

Grundstücksmarktbericht 2021
für den Kreis Herford

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

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020

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
Internet: www.gars.nrw/herford

Gebühr

Das Dokument kann unter 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 einsehen.

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht 2021 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 mit entsprechendem Bewertungssachverstand 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.

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 März 2021

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford
Sonja Boxhammer
(Vorsitzende)

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3	Umsätze	13
3.1	Gesamtumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	18
3.3	Bebaute Grundstücke	19
3.4	Wohnungseigentum	20
4	Unbebaute Grundstücke	22
4.1	Individueller Wohnungsbau	22
4.2	Gewerbliche Bauflächen	28
4.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	29
4.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	32
4.5	Bodenrichtwerte	33
4.5.1	Definition	33
4.5.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	35
4.5.3	Gebietstypische Werte	36
4.5.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	37
4.5.5	Umrechnungskoeffizienten	38
5	Bebaute Grundstücke	39
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	39
5.1.1	Durchschnittspreise	39
5.1.2	Sachwertfaktoren	42
5.2	Liegenschaftszinssätze	48
6	Wohnungseigentum	51
6.1	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern	51
6.2	Wohnungseigentum in Seniorenwohnanlagen	55
6.3	Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern	56
6.4	Liegenschaftszinssätze	58
7	Erbbauzinssätze	59
8	Weitere Informationen und Kontakt	60

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 Köln eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) sowie die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) 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 **13** ehrenamtlichen Mitgliedern sowie zwei Mitglieder der Finanzverwaltung, 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 § 9 der Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO) 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 2020 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford insgesamt 2.972 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum registriert. Das bedeutet einen Zuwachs von rd. 7 % gegenüber dem Vorjahr. Damit liegt die Anzahl der beurkundeten Kaufverträge weiterhin oberhalb des Gesamtumsatzes der letzten 15 bis 20 Jahre. Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von rd. 388 ha umgesetzt, das bedeutet einen Rückgang um 27 % gegenüber dem Vorjahr. Dieser Rückgang wurde vorrangig in den Teilbereichen der bebauten Grundstücke und der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke registriert.

Der Geldumsatz lag im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford mit rd. 581 Millionen Euro um rd. 32 Millionen Euro und 6 % über dem Umsatz des Vorjahres.

Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2020 konnten 265 Verträge über vollerschlossene Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ausgewertet werden. Die Preise sind in den Städten und Gemeinden überwiegend gestiegen, teilweise sind erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise im Jahr 2020 im Kreis Herford mit 132,- €/m² um 11 % über dem Niveau des Vorjahres.

Im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist der Preis für Ackerflächen im kreisweiten Durchschnitt auf rd. 4,30 €/m² gestiegen. Für Grünlandflächen wurden mit durchschnittlich rd. 1,70 €/m² wieder etwas niedrigere Preise gegenüber dem Vorjahr gezahlt.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist mit 1.348 auf dem Niveau des Vorjahres, der Geldumsatz liegt im Kreis Herford einschließlich der Stadt Herford bei rd. 413 Millionen Euro.

Die Kaufpreise bei den bebauten Grundstücken variieren aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte stark. Mit 30 Kaufverträgen konnten im Jahr 2020 mehr Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern inklusive Grundstück registriert werden. Die Kaufpreise lagen mit rd. 364.000 Euro ca. 9 % über dem Niveau des Vorjahres.

Neuere freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre ab 2010 (ohne Neubauten) wurden mit rd. 371.000 Euro ebenfalls deutlich oberhalb des Vorjahresniveaus (+ 14 %) gehandelt. Hier wurden im Berichtsjahr sogar höhere Preise gezahlt als bei den Neubauten.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1995 bis 2009 wurde aus 71 Kauffällen ein Durchschnittspreis von rd. 311.000 Euro ermittelt. Für die Baujahre 1975 bis 1994 liegt der aus 105 Kaufverträgen errechnete, durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 290.000 Euro. Aus 289 Kaufverträgen über Objekte aus den Baujahren 1950 bis 1974 kann ein mittlerer Preis von 216.000 Euro angegeben werden. Damit könnten in allen Baujahresklassen Preissteigerungen von 8 % bis 15 % verzeichnet werden.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr 2020 mit insgesamt 814 Objekten um rd. 9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Gesamtumsatz betrug rd. 122 Millionen Euro. Für 124 neugebaute Eigentumswohnungen wurde durchschnittlich im Kreis Herford und in der Stadt Herford mit rd. 2.850 €/m² erneut 9 % mehr als im Vorjahr gezahlt.

Einfluss der Corona-Pandemie auf den Grundstücksmarkt

Die Corona-Pandemie hatte im Jahr 2020 erheblichen Einfluss auf die weltweite wirtschaftliche Entwicklung. Daher wurde auch häufig diskutiert, ob sich die wirtschaftliche Gesamtsituation auch auf den Immobilienmarkt auswirken könnte. Für den Immobilienmarkt im Kreis Herford lässt sich feststellen, dass die Corona-Pandemie keinen signifikanten Einfluss auf das Grundstückskaufverhalten hatte. Wenngleich insbesondere während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 zunächst deutlich weniger Kaufverträge abgeschlossen werden konnten, wurden diese in den darauffolgenden Monaten nachgeholt. Auch die Preisentwicklung scheint durch die Pandemie nicht beeinflusst zu sein, vielmehr setzt sich im Jahr 2020 erneut der Preisanstieg der vergangenen Jahre in den einzelnen Teilmärkten fort.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

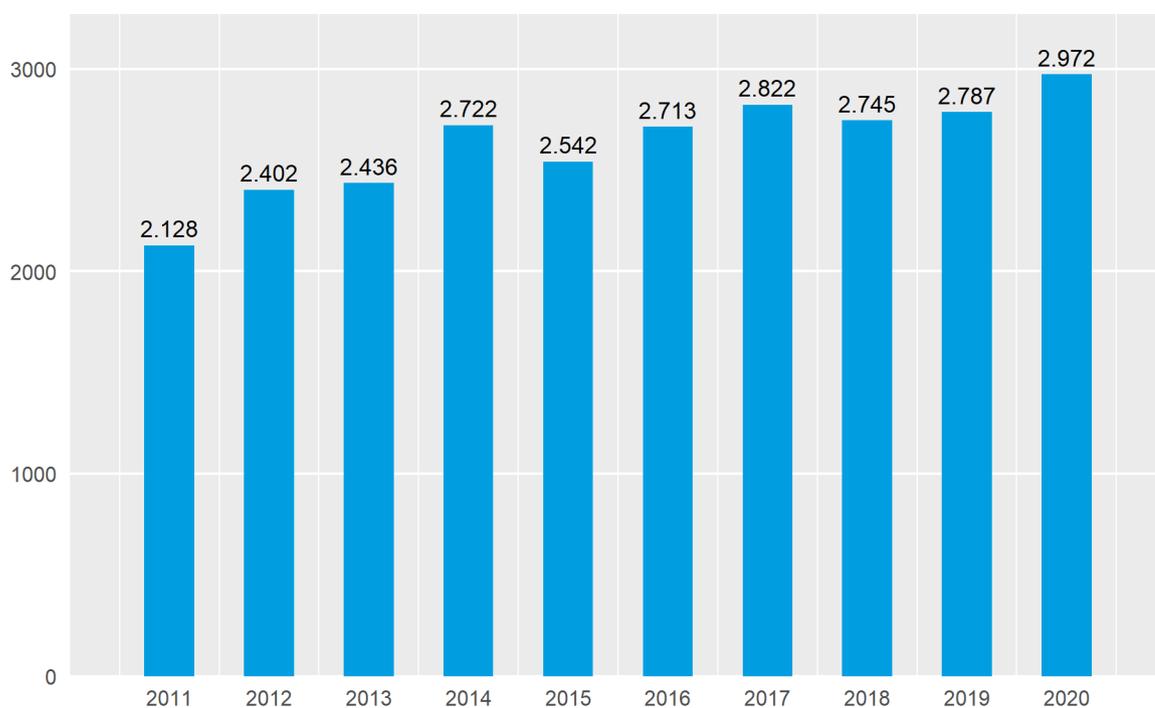
Im Jahre 2020 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford insgesamt

2.972 Kauffälle

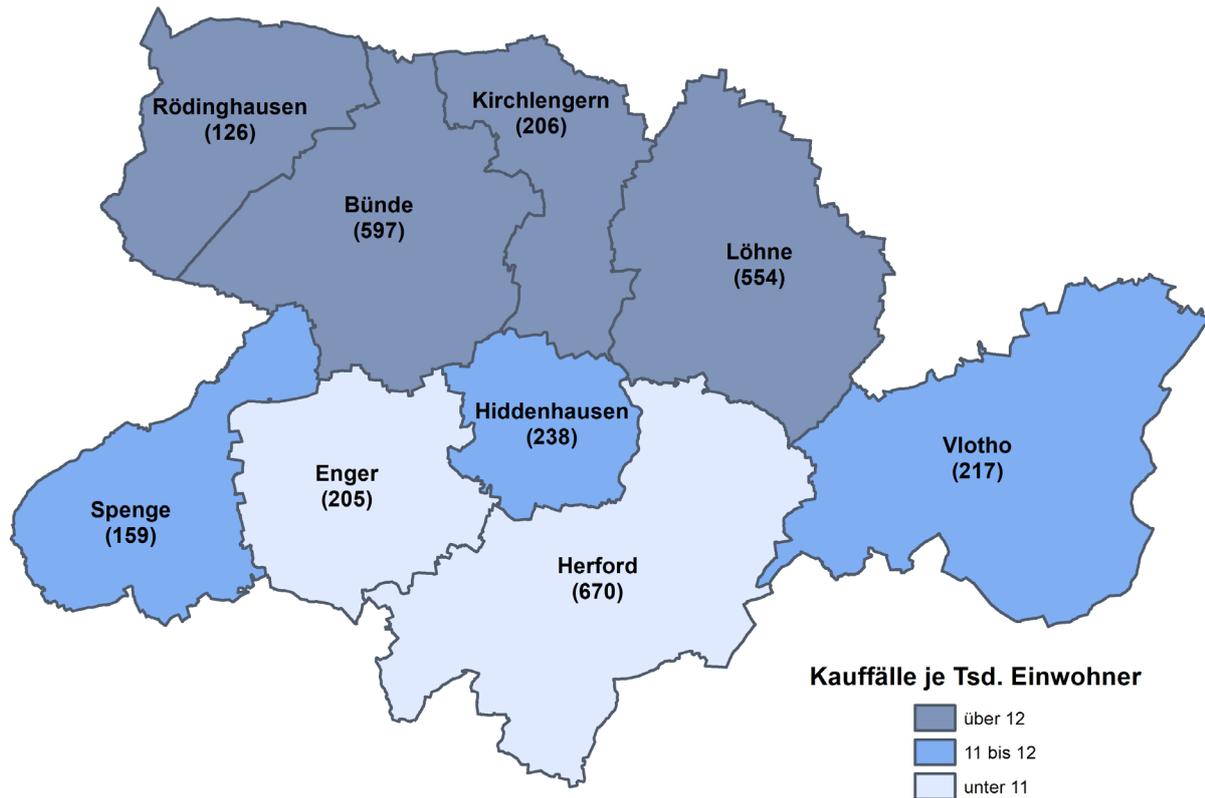
registriert.

Damit liegt die Anzahl der beurkundeten Kaufverträge im Jahr 2020 rd. 7 % über dem Niveau des Vorjahres und erreichte einen neuen Höchststand.

Die folgende Abbildung stellt die Fallzahlen der vergangenen Jahre dar.



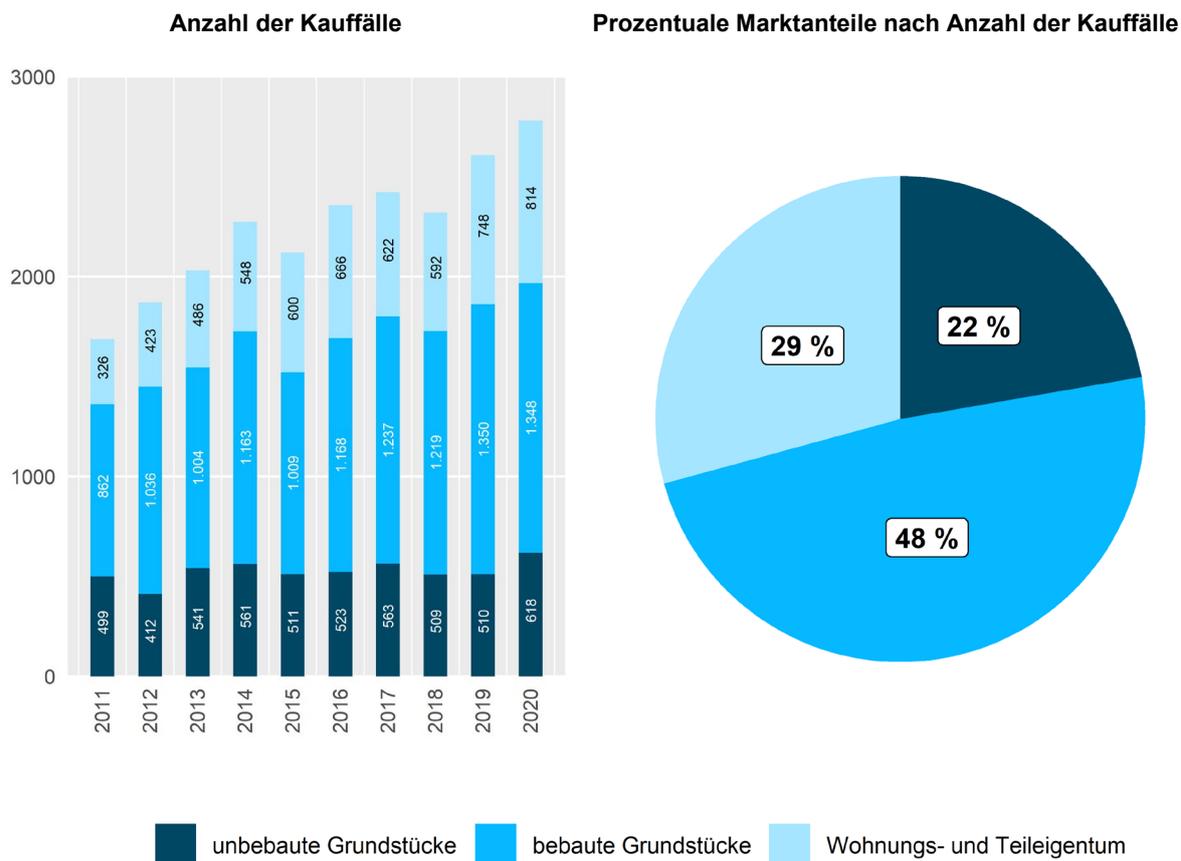
Der Umfang des Marktgeschehens ist in den Städten und Gemeinden des Kreises durchaus unterschiedlich. Die nachfolgende Grafik zeigt die Anzahl der Kauffälle in den Kommunen. Die farblichen Abstufungen verdeutlichen die Immobilienbewegungen im Verhältnis zur Einwohnerzahl.



Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung 31.12.2019	Fläche [km ²]	Einwohner [je km ²]
Bünde	45 187	59	766
Enger	20 490	41	500
Herford	66 638	79	843
Hiddenhausen	19 705	24	821
Kirchlengern	16 023	34	471
Löhne	39 915	60	665
Rödinghausen	9 758	36	271
Spenge	14 482	40	362
Vlotho	18 380	77	239
Kreis Herford insgesamt	250 578	450	557

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

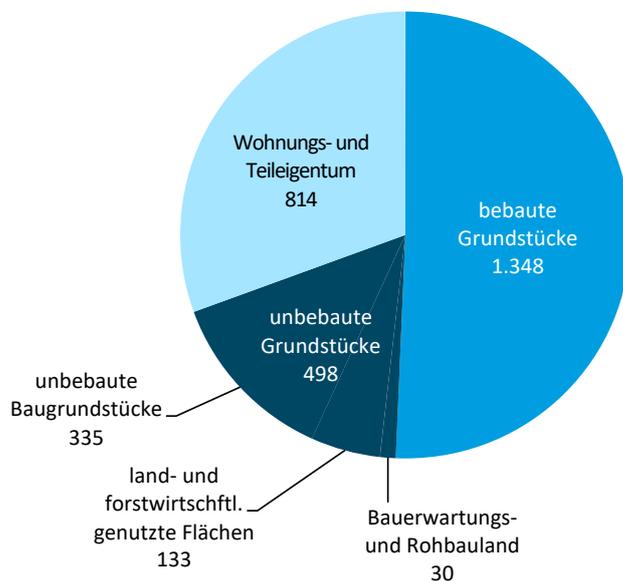
Die nachfolgende Darstellung zeigt die Verteilung der Kaufverträge in die Hauptmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum in den Jahren 2011 bis 2020:



Die folgenden Darstellungen beschränken sich auf die Umsatzanteile für die wesentlichen Teilmärkte:

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

Aufteilung der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2020:



Flächenumsatz

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

388 ha

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr (533 ha) erheblich gesunken. Lediglich der Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke konnte einen leichten Flächenzuwachs verzeichnen, in den übrigen Teilmärkten, besonders im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke, wurde wesentlich weniger Fläche umgesetzt. Der Flächenumsatz ist 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

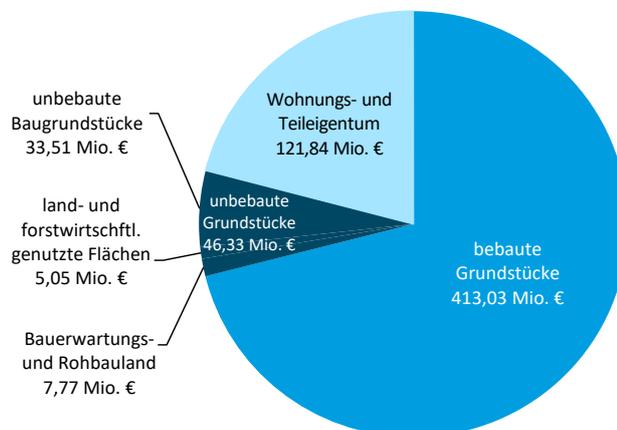
581 Millionen Euro.

Der Geldumsatz liegt damit über dem Vorjahreswert (549 Mio. Euro).

Während der Geldumsatz für unbebaute, baulich nutzbare Grundstücke mit einem Zuwachs von rd. 13 Prozent über dem Niveau des Vorjahres liegt und für den Bereich Bauerwartungs- und Rohbauland eine Steigerung von 15 Prozent registriert wurde, sank der Geldumsatz im Bereich der land- und forstwirtschaftliche Grundstücke um rd. 45 Prozent. Insgesamt ergibt sich für die unbebauten Grundstücke ein leichtes Plus von rd. 2 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

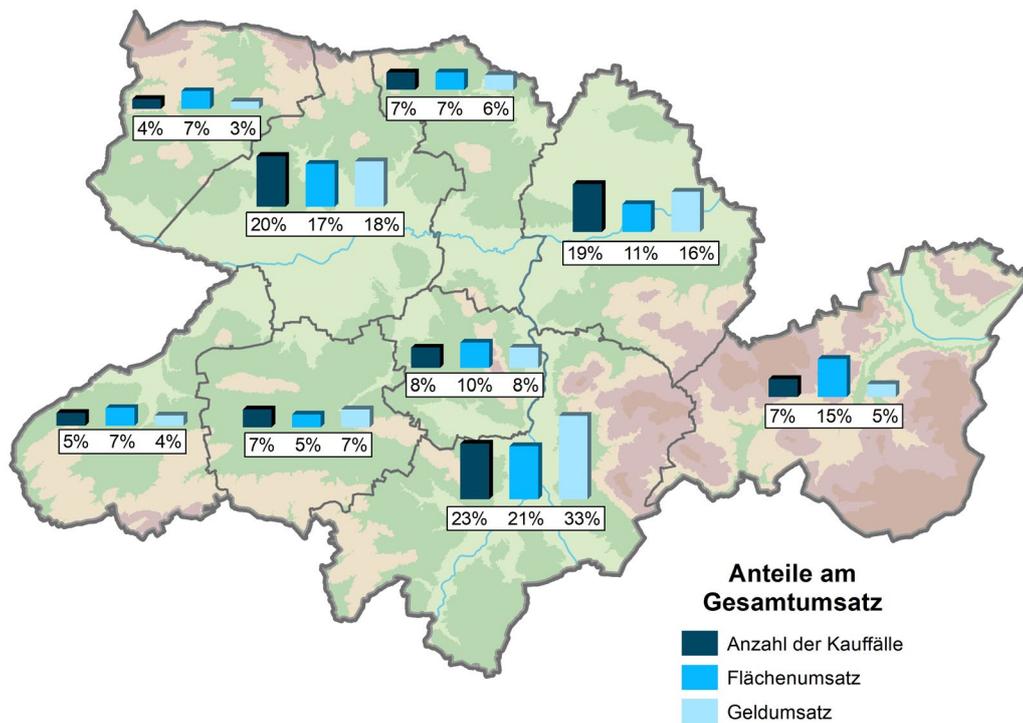
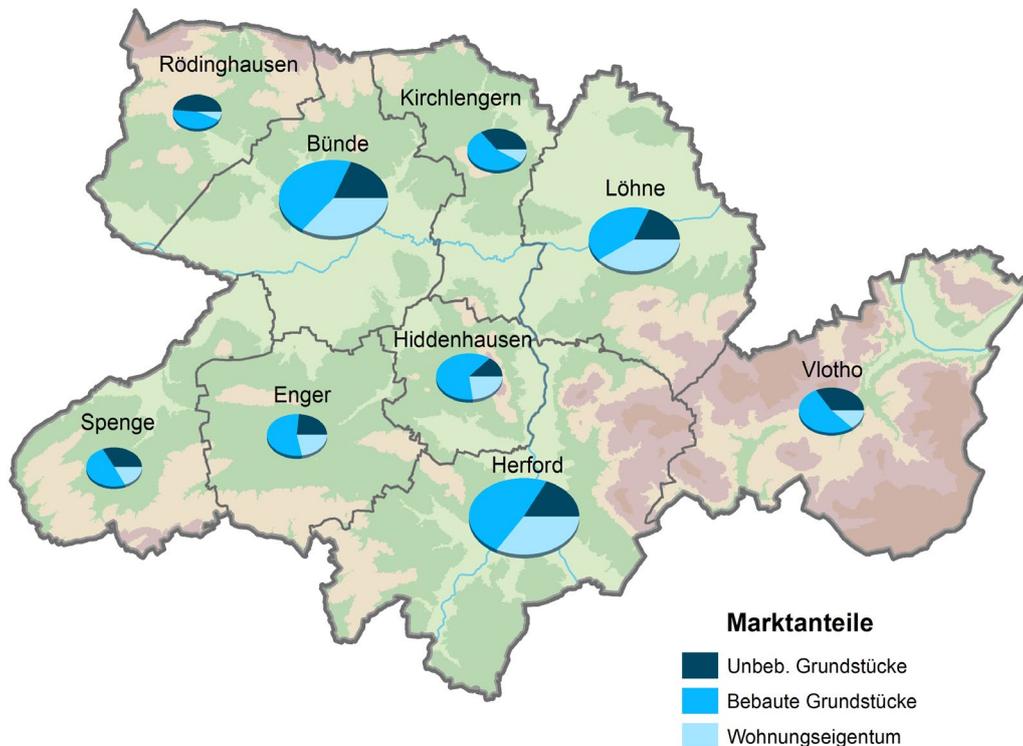
Bei den bebauten Grundstücken, die mit rd. 71 % den größten Teilmarkt ausmachen, ist der Geldumsatz um rd. 3 % leicht zum Vorjahr angestiegen. Der Teilmarkt des Wohnungseigentums hat einen Anteil von rd. 21 % am Geldumsatz und ist im Vergleich zum Vorjahreswert um rd. 19 % gestiegen.

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:

Unbebaute Grundstücke	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Fläche [ha]
land- und forstwirtschaftliche Flächen	133	5,05	131,75
Bauerwartungs- und Rohbauland	30	7,77	20,82
Wohnbauflächen	316	29,03	30,73
Gewerbeflächen	19	4,48	8,91
Summe	498	46,33	192,21

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 2020 im Vergleich zum Vorjahr zusammengestellt.

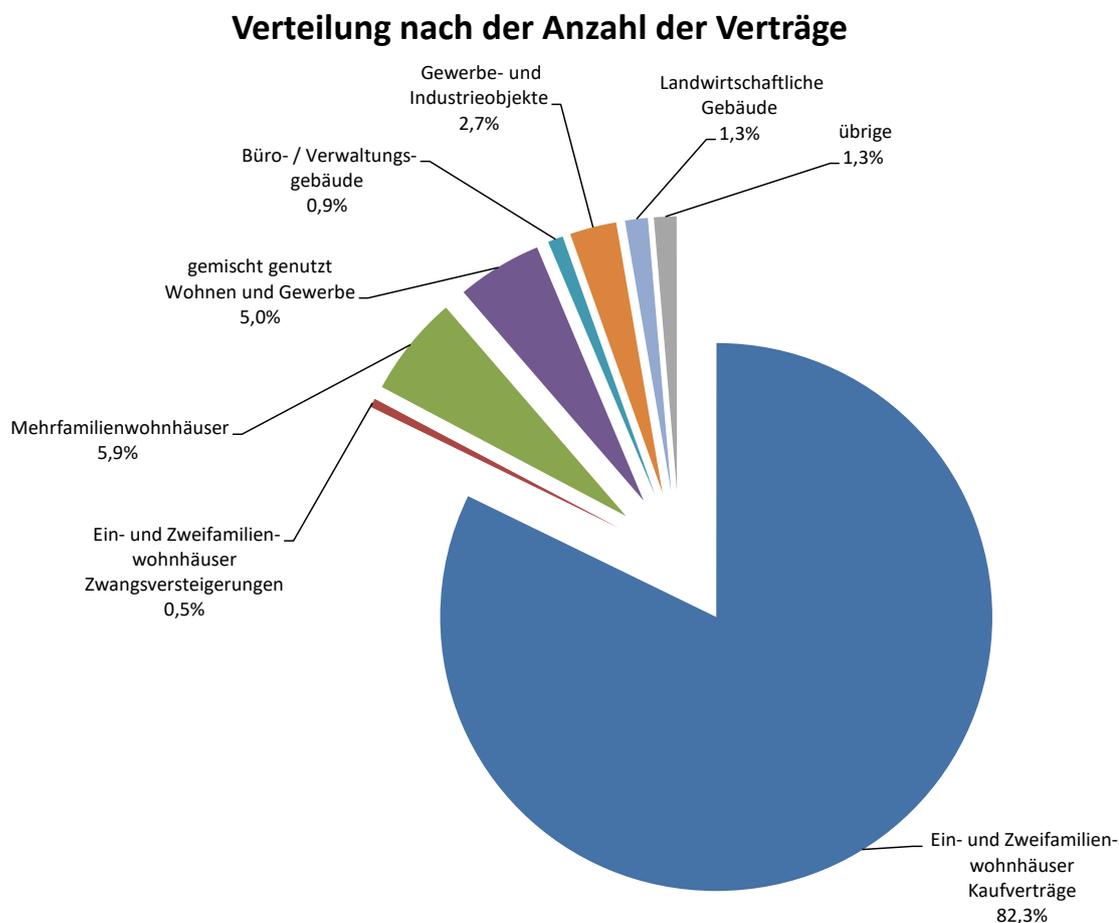
Gebiets- körperschaft	Wohnbau- flächen (aller Entwicklungsstufen)		Gewerbe- flächen (aller Entwicklungsstufen)		Verkehrs- flächen		Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	
	2020	Vorjahr	2020	Vorjahr	2020	Vorjahr	2020	Vorjahr
	in Hektar	in Hektar	in Hektar	in Hektar	in Hektar	in Hektar	in Hektar	in Hektar
Bünde	5,18	6,32	0,69	0,91	0,26	0,01	23,65	23,57
Enger	3,81	4,37	0,00	0,78	0,00	0,00	4,73	13,68
Herford	11,06	4,57	5,20	15,24	0,93	0,12	11,14	62,97
Hiddenhausen	1,52	1,80	0,00	0,34	0,00	0,00	22,34	5,05
Kirchlengern	6,10	4,84	1,18	0,02	0,00	0,29	3,16	6,83
Löhne	4,74	4,90	1,06	1,81	0,37	0,79	9,48	12,28
Rödinghausen	10,44	1,94	0,00	2,59	0,24	0,00	11,11	17,64
Spenge	1,32	3,34	1,15	0,00	0,27	0,00	14,23	17,00
Vlotho	4,56	2,30	2,46	6,48	0,06	0,01	31,91	51,19
Summe	48,72	34,38	11,74	28,18	2,12	1,22	131,75	210,21

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.

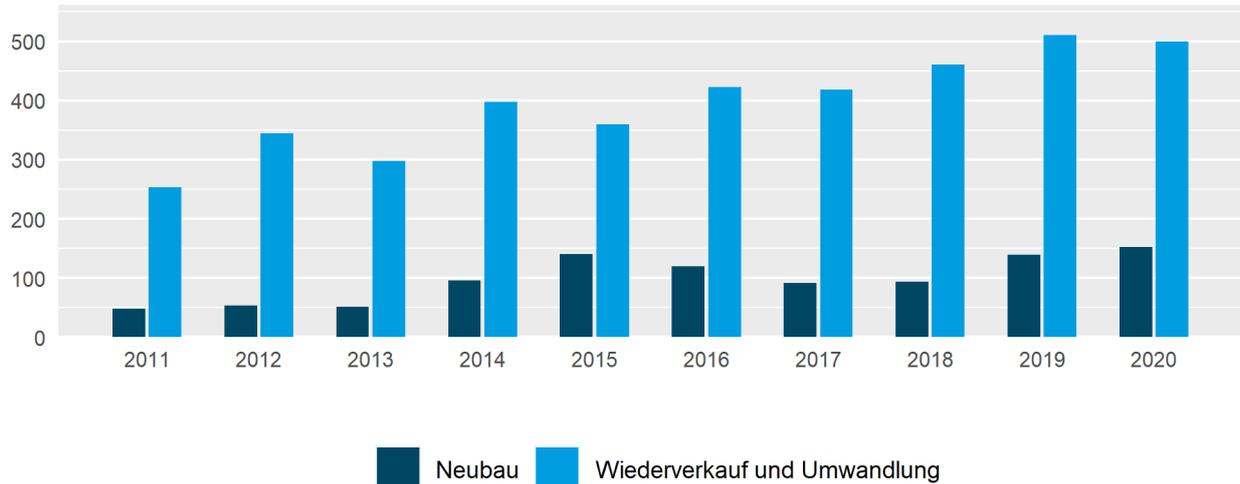
Jahrgang 2020	Anzahl der Verträge	Umsatzvolumen Mio. Euro
Teilmärkte		
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser		
Kaufverträge	1.109	271,12
Zwangsversteigerung	7	1,06
Mehrfamilienwohnhäuser	80	28,86
gemischt genutzt, Wohnen und Gewerbe	67	24,51
Büro- / Verwaltungsgebäude und Handel	12	38,29
Gewerbe- und Industrieobjekte	37	34,02
Landwirtschaftliche Gebäude	18	5,03
übrig	18	10,14
Gesamt	1.348	413,03



3.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2020 befanden die Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt des Wohnungseigentums ohne Eigentumswohnungen in Senioreneinrichtungen insgesamt auf gleichem Niveau wie im Vorjahr. 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.

Jahrgang	Neubau		Wiederverkauf und Umwandlungen	
	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro
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
2020	152	40,76	499	54,11

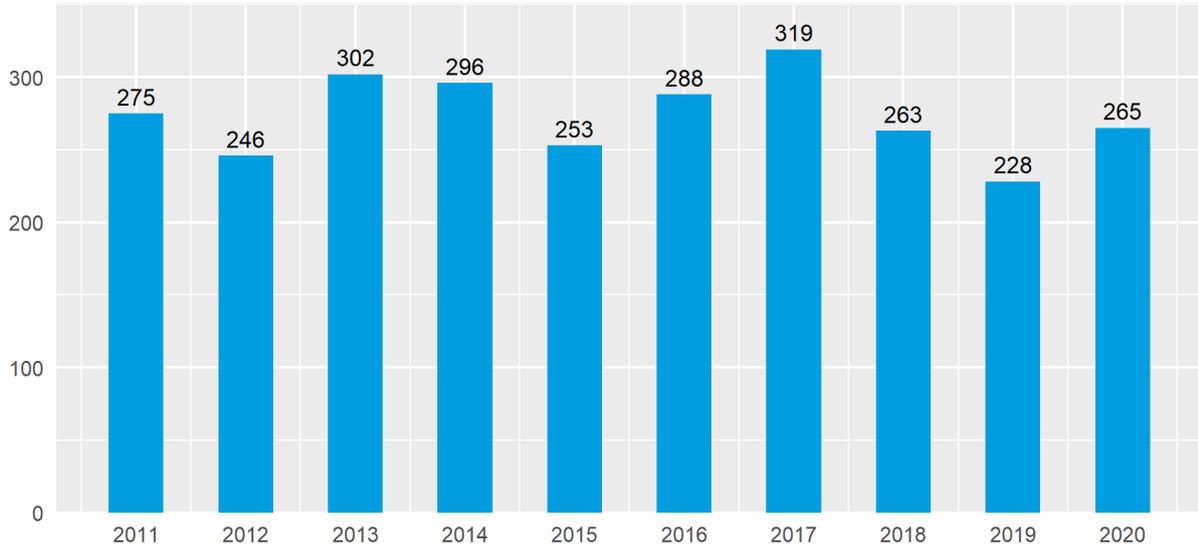
In der nachfolgenden Tabelle wird für das Jahr 2020 eine Umsatzstatistik über den Teilmarkt "Wohnungseigentum" aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden vorgelegt.

Jahrgang 2020 Stadt / Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	Anteil in %	Umsatz Mio. Euro	Anteil in %
Herford	212	32,6 %	34,59	36,5 %
Bünde	163	25,0 %	22,44	23,7 %
Löhne	116	17,8 %	15,27	16,1 %
Hiddenhausen	53	8,1 %	9,31	9,8 %
Enger	43	6,6 %	6,07	6,4 %
Vlotho	25	3,8 %	2,45	2,6 %
Spenge	19	2,9 %	2,32	2,4 %
Kirchlengern	13	2,0 %	1,54	1,6 %
Rödinghausen	7	1,1 %	0,88	0,9 %
Summe	651	100 %	94,86	100 %

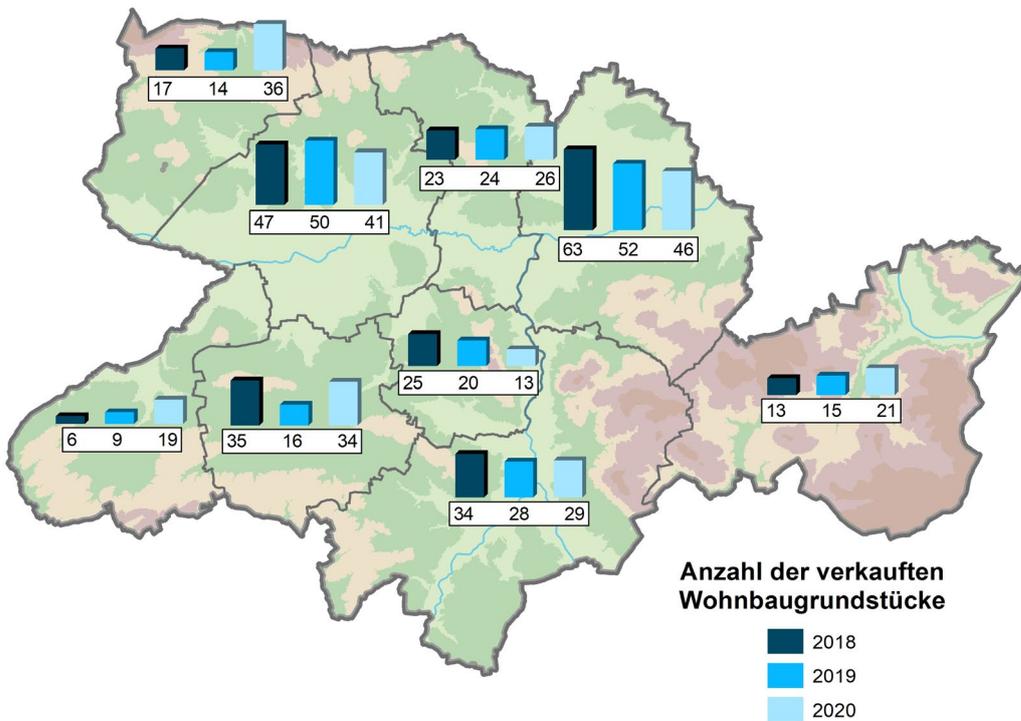
4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes für vollerschlossene Wohnbaugrundstücke wird im nachfolgenden Diagramm anhand der Anzahl der verkauften Wohnbauflächen für den Zeitraum von 2011 bis 2020 dargestellt.



Für den Zeitraum von 2018 bis 2020 zeigt die folgende Grafik die Anzahl der verkauften Wohnbauflächen in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden.

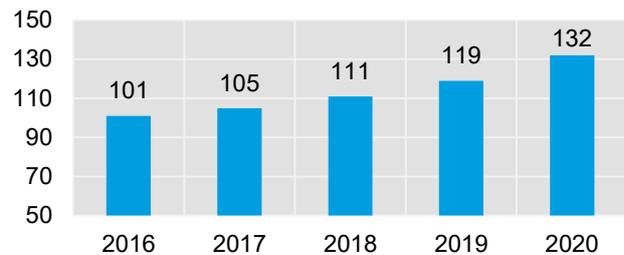


Die Entwicklung der Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den letzten 5 Jahren ist aus den folgenden Abbildungen ersichtlich. Bei den Grundstücken handelt es sich fast ausschließlich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Für die Mittelbildung wurden Kaufpreise 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 2020 sind im Kreisdurchschnitt um rd. 11 % gegenüber dem Niveau des Vorjahres gestiegen. Die zugrundeliegende Anzahl von Kaufverträgen liegt mit 265 über dem Niveau des letzten Jahres.

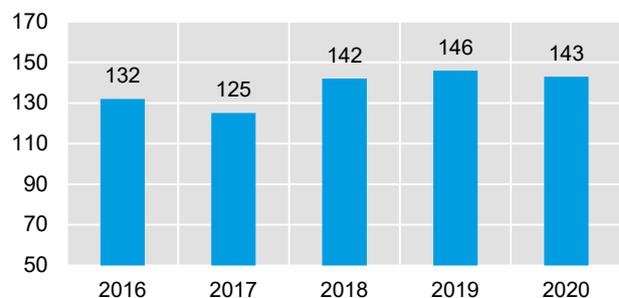


Städte und Gemeinden

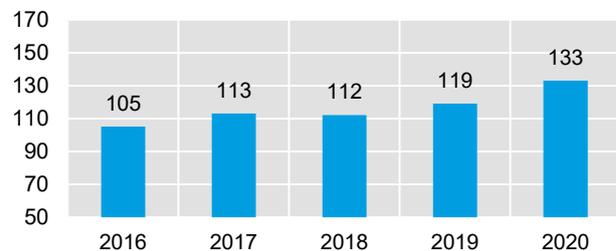
Bei einem Vergleich ist zu beachten, dass die Durchschnittspreise erheblich durch die Lage und das Preisniveau einzelner Baugebiete beeinflusst sein können. Zusätzlich ist zu bedenken, dass die Aussagekraft des jeweils ermittelten Baulandpreisniveaus abhängig ist von der Anzahl der Kauffälle, die zur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

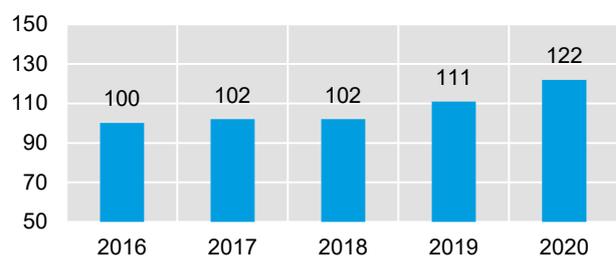
In der **Stadt Herford** wurden 29 für die Auswertung geeignete Kaufverträge für erschlossenes Wohnbauland abgeschlossen. Der durchschnittliche Baulandpreis ist auf dem Niveau der Vorjahre.



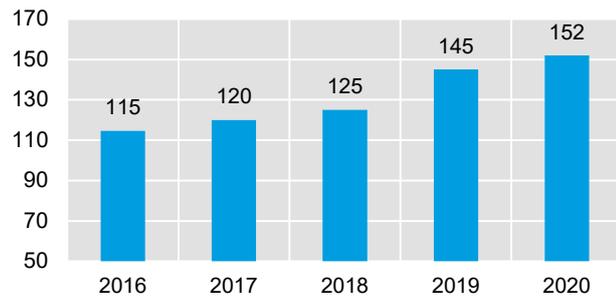
In der **Stadt Bünde** lag die Anzahl der Kaufverträge mit 41 leicht unter der des Vorjahres. Im Mittel war für Baulandflächen mit 133,- €/m² ein erheblicher Preisanstieg von rd. 12 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.



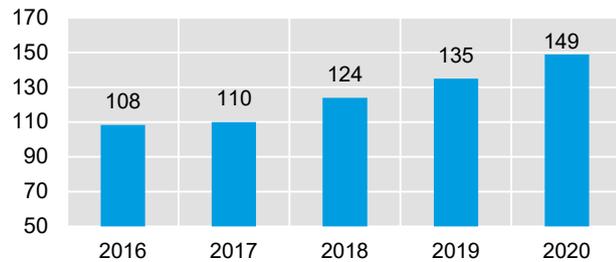
In der **Stadt Löhne** wurden mit 46 Verträgen weniger als im Vorjahr abgeschlossen. Die Preissteigerung betrug im Durchschnitt rd. 10 %.



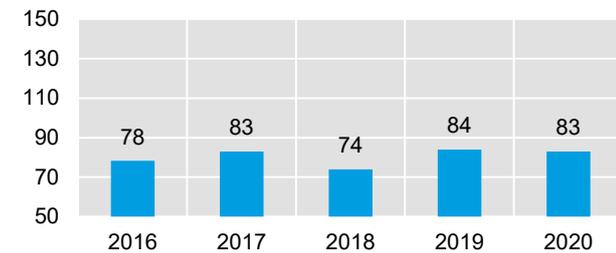
Die durchschnittlichen Baulandpreise im Jahr 2020 in der **Gemeinde Hiddenhausen** sind, auch nach der deutlichen Steigerung im Vorjahr, erneut gestiegen. Allerdings blieb die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge mit 13 hinter dem Vorjahr zurück.



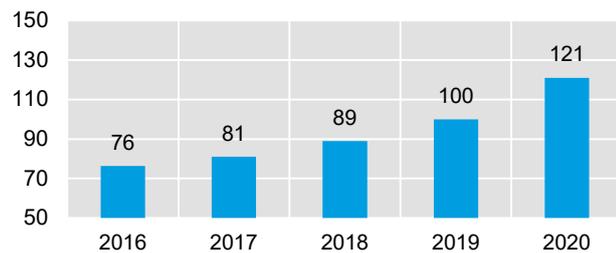
Das Niveau der Baulandpreise in der **Stadt Enger** lag im Jahr 2020 um rd. 10 % höher als im Vorjahr. Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge liegt mit 34 über dem Niveau des Vorjahres.



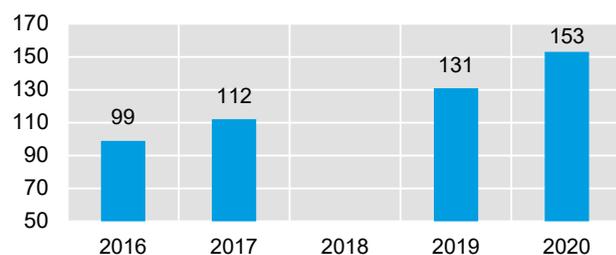
Für den Bereich der **Stadt Vlotho** wurden im Jahr 2020 mit 21 mehr Verträge registriert als in den Vorjahren. Der Baulandpreis liegt auf dem Niveau des Vorjahres.



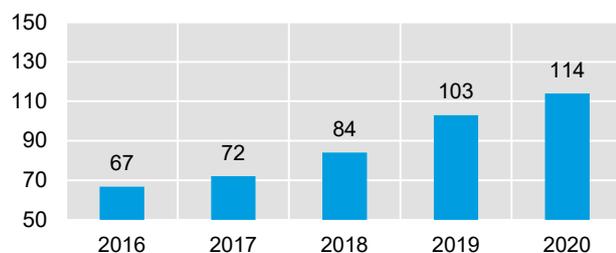
In der **Gemeinde Kirchlengern** wurden im Berichtszeitraum 26 Kaufverträge ausgewertet. Beim durchschnittliche Baulandpreis war mit 121,- €/m² ein erheblicher Preisanstieg von rd. 21 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.



In der **Stadt Spenge** wurden mit 21 Kaufverträgen wieder mehr Grundstücksgeschäfte über erschlossene Bauplätze abgeschlossen. Der durchschnittliche Baulandpreis mit rd. 17 % erneut gestiegen. Aufgrund der geringen Anzahl von Kaufverträgen in 2018 ist die Angabe eines Durchschnittspreises nicht möglich.

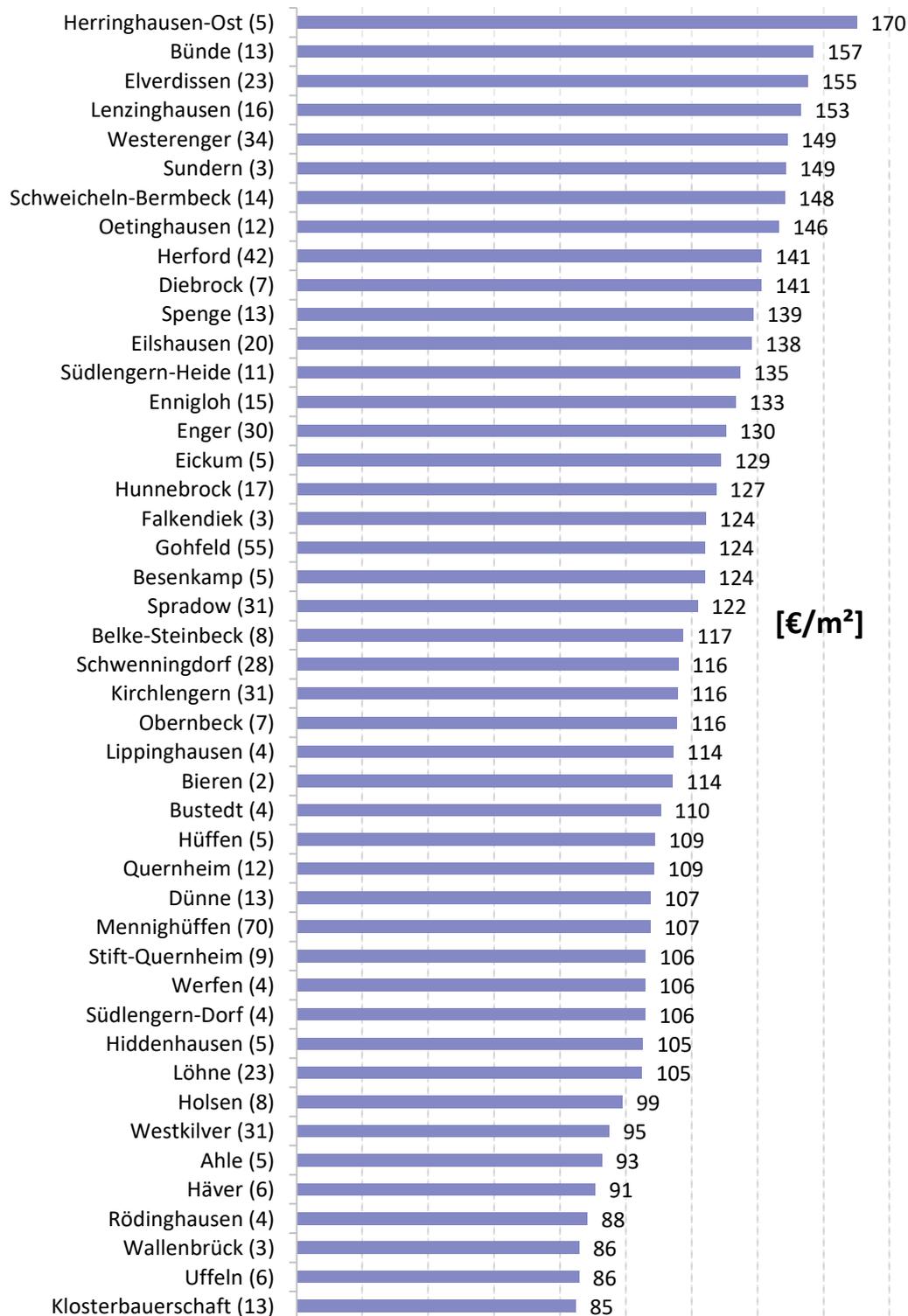


In der **Gemeinde Rödinghausen** sind im Jahr 2020, mit einer Anzahl von 36 mehr Kauffälle abgeschlossen worden. Das Niveau der Baulandpreise lag im Jahr 2020 um rd. 11 % höher als im Vorjahr.

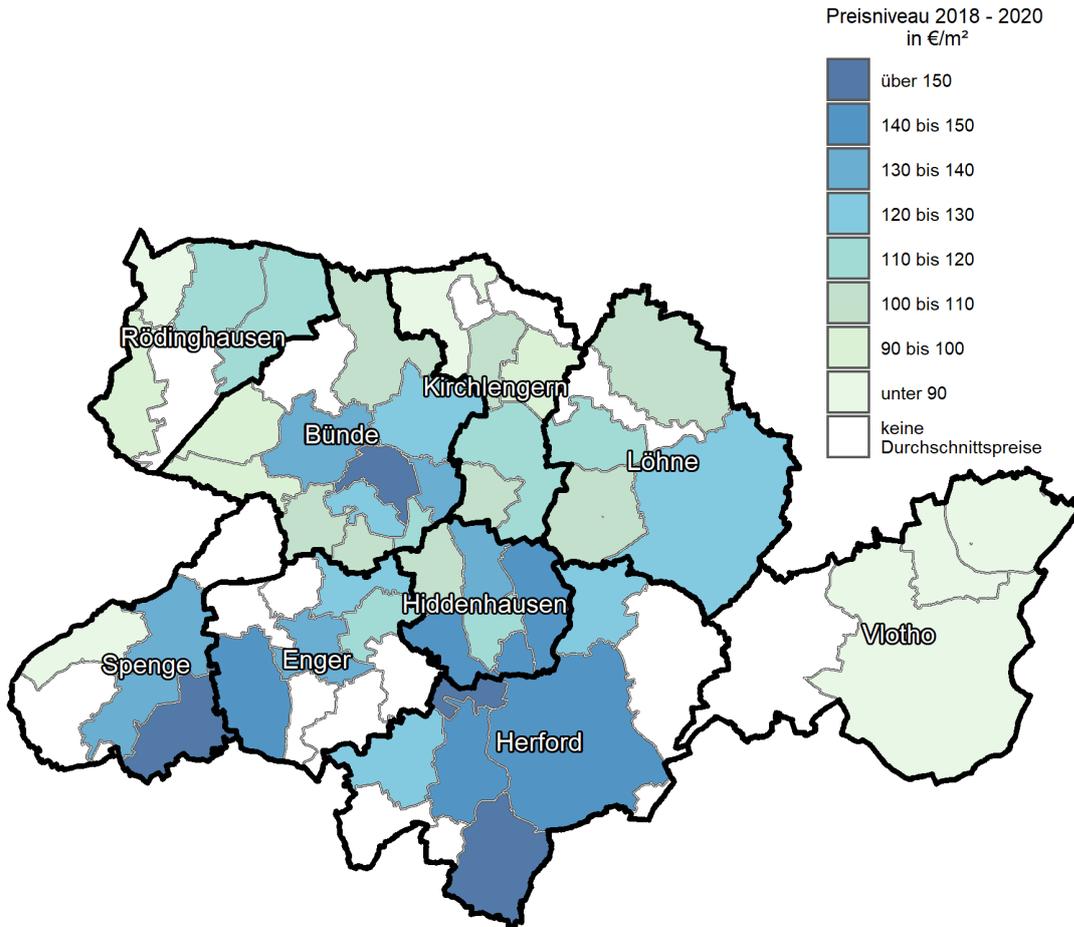


Übersicht über das Preisniveau in den Ortsteilen

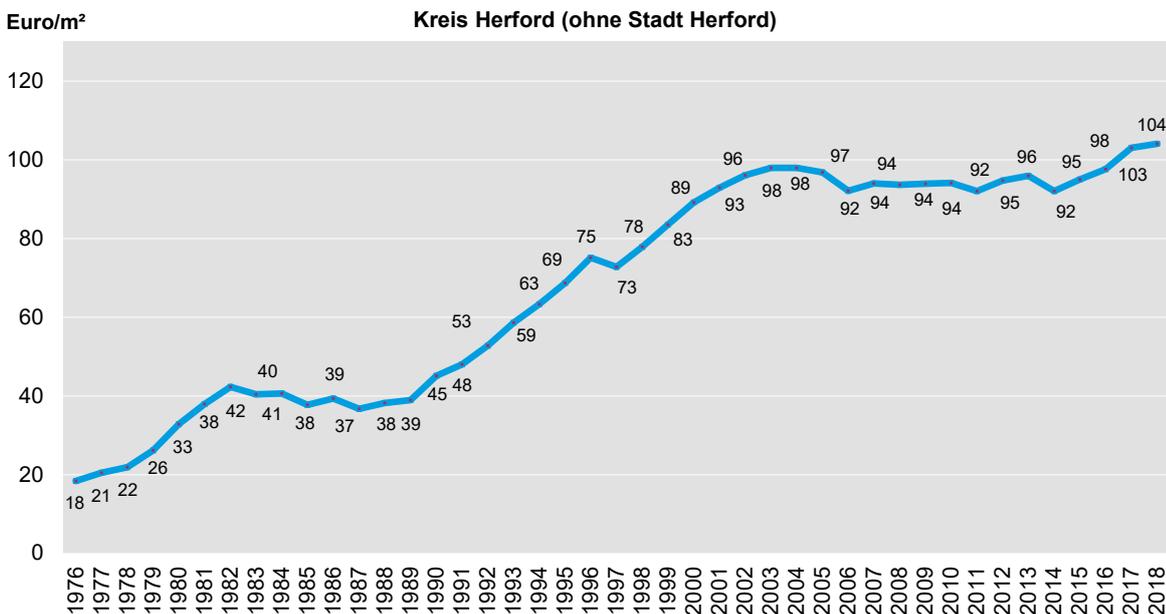
Die folgende Darstellung zeigt das Preisniveau anhand der ermittelten Durchschnittspreise in €/m² über die Jahre 2018 bis 2020 für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den einzelnen Ortsteilen, sortiert nach dem Kaufpreisniveau. Die Anzahl der in diesem Zeitraum zugrundeliegenden Kaufpreise ist in Klammern hinzugefügt.



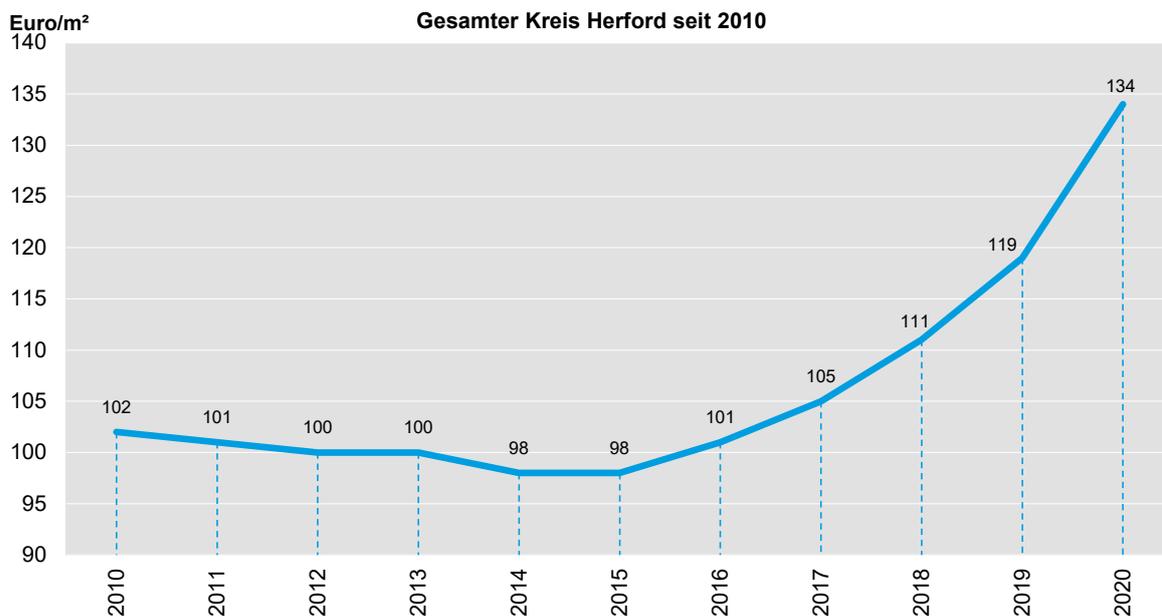
Die ermittelten Durchschnittspreise aus den Jahren 2018 bis 2020 in den Ortsteilen sind in der Grafik farblich abgestuft abgebildet.



Die nachfolgende Grafik zeigt die langfristige Entwicklung der Wohnbaulandpreise im Kreis Herford ohne die Stadt Herford bis zum Jahr 2018.

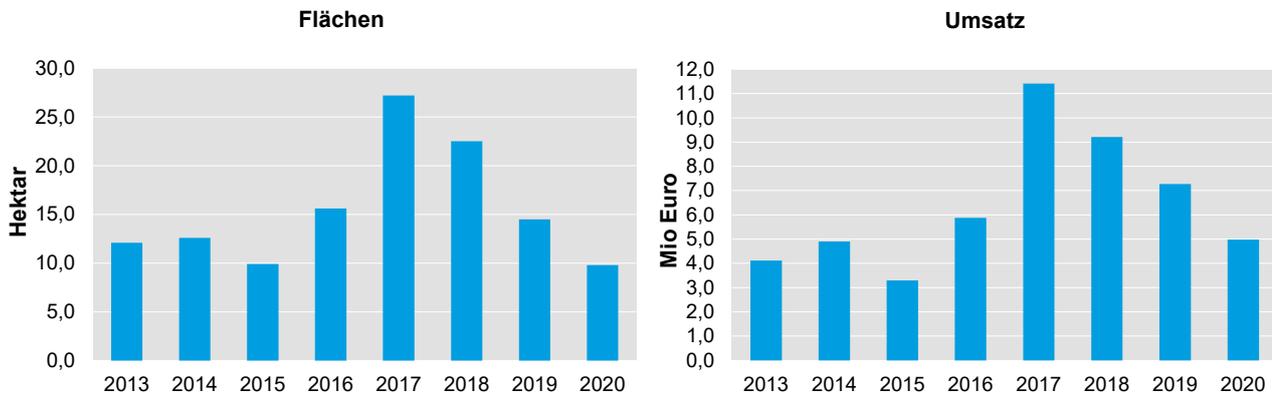


Die Entwicklung der Wohnbaulandpreise für den gesamten Kreis Herford seit 2010 zeigt die nachfolgende Graphik.



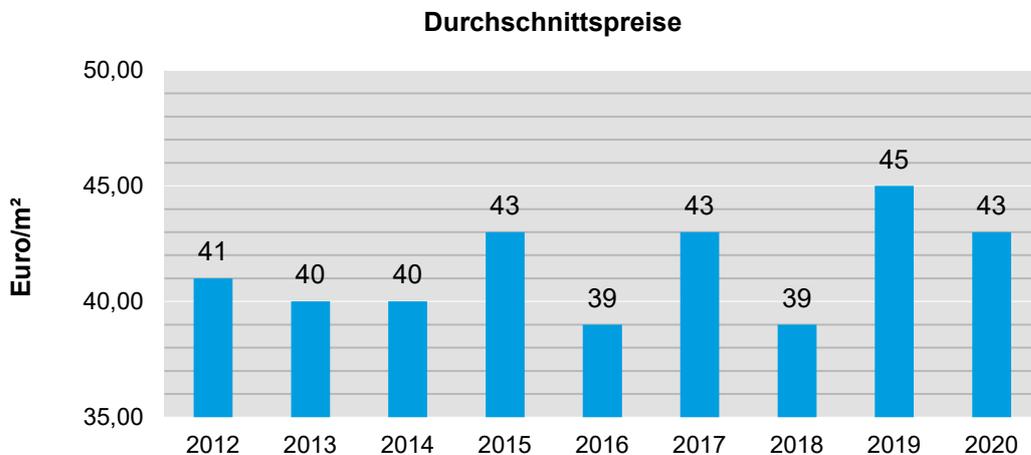
4.2 Gewerbliche Bauflächen

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

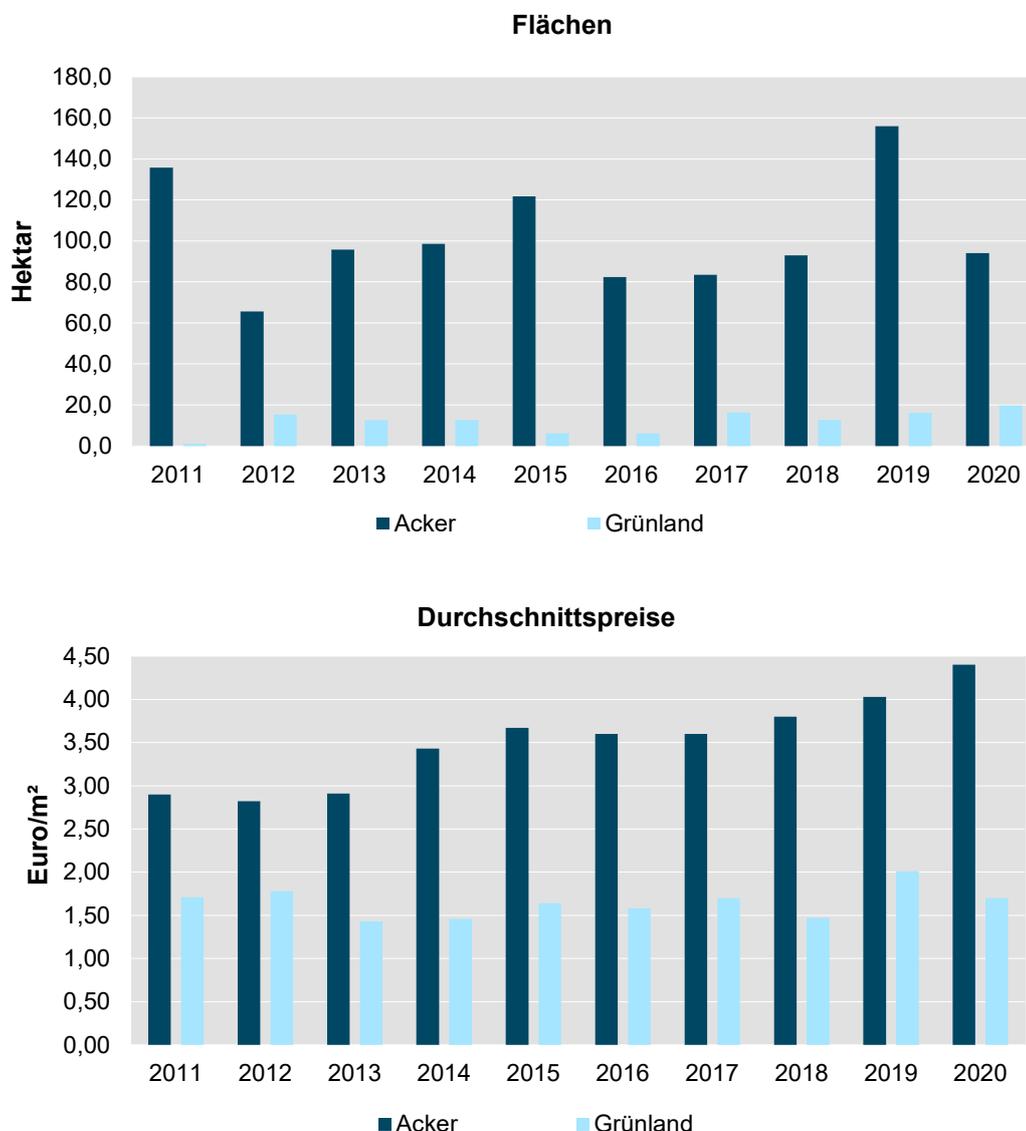
Im Jahr 2020 konnten im Kreis Herford insgesamt 102 Kaufverträge über Acker- und Grünlandflächen ausgewertet werden. Bei einer Fläche von insgesamt 114 ha betrug der Umsatz rd. 4,6 Mio. Euro.

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 2020 ein Durchschnittspreis:

- für Ackerland von 4,30 Euro/m²
- und für Grünland von rd. 1,70 Euro/m².

Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2020 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

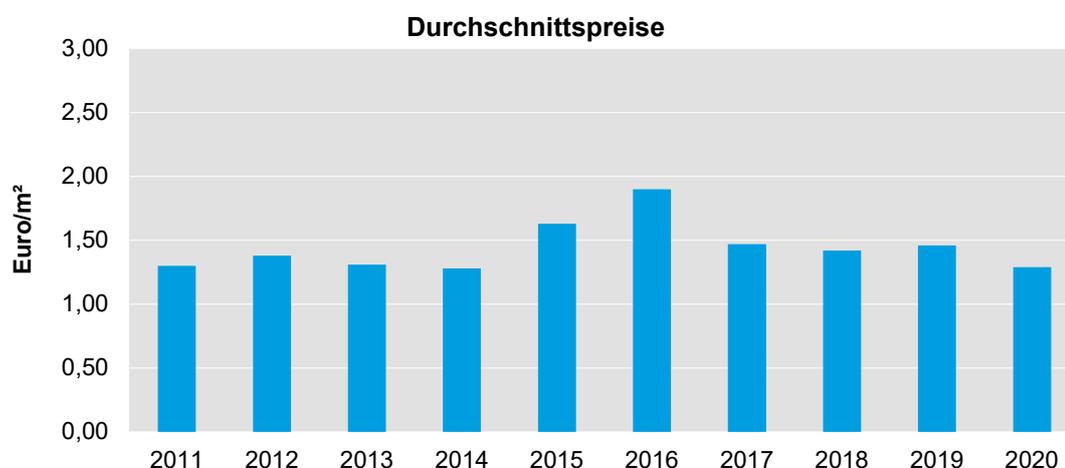
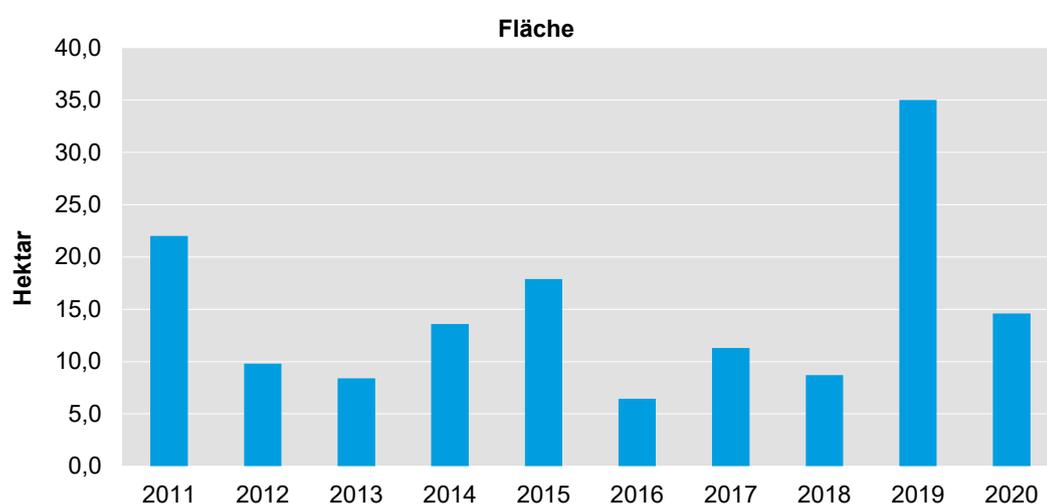
Der nachfolgenden Tabelle sind die für die jeweiligen Jahrgänge ermittelten Mittelwerte im langfristigen Vergleich sowie die Indexreihen für Ackerland und Grünland (Basisjahr 2000 = 100) zu entnehmen:

Jahrgang	Ackerland		Grünland	
	Mittelwert Euro/m ²	Index 2000 = 100	Mittelwert Euro/m ²	Index 2000 = 100
1986	2,99	112,8	1,62	98,2
1987	2,84	107,2	1,56	94,5
1988	2,94	110,9	1,58	95,7
1989	3,03	114,3	1,66	100,6
1990	2,98	112,4	1,58	95,7
1991	2,92	110,2	1,58	95,7
1992	2,88	108,7	1,57	95,1
1993	2,96	111,7	1,73	104,8
1994	2,99	112,8	1,53	92,7
1995	2,79	105,3	1,76	106,7
1996	2,68	101,1	1,69	102,4
1997	2,56	96,6	1,71	103,6
1998	2,65	100,0	1,52	92,1
1999	2,85	107,5	1,55	93,9
2000	2,65	100,0	1,65	100,0
2001	2,48	93,6	1,70	103,0
2002	2,36	89,1	1,83	110,9
2003	2,45	92,3	1,43	86,7
2004	2,53	95,5	1,50	90,9
2005	2,72	102,6	1,40	84,8
2006	2,47	93,2	1,31	79,4
2007	2,52	95,1	1,31	79,4
2008	2,65	99,9	1,57	94,9
2009	2,58	97,3	1,55	93,8
2010	2,64	99,7	1,53	92,7
2011	2,83	107,0	1,71	103,7
2012	2,89	109,1	1,78	107,9
2013	2,81	106,0	1,43	86,7
2014	3,32	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
2019*	4,03	152,1	2,01	121,8
2020*	4,30	163,0	1,70	103,0

* 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 von Herford. Für die Jahre 2010 bis 2018 wurde eine Neuauswertung unter Berücksichtigung der Kauffälle in der Stadt Herford durchgeführt. Aufgrund der geringen Fallzahlen für die Stadt Herford zum einen und ähnlichem Preisniveau zum anderen ergeben sich für diesen Zeitraum kaum Abweichungen zu den Zahlen, die für den Kreis Herford ohne Berücksichtigung der Stadt Herford ermittelt wurden. Die Werte ab 2019 geben nunmehr die Preisentwicklung für Acker- und Grünland für den gesamten Kreis Herford wieder.

Wald

Im Jahr 2020 wurden 16 Verkäufe von Waldflächen registriert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 15 ha liegt der Durchschnittspreis unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses mit 1,30 Euro/m² unter 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:

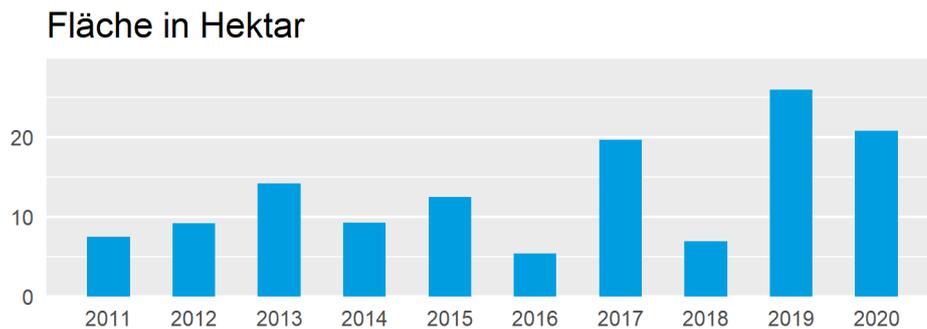
Bauerwartungsland 15 - 70 % des Baulandwertes

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 2011 bis 2020 aufgeführt. Außerdem wurde das durchschnittliche Verhältnis pro Jahrgang zum jeweils nächstgelegenen Bodenrichtwert für Wohnbauland ermittelt.

Jahrgang	Bauerwartungsland		Rohbauland	
	Durchschnittspreis [Euro / m ²]	Verhältnis [%]	Durchschnittspreis [Euro / m ²]	Verhältnis [%]
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%
2020	24	34%	54	50%

4.5 Bodenrichtwerte

4.5.1 Definition

Von den Gutachterausschüssen werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und im Internet unter www.BORISplus.NRW.de veröffentlicht. Es handelt sich dabei um eine der wesentlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse, die gem. § 196 BauGB und § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW (GrundWertVO NRW) wahrzunehmen ist.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Baugesetzbuch - BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Grundstücksfläche enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden (siehe Abschnitt 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 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.

4.5.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

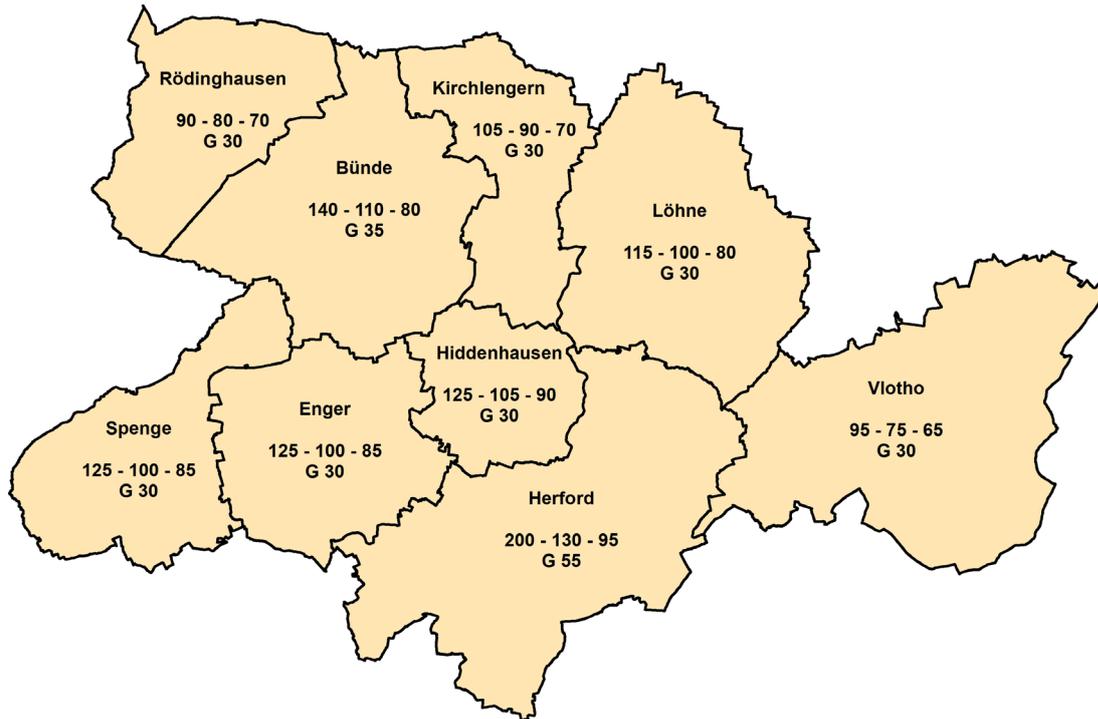
Die nachfolgenden Abbildungen sind beispielhafte Darstellungen auf dem Bildschirm.



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.

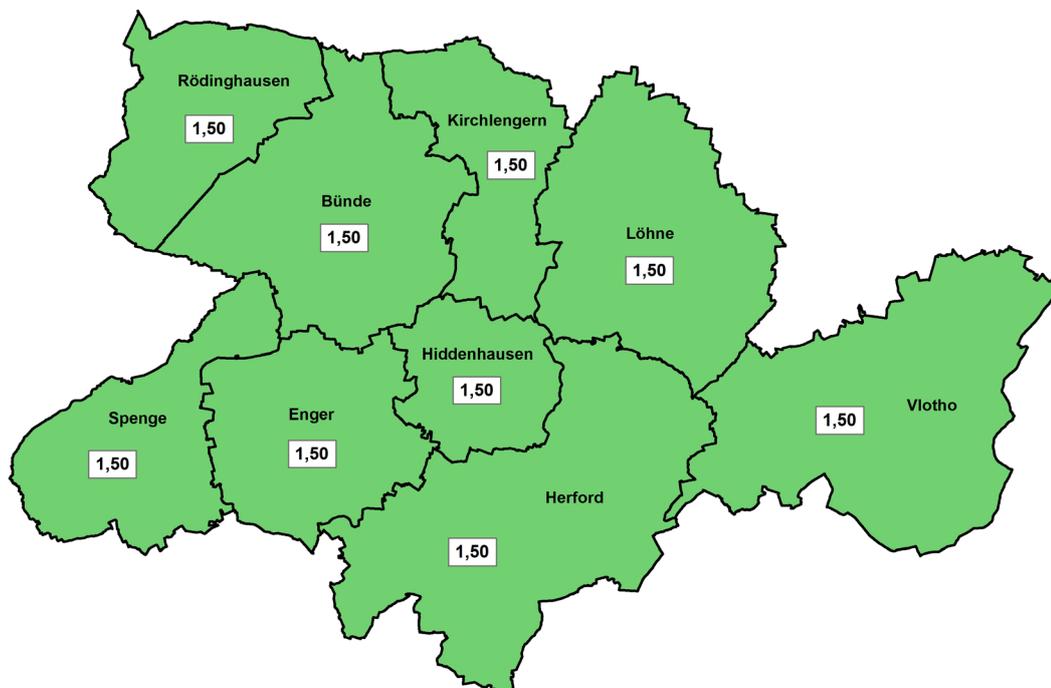
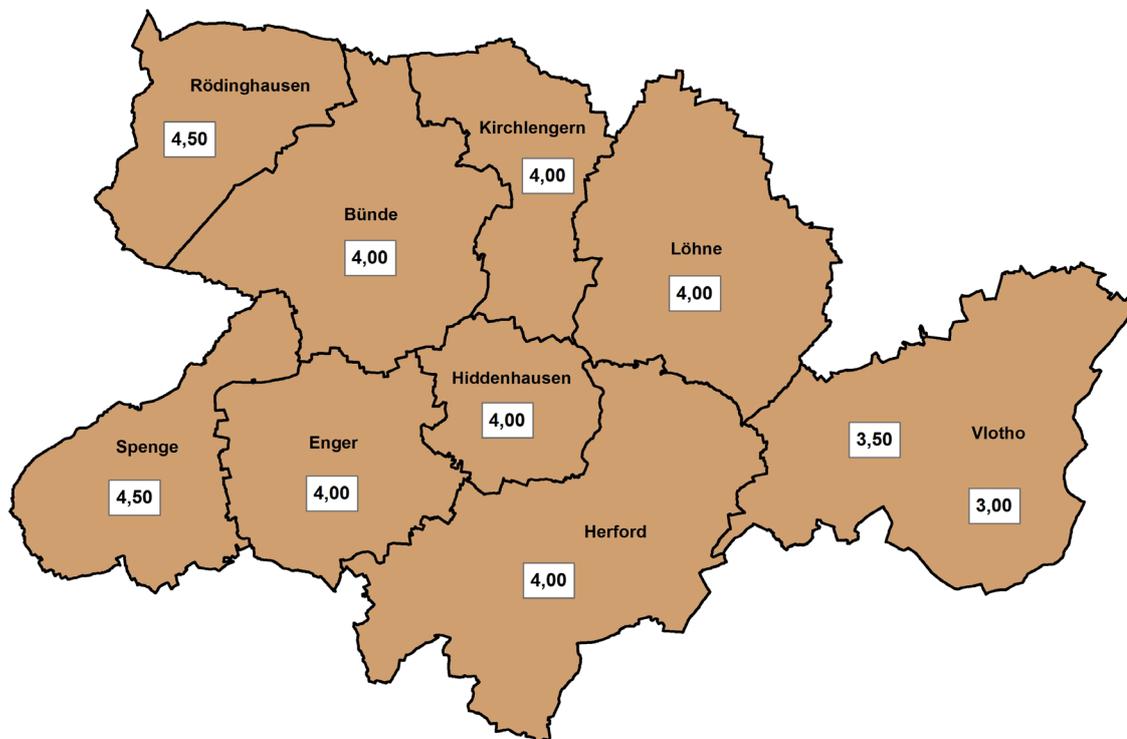
4.5.3 Gebietstypische Werte

Der Gutachterausschuss beschließt auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für die Gemeindegebiete des Zuständigkeitsbereiches gemäß § 37 Grundstückswertermittlungsverordnung NRW (GrundWertVO NRW) 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.



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 veröffentlicht. In den nachfolgenden graphischen Darstellungen des Kreisgebietes sind für die jeweiligen Städte und Gemeinden die Bodenrichtwerte für Ackerland und für Grünland zum Stichtag 01.01.2021 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 m² lag.

Kleine Baugrundstücke wurden zumeist gekauft, um darauf Doppelhaushälften oder Reihenhäuser zu errichten. Bei Grundstücksflächen über 700 m² ist zunächst abzuwägen, ob Teilflächen gegebenenfalls separat einer möglichen baulichen Nutzung zugeführt werden können.

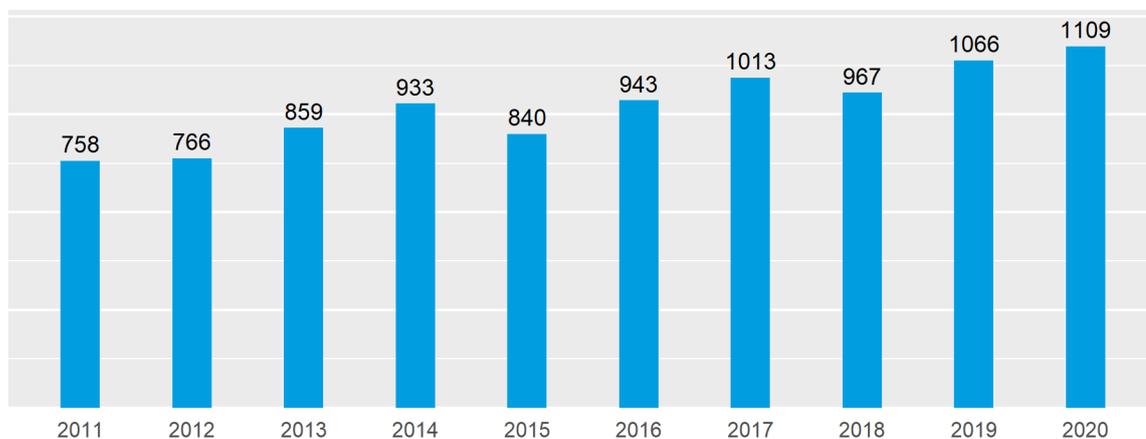
Für übergroße Grundstücke, bei denen eine separate bauliche Nutzung nicht möglich ist, wurden vom Gutachterausschuss auf der Basis von Auswertungen von Kaufpreisen erschließungsbeitragsfreier, unbebauter Wohnbaulandgrundstücke Umrechnungskoeffizienten ermittelt, die es ermöglichen anhand der Grundstücksgröße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

Flächengröße	Umrechnungskoeffizient
bis	
700 m ²	1,000
750 m ²	0,977
800 m ²	0,938
850 m ²	0,902
900 m ²	0,871
950 m ²	0,840
1.000 m ²	0,808
1.050 m ²	0,780
1.100 m ²	0,754
1.150 m ²	0,729
1.200 m ²	0,703
1.250 m ²	0,680
1.300 m ²	0,658
1.350 m ²	0,638
1.400 m ²	0,619
1.450 m ²	0,602
1.500 m ²	0,586

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 Baujahresgruppen differenziert.

Neubauten

Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m ²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2020	30	364.000 278.000 433.000		600 456 792		12	2.600 2.100 3.000		140 126 168	
2019	23	333.600 243.400 398.300		625 318 879		20	2.350 1.810 2.810		146 107 187	
2018	20	329.000 230.000 447.000		626 373 879		18	2.400 2.000 3.200		136 90 188	

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

Baujahre ab 2010, ohne Neubauten

Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m ²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2020	27	370.600		554		11	2.800		133	
		278.000	444.000	422	732		2.110	3.330	126	155
2019	18	325.600		599		14	2.180		148	
		255.000	394.000	416	902		1.690	2.680	108	172
2018	18	315.400		609		16	2.320		141	
		200.000	418.000	420	1.039		1.720	2.660	104	172

Die Preise von jungen gebrauchten Immobilien sind im Jahr 2020 erneut angestiegen und liegen nun über den Neubaupreisen.

Baujahre 1995 bis 2009

Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m ²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2020	71	311.000		575		33	2.400		133	
		190.000	410.000	358	1.210		1.630	3.170	98	194
2019	54	278.200		616		35	1.940		146	
		190.000	360.000	340	1.342		1.310	2.550	107	260
2018	66	264.600		636		47	1.950		141	
		160.000	375.000	392	1.460		1.180	2.870	98	226

Baujahre 1975 bis 1994

Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m ²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2020	105	290.000		745		45	1.860		159	
		200.000	406.000	298	1.340		939	2.830	100	240
2019	71	256.400		766		48	1.650		163	
		125.000	413.000	395	1.329		860	2.280	110	240
2018	87	231.300		750		60	1.540		158	
		112.000	398.000	247	1.228		960	2.490	96	254

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m ²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2020	289	216.000		821		116	1.540		149	
		89.000	377.000	215	1.500		547	2.520	82	287
2019	256	199.500		859		170	1.370		157	
		75.000	380.000	357	2.117		560	2.280	65	330
2018	226	174.000		858		136	1.210		158	
		50.000	328.000	335	2.111		490	2.320	88	278

Untersuchungen der Kauffälle aus dieser Baujahresgruppe haben gezeigt, dass der Preis stark vom Gebäudetyp sowie vom Sanierungsstand der Objekte abhängt. Im Berichtsjahr 2020 wurden unabhängig vom Sanierungsstand der Gebäude der 50er und 60er Jahre Preissteigerungen um rd. 10 % zum Vorjahresniveau registriert.

Baujahre bis 1949

Jahr	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m ²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2020	213	186.000		863		100	1.200		159	
		80.000	300.000	306	1.500		361	2.000	77	300
2019	172	164.000		1.112		113	1.030		170	
		70.000	296.000	389	3.000		440	1.940	80	315
2018	202	152.500		1.050		130	990		163	
		49.000	338.000	309	2.735		350	1.720	75	336

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 2019 und 2020 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 2019 und 2020 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 2019 und 2020 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:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr bis 1949			
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert			
BRW über 100 €/m ²	0,88 6	0,95 31	1,00 32
BRW von 80 bis 95 €/m ²	0,89 16	0,92 41	0,96 25
BRW unter 75 €/m ²	0,92 34	0,96 26	0,92 24

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr 1950 bis 1974			
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert	Vorläufiger Sachwert		
	170.000	170.000 bis 220.000 €	über 220.000 €
BRW über 100 €/m ²	1,01 23	1,06 44	1,01 38
BRW von 80 bis 95 €/m ²	1,04 40	0,98 42	0,98 26
BRW unter 75 €/m ²	1,07 38	0,97 14	0,97 22

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr 1975 bis 1989			
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert	Vorläufiger Sachwert		
	bis 250.000 €	250.000 bis 300.000 €	über 300.000 €
BRW über 100 €/m ²	1,02 9	1,01 19	1,04 17
BRW von 80 bis 95 €/m ²	- -	0,97 17	0,90 10
BRW unter 75 €/m ²	0,95 7	0,84 6	0,81 5

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr nach 1990			
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert	Vorläufiger Sachwert		
	bis 300.000 €	300.000 bis 350.000 €	über 350.000 €
BRW über 100 €/m ²	1,06 6	0,93 9	0,96 10
BRW von 80 bis 95 €/m ²	1,01 13	1,01 5	0,95 11
BRW unter 75 €/m ²	1,04 5	0,90 6	0,90 3

Die Kaufpreise für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss** in der Baujahresgruppe bis 1949 weisen eine starke Streuung auf. Der Einfluss der Lage auf den Kaufpreis wird hier weitgehend überlagert von den in dieser Baujahresklasse 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.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,95 10	0,91 9	0,95 19

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.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 200.000 €	200.000 bis 250.000 €	über 250.000 €
	1,02 11	1,08 9	0,95 10

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.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren			
				KG, EG, OG, ausgebautes Dachgeschoss
	Vorläufiger Sachwert			
	bis 200.000 €	200.000 bis 250.000 €	über 250.000 €	
	Baujahr bis 1949	0,87 6	0,90 9	1,00 4
	Baujahr 1950 bis 1974	1,05 8	1,04 10	0,99 20
Baujahr nach 1975	- -	- -	- -	

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	KG, EG, OG, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 200.000 €	200.000 bis 250.000 €	über 250.000 €
Baujahr bis 1949	0,94 17	0,91 12	0,95 5
Baujahr 1950 bis 1974	0,99 37	1,05 34	0,99 15
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. Im Berichtszeitraum wurden allerdings auch Gebäude von vor 1980 dieses Gebäudetyps veräußert.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 250.000	250.000 bis 300.000 €	über 300.000 €
Baujahr bis 1979	0,97 20	1,03 3	0,98 4
Baujahr nach 1980	1,07 18	1,09 29	0,99 38

Für die nicht unterkellerten, freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäuser mit nicht ausgebautem, Dachgeschoss, Flachdach oder flach geneigtem 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	0,99 17
nicht unterkellert, EG, nicht ausgebautes DG	0,99 10
nicht unterkellert, EG, OG, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1,08 13

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden überwiegend zu Kaufpreisen gehandelt, die über dem Sachwert lagen.

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 200.000 €	200.000 bis 250.000 €	über 250.000 €
Baujahr bis 1975	1,10 67	1,10 7	1,09 4
Baujahr 1975 bis 1999	1,09 17	1,12 32	1,01 16
Baujahr nach 2000	- -	1,08 22	1,02 22

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

Reihenmittelhäuser	Marktanpassungsfaktoren
	1,18 38

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 Sachwerttrichtlinie ermittelt. Den Bewirtschaftungskosten liegen entsprechend der Anlage 1 der Ertragswerttrichtlinie folgende Ansätze zugrunde:

Bewirtschaftungskosten	Objektart	ab dem 1.1.2018	ab dem 1.1.2019	ab dem 1.1.2020	ab dem 1.1.2021
Verwaltungskosten (pro Jahr)	je Wohnung, je Eigenheim	288,- €	295,- €	299,- €	298,- €
	je Eigentumswohnung	344,- €	353,- €	358,- €	357,- €
	je Garage, Einstellplatz	38,- €	39,- €	39,- €	39,- €
	Gewerbe	3 %	3 %	3 %	3 %
Instandhaltungskosten (pro Jahr)	Wohnnutzung und gemischt genutzte Objekte	11,- €/m ²	12,- €/m ²	12,- €/m ²	12,- €/m ²
	Büro-, Praxis- und Ladennutzung	11,- €/m ²	12,- €/m ²	12,- €/m ²	12,- €/m ²
	Supermärkte	5,50 €/m ²	6,00 €/m ²	6,00 €/m ²	6,00 €/m ²
	Lager, Produktion	3,30 €/m ²	3,60 €/m ²	3,60 €/m ²	3,60 €/m ²
	je Garage, Einstellplatz	85,- €	87,- €	88,- €	88,- €
Mietausfallwagnis (% der Nettokaltmiete)	Wohnnutzung und gemischt genutzte Objekte	2 %	2 %	2 %	2 %
	Geschäftsgrundstücke	4 %	4 %	4 %	4 %

Liegenschaftszinsen für Einfamilienhäuser konnten im Jahr 2020 nicht abgeleitet werden, da der Teilmarkt der vermieteten Einfamilienhäuser im Kreis Herford zu gering ist.

Der Liegenschaftszins von Zweifamilienhäusern wurde aufgrund der geringen Fallzahl aus den Verkäufen der Jahre 2019 und 2020 abgeleitet.

Den Liegenschaftszinsen sowohl für Drei- und Mehrfamilienhäuser als auch für gewerblich genutzte Objekte wurden aufgrund der geringen Anzahl Verkäufe aus den Jahren 2018 bis 2020 zugrunde gelegt:

Gebäudeart	Liegenschaftszins	Anzahl der Fälle (Berichtsjahre)	Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche (in m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Zweifamilienhäuser	2,8	42	175	1.260	5,8	26	31	80
Standardabweichung	0,8	(2019-2020)	37	330	0,8	3	6	0
Dreifamilienhäuser	4,1	61	267	950	5,5	26	34	80
Standardabweichung	0,9	(2018-2020)	70	207	0,6	3	12	0
Mehrfamilienhäuser	4,4	73	410	950	5,5	26	37	80
Standardabweichung	1,0	(2018-2020)	130	330	0,8	4	13	0
Gemischt genutzte Gebäude	5,0	84	410	750	5,0	26	29	80
Standardabweichung	1,0	(2018-2020)	190	250	1,1	4	8	0
Handel (incl. Lager- und Funktionsflächen)	5,5	14	1.310	780	6,6	25	33	67
Standardabweichung	0,8	(2018-2020)		250		2	12	11
Produzierendes Gewerbe (incl. Büro- und Funktionsflächen)	6,0	46			2,9	24	27	60
Standardabweichung	0,9	(2018-2020)			0,8	5	10	0

Im Bereich der Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser setzt sich durch steigende Kaufpreise bei ungefähr gleichbleibendem Mietniveau die Tendenz leicht sinkender Liegenschaftszinsen der Vorjahre fort.

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

Zudem werden dem Gutachterausschuss zu den vorliegenden Kaufverträgen kaum Mieteinnahmen mitgeteilt, so dass die Berechnung des Liegenschaftzinssatzes 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/m² Wohnfläche und zwar getrennt nach erstverkauften Neubauwohnungen und wiederverkauften bzw. gebrauchten Eigentumswohnungen angegeben. Dabei werden typische Baujahre zu Gruppen zusammengefasst. Die dargestellten Durchschnittspreise beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 – 120 m².

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.

Stadt / Gemeinde

Wohnungseigentum	Altersklasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohnfläche m ²	Ø Preis / m ² Wohnfläche Euro/m ²
Kreis Herford				
Erstverkauf	Neubau	124	92	2.850
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2018	30	82	2.070
	1990-1999	79	77	1.660
	1980-1989*	39	77	1.560
	1970-1979	99	79	1.190
	1960-1969**	44	75	1.060
	bis 1959**	43	62	1.090
Herford				
Erstverkauf	Neubau	49	90	3.070
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2018	14	77	2.170
	1990-1999	25	69	1.850
	1980-1989*	8	68	1.810
	1970-1979	29	80	1.320
	1960-1969**	22	74	1.250
	bis 1959**	19	59	1.020

Stadt / Gemeinde

Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Preis / m ² Wohnfläche Euro/m ²
Bünde				
Erstverkauf	Neubau	36	94	2.570
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2018	3	71	2.270
	1990-1999	12	78	1.710
	1980-1989	9	79	1.570
	1970-1979	18	86	1.410
	1960-1969**	14	77	1.000
	bis 1959**	15	69	1.040
Löhne				
Erstverkauf	Neubau	16	88	2.740
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2018	5	88	1.990
	1990-1999	23	81	1.450
	1980-1989*	10	81	1.600
	1970-1979	19	77	1.090
	1960-1969**	1	k.A.	k.A.
	bis 1959**	3	70	k.A.
Hiddenhausen				
Erstverkauf	Neubau	12	109	2.850
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2018	3	102	2.390
	1990-1999	4	68	1.900
	1980-1989*	2	k.A.	k.A.
	1970-1979	15	70	1.080
	1960-1969**	0	k.A.	k.A.
	bis 1959**	0	k.A.	k.A.
Enger				
Erstverkauf	Neubau	7	79	3.080
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2018	3	97	2.630
	1990-1999	6	87	1.590
	1980-1989*	2	k.A.	k.A.
	1970-1979	8	88	1.010
	1960-1969**	6	74	1.220
	bis 1959**	4	56	k. A.

Stadt / Gemeinde

Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Preis / m ² Wohnfläche Euro/m ²
------------------	-------------------	--	-------------------------------------	---

Vlotho

Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2018	1	k.A.	k.A.
	1990-1999	4	64	1.500
	1980-1989*	1	k.A.	k.A.
	1970-1979	4	80	1.050
	1960-1969**	0	k.A.	k.A.
	bis 1959**	1	k.A.	k.A.

Kirchlengern

Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2018	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	3	82	1.500
	1980-1989*	1	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.

Spenge

Erstverkauf	Neubau	4	63	2.950
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2018	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	1	k.A.	k.A.
	1980-1989*	5	79	1.400
	1970-1979	4	70	1.140
	1960-1969**	1	k.A.	k.A.
	bis 1959**	1	k.A.	k.A.

Rödinghausen

Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2018	2	k.A.	k.A.
	1990-1999	2	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.

* Im Berichtsjahr 2020 wurden insbesondere Wiederverkäufe und Umwandlungen aus den Baujahren 1980 bis 1989 zu erheblich höheren Preisen gegenüber dem Vorjahr gehandelt

** Die Durchschnittspreise der Wiederverkäufe und Umwandlungen werden in Baujahrsgruppen ermittelt. Gerade bei den älteren Baujahrsgruppen kommt es u. a. aufgrund teilweise unterschiedlichen Modernisierungsgrades zu entsprechend großen Streuungen. Die in den Tabellen dargestellten Preise beziehen sich jeweils auf einen dem Alter entsprechenden Modernisierungsgrad. Durchgreifend modernisierte Eigentumswohnungen wurden im Jahr 2020 im Kreis Herford mit bis zu 30 % höheren Preisen gehandelt.

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 2016 bis 2020 im Kreis Herford registrierten Kauffälle für solche Wohnungen. Nachdem im Jahr 2019 im Kreisgebiet wieder über 40 Wohnungen in neu errichteten Seniorenwohnanlagen verkauft wurden, wurde im Berichtsjahr 2020 nun erneut mit über 100 Neubauwohnungen das bisherige hohe Niveau von 2016 überschritten. Bereits im Vorjahr war ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen. Dieser setzt sich in Jahr 2020 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis pro qm Wohnfläche von rd. 5.670 Euro/m² fort.

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. Hinzu kommt, dass in diesem Jahr besonders kleine Wohneinheiten, die teilweise nur über ein Zimmer mit Bad und angeschlossenen Gemeinschaftsräumen verfügen, veräußert wurden.

Jahrgang	Teilmarkt	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis / m ² Wohnfläche
2020	Neubauten	116	36	5.670
	Weiterverkäufe und Umwandlungen	0	k.A.	k.A.
2019	Neubauten	42	53	4.050
	Weiterverkäufe und Umwandlungen	0	k.A.	k.A.
2018	Neubauten	3	58	2.170
	Weiterverkäufe und Umwandlungen	0	k.A.	k.A.
2017	Neubauten	65	53	2.580
	Weiterverkäufe und Umwandlungen	0	k.A.	k.A.
2016	Neubauten	97	54	2.670
	Weiterverkäufe und Umwandlungen	3	77	2.320

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 2015 bis 2020, die über eine Wohnfläche zwischen 60 m² und 120 m² verfügen, zusammengestellt.

Wohnungseigentum im Zweifamilien- wohnhaus	Alters- klasse	Anzahl der ausgewer- teten Kauffälle	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Preis / m ² Wohnfläche Euro/m ²	Ø Gesamt- kaufpreis
Jahrgang 2020					
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.	k.A.
	2000 - 2018	5	97	2.370	221.000
Wiederverkäufe	1980 - 1999	9	89	1.600	141.000
	- 1979	13	91	1.400	126.000
Jahrgang 2019					
Erstverkauf	Neubau	1	k.A.	k.A.	k.A.
	2000-2017	7	107	1.720	185.000
Wiederverkäufe	1980-1999	4	95	1.320	123.000
	-1979	7	98	1.360	134.000
Jahrgang 2018					
Erstverkauf	Neubau	3	89	2.180	194.000
	2000-2016	0	k.A.	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe	1980-1999	7	96	1.330	128.000
	-1979	9	97	1.070	104.000
Jahrgang 2017					
Erstverkauf	Neubau	2	81	2.070	168.000
	2000-2015	4	88	1.510	135.000
Wiederverkäufe	1980-1999	5	85	1.130	93.000
	-1979	9	92	1.070	95.000

Wohnungseigentum im Zweifamilien- wohnhaus	Alters- klasse	Anzahl der ausgewer- teten Kauffälle	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Preis / m ² Wohnfläche Euro/m ²	Ø Gesamt- kaufpreis
Jahrgang 2016					
Erstverkauf	Neubau	6	90	2.190	198.000
	2000-2014	5	99	1.680	163.000
Wiederverkäufe	1980-1999	6	83	1.270	103.000
	-1979	3	71	960	67.000
Jahrgang 2015					
Erstverkauf	Neubau	4	75	1.950	148.000
	2000-2013	2	101	1.310	130.000
Wiederverkäufe	1980-1999	9	99	1.130	111.000
	-1979	5	90	1.040	89.000

6.4 Liegenschaftszinssätze

Für Wohnungseigentum wurden für 2019 und 2020 die folgenden Liegenschaftszinsen ermittelt:

Gebäudeart	Liegenschaftszins	Anzahl der Fälle	Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			Wohn-/ Nutzfläche (in m²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Miete (in €/m²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	GND (in Jahren)
Wohnungseigentum Erstverkauf nach Neubau (vermietet)	3,0	12	99	2.330	7,9	20	80	80
Standardabweichung	0,4		20	280	0,8	2	0	0
Wohnungseigentum Weiterverkauf (vermietet)	3,5	198	74	1.320	6,1	25	44	80
Standardabweichung	1,2		16	430	1,0	4	15	0
Senioreneinrichtungen Erstverkauf nach Neubau (vermietet)	3,1	56	52	4.060	12,9	12	80	80
Standardabweichung	0,0		6	40	0	0	0	0

In den Jahren 2019 und 2020 wurden insgesamt 56 Kaufverträge für vermietetes Wohnungseigentum in Senioreneinrichtungen registriert. Hierbei handelt es sich überwiegend um Pflegeapartements 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 liegen auf dem Niveau des Vorjahres, 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:

Art	Laufzeit	Erbbauzins
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 in mehreren Gutachten genutzt werden, oder wenn auf Leistungen 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 und in der Stadt Herford

www.boris.nrw.de

