



IMMOBILIENMARKTBERICHT

# Porta Westfalica: ein Markt zwischen Berg, Weser und A2.

Amtliche Kaufpreise 2025 und  
Bodenrichtwerte zum 01.01.2026.

# Nahezu gleich viele Verträge, aber mehr Geld- und Flächenumsatz.

331 Kauffälle wurden 2025 registriert. Gegenüber 2024 blieb die Vertragszahl nahezu stabil, der Geldumsatz stieg von 73,0 auf 82,8 Mio. Euro.

**331****Kauffälle**

334 im Vorjahr

**82,8 Mio. €****Geldumsatz**

+13,4 % zum Vorjahr

**146,7 ha****Flächenumsatz**

107,0 ha im Vorjahr

**15****Ortsteile**

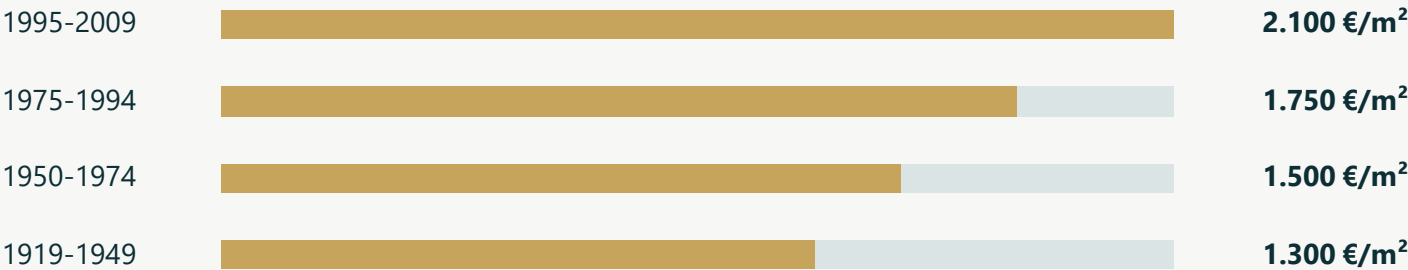
keine pauschale Preislage

**Der höhere Geldumsatz beweist keine pauschale Preissteigerung. Objektmix, größere Flächen und einzelne Transaktionen können den Gesamtwert verschieben.**

# 181 Hausverkäufe prägen den lokalen Markt.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erzielten 2025 in Porta Westfalica einen Geldumsatz von 44,73 Mio. Euro.

|                         |                                   |                                  |
|-------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| <b>181</b><br>Kauffälle | <b>44,73 Mio. €</b><br>Geldumsatz | <b>29,72 ha</b><br>Flächenumsatz |
|-------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|



**Was bedeutet das?**

Grundlage sind typische massive Gebäude auf 450 bis 1.200 m² großen Grundstücken. Bei geringer Fallzahl wurden auch Vorjahresfälle einbezogen.

# Weniger Verkäufe und deutlich weniger Fläche als 2024.

26 Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden 2025 registriert. Der Flächenumsatz sank von 3,77 auf 1,89 Hektar.

## 87.000 €

mittlerer Gesamtkaufpreis eines Baugrundstücks in Porta Westfalica

**26**

Kauffälle

**2,558 Mio. €**

Geldumsatz

**1,89 ha**

Flächenumsatz

**Was bedeutet  
das?**

Der Durchschnittspreis beschreibt die verkauften Grundstücke dieses Zeitraums. Zuschnitt, Erschließung, Baurecht und Bodenrichtwertzone bleiben objektbezogen zu prüfen.

# Drei Lageklassen zeigen die Spannweite, nicht den Einzelwert.

Zum Stichtag 01.01.2026 weist der Gutachterausschuss gebietstypische Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau aus.

|                                         |                                            |                                          |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|
| Gute Lage<br><b>150 €/m<sup>2</sup></b> | Mittlere Lage<br><b>80 €/m<sup>2</sup></b> | Mäßige Lage<br><b>50 €/m<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|

## Was bedeutet das?

Die gute Lage stieg gegenüber dem Vorjahr von 140 auf 150 €/m<sup>2</sup>. Mittlere und mäßige Lage blieben unverändert. Für eine konkrete Adresse ist die BORIS-Zone maßgeblich.

# Ein kleiner, überwiegend vom Bestand geprägter Teilmarkt.

2025 wurden in Porta Westfalica 27 typische Weiterverkäufe von Wohnungseigentum erfasst; Neubau-Erstverkäufe wurden in der Tabelle nicht ausgewiesen.

|                             |                                  |                                       |
|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>27</b><br>Weiterverkäufe | <b>4,71 Mio. €</b><br>Geldumsatz | <b>0</b><br>ausgewiesene Erstverkäufe |
|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|

|                                                                                 |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr 1995-2009<br><b>1.900 €/m<sup>2</sup></b><br>mittlere bis gute Wohnlage | Baujahr 1975-1994<br><b>1.700 €/m<sup>2</sup></b><br>mittlere bis gute Wohnlage |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|

## Was bedeutet das?

Die Faktoren gelten für 50 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Gebäuden ab drei Einheiten, ohne Stellplätze oder Garagen.

# Zwei Drittel der Wohngebäude sind Einfamilienhäuser.

Der Gebäudebestand zeigt, warum Häuser den lokalen Markt prägen. Porta Westfalica verfügt zugleich über einen relevanten Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

# 10.805

Wohngebäude in Porta Westfalica

**7.277**

Gebäude mit einer Wohnung

**2.499**

Gebäude mit zwei Wohnungen

**17.080**

Wohnungen insgesamt

## Was bedeutet das?

Der Bestand ist eine Strukturkennzahl. Er sagt nicht, wie viele Objekte aktuell angeboten oder verkauft werden.

# Hausberge und Barkhausen sind nicht die ganze Porta.

Die Stadt erstreckt sich über sehr unterschiedliche Siedlungs- und Landschaftsräume. Marktwerte auf Ortsteilebene werden nur mit belastbarer lokaler Datenbasis behauptet.

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| <b>01 Hausberge</b>  | <b>02 Barkhausen</b> |
| <b>03 Holzhausen</b> | <b>04 Lerbeck</b>    |

Costedt

Eisbergen

Holtrup

Kleinenbremen

Lohfeld

Möllbergen

Nammen

Neesen

Veltheim

Vennebeck

Wülpke

# Topografie und Verkehrsachsen machen die Adresse besonders wichtig.

Die räumliche Lage zwischen Wesergebirge, Weser und überregionalen Verkehrsachsen verlangt eine adressgenaue Prüfung.



Porta Westfalica und Weser · Foto: Daniel Brockpähler · CC BY-SA 3.0 · Wikimedia Commons · Ausschnitt

## Topografie

Hanglage, Aussicht, Erreichbarkeit und Grundstücksnutzung

## Verkehr

A2, A30, Bundesstraßen und lokale Immissionen

## Boden

Zone, Grundstücksgröße und bauliche Nutzbarkeit

## Objekt

Baujahr, Energie, Zustand und Modernisierungsbedarf



## PERSÖNLICHE EINORDNUNG

# Was bedeutet der Markt für Ihre Immobilie?

Sie erhalten eine nachvollziehbare Einschätzung, die amtliche Marktdaten mit Lage, Grundstück und Gebäude verbindet. Persönlich geprüft, ohne automatisches Preisversprechen.

### Rommelmann Immobilien e.K.

Lübbecker Straße 199 · 32429 Minden

0571 972 355 44

info@rommelmann.immobilien



**Persönliches Gespräch starten**

rommelmann.immobilien

### Methodik und Status

Redaktioneller Datenentwurf. Amtliche Transaktionsdaten, Bodenrichtwerte und Strukturangaben bleiben getrennt. Ein Angebotspreis ist kein Kaufpreis. Kein Verkehrswertgutachten. Quellen und Aussagen benötigen die fachliche und publizistische Freigabe vor Veröffentlichung.