



## Grundstücksmarktbericht **2015**

für den Kreis Herford  
(ohne Stadt Herford)



# Grundstücksmarktbericht



## 2015

**für den Kreis Herford (ohne Stadt Herford)**

**Berichtszeitraum 1.1.2014 - 31.12.2014**

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Herford

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

Gebühr: 52,- Euro pro Exemplar

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

## **Vorbemerkungen**

Der Grundstücksmarktbericht 2015 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 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford

Helmut Lückingsmeier  
(Vorsitzender)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
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 2014	9
4.1 Anzahl der Kauffälle	9
4.2 Flächenumsatz	11
4.3 Geldumsatz	11
4.4 Umsatz in den Städten und Gemeinden des Kreises Herford	12
5. Unbebaute Grundstücke	14
5.1 Individueller Wohnungsbau	14
5.1.1 Wohnbauflächen im langfristigen Vergleich	14
5.1.2 Wohnbauflächenbereitstellung in den Gemeinden	14
5.1.3 Preisentwicklung und Preisniveau	15*
5.2 Gewerbliche Bauflächen	17*
5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	18*
Indexreihe für Acker- und Grünland	19*
5.4 Wald	20*
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	21*
6. Bebaute Grundstücke	23
6.1 Umsätze	23
6.2 Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser	24*
7. Wohnungseigentum	26
7.1 Mengen- und Umsatzstatistik	27
7.2 Preise für Wohnungseigentum	27
7.2.1 Preisniveau im Kreis Herford	28*
7.2.2 Durchschnittswerte in den Städten und Gemeinden	28*
7.2.3 Wohnungseigentum in Seniorenwohnanlagen	30*
7.2.4 Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern	31*
8. Bodenrichtwerte	33
8.1 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	33
8.2 Bodenrichtwerte im Internet	35
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	36
8.3.1 Gebietstypische Werte für die Gemeinden	36
8.3.2 Grafische Übersicht zu gebietstypischen Bodenrichtwerten in den Ortsteilen	37
8.3.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen	37
8.3.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	39
9. Erforderliche Daten	40
9.1 Liegenschaftszinssätze	40
9.2 Erbbauzinssätze	42
9.3 Baulandpreise	43*
9.4 Umrechnungskoeffizienten wegen Grundstücksgröße	44*
9.5 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren	45*
9.5.1 Modellbeschreibung	45*
9.5.2 Marktanpassungsfaktoren	46*
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	51
10.1 Indexreihen Lebenshaltungskosten und Mieten	52
10.2 Indexreihen Wohnungs- und Grundstücksmarkt	52
10.3 Statistische Angaben zum Kreis Herford	53
11. Weitere Informationen	53
11.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten	53
11.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	54

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

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### ***Umsätze im Grundstücksverkehr***

Im Jahre 2014 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt **2.085 notariell beurkundete Kaufverträge** über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum registriert. Damit sind es gegenüber dem Vorjahr rd. 8 % mehr Kaufverträge. Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von **418,4 ha** umgesetzt, das entspricht einer Zunahme von rd. 10 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford **238,6 Millionen Euro**. Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz damit um 12,5 % gestiegen.

### ***Unbebaute Grundstücke***

Im Jahr 2014 konnten **255 Verträge** über verkaufte Baugrundstücke für den Wohnungsbau ausgewertet werden. Die Preise haben sich in den Städten und Gemeinden teilweise unterschiedlich entwickelt, insgesamt war im Zuständigkeitsbereich wie schon im Vorjahr eine **Stagnation der Preise** (im Durchschnitt bei 92,- €/m<sup>2</sup>) zu verzeichnen.

### ***Bebaute Grundstücke***

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr um 15 % auf **1023** gestiegen. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 18 % gestiegen und betrug **167,8 Millionen Euro**.

Die Kaufpreise bei den bebauten Grundstücke variieren aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte verständlicherweise stark. Für **Neubauten** von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern inklusive Grundstück wurde aus 15 vorliegenden Verträgen ein mittlerer Kaufpreis von **rd. 248.000 Euro** ermittelt, die mittlere Grundstücksfläche beträgt rd. 530 m<sup>2</sup>. Das Preisniveau ist damit gegenüber dem Vorjahr annähernd unverändert geblieben.

Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre 1950 bis 1974 liegt der aus 172 Kaufverträgen ermittelte, durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 125.000 Euro, dies entspricht einem leichten Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt bei diesen Gebäuden rd. 700 m<sup>2</sup>.

### ***Eigentumswohnungen***

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr 2014 gegenüber dem Vorjahr um rd. 4 % gestiegen. Insgesamt **369** Objekte wechselten den Eigentümer. Der Gesamtumsatz (ohne Teileigentum) beträgt **36,3 Millionen Euro**. Mit 89 neugebauten Eigentumswohnungen wurde gegenüber dem Vorjahr die doppelte Anzahl verkauft.

Die Preise für Neubauwohnungen liegen bei rd. **1.980 €/m<sup>2</sup>** und damit **rd. 10 % höher** als im Vorjahr.

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2015 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford seit 1987 zum 26. Mal eine Übersicht über das Grundstücksmarktgeschehen in seinem Zuständigkeitsbereich - dem Gebiet des Kreises Herford mit Ausnahme der Stadt Herford - vor.

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

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

## **3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**

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

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

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010 S. 3018) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004 - SGV. NRW. 231 - in der zur Zeit geltenden Fassung zugrunde.

### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

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

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

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

## 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Diese Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten nach den §§ 11 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 11 - 14 ImmoWertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte

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

### 3.3 Der Gutachterausschuss im Kreis Herford

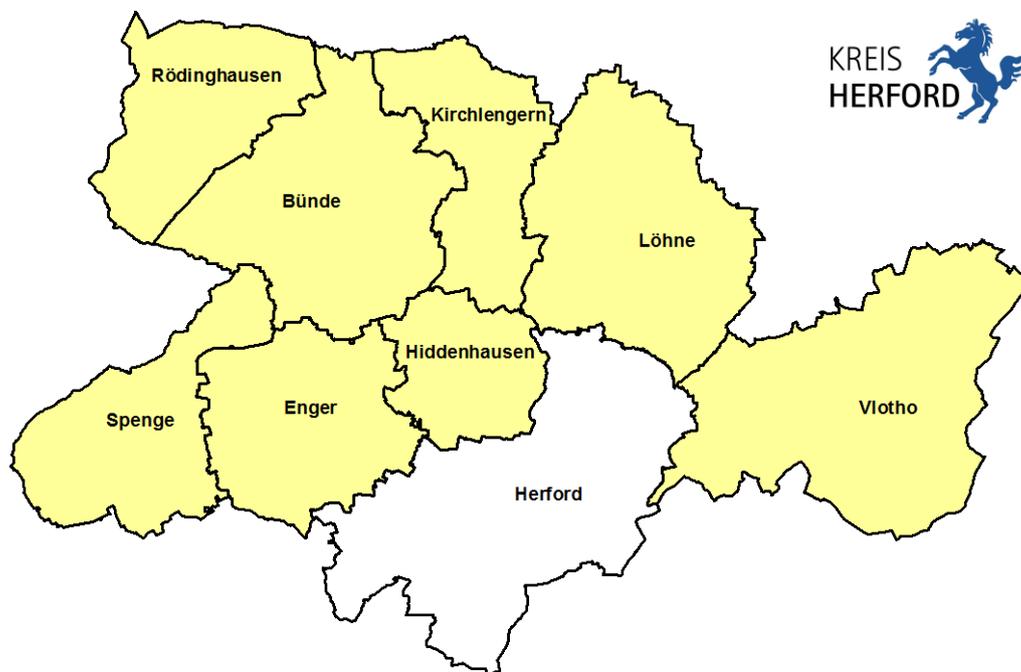
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford besteht aus insgesamt **11** ehrenamtlichen Mitgliedern, die von der Bezirksregierung in Detmold (nach Anhörung des Kreises Herford) für die Dauer von jeweils fünf Jahren bestellt sind.

Die Mitglieder, die hauptberuflich in den Bereichen Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Architektur, Landwirtschaft und Vermessungswesen tätig sind, bilden ein Kollegialgremium. Durch diese besondere Organisationsform kommt die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit des Gremiums zum Ausdruck. Die Gutachter sind an Weisungen nicht gebunden. Voraussetzung für die Tätigkeit der Gutachter ist, dass sie die für die Ermittlung von Grundstückswerten oder für sonstige Wertermittlungen erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen.

Für den Bereich der Stadt Herford ist ein eigenständiger Gutachterausschuss eingerichtet.

Die Besetzung des Gutachterausschusses im einzelnen ist in § 16 der Gutachterausschussverordnung (GAVO) geregelt. Im Regelfall erfolgt die Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied oder einem seiner stellvertretenden Mitglieder und zwei weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, beim Beschluss der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, bei der Erstellung der Übersichten über die Bodenrichtwerte wirken mindestens vier weitere ehrenamtliche Mitglieder mit.

Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung.



## 4. Grundstücksmarkt 2014

Im vorliegenden Bericht wird die Umsatz- und Preisentwicklung des Jahres 2014 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.

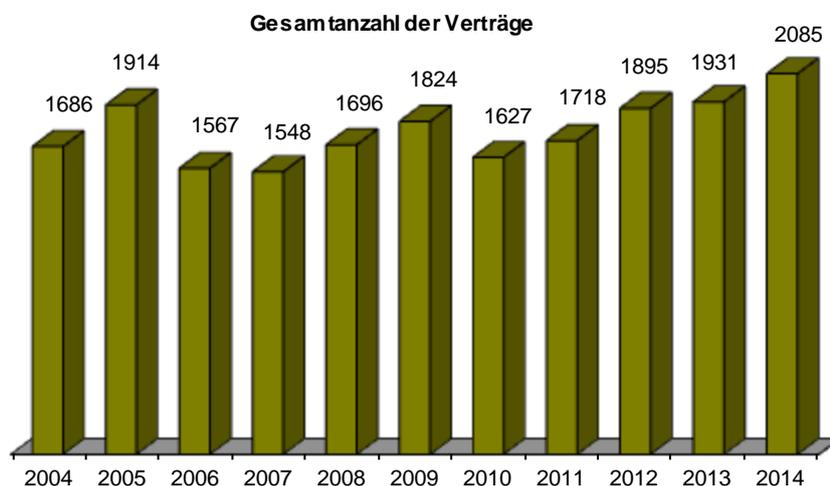
### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2014 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt

#### **2.085 Kauffälle**

registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge damit um rd. 8 % gestiegen, damit wurde die höchste Anzahl in den letzten zehn Jahren erreicht. Die hohe Anzahl von Verträgen im Jahr 2014 ist durch die zum Jahresende bevorstehende Erhöhung der Grunderwerbssteuer zu begründen. Viele Kaufverträge wurden noch im Dezember 2014 abgeschlossen, so dass in diesem Monat weitaus mehr Verträge als in den Vormonaten registriert wurden.

Die folgende Abbildung stellt die Fallzahlen der vergangenen Jahre dar.

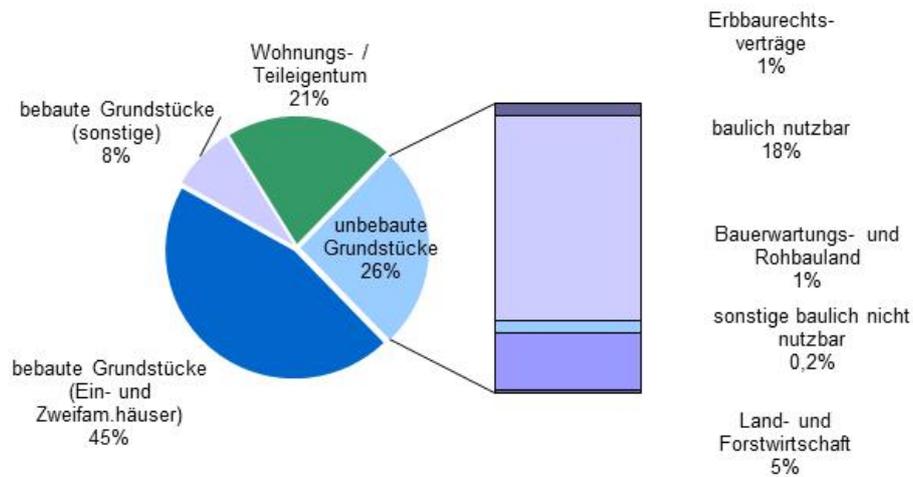


Für die nachfolgenden Betrachtungen werden nur die zur weiteren Auswertung geeigneten Verträge (ohne Übertragungen, Schenkungen o.ä.) herangezogen.

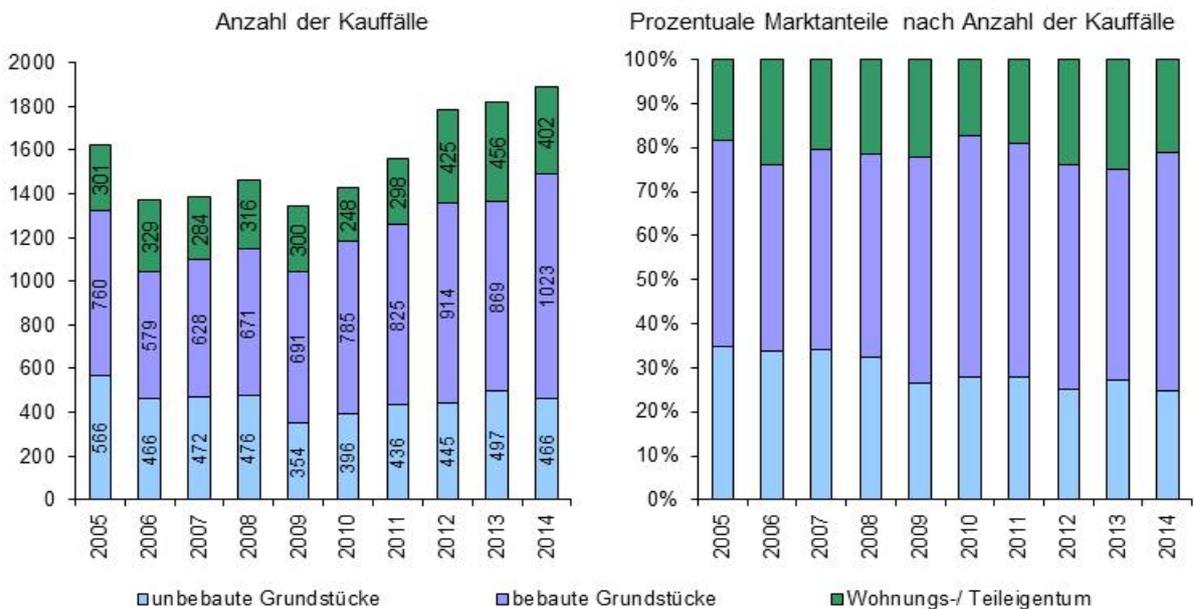
**Die folgenden Darstellungen zeigen die Umsatzanteile für die Teilmärkte:**

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

**Prozentuale Aufteilung der geeigneten Kauffälle im Jahr 2014:**



**Entwicklung in den Jahren 2005 bis 2014**

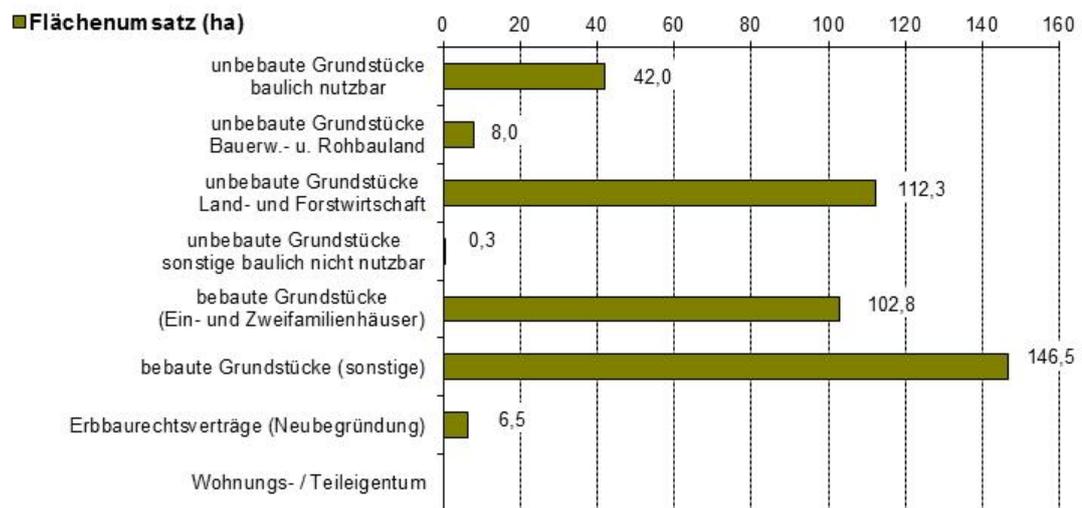


## 4.2 Flächenumsatz

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

**418 ha**

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr (380 ha) um rd. 10 % gestiegen. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung.



Der Anteil der baulich nutzbaren Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr nochmals um rd. 6,5 ha gestiegen. Der Flächenumsatz von Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen dagegen fiel um rd. 3,5 ha geringer aus. Auch bei den land- und forstwirtschaftliche Flächen war ein Umsatzrückgang von rd. 57 ha gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Der Flächenumsatz für bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) ist dem Trend der Vorjahre folgend erneut gestiegen, in diesem Jahr um 6 ha. Die Neubegründung von Erbbaurechten hat wie in den Vorjahren nur eine untergeordnete Bedeutung.

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

## 4.3 Geldumsatz

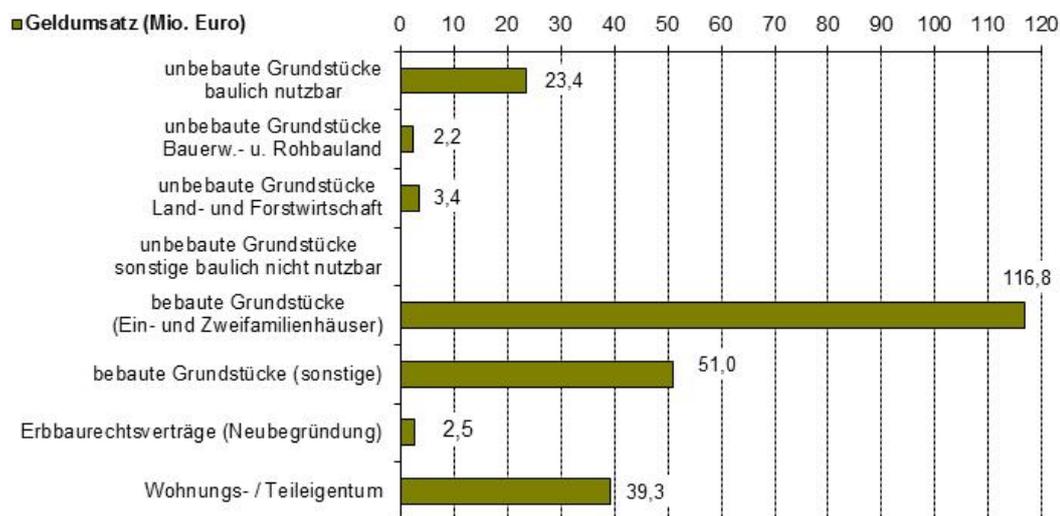
Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford

**238,6 Millionen Euro.**

Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert um 12,5 % gestiegen. Der Geldumsatz für unbebaute, baulich nutzbare Grundstücke ist mit 10 % am Gesamtumsatz gegenüber dem Vorjahr nur leicht gestiegen. Wie in den Vorjahren wurde der Anteil von rd. 50 % am Gesamtumsatz durch den Verkauf von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern erreicht. Der Geldumsatz für sonstige,

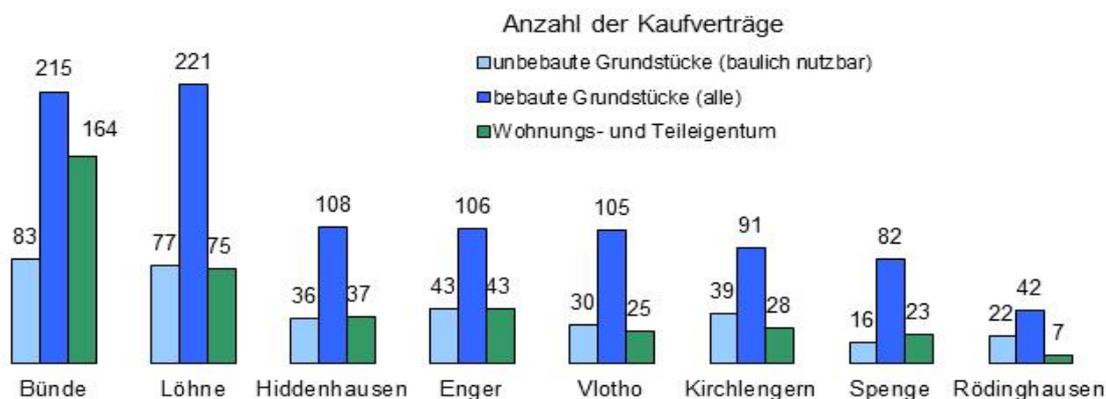
bebaute Grundstücke hat einen Anteil von rd. 22 % am Gesamtumsatz. Der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum bildet mit 13 % nur noch den drittgrößten Teilmarkt, wobei auch im Jahr 2014 der Teilmarkt von Wohnungseigentum in Seniorenresidenzen einen hohen Anteil hatte.

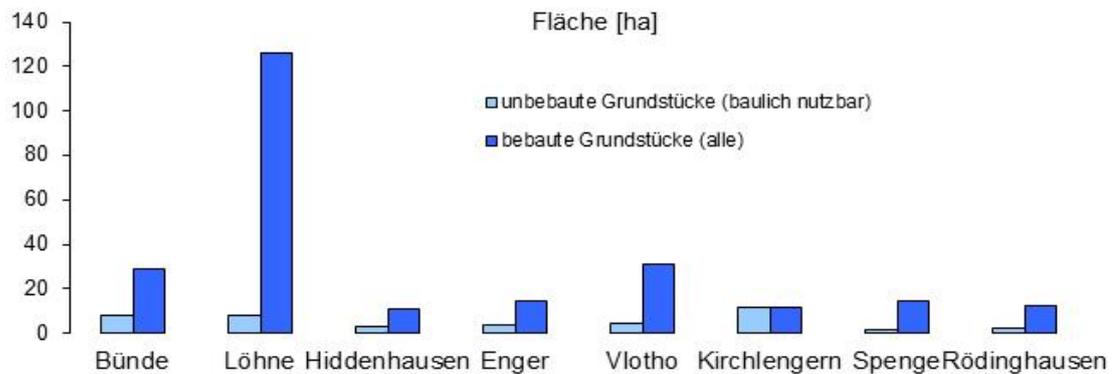
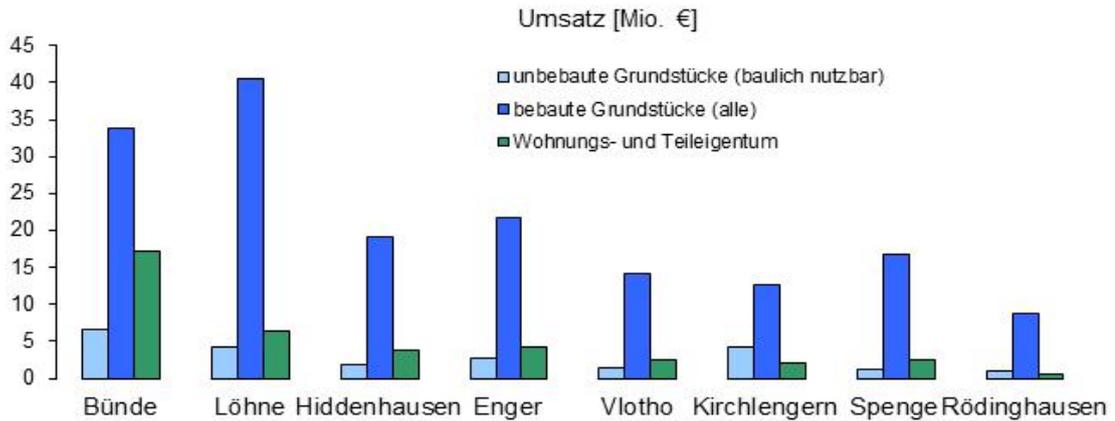
Der Verkauf von Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen ist mit einem Anteil von 1,5 % am Gesamtvolumen unverändert geblieben. Der Geldumsatz für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr auf 1,5 % am Gesamtumsatz gefallen.



#### 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 2014 im Vergleich zum Vorjahr zusammengestellt.

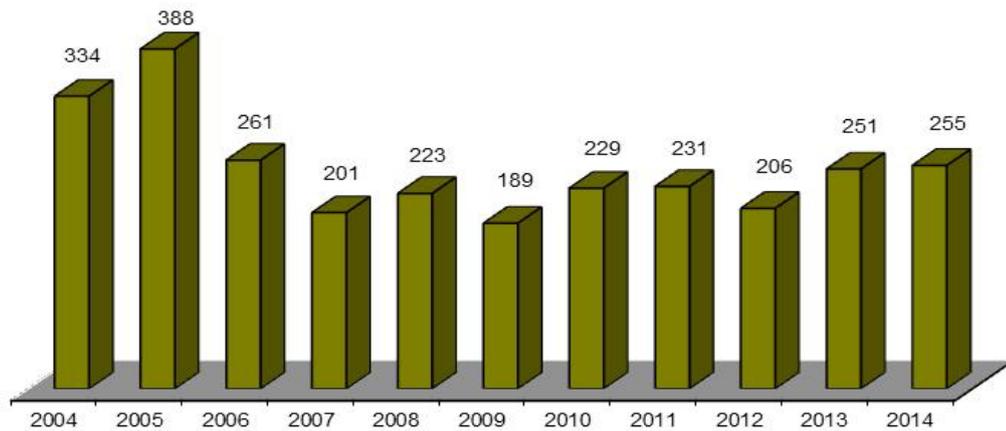
Gebietskörperschaft	Wohnbauflächen (aller Entwicklungsstufen)		Gewerbeflächen (aller Entwicklungsstufen)		Verkehrsflächen		Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	
	2014 [ha]	Vorjahr [ha]	2014 [ha]	Vorjahr [ha]	2014 [ha]	Vorjahr [ha]	2014 [ha]	Vorjahr [ha]
	Bünde	8,48	9,81	0,93	1,1	0,11	0,03	13,5
Enger	3,84	4,46	1,28	0,12	0,55	0,1	10,25	4,66
Hiddenhausen	3,07	2,75	0	0	0,24	0,03	0,23	4,84
Kirchlengern	4,79	2,3	6,75	0,86	0,01	0,56	13,19	13,73
Löhne	5,53	5,95	3,11	4,85	0,16	0,9	29,41	25,6
Rödinghausen	4,77	1,41	0	2,15	0,03	0,02	4,85	16,9
Spenge	1,18	1,81	0,26	1,4	0,03	0	37,6	13,96
Vlotho	4,46	1,26	0	0,22	0,06	0,08	3,3	41,9
<b>Summe</b>	<b>36,12</b>	<b>29,75</b>	<b>12,33</b>	<b>10,7</b>	<b>1,19</b>	<b>1,72</b>	<b>112,33</b>	<b>169,07</b>

## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

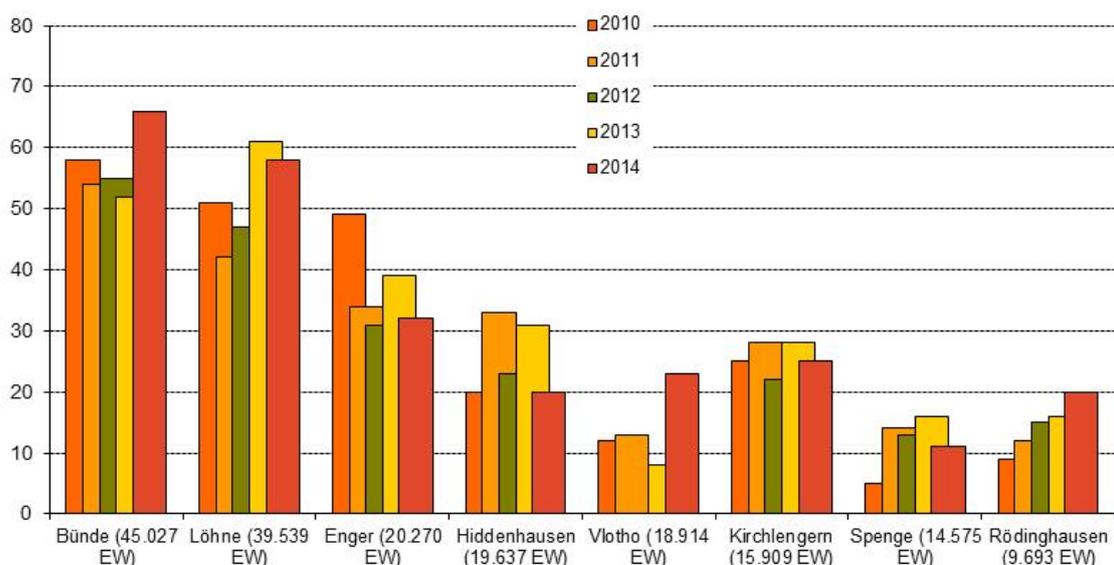
#### 5.1.1 Wohnbauflächen im langfristigen Vergleich

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes für den individuellen Wohnungsbau wird im nachfolgenden Diagramm anhand der Anzahl der verkauften Wohnbauflächen für den Zeitraum von 2004 bis 2014 dargestellt.



#### 5.1.2 Wohnbauflächenbereitstellung in den Gemeinden

Für den Zeitraum von 2010 bis 2014 wird im Folgenden die Anzahl der verkauften Baulandflächen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in den Kommunen dargestellt. Die in Klammern aufgeführten Einwohnerzahlen der Gemeinden sollen den Vergleich der Daten erleichtern.



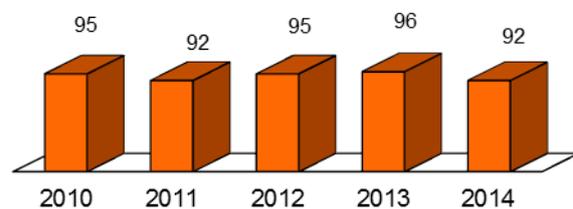
### 5.1.3 Preisentwicklung und Preisniveau

Im Folgenden wird die Entwicklung der Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den letzten 5 Jahren seit dem Jahr 2010 dargestellt. Bei den Grundstücken handelt es sich fast ausschließlich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Für die Mittelbildung wurden Kaufpreise verwendet, die ohne Berücksichtigung besonderer Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Werte schließen sowohl die Kosten und Beiträge für die ortsübliche Erschließung als auch die Abgaben für den Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Entwässerungsanlagen nach dem Kommunalabgabengesetz mit ein.

#### Kreis Herford

Im Vergleich zu den Vorjahren liegen die Baulandpreise im Kreisdurchschnitt auf demselben Niveau. Die zugrundeliegende Anzahl von Kaufverträgen ist mit 255 im Vergleich zum Vorjahr fast gleich geblieben. Das Preisniveau für Bauland ist auf Kreisebene in den letzten Jahren stabil.

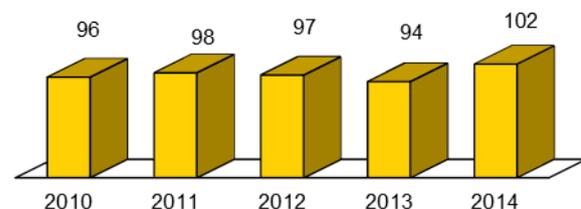


#### Städte und Gemeinden

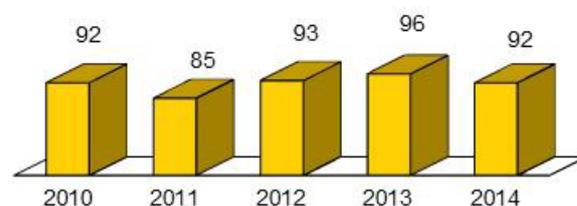
Bei einem Vergleich ist zu beachten, dass die Durchschnittspreise erheblich durch die Lage und das Preisniveau einzelner Baugebiete beeinflusst sein können. Zusätzlich ist zu bedenken, dass die Aussagekraft des jeweils ermittelten Baulandpreisniveaus abhängig ist von der Anzahl der Kauffälle, die zur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

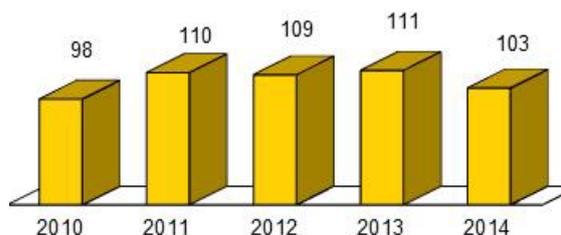
In der **Stadt Bünde** lag der durchschnittliche Baulandpreis der 66 registrierten Kaufverträge erstmals über 100,- €/m<sup>2</sup>.



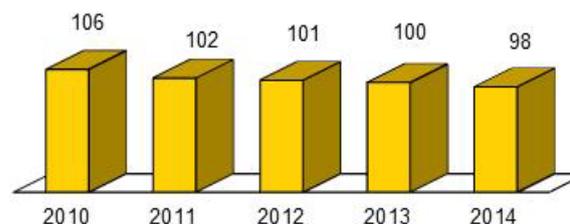
In der **Stadt Löhne** wurden 58 Verträge ausgewertet. Der Preisanstieg aus dem letzten Jahr wurde nicht bestätigt.



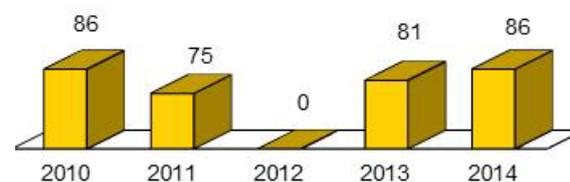
Die durchschnittlichen Baulandpreise der vergangenen Jahre in der **Gemeinde Hiddenhausen** konnten im Jahr 2014 nicht mehr erreicht werden. Auch die Anzahl der verkauften Baulandflächen ist auf 20 zurückgegangen.



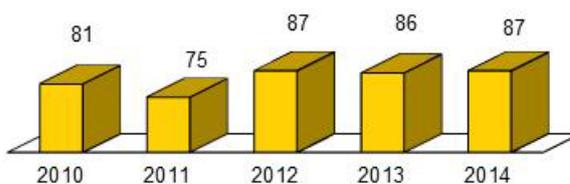
Das Niveau der Baulandpreise in der **Stadt Enger** liegt im Jahr 2014 unter 100,- €/m². Mit 32 Kaufverträgen ist die Anzahl leicht zurückgegangen.



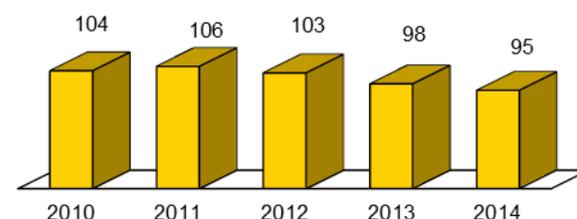
Für den Bereich der **Stadt Vlotho** wurden im Jahr 2014 23 Verkäufe registriert. Der Baulandpreis liegt im Mittel bei 86,- €/m².



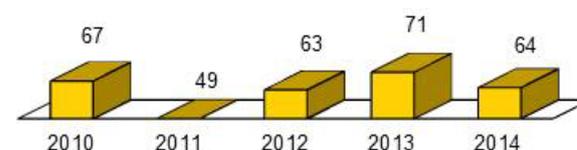
In der **Gemeinde Kirchlengern** wurden im Berichtszeitraum mit 25 Kaufverträge ausgewertet. Das Preisniveau entspricht dem der Vorjahre.



In der **Stadt Spenge** sind im Jahr 2014 lediglich 11 Kaufverträge über Baugrundstücke vorgelegt worden. Der Durchschnittspreis liegt leicht unter dem Niveau der Vorjahre.



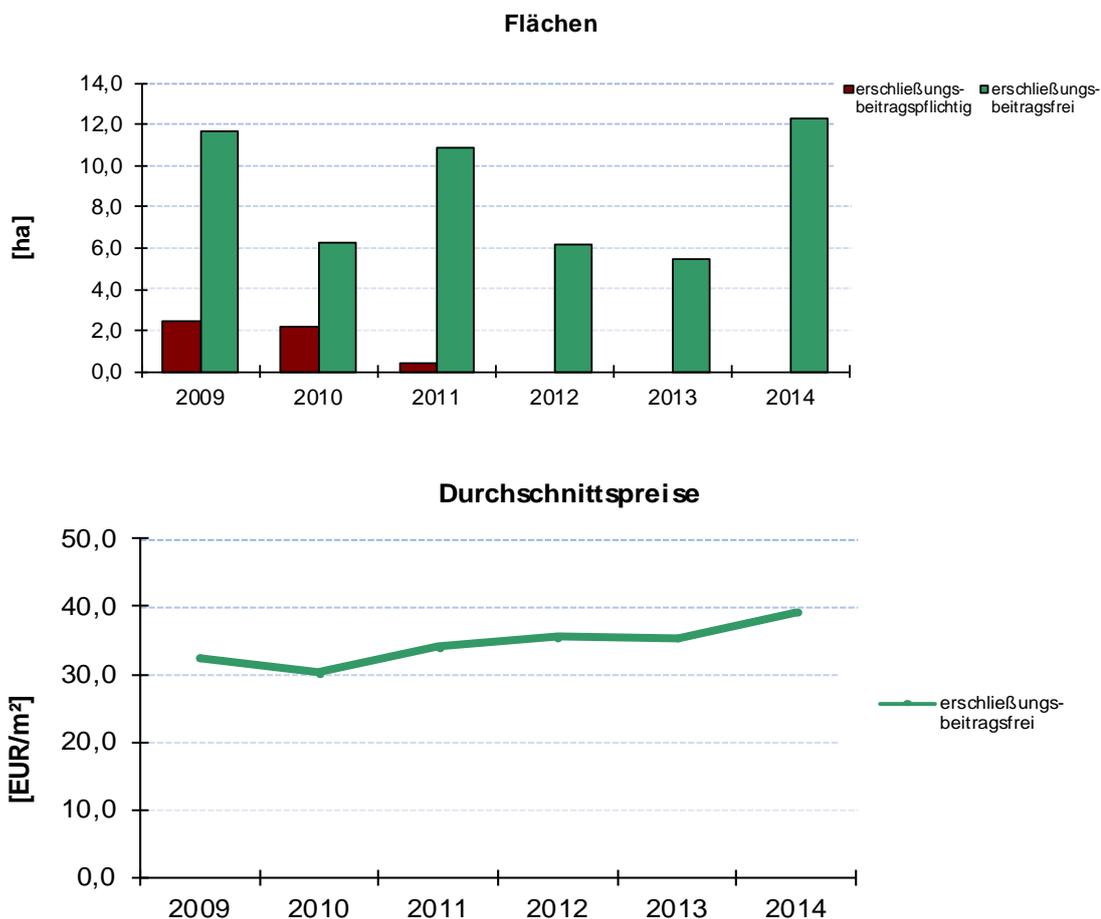
In der **Gemeinde Rödinghausen** sind im Jahr 2014 mit 20 Kaufverträge wieder mehr Wohnbauflächen veräußert worden als im Vorjahr. Im Mittel war für Baulandflächen ein Preis von 64,- €/m² zu verzeichnen.



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

## 5.2 Gewerbliche Bauflächen

Die Durchschnittspreise für Gewerbeland im Kreis Herford weisen in den letzten Jahren nur geringfügige Schwankungen auf. Die folgende Abbildungen zeigen den Flächenumsatz und die Durchschnittspreise. Für eine Auswertung geeignete erschließungsbeitragspflichtige Gewerbeflächen konnten in den Jahren 2012 und 2014 nicht registriert werden.



Jahrgang	erschließungsbeitragspflichtig				erschließungsbeitragsfrei			
	Durchschnittspreis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Verträge	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. Euro]	Durchschnittspreis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Verträge	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. Euro]
2008	17,0	2	0,95	0,16	36,4	21	10,07	2,97
2009	11,9	4	2,43	0,28	32,4	20	11,67	3,64
2010	12,5	6	2,21	0,27	30,2	19	6,25	1,76
2011	15,0	1	0,43	0,07	34,0	25	10,87	2,98
2012					35,5	14	6,2	2,38
2013					35,4	12	5,43	1,35
<b>2014</b>					<b>39,2</b>	<b>22</b>	<b>12,33</b>	<b>4,24</b>

### 5.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2014 konnten im Kreis Herford insgesamt 98 Kaufverträge über landwirtschaftlich genutzte Grundstücke erfasst werden. Bei einer Fläche von insgesamt 97,1 ha betrug der Umsatz 2,9 Mio. Euro.

Die Anzahl der für eine Auswertung geeigneten Kaufpreise für Ackerland im Jahre 2014 ist mit 40 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Für Grünland liegt nur eine geringe Anzahl von Kaufpreisen vor, die für eine Auswertung geeignet sind. Für die Ermittlung der Mittelwerte für Ackerland und für Grünland wurden ausschließlich die Grundstücksverkäufe im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr berücksichtigt.

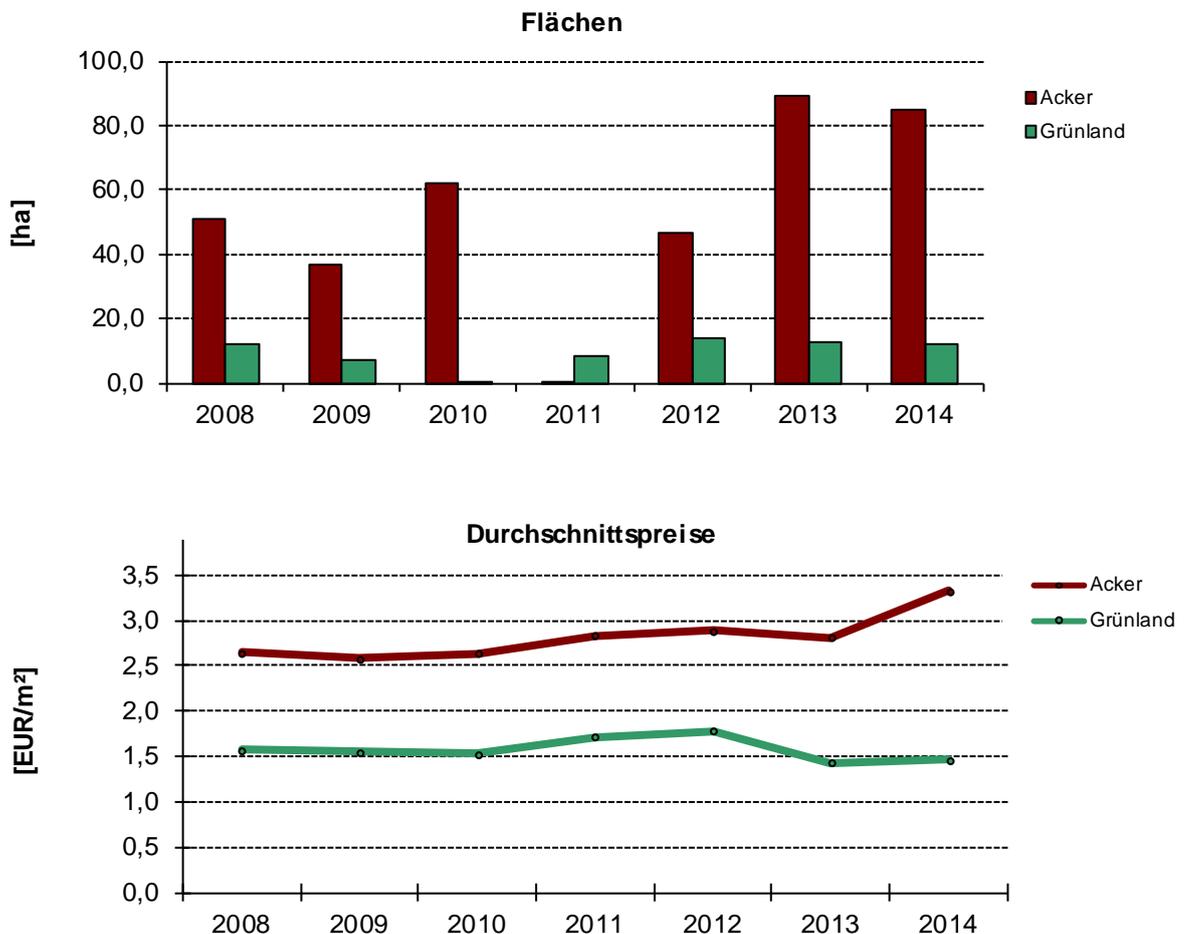
Aus den Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr 2014 ein Durchschnittspreis

für Ackerland von 3,32 Euro/m<sup>2</sup> und

für Grünland von 1,46 Euro/m<sup>2</sup>.

Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2014 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

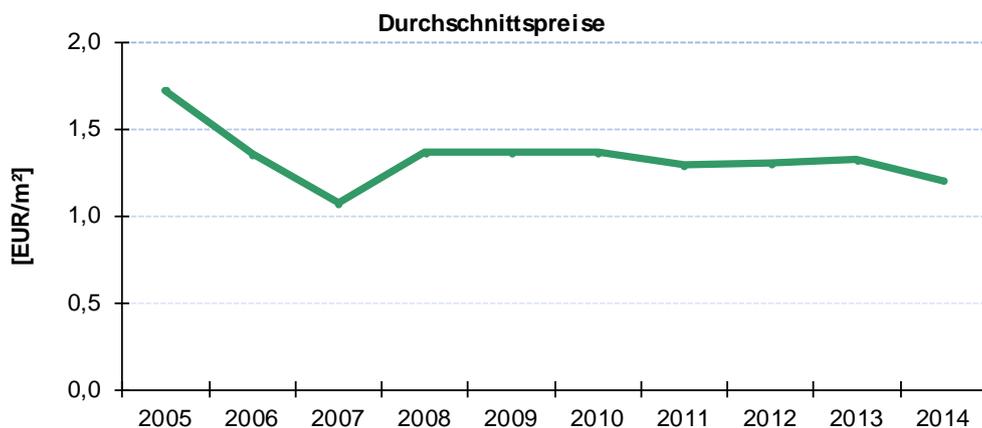
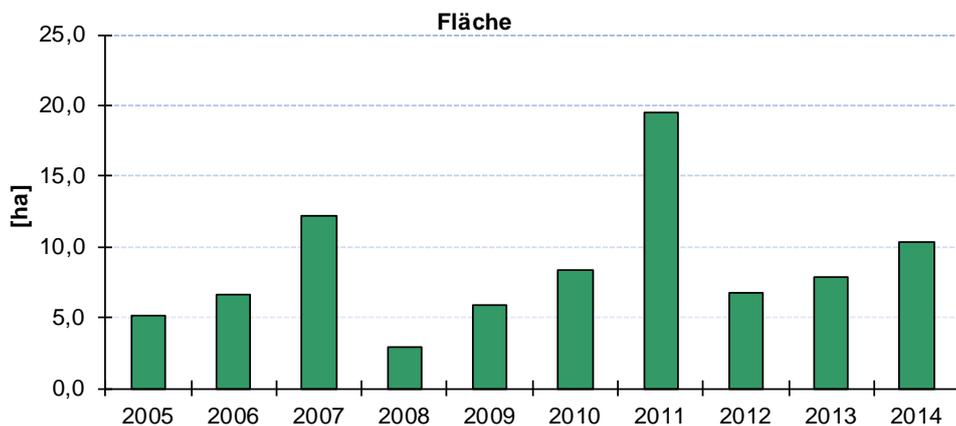
Der nachfolgenden Tabelle sind die für die jeweiligen Jahrgänge ermittelten Mittelwerte im langfristigen Vergleich sowie die Indexreihen für Ackerland und Grünland (Basisjahr 2000 = 100) zu entnehmen:

Jahrgang	Ackerland		Grünland	
	Mittel- Wert [ €/ m <sup>2</sup> ]	Index 2000 = 100	Mittel- Wert [ €/ m <sup>2</sup> ]	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	<b>100,0</b>	1,65	<b>100,0</b>
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	<b>95,5</b>	1,50	<b>90,9</b>
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
<b>2014</b>	<b>3,32</b>	<b>125,3</b>	<b>1,44</b>	<b>87,3</b>

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

## 5.4 Wald

Im Jahr 2014 wurden 13 Verkäufe von Waldflächen registriert, die zur weiteren Auswertung geeignet waren. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 10,4 ha liegt der Durchschnittspreis unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses bei 1,20 Euro/m<sup>2</sup> und damit etwas niedriger als im Vorjahr.



## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

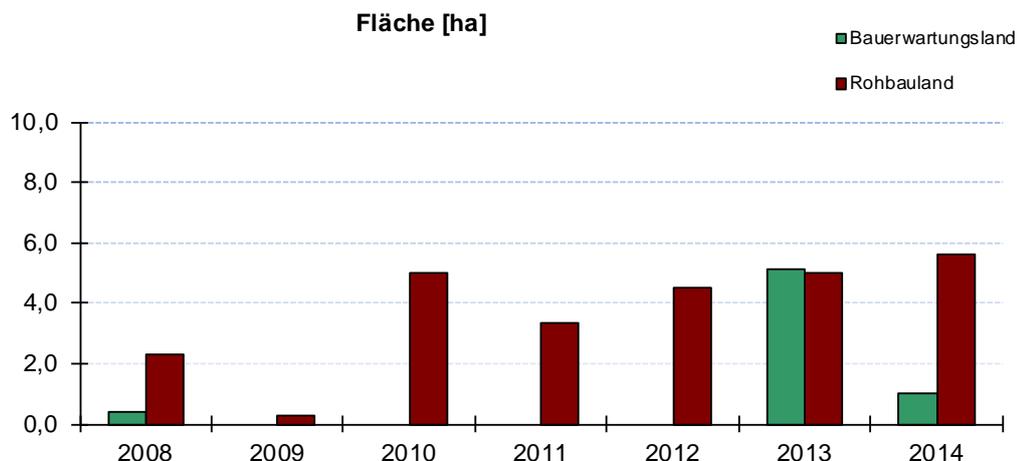
Daneben gibt es aber auch einen Teilmarkt für solche Grundstücke, die sich in der Entwick-lung von landwirtschaftlich genutztem Boden zum vollwertigen Bauland befinden. Dabei ist die jeweilige Grundstücksqualität vom Grad der Bauerwartung bzw. von der Zeitspanne bis zur endgültigen Baureifmachung abhängig.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

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

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

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

Die folgende Abbildung zeigt den Flächenumsatz der letzten Jahre für Bauerwartungsland und für Rohbauland.



Die graphische Darstellung zeigt, dass der Verkauf von Bauerwartungsland in den letzten Jahren von untergeordneter Bedeutung war, in den Jahren 2009 bis 2012 wurden keine Bauerwartungslandflächen verkauft.

Beim Rohbauland wurde im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr keine wesentliche Veränderung verzeichnet, es wurden 12 Kauffälle registriert. Das für den Kreis Herford in den letzten Jahren vorliegende Wertverhältnis von rd. 40 % vom Baulandwert wird im Wesentlichen bestätigt.

In der nachfolgenden Tabelle ist das Verhältnis der Durchschnittswerte des Bauerwartungslandes bzw. des Rohbaulandes zum Bauland für die Jahre 2007 bis 2014 aufgeführt.

<b>Jahrgang</b>	<b>Bauland</b>	<b>Bauerwartungsland</b>		<b>Rohbauland</b>	
	Durchschnittspreis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Durchschnittspreis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Verhältnis [%]	Durchschnittspreis [Euro / m <sup>2</sup> ]	Verhältnis [%]
2007	94	17	18%	43	45%
2008	94	32	34%	43	45%
2009	94				
2010	95			37	39%
2011	92			36	39%
2012	95			38	40%
2013	96	13	13%	37	38%
2014	92	15	16%	39	42%

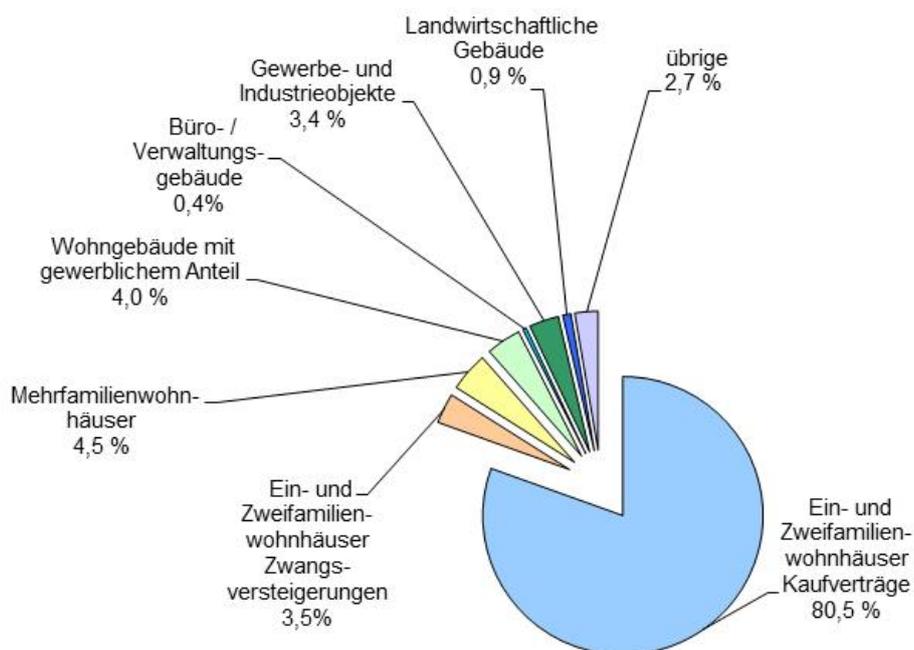
## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Umsätze

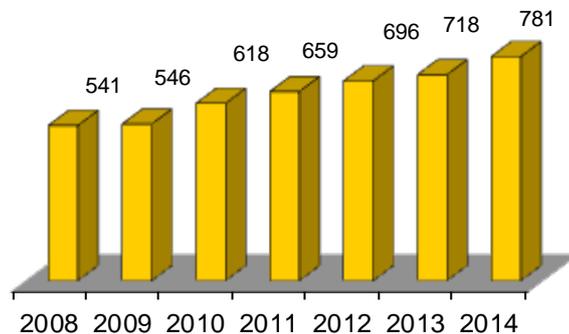
Die bebauten Grundstücke haben im Kreis Herford den weitaus größten Anteil am Umsatzvolumen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anteile der Teilmärkte der

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

Jahrgang 2014	Anzahl der Verträge	Umsatzvolumen [ Mio. Euro ]
Teilmärkte		
<b>Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Kaufverträge</b>	<b>781</b>	<b>113,49</b>
Zwangsversteigerungen	34	3,27
Mehrfamilienwohnhäuser	44	8,78
Wohngebäude mit gewerblichem Anteil	39	9,15
Büro- / Verwaltungsgebäude	4	8,95
Gewerbe- und Industrieobjekte	33	17,89
Landwirtschaftliche Gebäude	9	1,30
übrige	79	4,95
<b>Gesamt</b>	<b>1023</b>	<b>167,78</b>



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



## 6.2 Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

### Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Kauffälle mit bekannter Wohnfläche					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2014</b>	15		<b>248.000</b>		<b>527</b>		8		<b>1.900</b>		<b>130</b>	
	min	max	163.000	328.000	316	646	min	max	1.400	2.320	82	157
<b>2013</b>	15		<b>243.000</b>		<b>563</b>		10		<b>1.850</b>		<b>124</b>	
	min	max	138.459	352.000	342	820	min	max	1.152	2.110	95	168
<b>2012</b>	19		<b>245.300</b>		<b>545</b>		7		<b>1.550</b>		<b>142</b>	
	min	max	155.340	340.000	326	716	min	max	1.172	1819	105	175
<b>2011</b>	10		<b>223.900</b>		<b>501</b>		4		<b>1.920</b>		<b>130</b>	
	min	max	167.770	295.900	420	742	min	max	1.630	2.293	115	146
<b>2010</b>	9		<b>211.500</b>		<b>511</b>		4		<b>1.786</b>		<b>133</b>	
	min	max	173.000	293.400	404	1.187	min	max	1.510	1.914	125	149

### Baujahre ab 1995, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Kauffälle mit bekannter Wohnfläche					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2014</b>	83		<b>206.000</b>		<b>560</b>		35		<b>1.540</b>		<b>141</b>	
	min	max	120.000	295.000	268	966	min	max	1.170	1.950	101	200
<b>2013</b>	72		<b>204.200</b>		<b>594</b>		30		<b>1.440</b>		<b>147</b>	
	min	max	131.000	290.500	308	999	min	max	1.000	1.990	106	240
<b>2012</b>	77		<b>192.400</b>		<b>562</b>		38		<b>1.406</b>		<b>135</b>	
	min	max	120.000	290.000	275	1.064	min	max	763	2.068	98	250
<b>2011</b>	39		<b>195.700</b>		<b>559</b>		10		<b>1.590</b>		<b>134</b>	
	min	max	110.000	289.000	230	850	min	max	1.300	2.035	96	210
<b>2010</b>	39		<b>185.200</b>		<b>568</b>		14		<b>1.332</b>		<b>144</b>	
	min	max	110.000	286.520	253	1.156	min	max	1.000	1.972	104	169

## Baujahre 1975 bis 1994

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Kauffälle mit bekannter Wohnfläche					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2014</b>	67		<b>173.800</b>		<b>700</b>		35		<b>1.250</b>		<b>137</b>	
	min	max	90.000	295.000	246	966	min	max	650	1.880	85	200
<b>2013</b>	63		<b>181.000</b>		<b>779</b>		26		<b>1.149</b>		<b>155</b>	
	min	max	85.000	290.000	319	1.469	min	max	280	1.818	90	275
<b>2012</b>	66		<b>167.800</b>		<b>673</b>		36		<b>1.090</b>		<b>162</b>	
	min	max	76.600	270.000	258	1.282	min	max	468	2.333	90	300
<b>2011</b>	90		<b>183.400</b>		<b>739</b>		25		<b>1.069</b>		<b>167</b>	
	min	max	80.000	285.000	381	1.369	min	max	253	1.726	92	229
<b>2010</b>	47		<b>190.100</b>		<b>764</b>		16		<b>1.217</b>		<b>153</b>	
	min	max	94.600	270.000	315	1.380	min	max	724	1.909	98	208

## Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Kauffälle mit bekannter Wohnfläche					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2014</b>	209		<b>127.500</b>		<b>861</b>		75		<b>865</b>		<b>150</b>	
	min	max	59.000	235.000	245	1955	min	max	347	1.833	61	274
<b>2013</b>	207		<b>132.200</b>		<b>843</b>		122		<b>861</b>		<b>158</b>	
	min	max	47.000	276.000	358	1.925	min	max	330	1.625	80	263
<b>2012</b>	154		<b>128.000</b>		<b>840</b>		66		<b>767</b>		<b>167</b>	
	min	max	46.500	255.000	216	1.878	min	max	290	1.605	90	330
<b>2011</b>	140		<b>117.000</b>		<b>800</b>		39		<b>815</b>		<b>155</b>	
	min	max	50.000	255.000	304	1.839	min	max	314	1.370	90	270
<b>2010</b>	135		<b>128.000</b>		<b>782</b>		34		<b>785</b>		<b>156</b>	
	min	max	52.000	278.980	269	1.781	min	max	216	1.317	98	396

## Baujahre bis 1949

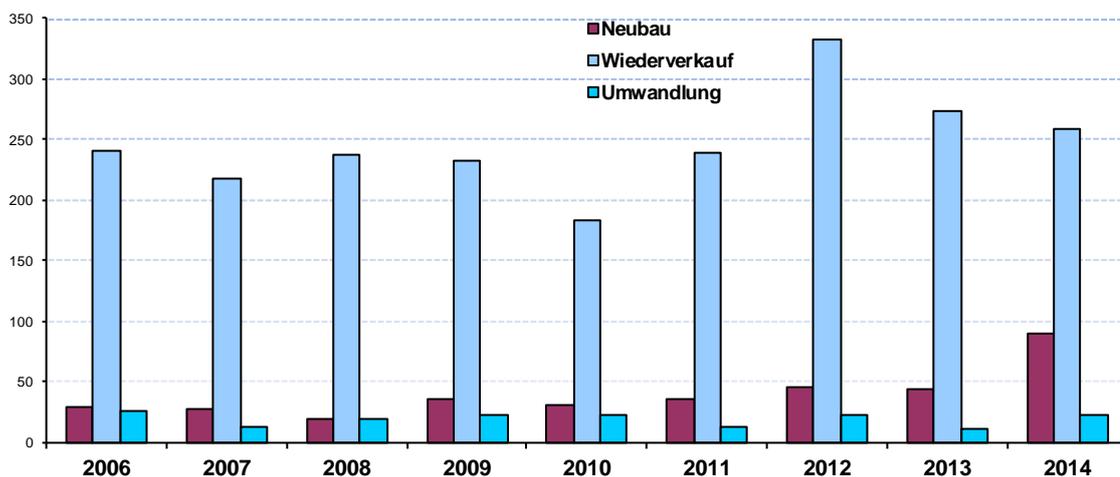
	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [€]		Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		Kauffälle mit bekannter Wohnfläche					
							Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2014</b>	161		<b>113.800</b>		<b>975</b>		52		<b>770</b>		<b>167</b>	
	min	max	91.000	250.000	419	2051	min	max	570	1.380	120	263
<b>2013</b>	163		<b>113.300</b>		<b>1.005</b>		59		<b>689</b>		<b>157</b>	
	min	max	45.000	270.000	341	2.084	min	max	306	1.266	70	245
<b>2012</b>	133		<b>113.800</b>		<b>984</b>		58		<b>575</b>		<b>181</b>	
	min	max	45.000	290.000	234	1.971	min	max	184	1.341	60	374
<b>2011</b>	121		<b>111.000</b>		<b>933</b>		25		<b>596</b>		<b>162</b>	
	min	max	53.000	255.000	401	1.910	min	max	329	815	75	280
<b>2010</b>	75		<b>116.500</b>		<b>884</b>		22		<b>735</b>		<b>153</b>	
	min	max	60.000	215.000	261	1.837	min	max	267	1.062	95	230

## 7. Wohnungseigentum

In den Jahren bis 1994 hat die Bedeutung des Teilmarktes "Eigentumswohnungen" im Berichtsgebiet stetig zugenommen. Seit 1995 zeichnete sich eine rückläufige Entwicklung ab. In den letzten Jahren hat lediglich der Marktbereich der Wiederverkäufe von gebrauchten Eigentumswohnungen noch eine Bedeutung. Nachdem die Wiederverkäufe von Wohnungseigentum im Jahr 2010 in deutlich geringerer Anzahl wie in den Vorjahren getätigt wurden und nur noch auf dem Niveau von 2005 lagen, bestätigt sich für das Jahr 2014 die in 2012 festgestellte Belebung des Marktes nicht mehr. Lediglich der Neubau von Wohnungseigentum hat sich im Berichtsjahr 2014 gegenüber dem Vorjahr verdoppelt, nachdem bereits im Jahr 2008 der Tiefpunkt durchschritten wurde. Dennoch liegt die Anzahl der Kaufverträge weit unter dem Niveau der 1990er Jahre. Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahren um rd. 40 % gestiegen.

Auch die Umwandlung bestehender Gebäude in Wohnungs- oder Teileigentum hat im Berichtszeitraum wieder zugenommen, spielt insgesamt aber nur eine untergeordnete Rolle am Marktgeschehen.

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.

Jahrgang	Neubau		Wiederverkauf		Umwandlung	
	Anzahl	Umsatz [ Mio. € ]	Anzahl	Umsatz [ Mio. € ]	Anzahl	Umsatz [ Mio. € ]
2006	29	4,517	241	12,097	25	1,674
2007	27	3,698	218	12,610	12	0,871
2008	19	2,808	237	15,379	20	1,294
2009	36	5,215	232	14,659	22	1,950
2010	31	4,610	183	12,208	23	1,679
2011	35	5,961	239	14,584	13	1,289
2012	46	7,650	333	17,270	22	2,222
2013	44	7,325	274	17,113	11	1,062
2014	89	15,489	258	18,569	22	2,271

## 7.1 Mengen- und Umsatzstatistik

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

<b>Jahrgang 2014</b> Stadt / Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	Anteil [%]	Umsatz [Mio. €]	Anteil [%]
Bünde	149	40%	16,075	44%
Löhne	69	19%	5,758	16%
Hiddenhausen	34	9%	3,741	10%
Enger	42	11%	4,240	12%
Vlotho	20	5%	1,631	4%
Spenge	21	6%	2,449	7%
Kirchlengern	27	7%	1,904	5%
Rödinghausen	7	2%	0,531	1%
<b>Summe</b>	<b>369</b>	<b>100%</b>	<b>36,329</b>	<b>100%</b>

## 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/m<sup>2</sup> 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 [ m <sup>2</sup> ]	Ø Preis / m <sup>2</sup> Wohnfläche [ € / m <sup>2</sup> ]
<b>Kreis Herford</b>				
Erstverkauf	Neubau	64	86	1.980
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2013	13	84	1.430
	1990-1999	32	79	1.122
	1980-1989	16	79	972
	1970-1979	34	76	715
	1960-1969	28	75	753
	bis 1959	10	76	768

Den Auswertungen liegen Wohnungen normaler Ausstattung in einer Größe von 50 - 120 m<sup>2</sup> zugrunde.

## 7.2.2 Durchschnittswerte in den Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [ m <sup>2</sup> ]	Ø Preis / m <sup>2</sup> Wohnfläche [ € / m <sup>2</sup> ]
<b>Bünde (45.027 Einwohner)</b>					
	Erstverkauf	Neubau	29	80	2.086
	Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2013	4	85	1.769
		1990-1999	6	79	1.244
		1980-1989	6	81	963
		1970-1979	15	80	801
		1960-1969	21	75	769
		bis 1959	5	73	854
<b>Löhne (39.539 Einwohner)</b>					
	Erstverkauf	Neubau	6	84	1.995
	Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2013	1	86	1.295
		1990-1999	14	80	1.020
		1980-1989	8	79	973
		1970-1979	9	76	658
		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 m<sup>2</sup> zugrunde.

k.A. = keine Angabe möglich

<b>Stadt / Gemeinde</b>				
Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [ m <sup>2</sup> ]	Ø Preis / m <sup>2</sup> Wohnfläche [ €/ m <sup>2</sup> ]
<b>Hiddenhausen (19.637 Einwohner)</b>				
Erstverkauf	Neubau	11	102	1.874
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2013	3	91	1.529
	1990-1999	0	k.A.	k.A.
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	7	68	629
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	0	k.A.	k.A.
<b>Enger (20.270 Einwohner)</b>				
Erstverkauf	Neubau	7	102	1.754
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2013	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	5	85	1.244
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	2	77	724
	1960-1969	5	77	736
	bis 1959	0	k.A.	k.A.
<b>Vlotho (18.914 Einwohner)</b>				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2013	2	77	1.007
	1990-1999	4	77	1.064
	1980-1989	2	75	1.000
	1970-1979	1	64	533
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	0	k.A.	k.A.
<b>Kirchlengern (15.909 Einwohner)</b>				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2013	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	0	k.A.	k.A.
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969	1	75	600
	bis 1959	3	79	677

Den Auswertungen liegen Wohnungen normaler Ausstattung in einer Größe von 50 - 120 m<sup>2</sup> zugrunde.

k.A. = keine Angabe möglich

<b>Stadt / Gemeinde</b>					
Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [ m <sup>2</sup> ]	Ø Preis / m <sup>2</sup> Wohnfläche [ € / m <sup>2</sup> ]	
<b>Spenge (14.575 Einwohner)</b>					
Erstverkauf	Neubau	9	82	1.985	
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2013	0	k.A.	k.A.	
	1990-1999	1	88	1.461	
	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.	
<b>Rödinghausen (9.693 Einwohner)</b>					
Erstverkauf	Neubau	2	71	1.764	
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2013	0	k.A.	k.A.	
	1990-1999	2	65	1.117	
	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 m<sup>2</sup> zugrunde.

k.A. = keine Angabe möglich

### 7.2.3 Wohnungseigentum in Seniorenwohnanlagen

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

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

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

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

Der nachfolgenden Tabelle gibt einen Überblick über die in den Jahren 2010 bis 2014 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 nur noch 11 Wohnungen in neu errichteten Seniorenwohnanlagen verkauft.

Wohnungseigentum Seniorenanlagen	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [ m <sup>2</sup> ]	Ø Preis / m <sup>2</sup> Wohnfläche [ € / m <sup>2</sup> ]
<b>Kreis Herford</b>		<b>Jahrgang 2014</b>		
Erstverkauf	Neubau	11	65	2.287
Wiederverkäufe	2000-2013	1	61	1.500
<b>Kreis Herford</b>		<b>Jahrgang 2013</b>		
Erstverkauf	Neubau	111	57	2.168
Wiederverkäufe	2000-2012	3	69	2.018
<b>Kreis Herford</b>		<b>Jahrgang 2012</b>		
Erstverkauf	Neubau	3	68	2.583
<b>Kreis Herford</b>		<b>Jahrgang 2011</b>		
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe	2000-2010	2	60	1.411
<b>Kreis Herford</b>		<b>Jahrgang 2010</b>		
Erstverkauf	Neubau	7	56	2.497
Wiederverkäufe	2000-2009	1	60	1.606

Den Auswertungen liegen Wohnungen in einer Größe von 50 - 70 m<sup>2</sup> zugrunde.

#### 7.2.4 Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die Werte für diese Objekte, die über eine Wohnfläche zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> verfügen, zusammengestellt.

Wohnungseigentum im Zweifamilien- wohnhaus	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [ m <sup>2</sup> ]	Ø Preis / m <sup>2</sup> Wohnfläche [ € / m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [ € ]
<b>Jahrgang 2014</b>					
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
<b>Jahrgang 2013</b>					
Erstverkauf	Neubau	2	79	1942	306.600
Wiederverkäufe	2000-2012	6	99	1535	901.500
	1980-1999	7	108	1163	876.000
	1950-1979	1	115	652	80.000
	-1949	0	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Jahrgang 2012</b>					
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
<b>Jahrgang 2011</b>					
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe	2000-2010	1	92	1.462	139.000
	1980-1999	3	102	1.107	120.967
	1950-1979	1	115	652	80.000
	-1949	2	97	652	62.500

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

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

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch - BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) 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, abgabefrei 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](http://www.BORISplus.NRW.de) können Bodenrichtwerte per Internet für ganz Nordrhein-Westfalen kostenlos abgefragt werden. Nach akzeptieren der Nutzungsbedingungen und Eingabe der Gemeinde kann unter anderem das Produkt „Bodenrichtwert“ ausgewählt werden. Nach Eingabe von Straßenname und Hausnummer oder der Katasterbezeichnung wird dort ein entsprechender Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte präsentiert. Zu jedem Bodenrichtwert kann eine Legende mit weiteren Informationen angezeigt werden.

Die nachfolgenden Abbildungen sind beispielhafte Darstellungen auf dem Bildschirm.

The image shows two screenshots of the BORISplus.NRW.de website. The top screenshot displays the search interface with a map of Nordrhein-Westfalen and various search options. The bottom screenshot shows a detailed view of a specific soil value entry, including a table with technical details and a map showing the location.

**BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details**

Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Bünde
Bodenrichtwertnummer	410094
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>210 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2011
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Beitragszustand	ebfrei nach BaUGB und KAG
Nutzungsart	MK
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m <sup>2</sup>

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

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

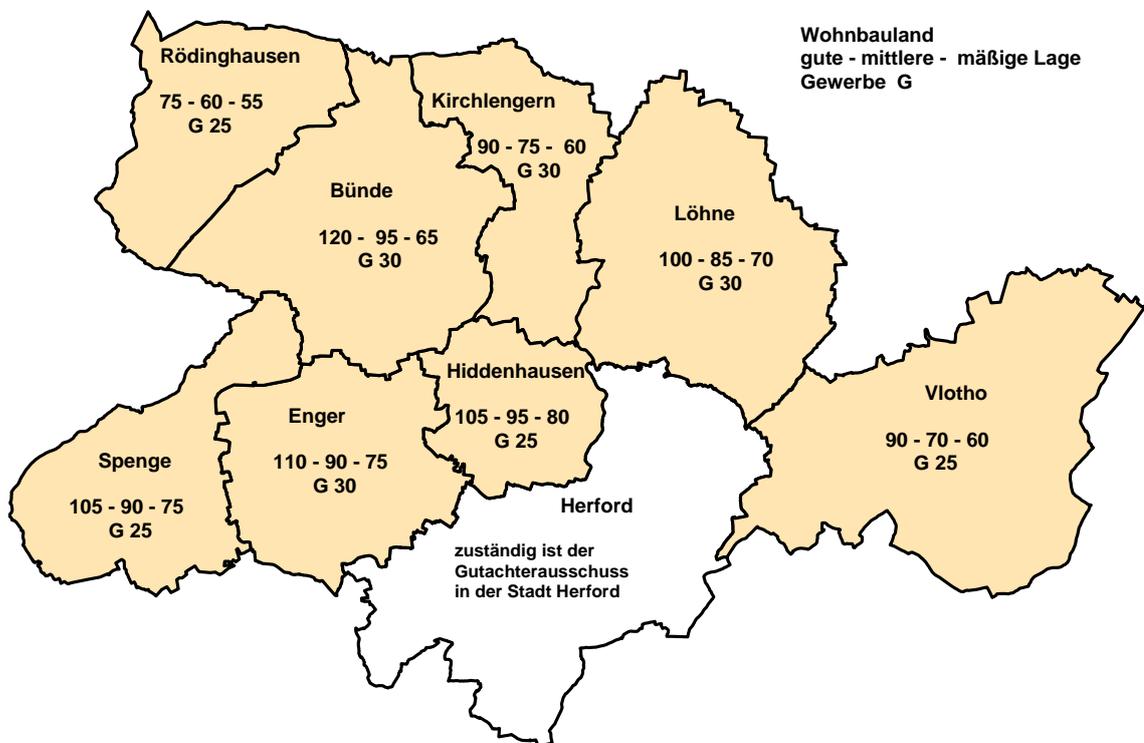
Auch der Grundstücksmarktbericht ist im Internet verfügbar und kann bei Bedarf heruntergeladen werden. Hier wird zwischen einer kostenfreien Version mit allgemeinen Marktdaten und einer kostenpflichtigen Vollversion mit Auswertungen des Grundstücksmarktes unterschieden.

## 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

### 8.3.1 Gebietstypische Werte für die Gemeinden

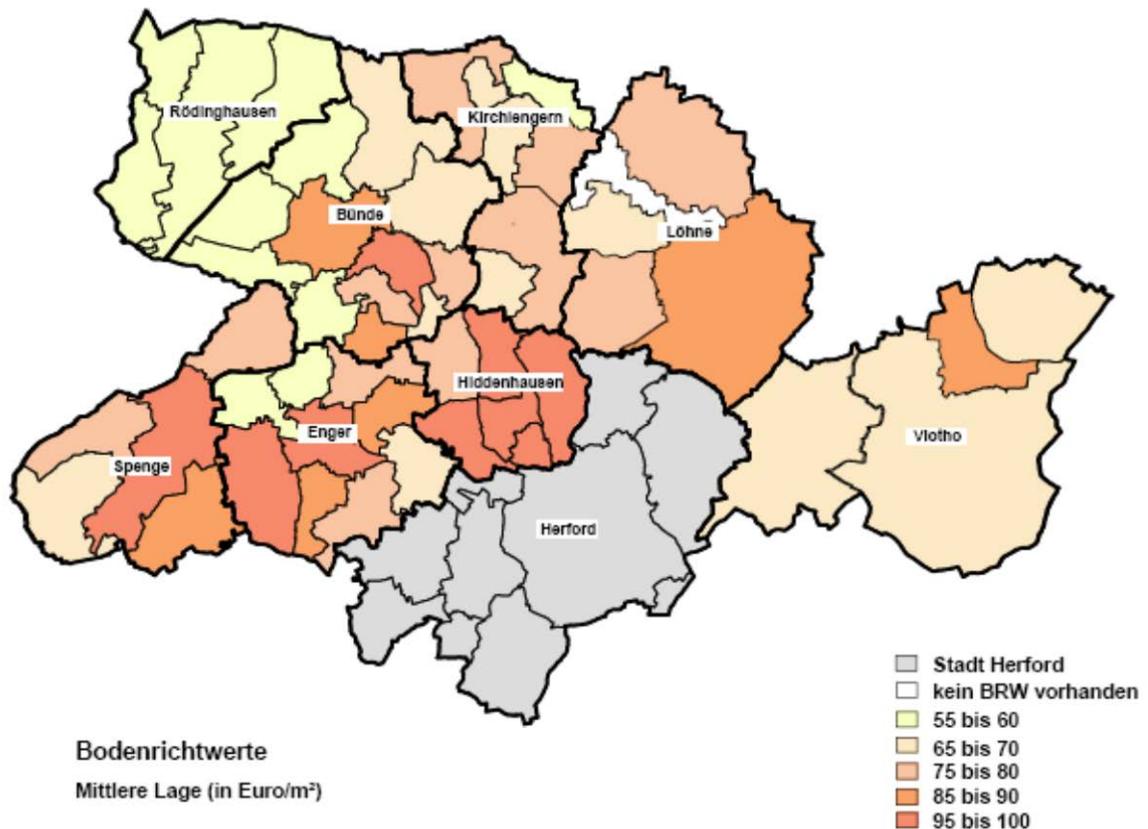
Der Gutachterausschuss beschließt auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für die Gemeindegebiete des Zuständigkeitsbereiches gemäß § 13 Gutachterausschussverordnung (GAVO) gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Für baureifes Land sind die Angaben nach Wohnbauflächen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

**Gebietstypische Werte in €/ m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2014**



### 8.3.2 Grafische Übersicht zu gebietstypischen Bodenrichtwerten in den Ortsteilen

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



### 8.3.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte nach Lagemerkmalen

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2014 beschlossenen Bodenrichtwerte wurde die nachfolgende Zusammenstellung gefertigt, die für alle Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs nach den Lagemerkmalen "gut, mittel und mäßig" eine gemarkungswise Übersicht über die Bodenrichtwerte von Wohnbauland und Gewerbeflächen enthält.

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

Stadt Bünde	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung:	gut	mittel	mäßig	mittel
Ahle		60	---	---
Bünde	120	95	80	---
Bustedt	95	70	---	---
Dünne	80	65	50	---
Ennigloh	100	90	70	30
Holsen	70	60	---	---
Hüffen	---	90	70	---
Hunnebrock	90	80	---	25
Muckum	---	---	50	---
Spradow	90	70	65	25
Südlengern-Heide	90	80	70	---
Werfen	---	60	---	---

Stadt Enger	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Belke-Steinbeck	---	90	70	---
Besenkamp	90	80	60	---
Dreyen	---	70	---	---
Enger	110	100	---	35
Herringhausen-West	---	70	---	---
Oldinghausen	---	75	---	25
Pödinghausen	100	90	---	---
Siele	---	---	60	---
Westerenger	---	100	80	25

Gemeinde Hiddenhausen	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Eilshausen	110	100	85	---
Hiddenhausen	100	80	75	25
Lippinghausen	105	95	---	---
Oetinghausen	110	100	90	---
Sundern	---	100	---	---
Schweicheln-Bermbeck	105	95	85	---

Gemeinde Kirchlengern	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Häver	---	75	55	---
Kirchlengern	85	75	60	40
Klosterbauerschaft	---	75	55	20
Quernheim	---	65	50	20
Rehmerloh	---	---	50	---
Stift Quernheim	75	65	50	---
Südlengern-Dorf	90	70	60	30

Stadt Löhne	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Gohfeld	100	85	60	30
Löhne	90	80	65	25
Mennighüffen	85	75	60	---
Obernbeck	80	70	---	---
Ulenburg	---	---	---	---

Gemeinde Rödinghausen	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Bieren	---	55	---	---
Ostkilver	---	55	55	20
Rödinghausen	75	55	50	---
Schwenningdorf	65	60	55	---
Westkilver	60	55	---	25

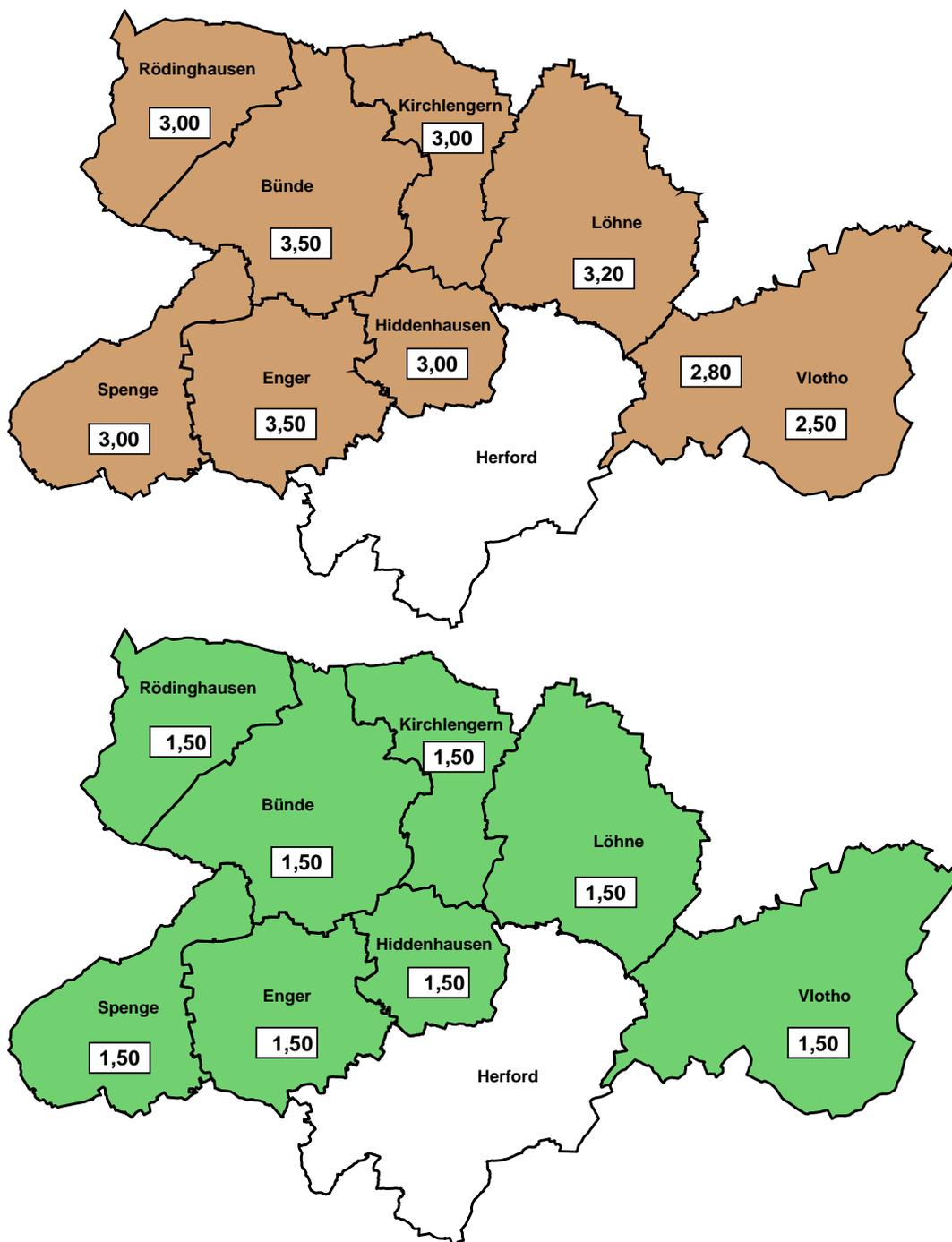
Stadt Spenge	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>			
	baureifes Wohnbauland			Gewerbe
	L a g e			
Gemarkung	gut	mittel	mäßig	mittel
Bardüttingdorf	---	70	---	---
Hücker-Aschen	---	75	65	---
Lenzinghausen	110	90	60	---
Spenge	115	100	85	25
Wallenbrück	---	75	55	20

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

### 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](http://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 01.01.2015 eingetragen:



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

## 9. Erforderliche Daten

### 9.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszinssatz eine bedeutende Rolle, insbesondere im Ertragswertverfahren. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt als bei alternativen Anlageformen.

Der Liegenschaftszinssatz ist in § 11 der Wertermittlungsverordnung als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren.

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

Bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und teilweise auch bei vermietetem Wohnungseigentum ist der Liegenschaftszins von folgenden Faktoren abhängig:

- Restnutzungsdauer der Gebäude
- Mietpreishöhe
- Höhe der Bewirtschaftungskosten
- Lage des Grundstücks (Einfluss auf den Bodenwert)
- Bodenwert nach Ende der Nutzungsdauer

Die Einflussgrößen lassen erkennen, dass es nicht unproblematisch ist, feste Schwellenwerte für Liegenschaftszinssätze bestimmter Objekte anzugeben.

Da dem Gutachterausschuss zu den vorliegenden Kaufverträgen kaum Mieteinnahmen mitgeteilt werden, und die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes mit angenommenen Mietwerten zusätzliche Ungenauigkeiten des Berechnungsergebnisses begründen, werden einzelne Werte nicht veröffentlicht.

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

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

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 2014 ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinsen:

Gebäudeart		Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle
<b>Einfamilienhäuser</b>	freistehend	<b>2,9</b>	135
	Reihen u. Doppelhäuser	<b>3,0</b>	27
	Zweifamilienhäuser	<b>3,5</b>	21

Die Liegenschaftszinsen für Drei- und Mehrfamilienhäuser wurden aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen pro Jahr für den Zeitraum von 2012 bis 2014 wie folgt ermittelt:

Gebäudeart		Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle
Dreifamilienhäuser		<b>5,5</b>	9
Mehrfamilienhäuser		<b>5,4</b>	29

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

Wohnungseigentum		Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle
<b>Erstverkauf aus Neubau</b>	(vermietet)	<b>3,6</b>	4
<b>Weiterverkauf</b>	(vermietet)	<b>4,6</b>	78

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

## 9.2 Erbbauzinssätze

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

Bei Erbbauerechten ergibt sich daher folgende Rechtslage:

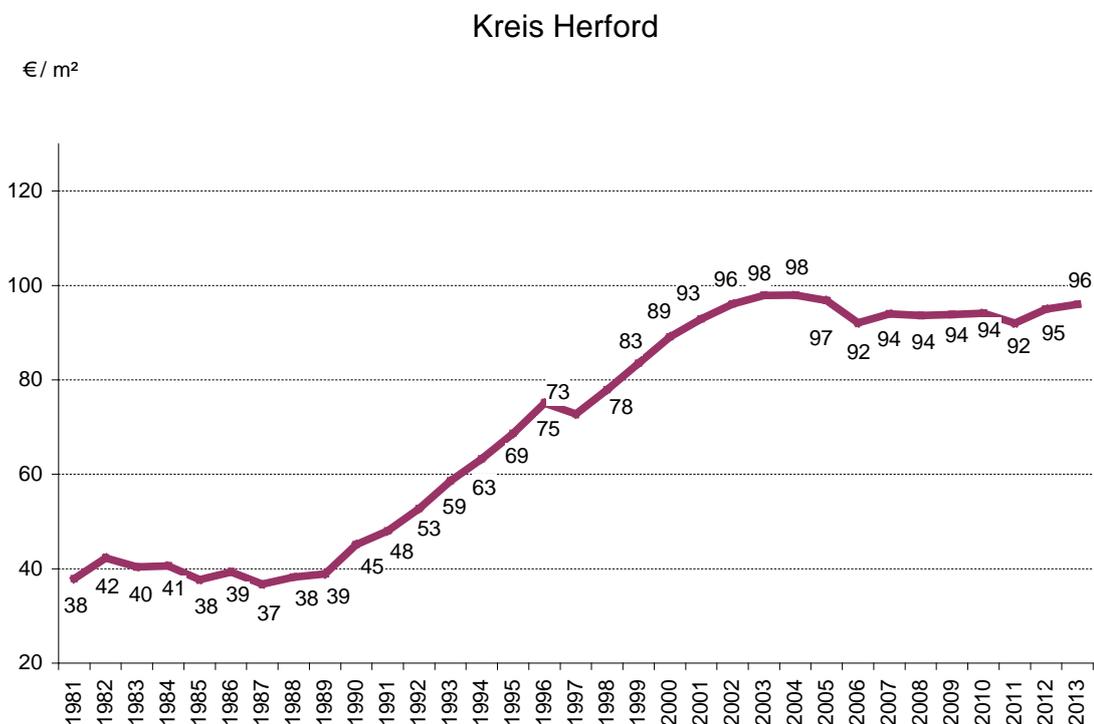
Der Grund und Boden wird nicht veräußert, sondern darf nur im Rahmen des Vertrages genutzt werden. Für die Nutzung des Grundstücks wird ein Erbbauzins gezahlt.

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

<b>Art</b>	<b>Laufzeit</b>	<b>Erbbauzins</b>
Wohnbaufläche	bis 99 Jahre	3 %
gewerbliche Baufläche	bis 60 Jahre	5 %

### 9.3 Baulandpreise

In der nachfolgenden Grafik werden die errechneten Durchschnittswerte für Bauland im Kreis Herford langfristig als regionale Übersicht dargestellt.



Ein bereits um das Jahr 1989 einsetzender, stetiger Preisanstieg im Kreis Herford hielt bis zum Jahr 2003 an. Die in den letzten Jahren erzielten durchschnittlichen Baulandpreise im Kreis Herford deuten daraufhin, dass zur Zeit in weiten Bereichen höhere Baulandpreise am Markt nicht mehr durchzusetzen sind.

## 9.4 Umrechnungskoeffizienten wegen Grundstücksgröße

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland beziehen sich auf baureife Grundstücke in ortsüblicher Größe. Im Kreis Herford haben Auswertungen ergeben, dass die Flächengröße typischer Baugrundstücke für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser in den letzten Jahren in der Regel zwischen 400 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup> lag.

Baugrundstücke mit einer Größe unter 400 m<sup>2</sup> wurden zumeist gekauft, um darauf Doppelhaushälften oder Reihenhäuser zu errichten. Bei Grundstücksgrößen über 600 m<sup>2</sup> ist zunächst abzuwägen, ob Teilflächen gegebenenfalls separat einer möglichen baulichen Nutzung zugeführt werden können oder nicht.

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

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

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

- bis zu 1.000 m<sup>2</sup> mit ca. 50 % des gebietstypischen Grundstückswertes für mittlere Lagen in der Stadt / Gemeinde
- für darüber hinausgehende Flächenteile ein Bodenwert von rd. 8,- €/m<sup>2</sup>

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 2013 und 2014 auf der Grundlage des nachfolgend beschriebenen Sachwertmodells:

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

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

## 9.5.2 Marktanpassungsfaktoren

Statistische Auswertungen der vorliegenden Daten aus den Kauffällen bebauter Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2013 und 2014 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 2013 und 2014 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 eingeführt.

Die Lageeinstufung nach guter, mittlerer und mäßiger Lage wurde dabei in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss beschlossenen gebietstypischen Bodenrichtwerte für gute, mittlere oder mäßige Lagen in den Gemeinden vorgenommen (siehe Abschnitt 8.3.1).

Die Anzahl der zur Auswertung verwendeten Kauffälle ist jeweils unter den Marktanpassungsfaktoren angegeben.

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

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>		
	<b>KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b>		
	<b>Baujahr bis 1949</b>		
<b>Lageeinstufung innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde</b>	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 120.000 €</b>	<b>120.000 bis 160.000 €</b>	<b>über 160.000 €</b>
gut	0,86 11	0,81 25	0,86 18
mittel	0,85 24	0,86 43	0,84 27
mäßig	0,87 51	0,87 38	0,78 21

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>		
<b>KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b>			
<b>Baujahr 1950 bis 1974</b>			
<b>Lageeinstufung innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde</b>	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 150.000 €</b>	<b>150.000 bis 200.000 €</b>	<b>über 200.000 €</b>
gut	0,84 21	0,80 23	0,74 13
mittel	0,87 34	0,81 38	0,76 26
mäßig	0,84 44	0,82 25	0,72 8

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>		
<b>KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b>			
<b>Baujahr 1975 bis 1989</b>			
<b>Lageeinstufung innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde</b>	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 200.000 €</b>	<b>200.000 bis 250.000 €</b>	<b>über 250.000 €</b>
gut	0,82 2	0,81 6	0,76 6
mittel	0,87 9	0,77 7	0,76 19
mäßig	0,80 8	0,75 8	0,72 11

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>		
<b>KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b>			
<b>Baujahr nach 1990</b>			
<b>Lageeinstufung innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde</b>	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 250.000 €</b>	<b>250.000 bis 300.000 €</b>	<b>über 300.000 €</b>
gut	0,86 8	0,83 6	0,76 9
mittel	0,89 20	0,83 11	0,75 10
mäßig	0,89 11	0,78 9	0,73 8

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.

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>		
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 150.000 €</b>	<b>150.000 bis 200.000 €</b>	<b>über 200.000 €</b>
	0,92 7	0,87 12	0,77 12

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

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>		
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 150.000 €</b>	<b>150.000 bis 200.000 €</b>	<b>über 200.000 €</b>
	0,76 8	0,76 18	0,74 11

Die Gebäudetypen "**Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhäusern mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss**" stammen überwiegend aus der Baujahrsgruppe von 1950 bis 1974. Bei diesen in der Regel als Zweifamilienhäuser konzipierten Gebäuden sind aufgrund der vorhandenen, oft

nicht mehr zeitgemäßen Grundrissgestaltungen häufig höhere Abweichungen zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem Kaufpreis festzustellen.

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>		
<b>KG, EG, OG, ausgebautes Dachgeschoss</b>			
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 150.000 €</b>	<b>150.000 bis 200.000 €</b>	<b>über 200.000 €</b>
<b>Baujahr bis 1949</b>	0,82 5	0,87 10	0,78 9
<b>Baujahr 1950 bis 1974</b>	0,85 3	0,80 16	0,74 25
<b>Baujahr nach 1975</b>	- -	0,77 4	- -

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>		
<b>KG, EG, OG, nicht ausgebautes Dachgeschoss</b>			
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 150.000 €</b>	<b>150.000 bis 200.000 €</b>	<b>über 200.000 €</b>
<b>Baujahr bis 1949</b>	0,86 11	0,85	0,86 5
<b>Baujahr 1950 bis 1974</b>	0,78 23	0,76 39	0,72 8
<b>Baujahr nach 1975</b>	- -	- -	- -

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 vorwiegend auf die Baujahre 1990 bis 2014.

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>		
<b>nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG</b>			
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>225000</b>	<b>225.000 bis 275.000 €</b>	<b>über 275.000 €</b>
<b>Baujahr nach 1975</b>	0,88 51	0,85 32	0,83 26

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

<b>Doppelhaushälften</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>		
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 150.000 €</b>	<b>150.000 bis 200.000 €</b>	<b>über 200.000 €</b>
	0,89 12	0,85 26	0,79 22

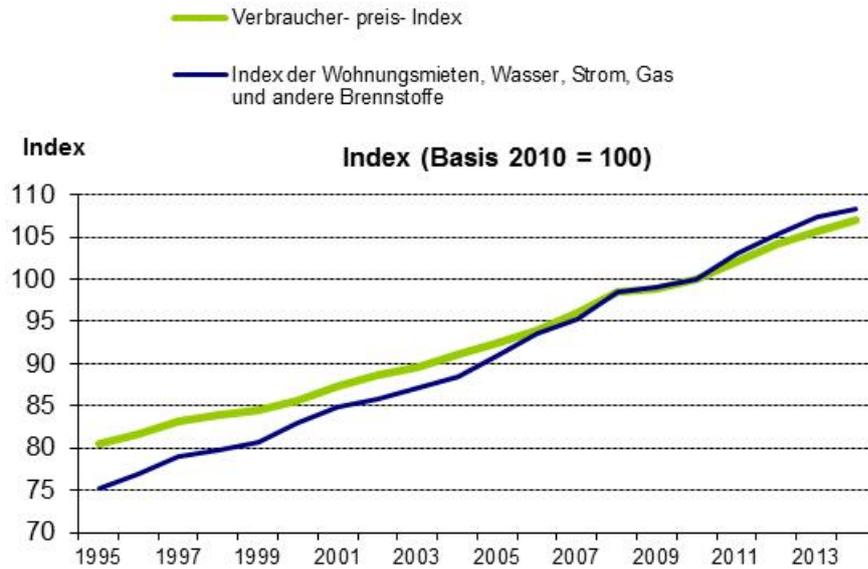
Ergebnisse zur Auswertung von Reihenend- und Reihenmittelhäusern sowie Dreifamilienhäusern können aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle nicht veröffentlicht werden.

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Die nachfolgenden Abbildungen ermöglichen einen Überblick über die langfristige Entwicklung der Verbraucherpreise, der Wohnungsmieten sowie der Bau- und Baulandpreise. In den nachfolgenden Diagrammen werden die Entwicklungen gegenübergestellt. Ein Teil der zugrundeliegenden Werte wird zunächst in einer Tabelle zusammengestellt.

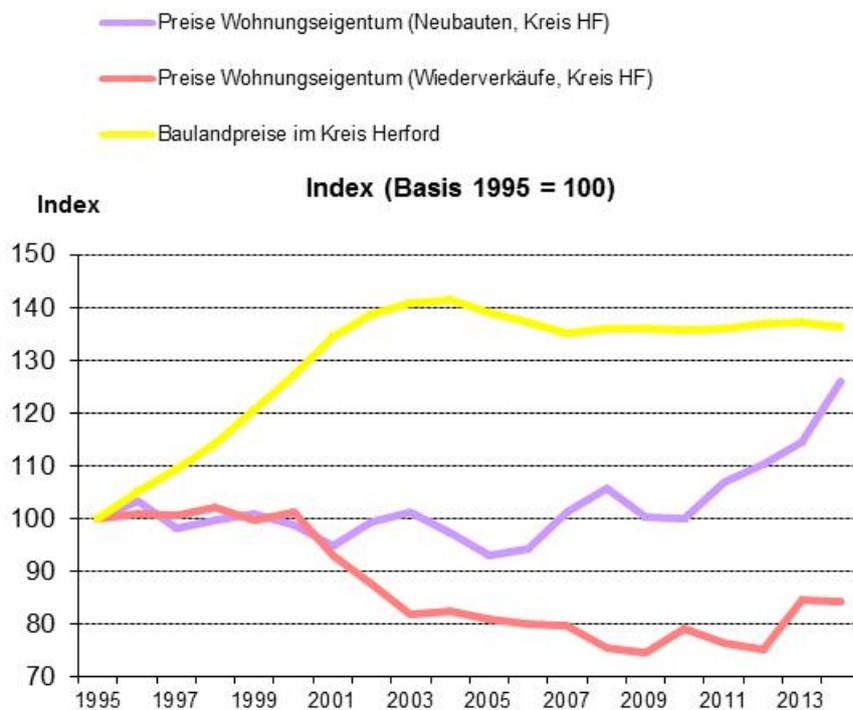
Entwicklung der Indexreihen im langfristigen Vergleich				
Quellen: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf				
Basis 2010 = 100				
Jahresmittel Monat	Verbraucherpreis- Index	Index der Wohnungsmieten, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	Baupreisindex	
			Bundesrepublik für Wohngebäude	Nordrhein-Westfalen für Wohngebäude
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
Jan. 14	106,3	108,0		
Feb. 14	106,8	108,2	108,9	107,3
Mrz. 14	107,1	108,2		
Apr. 14	107,0	108,4		
Mai. 14	106,8	108,4	109,2	107,1
Jun. 14	107,1	108,5		
Jul. 14	107,3	108,6		
Aug. 14	107,4	108,6	109,6	107,3
Sep. 14	107,4	108,7		
Okt. 14	107,2	108,5		
Nov. 14	107,1	108,6	109,8	107,4
Dez. 14	107,0	108,0		

## 10.1 Indexreihen Lebenshaltungskosten und Mieten



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

## 10.2 Indexreihen Wohnungs- und Grundstücksmarkt



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

### 10.3 Statistische Angaben zum Kreis Herford

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung am 30.06.2013	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Einwohner [je km <sup>2</sup> ]
Stadt Bünde	45.223	59,30	763
Stadt Enger	20.237	41,21	491
Stadt Herford	65.135	78,98	825
Gemeinde Hiddenhausen	19.610	23,87	822
Gemeinde Kirchlengern	15.970	33,78	473
Stadt Löhne	39.489	59,41	665
Gemeinde Rödinghausen	9.688	36,27	267
Stadt Spenge	14.685	40,25	365
Stadt Vlotho	18.954	76,92	246
<b>Kreis Herford insgesamt</b>	<b>248.991</b>	<b>449,99</b>	<b>553</b>
<b>Kreis Herford (ohne Stadt Herford)</b>	<b>183.856</b>	<b>371,01</b>	<b>496</b>

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

## 11. Weitere Informationen

### 11.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

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

Wert:	Gebühren:
50.000,- Euro	ca. 1.300,- Euro
100.000,- Euro	ca. 1.430,- Euro
150.000,- Euro	ca. 1.550,- Euro
200.000,- Euro	ca. 1.670,- Euro
300.000,- Euro	ca. 1.900,- Euro
400.000,- Euro	ca. 2.150,- Euro
500.000,- Euro	ca. 2.400,- Euro

Zusätzlich werden Zuschläge erhoben für Gutachten

- zu zwei verschiedenen Stichtagen
- mit besonderen rechtlichen Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, Wohnrecht, Altenteilsrecht)
- mit gesondert zu erstellenden Unterlagen oder notwendigen umfangreichen Recherchen
- mit aufwändig zu ermittelnden Baumängeln / Bauschäden

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

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

## **11.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten**

Die Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können auszugsweise erworben werden. Die Gebühren sind abhängig von der Größe der Karten, die jede für sich das Gebiet einer Gemeinde oder Stadt umfasst. Sie sind festgelegt in der „Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen“ (VermWertGebO NRW) vom 16.07.2010.

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

### **Weitere Informationen sind erhältlich bei der**

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

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Herford

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

