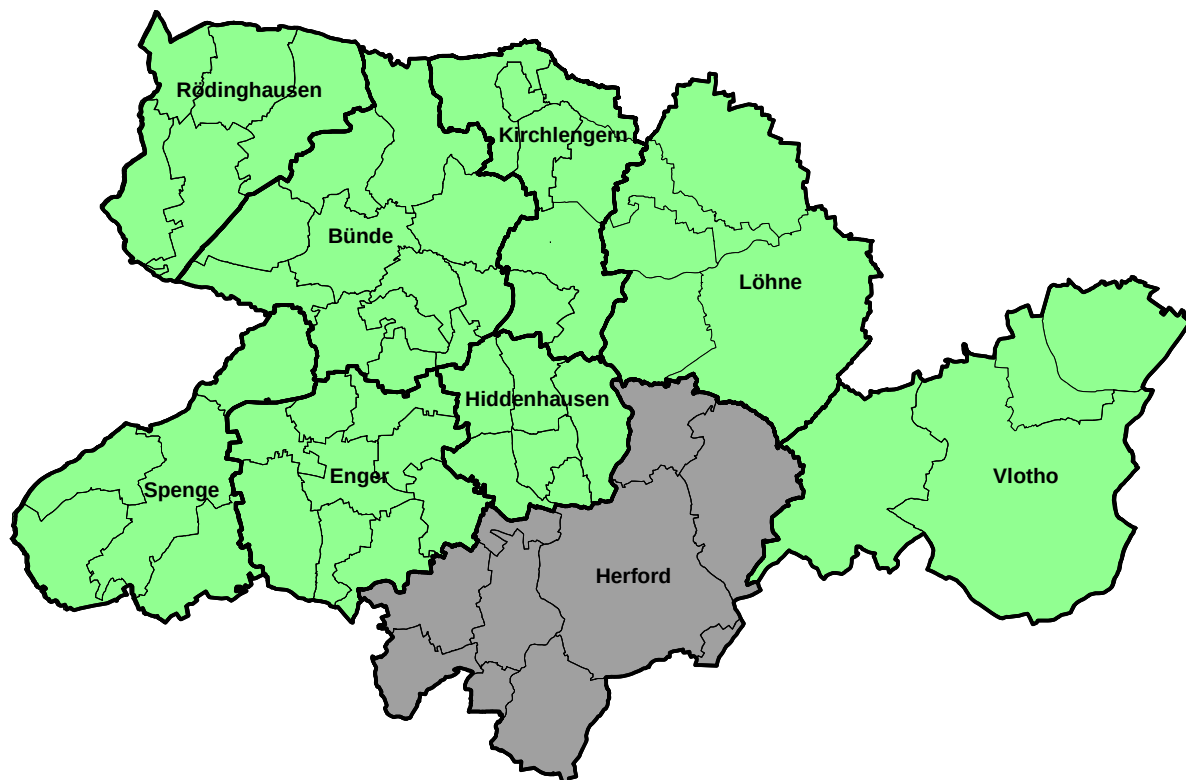




Grundstücksmarktbericht 2014

für den Kreis Herford
(ohne Stadt Herford)



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Herford

NRW.



Grundstücksmarktbericht



2014

für den Kreis Herford (ohne Stadt Herford)

Berichtszeitraum 1.1.2013 - 31.12.2013

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 2014 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 2014

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 2013	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*
5.2 Gewerbliche Bauflächen	18*
5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	19*
Indexreihe für Acker- und Grünland	20*
5.4 Wald	21*
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	22*
6. Bebaute Grundstücke	24
6.1 Umsätze	24
6.2 Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser	25*
7. Wohnungseigentum	27
7.1 Mengen- und Umsatzstatistik	28
7.2 Preise für Wohnungseigentum	28
7.2.1 Preisniveau im Kreis Herford	29*
7.2.2 Durchschnittswerte in den Städten und Gemeinden	29*
7.2.3 Wohnungseigentum in Seniorenwohnanlagen	32*
7.2.4 Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern	33*
8. Bodenrichtwerte	34
8.1 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	34
8.2 Bodenrichtwerte im Internet	36
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	37
8.3.1 Gebietstypische Werte für die Gemeinden	37
8.3.2 Grafische Übersicht zu gebietstypischen Bodenrichtwerten in den Ortsteilen	38
8.3.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen	38
8.3.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	40
9. Erforderliche Daten	41
9.1 Liegenschaftszinssätze	41
9.3 Baulandpreise	44*
9.4 Umrechnungskoeffizienten wegen Grundstücksgröße	45*
9.5 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren	46*
9.5.1 Modellbeschreibung	46*
9.5.2 Marktanpassungsfaktoren	47*
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	52
10.1 Indexreihen Lebenshaltungskosten und Mieten	53
10.2 Indexreihen Wohnungs- und Grundstücksmarkt	53
10.3 Statistische Angaben zum Kreis Herford	54
11. Weitere Informationen	54
11.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten	54
11.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	55

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

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2013 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt **1.931 notariell beurkundete Kaufverträge** über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum registriert. Damit sind es gegenüber dem Vorjahr rd. 2 % mehr Kaufverträge. Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von **380 ha** umgesetzt, das entspricht einer Zunahme von rd. 25 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford **212,1 Millionen Euro**. Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz damit nahezu konstant geblieben.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den Wohnungsbau ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 20 % gestiegen. Insgesamt wurden **350 Kaufverträge** registriert, wovon 251 Kaufverträge in die Auswertung eingeflossen sind.

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 96,- €/m²) zu verzeichnen.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr um 5 % auf **869** gesunken. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 11 % gesunken und betrug **141,8 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 15 vorliegenden Verträgen ein mittlerer Kaufpreis von **rd. 243.000 Euro** ermittelt, die mittlere Grundstücksfläche beträgt rd. 560 m². Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre 1950 bis 1974 liegt der aus 207 Kaufverträgen ermittelte, typische Kaufpreis bei rd. 132.200 Euro, dies entspricht einer Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr um 3 %. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt bei diesen Gebäuden rd. 840 m².

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr um rd. 18 % gesunken. Insgesamt **329** Objekte wechselten den Eigentümer. Der Gesamtumsatz (ohne Teileigentum) beträgt **25,5 Millionen Euro**. Die Anzahl der Neubauten ist mit 44 Objekten gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Die Preise für Neubauwohnungen liegen bei rd. **1.800 €/m²**.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2014 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford seit 1987 zum 25. 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 unabhängige, 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

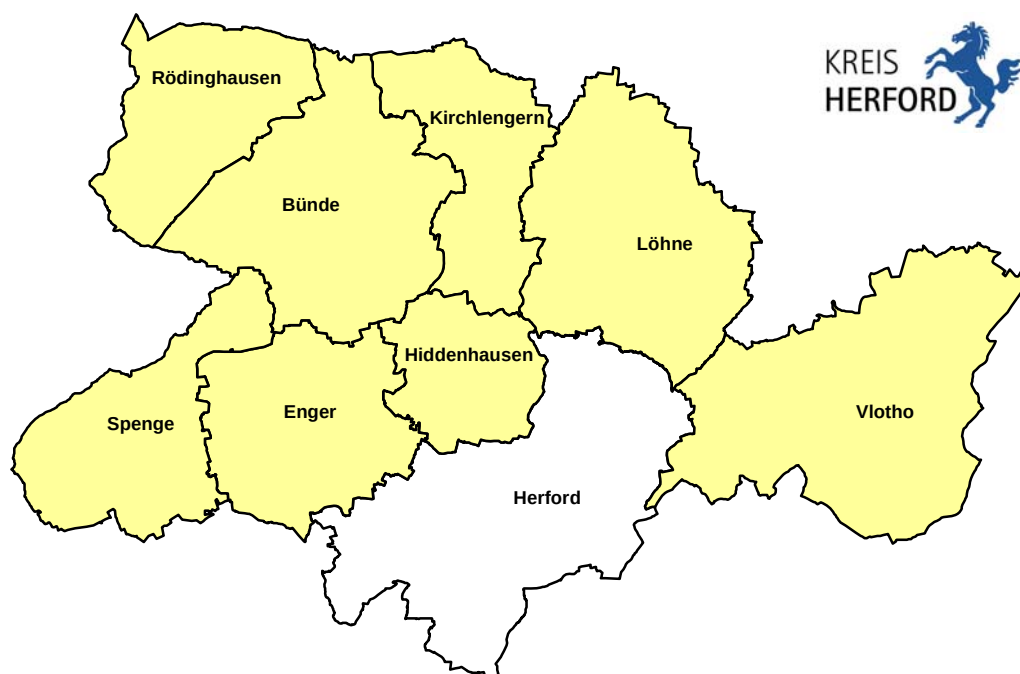
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford besteht aus insgesamt **11** ehrenamtlichen Mitgliedern, die von der Bezirksregierung in Detmold (nach Anhörung des Kreises Herford) für die Dauer von jeweils fünf Jahren bestellt sind.

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 2013

Im vorliegenden Bericht wird die Umsatz- und Preisentwicklung des Jahres 2013 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 örtlichen Marktdaten sowie die Ergebnisse von Analysen verschiedener Teilmärkte dargestellt.

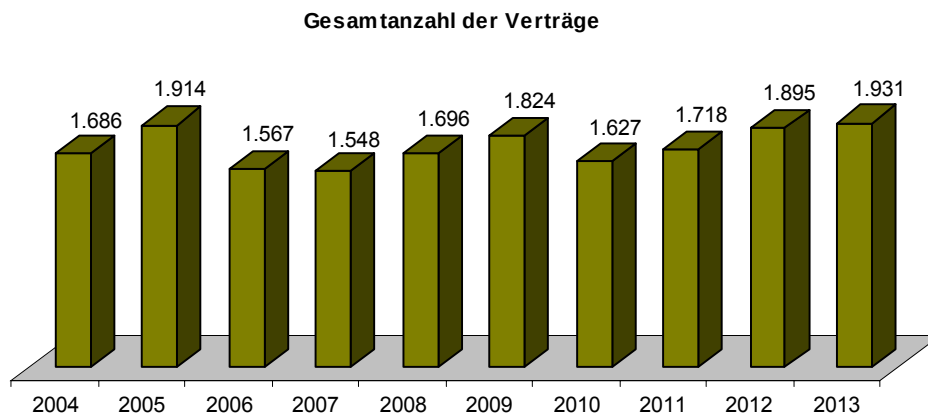
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2013 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt

1.931 Kauffälle

registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge damit um rd. 2 % gestiegen, damit wurde die höchste Anzahl in den letzten zehn Jahren 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 2013 weiter fortgesetzt.

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

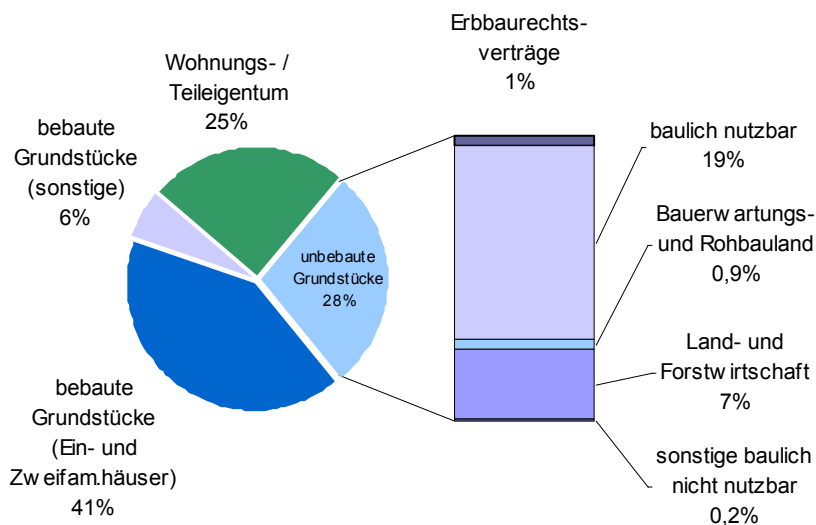


Für die nachfolgenden Betrachtungen werden nur die zur weiteren Auswertung geeigneten Verträge (ohne Übertragungen, Schenkungen o.ä.) herangezogen.

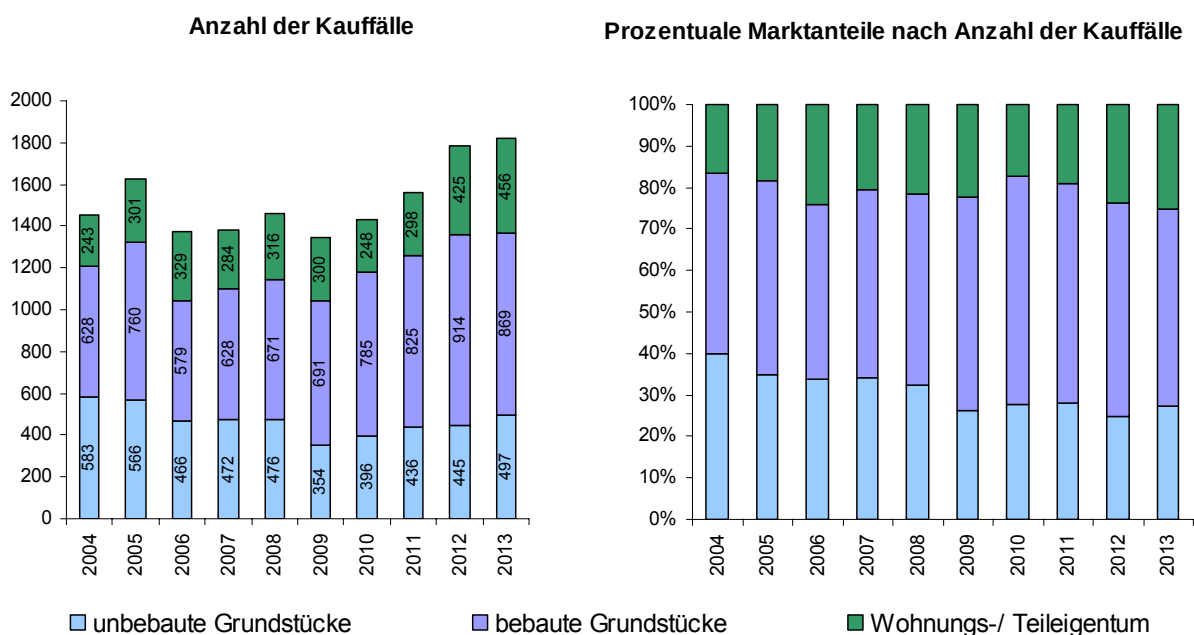
Die folgenden Darstellungen zeigen die Umsatzanteile für die Teilmärkte:

- 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
- Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke.

Prozentuale Aufteilung der geeigneten Kauffälle im Jahr 2013:



Entwicklung in den Jahren 2004 bis 2013



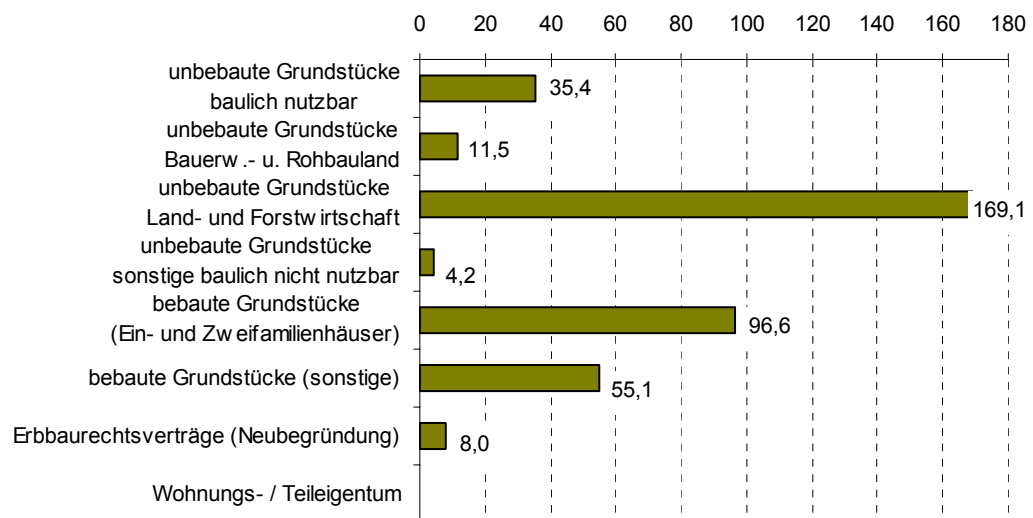
4.2 Flächenumsatz

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

380 ha

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr (303,5 ha) um rd. 25 % gestiegen. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung.

■ Flächenumsatz



Der Anteil der baulich nutzbaren Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 5 ha gestiegen. Der Flächenumsatz von Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen ist ebenfalls um rd. 4 ha angewachsen. Bei den land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden gegenüber dem Vorjahr 77 ha mehr verkauft.

Der Flächenumsatz für bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) ist dem Trend des Vorjahres folgend erneut leicht gestiegen. 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

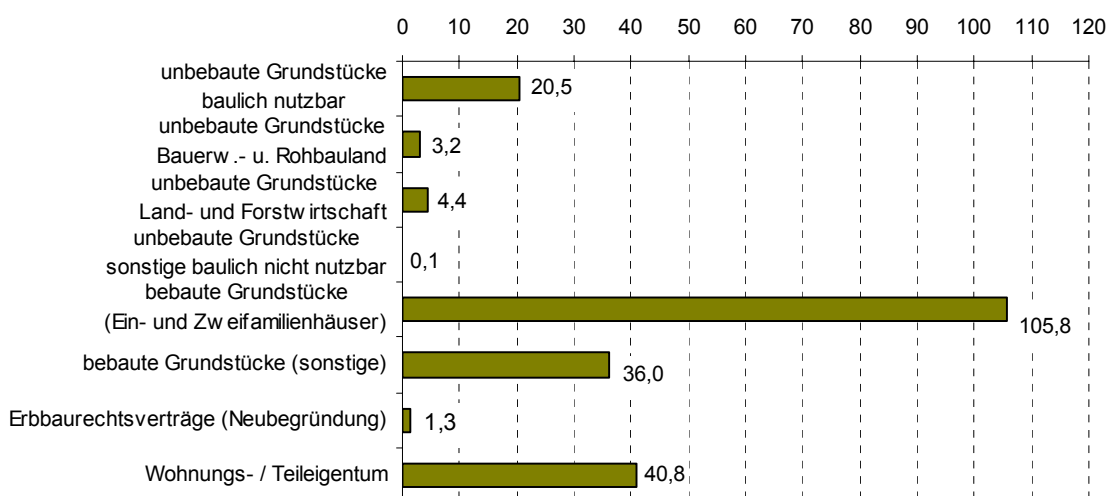
212,1 Millionen Euro.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert fast gleich geblieben. Der Geldumsatz für unbebaute, baulich nutzbare Grundstücke ist mit 10 % am Gesamtumsatz nahezu konstant gegenüber

dem Vorjahr gewesen. In den übrigen Gruppen der unbebauten Grundstücke haben sich die Anteile am Gesamtumsatz nicht verändert. Wie im Vorjahr wurde der Anteil von 50 % am Gesamtumsatz durch den Verkauf von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern erreicht. Der Geldumsatz für sonstige, bebaute Grundstücke hat einen Anteil von noch 17 % am Gesamtumsatz. Der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum bildet mit 19 % den zweitgrößten Teilmarkt, wobei im Jahr 2013 besonders der Teilmarkt von Wohnungseigentum in Seniorenresidenzen gegenüber den Vorjahren stark angezogen hat.

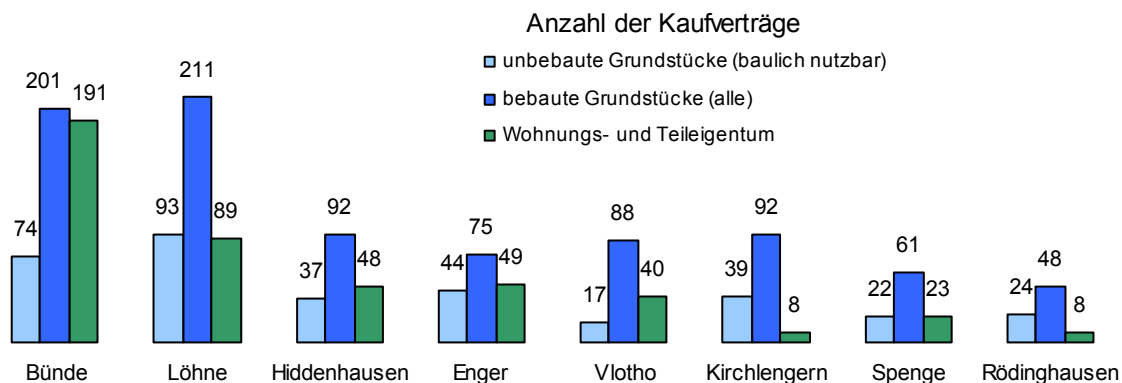
Der Verkauf von Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen ist mit einem Anteil von 1,5 % am Gesamtvolumen wieder leicht angestiegen. Der Geldumsatz für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr mit 2,1 % am Gesamtumsatz ebenfalls gestiegen.

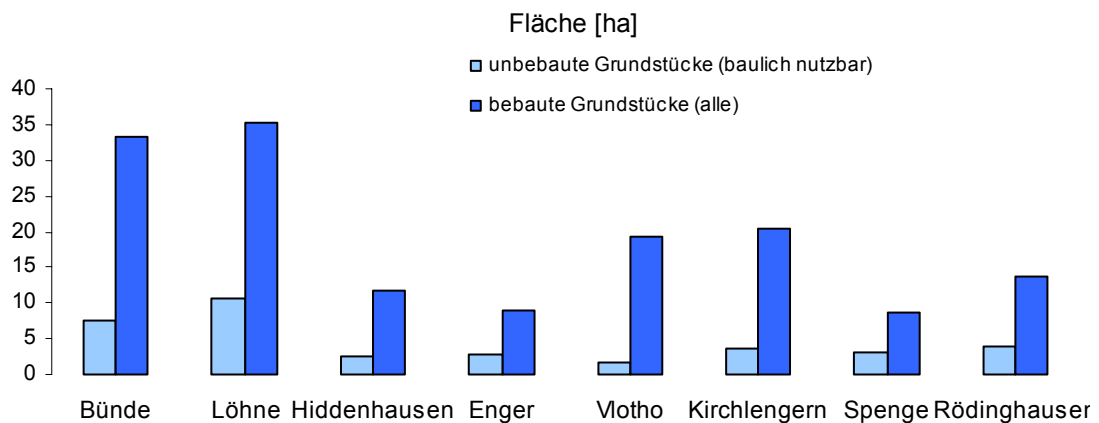
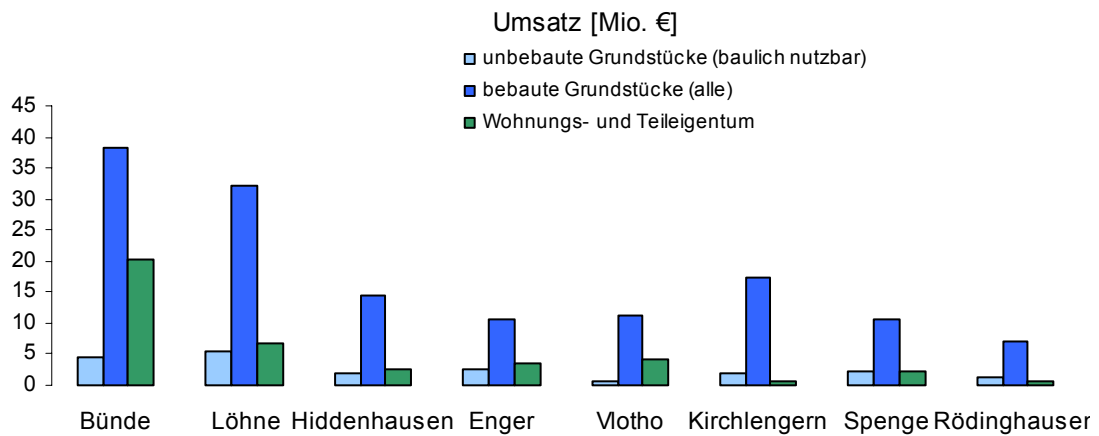
■ Geldumsatz



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 2013 im Vergleich zum Vorjahr zusammengestellt.

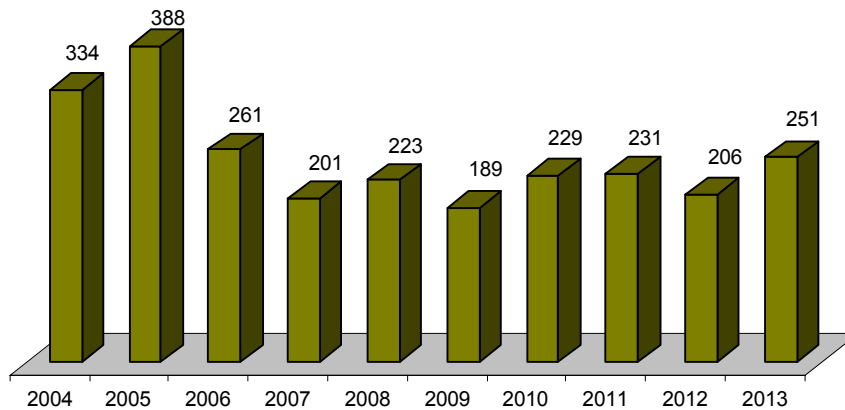
Gebietskörperschaft	Wohnbauflächen (aller Entwicklungsstufen)		Gewerbeflächen (aller Entwicklungsstufen)		Verkehrsflächen		Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	
	2013	Vorjahr	2013	Vorjahr	2013	Vorjahr	2013	Vorjahr
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
Bünde	9,81	4,76	1,1	2,63	0,03	1,09	47,48	15,47
Enger	4,46	2,07	0,12	1,03	0,1	0,2	4,66	10,34
Hiddenhausen	2,75	2,85	0	0,08	0,03	0,02	4,84	8,66
Kirchlengern	2,3	1,69	0,86	9,28	0,56	5,44	13,73	15,85
Löhne	5,95	3,33	4,85	4,12	0,9	0,04	25,6	10,36
Rödinghausen	1,41	1,63	2,15	1,95	0,02	0	16,9	6,59
Spenge	1,81	0,92	1,4	0,35	0	0,55	13,96	8,76
Vlotho	1,26	0,1	0,22	0,29	0,08	0,22	41,9	16,25
Summe	29,75	17,35	10,7	19,73	1,72	7,56	169,07	92,28

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

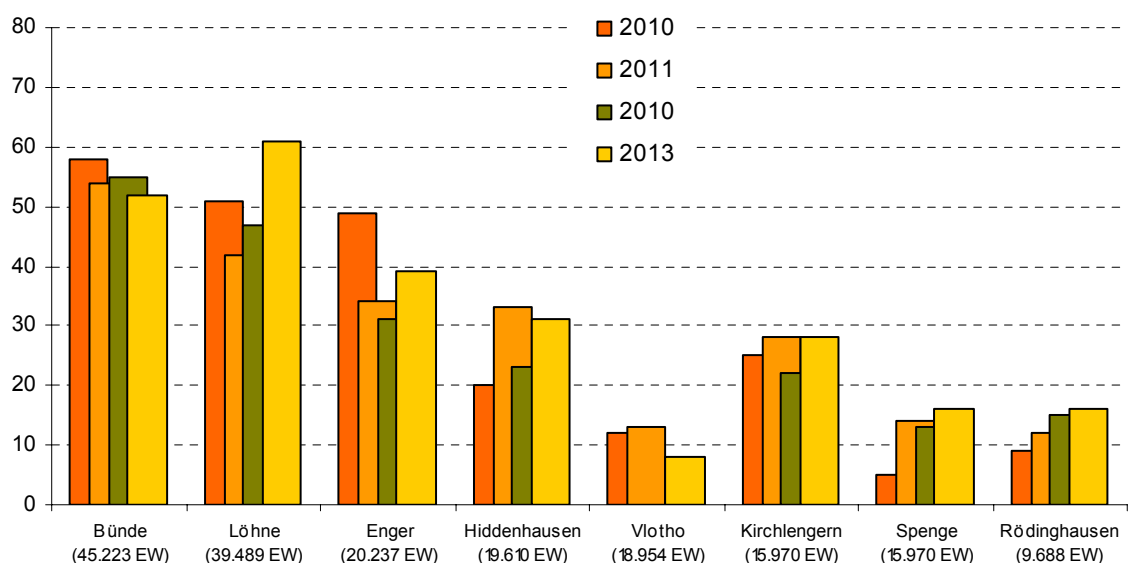
5.1.1 Wohnbauflächen im langfristigen Vergleich

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes für den individuellen Wohnungsbau wird im nachfolgenden Diagramm anhand der Anzahl der verkauften Wohnbauflächen für den Zeitraum von 2004 bis 2013 dargestellt.



5.1.2 Wohnbauflächenbereitstellung in den Gemeinden

Für den Zeitraum von 2010 bis 2013 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.



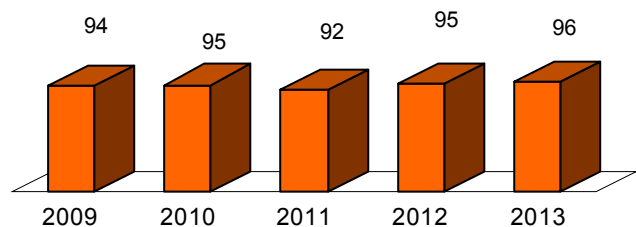
5.1.3 Preisentwicklung und Preisniveau

Im folgenden wird die Entwicklung der Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den letzten 5 Jahren seit dem Jahr 2009 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 ist mit 251 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 20 % gestiegen. Das Baulandpreisniveau ist auf Kreisebene in den letzten Jahren stabil.

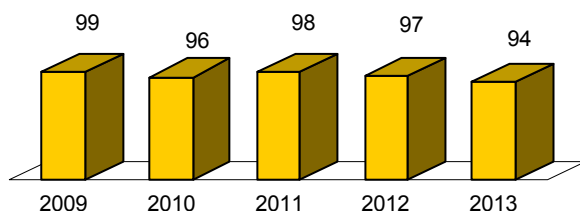


Städte und Gemeinden

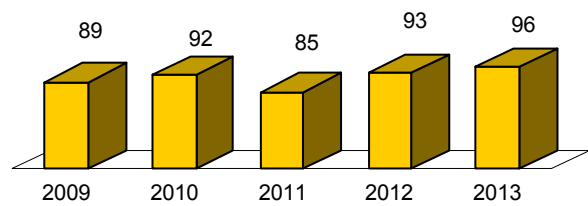
Bei einem Vergleich ist zu beachten, dass die Durchschnittspreise erheblich durch die Lage und das Preisniveau einzelner Baugebiete beeinflusst sein können. Zusätzlich ist zu bedenken, dass die Aussagekraft des jeweils ermittelten Baulandpreisniveaus abhängig ist von der Anzahl der Kauffälle, die zur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

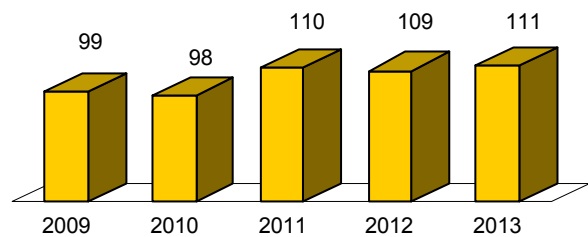
In der **Stadt Bünde** lag der durchschnittliche Baulandpreis der 52 registrierten Kaufverträge geringfügig unter dem Niveau der Vorjahre.



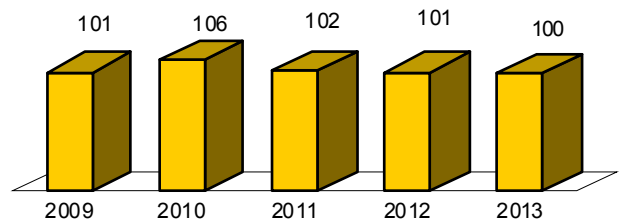
In der **Stadt Löhne** hat die Anzahl mit 61 registrierten Verträgen gegenüber Vorjahr zugenommen. Dabei war ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen.



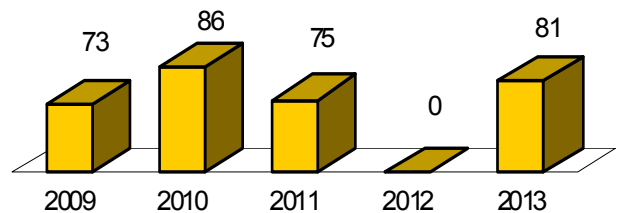
Die durchschnittlichen Baulandpreise der vergangenen Jahre in der **Gemeinde Hiddenshausen** konnten auch im Jahr 2013 wieder erzielt werden. Es wurden für das vergangene Jahr 31 Kaufpreise ausgewertet.



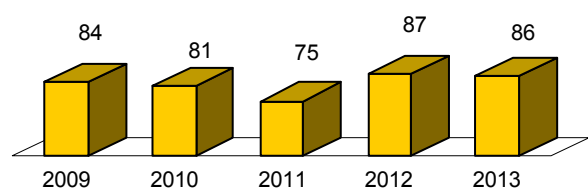
Das Niveau der Baulandpreise in der **Stadt Enger** liegt im Jahr 2013 wie im Vorjahr wieder auf dem Niveau von 2009. Die Anzahl der Kaufpreise bewegt sich mit 39 auf dem Niveau der Vorjahre.



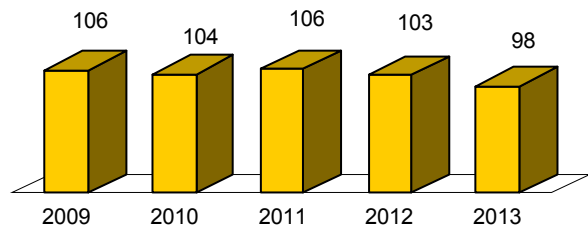
Für den Bereich der **Stadt Vlotho** sind im Jahr 2013 wieder vereinzelte Kaufverträge über Wohnbaulandflächen abgeschlossen worden. Das Niveau der Baulandpreise liegt wieder auf dem Niveau von 2010.



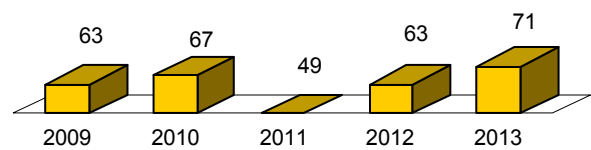
In der **Gemeinde Kirch Lengern** wurden im Berichtszeitraum 28 Kaufverträge registriert. Das Preisniveau blieb gegenüber dem Vorjahr konstant.



In der **Stadt Spenge** sind im Jahr 2013 16 Kaufverträge über Baugrundstücke registriert worden. Der Durchschnittspreis liegt leicht unter dem Niveau der Vorjahre.



Auch in der **Gemeinde Rödinghausen** wurden im Jahr 2013 16 Kauffälle ausgewertet.. Im Mittel war für Baulandflächen mit 71 Euro pro m² ein leichter Anstieg der Preise zu verzeichnen.

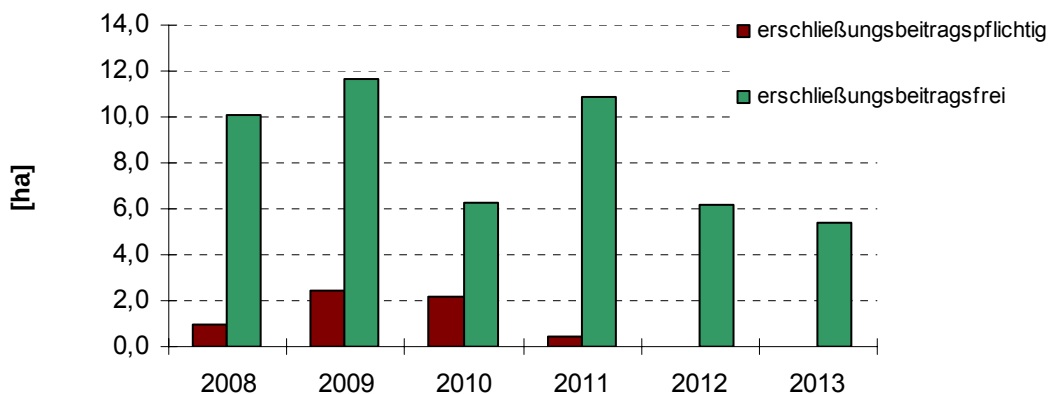


Nach wie vor ist allerdings in der Gemeinde Rödinghausen Bauland zu den geringsten Preisen verkauft worden. Die Baulandpreise in der Gemeinde Hiddenhausen und in den Städten Enger und Spenge liegen mit Preisen von mehr als 100,- €/m² an der Spitze im Kreis Herford.

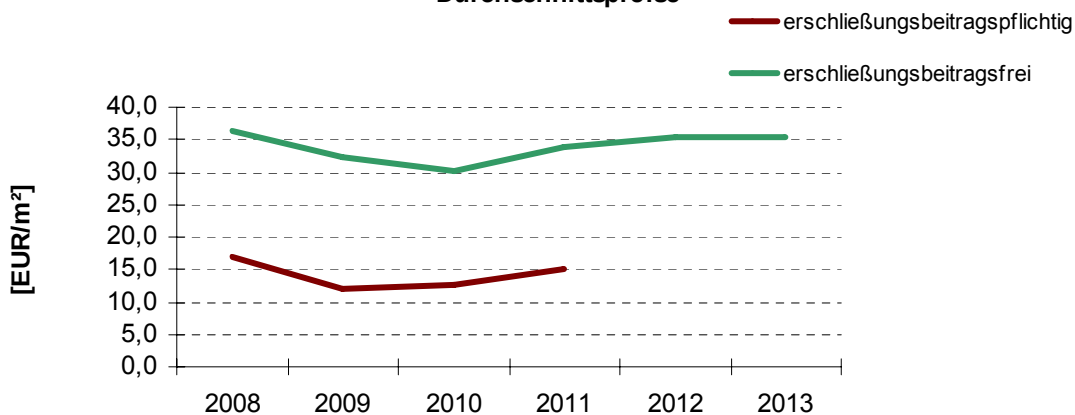
5.2 Gewerbliche Bauflächen

Die Durchschnittspreise für Gewerbeland im Kreis Herford weisen in den letzten Jahren nur geringfügige Schwankungen auf. Die folgende Abbildungen zeigen den Flächenumsatz und die Durchschnittspreise. Für eine Auswertung geeignete erschließungsbeitragspflichtige Gewerbeflächen konnten in den Jahren 2012 und 2013 nicht registriert werden.

Flächen



Durchschnittspreise



Jahrgang	erschließungsbeitragspflichtig				erschließungsbeitragsfrei			
	Durchschnitts- preis [Euro / m²]	Anzahl der Verträge	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. Euro]	Durchschnitts- preis [Euro / m²]	Anzahl der Verträge	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. Euro]
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
2012					35,5	14	6,20	2,38
2013					35,4	12	5,43	1,35

5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2013 konnten im Kreis Herford insgesamt 127 Kaufverträge über landwirtschaftlich genutzte Grundstücke erfasst werden. Bei einer Fläche von insgesamt 169,07 ha betrug der Umsatz 4,4 Mio. Euro.

Die Anzahl der für eine Auswertung geeigneten Kaufpreise für Ackerland im Jahre 2013 befindet sich im Zuständigkeitsbereich mit 53 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.

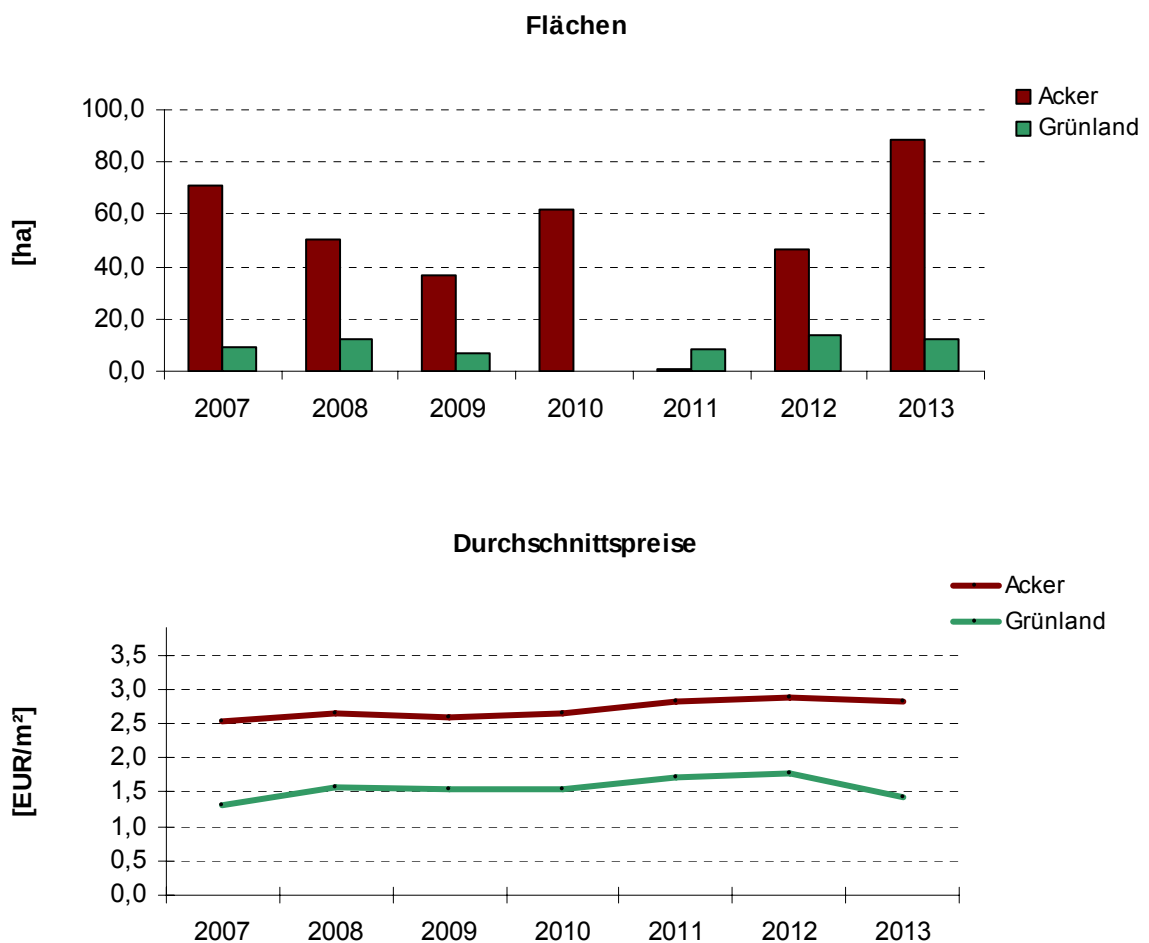
Aus den Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr 2013 ein Durchschnittspreis

für Ackerland von 2,81 Euro/m² und

für Grünland von 1,43 Euro/m².

Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2013 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:



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:

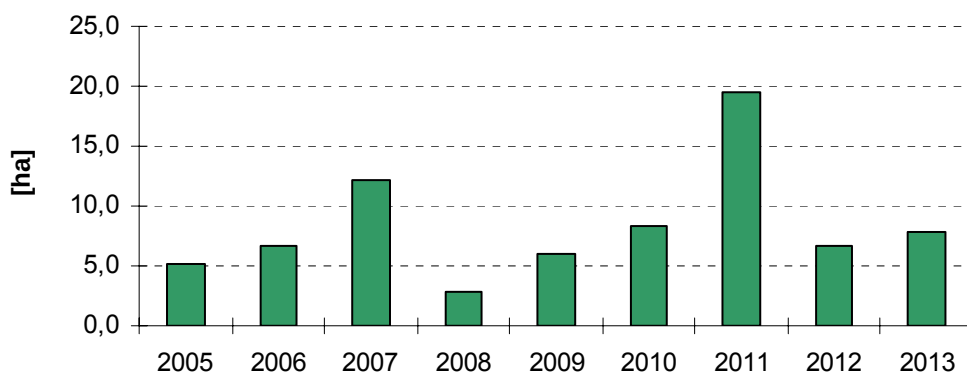
Jahrgang	Ackerland		Grünland	
	Mittel- Wert	Index 2000 = 100	Mittel- Wert	Index 2000 = 100
	[€ / m²]		[€ / m²]	
1986	2,99	112,8	1,62	98,2
1987	2,84	107,2	1,56	94,5
1988	2,94	110,9	1,58	95,7
1989	3,03	114,3	1,66	100,6
1990	2,98	112,4	1,58	95,7
1991	2,92	110,2	1,58	95,7
1992	2,88	108,7	1,57	95,1
1993	2,96	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
2012	2,89	109,1	1,78	107,9
2013	2,81	106,0	1,43	86,7

Die Anzahl der den Mittelwerten zugrundeliegenden Einzelwerte schwankt teilweise. Für Ackerland wurden in den einzelnen Jahrgängen zwischen 16 und 53 Kaufpreise registriert, für Grünland lediglich 1 bis 20 Kaufpreise.

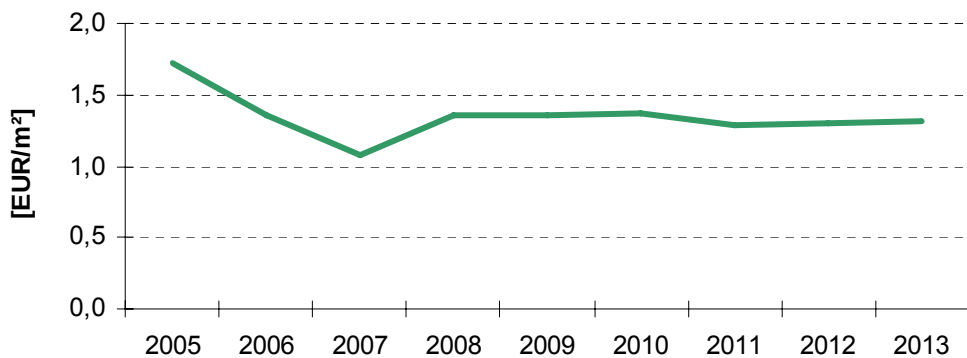
5.4 Wald

Im Jahr 2013 wurden 8 Verkäufe von Waldflächen registriert, die zur weiteren Auswertung geeignet waren. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 7,8 ha wurde mit 1,32 Euro/m² unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses der Durchschnittspreis für Waldflächen des Vorjahres bestätigt.

Fläche



Durchschnittspreise



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.

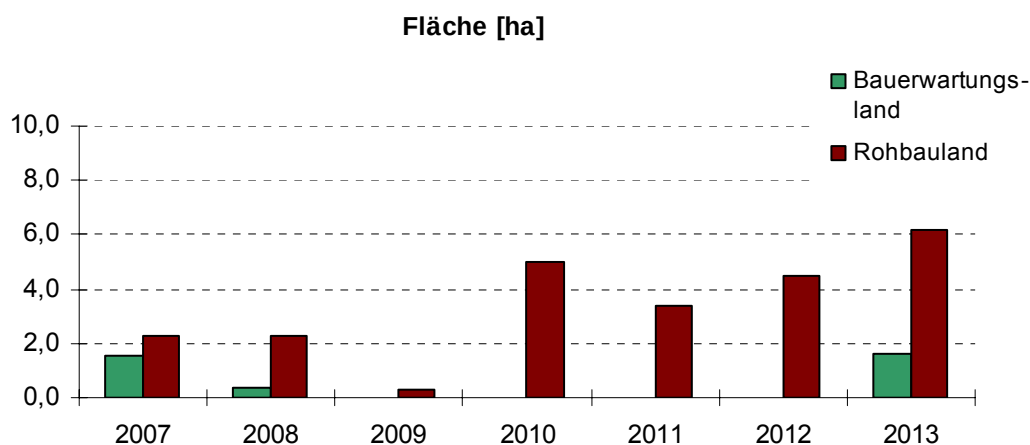
Daneben gibt es aber auch einen Teilmarkt für solche Grundstücke, die sich in der Entwick-lung von landwirtschaftlich genutztem Boden zum vollwertigen Bauland befinden. Dabei ist die jeweilige Grundstücksqualität vom Grad der Bauerwartung bzw. von der Zeitspanne bis zur endgültigen Baureifmachung abhängig. 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 Qualitätsstu-fen 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 Ge-wissheit besteht, ob das erworbene Land überhaupt jemals einer Bebauung zugeführt werden kann. Dieses Risiko schlägt sich in einem entsprechenden Preis nieder, da lediglich eine spe-kulative 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 2012 wurden keine Bauerwartungslandflächen verkauft.

Beim Rohbauland konnte im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr erneut ein Anstieg verzeichnet werden, es wurden 10 Kauffälle registriert. Das für den Kreis Herford in den letzten Jahren vorliegende Wertverhältnis von rd. 40 % vom Baulandwert wird im wesentlichen bestätigt.

In der nachfolgenden Tabelle ist das Verhältnis der Durchschnittswerte des Bauerwartungslandes bzw. des Rohbaulandes zum Bauland für die Jahre 2007 bis 2013 aufgeführt.

Jahrgang	Bauland	Bauerwartungsland		Rohbauland	
	Durchschnitts- preis	Durchschnitts- preis	Verhältnis	Durchschnitts- preis	Verhältnis
	[Euro / m ²]	[Euro / m ²]	[%]	[Euro / m ²]	[%]
2007	94	17	18%	43	45%
2008	94	32	34%	43	45%
2009	94				
2010	95			37	39%
2011	92			37	39%
2012	95			38	40%
2013	96	12	13%	37	38%

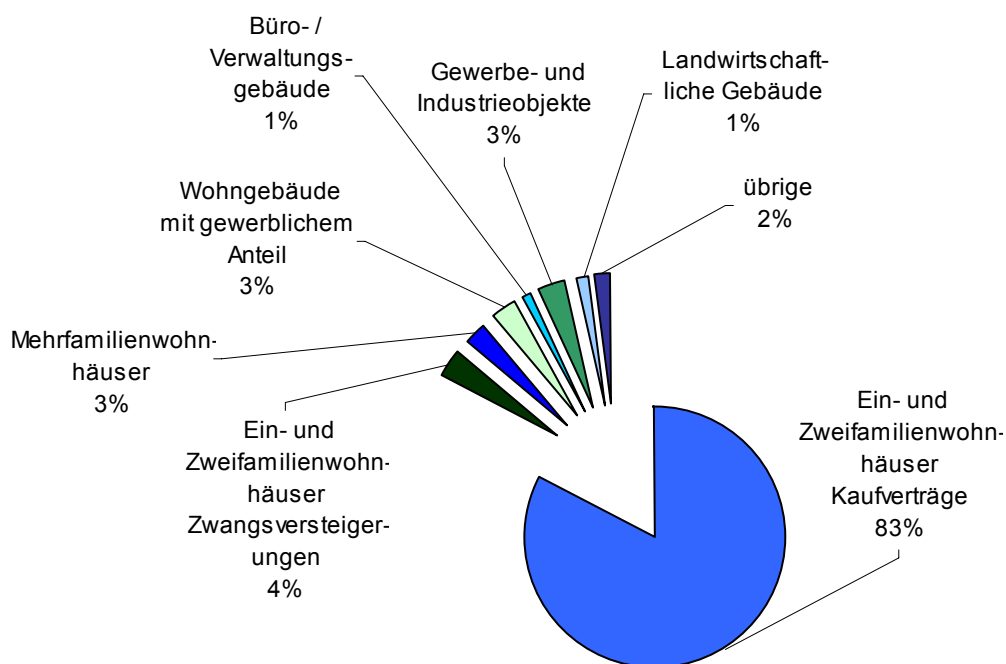
6. Bebaute Grundstücke

6.1 Umsätze

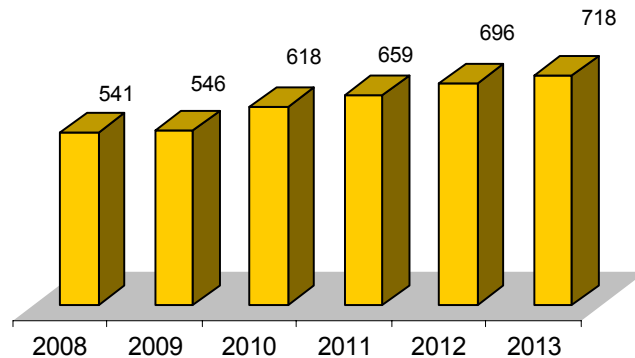
Die bebauten Grundstücke haben im Kreis Herford den weitaus größten Anteil am Umsatzvolumen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anteile der Teilmärkte der

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

Jahrgang 2013			Anzahl der	Umsatz- volumen
Teilmärkte			Verträge	[Mio. Euro]
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser				
	Kaufverträge		718	101,81
	Zwangsversteigerungen		31	3,65
Mehrfamilienwohnhäuser			24	5,86
Wohngebäude mit gewerblichem Anteil			29	5,61
Büro- / Verwaltungsgebäude			7	8,95
Gewerbe- und Industrieobjekte			30	12,69
Landwirtschaftliche Gebäude			12	1,93
übrige			18	1,35
Gesamt			869	141,84



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



6.2 Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser

In den folgenden Tabellen wird ein Überblick über die Kaufpreise von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** gegeben, dabei wird nach Baujahrsgruppen differenziert.

Neubauten

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	15		243.000		563		10		1.850		124	
	min	max	138.459	352.000	342	820	min	max	1.152	2.110	95	168
2012	19		245.300		545		7		1.550		142	
	min	max	155.340	340.000	326	716	min	max	1.172	1819	105	175
2011	10		223.900		501		4		1.920		130	
	min	max	167.770	295.900	420	742	min	max	1.630	2.293	115	146
2010	9		211.500		511		4		1.786		133	
	min	max	173.000	293.400	404	1.187	min	max	1.510	1.914	125	149

Baujahre ab 1995, ohne Neubauten

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	72		204.200		594		30		1.440		147	
	min	max	131.000	290.500	308	999	min	max	1.000	1.990	106	240
2012	77		192.400		562		38		1.406		135	
	min	max	120.000	290.000	275	1.064	min	max	763	2.068	98	250
2011	39		195.700		559		10		1.590		134	
	min	max	110.000	289.000	230	850	min	max	1.300	2.035	96	210
2010	39		185.200		568		14		1.332		144	
	min	max	110.000	286.520	253	1.156	min	max	1.000	1.972	104	169

Baujahre 1975 bis 1994

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	63		181.000		779		26		1.149		155	
	min	max	85.000	290.000	319	1.469	min	max	280	1.818	90	275
2012	66		167.800		673		36		1.090		162	
	min	max	76.600	270.000	258	1.282	min	max	468	2.333	90	300
2011	90		183.400		739		25		1.069		167	
	min	max	80.000	285.000	381	1.369	min	max	253	1.726	92	229
2010	47		190.100		764		16		1.217		153	
	min	max	94.600	270.000	315	1.380	min	max	724	1.909	98	208

Baujahre 1950 bis 1974

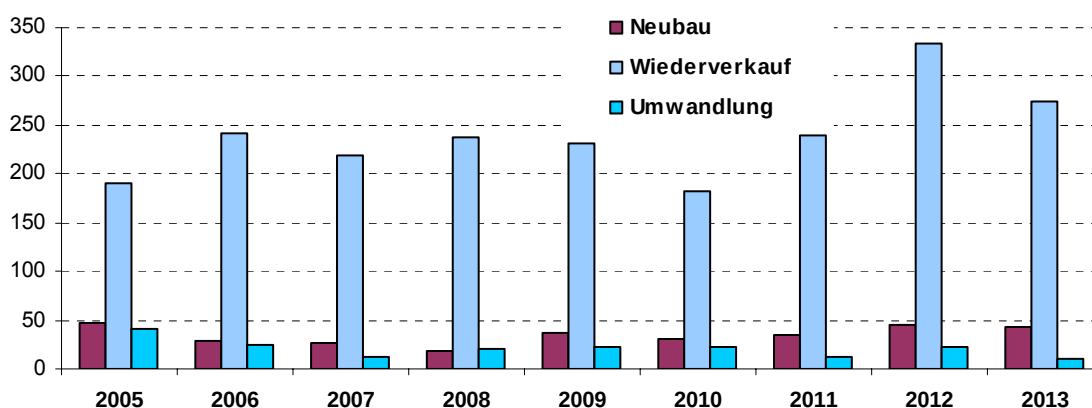
							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	207		132.200		843		122		861		158	
	min	max	47.000	276.000	358	1.925	min	max	330	1.625	80	263
2012	154		128.000		840		66		767		167	
	min	max	46.500	255.000	216	1.878	min	max	290	1.605	90	330
2011	140		117.000		800		39		815		155	
	min	max	50.000	255.000	304	1.839	min	max	314	1.370	90	270
2010	135		128.000		782		34		785		156	
	min	max	52.000	278.980	269	1.781	min	max	216	1.317	98	396

Baujahre bis 1949

							Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2013	163		113.300		1.005		59		689		157	
	min	max	45.000	270.000	341	2.084	min	max	306	1.266	70	245
2012	133		113.800		984		58		575		181	
	min	max	45.000	290.000	234	1.971	min	max	184	1.341	60	374
2011	121		111.000		933		25		596		162	
	min	max	53.000	255.000	401	1.910	min	max	329	815	75	280
2010	75		116.500		884		22		735		153	
	min	max	60.000	215.000	261	1.837	min	max	267	1.062	95	230

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, bestätigt sich für das Jahr 2013 die im Vorjahr beginnende Belebung des Marktes. 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 um rd. 30 % gestiegen. Auch die Umwandlung bestehender Gebäude in Wohnungs- oder Teileigentum hat im Berichtszeitraum wieder zugenommen und erreicht damit das Niveau der Jahre 2008 bis 2010 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. €]
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
2012	46	7,650	333	17,270	22	2,222
2013	44	7,325	274	17,113	11	1,062

7.1 Mengen- und Umsatzstatistik

In der nachfolgenden Tabelle wird für das Jahr 2013 eine Umsatzstatistik über den Teilmarkt "Wohnungseigentum" aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden vorgelegt.

Jahrgang 2013	Anzahl der	Anteil	Umsatz	Anteil
Stadt / Gemeinde	Kauffälle	[%]	[Mio. €]	[%]
Bünde	98	30%	9,209	36%
Löhne	79	24%	5,733	22%
Hiddenhausen	48	15%	2,624	10%
Enger	46	14%	3,332	13%
Vlotho	21	6%	1,630	6%
Spenge	21	6%	1,497	6%
Kirchlengern	8	2%	0,737	3%
Rödinghausen	8	2%	0,738	3%
Summe	329	100%	25,500	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 Preisniveau im Kreis Herford

Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis / m² Wohnfläche [€ / m²]
Kreis Herford				
Erstverkauf	Neubau	36	90	1801
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2012	6	75	1574
	1990-1999	22	78	1077
	1980-1989	15	73	1020
	1970-1979	31	79	768
	1960-1969	17	72	749
	bis 1959	4	91	866

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

7.2.2 Durchschnittswerte in den Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde

Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis / m² Wohnfläche [€ / m²]
Bünde (44.658 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	18	90	1773
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2012	3	67	1709
	1990-1999	4	92	1141
	1980-1989	5	58	1063
	1970-1979	14	86	819
	1960-1969	12	71	761
	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 [m²]	Ø Preis / m² Wohnfläche [€ / m²]
------------------	-------------------	--	-----------------------------	--

Löhne (40.157 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	4	94	1883
Wiederverkäufe und	2000-2012	0	k.A.	k.A.
Umwandlungen	1990-1999	13	76	1042
	1980-1989	6	80	1038
	1970-1979	11	77	809
	1960-1969	1	78	897
	bis 1959	1	100	1000
Hiddenhausen (19.815 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	5	99	1722
Wiederverkäufe und	2000-2012	0	k.A.	k.A.
Umwandlungen	1990-1999	1	67	1381
	1980-1989	1	90	1056
	1970-1979	3	56	623
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	0	k.A.	k.A.
Enger (20.055 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	3	104	1686
Wiederverkäufe und	2000-2012	2	87	1613
Umwandlungen	1990-1999	0	k.A.	k.A.
	1980-1989	2	60	929
	1970-1979	2	86	535
	1960-1969	4	75	675
	bis 1959	1	105	1238
Vlotho (19.114 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und	2000-2012	1	75	1093
Umwandlungen	1990-1999	2	80	954
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	1	66	514
	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 [m²]	Ø Preis / m² Wohnfläche [€ / m²]
------------------	-------------------	--	-----------------------------	--

Kirchlengern (16.137 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und	2000-2012	0	k.A.	k.A.
Umwandlungen	1990-1999	0	k.A.	k.A.
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	1	72	681
Spenge (14.822 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	2	69	2077
Wiederverkäufe und	2000-2012	0	k.A.	k.A.
Umwandlungen	1990-1999	2	74	1143
	1980-1989	1	117	852
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	1	88	545
Rödinghausen (9.846 Einwohner)				
Erstverkauf	Neubau	4	79	1890
Wiederverkäufe und	2000-2012	0	k.A.	k.A.
Umwandlungen	1990-1999	0	k.A.	k.A.
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	0	k.A.	k.A.

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

k.A. = keine Angabe möglich

7.2.3 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 gibt einen Überblick über die in den Jahren 2010 bis 2013 im Kreis Herford registrierten Kauffälle für solche Wohnungen. Allein im letzten Jahr wurden über 100 seniorengerechte Apartments in 3 verschiedenen Objekten im Kreisgebiet verkauft.

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

Kreis Herford		Jahrgang 2013		
Erstverkauf	Neubau	111	57	2168
Wiederverkäufe	2000-2012	3	69	2018

Kreis Herford		Jahrgang 2012		
Erstverkauf	Neubau	3	68	2.583

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

Den Auswertungen liegen Wohnungen in einer Größe von 50 - 70 m² zugrunde.

7.2.4 Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern

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

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

Wohnungseigentum im Zweifamilienwohnhaus	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis / m ² Wohnfläche [€ / m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
Jahrgang 2013					
Erstverkauf	Neubau	2	79	1942	306600
Wiederverkäufe					
	2000-2012	6	99	1535	901500
	1980-1999	7	108	1163	876000
	1950-1979	1	115	652	80000
	-1949	0	k.A.	k.A.	k.A.
Jahrgang 2012					
Erstverkauf	Neubau	1	81	1.800	148.800
Wiederverkäufe					
	2000-2011	3	82	1.328	112.700
	1980-1999	6	98	987	103.200
	1950-1979	3	82	998	87.000
	-1949	5	86	948	81.500
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

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 altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, 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.

8.2 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.

Die nachfolgenden Abbildungen sind beispielhafte Darstellungen auf dem Bildschirm.

The screenshot shows the main interface of the BORISplus.NRW.de website. The header includes the logo and navigation links. The left sidebar contains search filters for 'Produkt' (Bodenrichtwert), 'Gemeinde' (Bünde), and 'Kleinräumige Eingrenzung' (Adresse, Kataster). The main area displays a map of Herford with various colored overlays representing different land use types and values. A legend on the right side provides details about the map data and the assessment process.

Bodenrichtwerte

Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Bünde
Bodenrichtwertnummer	410094
Bodenrichtwert	210 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2011
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	MK
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m²

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW © 2011

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.

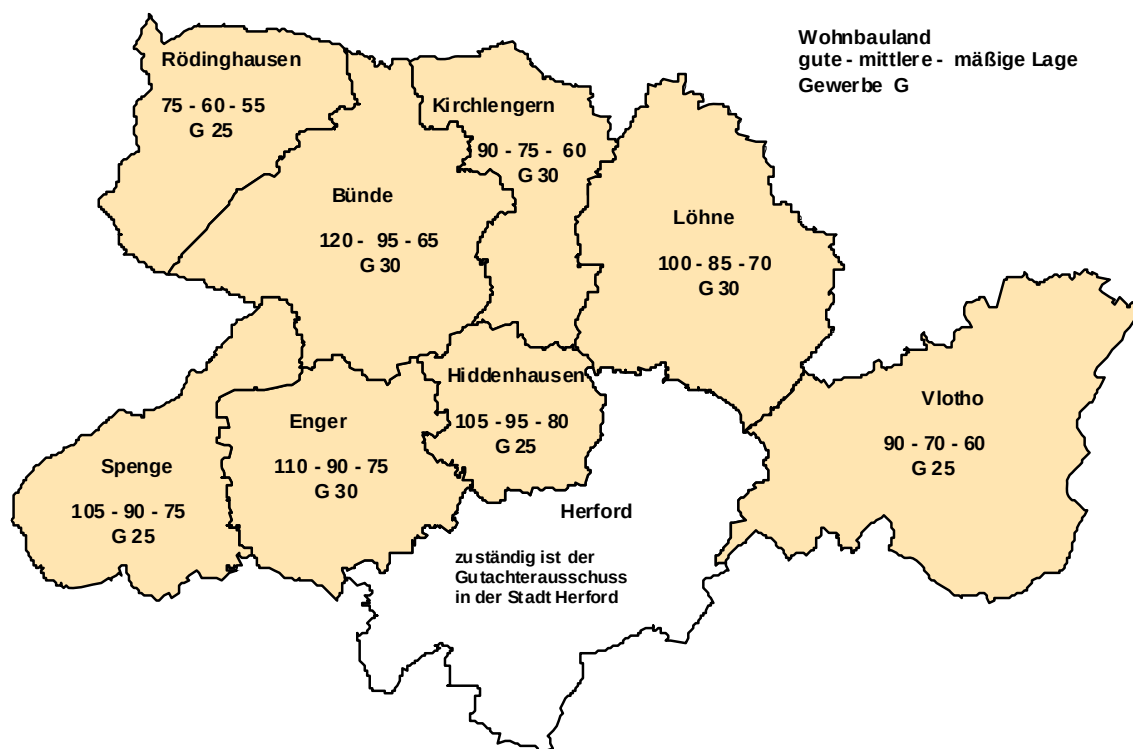
Auch der Grundstücksmarktbericht ist im Internet verfügbar und kann bei Bedarf heruntergeladen werden. Hier wird zwischen einer kostenfreien Version mit allgemeinen Marktdaten und einer kostenpflichtigen Vollversion mit Auswertungen des Grundstücksmarktes unterschieden.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

8.3.1 Gebietstypische Werte für die Gemeinden

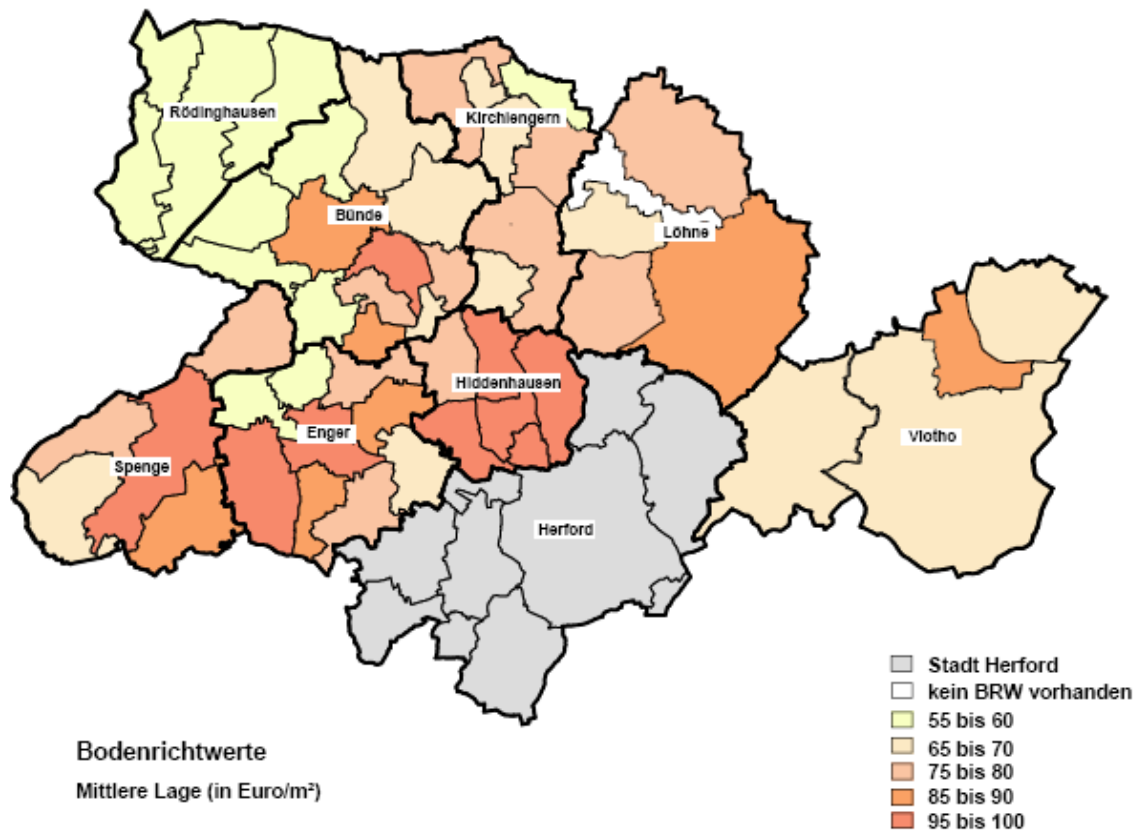
Der Gutachterausschuss beschließt auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für die Gemeindegebiete des Zuständigkeitsbereiches gemäß § 13 Gutachterausschussverordnung (GAVO) gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Für baureifes Land sind die Angaben nach Wohnbauflächen 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 01.01.2014



8.3.2 Grafische Übersicht zu gebietstypischen Bodenrichtwerten in den Ortsteilen

Um einen räumlichen Überblick zu vermitteln, sind in der nachstehenden Grafik gebiets-typische Bodenrichtwerte der einzelnen Ortsteile für Wohnbaugrundstücke in mittlerer La-ge dargestellt.



8.3.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2014 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 €/m²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	
Gemarkung:				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 Enger	Bodenrichtwerte in €/m²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	
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 Hiddenhausen	Bodenrichtwerte in €/m²			
	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	---

Gemeinde Kirchlengern	Bodenrichtwerte in €/m²			
	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

Stadt Löhne	Bodenrichtwerte in €/m²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	
Gemarkung				
Gohfeld	100	85	60	30
Löhne	90	80	65	25
Mennighüffen	85	75	60	---
Obernbeck	80	70	---	---
Ulenburg	---	---	---	---

Gemeinde Rödinghausen	Bodenrichtwerte in €/m²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	
Gemarkung				
Bieren	---	55	---	---
Ostkilver	---	55	55	20
Rödinghausen	75	55	50	---
Schwenningdorf	65	60	55	---
Westkilver	60	55	---	25

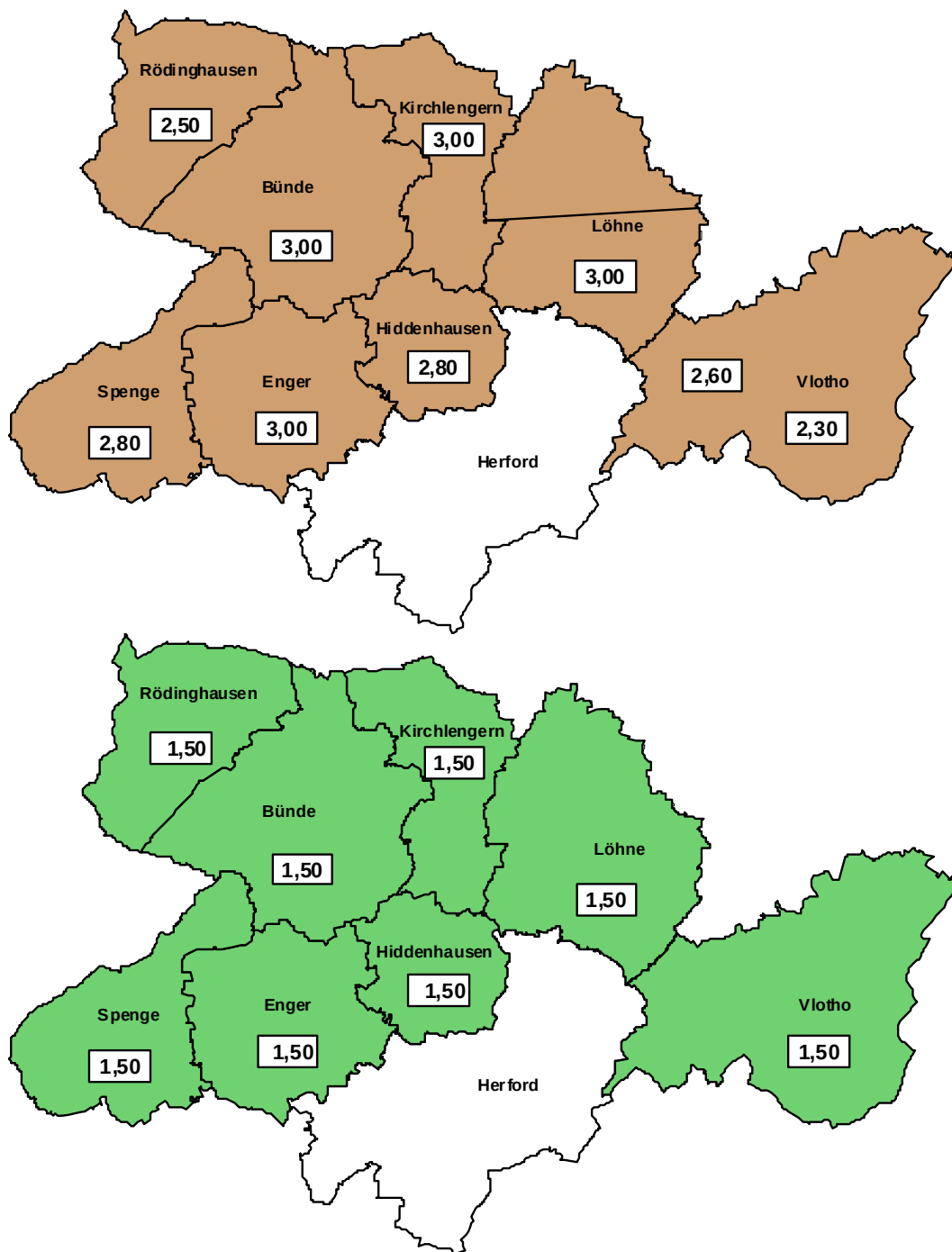
Stadt Spenge	Bodenrichtwerte in €/m²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	
Gemarkung				
Bardüttingdorf	---	70	---	---
Hücker-Aschen	---	75	65	---
Lenzinghausen	110	90	60	---
Spenge	115	100	85	25
Wallenbrück	---	75	55	20

Stadt Vlotho	Bodenrichtwerte in €/m²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
	Gemarkung	gut	mittel	mäßig
Exter	90	70	60	25
Uffeln	75	65	55	20
Valdorf	80	65	50	25
Vlotho	90	85	65	---

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 01.01.2014 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 eigengenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit für persönliche Zwecke. Für die Annehmlichkeiten, nach eigenem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Hause wohnen zu können, ist ein Hauseigentümer im allgemeinen bereit, Mittel aufzuwenden, die den Mietwert übersteigen. In derartigen Fällen ist also der Nutzungswert höher als ein ersparter Mietzins.

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.

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

KP = Kaufpreis

Für das Jahr 2013 ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinsen:

Die Liegenschaftszinsen für Drei- und Mehrfamilienhäuser wurden aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen pro Jahr für den Zeitraum von 2011 bis 2013 wie folgt ermittelt:

Für **vermietetes** Wohnungseigentum wurden für 2013 die folgenden Liegenschaftszinsen ermittelt:

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:

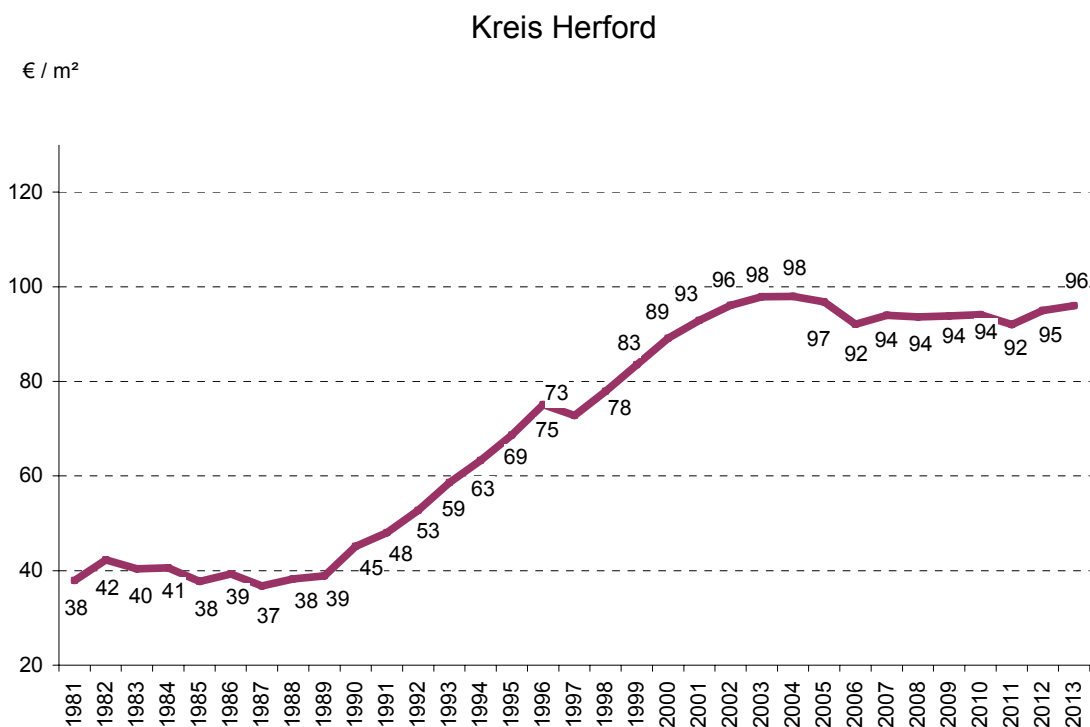
Der Grund und Boden wird nicht veräußert, sondern darf nur im Rahmen des Vertrages genutzt werden. Für die Nutzung des Grundstücks wird ein Erbbauzins gezahlt.

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	Umrechnungs-koeffizient	Flächengröße	Umrechnungs-koeffizient
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 ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung). Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, die durch Angebot und Nachfrage und die Besonderheiten des örtlichen Marktes bestimmt werden, sind durch eine marktgerechte Angleichung zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung der Höhe dieser Sachwertfaktoren werden tatsächlich gezahlte Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt. Für den Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford erfolgte die Auswertung der Kaufverträge aus dem Jahr 2013 auf der Grundlage des nachfolgend beschriebenen Sachwertmodells:

- Verwendung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- lineare Altersabschreibung (gleichmäßig)
- Bestimmung der Herstellungskosten auf der Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF) nach AGVGA*
- Definition der Gebäudetypen nach NHK 2010
- Bestimmung der Ausstattungsstandards nach NHK 2010 bzw. nach AGVGA*
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Restnutzungsdauer nach AGVGA*
- Umrechnung vom Basisjahr 2010 auf den Bewertungszeitpunkt über den Baupreisindex des Bundes
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude 80 Jahre
- Bodenwert nach Richtwertdefinition (ungedämpft)

* AGVGA = nach Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Die Sachwertfaktoren werden in Nordrhein-Westfalen auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 abgeleitet. Das Sachwertmodell der AGVGA füllt diese Richtlinie aus und ergänzt ihre Inhalte.)

9.5.2 Marktanpassungsfaktoren

Statistische Auswertungen der vorliegenden Daten aus den Kauffällen bebauter Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Jahr 2013 haben ergeben, dass der Marktanpassungsfaktor als durchschnittliches Verhältnis von Kaufpreis zu ermitteltem Sachwert im Wesentlichen von der Höhe des vorläufigen Sachwertes abhängig ist.

Aus dem zur Verfügung stehenden Datenmaterial aus dem Jahr 2013 wurden daher Marktanpassungsfaktoren für die verschiedenen Gebäudetypen ermittelt und in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Für den am häufigsten vorkommenden Gebäudetyp mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss wurde zusätzlich eine Differenzierung nach Baujahrsgruppen und eine Lageeinstufung eingeführt.

Die Lageeinstufung nach guter, mittlerer und mäßiger Lage wurde dabei 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 Anzahl der zur Auswertung verwendeten Kauffälle ist jeweils unter den Marktanpassungsfaktoren angegeben.

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss Baujahr bis 1949	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 110.000 €	110.000 bis 140.000 €	über 140.000 €
Lageeinstufung innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde			
gut	0,94 4	0,82 6	0,82 15
mittel	0,80 18	0,87 15	0,80 17
mäßig	0,86 18	0,83 14	0,84 11

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr 1950 bis 1974			
Lageeinstufung innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
gut	0,91 8	0,85 15	0,75 4
mittel	0,89 18	0,83 15	0,76 14
mäßig	0,84 22	0,83 10	0,75 7

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr nach 1975			
Lageeinstufung innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde	Vorläufiger Sachwert		
	bis 250.000 €	250.000 bis 300.000 €	über 300.000 €
gut	0,88 3	0,80 4	0,76 7
mittel	0,81 13	0,76 10	0,73 5
mäßig	0,77 9	0,74 10	0,73 10

Bei den **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss** ergibt sich in der Baujahrsgruppe bis 1949 ein sehr heterogenes Bild. Der Einfluss der Lage auf den Kaufpreis wird hier überlagert von den in dieser Baujahrsklasse sehr großen Unterschieden im Gebäudebestand. Es ist zu vermuten, dass gerade im unteren Preissegment der Wert des Baugrundstücks überwiegend für den Kaufpreis entscheidend ist.

In der Baujahrsgruppe von 1950 bis 1974 wird die Tendenz deutlich, dass sich mit zunehmender Höhe des vorläufigen Sachwertes in der Regel ein höherer Marktanpassungsabschlag ergibt. Auch bei neueren Baujahren ab 1975 ist die Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwertes erkennbar. In der Regel bewirkt eine schlechtere Lage auch einen höheren Anpassungsabschlag.

Aufgrund der geringen Anzahl wurde bei den **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss** nur nach der Höhe des vorläufigen Sachwertes differenziert.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
KG, EG, nicht ausgebautes Dachgeschoss			
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,92 7	0,89 9	0,79 8

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten durchweg höheren Anpassungsabschläge sind in der Regel durch die besondere Bauweise des Gebäudetyps **"Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhäusern mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Flachdach oder flachgeneigtem Dach"** zu erklären.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
KG, EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach			
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,75 4	0,79 6	0,72 7

Die Gebäudetypen **"Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhäusern mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss"** stammen überwiegend aus der Baujahrsgruppe von 1950 bis 1974. Bei diesen in der Regel als Zweifamilienhäuser konzipierten Gebäuden sind aufgrund der vorhandenen, oft nicht mehr zeitgemäßen Grundrissgestaltungen häufig höhere Abweichungen zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem Kaufpreis festzustellen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	KG, EG, OG, ausgebautes Dachgeschoss		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
Baujahr bis 1949	0,87 3	0,84 5	0,86 4
Baujahr 1950 bis 1974	- -	0,79 6	0,74 12

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	KG, EG, OG, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
Baujahr bis 1949	0,80 4	0,87 4	- -
Baujahr 1950 bis 1974	0,82 14	0,78 16	0,74 9

Der Gebäudetyp "Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhäusern, nicht unterkellert, mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss" wurde überwiegend nach 1990 gebaut. Die dargestellten Ergebnisse der Auswertung beziehen daher auf die Baujahre 1990 bis 2013.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 250.000 €	250.000 bis 300.000 €	über 300.000 €
Baujahr nach 1975	0,87 29	0,82 7	0,79 9

Aufgrund der geringen Anzahl wurde bei den **Doppelhaushälften** nur nach der Höhe des vorläufigen Sachwertes differenziert.

Doppelhaushälften	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,89 12	0,87 20	0,76 17

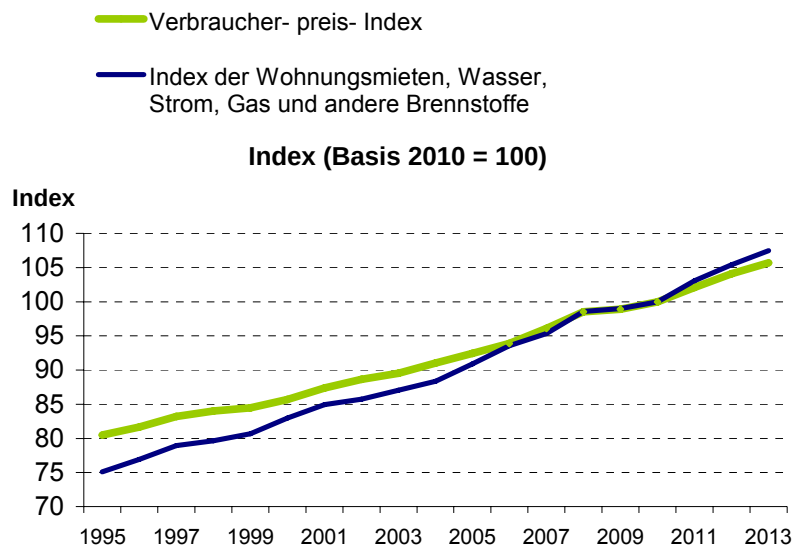
Ergebnisse der Auswertung von Reihenend- und Reihenmittelhäusern sowie Dreifamilienhäusern können aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle nicht veröffentlicht werden.

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.

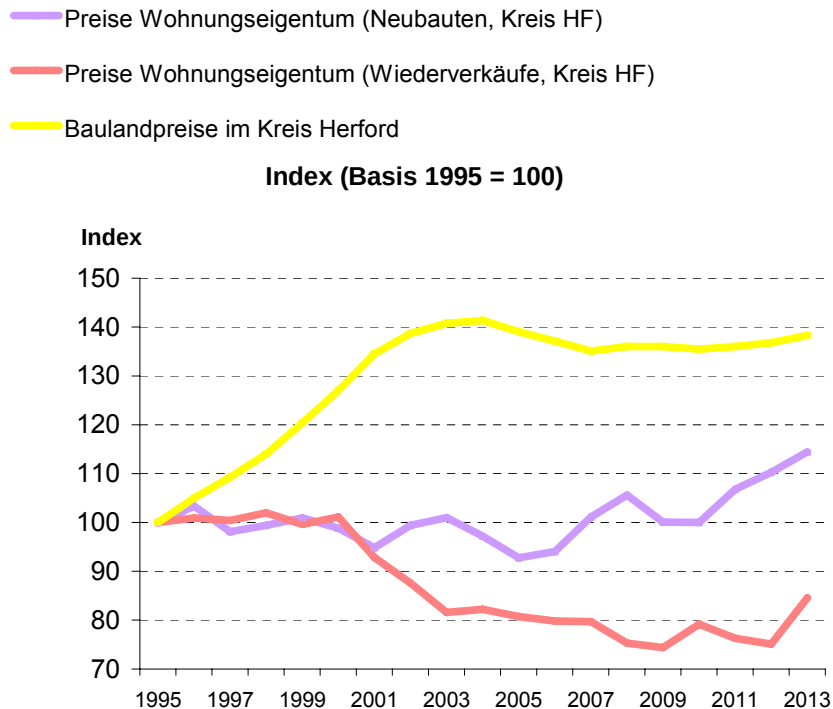
Entwicklung der Indexreihen im langfristigen Vergleich				
Quellen: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf				
Basis 2010 = 100				
Jahresmittel	Verbraucherpreis- Index	Index der Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	Baupreisindex Bundesrepublik für Wohngebäude	Nordrhein-Westfalen für Wohngebäude
Monat				
1991	70,2	59,5	74,5	
1992	73,8	64,8	79,2	
1993	77,1	70,1	83,1	
1994	79,1	72,9	85,1	
1995	80,5	75,1	87,1	
1996	81,6	76,9	86,9	83,2
1997	83,2	78,9	86,3	83,6
1998	84,0	79,7	86,0	84,5
1999	84,5	80,7	85,7	85,1
2000	85,7	83,0	85,9	86,3
2001	87,4	85,0	85,9	86,6
2002	88,6	85,8	85,9	86,4
2003	89,6	87,1	85,9	86,4
2004	91,0	88,4	87,0	87,5
2005	92,5	90,9	88,1	88,2
2006	93,9	93,6	89,5	89,7
2007	96,1	95,4	95,4	95,6
2008	98,5	98,6	98,2	98,1
2009	98,9	99,0	99,0	98,5
2010	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	102,1	103,1	102,8	102,5
2012	104,1	105,4	105,4	105,0
2013	105,7	107,5	107,5	106,7
Jan. 13	104,5	107,1		
Feb. 13	105,1	107,3	106,8	106,0
Mrz. 13	105,6	107,2		
Apr. 13	105,1	107,2		
Mai. 13	105,5	107,2	107,4	106,5
Jun. 13	105,6	107,3		
Jul. 13	106,1	107,6		
Aug. 13	106,1	107,6	107,8	106,9
Sep. 13	106,1	107,8		
Okt. 13	105,9	107,8		
Nov. 13	106,1	107,8	108,1	107,3
Dez. 13	106,5	107,8		

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

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.2013	Fläche [km²]	Einwohner [je km²]
Stadt Bünde	45.223	59,30	763
Stadt Enger	20.237	41,21	491
Stadt Herford	65.135	78,98	825
Gemeinde Hiddenhausen	19.610	23,87	822
Gemeinde Kirchlegern	15.970	33,78	473
Stadt Löhne	39.489	59,41	665
Gemeinde Rödinghausen	9.688	36,27	267
Stadt Spenge	14.685	40,25	365
Stadt Vlotho	18.954	76,92	246
Kreis Herford insgesamt	248.991	449,99	553
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	183.856	371,01	496

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

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