



Grundstücksmarktbericht 2017 für die Stadt Herford

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

Geschäftsstelle Auf der Freiheit 21
32052 Herford

Telefon: 05221-189-502

05221-189-513

Telefax: 05221-189-360

E-Mail: gutachterausschuss@herford.de

Internet: www.herford.de

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

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	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 2015	9
4.1	Anzahl der Kauffälle	9
4.2	Flächenumsatz	10
4.3	Geldumsatz	11
4.4	Zwangsversteigerungen	12
5	Unbebaute Grundstücke	12
5.1	Individueller Wohnungsbau	12
5.2	Gewerbliche Bauflächen.....	14
5.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	15
5.4	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	15
6	Bebaute Grundstücke.....	16
6.1	Individueller Wohnungsbau.....	18
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	18
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser	19
7	Wohnungs- und Teileigentum	21
7.1	Erstverkauf aus Neubau	21
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	22
7.3	Weiterverkauf.....	22
8	Bodenrichtwerte	23
8.1	Gesetzlicher Auftrag	23
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	23
8.3	Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwertzonen	23
8.4	Bodenrichtwerte im Internet.....	24
9	Erforderliche Daten	26
9.1	Liegenschaftszinssätze.....	26
9.2	Erbbauzinssätze	27
9.3	Entwicklung der Bodenpreise	27
9.4	Baupreisindexreihen	27
9.5	Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2010.....	27

9.5.1	Modellbeschreibung	27
9.5.2	Marktanpassungsfaktoren	28
9.6	Umrechnungskoeffizienten bei Grundstücksübergröße	31
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	33
10.1	Statistische Angaben zur Stadt Herford	33
10.1.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	33
10.1.2	Flächennutzung	33
11	Mieten	34
11.1	Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen	34
11.2	Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen	35
12	Weitere Informationen	36
12.1	Gebühren für Verkehrswertgutachten	36
12.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	37
12.3	Grundstücksmarktbericht NRW	37
12.4	Besetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Herford	37
13	Anlagen	38

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2016 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herford 658 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 140,9 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 124,0 ha registriert. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber dem Vorjahr um 22 % und der Geldumsatz um 58 % gestiegen.

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den Wohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr um 2 % gestiegen. Das Preisniveau hat sich im Vergleich zu den letzten Jahren leicht erhöht.

Auf dem Markt der bebauten Grundstücke hat sich die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr um 34 % erhöht. Bei den Eigentumswohnungen konnte ein Zugang der Verkäufe um ca. 8 % festgestellt werden.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht 2017 gibt eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt der Stadt Herford.

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

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

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

Herford, im Mai 2017

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 2016

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Herforder Grundstücksmarktes besteht aus den Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2016 und dem 31.12.2016 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

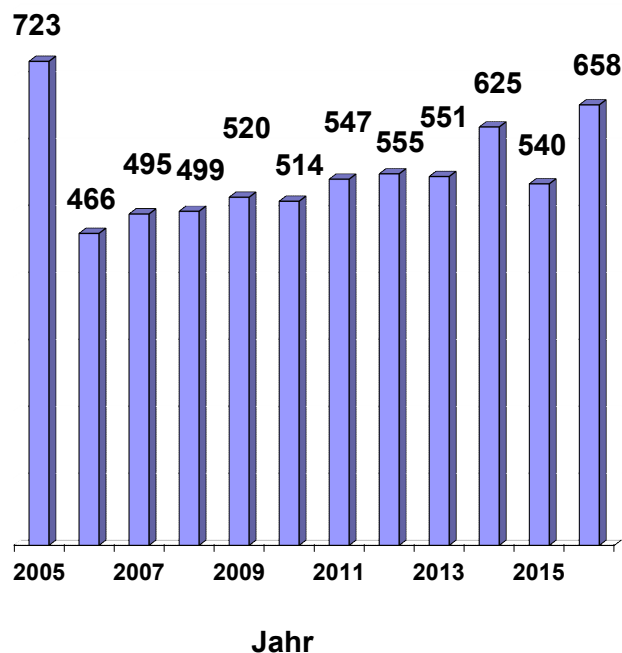
Insgesamt lagen im Jahr 2016 dem Gutachterausschuss in der Stadt Herford

658 Kauffälle

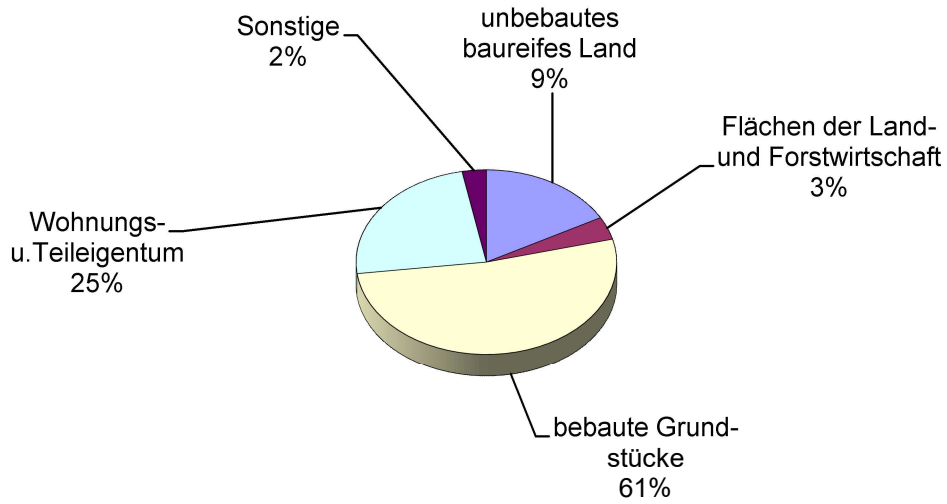
über bebaute und unbebaute Grundstücke vor. Die Zahl der Kauffälle ist damit zum Vorjahr um 22% gestiegen.

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.

Anzahl der Kaufverträge



Verteilung auf die Teilmärkte

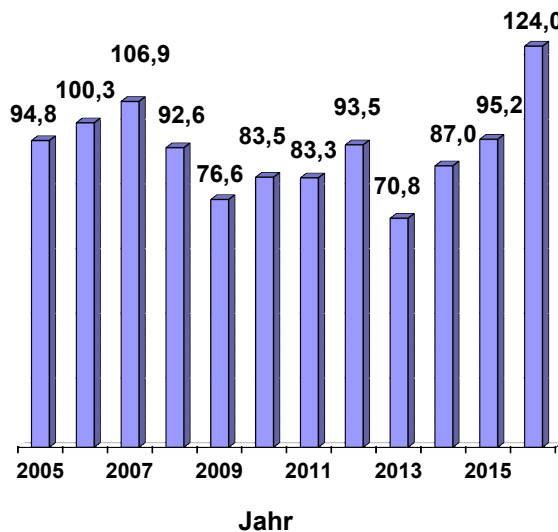


Auf dem Teilmarkt „unbebautes baureifes Land“ ist die Zahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 2 % gestiegen. Beim „Wohnungs-/Teileigentum“ war ein Zugang von 8% und bei den bebauten Grundstücken ein Zugang von 34 % zu verzeichnen.

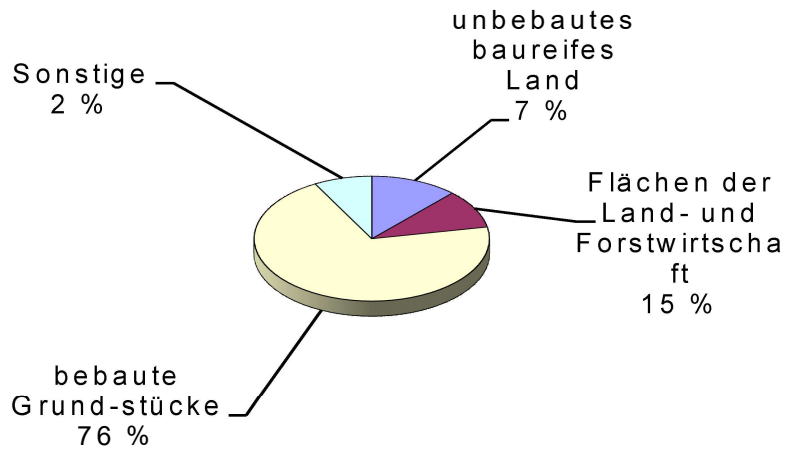
4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in der Stadt Herford insgesamt **124,0 ha** Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 30 % gestiegen.

Flächenumsatz (ha)



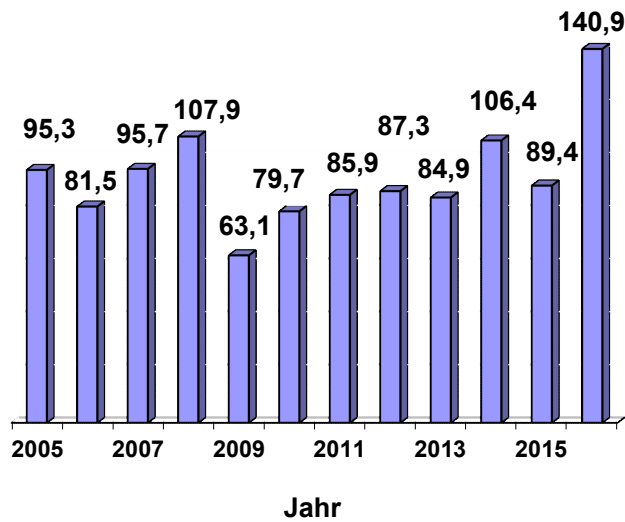
Verteilung auf die Teilmärkte



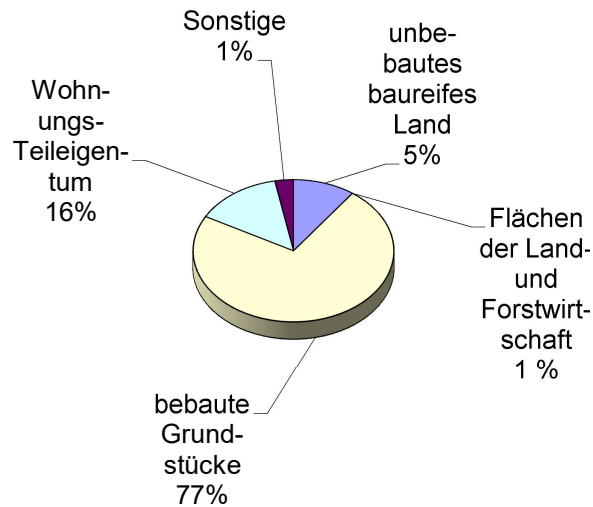
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im vergangenen Jahr in der Stadt Herford **140,9 Millionen Euro**. Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Wert um rd. 58 % gestiegen.

Geldumsatz (Mio. €)



Verteilung auf die Teilmärkte



4.4 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2016 wechselten im Zwangsversteigerungsverfahren 9 Objekte, i.d.R. bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum, mit einem Geldumsatz von 2,0 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.

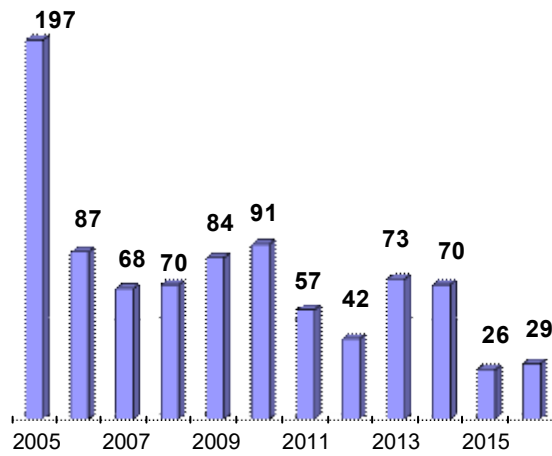
5.1 Individueller Wohnungsbau

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.

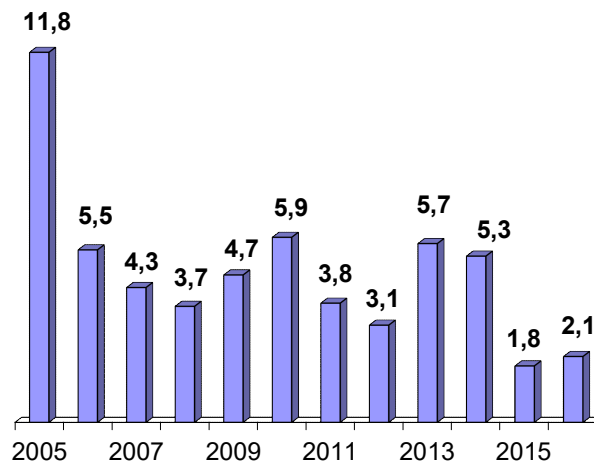
Bedingt durch den Wegfall der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 nahm die Anzahl der Kauffälle in den darauf folgenden Jahren deutlich ab.

Der durchschnittliche Kaufpreis für einen Bauplatz in der Stadt Herford lag im Jahr 2016 bei rd. 85.000,- € bei einer Größe von rd. 656 m²

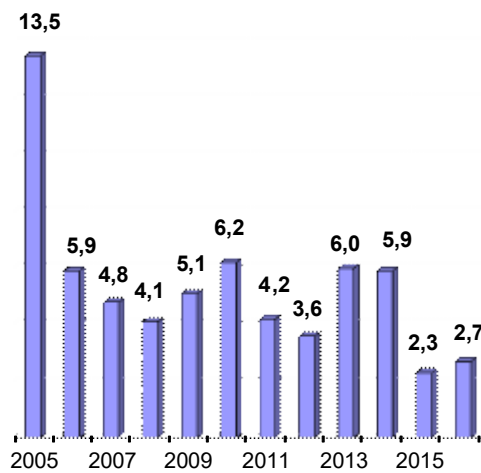
Anzahl der Kaufverträge



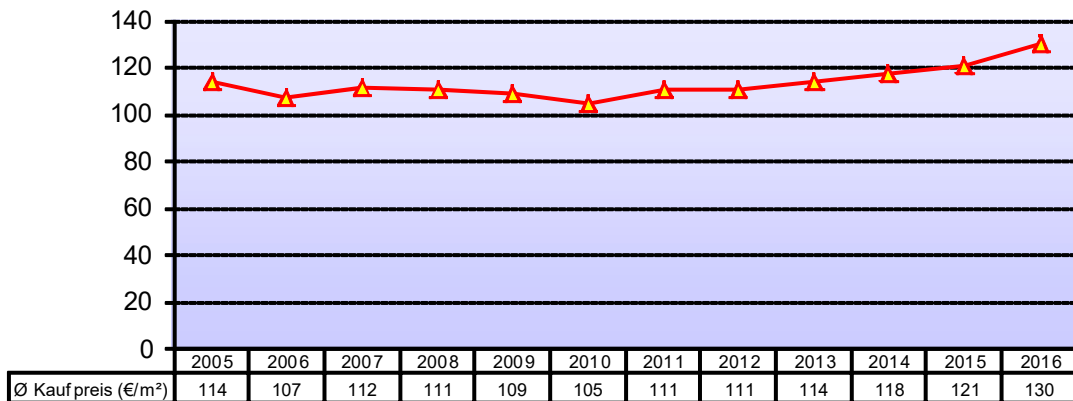
Flächenumsatz (ha)



Geldumsatz (Mio. €)



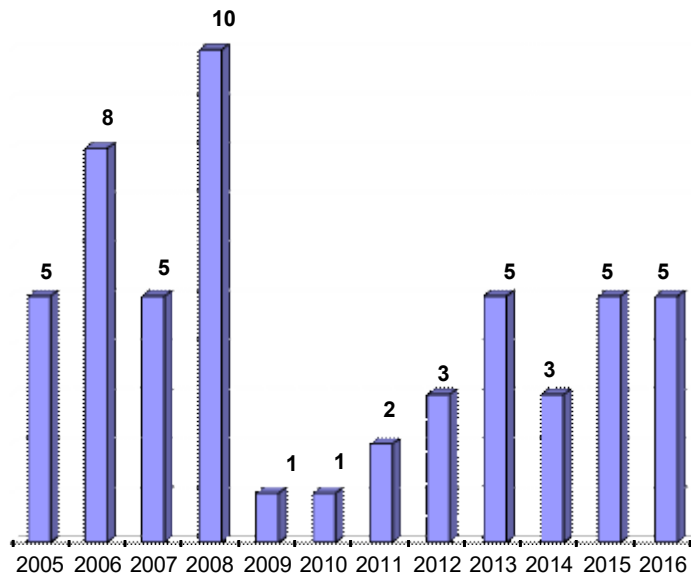
Durchschnittliche Kaufpreise

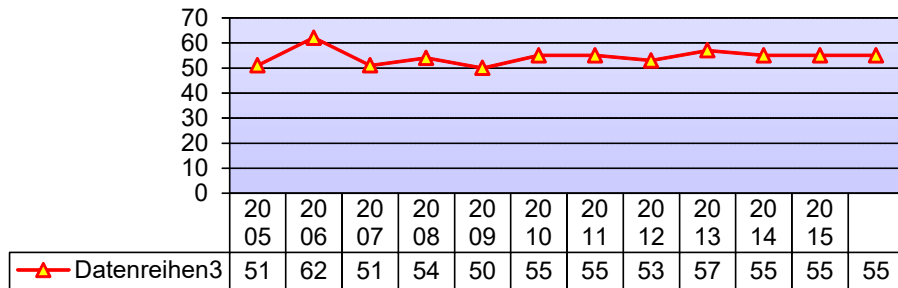


5.2 Gewerbliche Bauflächen

In der Stadt Herford wurden in den letzten Jahren nur in geringem Umfang Bauflächen für Gewerbe- und Industriegrundstücke verkauft. Die folgenden Abbildungen zeigen die Anzahl und die jeweiligen Durchschnittspreise der Jahre 2005 bis 2016.

Anzahl der Kaufverträge



Durchschnittliche Kaufpreise (erschließungsbeitragsfrei)**5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen****Ackerland**

Im Berichtsjahr 2016 wurden 2 geeignete Kauffälle für Ackerland registriert. Daher wurde der Durchschnittspreis in Abgleichung mit angrenzenden Gemeinden in Höhe von 3,50 €/m² abgeleitet.

Grünland

Dem Grünland werden die als Weide oder Wiese nutzbaren Flächen zugeordnet. Im Jahr 2016 konnten keine Kauffälle verzeichnet werden. Der Wert für Grünland aus den Vorjahren von rd. 1,50 €/m² kann daher angehalten werden.

Wald

Im Jahr 2016 ist kein Kaufvertrag eingegangen. Bei Zusammenfassung der letzten 12 Jahre (2005 bis 2016) ergibt sich bei insgesamt 16 Verkäufen von Waldflächen und einem Flächenumsatz von 18,7 ha ein Durchschnittspreis von 1,18 €/m² einschließlich Aufwuchs.

5.4 Bauerwartungsland und Rohbauland**Bauerwartungsland**

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

Der Mittelwert aus den letzten 12 Jahren beträgt für Bauerwartungsland in der Stadt Herford

rd. 40,- €/m².

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 2016 lag in der Stadt Herford kein 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

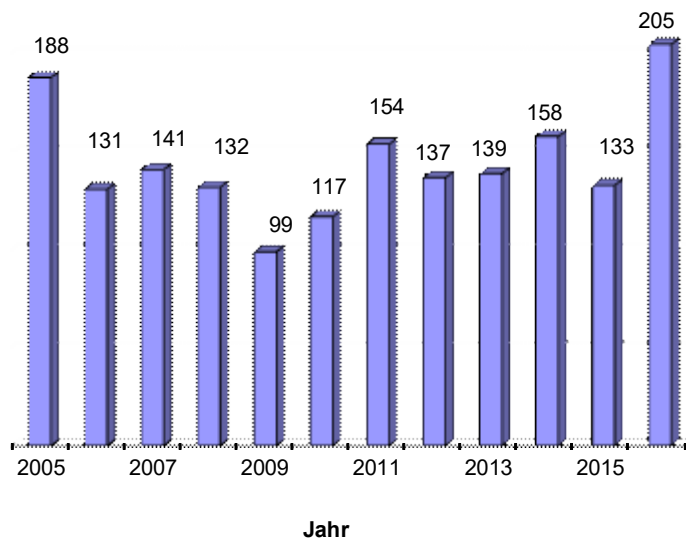
6 Bebaute Grundstücke

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

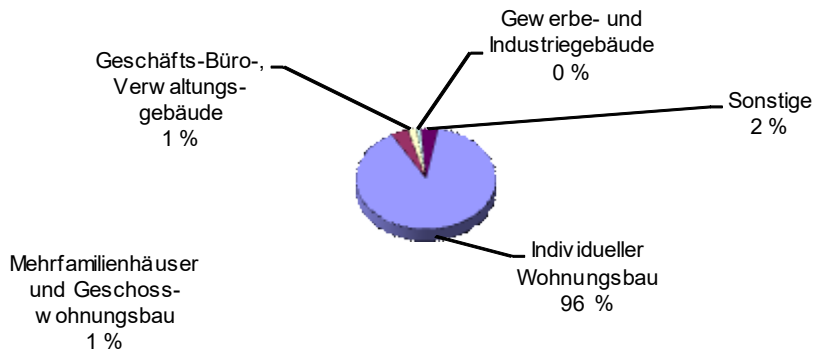
Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich nur auf Kaufverträge, die zur Auswertung geeignet sind und nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst wurden.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Anzahl der auswertbaren Kaufverträge in den letzten Jahren und die Verteilung auf die Teilmärkte im Jahr 2016.

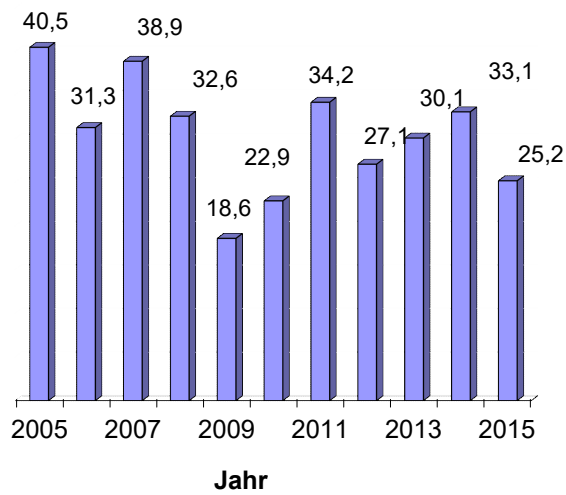
Anzahl der Kaufverträge



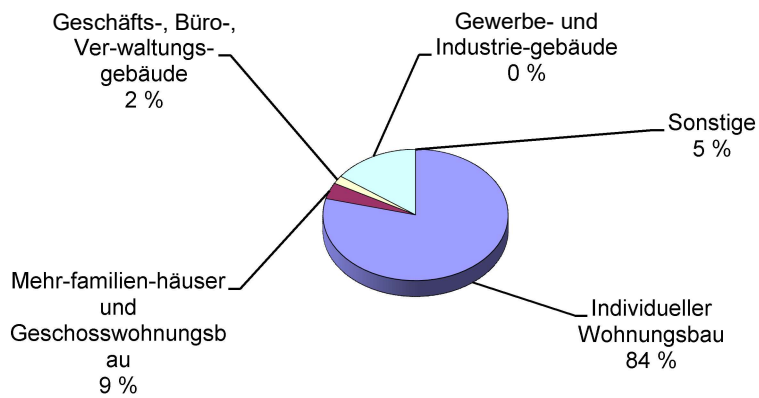
Verteilung auf die Teilmärkte



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 ²]	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2016	20	231.133	516	1.857	133
2015	18	224.117	534	1.784	127
2014	24	229.648	507	1.803	128
2013	24	254.641	571	1.775	141
2012	17	219.982	527	1.469	143
2011	30	203.122	481	1.674	127
2010	13	235.422	556	1.439	158
2009	16	211.469	533	1.661	134
2008	11	189.511	621	1.528	129
2007	9	193.350	578	1.545	125
2006	6	227.957	596	1.323	148
2005	14	201.883	467	1.421	134

Baujahre 1950 bis 1974

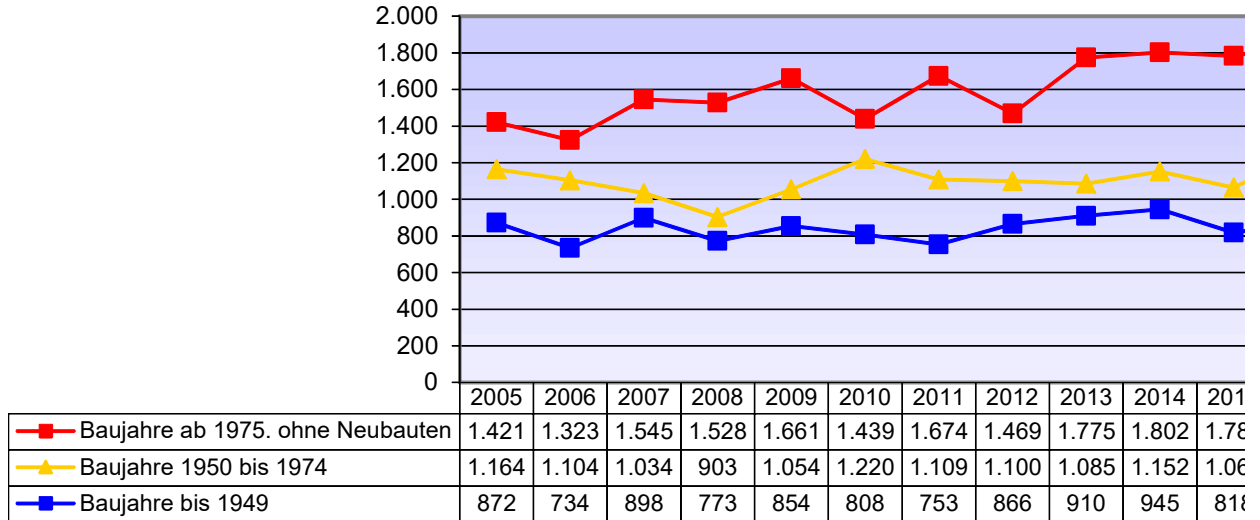
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2016	14	163.591	656	1.245	156
2015	17	151.778	664	1.064	139
2014	18	159.214	636	1.152	146
2013	15	143.202	686	1.085	129
2012	16	145.161	703	1.100	132
2011	21	142.695	643	1.109	134
2010	7	153.275	665	1.220	152
2009	19	163.168	649	1.054	149
2008	15	129.792	643	903	146
2007	18	145.109	669	1.034	153
2006	12	176.915	650	1.104	129
2005	13	155.735	635	1.164	125

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2016	19	140.677	632	876	166
2015	14	130.875	567	818	152
2014	12	137.714	548	945	153
2013	15	127.083	569	910	126
2012	11	94.267	611	866	135
2011	8	113.961	624	753	152
2010	17	119.556	657	808	157
2009	10	102.675	531	854	135
2008	12	145.454	514	773	142
2007	16	112.008	679	898	128

2006	16	120.449	599	734	155
2005	23	135.168	616	872	151

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



6.1.2 Doppelhaushälften, Reihend- und Reihenmittelhäuser

Neubauten

Dem Gutachterausschuss lagen zur Auswertung nicht genügend Kauffälle vor.

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2016	14	201.250	426	1.603	125
2015	20	192.325	384	1.455	131
2014	14	184.029	369	1.556	118
2013	14	174.000	366	1.484	118
2012	18	173.222	374	1.423	121
2011	9	172.296	400	1.433	121
2010	11	161.528	313	1.355	120
2009	6	174.438	400	1.328	133
2008	13	166.762	406	1.386	121
2007	6	177.096	402	1.506	111
2006	7	167.169	371	1.456	116
2005	13	176.235	386	1.336	133

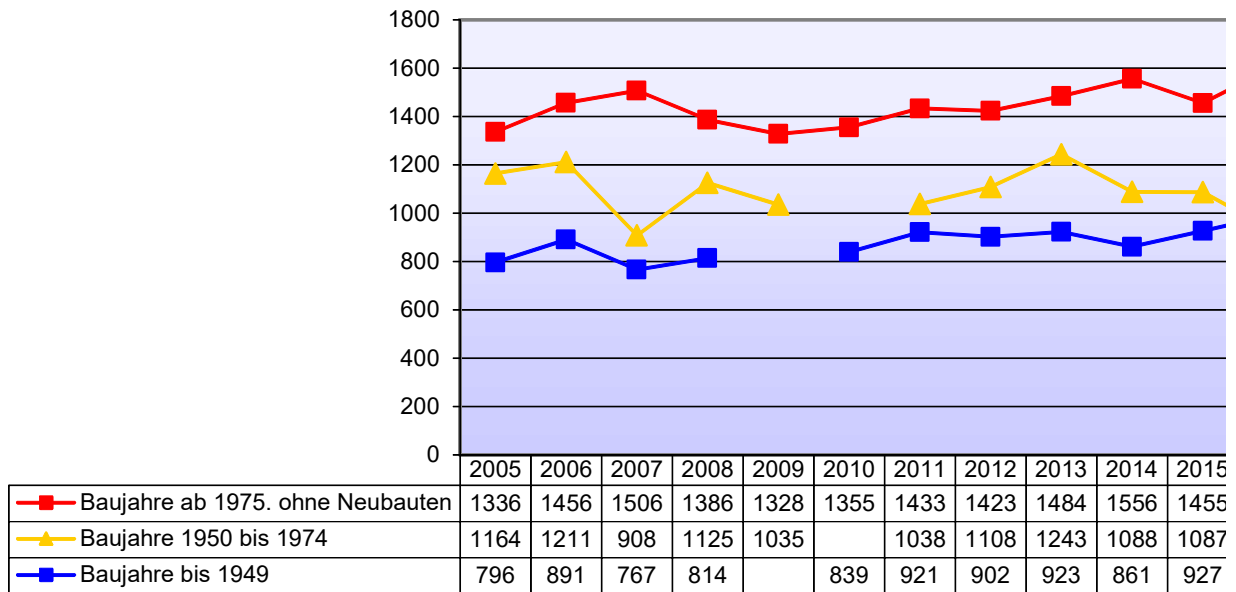
Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2016	7	117.000	385	926	125
2015	15	134.027	501	1.087	124
2014	12	131.583	530	1.088	121
2013	5	148.800	429	1.243	123
2012	7	129.500	535	1.108	117
2011	14	105.750	373	1.038	103
2010	-	-	-	-	-
2009	4	117.442	525	1.035	115
2008	13	122.002	466	1.125	112
2007	9	117.640	560	908	125
2006	8	133.783	475	1.211	112
2005	16	141.319	494	1.164	120

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2016	64	112.852	549	993	114
2015	4	99.750	618	927	108
2014	8	111.125	775	861	127
2013	7	106.143	712	923	113
2012	6	108.333	657	902	117
2011	3	110.027	648	921	120
2010	6	103.383	612	839	125
2009	-	-	-	-	-
2008	2	114.000	391	814	140
2007	2	95.029	561	767	125
2006	6	84.941	567	891	117
2005	11	98.998	397	796	114

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



7 Wohnungs- und Teileigentum

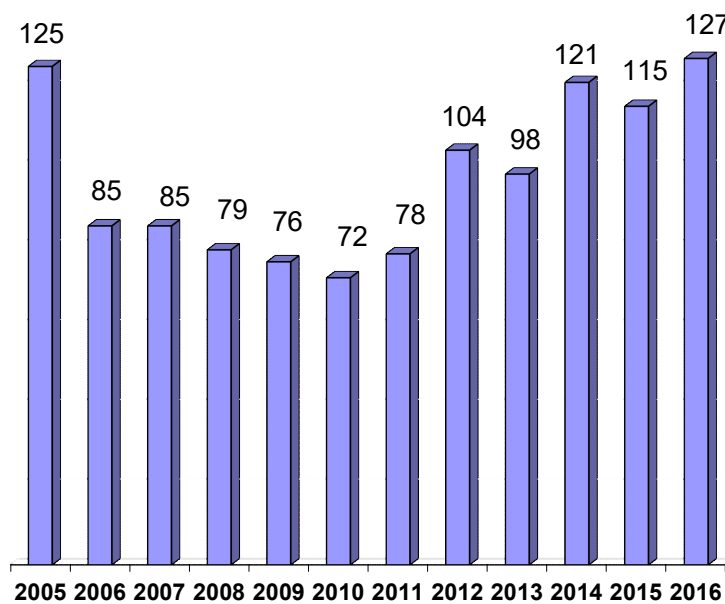
Im Folgenden werden die Auswertergebnisse zu dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum dargestellt, dabei wurden nur Kaufverträge berücksichtigt, die nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst wurden.

Die Kaufpreise der Eigentumswohnungen beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grundstück.

Der Teilmarkt Teileigentum (5% im Jahr 2016) beinhaltet den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen, Garagen und Stellplätzen.

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

Anzahl der Kaufverträge



7.1 Erstverkauf aus Neubau

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

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

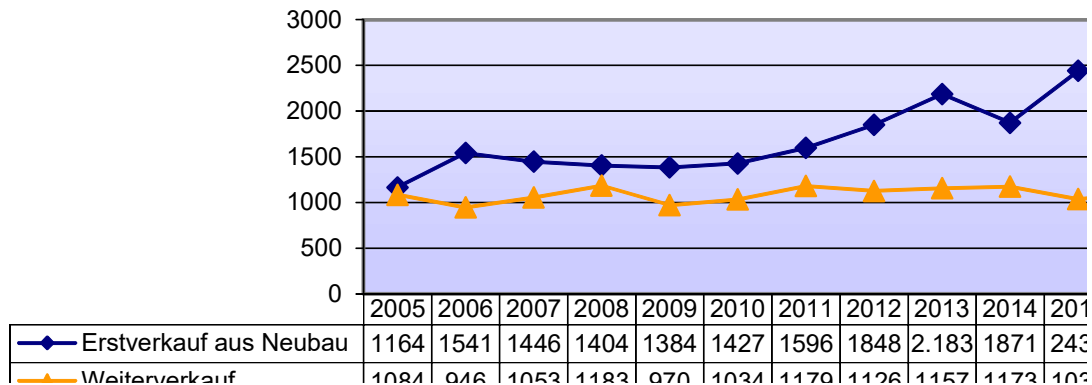
Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2016	44	821	68
2015	32	707	66
2014	37	787	63
2013	36	715	62
2012	40	632	68
2011	23	649	74
2010	28	592	66
2009	19	630	64
2008	19	616	69
2007	23	736	63
2006	13	861	62
2005	35	792	64

Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m ²]
2016	38	1.111	78
2015	35	1.036	76
2014	51	1.173	80
2013	41	1.157	78
2012	36	1.126	84
2011	33	1.179	77
2010	25	1.034	75
2009	30	970	81
2008	35	1.183	77
2007	30	1.053	81
2006	26	946	71
2005	28	1.084	80

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum ab Baujahr 1975 (€/m² 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. 700 m²) 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 Bodenrichtwertzonen

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 Richtwertzonen zum Stichtag 01.01.2017 für die Stadt Herford:

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

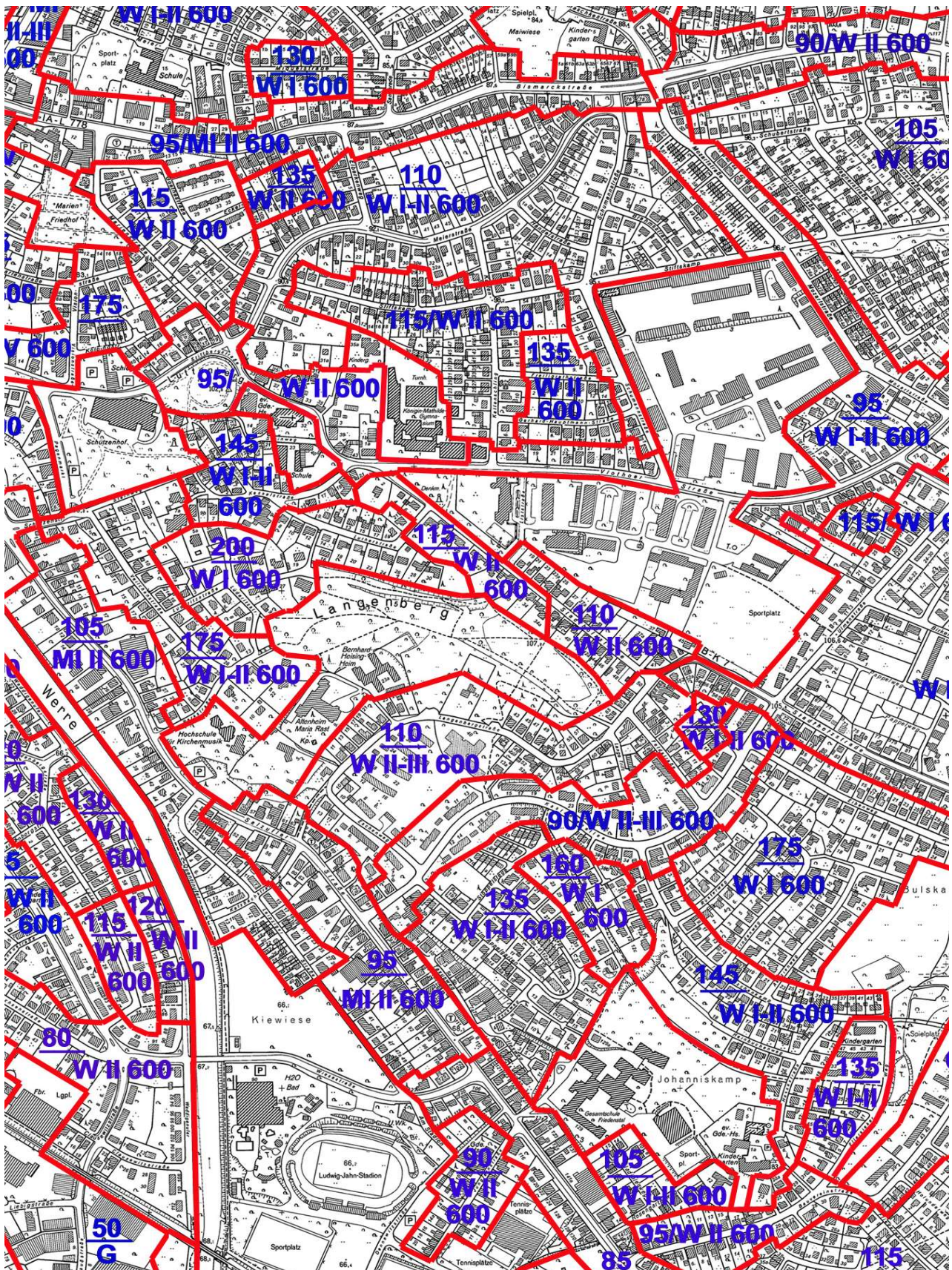
8.4 Bodenrichtwerte im Internet

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

Der Ausdruck einer Bodenrichtwertauskunft ist kostenfrei möglich. Die schriftliche Bodenrichtwertauskunft beinhaltet neben dem betreffenden Kartenausschnitt eine Legende sowie als weitere Erläuterung eine einheitliche „allgemeine Fachinformation“ und die „örtliche Fachinformation“.

Auch der Grundstücksmarktbericht ist im Internet verfügbar und kann bei Bedarf kostenfrei heruntergeladen werden.

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 Bodenpreise haben sich im Jahr 2016 um rund 7 % erhöht.

9.4 Baupreisindexreihen

Die Bundesbaupreisindexreihen werden vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden unter der Internetadresse www.destatis.de und die Landesbaupreisindexreihen vom Amt für Information und Technik NRW unter 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 2015 und 2016 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 Baupreis index 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 2015 und 2016 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 2015 und 2016 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.

Freistehende Einfamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss	0,80 bis 0,90	
Baujahr bis 1949		
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 150.000 €	über 150.000 €
	0,84 16	0,91 3

Freistehende Einfamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren 0,75 bis 0,95	
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
Baujahr 1950 bis 1974		
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,87 20	0,73 1

#

Freistehende Einfamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren 0,75 bis 0,95	
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
Baujahr nach 1975 bis 1989		
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 250.000 €	über 2500.000 €
	0,83 7	0,84 4

Freistehende Einfamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren 0,80 bis 0,90	
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
Baujahr nach 1990		
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 300.000 €	über 300.000 €
	0,87 7	0,80 3

Freistehende Einfamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
	0,75 bis 0,95	
nicht unterkellert, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 250.000 €	über 250.000 €
	0,85 13	0,92 6

Freistehende Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
	0,70 bis 0,95	
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,79 52	0,79 11

Dreifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
	0,70 bis 0,90	
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,74 14	0,84 5

Doppelhaushälften	Marktanpassungsfaktoren	
	0,80 bis 0,90	
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 150.000 €	über 150.000 €
	0,87 15	0,90 31

Reihenend- und mittelhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
	0,80 bis 0,95	

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.

9.6 Umrechnungskoeffizienten bei Grundstücksübergroße

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland beziehen sich auf baureife Grundstücke in ortsüblicher Größe. In der Stadt Herford haben Auswertungen ergeben, dass die Flächengröße typischer Baugrundstücke für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in den letzten Jahren in der Regel zwischen 500 m² und 700 m² lag.

Baugrundstücke mit einer Größe unter 500 m² wurden zumeist gekauft, um darauf Doppelhaushälften oder Reihenhäuser zu errichten. Bei Grundstücksgrößen über 700 m² ist zunächst abzuwägen, ob Teilflächen gegebenenfalls separat einer möglichen baulichen Nutzung zugeführt werden können oder nicht.

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

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Statistische Angaben zur Stadt Herford

10.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Bevölkerung	Fläche (km ²)	Einwohner (je km ²)
Stadt Herford	66.521	79,16	840

Quelle: Meldedatei der Stadt Herford, Stand 31.12.2015.

10.1.2 Flächennutzung

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

• Gebäude- und Freifläche	1.929 (ha)	= 24,37%
• Erholungsfläche	142 (ha)	= 1,79%
• Betriebsfläche	97 (ha)	= 1,23%
• Verkehrsfläche	725 (ha)	= 9,16%
• Landwirtschaftsfläche	4.167 (ha)	= 52,64%
• Waldfläche	750 (ha)	= 9,47%
• Wasserfläche	83 (ha)	= 1,05%
• Sonstige Fläche	23 (ha)	= 0,29%

11 Mieten

11.1 Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen

Dieser Mietspiegel wurde erstellt von:

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

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

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

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

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

Allgemeine Erläuterung:

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

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

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

Baujahr:

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

Wohnfläche:

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

Wohnlage:

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

Beschaffenheit und Ausstattung:

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

Energetische Modernisierung:

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

Mietspiegel Herford: 01.10.2015

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

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

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

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

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.

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

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

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

Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.

Zuschlag: 300 €

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

Zuschlag: 500 €

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

Zuschlag: 700 €

Abschlag zur Gebühr

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

Abschlag: 500 €

Beispiel:

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

12.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

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

12.3 Grundstücksmarktbericht NRW

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

12.4 Besetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Herford

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Helmut Lückingsmeier

Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretene 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. 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