

Grundstücksmarktbericht 2007

für den Kreis Herford
(ohne Stadt Herford)



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Herford

NRW.



Grundstücksmarktbericht



2007

für den Kreis Herford (ohne Stadt Herford)

Berichtszeitraum 1.1.2006 – 31.12.2006

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Herford

Geschäftsstelle: Amtshausstraße 2
Postfach 21 55
32045 Herford
Telefon (05221) 13 2502
Telefax (05221) 1317 2502
E-Mail: Gutachterausschuss@Kreis-Herford.de

Gebühr: 25,- Euro pro Exemplar

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

Vorbemerkungen

Der Grundstücksmarktbericht 2007 gibt eine Übersicht über das Grundstücksmarktgeschehen im Gebiet des Kreises Herford mit Ausnahme der Stadt Herford. Damit soll die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im hiesigen Raum durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufgezeigt werden.

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. Dies soll dem Nutzer des Marktberichtes die Beurteilung kurzzeitiger und konjunkturell bedingter Schwankungen des Marktgeschehens erleichtern helfen.

Herford, im März 2007

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford

Helmut Lückingsmeier
(Vorsitzender)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	7
3.3 Der Gutachterausschuss im Kreis Herford	8
4. Grundstücksmarkt 2006	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 in den Städten und Gemeinden	15*
5.1.4 Übersicht über das Preisniveau in den Ortsteilen	17*
5.2 Gewerbliche Bauflächen	18*
5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	19*
5.3.1 Lagetypische Ackerlandpreise	20*
5.3.2 Lagetypische Grünlandpreise	21*
5.4 Wald	22*
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	23*
6. Bebaute Grundstücke	25
6.1 Umsätze	25
6.2 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	26*
6.2.1 Gebrauchte Objekte	26*
6.2.2 Neubauten	27*
6.2.3 Aufteilung nach Baujahrsgruppen	28*
7. Wohnungseigentum	29
7.1 Mengen- und Umsatzstatistik	30
7.2 Preise für Wohnungseigentum	30
7.2.1 Gesamtvergleich nach Baujahren	31*
7.2.2 Erstverkäufe in den Städten und Gemeinden	32*
7.2.3 Wiederverkäufe und Umwandlungen in den Städten und Gemeinden	33*
7.2.4 Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern	35*
8. Bodenrichtwerte	36
8.1 Gesetzlicher Auftrag	36
8.2 Bodenrichtwerte im Internet	36
8.3 Bodenrichtwerte für Bauland	38
8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte	40
8.4.1 Gebietstypische Werte für Gemeinden	40
8.4.2 Grafische Übersicht zu gebietstypischen Bodenrichtwerten in den Ortsteilen	41
8.4.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen	41
8.4.4 Graphische Übersicht über die Bodenrichtwerte	43**
9. Erforderliche Daten	52
9.1 Liegenschaftszinssätze	52
9.2 Erbbauzinssätze	53
9.3 Baulandpreise	54*
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	55
10.1 Indexreihen	55
10.2 Statistische Angaben zum Kreis Herford	57
10.2.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	57
10.2.2 Flächennutzung	57
11. Weitere Informationen	58
11.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten	58
11.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	59

Erläuterungen:

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

**= nur in der gedruckten Ausgabe

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2006 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt **1.567 notariell beurkundete Kaufverträge** über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge damit um rd. 18 % gesunken. Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von **217,9 ha** umgesetzt, das entspricht einer Abnahme von rd. 19 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford **209,7 Millionen Euro**. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine leichte Zunahme von 4 %.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den Wohnungsbau ist im Jahr 2006 nach dem kurzfristigen Anstieg im Vorjahr wieder **um 32 % gefallen**. Insgesamt wurden **261 Kaufverträge** registriert.

Die Preise haben sich in den Städten und Gemeinden teilweise unterschiedlich entwickelt, insgesamt war im Zuständigkeitsbereich ein **Preisrückgang von rd. 6 %** zu verzeichnen.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr **um 26 % auf 567** gefallen. Der Geldumsatz ist **um 10 % auf 162,6 Millionen Euro** gestiegen.

Das Preisniveau innerhalb dieser Kategorie ist aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte sehr unterschiedlich. Für Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wurde aus 16 vorliegenden Verträgen ein mittlerer Kaufpreis von **rd. 184.000 Euro** ermittelt, die mittlere Grundstücksfläche beträgt rd. 550 m².

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr leicht gestiegen. **329** Objekte wechselten den Eigentümer.

Die Preise für Neubauwohnungen sind stabil geblieben. Sie lagen im Kreis Herford im Mittel bei rd. **1.480 €/m²**.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2007 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford seit 1987 zum achtzehnten Mal eine Übersicht über das Grundstücksmarktgeschehen in seinem Zuständigkeitsbereich - dem Gebiet des Kreises Herford mit Ausnahme der Stadt Herford - vor.

Aufgabe des Berichtes ist es, die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im hiesigen Raum durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzuzeigen. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz.

Der Bericht gibt zum einen den Bewertungssachverständigen Hintergrundinformationen für ihre Arbeit. Zum anderen wendet er sich an die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist zum Beispiel in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall. Er wendet sich aber auch an die interessierte Bürgerinnen und Bürger. Im übrigen verfolgt er das Ziel, allgemein über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse zu informieren und aufzuzeigen, welches detaillierte Datenmaterial vorliegt und gegebenenfalls genutzt werden kann.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den meisten Großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Daher sind bei den Kreisen in der Regel nur die kreisangehörigen Gemeinden unter 60.000 Einwohner erfasst.

Im Jahre 1981 wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004 - SGV. NRW. 231 - in der zur Zeit geltenden Fassung zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängig, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachgebieten Bau- und Immobilienwirtschaft, Architektur, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste (z.B. Enteignung) und für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Individuelle, anonymisierte Auswertungen aus der Kaufpreissammlung

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt von Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Sicherung der Einheitlichkeit durch die Erarbeitung verbindlicher Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse.

Die Erstellung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Herford eingerichtet.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Diese Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten nach den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 - 12 WertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere für die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

3.3 Der Gutachterausschuss im Kreis Herford

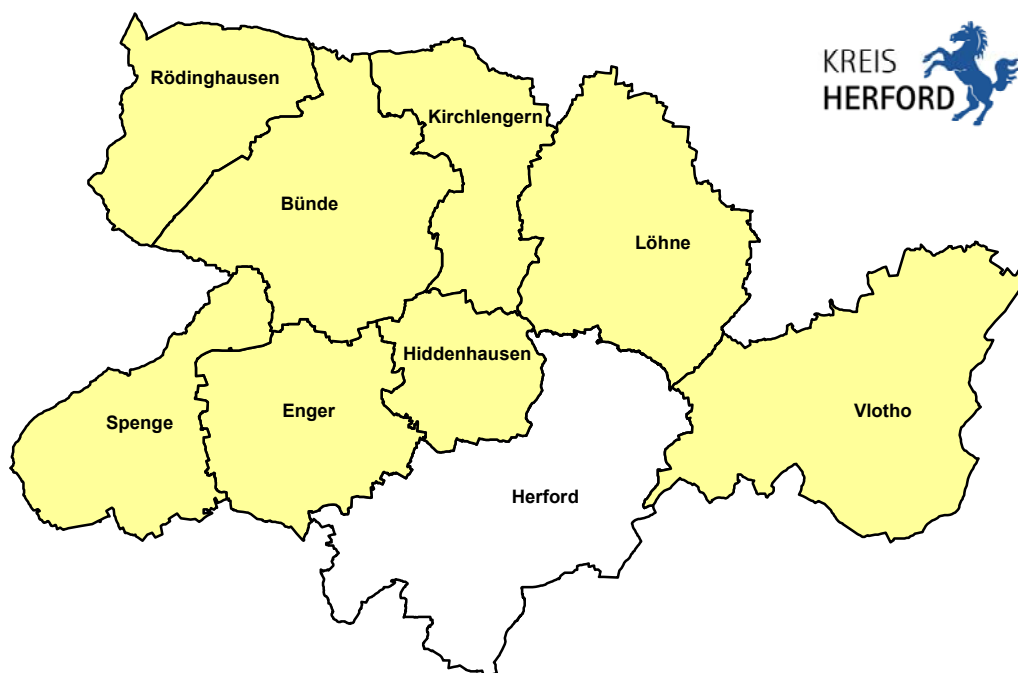
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford besteht aus insgesamt 12 ehrenamtlichen Mitgliedern, die von der Bezirksregierung in Detmold (nach Anhörung des Kreises Herford) für die Dauer von jeweils fünf Jahren bestellt sind.

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 2006

Im vorliegenden Bericht wird die Umsatz- und Preisentwicklung des Jahres 2006 dargestellt. Dazu wurden die im Berichtsjahr registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford ausgewertet.

Im folgenden werden die örtlich gültigen Marktdaten sowie die Ergebnisse von Analysen verschiedener Teilmärkte dargestellt.

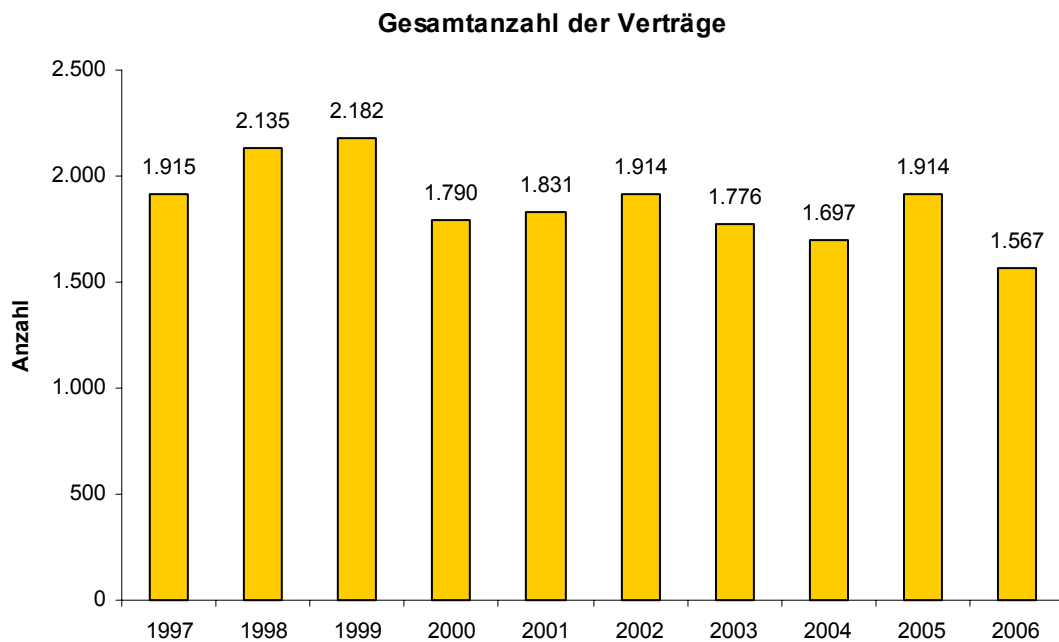
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2006 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt

1.567 Kauffälle

registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge damit wieder um rd. 18% niedriger. Der in den Jahren 2003 und 2004 zu verzeichnende Trend der fallenden Vertragsanzahlen setzt sich damit nach kurzfristig steigender Vertragszahl im Jahr 2005 weiter fort.

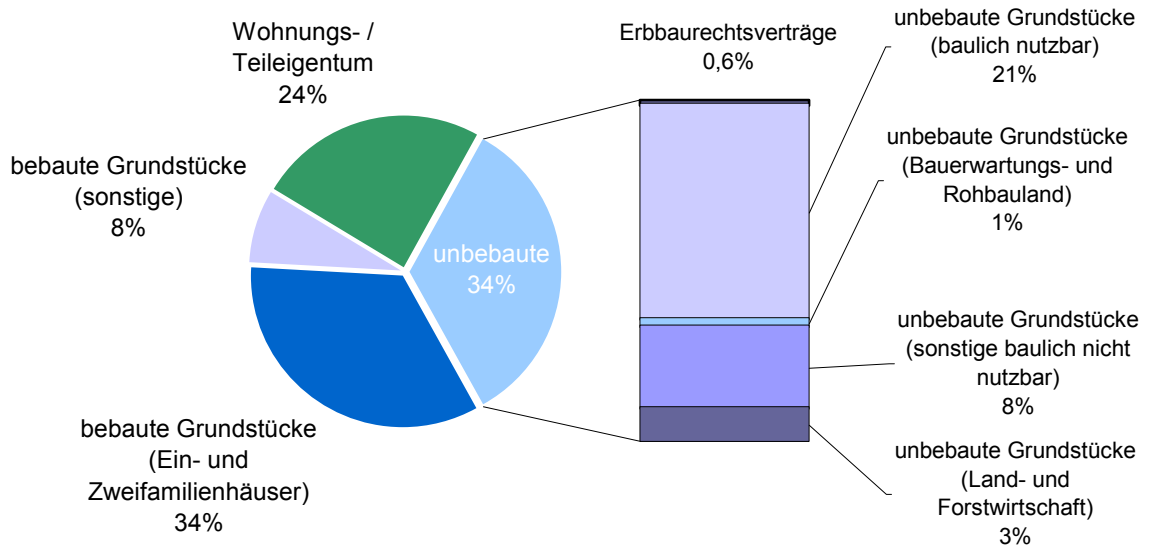
Die folgende Abbildung stellt die Fallzahlen der vergangenen zehn Jahre dar.



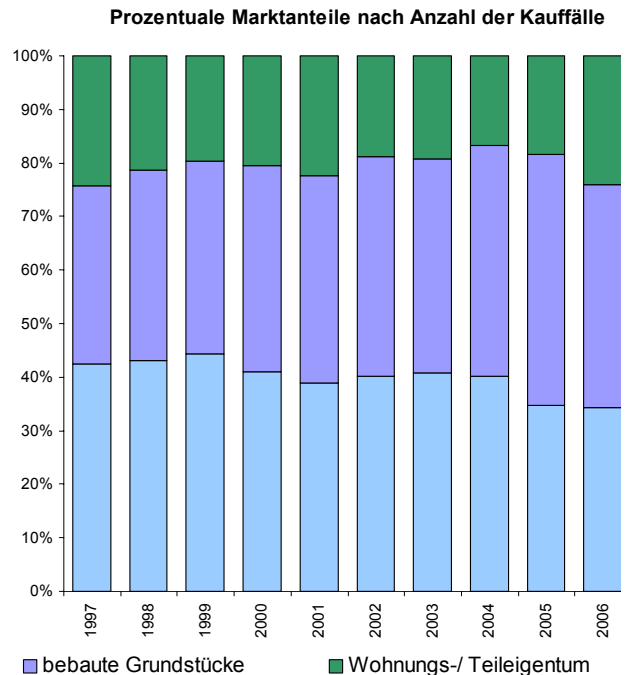
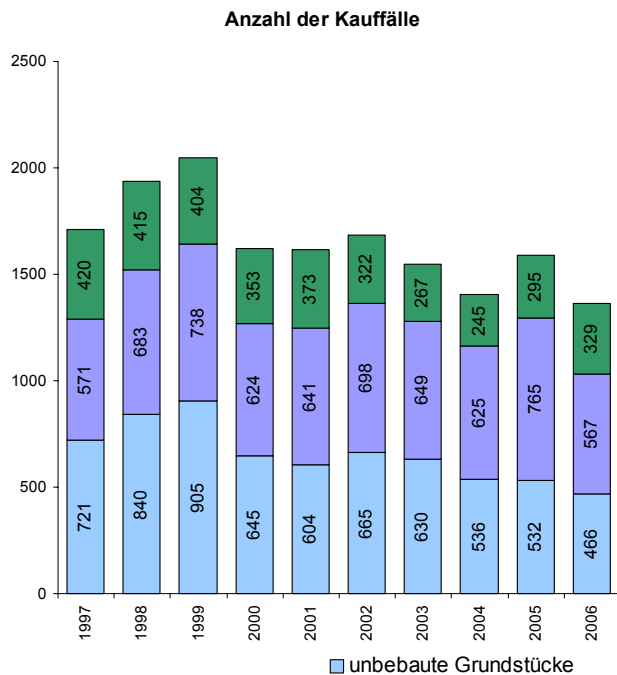
Die folgenden Darstellungen zeigen die Umsatzanteile für die Teilmärkte:

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

Prozentuale Aufteilung der geeigneten Kauffälle im Jahr 2006



Entwicklung in den Jahren 1997 bis 2006

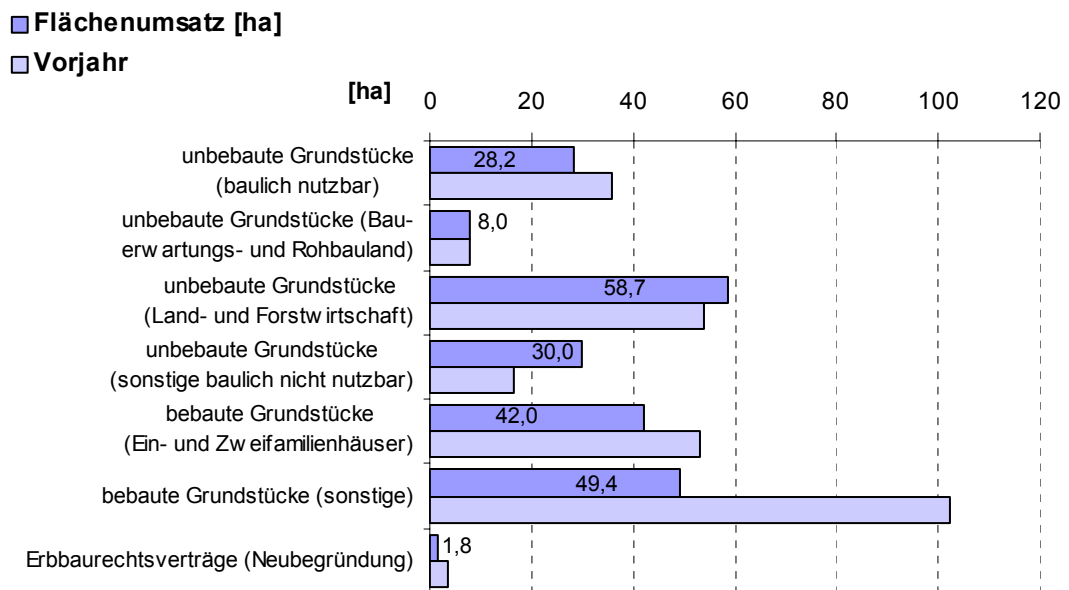


4.2 Flächenumsatz

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

217,9 ha

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr mit 267,9 ha um 19 % gefallen. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung.



Der Anteil der baulich nutzbaren Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr wiederum zurückgegangen, der Anteil der Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen ist unverändert. Auch die land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind im Gesamtflächenumsatz nahezu unverändert. Der Kauf von bebauten Grundstücken ist wie die Neubegründung von Erbaurechten deutlich zurückgegangen.

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

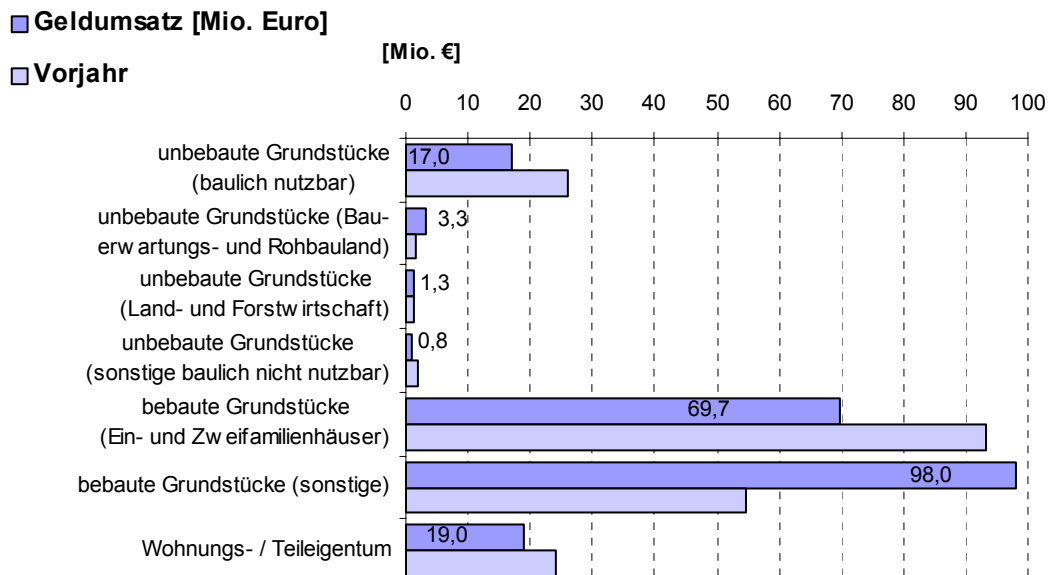
4.3 Geldumsatz

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

209,7 Millionen Euro.

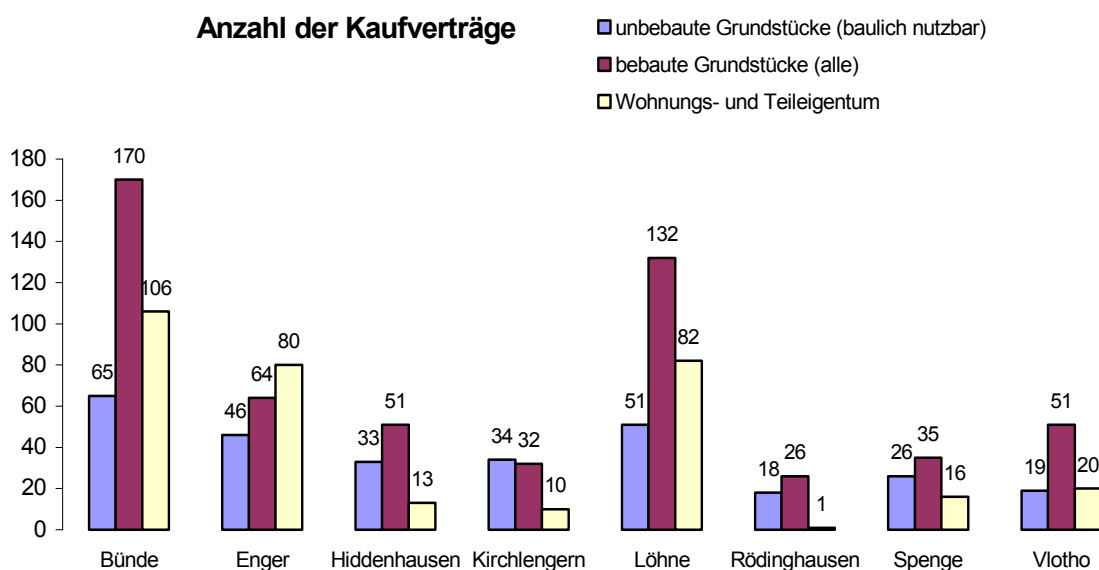
Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Wert um 4 % gestiegen. Einige Verträge über bebaute Gewerbegrundstücke in zweistelliger Millionenhöhe haben allerdings außergewöhnlich zum Umsatzvolumen beigetragen. Der höchste Geldumsatz wurde daher auch bei den sonstigen, bebauten Grundstücken erzielt (46 %). Beim Verkauf von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern

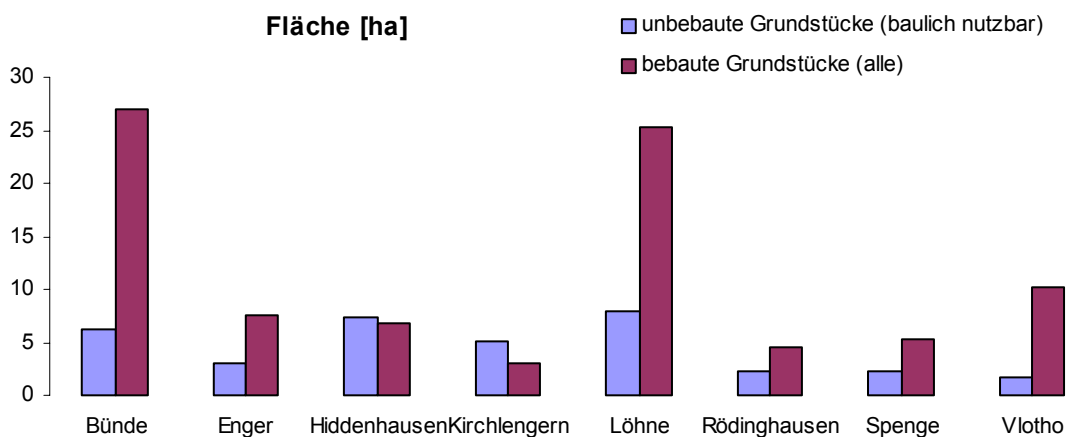
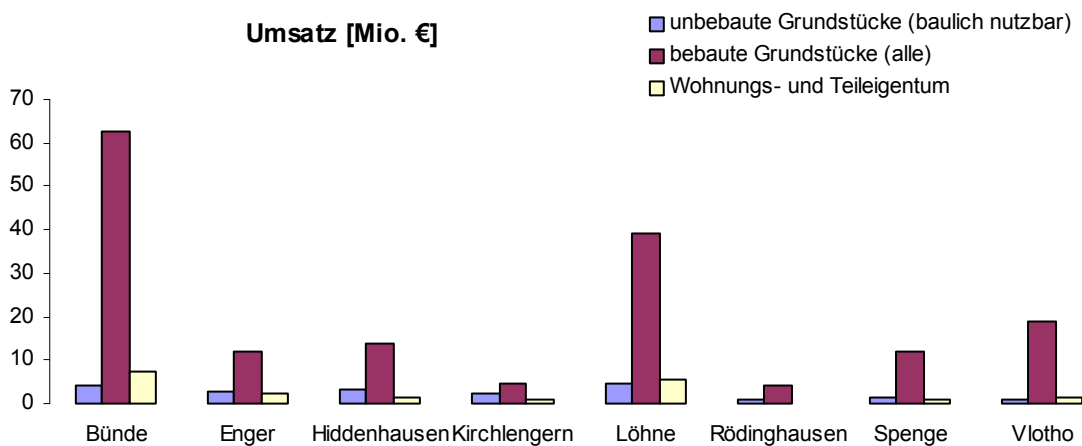
wurde ein Anteil von 34 % erreicht. Der Verkauf von Baugrundstücken bildet mit 8 % lediglich den viertgrößten Teilmarkt nach dem Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum mit 9 %. Die Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen haben lediglich einen Anteil von 2 % am Gesamtvolumen. Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind wie bereits in den Vorjahren bei der Betrachtung des Geldumsatzes von untergeordneter Bedeutung (1 %).



4.4 Umsatz in den Städten und Gemeinden des Kreises Herford

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





In der nachfolgenden Tabelle ist der Flächenumsatz für Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, Gewerbeflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen für die Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches im Berichtsjahr 2006 im Vergleich zum Vorjahr zusammengestellt.

Gebietskörperschaft	Wohnbauflächen (aller Entwicklungsstufen)		Verkehrsflächen		Gewerbeflächen		Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	
	2006 [ha]	Vorjahr [ha]	2006 [ha]	Vorjahr [ha]	2006 [ha]	Vorjahr [ha]	2006 [ha]	Vorjahr [ha]
Bünde	5,64	8,79	0,16	0,10	0,47	1,04	22,42	17,19
Enger	3,08	8,34	0,27	0,00	0,00	0,00	4,78	12,48
Hiddenhausen	7,19	4,20	0,06	0,04	0,00	0,00	0,60	0,71
Kirchlegern	3,22	2,24	0,01	0,15	1,90	0,96	4,18	3,97
Löhne	7,53	6,50	0,18	2,58	0,47	0,08	4,16	16,04
Rödinghausen	1,29	2,12	0,08	0,08	1,03	0,00	8,20	0,51
Spenge	1,45	1,60	0,00	0,00	0,86	0,32	5,78	3,57
Vlotho	1,73	2,14	0,62	0,43	0,00	0,22	8,55	6,64
Summe	31,12	35,92	1,39	3,38	4,73	2,62	58,67	61,11

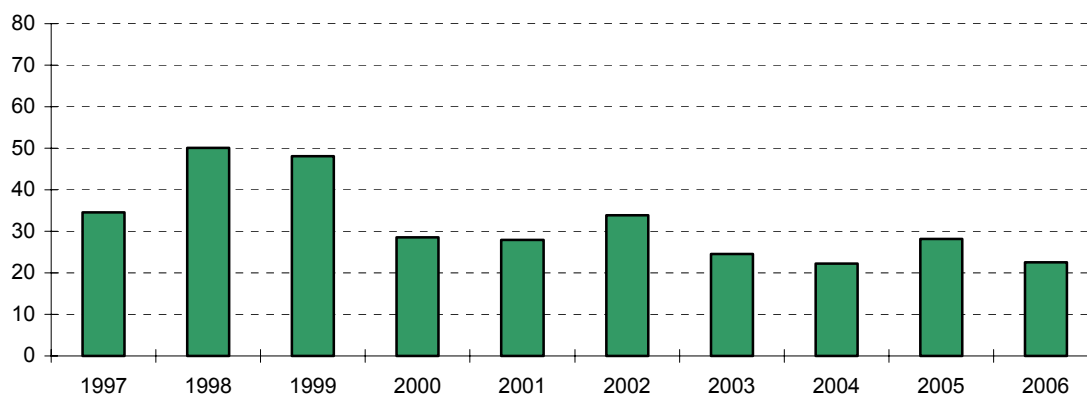
5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

5.1.1 Wohnbauflächen im langfristigen Vergleich

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes für den individuellen Wohnungsbau wird im nachfolgenden Diagramm für den Zeitraum von 1997 bis 2006 dargestellt.

Verkaufte Wohnbaulandflächen [ha]



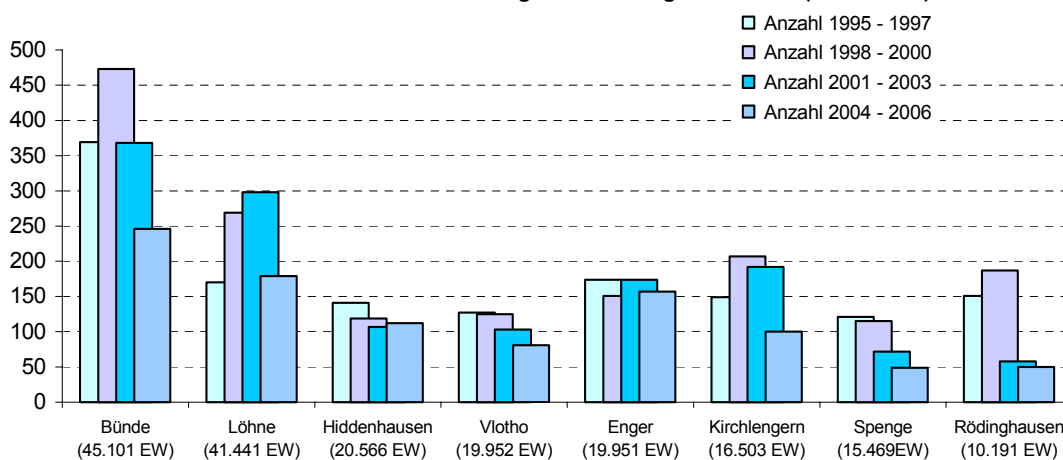
Der Darstellung liegen folgende Werte zugrunde:

Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Anzahl	495	624	681	445	438	518	415	334	388	261
Fläche	34,51	50,11	48,05	28,56	27,92	33,82	24,51	22,20	28,19	22,50

5.1.2 Wohnbauflächenbereitstellung in den Gemeinden

Für die Zeiträume von jeweils 3 Jahren wird im folgenden die Anzahl der verkauften Baulandflächen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser von 1995 bis 2006 dargestellt. Die in Klammern aufgeführten Einwohnerzahlen der Gemeinden sollen den Vergleich der Daten erleichtern.

Anzahl der in den Kommunen bereitgestellten Baugrundflächen (1995 - 2006)



5.1.3 Preisentwicklung und Preisniveau in den Städten und Gemeinden

Die Durchschnittspreise des Jahres 2006 für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau wurden ohne Berücksichtigung der durch besondere Verhältnisse beeinflussten Kaufpreise ermittelt. Bei den Grundstücken handelt es sich fast ausschließlich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. In den Werten ist die ortsübliche Erschließung (Erschließungskosten und -beiträge) enthalten.

In den folgenden Darstellungen ist für die Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsgebietes die Entwicklung der Durchschnittspreise seit 2002 angegeben. Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden unter Einschluss der Abgaben für den Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Entwässerungsanlage nach dem Kommunalabgabengesetz ermittelt.

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. Zur Beurteilung der Mittelwerte ist daher jeweils die Anzahl der Kauffälle mit aufgeführt.

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.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Baulandpreise im Kreisdurchschnitt um rd. 5 €/m² niedriger. Die Anzahl der hier zugrundeliegenden Flächen ist von 306 auf 233 und somit um 24 % gefallen.

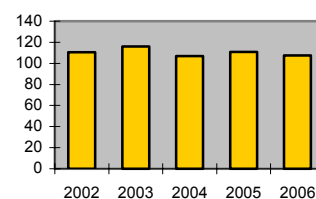
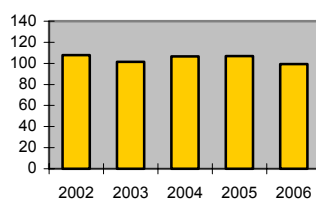
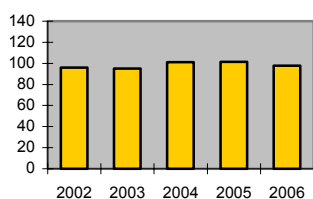
Im Vergleich zum Vorjahr sind in der Stadt Löhne und in der Gemeinde Kirchlengern keine wesentlichen Veränderungen bei den durchschnittlichen Baulandpreisen zu verzeichnen. Kaufpreise in neueren Baugebieten haben die Durchschnittspreise wesentlich beeinflusst.

In der Stadt Bünde und in den Gemeinden Hiddenhausen und Rödinghausen sind die Durchschnittswerte für die Baulandpreise gegenüber dem Vorjahr um bis zu 5 % gefallen. In der Stadt Enger ist ein Preisrückgang im Mittel von 7 % zu verzeichnen.

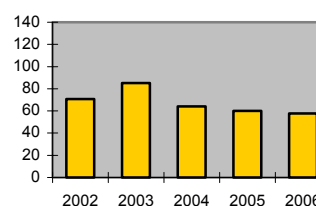
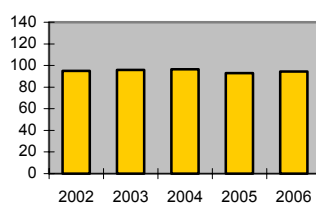
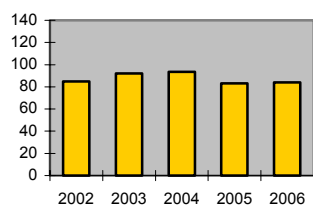
In den Städten Spenge und Vlotho sind die durchschnittlichen Baulandpreise im Jahr 2006 rd. 20 % niedriger ausgefallen. In diesen Städten wurden die Durchschnittspreise überwiegend an den angefallenen Kaufpreisen von einzelnen Baugrundstücken im Stadtgebiet ermittelt. Verkäufe aus neuen Baugebieten waren hier nicht zu verzeichnen.

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

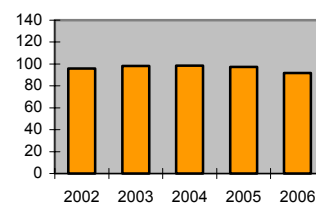
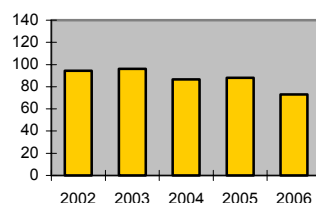
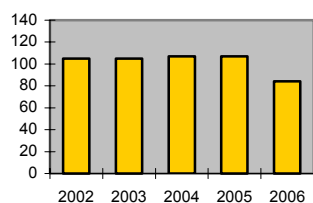
Jahr	Stadt Bünde			Stadt Enger			Gemeinde Hiddenhausen		
	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr
2002	123	96	+ 4%	42	108	+ 1%	40	111	+ 5%
2003	89	95	- 1%	45	101	- 6%	37	116	+ 5%
2004	90	101	+ 6%	44	107	+ 5%	21	107	- 8%
2005	70	101	+ 0%	51	107	+ 0%	43	111	+ 4%
2006	49	98	- 4%	42	99	- 7%	28	108	- 3%



Jahr	Gemeinde Kirchlengern			Stadt Löhne			Gemeinde Rödinghausen		
	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr
2002	59	85	+ 6%	89	95	+ 0%	24	71	+ 9%
2003	69	92	+ 8%	58	96	+ 1%	5	85	+ 21%
2004	36	93	+ 1%	39	96	+ 0%	6	64	- 25%
2005	27	83	- 11%	52	93	- 3%	22	60	- 6%
2006	31	84	+ 1%	35	94	+ 2%	13	58	- 3%

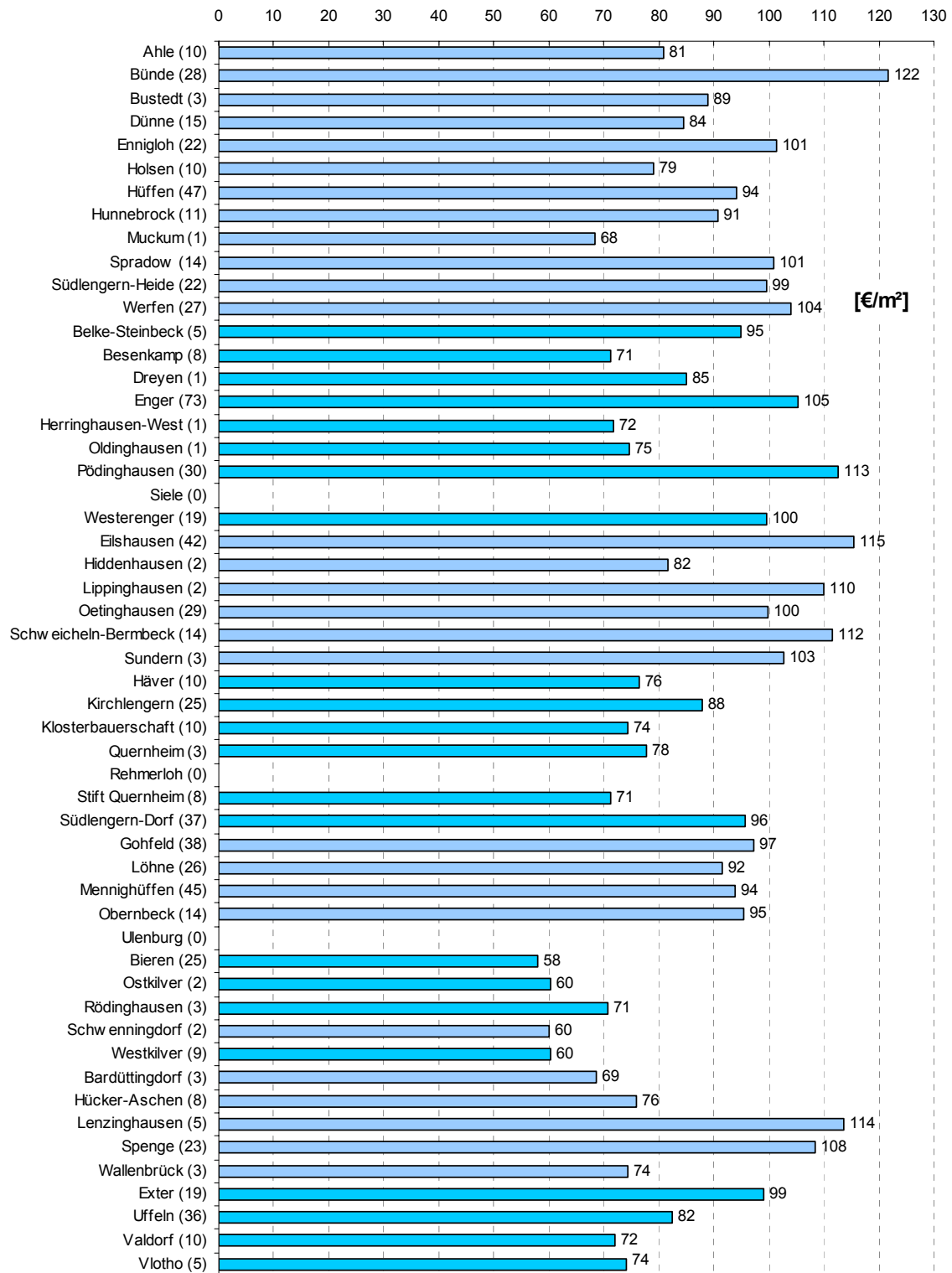


Jahr	Stadt Spenge			Stadt Vlotho			Kreis Herford		
	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl der Kauffälle	Preis [Euro/m ²]	Veränderung zum Vorjahr
2002	20	105	- 4%	16	94	+ 7%	413	96	+ 3%
2003	13	105	+ 0%	23	96	+ 2%	339	98	+ 2%
2004	14	107	+ 2%	25	87	- 10%	275	99	+ 1%
2005	10	107	+ 0%	29	88	+ 1%	304	97	- 2%
2006	19	84	- 21%	16	73	- 17%	233	92	- 6%



5.1.4 Übersicht über das Preisniveau in den Ortsteilen

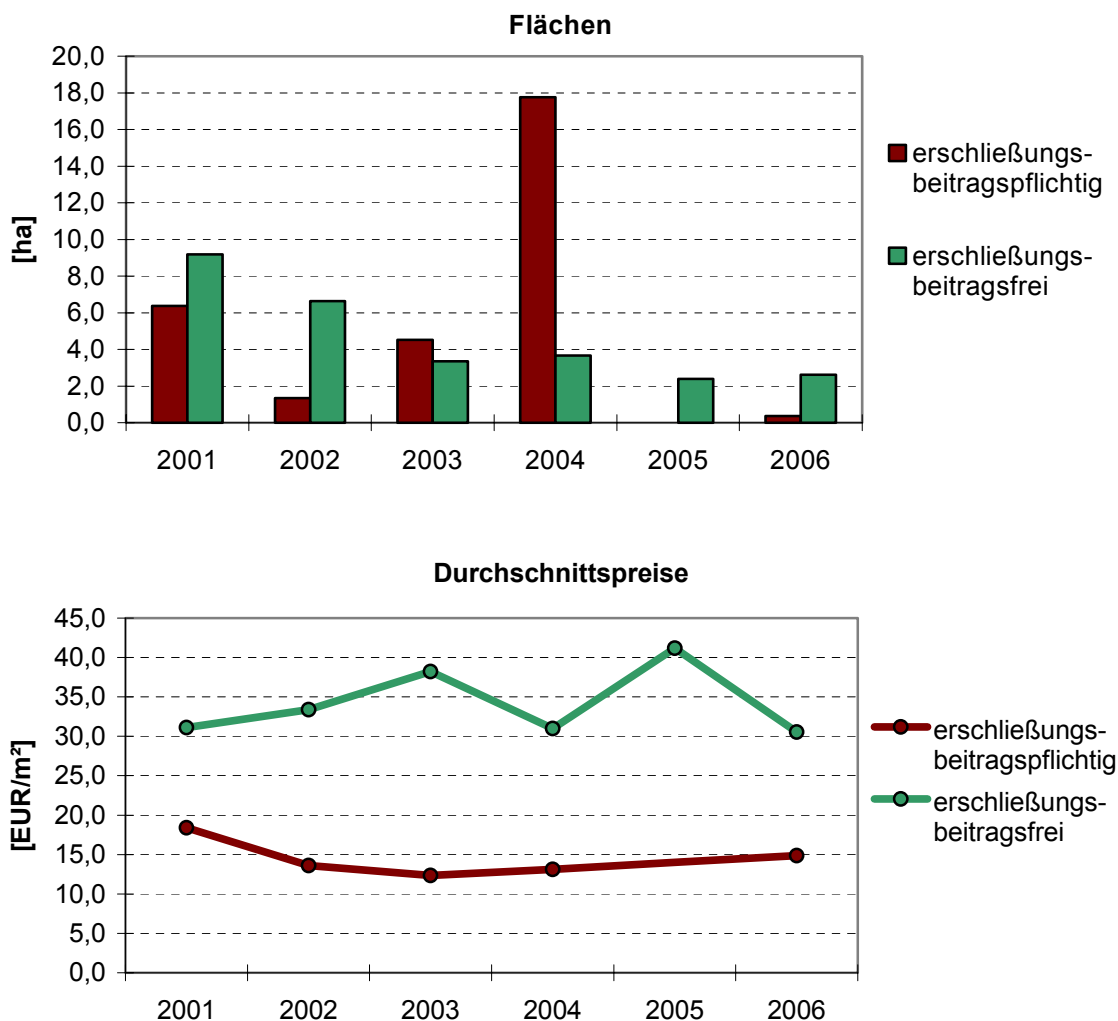
Die folgende Darstellung zeigt das Preisniveau anhand der ermittelten Durchschnittspreise [€/m²] über die Jahre 2004 bis 2006 für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den einzelnen Ortsteilen, sortiert nach ihrer Zugehörigkeit zu den jeweiligen Städten und Gemeinden. Die Anzahl der zugrundeliegenden Kaufpreise ist in Klammern hinzugefügt.



5.2 Gewerbliche Bauflächen

Die Durchschnittspreise für Gewerbeland im Kreis Herford weisen in den letzten Jahren nur geringfügige Schwankungen auf. Die folgende Abbildung zeigt den Flächenumsatz und die Durchschnittspreise für erschließungsbeitragspflichtige und erschließungsbeitragsfreie Gewerbeflächen.

Nachdem im Jahr 2004 eine große Anzahl und Fläche von erschließungsbeitragspflichtigen Gewerbegrundstücken veräußert wurde und im Jahr 2005 kein Vertrag in dieser Kategorie registriert werden konnte, ist im Jahr 2006 eine Fläche veräußert worden.



Jahrgang	erschließungsbeitragspflichtig				erschließungsbeitragsfrei			
	Durchschnittspreis [Euro / m²]	Anzahl der Verträge	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. Euro]	Durchschnittspreis [Euro / m²]	Anzahl der Verträge	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. Euro]
2001	18,4	4	6,37	1,09	31,1	18	9,19	2,45
2002	13,6	4	1,35	0,18	33,4	10	6,63	2,34
2003	12,3	4	4,53	0,52	38,2	11	3,35	1,16
2004	13,1	9	17,77	2,49	31,0	11	3,66	1,08
2005	0,0	0	0,00	0,00	41,2	7	2,40	0,99
2006	14,9	1	0,36	0,05	30,5	9	2,63	0,72

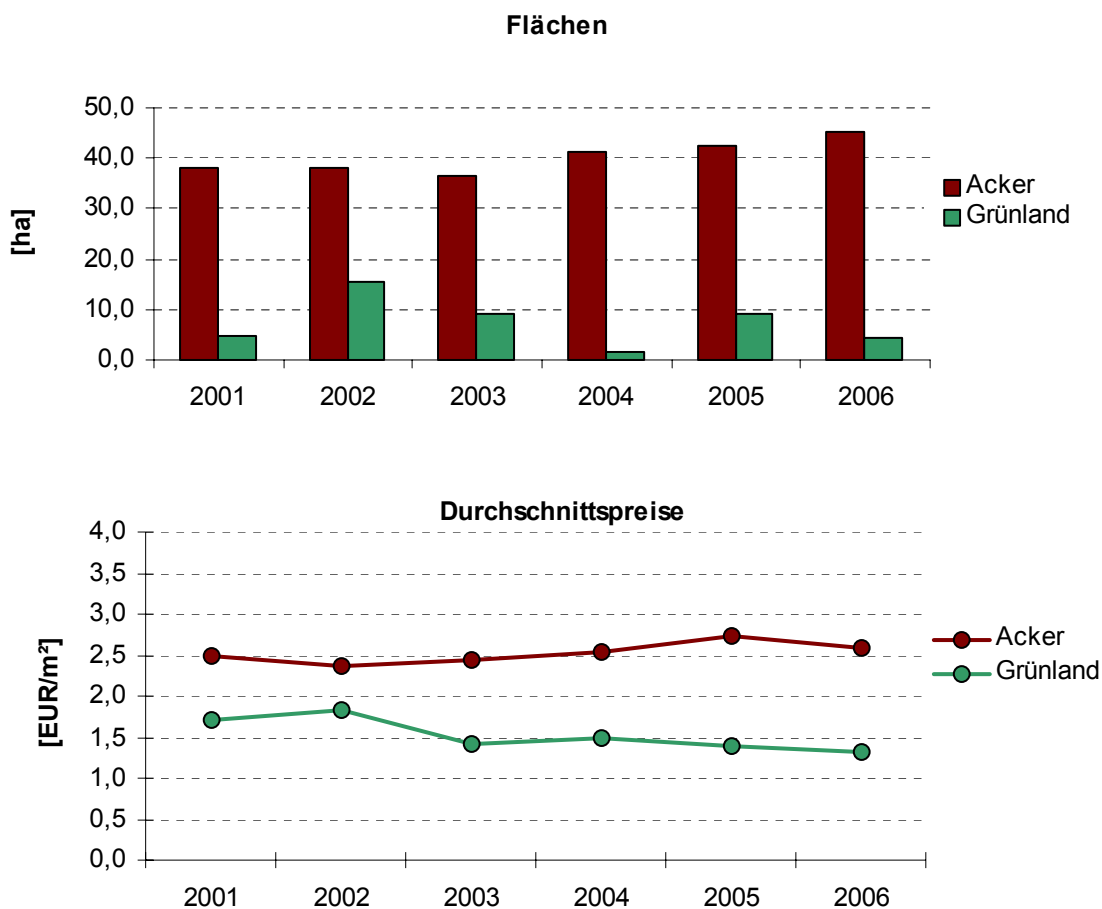
5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Anzahl der für eine Auswertung geeigneten Kaufpreise für Ackerland im Jahre 2006 befindet sich im Zuständigkeitsbereich mit 20 Kauffällen auf dem Niveau des Vorjahres. Die Anzahl der für eine Auswertung geeigneten Kaufpreise für Grünland ist auf nur noch 3 Kaufpreise gesunken. Dabei wurden nur die Grundstücksverkäufe im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr berücksichtigt.

Aus den Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr 2006 ein Durchschnittspreis für Ackerland von 2,60 Euro/m² und für Grünland von 1,30 Euro/m².

Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2006 festgestellt werden, dass dagegen bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gemeinbedarfszwecke (Klärwerke, Wasserrückhaltebecken, etc.) und auch für Verkehrsflächen häufig höhere Preise für Acker- und Grünlandflächen bezahlt wurden.

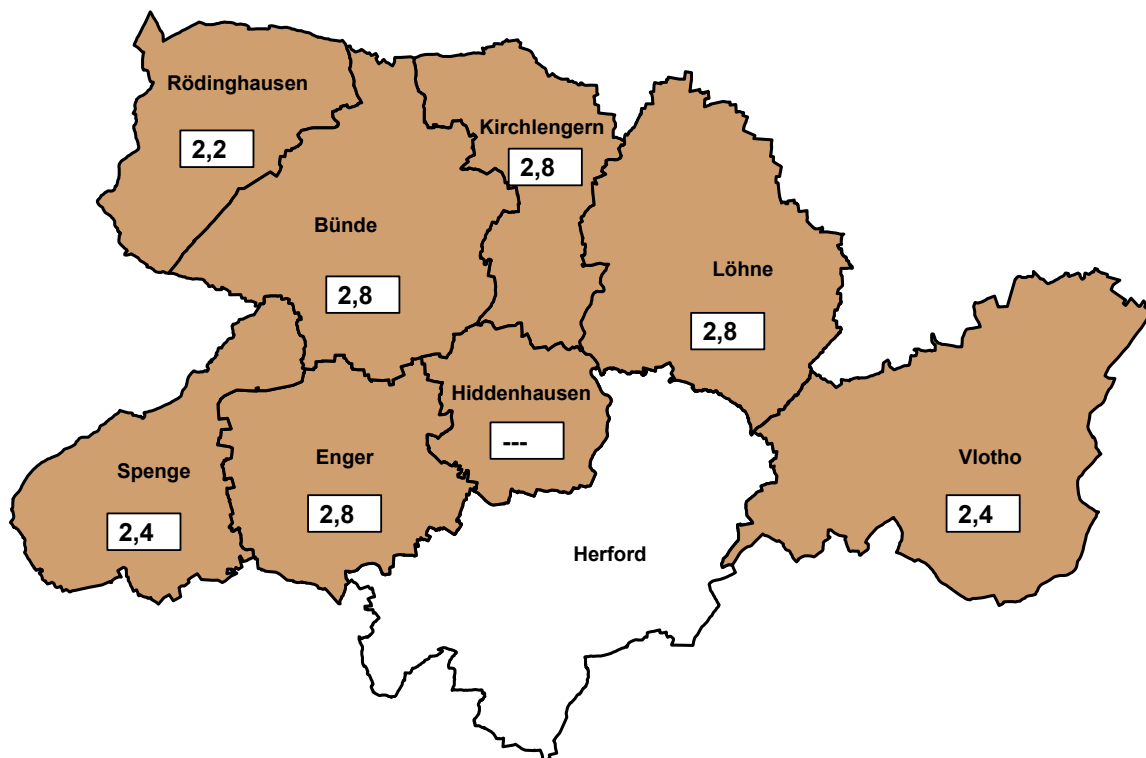
Die Entwicklung des Flächenumsatzes und der innerlandwirtschaftlichen Durchschnittspreise der vergangenen Jahre stellt sich wie folgt dar:



5.3.1 Lagetypische Ackerlandpreise

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

Diese betragen für Ackerland in Euro/m², ermittelt aus den Kaufpreisen der Jahre 2004 bis 2006:



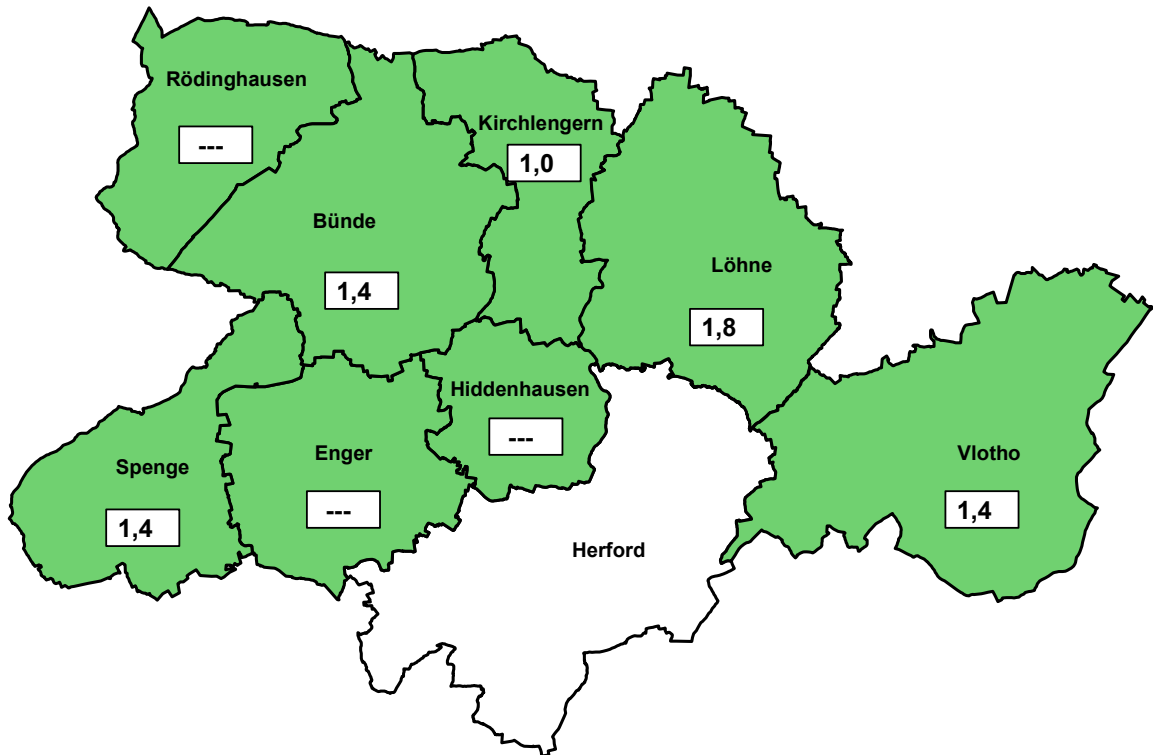
im langjährigen Vergleich

Jahrgänge Ackerland Gemeinde	2004 - 2006		2003 - 2005		2002 - 2004		2001 - 2003	
	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl
Bünde	2,77	14	2,81	10	2,43	16	2,25	13
Enger	2,85	5	2,32	9	2,65	8	2,57	8
Hiddenhausen		0	3,06	2	2,92	4	3,11	7
Kirchlengern	2,75	8	2,58	10	2,57	12	2,53	7
Löhne	2,75	11	2,91	10	2,38	6	2,68	11
Rödinghausen	2,23	9	2,28	6	2,63	9	2,82	6
Spenge	2,40	9	2,47	6	2,32	6	2,47	4
Vlotho	2,39	8	2,45	11	2,20	10	2,08	11

5.3.2 Lagetypische Grünlandpreise

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

Diese betragen für Grünland in Euro/m², ermittelt aus den Kaufpreisen der Jahre 2004 bis 2006:



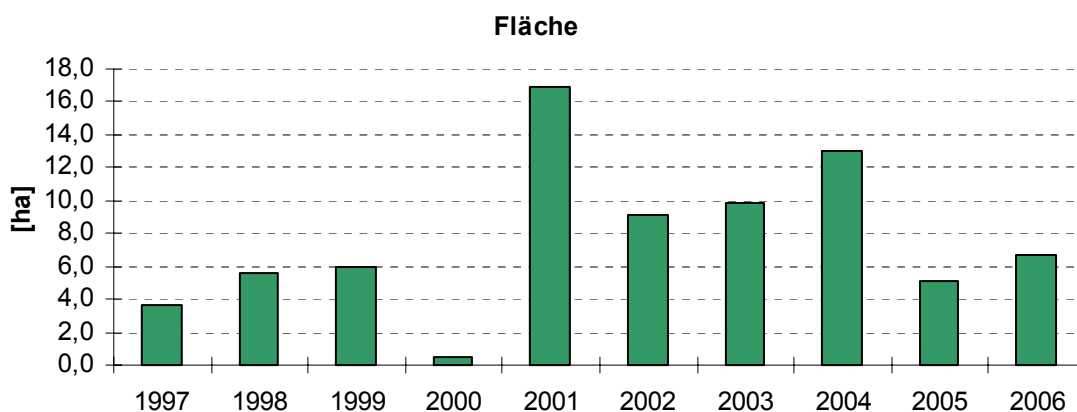
im langjährigen Vergleich

Jahrgänge Grünland Gemeinde	2004 - 2006		2003 - 2005		2002 - 2004		2001 - 2003	
	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl	[Euro / m ²]	Anzahl
Bünde	1,36	2	1,45	6	1,67	14	1,67	16
Enger		0	1,91	3	1,90	4	1,90	4
Hiddenhausen		0	0,93	2	0,61	1		1
Kirchlengern	1,05	2	0,95	3	1,27	2	1,38	3
Löhne	1,78	2	1,58	3	1,93	4	2,08	3
Rödinghausen		0	1,60	1	1,83	2	1,83	2
Spenge	1,36	3	1,54	3	1,42	3	1,51	4
Vlotho	1,38	3	1,30	4	1,34	2	0,83	1

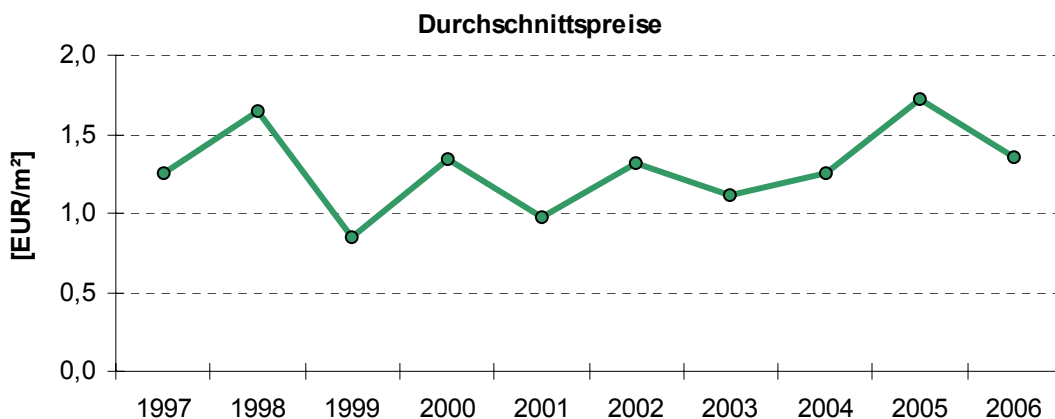
5.4 Wald

Im Jahr 2006 wurden insgesamt 10 Verkäufe von Waldflächen registriert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 6,7 ha ergab sich ein Durchschnittspreis von 1,35 Euro/m² unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses.

Bei Zusammenfassung der letzten drei Jahre (2004 - 2006) ergibt sich bei insgesamt 25 Verkäufen von Waldflächen und einem Flächenumsatz von 20,9 ha ein Durchschnittspreis von 1,40 Euro/m² unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses.



Die graphische Darstellung für den Durchschnittspreis enthält zusätzlich den gleitenden Mittelwert über 3 Jahre.



Die Mittelwerte über jeweils 3 Jahren stellen sich im langjährigen Vergleich wie folgt dar:

Wald Jahrgänge	gleitender Mittelwert [Euro / m²]	Anzahl	Fläche [ha]
1997 - 1999	1,36	23	15,14
1998 - 2000	1,39	20	12,02
1999 - 2001	0,99	16	23,38
2000 - 2002	1,19	21	26,59
2001 - 2003	1,15	26	35,96
2002 - 2004	1,29	32	32,08
2003 - 2005	1,35	31	28,04
2004 - 2006	1,40	25	24,82

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

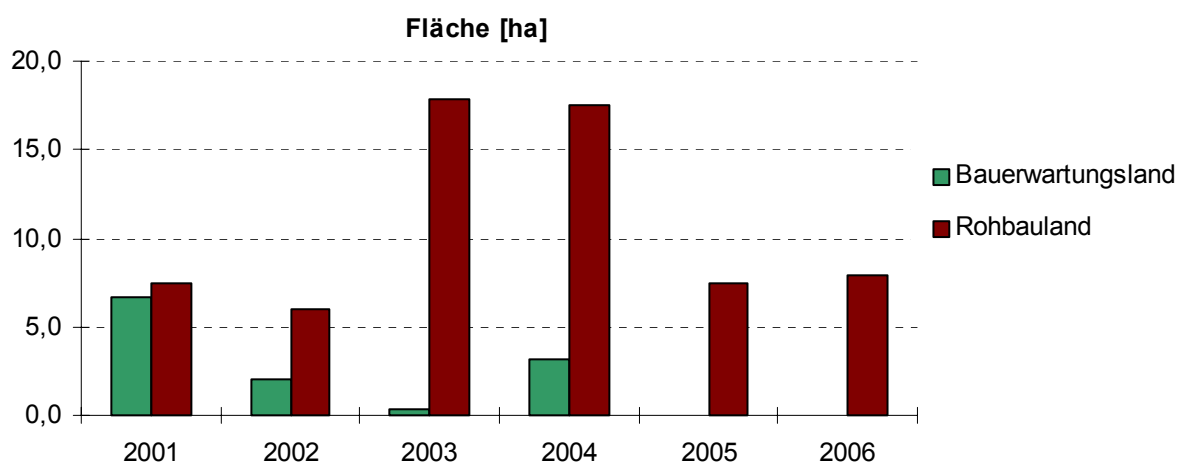
Daneben gibt es aber auch einen Teilmarkt für solche Grundstücke, die sich in der Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem Boden zum vollwertigen Bauland befinden. Dabei ist die jeweilige Grundstücksqualität vom Grad der Bauerwartung bzw. von der Zeitspanne bis zur endgültigen Baureifmachung abhängig.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

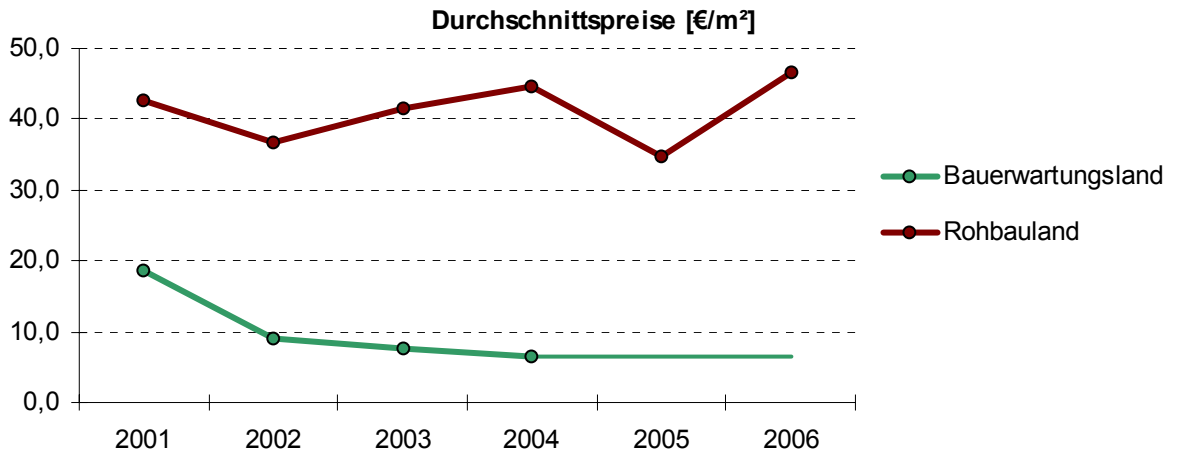
Bauerwartungsland	15 - 70 %	des Baulandwertes
Rohbauland	50 - 90 %	des Baulandwertes
Baureifes Land	100 %	des Baulandwertes

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

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

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





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

Beim Rohbauland wurde im Jahr 2006 sowohl beim Umsatz als auch beim Preismittel wieder das Niveau der Jahre 2003 und 2004 erreicht. Das Preisniveau ist trotz der jährlichen Schwankungen als stabil zu bezeichnen.

In der nachfolgenden Tabelle ist das Verhältnis der Durchschnittswerte des Bauerwartungslandes bzw. des Rohbaulandes zum Bauland für die Jahre 2001 bis 2006 aufgeführt.

Jahrgang	Bauland	Bauerwartungsland		Rohbauland	
	Durchschnitts- preis [Euro / m ²]	Durchschnitts- preis [Euro / m ²]	Verhältnis [%]	Durchschnitts- preis [Euro / m ²]	Verhältnis [%]
2001	93	18,61	20%	42,62	46%
2002	96	9,13	10%	36,72	38%
2003	98	7,54	8%	41,51	42%
2004	99	6,46	7%	44,55	45%
2005	97			34,64	36%
2006	92			46,59	51%

6. Bebaute Grundstücke

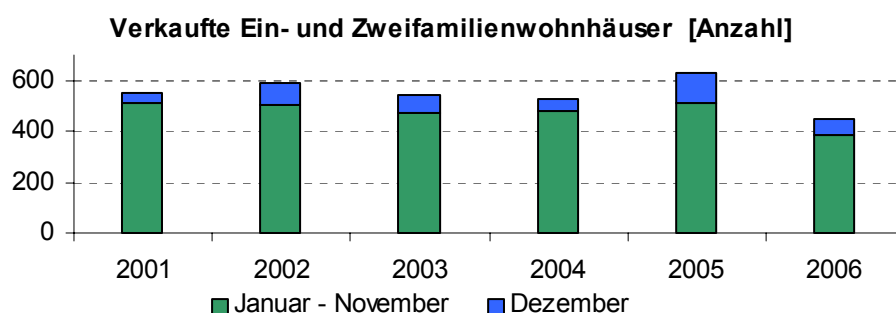
6.1 Umsätze

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 2006	Durchschnitts- preis [Euro]	Anzahl der Verträge	Umsatz- volumen [Mio. Euro]
Teilmärkte			
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	152.700	449	68,57
davon DHH o. Reihenhäuser	141.300	52	7,35
Mehrfamilienwohnhäuser	214.400	26	5,58
Wohngebäude mit gewerblichem Anteil	1.796.000	35	62,86
Büro- / Verwaltungsgebäude		0	0,00
Gewerbe- und Industrieobjekte		0	0,00
Landwirtschaftliche Gebäude	193.000	6	1,16
übrige	1.224.000	20	24,48
Gesamt		536	162,64

Die Entwicklung der Anzahl und des Geldumsatzes bei Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in den letzten Jahren wird in den folgenden Übersichten dargestellt:



Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Anzahl	548	589	546	527	630	449
Veränderung	+7%	+7%	-7%	-3%	+20%	-29%
Umsatz [Mio. €]	90	92	86	80	93	69
Veränderung	+3%	+2%	-7%	-7%	+16%	-26%

6.2 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Im Jahr 2006 wurden insgesamt 449 Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Kreis Herford registriert. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

68,6 Mio Euro.

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	Grundstücksfläche bis 800 m ² Anzahl
2001	163.400	548	325
2002	155.400	589	307
2003	156.900	546	286
2004	152.000	527	283
2005	147.900	630	366
2006	152.700	449	245

6.2.1 Gebrauchte Objekte

Von den Kaufverträgen über Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entfielen 421 Verträge auf gebrauchte Objekte. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

63,2 Mio. Euro.

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	Grundstücksfläche bis 800 m ² Anzahl
2001	160.100	451	325
2002	153.100	522	241
2003	154.800	491	232
2004	149.400	486	244
2005	145.100	588	327
2006	150.000	421	220

Einen Teilmarkt bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bilden Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Im Berichtsjahr 2006 entfiel auf 42 Verträge ein Umsatzvolumen von insgesamt rd.

5,7 Mio. Euro.

Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grdst.-fläche [m ²]
2004	143.700	43	373
2005	132.400	77	395
2006	136.100	42	407

6.2.2 Neubauten

Von den Kaufverträgen über freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entfielen insgesamt 26 Verträge auf Neubauten. Das Umsatzvolumen beträgt insgesamt rd.

4,5 Mio. Euro.

Die Neubauten lassen sich ebenfalls in 2 Teilmärkte unterteilen, und zwar in freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und in Doppelhaushälften oder Reihenhäuser.

freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

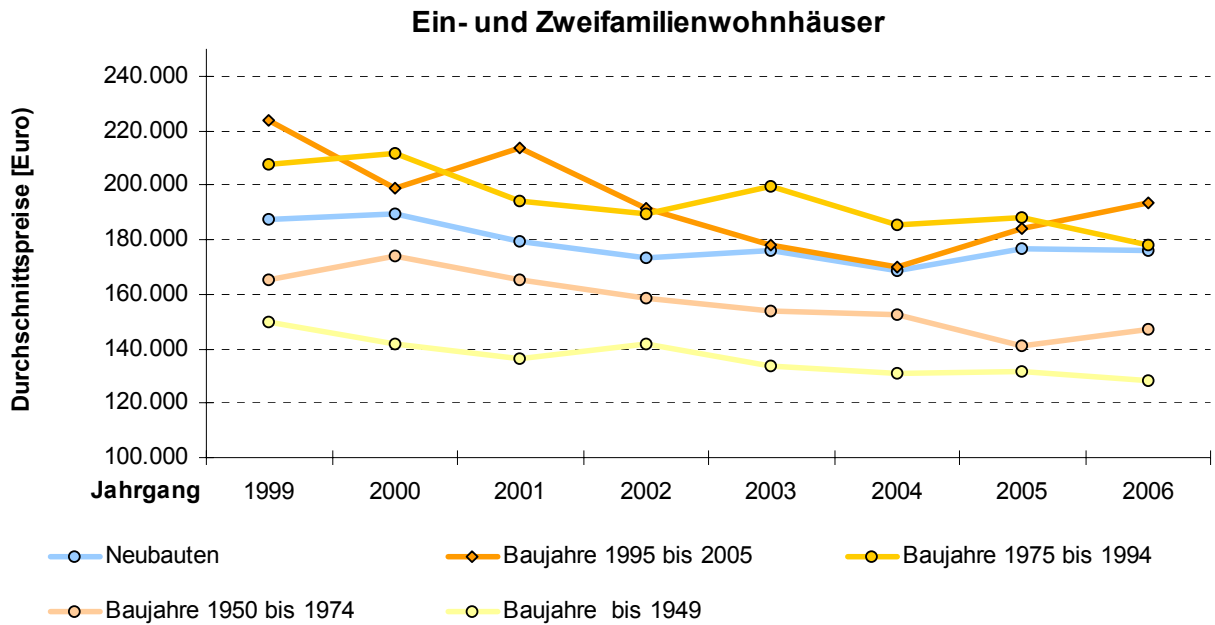
Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grdst.-fläche [m ²]
2004	176.800	28	435
2005	183.800	22	511
2006	184.300	16	546

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

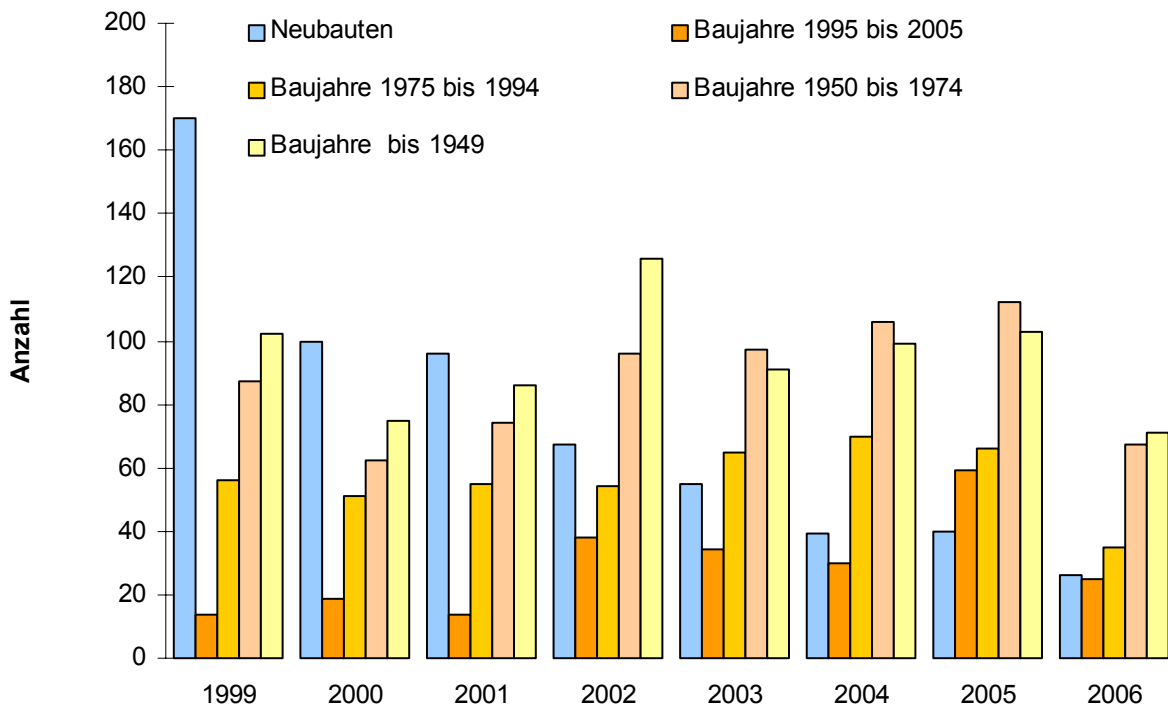
Jahrgang	Durchschnittspreis [Euro]	Anzahl der Verträge	mittlere Grdst.-fläche [m ²]
2004	148.400	11	309
2005	168.200	18	350
2006	163.000	10	301

6.2.3 Aufteilung nach Baujahrsgruppen

In der nachstehenden Abbildung wurde der Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Baujahren aufgeteilt. Dargestellt wird die Entwicklung der Durchschnittspreise für die Jahre 1999 bis 2006.

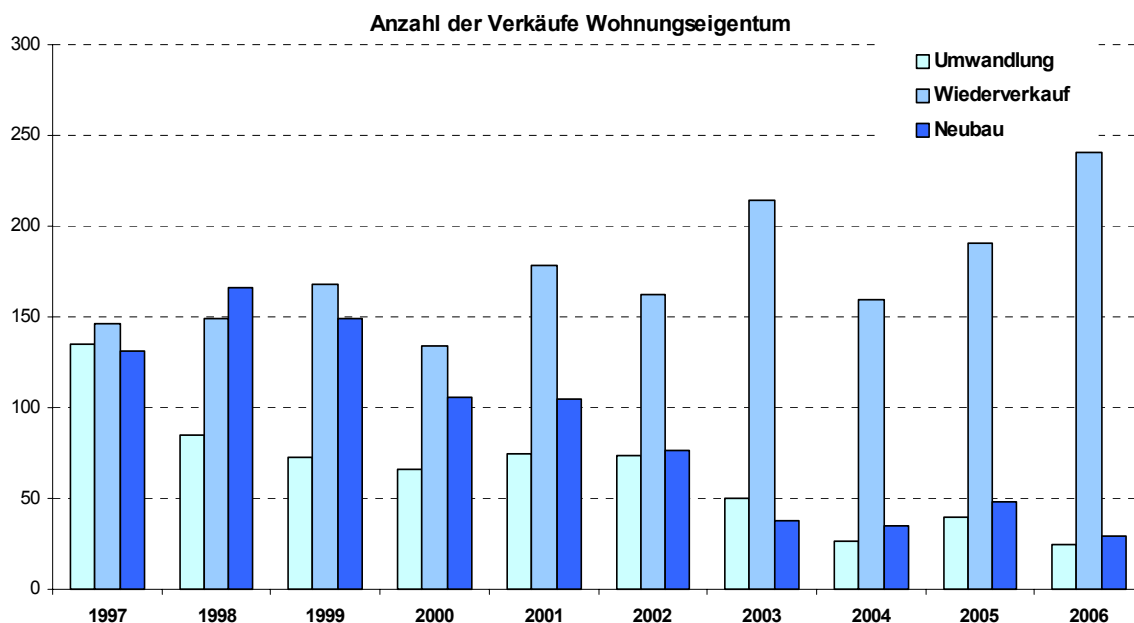


Die jeweilige Anzahl der Kaufverträge ist dem nachfolgenden Diagramm zu entnehmen.



7. Wohnungseigentum

In den Jahren bis 1994 hat die Bedeutung des Teilmärktes "Eigentumswohnungen" im Berichtsgebiet stetig zugenommen. Seit 1995 zeichnet sich ein rückläufiger Trend ab. Die Anzahl und der Umsatz von Neubauten und Umwandlungen in Wohnungseigentum haben auch im Jahr 2006 erheblich abgenommen. Wiederverkäufe von Wohnungseigentum wurden dagegen nach wie vor in gleicher Größenordnung wie in den Vorjahren getätigt.



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

Jahr-gang	Neubau		Wiederverkauf		Umwandlung		Gesamt		Ver-änd. [%]
	An-zahl	Umsatz [Mio. €]	An-zahl	Umsatz [Mio. €]	An-zahl	Umsatz [Mio. €]	An-zahl	Umsatz [Mio. €]	
1995	205	26,018	197	15,950	141	12,774	544	54,742	
1996	197	25,738	158	13,090	191	16,081	546	54,909	0%
1997	131	16,341	146	13,229	135	11,084	412	40,654	-26%
1998	166	20,556	149	13,089	85	7,389	400	41,035	1%
1999	149	18,481	168	14,752	73	6,051	390	39,284	-4%
2000	106	12,741	134	10,205	66	5,981	306	28,927	-26%
2001	105	11,780	178	14,237	75	6,936	358	32,953	14%
2002	59	9,954	162	13,922	74	6,223	312	30,099	-9%
2003	38	4,824	214	15,807	50	4,111	302	24,742	-18%
2004	35	4,053	159	10,869	26	2,396	220	17,319	-30%
2005	48	6,175	191	14,826	40	3,042	279	24,043	39%
2006	29	4,517	241	12,097	25	1,674	295	18,288	-24%

7.1 Mengen- und Umsatzstatistik

In der nachfolgenden Tabelle wird für das Jahr 2006 eine Umsatzstatistik über den Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden vorgelegt.

Jahrgang 2006	Anzahl der	Anteil	Umsatz	Anteil
Stadt / Gemeinde	Kauffälle	[%]	[Mio. €]	[%]
Bünde	86	29%	7,053	39%
Enger	76	26%	2,125	12%
Hiddenhausen	13	4%	1,230	7%
Kirchlengern	7	2%	0,586	3%
Löhne	80	27%	5,300	29%
Rödinghausen	0	0%	0,000	0%
Spenge	12	4%	0,810	4%
Vlotho	20	7%	1,184	6%
Summe	294	100%	18,288	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 übereinstimmt.

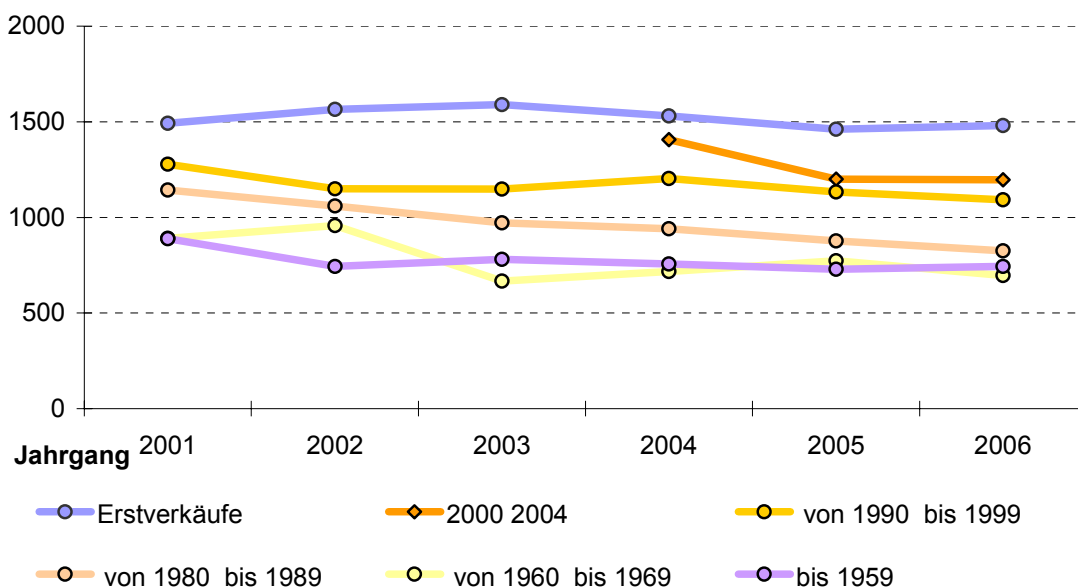
Um einen Einblick in das Preisgefüge auf dem Markt der Eigentumswohnungen zu geben, werden in den folgenden Tabellen und Abbildungen Durchschnittspreise in Euro/m² Wohnfläche und zwar getrennt nach erstverkauften Neubauwohnungen und wiederverkauften bzw. gebrauchten Eigentumswohnungen angegeben. Dabei werden typische Baujahre zu Gruppen zusammengefasst.

In einem weiteren Abschnitt erfolgt eine Aufgliederung nach Städten und Gemeinden. Auch wenn hier die Anzahl der zur Mittelbildung zur Verfügung stehenden Kauffälle teilweise sehr gering ist und damit die Aussagekraft der Mittelwerte ebenfalls, so tragen diese Werte doch auch zur Kennzeichnung des Marktgeschehens bei. Wegen der geringen Anzahl der zur Verfügung stehenden Daten sind hier die wiederverkauften bzw. gebrauchten Eigentumswohnungen mit den Umwandlungen in Wohnungseigentum zusammengefasst worden.

7.2.1 Gesamtvergleich nach Baujahren

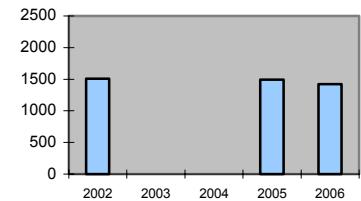
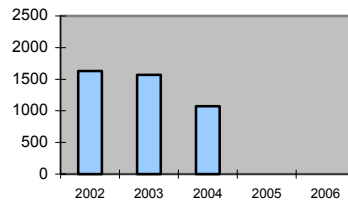
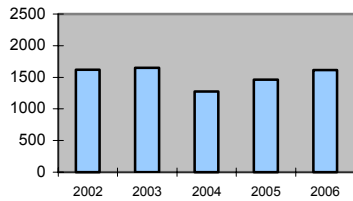
Kreis Herford Jahrgang	Erst- verkäufe alle	Wiederverkäufe Altersklasse von bis							Umwand- lungen alle
		alle	2000 2004	1990 1999	1980 1989	1970 1979	1960 1969	1959	
Anzahl der Kauffälle 2001	50	137		28	21	49	21	15	26
Ø Wohnfläche [m ²]	83	78		78	77	80	71	78	86
Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	1.492	1.018		1.278	1.142	917	890	889	1.158
Anzahl der Kauffälle 2002	48	133	0	30	25	27	27	19	34
Ø Wohnfläche [m ²]	89	81		82	82	82	75	86	88
Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	1.564	963		1.149	1.059	841	956	744	1.054
Anzahl der Kauffälle 2003	18	164	0	40	26	33	28	33	12
Ø Wohnfläche [m ²]	84	81		89	92	80	74	70	95
Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	1.589	897		1.147	972	814	666	781	908
Anzahl der Kauffälle 2004	24	120	1	26	18	27	21	18	16
Ø Wohnfläche [m ²]	78	79	64	79	74	79	75	94	113
Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	1.530	904	1.407	1.203	941	747	717	756	942
Anzahl der Kauffälle 2005	39	127	5	30	21	37	12	15	20
Ø Wohnfläche [m ²]	90	81	95	82	87	78	78	77	101
Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	1.460	888	1.199	1.133	877	796	772	729	872
Anzahl der Kauffälle 2006	17	101	5	32	10	22	17	12	4
Ø Wohnfläche [m ²]	89	79	84	83	65	76	79	82	105
Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	1.480	878	1.197	1.091	825	769	696	743	910

In der Altersklasse von 2000 bis 2004 sind jeweils nur diejenigen Wohnungen enthalten, die nicht zu den Erstverkäufen nach Neubau gehören. Bei den Wiederverkäufen ohne Altersklasse (alle) sind auch Kaufverträge über Wohnungen unbekanntes Baujahres enthalten.

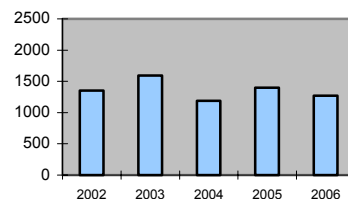
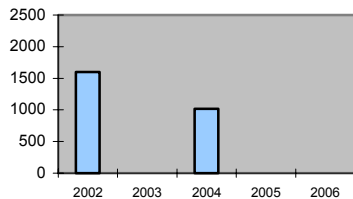
Wohnungseigentum Durchschnittspreise in € / m² Wohnfläche

7.2.2 Erstverkäufe in den Städten und Gemeinden

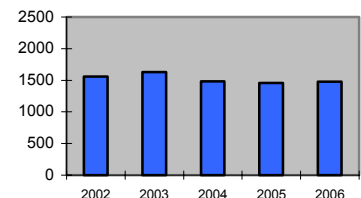
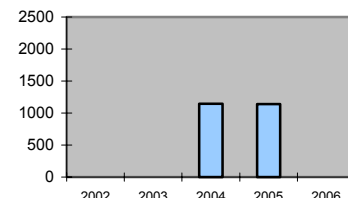
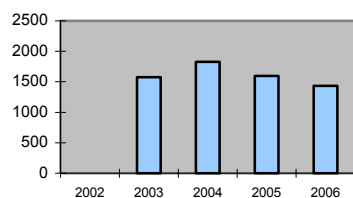
Jahr	Stadt Bünde				Stadt Enger				Gemeinde Hiddenhausen			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€ / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€ / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€ / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
2002	23	87	1.621	-0%	12	81	1.628	+2%	1	92	1.509	
2003	13	77	1.649	+2%	1	103	1.569	-4%	0			
2004	4	105	1.274	-23%	2	84	1.073	-32%	0			
2005	21	93	1.464	+15%	0				5	80	1.491	
2006	7	93	1.615	+10%	0				4	81	1.424	-4%



Jahr	Gemeinde Kirchlengern				Stadt Löhne				Gemeinde Rödinghausen			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€ / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€ / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€ / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
2002	3	84	1.597	+14%	11	99	1.353	-4%	0			
2003	0				6	83	1.593	+18%	0			
2004	1	145	1.017		7	89	1.187	-25%	0			
2005	0				8	93	1.401	+18%	0			
2006	0				5	88	1.269	-9%	0			



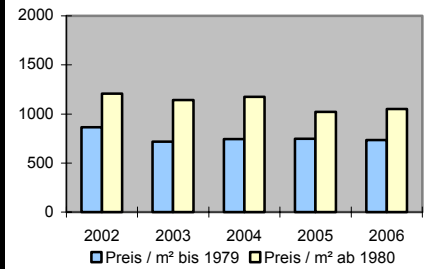
Jahr	Stadt Spenge				Stadt Vlotho				Kreis Herford			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€ / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€ / m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€ / m ²]	Veränd. z. Vorjahr
2002	0				0				50	88	1.560	+4%
2003	1	84	1.578		0				21	79	1.631	+5%
2004	13	64	1.828	+16%	1	85	1.147		28	81	1.481	-9%
2005	4	85	1.597	-13%	1	88	1.141	-1%	39	90	1.460	-1%
2006	1	96	1.432	-10%	0				17	89	1.480	+1%



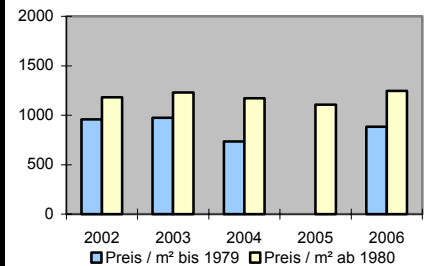
In den Gemeinden Kirchlengern und Rödinghausen, aber auch in den Städten Vlotho, Enger und in der Gemeinde Hiddenhausen liegen aus den letzten 5 Jahren insgesamt so wenig Kauffälle vor, dass als Anhalt auf die mittleren Werte für den Kreis Herford zurückgegriffen werden muss. Die Preise sind in den letzten Jahren nahezu unverändert geblieben.

7.2.3 Wiederverkäufe und Umwandlungen in den Städten und Gemeinden

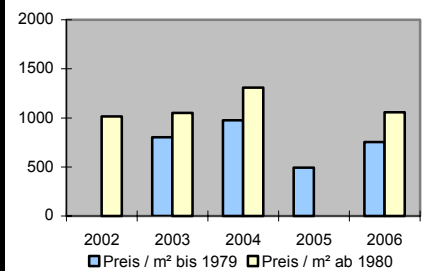
Stadt Bünde								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€/ m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€/ m ²]	Veränd. z. Vorjahr
2002	47	85	863	-5%	18	74	1.208	-1%
2003	68	72	718	-17%	20	108	1.142	-5%
2004	39	76	745	+4%	13	77	1.176	+3%
2005	40	79	748	+0%	16	85	1.020	-13%
2006	32	73	734	-2%	11	72	1.049	+3%



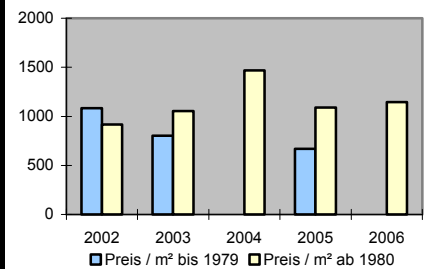
Stadt Enger								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€/ m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€/ m ²]	Veränd. z. Vorjahr
2002	20	77	959	-3%	6	76	1.181	+22%
2003	5	76	974	+2%	5	98	1.230	+4%
2004	9	93	735	-25%	2	83	1.170	-5%
2005	1				7	91	1.106	-5%
2006	6	83	883		6	77	1.246	+13%



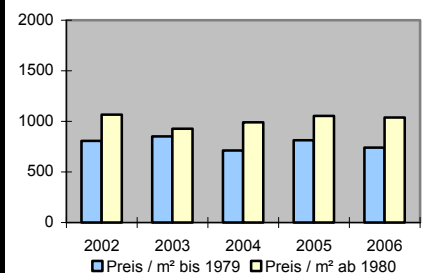
Gemeinde Hiddenhausen								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€/ m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€/ m ²]	Veränd. z. Vorjahr
2002	1				2	102	1.014	
2003	8	83	803		3	72	1.052	+4%
2004	4	85	976	+22%	2	71	1.307	+24%
2005	3	71	493	-49%	1			
2006	4	89	755	+53%	4	87	1.057	



Gemeinde Kirchlengern								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€/ m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€/ m ²]	Veränd. z. Vorjahr
2002	7	80	1.083	+17%	5	68	917	-31%
2003	4	92	801	-26%	5	85	1.055	+15%
2004	1				2	76	1.467	+39%
2005	3	110	669		5	69	1.090	-26%
2006	1				5	79	1.144	+5%

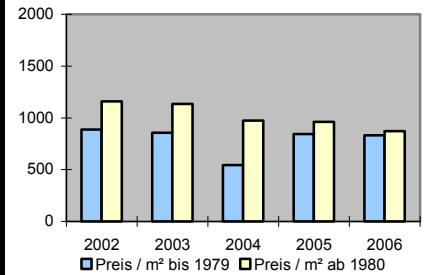


Stadt Löhne								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€/ m ²]	Veränd. z. Vorjahr	Anzahl Kauffälle	Wohnfl. [m ²]	Preis [€/ m ²]	Veränd. z. Vorjahr
2002	9	77	807	-9%	19	86	1.066	-7%
2003	8	76	851	+5%	23	82	927	-13%
2004	11	90	711	-16%	16	74	989	+7%
2005	18	74	814	+14%	14	88	1.054	+7%
2006	6	78	740	-9%	14	82	1.037	-2%

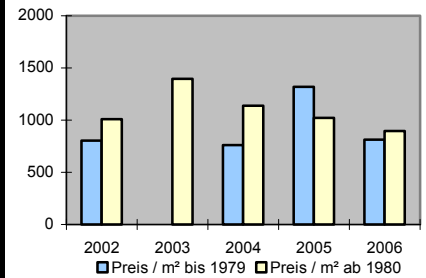


Gemeinde Rödinghausen								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.
	Kauffälle	[m ²]	[€ / m ²]	z. Vorjahr	Kauffälle	[m ²]	[€ / m ²]	z. Vorjahr
2002	1				2	80	911	-22%
2003	1				5	77	1.120	+23%
2004	0				2	88	1.134	+1%
2005	0				1			
2006	0				0			

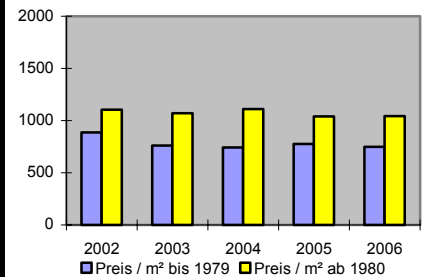
Stadt Spenge								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.
	Kauffälle	[m ²]	[€ / m ²]	z. Vorjahr	Kauffälle	[m ²]	[€ / m ²]	z. Vorjahr
2002	2	116	887	-3%	8	100	1.158	-11%
2003	5	92	856	-3%	6	95	1.134	-2%
2004	3	134	545	-36%	3	72	975	-14%
2005	7	89	844	+55%	9	95	962	-1%
2006	2	96	833	-1%	3	100	871	-9%



Stadt Vlotho								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.
	Kauffälle	[m ²]	[€ / m ²]	z. Vorjahr	Kauffälle	[m ²]	[€ / m ²]	z. Vorjahr
2002	8	87	804		5	72	1.010	-28%
2003	1				2	77	1.395	+38%
2004	4	107	760		7	84	1.137	-18%
2005	2	110	1.320	+74%	6	91	1.020	-10%
2006	3	105	814	-38%	7	88	896	-12%



Kreis Herford								
Jahr	Baujahre bis 1979				Baujahre ab 1980			
	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.	Anzahl	Wohnfl.	Preis	Veränd.
	Kauffälle	[m ²]	[€ / m ²]	z. Vorjahr	Kauffälle	[m ²]	[€ / m ²]	z. Vorjahr
2002	95	84	887	-3%	65	81	1.105	-8%
2003	100	76	761	-14%	69	90	1.072	-3%
2004	71	85	743	-2%	47	78	1.109	+3%
2005	74	81	775	+4%	59	87	1.040	-6%
2006	55	80	748	-3%	51	81	1.044	+0%



Obwohl die Durchschnittspreise in den Städten und Gemeinden aufgrund der geringen Anzahl einer großen Streuung unterliegen, ist durchweg ein tendenzieller Rückgang zu verzeichnen.

7.2.4 Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern

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

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

	Jahr	Neubau	Wiederverkäufe und Umwandlungen, Altersklasse						
			alle	ab 2000	1990- 1999	1980- 1989	1970- 1979	1960- 1969	bis 1959
2003									
Anzahl		5	9	0	2	2	3	0	2
Ø Wohnfläche [m ²]		89	97		103	106	87		99
Ø Preis [€/m ² Wohnfläche]		1.520	1.066		1.254	1.143	951		972
Ø Gesamtkaufpreis [€]		138.890	108.556		134.500	124.000	86.667		100.000
2004									
Anzahl		1	13	0	2	2	0	3	5
Ø Wohnfläche [m ²]		81	94		100	83		82	98
Ø Preis [€/m ² Wohnfläche]		1.174	1.091		1.525	1.218		1.064	960
Ø Gesamtkaufpreis [€]		97.500	106.015		156.250	115.600		89.333	95.900
2005									
Anzahl		1	21	1	5	3	0	5	6
Ø Wohnfläche [m ²]		99	93	94	90	110		79	100
Ø Preis [€/m ² Wohnfläche]		1.284	1.079	1.227	1.118	995		1.196	984
Ø Gesamtkaufpreis [€]		132.000	104.261	120.000	103.800	116.333		99.298	103.833
2006									
Anzahl		1	4	0	2	1	0	1	0
Ø Wohnfläche [m ²]		71	95		93	95		98	
Ø Preis [€/m ² Wohnfläche]		1.322	1.037		822	1.281		1.224	
Ø Gesamtkaufpreis [€]		99.000	103.905		82.060	126.500		125.000	

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im wesentlichen die gleichen Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten Grundstücks mit genormten Eigenschaften bezogen (z.B. 400 - 600 m² groß).

Zur Ableitung des Bodenwertes eines speziellen Grundstücks vom Bodenrichtwert ist es erforderlich, dass alle wertrelevanten Abweichungen wie z.B. Lage, Grundstücksgröße und -form, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Erschließungszustand durch entsprechende Zu- oder Abschläge erfasst werden. Ohne Berücksichtigung dieser Abweichungen kann sich im Einzelfall der Wert eines zu bewertenden Grundstücks erheblich vom Bodenrichtwert unterscheiden.

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

8.2 Bodenrichtwerte im Internet

Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Bodenrichtwerte per Internet für ganz Nordrhein-Westfalen kostenlos abgefragt werden. Nach Eingabe von Gemeinde, Straßename und Hausnummer wird dort ein entsprechender Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte präsentiert. Zu jedem Bodenrichtwert kann eine Legende mit weiteren Informationen angezeigt werden. Kostenpflichtig ist ein Ausdruck der Bodenrichtwertkarte.

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.

Auf den nachfolgenden Abbildungen sind die Darstellungen auf dem Bildschirm beispielhaft abgebildet.

Datei Bearbeiten Ansicht Favoriten Extras ?




Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und das Geodatenzentrum des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen

Das Bodenrichtwertinformationssystem


über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen

- Home
- Kurzinformation
- Bodenrichtwerte-Online
- Grundstücksmarktberichte
- Gutachterausschüsse
- Geodatenzentrum NRW
- Datensatz - BoRI.xls
- Benutzerdaten
- Links



Daten zum Grundstücksmarkt

AGVGA NRW IBTC Suchen Sie mit Google in www.boris.nrw.de



Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und das Geodatenzentrum des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen

Mail | Kontakt | Aktuelles | Ihre Meinung | Sitemap | FAQ | Impressum

> Login nicht angemeldet > Karte: Landesübersicht Maßstab Landesübersicht Kartenwerk Topographische Karten

> Suche

Suche nach Adresse

Gemeinde:

Bünde:

Straße:

Eschstraße:

Hausnummer:

Suchen Neue Suche


> Optionale Folien

Farblgende

> Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte NRW [Zum Online-Angebot](#)


Grundstücksmarktberichte(frei) [2005 2004](#)

Grundstücksmarktberichte (kostenpflichtig) [2005 2004](#)



AGVGA NRW IBTC Suchen Sie mit

m für NRW - Microsoft Internet Explorer



Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und das Geodatenzentrum des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen

Mail | Kontakt | Aktuelles | Ihre Meinung | Sitemap | FAQ | Impressum

> Login nicht angemeldet > Karte: DGK5 Maßstab DGK5 1:5.000 Kartenwerk Topographische Karten

> Suche

Suche nach Adresse

Gemeinde:

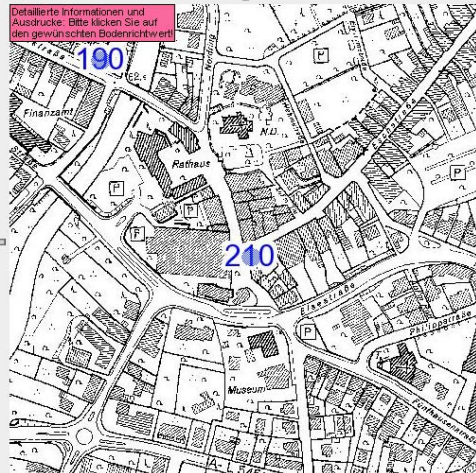
Bünde:

Straße:

[Ausdruck Richtwert erzeugen >>>](#)

BORIS.NRW Bodenrichtwerte-Details

> Lage und Wert	
> Gemeinde/Stadt	Bünde
> Ortsteil	Bünde
> Gemarkung	Bünde
> Bodenrichtwert	210 €/m ²
> Nummer	58
> Stichtag	1.1.2006
> Beschreibende Merkmale	
> Beitragszustand	frei
> Nutzungsart	M
> Basiskarte	DGK
> Bedarfswert zum 1.1.1996 €/m ²	194,00



Detaillierte Informationen und Ausdrücke. Bitte klicken Sie auf den gewünschten Bodenrichtwert.

8.3 Bodenrichtwerte für Bauland

Der nachfolgend abgebildete Kartenauszug aus der Bodenrichtwertkarte von Spenge gibt einen Überblick über die Darstellungsform der Bodenrichtwerte mit den entsprechenden Erläuterungen.

Erläuterungen

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter (€ / m²) für Grundstücke eines Bereichs, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe (ca. 400 - 600 m²) von mittlerer Lage und Beschaffenheit an.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks von den genannten Grundstückseigenschaften, z.B. in den Nutzungsmöglichkeiten, in der speziellen Lage, im Erschließungszustand und im Grundstückszuschnitt müssen durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert berücksichtigt werden.

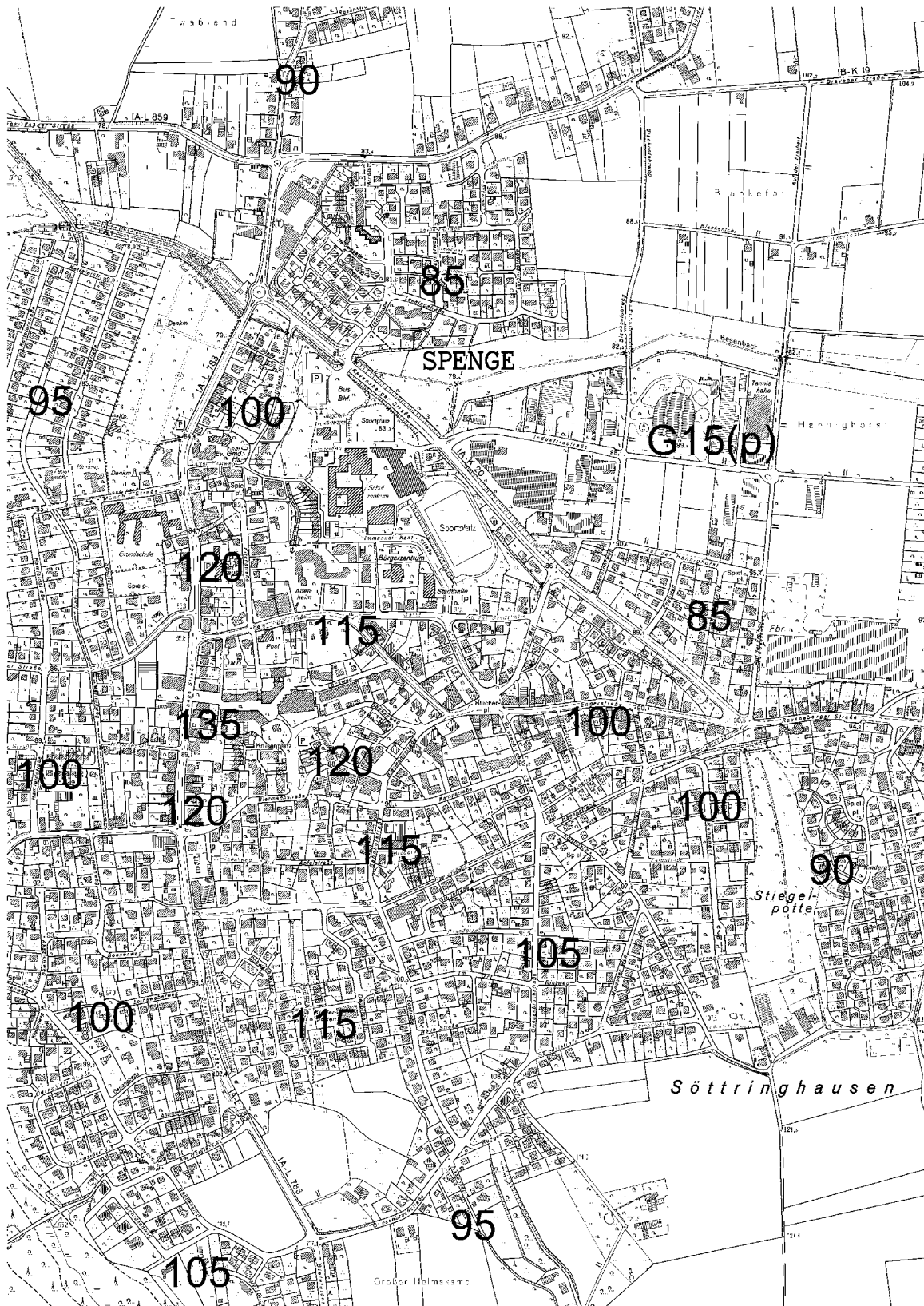
Schreibweise

- 100 Bodenrichtwert für Bauland unter Einschluss der ortsüblichen Erschließung. Folgende Beiträge sind bereits erhoben bzw. nicht zu entrichten:
- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB
 - Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach KAG - Kanalanschluss-Beitrag (ohne Hausanschluss)
 - Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB
- 18 (p) Bodenrichtwert für erschließungsbeitragspflichtiges Bauland
- (100) Bodenrichtwert für erschließungsbeitragspflichtiges Bauland ohne Berücksichtigung sanierungsbedingter Werterhöhungen

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

Bodenrichtwertkarte

Wertermittlungsstichtag 01.01.2007

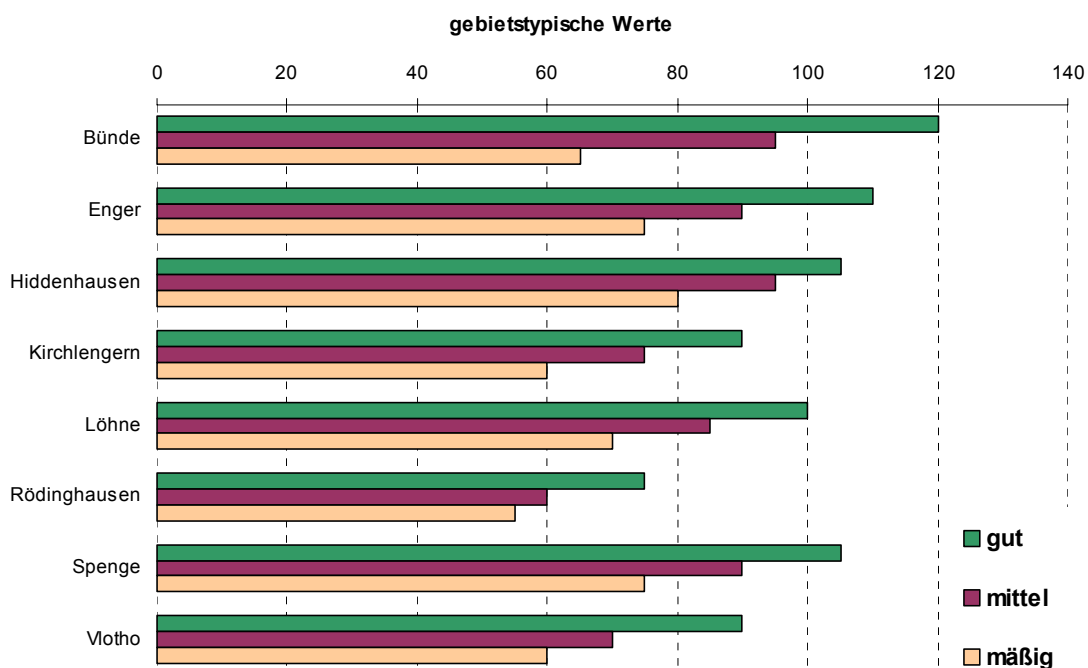


8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

8.4.1 Gebietstypische Werte für die Gemeinden

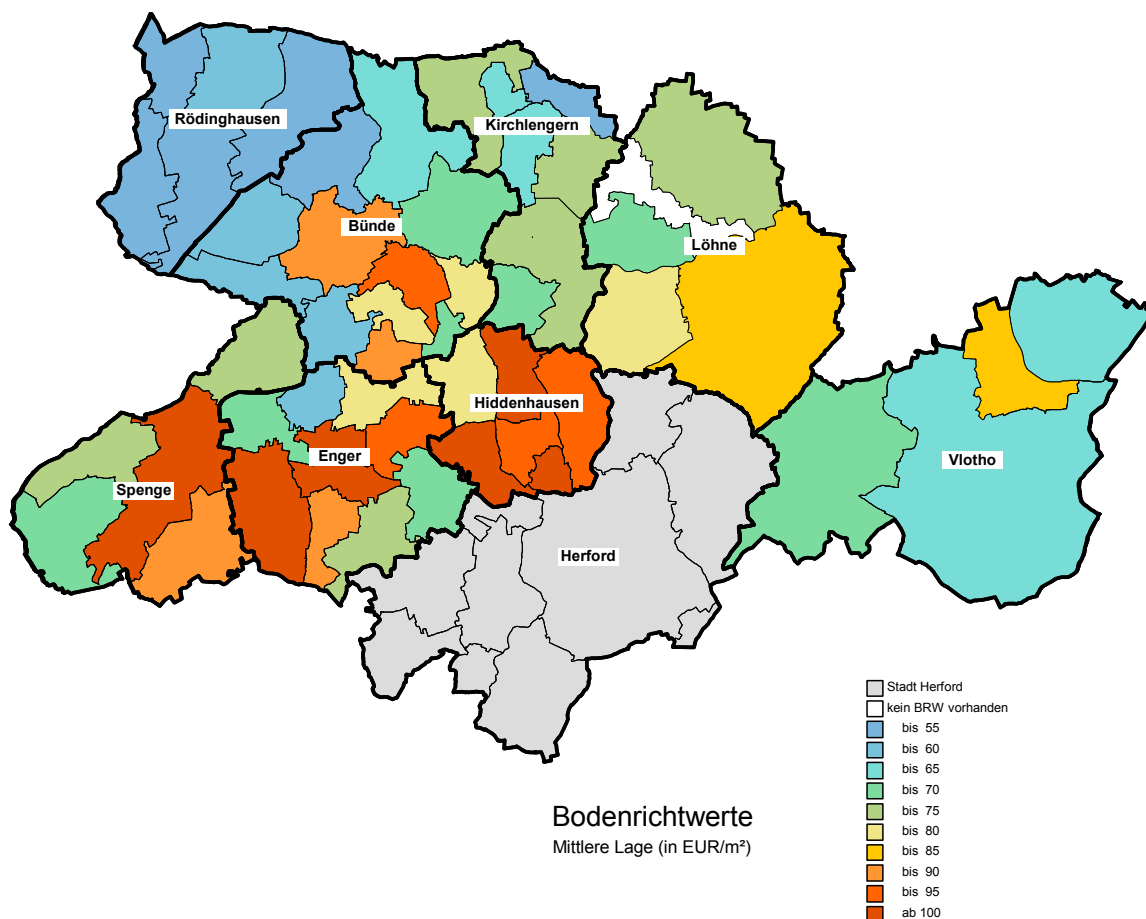
Der Gutachterausschuss beschließt auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für die Gemeindegebiete des Zuständigkeitsbereiches gemäß § 13 Gutachterausschussverordnung (GAVO) gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Für baureifes Land sind die Angaben nach Wohnbauflächen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

Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwerte in €/m ²			Gewerbe
	baureifes Wohnbauland			
	L a g e			
	gut	mittel	mäßig	
Bünde	120	95	65	30
Enger	110	90	75	30
Hiddenhausen	105	95	80	30
Kirchlengern	90	75	60	30
Löhne	100	85	70	30
Rödinghausen	75	60	55	25
Spenge	105	90	75	28
Vlotho	90	70	60	27



8.4.2 Grafische Übersicht zu gebietstypischen Bodenrichtwerten in den Ortsteilen

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



8.4.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2007 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde die nachfolgende Zusammenstellung gefertigt, die für alle Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs nach den Lagemerkmalen "gut, mittel und mäßig" eine gemarkungswise Übersicht über die Bodenrichtwerte von Wohnbauland und Gewerbeflächen enthält.

In den Bodenrichtwerten für Wohnbauland ist überwiegend die ortsübliche Erschließung enthalten. Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen sind in der Regel erschließungsbeitragspflichtig, soweit sie nicht besonders gekennzeichnet sind.

Stadt Bünde	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbaugebiet			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung:	gut	mittel	mäßig	mittel
Ahle		60	---	---
Bünde	120	95	80	---
Bustedt	95	70	---	---
Dünne	80	65	50	---
Ennigloh	100	90	70	18
Holsen	70	60	---	---
Hüffen	---	90	70	---
Hunnebrock	90	80	---	18
Muckum	---	---	50	---
Spradow	90	70	65	---
Südlengern-Heide	90	80	70	---
Werfen	---	60	---	---

Stadt Enger	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbaugebiet			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Belke-Steinbeck	110	95	70	---
Besenkamp	90	80	60	---
Dreyen	---	70	---	---
Enger	110	100	---	* 35
Herringhausen-West	---	70	---	---
Oldinghausen	---	75	---	13
Pödinghausen	100	90	---	---
Siele	---	---	60	---
Westerenger	---	100	80	13

Gemeinde Hiddenhausen	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbaugebiet			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Eilshausen	110	100	85	---
Hiddenhausen	100	80	75	15
Lippinghausen	105	95	---	---
Oetinghausen	110	100	90	---
Sundern	---	100	---	---
Schweicheln-Bermbeck	105	95	85	---

Gemeinde Kirchlengern	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbaugebiet			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Häver	---	75	55	---
Kirchlengern	85	75	60	13
Klosterbauerschaft	---	75	55	13
Quernheim	---	65	50	13
Rehmerloh	---	---	50	---
Stift Quernheim	75	65	50	---
Südlengern-Dorf	90	70	60	13

Stadt Löhne	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbaugebiet			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Gohfeld	100	85	60	15
Löhne	90	80	65	15
Mennighüffen	85	75	60	---
Obernbeck	80	70	---	---
Ulenburg	---	---	---	---

Gemeinde Rödinghausen	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbaugebiet			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Bieren	---	55	---	---
Ostkilver	---	55	55	*20
Rödinghausen	75	55	50	---
Schwenningdorf	65	60	55	---
Westkilver	60	55	---	13

Stadt Spenge	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbaugebiet			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Bardüttingdorf	---	70	---	---
Hücker-Aschen	---	75	65	---
Lenzinghausen	110	90	60	---
Spenge	115	100	85	15
Wallenbrück	---	75	55	13

Stadt Vlotho	Bodenrichtwerte in €/m ²			
	baureifes Wohnbaugebiet			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Exter	90	70	60	13
Uffeln	75	65	55	13
Valdorf	80	65	50	13
Vlotho	90	85	65	---

Gewerbe erschließungsbeitragspflichtig
* erschließungsbeitragsfrei

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 (unter 3%), 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, können einzelne Werte nicht veröffentlicht werden.

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

Mehrfamilienhäuser	4,0 - 5,5 %
Gemischt genutzte Grundstücke (bis 50 % gewerblich)	4,5 - 6,0 %
Wohnungseigentum	3,0 - 4,0 %

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

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

KP = Kaufpreis

9.2 Erbbauzinssätze

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf fremden Grund und Boden ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten. Während im allgemeinen die Gebäude einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks bilden, sind sie beim Erbbaurecht ein wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts.

Bei Erbbauerechten ergibt sich daher folgende Rechtslage:

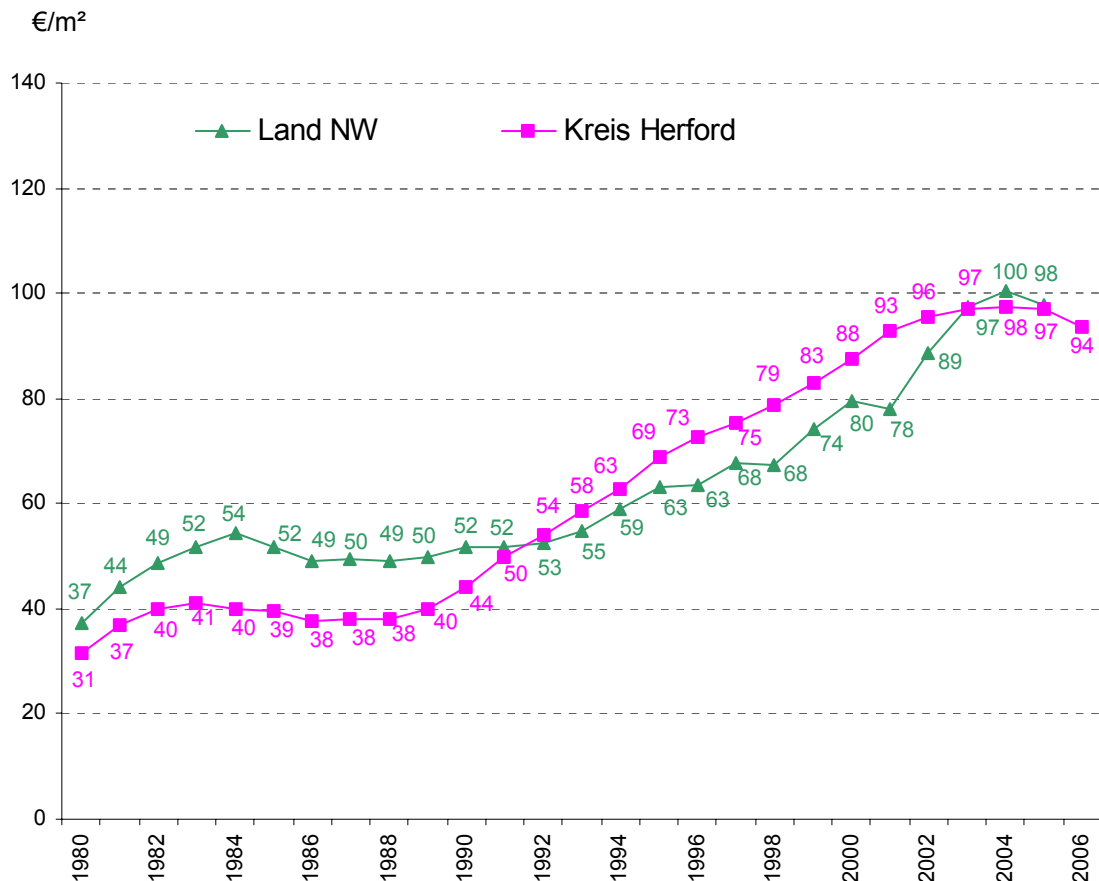
Der Grund und Boden wird nicht veräußert, sondern darf nur im Rahmen des Vertrages genutzt werden. Für die Nutzung des Grundstücks wird ein Erbbauzins gezahlt.

Eine Auswertung der wenigen, in den letzten Jahren abgeschlossenen Verträge über die Neubegründung eines Erbbauerechts hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Art	Laufzeit	Erbbauzins
Wohnbaufläche	bis 99 Jahre	3 %
gewerbliche Baufläche	bis 60 Jahre	5 %

9.3 Baulandpreise

Die errechneten Durchschnittswerte für Bauland im Kreis Herford wurden als regionale Übersicht über die Entwicklung der Baulandpreise in der folgenden Graphik den Baulandpreisen auf Landesebene gegenübergestellt.



Die graphische Darstellung zeigt, dass sich die durchschnittlichen Baulandpreise im Kreis Herford im Vergleich zu den Preisen auf Landesebene seit 1980 teilweise unterschiedlich entwickelt haben.

Bis zum Jahr 1992 lag das Preisniveau im Kreis Herford unterhalb der Preise auf Landesebene. Ein um das Jahr 1989 einsetzender, stetiger Preisanstieg im Kreis Herford hielt bis zum Jahr 2003 an.

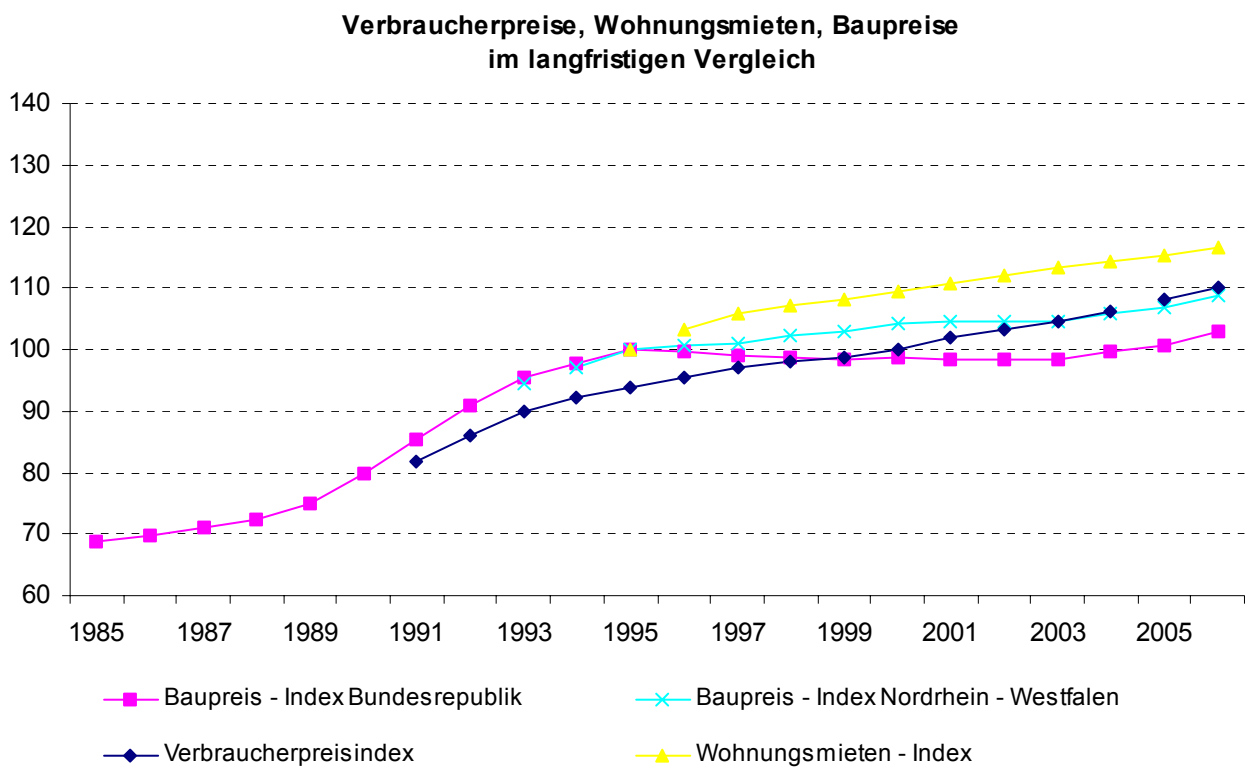
Wegen der nachlassenden Preissteigerungen im Kreis Herford in den letzten Jahren liegen die Preise nun wieder leicht unter denen des Landes.

Die in den letzten Jahren erkennbaren Entwicklungen der durchschnittlichen Baulandpreise auf Landesebene und im Kreis Herford deuten daraufhin, dass zur Zeit in weiten Bereichen höhere Baulandpreise am Markt nicht mehr durchzusetzen sind.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Indexreihen

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Die nachfolgende Abbildung ermöglicht einen Überblick über die langfristige Entwicklung der Lebenshaltungskosten, der Wohnungsmieten und der Baupreise. Die zugrundeliegenden Werte wurden im Anschluss daran in einer Tabelle zusammengestellt.



Die nachfolgende Tabelle gibt die Jahresmittel der jeweiligen Indexreihen an. Für das Jahr 2006 werden neben dem Jahresmittel auch die entsprechenden monatlichen bzw. quartalsweise veröffentlichten Werte angegeben.

Entwicklung der Indexreihen im langfristigen Vergleich				
Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf				
Jahresmittel	Verbraucherpreis- Index	Index der Wohnungsmieten (Nettokaltmiete)	Baupreisindex	
	Basis 2000 = 100	Basis 1995 = 100	Bundesrepublik Basis 1995 = 100	Nordrhein-Westfalen Basis 1995 = 100
Monat				
1985			68,7	
1986			69,6	
1987			70,9	
1988			72,4	
1989			75,1	
1990			79,9	
1991	81,9		85,5	
1992	86,1		90,9	
1993	89,9		95,4	94,4
1994	92,3		97,7	97,1
1995	93,9	100,0	100,0	100,0
1996	95,3	103,2	99,8	100,7
1997	97,1	105,8	99,1	101,1
1998	98,0	107,0	98,7	102,2
1999	98,6	108,1	98,4	103,0
2000	100,0	109,4	98,6	104,4
2001	102,0	110,6	98,5	104,7
2002	103,4	112,2	98,5	104,6
2003	104,5	113,3	98,5	104,5
2004	106,2	114,3	99,8	105,8
2005	108,3	115,3	100,7	106,8
2006	110,1	116,5	103,0	108,9
Jan. 06	109,1	115,9		
Feb. 06	109,5	116,1	101,5	107,6
Mrz. 06	109,5	116,2		
Apr. 06	109,9	116,3		
Mai. 06	110,1	116,4	102,2	108,1
Jun. 06	110,3	116,5		
Jul. 06	110,7	116,6		
Aug. 06	110,6	116,7	103,6	109,6
Sep. 06	110,2	116,7		
Okt. 06	110,3	116,8		
Nov. 06	110,2	116,9	104,6	110,4
Dez. 06	111,1	116,9		

10.2 Statistische Angaben zum Kreis Herford

10.2.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.2006	Fläche [km ²]	Einwohner [je km ²]
Stadt Bünde	45.101	59,30	761
Stadt Enger	19.951	41,21	484
Stadt Herford	64.965	78,98	823
Gemeinde Hiddenhausen	20.566	23,87	862
Gemeinde Kirchlengern	16.503	33,78	489
Stadt Löhne	41.441	59,41	698
Gemeinde Rödinghausen	10.191	36,27	281
Stadt Spenge	15.469	40,25	384
Stadt Vlotho	19.952	76,92	259
Kreis Herford insgesamt	254.139	449,99	565
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	189.174	371,01	510

10.2.2 Flächennutzung

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

Gebiets- körperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		landwirtschaft- liche Flächen		forstwirtschaft- liche Flächen		sonstige Flächen	
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Bünde	1.449,0	24%	561,3	9%	3.452,0	58%	249,0	4%	219,3	4%
Enger	685,9	17%	302,5	7%	2.808,2	68%	228,9	6%	95,3	2%
Herford	1.922,0	24%	639,4	8%	4.252,8	54%	709,5	9%	376,6	5%
Hiddenhausen	651,4	27%	230,4	10%	1.229,9	52%	182,0	8%	92,4	4%
Kirchlengern	617,3	18%	269,4	8%	2.116,3	63%	248,5	7%	127,1	4%
Löhne	1.445,8	24%	489,4	8%	3.400,0	57%	307,5	5%	301,6	5%
Rödinghausen	454,1	13%	259,0	7%	2.320,7	64%	500,0	14%	93,8	3%
Spenge	534,5	13%	214,5	5%	2.898,0	72%	310,5	8%	68,6	2%
Vlotho	923,5	12%	419,3	5%	5.051,6	66%	1.029,9	13%	268,8	3%
Kreis Herford insgesamt	8.683,5	19%	3.385,2	8%	27.529,5	61%	3.765,8	8%	1.643,5	4%
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	6.761,5	18%	2.745,8	7%	23.276,7	63%	3.056,3	8%	1.266,9	3%

11. Weitere Informationen

11.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW (Neufassung vom 5. August 1980) in der zur Zeit gültigen Fassung. Nachfolgend sind für bestimmte Verkehrswerte von bebauten oder unbebauten Grundstücken die Gebühren aufgeführt:

Wert:	50.000,- Euro	Gebühr:	ca. 950,- Euro
Wert:	100.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.070,- Euro
Wert:	150.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.190,- Euro
Wert:	200.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.310,- Euro
Wert:	300.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.550,- Euro
Wert:	400.000,- Euro	Gebühr:	ca. 1.780,- Euro
Wert:	500.000,- Euro	Gebühr:	ca. 2.020,- Euro

Zusätzlich werden Zuschläge 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 ermittelnde Baumängeln / Bauschäden

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

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

11.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Die Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können im ganzen oder auszugsweise erworben werden. Die Gebühren sind abhängig von der Größe der Karten, die jede für sich das Gebiet einer Gemeinde oder Stadt umfasst. Im einzelnen betragen die Gebühren pro Kartenblatt für die Stadt Bünde 40,- Euro, für die übrigen Städte und Gemeinden jeweils 30,- Euro. Der Kartensatz für alle Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches kostet 220,- Euro.

Für einen DIN A 4 Kartenausschnitt als Richtwertauskunft wird eine Gebühr von 15,- Euro erhoben.

Im Internet kann der Ausdruck eines Richtwertes unter der Adresse www.BORIS.NRW.de (siehe Abschnitt 8.2) zum Preis von 5,- Euro erfolgen.

Weitere Informationen sind erhältlich bei der

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

