



Grundstücksmarktbericht **2024** für den Kreis Herford

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

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Herford

Herausgeber

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

Geschäftsstelle

Amtshausstraße 2
32051 Herford
Telefon 05221/13 2506
Fax 05221/13 17 2506
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-herford.de
Internet: www.gars.nrw/herford

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50,- EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

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

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht 2023 stellt eine Übersicht über das Grundstücksmarktgeschehen im Gebiet des Kreises Herford dar. Die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im hiesigen Raum wird durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufgezeigt.

Dabei dürfte der Marktbericht vor allem das Interesse derjenigen Stellen und Personen finden, die sich von Berufs wegen mit dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt beschäftigen. Aber auch für die kommunalen Verwaltungen mit den Aufgabenbereichen Städtebau, Bodenordnung, Wirtschaftsförderung und Wohnungswirtschaft können die hier veröffentlichten Rahmendaten eine wertvolle Arbeitshilfe sein.

Die nachfolgend veröffentlichten Marktdaten wurden überwiegend mit Hilfe statistischer Auswertemethoden gewonnen. Eine Übertragung der angegebenen Preise und Werte auf ein spezielles Bewertungsgrundstück kann nur dann zu zuverlässigen Ergebnissen führen, wenn die wertrelevanten Merkmale des zu beurteilenden Grundstücks mit denen des jeweiligen Teilmarktes hinreichend übereinstimmen. Besonderheiten des Bewertungsobjektes müssen durch sachgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, deren Höhe in der Regel nur mit entsprechendem Bewertungssachverstand zutreffend ermittelt werden kann. Um eine zuverlässige Einschätzung der aktuellen Daten zu gewährleisten, wurden neben den aktuellen Marktdaten des Berichtszeitraumes - wann immer möglich - auch die Daten aus den Vorjahren mit aufgeführt. Kurzzeitige und konjunkturell bedingte Schwankungen des Marktgeschehens können dadurch vom Nutzer des Marktberichtes besser erkannt und beurteilt werden.

Die bisher selbstständigen Gutachterausschüsse für die Stadt Herford sowie für den Kreis Herford ohne die Stadt Herford wurden im April 2019 zusammengeführt.

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

Herford, im März 2024

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

Sonja Boxhammer
(Vorsitzende)

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	Unbebaute Grundstücke	17
3.3	Bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungseigentum	19
4	Unbebaute Grundstücke	21
4.1	Individueller Wohnungsbau	21
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 Werte	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	49
5.3	Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	51
6	Wohnungseigentum	56
6.1	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern	56
6.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	59
6.3	Wohnungs- und Teileigentum in Seniorenanlagen	64
6.3.1	Wohnungseigentum in Seniorenwohnanlagen	64
6.3.2	Teileigentum an Pflegeimmobilien	65
6.4	Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern	66
6.5	Liegenschaftszinssätze	68
7	Erbbauzinssätze	69
8	Weitere Informationen und Kontakt	70

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) sowie die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) in der zurzeit geltenden Fassung zugrunde.

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

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

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von Immobilienrichtwerten
- 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 §§ 12 bis 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Boden- und Immobilienrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 18 bis 23 ImmoWertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte

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

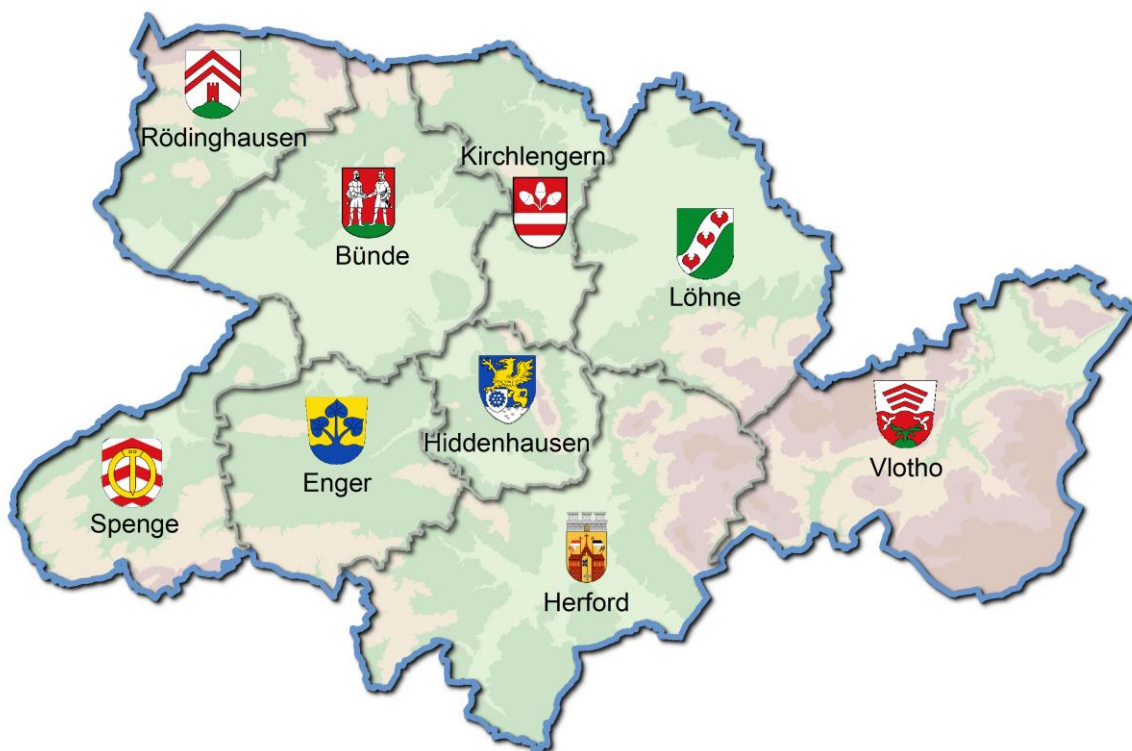
Der Gutachterausschuss im Kreis Herford und in der Stadt Herford

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford besteht aus insgesamt **13** ehrenamtlichen Mitgliedern sowie zwei Mitgliedern der Finanzverwaltung, die von der Bezirksregierung in Detmold (nach Anhörung des Kreises Herford) für die Dauer von jeweils fünf Jahren bestellt sind.

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

Die Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelnen ist in § 9 der Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO) geregelt. Im Regelfall erfolgt die Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied oder einem seiner stellvertretenden Mitglieder und zwei weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, beim Beschluss der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, bei der Erstellung der Übersichten über die Bodenrichtwerte wirken mindestens vier weitere ehrenamtliche Mitglieder mit.

Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung.



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2023 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford insgesamt 2.045 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum registriert. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 20 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Geldumsatz lag im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford mit rd. 461 Millionen Euro rd. 29 % unter dem Umsatz des Vorjahres.

Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2023 konnten 79 Verträge über vollerschlossene Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ausgewertet werden. Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise im Jahr 2023 im Kreis Herford mit 169,- €/m² auf dem Niveau des Vorjahres. Die Preisentwicklung stellt sich in den Städten und Gemeinden unterschiedlich dar. Neben Preisstagnationen, gab es in einigen Gemeinden auch weiterhin Preissteigerungen und ebenso Preisrückgänge.

Im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist der Preis für Ackerflächen im kreisweiten Durchschnitt auf rd. auf 5,96 €/m² gestiegen. Für Grünlandflächen wurden mit durchschnittlich rd. 2,18 €/m² etwas höhere Preise gegenüber dem Vorjahr gezahlt.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke befindet sich mit 1.043 unter dem Niveau des Vorjahres, der Geldumsatz liegt im Kreis Herford einschließlich der Stadt Herford bei rd. 352 Millionen Euro und damit ebenfalls unterhalb des Vorjahresniveaus.

Die Kaufpreise bei den bebauten Grundstücken variieren aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Objekte stark. Im Jahr 2023 konnten kaum Neubauten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern inklusive Grundstück (bis 800 m²) registriert werden.

Neuere freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre ab 2010 (ohne Neubauten) wurden mit rd. 392.000 (- 20 %) unter Vorjahresniveau gehandelt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1995 bis 2009 wurde ein Durchschnittskaufpreis von rd. 376.000 Euro (- 3 %) ermittelt. Für die Baujahre 1975 bis 1994 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei rd. 301.000 Euro (- 12 %). Für Objekte aus den Baujahren 1950 bis 1974 kann ein mittlerer Preis von 243.000 Euro (- 11 %) angegeben werden. Damit konnten in allen Baujahresklassen, in denen ausreichend Kaufverträge registriert wurden, überwiegend sinkende Preise verzeichnet werden.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr 2023 mit insgesamt 481 Objekten um rd. 40 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Der Gesamtumsatz betrug rd. 79 Millionen Euro. Für 35 neugebaute Eigentumswohnungen wurde durchschnittlich im Kreis Herford und in der Stadt Herford mit rd. 3.570 €/m² rd. 9 % mehr als im Vorjahr gezahlt.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

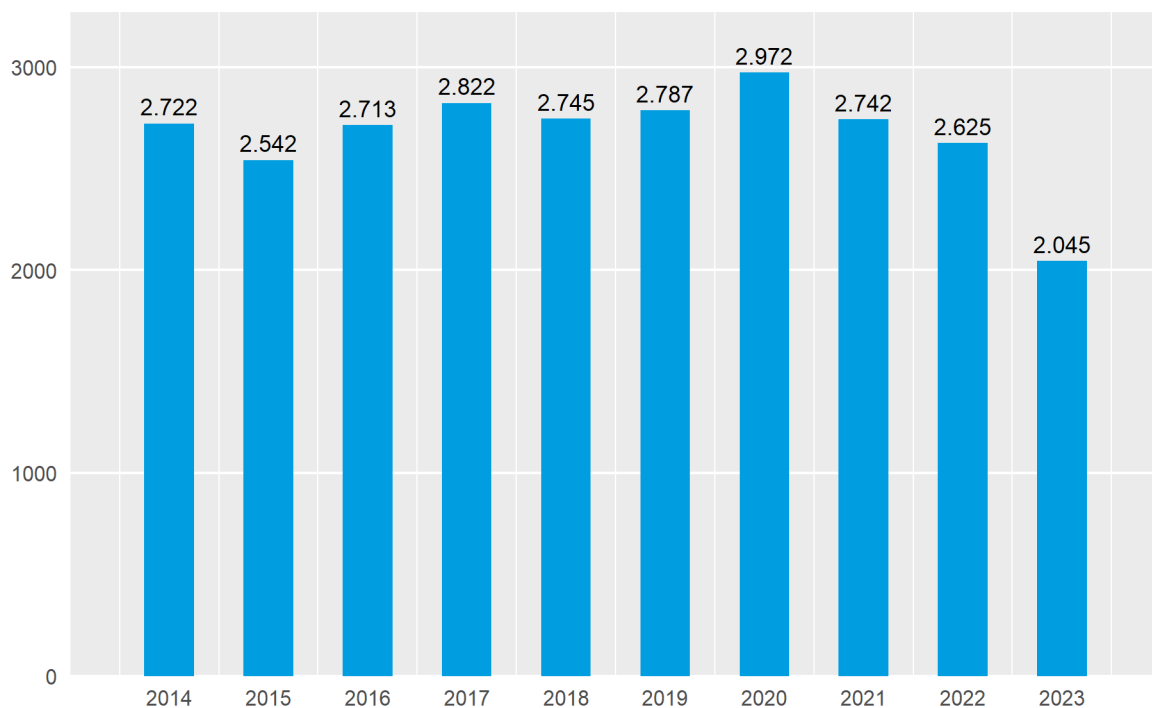
Im Jahre 2023 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford insgesamt

2.045 Kauffälle

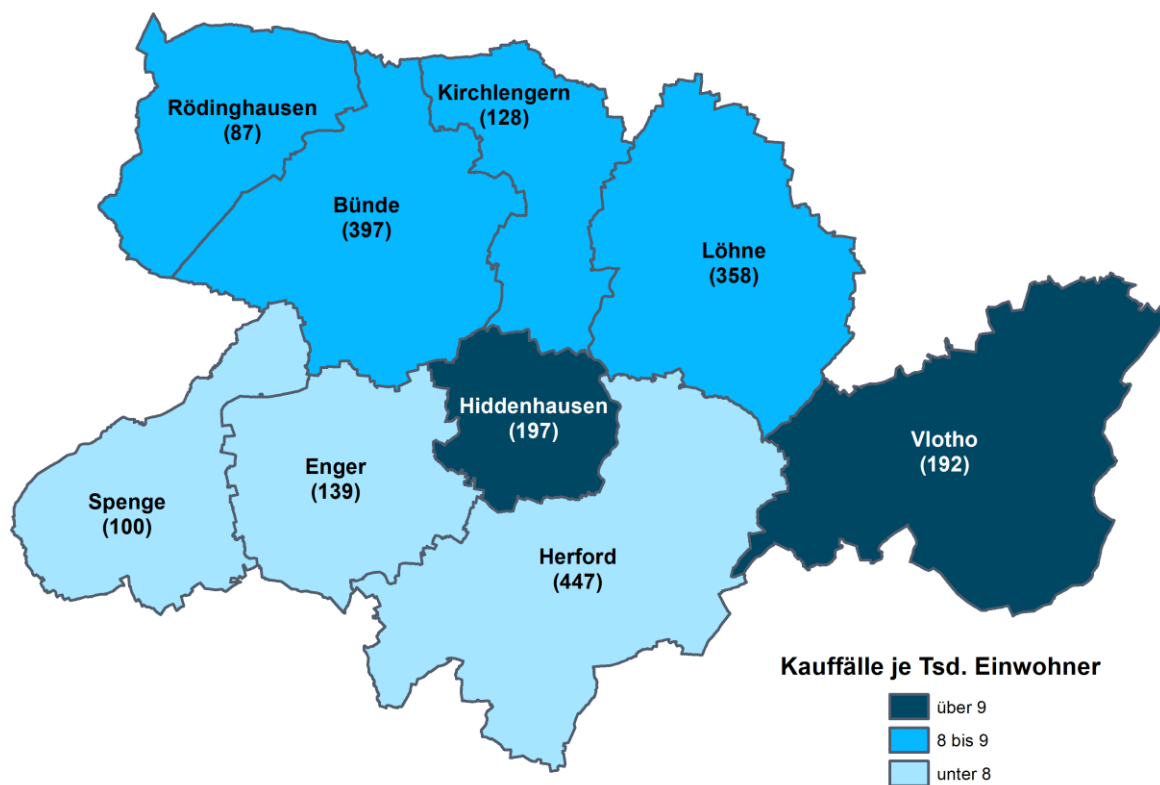
registriert.

Damit liegt die Anzahl der beurkundeten Kaufverträge im Jahr 2023 mehr als 20 % unterhalb der Marke der Vorjahre und erstmals wieder auf dem Niveau der Jahre 2010/2011.

Die folgende Abbildung stellt die Fallzahlen der vergangenen Jahre dar.



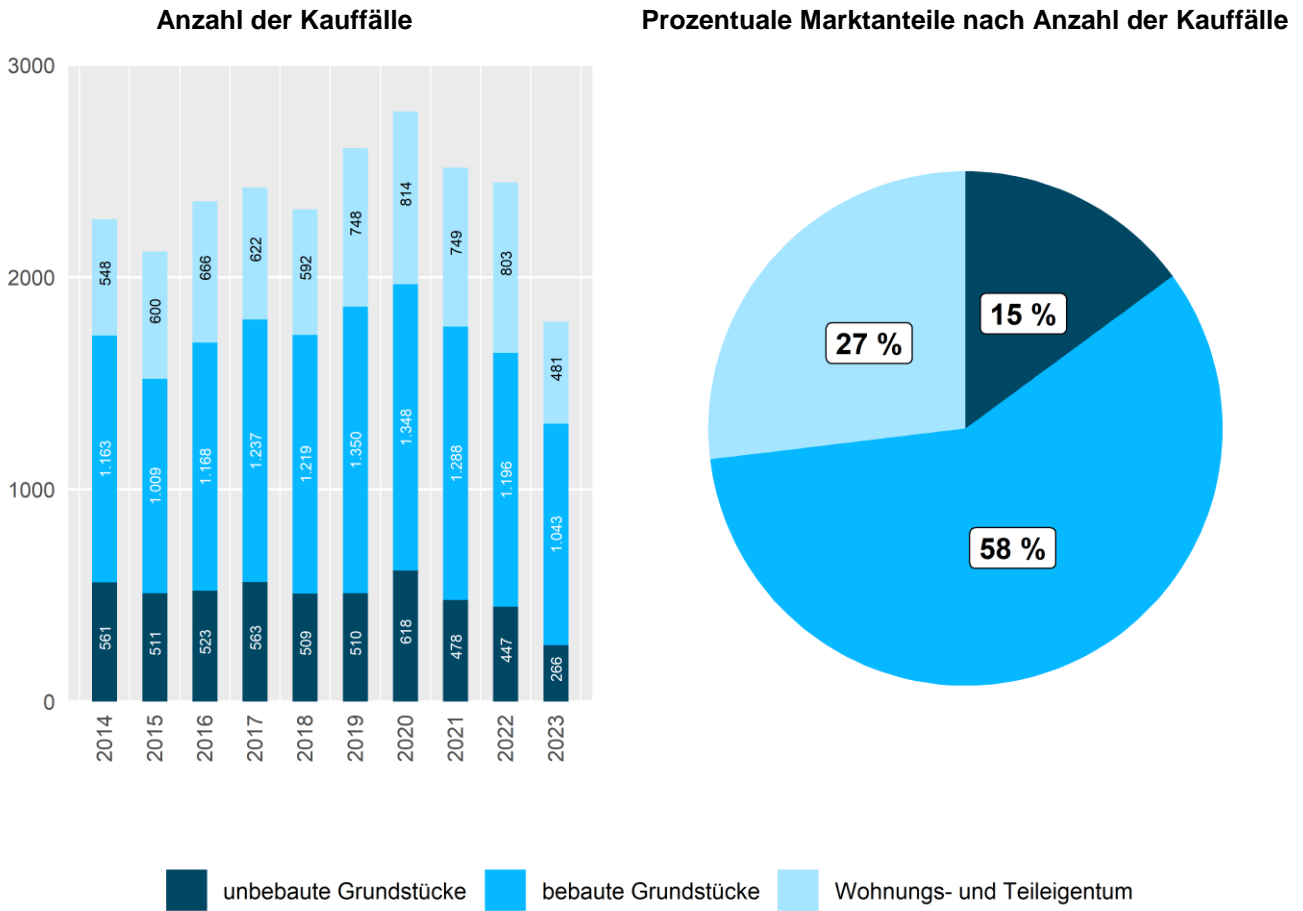
Der Umfang des Marktgeschehens ist in den Städten und Gemeinden des Kreises durchaus unterschiedlich. Die nachfolgende Grafik zeigt die Anzahl der Kauffälle in den Kommunen. Die farblichen Abstufungen verdeutlichen die Immobilienbewegungen im Verhältnis zur Einwohnerzahl.



Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung 31.12.2022	Fläche [km ²]	Einwohner [je km ²]
Bünde	46.030	59	776
Enger	20.705	41	502
Herford	67.459	79	852
Hiddenhausen	19.924	24	835
Kirchlengern	16.366	34	484
Löhne	40.265	60	677
Rödinghausen	9.891	36	273
Spenge	14.416	40	357
Vlotho	18.495	77	240
Kreis Herford insgesamt	253.551	450	563

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

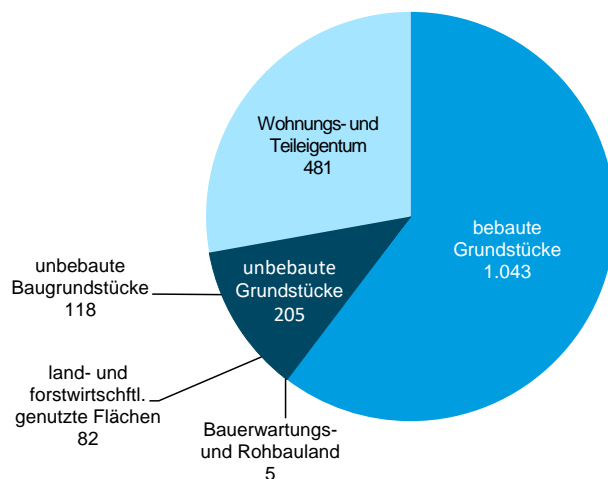
Die nachfolgende Darstellung zeigt die Verteilung der Kaufverträge in die Hauptmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum in den Jahren 2014 bis 2023:



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 2023:



Flächenumsatz

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

311 ha

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr (382 ha) gefallen. Der Flächenumsatz ist allerdings teilweise stark von einzelnen Objekten beeinflusst und besitzt daher im Vergleich nur eine geringe Aussagekraft.

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

Geldumsatz

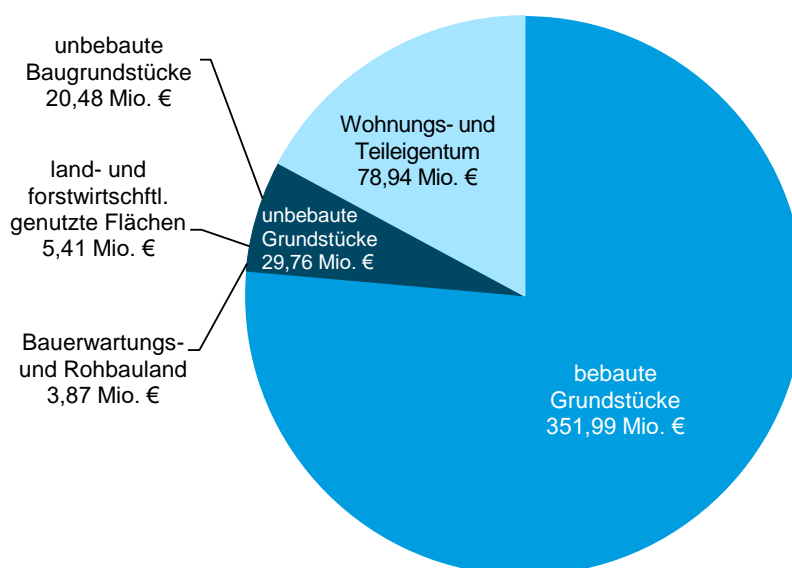
Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford

461 Millionen Euro.

Der Geldumsatz liegt damit erheblich unter dem Vorjahreswert (650 Mio. Euro).

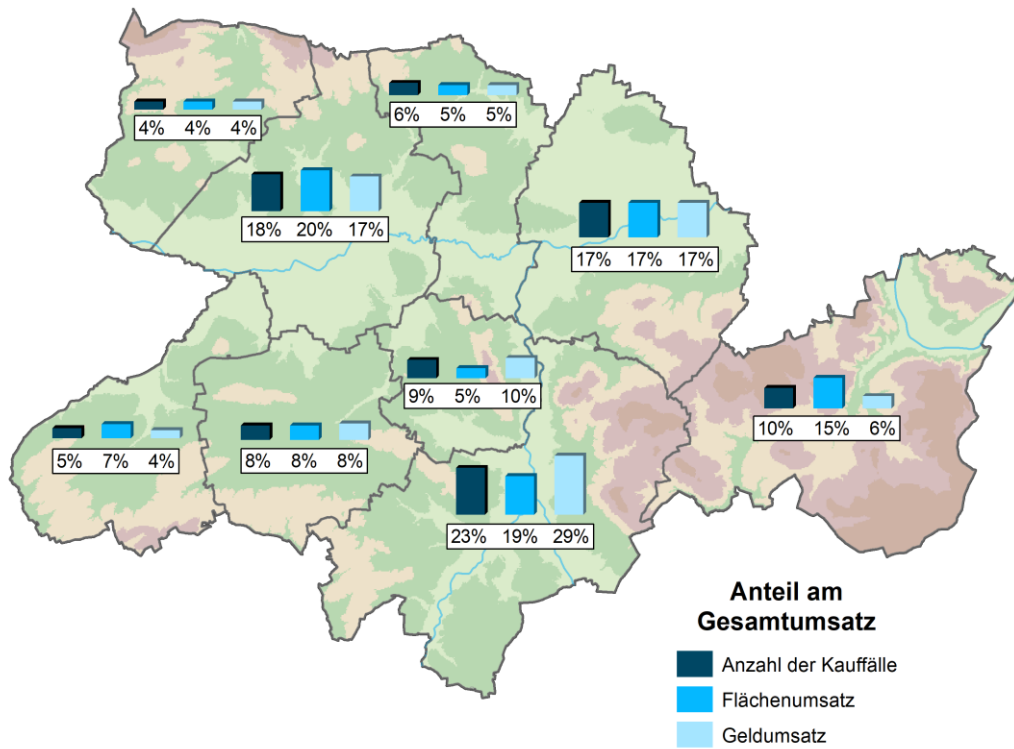
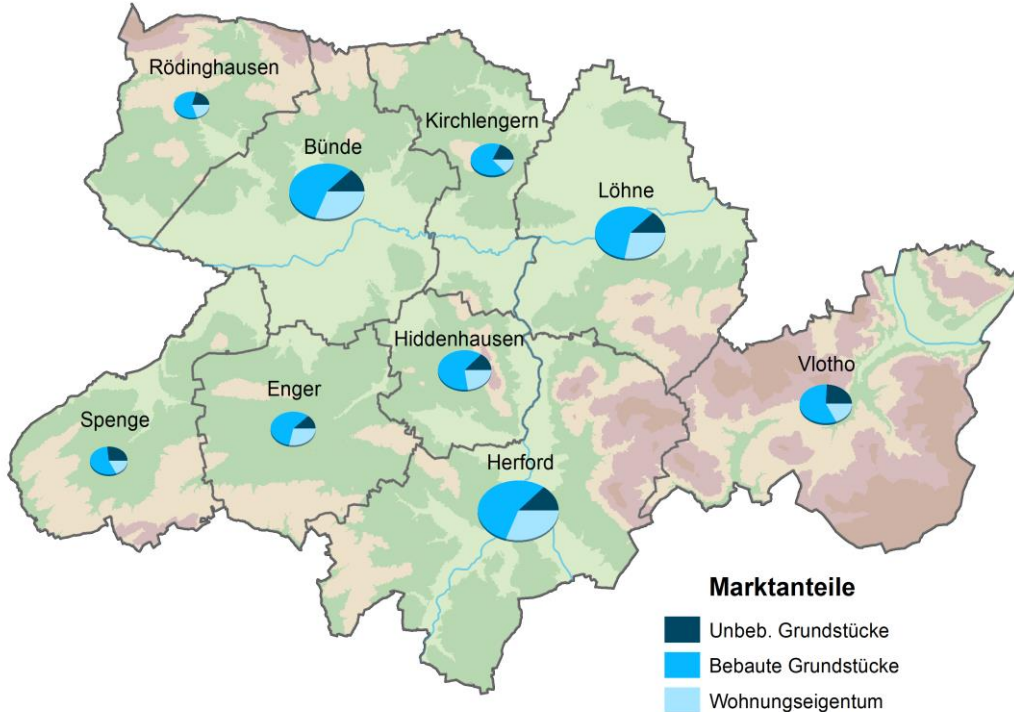
Für Wohnungs- und Teileigentum befindet sich der Geldumsatz bei erheblich zurückgegangener Anzahl von Kaufverträgen ebenfalls um rd. 40 % unter dem Niveau des Vorjahres. Der Geldumsatz der bebauten Grundstücke ist um rd. 25 % gesunken. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz von unbebauten Baugrundstücken aufgrund stark gesunkener Anzahl von Kaufverträgen um rd. 50 % gesunken.

Geldumsatz (Mio. Euro)



Umsatz in den Städten und Gemeinden des Kreises Herford

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



3.2 Unbebaute Grundstücke

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

Unbebaute Grundstücke	Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Fläche [ha]
land- und forstwirtschaftliche Flächen	82	5,41	93,70
Bauerwartungs- und Rohbauland	5	3,87	7,69
Wohnbauflächen	101	13,14	9,96
Gewerbeflächen	17	7,34	13,83
Summe	205	29,76	125,18

In der nachfolgenden Tabelle ist der Flächenumsatz für Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Verkehrsflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen für die Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches im Berichtsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr zusammengestellt.

Gebiets- körperschaft	Wohnbau- flächen (aller Entwicklungsstufen)		Gewerbe- flächen (aller Entwicklungsstufen)		Verkehrs- flächen		Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	
	2023 in Hektar	Vorjahr in Hektar	2023 in Hektar	Vorjahr in Hektar	2023 in Hektar	Vorjahr in Hektar	2023 in Hektar	Vorjahr in Hektar
Bünde	2,69	5,68	0,80	4,05	0,00	0,03	14,81	6,99
Enger	4,14	7,96	0,00	0,44	0,00	0,02	10,67	12,24
Herford	2,58	7,34	6,81	2,73	0,19	0,07	5,53	17,64
Hiddenhausen	1,29	4,19	0,00	0,38	0,00	0,01	4,39	4,08
Kirchlengern	0,63	1,26	0,00	0,00	0,00	0,00	3,49	3,51
Löhne	3,58	4,04	4,82	0,79	0,01	0,54	12,10	4,84
Rödinghausen	0,44	2,82	0,00	1,68	0,00	0,11	1,37	9,62
Spenge	1,74	2,41	0,86	0,00	0,00	0,09	10,13	7,27
Vlotho	0,56	2,01	0,55	3,31	0,09	0,03	31,21	42,58
Summe	17,65	37,71	13,83	13,38	0,30	0,90	93,70	108,77

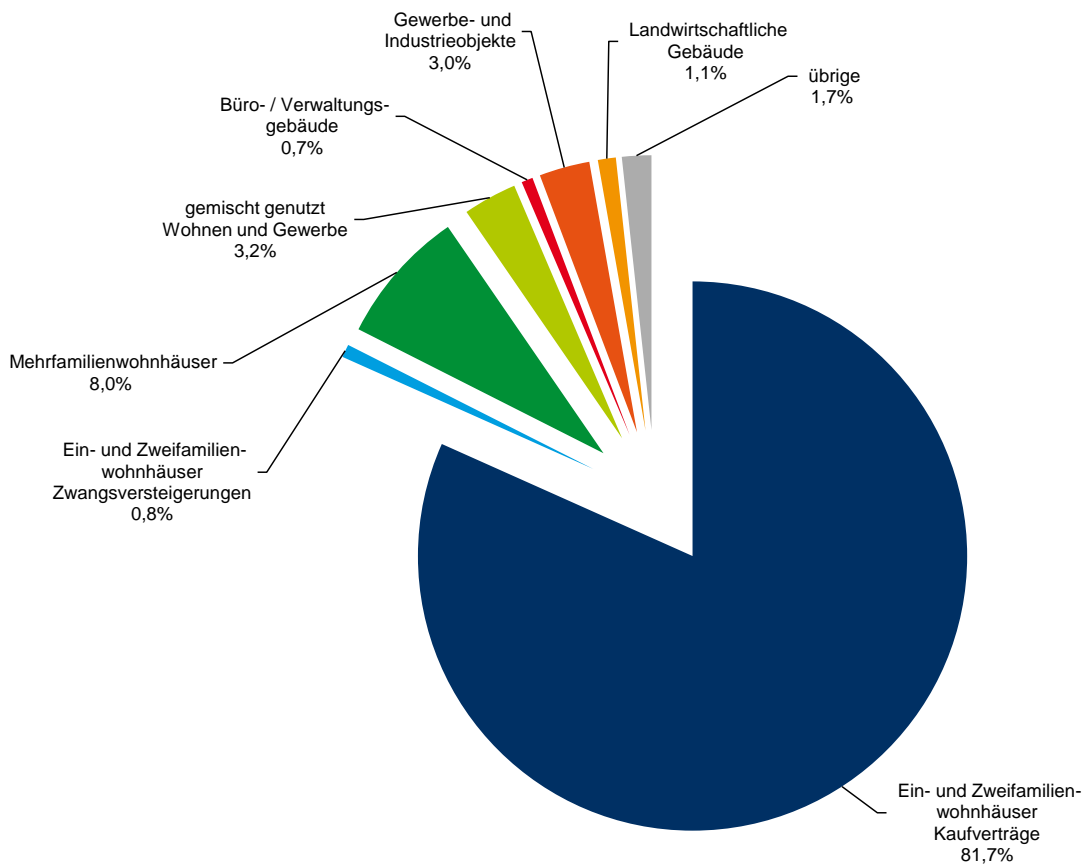
3.3 Bebaute Grundstücke

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 2023	Anzahl der Verträge	Umsatzvolumen Mio. Euro
Teilmärkte		
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser		
Kaufverträge	852	218,88
Zwangsversteigerung	8	0,87
Mehrfamilienwohnhäuser	83	38,41
gemischt genutzt, Wohnen und Gewerbe	33	13,28
Büro- / Verwaltungsgebäude	7	12,48
Gewerbe- und Industrieobjekte	31	54,41
Landwirtschaftliche Gebäude	11	4,08
übrige	18	9,58
Gesamt	1.043	351,99

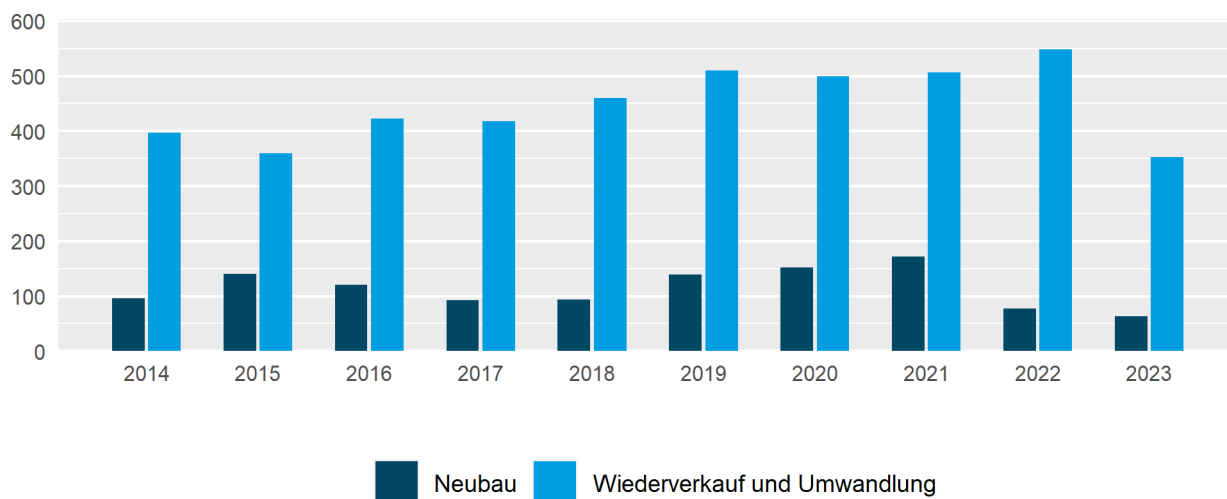
Verteilung nach der Anzahl der Verträge



3.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2023 lag die Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt des Wohnungseigentums ohne Eigentumswohnungen in Senioreneinrichtungen insgesamt ca. 34 % unterhalb der Marke des Vorjahres. Die Teilmärkte Wiederverkäufe und Umwandlungen werden zusammengefasst.

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



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

Jahr-gang	Neubau		Wiederverkauf- und Umwandlungen	
	Anzahl	Umsatz Mio. Euro	Anzahl	Umsatz Mio. Euro
2014	96	16,71	397	29,21
2015	140	31,20	360	24,83
2016	120	25,71	423	31,73
2017	92	20,26	418	32,87
2018	94	18,78	460	41,31
2019	139	31,10	510	53,09
2020	152	40,76	499	54,11
2021	172	49,03	506	68,53
2022	77	24,62	548	72,92
2023	63	21,19	352	46,69

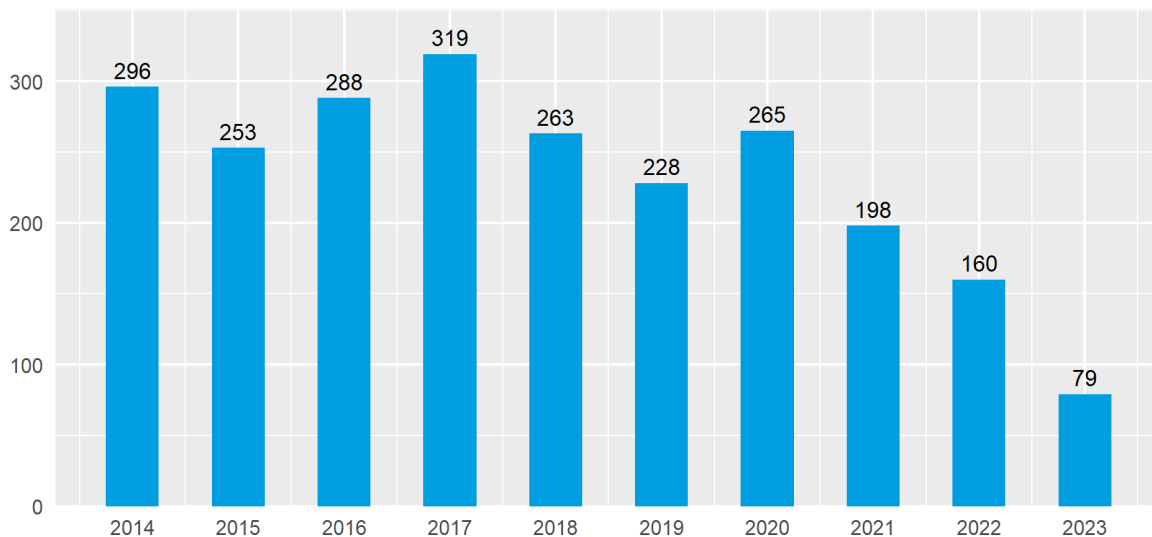
In der nachfolgenden Tabelle wird für das Jahr 2023 eine Umsatzstatistik über den Teilmarkt "Wohnungseigentum" aufgeschlüsselt nach Städten und Gemeinden vorgelegt.

Jahrgang 2023 Stadt / Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	Anteil in %	Umsatz Mio. Euro	Anteil in %
Herford	124	29,9 %	18,97	27,9 %
Bünde	95	22,9 %	14,92	22,0 %
Löhne	65	15,7 %	10,93	16,1 %
Enger	37	8,9 %	7,69	11,3 %
Vlotho	27	6,5 %	3,65	5,4 %
Hiddenhausen	22	5,3 %	4,48	6,6 %
Rödinghausen	16	3,9 %	3,01	4,4 %
Spenge	15	3,6 %	1,57	2,3 %
Kirchlengern	14	3,4 %	2,66	3,9 %
Summe	415	100 %	67,88	100 %

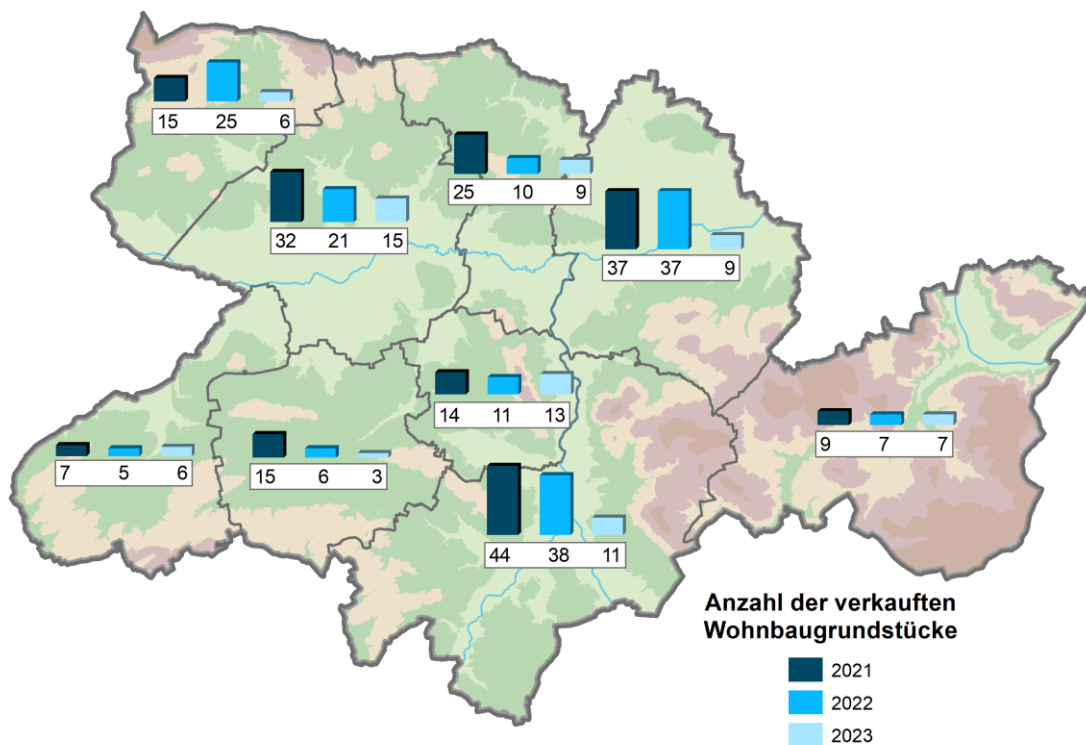
4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes für vollerschlossene Wohnbaugrundstücke wird im nachfolgenden Diagramm anhand der Anzahl der verkauften Wohnbauflächen für den Zeitraum von 2014 bis 2023 dargestellt.



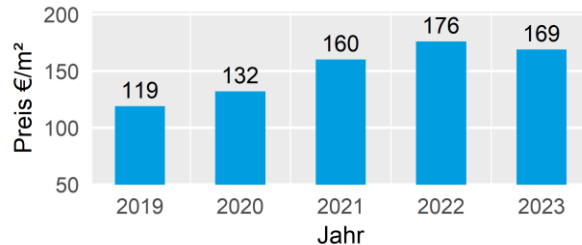
Für den Zeitraum von 2021 bis 2023 zeigt die folgende Grafik die Anzahl der verkauften Wohnbauflächen in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden.



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

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

Im Kreis Herford wurden 79 geeignete Kauffälle abgeschlossen. Im Berichtszeitraum wurden gegenüber dem Vorjahr lediglich rund die Hälfte unbebauter Wohnbaulandflächen veräußert. Damit setzt sich die in der zweiten Jahreshälfte 2022 wahrnehmbare Zurückhaltung auf dem Markt der Bauplätze fort.

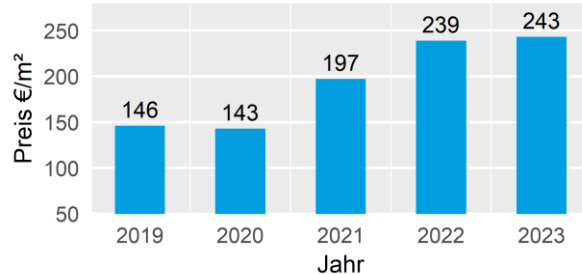


Städte und Gemeinden

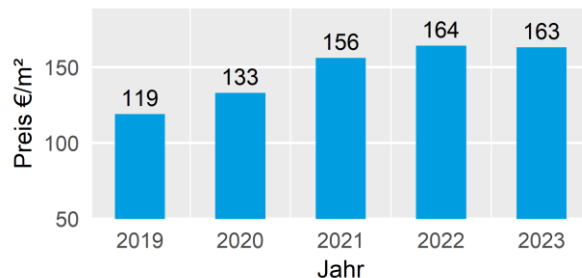
Bei einem Vergleich ist zu beachten, dass die Durchschnittspreise erheblich durch die Lage und das Preisniveau einzelner Baugebiete beeinflusst sein können. Zusätzlich ist zu bedenken, dass die Aussagekraft des jeweils ermittelten Baulandpreisniveaus abhängig ist von der Anzahl der Kauffälle, die zur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

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

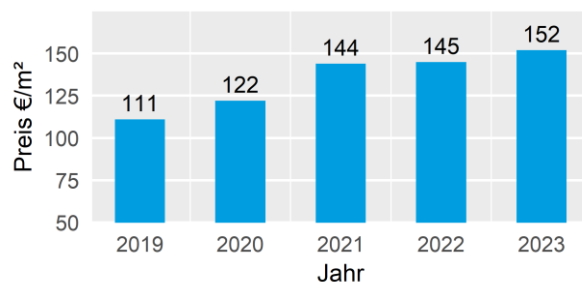
In der **Stadt Herford** wurden 11 geeignete Kauffälle über vollerschlossene Baugrundstücke abgeschlossen, was gegenüber dem Vorjahr lediglich ein Drittel darstellt. Diese Baugrundstücke lagen überwiegend in der Kernstadt von Herford. Lediglich wenige Bauplätze wurden in dem Baugebiet in Stedefreund an der Grenze zu Bielefeld veräußert.



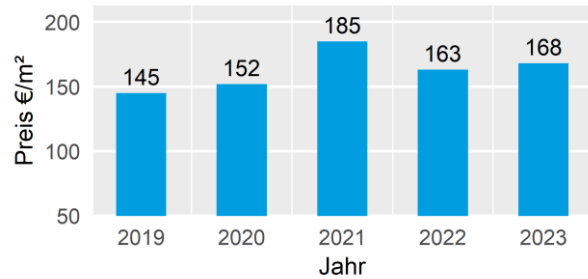
In der **Stadt Bünde** wurden mit 15 geeigneten Kauffällen ebenfalls weniger Verträge abgeschlossen als im Vorjahr. Das Preisniveau hingegen blieb konstant.



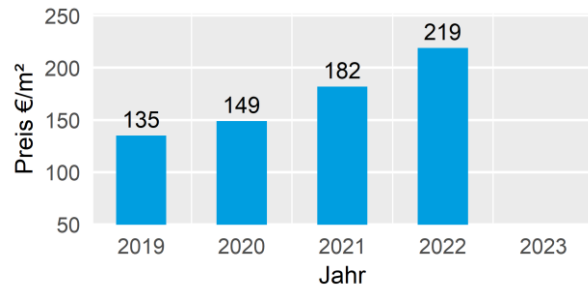
Gegenüber dem Vorjahr wurden in der **Stadt Löhne** weniger als ein Drittel vollerschlossene Baugrundstücke auf vergleichbarem Preisniveau veräußert.



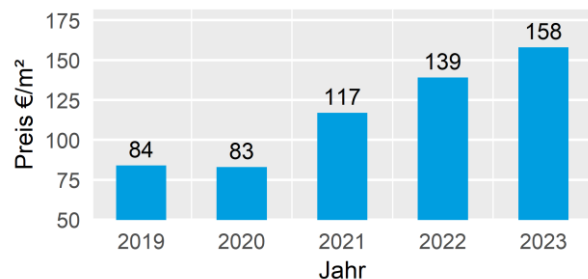
In der **Gemeinde Hiddenhausen** wurden wie im Vorjahr 13 Kauffälle über vollerschlossene Baugrundstücke auf vergleichbarem Preisniveau registriert.



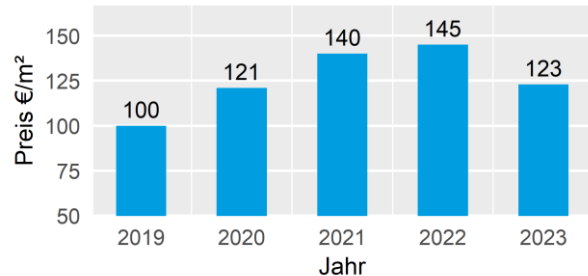
In der **Stadt Enger** wurden nur vereinzelte geeignete Kauffälle über vollerschlossene Bauplätze abgeschlossen. Aufgrund der geringen Anzahl und der starken Streuung der Kaufpreise kann für das Jahr 2023 kein Mittelwert angegeben werden.



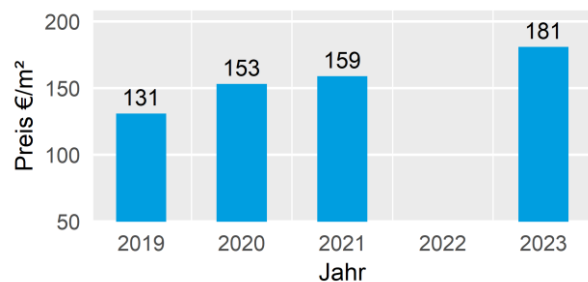
In der **Stadt Vlotho** wurden wie im Vorjahr 7 geeignete Kauffälle über Baugrundstücke registriert. Die seit 2021 zu verzeichnende Preissteigerung setzte sich auch im Jahr 2023 fort.



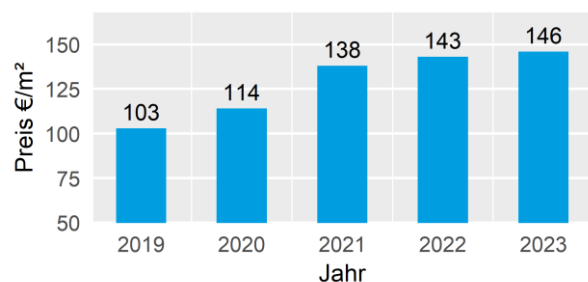
In der **Gemeinde Kirchlegern** wurden 9 erschlossene Bauplätze veräußert. Die hohen Preise der beiden Vorjahre konnten nicht mehr erzielt werden, vielmehr sanken sie auf das Niveau von 2020.



In der **Stadt Spenge** konnten in 2023 wieder ausreichend Kaufverträge registriert werden, um eine Aussage über das Preisniveau zu treffen. Die Kauffälle lagen dabei überwiegend im Ortsteil Lenzinghausen, welcher durch die Nähe zu Bielefeld geprägt ist.

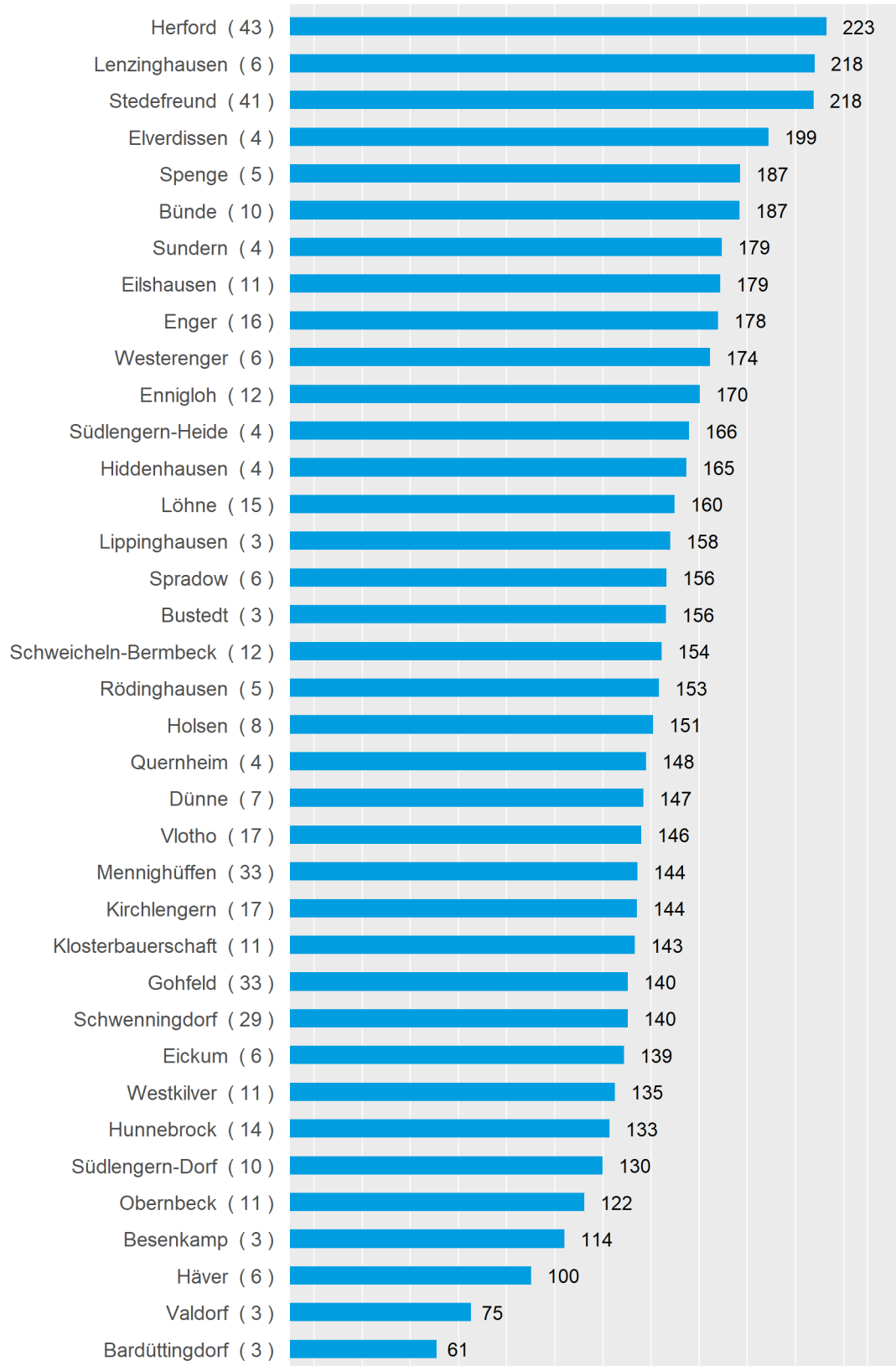


In der **Gemeinde Rödinghausen** wurden gegenüber dem Vorjahr lediglich ein Viertel Wohnbaugrundstücke veräußert. Das Preisniveau blieb konstant.

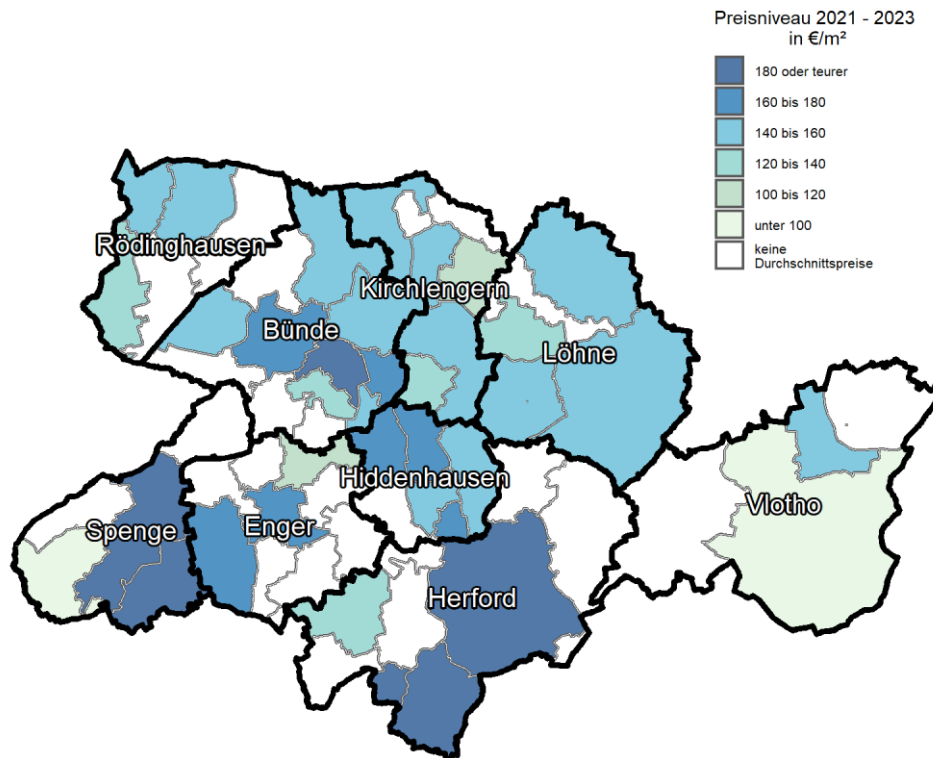


Übersicht über das Preisniveau in den Ortsteilen

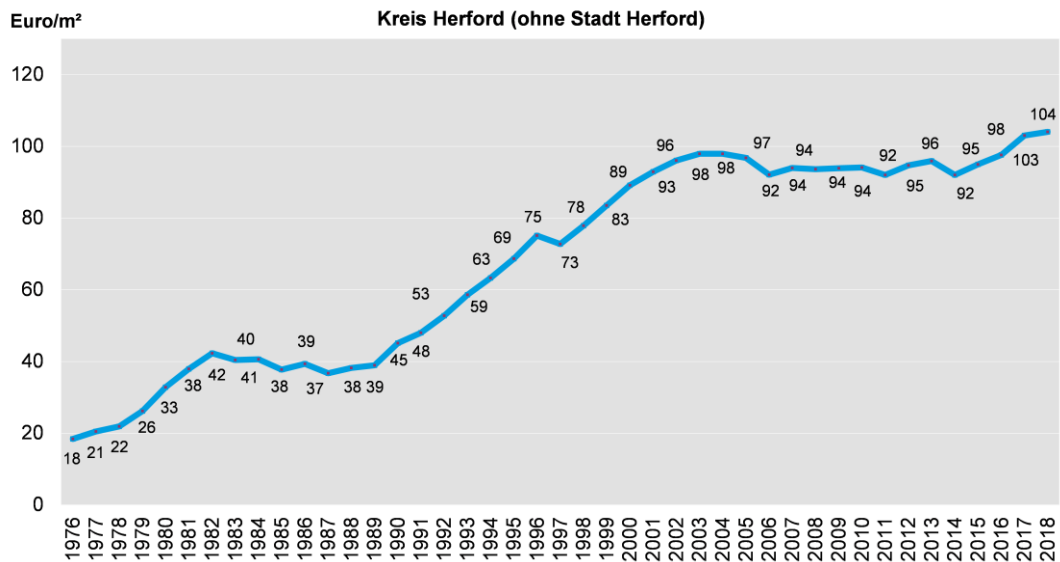
Die folgende Darstellung zeigt das Preisniveau anhand der ermittelten Durchschnittspreise in €/m² über die Jahre 2021 bis 2023 für erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke in den einzelnen Ortsteilen, sortiert nach dem Kaufpreisniveau. Die Anzahl der in diesem Zeitraum zugrundeliegenden Kaufpreise ist in Klammern hinzugefügt.



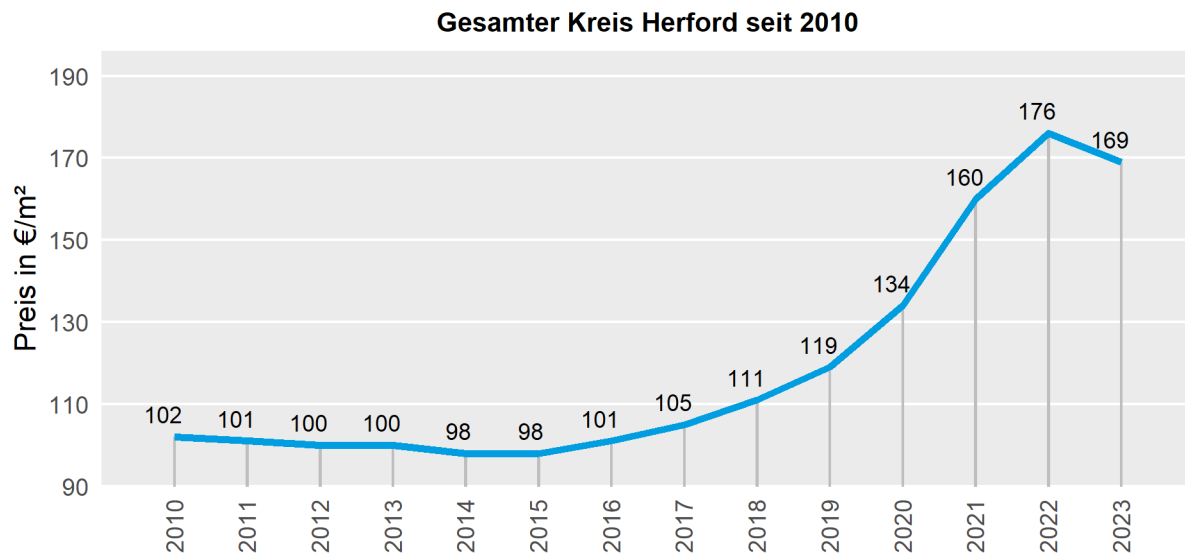
Die ermittelten Durchschnittspreise aus den Jahren 2021 bis 2023 in den Ortsteilen sind in der Grafik farblich abgestuft abgebildet.



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

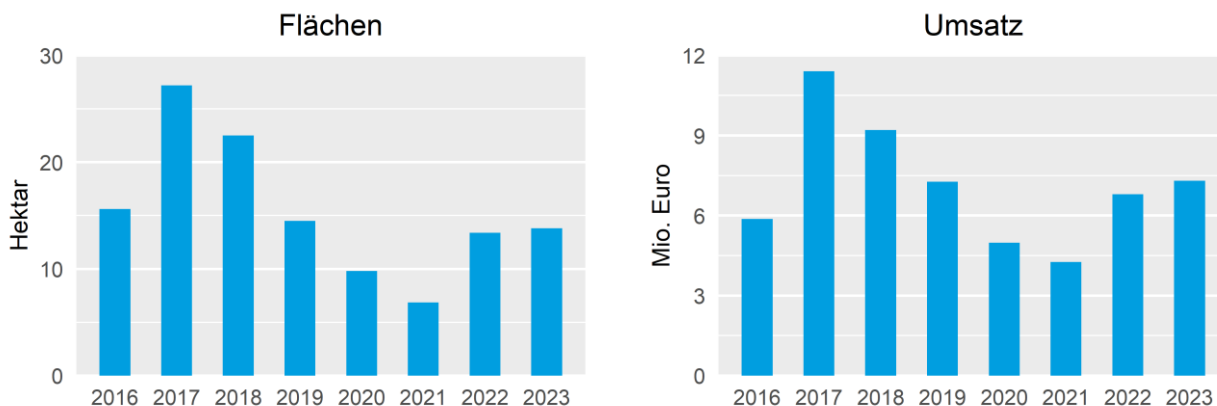


Die Entwicklung der Wohnbaulandpreise für den gesamten Kreis Herford seit 2010 zeigt die nachfolgende Graphik.



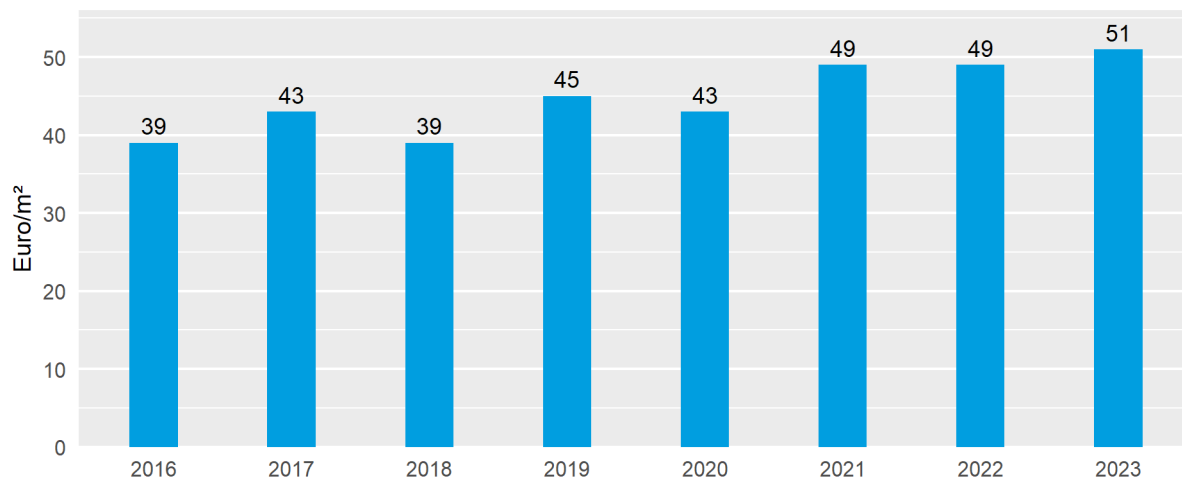
4.2 Gewerbliche Bauflächen

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



Die Durchschnittspreise für erschließungsbeitragsfreies Gewerbeland im Kreis Herford weisen in den letzten Jahren nur geringfügige Schwankungen auf. Geeignete erschließungsbeitragspflichtige Gewerbeflächen konnten nur ganz vereinzelt registriert werden, von einer entsprechenden Auswertung wurde daher abgesehen.

Die nachfolgende Darstellung zeigt das durchschnittliche Preisniveau von erschließungsbeitragsfreien Gewerbegrundstücken.



4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

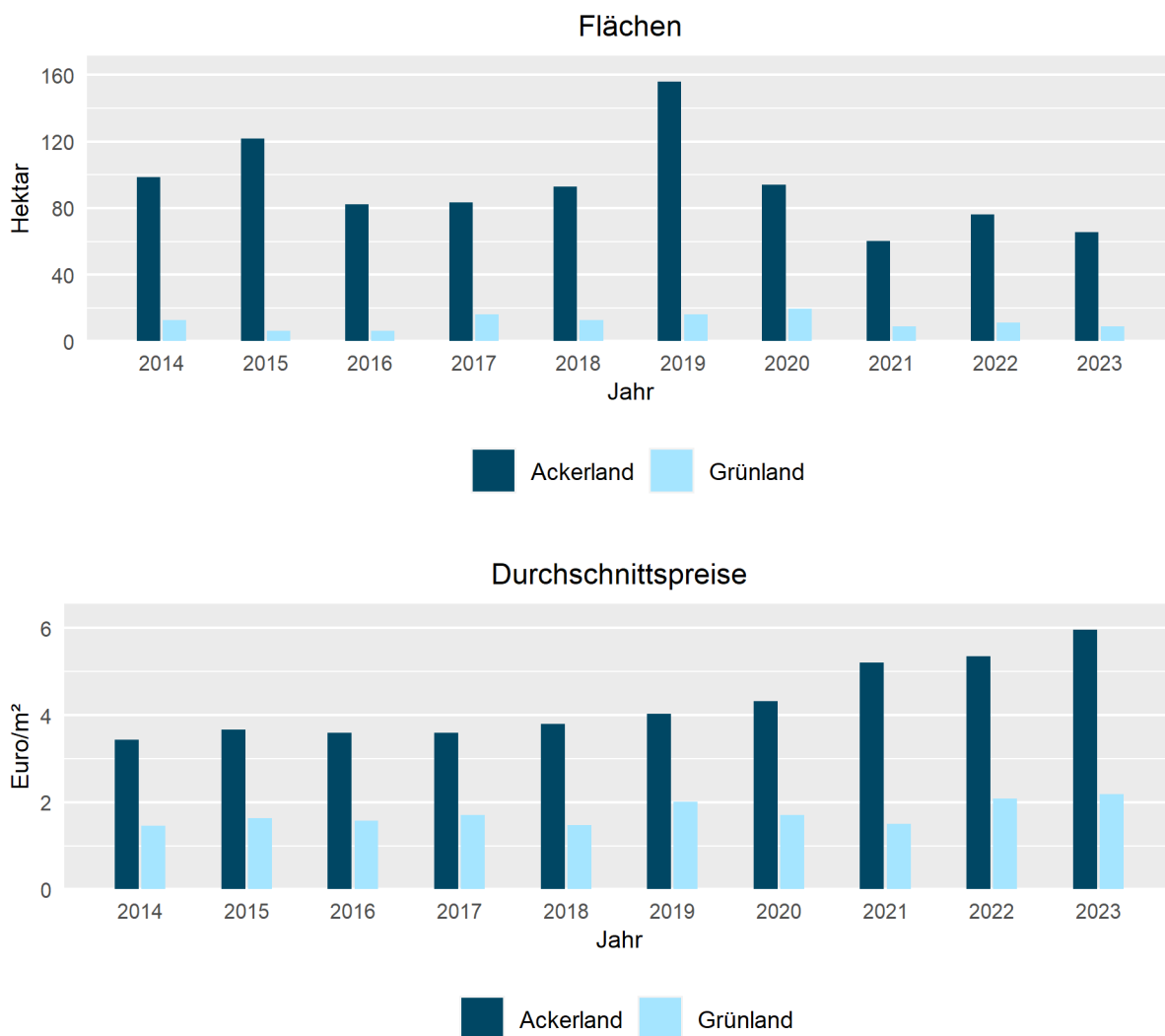
Acker-und Grünland

Im Jahr 2023 konnten im Kreis Herford insgesamt 39 Kaufverträge über Acker- und Grünlandflächen (ab 2.500 m²) ausgewertet werden. Bei einer Fläche von insgesamt 71 ha betrug der Umsatz rd. 4,9 Mio. Euro. Für die Ermittlung der Durchschnittswerte für Ackerland und für Grünland wurden ausschließlich die Grundstücksverkäufe im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr berücksichtigt.

Aus den Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr 2023 ein Durchschnittspreis:

- für Ackerland von 5,96 Euro/m²
- und für Grünland von rd. 2,18 Euro/m².

Wie schon in den Vorjahren konnte auch im Jahr 2023 festgestellt werden, dass dagegen bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gemeinbedarfszwecke (Klärwerke, Wasserrückhaltebecken, etc.) und auch für Verkehrsflächen teilweise höhere Preise für Acker- und Grünlandflächen bezahlt wurden. Die Entwicklung des Flächenumsatzes und der innerlandwirtschaftlichen Durchschnittspreise der vergangenen Jahre stellt sich wie folgt dar:



Indexreihe für Acker-und Grünland

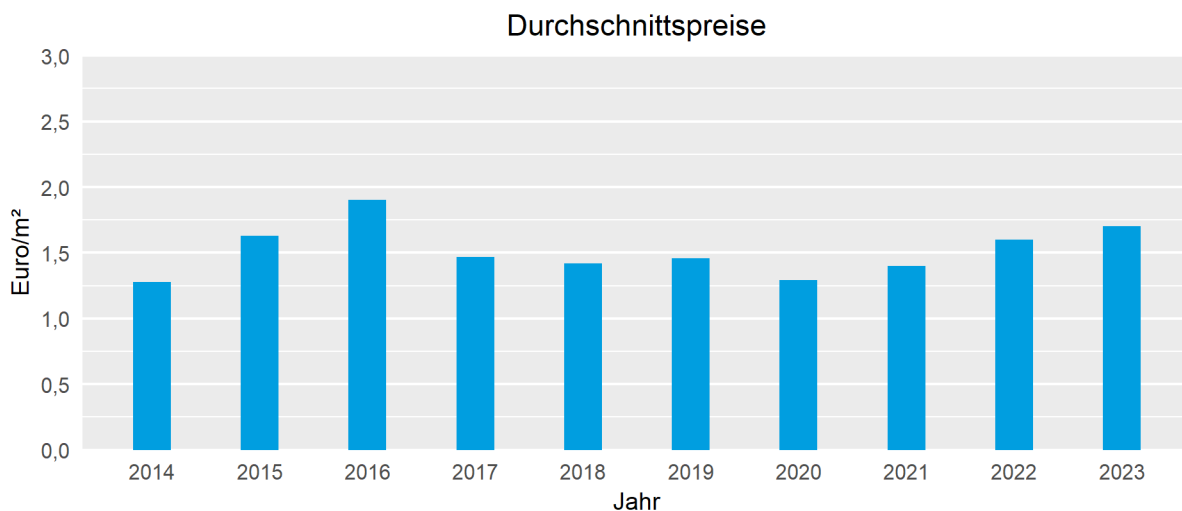
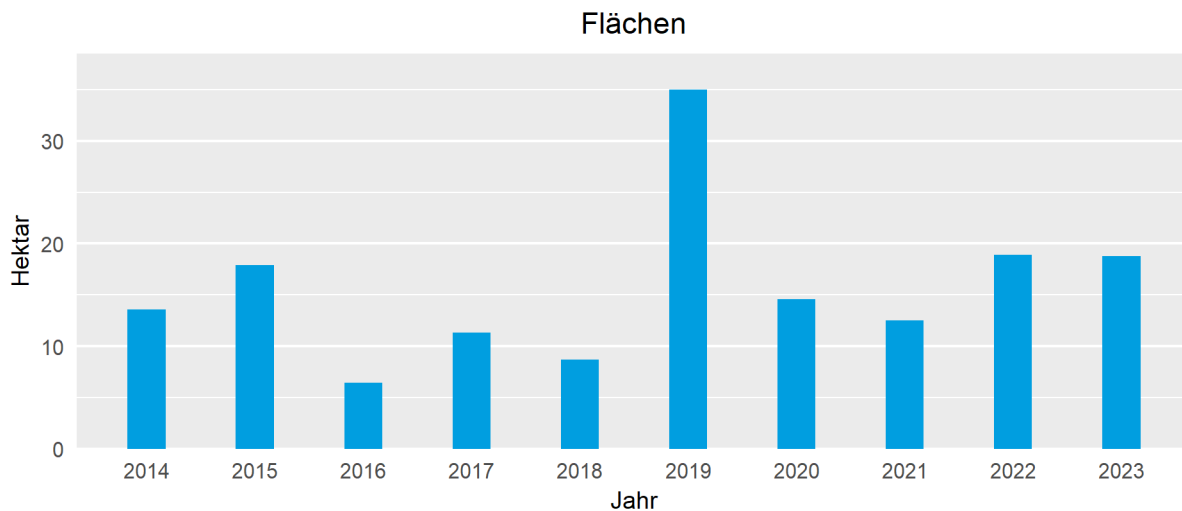
Der nachfolgenden Tabelle sind die für die jeweiligen Jahrgänge ermittelten Mittelwerte im langfristigen Vergleich sowie die Indexreihen für Ackerland und Grünland (Basisjahr 2000 = 100) zu entnehmen:

Jahrgang	Ackerland		Grünland	
	Mittelwert Euro/m ²	Index 2000 = 100	Mittelwert Euro/m ²	Index 2000 = 100
1986	2,99	112,8	1,62	98,2
1987	2,84	107,2	1,56	94,5
1988	2,94	110,9	1,58	95,7
1989	3,03	114,3	1,66	100,6
1990	2,98	112,4	1,58	95,7
1991	2,92	110,2	1,58	95,7
1992	2,88	108,7	1,57	95,1
1993	2,96	111,7	1,73	104,8
1994	2,99	112,8	1,53	92,7
1995	2,79	105,3	1,76	106,7
1996	2,68	101,1	1,69	102,4
1997	2,56	96,6	1,71	103,6
1998	2,65	100,0	1,52	92,1
1999	2,85	107,5	1,55	93,9
2000	2,65	100,0	1,65	100,0
2001	2,48	93,6	1,70	103,0
2002	2,36	89,1	1,83	110,9
2003	2,45	92,3	1,43	86,7
2004	2,53	95,5	1,50	90,9
2005	2,72	102,6	1,40	84,8
2006	2,47	93,2	1,31	79,4
2007	2,52	95,1	1,31	79,4
2008	2,65	99,9	1,57	94,9
2009	2,58	97,3	1,55	93,8
2010	2,64	99,7	1,53	92,7
2011	2,83	107,0	1,71	103,7
2012	2,89	109,1	1,78	107,9
2013	2,81	106,0	1,43	86,7
2014	3,32	125,3	1,44	87,3
2015	3,62	136,6	1,64	99,4
2016	3,59	135,5	1,58	95,8
2017	3,60	135,8	1,70	103,0
2018	3,80	143,4	1,47	89,1
2019*	4,03	152,1	2,01	121,8
2020*	4,30	163,0	1,70	103,0
2021*	5,20	196,2	1,50	90,9
2022*	5,35	201,9	2,08	126,1
2023*	5,96	224,9	2,18	132,1

* Die Daten aus den Jahren 1986 bis 2018 in der Tabelle beziehen sich auf Auswertungen von Kauffällen aus dem Kreisgebiet ohne Berücksichtigung der Kauffälle aus dem Stadtgebiet von Herford. Für die Jahre 2010 bis 2018 wurde eine Neuauswertung unter Berücksichtigung der Kauffälle in der Stadt Herford durchgeführt. Aufgrund der geringen Fallzahlen für die Stadt Herford zum einen und ähnlichem Preisniveau zum anderen ergeben sich für diesen Zeitraum kaum Abweichungen zu den Zahlen, die für den Kreis Herford ohne Berücksichtigung der Stadt Herford ermittelt wurden. Die Werte ab 2019 geben nunmehr die Preisentwicklung für Acker- und Grünland für den gesamten Kreis Herford wieder.

Wald

Im Jahr 2023 wurden 13 Verkäufe von Waldflächen (ab 2.500 m²) registriert. Bei einem Flächenumsatz von insgesamt 19 ha liegt der Durchschnittspreis unter Einschluss des vorhandenen Aufwuchses mit 1,70 Euro/m² auf dem Niveau des Vorjahres.



4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

Bauerwartungsland 15 - 70 % des Baulandwertes

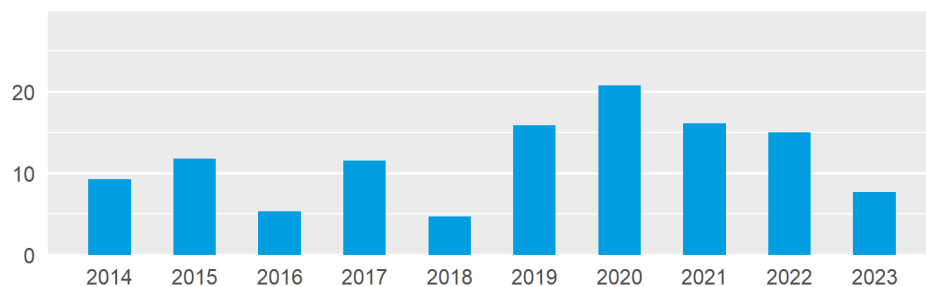
Rohbauland 50 - 90 % des Baulandwertes

Baureifes Land 100 % des Baulandwertes

Beim Erwerb von Bauerwartungsland besteht in der Regel noch keine Gewissheit, ob das erworbene Land einer Bebauung zugeführt werden kann. Dieses Risiko schlägt sich in entsprechenden Preisen und Preisspannen nieder. Anders als beim Bauerwartungsland besteht für Rohbauland die Sicherheit, dass die Flächen demnächst einer baulichen Nutzung zugeführt werden können, da sie entweder in einem Bebauungsplan als Baugebiet oder als Baugrundstück festgesetzt sind oder als Bauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen.

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

Flächen in Hektar



In der nachfolgenden Tabelle sind die Durchschnittswerte für Bauerwartungsland und für Rohbauland für die Jahre 2014 bis 2023 aufgeführt. Außerdem wurde das durchschnittliche Verhältnis pro Jahrgang zum jeweils nächstgelegenen Bodenrichtwert für Wohnbauland ermittelt. Im Berichtsjahr lagen lediglich einzelne Verkäufe der unterschiedlichen Grundstücksqualitäten in sehr unterschiedlichen Lagen vor.

Jahrgang	Bauerwartungsland		Rohbauland	
	Durchschnittspreis Euro/m ²	Verhältnis %	Durchschnittspreis Euro/m ²	Verhältnis %
2014	17	29 %	51	52 %
2015	22	24 %	46	46 %
2016	21	26 %	44	49 %
2017	19	28 %	47	50 %
2018	20	33 %	47	56 %
2019	21	29 %	48	51 %
2020	24	34 %	54	50 %
2021	35	40 %	55	68 %
2022	43	44 %	69	65 %
2023	42	34%	61	46 %

4.5 Bodenrichtwerte

4.5.1 Definition

Von den Gutachterausschüssen werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und online unter <https://www.boris.nrw.de> veröffentlicht. Es handelt sich dabei um eine der wesentlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse, die gem. § 196 BauGB und § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW (GrundWertVO NRW) wahrzunehmen ist.

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

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden (siehe Abschnitt 4.5.5).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

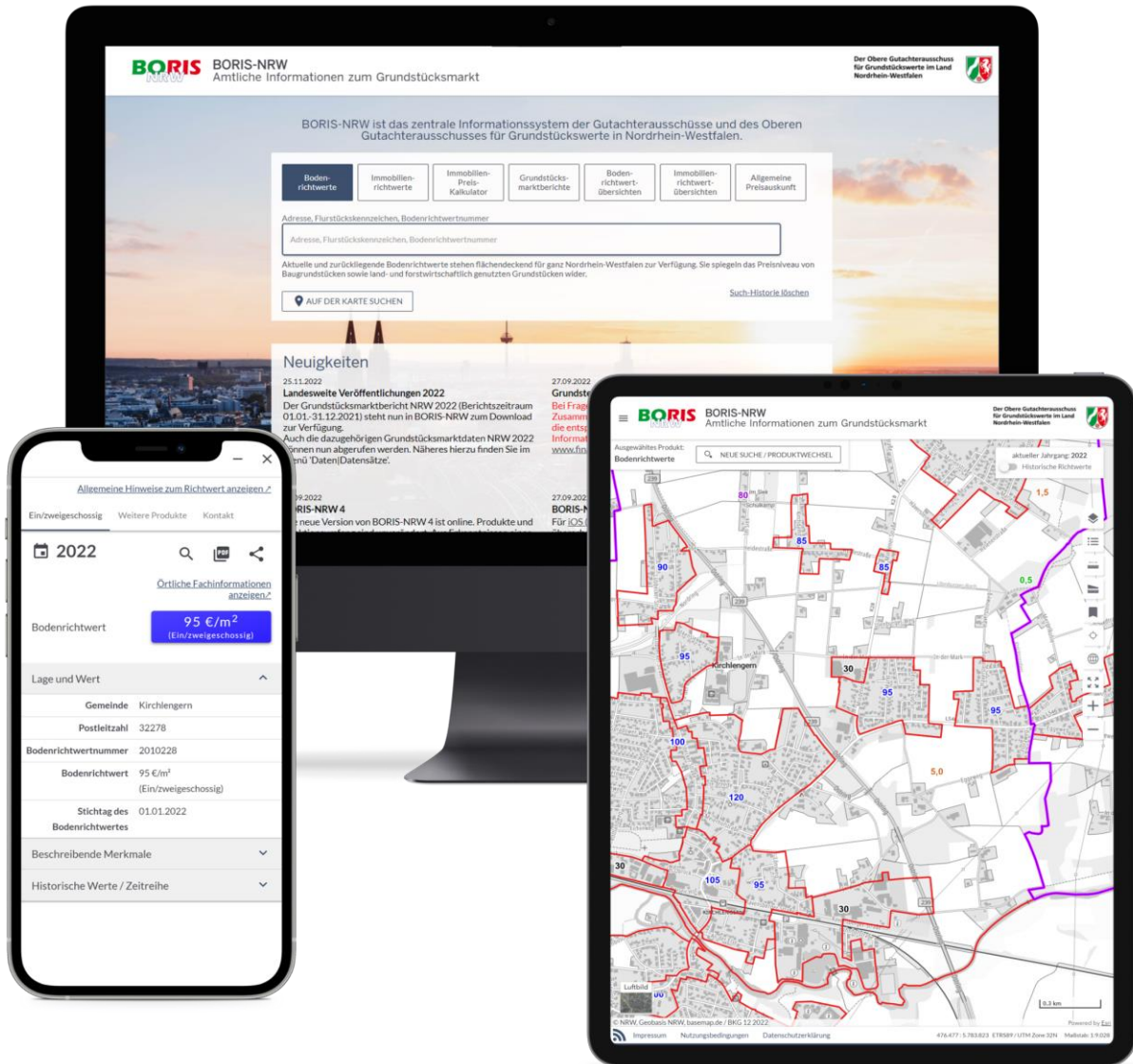
Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke: Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind. In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke: Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen- oder Erholungszwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs.

Sonderfälle: Für Sonderflächen (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Abraumhalden, Militärgelände), 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. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

4.5.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Unter der Adresse <https://www.boris.nrw.de> können Bodenrichtwerte online 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.

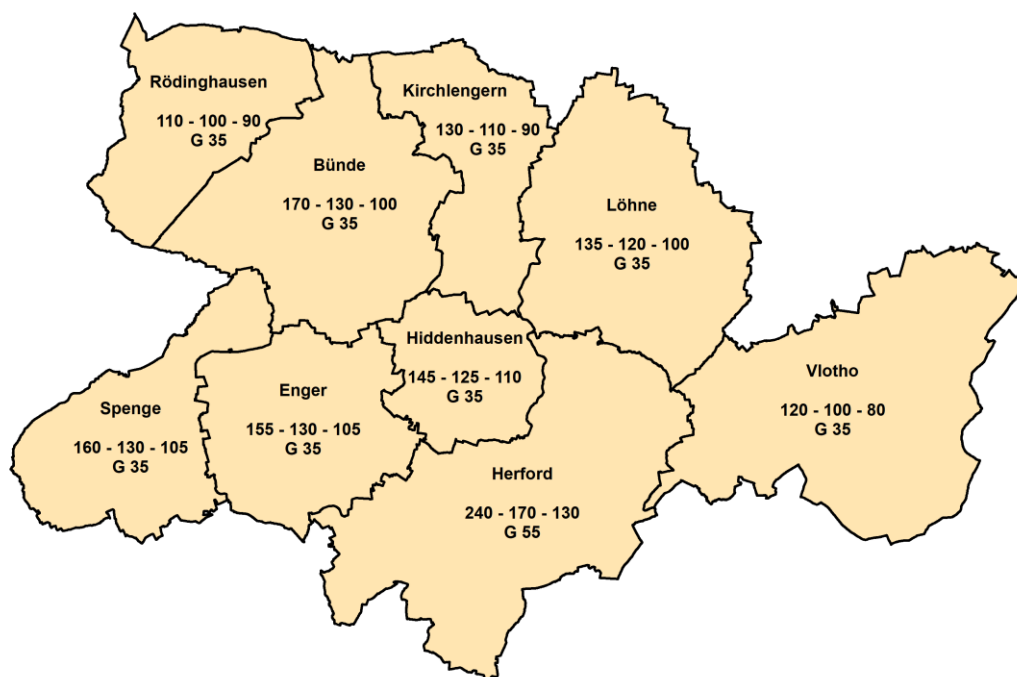


Copyright © 2022 Meta. All rights reserved.
Copyright © 2022 <https://boris.nrw.de>

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 online verfügbar und kann bei Bedarf kostenfrei heruntergeladen werden.

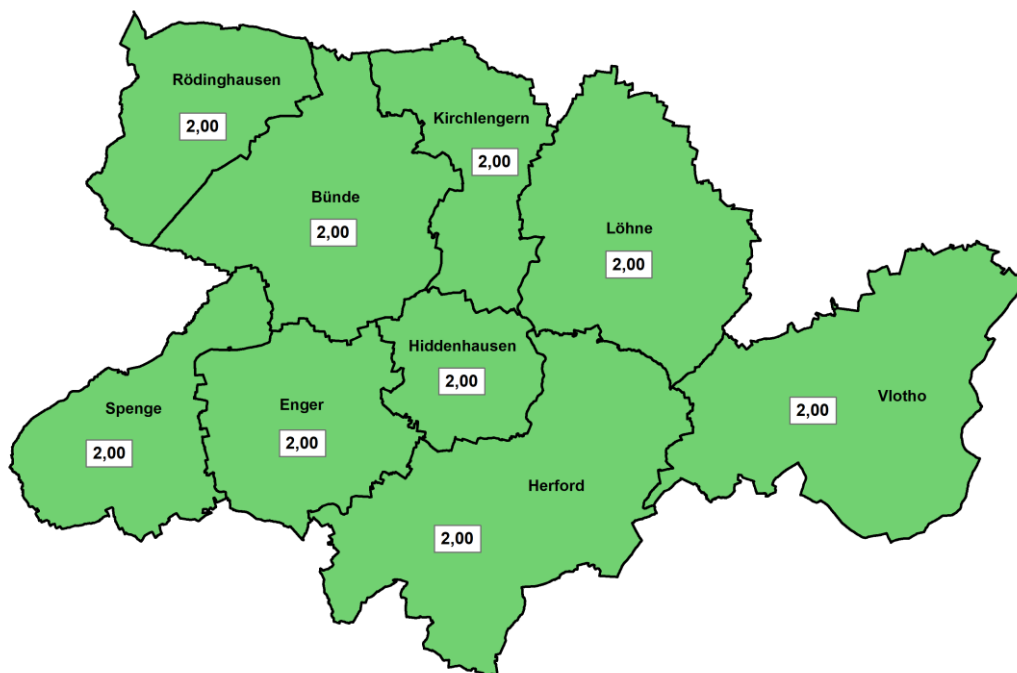
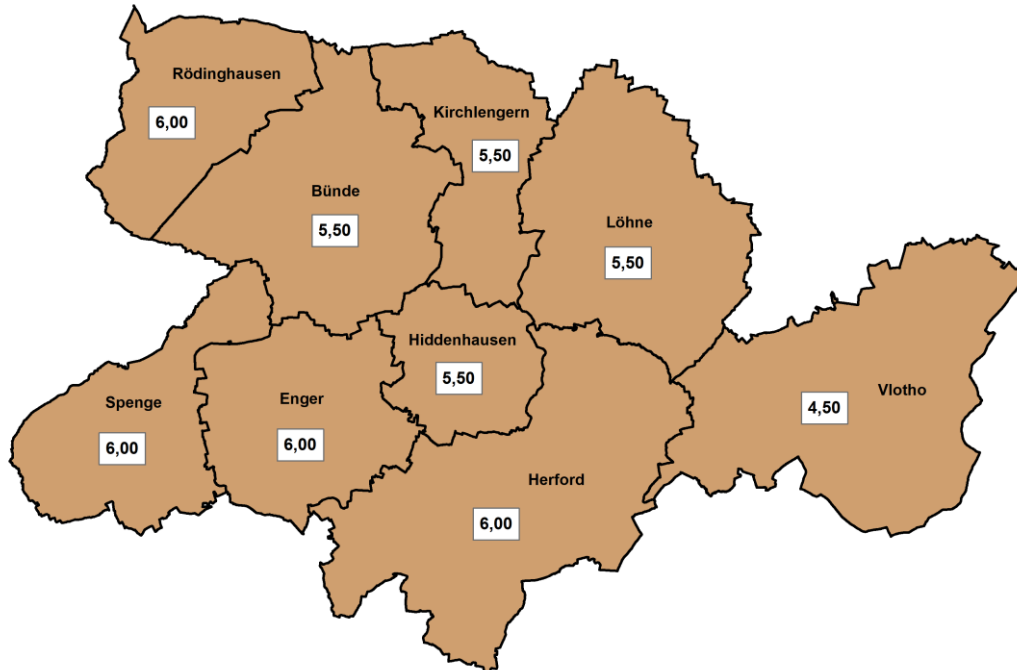
4.5.3 Gebietstypische Werte

Der Gutachterausschuss beschließt auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für die Gemeindegebiete des Zuständigkeitsbereiches gemäß § 37 Grundstückswertermittlungsverordnung NRW (GrundWertVO NRW) gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Für baureifes Land sind die Angaben nach Wohnbauflächen in guter, mittlerer und mäßiger Lage gegliedert. Zusätzlich sind Werte für gewerbliche Bauflächen angegeben. Alle Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.



4.5.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Für die einzelnen Städte und Gemeinden wurden Bodenrichtwerte für Ackerland, für Grünland und für forstwirtschaftliche Zwecke genutzte Grundstücke abgeleitet und online unter der Adresse <https://www.boris.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 01.01.2024 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.

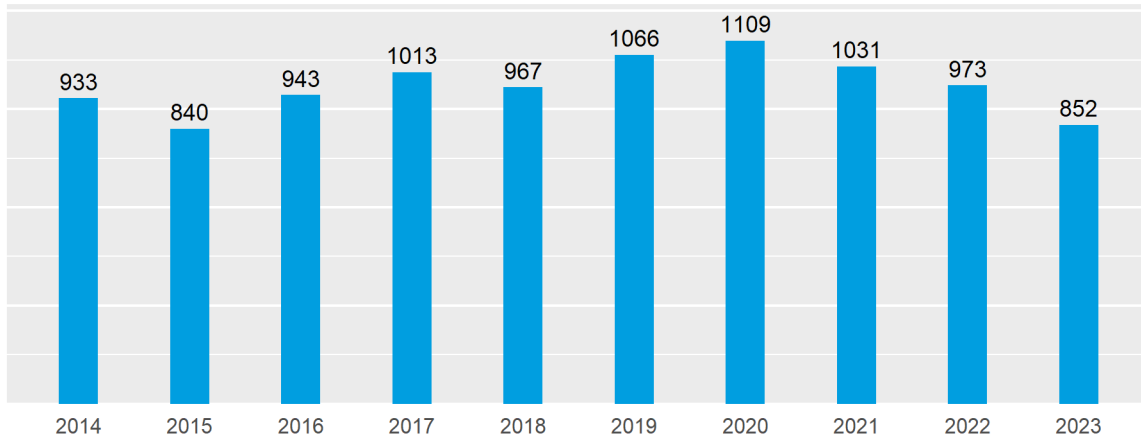
Für übergroße Grundstücke, bei denen eine separate bauliche Nutzung nicht möglich ist, wurden vom Gutachterausschuss auf der Basis von Auswertungen von Kaufpreisen erschließungsbeitragsfreier, un bebauter Wohnbaulandgrundstücke Umrechnungskoeffizienten ermittelt, die es ermöglichen anhand der Grundstücksgröße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

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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



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

5.1.1 Durchschnittspreise

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

Neubauten

Jahr	Kauffälle insgesamt				Kauffälle mit bekannter Wohnfläche					
	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis Euro		Ø GFL m ²		Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Ø Wohnfläche m ²	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
2023	2	k.A.		k.A.		k.A.	k.A.		k.A.	
		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2022	14	515.000		650		k.A.	k.A.		k.A.	
		370.000	585.000	391	759		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2021	22	443.000		631		6	2.680		172	
		295.000	585.000	456	780		2.150	3.810	132	196

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
2023	9	392.000		535		8	3.130		125	
		336.000	370.000	349	620		2.390	4.410	93	145
2022	17	491.000		614		7	3.250		144	
		355.000	635.000	440	754		2.440	4.140	117	171
2021	17	416.000		558		2	k. A.		k. A.	
		260.000	565.000	382	723		k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

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
2023	38	376.000		579		34	2.760		144	
		220.000	535.000	361	737		1.480	3.620	80	222
2022	37	388.000		549		14	2.500		150	
		230.000	543.000	238	800		1.350	3.450	100	204
2021	38	371.000		532		11	3.060		134	
		238.000	565.000	360	780		2.250	3.690	106	190

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
2023	51	301.000		610		49	2.150		144	
		195.000	420.000	272	800		1.220	3.040	93	261
2022	55	343.000		614		39	2.370		147	
		180.000	543.000	368	786		1.530	3.360	107	222
2021	54	319.000		617		6	2.510		153	
		170.000	461.000	375	800		1.980	3.470	111	197

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
2023	115	243.000		648		105	1.780		140	
		110.000	405.000	326	800		650	3.710	70	252
2022	108	274.000		618		52	1.800		149	
		92.000	491.000	304	800		675	3.040	75	280
2021	98	249.000		644		15	1.940		140	
		100.000	395.000	364	800		826	2.670	100	165

Untersuchungen der Kauffälle aus dieser Baujahresgruppe haben gezeigt, dass der Preis stark vom Gebäudetyp sowie vom Sanierungsstand der Objekte abhängt.

Baujahre 1920 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
2023	44	233.000		617		41	1.570		156	
		100.000	369.000	312	797		890	2.890	93	330
2022	55	265.000		643		25	1.700		159	
		100.000	400.000	410	796		810	2.620	94	223
2021	45	245.000		601		12	1.900		156	
		93.000	371.000	364	798		1.290	2.700	100	220

Baujahre bis 1919

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
2023	28	221.000		573		26	1.350		171	
		119.000	370.000	285	791		740	2.120	101	313
2022	36	222.000		607		16	1.430		173	
		104.000	416.000	331	800		980	2.180	100	239
2021	32	215.000		639		8	1.510		156	
		73.000	360.000	371	795		896	2.300	120	190

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 (§§ 35 bis 39 der ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021). Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

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

Zur Ermittlung der Höhe dieser Sachwertfaktoren werden tatsächlich gezahlte Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt. Für den Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford erfolgte die Auswertung der Kaufverträge aus den Jahren 2022 und 2023 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 2021 und 2022 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 2021 und 2022 wurden daher Sachwertfaktoren 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 Baujahresgruppen 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.

Gegenüber dem Vorjahr haben die Auswertungen durchweg geringere Sachwertfaktoren ergeben. Das bedeutet, dass die notwendigen Zuschläge vom ermittelten Sachwert überwiegend deutlich geringer bzw. notwendige Abschläge überwiegend höher ausfallen. Der Betrachtungszeitraum enthält einen Zeitraum Anfang 2022 mit einem hohen Preisniveau und vielen Umsätzen und einer Phase größerer Zurückhaltung ab Mitte 2022 und in 2023. Dadurch weisen die zugrundeliegenden Kaufpreise und Sachwertfaktoren eine höhere Streuung auf. Die Standardabweichungen der Auswertungen betragen in der Regel +/- 0,10 bis +/- 0,20. Die Sachwertfaktoren 2023 liegen dabei durchschnittlich 5 bis 10 % unter den ausgewiesenen Mittelwerten.

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage von Kaufpreisen aus dem gesamten Kreisgebiet einschließlich der Stadt Herford ermittelt. Nähere Untersuchungen haben gezeigt, dass für den Bereich der Stadt Herford teilweise von Sachwertfaktoren ausgegangen werden kann, die um 3% bis 5 % über den in den Tabellen ausgewiesenen Werten liegen.

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertfaktoren		
	KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
	Baujahr bis 1949		
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert	Vorläufiger Sachwert		
	bis 200.000 €	200.000 € bis 250.000 €	über 250.000 €
BRW über 120 €/m ²	0,9 12	0,97 47	1,00 65
BRW von 100 bis 115 €/m ²	0,96 27	0,93 37	0,97 28
BRW unter 95 €/m ²	0,95 27	1,01 30	0,98 25

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertfaktoren		
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr 1950 bis 1974			
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert	Vorläufiger Sachwert		
	bis 200.000 €	200.000 € bis 250.000 €	über 250.000 €
BRW über 120 €/m ²	1,12 19	1,03 39	1,06 91
BRW von 100 bis 115 €/m ²	1,14 13	1,07 25	1,06 34
BRW unter 95 €/m ²	1,05 20	1,09 26	1,05 16

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertfaktoren		
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss			
Baujahr 1975 bis 1989			
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert	Vorläufiger Sachwert		
	bis 280.000 €	280.000 € bis 330.000 €	über 330.000 €
BRW über 120 €/m ²	1,02 8	0,98 8	0,94 31
BRW von 100 bis 115 €/m ²	1,06 7	0,99 9	1,00 4
BRW unter 95 €/m ²	1,14 4	1,12 4	0,97 3

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss Baujahr nach 1990	Sachwertfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 350.000 €	350.000 € bis 400.000 €	über 400.000 €
Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert			
BRW über 120 €/m ²	1,09 5	1,05 10	0,95 24
BRW von 100 bis 115 €/m ²	1,03 9	0,93 4	0,98 15
BRW unter 95 €/m ²	- 2	- 1	- 2

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	Sachwertfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 230.000 €	230.000 bis 280.000 €	über 280.000 €
	0,97 9	1,02 10	1,02 10

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 230.000 €	230.000 bis 280.000 €	über 280.000 €
	0,98 7	1,00 6	1,02 18

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertfaktoren		
	KG, EG, OG, ausgebautes Dachgeschoss		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 230.000 €	230.000 bis 280.000 €	über 280.000 €
Baujahre bis 1949	0,95 3	- -	0,97 12
Baujahre 1950 bis 1974	0,92 3	0,97 5	1,01 19
Baujahre nach 1975	- -	- -	- 1

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertfaktoren		
	KG, EG, OG, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 230.000 €	230.000 bis 280.000 €	über 280.000 €
Baujahre bis 1949	0,92 10	0,93 15	0,99 16
Baujahre 1950 bis 1974	0,99 28	1,02 32	1,02 44
Baujahre nach 1975	- -	- -	- -

Bei dem Gebäudetyp **“Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus, nicht unterkellert, mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss”** wurden hauptsächlich Häuser mit Baujahren nach 1980 verkauft.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG	bis 250.000 €	250.000 bis 300.000 €	über 300.000 €
Baujahr bis 1979	0,98 5	1,06 4	0,98 5
Baujahr nach 1980	- 1	1,02 7	1,01 61

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertfaktoren
nicht unterkellert, EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1,04 11
nicht unterkellert, EG, nicht ausgebautes Dachgeschoss	1,01 12
nicht unterkellert, EG, OG, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1,05 9

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden überwiegend zu Kaufpreisen gehandelt, die auch weiterhin über dem Sachwert liegen.

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Sachwertfaktoren		
	Vorläufiger Sachwert		
	bis 200.000 €	200.000 bis 250.000 €	über 250.000 €
Baujahre bis 1974	1,14 40	1,09 15	1,05 5
Baujahre 1975 bis 1999	1,19 5	1,24 19	1,05 29
Baujahre nach 2000	- -	- 2	1,07 24

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

Reihenmittelhäuser	Sachwertfaktoren
	1,24 45

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 § 21 der ImmoWertV als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

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

Für Kauffälle, bei denen Mieteinnahmen vorliegen bzw. angenommen werden konnten, sind unter Berücksichtigung der Kaufpreise Liegenschaftszinsen für die betreffenden Objekte ermittelt worden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die einzelnen Gruppen teilweise nur wenige Kaufverträge für eine Auswertung geeignet waren.

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

Bewirtschaftungskosten	Objektart	ab dem 01.01.2021	ab dem 01.01.2022	ab dem 01.01.2023	ab dem 01.01.2024
Verwaltungskosten (pro Jahr)	je Wohnung, je Eigenheim	298,- €	312,- €	344,- €	351,- €/m ²
	je Eigentumswohnung	357,- €	373,- €	412,- €	420,- €/m ²
	je Garage, Einstellplatz	39,- €	41,- €	45,- €	46,- €/m ²
	Gewerbe	3 %	3%	3 %	3 %
Instandhaltungskosten (pro Jahr)	Wohnnutzung und gemischt genutzte Objekte	12,- €/m ²	12,- €/m ²	13,- €/m ²	14,- €/m ²
	Büro-, Praxis- und Ladennutzung	12,- €/m ²	12,- €/m ²	13,- €/m ²	14,- €/m ²
	Supermärkte	6,- €/m ²	6,- €/m ²	6,- €/m ²	7,- €/m ²
	Lager, Produktion	3,60 €/m ²	3,60 €/m ²	3,60 €/m ²	4,20 €/m ²
	je Garage, Einstellplatz	88,- €	92,- €	102,- €	104,- €
Mietausfallwagnis (% der Nettokaltmiete)	Wohnnutzung und gemischt genutzte Objekte	2 %	2 %	2 %	2 %
	Geschäftsgrundstücke	4%	4 %	4 %	4 %

Liegenschaftszinsen für Ein und Zweifamilienhäuser konnten für das Jahr 2023 nicht abgeleitet werden, da der Teilmarkt er vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Herford zu gering ist.

Die Liegenschaftszinsen sowohl für Drei- und Mehrfamilienhäuser als auch für gewerblich genutzte Objekte wurden aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen pro Jahr für den Zeitraum von 2021 bis 2023 ermittelt:

Gebäudeart	Liegenschaftszins	Anzahl der Fälle	Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø Wohn-/ Nutz- fläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Ø Bew.- Kosten (in % d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	2,4	50	258	1.395	5,91	25	34	80
<i>Standardabweichung</i>	0,8		57	334	0,76	5	11	0
Mehrfamilienhäuser	3,1	56	456	1.338	5,93	25	39	80
<i>Standardabweichung</i>	1,1		226	533	1,17	4	13	0
Gemischt genutzte Gebäude	4,2	57	457	901	5,09	24	31	80
<i>Standardabweichung</i>	1,7		250	328	1,17	4	12	0
Handel (incl. Lager- und Funktionsflächen)	6,2	7		1.014	7,85	18	32	69
<i>Standardabweichung</i>	1,3			326	2,29	5	10	10
Produzierendes Gewerbe (incl. Büro- und Funktionsflächen)	4,5	16		585	3,54	20	28	61
<i>Standardabweichung</i>	1,1			192	0,89	4	9	5

Im Bereich der Drei- und Mehrfamilienhäuser lässt sich durch steigende Kaufpreise der Jahre 2021 und 2022 bei ungefähr gleichbleibendem Mietniveau gegenüber den Vorjahren weiterhin die Tendenz leicht sinkender Liegenschaftszinsen feststellen. Insbesondere im Bereich der Stadt Herford lagen die Liegenschaftszinsen von Mehrfamilienhäusern tlw. um bis zu 0,3 % unterhalb der angegebenen Durchschnittswerte.

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

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

5.3 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke bezogen auf ein „Normobjekt“ (§ 38 Grundstückswertermittlungsverordnung – GrundWertVO NRW). Das Normobjekt ist detailliert mit seinen wertbestimmenden Merkmalen beschrieben. Abweichungen individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm (z. B. Baujahr) können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Die Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und können die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren bilden. Der berechnete Immobilienpreis entspricht jedoch nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie beziehen sich auf die Teilmärkte **Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser**.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford hat Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt und zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen. Diese wurden aus rd. 3.000 Kaufpreisen der Jahre 2018 bis 2023 lageorientiert unter Berücksichtigung der Marktlage abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufpreise und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt. Die Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungskoeffizienten zu verwenden.

Für die Teilmärkte der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind folgende Merkmale wertbestimmend:

- Kommune
- Bodenrichtwert
- Baujahr
- Ausstattungsstandard des Gebäudes (Gebäudestandard)
- Wohnfläche
- Durchgeführte Modernisierungen
- Unterkellerung (Keller vorhanden ja/nein)
- Grundstückgröße
- Anbauweise (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihemittelhaus, Reihenendhaus)

Die veröffentlichten Richtwerte und Umrechnungskoeffizienten beziehen sich für den Kreis Herford auf folgendes Normobjekt:

Merkmal	Normobjekt
Kommune	Herford
Bodenrichtwert	81-100 €/m ²
Baujahr	1961-1970
Gebäudestandard	Einfach-mittel
Wohnfläche	126-150 m ²
Modernisierung	Baujahrestypisch (nicht modernisiert)
Keller vorhanden	Ja
Fläche des Grundstückes	601-800 m ²
Anbauweise	freistehend
Immobilienrichtwert	1.570 € pro m² Wohnfläche

Die Einteilung in die Immobilienrichtwertzonen wurde anhand der Wertunterschiede je **Kommune** sowie einer weiteren Lageanpassung je nach Höhe des **Bodenrichtwertes** vorgenommen. Folgende Faktoren wurden aus der multiplen Regressionsanalyse bezogen auf das oben genannte Normobjekt abgeleitet.

Kommune	Umrechnungskoeffizient
Bünde	0,983
Enger	1,026
Herford	1,000
Hiddenhausen	0,992
Kirchlengern	0,958
Löhne	0,928
Rödinghausen	0,931
Spenge	1,003
Vlotho	0,898

Für die einzelnen Bodenrichtwertbereiche wurden die folgenden Merkmalsklassen und Faktoren aus der Multiplen Regressionsanalyse abgeleitet.

Bodenrichtwert in €/m²	Umrechnungskoeffizient
Bis 60	0,914
61 bis 80	0,964
81 bis 100	1,000
101 bis 120	1,034
121 bis 140	1,069
Über 140	1,139

Die weiteren Klasseneinteilungen und Umrechnungskoeffizienten für die wertbestimmenden Merkmale haben sich aus der multiplen Regression wie folgt ergeben:

Grundstücksfläche in m²	Umrechnungs- koeffizient	Anbauweise	Umrechnungs- koeffizient
Bis 200	0,871	Doppel- und Reihen- endhäuser	0,939
201-400	0,888		
401-600	0,957	Reihenmittelhäuser freistehend	0,893
601-800	1,000		
801-1.000	1,041		
über 1.000	1,077		1,000
Baujahr	Umrechnungs- koeffizient	Wohnfläche in m²	Umrechnungs- koeffizient
Bis 1930	0,851	Bis 100	1,254
1931-1950	0,868	101-125	1,117
1951-1960	0,924	126-150	1,000
1961-1970	1,000	151-175	0,919
1971-1975	1,078	176-200	0,859
1976-1980	1,145	201-225	0,781
1981-1985	1,192	Über 225	0,725
1986-1990	1,210		
1991-1995	1,301	Keller	Umrechnungs- koeffizient
1996-2005	1,355	vorhanden	1,000
Ab 2006	1,475	Nicht vorhanden	0,962
Standard	Umrechnungs- koeffizient	Modernisierung	Umrechnungs- koeffizient
Einfach	0,821	Baujahrstypisch (nicht modernisiert)	1,000
Einfach bis mittel	1,000		
Mittel	1,115	Teilmodernisiert, im Rahmen der In- standhaltung	1,101
Mittel bis gehoben	1,252		
Gehoben bis stark gehoben	1,368	Überwiegend moder- nisiert	1,262
		Voll modernisiert, neubaugleiche Alt- bausanierung	1,360

Besondere örtliche oder bauliche Eigenschaften können Einfluss auf den Immobilienpreis haben. Diese objektspezifischen Merkmale können sachverständig durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Beispielhaft ist die Berechnung des Immobilienpreises für folgendes Objekt dargestellt.

Merkmal	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Kommune	Hiddenhausen	0,992
Bodenrichtwert	121-141 €/m ²	1,069
Baujahr	1951-1960	0,924
Gebäudestandard	Einfach-mittel	1,000
Wohnfläche	151-175m ²	0,919
Modernisierung	Teilmodernisiert, im Rahmen der Instandhaltung	1,262
Keller vorhanden	Ja	1,000
Fläche des Grundstückes	801-1.000 m ²	1,041
Anbauweise	freistehend	1,000

Lageangepasster Immobilienrichtwert:

$$1.570 \text{ €/m}^2 \times 0,992 \times 1,069 = \text{rd. } 1.660 \text{ € pro m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

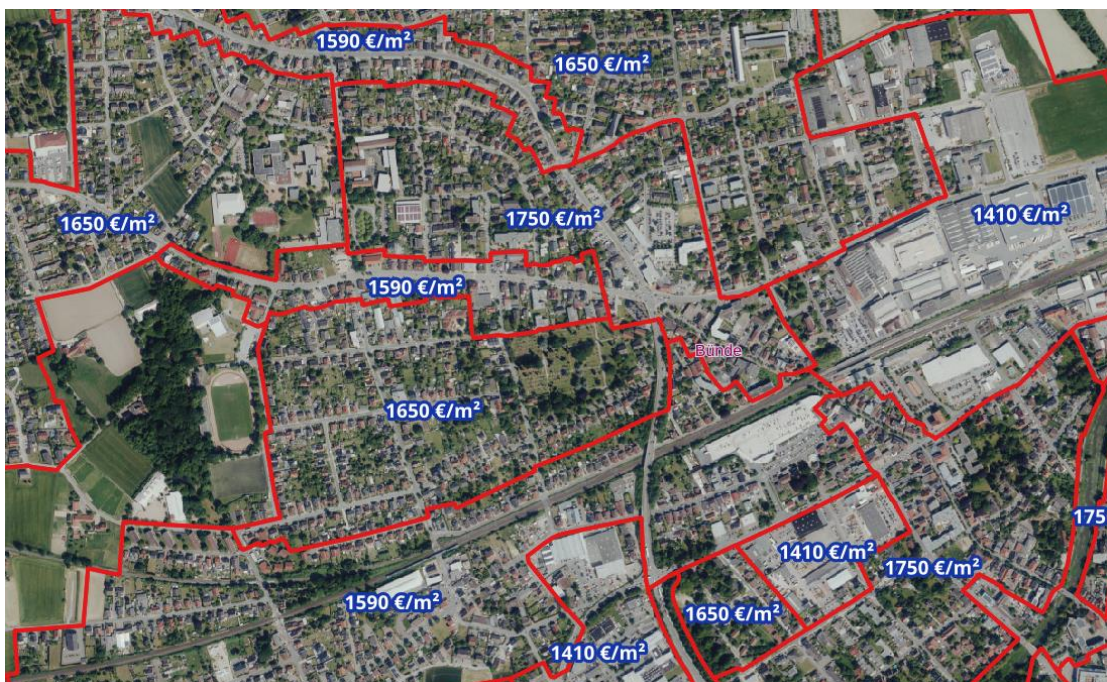
Daraus ergibt sich der Immobilienrichtwert:

$$1.660 \text{ €/m}^2 \times 0,924 \times 0,919 \times 1,262 \times 1,041 = \text{rd. } \mathbf{1.850 \text{ € pro m}^2 \text{ Wohnfläche}}$$

Hinweis: Bei einer Abweichung des Objekts von den wertbestimmenden Merkmalen des Normobjektes sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten anzuwenden. Insbesondere in den Randbereichen der Merkmalsklassen sind die Umrechnungskoeffizienten sachverständig anzuwenden.

Die Immobilienrichtwerte, sämtliche Umrechnungskoeffizienten sowie weitere örtliche Fachinformationen werden kostenfrei unter <https://www.boris.nrw.de> zur Verfügung gestellt. Über die Kartenauswahl können die lagebezogenen Immobilienrichtwerte angezeigt werden. Unten ist ein Kartenausschnitt aus Bünde mit zonalen Immobilienrichtwerten zu sehen.

Dabei ist bereits die lagebezogene Anpassung über die Umrechnungskoeffizienten für die jeweilige Kommune und die Bodenrichtwerte erfolgt.



Neben der lagebezogenen Darstellung stellen die Immobilienrichtwerte mit ihren wertbestimmenden Merkmalen und Umrechnungskoeffizienten die Basis für den ebenfalls dort veröffentlichten **Immobilien-Preis-Kalkulator** dar. Diesen findet man entweder über die Startseite von BORIS NRW

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Bodenrichtwerte	Immobilienrichtwerte	Immobilien-Preis-Kalkulator	Grundstücksmarktberichte	Bodenrichtwertübersichten	Immobilienrichtwertübersichten	Allgemeine Preisauskunft
-----------------	----------------------	------------------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------------	--------------------------

Adresse: Amtshausstraße 2, 32051 Herford | X

Jahr: 2024

Teilmarkt: Ein- und Zweifamilienhäuser

IPK STARTEN

Der Immobilien-Preis Kalkulator berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrunde liegenden Immobilienrichtwert. Der berechnete Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert i.S. § 194 BauGB dar, dieser kann ausschließlich sachverständig ermittelt werden.

[Such-Historie löschen](#)

oder durch Auswahl einer Immobilienrichtwertzone über das rote Rechner-Symbol (s.u.)



Ausgewähltes Produkt: **Immobilienrichtwerte**

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ?](#)

Eigentumswohnungen | **Ein- und Zweifamilienhäuser** | Weiter >

2024

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ?](#)

Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Eigenschaften seines Objektes einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen an das Normobjekt in Prozent berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen vom Normobjekt erfolgt ein Hinweis auf eine möglicherweise eingeschränkte Vergleichbarkeit. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als pdf-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

6 Wohnungseigentum

6.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Der Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen, an dem sich auf dem Grundstücksmarkt Käufer und Verkäufer üblicherweise orientieren, ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Quadratmeterpreis und damit der Wert eines Wohnungseigentums wird im Allgemeinen beeinflusst von der Lage des Grundstücks und der Ausführung und Ausstattung des Gebäudes. Es spielen aber auch der Wohnwert, die Zusammensetzung der Bewohner und das Wohnklima eine erhebliche Rolle. Der Quadratmeterpreis einer bestimmten Wohnung wird in der Regel ermittelt durch einen Vergleich mit tatsächlich bezahlten Kaufpreisen für Wohnungen, die mit ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend mit der zu bewertenden Wohnung übereinstimmen.

Um einen Einblick in das Preisgefüge auf dem Markt der Eigentumswohnungen zu geben, werden in den folgenden Tabellen und Abbildungen Durchschnittspreise in Euro/m² Wohnfläche und zwar getrennt nach erstverkauften Neubauwohnungen und wiederverkauften bzw. gebrauchten Eigentumswohnungen angegeben. Dabei werden typische Baujahre zu Gruppen zusammengefasst. Die dargestellten Durchschnittspreise beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 – 100 m².

In einem weiteren Abschnitt erfolgt eine Aufgliederung nach Städten und Gemeinden. Auch wenn hier die Anzahl der zur Mittelbildung zur Verfügung stehenden Kauffälle teilweise sehr gering ist und damit die Aussagekraft der Mittelwerte ebenfalls, so tragen diese Werte doch auch zur Kennzeichnung des Marktgeschehens bei. Wegen der geringen Anzahl der zur Verfügung stehenden Daten sind hier die wiederverkauften bzw. gebrauchten Eigentumswohnungen mit den Umwandlungen in Wohnungseigentum zusammengefasst worden.

Stadt / Gemeinde

Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Preis / m ² Wohnfläche Euro/m ²
Kreis Herford				
Erstverkauf	Neubau	35	82	3.570
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2010 - 2021	4	81	2.690
	1995 - 2009	31	79	1.960
	1975 - 1994	37	76	1.690
	1950 - 1974	68	77	1.470
	1920 - 1949	5	84	1.270
	bis 1919	5	74	1.290
Herford				
Erstverkauf	Neubau	2	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2010 - 2021	0	k.A.	k.A.
	1995 - 2009	6	74	2.540
	1975 - 1994	13	76	1.780
	1950 - 1974	17	74	1.650
	1920 - 1949	1	k.A.	k.A.
	bis 1919	1	k.A.	k.A.

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	8	86	3.600
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2010 - 2021	1	k.A.	k.A.
	1995 - 2009	6	79	2.170
	1975 - 1994	14	77	1.620
	1950 - 1974	19	78	1.400
	1920 - 1949	2	k.A.	k.A.
	bis 1919	2	k.A.	k.A.

Löhne

Erstverkauf	Neubau	9	78	3.500
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2010 - 2021	1	k.A.	k.A.
	1995 - 2009	1	k.A.	k.A.
	1975 - 1994	3	67	1.700
	1950 - 1974	13	79	1.380
	1920 - 1949	1	k.A.	k.A.
	bis 1919	1	k.A.	k.A.

Hiddenhausen

Erstverkauf	Neubau	1	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2010 - 2021	0	k.A.	k.A.
	1995 - 2009	3	77	1.880
	1975 - 1994	0	k.A.	k.A.
	1950 - 1974	6	81	1.370
	1920 - 1949	0	k.A.	k.A.
	bis 1919	0	k.A.	k.A.

Enger

Erstverkauf	Neubau	14	82	3.640
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2010 - 2021	1	k.A.	k.A.
	1995 - 2009	8	84	1.920
	1975 - 1994	0	k.A.	k.A.
	1950 - 1974	9	72	1.600
	1920 - 1949	0	k.A.	k.A.
	bis 1919	0	k.A.	k.A.

Stadt / Gemeinde

Wohnungseigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Preis / m ² Wohnfläche Euro/m ²
Vlotho				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2010 - 2021	0	k.A.	k.A.
	1995 - 2009	5	77	1.420
	1975 - 1994	4	78	1.580
	1950 - 1974	0	k.A.	k.A.
	1920 - 1949	1	k.A.	k.A.
	bis 1919	1	k.A.	k.A.
Kirchlengern				
Erstverkauf	Neubau	1	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2010 - 2021	0	k.A.	k.A.
	1995 - 2009	0	k.A.	k.A.
	1975 - 1994	0	k.A.	k.A.
	1950 - 1974	1	k.A.	k.A.
	1920 - 1949	0	k.A.	k.A.
	bis 1919	0	k.A.	k.A.
Spenge				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2010 - 2021	1	k.A.	k.A.
	1995 - 2009	1	k.A.	k.A.
	1975 - 1994	3	79	1.600
	1950 - 1974	3	73	1.310
	1920 - 1949	0	k.A.	k.A.
	bis 1919	0	k.A.	k.A.
Rödinghausen				
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe und Umwandlungen	2010 - 2021	0	k.A.	k.A.
	1995 - 2009	1	k.A.	k.A.
	1975 - 1994	0	k.A.	k.A.
	1950 - 1974	0	k.A.	k.A.
	1920 - 1949	0	k.A.	k.A.
	bis 1919	0	k.A.	k.A.

6.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke bezogen auf ein „Normobjekt“ (§ 38 GrundWertVO NRW). Das Normobjekt ist detailliert mit seinen wertbestimmenden Merkmalen beschrieben. Abweichungen individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm (z. B. Baujahr) können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Die Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und können die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren bilden. Der berechnete Immobilienpreis entspricht jedoch nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie beziehen sich auf den Teilmarkt **Wohnungseigentum**.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford hat Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum ermittelt und zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen. Diese wurden aus rd. 3.200 Kaufpreisen der Jahre 2018 bis 2023 lageorientiert unter Berücksichtigung der Marktlage abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufpreise und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt. Die Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungskoeffizienten zu verwenden.

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum sind folgende Merkmale wertbestimmend:

- Kommune
- Bodenrichtwert
- Baujahr
- Ausstattungsstandard der Wohnung
- Wohnfläche
- Objektzustand bzw. Sanierungsstand
- Vermietungssituation
- Teilmarkt Erstverkauf/Weiterverkauf
- Anzahl Wohnungen im Objekt

Die veröffentlichten Richtwerte und Umrechnungskoeffizienten beziehen sich für den Kreis Herford auf folgendes Normobjekt:

Merkmal	Normobjekt
Kommune	Herford
Bodenrichtwert	81-100 €/m ²
Baujahr	1951 bis 1970
Gebäudestandard	mittel
Wohnfläche	61-80 m ²
Objektzustand	unsaniert
Vermietungssituation	vermietet
Teilmarkt	Weiterverkauf
Anzahl Wohnungen im Objekt	6 bis 15
Immobilienrichtwert	1.400 € pro m² Wohnfläche

Die Einteilung in die Immobilienrichtwertzonen wurde anhand der Wertunterschiede je **Kommune** sowie einer weiteren Lageanpassung je nach Höhe des **Bodenrichtwertes** vorgenommen. Folgende Faktoren wurden aus der multiplen Regressionsanalyse bezogen auf das oben genannte Normobjekt abgeleitet und sind in den veröffentlichten Immobilienrichtwerten bereits enthalten:

Kommune	Umrechnungskoeffizient
Bünde	0,976
Enger	1,008
Herford	1,000
Hiddenhausen	0,925
Kirchlengern	0,885
Löhne	0,913
Rödinghausen	0,873
Spenge	0,976
Vlotho	0,834

Für die einzelnen Bodenrichtwertbereiche wurden die folgenden Merkmalsklassen und Faktoren aus der Multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, die ebenfalls bereits in den veröffentlichten Immobilienrichtwerten berücksichtigt wurden:

Bodenrichtwert in €/m²	Umrechnungskoeffizient
Bis 60	0,949
61 bis 80	1,004
81 bis 100	1,000
101 bis 120	1,049
121 bis 140	1,056
Über 140	1,077

Die weiteren Klasseneinteilungen und Umrechnungskoeffizienten für die wertbestimmenden Merkmale haben sich aus der multiplen Regression wie folgt ergeben:

Baujahr	Umrechnungs- koeffizient	Anzahl Wohneinheiten im Objekt	Umrechnungs- koeffizient
Bis 1950	0,956	Bis 2	1,057
1951-1970	1,000	3 bis 5	1,028
1971-1975	1,015	6 bis 15	1,000
1976-1980	1,051	Über 15	0,953
1981-1990	1,113		
1991-1995	1,264	Objektzustand	Umrechnungs- koeffizient
1996-2000	1,321	saniert	1,156
2001-2018	1,439	teilsaniert	1,044
Ab 2019	1,506	unsaniert	1,000
Wohnfläche in m²	Umrechnungs- koeffizient	Standardstufe	Umrechnungs- koeffizient
0-60	0,980	einfach	0,850
61-80	1,000	einfach bis	0,904
81-100	0,990	mittel	
101-120	0,983	mittel	1,000
121-140	0,963	gehoben	1,278
141-1.000	0,845		
Vermietungssituation	Umrechnungs- koeffizient	Teilmarkt	Umrechnungs- koeffizient
vermietet	0,949	Erstverkauf aus Neubau	1,241
unvermietet	1,000	Weiterverkauf	1,000

Besondere örtliche oder bauliche Eigenschaften können Einfluss auf den Immobilienpreis haben. Diese objektspezifischen Merkmale können sachverständig durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Beispielhaft ist die Berechnung des Immobilienpreises für folgendes Objekt dargestellt.

Merkmal	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Kommune	Spenge	0,976
Bodenrichtwert	121-141 €/m ²	1,056
Baujahr	1996 bis 2000	1,321
Gebäudestandard	Einfach bis mittel	0,904
Wohnfläche	Bis 60 m ²	0,980
Objektzustand	teilsaniert	1,044
Vermietungssituation	Unvermietet	1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	1,000
Anzahl Wohnungen im Objekt	3 bis 5	1,028

Lageangepasster Immobilienrichtwert:

$$1.400 \text{ €/m}^2 \times 0,976 \times 1,056 = \text{rd. } 1.440 \text{ € pro m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Daraus ergibt sich der Immobilienrichtwert:

$$1.440 \text{ €/m}^2 \times 1,321 \times 0,904 \times 0,980 \times 1,044 \times 1,028 = \text{rd. } \mathbf{1.810 \text{ € pro m}^2 \text{ Wohnfläche}}$$

Hinweis: Bei einer Abweichung des Objekts von den wertbestimmenden Merkmalen des Normobjektes sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten anzuwenden. Insbesondere in den Randbereichen der Merkmalsklassen sind die Umrechnungskoeffizienten sachverständig anzuwenden.

Die Immobilienrichtwerte, sämtliche Umrechnungskoeffizienten sowie weitere örtliche Fachinformationen werden kostenfrei unter <https://www.boris.nrw.de> zur Verfügung gestellt. Über die Kartenauswahl können die lagebezogenen Immobilienrichtwerte angezeigt werden. Dabei ist bereits eine lagebezogene Anpassung über die Umrechnungskoeffizienten für die jeweilige Kommune und die Bodenrichtwerte erfolgt.

Neben der lagebezogenen Darstellung stellen die Immobilienrichtwerte mit ihren wertbestimmenden Merkmalen und Umrechnungskoeffizienten die Basis für den ebenfalls dort veröffentlichten **Immobilien-Preis-Kalkulator** dar. Diesen findet man entweder über die Startseite von BORIS NRW

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Bodenrichtwerte	Immobilienrichtwerte	Immobilien-Preis-Kalkulator	Grundstücksmarktberichte	Bodenrichtwertübersichten	Immobilienrichtwertübersichten	Allgemeine Preisauskunft
-----------------	----------------------	------------------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------------	--------------------------

Adresse Jahr Teilmarkt

Der Immobilien-Preis Kalkulator berechnet den Preis einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrunde liegenden Immobilienrichtwert. Der berechnete Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert i.S. § 194 BauGB dar, dieser kann ausschließlich sachverständig ermittelt werden.

[Such-Historie löschen](#)

oder durch Auswahl einer Immobilienrichtwertzone über das rote Rechner-Symbol (s.u.)

Ausgewähltes Produkt:
Immobilienrichtwerte

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗](#)

Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser Weiter >

2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen?

Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Eigenschaften seines Objektes einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen an das Normobjekt in Prozent berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen vom Normobjekt erfolgt ein Hinweis auf eine möglicherweise eingeschränkte Vergleichbarkeit. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als pdf-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

6.3 Wohnungs- und Teileigentum in Seniorenanlagen

6.3.1 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.

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.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die in den Jahren 2019 bis 2023 im Kreis Herford registrierten Kauffälle für solche Wohnungen. Nachdem im Jahr 2022 im Kreisgebiet wieder 69 Wohnungen in neu errichteten Seniorenwohnanlagen verkauft wurden, wurden im Berichtsjahr kaum Objekte gehandelt.

Jahrgang	Teilmarkt	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis / m ² Wohnfläche
2023	Neubauten	1	k.A.	k.A.
	Weiterverkäufe und Umwandlungen	1	k.A.	k.A.
2022	Neubauten	69	51	3.480
	Weiterverkäufe und Umwandlungen	1	k.A.	k.A.
2021	Neubauten	0	k.A.	k.A.
	Weiterverkäufe und Umwandlungen	22	50	3.350
2020	Neubauten	116	36	5.670
	Weiterverkäufe und Umwandlungen	0	k.A.	k.A.
2019	Neubauten	42	53	4.050
	Weiterverkäufe und Umwandlungen	0	k.A.	k.A.

6.3.2 Teileigentum an Pflegeimmobilien

Neben den Eigentumswohnungen in Seniorenanlagen hat sich seit 2021 ein weiterer Markt von Teileigentum an Pflegeimmobilien für Tagespflege und Kurzzeitpflege entwickelt. Diese Einheiten beinhalten jeweils ein Pflegezimmer mit Bad und einen Anteil an den Gemeinschaftsräumen. Meist sind die Pflegezimmer an einen ambulanten Pflegedienst vermietet, tlw. befinden sich Arztpraxen mit im Gebäude.

Jahrgang	Teilmarkt	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis / m ² Wohnfläche
2023	Neubauten	26	52	4.770
	Weiterverkäufe und Umwandlungen	14	67	2.850
2022	Neubauten	26	49	4.680
	Weiterverkäufe und Umwandlungen	43	57	3.430
2021	Neubauten	0	k.A.	k.A.
	Weiterverkäufe und Umwandlungen	17	49	3.540

6.4 Wohnungseigentum in Zweifamilienwohnhäusern

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die Werte für diese Objekte aus den Jahrgängen 2018 bis 2023, die über eine Wohnfläche zwischen 60 m² und 120 m² verfügen, zusammengestellt.

Wohnungseigentum im Zweifamilienwohnhaus	Altersklasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohnfläche m ²	Ø Preis / m ² Wohnfläche Euro/m ²	Ø Gesamtkaufpreis
Jahrgang 2023					
Erstverkauf	Neubau	5	117	2.870	333.000
	2000 - 2021	2	k.A.	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe	1980 - 1999	2	107	1.880	197.000
	- 1979	11	90	1.620	146.000
Jahrgang 2022					
Erstverkauf	Neubau	5	90	2.870	271.000
	2000-2020	2	0	0	0
Wiederverkäufe	1980-1999	9	91	1.970	189.000
	-1979	10	90	1.670	154.000
Jahrgang 2021					
Erstverkauf	Neubau	4	95	2.690	254.000
	2000-2019	7	95	2.000	193.000
Wiederverkäufe	1980-1999	12	103	2.180	225.000
	-1979	7	98	1.770	182.000
Jahrgang 2020					
Erstverkauf	Neubau	0	k.A.	k.A.	k.A.
	2000-2018	5	97	2.370	221.000
Wiederverkäufe	1980-1999	9	89	1.600	141.000
	-1979	13	91	1.400	126.000

Wohnungseigentum im Zweifamilien- wohnhaus	Alters- klasse	Anzahl der ausgewer- teten Kauffälle	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Preis / m ² Wohnfläche Euro/m ²	Ø Gesamt- kaufpreis
Jahrgang 2019					
Erstverkauf	Neubau	1	k.A.	k.A.	k.A.
	2000-2017	7	107	1.720	185.000
Wiederverkäufe	1980-1999	4	95	1.320	123.000
	-1979	7	98	1.360	134.000
Jahrgang 2018					
Erstverkauf	Neubau	3	89	2.180	194.000
	2000-2016	0	k.A.	k.A.	k.A.
Wiederverkäufe	1980-1999	7	96	1.330	128.000
	-1979	9	97	1.070	104.000

6.5 Liegenschaftszinssätze

Für Wohnungseigentum wurden für 2022 und 2023 die folgenden Liegenschaftszinsen ermittelt:

Gebäudeart	Liegenschaftszins	Anzahl der Fälle	Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
			Wohn-/ Nutzfläche (in m ²)	Bereinigter Kaufpreis in m ²)	Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrags)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	GND (in Jahren)
Wohnungseigentum Erstverkauf nach Neubau (vermietet)	2,5	9	82	2.860	8,39	21	80	80
Standardabweichung	0,8		12	670	0,96	4	0	0
Wohnungseigentum Weiterverkauf (vermietet)	2,5	153	76	1.690	6,59	25	45	80
Standardabweichung	1,2		22	519	1,35	5	11	0
Senioreneinrichtungen Erstverkauf nach Neubau (vermietet)	3,3	69	51	3.480	12,17	16	80	80
Standardabweichung	0,1		1	82	0,01	0	0	0
Pflegezimmer in Senioreneinrichtung Erstverkauf aus Neubau (vermietet)	2,6	52	50	4.730	13,62	15	79	80
Standardabweichung	0,5		2	327	1,82	0	1	0
Pflegezimmer in Senioreneinrichtung Erstverkauf aus Umwandlung (vermietet)	2,1	57	58	3.280	9,43	16	61	80
	0,4		6	607	1,50	0	15	0

In den Jahren 2022 und 2023 wurden insgesamt 69 Kaufverträge für vermietetes Wohnungseigentum in Senioreneinrichtungen registriert. Hierbei handelt es sich überwiegend um Pflegeappartements in verschiedenen Senioreneinrichtungen, die als Kapitalanlage veräußert wurden. Die zugrunde gelegten Erträge basieren auf den vertraglich garantierten Mieteinnahmen durch Betreiber aus dem Pflegebereich für die nächsten 10-20 Jahre.

Zusätzlich wurden im Berichtszeitraum Pflegezimmer mit Bad und Gemeinschaftsräumen veräußert, die in der Regel an Pflegedienste vermietet sind.

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

Wert	Gebühren
50.000,- Euro	ca. 1.790,- Euro
100.000,- Euro	ca. 1.900,- Euro
150.000,- Euro	ca. 2.020,- Euro
200.000,- Euro	ca. 2.140,- Euro
300.000,- Euro	ca. 2.380,- Euro
400.000,- Euro	ca. 2.620,- Euro
500.000,- Euro	ca. 2.860,- Euro

Zusätzlich werden Zuschläge erhoben für Gutachten

- mit mehr als einem Stichtag
- mit besonderen rechtlichen Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, Wohnrecht, Altenteilsrecht)
- mit gesondert zu erstellenden Unterlagen oder notwendigen umfangreichen Recherchen
- mit aufwändig zu ermittelnden Baumängeln / Bauschäden

sowie Abschläge bei Minderaufwand gewährt, bspw. wenn Leistungen im mehreren Gutachten genutzt werden oder auf Leitungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen wird.

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Herford und in der Stadt Herford
Amtshausstraße 2
32051 Herford
Zimmer 506
Telefon: 05221 / 13-2506
Internet: gars.nrw/herford



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

www.boris.nrw.de

