

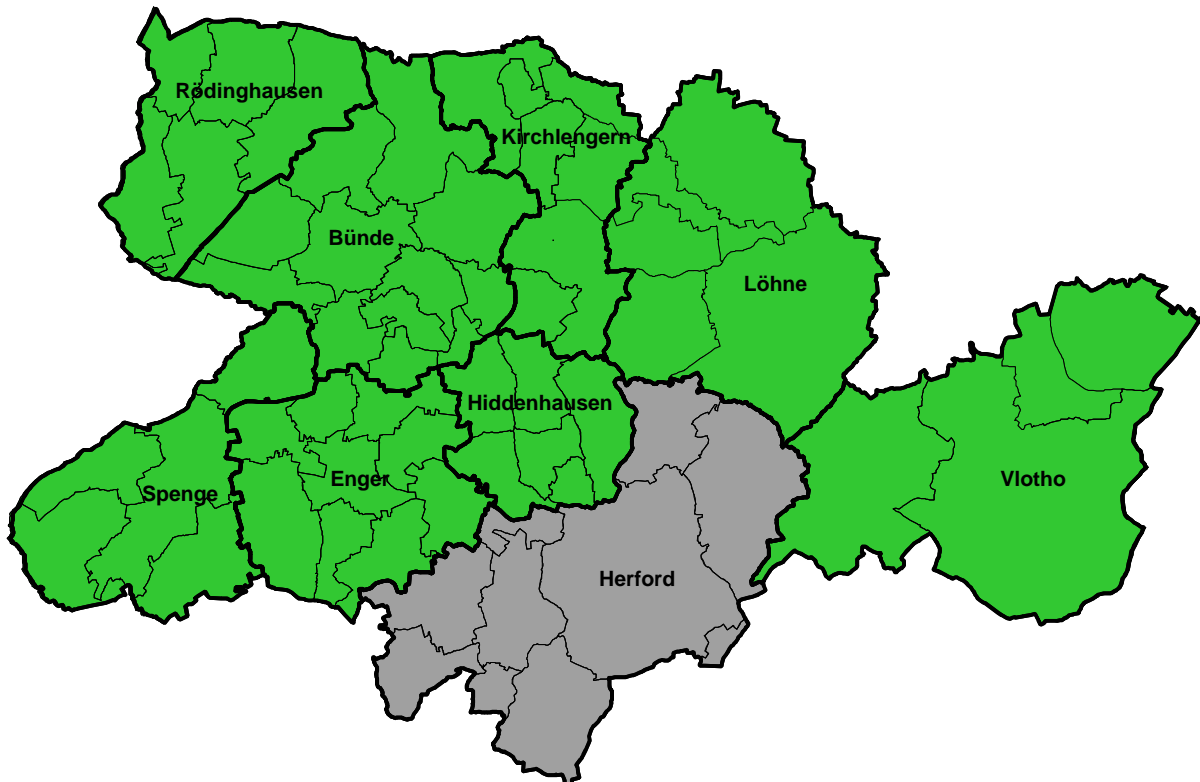


Grundstücksmarktbericht



2001

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Herford



Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Herford
(ohne Stadt Herford)

Grundstücksmarktbericht

für den Kreis Herford (ohne Stadt Herford)

2001

Herausgeber:	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Herford
Geschäftsstelle:	Amtshausstraße 2 Postfach 21 55 32045 Herford Telefon (05221) 13 2502 Telefax (05221) 1317 2502 E-Mail: Gutachterausschuss @ Kreis-Herford.de
Gebühr:	25,- Euro 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
3.	Statistische Angaben zum Kreis Herford	9
3.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	9
3.2	Flächennutzung	10
4.	Grundstücksmarkt 2001	11
4.1	Anzahl der Kauffälle	11
4.2	Flächenumsatz	13
4.3	Geldumsatz	13
4.4	Umsatz in den Städten und Gemeinden des Kreises Herford	14
5.	Unbebaute Grundstücke	16
5.1	Individueller Wohnungsbau	16
5.2	Gewerbliche Bauflächen	22
5.3	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	23
5.4	Wald	25
5.5	Unbebaute Grundstücke anderer Entwicklungsstufen	26
6.	Bodenrichtwerte	28
6.1	Bodenrichtwertkarte	28
6.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	31
6.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen	31
6.4	Graphische Übersicht über die Bodenrichtwerte	34
7.	Bebaute Grundstücke	43
7.1	Umsätze	43
7.2	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	43
7.2.1	Gebrauchte Objekte	44
7.2.2	Neubauten	44
7.2.3	Aufteilung in Baujahrsgruppen	45
8.	Wohnungseigentum	46
8.1	Mengen- und Preisstatistik	46
8.2	Preise für Wohnungseigentum	46
8.2.1	Erstverkäufe	47
8.2.2	Wiederverkäufe und Umwandlungen	48
9.	Liegenschaftszinssätze	51
10.	Erbbauzinssätze	52
11.	Weitere Informationen	52
11.1	Gebühren für Gutachten	52
11.2	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	53

1. Vorbemerkungen

1.1 Grundstücksmarktbericht

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2001 legt der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Herford seit 1987 zum dreizehnten 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 mit aufgeführt. 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.

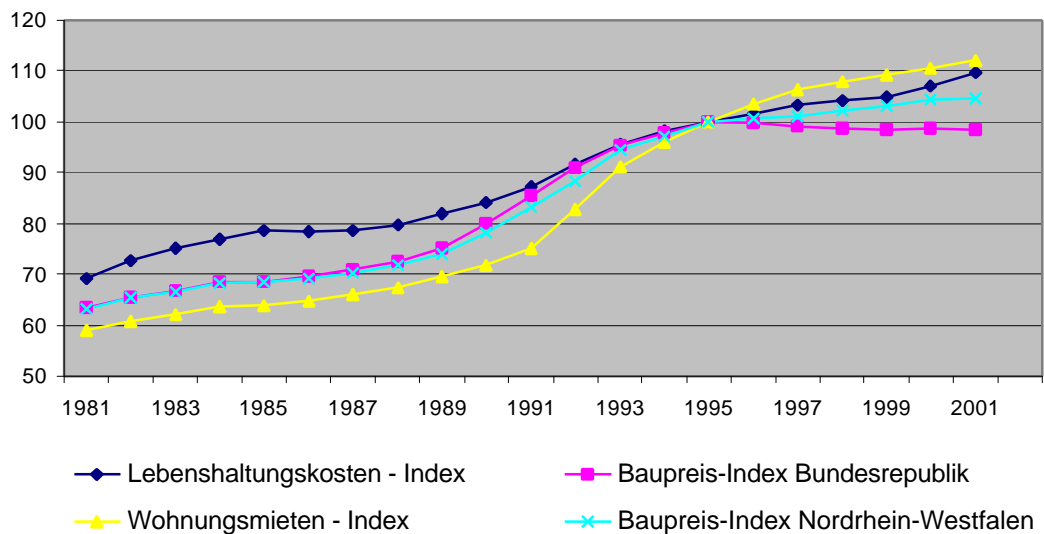
Weitere Gesetze und Verordnungen zum Bau-, Boden- und Mietrecht sowie insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung im Enteignungsverfahren werden nach Lage des Einzelfalles entsprechend berücksichtigt.

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

2. Allgemeine wirtschaftliche Rahmendaten

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Die nachfolgende Abbildung ermöglicht einen Überblick über die langfristige Entwicklung der Lebenshaltungskosten, der Wohnungsmieten und der Baupreise. Die zugrundeliegenden Werte wurden im Anschluß daran in Tabellen zusammengestellt.

Lebenshaltungskosten, Wohnungsmieten, Baupreise im langfristigen Vergleich

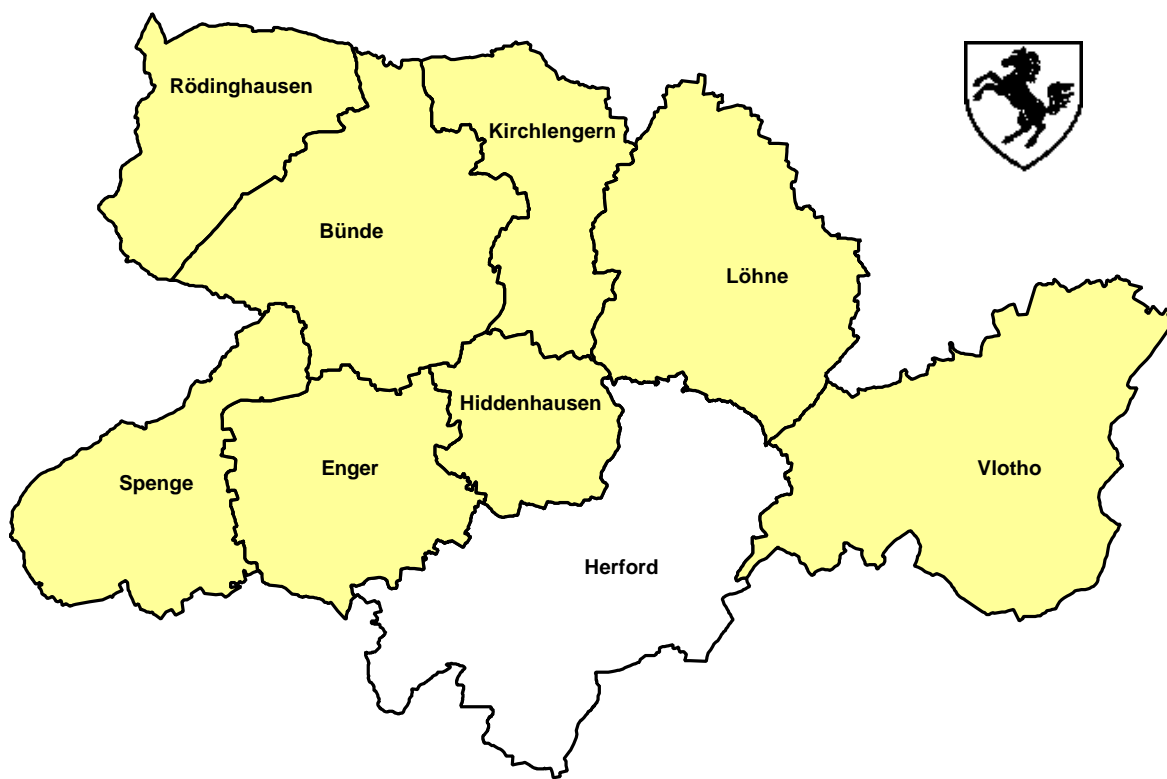


Entwicklung der Indexreihen für das Jahr 2001				
Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf				
Monat	Lebenshaltungskosten - Index	Baupreis-Index		Wohnungsmieten-Index
	aller privaten Haushalte (Basis 1995=100)	für den Neubau von Wohngebäuden (Basis 1995=100)		aller Wohnungen (ab 1991 neues Bundesgebiet) (Basis 1995=100)
		Bundesrepublik	Nordrhein-Westfalen	
Jan. 2001	108,3			111,4
Feb. 2001	109,0	98,6	104,7	111,5
Mrz. 2001	109,1			111,6
Apr. 2001	109,5			111,7
Mai. 2001	110,0	98,6	104,8	111,8
Jun. 2001	110,2			111,9
Jul. 2001	110,2			112,0
Aug. 2001	110,0	98,5	104,8	112,1
Sep. 2001	110,0			112,2
Okt. 2001	110,0			112,3
Nov. 2001	110,0	98,3	104,5	112,4
Dez. 2001	110,0			112,5

Entwicklung der Indexreihen im langfristigen Vergleich				
Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf				
Jahr	Lebenshaltungskosten - Index aller privaten Haushalte (Basis 1995=100)	Baupreis-Index für den Neubau von Wohngebäuden (Basis 1995=100)		Wohnungsmieten-Index aller Wohnungen (ab 1991 neues Bundesgebiet) (Basis 1995=100)
		Bundesrepublik	Nordrhein-Westfalen	
1981	69,1	63,5	63,3	59,1
1982	72,7	65,3	65,3	60,8
1983	75,1	66,7	66,6	62,1
1984	76,9	68,4	68,3	63,6
1985	78,5	68,6	68,5	63,9
1986	78,4	69,6	69,1	64,8
1987	78,6	70,9	70,2	66,0
1988	79,6	72,4	71,7	67,4
1989	81,8	75,1	74,0	69,5
1990	84,0	79,9	78,2	71,8
1991	87,1	85,4	83,2	75,0
1992	91,5	90,9	88,2	82,7
1993	95,6	95,4	94,4	91,2
1994	98,2	97,7	97,1	96,0
1995	100,0	100,0	100,0	100,0
1996	101,5	99,8	100,7	103,4
1997	103,3	99,1	101,1	106,3
1998	104,3	98,7	102,2	108,0
1999	104,9	98,4	103,0	109,2
2000	106,9	98,6	104,4	110,6
2001	109,7	98,5	104,7	112,0

Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt							
verschiedene Basisjahre							
Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden							
Basisjahr		1913 = 100	1914 = 100	1970 = 100	1980 = 100	1995 = 100	Veränderung in %
1999	(Mittelwert)	2147,4	2010,7	315,7	163,9	98,4	-0,4%
2000	Februar	2148,5	2011,7	315,8	164,0	98,4	0,0%
	Mai	2155,0	2017,8	316,8	164,5	98,7	+0,3%
	August	2155,0	2017,8	316,8	164,5	98,7	0,0%
	November	2155,0	2017,8	316,8	164,5	98,7	0,0%
2000	(Mittelwert)	2153,4	2016,3	316,6	164,4	98,6	+0,3%
2001	Februar	2152,9	2015,8	316,5	164,3	98,6	-0,1%
	Mai	2152,9	2015,8	316,5	164,3	98,6	0,0%
	August	2150,7	2013,7	316,1	164,2	98,5	-0,1%
	November	2146,3	2009,7	315,5	163,8	98,3	-0,2%
2001	(Mittelwert)	2150,7	2013,8	316,2	164,2	98,5	-0,1%

3. Statistische Angaben zum Kreis Herford



3.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.2001	Fläche [km ²]	Einwohner [je km ²]
Stadt Bünde	44.570	59,30	752
Stadt Enger	19.979	41,21	485
Stadt Herford	65.062	78,96	824
Gemeinde Hiddenhausen	21.071	23,87	883
Gemeinde Kirchlengern	16.214	33,78	480
Stadt Löhne	41.480	59,41	698
Gemeinde Rödinghausen	10.194	36,27	281
Stadt Spenge	15.814	40,25	393
Stadt Vlotho	20.545	76,92	267
Kreis Herford insgesamt	254.929	449,97	567
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	189.867	371,01	512

3.2 Flächennutzung

In der nachstehenden Tabelle ist eine Aufteilung der Gesamtfläche des Kreises entsprechend den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Nutzungsarten für die einzelnen Städte und Gemeinden vorgenommen worden.

Gebiets- körperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		landwirtschaft- liche Flächen		forstwirtschaft- liche Flächen		sonstige Flächen	
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Bünde	1.401,8	24%	556,9	9%	3.510,0	59%	248,1	4%	212,8	4%
Enger	653,3	16%	281,0	7%	2.872,0	70%	226,1	5%	88,4	2%
Herford	1.861,5	24%	627,9	8%	4.328,7	55%	708,3	9%	369,6	5%
Hiddenhausen	635,3	27%	226,4	9%	1.254,2	53%	177,6	7%	93,8	4%
Kirchlengern	588,6	17%	251,6	7%	2.175,3	64%	247,0	7%	116,1	3%
Löhne	1.405,8	24%	488,1	8%	3.451,4	58%	299,7	5%	296,3	5%
Rödinghausen	434,3	12%	255,1	7%	2.339,2	64%	500,2	14%	98,5	3%
Spenge	520,2	13%	210,9	5%	2.923,5	73%	306,4	8%	64,4	2%
Vlotho	890,5	12%	409,2	5%	5.124,6	67%	1.026,6	13%	241,6	3%
Kreis Herford insgesamt	8.391,4	19%	3.307,2	7%	27.978,8	62%	3.739,9	8%	1.581,4	4%
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	6.529,9	18%	2.679,3	7%	23.650,1	64%	3.031,6	8%	1.211,9	3%

4. Grundstücksmarkt 2001

Im vorliegenden Bericht wird die Umsatz- und Preisentwicklung des Jahres 2001 dargestellt. Dazu wurden die im Berichtsjahr registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford ausgewertet.

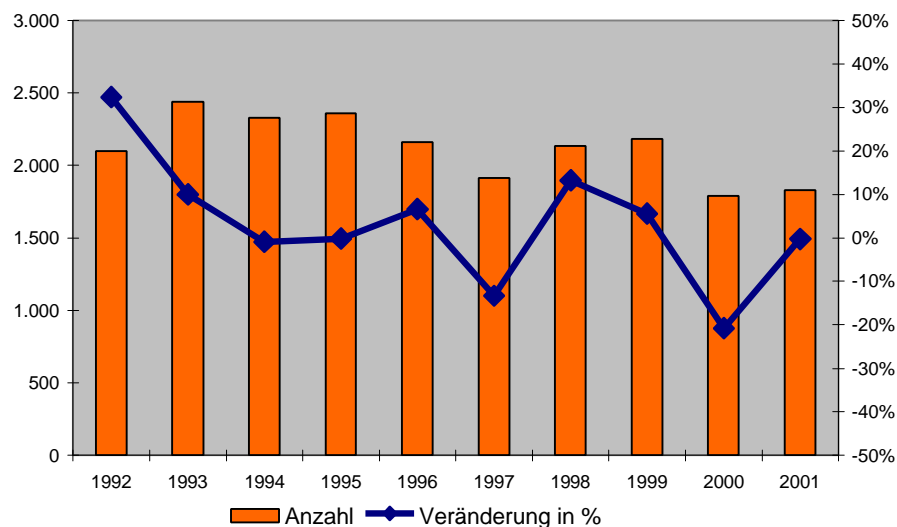
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2001 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford

1.831 Kauffälle

registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge damit nahezu gleich geblieben.

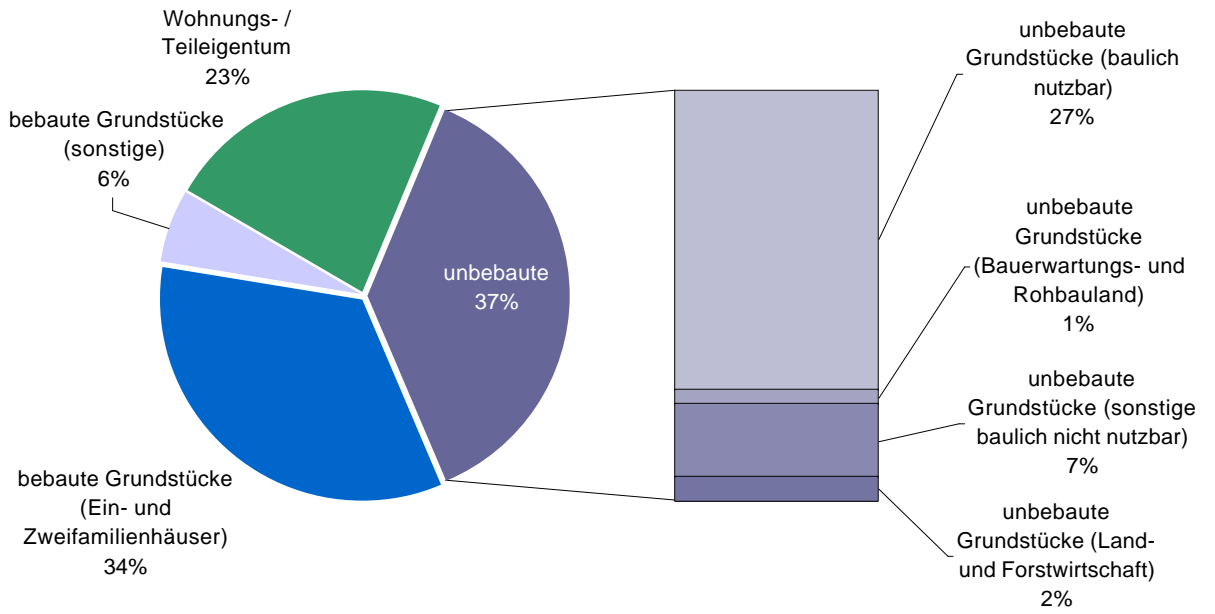
Die folgende Abbildung stellt die Fallzahlen der vergangenen zehn Jahre sowie die jeweiligen prozentualen Veränderungen zum Vorjahr dar.



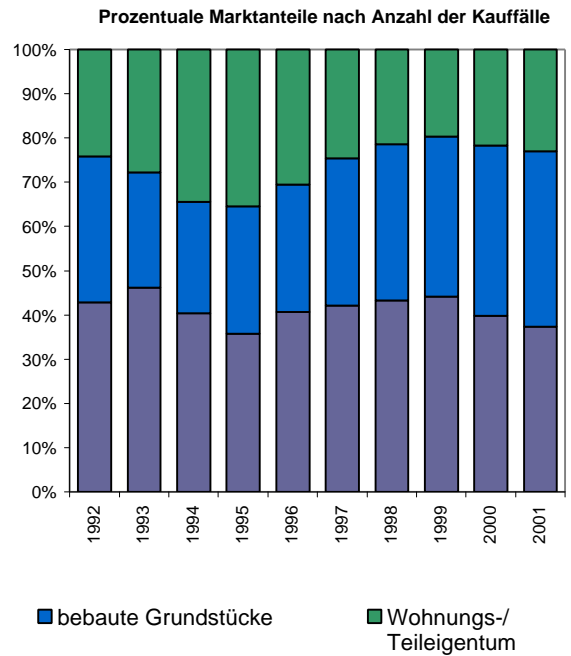
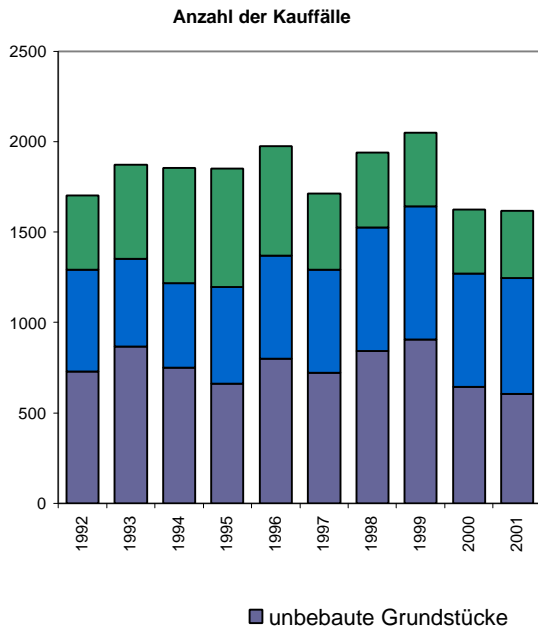
Die folgenden Darstellungen zeigen die Umsatzanteile für die Teilmärkte:

- Unbebaute Grundstücke (baulich nutzbar)
- Unbebaute Grundstücke (Bauerwartungs- und Rohbauland)
- Unbebaute Grundstücke (Land- und Forstwirtschaft)
- Unbebaute Grundstücke (sonstige, nicht baulich nutzbar)
- Bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Bebaute Grundstücke (sonstige Gebäude)
- Wohnungs- und Teileigentum.

Prozentuale Aufteilung der geeigneten Kauffälle im Jahr 2001



Entwicklung in den Jahren 1992 bis 2001

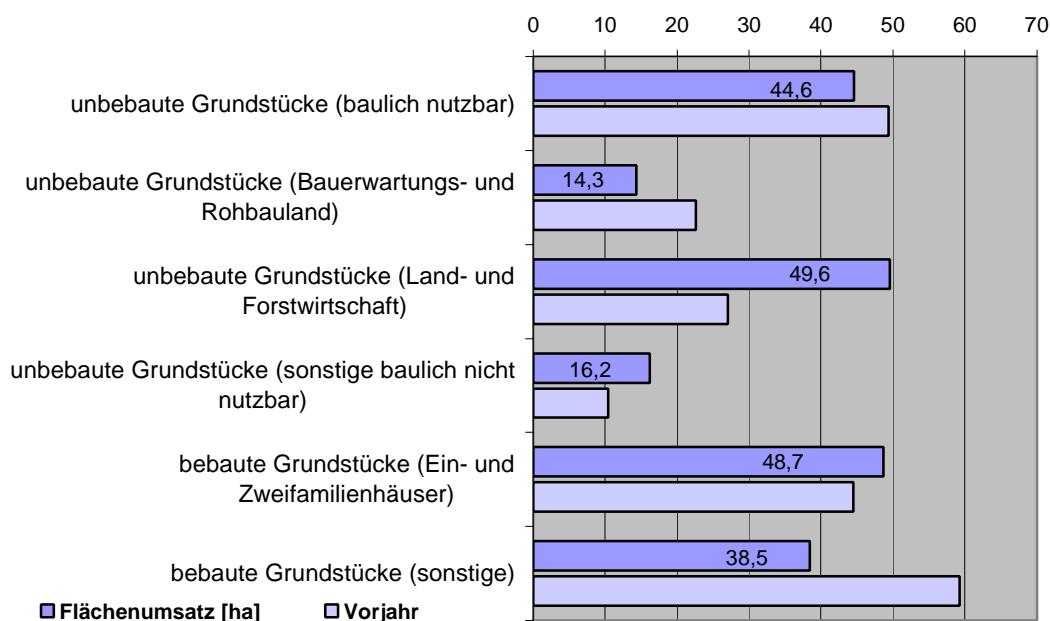


4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt

211,8 ha

Grundstücksfläche umgesetzt. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird nicht erhoben.

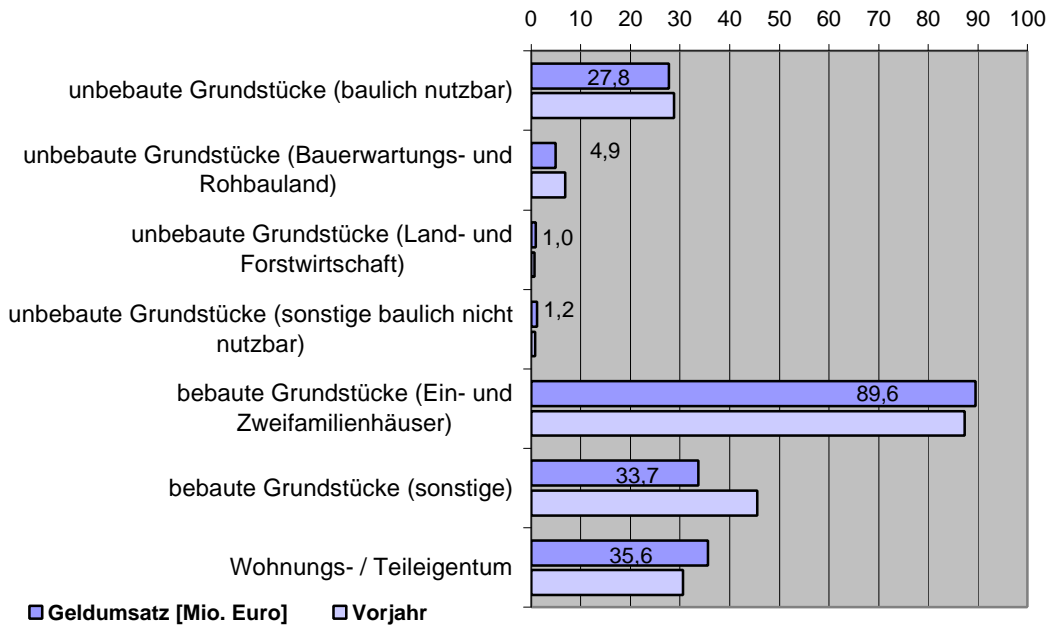


4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford

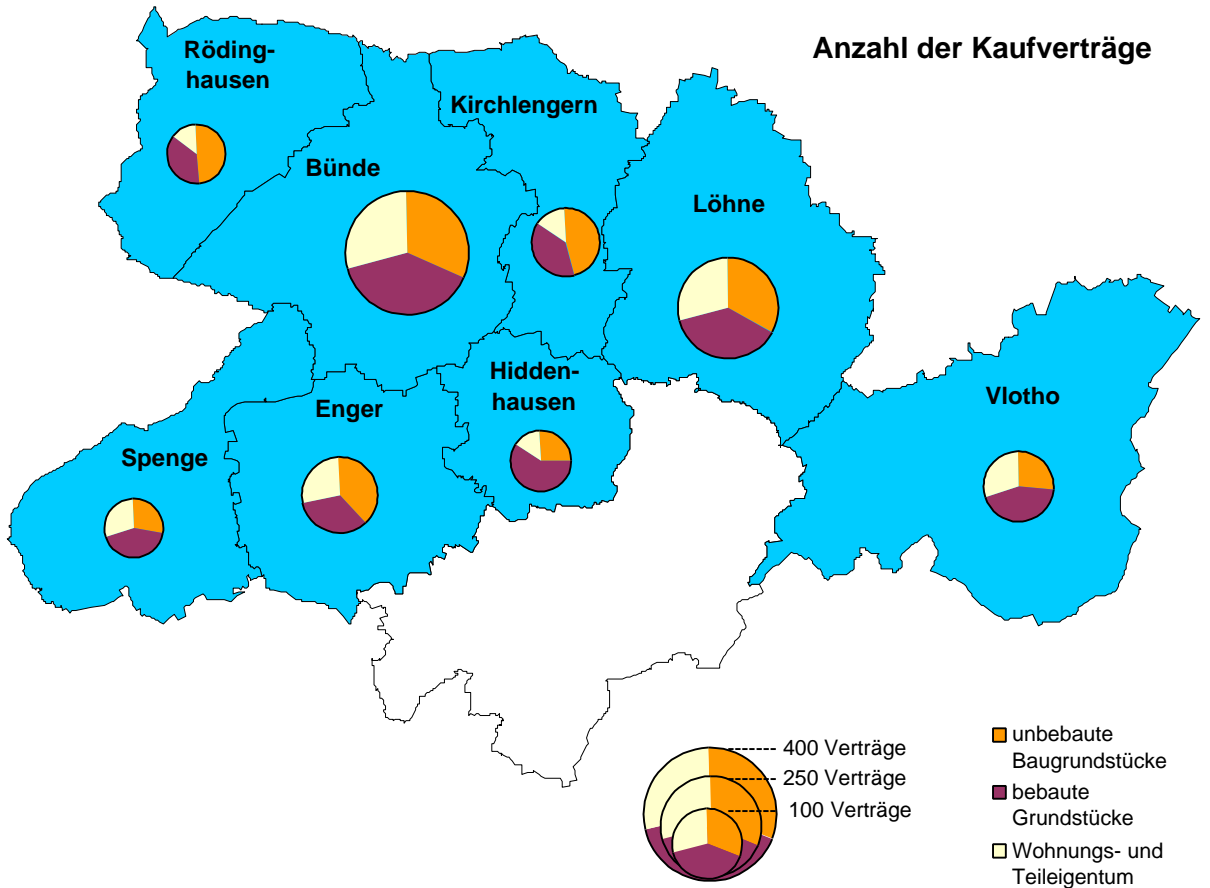
193,7 Millionen Euro.

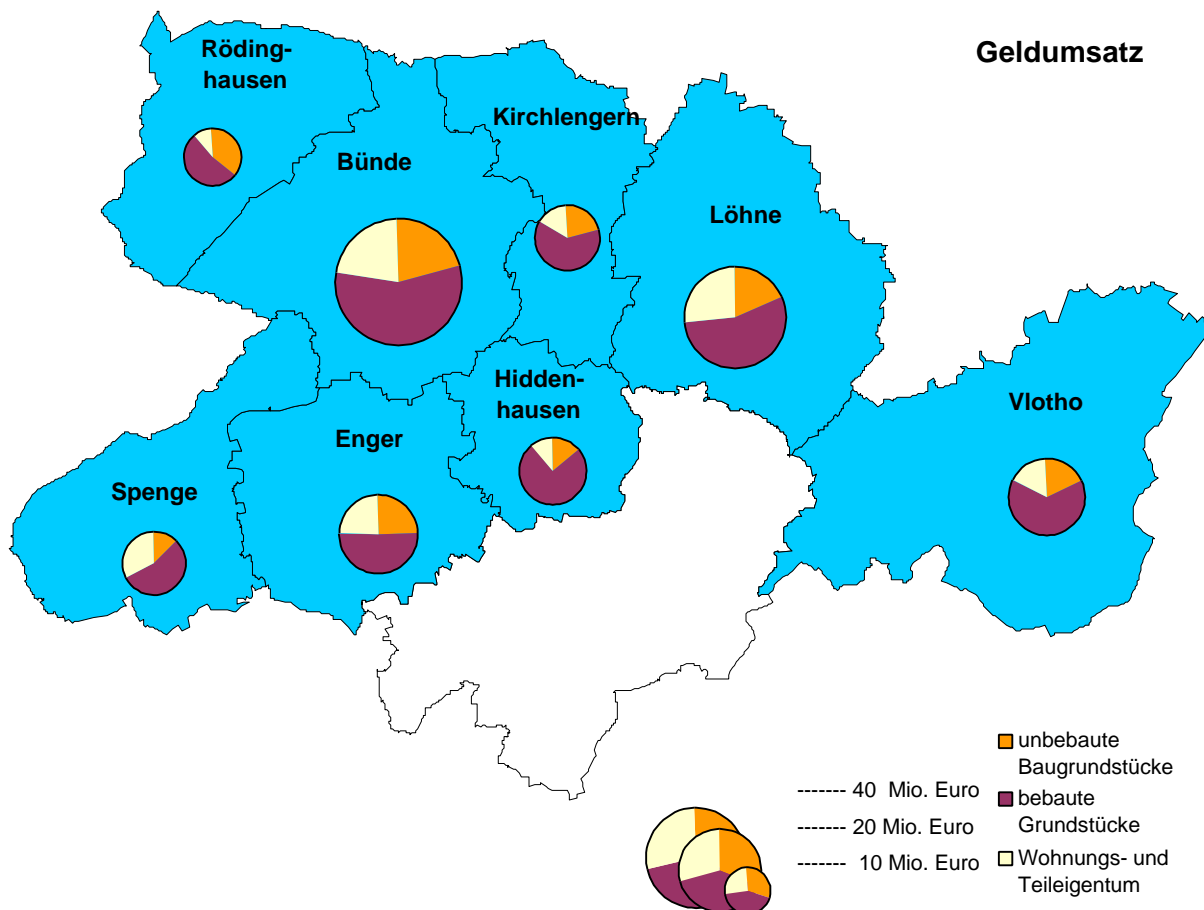
Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern erzielt (46 %). Nach dem Verkauf von sonstigen bebauten Grundstücken (17 %) sowie Wohnungs- und Teileigentum (18 %) bildeten die Verkäufe von Baugrundstücken den viertgrössten Teilmarkt mit 14 %. Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind bei der Betrachtung des Geldumsatz von untergeordneter Bedeutung (0,5 %).



4.4 Umsatz in den Städten und Gemeinden des Kreises Herford

Die nachstehenden Abbildungen zeigen, wie sich die Markt- und Umsatzanteile auf die einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises Herford verteilen.





In der folgenden Tabelle ist der Flächenumsatz für Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, Gewerbeflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen für die Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches für das Berichtsjahr 2001 zusammengestellt.

Gebietskörperschaft	Wohnbauflächen (aller Entwicklungsstufen) [ha]	Verkehrsflächen [ha]	Gewerbeflächen [ha]	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft [ha]
Bündel	12,34	0,83	1,75	2,06
Enger	7,63	0,87	0,17	7,03
Hiddenhausen	1,73	0,06	1,5	3,08
Kirchlengern	5,2	0,45	0,19	1,47
Löhne	8,58	0,1	2,26	12,05
Rödinghausen	2,38	0,4	6,18	12,27
Spenge	1,44	0	0,54	6,43
Vlotho	2,73	0,16	3,2	5,14
Summe	42,03	2,87	15,79	49,53

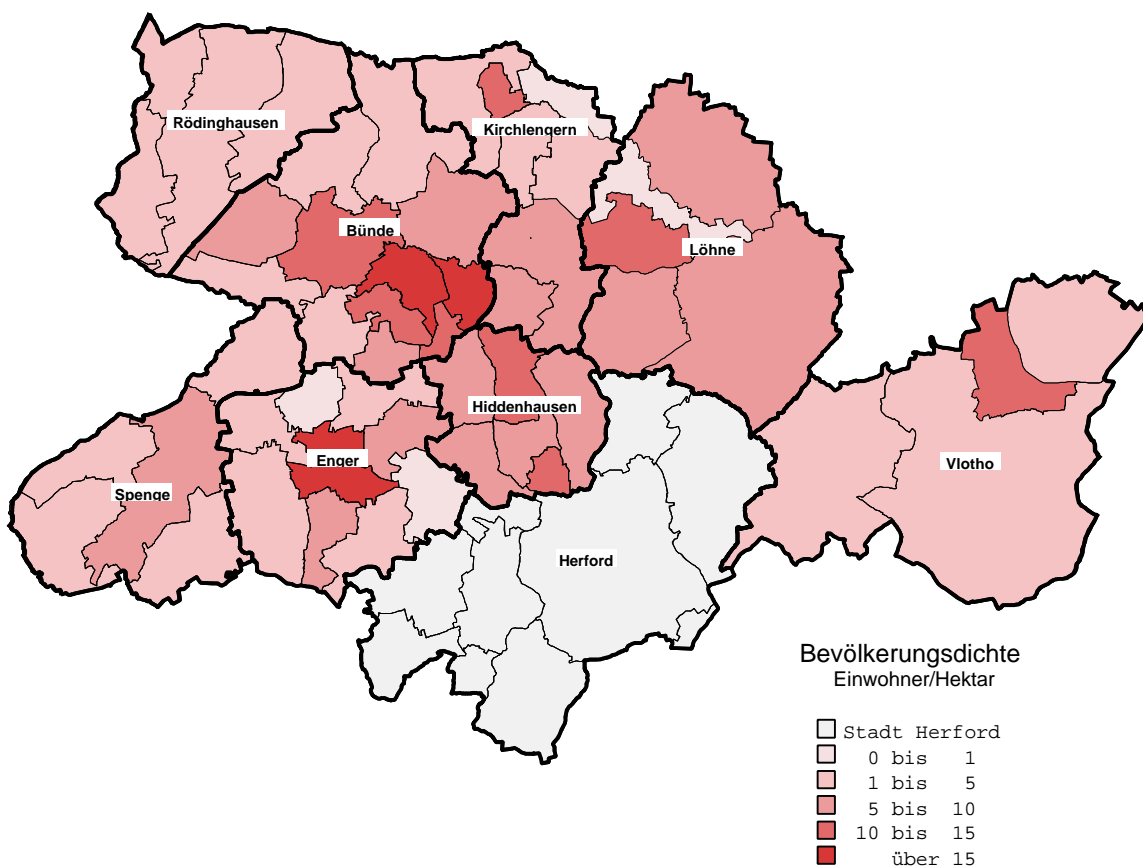
5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

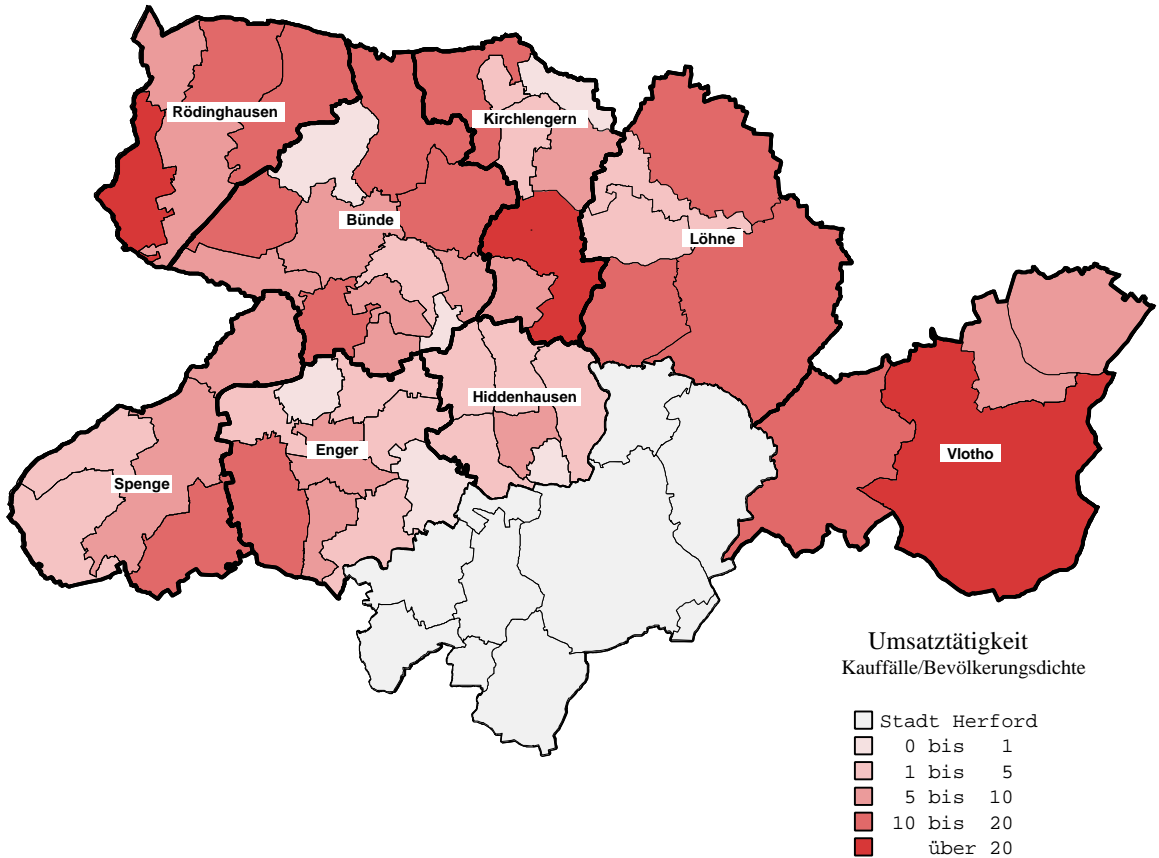
Umsatzschwerpunkte der Jahre 1997 bis 2001

Um Zusammenhänge bei der Entstehung neuer Baugebiete aufzuzeigen, wurde die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) ins Verhältnis zur Bevölkerungsdichte in den einzelnen Ortsteilen der Städte und Gemeinden des Kreises Herford gesetzt.

In der folgenden Grafik ist zunächst die Bevölkerungsdichte bezogen auf die Ortsteile dargestellt.

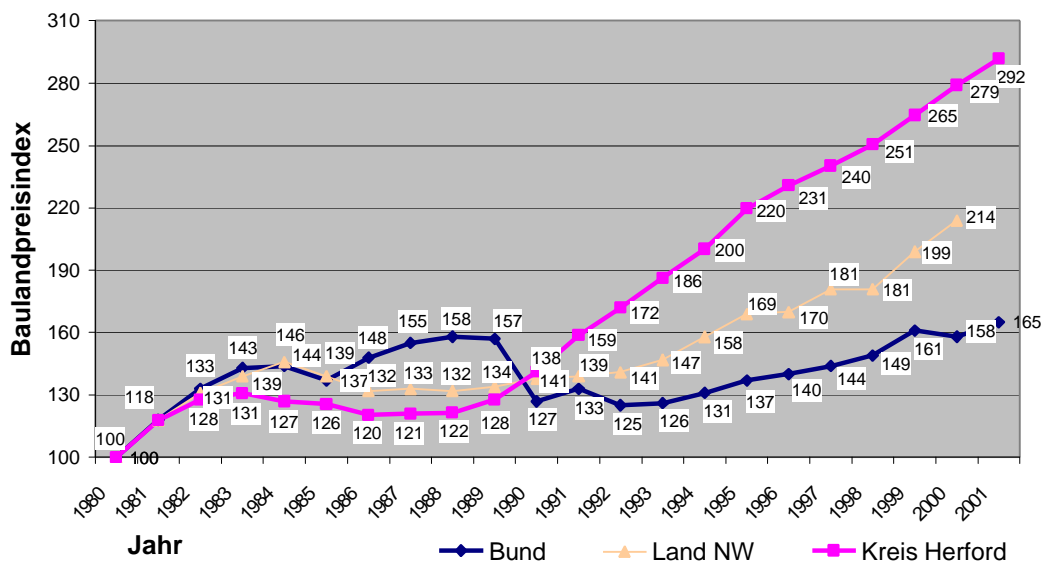


Die folgende Grafik zeigt, dass insbesondere in den Randzonen der Bereiche, in denen bisher die größte Bevölkerungsdichte vorlag, neue Siedlungsgebiete entstanden sind.



Preisentwicklung im Kreis Herford

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 Landes- und Bundesebene gegenübergestellt.



Die graphische Darstellung zeigt, daß sich die durchschnittlichen Baulandpreise im Kreis Herford und auf Landes- und Bundesebene seit 1980 unterschiedlich entwickelt haben. Im Zeitraum von 1980 bis 1983 verlaufen die Indexkurven ansteigend, bevor es auf Landes- und Bundesebene im Jahre 1984 zu einem deutlichen Preiseinbruch kommt. Im Land Nordrhein - Westfalen stagniert der Index dann bis zum Jahr 1993. Nach einer Erholungsphase steigt der Baulandpreisindex des Bundes wieder bis 1988, anschließend stagniert er ebenfalls bis zum Jahr 1995, wenn man einmal von kleineren Schwankungen nach oben und unten absieht. In den letzten Jahren ist dann wieder allgemein ein Preisanstieg zu verzeichnen.

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.

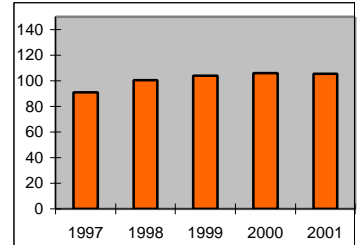
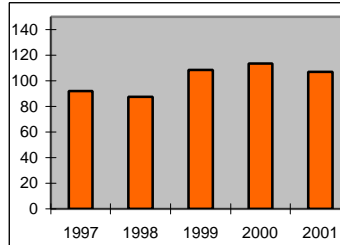
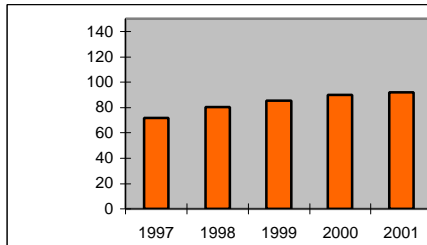
Die in den letzten Jahren unterschiedlich verlaufenden Entwicklungen der durchschnittlichen Baulandpreise auf Landes- und Bundesebene und im Kreis Herford deuten daraufhin, daß überregional in weiten Bereichen höhere Baulandpreise am Markt nicht mehr durchsetzbar sind, während das relativ günstige Preisniveau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

Preisentwicklung und Preisniveau in den Städten und Gemeinden

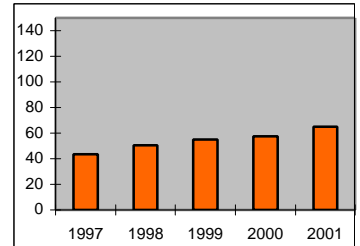
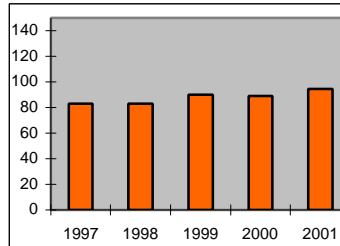
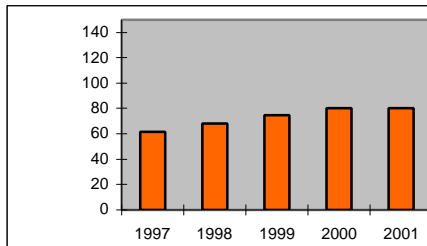
Die folgenden Durchschnittspreise des Jahres 2001 wurden ohne Berücksichtigung der durch besondere Verhältnisse beeinflussten Kaufpreise ermittelt. Bei den Grundstücken handelt es sich fast ausschließlich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. In den Werten ist die ortsübliche Erschließung enthalten.

In den folgenden Darstellungen ist für die Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsgebietes die Entwicklung der Durchschnittspreise seit 1997 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. Im Jahr 2001 wurden die durchschnittlichen Kaufpreise erstmalig unter Einschluß der Abgaben für den Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Entwässerungsanlage nach dem Kommunalabgabengesetz ermittelt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten wurden die Durchschnittspreise der vergangenen Jahrgänge in gleicher Weise neu berechnet.

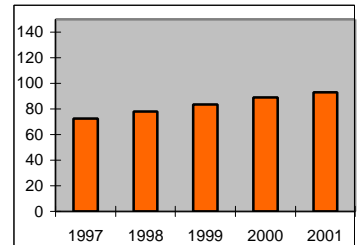
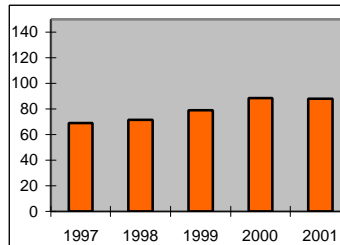
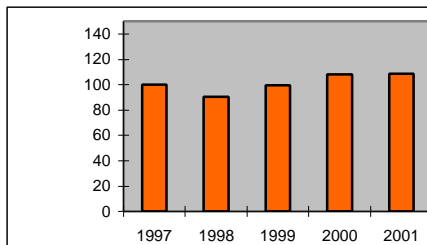
Jahr	Stadt Bünde			Stadt Enger			Gemeinde Hiddenhausen		
	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr
1997	116	72	+ 2 %	34	92	- 2 %	39	91	+ 6 %
1998	139	80	+ 12 %	30	87	- 5 %	31	101	+ 11 %
1999	177	86	+ 6 %	53	109	+ 25 %	43	104	+ 3 %
2000	119	90	+ 5 %	22	114	+ 4 %	38	106	+ 2 %
2001	101	92	+ 2 %	44	107	- 6 %	17	105	- 1 %



Jahr	Gemeinde Kirchlengern			Stadt Löhne			Gemeinde Rödinghausen		
	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr
1997	54	61	+ 7 %	49	83	+ 11 %	48	43	- 3 %
1998	57	68	+ 11 %	86	83	+ - 0 %	53	51	+ 17 %
1999	71	74	+ 10 %	58	90	+ 8 %	90	55	+ 8 %
2000	53	80	+ 7 %	45	89	- 1 %	37	57	+ 5 %
2001	41	80	+ - 0 %	65	94	+ 6 %	25	65	+ 13 %



Jahr	Stadt Spenge			Stadt Vlotho			Kreis Herford		
	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr
1997	16	100	- 3 %	45	69	+ 6 %	401	73	- 3 %
1998	43	90	- 10 %	48	72	+ 3 %	488	78	+ 7 %
1999	38	100	+ 10 %	35	79	+ 10 %	571	84	+ 8 %
2000	23	108	+ 8 %	32	88	+ 12 %	369	89	+ 6 %
2001	19	109	+ 1 %	29	88	+ - 0 %	346	93	+ 4 %



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

Gegenüber dem Vorjahr sind die Baulandpreise im Kreisdurchschnitt um rd. 4,- Euro/m² gestiegen.

Die größten Steigerungen des durchschnittlichen Baulandpreises waren im Jahr 2001 in der Gemeinde Rödinghausen und in der Stadt Löhne zu verzeichnen.

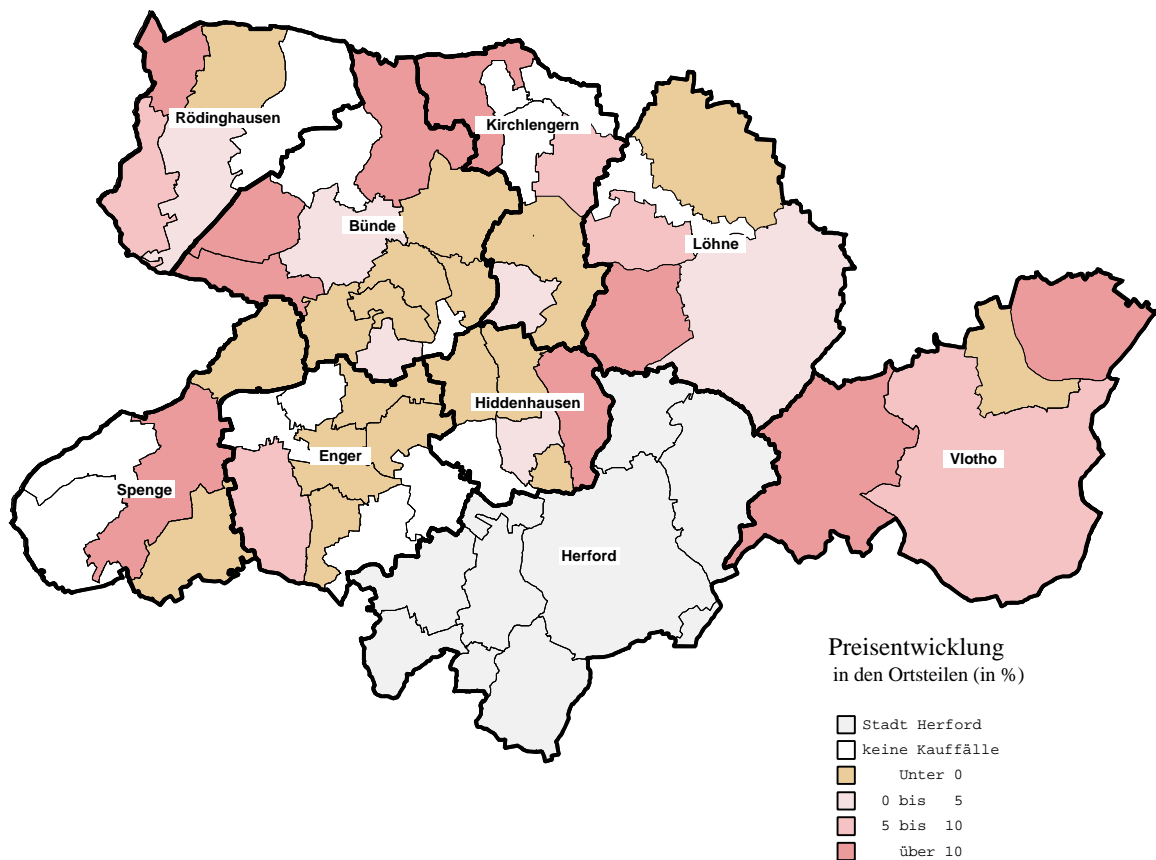
Während in den Städten Bünde und Spenge noch geringe Steigerungen zu verzeichnen waren, stagnierten die durchschnittlichen Baulandpreise in den Gemeinden Hiddenhausen und Kirchlengern und in der Stadt Vlotho. Lediglich in der Stadt Enger konnte eine Verringerung des Durchschnittspreises registriert werden.

Nach wie vor ist in der Gemeinde Rödinghausen Bauland zu den geringsten Preisen verkauft worden.

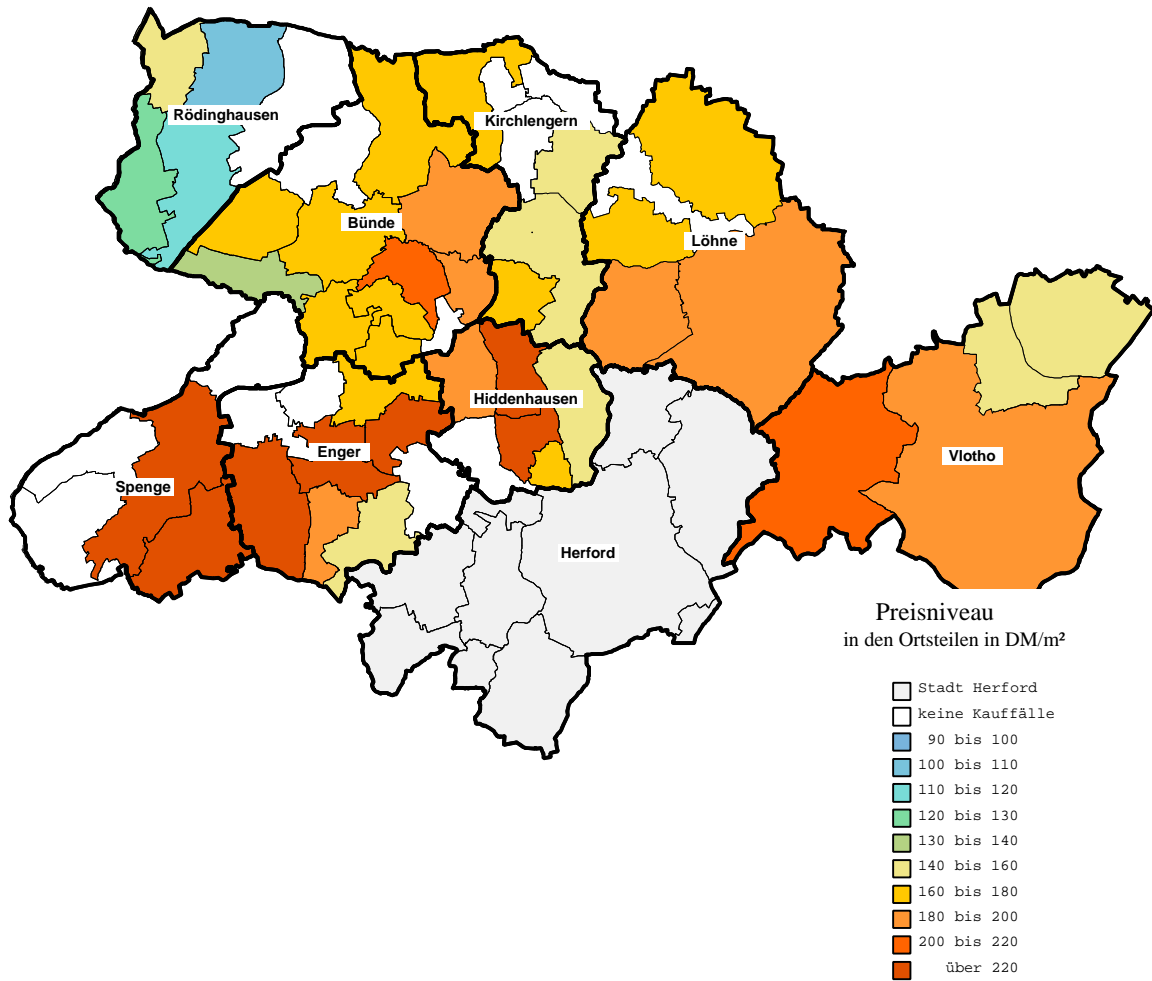
Preisentwicklung und Preisniveau in den Ortsteilen

Die nachstehende Grafik zeigt die Preisentwicklung bei erschließungsbeitragsfreien

Wohnbaugrundstücken in den einzelnen Ortsteilen im Berichtszeitraum 2001.

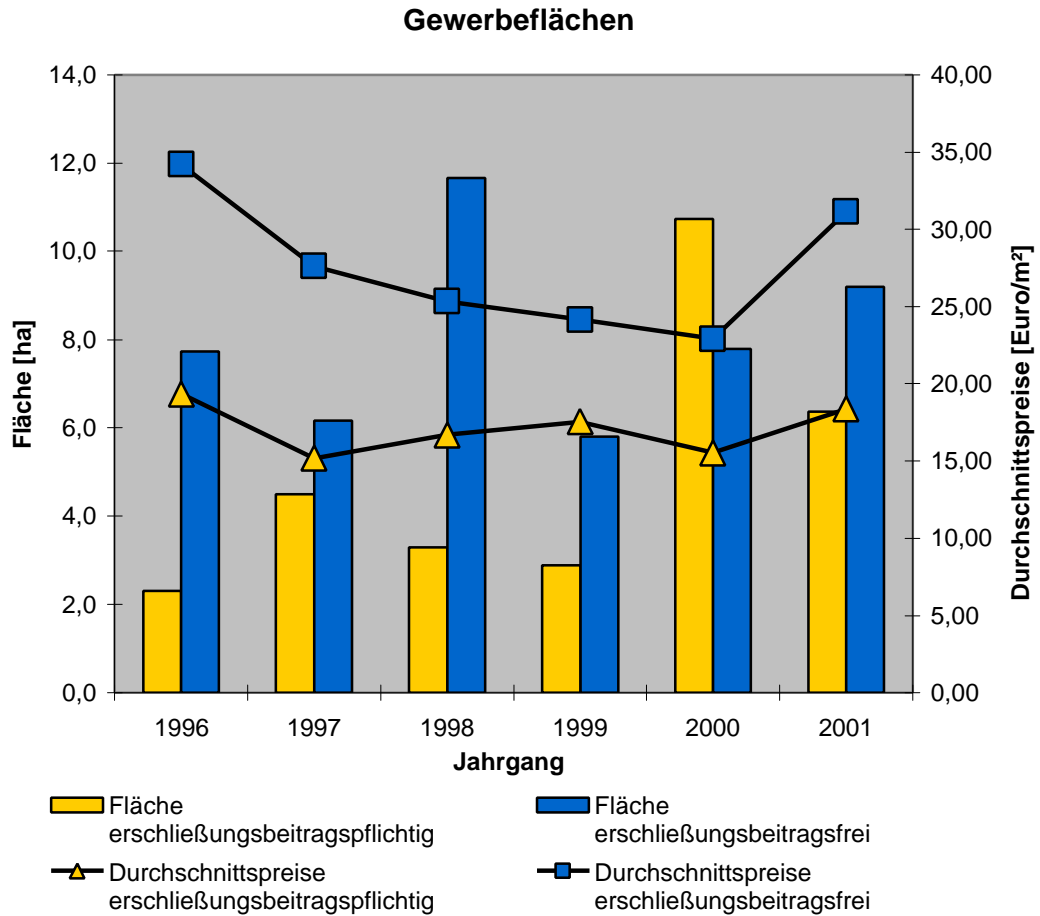


Das Preisniveau wird nachfolgend anhand der ermittelten Durchschnittspreise grafisch dargestellt.



5.2 Gewerbliche Bauflächen

Die Durchschnittspreise für Gewerbeland im Kreis Herford weisen in den letzten Jahren nur geringfügige Schwankungen auf. Die folgende Abbildung zeigt den Flächenumsatz und die Durchschnittspreise für erschließungsbeitragspflichtige und erschließungsbeitragsfreie Gewerbeflächen.



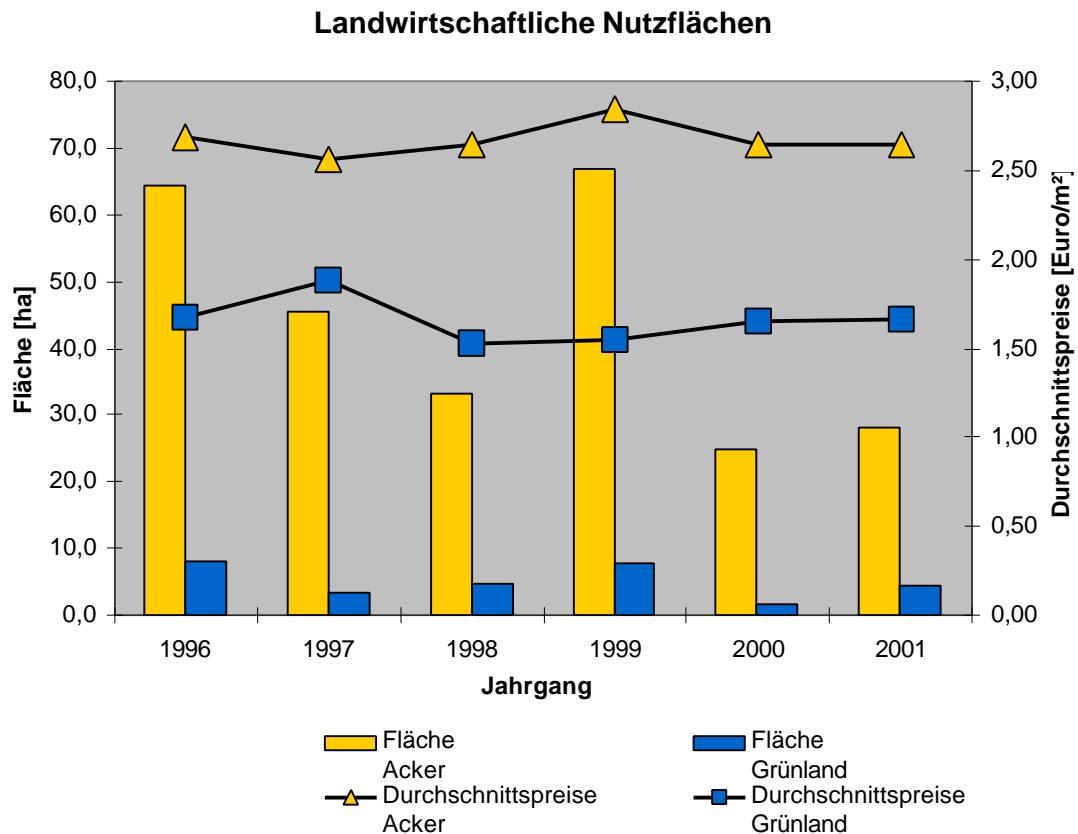
5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahre 2001 sind im Zuständigkeitsbereich insgesamt nur 22 Kauffälle für eine Auswertung geeignete Kaufpreise für Ackerland und 5 Kaufpreise für Grünland angefallen. Dabei wurden nur die Grundstücksverkäufe im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr berücksichtigt.

Aus den Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr 2001 ein Durchschnittspreis für Ackerland von 2,64 Euro/m² und für Grünland von 1,66 Euro/m².

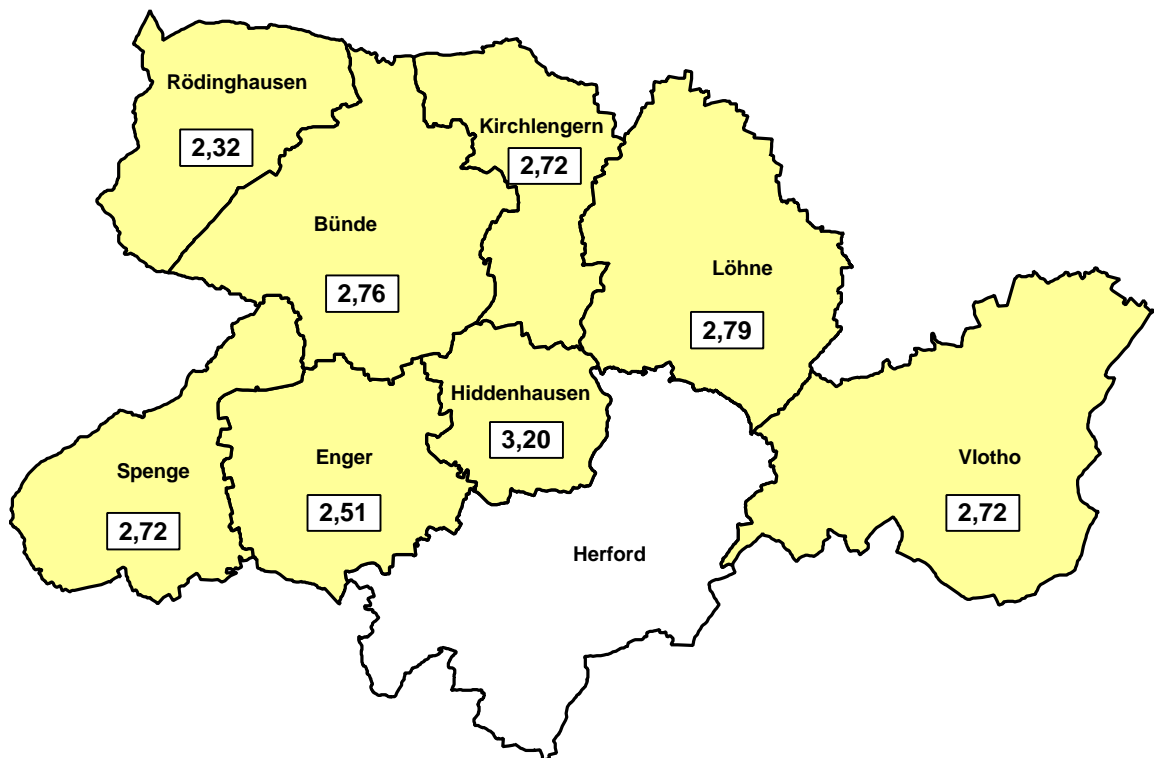
Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2001 festgestellt werden, daß dagegen bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gemeinbedarfszwecke (Klärwerke, Wasserrückhaltebecken, etc.) und auch für Verkehrsflächen häufig höhere Preise für Acker- und Grünlandflächen bezahlt wurden.

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



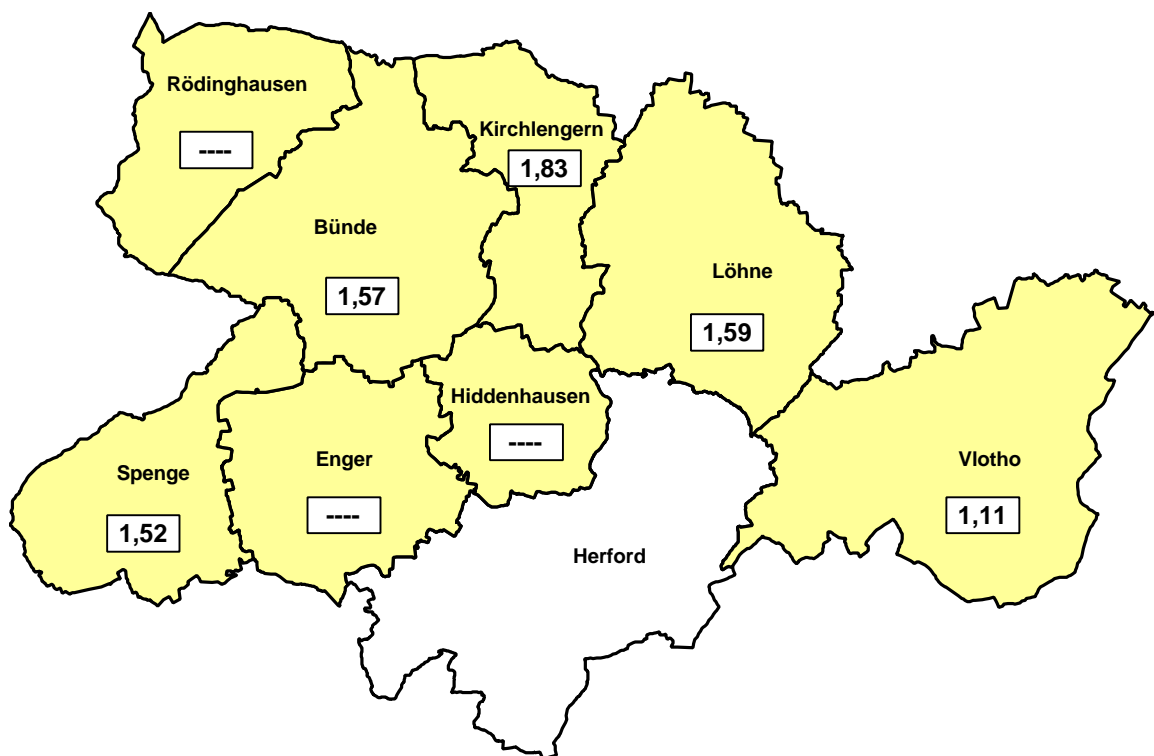
Lagertypische Ackerlandpreise

in Euro/m² ermittelt aus den Kaufpreisen der Jahre 1999 bis 2001



Lagertypische Grünlandpreise

in Euro/m² ermittelt aus den Kaufpreisen der Jahre 1999 bis 2001



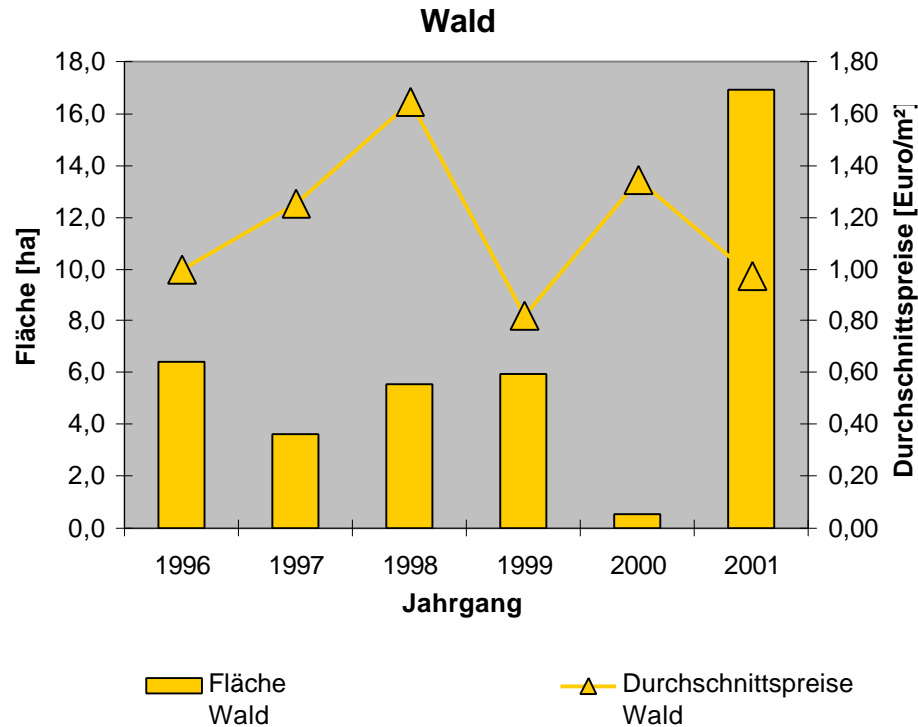
Jahrgänge Ackerland Gemeinde	1999 - 2001		1998 - 2000		1997 - 1999		1996 - 1998	
	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl
Bünde	2,76	11	2,66	22	2,73	25	2,6	25
Enger	2,51	8	2,85	9	2,92	10	3,38	7
Hiddenhausen	3,2	5	2,95	2	3,22	1	2,88	5
Kirchlengern	2,72	5	2,69	7	2,8	11	2,75	11
Löhne	2,79	15	2,76	12	2,88	12	2,76	12
Rödinghausen	2,32	4	2,45	5	2,56	10	2,56	10
Spenge	2,72	11	2,66	11	2,38	8	2,23	6
Vlotho	2,72	12	2,88	10	2,33	10	2,15	11

Jahrgänge Grünland Gemeinde	1999 - 2001		1998 - 2000		1997 - 1999		1996 - 1998	
	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl
Bünde	1,57	11	1,54	8	1,59	10	1,69	7
Enger		0	1,22	1	1,22	1	1,22	1
Hiddenhausen	2,56	1	2,56	1	2,56	1	1,71	2
Kirchlengern	1,83	2	1,92	2	1,96	3	1,88	4
Löhne	1,59	3	1,59	3	1,52	2		0
Rödinghausen		0		0		0	1,4	2
Spenge	1,52	3	1,55	4	1,85	5	1,86	4
Vlotho	1,11	2	1,23	4	1,29	5	1,67	5

5.4 Wald

Im Jahr 2001 wurden 8 Verkäufe von Waldflächen registriert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 16,9 ha ergab sich ein Durchschnittspreis von 0,97 Euro/m² unter Einschluß des vorhandenen Aufwuchses.

Bei Zusammenfassung der letzten drei Jahre (1999 – 2001) ergibt sich bei insgesamt 16 Verkäufen von Waldflächen und einem Flächenumsatz von 23,38 ha ein Durchschnittspreis von 0,99 Euro/m² unter Einschluß des vorhandenen Aufwuchses.



5.5 Unbebaute Grundstücke anderer Entwicklungsstufen

Das in den Abschnitten 5.1 und 5.2 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:

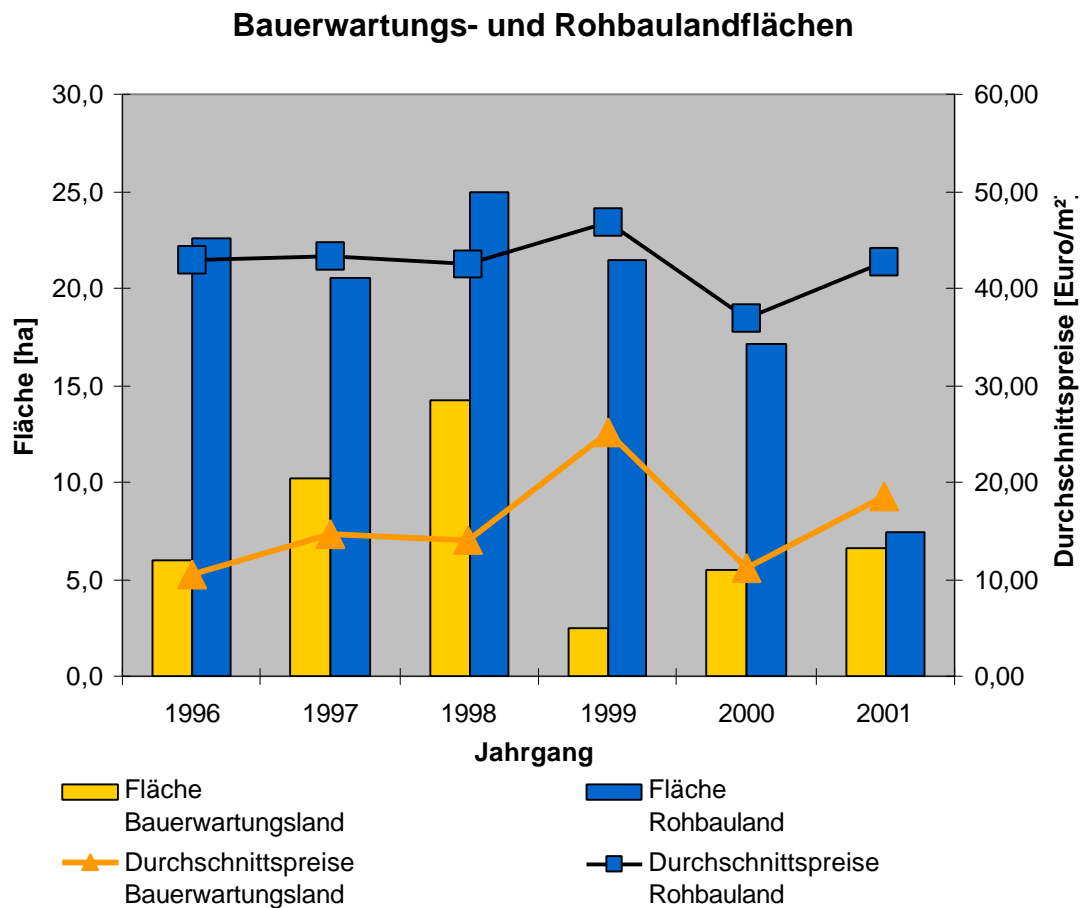
Bauerwartungsland	15 - 70 %	des Baulandwertes
Rohbauland	50 - 90 %	des Baulandwertes
Baureifes Land	100 %	des Baulandwertes

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.

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 folgende Abbildung zeigt den Flächenumsatz und die Durchschnittspreise der letzten Jahre für Bauerwartungsland und für Rohbauland.



Die folgende Tabelle zeigt, daß sich das Verhältnis der Durchschnittswerte des Bauerwartungslandes bzw. des Rohbaulandes zum Bauland in den Jahren 1996 bis 2001 weitgehend in dem von der Bewertungsliteratur angegebenen Rahmen bewegt.

Jahrgang	Bauland	Bauerwartungsland		Rohbauland	
	Durchschnittspreis [Euro / m ²]	Durchschnittspreis [Euro / m ²]	Verhältnis [%]	Durchschnittspreis [Euro / m ²]	Verhältnis [%]
1996	73,00	10,57	14%	42,91	59%
1997	71,00	14,54	20%	43,26	61%
1998	73,00	14,08	19%	42,49	58%
1999	78,00	25,05	32%	46,91	60%
2000	84,00	11,16	13%	36,86	44%
2001	92,00	18,61	20%	42,62	46%

6. Bodenrichtwerte

6.1 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. 400 - 600 m² groß).

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 5.3) ebenso wie die lagetypischen Acker- und Grünlandpreise der Orientierung.

Bodenrichtwertkarte

Wertermittlungstichtag 31.12.2001

Erläuterungen

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter (€ / m²) 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. 400 - 600 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.

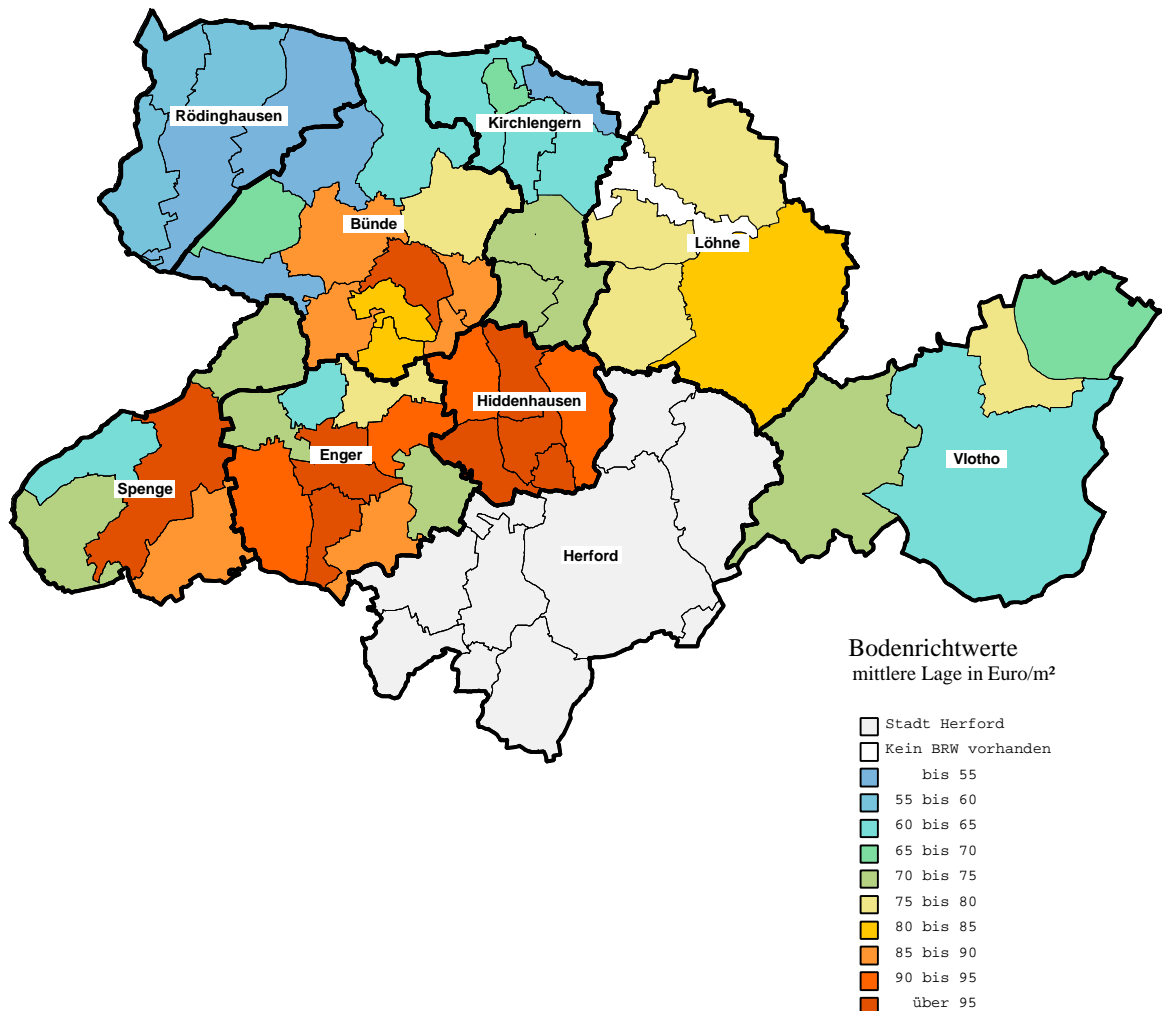
Schreibweise

- 100 Bodenrichtwert für Bauland unter Einschluß der ortsüblichen Erschließung. Folgende Beiträge sind bereits erhoben bzw. nicht zu entrichten:
- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB
 - Abgaben für den erstmaligen Anschluß des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach KAG - Kanalanschlußbeitrag (ohne Hausanschluß)
 - Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB
- 18 (p) Bodenrichtwert für erschließungsbeitragspflichtiges Bauland
- (100) Bodenrichtwert für erschließungsbeitragspflichtiges Bauland ohne Berücksichtigung sanierungsbedingter Werterhöhungen

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

6.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Um einen räumlichen Überblick zu vermitteln, sind in der nachstehenden Grafik die gebietstypischen Bodenrichtwerte der einzelnen Ortsteile für Wohnbaugrundstücke in mittlerer Lage dargestellt.



6.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmale

Auf der Grundlage der zum Stichtag 31.12.2001 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde die nachfolgende Zusammenstellung gefertigt, die für alle Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs nach den Lagemerkmale "gut, mittel und mäßig" eine gemarkungswise 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 Euro/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Ahle	---	50,00	---	---
Bünde	120,00	95,00	75,00	---
Bustedt	95,00	70,00	---	---
Dünne	70,00	65,00	50,00	---
Ennigloh	95,00	90,00	70,00	18,00
Holsen	70,00	60,00	---	---
Hüffen	---	90,00	70,00	---
Hunnebrock	85,00	80,00	---	18,00
Muckum	---	---	45,00	---
Spradow	90,00	70,00	65,00	---
Südlengern-Heide	95,00	80,00	70,00	---
Werfen	---	60,00	---	---

Stadt Enger	Bodenrichtwerte in Euro/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Belke-Steinbeck	95,00	85,00	---	---
Besenkamp	---	80,00	60,00	---
Dreyen	---	65,00	---	---
Enger	110,00	100,00	95,00	* 35,00
Herringhausen-West	---	70,00	---	---
Oldinghausen	---	70,00	---	25,00
Pödinghausen	100,00	90,00	---	---
Siele	---	---	60,00	---
Westerenger	---	100,00	75,00	13,00

Gemeinde Hiddenhausen	Bodenrichtwerte in Euro/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Eilshausen	105,00	90,00	85,00	---
Hiddenhausen	100,00	80,00	75,00	15,00
Lippinghausen	105,00	95,00	---	---
Oetinghausen	105,00	95,00	85,00	---
Sundern	---	100,00	---	---
Schweicheln-Bermbeck	100,00	90,00	80,00	---

Gemeinde Kirchlengern	Bodenrichtwerte in Euro/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Häver	---	65,00	55,00	---
Kirchlengern	85,00	75,00	60,00	13,00
Klosterbauerschaft	---	75,00	55,00	13,00
Quernheim	---	65,00	50,00	13,00
Rehmerloh	---	---	50,00	---
Stift Quernheim	75,00	65,00	50,00	---
Südlengern-Dorf	80,00	70,00	60,00	13,00

Stadt Löhne	Bodenrichtwerte in Euro/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Gohfeld	120,00	85,00	60,00	15,00
Löhne	85,00	70,00	60,00	15,00
Mennighüffen	85,00	75,00	60,00	---
Obernbeck	80,00	70,00	---	---
Ulenburg	---	---	---	---

Gemeinde Rödinghausen	Bodenrichtwerte in Euro/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Bieren	---	55,00	---	---
Ostkilver	---	50,00	45,00	*18,00
Rödinghausen	70,00	55,00	45,00	---
Schwenningdorf	65,00	60,00	55,00	---
Westkilver	60,00	55,00	50,00	13,00

Stadt Spenge	Bodenrichtwerte in Euro/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Bardüttingdorf	---	70,00	---	---
Hücker-Aschen	---	75,00	65,00	---
Lenzinghausen	110,00	85,00	60,00	---
Spenge	110,00	95,00	85,00	15,00
Wallenbrück	---	75,00	65,00	13,00

Stadt Vlotho	Bodenrichtwerte in Euro/m² baureifes Wohnbauland			Gewerbe
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Exter	85,00	75,00	60,00	13,00
Uffeln	75,00	65,00	55,00	13,00
Valdorf	80,00	65,00	50,00	13,00
Vlotho	90,00	80,00	65,00	---

*Erschließung abgegolten

6.4 Graphische Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragspflichtiges Bauland sind durch den Anhang „(p)“ gekennzeichnet.

7. Bebaute Grundstücke

7.1 Umsätze

Die bebauten Grundstücke haben im Kreis Herford den weitaus größten Anteil am Geldumsatzvolumen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anteile der Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohngebäude mit gewerblichem Anteil
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Landwirtschaftliche Gebäude
- Sonstige bebaute Grundstücke.

Jahrgang 2001	Durchschnitts- preis [Euro]	Anzahl der Verträge	Umsatz- volumen [Mio. Euro]
Teilmärkte			
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	163.400	548	89,57
Mehrfamilienwohnhäuser	291.900	20	5,84
Wohngebäude mit gewerblichem Anteil	273.500	28	7,66
Büro- / Verwaltungsgebäude	1.664.700	1	1,66
Gewerbe- und Industrieobjekte	748.500	20	14,97
Landwirtschaftliche Gebäude	142.900	22	3,14
übrige		2	0,42
Gesamt	192.300	641	123,26

7.2 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Im Jahr 2001 wurden insgesamt 548 Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Kreis Herford registriert. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

89,6 Mio Euro.

Jahrgang	Durchschnitts- preis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grundstücksfläche [m ²]
1996	169.900	470	985
1997	160.600	476	832
1998	172.100	560	838
1999	168.600	616	783
2000	170.300	513	867
2001	163.400	548	889

7.2.1 Gebrauchte Objekte

Von den Kaufverträgen über Ein- und Zweifamilienwohnhäusern entfielen 451 Verträge auf gebrauchte Objekte. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

72,2 Mio. Euro.

Jahrgang	Durchschnitts- preis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grundstücksfläche [m ²]
1996	164.700	415	1.051
1997	157.900	401	910
1998	168.000	448	948
1999	160.400	444	919
2000	165.700	413	968
2001	160.100	451	992

7.2.2 Neubauten

Von den Kaufverträgen über Ein- und Zweifamilienwohnhäusern entfielen 97 Verträge auf Neubauten. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

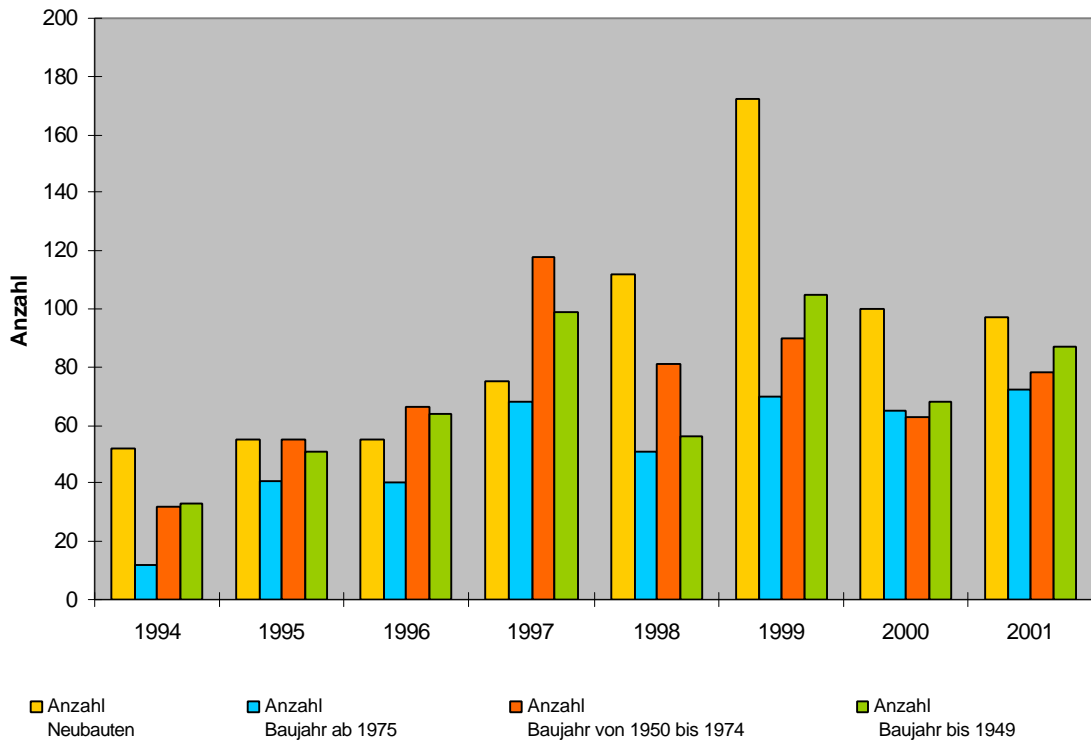
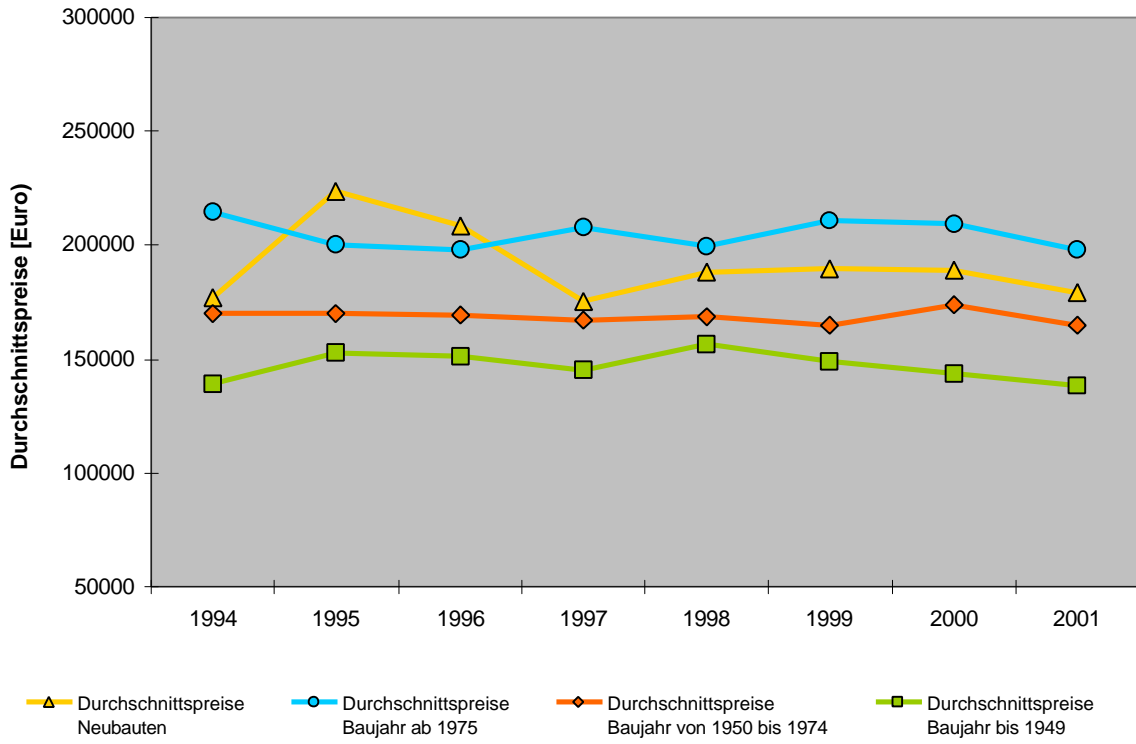
17,3 Mio. Euro.

Jahrgang	Durchschnitts- preis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grundstücksfläche [m ²]
1996	208.700	55	485
1997	175.100	75	413
1998	188.500	112	398
1999	189.600	172	434
2000	189.300	100	453
2001	178.800	97	409

7.2.3 Aufteilung nach Baujahrsgruppen

In der nachstehenden Abbildung ist eine Aufteilung des Teilmarktes Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Baujahren vorgenommen worden. Dargestellt werden die Fallzahlen und die Durchschnittspreise für die Jahre 1994 bis 2001.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser



8. 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.

8.1 Mengen- und Preisstatistik

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

Jahrgang 2001 Stadt / Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	Preisumsatz [Mio. Euro]
Bünde	122	10,672
Enger	50	5,493
Hiddenhausen	14	1,240
Kirchlengern	18	1,935
Löhne	89	8,890
Rödinghausen	9	0,753
Spenge	26	3,900
Vlotho	45	2,690
Summe	373	35,573

8.2 Preise für Wohnungseigentum

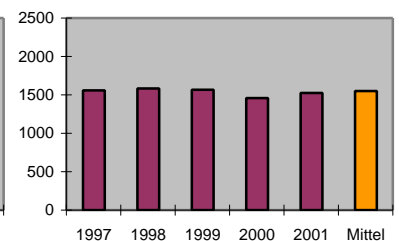
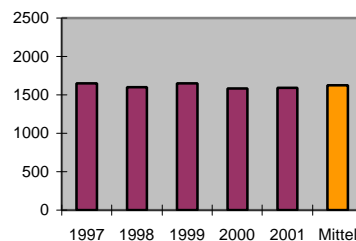
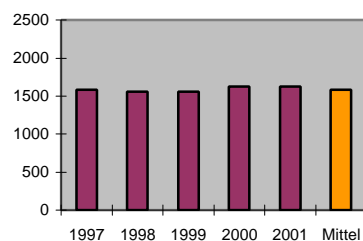
Der Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen, an dem sich auf dem Grundstücksmarkt Käufer und Verkäufer üblicherweise orientieren, ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Quadratmeterpreis und damit der Wert eines Wohnungseigentums wird im allgemeinen beeinflusst von der Lage des Grundstücks und der 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 und Abbildungen Durchschnittspreise in Euro/m² Wohnfläche und zwar getrennt nach erstverkauften Neubauwohnungen und wiederverkauften bzw. gebrauchten Eigentumswohnungen oder Umwandlungen in Wohnungseigentum angegeben.

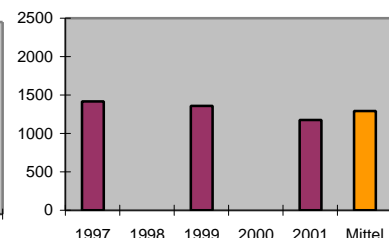
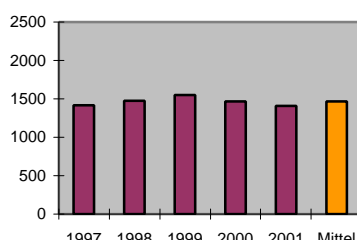
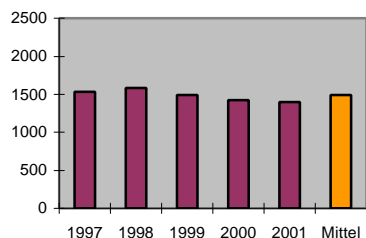
Weiterhin erfolgt eine Aufgliederung nach Städten und Gemeinden. Auch wenn hier die Anzahl der zur Mittelbildung zur Verfügung stehenden Kauffälle teilweise sehr gering ist und damit die Aussagekraft der Mittelwerte ebenfalls, so tragen diese Werte doch auch zur Kennzeichnung des Marktgeschehens bei.

8.2.1 Erstverkäufe

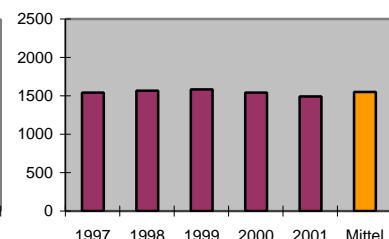
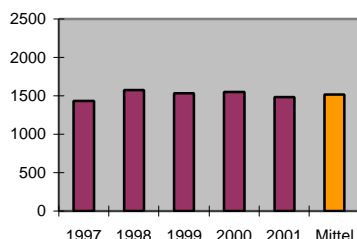
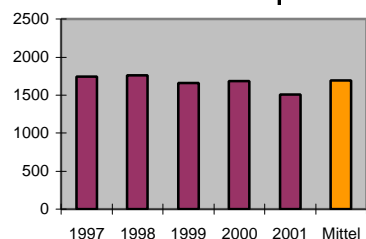
Jahr	Stadt Bünde				Stadt Enger				Gemeinde Hiddenhausen			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
1997	34	86	1.588	- 1 %	12	72	1.652	+ 0 %	9	88	1.557	- 6 %
1998	41	82	1.562	- 2 %	13	83	1.600	- 3 %	18	71	1.582	+ 2 %
1999	26	89	1.559	+ 0 %	15	83	1.654	+ 3 %	8	79	1.567	- 1 %
2000	17	79	1.628	+ 4 %	8	83	1.588	- 4 %	6	84	1.457	- 7 %
2001	12	78	1.623	+ 0 %	7	84	1.596	+ 1 %	3	87	1.524	+ 5 %
Mittel	26	84	1.583		11	81	1.624		9	79	1.553	



Jahr	Gemeinde Kirchlegern				Stadt Löhne				Gemeinde Rödinghausen			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
1997	4	86	1.538	+ 6 %	28	79	1.421	- 8 %	2	93	1.415	
1998	5	76	1.587	+ 3 %	37	82	1.481	+ 4 %	0			
1999	4	69	1.494	- 6 %	24	79	1.553	+ 5 %	2	82	1.363	
2000	4	77	1.421	- 5 %	14	81	1.467	- 6 %	0			
2001	5	83	1.401	- 1 %	12	83	1.412	- 4 %	3	77	1.174	
Mittel	4	79	1.489		23	81	1.473		1	83	1.297	

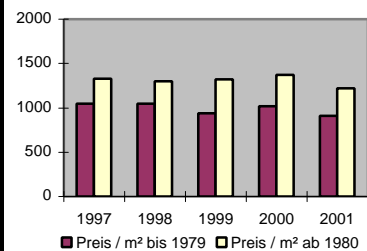


Jahr	Stadt Spenge				Stadt Vlotho				Kreis Herford			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
1997	9	76	1.741	+ - 0 %	10	79	1.438	- 6 %	108	81	1.544	- 3 %
1998	11	73	1.759	+ 1 %	14	84	1.577	+ 10 %	139	80	1.565	+ 1 %
1999	23	76	1.661	- 6 %	3	80	1.537	- 3 %	105	81	1.587	+ 1 %
2000	2	65	1.688		6	80	1.556	+ 1 %	57	80	1.546	- 3 %
2001	1	63	1.509		7	95	1.486	- 4 %	50	83	1.498	- 3 %
Mittel	9	75	1.698		8	84	1.520		92	81	1.555	

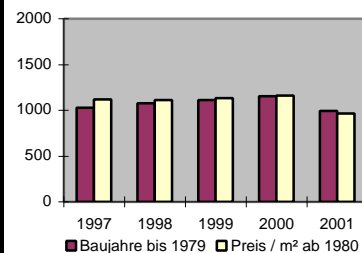


8.2.2 Wiederverkäufe und Umwandlungen

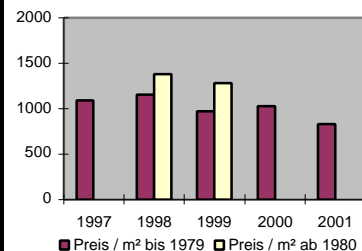
Jahr	Stadt Bünde							
	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
1997	76	68	1.043	+ 0 %	19	78	1.330	+ 13 %
1998	66	73	1.049	+ 1 %	13	79	1.297	- 2 %
1999	50	78	939	- 11 %	20	84	1.322	+ 2 %
2000	48	77	1.019	+ 9 %	8	75	1.370	+ 4 %
2001	48	76	911	- 11 %	19	77	1.220	- 11 %



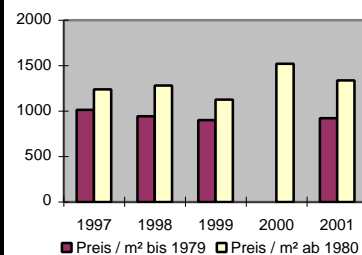
Stadt Enger								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
1997	20	78	1.031	- 3 %	2	86	1.124	- 18 %
1998	22	84	1.078	+ 5 %	5	121	1.113	- 1 %
1999	21	76	1.110	+ 3 %	5	87	1.136	+ 2 %
2000	21	73	1.155	+ 4 %	3	71	1.160	+ 2 %
2001	19	86	993	- 14 %	2	94	967	- 17 %



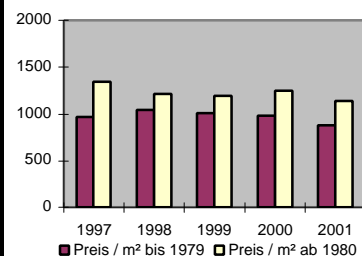
Gemeinde Hiddenhausen								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
1997	47	80	1.091	+ 0 %	1			
1998	2	89	1.157	+ 6 %	4	64	1.382	
1999	6	91	974	- 16 %	8	59	1.283	- 7 %
2000	4	71	1.028	+ 6 %	1			
2001	4	75	831	- 19 %	1			



Gemeinde Kirchlengern								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
1997	3	80	1.014	- 7 %	3	84	1.240	+ 0 %
1998	7	84	946	- 7 %	2	76	1.283	+ 4 %
1999	6	78	900	- 5 %	3	72	1.125	- 12 %
2000	0				2	60	1.523	+ 35 %
2001	2	90	923		2	96	1.338	- 12 %

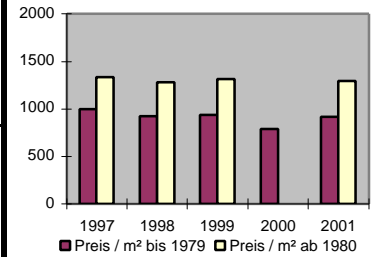


Stadt Löhne								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
1997	18	80	969	- 8 %	9	75	1.346	+ 2 %
1998	27	78	1.041	+ 8 %	24	80	1.213	- 10 %
1999	29	84	1.008	- 3 %	19	77	1.193	- 2 %
2000	6	86	984	- 2 %	15	73	1.245	+ 4 %
2001	14	77	883	- 10 %	21	76	1.143	- 8 %

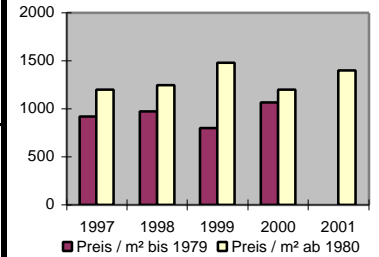


Gemeinde Rödinghausen								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
1997	0				1			
1998	0				3	78	1.537	
1999	2	64	986		2	71	1.276	- 17 %
2000	0				0			
2001	0				3	51	1.164	

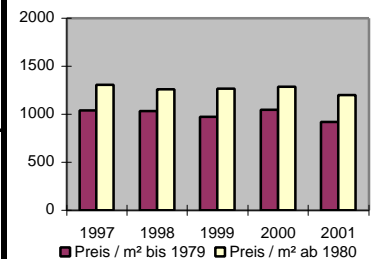
Stadt Spenge								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
1997	10	78	1.002	+ 12 %	6	95	1.335	+ 7 %
1998	14	72	920	- 8 %	4	84	1.281	- 4 %
1999	9	100	934	+ 2 %	3	95	1.317	+ 3 %
2000	3	85	786	- 16 %	1			
2001	9	76	916	+ 17 %	3	83	1.295	



Stadt Vlotho								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
1997	6	88	920	- 24 %	5	97	1.202	- 14 %
1998	6	93	969	+ 5 %	3	94	1.248	+ 4 %
1999	11	78	798	- 18 %	4	89	1.479	+ 18 %
2000	4	90	1.068	+ 34 %	4	79	1.200	- 19 %
2001	1				4	92	1.400	+ 17 %



Kreis Herford								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
1997	180	75	1.040	- 2 %	46	83	1.308	+ 3 %
1998	144	77	1.032	- 1 %	58	83	1.261	- 4 %
1999	134	81	969	- 6 %	64	79	1.263	+ 0 %
2000	86	77	1.044	+ 8 %	34	74	1.285	+ 2 %
2001	97	79	918	- 12 %	55	78	1.202	- 6 %



9. 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

10. Erbbauzinssätze

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf fremden Grund und Boden ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten. Während im allgemeinen die Gebäude einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks bilden, sind sie beim Erbbaurecht ein wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts.

Bei Erbbaurechten ergibt sich daher folgende Rechtslage:

Der Grund und Boden wird nicht veräußert, sondern darf nur im Rahmen des Vertrages genutzt werden. Für die Nutzung des Grundstücks wird ein Erbbauzins gezahlt.

Eine Auswertung der wenigen abgeschlossenen Verträge über die Neubegründung eines Erbbaurechts in den letzten Jahren hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Art	Laufzeit	Erbbauzins
Wohnbaufläche	bis 99 Jahre	3 %
gewerbliche Baufläche	bis 60 Jahre	5 %

11. Weitere Informationen

11.1 Gebühren für Gutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW (Neufassung vom 5. August 1980) in der zur Zeit gültigen Fassung. Nachfolgend sind für bestimmte Verkehrswerte von bebauten oder unbebauten Grundstücken die Gebühren aufgeführt:

Wert:	50.000,- Euro	Gebühr:	ca. 930,- Euro
Wert:	100.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.050,- Euro
Wert:	150.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.160,- Euro
Wert:	200.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.280,- Euro
Wert:	300.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.510,- Euro
Wert:	400.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.740,- Euro
Wert:	500.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.970,- Euro

Zusätzlich werden Zuschläge für Gutachten

- zu zwei verschiedenen Stichtagen
- mit besonderen rechtlichen Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, Wohnrecht, Altenteilsrecht)
- mit gesondert zu erstellenden Unterlagen oder notwendigen umfangreichen Recherchen
- mit aufwändig zu ermittelnde Baumängeln / Bauschäden

erhoben sowie Abschläge bei der Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags gewährt, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

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

11.2 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 betragen sich die Gebühren pro Kartenblatt für die Stadt Bünde 40,- Euro, für die übrigen Städte und Gemeinden jeweils 30,- Euro. Der Kartensatz für alle Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches kostet 220,- Euro.

Für einen DIN A 4 Kartenausschnitt als Richtwertauskunft wird eine Gebühr von 15,- Euro erhoben.

Weitere Informationen sind erhältlich bei der

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Herford
Amtshausstraße 2
32045 Herford
Zimmer 502
Telefon 05221/132502