

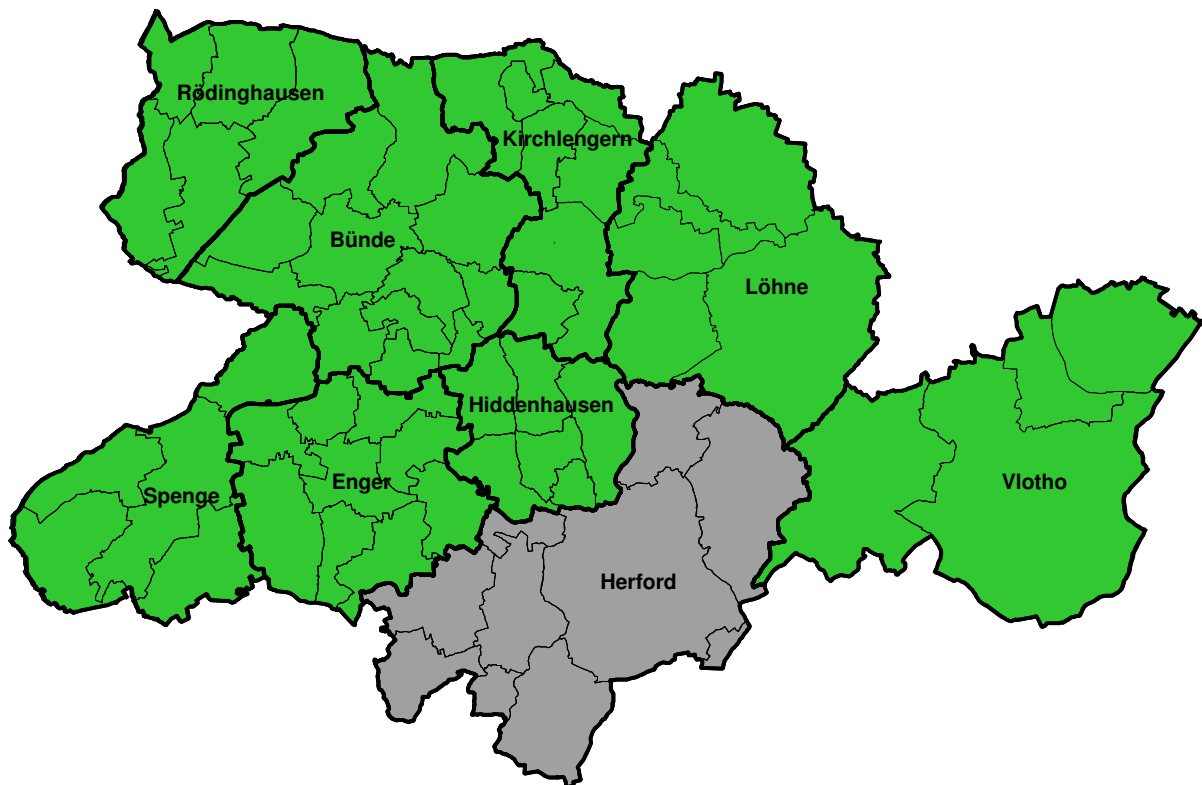


# Grundstücksmarktbericht



2003

## Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Herford



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

Berichtszeitraum 1.1.2002 – 31.12.2002

# **Grundstücksmarktbericht**

**für den Kreis Herford (ohne Stadt Herford)**

**2003**

**Berichtszeitraum 1.1.2002 – 31.12.2002**

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.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Grundstücksmarktbericht	3
1.2	Gutachterausschuß	4
1.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	4
1.4	Aufgaben der Geschäftsstelle	5
1.5	Rechtsgrundlagen	6
<b>2.</b>	<b>Allgemeine wirtschaftliche Rahmendaten</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Statistische Angaben zum Kreis Herford</b>	<b>9</b>
3.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	9
3.2	Flächennutzung	10
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt 2002</b>	<b>11</b>
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
<b>5.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>16</b>
5.1	Individueller Wohnungsbau	16
5.2	Gewerbliche Bauflächen	22
5.3	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	23
5.4	Wald	26
5.5	Unbebaute Grundstücke anderer Entwicklungsstufen	27
<b>6.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>29</b>
6.1	Bodenrichtwertkarte	29
6.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	32
6.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen	32
6.4	Graphische Übersicht über die Bodenrichtwerte	35
<b>7.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>44</b>
7.1	Umsätze	44
7.2	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	44
7.2.1	Gebrauchte Objekte	45
7.2.2	Neubauten	45
7.2.3	Aufteilung in Baujahrgruppen	45
<b>8.</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>47</b>
8.1	Mengen- und Preisstatistik	48
8.2	Preise für Wohnungseigentum	48
8.2.1	Erstverkäufe	49
8.2.2	Wiederverkäufe und Umwandlungen	50
<b>9.</b>	<b>Liegenschaftszinssätze</b>	<b>52</b>
<b>10.</b>	<b>Erbbauzinssätze</b>	<b>53</b>
<b>11.</b>	<b>Weitere Informationen</b>	<b>53</b>
11.1	Gebühren für Gutachten	53
11.2	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	54

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Grundstücksmarktbericht**

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2003 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford seit 1987 zum vierzehnten 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 des Berichtszeitraumes - 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.

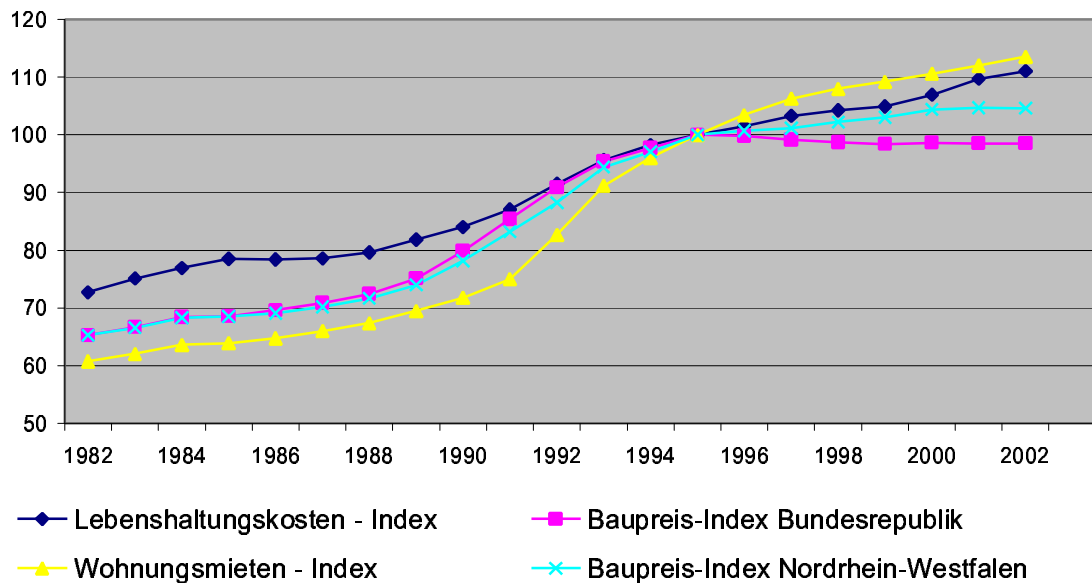
Weitere Gesetze und Verordnungen zum Bau-, Boden- und Mietrecht sowie insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung im Enteignungsverfahren werden nach Lage des Einzelfalles entsprechend berücksichtigt.

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**

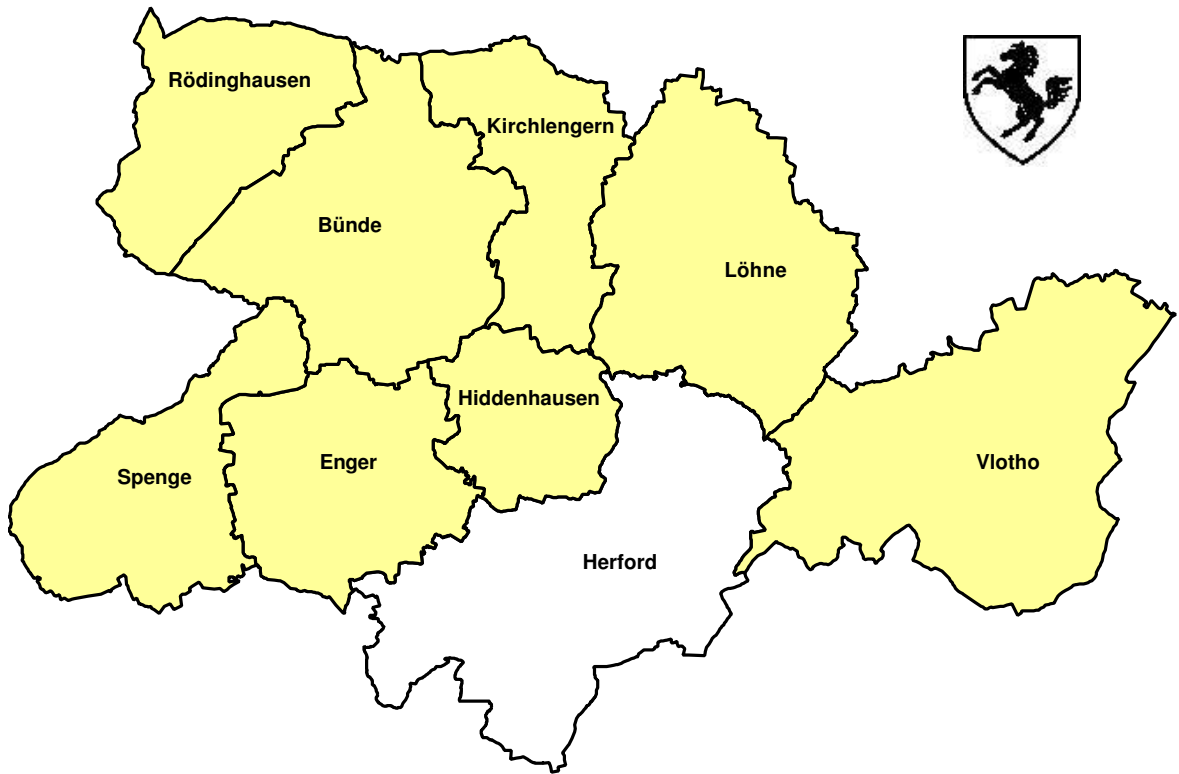


Entwicklung der Indexreihen für das Jahr 2002				
Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf				
Monat	Lebenshaltungskosten - Index aller privaten Haushalte (Basis 1995=100)	Baupreis-Index für den Neubau von Wohngebäuden (Basis 1995=100)		Wohnungsmieten-Index aller Wohnungen (ab 1991 neues Bundesgebiet) (Basis 1995=100)
		Bundesrepublik	Nordrhein-Westfalen	
Jan. 2002	110,6			112,9
Feb. 2002	110,9	98,4	104,7	113,0
Mrz. 2002	111,1			113,2
Apr. 2002	111,2			113,3
Mai. 2002	111,2	98,5	104,7	113,4
Jun. 2002	111,1			113,5
Jul. 2002	111,3			113,6
Aug. 2002	111,2	98,6	104,7	113,7
Sep. 2002	111,1			113,7
Okt. 2002	111,1			113,8
Nov. 2002	110,7	98,4	104,4	113,9
Dez. 2002	110,8			114,0

Entwicklung der Indexreihen im langfristigen Vergleich				
Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf				
Jahr	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	
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
2002	111,0	98,5	104,6	113,5

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 %
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%
2002	Februar	2148,5	2011,7	315,8	164,0	98,4	+0,1%
	Mai	2150,7	2013,7	316,1	164,2	98,5	+0,1%
	August	2152,9	2015,8	316,5	164,3	98,6	+0,1%
	November	2148,5	2011,7	315,8	164,0	98,4	-0,2%
2002	(Mittelwert)	2150,2	2013,2	316,1	164,1	98,5	0,0%

### 3. Statistische Angaben zum Kreis Herford



#### 3.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.2002	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Einwohner [je km <sup>2</sup> ]
Stadt Bünde	44.840	59,30	756
Stadt Enger	20.008	41,21	486
Stadt Herford	65.309	78,98	827
Gemeinde Hiddenhausen	20.967	23,87	878
Gemeinde Kirchlengern	16.375	33,78	485
Stadt Löhne	41.550	59,41	699
Gemeinde Rödinghausen	10.266	36,27	283
Stadt Spenge	15.748	40,25	391
Stadt Vlotho	20.451	76,92	266
<b>Kreis Herford insgesamt</b>	<b>255.514</b>	<b>449,99</b>	<b>568</b>
<b>Kreis Herford (ohne Stadt Herford)</b>	<b>190.205</b>	<b>371,01</b>	<b>513</b>

### 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.

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		landwirtschaftliche Flächen		forstwirtschaftliche Flächen		sonstige Flächen	
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Bünde	1.408,2	24%	557,8	9%	3.499,0	59%	248,1	4%	216,4	4%
Enger	655,5	16%	281,6	7%	2.869,0	70%	226,1	5%	88,5	2%
Herford	1.875,9	24%	630,5	8%	4.310,3	55%	709,1	9%	372,0	5%
Hiddenhausen	640,4	27%	227,5	10%	1.248,3	52%	177,8	7%	93,4	4%
Kirchlengern	591,1	17%	251,6	7%	2.174,0	64%	247,0	7%	115,1	3%
Löhne	1.415,5	24%	489,1	8%	3.435,4	58%	304,2	5%	297,2	5%
Rödinghausen	435,3	12%	255,1	7%	2.338,1	64%	500,2	14%	98,5	3%
Spenge	522,2	13%	212,1	5%	2.918,5	72%	307,3	8%	65,6	2%
Vlotho	901,4	12%	409,5	5%	5.113,1	66%	1.026,2	13%	242,3	3%
<b>Kreis Herford insgesamt</b>	<b>8.445,5</b>	<b>19%</b>	<b>3.314,8</b>	<b>7%</b>	<b>27.905,7</b>	<b>62%</b>	<b>3.746,0</b>	<b>8%</b>	<b>1.589,0</b>	<b>4%</b>
<b>Kreis Herford (ohne Stadt Herford)</b>	<b>6.569,6</b>	<b>18%</b>	<b>2.684,3</b>	<b>7%</b>	<b>23.595,4</b>	<b>64%</b>	<b>3.036,9</b>	<b>8%</b>	<b>1.217,0</b>	<b>3%</b>

## 4. Grundstücksmarkt 2002

Im vorliegenden Bericht wird die Umsatz- und Preisentwicklung des Jahres 2002 dargestellt. Dazu wurden die im Berichtsjahr registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford ausgewertet.

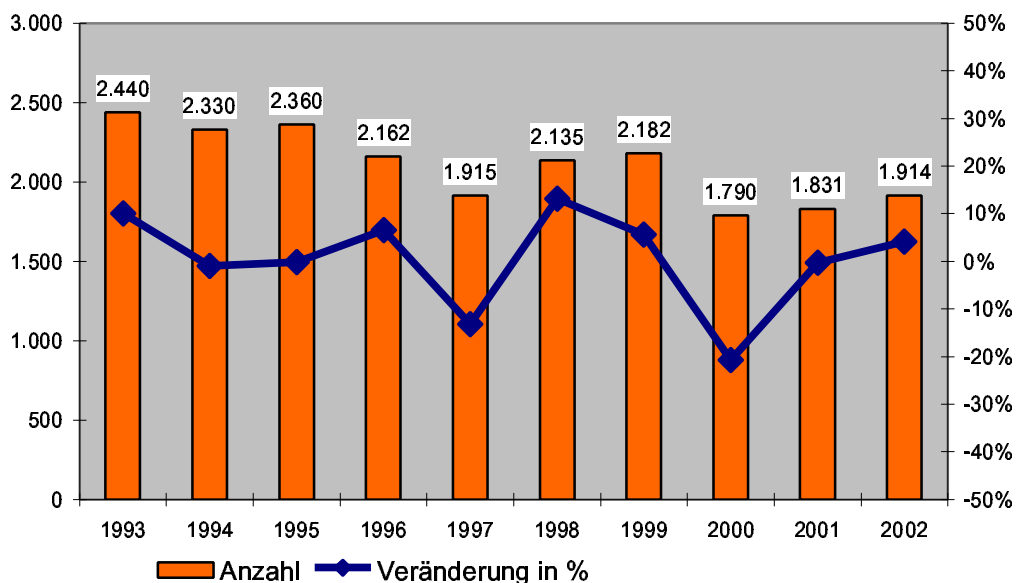
### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2002 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt

**1.914 Kauffälle**

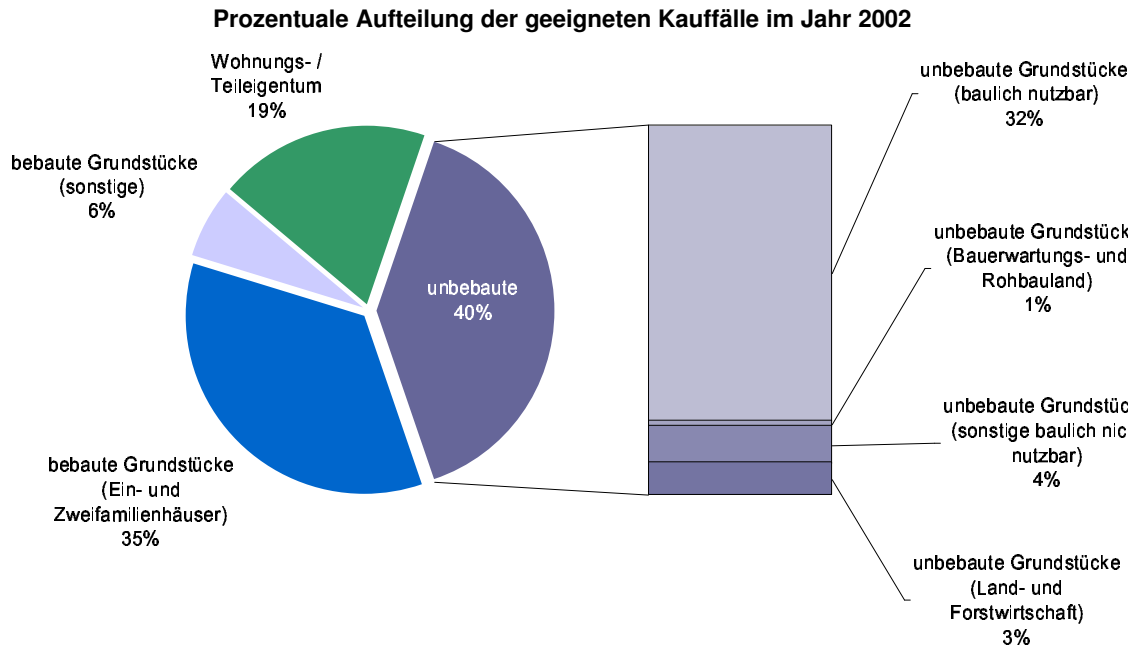
registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge damit wiederum nur leicht gestiegen. Die Anzahl von 1999 ist jedoch noch nicht wieder erreicht.

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

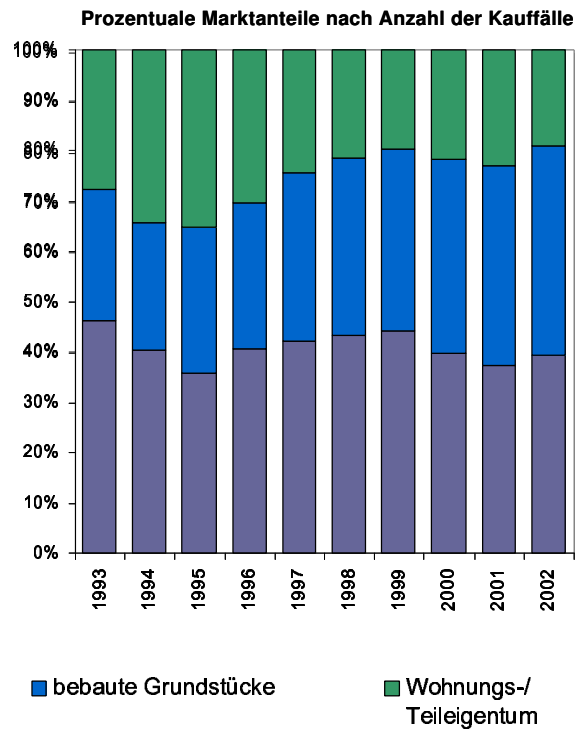
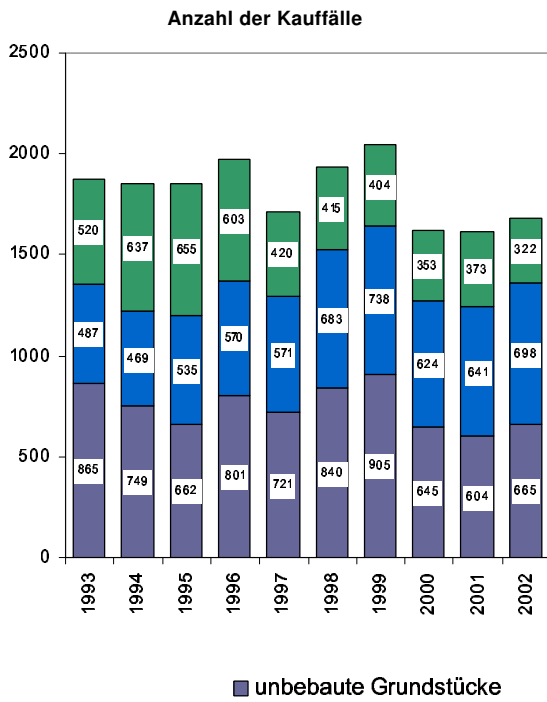


Die folgenden Darstellungen zeigen die Umsatzanteile für die Teilmärkte:

- 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.



Entwicklung in den Jahren 1993 bis 2002

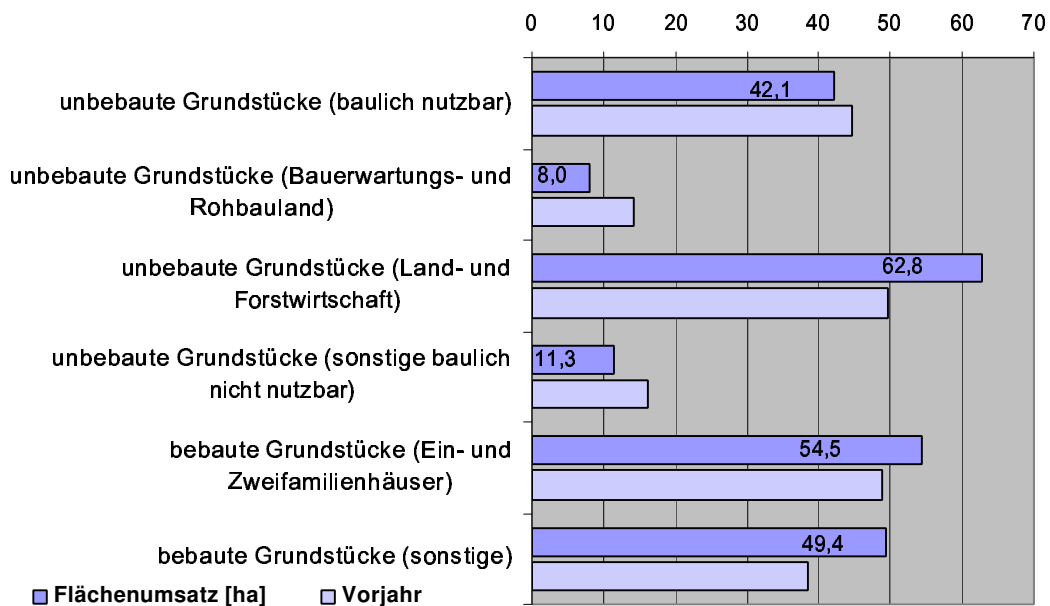


## 4.2 Flächenumsatz

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

**228,1 ha**

Grundstücksfläche umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr mit 211,8 ha entspricht dies einer Steigerung von 7%. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird nicht erhoben.

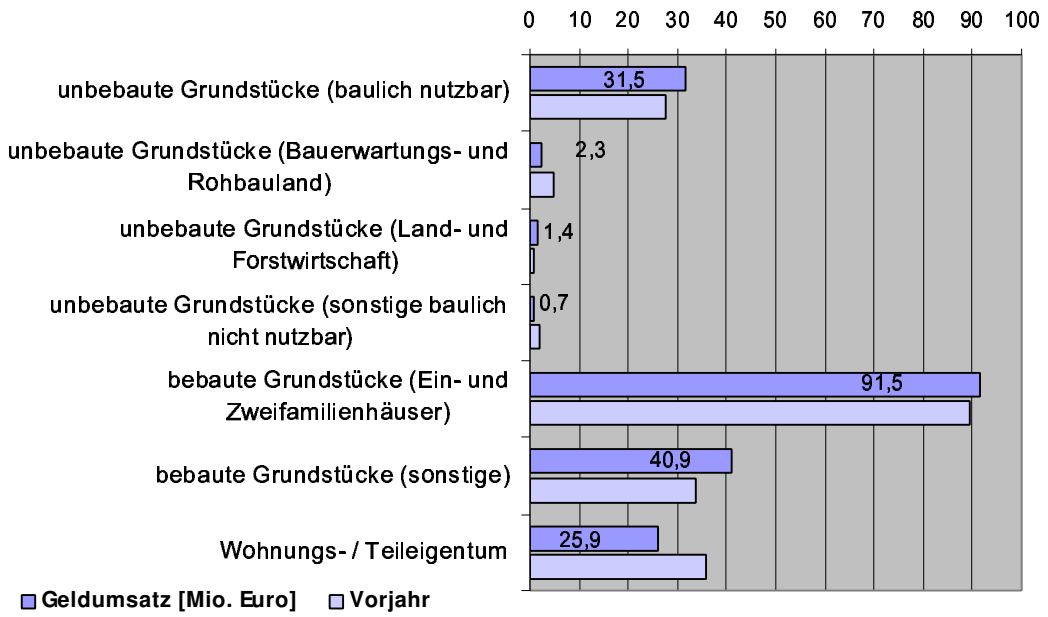


## 4.3 Geldumsatz

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

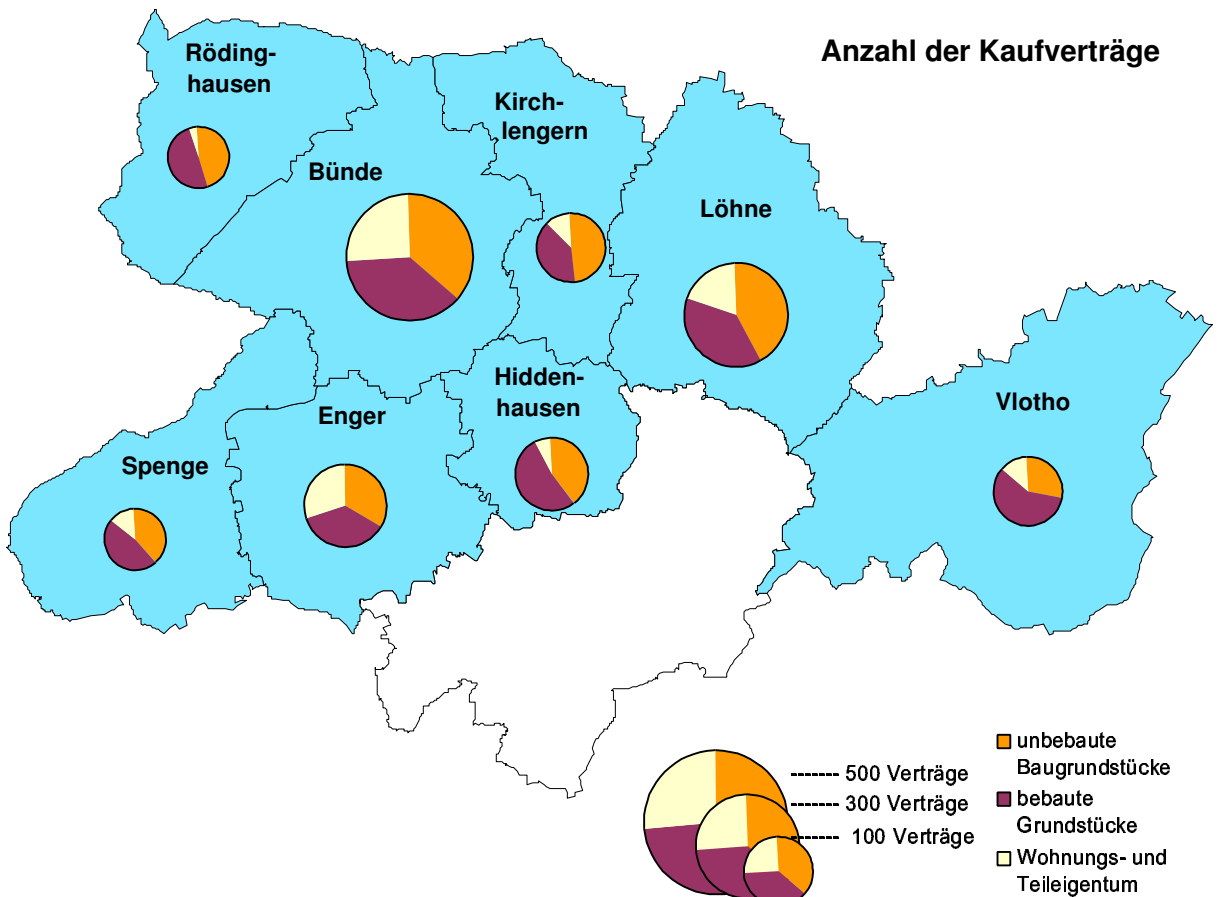
**194,3 Millionen Euro.**

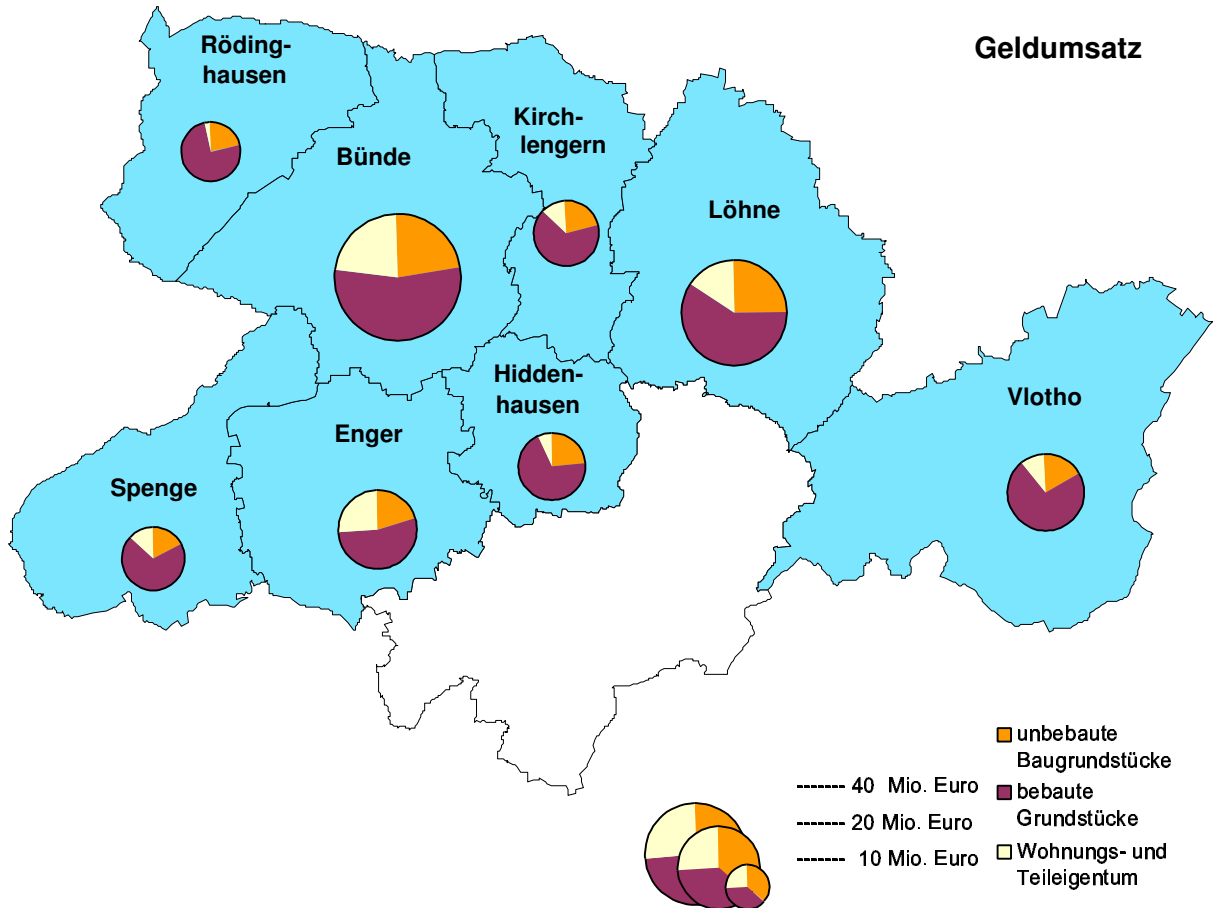
Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Wert nahezu unverändert. Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern erzielt (47 %). Nach dem Verkauf von sonstigen bebauten Grundstücken (21 %) bildeten die Verkäufe von Baugrundstücken den drittgrössten Teilmarkt mit 16 %. Der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum ist auf 13 % gefallen. 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 im Berichtsjahr 2002 zusammengestellt.

Gebietskörperschaft	Wohnbauflächen (aller Entwicklungsstufen) [ha]	Verkehrsflächen [ha]	Gewerbeflächen [ha]	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft [ha]
Bündel	12,9	0,29	1,16	30,8
Enger	5,3		0,25	4,35
Hiddenhausen	3,24	0,22	1,35	1,23
Kirchlengern	3,92		0,15	6
Löhne	9,44	0,07	3,17	2,56
Rödinghausen	2,62	0,02	0,22	8,22
Spenge	2,11		0	3,97
Vlotho	2,31	0,03	1,68	9
<b>Summe</b>	<b>41,84</b>	<b>0,63</b>	<b>7,98</b>	<b>66,13</b>

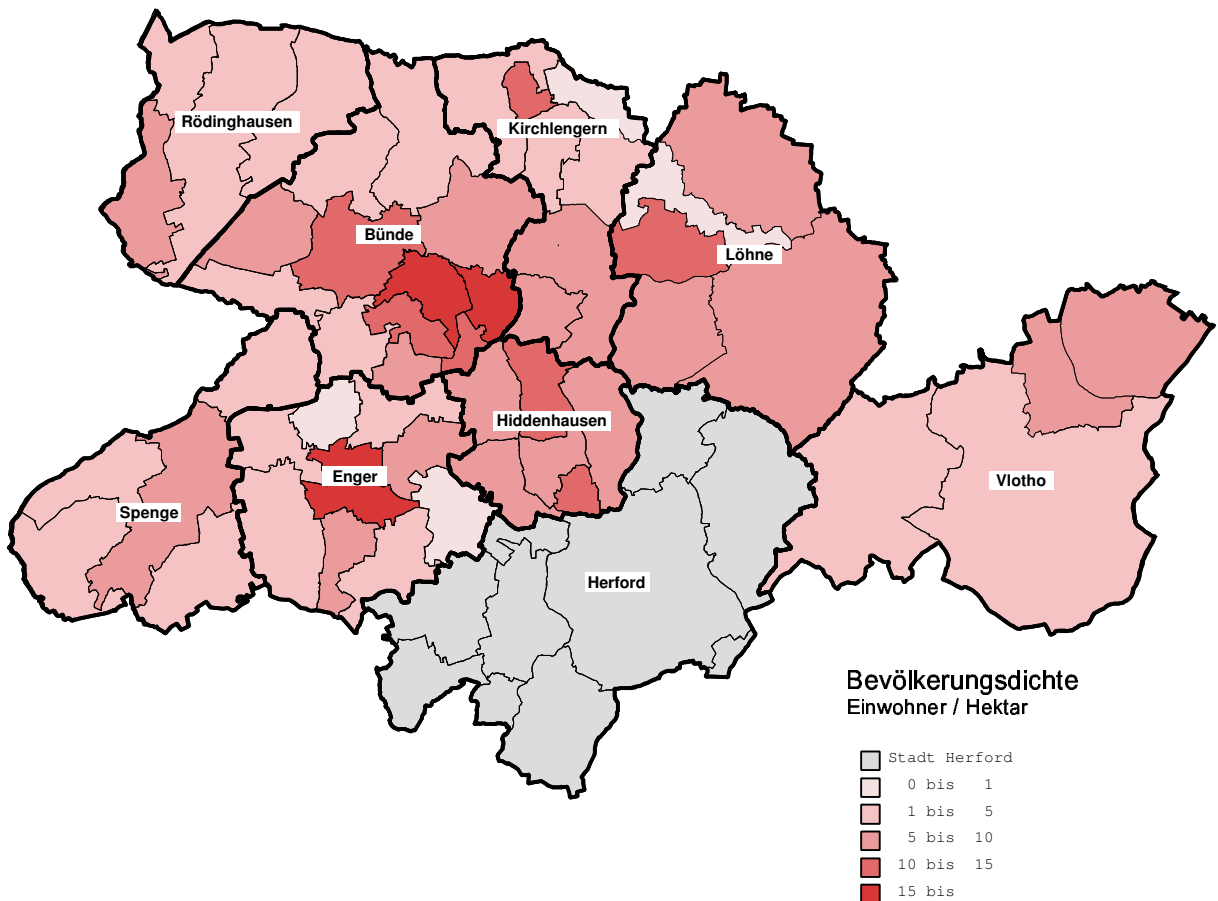
## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

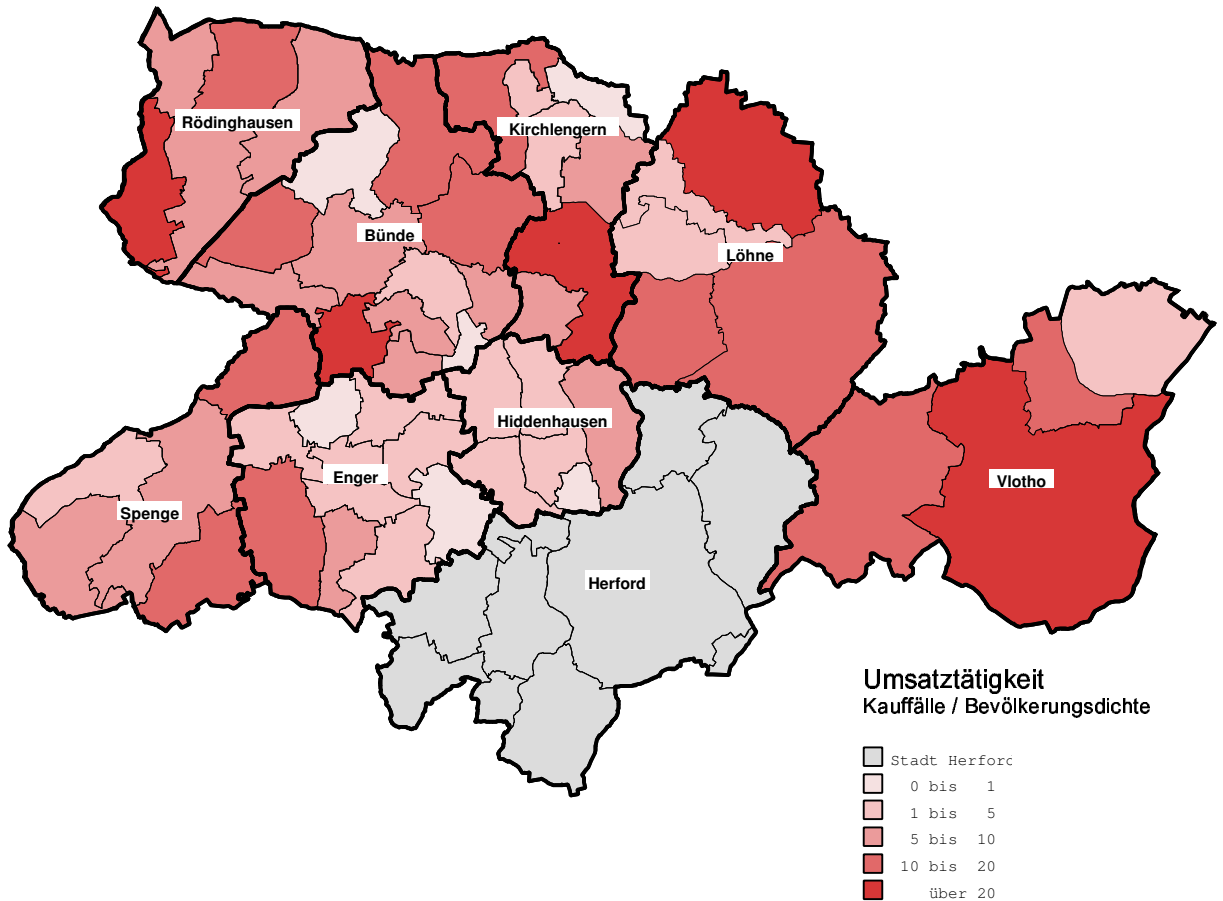
#### *Umsatzschwerpunkte der Jahre 1998 bis 2002*

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.

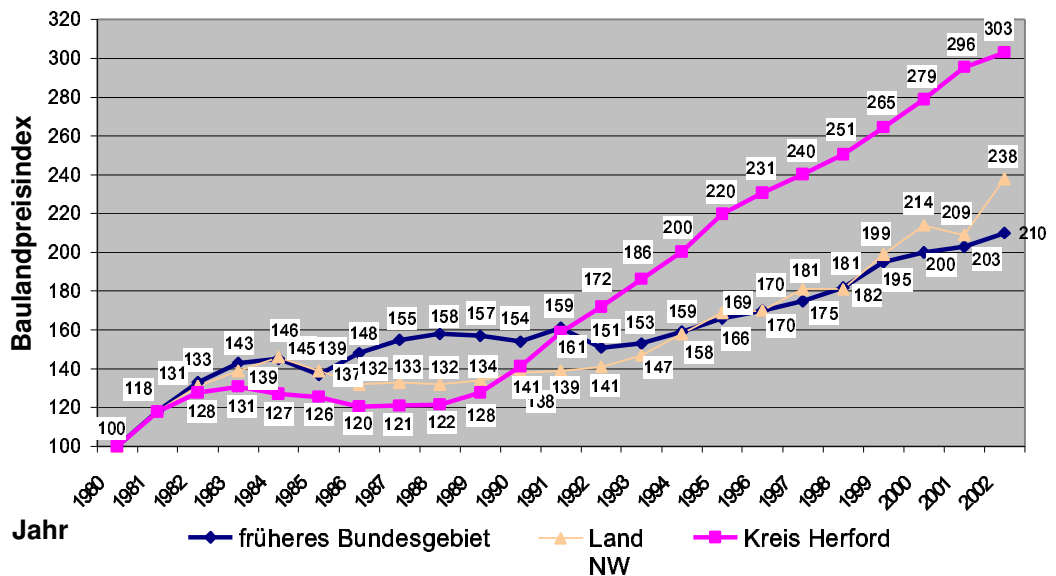


Die folgende Grafik zeigt, dass insbesondere in den Randzonen der Bereiche, in denen bisher die größte Bevölkerungsdichte vorlag, neue Siedlungsgebiete entstanden sind.



### 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 (alte Bundesländer) seit 1980 unterschiedlich entwickelt haben. Die Indexkurve für die alten Bundesländer verläuft insgesamt leicht steigend, mit leichten Preisnachteilen lediglich in den Jahren 1985 und 1992.

Im Land Nordrhein-Westfalen verläuft die Kurve bis 1985 auf gleichem Niveau. Während der Index für die alten Bundesländer danach wieder steigt, stagniert das Preisniveau auf Landesebene. Erst nach 1988 kommt es wieder zu einem leichten Anstieg, sodass im Jahr 1994 der Index für die alten Bundesländer wieder erreicht wird und beide Kurven nahezu übereinstimmen. Nachdem der Landesindex im Jahr 2001 den Wert für die alten Bundesländer überschreitet, gibt es nun Hinweise auf einer Annäherung der Werte.

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. Seitdem ist im Kreis Herford ein kräftiger Anstieg der Baulandpreise zu verzeichnen. Nachdem in den Jahren 1991 der Landesindex und im Jahr 1992 der Bundesindex überschritten wurden, hält diese Entwicklung bis heute unvermindert an.

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.

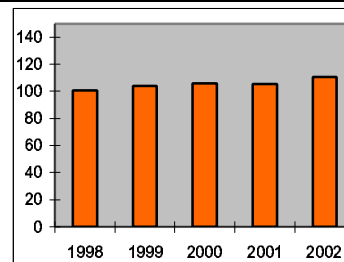
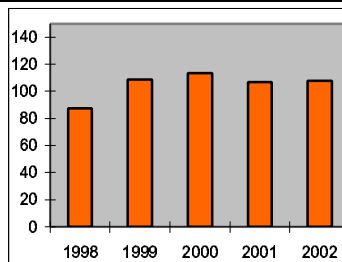
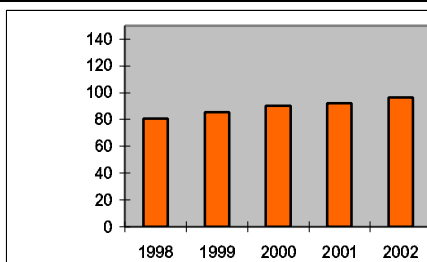
### ***Preisentwicklung und Preisniveau in den Städten und Gemeinden***

Die folgenden Durchschnittspreise des Jahres 2002 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 (Erschließungskosten und -beiträge) enthalten.

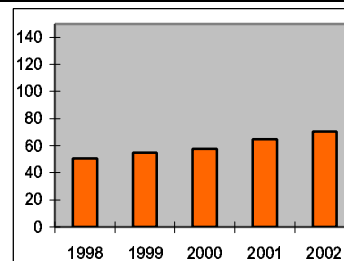
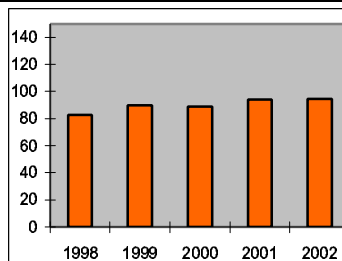
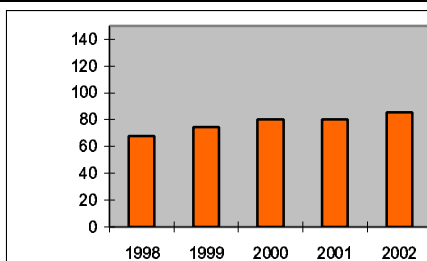
In den folgenden Darstellungen ist für die Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsgebietes die Entwicklung der Durchschnittspreise seit 1998 angegeben. Dabei ist zu beachten, daß die Aussagekraft des jeweils ermittelten Baulandpreisniveaus abhängig ist von der Anzahl der Kauffälle, die zur Mittelbildung herangezogen werden konnten. Zur Beurteilung der Mittelwerte ist daher jeweils die Anzahl der Kauffälle mit aufgeführt. Seit dem Jahr 2001 werden die durchschnittlichen Kaufpreise 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.

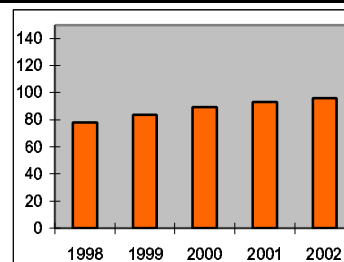
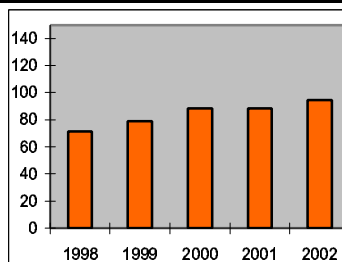
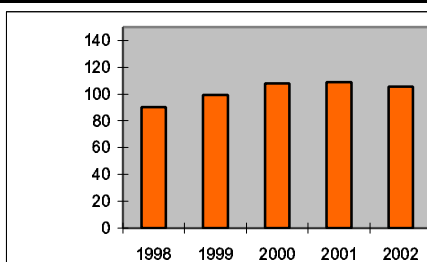
Jahr	Stadt Bünde			Stadt Enger			Gemeinde Hiddenhausen		
	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr
1998	139	80	+ 12 %	30	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 %
2002	123	96	+ 4 %	42	108	+ 1 %	40	111	+ 5 %



Jahr	Gemeinde Kirchlengern			Stadt Löhne			Gemeinde Rödinghausen		
	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr
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 %
2002	59	85	+ 6 %	89	95	+ - 0 %	24	71	+ 9 %



Jahr	Stadt Spenge			Stadt Vlotho			Kreis Herford		
	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr
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 %
2002	20	105	- 3 %	16	94	+ 7 %	416	96	+ 3 %



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. 3,- Euro/m<sup>2</sup> gestiegen.

Die größten Steigerungen des durchschnittlichen Baulandpreises waren im Jahr 2002 in der Gemeinde Rödinghausen zu verzeichnen.

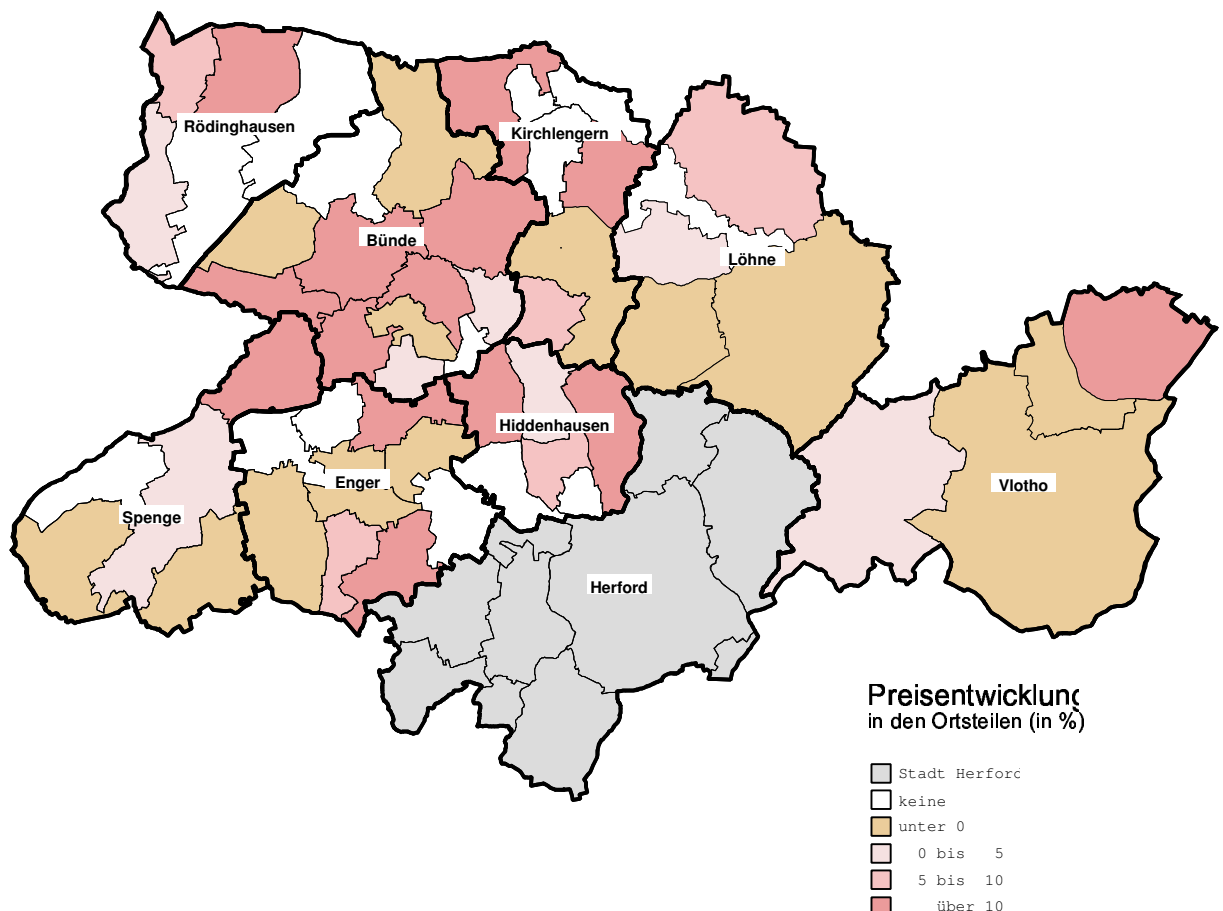
Während in den Städten Bünde und Vlotho sowie in den Gemeinden Kirchlegern und Hiddenhausen noch Steigerungen zu verzeichnen waren, stagnierten die durchschnittlichen Baulandpreise in den Gemeinden Enger und Löhne. Lediglich in der Stadt Spenge konnte eine Verringerung des Durchschnittspreises registriert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

Nach wie vor ist in der Gemeinde Rödinghausen Bauland zu den geringsten Preisen verkauft worden, obwohl das Preisniveau nach wie vor ansteigend ist.

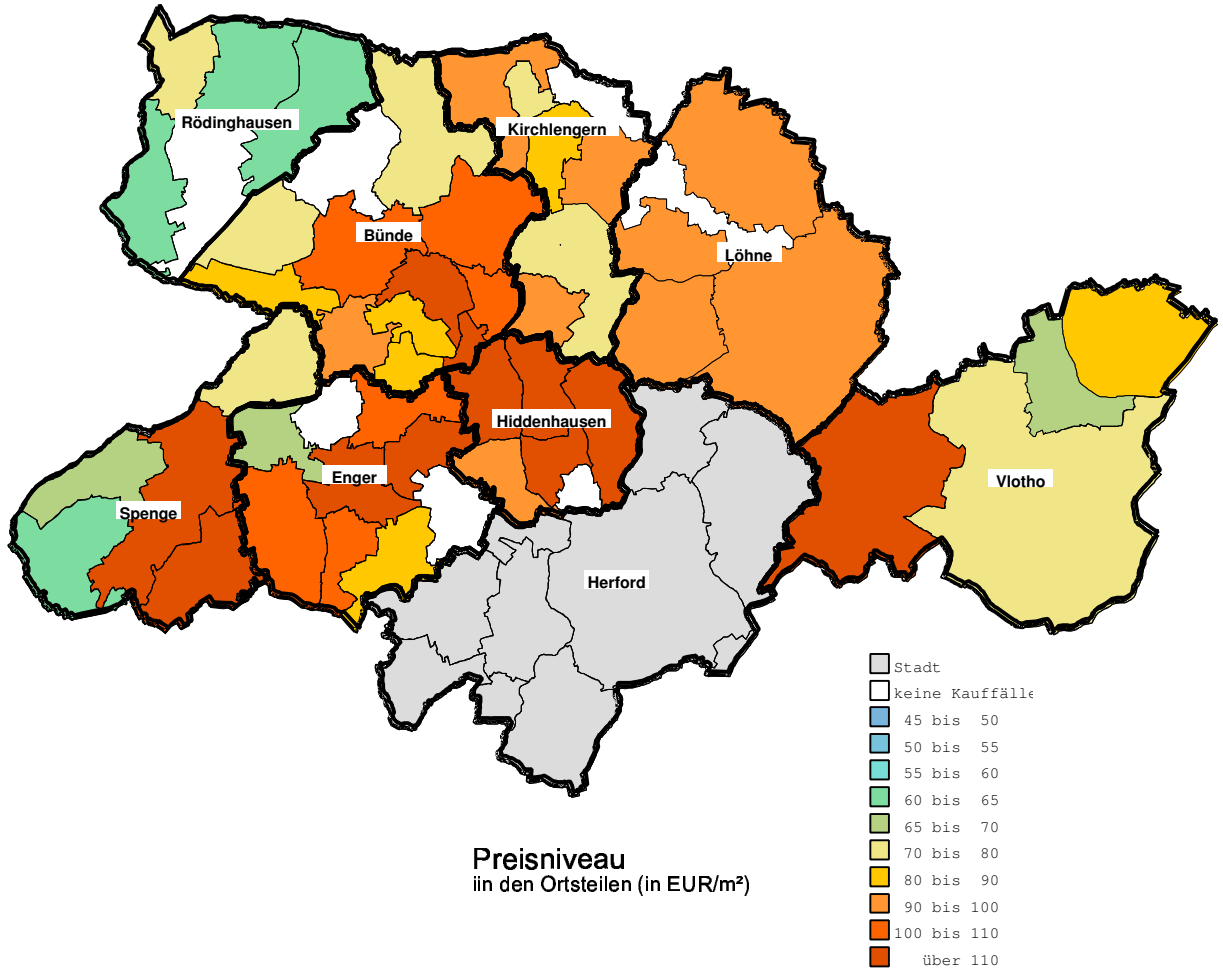
### ***Preisentwicklung und Preisniveau in den Ortsteilen***

Die nachstehende Grafik zeigt die Preisentwicklung bei erschließungsbeitragsfreien

Wohnbaugrundstücken in den einzelnen Ortsteilen im Berichtszeitraum 2002.

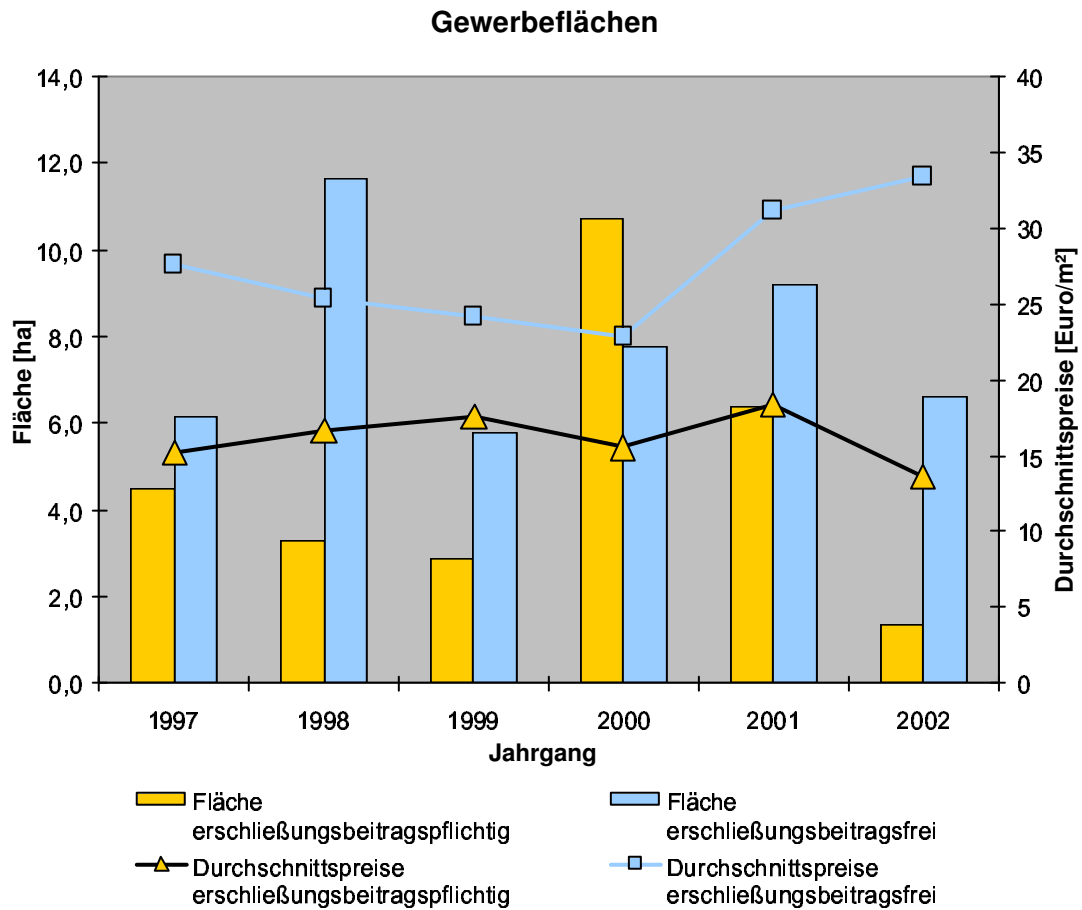


Das Preisniveau wird nachfolgend anhand der ermittelten Durchschnittspreise grafisch dargestellt.



## 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.



Jahrgang	erschließungsbeitragspflichtig				erschließungsbeitragsfrei			
	Durchschnittspreis [Euro / m²]	Anzahl der Verträge	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. Euro]	Durchschnittspreis [Euro / m²]	Anzahl der Verträge	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. Euro]
1997	15,2	10	4,49	0,67	27,6	18	6,17	1,86
1998	16,7	8	3,29	0,52	25,3	24	11,67	3,82
1999	17,5	7	2,89	0,48	24,1	18	5,80	1,71
2000	15,5	8	10,73	1,63	22,9	24	7,79	2,16
2001	18,4	4	6,37	1,09	31,1	18	9,19	2,45
2002	13,6	4	1,35	0,18	33,4	10	6,63	1,19

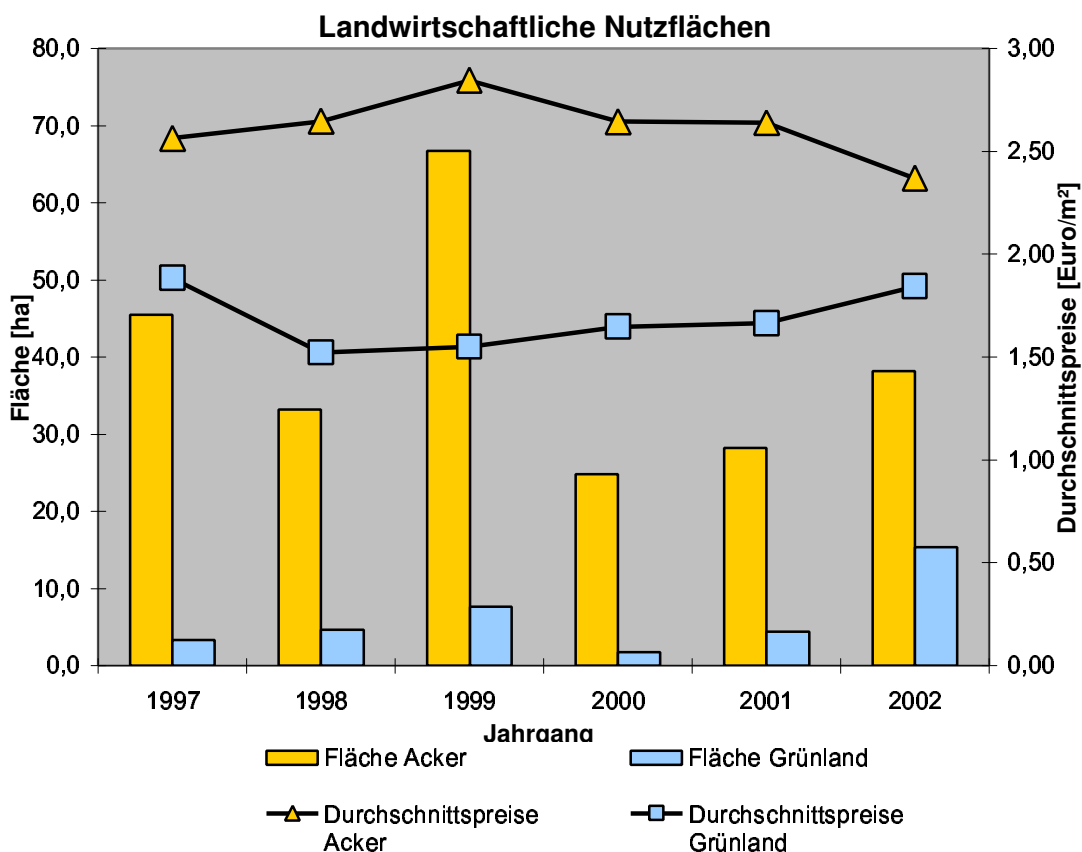
### 5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

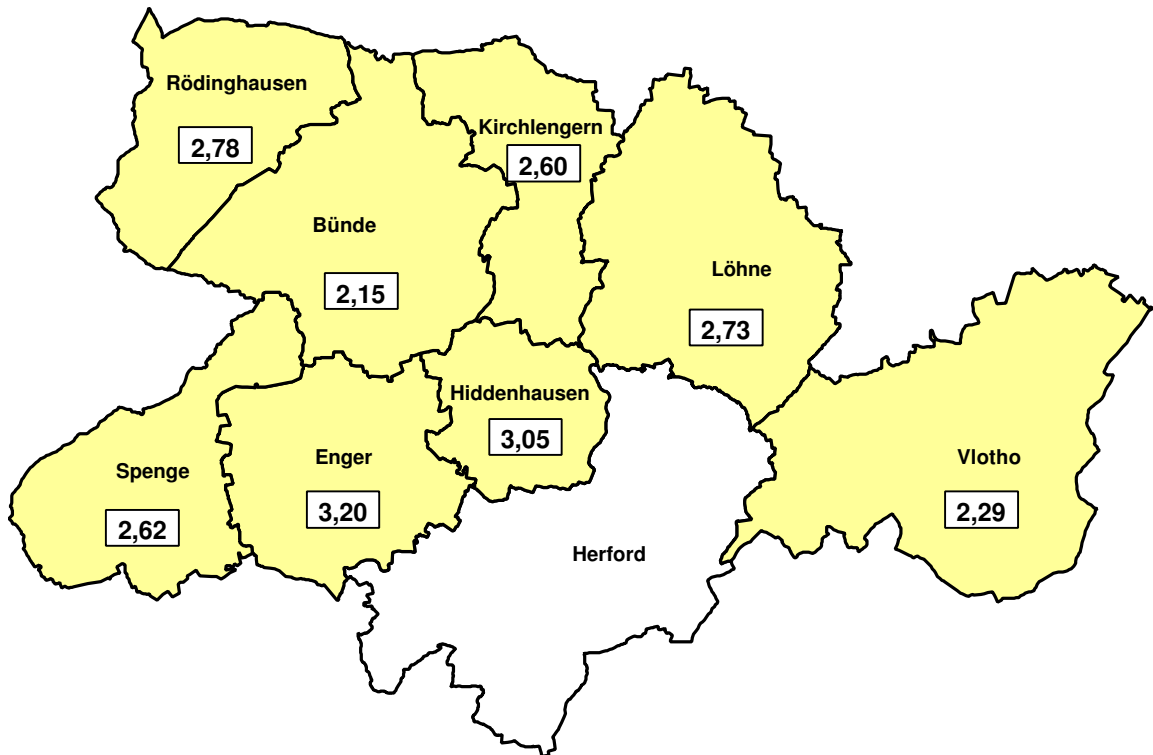
Im Jahre 2002 sind im Zuständigkeitsbereich insgesamt nur 29 Kauffälle für eine Auswertung geeignete Kaufpreise für Ackerland und 16 Kaufpreise für Grünland angefallen. Dabei wurden nur die Grundstücksverkäufe im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr berücksichtigt.

Aus den Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr 2002 ein Durchschnittspreis für Ackerland von 2,37 Euro/m<sup>2</sup> und für Grünland von 1,84 Euro/m<sup>2</sup>.

Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2002 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.

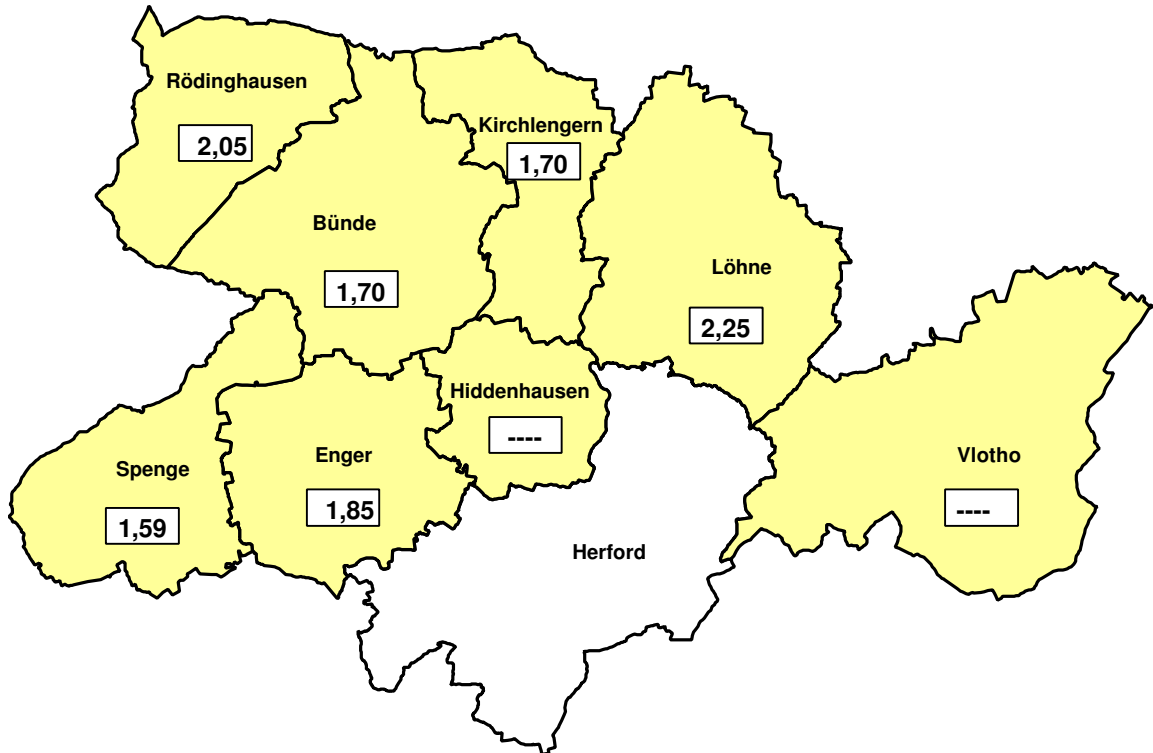
Die Entwicklung des Flächenumsatzes und der innerlandwirtschaftlichen Durchschnittspreise der vergangenen Jahre stellt sich wie folgt dar:



**Lagertypische Ackerlandpreise**in Euro/m<sup>2</sup> ermittelt aus den Kaufpreisen der Jahre 2000 bis 2002

im langjährigen Vergleich

Jahrgänge <b>Ackerland</b> Gemeinde	2000 - 2002		1999 - 2001		1998 - 2000		1997 - 1999	
	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl
Bündel	2,15	14	2,76	11	2,66	22	2,73	25
Enger	3,2	4	2,51	8	2,85	9	2,92	10
Hiddenhausen	3,05	6	3,2	5	2,95	2	3,22	1
Kirchlengern	2,6	4	2,72	5	2,69	7	2,8	11
Löhne	2,73	12	2,79	15	2,76	12	2,88	12
Rödinghausen	2,78	6	2,32	4	2,45	5	2,56	10
Spenge	2,62	10	2,72	11	2,66	11	2,38	8
Vlotho	2,29	13	2,72	12	2,88	10	2,33	10

**Lagetypische Grünlandpreise**in Euro/m<sup>2</sup> ermittelt aus den Kaufpreisen der Jahre 2000 bis 2002

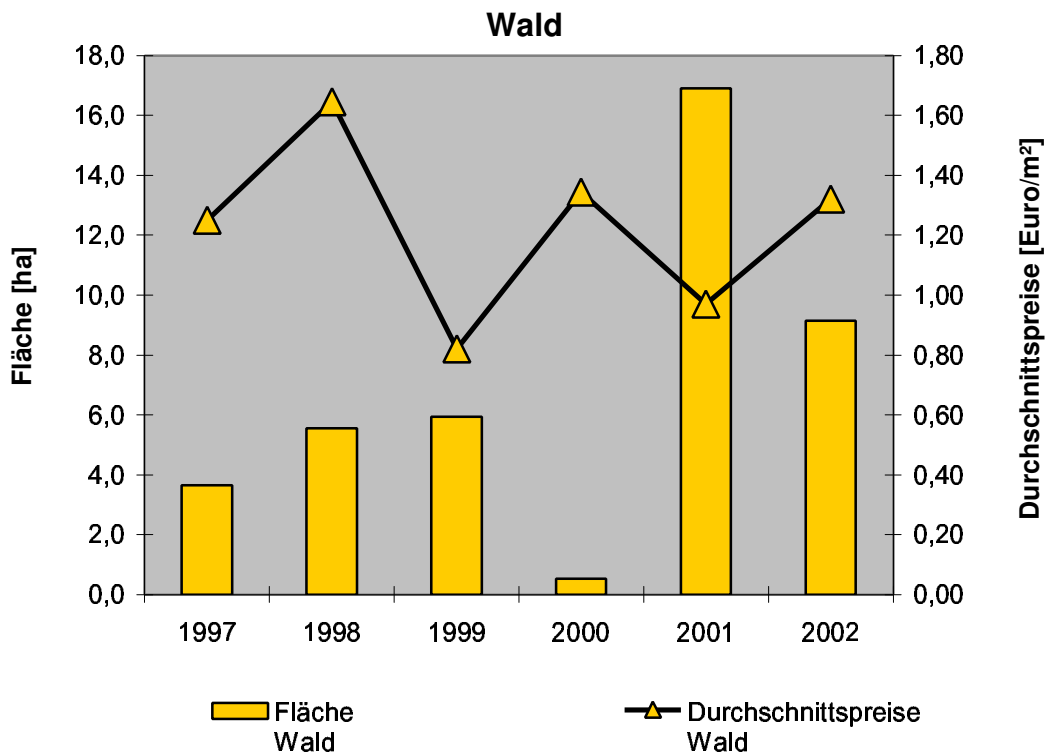
im langjährigen Vergleich

Jahrgänge <b>Grünland</b> Gemeinde	2000 - 2002		1999 - 2001		1998 - 2000		1997 - 1999	
	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl
Bündel	1,7	16	1,57	11	1,54	8	1,59	10
Enger	1,85	1		0	1,22	1	1,22	1
Hiddenhausen		0	2,56	1	2,56	1	2,56	1
Kirchlengern	1,7	2	1,83	2	1,92	2	1,96	3
Löhne	2,25	3	1,59	3	1,59	3	1,52	2
Rödinghausen	2,05	1		0		0		0
Spenge	1,59	2	1,52	3	1,55	4	1,85	5
Vlotho		0	1,11	2	1,23	4	1,29	5

## 5.4 Wald

Im Jahr 2002 wurden 10 Verkäufe von Waldflächen registriert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 9,15 ha ergab sich ein Durchschnittspreis von 1,32 Euro/m<sup>2</sup> unter Einschluß des vorhandenen Aufwuchses.

Bei Zusammenfassung der letzten drei Jahre (2000 – 2002) ergibt sich bei insgesamt 21 Verkäufen von Waldflächen und einem Flächenumsatz von 26,59 ha ein Durchschnittspreis von 1,19 Euro/m<sup>2</sup> unter Einschluß des vorhandenen Aufwuchses.



Die Mittelwerte über jeweils 3 Jahren stellen sich im langjährigen Vergleich wie folgt dar:

<b>Wald Jahrgänge</b>	<b>gleitender Mittelwert [Euro / m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche [ ha ]</b>
1993 - 1995	1,08	13	10,81
1994 - 1996	1,07	17	12,70
1995 - 1997	1,08	18	12,34
1996 - 1998	1,34	27	15,58
1997 - 1999	1,36	23	15,14
1998 - 2000	1,39	20	12,02
1999 - 2001	0,99	16	23,38
2000 - 2002	1,19	21	26,59

## 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:

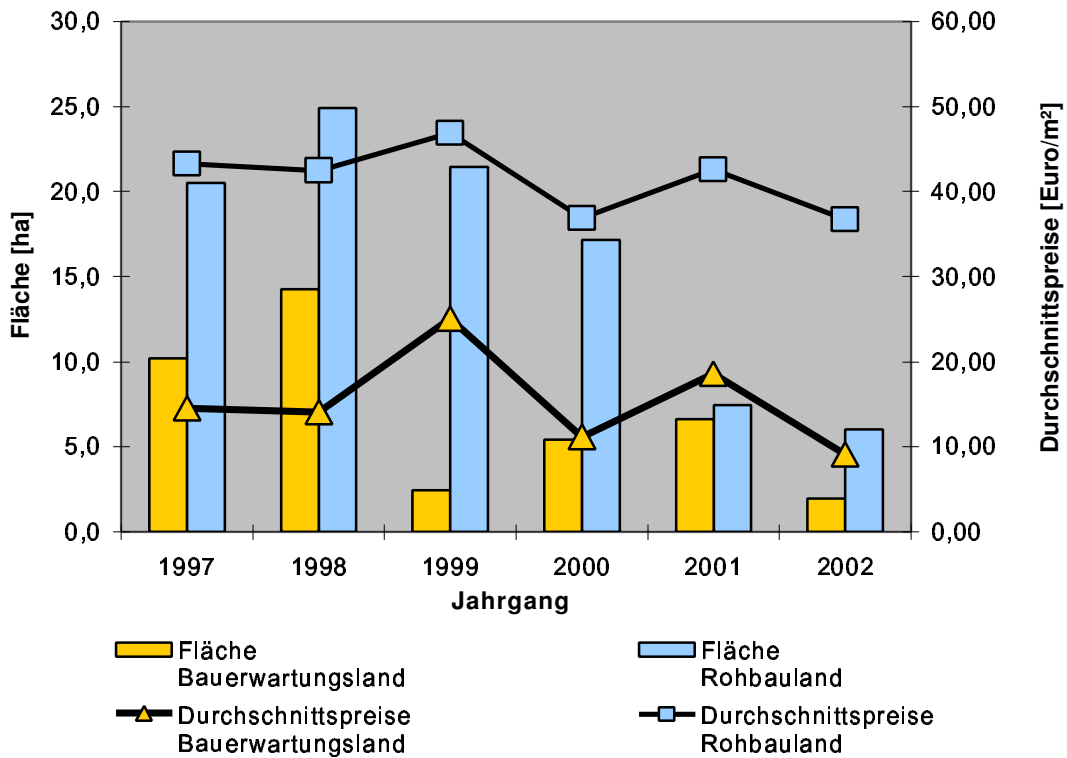
Bauerwartungsland	15 - 70 %	des Baulandwertes
Rohbauland	50 - 90 %	des Baulandwertes
Baureifes Land	100 %	des Baulandwertes

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.

### Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen



Die folgende Tabelle zeigt, daß sich das Verhältnis der Durchschnittswerte des Bauerwartungslandes bzw. des Rohbaulandes zum Bauland in den Jahren 1997 bis 2002 weitgehend in dem von der Bewertungsliteratur angegebenen Rahmen bewegt.

Jahrgang	Bauland	Bauerwartungsland		Rohbauland	
	Durchschnittspreis [Euro / m²]	Durchschnittspreis [Euro / m²]	Verhältnis [%]	Durchschnittspreis [Euro / m²]	Verhältnis [%]
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%
2002	96,00	9,13	10%	36,72	38%

## 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 m<sup>2</sup> 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 31.12.2002

### Erläuterungen

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter (€ / m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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.

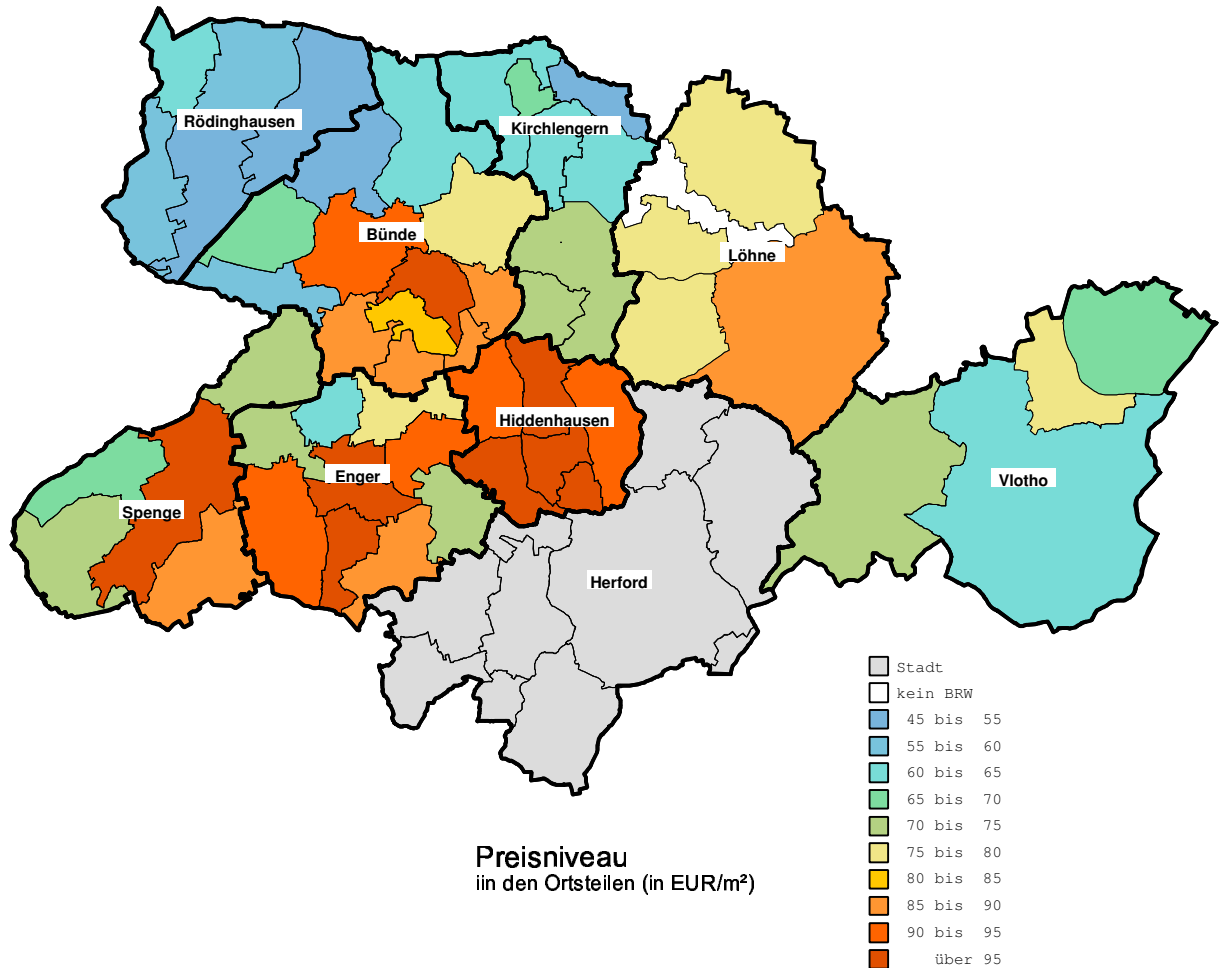
### Schreibweise

- 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 Lagemerkmalen

Auf der Grundlage der zum Stichtag 31.12.2002 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde die nachfolgende Zusammenstellung gefertigt, die für alle Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs nach den Lagemerkmalen "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.

<b>Stadt Bünde</b>	<b>Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup> baureifes Wohnbauland</b>			<b>Gewerbe</b>
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Ahle	---	60	---	---
Bünde	120	100	80	---
Bustedt	95	70	---	---
Dünne	80	65	50	---
Ennigloh	100	90	70	18
Holsen	70	60	---	---
Hüffen	---	90	70	---
Hunnebrock	90	80	---	18
Muckum	---	---	50	---
Spradow	90	70	65	---
Südlengern-Heide	100	80	70	---
Werfen	---	60	---	---

<b>Stadt Enger</b>	<b>Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup> baureifes Wohnbauland</b>			<b>Gewerbe</b>
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Belke-Steinbeck	110	95	70	---
Besenkamp	90	80	60	---
Dreyen	---	70	---	---
Enger	120	110	100	* 35
Herringhausen-West	---	70	---	---
Oldinghausen	---	75	---	13
Pödinghausen	100	90	---	---
Siele	---	---	60	---
Westerenger	---	100	80	13

<b>Gemeinde Hiddenhausen</b>	<b>Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup> baureifes Wohnbauland</b>			<b>Gewerbe</b>
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Eilshausen	110	100	85	---
Hiddenhausen	100	80	75	15
Lippinghausen	105	95	---	---
Oetinghausen	110	100	90	---
Sundern	---	100	---	---
Schweicheln-Bermbeck	100	95	85	---

<b>Gemeinde Kirchlengern</b>	<b>Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup> baureifes Wohnbauland</b>			<b>Gewerbe</b>
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Häver	---	70	55	---
Kirchlengern	85	75	60	13
Klosterbauerschaft	---	75	55	13
Quernheim	---	65	50	13
Rehmerloh	---	---	50	---
Stift Quernheim	75	65	50	---
Südlengern-Dorf	80	70	60	13

<b>Stadt Löhne</b>	<b>Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup> baureifes Wohnbauland</b>			<b>Gewerbe</b>
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Gohfeld	120	85	60	15
Löhne	90	80	65	15
Mennighüffen	85	75	60	---
Obernbeck	80	70	---	---
Ulenburg	---	---	---	---

<b>Gemeinde Rödinghausen</b>	<b>Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup> baureifes Wohnbauland</b>			<b>Gewerbe</b>
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Bieren	---	55	---	---
Ostkilver	---	55	55	*20
Rödinghausen	70	55	50	---
Schwenningdorf	65	60	55	---
Westkilver	60	55	---	13

<b>Stadt Spenge</b>	<b>Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup> baureifes Wohnbauland</b>			<b>Gewerbe</b>
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Bardüttingdorf	---	70	---	---
Hücker-Aschen	---	75	65	---
Lenzinghausen	110	90	60	---
Spenge	115	100	85	15
Wallenbrück	---	75	55	13

<b>Stadt Vlotho</b>	<b>Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup> baureifes Wohnbauland</b>			<b>Gewerbe</b>
Gemarkung:	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	mittel
Exter	85	75	60	13
Uffeln	75	65	55	13
Valdorf	80	65	50	13
Vlotho	95	85	65	---

\*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.

<b>Jahrgang 2002</b>	Durchschnitts- preis [ Euro ]	Anzahl der Verträge	Umsatz- volumen [ Mio. Euro ]
<b>Teilmärkte</b>			
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	155.400	589	91,52
Mehrfamilienwohnhäuser	224.000	31	6,94
Wohngebäude mit gewerblichem Anteil	500.300	22	11,01
Büro- / Verwaltungsgebäude		0	
Gewerbe- und Industrieobjekte	646.900	24	15,53
Landwirtschaftliche Gebäude	176.700	23	4,06
übrige		9	3,40
<b>Gesamt</b>	<b>189.800</b>	<b>698</b>	<b>132,47</b>

### 7.2 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Im Jahr 2002 wurden insgesamt 589 Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Kreis Herford registriert. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

**91,5 Mio Euro.**

Jahrgang	Durchschnitts- preis [ Euro ]	Anzahl der Verträge	mittlere Grundstücksfläche [ m <sup>2</sup> ]
1997	160.600	476	832
1998	172.300	559	839
1999	168.600	617	790
2000	170.600	511	869
2001	163.400	548	889
<b>2002</b>	<b>155.400</b>	<b>589</b>	<b>925</b>

### 7.2.1 Gebrauchte Objekte

Von den Kaufverträgen über Ein- und Zweifamilienwohnhäusern entfielen 522 Verträge auf gebrauchte Objekte. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

**79,9 Mio. Euro.**

Jahrgang	Durchschnittspreis [ Euro ]	Anzahl der Verträge	mittlere Grundstücksfläche [ m <sup>2</sup> ]
1997	157.900	401	910
1998	168.200	447	949
1999	160.500	445	928
2000	166.000	411	971
2001	160.100	451	993
2002	153.100	522	992

### 7.2.2 Neubauten

Von den Kaufverträgen über Ein- und Zweifamilienwohnhäusern entfielen 67 Verträge auf Neubauten. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

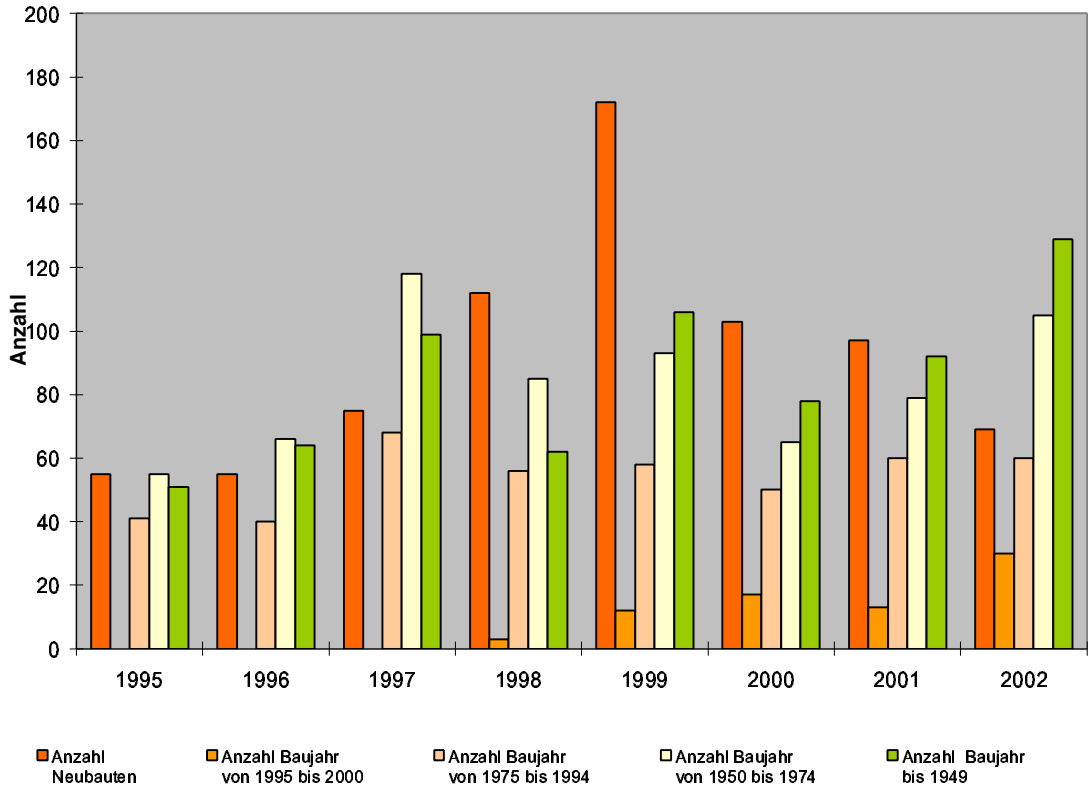
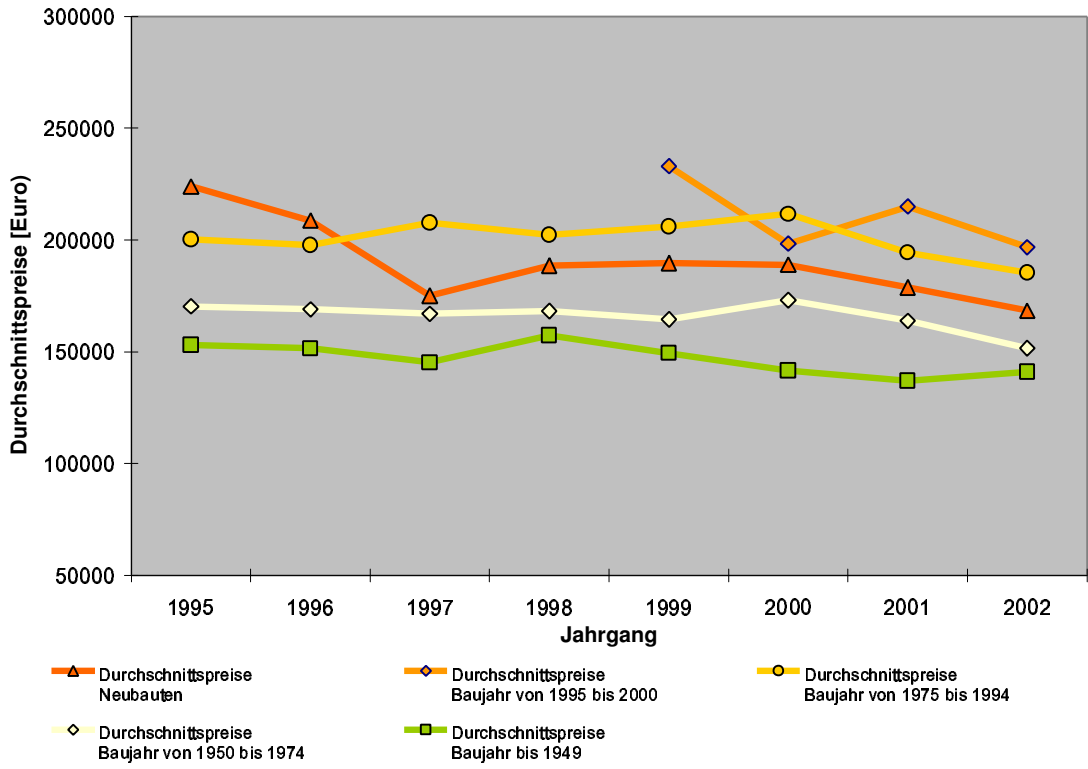
**11,6 Mio. Euro.**

Jahrgang	Durchschnittspreis [ Euro ]	Anzahl der Verträge	mittlere Grundstücksfläche [ m <sup>2</sup> ]
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
2002	173.400	67	406

### 7.2.3 Aufteilung nach Baujahrsgruppen

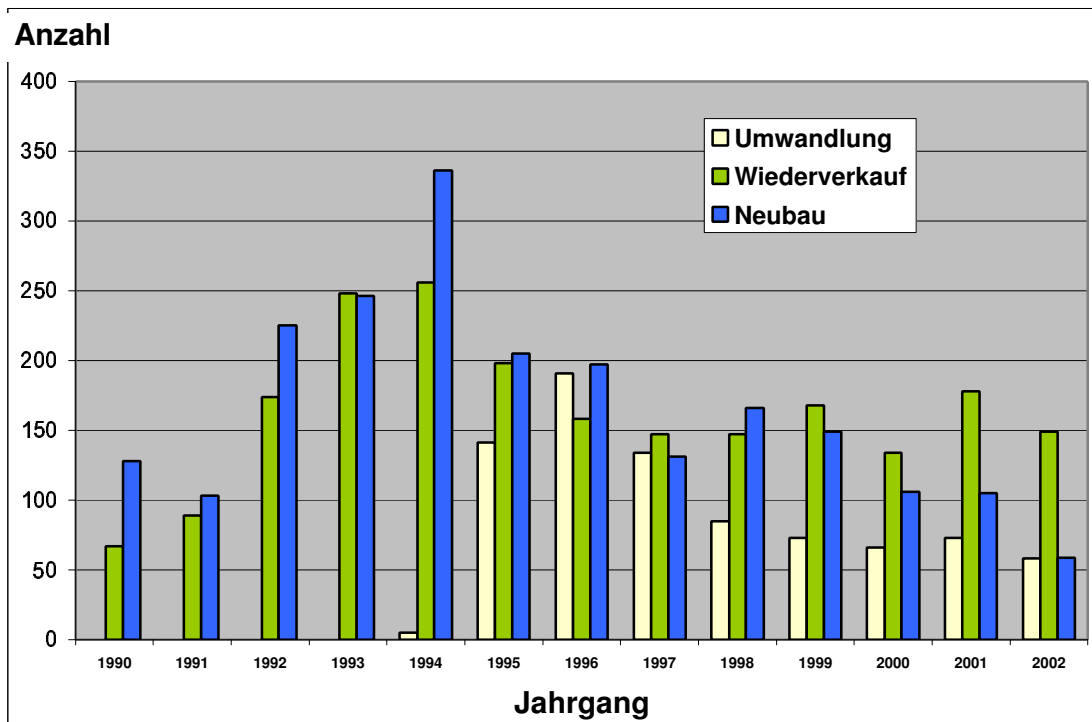
In der nachstehenden Abbildung ist eine Aufteilung des Teilmarktes Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Baujahren vorgenommen worden. Dargestellt werden die Fallzahlen und die Durchschnittspreise für die Jahre 1995 bis 2002.

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. Für die letzten Jahre zeichnet sich ab, daß dieser Trend rückläufig ist. Dies gilt am stärksten für Neubauten und Umwandlungen in Wohnungseigentum. Für den Teilmarkt der Wiederverkäufe von Wohnungseigentum läßt sich diese Entwicklung nur eingeschränkt ableiten.



## 8.1 Mengen- und Preisstatistik

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

<b>Jahrgang 2002 Stadt / Gemeinde</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Preisumsatz [Mio. Euro]</b>
Bünde	109	10,304
Enger	51	5,068
Hiddenhausen	8	0,862
Kirchlengern	20	1,839
Löhne	59	5,085
Rödinghausen	3	0,207
Spenge	12	1,245
Vlotho	16	1,318
<b>Summe</b>	<b>278</b>	<b>25,927</b>

## 8.2 Preise für Wohnungseigentum

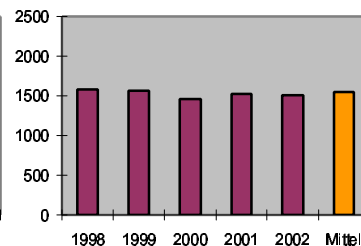
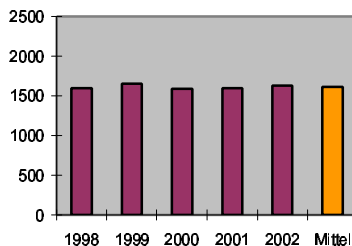
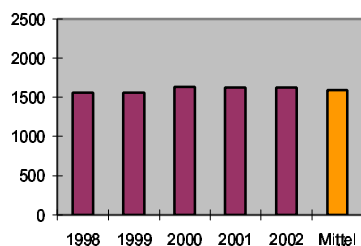
Der Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen, an dem sich auf dem Grundstücksmarkt Käufer und Verkäufer üblicherweise orientieren, ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Quadratmeterpreis und damit der Wert eines Wohnungseigentums wird im allgemeinen beeinflusst von der Lage des Grundstücks und der 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/m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwar getrennt nach erstverkauften Neubauwohnungen und wiederverkauften bzw. gebrauchten Eigentumswohnungen oder Umwandlungen in Wohnungseigentum angegeben.

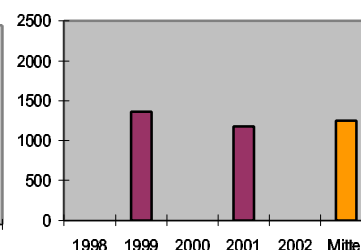
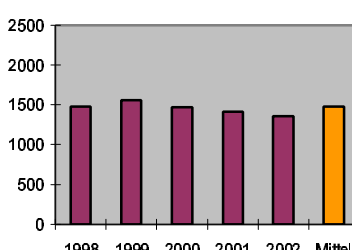
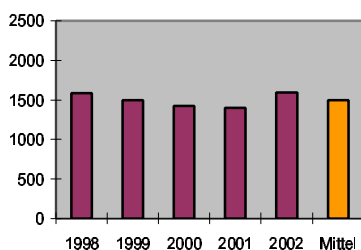
Weiterhin erfolgt eine Aufgliederung nach Städten und Gemeinden. Auch wenn hier die Anzahl der zur Mittelbildung zur Verfügung stehenden Kauffälle teilweise sehr gering ist und damit die Aussagekraft der Mittelwerte ebenfalls, so tragen diese Werte doch auch zur Kennzeichnung des Marktgeschehens bei.

## 8.2.1 Erstverkäufe

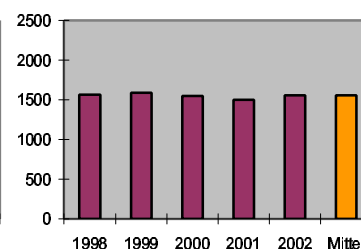
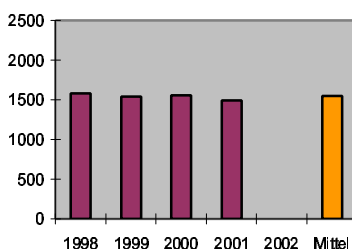
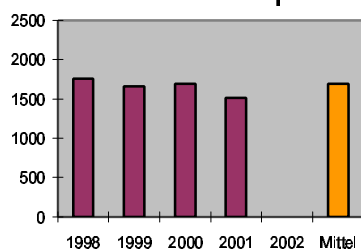
Jahr	Stadt Bünde				Stadt Enger				Gemeinde Hiddenhausen			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr
1998	41	82	1.562	- 50 %	13	83	1.600	- 51 %	18	71	1.582	- 48 %
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 %
2002	23	87	1.621	+ - 0 %	12	81	1.628	+ 2 %	1	92	1.509	
<b>Mittel</b>	<b>24</b>	<b>84</b>	<b>1.589</b>		<b>11</b>	<b>83</b>	<b>1.619</b>		<b>7</b>	<b>77</b>	<b>1.551</b>	



Jahr	Gemeinde Kirchlengern				Stadt Löhne				Gemeinde Rödinghausen			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr
1998	5	76	1.587	- 47 %	37	82	1.481	- 47 %	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	
2002	3	84	1.597	+ 14 %	11	99	1.353	- 4 %	0			
<b>Mittel</b>	<b>4</b>	<b>78</b>	<b>1.495</b>		<b>20</b>	<b>83</b>	<b>1.474</b>		<b>1</b>	<b>79</b>	<b>1.250</b>	

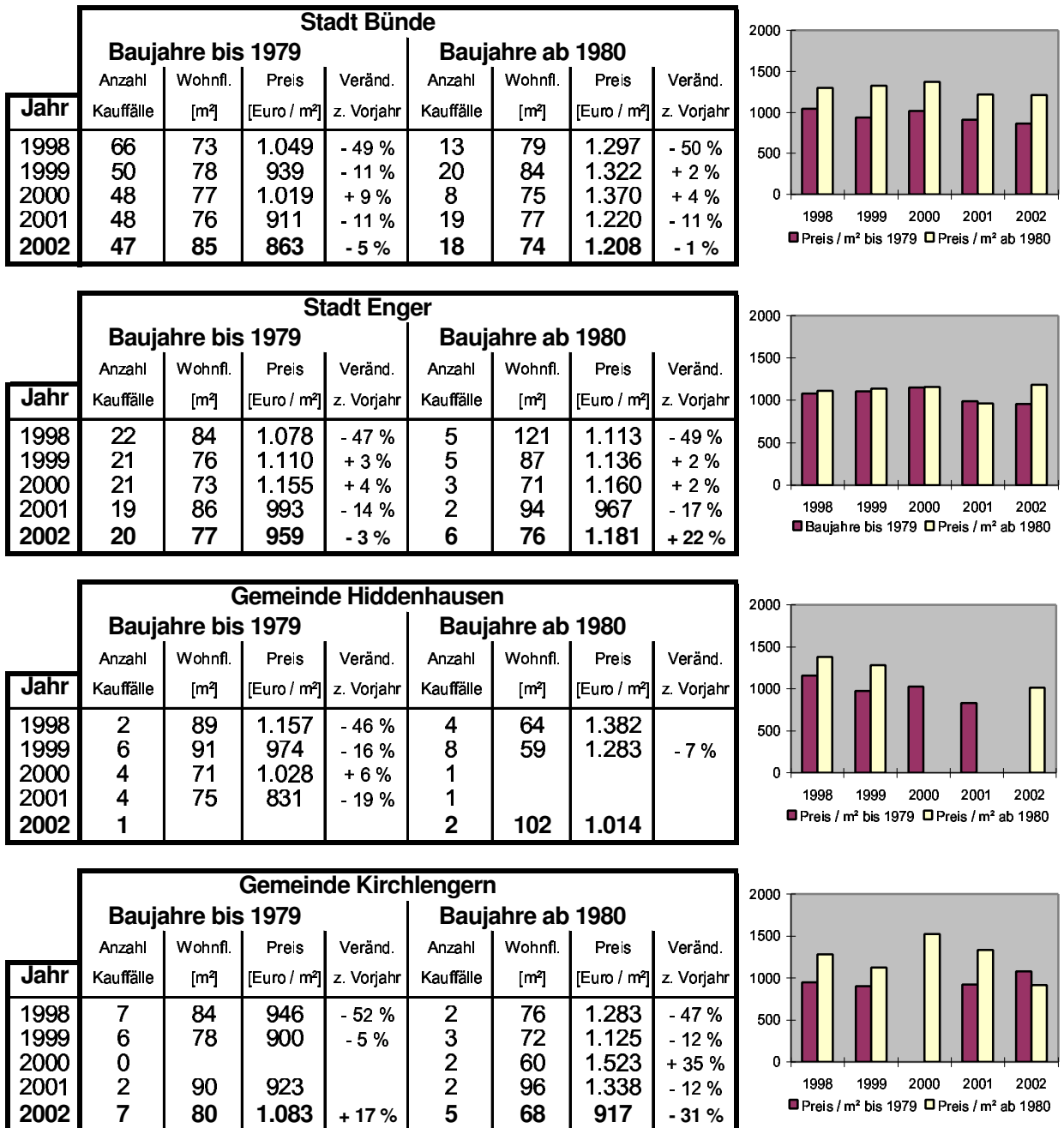


Jahr	Stadt Spenge				Stadt Vlotho				Kreis Herford			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr
1998	11	73	1.759	- 48 %	14	84	1.577	+ 10 %	139	80	1.565	- 48 %
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 %
2002	0				0				50	88	1.560	+ 4 %
<b>Mittel</b>	<b>7</b>	<b>74</b>	<b>1.687</b>		<b>6</b>	<b>85</b>	<b>1.548</b>		<b>80</b>	<b>82</b>	<b>1.559</b>	

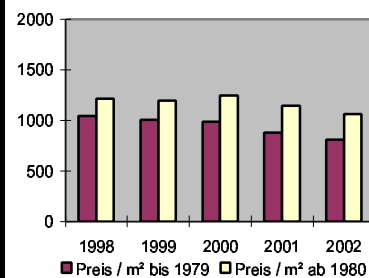


Auffallend sind die in den einzelnen Städten und Gemeinden, aber auch im gesamten Kreisgebiet seit 1999 stark rückläufige und seitdem stagnierende Anzahl der Kaufverträge. Die Preise sind in den letzten Jahren nahezu unverändert geblieben.

## 8.2.2 Wiederverkäufe und Umwandlungen

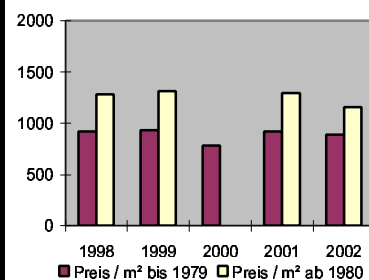


Stadt Löhne								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr
1998	27	78	1.041	- 45 %	24	80	1.213	- 54 %
1999	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 %
2002	9	77	807	- 9 %	19	86	1.066	- 7 %

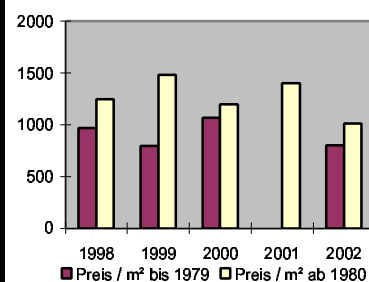


Gemeinde Rödinghausen								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr
1998	0				3	78	1.537	
1999	2	64	986		2	71	1.276	- 17 %
2000	0				0			
2001	0				3	51	1.164	
2002	1				2	80	911	- 22 %

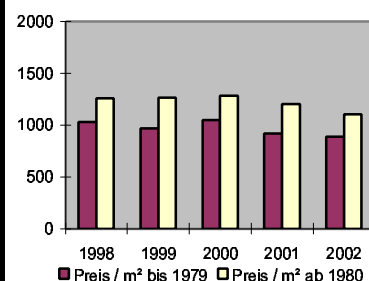
Stadt Spenge								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr
1998	14	72	920	- 53 %	4	84	1.281	- 51 %
1999	9	100	934	+ 2 %	3	95	1.317	+ 3 %
2000	3	85	786	- 16 %	1			
2001	9	76	916	+ 17 %	3	83	1.295	
2002	2	116	887	- 3 %	8	100	1.158	- 11 %



Stadt Vlotho								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr
1998	6	93	969	- 46 %	3	94	1.248	- 47 %
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 %
2002	8	87	804		5	72	1.010	- 28 %



Kreis Herford								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr
1998	144	77	1.032	- 49 %	58	83	1.261	- 51 %
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 %
2002	95	84	887	- 3 %	65	81	1.105	- 8 %



Auffallend sind die in den einzelnen Städten und Gemeinden, aber auch im gesamten Kreisgebiet seit 1999 stark rückläufige und seitdem stagnierende Anzahl der Kaufverträge. Auch die erzielten Preise sind in den letzten Jahren zurückgegangen.



## 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