



Grundstücksmarktbericht 2020
für den Kreis Minden-Lübbecke
(ohne Stadt Minden)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Minden-Lübbecke
(ohne Stadt Minden)

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke

Geschäftsstelle

Portastraße 13
32423 Minden

Telefon	(0571) 807 – 25360 / 25361 / 25362
Fax	(0571) 807 – 35240
E-Mail	gutachterausschuss@minden-luebbecke.de
Internet	www.gars.nrw/minden-luebbecke

Öffnungszeiten

Montag bis Donnerstag	9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.30 Uhr
Freitag	9.00 – 12.00 Uhr

Druck

Kreis Minden-Lübbecke

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (§2 der Kostenordnung in Verbindung mit Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0". Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Eine Quellenangabe ist gewünscht.

Beispiel-Quellenvermerk:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Grundstücksmarktbericht 2020

ISSN: -

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	Unbebaute Grundstücke	14
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	15
3.2.2	Geschosswohnungsbau	16
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen	16
3.2.4	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	18
3.2.5	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
3.2.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	22
3.3	Bebaute Grundstücke	24
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	25
3.3.2	Doppelhäuser	26
3.3.3	Reihenhäuser	26
3.3.4	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	27
3.3.5	Resthofstellen	28
3.3.6	Gewerblich genutzte Gebäude	29
3.4	Wohnungseigentum	30
3.5	Teileigentum	31
3.6	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	32
3.7	Sonstige	32
4	Unbebaute Grundstücke	33
4.1	Individueller Wohnungsbau	33
4.2	Geschosswohnungsbau	35
4.3	Gewerbliche Bauflächen	36
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	37
4.4.1	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	37
4.4.2	Forstwirtschaftliche Nutzflächen	40
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	41
4.6	Bodenrichtwerte	42
4.6.1	Definition	43
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	44
4.6.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	45
4.6.4	Umrechnungskoeffizienten	46
4.6.5	Indexreihen	47
5	Bebaute Grundstücke	53
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	53
5.1.1	Durchschnittspreise	56
5.1.2	Vergleichsfaktoren	58
5.1.3	Indexreihen	59
5.1.4	Sachwertfaktoren	60
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	62
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser	63
5.2.1	Indexreihen	63
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	63

5.3	Resthofstellen	64
5.3.1	Durchschnittspreise	64
5.3.2	Indexreihen	65
5.4	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	66
5.4.1	Durchschnittspreise	66
5.4.2	Indexreihen	67
5.4.3	Liegenschaftszinssätze	67
6	Wohnungs- und Teileigentum	68
6.1	Wohnungseigentum	68
6.1.1	Durchschnittspreise	68
6.1.2	Vergleichsfaktoren	69
6.1.3	Indexreihen	71
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	72
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	73
8	Modellbeschreibungen	74
9	Mieten und Pachten	77
10	Kontakte und Adressen	83
11	Anlagen	85
11.1	Strukturdaten	85
11.2	Entwicklung der Bautätigkeiten	87
11.3	Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen	88
11.4	Übersichtskarte Nordrhein-Westfalen	89
11.5	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Kreis Minden-Lübbecke	90
11.6	Topografische Karte Kreis Minden-Lübbecke	91

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	nichts vorhanden
/	keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Abkü.	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefall kann das Zeichen \emptyset verwendet werden.
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	getrimmtes Mittel
unterer Ber.	unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	oberer Bereich nach Trimmen
s	empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
RND	Restnutzungsdauer



stagnierend



leicht steigend



steigend



fallend



leicht fallend

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

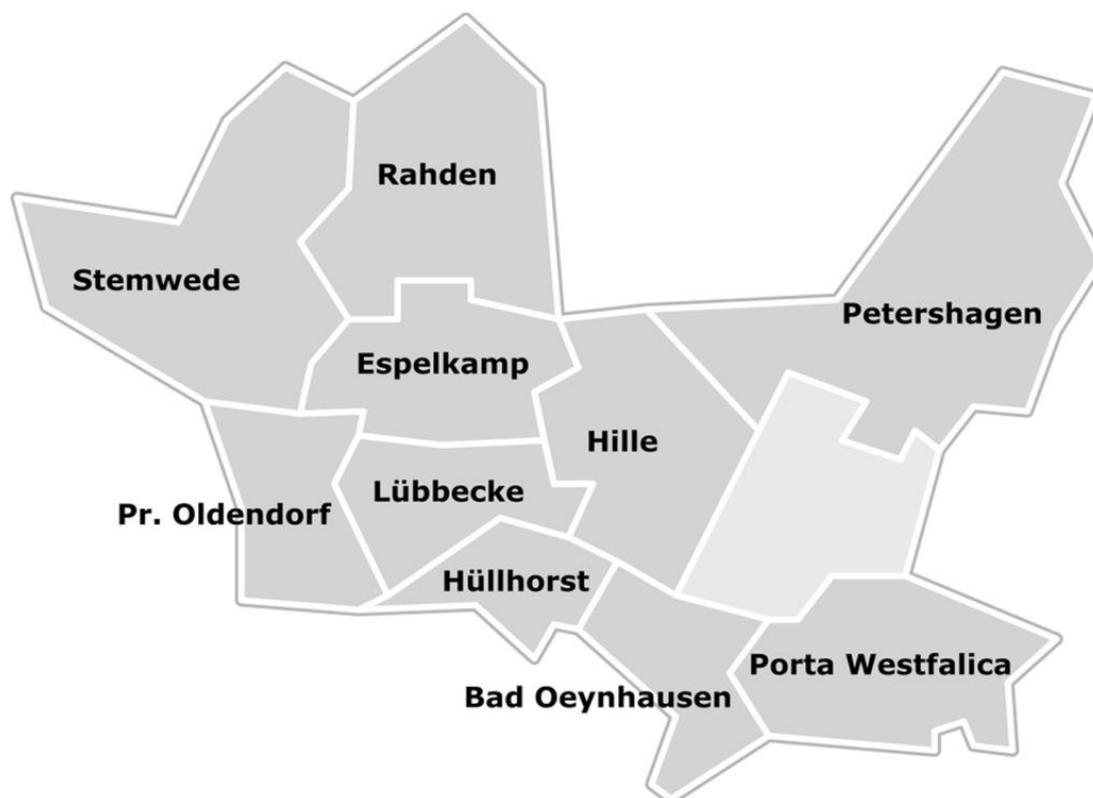
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten.
- zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktes 2019

- Anzahl der Kauffälle leicht unter dem Niveau des Vorjahres,
- Wohnbaugrundstücke weiterhin gefragt,
- Preisniveau gewerblicher Bauflächen bereichsweise leicht gestiegen,
- Preissteigerungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern,
- höhere Preise für Erst- und Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen,
- Preisentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke weiter im Aufwärtstrend,
- Preise für forstwirtschaftliche Flächen leicht gestiegen,
- Normalisierung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Rohbauland.

Umsätze

Für die Auswertungen standen 2.635 Kauffälle zur Verfügung. Insgesamt wurden Immobilien im Wert von 459 Mio. Euro umgesetzt. Geld- und Flächenumsatz zeigen eine steigende Tendenz.

Wohnbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau)

Es wurden 382 entgeltliche Erwerbsvorgänge registriert. Der Grundstücksteilmarkt „Wohnbauland“ wurde überwiegend geprägt durch die Verkäufe von Baulücken und kleinen Baugebieten von 5 bis 8 Grundstücken. Hierdurch hat sich eine große Spanne der Kaufpreise ergeben, die insgesamt gesehen weiterhin über den Vorjahrespreisen lagen. Bei der Hälfte der Verkäufe lag der Quadratmeterpreis zwischen 65 EUR/m² und 125 EUR/m². Ein Wohnbaugrundstück mit einer mittleren Größe von 700 m² kostete im Durchschnitt 66.000 EUR.

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 mit diesjähriger leicht steigender Tendenz. Die Preisspanne reichte im Jahr 2019 von 7,60 EUR/m² bis 38 EUR/m². Die Anzahl der Vertragsabschlüsse liegt mit 37 Stück in der Größenordnung der Vorjahre.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Umsatz von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist gegenüber dem Vorjahr etwa gleich geblieben. Es wurden 857 Erwerbsvorgänge verzeichnet. Je nach Baujahr und Ausstattung lagen die Kaufpreise in der Spanne von 26.000 EUR bis 760.000 EUR, wobei rd. 50 Prozent der Objekte für Preise zwischen 100.000 EUR und 200.000 EUR veräußert worden sind. Den Hauptanteil in dieser Preisgruppe bilden Objekte der Baujahresklasse 1950 bis 1974, die im Durchschnitt 155.000 EUR kosteten. Insgesamt gesehen lagen die Preise 5 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl neugebauter Eigentumswohnungen ist auf 123 registrierte Vertragsabschlüsse gestiegen bei einer gleichzeitigen Preissteigerung um 4 Prozent. Für eine Neubauwohnung von 80 m² wurde ein mittlerer Kaufpreis von 197.000 EUR ermittelt. Gebrauchte Eigentumswohnungen werden überwiegend in den Städten Bad Oeynhausen, Lübbecke und Porta Westfalica gehandelt. Mit einer Preissteigerung von 3 Prozent hat sich der Trend zu höheren Preisen fortgesetzt. Für eine 20 Jahre alte Wohnung mit rd. 80 m² Wohnfläche wurden im Durchschnitt 113.000 EUR gezahlt.

Landwirtschaftliche Flächen

Die Anzahl der Verkäufe von reinem Agrarland ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Für das gesamte Kreisgebiet liegt die Preissteigerung für Ackerland im Durchschnitt bei 3 Prozent und für Dauergrünland bei 1 Prozent. Mehrfach wurde für einen Hektar Ackerland bis zu 55.000 EUR bezahlt. Damit hat sich der Trend zu höheren Preisen weiter fortgesetzt.



Forstwirtschaftliche Flächen

Die Anzahl der Verkäufe liegt mit 56 Kauffällen auf dem Niveau 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 0,55 EUR/m² bis 2,50 EUR/m² verzeichnet, wobei der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Waldflächen bei 1,60 EUR/m² lag. Insgesamt ist die Preissteigerung mit 2 Prozent ermittelt worden.

Rohbauland (individueller Wohnungsbau)

Im Jahr 2019 waren 8 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von 7,4 Hektar zu verzeichnen. Es wurden überwiegend kleinere bis mittlere Flächen mit bis zu 1,5 Hektar in den Ortschaften vermarktet. In Abhängigkeit vom Erschließungsaufwand wurden für Rohbauland in den letzten Jahren Preise von 25 Prozent bis zu 70 Prozent vom Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfreiem Bauland) gezahlt.

3 Umsätze

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

3.1 Gesamtumsatz

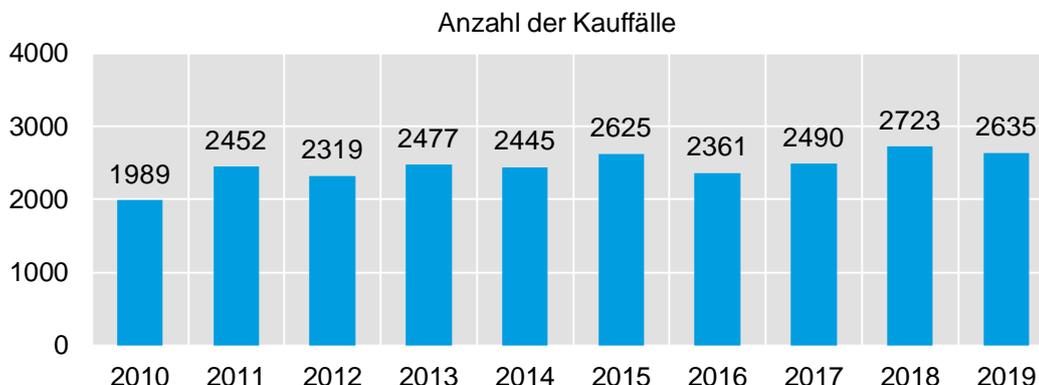
Zunächst wird ein Gesamtüberblick des Grundstücksmarktes gegeben. Dargestellt ist die Anzahl der Kauffälle bezogen auf den Kreis Minden-Lübbecke ohne die Stadt Minden.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Fläche in ha
Bad Oeynhausen	592	129,5	83,9
Espelkamp	221	33,7	54,1
Hille	183	26,0	96,6
Hüllhorst	145	22,2	35,2
Lübbecke	294	55,7	37,3
Petershagen	339	37,2	224,7
Porta Westfalica	404	81,0	80,6
Pr. Oldendorf	145	28,9	181,7
Rahden	150	25,5	73,7
Stemwede	162	19,8	80,0
insgesamt	2.635	459,5	950,8

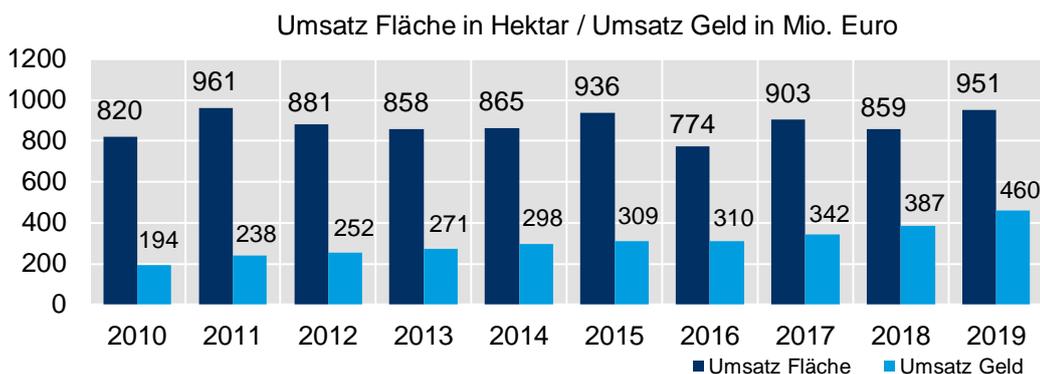
Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss insgesamt 2.635 Kauffälle zugeleitet worden. Die Anzahl liegt damit auf dem Niveau der letzten Jahre. Die folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung nach Kauffällen in den letzten zehn Jahren.

Jahresvergleich der Kauffälle



Im Berichtsjahr wurden Immobilien mit einer Fläche von insgesamt 951 Hektar für 460 Mio. EUR umgesetzt. Die auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen sind nicht erhoben worden. Der Geldumsatz und der Flächenumsatz zeigen eine steigende Tendenz mit dem höchsten Stand seit 10 Jahren. Die Größenverhältnisse der Teilmärkte untereinander sind seit Jahren unverändert. Die folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung nach Kauffällen in den letzten Jahren.

Jahresvergleich des Flächen- und Geldumsatz



3.2 Unbebaute Grundstücke

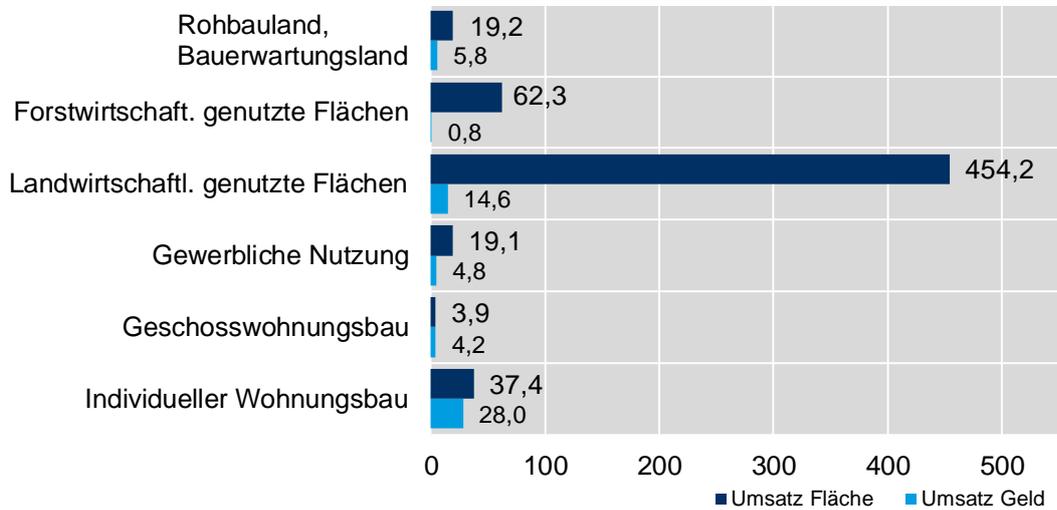
Dargestellt ist die Anzahl von Kauffällen der bedeutendsten Marktsegmente des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke im Verlauf der letzten 7 Jahre.

Jahresvergleich der Kauffälle unbebauter Grundstücke

Jahr	Wohnbau	Geschoss- wohnungsbau	Gewerbe	Bauerwartungs- und Rohbauland	Land- wirtschaft	Forst- wirtschaft
2013	323	3	26	4	285	50
2014	270	9	35	13	291	61
2015	359	5	37	17	294	58
2016	273	12	37	18	223	57
2017	380	11	25	11	202	56
2018	368	20	30	31	235	74
2019	382	31	37	14	202	56

Flächen- und Geldumsatz für unbebaute Grundstücke

Umsatz Fläche in Hektar / Umsatz Geld in Mio. Euro



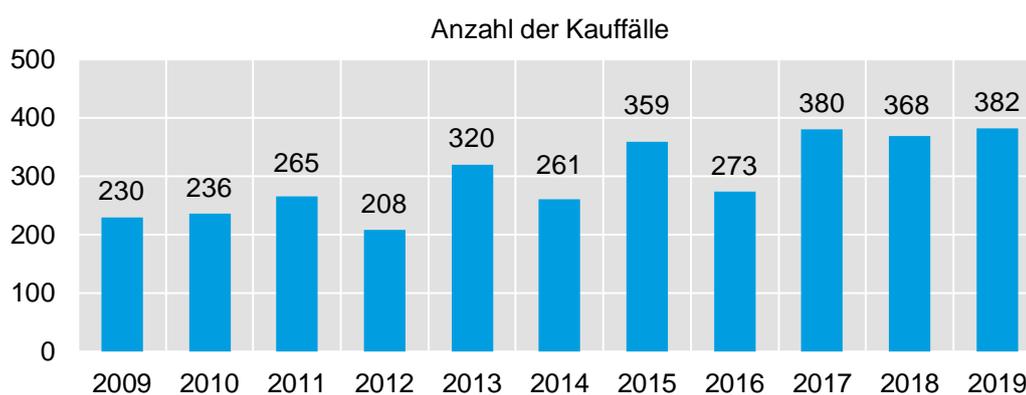
3.2.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2019 wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 382 entgeltliche Erwerbsvorgänge bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus registriert. Bei 25 Kauffällen waren die Erschließungskosten nur teilweise enthalten. Die Gesamtanzahl der Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozent gestiegen, wobei in den Gemeinden unterschiedliche Entwicklungen zu verzeichnen waren. Erwähnenswert ist, wie auch im Vorjahr, die vermehrte Nutzbarmachung von Baugrundstücken mit vorhandener, oft älterer Baumasse, durch Abbruch. (18 Kauffälle).

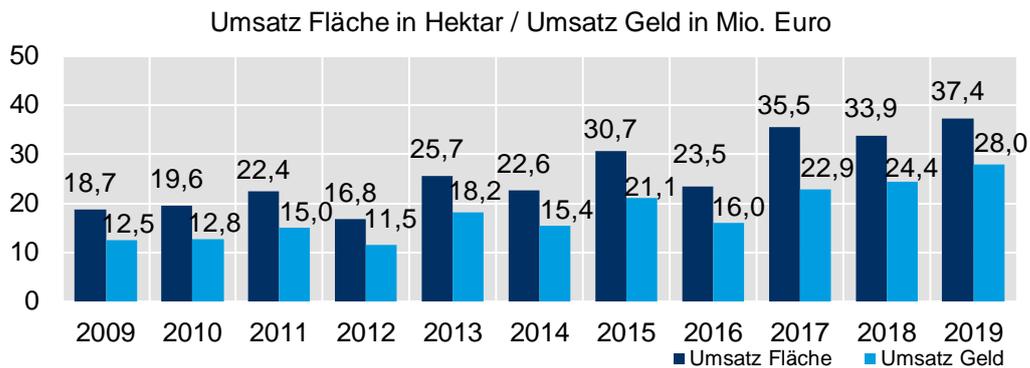
Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. Euro	Fläche in ha
Bad Oeynhausen	45	4.390	3,80
Espelkamp	61	5.034	5,15
Hille	30	1.930	3,94
Hüllhorst	31	2.032	2,40
Lübbecke	24	1.799	1,96
Petershagen	31	1.635	4,31
Porta Westfalica	79	6.464	8,70
Pr. Oldendorf	30	2.003	2,46
Rahden	22	1.582	1,85
Stemwede	29	1.141	2,84
insgesamt	382	28.010	37,41

Jahresvergleich der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus



Jahresvergleich des Flächen- und Geldumsatzes des individuellen Wohnungsbaus



3.2.2 Geschosswohnungsbau

Dem Gutachterausschuss sind in diesem Jahr, wie auch in den letzten Jahren, nur sehr wenige Kauffälle bekannt geworden (31 Stück). Da der Geschosswohnungsbau nur einen sehr kleinen Anteil am Grundstücksmarkt hat und statistische Auswertungen aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen nicht sinnvoll sind, wird im Grundstücksmarktbericht auf detaillierte Angaben verzichtet.

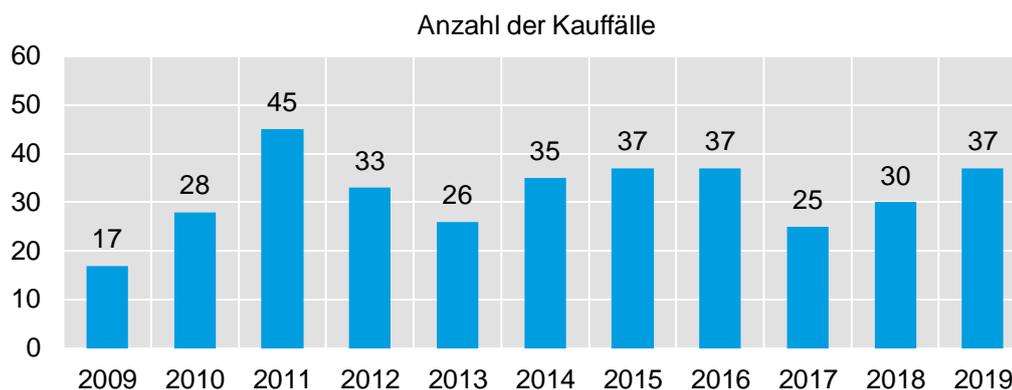
3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Jahr 2019 wurden im Kreis Minden-Lübbecke 37 Erwerbsvorgänge von gewerblich nutzbaren Bauflächen registriert, hiervon entfallen 34 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.

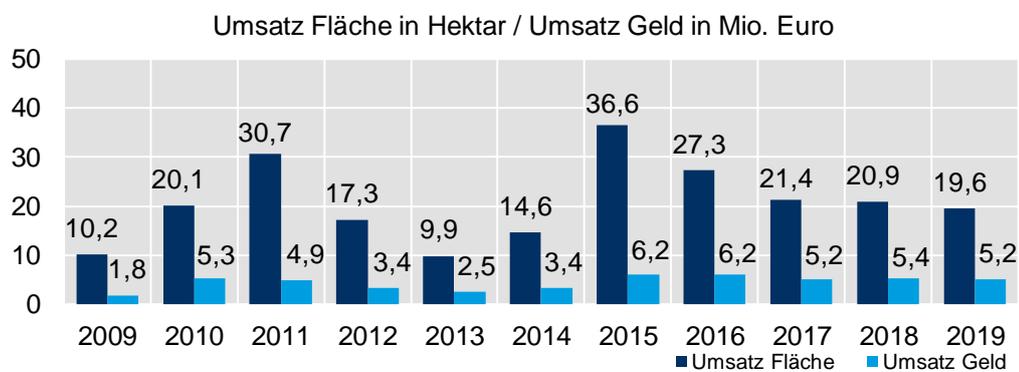
Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. Euro	Fläche in ha
Bad Oeynhausen	8	1.117	2,64
Espelkamp	6	717	3,28
Hille	2	522	3,73
Hüllhorst	2	159	1,01
Lübbecke	6	849	2,74
Petershagen	6	871	3,66
Porta Westfalica	4	791	1,33
Pr. Oldendorf	-	-	-
Rahden	3	138	1,22
Stemwede	-	-	-
insgesamt	37	5.164	19,61

Jahresvergleich der Kauffälle gewerblicher Bauflächen



Jahresvergleich des Flächen- und Geldumsatzes gewerblicher Bauflächen



3.2.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2019 wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 202 entgeltliche Erwerbsvorgänge landwirtschaftlicher Flächen registriert. Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Zur Darstellung des Gesamtmarktgeschehens im Kreisgebiet sind in den Angaben der Gesamtumsätze auch die Verkäufe von Flächen unter 2.500 m² enthalten.

Die Anzahl der Verkäufe von reinem Agrarland ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Der Flächen- und Geldumsatz im Kreis Minden-Lübbecke ist dagegen gestiegen, wobei in den Gemeinden unterschiedliche Entwicklungen zu verzeichnen waren.

Ackerland: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle**	Geldumsatz in Tsd. Euro	Fläche in ha
Bad Oeynhausen	13	603	14,92
Espelkamp	7	288	10,05
Hille	15	683	17,16
Hüllhorst	8	602	12,74
Lübbecke	4	211	4,43
Petershagen	61	5.014	121,97
Porta Westfalica	6	108	3,27
Pr. Oldendorf	4	1.979	128,13
Rahden	15	1.911	44,34
Stemwede	26	2.071	48,68
insgesamt	159	13.470	405,69

**davon 18 mit Grünlandnutzung

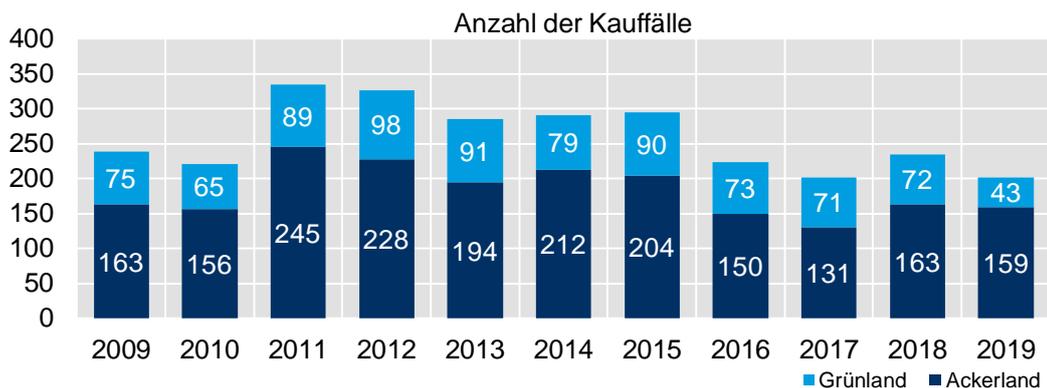
Grünland: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle**	Geldumsatz in Tsd. Euro	Fläche in ha
Bad Oeynhausen, Lübbecke, Rahden*	3	82	3,49
Espelkamp	3	119	4,27
Hille	9	270	9,04
Hüllhorst	-	-	-
Petershagen	17	323	14,17
Porta Westfalica	5	128	5,46
Pr. Oldendorf	3	54	6,19
Stemwede	3	90	3,43
insgesamt	43	1.066	46,05

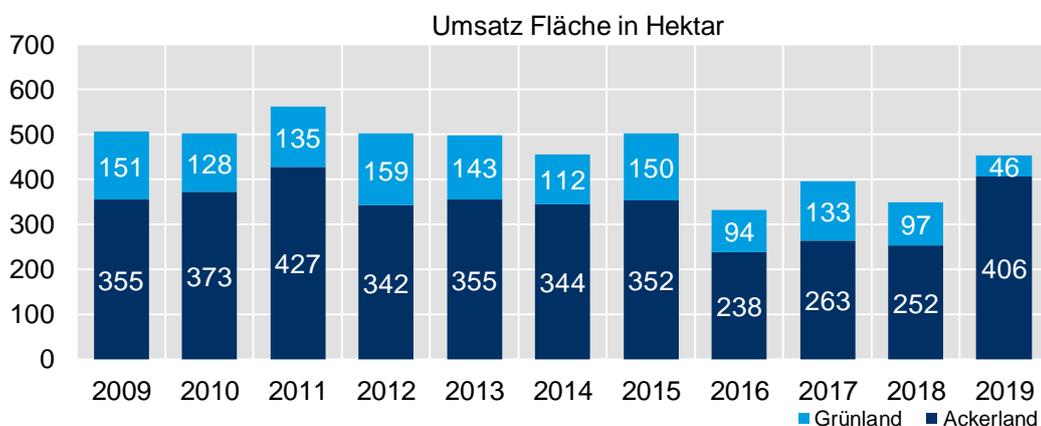
*zusammengefasst

**davon 18 mit Ackernutzung

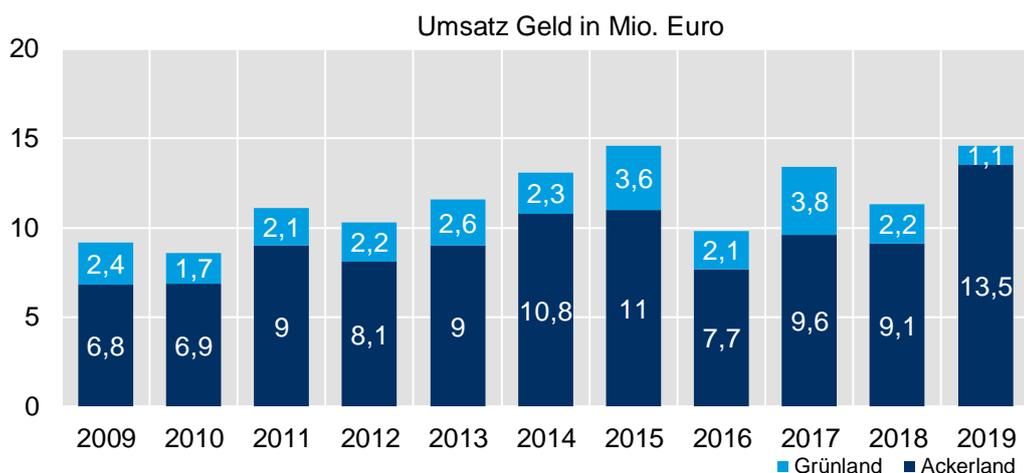
Jahresvergleich der Kauffälle für Acker- und Grünland



Jahresvergleich des Flächenumsatzes für Acker- und Grünland



Jahresvergleich des Geldumsatzes für Acker- und Grünland



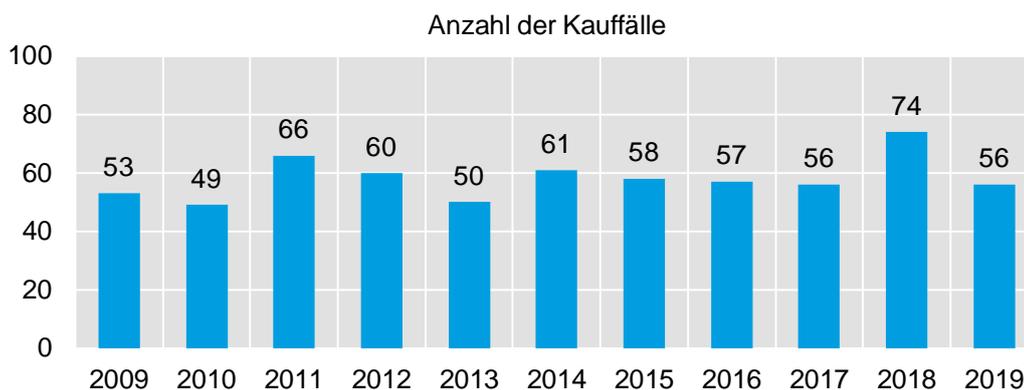
3.2.5 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Es wurden 56 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 weist im Vergleich zum Vorjahr eine sinkende Tendenz auf, die dem üblichen Niveau der Jahre 2015 bis 2017 entspricht.

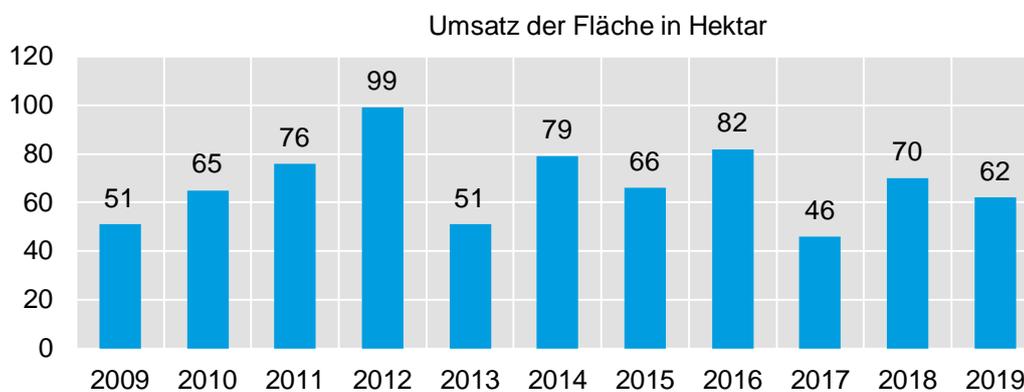
Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz nach Waldgebieten

Waldgebiet	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. Euro	Fläche in ha
Wiehengebirge	22	441	32,89
Wesergebirge	3	44	3,59
Stemweder Berg	7	71	3,85
sonstige forstwirtschaftl. Flächen	24	282	21,99
insgesamt	56	838	62,32

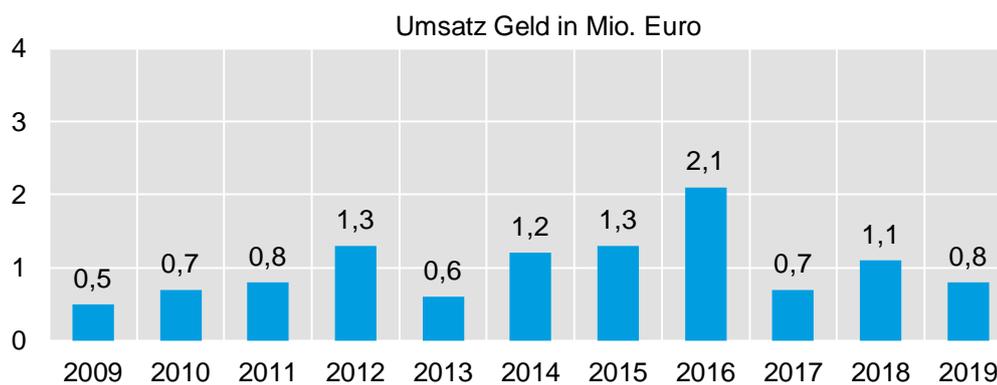
Jahresvergleich der Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen



Jahresvergleich des Flächenumsatzes für forstwirtschaftliche Flächen



Jahresvergleich des Geldumsatzes für forstwirtschaftliche Flächen



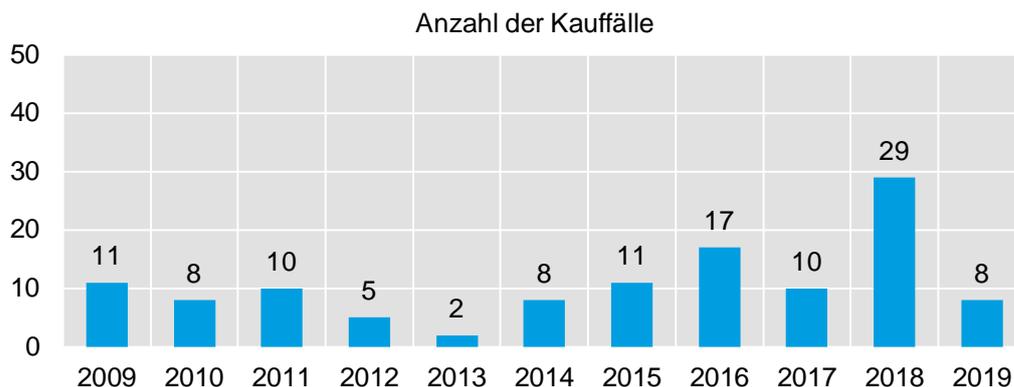
3.2.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

In 2019 wurden 10 Kaufverträge über Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 15,9 Hektar und einem Gesamtgeldumsatz von 5,2 Mio. EUR ausgewertet. Über Bauerwartungsland waren 4 Kauffälle vorhanden. Es wurden 8 Kauffälle über Rohbauland für den individuellen Wohnungsbau registriert. Die Anzahl der Kauffälle und der Flächenumsatz sind gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich gesunken.

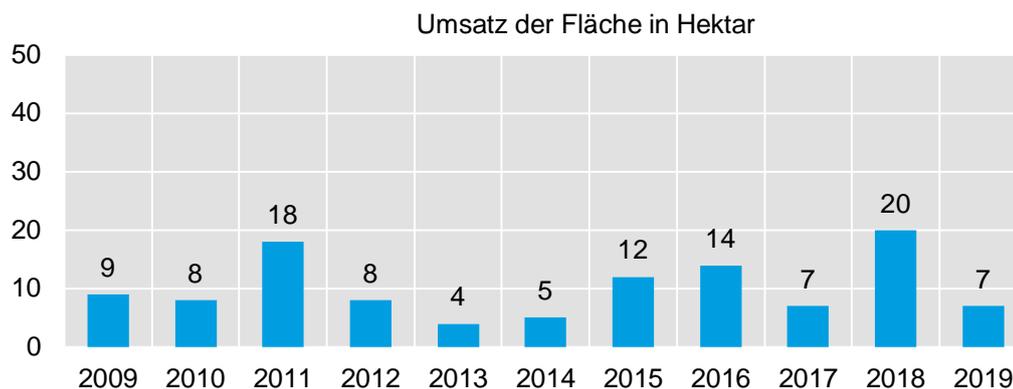
Anzahl der Kauffälle für Rohbauland Individueller Wohnungsbau nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Fläche in m ²
Bad Oeynhausen	2	12.447
Espelkamp	-	-
Hille	2	26.581
Hüllhorst	-	-
Lübbecke	1	7.364
Petershagen	1	13.131
Porta Westfalica	-	-
Pr. Oldendorf	-	-
Rahden	1	6.700
Stemwede	1	7.859
insgesamt	8	74.082

Jahresvergleich der Kauffälle für Rohbauland des individuellen Wohnungsbaus



Jahresvergleich des Flächenumsatzes für Rohbauland des individuellen Wohnungsbaus



Anzahl der Kauffälle und Flächenumsatz für Rohbauland gewerbliche Nutzung

	Kauffälle	Fläche in m ²
Kreis Minden-Lübbecke	2	84.694

3.3 Bebaute Grundstücke

Mit rund 50 Prozent 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.

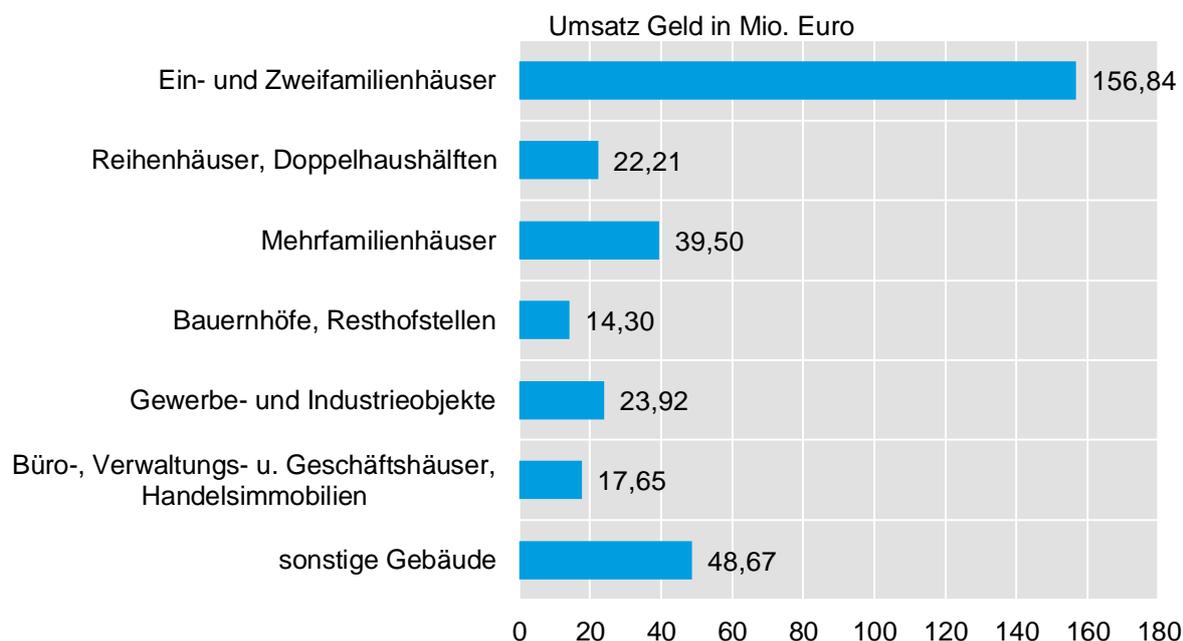
Im Berichtsjahr war für diesen Grundstücksteilmarkt ein leichter Rückgang der Kauffallzahlen zu verzeichnen. Es wurden 1.291 Kaufverträge mit einer Grundstücksfläche von rd. 310 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 323 Mio. EUR registriert. Der Flächenumsatz und der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

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.

Jahresvergleich der Kauffälle bebauter Grundstücke

Jahr	Ein- und Zweifam.-häuser	Reihen- häuser, Doppel- haus- hälften	Mehr- familien- häuser (inkl. gem. Nutzung)	Rest- höfe	Gewerbe und Industrie	Büro, Verwal- tung, Geschäfts- häuser	Sonstige
2013	811	98	66	76	49	57	26
2014	799	104	66	75	46	54	17
2015	840	106	59	69	51	67	29
2016	783	99	64	62	40	55	35
2017	778	115	61	68	18	23	83
2018	893	110	96	101	39	25	63
2019	857	119	96	83	36	12	88

Geldumsatz für bebaute Grundstücke



3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

66 Prozent der Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken betrafen Ein- u. Zweifamilienhäuser. Sie waren damit auch im Jahr 2019 die gefragtesten bebauten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahl der Kauffälle um 4 Prozent gesunken und der Geldumsatz um 5 Prozent gestiegen während beim Flächenumsatz ein Rückgang von 2 Prozent zu verzeichnen war.

Anzahl der Kauffälle, Flächen- u. Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Fläche in ha
Bad Oeynhausen	179	39,28	20,47
Espelkamp	60	12,22	8,47
Hille	50	9,35	8,82
Hüllhorst	54	10,21	8,90
Lübbecke	98	20,90	10,26
Petershagen	103	13,53	15,81
Porta Westfalica	176	28,24	24,22
Pr. Oldendorf	54	9,80	7,67
Rahden	44	7,14	8,72
Stemwede	39	6,17	6,06
insgesamt	857	156,84	119,40
Vorjahreswerte	893	149,07	121,89

3.3.2 Doppelhäuser

Im Jahr 2019 sind im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 82 Erwerbsvorgänge von Doppelhaushälften mit einem Geldumsatz von rd. 16 Mio. EUR registriert worden. 7 der insgesamt verkauften Doppelhaus-Immobilien waren Neubauten (nicht älter als fünf Jahre). Insgesamt betrachtet haben Doppelhaushälften mit 6 Prozent auf dem Immobilienteilmarkt gegenüber freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (66 Prozent) nur einen sehr geringen Marktanteil.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. Euro
Bad Oeynhausen	23	6.193
Espelkamp	9	1.517
Hille	3	488
Hüllhorst	9	1.628
Lübbecke	9	1.247
Petershagen	5	721
Porta Westfalica	8	1.480
Pr. Oldendorf	5	780
Rahden	7	1.686
Stemwede	4	378
insgesamt	82	16.118
Vorjahreswerte	75	11.827

3.3.3 Reihenhäuser

Der Immobilienhandel von Reihenhäusern hat mit 37 Kaufverträgen nur einen unbedeutenden Marktanteil. Der Geldumsatz betrug rd. 6,1 Mio. EUR und ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Bei den Erwerbsvorgängen handelte es sich um Gebrauchtimmobilien, Neubauobjekte sind nicht gehandelt worden.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. Euro
Bad Oeynhausen	9	2.080
Espelkamp	7	1.185
Hüllhorst	-	-
Lübbecke	12	1.832
Petershagen	4	363
Porta Westfalica	2	163
Pr. Oldendorf	-	-
Rahden, Hille*	3	465
Stemwede	-	-
insgesamt	37	6.088
Vorjahreswerte	35	4.560

*zusammengefasst

3.3.4 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Der Grundstücksmarkt für Mehrfamilienhäuser hat mit 96 Kaufverträgen nur einen Marktanteil von 7 Prozent bei den bebauten Grundstücken. Bei 20 Objekten lag eine anteilige gewerbliche Nutzung vor. Die Anzahl der Kauffälle liegt auf dem Niveau des Vorjahres und der Flächen- und Geldumsatz liegen über dem Niveau der Vorjahre.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. Euro
Bad Oeynhausen	38	18.486
Espelkamp	3	1.315
Hille	3	869
Hüllhorst	3	1.100
Lübbecke	14	5.224
Petershagen	7	2.045
Porta Westfalica	13	5.620
Pr. Oldendorf	5	2.228
Rahden	5	1.015
Stemwede	5	1.595
insgesamt	96	39.497
Vorjahreswerte	96	30.143

3.3.5 Resthofstellen

Im Berichtszeitraum wurden 83 Bauernhäuser bzw. Resthofstellen mit einem Gesamtwert von 14,3 Mio. EUR umgesetzt. Bedingt durch die regional unterschiedliche Gliederung des Gebäudebestandes ist das Angebot für Resthofstellen in den Städten und Gemeinden unterschiedlich ausgeprägt. Rund die Hälfte der Objekte lag in den ländlich strukturierten Gemeinden Petershagen, Rahden und Stemwede. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr stark gesunken während der Geldumsatz nur leicht rückgängig war.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. Euro
Bad Oeynhausen	5	935
Espelkamp	12	1.436
Hille	16	2.911
Hüllhorst	-	-
Lübbecke	5	817
Petershagen	20	3.423
Porta Westfalica	2	250
Pr. Oldendorf	4	935
Rahden	10	1.979
Stemwede	9	1.614
insgesamt	83	14.300
Vorjahreswerte	101	14.568

3.3.6 Gewerblich genutzte Gebäude

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

Im Berichtszeitraum wurden 36 Industrie- und Produktionsimmobilien mit einem Gesamtwert von 23,92 Mio. EUR umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz gesunken.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz in Tsd. Euro
Bad Oeynhausen	9	12.503
Espelkamp	6	3.277
Hille	4	1.172
Hüllhorst	3	2.223
Lübbecke	8	2.802
Porta Westfalica	3	1.015
Pr. Oldendorf	2	615
Rahden	-	-
Petershagen, Stemwede*	2	308
insgesamt	36	23.915
Vorjahreswerte	39	26.107

*zusammengefasst

3.4 Wohnungseigentum

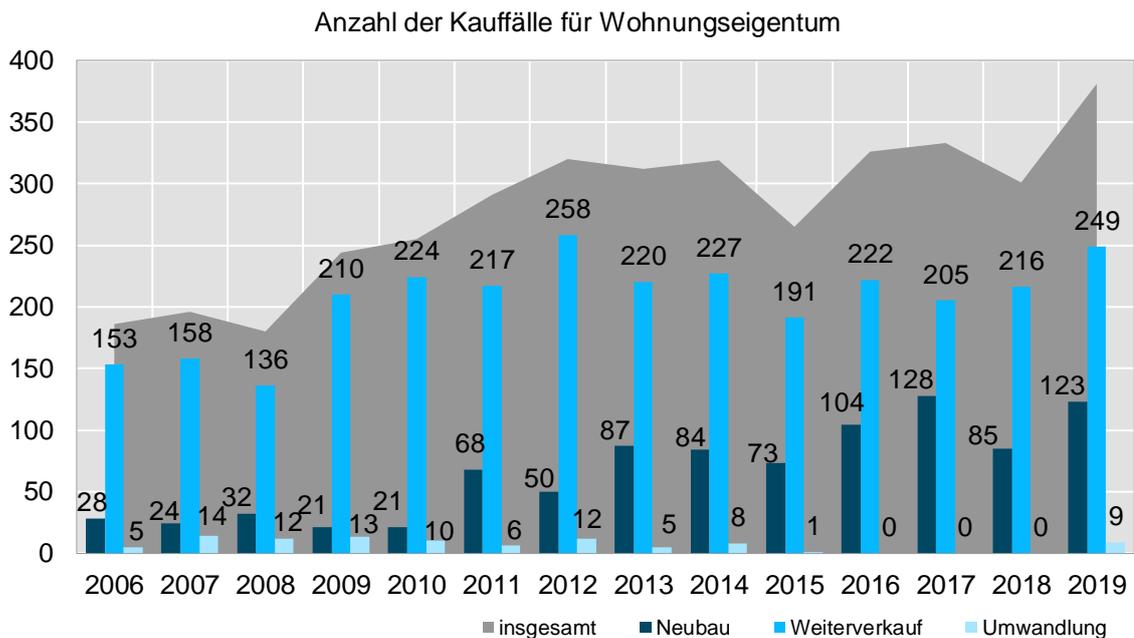
Die Gesamtanzahl aller Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Wohnungseigentum als Gebrauchtimmoblie nimmt mit 249 Kauffällen den größten Teil der Erwerbsvorgänge ein und liegt damit leicht über dem Niveau der letzten Jahre. Die Anzahl neugebauter Eigentumswohnungen ist mit 123 registrierten Vertragsabschlüssen deutlich gestiegen. Es wurden 9 Kaufverträge über die Umwandlung einer Mietwohnung in Wohnungseigentum registriert. Der Geldumsatz liegt mit 58,93 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahresniveau.

Um eine bessere Übersicht des Marktgeschehens zu erhalten, ist eine Selektion der Kauffälle vorgenommen worden. Wohnungseigentum, das nur durch Teilung von 2 Wohneinheiten, z. B. in Zweifamilienhäusern, begründet wird, dient in der Regel der innerfamiliären Regulierung der Eigentumsverhältnisse. Auch bei der Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern kann Wohnungseigentum begründet werden, wenn eine Realteilung nicht möglich ist. 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 Wohnungen in Objekten mit mehr als 2 Wohneinheiten.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz nach Gemeinden

Gemeinde	Neubau / Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung	insgesamt	Geldumsatz in Mio. Euro
Bad Oeynhausen	47	128	8	183	28,84
Espelkamp	14	11	-	25	4,28
Hille	9	1	-	10	2,22
Hüllhorst	4	13	-	17	2,10
Lübbecke	27	41	-	68	11,01
Petershagen	6	9	-	15	2,01
Porta Westfalica	5	26	1	32	4,66
Pr. Oldendorf	-	7	-	7	0,68
Rahden	5	11	-	16	1,87
Stemwede	6	2	-	8	1,26
insgesamt	123	249	9	381	58,93
Vorjahreswerte	85	216	-	301	36,88

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle für Wohnungseigentum



3.5 Teileigentum

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss 34 Vertragsvorgänge übermittelt worden, wovon 14 Kauffälle Räumlichkeiten in Seniorenwohnanlagen betrafen.

3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Bestellung von Erbbaurechten

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Ø Erbbauzins in Prozent
2018	5	0,41	3*
2019	6	0,59	3*

* Nur für individuellen Wohnungsbau

Erbbaugrundstücke

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Ø Erbbauzins in Prozent
2018	3	0,69	-
2019	2	0,60	-

Bebaute Erbbaurechte

(Individueller Wohnungsbau und Gewerbe)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Ø Erbbauzins in Prozent
2018	24	2,36	-
2019	11	3,40	-

3.7 Sonstige

Zu den sonstigen Kauffällen zählen Objekte, die sich nicht zu den oben genannten Marktsegmenten zuordnen lassen wie z. B. Anteilsverkäufe, Gemeinbedarfsflächen, Arrondierungsflächen, Wohnungserbbaurechte, Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern, Ablagerungsflächen, Sportflächen, private Grünflächen und Unland. Im Berichtszeitraum wurden 188 Kauffälle registriert.

4 Unbebaute Grundstücke

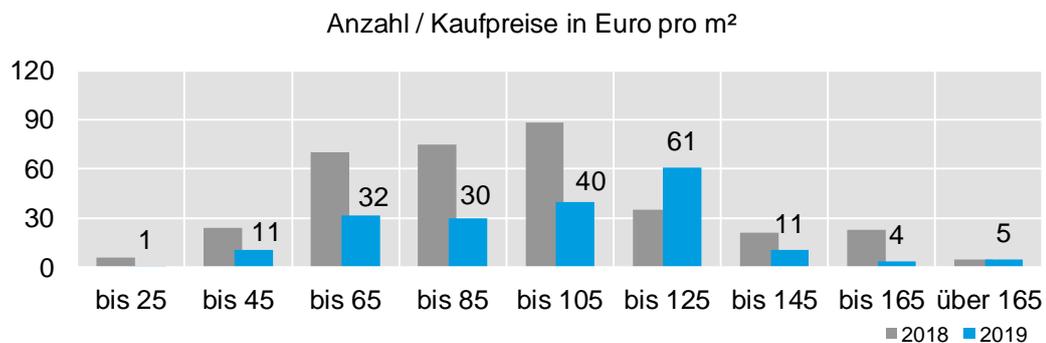
4.1 Individueller Wohnungsbau

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.

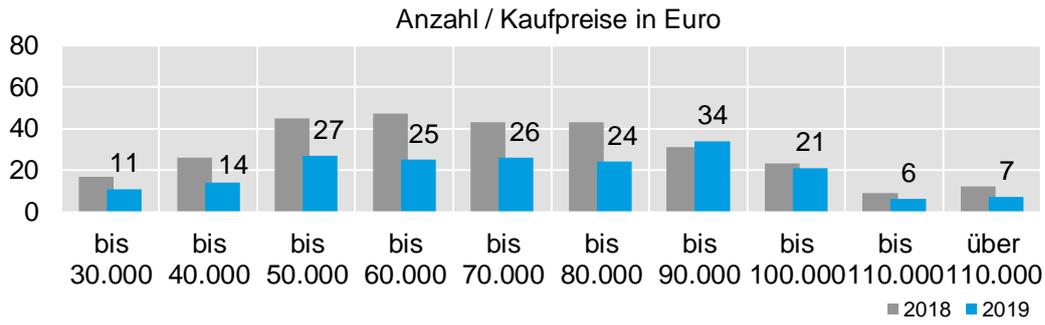
Die Bodenpreise für baureife Grundstücke waren regional unterschiedlich. Die Preisspanne lag zwischen 19 EUR/m² in Stemwede und 263 EUR/m² in Bad Oeynhausen. Die Auswertung bezüglich der Häufigkeitsverteilung hat ergeben, dass rund zwei Drittel der Verkäufe zwischen 65 EUR/m² und 125 EUR/m² lagen. Bei 5 Vertragsabschlüssen wurden Kaufpreise über 165 EUR/m² registriert.

Der Grundstücksteilmarkt „Wohnbauland“ wurde überwiegend geprägt durch die Verkäufe von Baulücken und kleinen Baugebieten von 5 bis 8 Grundstücken. Hierdurch hat sich eine große Spanne der Kaufpreise ergeben, die insgesamt über dem Niveau der Vorjahrespreise lagen. Die Preisspanne für ein Baugrundstück reichte von 14.000 EUR bis 178.000 EUR. Gegenüber den stärker besiedelten Gebieten wurde in den ländlich strukturierten Gemeinden oft 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 66.000 EUR.

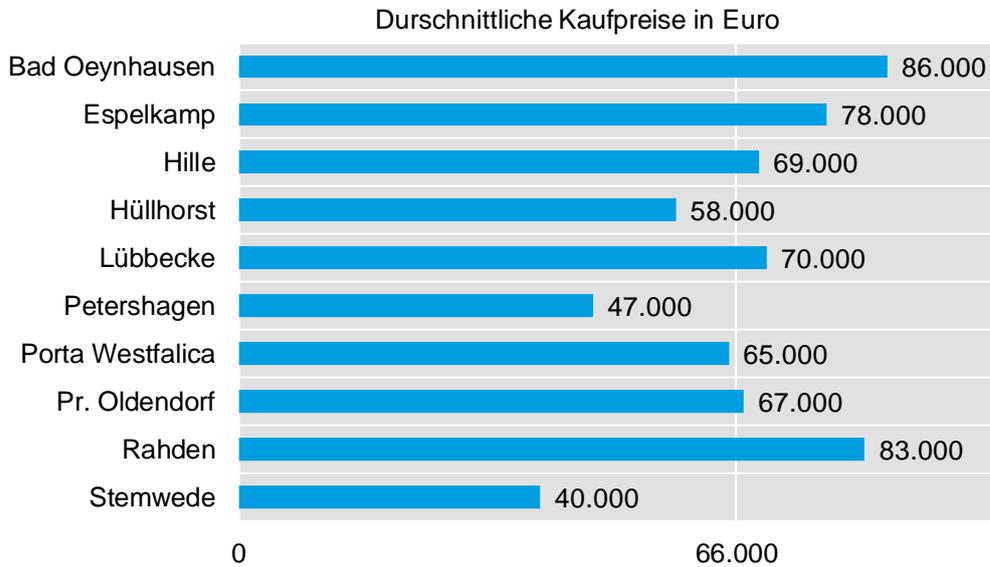
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle) Quadratmeterpreis (inklusive Erschließung)



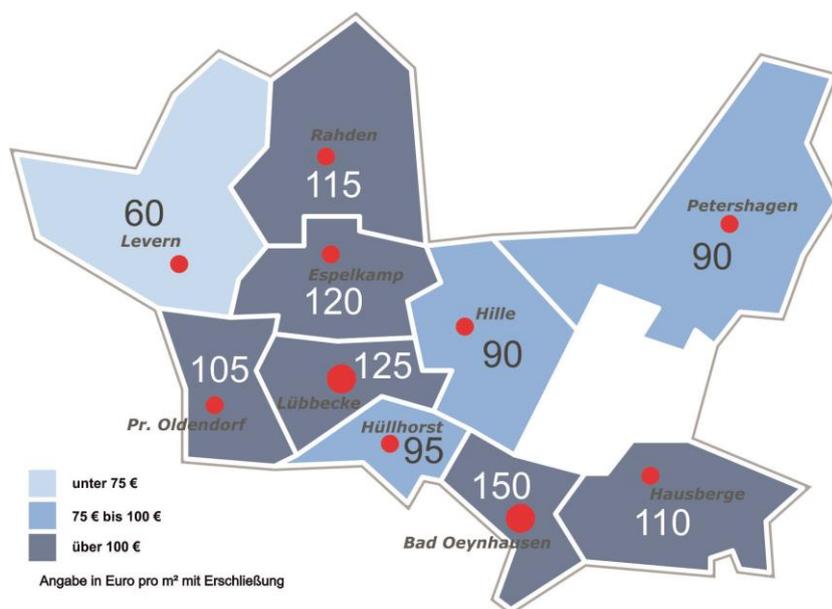
**Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle)
Gesamtkaufpreis (inklusive Erschließung)**



**Durchschnittliche Kaufpreise
Gesamtkaufpreis (inklusive Erschließung) nach Gemeinden**



Durchschnittliche Kaufpreise Zentrumsnahe Wohngebiete in den Städten und Hauptortschaften



4.2 Geschosswohnungsbau

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

Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen mit ähnlichen Nutzungs- und Lagemerkmalen (31 Stück) konnte für das Berichtsjahr 2019 keine statistische Auswertung durchgeführt werden.

4.3 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.

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.

Die Auswertung der Kauffälle ohne tertiäre Nutzung hat einen durchschnittlichen Preis von 28 EUR/m² ergeben, wobei die Einzelwerte stark streuen. Die Preisspanne lag zwischen 7,60 EUR/m² und 38 EUR/m² (einschl. Erschließung).

Preise in den Gewerbegebieten der Gemeinden

Preise in Euro pro m² inklusive Erschließung



4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

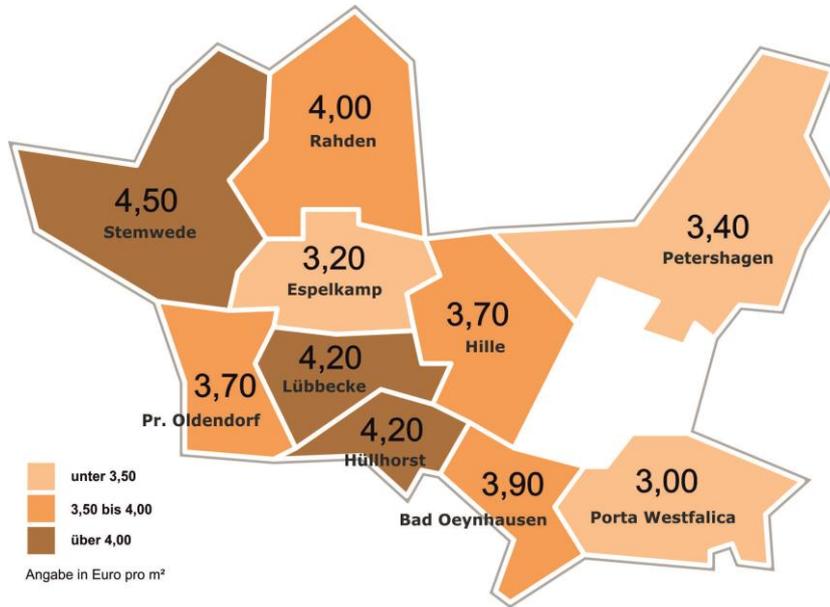
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

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. Zur Darstellung des Gesamtmarktgeschehens im Kreisgebiet sind in den Angaben der Gesamtumsätze auch die Verkäufe von Flächen unter 2.500 m² enthalten.

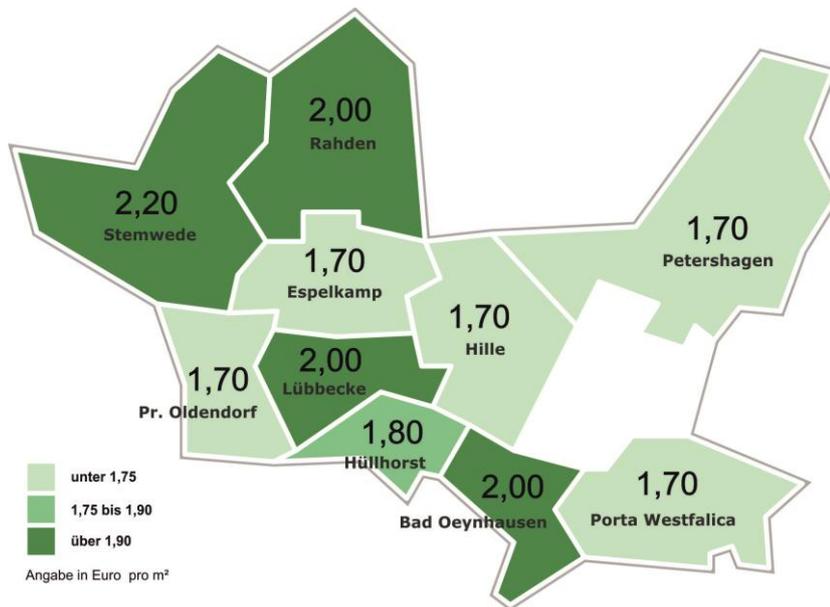
Das Preisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen ist im Bereich des Kreises Minden-Lübbecke mit Preisen von 1,10 EUR/m² bis 8,00 EUR/m² sehr uneinheitlich. Das liegt einerseits an den unterschiedlichen natürlichen Ertragsbedingungen (Bodengüte, Beschaffenheit, usw.) sowie andererseits an der Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe und der Geldmenge, die in die Landwirtschaft investiert werden kann. Auch hinsichtlich der Nutzungsart ergeben sich preisliche Unterschiede, so wurden für Ackerland im Durchschnitt 3,84 EUR/m² und für Dauergrünland 1,89 EUR/m² gezahlt. Für Grünland sind tlw. höhere Preise gezahlt worden, wenn eine Umnutzung als Ackerland vorlag. Der Durchschnittspreis von landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde im Kreisgebiet mit 3,44 EUR/m² ermittelt und liegt damit über dem Preisniveau der letzten Jahre. Im Jahr 2019 wurden für Ackerland vermehrt Preise über 5,50 EUR/m² gezahlt.

Die gebietstypische Bodenqualität für Acker- und Grünland ist unter 11.3 "Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen" dargestellt.

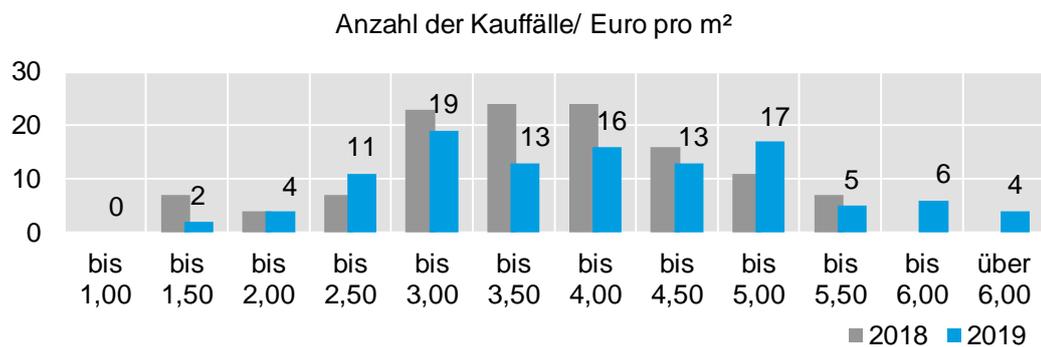
Ackerland Durchschnittliche Kaufpreise in den Gemeinden



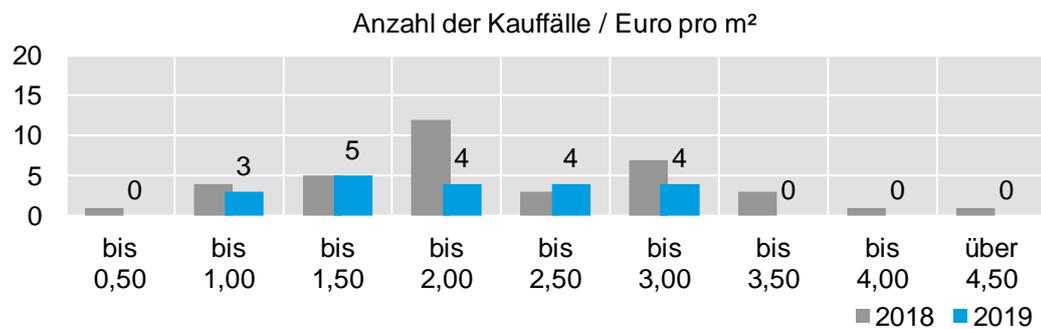
Grünland Durchschnittliche Kaufpreise in den Gemeinden



Ackerland (ohne ackerfähiges Grünland) Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle)



Grünland (Dauergrünland) Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise (geeignete Kauffälle)



4.4.2 Forstwirtschaftliche Nutzflächen

Zusammenhängende Waldkomplexe im Bereich des Kreises Minden-Lübbecke sind im Süden das Wiehen- und Wesergebirge sowie im Norden das Heisterholz, der Mindenerwald, der Osterwald, der Leverwald und der Steweder Berg. Im Übrigen verteilt sich der Wald, bis auf den Bereich um den Mittellandkanal, in zahlreiche kleinere Waldflächen und Restwaldflächen. In den geschlossenen südlichen Waldgebieten 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 Prozent der Fläche des Kreises Minden-Lübbecke ein.

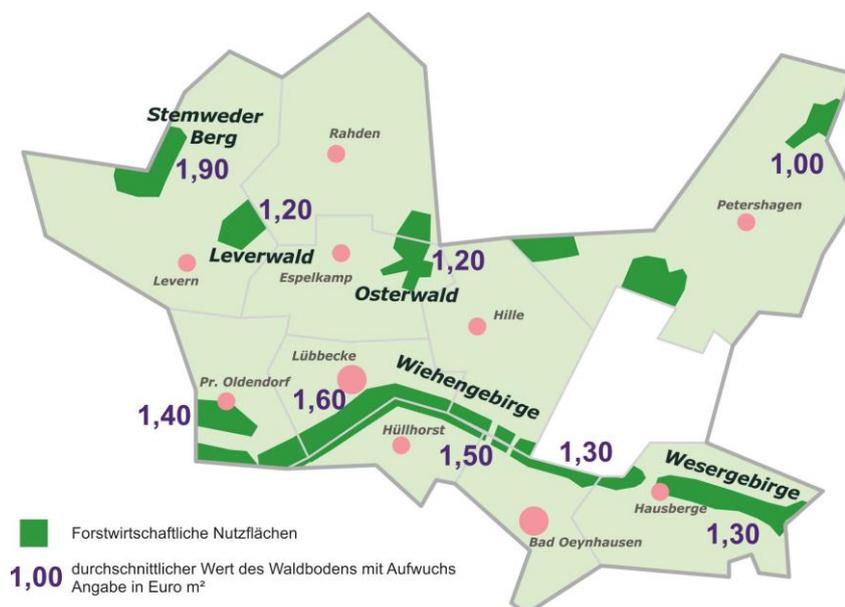
Für die Auswertung von forstwirtschaftlichen Nutzflächen werden Grundstücke, die in der Flur oder im bebauten Gebiet liegen, nur dann berücksichtigt, wenn diese einen waldähnlichen Charakter besitzen.

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 0,55 EUR/m² bis 2,50 EUR/m² mit einer starken Streuung der Einzelwerte. Neben der Art und Güte des Baumbestandes wird die Höhe der Preise von der Lage, den Eigenschaften und der Größe der Grundstücke beeinflusst.

Die Preise für Forstflächen in den Waldgebieten mit durchschnittlich verwertbarem Baumbestand lagen im Durchschnitt bei 1,60 EUR/m². Flächen mit gutem Holzbestand sind kaum unter diesem Preis gehandelt worden. Bedingt durch die überwiegend kleinflächige Waldbesitzstruktur waren die verkauften Flächen nicht größer als 25.000 m². Für die Mehrzahl der Waldgrundstücke wurde zwischen 2.000 EUR und 25.000 EUR gezahlt. Der Käuferkreis besteht überwiegend aus Privatpersonen. Aufgrund dieser Situation ist davon auszugehen, dass forstwirtschaftliche Aspekte beim Erwerb nicht im Vordergrund stehen, oft sind ideelle Beweggründe ausschlaggebend für einen Kauf.

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 forstwirtschaftlicher Nutzflächen



4.5 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.

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 baulichen Ausnutzung. Im Allgemeinen werden für Rohbauland (individueller Wohnungsbau) Preise zwischen 25 Prozent und 70 Prozent vom Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfreies Bauland) gezahlt.

4.6 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.

4.6.1 Definition

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwerte für Grundstücke einer Zone (Richtwertgebiet), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und 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 NRW). 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 01.01.2020 flächendeckend insgesamt 439 Bodenrichtwerte ermittelt worden, die hinsichtlich der Nutzung zu unterscheiden sind in:

Bodenrichtwerte für Bauland

- Wohnbauland (Anzahl 320),
- Gewerbebauland (Anzahl 64),

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Aktuelle Bodenrichtwerte einschließlich der beschreibenden 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.

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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 interface. The main map shows a satellite view of a rural area with various soil value zones outlined in red and labeled with numbers (e.g., 40, 50, 100, 170, 140, 130, 25, 10, 16, 65). A search bar at the top indicates the location: "Am Freibad 10, 32369 Rahden, Westfalen - Kleinendorf".

On the right side, a "Detailinformationen" panel is open, displaying the following data for the selected parcel:

- Ein-/zweigeschossig**: 2020
- Bodenrichtwert**: 100 €/m² (Ein-/zweigeschossig)
- Lage und Wert**:
 - Gemeinde: Rahden
 - Postleitzahl: 32369
 - Bodenrichtwertnummer: 410
 - Bodenrichtwert: 100 €/m² (Ein-/zweigeschossig)
 - Stichtag des Bodenrichtwertes: 01.01.2020
- Beschreibende Merkmale**:
 - Entwicklungszustand: Baureifes Land
 - Beitragszustand: erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanchlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz
 - Nutzungsart: Wohnbaufläche
 - Geschosszahl: I-II
 - Fläche: 700 m²
 - Lagebeurteilung: 1
 - Anwendungshinweise: [Link](#)
- Historische Werte / Zeitreihe**: (empty)

At the bottom left, there is a legend titled "Ebenen" (Layers) with the following categories:

- Alle
- 165 Ein-/Zweigeschossig
- 145 Mehrgeschossig
- 40 Gewerbe/Industrie/Sondergebiete
- 1-0 Forstwirtschaft
- 2-3 Landwirtschaft
- 90 Außenbereich
- Nicht verfügbar
- Richtwertzonen

The footer of the page includes: © NRW, Geobasis NRW, Geobasis-DE / BKG, Intern, Impressum, Nutzungsbedingungen, Datenschutzerklärung, 0.4km, Maßstab: 1:18.056.

4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Durchschnittliche Bodenrichtwerte 2020 für den individuellen Wohnungsbau (mit Erschließung)

Gemeinde	gute Lage in Euro/m ²	mittlere Lage in Euro/m ²	mäßige Lage in Euro/m ²
Bad Oeynhausen	165	100	60
Espelkamp	125	85	60
Hille	85	65	55
Hüllhorst	80	70	50
Lübbecke	140	80	65
Petershagen	85	45	25
Porta Westfalica	115	65	45
Pr. Oldendorf	105	55	45
Rahden	115	60	50
Stemwede	55	45	30

Durchschnittliche Bodenrichtwerte 2020 für gewerblich nutzbare Baugrundstücke (mit Erschließung) ohne "tertiäre Nutzung"

Gemeinde	gute Lage in Euro/m ²	mittlere Lage in Euro/m ²	mäßige Lage in Euro/m ²
Bad Oeynhausen	40	26	-
Espelkamp	22		-
Hille	20	15	-
Hüllhorst	27	-	-
Lübbecke	27	15	-
Petershagen	20	-	-
Porta Westfalica	43	22	-
Pr. Oldendorf	23	15	-
Rahden	16	10	-
Stemwede	-	8	-

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen beziehen sich auf die durchschnittlich ermittelten Grundstücksgrößen.

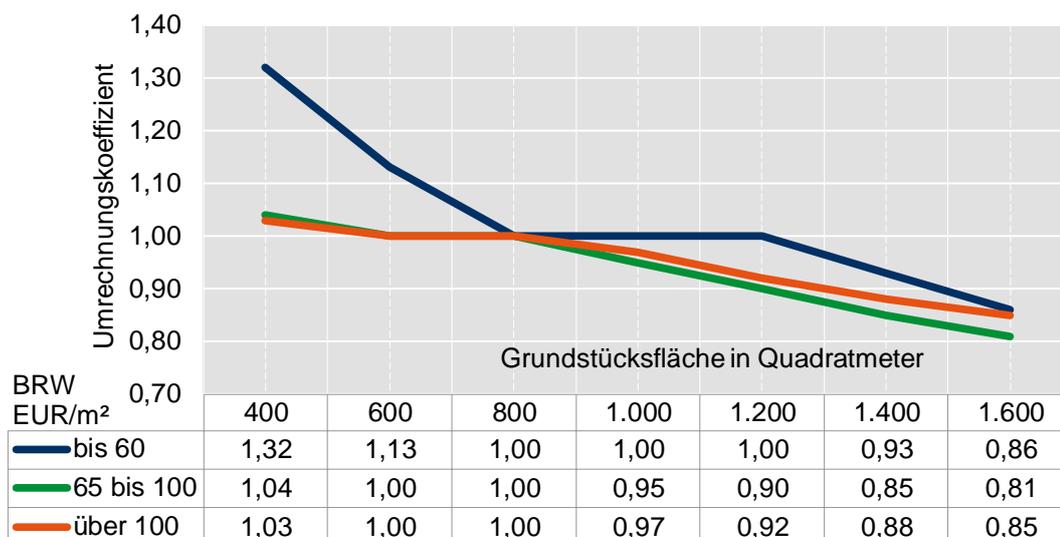
Die ermittelten Bodenrichtwerte für individuelles Wohnbauland "Ein- und Zweifamilienhäuser" beziehen sich auf die angegebenen Grundstücksgrößen. Die Bezugsgröße ist die aus Kaufpreisen durchschnittlich ermittelte Fläche, die wertmäßig mit dem Bodenrichtwert eine Einheit bildet. Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten 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 Prozent 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 EUR/m² bis 12 EUR/m² zu verzeichnen. Der durchschnittliche Wert ist mit 5 EUR/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)



Anwendungsbereich:

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 m ²
Bodenrichtwert	65 EUR/m ²
Bezugsgröße des Bodenrichtwertgrundstücks	850 m ²
Umrechnungskoeffizient Fläche Baugrundstück	1.000 m ² = 0,95
Umrechnungskoeffizient Bezugsgröße BRW	850 m ² = 0,9875 (interpolierter Tabellenwert)
Umrechnung	65 EUR/m ² x 0,95 / 0,9875 = 63 EUR/m ²
Bodenwert	63 EUR/m ²

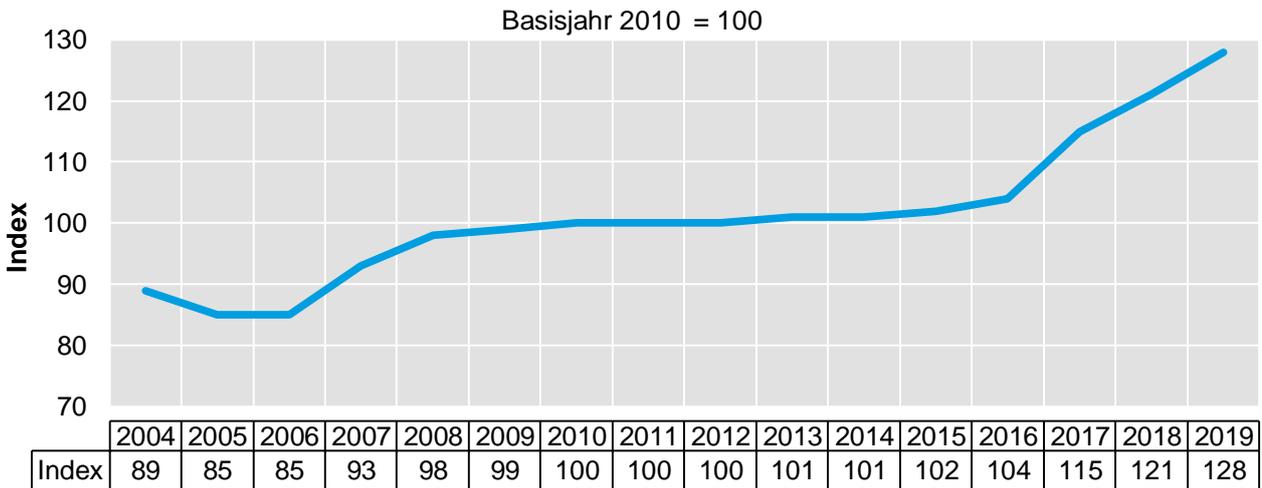
4.6.5 Indexreihen

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

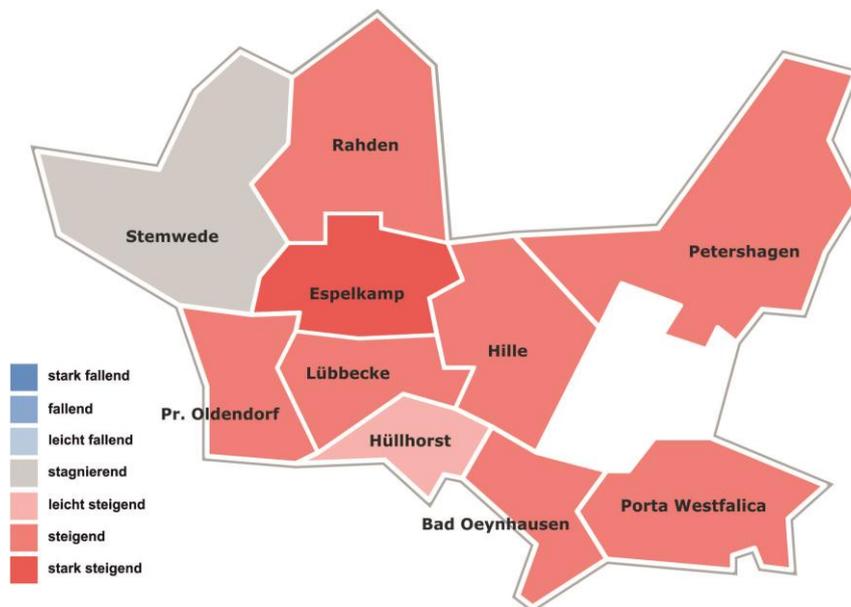
Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau

Die Vielzahl der individuell ausgehandelten Kaufpreise ergab eine große Preisspanne mit unterschiedlichen Quadratmeterpreisen. Insgesamt gesehen, sind die Preise für Wohnbauland erheblich gestiegen, so dass sich eine Preisentwicklung von 6 Prozent ergeben hat. Vertragsabschlüsse waren nicht nur in den zentralen Lagen zu verzeichnen, sondern auch in den Ortschaften der Gemeinden.

Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland



Preisentwicklung für Wohnbauland nach Gemeindegebieten

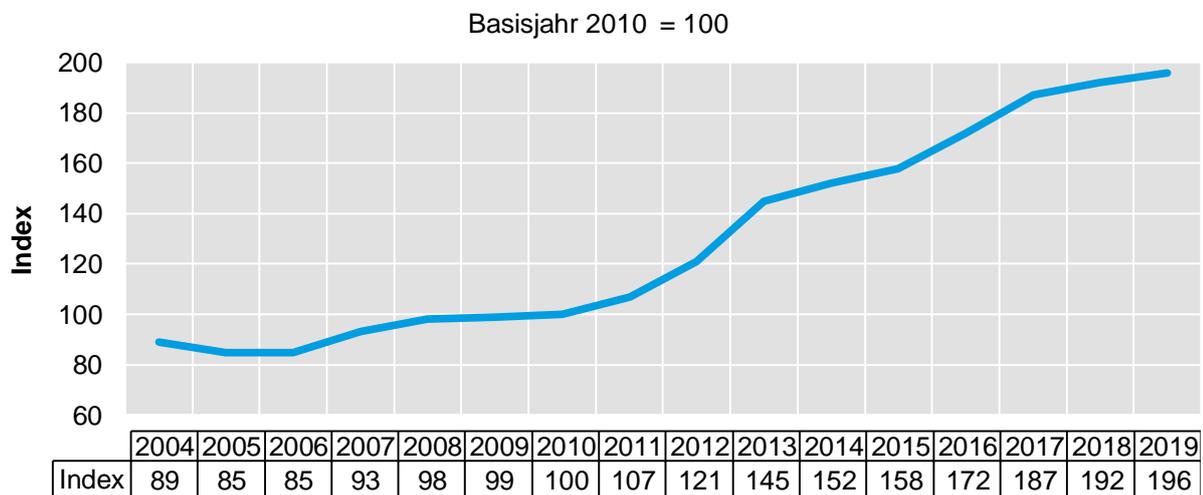


Bodenpreisindex für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

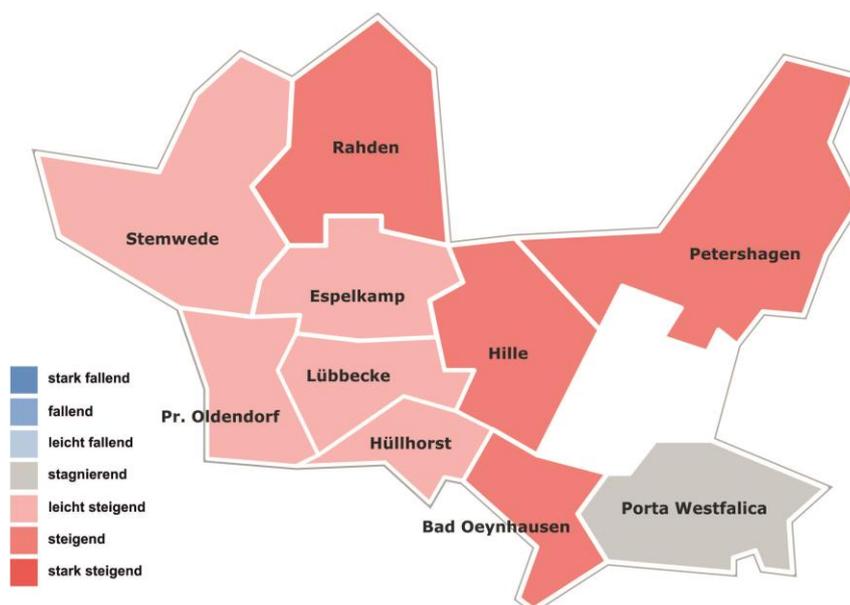
Durch die Vielschichtigkeit des zuvor beschriebenen Marktverhaltens landwirtschaftlicher Nutzflächen ergibt sich auch bei der Preisentwicklung ein regional unterschiedliches Bild. Der Bedarf an nachwachsenden Rohstoffen für die alternative Energieerzeugung hat das Preisgefüge nachhaltig beeinflusst und führt weiterhin zu einer starken Nachfrage an Ackerland bzw. ackerfähigen Grünland. Mehrfach wurde hier für einen Hektar Ackerland 55.000 EUR bezahlt. Auch für Dauergrünland sind höhere Preise gezahlt worden. Im gesamten Kreisgebiet liegt die Preisentwicklung für Ackerland im Durchschnitt bei 3 Prozent und für Dauergrünland bei 1 Prozent. Damit hat sich insgesamt der Trend zu höheren Preisen weiter fortgesetzt.

Auch in der Preisentwicklung forstwirtschaftlicher Nutzflächen waren regionale Unterschiede zu verzeichnen. Im Wiehengebirge und im Bereich des Stemweder Bergs sind die Preise gestiegen. In den übrigen Gebieten hat es insgesamt keine Preisveränderungen gegeben. Die durchschnittliche Preissteigerung ist mit 2 Prozent ermittelt worden.

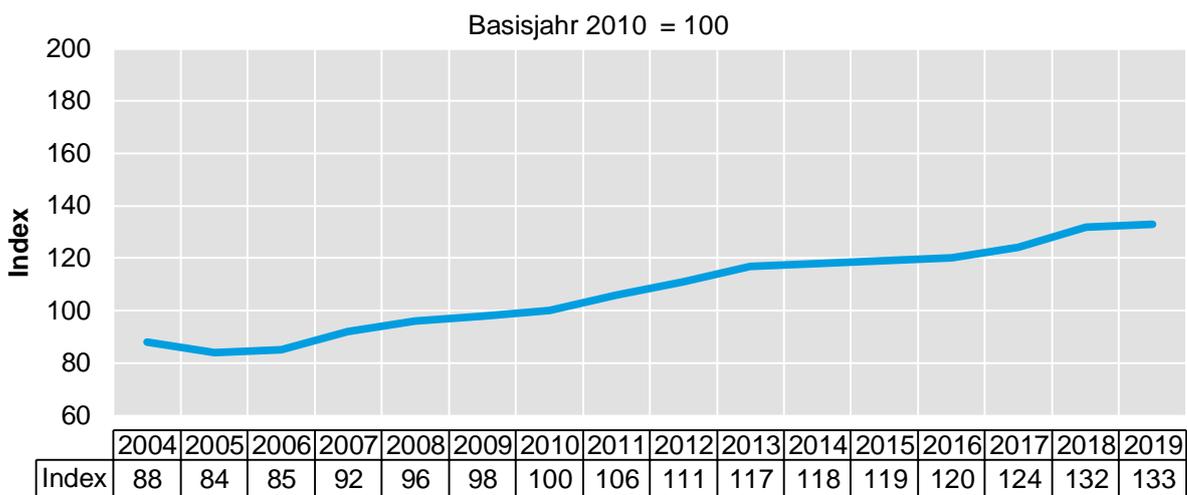
Bodenpreisindex für Ackerland (ohne ackerfähiges Grünland)



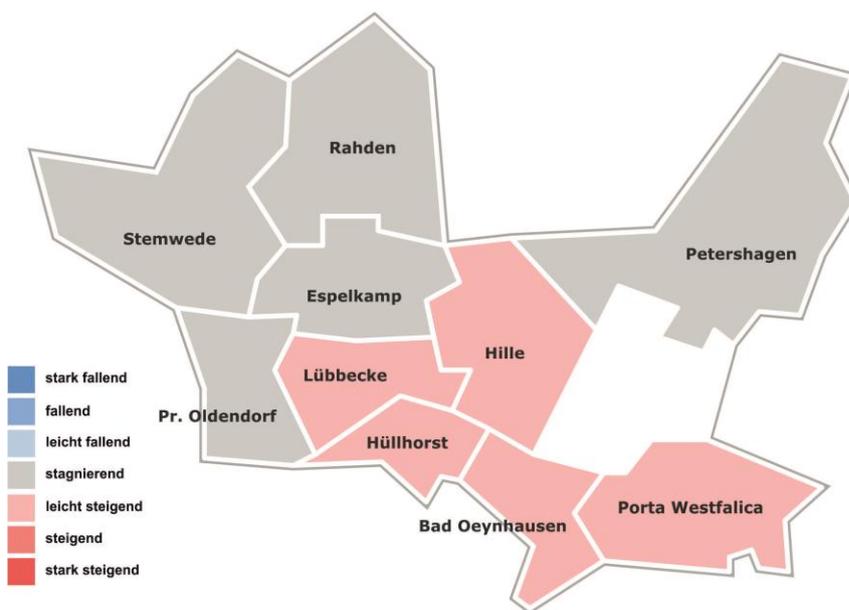
Preisentwicklung für Ackerland nach Gemeindegebieten

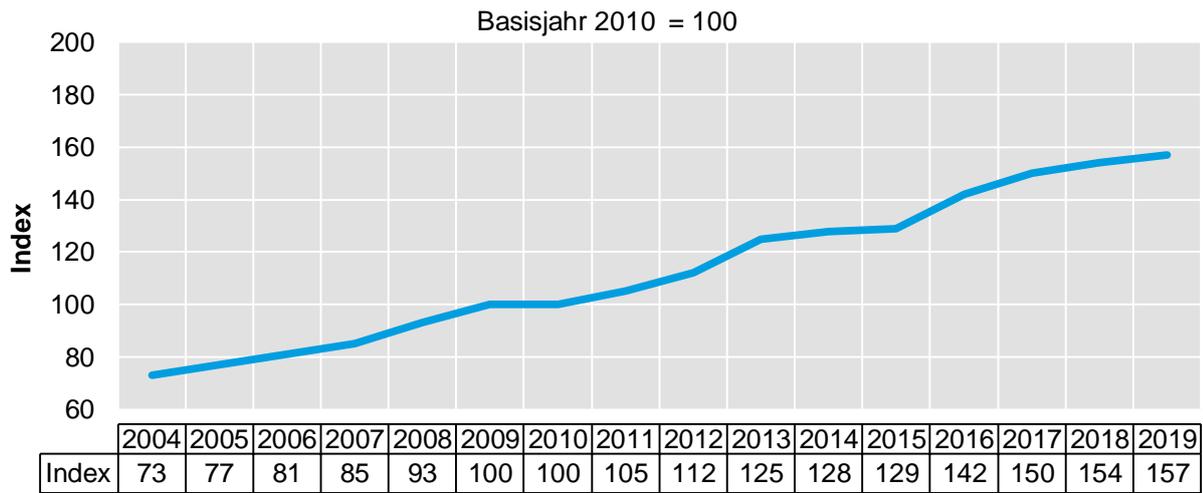


Bodenpreisindex für Grünland (nur Dauergrünland)



Preisentwicklung für Dauergrünland nach Gemeindegebieten



Bodenpreisindex für forstwirtschaftliche Nutzflächen

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

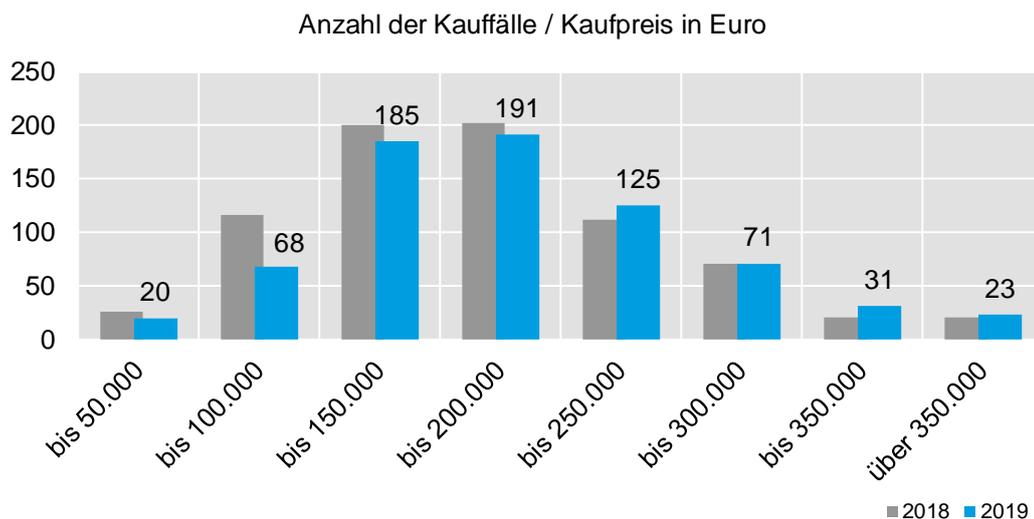
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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, sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, 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.

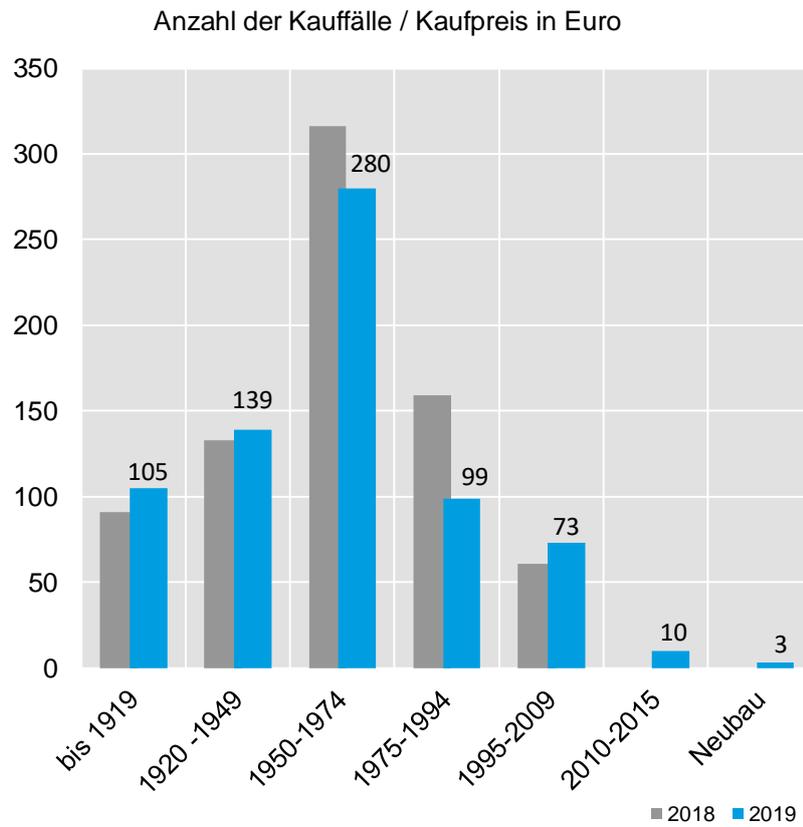
Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle) lagen in der Spanne von 26.000 EUR bis 760.000 EUR, wobei rd. 53 Prozent der Objekte für Preise zwischen 100.000 EUR und 200.000 EUR veräußert worden sind. Den Hauptanteil in dieser Preisgruppe bilden Objekte der Baujahre 1950 bis 1970, die im Durchschnitt 155.000 EUR kosteten. Erneut wurden vermehrt auch freistehende Häuser mit Kaufpreisen über 300.000 EUR gehandelt.

Die Unterteilung nach Baualtersklassen zeigt für das Jahr 2019 ein normales Marktverhalten. Mit zunehmendem Alter der Gebäude verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten Abschreibung. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen erneut über dem Niveau des Vorjahres.

Kaufpreisverteilung für Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle)



Häufigkeitsverteilung Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen (geeignete Kauffälle)



Doppelhäuser

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

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

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.

Gezahlt wurden Kaufpreise von 50.000 EUR bis 350.000 EUR. In Abhängigkeit von Baujahr und Bauweise liegt der durchschnittliche Kaufpreis für eine neuwertige Gebrauchtimmoblie (nicht unterkellert, Baujahresklasse 2010 bis 2015) um 220.000 EUR.

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.

Aufgrund ihrer Bauform und der zumeist geringen Grundstücksgröße, im Durchschnitt 400 m², sind Reihenhäuser in der Regel preiswerter als freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Die Preisspanne liegt bei gebrauchten Reihenhäusern zwischen 43.000 EUR und 240.000 EUR. Gehandelt wurden überwiegend die klassischen Altbauten auf einem mittleren Preisniveau. Bei 97 Prozent der Kauffälle waren die Gebäude älter als 45 Jahre. In dieser Baujahresgruppe (1950 bis 1974) wurden im Durchschnitt für Reihenmittel- und Reihenendhäuser 134.000 EUR gezahlt. Die mittleren Grundstücksgrößen lagen bei Reihenmittelhäusern um 338 m², bei Reihenendhäusern um 472 m².

5.1.1 Durchschnittspreise

Die folgenden Durchschnittspreise sind aus Verkäufen geeigneter Objekte 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 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 2019 auch Werte aus den Vorjahren einbezogen worden.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreis in Euro nach Baujahresklassen

Gemeinde	2010-2015	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
Bad Oeynhausen	350.000	285.000	245.000	175.000	145.000
Espelkamp	-	235.000	210.000	150.000	-
Hille	300.000	225.000	205.000	150.000	115.000
Hüllhorst	-	230.000	195.000	155.000	125.000
Lübbecke	320.000	245.000	215.000	175.000	130.000
Petershagen	285.000	225.000	180.000	135.000	115.000
Porta Westfalica	285.000	240.000	215.000	155.000	120.000
Pr. Oldendorf	280.000	230.000	190.000	145.000	115.000
Rahden	270.000	235.000	205.000	145.000	-
Stemwede	-	215.000	180.000	140.000	-
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	300.000	235.000	205.000	155.000	125.000

Für Doppelhäuser können lediglich Angaben für Unterschiede hinsichtlich der Unterkellerung gemacht werden. Zudem weisen Doppelhaushälften mit jüngeren Baujahren zunehmend auch eine zweigeschossige Bauweise auf. Aufgrund der geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen sind zur Ermittlung der Durchschnittswerte für Doppelhäuser auch Kaufpreise aus den Vorjahren herangezogen worden.

Doppelhäuser
Gesamtkaufpreis in Euro nach Baujahresklassen

Gemeinde	Neubau**	2010- 2015**	1995- 2009**	1975- 1994	1950- 1974	1920- 1949
Bad Oeynhausen	275.000	220.000	200.000	175.000	135.000	-
Lübbecke	-	-	200.000	-	120.000	100.000
Espelkamp, Hille, Hüllhorst, Petershagen, Porta Westfalica, Pr. Oldendorf, Rahden, Stemwede*	-	-	185.000	165.000	115.000	85.000
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	-	-	190.000	165.000	120.000	90.000

** nicht unterkellert

*zusammengefasst

Auch für die Reihenhausbebauung wurden zur Auswertung zusätzliche Kaufpreise aus den Vorjahren herangezogen.

Reihenhäuser
Gesamtkaufpreis in Euro nach Baujahresklassen

Gemeinde	1995 - 2009	1975 - 1994	1950 - 1974
Bad Oeynhausen	175.000	150.000	140.000
Espelkamp	-	-	125.000
Lübbecke	-	-	130.000
Porta Westfalica	-	-	125.000
Hille, Hüllhorst, Petershagen, Pr. Oldendorf, Rahden, Stemwede	-	-	-

5.1.2 Vergleichsfaktoren

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für gebrauchte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahre sind in 2019 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.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Durchschnittspreise in Euro pro m² Wohnfläche nach Baujahresklassen

Gemeinde	2010-2015	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
Bad Oeynhausen	2.200	2.000	1.650	1.200	950
Espelkamp	-	1.550	1.350	1.050	-
Hille	-	1.550	1.400	950	750
Hüllhorst	-	1.600	1.300	1.000	850
Lübbecke	2.100	1.700	1.450	1.150	900
Petershagen	-	1.500	1.250	950	800
Porta Westfalica	2.000	1.650	1.450	1.050	800
Pr. Oldendorf	2.000	1.550	1.300	1.000	750
Rahden	1.950	1.600	1.400	950	-
Stemwede	-	1.450	1.200	950	-
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	2.100	1.600	1.350	1.050	850

Beispiel einer Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Freistehendes Einfamilienhaus
Standort	Lübbecke
Grundstücksgröße	800 m ²
Baujahr	1980
Wohnfläche	145 m ²
Wertermittlung	145 m ² x 1.450 EUR/m ² = 210.250 EUR
überschlägiger Marktwert	rd. 210.000 EUR

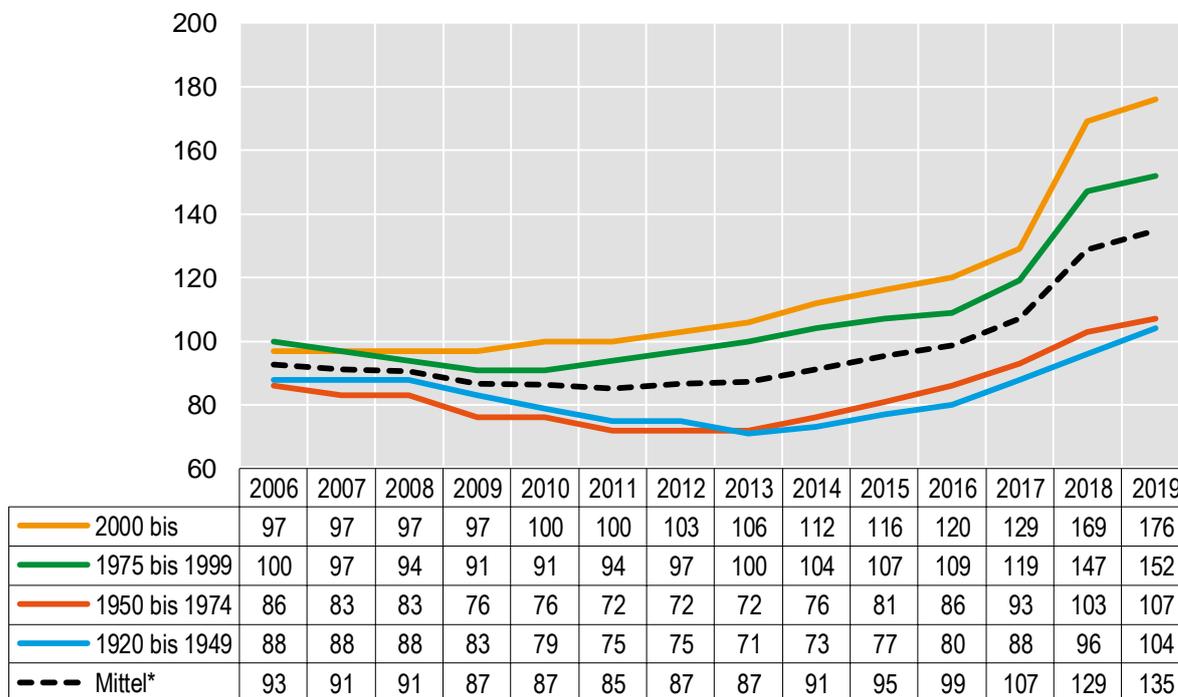
5.1.3 Indexreihen

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen über dem Vorjahresniveau. Damit hat sich der Trend zu höheren Preisen weiter fortgesetzt. Nur für Objekte älter als 70 Jahre mit ursprünglicher Bausubstanz und einem sehr hohen Sanierungsbedarf bestand eine geringe Nachfrage. Insgesamt gesehen sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozent gestiegen.

Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Basisjahr 2004 = 100



*Durchschnitt aller Baujahresklassen. An dieser Stelle erfolgt zunächst noch eine Darstellung der Indexreihen auf Grundlage der früheren Baujahresklassen. Die Umstellung auf die neuen Baujahresklassen erfolgt mit dem Aufbau der Indexreihe zum Basisjahr 2019.

Doppelhäuser

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. Insbesondere neuwertige, sowie Doppelhaushälften der Baujahresklasse 1920 bis 1949, wurden zu höheren Preisen gehandelt. Die Preise lagen deutlich unter dem Durchschnitt, wenn keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.

Reihenhäuser

Aufgrund des geringen Angebotes bzw. Umsatzes von Reihenhäusern lassen sich keine umfassenden Preisentwicklungen ableiten. Die Preisentwicklung bei Reihenhäusern entspricht dem allgemeinen Trend auf dem Immobilienmarkt.

5.1.4 Sachwertfaktoren

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.

Datengrundlage

Eine Ortsbesichtigung der Objekte wurde vorgenommen. Es fand keine Überprüfung statt, ob die Grundstücke baurechtlich teilbar sind.

Datengrundlage zur Ableitung der Sachwertfaktoren

		Standardabweichung
Stichprobenumfang	426 Kauffälle	/
Geschäftsjahre	2018 und 2019	/
Grundstücksgröße	Ø 779 m ²	269 m ²
Ursprüngliche Baujahre	1950 bis 2016 (ohne Neubauten)	/
BGF	Ø 311 m ²	93 m ²
Bodenrichtwert	Ø 83 Euro/m ²	26 Euro/m ²
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	/

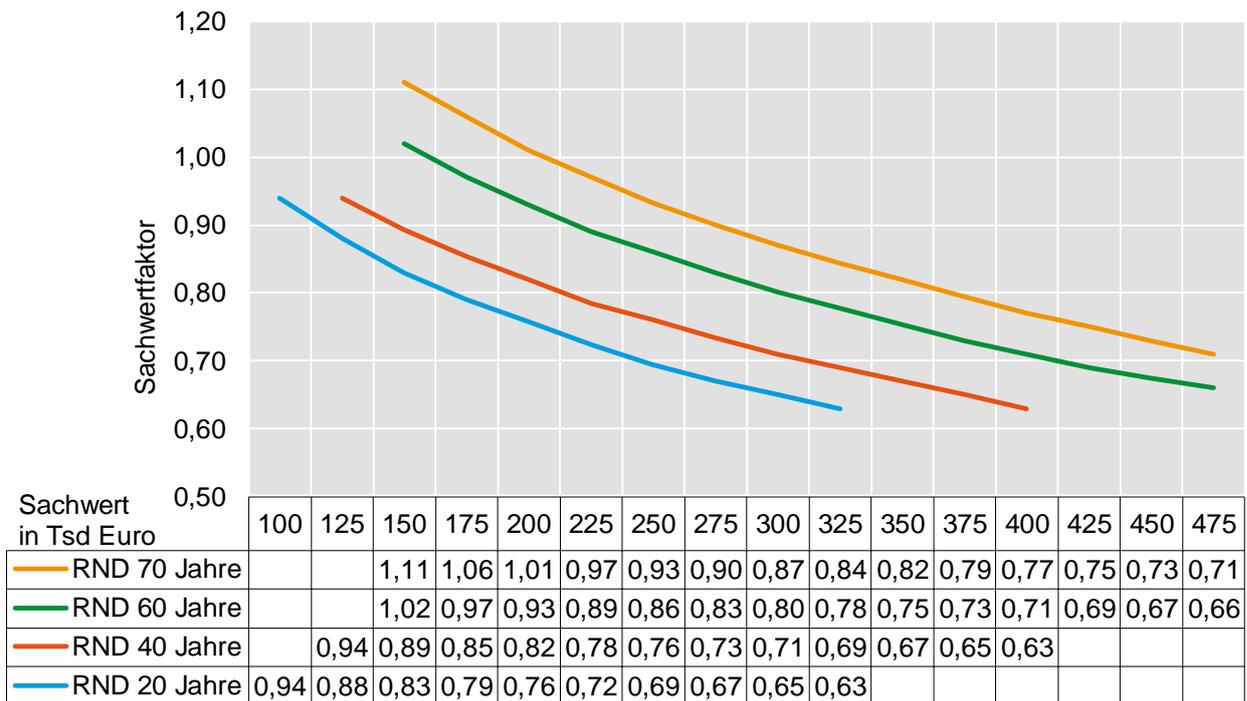
Hinweise zur Anwendung

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 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 angegebene Spanne der Sachwerte gibt 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 haben jedoch ergeben, dass größtenteils keine weiteren Korrekturen mehr notwendig waren.

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



RND = modifizierte Restnutzungsdauer

Sachwert = vorläufiger Sachwert

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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 Kaufpreisannteilen 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.

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.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	N	Kauffälle der Jahre	Wfl in m ²	Kaufpreis in EUR/m ²	Miete in EUR/m ²	RND Jahre	Bewirtschaftungskosten in %
	s			s	s	s	s	s
Zweifamilienhäuser	3,3	35	2019	177	1.133	4,88	39	28
	1,09			41	280	0,62	9	3

s = Standardabweichung

5.2 Drei- und 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. Bei den veräußerten Mehrfamilienhäusern handelt es sich überwiegend um Gebäude mit drei bis maximal sechs Wohnungen. Für Mehrfamilienhäuser wurden Preise von 40.000 EUR bis 4.000.000 EUR gezahlt. Die starke Streuung der Kaufpreise ist bedingt durch die unterschiedliche Größe, die Lage und den baulichen Zustand der Objekte. Die Mehrzahl der Immobilien war älter als 30 Jahre.

5.2.1 Indexreihen

Bedingt durch die regionale Gliederung des Gebäudebestandes und der Eigentümerstruktur findet ein Handel mit Mehrfamilienhäusern kaum statt. Unter den geeigneten Erwerbsvorgängen waren 66 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.

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

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 Kaufpreisanteilen 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.

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.

Gebäudeart	Liegenschaft s-zinssatz	N	Kauffälle der Jahre	Wfl in m ²	Kauf- preis in EUR/m ²	Miete in EUR/m ²	RND Jahre	Bewirt- schaftungs- kosten in %
	s			s	s	s	s	s
Drei-und Mehr- familienhäuser (bis 15 Wohn- einheiten)	4,1	12	2019	348	1.101	5,48	47	26
	0,93			145	295	0,94	14	3

s = Standardabweichung

5.3 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.

5.3.1 Durchschnittspreise

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 unbewohnbare, stark renovierungsbedürftige Objekte, sowie Gebäude mit vollständig sanierter Bausubstanz. Hiernach verbleiben im Berichtszeitraum 63 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 30.000 EUR und 350.000 EUR. 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 170.000 EUR. Damit liegt der durchschnittliche Preis über dem Niveau des Vorjahres. Resthofstellen mit einer stark renovierungsbedürftigen Bausubstanz liegen preislich weit unter dem Durchschnitt.

Weitere Untersuchungen dieses Teilmarktes lassen erkennen, dass Resthofstellen stark abweichend von 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 Hauptpreismarkte für Resthofstellen

Hauptpreismarkte	
bis 75.000 Euro	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Massiv- und Fachwerkbauweise im ursprünglichen Zustand, tlw. abgängig, ▪ es besteht grundlegender Sanierungsbedarf, ▪ die Gebäude sind größtenteils nicht bewohnbar, tlw. nur Grundstücksverwertung
75.000 Euro bis 130.000 Euro	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Massiv- u. Fachwerkbauweise mit kleineren Modernisierungen im Wohnbereich ▪ tlw. Instandsetzungsbedarf am Baukörper ▪ eingeschränkter Wohnstandard, Neben- und Wirtschaftsgebäude ungenutzt
130.000 Euro bis 180.000 Euro	<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 180.000 Euro	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Massiv- und Fachwerkbauweise, Teil- bzw. Vollsanierung ▪ haustechnische Anlagen auf neuzeitlichem Standard ▪ zeitgemäßer Wohnstandard, Nebengebäude tlw. umgenutzt

5.3.2 Indexreihen

Die Kaufpreise von Resthofstellen sind gegenüber dem Vorjahr in allen Preissegmenten gestiegen. Ältere Objekte mit grundlegendem Sanierungsbedarf werden zu Preisen bis 75.000 EUR gehandelt. Preisliche Unterschiede vom ländlichen Raum zu den Ortskernen sind nicht festzustellen. Eine einheitliche zutreffende Aussage über alle Gemeinden zur Preisentwicklung kann aufgrund des sehr heterogenen Marktes nicht getroffen werden.

5.4 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

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 3 Bereiche unterscheiden:

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

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

5.4.1 Durchschnittspreise

Industrie- und Produktionsimmobilien

Untersuchungen dieses Teilsegmentes lassen auch hier einen sehr heterogenen Markt erkennen, gezahlt wurden Preise von 95.000 EUR bis 5.433.000 EUR. Der Grund für diese große Preisspanne ist 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. Als Begründung ist anzunehmen, 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, da 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.

5.4.2 Indexreihen

Industrie- und Produktionsimmobilien

Mit der zunehmenden Professionalität der Branchenteilnehmer steigen auch die Ansprüche, die an eine Gewerbeimmobilie gestellt werden. Dies 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.

5.4.3 Liegenschaftszinssätze

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 Kaufpreisanteilen 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.

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.

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	N	Kauffälle der Jahre	Nfl in m ²	Kauf- preis in EUR/m ²	Miete in EUR/m ²	RND Jahre	Bewirt- schaftungs- kosten in %
	s			s	s	s	s	
Gewerbe- und Industrieobjekte	6,9	11	2009 - 2019	813	431	3,03	36	/
	0,72			345	105	0,37	11	

6 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.

6.1 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 in Euro pro Quadratmeter 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 bei der Berechnung des Preisniveaus und der Preisentwicklung unberücksichtigt geblieben.

6.1.1 Durchschnittspreise

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 abgezogen 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 123 Verkäufe. Rund 40 Prozent der neu erstellten Eigentumswohnungen lagen in Bad Oeynhausen (47 Stück). Gezahlt wurden Preise pro m² Wohnfläche von 1.630 EUR bis 3.760 EUR. 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 und Lübbecke 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 113.000 EUR. Für eine Neubauwohnung gleicher Größe wurde ein mittlerer Kaufpreis von 197.000 EUR ermittelt.

6.1.2 Vergleichsfaktoren

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 3.4),
- ohne Stellplätze bzw. Garagen (siehe 6.1.1).

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.

Wohnungseigentum
Durchschnittspreise in Euro pro m² Wohnfläche nach Baujahresklassen

Gemeinde	Erstverkäufe		Weiterverkäufe		
	Neubau	2010-2015	1995-2009	1975-1994	1950-1974
Bad Oeynhausen	2.450	2.150	1.450	1.250	1.050
Espelkamp	2.450	-	1.300	1.200	950
Lübbecke	2.400	-	1.400	1.350	900
Porta Westfalica	2.250	-	1.400	1.100	-
Hille, Hüllhorst, Petershagen, Pr. Oldendorf, Rahden, Stemwede	2.200	-	1.250	1.100	850
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	2.350	-	1.350	1.200	950

Beispiel einer Wertermittlung

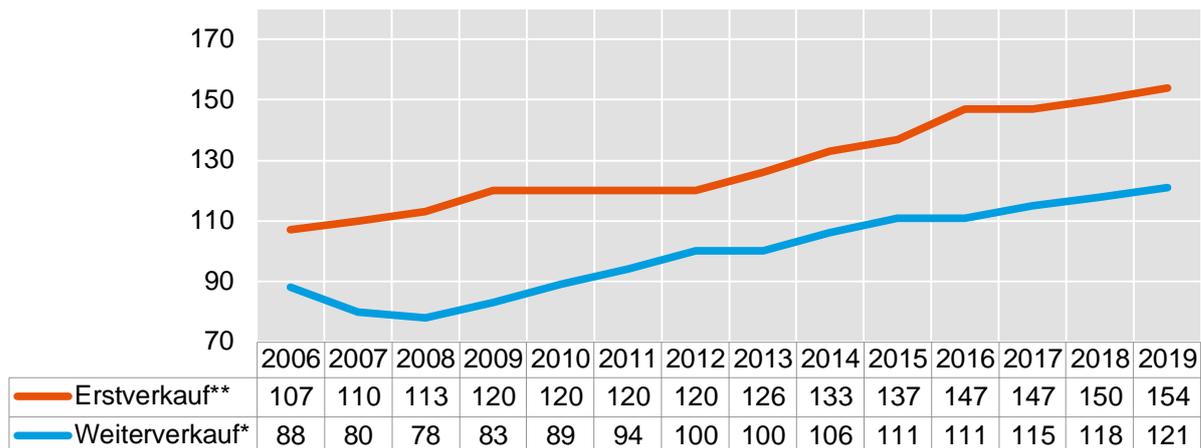
Standort	Lübbecke
Ausstattung	mittel bis gut
Baujahr	2000
Wohnfläche	79 m ²
Wertermittlung	79 m ² x 1.400 EUR = 110.600 EUR
überschlägiger Marktwert	rd. 111.000 EUR

6.1.3 Indexreihen

Bei neu erstellten Wohnungen wurden in den überwiegenden Gemeinden Preissteigerungen festgestellt, während gebrauchte Eigentumswohnungen vereinzelt zu höheren Preisen gehandelt wurden. Damit ergibt sich bei neu erstellten Wohnungen eine durchschnittliche Preissteigerung von 4 Prozent und bei Weiterverkäufen von Wohnungseigentum eine Preissteigerung von 3 Prozent.

Indexreihen für Wohnungseigentum

Basisjahr 2004 = 100



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

*Eigentumswohnung aus dem Bestand 20 Jahre alt

**Eigentumswohnung Neubau, Erstbezug

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

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 Kaufpreisannteilen 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.

Rohrertrag

Für die Ermittlung des Rohertrages für Wohnungen sind die marktüblich erzielbaren Erträge angesetzt worden. Ausgangswerte sind die Daten der Mietwertübersicht nach Abschnitt 9.

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.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz s	N	Kauffälle der Jahre	Wfl in m ² s	Kaufpreis in EUR/m ² s	Miete in EUR/m ² s	RND Jahre s	Bewirtschaftungskosten in % s
Selbstgen. Wohnungseigentum	3,6	127	2019	81	1.354	6,06	50	25
	0,98			20	391	0,96	12	4

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Das Erbbaurecht ist ein beschränkt dingliches Recht um 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 Euro pro Jahr) festgelegt ist. Der Erbbauzins muss nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauezeit 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 2019 sechs 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 Prozent ergeben.

Weitere Informationen bezüglich im Kreisgebiet vorhandener Wohnungserbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

8 Modellbeschreibungen

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.

Der Liegenschaftszinssatz

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 in dem auf lange Dauer angelegten Kapital und der Wertbeständigkeit der Anlage in Grund und Boden.

Das 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 21.06.2016 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 folgenden Ergänzungen zum Modell sind entsprechend zu berücksichtigen.

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.

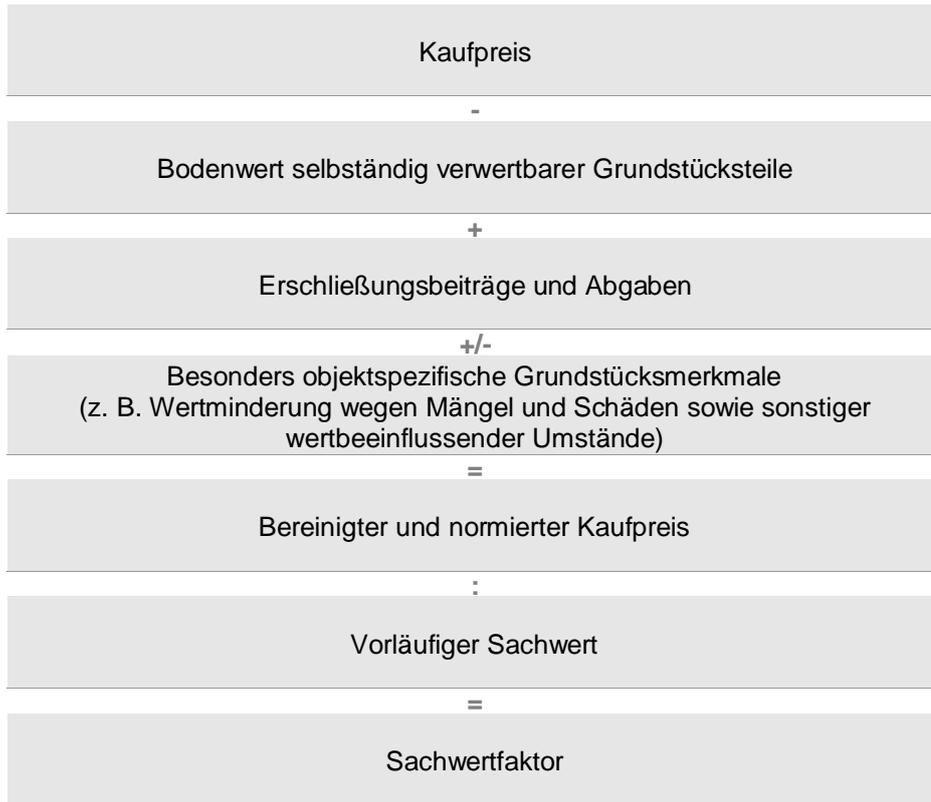
Zu- und Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes

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 Restnutzungs-dauer), ▪ je individueller die Baulichkeiten sind, ▪ je größer die Immobilie ist

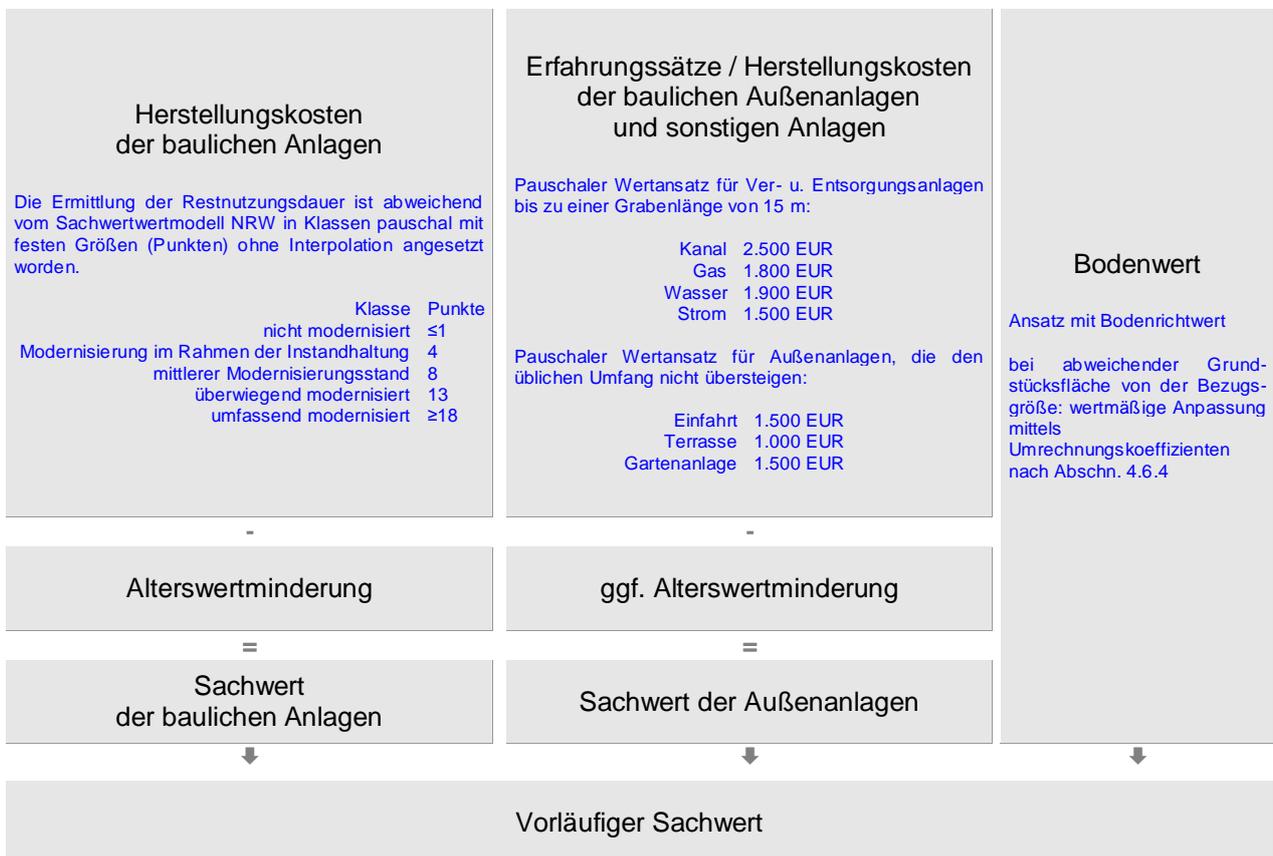
Sachwertfaktoren nach dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW

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 11.07.2017 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.

Ableitung des Sachwertfaktors



Dabei ist der vorläufige Sachwert wie folgt ermittelt worden:



9 Mieten und Pachten

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 4 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 Liegenschaftszinssatzes 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
In Euro pro m² Wohnfläche**

Gemeinde	Baujahr							
	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	Neubau
Bad Oeynhausen	4,50	5,10	5,50	5,90	6,35	6,80	7,45	7,90
Espelkamp	3,90	4,40	4,80	5,20	5,75	6,30	6,75	7,10
Hille	3,50	3,90	4,35	4,80	5,40	6,00	6,40	6,70
Hüllhorst	3,90	4,40	4,80	5,20	5,70	6,20	6,60	6,90
Lübbecke	4,30	4,70	5,05	5,40	6,00	6,60	7,35	7,90
Petershagen	3,45	3,90	4,35	4,80	5,25	5,70	6,15	6,50
Porta Westfalica	4,20	4,60	4,95	5,30	5,95	6,60	7,35	7,90
Pr. Oldendorf	3,90	4,20	4,55	4,90	5,50	6,10	6,55	6,90
Rahden	3,90	4,40	4,70	5,00	5,60	6,20	6,90	7,40
Stemwede	3,40	3,90	4,35	4,80	5,25	5,70	6,15	6,50

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 bis 2010 und für Neubauten. 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 nach Baujahren 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.

Für Objekte im ursprünglichen Zustand sind keine Anpassungen vorzunehmen. 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 zum Zeitpunkt der Modernisierung einer erstellten Neubauwohnung entspricht.

Einstufung der Modernisierung

Ursprünglicher Zustand	keine Anpassung
Instandhaltung ohne Modernisierung	= Klasse 1
Kleinere Modernisierungen (auch im Rahmen der Instandhaltung)	= Klasse 2
Mittlerer Modernisierungsstand	= Klasse 3
Überwiegend modernisiert (dem heutigen Wohnstandard angepasst)	= Klasse 4
Umfassend modernisiert bzw. saniert	= Klasse 5
Kernsaniierung	Zeitpunkt der Sanierung – 10 Jahre

Anpassung des Baujahres

(Erhöhung in Jahren)

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	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

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 (zentrale Lage in Städten)	= Faktor 1,1
gute Wohnlage (Stadtlage)	= Faktor 1,0
mittlere Wohnlage (Ortschaften der Gemeinden, Ortslage)	= Faktor 0,9
einfache Wohnlage (im Außenbereich)	= Faktor 0,8

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 Mietwert-übersicht enthalten.

50 m ²	= Faktor 1,20
60 m ²	= Faktor 1,08
80 m ²	= Faktor 1,00
100 m ²	= Faktor 0,94
120 m ²	= Faktor 0,88
140 m ²	= Faktor 0,82

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
Dachgeschoss	= 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 1979 Lübbecke, Blasheim	Standard
Alter des Gebäudes	40 Jahre	
Modernisierung	kleinere Modernisierungen	Modernisierungsstufe Klasse 3 Erhöhung um 6 Jahre Fiktives Baujahr = 1985
Wohnlage	Ortschaft in der Gemeinde, Ortslage	Korrekturfaktor Wohnlage = 0,90
Wohnungsgröße	90 m ²	Korrekturfaktor Wohnungsgröße = 0,97
Geschosslage	Dachgeschoss	Korrekturfaktor Geschosslage = 0,95

Mietpreis der Wohnung

$$\begin{array}{ccccccc}
 5,70 \text{ EUR/m}^2 & & 0,90 & & 0,97 & & 0,95 & & \text{rd. } 4,70 \text{ EUR/m}^2 \\
 \text{auf Modernisierung} & & \text{Korrekturfaktor} & & \text{Korrekturfaktor} & & \text{Korrekturfaktor} & & \\
 \text{angepasster Tabellenwert} & \times & \text{Wohnlage} & \times & \text{Wohnungsgröße} & \times & \text{Geschosslage} & = & \text{ortsübliche Miete}
 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc}
 90 \text{ m}^2 & & 4,70 \text{ EUR/m}^2 & = & 423 \text{ EUR} \\
 \text{Wohnfläche} & \times & \text{ortsübliche Miete} & & \text{mtl. Miete}
 \end{array}$$

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.

Gemeinde	Geschäftslage Euro pro Quadratmeter			Gewerbe Euro pro Quadratmeter	
	Einzelhandel 1a-Lage	Einzelhandel Citylage	Einzelhandel Ortsteil	Büroräume	Lager / Produktion
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 5,00	1,00 bis 3,00

Stand 2015

Datenquelle: Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

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 Prozent der Eckwerte sind im Einzelfall durchaus möglich, in Fußgängerzonen sogar noch darüber hinaus. Bei den aufgeführten Daten bleiben Nebenkosten und Mehrwertsteuer unberücksichtigt.

10 Kontakte und Adressen

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Ulrich Neitmann	Kreisvermessungsdirektor
Stellvertr. Vorsitzender	M.Sc. Lennart Gruse Dipl.-Ing. Uwe Reuter	Kreisvermessungsrat Kreisvermessungsoberrat a.D.
Stellvertr. Vorsitzender und Sachverständiger	Dipl.-Ing. Friedhelm Krensing	
Sachverständige	Theresa Bürger Dipl.-Ing. Thomas Fischer Achim Grube Dipl.-Ing. Thomas Kemenah Dipl.-Ing Hans-Joachim Krüger Dipl.-Ing. Karl Lindstedt Dipl.-Ing Rolf Möhle Hans-Jörg Schmidt Dipl.-Ing. Norbert Skora	Sachverständige für Immobilienbewertung Geschäftsführer der SGH Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft mbH Bad Oeynhausen Vorstandsmitglied der GBSL Bau- u. Siedlungsgen. Lübbecke eG Landwirtschaftlicher Sachverständiger Städt. Obervermessungsrat a.D. Architekt Architekt Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH Architekt
Sachverständige Finanzamt	Maren Wick	Finanzamt Lübbecke
Stellvertr.	Svenja-Jasmin Glose	Finanzamt Lübbecke
Sachverständiger Finanzamt	Frank Clemens	Finanzamt Minden
Stellvertr.	Beate Bicknese	Finanzamt Minden

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Portastraße 13

32423 Minden

Telefon (0571) 807 – 25360 / 25361 / 25362

Fax (0571) 807 – 35240

E-Mail gutachterausschuss@minden-luebbecke.de

Internet www.gars.nrw/minden-luebbecke

Öffnungszeiten

Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.30 Uhr

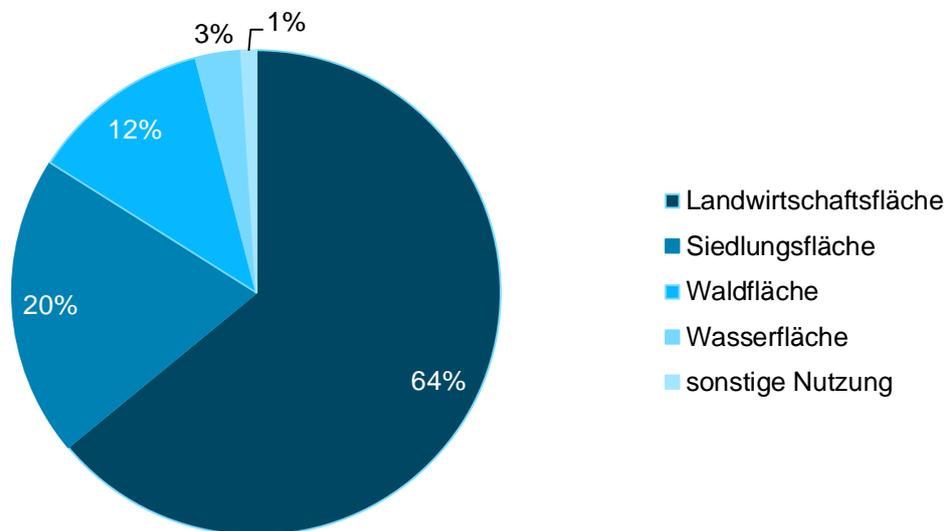
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr

Stichwort	Erläuterung, Internetverweis
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Bodenrichtwerte	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Bewertungsmodelle	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Gefährdung im Untergrund	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW www.gdu.nrw.de
Gesetze	www.gesetze-im-internet.de/index.html
Gesetze in NRW	https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446
Grundsteuer Gewerbesteuer	www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/hebesaetze_2015_0217.pdf
Gutachterausschüsse	www.gars.nrw/minden-luebbecke Oberer Gutachterausschuss NRW, www.boris.nrw.de Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland www.immobiliemarktbericht-deutschland.info
Immobilienportale	www.immobilienscout24.de/ www.immonet.de
Luftbilder	www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2 www.geoportal.nrw.de
Pachten	www.Bodenmarkt.info
Statistik	Statistische Bundesamt, www.destatis.de Statistische Bundesamt, www.destatis.de
Verbände, Vereine	Haus und Grund e.V. www.haus-und-grund.de Immobilienverband Deutschland, www.ivd-west.de
Verwaltungssuchmaschine	http://vsm.d-nrw.de/index/search
Zwangsversteigerung	www.zvg.nrw.de

11 Anlagen

11.1 Strukturdaten

Flächennutzung im Kreis Minden-Lübbecke



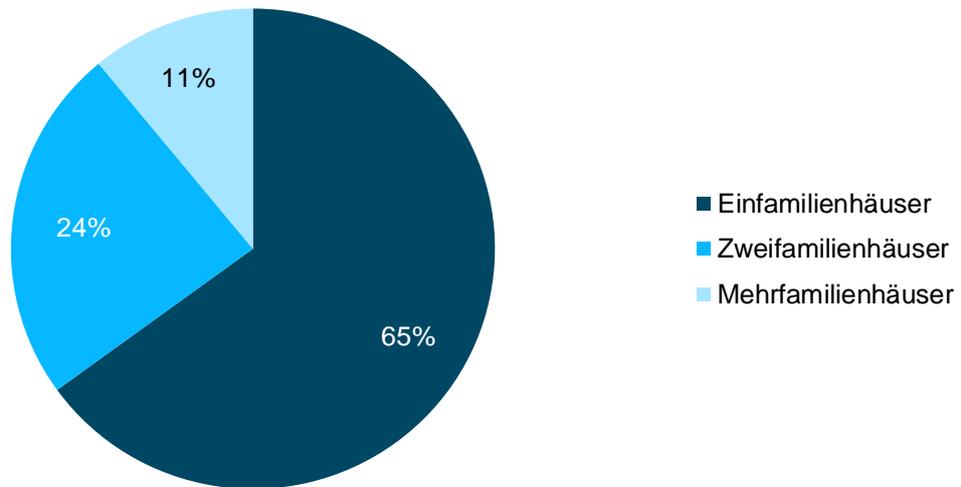
Einwohnerverteilung nach Gemeinden

Gemeinde	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bad Oeynhausen	48.016	48.354	48.294	48.346	48.990	48.846	48.747	48.072	48.792
Espelkamp	25.108	24.592	24.604	24.693	24.921	24.766	24.809	24.685	24.752
Hille	16.021	15.900	15.788	15.754	15.916	15.716	15.620	15.445	15.405
Hüllhorst	13.246	13.106	13.033	13.033	13.271	13.078	12.995	13.026	13.039
Lübbecke	25.636	25.467	25.398	25.461	25.462	25.555	25.499	25.490	25.480
Petershagen	25.470	25.662	25.451	25.339	25.663	25.335	25.131	25.490	25.127
Porta Westfalica	34.918	35.347	35.374	35.208	35.430	35.698	35.660	35.671	35.666
Pr. Oldendorf	12.720	12.593	12.544	12.430	12.647	12.432	12.355	12.289	12.274
Rahden	15.514	15.509	15.455	15.365	15.581	15.451	15.480	15.441	15.412
Stemwede	13.628	13.607	13.446	13.571	13.571	13.352	13.213	13.111	13.046

Stichtag: 31.12.2019

Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Gebäudebestand – Anzahl der Wohnungen
Wohngebäudebestand im Kreis Minden-Lübbecke



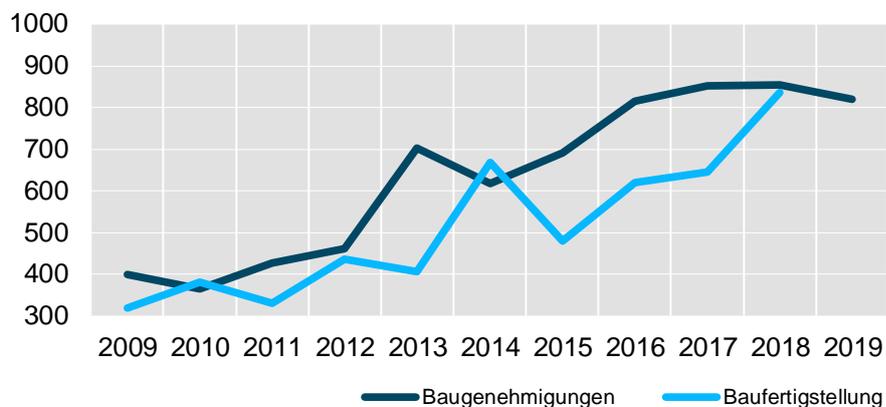
Gemeinde	Insgesamt		Wohngebäude mit einer Wohnung		Wohngebäude mit zwei Wohnungen		Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Bad Oeynhausen	12.809	23.597	7.834	7.834	3.078	6.1056	1.891	9.517
Espelkamp	5.752	10.176	3.978	3.978	1.194	2.388	572	3.758
Hille	4.605	6.607	3.120	3.120	1.223	2.446	251	1.021
Hüllhorst	3.600	5.420	2.340	2.340	1.006	2.012	254	1.068
Lübbecke	6.799	11.701	4.524	4.524	1.491	1.982	781	4.173
Petershagen	7.683	10.940	5.493	5.493	1.745	3.490	442	1.923
Porta Westfalica	10.307	16.521	6.489	6.489	2.941	5.882	874	4.137
Preußisch Oldendorf	3.334	5.251	2.263	2.263	782	1.564	287	1.394
Rahden	4.079	6.218	2.897	2.897	861	1.722	318	1.568
Stemwede	3.527	5.123	2.361	2.361	934	1.868	231	888

Stand: 31.12.2018

Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

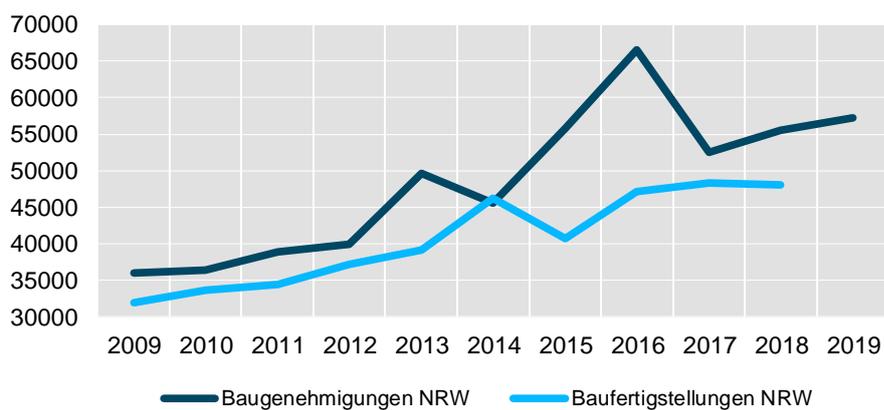
11.2 Entwicklung der Bautätigkeiten

**Baugenehmigungen / Baufertigstellungen
Kreis Minden-Lübbecke
(ohne Stadt Minden)**



Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

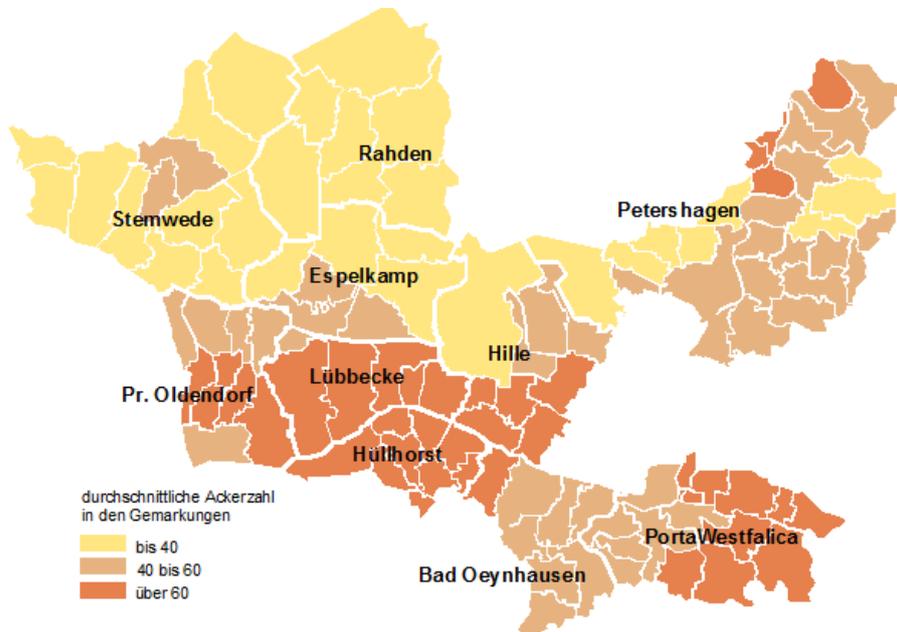
**Baugenehmigungen / Baufertigstellungen
Land NRW**



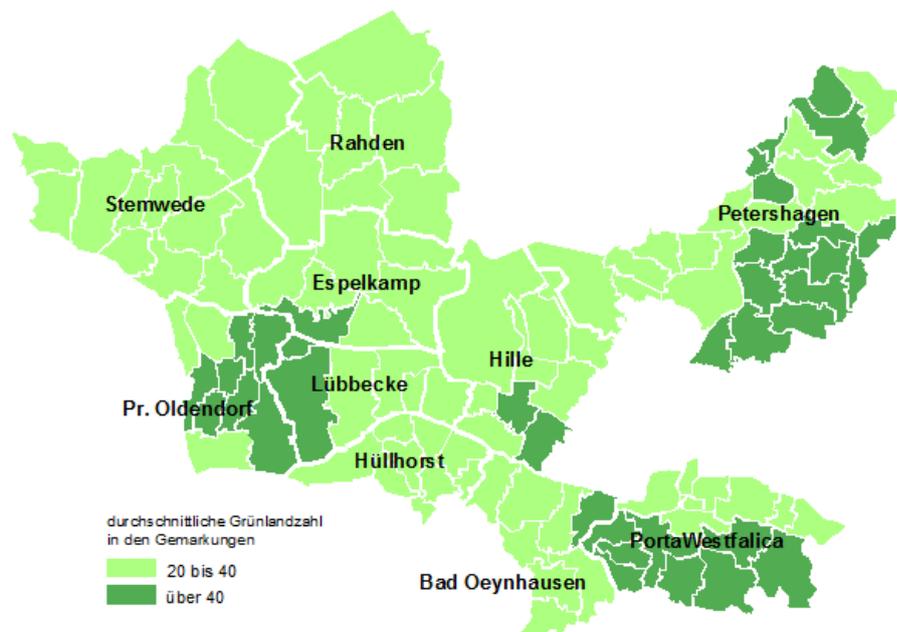
Datenquelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

11.3 Bodengüte landwirtschaftlicher Nutzflächen

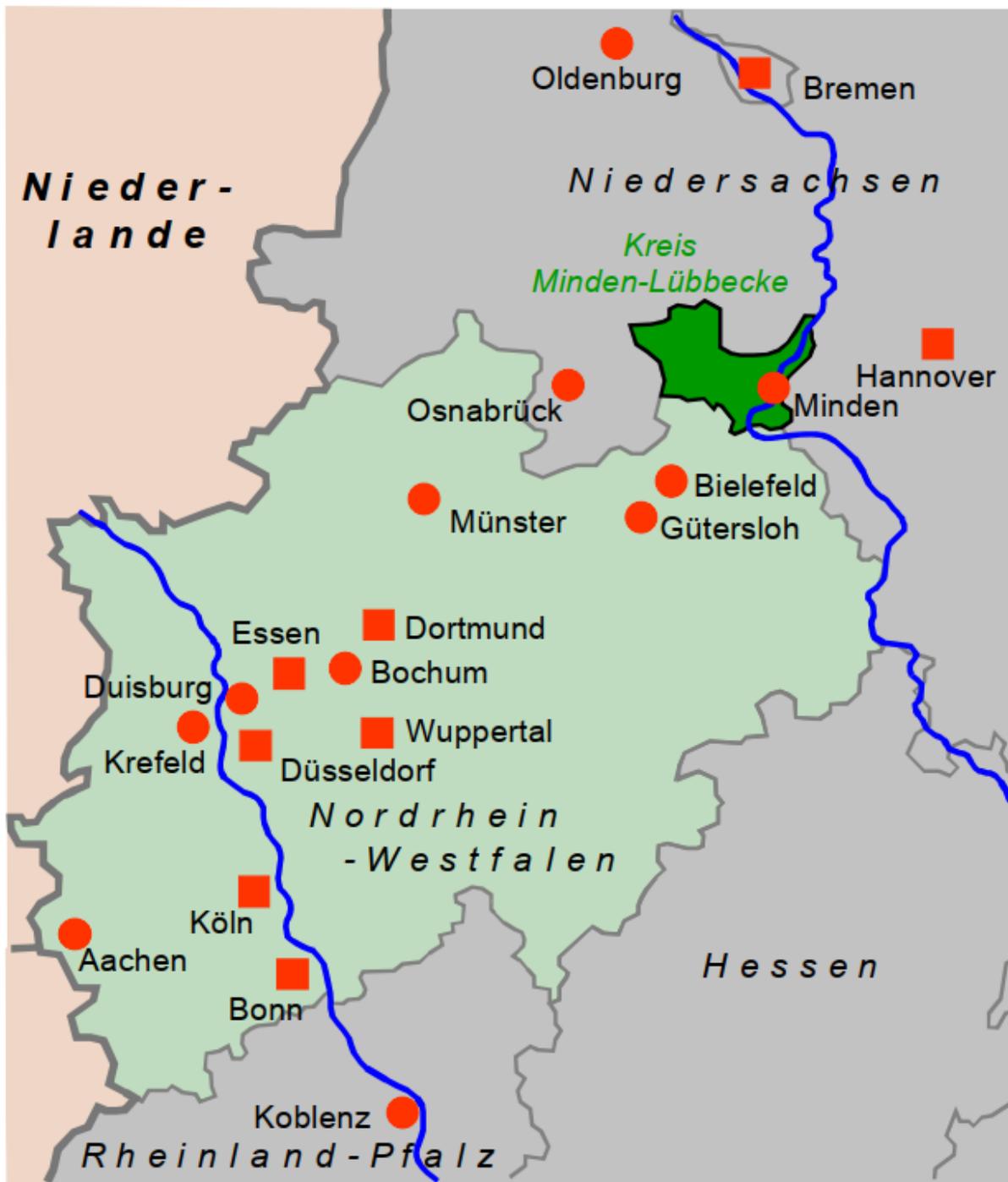
Durchschnittliche Bodengüte von Ackerflächen
Gemarkungsdarstellung



Durchschnittliche Bodengüte von Grünlandflächen
Gemarkungsdarstellung



11.4 Übersichtskarte Nordrhein-Westfalen



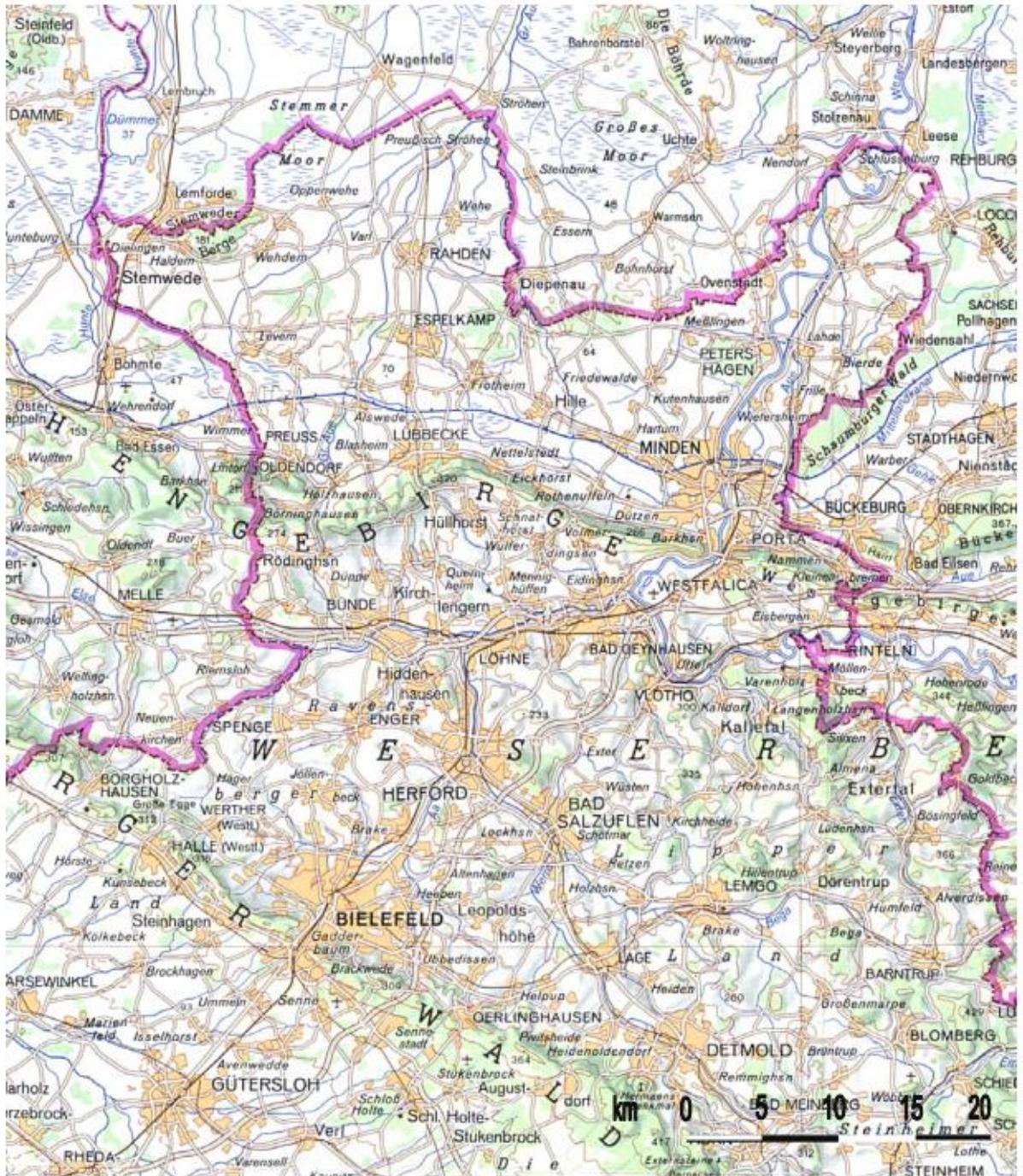
11.5 Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Kreis Minden-Lübbecke



11.6 Topografische Karte Kreis Minden-Lübbecke

(Ausschnittsvergrößerung aus der Übersichtskarte Nordrhein-Westfalen 1: 500 000)

© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 1975/2005



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke

www.boris.nrw.de

