

Grundstücksmarktbericht 2010

für den Kreis Herford
(ohne Stadt Herford)



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Herford

NRW.



Grundstücksmarktbericht



2010

für den Kreis Herford (ohne Stadt Herford)

Berichtszeitraum 1.1.2009 - 31.12.2009

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 2010 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 2010

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford

Helmut Lückingsmeier
(Vorsitzender)

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbemerkungen	2
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 2009	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*
5.3.3 Indexreihe für Acker- und Grünland	23*
5.4 Wald	24*
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	25*
6. Bebaute Grundstücke	27
6.1 Umsätze	27
6.2 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	28*
6.2.1 Gebrauchte Objekte	28*
6.2.2 Neubauten	29*
6.2.3 Aufteilung nach Baujahrsgruppen	30*
7. Wohnungseigentum	31
7.1 Mengen- und Umsatzstatistik	32
7.2 Preise für Wohnungseigentum	32
7.2.1 Gesamtvergleich nach Baujahren	33*
7.2.2 Preisniveau im Kreis Herford	34*
7.2.3 Durchschnittswerte in den Städten und Gemeinden	34*
7.2.4 Wohnungseigentum in Seniorenwohnanlagen	37*
7.2.5 Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern	38*
8. Bodenrichtwerte	39
8.1 Gesetzlicher Auftrag	39
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	39
8.3 Bodenrichtwerte im Internet	41
8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte	42
8.4.1 Gebietstypische Werte für die Gemeinden	42
8.4.2 Grafische Übersicht zu gebietstypischen Bodenrichtwerten in den Ortsteilen	43
8.4.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen	43
8.4.4 Graphische Übersicht über die Bodenrichtwerte	45**
9. Erforderliche Daten	53
9.1 Liegenschaftszinssätze	53
9.2 Erbbauzinssätze	54
9.3 Baulandpreise	55*
9.4 Umrechnungskoeffizienten wegen Grundstücksgröße	56*
9.5 Marktanpassungsfaktoren	57*
9.5.1 Modellbeschreibung	57*
9.5.2 Marktanpassungsfaktoren	58*
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	59
10.1 Indexreihen Lebenshaltungskosten und Mieten	60
10.2 Indexreihen Wohnungs- und Grundstücksmarkt	60
10.3 Statistische Angaben zum Kreis Herford	61
10.3.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	61
10.3.2 Flächennutzung	61
11. Weitere Informationen	62
11.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten	62
11.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	63

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 2009 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt **1.824 notariell beurkundete Kaufverträge** über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum registriert. Damit wurde das Niveau des Vorjahres um rd. 8 % übertroffen. Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von **274,6 ha** umgesetzt, das entspricht einer leichten Zunahme von rd. 3 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford **176,2 Millionen Euro**. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Zunahme von 4 %.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den Wohnungsbau ist nach einem Anstieg im Vorjahr wieder auf das Niveau des Jahres 2007 gefallen (-18 %). Insgesamt wurden **188 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 9 % auf 690** gestiegen. Der Geldumsatz betrug **131,9 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 18 vorliegenden Verträgen ein mittlerer Kaufpreis von **rd. 182.300 Euro** ermittelt, die mittlere Grundstücksfläche beträgt rd. 450 m². Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre 1950 bis 1974 liegt der aus 92 Kaufverträgen ermittelte, typische Kaufpreis bei 128.000 Euro, dies entspricht einem Preisrückgang gegenüber den Vorjahren um 6 %. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt bei diesen Gebäuden rd. 900 m².

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr leicht gestiegen (um 5 %). Der Anteil der Neubauten ist wieder leicht gestiegen. Insgesamt **290** Objekte wechselten den Eigentümer. Der Gesamtumsatz (ohne Teileigentum) beträgt **21,8 Millionen Euro**.

Die Preise für Neubauwohnungen liegen nahezu unverändert im Mittel bei rd. **1.575 €/m²**.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2010 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford seit 1987 zum 21. 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 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

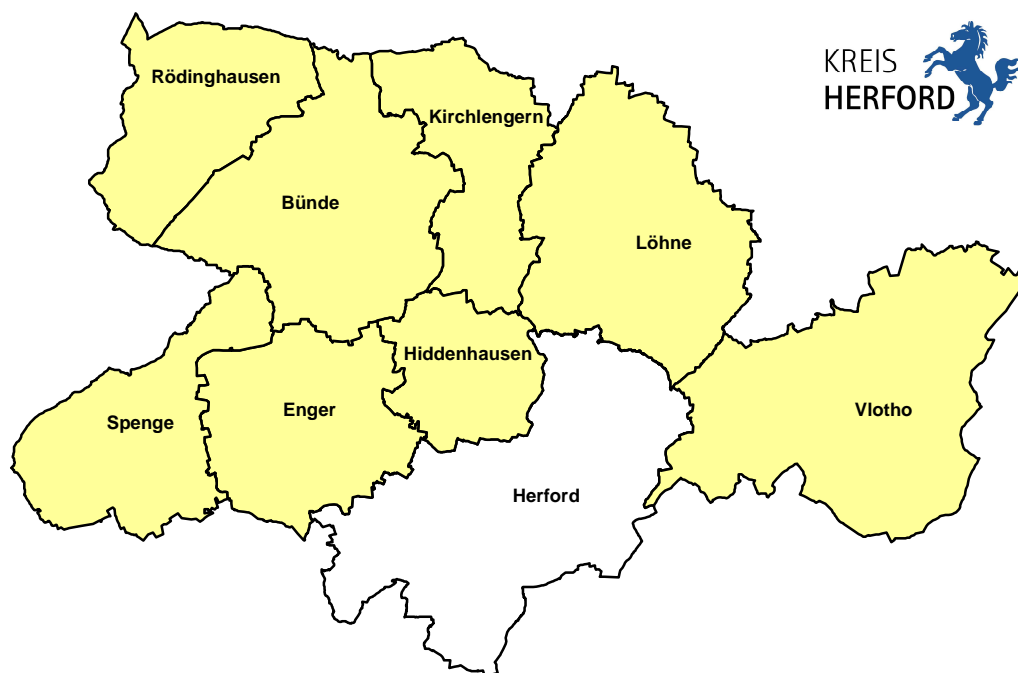
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford besteht aus insgesamt **11** ehrenamtlichen Mitgliedern, die von der Bezirksregierung in Detmold (nach Anhörung des Kreises Herford) für die Dauer von jeweils fünf Jahren bestellt sind.

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 2009

Im vorliegenden Bericht wird die Umsatz- und Preisentwicklung des Jahres 2009 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.

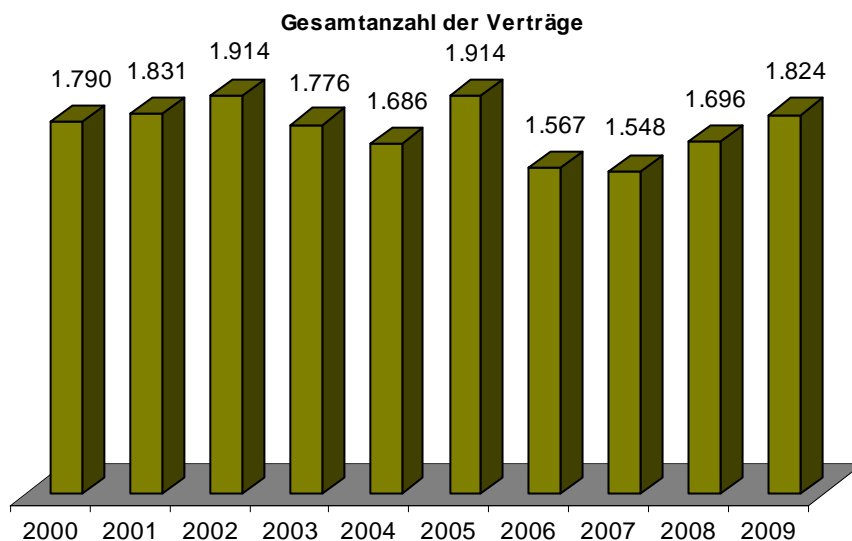
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2009 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt

1.824 Kauffälle

registriert. Gegenüber dem Vorjahr hat die Anzahl der Verträge damit wie schon im Vorjahr um rd. 8 % zugenommen. 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, in der Folgezeit sind entsprechend weniger Verträge registriert worden. Seit 2007 ist wieder eine Belebung des Grundstücksmarktes zu verzeichnen.

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

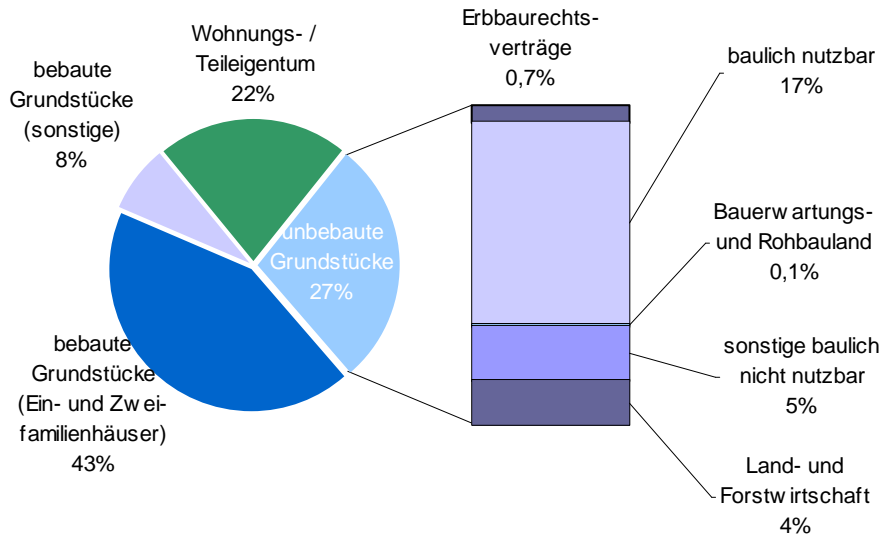


Für die nachfolgenden Betrachtungen werden nur die zur weiteren Auswertung geeigneten Verträge (ohne Übertragungen, Schenkungen o.ä.) herangezogen.

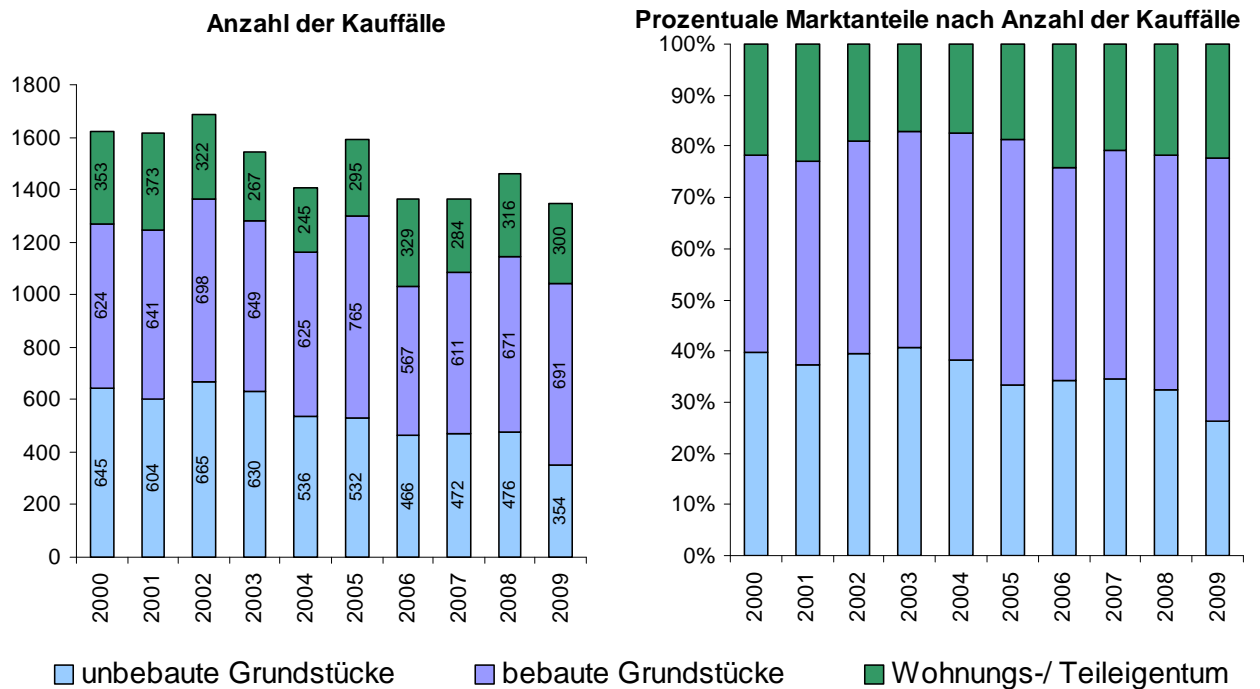
Die folgenden Darstellungen zeigen die Umsatzanteile für die Teilmärkte:

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

Prozentuale Aufteilung der geeigneten Kauffälle im Jahr 2009:



Entwicklung in den Jahren 2000 bis 2009

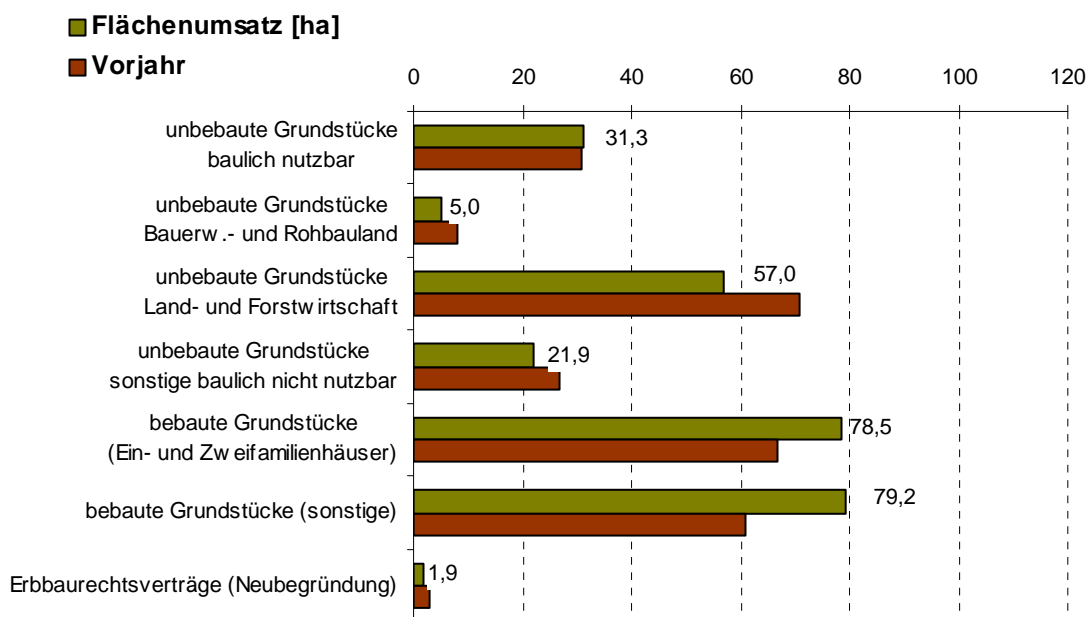


4.2 Flächenumsatz

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

274,6 ha

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr (266,4 ha) um rd. 3 % gestiegen. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung.



Der Anteil der baulich nutzbaren Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen sind nur noch vereinzelt verkauft worden. Der Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen hat wie schon im Vorjahr noch einmal abgenommen.

Der Flächenumsatz für bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) ist gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich angestiegen. Die Neubegründung von Erbbaurechten 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

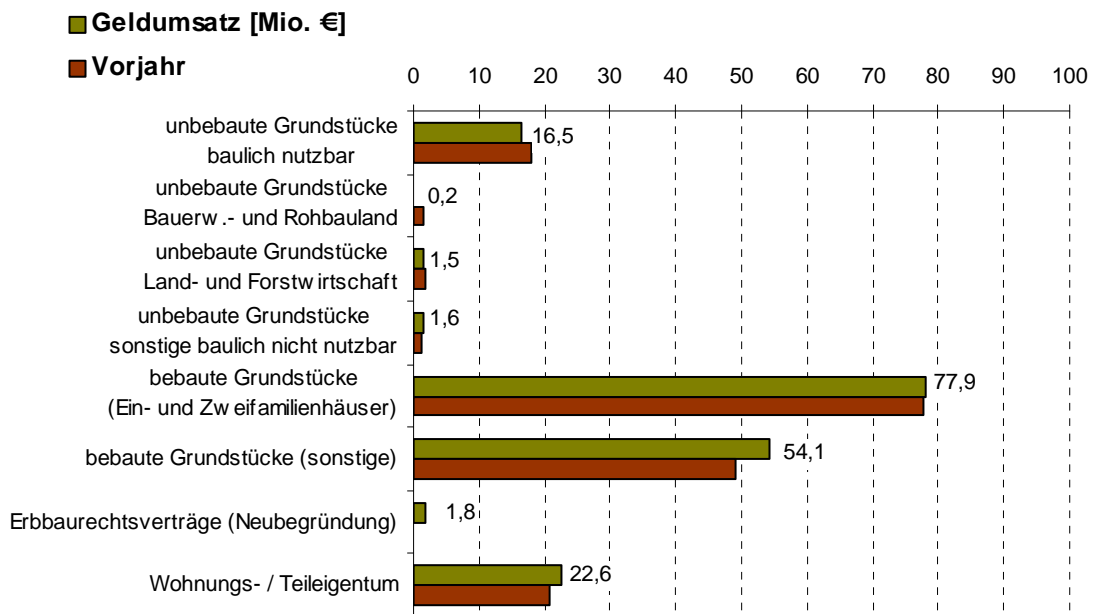
Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford

176,2 Millionen Euro.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert um rd. 4 % gestiegen. Der Geldumsatz für unbebaute, baulich nutzbare Grundstücke ist leicht gefallen und beträgt 9 % am Gesamtumsatz. In den übrigen Gruppen der unbebauten Grundstücken haben sich auf niedrigem Gesamtniveau die

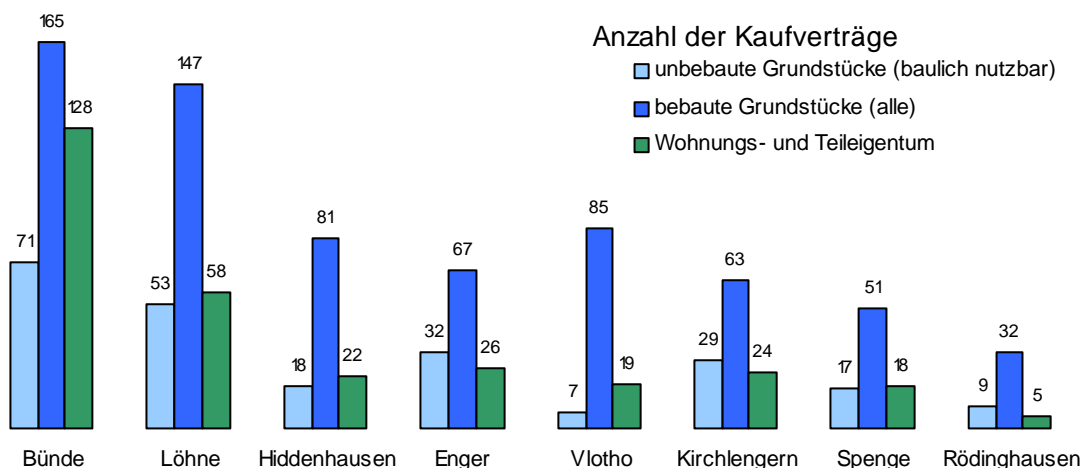
Umsätze kaum geändert. Der höchste Geldumsatz wurde nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr durch den Verkauf von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern erreicht (44 %). Der Geldumsatz für sonstige, bebaute Grundstücke hat einen Anteil von 31 % am Gesamtumsatz. Der Verkauf von Baugrundstücken bildet mit 9 % lediglich den viertgrößten Teilmarkt nach dem Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum mit 12 %.

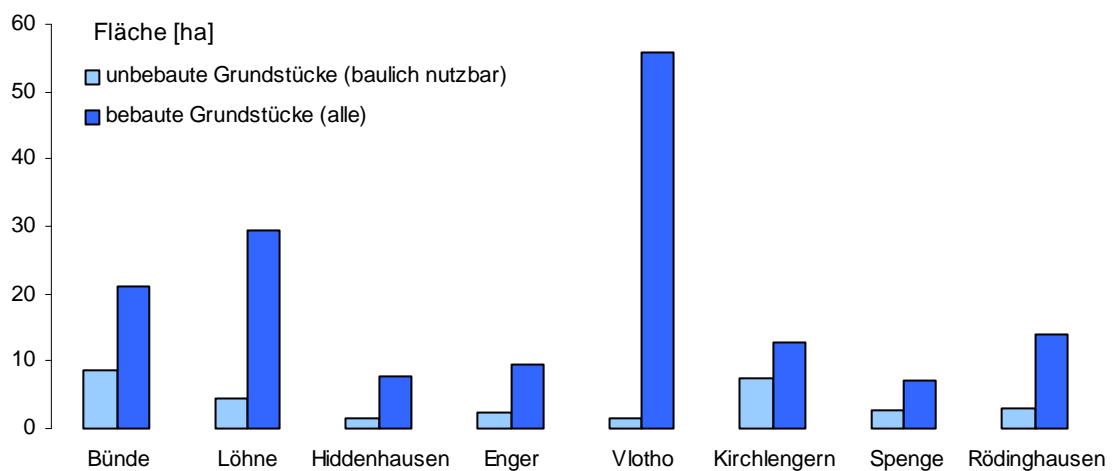
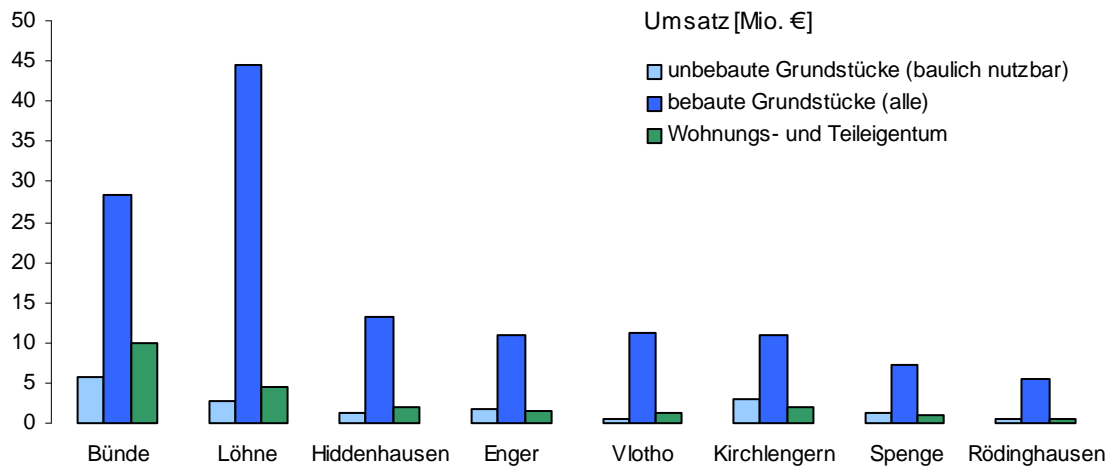
Die Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen haben lediglich einen Anteil von 0,1 % am Gesamtvolumen. Auch Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind wie bereits in den Vorjahren bei der Betrachtung des Geldumsatzes von untergeordneter Bedeutung (1 %).



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 2009 im Vergleich zum Vorjahr zusammengestellt.

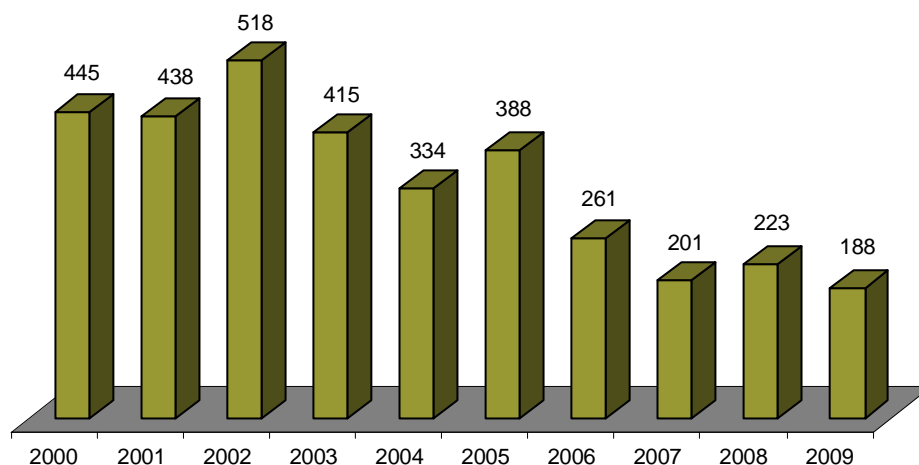
Gebietskörperschaft	Wohnbauflächen (aller Entwicklungsstufen)		Gewerbeflächen		Verkehrsflächen		Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	
	2009 [ha]	Vorjahr [ha]	2009 [ha]	Vorjahr [ha]	2009 [ha]	Vorjahr [ha]	2009 [ha]	Vorjahr [ha]
Bünde	4,91	3,88	0,73	5,06	0,74	0,17	15,70	5,05
Enger	1,54	3,36	0,00	1,02	0,09	0,07	8,80	1,24
Hiddenhausen	1,56	2,04	0,00	0,00	0,00	0,17	1,61	2,22
Kirchlengern	1,76	7,99	0,50	2,84	0,24	0,59	1,42	8,00
Löhne	3,27	3,37	0,55	1,36	3,57	1,50	9,82	23,53
Rödinghausen	0,59	0,50	0,00	0,46	0,02	0,06	8,18	12,44
Spenge	0,89	1,50	0,00	0,00	0,12	0,17	5,51	11,36
Vlotho	0,70	1,24	0,00	0,95	0,65	0,15	5,99	6,87
Summe	15,21	23,88	1,78	11,69	5,44	2,88	57,03	70,71

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

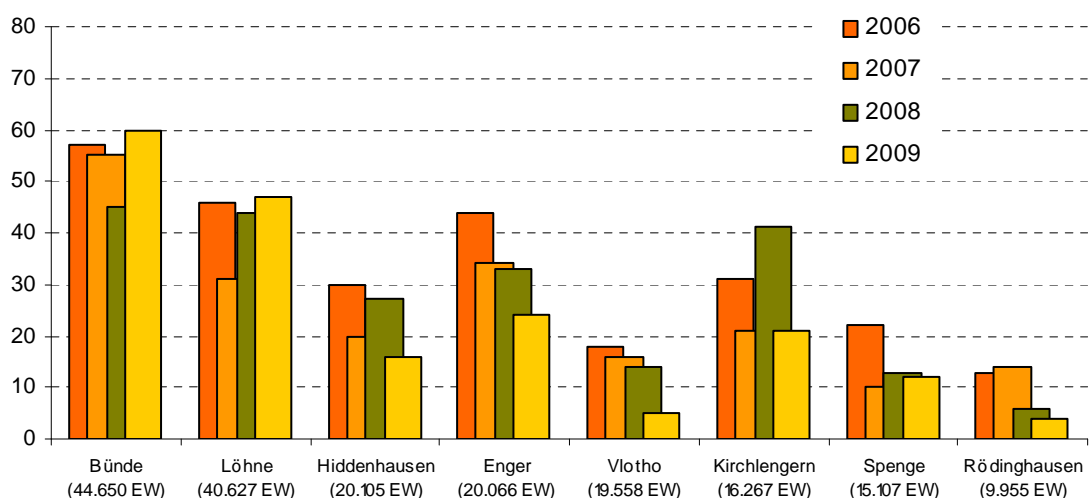
5.1.1 Wohnbauflächen im langfristigen Vergleich

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes für den individuellen Wohnungsbau wird im nachfolgenden Diagramm anhand der Anzahl der verkauften Wohnbauflächen für den Zeitraum von 2000 bis 2009 dargestellt.



5.1.2 Wohnbauflächenbereitstellung in den Gemeinden

Für den Zeitraum von 2006 bis 2009 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.



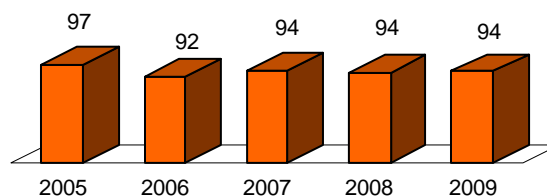
5.1.3 Preisentwicklung und Preisniveau

Im folgenden wird die Entwicklung der Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau seit dem Jahr 2005 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 zu dem beiden Vorjahren liegen die Baulandpreise im Kreisdurchschnitt auf dem selben Niveau. Die zugrundeliegende Anzahl von Kaufverträgen ist erstmalig unter 200 gesunken. Es kann festgestellt werden, dass sich das Baulandpreisniveau auf Kreisebene in den letzten Jahren nur geringfügig verschoben hat und stabil ist.

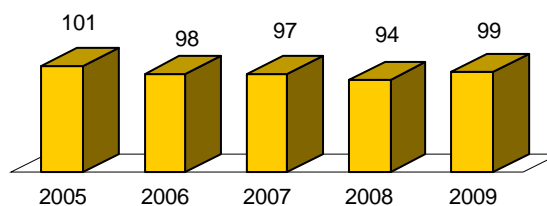


Städte und Gemeinden

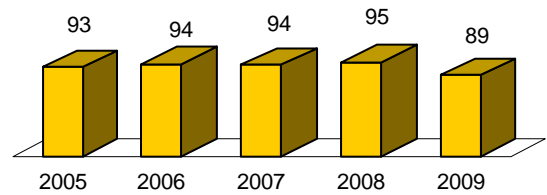
Bei einem Vergleich ist zu beachten, dass die Durchschnittspreise erheblich durch die Lage und das Preisniveau einzelner Baugebiete beeinflusst sein können. Zusätzlich ist zu bedenken, dass die Aussagekraft des jeweils ermittelten Baulandpreisniveaus abhängig ist von der Anzahl der Kauffälle, die zur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

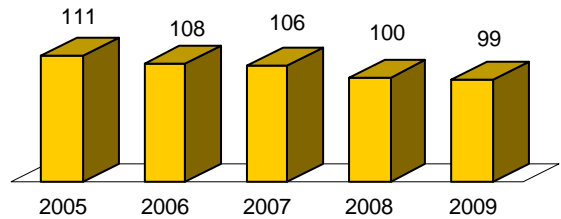
In der **Stadt Bünde** lag der durchschnittliche Baulandpreis höher als in den beiden Vorjahren und wieder auf dem Niveau der Jahre 2005 und 2006. Die 49 registrierten Kaufpreise sind wie schon im Vorjahr weniger in klassischen Baugebieten sondern vielmehr in Baulücken und auf Restflächen angefallen.



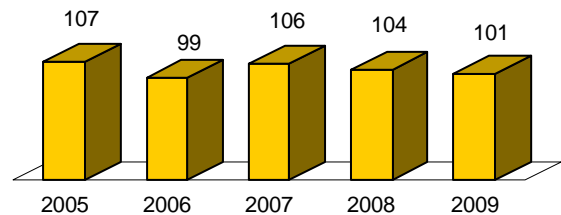
Für den Bereich der **Stadt Löhne** sind die Kaufpreise bei 37 registrierten Verträgen im Durchschnitt auf unter 90 Euro pro m² gesunken. Auch in Löhne wurden die Kaufpreise fast ausschließlich für Baulücken in den unterschiedlichsten Lagen registriert.



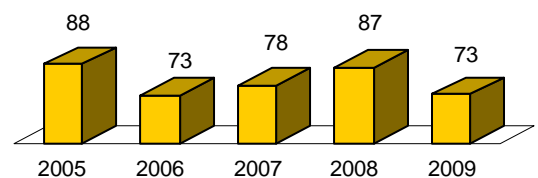
Der durchschnittliche Baulandpreis ist im Gebiet der **Gemeinde Hiddenhausen** in den letzten Jahren gesunken. 13 registrierte Kaufpreise sind überwiegend nicht in klassischen Baugebieten, sondern in Baulücken der unterschiedlichsten Lagen registriert worden.



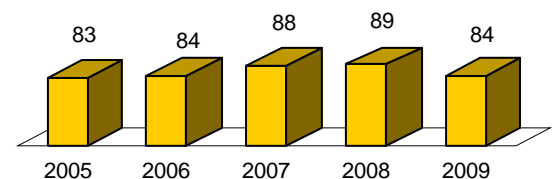
Nachdem das Niveau der Baulandpreise in der **Stadt Enger** im Jahr 2007 annähernd den Wert des Jahres 2005 erreicht hatte, sinkt der Wert seitdem wieder. Die 20 registrierten Kaufpreise sind überwiegend in neuen Baugebieten angefallen.



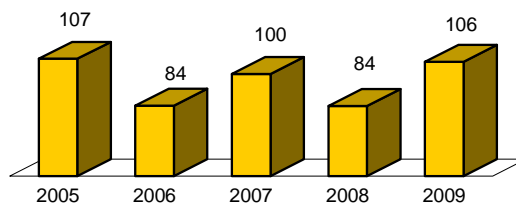
Im Bereich der **Stadt Vlotho** sind nur noch vereinzelt Wohnbaulandflächen verkauft worden. Das Niveau der Preise ist mit dem Jahr 2006 vergleichbar. Kaufpreise in neueren Baugebieten wurden nicht registriert. Insgesamt sind wegen der geringen Anzahl Vergleiche zwischen den Jahrgängen nicht möglich.



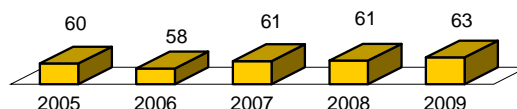
In der **Gemeinde Kirchlengern** sind die 16 registrierten Kaufpreise überwiegend in einem zentralen Baugebiet im Ortskern angefallen. Das mittlere Preisniveau ist wieder auf das Niveau der Jahre 2005 und 2006 gefallen.



In der **Stadt Spenge** sind wie schon in den Vorjahren wiederum lediglich vereinzelt Baugrundstücke verkauft worden. Die unterschiedliche Lage der verkauften Grundstücke erklärt die schwankenden Durchschnittspreise.



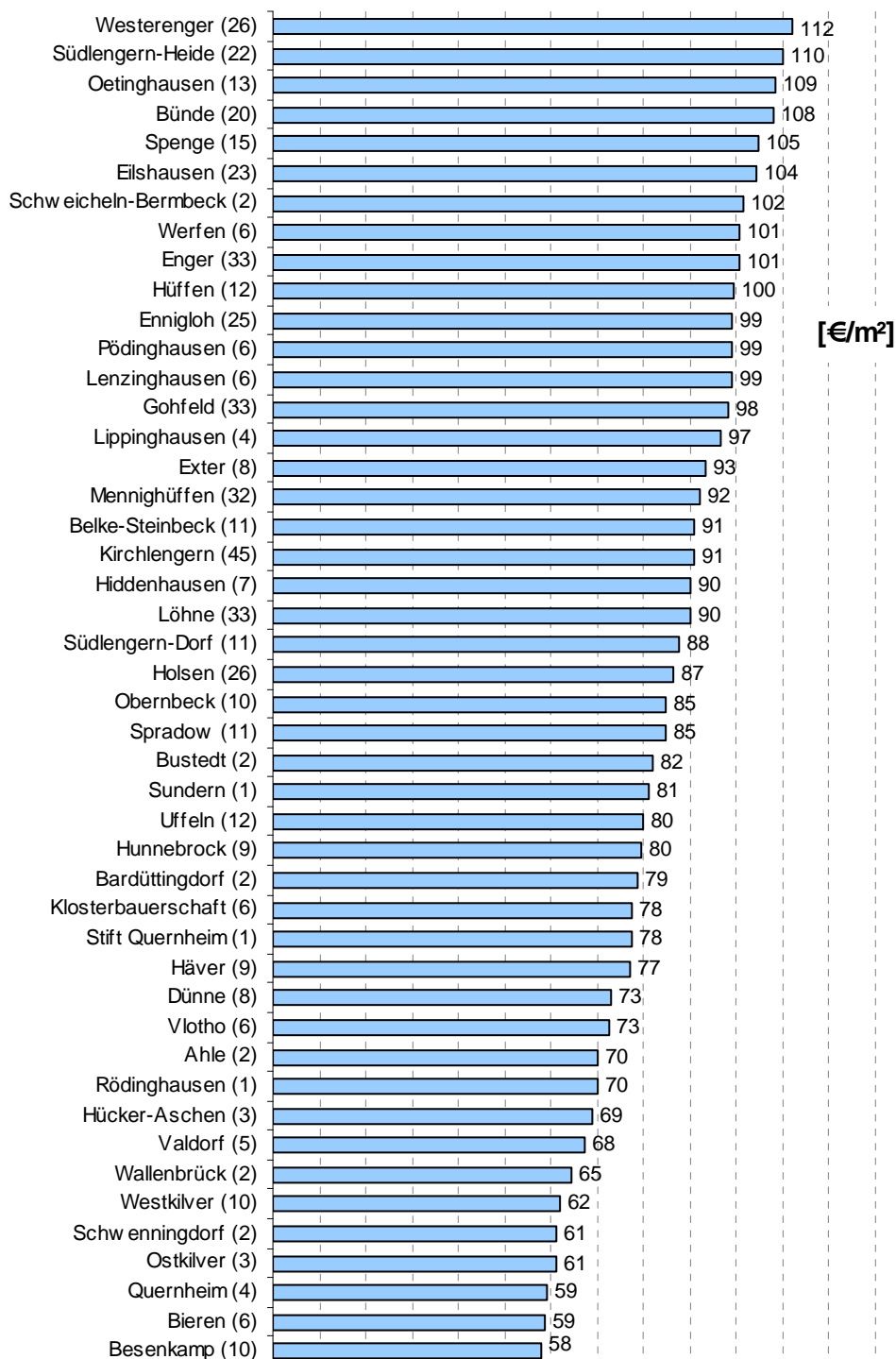
Auf dem Gebiet der **Gemeinde Rödinghausen** sind die Preise in den letzten Jahren im wesentlichen unverändert geblieben. Wie schon im Vorjahr sind im Jahr 2009 nur wenige Kaufpreise angefallen. Dabei handelt es sich um Baulücken, Kauffälle in neueren Baugebiete konnten wie schon in den Vorjahren nicht registriert werden.



Nach wie vor ist in der Gemeinde Rödinghausen Bauland zu den geringsten Preisen verkauft worden. Die Baulandpreise in der Gemeinde Hiddenhausen und in den Städten Spenge und Enger liegen an der Spitze im Kreis Herford.

5.1.4 Übersicht über das Preisniveau in den Ortsteilen

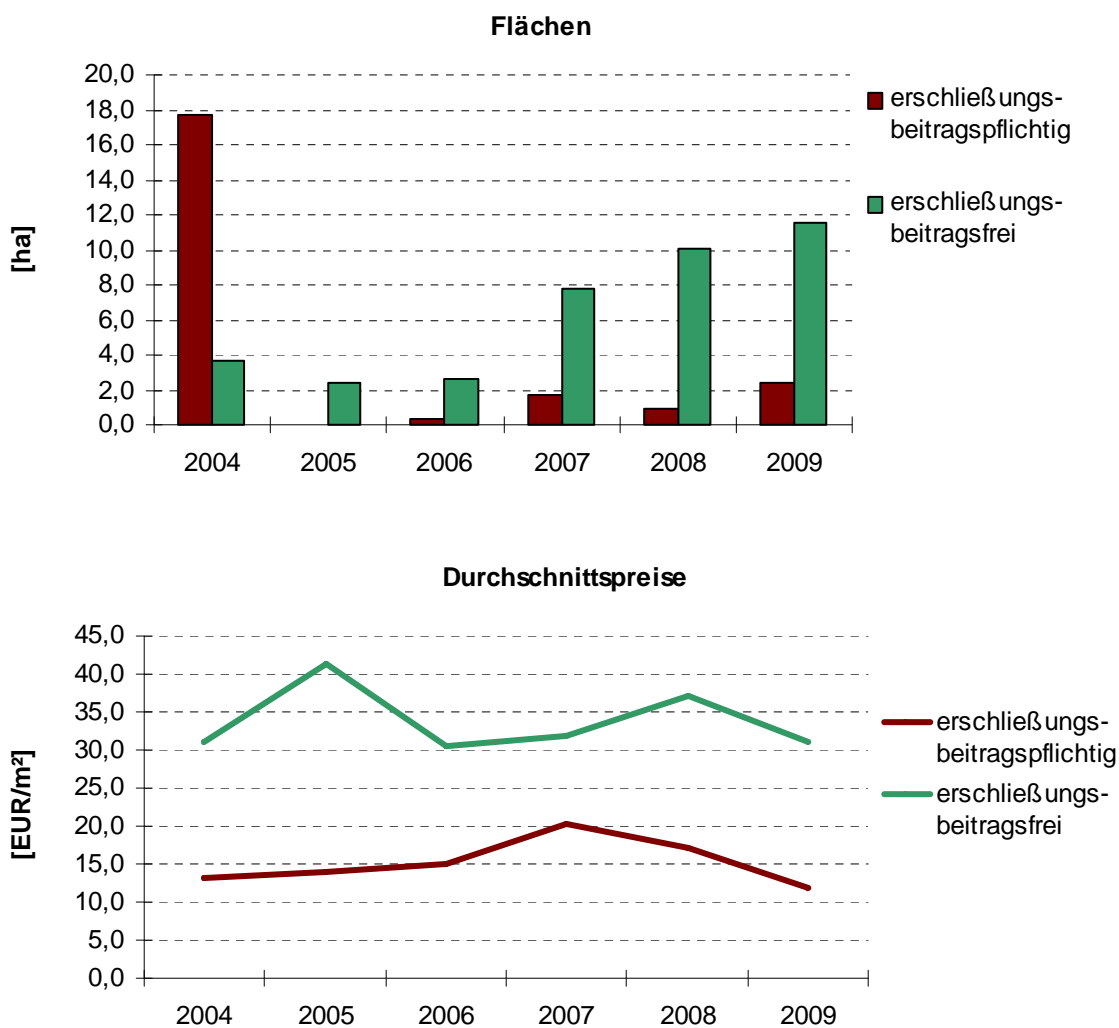
Die folgende Darstellung zeigt das Preisniveau anhand der ermittelten Durchschnittspreise [€/m²] über die Jahre 2007 bis 2009 für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den einzelnen Ortsteilen, sortiert nach dem Kaufpreinsniveau. Die Anzahl der in diesem Zeitraum zugrundeliegenden Kaufpreise ist in Klammern hinzugefügt.



In diesem Zeitraum wurden keine Kaufpreise registriert in Bünde Gemarkung Muckum, Enger Gemarkung Dreyen, Herringhausen-West, 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]
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
2009	11,9	4	2,43	0,28	32,4	20	11,67	3,64

5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2009 konnten im Kreis Herford insgesamt 43 Kaufverträge über landwirtschaftlich genutzte Grundstücke erfasst werden. Bei einer Fläche von insgesamt 52,76 ha betrug der Umsatz 1,25 Mio. Euro.

Die Anzahl der für eine Auswertung geeigneten Kaufpreise für Ackerland im Jahre 2009 befindet sich im Zuständigkeitsbereich mit 31 Kauffällen auf dem Niveau der Vorjahre, die Verteilung entspricht im wesentlichen der Größe der jeweiligen Städte und Gemeinden. Die Anzahl der für eine Auswertung geeigneten Kaufpreise für Grünland liegt mit 7 Kaufpreisen etwas niedriger als im Durchschnitt der letzten Jahre. Für die Auswertungen wurden die Grundstücksverkäufe im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr berücksichtigt.

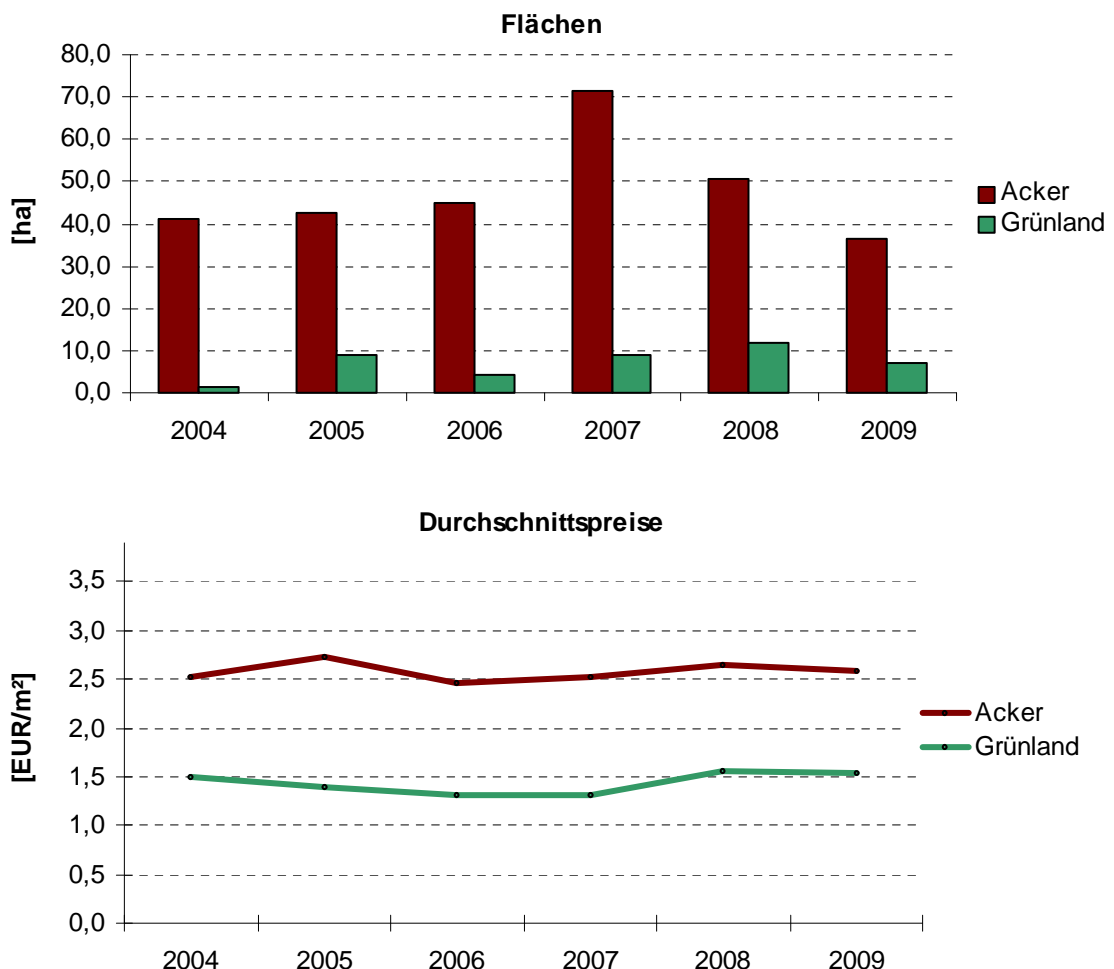
Aus den Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr 2009 ein Durchschnittspreis

für Ackerland von 2,55 Euro/m² und

für Grünland von 1,55 Euro/m².

Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2009 festgestellt werden, dass dagegen bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gemeinbedarfszwecke (Klärwerke, Wasserrückhaltebecken, etc.) und auch für Verkehrsflächen teilweise höhere Preise für Acker- und Grünlandflächen bezahlt wurden.

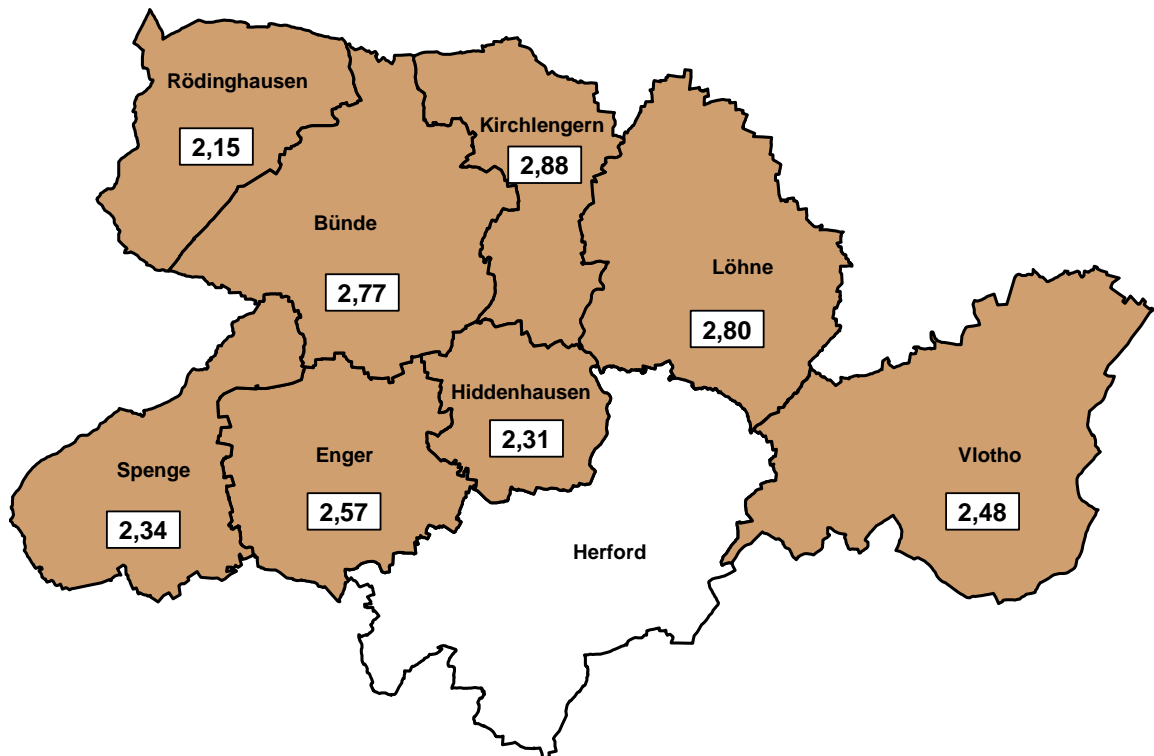
Die Entwicklung des Flächenumsatzes und der innerlandwirtschaftlichen Durchschnittspreise der vergangenen Jahre stellt sich wie folgt dar:



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 2007 bis 2009:



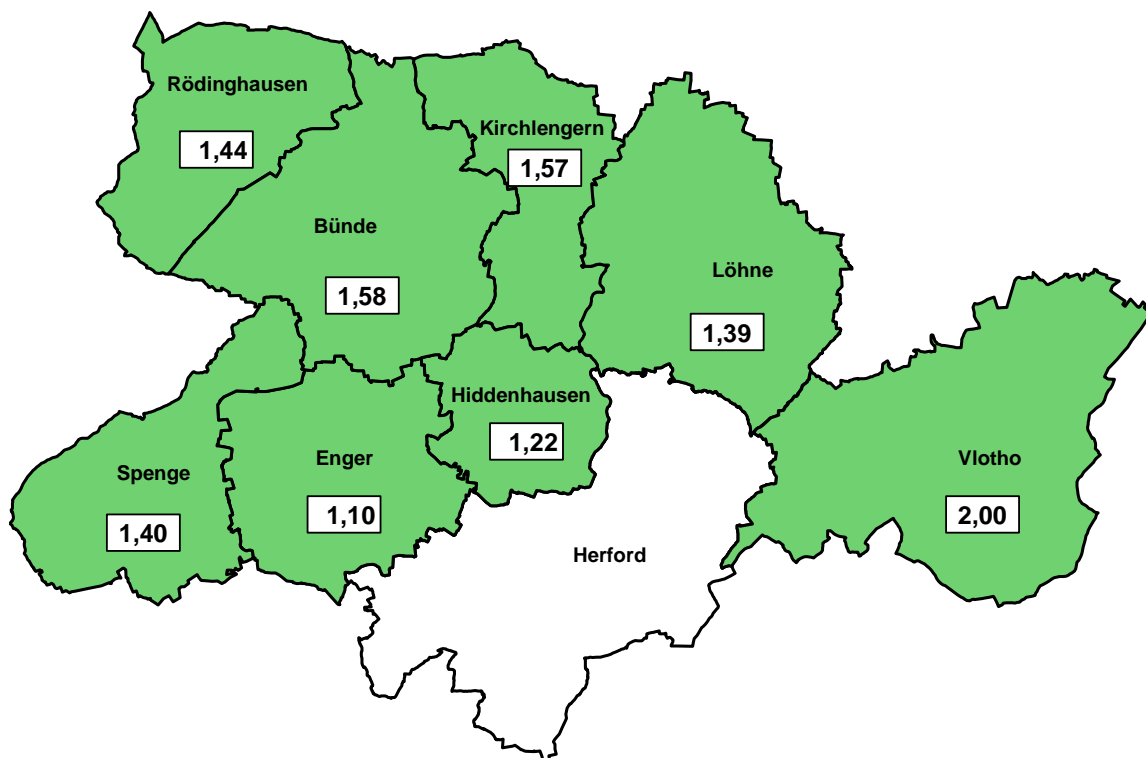
im langjährigen Vergleich

Jahrgänge Ackerland Gemeinde	2007 - 2009		2006 - 2008		2005 - 2007		2004 - 2006	
	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl
Bündel	2,77	13	2,75	13	2,63	13	2,77	14
Enger	2,57	8	2,70	7	2,74	9	2,85	5
Hiddenhausen	2,31	4	2,41	3	2,51	2		0
Kirchlengern	2,88	7	2,97	9	2,84	5	2,75	8
Löhne	2,80	21	2,69	19	2,90	13	2,75	11
Rödinghausen	2,15	9	2,20	10	2,15	5	2,23	9
Spenge	2,34	12	2,36	11	2,35	8	2,40	9
Vlotho	2,48	10	2,30	6	2,33	11	2,39	8

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 2007 bis 2009:



im langjährigen Vergleich

Jahrgänge Grünland Gemeinde	2007 - 2009		2006 - 2008		2005 - 2007		2004 - 2006	
	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl
Bündel	1,58	6	1,81	3	1,55	3	1,36	2
Enger	1,10	3	1,10	3	1,05	2		0
Hiddenhausen	1,22	1	1,22	1	1,23	2		0
Kirchlengern	1,57	2	1,13	1	1,05	2	1,05	2
Löhne	1,39	2	1,39	2	1,60	2	1,78	2
Rödinghausen	1,44	3	1,28	2	1,50	1		0
Spenge	1,40	2	1,21	3	1,35	4	1,36	3
Vlotho	2,00	2	1,87	3	1,38	3	1,38	3

5.3.3 Indexreihe für Acker- und Grünland

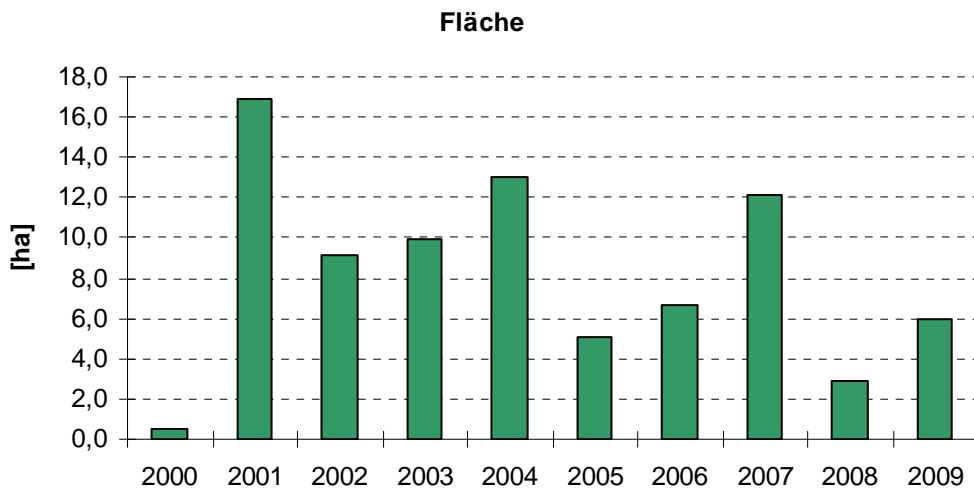
Der nachfolgenden Tabelle sind die für die jeweiligen Jahrgänge ermittelten Mittelwerte im langfristigen Vergleich sowie die Indexreihen für Ackerland und Grünland (Basisjahr 2000 = 100) zu entnehmen:

Jahrgang	Ackerland		Grünland	
	Mittel- Wert [€ / m ²]	Index 2000 = 100	Mittel- Wert [€ / m ²]	Index 2000 = 100
1986	2,99	112,8	1,62	98,2
1987	2,84	107,2	1,56	94,5
1988	2,94	110,9	1,58	95,8
1989	3,03	114,3	1,66	100,6
1990	2,98	112,5	1,58	95,8
1991	2,92	110,2	1,58	95,8
1992	2,88	108,7	1,57	95,2
1993	2,96	111,7	1,73	104,8
1994	2,99	112,8	1,53	92,7
1995	2,79	105,3	1,76	106,7
1996	2,68	101,1	1,69	102,4
1997	2,56	96,6	1,71	103,6
1998	2,65	100,0	1,52	92,1
1999	2,85	107,5	1,55	93,9
2000	2,65	100,0	1,65	100,0
2001	2,48	93,6	1,70	103,0
2002	2,36	89,1	1,83	110,9
2003	2,45	92,3	1,43	86,7
2004	2,53	95,5	1,50	90,9
2005	2,72	102,6	1,40	84,8
2006	2,47	93,2	1,31	79,4
2007	2,52	95,1	1,31	79,4
2008	2,65	99,9	1,57	94,9
2009	2,58	97,3	1,55	93,8

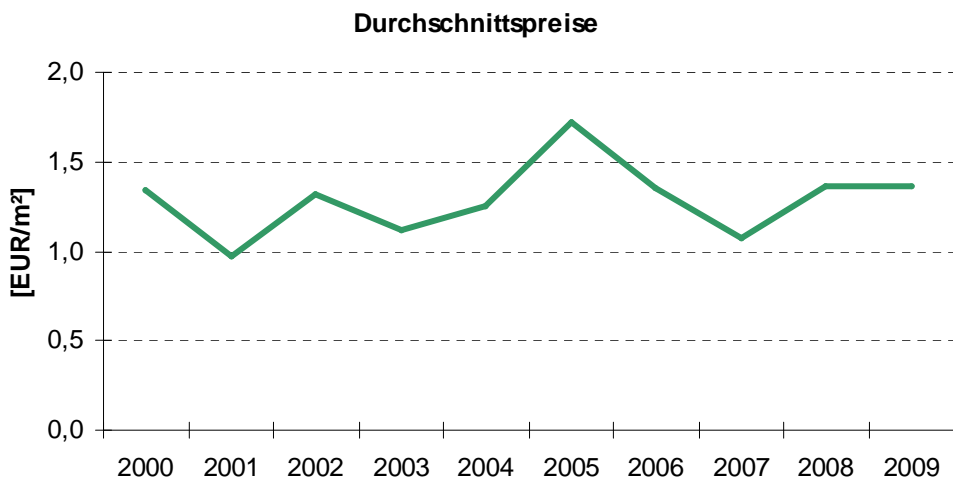
Die Anzahl der den Mittelwerten zugrundeliegenden Einzelwerte schwankt teilweise. Für Ackerland wurden in den einzelnen Jahrgängen zwischen 17 und 52 Kaufpreise registriert, für Grünland lediglich 1 bis 20 Kaufpreise.

5.4 Wald

Im Jahr 2009 wurden lediglich 5 Verkäufe von Waldflächen registriert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 5,90 ha ergab sich wie schon im Vorjahr ein Durchschnittspreis von 1,36 Euro/m² unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses.



Bei Zusammenfassung der letzten drei Jahre (2007 - 2009) ergibt sich bei insgesamt 33 Verkäufen von Waldflächen und einem Flächenumsatz von 20,9 ha ein Durchschnittspreis von 1,21 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]
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
2007 - 2009	1,21	33	20,93

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.

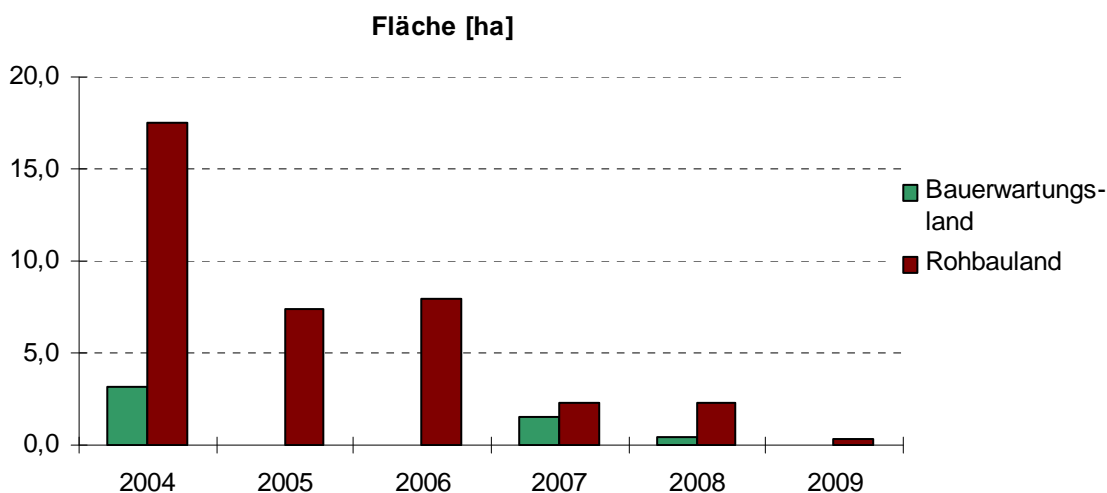
Daneben gibt es aber auch einen Teilmarkt für solche Grundstücke, die sich in der Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem Boden zum vollwertigen Bauland befinden. Dabei ist die jeweilige Grundstücksqualität vom Grad der Bauerwartung bzw. von der Zeitspanne bis zur endgültigen Baureifmachung abhängig.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



Die graphische Darstellung zeigt, dass der Verkauf von Bauerwartungsland in den letzten Jahren von untergeordneter Bedeutung war, in den Jahren 2005, 2006 und 2009 wurden keine Bauerwartungslandflächen verkauft.

Beim Rohbauland wurden schon in den Jahren 2007 und 2008 nur wenige Flächen in einer geringen Gesamtgröße verkauft. Im Jahr 2009 konnte in diesem Teilmarkt nur noch 1 Kaufvertrag registriert werden. Unter Berücksichtigung des dort vorliegenden, niedrigen Bodenrichtwertniveaus wird das für den Kreis Herford in den letzten Jahren vorliegende Wertverhältnis von 45 % vom Baulandwert im wesentlichen bestätigt.

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			42,58	45%

6. Bebaute Grundstücke

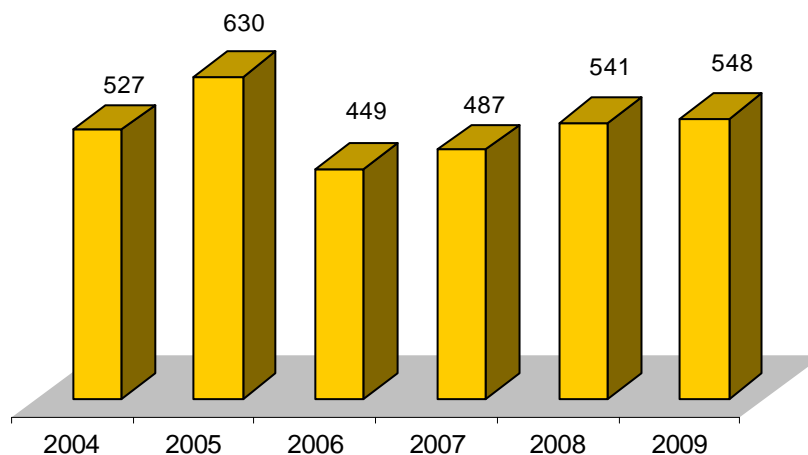
6.1 Umsätze

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 2009	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	Umsatz- volumen [Mio. Euro]
Teilmärkte			
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Kaufverträge	137.400	548	74,29
Zwangsversteigerungen	96.300	36	3,47
Mehrfamilienwohnhäuser	196.200	34	6,67
Wohngebäude mit gewerblichem Anteil	234.600	26	6,10
Büro- / Verwaltungsgebäude	572.800	7	4,01
Gewerbe- und Industrieobjekte	1.172.700	24	28,14
Landwirtschaftliche Gebäude	262.900	7	1,84
übrige	922.100	8	7,38
Gesamt		690	131,90

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 2009 wurden insgesamt 549 Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Kreis Herford registriert. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt

rd. **74,4 Mio Euro.**

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	Grundstücksfläche bis 800 m ² Anzahl
2005	147.900	630	366
2006	152.700	449	245
2007	143.000	487	266
2008	137.200	541	293
2009	137.400	548	267

6.2.1 Gebrauchte Objekte

Von den Kaufverträgen über Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entfielen 528 Verträge auf gebrauchte Objekte. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt

rd. **62,1 Mio. Euro.**

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	Grundstücksfläche bis 800 m ² Anzahl
2005	145.100	588	327
2006	150.000	421	220
2007	142.100	477	256
2008	135.700	525	277
2009	135.600	527	249

Einen Teilmarkt bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bilden Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Im Berichtsjahr 2009 entfiel auf 62 Verträge ein Umsatzvolumen von insgesamt

rd. **8,1 Mio. Euro.**

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grdst.-fläche [m ²]
2005	132.400	77	395
2006	136.100	42	407
2007	127.200	42	382
2008	118.400	64	427
2009	130.400	62	406

6.2.2 Neubauten

Von den Kaufverträgen über freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entfielen insgesamt 18 Verträge auf Grundstücke mit Neubauten. Im Gesamtkaufpreis sind sowohl das Grundstück als auch das zu errichtende Gebäude enthalten.

Die Neubauten lassen sich in 2 Teilmärkte unterteilen. Neben freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern werden auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser als Neubauten veräußert. Im Jahr 2009 sind alle Kaufverträge für Neubauten über freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser abgeschlossen worden. Kaufverträge über Neubauten von Doppelhaushälften und Reihenhäusern konnten nicht registriert werden.

Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

3,3 Mio. Euro.

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grdst.-fläche [m ²]
2005	183.800	22	511
2006	184.300	16	546
2007	188.700	7	467
2008	195.600	13	493
2009	182.300	18	450

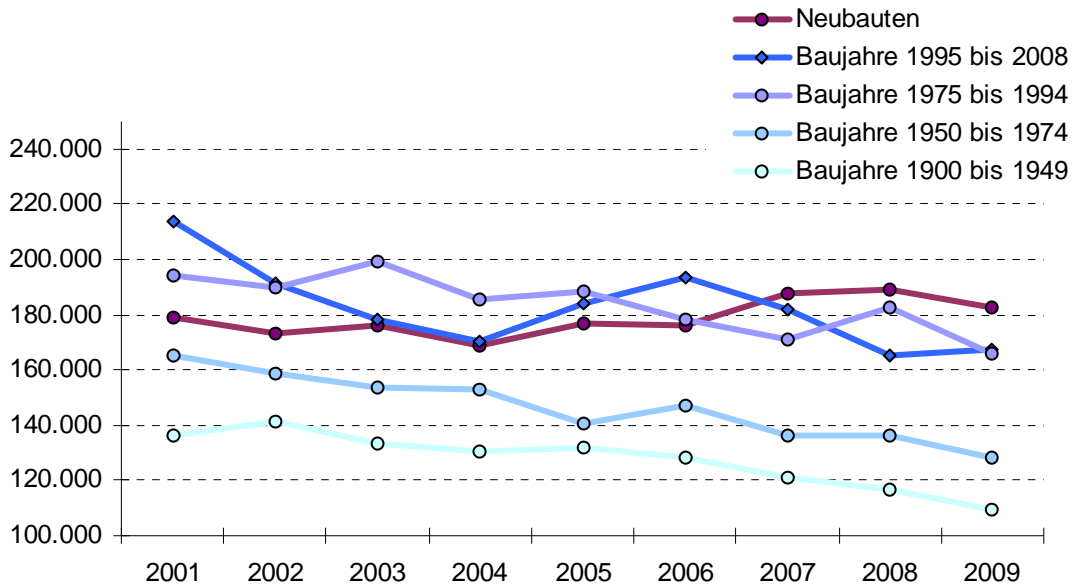
Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grdst.-fläche [m ²]
2005	168.200	18	350
2006	163.000	10	301
2007	184.600	3	339
2008	161.000	3	279
2009		0	

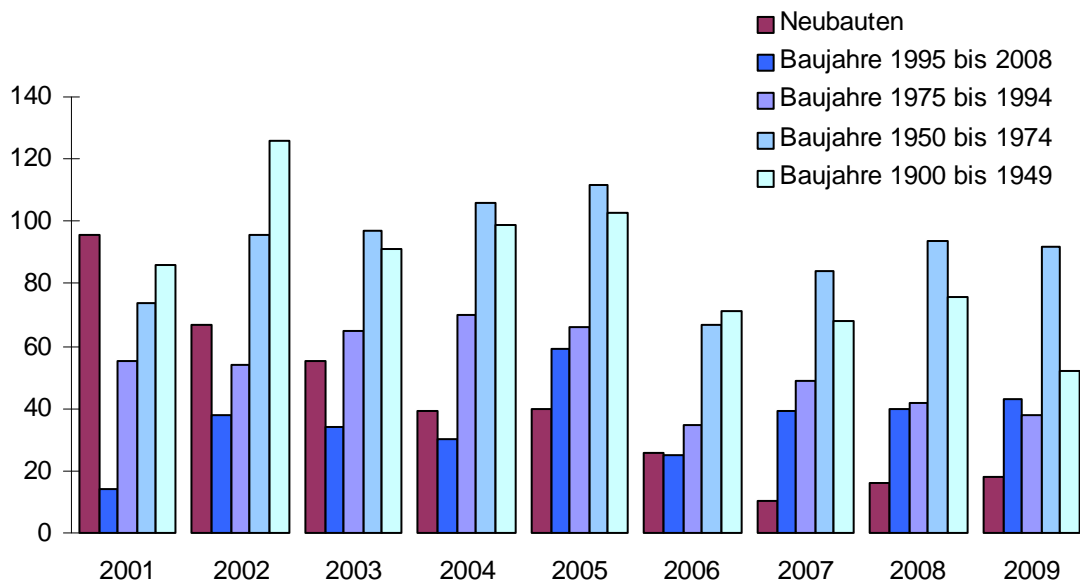
6.2.3 Aufteilung nach Baujahrsgruppen

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 2009.

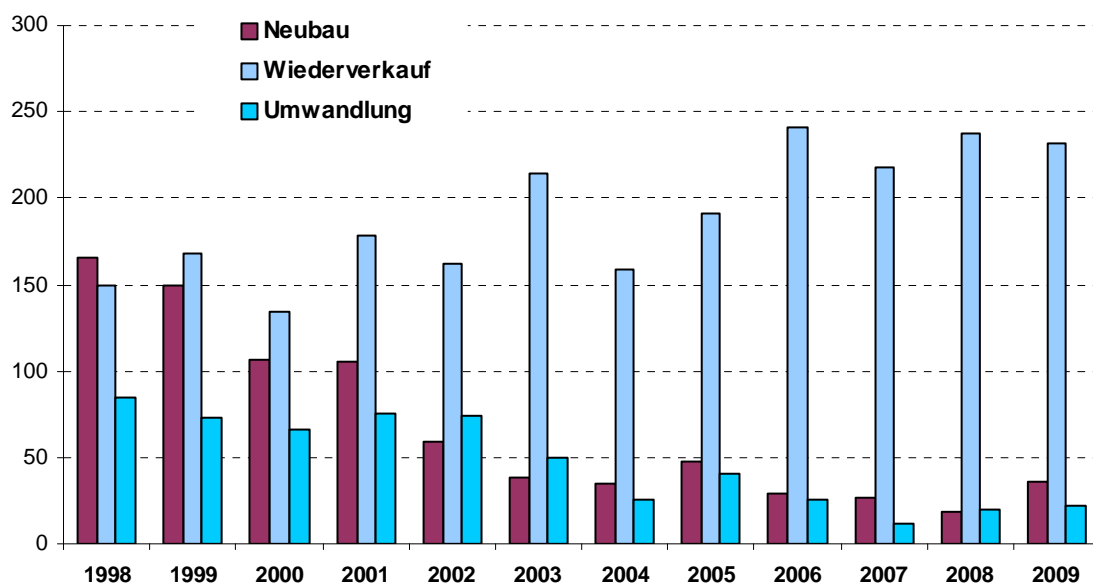


Die jeweilige **Anzahl der Kaufverträge** ist dem nachfolgenden Diagramm zu entnehmen.



7. Wohnungseigentum

In den Jahren bis 1994 hat die Bedeutung des Teilmarktes "Eigentumswohnungen" im Berichtsgebiet stetig zugenommen. Seit 1995 zeichnete sich eine rückläufige Entwicklung ab. Dieser Trend setzt sich offenbar nicht weiter fort. Bei Neubauten haben sich sowohl die Anzahl als auch der Umsatz gegenüber dem Vorjahr verdoppelt und liegen im Niveau zwischen den Jahren 2004 und 2005. Wiederverkäufe von Wohnungseigentum und Erstverkäufe nach Umwandlung in Wohnungseigentum wurden 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 in Wohnungseigentum im Zeitvergleich dargestellt.

Jahr-gang	Neubau		Wiederverkauf		Umwandlung	
	An-zahl	Umsatz [Mio. €]	An-zahl	Umsatz [Mio. €]	An-zahl	Umsatz [Mio. €]
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
2009	36	5,215	232	14,659	22	1,950

7.1 Mengen- und Umsatzstatistik

In der nachfolgenden Tabelle wird für das Jahr 2009 eine Umsatzstatistik über den Teilmarkt "Wohnungseigentum" aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden vorgelegt.

Jahrgang 2009 Stadt / Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	Anteil [%]	Umsatz [Mio. €]	Anteil [%]
Bünde	125	43%	9,374	43%
Löhne	55	19%	4,385	20%
Hiddenhausen	21	7%	1,968	9%
Enger	25	9%	1,390	6%
Vlotho	19	7%	1,364	6%
Kirchlengern	24	8%	1,961	9%
Spenge	16	5%	0,993	5%
Rödinghausen	5	2%	0,390	2%
Summe	290	100%	21,825	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.

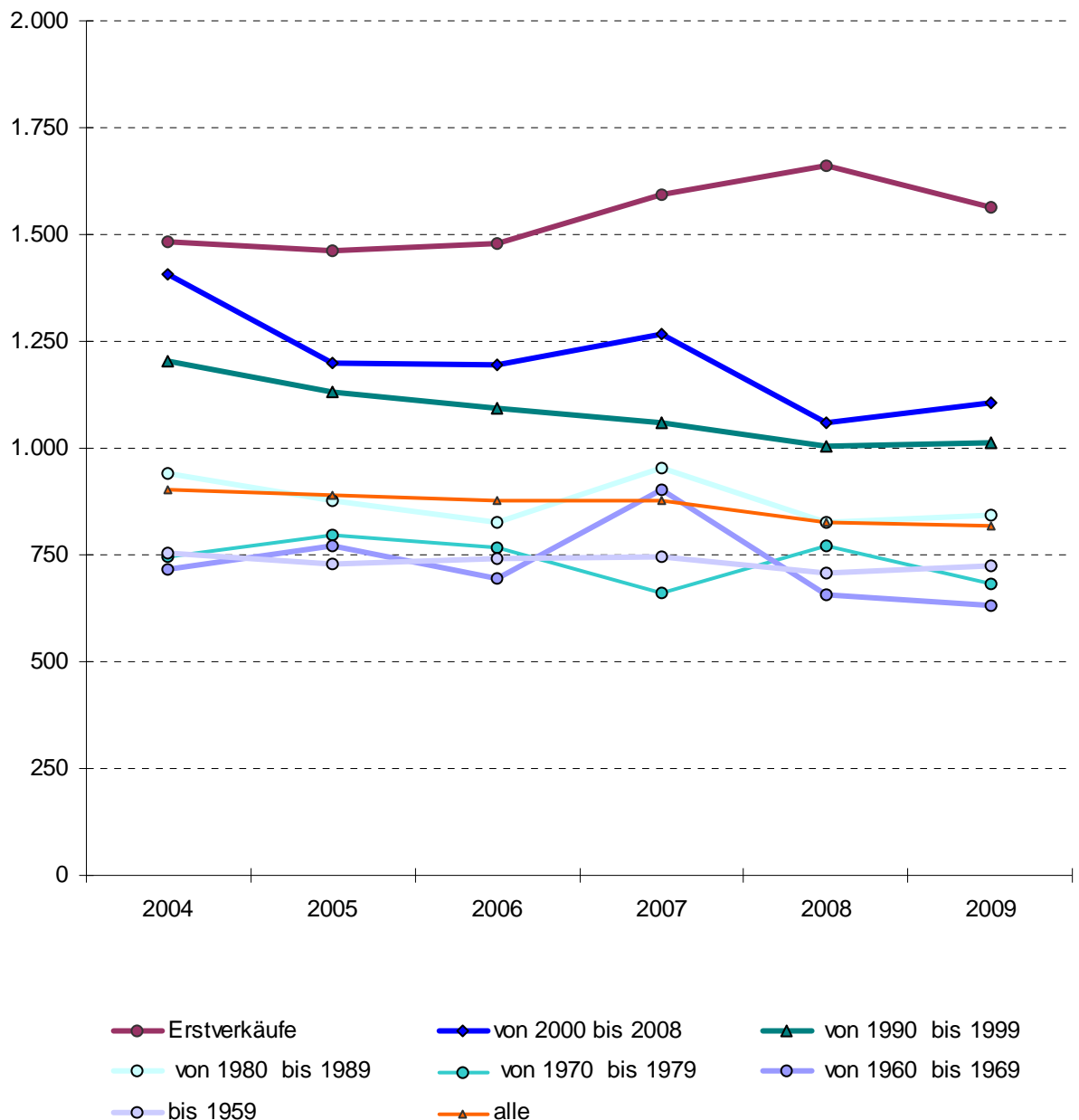
7.2.1 Gesamtvergleich nach Baujahren

In der Altersklasse von 2000 bis 2008 sind jeweils nur diejenigen Wohnungen enthalten, die nicht zu den Erstverkäufen nach Neubau gehören. In der Gruppe der Erstverkäufe nach Neubau nicht enthalten sind die Wohnungen für spezielle Zielgruppen (Seniorenwohnheime).

Bei den Wiederverkäufen ohne Altersklasse (alle) sind auch Kaufverträge über Wohnungen unbekanntes Baujahres enthalten.

Für Wohnungen der Baujahre 1990 bis 1999 konnten im gesamten Jahr 2009 keine Kaufpreise registriert werden.

Wohnungseigentum Durchschnittspreise in € / m² Wohnfläche



7.2.2 Preisniveau im Kreis Herford

Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis / m ² Wohnfläche [€ / m ²]
Kreis Herford				
Erstverkauf	Neubau	17	91	1.575
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2008	2	75	1.107
	1990-1999	28	83	1.012
	1980-1989	21	80	862
	1970-1979	24	82	687
	1960-1969	11	71	619
	bis 1959	15	73	770

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

7.2.3 Durchschnittswerte in den Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde

Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis / m ² Wohnfläche [€ / m ²]
Bünde (44.741 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	8	78	1.721
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2008	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	10	89	1.090
	1980-1989	4	75	837
	1970-1979	12	87	693
	1960-1969	4	68	660
	bis 1959	8	61	759
Löhne (40.898 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	1	115	1.509
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2008	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	6	87	1.041
	1980-1989	9	77	847
	1970-1979	5	84	623
	1960-1969	2	110	679
	bis 1959	2	75	517

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

k.A. = keine Angabe möglich

Stadt / Gemeinde

Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis / m ² Wohnfläche [€ / m ²]
------------------	-------------------	--	---	--

Hiddenhausen (20.310 Einwohner)

Erstverkauf	Neubau	8	101	1.437
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2008	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	2	59	1.067
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	3	59	528
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	1	120	834

Enger (20.153 Einwohner)

Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2008	1	76	1.155
	1990-1999	1	77	1.205
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	3	72	726
	1960-1969	3	54	558
	bis 1959	2	92	886

Vlotho (17.734 Einwohner)

Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2008	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	4	83	838
	1980-1989	2	77	782
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969	1	52	423
	bis 1959	2	75	921

Kirchlengern (16.358 Einwohner)

Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2008	1	73	1.058
	1990-1999	4	79	881
	1980-1989	4	100	1.068
	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

Stadt / Gemeinde

Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis / m ² Wohnfläche [€ / m ²]
Spenge (15.228 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2008	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	0	k.A.	k.A.
	1980-1989	1	83	570
	1970-1979	1	100	1.302
	1960-1969	1	80	719
	bis 1959	0	k.A.	k.A.
Rödinghausen (10.007 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2008	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	1	51	983
	1980-1989	1	55	737
	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 Seniorenwohnanlagen

Neben dem Markt für klassische Eigentumswohnungen hat sich in den vergangenen Jahren ein weiterer Teilmarkt für Wohnungseigentum in speziellen Gebäuden für Senioren gebildet. Diese Wohnungen sind mit dem normalen Geschäftsverkehr für Eigentumswohnungen nicht in jedem Fall unmittelbar vergleichbar, da sie häufig besondere Merkmale haben, die sich auf den Kaufpreis auswirken.

Neben einer besonderen Lage können dies insbesondere außergewöhnliche Ausstattungsmerkmale oder Betreuungsangebote sein.

Bezüglich der Ausstattung gehören dazu eine Aufzugsanlage, besondere Grundrisse, vorhandene Ausstattungen, zusätzliche Gesellschaftsräume, Schwimmbad oder ähnliches.

Neben einer möglichen Reinigung und Wartung der Wohnung kann auch für Betreuungsangebote, die zwar im Einzelfall zusätzlich abgerechnet werden, ein Einfluss auf den Kaufpreis nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Der nachfolgenden Tabelle können die im Jahr 2009 im Kreis Herford registrierten Kauffälle für solche Wohnungen speziell für Senioren entnommen werden.

Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis / m ² Wohnfläche [€ / m ²]
Kreis Herford				
Erstverkauf	Neubau	9	57	2.524
Wiederverkäufe	2000-2008	1	61	1.845

Den Auswertungen liegen Wohnungen in einer Größe von 55 - 70 m² zugrunde.

7.2.5 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
	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
	2009		
Anzahl		3	12
Ø Wohnfläche [m ²]		93	92
Ø Preis [€/m ² Wohnfläche]		1.250	845
Ø Gesamtkaufpreis [€]		120.000	78.739

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.

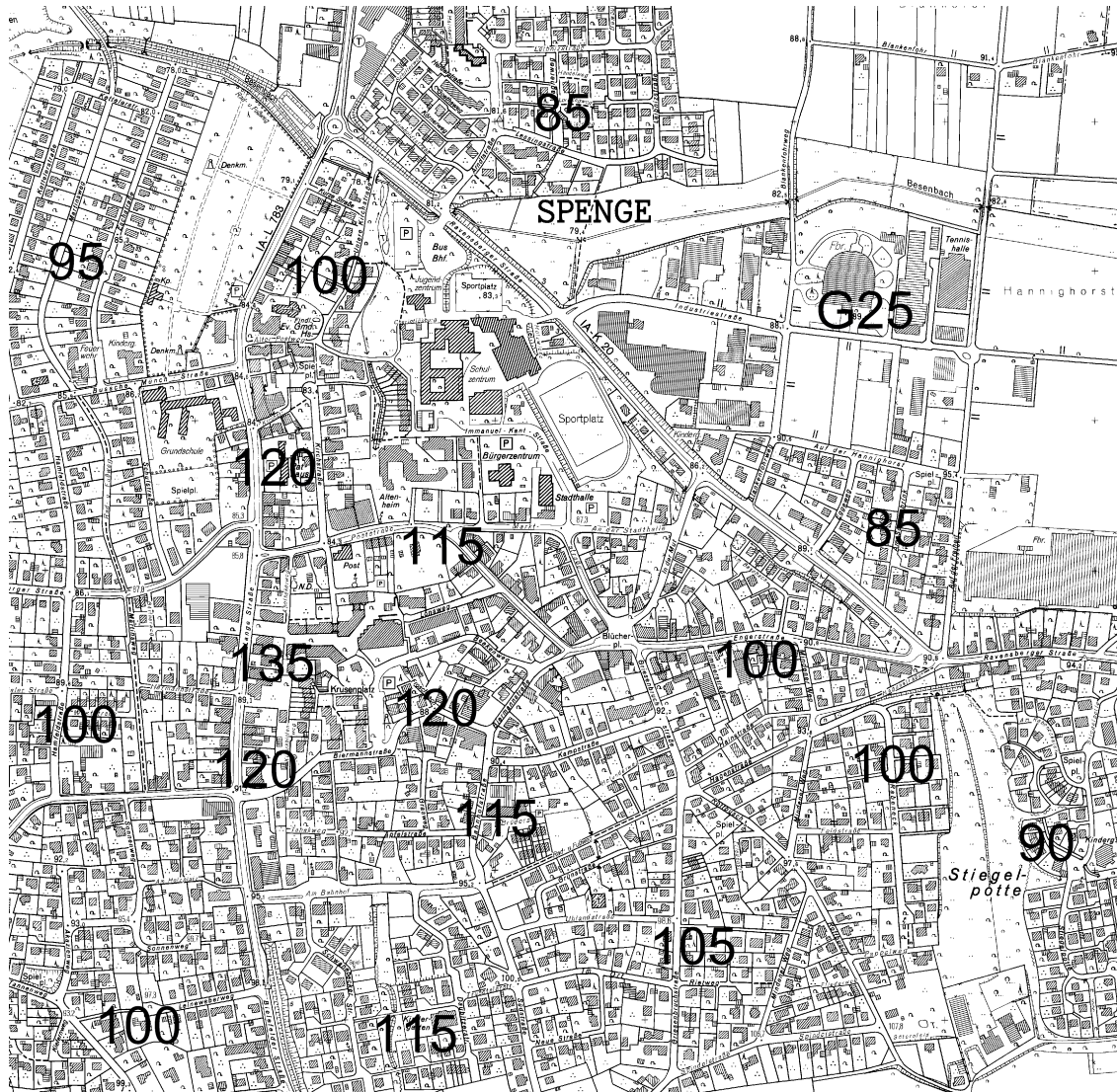
Für landwirtschaftliche Nutzflächen können aufgrund der geringen jährlichen Verkaufszahlen im hiesigen Raum keine Bodenrichtwerte in kleinräumlicher Gliederung angegeben werden. Stattdessen dienen die angegebenen Durchschnittspreise (vgl. Abschnitt 5.3) ebenso wie die lagetypischen Acker- und Grünlandpreise 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 01.01.2010.



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.

The screenshot shows the BORISplus.NRW.de website interface. On the left is a navigation menu with links for 'Aktuelles', 'Information', 'Immobilienwerte-Online', 'Grundstücksmarktbericht NRW', 'Geodatenzentrum NRW', and 'Links'. Below this is a search section with a dropdown for 'Gemeinde' (set to 'Bünde') and a dropdown for 'Produkt' (set to 'Bodenrichtwert'). A search button 'Suchen' is present. The main content area displays a map titled 'Bodenrichtwerte' showing the Herford region. A parcel is highlighted with a red circle and labeled '210'. A yellow tooltip above the parcel reads 'Bodenrichtwerte anklicken für weitere Hinweise!'. Below the map is a detailed table of data for the selected parcel.

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

On the right side of the map, there is a 'Werkzeuge' (Tools) section with options for 'Maßstab wählen' (set to DGK 1:5000), 'Kartenwerk' (set to Topographische Karte), and 'Optionale Folien' (checked for 'Gemeindegrenzen' and 'Bodenrichtwerte Jahrgang: 2009'). A 'Legende' (Legend) section lists symbols for 'Ein-/zweigesch. Bauweise', 'Mehrgeschossige Bauweise', 'Gewerbe/ Industrie', and 'Land- und Forstwirtschaft'. At the bottom right, there is a 'Gutachterausschuss' section with a link to 'Gutachterausschuss im Kreis Herford anzeigen'.

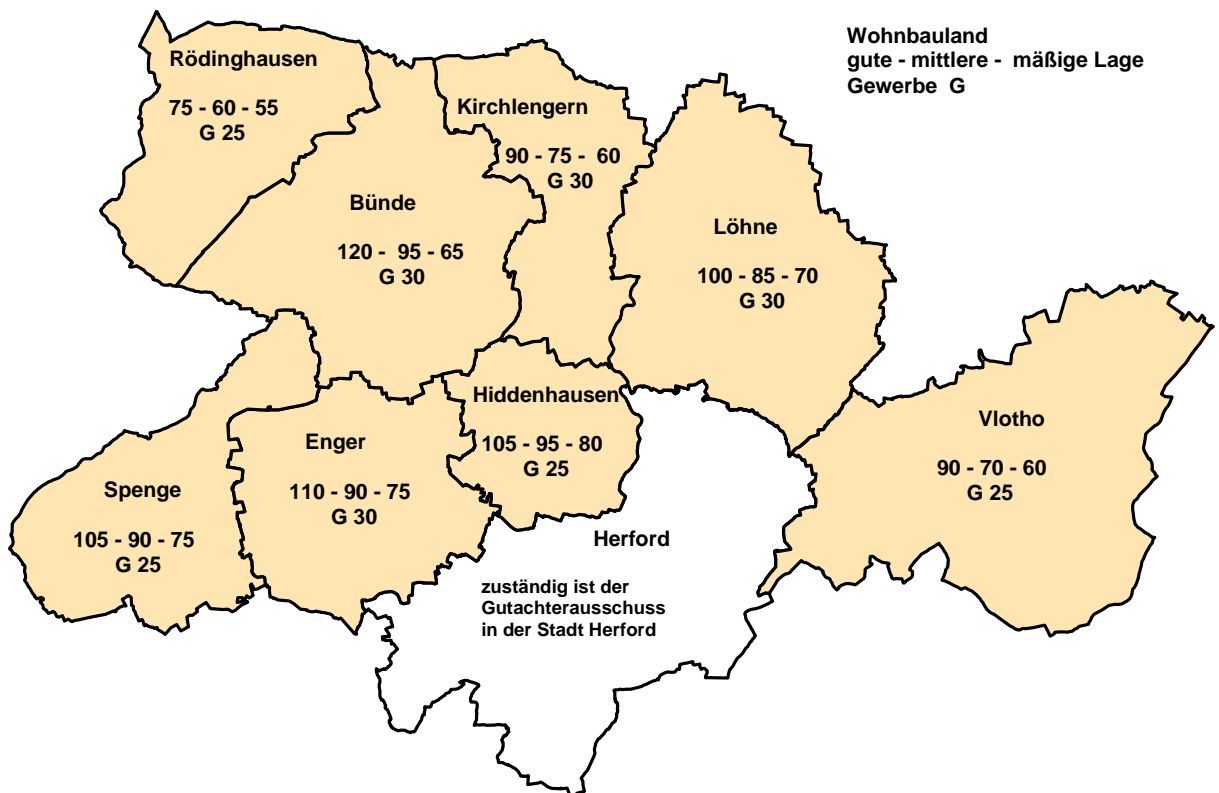
Auch der Grundstücksmarktbericht ist im Internet verfügbar und kann bei Bedarf heruntergeladen werden. Hier wird zwischen einer kostenfreien Version mit allgemeinen Marktdaten und einer kostenpflichtigen Vollversion mit Auswertungen des Grundstücksmarktes unterschieden.

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

8.4.1 Gebietstypische Werte für die Gemeinden

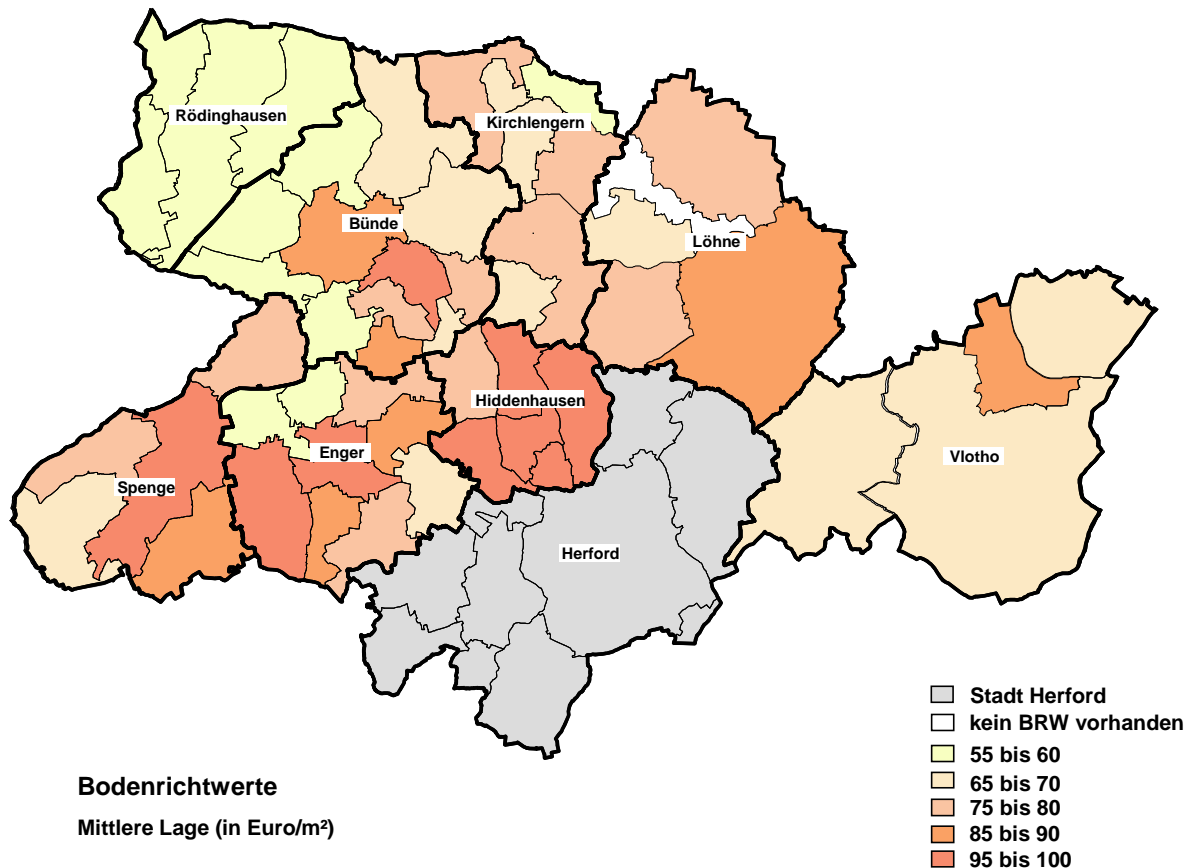
Der Gutachterausschuss beschließt auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für die Gemeindegebiete des Zuständigkeitsbereiches gemäß § 13 Gutachterausschussverordnung (GAVO) gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Für baureifes Land sind die Angaben nach Wohnbauflächen 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 01.01.2010



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 01.01.2010 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 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	---	95	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:

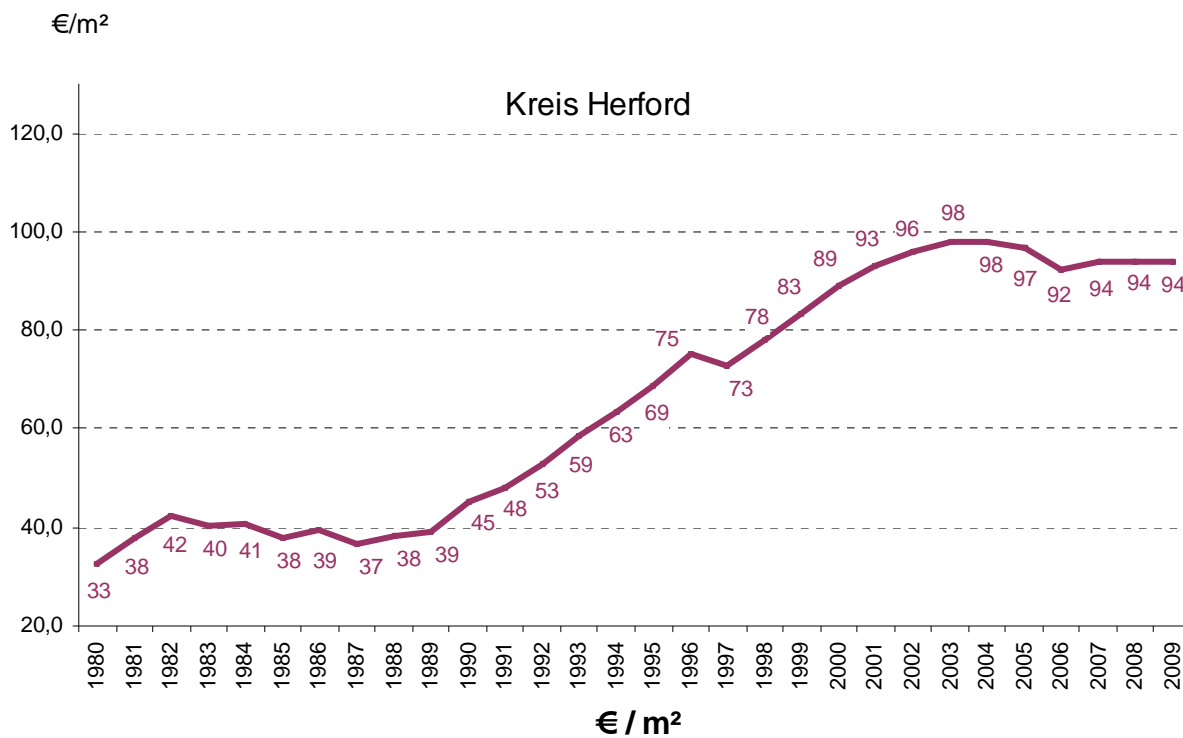
Der Grund und Boden wird nicht veräußert, sondern darf nur im Rahmen des Vertrages genutzt werden. Für die Nutzung des Grundstücks wird ein Erbbauzins gezahlt.

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.

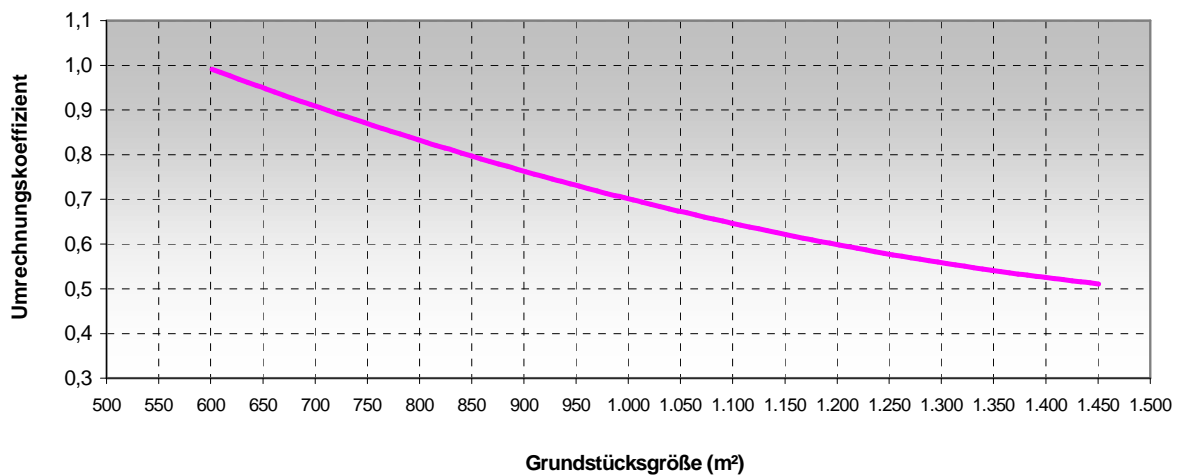
9.4 Umrechnungskoeffizienten wegen Grundstücksgröße

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland beziehen sich auf baureife Grundstücke in ortsüblicher Größe. Im Kreis Herford haben Auswertungen ergeben, dass die Flächengröße typischer Baugrundstücke für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser in den letzten Jahren in der Regel zwischen 400 m² und 600 m² lag.

Baugrundstücke mit einer Größe unter 400 m² wurden zumeist gekauft, um darauf Doppelhaushälften oder Reihenhäuser zu errichten. Bei Grundstücksgrößen über 600 m² ist zunächst abzuwägen, ob Teilflächen gegebenenfalls separat einer möglichen baulichen Nutzung zugeführt werden können oder nicht.

Für übergroße Grundstücke, bei denen eine separate bauliche Nutzung nicht möglich ist, wurden vom Gutachterausschuss auf der Basis von Auswertungen von Kaufpreisen erschließungsbeitragsfreier, unbebauter Wohnbaulandgrundstücke Umrechnungskoeffizienten ermittelt, die es ermöglichen anhand der Grundstücksgröße und des zugehörigen Bodenrichtwertes für Grundstücke in ortsüblicher Größe und gleicher Qualität den Bodenwert des unbebauten Grundstücks näherungsweise zu bestimmen.

Die nachfolgenden Abbildung zeigt den Kurvenverlauf der Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit der Grundstücksgröße:



9.5 Marktanpassungsfaktoren

9.5.1 Modellbeschreibung

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die nicht unter Renditegesichtspunkten zu beurteilen sind, in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt (§§ 21 bis 25 der WertV - Wertermittlungsverordnung). Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des örtlichen Marktes bestimmt. Daher ist eine marktgerechte Angleichung des so ermittelten Sachwertes zur Ableitung des Verkehrswertes erforderlich.

Zur Ermittlung der Höhe von Marktanpassungsfaktoren werden tatsächlich gezahlte Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt.

Für den Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford erfolgte die Auswertung der Kaufverträge auf der Grundlage des nachfolgend beschriebenen Sachwertmodells:

- Verwendung der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Altersabschreibungsverfahren nach „Ross“
- Bestimmung der Herstellungskosten auf der Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF) nach Maßgabe des Sachwertmodells, veröffentlicht von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
- Definition der Gebäudetypen nach NHK 2000
- Verwendung der Gebäudebaujahrsklassen nach NHK 2000 mit Interpolation
- Bestimmung der Ausstattungsstandards nach NHK 2000
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Restnutzungsdauer
- Korrekturfaktor für das Land Nordrhein-Westfalen 0,90
- örtlicher Korrekturfaktor für die Ortsgröße 0,95
- Umrechnung vom Basisjahr 2000 auf den Bewertungszeitpunkt über den Baupreisindex des Landes NW
- Baunebenkosten für freistehende Gebäude 16 %, für Reihenhäuser oder Doppelhaushälften 14 %
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude 80 Jahre
- Bodenwert nach Richtwertdefinition (ungedämpft)

9.5.2 Marktanpassungsfaktoren

Die statistischen Auswertungen der vorliegenden Daten aus den Kauffällen bebauter Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Jahr 2009 haben ergeben, dass der Marktanpassungsfaktor als durchschnittliches Verhältnis von Kaufpreis zu ermitteltem Sachwert im wesentlichen von der Lage und von der Höhe des Sachwertes abhängig ist.

In der nachfolgenden Tabelle sind daher Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Kategorien „Sachwert von unter 170.000 €“ bzw. „Sachwert über 170.000 €“ in Abhängigkeit von der Einstufung in eine auf die jeweilige Stadt bzw. Gemeinde bezogene gute, mittlere oder mäßige Lage angegeben.

Die Einstufung der Lage wurde bei der Auswertung der Kaufverträge in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss beschlossenen gebietstypischen Bodenrichtwerte für gute, mittlere oder mäßige Lagen in den Gemeinden vorgenommen (siehe Seite 42).

Die Anwendung dieser Anpassungsfaktoren setzt eine Berechnung des Sachwertes in dem der Auswertung zugrundeliegenden Modell voraus. Da darüber hinaus insbesondere die kleinräumige Lage wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben kann, sind die Ergebnisse im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen auf Plausibilität zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

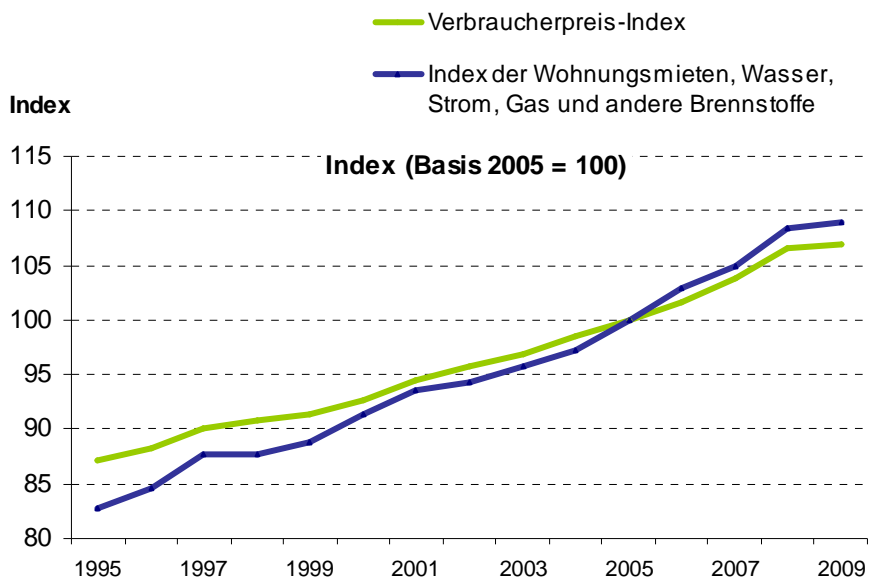
		Marktanpassungsfaktoren		
		Lageeinstufung innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde		
Sachwert		gut	mittel	mäßig
unter	170.000 €	0,85	0,81	0,78
über	170.000 €	0,83	0,74	0,70

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.

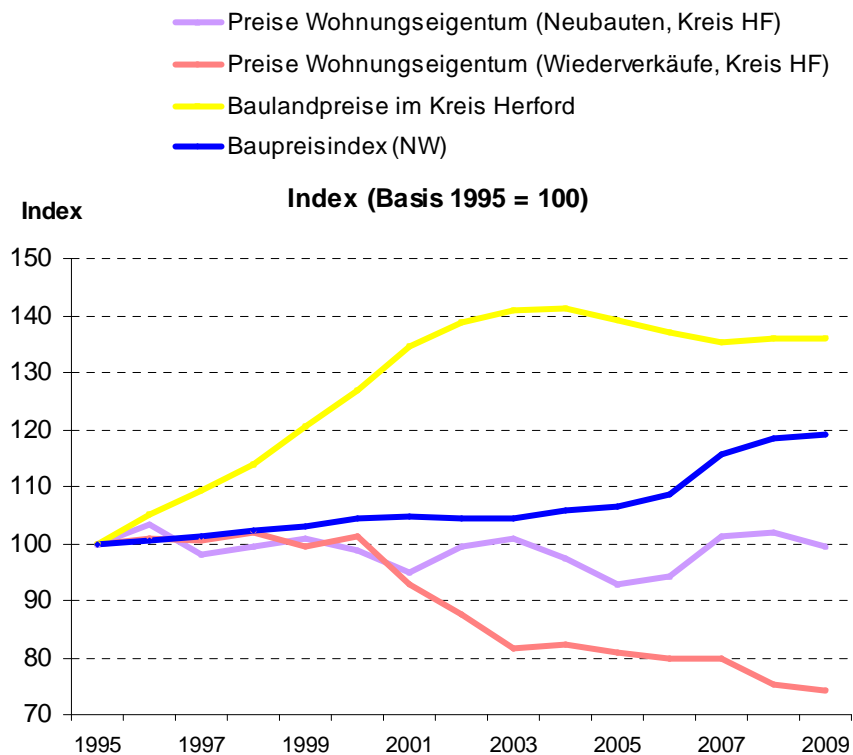
Entwicklung der Indexreihen im langfristigen Vergleich				
Quellen: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf				
Basis 2005 = 100				
Jahresmittel	Verbraucherpreis-Index	Index der Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	Baupreisindex	
Monat			Bundesrepublik	Nordrhein-Westfalen
1985	70,7		68,2	65,6
1986	70,5		69,0	66,1
1987	70,6		70,3	67,2
1988	71,3		71,9	68,6
1989	73,3		74,5	70,8
1990	75,1		79,3	74,8
1991	75,9	65,5	84,8	79,6
1992	79,8	71,3	90,3	84,3
1993	83,3	77,1	94,7	88,6
1994	85,6	80,2	97,0	91,1
1995	87,1	82,7	99,2	93,8
1996	88,3	84,7	99,0	94,4
1997	90,0	87,7	98,3	94,8
1998	90,9	87,7	97,9	95,9
1999	91,4	88,8	97,6	96,6
2000	92,7	91,3	97,9	97,8
2001	94,5	93,5	97,8	98,2
2002	95,9	94,4	97,8	98,0
2003	96,9	95,8	97,8	98,0
2004	98,5	97,3	99,1	99,2
2005	100,0	100,0	100,0	100,0
2006	101,6	102,9	101,9	101,7
2007	103,9	104,9	108,7	108,4
2008	106,6	108,5	111,8	111,2
2009	107,0	108,9	112,8	111,7
Jan. 09	106,3	109,4		
Feb. 09	106,9	109,4	112,8	111,8
Mrz. 09	106,8	109,3		
Apr. 09	106,8	108,9		
Mai. 09	106,7	108,9	112,6	111,5
Jun. 09	107,1	109,1		
Jul. 09	107,1	108,7		
Aug. 09	107,3	108,9	112,8	111,6
Sep. 09	106,9	108,7		
Okt. 09	107,0	108,7		
Nov. 09	106,9	108,7	112,8	111,9
Dez. 09	107,8	108,5		

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 30.06.2009	Fläche [km ²]	Einwohner [je km ²]
Stadt Bünde	44.650	59,30	753
Stadt Enger	20.066	41,21	487
Stadt Herford	64.750	78,98	820
Gemeinde Hiddenhausen	20.105	23,87	842
Gemeinde Kirchlengern	16.267	33,78	482
Stadt Löhne	40.627	59,41	684
Gemeinde Rödinghausen	9.955	36,27	274
Stadt Spenge	15.107	40,25	375
Stadt Vlotho	19.558	76,92	254
Kreis Herford insgesamt	251.085	449,99	558
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	186.335	371,01	502

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.

Gebiets- körperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		landwirtschaft- liche Flächen		forstwirtschaft- liche Flächen		sonstige Flächen	
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Bünde	1.475,1	25%	563,5	10%	3.412,2	58%	250,1	4%	229,8	4%
Enger	693,9	17%	303,8	7%	2.794,7	68%	232,9	6%	95,5	2%
Herford	1.957,9	25%	654,7	8%	4.187,6	53%	717,8	9%	382,5	5%
Hiddenhausen	662,9	28%	230,9	10%	1.208,0	51%	186,1	8%	98,3	4%
Kirchlengern	655,0	19%	270,4	8%	2.069,6	61%	242,9	7%	140,4	4%
Löhne	1.464,7	25%	492,9	8%	3.374,9	57%	305,2	5%	306,7	5%
Rödinghausen	466,7	13%	258,4	7%	2.308,1	64%	500,1	14%	94,0	3%
Spenge	547,9	14%	215,6	5%	2.880,8	72%	313,7	8%	68,5	2%
Vlotho	930,3	12%	421,3	5%	5.035,8	65%	1.039,0	14%	267,9	3%
Kreis Herford insgesamt	8.854,4	20%	3.411,5	8%	27.271,7	61%	3.787,8	8%	1.683,6	4%
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	6.896,5	19%	2.756,8	7%	23.084,1	62%	3.070,0	8%	1.301,1	4%

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