



Im Wohngebiet an der Roßbachstraße in Minden werden neue Häuser errichtet.

MT-Foto: Alex Lehn

Teures Pflaster

Die Grundstücks- und Immobilienpreise bewegen sich in Minden weiterhin auf einem hohen Niveau. Das zeigt eine aktuelle Analyse für das Jahr 2022. Die Stadt plant, weitere Wohnflächen auszuweisen. Dafür gibt es strenge Kriterien.

Sebastian Radermacher

Minden. Wer in Minden ein Haus kaufen oder bauen möchte, muss dafür weiterhin vergleichsweise tief in die Tasche greifen. Das geht aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht für die Stadt Minden hervor, den der Gutachterausschuss für Grundstückspreise erstellt hat. Als Grundlage für die Auswertung dienten 702 Kaufverträge, die im Jahr 2022 geschlossen wurden. Die Zahl der Kaufverträge ist im Vergleich zum Jahr zuvor um 13 Prozent gesunken, auch die Nachfrage nach Baulandflächen, Ein- und Zwei-Familienhäusern sowie Eigentumswohnungen hat nachgelassen, der Geldumsatz hingegen ist gestiegen. Insgesamt verzeichne der Immobilienmarkt „stabile Preise auf hohem Niveau“, so der Gutachterausschuss. Ein Überblick.

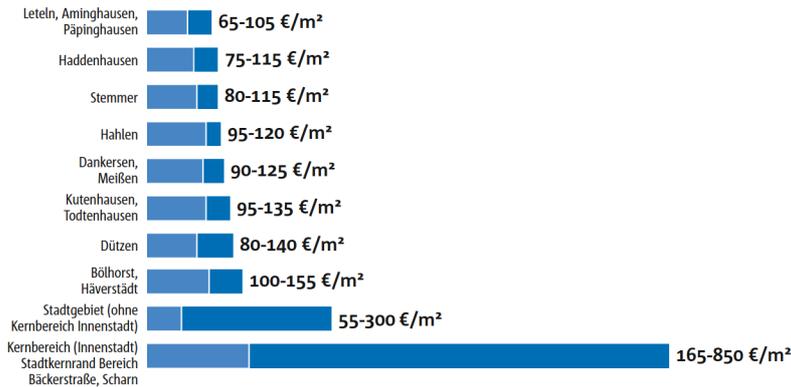
Grundstückspreise

Der sogenannte Bodenrichtwert gibt eine Orientierung über den Preis eines Grundstücks. Er ist ein Durchschnittswert, der sich aus den Flächenverkäufen eines Jahres ergibt und zur Wertermittlung von Immobilien herangezogen wird. Er leitet sich aus den Kaufpreisen ab und soll den Markt transparent machen. In Minden liegen die aktuellen Richtwerte für baureife Flächen, inklusive Erschließung (Kanal und Straße), zwischen 55 und 300 Euro pro Quadratmeter – abhängig von der Lage. Im Außenbereich beträgt der Quadratmeterpreis für Wohnbauflächen 45 bis 50 Euro. Im Kern der Innenstadt sind die Werte wesentlich höher: Sie reichen von 165 Euro in der Randlage bis hin zu 850 Euro in der Bäckerstraße und am Schorn.

Während zum Beispiel in Stemmer aktuell 80 bis 115 Euro pro Quadratmeter fällig werden, kosten Grundstücke in Dützen im Schnitt 80 bis 140 Euro, in Böhhorst und Häverstadt 100 bis 155 Euro. Niedriger sind die Preise in Leteln, Aminghausen und Papinghausen: Dort liegt der Quadratmeterpreis für Bauland zwischen 65 und 105 Euro. Auffällig aus Sicht des Gutachterausschusses: „Die Nachfrage richtete sich im Besonderen nach bauvertragfreien Grundstücken in guter und sehr guter stadtnaher Lage.“ Grundstücke in den Außenbereichen seien lediglich in einzelnen Fällen nachgefragt worden, zum Beispiel bei bestehenden Baulücken.

Mit 56,3 Prozent der ausgewerteten Verträge nehmen die bebauten Flächen den größten Anteil am Grundstücksverkehr in der Stadt Minden ein. Es wurden insgesamt 380 Kaufverträge (minus zehn Prozent zum Vorjahr) mit einer Grundstücksfläche von rund

Aktuelle Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Minden ohne Außenbereich, inklusive Erschließung



© Mindener Tageblatt, 3/2023

Quelle: Stadt Minden

60,7 Hektar (plus 28 Prozent) und einem Geldumsatz von rund 204 Millionen Euro (plus 29 Prozent) registriert. Die im vergangenen Jahr erzielten Preise sind gegenüber dem Vorjahr für voll erschlossene Wohnbauflächen auf durchschnittlich rund 160 Euro pro Quadratmeter (2021: 133 Euro) gestiegen. „Vereinzelt wurden Preise erheblich über dem Richtwert gezahlt“, so der Gutachterausschuss.

Immobilienpreise

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Minden nach wie vor die gefragtesten Bauobjekte. Sie decken 83 Prozent des Marktes ab, im vergangenen Jahr wechselten 238 Häuser den Besitzer. Die Kaufpreise deckten eine Spanne von rund 30.000 Euro bis hin zu 1,1 Millionen Euro ab. 65 Prozent und damit die meisten freistehenden Häuser wurden mit Kaufpreisen zwischen 200.000 und 400.000 Euro gehandelt, so die Statistik.

Doppelhaushälften haben auf dem Mindener Immobilienmarkt hingegen nur einen geringen Anteil von rund zehn Prozent – in der Statistik für 2022 hat der Gutachterausschuss 30 Kaufvorgänge dokumentiert. In Abhängigkeit von der Bauweise liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für einen Neubau bei rund 379.000 Euro. Die Mehrzahl der gebrauchten Doppelhaushälften wurde zu Preisen zwischen 200.000 und 300.000 Euro verkauft.

Die gesamten Kauffälle

Der Gutachterausschuss für Grundstückspreise hat im Jahr 2022 insgesamt 762 Kaufverträge für Flächen und Immobilien in Minden analysiert. Davon sind aber nur 702 in die Auswertung einfließen. Der Grund: „Erwerbsvorgänge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, wurden bei der Auswertung hinsichtlich der Preisentwicklung nicht berücksichtigt.“ Insgesamt wurden bebaut und unbebaute Grundstücke im Wert von 259 Millionen Euro umgesetzt. Der Flächenumsatz betrug 146,1 Hektar und fiel im Vergleich zum Jahr 2021 um ein Prozent. Zur Orientierung: Ein Hektar sind 10.000 Quadratmeter, also eine Fläche von 100 mal 100 Metern. Auffällig: Bei den Kaufverträgen floss im Vergleich zum Jahr zuvor mehr Geld: Der Umsatz stieg um rund 24 Prozent, hat der Gutachterausschuss ermittelt.

Wunsch nach Eigenheim

Die Stadt Minden beobachtet die Entwicklung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt genau, wie Lars Bursian, Beigeordneter für Städtebau und Feuerschutz, auf MT-Anfrage berichtet. Zuletzt seien mehrere Neubaugebiete entwickelt worden, etwa Am Grundbach in Königstor oder auch am Riehekamp sowie an der Lahnstraße in Dankersen. Dabei wurde deutlich, wie

groß der Wunsch nach einem Eigenheim bei vielen Familien ist: Alle Flächen seien schnell vergeben gewesen, sagt Bursian.

Spätestens seit dem Kriegsbeginn in der Ukraine und den damit verbundenen Preissteigerungen fällt aber auf, dass sich auch der Immobilien- und der Grundstücksmarkt in Minden verändern hätten, so Bursian. Eigentümer seien mitunter zurückhaltender, ob sie tatsächlich verkaufen möchten. Auf der anderen Seite sei es mit Blick auf die steigenden Kosten und die Zinsentwicklung für viele Familien deutlich schwieriger geworden, Eigentum zu erwerben oder zu bauen.

Was laut Bursian ebenfalls auffällt: In Minden haben sich auch die Familienstrukturen in den vergangenen Jahren verändert: Die Menschen ziehe es vermehrt ins Stadtzentrum. Überhaupt ziehen die Menschen heutzutage häufiger um, so die langfristige Beobachtung der Stadt. Wenn zum Beispiel die Kinder aus dem Haus sind, spielen viele mit dem Gedanken, aus einer etwas ländlicheren Siedlung ins Zentrum zu ziehen, sagt Bursian. Früher wohnten viele außerhalb Mindens, zum Beispiel in Hille, und seien zur Arbeit in die Weserstadt gependelt. Das sei mittlerweile anders.

Wo sind noch Flächen?

Minden wächst und wächst und wächst – erstmals leben aktuell mehr als 85.000 Menschen in der Stadt, wie die

jüngste Auswertung der Einwohnerzahlen ergeben hat. Entsprechend groß bleibt auch der Druck auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt. Lars Bursian versichert, dass die Verwaltung die Entwicklung im Blick habe und darauf reagiere. „Wir sind mit den Akteuren auf dem Markt im Gespräch.“

Wo im Stadtgebiet könnten noch weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden? Das ist eine zentrale Frage – und die sei nicht leicht zu beantworten, verdeutlicht der Beigeordnete. Auf der einen Seite gebe es die berechtigte Forderung nach zusätzlichem Wohnraum, auf der anderen Seite solle aber auch nicht zu viel Fläche versiegelt werden. „Ein Zwiespalt“, wie es Bursian zusammenfasst: „Dieser Spagat ist nicht einfach – besonders für eine wachsende Stadt.“ Er verweist in diesem Zusammenhang auf strenge Kriterien für die Ausweisung neuer Flächen. Wohnraum einfach mitten auf einer grünen Wiese zu schaffen – diesen Ansatz verfolgt die Stadt nicht. Vielmehr sollte die Nähe zu anderen Siedlungen, zu Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten gegeben sein. Ein gutes Beispiel sei das neue Gebiet Am Grundbach, das ein Teil der dort vorhandenen Siedlung geworden sei, erklärt Bursian.

Ganz konkret soll bald eine Fläche am Südring in Meißen entwickelt werden. „Ein gutes Beispiel sei das neue Gebiet Am Grundbach, das ein Teil der dort vorhandenen Siedlung geworden sei, erklärt Bursian.“

Weitere Informationen

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Minden sind online auf der Seite www.boris.nrw.de einsehbar. Dort stehen auch der aktuelle sowie frühere Mindener Grundstücksmarktberichte mit allen erforderlichen Zahlen und Daten kostenlos zum Herunterladen bereit. Auch der Gutachterausschuss für Grundstückspreise gibt auf Anfrage nähere Informationen. Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle stehen während der üblichen Dienstzeiten für mündliche und schriftliche Richtwertanfragen unter Telefon (0571) 89-254 und -634 oder per Fax an 89 776 zur Verfügung.

Der Autor ist erreichbar unter Sebastian.Radermacher@MT.de