

Grundstücksmarktbericht

für den Kreis Herford (ohne Stadt Herford)

1995

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Herford

Geschäftsstelle: Amtshausstraße 2
Postfach 21 55
32045 Herford
Telefon (05221) 13 2505

Gebühr: 30,- DM pro Exemplar

Vervielfältigung: Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Grundstücksmarktbericht	3
1.2	Gutachterausschuß	4
1.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	4
1.4	Aufgaben der Geschäftsstelle	5
1.5	Rechtsgrundlagen	6
2.	Allgemeine wirtschaftliche Rahmendaten	7
2.1	Preisindex für die Lebenshaltung	7
2.2	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden	8
2.3	Preisindex für Wohnungsmieten	9
3.	Statistische Angaben zum Kreis Herford	10
3.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	10
3.2	Flächennutzung	11
4.	Vertragsabschlüsse	11
4.1	Gesamtzahl der eingegangenen Verträge	11
4.2	Aufteilung der Verträge auf die Städte und Gemeinden	12
4.3	Aufgliederung der Verträge in Grundstücksgruppen	12
5.	Flächenumsatz	13
5.1	Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden	13
5.2	Vergleich zu den Vorjahren	14
6.	Grundstückspreise	15
6.1	Unbebaute Wohngrundstücke	15
6.2	Entwicklung der Baulandpreise im Vergleich zu den Vorjahren	16
6.3	Örtlicher Baulandpreisindex	17
6.4	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	18
6.4.1	Ackerland	18
6.4.3	Grünland	20
6.4.4	Lagetypische Grünlandpreise	20
6.4.5	Wald	21
6.5	Unbebaute Grundstücke anderer Entwicklungsstufen	21
6.5.1	Bauerwartungsland	21
6.5.2	Rohbauland	22
6.6	Gewerbeland	23
7.	Bodenrichtwerte	25
7.1	Bodenrichtwertkarte	25
7.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	28
8.	Bebaute Grundstücke	32
8.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	32
8.1.1	Einteilung in Preisklassen	32
8.1.2	Anpassungsabschläge	33
8.2.	Wohnungseigentum	34
8.2.1	Mengen- und Preisstatistik	34
8.2.2	Preise für Wohnungseigentum	34
8.3	Liegenschaftszinssätze	37
9.	Weitere Informationen	38
9.1	Gebühren für Gutachten	38
9.2	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	38

1. **Vorbemerkungen**

1.1 **Grundstücksmarktbericht**

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1995 legt der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Herford seit 1987 zum siebten Mal eine Übersicht über das Grundstücksmarktgeschehen in seinem Zuständigkeitsbereich - dem Gebiet des Kreises Herford mit Ausnahme der Stadt Herford - vor.

Ziel des Berichtes ist es, die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im hiesigen Raum durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzuzeigen.

Dabei dürfte der Marktbericht vor allem das Interesse derjenigen Stellen und Personen finden, die sich von Berufs wegen mit dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt beschäftigen. Aber auch für die kommunalen Verwaltungen mit den Aufgabenbereichen Städtebau, Bodenordnung, Wirtschaftsförderung und Wohnungswirtschaft können die hier veröffentlichten Rahmendaten eine wertvolle Arbeitshilfe sein.

Die Situation auf dem Grundstücksmarkt wird im wesentlichen durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Nachfrage hängt entscheidend von der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer und damit letztlich von der allgemeinen konjunkturellen Lage ab. Dabei kommt der Höhe der Baupreise, der Höhe der Hypothekenzinsen, dem örtlichen Mietpreisniveau, den steuerlichen Anreizen und nicht zuletzt dem Bodenpreisniveau eine besondere Bedeutung zu.

In den meisten veröffentlichten statistischen Auswertungen wurde das Datenmaterial großräumig zusammengefaßt, so daß nur überregionale Entwicklungen erkennbar sind. Solche Zusammenstellungen und Auswertungen lassen in der Regel örtliche und zum Teil auch regionale Tendenzen am Grundstücksmarkt nicht erkennen. Daher wurde den Gutachterausschüssen vom Gesetzgeber die Aufgabe übertragen, den Grundstücksmarkt ihres Zuständigkeitsbereiches transparent zu machen.

Die nachfolgend veröffentlichten Marktdaten wurden überwiegend mit Hilfe statistischer Auswertemethoden gewonnen. Es ist eine Eigenart statistischer Verfahren, daß sie zwangsläufig verallgemeinern und somit nur für den jeweils untersuchten Teilmarkt

charakteristische Kenndaten liefern. Deshalb muß sich der Benutzer dieses Berichtes bewußt sein, daß eine Übertragung der angegebenen Preise und Werte auf ein spezielles Bewertungsgrundstück nur dann zu zuverlässigen Ergebnissen führt, wenn das zu beurteilende Grundstück mit den wertrelevanten Merkmalen des jeweiligen Teilmarktes hinreichend übereinstimmt. Besonderheiten des Bewertungsobjektes müssen durch sachgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, deren Höhe in der Regel nur der Bewertungsfachmann zutreffend ermitteln kann. Um eine zuverlässige Einschätzung der aktuellen Daten zu gewährleisten, wurden neben den aktuellen Marktdaten - wann immer möglich - auch die Daten aus den Vorjahren mitaufgeführt. Dies soll dem Nutzer des Marktberichtes die Beurteilung kurzzeitiger und konjunkturell bedingter Schwankungen des Marktgeschehens erleichtern helfen.

1.2 Gutachterausschuß

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Herford besteht aus 13 ehrenamtlichen Mitgliedern, die von der Bezirksregierung in Detmold nach Anhörung des Kreises Herford für die Dauer von jeweils fünf Jahren bestellt sind. Die Mitglieder, die hauptberuflich in den Bereichen Architektur, Landwirtschaft, Vermessungswesen, Immobilien- und Wohnungswirtschaft tätig sind, bilden als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ein Kollegialgremium. Durch diese besondere Organisationsform kommt die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit des Gremiums zum Ausdruck. Die Gutachter sind an Weisungen nicht gebunden. Voraussetzung für die Tätigkeit der Gutachter ist, daß sie die für die Ermittlung von Grundstückswerten oder für sonstige Wertermittlungen erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen.

Für den Bereich der Stadt Herford ist ein eigenständiger Gutachterausschuß eingerichtet.

1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören im wesentlichen

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken, über den Wert von Rechten an Grundstücken, sowie über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile nach § 193 Baugesetzbuch,
- die Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,

- die Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- die Auswertung der Kaufpreissammlung und die Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Zur Vorbereitung von Gutachten und zur Unterstützung bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Herford eingerichtet.

1.4 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt die Kaufpreissammlung, die die Grundlage für die Durchführung der vom Gesetz übertragenen Aufgaben bildet. Jeder Vertrag, durch den Eigentum an Grund und Boden übergeht, ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches von der beurkundenden Stelle dem Gutachterausschuß zu übersenden. Somit erhält der Gutachterausschuß Kenntnis über alle Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt.

Die notariellen Kaufverträge sind nach Weisung des Gutachterausschusses bei der Geschäftsstelle auszuwerten. Dabei werden die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks ebenso berücksichtigt wie ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, die die Höhe des Kaufpreises beeinflussen. Das Ergebnis der Auswertungen wird in die Kaufpreissammlung übernommen.

Die übersandten Vertragsabschriften und die personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz. Sie sind der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Die Kaufpreissammlung, die seit 1988 in automatisierter Form geführt wird, bildet somit die Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Sie wird bei der Erstattung von Gutachten, bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und bei der Ableitung aller sonstigen für die Wertermittlung wesentlichen Daten herangezogen. Die Auswertung der Kaufpreissammlung ergibt damit einen umfassenden Überblick über den Grundstücksmarkt im Kreis Herford. So sind auch alle in diesem Bericht veröffentlichten Mengen-, Flächen- und Wertangaben keine Schätzungen, sondern durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelte Daten.

Zu den weiteren Aufgaben der Geschäftsstelle gehört die Erteilung von Auskünften an jedermann über die Bodenrichtwerte und über nicht personenbezogene Daten aus der Kaufpreissammlung sowie die Erstellung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes.

1.5 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen haben Gutachterausschuß und Geschäftsstelle bei ihrer Arbeit zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung- WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209),
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 07.03.1990 (GV.NW. S. 156).
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 1991-WertR 91) vom 11.06.1991.

Weitere Gesetze und Verordnungen zum Bau-, Boden- und Mietrecht sowie insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung im Enteignungsverfahren werden nach Lage des Einzelfalles entsprechend berücksichtigt.

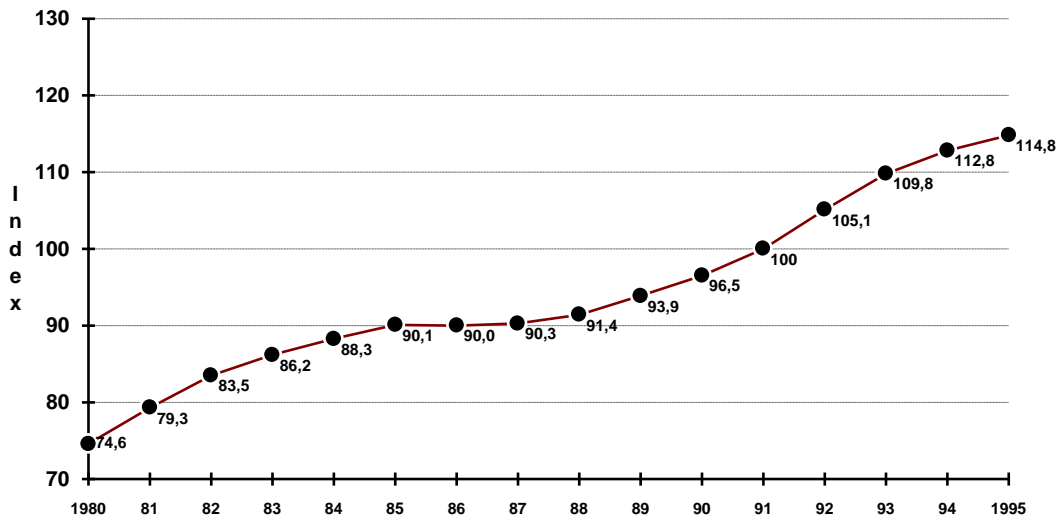
Im folgenden werden die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, die örtlich gültigen Marktdaten sowie die Ergebnisse von Analysen verschiedener Teilmärkte dargestellt.

2. Allgemeine wirtschaftliche Rahmendaten

2.1 Preisindex für die Lebenshaltung

Preisindex für die Lebenshaltung Basis 1991 = 100 Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden		
Jahr/Monat	aller privaten Haushalte Basisjahr 1991 = 100	Veränderungen in %
1993 (Jahres-Durchschnitt)	109,8	+ 4,5
1994 (Jahres-Durchschnitt)	112,8	+ 2,7
1995		
Januar	113,8	
Februar	114,3	
März	114,3	
April	114,6	
Mai	114,6	
Juni	115,0	
Juli	115,2	
August	115,3	
September	115,2	
Oktober	115,1	
November	115,1	
Dezember	115,4	
1995 (Jahres-Durchschnitt)	114,8	+ 1,8

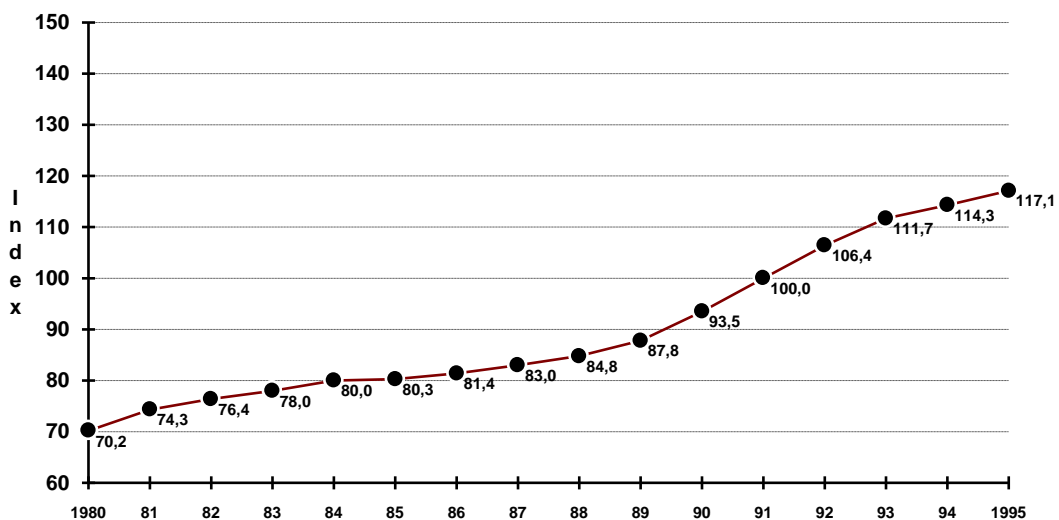
im langfristigen Vergleich



2.2 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt verschiedene Basisjahre Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden						
Basisjahr	1913 = 100	1914 = 100	1970 = 100	1980 = 100	1991 = 100	Veränderungen in %
1993 (Durchschnitt)	2083,0	1950,4	306,1	159,1	111,7	+ 4,9
1994						
Februar	2110,0	1975,7	310,1	161,1	113,1	+ 0,6
Mai	2130,5	1995,0	313,1	162,7	114,2	+ 1,0
August	2141,7	2005,4	314,8	163,5	114,8	+ 0,5
November	2149,2	2012,4	315,8	164,1	115,2	+ 0,4
1994 (Durchschnitt)	2132,9	1997,1	313,5	162,9	114,3	+ 2,4
1995						
Februar	2166,0	2028,2	318,3	165,4	116,1	+ 0,8
Mai	2190,2	2050,9	321,9	167,2	117,4	+ 1,1
August	2193,9	2054,4	322,4	168,0	117,6	+ 0,2
November	2190,2	2050,9	321,9	167,0	117,4	- 0,2
1995 (Durchschnitt)	2185,1	2046,1	321,1	166,8	117,1	+ 2,4

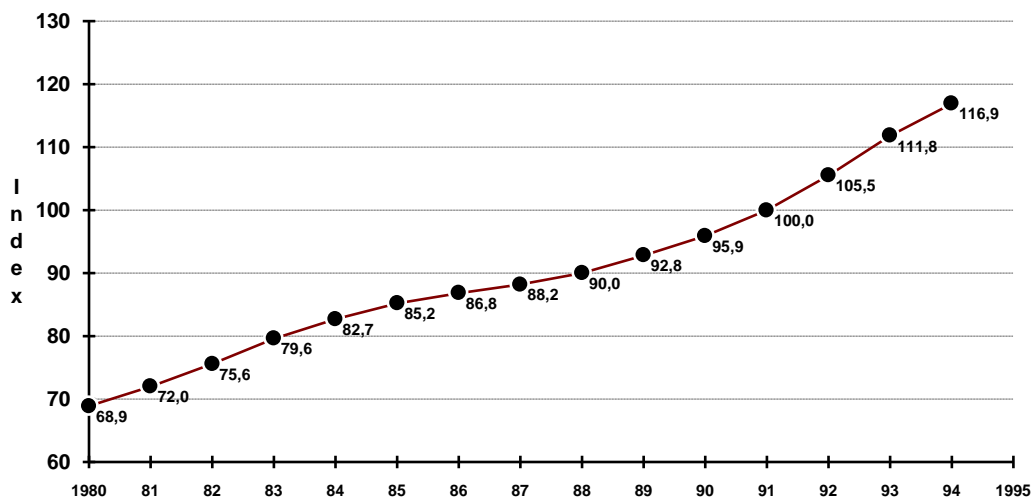
im langfristigen Vergleich
(bezogen auf 1991 = 100)



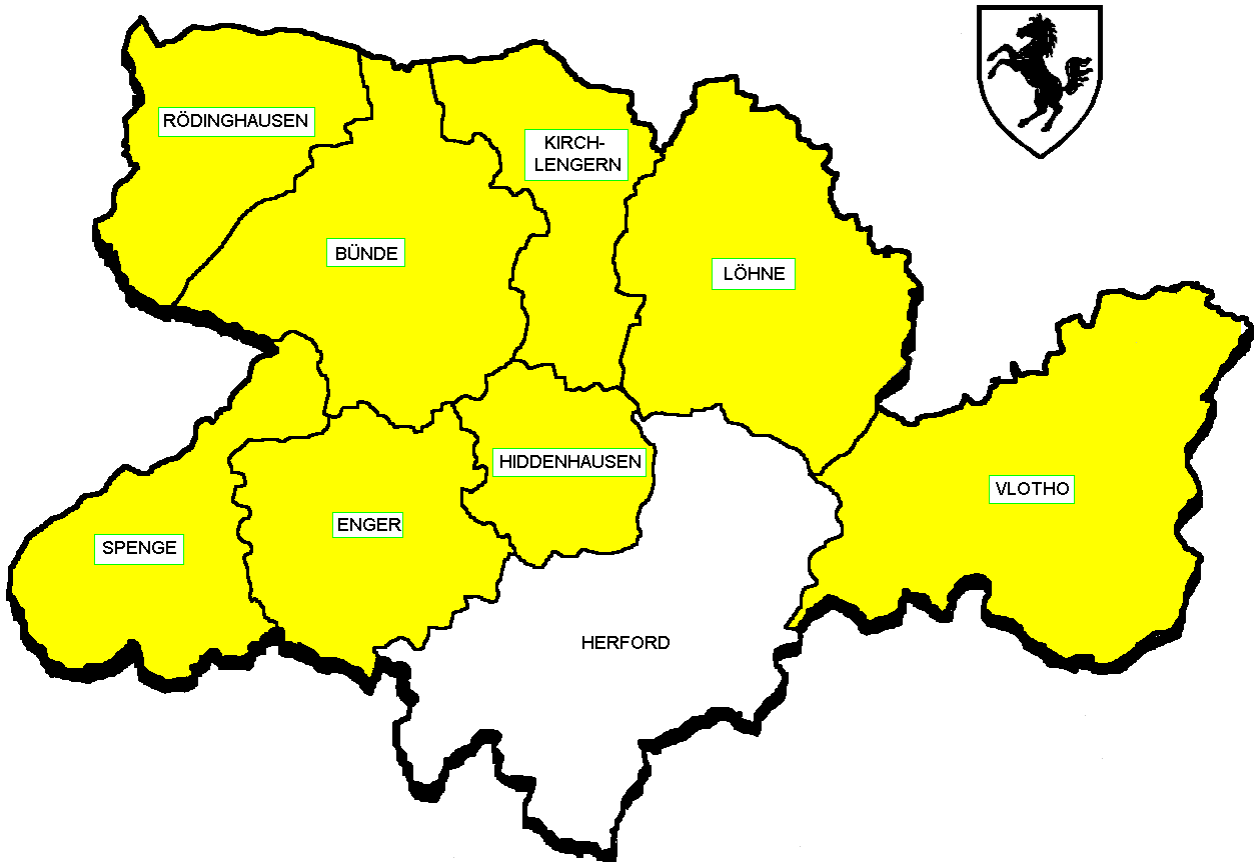
2.3 Preisindex für Wohnungsmieten

Basis 1991 = 100 Entwicklung der Wohnungsmieten Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden			
Jahr/Monat	Altbauwohnungen vor dem 20.6.1948 erbaut	Neubauwohnungen nach dem 20.6.1948 erbaut	insgesamt
1993 (Durchschnitt)	112,4	111,5	111,8
1994 (Durchschnitt)	118,9	116,5	116,9
1995			
Januar	122,3	118,9	119,2
Februar	122,9	119,5	119,7
März	123,3	119,9	120,1
April	123,6	120,4	120,7
Mai	124,1	120,6	120,9
Juni	124,6	121,0	121,3
Juli	124,9	121,2	121,5
August	125,4	121,5	121,8
September	125,9	121,8	122,1
Oktober	126,0	122,1	122,4
November	126,3	122,4	122,7

im langfristigen Vergleich
(insgesamt, vgl. Sp. 3 oben)
(bezogen auf 1991 = 100)



3. Statistische Angaben zum Kreis Herford



3.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.1995	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Stadt Bünde	42.900	59,30	723
Stadt Enger	18.615	41,21	452
Stadt Herford	65.824	78,93	834
Gemeinde Hiddenhausen	20.372	23,87	854
Gemeinde Kirchlengern	15.514	33,78	459
Stadt Löhne	40.970	59,38	690
Gemeinde Rödinghausen	9.193	36,27	254
Stadt Spenge	15.590	40,25	387
Stadt Vlotho	20.305	76,93	264
Kreis Herford insgesamt	249.283	449,92	554
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	183.459	370,99	495

3.2 Flächennutzung

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsfläche n		Landwirtschaftl. Flächen		Forstwirtschaftl. Flächen		Sonstige Flächen	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Bünde	1.346,6	23	588,6	10	3.602,3	61	245,2	4	146,9	2
Stadt Enger	633,1	15	274,9	7	2.932,9	71	228,1	6	51,9	1
Stadt Herford	1.873,5	24	661,6	8	4.431,3	56	673,7	9	253,6	3
Gemeinde Hiddenhausen	615,5	26	247,1	10	1.285,3	54	176,7	7	62,8	3
Gemeinde Kirchlengern	568,0	17	262,6	8	2.218,2	66	249,8	7	79,9	2
Stadt Löhne	1.368,3	23	553,8	9	3.533,0	60	294,8	5	189,6	3
Gemeinde Rödinghausen	412,2	12	267,8	7	2.394,5	66	499,2	14	51,6	1
Stadt Spenge	512,6	13	208,2	5	2.939,2	73	307,8	8	56,7	1
Stadt Vlotho	873,8	11	425,6	6	5.164,3	67	1.026,8	13	201,9	3
Kreis Herford insges.	8.205,6	18	3.490,2	8	28.501,0	63	3.702,1	8	1.094,9	3
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	6.332,1	17	2.828,6	8	24.069,7	65	3.028,4	8	841,3	2

4. Vertragsabschlüsse

4.1 Gesamtzahl der eingegangenen Verträge

Jahr	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
1991	1.780	+ 14,8 %
1992	2.100	+ 18,0 %
1993	2.440	+ 16,2 %
1994	2.330	- 4,5 %
1995	2.360	+ 1,1 %

Im Jahre 1995 betrug die Gesamtzahl der eingegangenen Verträge 2360. Im Vorjahr waren es 2330 notarielle Verträge, die vom Gutachterausschuß ausgewertet wurden.

Nachdem sich die Anzahl der Verträge in den Jahren 1990 bis 1993 um rd. 60 % erhöht hatte, ist sie seitdem annähernd konstant geblieben. Der Immobilienmarkt zeichnete sich auch im Jahr 1995 durch lebhaftere Geschäftsbewegungen aus.

4.2 Aufteilung der Verträge auf die Städte und Gemeinden

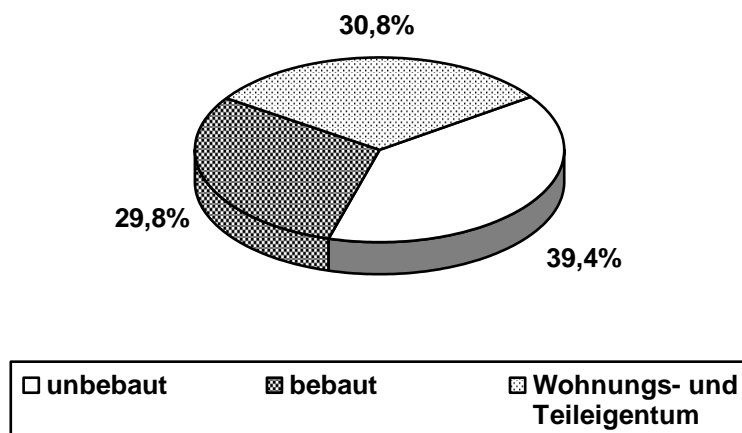
In der folgenden Zusammenstellung sind die Verträge nicht enthalten, die für eine Auswertung und damit für eine Aufnahme in die Kaufpreissammlung erkennbar ungeeignet waren (z.B. Übertragungsverträge, Verwandtenverkäufe u.a.).

	Anzahl der Verträge				
	1991	1992	1993	1994	1995
Bünde	364	501	621	598	545
Enger	109	184	160	192	328
Hiddenhausen	102	207	160	162	132
Kirchlengern	93	136	158	172	148
Löhne	285	417	443	430	288
Rödinghausen	64	83	97	105	99
Spenge	121	158	202	140	142
Vlotho	125	195	244	226	142
Summe	1266	1881	2085	2025	1824

4.3 Aufgliederung der Verträge in Grundstücksgruppen

Jahr	bebaut	unbebaut (versch. Nutzungen)	Wohnungs- und Teileigentum	Summe
1991	392	625	249	1266
1992	581	859	441	1881
1993	544	1016	525	2085
1994	507	881	637	2025
1995	543	718	563	1824

Aufteilung der Verträge nach Grundstücksgruppen in 1995



In der Gruppe der unbebauten Grundstücke sind hier im wesentlichen zusammengefaßt:

- baureifes Land für Wohnen und Gewerbe
- Bauerwartungsland, Rohbauland
- Verkehrsflächen
- Agrarland (Acker, Grünland und Wald)
- Flächen mit besonderer Zweckbestimmung (z.B. für den Gemeinbedarf)

5. Flächenumsatz

Die folgenden Angaben beziehen sich nur auf die unbebauten verkauften Flächen aus dem Jahre 1995.

5.1 Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden

Insgesamt wechselten 1995 im Kreis Herford unbebaute Flächen in einer Größe von 183,6 ha den Eigentümer. Auf land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen entfielen 53 % des Gesamtumsatzes. Bei einem Anteil von 17 % handelte es sich um Bauland für den Wohnungsbau und zwar weit überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser. Als Bauerwartungsland und Rohbauland wurden 11 % der Gesamtfläche umgesetzt, der Anteil von Gewerbeland erreichte 5 %.

In der nachfolgenden Tabelle ist der Flächenumsatz für Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, Gewerbeflächen und land- und forstwirtschaftliche Flächen für die Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches zusammengestellt.

	Wohnbauflächen	Verkehrsflächen	Gewerbeflächen	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
	in ha	in ha	in ha	in ha
Bünde	7,64	1,81	3,81	26,16
Enger	4,12	7,38	0,95	1,85
Hiddenhausen	3,61	0,03	0,00	7,60
Kirchlengern	3,18	2,39	0,29	3,59
Löhne	4,41	2,22	0,65	3,43
Rödinghausen	2,54	0,06	3,73	7,46
Spenge	3,35	1,15	0,00	37,79
Vlotho	3,22	0,19	0,00	9,14
Summe	32,07	15,23	9,43	97,02

5.2 Vergleich zu den Vorjahren

Die Entwicklung im Vergleich zu den Vorjahren stellt sich im Kreisgebiet wie folgt dar:

	Wohnbauflächen		Verkehrsflächen		Gewerbeland		land- und forstwirtschaftliche Flächen	
	ha	Veränd. zum Vorjahr	ha	Veränd. zum Vorjahr	ha	Veränd. zum Vorjahr	ha	Veränd. zum Vorjahr
1991	33,13	-7%	4,44	+54%	29,30	+25%	75,33	+3%
1992	41,56	+25%	3,22	-27%	24,03	-18%	93,30	+24%
1993	52,96	+27%	6,24	+94%	20,43	-15%	61,19	-34%
1994	45,68	-14%	17,05	+173%	6,70	-67%	72,63	+19%
1995	32,07	-30%	15,23	-11%	9,43	+41%	97,02	+34 %

Durch den Rückgang um ein Drittel bei den Wohnbauflächen wurde im Jahr 1995 wieder das Niveau von 1991 erreicht. Weiterhin auf hohem Niveau ist der Umsatz bei den Verkehrsflächen geblieben. Im wesentlichen haben hierzu die angefallenen Flächenverkäufe für Straßenneubaumaßnahmen (Umgehungsstraßen) beigetragen. Bei den gewerblichen Flächen wurde trotz einer Steigerung das hohe Niveau der Vorjahre nicht erreicht. Der Umsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen hat sich nur unbedeutend verändert.

6. Grundstückspreise

6.1 Unbebaute Wohngrundstücke

Die folgenden Durchschnittspreise des Jahres 1995 wurden ohne Berücksichtigung der durch besondere Verhältnisse beeinflussten Kaufpreise ermittelt. Bei den Grundstücken handelt es sich fast ausschließlich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. In den Werten ist die ortsübliche Erschließung enthalten.

1995	Durchschnittswert DM/m ²	Anzahl	höchster Wert DM/m ²	niedrigster Wert DM/m ²
Bünde	121,3	74	253,0	72,0
Enger	160,6	41	250,0	97,0
Hiddenhausen	156,6	39	190,0	90,0
Kirchlengern	103,4	37	171,0	67,0
Löhne	125,1	37	200,0	60,0
Rödinghausen	81,5	31	95,0	70,0
Spenge	159,3	47	211,0	75,0
Vlotho	110,4	30	187,0	60,0
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	129,3	336		

Die Durchschnittspreise wurden zum Teil von einer nur geringen Anzahl von Kauffällen abgeleitet (z.B. in den Gemeinden Rödinghausen und Vlotho). Diese sind daher mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.

6.2 Entwicklung der Baulandpreise im Vergleich zu den Vorjahren

In den folgenden Tabellen ist für die Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsgebietes die Entwicklung der Durchschnittspreise seit 1991 angegeben. Dabei ist zu beachten, daß die Aussagekraft des jeweils ermittelten Baulandpreisniveaus abhängig ist von der Anzahl der Kauffälle, die zur Mittelbildung herangezogen werden konnten. Zur Beurteilung der Mittelwerte ist daher jeweils die Anzahl der Kauffälle mit aufgeführt.

Jahr	Stadt Bünde			Stadt Enger			Gemeinde Hiddenhausen		
	Anz. der Kauff.	Preis DM/m ²	Veränd. zum Vorjahr	Anz. der Kauff.	Preis DM/m ²	Veränd. zum Vorjahr	Anz. der Kauff.	Preis DM/m ²	Veränd. zum Vorjahr
1991	80	94,30	- 7 %	40	102,50	+ 12 %	18	113,80	+ 1 %
1992	87	101,80	+ 8 %	56	99,70	- 3 %	45	114,70	+ 1 %
1993	121	117,70	+ 16 %	47	120,40	+ 21 %	36	122,70	+ 7 %
1994	122	122,20	+ 4 %	43	126,20	+ 5 %	52	143,60	+ 17 %
1995	74	121,30	- 1 %	41	160,60	+ 27 %	39	156,60	+ 9 %

Jahr	Gemeinde Kirchlengern			Stadt Löhne			Gemeinde Rödinghausen		
	Anz. der Kauff.	Preis DM/m ²	Veränd. zum Vorjahr	Anz. der Kauff.	Preis DM/m ²	Veränd. zum Vorjahr	Anz. der Kauff.	Preis DM/m ²	Veränd. zum Vorjahr
1991	26	76,20	+ 14 %	46	82,40	- 1 %	14	71,80	+ 8 %
1992	36	89,10	+ 17 %	69	92,60	+ 13 %	14	73,40	+ 2 %
1993	50	92,00	+ 3 %	76	107,40	+ 16 %	27	76,10	+ 4 %
1994	53	97,90	+ 6 %	51	121,20	+ 13 %	28	73,00	- 4 %
1995	37	103,40	+ 6 %	37	125,10	+ 3 %	31	81,50	+ 12 %

Jahr	Stadt Spenge			Stadt Vlotho			Kreis Herford		
	Anz. der Kauff.	Preis DM/m ²	Veränd. zum Vorjahr	Anz. der Kauff.	Preis DM/m ²	Veränd. zum Vorjahr	Anz. der Kauff.	Preis DM/m ²	Veränd. zum Vorjahr
1991	54	97,80	+ 19 %	37	76,00	- 3 %	315	90,70	+ 3 %
1992	44	109,70	+ 12 %	52	96,40	+ 27 %	403	99,40	+ 10 %
1993	79	112,10	+ 2 %	85	104,70	+ 9 %	521	109,20	+ 10 %
1994	20	118,60	+ 6 %	82	112,20	+ 7 %	451	117,00	+ 7 %
1995	47	159,30	+ 34 %	30	110,40	- 2 %	336	129,30	+ 11 %

Die Zusammenstellung zeigt den Anstieg der durchschnittlichen Baulandpreise in den Städten und Gemeinden des Kreises von 1991 bis 1995, wobei die Mittelwerte der einzelnen Jahre deutlich Schwankungen erkennen lassen.

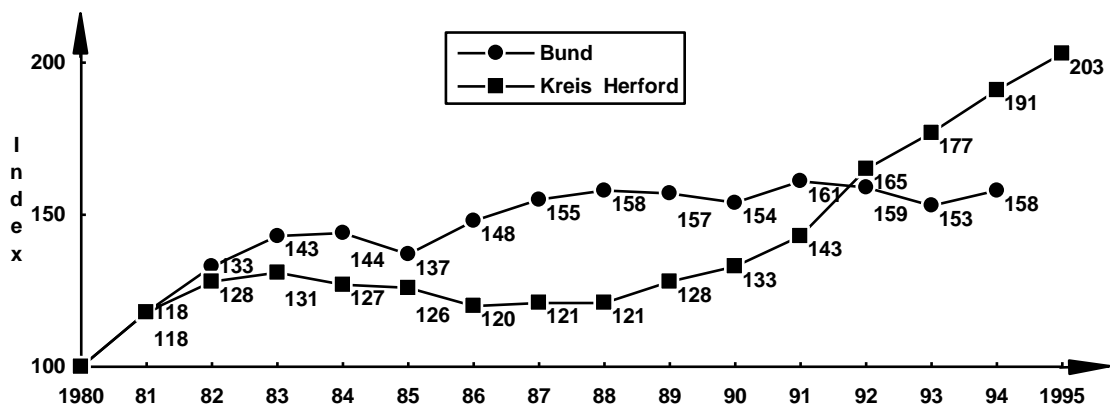
Während in den Städten Bünde, Löhne und Vlotho im Jahr 1995 kaum nennenswerte Änderungen zu verzeichnen waren, stiegen die Baulandpreise in den Gemeinden Hiddenhausen, Kirchlengern und Rödinghausen durchschnittlich an.

Deutliche Preissteigerungen wurden in den Städten Enger und Spenge festgestellt.

Die Gesamtentwicklung wird von den Mittelwerten für den Kreis Herford am zutreffendsten wiedergegeben. Danach sind die Bodenwerte im Zuständigkeitsbereich von 1991 bis 1995 um rd. ein Drittel angestiegen. Dieser erhebliche Preisanstieg hat seine Ursache sicherlich in der konjunkturell bedingten erhöhten Nachfrage bei relativ knappem Baulandangebot, aber auch in dem gegenüber anderen Regionen und benachbarten Großstädten relativ niedrigem Bodenpreisniveau im Kreisgebiet.

6.3 Örtlicher Baulandpreisindex

Anhand der errechneten Durchschnittswerte für Bauland wurde eine Baulandpreisindexreihe als gleitender Durchschnitt auf der Basis 1980 = 100 berechnet. Diese regionale Indexreihe wird in der folgenden Graphik den Baulandpreisindizes auf Bundesebene gegenübergestellt.



Die graphische Darstellung zeigt, daß sich die durchschnittlichen Baulandpreise im Kreis Herford und auf Bundesebene seit 1980 unterschiedlich entwickelt haben. Im Zeitraum von 1980 bis 1983 verlaufen beide Indexkurven ansteigend, bevor es auf Bundesebene im Jahre 1984 zu einem deutlichen Preiseinbruch kommt. Nach einer Erholungsphase steigt der Baulandpreisindex des Bundes wieder bis 1988. Seit dieser Zeit stagniert er, wenn man einmal von kleineren Schwankungen nach oben und unten absieht.

Dagegen setzt beim Preisniveau für Bauland im Kreis Herford bereits 1983 ein Preisrückgang ein, der bis 1986 anhält. Die Jahre 1986 bis 1988 sind durch Preisstagnation gekennzeichnet. Ein kräftiger Anstieg der Baulandpreise zeigt sich ab 1989, der bis heute unvermindert anhält.

Die in den letzten Jahren unterschiedlich verlaufenden Entwicklungen der durchschnittlichen Baulandpreise auf Bundesebene und im Kreis Herford deuten daraufhin, daß überregional in weiten Bereichen höhere Baulandpreise am Markt nicht mehr durchsetzbar sind, während das relativ günstige Preisniveau im Kreis Herford durchaus noch Preissteigerungen zuläßt.

6.4 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.4.1 Ackerland

Im Jahre 1995 sind im Zuständigkeitsbereich insgesamt nur 30 für eine Auswertung geeignete Kaufpreise für Ackerland angefallen. Dabei wurden nur die Grundstücksverkäufe im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr berücksichtigt .

Aus den 30 geeigneten Kaufpreisen ergibt sich für 1995 ein Durchschnittspreis für Ackerland von 5,46 DM/m².

Dabei ist anzumerken, daß überwiegend Kaufpreise zwischen 5,- DM/m² und 6,- DM/m² bezahlt wurden. Wie schon in den Vorjahren konnte auch 1995 festgestellt werden, daß dagegen bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gemeinbedarfszwecke (Klärwerke, Wasserrückhaltebecken, etc.) und auch für Verkehrsflächen häufig höhere Preise für Acker- und Grünlandflächen bezahlt wurden.

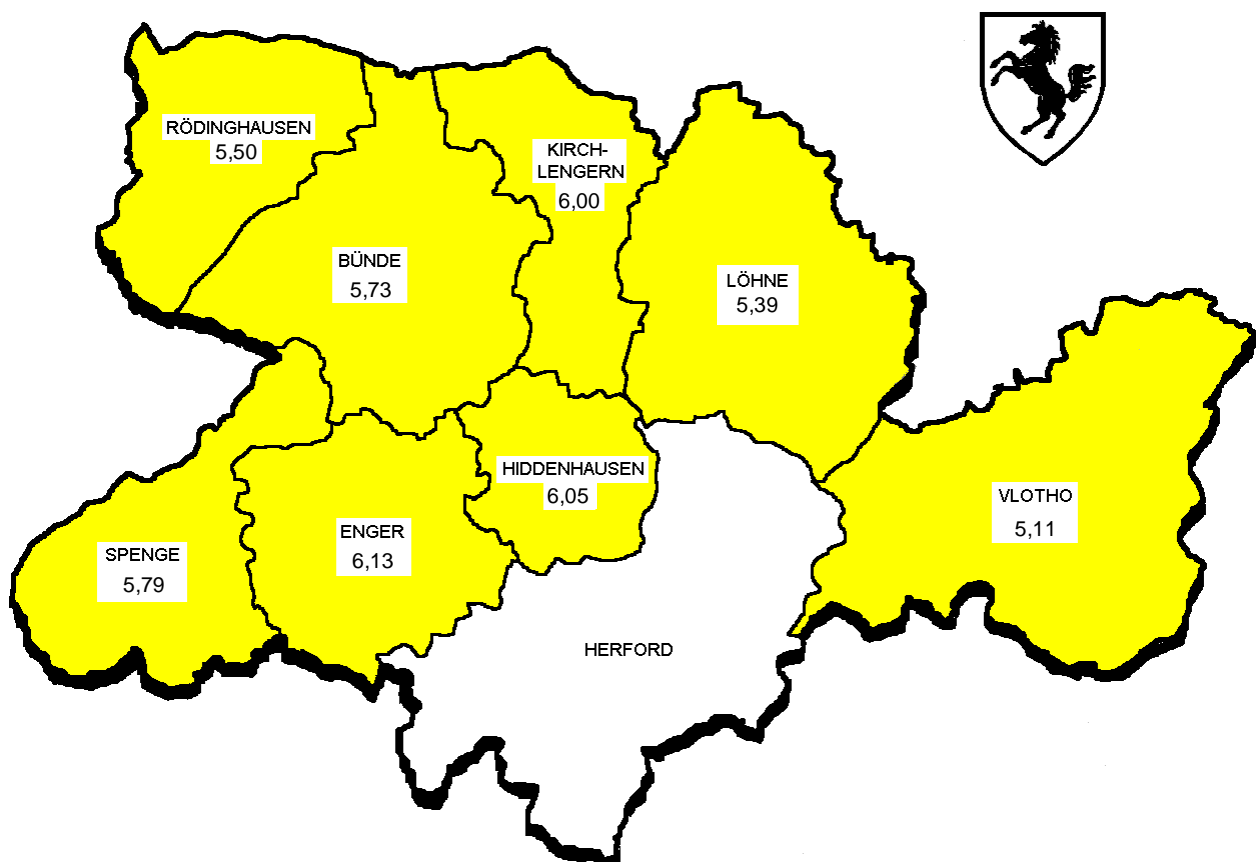
Die Entwicklung der innerlandwirtschaftlichen Durchschnittspreise der vergangenen Jahre stellt sich wie folgt dar:

	Durchschnittspreise DM/m ²	Anzahl der Verträge	Fläche ha	Preisumsatz Mio. DM
1991	5,71	36	72,4	4,47
1992	5,64	45	68,3	3,90
1993	5,78	42	48,9	2,93
1994	5,84	20	22,7	1,34
1995	5,46	30	65,1	3,68

Nennenswerte Veränderungen im Durchschnittspreis für Ackerlandflächen sind seit Jahren nicht mehr zu verzeichnen. Insgesamt ist das Preisniveau wegen der relativ dichten Siedlungsstruktur im Kreis Herford recht hoch.

6.4.2 Lagetypische Ackerlandpreise

in DM/m² ermittelt aus den Durchschnittspreisen der Jahre 1991 bis 1995



6.4.3 Grünland

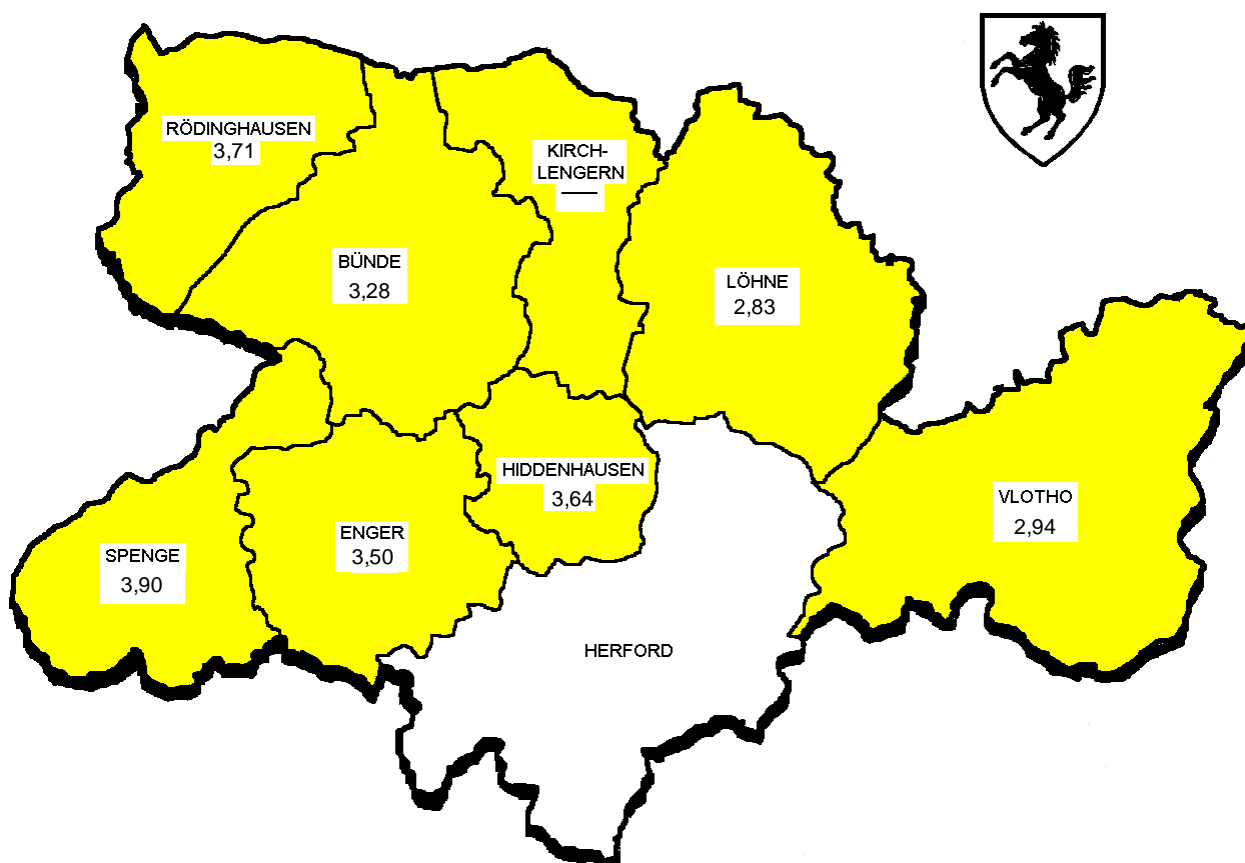
Die Zahl der auswertbaren Verträge über den Verkauf von Grünlandflächen ist seit Jahren sehr gering. Im Jahre 1995 standen nur 9 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Dennoch werden die Durchschnittswerte der letzten Jahre angeführt.

	Durchschnittspreise DM/m ²	Anzahl der Verträge	Fläche ha	Preisumsatz Mio. DM
1991	3,09	13	12,7	0,41
1992	3,07	11	17,1	0,52
1993	3,38	12	9,9	0,35
1994	3,00	2	0,9	0,03
1995	3,45	9	7,3	0,26

Trotz der geringen Anzahl der Kauffälle, die zur Mittelbildung zur Verfügung standen, kann festgestellt werden, daß sich das Niveau der Bodenpreise für Grünland nur geringfügig erhöht hat.

6.4.4 Lagetypische Grünlandpreise

in DM/m² ermittelt aus den Durchschnittswerten der Jahre 1991 bis 1995



6.4.5 Wald

Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über die Jahre 1991 bis 1995 zeigen, daß bei einem relativ geringen Flächenumsatz von rd. 12,8 ha innerhalb von 5 Jahren im Mittel 20 bis 30 % der Ackerlandwerte für Waldboden gezahlt wurden. Im Durchschnitt ergibt sich ein Waldbodenwert von 2,05 DM/m².

6.5 Unbebaute Grundstücke anderer Entwicklungsstufen

Das in den Abschnitten 6.1 bis 6.3 beschriebene baureife Land gehört der Grundstücks-kategorie mit den höchsten Bodenwerten an.

Daneben gibt es aber auch einen Teilmarkt für solche Grundstücke, die sich in der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Boden zum vollwertigen Bauland befinden. Dabei ist die jeweilige Grundstücksqualität vom Grad der Bauerwartung bzw. von der Zeitspanne bis zur endgültigen Baureifmachung abhängig. Demzufolge wird die maßgebliche Qualitätsstufe eines Grundstücks in die Kategorien Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land eingeteilt.

Gemessen am Bodenwert eines baureifen Grundstücks können für die einzelnen Qualitätsstufen nach der Bewertungsliteratur folgende Maßzahlen dienen:

Bauerwartungsland	25 - 40 %	des Baulandwertes
Rohbauland	40 - 80 %	des Baulandwertes
Baureifes Land	100 %	des Baulandwertes

6.5.1 Bauerwartungsland

Beim Erwerb von Bauerwartungsland trägt der Käufer ein erhebliches Risiko, da keine Gewißheit besteht, ob das erworbene Land überhaupt jemals einer Bebauung zugeführt werden kann. Dieses Risiko schlägt sich in einem entsprechenden Preis nieder, da lediglich eine spekulative Aussicht auf künftige Bebauungsmöglichkeit besteht.

Ab 1992 wurden erstmalig Durchschnittswerte für Bauerwartungsland ermittelt, wenn auch nur aus einer geringen Anzahl von Kauffällen.

	Anzahl der Verträge	Fläche ha	Durchschnittswert DM/m ²	Preisumsatz Mio. DM
1992	4	1,23	29,00	0,31
1993	7	6,60	26,00	1,76
1994	3	1,27	37,00	0,43
1995	9	3,42	33,40	1,02

Die folgende Tabelle zeigt, daß sich das Verhältnis der Durchschnittswerte des Bauerwartungslandes zum Bauland in den Jahren 1992 bis 1995 weitgehend in dem von der Bewertungsliteratur angegebenen Rahmen bewegt.

	Durchschnittswert Bauland DM/m ²	Durchschnittswert Bauerwartungsland DM/m ²	Verhältnis in %
1992	99,40	29,00	29
1993	109,20	26,00	24
1994	117,00	37,00	32
1995	129,30	33,40	26

6.5.2 Rohbauland

Anders als beim Bauerwartungsland besteht für Rohbauland die rechtliche Sicherheit, daß die Flächen demnächst einer baulichen Nutzung zugeführt werden können, da sie entweder in einem Bebauungsplan als Baugebiet oder als Baugrundstück festgesetzt sind oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen.

Die ab 1992 ermittelten Durchschnittswerte für Rohbauland und die zugehörigen Umsatzzahlen betragen:

	Anzahl der Verträge	Fläche ha	Durchschnittswert DM/m ²	Preisumsatz Mio. DM
1992	12	14,92	45,00	6,55
1993	32	20,77	39,00	8,94
1994	22	16,42	68,00	8,52
1995	26	16,90	56,00	9,89

Die folgende Tabelle zeigt, daß sich auch das Verhältnis der Durchschnittswerte des Rohbaulandes zum Bauland in den Jahren 1992 bis 1995, abgesehen von der geringen Abweichung im Jahr 1993, in der im Abschnitt 6.5 genannten prozentualen Spanne bewegt.

	Durchschnittswert Bauland DM/m ²	Durchschnittswert Bauerwartungsland DM/m ²	Verhältnis in %
1992	99,40	45,00	45
1993	109,20	39,00	36
1994	117,00	68,00	58
1995	129,30	56,00	43

6.6 Gewerbeland

Die Anzahl der Kaufverträge für gewerbliche Bauflächen hat seit 1991 beständig abgenommen. In 1995 ist gegenüber dem Vorjahr bei gleich gebliebener Anzahl lediglich eine geringfügige Zunahme der verkauften Gesamtflächen zu verzeichnen.

	Durchschnittspreis DM/m ²	Anzahl der Verträge	Fläche ha	Preisumsatz Mio. DM
1991	25,40	45	29,3	6,94
1992	30,50	39	24,4	7,25
1993	29,90	26	20,4	6,26
1994	32,36	14	6,7	2,52
1995	38,68	14	9,4	3,18

Nachdem die Durchschnittspreise für Gewerbeland in den letzten Jahren nahezu unverändert geblieben sind, war in 1995 ein leichter Preisanstieg zu registrieren.

Bei den in der Tabelle aufgeführten Werten sind die jeweiligen Erschließungskosten nicht berücksichtigt.

Bei den vorstehenden Preisen für Gewerbeland handelt es sich in der Regel um größere zusammenhängende Gewerbegebiete in Ortsrandlagen. Dabei sind die Flächen überwiegend von den jeweiligen Gemeinden zunächst aufgekauft und nach deren Aufschließung zu subventionierten Preisen weiterveräußert worden. Die somit unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftsförderungspolitik geprägten Gewerbelandpreise lassen sich im allgemeinen nicht auf das Preisniveau übertragen, das üblicherweise bei Privatverkäufen vorliegt. Auch werden Gewerbelandflächen in mehr innerörtlichen Lagen zu weitaus höheren Preisen gehandelt.

7. Bodenrichtwerte

7.1 Bodenrichtwertkarte

Von den Gutachterausschüssen werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt, die in Bodenrichtwertkarten dargestellt und von der Geschäftsstelle veröffentlicht werden. Es handelt sich dabei um eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses, die gem. § 196 BauGB wahrzunehmen ist. Im Zuständigkeitsbereich liegen Bodenrichtwerte für Bauland bis 1963 zurückliegend vor.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im wesentlichen die gleichen Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten Grundstücks mit genormten Eigenschaften bezogen (z.B. 500 - 800 m² groß, max. 40 m Grundstückstiefe).

Der nachfolgend abgebildete Kartenauszug aus der Bodenrichtwertkarte von Spenge gibt einen Überblick über die Darstellungsform der Bodenrichtwerte mit den entsprechenden Erläuterungen.

Zur Ableitung des Bodenwertes eines speziellen Grundstücks vom Bodenrichtwert ist es erforderlich, daß alle wertrelevanten Abweichungen wie z.B. Lage, Grundstücksgröße und -form, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Erschließungszustand durch entsprechende Zu- oder Abschläge erfaßt werden. Ohne Berücksichtigung dieser Abweichungen kann sich im Einzelfall der Wert eines zu bewertenden Grundstücks erheblich vom Bodenrichtwert unterscheiden.

Für landwirtschaftliche Nutzflächen können aufgrund der geringen jährlichen Verkaufszahlen im hiesigen Raum keine Bodenrichtwerte in kleinräumlicher Gliederung angegeben werden. Stattdessen dienen die angegebenen Durchschnittspreise (vgl. Abschnitt 6.4), ebenso wie die lagetypischen Acker- und Grünlandpreise (vgl. Abschnitt 6.4.2 und 6.4.4) der Orientierung.

Bodenrichtwertkarte

Wertermittlungsstichtag 31.12.1995

Erläuterungen

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Bereichs, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe (ca. 500 - 800 m²) von mittlerer Lage und Beschaffenheit an.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks von den genannten Grundstückseigenschaften, z.B. in den Nutzungsmöglichkeiten, in der speziellen Lage, im Erschließungszustand und im Grundstückszuschnitt müssen durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert berücksichtigt werden.

Schreibweise

100 Bodenrichtwert für Bauland unter Einschluß der ortsüblichen Erschließung

①00 Bodenrichtwert für erschließungsbeitragspflichtiges Bauland

(100) Bodenrichtwert für erschließungsbeitragspflichtiges Bauland ohne Berücksichtigung sanierungsbedingter Werterhöhungen

Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen sind durch ein "G" gekennzeichnet.

7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 31.12.1995 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde die nachfolgende Zusammenstellung gefertigt, die für alle Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs nach den Lagemerkmale "gut, mittel und mäßig" eine gemarkungsweise Übersicht über die Bodenrichtwerte von Wohnbauland und Gewerbeflächen enthält.

In den Bodenrichtwerten für Wohnbauland ist überwiegend die ortsübliche Erschließung enthalten. Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen sind erschließungsbeitragspflichtig.

Stadt Bünde	Bodenrichtwerte in DM/m ² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	Gemarkung:	gut	L a g e mittel	
Ahle	---	75,00	---	---
Bünde	200,00	160,00	100,00	---
Bustedt	130,00	90,00	---	---
Dünne	95,00	90,00	70,00	---
Ennigloh	150,00	130,00	100,00	35,00 u. 45,00
Holsen	100,00	85,00	---	---
Hüffen	---	85,00	---	---
Hunnebrock	100,00	90,00	---	35,00
Muckum	---	---	---	---
Spradow	---	110,00	95,00	---
Südlengern-Heide	140,00	120,00	100,00	---
Werfen	---	95,00	---	---

Stadt Enger	Bodenrichtwerte in DM/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	
Belke-Steinbeck	---	100,00	---	---
Besenkamp	---	100,00	---	---
Dreyen	---	---	70,00	---
Enger	170,00	150,00	140,00	25,00
Herringhausen-West	---	---	---	---
Oldinghausen	---	80,00	---	25,00
Pödinghausen	140,00	120,00	---	---
Siele	---	---	---	---
Westerenger	---	120,00	90,00	---

Gemeinde Hiddenhausen	Bodenrichtwerte in DM/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	
Eilshausen	160,00	140,00	---	---
Hiddenhausen	---	110,00	85,00	30,00
Lippinghausen	120,00	100,00	---	---
Oetinghausen	160,00	120,00	100,00	---
Sundern	---	150,00	---	---
Schweicheln- Bermbeck	140,00	120,00	100,00	---

Gemeinde Kirchlengern	Bodenrichtwerte in DM/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	
Häver	---	100,00	---	---
Kirchlengern	110,00	95,00	75,00	25,00 bis 30,00
Klosterbauerschaft	80,00	70,00	---	25,00
Quernheim	---	80,00	---	25,00
Rehmerloh	---	---	---	---
Stift Quernheim	100,00	85,00	70,00	---
Südlengern-Dorf	120,00	95,00	---	25,00

Stadt Löhne	Bodenrichtwerte in DM/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	
Gohfeld	190,00	140,00	110,00	25,00 bis 35,00
Löhne	110,00	95,00	85,00	30,00
Mennighüffen	---	110,00	80,00	---
Obernbeck	125,00	100,00	90,00	---
Ulenburg	---	---	---	---

Gemeinde Rödinghausen	Bodenrichtwerte in DM/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	
Bieren	---	70,00	---	---
Ostkilver	---	80,00	---	---
Rödinghausen	---	100,00	---	---
Schwenningdorf	110,00	80,00	---	---
Westkilver	---	85,00	---	20,00

Stadt Spenge	Bodenrichtwerte in DM/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	
Bardüttingdorf	95,00	90,00	---	---
Hücker-Aschen	95,00	70,00	---	---
Lenzinghausen	110,00	90,00	70,00	---
Spenge	130,00	120,00	90,00	30,00
Wallenbrück	95,00	70,00	---	25,00

Stadt Vlotho	Bodenrichtwerte in DM/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	
Exter	110,00	85,00	75,00	25,00
Uffeln	120,00	110,00	75,00	20,00 u. 25,00
Valdorf	100,00	85,00	70,00	25,00
Vlotho	160,00	100,00	85,00	---

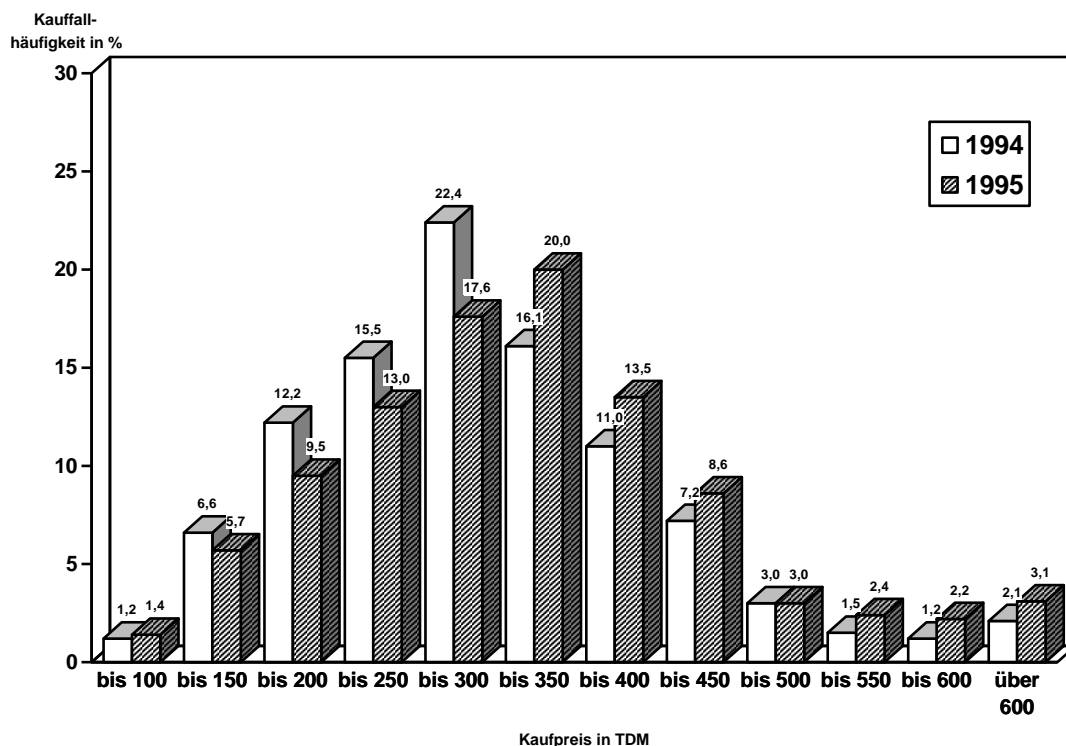
8. Bebaute Grundstücke

8.1 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

8.1.1 Einteilung in Preisklassen

Um einen Einblick in die Preisgestaltung beim Kauf von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zu erhalten, wurden 370 Kauffälle von insgesamt 543 aus dem Jahre 1995 untersucht und in Preisklassen eingeteilt.

Das Ergebnis ist im nachfolgenden Histogramm wiedergegeben. Dabei umfassen die einzelnen Preisklassen Intervalle von jeweils 50 TDM. Den einzelnen Preisklassen ist die jeweilige Kauffallhäufigkeit zugeordnet.



Gegenüber dem Vorjahr zeigt sich, daß der Anteil der Kauffälle mit Preisen über 300 TDM leicht angestiegen ist, während die Häufigkeit der Kauffälle in den Preisklassen unter 300 TDM geringfügig zurückgegangen ist. Der überwiegende Teil lag mit rd. 64 % aller Kauffälle in der Preisspanne zwischen 250 und 400 TDM.

8.1.2 Anpassungsabschläge

In der Wertermittlungspraxis finden verschiedene Wertermittlungsmethoden Anwendung, u.a. das Sachwertverfahren. Dabei wird der Sachwert eines Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert und dem Material- und Herstellungswert der Gebäude unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters und des Unterhaltungszustandes berechnet. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind die Sachwerte regelmäßig noch an die jeweiligen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Um die Höhe dieser Anpassungsabschläge zu ermitteln, werden die tatsächlich bezahlten Kaufpreise von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses analysiert. Dabei wurden die errechneten Sachwerte der verkauften Grundstücke den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Verkaufserlösen gegenübergestellt.

Es ergeben sich Abweichungen, die von Angebot und Nachfrage und damit von der aktuellen Situation auf dem Grundstücksmarkt bestimmt sind. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, um zum Verkehrswert zu gelangen, wird als Anpassungsfaktor bezeichnet.

Zuverlässige Aussagen sind nur dann zu erwarten, wenn Anpassungsfaktoren aus Vergleichsobjekten ermittelt werden, die dem zu bewertenden Objekt nach Alter, Größe, Ausstattung und Bauweise ähnlich sind.

Bei älteren Objekten mit geringem Sachwert, deren Bausubstanz noch überwiegend in Ordnung ist, fallen die Anpassungsabschläge geringer aus. Dagegen sind besonders teure Objekte mit individuellen Ausstattungsmerkmalen häufig nur mit erheblichen Preisnachlässen zu verkaufen, so daß hier regelmäßig höhere Anpassungsabschläge vom Sachwert notwendig sind.

Insgesamt lassen die Auswertungen der letzten Jahre erkennen, daß Ein- und Zweifamilienhäuser unabhängig vom Alter nicht zum Sachwert zu verkaufen waren.

Während allerdings in den Jahren 1990 bis 1994 eine ständig größer werdende Annäherung der Verkaufspreise an die Sachwerte zu verzeichnen war, hat sich diese Tendenz im Jahr 1995 nicht bestätigt.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wurden im Jahr 1995 bei Verkäufen durchschnittlich 90 bis 95 % der Sachwerte erreicht.

8.2. Wohnungseigentum

Der Teilmarkt "Eigentumswohnungen" stellt einen Marktfaktor besonderer Art dar, der in den letzten Jahren im Berichtsgebiet erheblich an Umfang und wirtschaftlicher Bedeutung zugenommen hat. Nicht zuletzt die steuerlichen Anreize, durch welche mit Fremdkapital finanziertes Wohnungseigentum der staatlichen Förderung durch hohe Abschreibungsquoten sowie durch Schuldzinsenabzug unterliegt, haben zu diesem Aufschwung geführt.

8.2.1 Mengen- und Preisstatistik

In der nachfolgenden Tabelle wird eine Umsatzstatistik über den Teilmarkt "Wohnungseigentum" aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden vorgelegt.

Stadt/Gemeinde	Anzahl der	Preisumsatz
	Kauffälle	in Mio.DM
	1995	1995
Bünde	189	39,785
Enger	140	26,082
Hiddenhausen	27	5,379
Kirchlengern	36	7,203
Löhne	61	12,311
Rödinghausen	4	0,839
Spenge	33	6,210
Vlotho	31	6,666
Summe	521	104,475

8.2.2 Preise für Wohnungseigentum

Der Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen, an dem sich auf dem Grundstücksmarkt Käufer und Verkäufer üblicherweise orientieren, ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Quadratmeterpreis und damit der Wert eines Wohnungseigentums wird im allgemeinen beeinflusst von der Lage des Grundstücks und der Ausführung und Ausstattung des Gebäudes. Es spielen aber auch der Wohnwert, die Zusammensetzung der Bewohner und das Wohnklima eine erhebliche Rolle. Der Quadratmeterpreis einer bestimmten Wohnung wird in der Regel ermittelt durch einen Vergleich mit tatsächlich

bezahlten Kaufpreisen für Wohnungen, die mit ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend mit der zu bewertenden Wohnung übereinstimmt.

Um einen Einblick in das Preisgefüge auf dem Markt der Eigentumswohnungen zu geben, werden in den folgenden Tabellen Durchschnittspreise in DM/m² Wohnfläche und zwar getrennt nach erstverkauften Neubauwohnungen und wiederverkauften bzw. gebrauchten Eigentumswohnungen angegeben.

Weiterhin erfolgt eine Aufgliederung nach Städten und Gemeinden. Auch wenn hier die Anzahl der zur Mittelbildung zur Verfügung stehenden Kauffälle teilweise sehr gering ist und damit die Aussagekraft der Mittelwerte ebenfalls, so tragen diese Werte doch auch zur Kennzeichnung des Marktgeschehens bei.

Die Datenbasis für die Mittelbildungen wird im wesentlichen begrenzt durch die folgenden Merkmale:

- Wohnfläche von 50 bis 90 m²
- durchschnittliche bis gute Ausstattung
- mittlere bis gute Wohnlage

	1994			1995		
	Erstverkäufe Neubau			Erstverkäufe Neubau		
	Anzahl der Verträge	Durchschnittl. Wohnfläche in m ²	Durchschnittspreis in DM/m ² WF	Anzahl der Verträge	Durchschnittl. Wohnfläche in m ²	Durchschnittspreis in DM/m ² WF
Bünde	47	80	3.036,-	56	86	3.146,-
Enger	23	82	3.160,-	9	76	3.074,-
Hiddenhausen	1	69	3.755,-	15	61	3.211,-
Kirchlengern	21	70	3.047,-	16	64	2.699,-
Löhne	66	72	3.182,-	5	59	2.970,-
Rödinghausen	18	72	2.909,-	2	87	2.859,-
Spenge	2	84	3.540,-	3	67	3.201,-
Vlotho	7	85	3.127,-	13	78	3.137,-
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	185	76	3.105,-	119	77	3.077,-

Wiederverkäufe und Umwandlungen

	Baujahre	1994 Wiederverkäufe und Umwandlungen			1995 Wiederverkäufe und Umwandlungen		
		Anzahl der Verträge	Durchschnittl. Wohnfläche in m ²	Durchschnitts- preis in DM/m ² WF	Anzahl der Verträge	Durchschnittl. Wohnfläche in m ²	Durchschnitts- preis in DM/m ² WF
Bünde	bis 1979 ab 1980	76 11	72 70	2.041,- 2.779,-	82 9	71 88	2.131,- 2.639,-
Enger	bis 1979 ab 1980	9 3	82 49	1.614,- 2.447,-	102 2	77 61	2.131,- 3.018,-
Hiddenhausen	bis 1979 ab 1980	3 1	66 80	2.233,- 2.744,-	6 1	66 64	2.121,- 2.430,-
Kirchlengern	bis 1979 ab 1980	2 2	77 78	2.470,- 2.236,-	4 --	78 --	2.166,- --
Löhne	bis 1979 ab 1980	34 14	77 70	1.949,- 2.819,-	18 15	78 76	1.914,- 2.702,-
Rödinghausen	bis 1979 ab 1980	-- 2	-- 70	-- 3.046,-	1 1	99 44	2.020,- 2.841,-
Spenge	bis 1979 ab 1980	43 7	57 73	1.862,- 2.655,-	16 4	72 90	1.721,- 2.558,-
Vlotho	bis 1979 ab 1980	4 5	82 86	2.079,- 2.426,-	5 2	75 62	1.909,- 2.596,-
Kreis Herford	bis 1979 ab 1980	171 45	70 72	1.965,- 2.698,-	234 34	74 78	2.082,- 2.677,-
Kreis Herford im Mittel		216	70	2.108,-	268	75	2.151,-

8.3 Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszinssatz eine bedeutende Rolle, insbesondere im Ertragswertverfahren. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, daß die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt als bei alternativen Anlageformen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist beispielsweise der Liegenschaftszins sehr gering (unter 3%), da bei eigengenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit für persönliche Zwecke. Für die Annehmlichkeiten, nach eigenem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Hause wohnen zu können, ist ein Hauseigentümer im allgemeinen bereit, Mittel aufzuwenden, die den Mietwert übersteigen. In derartigen Fällen ist also der Nutzungswert höher als ein ersparter Mietzins.

Etwas anderes gilt bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und teilweise auch bei vermietetem Wohnungseigentum.

Bei diesen Eigentumsformen ist der Liegenschaftszins von folgenden Faktoren abhängig:

- Restnutzungsdauer der Gebäude
- Mietpreishöhe
- Höhe der Bewirtschaftungskosten
- Lage des Grundstücks (Einfluß auf den Bodenwert)
- Bodenwert nach Ende der Nutzungsdauer

Aus diesen vielfältigen Einflußgrößen ist zu erkennen, daß es durchweg problematisch ist, feste Schwellenwerte für Liegenschaftszinssätze bestimmter Objekte anzugeben.

Allgemein läßt sich sagen, daß in vergleichbaren Lagen bei gleichen Mieterträgen der Liegenschaftszins umso höher ist, je niedriger der gezahlte Kaufpreis ist. Die folgenden Zinsspannen wurden durch Auswertung der Kaufpreissammlung für den hiesigen Raum bestätigt:

Mehrfamilienhäuser	4,0 - 5,5 %
Gemischt genutzte Grundstücke (bis 50 % gewerblich)	4,5 - 6,0 %
Wohnungseigentum	3,0 - 4,0 %

Bei Neubauten kann der Liegenschaftszins (LZ) in guter Annäherung über folgende Faustformel bestimmt werden:

$$LZ = \frac{RE \times 100}{KP} \quad \text{mit } RE = \text{Reinertrag/Jahr}$$

KP = Kaufpreis

9. Weitere Informationen

9.1 **Gebühren für Gutachten**

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW vom 30.05.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Danach ist die Höhe der Gebühr vom ermittelten Verkehrswert abhängig und beträgt z.B. für ein

unbebautes Grundstück

Wert:	100.000,- DM	Gebühr	800,- DM
Wert:	150.000,- DM	Gebühr	975,- DM
Wert:	200.000,- DM	Gebühr	1.125,- DM

bebautes Grundstück

Wert:	200.000,- DM	Gebühr	1.350,- DM
Wert:	300.000,- DM	Gebühr	1.650,- DM
Wert:	400.000,- DM	Gebühr	1.850,- DM
Wert:	500.000,- DM	Gebühr	2.050,- DM

Für weitere Auskünfte steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Herford jederzeit zur Verfügung.

9.2 **Gebühren für Bodenrichtwertkarten**

Die Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können im ganzen oder auszugsweise erworben werden. Die Gebühren sind abhängig von der Größe der Karten, die jede für sich das Gebiet einer Gemeinde oder Stadt umfaßt. Im einzelnen bewegen sich die Gebühren pro Kartenblatt zwischen 54,- und 108,- DM. Für einen DIN A 4 Kartenausschnitt als Richtwertauskunft wird eine Gebühr von 20,- DM erhoben.

Weitere Informationen sind erhältlich bei der
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Herford
Amtshausstraße 2
32045 Herford
Zimmer 505
Telefon 05221/132505