

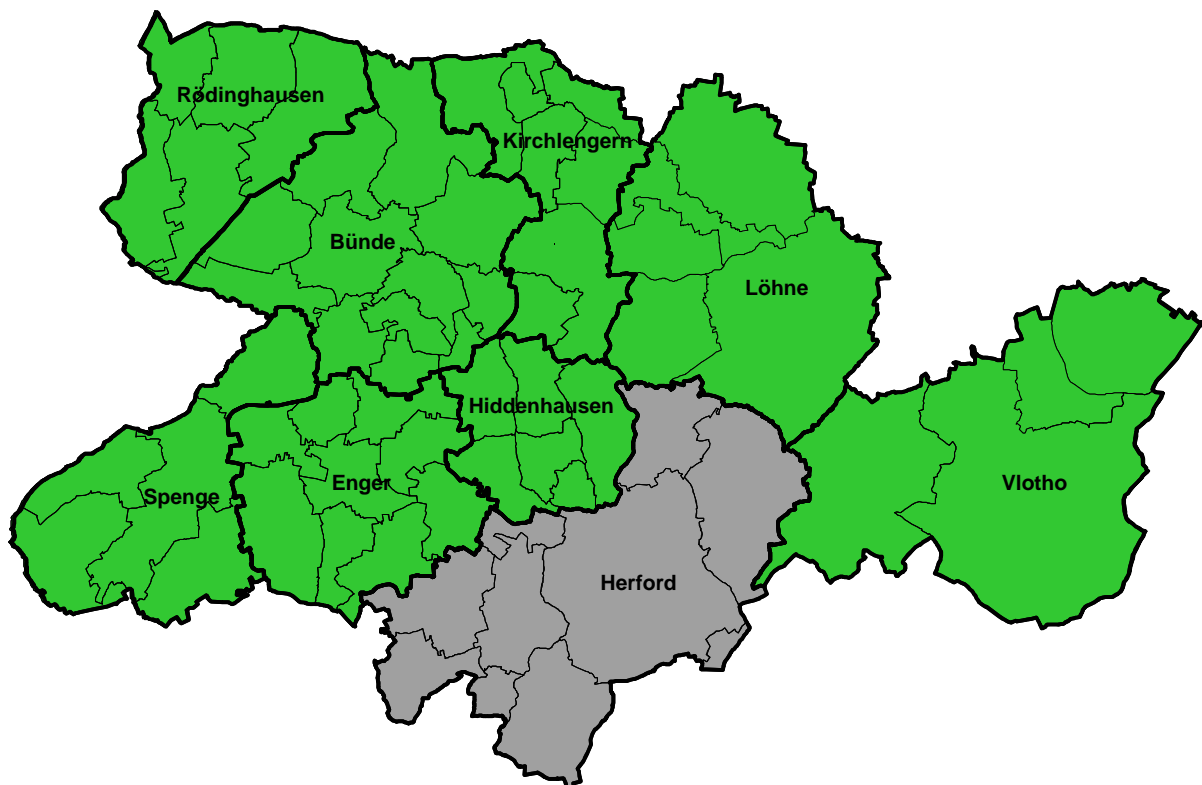


# Grundstücksmarktbericht



2004

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford



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

Berichtszeitraum 1.1.2003 – 31.12.2003

# **Grundstücksmarktbericht**

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

**2004**

**Berichtszeitraum 1.1.2003 – 31.12.2003**

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 2003</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
5.1.1	Umsatzschwerpunkte der Jahre 1999 bis 2003	16
5.1.2	<i>Baulandpreisindices</i>	<i>18 *</i>
5.1.3	<i>Übersicht über Preisentwicklung und Preisniveau</i>	<i>19 *</i>
5.1.4	<i>Preisentwicklung und Preisniveau in den Städten und Gemeinden</i>	<i>20 *</i>
5.2	<i>Gewerbliche Bauflächen</i>	<i>23 *</i>
5.3	<i>Landwirtschaftlich genutzte Flächen</i>	<i>24 *</i>
5.4	<i>Wald</i>	<i>27 *</i>
5.5	<i>Unbebaute Grundstücke anderer Entwicklungsstufen</i>	<i>28 *</i>
<b>6.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>30</b>
6.1	Bodenrichtwertkarte	30
6.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	33
6.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen	33
6.4	<i>Graphische Übersicht über die Bodenrichtwerte</i>	<i>35 **</i>
<b>7.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>44</b>
7.1	Umsätze	44
7.2	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	45
7.2.1	<i>Gebrauchte Objekte</i>	<i>46 *</i>
7.2.2	<i>Neubauten</i>	<i>46 *</i>
7.2.3	<i>Aufteilung nach Baujahrsgruppen</i>	<i>46 *</i>
<b>8.</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>48</b>
8.1	Mengen- und Umsatzstatistik	49
8.2	<i>Preise für Wohnungseigentum</i>	<i>50 *</i>
8.2.1	<i>Erstverkäufe</i>	<i>51 *</i>
8.2.2	<i>Wiederverkäufe und Umwandlungen</i>	<i>52 *</i>
<b>9.</b>	<b>Liegenschaftszinssätze</b>	<b>54</b>
<b>10.</b>	<b><i>Erbbauzinssätze</i></b>	<b><i>55 *</i></b>
<b>11.</b>	<b>Weitere Informationen</b>	<b>56</b>
11.1	Gebühren für Gutachten	56
11.2	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	57
11.3	Bodenrichtwerte im Internet	57

Erläuterungen:

\* = nur in der gedruckten Ausgabe bzw. im kostenpflichtigen Teil

\*\*= nur in der gedruckten Ausgabe

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Grundstücksmarktbericht**

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2003 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford seit 1987 zum fünfzehnten 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.

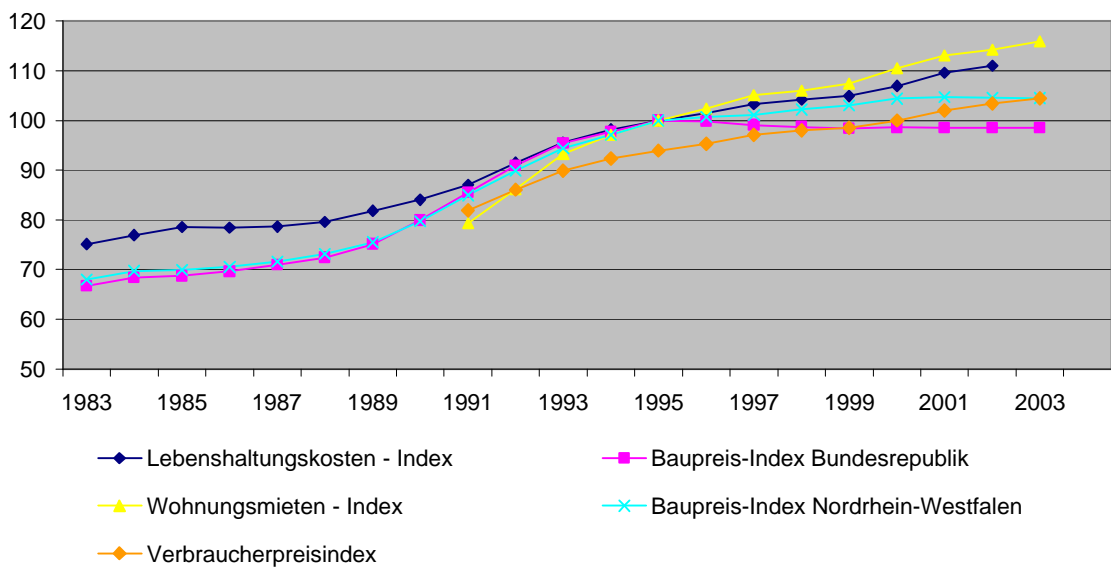
Weitere Gesetze und Verordnungen zum Bau-, Boden- und Mietrecht sowie insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung im Enteignungsverfahren werden nach Lage des Einzelfalles entsprechend berücksichtigt.

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, Verbraucherpreise, Wohnungsmieten, Baupreise im langfristigen Vergleich

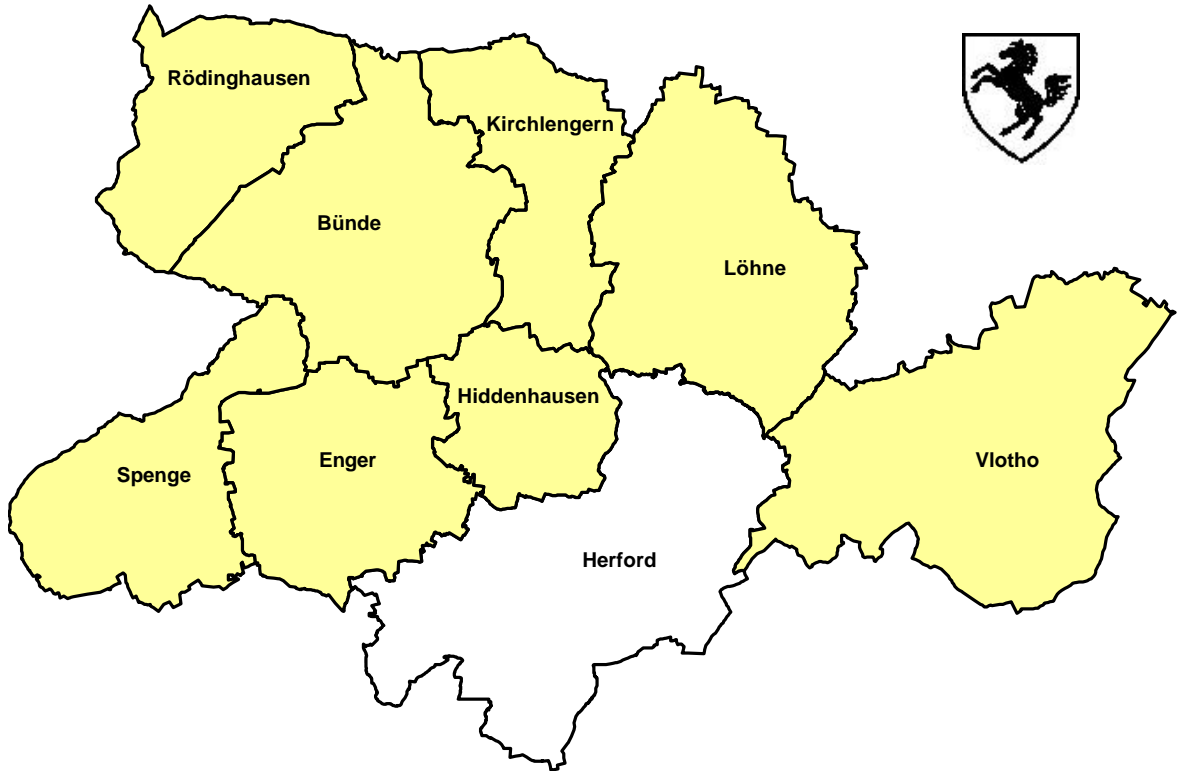


Entwicklung der Indexreihen für das Jahr 2003					
Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf					
Monat	Lebenshaltungskosten - Index	Verbraucherpreis - Index	Baupreis-Index		Index der Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe
	aller privaten Haushalte (Basis 1995=100)	aller privaten Haushalte (Basis 2000=100)	für den Neubau von Wohngebäuden (Basis 1995=100) Bundesrepublik	Nordrhein-Westfalen	
Jan. 2003	nicht veröffentlicht	104,0			115,4
Feb. 2003	nicht veröffentlicht	104,5	98,5	104,5	115,8
Mrz. 2003	nicht veröffentlicht	104,6			116,1
Apr. 2003	nicht veröffentlicht	104,3			115,7
Mai. 2003	nicht veröffentlicht	104,1	98,5	104,6	115,7
Jun. 2003	nicht veröffentlicht	104,4			115,7
Jul. 2003	nicht veröffentlicht	104,6			115,8
Aug. 2003	nicht veröffentlicht	104,6	98,5	104,5	116,0
Sep. 2003	nicht veröffentlicht	104,5			116,0
Okt. 2003	nicht veröffentlicht	104,5			116,2
Nov. 2003	nicht veröffentlicht	104,5	98,5	104,6	116,3
Dez. 2003	nicht veröffentlicht	104,5			116,3

<b>Entwicklung der Indexreihen im langfristigen Vergleich</b>					
Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf					
Jahr	Lebenshaltungskosten - Index	Verbraucherpreis - Index	Baupreis-Index		Index der Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe
	aller privaten Haushalte (Basis 1995=100)	aller privaten Haushalte (Basis 2000=100)	für den Neubau von Wohngebäuden (Basis 1995=100)		
			Bundesrepublik	Nordrhein-Westfalen	
1983	75,1	nicht veröffentlicht	66,7	68,0	nicht veröffentlicht
1984	76,9	nicht veröffentlicht	68,4	69,7	nicht veröffentlicht
1985	78,5	nicht veröffentlicht	68,7	69,9	nicht veröffentlicht
1986	78,4	nicht veröffentlicht	69,6	70,5	nicht veröffentlicht
1987	78,6	nicht veröffentlicht	70,9	71,6	nicht veröffentlicht
1988	79,6	nicht veröffentlicht	72,4	73,1	nicht veröffentlicht
1989	81,8	nicht veröffentlicht	75,1	75,5	nicht veröffentlicht
1990	84,0	nicht veröffentlicht	79,9	79,7	nicht veröffentlicht
1991	87,1	81,9	85,5	84,9	79,3
1992	91,5	86,1	90,9	89,9	86,2
1993	95,6	89,9	95,4	94,4	93,3
1994	98,2	92,3	97,7	97,1	97,1
1995	100,0	93,9	100,0	100,0	100,0
1996	101,5	95,3	99,8	100,7	102,4
1997	103,3	97,1	99,1	101,1	105,1
1998	104,3	98,0	98,7	102,2	106,0
1999	104,9	98,6	98,4	103,0	107,4
2000	106,9	100,0	98,6	104,4	110,5
2001	109,6	102,0	98,5	104,7	113,1
2002	111,0	103,4	98,5	104,6	114,2
<b>2003</b>	nicht veröffentlicht	<b>104,4</b>	<b>98,5</b>	104,5	115,9

<b>Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt</b>							
verschiedene Basisjahre							
Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden							
	Basisjahr	1913 = 100	1914 = 100	1970 = 100	1995 = 100	2000 = 100	Veränderung in %
<b>2001</b>	<b>(Mittelwert)</b>	<b>2150,2</b>	<b>2013,3</b>	<b>316,1</b>	<b>98,5</b>	<b>99,9</b>	<b>-0,1%</b>
<b>2002</b>	<b>(Mittelwert)</b>	<b>2149,6</b>	<b>2012,8</b>	<b>316,0</b>	<b>98,5</b>	<b>99,9</b>	<b>0,0%</b>
2003	Februar	2152,3	2015,3	316,4	98,6	100,0	+0,2%
	Mai	2150,2	2013,3	316,1	98,5	99,9	-0,1%
	August	2150,7	2013,8	316,1	98,5	101,3	+1,4%
	November	2150,7	2013,8	316,1	98,5	101,3	0,0%
<b>2003</b>	<b>(Mittelwert)</b>	<b>2151,0</b>	<b>2014,1</b>	<b>316,2</b>	<b>98,5</b>	<b>100,6</b>	<b>+0,8%</b>

### 3. Statistische Angaben zum Kreis Herford



#### 3.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.2003	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Einwohner [je km <sup>2</sup> ]
Stadt Bündel	45.037	59,30	759
Stadt Enger	20.063	41,21	487
Stadt Herford	65.170	78,98	825
Gemeinde Hiddenhausen	20.893	23,87	875
Gemeinde Kirchlengern	16.333	33,78	484
Stadt Löhne	41.676	59,41	701
Gemeinde Rödinghausen	10.212	36,27	282
Stadt Spenge	15.634	40,25	388
Stadt Vlotho	20.342	76,92	264
<b>Kreis Herford insgesamt</b>	<b>255.360</b>	<b>449,99</b>	<b>567</b>
<b>Kreis Herford (ohne Stadt Herford)</b>	190.190	371,01	513

### 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	1.421,6	24%	559,4	9%	3.487,9	59%	248,0	4%	212,6	4%
Enger	663,2	16%	283,7	7%	2.858,4	69%	226,2	5%	89,3	2%
Herford	1.888,4	24%	633,0	8%	4.297,8	54%	707,8	9%	371,9	5%
Hiddenhausen	642,6	27%	227,7	10%	1.245,1	52%	178,6	7%	93,2	4%
Kirchlengern	594,2	18%	251,5	7%	2.170,3	64%	247,8	7%	114,7	3%
Löhne	1.424,1	24%	489,4	8%	3.423,1	58%	308,2	5%	298,3	5%
Rödinghausen	443,7	12%	258,0	7%	2.333,6	64%	500,1	14%	91,9	3%
Spenge	526,1	13%	213,4	5%	2.913,5	72%	307,1	8%	65,6	2%
Vlotho	905,2	12%	409,6	5%	5.109,3	66%	1.026,4	13%	242,0	3%
<b>Kreis Herford insgesamt</b>	<b>8.509,1</b>	<b>19%</b>	<b>3.325,7</b>	<b>7%</b>	<b>27.839,0</b>	<b>62%</b>	<b>3.750,2</b>	<b>8%</b>	<b>1.579,5</b>	<b>4%</b>
<b>Kreis Herford (ohne Stadt Herford)</b>	<b>6.620,7</b>	<b>18%</b>	<b>2.692,7</b>	<b>7%</b>	<b>23.541,2</b>	<b>63%</b>	<b>3.042,4</b>	<b>8%</b>	<b>1.207,6</b>	<b>3%</b>

## 4. Grundstücksmarkt 2003

Im vorliegenden Bericht wird die Umsatz- und Preisentwicklung des Jahres 2003 dargestellt. Dazu wurden die im Berichtsjahr registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford ausgewertet.

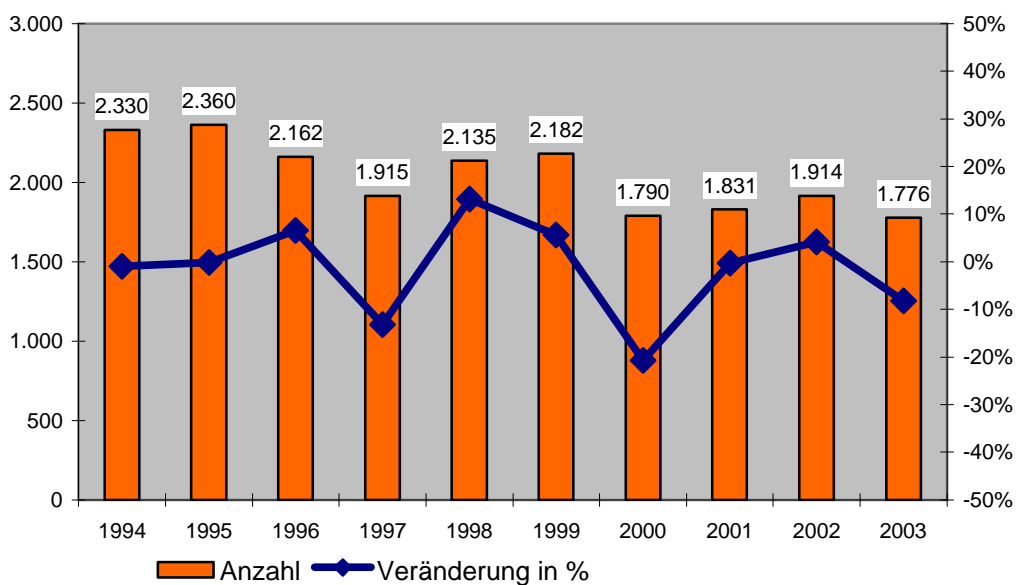
### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2003 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt

**1.776 Kauffälle**

registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge damit um rd. 8% gefallen. Der seit dem Jahr 2000 zu verzeichnende Trend der steigenden Vertragsanzahl ist damit gestoppt. Die Gesamtzahl der Kaufverträge ist etwas geringer als im Jahr 2000 und damit die niedrigste in den letzten 10 Jahren.

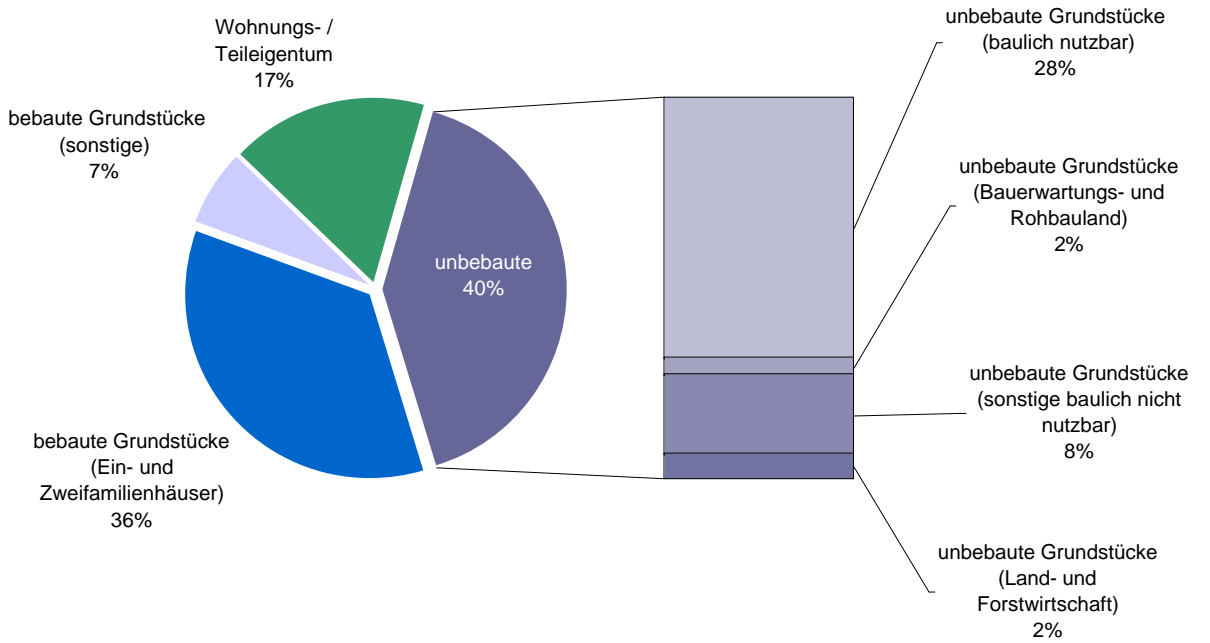
Die folgende Abbildung stellt die Fallzahlen der vergangenen zehn Jahre sowie die jeweiligen prozentualen Veränderungen zum Vorjahr dar.



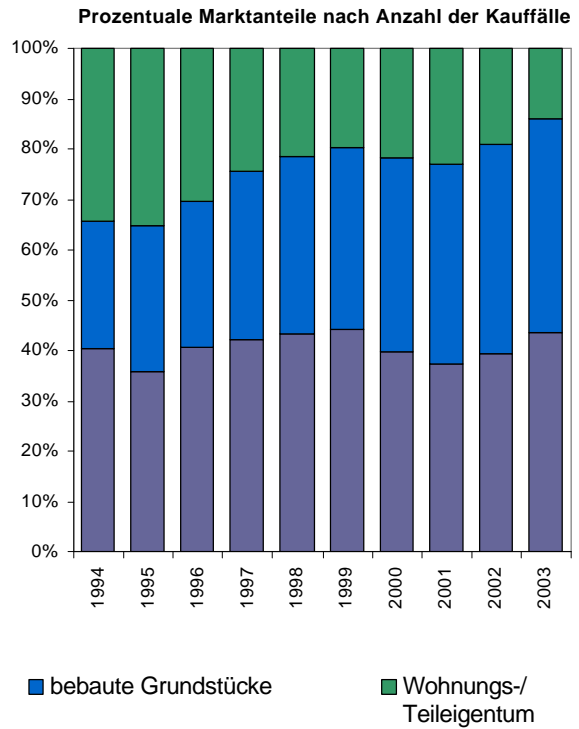
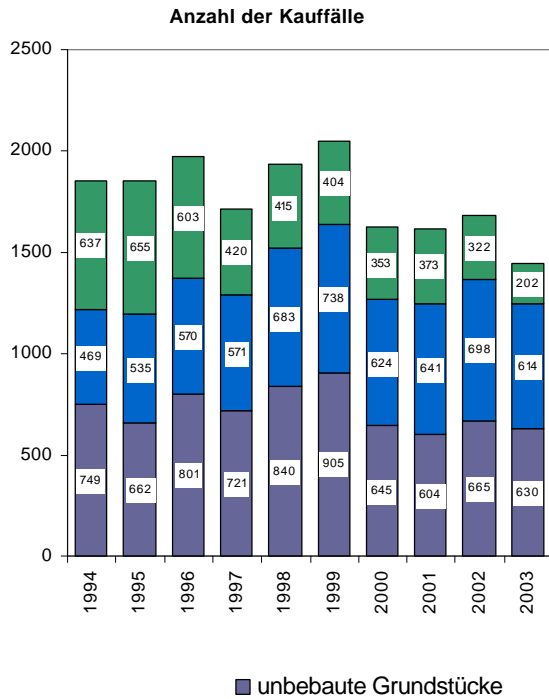
Die folgenden Darstellungen zeigen die Umsatzanteile für die Teilmärkte:

- 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 2003**



**Entwicklung in den Jahren 1994 bis 2003**

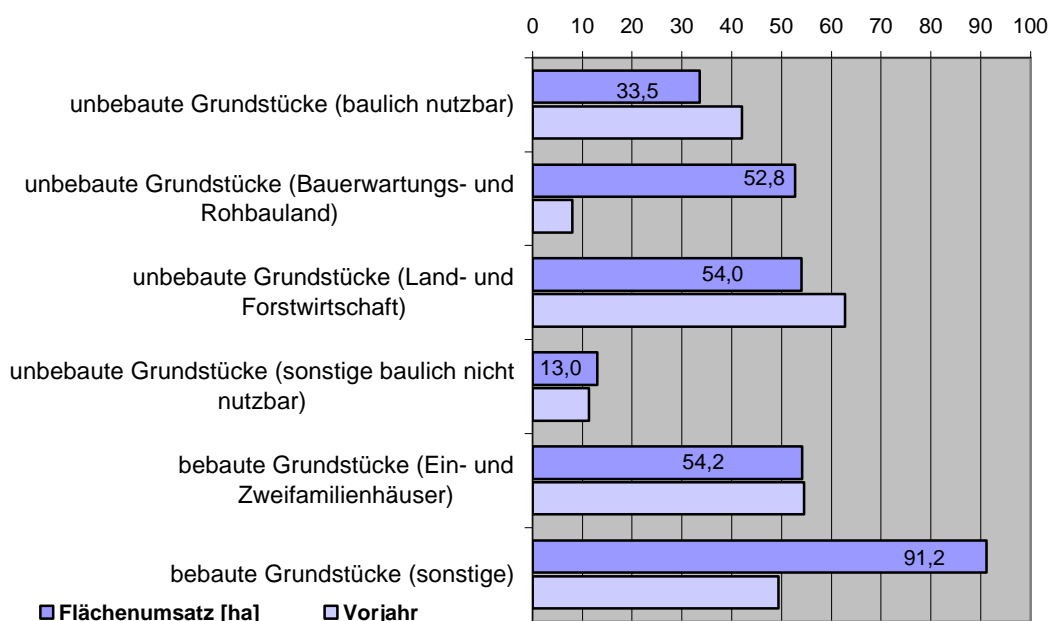


## 4.2 Flächenumsatz

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

**298,7 ha**

Grundstücksfläche umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr mit 228,1 ha entspricht dies einer Steigerung von 24%. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird nicht erhoben.

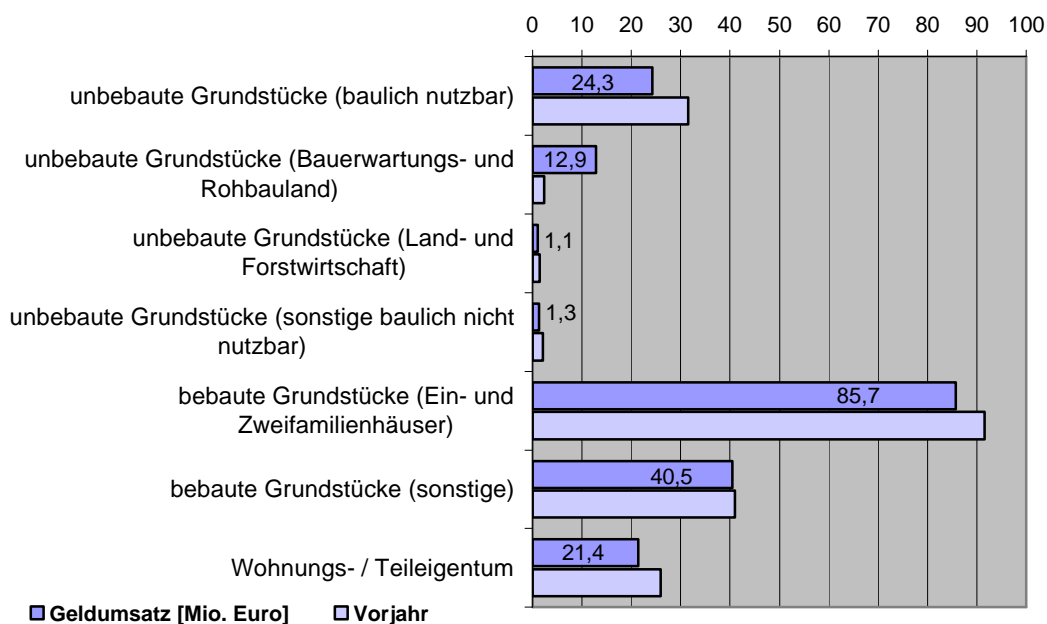


## 4.3 Geldumsatz

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

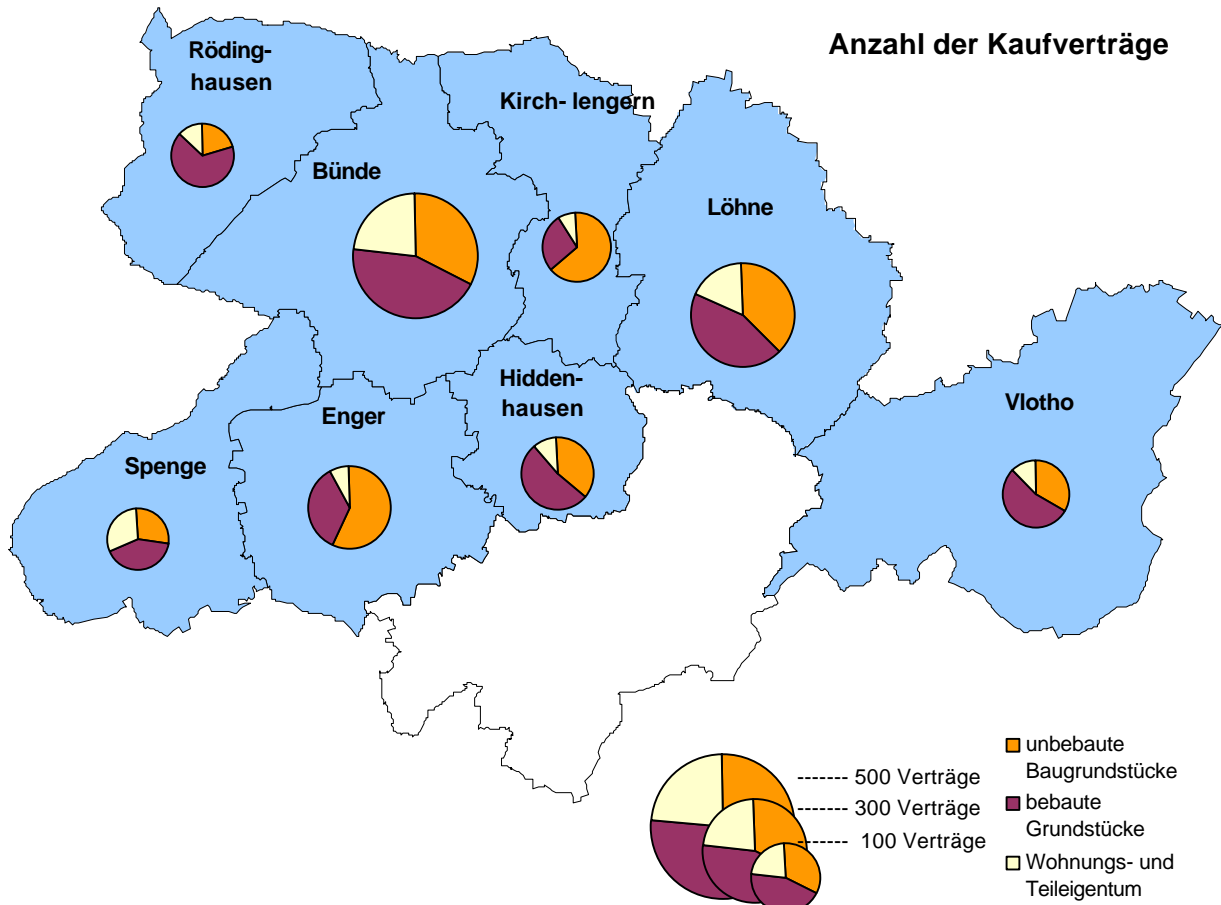
**187,1 Millionen Euro.**

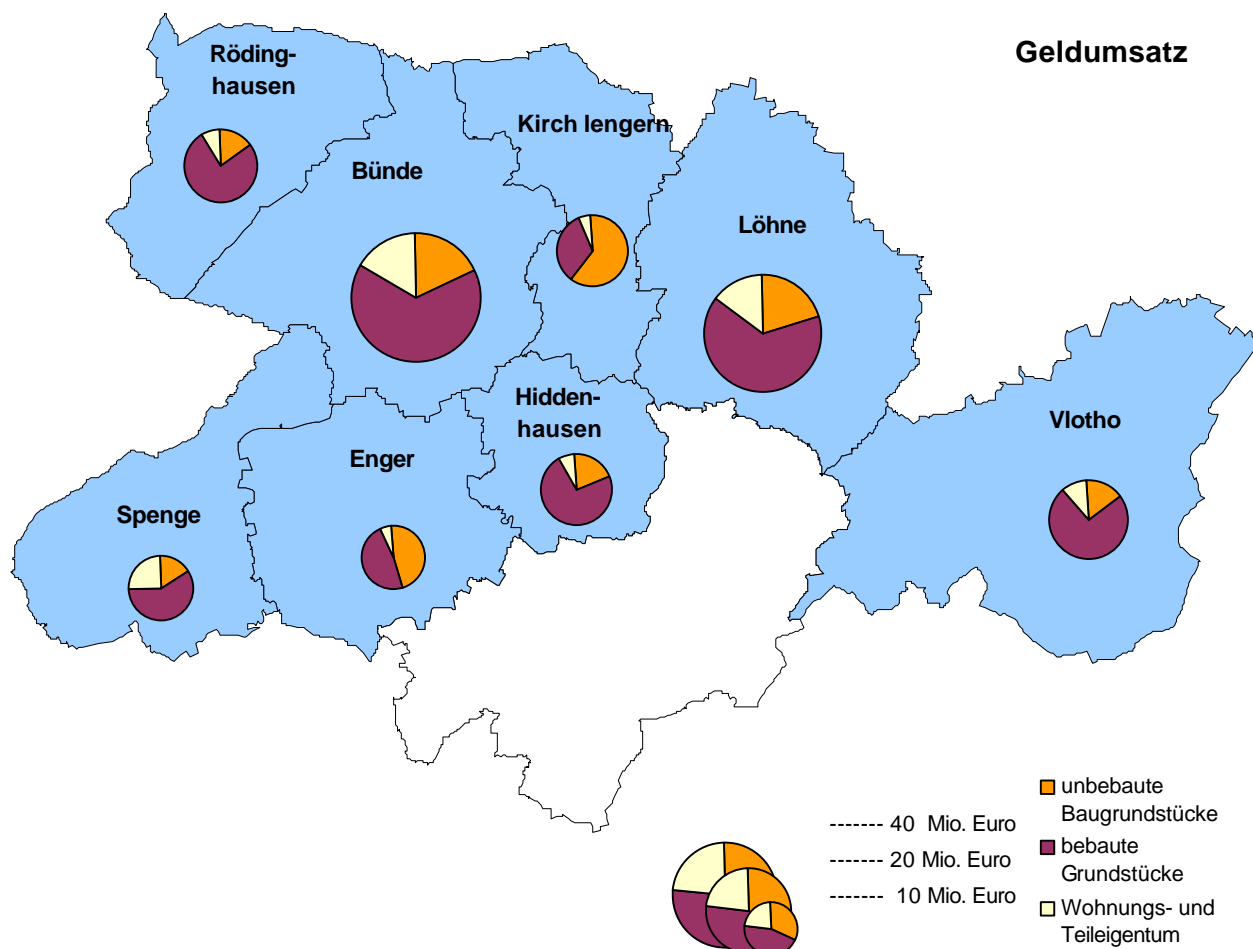
Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Wert trotz erheblicher Zunahme der umgesetzten Grundstücksfläche um 9 % gefallen. Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern erzielt (46 %). Nach dem Verkauf von sonstigen bebauten Grundstücken (22 %) bildeten die Verkäufe von Baugrundstücken wieder den drittgrössten Teilmarkt mit 13 %. Der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum ist nochmals gefallen und liegt nunmehr bei 11 %. Die Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen haben eine Steigerung auf 7 % erfahren. Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind bei der Betrachtung des Geldumsatzes von untergeordneter Bedeutung (0,6 %).



#### 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 2003 im Vergleich zum Vorjahr zusammengestellt.

Gebietskörperschaft	Wohnbauflächen (aller Entwicklungsstufen)		Verkehrsflächen		Gewerbeflächen		Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	
	2003	Vorjahr	2003	Vorjahr	2003	Vorjahr	2003	Vorjahr
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
Bünde	8,59	12,90	1,09	0,29	4,02	1,16	12,00	30,80
Enger	12,20	5,30	0,03	0,03	1,13	0,25	11,92	4,35
Hiddenhausen	2,74	3,24	0,01	0,22	0,00	1,35	1,82	1,23
Kirchlengern	5,00	3,92	0,24	0,24	35,12	0,15	5,75	6,00
Löhne	6,29	9,44	0,23	0,07	1,08	3,17	2,03	2,56
Rödinghausen	2,96	2,62	0,03	0,02	1,35	0,22	7,77	8,22
Spenge	2,60	2,11	0,24	0,24	0,00	0,00	7,71	3,97
Vlotho	1,93	2,31	1,55	0,03	0,15	1,68	5,09	9,00
<b>Summe</b>	<b>42,31</b>	<b>41,84</b>	<b>3,42</b>	<b>0,63</b>	<b>42,85</b>	<b>7,98</b>	<b>54,09</b>	<b>66,13</b>

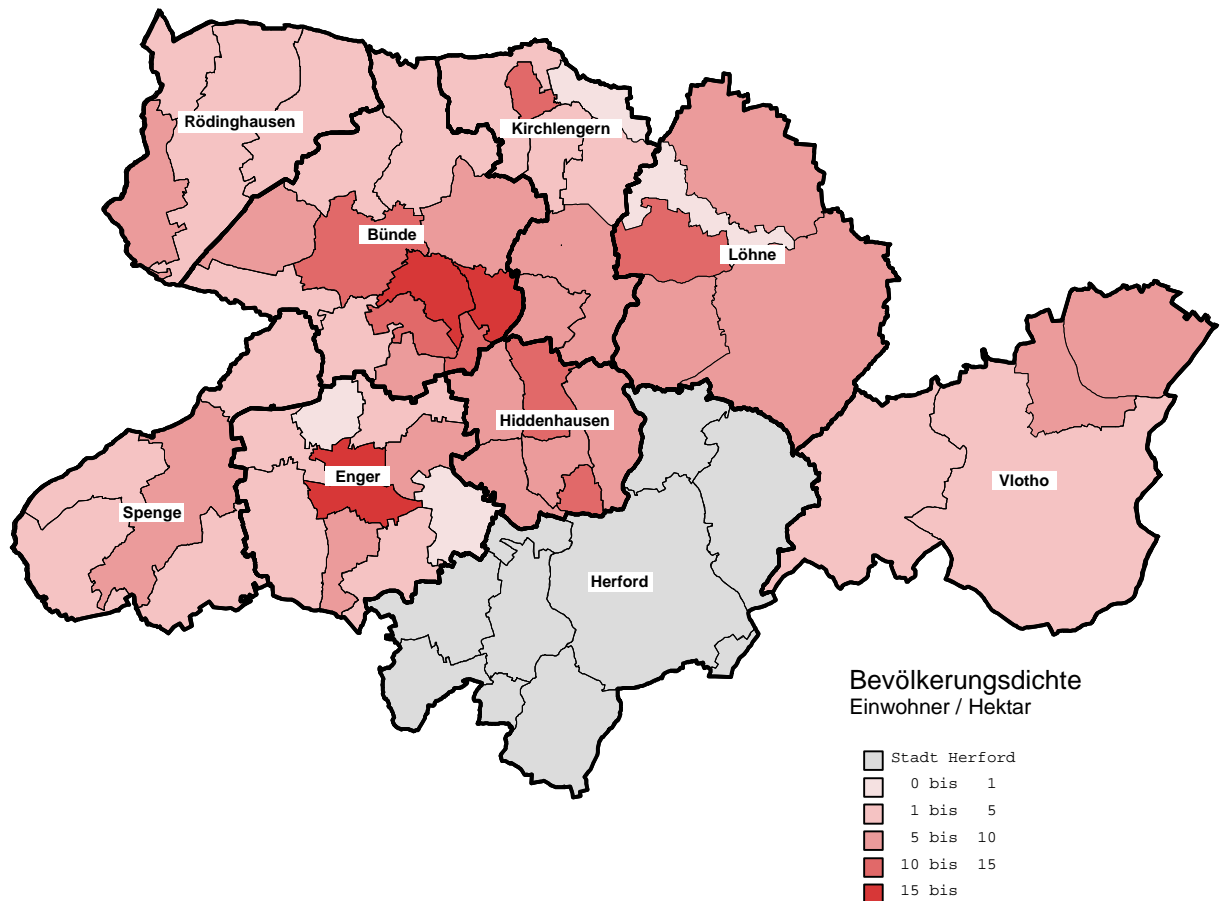
## 5. Unbebaute Grundstücke

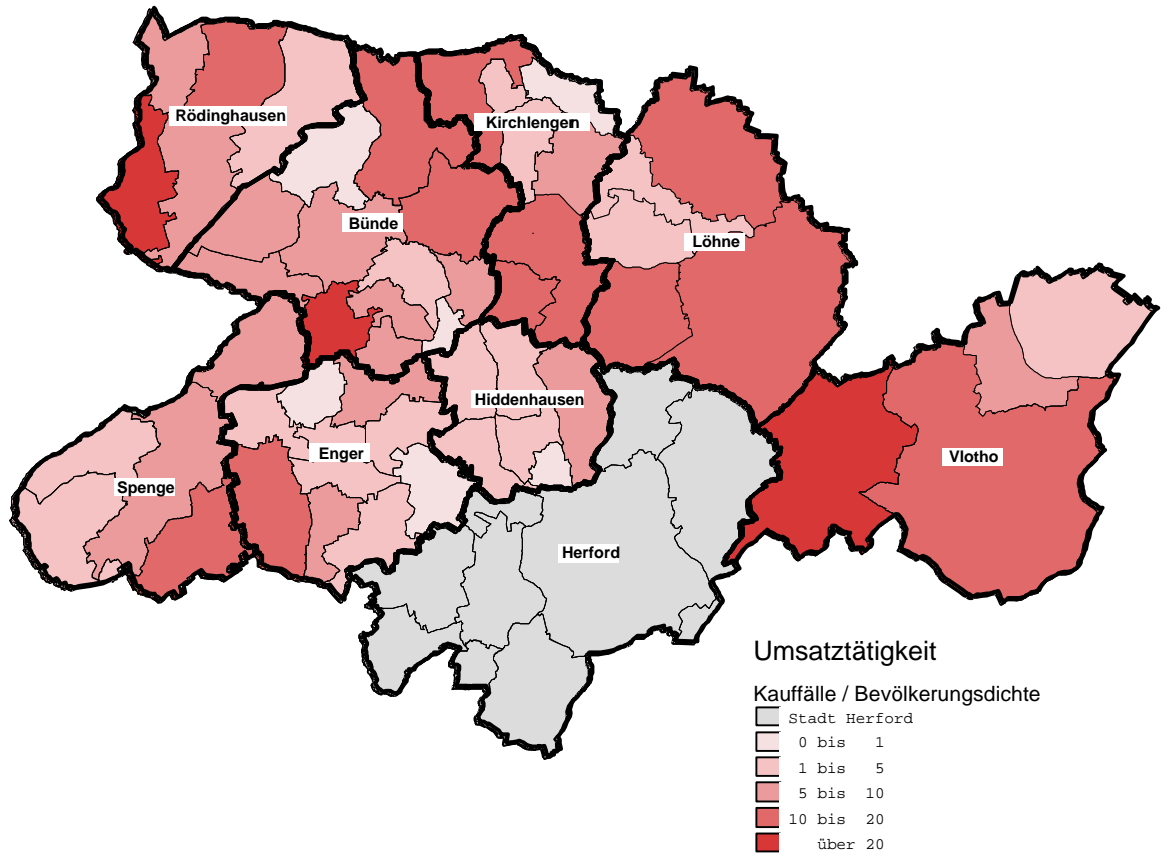
### 5.1 Individueller Wohnungsbau

#### 5.1.1 Umsatzschwerpunkte der Jahre 1999 bis 2003

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.

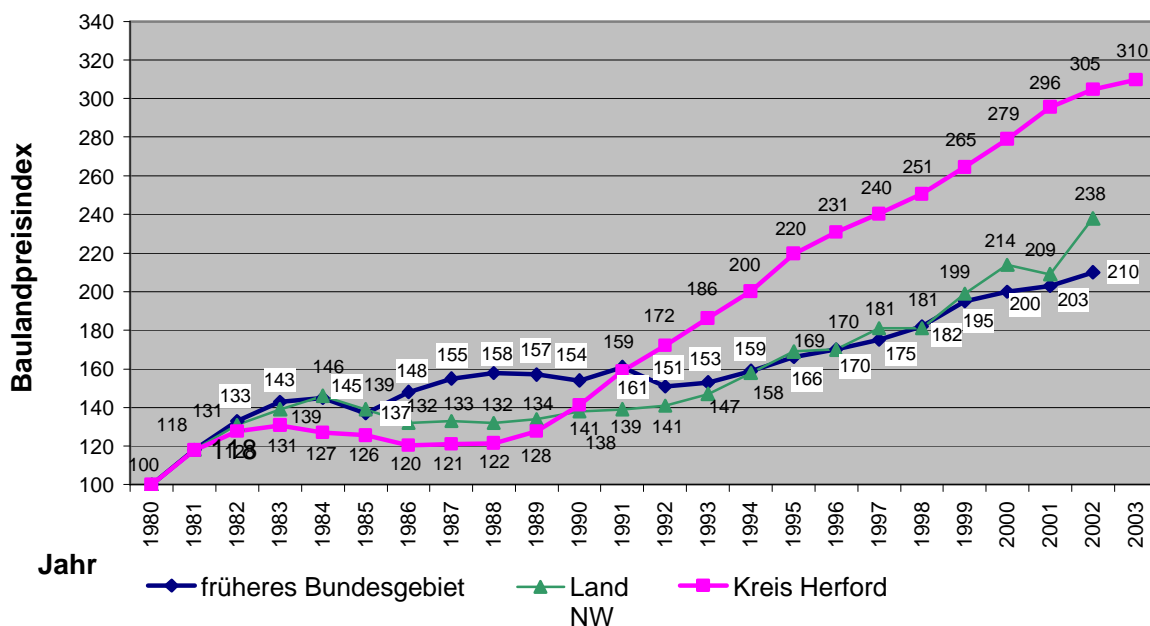




Die Grafik zeigt, dass insbesondere in den Randzonen der Bereiche, in denen bisher die größte Bevölkerungsdichte vorlag, neue Siedlungsgebiete entstanden sind.

## 5.1.2 Baulandpreisindices

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.

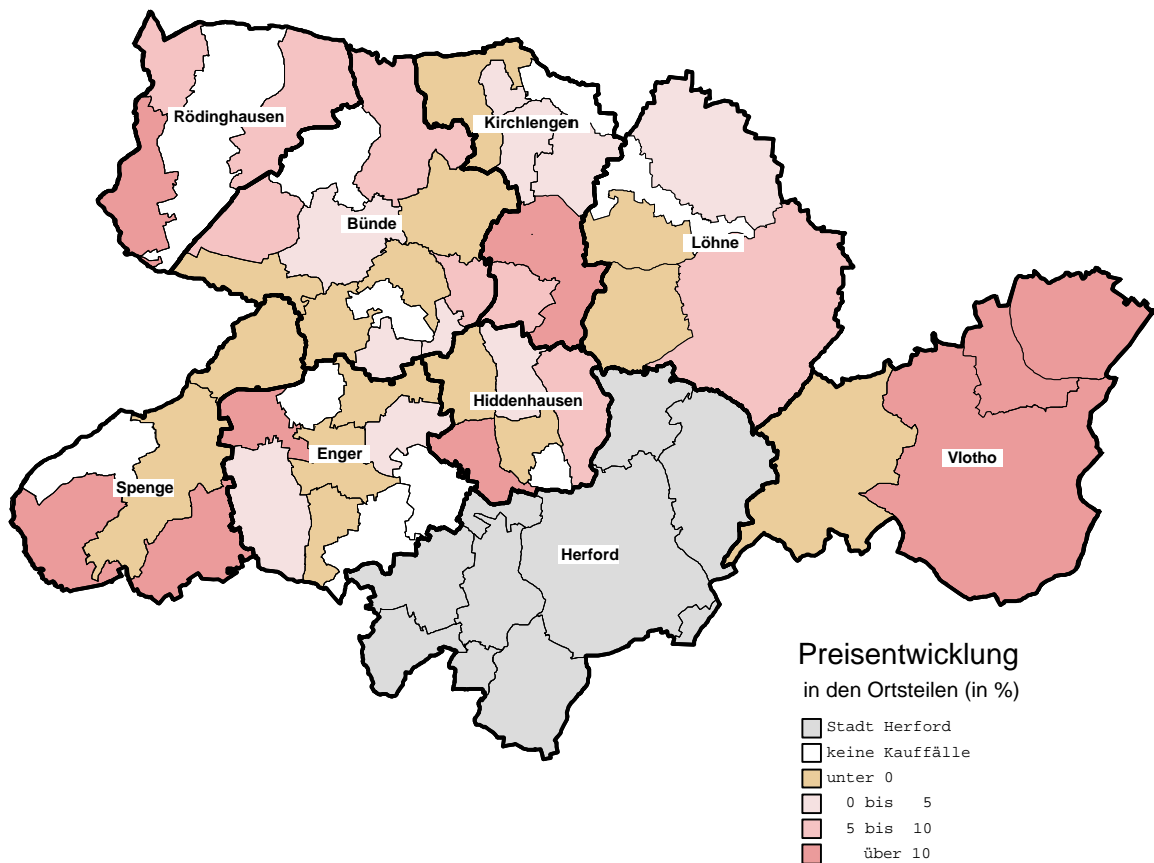
Im Land Nordrhein-Westfalen verläuft die Kurve bis 1985 auf gleichem Niveau. Während der Index für die alten Bundesländer danach wieder steigt, stagniert das Preisniveau auf Landesebene. Erst nach 1988 kommt es wieder zu einem leichten Anstieg, sodass im Jahr 1994 der Index für die alten Bundesländer 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.

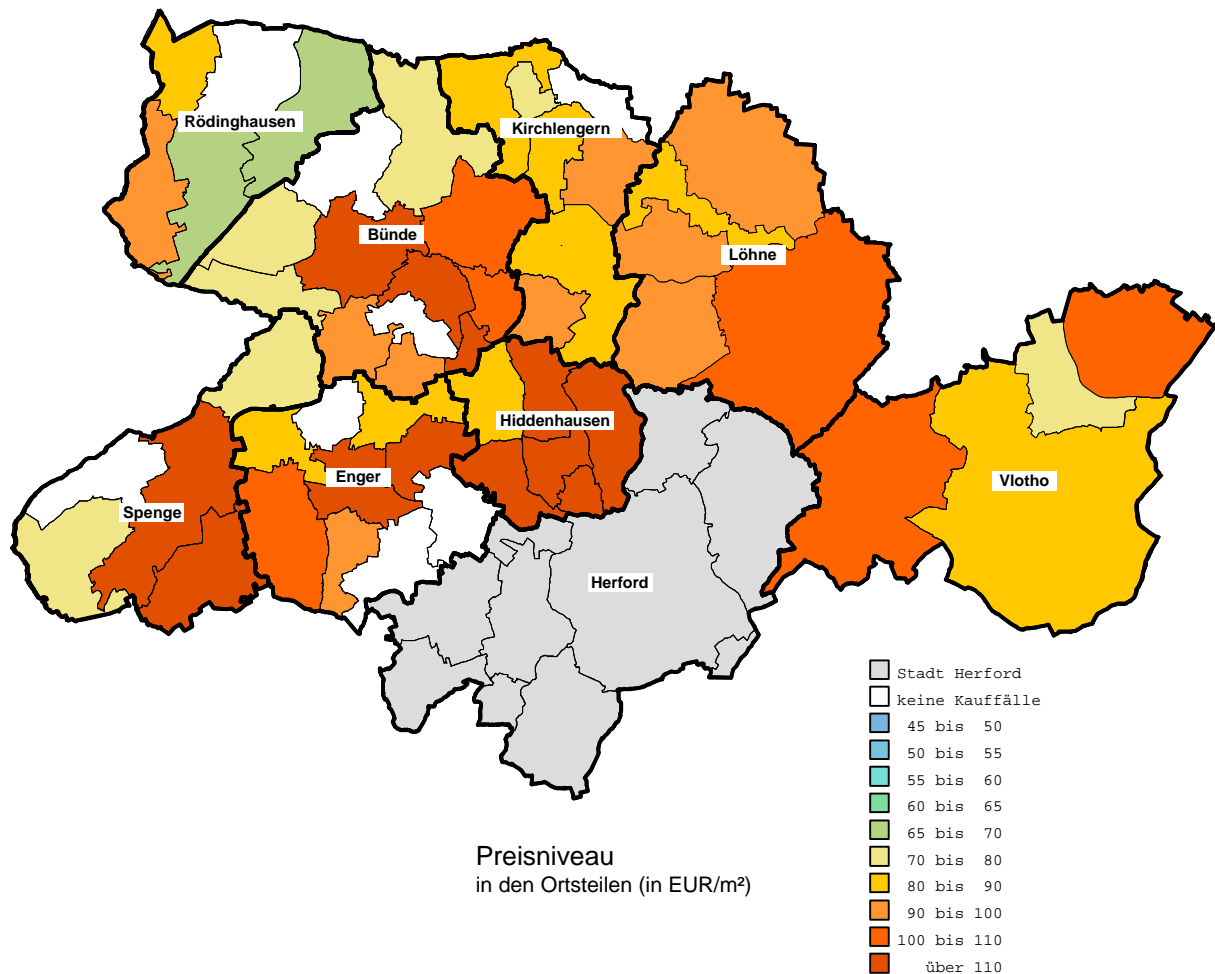
Die in den letzten Jahren unterschiedlich verlaufenden Entwicklungen der durchschnittlichen Baulandpreise auf Landes- und Bundesebene und im Kreis Herford deuten daraufhin, dass überregional in weiten Bereichen höhere Baulandpreise am Markt nicht mehr durchsetzbar sind, während das relativ günstige Preisniveau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

### 5.1.3 Übersicht über Preisentwicklung und Preisniveau

Die nachstehende Grafik zeigt die Preisentwicklung bei erschließungsbeitragsfreien Wohnbaugrundstücken in den einzelnen Ortsteilen im Berichtszeitraum 2003.



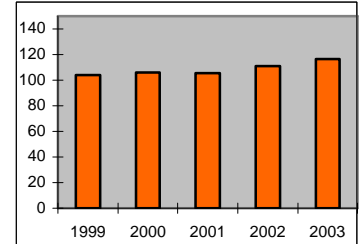
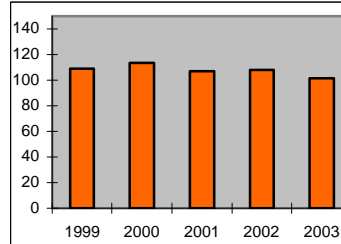
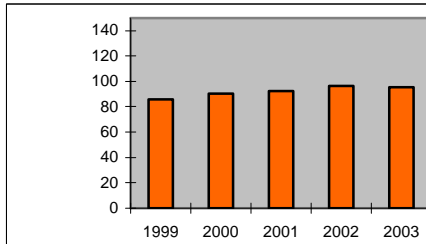
Das Preisniveau wird nachfolgend anhand der ermittelten Durchschnittspreise grafisch dargestellt.



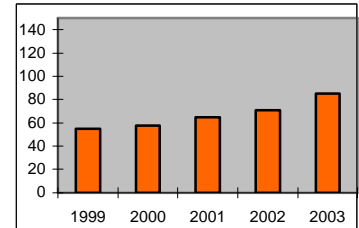
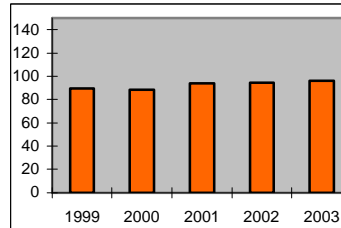
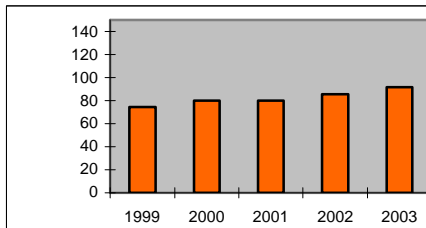
#### 5.1.4 Preisentwicklung und Preisniveau in den Städten und Gemeinden

Die folgenden Durchschnittspreise des Jahres 2003 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 1999 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.

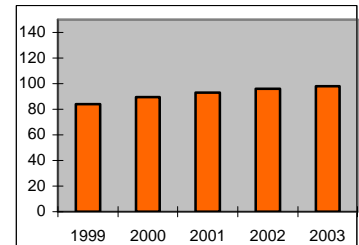
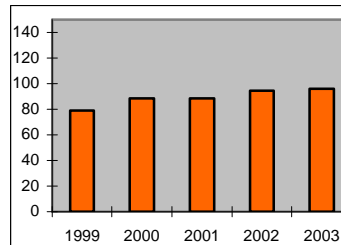
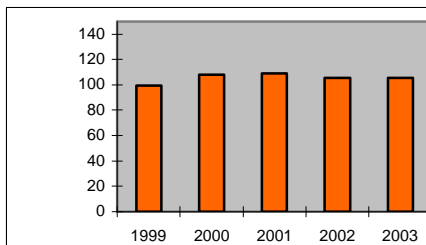
Jahr	Stadt Bünde			Stadt Enger			Gemeinde Hiddenhausen		
	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m <sup>2</sup> ]	Veränderung zum Vorjahr
1999	177	86	+ 6 %	53	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 %
<b>2003</b>	<b>89</b>	<b>95</b>	<b>- 1 %</b>	<b>45</b>	<b>101</b>	<b>- 6 %</b>	<b>37</b>	<b>116</b>	<b>+ 5 %</b>



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
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 %
<b>2003</b>	<b>69</b>	<b>92</b>	<b>+ 8 %</b>	<b>58</b>	<b>96</b>	<b>+ 1 %</b>	<b>5</b>	<b>85</b>	<b>+ 21 %</b>



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
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 %
<b>2003</b>	<b>13</b>	<b>105</b>	<b>+ 0 %</b>	<b>23</b>	<b>96</b>	<b>+ 2 %</b>	<b>346</b>	<b>98</b>	<b>+ 2 %</b>



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.

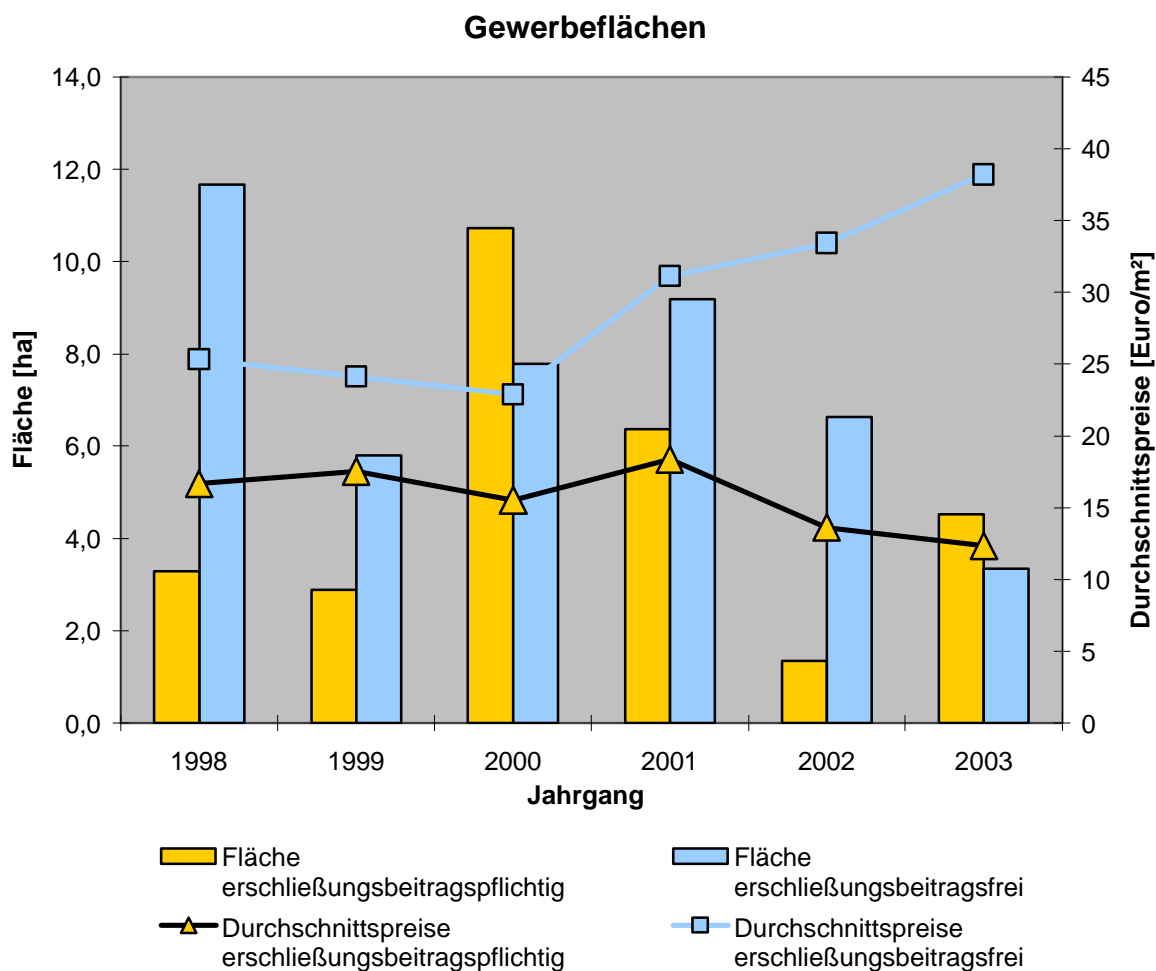
Gegenüber dem Vorjahr sind die Baulandpreise im Kreisdurchschnitt um rd. 2,- Euro/m<sup>2</sup> gestiegen.

Die größten Steigerungen des durchschnittlichen Baulandpreises waren im Jahr 2003 in der Gemeinde Rödinghausen zu verzeichnen. Nach wie vor ist in der Gemeinde Rödinghausen jedoch Bauland immer noch zu den geringsten Preisen verkauft worden.

Während in den Gemeinden Hiddenhausen und Kirchlengern noch Steigerungen zu verzeichnen waren, stagnierten die durchschnittlichen Baulandpreise in den Städten Bünde, Löhne, Spenge und Vlotho. Nachdem im Vorjahr der Baulandpreis in der Stadt Spenge gesunken ist, konnte im Jahr 2003 in der Stadt Enger eine Verringerung des Durchschnittspreises registriert werden.

## 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]
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
2003	12,3	4	4,53	0,52	38,2	11	3,35	0,59

### 5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

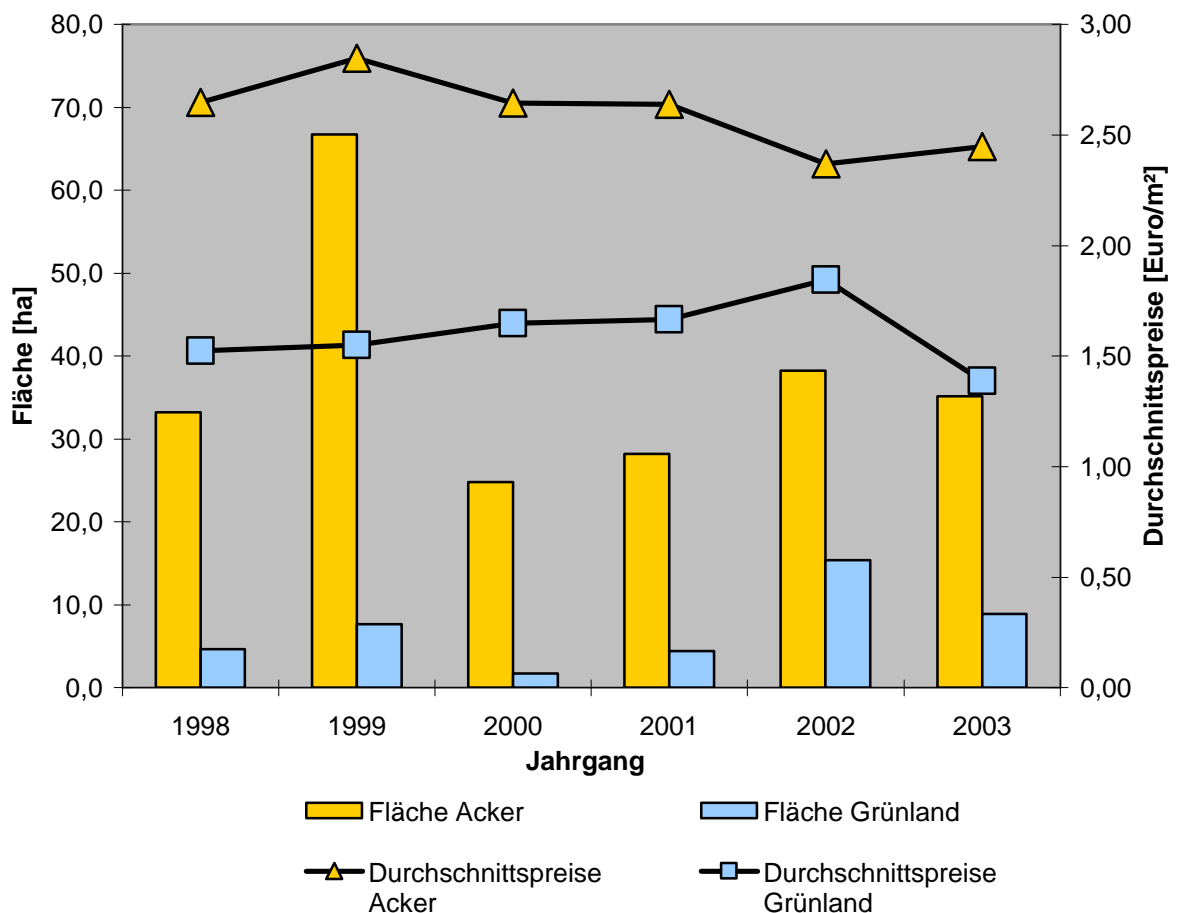
Im Jahre 2003 sind im Zuständigkeitsbereich insgesamt nur 17 Kauffälle für eine Auswertung geeignete Kaufpreise für Ackerland und 13 Kaufpreise für Grünland angefallen. Dabei wurden nur die Grundstücksverkäufe im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr berücksichtigt.

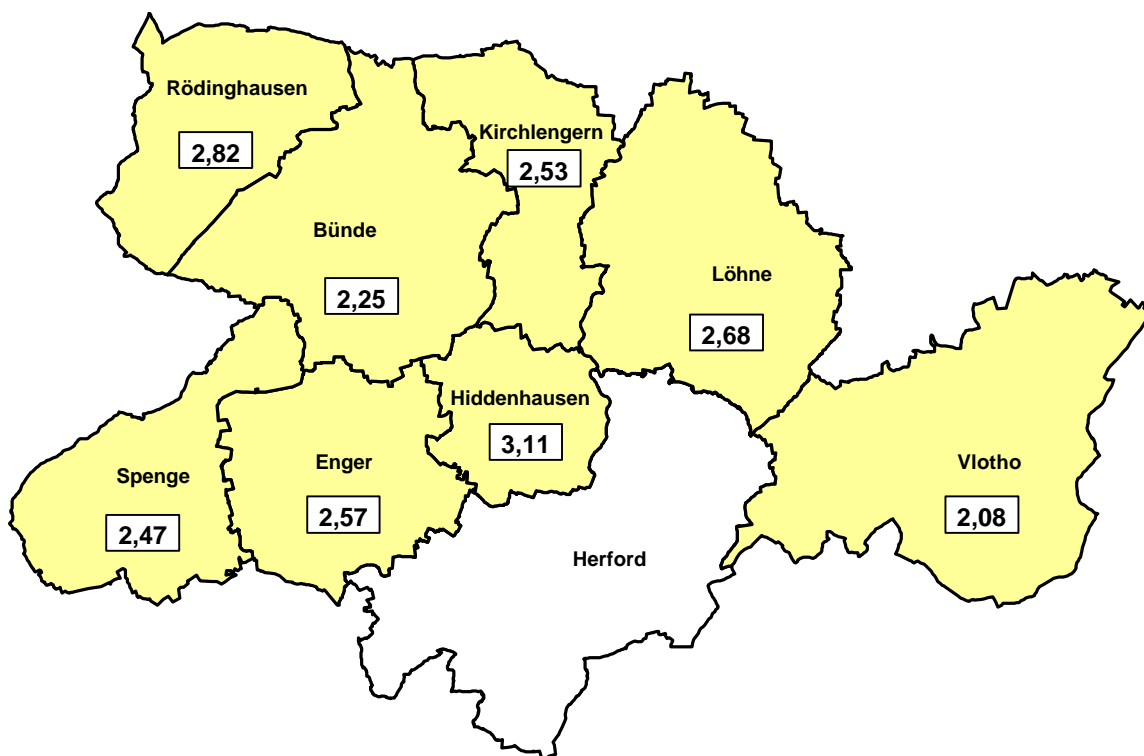
Aus den Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr 2003 ein Durchschnittspreis für Ackerland von 2,45 Euro/m<sup>2</sup> und für Grünland von 1,39 Euro/m<sup>2</sup>.

Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2003 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:

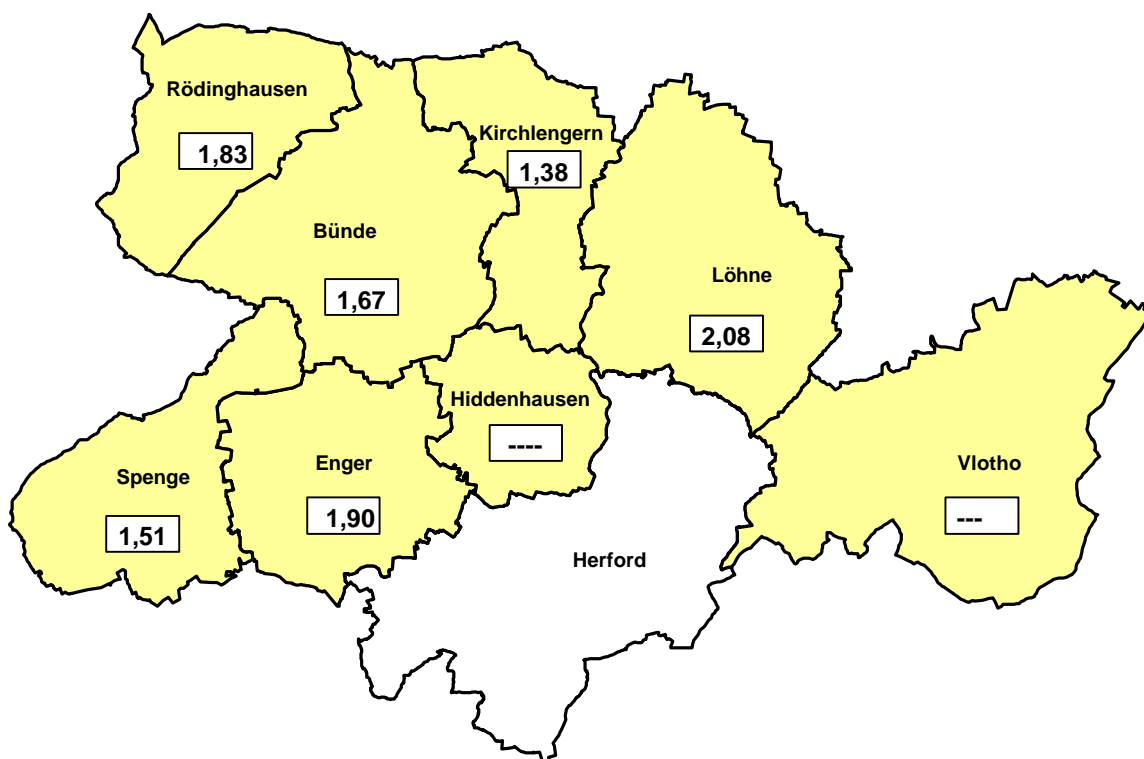
#### Landwirtschaftliche Nutzflächen



**Lagertypische Ackerlandpreise**in Euro/m<sup>2</sup> ermittelt aus den Kaufpreisen der Jahre 2001 bis 2003

im langjährigen Vergleich

Jahrgänge Ackerland Gemeinde	2001 - 2003		2000 - 2002		1999 - 2001		1998 - 2000	
	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl
Bünde	2,25	13	2,15	14	2,76	11	2,66	22
Enger	2,57	8	3,2	4	2,51	8	2,85	9
Hiddenhausen	3,11	7	3,05	6	3,2	5	2,95	2
Kirchlengern	2,53	7	2,6	4	2,72	5	2,69	7
Löhne	2,68	11	2,73	12	2,79	15	2,76	12
Rödinghausen	2,82	6	2,78	6	2,32	4	2,45	5
Spenge	2,47	4	2,62	10	2,72	11	2,66	11
Vlotho	2,08	11	2,29	13	2,72	12	2,88	10

**Lagetypische Grünlandpreise**in Euro/m<sup>2</sup> ermittelt aus den Kaufpreisen der Jahre 2001 bis 2003

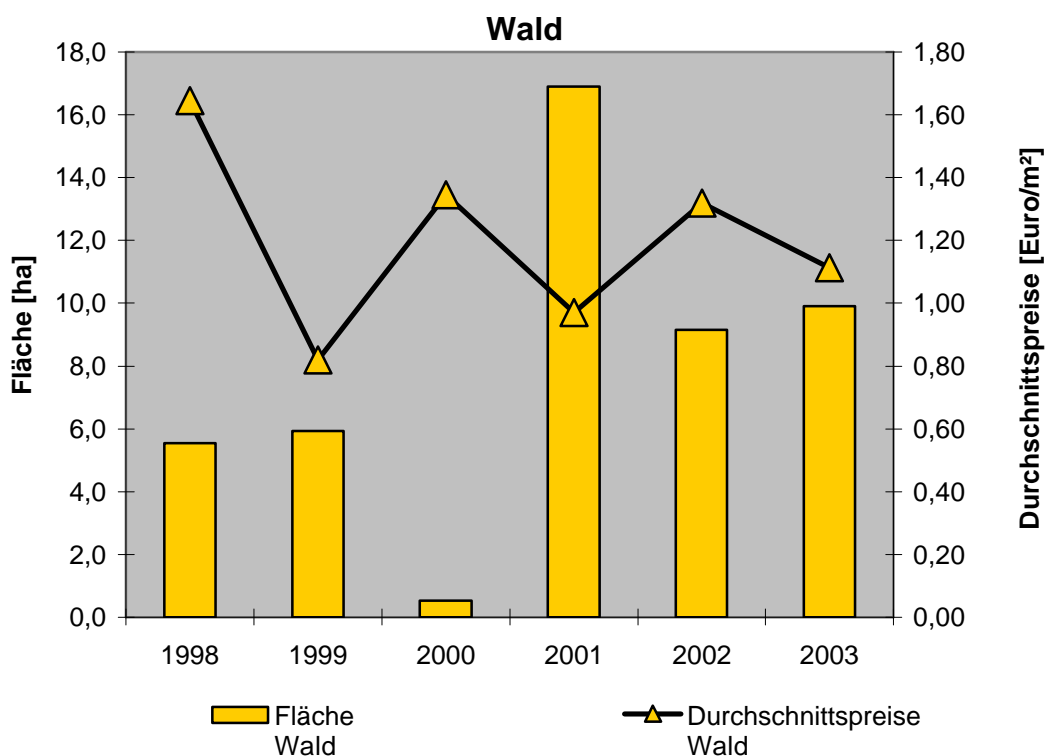
im langjährigen Vergleich

Jahrgänge Grünland Gemeinde	2001 - 2003		2000 - 2002		1999 - 2001		1998 - 2000	
	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl	[Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl
Bünde	1,67	16	1,7	16	1,57	11	1,54	8
Enger	1,9	4		1		0		1
Hiddenhausen		1		0		1		1
Kirchlengern	1,38	3	1,7	2	1,83	2	1,92	2
Löhne	2,08	3	2,25	3	1,59	3	1,59	3
Rödinghausen	1,83	2		1		0		0
Spenge	1,51	4	1,59	2	1,52	3	1,55	4
Vlotho		1		0	1,11	2	1,23	4

## 5.4 Wald

Im Jahr 2003 wurden 8 Verkäufe von Waldflächen registriert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 9,90 ha ergab sich ein Durchschnittspreis von 1,11 Euro/m<sup>2</sup> unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses.

Bei Zusammenfassung der letzten drei Jahre (2001 – 2003) ergibt sich bei insgesamt 26 Verkäufen von Waldflächen und einem Flächenumsatz von 35,96 ha ein Durchschnittspreis von 1,15 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>
<b>1994 - 1996</b>	1,07	17	12,70
<b>1995 - 1997</b>	1,08	18	12,34
<b>1996 - 1998</b>	1,34	27	15,58
<b>1997 - 1999</b>	1,36	23	15,14
<b>1998 - 2000</b>	1,39	20	12,02
<b>1999 - 2001</b>	0,99	16	23,38
<b>2000 - 2002</b>	1,19	21	26,59
<b>2001 - 2003</b>	1,15	26	35,96

## 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:

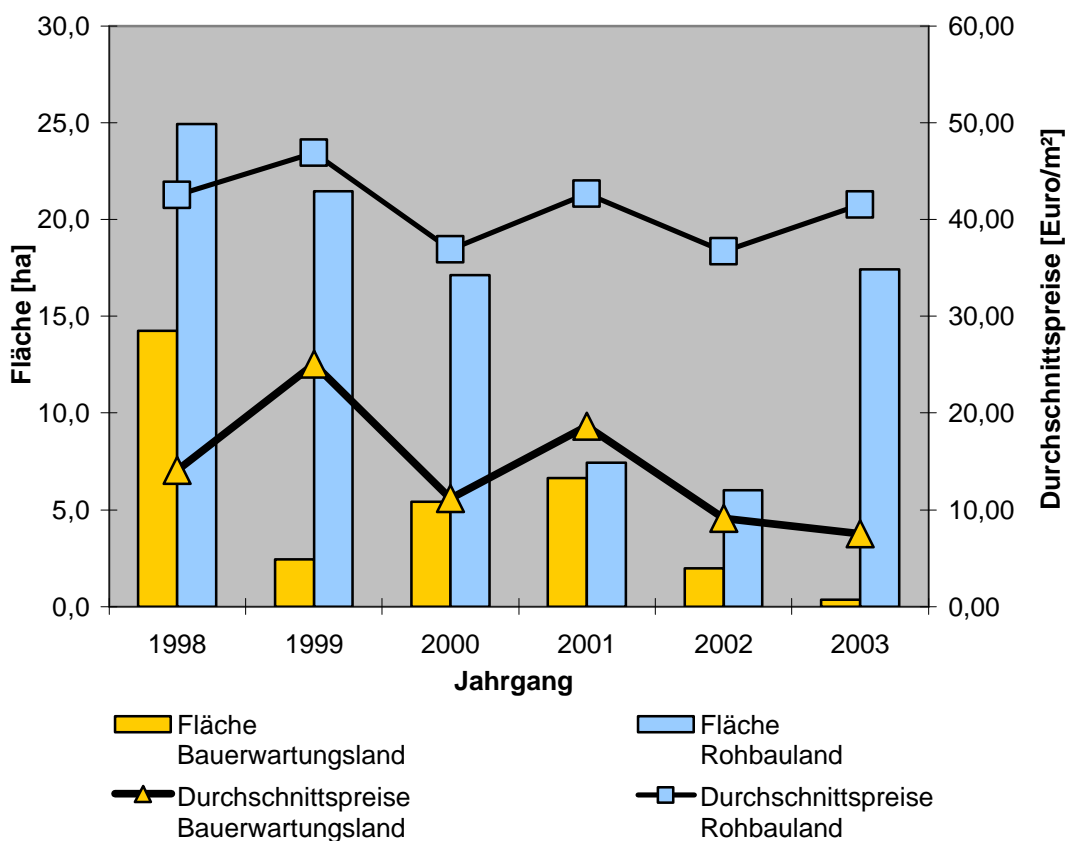
Bauerwartungsland	15 - 70 %	des Baulandwertes
Rohbauland	50 - 90 %	des Baulandwertes
Baureifes Land	100 %	des Baulandwertes

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 1998 bis 2003 weitgehend in dem von der Bewertungsliteratur angegebenen Rahmen bewegt.

Jahrgang	Bauland	Bauerwartungsland		Rohbauland	
	Durchschnittspreis [Euro / m²]	Durchschnittspreis [Euro / m²]	Verhältnis [%]	Durchschnittspreis [Euro / m²]	Verhältnis [%]
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%
2003	98,00	7,54	8%	41,51	42%

## **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.



### 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

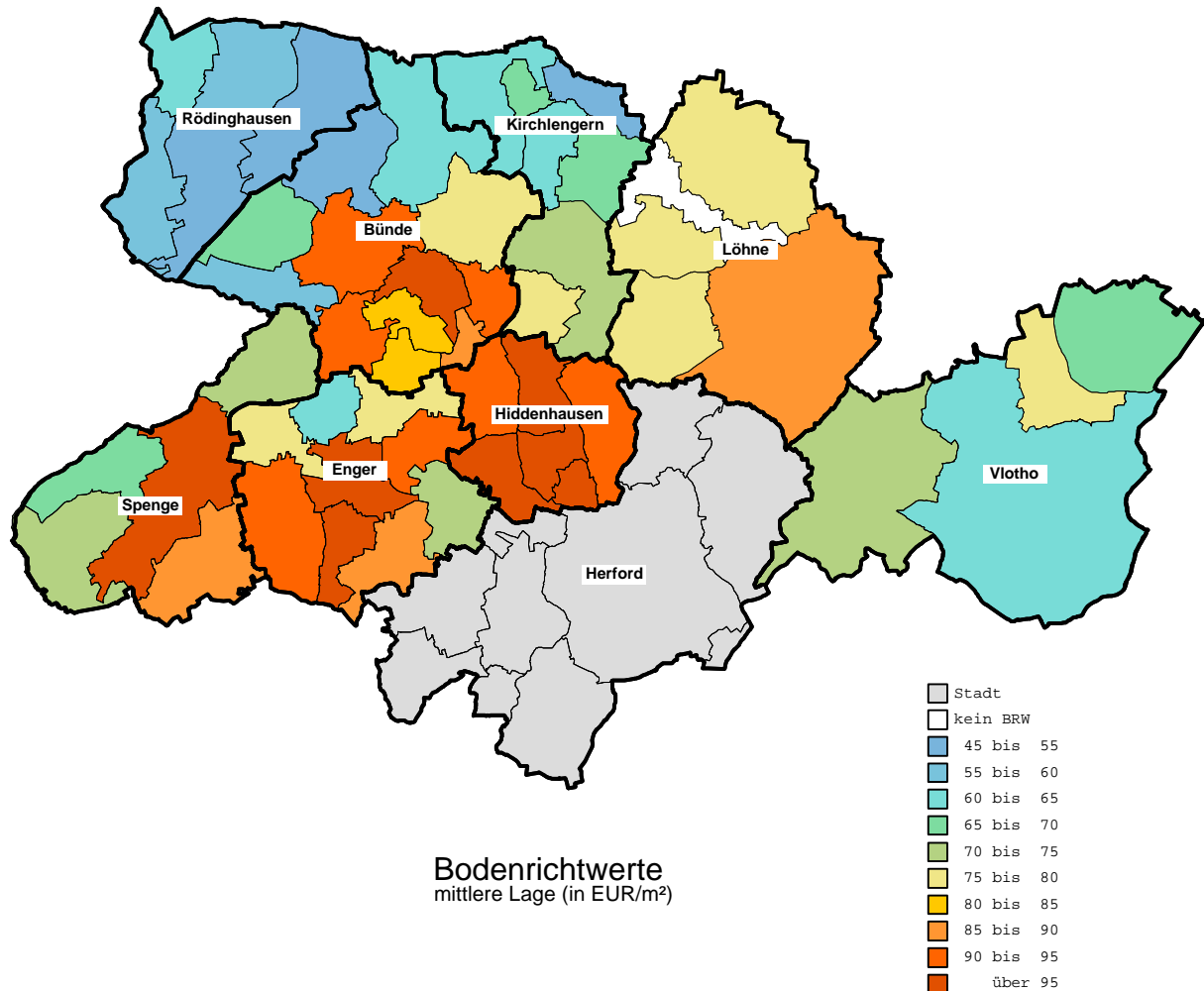
18 (p) Bodenrichtwert für erschließungsbeitragspflichtiges Bauland

(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 Lagemerkmale

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2004 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 €/m <sup>2</sup>			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung:	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	---	---

Stadt Enger	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	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

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

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

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

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

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

Stadt Vlotho	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Exter	90	75	60	13
Uffeln	75	65	55	13
Valdorf	80	65	50	13
Vlotho	95	85	65	---

\*Gewerbe Erschließung abgegoten

## 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 2003</b>	Durchschnitts- preis [ Euro ]	Anzahl der Verträge	Umsatz- volumen [ Mio. Euro ]
<b>Teilmärkte</b>			
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	156.900	546	85,68
Mehrfamilienwohnhäuser	201.900	27	5,45
Wohngebäude mit gewerblichem Anteil	183.000	30	5,49
Büro- / Verwaltungsgebäude		0	
Gewerbe- und Industrieobjekte	919.500	19	17,47
Landwirtschaftliche Gebäude	230.500	20	4,61
übrige		7	7,43
<b>Gesamt</b>		<b>649</b>	<b>126,13</b>

Die Entwicklung der Anzahl und Umsätze der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in den letzten Jahren wird in der folgenden Übersicht dargestellt:

Jahrgang	Anzahl der Verträge	Verän- derung [%]	Umsatz [Mio. Euro]	Verän- derung [%]
1998	559	17%	96	26%
1999	617	10%	104	8%
2000	511	-17%	87	-16%
2001	548	7%	90	3%
2002	589	7%	92	2%
<b>2003</b>	<b>546</b>	<b>-7%</b>	<b>86</b>	<b>-6%</b>

## 7.2 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Im Jahr 2003 wurden insgesamt 546 Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Kreis Herford registriert. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

**85,7 Mio Euro.**

Jahrgang	Durchschnittspreis [ Euro ]	Anzahl der Verträge	mittlere Grundstücksfläche [ m <sup>2</sup> ]
1998	172.300	559	839
1999	168.600	617	790
2000	170.600	511	869
2001	163.400	548	889
2002	155.400	589	925
<b>2003</b>	<b>156.900</b>	<b>546</b>	<b>992</b>

### 7.2.1 Gebrauchte Objekte

Von den Kaufverträgen über Ein- und Zweifamilienwohnhäusern entfielen 491 Verträge auf gebrauchte Objekte. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

**76,0 Mio. Euro.**

Jahrgang	Durchschnitts- preis [ Euro ]	Anzahl der Verträge	mittlere Grundstücksfläche [ m <sup>2</sup> ]
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
<b>2003</b>	<b>154.800</b>	<b>491</b>	<b>1.053</b>

### 7.2.2 Neubauten

Von den Kaufverträgen über Ein- und Zweifamilienwohnhäusern entfielen 55 Verträge auf Neubauten. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

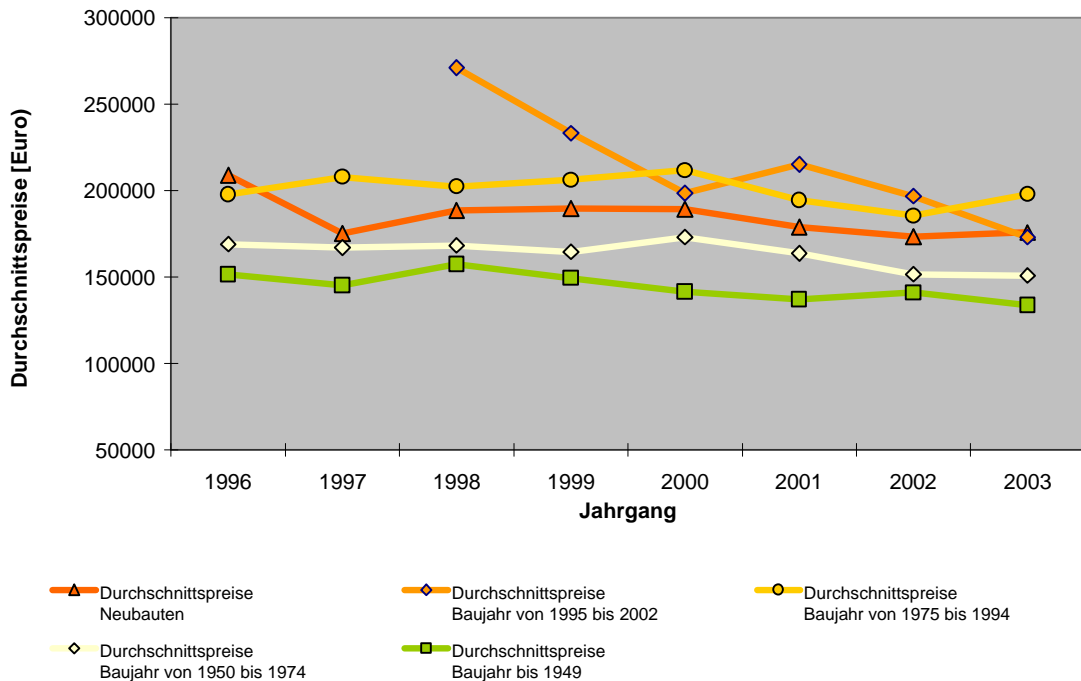
**9,7 Mio. Euro.**

Jahrgang	Durchschnitts- preis [ Euro ]	Anzahl der Verträge	mittlere Grundstücksfläche [ m <sup>2</sup> ]
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
<b>2003</b>	<b>175.800</b>	<b>55</b>	<b>442</b>

### 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 1996 bis 2003.

## Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

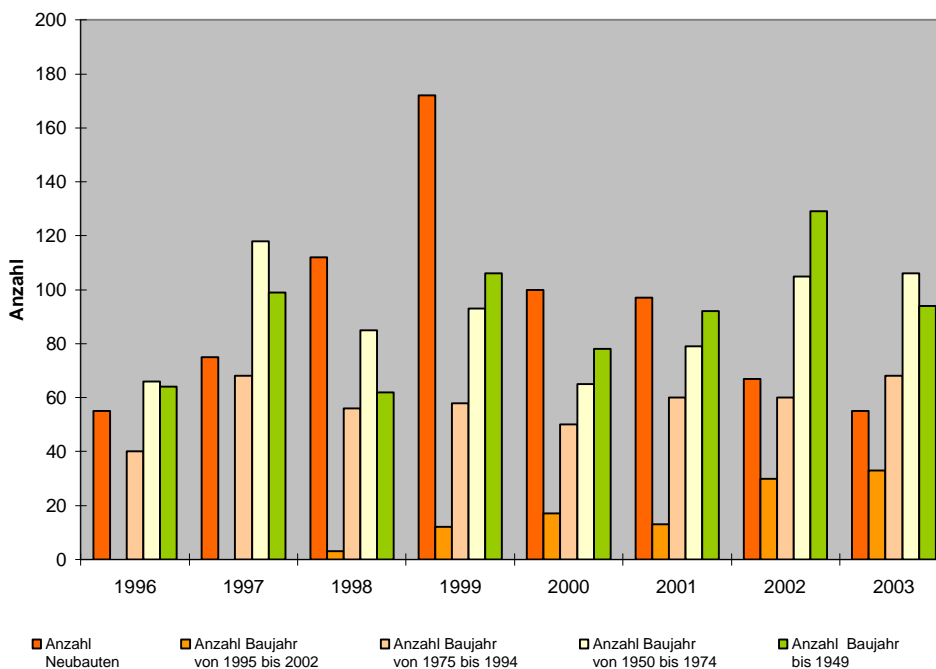


Die Kaufpreise der Objektgruppen „Baujahr bis 1949“, „Baujahre 1950 bis 1974“ und „Baujahre 1975 bis 1994“ sind im Zeitvergleich ohne große Änderungen.

Für die relativ neuen gebrauchten Objekte der „Baujahre 1995 bis 2002“ fallen seit 1998 die mittleren Preise kontinuierlich. Die jeweiligen Neubauten sind in dieser Gruppe nicht enthalten.

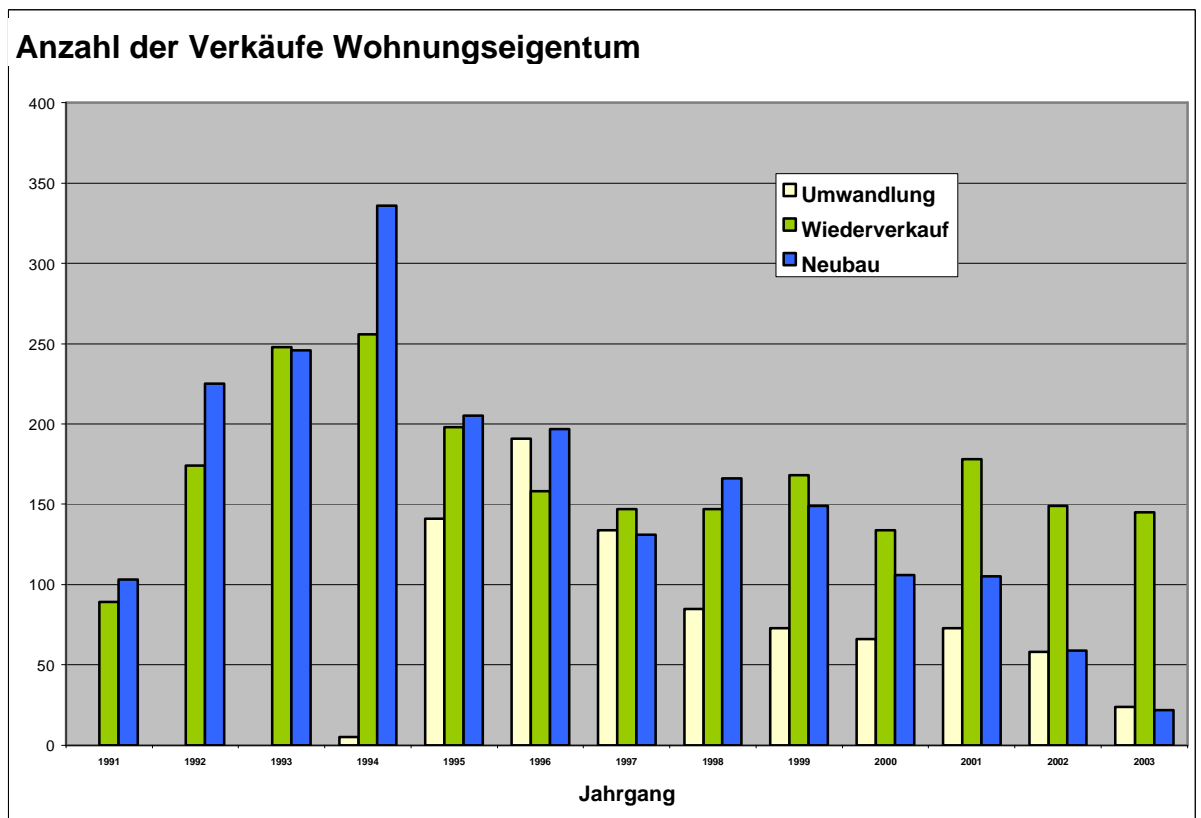
Die Durchschnittspreise für Neubauten sind im Jahr 2000 leicht rückläufig.

Die jeweilige Anzahl der Kaufverträge dem nachfolgenden Diagramm zu entnehmen.



## 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.



In der nachfolgenden Tabelle sind die Umsätze für die Teilmärkte Neubauten, Wiederverkauf von Wohnungseigentum und Umwandlung von Wohnungseigentum sowie eine Zusammenfassung im Zeitvergleich dargestellt.

Jahrgang	Neubau		Wiederverkauf		Umwandlung		Gesamt		Entwicklung [ % ]
	Anzahl	Umsatz [ Tausend € ]	Anzahl	Umsatz [ Tausend € ]	Anzahl	Umsatz [ Tausend € ]	Anzahl	Umsatz [ Tausend € ]	
1991	103	9.283	89	6.492			192	15.775	
1992	225	21.233	174	13.332			399	34.565	119%
1993	246	24.588	248	20.718			494	45.306	31%
1994	336	40.646	256	19.997	5	506	597	61.149	35%
1995	205	25.904	198	16.064	141	12.774	544	54.742	-10%
1996	197	25.738	158	13.090	191	16.081	546	54.909	0%
1997	131	16.341	147	13.306	134	11.007	412	40.654	-26%
1998	166	20.556	147	12.950	85	7.389	398	40.895	1%
1999	149	18.481	168	14.752	73	6.051	390	39.284	-4%
2000	106	12.741	134	10.145	66	5.981	306	28.866	-27%
2001	105	11.780	178	14.237	73	6.843	356	32.860	14%
2002	59	8.040	149	12.537	58	4.781	266	25.358	-23%
2003	29	3.742	192	14.378	32	2.784	253	20.904	-18%

## 8.1 Mengen- und Umsatzstatistik

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

Jahrgang 2003 Stadt / Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	Anteil [%]	Preisumsatz [Mio. Euro]	Anteil [%]
Bünde	133	49,8%	9,647	45,1%
Enger	17	6,4%	1,597	7,5%
Hiddenhausen	17	6,4%	1,327	6,2%
Kirchlengern	11	4,1%	1,007	4,7%
Löhne	42	15,7%	3,550	16,6%
Rödinghausen	7	2,6%	0,618	2,9%
Spenge	28	10,5%	2,443	11,4%
Vlotho	12	4,5%	1,210	5,7%
<b>Summe</b>	<b>267</b>	<b>100%</b>	<b>21,399</b>	<b>100%</b>

## 8.2 Preise für Wohnungseigentum

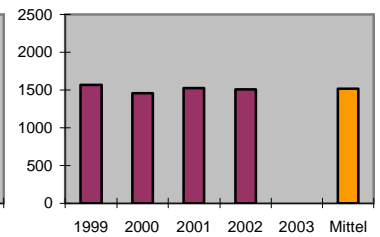
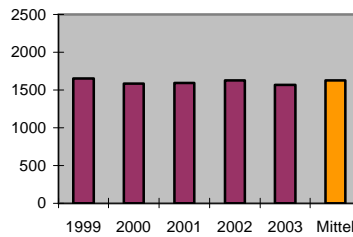
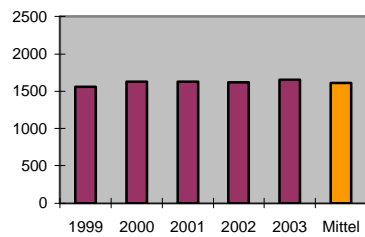
Der Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen, an dem sich auf dem Grundstücksmarkt Käufer und Verkäufer üblicherweise orientieren, ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Quadratmeterpreis und damit der Wert eines Wohnungseigentums wird im allgemeinen beeinflusst von der Lage des Grundstücks und der 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.

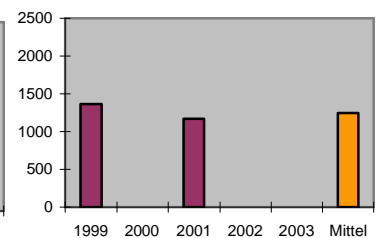
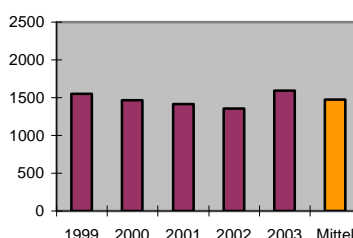
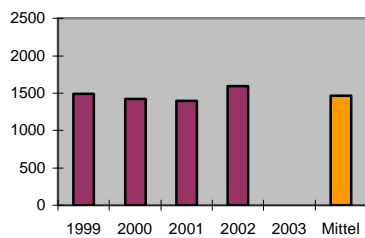
Weiterhin erfolgt eine Aufgliederung nach Städten und Gemeinden. Auch wenn hier die Anzahl der zur Mittelbildung zur Verfügung stehenden Kauffälle teilweise sehr gering ist und damit die Aussagekraft der Mittelwerte ebenfalls, so tragen diese Werte doch auch zur Kennzeichnung des Marktgeschehens bei.

## 8.2.1 Erstverkäufe

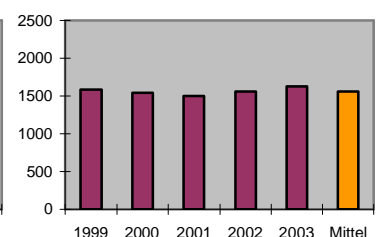
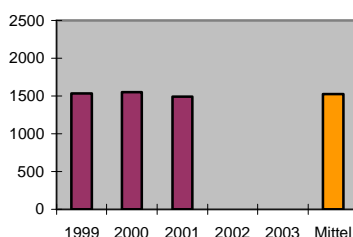
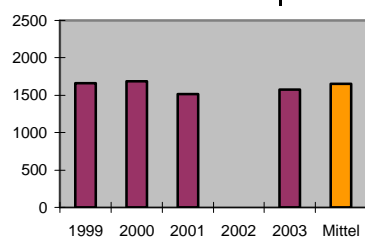
Jahr	Stadt Bünde				Stadt Enger				Gemeinde Hiddenhausen			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m <sup>2</sup> ]	Preis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Veränd. z. Vorjahr
1999	26	89	1.559	- 49 %	15	83	1.654	- 47 %	8	79	1.567	- 49 %
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	
2003	13	77	1.649	+ 2 %	1	103	1.569		0			
<b>Mittel</b>	<b>18</b>	<b>83</b>	<b>1.609</b>		<b>9</b>	<b>83</b>	<b>1.623</b>		<b>4</b>	<b>83</b>	<b>1.520</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
1999	4	69	1.494	- 52 %	24	79	1.553	- 46 %	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			
2003	0				6	83	1.593	+ 18 %	0			
<b>Mittel</b>	<b>3</b>	<b>78</b>	<b>1.466</b>		<b>13</b>	<b>84</b>	<b>1.480</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
1999	23	76	1.661	- 52 %	3	80	1.537	- 3 %	105	81	1.587	- 48 %
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 %
2003	1	84	1.578		0				21	79	1.631	+ 5 %
<b>Mittel</b>	<b>5</b>	<b>75</b>	<b>1.654</b>		<b>3</b>	<b>86</b>	<b>1.522</b>		<b>57</b>	<b>82</b>	<b>1.562</b>	

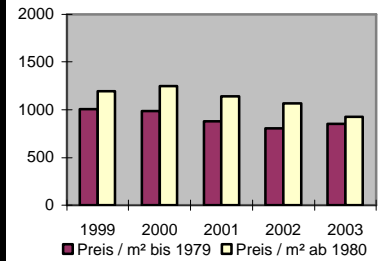


Auffallend sind die in den einzelnen Städten und Gemeinden, aber auch im gesamten Kreisgebiet seit 1999 stark rückläufige und seitdem stagnierende Anzahl der Kaufverträge. Die Preise sind in den letzten Jahren nahezu unverändert geblieben.

## 8.2.2 Wiederverkäufe und Umwandlungen

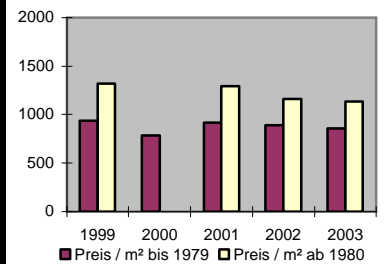


Stadt Löhne								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.
	Kauffälle	[m <sup>2</sup> ]	[Euro / m <sup>2</sup> ]	z. Vorjahr	Kauffälle	[m <sup>2</sup> ]	[Euro / m <sup>2</sup> ]	z. Vorjahr
1999	29	84	1.008	- 51 %	19	77	1.193	- 50 %
2000	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 %
<b>2003</b>	<b>8</b>	<b>76</b>	<b>851</b>	<b>+ 5 %</b>	<b>23</b>	<b>82</b>	<b>927</b>	<b>- 13 %</b>

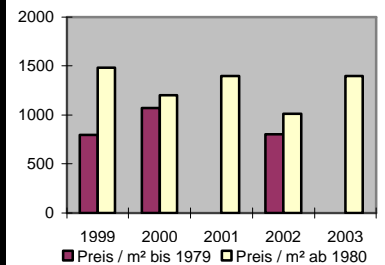


Gemeinde Rödinghausen								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.
	Kauffälle	[m <sup>2</sup> ]	[Euro / m <sup>2</sup> ]	z. Vorjahr	Kauffälle	[m <sup>2</sup> ]	[Euro / m <sup>2</sup> ]	z. Vorjahr
1999	2	64	986		2	71	1.276	- 58 %
2000	0				0			
2001	0				3	51	1.164	
2002	1				2	80	911	- 22 %
<b>2003</b>	<b>1</b>				<b>5</b>	<b>77</b>	<b>1.120</b>	<b>+ 23 %</b>

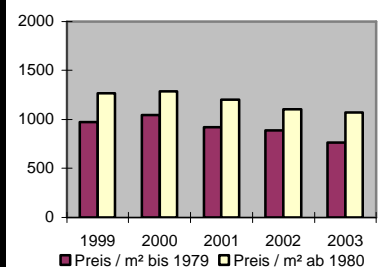
Stadt Spenge								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.
	Kauffälle	[m <sup>2</sup> ]	[Euro / m <sup>2</sup> ]	z. Vorjahr	Kauffälle	[m <sup>2</sup> ]	[Euro / m <sup>2</sup> ]	z. Vorjahr
1999	9	100	934	- 48 %	3	95	1.317	- 47 %
2000	3	85	786	- 16 %	1			
2001	9	76	916	+ 17 %	3	83	1.295	
2002	2	116	887	- 3 %	8	100	1.158	- 11 %
<b>2003</b>	<b>5</b>	<b>92</b>	<b>856</b>	<b>- 3 %</b>	<b>6</b>	<b>95</b>	<b>1.134</b>	<b>- 2 %</b>



Stadt Vlotho								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.
	Kauffälle	[m <sup>2</sup> ]	[Euro / m <sup>2</sup> ]	z. Vorjahr	Kauffälle	[m <sup>2</sup> ]	[Euro / m <sup>2</sup> ]	z. Vorjahr
1999	11	78	798	- 58 %	4	89	1.479	- 39 %
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 %
<b>2003</b>	<b>1</b>				<b>2</b>	<b>77</b>	<b>1.395</b>	<b>+ 38 %</b>



Kreis Herford								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.
	Kauffälle	[m <sup>2</sup> ]	[Euro / m <sup>2</sup> ]	z. Vorjahr	Kauffälle	[m <sup>2</sup> ]	[Euro / m <sup>2</sup> ]	z. Vorjahr
1999	134	81	969	- 52 %	64	79	1.263	- 49 %
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 %
<b>2003</b>	<b>100</b>	<b>76</b>	<b>761</b>	<b>- 14 %</b>	<b>69</b>	<b>90</b>	<b>1.072</b>	<b>- 3 %</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. Auch die erzielten Preise sind in den letzten Jahren zurückgegangen.

## 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 Erbbauerechten 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 Erbbauerechts in den letzten Jahren hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

<b>Art</b>	<b>Laufzeit</b>	<b>Erbbauzins</b>
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.

## 11.3 Bodenrichtwerte im Internet

Unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) können Bodenrichtwerte per Internet für ganz Nordrhein-Westfalen kostenlos abgefragt werden. Nach Eingabe von Gemeinde, Straßename und Hausnummer wird dort ein entsprechender Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte präsentiert. Zu jedem Bodenrichtwert kann eine Legende mit weiteren Informationen angezeigt werden. Kostenpflichtig ist ein Ausdruck der Bodenrichtwertkarte.

Auch der Grundstücksmarktbericht ist im Internet verfügbar und kann bei Bedarf heruntergeladen werden. Hier wird zwischen einer kostenfreien Version mit allgemeinen Marktdaten und einer kostenpflichtigen Vollversion mit Auswertungen des Grundstücksmarktes unterschieden.

### **Weitere Informationen sind erhältlich bei der**

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