



Grundstücksmarktbericht 2018
für den Kreis Herford

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Kreis Herford

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Herford (ohne Stadt Herford)

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Herford

Geschäftsstelle

Amtshausstraße 2
32045 Herford
Telefon 05221/13 2506
Fax 05221/13 17 2506
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-herford.de
Internet: <http://www.gars.nrw.de/ga-kreis-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 30,- EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 20xx,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht 2018 stellt eine Übersicht über das Grundstücksmarktgeschehen im Gebiet des Kreises Herford mit Ausnahme der Stadt 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.

Herford, im April 2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford

Helmut Lückingsmeier
(Vorsitzender)

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
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 Bodenrichtwerte	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	Wohnungs- und Teileigentum	50
6.1	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern	50
6.2	Wohnungseigentum in Seniorenwohnanlagen	53
6.3	Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern	54
6.4	Liegenschaftszinssätze	55
7	Erbbauzinssätze	56
8	Weitere Informationen und Kontakt	57

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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung.



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2017 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt 2.180 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum registriert, das sind 6 % mehr als im Vorjahr und die höchste Anzahl der beurkundeten Kaufverträge der letzten 15 bis 20 Jahre. Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von rd. 369 ha umgesetzt.

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford rd. 339 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Umsatz damit erneut um 12 % erhöht.

Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2017 konnten 273 Verträge über verkaufte Baugrundstücke für den Wohnungsbau ausgewertet werden. Die Preise haben sich in den Städten und Gemeinden teilweise unterschiedlich entwickelt, allerdings ist überwiegend insgesamt eine weitere Preissteigerung zu verzeichnen. Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise im Jahr 2017 im Kreis Herford mit 103,- €/m² über dem Niveau der Vorjahre. Im Berichtsjahr wurden wieder mehr Flächen veräußert, die sich in der Entwicklung zum Bauland befinden. Allerdings hängen die Preise stark von der jeweils vorhandenen bzw. noch zu schaffenden Erschließungssituation, der Größe der Fläche und der Lage ab.

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

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr erneut um 9 % auf 1.029, der Geldumsatz ist auf rd. 248 Millionen Euro um 13 % angestiegen.

Die Kaufpreise bei den bebauten Grundstücken variieren aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte stark. Für Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern inklusive Grundstück wurde aus lediglich 8 vorliegenden Verträgen ein mittlerer Kaufpreis von rd. 309.400 Euro ermittelt, die mittlere Grundstücksfläche beträgt rd. 640 m².

Neuere freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre ab 2010 (ohne Neubauten) wurden mit durchschnittlich rd. 296.000 Euro gehandelt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1995 bis 2009 wurde aus 72 Kauffällen ein Durchschnittspreis von rd. 257.500 Euro ermittelt. Für die Baujahre 1975 bis 1994 liegt der aus 77 Kaufverträgen errechnete, durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 211.900 Euro. Aus 197 Kaufverträgen über Objekte aus den Baujahren 1950 bis 1974 kann ein mittlerer Preis von 158.300 Euro angegeben werden. Wenngleich die Preise für Neubauten in der Größenordnung des Vorjahres lagen, konnte insbesondere für jüngere gebrauchte sowie sanierte ältere Immobilien erneut eine Preissteigerung von 10 % gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr 2017 mit insgesamt 373 Objekten und einem Gesamtumsatz (ohne Teileigentum und Seniorenapartments) von 37,5 Millionen Euro auf dem Vorjahrsniveau geblieben. Mit 68 neugebauten Eigentumswohnungen ist die Anzahl um rd. 29 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Preise für Neubauwohnungen lagen rd. 2.320 €/m² um 7 % über den Vorjahrespreisen.

3 Umsätze

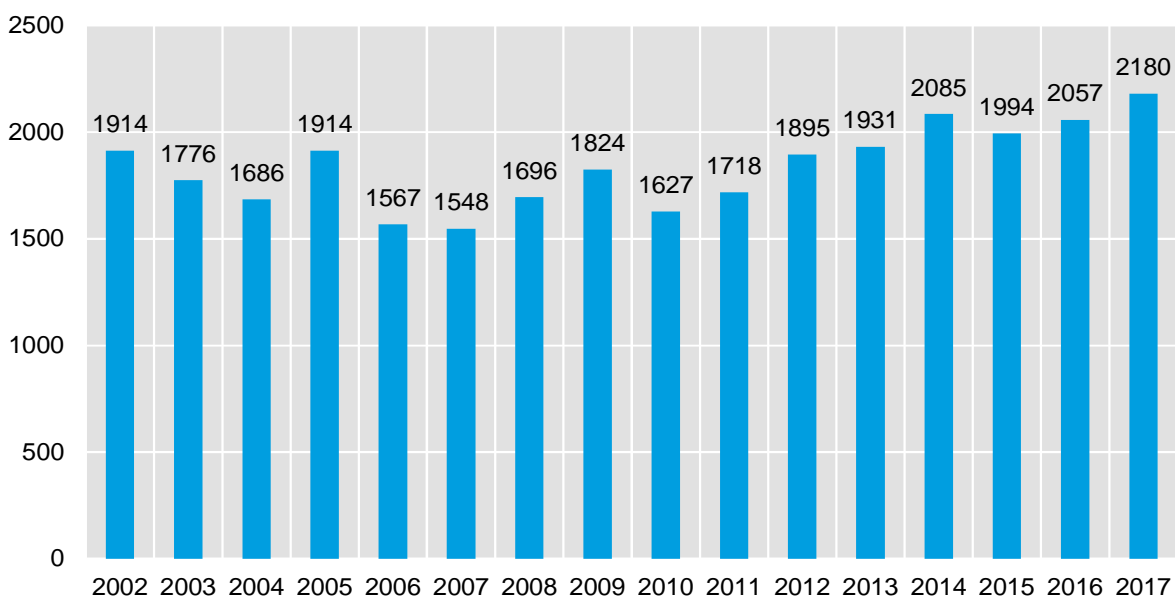
3.1 Gesamtumsatz

Im Jahre 2017 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt

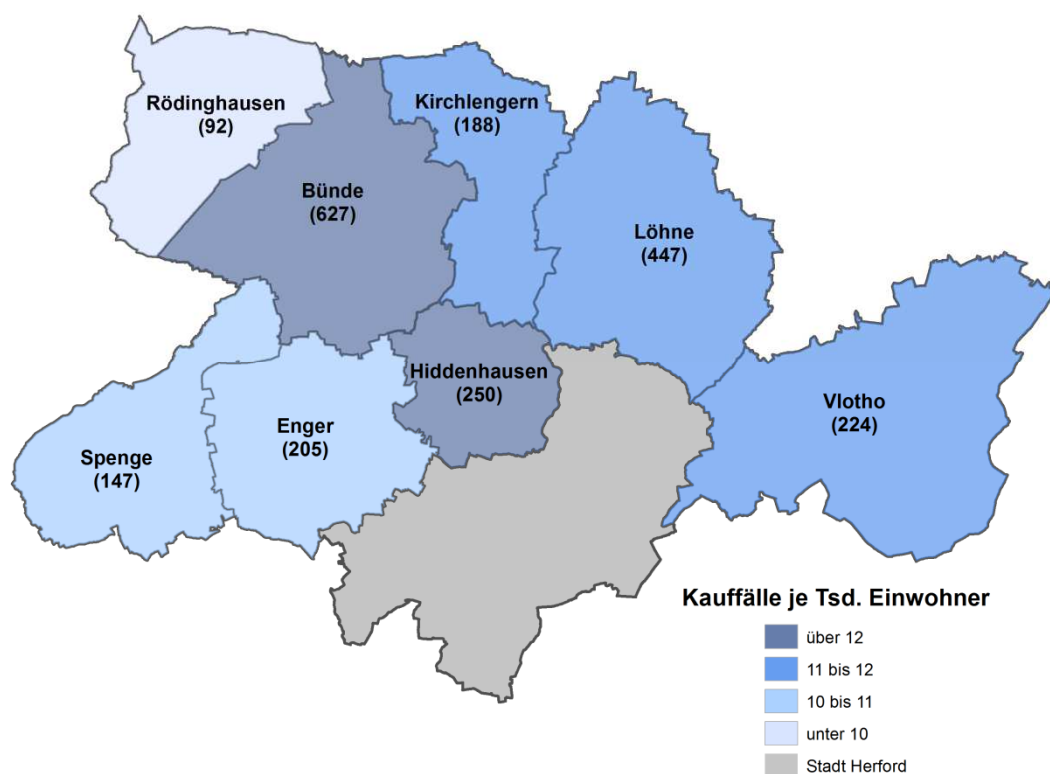
2.180 Kauffälle

registriert. Damit liegt das Jahr 2017 bisher auf dem höchsten Stand der im Kreis Herford (ohne Stadt Herford) abgeschlossenen Kaufverträge der letzten 15 bis 20 Jahre. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge damit um rd. 6 % gestiegen.

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.



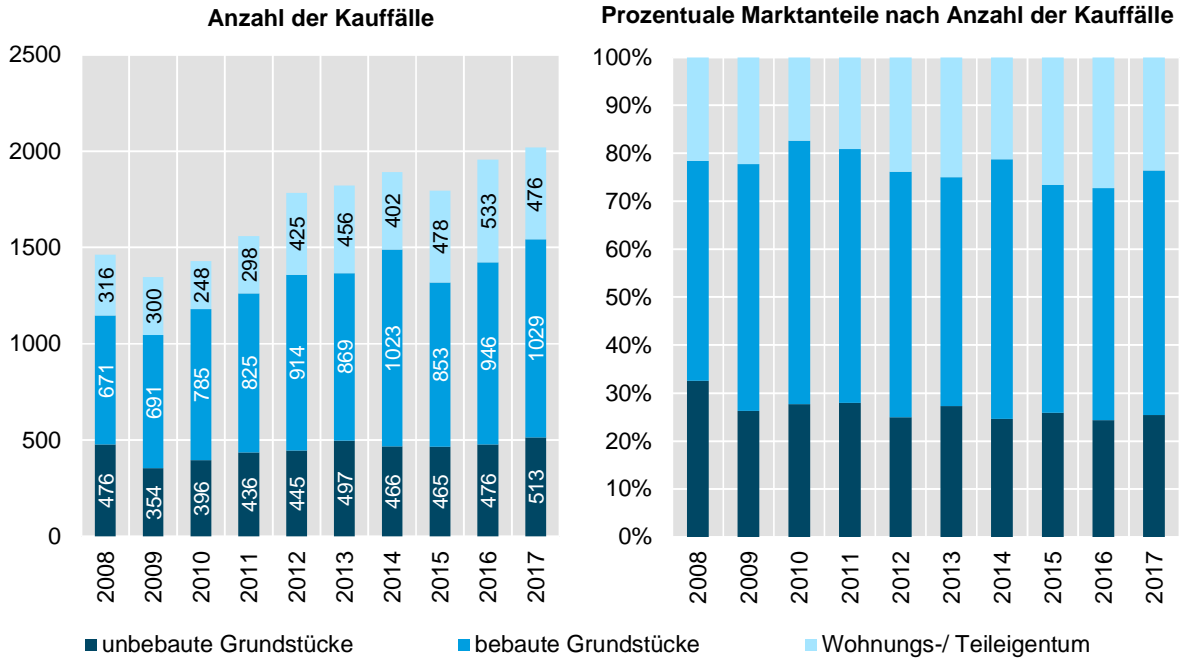
Gegenüber dem Vorjahr sind damit die Marktaktivitäten bei nahezu allen Kommunen weiterhin angestiegen. Insbesondere in der Stadt Bündel sind im Jahr 2017 deutlich mehr Kaufverträge abgeschlossen worden, wohingegen im Gebiet der Gemeinde Rödinghausen weniger Kaufverträge je Tsd. Einwohner beurkundet worden sind.

Grundlage für die Darstellung sind die nachfolgenden von IT NRW veröffentlichten Bevölkerungszahlen zum Stichtag 31.12.2016:

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung 31.12.2016	Fläche [km ²]	Einwohner [je km ²]
Stadt Bündel	45.639	59,30	770
Stadt Enger	20.483	41,21	497
Stadt Herford	66.514	78,98	842
Gemeinde Hiddenhausen	19.570	23,87	820
Gemeinde Kirchlengern	16.061	33,78	475
Stadt Löhne	39.767	59,41	669
Gemeinde Rödinghausen	9.696	36,27	267
Stadt Spenge	14.681	40,25	365
Stadt Vlotho	18.663	76,92	243
Kreis Herford insgesamt	251.074	449,99	558
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	184.560	371,01	497

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

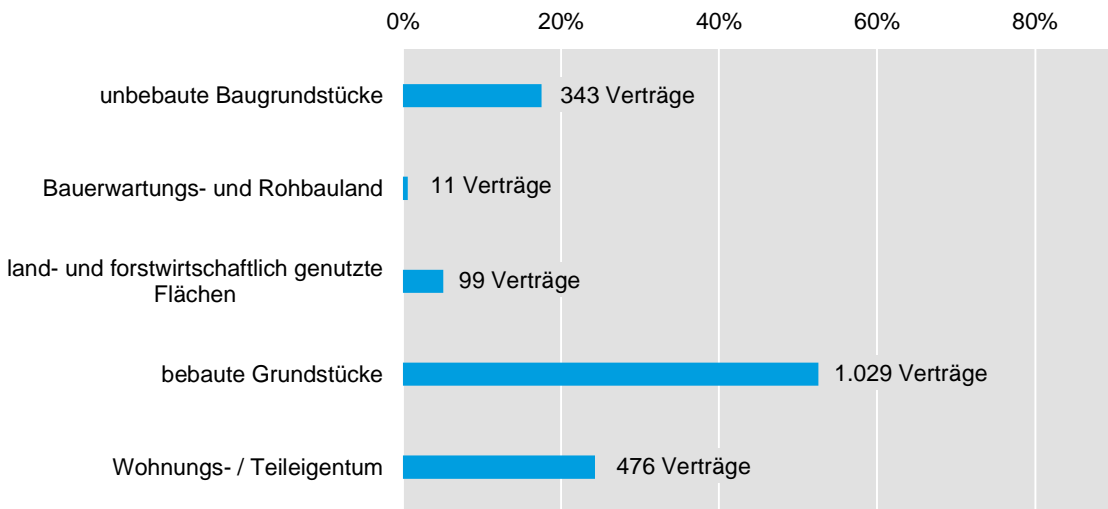
Die nachfolgende Darstellung zeigt die Verteilung der Kaufverträge in die Hauptmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum in den Jahren 2008 bis 2017:



Die folgenden Darstellungen zeigen die Umsatzanteile für die Teilmärkte:

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

Aufteilung der auswertbaren Kauffälle im Jahr 2017:

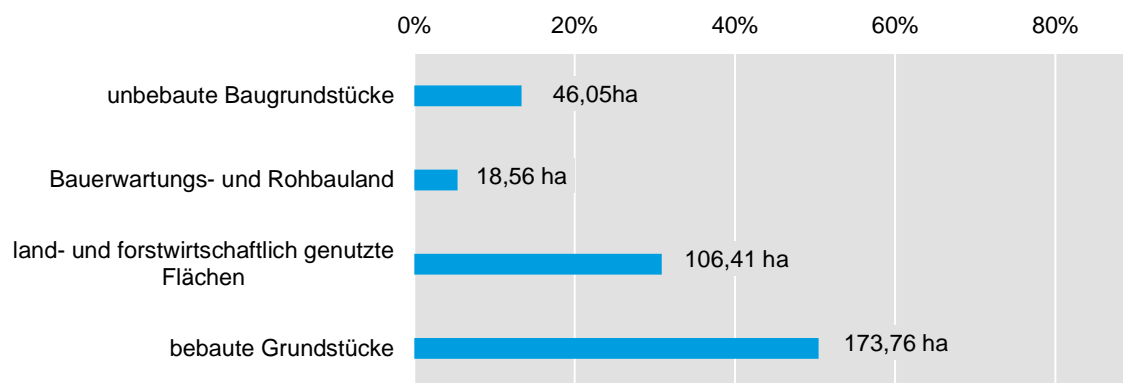


Flächenumsatz

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

369 ha

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit liegt der Flächenumsatz rd. 10 % über dem Flächenumsatz des Vorjahres (330 ha). Die Verteilung auf die wesentlichen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung.



Der Flächenumsatz für baulich nutzbare und land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen, allerdings ist er teilweise stark von einzelnen Objekten beeinflusst und besitzt daher im Vergleich nur eine geringe Aussagekraft. Zusätzlich wurden im Vergleich zum Vorjahr in 2017 wieder größere Flächen an Bauerwartungs- und Rohbauland veräußert. Bei den bebauten Grundstücken hingegen wurde insgesamt weniger Fläche umgesetzt als im Vorjahr. Der Anteil der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden Grundstücksflächen wird nicht ermittelt.

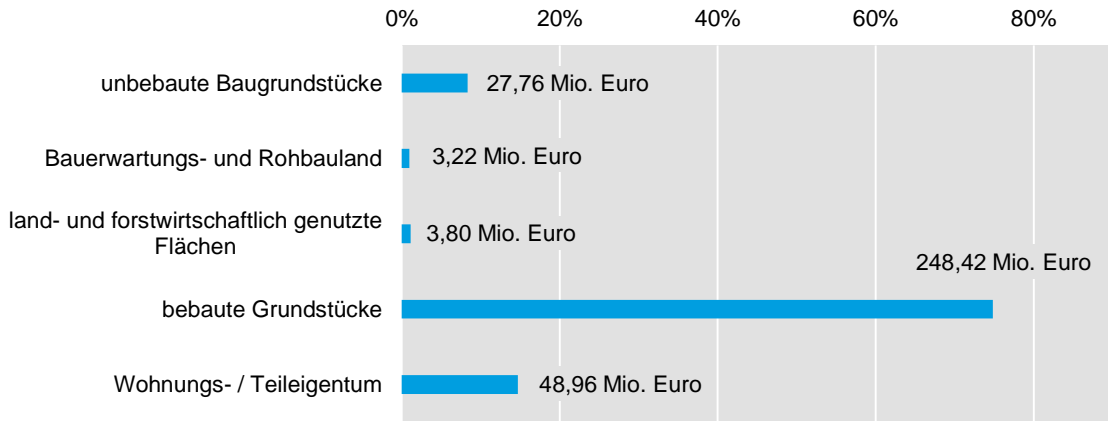
Geldumsatz

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

339 Millionen Euro.

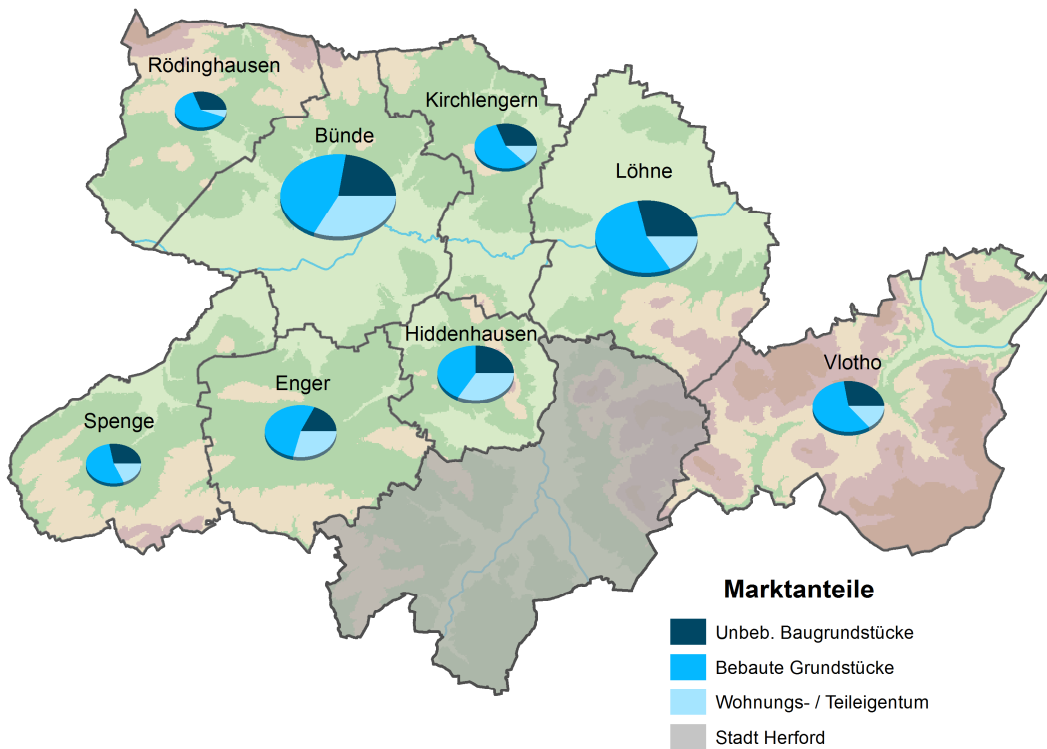
Der Geldumsatz liegt damit 12 % über dem Vorjahreswert und 40 % über dem Geldumsatz der Jahre 2015 und 2014, die mit rund 240 Millionen Euro konstant waren.

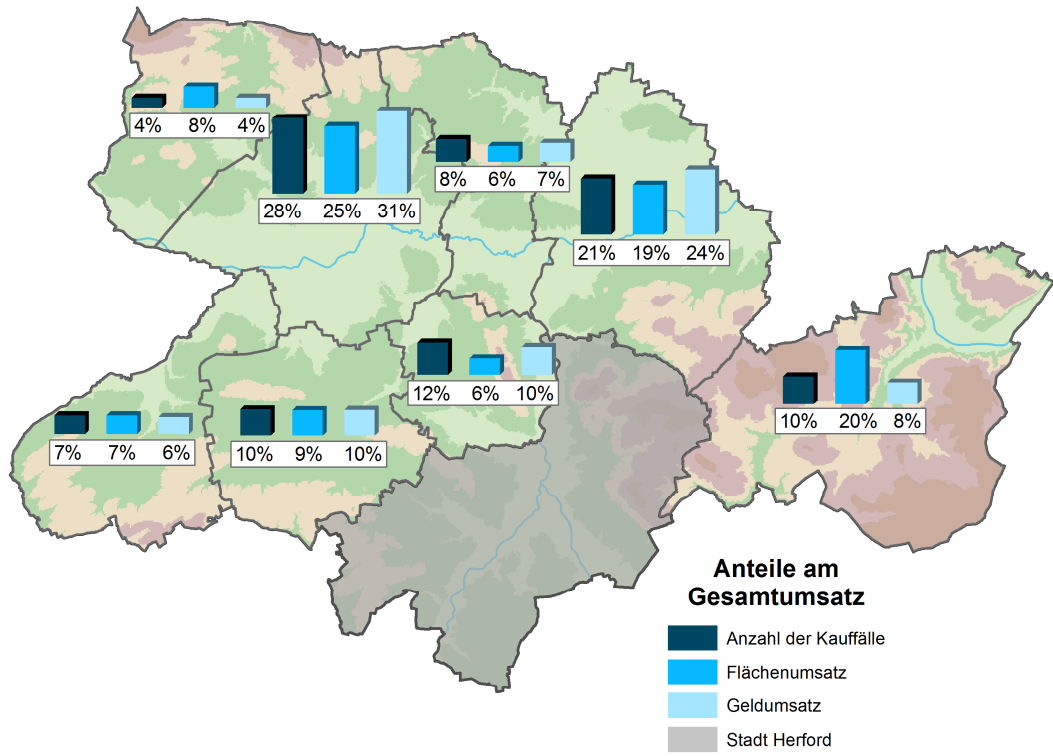
Der Geldumsatz für unbebaute, baulich nutzbare Grundstücke, Bauerwartungs- und Rohbauland sowie land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Auf den Teilmärkten der bebauten Grundstücke, die mit rd. 75 % den größten Teilmarkt ausmachen, hat sich der Geldumsatz erneut um insgesamt rd. 13 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums liegt mit 15 % am Geldumsatz leicht unter dem Vorjahreswert (19%). Hier ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 15 % gesunken.



Umsatz in den Städten und Gemeinden des Kreises Herford

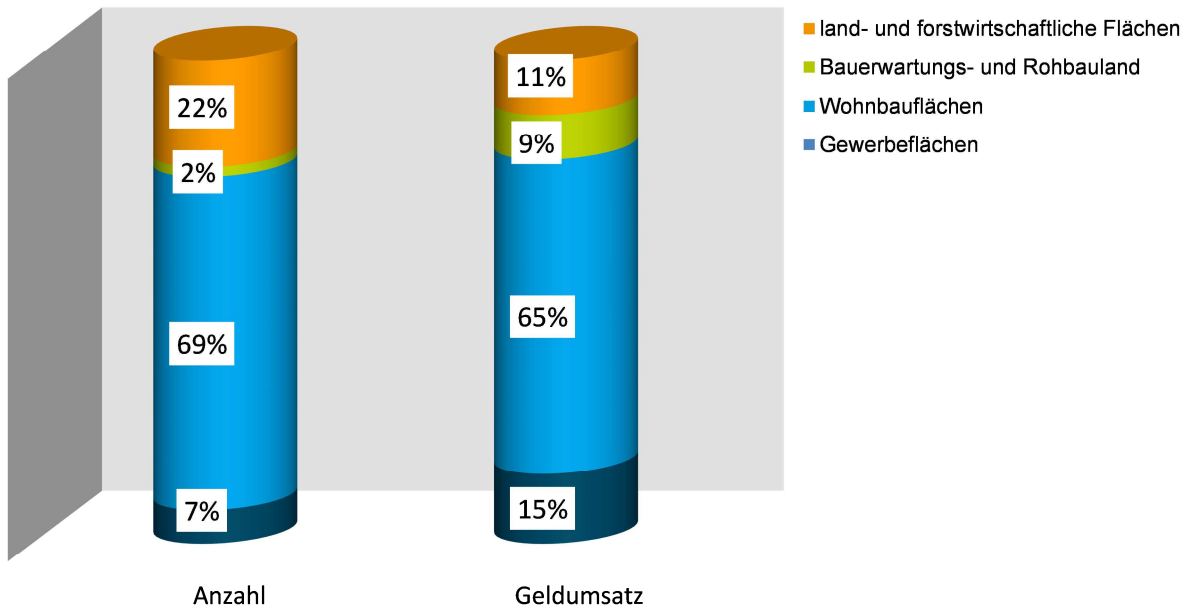
Die nachstehenden Abbildungen zeigen, wie sich die wesentlichen Markt- und Umsatzanteile auf die einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises Herford verteilen.





3.2 Unbebaute Grundstücke

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



In der nachfolgenden Tabelle ist der Flächenumsatz für Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, Gewerbeflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen für die Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches im Berichtsjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr zusammengestellt.

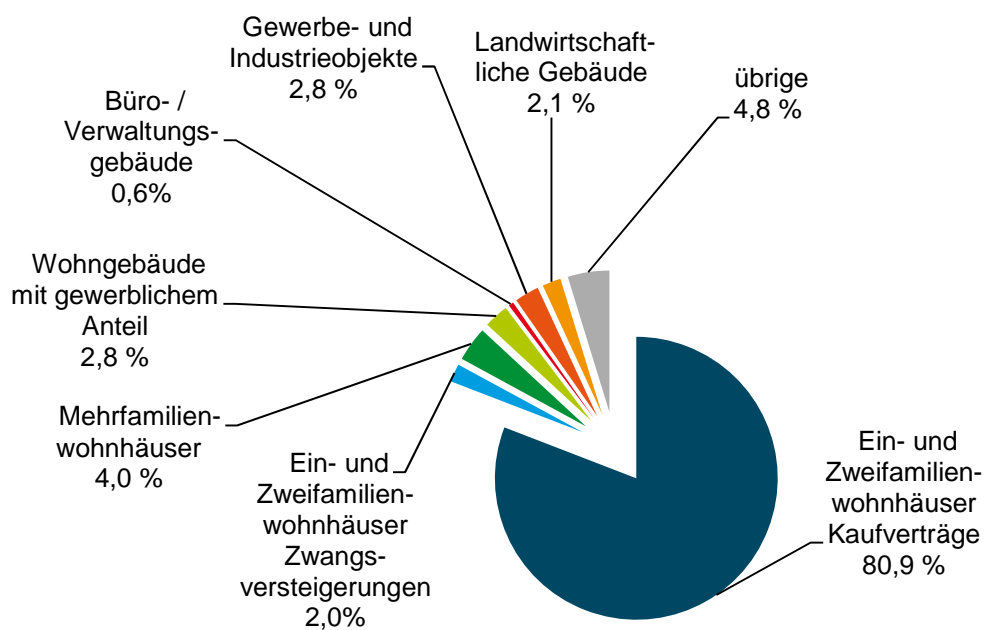
Gebietskörperschaft	Wohnbauflächen (aller Entwicklungsstufen)		Gewerbeflächen (aller Entwicklungsstufen)		Verkehrsflächen		Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	
	2017	Vorjahr	2017	Vorjahr	2017	Vorjahr	2017	Vorjahr
	In Hektar	In Hektar	In Hektar	In Hektar	In Hektar	In Hektar	In Hektar	In Hektar
Bünde	7,91	5,66	3,75	0,93	0,09	0,11	31,4	13,5
Enger	2,92	2,08	1,94	1,28	0,00	0,55	8,25	10,25
Hiddenhausen	3,84	6,15	1,08	0	0,57	0,24	1,27	0,23
Kirchlengern	4,18	1,95	3,91	6,75	0,01	0,01	3,76	13,19
Löhne	8,42	6,32	2,70	3,11	0,75	0,16	18,25	29,41
Rödinghausen	7,74	3,75	0	0	0,00	0,03	3,98	4,85
Spenge	2,24	0,75	1,96	0,26	0,00	0,03	11,49	37,60
Vlotho	1,53	2,71	10,49	0	0,71	0,06	28	3,30
Summe	38,78	29,35	25,83	9,28	2,13	3,68	106,40	82,53

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.

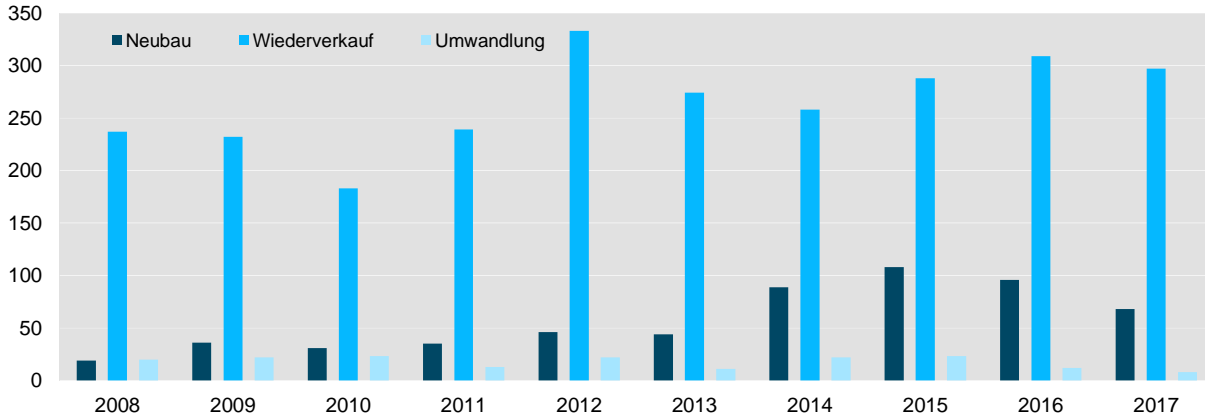
Jahrgang 2017	Anzahl der Verträge	Umsatz- volumen Mio. Euro
Teilmärkte		
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser		
Kaufverträge	832	143,75
Zwangsversteigerungen	21	2,79
Mehrfamilienwohnhäuser	41	14,67
Wohngebäude mit gewerblichem Anteil	29	6,43
Büro- / Verwaltungsgebäude	6	14,53
Gewerbe- und Industrieobjekte	29	30,11
Landwirtschaftliche Gebäude	22	5,00
übrige	49	31,15
Gesamt	1029	248,42



3.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2017 war ein Rückgang der Verkaufsaktivitäten im Teilmarkt des Wohnungseigentums zu verzeichnen. Insbesondere die Zahl der Neubauten blieb deutlich hinter den Vorjahren zurück.

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



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

Jahr-gang	Neubau		Wiederverkauf		Umwandlung	
	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro
2008	19	2,808	237	15,379	20	1,294
2009	36	5,215	232	14,659	22	1,950
2010	31	4,610	183	12,208	23	1,679
2011	35	5,961	239	14,584	13	1,289
2012	46	7,650	333	17,270	22	2,222
2013	44	7,325	274	17,113	11	1,062
2014	89	15,489	258	18,569	22	2,271
2015	108	21,948	288	18,461	23	2,110
2016	96	19,028	309	22,429	12	1,330
2017	68	14,216	297	21,951	8	1,334

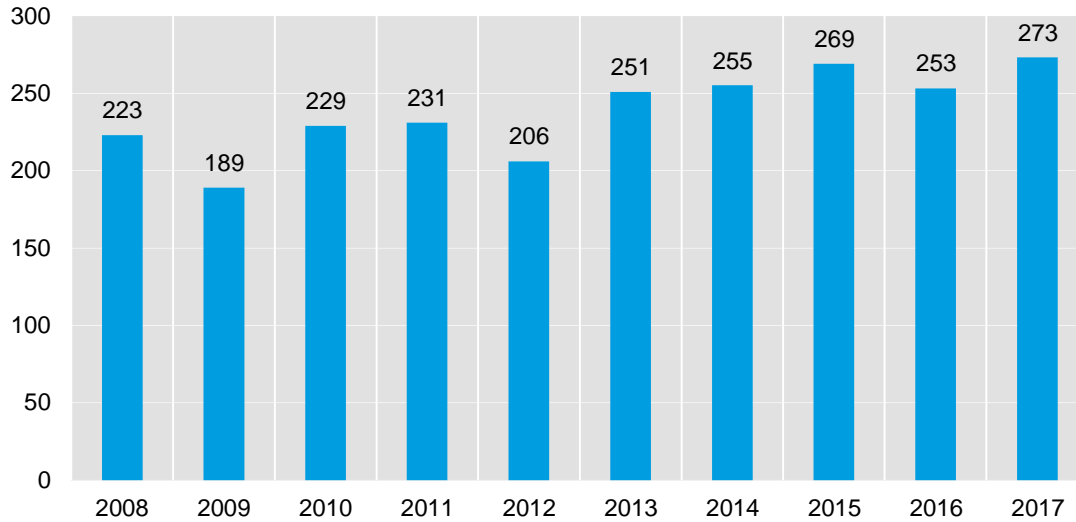
In der nachfolgenden Tabelle wird für das Jahr 2017 eine Umsatzstatistik über den Teilmarkt "Wohnungseigentum" aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden vorgelegt.

Jahrgang 2017	Anzahl der	Anteil	Umsatz	Anteil
Stadt / Gemeinde	Kauffälle	in %	Mio. Euro	in %
Bünde	143	38%	15,19	41%
Löhne	63	17%	6,30	17%
Hiddenhausen	48	13%	3,82	10%
Enger	51	14%	5,44	15%
Vlotho	24	6%	2,06	5%
Spenge	22	6%	2,72	7%
Kirchlengern	18	5%	1,65	4%
Rödinghausen	4	1%	0,31	1%
Summe	373	100%	37,490	100%

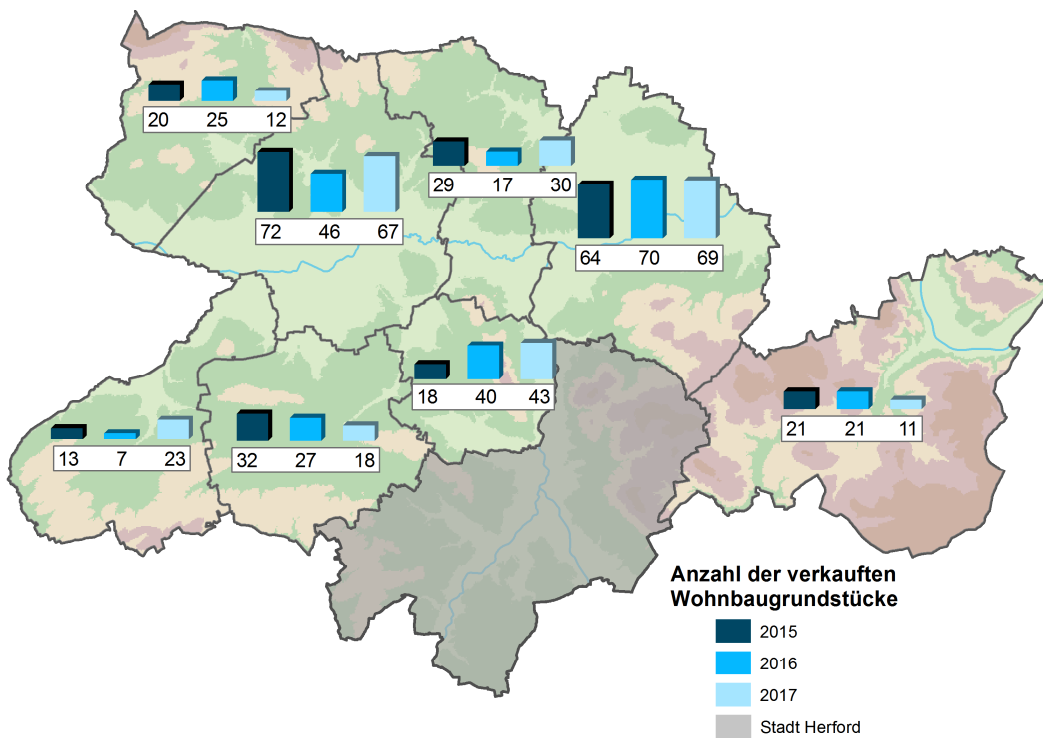
4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes für voll erschlossene Wohnbaugrundstücke wird im nachfolgenden Diagramm anhand der Anzahl der verkauften Wohnbauflächen für den Zeitraum von 2008 bis 2017 dargestellt.



Für den Zeitraum von 2015 bis 2017 zeigt die folgende Grafik die Anzahl der verkauften Bauflächen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in den Kommunen.

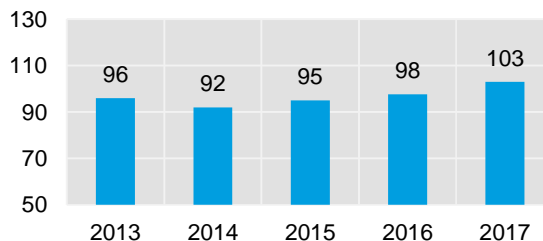


Die Entwicklung der Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den letzten 5 Jahren wird anhand der folgenden Abbildungen erläutert. Bei den Grundstücken handelt es sich fast ausschließlich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Für die Mittelbildung wurden Kaufpreise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

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

Kreis Herford

Die Baulandpreise im Jahr 2017 liegen im Kreisdurchschnitt leicht über dem Niveau der Vorjahre. Zudem wurden im Durchschnitt größere Bauplätze verkauft. Die zugrundeliegende Anzahl von Kaufverträgen ist mit 273 leicht über dem Niveau der Vorjahre. Auch das Preisniveau für Bauland ist auf Kreisebene erneut leicht angestiegen.

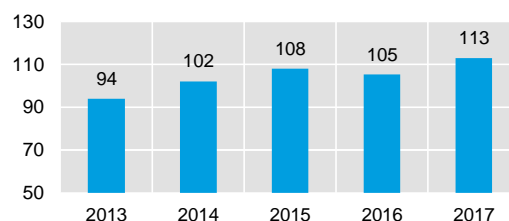


Städte und Gemeinden

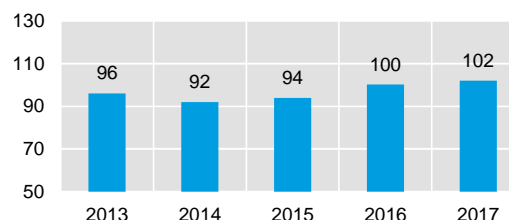
Bei einem Vergleich ist zu beachten, dass die Durchschnittspreise erheblich durch die Lage und das Preisniveau einzelner Baugebiete beeinflusst sein können. Zusätzlich ist zu bedenken, dass die Aussagekraft des jeweils ermittelten Baulandpreisniveaus abhängig ist von der Anzahl der Kauffälle, die zur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

Die Durchschnittspreise beziehen sich jeweils auf das gesamte Gebiet einer Stadt oder Gemeinde. Bei der Wertung ist daher zu berücksichtigen, dass in den einzelnen Ortsteilen das Preisniveau sehr unterschiedlich sein kann.

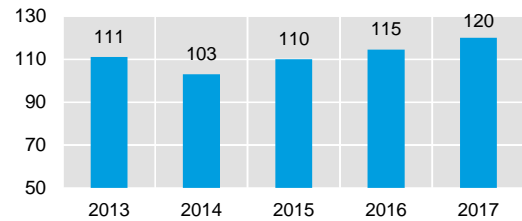
In der **Stadt Bünde** wurde mit 67 Kaufverträgen wieder mehr erschlossene Baugrundstücke verkauft als im Vorjahr. Der durchschnittliche Baulandpreis lag ebenfalls über den Vorjahrespreisen.



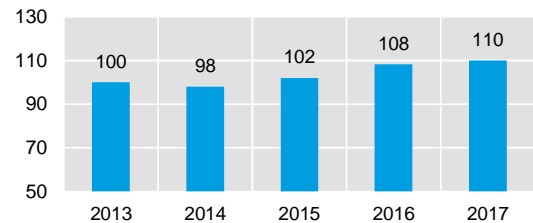
In der **Stadt Löhne** wurde mit 69 Verträgen und einem Durchschnittspreis von 102,- € die Vorjahrestendenz bestätigt.



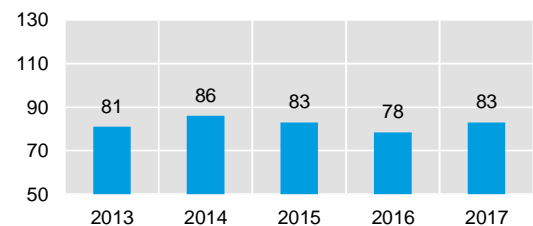
Die durchschnittlichen Baulandpreise im Jahr 2017 in der **Gemeinde Hiddenhausen** lagen erneut über den Preisen der Vorjahre. Auch die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge stieg mit 43 wiederum gegenüber dem Vorjahr an.



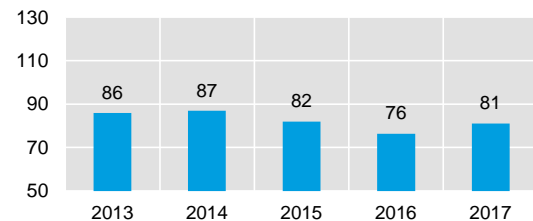
Das Niveau der Baulandpreise in der **Stadt Enger** liegt im Jahr 2017 mit 110,- €/m² auf dem Vorjahresniveau. Die Anzahl der Kaufverträge für erschlossenes Wohnbauland ist mit 18 gegenüber den Vorjahren deutlich gesunken.



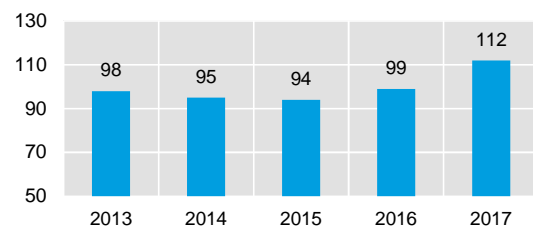
Für den Bereich der **Stadt Vlotho** wurden im Jahr 2017 mit 11 weniger Verträge gegenüber den Vorjahren registriert. Der Baulandpreis liegt im Mittel mit 83,- €/m² leicht über dem Vorjahresniveau.



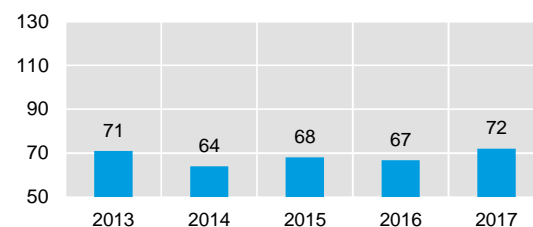
In der **Gemeinde Kirchlengern** wurden im Berichtszeitraum 30 Kaufverträge ausgewertet. Das Preisniveau ist gegenüber den Vorjahren wieder leicht gestiegen.



In der **Stadt Spenge** ist im Jahr 2017 mit 23 Kaufverträgen die Anzahl über erschlossene Baugrundstücke deutlich angestiegen. Der Durchschnittspreis lag mit 112,- € ebenfalls deutlich über dem Niveau der Vorjahre.



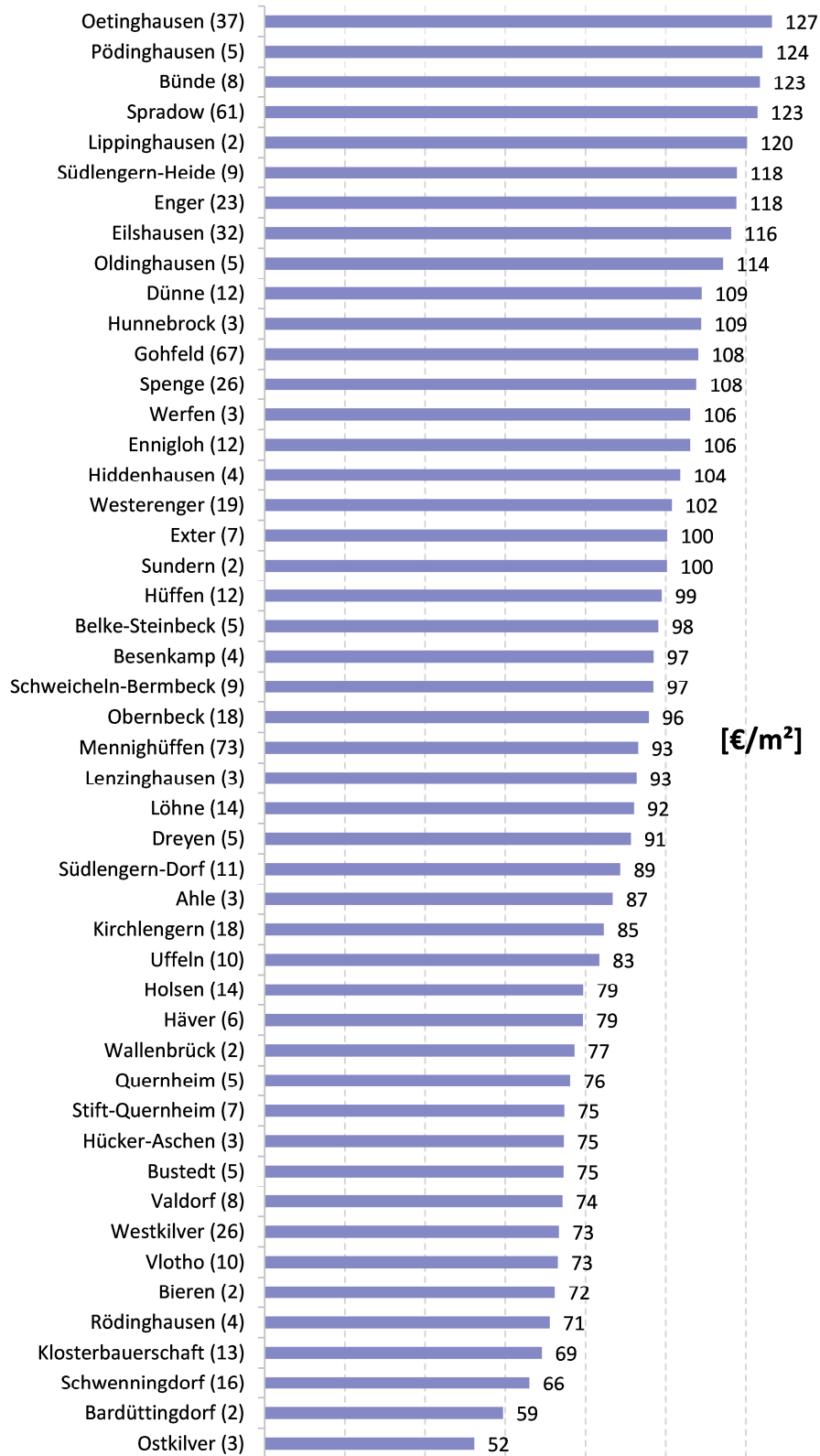
In der **Gemeinde Rödinghausen** sind im Jahr 2017 lediglich 12 Kaufverträgen abgeschlossen worden. Im Mittel war für Baulandflächen ein Preis von 72,- €/m² zu verzeichnen.



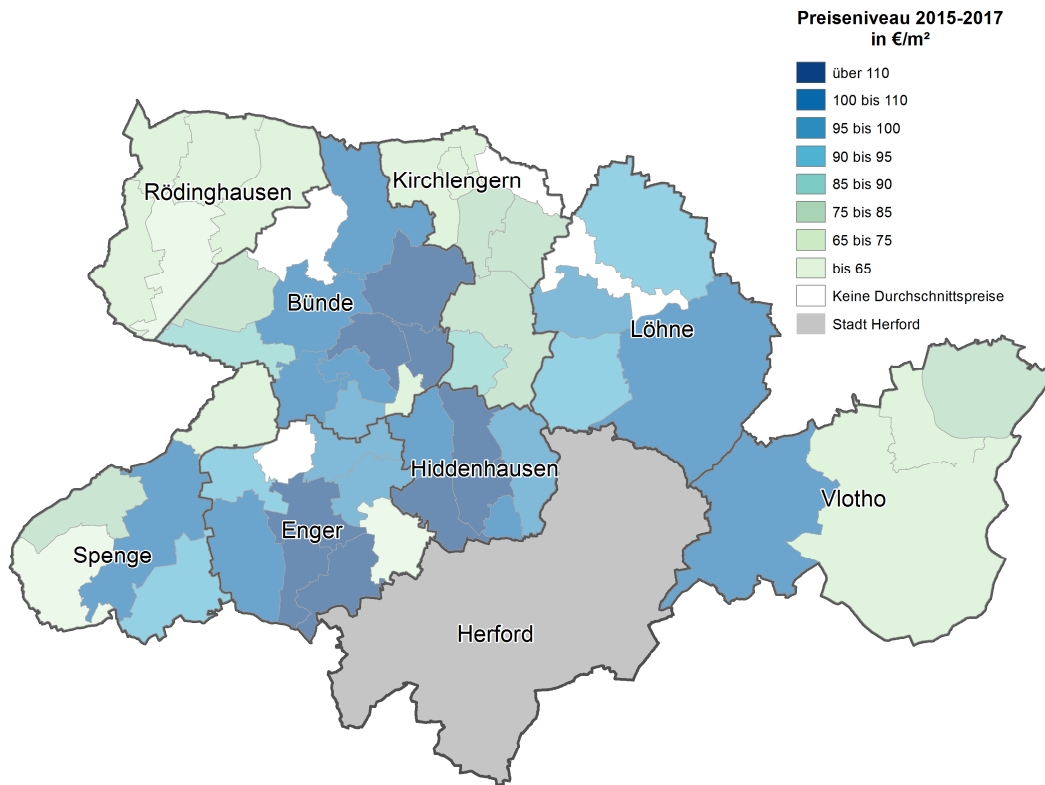
Nach wie vor ist in der Gemeinde Rödinghausen Bauland zu den geringsten Preisen verkauft worden. Die Baulandpreise in der Stadt Bünde, Löhne, Enger und Spenge sowie in der Gemeinde Hiddenhausen liegen mit Preisen von mehr als 100,- €/m² an der Spitze im Kreis Herford.

Übersicht über das Preisniveau in den Ortsteilen

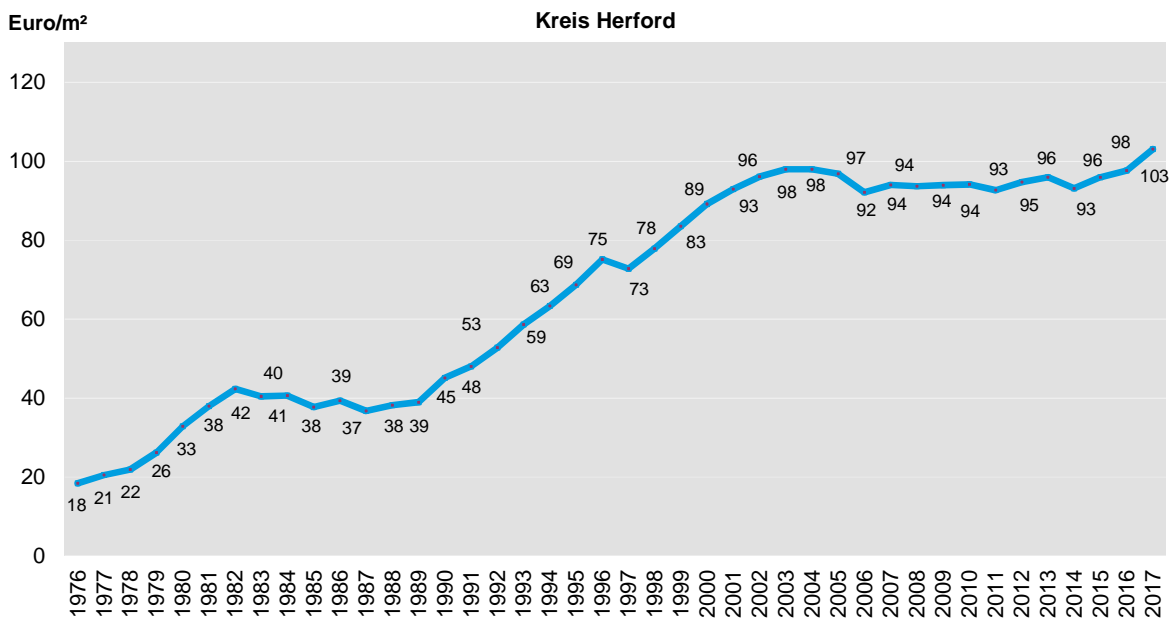
Die folgende Darstellung zeigt das Preisniveau anhand der ermittelten Durchschnittspreise in €/m² über die Jahre 2015 bis 2017 für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den einzelnen Ortsteilen, sortiert nach dem Kaufpreinsniveau. Die Anzahl der in diesem Zeitraum zugrundeliegenden Kaufpreise ist in Klammern hinzugefügt.



Die ermittelten Durchschnittspreise aus den Jahren 2015 bis 2017 in den Ortsteilen sind in der Grafik farblich abgestuft abgebildet.

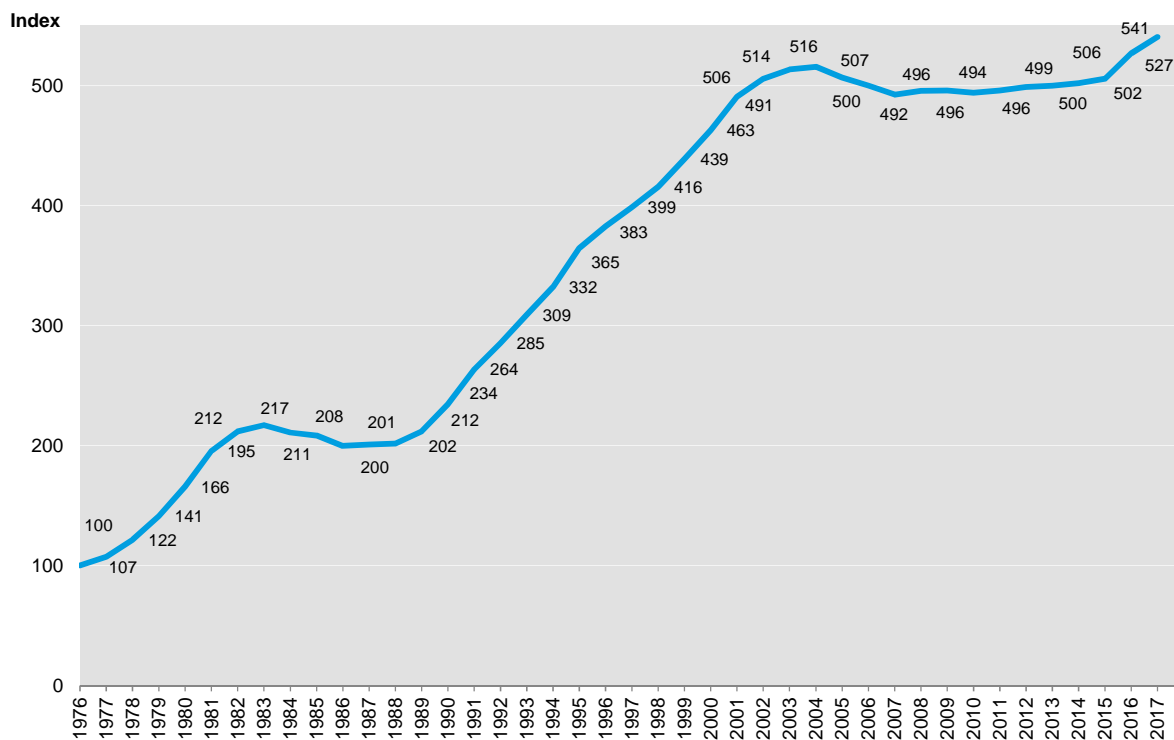


In der nachfolgenden Grafik werden die errechneten Durchschnittswerte für Bauland im Kreis Herford langfristig als regionale Übersicht dargestellt.



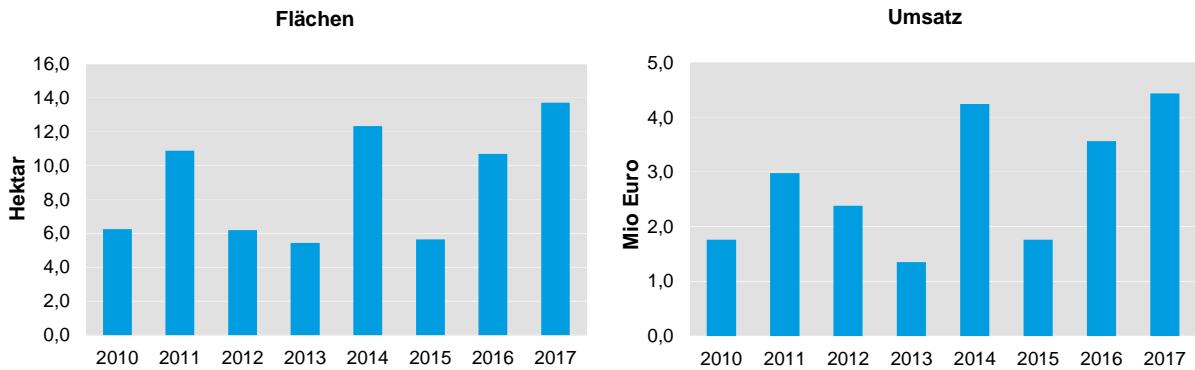
Ein bereits um das Jahr 1989 einsetzender, stetiger Preisanstieg im Kreis Herford hielt bis zum Jahr 2003 an. In den Jahren 2004 bis 2015 stagnierten die Baulandpreise. Der aktuelle Preisanstieg der letzten beiden Jahre ist u. a. auf die günstige Zinslage zurückzuführen.

In der nachfolgenden Abbildung ist der Baulandpreisindex bezogen auf das Basisjahr 1976 für den Kreis Herford dargestellt. Der Index wurde als gleitendes Mittel über drei Jahre aus den durchschnittlichen Baulandpreisen im Kreisgebiet ermittelt.

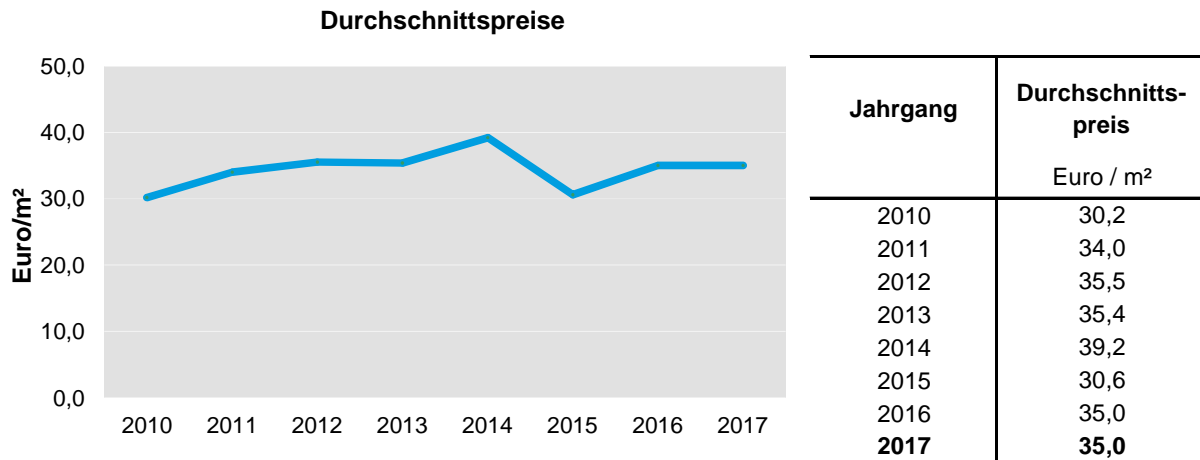


4.2 Gewerbliche Bauflächen

Die Durchschnittspreise für erschließungsbeitragsfreies Gewerbeland im Kreis Herford weisen in den letzten Jahren nur geringfügige Schwankungen auf. Die folgenden Abbildungen zeigen den Flächen- und Geldumsatz erschließungsbeitragsfreier Gewerbegrundstücke.



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

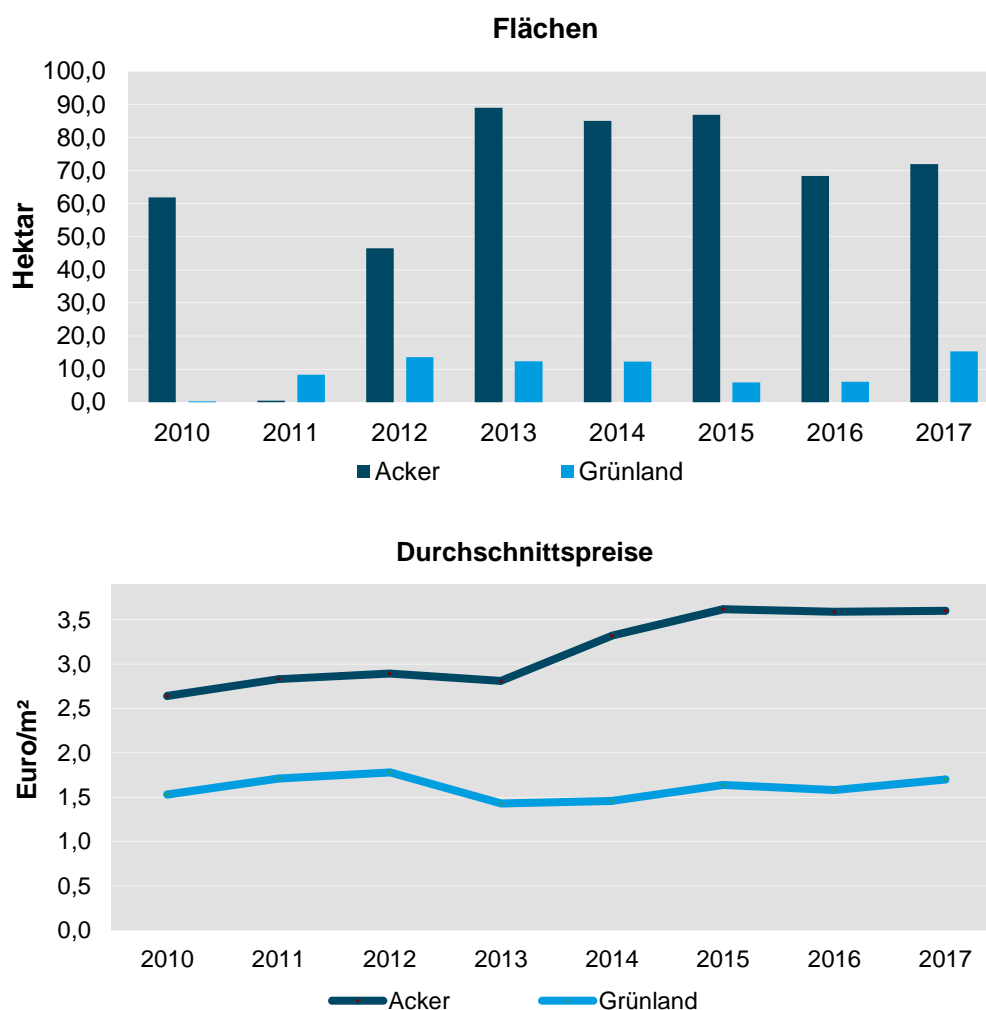
Im Jahr 2017 konnten im Kreis Herford insgesamt 70 Kaufverträge über Acker- und Grünlandflächen ausgewertet werden. Bei einer Fläche von insgesamt 87 ha betrug der Umsatz 2,8 Mio. Euro.

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

Aus den Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr 2017 ein Durchschnittspreis für Ackerland von 3,60 Euro/m² und für Grünland von 1,70 Euro/m².

Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2017 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:



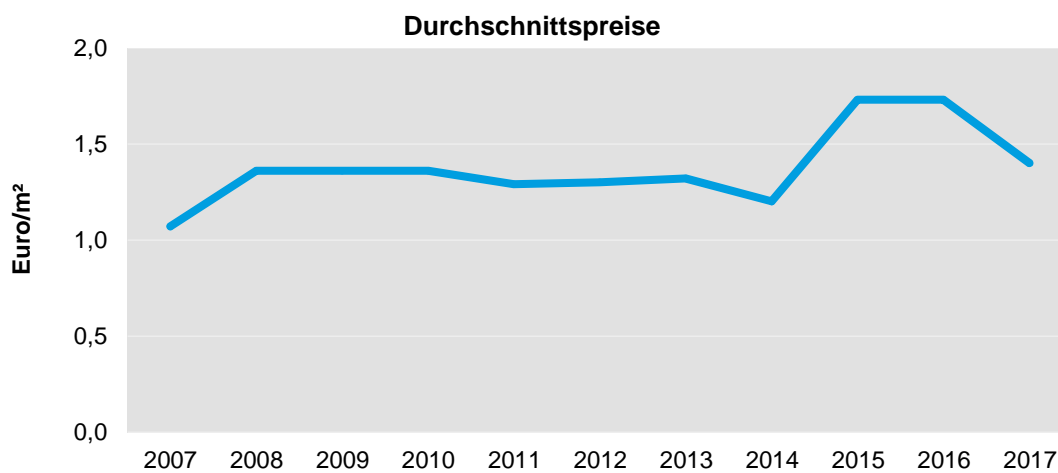
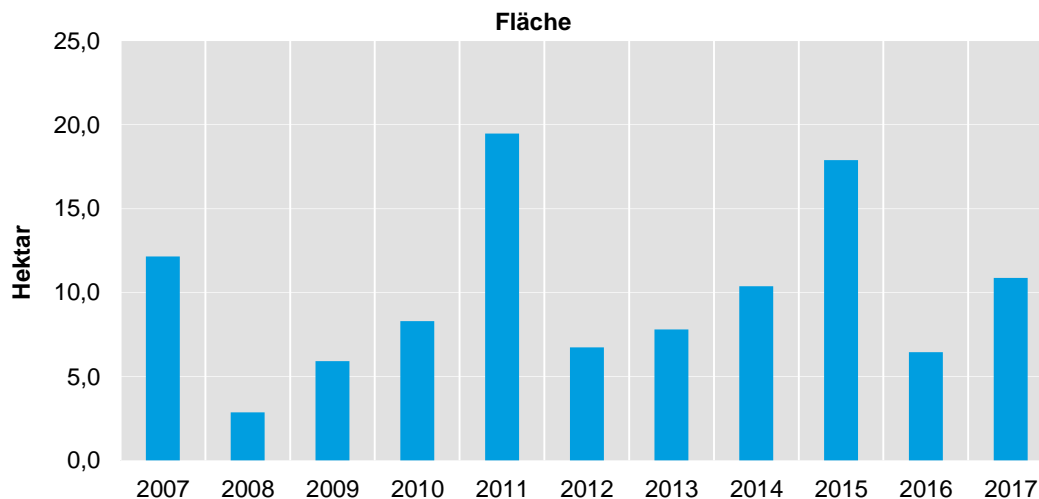
Indexreihe für Acker- und Grünland

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	3,60	135,8	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

Wald

Im Jahr 2017 wurden 13 Verkäufe von Waldflächen registriert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 11 ha liegt der Durchschnittspreis unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses mit 1,40 Euro/m² unterhalb des Vorjahreswertes.



4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Das in dem Abschnitt 4.1 beschriebene baureife Wohnbauland gehört der Grundstücks-kategorie mit den höchsten Bodenwerten an.

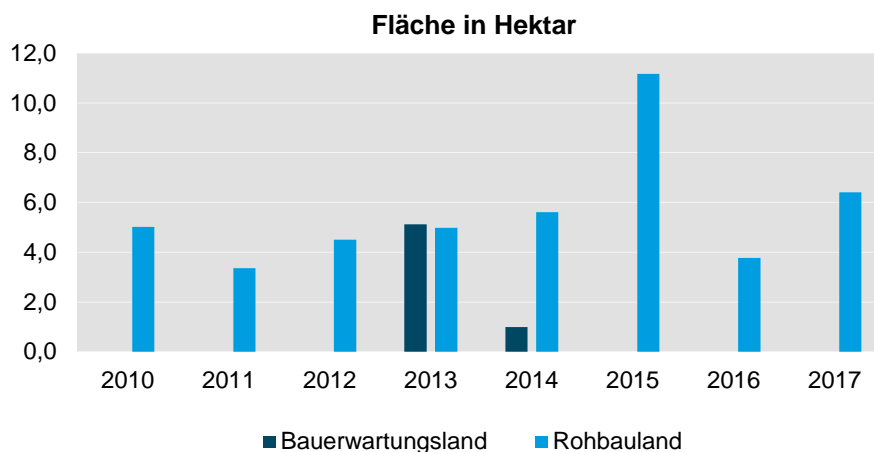
Daneben gibt es einen Teilmarkt für solche Grundstücke, die sich in der Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem Boden zum vollwertigen Bauland befinden. Dabei ist die jeweilige Grundstücksqualität vom Grad der Bauerwartung bzw. von der Zeitspanne bis zur endgültigen Baureifmachung abhängig. Demzufolge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

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



Im Kreis Herford ist eine eindeutige Einteilung der verkauften Flächen für werdendes Bauland in die unterschiedlichen Entwicklungsstufen nur bedingt möglich. Die Kaufpreise streuen stark und sind individuell zu betrachten.

Für werdendes Bauland wurden im Kreis Herford im Jahr 2017 Kaufpreise zwischen 20,- und 60,- Euro/m² bezahlt. Das Verhältnis zum jeweiligen Baulandwert lag dabei je nach Erschließungszustand zwischen 26 % und 71 %, im Mittel bei rd. 44 %.

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 § 11 der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) wahrzunehmen ist.

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

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

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

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

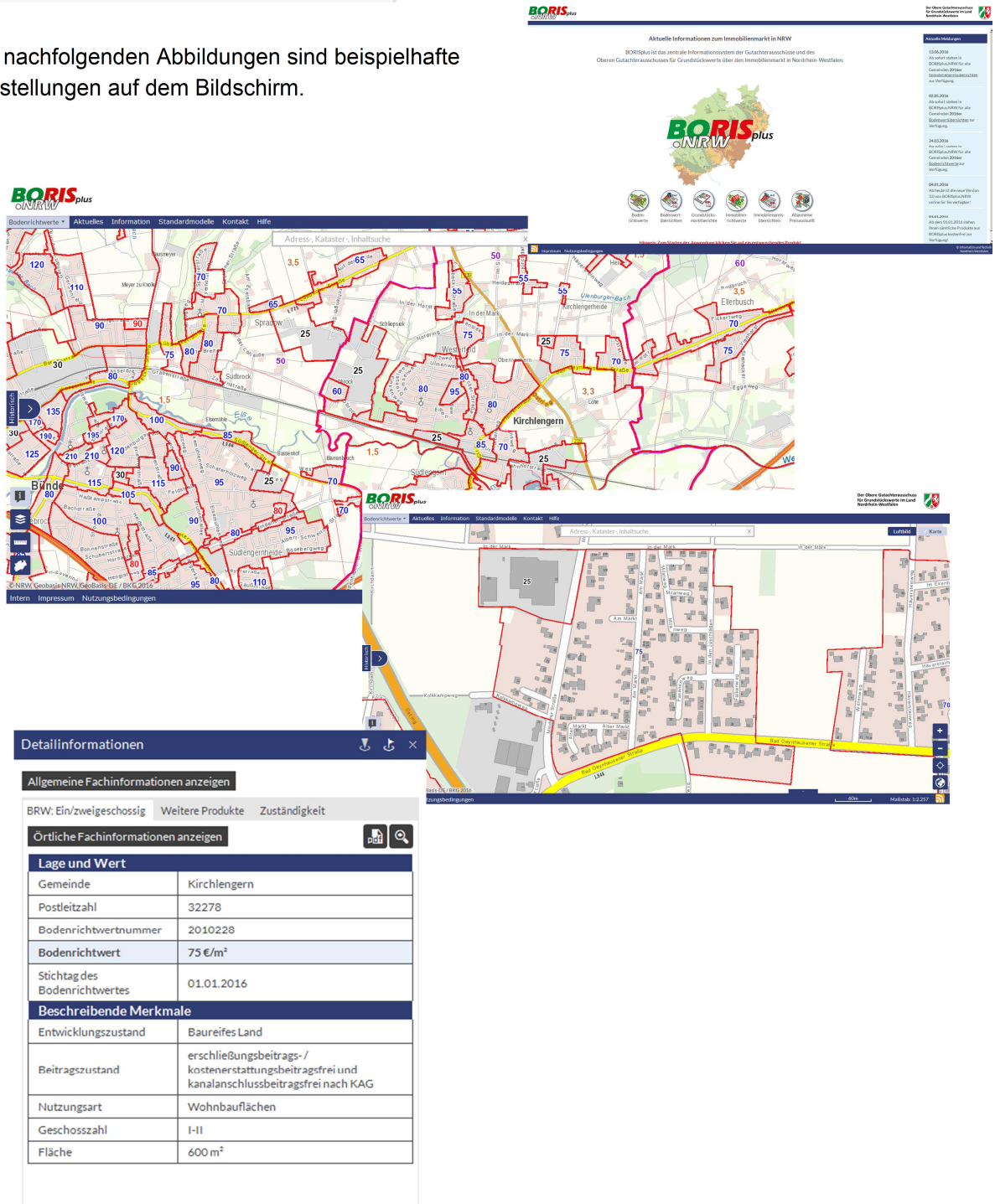
Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, 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 Gutachter-ausschuss 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.

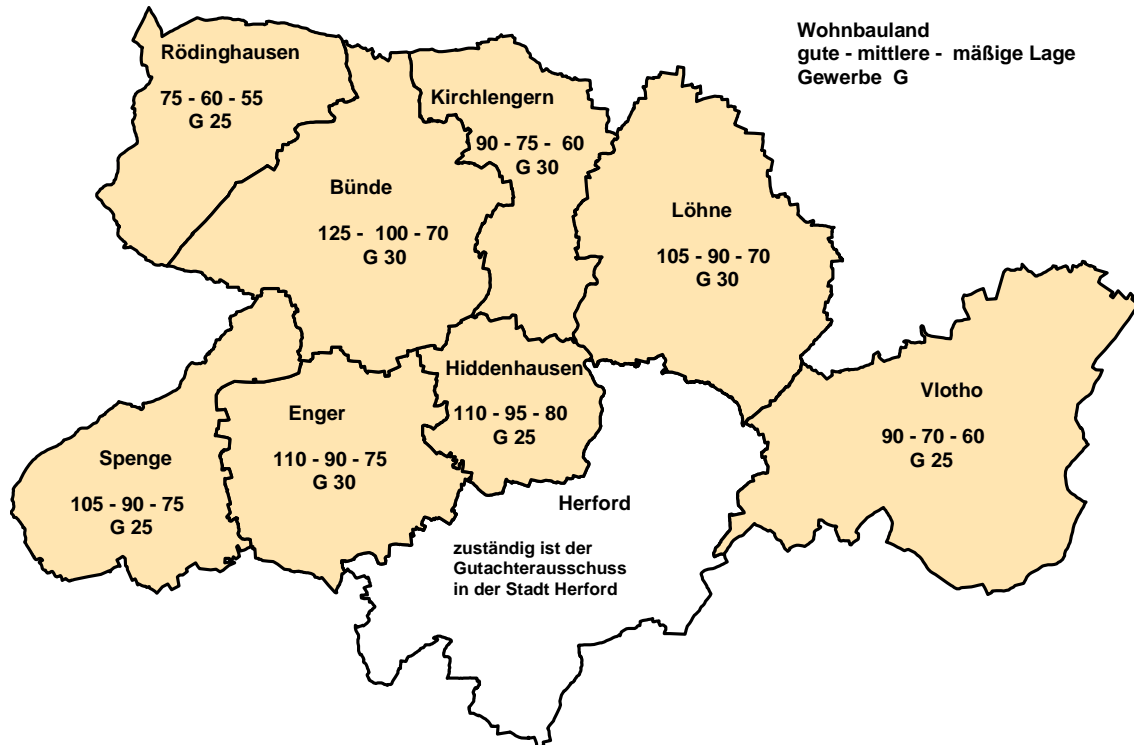


Der Ausdruck einer Bodenrichtwertauskunft ist kostenfrei möglich. Die schriftliche Bodenrichtwertauskunft beinhaltet neben dem betreffenden Kartenausschnitt eine Legende sowie als weitere Erläuterung eine einheitliche „allgemeine Fachinformation“ und die „örtliche Fachinformation“. Auch der Grundstücksmarktbericht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

4.5.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

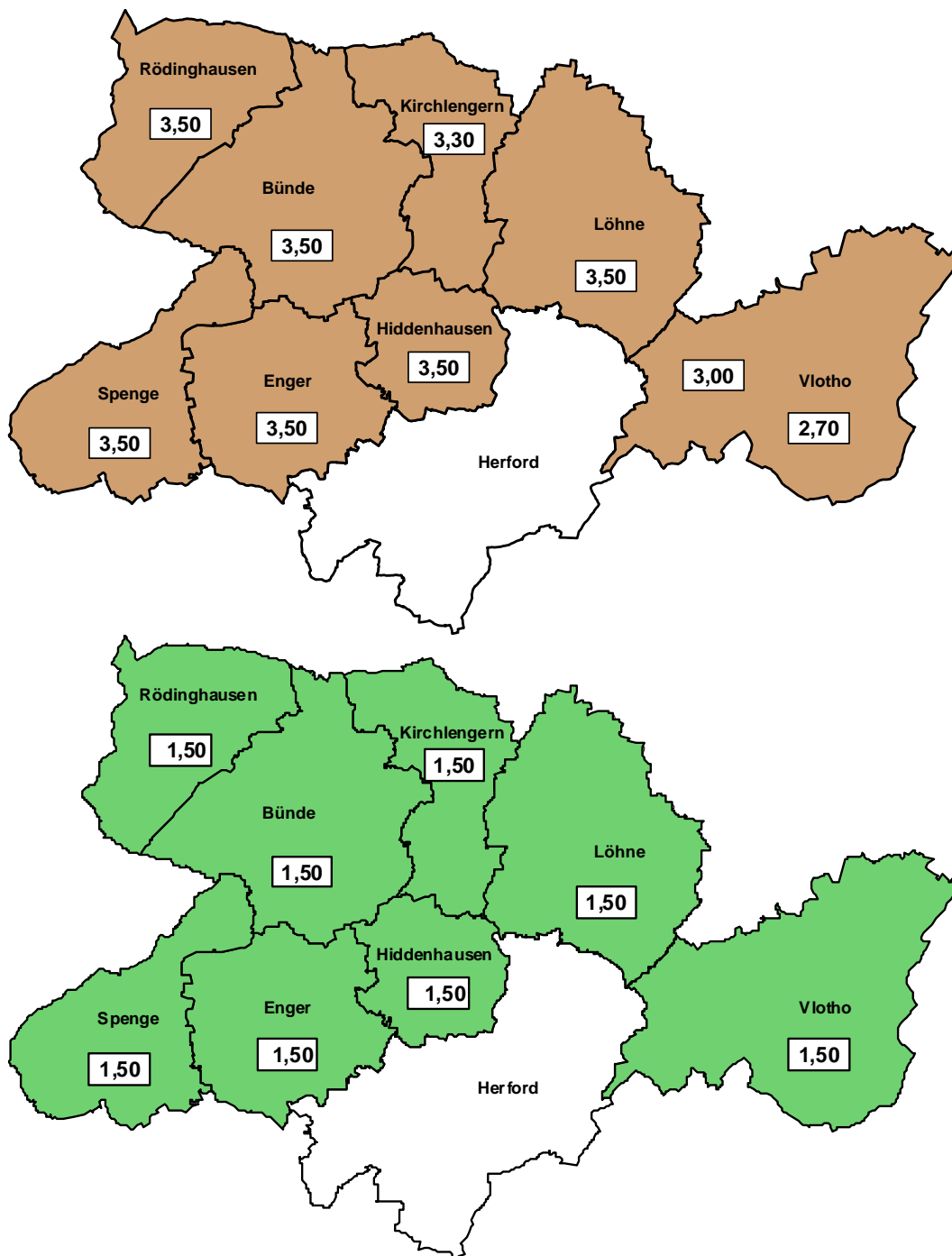
Gebietstypische Werte in € / m² zum Stichtag 01.01.2018:



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 01.01.2018 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.

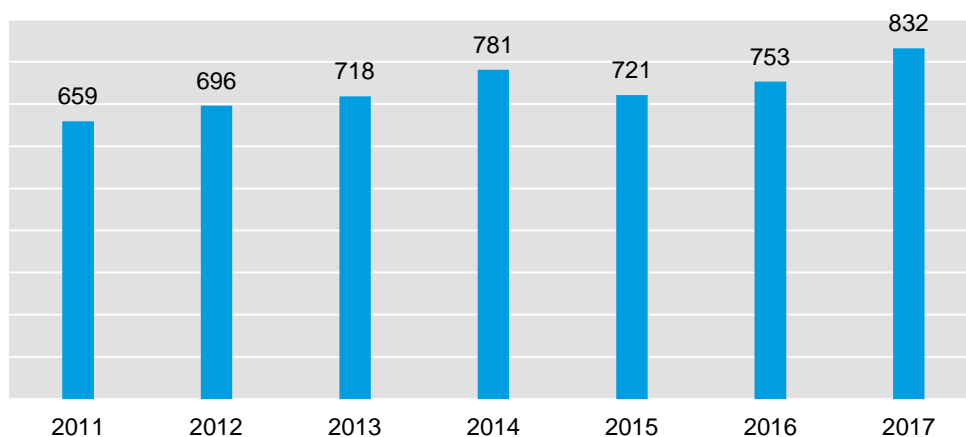
Flächengröße	Umrechnungs- koeffizient
bis	
700 m ²	1
750 m ²	0,977
800 m ²	0,938
850 m ²	0,902
900 m ²	0,871
950 m ²	0,840
1.000 m ²	0,808
1.050 m ²	0,780
1.100 m ²	0,754
1.150 m ²	0,729
1.200 m ²	0,703
1.250 m ²	0,680
1.300 m ²	0,658
1.350 m ²	0,638
1.400 m ²	0,619
1.450 m ²	0,602
1.500 m ²	0,586

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

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
2017	8	309.400 230.100 384.900		639 537 839		8	2.050 1.600 2.380		151 111 180	
2016	15	307.500 216.700 385.000		686 375 936		6	2.100 1.880 2.300		142 111 177	
2015	15	259.200 183.900 326.700		560 370 808		9	1.890 1.550 2.120		144 121 176	
2014	15	248.000 163.000 328.000		527 316 646		8	1.900 1.400 2.320		130 82 157	
2013	15	243.000 138.459 352.000		563 342 820		10	1.850 1.152 2.110		124 95 168	

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
2017	20	296.000		687		11	1.960		150	
		180.000	410.000	387	1.633		1.500	2.300	92	230
2016	9	273.600		727		3	1.900		148	
		210.000	399.500	369	1.492		1.890	1.900	115	180

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
2017	72	257.500		606		36	1.750		151	
		147.000	380.000	300	1.530		1.120	2.830	82	228
2016	72	228.100		641		36	1.640		145	
		137.000	350.000	243	1.787		860	2.330	102	252
2015*	73	213.300		627		36	1.610		137	
		120.000	299.000	257	1.451		830	2.160	94	205
2014*	83	206.000		560		35	1.540		141	
		120.000	295.000	268	966		1.170	1.950	101	200
2013*	72	204.200		594		30	1.440		147	
		131.000	290.500	308	999		1.000	1.990	106	240

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

Weitere Untersuchungen der Immobilien dieser Baujahrsgruppe haben gezeigt, dass durchweg eine Preissteigerung von 10 % erzielt werden konnte, insbesondere die jüngeren Objekte ab dem Baujahr 2000 wurde gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich um bis zu 15 % teurer verkauft.

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
2017	77	211.900		821		40	1.430		158	
		105.000	340.000	413	1.600		770	2.210	80	249
2016	89	194.900		727		41	1.340		152	
		90.000	321.000	263	1.483		570	2.290	83	258
2015	93	184.300		853		45	1.070		175	
		93.000	300.000	350	1.887		420	1.890	100	291
2014	67	173.800		700		35	1.250		137	
		90.000	295.000	246	966		650	1.880	85	200
2013	63	181.000		779		26	1.150		155	
		85.000	290.000	319	1.469		280	1.818	90	275

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
2017	197	158.300 61.000 310.000		87837 338 1.936		83	1.070 484 1.940		161 80 320	
2016	181	152.700 60.000 295.000		837 359 2.055		83	1.040 500 2.000		148 87 290	
2015	282	133.800 45.000 290.000		902 297 1.955		135	930 270 1.958		151 70 285	
2014	209	127.500 59.000 235.000		861 245 1.955		75	870 347 1.833		150 61 274	
2013	207	132.200 47.000 276.000		843 358 1.925		122	860 330 1.625		158 80 263	

Untersuchungen der Kauffälle aus dieser Baujahrsgruppe haben gezeigt, dass die Preisentwicklung stark vom Gebäudetyp sowie vom Sanierungsstand der Objekte abhängen. Insbesondere die Gebäude der 50er Jahre, die durchsaniert sind, werden im Berichtsjahr um rd. 10 % teurer veräußert als im Vorjahr. Dahingegen befinden sich die Kaufpreise dieser Typen im unsanierten oder teilsanierten Zustand eher auf Vorjahresniveau. Bei den Zweifamilienhäusern der 60er Jahre hingegen scheinen die Größe und der Zuschnitt eher preisbildend zu sein.

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
2017	213	136.500 65.000 270.000		980 290 2.968		77	870 350 1.450		159 85 290	
2016	202	130.000 50.000 270.000		1.070 243 2.908		77	800 310 1.930		170 75 330	
2015	172	113.700 45.000 285.000		1.007 444 1.922		69	760 270 1.523		160 75 300	
2014	161	113.800 91.000 250.000		975 419 2051		52	770 570 1.380		167 120 263	
2013	163	113.300 45.000 270.000		1.005 341 2.084		59	690 306 1.266		157 70 245	

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 erfolgte die Auswertung der Kaufverträge aus den Jahren 2016 und 2017 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 2016 und 2017 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 2016 und 2017 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.

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	Baujahr bis 1949		
Lageeinstufung	Vorläufiger Sachwert		
innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde	bis 120.000 €	120.000 bis 160.000 €	über 160.000 €
BRW über 100 €/m ²	0,87 5	0,89 18	0,88 22
BRW von 80 bis 95 €/m ²	0,85 17	0,89 41	0,86 29
BRW unter 75 €/m ²	0,88 32	0,88 36	0,91 25

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren					
				KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
				Baujahr 1950 bis 1974		
Lageeinstufung	Vorläufiger Sachwert					
innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €			
BRW über 100 €/m ²	0,97 10	0,87 16	0,90 14			
BRW von 80 bis 95 €/m ²	0,88 24	0,91 43	0,89 26			
BRW unter 75 €/m ²	0,90 31	0,90 27	0,83 12			

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren					
				KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
				Baujahr 1975 bis 1989		
Lageeinstufung	Vorläufiger Sachwert					
innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde	bis 200.000 €	200.000 bis 250.000 €	über 250.000 €			
BRW über 100 €/m ²	- -	0,87 7	0,85 11			
BRW von 80 bis 95 €/m ²	0,86 4	0,83 16	0,85 19			
BRW unter 75 €/m ²	0,94 4	0,88 4	0,85 11			

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren					
				KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
				Baujahr nach 1990		
Lageeinstufung	Vorläufiger Sachwert					
innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde	bis 250.000 €	250.000 bis 300.000 €	über 300.000 €			
BRW über 100 €/m ²	0,94 4	0,92 3	0,94 3			
BRW von 80 bis 95 €/m ²	0,87 5	0,88 15	0,89 8			
BRW unter 75 €/m ²	0,88 6	0,90 6	0,88 7			

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und **ausgebaute**m Dachgeschoss in der Baujahrsgruppe bis 1949 ergibt sich ein heterogenes Bild. Der Einfluss der Lage auf den Kaufpreis wird hier weitgehend überlagert von den in dieser Baujahrsklasse sehr großen Unterschieden im Gebäudebestand. Es ist zu vermuten, dass gerade im unteren Preissegment der Wert des Baugrundstücks überwiegend für den Kaufpreis entscheidend ist.

In den weiteren Baujahrsgruppen wird teilweise die Tendenz deutlich, dass sich mit zunehmender Höhe des vorläufigen Sachwertes in der Regel ein höherer Marktanpassungsabschlag ergibt. Außerdem bewirkt häufig eine schlechtere Lage einen höheren Anpassungsabschlag.

Aufgrund der geringen Anzahl wurde bei den **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss** nur nach der Höhe des vorläufigen Sachwertes differenziert.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
KG, EG, nicht ausgebautes Dachgeschoss	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
	-	0,85	0,87
	-	10	11

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
KG, EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,80	0,89	0,89
	4	11	21

Die Gebäudetypen "**Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhäusern mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss**" stammen überwiegend aus der Baujahre 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		
	Vorläufiger Sachwert		
KG, EG, OG, ausgebautes Dachgeschoss	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
Baujahr bis 1949	0,85	0,91	0,89
	4	5	14
Baujahr 1950 bis 1974	-	0,88	0,79
	-	8	8
Baujahr nach 1975	-	-	-
	-	-	-

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
KG, EG, OG, nicht ausgebautes Dachgeschoss	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
Baujahr bis 1949	0,86	0,94	0,85
	8	19	5
Baujahr 1950 bis 1974	0,92	0,85	0,83
	16	27	16
Baujahr nach 1975	-	-	-
	-	-	-

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG	225000	225.000 bis 275.000 €	über 275.000 €
Baujahr nach 1990	0,93	0,93	0,87
	38	25	26

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		0,97
		9	
nicht unterkellert, EG, OG, Flachdach oder flach geneigtes Dach		0,95	
		13	

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser zeichnen sich insgesamt durch deutliche geringere Markt-anpassungsabschläge aus.

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
Baujahr bis 1975	0,95 21	0,88 11	- -
Baujahr 1975 bis 1999	1,02 7	0,96 24	0,96 10
Baujahr nach 2000	- -	0,88 6	0,91 16

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

Reihenmittelhäuser	Marktanpassungsfaktoren
	1,01
	15

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.

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

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

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

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

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

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

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.

Für das Jahr 2017 ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinsen:

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle
Einfamilienhäuser	2,8	30
Zweifamilienhäuser	3,3	18

Die Liegenschaftszinsen für Drei- und Mehrfamilienhäuser wurden aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen pro Jahr für den Zeitraum von 2015 bis 2017 ermittelt:

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle
Dreifamilienhäuser	5	22
Mehrfamilienhäuser	5,4	36

Für gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil sowie für Gewerbeobjekte incl. Handel ergeben sich für das Jahr 2017 folgende Liegenschaftszinsen:

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle
gemischt genutzte Gebäude (mit gewerblichem Anteil)	6	22
Gewerbe (incl. Handel und Produktion)	6,1	21

6 Wohnungs- und Teileigentum

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.

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 Herford

Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Preis / m ² Wohnfläche Euro/m ²
Kreis Herford				
Erstverkauf	Neubau	42	81	2.320
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	3	75	2.030
	1990-1999	36	79	1.310
	1980-1989	15	73	1.030
	1970-1979	39	79	860
	1960-1969	21	75	770
	bis 1959	15	68	700

Den Auswertungen liegen Wohnungen normaler Ausstattung in einer Größe von 50 - 120 m² zugrunde.

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	9	84	2.110
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	9	77	1.450
	1980-1989	7	75	1.030
	1970-1979	15	84	940
	1960-1969	12	71	720
	bis 1959	12	65	750

Löhne

Erstverkauf	Neubau	6	91	2.280
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	6	77	1.350
	1980-1989	4	66	1.070
	1970-1979	11	76	780
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	0	k.A.	k.A.

Hiddenhausen

Erstverkauf	Neubau	6	96	2.200
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	4	70	1.210
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	10	76	890
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	0	k.A.	k.A.

Enger

Erstverkauf	Neubau	12	62	2.550
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	5	85	1.270
	1980-1989	2	79	1.260
	1970-1979	2	77	780
	1960-1969	7	79	800
	bis 1959	0	k. A.	k. A.

Den Auswertungen liegen Wohnungen normaler Ausstattung in einer Größe von 50 - 120 m² zugrunde.

k.A. = keine Angabe möglich

Stadt / Gemeinde				
Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Preis / m ² Wohnfläche Euro/m ²
Vlotho				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	7	83	1.120
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969 bis 1959	0 3	k.A. 82	k.A. 520
Kirchlengern				
Erstverkauf	Neubau	2	88	2.300
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	0	k.A.	k.A.
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969 bis 1959	0 0	k.A. k.A.	k.A. k.A.
Spenge				
Erstverkauf	Neubau	7	89	2.330
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	2	97	1.520
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969 bis 1959	0 0	k.A. k.A.	k.A. k.A.
Rödinghausen				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	3	70	1.230
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969 bis 1959	0 0	k.A. k.A.	k.A. k.A.

Den Auswertungen liegen Wohnungen normaler Ausstattung in einer Größe von 50 - 120 m² 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 2013 bis 2017 im Kreis Herford registrierten Kauffälle für solche Wohnungen. Nach einer hohen Anzahl von über 100 seniorengerechten Apartments in den Jahren 2013 und 2016 wurden im Berichtsjahr im Kreisgebiet 65 Wohnungen in neu errichteten Seniorenwohnanlagen verkauft. Das Preisniveau in 2017 lag mit rd. 2.600 Euro/m² Wohnfläche leicht unter dem Niveau von 2016.

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.

Jahrgang	Teilmarkt	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche	Ø Preis / m ² Wohnfläche
2017	Neubauten		65	53	2.580
	Wiederverkäufe und Umwandlungen		0	k. A.	k. A.
2016	Neubauten		97	54	2.670
	Wiederverkäufe und Umwandlungen	ab 2000	3	77	2.320
2015	Neubauten		33	57	2.549
	Wiederverkäufe und Umwandlungen	ab 2000 1970 bis 1979	0 14	k.A. 58	k.A. 1.168
2014	Neubauten		11	65	2.287
	Wiederverkäufe und Umwandlungen	ab 2000	1	61	1.500
2013	Neubauten		111	57	2.168
	Wiederverkäufe und Umwandlungen	ab 2000	3	69	2.018

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 2013 bis 2017, die über eine Wohnfläche zwischen 60 m² und 120 m² verfügen, zusammengestellt.

Wohnungseigentum im Zweifamilien- wohnhaus	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn-	Ø Preis / m ²	Ø Gesamt-
			fläche	Wohnfläche	kaufpreis
			[m ²]	[€ / m ²]	[€]
Jahrgang 2017					
Erstverkauf	Neubau	2	81	2.188	168.000
Wiederverkäufe	2000-2016	4	88	1.510	135.000
	1980-1999	5	85	1.130	92.000
	-1979	7	100	940	93.000
Jahrgang 2016					
Erstverkauf	Neubau	6	90	2.188	198.400
Wiederverkäufe	2000-2015	6	99	1.535	150.200
	1980-1999	5	86	1.200	105.000
	-1979	3	71	955	67.300
Jahrgang 2015					
Erstverkauf	Neubau	4	75	1.952	148.200
Wiederverkäufe	2000-2014	2	101	1.310	130.000
	1980-1999	9	99	1.130	111.400
	1950-1979	3	98	1.000	93.700
	-1949	1	70	1.290	90.000

Wohnungseigentum im Zweifamilien- wohnhaus	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis / m ² Wohnfläche [€ / m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
Jahrgang 2014					
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.
Jahrgang 2013					
Erstverkauf	Neubau	2	79	1.942	153.300
Wiederverkäufe	2000-2012	6	99	1.530	150.300
	1980-1999	6	107	1.170	124.700
	1950-1979	4	98	980	96.500
	-1949	0	k.A.	k.A.	k.A.

6.4 Liegenschaftszinssätze

Für vermietetes Wohnungseigentum wurden für 2017 die folgenden Liegenschaftszinsen ermittelt:

Wohnungseigentum	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle
Erstverkauf nach Neubau (vermietet)	3,3	5
Weiterverkauf (vermietet)	4,3	66

Im Jahr 2017 wurden 65 Kaufverträge für vermietetes Wohnungseigentum in Senioreneinrichtungen registriert. Hierbei handelt es sich überwiegend um Pflegeappartements in verschiedenen Senioreneinrichtungen, die als Kapitalanlage veräußert wurden. Die zugrunde gelegten Erträge basieren auf den vertraglich garantierten Mieteinnahmen durch Betreiber aus dem Pflegebereich für die nächsten 10 Jahre. Es wurden folgende Liegenschaftszinsen ermittelt:

Senioreneinrichtungen	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle
Erstverkauf Neubau (vermietet)	4,2	65

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 Wertermittlungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen“ (VermWertGebO NRW) vom 16.07.2010 (GV. NRW Nr. 23 S. 389 bis 406). Nachfolgend sind für bestimmte Verkehrswerte von bebauten oder unbebauten Grundstücken die Gebühren einschließlich aller Nebenkosten und einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer aufgeführt:

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

Zusätzlich werden Zuschläge erhoben für Gutachten

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Herford

www.boris.nrw.de

