

**Grundstücksmarktbericht 2020**  
für den Kreis Herford



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Herford und in der Stadt Herford

## Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Herford

---

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Herford und in der Stadt Herford

### **Geschäftsstelle**

Amtshausstraße 2  
32051 Herford  
Telefon 05221/13 2503  
Fax 05221/13 17 2506  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-herford.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-herford.de)  
Internet: [www.gars.nrw/herford](http://www.gars.nrw/herford)

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46,- EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

### **Bildnachweis**

Geschäftsstelle

### **Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die "Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

---

## Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht 2020 stellt eine Übersicht über das Grundstücksmarktgeschehen im Gebiet des Kreises Herford dar. Die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im hiesigen Raum wird 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.

Die bisher selbstständigen Gutachterausschüsse für die Stadt Herford sowie für den Kreis Herford ohne die Stadt Herford wurden im April 2019 zusammengeführt. Damit bildet der Grundstücksmarktbericht 2020 erstmals das Grundstücksmarktgeschehen des gesamten Kreisgebietes Herford ab.

Alle Umsatzzahlen, Durchschnittspreise sowie sonstigen wertermittlungsrelevanten Angaben beziehen sich auf den Kreis Herford einschließlich der Stadt Herford. Um einen Überblick über die Preisentwicklung in den einzelnen Teilmärkten zu geben, wurden tlw. auch die Vorjahreswerte aus Verträgen der Stadt Herford und des Kreises Herford ermittelt.

Herford, im Juni 2020

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford  
Helmut Lückingsmeier  
(Vorsitzender)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>12</b>
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	Unbebaute Grundstücke	17
3.3	Bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungseigentum	19
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>21</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	21
4.2	Gewerbliche Bauflächen	26
4.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	30
4.5	Bodenrichtwerte	31
4.5.1	Definition	31
4.5.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	33
4.5.3	Gebietstypische Werte	34
4.5.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	35
4.5.5	Umrechnungskoeffizienten	36
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>37</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	37
5.1.1	Durchschnittspreise	37
5.1.2	Sachwertfaktoren	40
5.2	Liegenschaftszinssätze	46
<b>6</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>49</b>
6.1	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern	49
6.2	Wohnungseigentum in Seniorenwohnanlagen	52
6.3	Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern	53
6.4	Liegenschaftszinssätze	54
<b>7</b>	<b>Erbbauzinssätze</b>	<b>55</b>
<b>8</b>	<b>Weitere Informationen und Kontakt</b>	<b>56</b>

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den meisten großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Daher sind bei den Kreisen in der Regel nur die kreisangehörigen Gemeinden unter 60.000 Einwohner erfasst. Im Jahre 1981 wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004 (GV.NRW.S.146) in der zurzeit geltenden Fassung zugrunde.

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

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

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

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

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

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

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

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

### **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 weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Diese Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten nach den §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Weitere Aufgaben sind:

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

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

### **Der Gutachterausschuss im Kreis Herford und in der Stadt Herford**

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

Die Mitglieder, die hauptberuflich in den Bereichen Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Architektur, Landwirtschaft und Vermessungswesen tätig sind, bilden ein Kollegialgremium. Durch diese besondere Organisationsform kommt die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit des Gremiums zum Ausdruck.

Die Gutachter sind an Weisungen nicht gebunden. Voraussetzung für die Tätigkeit der Gutachter ist, dass sie die für die Ermittlung von Grundstückswerten oder für sonstige Wertermittlungen erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen.

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.



## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2019 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford insgesamt 2.787 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum registriert. Das entspricht dem Niveau des Vorjahres und liegt damit weiterhin oberhalb der Anzahl der beurkundeten Kaufverträge der letzten 15 bis 20 Jahre. Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von rd. 533 ha umgesetzt.

Der Geldumsatz lag im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford mit rd. 549 Millionen Euro um rd. 100 Millionen Euro über dem Umsatz des Vorjahres.

### Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2019 konnten 228 Verträge über verkaufte Baugrundstücke für den Wohnungsbau ausgewertet werden. Die Preise haben sich in den Städten und Gemeinden teilweise unterschiedlich entwickelt, allerdings ist überwiegend eine weitere Preissteigerung zu verzeichnen. Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise im Jahr 2019 im Kreis Herford mit 119,- €/m<sup>2</sup> erneut 7 % über dem Niveau des Vorjahres.

Im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke wurden für Ackerflächen im kreisweiten Durchschnitt mit rd. 4,00 €/m<sup>2</sup> und für Grünlandflächen mit durchschnittlich rd. 2,00 €/m<sup>2</sup> wieder etwas höhere Preise gezahlt.

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr erneut um 11 % auf 1.350 angestiegen, der Geldumsatz liegt im Kreis Herford einschließlich der Stadt Herford bei rd. 401 Millionen Euro.

Die Kaufpreise bei den bebauten Grundstücken variieren aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte stark. Mit 23 Kaufverträgen konnten im Jahr 2019 wie im Vorjahr mehr Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern inklusive Grundstück registriert werden. Die Kaufpreise lagen mit rd. 334.000 Euro auf dem Niveau des Vorjahres.

Neuere freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre ab 2010 (ohne Neubauten) wurden mit rd. 326.000 Euro ebenfalls nur geringfügig oberhalb des Vorjahresniveaus gehandelt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1995 bis 2009 wurde aus 54 Kauffällen ein Durchschnittspreis von rd. 278.000 Euro ermittelt. Für die Baujahre 1975 bis 1994 liegt der aus 71 Kaufverträgen errechnete, durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 256.000 Euro. Aus 256 Kaufverträgen über Objekte aus den Baujahren 1950 bis 1974 kann ein mittlerer Preis von 199.000 Euro angegeben werden. Wenngleich die Preise für Neubauten und neuere Immobilien (bis 2010) nur leicht oberhalb der Größenordnung des Vorjahres lagen, konnten in den übrigen Baujahren wiederum Preissteigerungen von 5 % bis 15 % verzeichnet werden.

### Eigentumswohnungen

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr 2019 mit insgesamt 748 Objekten um rd. 26 % deutlich gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Gesamtumsatz betrug rd. 102 Millionen Euro. Für 110 neugebaute Eigentumswohnungen wurde durchschnittlich im Kreis Herford und in der Stadt Herford mit rd. 2.600 €/m<sup>2</sup> erneut 5 % mehr als im Vorjahr gezahlt. Auch Eigentumswohnungen in Pflegeeinrichtungen wurden in 2019 wieder in höherer Anzahl zu gestiegenen Preisen veräußert.

### 3 Umsätze

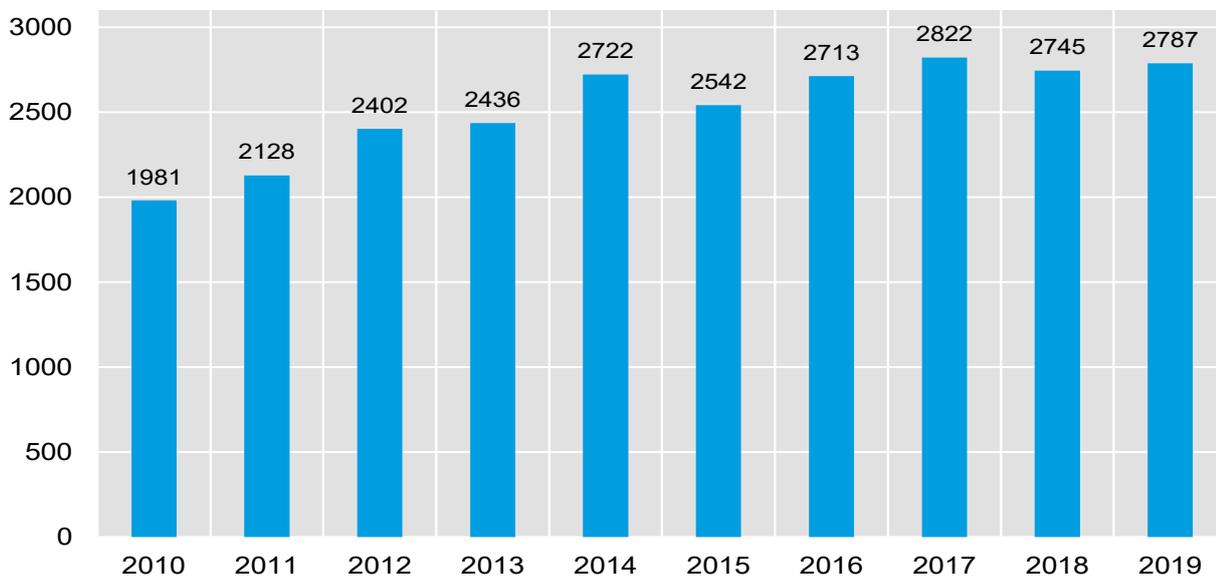
#### 3.1 Gesamtumsatz

Im Jahre 2019 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford insgesamt

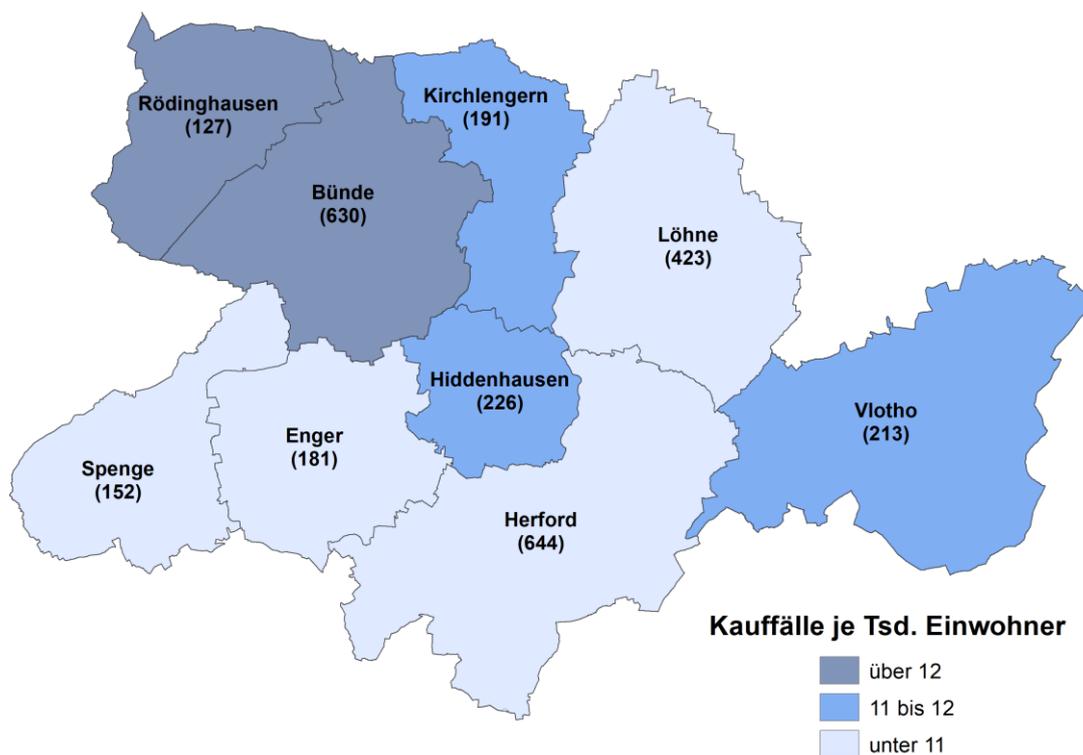
#### 2.787 Kauffälle

registriert. Damit liegt die Anzahl der beurkundeten Kaufverträge im Jahr 2019 auf dem Niveau der Vorjahre.

Die folgende Abbildung stellt die Fallzahlen der vergangenen Jahre dar.



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



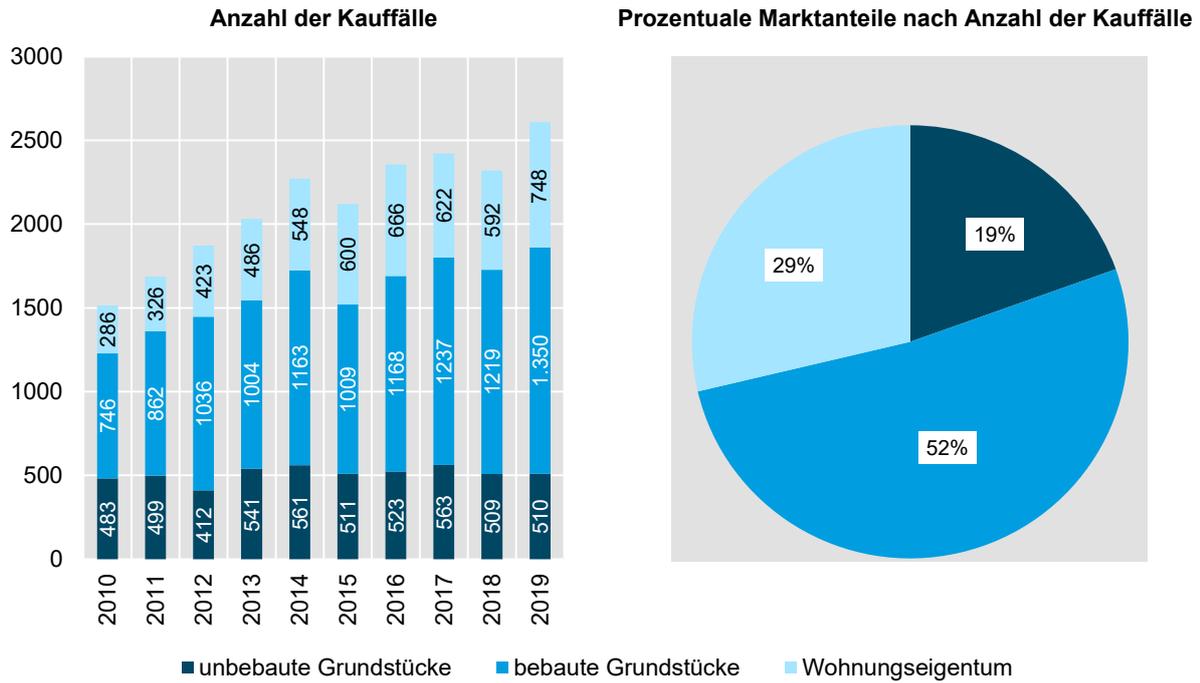
Gegenüber dem Vorjahr sind damit die Marktaktivitäten bei allen Kommunen nahezu konstant geblieben. Lediglich in Enger sind weniger Kauffälle angefallen, wohingegen in Rödinghausen, in Bündel und in Herford mehr Kauffälle angefallen sind.

Grundlage für die Darstellung sind die nachfolgenden von IT NRW veröffentlichten Bevölkerungszahlen zum Stichtag 31.12.2018:

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung 31.12.2018	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Einwohner [je km <sup>2</sup> ]
Stadt Bündel	45.521	59,30	768
Stadt Enger	20.461	41,25	496
Stadt Herford	66.608	79,15	842
Gemeinde Hiddenhausen	19.767	23,87	828
Gemeinde Kirchlegern	16.029	33,78	475
Stadt Löhne	39.697	59,51	667
Gemeinde Rödinghausen	9.784	36,27	270
Stadt Spenge	14.487	40,35	359
Stadt Vlotho	18.429	76,93	240
<b>Kreis Herford insgesamt</b>	<b>250.783</b>	<b>450,41</b>	<b>557</b>

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

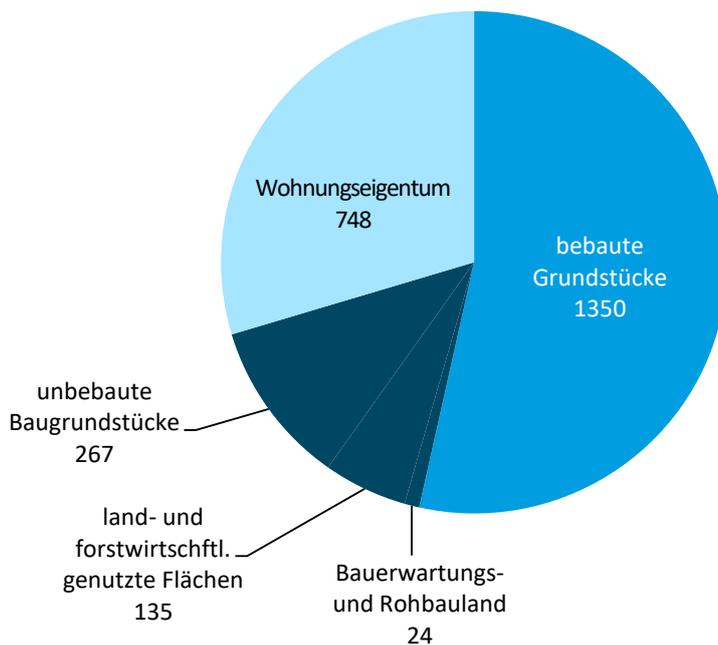
Die nachfolgende Darstellung zeigt die Verteilung der Kaufverträge in die Hauptmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum in den Jahren 2010 bis 2019:



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

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

Aufteilung der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2019:



## Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford insgesamt

**533 ha**

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr (439 ha) deutlich gestiegen.

Es wurden im Vergleich wieder mehr land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke veräußert. Der Flächenumsatz ist allerdings teilweise stark von einzelnen Objekten beeinflusst und besitzt daher im Vergleich nur eine geringe Aussagekraft.

Der Anteil der auf das Wohnungseigentum entfallenden Grundstücksflächen wird nicht ermittelt.

## Geldumsatz

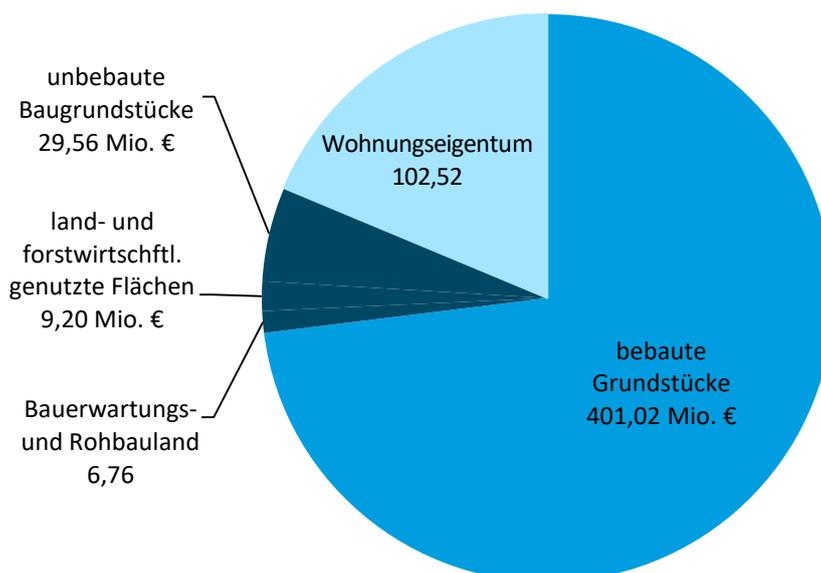
Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford

**549 Millionen Euro.**

Der Geldumsatz liegt damit deutlich über dem Vorjahreswert (443 Mio. Euro).

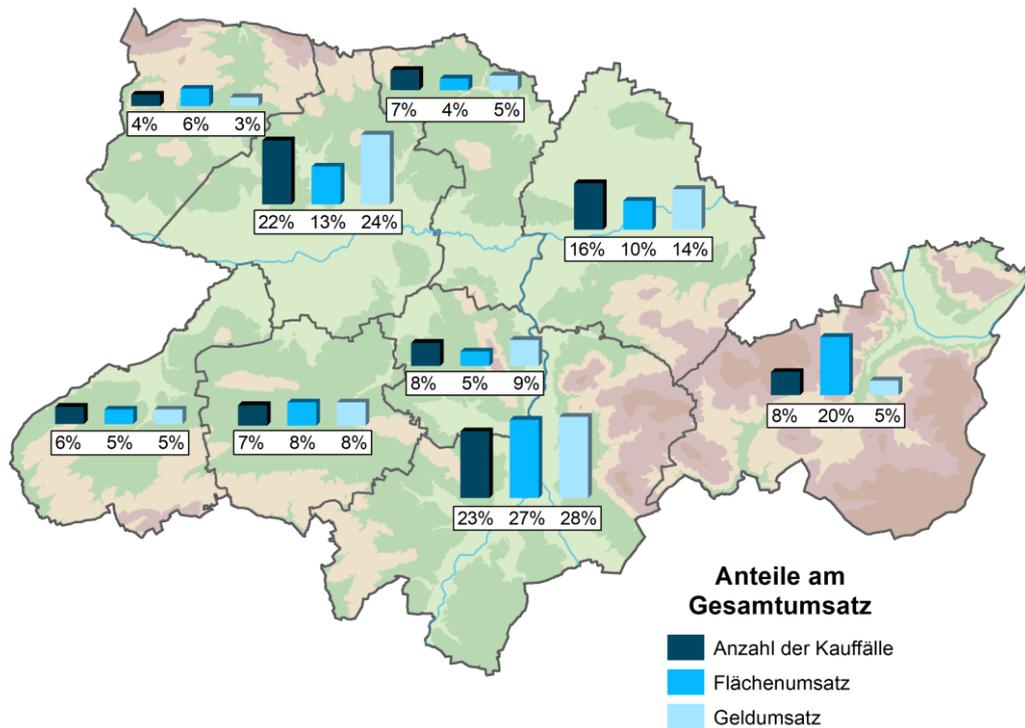
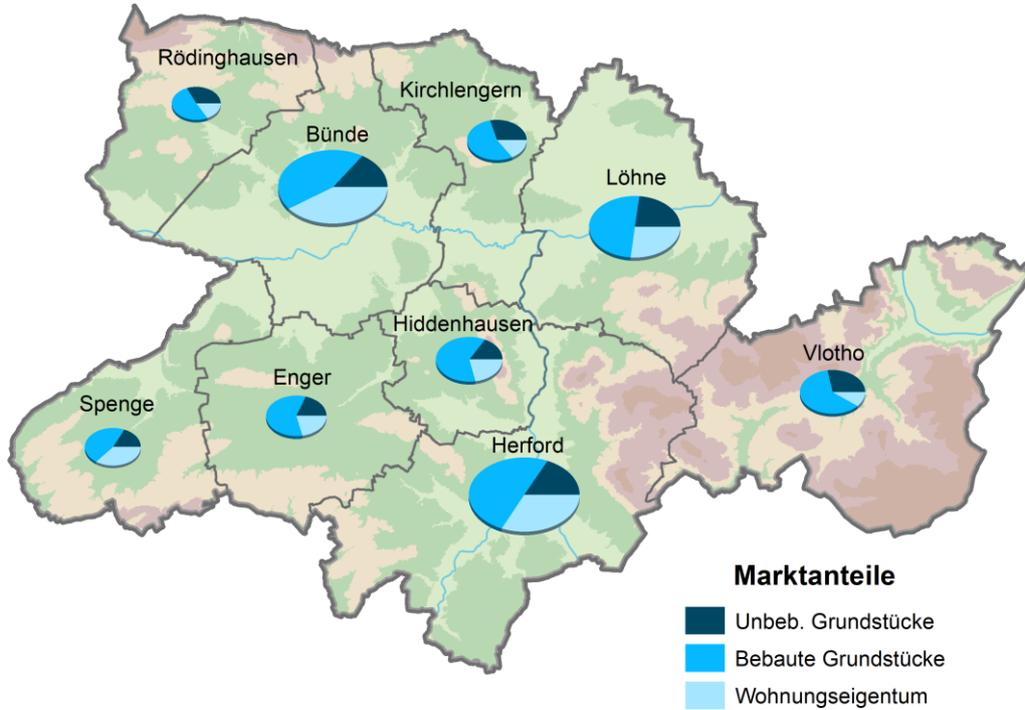
Während der Geldumsatz für unbebaute, baulich nutzbare Grundstücke geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres liegt, haben die übrigen Teilmärkte deutliche Zuwächse erfahren. Für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ergibt sich in etwa eine Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr. Bei den bebauten Grundstücken, die mit rd. 73 % den größten Teilmarkt ausmachen, ist der Geldumsatz um rd. 40 % zum Vorjahr angestiegen. Der Teilmarkt des Wohnungseigentums hat einen Anteil von rd. 19 % am Geldumsatz und ist im Vergleich zum Vorjahreswert um rd. 64 % gestiegen.

## Geldumsatz (Mio. Euro)



### Umsatz in den Städten und Gemeinden des Kreises Herford

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



### 3.2 Unbebaute Grundstücke

Die unbebauten Grundstücke teilen sich in die Hauptmärkte Wohnbaugrundstücke, Gewerbegrundstücke, land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Bauerwartungs- und Rohbauland auf. Die Verteilung nach der Anzahl, des Geldumsatzes und den Flächen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

<b>Unbebaute Grundstücke</b> Jahrgang 2019	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz</b> [Mio. €]	<b>Fläche</b> [ha]
<b>land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>	135	9,20	210,21
<b>Bauerwartungs- und Rohbauland</b>	24	6,76	25,84
<b>Wohnbauflächen</b>	246	22,09	22,37
<b>Gewerbeflächen</b>	21	7,47	14,38
<b>Summe</b>	426	45,52	272,80

In der nachfolgenden Tabelle ist der Flächenumsatz für Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Verkehrsflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen für die Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches im Berichtsjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr zusammengestellt.

<b>Gebiets- körperschaft</b>	<b>Wohnbau- flächen</b>		<b>Gewerbe- flächen</b>		<b>Verkehrs- flächen</b>		<b>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>	
	(aller Entwicklungsstufen)		(aller Entwicklungsstufen)		2019	Vorjahr	2019	Vorjahr
	2019 In Hektar	Vorjahr In Hektar	2019 In Hektar	Vorjahr In Hektar	In Hektar	In Hektar	In Hektar	In Hektar
Bünde	6,32	5,61	0,91	2,40	0,01	0,03	23,57	13,64
Enger	4,37	3,14	0,78	1,18	0,00	0,00	13,68	10,21
Herford	4,57	3,22	15,25	1,98	0,12	0,00	62,97	6,18
Hiddenhausen	1,80	2,57	0,34	1,81	0,00	0,02	5,05	0,64
Kirchlengern	4,84	2,20	0,02	0,00	0,29	0,00	6,83	6,16
Löhne	4,90	5,55	1,81	5,55	0,79	0,34	12,28	24,18
Rödinghausen	1,94	1,97	2,59	0,00	0,00	0,00	17,64	1,56
Spenge	3,34	1,67	0,00	0,48	0,00	0,17	17,00	33,69
Vlotho	2,30	1,40	6,49	9,70	0,01	0,16	51,19	34,49
<b>Summe</b>	<b>34,38</b>	<b>27,33</b>	<b>28,18</b>	<b>23,10</b>	<b>1,22</b>	<b>0,72</b>	<b>210,21</b>	<b>130,75</b>

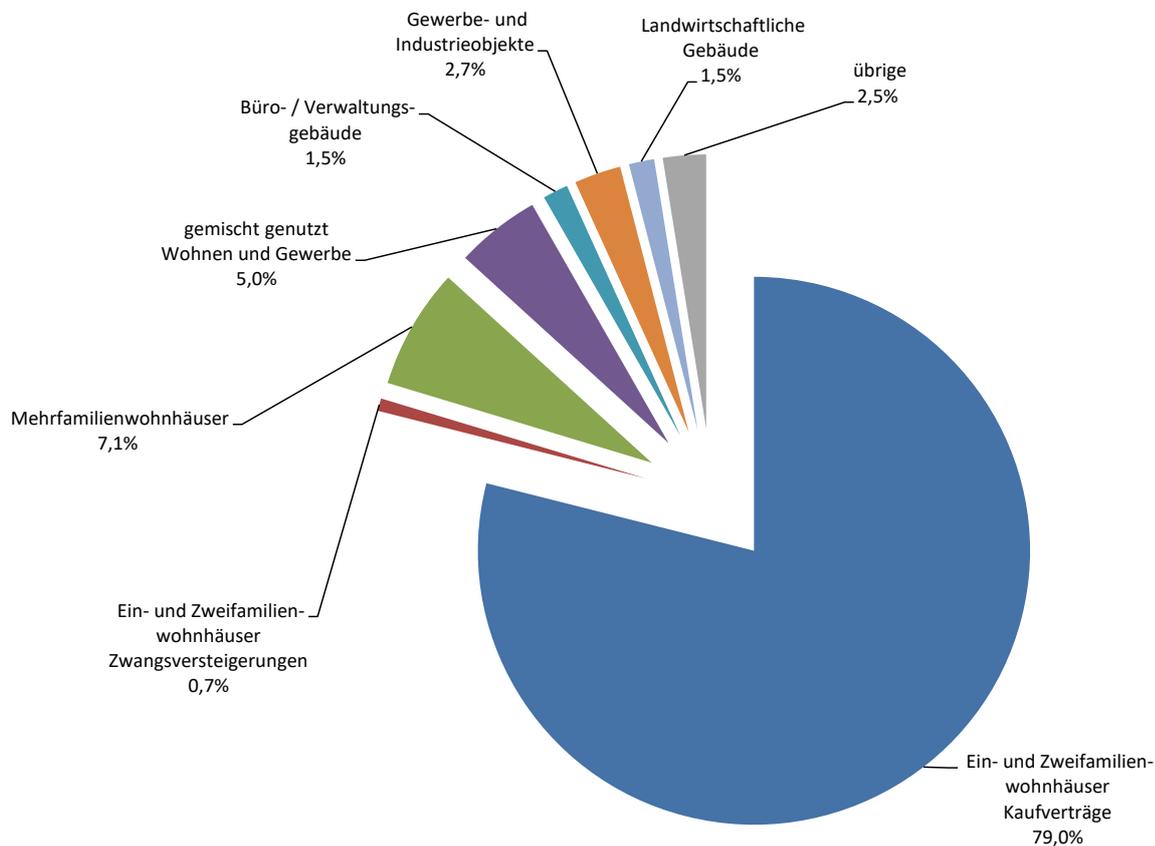
### 3.3 Bebaute Grundstücke

#### Umsätze

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

Jahrgang 2019	Anzahl der Verträge	Umsatzvolumen Mio. Euro
<b>Teilmärkte</b>		
<b>Ein- und Zweifamilienwohnhäuser</b>		
<b>Kaufverträge</b>	<b>1066</b>	<b>228,84</b>
Zwangsversteigerungen	10	1,72
Mehrfamilienwohnhäuser	96	29,24
gemischt genutzt Wohnen und Gewerbe	67	30,50
Büro- / Verwaltungsgebäude	20	32,35
Gewerbe- und Industrieobjekte	37	60,90
Landwirtschaftliche Gebäude	20	5,24
übrige	34	12,24
<b>Gesamt</b>	<b>1350</b>	<b>401,02</b>

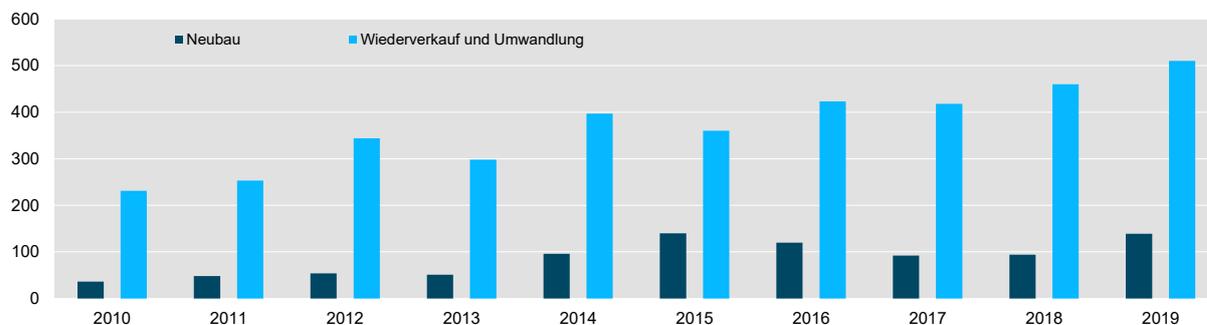
#### Verteilung nach der Anzahl der Verträge



### 3.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2019 war eine Zunahme der Verkaufsaktivitäten im Teilmarkt des Wohnungseigentums im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Sowohl die Zahl der Neubauten ist um rd. 50 % gestiegen als auch die Anzahl der Wiederverkäufe nahm um rd. 10 % zu. Die Teilmärkte Wiederverkäufe und Umwandlungen werden zusammengefasst.

Die Anzahl der getätigten Verkäufe ist aus der nachstehenden Grafik ersichtlich.



In der nachfolgenden Tabelle sind die Umsätze für die Teilmärkte Neubauten sowie Wiederverkauf und Umwandlung in Wohnungseigentum im Zeitvergleich dargestellt.

Jahr-gang	Neubau		Wiederverkauf und Umwandlungen	
	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro
2010	36	5,77	231	16,65
2011	48	8,42	253	18,08
2012	54	9,00	344	23,41
2013	51	9,31	298	22,53
2014	96	16,71	397	29,21
2015	140	31,20	360	24,83
2016	120	25,71	423	31,73
2017	92	20,26	418	32,87
2018	94	18,78	460	41,32
2019	139	31,10	510	53,09

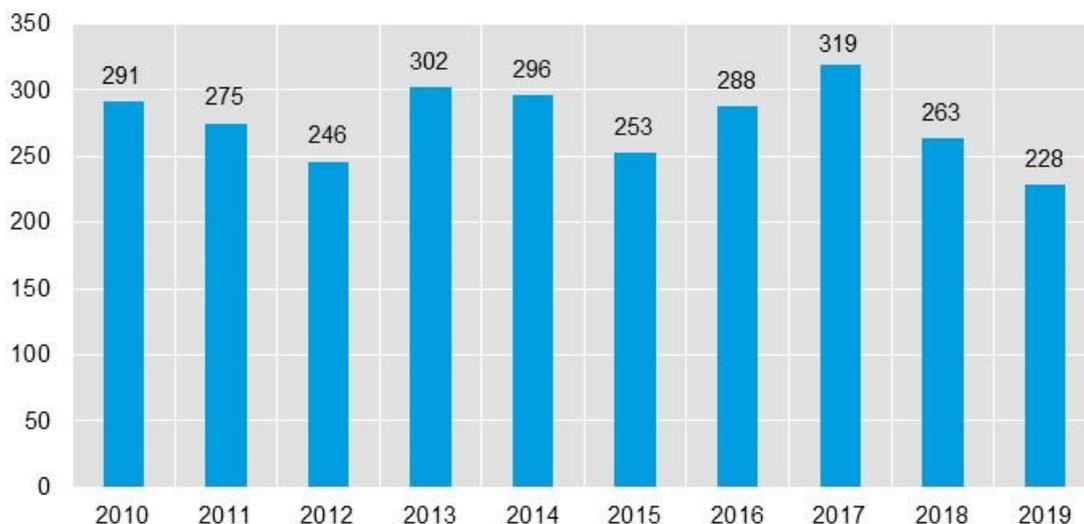
In der nachfolgenden Tabelle wird für das Jahr 2019 eine Umsatzstatistik über den Teilmarkt "Wohnungseigentum" aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden vorgelegt.

<b>Jahrgang 2019</b>	<b>Anzahl der</b>	<b>Anteil</b>	<b>Umsatz</b>	<b>Anteil</b>
Stadt / Gemeinde	<b>Kauffälle</b>	in %	Mio. Euro	in %
Herford	176	27%	25,65	30%
Bünde	182	28%	23,36	28%
Löhne	100	15%	12,69	15%
Hiddenhausen	45	7%	6,07	7%
Enger	33	5%	3,19	4%
Vlotho	17	3%	1,96	2%
Spenge	55	8%	5,89	7%
Kirchlengern	24	4%	3,19	4%
Rödinghausen	17	3%	2,20	3%
<b>Summe</b>	<b>649</b>	<b>100%</b>	<b>84,20</b>	<b>100%</b>

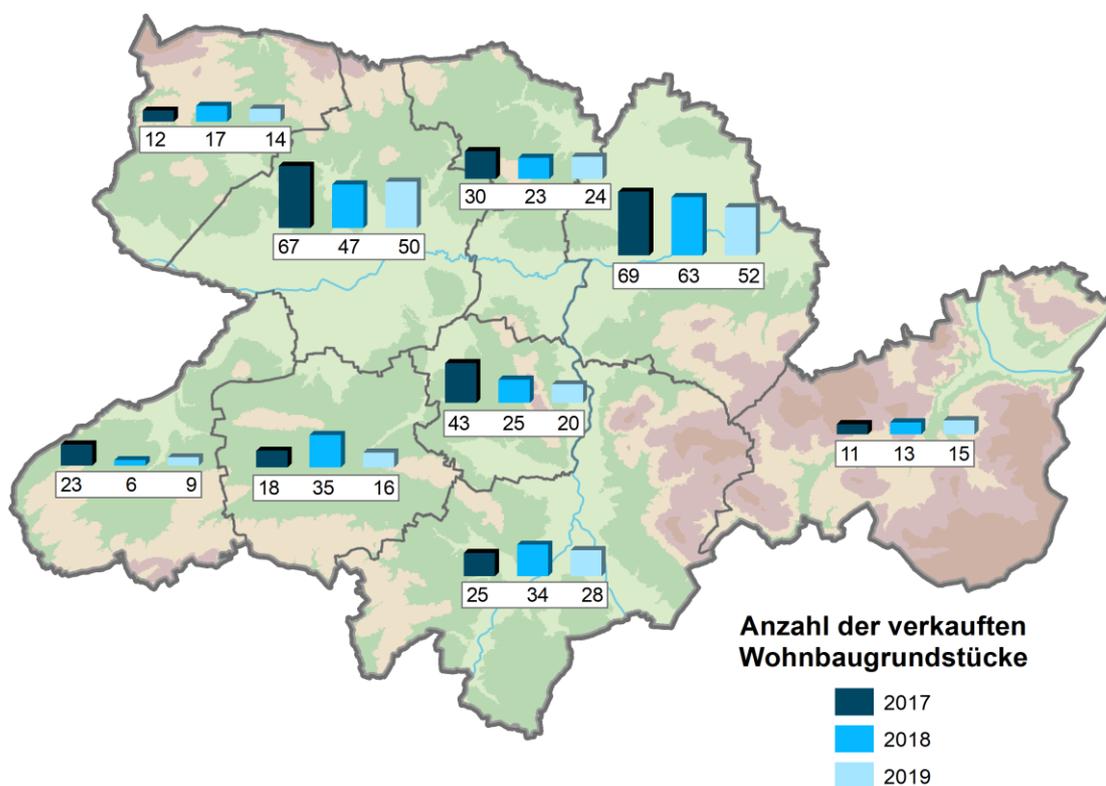
## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes für Wohnbaugrundstücke wird im nachfolgenden Diagramm anhand der Anzahl der verkauften Wohnbauflächen für den Zeitraum von 2010 bis 2019 dargestellt.



Für den Zeitraum von 2017 bis 2019 zeigt die folgende Grafik die Anzahl der verkauften Wohnbauflächen in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden.

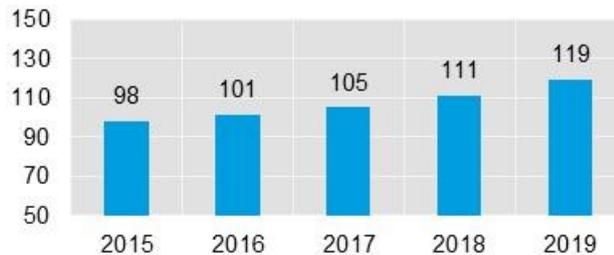


Die Entwicklung der Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den letzten 5 Jahren ist aus den folgenden Abbildungen ersichtlich. Bei den Grundstücken handelt es sich fast ausschließlich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Für die Mittelbildung wurden Kaufpreise verwendet, die ohne Berücksichtigung besonderer Verhältnisse zustande gekommen sind.

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

### Kreis Herford

Die Baulandpreise im Jahr 2019 sind im Kreisdurchschnitt wiederum um rd. 7 % gegenüber dem Niveau des Vorjahres gestiegen. Die zugrundeliegende Anzahl von Kaufverträgen ist mit 228 unter dem Niveau der letzten Jahre zurück geblieben.

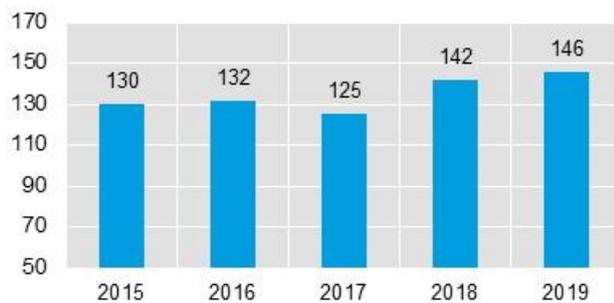


### Städte und Gemeinden

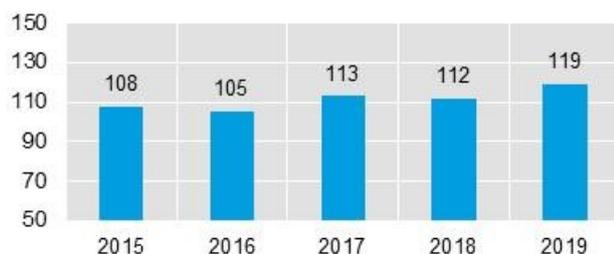
Bei einem Vergleich ist zu beachten, dass die Durchschnittspreise erheblich durch die Lage und das Preisniveau einzelner Baugebiete beeinflusst sein können. Zusätzlich ist zu bedenken, dass die Aussagekraft des jeweils ermittelten Baulandpreisniveaus abhängig ist von der Anzahl der Kauffälle, die zur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

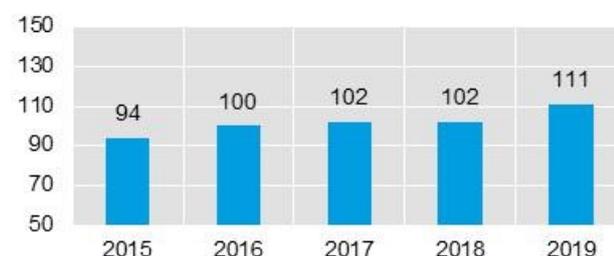
In der **Stadt Herford** wurden 28 für die Auswertung geeignete Kaufverträge für erschlossenes Wohnbauland abgeschlossen. Der durchschnittliche Baulandpreis ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 3 % gestiegen.



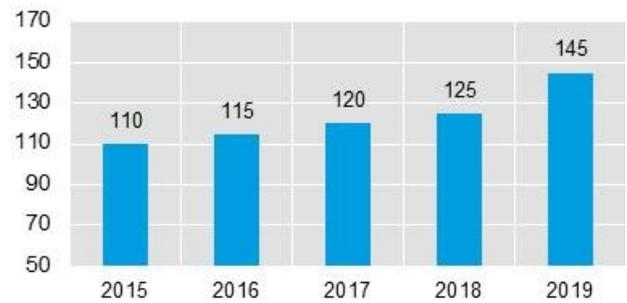
In der **Stadt Bünde** wurde mit 50 Kaufverträgen die Anzahl des Vorjahres wieder erreicht. Der durchschnittliche Baulandpreis ist auch hier um rd. 6 % gestiegen.



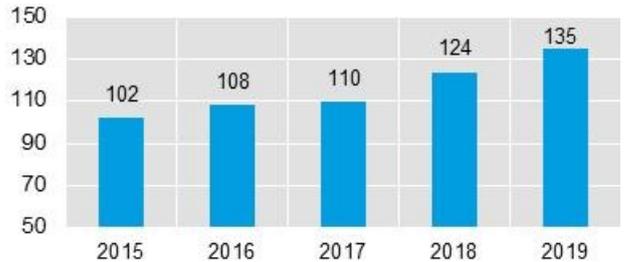
In der **Stadt Löhne** wurden mit 52 Verträgen weniger als im Vorjahr abgeschlossen. Die Preissteigerung betrug im Durchschnitt rd. 9 %.



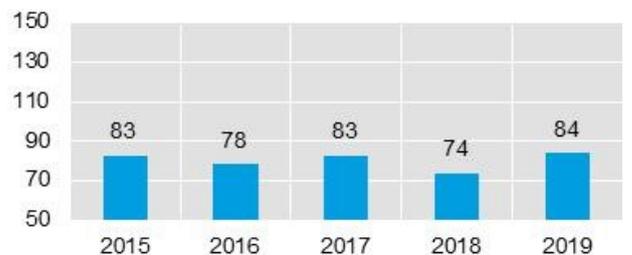
Die durchschnittlichen Baulandpreise im Jahr 2019 in der **Gemeinde Hiddenhausen** lagen erheblich über den Preisen der Vorjahre. Allerdings blieb die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge mit 20 hinter dem Vorjahr zurück.



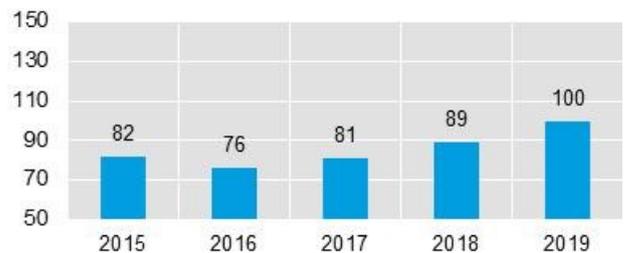
Das Niveau der Baulandpreise in der **Stadt Enger** lag im Jahr 2019 um rd. 9 % höher als im Vorjahr. Es wurden jedoch nur 16 für die Auswertung geeignete Kaufverträge für erschlossenes Wohnbauland abgeschlossen.



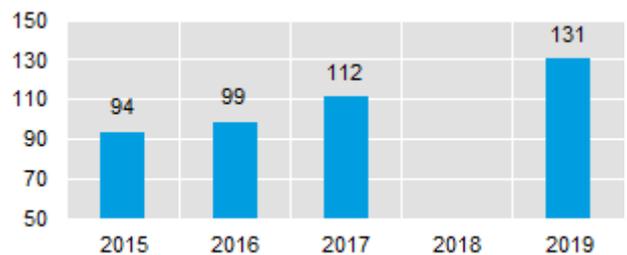
Für den Bereich der **Stadt Vlotho** wurden im Jahr 2019 mit 15 ebenso wie 2018 weniger Verträge gegenüber den Vorjahren registriert. Der Baulandpreis stieg im Mittel um 13 % auf 84,- €/m².



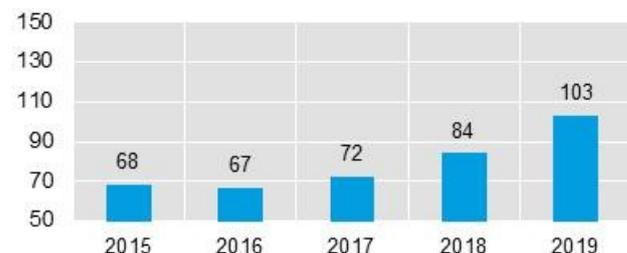
In der **Gemeinde Kirchlengern** wurden im Berichtszeitraum 24 Kaufverträge ausgewertet. Das Preisniveau ist um rd. 12 % gegenüber dem Vorjahr erneut gestiegen.



In der **Stadt Spenge** wurden mit 9 Kaufverträgen im Jahr 2019 nur sehr wenige Grundstücksgeschäfte über erschlossene Bauplätze abgeschlossen. Aufgrund der geringen Anzahl der Kaufpreise ist der Durchschnittspreis für das Jahr 2018 als nicht aussagekräftig anzusehen. Der durchschnittliche Baulandpreis im Jahr 2019 hat mit 131,- €/m² einen Höchststand erreicht.

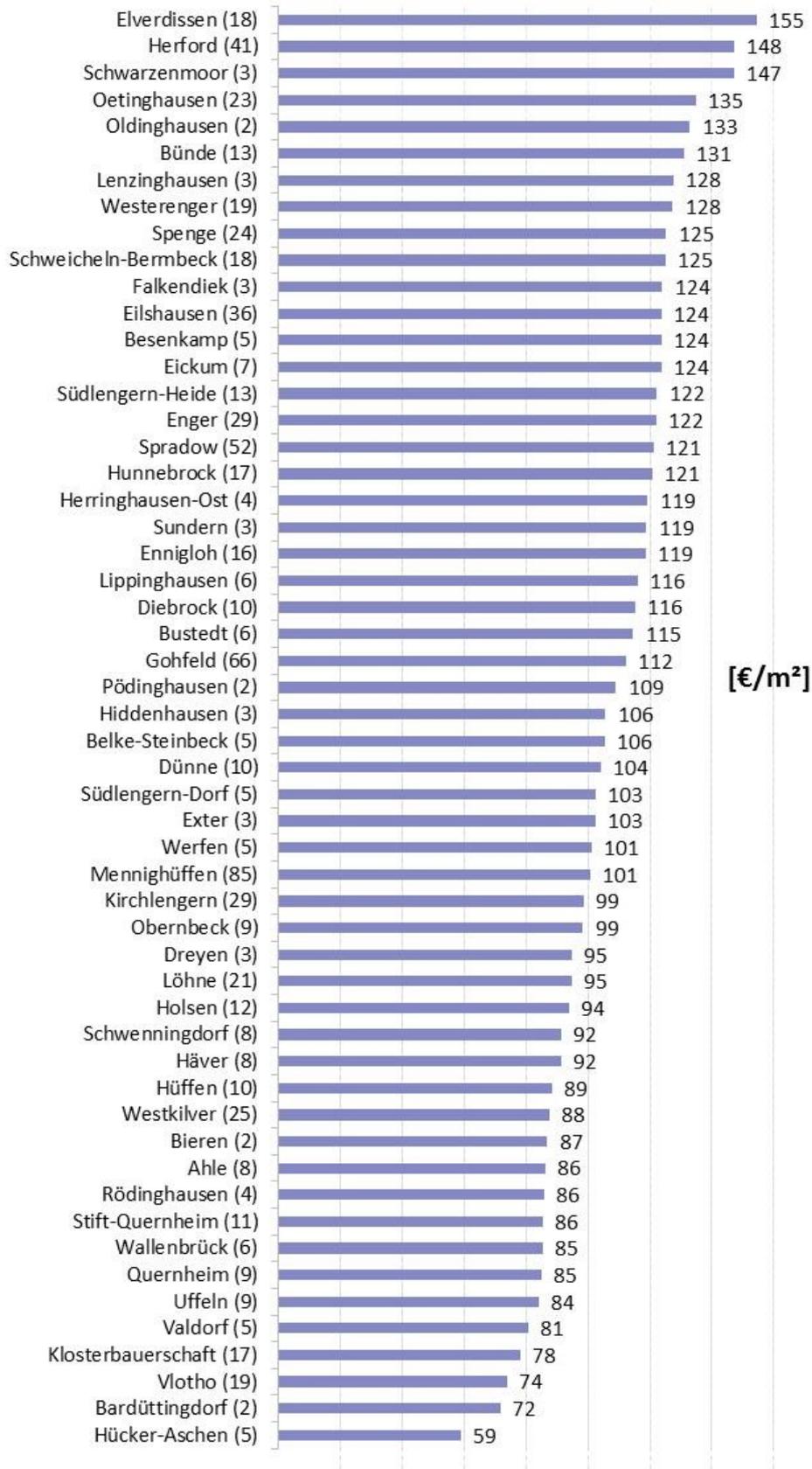


In der **Gemeinde Rödinghausen** sind im Jahr 2019 lediglich 14 Kaufverträge abgeschlossen worden. Im Mittel war für Baulandflächen mit 103,- €/m² ein erheblicher Preisanstieg von rd. 23 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

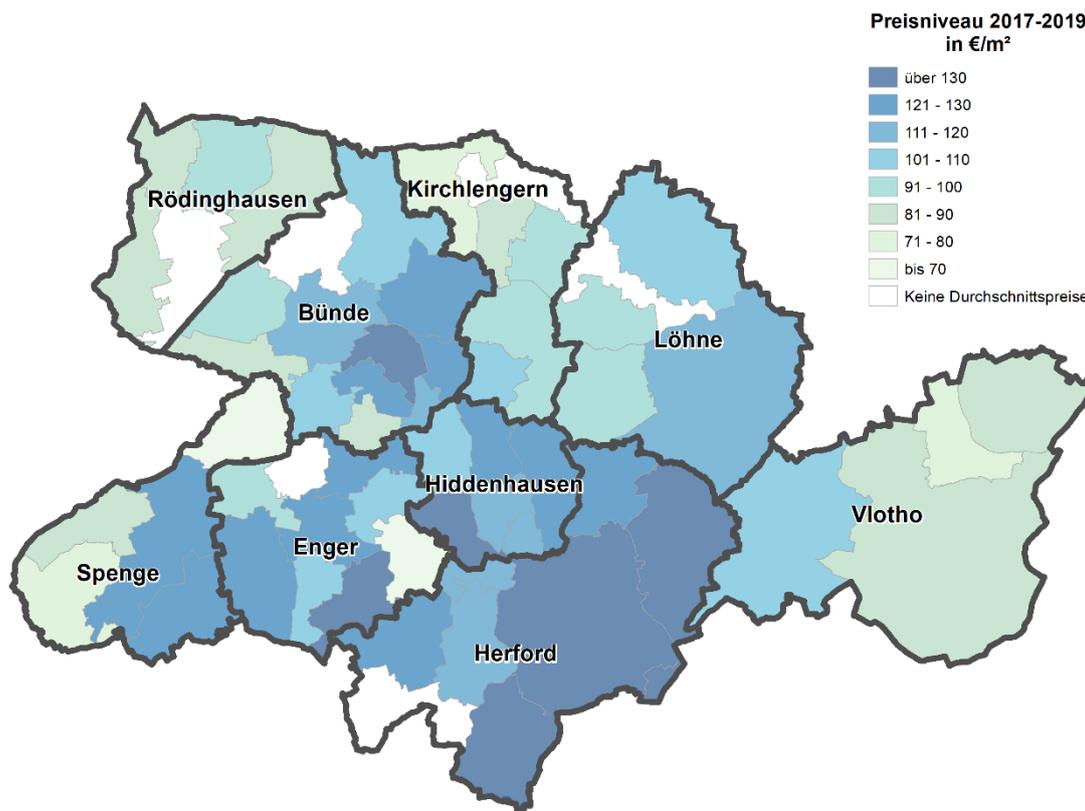


## Übersicht über das Preisniveau in den Ortsteilen

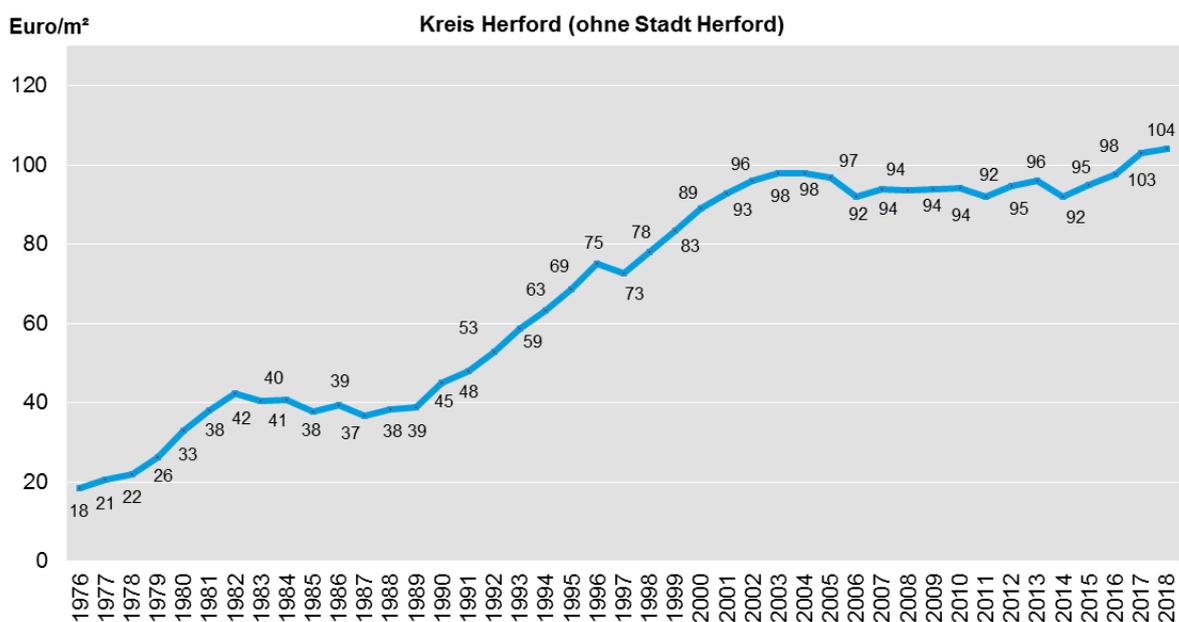
Die folgende Darstellung zeigt das Preisniveau anhand der ermittelten Durchschnittspreise in €/m<sup>2</sup> über die Jahre 2017 bis 2019 für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den einzelnen Ortsteilen, sortiert nach dem Kaufpreisniveau. Die Anzahl der in diesem Zeitraum zugrundeliegenden Kaufpreise ist in Klammern hinzugefügt.



Die ermittelten Durchschnittspreise aus den Jahren 2017 bis 2019 in den Ortsteilen sind in der Grafik farblich abgestuft abgebildet.

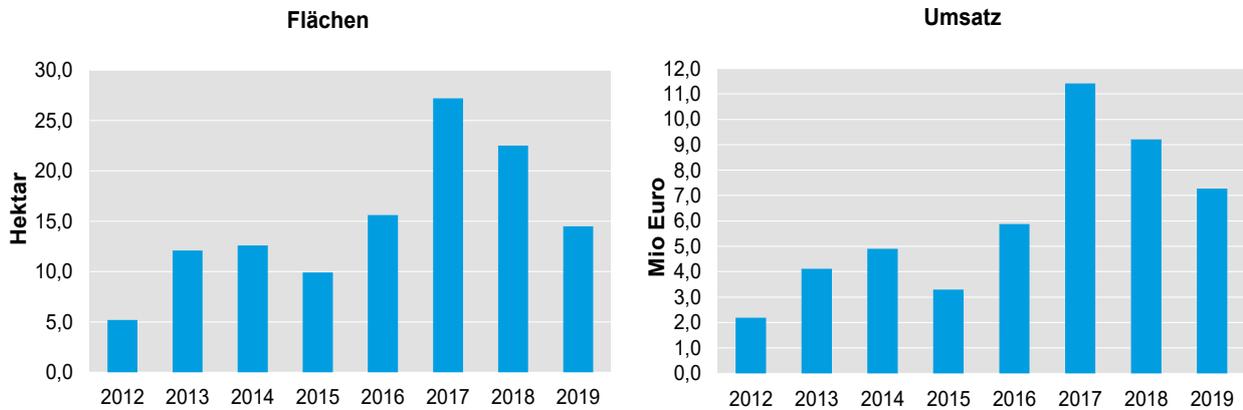


Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristige Entwicklung der Wohnbaulandpreise im Kreis Herford bis zum Jahr 2018, allerdings ohne Berücksichtigung von Kaufpreisen aus der Stadt Herford.



## 4.2 Gewerbliche Bauflächen

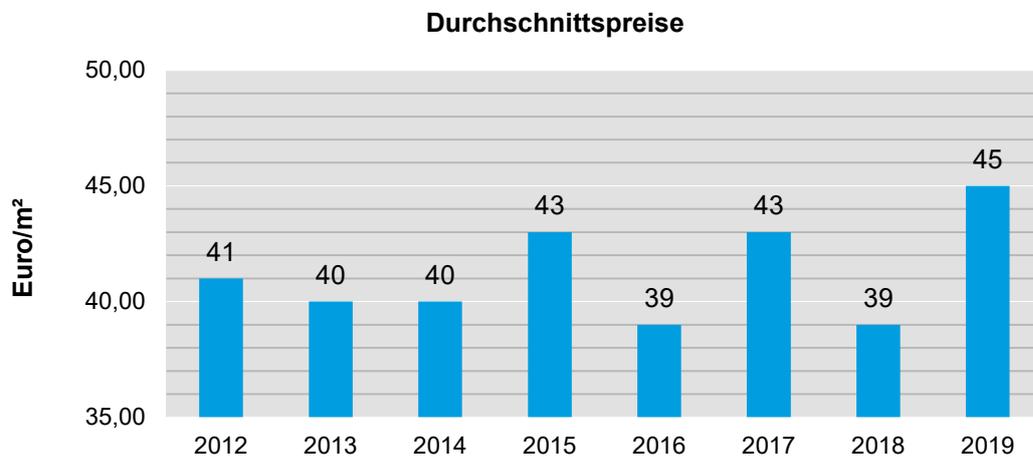
Bei den gewerblich genutzten Bauflächen wurden in den letzten Jahren die folgenden Flächen- und Geldumsätze registriert:



Die Durchschnittspreise für erschließungsbeitragsfreies Gewerbeland im Kreis Herford weisen in den letzten Jahren nur geringfügige Schwankungen auf.

Geeignete erschließungsbeitragspflichtige Gewerbeflächen konnten nur ganz vereinzelt registriert werden, von einer entsprechenden Auswertung wurde daher abgesehen.

Die nachfolgende Darstellung zeigt das durchschnittliche Preisniveau von erschließungsbeitragsfreien Gewerbegrundstücken.



## 4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

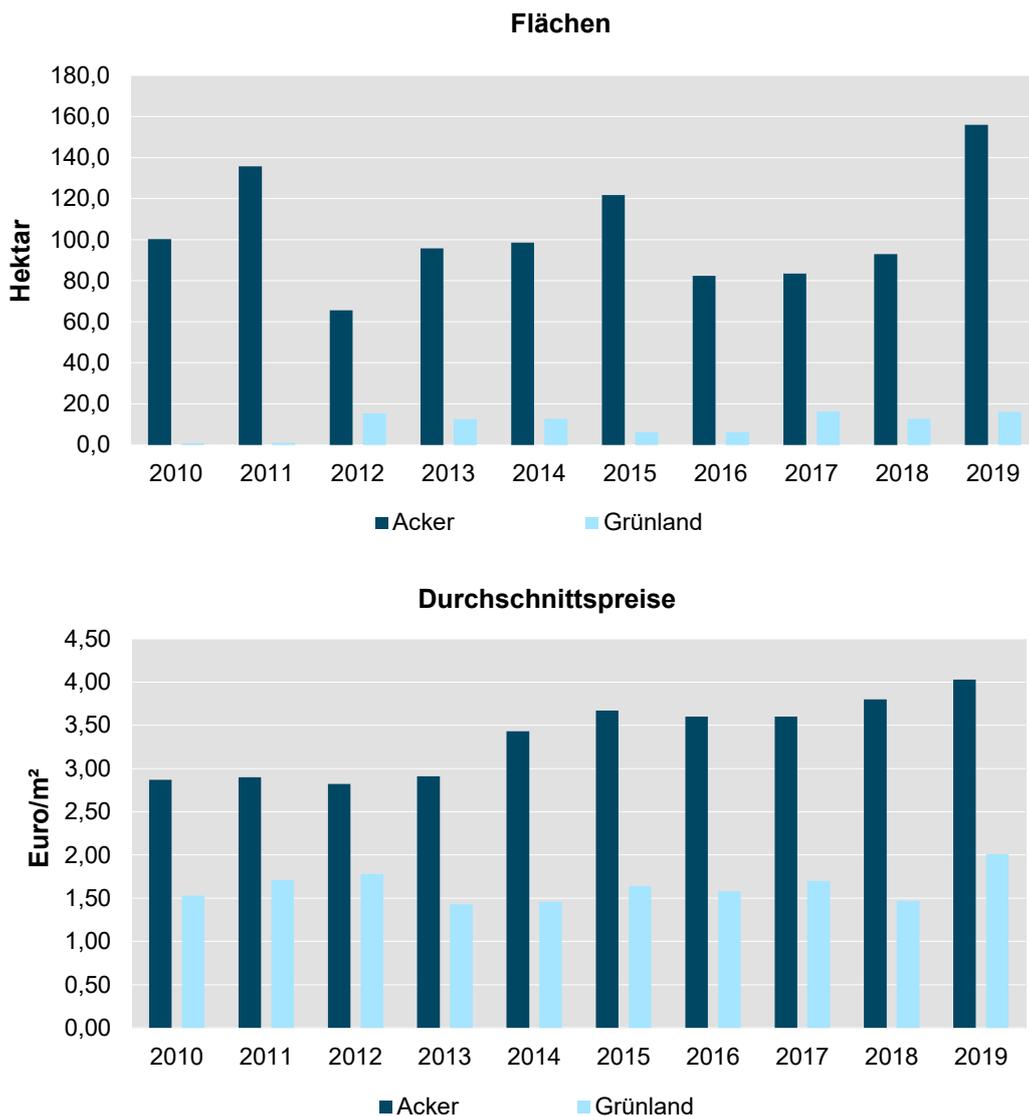
### Acker- und Grünland

Im Jahr 2019 konnten im Kreis Herford insgesamt 101 Kaufverträge über Acker- und Grünlandflächen ausgewertet werden. Bei einer Fläche von insgesamt 172 ha betrug der Umsatz rd. 8,5 Mio. Euro. Für die Ermittlung der Durchschnittswerte für Ackerland und für Grünland wurden ausschließlich die Grundstücksverkäufe im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr berücksichtigt.

Aus den Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr 2019 ein Durchschnittspreis für Ackerland von 4,00 Euro/m<sup>2</sup> und für Grünland von rd. 2,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2019 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

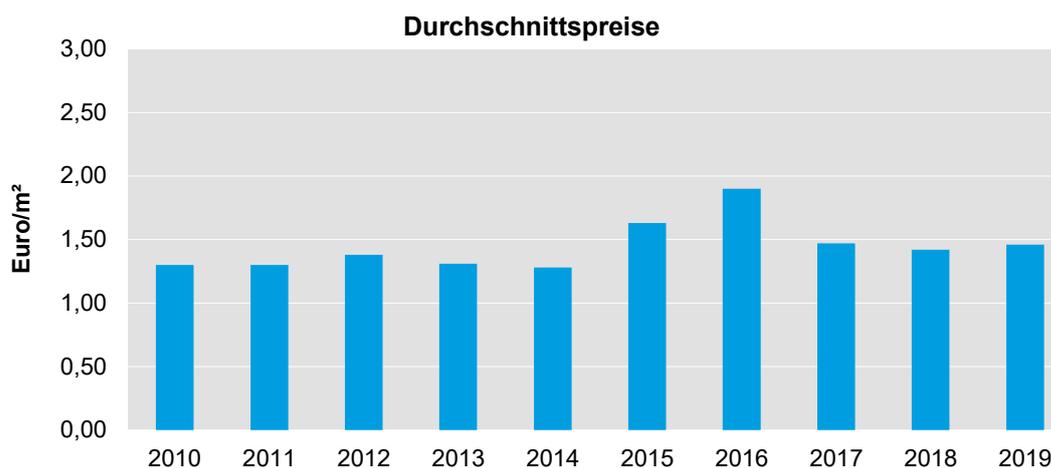
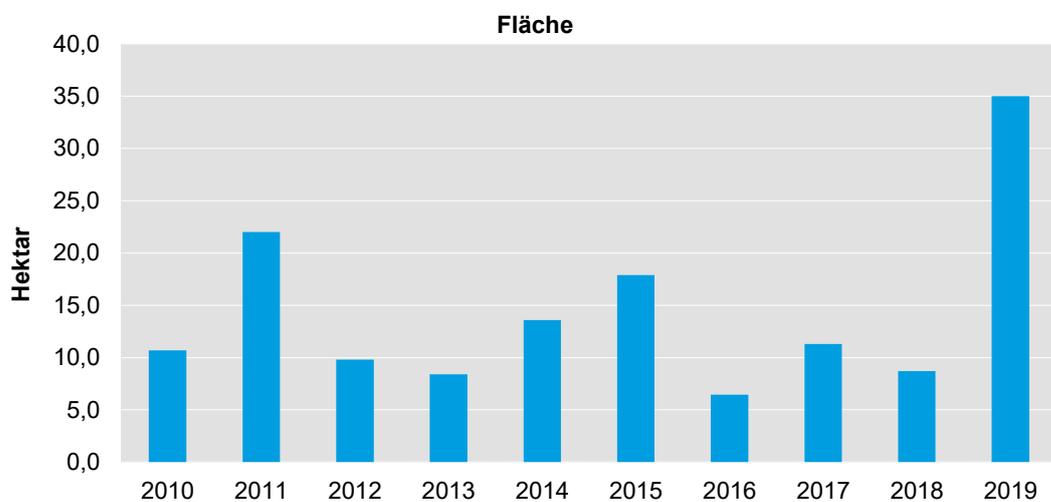
Der nachfolgenden Tabelle sind die für die jeweiligen Jahrgänge ermittelten Mittelwerte im langfristigen Vergleich sowie die Indexreihen für Ackerland und Grünland (Basisjahr 2000 = 100) zu entnehmen:

Bemerkung: Die Daten aus den Jahren 1986 bis 2018 in der Tabelle beziehen sich auf Auswertungen von Kauffällen aus dem Kreisgebiet ohne Berücksichtigung der Kauffälle aus dem Stadtgebiet Herford.

Jahrgang	Ackerland		Grünland	
	Mittel- Wert Euro/m <sup>2</sup>	Index 2000 = 100	Mittel- Wert Euro/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	95,5	1,50	90,9
2005	2,72	102,6	1,40	84,8
2006	2,47	93,2	1,31	79,4
2007	2,52	95,1	1,31	79,4
2008	2,65	99,9	1,57	94,9
2009	2,58	97,3	1,55	93,8
2010	2,64	99,7	1,53	92,7
2011	2,83	107,0	1,71	103,7
2012	2,89	109,1	1,78	107,9
2013	2,81	106,0	1,43	86,7
2014	3,32	125,3	1,44	87,3
2015	3,62	136,6	1,64	99,4
2016	3,59	135,5	1,58	95,8
2017	3,60	135,8	1,70	103,0
2018	3,80	143,4	1,47	89,1

## Wald

Im Jahr 2019 wurden 18 Verkäufe von Waldflächen registriert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 35 ha liegt der Durchschnittspreis unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses mit 1,46 Euro/m<sup>2</sup> auf dem Niveau des Vorjahres.



## 4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

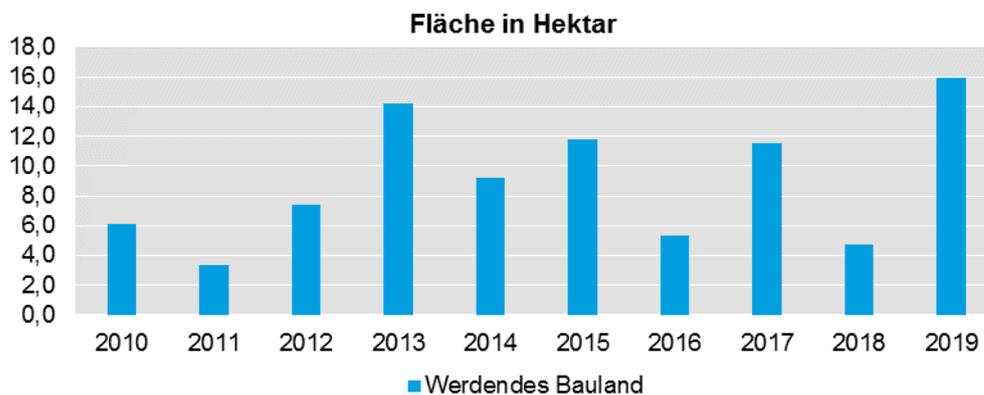
Neben der Kategorie „Baureifes Wohnbauland“ gibt es einen Teilmarkt für solche Grundstücke, die sich in der Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem Boden zum vollwertigen Bauland befinden. Dabei ist die jeweilige Grundstücksqualität vom Grad der Bauerwartung bzw. von der Zeitspanne bis zur endgültigen Baureifmachung abhängig. Demzufolge wird die maßgebliche Qualitätsstufe eines Grundstücks in die Kategorien Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land eingeteilt.

Gemessen am Bodenwert eines baureifen Grundstücks werden für die einzelnen Qualitätsstufen in der Bewertungsliteratur erhebliche Spannen genannt:

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

Beim Erwerb von Bauerwartungsland besteht in der Regel noch keine Gewissheit, ob das erworbene Land einer Bebauung zugeführt werden kann. Dieses Risiko schlägt sich in entsprechenden Preisen und Preisspannen nieder. Anders als beim Bauerwartungsland besteht für Rohbauland die 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 als Bauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen.

Das folgende Diagramm zeigt den Flächenumsatz für werdendes Bauland in den letzten zehn Jahren:



In der nachfolgenden Tabelle sind die Durchschnittswerte für Bauerwartungsland und für Rohbauland für die Jahre 2010 bis 2019 aufgeführt. Außerdem wurde das durchschnittliche Verhältnis pro Jahrgang zum jeweils nächstgelegenen Bodenrichtwert für Wohnbauland ermittelt.

Jahrgang	Bauerwartungsland		Rohbauland	
	Durchschnittspreis	Verhältnis	Durchschnittspreis	Verhältnis
	[Euro / m <sup>2</sup> ]	[%]	[Euro / m <sup>2</sup> ]	[%]
2010	15	19%	42	45%
2011	22	24%	47	52%
2012	20	19%	45	53%
2013	21	24%	41	50%
2014	17	29%	51	52%
2015	22	24%	46	46%
2016	21	26%	44	49%
2017	19	28%	47	50%
2018	20	33%	47	56%
2019	21	29%	48	51%

## 4.5 Bodenrichtwerte

### 4.5.1 Definition

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

Der Bodenrichtwert (§ 196 Baugesetzbuch - BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/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 4.5.5).

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 Bauerwar-

tung 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.

### 4.5.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Unter der Adresse [www.BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.NRW.de) können Bodenrichtwerte im Internet für ganz Nordrhein-Westfalen kostenlos abgefragt werden. Unter dem Produkt „Bodenrichtwerte“ wird nach Eingabe von Adress- oder Katasterdaten ein entsprechender Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte präsentiert. Zu jedem Bodenrichtwert kann eine Legende mit weiteren Informationen angezeigt werden.

Die nachfolgenden Abbildungen sind beispielhafte Darstellungen auf dem Bildschirm.

The screenshot displays the BORISplus NRW web application. The main interface shows a map of Kirchlengern with various colored zones representing different land use types and their corresponding ground prices. A search bar at the top allows users to input an address or cadastral data. A sidebar on the left contains navigation options like 'Aktuelles', 'Information', 'Standardmodelle', 'Kontakt', and 'Hilfe'. A top navigation bar includes 'Luftbild', 'Immobilienpreis-Kalkulator', 'Immobilienpreis-Übersichten', and 'Allgemeine Preisauskunft'. A right sidebar provides information about the 'GMB NRW 2019' report and the 'Neues BORISplus 3.3' update.

The 'Detailinformationen' window is open, showing the following data for a specific plot:

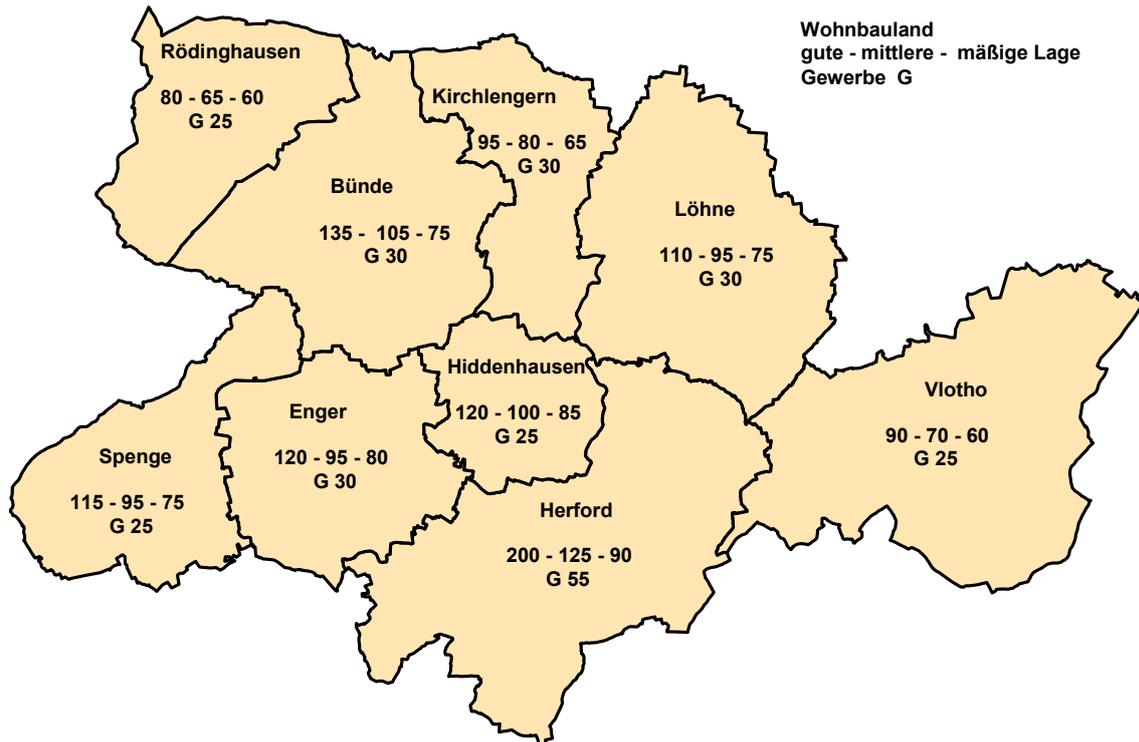
Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen	
Ein/zweigeschossig	Weitere Produkte
2020	
Ortliche Fachinformationen anzeigen	
<b>Bodenrichtwert</b>	
80 €/m <sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)	
Lage und Wert	
Gemeinde	Kirchlengern
Postleitzahl	32278
Bodenrichtwertnummer	2010228
Bodenrichtwert	80 €/m <sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzbeitragsfrei und kanalschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m <sup>2</sup>
Anwendungshinweise	<a href="#">Link</a>

Der Ausdruck einer Bodenrichtwertauskunft ist kostenfrei möglich. Die schriftliche Bodenrichtwertauskunft beinhaltet neben dem betreffenden Kartenausschnitt eine Legende sowie als weitere Erläuterung eine einheitliche „allgemeine Fachinformation“ und die „örtliche Fachinformation“. Auch der Grundstücksmarktbericht ist im Internet verfügbar und kann bei Bedarf kostenfrei heruntergeladen werden.

### 4.5.3 Gebietstypische Werte

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 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

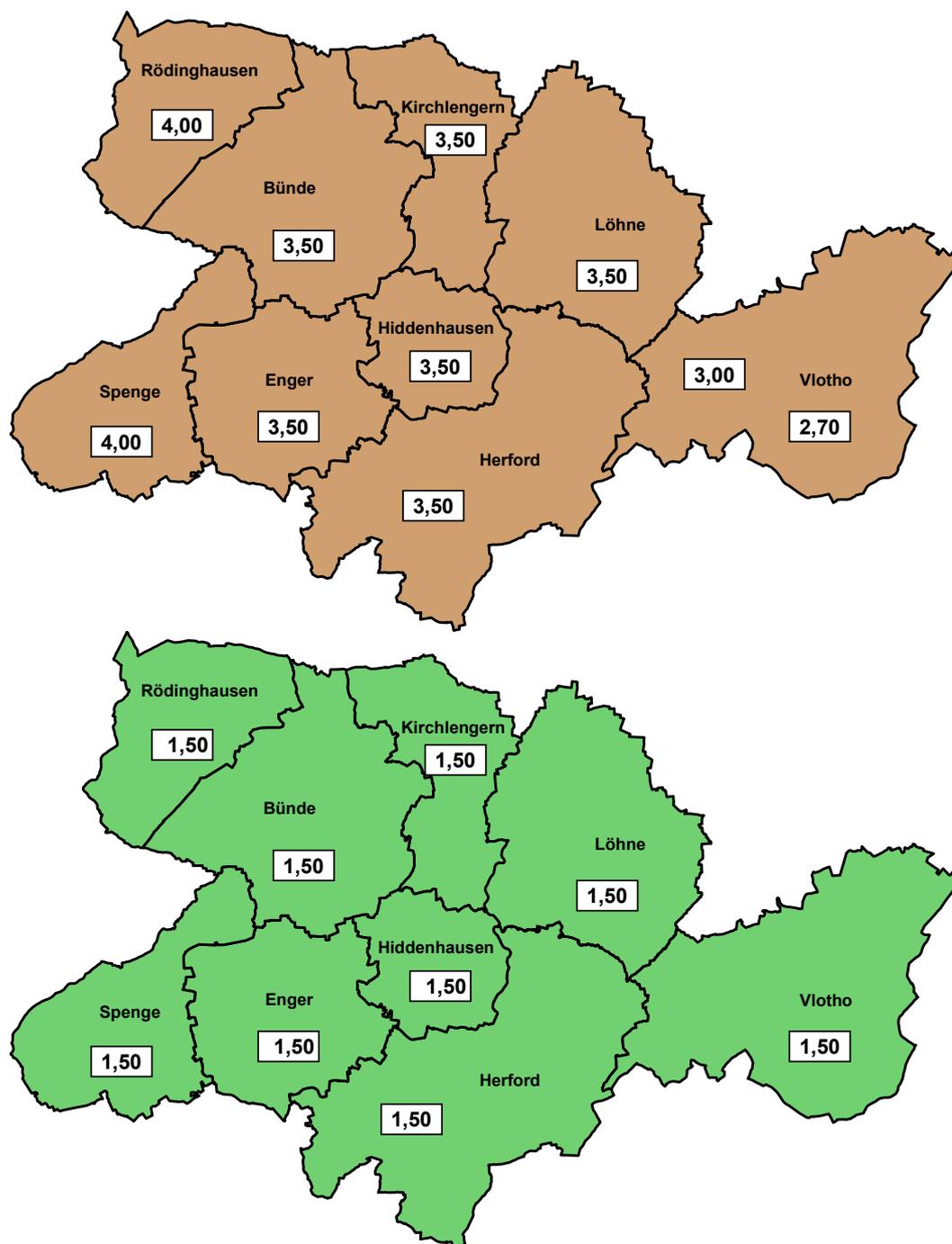
Gebietstypische Werte in € / m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2020:



#### 4.5.4 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 01.01.2020 eingetragen:



#### 4.5.5 Umrechnungskoeffizienten

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind durchschnittliche Lagewerte für den Bereich einer Bodenrichtwertzone, sie beziehen sich auf den definierten Zustand des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks. Im Kreis Herford haben Auswertungen ergeben, dass die Flächengröße typischer Baugrundstücke für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser in den letzten Jahren in der Regel bei rd. 700 m<sup>2</sup> lag.

Kleine Baugrundstücke wurden zumeist gekauft, um darauf Doppelhaushälften oder Reihenhäuser zu errichten. Bei Grundstücksflächen über 700 m<sup>2</sup> ist zunächst abzuwägen, ob Teilflächen gegebenenfalls separat einer möglichen baulichen Nutzung zugeführt werden können.

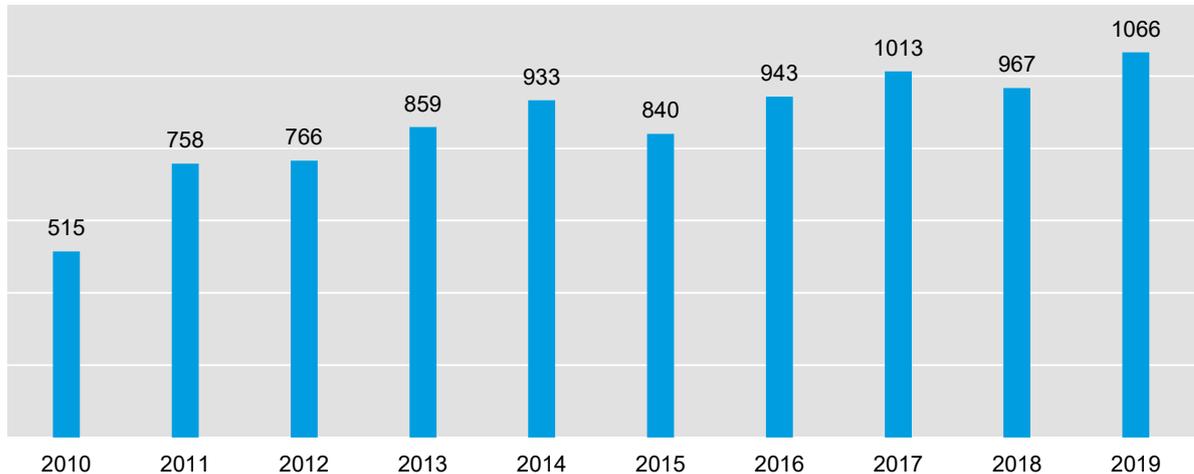
Für übergroße Grundstücke, bei denen eine separate bauliche Nutzung nicht möglich ist, wurden vom Gutachterausschuss auf der Basis von Auswertungen von Kaufpreisen erschließungsbeitragsfreier, unbebauter Wohnbaulandgrundstücke Umrechnungskoeffizienten ermittelt, die es ermöglichen anhand der Grundstücksgröße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

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

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Der weitaus größte Anteil des Teilmarktes der bebauten Grundstücke wird im Kreis Herford durch Ein- und Zweifamilienhäuser gebildet.



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

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

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

##### Neubauten

Jahr	Kauffälle insgesamt				Kauffälle mit bekannter Wohnfläche					
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø Gfl. m <sup>2</sup>		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2019	23	<b>333.600</b> 243.400   398.300		<b>625</b> 318   879		20	<b>2.350</b> 1.810   2.810		<b>146</b> 107   187	
2018	20	<b>329.000</b> 230.000   447.000		<b>626</b> 373   879		18	<b>2.400</b> 2.000   3.200		<b>136</b> 90   188	
2017	8	<b>309.400</b> 230.000   384.900		<b>639</b> 537   839		8	<b>2.050</b> 1.600   2.380		<b>151</b> 111   180	

Im Berichtsjahr wurden erneut wieder mehr Neubauten veräußert. Diese teilten sich im Wesentlichen auf Neubaugebiete in Bünde und Enger auf.

## Baujahre ab 2010, ohne Neubauten

Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø Gfl. m <sup>2</sup>		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2019	18	<b>325.600</b> 255.000   394.000		<b>599</b> 416   902		<b>14</b>	<b>2.180</b> 1.690   2.680		<b>148</b> 108   172	
2018	18	<b>315.400</b> 200.000   418.000		<b>609</b> 420   1.039		<b>16</b>	<b>2.320</b> 1.720   2.660		<b>141</b> 104   172	
2017	23	<b>296.500</b> 180.000   410.000		<b>669</b> 387   1.633		<b>15</b>	<b>2.030</b> 1.500   2.570		<b>147</b> 92   230	

## Baujahre 1995 bis 2009

Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø Gfl. m <sup>2</sup>		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2019	54	<b>278.200</b> 190.000   360.000		<b>616</b> 340   1.342		<b>35</b>	<b>1.940</b> 1.310   2.550		<b>146</b> 107   260	
2018	66	<b>264.600</b> 160.000   375.000		<b>636</b> 392   1.460		<b>47</b>	<b>1.950</b> 1.180   2.870		<b>141</b> 98   226	
2017	83	<b>262.000</b> 147.000   385.000		<b>596</b> 300   1.530		<b>60</b>	<b>1.820</b> 1.120   2.760		<b>150</b> 85   250	

## Baujahre 1975 bis 1994

Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø Gfl. m <sup>2</sup>		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2019	71	<b>256.400</b> 125.000   413.000		<b>766</b> 395   1.329		<b>48</b>	<b>1.650</b> 860   2.280		<b>163</b> 110   240	
2018	87	<b>231.300</b> 112.000   398.000		<b>750</b> 247   1.228		<b>60</b>	<b>1.540</b> 960   2.490		<b>158</b> 96   254	
2017	85	<b>223.100</b> 129.000   381.000		<b>827</b> 426   1.640		<b>52</b>	<b>1.460</b> 770   2.210		<b>162</b> 80   260	

## Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Ø Gfl m <sup>2</sup>		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2019	256	<b>199.500</b> 75.000   380.000		<b>859</b> 357   2.117		<b>170</b>	<b>1.370</b> 560   2.280		<b>157</b> 65   330	
2018	226	<b>174.000</b> 50.000   328.000		<b>858</b> 335   2.111		<b>136</b>	<b>1.210</b> 490   2.320		<b>158</b> 88   278	
2017	199	<b>161.700</b> 61.000   310.000		<b>898</b> 338   2.288		<b>120</b>	<b>1.090</b> 484   1.940		<b>159</b> 80   320	

Untersuchungen der Kauffälle aus dieser Baujahrsgruppe haben gezeigt, dass die Preisentwicklung stark vom Gebäudetyp sowie vom Sanierungsstand der Objekte abhängen. Im Berichtsjahr wurden nun auch die weniger sanierten Gebäude der 50er und 60er Jahre um rd. 10 % teurer veräußert als im Vorjahr, wohingegen die Preise der durchsanierten Gebäude in 2019 auf dem Vorjahresniveau lagen.

## Baujahre bis 1949

Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtpreis Euro		Ø Gfl m <sup>2</sup>		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2019	172	<b>164.000</b> 70.000   296.000		<b>1.112</b> 389   3.000		<b>113</b>	<b>1.030</b> 440   1.940		<b>170</b> 80   315	
2018	202	<b>152.500</b> 49.000   338.000		<b>1.050</b> 309   2.735		<b>130</b>	<b>990</b> 350   1.720		<b>163</b> 75   336	
2017	207	<b>138.500</b> 60.000   273.000		<b>996</b> 290   3.207		<b>123</b>	<b>891</b> 430   1.310		<b>162</b> 85   290	

### 5.1.2 Sachwertfaktoren

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 und in der Stadt Herford erfolgte die Auswertung der Kaufverträge aus den Jahren 2018 und 2019 auf der Grundlage des nachfolgend beschriebenen Sachwertmodells:

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

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

Statistische Auswertungen der vorliegenden Daten aus den Kauffällen bebauter Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2018 und 2019 haben ergeben, dass der Sachwertfaktor (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 2018 und 2019 wurden daher Marktanpassungsfaktoren für die verschiedenen Gebäudetypen ermittelt und in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Für den am häufigsten vorkommenden Gebäudetyp mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss wurde neben der Differenzierung nach Baujahrsgruppen noch zusätzlich eine Lageeinstufung anhand des Bodenrichtwertniveaus eingeführt.

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

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

Gegenüber dem Vorjahr haben die Auswertungen durchweg höhere Sachwertfaktoren ergeben. Das bedeutet, dass die notwendigen Abschläge vom ermittelten Sachwert überwiegend deutlich geringer ausfallen.

**Die Sachwertfaktoren wurden erstmalig auf der Grundlage von Kaufpreisen aus dem gesamten Kreisgebiet einschließlich der Stadt Herford ermittelt. Nähere Untersuchungen haben gezeigt, dass für den Bereich der Stadt Herford teilweise von Sachwertfaktoren ausgegangen werden kann, die um bis zu 5 % über den in den Tabellen ausgewiesenen Werten liegen.**

Für die einzelnen Gebäudetypen bei Ein- und Zweifamilienhäusern ergaben sich als Durchschnittswerte folgende Marktanpassungsfaktoren:

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>		
	<b>KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b>		
	<b>Baujahr bis 1949</b>		
<b>Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert</b>	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 120.000 €</b>	<b>120.000 bis 160.000 €</b>	<b>über 160.000 €</b>
BRW über 100 €/m <sup>2</sup>	0,84 4	0,91 18	0,94 54
BRW von 80 bis 95 €/m <sup>2</sup>	0,87 5	0,87 35	0,89 64
BRW unter 75 €/m <sup>2</sup>	0,88 12	0,92 41	0,93 47

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>		
<b>KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b>			
<b>Baujahr 1950 bis 1974</b>			
<b>Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert</b>	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 150.000 €</b>	<b>150.000 bis 200.000 €</b>	<b>über 200.000 €</b>
BRW über 100 €/m <sup>2</sup>	0,94 13	0,99 30	0,95 48
BRW von 80 bis 95 €/m <sup>2</sup>	0,96 20	0,93 40	0,94 34
BRW unter 75 €/m <sup>2</sup>	0,99 34	0,92 35	0,94 22

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>		
<b>KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b>			
<b>Baujahr 1975 bis 1989</b>			
<b>Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert</b>	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 200.000 €</b>	<b>200.000 bis 250.000 €</b>	<b>über 250.000 €</b>
BRW über 100 €/m <sup>2</sup>	- -	0,90 8	0,97 22
BRW von 80 bis 95 €/m <sup>2</sup>	0,94 5	0,84 7	0,93 23
BRW unter 75 €/m <sup>2</sup>	- -	0,92 8	0,86 11

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>		
<b>KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b>			
<b>Baujahr nach 1990</b>			
<b>Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert</b>	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 250.000 €</b>	<b>250.000 bis 300.000 €</b>	<b>über 300.000 €</b>
BRW über 100 €/m <sup>2</sup>	0,97 2	1,05 8	0,94 18
BRW von 80 bis 95 €/m <sup>2</sup>	0,97 6	0,93 11	0,90 11
BRW unter 75 €/m <sup>2</sup>	0,99 6	0,96 3	0,96 9

Die Kaufpreise für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss** in der Baujahrsgruppe bis 1949 weisen eine starke Streuung auf. Der Einfluss der Lage auf den Kaufpreis wird hier weitgehend überlagert von den in dieser Baujahrsklasse sehr großen Unterschieden im Gebäudebestand. In den weiteren Baujahrsgruppen wird die Tendenz deutlich, dass sich die Sachwertfaktoren gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich rd. 5 % erhöht haben.

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>KG, EG, 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>
	0,94 6	0,92 8	0,88 14

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

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>		
<b>KG, EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach</b>			
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 150.000 €</b>	<b>150.000 bis 200.000 €</b>	<b>über 200.000 €</b>
	0,99 4	0,91 17	0,97 18

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

<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>	-	0,89 7
<b>Baujahr 1950 bis 1974</b>	-	0,95 9	0,93 30
<b>Baujahr nach 1975</b>	-	-	-

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	KG, EG, OG, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
Baujahr bis 1949	0,87 6	0,94 13	0,91 12
Baujahr 1950 bis 1974	0,93 6	0,89 35	0,94 39
Baujahr nach 1975	- -	- -	- -

Bei dem Gebäudetyp "Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus, nicht unterkellert, mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss" wurden hauptsächlich Häuser mit Baujahren nach 1980 verkauft. Die dargestellten Ergebnisse der Auswertung beziehen sich daher auf die Baujahre ab 1980.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG		
	Vorläufiger Sachwert		
	225000	225.000 bis 275.000 €	über 275.000 €
Baujahr nach 1980	1,00 18	0,98 26	0,95 55

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren
nicht unterkellert, EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach	0,94 11
nicht unterkellert, EG, OG, Flachdach oder flach geneigtes Dach	0,97 15

**Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** wurden überwiegend zu Kaufpreisen gehandelt, die annähernd dem Sachwert entsprachen.

<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</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>
<b>Baujahr bis 1975</b>	1,04 25	1,01 16	0,97 5
<b>Baujahr 1975 bis 1999</b>	- -	1,00 5	1,05 14
<b>Baujahr nach 2000</b>	- -	1,06 2	1,02 13

**Reihenmittelhäuser** wurden überwiegend zu Kaufpreisen gehandelt, die deutlich über dem Sachwert lagen.

<b>Reihenmittelhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>
	1,12 11

## 5.2 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.

Für Kauffälle, bei denen Mieteinnahmen vorliegen bzw. angenommen werden konnten, 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.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinsen erfolgt in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde entsprechend der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie ermittelt. Den Bewirtschaftungskosten liegen entsprechend der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie folgende Ansätze zugrunde:

<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>Objektart</b>	<b>ab dem 1.1.2017</b>	<b>ab dem 1.1.2018</b>	<b>ab dem 1.1.2019</b>	<b>ab dem 1.1.2020</b>
Verwaltungskosten (pro Jahr)	je Wohnung, je Eigenheim	284,- €	288,- €	295,- €	299,- €
	je Eigentumswohnung	339,- €	344,- €	353,- €	358,- €
	je Garage, Einstellplatz	37,- €	38,- €	39,- €	39,- €
	Gewerbe	3 %	3 %	3%	3 %
Instandhaltungskosten (pro Jahr)	Wohnnutzung und gemischt genutzte Objekte	11,- €/m <sup>2</sup>	11,- €/m <sup>2</sup>	12,- €/m <sup>2</sup>	12,- €/m <sup>2</sup>
	Büro-, Praxis- und Ladennutzung	11,- €/m <sup>2</sup>	11,- €/m <sup>2</sup>	12,- €/m <sup>2</sup>	12,- €/m <sup>2</sup>
	Supermärkte	5,50 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
	Lager, Produktion	3,30 €/m <sup>2</sup>	3,30 €/m <sup>2</sup>	3,60 €/m <sup>2</sup>	3,60 €/m <sup>2</sup>
	je Garage, Einstellplatz	84,- €	85,- €	87,- €	88,- €
Mietausfallwagnis (% der Nettokaltmiete)	Wohnnutzung und gemischt genutzte Objekte	2 %	2 %	2 %	2 %
	Geschäftsgrundstücke	4 %	4 %	4 %	4 %

Basierend auf den Kauffällen des Jahres 2019 ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinsen für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Gebäudeart	Liegenschaftszins	Anzahl der Fälle	Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			Wohn-/ Nutzfläche (in m <sup>2</sup> )	Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> )	Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	GND (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	<b>2,8</b>	21	145	1.500	6,4	25	41	80
<i>Standardabweichung</i>	0,7		36	444	1,4	5	20	0
Zweifamilienhäuser	<b>3,0</b>	26	180	1.200	5,8	27	30	80
<i>Standardabweichung</i>	0,9		45	373	0,8	3	5	0

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Liegenschaftszins niedrig, da bei solchen Gebäuden 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.

Die Liegenschaftszinsen sowohl für Drei- und Mehrfamilienhäuser als auch für gewerblich genutzte Objekte wurden aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen pro Jahr für den Zeitraum von 2017 bis 2019 ermittelt:

Gebäudeart	Liegenschaftszins	Anzahl der Fälle	Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			Wohn-/ Nutzfläche (in m <sup>2</sup> )	Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> )	Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	GND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser *	<b>4,4</b>	58	260	800	5,3	25	33	80
<i>Standardabweichung</i>	0,6		56	182	0,6	6	12	0
Mehrfamilienhäuser	<b>4,8</b>	75	400	900	5,6	25	32	80
<i>Standardabweichung</i>	0,6		150	300	0,6	5	19	0
Gemischt genutzte Gebäude	<b>5,3</b>	55	500	700	4,9	27	29	80
<i>Standardabweichung</i>	0,9		250	260	1,3	3,3	10	0
Handel (incl. Lager- und Funktionsflächen)	<b>6,0</b>	12	1.200	700	6,5	25	35	60
<i>Standardabweichung</i>	1,3		600	300	2,3	2,1	13	10
Produzierendes Gewerbe (incl. Büro- und Funktionsflächen)	<b>6,0</b>	44			3,0	30	25	60
<i>Standardabweichung</i>	0,6				1,4	10	10	0

Im Bereich der Drei- und Mehrfamilienhäuser lässt sich durch steigende Kaufpreise bei ungefähr gleichbleibendem Mietniveau gegenüber den Vorjahren die Tendenz leicht sinkender Liegenschaftszinsen feststellen. Insbesondere im Bereich der Stadt Herford lagen die Liegenschaftszinsen von Drei- und Mehrfamilienhäusern tlw. um bis zu 0,5 % unterhalb der angegebenen Durchschnittswerte.

Aufgrund der großen Bandbreite der veräußerten Objekte im gewerblichen Bereich und im Handel, lassen sich nur schwer feste Schwellenwerte für Liegenschaftszinssätze angeben.

Zudem werden dem Gutachterausschuss zu den vorliegenden Kaufverträgen kaum Mieteinnahmen mitgeteilt, so dass die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes mit angenommenen, auf dem Mietpiegel basierenden Mietwerten zusätzliche Ungenauigkeiten des Berechnungsergebnisses begründen.

## 6 Wohnungseigentum

### 6.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

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.

#### Kreis / Stadt / Gemeinde

Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Ø Preis / m <sup>2</sup> Wohnfläche Euro/m <sup>2</sup>
<b>Kreis Herford</b>				
Erstverkauf	Neubau	110	90	2.610
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2017	17	86	2.180
	1990-1999	76	78	1.530
	1980-1989	22	77	1.250
	1970-1979	77	78	1.070
	1960-1969	39	79	1.120
	bis 1959	44	75	1.070
<b>Stadt Herford</b>				
Erstverkauf	Neubau	43	93	2.810
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2017	7	80	2.240
	1990-1999	18	77	1.600
	1980-1989	11	76	1.330
	1970-1979	30	80	1.110
	1960-1969	22	79	1.250
	bis 1959	20	68	1.130

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

<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 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Bünde</b>				
Erstverkauf	Neubau	34	86	2.530
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2017	6	77	2.590
	1990-1999	15	77	1.600
	1980-1989	4	72	1.260
	1970-1979	16	83	1.200
	1960-1969 bis 1959	8 14	78 73	1.050 860
<b>Löhne</b>				
Erstverkauf	Neubau	19	84	2.390
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2017	2	k.A.	k.A.
	1990-1999	9	84	1.300
	1980-1989	3	77	1.180
	1970-1979	10	78	920
	1960-1969 bis 1959	2 4	k.A. 88	k.A. 870
<b>Hiddenhausen</b>				
Erstverkauf	Neubau	8	99	2.290
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2017	3	101	2.270
	1990-1999	4	63	1.380
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	9	75	670
	1960-1969 bis 1959	0 1	k.A. k.A.	k.A. k.A.
<b>Enger</b>				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2017	1	k.A.	k.A.
	1990-1999	4	81	1.420
	1980-1989	1	k.A.	k.A.
	1970-1979	2	k.A.	k.A.
	1960-1969 bis 1959	4 0	76 k.A.	980 k.A.

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

k.A. = keine Angabe möglich

**Stadt / Gemeinde**

Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Ø Preis / m <sup>2</sup> Wohnfläche Euro/m <sup>2</sup>
<b>Vlotho</b>				
Erstverkauf	Neubau	3	81	2.390
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2017	1	k.A.	k.A.
	1990-1999	1	k.A.	k.A.
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	1	k.A.	k.A.
	1960-1969	2	k.A.	k.A.
	bis 1959	1	k.A.	k.A.
<b>Kirchlengern</b>				
Erstverkauf	Neubau	2	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2017	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	4	71	1.280
	1980-1989	1	k.A.	k.A.
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	2	k.A.	k.A.
<b>Spenge</b>				
Erstverkauf	Neubau	1	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2017	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	20	82	1.560
	1980-1989	2	k.A.	k.A.
	1970-1979	9	71	1.150
	1960-1969	1	k.A.	k.A.
	bis 1959	2	k.A.	k.A.
<b>Rödinghausen</b>				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2017	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	1	k.A.	k.A.
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	0	k.A.	k.A.

Den Auswertungen liegen Wohnungen normaler Ausstattung in einer Größe von 50 - 120 m<sup>2</sup> zugrunde.  
k.A. = keine Angabe möglich

## 6.2 Wohnungseigentum in Seniorenwohnanlagen

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

Neben einer besonderen Lage können dies insbesondere außergewöhnliche Ausstattungsmerkmale oder Betreuungs- und Dienstleistungsangebote sein.

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

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

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die in den Jahren 2015 bis 2019 im Kreis Herford registrierten Kauffälle für solche Wohnungen. Nachdem im Jahr 2018 im Kreisgebiet lediglich 3 Wohnungen in neu errichteten Seniorenwohnanlagen verkauft wurden, nähern sich die Verkaufszahlen aus 2019 wieder den Zahlen der Jahre 2016-2017 an. Das Preisniveau in 2019 lag mit rd. 4.050 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche sehr deutlich über dem Niveau der Vorjahre.

Hierbei ist zu beachten, dass die jeweils veräußerten Wohnungen i. d. R. in wenigen Anlagen im Kreisgebiet liegen. Daher werden die jährlichen Durchschnittspreise stark von der Lage sowie dem Ausstattungs- und Dienstleistungsstandard der jeweiligen Seniorenwohnanlage beeinflusst.

Ja	Teilm	Alters-	Anzahl der	Ø Wohn-	Ø Preis / m <sup>2</sup>
gang	markt	klasse	ausgewerteten	fläche	Wohnfläche
			Kauffälle		
<b>2019</b>	<b>Neubauten</b>		<b>42</b>	<b>53</b>	<b>4.050</b>
	Wiederverkäufe und Umwandlungen		0	k. A.	k. A.
<b>2018</b>	<b>Neubauten</b>		<b>3</b>	<b>58</b>	<b>2.170</b>
	Wiederverkäufe und Umwandlungen		0	k. A.	k. A.
<b>2017</b>	<b>Neubauten</b>		<b>65</b>	<b>53</b>	<b>2.580</b>
	Wiederverkäufe und Umwandlungen		0	k. A.	k. A.
<b>2016</b>	<b>Neubauten</b>		<b>97</b>	<b>54</b>	<b>2.670</b>
	Wiederverkäufe und Umwandlungen	ab 2000	3	77	2.320
<b>2015</b>	<b>Neubauten</b>		<b>33</b>	<b>57</b>	<b>2.549</b>
	Wiederverkäufe und Umwandlungen	ab 2000 1970 bis 1979	0 14	k.A. 58	k.A. 1.168

### 6.3 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 aus den Jahrgängen 2014 bis 2019, 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-	Ø Preis / m <sup>2</sup>	Ø Gesamt-
			fläche [ m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [ € / m <sup>2</sup> ]	kaufpreis [ € ]
<b>Jahrgang 2019</b>					
Erstverkauf	Neubau	1	k. A.	k. A.	k. A.
Wiederverkäufe	2000-2017	7	107	1.720	185.000
	1980-1999	4	95	1.320	123.000
	-1979	7	98	1.360	134.000
<b>Jahrgang 2018</b>					
Erstverkauf	Neubau	3	89	2.180	194.000
Wiederverkäufe	2000-2016	0	k. A.	k. A.	k. A.
	1980-1999	7	96	1.330	128.000
	-1979	9	97	1.070	104.000
<b>Jahrgang 2017</b>					
Erstverkauf	Neubau	2	81	2.070	168.000
Wiederverkäufe	2000-2015	4	88	1.510	135.000
	1980-1999	5	85	1.130	93.000
	-1979	9	92	1.070	95.000
<b>Jahrgang 2016</b>					
Erstverkauf	Neubau	6	90	2.190	198.000
Wiederverkäufe	2000-2014	5	99	1.680	163.000
	1980-1999	6	83	1.270	103.000
	-1979	3	71	960	67.000

Wohnungseigentum im Zweifamilien- wohnhaus	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche	Ø Preis / m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Gesamt- kaufpreis
			[ m <sup>2</sup> ]	[ € / m <sup>2</sup> ]	[ € ]
<b>Jahrgang 2015</b>					
Erstverkauf	Neubau	4	75	1.950	148.000
Wiederverkäufe	2000-2014	2	101	1.310	130.000
	1980-1999	9	99	1.130	111.000
	-1979	5	90	1.040	89.000
<b>Jahrgang 2014</b>					
Erstverkauf	Neubau	23	101	1.182	119.585
Wiederverkäufe	2000-2013	0	k.A.	k.A.	k.A.
	1980-1999	0	k.A.	k.A.	k.A.
	1950-1979	0	k.A.	k.A.	k.A.
	-1949	0	k.A.	k.A.	k.A.

## 6.4 Liegenschaftszinssätze

Für Wohnungseigentum wurden für 2018 und 2019 die folgenden Liegenschaftszinsen ermittelt:

Gebäudeart	Liegen- schaftszins	Anzahl der Fälle	(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
			Ø Wohn-/ Nutz- fläche (in m <sup>2</sup> )	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Bew.- Kosten (in % d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs dauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Wohnungseigentum Erstverkauf nach Neubau (vermietet)	2,9	5	97	2.180	7,2	20	80	80
Standardabweichung	0,3		24	310	0,7	4	0	0
Wohnungseigentum Weiterverkauf (vermietet)	3,9	89	74	1.280	5,8	25	48	80
Standardabweichung	0,8		15	230	0,6	3	10	0
Senioreneinrichtungen Erstverkauf nach Neubau (vermietet)	3,1	45	53	3.930	12,6	12	80	80
Standardabweichung	0,3		6	480	1,0	0	0	0

In den Jahren 2018 und 2019 wurden insgesamt 45 Kaufverträge für vermietetes Wohnungseigentum in Senioreneinrichtungen registriert. Hierbei handelt es sich überwiegend um Pflegeappartements in verschiedenen Senioreneinrichtungen, die als Kapitalanlage veräußert wurden. Die zugrunde gelegten Erträge basieren auf den vertraglich garantierten Mieteinnahmen durch Betreiber aus dem Pflegebereich für die nächsten 10-20 Jahre. Die Liegenschaftszinsen sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken, was zum einen mit den hochwertigen Objekten und zum anderen mit dem gegenwärtigen Zinsniveau zusammenhängt.

## 7 Erbbauzinssätze

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

Bei Erbbaurechten ergibt sich daher folgende Rechtslage:

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

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

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

## 8 Weitere Informationen und Kontakt

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 Wertermittlungskostenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen“ (VermWertKostO NRW) vom 12.12.2019. Nachfolgend sind für bestimmte Verkehrswerte von bebauten oder unbebauten Grundstücken die Gebühren einschließlich aller Nebenkosten und einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer aufgeführt:

Wert:	Gebühren:
50.000,- Euro	ca. 1.610,- Euro
100.000,- Euro	ca. 1.730,- Euro
150.000,- Euro	ca. 1.850,- Euro
200.000,- Euro	ca. 1.970,- Euro
300.000,- Euro	ca. 2.200,- Euro
400.000,- Euro	ca. 2.440,- Euro
500.000,- Euro	ca. 2.680,- Euro

Zusätzlich werden Zuschläge erhoben für Gutachten

- mit mehr als einem Stichtag
- 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 bei Minderaufwand gewährt, bspw. wenn Leistungen im mehreren Gutachten genutzt werden oder auf Leitungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen wird.

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford  
Amtshausstraße 2  
32051 Herford  
Zimmer 503  
Telefon 05221/13 2503

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Herford

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

