

Grundstücksmarktbericht 2005

für den Kreis Herford
(ohne Stadt Herford)

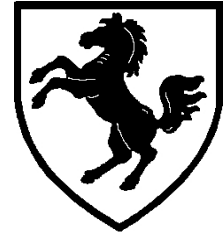


Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Herford

NRW.



Grundstücksmarktbericht



2005

für den Kreis Herford (ohne Stadt Herford)

Berichtszeitraum 1.1.2004 – 31.12.2004

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.

Vorbemerkungen

Der Grundstücksmarktbericht 2004 gibt eine Übersicht über das Grundstücksmarktgeschehen im Gebiet des Kreises Herford mit Ausnahme der Stadt Herford. Damit soll die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im hiesigen Raum durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufgezeigt werden.

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 nachfolgend veröffentlichten Marktdaten wurden überwiegend mit Hilfe statistischer Auswertemethoden gewonnen. Eine Übertragung der angegebenen Preise und Werte auf ein spezielles Bewertungsgrundstück kann nur dann zu zuverlässigen Ergebnissen führen, wenn die wertrelevanten Merkmale des zu beurteilenden Grundstücks mit den des jeweiligen Teilmarktes hinreichend übereinstimmen. 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.

Herford, im März 2005

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford

Helmut Lückingsmeier
(Vorsitzender)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	7
3.3 Der Gutachterausschuss im Kreis Herford	8
4. Grundstücksmarkt 2004	9
4.1 Anzahl der Kauffälle	9
4.2 Flächenumsatz	11
4.3 Geldumsatz	11
4.4 Umsatz in den Städten und Gemeinden des Kreises Herford	12
5. Unbebaute Grundstücke	14
5.1 Individueller Wohnungsbau	14
5.1.1 Umsatzschwerpunkte der Jahre 2000 bis 2004	14
5.1.2 Übersicht über Preisentwicklung und Preisniveau	15 *
5.1.3 Preisentwicklung und Preisniveau in den Städten und Gemeinden	16 *
5.2 Gewerbliche Bauflächen	18 *
5.2 Gewerbliche Bauflächen	18 *
5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	19 *
5.3.1 Lagetypische Ackerlandpreise	20 *
5.3.2 Lagetypische Grünlandpreise	21 *
5.4 Wald	22 *
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	23 *
6. Bebaute Grundstücke	25
6.1 Umsätze	25
6.2 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	26 *
6.2.1 Gebrauchte Objekte	26 *
6.2.2 Neubauten	26 *
6.2.3 Aufteilung nach Baujahrsgruppen	27 *
7. Wohnungseigentum	28
7.1 Mengen- und Umsatzstatistik	29
7.2 Preise für Wohnungseigentum	29
7.2.1 Gesamtvergleich nach Baujahren	30 *
7.2.2 Erstverkäufe in den Städten und Gemeinden	31 *
7.2.3 Wiederverkäufe und Umwandlungen in den Städten und Gemeinden	32 *
8. Bodenrichtwerte	34
8.1 Gesetzlicher Auftrag	34
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	35
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	37
8.3.1 Gebietstypische Werte	37
8.3.2 Grafische Übersicht	38
8.3.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmale	38
8.3.4 Graphische Übersicht über die Bodenrichtwerte	40 **
9. Erforderliche Daten	49
9.1 Liegenschaftszinssätze	49
9.2 Erbbauzinssätze	50
9.3 Baulandpreise	51 *
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	52
10.1 Indexreihen	52
10.2 Statistische Angaben zum Kreis Herford	54
10.2.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	54
10.2.2 Flächennutzung	55
11. Weitere Informationen	56
11.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten	56
11.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	57
Anhang: Vordruck "Antrag auf Verkehrswertgutachten"	

Erläuterungen:

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

**= nur in der gedruckten Ausgabe

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2004 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt **1.686 notariell beurkundete Kaufverträge** über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge damit um rd. 5 % gefallen. Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von **245,6 ha** umgesetzt, das entspricht einem Rückgang von 18 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford **155,0 Millionen Euro**. Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Wert um 18 % gefallen.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den Wohnungsbau ist im Jahr 2004 nochmals **um 20 % gefallen**. Lediglich **334 Kaufverträge** wurden registriert.

Die Preise haben sich in den Städten und Gemeinden teilweise unterschiedlich entwickelt, insgesamt war im Zuständigkeitsbereich noch ein **leichter Preisanstieg von 1 %** zu verzeichnen.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr **um 5 % auf 614** gefallen. Der Geldumsatz ist dementsprechend **um 17 % auf 104,9 Millionen Euro** gefallen.

Das Preisniveau innerhalb dieser Kategorie ist aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte sehr unterschiedlich. Für Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wurde aus 41 vorliegenden Verträgen ein mittlerer Kaufpreis von **183.700 Euro** ermittelt, die mittlere Grundstücksfläche beträgt 417 m².

Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ging im Berichtsjahr nochmals **um 13 %** zurück. **220** Objekte wechselten den Eigentümer.

Die Preisentwicklung ist leicht rückläufig. Die Preise für Neubauwohnungen lagen im Kreis Herford im Mittel bei rd. **1.500 €/m²**.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2005 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford seit 1987 zum sechzehnten Mal eine Übersicht über das Grundstücksmarktgeschehen in seinem Zuständigkeitsbereich - dem Gebiet des Kreises Herford mit Ausnahme der Stadt Herford - vor.

Aufgabe des Berichtes ist es, die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im hiesigen Raum durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzuzeigen. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz.

Der Bericht gibt zum einen den Bewertungssachverständigen Hintergrundinformationen für ihre Arbeit. Zum anderen wendet er sich an die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist zum Beispiel in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Im übrigen verfolgt er das Ziel, allgemein über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial vorliegt und gegebenenfalls genutzt werden kann.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den meisten Großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Daher sind bei den Kreisen in der Regel nur die kreisangehörigen Gemeinden unter 60.000 Einwohner erfasst.

Im Jahre 1981 wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004 in der zurzeit geltenden Fassung - SGV. NRW. 231 - zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängig, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachgebieten Bau- und Immobilienwirtschaft, Architektur, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste (z.B. Enteignung) und für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Individuelle, anonymisierte Auswertungen aus der Kaufpreissammlung

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt von Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Sicherung der Einheitlichkeit durch die Erarbeitung verbindlicher Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse.

Die Erstellung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Herford eingerichtet.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauG verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Diese Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend nach §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebauten Grundstücke (§§ 8 - 12 WertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere für die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

3.3 Der Gutachterausschuss im Kreis Herford

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 Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Architektur, Landwirtschaft und Vermessungswesen tätig sind, bilden 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.

Die Besetzung des Gutachterausschusses im einzelnen ist in § 16 der Gutachterausschussverordnung (GAVO) geregelt. Im Regelfall erfolgt die Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied oder einem seiner stellvertretenden Mitglieder und zwei weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, beim Beschluss der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, bei der Erstellung der Übersichten über die Bodenrichtwerte wirken mindestens vier weitere ehrenamtliche Mitglieder mit.

Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung.

4. Grundstücksmarkt 2004

Im vorliegenden Bericht wird die Umsatz- und Preisentwicklung des Jahres 2004 dargestellt. Dazu wurden die im Berichtsjahr registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford ausgewertet.

Im folgenden werden die örtlich gültigen Marktdaten sowie die Ergebnisse von Analysen verschiedener Teilmärkte dargestellt.

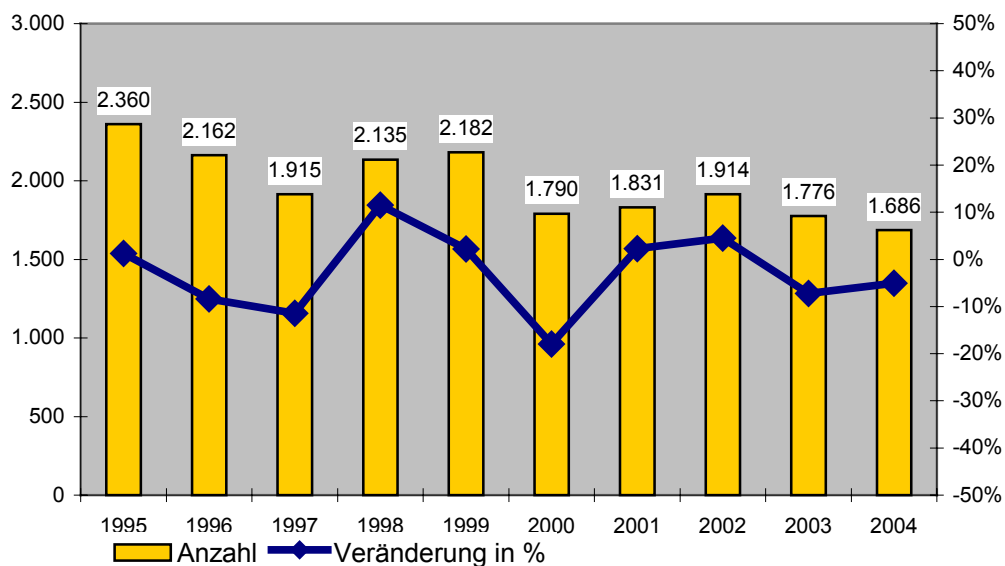
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2004 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt

1.686 Kauffälle

registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge damit nochmals um rd. 5% gefallen. Der seit dem Jahr 2002 zu verzeichnende Trend der fallenden Vertragsanzahlen setzt sich damit fort. Die Gesamtzahl der Kaufverträge im Jahr 2004 ist damit die niedrigste seit 1990 mit 1550 Kaufverträgen.

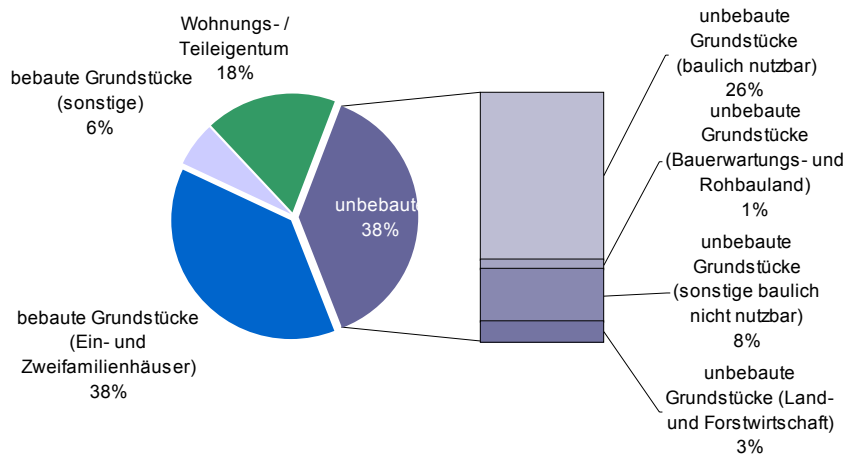
Die folgende Abbildung stellt die Fallzahlen der vergangenen zehn Jahre sowie die jeweiligen prozentualen Veränderungen zum Vorjahr dar.



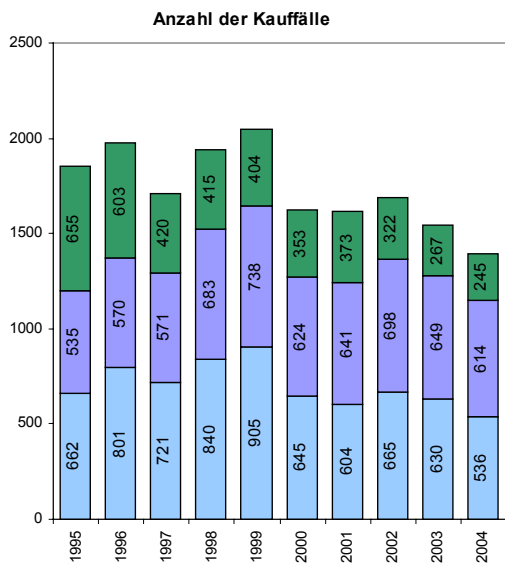
Die folgenden Darstellungen zeigen die Umsatzanteile für die Teilmärkte:

- 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.

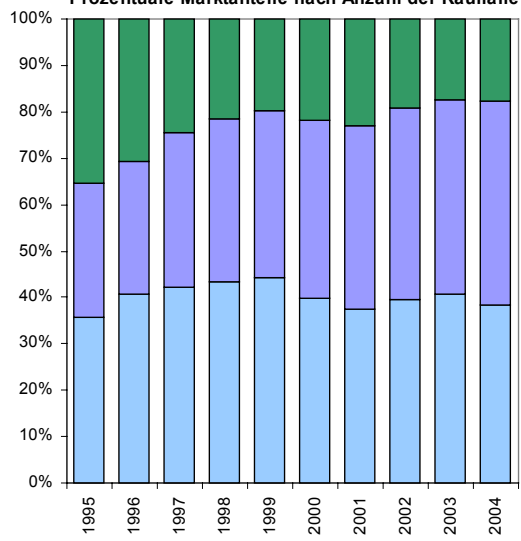
Prozentuale Aufteilung der geeigneten Kauffälle im Jahr 2004



Entwicklung in den Jahren 1995 bis 2004



Prozentuale Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle



unbebaute Grundstücke

bebaute Grundstücke

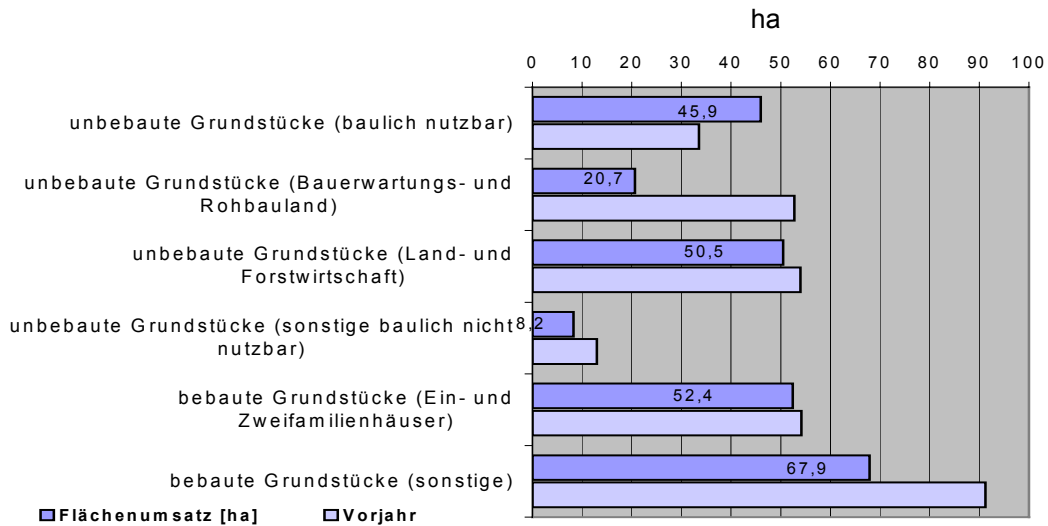
Wohnungs- /
Teileigentum

4.2 Flächenumsatz

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

245,6 ha

Grundstücksfläche umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr mit 298,6 ha entspricht dies einem Rückgang von 18 %. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung.



Während der Anteil der unbebauten, baulich nutzbaren Grundstücke zugenommen hat, ist gleichzeitig der Anteil der Flächen für Bauerwartungs- und Rohbauland sowie für bebaute Grundstücke zurückgegangen. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird nicht erhoben.

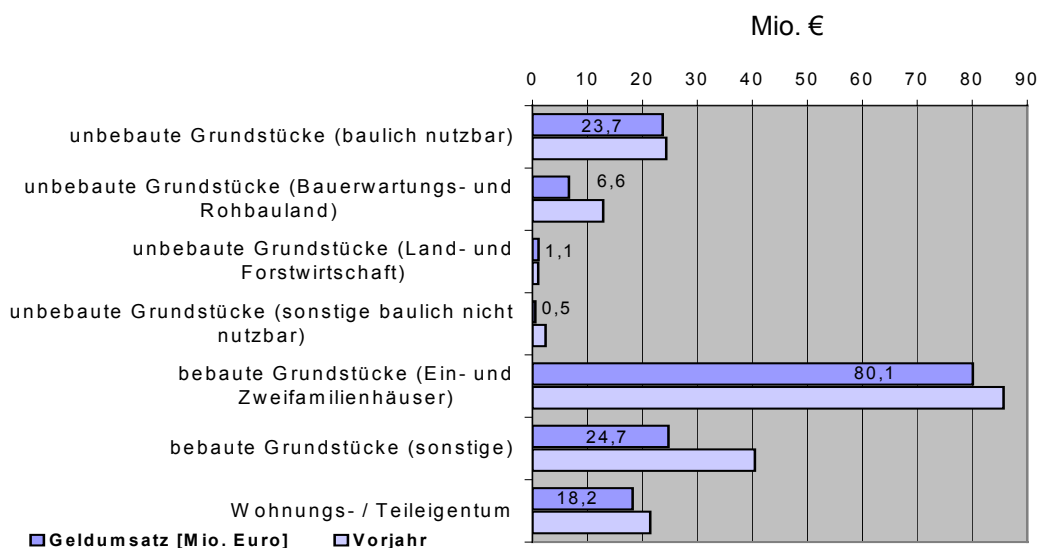
4.3 Geldumsatz

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

155,0 Millionen Euro.

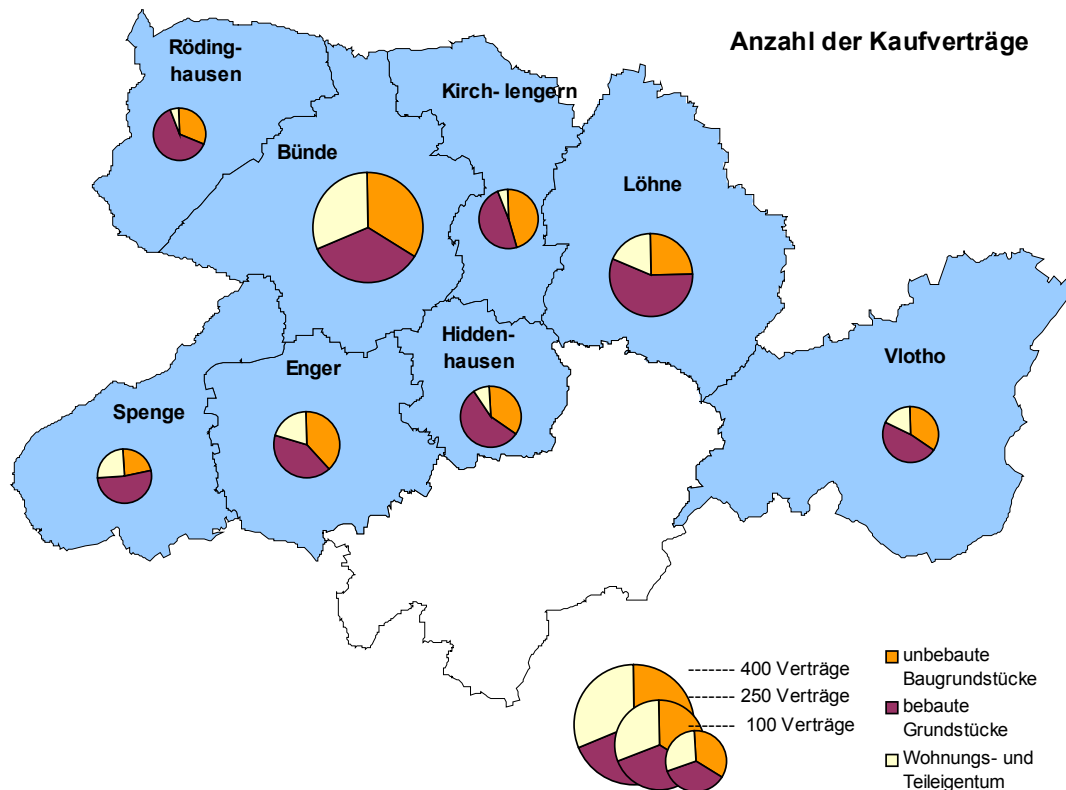
Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Wert entsprechend dem Rückgang der umgesetzten Grundstücksfläche um 18 % gefallen. Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern erzielt (52 %). Der Verkauf von Baugrundstücken bildet mit 15 % in diesem Jahr den drittgrößten Teilmarkt nach dem Verkauf von sonstigen bebauten Grundstücken (16 %).

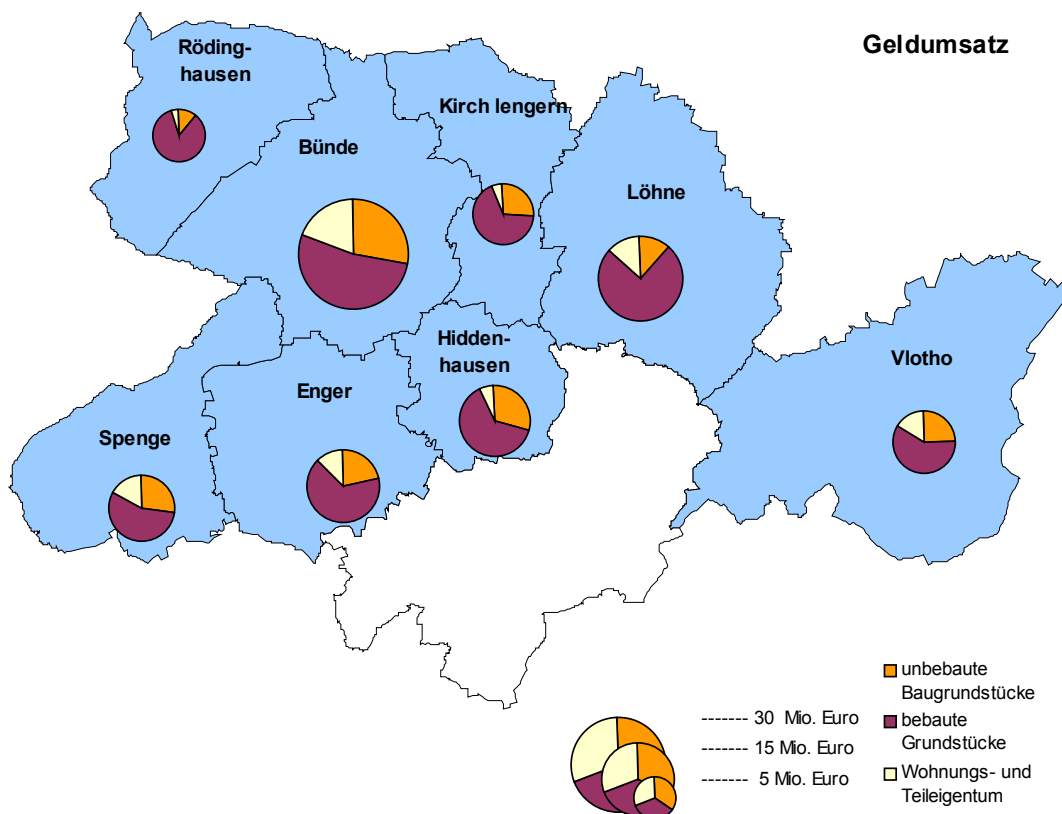
Der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum ist nochmals gefallen und liegt nunmehr bei einem Anteil von 12 %. Die Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen sind im Umsatz auf die Hälfte gefallen und haben einen Anteil von 4 % am Gesamtvolumen. Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind bei der Betrachtung des Geldumsatzes von untergeordneter Bedeutung (0,7 %).



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 nachfolgenden Tabelle ist der Flächenumsatz für Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, Gewerbeflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen für die Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches im Berichtsjahr 2004 im Vergleich zum Vorjahr zusammengestellt.

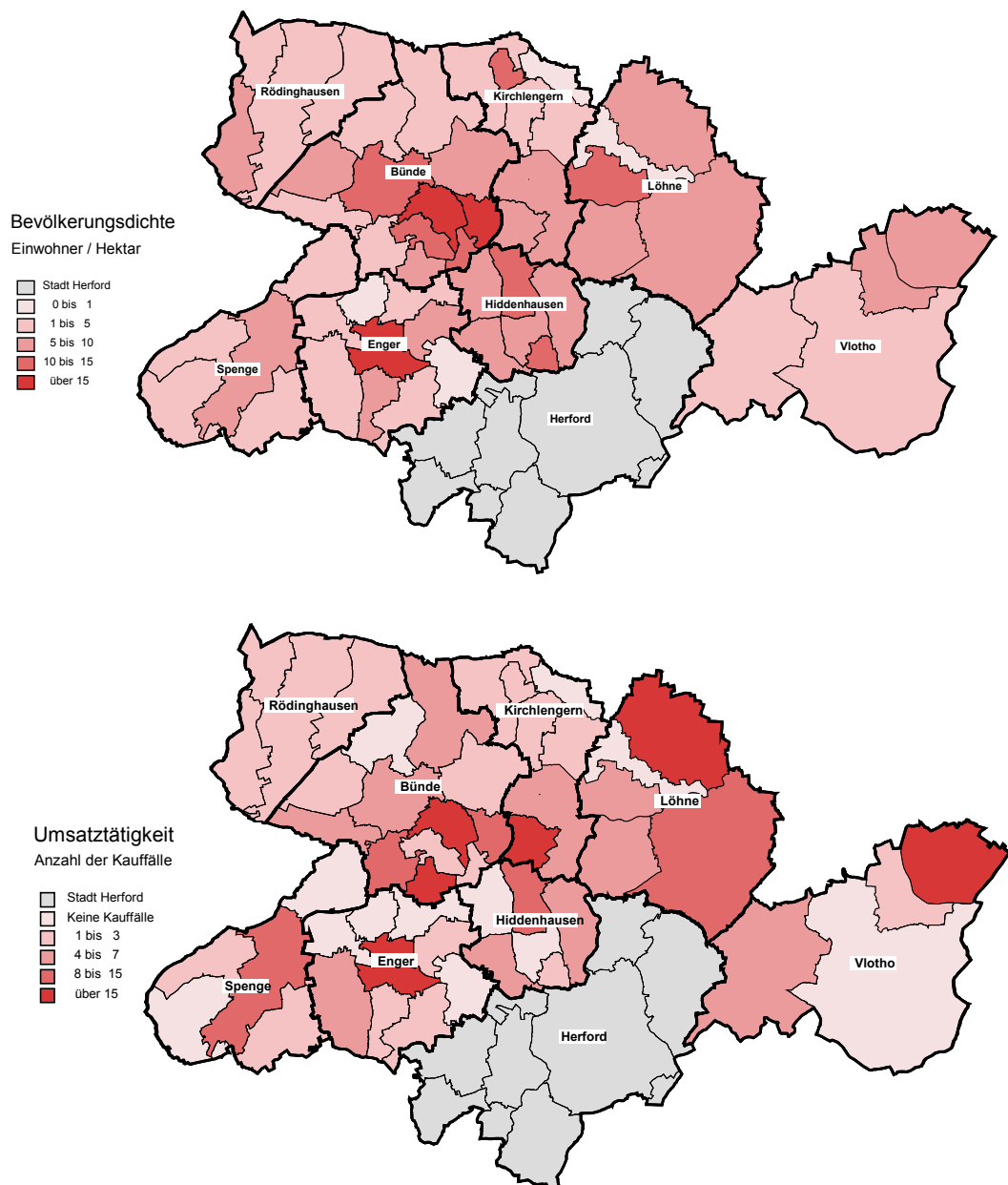
Gebietskörperschaft	Wohnbauflächen (aller Entwicklungsstufen)		Verkehrsflächen		Gewerbeflächen		Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	
	2004	Vorjahr	2004	Vorjahr	2004	Vorjahr	2004	Vorjahr
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
Bündel	12,08	8,59	0,21	1,09	18,23	4,02	3,33	12,00
Enger	3,82	12,20	0,05	0,03	0,00	1,13	1,56	11,92
Hiddenhausen	3,55	2,74	0,07	0,01	0,00	0,00	1,53	1,82
Kirchlengern	3,62	5,00	0,10	0,24	1,11	35,12	6,73	5,75
Löhne	4,65	6,29	0,37	0,23	1,10	1,08	2,73	2,03
Rödinghausen	0,98	2,96	0,02	0,03	0,61	1,35	20,50	7,77
Spenge	10,08	2,60		0,24	0,00	0,00	9,54	7,71
Vlotho	4,06	1,93	0,33	1,55	0,51	0,15	4,54	5,09
Summe	42,84	42,31	1,15	3,42	21,56	42,85	50,46	54,09

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

5.1.1 Umsatzschwerpunkte der Jahre 2000 bis 2004

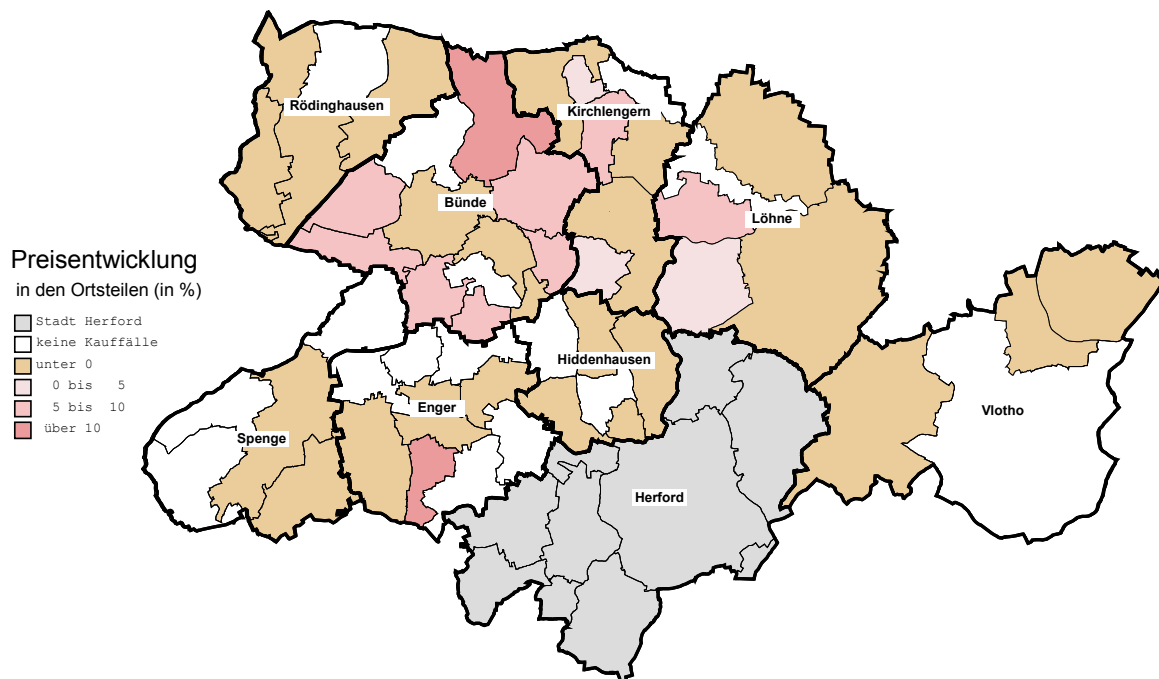
Um Zusammenhänge bei der Entstehung neuer Baugebiete aufzuzeigen, wird die Bevölkerungsdichte in den einzelnen Ortsteilen der Städte und Gemeinden des Kreises Herford der Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) gegenübergestellt.



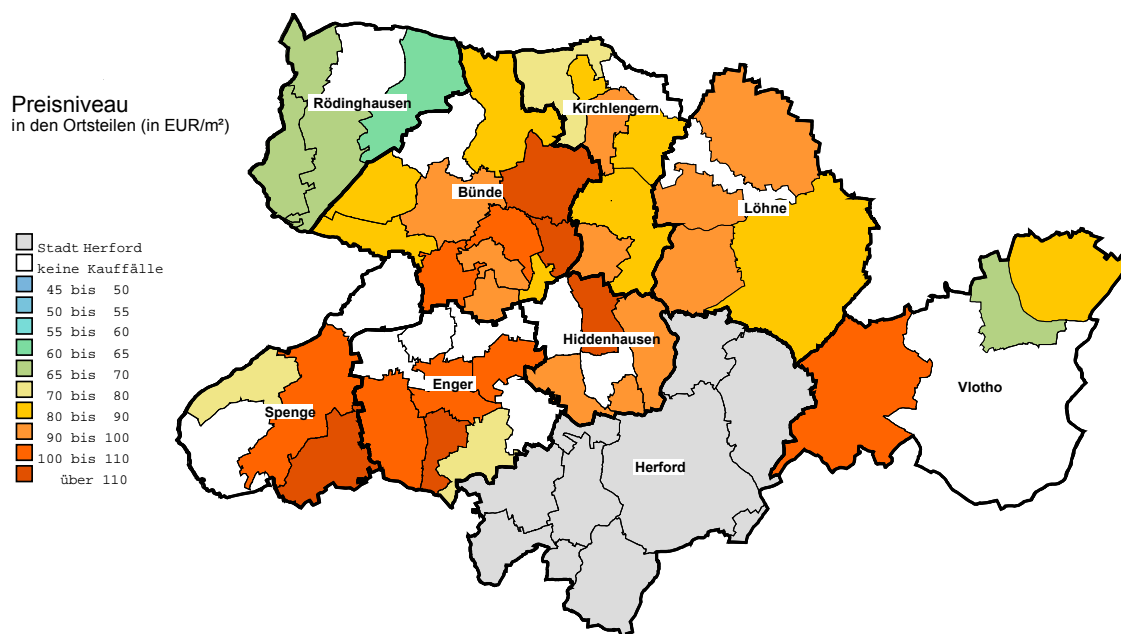
Ein Vergleich der graphischen Darstellungen zeigt, dass insbesondere in den Randzonen der Bereiche, in denen bisher die größte Bevölkerungsdichte vorlag, neue Siedlungsgebiete entstanden sind.

5.1.2 Übersicht über Preisentwicklung und Preisniveau

Die nachstehende Grafik zeigt die Preisentwicklung bei erschließungsbeitragsfreien Wohnbaugrundstücken in den einzelnen Ortsteilen im Berichtszeitraum 2004.



Das Preisniveau wird nachfolgend anhand der ermittelten Durchschnittspreise grafisch dargestellt.



5.1.3 Preisentwicklung und Preisniveau in den Städten und Gemeinden

Die folgenden Durchschnittspreise des Jahres 2004 für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 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 2000 angegeben. Bei einem Vergleich ist zu beachten, dass die Durchschnittspreise erheblich durch die Lage und das Preisniveau einzelner Baugebiete beeinflusst sein können. Zusätzlich ist zu bedenken, 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.

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 nahezu unverändert geblieben.

Die größten Steigerungen des durchschnittlichen Baulandpreises waren im Jahr 2004 nach einer Stagnation im Vorjahr in der Stadt Bünde zu verzeichnen.

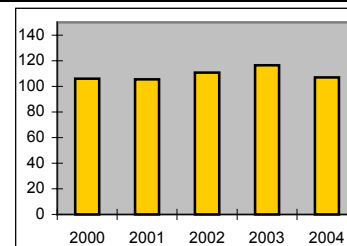
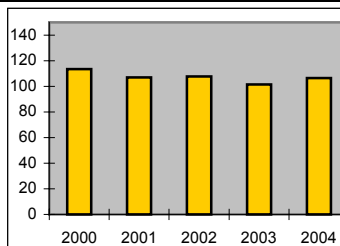
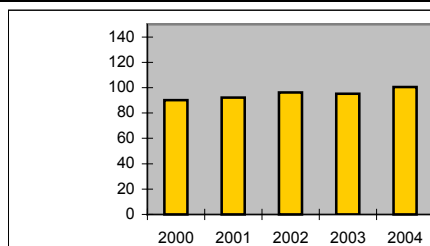
Nach einer Verringerung des Durchschnittspreises im Vorjahr ist auch in Enger wieder ein Anstieg festzustellen.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Baulandpreise im Jahr 2004 in den Städten Spenge und Löhne sowie in den Gemeinden Kirchlengern und Rödinghausen nahezu unverändert geblieben. Nach wie vor ist in der Gemeinde Rödinghausen Bauland zu den relativ geringsten Preisen verkauft worden.

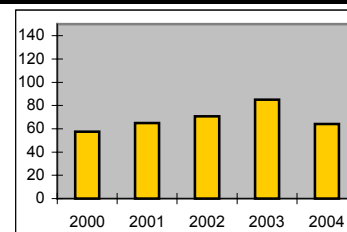
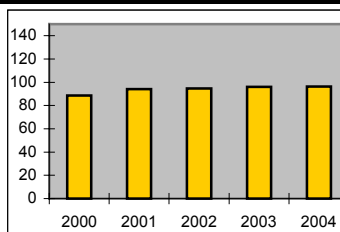
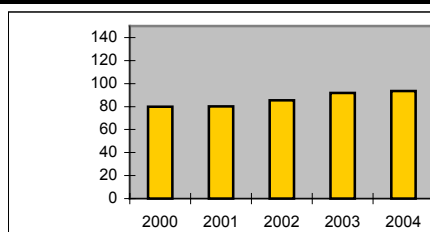
Während in den Gemeinden Hiddenhausen im Vorjahr noch eine Steigerung zu verzeichnen war, ist der Baulandpreis im Jahr 2004 wieder gefallen, liegt insgesamt zusammen mit Spenge aber immer noch an der Spitze im Kreis Herford.

In der Stadt Vlotho lagen die Baulandpreise nach leichtem Anstieg im Vorjahr wieder auf dem Niveau von 2000 bzw. 2001.

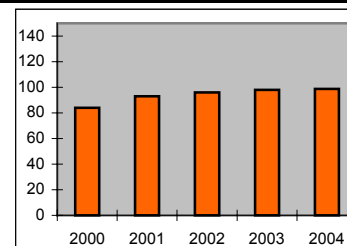
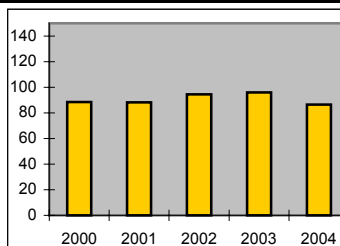
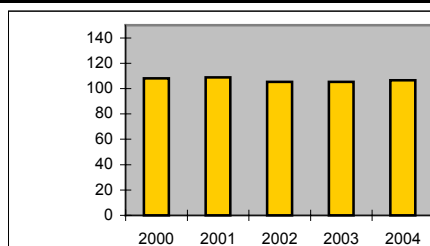
Jahr	Stadt Bünde			Stadt Enger			Gemeinde Hiddenhausen		
	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr
2000	119	90	+ 5 %	22	114	+ 4 %	38	106	+ 2 %
2001	101	92	+ 2 %	44	107	- 6 %	17	105	- 1 %
2002	123	96	+ 4 %	42	108	+ 1 %	40	111	+ 5 %
2003	89	95	- 1 %	45	101	- 6 %	37	116	+ 5 %
2004	90	101	+ 6 %	44	107	+ 5 %	21	107	- 8 %



Jahr	Gemeinde Kirchlengern			Stadt Löhne			Gemeinde Rödinghausen		
	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr
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 %
2003	69	92	+ 8 %	58	96	+ 1 %	5	85	+ 21 %
2004	36	93	+ 2 %	39	96	+ - 0 %	6	64	- 25 %

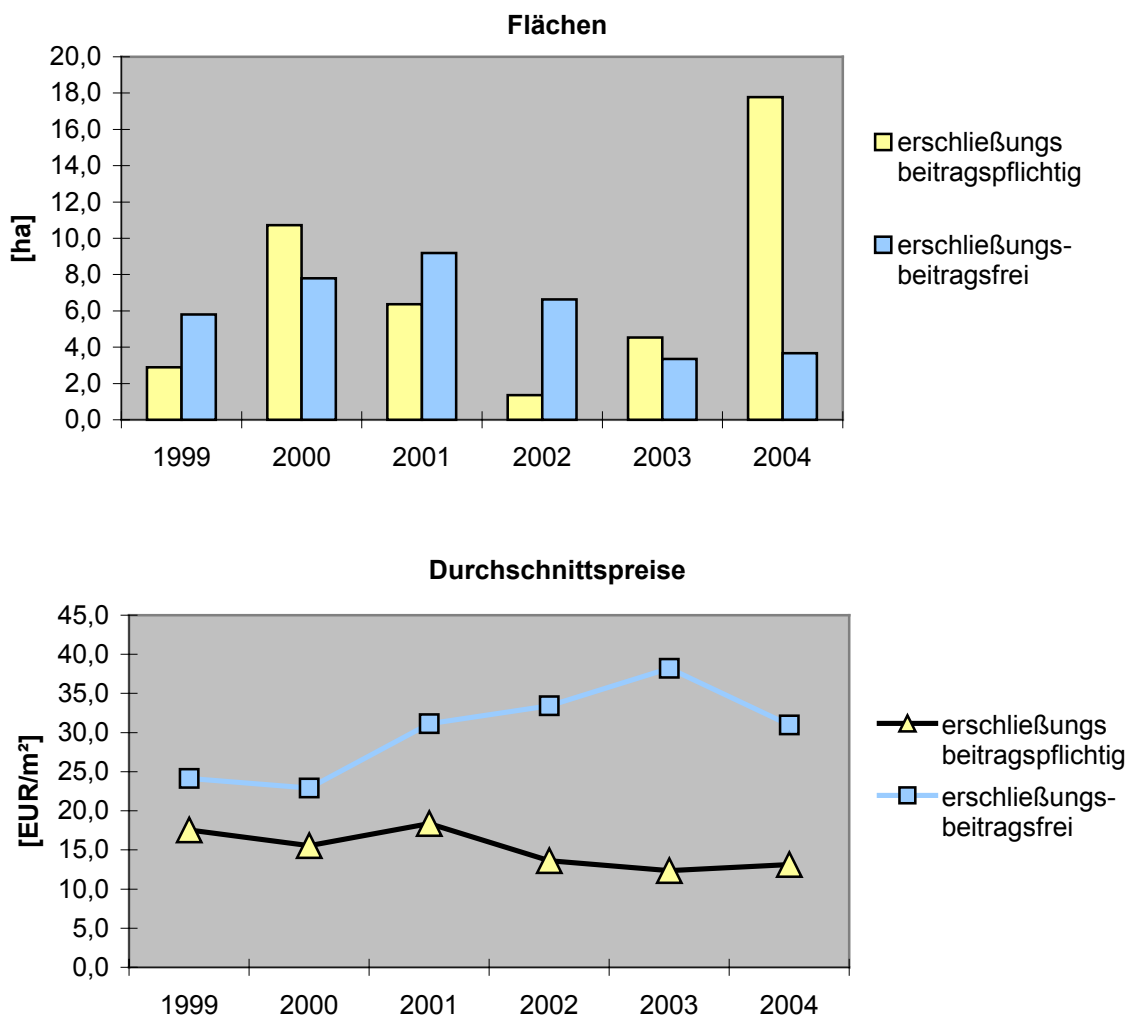


Jahr	Stadt Spenge			Stadt Vlotho			Kreis Herford		
	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr
2000	23	108	+ 8 %	32	88	+ 12 %	369	84	+ - 0 %
2001	19	109	+ 1 %	29	88	+ - 0 %	341	93	+ 11 %
2002	20	105	- 3 %	16	94	+ 7 %	413	96	+ 3 %
2003	13	105	+ - 0 %	23	96	+ 2 %	339	98	+ 2 %
2004	14	107	+ 1 %	25	87	- 10 %	275	99	+ 1 %



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]
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
2004	13,1	9	17,77	2,49	31,0	11	3,66	0,55

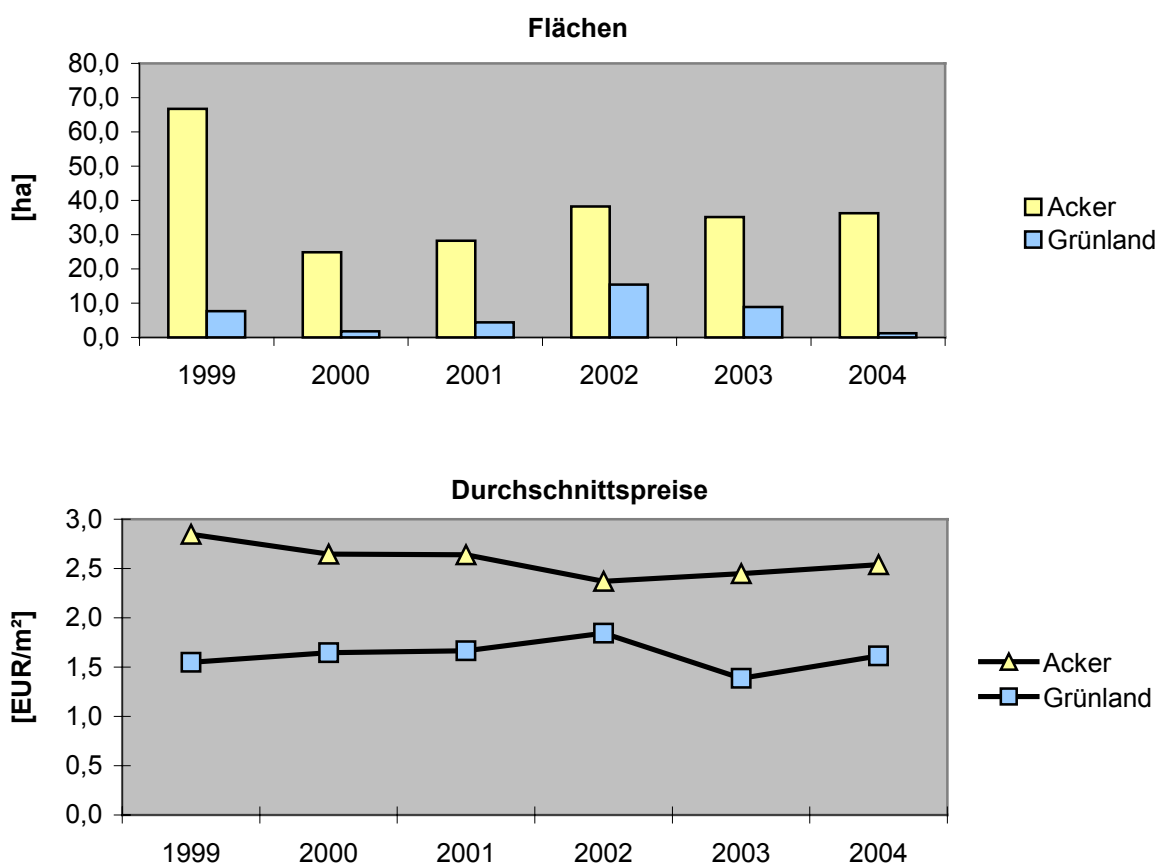
5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Anzahl der für eine Auswertung geeigneten Kaufpreise für Ackerland ist im Jahre 2004 im Zuständigkeitsbereich wieder auf 26 Kauffälle angestiegen. Die Anzahl der für eine Auswertung geeigneten Kaufpreise für Grünland ist auf 3 Kaufpreise gefallen. Dabei wurden nur die Grundstücksverkäufe im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr berücksichtigt.

Aus den Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr 2004 ein Durchschnittspreis für Ackerland von 2,54 Euro/m² und für Grünland von 1,61 Euro/m².

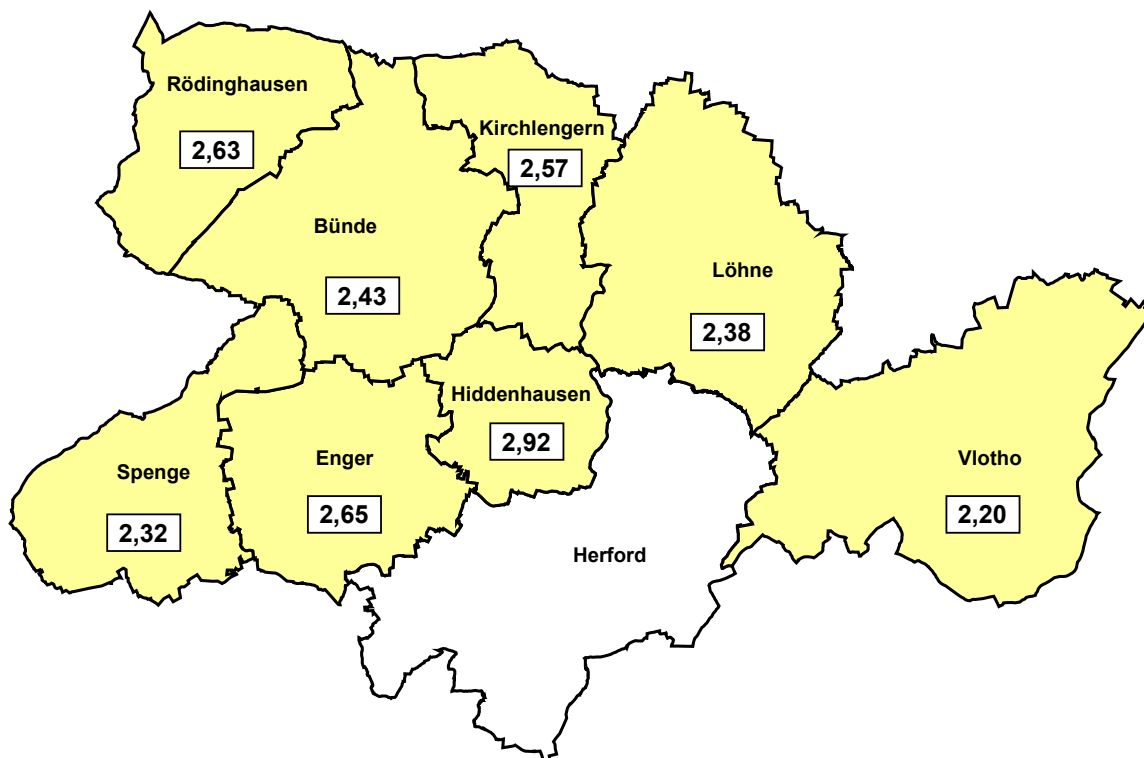
Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2004 festgestellt werden, dass dagegen bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gemeinbedarfszwecke (Klärwerke, Wasserrückhaltebecken, etc.) und auch für Verkehrsflächen häufig höhere Preise für Acker- und Grünlandflächen bezahlt wurden.

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



5.3.1 Lagetypische Ackerlandpreise

in Euro/m² ermittelt aus den Kaufpreisen der Jahre 2002 bis 2004

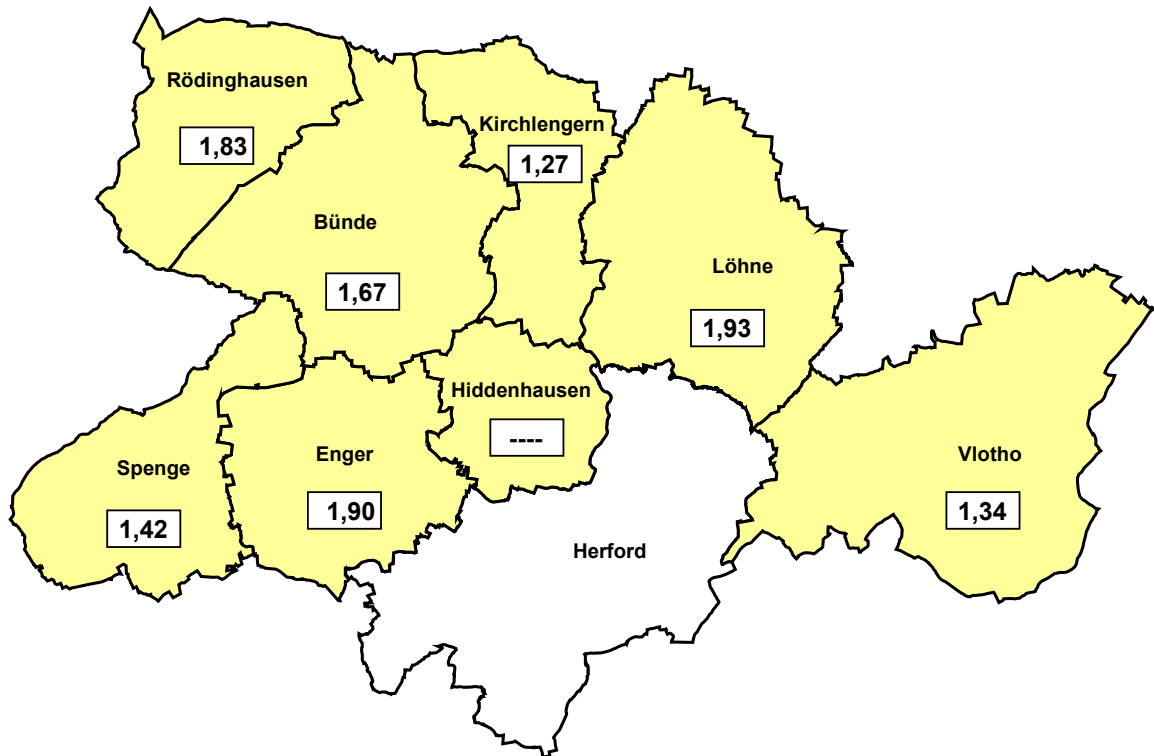


im langjährigen Vergleich

Jahrgänge Ackerland Gemeinde	2002 - 2004		2001 - 2003		2000 - 2002		1999 - 2001	
	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl
Bünde	2,43	16	2,25	13	2,15	14	2,76	11
Enger	2,65	8	2,57	8	3,2	4	2,51	8
Hiddenhausen	2,92	4	3,11	7	3,05	6	3,2	5
Kirchlengern	2,57	12	2,53	7	2,6	4	2,72	5
Löhne	2,38	6	2,68	11	2,73	12	2,79	15
Rödinghausen	2,63	9	2,82	6	2,78	6	2,32	4
Spenge	2,32	6	2,47	4	2,62	10	2,72	11
Vlotho	2,2	10	2,08	11	2,29	13	2,72	12

5.3.2 Lagetypische Grünlandpreise

in Euro/m² ermittelt aus den Kaufpreisen der Jahre 2002 bis 2004



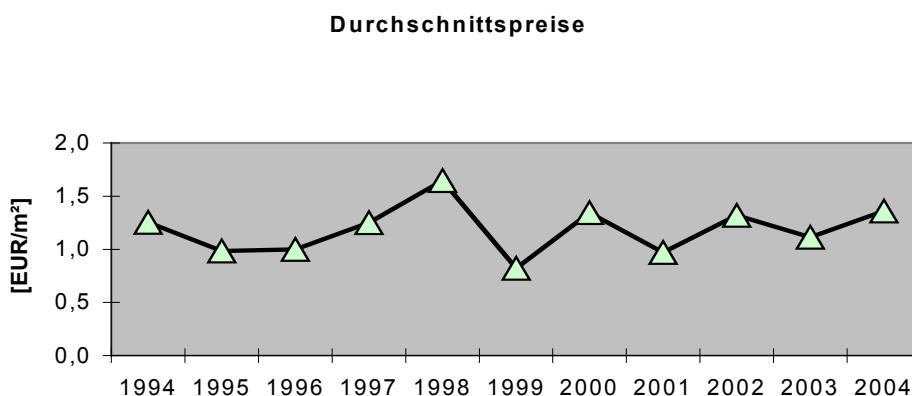
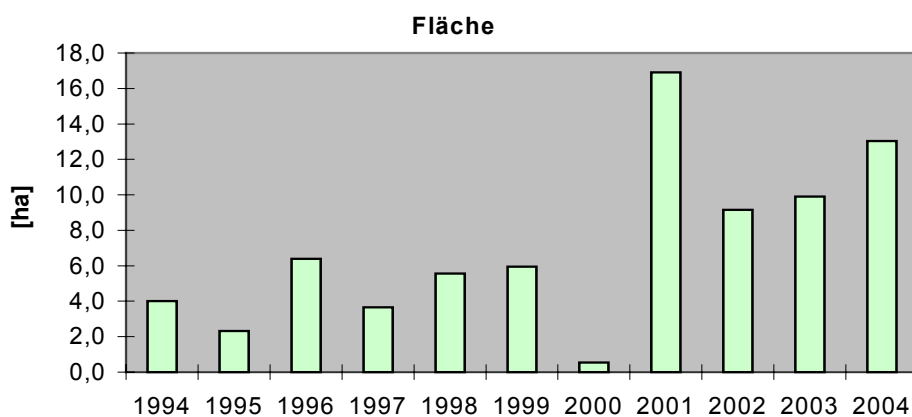
im langjährigen Vergleich

Jahrgänge Grünland Gemeinde	2002 - 2004		2001 - 2003		2000 - 2002		1999 - 2001	
	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl
Bünde	1,67	14	1,67	16	1,7	16	1,57	11
Enger	1,9	4	1,9	4		1		0
Hiddenhausen		1		1		0		1
Kirchlengern	1,27	2	1,38	3	1,7	2	1,83	2
Löhne	1,93	4	2,08	3	2,25	3	1,59	3
Rödinghausen	1,83	2	1,83	2		1		0
Spenge	1,42	3	1,51	4	1,59	2	1,52	3
Vlotho	1,34	2		1		0	1,11	2

5.4 Wald

Im Jahr 2004 wurden 14 Verkäufe von Waldflächen registriert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 13,0 ha ergab sich ein Durchschnittspreis von 1,36 Euro/m² unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses.

Bei Zusammenfassung der letzten drei Jahre (2002 – 2004) ergibt sich bei insgesamt 32 Verkäufen von Waldflächen und einem Flächenumsatz von 32,08 ha ein Durchschnittspreis von 1,29 Euro/m² unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses.



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

Wald Jahrgänge	gleitender Mittelwert [Euro / m ²]	Anzahl	Fläche [ha]
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
2001 - 2003	1,15	26	35,96
2002 - 2004	1,29	32	32,08

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Das in den Abschnitten 5.1 und 5.2 beschriebene baureife Land gehört der Grundstückskategorie mit den höchsten Bodenwerten an.

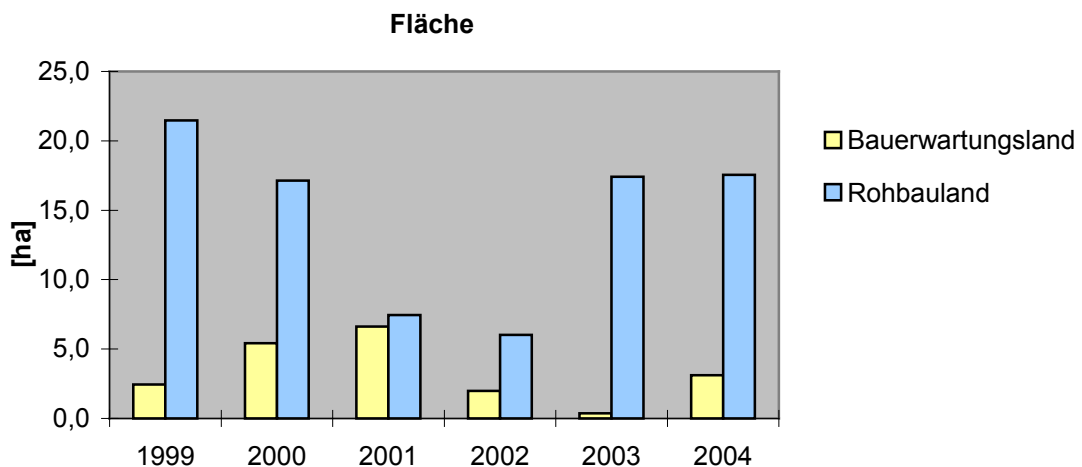
Daneben gibt es aber auch einen Teilmarkt für solche Grundstücke, die sich in der Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem Boden zum vollwertigen Bauland befinden. Dabei ist die jeweilige Grundstücksqualität vom Grad der Bauerwartung bzw. von der Zeitspanne bis zur endgültigen Baureifmachung abhängig. Demzufolge wird die maßgebliche Qualitätsstufe eines Grundstücks in die Kategorien Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land eingeteilt. Gemessen am Bodenwert eines baureifen Grundstücks werden für die einzelnen Qualitätsstufen in der Bewertungsliteratur folgende Maßzahlen genannt:

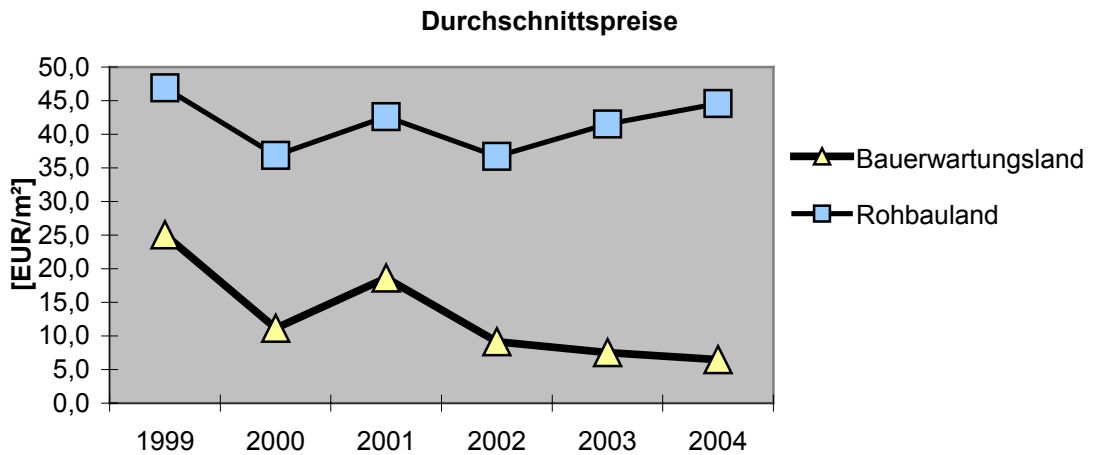
Bauerwartungsland	15 - 70 %	des Baulandwertes
Rohbauland	50 - 90 %	des Baulandwertes
Baureifes Land	100 %	des Baulandwertes

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

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

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





Die graphische Darstellung zeigt, dass nach einem Rückgang in den Jahren 2001 und 2002 Rohbaulandflächen wieder verstärkt gehandelt wurden. Das Preisniveau ist während dieser Zeit überwiegend gleich geblieben. Dagegen war der Verkauf von Bauerwartungsland in den letzten Jahren von untergeordneter Bedeutung.

Die folgende Tabelle zeigt, dass sich das Verhältnis der Durchschnittswerte des Bauerwartungslandes bzw. des Rohbaulandes zum Bauland in den Jahren 1999 bis 2004 weitgehend in dem von der Bewertungsliteratur angegebenen Rahmen bewegt.

Jahrgang	Bauland	Bauerwartungsland		Rohbauland	
	Durchschnittspreis [Euro / m ²]	Durchschnittspreis [Euro / m ²]	Verhältnis [%]	Durchschnittspreis [Euro / m ²]	Verhältnis [%]
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%
2004	98,00	6,46	7%	44,55	45%

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Umsätze

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anteile der Teilmärkte

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

Jahrgang 2004	Durchschnitts- preis [Euro]	Anzahl der Verträge	Umsatz- volumen [Mio. Euro]
Teilmärkte			
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	152.000	527	80,13
Mehrfamilienwohnhäuser	203.500	17	3,46
Wohngebäude mit gewerblichem Anteil	182.400	29	5,29
Büro- / Verwaltungsgebäude	880.000	2	1,76
Gewerbe- und Industrieobjekte	364.100	22	8,01
Landwirtschaftliche Gebäude	320.000	13	4,16
übrige		4	2,06
Gesamt		614	104,87

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

Jahrgang	Anzahl der Verträge	Verän- derung [%]	Umsatz [Mio. Euro]	Verän- derung [%]
1999	617	10%	104	8%
2000	511	-17%	87	-16%
2001	548	7%	90	3%
2002	589	7%	92	2%
2003	546	-7%	86	-6%
2004	527	-3%	80	-6%

6.2 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Im Jahr 2004 wurden insgesamt 527 Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Kreis Herford registriert. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

80,1 Mio Euro.

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grundstücksfläche [m ²]
1999	168.600	617	790
2000	170.600	511	869
2001	163.400	548	889
2002	155.400	589	925
2003	156.900	546	992
2004	152.000	527	994

6.2.1 Gebrauchte Objekte

Von den Kaufverträgen über Ein- und Zweifamilienwohnhäusern entfielen 486 Verträge auf gebrauchte Objekte. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

72,6 Mio. Euro.

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grundstücksfläche [m ²]
1999	160.500	445	928
2000	166.000	411	971
2001	160.100	451	993
2002	153.100	522	992
2003	154.800	491	1.053
2004	149.400	486	1.043

6.2.2 Neubauten

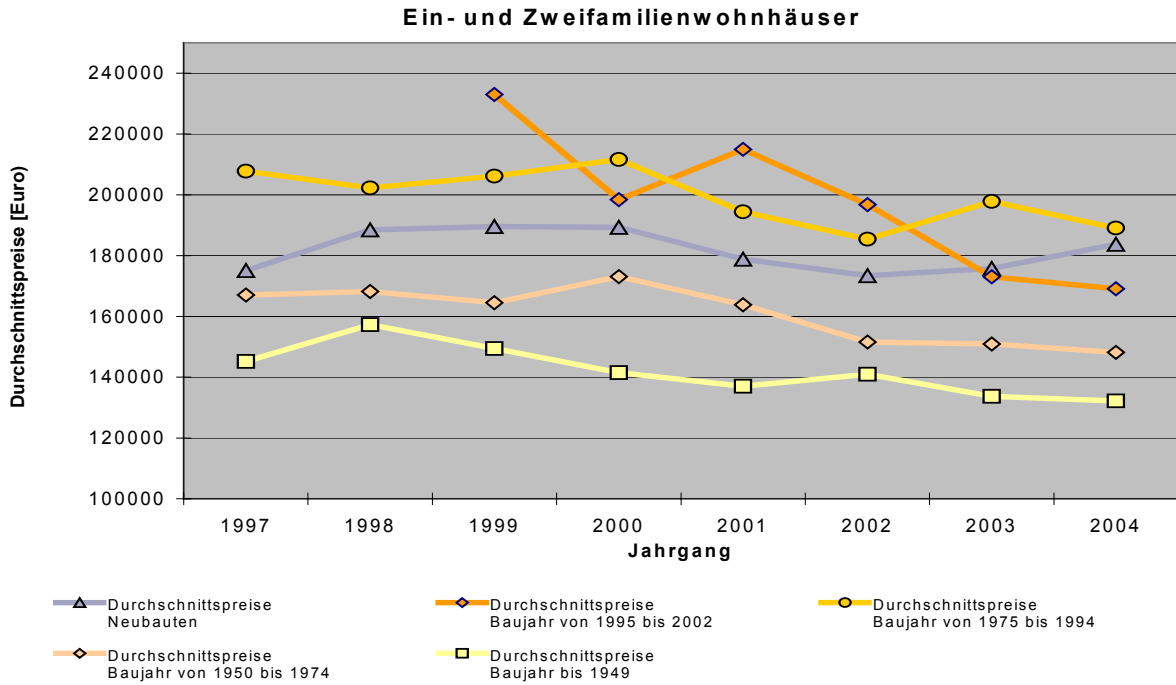
Von den Kaufverträgen über Ein- und Zweifamilienwohnhäusern entfielen 41 Verträge auf Neubauten. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

7,5 Mio. Euro.

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grundstücksfläche [m ²]
1999	189.600	172	434
2000	189.300	100	453
2001	178.800	97	409
2002	173.400	67	406
2003	175.800	55	442
2004	183.700	41	417

6.2.3 Aufteilung nach Baujahrsgruppen

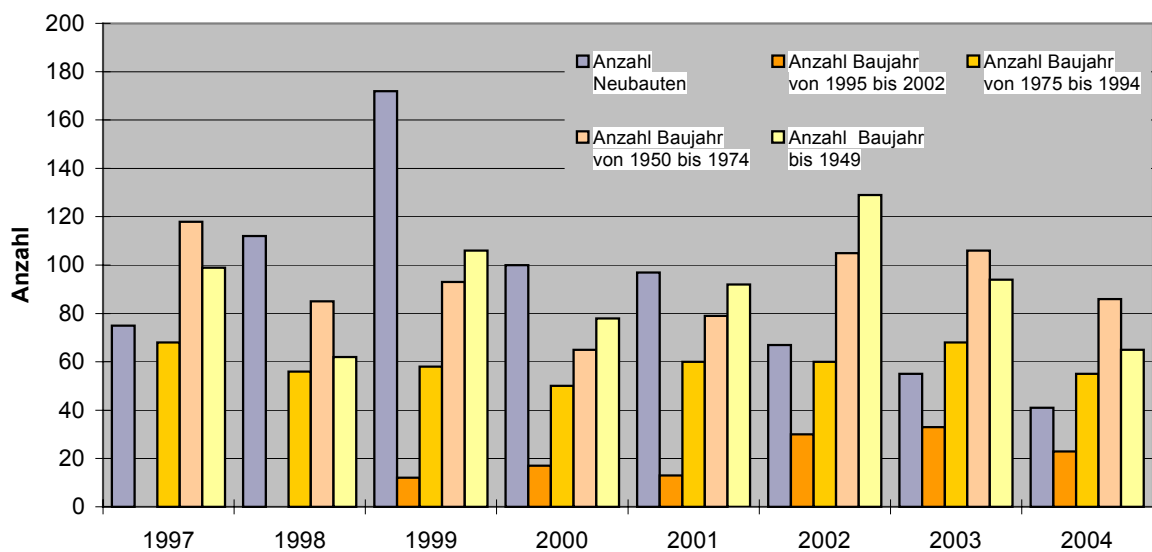
In der nachstehenden Abbildung ist eine Aufteilung des Teilmarktes Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Baujahren vorgenommen worden. Dargestellt werden die Fallzahlen und die Durchschnittspreise für die Jahre 1997 bis 2004.



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

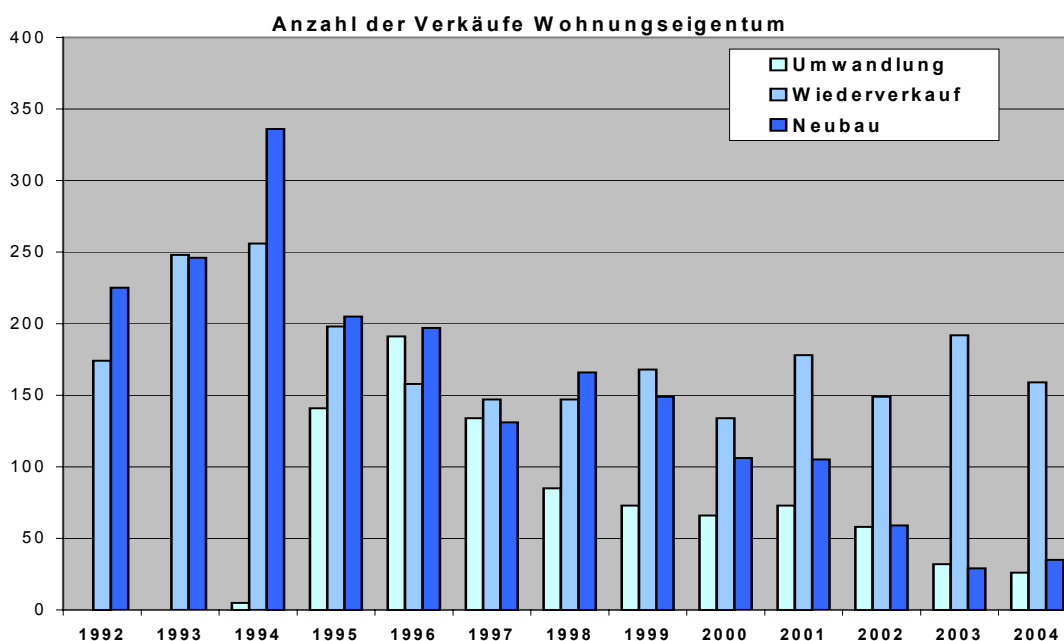
Für die relativ neuen gebrauchten Objekte der „Baujahre 1995 bis 2002“ fallen seit 1998 die mittleren Preise kontinuierlich. Die jeweiligen Neubauten sind in dieser Gruppe nicht enthalten.

Die jeweilige Anzahl der Kaufverträge ist dem nachfolgenden Diagramm zu entnehmen.



7. Wohnungseigentum

Der Teilmarkt "Eigentumswohnungen" stellt einen Marktfaktor besonderer Art dar, der in den Jahren bis 1994 im Berichtsgebiet an Umfang und wirtschaftlicher Bedeutung zugenommen hatte. 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 jedoch 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 €]	
1992	225	21.233	174	13.332			399	34.565	
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%
2004	35	4.053	159	10.869	26	2.396	220	17.319	-17%

7.1 Mengen- und Umsatzstatistik

In der nachfolgenden Tabelle wird für das Jahr 2004 eine Umsatzstatistik über den Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden vorgelegt.

Jahrgang 2004 Stadt / Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	Anteil [%]	Preisumsatz [Mio. Euro]	Anteil [%]
Bünde	112	45,7%	7,075	38,9%
Enger	31	12,7%	1,999	11,0%
Hiddenhausen	9	3,7%	0,937	5,1%
Kirchlengern	5	2,0%	0,533	2,9%
Löhne	44	18,0%	3,322	18,3%
Rödinghausen	2	0,8%	0,206	1,1%
Spenge	24	9,8%	2,391	13,1%
Vlotho	18	7,3%	1,733	9,5%
Summe	245	100%	18,196	100%

7.2 Preise für Wohnungseigentum

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

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

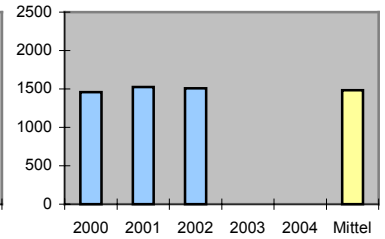
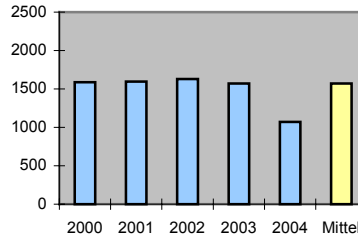
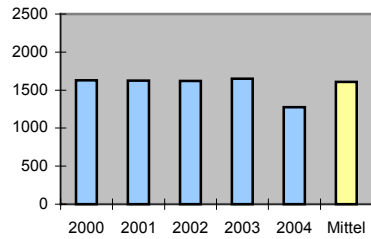
In einem weiteren Abschnitt erfolgt eine Aufgliederung nach Städten und Gemeinden. Auch wenn hier die Anzahl der zur Mittelbildung zur Verfügung stehenden Kauffälle teilweise sehr gering ist und damit die Aussagekraft der Mittelwerte ebenfalls, so tragen diese Werte doch auch zur Kennzeichnung des Marktgeschehens bei. Wegen der geringen Anzahl der zur Verfügung stehenden Daten sind hier die wiederverkauften bzw. gebrauchten Eigentumswohnungen mit den Umwandlungen in Wohnungseigentum zusammengefasst worden.

7.2.1 Gesamtvergleich nach Baujahren

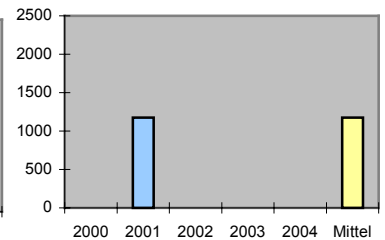
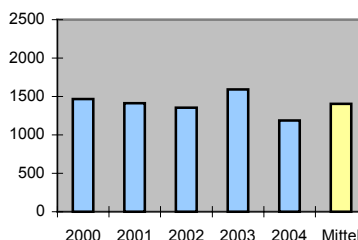
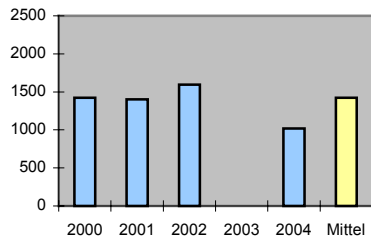
Kreis Herford Jahrgang	Neubau alle	Wiederverkäufe Altersklasse							Umwand- lungen alle
		alle	von 2000 bis 2002	1990 1999	1980 1989	1970 1979	1960 1969	1959	
Anzahl der Kauffälle 1999	105	148		31	27	40	21	28	56
Ø Wohnfläche [m ²]	81	79		77	79	83	71	80	83
Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	1.588	1.083		1.293	1.234	1.005	949	907	1.013
Preisentwicklung zum Vorjahr	1,5%	-3,0%		0,6%	-3,1%	1,3%	-18,5%	-10,5%	-2,0%
Anzahl der Kauffälle 2000	56	100		18	14	31	17	17	27
Ø Wohnfläche [m ²]	80	75		72	74	79	78	71	76
Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	1.555	1.081		1.427	1.125	967	969	1.045	1.253
Preisentwicklung zum Vorjahr	-2,1%	-0,2%		10,4%	-8,8%	-3,8%	2,1%	15,2%	23,7%
Anzahl der Kauffälle 2001	50	137		28	21	49	21	15	26
Ø Wohnfläche [m ²]	83	78		78	77	80	71	78	86
Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	1.492	1.018		1.278	1.142	917	890	889	1.158
Preisentwicklung zum Vorjahr	-4,1%	-5,8%		-10,4%	1,5%	-5,2%	-8,2%	-14,9%	-7,6%
Anzahl der Kauffälle 2002	48	133		30	25	27	27	19	34
Ø Wohnfläche [m ²]	89	81		82	82	82	75	86	88
Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	1.564	963		1.149	1.059	841	956	744	1.054
Preisentwicklung zum Vorjahr	4,8%	-5,4%		-10,1%	-7,3%	-8,3%	7,4%	-16,3%	-9,0%
Anzahl der Kauffälle 2003	18	164	3	40	26	33	28	33	12
Ø Wohnfläche [m ²]	84	81	61	89	92	80	74	70	95
Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	1.589	897	1.844	1.147	972	814	666	781	908
Preisentwicklung zum Vorjahr	1,6%	-6,9%		-0,2%	-8,2%	-3,2%	-30,3%	5,0%	-13,9%
Anzahl der Kauffälle 2004	24	120	1	26	18	27	21	27	16
Ø Wohnfläche [m ²]	78	79	64	79	74	79	75	94	113
Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	1.530	904	1.407	1.203	941	747	717	756	942
Preisentwicklung zum Vorjahr	-3,7%	0,8%	-23,7%	4,9%	-3,2%	-8,2%	7,7%	-3,2%	3,7%

7.2.2 Erstverkäufe in den Städten und Gemeinden

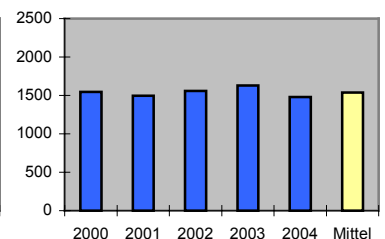
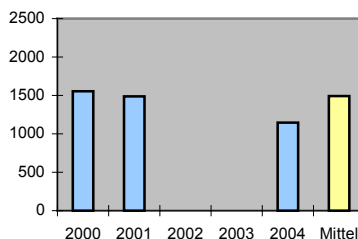
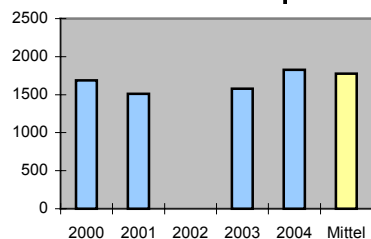
Jahr	Stadt Bünde				Stadt Enger				Gemeinde Hiddenhausen			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
2000	17	79	1.628	- 47 %	8	83	1.588	- 51 %	6	84	1.457	- 52 %
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			
2004	4	105	1.274	- 23 %	2	84	1.073		0			
Mittel	14	82	1.608		6	83	1.571		2	86	1.483	



Jahr	Gemeinde Kirchlengern				Stadt Löhne				Gemeinde Rödinghausen			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
2000	4	77	1.421	- 51 %	14	81	1.467	- 52 %	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			
2004	1	145	1.017		7	89	1.187	- 25 %	0			
Mittel	3	86	1.423		10	87	1.405		1	77	1.174	

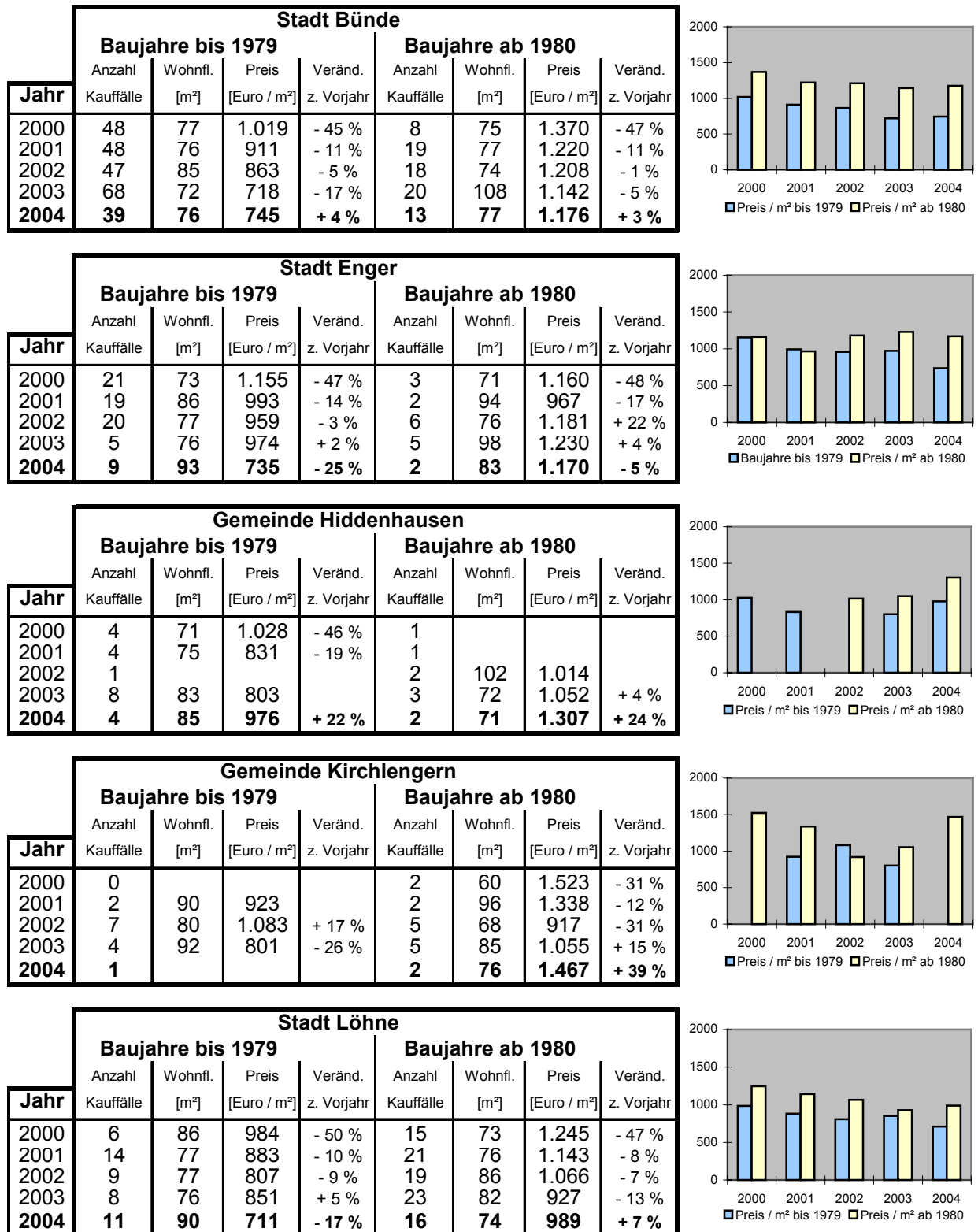


Jahr	Stadt Spenge				Stadt Vlotho				Kreis Herford			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
2000	2	65	1.688		6	80	1.556	+ 1 %	57	80	1.546	- 50 %
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 %
2004	13	64	1.828		1	85	1.147		28	81	1.481	- 9 %
Mittel	3	65	1.778		3	88	1.492		41	83	1.538	



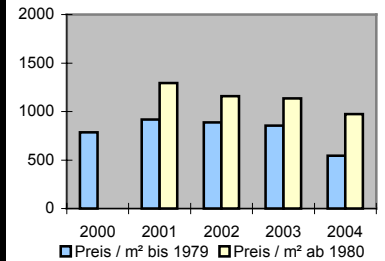
Auffallend ist die in den einzelnen Städten und Gemeinden, aber auch im gesamten Kreisgebiet seit 1999 stark rückläufige und seitdem stagnierende Anzahl der Kaufverträge. Die Preise sind in den letzten Jahren nahezu unverändert geblieben.

7.2.3 Wiederverkäufe und Umwandlungen in den Städten und Gemeinden

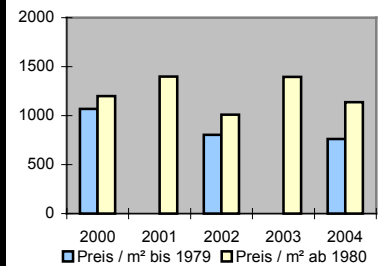


Gemeinde Rödinghausen								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
2000	0				0			
2001	0				3	51	1.164	
2002	1				2	80	911	- 22 %
2003	1				5	77	1.120	+ 23 %
2004	0				2	88	1.134	+ 1 %

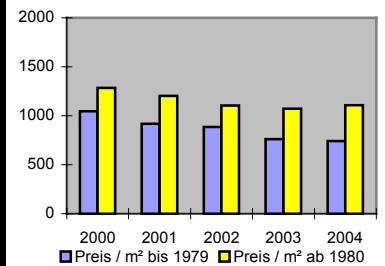
Stadt Spenge								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
2000	3	85	786	- 57 %	1			
2001	9	76	916	+ 17 %	3	83	1.295	
2002	2	116	887	- 3 %	8	100	1.158	- 11 %
2003	5	92	856	- 3 %	6	95	1.134	- 2 %
2004	3	134	545	- 36 %	3	72	975	- 14 %



Stadt Vlotho								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
2000	4	90	1.068	- 32 %	4	79	1.200	- 59 %
2001	1				4	92	1.400	+ 17 %
2002	8	87	804		5	72	1.010	- 28 %
2003	1				2	77	1.395	+ 38 %
2004	4	107	760		7	84	1.137	- 18 %



Kreis Herford								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [Euro / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
2000	86	77	1.044	- 45 %	34	74	1.285	- 48 %
2001	97	79	918	- 12 %	55	78	1.202	- 6 %
2002	95	84	887	- 3 %	65	81	1.105	- 8 %
2003	100	76	761	- 14 %	69	90	1.072	- 3 %
2004	71	85	743	- 2 %	47	78	1.109	+ 4 %



Auffallend ist auch hier die in den einzelnen Städten und Gemeinden, aber auch im gesamten Kreisgebiet seit 1999 stark rückläufige und seitdem stagnierende Anzahl der Kaufverträge.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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 und § 11 GAVO NRW wahrzunehmen ist. Im Zuständigkeitsbereich liegen Bodenrichtwerte für Bauland bis 1963 zurückliegend vor.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im wesentlichen die gleichen Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten Grundstücks mit genormten Eigenschaften bezogen (z.B. 400 - 600 m² groß).

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.

Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Bodenrichtwerte per Internet für ganz Nordrhein-Westfalen kostenlos abgefragt werden. Nach Eingabe von Gemeinde, Straßensname 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.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

Erläuterungen

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter (€ / m²) für Grundstücke eines Bereichs, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe (ca. 400 - 600 m²) von mittlerer Lage und Beschaffenheit an.

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

Schreibweise

- 100 Bodenrichtwert für Bauland unter Einschluss der ortsüblichen Erschließung. Folgende Beiträge sind bereits erhoben bzw. nicht zu entrichten:
- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB
 - Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach KAG - Kanalanschluss-Beitrag (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.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

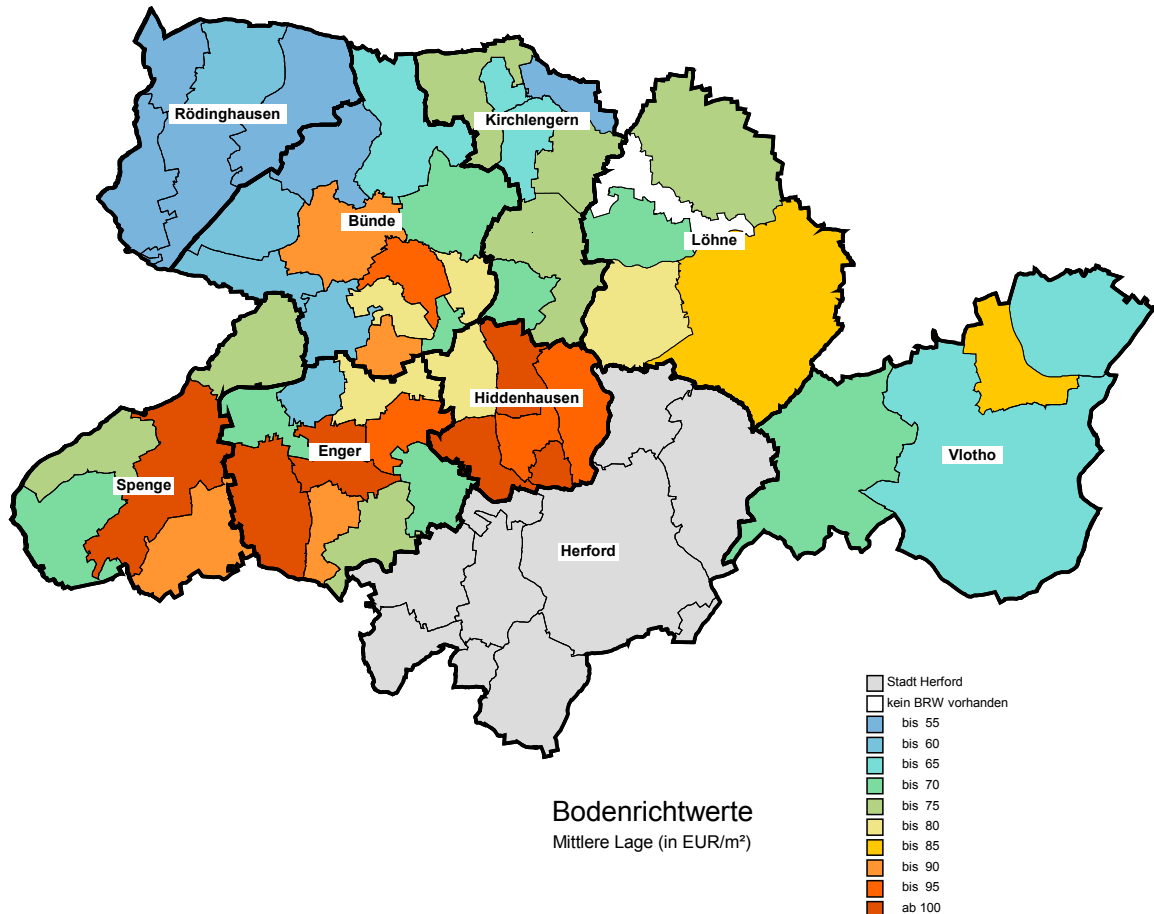
8.3.1 Gebietstypische Werte

Der Gutachterausschuss beschließt auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für die Gemeindegebiete des Zuständigkeitsbereiches gemäß § 13 Gutachterausschussverordnung (GAVO) gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Für baureifes Land sind die Angaben nach Wohnbauflächen in guter, mittlerer und mäßiger Lage gegliedert. Zusätzlich sind Werte für gewerbliche Bauflächen angegeben. Alle Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
gut	mittel	mäßig		
Bünde	120	95	65	30
Enger	110	90	75	30
Hiddenhausen	105	95	80	30
Kirchlengern	90	75	60	30
Löhne	100	85	70	30
Rödinghausen	75	60	55	25
Spenge	105	90	75	28
Vlotho	90	70	60	27

8.3.2 Grafische Übersicht

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



8.3.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2005 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.

Stadt Bünde	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung:	gut	mittel	mäßig	mittel
Ahle		60	---	---
Bünde	120	95	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	90	80	70	---
Werfen	---	60	---	---

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

Gemeinde Hiddenhausen	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	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 ²			
	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	90	70	60	13

Stadt Löhne	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Gohfeld	100	85	60	15
Löhne	90	80	65	15
Mennighüffen	85	75	60	---
Obernbeck	80	70	---	---
Ulenburg	---	---	---	---

Gemeinde Rodinghausen	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Bieren	---	55	---	---
Ostkilver	---	55	55	*20
Rödinghausen	75	55	50	---
Schwenningdorf	65	60	55	---
Westkilver	60	55	---	13

Stadt Spenge	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	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 ²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Exter	90	70	60	13
Uffeln	75	65	55	13
Valdorf	80	65	50	13
Vlotho	90	85	65	---

Gewerbe erschließungsbeitragspflichtig
* erschließungsbeitragsfrei

9. Erforderliche Daten

9.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

Bei diesen Eigentumsformen ist der Liegenschaftszins von folgenden Faktoren abhängig:

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

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

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

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

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

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

KP = Kaufpreis

9.2 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:

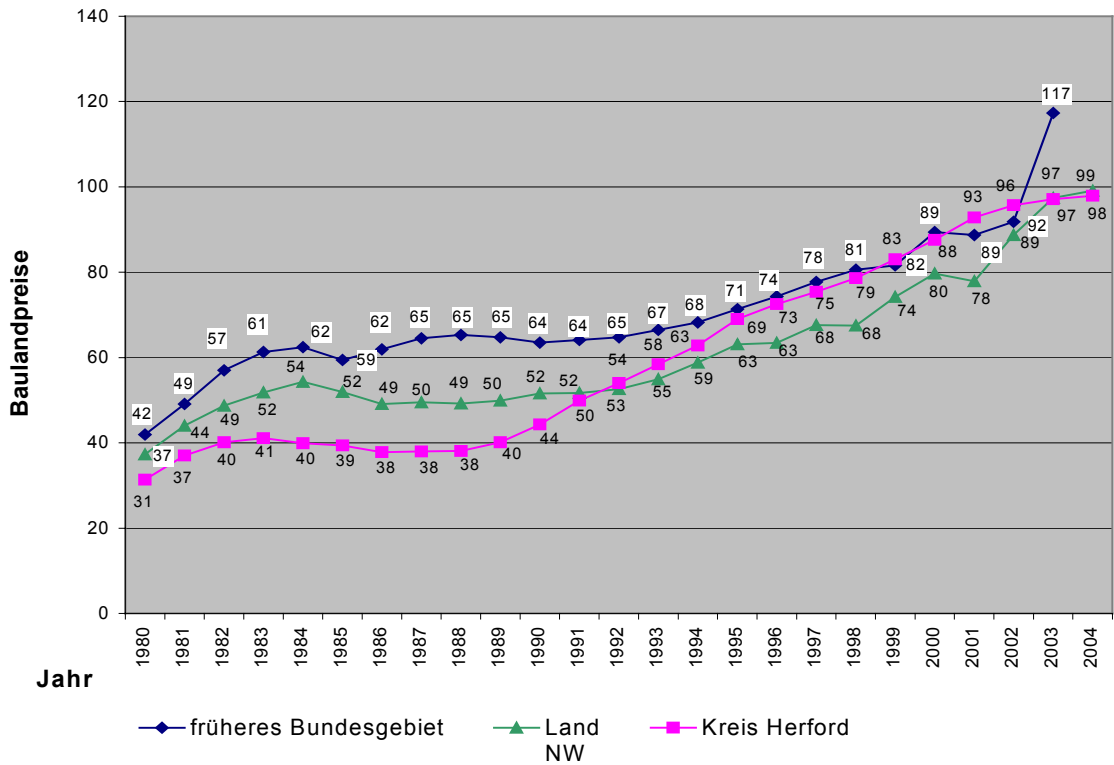
Der Grund und Boden wird nicht veräußert, sondern darf nur im Rahmen des Vertrages genutzt werden. Für die Nutzung des Grundstücks wird ein Erbbauzins gezahlt.

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

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

9.3 Baulandpreise

Die errechneten Durchschnittswerte für Bauland im Kreis Herford wurden als regionale Übersicht über die Entwicklung der Baulandpreise in der folgenden Graphik den Baulandpreisen auf Landes- und Bundesebene gegenübergestellt.



Die graphische Darstellung zeigt, dass sich die durchschnittlichen Baulandpreise im Kreis Herford im Vergleich zu den Preisen auf Landes- und Bundesebene (alte Bundesländer) seit 1980 teilweise unterschiedlich entwickelt haben.

Das teilweise nachlassende Preisniveau auf Bundes- und Landesebene ist auch bei der Preisentwicklung im Kreis Herford in den Jahren 1983 bis 1992 zu beobachten. Insgesamt liegt das Preisniveau im Kreis Herford bis zu diesem Zeitpunkt unterhalb der Preise auf Landes- und Bundesebene. Ein um das Jahr 1989 einsetzender, stetiger Preisanstieg im Kreis Herford hat dazu geführt, dass das Preisniveau im Kreis Herford zwischen den Preisen von Bund und Land liegt. In den Jahren 2001 und 2002 liegen die Preise im Kreisgebiet aufgrund der Entwicklung auf Bundesebene auch über diesen Werten.

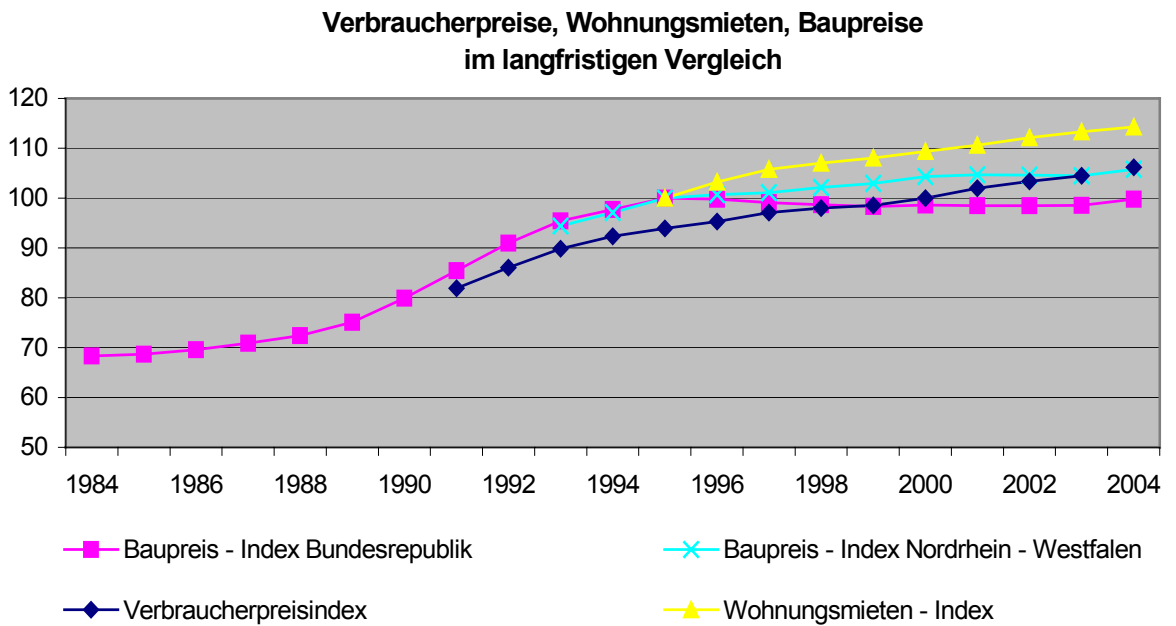
Wegen der nachlassenden Preissteigerungen im Kreis Herford in den beiden letzten Jahren liegen die Preise nun wieder unter denen des Bundes auf dem Niveau des Landes.

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.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Indexreihen

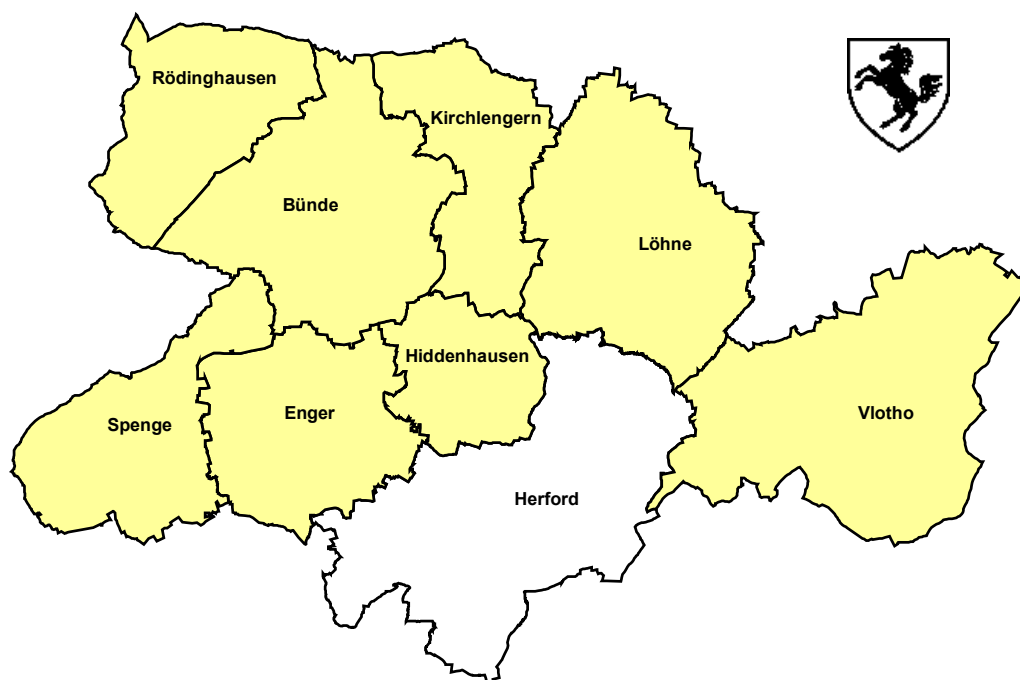
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Die nachfolgende Abbildung ermöglicht einen Überblick über die langfristige Entwicklung der Lebenshaltungskosten, der Wohnungsmieten und der Baupreise. Die zugrundeliegenden Werte wurden im Anschluss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



Die nachfolgende Tabelle gibt die Jahresmittel der jeweiligen Indexreihen an. Für das Jahr 2004 werden neben dem Jahresmittel auch die entsprechenden monatlichen bzw. quartalsweise veröffentlichten Werte angegeben.

Entwicklung der Indexreihen im langfristigen Vergleich				
Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf				
	Verbraucherpreis- Index	Index der Wohnungsmieten (Nettokaltmiete)	Baupreisindex	
Jahresmittel	Basis 2000 = 100	Basis 1995 = 100	Bundesrepublik Basis 1995 = 100	Nordrhein-Westfalen Basis 1995 = 100
Monat				
1984			68,4	
1985			68,7	
1986			69,6	
1987			70,9	
1988			72,4	
1989			75,1	
1990			79,9	
1991	81,9		85,5	
1992	86,1		90,9	
1993	89,9		95,4	94,4
1994	92,3		97,7	97,1
1995	93,9	100,0	100,0	100,0
1996	95,3	103,2	99,8	100,7
1997	97,1	105,8	99,1	101,1
1998	98,0	107,0	98,7	102,2
1999	98,6	108,1	98,4	103,0
2000	100,0	109,4	98,6	104,4
2001	102,0	110,6	98,5	104,7
2002	103,4	112,2	98,5	104,6
2003	104,5	113,3	98,5	104,5
2004	106,2	114,3	99,8	105,8
Jan. 04	105,2	113,8		
Feb. 04	105,4	113,9	98,8	104,9
Mrz. 04	105,7	114,0		
Apr. 04	106,0	114,1		
Mai. 04	106,2	114,2	99,9	105,8
Jun. 04	106,2	114,2		
Jul. 04	106,5	114,3		
Aug. 04	106,7	114,4	100,2	106,1
Sep. 04	106,4	114,5		
Okt. 04	106,6	114,5		
Nov. 04	106,2	114,7	100,3	106,3
Dez. 04	107,3	114,7		

10.2 Statistische Angaben zum Kreis Herford



10.2.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.2004	Fläche [km ²]	Einwohner [je km ²]
Stadt Bünde	45.175	59,30	762
Stadt Enger	19.982	41,21	485
Stadt Herford	65.097	78,98	824
Gemeinde Hiddenhausen	20.852	23,87	874
Gemeinde Kirchlengern	16.372	33,78	485
Stadt Löhne	41.651	59,41	701
Gemeinde Rödinghausen	10.182	36,27	281
Stadt Spenge	15.662	40,25	389
Stadt Vlotho	20.311	76,92	264
Kreis Herford insgesamt	255.284	449,99	567
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	190.187	371,01	513

10.2.2 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	1.427,8	24%	560,2	9%	3.480,7	59%	248,2	4%	212,6	4%
Enger	670,1	16%	284,2	7%	2.847,8	69%	226,0	5%	92,7	2%
Herford	1.898,7	24%	634,3	8%	4.286,0	54%	707,6	9%	372,3	5%
Hiddenhausen	646,2	27%	228,8	10%	1.239,7	52%	179,2	8%	93,5	4%
Kirchlengern	604,7	18%	267,9	8%	2.130,8	63%	248,2	7%	127,1	4%
Löhne	1.434,8	24%	489,9	8%	3.410,8	57%	307,9	5%	299,7	5%
Rödinghausen	447,2	12%	258,5	7%	2.329,0	64%	500,2	14%	92,4	3%
Spenge	531,0	13%	213,5	5%	2.905,3	72%	309,3	8%	66,6	2%
Vlotho	908,7	12%	409,8	5%	5.105,6	66%	1.027,3	13%	241,3	3%
Kreis Herford insgesamt	8.569,2	19%	3.347,1	7%	27.735,7	62%	3.753,9	8%	1.598,2	4%
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	6.670,5	18%	2.712,8	7%	23.449,7	63%	3.046,3	8%	1.225,9	3%

11. Weitere Informationen

11.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

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 zur Verfügung.

Im Anhang des vorliegenden Grundstücksmarktbericht befindet sich ein Vordruck zum Antrag auf Verkehrswertgutachten.

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

Name: _____, den

Straße:

Wohnort:

Telefon:

An den
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Herford
Postfach 21 55

32045 Herford

Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

1. Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Lage des Grundstücks

Stadt/Gemeinde:

Straße:

1.2 Katasterbezeichnung (falls bekannt)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]	bebaut	
				ja	nein
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

1.3 Eigentümer des Bewertungsobjektes

Name:

Straße:

Wohnort:

mehrere Eigentümer (bitte Namen und Anschriften auf besonderem Blatt)

2. Angaben zur Bewertung

2.1 Bewertungsstichtag: Zeitpunkt der Wertermittlung
 Zurückliegender Stichtag Datum:

2.2 Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus Zweifamilienwohnhaus
 Mehrfamilienwohnhaus Geschäftshaus
 Gewerbe, Fabrikation Landwirtschaft
 Wohn- und Werkstattgebäude

* zutreffendes bitte ankreuzen

- 2.3 Antragsgrund: Verkaufsabsicht
 Erbauseinandersetzung
 Zugewinnausgleich
 steuerliche Zwecke

Bemerkungen: _____

2.4 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

keine vorhanden nicht bekannt

Wohn- / Altenteilsrecht
 ggf. anderes

	Name	Geburtsdatum
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		

Soll ggf. der Wert von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen mitbewertet werden? Ja Nein

3. Antragsberechtigung

Ich bin antragsberechtigt als

- Eigentümer/in Miteigentümer/in
 Bevollmächtigte/r
 dem Eigentümer gleichstehender Berechtigte/r
 Alleinerbe Miterbe
 Nießbraucher/in
 Gläubiger/in
 gesetzliche/r Betreuer/in (Bestallungsurkunde liegt bei)

4. Kostenregelung

Für das Gutachten entstehen Gebühren und Auslagen nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (AVwGebO) in der jeweils geltenden Fassung.

Ich verpflichte mich zur Übernahme der entstehenden Gebühren und Auslagen.

Das Gutachten soll in _____ facher Ausfertigung erstellt werden.

 (Unterschrift Antragsteller/in)

 Für Rückfragen steht Ihnen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter der Telefon-Nummer: 05221/ 132502 gern zur Verfügung.

