



Grundstücksmarktbericht 2019

Am 1. April 2019 wurde für den Kreis Herford mit der Stadt Herford ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet. Die zum 1.1.2019 herausgegebenen Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses im Kreis Herford und des Gutachterausschusses in der Stadt Herford werden technisch bedingt in diesem Grundstücksmarktbericht unter der neuen Gutachterausschussbezeichnung zusammengefasst.

In diesem Dokument befinden sich die Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford [ab Seite 2] und in der Stadt Herford [ab Seite 59].



Grundstücksmarktbericht 2019
für den Kreis Herford

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Kreis Herford

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 - 31.12.2018

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 2019 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 März 2019

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	27
4.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	28
4.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	31
4.5	Bodenrichtwerte	32
4.5.1	Definition	32
4.5.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	34
4.5.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	35
4.5.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	36
4.5.5	Umrechnungskoeffizienten	37
5	Bebaute Grundstücke	38
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.1	Durchschnittspreise	38
5.1.2	Sachwertfaktoren	41
5.2	Liegenschaftszinssätze	47
6	Wohnungs- und Teileigentum	49
6.1	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern	49
6.2	Wohnungseigentum in Seniorenwohnanlagen	52
6.3	Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern	53
6.4	Liegenschaftszinssätze	54
7	Erbbauzinssätze	55
8	Weitere Informationen und Kontakt	56

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 2018 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt 2.149 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum registriert, das entspricht dem Niveau des Vorjahres und liegt damit weiterhin oberhalb der Anzahl der beurkundeten Kaufverträge der letzten 15 bis 20 Jahre. Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von rd. 366 ha umgesetzt.

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford mit rd. 329 Millionen Euro ebenfalls Vorjahresniveau.

Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2018 konnten 229 Verträge über verkaufte Baugrundstücke für den Wohnungsbau ausgewertet werden. Die Preise haben sich in den Städten und Gemeinden teilweise unterschiedlich entwickelt, allerdings ist überwiegend eine weitere Preissteigerung zu verzeichnen. Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise im Jahr 2018 im Kreis Herford mit 104,- €/m² leicht über dem Niveau der Vorjahre. Im Berichtsjahr wurden Flächen, die sich in der Entwicklung zum Bauland befinden, zu höheren Preisen veräußert als in den Vorjahren. Überwiegend wurden Flächen in Innenbereichen verkauft, die aufgrund des Planungsrechtes und des Zuschnitts mit geringem Erschließungsaufwand eine Baureife erlangen können.

Im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke wurden für Ackerflächen im kreisweiten Durchschnitt mit rd. 3,80 €/m² wieder etwas höhere Preise gezahlt.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr erneut um 5 % auf 1.084 angestiegen, der Geldumsatz liegt mit rd. 252 Millionen Euro leicht über dem Niveau des Vorjahres.

Die Kaufpreise bei den bebauten Grundstücken variieren aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte stark. Mit 20 Kaufverträgen konnten im Jahr 2018 erstmalig wieder mehr Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern inklusive Grundstück registriert werden. Die Kaufpreise lagen mit rd. 329.000 Euro erneut 5 % oberhalb dem Durchschnittspreis aus den Jahr 2017.

Neuere freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre ab 2010 (ohne Neubauten) wurden mit durchschnittlich rd. 299.000 Euro auf Vorjahresniveau gehandelt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1995 bis 2009 wurde aus 64 Kauffällen ein Durchschnittspreis von rd. 264.000 Euro ermittelt. Für die Baujahre 1975 bis 1994 liegt der aus 91 Kaufverträgen errechnete, durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 233.000 Euro. Aus 228 Kaufverträgen über Objekte aus den Baujahren 1950 bis 1974 kann ein mittlerer Preis von 172.000 Euro angegeben werden. Wengleich die Preise für Neubauten und neue Immobilien nur leicht oberhalb der Größenordnung des Vorjahres lagen, konnte insbesondere für ältere Immobilien erneut eine Preissteigerung von 10 % gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr 2018 mit insgesamt 412 Objekten um rd. 10 % und einem Gesamtumsatz (ohne Teileigentum und Seniorenapartments) von 44,5 Millionen Euro um rd. 18 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 73 neugebaute Eigentumswohnungen wurde durchschnittlich im Kreis Herford mit rd. 2.450 €/m² erneut 6 % mehr als im Vorjahr gezahlt. Ältere Eigentumswohnungen lagen überwiegend auf dem Vorjahresniveau.

3 Umsätze

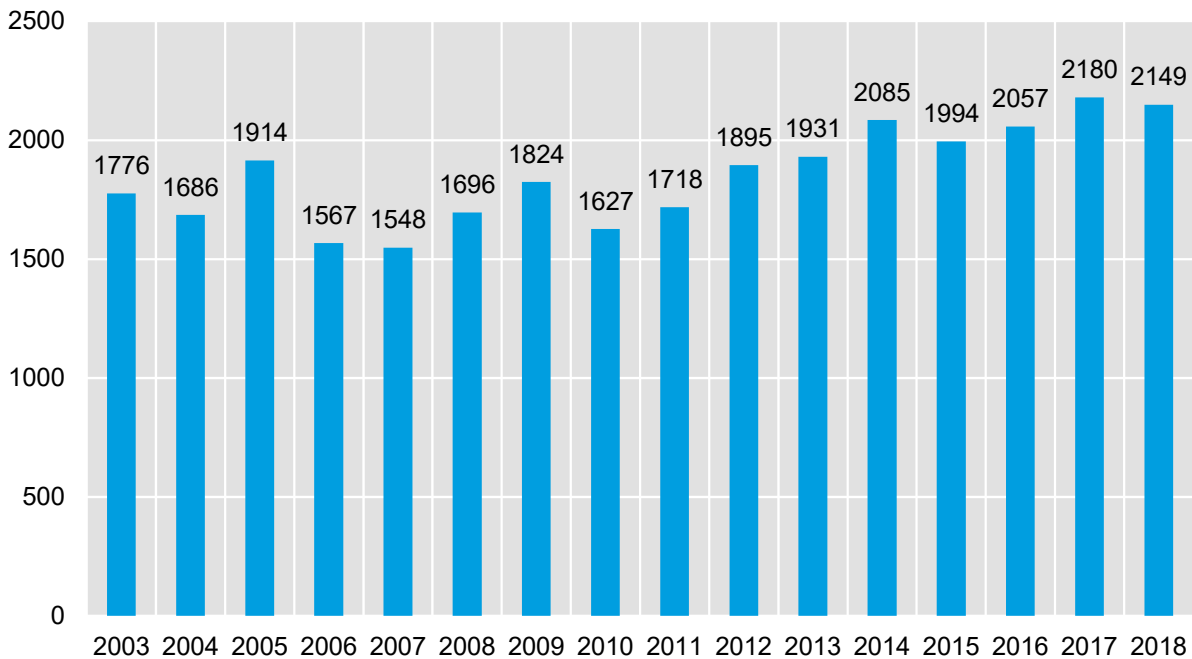
3.1 Gesamtumsatz

Im Jahre 2018 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford insgesamt

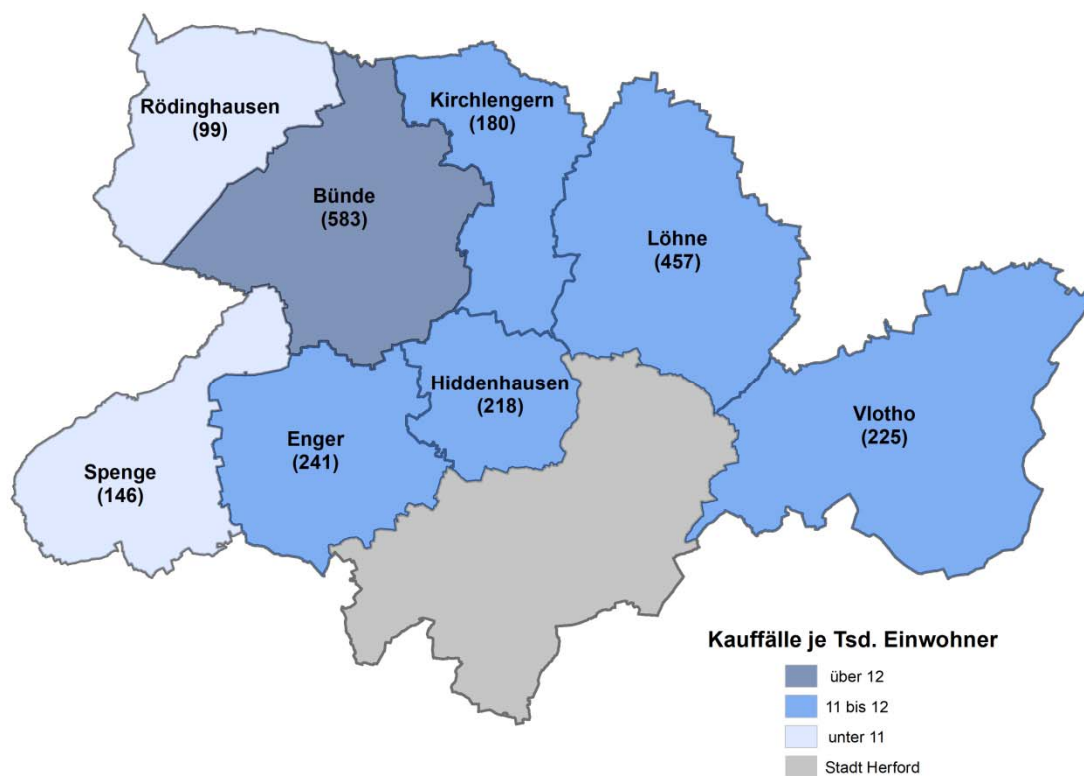
2.149 Kauffälle

registriert. Damit liegt die Anzahl der beurkundeten Kaufverträge im Jahr 2018 auf dem Niveau des Vorjahres.

Die folgende Abbildung stellt die Fallzahlen der vergangenen Jahre dar.



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



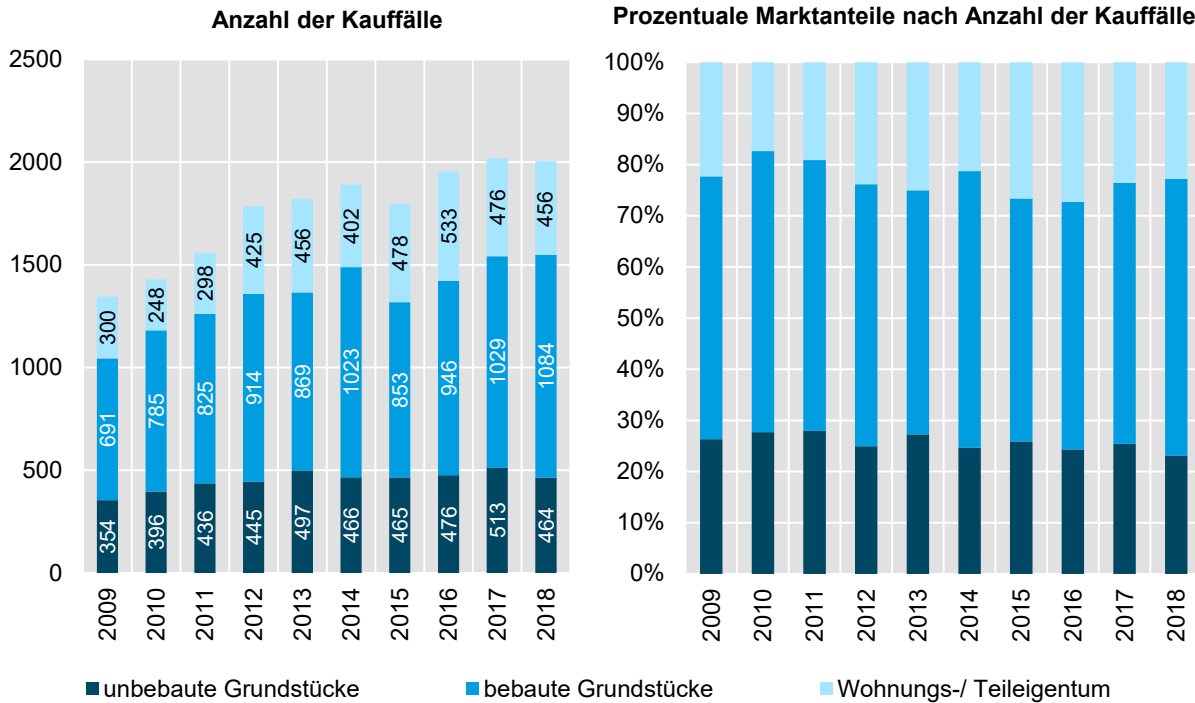
Gegenüber dem Vorjahr sind damit die Marktaktivitäten bei allen Kommunen nahezu konstant geblieben. Lediglich in Hiddenhausen und Bündel sind weniger Kauffälle angefallen, wohingegen in Enger mehr Kauffälle angefallen sind.

Grundlage für die Darstellung sind die nachfolgenden von IT NRW veröffentlichten Bevölkerungszahlen zum Stichtag 31.12.2017:

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung 31.12.2017	Fläche [km ²]	Einwohner [je km ²]
Stadt Bündel	45.712	59,3	771
Stadt Enger	20.520	41,21	498
Stadt Herford	66.923	78,98	847
Gemeinde Hiddenhausen	19.622	23,87	822
Gemeinde Kirchlegern	16.074	33,78	476
Stadt Löhne	39.867	59,41	671
Gemeinde Rödinghausen	9.800	36,27	270
Stadt Spenge	14.475	40,25	360
Stadt Vlotho	18.546	76,92	241
Kreis Herford insgesamt	251.539	449,99	559
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	184.616	371,01	498

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

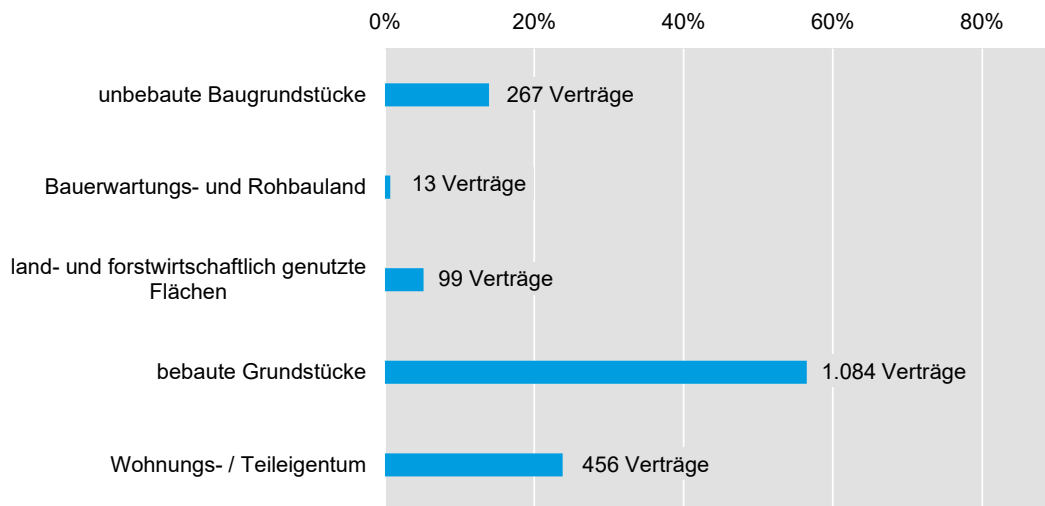
Die nachfolgende Darstellung zeigt die Verteilung der Kaufverträge in die Hauptmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum in den Jahren 2009 bis 2018:



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 2018:

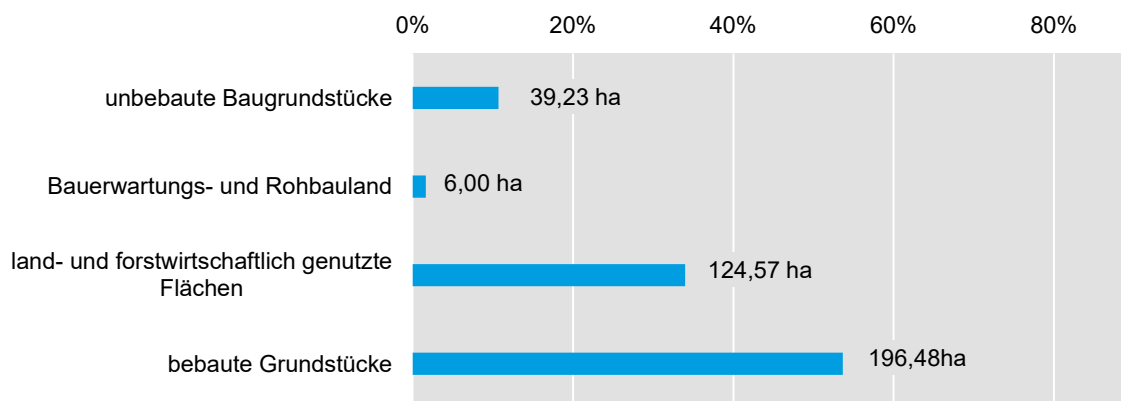


Flächenumsatz

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

366 ha

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit liegt der Flächenumsatz auf dem Niveau des Vorjahres (369 ha). Die Verteilung auf die wesentlichen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung.



Der Flächenumsatz für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist erneut gegenüber dem Vorjahr gestiegen, allerdings ist er teilweise stark von einzelnen Objekten beeinflusst und besitzt daher im Vergleich nur eine geringe Aussagekraft. Bei den bebauten Grundstücken wurde wieder mehr Fläche umgesetzt als im Vorjahr.

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

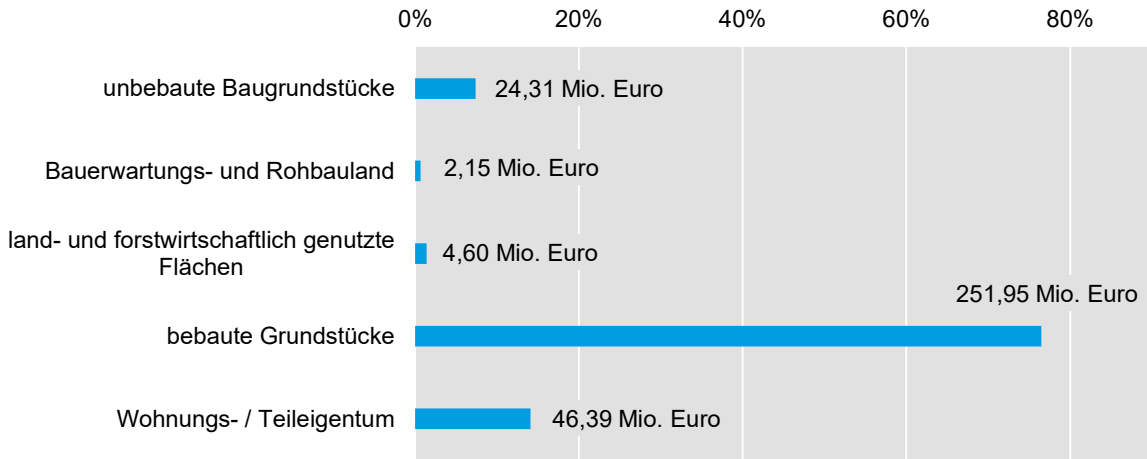
Geldumsatz

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

329 Millionen Euro.

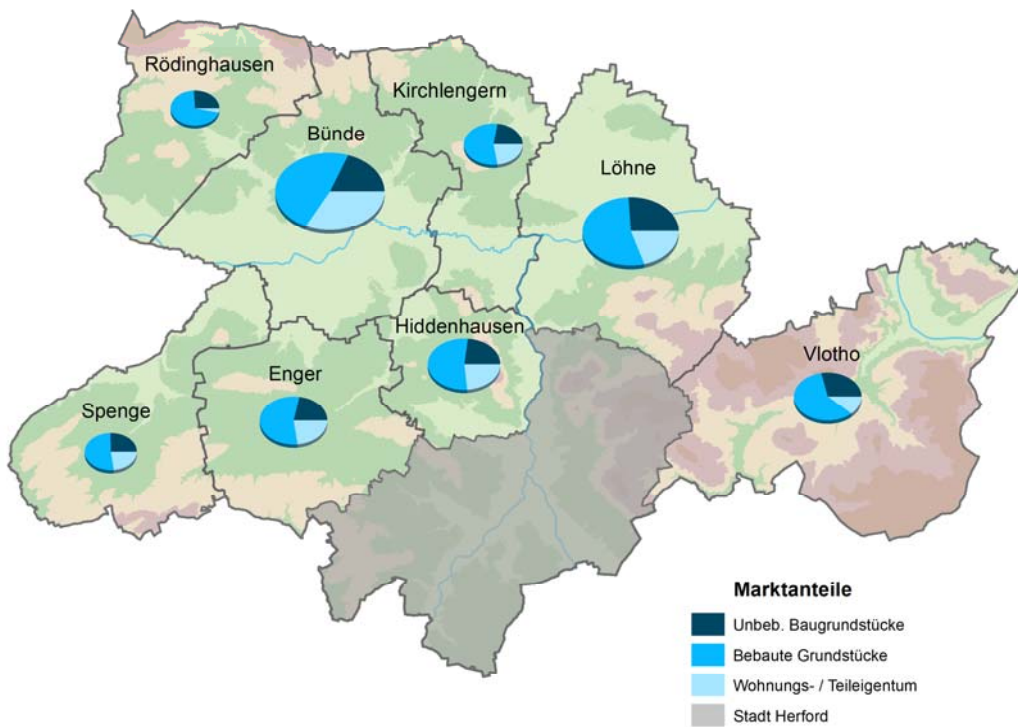
Der Geldumsatz liegt damit leicht unter dem Vorjahreswert (339 Mio. Euro).

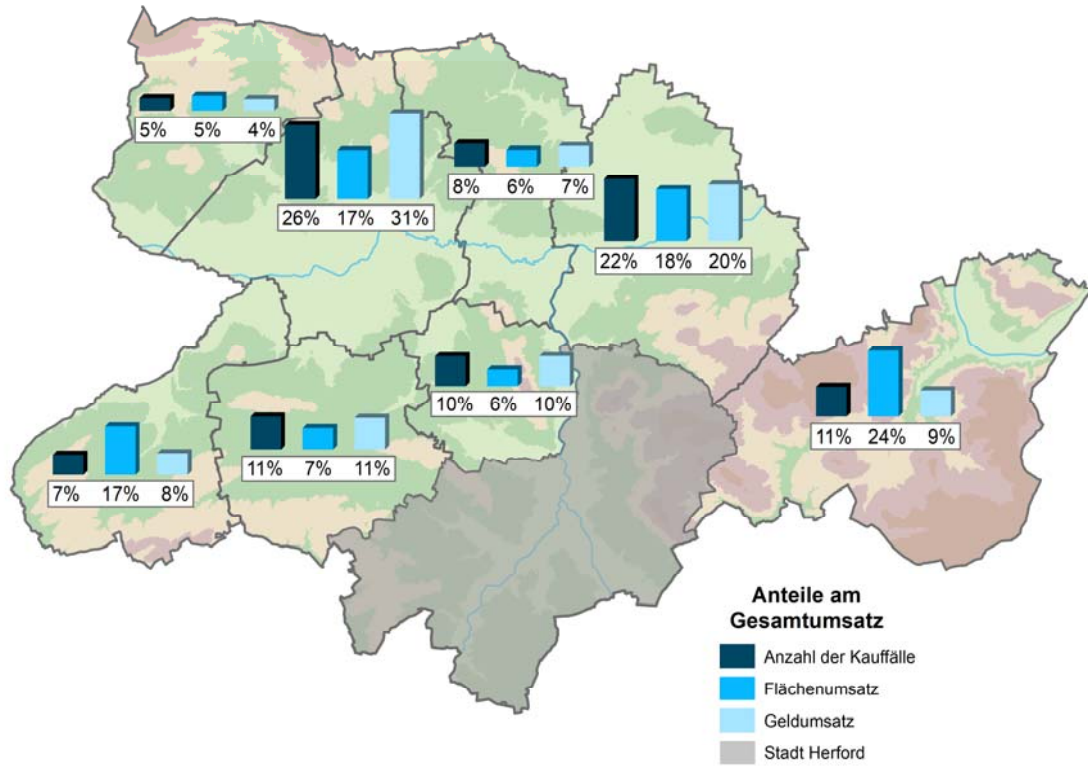
Der Geldumsatz für unbebaute, baulich nutzbare Grundstücke sowie für Bauerwartungs- und Rohbauland ist gegenüber dem Vorjahr gesunken, wohingegen der Geldumsatz für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gestiegen ist. Auf den Teilmärkten der bebauten Grundstücke, die mit rd. 75 % den größten Teilmarkt ausmachen, liegt der Geldumsatz auf dem Niveau des Vorjahres. Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums liegt mit 14 % am Geldumsatz leicht unter dem Vorjahreswert.



Umsatz in den Städten und Gemeinden des Kreises Herford

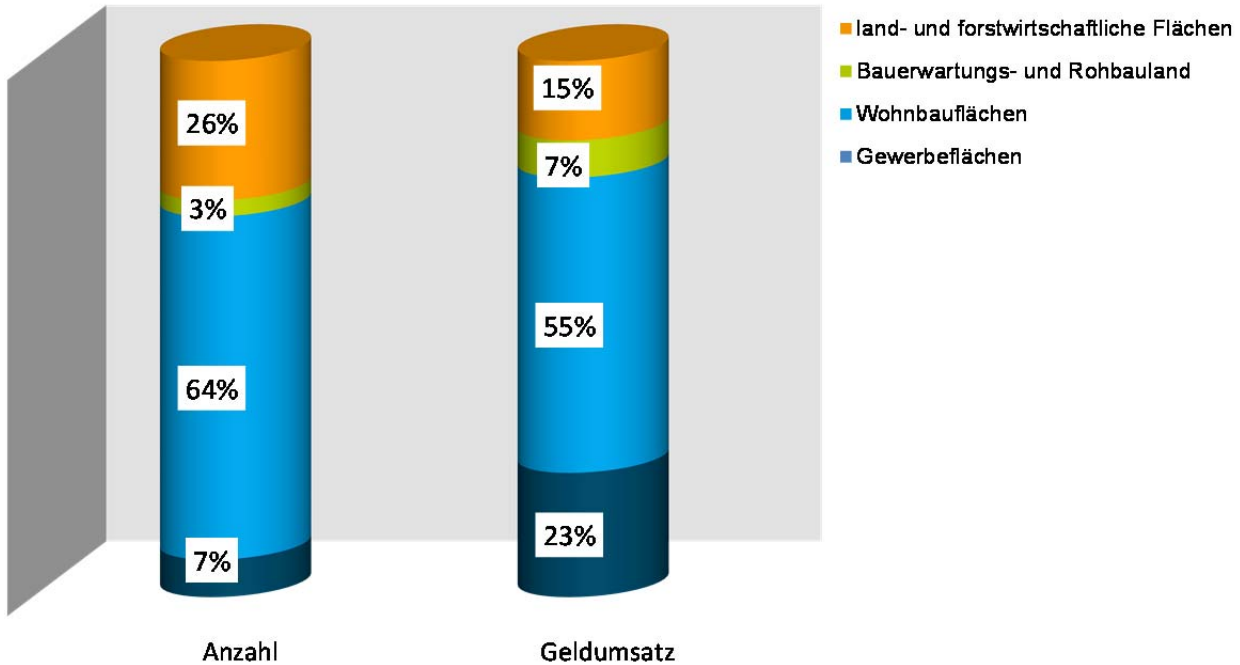
Die nachstehenden Abbildungen zeigen, wie sich die wesentlichen Markt- und Umsatzanteile auf die einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises Herford verteilen.





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 2018 im Vergleich zum Vorjahr zusammengestellt.

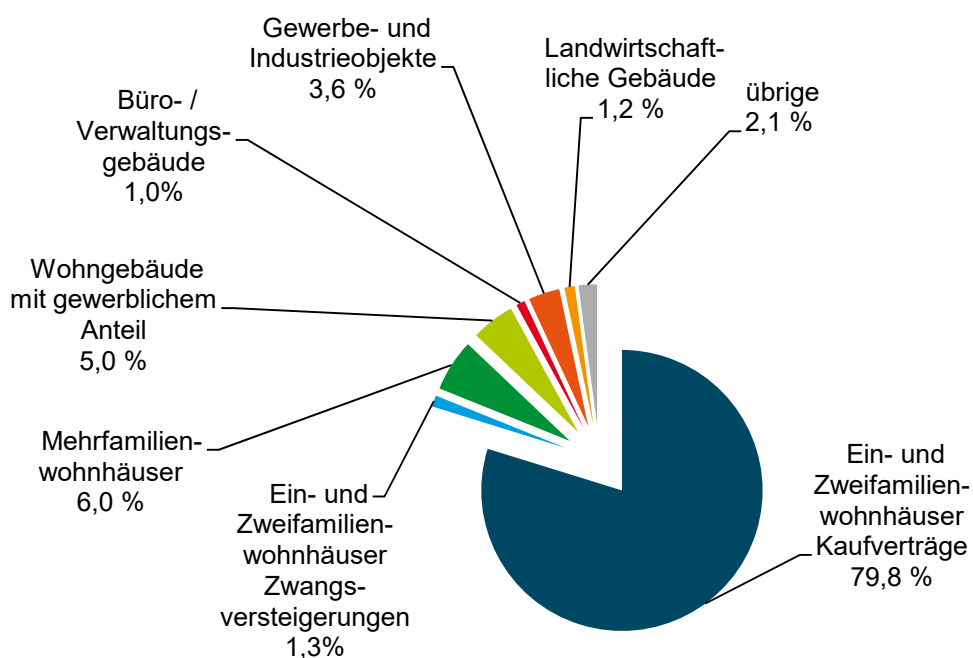
Gebietskörperschaft	Wohnbauflächen (aller Entwicklungsstufen)		Gewerbeflächen (aller Entwicklungsstufen)		Verkehrsflächen		Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	
	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr
	In Hektar	In Hektar	In Hektar	In Hektar	In Hektar	In Hektar	In Hektar	In Hektar
Bünde	5,61	7,91	2,40	3,75	0,03	0,09	13,64	31,4
Enger	3,14	2,92	1,18	1,94	0,01	0,00	10,21	8,25
Hiddenhausen	2,57	3,84	1,81	1,08	0,02	0,57	0,64	1,27
Kirchlengern	2,20	4,18	0,00	3,91	0,00	0,01	6,16	3,76
Löhne	5,55	8,42	5,55	2,70	0,34	0,75	24,18	18,25
Rödinghausen	1,97	7,74	0,00	0,00	0,00	0,00	1,56	3,98
Spenge	1,67	2,24	0,48	1,96	0,17	0,00	33,69	11,49
Vlotho	1,40	1,53	9,70	10,49	0,16	0,71	34,49	28,00
Summe	24,11	38,78	21,12	25,83	0,73	2,13	124,57	106,4

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.

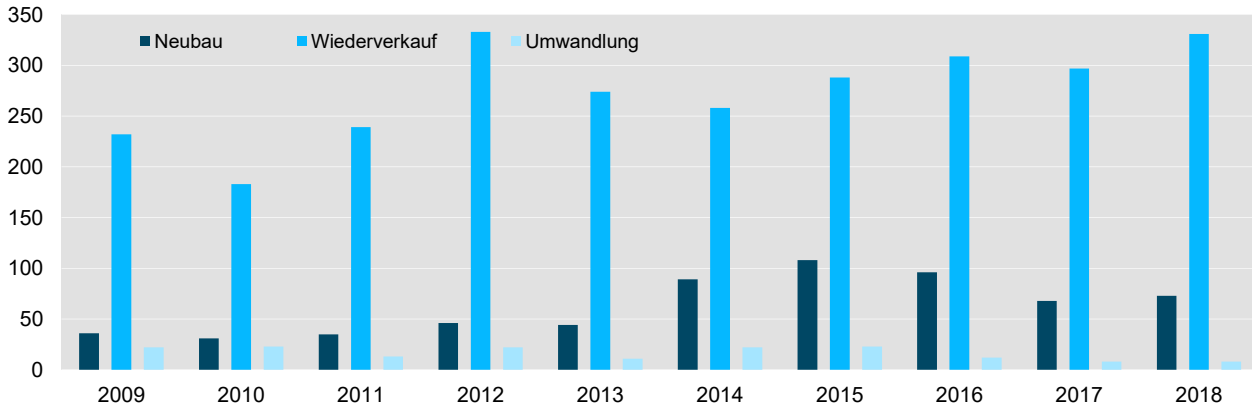
Jahrgang 2018	Anzahl der Verträge	Umsatzvolumen Mio. Euro
Teilmärkte		
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser		
Kaufverträge	865	166,15
Zwangsversteigerungen	14	1,40
Mehrfamilienwohnhäuser	65	17,02
Wohngebäude mit gewerblichem Anteil	54	13,12
Büro- / Verwaltungsgebäude	11	8,23
Gewerbe- und Industrieobjekte	39	39,16
Landwirtschaftliche Gebäude	13	2,76
übrige	23	4,10
Gesamt	1084	251,95



3.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2018 war eine Zunahme der Verkaufsaktivitäten im Teilmarkt des Wohnungseigentums im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Sowohl die Zahl der Neubauten als auch der Wiederverkäufe stieg jeweils um 5-10 % an.

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
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
2018	73	15,353	331	28,036	8	1,146

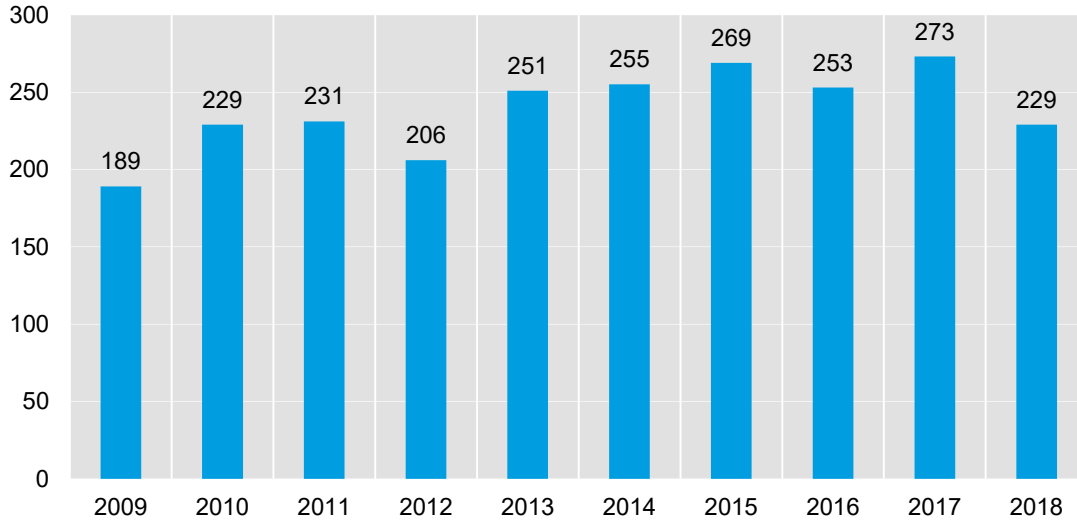
In der nachfolgenden Tabelle wird für das Jahr 2018 eine Umsatzstatistik über den Teilmarkt "Wohnungseigentum" aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden vorgelegt.

Jahrgang 2018	Anzahl der	Anteil	Umsatz	Anteil
Stadt / Gemeinde	Kauffälle	in %	Mio. Euro	in %
Bünde	161	38%	18,92	42%
Löhne	82	20%	8,17	18%
Hiddenhausen	44	10%	5,08	11%
Enger	45	11%	3,57	8%
Vlotho	21	5%	2,04	5%
Spenge	30	7%	3,66	8%
Kirchlengern	34	8%	2,80	6%
Rödinghausen	3	1%	0,31	1%
Summe	420	100%	44,55	100%

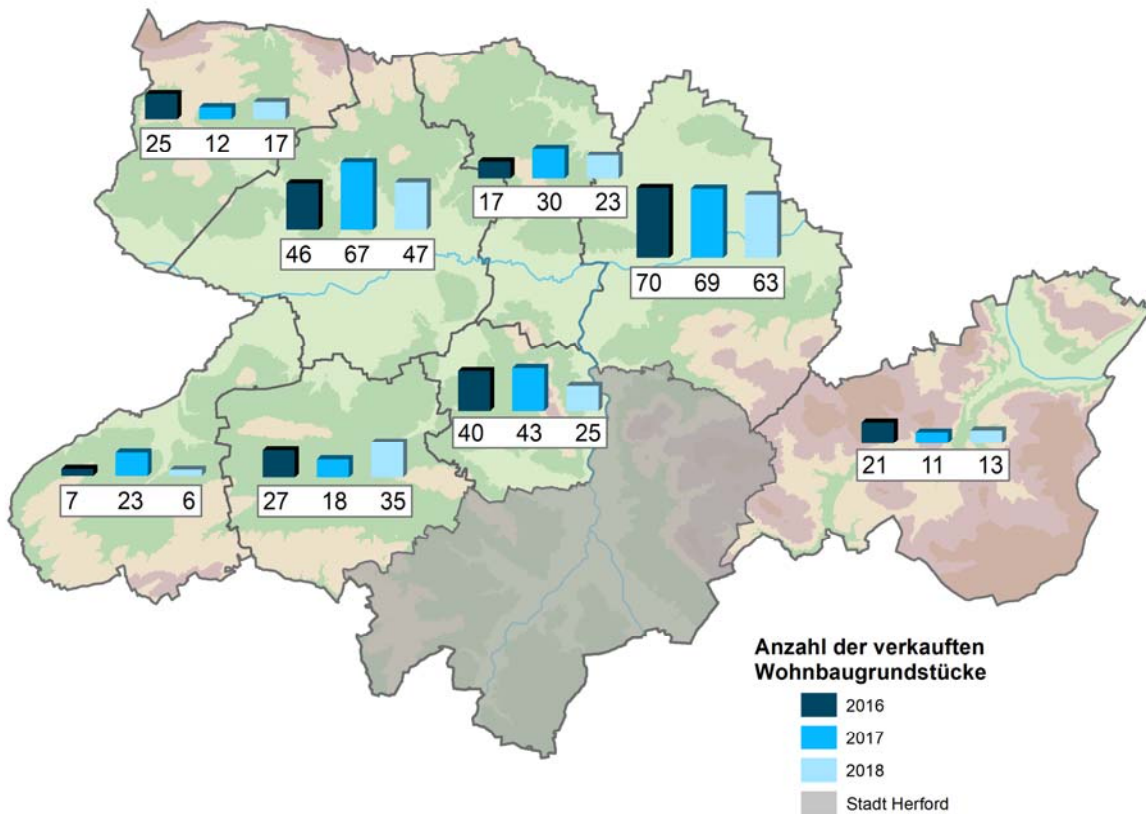
4 Unbebaute Grundstücke

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 2009 bis 2018 dargestellt.



Für den Zeitraum von 2016 bis 2018 zeigt die folgende Grafik die Anzahl der verkauften Bau- landflächen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in den Kommunen.

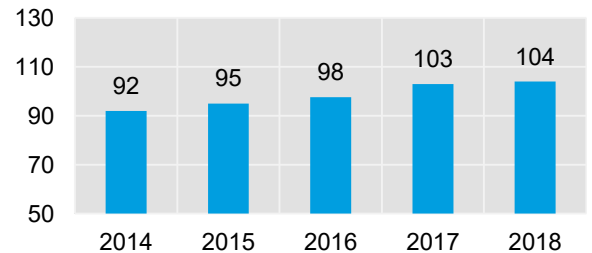


Die Entwicklung der Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den letzten 5 Jahren wird anhand der folgenden Abbildungen erläutert. Bei den Grundstücken handelt es sich fast ausschließlich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Für die Mittelbildung wurden Kaufpreise 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 2018 liegen im Kreisdurchschnitt wiederum leicht über dem Niveau der Vorjahre. Zudem wurden im Durchschnitt größere Bauplätze verkauft. Die zugrundeliegende Anzahl von Kaufverträgen ist mit 229 unter dem Niveau der letzten fünf Jahre zurück geblieben.

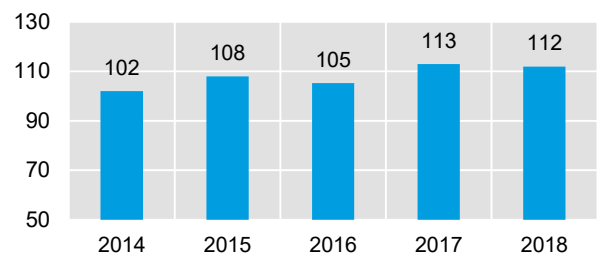


Städte und Gemeinden

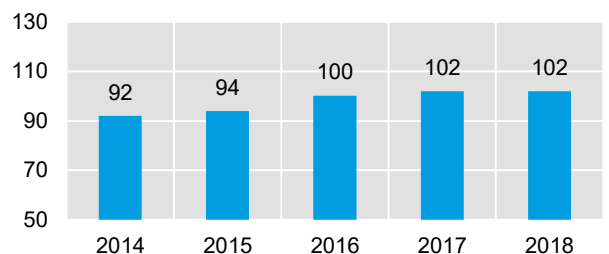
Bei einem Vergleich ist zu beachten, dass die Durchschnittspreise erheblich durch die Lage und das Preisniveau einzelner Baugebiete beeinflusst sein können. Zusätzlich ist zu bedenken, dass die Aussagekraft des jeweils ermittelten Baulandpreisniveaus abhängig ist von der Anzahl der Kauffälle, die zur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

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

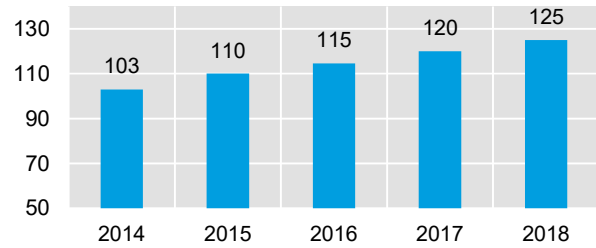
In der **Stadt Bünde** wurde mit 47 Kaufverträgen wieder weniger erschlossene Baugrundstücke verkauft als im Vorjahr. Der durchschnittliche Baulandpreis lag auf dem Niveau des Vorjahres.



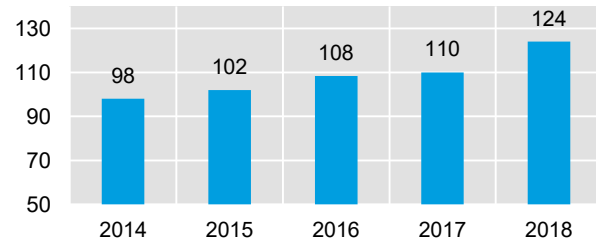
In der **Stadt Löhne** wurde mit 63 Verträgen und einem Durchschnittspreis von 102,- € die Vorjahrestendenz bestätigt.



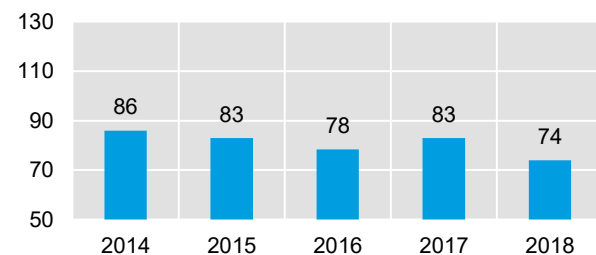
Die durchschnittlichen Baulandpreise im Jahr 2018 in der **Gemeinde Hiddenhausen** lagen erneut über den Preisen der Vorjahre. Wobei die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge mit 25 deutlich gegenüber den beiden Vorjahren zurückblieb.



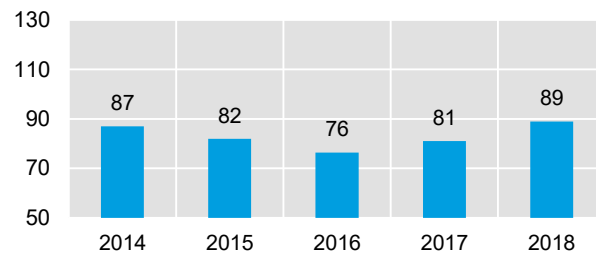
Das Niveau der Baulandpreise in der **Stadt Enger** lag im Jahr 2018 mit 124,- €/m² deutlich über den Vorjahren. Auch die Anzahl der Kaufverträge für erschlossenes Wohnbauland ist mit 35 gegenüber den Vorjahren deutlich angestiegen.



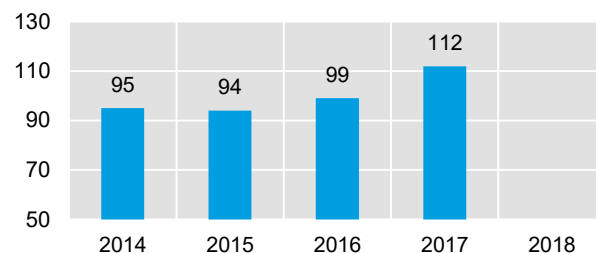
Für den Bereich der **Stadt Vlotho** wurden im Jahr 2018 mit 13 ebenso wie 2017 weniger Verträge gegenüber den Vorjahren registriert. Der Baulandpreis liegt im Mittel mit 74,- €/m² unter dem Niveau der Vorjahre.



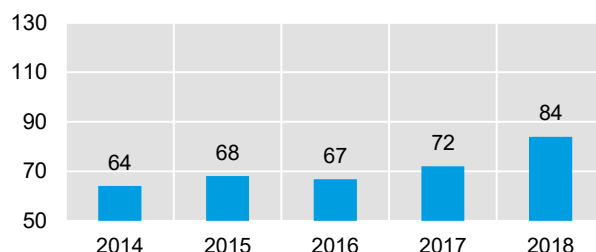
In der **Gemeinde Kirchlengern** wurden im Berichtszeitraum 23 Kaufverträge ausgewertet. Das Preisniveau ist gegenüber den Vorjahren erneut leicht gestiegen.



In der **Stadt Spenge** wurden im Jahr 2018 mit 6 Kaufverträgen nur sehr wenige Grundstücksgeschäfte über erschlossene Bauplätze abgeschlossen. Aufgrund der starken Streuung der Kaufpreise kann für das Jahr 2018 kein Durchschnittspreis angegeben werden.



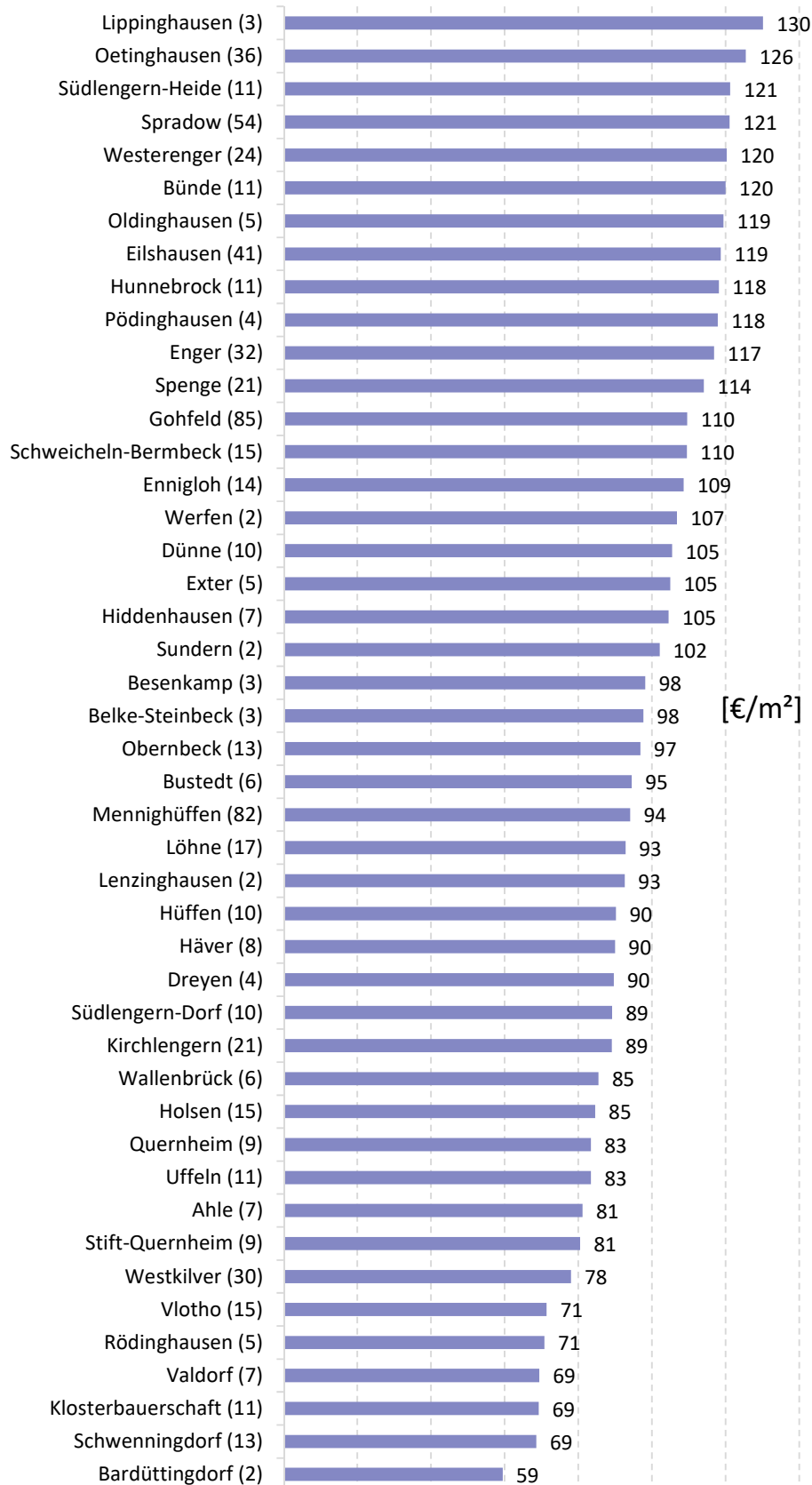
In der **Gemeinde Rödinghausen** sind im Jahr 2018 lediglich 17 Kauffällen abgeschlossen worden. Im Mittel war für Baulandflächen mit 84,- €/m² ein Preisanstieg gegenüber den Vorjahren zu verzeichnen.



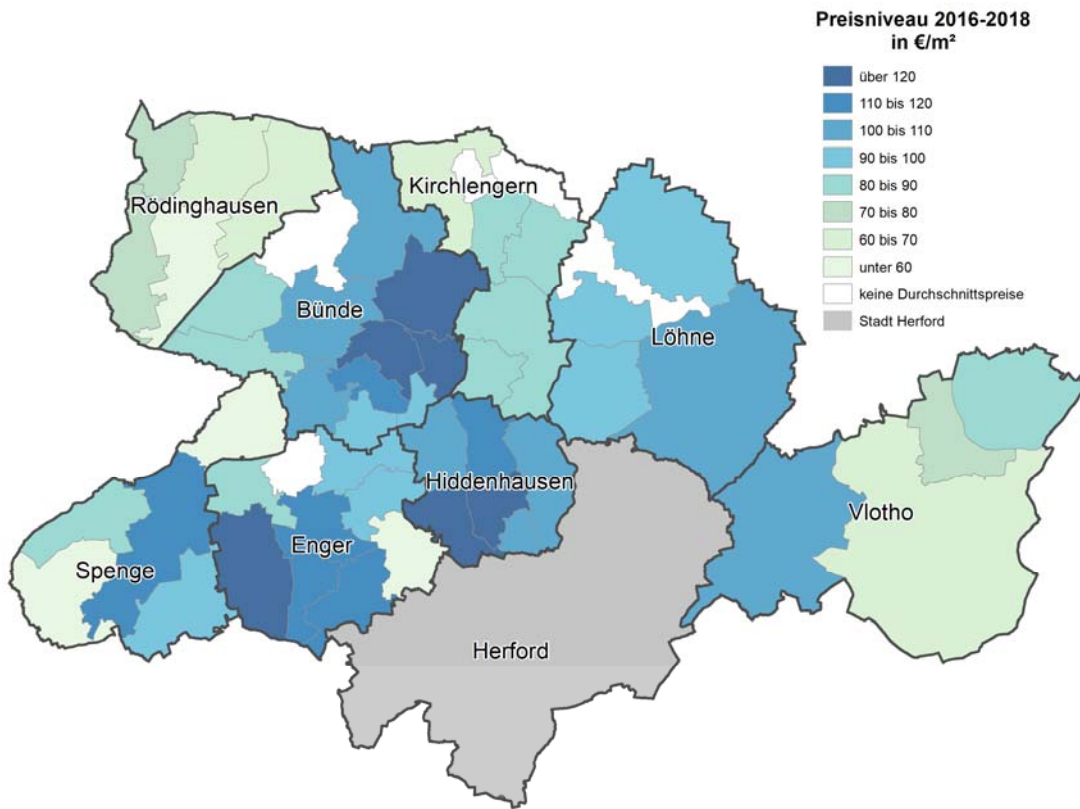
Im Jahr 2018 ist in der Stadt Vlotho Bauland zu den geringsten Preisen verkauft worden. Die Baulandpreise in der Stadt Bünde, Löhne, Enger und Spenge sowie in der Gemeinde Hiddenhausen liegen mit Preisen von mehr als 100,- €/m² an der Spitze im Kreis Herford.

Übersicht über das Preisniveau in den Ortsteilen

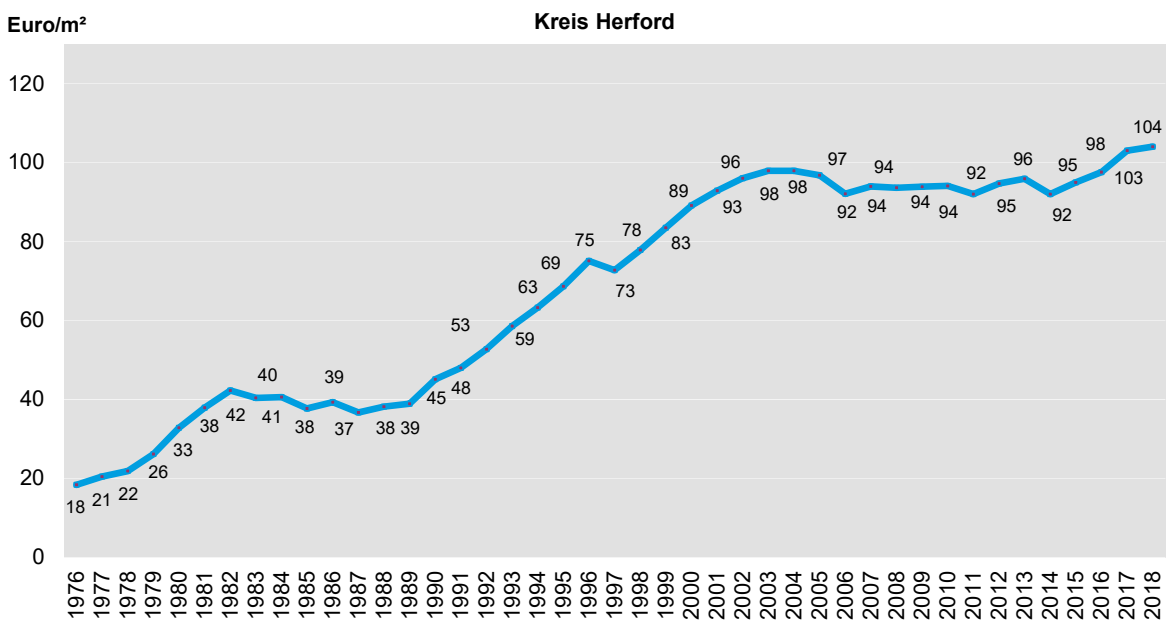
Die folgende Darstellung zeigt das Preisniveau anhand der ermittelten Durchschnittspreise in €/m² über die Jahre 2016 bis 2018 für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den einzelnen Ortsteilen, sortiert nach dem Kaufpreisniveau. Die Anzahl der in diesem Zeitraum zugrundeliegenden Kaufpreise ist in Klammern hinzugefügt.



Die ermittelten Durchschnittspreise aus den Jahren 2016 bis 2018 in den Ortsteilen sind in der Grafik farblich abgestuft abgebildet.



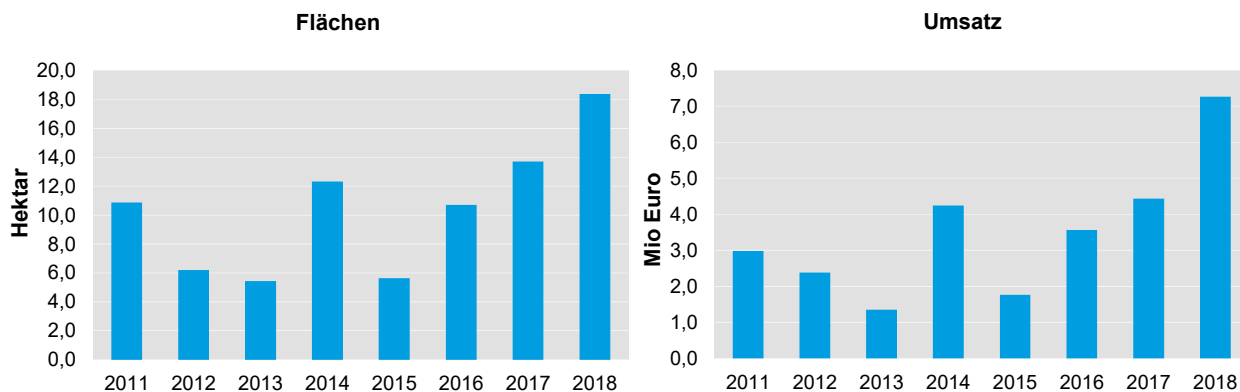
In der nachfolgenden Grafik werden die errechneten Durchschnittswerte für Bauland im Kreis Herford langfristig als regionale Übersicht dargestellt.



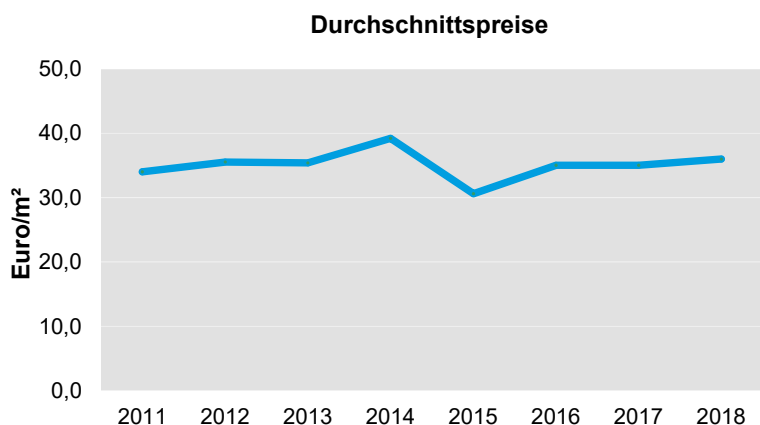
Ein bereits um das Jahr 1989 einsetzender, stetiger Preisanstieg im Kreis Herford hielt bis zum Jahr 2003 an. In den Jahren 2004 bis 2015 stagnierten die Baulandpreise. Der aktuelle Preisanstieg der letzten Jahre ist u.a. auf die günstige Zinslage zurückzuführen.

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.



Jahrgang	Durchschnittspreis Euro / m ²
2011	34,0
2012	35,5
2013	35,4
2014	39,2
2015	30,6
2016	35,0
2017	35,0
2018	36,0

4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

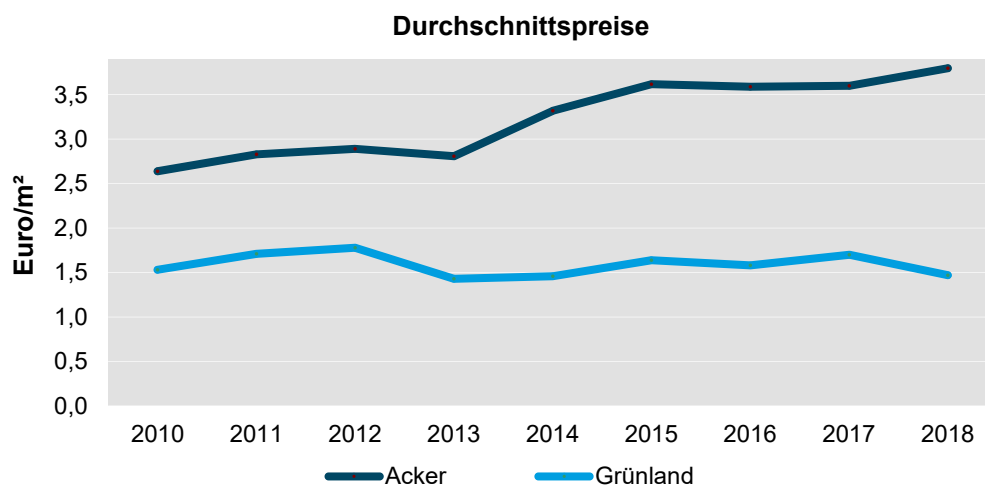
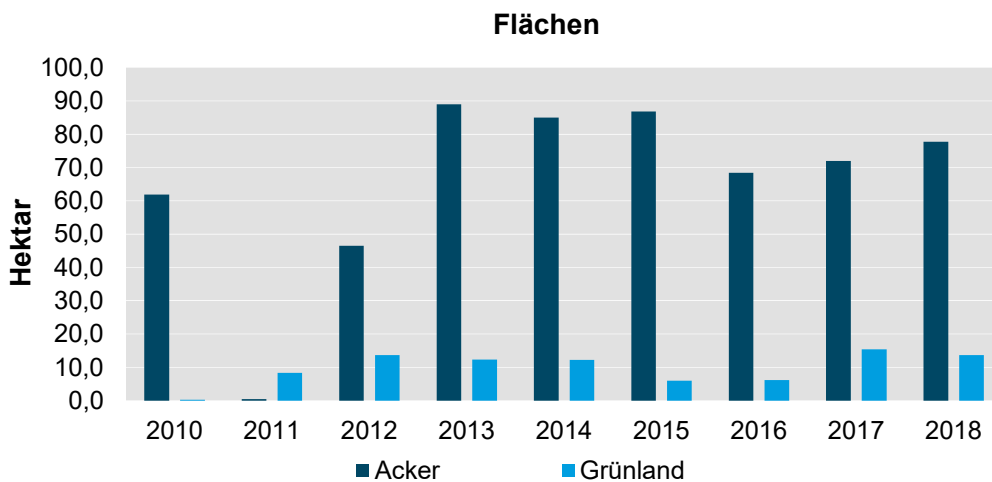
Acker- und Grünland

Im Jahr 2018 konnten im Kreis Herford insgesamt 54 Kaufverträge über Acker- und Grünlandflächen ausgewertet werden. Bei einer Fläche von insgesamt 91 ha betrug der Umsatz 3,6 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 2018 ein Durchschnittspreis für Ackerland von 3,80 Euro/m² und für Grünland von 1,50 Euro/m².

Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2018 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:



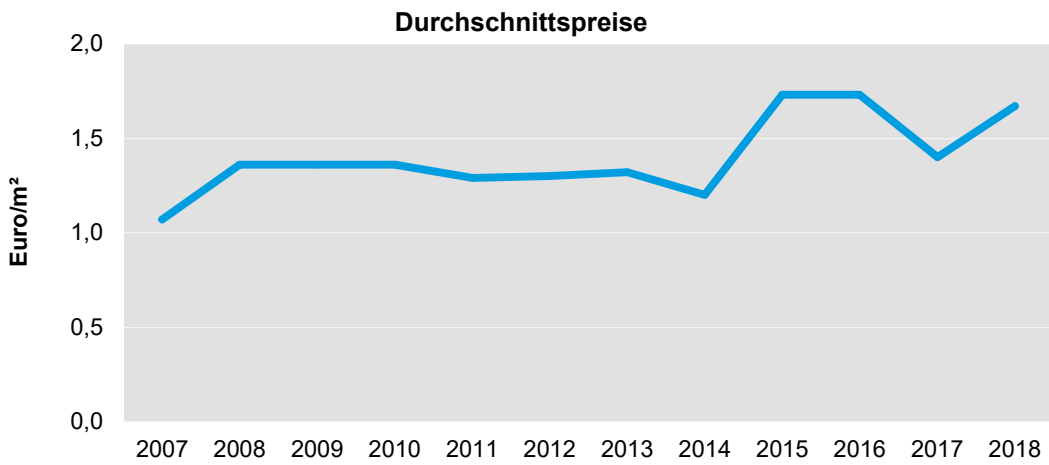
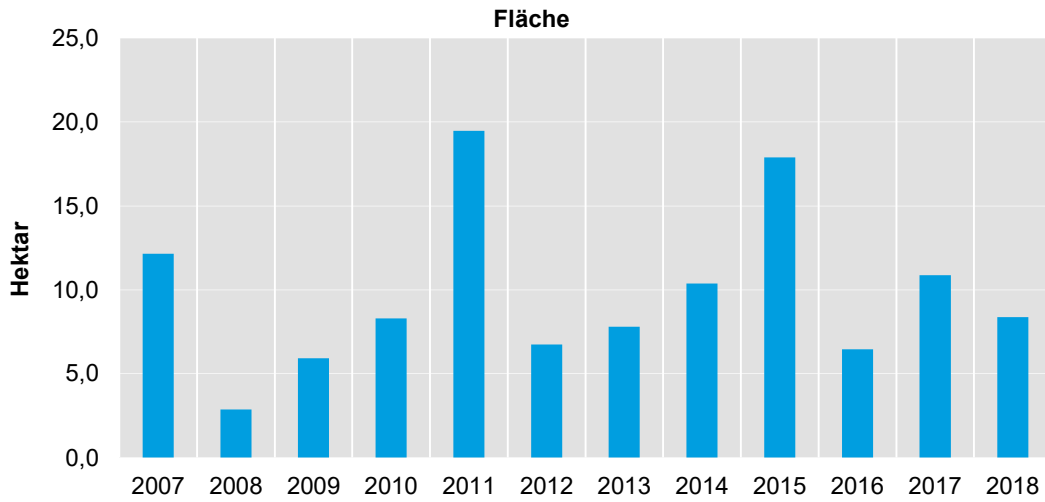
Indexreihe für Acker- und Grünland

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

Wald

Im Jahr 2018 wurden 13 Verkäufe von Waldflächen registriert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 8 ha liegt der Durchschnittspreis unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses mit 1,70 Euro/m² oberhalb des Vorjahreswertes.



4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

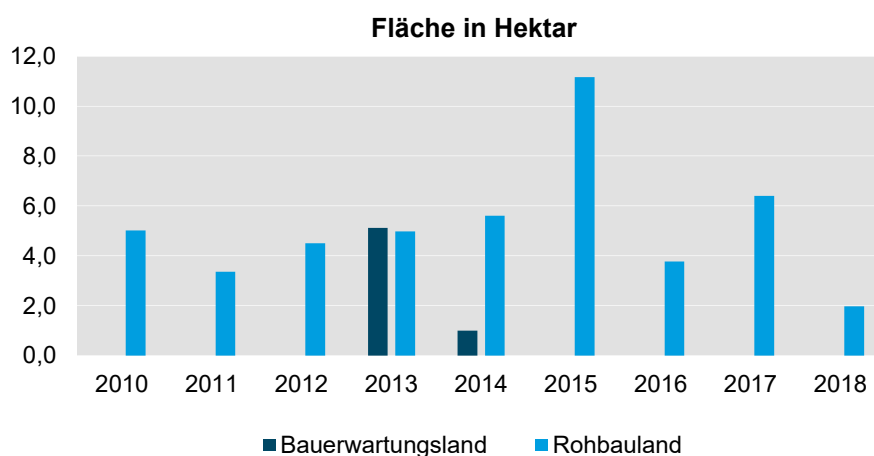
Daneben gibt es einen Teilmarkt für solche Grundstücke, die sich in der Entwicklung von landwirtschaftlich genutztem Boden zum vollwertigen Bauland befinden. Dabei ist die jeweilige Grundstücksqualität vom Grad der Bauerwartung bzw. von der Zeitspanne bis zur endgültigen Baureifmachung abhängig. Demzufolge 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 in 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 2018 Kaufpreise zwischen 20,- und 70,- Euro/m² bezahlt. Das Verhältnis zum jeweiligen Baulandwert lag dabei je nach Erschließungszustand zwischen 32 % und 68%, im Mittel bei rd. 51 %. Überwiegend wurden kleinere Flächen in Innenbereichen verkauft, die aufgrund des Planungsrechtes und des Zuschnitts mit geringem Erschließungsaufwand eine Baureife erlangen können.

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 Beitragsatzungen.

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

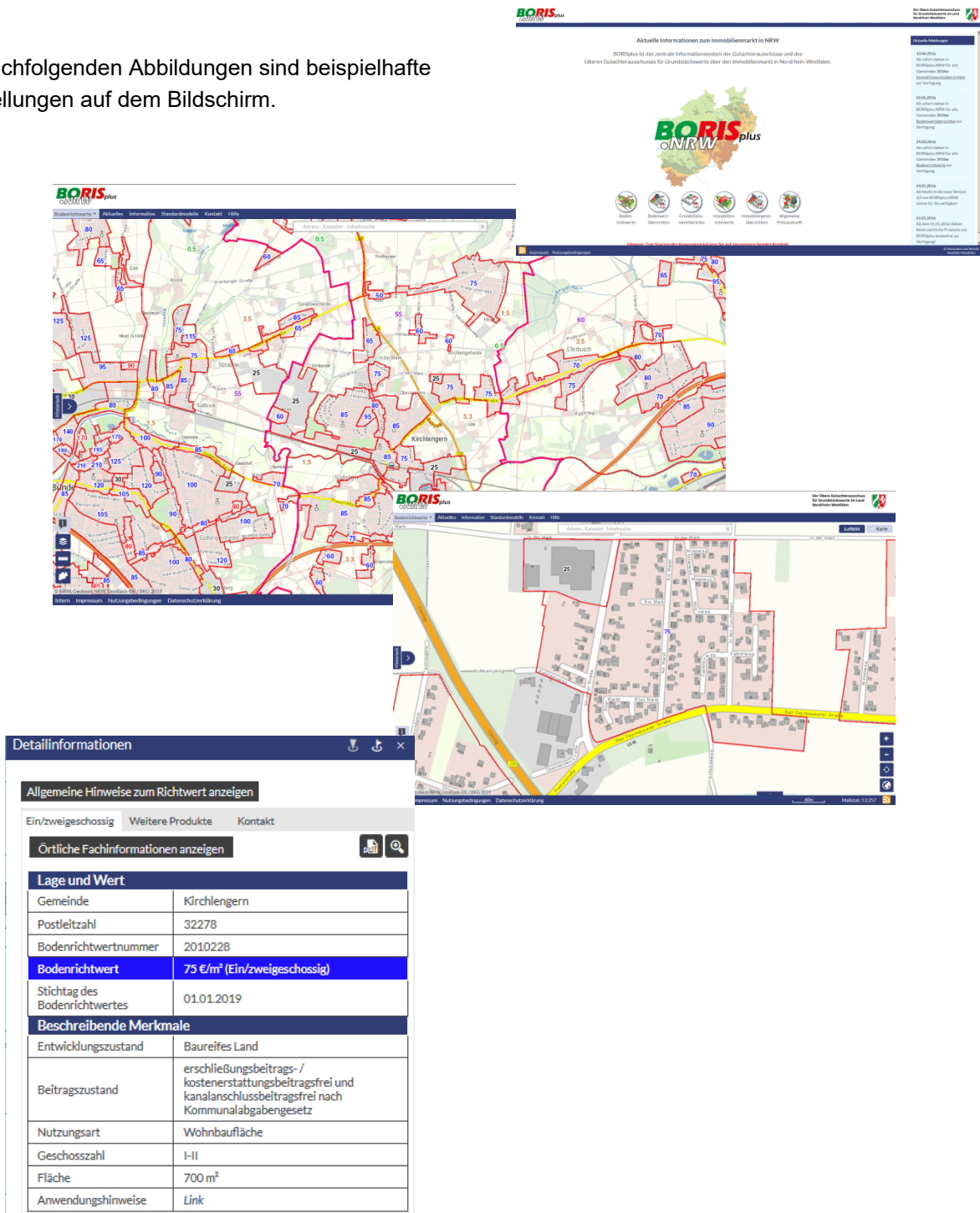
Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen,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



The screenshot shows the BORISplus.NRW.de website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo and a list of products. The main content area features a map of Kirchlengern with various soil value zones overlaid in different colors. A detailed information window is open, providing the following data:

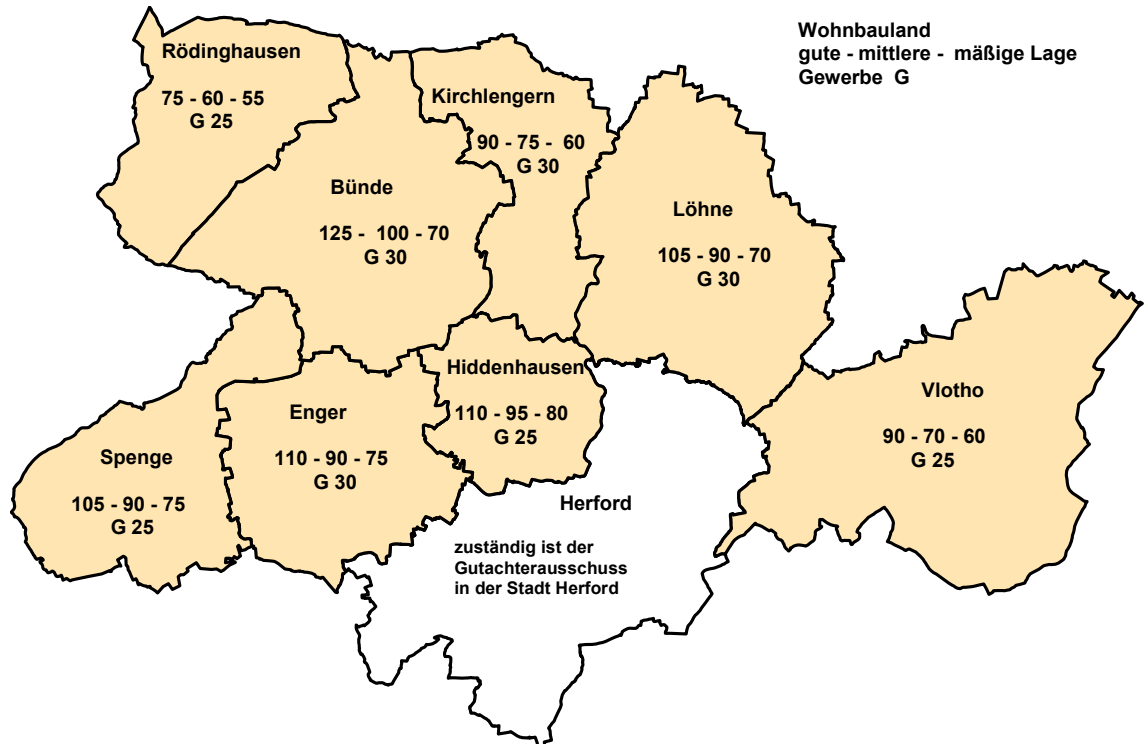
Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen	
Ein/zweigeschossig	Weitere Produkte
Örtliche Fachinformationen anzeigen	
Lage und Wert	
Gemeinde	Kirchlengern
Postleitzahl	32278
Bodenrichtwertnummer	2010228
Bodenrichtwert	75 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m ²
Anwendungshinweise	Link

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

4.5.3 Gebietstypische Werte

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

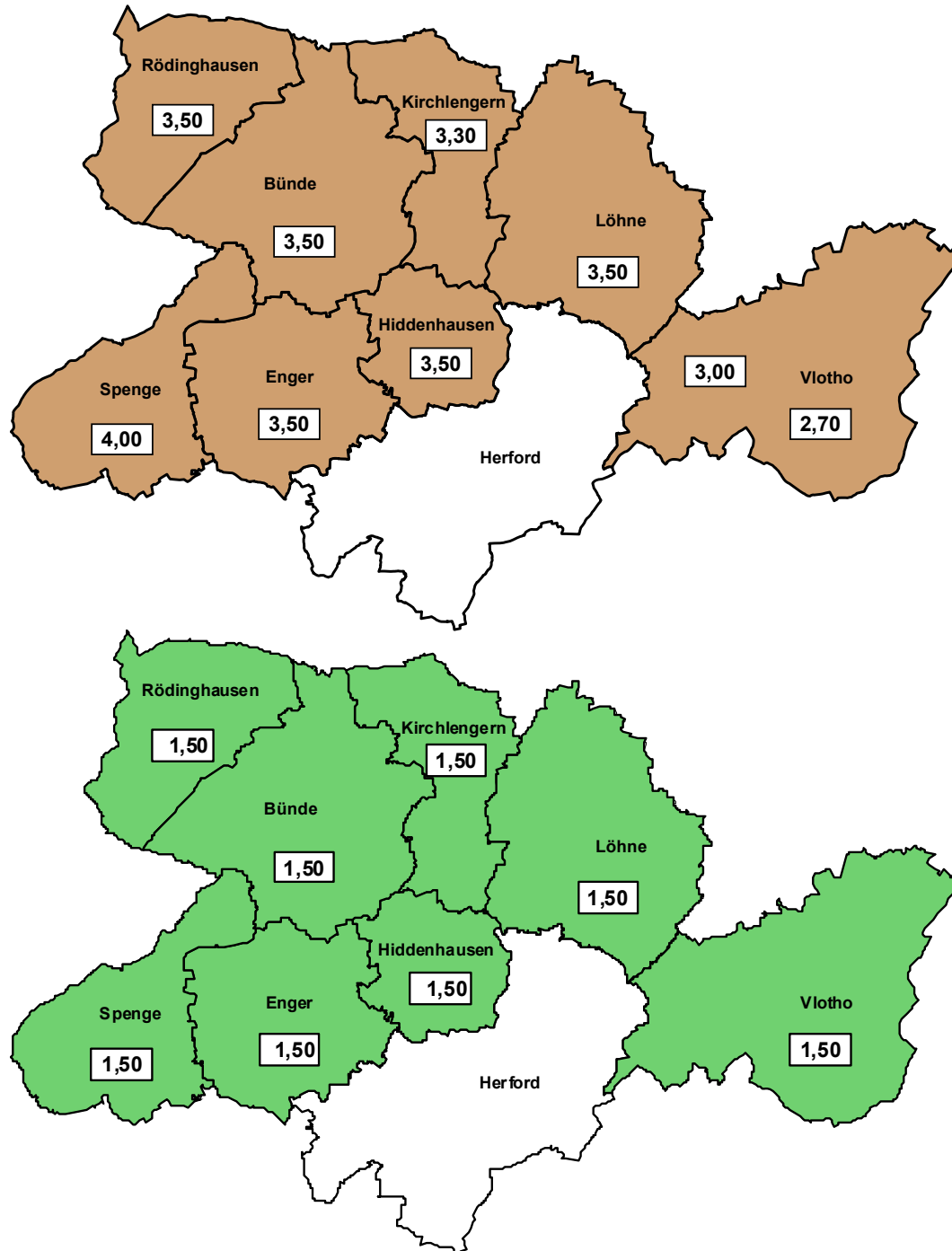
Gebietstypische Werte in € / m² zum Stichtag 01.01.2019:



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 01.01.2019 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, un bebauter Wohnbaulandgrundstücke Umrechnungskoeffizienten ermittelt, die es ermöglichen anhand der Grundstücksgröße und des zugehörigen Bodenrichtwertes den Bodenwert eines unbebauten Grundstücks näherungsweise zu bestimmen.

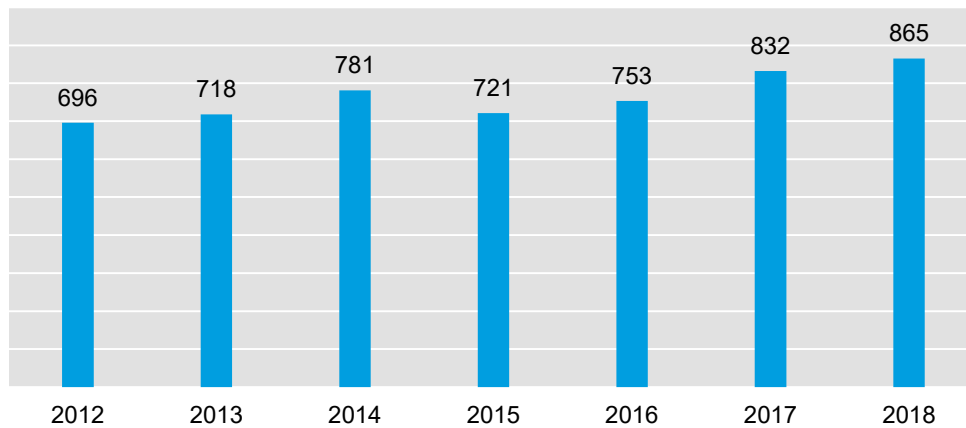
Flächengröße	Umrechnungs- koeffizient
bis	
700 m ²	1
750 m ²	0,977
800 m ²	0,938
850 m ²	0,902
900 m ²	0,871
950 m ²	0,840
1.000 m ²	0,808
1.050 m ²	0,780
1.100 m ²	0,754
1.150 m ²	0,729
1.200 m ²	0,703
1.250 m ²	0,680
1.300 m ²	0,658
1.350 m ²	0,638
1.400 m ²	0,619
1.450 m ²	0,602
1.500 m ²	0,586

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
2018	20	329.000 230.000 447.000		626 373 879		18	2.400 2.000 3.200		136 90 188	
2017	8	309.400 230.000 384.900		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	

Im Berichtsjahr wurden vergleichsweise gegenüber den Vorjahren wieder mehr Neubauten veräußert. Diese teilen sich im Wesentlichen auf drei Neubaugebiete in Enger, Kirchlengern und Löhne 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
2018	13	299.000 200.000 418.000		622 420 1.039		11	2.300 1.700 2.700		135 104 162	
2017	20	296.000 180.000 410.000		687 387 1.633		11	1.960 1.500 2.300		150 92 230	
2016	9	273.600 210.000 399.500		727 369 1.492		3	1.900 1.890 1.900		148 115 180	

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
2018	64	264.000 160.000 395.000		626 384 1.185		30	1.900 1.180 2.660		146 98 162	
2017	72	257.500 147.000 380.000		606 300 1.530		36	1.750 1.120 2.830		151 82 228	
2016	72	228.100 137.000 350.000		641 243 1.787		36	1.640 860 2.330		145 102 252	
2015*	73	213.300 120.000 299.000		627 257 1.451		36	1.610 830 2.160		137 94 205	
2014*	83	206.000 120.000 295.000		560 268 966		35	1.540 1.170 1.950		141 101 200	

* für die Jahre 2014 bis 2015 wurden alle Kauffälle der Baujahre ab 1995 (ohne Neubauten) ausgewertet

Weitere Untersuchungen der Immobilien dieser Baujahrsgruppe haben gezeigt, dass insbesondere bei hochwertigen und unterkellerten Immobilien weiterhin eine Preissteigerung von rd. 10 % erzielt werden konnte, wohingegen kleinere Immobilien, oftmals ohne Unterkellerung, auf dem Preisniveau des Vorjahrs gehandelt wurden.

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
2018	91	233.000 95.000 398.000		753 247 1.228		57	1.530 960 2.230		160 97 254	
2017	77	211.900 105.000 340.000		821 413 1.600		40	1.430 770 2.210		158 80 249	
2016	89	194.900 90.000 321.000		727 263 1.483		41	1.340 570 2.290		152 83 258	
2015	93	184.300 93.000 300.000		853 350 1.887		45	1.070 420 1.890		175 100 291	
2014	67	173.800 90.000 295.000		700 246 966		35	1.250 650 1.880		137 85 200	

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
2018	228	172.000 50.000 339.000		851 335 2.092		122	1.180 460 2.320		161 88 366	
2017	197	158.300 61.000 310.000		878 338 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. Im Berichtsjahr wurden nun auch die weniger sanierten Gebäude der 50er und 60er Jahre um rd. 10 % teurer veräußert als im Vorjahr, wohingegen die Preise der durchsanierten Gebäude in 2018 auf dem Vorjahresniveau stagnierten.

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
2018	206	153.000 49.000 338.000		1.055 309 2.730		117	970 350 1.680		164 75 336	
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	

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 2017 und 2018 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 2017 und 2018 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 in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert	Vorläufiger Sachwert		
	bis 120.000 €	120.000 bis 160.000 €	über 160.000 €
BRW über 100 €/m ²	0,85 5	0,89 14	0,92 29
BRW von 80 bis 95 €/m ²	0,85 6	0,89 43	0,86 41
BRW unter 75 €/m ²	0,88 24	0,88 48	0,94 34

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr 1950 bis 1974			
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
BRW über 100 €/m ²	0,90 12	0,90 20	0,90 20
BRW von 80 bis 95 €/m ²	0,91 16	0,91 36	0,91 25
BRW unter 75 €/m ²	0,94 32	0,90 30	0,87 16

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr 1975 bis 1989			
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert	Vorläufiger Sachwert		
	bis 200.000 €	200.000 bis 250.000 €	über 250.000 €
BRW über 100 €/m ²	- -	0,93 4	0,93 11
BRW von 80 bis 95 €/m ²	0,88 4	0,87 15	0,90 20
BRW unter 75 €/m ²	- -	0,91 5	0,85 9

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr nach 1990			
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert	Vorläufiger Sachwert		
	bis 250.000 €	250.000 bis 300.000 €	über 300.000 €
BRW über 100 €/m ²	- -	0,99 7	0,99 6
BRW von 80 bis 95 €/m ²	0,87 5	0,88 10	0,89 12
BRW unter 75 €/m ²	0,97 8	0,92 4	0,85 6

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem 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 scheint, dass in guten Lagen sanierte Objekte auch zu höheren Kaufpreisen gehandelt wurden als in den Vorjahren.

In den weiteren Baujahrsgruppen wird teilweise die Tendenz deutlich, dass in mittleren bis guten Lagen die Höhe des vorläufigen Sachwertes in der Regel keinen bedeutenden Einfluss auf den Markt-anpassungsabschlag hat. Wohingegen in mäßigen Lagen Objekte mit einem höheren vorläufigen Sachwert höhere Markt-anpassungsabschläge haben. Außerdem bewirkt häufig bei höheren vorläufigen Sachwerten 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		
	KG, EG, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,89 6	0,85 8	0,79 6

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		
	KG, EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,89 5	0,86 13	0,89 17

Die Gebäudetypen "**Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhäusern 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 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
Baujahr bis 1949	-	0,97 6	0,83 11
Baujahr 1950 bis 1974	-	0,88 7	0,84 15
Baujahr nach 1975	-	-	-

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
KG, EG, OG, nicht ausgebautes Dachgeschoss			
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
Baujahr bis 1949	0,90 5	0,94 12	0,89 6
Baujahr 1950 bis 1974	0,92 8	0,85 33	0,83 23
Baujahr nach 1975	-	-	-

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG			
	Vorläufiger Sachwert		
	225000	225.000 bis 275.000 €	über 275.000 €
Baujahr nach 1990	0,97 20	0,95 27	0,89 30

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 8
nicht unterkellert, EG, OG, Flachdach oder flach geneigtes Dach	0,95 15

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser zeichnen sich insgesamt durch deutliche geringere Marktanpassungsabschläge aus.

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Marktanpassungsfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 150.000 €	150.000 bis 200.000 €	über 200.000 €
Baujahr bis 1975	0,98 20	0,92 7	0,91 5
Baujahr 1975 bis 1999	1,04 6	1,02 30	0,94 11
Baujahr nach 2000	- -	0,98 8	0,94 17

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

Reihenmittelhäuser	Marktanpassungsfaktoren
	1,05 16

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 dem 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.

Basierend auf den Kauffällen der Jahre 2017 und 2018 ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinsen:

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle
Einfamilienhäuser	2,8	34
Zweifamilienhäuser	3,2	26

Die Liegenschaftszinsen für Drei- und Mehrfamilienhäuser wurden aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen pro Jahr für den Zeitraum von 2016 bis 2018 ermittelt:

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle
Dreifamilienhäuser	4,8	36
Mehrfamilienhäuser	5,1	40

Für gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichem Anteil sowie für Gewerbeobjekte incl. Handel ergeben sich für das Jahr 2018 folgende Liegenschaftszinsen:

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle
gemischt genutzte Gebäude (mit gewerblichem Anteil)	5,1	13
Gewerbe (incl. Handel und Produktion)	5,9	15

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	51	89	2.450
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	16	80	1.980
	1990-1999	33	73	1.310
	1980-1989	24	80	1.130
	1970-1979	40	77	860
	1960-1969	20	73	850
	bis 1959	31	73	810

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	20	88	2.500
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	10	81	2.120
	1990-1999	5	77	1.430
	1980-1989	10	70	1.130
	1970-1979	17	84	1.020
	1960-1969 bis 1959	10 20	68 72	900 830
Löhne				
Erstverkauf	Neubau	12	88	2.450
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	3	80	1.880
	1990-1999	11	67	1.310
	1980-1989	7	75	1.090
	1970-1979	6	83	770
	1960-1969 bis 1959	4 1	74 k.A.	800 k.A.
Hiddenhausen				
Erstverkauf	Neubau	9	106	2.290
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	2	k.A.	k.A.
	1990-1999	4	62	1.320
	1980-1989	1	k.A.	k.A.
	1970-1979	9	71	500
	1960-1969 bis 1959	0 0	k.A. k.A.	k.A. k.A.
Enger				
Erstverkauf	Neubau	1	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	2	k.A.	k.A.
	1980-1989	4	91	1.200
	1970-1979	4	65	1.050
	1960-1969 bis 1959	3 0	78 k. A.	850 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	3	81	2.410
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	7	83	1.210
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	3	69	740
	1960-1969	1	k.A.	k.A.
	bis 1959	1	k.A.	k.A.
Kirchlengern				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	0	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	2	k.A.	k.A.
	bis 1959	1	k.A.	k.A.
Spenge				
Erstverkauf	Neubau	6	81	2.700
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	0	k.A.	k.A.
	1990-1999	2	k.A.	k.A.
	1980-1989	2	k.A.	k.A.
	1970-1979	1	k.A.	k.A.
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	4	63	680
Rödinghausen				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2000-2016	1	k.A.	k.A.
	1990-1999	1	k.A.	k.A.
	1980-1989	0	k.A.	k.A.
	1970-1979	0	k.A.	k.A.
	1960-1969	0	k.A.	k.A.
	bis 1959	0	k.A.	k.A.

Den Auswertungen liegen Wohnungen normaler Ausstattung in einer Größe von 50 - 120 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 2014 bis 2018 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 lediglich 3 Wohnungen in neu errichteten Seniorenwohnanlagen verkauft. Das Preisniveau in 2018 lag mit rd. 2.200 Euro/m² Wohnfläche deutlich unter dem Niveau der Vorjahre.

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

Jahrgang	Teilmarkt	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche	Ø Preis / m ² Wohnfläche
2018	Neubauten		3	58	2.170
	Wiederverkäufe und Umwandlungen		0	k. A.	k. A.
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

6.3 Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die Werte für diese Objekte aus den Jahrgängen 2014 bis 2018, 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 2018					
Erstverkauf	Neubau	3	89	2.180	193.500
Wiederverkäufe	2000-2016	0	k. A.	k. A.	k. A.
	1980-1999	6	99	1.290	128.000
	-1979	7	96	1.050	102.000
Jahrgang 2017					
Erstverkauf	Neubau	2	81	2.190	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	2.190	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 Zweifamilienwohnhaus					
	Altersklasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis / m ² Wohnfläche [€ / m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
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.

6.4 Liegenschaftszinssätze

Für vermietetes Wohnungseigentum wurden für 2017 und 2018 die folgenden Liegenschaftszinsen ermittelt:

Wohnungseigentum		Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle
Erstverkauf nach Neubau	(vermietet)	3,2	8
Weiterverkauf	(vermietet)	4,5	153

In den Jahren 2017 und 2018 wurden insgesamt 68 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 basierend auf den Kaufverträgen von 2017 und 2018 ermittelt:

Senioreneinrichtungen		Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle
Erstverkauf Neubau	(vermietet)	4,2	68

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





Grundstücksmarktbericht **2019**

für die Stadt Herford

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte in der Stadt Herford

Geschäftsstelle Auf der Freiheit 21
32052 Herford

Telefon: 05221-189-502

05221-189-513

Telefax: 05221-189-360

E-Mail: gutachterausschuss@herford.de

Internet: www.herford.de

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und
Verbreitung (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des
Herausgebers.

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	5
3.2	Der Gutachterausschuss in der Stadt Herford	7
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2018	8
4.1	Anzahl der Kauffälle	8
4.2	Flächenumsatz	9
4.3	Geldumsatz	10
4.4	Zwangsversteigerungen	10
5	Unbebaute Grundstücke	11
5.1	Individueller Wohnungsbau	11
5.2	Gewerbliche Bauflächen	13
5.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	13
5.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	14
6	Bebaute Grundstücke	15
6.1	Individueller Wohnungsbau	16
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	16
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser	18
7	Wohnungs- und Teileigentum	20
7.1	Erstverkauf aus Neubau	20
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	20
7.3	Weiterverkauf	21
8	Bodenrichtwerte	22
8.1	Definition	22
8.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	23
8.3	Gebietstypische Werte	24
9	Erforderliche Daten	25
9.1	Liegenschaftszinssätze	25
9.2	Erbbauzinssätze	26
9.3	Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2010	26
9.3.1	Modellbeschreibung	26
9.3.2	Marktanpassungsfaktoren	27
9.4	Umrechnungskoeffizienten bei Grundstücksübergroße	30
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	30
10.1	Statistische Angaben zur Stadt Herford	30
10.1.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	30
10.1.2	Flächennutzung	31
10.2	Mieten	31
10.2.1	Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen	31
10.2.2	Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen	33
11	Weitere Informationen	33
11.1	Gebühren für Verkehrswertgutachten	33
11.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	34
11.3	Grundstücksmarktbericht NRW	34

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2018 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herford 593 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 113,7 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 72,7 ha registriert. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber dem Vorjahr um 7 % gefallen und der Geldumsatz um 24 % zurückgegangen.

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den Wohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Das Preisniveau hat sich im Vergleich zu den letzten Jahren ebenfalls erhöht.

Auf dem Markt der bebauten Grundstücke ist die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr gefallen. Insbesondere die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind dabei durchweg deutlich teurer verkauft worden. Die Anzahl der Verkäufe für Eigentumswohnungen lag in 2018 auf dem Niveau des Vorjahres. Während die Neubauten leicht unterhalb des Vorjahresniveaus gehandelt wurden, wurden die älteren Eigentumswohnungen durchschnittlich zu rd. 20 % höheren Preisen veräußert.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht 2019 gibt eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt der Stadt Herford.

Ziel dieses Berichtes ist es, die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Herford durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzuzeigen. Der Grundstücksmarktbericht soll damit zu einer allgemeinen Markttransparenz beitragen.

Der Bericht wendet sich an die Personen, Stellen und Behörden, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit auf die Kenntnisse des Grundstücksmarktes angewiesen sind. Er wendet sich aber auch an alle interessierten Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen.

Die Aktualität und die Nähe des Grundstücksmarktberichtes zum Marktgeschehen werden durch die Vorlagepflicht der beurkundenden Stellen zu Rechtsgeschäften an Grund und Boden gewährleistet. Durch die Registrierung und Auswertung der Kaufpreise als Datenbasis für den jährlichen Bericht ist ein umfassender Überblick über den örtlichen Grundstücksmarkt sichergestellt. Der Gutachterausschuss kann so für seinen Zuständigkeitsbereich, der Stadt Herford, marktkonforme Daten ermitteln und regionale Entwicklungen aufzeigen.

Herford, im März 2019

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herford

Helmut Lückingsmeier
(Vorsitzender)

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I 2010 Nr. 25) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004 in der zurzeit geltenden Fassung - SGV. NRW. 231 - zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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 der Bezirksregierung jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Tätigkeit der Gutachterausschüsse ist ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, 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 Vermögensanteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte
- Erstellung des Mietspiegels
- 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 in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von 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 BORISplus.NRW

- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung zur Sicherstellung der Einheitlichkeit im Einvernehmen mit den vorstehenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

Die Erstattung 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 des Gutachterausschusses:

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist in der Bauaufsicht der Stadt Herford eingerichtet.

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

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

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 (§§ 9 - 14 ImmoWertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels, Führung der Mietdatenbank und vorbereitende Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

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

gelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

3.2 Der Gutachterausschuss in der Stadt Herford

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herford besteht aus insgesamt 7 ehrenamtlichen Mitgliedern, die von der Bezirksregierung in Detmold (nach Anhörung der Stadt Herford) für die Dauer von 5 Jahren jeweils bestellt sind. Die Mitglieder, die hauptberuflich in den Bereichen Architektur 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 des Kreises 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 Gutachter mit.

Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung.

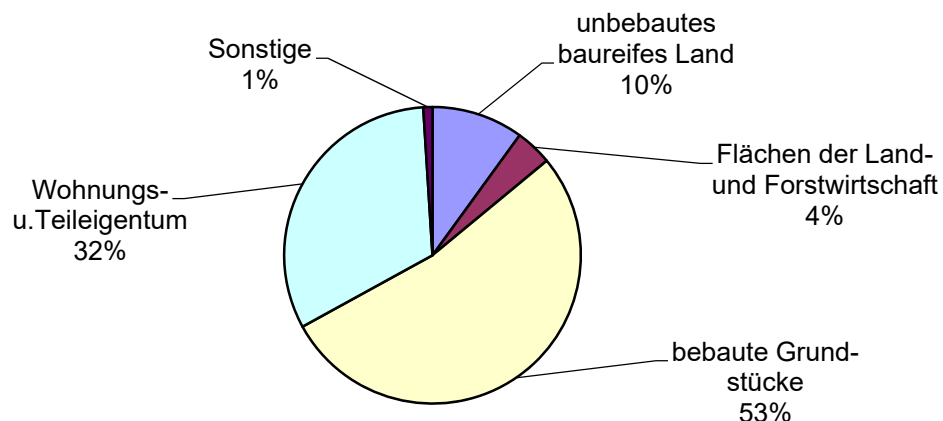
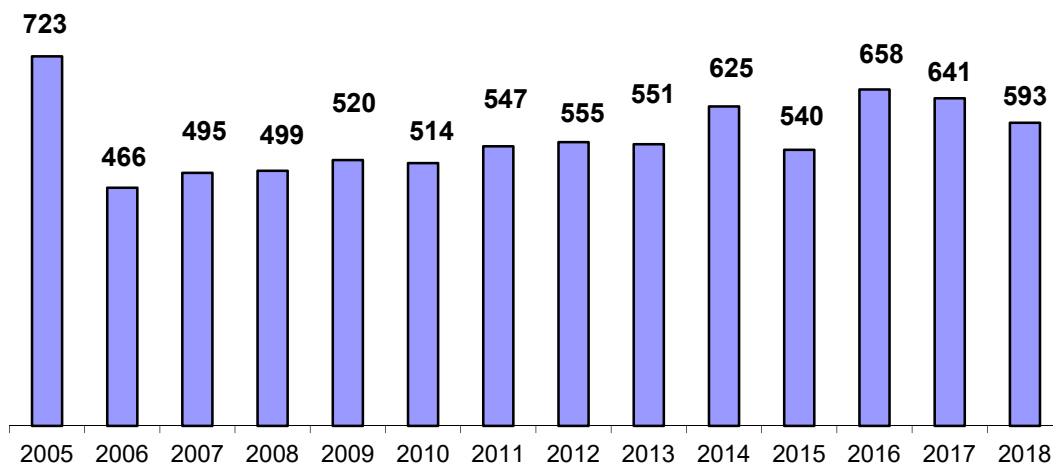
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2018

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Herforder Grundstücksmarktes besteht aus den Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2018 und dem 31.12.2018 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert wurden. Kaufverträge, die augenscheinlich durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind und Zwangsversteigerungszuschläge, werden bei der Darstellung der Umsatzentwicklung nicht berücksichtigt.

4.1 Anzahl der Kauffälle

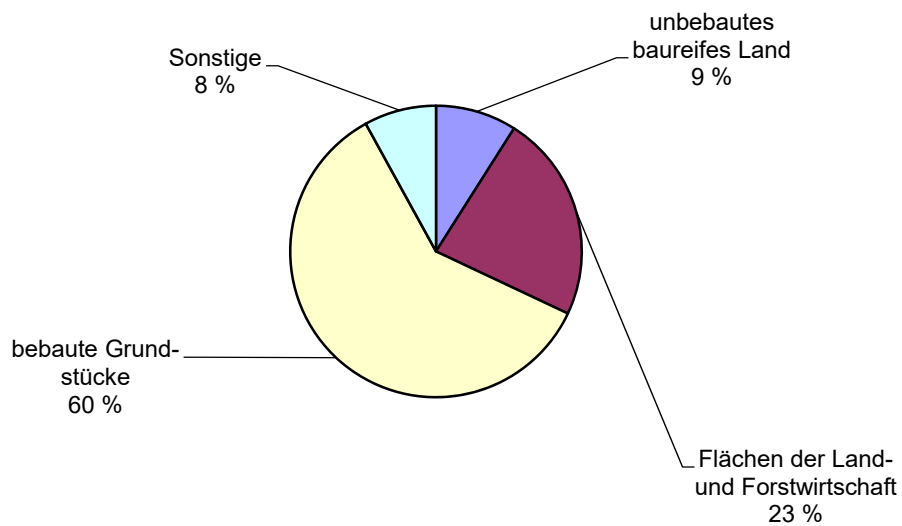
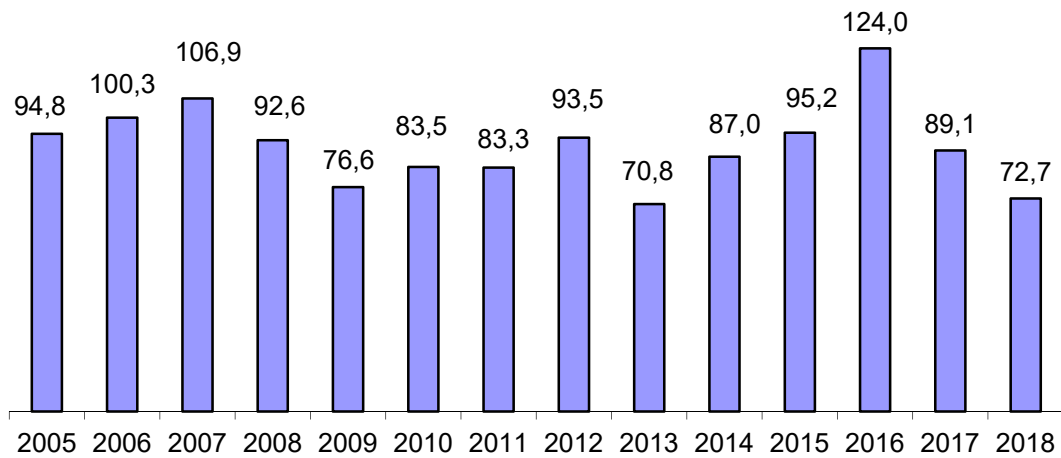
Insgesamt lagen im Jahr 2018 dem Gutachterausschuss in der Stadt Herford **593 Kauffälle** über bebaute und unbebaute Grundstücke vor. Die Zahl der Kauffälle ist damit zum Vorjahr um 7% zurückgegangen.

Die folgenden Grafiken veranschaulichen die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zu den Vorjahren und die prozentuale Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte. Die hohe Anzahl von Verträgen im Jahr 2005 wurde durch den Wegfall der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 hervorgerufen.



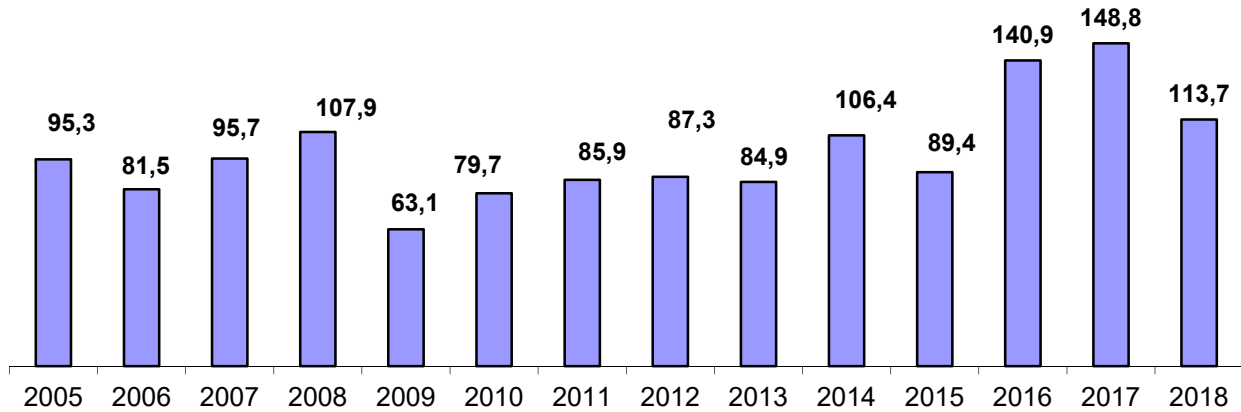
4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in der Stadt Herford insgesamt **72,7 ha** Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 18 % zurückgegangen.

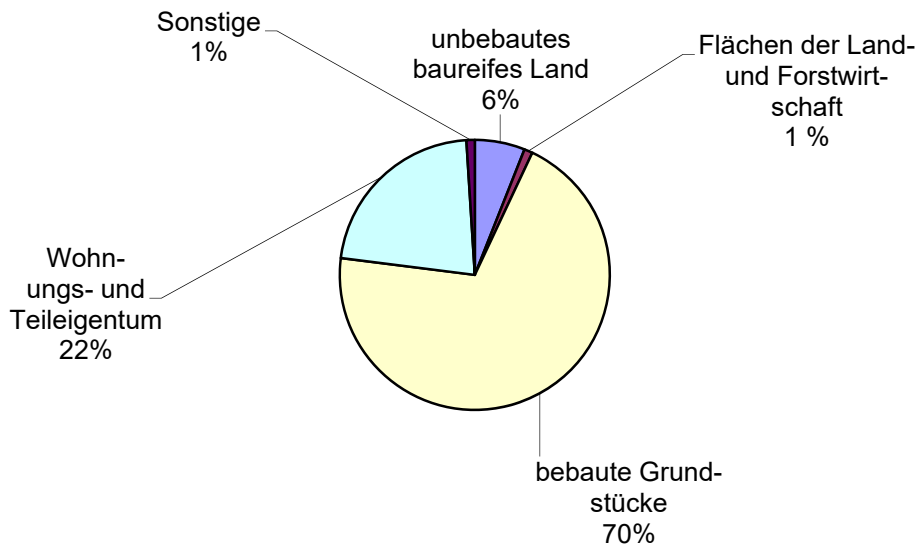


4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im vergangenen Jahr in der Stadt Herford **113,7 Millionen Euro**. Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Wert um rd. 24 % gefallen.



Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte



4.4 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2018 wechselten im Zwangsversteigerungsverfahren 3 Objekte, i.d.R. bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum, mit einem Geldumsatz von 178.500,- € den Eigentümer.

5 Unbebaute Grundstücke

Die folgenden Auswertergebnisse zu dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke beinhalten nur Aussagen zu Kaufverträgen, die nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst wurden.

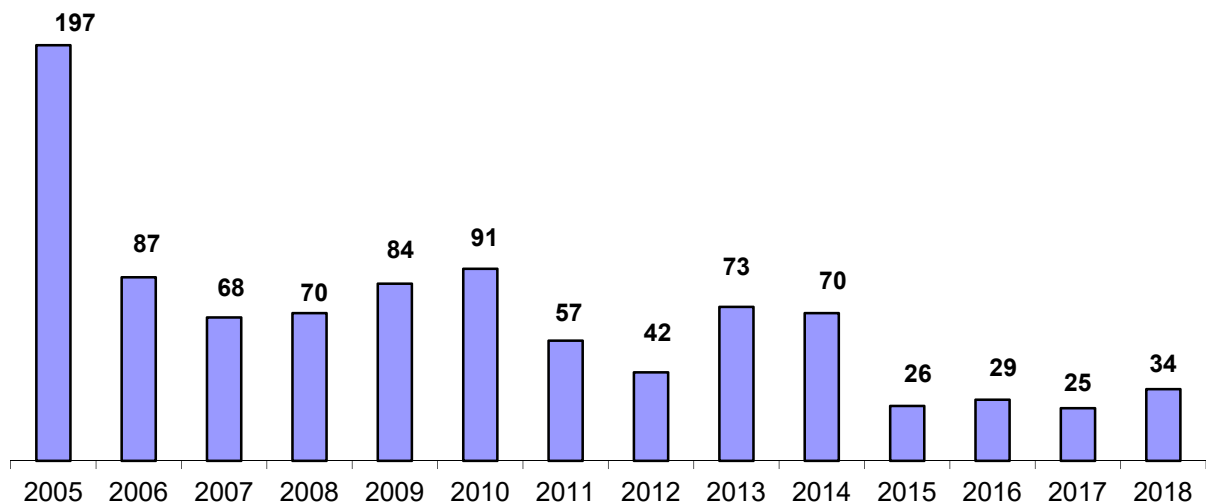
5.1 Individueller Wohnungsbau

Bei den registrierten Kauffällen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich in der Regel um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist mit Ein- oder Zweifamilienhäusern, teilweise auch in Reihenhausbauweise. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bauweise sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

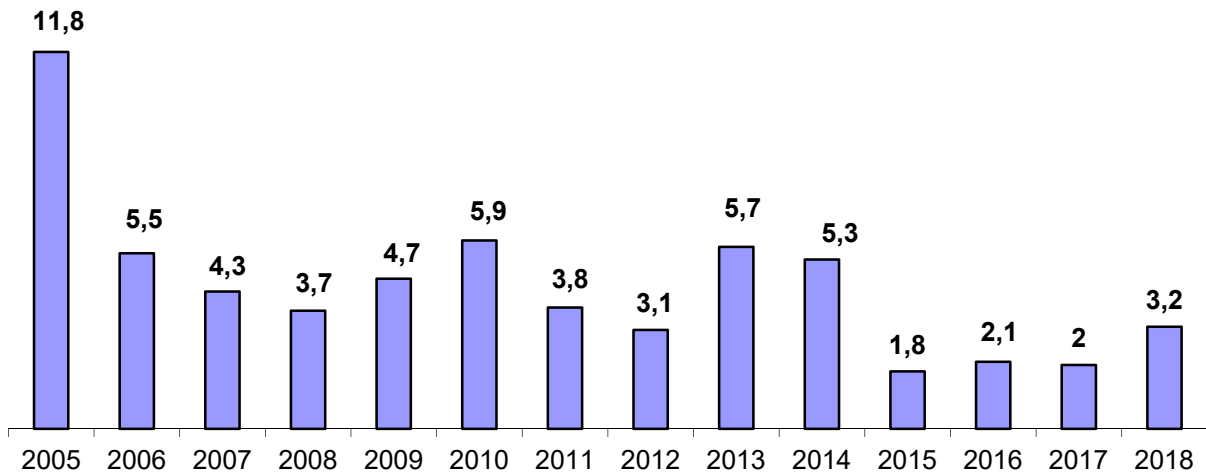
Bedingt durch den Wegfall der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 nahm die Anzahl der Kaufverträge in den darauf folgenden Jahren deutlich ab.

Der durchschnittliche Kaufpreis für einen Bauplatz in der Stadt Herford lag im Jahr 2018 bei rd. 100.000,- € bei einer Größe von rd. 750 m².

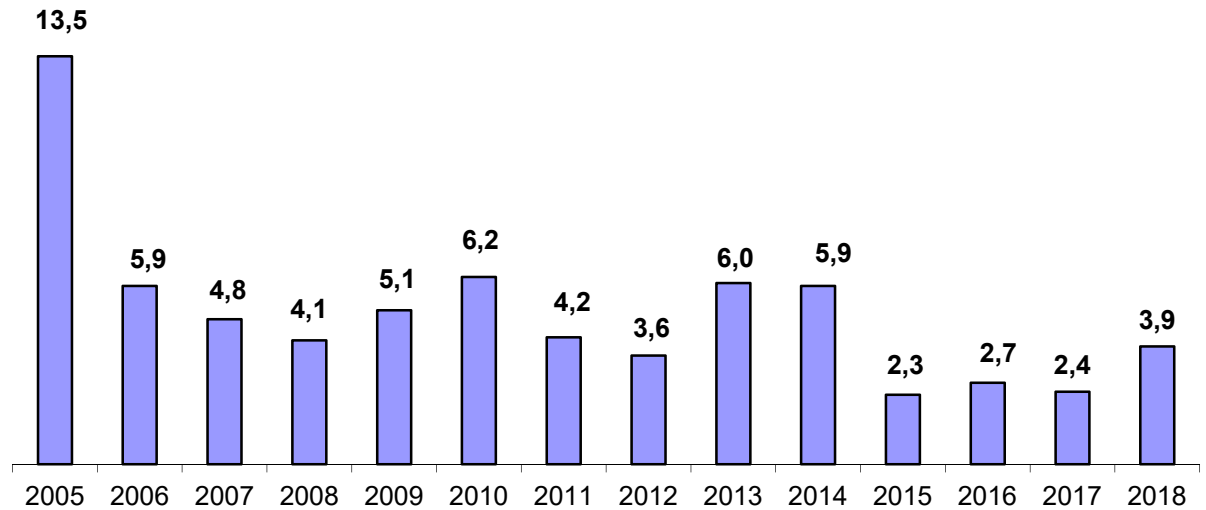
Anzahl der Kaufverträge



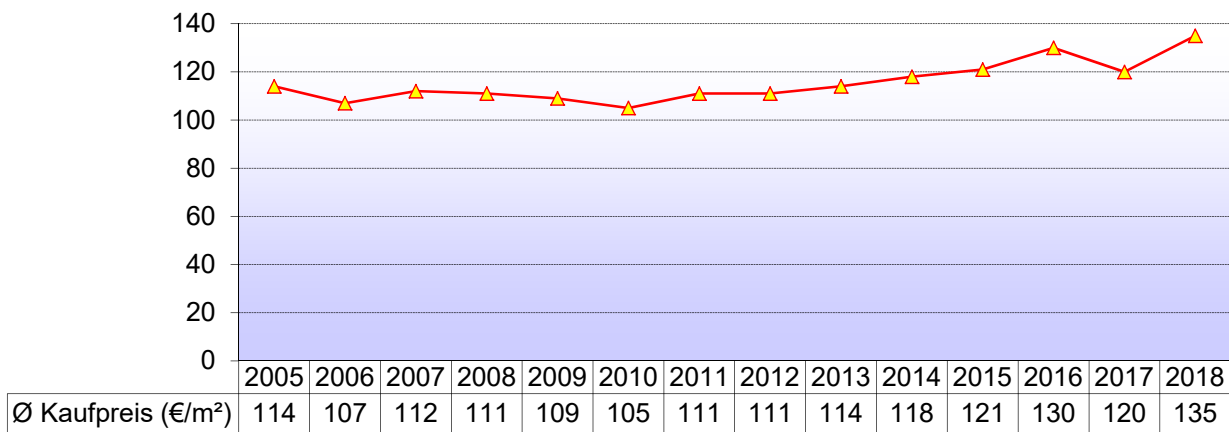
Flächenumsatz (ha)



Geldumsatz (Mio. €)



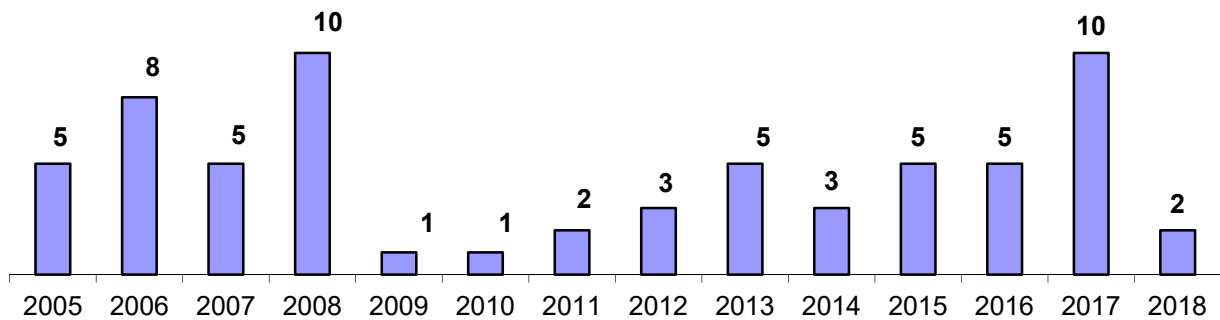
Durchschnittliche Kaufpreise



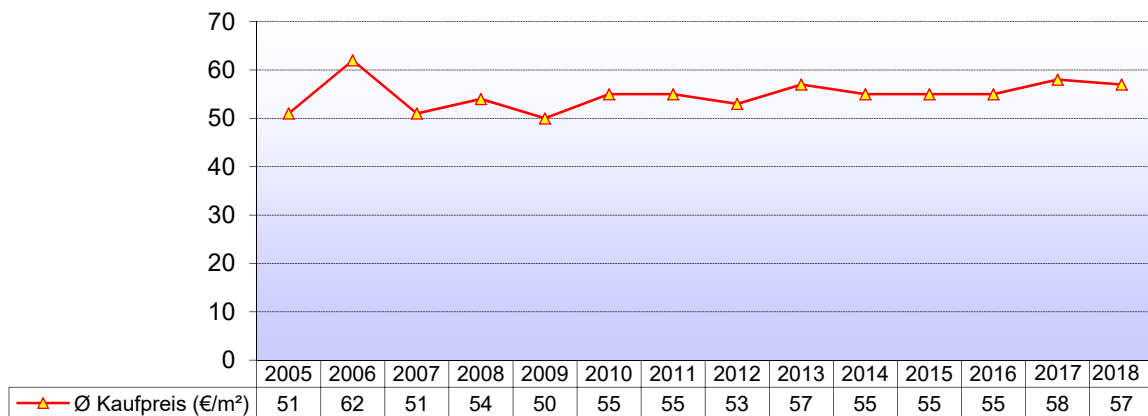
5.2 Gewerbliche Bauflächen

In der Stadt Herford wurden in den letzten Jahren nur in geringem Umfang Bauflächen für Gewerbe- und Industriegrundstücke verkauft.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Anzahl und die jeweiligen Durchschnittspreise der Jahre 2005 bis 2018.



Durchschnittliche Kaufpreise (erschließungsbeitragsfrei)



5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Ackerland

Im Berichtsjahr 2018 wurden 3 geeignete Kauffälle für Ackerland registriert. Der vorjährige Durchschnitt in Höhe von 3,50 €/m² wurde bestätigt.

Grünland

Dem Grünland werden die als Weide oder Wiese nutzbaren Flächen zugeordnet. Im Jahr 2018 konnte nur ein Kauffall verzeichnet werden. Der Wert für Grünland aus den Vorjahren von rd. 1,50 €/m² kann daher weiter angehalten werden.

Wald

Im Jahr 2018 ist kein Kaufvertrag eingegangen. Bei Zusammenfassung der letzten 14 Jahre (2005 bis 2018) ergibt sich bei insgesamt 17 Verkäufen von Waldflächen und einem Flächenumsatz von 19 ha ein Durchschnittspreis von 1,18 €/m² einschließlich Aufwuchs.

5.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Bei Bauerwartungsland handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet die nach §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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

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

Der Mittelwert aus den letzten Jahren für Rohbauland in der Stadt Herford liegt bei

rd. 50,- €/m².

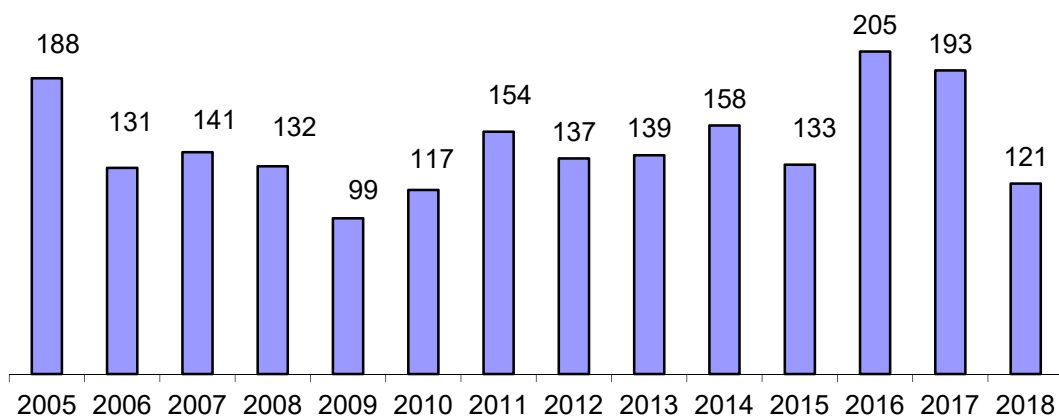
6 Bebaute Grundstücke

Die bebauten Grundstücke haben in der Stadt Herford den größten Anteil am Umsatzvolumen.

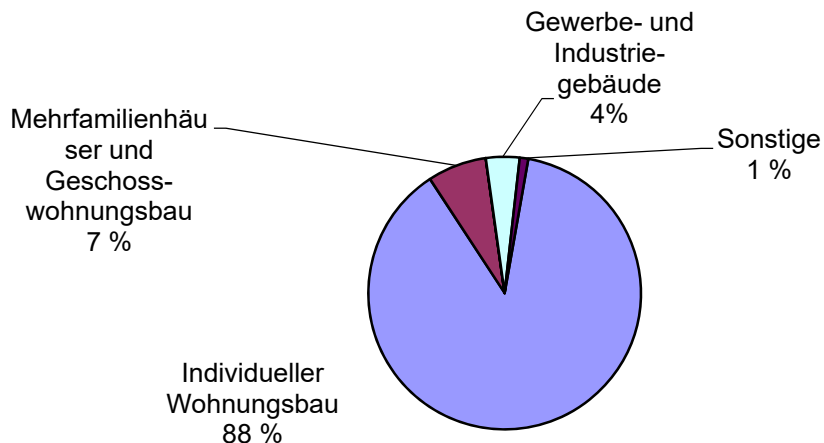
Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich nur auf Kaufverträge, die zur Auswertung geeignet sind und nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst wurden.

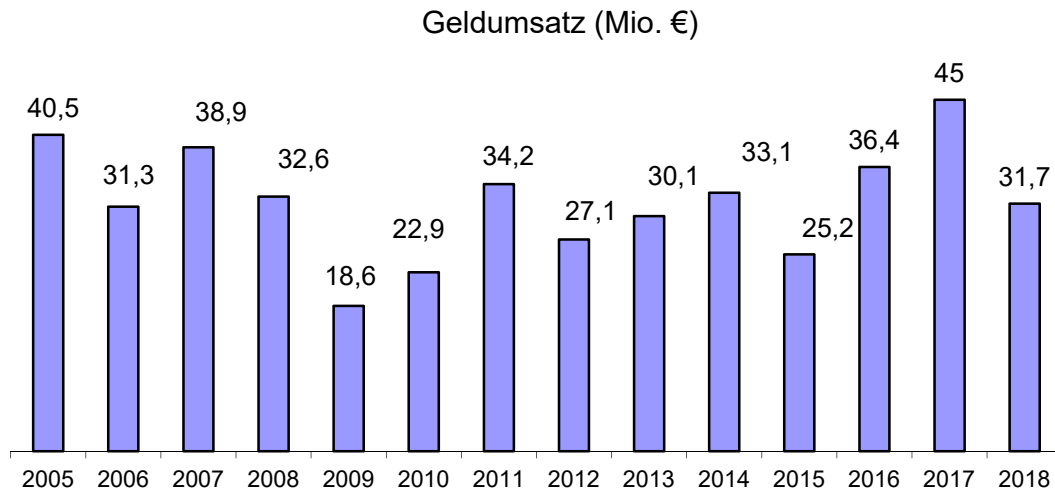
Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Anzahl der auswertbaren Kaufverträge in den letzten Jahren und die Verteilung auf die Teilmärkte im Jahr 2018.

Anzahl der Kaufverträge

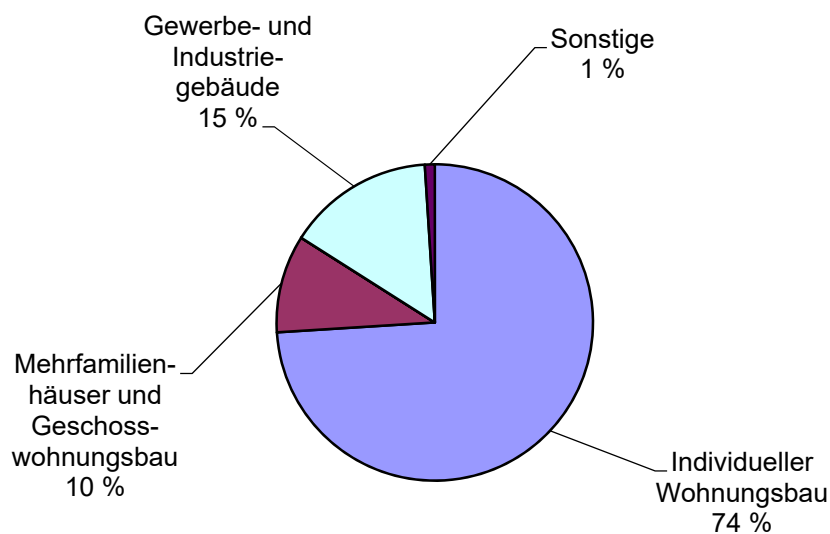


Verteilung auf die Teilmärkte





Verteilung auf die Teilmärkte



6.1 Individueller Wohnungsbau

Für die verschiedenen Teilmärkte des "Individuellen Wohnungsbaus" können aufgrund der Auswertungen die nachfolgend aufgeführten durchschnittlichen Kaufpreise angegeben werden. Diese Kategorie gliedert sich in die Teilmärkte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Reihenendhäuser.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubauten

Dem Gutachterausschuss lagen zur Auswertung nicht genügend Kauffälle vor.

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2018	20	315.000	613	2.200	141
2017	28	294.089	548	1.942	144
2016	20	231.133	516	1.857	133
2015	18	224.117	534	1.784	127
2014	24	229.648	507	1.803	128
2013	24	254.641	571	1.775	141
2012	17	219.982	527	1.469	143
2011	30	203.122	481	1.674	127
2010	13	235.422	556	1.439	158
2009	16	211.469	533	1.661	134
2008	11	189.511	621	1.528	129
2007	9	193.350	578	1.545	125
2006	6	227.957	596	1.323	148

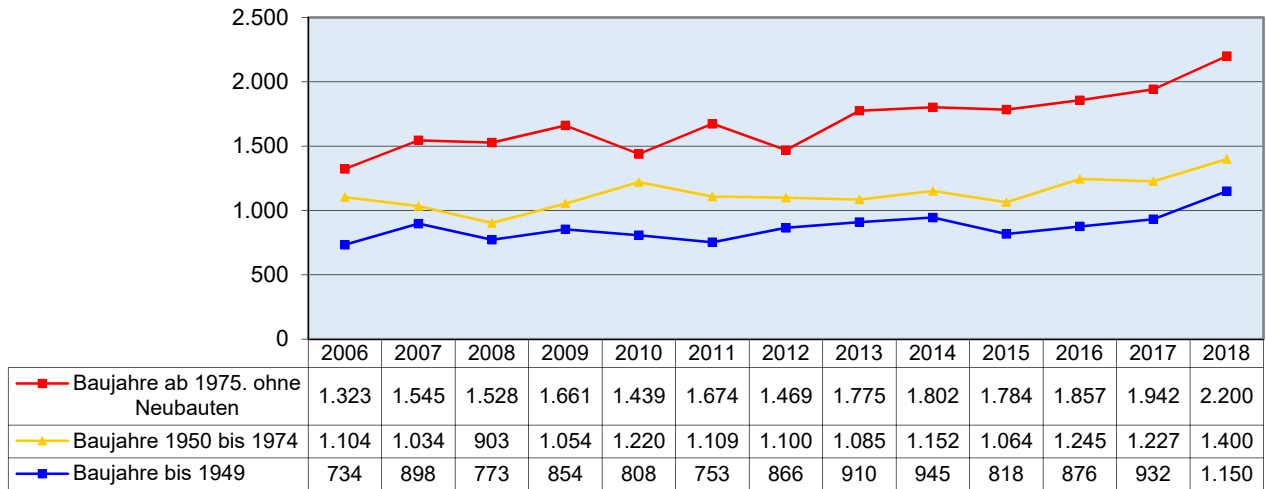
Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2018	10	215.000	716	1.400	150
2017	12	165.045	643	1.227	140
2016	14	163.591	656	1.245	156
2015	17	151.778	664	1.064	139
2014	18	159.214	636	1.152	146
2013	15	143.202	686	1.085	129
2012	16	145.161	703	1.100	132
2011	21	142.695	643	1.109	134
2010	7	153.275	665	1.220	152
2009	19	163.168	649	1.054	149
2008	15	129.792	643	903	146
2007	18	145.109	669	1.034	153
2006	12	176.915	650	1.104	129

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2018	9	170.000	800	1.150	150
2017	11	137.100	679	932	136
2016	19	140.677	632	876	166
2015	14	130.875	567	818	152
2014	12	137.714	548	945	153
2013	15	127.083	569	910	126
2012	11	94.267	611	866	135
2011	8	113.961	624	753	152
2010	17	119.556	657	808	157
2009	10	102.675	531	854	135
2008	12	145.454	514	773	142
2007	16	112.008	679	898	128
2006	16	120.449	599	734	155

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m² Wohnfläche):



6.1.2 Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser

Neubauten

Dem Gutachterausschuss lagen zur Auswertung nicht genügend Kauffälle vor.

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2018	16	214.000	360	1.810	120
2017	20	217.389	410	1.619	134
2016	14	201.250	426	1.603	125
2015	20	192.325	384	1.455	131
2014	14	184.029	369	1.556	118
2013	14	174.000	366	1.484	118
2012	18	173.222	374	1.423	121
2011	9	172.296	400	1.433	121
2010	11	161.528	313	1.355	120
2009	6	174.438	400	1.328	133
2008	13	166.762	406	1.386	121
2007	6	177.096	402	1.506	111
2006	7	167.169	371	1.456	116

Baujahre 1950 bis 1974

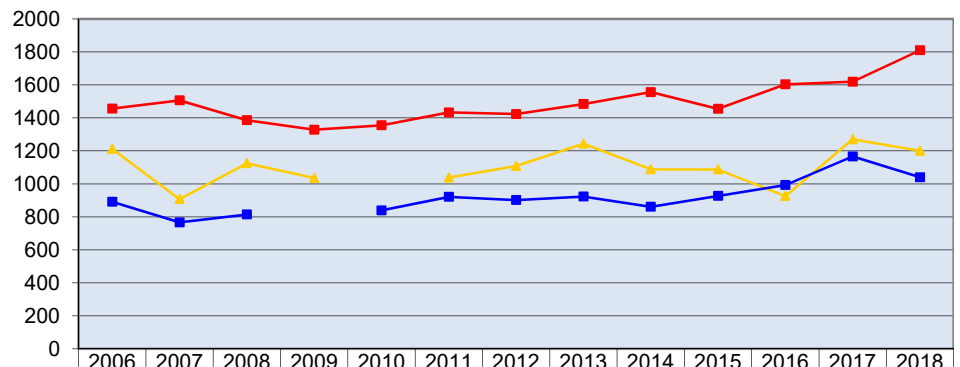
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2018	11	150.000	470	1.200	128
2017	32	164.582	561	1.270	128
2016	7	117.000	385	926	125
2015	15	134.027	501	1.087	124
2014	12	131.583	530	1.088	121
2013	5	148.800	429	1.243	123
2012	7	129.500	535	1.108	117
2011	14	105.750	373	1.038	103
2010	-	-	-	-	-
2009	4	117.442	525	1.035	115
2008	13	122.002	466	1.125	112
2007	9	117.640	560	908	125

2006	8	133.783	475	1.211	112
------	---	---------	-----	-------	-----

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2018	11	130.000	580	1.040	134
2017	33	125.470	450	1.166	110
2016	64	112.852	549	993	114
2015	4	99.750	618	927	108
2014	8	111.125	775	861	127
2013	7	106.143	712	923	113
2012	6	108.333	657	902	117
2011	3	110.027	648	921	120
2010	6	103.383	612	839	125
2009	-	-	-	-	-
2008	2	114.000	391	814	140
2007	2	95.029	561	767	125
2006	6	84.941	567	891	117

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäuser (€/m² Wohnfläche):



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
■ Baujahre ab 1975. ohne Neubauten	1456	1506	1386	1328	1355	1433	1423	1484	1556	1455	1603	1619	1810
▲ Baujahre 1950 bis 1974	1211	908	1125	1035		1038	1108	1243	1088	1087	926	1270	1200
■ Baujahre bis 1949	891	767	814		839	921	902	923	861	927	993	1166	1040

7 Wohnungs- und Teileigentum

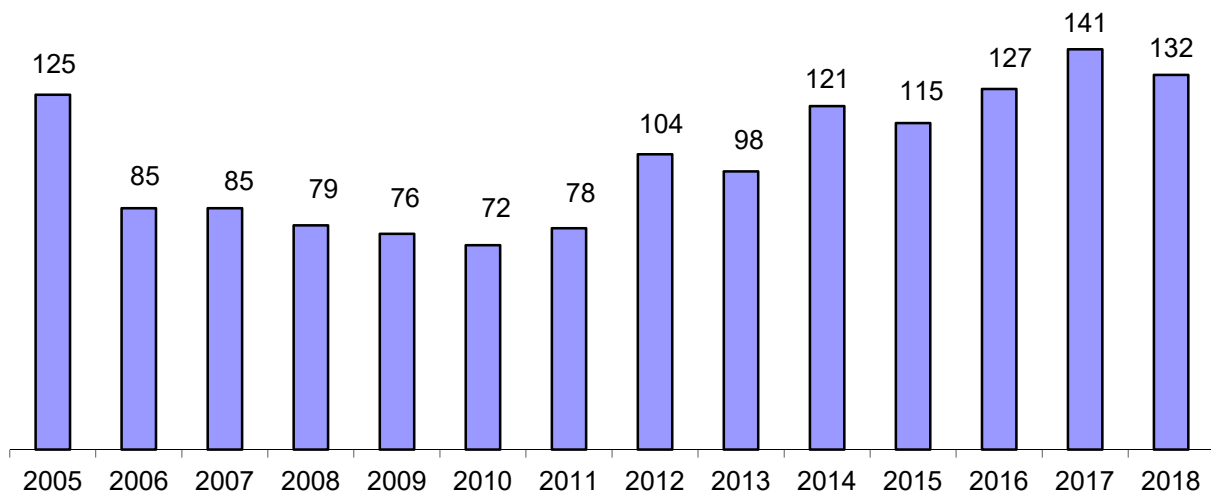
Im Folgenden werden die Auswertergebnisse zu dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum dargestellt, dabei wurden nur Kaufverträge berücksichtigt, die nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst wurden.

Die Kaufpreise der Eigentumswohnungen beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grundstück.

Der Teilmarkt Teileigentum (2% im Jahr 2018) beinhaltet den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen, Garagen und Stellplätzen.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Anzahl der auswertbaren Kaufverträge in den letzten Jahren.

Anzahl der Kaufverträge



7.1 Erstverkauf aus Neubau

Für die verschiedenen Teilmärkte des Wohnungseigentums können aufgrund der Auswertungen die nachfolgend aufgeführten durchschnittlichen Kaufpreise angegeben werden. Hier zunächst die Durchschnittswerte für Erstverkäufe aus Neubauten:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2018	11	2.530	105
2017	24	2.569	96
2016	22	2.525	110
2015	28	2.439	114
2014	6	1.871	98
2013	8	2.183	114
2012	12	1.848	101
2011	13	1.596	107
2010	12	1.427	93
2009	6	1.384	116
2008	9	1.403	104
2007	7	1.446	91
2006	6	1.541	73

7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Bedingt durch die unterschiedlichen Modernisierungsjahre und die geringe Anzahl der Objekte, kann vom Gutachterausschuss keine aussagekräftige Auswertung wiedergegeben werden.

7.3 Weiterverkauf

Für den Teilmarkt „Weiterverkauf von Wohnungseigentum“ können die folgenden Durchschnittswerte aufgeführt werden:

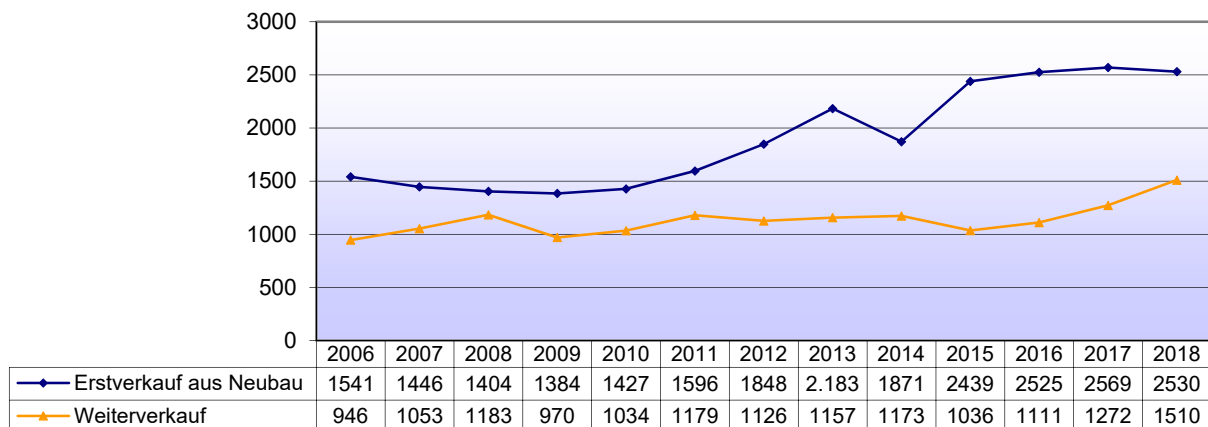
Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2018	44	1.000	70
2017	42	841	70
2016	44	821	68
2015	32	707	66
2014	37	787	63
2013	36	715	62
2012	40	632	68
2011	23	649	74
2010	28	592	66
2009	19	630	64
2008	19	616	69
2007	23	736	63
2006	13	861	62

Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2018	57	1.510	80
2017	48	1.272	73
2016	38	1.111	78
2015	35	1.036	76
2014	51	1.173	80
2013	41	1.157	78
2012	36	1.126	84
2011	33	1.179	77
2010	25	1.034	75
2009	30	970	81
2008	35	1.183	77
2007	30	1.053	81
2006	26	946	71

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum ab Baujahr 1975 (€/m² Wohnfläche)



8 Bodenrichtwerte

8.1 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, abgabenfrei 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).

den, 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.

Eine Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Geschäftsstelle erteilt jedermann mündlich oder schriftlich Auskünfte über die Bodenrichtwerte.

8.2 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.

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.

Die nachfolgenden Abbildungen sind beispielhafte Darstellungen auf dem Bildschirm.

The screenshot displays the BORISplus web interface. At the top, there is a navigation menu with 'Aktuelles', 'Information', 'Standardmodelle', 'Kontakt', and 'Hilfe'. Below the menu is a search bar labeled 'Adresse, Kataster, Inhaltsuche'. The main area shows a map of a residential area in Herford, with various plots outlined in red and labeled with soil value numbers (e.g., 95, 115, 130, 160, 175, 145). A detailed information panel is open on the left side of the map, showing the following data:

Lage und Wert	
Gemeinde	Herford
Postleitzahl	32049
Bodenrichtwertnummer	1215156
Bodenrichtwert	175 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanchlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Fläche	700 m ²
Anwendungshinweise	Link

8.3 Gebietstypische Werte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss für die Gemeindegebiete ihres Zuständigkeitsbereichs gebietstypische Werte als Übersicht über das Bodenpreisniveau. Die Angaben sind für baureifes Land nach Wohnbauflächen in guter, mittlerer und mäßiger Lage gegliedert. Zusätzlich sind Werte für gewerbliche Bauflächen angegeben. Alle Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Gebietstypische Richtwerte zum Stichtag 01.01.2018 für die Stadt Herford:

Wohnbauland:	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Gewerbe
	175,- €/m ²	110,- €/m ²	80,- €/m ²	55,- €/m ²

9 Erforderliche Daten

9.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung ist der Liegenschaftszinssatz von wesentlicher Bedeutung. Er stellt u.a. ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Die Definition des Liegenschaftszinssatzes lautet nach § 14 ImmoWertV:

- Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, 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 (§§ 17 bis 20) zu ermitteln.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist von einem niedrigeren Liegenschaftszins auszugehen, da bei eigengenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit für persönliche Zwecke.

Mehrfamilienhäusern, gewerblich genutzte Objekten und teilweise auch vermietetes Wohnungseigentum sind unter Renditegesichtspunkten zu betrachten, der Liegenschaftszins ist in diesen Fällen 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.

Die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinsspannen wurden durch Auswertung der Kaufpreissammlung für die Stadt Herford bestätigt.

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| • Ein- und Zweifamilienhäuser | 3,0 - 4,5% |
| • Dreifamilienwohnhäuser | 4,0 - 5,5% |
| • Mehrfamilienhäuser | 5,0 - 6,5% |
| • Wohn- und Geschäftshäuser | 5,0 - 6,5% |
| • Großflächiger Einzelhandel | 6,0 - 7,5% * |
| • Gewerbe/Fabriken | 6,0 - 8,0% * |

Anmerkung: * bei diesen Angaben handelt es sich um Erfahrungswerte bzw. Literaturangaben

Für vermietetes Wohnungseigentum ergeben sich aus den Verkäufen der Jahre 2017 und 2018 folgende Liegenschaftszinsen:

Wohnungseigentum		Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle
Erstverkauf nach Neubau	(vermietet)	2,8	13
Weiterverkauf	(vermietet)	3,3	100

9.2 Erbbauzinssätze

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

Bei Erbbaurechten wird der Grund und Boden nicht veräußert, sondern darf nur im Rahmen des Vertrages genutzt werden. Für die Nutzung des Grundstücks wird ein Erbbauzins gezahlt. Der anhand der wenigen auswertbaren Kaufverträge der letzten Jahre ermittelte Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke bei der erstmaligen Begründung eines Erbbaurechts liegt im Mittel bei rd. 3% des gültigen Bodenrichtwertes. Die Erbbaurechte für Wohnbauland werden in der Regel für eine Laufzeit von 99 Jahren bestellt.

9.3 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2010

9.3.1 Modellbeschreibung

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die nicht unter Renditegesichtspunkten zu beurteilen sind, in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt (§§ 21 bis 23 der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung). Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, die durch Angebot und Nachfrage und die Besonderheiten des örtlichen Marktes bestimmt werden, sind durch eine marktgerechte Angleichung zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung der Höhe von Marktanpassungsfaktoren werden tatsächlich gezahlte Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt. Für den Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herford erfolgte die Auswertung der Kaufverträge aus den Jahren 2017 und 2018 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 dem Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Die Sachwertfaktoren werden in Nordrhein-Westfalen auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 abgeleitet. Das Sachwertmodell der AGVGA füllt diese Richtlinie aus und ergänzt ihre Inhalte.)

9.3.2 Marktanpassungsfaktoren

Statistische Auswertungen der vorliegenden Daten aus den Kauffällen bebauter Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2017 und 2018 haben ergeben, dass der Marktanpassungsfaktor als durchschnittliches Verhältnis von Kaufpreis zu ermitteltem Sachwert im Wesentlichen vom Gebäudetyp und unter anderem von der Höhe des vorläufigen Sachwertes abhängig ist.

Aus dem zur Verfügung stehenden Datenmaterial aus den Jahren 2017 und 2018 wurden daher Marktanpassungsfaktoren für verschiedene Gebäudetypen ermittelt und in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Für den am häufigsten vorkommenden Gebäudetyp mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss wurde zusätzlich eine Differenzierung nach Baujahrsgruppen eingeführt.

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

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

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

Freistehende Einfamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren 0,85 bis 1,05	
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
Baujahr bis 1949		
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 150.000 €	über 150.000 €
	0,92 3	0,94 8

Freistehende Einfamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren 0,85 bis 1,05	
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
Baujahr 1950 bis 1974		
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,98 6	0,94 5

Freistehende Einfamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren 0,85 bis 1,00	
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
Baujahr nach 1975 bis 1989		
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 250.000 €	über 250.000 €
	0,90 3	0,96 3

Freistehende Einfamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren 0,85 bis 1,05	
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
Baujahr nach 1990		
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 300.000 €	über 300.000 €
	0,97 2	0,97 11

Freistehende Einfamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren 0,85 bis 1,05	
nicht unterkellert, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 250.000 €	über 250.000 €
	0,92 5	0,95 14

Freistehende Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren 0,80 bis 1,00	
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,91 20	0,89 31

Dreifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
	0,70 bis 0,95	
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,79 4	0,83 13

Doppelhaushälften	Marktanpassungsfaktoren	
	0,90 bis 1,20	
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 150.000 €	über 150.000 €
	1,05 25	1,00 34

Reihenendhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
	0,90 bis 1,20	
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 150.000 €	über 150.000 €
	1,16 5	0,97 11

Reihenmittelhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
	0,90 bis 1,30	
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 150.000 €	über 150.000 €
	1,22 22	1,10 6

9.4 Umrechnungskoeffizienten bei Grundstücksübergroße

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind durchschnittliche Lagewerte für den Bereich einer Bodenrichtwertzone, sie beziehen sich auf den definierten Zustand des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks. Die Größe der Bodenrichtwertgrundstücke wurde bislang in der Regel mit 600 m² angegeben.

Auswertungen haben ergeben, dass die durchschnittliche Größe der verkauften Baugrundstücke in den Jahren 2016 und 2017 deutlich angestiegen ist. Außerdem war festzustellen, dass auch für über 600 m² große Baugrundstücke Kaufpreise auf der Basis des vorhandenen Bodenrichtwertes gezahlt wurden. Um dem Marktverhalten Rechnung zu tragen, hat der Gutachterausschuss die Größe der Bodenrichtwertgrundstücke für Wohnbauland auf 700 m² angehoben.

In der Folge wurde es notwendig, für übergroße Grundstücke, bei denen eine separate bauliche Nutzung nicht möglich ist, auf der Basis von Auswertungen von Kaufpreisen erschließungsbeitragsfreier, unbebauter Wohnbaulandgrundstücke neue Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln, 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

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Statistische Angaben zur Stadt Herford

10.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Bevölkerung	Fläche (km ²)	Einwohner (je km ²)
Stadt Herford	66.923	79,16	845

Quelle: Meldedatei der Stadt Herford, Stand 31.12.2017.

10.1.2 Flächennutzung

In der nachfolgenden Tabelle ist eine Aufteilung der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Nutzungsarten in der Stadt Herford vorgenommen worden.

• Siedlung	2.240 ha	(28,3 %)
• Verkehr	722 ha	(9,1 %)
• Vegetation	4.879 ha	(61,7 %)
• Gewässer	75 ha	(0,9 %)

10.2 Mieten

10.2.1 Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen

Dieser Mietspiegel wurde erstellt von:

Stadtverwaltung Hansestadt Herford, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Auf der Freiheit 21, 32052 Herford

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. Herford (VHWG), Rennstr. 33, 32052 Herford

Haus & Grund Herford e.V., Unter den Linden 25, 32052 Herford

Mieterverein Herford e.V. im DMB, Auf der Freiheit 2, 32052 Herford

WWS Wohn- und Wirtschafts- Service Herford GmbH, Goebenstr. 3-7, 32052 Herford

Allgemeine Erläuterung:

Der Herforder Mietspiegel gibt einen Überblick über die Mieten in der Stadt, die innerhalb der letzten vier Jahre neu vereinbart oder in bestehenden Mietverhältnissen geändert worden sind. Es ist ein einfacher Mietspiegel nach § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Als Orientierungshilfe für Vermieter und Mieter ermöglicht er den Vertragsparteien, im Rahmen der ortsüblichen Entgelte eigenverantwortlich die Miethöhe zu vereinbaren.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Kaltmiete ohne Betriebskosten aller Art für nicht möblierten Wohnraum. Die Tabellenübersicht enthält Spannen, die den ortsüblichen Mietzins widerspiegeln. Die Einordnung eines Objektes in den Mietspiegel erfolgt im Einzelfall unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

Baujahr:

Das Alter des Hauses beeinflusst i.d.R. den Mietwert. Zur Einordnung ist die Bezugsfertigkeit maßgebend.

Wohnfläche:

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der eigentlichen Wohnräume ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Metern werden zur Hälfte, diejenigen unter einem Meter lichter Höhe gar nicht zur Wohnfläche gerechnet (§ 4 WoFIV). Für Wohnungen mit mehr als 110 m² Größe können sich niedrigere Mieten ergeben.

Wohnlage:

Der Mietspiegel bezieht sich auf Objekte in normaler bzw. guter Wohnlage. Bereiche mit erheblichen Belastungen (wie z. B. Lärm-, Staub- und Abgasbelastung an den Ausfallstraßen, störende Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft, eine schlechte Infrastruktur, größeren Gebäudekomplexen, etc.) können einen Abschlag von bis zu 10 % auf die Tabellenwerte rechtfertigen. Für Wohnungen in überdurchschnittlicher Lage (z. B. besonders ruhig, verkehrsgüns-

tig oder zentral) können sich im Einzelfall Zuschläge ergeben.

Beschaffenheit und Ausstattung:

Die Mietspiegelwerte beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen mit Zentral- oder Etagenheizung und eingerichtetem Bad. Das Fehlen dieser Merkmale sowie das Vorliegen besonders ungünstiger Grundrisse führen zu Abschlägen, da diese Wohnungen nicht dem in der Mietspiegeltabelle dargestellten Standard entsprechen. Überdurchschnittliche Ausstattungen oder Modernisierungen (z. B. Badkomplettsanierungen oder die Herstellung von Barrierefreiheit) können zu Zuschlägen führen.

Energetische Modernisierung:

Gebäude, die bis 1980 erstellt wurden und deren Sanierung (Außenwanddämmung, Dachdämmung, Kellerdeckendämmung, Fenstersanierung, Heizungssanierung) nach 2001 erfolgte, können abhängig von der Ausführung der Sanierung mit einem Zuschlag bis zu 15% auf die Tabellenwerte berücksichtigt werden.

Mietspiegel Herford: 01.10.2015

Durchschnittsmieten in Euro/m²/mtl. (Kaltmieten ohne Betriebskosten aller Art)

Wohnfläche	Baujahr	normale bzw. gute Wohnlage		
bis 40 qm	bis 1960	4,90	5,30	5,70
über 40–60 qm		4,60	5,00	5,40
über 60–110 qm		4,55	4,95	5,35
bis 40 qm	1961–1970	5,35	5,75	6,15
über 40–60 qm		4,65	5,05	5,45
über 60–110 qm		4,55	4,95	5,35
bis 40 qm	1971–1980	5,80	6,20	6,60
über 40–60 qm		5,15	5,55	5,95
über 60–110 qm		4,80	5,20	5,60
bis 40 qm	1981–1990	5,80	6,20	6,60
über 40–60 qm		5,35	5,75	6,15
über 60–110 qm		5,05	5,45	5,85
bis 40 qm	1991–2000	6,35	6,75	7,15
über 40–60 qm		5,60	6,00	6,40
über 60–110 qm		5,35	5,75	6,15
bis 40 qm	ab 2001	6,90	7,30	7,70
über 40–60 qm		6,20	6,60	7,00
über 60–110 qm		6,20	6,60	7,00

*Energetische Modernisierung, abhängig von der Ausführung:
Zuschlag bis zu 15 %*

*Wohnlage mit erheblichen Belastungen:
Abschläge bis zu 10 %*

10.2.2 Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht, die lediglich Eckwerte enthält, um als Orientierungshilfe zu dienen. Neben der Größe der Verkaufsstelle hat auch die individuelle Ausstattung eines Objektes preisbildende Bedeutung. Daneben sind wirtschaftliche und strukturelle Kriterien wie Standort, Branche und Konkurrenzsituation zu berücksichtigen. Abweichungen bis zu 50 % der Eckwerte sind im Einzelfall durchaus möglich, in Fußgängerzonen sogar noch darüber hinaus.

Ladenlokal 1a-Lage	18,00 € bis 40,00 €
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00 € bis 10,00 €
Ortsteilzentrum	4,00 € bis 6,00 €
Büro	4,00 € bis 8,00 €
Lager/Produktion	2,00 € bis 4,00 €

Quelle: Mietpreisatlas Ostwestfalen, Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, Daten aus 2015

11 Weitere Informationen

11.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Vermessungs- und Wertermittlungsverordnung NRW vom 5. Juli 2010 (Inkrafttreten am 1. Januar 2011).

Grundgebühr

Wert bis 1 Mio. Euro	0,2 Prozent vom Wert zzgl. 1.250 Euro
Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro	0,1 Prozent vom Wert zzgl. 2.250 Euro
Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro	0,05 Prozent vom Wert zzgl. 7.250 Euro
Mehrwertsteuer	zzgl. 19%

Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.

Zuschlag: 300 €

besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind.

Zuschlag: 500 €

Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.

Zuschlag: 700 €

Abschlag zur Gebühr

wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Abschlag: 500 €

Beispiel:

Ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag		150.000,00 €
Grundgebühr 0,2% des Wertes	=	300,00 €
zuzüglich	=	1.250,00 €
		<u>1.550,00 €</u>
zuzüglich 19% Mehrwertsteuer	=	294,50 €
Summe		<u>1.844,50 €</u>

11.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und bei dem gewährleistet ist, dass die Daten sachgerecht verwendet werden (§ 10 Abs. 2 und 4 der Gutachterausschussverordnung NRW). Auskünfte sind nur in anonymisierter Form zulässig.

Gebühr: 140 € bis 10 Vergleichswerte - jeder weitere Wert 10 €

11.3 Grundstücksmarktbericht NRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet jährlich eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das gesamte Land NRW. Der Bericht ist das Ergebnis der Auswertung des Datenmaterials der örtlichen Gutachterausschüsse und dient der überregionalen Markttransparenz. Er kann kostenfrei über BORISplus.NRW heruntergeladen werden.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Herford

www.boris.nrw.de

