen Mietspiegel in unterschiedlicher Qualität und Klassifizierung vor. Für die Auswertung der Kauffälle bzw. der Ableitung des Liegenschaftzinssatzes ist es jedoch erforderlich eine einheitliche, marktgerechte Berechnungsgrundlage zu schaffen, die dann modellkonform für die Wertermittlung eingesetzt werden kann.

Die abgebildete Mietpreisübersicht ist u.a. abgeleitet aus den Mietspiegeln der Städte und Gemeinden sowie des Deutschen Mieterbundes in Abstimmung mit Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Sie bezieht sich auf frei finanzierte Wohnungen ohne öffentliche Förderung. Die erforderlichen Anpassungen und Umbasierungen sind vom Gutachterausschuss vorgenommen worden. Die hierfür gewählten Untersuchungsansätze entsprechen zwar nicht den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels, erheben aber andererseits den Anspruch mit alternativen Verfahren annähernd die ortsübliche Vergleichsmiete abzubilden. Hierbei sind auch die folgenden Quellen genutzt worden:

- aktuelle Mietangebote aus Internetportalen und der örtlichen Presse
- Bestandsmieten der Wohnungswirtschaft
- eigene Auswertungen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Mietspiegel benachbarter Kommunen
- LEG Wohnungsmarktreport
- grundsicherungsrelevanter Mietspiegel des Kreises Minden-Lübbecke
- Auskünfte Städte und Gemeinden

Die angegebenen Mietwerte sind unverbindlich, aus ihr können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Für Einfamilienhäuser sind die Mietwerte nur bedingt anwendbar.

Mietpreisübersicht für Wohnungen

Gemeinde	Baujahr						
	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Bad Oeynhausen	4,50	4,90	5,30	5,70	6,25	6,80	7,35
Espelkamp	3,40	4,00	4,60	5,20	5,75	6,30	6,85
Hille	3,45	3,90	4,35	4,80	5,40	6,00	6,60
Hüllhorst	3,40	4,00	4,60	5,20	5,70	6,20	6,70
Lübbecke	4,10	4,50	4,90	5,30	5,90	6,50	7,10
Petershagen	3,45	3,90	4,35	4,80	5,35	5,90	6,45
Porta Westfalica	4,55	4,70	4,85	5,00	5,80	6,60	7,40
Pr. Oldendorf	3,40	3,90	4,40	4,90	5,50	6,10	6,70
Rahden	3,45	3,90	4,35	4,80	5,45	6,10	6,75
Stemwede	3,20	3,70	4,20	4,70	5,20	5,70	6,20

Abb. 77

Hinweise zur Anwendung der Mietpreisübersicht

Die angegebenen monatlichen Mietwerte sind Grundmieten (Nettokaltmieten) ohne Nebenkosten bzw. Betriebskosten. Aufgelistet sind jeweils die Mieten pro m² Wohnfläche für die Baujahre 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000 und 2010 in den Gemeinden. Um die Einflüsse auf den Mietwert definieren zu können, hat der Gutachterausschuss eine Vielzahl von Merkmalen untersucht, von denen bekannt ist, dass diese einen Einfluss auf die Wohnungsmiete ausüben. Als signifikante Einflussgrößen sind bestimmt worden:

- Baujahr und Modernisierung
- Wohnlage
- Wohnungsgröße
- Geschosslage der Wohnung

Die hierfür ermittelten Anpassungsfaktoren sind Bestandteil der Mietpreisübersicht.

Baujahr, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung

Die Mietwerte beziehen sich auf einen normalen baujahresbedingten Standard einer abgeschlossenen Wohnung mit Sammelheizung, Bad / Dusche und WC. Abweichungen in der Beschaffenheit und der Ausstattung der Wohnung können Zu- oder Abschläge vom Mietwert bewirken, die individuell anzubringen sind. Die nach Gemeinde gegliederten Tabellenwerte sind in Baujahresklassen aufgeteilt worden. Die Werte sind entsprechend dem Baujahr des Gebäudes zu interpolieren, wobei für ältere Objekte bis Baujahr 1949 die Mietwerte von 1950 anzuhalten sind.

Modernisierung

Durchgeführte Modernisierungen an der Wohnung bzw. des Gebäudes sind im Mietpreis zu berücksichtigen. Der Modernisierungsgrad ist in Anlehnung an das Ertragswertmodell der AGVGA-NRW, Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude, bestimmt worden. Der in den Klassen beschriebene Modernisierungsgrad bezieht sich auf die Gesamtheit von Gebäude und Wohnung. Das Gebäudealter ist zu interpolieren. Durch die Ermittlung des Modernisierungsgrades kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben, das entsprechend einzusetzen ist.

Bei kernsanierten Gebäuden ist als (fiktives) Baujahr der Zeitpunkt der Baumaßnahme minus 10 Jahre einzusetzen. Eine Kernsaniierung liegt dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung und Beschaffenheit im Wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.

Für Neubauwohnungen sind ggf. noch Zuschläge am Tabellenwert anzubringen.

Einstufung der Modernisierung

nicht modernisiert.....	= Klasse 1
kleinere Modernisierungen (im Rahmen der Instandhaltung)...	= Klasse 2
mittlerer Modernisierungsstand.....	= Klasse 3
überwiegend modernisiert	= Klasse 4
umfassend modernisiert	= Klasse 5

Gebäudealter	Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 4	Klasse 5
0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	1
15	0	0	0	1	4
20	0	0	1	3	8
25	0	0	1	5	11
30	0	0	3	8	14
35	0	0	4	11	18
40	0	1	6	13	22
45	0	2	8	17	26
50	0	3	11	20	30
55	0	5	13	23	34
60	1	7	17	27	38
65	2	10	20	31	42
70	5	13	24	35	47
75	8	17	28	39	51
80	12	21	32	44	56

Abb. 78

Wohnlage

Die in der Mietpreisübersicht dargestellten Werte beziehen sich auf eine gute Wohnlage in der Gemeinde, die bei Anwendung der Tabelle ggfs. entsprechend den Abweichungen mit Zu- oder Abschlägen zu versehen sind. Der Anpassungsfaktor für die Wohnlage kann aus dem zum Bodenrichtwert festgelegten Merkmal "Lagebeurteilung" abgeleitet werden. Bei Lageabweichungen im Bodenrichtwertgebiet ist eine Anpassung vorzunehmen.

sehr gute Wohnlage.....	=	Faktor 1,1
gute Wohnlage..... Lagewert 1...	=	Faktor 1,0
mittlere Wohnlage..... Lagewert 2...	=	Faktor 0,9
mäßige Wohnlage..... Lagewert 3...	=	Faktor 0,8
schlechte Wohnlage.....	=	Faktor 0,7

Wohnungsgröße

Die Größe der Wohnung ergibt 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). Die Tabellenwerte der Mietwertübersicht sind entsprechend der Wohnungsgröße mit den folgenden Faktoren anzupassen. Die Faktoren sind zu interpolieren. Die Zusatzräume sind bis auf Garagen in den Mieten der Mietwertübersicht enthalten.

60 m ²	=	Faktor 1,08
80 m ²	=	Faktor 1,00
100 m ²	=	Faktor 0,94

Geschosslage der Wohnung

Untersuchungen über den Mietpreis in Abhängigkeit zur Lage der Wohnung im Gebäude haben bis auf die Dachgeschosswohnung nur geringfügige bzw. keine Abweichungen ergeben.

Vollgeschosse.....	=	Faktor 1,00
Dachgeschosswohnung....	=	Faktor 0,95

Beispiel zur Anwendung der Mietpreisübersicht

Gesucht ist die monatliche Miete für eine Wohnung mit den folgenden Eigenschaften:

Ausstattung Baujahr des Gebäudes Ort	3 Zimmer, Küche, Bad, Zentralheizung 1977 Lübbecke, Blasheim	Standard
Modernisierung Alter des Gebäudes	überwiegend modernisiert 40 Jahre	Modernisierungsstufe Klasse 4 Fiktives Baujahr 1977 + 13 Jahre = 1990* Tabellenwert Bj. 1990 = 5,90 €/m ²
Wohnlage	Bodenrichtwertgebiet Nr. 197 Lagewert 2 (mittlere Wohnlage)	Korrekturfaktor Wohnlage = 0,90
Wohnungsgröße	90 m ²	Korrekturfaktor Wohnungsgröße = 0,97
Geschosslage	Dachgeschoss	Korrekturfaktorfaktor Geschosslage = 0,95

*Berechnet durch Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude aus dem Ertragswertmodell der AGVGA-NRW

Mietpreis der Wohnung

$$\begin{array}{r}
 5,90 \text{ €/m}^2 \\
 \text{Auf Modernisierung an-} \\
 \text{gepasster Tabellenwert}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 0,90 \\
 \text{Korrekturfaktor} \\
 \text{Wohnlage}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 0,97 \\
 \text{Korrekturfaktor} \\
 \text{Wohnungsgröße}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 0,95 \\
 \text{Korrekturfaktor} \\
 \text{Geschosslage}
 \end{array}
 = \text{rd. } 4,90 \text{ €/m}^2 \text{ ortsübliche Miete}$$

$$\begin{array}{r}
 90 \text{ m}^2 \\
 \text{Wohnfläche}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 4,90 \text{ €/m}^2 \\
 \text{ortsübliche} \\
 \text{Miete}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{r}
 441 \text{ €} \\
 \text{mtl. Miete}
 \end{array}$$

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 IVD-West e.V. herausgegeben worden.

Die Daten können auch im Internet unter <http://www.ostwestfalen.ihk.de> eingesehen werden.

Stand 2015	Geschäftslage			Gewerbe	
	Einzelhandel 1a - Lage	Einzelhandel Citylage	Einzelhandel Ortsteil	Büroräume	Lager / Produktion
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Bad Oeynhausen	9,00 bis 16,00	5,00 bis 11,00	4,00 bis 8,00	4,00 bis 6,00	2,00 bis 4,00
Espelkamp	-	4,50 bis 12,00	3,00 bis 6,00	3,00 bis 6,00	2,00 bis 3,50
Hille	-	3,50 bis 8,00	3,50 bis 5,00	3,50 bis 4,50	2,00 bis 3,00
Hüllhorst	-	4,00 bis 7,00	3,50 bis 6,50	3,00 bis 5,00	1,00 bis 3,50
Lübbecke	10,00 bis 20,00	5,00 bis 11,00	3,50 bis 6,50	3,00 bis 6,00	1,00 bis 3,50
Petershagen	-	5,00 bis 8,50	3,00 bis 6,00	2,50 bis 4,50	1,00 bis 3,50
Porta Westfalica	-	5,00 bis 9,00	3,50 bis 6,00	3,00 bis 6,00	2,50 bis 3,50
Pr. Oldendorf	-	4,00 bis 6,00	3,00 bis 6,00	3,00 bis 5,00	1,00 bis 3,00
Rahden	-	5,00 bis 8,00	3,00 bis 6,00	3,50 bis 5,00	1,00 bis 5,00
Stemwede	-	4,00 bis 6,00	3,00 bis 5,00	2,50 bis 4,00	1,00 bis 3,00

Datenquelle: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
Abb. 79

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

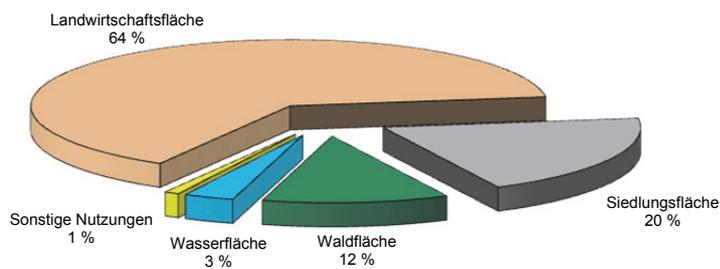


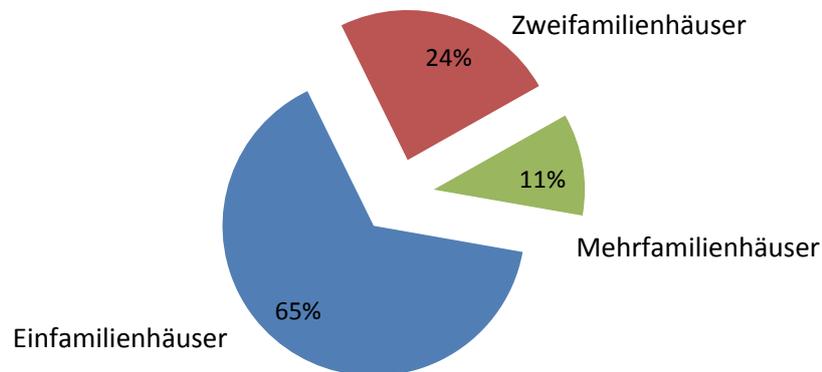
Abb. 80

Einwohnerverteilung nach Gemeinden

	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Bad Oeynhausen	48.867	48.516	48.300	48.016	48.354	48.294	48.346	48.990
Espelkamp	25.407	25.240	25.236	25.108	24.592	24.604	24.693	24.921
Hille	16.359	16.230	16.167	16.021	15.900	15.788	15.754	15.916
Hüllhorst	13.524	13.429	13.351	13.246	13.106	13.033	13.033	13.271
Lübbecke	25.996	25.885	25.796	25.636	25.467	25.398	25.461	25.462
Petershagen	26.194	26.027	25.750	25.470	25.662	25.451	25.339	25.663
Porta Westfalica	35.449	35.348	35.122	34.918	35.347	35.374	35.208	35.430
Pr. Oldendorf	13.084	12.997	12.862	12.720	12.593	12.544	12.430	12.647
Rahden	15.888	15.795	15.636	15.514	15.509	15.455	15.365	15.581
Stemwede	14.088	13.917	13.819	13.628	13.607	13.446	13.375	13.571

Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Abb. 81

Gebäudebestand im Kreis Minden-Lübbecke



Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Abb. 82

Gebäudebestand Anzahl der Wohnungen

Stand 31.12.2014	Insgesamt		Wohngebäude mit 1 Wohnung		Wohngebäude mit 2 Wohnungen		Wohngebäude mit 3 und mehr Woh- nungen	
	Gebäude	Wohnun- gen	Gebäude	Wohnun- gen	Gebäude	Wohnun- gen	Gebäude	Wohnun- gen
Bad Oeynhausen	12.610	23.244	7.714	7.714	3.057	6.114	1.829	9.219
Espelkamp	5.581	9.932	3.852	3.852	1.163	2.326	560	3.685
Hille	4.499	6.431	3.059	3.059	1.203	2.406	237	966
Hüllhorst	3.538	5.311	2.301	2.301	991	1.982	246	1.028
Lübbecke	6.677	11.424	4.451	4.451	1.468	2.936	755	4.015
Minden	19.829	39.131	12.422	12.422	4.111	8.222	3.281	18.300
Petershagen	7.576	10.777	5.405	5.405	1.739	3.478	429	1.860
Porta Westfalica	10.126	16.101	6.361	6.361	2.912	5.824	850	3.903
Pr. Oldendorf	3.282	5.134	2.234	2.234	772	1.544	275	1.323
Rahden	3.973	5.982	2.835	2.835	841	1.682	294	1.434
Stemwede	3.487	5.050	2.344	2.344	916	1.832	225	867
Minden-Lübbecke	81.178	138.517	52.978	52.978	19.173	38.346	8.981	46.600

Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Abb. 83

12.2 Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen

Durchschnittliche Bodengüte von Ackerflächen Gemarkungsdarstellung

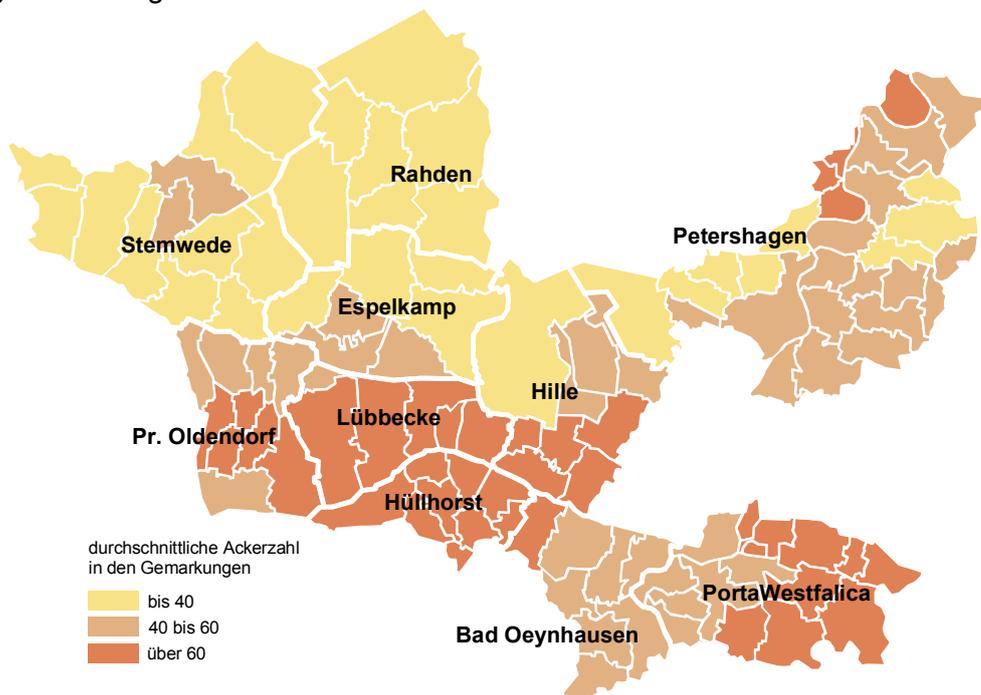


Abb. 84

Durchschnittliche Bodengüte von Grünlandflächen Gemarkungsdarstellung

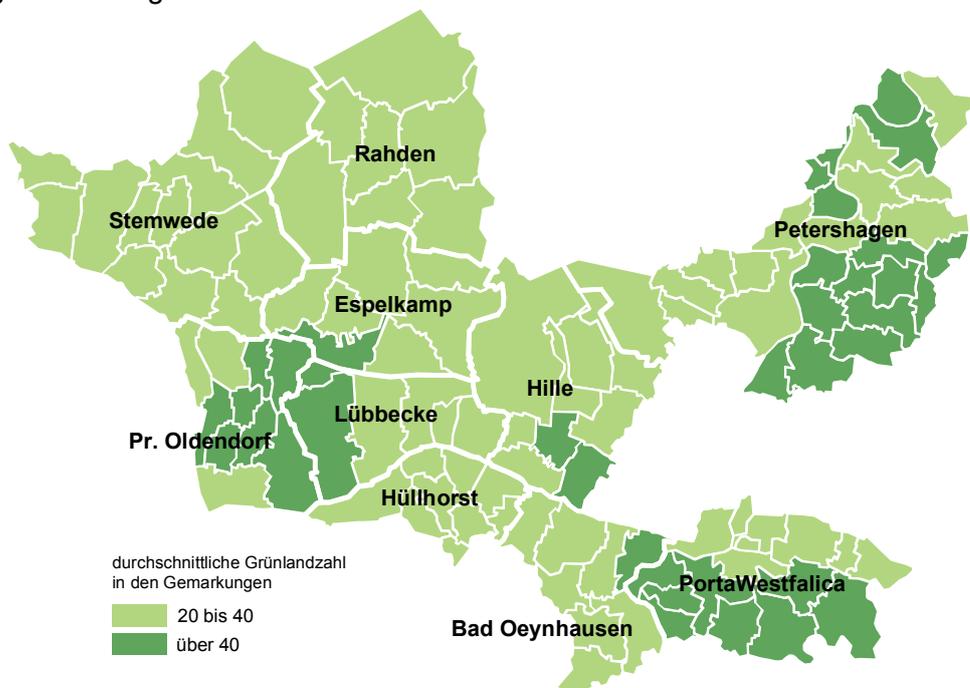


Abb. 85

12.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Kreisvermessungsdirektor Dipl.-Ing. Ulrich Neitmann

Stellvertretender Vorsitzender

Kreisvermessungsrat Dipl.-Ing. Uwe Reuter

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

Dipl.-Ing. Friedhelm Krensing

Ehrenamtliche Gutachter

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

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

Dipl.-Ing. Thomas Kemenah, Landwirtschaftlicher Sachverständiger

Städt. Obervermessungsrat a.D. Dipl.-Ing. Hans-Joachim Krüger

Dipl.-Ing. Karl Lindstedt, Architekt

Dipl.-Ing. Rolf Möhle, Architekt

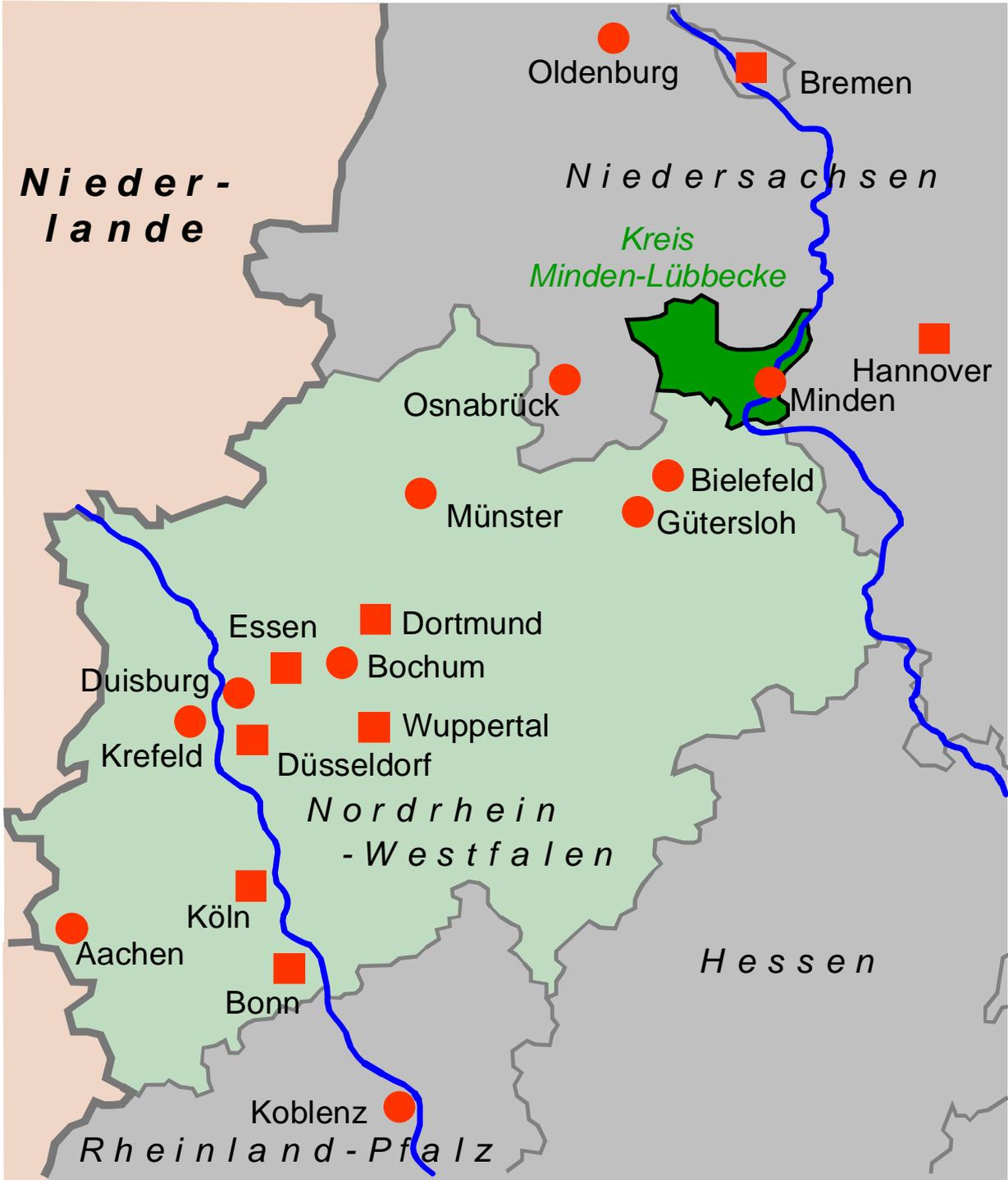
Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH

Dipl.-Ing. Norbert Skora, Architekt

Anlagen

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

Übersichtskarte Nordrhein-Westfalen



Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses



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

