

Grundstücksmarktbericht

für den Kreis Herford (ohne Stadt Herford)

1998

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Herford

Geschäftsstelle:

Amtshausstraße 2
Postfach 21 55
32045 Herford
Telefon (05221) 13 2502

Gebühr:

30,- DM pro Exemplar

Vervielfältigung:

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich
geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung nur mit
Quellenangabe.

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
6.4.2	Lagetypische Ackerlandpreise	19
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	35
8.2.2	Preise für Wohnungseigentum	35
8.3	Liegenschaftszinssätze	38
9.	Weitere Informationen	39
9.1	Gebühren für Gutachten	39
9.2	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	39

1. Vorbemerkungen

1.1 **Grundstücksmarktbericht**

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1998 legt der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Herford seit 1987 zum zehnten 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 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung- WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209) in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 07.03.1990 (GV.NW. S. 156), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.1997 (GV.NW. S. 430),
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 1991-WertR 91) vom 11.06.1991 in der zur Zeit gültigen Fassung.

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

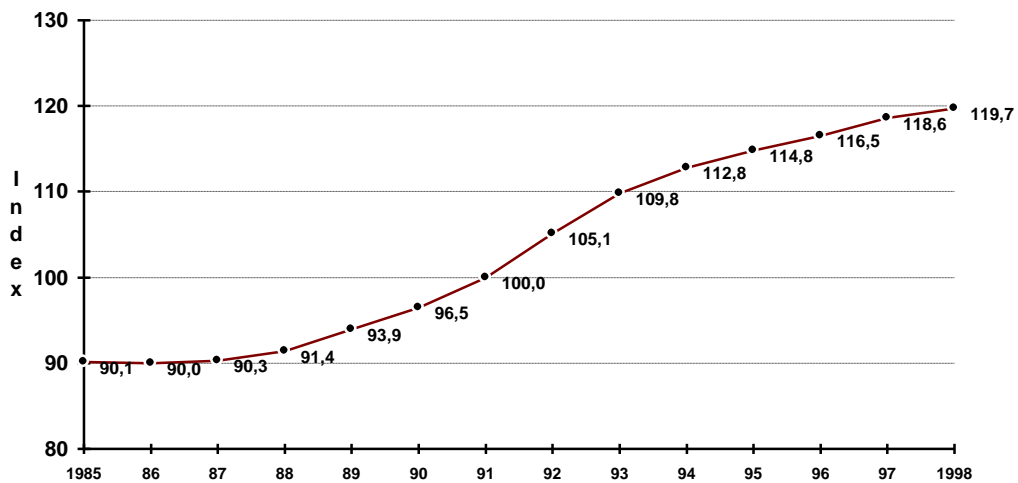
Im folgenden werden die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmendaten, die örtlich gültigen Marktdaten sowie die Ergebnisse von Analysen verschiedener Teilmärkte dargestellt.

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 %
1996 (Jahres-Durchschnitt)	116,5	+ 1,5
1997 (Jahres-Durchschnitt)	118,6	+ 1,8
1998		
Januar	119,1	
Februar	119,4	
März	119,2	
April	119,5	
Mai	119,9	
Juni	120,0	
Juli	120,3	
August	120,2	
September	119,9	
Oktober	119,7	
November	119,7	
Dezember	119,7	
1998 (Jahres-Durchschnitt)	119,7	+ 0,9

im langfristigen Vergleich

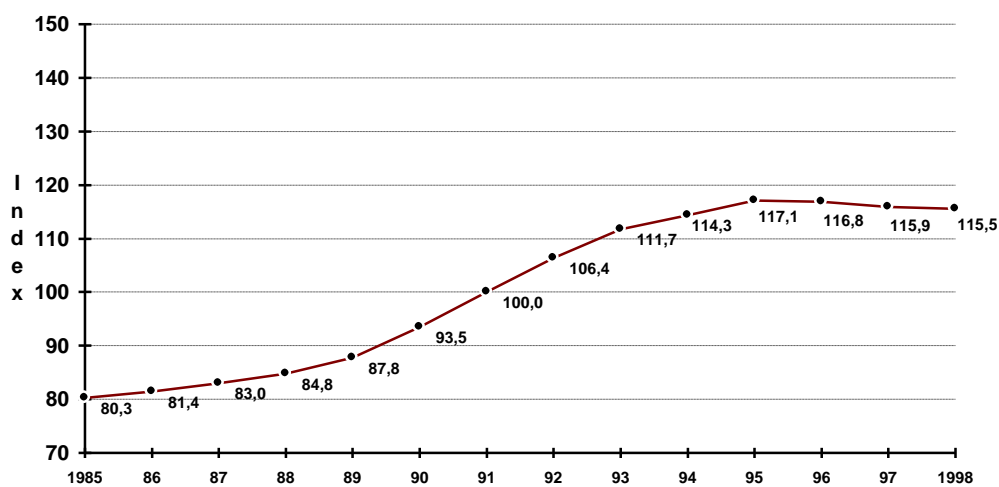


2.2 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

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 %
1996 (Durchschnitt)	2179,1	2040,5	320,2	166,4	116,8	- 0,2
1997						
Februar	2168,2	2030,2	318,7	165,1	116,2	- 0,2
Mai	2163,8	2026,2	318,1	165,2	116,0	- 0,2
August	2163,8	2026,2	318,1	165,2	116,0	± 0,0
November	2155,1	2018,0	316,8	164,5	115,5	- 0,4
1997 (Durchschnitt)	2162,7	2025,2	317,9	165,1	115,9	- 0,7
1998						
Februar	2146,3	2009,8	315,5	163,8	115,0	- 0,4
Mai	2161,6	2024,1	317,7	165,0	115,9	+ 0,7
August	2159,4	2021,9	317,4	164,8	115,7	- 0,1
November	2152,9	2015,8	316,5	164,3	115,4	- 0,3
1998 (Durchschnitt)	2155,1	2017,9	316,8	164,5	115,5	- 0,3

Anmerkung: Die Baupreisindizes sind ab Februar 1995 vom Statistischen Bundesamt neu berechnet worden. Dadurch wurde eine Berichtigung bereits früher veröffentlichter Zahlen notwendig.

im langfristigen Vergleich
(bezogen auf 1991 = 100)

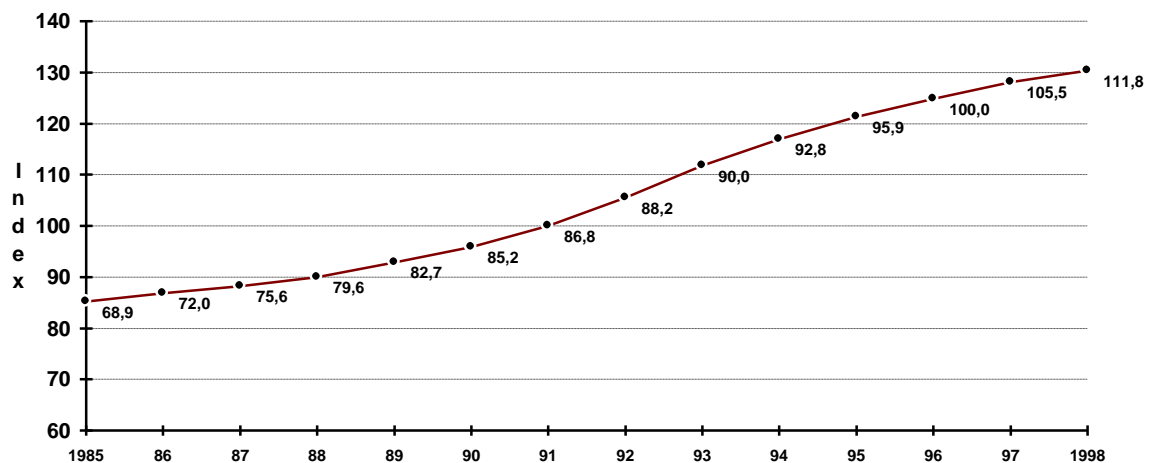


2.3 Preisindex für Wohnungsmieten

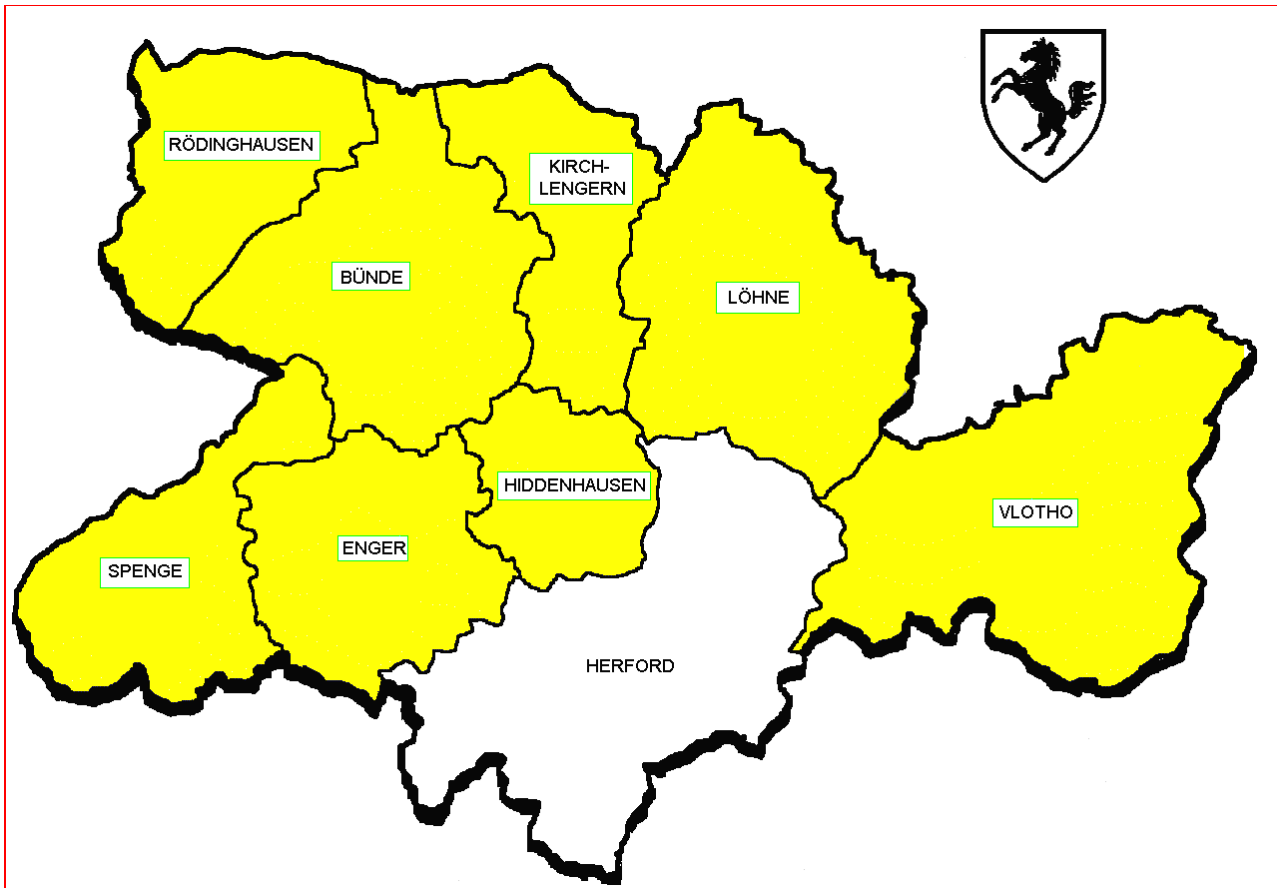
Basis 1991 = 100 Entwicklung der Wohnungsmieten Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden			
Jahr/Monat	Altbauwohnungen vor dem 20.6.1948 erbaut	Neubauwohnungen nach dem 20.6.1948 erbaut	insgesamt
1996 (Durchschnitt)	130,0	124,4	124,8
1997 (Durchschnitt)	135,4	127,5	128,1
1998			
Januar	137,2	128,8	129,5
Februar	137,4	129,1	129,7
März	137,6	129,3	130,0
April	137,7	129,4	130,1
Mai	138,1	129,5	130,2
Juni	138,4	129,7	130,3
Juli	* 138,2	* 129,8	130,5
August	* 138,3	* 129,8	130,5
September	* 138,8	* 130,1	130,9
Oktober	* 138,9	* 130,2	130,9
November	* 139,1	* 130,3	131,0
Dezember	* 139,1	* 130,3	131,0
1998 (Durchschnitt)	138,2	129,7	130,4

* anhand der auf Basis 1995 = 100 veröffentlichten Werte umgerechnet

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 30.06.1998	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Stadt Bünde	44.009	59,30	742
Stadt Enger	19.646	41,21	477
Stadt Herford	65.482	78,94	830
Gemeinde Hiddenhausen	20.744	23,87	869
Gemeinde Kirchlengern	15.702	33,78	465
Stadt Löhne	41.501	59,40	699
Gemeinde Rödinghausen	9.698	36,27	268
Stadt Spenge	15.672	40,25	389
Stadt Vlotho	20.521	76,92	267
Kreis Herford insgesamt	252.975	449,95	562
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	187.493	371,01	505

3.2 Flächennutzung

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtschaftl. Flächen		Forstwirtschaftl. Flächen		Sonstige Flächen	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Stadt Bünde	1.360,9	23	554,4	9	3.554,9	60	247,1	4	212,3	4
Stadt Enger	640,0	16	278,6	7	2.886,2	70	226,3	5	89,7	2
Stadt Herford	1.811,1	23	621,5	8	4.402,2	56	691,9	9	368,0	4
Gemeinde Hiddenhausen	623,9	26	225,5	9	1.266,8	53	177,4	8	93,7	4
Gemeinde Kirchlengern	575,0	17	249,6	7	2.194,9	65	247,2	7	111,8	3
Stadt Löhne	1.380,6	23	484,1	8	3.492,7	59	297,9	5	285,1	5
Gemeinde Rödinghausen	415,8	11	254,1	7	2.361,9	65	500,1	14	95,4	3
Stadt Spenge	512,3	13	210,7	5	2.931,1	73	308,0	8	62,3	1
Stadt Vlotho	873,1	11	407,8	6	5.144,9	67	1.026,8	13	239,8	3
Kreis Herford insges.	8.192,7	18	3.286,3	7	28.235,6	63	3.722,7	8	1.558,1	3
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	6.381,6	17	2.664,8	7	23.833,4	64	3.030,8	8	1.190,1	3

4. Vertragsabschlüsse

4.1 Gesamtzahl der eingegangenen Verträge

Jahr	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
1994	2.330	- 4,5 %
1995	2.360	+ 1,1 %
1996	2.160	- 8,5 %
1997	1.915	- 11,3 %
1998	2.136	+ 11,5 %

Im Jahre 1998 betrug die Gesamtzahl der eingegangenen Verträge 2.136. Im Vorjahr waren es 1.915 notarielle Verträge, die vom Gutachterausschuß ausgewertet wurden.

Damit ist die Anzahl der Verträge im Jahr 1998 gegenüber dem Vorjahr wieder leicht gestiegen.

4.2 Aufteilung der Verträge auf die Städte und Gemeinden

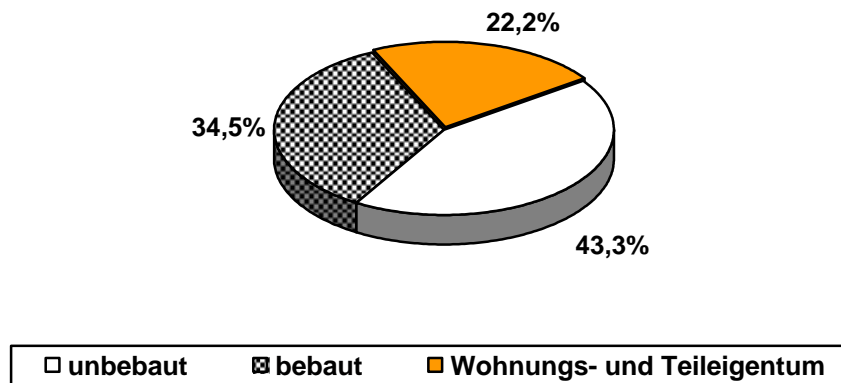
In der folgenden Zusammenstellung wurden die Verträge , die für eine Auswertung und damit für eine Aufnahme in die Kaufpreissammlung erkennbar ungeeignet waren (z.B. Übertragungsverträge, Verwandtenverkäufe u.a.), nicht berücksichtigt.

	Anzahl der Verträge				
	1994	1995	1996	1997	1998
Bünde	598	545	626	513	551
Enger	192	328	283	160	221
Hiddenhausen	162	132	195	186	135
Kirchlengern	172	148	155	157	165
Löhne	430	288	295	313	395
Rödinghausen	105	99	115	100	125
Spenge	140	142	134	98	167
Vlotho	226	142	172	202	187
Summe	2025	1824	1975	1729	1946

4.3 Aufgliederung der Verträge in Grundstücksgruppen

Jahr	bebaut	unbebaut (versch. Nutzungen)	Wohnungs- und Teileigentum	Summe
1994	507	881	637	2025
1995	543	718	563	1824
1996	590	850	535	1975
1997	558	724	447	1729
1998	672	842	432	1946

Aufteilung der Verträge nach Grundstücksgruppen in 1998



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 1998.

5.1 Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden

Insgesamt wechselten 1998 im Kreis Herford unbebaute Flächen in einer Größe von 186,1 ha den Eigentümer. Auf land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen entfielen 27 % des Gesamtumsatzes. Bei einem Anteil von ebenfalls 27 % handelte es sich um Bauland für den Wohnungsbau und zwar weit überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser. Als Bauerwartungsland und Rohbauland wurden 30 % der Gesamtfläche umgesetzt, der Anteil von Gewerbeland erreichte 8 %.

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	10,88	0,49	5,05	10,71
Enger	3,64	0,23	2,47	2,08
Hiddenhausen	2,19	0,37	-	1,44
Kirchlengern	9,19	0,11	-	9,31
Löhne	8,78	0,95	3,59	6,68
Rödinghausen	4,85	0,16	3,08	5,05
Spenge	6,39	0,13	-	6,35
Vlotho	3,82	0,35	1,04	7,71
Summe	49,74	2,79	15,23	49,33

5.2 Vergleich zu den Vorjahren

Die Entwicklung des Flächenumsatzes 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
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%
1996	40,42	+26%	4,29	-72%	10,04	+ 6%	99,65	+ 3%
1997	34,51	- 15%	8,40	+ 96%	10,66	+ 6%	54,22	- 46%
1998	49,74	+ 44%	2,79	- 67%	15,23	+ 43%	49,33	- 9%

Der Umsatz von Wohnbauflächen ist gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich angestiegen, sodaß annähernd der Rekordumsatz des Jahres 1993 in Höhe von 53 ha erreicht wurde.

Damit bleibt festzuhalten, daß im Kreisgebiet nach wie vor Bauland zu Wohnzwecken in hohem Umfang bereitgestellt wird.

Eine Steigerung des Flächenumsatzes ist auch bei dem Gewerbeland zu verzeichnen, dagegen wurden Verkehrsflächen nur in geringer Größenordnung umgesetzt.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen ging der Umsatz gegenüber dem Vorjahr erneut zurück.

6. Grundstückspreise

6.1 Unbebaute Wohngrundstücke

Die folgenden Durchschnittspreise des Jahres 1998 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.

1998	Durchschnittswert DM/m ²	Anzahl	höchster Wert DM/m ²	niedrigster Wert DM/m ²
Bünde	145,70	139	283,-	76,-
Enger	166,20	30	280,-	105,-
Hiddenhausen	191,30	31	220,-	122,-
Kirchlengern	124,00	57	168,-	84,-
Löhne	154,30	86	228,-	72,-
Rödinghausen	92,30	53	160,-	55,-
Spenge	169,00	43	224,-	80,-
Vlotho	130,20	48	180,-	76,-
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	143,60	487		

Die Durchschnittspreise beziehen sich jeweils auf das gesamte Gebiet einer Gemeinde. Bei der Wertung ist daher zu berücksichtigen, daß in den einzelnen Ortsteilen das Preisniveau sehr unterschiedlich sein kann.

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 1994 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
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 %
1996	105	134,10	+ 11 %	69	178,00	+ 11 %	55	165,10	+ 5 %
1997	116	136,10	+ 1 %	34	173,80	- 2 %	39	174,00	+ 5 %
1998	139	145,70	+ 7 %	30	166,20	- 4 %	31	191,30	+ 10 %

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
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 %
1996	28	111,20	+ 8 %	44	146,40	+ 17 %	61	85,70	+ 5 %
1997	54	118,00	+ 6 %	49	161,30	+ 11 %	48	82,80	- 2 %
1998	57	124,00	+ 5 %	86	154,30	- 4 %	53	92,30	+ 11 %

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
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 %
1996	46	191,80	+ 20 %	33	121,80	+ 10 %	441	143,00	+ 11 %
1997	16	190,90	- 1 %	45	129,50	+ 6 %	401	138,70	- 3 %
1998	43	169,00	- 11 %	48	130,20	+ 1 %	487	143,60	+ 4 %

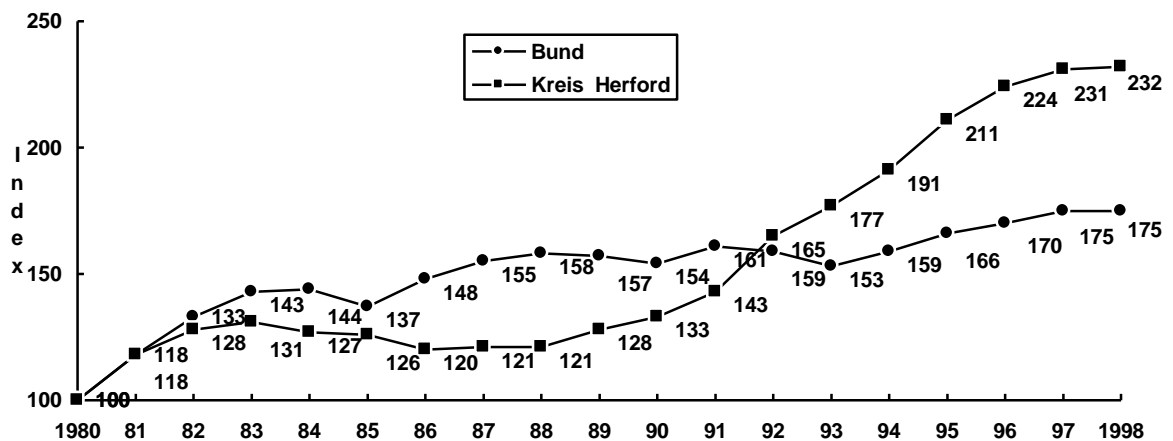
Gegenüber dem Vorjahr sind die Baulandpreise im Kreisdurchschnitt wieder um rd. 5,- DM/m² gestiegen.

Gleichwohl war in den Städten Enger, Löhne und Spenge ein Rückgang der Durchschnittspreise zu verzeichnen. Besonders in der Stadt Spenge konnte sich das in den Vorjahren durch die Realisierung stadtnaher Neubaugebiete hervorgerufene hohe durchschnittliche Bodenpreisniveau nicht halten.

Eine steigende Tendenz wiesen die Durchschnittspreise in der Stadt Bünde und in den Gemeinden Hiddenhausen, Kirchlengern und Rödinghausen auf, wobei in Bünde und Kirchlengern ein mittleres Preisniveau erreicht wurde, während sich in Hiddenhausen der höchste Durchschnittswert im Kreisgebiet ergab. Das günstigste Bauland gab es nach wie vor in der Gemeinde Rödinghausen, dort lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis noch unter 100,- DM.

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 zuließ.

6.4 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.4.1 Ackerland

Im Jahre 1998 sind im Zuständigkeitsbereich insgesamt nur 29 für eine Auswertung geeignete Kaufpreise für Ackerland angefallen. Dabei wurden nur die Grundstücksverkäufe im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr berücksichtigt .

Aus den Kaufpreisen ergibt sich für 1998 ein Durchschnittspreis für Ackerland von 5,18 DM/m². Wie schon in den Vorjahren konnte auch 1998 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:

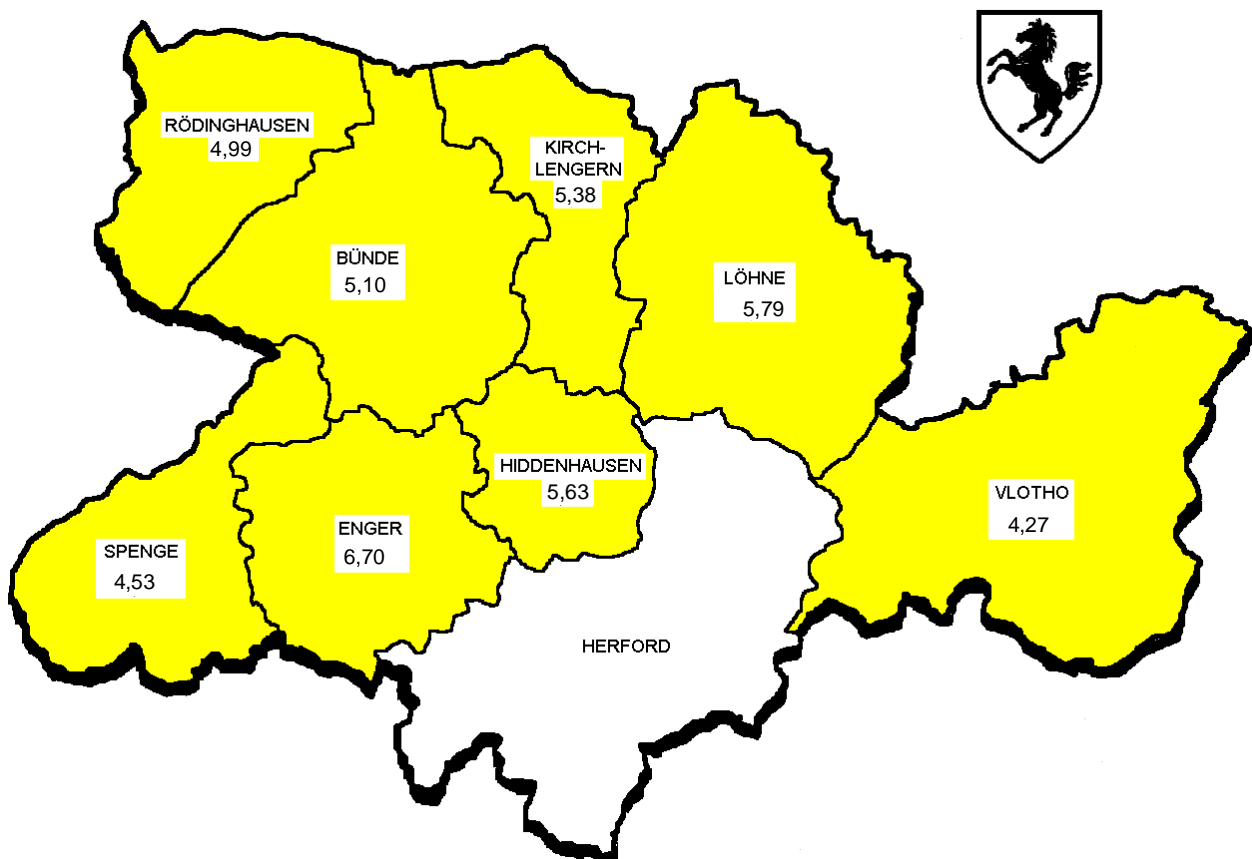
	Durchschnittspreise DM/m ²	Anzahl der Verträge	Fläche ha	Preisumsatz Mio. DM
1994	5,84	20	22,7	1,34
1995	5,46	30	65,1	3,68
1996	5,25	30	64,5	3,77
1997	5,01	28	45,5	2,15
1998	5,18	29	33,2	1,73

Der in den Vorjahren zu verzeichnende leichte Rückgang der Durchschnittspreise für Ackerlandflächen scheint sich nicht weiter fortzusetzen.

Insgesamt ist das Preisniveau wegen der dichten Siedlungsstruktur im Kreis Herford noch recht hoch.

6.4.2 Lagetypische Ackerlandpreise

in DM/m² ermittelt aus den Durchschnittspreisen der Jahre 1996 bis 1998



6.4.3 Grünland

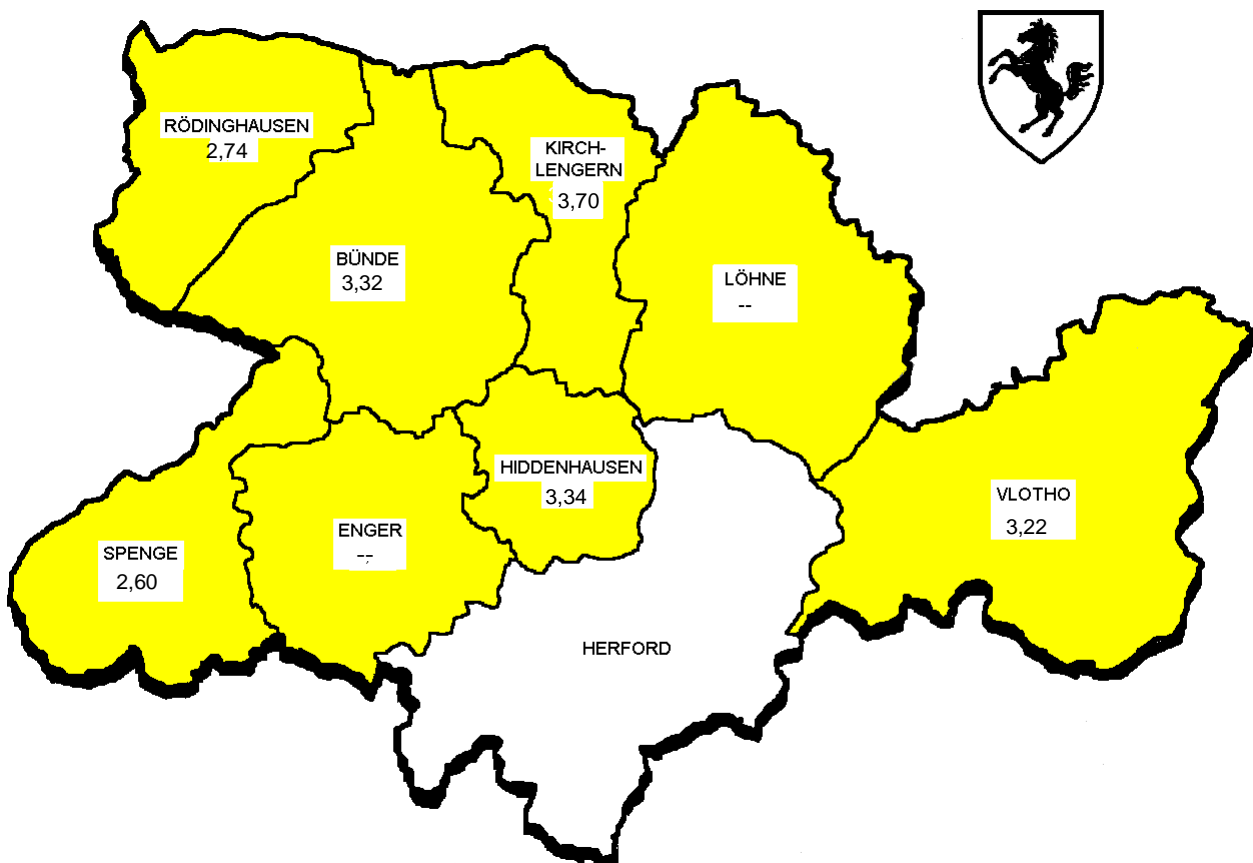
Die Zahl der auswertbaren Verträge über den Verkauf von Grünlandflächen ist seit Jahren sehr gering. Im Jahre 1998 standen nur 6 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Dennoch werden die Durchschnittswerte der letzten Jahre angeführt.

	Durchschnittspreise DM/m ²	Anzahl der Verträge	Fläche ha	Preisumsatz Mio. DM
1994	3,00	2	0,9	0,03
1995	3,45	9	7,3	0,26
1996	3,57	12	10,1	0,39
1997	3,35	7	3,0	0,09
1998	2,98	6	4,7	0,13

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

6.4.4 Lagetypische Grünlandpreise

in DM/m² ermittelt aus den Durchschnittswerten der Jahre 1996 bis 1998



6.4.5 Wald

Im Jahr 1998 wurden 7 Verkäufe von Waldflächen registriert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 4,3 ha ergab sich ein Durchschnittspreis von 2,05 DM/m² unter Einschluß des vorhandenen Aufwuchses.

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 Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem 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 werden für die einzelnen Qualitätsstufen in der Bewertungsliteratur folgende Maßzahlen genannt:

Bauerwartungsland	15 - 70 %	des Baulandwertes
Rohbauland	50 - 90 %	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.

Seit 1992 werden Durchschnittswerte für Bauerwartungsland ermittelt, wenn auch nur aus einer geringen Anzahl von Kauffällen. Im Jahr 1998 wurden 11 Kauffälle registriert.

	Anzahl der Verträge	Fläche ha	Durchschnittswert DM/m ²	Preisumsatz Mio. DM
1993	7	6,60	26,00	1,76
1994	3	1,27	37,00	0,43
1995	9	3,42	33,40	1,02
1996	2	5,62	25,00	1,41
1997	5	7,56	30,80	1,94
1998	11	14,26	27,60	4,19

Die folgende Tabelle zeigt, daß sich das Verhältnis der Durchschnittswerte des Bauerwartungslandes zum Bauland in den Jahren 1993 bis 1998 weitgehend in dem von der Bewertungsliteratur angegebenen Rahmen bewegt.

	Durchschnittswert Bauland DM/m ²	Durchschnittswert Bauerwartungsland DM/m ²	Verhältnis in %
1993	109,20	26,00	24
1994	117,00	37,00	32
1995	129,30	33,40	26
1996	143,00	25,00	17
1997	138,70	30,80	22
1998	143,60	27,60	19

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 1993 ermittelten Durchschnittswerte für Rohbauland und die zugehörigen Umsatzzahlen betragen:

	Anzahl der Verträge	Fläche ha	Durchschnittswert DM/m ²	Preisumsatz Mio. DM
1993	32	20,77	39,00	8,94
1994	22	16,42	68,00	8,52
1995	26	16,90	56,00	9,89
1996	27	21,93	84,00	15,48
1997	18	11,59	84,00	10,23
1998	30	24,93	83,10	19,51

Die folgende Tabelle zeigt, daß sich auch das Verhältnis der Durchschnittswerte des Rohbaulandes zum Bauland in den Jahren 1993 bis 1998, abgesehen von der geringen Abweichung im Jahr 1993, in der im Abschnitt 6.5 genannten prozentualen Spanne bewegt.

	Durchschnittswert Bauland DM/m ²	Durchschnittswert Rohbauland DM/m ²	Verhältnis in %
1993	109,20	39,00	36
1994	117,00	68,00	58
1995	129,30	56,00	43
1996	143,00	84,00	59
1997	138,70	84,00	61
1998	143,60	83,10	58

6.6 Gewerbeland

Die Durchschnittspreise für Gewerbeland haben sich in den letzten Jahren nur geringfügig geändert. Bei den in der Tabelle aufgeführten Werten sind die jeweiligen Erschließungskosten nicht berücksichtigt.

	Durchschnittspreis DM/m ²	Anzahl der Verträge	Fläche ha	Preisumsatz Mio. DM
1993	29,90	26	20,4	6,26
1994	32,36	14	6,7	2,52
1995	38,68	14	9,4	3,18
1996	37,83	6	2,3	0,83
1997	29,70	10	4,5	1,31
1998	33,44	9	3,6	1,13

Bei den vorstehenden Preisen für Gewerbeland handelt es sich in der Regel um Kauffälle in größeren zusammenhängenden Gewerbegebieten 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 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 31.12.1998

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 31.12.1998 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde die nachfolgende Zusammenstellung gefertigt, die für alle Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs nach den Lagemerkmalen "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 in der Regel erschließungsbeitragspflichtig, soweit sie nicht besonders gekennzeichnet sind.

Stadt Bünde	Bodenrichtwerte in DM/m ² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	Gemarkung:	L a g e		
	gut	mittel	mäßig	mittel
Ahle	---	90,00	---	---
Bünde	210,00	170,00	110,00	---
Bustedt	140,00	100,00	---	---
Dünne	110,00	100,00	80,00	---
Ennigloh	160,00	140,00	110,00	35,00
Holsen	110,00	100,00	---	---
Hüffen	---	110,00	---	---
Hunnebrock	130,00	110,00	---	35,00
Muckum	---	---	80,00	---
Spradow	130,00	120,00	100,00	---
Südlengern-Heide	150,00	130,00	120,00	---
Werfen	---	100,00	---	---

Stadt Enger	Bodenrichtwerte in DM/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	gut	L a g e mittel	mäßig	mittel
Belke-Steinbeck	---	130,00	---	---
Besenkamp	---	120,00	80,00	---
Dreyen	---	90,00	---	---
Enger	190,00	170,00	150,00	* 60,00
Herringhausen-West	---	100,00	---	---
Oldinghausen	140,00	90,00	---	25,00
Pödinghausen	150,00	140,00	---	---
Siele	---	---	80,00	---
Westerenger	---	140,00	100,00	25,00

*Erschließung abgegolten

Gemeinde Hiddenhausen	Bodenrichtwerte in DM/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	gut	L a g e mittel	mäßig	mittel
Eilshausen	160,00	150,00	130,00	---
Hiddenhausen	160,00	150,00	100,00	30,00
Lippinghausen	170,00	150,00	---	---
Oetinghausen	180,00	150,00	110,00	---
Sundern	---	160,00	---	---
Schweicheln-Bermbeck	160,00	150,00	100,00	---

Gemeinde Kirchlengern	Bodenrichtwerte in DM/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	gut	L a g e mittel	mäßig	mittel
Häver	---	110,00	80,00	---
Kirchlengern	130,00	110,00	90,00	25,00
Klosterbauerschaft	---	100,00	80,00	25,00
Quernheim	---	100,00	80,00	25,00
Rehmerloh	---	---	80,00	---
Stift Quernheim	120,00	100,00	8000	---
Südlengern-Dorf	130,00	110,00	85,00	25,00

Stadt Löhne	Bodenrichtwerte in DM/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	gut	L a g e mittel	mäßig	mittel
Gohfeld	200,00	150,00	90,00	30,00
Löhne	130,00	120,00	100,00	30,00
Mennighüffen	140,00	120,00	100,00	---
Obernbeck	130,00	110,00	---	---
Ulenburg	---	---	---	---

Gemeinde Rödinghausen	Bodenrichtwerte in DM/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	gut	L a g e mittel	mäßig	mittel
Bieren	---	80,00	---	---
Ostkilver	---	80,00	75,00	* 35,00
Rödinghausen	110,00	100,00	75,00	---
Schwenningdorf	110,00	90,00	75,00	---
Westkilver	90,00	85,00	75,00	25,00

*Erschließung abgegolten

Stadt Spenge	Bodenrichtwerte in DM/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	gut	L a g e mittel	mäßig	mittel
Bardüttingdorf	---	110,00	---	---
Hücker-Aschen	---	110,00	90,00	---
Lenzinghausen	140,00	120,00	80,00	---
Spenge	190,00	160,00	130,00	30,00
Wallenbrück	---	110,00	80,00	25,00

Stadt Vlotho	Bodenrichtwerte in DM/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	gut	L a g e mittel	mäßig	mittel
Exter	120,00	100,00	80,00	25,00
Uffeln	120,00	110,00	80,00	25,00
Valdorf	120,00	100,00	80,00	25,00
Vlotho	170,00	130,00	100,00	---

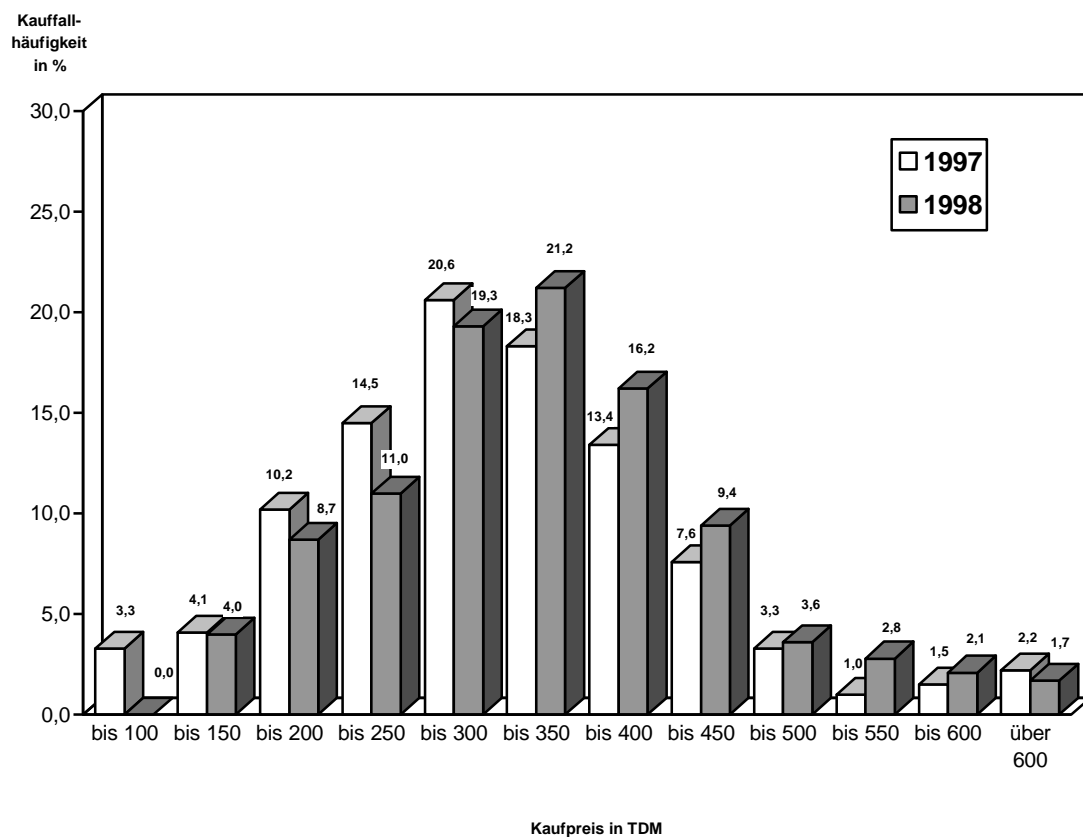
8. Bebaute Grundstücke

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 426 Kauffälle von insgesamt 587 aus dem Jahre 1998 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 die Häufigkeit der Kauffälle mit Kaufpreisen über 300 TDM um rd. 10 % zugenommen hat.

Der überwiegende Teil der Kauffälle liegt mit rd. 68 % jedoch nach wie vor in der Preisspanne zwischen 200 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 werden die errechneten Sachwerte der verkauften Grundstücke den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Verkaufserlösen gegenübergestellt. Für die Berechnungen wird der umbaute Raum nach der vom Deutschen Institut für Normung e.V. herausgegebenen Vorschrift DIN 277 (Ausgabe 1950) ermittelt. Die Normalherstellungskosten werden auf der Basis von 1913 angesetzt. Für die Wertminderung wegen Alters werden die Tabellenwerte von "Ross/Brachmann" (Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken) zugrundegelegt, dabei wird in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren unterstellt.

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 in den letzten Jahren nicht fortgesetzt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse einer Auswertung von 160 Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Jahr 1997 aufgeführt. Dabei wurde nach Baujahr und bei den Einfamilienhäusern auch nach Größe unterschieden. Bei den angegebenen Prozentzahlen handelt es sich um Durchschnittswerte, die lediglich Tendenzen auf dem Grundstücksmarkt verdeutlichen können. Einzelne Auswertungen aus dem Jahr 1998 bestätigen die Zahlen des Vorjahres weitgehend.

Auswertungs- zeitraum 1997	Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert			
	Baujahr	Einfamilienhäuser		Zweifamilienhäuser
		umbauter Raum		
		unter 750 cbm	über 750 cbm	
bis 1945	94%	88 %	90 %	
1946 bis 1960	96 %	91 %	94 %	
1961 bis 1975	93 %	85 %	90 %	
1976 bis 1996	93 %	83 %	-	

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 Kauffälle 1998	Preisumsatz in Mio.DM 1998
Bünde	132	25,953
Enger	56	11,407
Hiddenhausen	25	5,492
Kirchlengern	24	4,497
Löhne	100	19,911
Rödinghausen	4	0,842
Spenge	36	6,507
Vlotho	24	5,759
Summe	401	80,368

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

	1997			1998		
	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	21	85	3.194,-	33	76	3.143,-
Enger	12	73	3.263,-	12	84	3.186,-
Hiddenhausen	5	74	3.108,-	14	71	3.110,-
Kirchlengern	4	86	3.007,-	5	76	3.104,-
Löhne	22	79	2.966,-	32	83	2.931,-
Rödinghausen	2	92	2.768,-	-	-	-
Spenge	8	74	3.426,-	9	69	3.594,-
Vlotho	8	76	2.925,-	12	80	3.132,-
Kreis Herford (ohne Stadt erford)	82	79	3.115,-	117	79	3.127,-

Wiederverkäufe und Umwandlungen

	Baujahre	1997 Wiederverkäufe und Umwandlungen			1998 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	71 18	69 80	2.052,- 2.610,-	62 13	71 79	2.108,- 2.537,-
Enger	bis 1979 ab 1980	20 1	78 86	2.016,- 2.273,-	17 3	89 136	1.987,- 2.262,-
Hiddenhausen	bis 1979 ab 1980	45 1	80 80	2.135,- 2.381,-	2 4	89 64	2.263,- 2.703,-
Kirchlengern	bis 1979 ab 1980	3 1	80 84	1.984,- 2.425,-	4 2	86 76	1.972,- 2.510,-
Löhne	bis 1979 ab 1980	18 8	81 75	1.894,- 2.694,-	26 20	76 77	2.054,- 2.570,-
Rödinghausen	bis 1979 ab 1980	-- 1	-- 84	-- 3.105,-	-- 3	-- 78	-- 3.005,-
Spenge	bis 1979 ab 1980	9 7	76 81	2.060,- 2.633,-	13 3	71 89	1.839,- 2.470,-
Vlotho	bis 1979 ab 1980	4 5	71 97	1.964,- 2.350,-	7 3	79 94	2.035,- 2.441,-
Kreis Herford	bis 1979 ab 1980	170 44	75 81	2.050,- 2.585,-	131 51	76 82	2.049,- 2.564,-
Kreis Herford im Mittel		214	76	2.160,-	182	77	2.193,-

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:

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

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 einschließlich Mehrwertsteuer z.B. für ein

unbebautes Grundstück

Wert:	100.000,- DM	Gebühr	925,- DM
Wert:	150.000,- DM	Gebühr	1.125,- DM
Wert:	200.000,- DM	Gebühr	1.300,- DM

bebautes Grundstück

Wert:	200.000,- DM	Gebühr	1.575,- DM
Wert:	300.000,- DM	Gebühr	1.925,- DM
Wert:	400.000,- DM	Gebühr	2.150,- DM
Wert:	500.000,- DM	Gebühr	2.375,- 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 502

Telefon 05221/132502