



Grundstücksmarktbericht **2017**

für den Kreis Herford

(ohne Stadt Herford)



Grundstücksmarktbericht



2017

für den Kreis Herford (ohne Stadt Herford)

Berichtszeitraum 01.01.2016 - 31.12.2016

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

Vervielfältigung:

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

Vorbemerkungen

Der Grundstücksmarktbericht 2017 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 2017

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 2016	9
4.1 Anzahl der Kauffälle	9
4.2 Flächenumsatz	12
4.3 Geldumsatz	12
4.4 Umsatz in den Städten und Gemeinden des Kreises Herford	13
5. Unbebaute Grundstücke	15
5.1 Individueller Wohnungsbau	15
5.1.1 Wohnbauflächen im langfristigen Vergleich	15
5.1.2 Wohnbauflächenbereitstellung in den Gemeinden	16
5.1.3 Preisentwicklung und Preisniveau	16
5.1.4 Übersicht über das Preisniveau in den Ortsteilen	18
5.2 Gewerbliche Bauflächen	20
5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	21
Indexreihe für Acker- und Grünland	22
5.4 Wald	23
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	23
6. Bebaute Grundstücke	25
6.1 Umsätze	25
6.2 Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser	26
7. Wohnungseigentum	28
7.1 Mengen- und Umsatzstatistik	29
7.2 Preise für Wohnungseigentum	29
7.2.1 Preisniveau im Kreis Herford	30
7.2.2 Durchschnittswerte in den Städten und Gemeinden	30
7.2.3 Wohnungseigentum in Seniorenwohnanlagen	32
7.2.4 Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern	33
8. Bodenrichtwerte	35
8.1 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	35
8.2 Bodenrichtwerte im Internet	37
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	38
8.3.1 Gebietstypische Werte für die Gemeinden	38
8.3.2 Grafische Übersicht zu gebietstypischen Bodenrichtwerten in den Ortsteilen	39
8.3.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen	39
8.3.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	41
9. Erforderliche Daten	42
9.1 Liegenschaftszinssätze	42
9.2 Erbbauzinssätze	44
9.3 Baulandpreise	45
9.4 Umrechnungskoeffizienten wegen Grundstücksgröße	46
9.5 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren	47
9.5.1 Modellbeschreibung	47
9.5.2 Marktanpassungsfaktoren	48
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	53
10.1 Indexreihen Lebenshaltungskosten und Mieten	54
10.2 Indexreihen Wohnungs- und Grundstücksmarkt	54
10.3 Statistische Angaben zum Kreis Herford	55
11. Weitere Informationen	55
11.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten	55
11.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	56

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2016 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt **2.057 notariell beurkundete Kaufverträge** über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum registriert, das sind 3 % mehr als im Vorjahr. Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von rd. **317 ha** umgesetzt.

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford rd. **303 Millionen Euro**. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Umsatz damit um 27 % erhöht.

Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2016 konnten **253 Verträge** über verkaufte Baugrundstücke für den Wohnungsbau ausgewertet werden. Die Preise haben sich in den Städten und Gemeinden teilweise unterschiedlich entwickelt, allerdings ist insgesamt eine Preissteigerung auch in Verbindung mit einem Anstieg der Grundstücksgröße zu verzeichnen. Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise im Jahr 2016 im Kreis Herford mit **98,- €/m²** über dem Niveau der Vorjahre.

Im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke wurden für Ackerflächen im kreisweiten Durchschnitt erneut rd. **3,60 €/m²** gezahlt.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr um 11 % auf **946**, der Geldumsatz ist auf rd. **220 Millionen Euro** um 38% angestiegen.

Die Kaufpreise bei den bebauten Grundstücken variieren aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte stark. Für **Neubauten** von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern inklusive Grundstück wurde aus 15 vorliegenden Verträgen ein mittlerer Kaufpreis von **rd. 307.500 Euro** ermittelt, die mittlere Grundstücksfläche beträgt rd. 690 m².

Neuere freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre **ab 2010** (ohne Neubauten) wurden mit durchschnittlich **rd. 273.600 Euro** gehandelt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre **1995 bis 2009** wurde aus 51 Kauffällen ein Durchschnittskaufpreis von **rd. 228.100 Euro** ermittelt. Für die Baujahre **1975 bis 1994** liegt der aus 89 Kaufverträgen errechnete, durchschnittliche Kaufpreis bei **rd. 194.900 Euro**. Aus 181 Kaufverträgen über Objekte aus den Baujahren **1950 bis 1974** kann ein mittlerer Preis von **152.700 Euro** angegeben werden. Insgesamt sind gegenüber dem Vorjahr Steigerungen von rd. 10% zu verzeichnen.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr 2016 mit insgesamt **417** Objekten und einem Gesamtumsatz (ohne Teileigentum) von **42,8 Millionen Euro** auf dem Vorjahrsniveau geblieben. Mit 96 neugebauten Eigentumswohnungen ist die Anzahl um rd. 11% gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Preise für Neubauwohnungen liegen wie im Vorjahr bei **rd. 2.160 €/m²**.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2017 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford seit 1987 zum 28. 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) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004 (GV.NRW.S.146) in der zur Zeit geltenden Fassung zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Behörden 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 §§ 9 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 2016

Im vorliegenden Bericht wird die Umsatz- und Preisentwicklung des Jahres 2016 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.

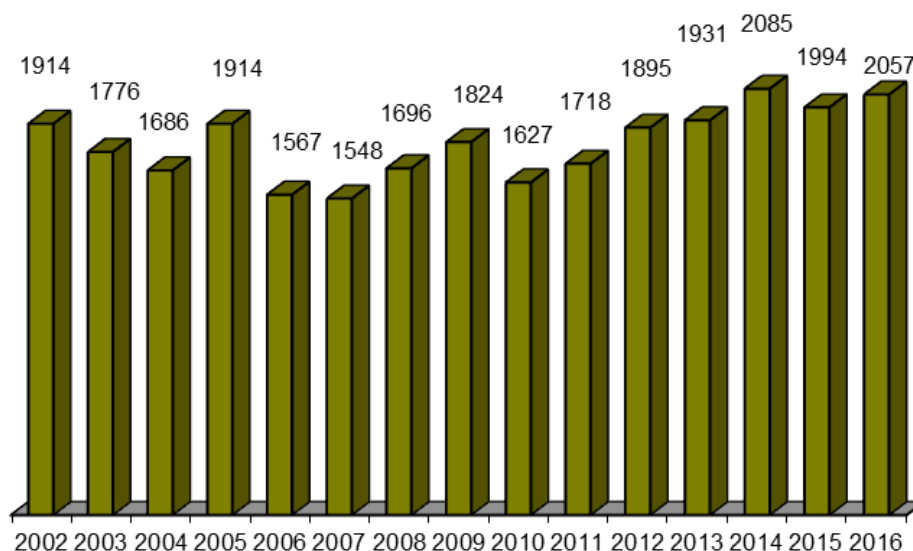
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2016 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt

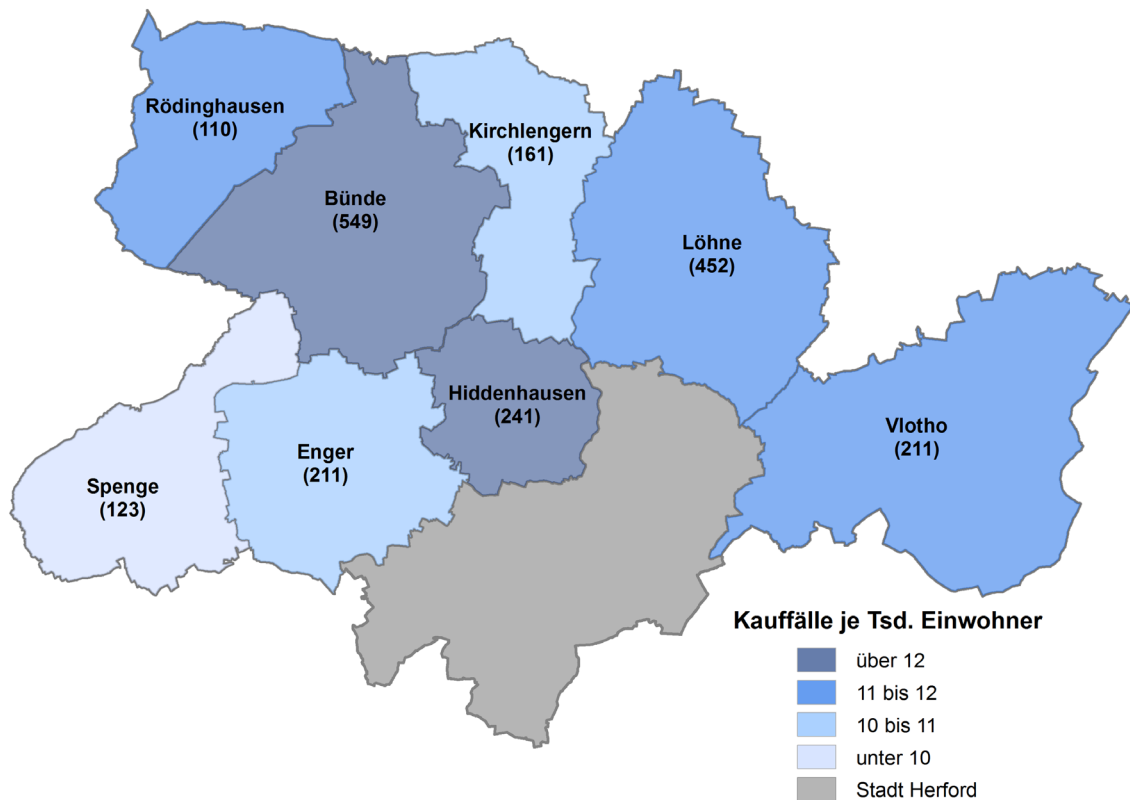
2.057 Kauffälle

registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge damit um rd. 3 % gestiegen, womit erneut die hohe Anzahl von Verträgen aus dem Jahr 2014 aufgrund der bevorstehenden Erhöhung der Grunderwerbssteuer erreicht worden ist.

Die folgende Abbildung stellt die Fallzahlen der vergangenen Jahre dar.



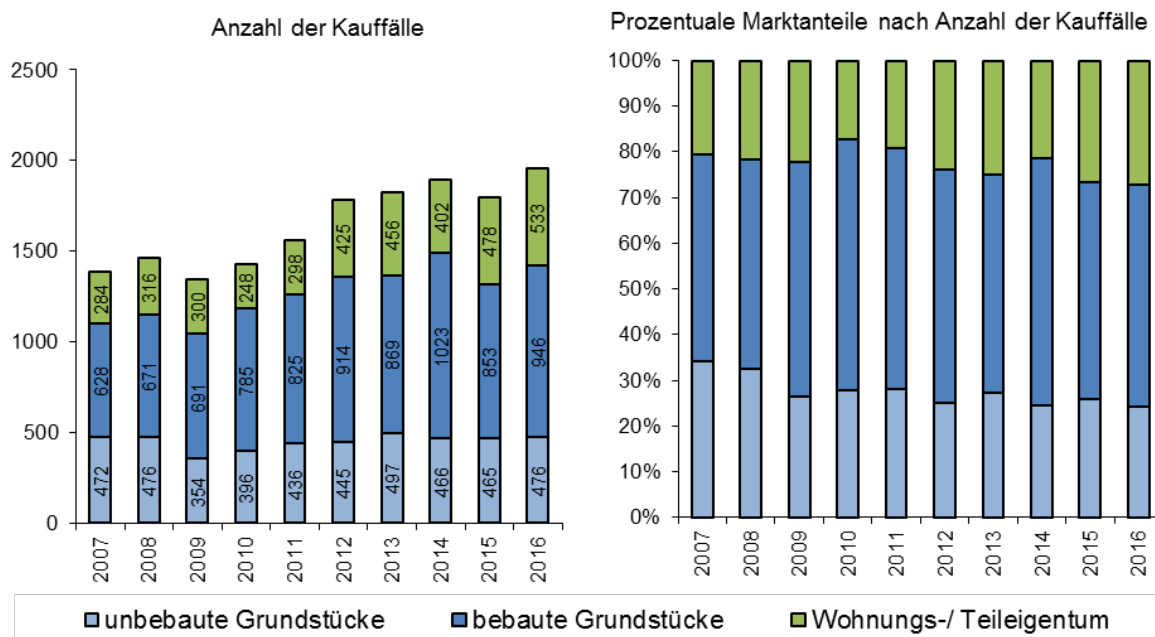
Der Umfang des Marktgeschehens ist in den Städten und Gemeinden des Kreises durchaus unterschiedlich. Die nachfolgende Grafik zeigt die Anzahl der Kauffälle in den Kommunen. Die farblichen Abstufungen verdeutlichen die Immobilienbewegungen im Verhältnis zur Einwohnerzahl.



Gegenüber dem Vorjahr sind damit die Marktaktivitäten in der Stadt Löhne und der Gemeinde Hiddenhausen deutlich angestiegen, wohingegen in der Stadt Spenge und der Gemeinde Kirchlengern weniger Kaufverträge je Tsd. Einwohner abgeschlossen wurden.

Für die weiteren Darstellungen werden nur die auswertbaren Verträge (ohne Übertragungen, Schenkungen o.ä.) herangezogen.

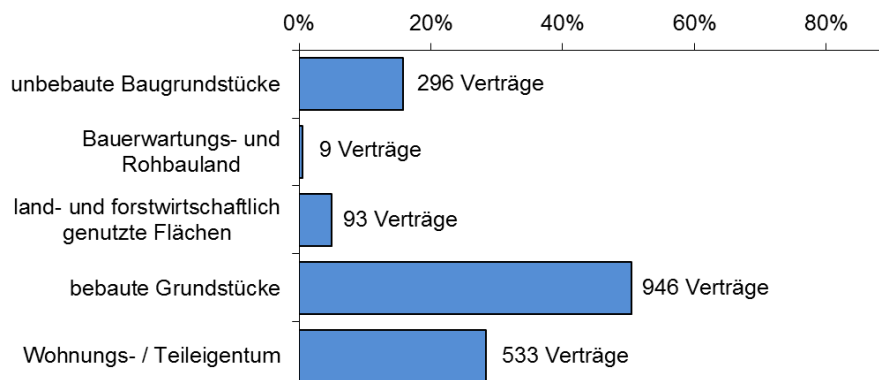
Entwicklung in den Jahren 2007 bis 2016



Die folgenden Darstellungen zeigen die Umsatzanteile für die Teilmärkte:

- Unbebaute Grundstücke (baulich nutzbar)
- Unbebaute Grundstücke (Bauerwartungs- und Rohbauland)
- Unbebaute Grundstücke (Land- und Forstwirtschaft)
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum.

Aufteilung der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2016:

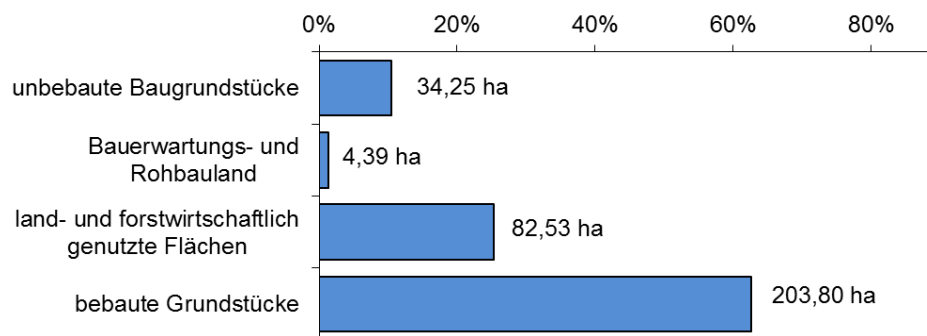


4.2 Flächenumsatz

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

330 ha

Grundstücksfläche umgesetzt. Das entspricht damit der Größenordnung des Vorjahres (308 ha). Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung.



Während der Anteil der baulich nutzbaren Grundstücke am Flächenumsatz nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr (10%) gesunken ist, sank der Flächenumsatz von Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen und von land- und forstwirtschaftliche Flächen deutlich unter das Niveau der Vorjahre.

Der Flächenumsatz für bebaute Grundstücke ist hingegen gegenüber dem Vorjahr (46%) deutlich gestiegen, allerdings ist er teilweise stark von einzelnen Objekten beeinflusst und besitzt daher im Vergleich nur eine geringe Aussagekraft.

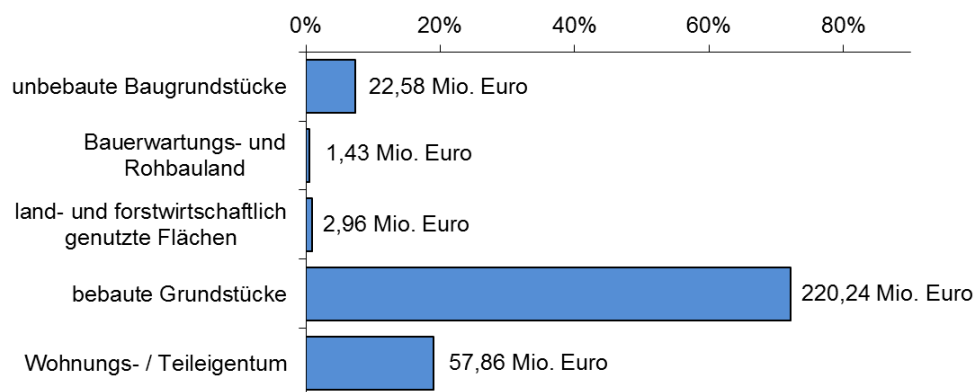
Der Anteil der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden Grundstücksflächen wird nicht ermittelt.

4.3 Geldumsatz

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

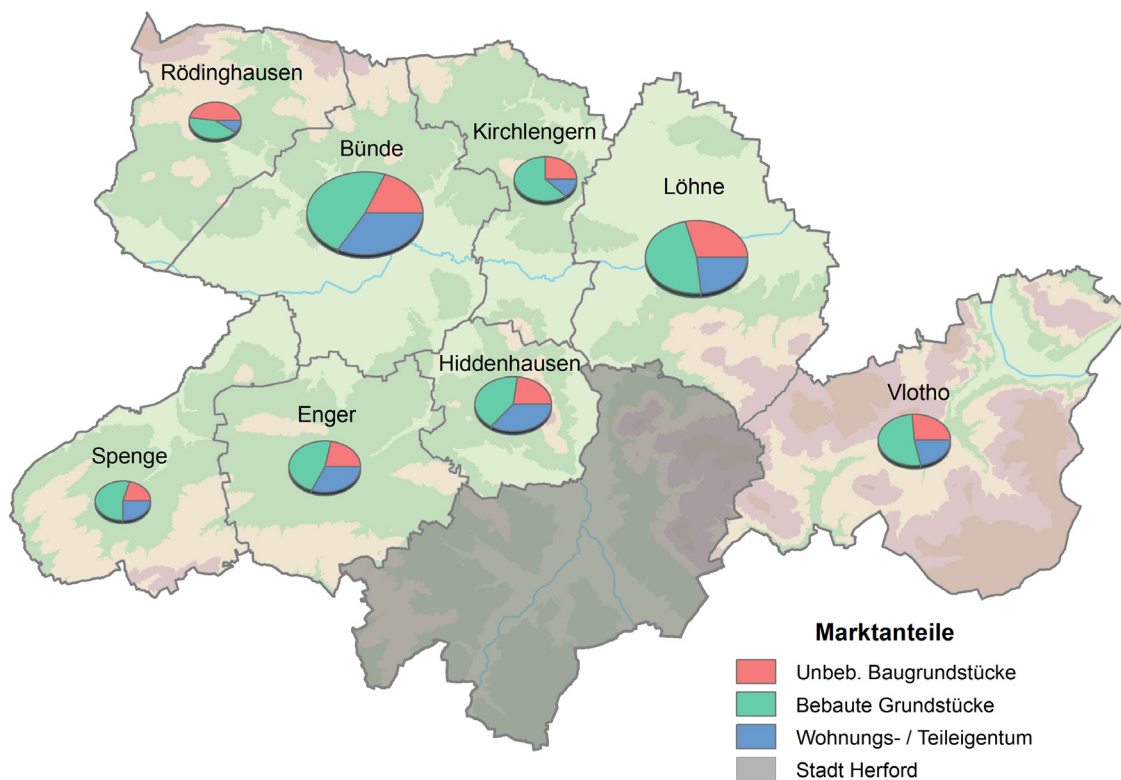
307 Millionen Euro.

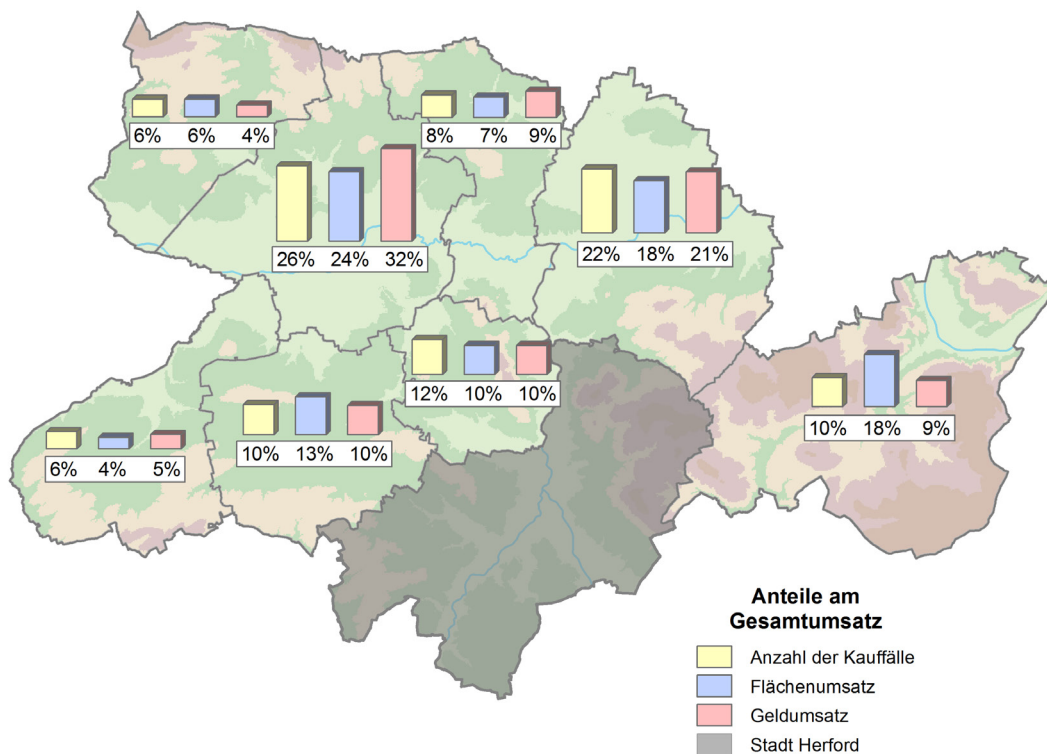
Der Geldumsatz liegt damit 27% über den beiden Vorjahreswerten, die mit rund 240 Millionen Euro konstant waren. Der Geldumsatz für unbebaute, baulich nutzbare Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, dagegen ist der Geldumsatz für werdendes Bauland sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen deutlich gesunken. Auf den Teilmärkten der bebauten Grundstücke, die mit rd. 73 % den größten Teilmarkt ausmachen, hat sich der Geldumsatz um insgesamt rd. 38 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums liegt mit 19 % am Geldumsatz leicht unter dem Vorjahreswert (21%).



4.4 Umsatz in den Städten und Gemeinden des Kreises Herford

Die nachstehenden Abbildungen zeigen, wie sich die Markt- und Umsatzanteile auf die einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises Herford verteilen.



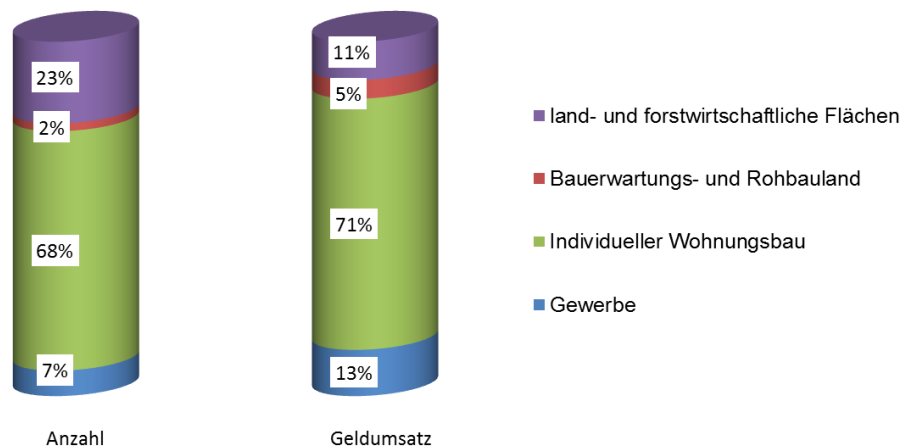


In der nachfolgenden Tabelle ist der Flächenumsatz für Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, Gewerbeflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen für die Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches im Berichtsjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr zusammengestellt.

Gebiets- körperschaft	Wohnbau- flächen		Gewerbe- flächen		Verkehrs- flächen		Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	
	(aller Entwicklungsstufen)		(aller Entwicklungsstufen)					
	2016 [ha]	Vorjahr [ha]	2016 [ha]	Vorjahr [ha]	2016 [ha]	Vorjahr [ha]	2016 [ha]	Vorjahr [ha]
Bünde	5,66	6,7	2,21	0,93	0,02	0,11	24,06	13,5
Enger	2,08	6,51	0	1,28	0,01	0,55	8,46	10,25
Hiddenhausen	6,15	2,99	0	0	0,15	0,24	0,3	0,23
Kirchlegern	1,95	3,08	2,16	6,75	0,05	0,01	5,3	13,19
Löhne	6,32	8,08	3,15	3,11	0,17	0,16	15,03	29,41
Rödinghausen	3,75	1,64	0	0	2,26	0,03	13,3	4,85
Spenge	0,75	1,29	1,76	0,26	0,01	0,03	4,5	37,60
Vlotho	2,71	1,51	0,01	0	1,02	0,06	11,58	3,30
Summe	29,35	31,80	9,28	9,00	3,68	1,32	82,53	119,02

5. Unbebaute Grundstücke

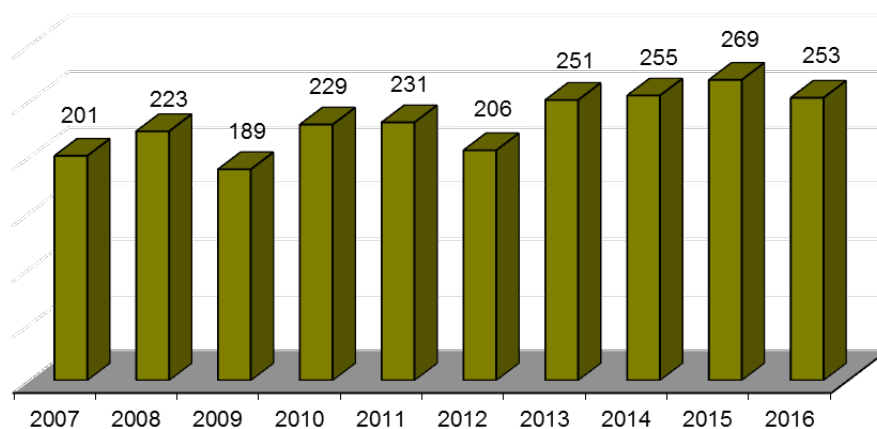
Die unbebauten Grundstücke teilen sich in die Flächen des individuellen Wohnungsbaus, Gewerbegrundstücke, land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Bauerwartungs- und Rohbauland auf. Die prozentuale Verteilung der unbebauten Grundstücke ist in nachfolgender Abbildung dargestellt:



5.1 Individueller Wohnungsbau

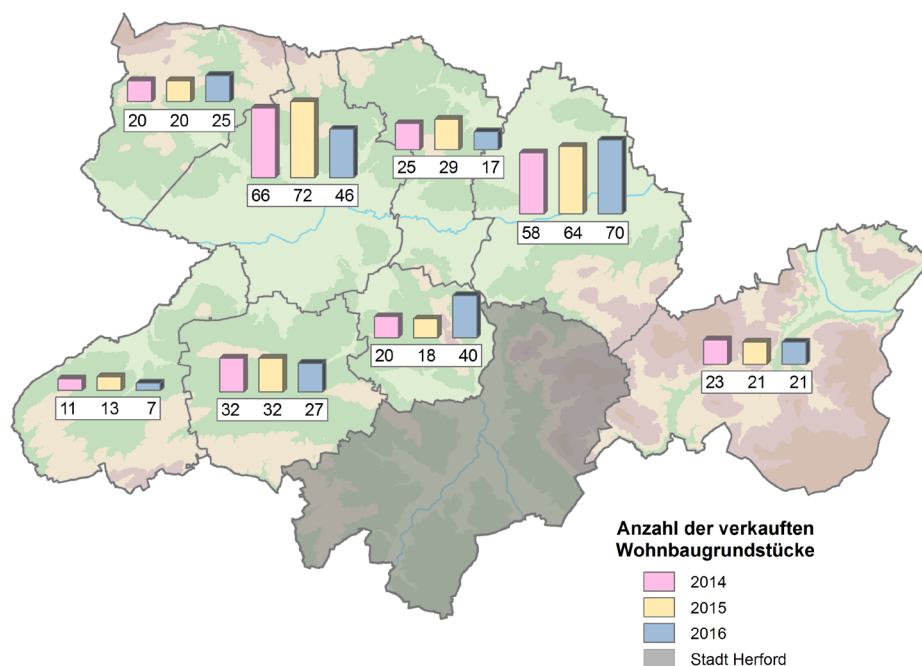
5.1.1 Wohnbauflächen im langfristigen Vergleich

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes für den individuellen Wohnungsbau wird im nachfolgenden Diagramm anhand der Anzahl der verkauften Wohnbauflächen für den Zeitraum von 2007 bis 2016 dargestellt.



5.1.2 Wohnbauflächenbereitstellung in den Gemeinden

Für den Zeitraum von 2014 bis 2016 zeigt die folgende Grafik die Anzahl der verkauften Baulandflächen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in den Kommunen.



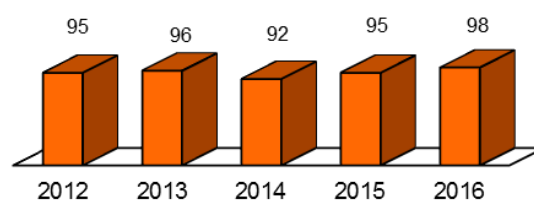
5.1.3 Preisentwicklung und Preisniveau

Die Entwicklung der Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den letzten 5 Jahren wird anhand der folgenden Abbildungen erläutert. 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 öffentlichen Entwässerungsanlagen nach dem Kommunalabgabengesetz mit ein.

Kreis Herford

Die Baulandpreise im Jahr 2016 liegen im Kreisdurchschnitt leicht über dem Niveau der Vorjahre. Zudem wurden im Durchschnitt größere Bauplätze verkauft. Die zugrundeliegende Anzahl von Kaufverträgen ist mit 253 im Vergleich zum Vorjahr fast gleich geblieben. Das Preisniveau für Bauland ist auf Kreisebene in den letzten Jahren stabil.

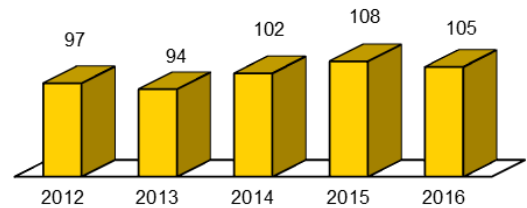


Städte und Gemeinden

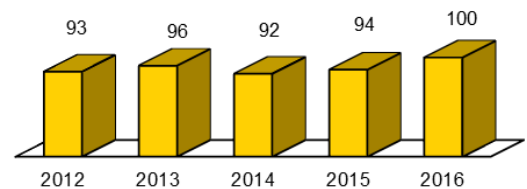
Bei einem Vergleich ist zu beachten, dass die Durchschnittspreise erheblich durch die Lage und das Preisniveau einzelner Baugebiete beeinflusst sein können. Zusätzlich ist zu bedenken, dass die Aussagekraft des jeweils ermittelten Baulandpreisniveaus abhängig ist von der Anzahl der Kauffälle, die zur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

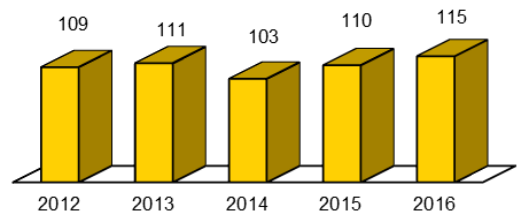
In der **Stadt Bünde** lag der durchschnittliche Baulandpreis der registrierten Kaufverträge 46 ebenso wie in den Vorjahren über 100,- €/m².



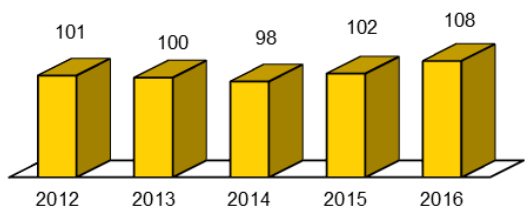
In der **Stadt Löhne** wurden mit 70 Verträgen mehr Kaufverträge über Baugrundstücke abgeschlossen als in den Vorjahren. Auch das Preisniveau lag im Jahr 2016 mit 100,-€/m² über den Durchschnittspreisen der Vorjahre.



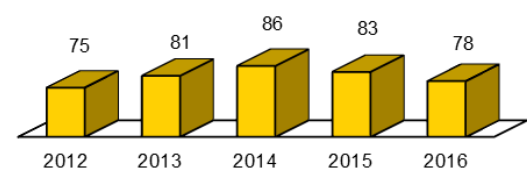
Die durchschnittlichen Baulandpreise im Jahr 2016 in der **Gemeinde Hiddenhausen** lagen über den Preisen der Vorjahre. Auch die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge stieg mit 40 deutlich gegenüber dem Vorjahr an.



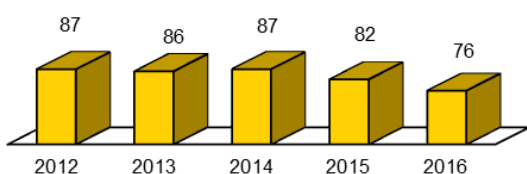
Das Niveau der Baulandpreise in der **Stadt Enger** liegt im Jahr 2016 wieder über 100,- €/m². Mit 27 Kaufverträgen liegt die Anzahl auf dem Niveau des Vorjahres.



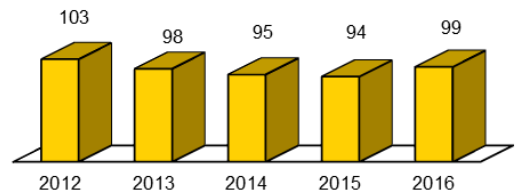
Für den Bereich der **Stadt Vlotho** wurden im Jahr 2016 21 Verkäufe registriert. Der Baulandpreis liegt im Mittel mit 78,- €/m² leicht unter dem Vorjahresniveau.



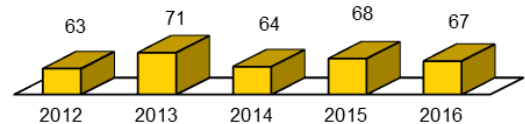
In der **Gemeinde Kirchlengern** wurden im Berichtszeitraum 17 Kaufverträge ausgewertet. Das Preisniveau ist gegenüber den Vorjahren leicht zurückgegangen.



In der **Stadt Spenge** sind im Jahr 2016 lediglich 7 Kaufverträge über Baugrundstücke vorgelegt worden. Der Durchschnittspreis lag wieder auf dem Niveau der Jahre 2012 und 2013.



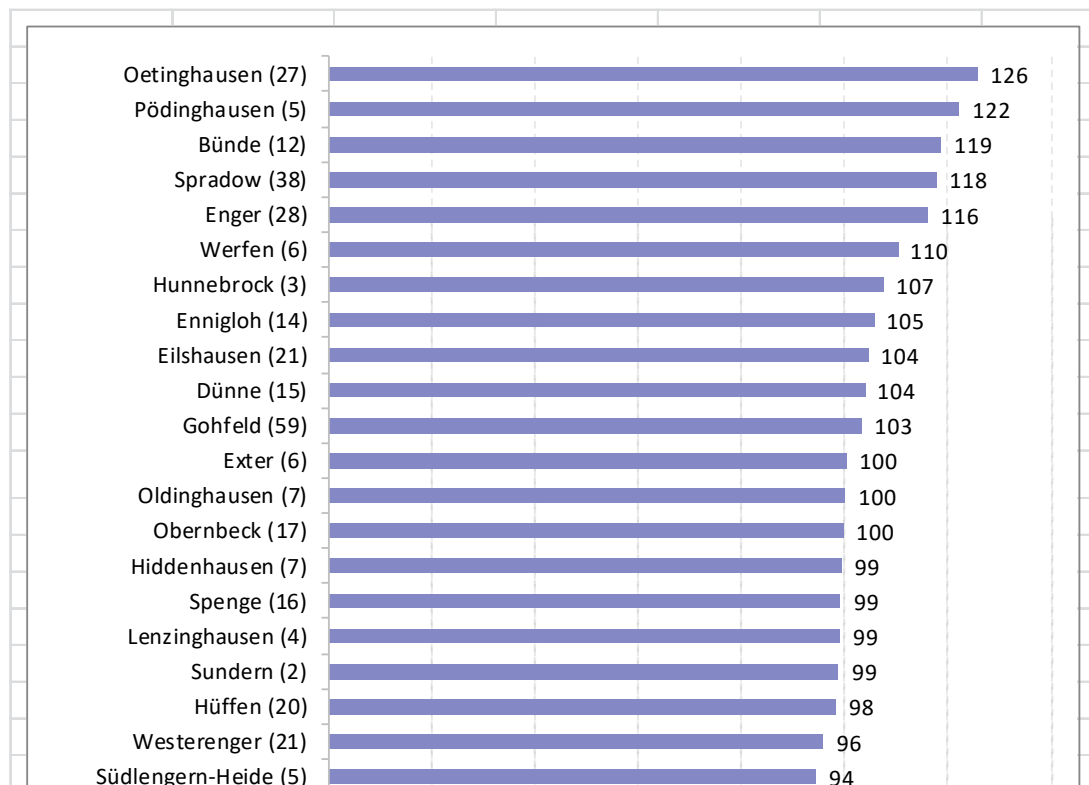
In der **Gemeinde Rödinghausen** sind im Jahr 2016 mit 25 Kauffällen wie im Vorjahr wieder mehr Wohnbauflächen veräußert worden als in den vorangehenden Jahren. Im Mittel war für Baulandflächen ein Preis von 67,- €/m² zu verzeichnen.

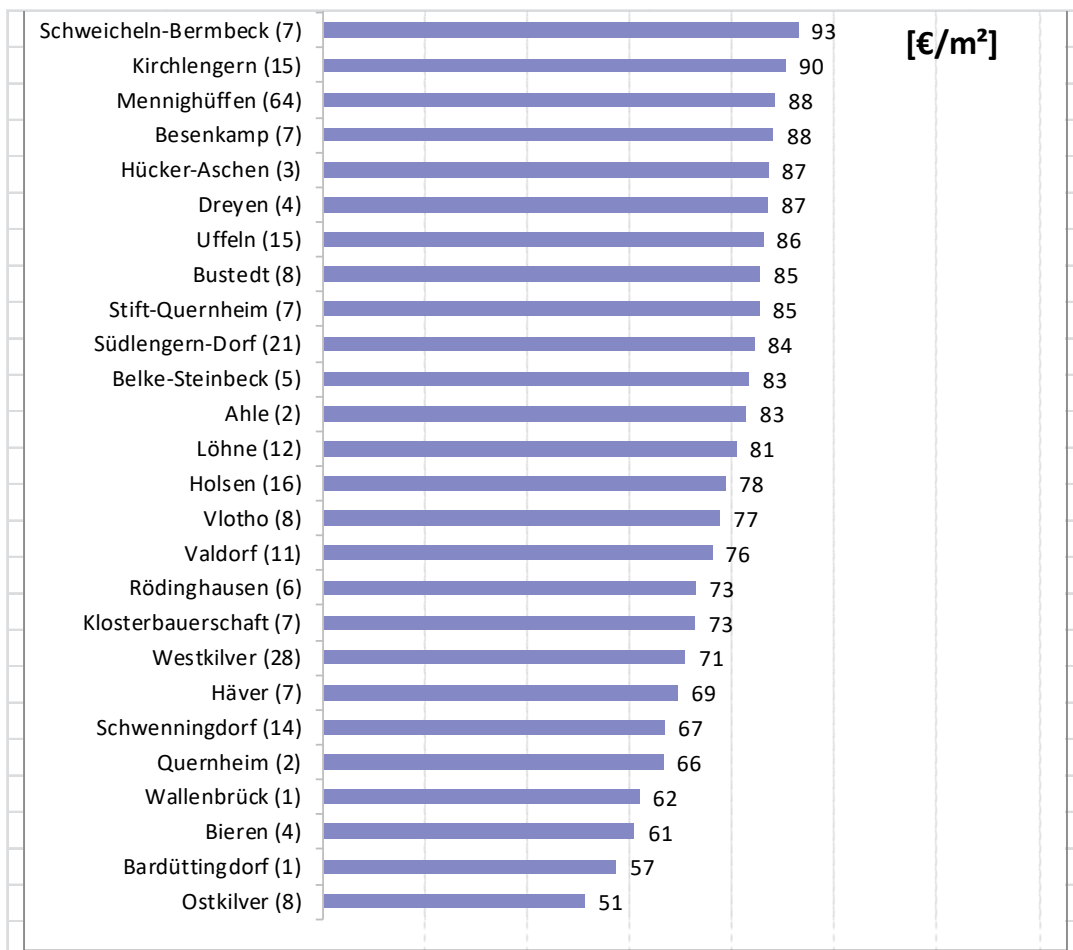


Nach wie vor ist in der Gemeinde Rödinghausen Bauland zu den geringsten Preisen verkauft worden. Die Baulandpreise in der Stadt Bünde, Löhne und Enger sowie in der Gemeinde Hiddenhausen liegen mit Preisen von mehr als 100,- €/m² an der Spitze im Kreis Herford.

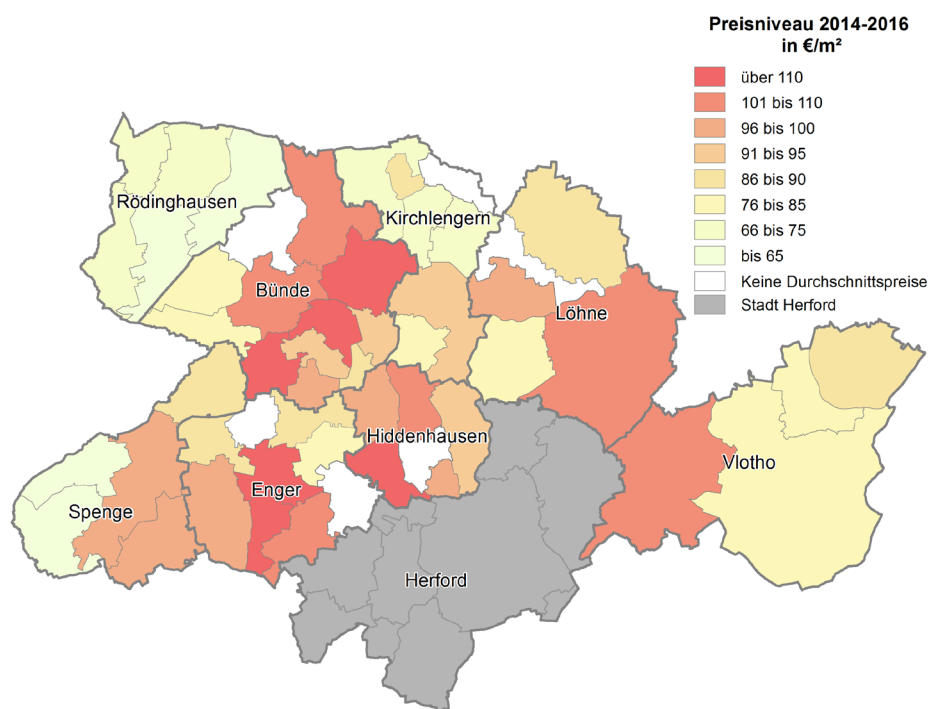
5.1.4 Übersicht über das Preisniveau in den Ortsteilen

Die folgende Darstellung zeigt das Preisniveau anhand der ermittelten Durchschnittspreise in €/m² über die Jahre 2014 bis 2016 für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den einzelnen Ortsteilen, sortiert nach dem Kaufpreisniveau. Die Anzahl der in diesem Zeitraum zugrundeliegenden Kaufpreise ist in Klammern hinzugefügt.





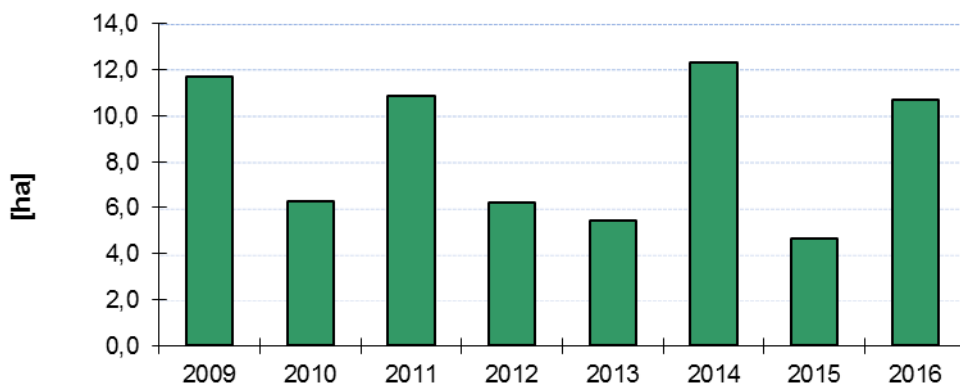
Die ermittelten Durchschnittspreise aus den Jahren 2014 bis 2016 in den Ortsteilen sind in der Grafik farblich abgestuft abgebildet.



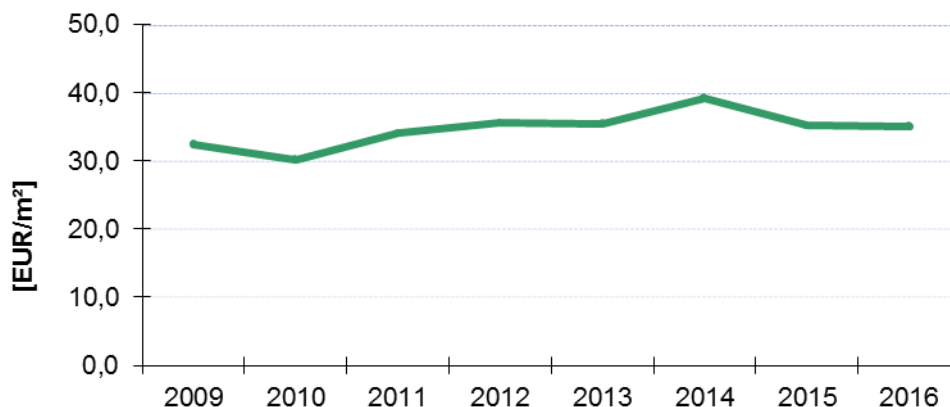
5.2 Gewerbliche Bauflächen

Die Durchschnittspreise für Gewerbeland im Kreis Herford weisen in den letzten Jahren nur geringfügige Schwankungen auf. Die folgenden Abbildungen zeigen den Flächenumsatz und die Durchschnittspreise. Geeignete erschließungsbeitragspflichtige Gewerbeflächen konnten nur ganz vereinzelt registriert werden, von einer entsprechenden Auswertung wurde daher abgesehen.

Flächen



Durchschnittspreise



Jahrgang	erschließungsbeitragsfrei			
	Durchschnitts- preis	Anzahl der Verträge	Fläche	Umsatz
	[Euro / m²]		[ha]	[Mio. Euro]
2009	32,4	20	11,67	3,64
2010	30,2	19	6,25	1,76
2011	34,0	25	10,87	2,98
2012	35,5	14	6,2	2,38
2013	35,4	12	5,43	1,35
2014	39,2	22	12,33	4,24
2015	30,6	18	5,64	1,76
2016	35,0	28	10,7	3,56

5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2016 konnten im Kreis Herford insgesamt 69 Kaufverträge über landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ausgewertet werden. Bei einer Fläche von insgesamt 74,6 ha betrug der Umsatz 2,5 Mio. Euro.

Für die Ermittlung der Mittelwerte für Ackerland und für Grünland wurden ausschließlich die Grundstücksverkäufe im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr berücksichtigt.

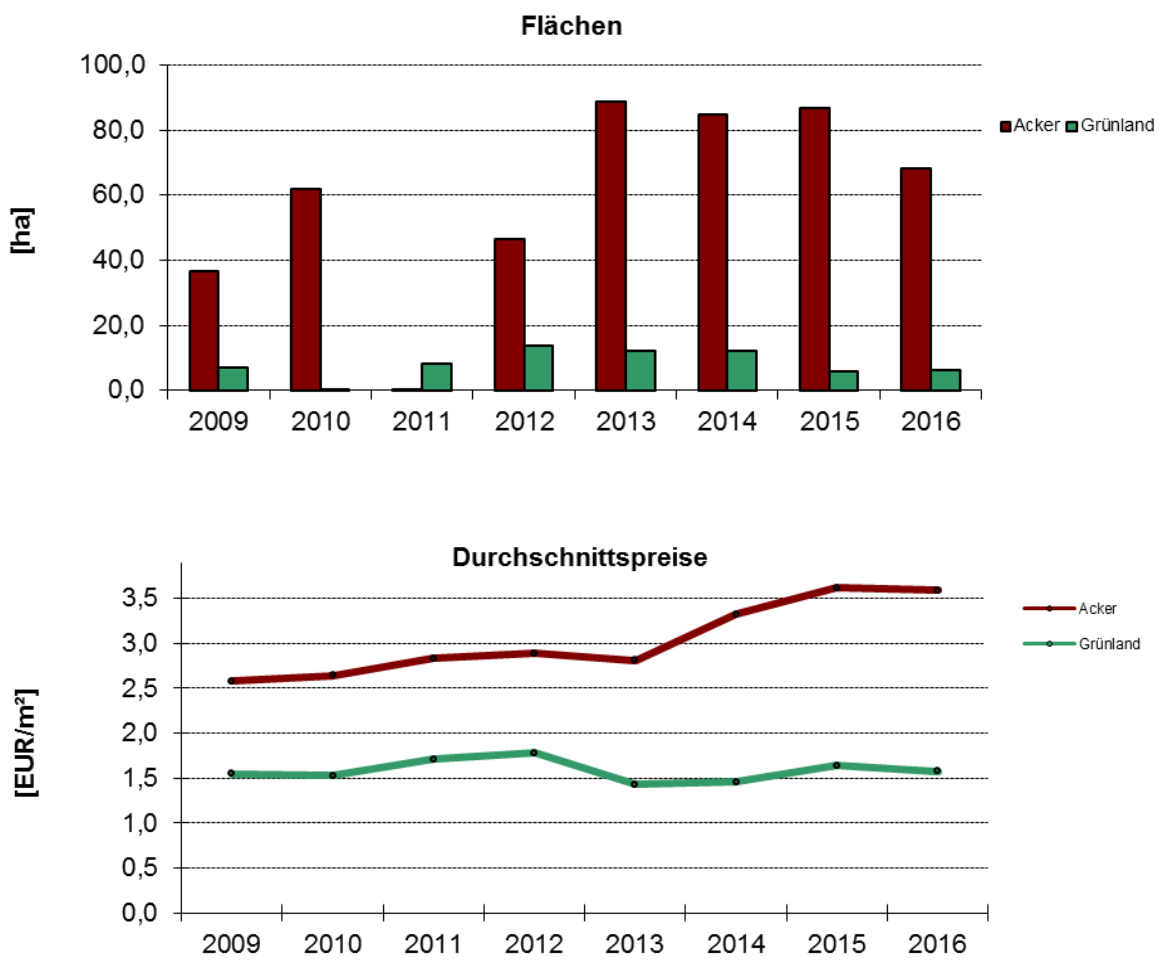
Aus den Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr 2016 ein Durchschnittspreis

für Ackerland von 3,59 Euro/m² und

für Grünland von 1,58 Euro/m².

Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2016 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:



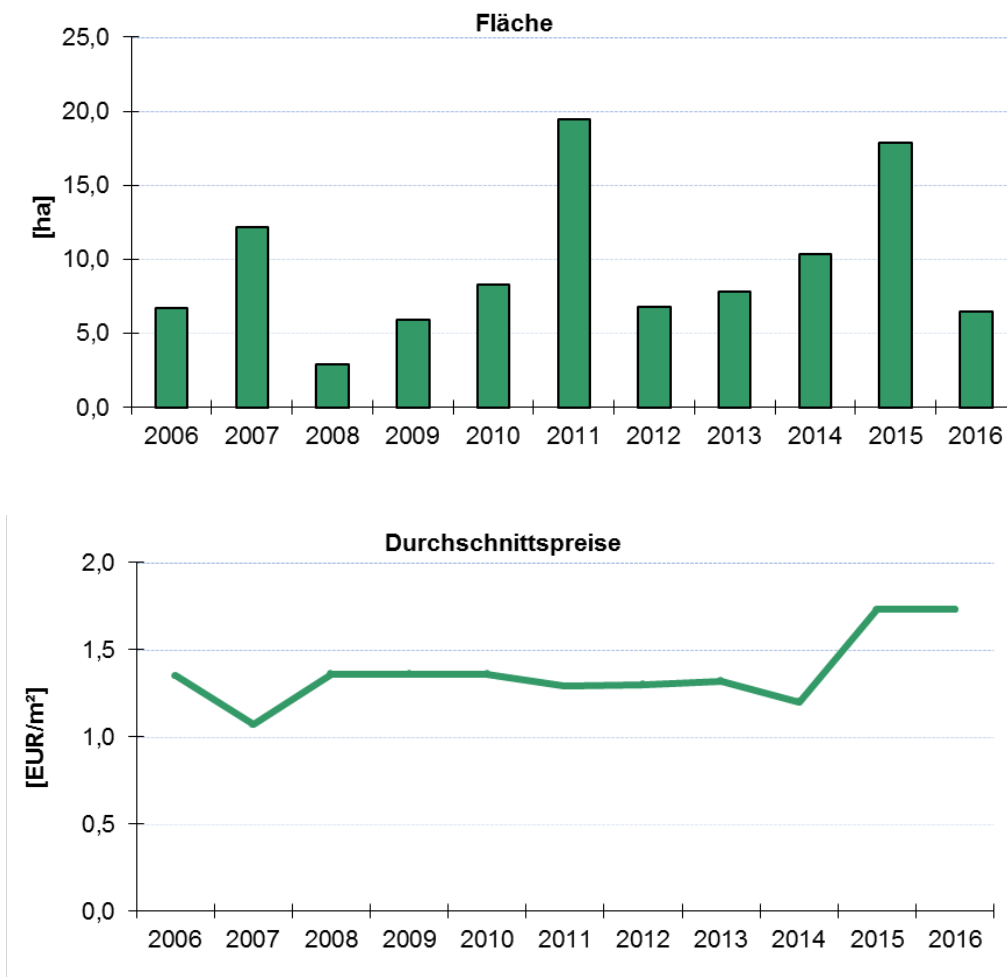
Indexreihe für Acker- und Grünland

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 [€ / 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	95,7
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
2014	3,59	135,5	1,44	87,3
2015	3,62	136,6	1,64	99,4
2016	3,59	135,5	1,58	95,8

5.4 Wald

Im Jahr 2016 wurden 8 Verkäufe von Waldflächen registriert, die zur weiteren Auswertung geeignet waren. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 6,5 ha liegt der Durchschnittspreis unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses bei 1,73 Euro/m².



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.

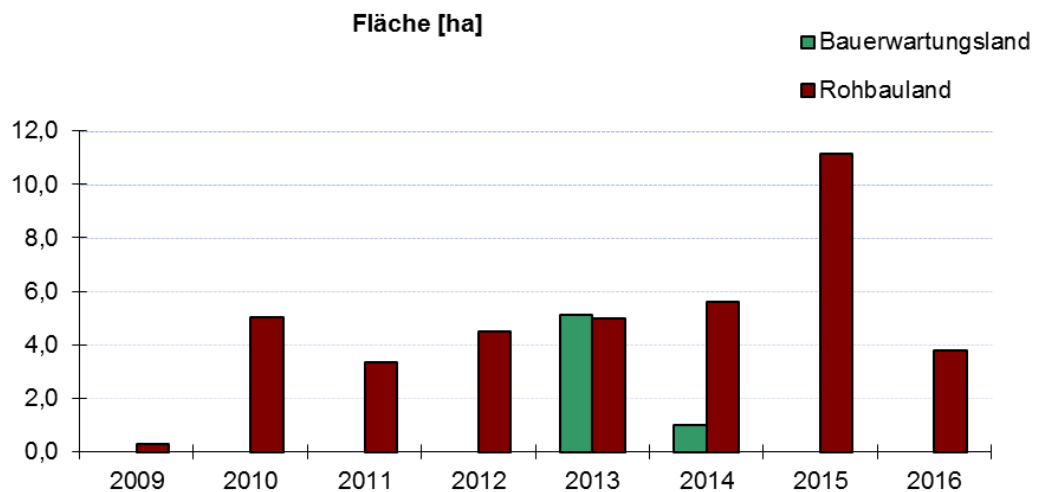
Daneben gibt es aber auch einen Teilmarkt für solche Grundstücke, die sich in der Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem Boden zum vollwertigen Bauland befinden. Dabei ist die jeweilige Grundstücksqualität vom Grad der Bauerwartung bzw. von der Zeitspanne bis zur endgültigen Baureifmachung abhängig.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



Im Kreis Herford ist eine eindeutige Einteilung der verkauften Flächen für werdendes Bauland in die unterschiedlichen Entwicklungsstufen nur bedingt möglich. Die Kaufpreise streuen stark und sind individuell zu betrachten. Zudem wurden im Jahr 2016 ebenso wie in den Vorjahren nur wenige Kauffälle für werdendes Bauland registriert.

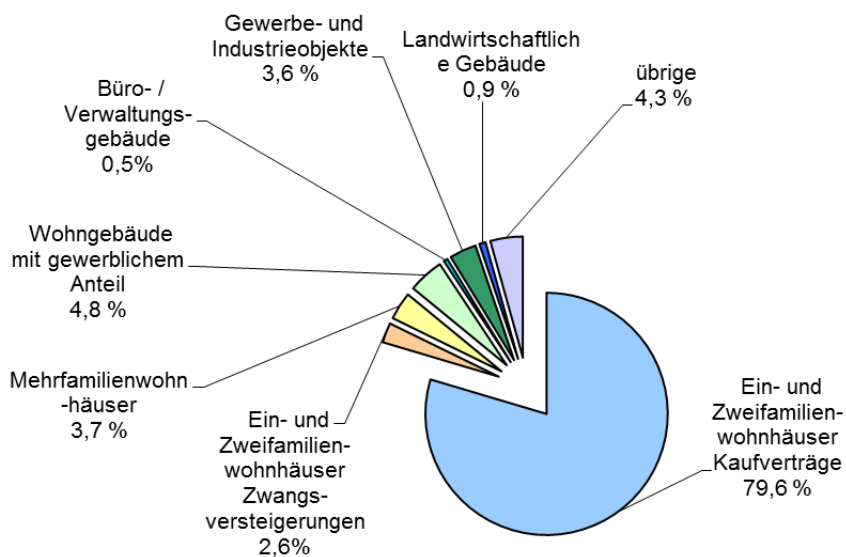
Vor diesem Hintergrund wurden aus den Kauffällen der letzten drei Jahre die Flächen näher analysiert, die aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzung in absehbarer Zeit zu einer baulichen Entwicklung führen werden. Für diese Flächen wurden jeweils Kaufpreise gezahlt, die zwischen 20 % und 55 % des jeweiligen Baulandwertes lagen. Hierbei waren die zu erwartenden Erschließungskosten in der Regel ausschlaggebend für den Kaufpreis. Damit liegen die Kaufpreise für werdendes Bauland im Kreis Herford, wie in den Vorjahren auch, teilweise unterhalb der in der Literatur angegebenen Werte im Verhältnis zum jeweiligen Baulandwert.

6. Bebaute Grundstücke

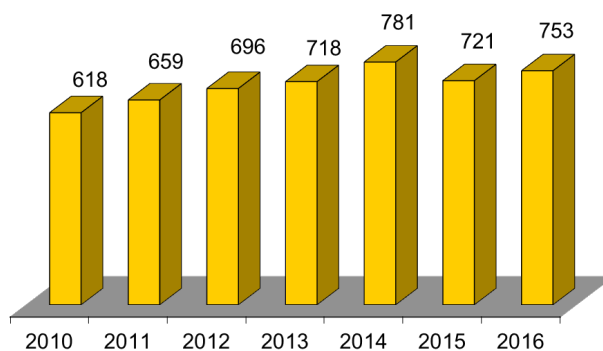
6.1 Umsätze

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

Jahrgang 2016		
Teilmärkte	Anzahl der Verträge	Umsatzvolumen [Mio. Euro]
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Kaufverträge	753	126,39
Zwangsversteigerungen	25	2,79
Mehrfamilienwohnhäuser	35	15,85
Wohngebäude mit gewerblichem Anteil	45	9,39
Büro- / Verwaltungsgebäude	5	2,78
Gewerbe- und Industrieobjekte	34	31,29
Landwirtschaftliche Gebäude	8	1,88
übrige	41	29,89
Gesamt	946	220,24



Das Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in den letzten Jahren.



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. Es wurde festgestellt, dass insbesondere jüngere Immobilien bis zu einem Alter von rd. 10 Jahren einen besonderen Teilmarkt der Gruppe der bebauten Grundstücke ab dem Baujahr 1995 darstellen. Vor diesem Hintergrund wurde die Baujahrsgruppe ab 1995 im Berichtsjahr 2016 in zwei Gruppen aufgeteilt.

Neubauten

							Kauffälle mit bekannter Wohnfläche					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grund- stücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2016	15		307.500		686		6		2.100		142	
	min	max	216.700	385.000	375	936	min	max	1.880	2.300	111	177
2015	15		259.200		560		9		1.890		144	
	min	max	183.900	326.700	370	808	min	max	1.550	2.120	121	176
2014	15		248.000		527		8		1.900		130	
	min	max	163.000	328.000	316	646	min	max	1.400	2.320	82	157
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

Baujahre ab 2010, ohne Neubauten

							Kauffälle mit bekannter Wohnfläche					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grund- stücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2016	9		273.600		727		3		1.900		148	
	min	max	210.000	399.500	369	1.492	min	max	1.890	1.900	115	180

Baujahre 1995 bis 2009

							Kauffälle mit bekannter Wohnfläche					
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grund- stücksfläche [m²]		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2016	51		228.100		641		36		1.640		145	
	min	max	137.000	350.000	243	1.787	min	max	860	2.330	102	252
2015*	73		213.300		627		36		1.610		137	
	min	max	120.000	299.000	257	1.451	min	max	830	2.160	94	205
2014*	83		206.000		560		35		1.540		141	
	min	max	120.000	295.000	268	966	min	max	1.170	1.950	101	200
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		1.410		135	
	min	max	120.000	290.000	275	1.064	min	max	763	2.068	98	250

* für die Jahre 2012 bis 2015 wurden alle Kauffälle der Baujahre ab 1995 (ohne Neubauten) ausgewertet

Baujahre 1975 bis 1994

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grund- stücksfläche [m²]		Kauffälle mit bekannter Wohnfläche					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2016	89		194.900		727		41	1.340		152		
	min	max	90.000	321.000	263	1.483	min	max	570	2.290	83	258
2015	93		184.300		853		45	1.070		175		
	min	max	93.000	300.000	350	1.887	min	max	420	1.890	100	291
2014	67		173.800		700		35	1.250		137		
	min	max	90.000	295.000	246	966	min	max	650	1.880	85	200
2013	63		181.000		779		26	1.150		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

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grund- stücksfläche [m²]		Kauffälle mit bekannter Wohnfläche					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2016	181		152.700		837		83	1.040		148		
	min	max	60.000	295.000	359	2.055	min	max	500	2.000	87	290
2015	282		133.800		902		135	930		151		
	min	max	45.000	290.000	297	1.955	min	max	270	1.958	70	285
2014	209		127.500		861		75	870		150		
	min	max	59.000	235.000	245	1955	min	max	347	1.833	61	274
2013	207		132.200		843		122	860		158		
	min	max	47.000	276.000	358	1.925	min	max	330	1.625	80	263
2012	154		128.000		840		66	770		167		
	min	max	46.500	255.000	216	1.878	min	max	290	1.605	90	330

Baujahre bis 1949

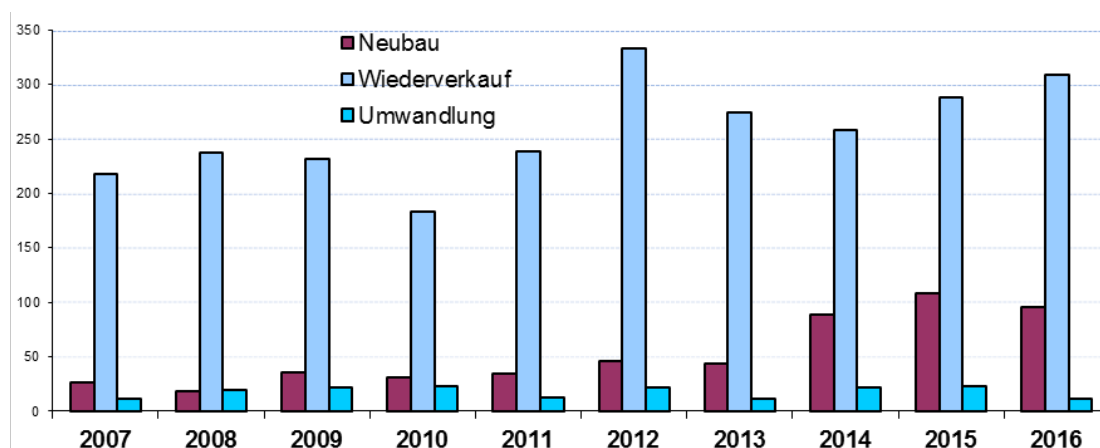
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grund- stücksfläche [m²]		Kauffälle mit bekannter Wohnfläche					
							Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]		
2016	202		130.000		1.070		77	800		170		
	min	max	50.000	270.000	243	2.908	min	max	310	1.930	75	330
2015	172		113.700		1.007		69	760		160		
	min	max	45.000	285.00	444	1.922	min	max	270	1.523	75	300
2014	161		113.800		975		52	770		167		
	min	max	91.000	250.000	419	2051	min	max	570	1.380	120	263
2013	163		113.300		1.005		59	690		157		
	min	max	45.000	270.000	341	2.084	min	max	306	1.266	70	245
2012	133		113.800		984		58	580		181		
	min	max	45.000	290.000	234	1.971	min	max	184	1.341	60	374

7. Wohnungseigentum

Im Jahr 2016 konnte eine erneute Steigerung der Wiederverkäufe von Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr von 7 % registriert werden.

Sowohl die Zahl der Umwandlungen bestehender Gebäude in Wohnungs- oder Teileigentum hat sich im Berichtszeitraum, als auch die Anzahl der verkauften Neubauwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr gesunken.

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. €]
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
2014	89	15,489	258	18,569	22	2,271
2015	108	21,948	288	18,461	23	2,110
2016	96	19,028	309	22,429	12	1,330

7.1 Mengen- und Umsatzstatistik

In der nachfolgenden Tabelle wird für das Jahr 2016 eine Umsatzstatistik über den Teilmarkt "Wohnungseigentum" aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden vorgelegt.

Jahrgang 2016	Anzahl der	Anteil	Umsatz	Anteil
Stadt / Gemeinde	Kauffälle	[%]	[Mio. €]	[%]
Bünde	120	40%	13,706	44%
Löhne	96	19%	10,153	16%
Hiddenhausen	51	9%	5,393	10%
Enger	66	11%	5,194	12%
Vlotho	29	5%	2,367	4%
Spenge	29	6%	2,964	7%
Kirchlengern	17	7%	2,025	5%
Rödinghausen	9	2%	0,985	1%
Summe	417	100%	42,787	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	71	90	2.161
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2015	5	85	1.966
	1990-1999	41	83	1.192
	1980-1989	11	77	995
	1970-1979	33	76	809
	1960-1969	21	73	803
	bis 1959	19	80	778

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	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis / m² Wohnfläche [€ / m²]
Bünde				
Erstverkauf	Neubau	22	92	2.214
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2015	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	7	77	1.256
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	11	82	774
	1960-1969	12	71	790
	bis 1959	12	72	782
Löhne				
Erstverkauf	Neubau	24	90	2.210
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2015	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	10	75	1.106
	1980-1989	3	80	1.053
	1970-1979	11	70	794
	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]
Hiddenhausen				
Erstverkauf	Neubau	11	99	2.132
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2015	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	3	80	1.215
	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.
Enger				
Erstverkauf	Neubau	6	75	2.079
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2015	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	5	89	1.263
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	3	81	807
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	4	98	k. A.
Vlotho				
Erstverkauf	Neubau	5	69	1.961
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2015	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	5	91	1.088
	1980-1989	3	81	841
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	0	k.A.	k.A.
Kirchlengern				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2015	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	3	98	1.169
	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

Stadt / Gemeinde	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis / m² Wohnfläche [€ / m²]
Spenge				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2015	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	7	83	1.290
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	4	79	872
	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

In der Gemeinde **Rödinghausen** lag keine ausreichende Anzahl an Kauffällen für eine Auswertung vor.

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 Betreuungs- und Dienstleistungsangebote sein.

Bezüglich der Ausstattung gehören dazu z.B. Aufzugsanlagen, altersgerechte Grundrisse, das Angebot zusätzlicher Gemeinschaftsräume oder ähnliches.

Außerdem werden häufig Mietpreisgarantien in die vertraglichen Vereinbarungen mit aufgenommen, die einen erheblichen Einfluss auf die Kaufpreise vermuten lassen.

Der nachfolgenden Tabelle gibt einen Überblick über die in den Jahren 2011 bis 2016 im Kreis Herford registrierten Kauffälle für solche Wohnungen. Nach einer hohen Anzahl von über 100 seniorengerechte Apartments in 3 verschiedenen Objekten im Jahr 2013 wurden im Berichtsjahr im Kreisgebiet erneut 97 Wohnungen in neu errichteten Seniorenwohnanlagen verkauft.

Jahrgang	Teilmarkt	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche	Ø Preis / m ² Wohnfläche
2016	Neubauten		97	54	2.670
	Wiederverkäufe und Umwandlungen	ab 2000	3	77	2.320
2015	Neubauten		33	57	2.549
	Wiederverkäufe und Umwandlungen	ab 2000	0	k.A.	k.A.
		1970 bis 1979	14	58	1.168
2014	Neubauten		11	65	2.287
	Wiederverkäufe und Umwandlungen	ab 2000	1	61	1.500
2013	Neubauten		111	57	2.168
	Wiederverkäufe und Umwandlungen	ab 2000	3	69	2.018
2012	Neubauten		3	68	2.583
	Wiederverkäufe und Umwandlungen	ab 2000			
2011	Neubauten		0	k.A.	k.A.
	Wiederverkäufe und Umwandlungen	ab 2000	2	60	1.411
2010	Neubauten		7	56	2.497
	Wiederverkäufe und Umwandlungen	ab 2000	1	60	1.606

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 Zweifamilien- wohnhaus	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis / m² Wohnfläche [€ / m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
Jahrgang 2016					
Erstverkauf	Neubau	6	90	2.188	198.400
Wiederverkäufe	2000-2015	6	99	1.535	150.200
	1980-1999	5	86	1.200	105.000
	-1979	3	71	955	67.300
Jahrgang 2015					
Erstverkauf	Neubau	4	75	1.952	148.200
Wiederverkäufe	2000-2014	2	101	1.310	130.000
	1980-1999	9	99	1.130	111.400
	1950-1979	3	98	1.000	93.700
	-1949	1	70	1.290	90.000
Jahrgang 2014					
Erstverkauf	Neubau	1	78	2.000	155.000
Wiederverkäufe	2000-2012	2	75	1.529	113.500
	1980-1999	7	102	1.305	131.643
	1950-1979	4	104	887	92.500
	-1949	1	68	1.250	85.000
Jahrgang 2013					
Erstverkauf	Neubau	2	79	1.942	153.300
Wiederverkäufe	2000-2013	6	99	1.530	150.300
	1980-1999	6	107	1.170	124.700
	1950-1979	4	98	980	96.500
	-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

8. Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Von den Gutachterausschüssen werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und im Internet unter www.BORISplus.NRW.de veröffentlicht. Es handelt sich dabei um eine der wesentlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse, die gem. § 196 BauGB und § 11 der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) wahrzunehmen ist.

Der Bodenrichtwert (§ 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.

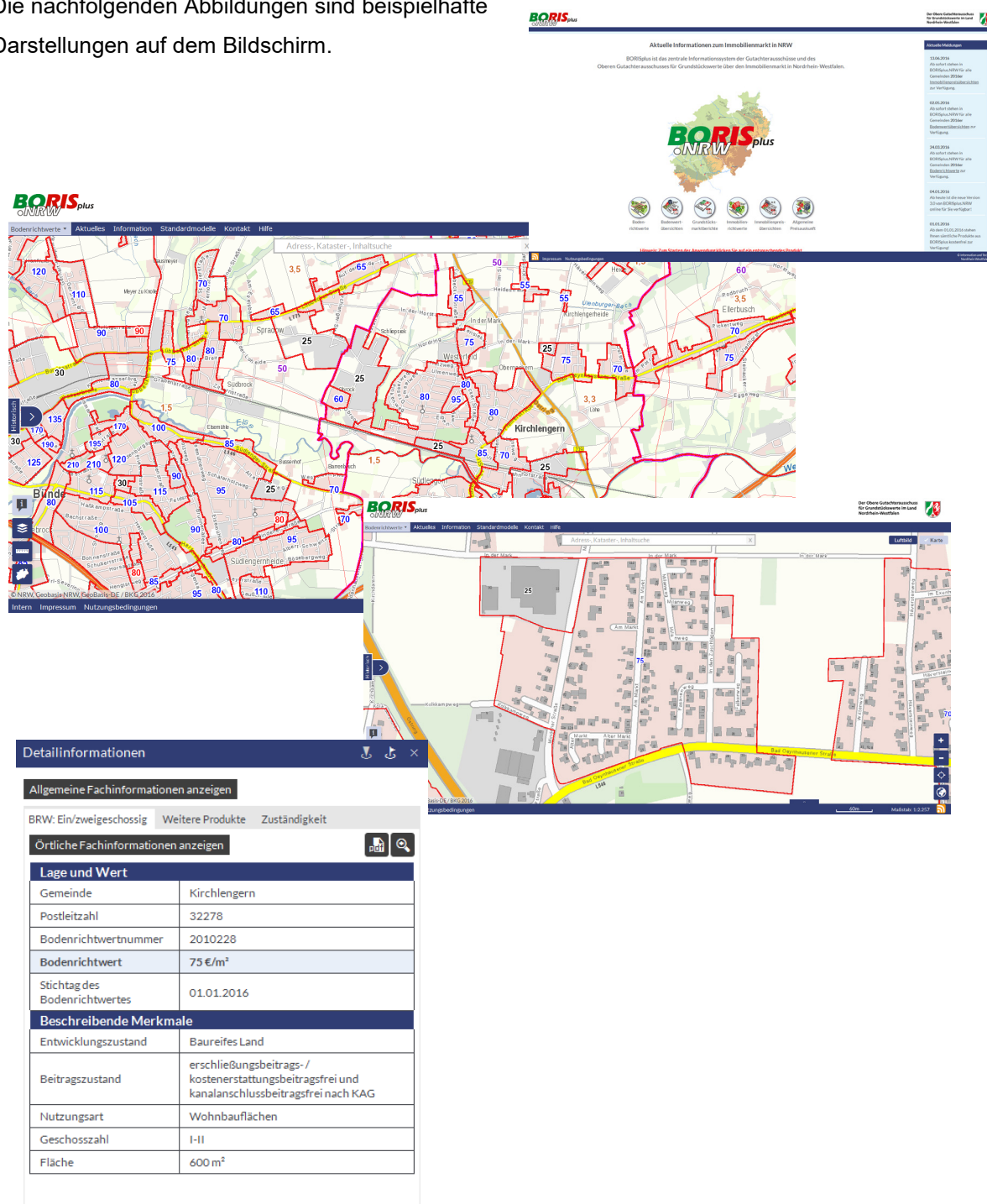
Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

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 im Internet für ganz Nordrhein-Westfalen kostenlos abgefragt werden. Unter dem Produkt „Bodenrichtwerte“ wird nach Eingabe von Adress- oder Katasterdaten 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.



Detailinformationen

Allgemeine Fachinformationen anzeigen

BRW: Ein-/zweigeschossig Weitere Produkte Zuständigkeit

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Kirchlengern
Postleitzahl	32278
Bodenrichtwertnummer	2010228
Bodenrichtwert	75 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m²

Der Ausdruck einer Bodenrichtwertauskunft ist kostenfrei möglich. Die schriftliche Bodenrichtwertauskunft beinhaltet neben dem betreffenden Kartenausschnitt eine Legende sowie als weitere Erläuterung eine einheitliche „allgemeine Fachinformation“ und die „örtliche Fachinformation“.

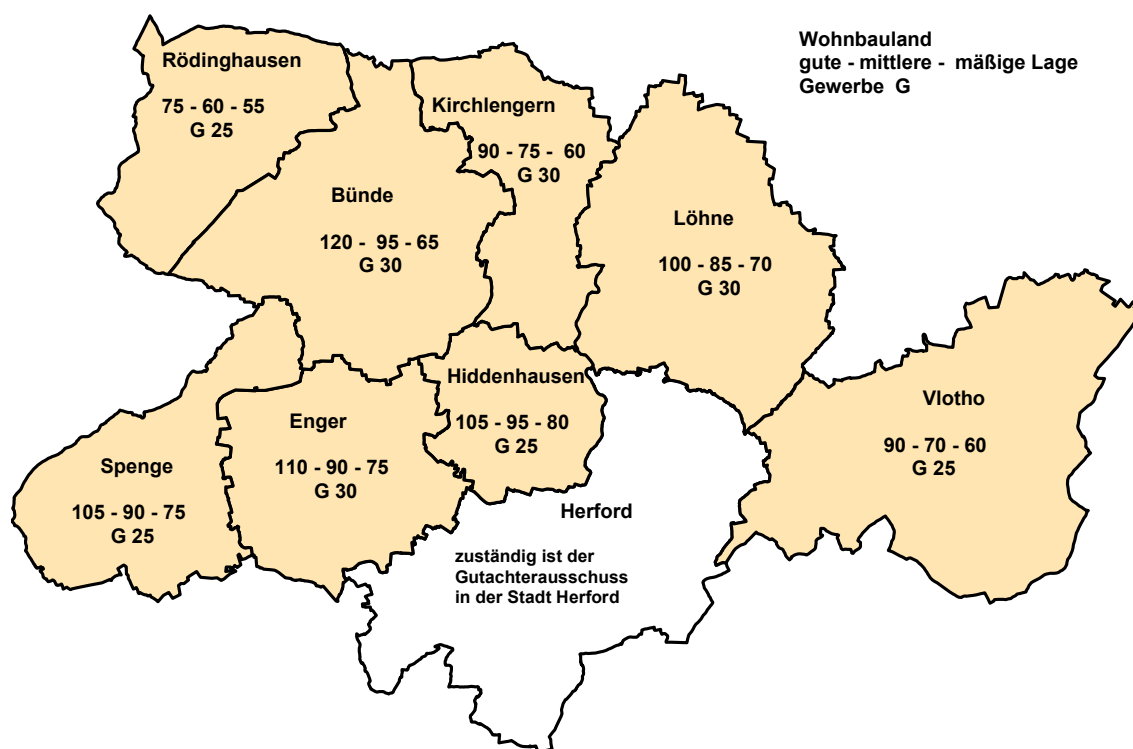
Auch der Grundstücksmarktbericht ist im Internet verfügbar und kann bei Bedarf kostenfrei heruntergeladen werden.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

8.3.1 Gebietstypische Werte für die Gemeinden

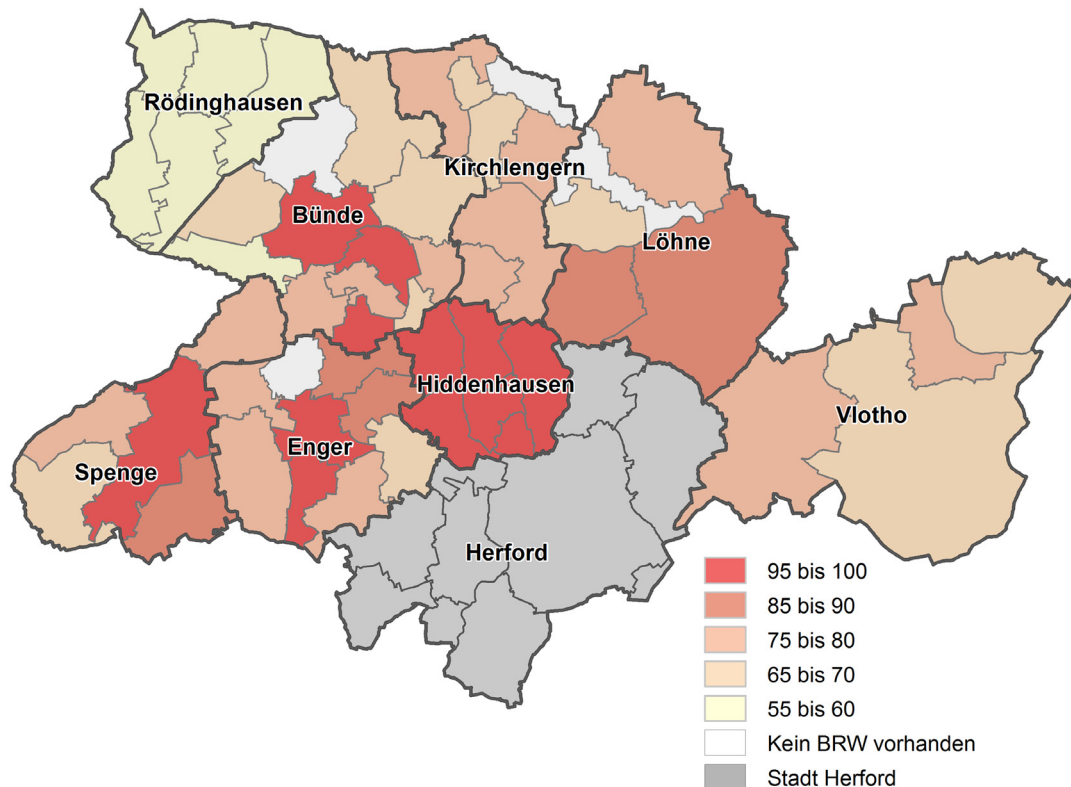
Der Gutachterausschuss beschließt auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für die Gemeindegebiete des Zuständigkeitsbereiches gemäß § 13 Gutachterausschussverordnung (GAVO) gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Für baureifes Land sind die Angaben nach Wohnbauflächen 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 01.01.2017



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 01.01.2017 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.

Stadt Bünde	Bodenrichtwerte in €/m²				
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe	
	L a g e				
	Gemarkung:	gut	mittel		mäßig
Ahle		60	---		25
Bünde	120	95	80		---
Bustedt	95	70	---		30
Dünne	80	65	55		20
Ennigloh	105	95	70		30
Holsen	75	70	60		---
Hüffen	---	95	70		---
Hunnebrock	90	80	---		25
Muckum	---	---	50		---
Spradow	90	70	65		25
Südlengern-Heide	90	80	70		---
Werfen	---	80	50		---

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	85	60	---
Dreyen	---	75	---	---
Enger	110	100	---	35
Herringhausen-West	---	70	60	---
Oldinghausen	---	80	---	25
Pödinghausen	100	---	---	---
Siele	---	---	60	---
Westerenger	90	80	60	25

Gemeinde Hiddenhausen	Bodenrichtwerte in €/m²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Eilshausen	110	100	90	---
Hiddenhausen	100	95	75	25
Lippinghausen	100	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	25
Rehmerloh	---	---	50	---
Stift Quernheim	80	65	55	---
Südlengern-Dorf	85	75	60	30

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

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

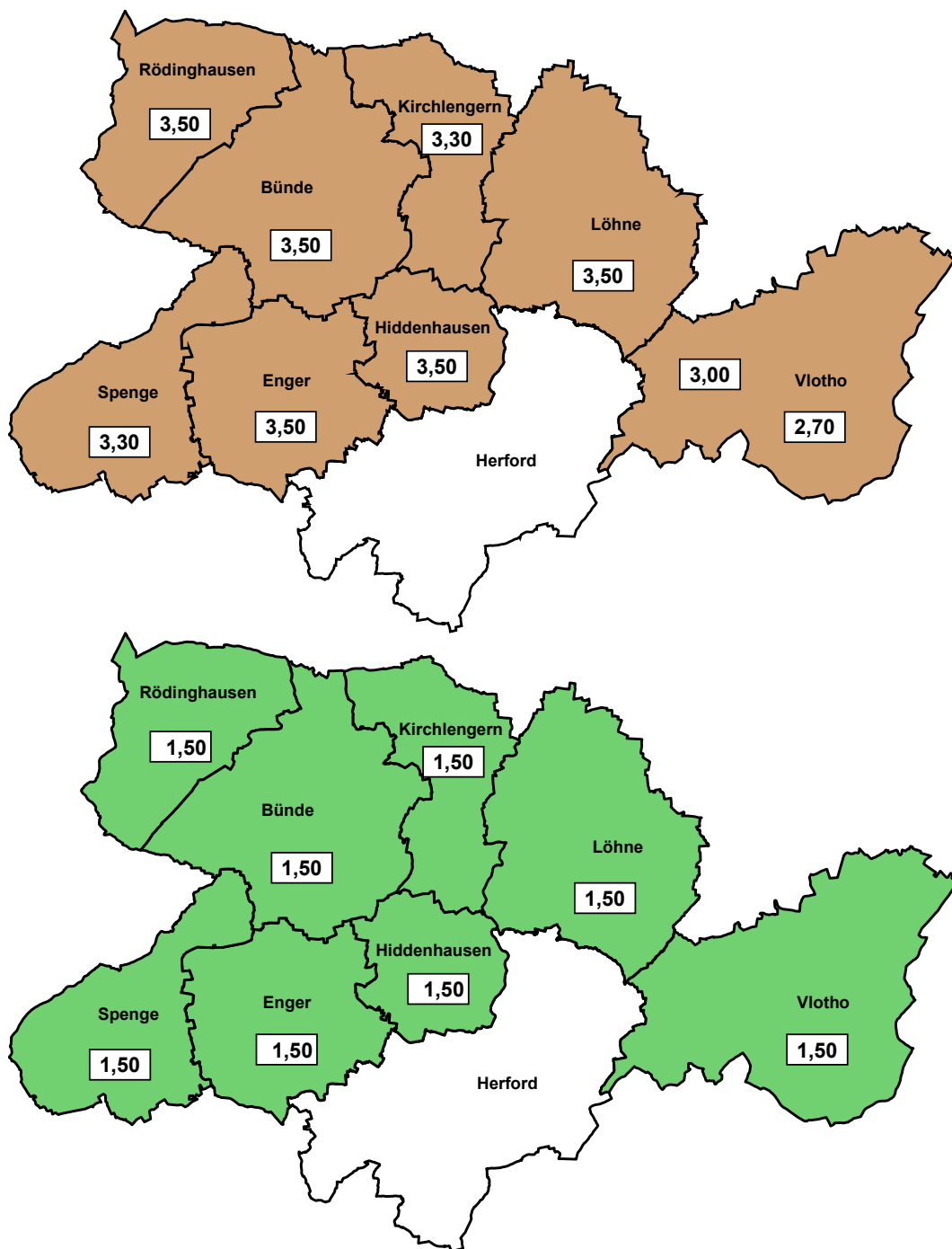
Stadt Spenge	Bodenrichtwerte in €/m²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	
Gemarkung	---	---	---	---
Bardüttingdorf	---	70	55	---
Hücker-Aschen	---	75	65	---
Lenzinghausen	100	90	55	---
Spenge	120	100	85	25
Wallenbrück	---	75	55	20

Stadt Vlotho	Bodenrichtwerte in €/m²			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
	Gemarkung	gut	mittel	
Exter	90	75	65	25
Uffeln	80	65	55	25
Valdorf	80	65	50	25
Vlotho	90	80	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 01.01.2017 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.

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

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

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 2016 ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinsen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle
Einfamilienhäuser	2,7	117
Zweifamilienhäuser	3,3	33

Die Liegenschaftszinsen für Drei- und Mehrfamilienhäuser wurden aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen pro Jahr für den Zeitraum von 2014 bis 2016 ermittelt:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle
Dreifamilienhäuser	5,4	13
Mehrfamilienhäuser	5,6	33

Für gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil sowie für Gewerbeobjekte incl. Handel ergeben sich für das Jahr 2016 folgende Liegenschaftszinsen:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle
gemischt genutzte Gebäude (mit gewerblichem Anteil)	5,8	26
Gewerbe (incl. Handel und Produktion)	6,0	16

Für **vermietetes** Wohnungseigentum wurden für 2016 die folgenden Liegenschaftszinsen ermittelt:

Wohnungseigentum	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle
Erstverkauf nach Neubau (vermietet)	3,1	9
Weiterverkauf (vermietet)	4,1	48

Im Jahr 2016 wurden annähernd 100 Kaufverträge für vermietetes Wohnungseigentum in Senioreneinrichtungen registriert. Hierbei handelt es sich überwiegend um Pflegeappartements in verschiedenen Senioreneinrichtungen, die als Kapitalanlage veräußert wurden. Die zugrunde gelegten Erträge basieren auf den vertraglich garantierten Mieteinnahmen durch Betreiber aus dem Pflegebereich für die nächsten 10 Jahre. Es wurden folgende Liegenschaftszinsen ermittelt:

Senioreneinrichtungen	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle
Erstverkauf Neubau (vermietet)	4,0	97

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:

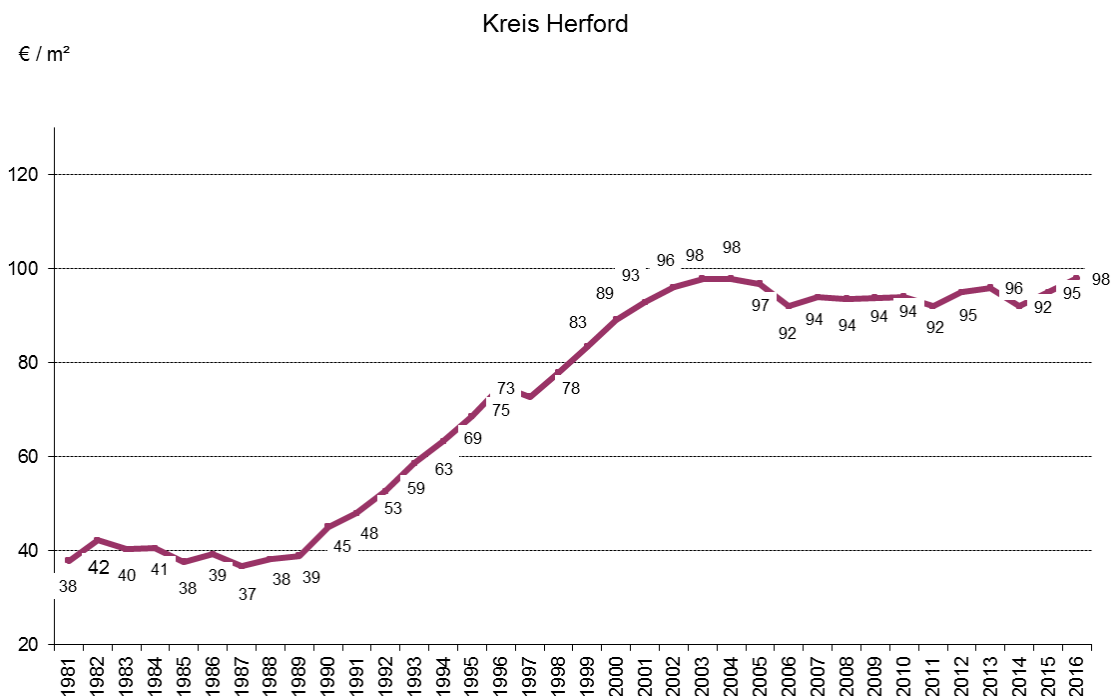
Der Grund und Boden wird nicht veräußert, sondern darf nur im Rahmen des Vertrages genutzt werden. Für die Nutzung des Grundstücks wird ein Erbbauzins gezahlt.

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 darauf hin, dass zur Zeit in weiten Bereichen höhere Baulandpreise am Markt nicht mehr durchzusetzen sind.

9.4 Umrechnungskoeffizienten wegen Grundstücksgröße

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind durchschnittliche Lagewerte für den Bereich einer Bodenrichtwertzone, sie beziehen sich auf den definierten Zustand des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks. Die Größe der Bodenrichtwertgrundstücke wurde bislang in der Regel mit 600 m² angegeben.

Auswertungen haben ergeben, dass die durchschnittliche Größe der verkauften Baugrundstücke in den Jahren 2015 und 2016 deutlich angestiegen ist. Außerdem war festzustellen, dass auch für über 600 m² große Baugrundstücke Kaufpreise auf der Basis des vorhandenen Bodenrichtwertes gezahlt wurden. Um dem Marktverhalten Rechnung zu tragen, hat der Gutachterausschuss die Größe der Bodenrichtwertgrundstücke für Wohnbauland auf 700 m² angehoben.

In der Folge wurde es notwendig, für übergroße Grundstücke, bei denen eine separate bauliche Nutzung nicht möglich ist, auf der Basis von Auswertungen von Kaufpreisen erschließungsbeitragsfreier, unbebauter Wohnbaulandgrundstücke neue Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln, die es ermöglichen anhand der Grundstücksgröße und des zugehörigen Bodenrichtwertes den Bodenwert eines unbebauten Grundstücks näherungsweise zu bestimmen.

Flächengröße	Umrechnungskoeffizient
bis 700 m ²	1
750 m ²	0,977
800 m ²	0,938
850 m ²	0,902
900 m ²	0,871
950 m ²	0,840
1.000 m ²	0,808
1.050 m ²	0,780
1.100 m ²	0,754
1.150 m ²	0,729
1.200 m ²	0,703
1.250 m ²	0,680
1.300 m ²	0,658
1.350 m ²	0,638
1.400 m ²	0,619
1.450 m ²	0,602
1.500 m ²	0,586

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 den Jahren 2015 und 2016 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

* 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 den Jahren 2015 und 2016 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 den Jahren 2015 und 2016 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 neben der Differenzierung nach Baujahrsgruppen noch zusätzlich eine Lageeinstufung anhand des Bodenrichtwertniveaus eingeführt.

Die Anzahl der zur Auswertung verwendeten Kauffälle ist jeweils unter den Marktanpassungsfaktoren angegeben. Die Standardabweichungen der Auswertungen betragen in der Regel +/- 0,10 bis +/- 0,15.

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 können, sind die Ergebnisse im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen auf Plausibilität zu prüfen und anzupassen.

Für die einzelnen Gebäudetypen konnten aus den Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern folgende Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss Baujahr bis 1949	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 120.000 €	120.000 bis 160.000 €	über 160.000 €
Lageeinstufung			
innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde			
BRW über 100 €/m ²	0,82 6	0,83 19	0,85 20
BRW von 80 bis 95 €/m ²	0,81 27	0,84 40	0,86 25
BRW unter 75 €/m ²	0,84 45	0,83 29	0,86 29

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr 1950 bis 1974			
Lageeinstufung	Vorläufiger Sachwert		
innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
BRW über 100 €/m ²	0,92 10	0,90 26	0,81 14
BRW von 80 bis 95 €/m ²	0,87 39	0,85 40	0,82 18
BRW unter 75 €/m ²	0,85 42	0,86 28	0,82 6

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr 1975 bis 1989			
Lageeinstufung	Vorläufiger Sachwert		
innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde	bis 200.000 €	200.000 bis 250.000 €	über 250.000 €
BRW über 100 €/m ²	- -	0,79 12	0,81 15
BRW von 80 bis 95 €/m ²	0,86 5	0,76 8	0,78 14
BRW unter 75 €/m ²	0,80 6	0,83 5	0,78 8

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr nach 1990			
Lageeinstufung	Vorläufiger Sachwert		
innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde	bis 250.000 €	250.000 bis 300.000 €	über 300.000 €
BRW über 100 €/m ²	0,92 3	0,93 3	0,85 2
BRW von 80 bis 95 €/m ²	0,90 17	0,85 14	0,83 8
BRW unter 75 €/m ²	0,86 7	0,89 7	0,80 9

Bei den **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss** in der Baujahrsgruppe bis 1949 ergibt sich ein sehr heterogenes Bild. Der Einfluss der Lage auf den Kaufpreis wird hier weitgehend 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 ist die Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des vorläufigen Sachwertes erkennbar. Außerdem bewirkt in der Regel 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 KG, EG, nicht ausgebautes Dachgeschoss	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,77	0,81	0,86
	8	9	13

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten 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 KG, EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,75	0,84	0,86
	6	7	11

Die Gebäudetypen **"Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhäusern mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss"** stammen überwiegend aus der Baujahren 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	0,72 5	0,76 7	0,84 11
Baujahr 1950 bis 1974	0,74 2	0,86 8	0,77 16
Baujahr nach 1975	- -	- -	- -

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	0,78 12	0,89 16	0,79 5
Baujahr 1950 bis 1974	0,82 21	0,81 33	0,80 12
Baujahr nach 1975	- -	- -	0,78 3

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG		
	Vorläufiger Sachwert		
	225000	225.000 bis 275.000 €	über 275.000 €
Baujahr nach 1990	0,88 22	0,86 22	0,83 24

Für die **nicht unterkellerten, freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäuser mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach** konnten aufgrund der geringen Anzahl nur durchschnittliche Marktanpassungsfaktoren für den jeweiligen Gebäudetyp angegeben werden.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
nicht unterkellert, EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach		0,91	
		10	
nicht unterkellert, EG, OG, Flachdach oder flach geneigtes Dach		0,87	
		13	

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser zeichnen sich insgesamt durch deutliche geringere Marktanpassungsabschläge aus.

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
Baujahr bis 1975	0,89	0,89	0,79
	29	13	3
Baujahr 1975 bis 1999	0,93	0,93	0,91
	6	18	12
Baujahr nach 2000	-	0,89	0,88
	-	10	22

Reihenmittelhäuser wurden überwiegend zu Kaufpreisen gehandelt, die annähernd dem Sachwert entsprachen.

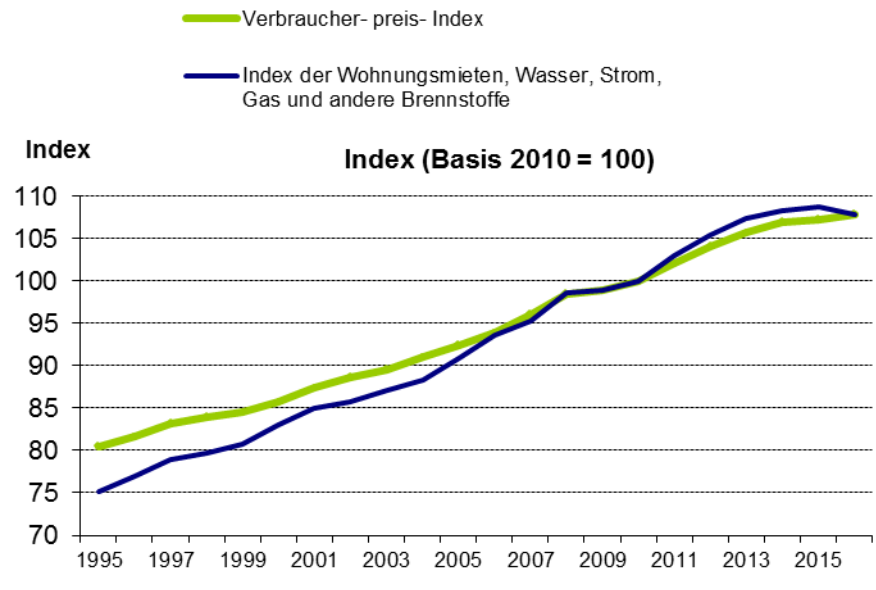
Reihenmittelhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
	0,99	
	23	

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.

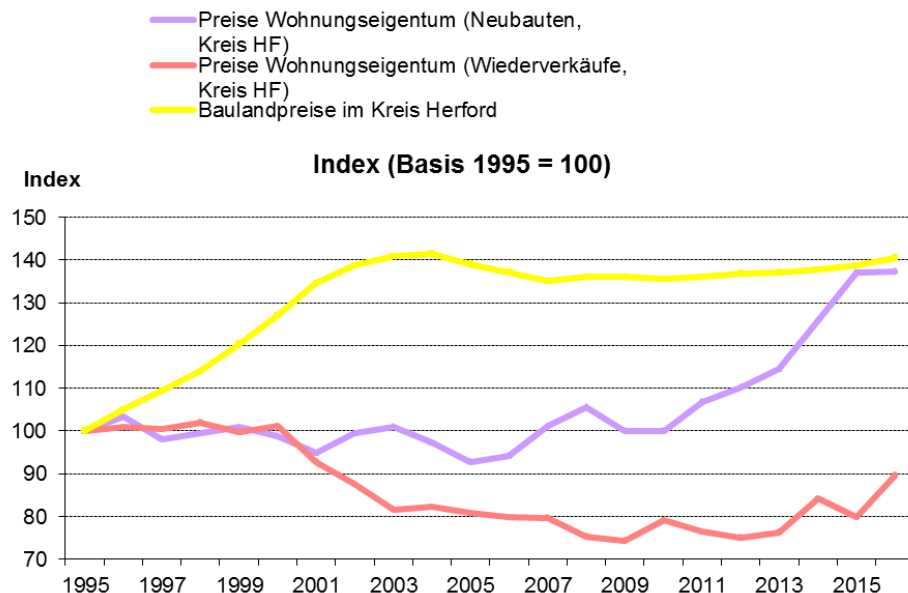
Entwicklung der Indexreihen im langfristigen Vergleich					
Quellen:	Statistisches Bundesamt, Wiesbaden				
	Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf				
	Basis 2010 = 100				
	Verbraucher- preis- Index	Index der Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe		Baupreisindex Bundes- republik für Wohngebäude	Nordrhein- Westfalen für Wohngebäude
Jahresmittel					
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
2014	107,0	108,4		109,4	107,3
2015	107,3	108,8		111,1	108,3
2016	107,9	107,9		113,4	110,1
Jan. 16	106,5	107,2			
Feb. 16	106,9	107,2		112,5	109,6
Mrz. 16	107,7	107,5			
Apr. 16	107,3	107,5			
Mai. 16	107,7	107,8		113,2	109,9
Jun. 16	107,8	107,9			
Jul. 16	108,0	107,9			
Aug. 16	108,0	107,9		113,7	110,3
Sep. 16	108,1	108,1			
Okt. 16	108,4	108,4			
Nov. 16	108,4	108,4		114,1	110,5
Dez. 16	109,4	108,9			

10.1 Indexreihen Lebenshaltungskosten und Mieten



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

10.2 Indexreihen Wohnungs- und Grundstücksmarkt



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

10.3 Statistische Angaben zum Kreis Herford

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung 31.12.2015	Fläche [km²]	Einwohner [je km²]
Stadt Bünde	45.615	59,30	769
Stadt Enger	20.658	41,21	501
Stadt Herford	66.521	78,98	842
Gemeinde Hiddenhausen	19.758	23,87	828
Gemeinde Kirchlegern	16.085	33,78	476
Stadt Löhne	40.086	59,41	675
Gemeinde Rödinghausen	9.717	36,27	268
Stadt Spenge	14.768	40,25	367
Stadt Vlotho	18.914	76,92	246
Kreis Herford insgesamt	252.122	449,99	560
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	185.601	371,01	500

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. 1.610,- Euro
100.000,- Euro	ca. 1.730,- Euro
150.000,- Euro	ca. 1.850,- Euro
200.000,- Euro	ca. 1.970,- Euro
300.000,- Euro	ca. 2.200,- Euro
400.000,- Euro	ca. 2.440,- Euro
500.000,- Euro	ca. 2.680,- 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 Bodenrichtwertkarten

Die Bodenrichtwertkarten sind öffentlich. Unter der Adresse www.BORISplus.NRW.de können im Internet kostenlos Auszüge aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen erstellt werden.

Weitere Informationen sind erhältlich bei der

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Herford

www.borisplus.nrw.de

