

Grundstücksmarktbericht 2009

für den Kreis Herford
(ohne Stadt Herford)



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Herford

NRW.



Grundstücksmarktbericht



2009

für den Kreis Herford (ohne Stadt Herford)

Berichtszeitraum 1.1.2008 - 31.12.2008

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 2009 stellt eine Übersicht über das Grundstücksmarktgeschehen im Gebiet des Kreises Herford mit Ausnahme der Stadt Herford dar. Damit wird die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im hiesigen Raum durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufgezeigt.

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 denen 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. Kurzzeitige und konjunkturell bedingte Schwankungen des Marktgeschehens können dadurch vom Nutzer des Marktberichtes besser erkannt und beurteilt werden.

Herford, im April 2009

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 2008	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	Wohnbauflächen im langfristigen Vergleich	14
5.1.2	Wohnbauflächenbereitstellung in den Gemeinden	14
5.1.3	Preisentwicklung und Preisniveau	15*
5.1.4	Übersicht über das Preisniveau in den Ortsteilen	18*
5.2	Gewerbliche Bauflächen	19*
5.3	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	20*
5.3.1	Lagetypische Ackerlandpreise	21*
5.3.2	Lagetypische Grünlandpreise	22*
5.4	Wald	23*
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	24*
6.	Bebaute Grundstücke	26
6.1	Umsätze	26
6.2	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	27*
6.2.1	Gebrauchte Objekte	27*
6.2.2	Neubauten	28*
6.2.3	Aufteilung nach Baujahrsgruppen	29*
7.	Wohnungseigentum	30
7.1	Mengen- und Umsatzstatistik	31
7.2	Preise für Wohnungseigentum	31
7.2.1	Gesamtvergleich nach Baujahren	32*
7.2.2	Preisniveau im Kreis Herford	32*
7.2.3	Durchschnittswerte in den Städten und Gemeinden	33*
7.2.4	Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern	35*
8.	Bodenrichtwerte	36
8.1	Gesetzlicher Auftrag	36
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	36
8.3	Bodenrichtwerte im Internet	38
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte	39
8.4.1	Gebietstypische Werte für die Gemeinden	39
8.4.2	Grafische Übersicht zu gebietstypischen Bodenrichtwerten in den Ortsteilen	40
8.4.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen	40
8.4.4	Graphische Übersicht über die Bodenrichtwerte	42**
9.	Erforderliche Daten	50
9.1	Liegenschaftszinssätze	50
9.2	Erbbauzinssätze	51
9.3	Baulandpreise	52*
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	53
10.1	Indexreihen Lebenshaltungskosten und Mieten	54
10.2	Indexreihen Wohnungs- und Grundstücksmarkt	54
10.3	Statistische Angaben zum Kreis Herford	55
10.3.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	55
10.3.2	Flächennutzung	55
11.	Weitere Informationen	56
11.1	Gebühren für Verkehrswertgutachten	56
11.2	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	57

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 2008 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt **1.696 notariell beurkundete Kaufverträge** über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum registriert. Damit wurde das Niveau des Vorjahres um rd. 10 % übertroffen. Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von **266,4 ha** umgesetzt, das entspricht einem leichten Rückgang von rd. 3 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford **169,6 Millionen Euro**. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Zunahme von 6 %.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den Wohnungsbau ist nach einem Rückgang im Vorjahr im Jahr 2008 wieder angestiegen (11 %). Insgesamt wurden **223 Kaufverträge** registriert.

Die Preise haben sich in den Städten und Gemeinden teilweise unterschiedlich entwickelt, insgesamt war im Zuständigkeitsbereich eine **Stagnation der Preise** zu verzeichnen.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr **um 7 % auf 631** gestiegen. Der Geldumsatz betrug **120,7 Millionen Euro**.

Das Preisniveau innerhalb dieser Kategorie ist aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte sehr unterschiedlich. Für Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäuser inklusive Grundstück wurde aus 13 vorliegenden Verträgen ein mittlerer Kaufpreis von **rd. 195.600 Euro** ermittelt, die mittlere Grundstücksfläche beträgt rd. 490 m². Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre 1950 bis 1974 liegt der aus 94 Kaufverträgen ermittelte, typische Kaufpreis **unverändert** bei 136.000 Euro. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt bei diesen Gebäuden rd. 900 m².

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr leicht gestiegen (um 7 %) gestiegen. Der Anteil der Neubauten ist jedoch weiter gefallen. Insgesamt **276** Objekte wechselten den Eigentümer. Der Gesamtumsatz (ohne Teileigentum) beträgt **19,5 Millionen Euro**.

Die Preise für Neubauwohnungen liegen nahezu unverändert im Mittel bei rd. **1.600 €/m²**.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2009 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford seit 1987 zum zwanzigsten 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 Bürgerinnen und Bürger. Im übrigen verfolgt er das Ziel, allgemein über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse zu informieren und aufzuzeigen, welches 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 - SGV. NRW. 231 - in der zur Zeit geltenden Fassung 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 BauGB 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 nach den §§ 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 bebaute 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

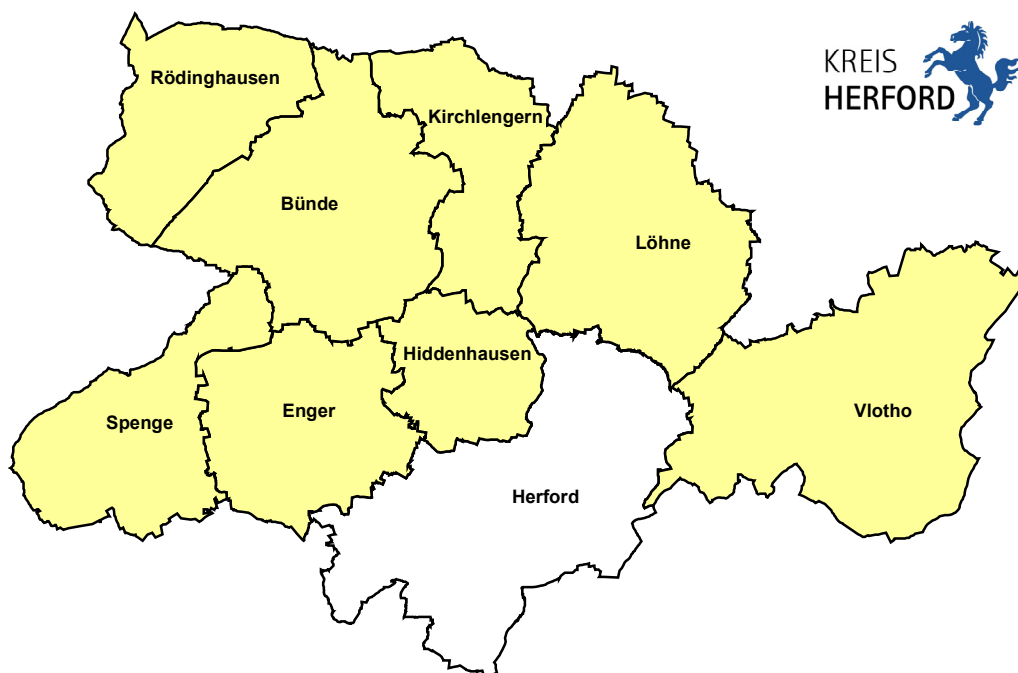
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford besteht aus insgesamt **11** ehrenamtlichen Mitgliedern, die von der Bezirksregierung in Detmold (nach Anhörung des Kreises Herford) für die Dauer von jeweils fünf Jahren bestellt sind.

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 2008

Im vorliegenden Bericht wird die Umsatz- und Preisentwicklung des Jahres 2008 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.

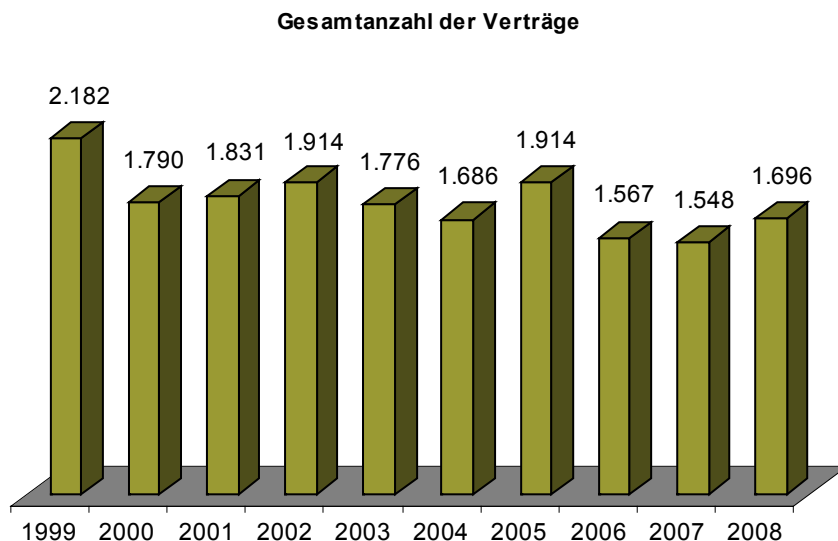
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2008 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt

1.696 Kauffälle

registriert. Gegenüber dem Vorjahr hat die Anzahl der Verträge damit um rd. 10 % zugenommen. Damit ist die Anzahl aus dem Jahr 2004 wieder erreicht. Die hohe Anzahl von Verträgen im Jahr 2005 wurde durch den Wegfall der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 hervorgerufen. Viele Kaufverträge wurden in den Dezember 2005 vorgezogen. Der in den Folgejahren 2006 und 2007 zu verzeichnende Trend der fallenden Vertragsanzahlen setzt sich damit nicht weiter fort.

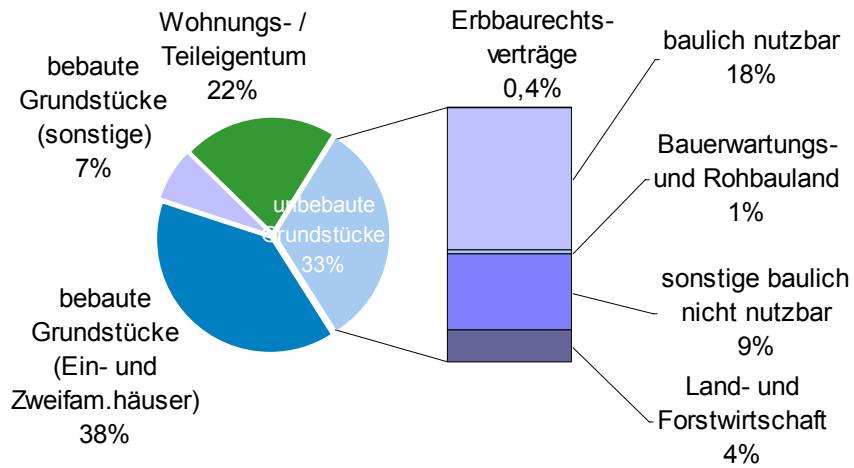
Die folgende Abbildung stellt die Fallzahlen der vergangenen zehn Jahre dar.



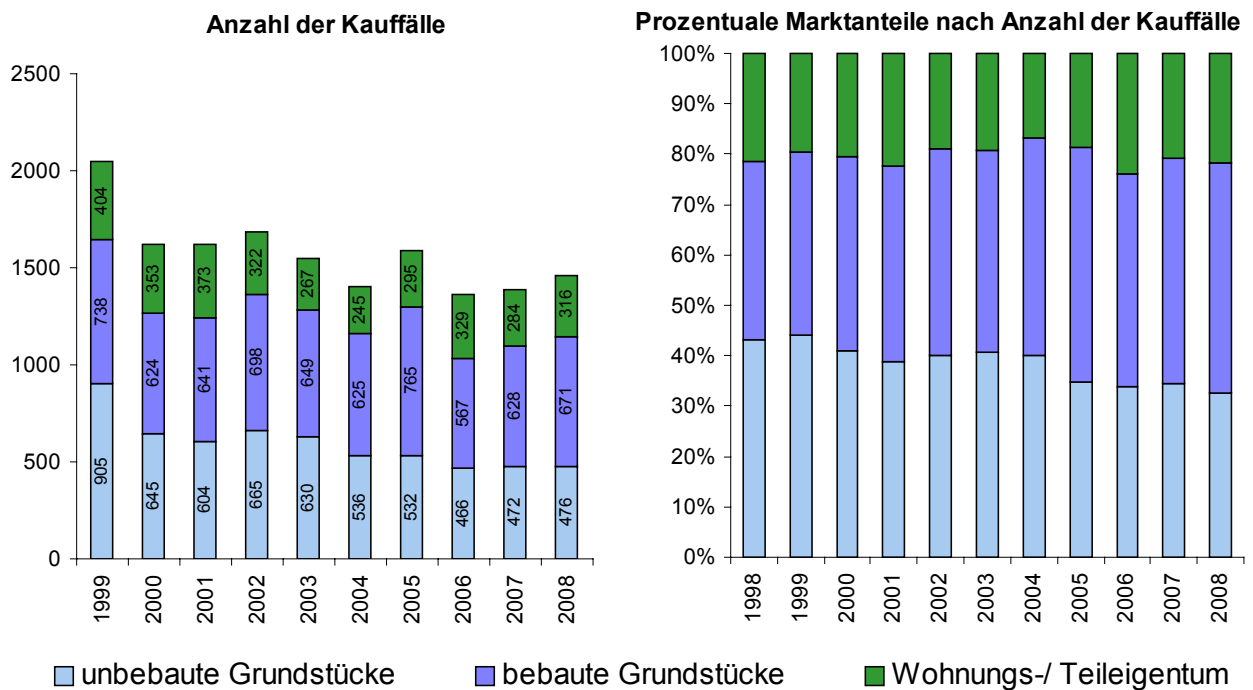
Die folgenden Darstellungen zeigen die Umsatzanteile für die Teilmärkte:

- 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 2008:



Entwicklung in den Jahren 1999 bis 2008

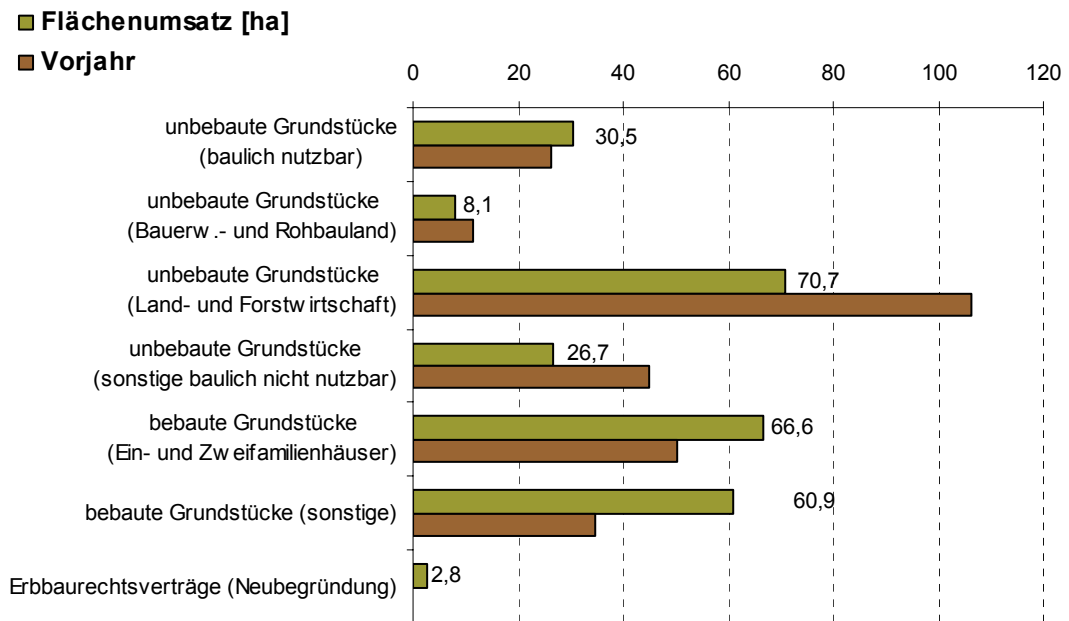


4.2 Flächenumsatz

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

266,4 ha

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr (275,5 ha) um rd. 3 % gefallen. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung.



Der Anteil der baulich nutzbaren Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, während der Anteil der Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen leicht zurückgegangen ist. Der Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen hat gegenüber der starken Zunahme im Vorjahr wieder stark abgenommen.

Der Flächenumsatz für bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) ist gegenüber dem Vorjahr ein weiteres Mal gestiegen. Die Neubegründung von Erbaurechten hat in diesem Zusammenhang wie in den Vorjahren nur eine untergeordnete Bedeutung.

Der Anteil der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden Grundstücksflächen wird nicht ermittelt.

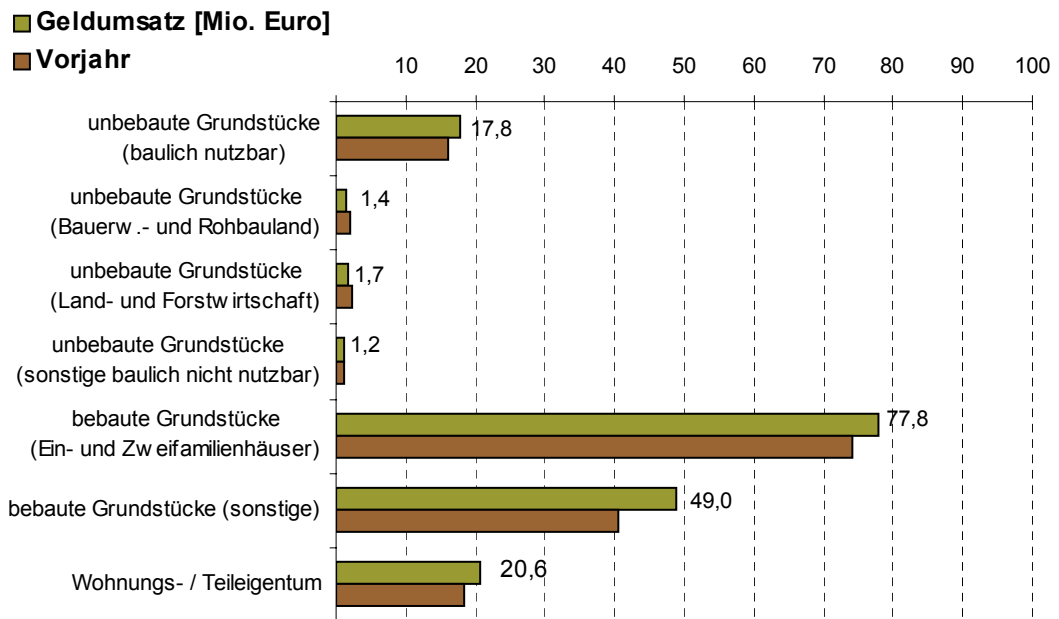
4.3 Geldumsatz

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

169,6 Millionen Euro.

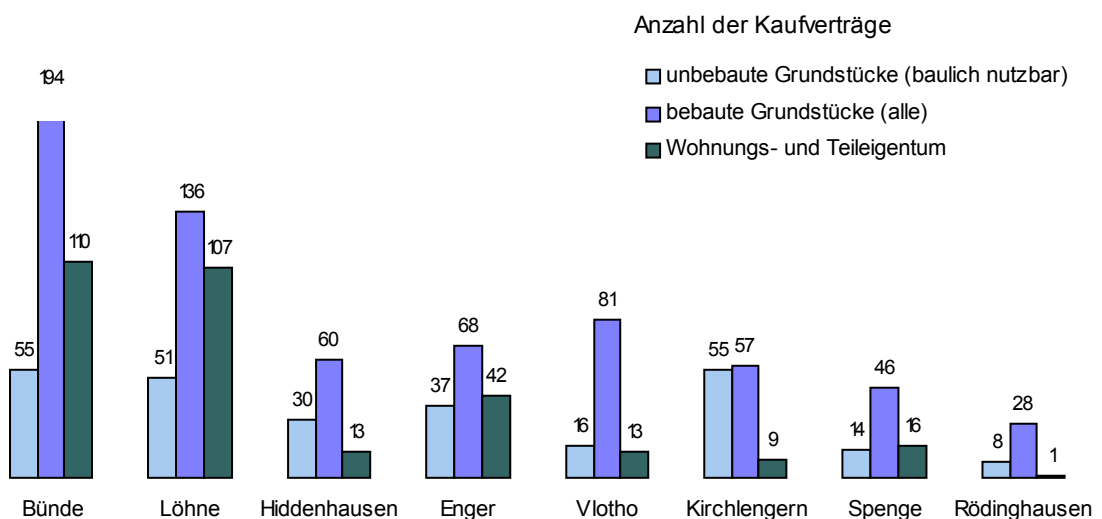
Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Wert um 6 % gestiegen. Der Geldumsatz für unbebaute Grundstücke ist relativ unverändert. Leichte Zunahmen bei den baulich nutzbaren Grundstücken stehen Rückgänge bei den übrigen Gruppen unbebauter Grundstücke entgegen. Der

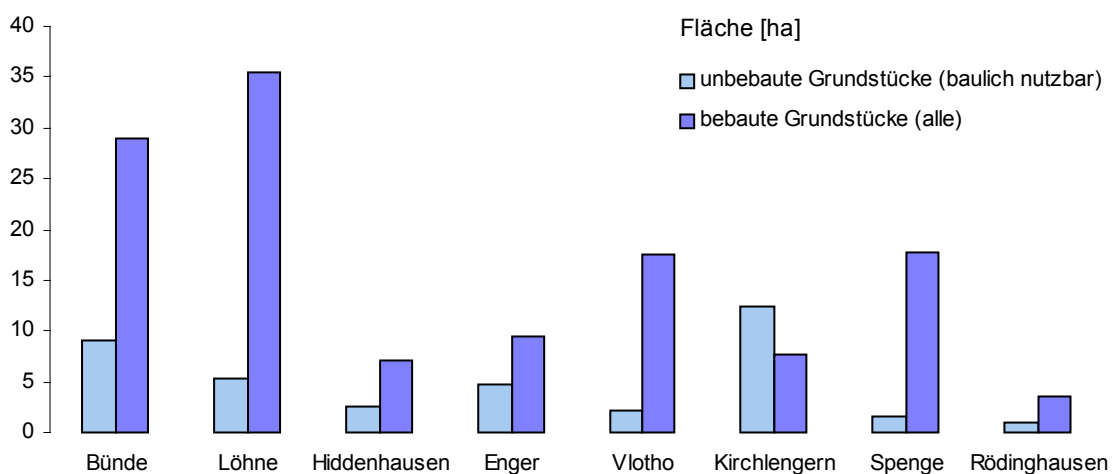
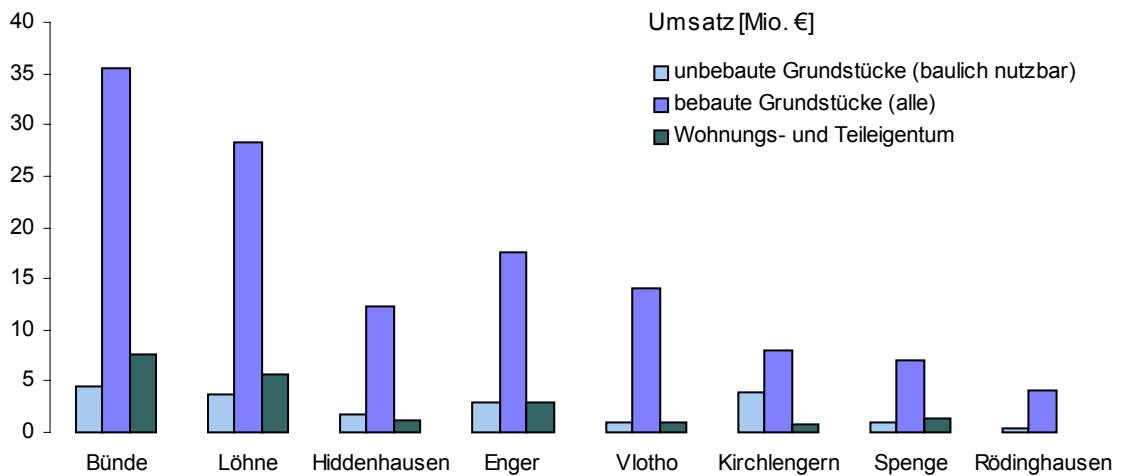
höchste Geldumsatz wurde durch den Verkauf von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern erreicht (46 %). Der Geldumsatz für sonstige, bebaute Grundstücke hat einen Anteil von 29 % am Gesamtumsatz. Der Verkauf von Baugrundstücken bildet mit 10 % unverändert lediglich den viertgrößten Teilmarkt nach dem Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum mit 12 %. Die Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen haben lediglich einen Anteil von 1 % am Gesamtvolumen. Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind wie bereits in den Vorjahren bei der Betrachtung des Geldumsatzes von untergeordneter Bedeutung (2 %).



4.4 Umsatz in den Städten und Gemeinden des Kreises Herford

Die nachstehenden Diagramme zeigen, wie sich die Markt- und Umsatzanteile auf die einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises Herford bei den baulich nutzbaren Grundstücken, bei den bebauten Grundstücken und beim Wohnungs- und Teileigentum 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 2008 im Vergleich zum Vorjahr zusammengestellt.

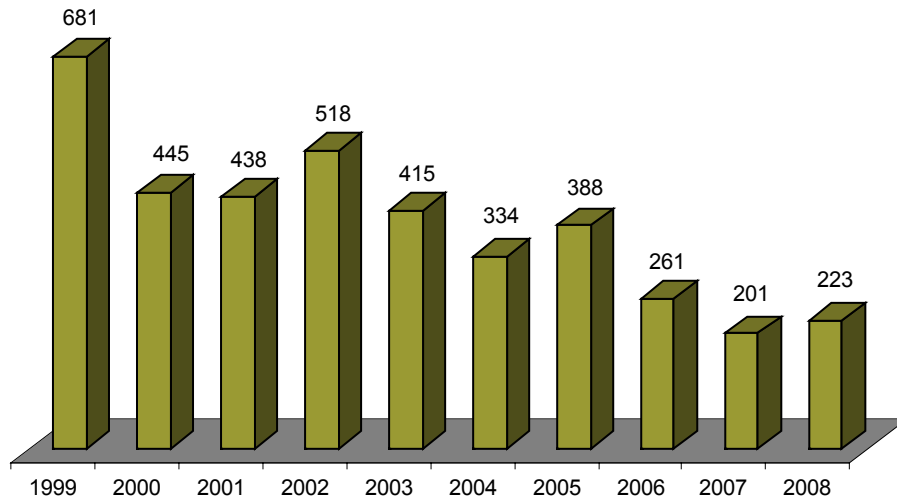
Gebietskörperschaft	Wohnbauflächen (aller Entwicklungsstufen)		Gewerbeflächen		Verkehrsflächen		Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	
	2007 [ha]	Vorjahr [ha]	2007 [ha]	Vorjahr [ha]	2007 [ha]	Vorjahr [ha]	2007 [ha]	Vorjahr [ha]
Bündel	3,88	4,38	5,06	0,70	0,17	0,06	5,05	13,28
Enger	3,36	4,50	1,02	1,07	0,07	0,16	1,24	19,35
Hiddenhausen	2,04	1,34	0,00	0,20	0,17	0,03	2,22	9,46
Kirchlengern	7,99	1,74	2,84	11,60	0,59	0,29	8,00	3,47
Löhne	3,37	3,27	1,36	0,78	1,50	9,16	23,53	13,75
Rödinghausen	0,50	0,75	0,46	1,27	0,06	0,10	12,44	2,91
Spenge	1,50	0,69	0,00	1,17	0,17	0,00	11,36	12,49
Vlotho	1,24	1,49	0,95	0,23	0,15	0,19	6,87	31,77
Summe	23,86	18,17	11,68	17,01	2,87	10,00	70,71	106,47

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

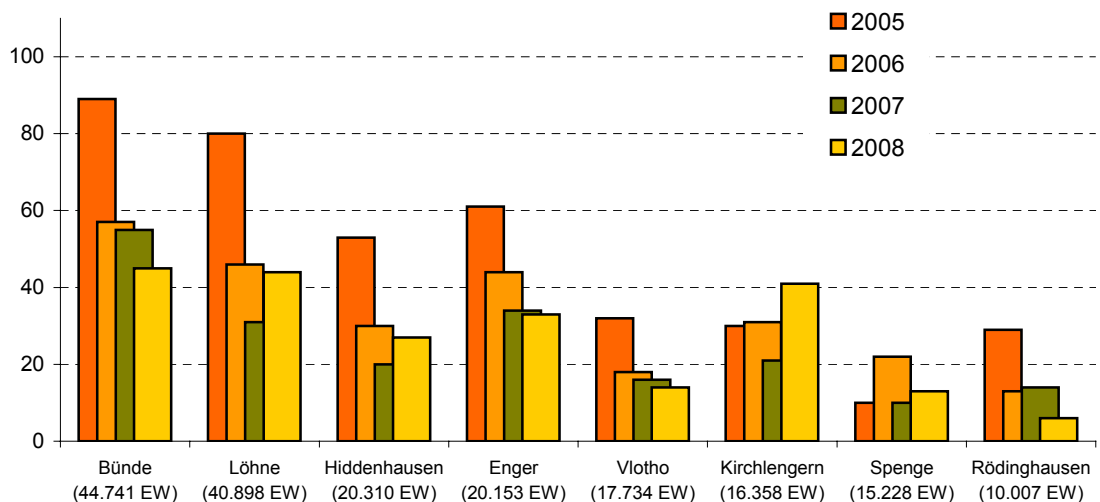
5.1.1 Wohnbauflächen im langfristigen Vergleich

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes für den individuellen Wohnungsbau wird im nachfolgenden Diagramm anhand der Anzahl der verkauften Wohnbauflächen für den Zeitraum von 1999 bis 2008 dargestellt.



5.1.2 Wohnbauflächenbereitstellung in den Gemeinden

Für den Zeitraum von 2005 bis 2008 wird im folgenden die Anzahl der verkauften Baulandflächen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in den Kommunen dargestellt. Die in Klammern aufgeführten Einwohnerzahlen der Gemeinden sollen den Vergleich der Daten erleichtern.



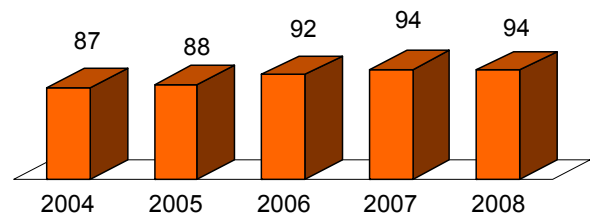
5.1.3 Preisentwicklung und Preisniveau

Im folgenden wird die Entwicklung der Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau seit dem Jahr 2004 dargestellt. Bei den Grundstücken handelt es sich fast ausschließlich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Für die Mittelbildung wurden Kaufpreise verwendet, die ohne Berücksichtigung besonderer Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Werte schließen sowohl die Kosten und Beiträge für die ortsübliche Erschließung als auch die Abgaben für den Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Entwässerungsanlagen nach dem Kommunalabgabengesetz mit ein.

Kreis Herford

Im Vergleich zum Vorjahr liegen die Baulandpreise im Kreisdurchschnitt auf dem selben Niveau. Die zugrundeliegende Anzahl von Kaufverträgen ist wieder leicht angestiegen. Damit kann festgestellt werden, dass sich das Baulandpreisniveau auf Kreisebene in den letzten Jahren nur geringfügig verschoben hat und stabil ist.

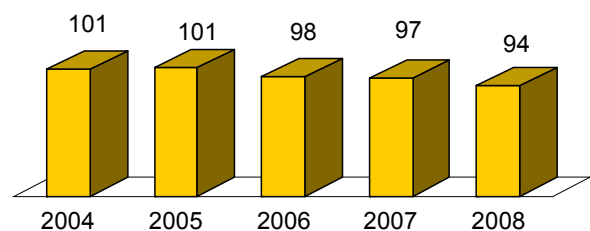


Städte und Gemeinden

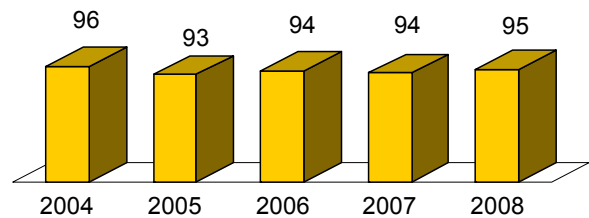
Bei einem Vergleich ist zu beachten, dass die Durchschnittspreise erheblich durch die Lage und das Preisniveau einzelner Baugebiete beeinflusst sein können. Zusätzlich ist zu bedenken, dass die Aussagekraft des jeweils ermittelten Baulandpreisniveaus abhängig ist von der Anzahl der Kauffälle, die zur Mittelbildung herangezogen werden konnten.

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.

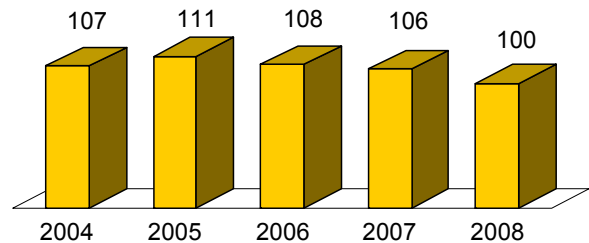
Im Vergleich zum Vorjahr ist in der **Stadt Bünde** der durchschnittliche Baulandpreis nur geringfügig zurückgegangen. Die Kaufpreise sind jedoch weniger in klassischen Baugebieten sondern vielmehr in Baulücken und auf Restflächen angefallen.



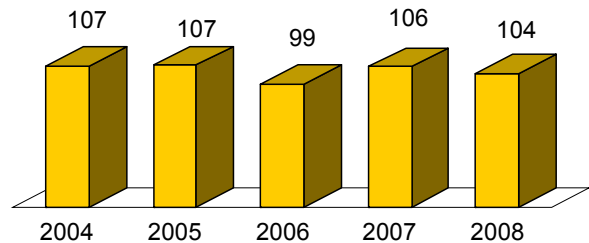
Für den Bereich der **Stadt Löhne** sind die Kaufpreise bei leicht gestiegener Anzahl von Kaufpreisen im Mittel nur unwesentlich gestiegen.



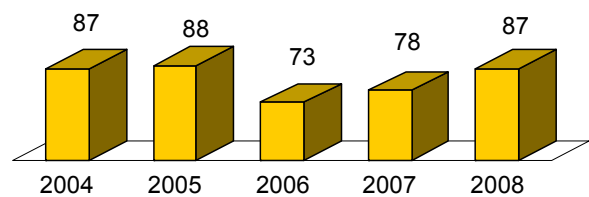
Die Kaufpreise im Gebiet der **Gemeinde Hiddenhausen** fallen im Mittel niedriger als im Vorjahr aus.



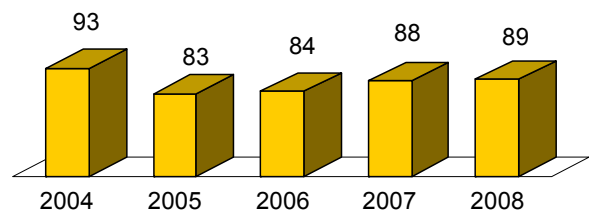
Nachdem das Niveau der Baulandpreise in der **Stadt Enger** im Vorjahr annähernd den Wert des Jahres 2005 erreicht hatte, ist der Wert wieder leicht gefallen. Die Kaufpreise sind überwiegend in neuen Baugebieten angefallen.



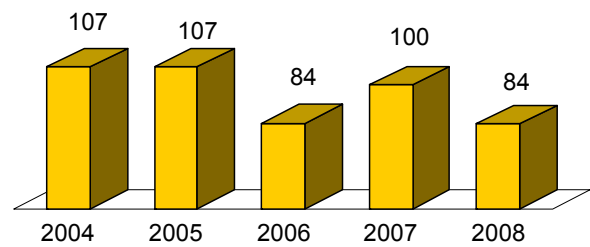
Im Bereich der **Stadt Vlotho** sind nur wenige Wohnbaulandflächen verkauft worden. Das Niveau der Jahre bis 2005 wurde wieder erreicht. Kaufpreise in neueren Baugebieten wurden nicht registriert.



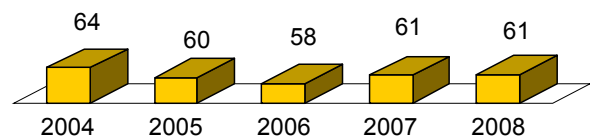
In der **Gemeinde Kirchlengern** beruht die gestiegene Anzahl auf einen Verkauf von Grundstücken zwischen Erschließungsträgern. Die Kaufpreise sind wiederum überwiegend in einem zentralen Baugebiet im Ortskern angefallen. Das mittlere Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.



In der **Stadt Spenge** sind wiederum lediglich vereinzelt Baugrundstücke verkauft worden. Das Niveau der Kaufpreise liegt wieder bei dem Wert aus dem Jahr 2006 und damit deutlich unter den Vorjahren.



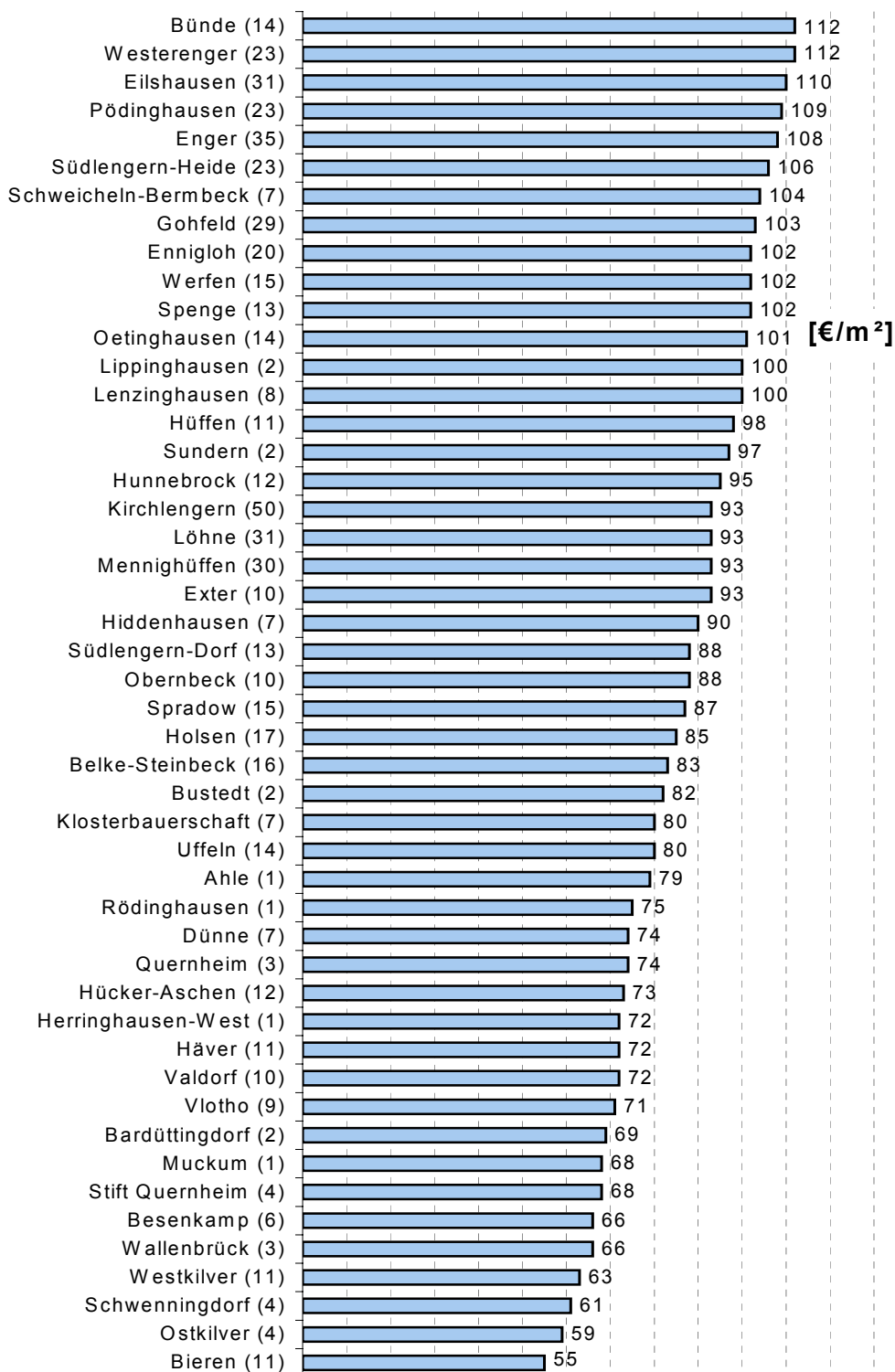
Auf dem Gebiet der **Gemeinde Rödinghausen** sind die Preise in den letzten Jahren im wesentlichen unverändert geblieben. Die nochmals stark gesunkene Anzahl von Kaufpreisen sind überwiegend für Baulücken angefallen, Kauffälle in neueren Baugebieten konnten wie schon im Vorjahr nicht registriert werden.



Nach wie vor ist in der Gemeinde Rödinghausen Bauland zu den geringsten Preisen verkauft worden. Ebenfalls unverändert liegen die Baulandpreise in der Gemeinde Hiddenhausen und in der Stadt Enger an der Spitze im Kreis Herford.

5.1.4 Übersicht über das Preisniveau in den Ortsteilen

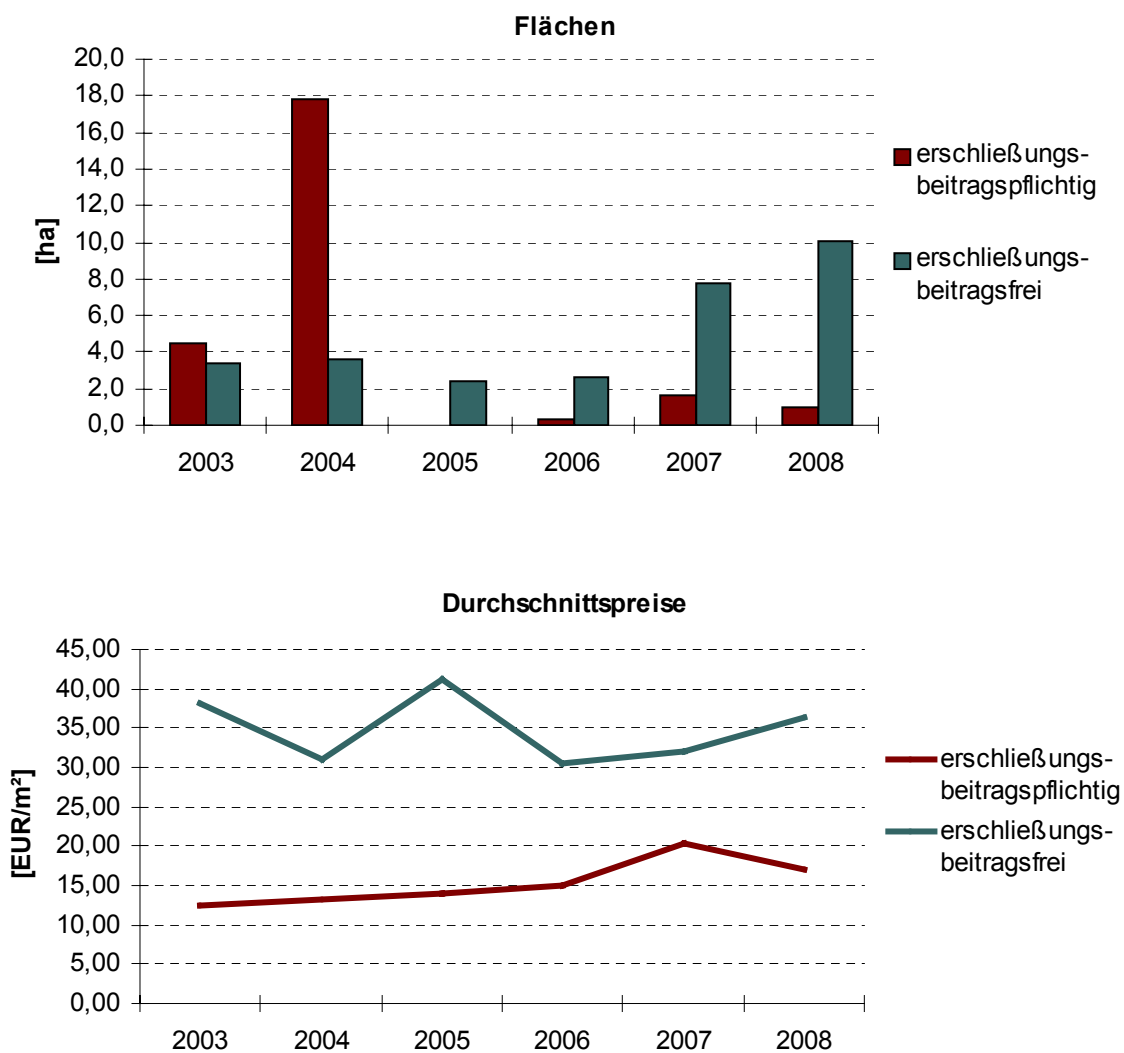
Die folgende Darstellung zeigt das Preisniveau anhand der ermittelten Durchschnittspreise [€/m²] über die Jahre 2006 bis 2008 für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den einzelnen Ortsteilen, sortiert nach dem Kaufpreisniveau. Die Anzahl der zugrundeliegenden Kaufpreise ist in Klammern hinzugefügt.



Keine Kaufpreise registriert wurden in Enger, Gemarkung Dreyen, Oldinghausen und Siele sowie in Löhne, Gemarkung Rehmerloh und Ulenburg.

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]
2003	12,3	4	4,53	0,52	38,2	11	3,35	1,16
2004	13,1	9	17,77	2,49	31,0	11	3,66	1,08
2005	0,0	0	0,00	0,00	41,2	7	2,40	0,99
2006	14,9	1	0,36	0,05	30,5	9	2,63	0,72
2007	20,4	3	1,69	0,37	32,0	20	7,76	2,51
2008	17,0	2	0,95	0,16	36,4	21	10,07	2,97

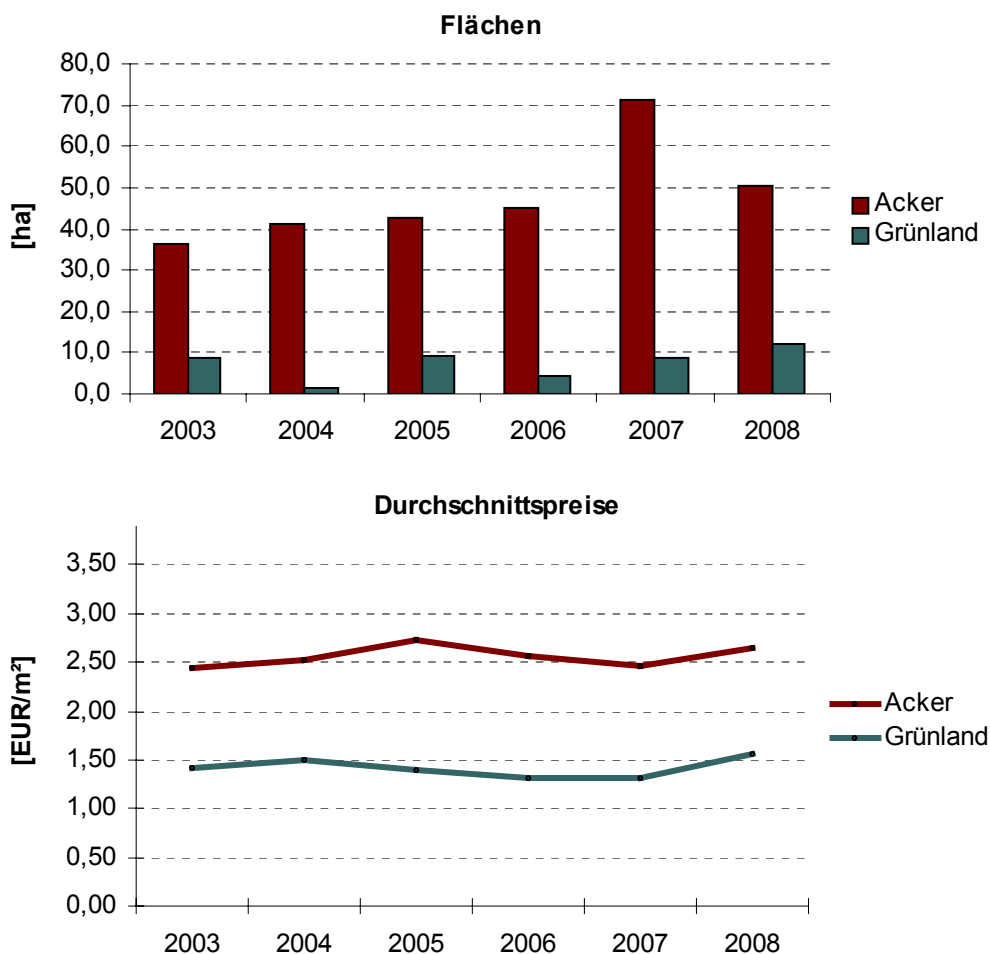
5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Anzahl der für eine Auswertung geeigneten Kaufpreise für Ackerland im Jahre 2008 befindet sich im Zuständigkeitsbereich mit 30 Kauffällen auf relativ hohem Niveau, ein Großteil der Kaufverträge betrifft das Gebiet der Stadt Löhne. Die Anzahl der für eine Auswertung geeigneten Kaufpreise für Grünland liegt mit 5 Kaufpreisen noch im mittleren Bereich der letzten Jahre. Für die Auswertungen wurden die Grundstücksverkäufe im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr berücksichtigt.

Aus den Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr 2008 ein Durchschnittspreis
für Ackerland von 2,65 Euro/m² und
für Grünland von 1,55 Euro/m².

Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2008 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.

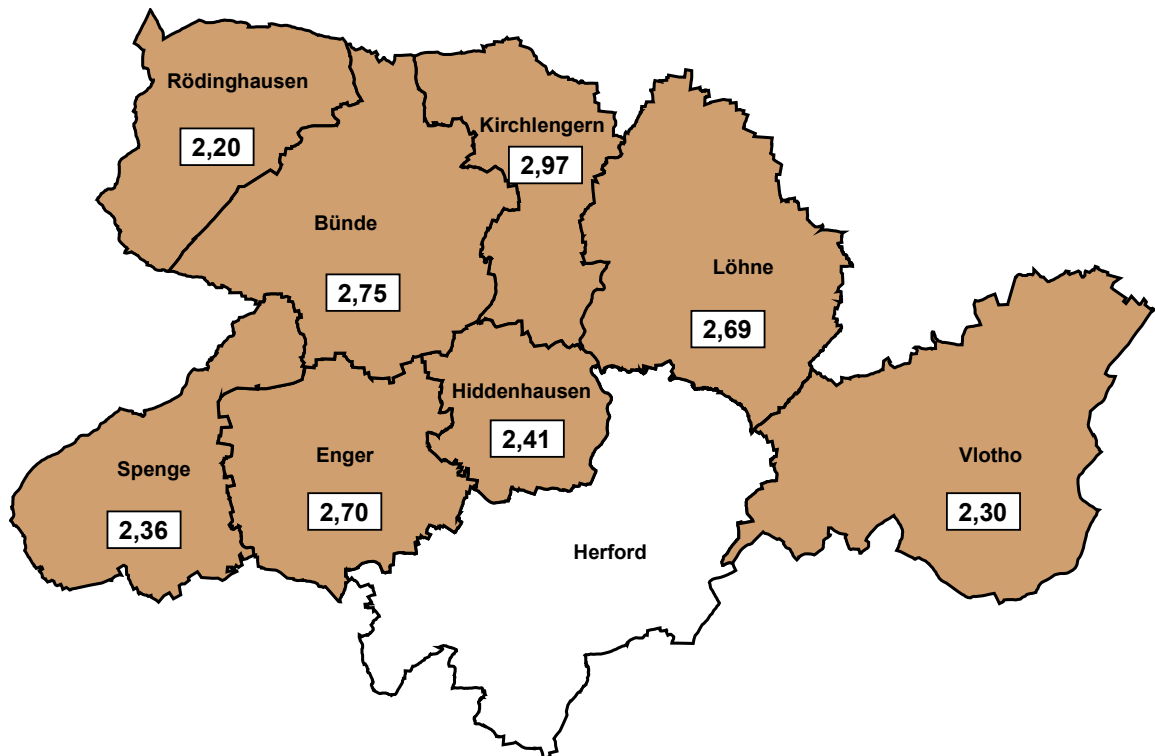
Die Entwicklung des Flächenumsatzes und der innerlandwirtschaftlichen Durchschnittspreise der vergangenen Jahre stellt sich wie folgt dar:



5.3.1 Lagetypische Ackerlandpreise

Da für die Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich jeweils nur wenige Kaufpreise für Ackerlandflächen registriert wurden, werden für die einzelnen Städte und Gemeinden lagetypische Werte auf der Grundlage des Mittels über jeweils 3 Jahre ermittelt.

Diese betragen für Ackerland in Euro/m², ermittelt aus den Kaufpreisen der Jahre 2006 bis 2008:



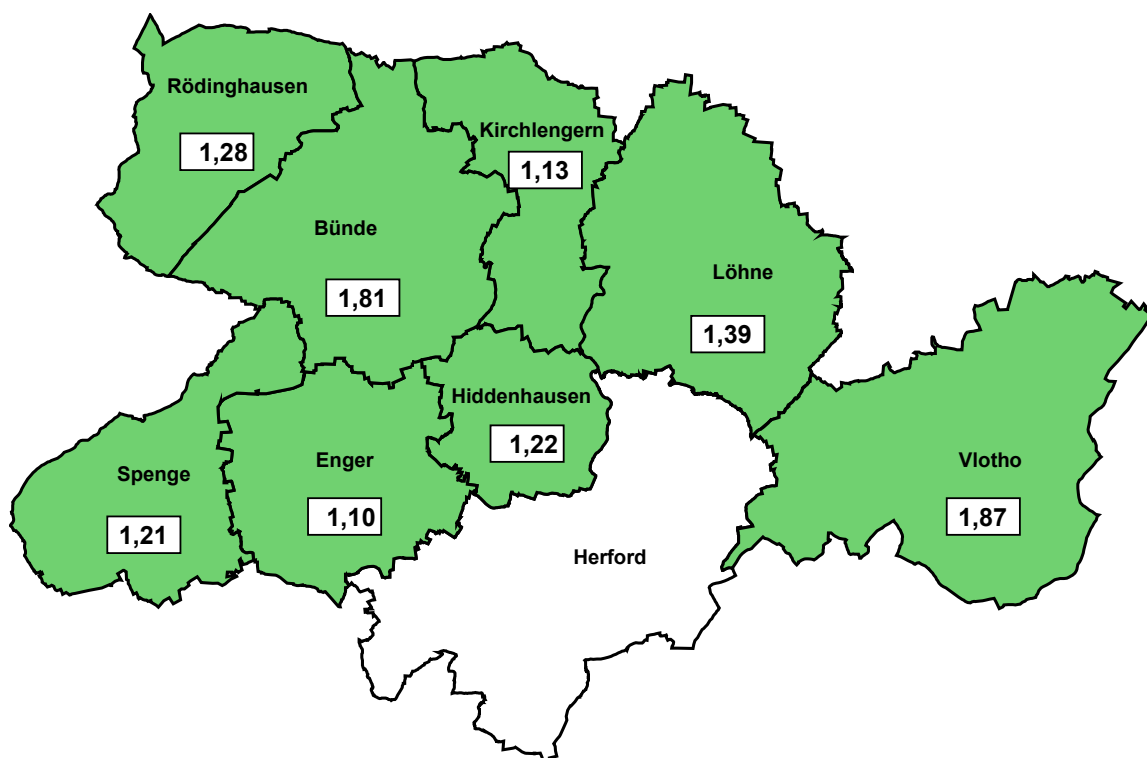
im langjährigen Vergleich

Jahrgänge Ackerland Gemeinde	2006 - 2008		2005 - 2007		2004 - 2006		2003 - 2005	
	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl
Bündel	2,75	13	2,63	13	2,77	14	2,81	10
Enger	2,70	7	2,74	9	2,85	5	2,32	9
Hiddenhausen	2,41	3	2,51	2		0	3,06	2
Kirchlengern	2,97	9	2,84	5	2,75	8	2,58	10
Löhne	2,69	19	2,90	13	2,75	11	2,91	10
Rödinghausen	2,20	10	2,15	5	2,23	9	2,28	6
Spenge	2,36	11	2,35	8	2,40	9	2,47	6
Vlotho	2,30	6	2,33	11	2,39	8	2,45	11

5.3.2 Lagetypische Grünlandpreise

Da für die Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich jeweils nur wenige Kaufpreise für Grünlandflächen registriert wurden, werden für die einzelnen Städte und Gemeinden lagetypische Werte auf der Grundlage des Mittels über jeweils 3 Jahre ermittelt.

Diese betragen für Grünland in Euro/m², ermittelt aus den Kaufpreisen der Jahre 2006 bis 2008:

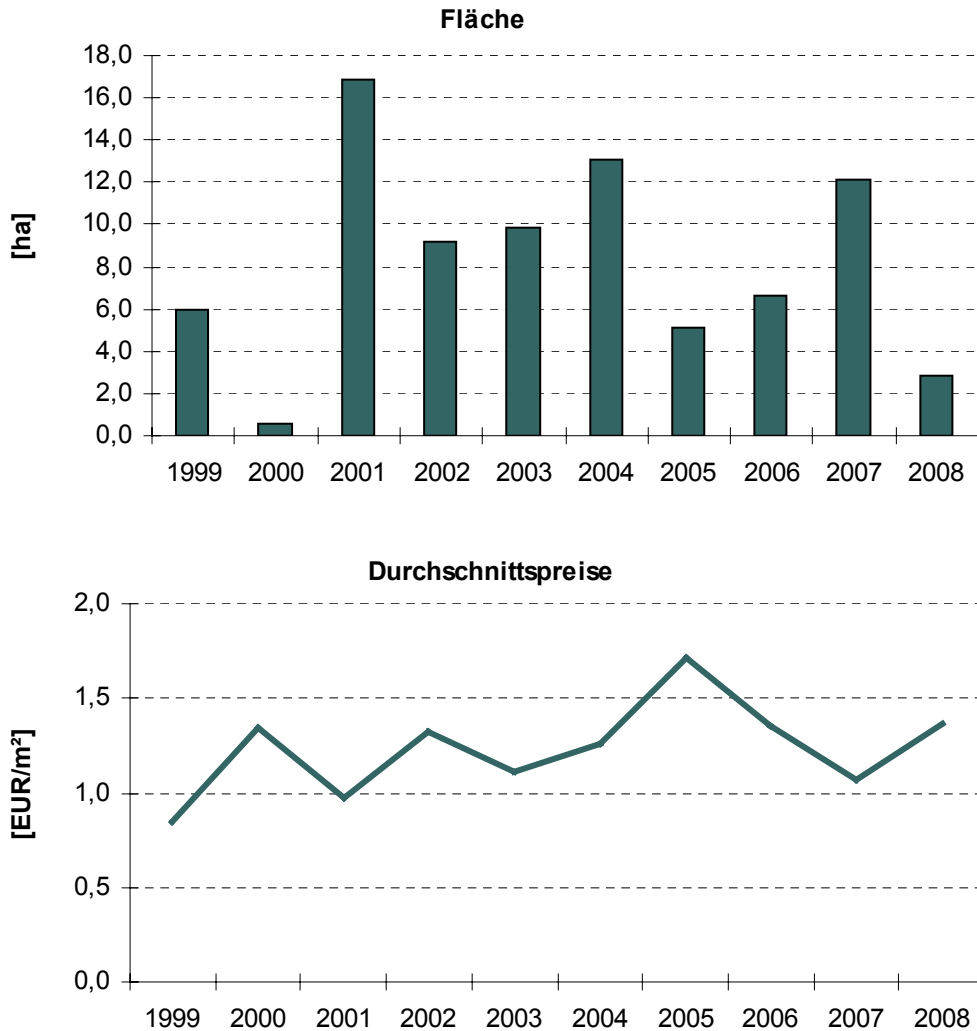


im langjährigen Vergleich

Jahrgänge Grünland Gemeinde	2006 - 2008		2005 - 2007		2004 - 2006		2003 - 2005	
	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl
Bündel	1,81	3	1,55	3	1,36	2	1,44	5
Enger	1,10	3	1,05	2		0	1,91	3
Hiddenhausen	1,22	1	1,23	2		0	0,93	2
Kirchlengern	1,13	1	1,05	2	1,05	2	0,95	3
Löhne	1,39	2	1,60	2	1,78	2	1,58	3
Rödinghausen	1,28	2	1,50	1		0	1,60	1
Spenge	1,21	3	1,35	4	1,36	3	1,54	3
Vlotho	1,87	3	1,38	3	1,38	3	1,30	4

5.4 Wald

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 6 Verkäufe von Waldflächen registriert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 2,90 ha ergab sich ein Durchschnittspreis von 1,36 Euro/m² unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses.



Bei Zusammenfassung der letzten drei Jahre (2006 - 2008) ergibt sich bei insgesamt 34 Verkäufen von Waldflächen und einem Flächenumsatz von 21,7 ha ein Durchschnittspreis von 1,23 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 / m²]	Anzahl	Fläche [ha]
2000 - 2002	1,19	21	26,59
2001 - 2003	1,15	26	35,96
2002 - 2004	1,24	27	32,08
2003 - 2005	1,33	23	28,04
2004 - 2006	1,40	25	24,82
2005 - 2007	1,31	28	23,94
2006 - 2008	1,23	34	21,69

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.

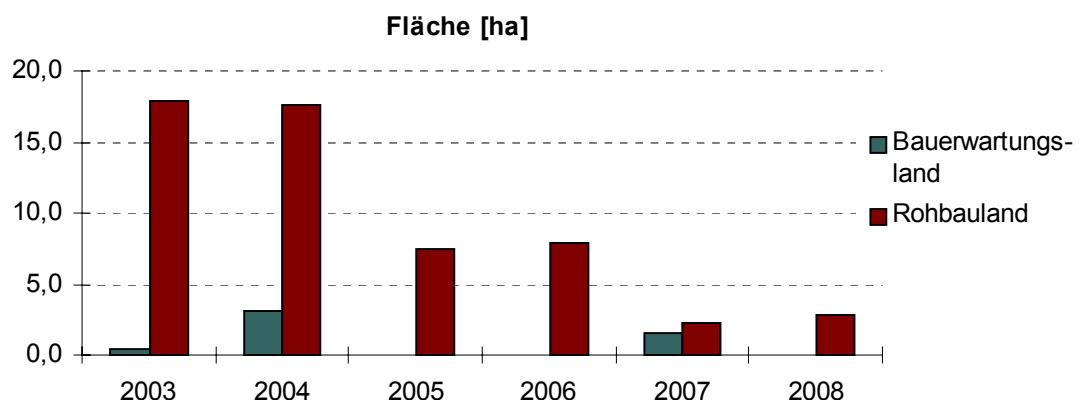
Daneben gibt es aber auch einen Teilmarkt für solche Grundstücke, die sich in der Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem Boden zum vollwertigen Bauland befinden. Dabei ist die jeweilige Grundstücksqualität vom Grad der Bauerwartung bzw. von der Zeitspanne bis zur endgültigen Baureifmachung abhängig. 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:

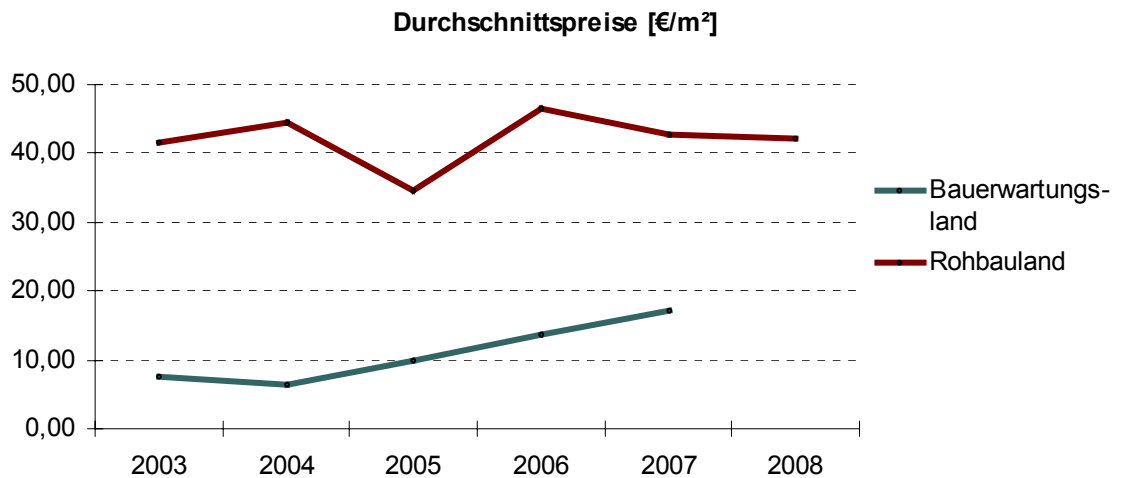
Bauerwartungsland	15 - 70 %	des Baulandwertes
Rohbauland	50 - 90 %	des Baulandwertes
Baureifes Land	100 %	des Baulandwertes

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 folgenden Abbildungen zeigen den Flächenumsatz und die Durchschnittspreise der letzten Jahre für Bauerwartungsland und für Rohbauland.





Die graphischen Darstellungen zeigen, dass der Verkauf von Bauerwartungsland in den letzten Jahren von untergeordneter Bedeutung war, in den Jahren 2005, 2006 und 2008 wurden keine Bauerwartungslandflächen verkauft.

Beim Rohbauland wurden auch im Jahr 2008 nur wenige Flächen in einer geringen Gesamtgröße verkauft. Das Preismittel liegt über 40,00 €/m². Das Preisniveau ist trotz der jährlichen Schwankungen als stabil zu bezeichnen.

In der nachfolgenden Tabelle ist das Verhältnis der Durchschnittswerte des Bauerwartungslandes bzw. des Rohbaulandes zum Bauland für die Jahre 2003 bis 2008 aufgeführt.

Jahrgang	Bauland	Bauerwartungsland		Rohbauland	
	Durchschnittspreis [Euro / m ²]	Durchschnittspreis [Euro / m ²]	Verhältnis [%]	Durchschnittspreis [Euro / m ²]	Verhältnis [%]
2003	96	7,54	8%	41,51	43%
2004	87	6,46	7%	44,55	51%
2005	88			34,64	39%
2006	92			46,59	51%
2007	94	17,12	18%	42,65	45%
2008	94			42,29	45%

6. Bebaute Grundstücke

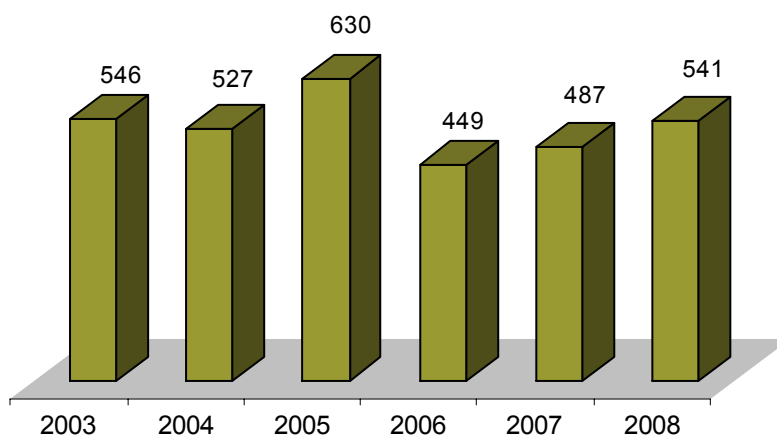
6.1 Umsätze

Die bebauten Grundstücke haben im Kreis Herford den weitaus größten Anteil am Umsatzvolumen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anteile der Teilmärkte der

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

Jahrgang 2008 Teilmärkte	Durchschnitts- preis [Euro]	Anzahl der Verträge	Umsatz- volumen [Mio. Euro]
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	137.200	541	74,25
Mehrfamilienwohnhäuser	227.400	18	4,09
Wohngebäude mit gewerblichem Anteil	289.600	37	10,71
Büro- / Verwaltungsgebäude		0	0,00
Gewerbe- und Industrieobjekte		0	0,00
Landwirtschaftliche Gebäude	131.700	9	1,19
übrige	1.170.200	26	30,42
Gesamt		631	120,67

Die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in den letzten Jahren wird in dem folgenden Diagramm dargestellt:



6.2 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 541 Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Kreis Herford registriert. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

74,3 Mio Euro.

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	Grundstücksfläche bis 800 m ² Anzahl
2004	152.000	527	283
2005	147.900	630	366
2006	152.700	449	245
2007	143.000	487	266
2008	137.200	541	293

6.2.1 Gebrauchte Objekte

Von den Kaufverträgen über Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entfielen 525 Verträge auf gebrauchte Objekte. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

71,2 Mio. Euro.

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	Grundstücksfläche bis 800 m ² Anzahl
2004	149.400	486	244
2005	145.100	588	327
2006	150.000	421	220
2007	142.100	477	256
2008	135.700	525	277

Einen Teilmarkt bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bilden Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Im Berichtsjahr 2008 entfiel auf 64 Verträge ein Umsatzvolumen von insgesamt rd.

7,6 Mio. Euro.

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grundstücksfläche [m ²]
2004	143.700	43	373
2005	132.400	77	395
2006	136.100	42	407
2007	127.200	42	382
2008	118.400	64	427

6.2.2 Neubauten

Von den Kaufverträgen über freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entfielen insgesamt 16 Verträge auf Grundstücke mit Neubauten. Im Gesamtkaufpreis sind sowohl das Grundstück als auch das zu errichtende Gebäude enthalten. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

3,0 Mio. Euro.

Die Neubauten lassen sich in 2 Teilmärkte unterteilen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grdst.-fläche [m ²]
2004	176.800	28	435
2005	183.800	22	511
2006	184.300	16	546
2007	188.700	7	467
2008	195.600	13	493

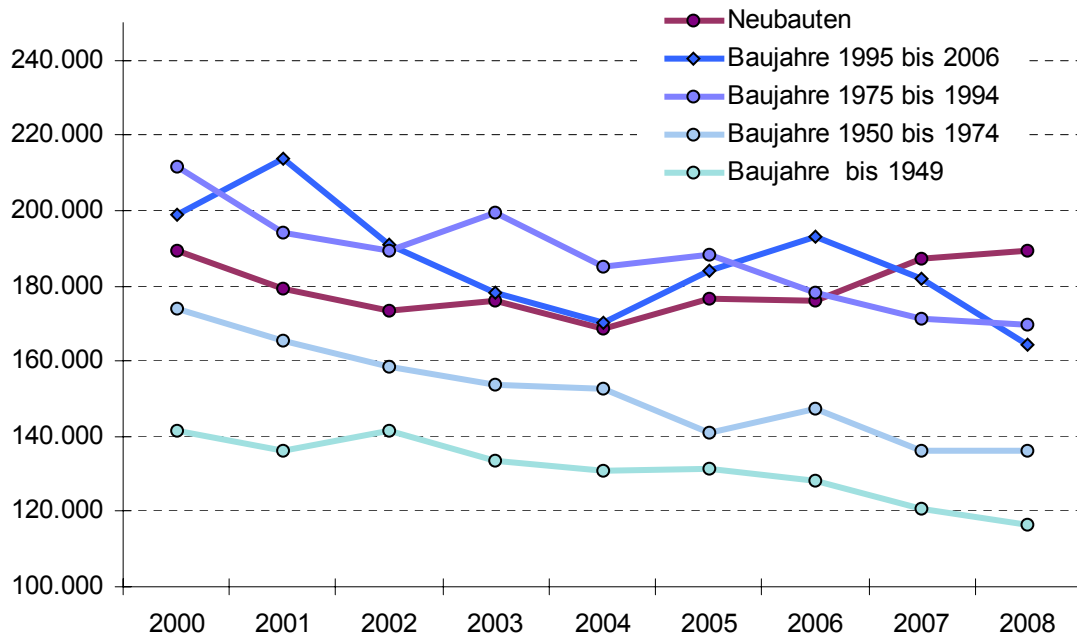
Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grdst.-fläche [m ²]
2004	148.400	11	309
2005	168.200	18	350
2006	163.000	10	301
2007	184.600	3	339
2008	161.000	3	279

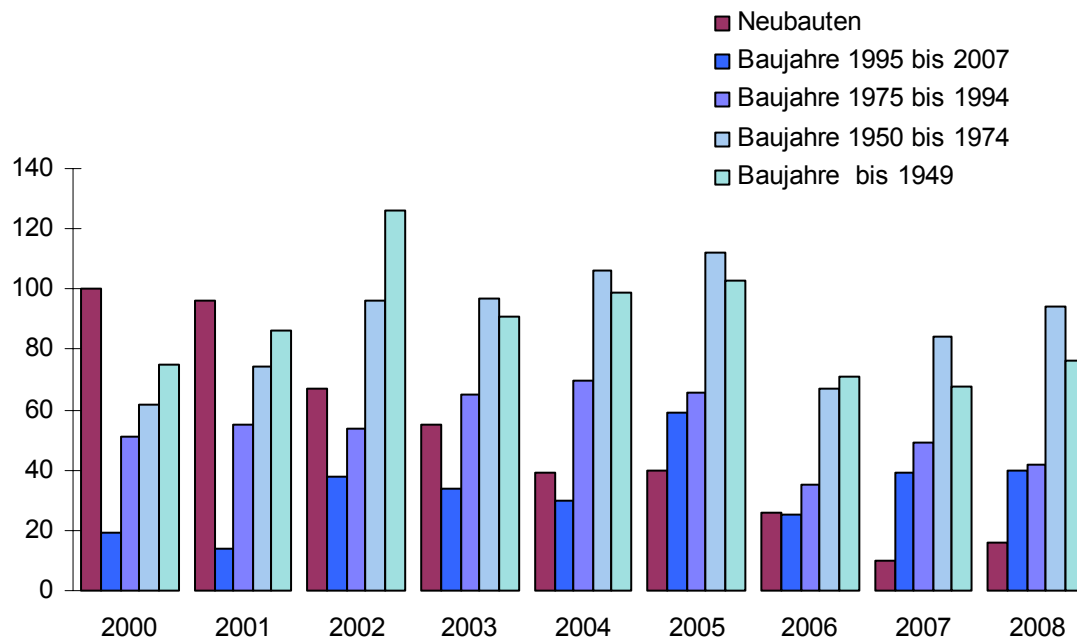
6.2.3 Aufteilung nach Baujahrsgruppen

In der nachstehenden Abbildung wurde der Teilmarkt **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** (einschließlich Reihen- und Doppelhäuser) nach Baujahren aufgeteilt.

Dargestellt wird die Entwicklung der **Durchschnittspreise** für die Jahre 2001 bis 2008.

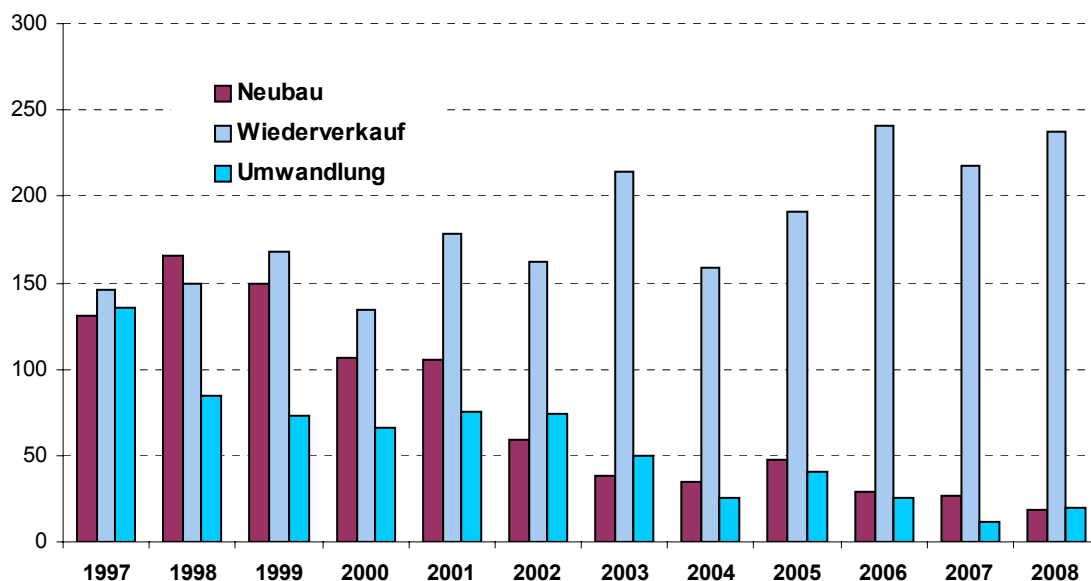


Die jeweilige **Anzahl der Kaufverträge** ist dem nachfolgenden Diagramm zu entnehmen.



7. Wohnungseigentum

In den Jahren bis 1994 hat die Bedeutung des Teilmarktes "Eigentumswohnungen" im Berichtsgebiet stetig zugenommen. Seit 1995 zeichnet sich ein rückläufiger Trend ab. Anzahl und Umsatz von Neubauten haben auch im Jahr 2008 erneut abgenommen. Wiederverkäufe von Wohnungseigentum wurden dagegen nach wie vor in gleicher Größenordnung wie in den Vorjahren getätigt. Die Anzahl der getätigten Verkäufe ist aus der nachstehenden Grafik ersichtlich.



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

Jahr-gang	Neubau		Wiederverkauf		Umwandlung	
	An-zahl	Umsatz [Mio. €]	An-zahl	Umsatz [Mio. €]	An-zahl	Umsatz [Mio. €]
1997	131	16,341	146	13,229	135	11,084
1998	166	20,556	149	13,089	85	7,389
1999	149	18,481	168	14,752	73	6,051
2000	106	12,741	134	10,205	66	5,981
2001	105	11,780	178	14,237	75	6,936
2002	59	9,954	162	13,922	74	6,223
2003	38	4,824	214	15,807	50	4,111
2004	35	4,053	159	10,869	26	2,396
2005	48	6,175	191	14,826	40	3,042
2006	29	4,517	241	12,097	25	1,674
2007	27	3,698	218	12,610	12	0,871
2008	19	2,808	237	15,379	20	1,294

7.1 Mengen- und Umsatzstatistik

In der nachfolgenden Tabelle wird für das Jahr 2008 eine Umsatzstatistik über den Teilmarkt "Wohnungseigentum" aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden vorgelegt.

Jahrgang 2008 Stadt / Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	Anteil [%]	Umsatz [Mio. €]	Anteil [%]
Bünde	101	37%	7,298	37%
Löhne	87	32%	5,313	27%
Hiddenhausen	13	5%	1,034	5%
Enger	39	14%	2,932	15%
Vlotho	13	5%	1,039	5%
Kirchlengern	7	3%	0,587	3%
Spenge	15	5%	1,267	7%
Rödinghausen	1	0%	0,010	0%
Summe	276	100%	19,481	100%

7.2 Preise für Wohnungseigentum

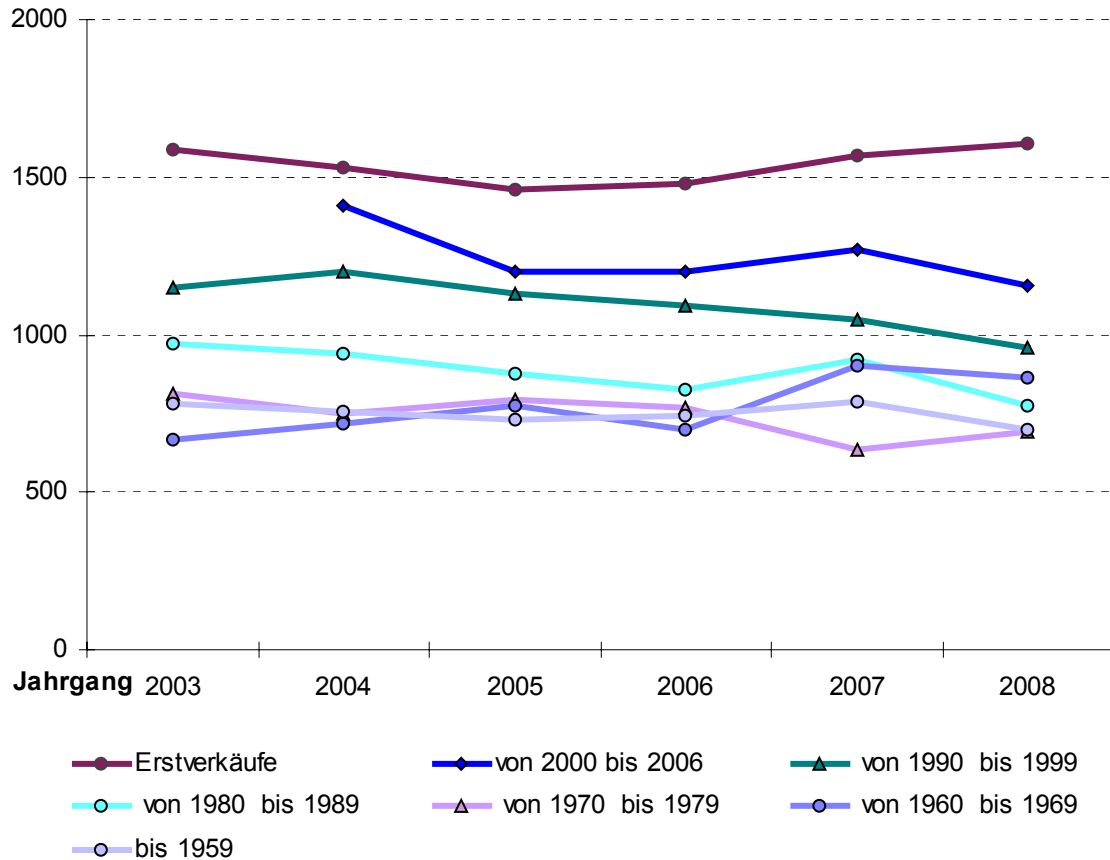
Der Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen, an dem sich auf dem Grundstücksmarkt Käufer und Verkäufer üblicherweise orientieren, ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Quadratmeterpreis und damit der Wert eines Wohnungseigentums wird im allgemeinen beeinflusst von der Lage des Grundstücks und der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

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

Wohnungseigentum Durchschnittspreise in € / m² Wohnfläche



In der Altersklasse von 2000 bis 2007 sind jeweils nur diejenigen Wohnungen enthalten, die nicht zu den Erstverkäufen nach Neubau gehören. Bei den Wiederverkäufen ohne Altersklasse (alle) sind auch Kaufverträge über Wohnungen unbekanntes Baujahres enthalten.

7.2.2 Preisniveau im Kreis Herford

Wohnungseigentum	Altersklasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis / m ² Wohnfläche [€ / m ²]
Kreis Herford				
Erstverkauf	Neubau	10	80	1.604
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2007	4	79	1.158
	1990-1999	26	84	960
	1980-1989	6	83	767
	1970-1979	30	80	690
	1960-1969	53	74	866
	bis 1959	24	74	798

Den Auswertungen liegen Wohnungen normaler Ausstattung in einer Größe von 50 - 120 m² zugrunde.

7.2.3 Durchschnittswerte in den Städten und Gemeinden

Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis / m ² Wohnfläche [€ / m ²]
Bünde				
Erstverkauf	Neubau	6	77	1.662
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2007	1	91	1.060
	1990-1999	5	90	1.005
	1980-1989	2	79	828
	1970-1979	10	84	771
	1960-1969	21	70	658
	bis 1959	17	69	707
Löhne				
Erstverkauf	Neubau	1	90	1.211
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2007	2	72	1.165
	1990-1999	9	78	1.056
	1980-1989	4	85	737
	1970-1979	12	75	685
	1960-1969	1	66	1.015
	bis 1959	1	100	960
Hiddenhausen				
Erstverkauf	Neubau	2	92	1.480
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2007	1	79	1.241
	1990-1999	2	86	1.079
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	3	81	675
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	0	k.A.	k.A.
Enger				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2007	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	3	90	687
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	3	80	544
	1960-1969	29	75	1.025
	bis 1959	1	119	1.718

Den Auswertungen liegen Wohnungen normaler Ausstattung in einer Größe von 50 - 120 m² zugrunde.

k.A. = keine Angabe möglich

Vlotho

Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2007	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	1	100	896
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	2	83	562
	1960-1969	1	76	487
	bis 1959	1	74	561

Kirchlengern

Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2007	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	1	115	1.013
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	0	k.A.	k.A.

Spenge

Erstverkauf	Neubau	1	63	1.903
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2007	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	5	77	862
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969	1	113	887
	bis 1959	4	73	974

Rödinghausen

Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2007	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	0	k.A.	k.A.
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	0	k.A.	k.A.

Den Auswertungen liegen Wohnungen normaler Ausstattung in einer Größe von 50 - 120 m² zugrunde.

k.A. = keine Angabe möglich

7.2.4 Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern

Neben dem Markt für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern hat sich in den letzten Jahren ein weiterer Teilmarkt für Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienwohnhäusern gebildet. Dabei wurde Wohnungseigentum sowohl in neu errichteten Gebäuden, z.B. bei Doppelhaushälften, als auch durch Umwandlung in gebrauchten, typischen Zweifamilienwohnhäusern gebildet. Auch Wiederverkäufe solcher Objekte wurden registriert.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Werte für diese Objekte, die über eine Wohnfläche zwischen 60 m² und 120 m² verfügen, zusammengestellt.

	Jahr	Neubauten	Wiederverkäufe und Umwandlungen
	2003		
Anzahl		5	9
Ø Wohnfläche [m ²]		89	97
Ø Preis [€/m ² Wohnfläche]		1.520	1.066
Ø Gesamtkaufpreis [€]		138.890	108.556
	2004		
Anzahl		1	13
Ø Wohnfläche [m ²]		81	94
Ø Preis [€/m ² Wohnfläche]		1.174	1.091
Ø Gesamtkaufpreis [€]		97.500	106.015
	2005		
Anzahl		1	21
Ø Wohnfläche [m ²]		99	93
Ø Preis [€/m ² Wohnfläche]		1.284	1.079
Ø Gesamtkaufpreis [€]		132.000	104.261
	2006		
Anzahl		1	4
Ø Wohnfläche [m ²]		71	95
Ø Preis [€/m ² Wohnfläche]		1.322	1.037
Ø Gesamtkaufpreis [€]		99.000	103.905
	2007		
Anzahl		0	7
Ø Wohnfläche [m ²]			97
Ø Preis [€/m ² Wohnfläche]			922
Ø Gesamtkaufpreis [€]			94.979
	2008		
Anzahl		1	14
Ø Wohnfläche [m ²]		90	80
Ø Preis [€/m ² Wohnfläche]		1.211	987
Ø Gesamtkaufpreis [€]		109.000	87.684

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Von den Gutachterausschüssen werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Es handelt sich dabei um eine der wesentlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse, die gem. § 196 BauGB und § 11 GAVO NRW wahrzunehmen ist. Im hier betroffenen 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.

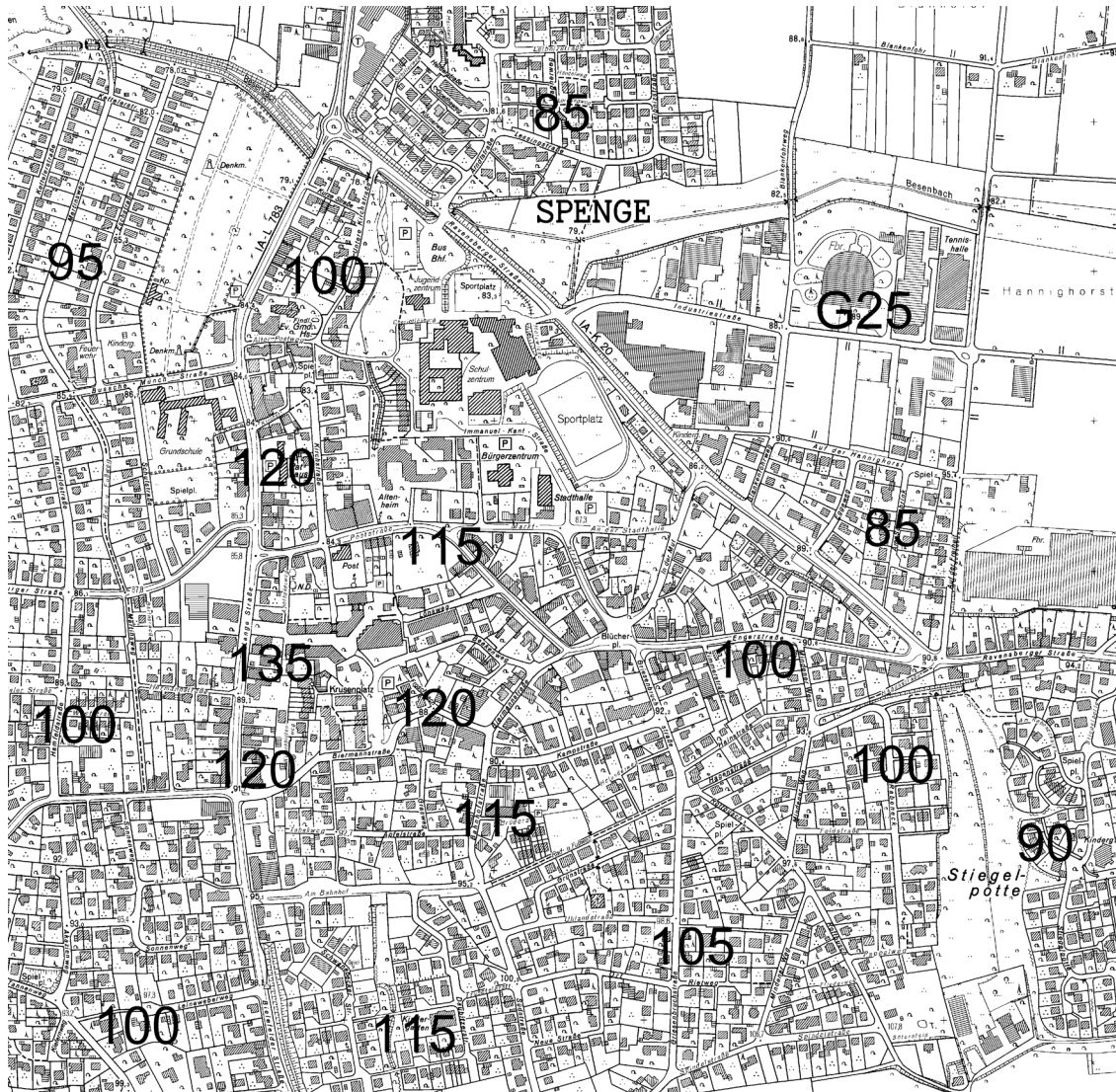
Für landwirtschaftliche Nutzflächen können aufgrund der geringen jährlichen Verkaufszahlen im hiesigen Raum keine Bodenrichtwerte in kleinräumlicher Gliederung angegeben werden. Stattdessen dienen die angegebenen Durchschnittspreise (vgl. Abschnitt 5.3) ebenso wie die lagetypischen Acker- und Grünlandpreise der Orientierung.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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.

Der nachfolgend abgebildete Kartenauszug aus der Bodenrichtwertkarte von Spenge gibt einen Überblick über die Darstellungsform der Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2009.



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
- (100) Bodenrichtwert für erschließungsbeitragspflichtiges Bauland

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

8.3 Bodenrichtwerte im Internet

Unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de können Bodenrichtwerte per Internet für ganz Nordrhein-Westfalen kostenlos abgefragt werden. Nach akzeptieren der Nutzungsbedingungen und Eingabe der Gemeinde kann unter anderem das Produkt „Bodenrichtwert“ ausgewählt werden. Nach Eingabe von Straßenname und Hausnummer oder der Katasterbezeichnung 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.

Die nachfolgenden Abbildungen sind beispielhafte Darstellungen auf dem Bildschirm.

BORISplus NRW

Startseite | Nutzungsbedingungen | Impressum | Ihre Meinung | Kontakt | FAQ | Hilfe

Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt

Häuser
Wohnungen
Immobilienrichtwerte
Bauland

Nutzungsbedingungen

BORISplus ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückspreise über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Land Nordrhein-Westfalen stellt mit BORISplus Interessierten Nutzern:

- die Bodenrichtwerte für Bauland (Flächendeckend);
- die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen (soweit vom Gutachterausschuss zweckweise);
- die Bodenrichtübersichten (Flächendeckend).

Ich akzeptiere die Nutzungsbedingungen

Anmeldung durchführen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Land NRW © 2009

Bodenrichtwerte

Suche

Gemeinde: Bünde

Produkt: Bodenrichtwert

Neue Gemeindefsuche

Kleinräumige Eingrenzung: Adresse Kataster

Straße:

Suchen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Land Nordrhein-Westfalen

Startseite | Nutzungsbedingungen | Impressum | Ihre Meinung | Kontakt | FAQ | Hilfe

Anmelden

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte anklicken für weitere Hinweise!

Werkzeuge

Maßstab wählen
DGKS 1:5000

Kartenwerk
Topographische Karte

Optionale Folien

Gemeindegrenzen
Bodenrichtwerte Jahrgang: 2009

Legende

- Kartenlegende (DGKS 1:5000)
- Richtwertlagende
- Ein-/zweigesch. Bauweise
- Mehrgeschossige Bauweise
- Gewerbe/ Industrie
- Land- und Forstwirtschaft

Gutachterausschuss

- Gutachterausschuss im Kreis Herford anzeigen

BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details	
Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!	
>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen	
Lage und Wert	
Gemeinde	Bünde
Gemarkungsname	Bünde
Ortsteil	Bünde
Bodenrichtwertnummer	58
Bodenrichtwert	210 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2009
Bodenrichtwertkennung	lagetypisch
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Beitragszustand	ebfr nach BauGB
Nutzungsart	M
Bauweise	o
Bodenrichtwert 01.01.1996	194 €/m ²

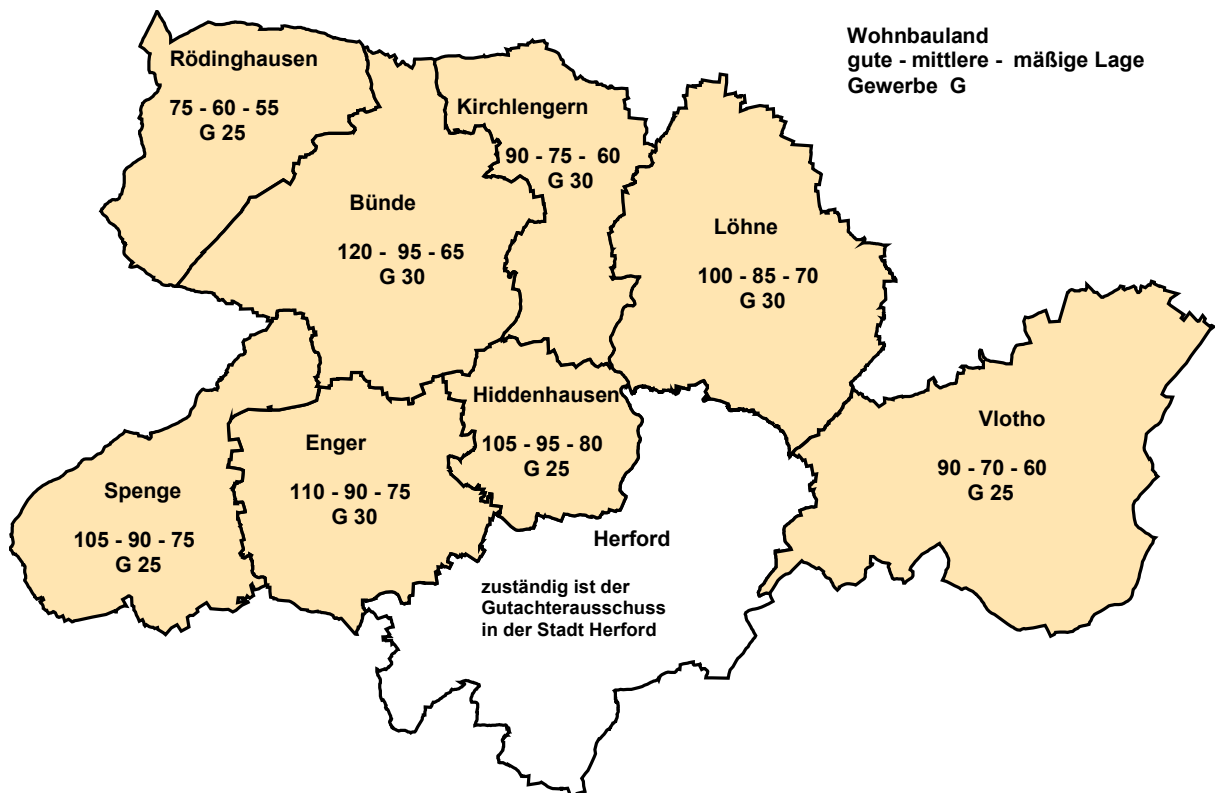
Auch der Grundstücksmarktbericht ist im Internet verfügbar und kann bei Bedarf heruntergeladen werden. Hier wird zwischen einer kostenfreien Version mit allgemeinen Marktdaten und einer kostenpflichtigen Vollversion mit Auswertungen des Grundstücksmarktes unterschieden.

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

8.4.1 Gebietstypische Werte für die Gemeinden

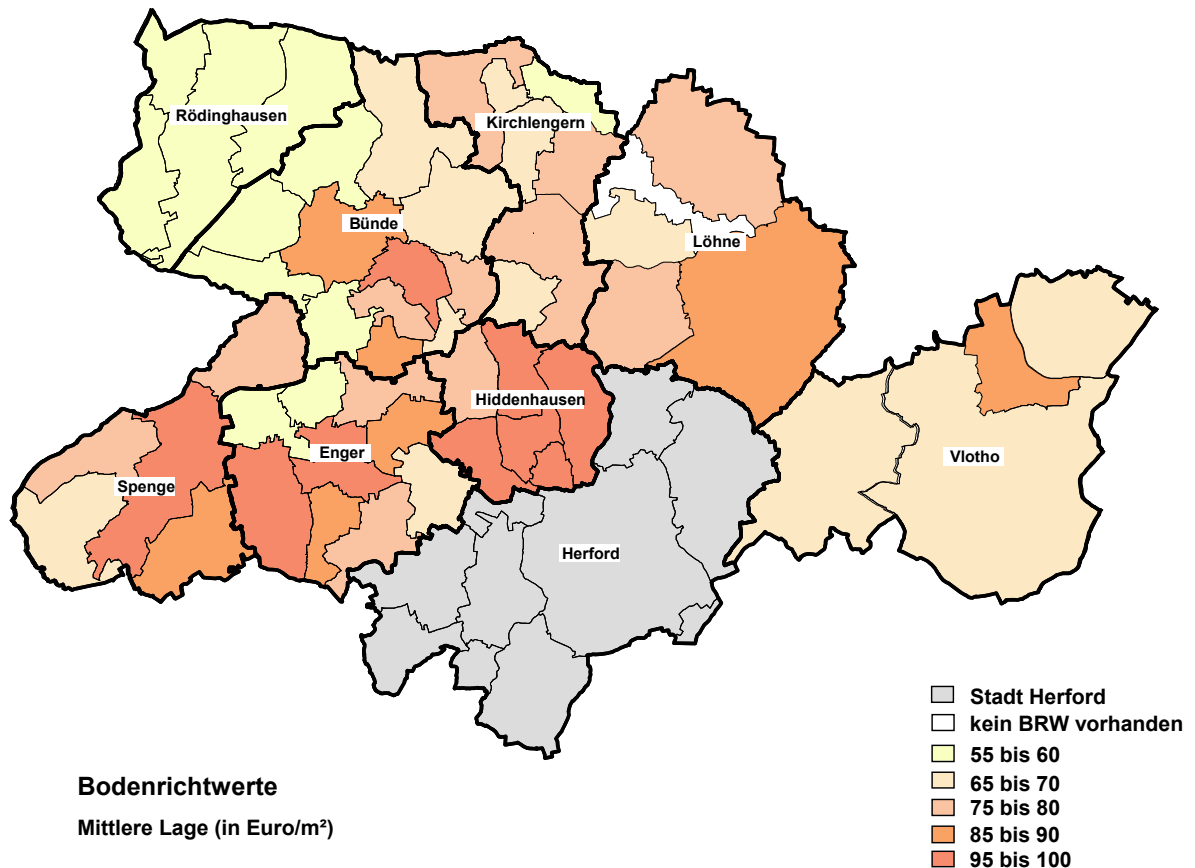
Der Gutachterausschuss beschließt auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für die Gemeindegebiete des Zuständigkeitsbereiches gemäß § 13 Gutachterausschussverordnung (GAVO) gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Für baureifes Land sind die Angaben nach Wohnbauflächen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

Gebietstypische Werte in € / m² zum Stichtag 01.01.2009



8.4.2 Grafische Übersicht zu gebietstypischen Bodenrichtwerten in den Ortsteilen

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



8.4.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2009 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde die nachfolgende Zusammenstellung gefertigt, die für alle Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs nach den Lagemerkmalen "gut, mittel und mäßig" eine gemarkungsweise Übersicht über die Bodenrichtwerte von Wohnbauland und Gewerbeflächen enthält.

In den Bodenrichtwerten für Wohnbauland ist überwiegend die ortsübliche Erschließung enthalten. Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen sind erschließungsbeitragsfrei, 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	30
Holsen	70	60	---	---
Hüffen	---	90	70	---
Hunnebrock	90	80	---	25
Muckum	---	---	50	---
Spradow	90	70	65	25
Südlengern-Heide	90	80	70	---
Werfen	---	60	---	---

Stadt Löhne	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Gohfeld	100	85	60	30
Löhne	90	80	65	25
Mennighüffen	85	75	60	---
Obernbeck	80	70	---	---
Ulenburg	---	---	---	---

Stadt Enger	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Belke-Steinbeck	---	90	70	---
Besenkamp	90	80	60	---
Dreyen	---	70	---	---
Enger	110	100	---	35
Herringhausen-West	---	70	---	---
Oldinghausen	---	75	---	25
Pödinghausen	100	90	---	---
Siele	---	---	60	---
Westerenger	---	100	80	25

Gemeinde Rödinghausen	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	---	25

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	25
Wallenbrück	---	75	55	20

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	25
Lippinghausen	105	95	---	---
Oetinghausen	110	100	90	---
Sundern	---	100	---	---
Schweichel-Bermbeck	105	95	85	---

Stadt Vlotho	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Exter	90	70	60	25
Uffeln	75	65	55	20
Valdorf	80	65	50	25
Vlotho	90	85	65	---

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	40
Klosterbauerschaft	---	75	55	20
Quernheim	---	65	50	20
Rehmerloh	---	---	50	---
Stift Quernheim	75	65	50	---
Südlengern-Dorf	90	70	60	30

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.

Der Liegenschaftszinssatz ist in § 11 der Wertermittlungsverordnung als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist beispielsweise der Liegenschaftszins niedrig, da bei eigen genutzten 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.

Bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und teilweise auch bei vermietetem Wohnungseigentum 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

Die Einflussgrößen lassen erkennen, dass es nicht unproblematisch ist, feste Schwellenwerte für Liegenschaftszinssätze bestimmter Objekte anzugeben.

Da dem Gutachterausschuss zu den vorliegenden Kaufverträgen kaum Mieteinnahmen mitgeteilt werden, und die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes mit angenommenen Mietwerten zusätzliche Ungenauigkeiten des Berechnungsergebnisses begründen, werden einzelne Werte nicht veröffentlicht.

Die folgenden Zinsspannen wurden durch Auswertung der Kaufpreissammlung für den hiesigen Raum bestätigt:

Großflächiger Einzelhandel	7,0 - 7,5%
Gemischt genutzte Grundstücke (bis 50 % gewerblich)	4,5 - 6,0 %
Mehrfamilienhäuser	4,0 - 5,5 %
Wohnungseigentum	3,0 - 4,0 %
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	3,0 - 4,0 %

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

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

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:

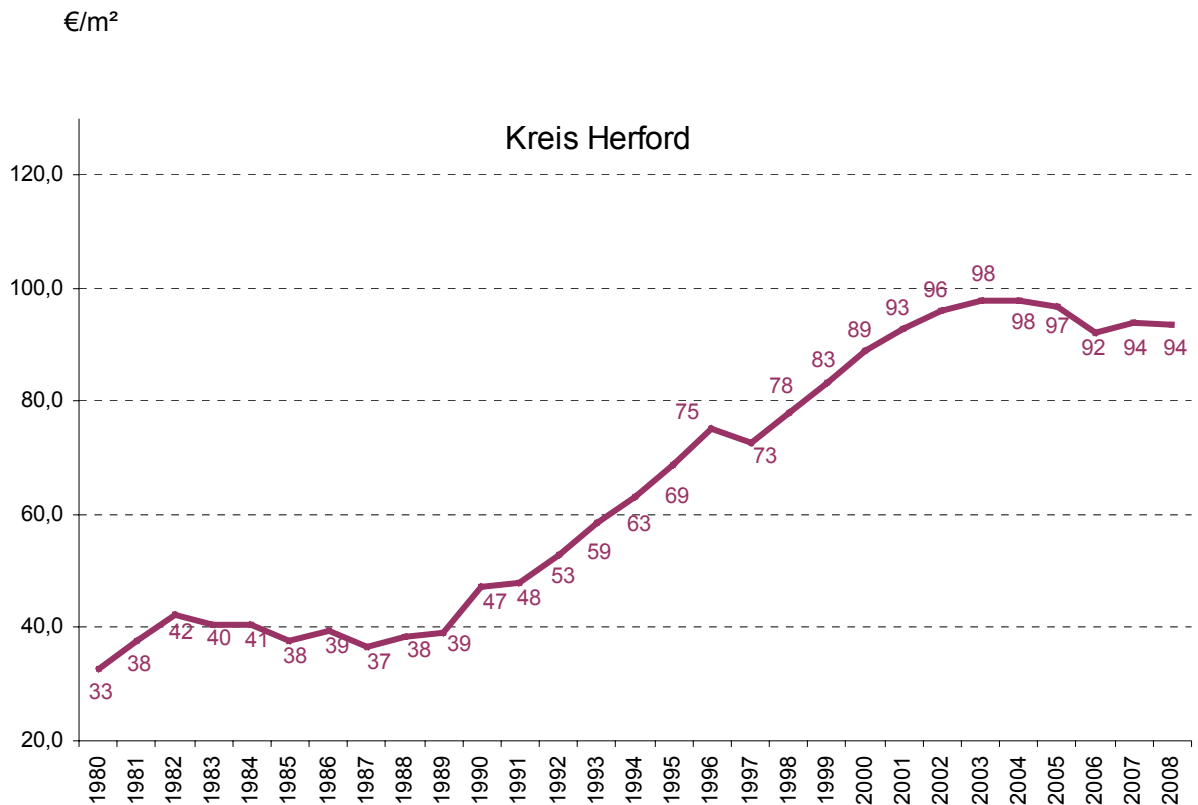
Der Grund und Boden wird nicht veräußert, sondern darf nur im Rahmen des Vertrages genutzt werden. Für die Nutzung des Grundstücks wird ein Erbbauzins gezahlt.

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

In der nachfolgenden Grafik werden die errechneten Durchschnittswerte für Bauland im Kreis Herford langfristig als regionale Übersicht dargestellt.



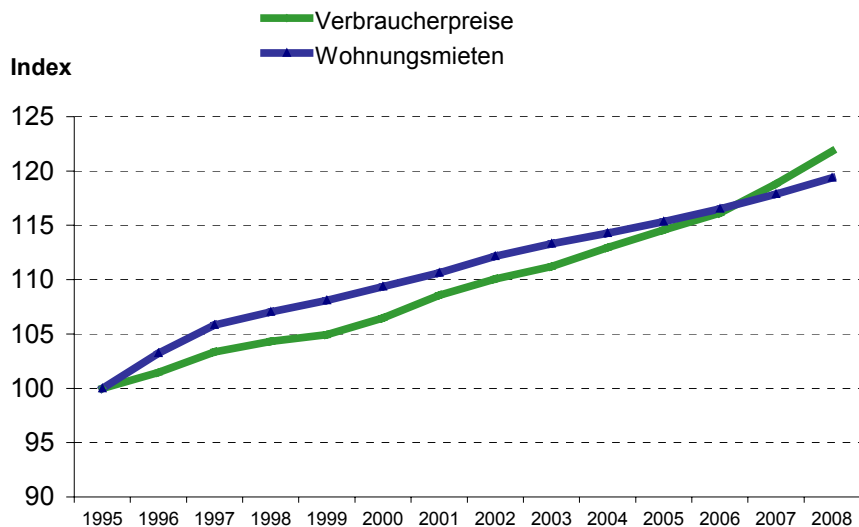
Ein bereits um das Jahr 1989 einsetzender, stetiger Preisanstieg im Kreis Herford hielt bis zum Jahr 2003 an. Die in den letzten Jahren erzielten durchschnittlichen Baulandpreise im Kreis Herford deuten daraufhin, dass zur Zeit in weiten Bereichen höhere Baulandpreise am Markt nicht mehr durchzusetzen sind.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Die nachfolgenden Abbildungen ermöglichen einen Überblick über die langfristige Entwicklung der Verbraucherpreise, der Wohnungsmieten sowie der Bau- und Baulandpreise. In den nachfolgenden Diagrammen werden die Entwicklungen gegenübergestellt. Ein Teil der zugrundeliegenden Werte wird zunächst in einer Tabelle zusammengestellt.

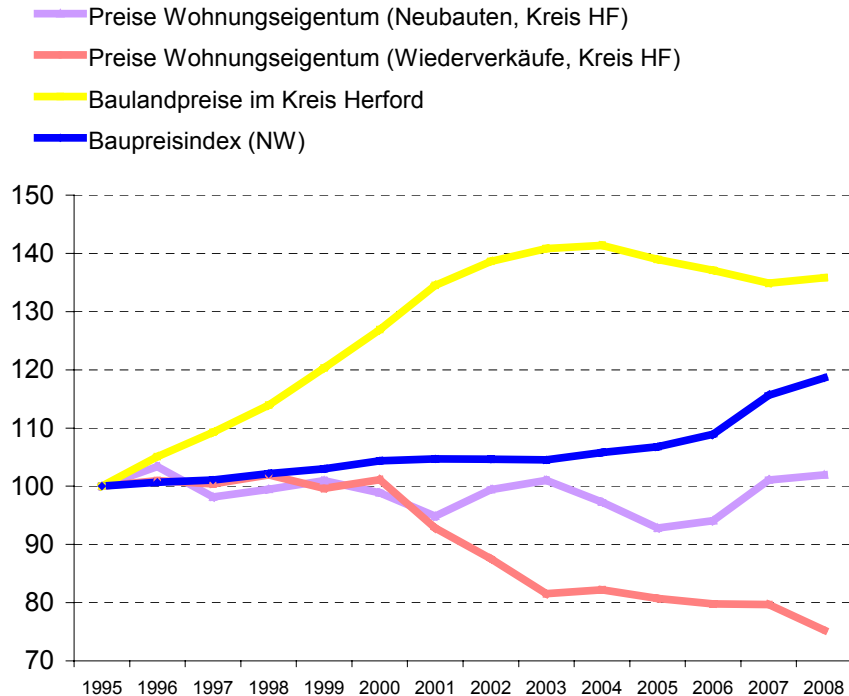
Entwicklung der Indexreihen im langfristigen Vergleich				
Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf				
Jahresmittel Monat	Verbraucherpreis-Index	Index der Wohnungsmieten (Nettokaltmiete)	Baupreisindex Bundesrepublik	Nordrhein-Westfalen
	Basis 2000 = 100	Basis 1995 = 100	Basis 1995 = 100	Basis 1995 = 100
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	106,1	114,3	99,8	105,8
2005	107,6	115,3	100,7	106,8
2006	109,1	116,5	102,7	108,9
2007	111,6	117,9	109,5	115,6
2008	114,4	119,4	112,6	118,6
Jan. 08	112,9	118,8		
Feb. 08	113,6	118,9	111,4	117,3
Mrz. 08	114,2	119,0		
Apr. 08	113,9	119,1		
Mai. 08	114,5	119,2	112,3	118,3
Jun. 08	114,8	119,3		
Jul. 08	115,5	119,5		
Aug. 08	115,1	119,6	113,4	119,3
Sep. 08	115,1	119,6		
Okt. 08	114,8	119,8		
Nov. 08	114,2	119,9	113,3	119,5
Dez. 08	114,6	119,9		

10.1 Indexreihen Lebenshaltungskosten und Mieten



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

10.2 Indexreihen Wohnungs- und Grundstücksmarkt



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
Eigene Erhebungen

10.3 Statistische Angaben zum Kreis Herford

10.3.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.2008	Fläche [km ²]	Einwohner [je km ²]
Stadt Bünde	44.741	59,30	754
Stadt Enger	20.153	41,21	489
Stadt Herford	66.856	78,98	846
Gemeinde Hiddenhausen	20.310	23,87	851
Gemeinde Kirchlengern	16.358	33,78	484
Stadt Löhne	40.898	59,41	688
Gemeinde Rödinghausen	10.007	36,27	276
Stadt Spenge	15.228	40,25	378
Stadt Vlotho	17.734	76,92	231
Kreis Herford insgesamt	252.285	449,99	561
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	185.429	371,01	500

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW), Düsseldorf

10.3.2 Flächennutzung

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

Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		landwirtschaftliche Flächen		forstwirtschaftliche Flächen		sonstige Flächen	
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Bünde	1.470,2	25%	562,5	9%	3.419,1	58%	249,8	4%	229,1	4%
Enger	691,7	17%	303,5	7%	2.800,7	68%	229,7	6%	95,5	2%
Herford	1.951,9	25%	649,9	8%	4.198,7	53%	717,9	9%	382,0	5%
Hiddenhausen	661,2	28%	230,7	10%	1.216,4	51%	184,0	8%	94,0	4%
Kirchlengern	652,5	19%	269,2	8%	2.082,3	62%	241,8	7%	132,5	4%
Löhne	1.458,8	25%	491,0	8%	3.381,7	57%	305,6	5%	307,3	5%
Rödinghausen	458,4	13%	259,3	7%	2.316,4	64%	500,0	14%	93,3	3%
Spenge	544,6	14%	214,8	5%	2.885,1	72%	313,8	8%	68,2	2%
Vlotho	929,5	12%	422,1	5%	5.041,3	66%	1.033,8	13%	266,4	3%
Kreis Herford insgesamt	8.818,8	20%	3.403,0	8%	27.341,7	61%	3.776,4	8%	1.668,3	4%
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	6.866,9	19%	2.753,1	7%	23.143,0	62%	3.058,5	8%	1.286,3	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 3. Juli 2001) 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. 950,- Euro
Wert:	100.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.070,- Euro
Wert:	150.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.190,- Euro
Wert:	200.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.310,- Euro
Wert:	300.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.550,- Euro
Wert:	400.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.780,- Euro
Wert:	500.000,- Euro	Gebühr:	ca. 2.020,- Euro

Zusätzlich werden Zuschläge erhoben 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 ermittelnden Baumängeln / Bauschäden

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

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

Im Internet kann der Ausdruck eines Richtwertes unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de (siehe Abschnitt 8.3) zum Preis von 5,- Euro erfolgen.

Weitere Informationen sind erhältlich bei der

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Herford
Amtshausstraße 2
32045 Herford
Zimmer 502
Telefon 05221/13 2502

www.BORISplus.NRW.de