

Grundstücksmarktbericht 2012

für den Kreis Herford
(ohne Stadt Herford)



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Herford

NRW.



Grundstücksmarktbericht



2012

für den Kreis Herford (ohne Stadt Herford)

Berichtszeitraum 1.1.2011 - 31.12.2011

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Herford

Geschäftsstelle: Amtshausstraße 2
Postfach 21 55
32045 Herford
Telefon (05221) 13 2506
Telefax (05221) 1317 2506
E-Mail: Gutachterausschuss@Kreis-Herford.de

Gebühr: 52,- Euro pro Exemplar

Vervielfältigung: Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Quellenangabe.

Vorbemerkungen

Der Grundstücksmarktbericht 2012 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 2012

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 2011	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	Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	39
8.2	Bodenrichtwerte im Internet	41
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	42
8.3.1	Gebietstypische Werte für die Gemeinden	42
8.3.2	Grafische Übersicht zu gebietstypischen Bodenrichtwerten in den Ortsteilen	43
8.3.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen	43
8.3.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	45
9.	Erforderliche Daten	46
9.1	Liegenschaftszinssätze	46
9.2	Erbbauszinssätze	48
9.3	Baulandpreise	49*
9.4	Umrechnungskoeffizienten wegen Grundstücksgröße	50*
9.5	Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren	51*
9.5.1	Modellbeschreibung	51*
9.5.2	Marktanpassungsfaktoren	52*
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	54
10.1	Indexreihen Lebenshaltungskosten und Mieten	55
10.2	Indexreihen Wohnungs- und Grundstücksmarkt	55
10.3	Statistische Angaben zum Kreis Herford	56
10.3.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	56
10.3.2	Flächennutzung	56
11.	Weitere Informationen	57
11.1	Gebühren für Verkehrswertgutachten	57
11.2	Gebühren für Bodenrichtwertkarten	58

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

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2011 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt **1.717 notariell beurkundete Kaufverträge** über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum registriert. Damit sind es gegenüber dem Vorjahr rd. 6 % mehr Kaufverträge, das Niveau des Jahres 2009 wurde nicht erreicht. Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von **383,1 ha** umgesetzt, das entspricht einer Zunahme von rd. 31 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford **185,4 Millionen Euro**. Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz um 8 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den Wohnungsbau ist im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben. Insgesamt wurden **231 Kaufverträge** registriert.

Die Preise haben sich in den Städten und Gemeinden teilweise unterschiedlich entwickelt, insgesamt war im Zuständigkeitsbereich wie schon im Vorjahr eine **Stagnation der Preise** (im Durchschnitt bei 92,- €/m²) zu verzeichnen.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr lediglich leicht **um 5 % auf 826** gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 10 % gestiegen und betrug **137,7 Millionen Euro**.

Das Preisniveau innerhalb dieser Kategorie ist aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte sehr unterschiedlich. Für **Neubauten** von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern inklusive Grundstück wurde aus 10 vorliegenden Verträgen ein mittlerer Kaufpreis von **rd. 223.900 Euro** ermittelt, die mittlere Grundstücksfläche beträgt rd. 500 m². Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre 1950 bis 1974 liegt der aus 140 Kaufverträgen ermittelte, typische Kaufpreis bei rd. 117.000 Euro, dies entspricht einem Preisrückgang gegenüber den Vorjahren um 7 %. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt bei diesen Gebäuden rd. 800 m².

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr um 21 % gestiegen und lag wieder auf dem Niveau des Jahres 2009. Die Anzahl der Neubauten ist gleich geblieben. Insgesamt **287** Objekte wechselten den Eigentümer. Der Gesamtumsatz (ohne Teileigentum) beträgt **21,8 Millionen Euro**.

Die Preise für Neubauwohnungen liegen ca. 100 €/m² höher als im Vorjahr im Mittel bei rd. **1.681 €/m²**.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2011 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford seit 1987 zum 23. 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 (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010 S. 3018) 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 §§ 11 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

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 (§§ 11 - 14 ImmoWertV)
- 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

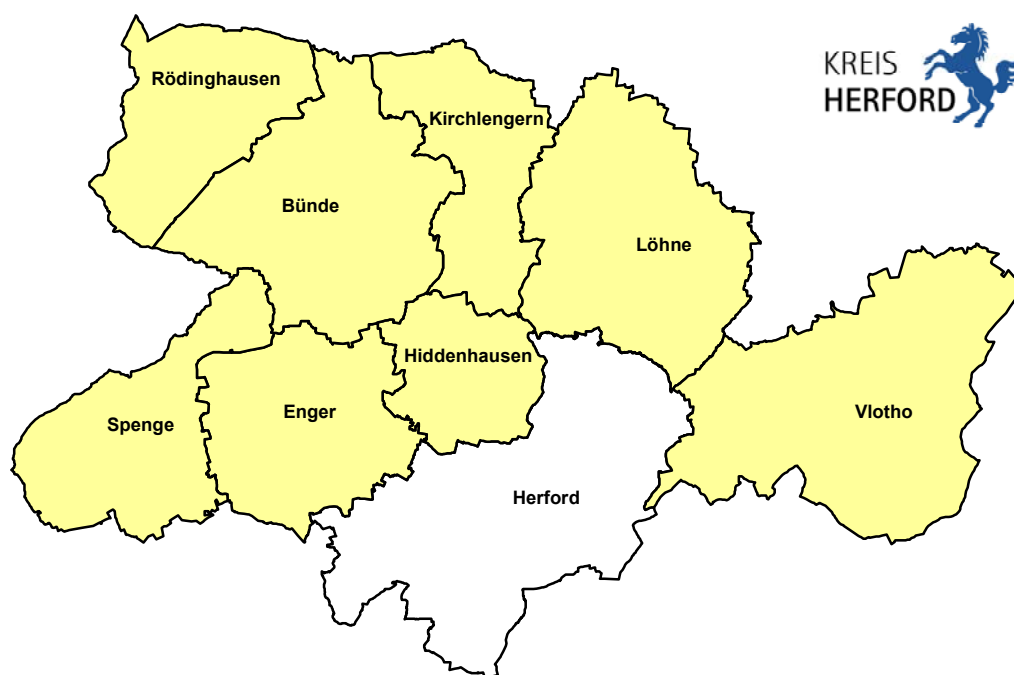
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford besteht aus insgesamt **11** ehrenamtlichen Mitgliedern, die von der Bezirksregierung in Detmold (nach Anhörung des Kreises Herford) für die Dauer von jeweils fünf Jahren bestellt sind.

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 2011

Im vorliegenden Bericht wird die Umsatz- und Preisentwicklung des Jahres 2011 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.

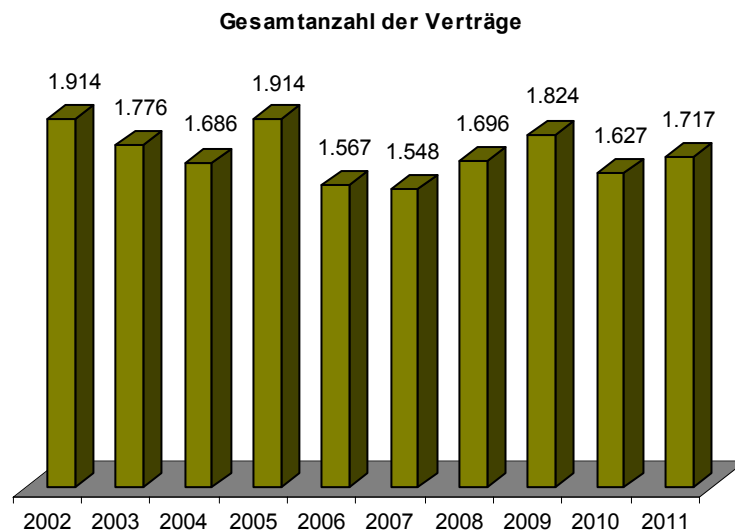
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2011 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt

1.717 Kauffälle

registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge damit um rd. 6 % gestiegen, hat das Niveau von 2009 aber noch nicht ganz 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, in der Folgezeit sind entsprechend weniger Verträge registriert worden. Die seit 2007 zu beobachtende Belebung des Grundstücksmarktes hat sich damit im Jahr 2011 weiter fortgesetzt.

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

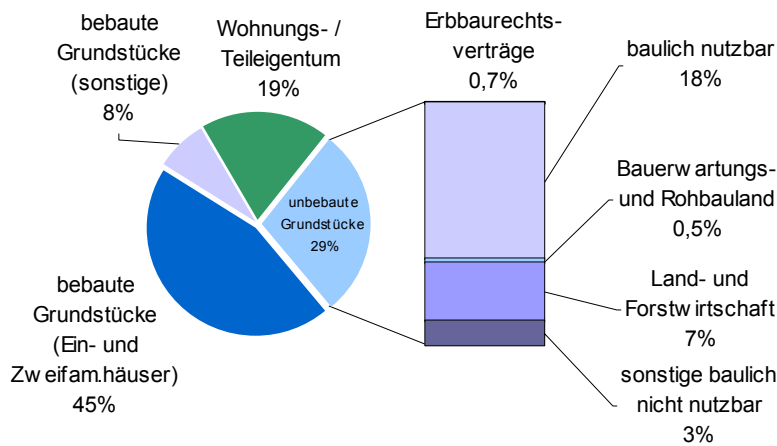


Für die nachfolgenden Betrachtungen werden nur die zur weiteren Auswertung geeigneten Verträge (ohne Übertragungen, Schenkungen o.ä.) herangezogen.

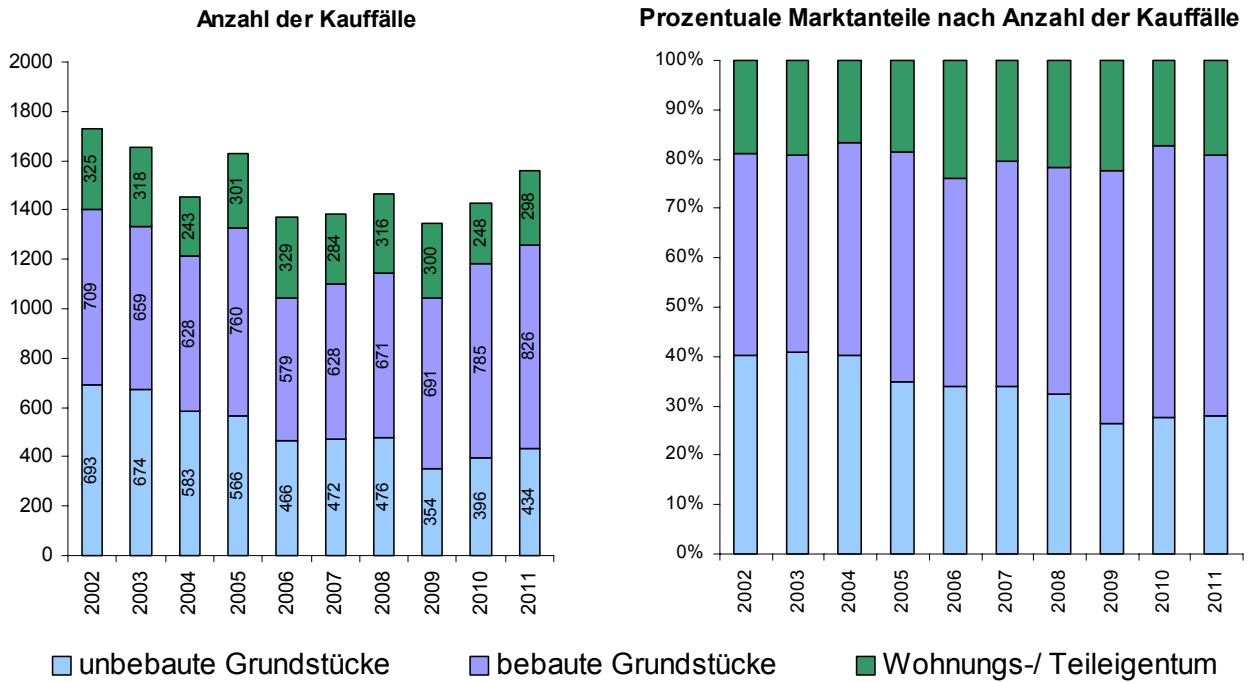
Die folgenden Darstellungen zeigen die Umsatzanteile für die Teilmärkte:

- 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 2011:



Entwicklung in den Jahren 2002 bis 2011



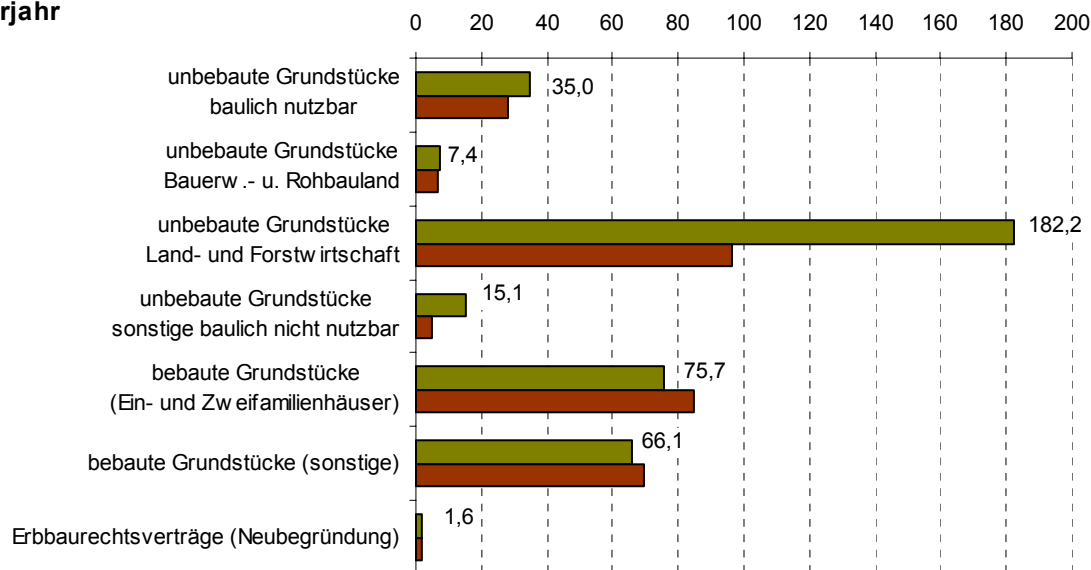
4.2 Flächenumsatz

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

383,1 ha

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr (291,6 ha) um rd. 31 % gestiegen. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung.

■ Flächenumsatz [ha]
■ Vorjahr



Der Anteil der baulich nutzbaren Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen haben insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung. Der Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen hat sich gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt.

Der Flächenumsatz für bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) ist entgegen dem Vorjahrestrend wieder leicht gefallen. Die Neubegründung von Erbbaurechten hat wie in den Vorjahren nur eine untergeordnete Bedeutung.

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

4.3 Geldumsatz

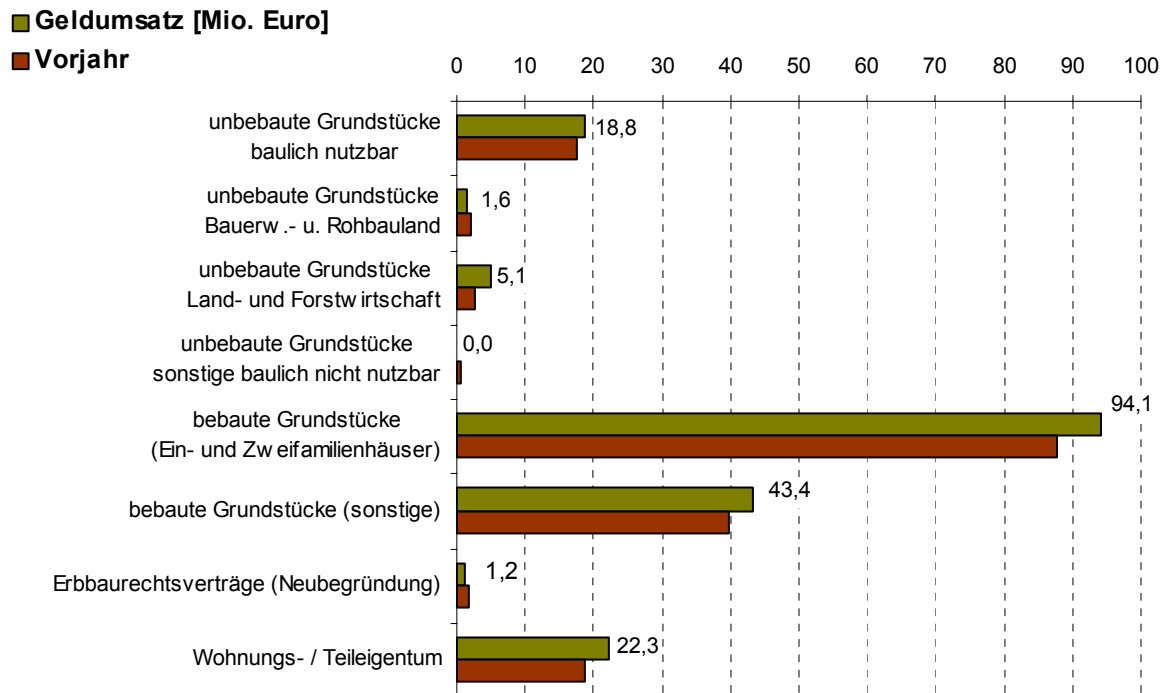
Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford

185,4 Millionen Euro.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert um rd. 8 % gestiegen. Der Geldumsatz für unbebaute, baulich nutzbare Grundstücke ist nochmals leicht gestiegen und beträgt unverändert 10 % am Gesamtumsatz. In den übrigen Gruppen der unbebauten Grundstücke haben sich auf niedri-

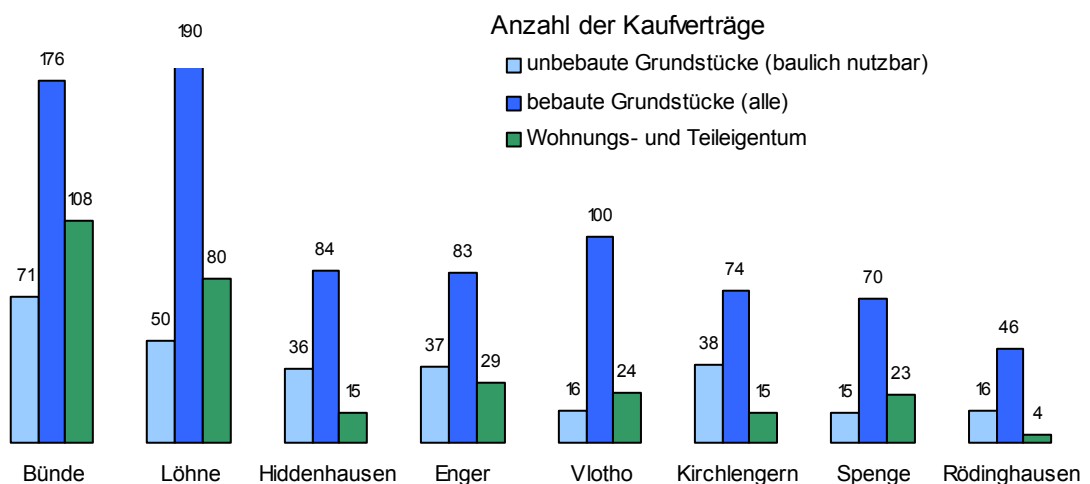
gem Gesamtniveau die Umsätze kaum geändert. Gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert wurde der Geldumsatz durch den Verkauf von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Er beträgt 50 % vom Gesamtumsatz. Der Geldumsatz für sonstige, bebaute Grundstücke hat einen Anteil von noch 23 % am Gesamtumsatz. Der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum bildet mit 11 % den drittgrößten Teilmarkt.

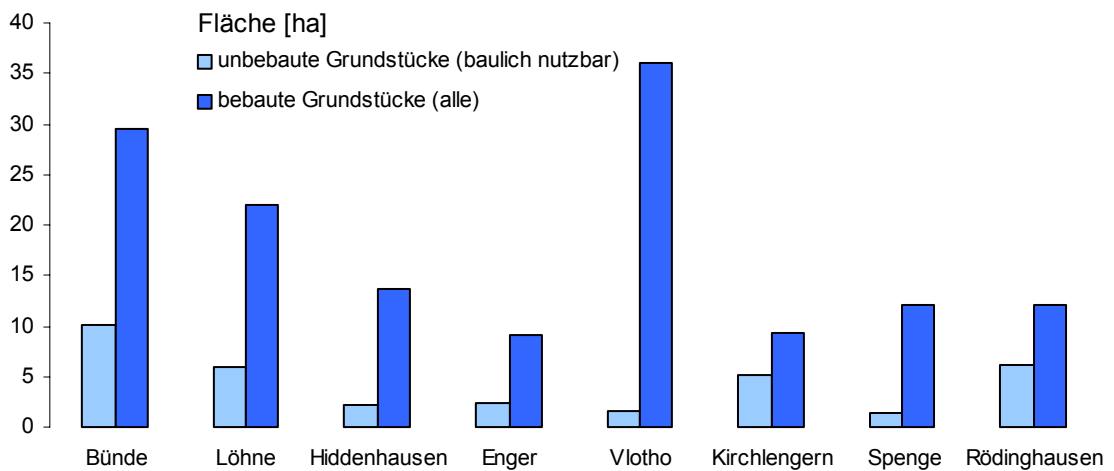
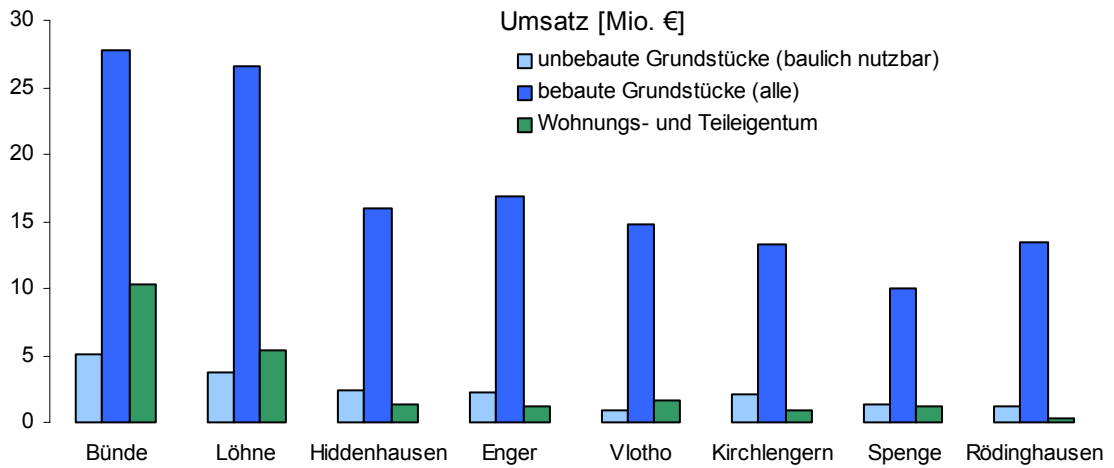
Die Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen haben lediglich einen Anteil von 0,9 % am Gesamtvolumen. Auch Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind wie bereits in den Vorjahren trotz der stark gestiegenen Gesamtfläche bei der Betrachtung des Geldumsatzes nach wie vor von untergeordneter Bedeutung (1,6 %).



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 2011 im Vergleich zum Vorjahr zusammengestellt.

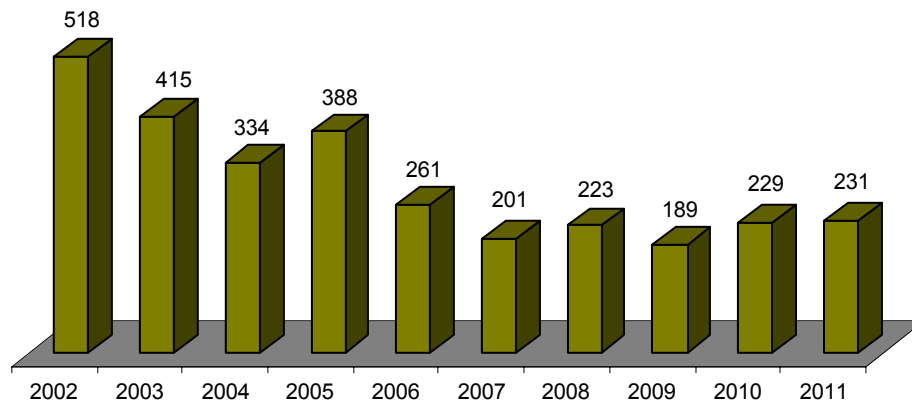
Gebietskörperschaft	Wohnbauflächen (aller Entwicklungsstufen)		Gewerbeflächen		Verkehrsflächen		Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	
	2011 [ha]	Vorjahr [ha]	2011 [ha]	Vorjahr [ha]	2011 [ha]	Vorjahr [ha]	2011 [ha]	Vorjahr [ha]
Bündel	5,34	5,51	0,38	0,48	0,15	0,03	12,37	1,99
Enger	2,69	3,71	0,12	0,00	0,07	0,01	18,39	12,12
Hiddenhausen	2,10	3,24	0,00	0,00	0,00	0,07	8,24	1,70
Kirchlengern	2,70	2,41	0,33	0,00	0,00	0,00	45,26	11,19
Löhne	4,04	3,60	0,04	0,15	10,09	0,07	18,13	15,17
Rödinghausen	0,93	1,46	0,48	0,00	0,00	0,09	7,70	25,50
Spenge	1,22	2,21	0,00	0,00	0,00	0,00	29,40	4,16
Vlotho	0,96	0,73	0,00	0,00	0,55	0,19	38,43	24,25
Summe	19,99	22,86	1,36	0,63	10,86	0,46	177,91	96,07

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

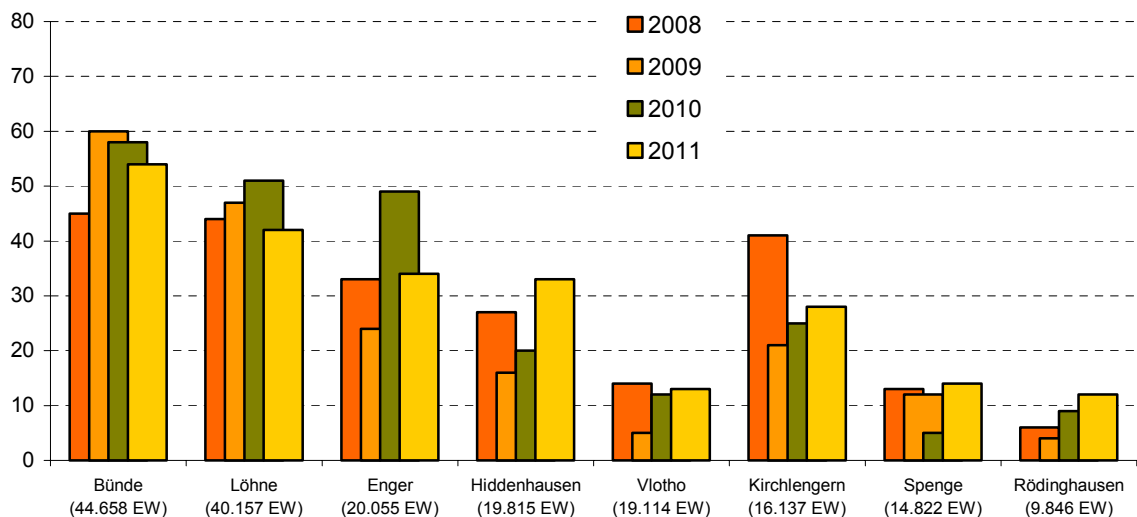
5.1.1 Wohnbauflächen im langfristigen Vergleich

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes für den individuellen Wohnungsbau wird im nachfolgenden Diagramm anhand der Anzahl der verkauften Wohnbauflächen für den Zeitraum von 2002 bis 2011 dargestellt.



5.1.2 Wohnbauflächenbereitstellung in den Gemeinden

Für den Zeitraum von 2008 bis 2011 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.



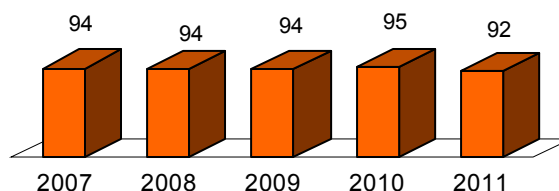
5.1.3 Preisentwicklung und Preisniveau

Im folgenden wird die Entwicklung der Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den letzten 5 Jahren seit dem Jahr 2007 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 den Vorjahren liegen die Baulandpreise im Kreisdurchschnitt auf dem selben Niveau. Die zugrundeliegende Anzahl von Kaufverträgen liegt mit 231 in der gleichen Größenordnung wie im Vorjahr. Das Baulandpreisniveau ist auf Kreisebene in den letzten Jahren stabil.



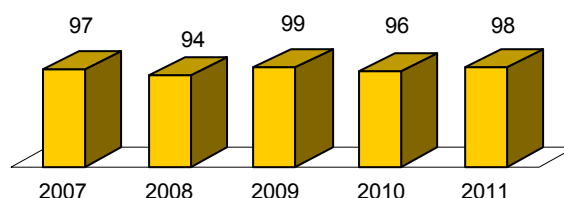
Städte und Gemeinden

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.

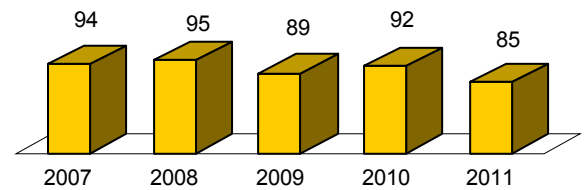
Die Durchschnittspreise beziehen sich jeweils auf das gesamte Gebiet einer Stadt oder Gemeinde. Bei der Wertung ist daher zu berücksichtigen, dass in den einzelnen Ortsteilen das Preisniveau sehr unterschiedlich sein kann.

In der **Stadt Bünde** lag der durchschnittliche Baulandpreis leicht höher als im Vorjahr, aber noch unter dem Wert aus dem Jahr 2009.

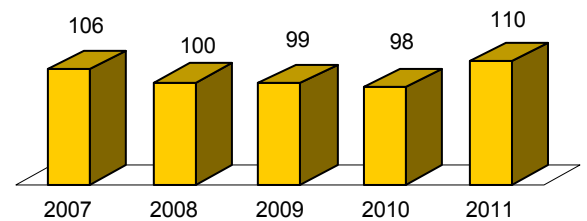
Die 46 registrierten Kaufpreise sind wie schon im Vorjahr weniger in klassischen Baugebieten sondern vielmehr in Baulücken und auf Restflächen angefallen.



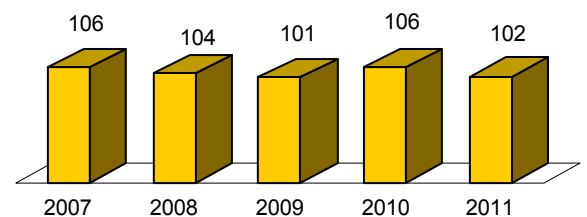
Für den Bereich der **Stadt Löhne** liegen die Kaufpreise bei 33 registrierten Verträgen im Durchschnitt bei 85 Euro pro m². Auch in Löhne wurden die Kaufpreise fast ausschließlich für Baulücken in den unterschiedlichsten Lagen registriert.



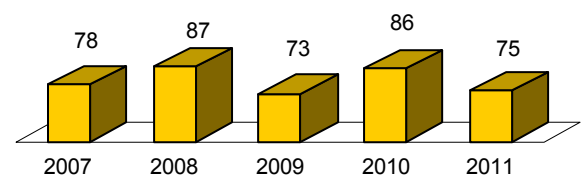
Der Trend der sinkenden durchschnittlichen Baulandpreise hat sich im Gebiet der **Gemeinde Hiddenhausen** im Jahr 2011 nicht weiter fortgesetzt. Die 29 Kaufpreise sind überwiegend nicht in klassischen Baugebieten, sondern in Baulücken der unterschiedlichsten Lagen registriert worden.



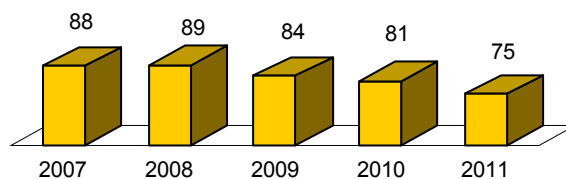
Das Niveau der Baulandpreise in der **Stadt Enger** liegt im Jahr 2011 wieder auf dem Niveau von 2009. Auch die Anzahl der Kaufpreise ist mit 29 wieder auf das Niveau der Vorjahre zurückgegangen. Die registrierten Kaufpreise sind überwiegend in neuen Baugebieten angefallen.



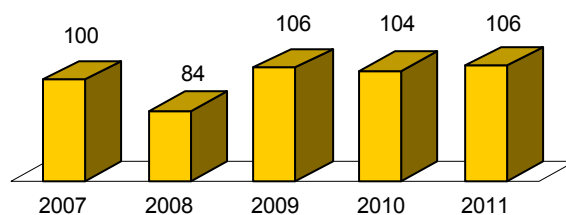
Im Bereich der **Stadt Vlotho** sind wie schon in den Vorjahren nur noch vereinzelt Wohnbau-landflächen verkauft worden. Das Niveau der Preise schwankt daher und ist im Jahr 2011 mit dem Jahr 2009 vergleichbar. Kaufpreise in neueren Baugebieten wurden nicht registriert. Insgesamt sind wegen der geringen Anzahl Vergleiche zwischen den Jahrgängen nicht möglich.



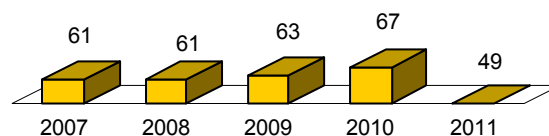
In der **Gemeinde Kirchlengern** sind die 23 registrierten Kaufpreise nur noch vereinzelt in einem zentralen Baugebiet im Ortskern angefallen. Die übrigen Kaufverträge sind über Baulücken in älteren Baugebieten abgeschlossen worden.



In der **Stadt Spenge** sind zwar mehr Kaufverträge über Baugrundstücke registriert worden als in den beiden Vorjahren, dennoch reichen die 11 Kaufverträge nicht für gesicherte Aussagen aus. Der Durchschnittspreis bewegt sich auf dem Niveau der Vorjahre.



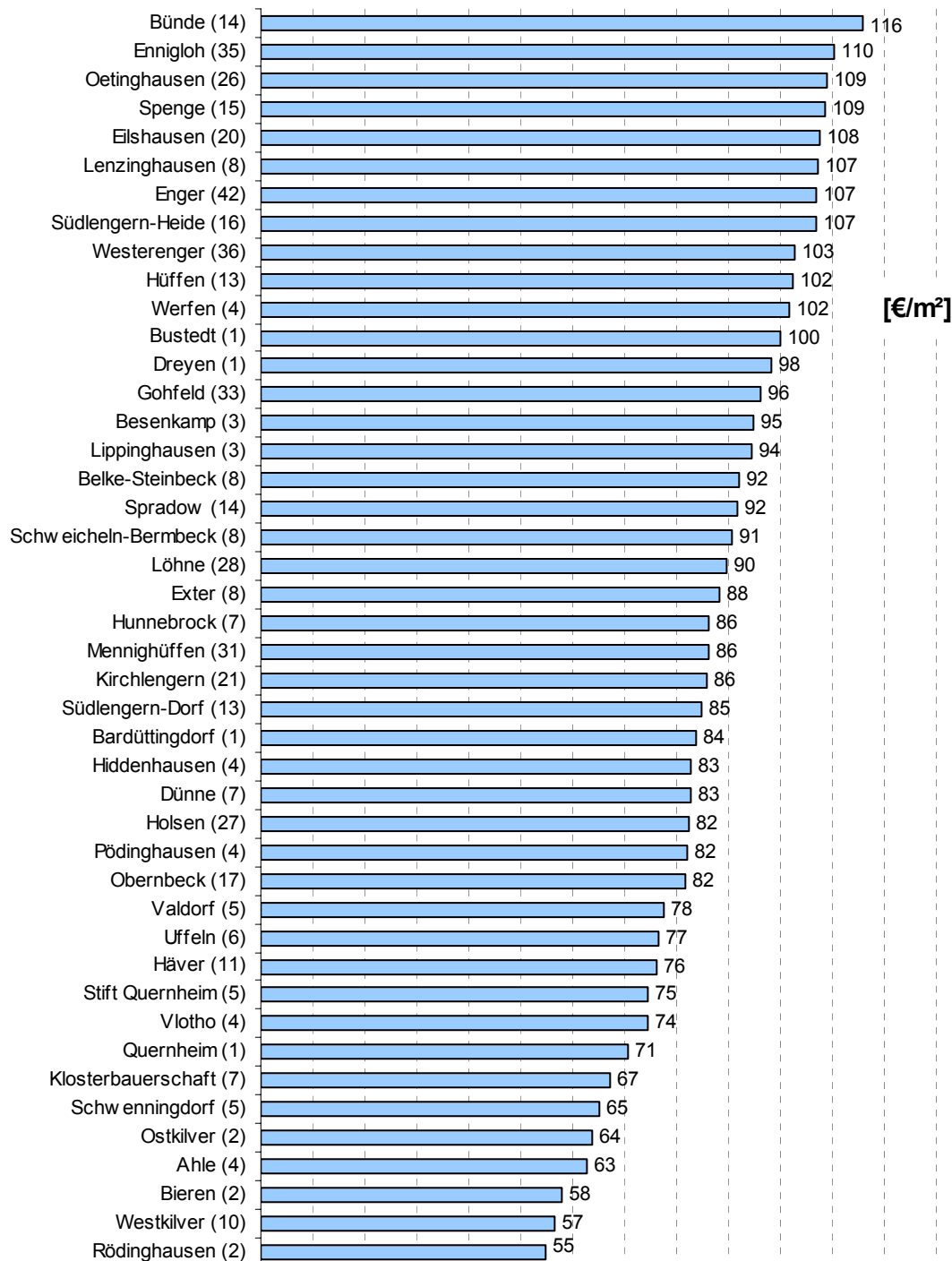
In der **Gemeinde Rödinghausen** konnten im Jahr 2011 nur 8 Kaufverträge registriert werden. Bei den Grundstücken handelt es sich um Baulücken, Kauffälle in neueren Baugebieten konnten wie schon in den Vorjahren nicht registriert werden.



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 mit Preisen von mehr als 100,- €/m² an der Spitze im Kreis Herford.

5.1.4 Übersicht über das Preisniveau in den Ortsteilen

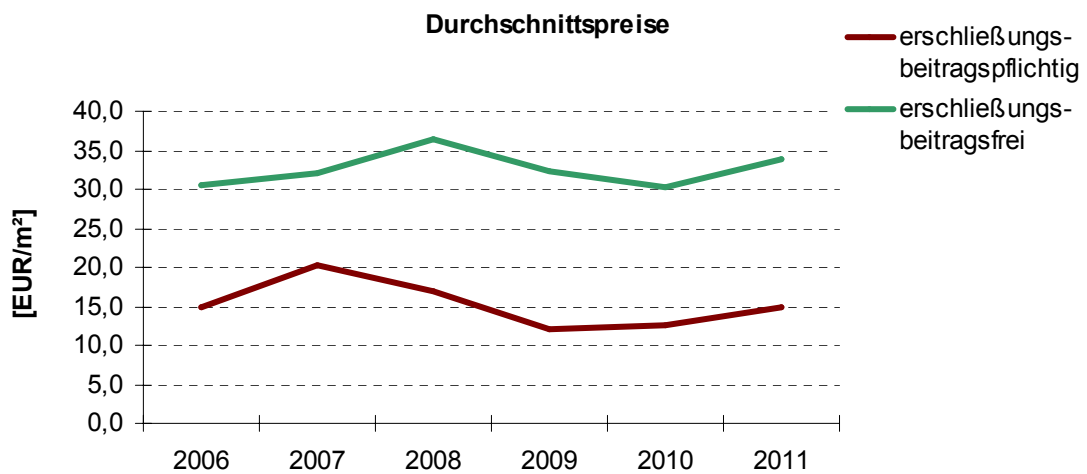
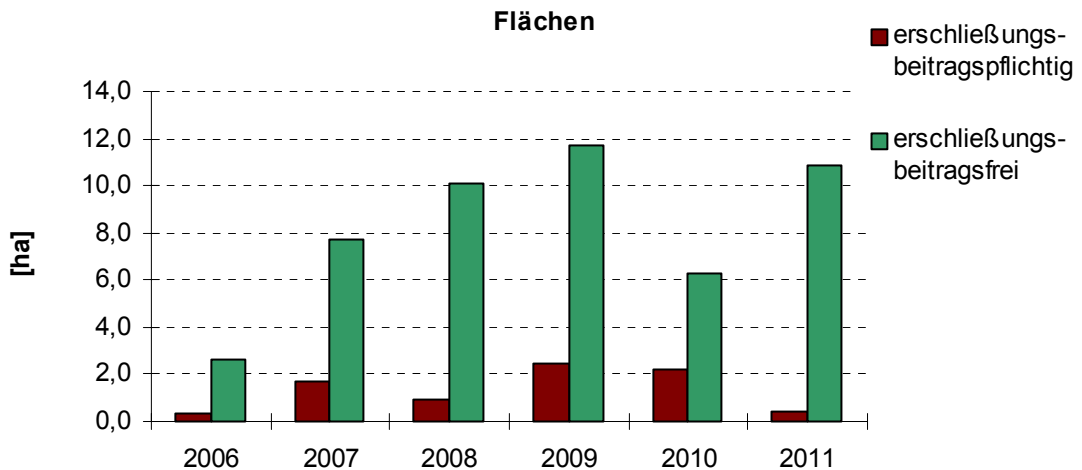
Die folgende Darstellung zeigt das Preisniveau anhand der ermittelten Durchschnittspreise [€/m²] über die Jahre 2009 bis 2011 für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den einzelnen Ortsteilen, sortiert nach dem Kaufpreisniveau. Die Anzahl der in diesem Zeitraum zugrundeliegenden Kaufpreise ist in Klammern hinzugefügt.



In diesem Zeitraum wurden keine Kaufpreise registriert in Bünde Gemarkung Muckum, in Enger Gemarkung Herringhausen-West, Oldinghausen und Siele, in Hiddenhausen Gemarkung Sundern, in Kirchlengern Gemarkung Rehmerloh sowie in Löhne, Gemarkung Ulenburg und in Spenge Gemarkung Hücker-Aschen und Wallenbrück.

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]
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
2010	12,5	6	2,21	0,27	30,2	19	6,25	1,76
2011	15,0	1	0,43	0,07	34,0	25	10,87	2,98

5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

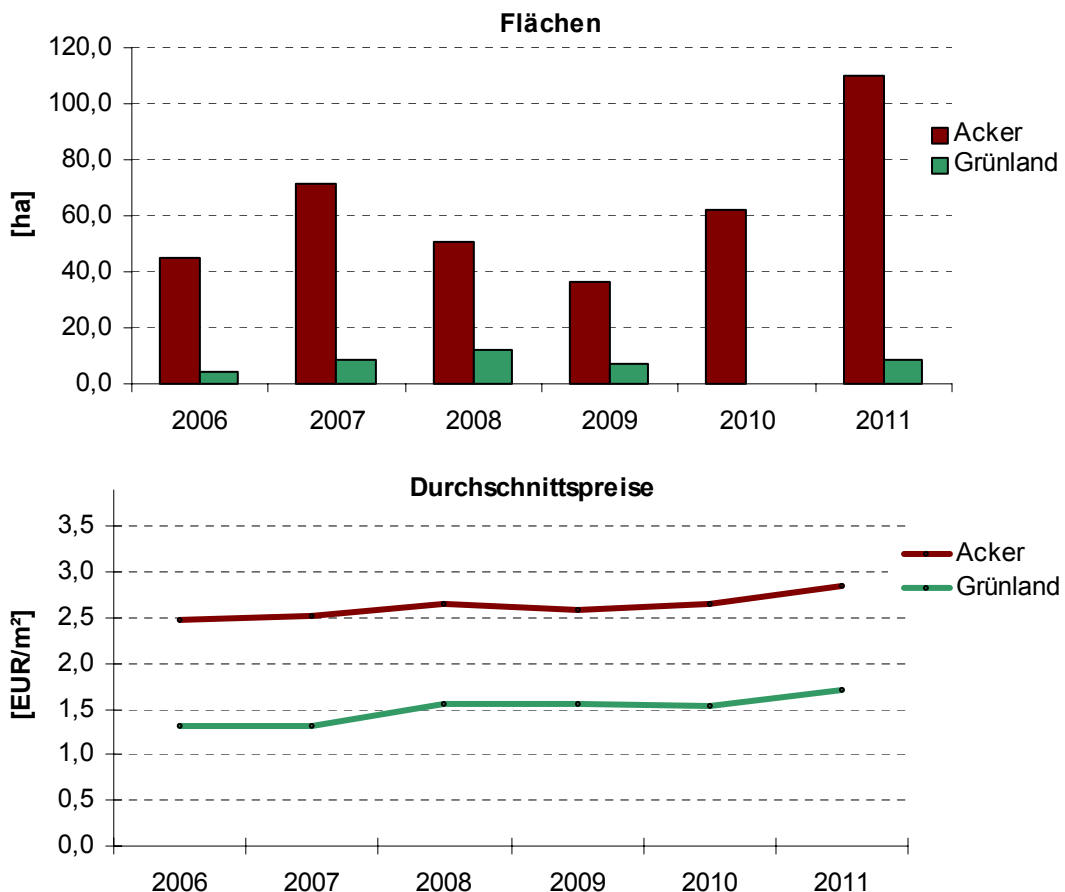
Im Jahr 2011 konnten im Kreis Herford insgesamt 103 Kaufverträge über landwirtschaftlich genutzte Grundstücke erfasst werden. Bei einer Fläche von insgesamt 181,9 ha betrug der Umsatz 5,05 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl um 18 % gestiegen. Der Umsatz ist um 85 % gestiegen, die umgesetzte Fläche hat um 89 % zugenommen.

Auch die Anzahl der für eine Auswertung geeigneten Kaufpreise für Ackerland im Jahre 2011 befindet sich im Zuständigkeitsbereich mit 49 Kauffällen über dem Niveau der Vorjahre. Für Grünland liegt nur eine geringe Anzahl von Kaufpreisen vor, die für eine Auswertung geeignet sind. Für die Ermittlung der Mittelwerte für Ackerland und für Grünland wurden ausschließlich die Grundstücksverkäufe im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr berücksichtigt.

Aus den Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr 2011 ein Durchschnittspreis
für Ackerland von 2,85 Euro/m² und
für Grünland von 1,70 Euro/m².

Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2011 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.

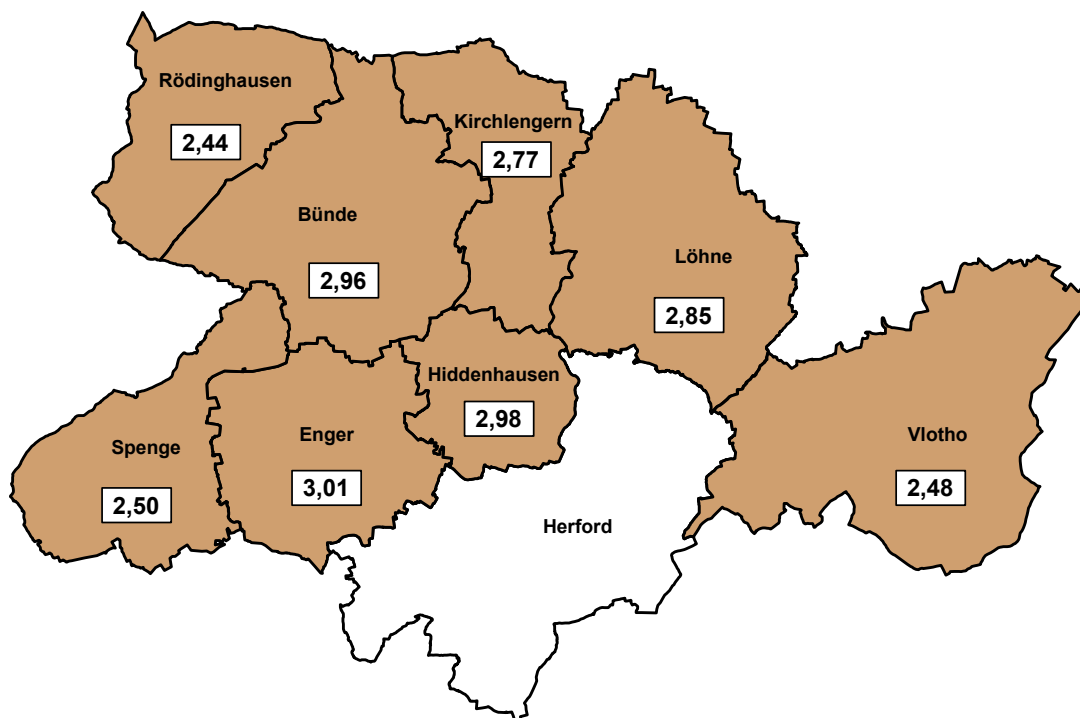
Die Entwicklung des Flächenumsatzes und der innerlandwirtschaftlichen Durchschnittspreise der vergangenen Jahre stellt sich wie folgt dar:



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 2009 bis 2011:



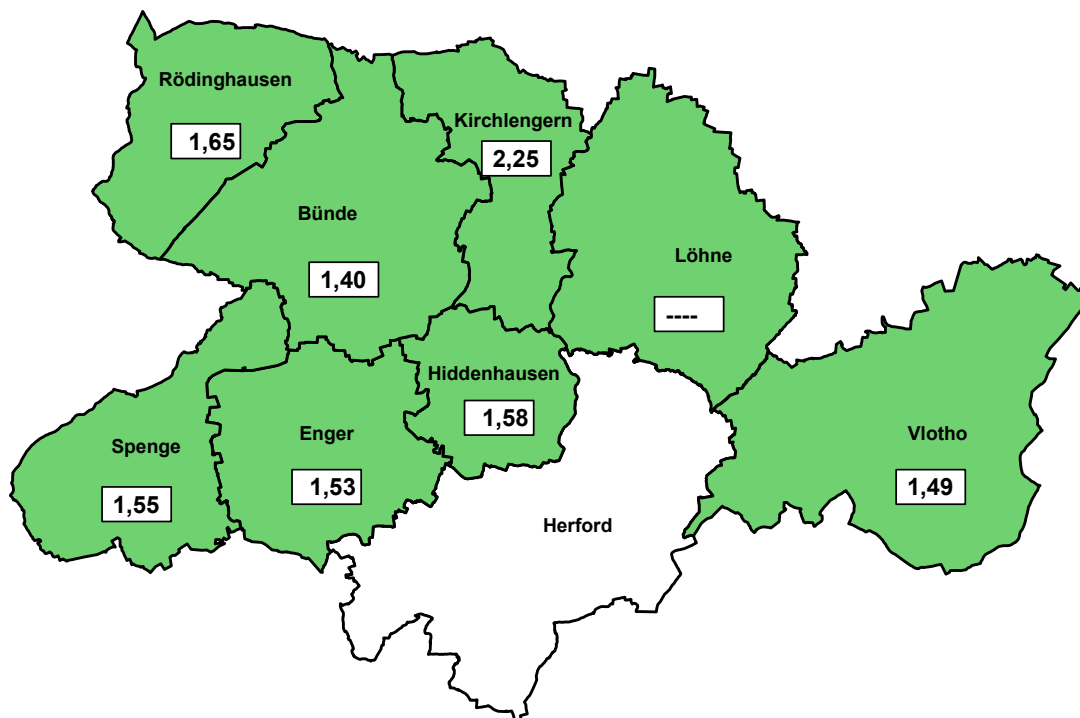
im langjährigen Vergleich:

Jahrgänge Ackerland Gemeinde	2009 - 2011		2008 - 2010		2007 - 2009		2006 - 2008	
	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl
Bünde	2,96	13	2,89	11	2,77	13	2,75	13
Enger	3,01	11	2,59	5	2,57	8	2,70	7
Hiddenhausen	2,98	3		0	2,31	4	2,41	3
Kirchlengern	2,77	13	2,88	10	2,88	7	2,97	9
Löhne	2,85	25	2,78	25	2,80	21	2,69	19
Rödinghausen	2,44	18	2,42	20	2,15	9	2,20	10
Spenge	2,50	13	2,54	11	2,34	12	2,36	11
Vlotho	2,48	20	2,41	13	2,48	10	2,30	6

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 2009 bis 2011:



im langjährigen Vergleich:

Jahrgänge Grünland Gemeinde	2009 - 2011		2008 - 2010		2007 - 2009		2006 - 2008	
	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl
Bünde	1,40	4	1,51	5	1,58	6	1,81	3
Enger	1,53	1	1,38	2	1,10	3	1,10	3
Hiddenhausen	1,58	1		0	1,22	1	1,22	1
Kirchlengern	2,25	2	1,57	2	1,57	2	1,13	1
Löhne		0	1,63	1	1,39	2	1,39	2
Rödinghausen	1,65	2	1,41	2	1,44	3	1,28	2
Spenge	1,55	2	1,50	1	1,40	2	1,21	3
Vlotho	1,49	1	2,00	2	2,00	2	1,87	3

5.3.3 Indexreihe für Acker- und Grünland

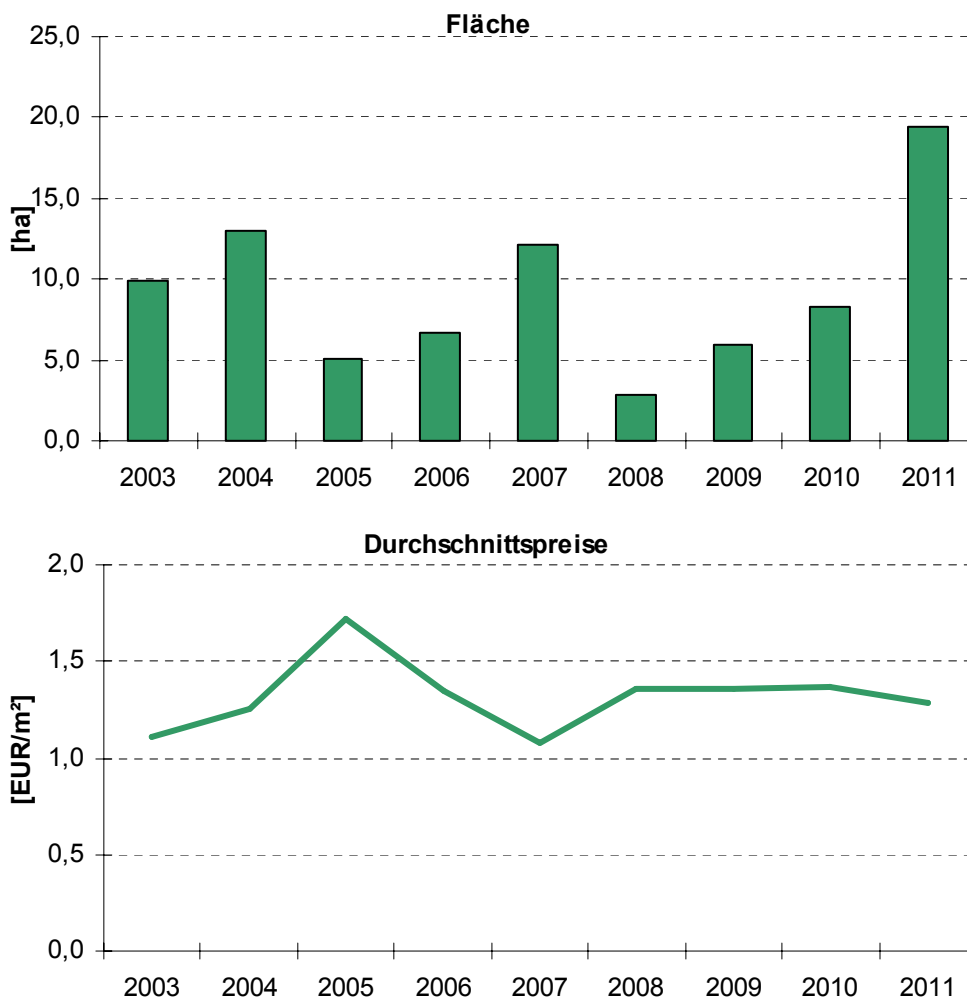
Der nachfolgenden Tabelle sind die für die jeweiligen Jahrgänge ermittelten Mittelwerte im langfristigen Vergleich sowie die Indexreihen für Ackerland und Grünland (Basisjahr 2000 = 100) zu entnehmen:

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
2010	2,64	99,7	1,53	92,7
2011	2,83	107,0	1,71	103,7

Die Anzahl der den Mittelwerten zugrundeliegenden Einzelwerte schwankt teilweise. Für Ackerland wurden in den einzelnen Jahrgängen zwischen 16 und 52 Kaufpreise registriert, für Grünland lediglich 1 bis 20 Kaufpreise.

5.4 Wald

Im Jahr 2011 wurden 15 Verkäufe von Waldflächen registriert, die zur weiteren Auswertung geeignet waren. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 19,5 ha ergab sich gegenüber den beiden Vorjahren ein etwas niedrigerer Durchschnittspreis von 1,30 Euro/m² unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses.



Bei Zusammenfassung der letzten drei Jahre (2009 - 2011) ergibt sich bei insgesamt 29 Verkäufen von Waldflächen und einem Flächenumsatz von 33,7 ha ein Durchschnittspreis von 1,32 Euro/m² unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses. Die Mittelwerte über jeweils 3 Jahre stellen sich im langjährigen Vergleich wie folgt dar:

Wald Jahrgänge	gleitender Mittelwert [Euro / m²]	Anzahl	Fläche [ha]
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	28	21,69
2007 - 2009	1,21	23	20,93
2008 - 2010	1,36	20	17,08
2009 - 2011	1,32	29	33,70

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

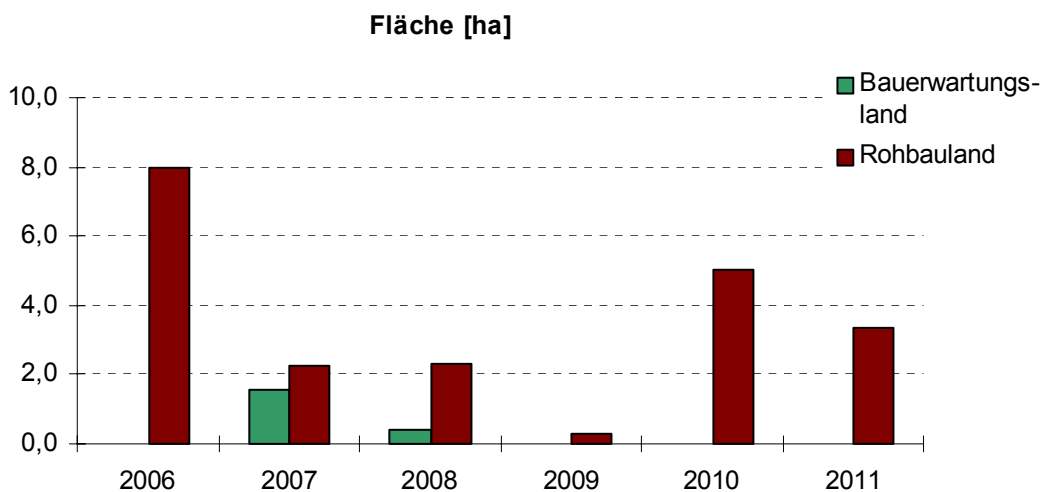
Daneben gibt es aber auch einen Teilmarkt für solche Grundstücke, die sich in der Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem Boden zum vollwertigen Bauland befinden. Dabei ist die jeweilige Grundstücksqualität vom Grad der Bauerwartung bzw. von der Zeitspanne bis zur endgültigen Baureifmachung abhängig.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

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

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

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

Die folgende Abbildung zeigt den Flächenumsatz 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 2006 sowie 2009 bis 2011 wurden keine Bauerwartungslandflächen verkauft.

Beim Rohbauland wurden schon in den Jahren 2007 und 2008 nur wenige Flächen in einer geringen Gesamtgröße verkauft. Nach nur einem Kaufvertrag im Jahr 2009 konnten in diesem Teilmarkt im Jahr 2011 wieder 7 Kaufverträge registriert werden. Unter Berücksichtigung des dort vorliegenden, niedrigen Bodenrichtwertniveaus wird das für den Kreis Herford in den letzten Jahren vorliegende Wertverhältnis von 40 % vom Baulandwert im wesentlichen bestätigt.

In der nachfolgenden Tabelle ist das Verhältnis der Durchschnittswerte des Bauerwartungslandes bzw. des Rohbaulandes zum Bauland für die Jahre 2006 bis 2011 aufgeführt.

Jahrgang	Bauland	Bauerwartungsland		Rohbauland	
	Durchschnittspreis [Euro / m ²]	Durchschnittspreis [Euro / m ²]	Verhältnis [%]	Durchschnittspreis [Euro / m ²]	Verhältnis [%]
2006	92			46,59	51%
2007	94	17,12	18%	42,65	45%
2008	94	32,05	34%	42,58	45%
2009	94				
2010	95			36,95	39%
2011	92			36,36	39%

6. Bebaute Grundstücke

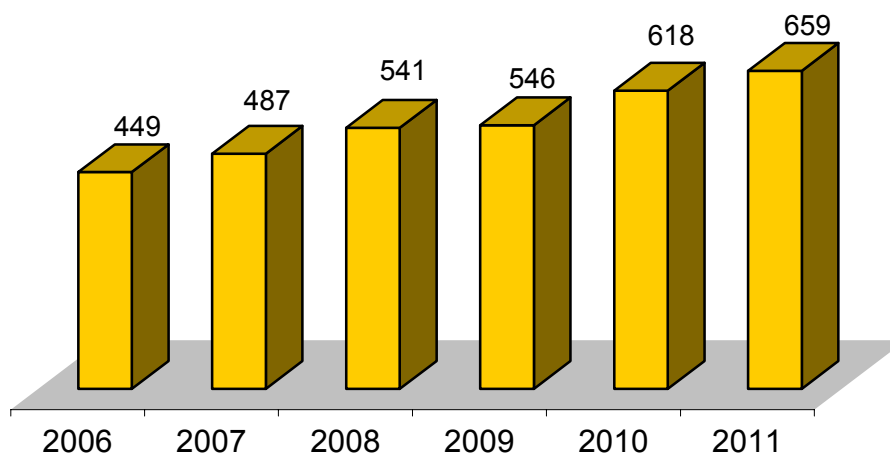
6.1 Umsätze

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 2011	Anzahl der Verträge	Umsatzvolumen [Mio. Euro]
Teilmärkte		
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Kaufverträge	659	90,60
Zwangsversteigerungen	36	3,04
Mehrfamilienwohnhäuser	41	15,97
Wohngebäude mit gewerblichem Anteil	23	4,73
Büro- / Verwaltungsgebäude	4	0,35
Gewerbe- und Industrieobjekte	26	13,94
Landwirtschaftliche Gebäude	15	4,13
übrige	22	4,95
Gesamt	826	137,71

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 2011 wurden insgesamt 659 Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Kreis Herford registriert. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt

rd. **90,6 Mio Euro.**

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grdst.-fläche [m ²]
2007	143.000	487	562
2008	137.200	541	551
2009	137.300	546	535
2010	143.100	613	541
2011	138.100	659	547

6.2.1 Gebrauchte Objekte

Von den Kaufverträgen über Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entfielen 646 Verträge auf gebrauchte Objekte. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt

rd. **87,3 Mio. Euro.**

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grdst.-fläche [m ²]
2007	142.100	477	567
2008	135.700	525	567
2009	135.500	525	542
2010	143.200	597	547
2011	140.400	646	549

Einen Teilmarkt bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bilden Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Im Berichtsjahr 2011 entfiel auf 71 Verträge ein Umsatzvolumen von insgesamt

rd. **9,7 Mio. Euro.**

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grdst.-fläche [m ²]
2007	127.200	42	382
2008	118.400	64	427
2009	130.900	63	397
2010	121.700	72	370
2011	129.500	71	378

6.2.2 Neubauten

Von den Kaufverträgen über freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entfielen insgesamt 10 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 2011 konnte lediglich 1 Kaufvertrag über eine Doppelhaushälfte registriert werden, Durchschnittswerte können daher nicht ermittelt werden.

Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

2,2 Mio. Euro.

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grdst.-fläche [m ²]
2007	188.700	7	467
2008	195.600	13	493
2009	182.300	18	431
2010	242.000	9	511
2011	223.900	10	501

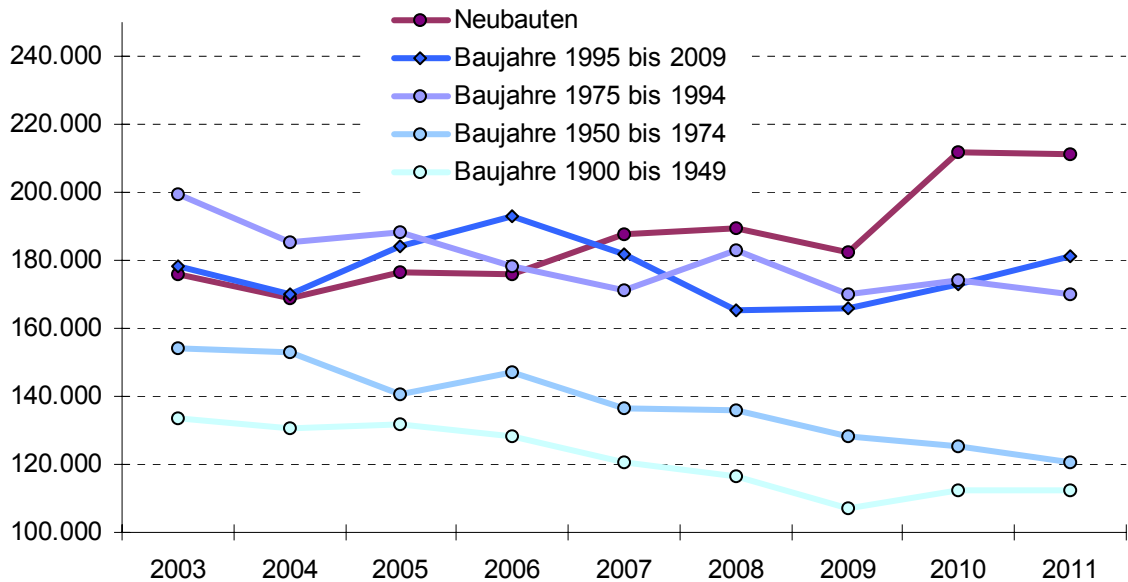
Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grdst.-fläche [m ²]
2007	184.600	3	339
2008	161.000	3	279
2009		0	
2010	172.300	7	328
2011		1	

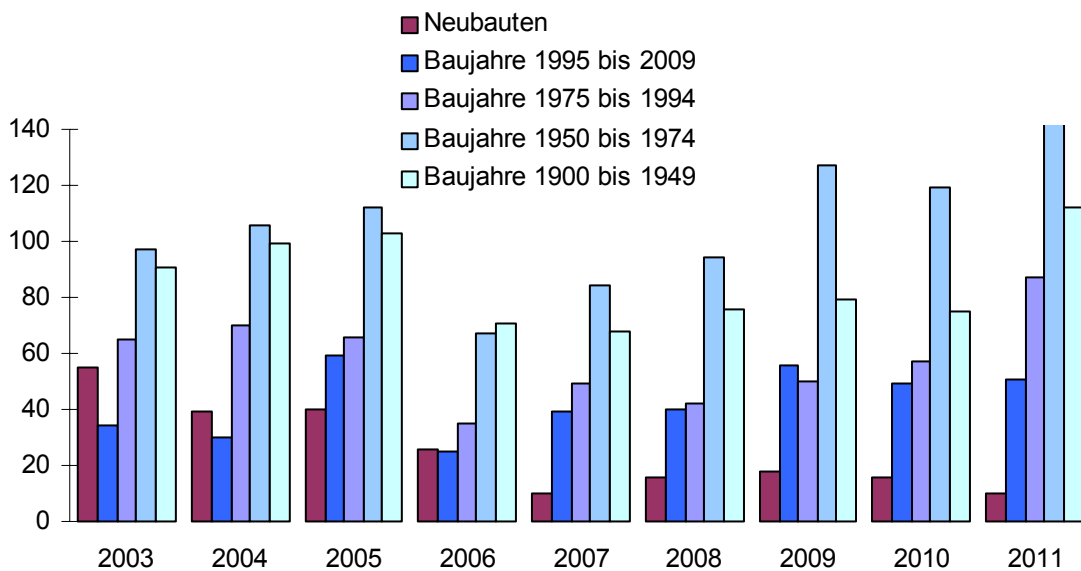
6.2.3 Aufteilung nach Baujahrsgruppen

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 2003 bis 2011.

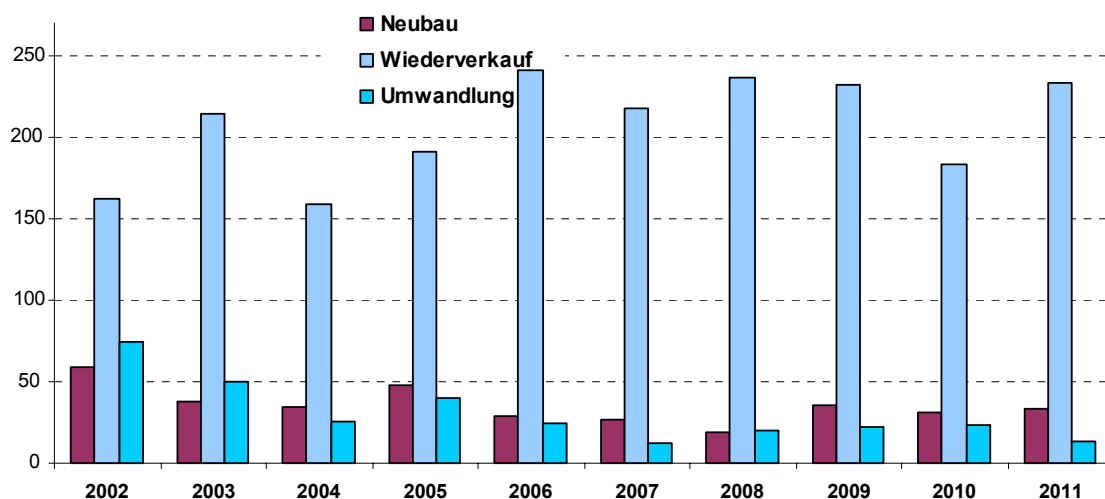


Die jeweilige **Anzahl der Kaufverträge** ist dem nachfolgenden Diagramm zu entnehmen.



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. In den letzten Jahren hat lediglich der Marktbereich der Wiederverkäufe von gebrauchten Eigentumswohnungen noch eine Bedeutung. Nachdem die Wiederverkäufe von Wohnungseigentum im Jahr 2010 in deutlich geringerer Anzahl wie in den Vorjahren getätigt wurden und nur noch auf dem Niveau von 2005 lagen, ist für das Jahr 2011 eine Belebung des Marktes zu verzeichnen. Der Neubau von Wohnungseigentum hat zwar bislang im Jahr 2008 seinen Tiefpunkt erreicht, dennoch liegt die Anzahl der Kaufverträge weit unter dem Niveau der 1990er Jahre. Die Anzahl als auch der Umsatz sind gegenüber den beiden Vorjahren annähernd unverändert. Auch die Umwandlung bestehender Gebäude in Wohnungs- oder Teileigentum findet nur noch vereinzelt statt. 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. €]
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
2010	31	4,610	183	12,208	23	1,679
2011	35	5,961	239	14,584	13	1,289

7.1 Mengen- und Umsatzstatistik

In der nachfolgenden Tabelle wird für das Jahr 2011 eine Umsatzstatistik über den Teilmarkt "Wohnungseigentum" aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden vorgelegt.

Jahrgang 2011 Stadt / Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	Anteil [%]	Umsatz [Mio. €]	Anteil [%]
Bünde	104	36%	9,956	46%
Löhne	79	28%	5,269	24%
Hiddenhausen	14	5%	1,324	6%
Enger	26	9%	1,236	6%
Vlotho	24	8%	1,659	8%
Spenge	21	7%	1,233	6%
Kirchlengern	15	5%	0,846	4%
Rödinghausen	4	1%	0,311	1%
Summe	287	100%	21,834	100%

7.2 Preise für Wohnungseigentum

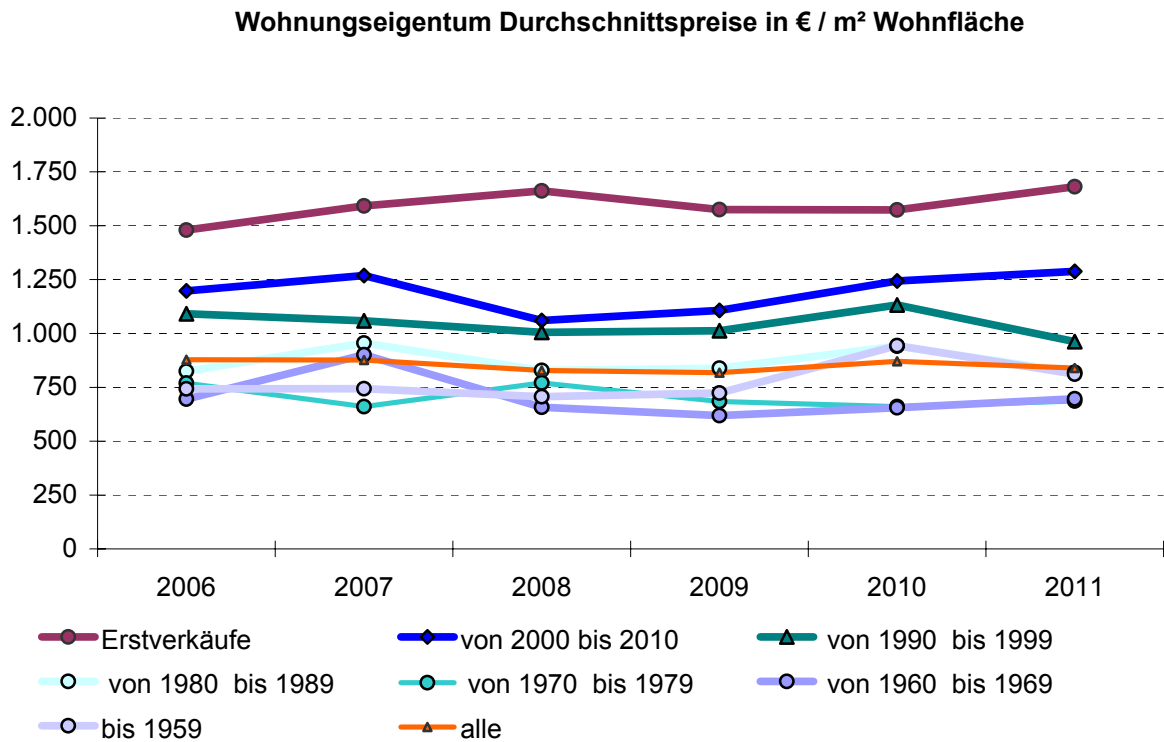
Der Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen, an dem sich auf dem Grundstücksmarkt Käufer und Verkäufer üblicherweise orientieren, ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Quadratmeterpreis und damit der Wert eines Wohnungseigentums wird im allgemeinen beeinflusst von der Lage des Grundstücks und der 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 2010 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.



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	92	1.681
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2010	6	75	1.288
	1990-1999	29	77	962
	1980-1989	17	82	819
	1970-1979	31	78	686
	1960-1969	5	77	697
	bis 1959	16	82	811

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 (44.658 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	12	88	1.809
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2010	1	73	1.671
	1990-1999	10	83	973
	1980-1989	9	82	884
	1970-1979	14	79	754
	1960-1969	2	76	602
	bis 1959	12	85	889

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]
Löhne (40.157 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2010	3	76	1.377
	1990-1999	9	74	886
	1980-1989	6	78	718
	1970-1979	8	75	615
	1960-1969	1	84	832
	bis 1959	0	k.A.	k.A.
Hiddenhausen (19.815 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	4	103	1.530
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2010	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	1	68	1.000
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	4	80	632
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	0	k.A.	k.A.
Enger (20.055 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	2	98	1.677
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2010	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	2	73	1.122
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969	2	74	724
	bis 1959	1	87	972
Vlotho (19.114 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2010	2	73	963
	1990-1999	3	73	1.050
	1980-1989	1	90	778
	1970-1979	1	75	508
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	3	71	468

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]
------------------	-------------------	--	---	--

Kirchlengern (16.137 Einwohner)

Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2010	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	2	75	997
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	2	88	864
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	0	k.A.	k.A.

Spenge (14.822 Einwohner)

Erstverkauf	Neubau	1	74	1.619
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2010	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	2	73	903
	1980-1989	1	86	872
	1970-1979	2	71	523
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	1	93	834

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

k.A. = keine Angabe möglich

Im Gebiet der Gemeinde Rödinghausen wurden nach vereinzelt Kauffällen in den Vorjahren im Jahr 2011 keine Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen.

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 in den Jahren 2009 bis 2011 im Kreis Herford registrierten Kauffälle für solche Wohnungen speziell für Senioren entnommen werden.

Wohnungseigentum Seniorenanlagen	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis / m ² Wohnfläche [€ / m ²]
Kreis Herford				
Jahrgang 2011				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe	2000-2010	2	60	1.411
Kreis Herford				
Jahrgang 2010				
Erstverkauf	Neubau	7	56	2.497
Wiederverkäufe	2000-2009	1	60	1.606
Kreis Herford				
Jahrgang 2009				
Erstverkauf	Neubau	10	57	2.415
Wiederverkäufe	2000-2008	1	61	1.845

Den Auswertungen liegen Wohnungen in einer Größe von 50 - 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.

Wohnungseigentum im Zweifamilienwohnhaus	Alters-klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis / m ² Wohnfläche [€ / m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Jahrgang 2011					
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe	2000-2010	1	92	1.462	139.000
	1980-1999	3	102	1.107	120.967
	1950-1979	1	115	652	80.000
	-1949	2	97	652	62.500
Jahrgang 2010					
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe	2000-2009	0	k.A.	k.A.	k.A.
	1980-1999	3	100	1.088	114.000
	1950-1979	4	89	877	82.000
	-1949	0	k.A.	k.A.	k.A.
Jahrgang 2009					
Erstverkauf	Neubau	3	93	1.250	120.000
Wiederverkäufe	2000-2008	2	73	1.187	85.935
	1980-1999	4	108	921	101.750
	1950-1979	4	82	664	56.125
	-1949	1	89	992	88.000
Jahrgang 2008					
Erstverkauf	Neubau	1	90	1.211	109.000
Wiederverkäufe		14	80	987	87.684

8. Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Von den Gutachterausschüssen werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht www.BORISplus.NRW.de. Es handelt sich dabei um eine der wesentlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse, die gem. § 196 BauGB und § 11 der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) wahrzunehmen ist. Im hier betroffenen Zuständigkeitsbereich liegen Bodenrichtwerte für Bauland bis 1963 zurückliegend vor.

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch - BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf atlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalsbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Grundstücksfläche enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden (siehe Abschnitt 9.4). Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs.

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Abraumhalden, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Der Ausdruck einer Bodenrichtwertauskunft ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung. Die schriftliche Bodenrichtwertauskunft beinhaltet neben dem betreffenden Kartenausschnitt eine Legende sowie als weitere Erläuterung die „örtliche Fachinformation“ und eine einheitliche „allgemeine Fachinformation“. Die Gebühr beträgt 6,- €.

Kostenfrei sind Bodenwertübersichten mit den gebietstypischen Werten für die Städte und Gemeinden.

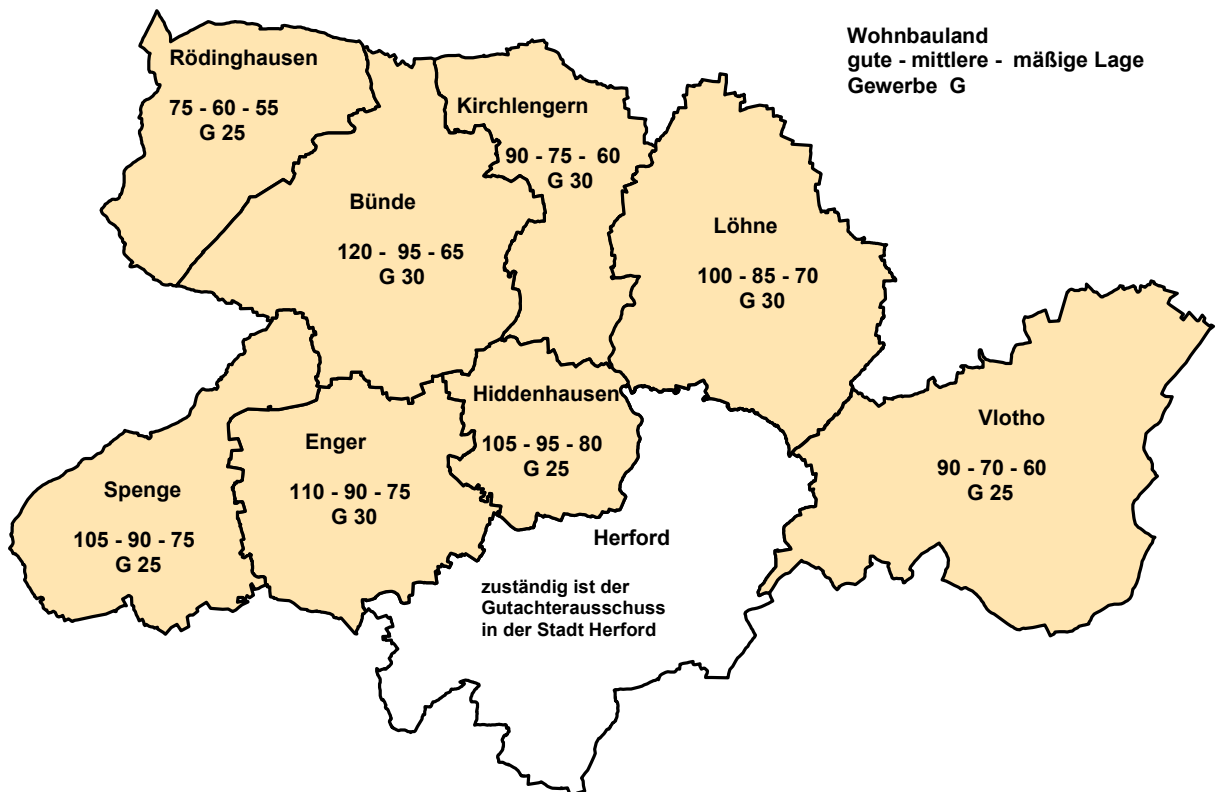
Auch der Grundstücksmarktbericht ist im Internet verfügbar und kann bei Bedarf heruntergeladen werden. Hier wird zwischen einer kostenfreien Version mit allgemeinen Marktdaten und einer kostenpflichtigen Vollversion mit Auswertungen des Grundstücksmarktes unterschieden.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

8.3.1 Gebietstypische Werte für die Gemeinden

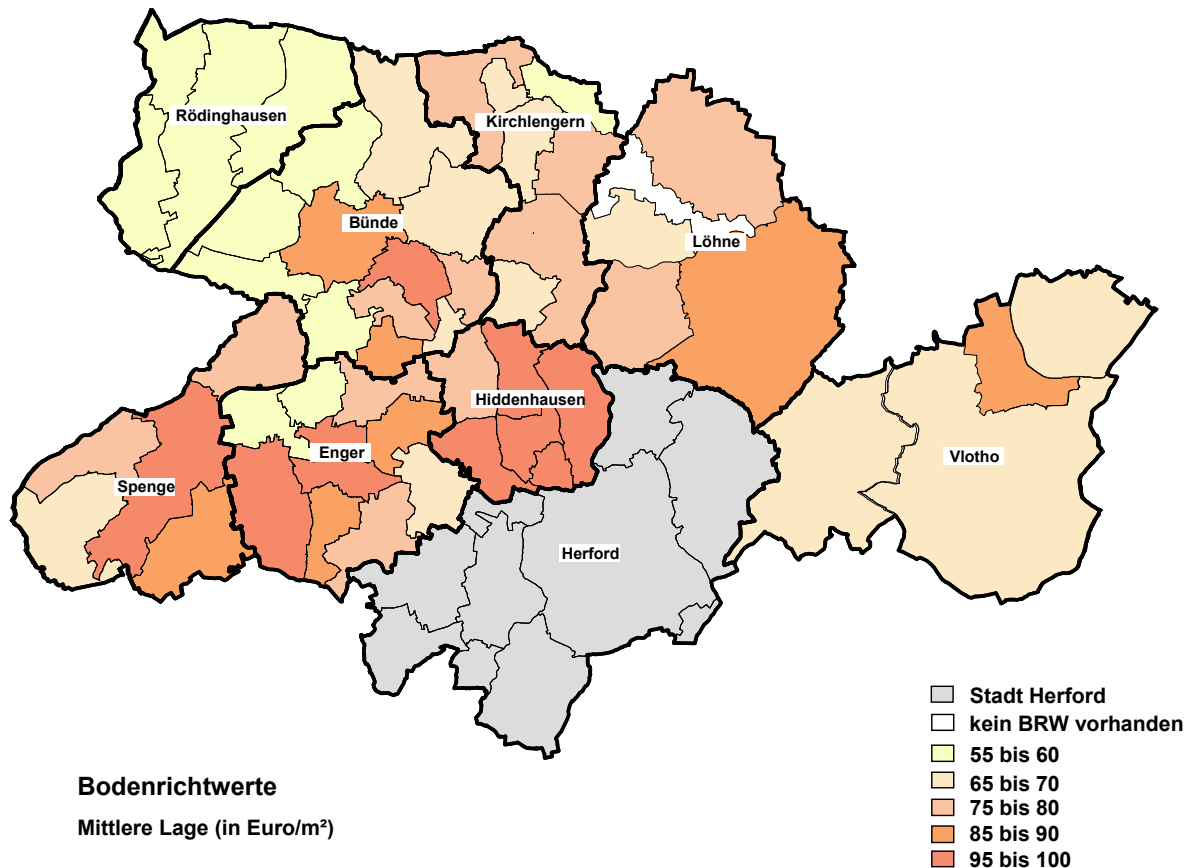
Der Gutachterausschuss beschließt auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für die Gemeindegebiete des Zuständigkeitsbereiches gemäß § 13 Gutachterausschussverordnung (GAVO) gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Für baureifes Land sind die Angaben nach Wohnbauflächen 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 01.01.2012



8.3.2 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.



8.3.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2012 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	---	---
Schweicheln-Bermbeck	105	95	85	---

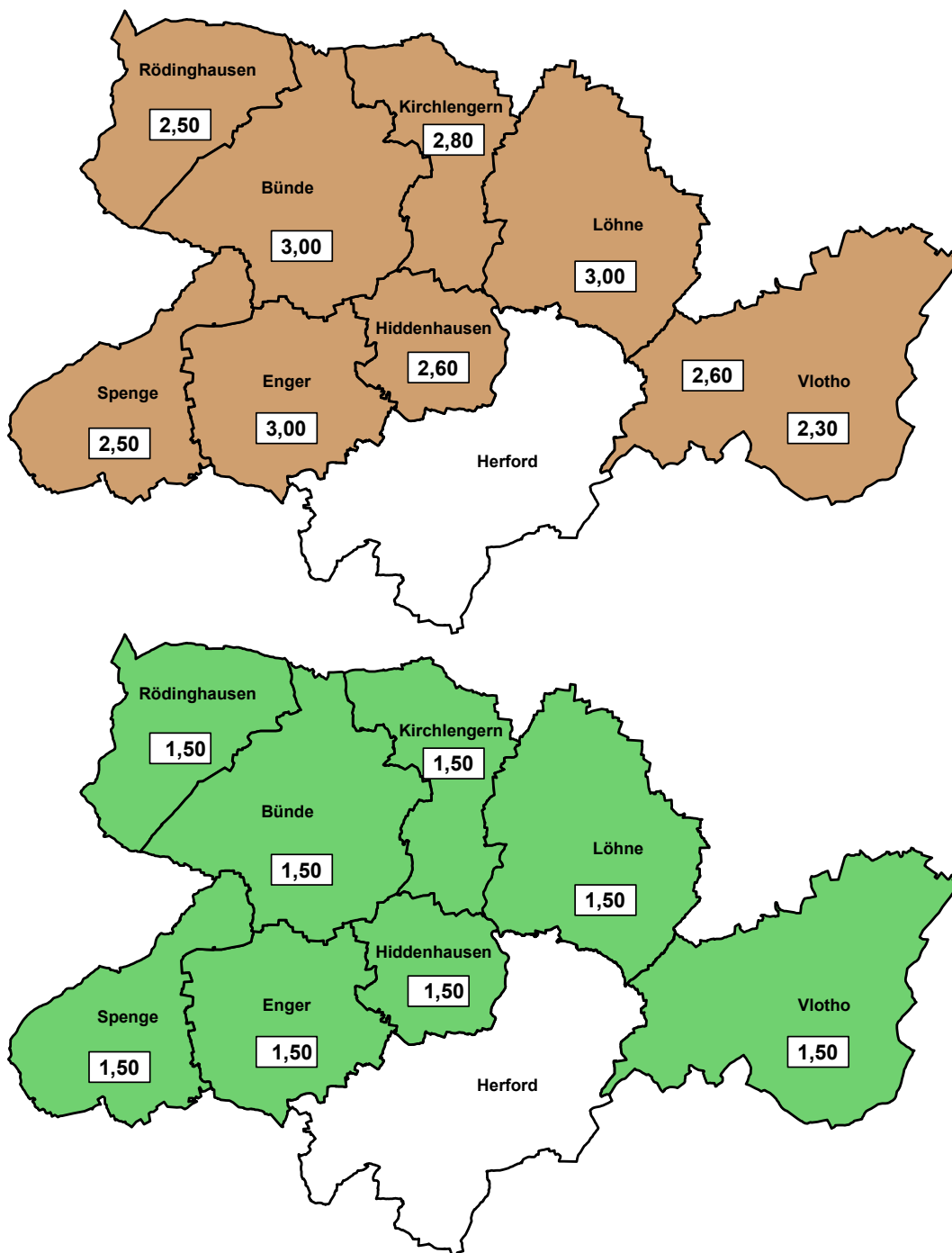
Stadt Vlotho	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Exter	90	70	60	25
Uffeln	75	65	55	20
Valdorf	80	65	50	25
Vlotho	90	85	65	---

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

8.3.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Für die einzelnen Städte und Gemeinden wurden Bodenrichtwerte für Ackerland, für Grünland und für forstwirtschaftliche Zwecke genutzte Grundstücke abgeleitet und im Internet unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de veröffentlicht.

In den nachfolgenden graphischen Darstellungen des Kreisgebietes sind für die jeweiligen Städte und Gemeinden die Bodenrichtwerte für Ackerland und für Grünland zum Stichtag 01.01.2012 eingetragen:



Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke betragen in den Städten und Gemeinden des Kreises Herford 0,50 €/m². Der jeweilige Aufwuchs ist in diesen Werten nicht enthalten.

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.

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

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

Für Kauffälle, bei denen Wohnungsgrößen bzw. Mieteinnahmen vorliegen, sind unter Berücksichtigung der Kaufpreise Liegenschaftszinsen für die betreffenden Objekte ermittelt worden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die einzelnen Gruppen teilweise nur wenige Kaufverträge für eine Auswertung geeignet waren.

Für das Jahr 2011 ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinsen:

Gebäudeart		Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle
Einfamilienhäuser	freistehend	3,0	62
	Reihen u. Doppelhäuser	3,5	17
Zweifamilienhäuser		4,0	16

Für **vermietetes** Wohnungseigentum wurden für 2011 die folgenden Liegenschaftszinsen ermittelt:

Wohnungseigentum		Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle
Erstverkauf aus Neubau	(vermietet)		0
Weiterverkauf	(vermietet)	5,0	10

In den letzten 3 Jahren ermittelte Liegenschaftszinsen für großflächigen Einzelhandel liegen bei 7,0 – 7,5 %.

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:

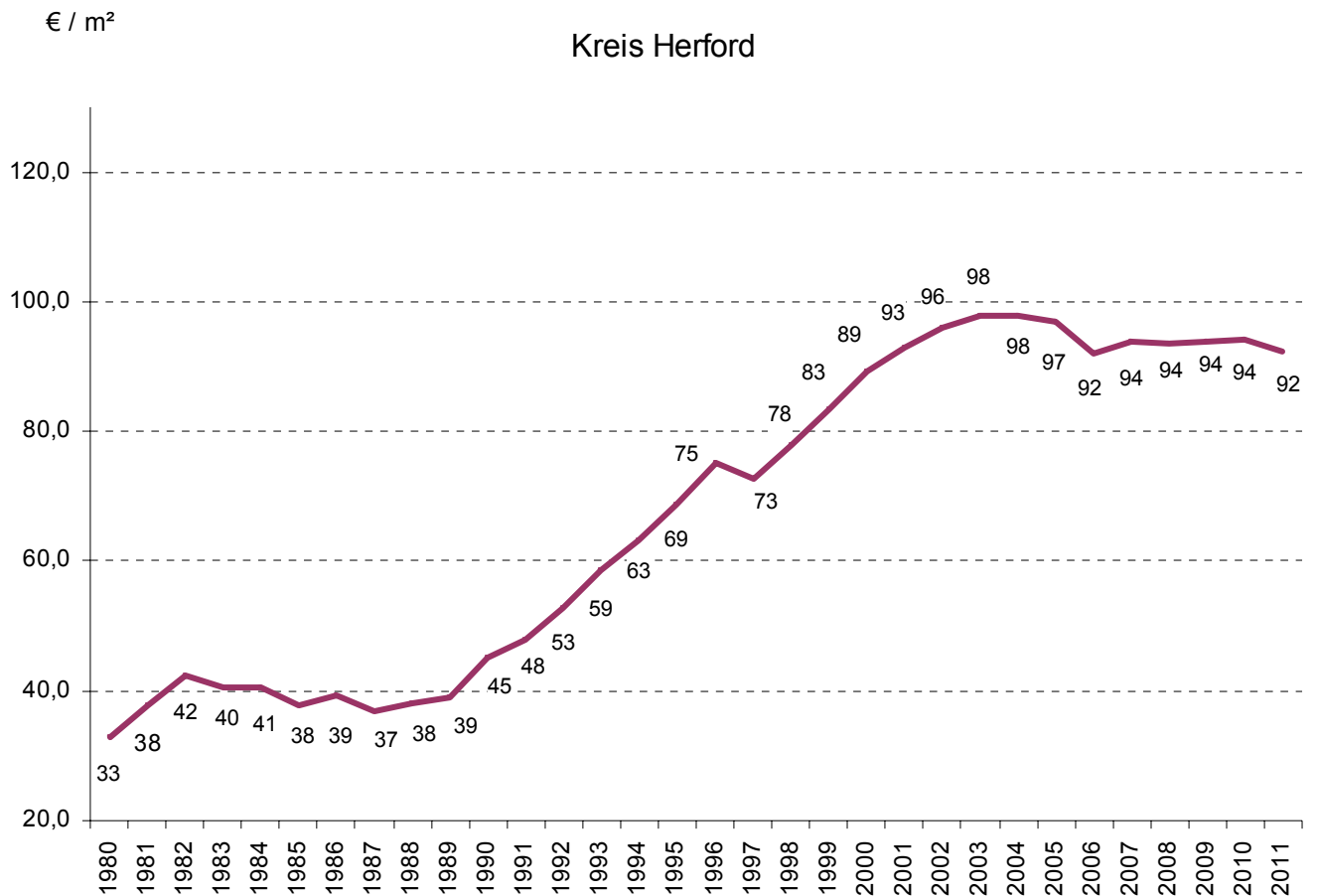
Der Grund und Boden wird nicht veräußert, sondern darf nur im Rahmen des Vertrages genutzt werden. Für die Nutzung des Grundstücks wird ein Erbbauzins gezahlt.

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.

Flächengröße	Umrechnungskoeffizient	Flächengröße	Umrechnungskoeffizient
bis		bis	
600 m ²	1	1.450 m ²	0,525
650 m ²	0,985	1.550 m ²	0,507
700 m ²	0,951	1.650 m ²	0,485
750 m ²	0,911	1.750 m ²	0,464
800 m ²	0,872	1.850 m ²	0,444
850 m ²	0,833	1.950 m ²	0,425
900 m ²	0,796	2.050 m ²	0,408
950 m ²	0,761	2.150 m ²	0,392
1.000 m ²	0,729	2.250 m ²	0,378
1.050 m ²	0,699	2.350 m ²	0,366
1.100 m ²	0,671	2.450 m ²	0,354
1.150 m ²	0,645	2.550 m ²	0,343
1.200 m ²	0,621	2.650 m ²	0,333
1.250 m ²	0,598	2.750 m ²	0,324
1.300 m ²	0,578	2.850 m ²	0,316
1.350 m ²	0,559	2.950 m ²	0,308
1.400 m ²	0,541	3.050 m ²	0,301

Bei landwirtschaftlichen Hofstellen kann für die Summe der Flächen für Wohnen und Betrieb einschließlich Hofraum und Gartenland, jedoch ohne angrenzende Grünland-, Ackerland- und Wiesenflächen von folgenden Werten ausgegangen werden:

- bis zu 1.000 m² mit ca. 50 % des gebietstypischen Grundstückswertes für mittlere Lagen in der Stadt / Gemeinde
- für darüber hinausgehende Flächenteile ein Bodenwert von rd. 8,- €/m²

Die gebietstypischen Bodenwerte gemäß § 13 der Gutachterausschussverordnung (GAVO) für Wohnbauland in mittleren Lagen können dem Abschnitt 8.3.1 entnommen werden.

Die sich daraus ergebenden Werte sind als Orientierungswert zu verstehen. Aufgrund der Lage, der Größe, des Zuschnittes und der sonstigen Einflüsse sind im Einzelfall Abweichungen möglich, die nur im Rahmen einer individuellen Wertermittlung festgestellt werden können.

9.5 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren

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 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung). 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. Der überwiegend nach bautechnischen Gesichtspunkten berechnete Sachwert ist an die von Angebot und Nachfrage geprägten Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

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

Dabei hat sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford im Wesentlichen an die von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) veröffentlichten Empfehlungen zur Anwendung des Sachwertmodells orientiert.

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses erfolgte die Auswertung der in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufverträge daher auf der Grundlage des nachfolgend beschriebenen Sachwertmodells.

- Verwendung der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Lineare Altersabschreibung entsprechend der ImmoWertV
- Bestimmung der Herstellungskosten auf der Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF)
- 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 nach NHK 2000 (i.d.R. für freistehende Gebäude 16 %, für Reihenhäuser oder Doppelhaushälften 14 %)
- Gesamtnutzungsdauer nach NHK 2000 (für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser i.d.R. 80 Jahre)
- Bodenwert entsprechend der Bodenrichtwertrichtwertdefinition (www.BORISplus.NRW.de)

9.5.2 Marktanpassungsfaktoren

Die Auswertungen der Kauffälle von Einfamilienhausgrundstücken aus dem Jahr 2011 haben ergeben, dass der Marktanpassungsfaktor im Wesentlichen von der Lage und von der Ausstattung des jeweiligen Objektes abhängig ist.

In der nachfolgenden Tabelle sind daher Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhausgrundstücke aufgeführt, bei denen nach der Lageeinstufung innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde und nach dem Ausstattungsstandard unterschieden wird.

Die Lageeinstufung nach guter, mittlerer und mäßiger 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 Abschnitt 8.3.1). Die Beurteilung des Ausstattungsstandards wurde in drei Stufen vorgenommen. Die Anzahl der zur Auswertung verwendeten Kauffälle ist jeweils unter den Marktanpassungsfaktoren angegeben.

Darüber hinaus sind Tabellen für Marktanpassungsfaktoren von Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften aufgeführt. Wegen der begrenzten Anzahl der auswertbaren Kauffälle wurde hier nur nach Lagequalität unterschieden.

In der letzten Tabelle wurde für weitere Gebäudetypen jeweils ein Marktanpassungsfaktor ohne weitere Differenzierungen angegeben.

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.

Einfamilienwohnhäuser (auch mit Einliegerwohnung)		Marktanpassungsfaktoren		
		Lageeinstufung innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde		
Ausstattung		gut	mittel	mäßig
einfach		0,71	0,79	0,74
einfach - mittel		8	5	8
mittel		0,82	0,83	0,81
		53	98	68
mittel - gehoben		0,81	0,91	0,93
gehoben		5	10	6

Zweifamilienwohnhäuser		Marktanpassungsfaktoren		
		Lageeinstufung innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde		
Ausstattung		gut	mittel	mäßig
mittel		0,75	0,83	0,76
		13	18	16

Doppelhaushälften		Marktanpassungsfaktoren		
		Lageeinstufung innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde		
Ausstattung		gut	mittel	mäßig
mittel		0,81	0,86	0,77
		10	15	9

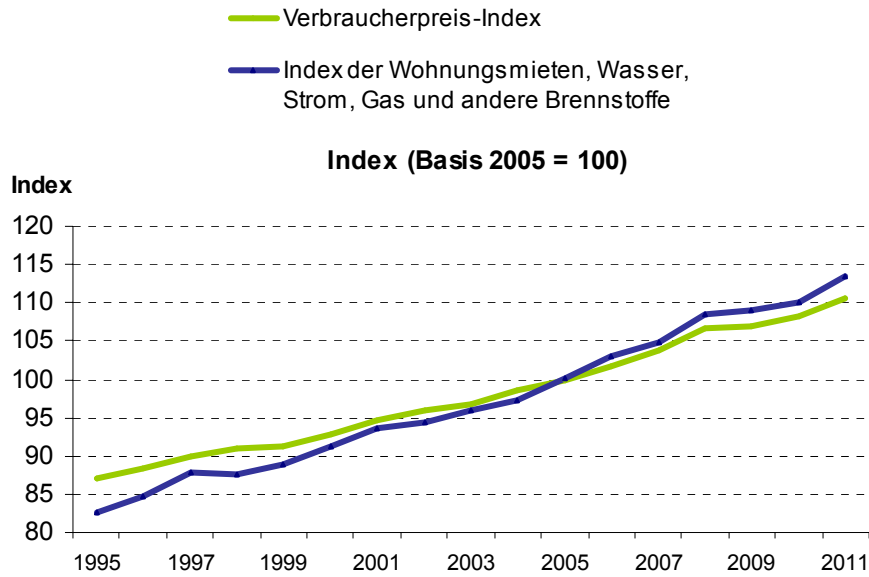
		Marktanpassungsfaktoren		
		alle Lageeinstufungen innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde		
Gebäudeart				
Reihenhäuser			0,83	18
Dreifamilienhäuser			0,67	6
Neubauten Einfamilienhäuser			0,88	9

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.

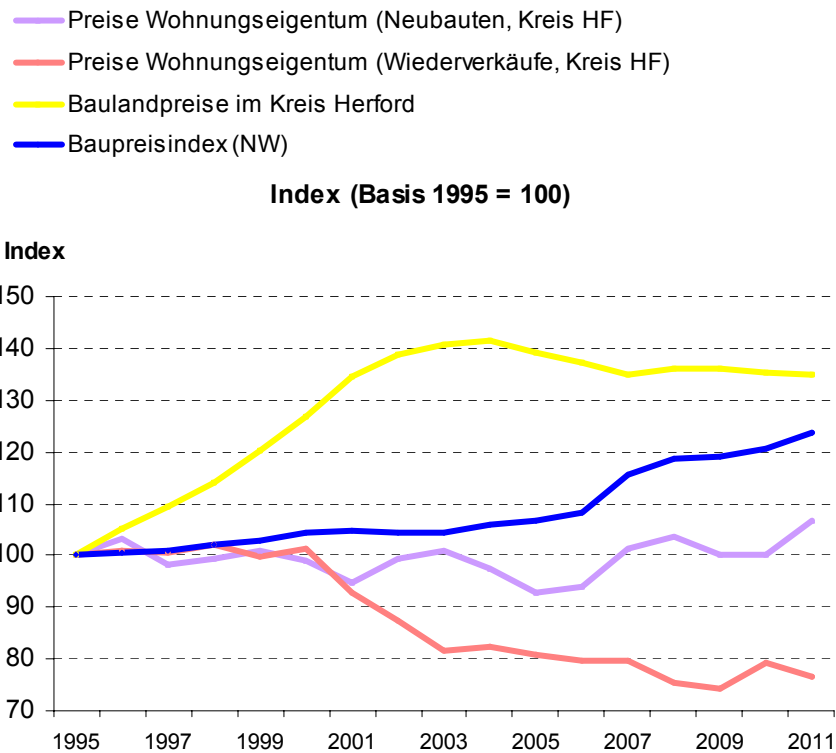
Entwicklung der Indexreihen im langfristigen Vergleich				
Quellen: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf				
Basis 2005 = 100				
Jahresmittel	Verbraucherpreis-Index	Index der Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	Baupreisindex	
Monat			Bundesrepublik für Wohngebäude	Nordrhein-Westfalen für Wohngebäude
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
2010	108,2	110,1	113,9	113,3
2011	110,7	113,5	117,0	116,1
Jan. 11	109,2	112,1		
Feb. 11	109,8	112,5	115,9	115,2
Mrz. 11	110,3	113,0		
Apr. 11	110,5	113,3		
Mai. 11	110,5	113,2	116,8	116,0
Jun. 11	110,6	113,4		
Jul. 11	111,0	113,6		
Aug. 11	111,0	113,6	117,5	116,5
Sep. 11	111,1	114,0		
Okt. 11	111,1	114,3		
Nov. 11	111,1	114,6	117,9	116,7
Dez. 11	111,9	114,6		

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 30.06.2011	Fläche [km ²]	Einwohner [je km ²]
Stadt Bünde	44.658	59,30	753
Stadt Enger	20.055	41,21	487
Stadt Herford	63.979	78,98	810
Gemeinde Hiddenhausen	19.815	23,87	830
Gemeinde Kirchlengern	16.137	33,78	478
Stadt Löhne	40.157	59,41	676
Gemeinde Rödinghausen	9.846	36,27	271
Stadt Spenge	14.822	40,25	368
Stadt Vlotho	19.114	76,92	248
Kreis Herford insgesamt	248.583	449,99	552
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	184.604	371,01	498

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	1488,6	25%	567,6	10%	3.395,8	57%	250,7	4%	228,1	4%
Enger	699,5	17%	304,8	7%	2.787,3	68%	232,8	6%	96,5	2%
Herford	1.960,4	25%	669,4	8%	4.166,4	53%	721,4	9%	382,9	5%
Hiddenhausen	664,3	28%	231,1	10%	1.205,8	51%	186,9	8%	98,1	4%
Kirchlengern	641,8	19%	273,4	8%	2.063,5	61%	243,3	7%	156,3	5%
Löhne	1.473,4	25%	497,0	8%	3.362,3	57%	306,0	5%	305,9	5%
Rödinghausen	468,5	13%	258,2	7%	2.302,5	63%	500,6	14%	97,4	3%
Spenge	540,3	13%	220,8	5%	2.805,5	70%	346,4	9%	114,7	3%
Vlotho	933,1	12%	424,0	6%	5.026,0	65%	1.041,2	14%	270,1	4%
Kreis Herford insgesamt	8.869,9	20%	3.446,3	8%	27.115,1	60%	3.829,3	9%	1.750,0	4%
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	6.909,5	19%	2.776,9	7%	22.948,7	62%	3.107,9	8%	1.367,1	4%

11. Weitere Informationen

11.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung und der dazu ergangenen „Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen“ (VermWertGebO NRW) vom 16.07.2010 (GV. NRW Nr. 23 S. 389 bis 406). Nachfolgend sind für bestimmte Verkehrswerte von bebauten oder unbebauten Grundstücken die Gebühren einschließlich aller Nebenkosten und einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer aufgeführt:

Wert:	Gebühren:
50.000,- Euro	ca. 1.300,- Euro
100.000,- Euro	ca. 1.430,- Euro
150.000,- Euro	ca. 1.550,- Euro
200.000,- Euro	ca. 1.670,- Euro
300.000,- Euro	ca. 1.900,- Euro
400.000,- Euro	ca. 2.150,- Euro
500.000,- Euro	ca. 2.400,- 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 auszugsweise erworben werden. Die Gebühren sind abhängig von der Größe der Karten, die jede für sich das Gebiet einer Gemeinde oder Stadt umfasst. Sie sind festgelegt in der „Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen“ (VermWertGebO NRW) vom 16.07.2010.

Im Internet kann nach einer Registrierung der Ausdruck eines Richtwertes unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de (siehe Abschnitt 8.3) zum Preis von 6,- Euro erfolgen.

Weitere Informationen sind erhältlich bei der

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Herford
Amtshausstraße 2
32045 Herford
Zimmer 506
Telefon 05221/13 2506

www.BORISplus.NRW.de