Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke

32423 Minden, Portastraße 13 Aktenzeichen: 62 70 60 Datum: 19. Juli 2011

PRESSEMITTEILUNG

Grundstücksmarktbericht 2011 veröffentlicht

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke legt den Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2011 vor. Enthalten sind zahlreiche Informationen zu den unterschiedlichen Grundstücksteilmärkten sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Der Bericht ist das Ergebnis der Auswertung der notariellen Kaufverträge. Er spiegelt daher die tatsächliche Umsatz- und Preisentwicklung sowie das Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) wider. Auf diese Weise dient der Grundstücksmarktbericht der allgemeinen Markttransparenz.
Der Bericht wendet sich an die Bewertungssachverständigen, an die Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie Wissenschaft und Forschung, die auf Informationen über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Er wendet sich aber auch an private Teilnehmer des Grundstücksmarktes, die sich vor An- oder Verkauf einer Immobilie kostengünstig und aus erster Hand informieren wollen.

Der Grundstücksmarktbericht (ohne den Wertermittlungsteil) kann im Internet unter der Adresse *www.ga-minden-luebbecke.de* kostenfrei eingesehen bzw. ausgedruckt werden.
Die Vollversion ist als Druck bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Portastraße 13, 32423 Minden zum Preis von 52 € erhältlich oder als Download im Internet auf der Seite *www.boris.nrw.de* für 39 €.

Verkäufe von Wohnbaugrundstücken weiterhin auf niedrigem Niveau

Im Jahr 2010 wurden im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) 236 entgeltliche Erwerbsvorgänge bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus registriert. Die Anzahl der Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr zwar leicht gestiegen, bleibt aber weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Mehrzahl der Baugrundstücke waren Baulücken in den Ortschaften bzw. älteren Siedlungen. Über 55 % der Kauffälle lagen in Bad Oeynhausen, Porta Westfalica und Lübbecke. Die geringste Anzahl von Kauffällen wurde in Stemwede verzeichnet, hier konnten nur neun Vertragsabschlüsse registriert werden.
Die Bodenpreise für selbständige, bebaubare, baureife Grundstücke waren regional unterschiedlich. Die Preisspanne lag zwischen 30 €/m² in Stemwede und 195 €/m² in Bad Oeynhausen. Die Mehrzahl der Verkäufe betraf Grundstücke mit Bodenpreisen um 80 €/m². Die Auswertung bezüglich der Häufigkeitsverteilung hat ergeben, dass über die Hälfte der Verkäufe zwischen 65 €/m² und 95 €/m² lagen. Nur bei zehn Vertragsabschlüssen wurden Kaufpreise über 145 €/m² registriert. Baulücken in älteren Siedlungsgebieten, die in der Vergangenheit zu überdurchschnittlichen Preisen gehandelt wurden, lagen wie auch im letzten Jahr auf dem Niveau der Bodenrichtwerte. Die Preisspanne für ein Baugrundstück reichte von 25.000 € bis 166.000 €. Gegenüber den stärker besiedelten Gebieten wurde in den ländlich strukturierten Gemeinden deutlich weniger für einen Bauplatz bezahlt, obwohl hier in der Regel noch größere Grundstücke verkauft worden sind. Der Durchschnittspreis lag im Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden) bei 49.000 €.

Nach dem merklichen Rückgang der Preise in den Jahren 2004 bis 2006 hat sich der Markt trotz der geringen Nachfrage offenbar wieder gefestigt. Überwiegend sind Wohnbaugrundstücke zu den Vorjahrespreisen gehandelt worden, so dass die Preisentwicklung als stagnierend (0 %) zu sehen ist. Zu bemerken ist noch, dass Wohnbaugrundstücke vermehrt in den höheren Preissegmenten gehandelt wurden.

Ältere Ein- und Zweifamilienhäuser im Preis gefallen

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern annähernd gleich geblieben. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 31.000 € bis 370.000 €, wobei die Mehrzahl der Objekte für Preise zwischen 60.000 € und 150.000 € veräußert worden sind. Den Hauptanteil in dieser Preisgruppe bilden Objekte der Baujahre 1950 bis 1970, die im Durchschnitt 108.000 € kosteten. 32 Erwerbsvorgänge entfielen auf neuwertige Häuser bis zu einem Alter von 10 Jahren. In dieser Baujahresklasse kostete das Einfamilienhaus im Durchschnitt 175.000 €. Nach wie vor werden freistehende Häuser mit Kaufpreisen über 200.000 € kaum gehandelt.

Tendenzielle Veränderungen gegenüber den Vorjahren sind nicht festgestellt worden, insgesamt lagen die Preise wieder unter dem Vorjahresniveau. Jedoch wurden unterschiedliche Entwicklungen in den Altersklassen festgestellt. Bei Objekten älter als 30 Jahre war noch mal ein deutlicher Preisrückgang zu beobachten, besonders dann, wenn zeitgemäße Wohnstandards und energetische Sanierungen fehlten. Für neuere bzw. modernisierte Einfamilienhäuser der mittleren und oberen Preisklasse (ab 150.000 €) in zentraler, guter Wohnlage sind die Preise gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auch im zurückliegenden Jahr bei der Mehrzahl der Verkäufe die Sachwerte bei Weitem nicht erzielt wurden. Für ältere Einfamilienhäuser im unteren Preissegment hat es auch aufgrund der geringen Nachfrage deutliche Preisnachlässe gegeben, wogegen teuere, neuwertige Objekte zu Vorjahrespreisen gehandelt wurden. Insgesamt gesehen ist die Entwicklung der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr mit -3 % rückläufig.

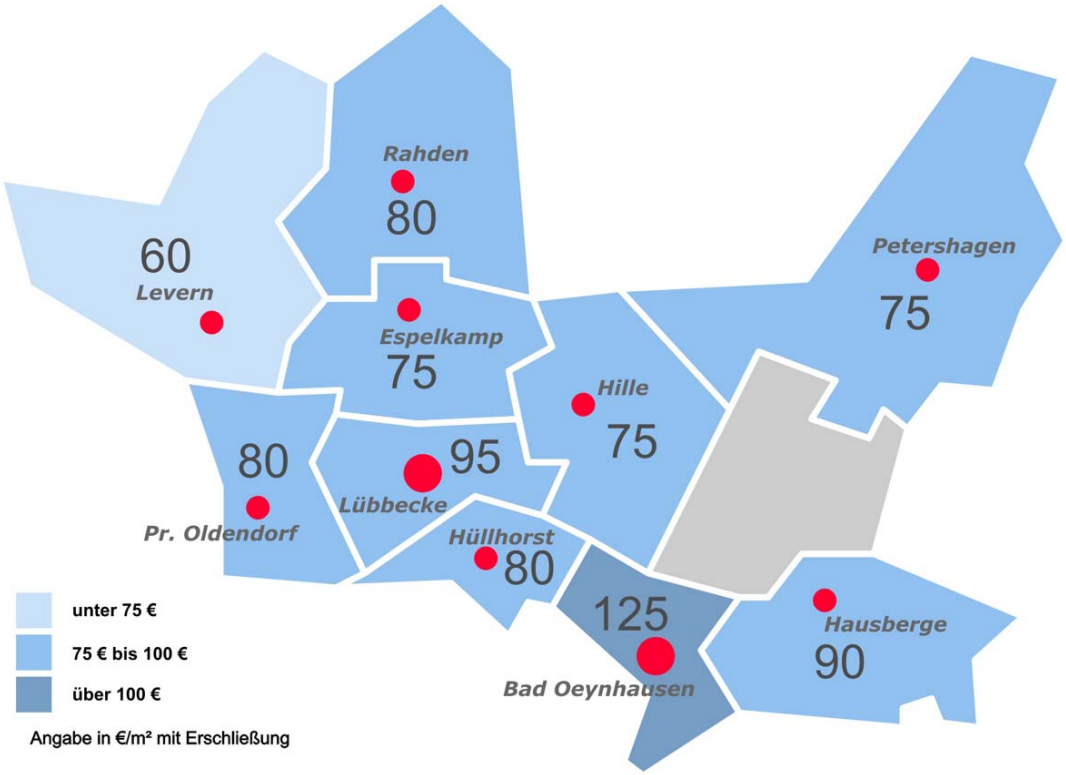
Anlagen: Grafik

Geschäftsstelle
Portastraße 13
32423 Minden

Telefon: 0571 / 807- 2524
Telefax: 0571 / 807 - 35240

Internet: www.ga-minden-luebbecke.de
E-Mail: gutachterausschuss@minden-luebbecke.de

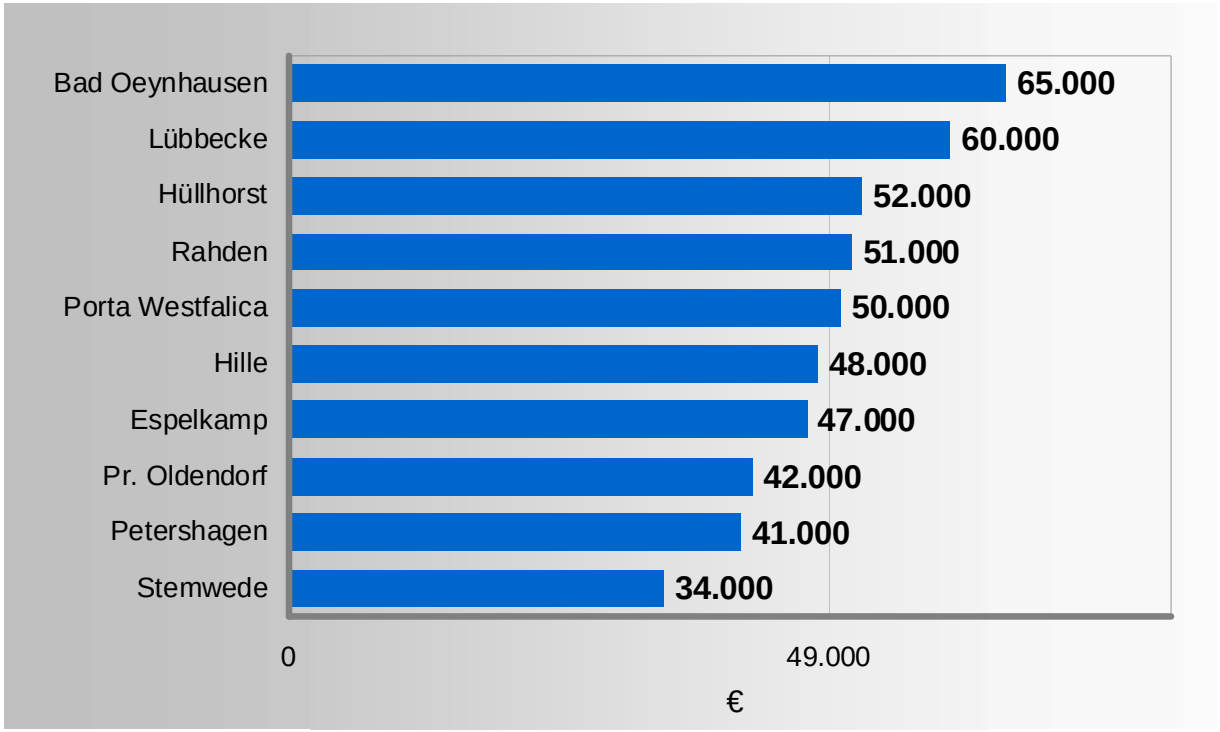
Durchschnittliche Preise
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau
Zentrumsnahe Wohngebiete in den Städten und Hauptortschaften



Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2011

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise mit Erschließung
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2011

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke

Ein- und Zweifamilienhäuser
Durchschnittliche Gesamtkaufpreise

	Gesamtkaufpreis in € Altersklasse			
	2000-2009	**1975-1999**	**1950-1974**	**1920 bis 1949**
Bad Oeynhausen	210.000			
Espelkamp	175.000	140.000		
Hille	165.000	145.000		
Hüllhorst	170.000			
Lübbecke	185.000			
Petershagen	160.000			
Porta Westfalica	180.000			
Pr. Oldendorf	170.000	150.000		
Rahden	170.000			
Stemwede	160.000	145.000		
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	**175.000**			**95.000**

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2011

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke