



## Grundstücksmarktbericht **2015**

für die Stadt Herford

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

Geschäftsstelle Auf der Freiheit 21  
32052 Herford

Telefon: 05221-189-502

05221-189-513

Telefax: 05221-189-360

E-Mail: [gutachterausschuss@herford.de](mailto:gutachterausschuss@herford.de)

Internet: [www.herford.de](http://www.herford.de)

Gebühr: 52 Euro

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

## Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....	5
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	6
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	6
3.2	Der Gutachterausschuss in der Stadt Herford .....	8
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2014 .....	9
4.1	Anzahl der Kauffälle .....	9
4.2	Flächenumsatz .....	10
4.3	Geldumsatz .....	10
4.4	Zwangsversteigerungen .....	10
5	Unbebaute Grundstücke .....	11
5.1	Individueller Wohnungsbau .....	11
5.2	Gewerbliche Bauflächen.....	12
5.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	13
5.4	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	13
6	Bebaute Grundstücke.....	14
6.1	Individueller Wohnungsbau.....	15*
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	15*
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser .....	17*
7	Wohnungs- und Teileigentum .....	18
7.1	Erstverkauf aus Neubau .....	19*
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung .....	19*
7.3	Weiterverkauf.....	19*
8	Bodenrichtwerte .....	21
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	21
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	21
8.3	Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte.....	21
8.4	Bodenrichtwerte im Internet.....	21
9	Erforderliche Daten .....	23
9.1	Liegenschaftszinssätze.....	23
9.2	Erbbauzinssätze .....	24
9.3	Entwicklung der Bodenpreise .....	24

---

9.4 Baupreisindexreihen .....	24
9.5 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2010 .....	25*
9.5.1 Modellbeschreibung .....	25*
9.5.2 Marktanpassungsfaktoren .....	25*
9.6 Umrechnungskoeffizienten bei Grundstücksübergroße .....	29
10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....	30
10.1 Statistische Angaben zur Stadt Herford .....	30
10.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte .....	30
10.1.2 Flächennutzung .....	30
11 Mieten .....	31
11.1 Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen .....	31
11.2 Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen .....	32
12 Weitere Informationen .....	33
12.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten .....	33
12.2 Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -karten .....	34
12.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung .....	34
12.4 Grundstücksmarktbericht NRW .....	34
12.5 Besetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Herford .....	34
13 Anlagen .....	35

Erläuterung: \*= nur in der gedruckten Ausgabe bzw. im kostenpflichtigen Teil

## **1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

Im Jahr 2014 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herford 625 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 106,4 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 87,0 ha registriert. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber dem Vorjahr um 13 % und der Geldumsatz um 25 % gestiegen.

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den Wohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr um 11 % gestiegen. Das Preisniveau hat sich im Vergleich zu den letzten Jahren leicht erhöht.

Auf dem Markt der bebauten Grundstücke ist die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 10 % gestiegen. Bei den Eigentumswohnungen konnte ein Anstieg der Verkäufe um ca. 28 % festgestellt werden.

## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Grundstücksmarktbericht 2015 gibt eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt der Stadt Herford.

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

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

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

Herford, im Mai 2015

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herford

Helmut Lückingsmeier  
(Vorsitzender)

### 3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

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

#### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

Die Tätigkeit der Gutachterausschüsse ist ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt.

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

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

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten,

- wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORISplus.NRW
  - Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
  - Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung zur Sicherstellung der Einheitlichkeit im Einvernehmen mit den vor-sitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

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

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

### **Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:**

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

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

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

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 9 - 14 ImmoWertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels, Führung der Mietdatenbank und vorbereitende Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

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

ses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

### **3.2 Der Gutachterausschuss in der Stadt Herford**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herford besteht aus insgesamt 8 ehrenamtlichen Mitgliedern, die von der Bezirksregierung in Detmold (nach Anhörung der Stadt Herford) für die Dauer von 5 Jahren jeweils bestellt sind. Die Mitglieder, die hauptberuflich in den Bereichen Architektur und Vermessungswesen tätig sind, bilden ein Kollegialgremium. Durch diese besondere Organisationsform kommt die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit des Gremiums zum Ausdruck. Die Gutachter sind an Weisungen nicht gebunden. Voraussetzung für die Tätigkeit der Gutachter ist, dass sie die für die Ermittlung von Grundstückswerten oder für sonstige Wertermittlungen erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen.

Für den Bereich des Kreises Herford ist ein eigenständiger Gutachterausschuss eingerichtet.

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

Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung.

## 4 Grundstücksmarkt des Jahres 2014

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Herforder Grundstücksmarktes besteht aus den Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2014 und dem 31.12.2014 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert wurden. Kaufverträge, die augenscheinlich durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind und Zwangsversteigerungszuschläge, werden bei der Darstellung der Umsatzentwicklung nicht berücksichtigt.

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

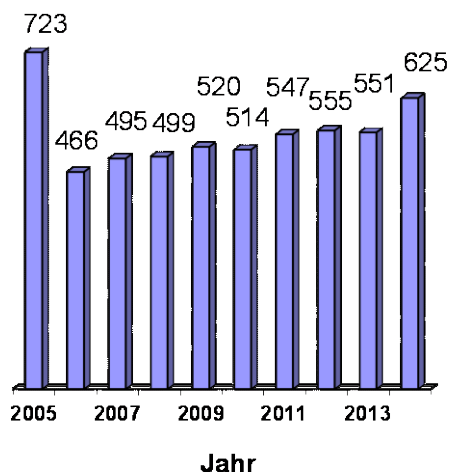
Insgesamt lagen im Jahr 2014 dem Gutachterausschuss in der Stadt Herford

#### 625 Kauffälle

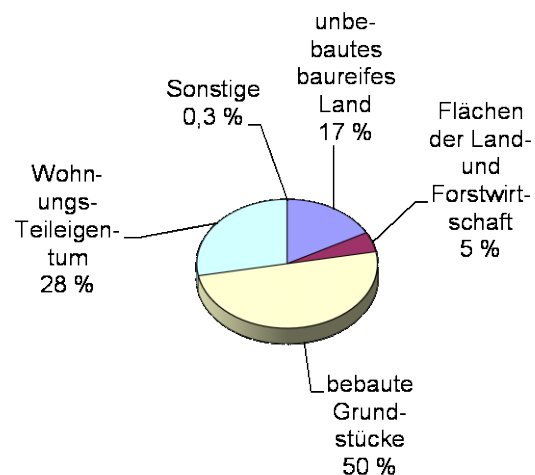
über bebaute und unbebaute Grundstücke vor. Die Zahl der Kauffälle ist damit zum Vorjahr um 13% gestiegen.

Die folgenden Grafiken veranschaulichen die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zu den Vorjahren und die prozentuale Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte. Die hohe Anzahl von Verträgen im Jahr 2005 wurde durch den Wegfall der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 hervorgerufen. Auch im Jahr 2014 wurden im Dezember mehr Kaufverträge als üblich abgeschlossen, da zum Jahresende die Grunderwerbssteuer erhöht wurde.

**Anzahl der Kaufverträge**



**Verteilung auf die Teilmärkte**



Auf dem Teilmarkt „unbebautes baureifes Land“ ist die Zahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 11 % gestiegen. Beim „Wohnungs-/Teileigentum“ war ein Zugang von 28% und bei den bebauten Grundstücken ein Zugang von 10 % zu verzeichnen.

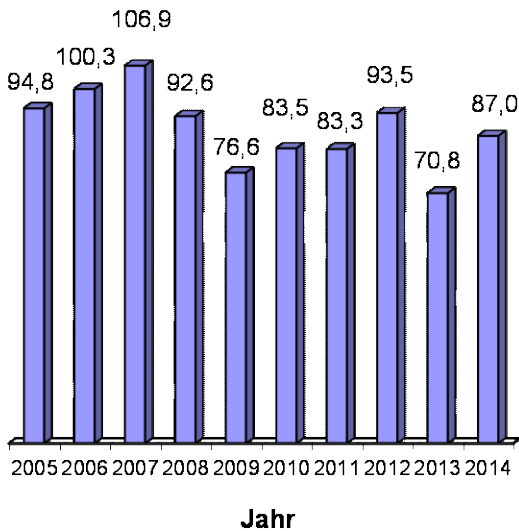
### 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in der Stadt Herford insgesamt

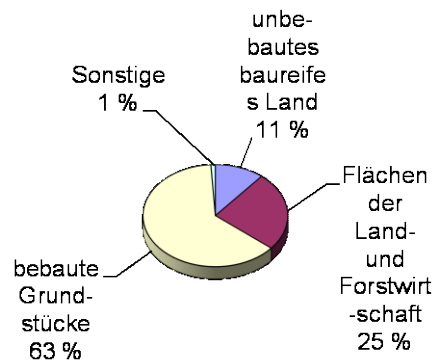
**87,0 ha**

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 23 % gestiegen.

**Flächenumsatz (ha)**



**Verteilung auf die Teilmärkte**



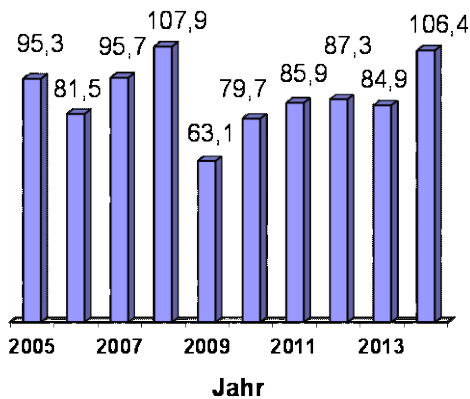
### 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im vergangenen Jahr in der Stadt Herford

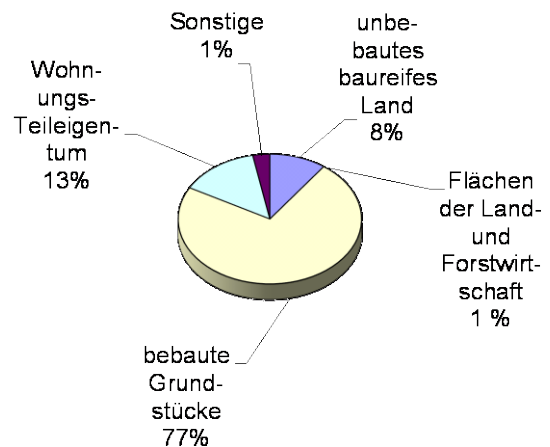
**106,4 Millionen Euro.**

Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Wert um rd. 25 % gestiegen.

**Geldumsatz (Mio. €)**



**Verteilung auf die Teilmärkte**



### 4.4 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2014 wechselten im Zwangsversteigerungsverfahren 22 Objekte, i.d.R. bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum, mit einem Geldumsatz von 1,8 Mio. € den Eigentümer.

## 5 Unbebaute Grundstücke

In diesem Abschnitt werden die Auswertergebnisse zu dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke dargestellt.

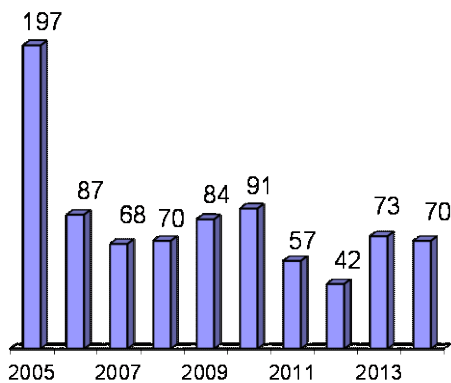
Dabei wurden nur Kaufverträge verwendet, die nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst wurden.

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

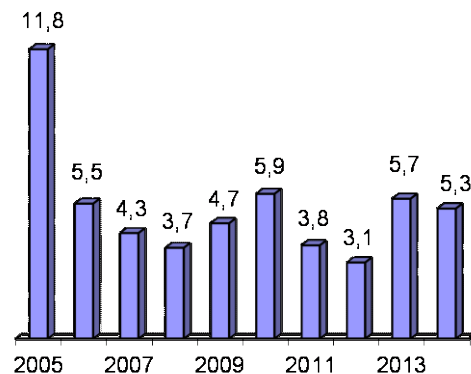
Bei den registrierten Kauffällen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich in der Regel um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser, aber auch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

Der durchschnittliche Kaufpreis für einen Bauplatz in der Stadt Herford lag im Jahr 2014 bei rd. 70.000,- € bei einer Größe von rd. 600 m<sup>2</sup>.

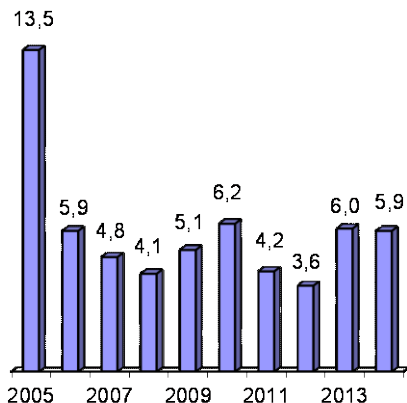
Anzahl der Kaufverträge



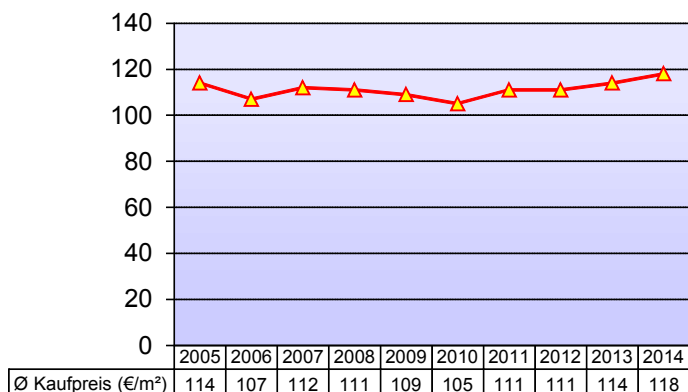
Flächenumsatz (ha)



Geldumsatz (Mio. €)



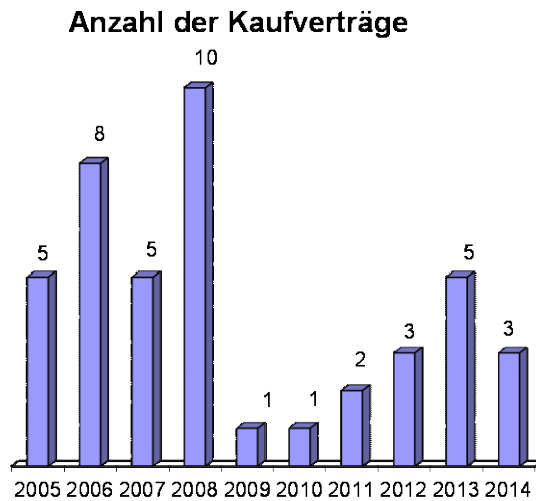
Durchschnittliche Kaufpreise



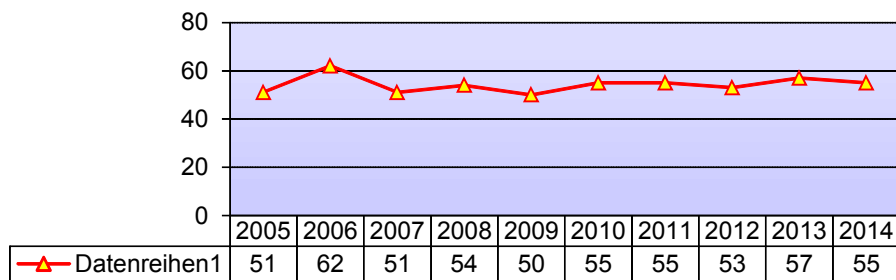
## 5.2 Gewerbliche Bauflächen

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

Die folgenden Abbildungen zeigen die Anzahl und die jeweiligen Durchschnittspreise der Jahre 2005 bis 2014.



**Durchschnittliche Kaufpreise (erschließungsbeitragsfrei)**



### 5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Ackerland

Im Berichtsjahr 2014 wurde ein geeigneter Kauffall für Ackerland registriert. Daher wurde der Durchschnittspreis in Abgleichung mit angrenzenden Gemeinden in Höhe von 3,00 €/m<sup>2</sup> abgeleitet.

#### Grünland

Dem Grünland werden die als Weide oder Wiese nutzbaren Flächen zugeordnet. Im Jahr 2014 konnten 2 Kauffälle verzeichnet werden. Der Wert für Grünland aus den Vorjahren von rd. 1,50 €/m<sup>2</sup> kann daher angehalten werden.

#### Wald

Im Jahr 2014 ist nur 1 Kaufvertrag eingegangen. Bei Zusammenfassung der letzten 10 Jahre (2005 bis 2014) ergibt sich bei insgesamt 16 Verkäufen von Waldflächen und einem Flächenumsatz von 18,7 ha ein Durchschnittspreis von 1,18 €/m<sup>2</sup> einschließlich Aufwuchs.

### 5.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

#### Bauerwartungsland

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

Der Mittelwert aus den letzten 10 Jahren beträgt für Bauerwartungsland in der Stadt Herford

**rd. 40,- €/m<sup>2</sup>.**

#### Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet die nach §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Im Berichtsjahr 2014 lag in der Stadt Herford nur 1 Kauffall für Rohbauland vor.

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

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

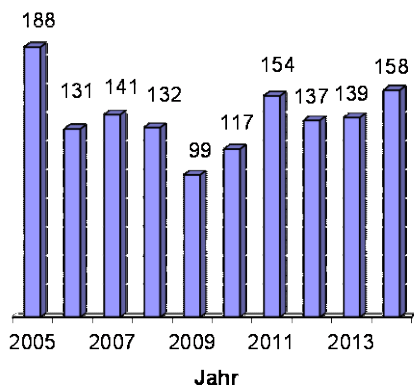
## 6 Bebaute Grundstücke

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

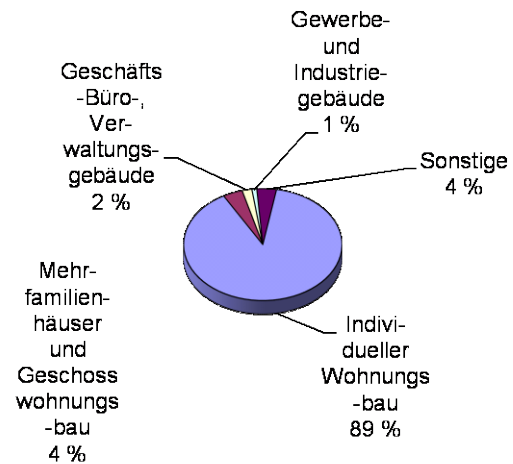
Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich nur auf Kaufverträge, die zur Auswertung geeignet sind und nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst wurden.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Anzahl der auswertbaren Kaufverträge in den letzten Jahren und die Verteilung auf die Teilmärkte im Jahr 2014.

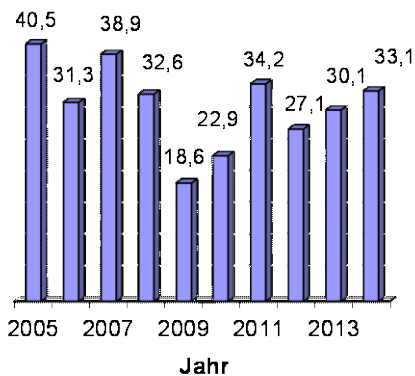
**Anzahl der Kaufverträge**



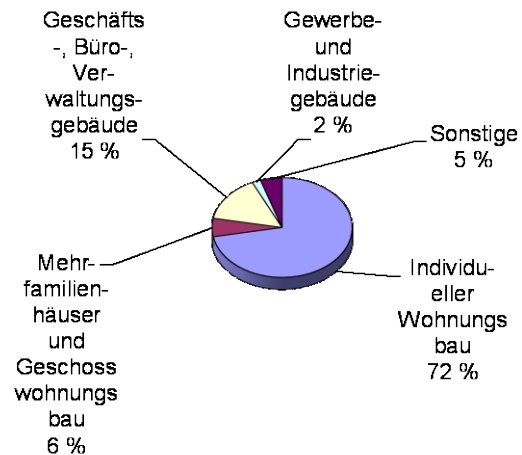
**Verteilung auf die Teilmärkte**



**Geldumsatz (Mio. €)**



**Verteilung auf die Teilmärkte**



## 6.1 Individueller Wohnungsbau

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

### 6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Neubauten

Dem Gutachterausschuss lagen zur Auswertung nicht genügend Kauffälle vor.

#### Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
2014	24	229.648	507	1.803	128
2013	24	254.641	571	1.775	141
2012	17	219.982	527	1.469	143
2011	30	203.122	481	1.674	127
2010	13	235.422	556	1.439	158
2009	16	211.469	533	1.661	134
2008	11	189.511	621	1.528	129
2007	9	193.350	578	1.545	125
2006	6	227.957	596	1.323	148
2005	14	201.883	467	1.421	134

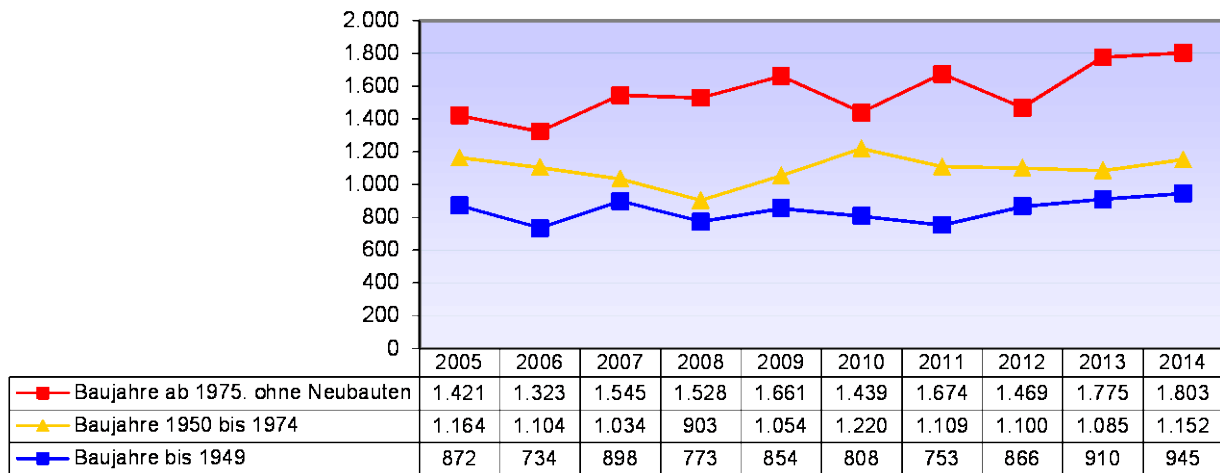
#### Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
2014	18	159.214	636	1.152	146
2013	15	143.202	686	1.085	129
2012	16	145.161	703	1.100	132
2011	21	142.695	643	1.109	134
2010	7	153.275	665	1.220	152
2009	19	163.168	649	1.054	149
2008	15	129.792	643	903	146
2007	18	145.109	669	1.034	153
2006	12	176.915	650	1.104	129
2005	13	155.735	635	1.164	125

**Baujahre bis 1949**

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
2014	12	137.714	548	945	153
2013	15	127.083	569	910	126
2012	11	94.267	611	866	135
2011	8	113.961	624	753	152
2010	17	119.556	657	808	157
2009	10	102.675	531	854	135
2008	12	145.454	514	773	142
2007	16	112.008	679	898	128
2006	16	120.449	599	734	155
2005	23	135.168	616	872	151

**Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche):**



### 6.1.2 Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser

#### Neubauten

Dem Gutachterausschuss lagen zur Auswertung nicht genügend Kauffälle vor.

#### Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2014	14	184.029	369	1.556	118
2013	14	174.000	366	1.484	118
2012	18	173.222	374	1.423	121
2011	9	172.296	400	1.433	121
2010	11	161.528	313	1.355	120
2009	6	174.438	400	1.328	133
2008	13	166.762	406	1.386	121
2007	6	177.096	402	1.506	111
2006	7	167.169	371	1.456	116
2005	13	176.235	386	1.336	133

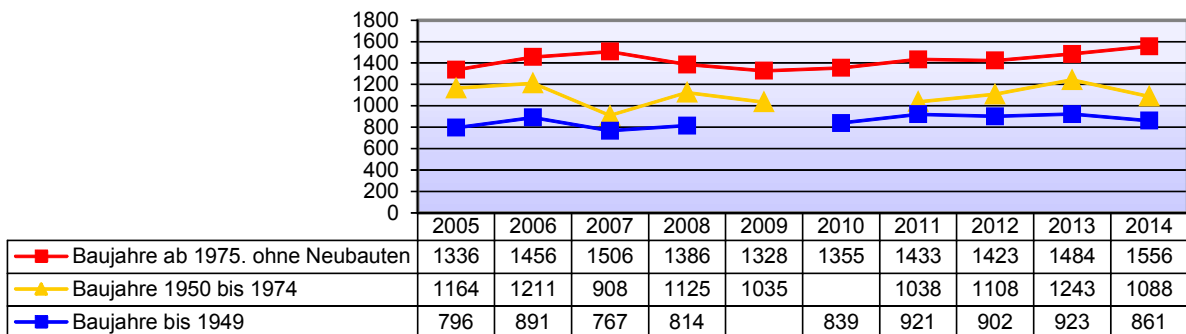
#### Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2014	12	131.583	530	1.088	121
2013	5	148.800	429	1.243	123
2012	7	129.500	535	1.108	117
2011	14	105.750	373	1.038	103
2010	-	-	-	-	-
2009	4	117.442	525	1.035	115
2008	13	122.002	466	1.125	112
2007	9	117.640	560	908	125
2006	8	133.783	475	1.211	112
2005	16	141.319	494	1.164	120

#### Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2014	8	111.125	775	861	127
2013	7	106.143	712	923	113
2012	6	108.333	657	902	117
2011	3	110.027	648	921	120
2010	6	103.383	612	839	125
2009	-	-	-	-	-
2008	2	114.000	391	814	140
2007	2	95.029	561	767	125
2006	6	84.941	567	891	117
2005	11	98.998	397	796	114

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



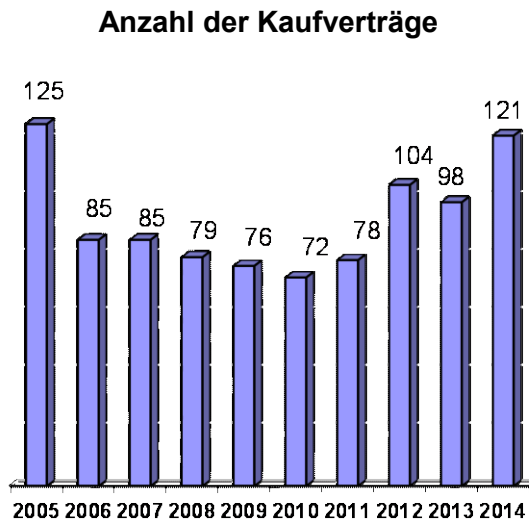
## 7 Wohnungs- und Teileigentum

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

Die Kaufpreise der Eigentumswohnungen beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grundstück.

Der Teilmarkt Teileigentum (7 % im Jahr 2014) beinhaltet den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen, Garagen und Stellplätzen.

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Anzahl der auswertbaren Kaufverträge in den letzten Jahren.



### 7.1 Erstverkauf aus Neubau

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

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
2014	6	1.871	98
2013	8	2.183	114
2012	12	1.848	101
2011	13	1.596	107
2010	12	1.427	93
2009	6	1.384	116
2008	9	1.403	104
2007	7	1.446	91
2006	6	1.541	73
2005	24	1.164	75

### 7.2 Erstverkauf aus Umwandlung

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

### 7.3 Weiterverkauf

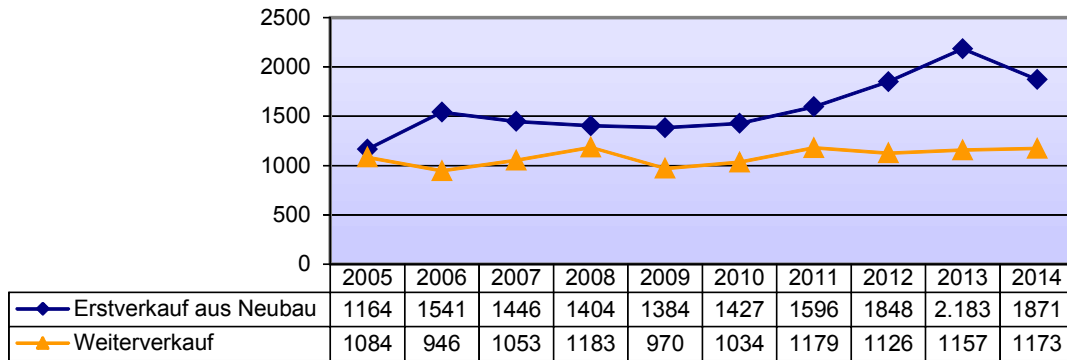
Für den Teilmarkt „Weiterverkauf von Wohnungseigentum“ können die folgenden Durchschnittswerte aufgeführt werden:

#### Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
2014	37	787	63
2013	36	715	62
2012	40	632	68
2011	23	649	74
2010	28	592	66
2009	19	630	64
2008	19	616	69
2007	23	736	63
2006	13	861	62
2005	35	792	64

#### Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
2014	51	1.173	80
2013	41	1.157	78
2012	36	1.126	84
2011	33	1.179	77
2010	25	1.034	75
2009	30	970	81
2008	35	1.183	77
2007	30	1.053	81
2006	26	946	71
2005	28	1.084	80

**Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum ab Baujahr 1975 (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte in den einzelnen Bodenrichtwertzonen werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf normal zugeschnittene Grundstücke mit einer Tiefe bis zu 40 m und einer ortsüblichen Größe (ca. 600 m<sup>2</sup>) von mittlerer Lage und Beschaffenheit. Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks von den genannten Grundstückseigenschaften, z.B. in den Nutzungsmöglichkeiten, in der speziellen Lage, im Erschließungszustand und im Grundstückszuschnitt müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

### 8.3 Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte

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

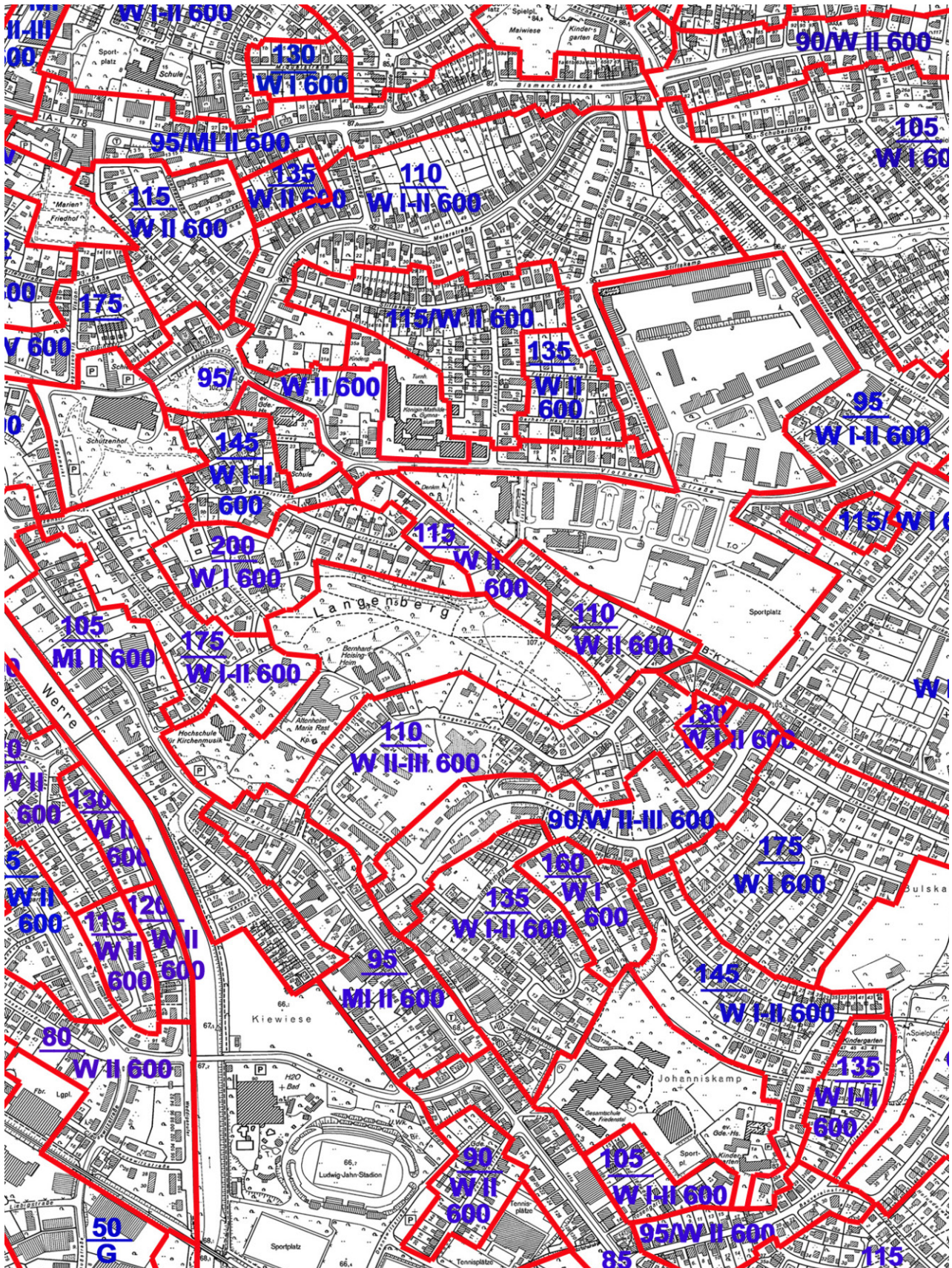
#### Gebietstypische Richtwerte zum Stichtag 01.01.2015 für die Stadt Herford:

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

### 8.4 Bodenrichtwerte im Internet

Unter der Adresse [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) können Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte für ganz Nordrhein-Westfalen kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



## 9 Erforderliche Daten

### 9.1 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.

#### Definition des Liegenschaftszinssatzes nach § 14 ImmoWertV:

- Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.
- Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) zu ermitteln.

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

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

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

Aus diesen vielfältigen Einflussgrößen ist zu erkennen, dass es durchweg problematisch ist, feste Schwellenwerte für Liegenschaftszinssätze bestimmter Objekte anzugeben.

Da dem Gutachterausschuss zu den vorliegenden Kaufverträgen kaum Mieteinnahmen mitgeteilt werden, und die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes mit angenommenen Mietwerten zusätzliche Ungenauigkeiten des Berechnungsergebnisses begründen, können einzelne Werte nicht veröffentlicht werden.

Die folgenden Zinsspannen wurden durch Auswertung der Kaufpreissammlung für die Stadt Herford bestätigt.

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

\* = Erfahrungswerte bzw. Literaturangaben

Bei Neubauten kann der Liegenschaftszins (LZ) in guter Annäherung über folgende Faustformel bestimmt werden:

$$LZ = RE \times 100 / KP$$

$$(RE = \text{Reinertrag/Jahr, KP} = \text{Kaufpreis})$$

## 9.2 Erbbauzinssätze

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

Bei Erbbaurechten 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.

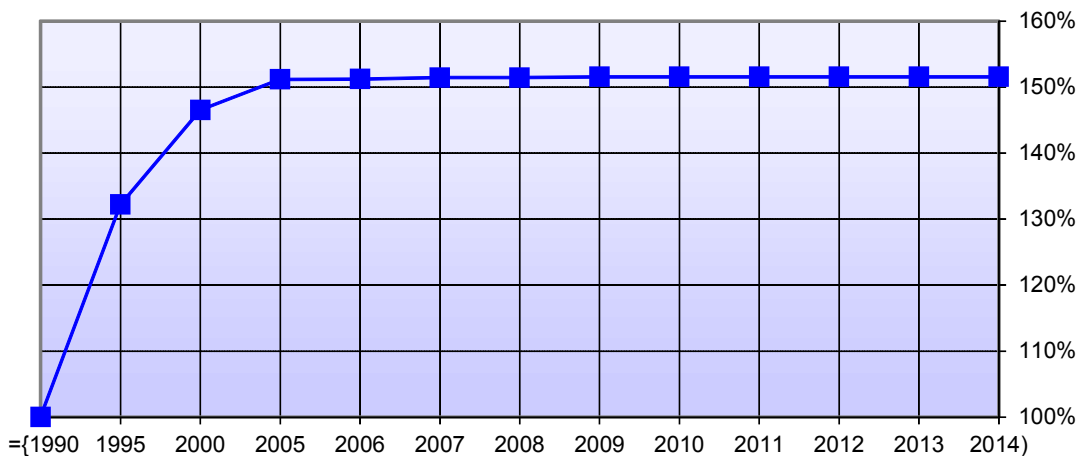
Auf Grund der wenigen ausgewerteten Kaufverträge der letzten Jahre liegt der Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke bei der erstmaligen Begründung eines Erbbaurechts im Mittel bei

**rd. 3%**

des gültigen Bodenrichtwertes. Die Erbbaurechte für Wohnbauland werden in der Regel für eine Laufzeit von 99 Jahren bestellt. Der Erbbauzins wird überwiegend in Anlehnung an den "Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen" (ehemaliger Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in NRW) angepasst.

## 9.3 Entwicklung der Bodenpreise

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Bodenpreise der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau seit dem Jahr 1990 (Basis 1990 = 100).



## 9.4 Baupreisindexreihen

Die Bundesbaupreisindexreihen werden vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden unter der Internetadresse [www.destatis.de](http://www.destatis.de) und die Landesbaupreisindexreihen vom Amt für Information und Technik NRW unter [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de) veröffentlicht.

## 9.5 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2010

### 9.5.1 Modellbeschreibung

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

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

Zur Ermittlung der Höhe von Marktanpassungsfaktoren werden tatsächlich gezahlte Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt. Für den Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herford erfolgte die Auswertung der Kaufverträge aus den Jahren 2013 und 2014 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 (ungedämpft)

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

### 9.5.2 Marktanpassungsfaktoren

Statistische Auswertungen der vorliegenden Daten aus den Kauffällen bebauter Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2013 und 2014 haben ergeben, dass der Marktanpassungsfaktor als durchschnittliches Verhältnis von Kaufpreis zu ermitteltem Sachwert im Wesentlichen vom Gebäudetyp und unter anderem von der Höhe des vorläufigen Sachwertes abhängig ist.

Aus dem zur Verfügung stehenden Datenmaterial aus den Jahren 2013 und 2014 wurden daher Marktanpassungsfaktoren für verschiedene Gebäudetypen ermittelt und in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

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

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

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

<b>Freistehende Einfamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>	
<b>KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b>		
<b>Baujahr bis 1949</b>		
	<b>0,80 bis 0,90</b>	
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>	
	<b>bis 150.000 €</b>	<b>über 150.000 €</b>
	0,85 14	0,86 9

<b>Freistehende Einfamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>	
<b>KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b>		
<b>Baujahr 1950 bis 1974</b>		
	<b>0,75 bis 0,95</b>	
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>	
	<b>bis 200.000 €</b>	<b>über 200.000 €</b>
	0,84 27	0,82 10

<b>Freistehende Einfamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>	
<b>KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b>		
<b>Baujahr 1975 bis 1989</b>		
	<b>0,75 bis 0,95</b>	
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>	
	<b>bis 250.000 €</b>	<b>über 250.000 €</b>
	0,82 5	0,84 8

<b>Freistehende Einfamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>	
<b>KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b>	<b>0,80 bis 0,90</b>	
<b>Baujahr nach 1990</b>		
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>	
	<b>bis 300.000 €</b>	<b>über 300.000 €</b>
	0,88 3	0,82 11

<b>Freistehende Einfamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>	
<b>nicht unterkellert, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b>	<b>0,75 bis 0,95</b>	
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>	
	<b>bis 250.000 €</b>	<b>über 250.000 €</b>
	0,86 5	0,85 13

<b>Freistehende Zweifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>	
	<b>0,70 bis 0,95</b>	
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>	
	<b>bis 200.000 €</b>	<b>über 200.000 €</b>
	0,81 45	0,77 26

<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>	
	<b>0,70 bis 0,90</b>	
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>	
	<b>bis 200.000 €</b>	<b>über 200.000 €</b>
	0,76 9	0,80 19

<b>Doppelhaushälften</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>	
	<b>0,80 bis 0,90</b>	
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>	
	<b>bis 150.000 €</b>	<b>über 150.000 €</b>
	0,87 18	0,85 34

<b>Reihenend- und mittelhäuser</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren</b>	
	<b>0,80 bis 0,95</b>	

Bei den übrigen Gebäudetypen ergibt sich aufgrund der nur geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen ein sehr heterogenes Bild. In der Regel wird der Marktanpassungsfaktor auch in einer Spanne von 0,75 bis 0,90 liegen.



## 10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Statistische Angaben zur Stadt Herford

#### 10.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Bevölkerung	Fläche (km <sup>2</sup> )	Einwohner (je km <sup>2</sup> )
Stadt Herford	65.507	79,00	835

Quelle: Meldedatei der Stadt Herford, Stand 30.06.2014.

#### 10.1.2 Flächennutzung

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

• Bauflächen	1.987 (ha)	= 25,15%
• Sport- und Grünfläche	158 (ha)	= 2,00%
• Verkehrsflächen	692 (ha)	= 8,76%
• landwirtschaftliche Flächen	4.223 (ha)	= 53,46%
• forstwirtschaftliche Flächen	716 (ha)	= 9,06%
• Wasserfläche	84 (ha)	= 1,06%
• sonstige Flächen	40 (ha)	= 0,51%

## 11 Mieten

### 11.1 Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen

Dieser Mietspiegel wurde erstellt von:

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

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

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

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

#### **Allgemeine Erläuterung:**

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

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

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

#### **Baujahr:**

Das Alter des Hauses beeinflusst i.d.R. den Mietwert. Zur Einordnung ist die Bezugsfertigkeit maßgebend. Bei nachträglich umfassend modernisierten Wohnungen kann die Miete der Neubaumiete zum Zeitpunkt des Umbaus/der Modernisierung entsprechen oder nahe kommen.

Eine Wohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn neben der Erneuerung der Heizungsanlage weitere, den Wohnwert erhöhende Maßnahmen durchgeführt wurden, z.B. Verbesserung der sanitären Ausstattung, Einbau neuzeitlicher Fenster bzw. Wärmedämmung, Verbesserung des Leitungsnetzes, des Schallschutzes, der Elektroanlage, des Grundrisses etc..

#### **Wohnfläche:**

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der eigentlichen Wohnräume ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Metern werden zur Hälfte, diejenigen unter einem Meter lichter Höhe gar nicht zur Wohnfläche gerechnet (§ 4 WoFIV). Für Wohnungen mit mehr als 110 m<sup>2</sup> Größe können sich niedrigere Mieten ergeben.

#### **Wohnlage:**

Der Mietspiegel bezieht sich auf Objekte in guter Wohnlage (Gebäude an Straßen mit normaler bzw. mäßiger Verkehrsbelastung) in der Kernstadt Herfords. Bereiche mit erheblicher Lärm-, Staub- und Abgasbelastung z.B. an den Ausfallstraßen oder in der Nachbarschaft von störenden Gewerbebetrieben (einfache Wohnlage) können einen Abschlag von 5 % auf die Tabellenwerte rechtfertigen. In den vom Stadtzentrum weiter entfernt liegenden Siedlungsgebieten, wie z.B. Diebrock, Eickum, Falkendiek, Laar und Schwarzenmoor kann ein Abschlag bis zu 10 % angemessen sein. In Elverdissen, Herringhausen und Stedefreund ist ein solcher Mietabschlag gegebenenfalls gerechtfertigt.

**Beschaffenheit und Ausstattung:**

Die Mietspiegelwerte beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen mit Zentral- oder Etagenheizung und eingerichtetem Bad. Das Fehlen dieser Merkmale sowie das Vorliegen besonders ungünstiger Grundrisse führen zu Abschlägen.

Sonderausstattungen, wie z.B. Einbauküche und sonstiges mitvermietetes Mobiliar, hochwertige Bodenbeläge, Fahrstuhl etc. können werterhöhend berücksichtigt werden.

**Durchschnittsmieten in Euro /m<sup>2</sup>/ mtl.**

(Kaltmieten ohne Betriebskosten aller Art)

Mietspiegel Herford 01.02.2012		gute Wohnlage Zentralheizung, Bad, WC		
Baujahr	Wohnfläche	Euro/m <sup>2</sup>		
bis 1960	bis 40 m <sup>2</sup>	4,90	<b>5,20</b>	5,50
	über 40-60 m <sup>2</sup>	4,60	<b>4,90</b>	5,20
	über 60-110 m <sup>2</sup>	4,50	<b>4,80</b>	5,10
1961-1970	bis 40 m <sup>2</sup>	5,00	<b>5,30</b>	5,60
	über 40-60 m <sup>2</sup>	4,60	<b>4,90</b>	5,20
	über 60-110 m <sup>2</sup>	4,50	<b>4,80</b>	5,10
1971-1980	bis 40 m <sup>2</sup>	5,70	<b>6,00</b>	6,30
	über 40-60 m <sup>2</sup>	5,10	<b>5,40</b>	5,70
	über 60-110 m <sup>2</sup>	4,70	<b>5,00</b>	5,30
1981-1990	bis 40 m <sup>2</sup>	5,80	<b>6,20</b>	6,60
	über 40-60 m <sup>2</sup>	5,50	<b>5,90</b>	6,30
	über 60-110 m <sup>2</sup>	5,00	<b>5,40</b>	5,80
1991-2000	bis 40 m <sup>2</sup>	6,30	<b>6,70</b>	7,10
	über 40-60 m <sup>2</sup>	5,80	<b>6,20</b>	6,60
	über 60-110 m <sup>2</sup>	5,30	<b>5,70</b>	6,10
ab 2001	lag keine ausreichende Datenbasis vor			

einfache Wohnlage: Abschläge bis zu 5%

vom Zentrum entfernte Siedlungsgebiete: Abschläge bis zu 10%

**11.2 Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen**

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

Einzelhandel	1a-Lage	21,00 € bis 45,00 €
Einzelhandel	Citylage	6,50 € bis 12,00 €
Einzelhandel	Ortsteil	4,50 € bis 7,00 €
Büro		4,00 € bis 8,00 €
Lager/Produktion		2,00 € bis 4,00 €

Quelle: Mietpreisatlas Ostwestfalen, Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, Daten aus 2010

## 12 Weitere Informationen

### 12.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

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

#### Grundgebühr

Wert bis 1 Mio. Euro	0,2 Prozent vom Wert zzgl. 1.000 Euro
Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro	0,1 Prozent vom Wert zzgl. 2.000 Euro
Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro	0,05 Prozent vom Wert zzgl. 7.000 Euro
Mehrwertsteuer	zzgl. 19%

#### Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.

Zuschlag: bis 400 €

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

Zuschlag: bis 800 €

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

Zuschlag: bis 1.200 €

sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften vorliegen.

Zuschlag: bis 1.600 €

#### Abschlag zur Gebühr

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

Abschlag: bis 500 €

#### **Beispiel:**

Ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag		150.000,00 €
Grundgebühr 0,2% des Wertes	=	300,00 €
zuzüglich	=	<u>1.000,00 €</u>
		1.300,00 €
zuzüglich 19% Mehrwertsteuer	=	<u>247,00 €</u>
Summe		<b>1.547,00 €</b>

## 12.2 Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -karten

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte zu einzelnen Bodenrichtwerten oder ein Auszug (DIN A 4) aus der Bodenrichtwertkarte, erstellt durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
*Gebühr: 8 €*

Abgabe von Bodenrichtwertkarten

*Gebühr: 50 € bis 250 €*

## 12.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

*Gebühr: 120 € bis 10 Vergleichswerte - jeder weitere Wert 8 €*

## 12.4 Grundstücksmarktbericht NRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet jährlich eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das gesamte Land NRW. Der Bericht ist das Ergebnis der Auswertung des Datenmaterials der örtlichen Gutachterausschüsse und dient der überregionalen Markttransparenz. Er ist bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, gegen eine Gebühr von 60 € erhältlich. Weitere Informationen hierzu finden sie im Internet unter [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)

## 12.5 Besetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Herford

### Vorsitzender

Dipl.-Ing. Helmut Lückingsmeier

Ltd. Kreisvermessungsdirektor

### Stellvertretende Vorsitzende

Manfred Höke

Technischer Angestellter

Dipl.-Ing. Dirk Beckmann

Architekt

### Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter

Dipl.-Ing. Joseph Pape

Architekt

Dipl.-Ing. Henning Schlattmeier

Architekt

Dipl.-Ing. Axel Meyse

Architekt

Dipl.-Ing. Bettina Düsediekerbäumer

Architektin

Dipl.-Ing. Dieter Boelke

Architekt

Dipl.-Ing. Tanja Knauß

Architektin

### Vertreter der Finanzämter

Elisabeth Rothenroth

Diplom Finanzwirtin

Birgit Wilkening

Diplom Finanzwirtin (als Vertreterin)

## 13 Anlagen

An den  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
 in der Stadt Herford  
 Postfach 2843  
 32046 Herford

## Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

**1. Antragsteller/in**

Name: \_\_\_\_\_  
 Straße: \_\_\_\_\_  
 Wohnort: \_\_\_\_\_  
 Telefon: \_\_\_\_\_

**Eigentümer/in**

Name: \_\_\_\_\_  
 Straße: \_\_\_\_\_  
 Wohnort: \_\_\_\_\_  
 Telefon: \_\_\_\_\_

**2. Antragsberechtigung**

- Eigentümer/in                       Miteigentümer                       Erbbauberechtigter  
 Pflichtteilsberechtigte(r)       Verkaufsberechtigte(r)           Behörde  
 Bevollmächtigter (Vollmacht liegt bei/wird nachgereicht)  
 gesetzliche(r)Betreuer(in) (Bestallungsurkunde liegt bei/wird nachgereicht)

**3. Lage des Wertermittlungsobjektes**

Gemarkung: \_\_\_\_\_  
 Flur: \_\_\_\_\_  
 Flurstück(e): \_\_\_\_\_

**4. Auftragsgrund**

- Verkaufsabsicht                       Zugewinnausgleich                       Erbauseinandersetzung  
 steuerliche Zwecke

**5. Wertermittlungsstichtage**

- aktueller Wert                       zurückliegendes Datum \_\_\_\_\_

**6. Kosten**

Die anfallenden Gebühren für die Erstattung des Gutachtens werden von mir übernommen. Das Gutachten wird in .....-facher Ausfertigung benötigt.

---

 Ort, Datum

---

 Unterschrift des/der Antragstellers/in

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Herford

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

