



ROMMELMANN
IMMOBILIEN

Regionalbericht 2026

IMMOBILIENMARKTBERICHT

Der Immobilienmarkt zwischen Weser und Wiehen.

Amtliche Kaufpreisdaten aus 2025.
Verständlich eingeordnet für Eigentümer.

Mehr Verträge. Etwas mehr Geld. Kein einheitlicher Preis.

Der amtliche Kreisbericht erfasst alle Kommunen des Kreises außer der Stadt Minden. 2025 stieg die Aktivität, während die Preisentwicklung je Segment unterschiedlich verlief.

2.235**Kauffälle**

+9,6 % gegenüber 2024

489,9 Mio. €**Geldumsatz**

+6,0 % gegenüber 2024

857 ha**Flächenumsatz**

leicht unter 2024

10**Kommunen**

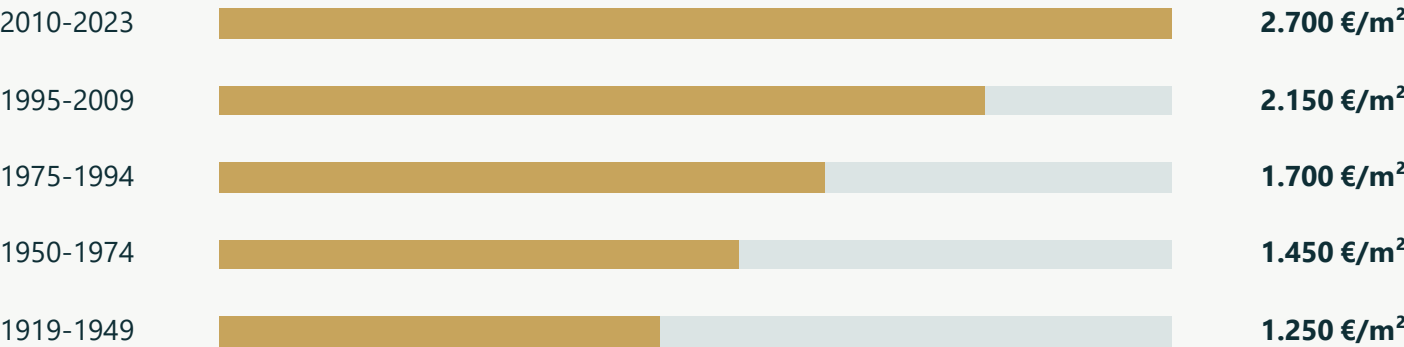
Minden separat ausgewertet

Für Eigentümer zählt nicht der Gesamtumsatz, sondern das passende Segment: Objektart, Baujahr, Zustand, Lage und Grundstück müssen zusammen betrachtet werden.

Der wichtigste Teilmarkt hat wieder angezogen.

865 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wechselten 2025 den Eigentümer. Die amtliche Indexreihe weist im Mittel ein Plus von 2 Prozent aus.

865 Kauffälle	218,08 Mio. € Geldumsatz	+2 % Preisindex zum Vorjahr
-------------------------------------	--	---



Was bedeutet das?

Die Vergleichsfaktoren gelten für typische massive Gebäude auf 450 bis 1.200 m² großen Grundstücken. Modernisierung, Mikrolage und besondere Merkmale verändern die Einordnung.

Bauland bleibt knapp und stark lageabhängig.

196 Verkäufe von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau wurden erfasst. Baulücken und kleine Baugebiete prägen das Angebot.

125-185 €/m²

In dieser Spanne lagen 54 % der geeigneten Verkäufe.

196

Kauffälle

88.000 €

mittlerer Gesamtkaufpreis

119 €/m²

mittlerer Quadratmeterpreis

Was bedeutet das?

Ein Bodenrichtwert ist ein zonaler Lagewert für ein fiktives Richtwertgrundstück. Er ist weder der konkrete Grundstückspreis noch der Wert eines bebauten Objekts.

Bestand stabil. Neubau bleibt ein kleiner Teilmarkt.

Bei Weiterverkäufen blieben die Preise 2025 im amtlichen Index konstant. Neubauwohnungen wurden etwas höher gehandelt, allerdings auf Basis von nur 15 Verträgen.

236 Weiterverkäufe	15 Neubau-Erstverkäufe	40,52 Mio. € Geldumsatz insgesamt
------------------------------	----------------------------------	---

20 Jahre / 80 m ² 152.000 € amtlicher Modellfall Bestand	Neubau / 80 m ² 268.000 € amtlicher Modellfall Erstverkauf
--	--

Was bedeutet das?

Die Modellfälle sind keine pauschalen Angebotspreise. Wohnungsgröße, Gebäudealter, Lage, Ausstattung, Gemeinschaftseigentum und Rücklagen bleiben entscheidend.

Aktivität verteilt sich ungleich über die Region.

Die Kauffallzahl zeigt Marktaktivität, nicht Preisniveau. Bad Oeynhausen, Porta Westfalica und Petershagen stellten 2025 die größten Teilmärkte nach Vertragszahl.

Bad Oeynhausen		555	135,3 Mio. €
Porta Westfalica		331	82,8 Mio. €
Petershagen		288	52,7 Mio. €
Lübbecke		253	52,8 Mio. €
Espelkamp		183	40,4 Mio. €
Hille		166	30,5 Mio. €
Rahden		123	27,7 Mio. €
Stemwede		120	21,5 Mio. €
Hüllhorst		114	24,0 Mio. €
Preußisch Oldendorf		102	22,2 Mio. €

Die Region ist deutlich vom Eigenheim geprägt.

66 Prozent der Wohngebäude außerhalb Mindens sind Einfamilienhäuser. Das erklärt, warum dieser Teilmarkt die regionale Wahrnehmung besonders stark bestimmt.

66 % Einfamilienhäuser im Wohngebäudebestand

24 %

Zweifamilienhäuser

10 %

Mehrfamilienhäuser und
Wohnheime

115.000+

Wohnungen in den zehn
Kommunen

**Was bedeutet
das?**

Gebäudebestand und Marktumsatz sind unterschiedliche Größen: Ein großer Bestand bedeutet nicht automatisch ein großes aktuelles Angebot.

Der Bericht ordnet ein. Die Adresse entscheidet.

Innerhalb derselben Kommune können Bodenrichtwertzone, Grundstückszuschnitt, Modernisierungsstand und Mikrolage den Marktauftritt deutlich verändern.



Weserblick vom Kaiser-Wilhelm-Denkmal · Foto: Daniel Brockpähler · CC BY-SA 3.0 · Wikimedia Commons · Ausschnitt

Boden

Zone, Stichtag, Nutzung und Grundstücksgroße

Gebäude

Baujahr, Wohnfläche, Zustand und Energie

Lage

Umfeld, Wege, Immissionen und Nachfrage

Markt

passende Kaufpreisgruppe statt pauschaler Mittelwert

Minden gehört zum Kreis. Aber nicht zu dieser Kaufpreisauswertung.

Die Stadt Minden führt einen eigenen Gutachterausschuss und eine eigene Kaufpreissammlung. Deshalb werden ihre Transaktionsdaten separat dargestellt.

Kreisbericht

Bad Oeynhausen, Espelkamp, Hille, Hüllhorst, Lübbecke, Petershagen, Porta Westfalica, Preußisch Oldendorf, Rahden und Stemwede.

Stadtbericht Minden

Eigene Kauffälle, Bodenrichtwerte und Preisentwicklungen des Gutachterausschusses in der Stadt Minden.

Was bedeutet das?

Diese Trennung verhindert, dass regionale Durchschnittswerte fälschlich als Mindener Preisniveau gelesen werden.



DIGITALE MARKTEINSCHÄTZUNG

Objektdaten erfassen. Ergebnis direkt erhalten.

Der Markteinschätzungsrechner führt Sie selbst durch die wichtigsten Objekt- und Lageangaben. Sie erhalten ein digitales Ergebnis und können es auf Wunsch zusätzlich als PDF-Broschüre abrufen.

Persönliche Prüfung ist nicht enthalten.

Eine objektbezogene Analyse oder Beratung erfolgt ausschließlich nach gesondertem, transparentem Auftrag. Leistungsumfang anfragen

DIREKT STARTEN

Digitalen Rechner öffnen

digitales Ergebnis - PDF
optional

Methodik und Status

Redaktioneller Datenentwurf. Amtliche Transaktionsdaten, Bodenrichtwerte und Strukturangaben bleiben getrennt. Ein Angebotspreis ist kein Kaufpreis. Rechnerergebnis und Bericht sind weder persönliche Objektprüfung noch Verkehrswertgutachten. Quellen und Aussagen benötigen die fachliche und publizistische Freigabe vor Veröffentlichung.