



Grundstücksmarktbericht **2018** für die Stadt Herford

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

Geschäftsstelle Auf der Freiheit 21
32052 Herford

Telefon: 05221-189-502

05221-189-513

Telefax: 05221-189-360

E-Mail: gutachterausschuss@herford.de

Internet: www.herford.de

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

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	5
3.2	Der Gutachterausschuss in der Stadt Herford	7
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2017	8
4.1	Anzahl der Kauffälle	8
4.2	Flächenumsatz	9
4.3	Geldumsatz	10
4.4	Zwangsversteigerungen	10
5	Unbebaute Grundstücke	11
5.1	Individueller Wohnungsbau	11
5.2	Gewerbliche Bauflächen	13
5.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	13
5.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	14
6	Bebaute Grundstücke	15
6.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	16
6.2	Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser	18
7	Wohnungs- und Teileigentum	20
7.1	Erstverkauf aus Neubau	20
7.2	Erstverkauf aus Umwandlung	20
7.3	Weiterverkauf	21
8	Bodenrichtwerte	22
8.1	Definition	22
8.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	23
8.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	24
9	Erforderliche Daten	25
9.1	Liegenschaftszinssätze	25
9.2	Erbbauzinssätze	25
9.3	Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2010	26
9.3.1	Modellbeschreibung	26
9.3.2	Marktanpassungsfaktoren	26
9.4	Umrechnungskoeffizienten bei Grundstücksübergröße	30
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	31
10.1	Statistische Angaben zur Stadt Herford	31
10.1.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	31
10.1.2	Flächennutzung	31
10.2	Mieten	32
10.2.1	Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen	32
10.2.2	Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen	33
11	Weitere Informationen	34
11.1	Gebühren für Verkehrswertgutachten	34
11.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	35
11.3	Grundstücksmarktbericht NRW	35
11.4	Besetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Herford	35
12	Anlagen	36

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2017 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herford 641 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 148,8 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 89,1 ha registriert. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber dem Vorjahr um 3 % gefallen und der Geldumsatz um 6 % gestiegen.

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den Wohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr um 12 % gefallen. 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 12 % gefallen. Bei den Eigentumswohnungen konnte ein Zugang der Verkäufe um ca. 14 % festgestellt werden.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht 2018 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 2018

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 vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

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

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

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

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

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

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

Weitere Aufgaben sind:

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

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

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

3.2 Der Gutachterausschuss in der Stadt Herford

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herford besteht aus insgesamt 7 ehrenamtlichen Mitgliedern, die von der Bezirksregierung in Detmold (nach Anhörung der Stadt Herford) für die Dauer von 5 Jahren jeweils bestellt sind. Die Mitglieder, die hauptberuflich in den Bereichen Architektur und Vermessungswesen tätig sind, bilden ein Kollegialgremium. Durch diese besondere Organisationsform kommt die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit des Gremiums zum Ausdruck. Die Gutachter sind an Weisungen nicht gebunden. Voraussetzung für die Tätigkeit der Gutachter ist, dass sie die für die Ermittlung von Grundstückswerten oder für sonstige Wertermittlungen erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen.

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

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

Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung.

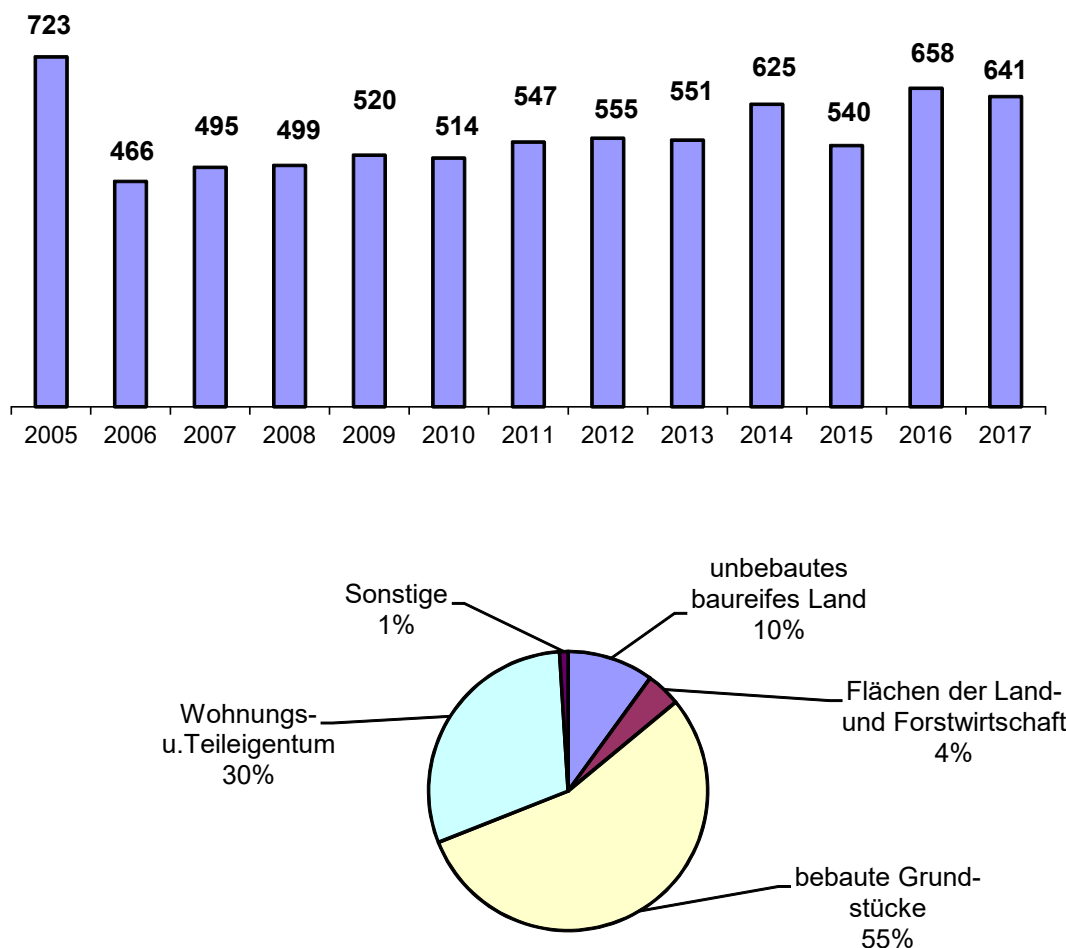
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2017

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen des Herforder Grundstücksmarktes besteht aus den Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2017 und dem 31.12.2017 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 2017 dem Gutachterausschuss in der Stadt Herford **641 Kauffälle** über bebaute und unbebaute Grundstücke vor. Die Zahl der Kauffälle ist damit zum Vorjahr um 3% leicht zurückgegangen.

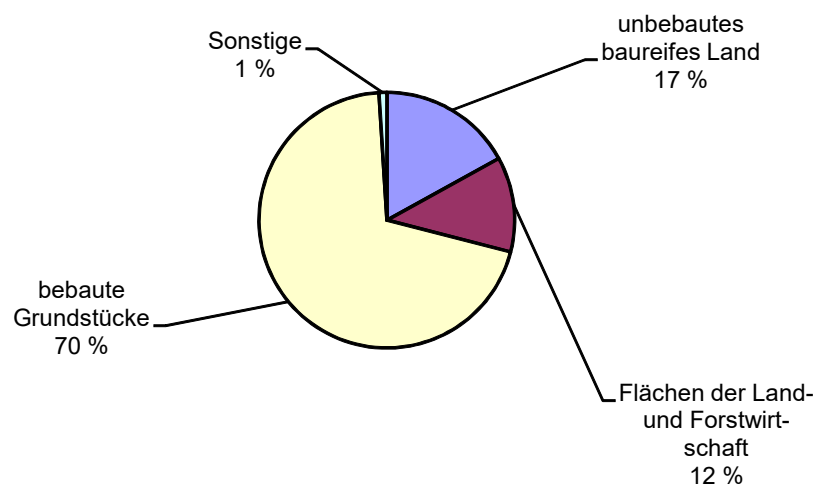
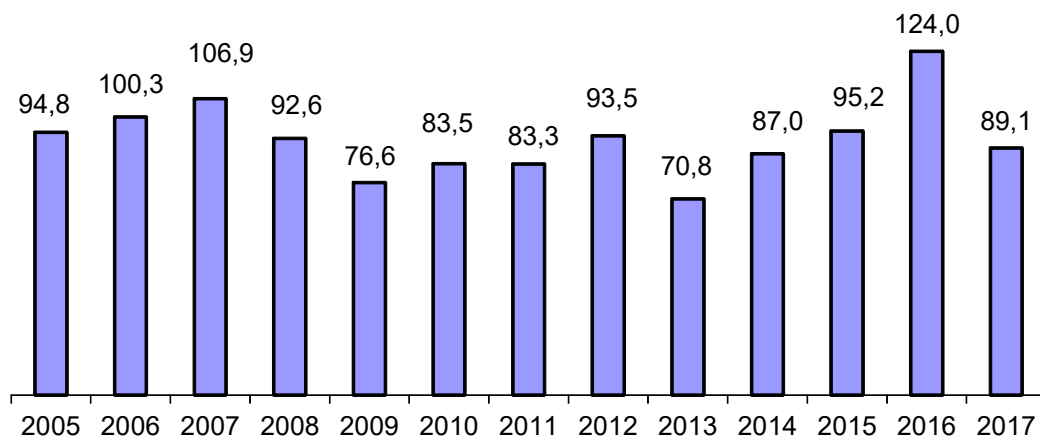
Die folgenden Grafiken veranschaulichen die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zu den Vorjahren und die prozentuale Verteilung auf die verschiedenen Teilmärkte. Die hohe Anzahl von Verträgen im Jahr 2005 wurde durch den Wegfall der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 hervorgerufen.



Auf dem Teilmarkt „unbebautes baureifes Land“ ist die Zahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 1 % gestiegen. Beim „Wohnungs-/Teileigentum“ war ein Zugang von 5% und bei den bebauten Grundstücken ein Rückgang von 6 % zu verzeichnen.

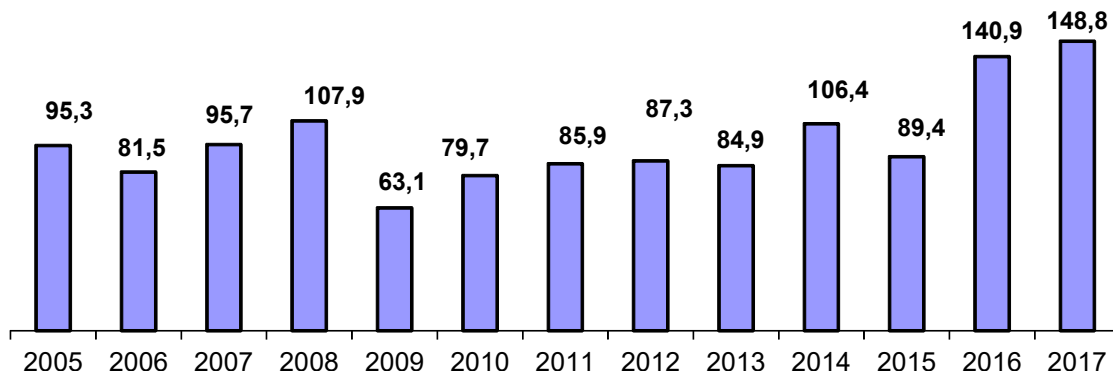
4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in der Stadt Herford insgesamt **89,1 ha** Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 28 % zurückgegangen.

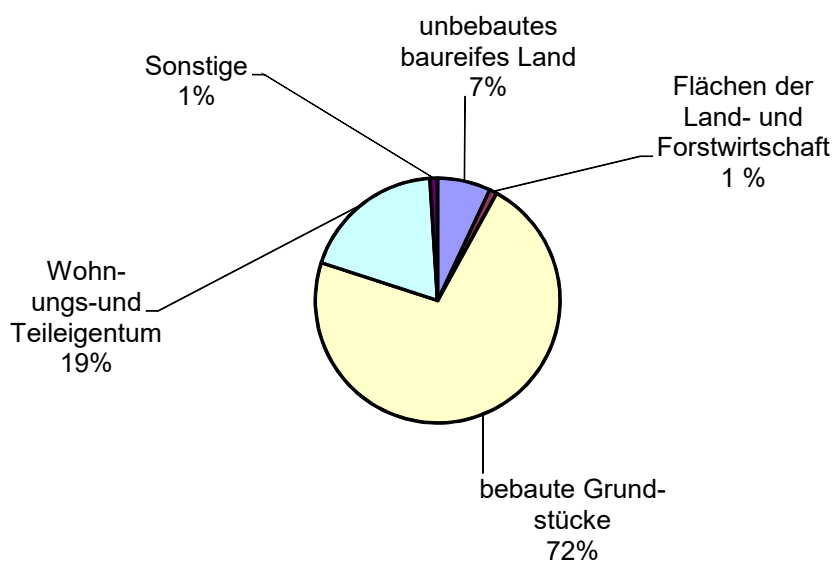


4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im vergangenen Jahr in der Stadt Herford **148,8 Millionen Euro**. Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Wert um rd. 6 % gestiegen.



Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte



4.4 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2017 wechselten im Zwangsversteigerungsverfahren 8 Objekte, i.d.R. bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum, mit einem Geldumsatz von 1,2 Mio. € den Eigentümer.

5 Unbebaute Grundstücke

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

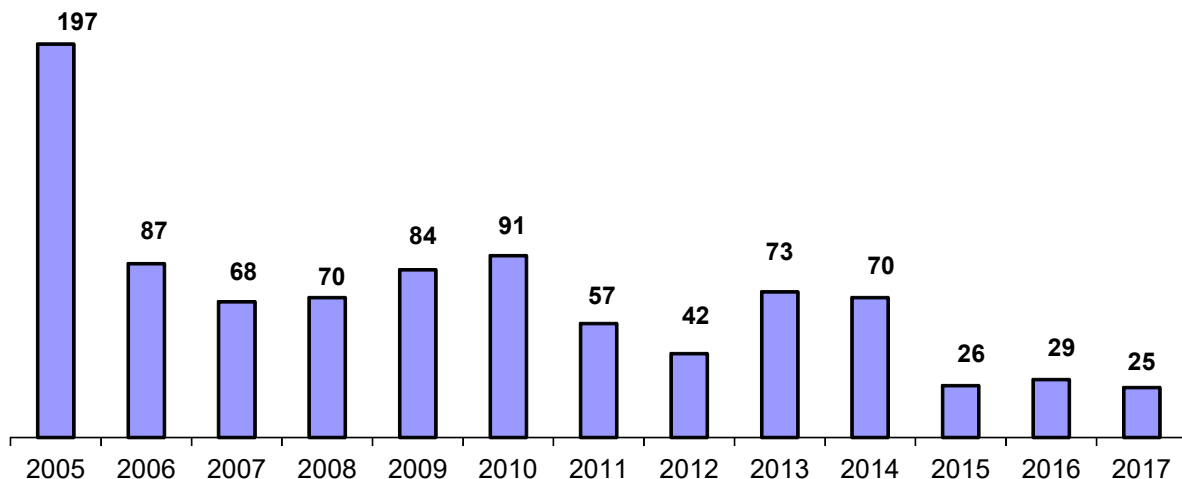
5.1 Individueller Wohnungsbau

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

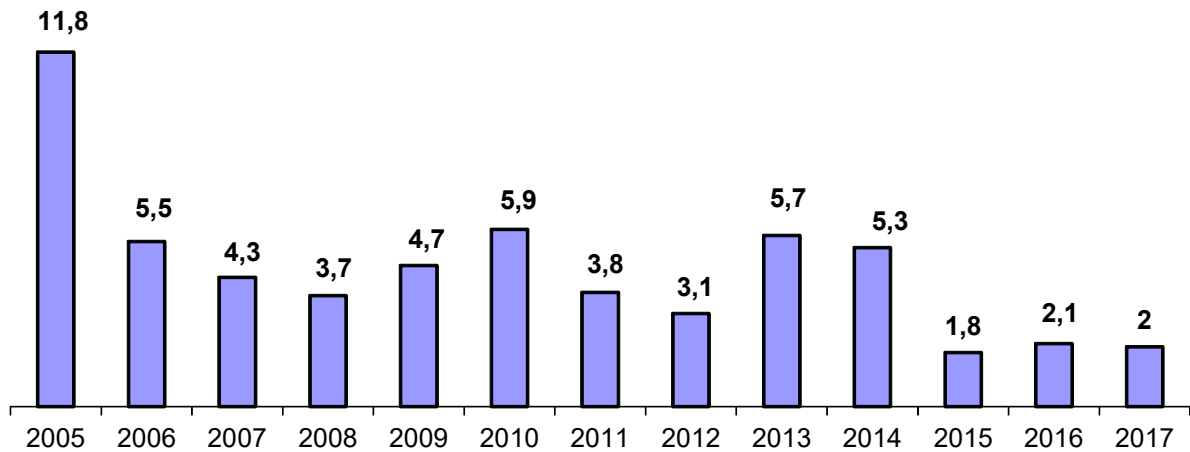
Bedingt durch den Wegfall der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 nahm die Anzahl der Kauffälle in den darauf folgenden Jahren deutlich ab.

Der durchschnittliche Kaufpreis für einen Bauplatz in der Stadt Herford lag im Jahr 2017 bei rd. 89.000,- € bei einer Größe von rd. 739 m²

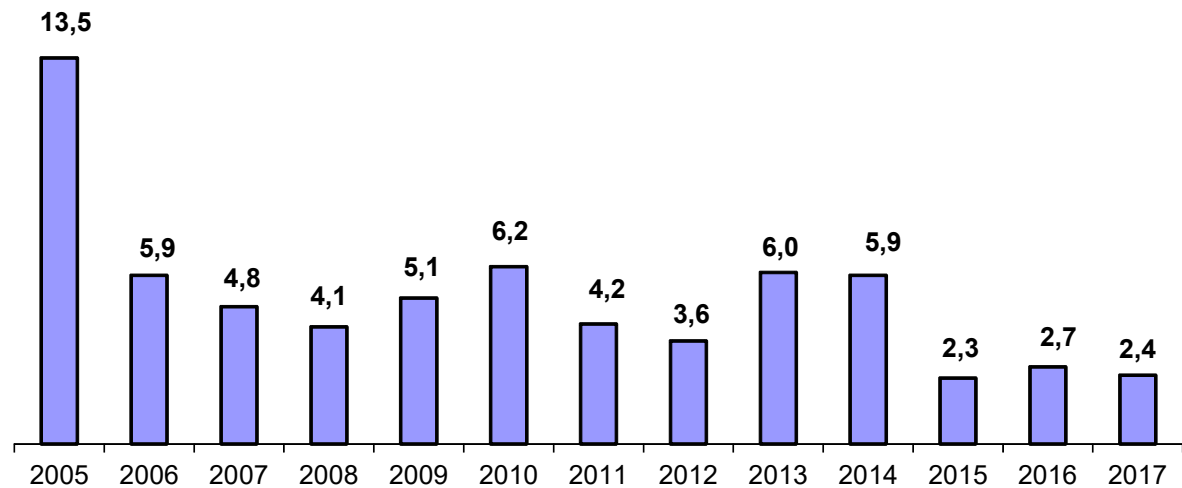
Anzahl der Kaufverträge



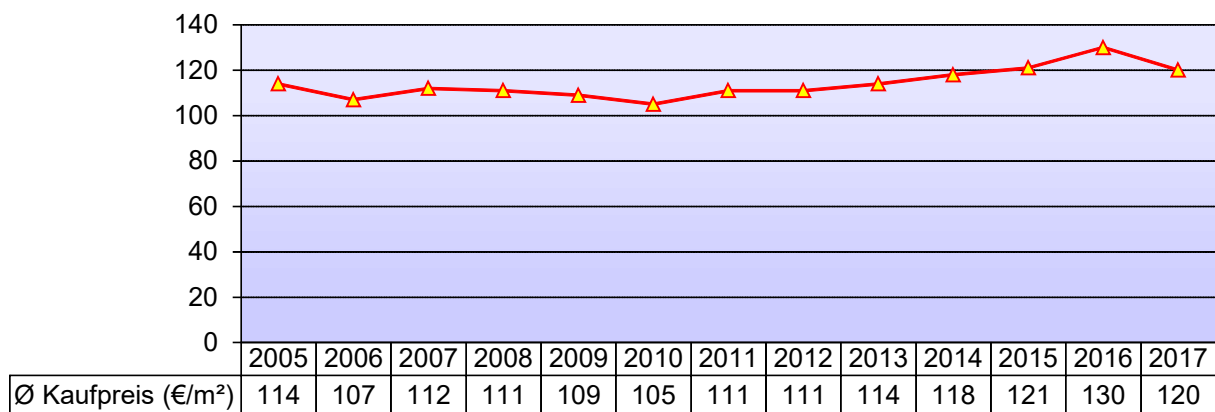
Flächenumsatz (ha)



Geldumsatz (Mio. €)



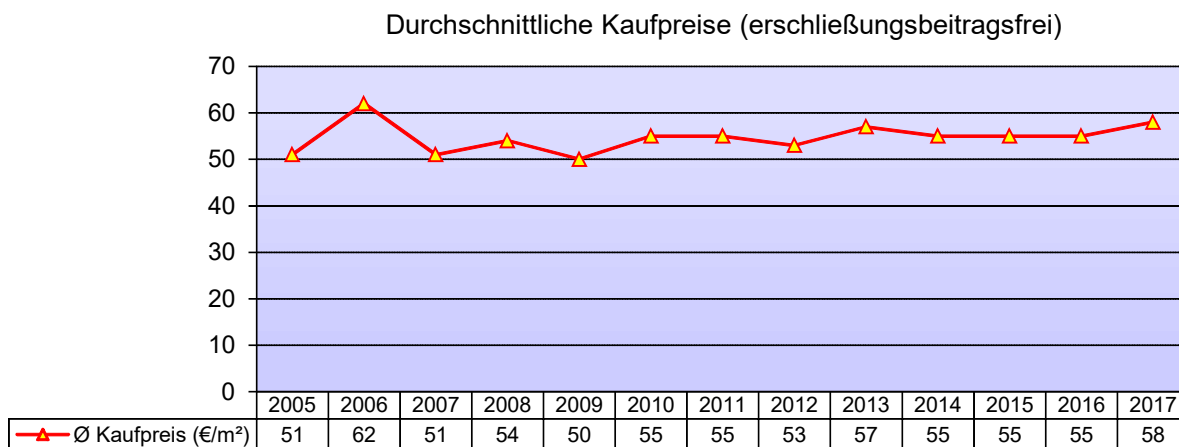
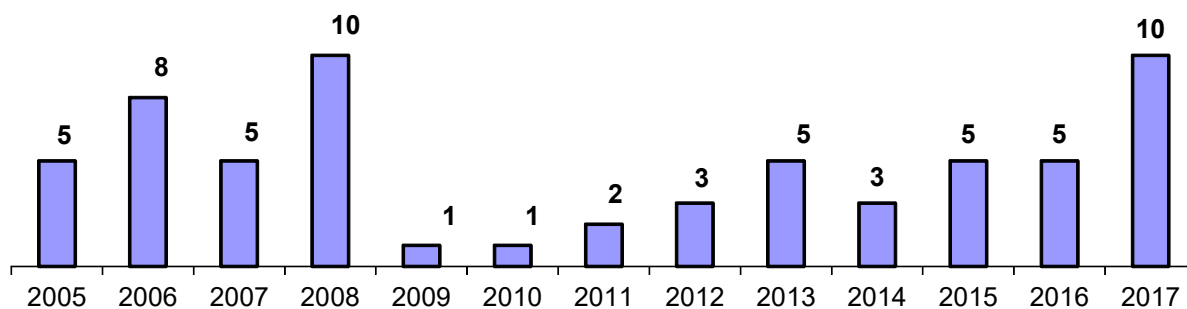
Durchschnittliche Kaufpreise



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 2017.



5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Ackerland

Im Berichtsjahr 2017 wurden bedingt geeignete Kauffälle für Ackerland registriert. Der vorjährige Durchschnitt in Höhe von 3,50 €/m² wurde bestätigt.

Grünland

Dem Grünland werden die als Weide oder Wiese nutzbaren Flächen zugeordnet. Im Jahr 2017 konnten keine Kauffälle verzeichnet werden. Der Wert für Grünland aus den Vorjahren von rd. 1,50 €/m² kann daher weiter angehalten werden.

Wald

Im Jahr 2017 ist kein Kaufvertrag eingegangen. Bei Zusammenfassung der letzten 13 Jahre (2005 bis 2017) 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 Jahren für Bauerwartungsland in der Stadt Herford liegt bei

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 2017 konnte in der Stadt Herford kein Kauffall für Rohbauland registriert werden.

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

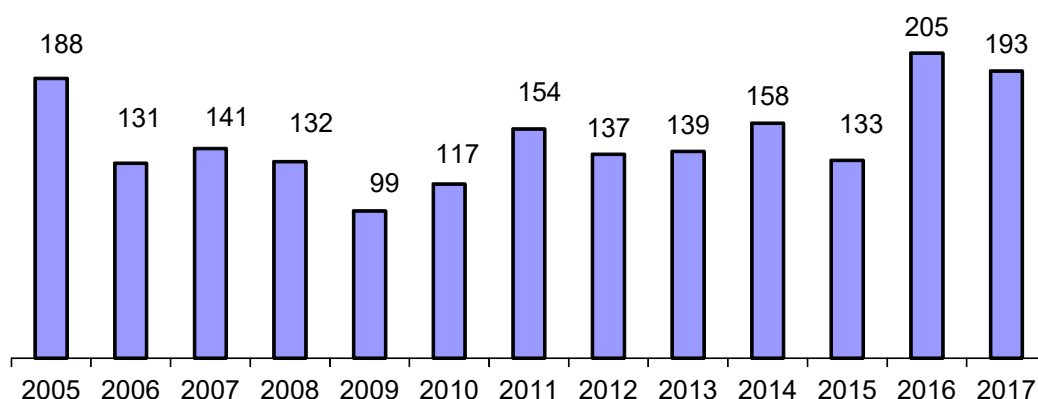
6 Bebaute Grundstücke

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

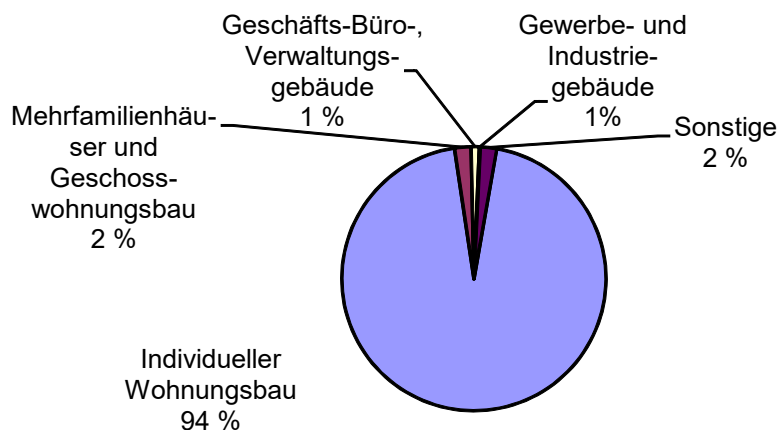
Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich nur auf Kaufverträge, die zur Auswertung geeignet sind und nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst wurden.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Entwicklung der Anzahl der auswertbaren Kaufverträge in den letzten Jahren und die Verteilung auf die Teilmärkte im Jahr 2017.

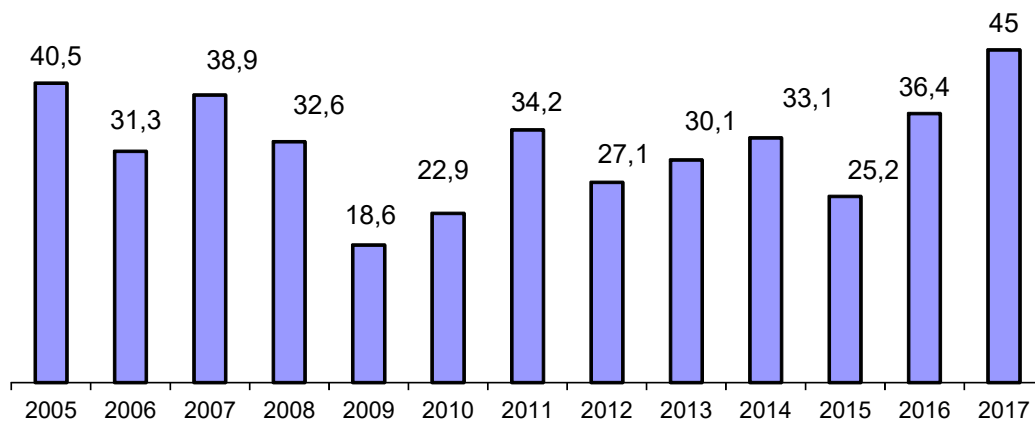
Anzahl der Kaufverträge



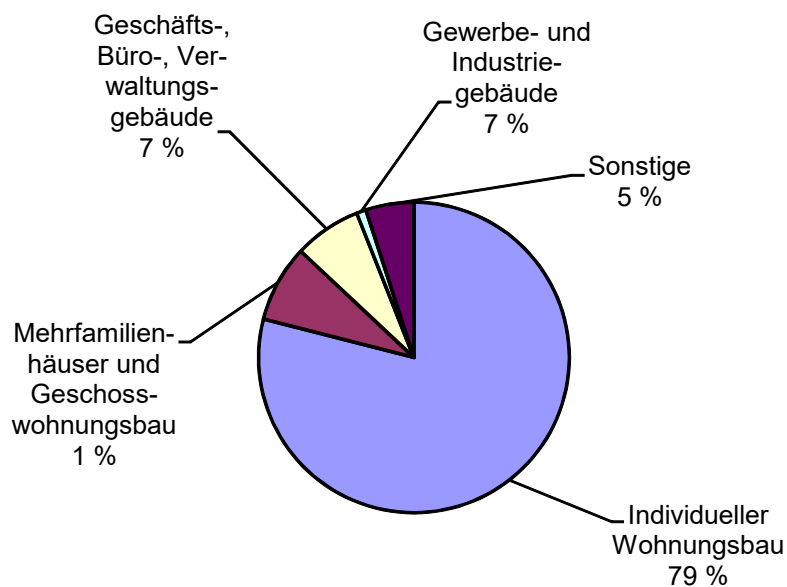
Verteilung auf die Teilmärkte



Geldumsatz (Mio. €)



Verteilung auf die Teilmärkte



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 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Neubauten

Dem Gutachterausschuss lagen zur Auswertung nicht genügend Kauffälle vor.

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2017	28	294.089	548	1.942	144
2016	20	231.133	516	1.857	133
2015	18	224.117	534	1.784	127
2014	24	229.648	507	1.803	128
2013	24	254.641	571	1.775	141
2012	17	219.982	527	1.469	143
2011	30	203.122	481	1.674	127
2010	13	235.422	556	1.439	158
2009	16	211.469	533	1.661	134
2008	11	189.511	621	1.528	129
2007	9	193.350	578	1.545	125
2006	6	227.957	596	1.323	148
2005	14	201.883	467	1.421	134

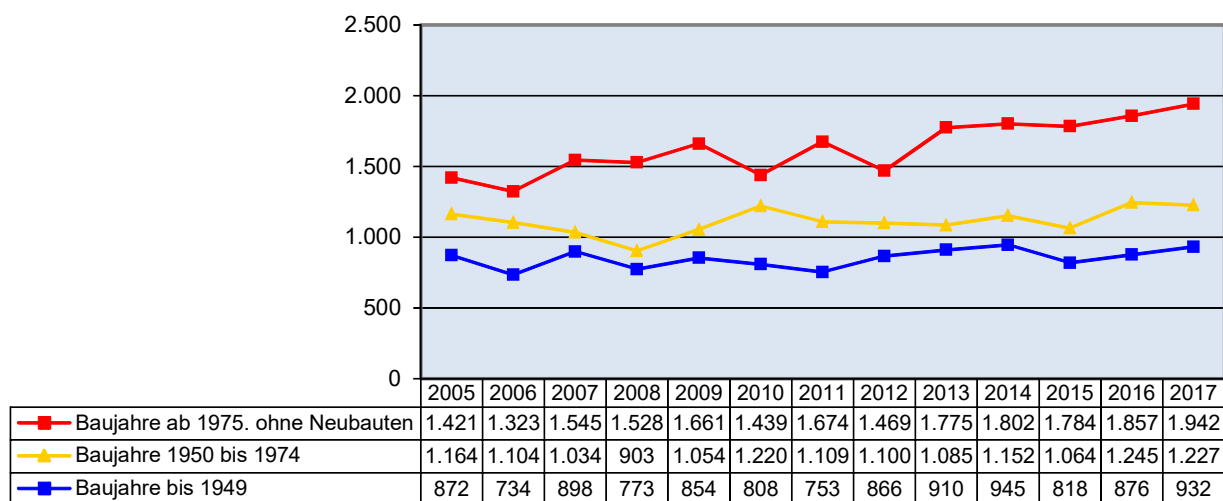
Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2017	12	165.045	643	1.227	140
2016	14	163.591	656	1.245	156
2015	17	151.778	664	1.064	139
2014	18	159.214	636	1.152	146
2013	15	143.202	686	1.085	129
2012	16	145.161	703	1.100	132
2011	21	142.695	643	1.109	134
2010	7	153.275	665	1.220	152
2009	19	163.168	649	1.054	149
2008	15	129.792	643	903	146
2007	18	145.109	669	1.034	153
2006	12	176.915	650	1.104	129
2005	13	155.735	635	1.164	125

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2017	11	137.100	679	932	136
2016	19	140.677	632	876	166
2015	14	130.875	567	818	152
2014	12	137.714	548	945	153
2013	15	127.083	569	910	126
2012	11	94.267	611	866	135
2011	8	113.961	624	753	152
2010	17	119.556	657	808	157
2009	10	102.675	531	854	135
2008	12	145.454	514	773	142
2007	16	112.008	679	898	128
2006	16	120.449	599	734	155
2005	23	135.168	616	872	151

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



6.2 Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser

Neubauten

Dem Gutachterausschuss lagen zur Auswertung nicht genügend Kauffälle vor.

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

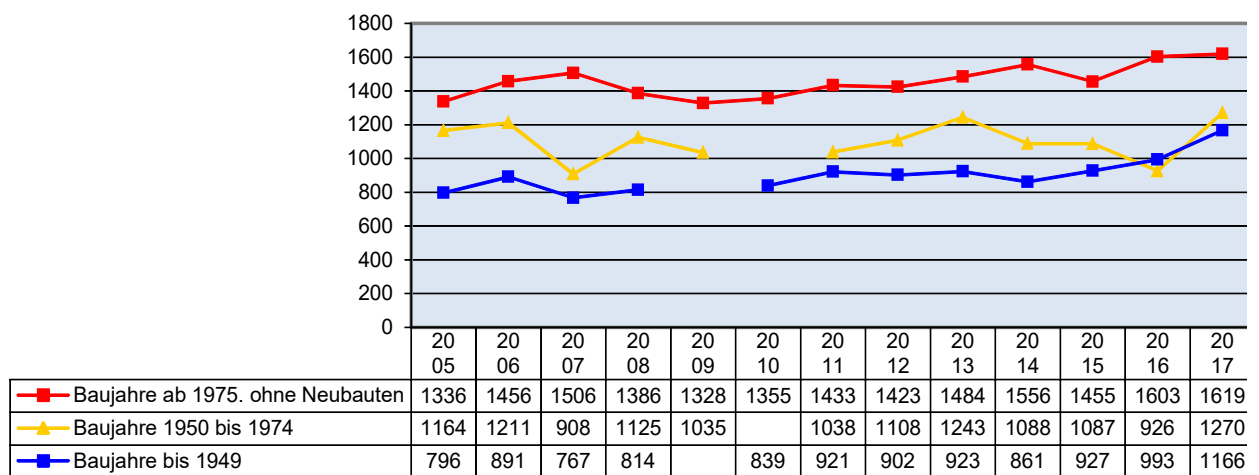
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2017	20	217.389	410	1.619	134
2016	14	201.250	426	1.603	125
2015	20	192.325	384	1.455	131
2014	14	184.029	369	1.556	118
2013	14	174.000	366	1.484	118
2012	18	173.222	374	1.423	121
2011	9	172.296	400	1.433	121
2010	11	161.528	313	1.355	120
2009	6	174.438	400	1.328	133
2008	13	166.762	406	1.386	121
2007	6	177.096	402	1.506	111
2006	7	167.169	371	1.456	116
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]
2017	32	164.582	561	1.270	128
2016	7	117.000	385	926	125
2015	15	134.027	501	1.087	124
2014	12	131.583	530	1.088	121
2013	5	148.800	429	1.243	123
2012	7	129.500	535	1.108	117
2011	14	105.750	373	1.038	103
2010	-	-	-	-	-
2009	4	117.442	525	1.035	115
2008	13	122.002	466	1.125	112
2007	9	117.640	560	908	125
2006	8	133.783	475	1.211	112
2005	16	141.319	494	1.164	120

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2017	33	125.470	450	1.166	110
2016	64	112.852	549	993	114
2015	4	99.750	618	927	108
2014	8	111.125	775	861	127
2013	7	106.143	712	923	113
2012	6	108.333	657	902	117
2011	3	110.027	648	921	120
2010	6	103.383	612	839	125
2009	-	-	-	-	-
2008	2	114.000	391	814	140
2007	2	95.029	561	767	125
2006	6	84.941	567	891	117
2005	11	98.998	397	796	114

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


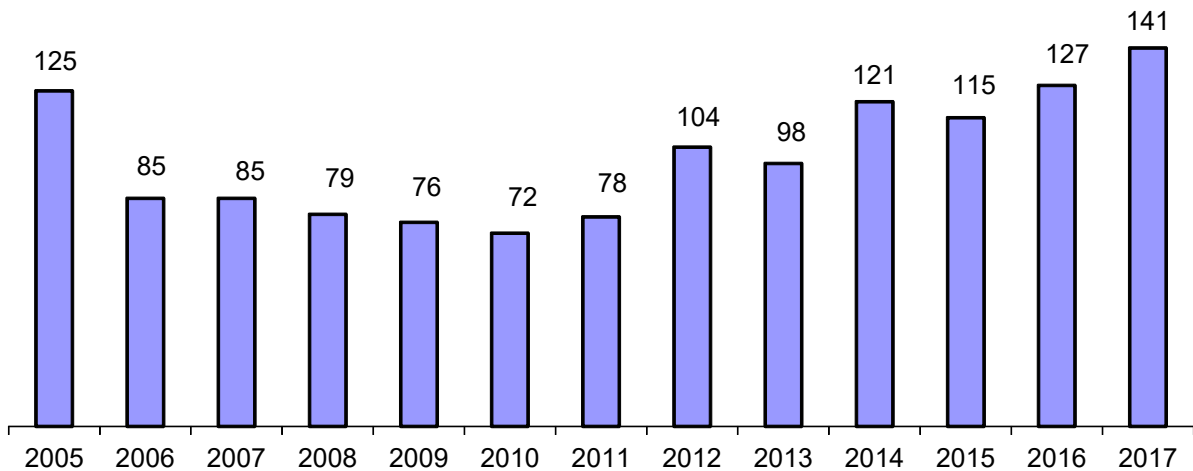
7 Wohnungs- und Teileigentum

Im Folgenden werden die Auswerteergebnisse 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 2017) 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:

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2017	24	2.569	96
2016	22	2.525	110
2015	28	2.439	114
2014	6	1.871	98
2013	8	2.183	114
2012	12	1.848	101
2011	13	1.596	107
2010	12	1.427	93
2009	6	1.384	116
2008	9	1.403	104
2007	7	1.446	91
2006	6	1.541	73
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:

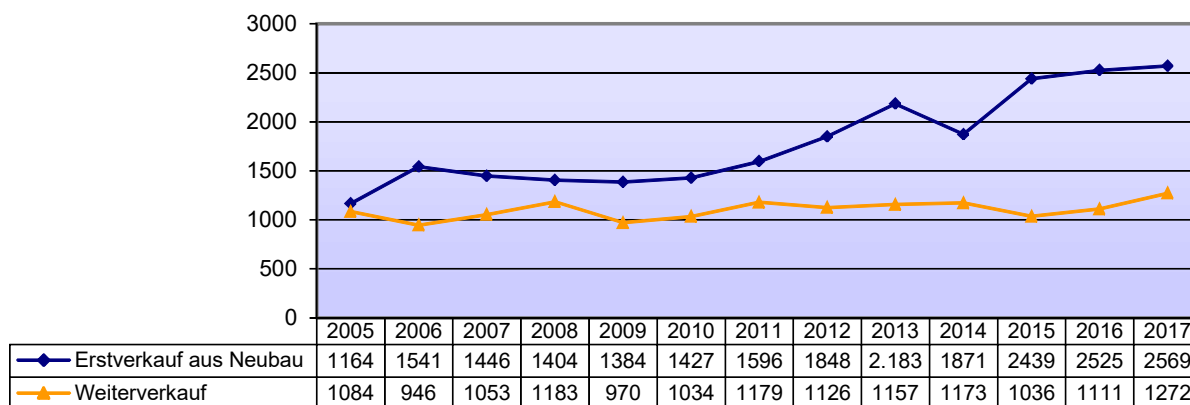
Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2017	42	841	70
2016	44	821	68
2015	32	707	66
2014	37	787	63
2013	36	715	62
2012	40	632	68
2011	23	649	74
2010	28	592	66
2009	19	630	64
2008	19	616	69
2007	23	736	63
2006	13	861	62
2005	35	792	64

Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche [m²]
2017	48	1.272	73
2016	38	1.111	78
2015	35	1.036	76
2014	51	1.173	80
2013	41	1.157	78
2012	36	1.126	84
2011	33	1.179	77
2010	25	1.034	75
2009	30	970	81
2008	35	1.183	77
2007	30	1.053	81
2006	26	946	71
2005	28	1.084	80

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum ab Baujahr 1975



(€/m² Wohnfläche)

8 Bodenrichtwerte

8.1 Definition

Von den Gutachterausschüssen werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und im Internet unter www.BORISplus.NRW.de veröffentlicht. Es handelt sich dabei um eine der wesentlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse, die gem. § 196 BauGB und § 11 der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) wahrzunehmen ist.

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden).

den, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs.

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Abraumhalden, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

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

8.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

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

Die nachfolgenden Abbildungen sind beispielhafte Darstellungen auf dem Bildschirm.



8.3 Gebietstypische 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 01.01.2018 für die Stadt Herford:

Wohnbauland:	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Gewerbe
	175,- €/m²	110,- €/m²	80,- €/m²	55,- €/m²

9 Erforderliche Daten

9.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

Mehrfamilienhäusern, gewerblich genutzte Objekten und teilweise auch vermietetes Wohnungseigentum sind unter Renditegesichtspunkten zu betrachten, der Liegenschaftszins ist in diesen Fällen von folgenden Faktoren abhängig:

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

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

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

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

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

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

9.2 Erbbauzinssätze

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

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

9.3 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2010

9.3.1 Modellbeschreibung

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

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

Zur Ermittlung der Höhe von Marktanpassungsfaktoren werden tatsächlich gezahlte Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt. Für den Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herford erfolgte die Auswertung der Kaufverträge aus den Jahren 2016 und 2017 auf der Grundlage des nachfolgend beschriebenen Sachwertmodells:

- Verwendung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- lineare Altersabschreibung (gleichmäßig)
- Bestimmung der Herstellungskosten auf der Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF) nach AGVGA*
- Definition der Gebäudetypen nach NHK 2010
- Bestimmung der Ausstattungsstandards nach NHK 2010 bzw. nach AGVGA*
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Restnutzungsdauer nach AGVGA*
- Umrechnung vom Basisjahr 2010 auf den Bewertungszeitpunkt über den Baupreisindex des Bundes
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude 80 Jahre
- Bodenwert nach Richtwertdefinition

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

9.3.2 Marktanpassungsfaktoren

Statistische Auswertungen der vorliegenden Daten aus den Kauffällen bebauter Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2016 und 2017 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 2016 und 2017 wurden daher Marktanpassungsfaktoren für verschiedene Gebäudetypen ermittelt und in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

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

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

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

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

Freistehende Einfamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
Baujahr bis 1949		
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 150.000 €	über 150.000 €
	0,86 7	0,91 6

Freistehende Einfamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
Baujahr 1950 bis 1974		
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,95 9	0,89 5

Freistehende Einfamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
Baujahr nach 1975 bis 1989		
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 250.000 €	über 250.000 €
	-	0,91
	-	6

Freistehende Einfamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
Baujahr nach 1990		
	0,80 bis 1,00	
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 300.000 €	über 300.000 €
	0,88 5	0,92 9

Freistehende Einfamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
nicht unterkellert, EG, ausgebautes Dachgeschoss		
	0,85 bis 1,05	
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 250.000 €	über 250.000 €
	0,90 10	0,97 12

Freistehende Zweifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
	0,70 bis 1,00	
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,86 34	0,85 40

Dreifamilienhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
	0,75 bis 0,95	
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 200.000 €	über 200.000 €
	0,82 8	0,81 14

Doppelhaushälften	Marktanpassungsfaktoren	
	0,90 bis 1,10	
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 150.000 €	über 150.000 €
	1,05	0,97
	24	46

Reihenendhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
	0,95 bis 1,15	
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 150.000 €	über 150.000 €
	1,06	1,00
	29	6

Reihenmittelhäuser	Marktanpassungsfaktoren	
	0,90 bis 1,15	
	Vorläufiger Sachwert	
	bis 150.000 €	über 150.000 €
	1,15	0,95
	45	4

9.4 Umrechnungskoeffizienten bei Grundstücksübergroße

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

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

In der Folge wurde es notwendig, für übergroße Grundstücke, bei denen eine separate bauliche Nutzung nicht möglich ist, auf der Basis von Auswertungen von Kaufpreisen erschließungsbeitragsfreier, unbebauter Wohnbaulandgrundstücke neue Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln, die es ermöglichen anhand der Grundstücksgröße und des zugehörigen Bodenrichtwertes den Bodenwert eines unbebauten Grundstücks näherungsweise zu bestimmen

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

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Statistische Angaben zur Stadt Herford

10.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Bevölkerung	Fläche (km ²)	Einwohner (je km ²)
Stadt Herford	66.514	79,16	840

Quelle: Meldedatei der Stadt Herford, Stand 31.12.2016.

10.1.2 Flächennutzung

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

• Gebäude- und Freifläche	1.929 ha	(24,4 %)
• Erholungsfläche	142 ha	(1,8 %)
• Betriebsfläche	97 ha	(1,2 %)
• Verkehrsfläche	725 ha	(9,2 %)
• Landwirtschaftsfläche	4.167 ha	(52,6 %)
• Waldfläche	750 ha	(9,5 %)
• Wasserfläche	83 ha	(1,1 %)
• Sonstige Fläche	23 ha	(0,3 %)

10.2 Mieten

10.2.1 Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen

Dieser Mietspiegel wurde erstellt von:

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

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

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

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

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

Allgemeine Erläuterung:

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

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

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

Baujahr:

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

Wohnfläche:

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

Wohnlage:

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

10.2.2 Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen

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

hinaus.

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

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

11 Weitere Informationen

11.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

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

Grundgebühr

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

Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.

Zuschlag: 300 €

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

Zuschlag: 500 €

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

Zuschlag: 700 €

Abschlag zur Gebühr

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

Abschlag: 500 €

Beispiel:

Ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag		150.000,00 €
Grundgebühr 0,2% des Wertes	=	300,00 €
zuzüglich	=	<u>1.250,00 €</u>

		1.550,00 €
zuzüglich 19% Mehrwertsteuer	=	294,50 €
Summe		1.844,50 €

11.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

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

11.3 Grundstücksmarktbericht NRW

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

11.4 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

Vertreter der Finanzämter

Elisabeth Rothenroth

Diplom Finanzwirtin

Birgit Wilkening

Diplom Finanzwirtin (als Vertreterin)

12 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. Wertermittlungstichtage

- ◇ 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

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Herford
Auf der Freiheit 21
32052 Herford**

Antragsteller: _____

Straße: _____

PLZ, Ort: _____

Telefon: _____

Telefax: _____

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als _____
(Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter Sachverständiger, Sonstiger *)
*) bitte erläutern

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

aus folgenden Gründen befasst:

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (vgl. nächste Seite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

- ☐ unbebaute Grundstücke; Nutzungsart _____ Anzahl: _____
- ☐ bebaute Grundstücke; Nutzungsart _____ Anzahl: _____
- ☐ Wohnungs- bzw. Teileigentum _____ Anzahl: _____

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil): _____

Grundstücksgröße von _____ m² bis _____ m²

Beitragsrechtlicher Zustand: _____

Baujahr oder Baujahrsspanne: _____ Geschosszahl: _____

Wohnfläche von _____ m² bis _____ m²

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung NW (s. nächste Seite) zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Herford

www.boris.nrw.de

