



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**

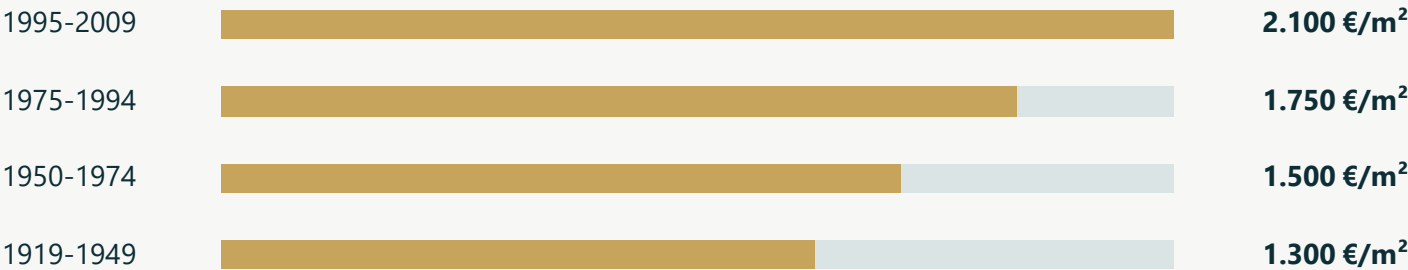
keine pauschale Preislage

**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?**

Die Quadratmeterwerte sind Durchschnittspreise geeigneter, massiv gebauter Ein- und Zweifamilienhäuser auf 450 bis 1.200 m² großen Grundstücken. Reichten geeignete Kauffälle aus 2025 nicht aus, bezog der Gutachterausschuss auch Vorjahresfälle ein. Abweichende wertrelevante Merkmale erfordern Zu- oder Abschläge.

# 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.



## Was bedeutet das?

Die gute Lage stieg gegenüber dem Vorjahr von 140 auf 150 €/m². 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**

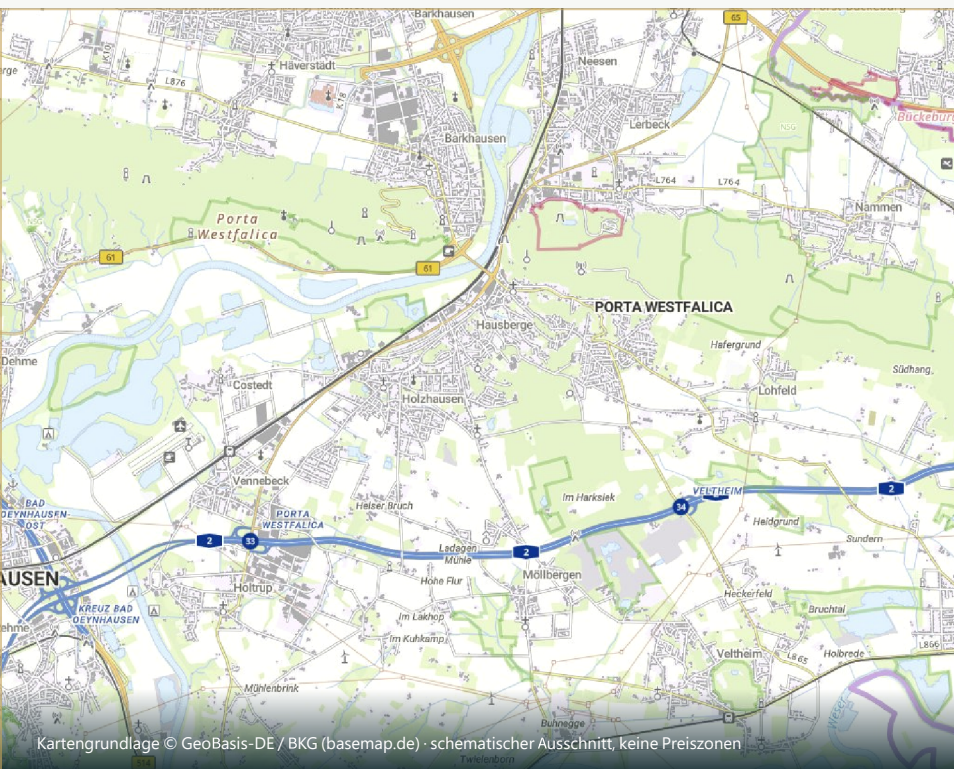
Wohnungen insgesamt

**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.



**01** Hausberge

**02** Barkhausen

**03** Holzhausen

**04** Lerbeck

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



## 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.