



## Grundstücksmarktbericht **2023** für die Stadt Bielefeld



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bielefeld

## Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Bielefeld

---

## **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bielefeld

## **Geschäftsstelle**

Technisches Rathaus  
August-Bebel-Str. 92  
33602 Bielefeld  
Telefon: 0521 51 26 76  
Fax: 0521 51 34 33  
E-Mail: [gutachterausschuss@bielefeld.de](mailto:gutachterausschuss@bielefeld.de)  
Internet: [www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de)

## **Druck**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Bielefeld

## **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 EUR je Exemplar (§ 2 Abs.7 Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW)).

## **Bildnachweis**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

## **Lizenz**

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

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld“ anzugeben.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld 2023,

dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

<https://www.boris.nrw.de>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>11</b>
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	Unbebaute Grundstücke	13
3.3	Bebaute Grundstücke	14
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	15
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	16
3.6	Sonstige	16
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>17</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	17
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	19
4.3	Gewerbliche Bauflächen	21
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	22
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	22
4.7	Bodenrichtwerte	24
4.7.1	Definition	24
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	24
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	26
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Grundstücksgröße	27
4.7.5	Umrechnungskoeffizienten für abweichende bauliche Ausnutzung	28
4.7.6	Indexreihen	30
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>31</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.1	Durchschnittspreise	32
5.1.2	Vergleichsfaktoren	34
5.1.3	Indexreihen	37
5.1.4	Sachwertfaktoren	37
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	39
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	40
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	41
5.2.2	Rohertragsfaktoren	42
5.2.3	Indexreihen	43
5.2.4	Durchschnittspreise	44
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	45
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	46
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	46
5.3.3	Indexreihen	46
5.3.4	Durchschnittspreise	46
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	47
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>49</b>
6.1	Wohnungseigentum	49
6.1.1	Durchschnittspreise	51
6.1.2	Vergleichsfaktoren	51
6.1.3	Indexreihen	54

---

6.1.4	Liegenschaftszinssätze	54
6.1.5	Rohertragsfaktoren	55
6.2	Teileigentum	56
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>57</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	57
7.2	Erbbaurechte	57
7.2.1	Erbbaurechtskoeffizienten	58
7.2.2	Erbbaurechtsfaktoren	60
7.3	Erbbaugrundstücke	62
7.3.1	Erbbaugrundstückskoeffizienten	63
7.4	Wohnungserbbaurechte	63
7.4.1	Durchschnittspreise	64
7.4.2	Vergleichsfaktoren	64
7.4.3	Indexreihen	66
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>67</b>
8.1	Sachwertfaktoren	67
8.2	Liegenschaftszinssätze	68
8.3	Erbbaurechtskoeffizienten	71
8.4	Erbbaurechtsfaktoren	72
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>73</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>75</b>
<b>11.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>76</b>

## Vorwort

Jährlich erscheint der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, um die Entwicklungen des lokalen Immobilienmarktes transparent zu machen.

Der Bericht für 2023 nutzt die Daten der Kaufpreissammlung des zurückliegenden Jahres 2022 und bewertet diese durch die Sachkunde und Erfahrungen des Ausschusses. Er findet seine Anwendung bei den am Grundstücksmarkt tätigen Akteuren.

Eins bleibt diesmal ganz klar festzuhalten: Anzeichen einer Trendwende am Immobilienmarkt sind eindeutig zu erkennen. Das belegen die folgenden Zahlen!

Insgesamt wurde in Bielefeld im vergangenen Jahr mit rd. 2600 Kaufverträge ein Umsatz von 954,7 Mio. Euro erzielt. 2021 waren es noch rd. 2900 mit einem Umsatz von über 1 Milliarde Euro. Dies ist ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr in Zahl und Betrag von rd. 10%.

Der Rückgang bei den Verkäufen hatte seine Ursache in den deutlich gestiegenen Zinsen. Auch der Ausbruch des Krieges in der Ukraine und die damit verbundenen wirtschaftlichen Sanktionen und nicht mehr funktionierende Lieferketten trugen zu der Veränderung bei. Die Zurückhaltung der institutionellen und privaten Bauherren ist aufgrund der extrem veränderten Rahmenbedingungen in allen Bereichen spürbar. Dieser Trend wird auch in 2023 aller Voraussicht nach weiter fortbestehen.

Darunter wird ganz besonders der jetzt schon angespannte Mietwohnungsmarkt leiden. Das betrifft sowohl den freifinanzierten als auch den für Bielefeld wichtigen öffentlich geförderten Wohnungsbau im besonderen Maße. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten. Verlässliche Aussagen dazu sind in der jetzigen Situation nicht zu machen.

Ein Rückgang beim Umsatzvolumen bedeutet aber nicht gleichzeitig, dass auch das auf einen Quadratmeter Wohnfläche bezogene normierte Preisniveau, z. B. bei den bebauten Grundstücken sinkt. Die Preisentwicklung ist hier erheblich gedämpfter als im Vorjahr, aber noch positiv. Im individuellen Wohnungsbau sowie im Geschosswohnungsbau ergaben die Zahlen eine Steigerung von 8%.

Neben der allgemeinen Darstellung der gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse in NRW im Abschnitt 1, geben die Abschnitte 2 und 3 Auskunft über den Grundstücksmarkt in Bielefeld unter Verwendung aller Kauffälle. In den Abschnitten 4 bis 7 dargestellte Grafiken, Werte und statistische Ableitungen wertrelevanter Faktoren beruhen auf den Kauffällen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in 2022 entstanden sind. Ergo: Kauffälle, die unter ungewöhnlichen bzw. persönlichen Voraussetzungen vollzogen wurden, sind nicht eingeflossen. Die dadurch bereinigten Daten werden im Bericht „auswertbare Kauffälle“ genannt.

Das Format dieses Grundstücksmarktberichtes entspricht den Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) mit dem Ziel der Harmonisierung und Vergleichbarkeit der Berichte aller Gutachterausschüsse in NRW. Inhaltlich stellen die statistischen Ableitungen und Kennzahlen das überwiegende, durchschnittliche Marktverhalten dar. Folglich gibt es sowohl statistische Ausreißer als auch vom Durchschnitt abweichende außergewöhnliche Objekte. Kurz: Bewertungsfälle können von den veröffentlichten Kennzahlen stark abweichen, gerade im Hinblick auf die jetzt schon eingeleitete Trendwende am Immobilienmarkt. Hierbei muss jeder Anwender mit Sachverstand auch die Marktentwicklung in 2023 im Auge behalten und mit in seine Wertermittlung einfließen lassen.

Der Bericht soll Sie in Ihren Bewertungsfragen unterstützen. Gerne geben Sie uns Ihre Anregungen für künftige Berichte, indem Sie uns Ihre Erfahrungen und Vorschläge mitteilen.

Dietmar Hermenau - Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Weitere Informationen unter [www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de)

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertV NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 Abs.1 BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

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

## Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld



Kartengrundlage: bielefeldKARTE (04.2023) © Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster (CC BY 4.0)  
Daten: Stadt Bielefeld, Statistikstelle

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Bielefeld 2.616 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 389,1 ha und einem Geldumsatz von 953,8 Mio. € notariell beurkundet. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 12% gefallen (Abschnitt 3.1).

### Unbebaute Grundstücke

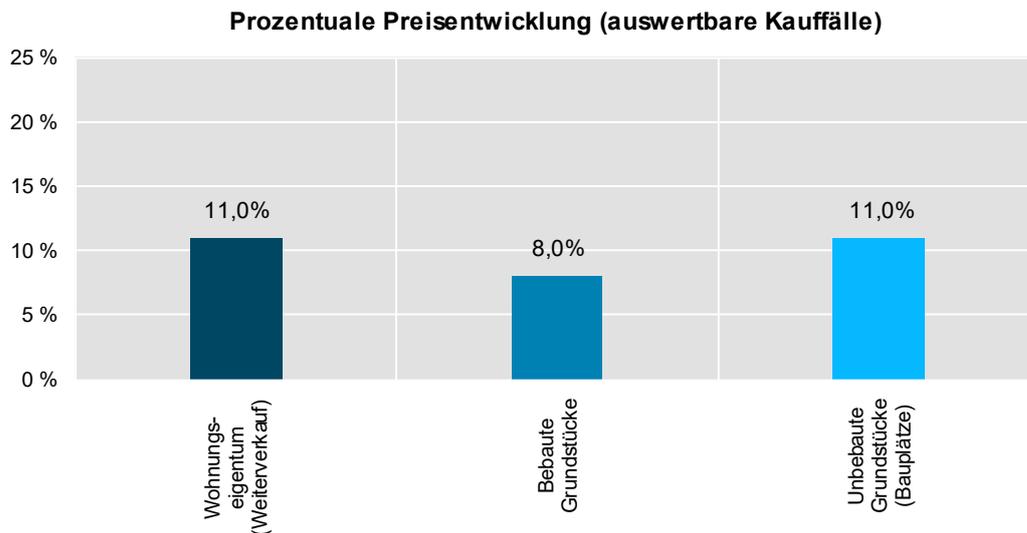
Dieser Teilmarkt ist in drei Marktsegmente unterteilt, und zwar Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau sowie für Gewerbeobjekte. Im individuellen Wohnungsbau sowie im Geschosswohnungsbau ist im Berichtsjahr sowohl die Anzahl der verkauften Baugrundstücke, als auch der Geldumsatz gefallen. Der Quadratmeterpreis für den individuellen Wohnungsbau ist, normiert auf eine durchschnittliche Grundstücksgröße, gegenüber dem Vorjahr um 11% gestiegen (Abschnitt 4.1).

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ist gegenüber dem Vorjahr um 16% gefallen. Beim Geldumsatz ist ebenfalls ein Rückgang von 15% zu verzeichnen. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken ist sehr uneinheitlich; die Preisentwicklung für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt 8%. Weitere Details und die Angabe von Durchschnittspreisen bzw. Vergleichswerten in €/m<sup>2</sup> ohne Bodenwert sind unter Abschnitt 5.1 dokumentiert.

### Wohnungseigentum

Die Anzahl der Verkäufe von Wohnungseigentum ist im Vergleich zum Vorjahr um 11% gefallen. der Geldumsatz ist auf hohem Niveau gleichgeblieben. Die Preisentwicklung für den Teilmarkt „Weiterverkauf“ ist gegenüber dem Vorjahr um 11% gestiegen, der Teilmarkt für „Erstverkauf aus Neubau“ ist ebenfalls gestiegen, und zwar um 16% (Abschnitt 6.1).

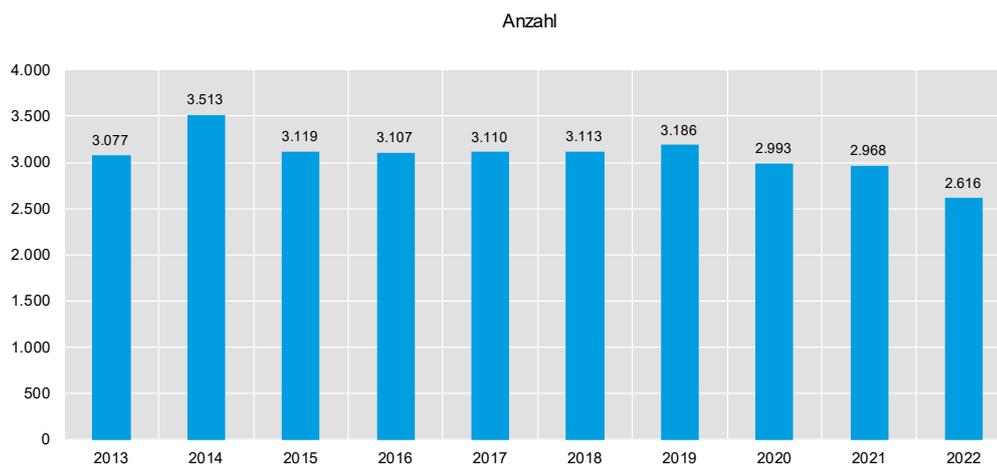


## 3 Umsätze

### 3.1 Gesamtumsatz

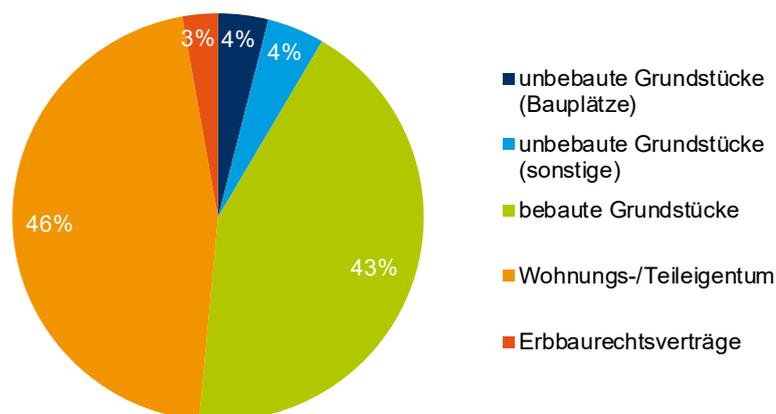
Der Gesamtumsatz wurde im vergangenen Jahr durch 2.616 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke bestimmt. Der Flächenumsatz stieg um rd. 60%, der Geldumsatz ist um rd. 9% auf 954,7 Mio. Euro gefallen.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Gesamtumsatzes nach der Anzahl dargestellt.

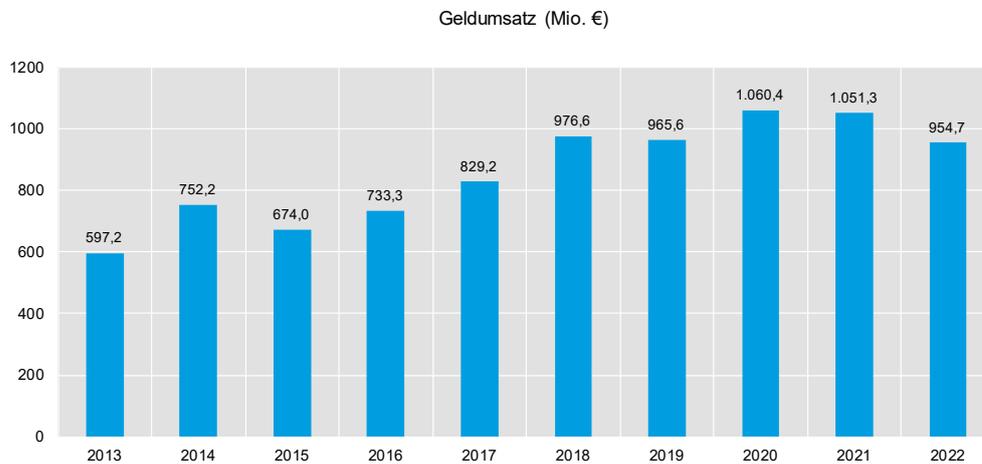
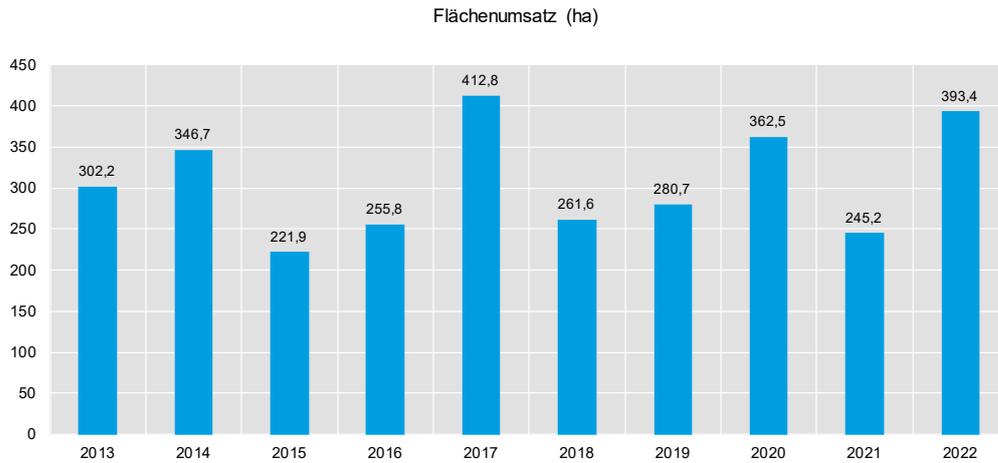


Der Grundstücksmarkt wurde in Bielefeld in den vergangenen Jahren durch den klassischen Bereich der bebauten Grundstücke und das Wohnungseigentum bestimmt. Diese Tendenz setzt sich auch im Berichtsjahr fort. Der Marktanteil von bebauten Grundstücken beträgt 43% und der von Wohnungseigentum 46%. Die unbebauten Grundstücke (Bauplätze) belegen mit 4% ein kleineres Marktsegment.

#### Verteilung der Kauffälle nach Teilmärkten in %



In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Gesamtumsatzes nach dem Flächen- und Geldumsatz dargestellt.

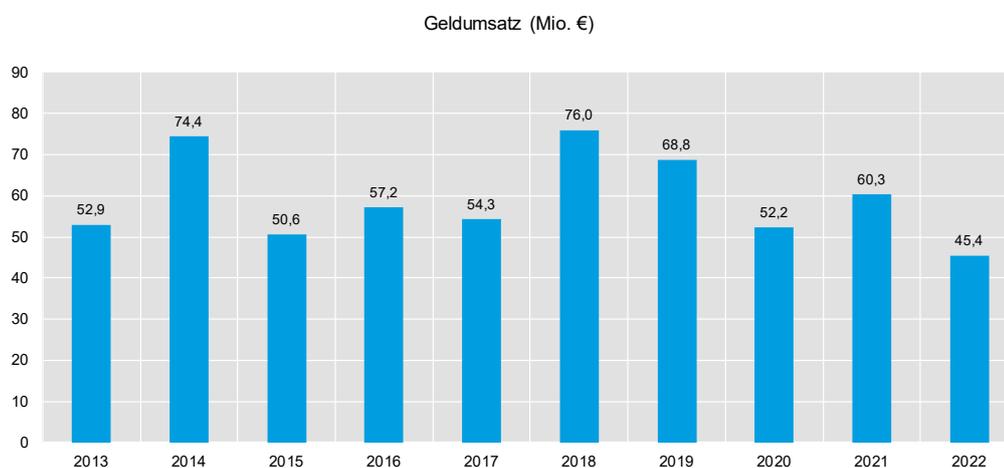
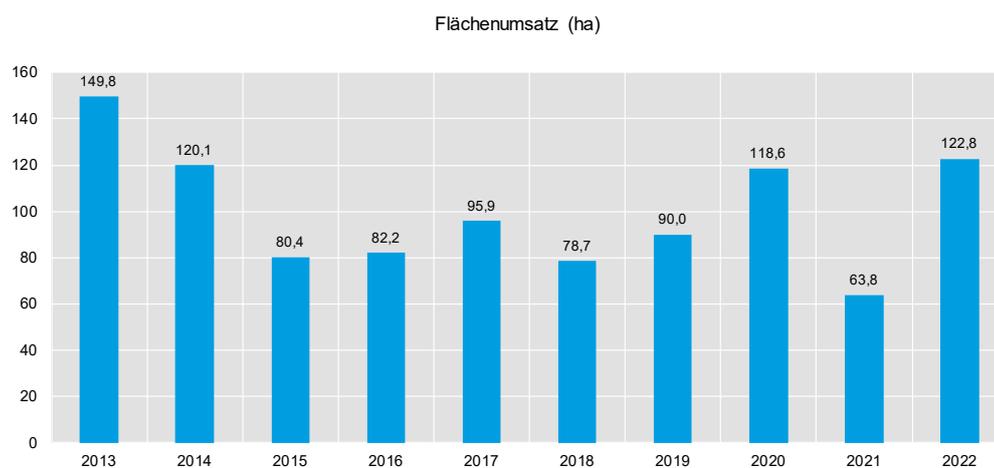
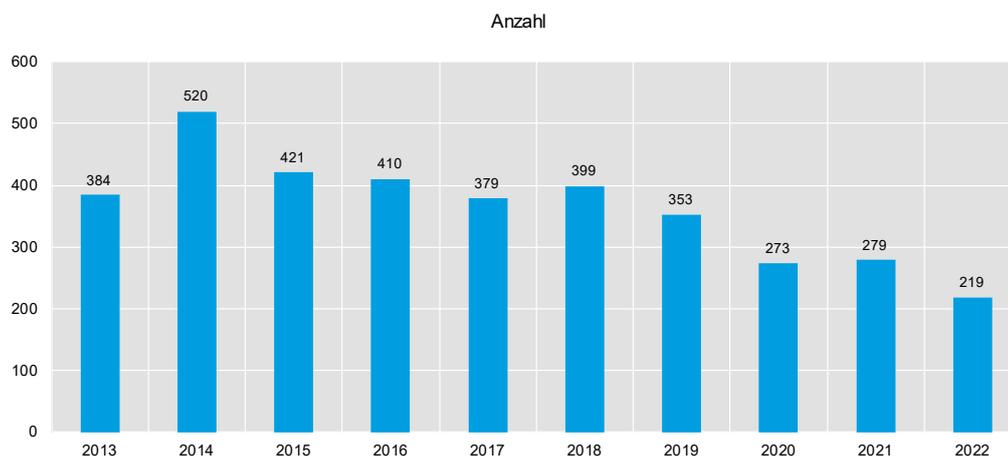


Die geographische Verteilung des Geldumsatzes ist in **Anlage 1** dargestellt.

## 3.2 Unbebaute Grundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 219 Kauffälle für unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 122,8 ha und einem Geldumsatz von 45,4 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um 2% gefallen. Der Flächenumsatz ist um rd. 92% gestiegen und der Geldumsatz um rd. 25% gefallen.

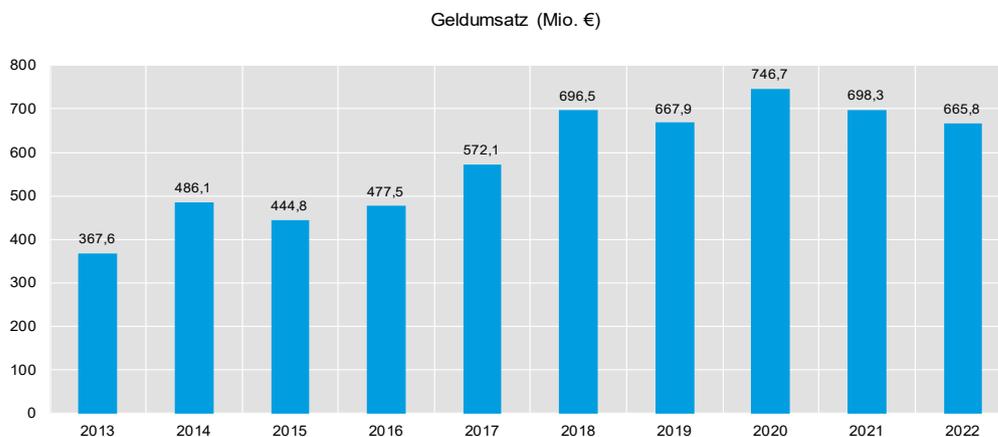
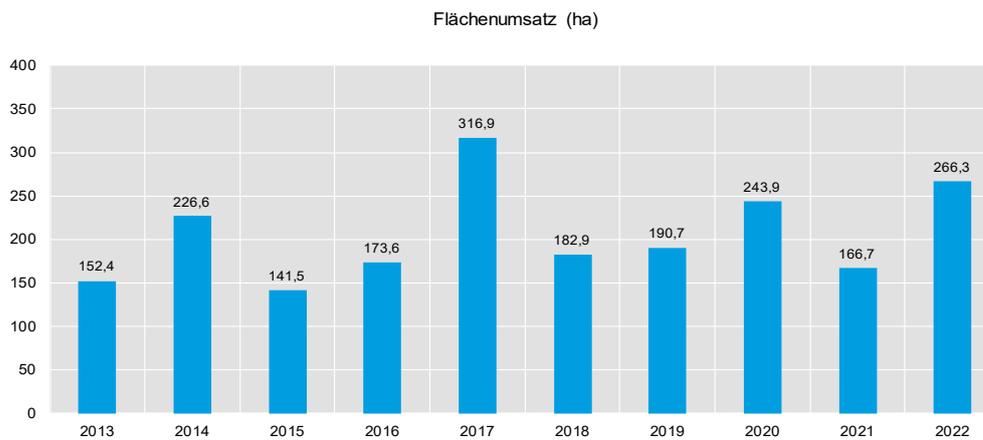
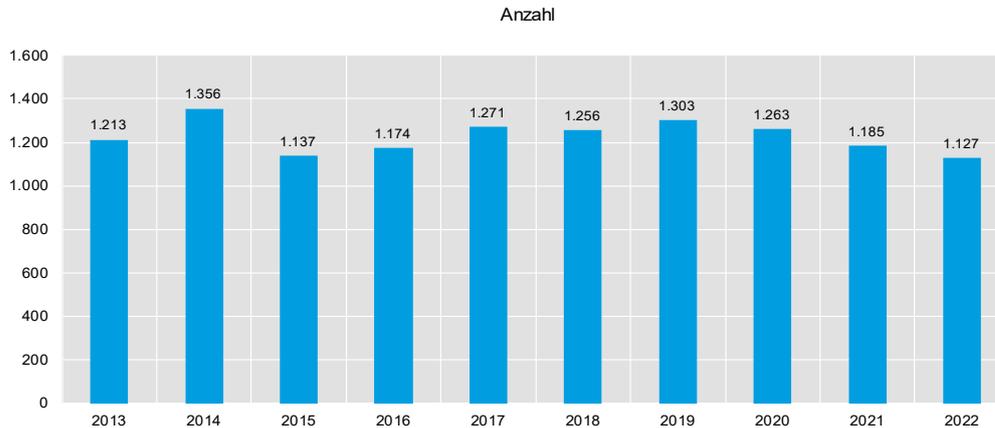
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.



### 3.3 Bebaute Grundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 1.127 Kauffälle für bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 266,3 ha und einem Geldumsatz von 665,8 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um 5% gegenüber dem Vorjahr gefallen. Der Flächenumsatz um rd. 60% gestiegen, der Geldumsatz um rd. 5% gefallen. Die Umsätze der einzelnen Teilmärkte sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen:

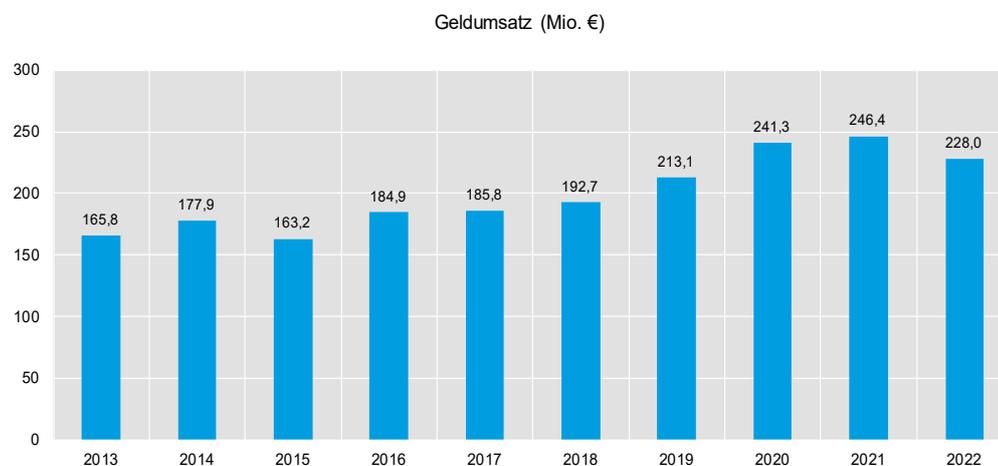
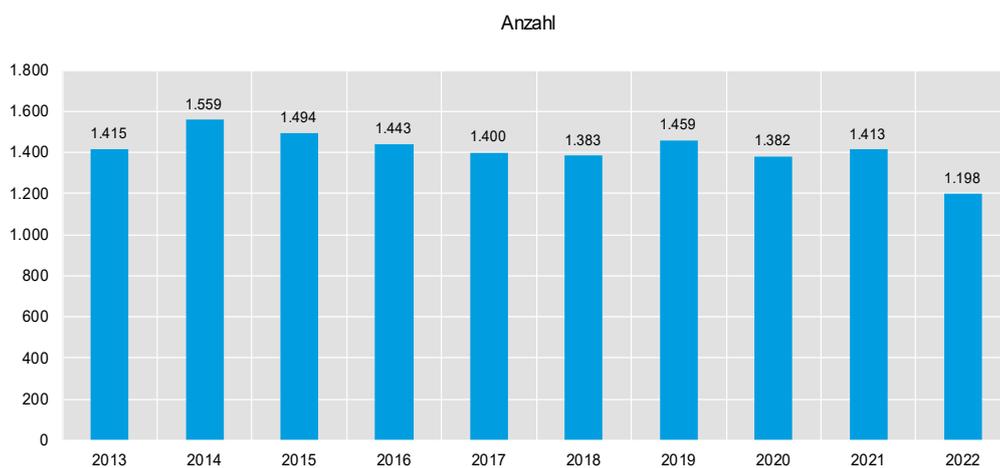
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der bebauten Grundstücke nach der Anzahl sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.



### 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im vergangenen Jahr wurden 1.198 Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 228,0 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 15% und der Geldumsatz ebenfalls um rd. 7% gegenüber dem Vorjahr gefallen. Der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallende Flächenumsatz wird hierbei nicht berücksichtigt.

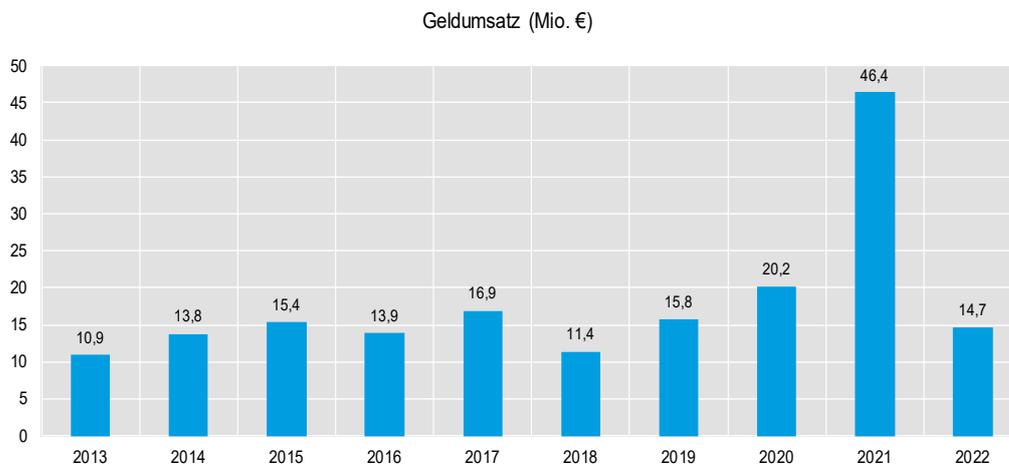
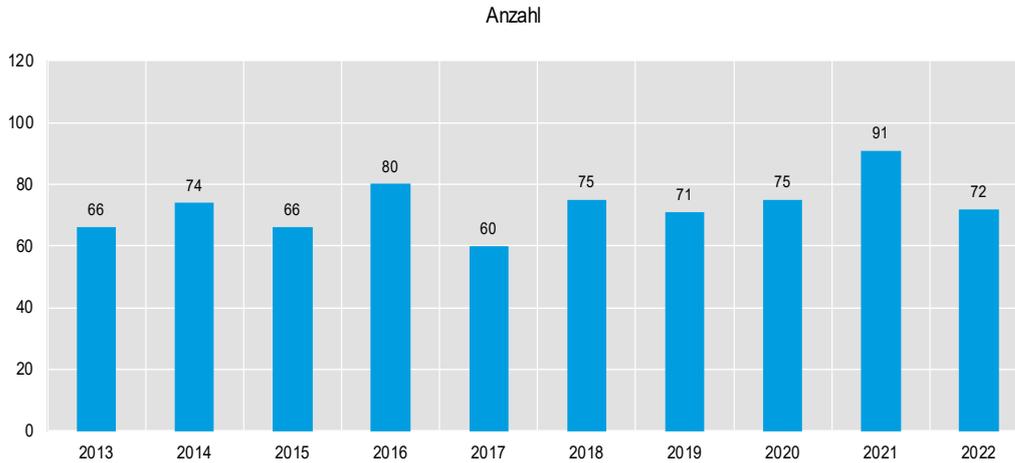
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl sowie der Geldumsatz dargestellt.



### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 72 Kauffälle für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke mit einem Geldumsatz von 14,7 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 21%, der Geldumsatz um rd. 68% gefallen.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nach der Anzahl sowie der Geldumsatz dargestellt.



### 3.6 Sonstige

Im Berichtsjahr lagen keine Kauffälle vor, die unter dem Teilmarkt „Sonstige“ zu berücksichtigen sind.

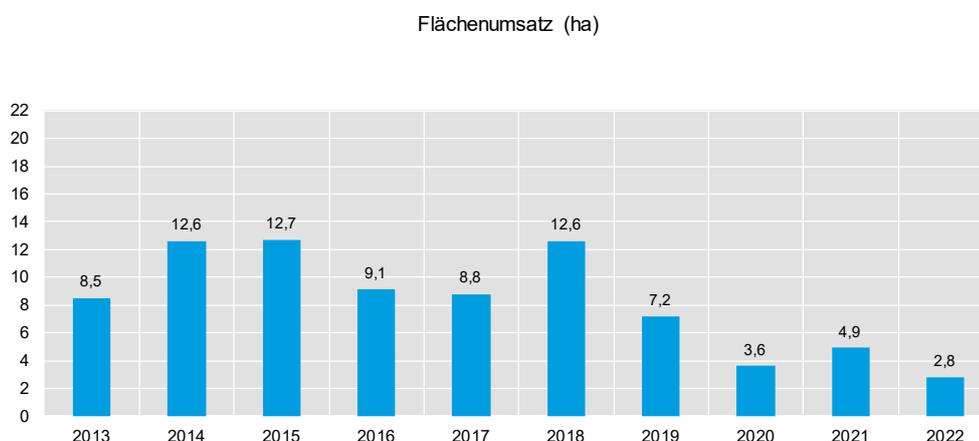
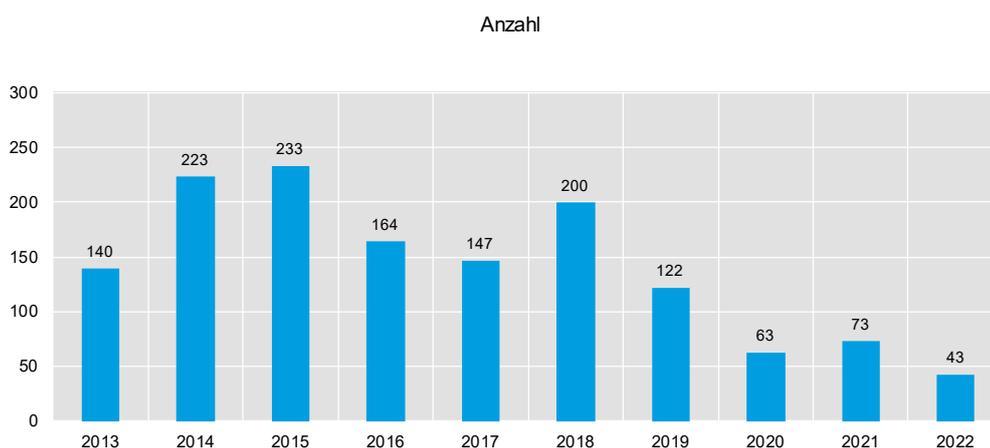
## 4 Unbebaute Grundstücke

Die im Folgenden dargestellten Grafiken, statistischen Analysen und Ableitungen beruhen auf **auswertbaren Kauffällen**, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, also keine Kauffälle, die ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beinhalten.

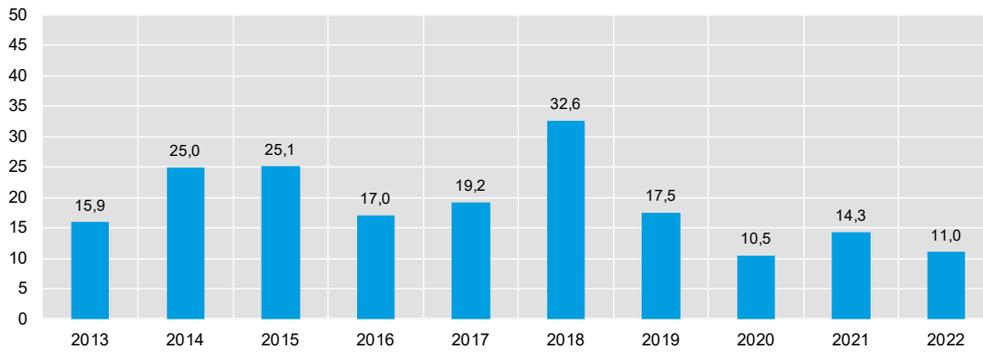
### 4.1 Individueller Wohnungsbau

Der individuelle Wohnungsbau bezeichnet voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z. B. Stadthäuser in mehrgeschossiger Bauweise). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert. Wesentliches Kennzeichen dieser Kategorie ist die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des individuellen Wohnungsbaus nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.

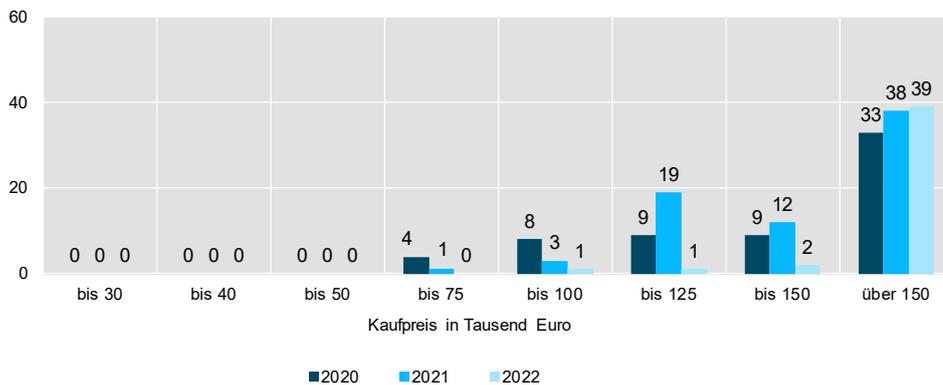


Geldumsatz (Mio. Euro)



In der nachfolgenden Abbildung ist die Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Höhe der Gesamtkaufpreise im Vergleich zu den beiden Vorjahren dargestellt

Verteilung der Kauffälle



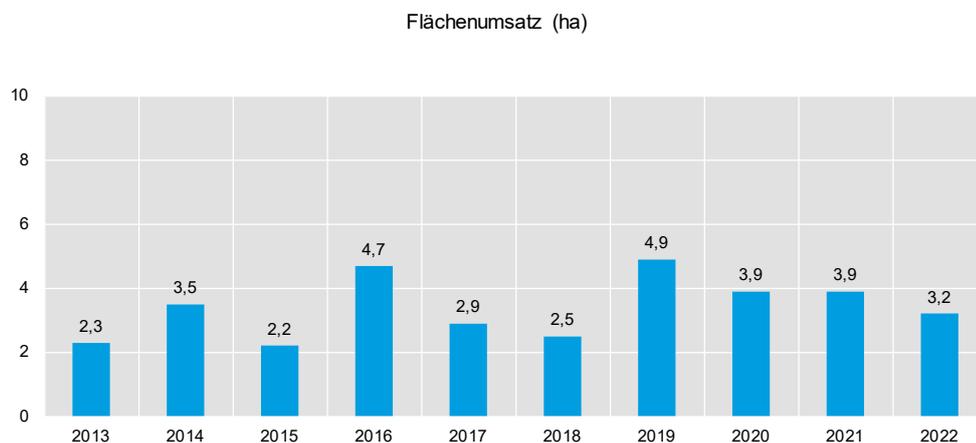
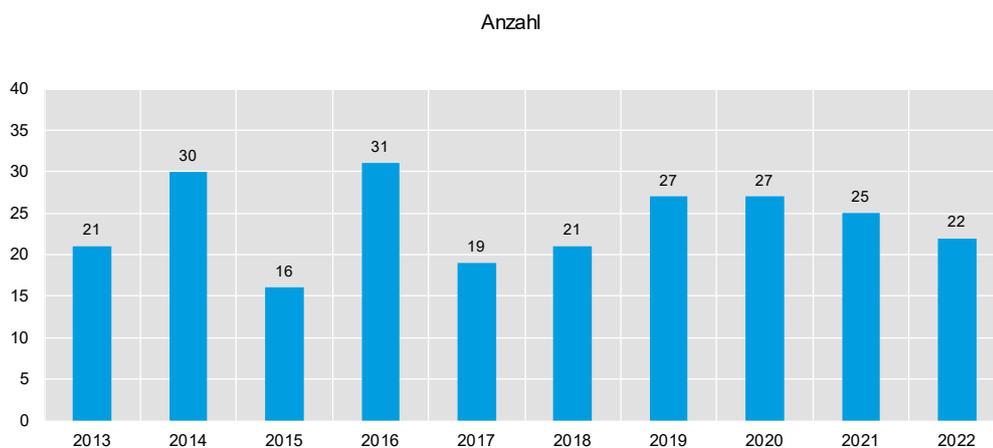
Im individuellen Wohnungsbau ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis gegenüber dem Vorjahr um rd. **11%** gestiegen. Hierbei ist zu erwähnen, dass bei einer geringen Anzahl von unbebauten – baureifen – Grundstücken die Verteilung über das Stadtgebiet für die Preisentwicklung von entscheidender Bedeutung ist. Deshalb sind größere Schwankungen gegenüber dem Vorjahr zu begründen und nicht direkt auf die Gesamtentwicklung zu übertragen.

Die geographische Verteilung der unbebauten Grundstücke ist in **Anlage 2** dargestellt.

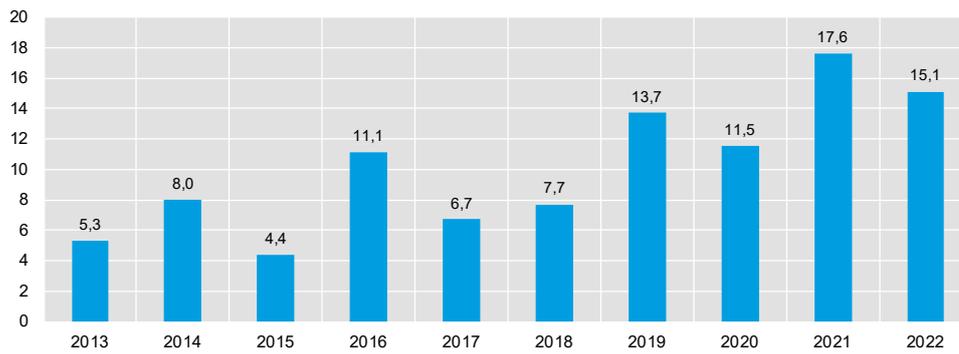
## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Der Geschosswohnungsbau bezeichnet voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichen der Kategorie sind die 3- oder mehrgeschossige Umgebungsbebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Geschosswohnungsbaus nach der Anzahl der **auswertbaren Fälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.



Geldumsatz (Mio. Euro)

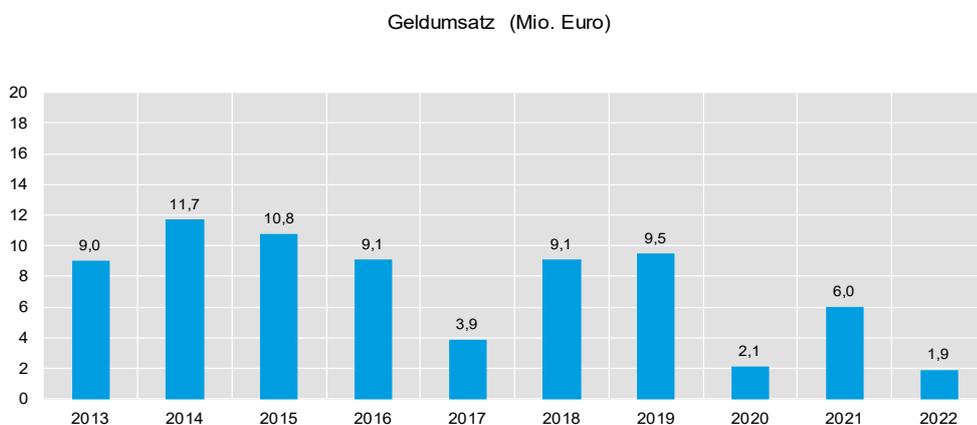
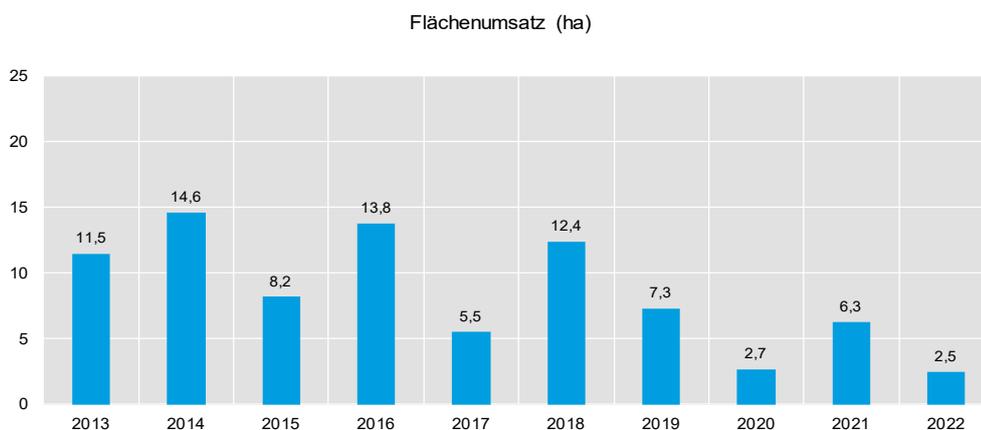
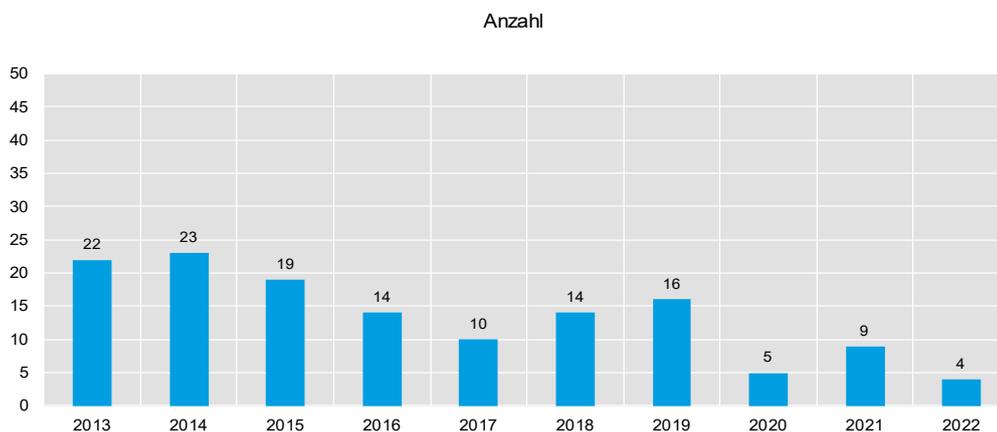


Die Preisentwicklung im Geschosswohnungsbau ist im Berichtsjahr bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis um rd. **8%** gestiegen.

### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Bauflächen bezeichnen voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorien sind z. B. Grundstücke für „klassische“ Gewerbebezüge.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen nach der Anzahl der **auswertbaren Fälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.



Bei der Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen wurde eine Steigerung bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis um rd. 13% verzeichnet.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### Bodenwert für Ackerland/Forstwirtschaftliche Fläche

Im Jahr 2022 lagen nur eine geringe Anzahl von geeignete Kaufverträge über Veräußerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) vor. Aus diesen Kauffällen wurde ein Bodenrichtwertniveau von rd. 6,50 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Im Bereich der forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde das Bodenrichtwertniveau auf rd. 1,25 €/m<sup>2</sup> ohne Aufwuchs erhöht. Für den Bodenwert einer aktiven Hofstelle (bebauter Hofraum) ist ein Ansatz mit dem 3-4-fachen Wert der landwirtschaftlich genutzten Fläche (Ackerland) angemessen.

### Bodenwert für Grünland

Auf Grund von Untersuchungen zeigten die Bodenpreise für Grünland ein Wertniveau von ca. 65% des durchschnittlichen Ackerlandwertes.

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr lagen für Bauerwartungsland 8 Kauffälle vor. Hieraus ergab sich ein Verhältnis zum Bodenrichtwert (Wohnen) von rd. 35%. Für Rohbauland lagen keine auswertbaren Kauffälle vor.

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

### Bodenwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Zur Ermittlung des Bodenwertes für bebaute Grundstücke im Außenbereich werden ca. 65% vom nächstgelegenen Bodenrichtwert bezogen auf eine Grundstücksfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> als Grundlage angesetzt.

### Bodenwert von Grundstücken mit abbruchträchtiger Bausubstanz

§ 40 Abs. 1 ImmoWertV regelt die Bodenwertermittlung von Grundstücken. Nach der Grundsatzregelung bestimmt sich der Bodenwert vorbehaltlich des Abs. 5 nach dem Bodenwert eines unbebauten Grundstücks. § 40 Abs. 5 besagt, dass die tatsächliche bauliche Nutzung Einfluss auf den Bodenwert haben kann, wenn bei einem Liquidationsobjekt mit keiner alsbaldigen Freilegung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 zu rechnen ist.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV „kann“ von einer alsbaldigen Freilegung ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV) oder
2. die Nutzung des Grundstücks in einem irreparablen Missverhältnis zum Bodenwert stehen (z.B. „Unterausnutzung“)

Die Kauffälle von Liquidationsobjekten stellen ein besonderes Marktsegment dar. Sie werden unter dem Teilmarkt unbebaut erfasst und dementsprechend auch so ausgewertet. Eine statistische Auswertung dieser Kauffälle (2021/2022) hat einen durchschnittlichen Korrekturfaktor von rd. 1,16 auf den Bodenrichtwert ergeben. Hierin sind die Anpassung des Bodenrichtwerts an das Kaufpreisniveau sowie der Restwert der baulichen Anlagen enthalten. Die Freilegungskosten sind somit im Korrekturfaktor nicht enthalten und gesondert zu berücksichtigen.

**Bodenwert anderer Nutzungsarten**

<b>Nutzungsart</b>	<b>in Prozent vom Bodenrichtwert rd.</b>
Gemeinbedarfsfläche, z.B. Schulen, Theater	25 %
Sondergebiete mit Zweckbindung, z.B. Universität	50 %
öffentliche Grünfläche	5 %
Flächen für Garagen / Tiefgaragen	50 %
private Grünfläche / Gartenland	10 %
private Wegefläche	30 %

Die zu bewertende Nutzungsart ist von jedem Anwender kritisch zu überprüfen und zwingend mit den planungsrechtlichen Gegebenheiten abzustimmen.

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 31. März des laufenden Jahres, bezogen auf den Stichtag 01. Januar 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. Bodenrichtwerte sind auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

Die Bodenrichtwerte sind auf Grund des Erbschaftsteuerreformgesetzes (ErbStRG) seit 01.01.2011 flächendeckend für das Stadtgebiet festzusetzen. Das bedeutet, es sind nicht nur Bodenrichtwerte für baureifes Land, sondern auch für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen sowie für bebaute Flächen im Außenbereich zu ermitteln. Durch diese gesetzliche Vorgabe wurde auch eine Umstellung der lagetypischen Bodenrichtwerte in der Innenstadt in zonale Bodenrichtwerte nötig. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse eingegangen sind. Da die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte aus den Kaufpreisen des jeweils vergangenen Jahres abgeleitet werden, kommt es zwangsläufig zu einer Divergenz zwischen Bodenrichtwert- bzw. Kaufpreisentwicklung. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

Die aktuellen Bodenrichtwerte sind am 16.02.2023 zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen worden.

Die Bodenrichtwertkarte weist erschließungsbeitragsfreie bzw. -pflichtige Grundstücke auf. Sobald der Erschließungszustand der Bodenrichtwerte nicht mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt, ist eine fiktive Anpassung des Bodenrichtwertes zwingend erforderlich, d.h. es muss immer eine Übereinstimmung zwischen dem Erschließungszustand des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsobjekt vorhanden sein. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Erschließungskosten nach §127 BauGB.

Die Auswirkung dieser Erschließungskostenpauschale auf den Bodenrichtwert ist entsprechend der Nutzungsart zu differenzieren.

- Wohn- / Mischnutzung                      Ø 25 €/m<sup>2</sup>
- Gewerbe- / Industrienutzung              Ø 12,50 €/m<sup>2</sup>

Hierbei handelt es sich um Durchschnittswerte, die mit einer Neuerschließung nicht vergleichbar sind. Bei einer Neuerschließung sind besondere Abrechnungsmodalitäten zu berücksichtigen. Hierzu ist das Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld ihr richtiger Ansprechpartner.

### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Bodenrichtwerte können über das Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen BORISplus.NRW.de im Internet abgefragt werden. Es enthält alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche zonale Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen in Nordrhein-Westfalen. Damit ist ein bedeutender Schritt hinsichtlich Markttransparenz und Datenverfügbarkeit vollzogen worden.

Sie können aber auch im Internetauftritt des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld unter [www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de) oder in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgefragt werden. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte bzw. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte sind kostenpflichtig.

Die Bodenrichtwerte und viele weitere Produkte und Informationen stehen kostenfrei unter der Adresse [www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de) oder [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zur Verfügung.

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes finden Sie durch Anklicken des jeweiligen Bodenrichtwertes.

1. Beitragszustand: Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie bzw. erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.
  2. Nutzungsart:
 

W	=	Wohngebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
SO	=	Sondergebiet
G/GI	=	Gewerbe- und Industriegebiet
  3. Geschoszahl: Die Anzahl der Vollgeschosse wird durch eine römische Ziffer angegeben.
  4. Fläche: Die als Bauland zu bewertende Grundstücksfläche wird angegeben.
- Beispiel: 340 € Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche.

The screenshot displays the BORIS-NRW website interface. At the top, the logo 'BORIS-NRW' is visible, along with the text 'Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt'. The main content area features a satellite map of Bielefeld with various property values overlaid in red and blue. A detailed data panel is open on the left side, showing the following information:

- Ausgewähltes Produkt:** Bodenrichtwerte
- Suche:** NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL
- Ein/zweigeschossig** | Weitere Produkte | Kontakt
- Jahr:** 2023
- Örtliche Fachinformationen anzeigen?**
- Bodenrichtwert:** 340 €/m<sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)

The data panel also includes a section for 'Lage und Wert' with the following details:

Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33619
Gemarkungsname	Babenhausen
Ortsteil	Babenhausen
Bodenrichtwertnummer	7260
Bodenrichtwert	340 €/m <sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01

Additional sections in the panel include 'Beschreibende Merkmale' and 'Historische Werte / Zeitreihe'. The map background shows various property values such as 270, 340, 370, 95, 420, and 440. The website footer includes technical details: '465.445 - 5.768.266 ETRS89 / UTM Zone 32N Maßstab: 1:9.028'.

### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Einen Überblick über das Bodenpreisniveau anhand von Bodenrichtwerten geben die nachfolgenden Tabellen.

Dargestellt sind exemplarische Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des **individuellen Wohnungsbaus, des Geschosswohnungsbaus und von gewerblichen Bauflächen**, bezogen auf einfache, normale und gute/sehr gute Wohnlagen.

<b>Individueller Wohnungsbau</b>			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	sehr gute/gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	650	400	260
Brackwede	570	340	
Dornberg/Hoberge	650	370	
Gadderbaum	640	430	
Heepen	410	370	
Jöllenbeck/Theesen	480	350	
Schildesche	500	380	
Senne	500	310	
Sennestadt		320	
Stieghorst/Hillegossen	440	310	

<b>Geschosswohnungsbau</b>			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	620	460	
Brackwede		360	
Dornberg/Hoberge	440	370	
Gadderbaum		500	
Heepen	510	410	
Jöllenbeck/Theesen		370	
Schildesche	450	430	
Senne		400	
Sennestadt		350	
Stieghorst/Hillegossen		370	

<b>Gewerbe u. Industrie</b>			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	350	200	
Brackwede	115	95	
Dornberg/Hoberge		85	
Gadderbaum		130	
Heepen	120	110	
Jöllenbeck/Theesen		85	
Schildesche		210	
Senne		95	
Sennestadt	120	85	
Stieghorst/Hillegossen	220	85	

#### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Grundstücksgröße

Für Grundstücke, deren Grundstücksgröße von der Bodenrichtwertnorm (600 m<sup>2</sup> bzw. 800 m<sup>2</sup>) abweicht, ist der Bodenwert für den klassischen Wohnungsbau mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

In den folgenden Tabellen sind Umrechnungskoeffizienten angegeben, die ausschließlich für den **Regelfall** gelten.

Der Regelfall bedeutet, dass

1. das Grundstück nach den Vorgaben der §§ 30 bzw. 34 BauGB zu beurteilen ist.
2. das Grundstück nach den Vorgaben des klassischen Wohnungsbaus bis max. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss bebaut oder zu bebauen ist.
3. der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf die Normgröße 600 m<sup>2</sup> bzw. 800 m<sup>2</sup>.
4. auf dem Grundstück nur eine Bebauungsmöglichkeit realisiert oder realisierbar ist, also keine zweite Bebauungsmöglichkeit zulässig.
5. für die vorhandene bzw. zukünftige Bebauung aufgrund der baurechtlichen Vorgaben, wie z. B. die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche die Normgröße ausreicht.

Normgröße (600 m <sup>2</sup> )		Normgröße (800 m <sup>2</sup> )	
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizient	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizient
125	1,37	350	1,32
150	1,32	400	1,26
175	1,29	450	1,20
200	1,26	500	1,16
225	1,23	550	1,13
250	1,20	600	1,09
275	1,18	650	1,07
300	1,16	700	1,04
325	1,14	750	1,02
350	1,13	800	1,00
375	1,11	850	0,95
400	1,09	900	0,90
425	1,08	950	0,86
450	1,07	1000	0,82
475	1,05	1100	0,75
500	1,04	1200	0,70
550	1,02	1300	0,65
600	1,00	1400	0,61
650	0,93	1500	0,58
700	0,87		
750	0,82		
800	0,78		
850	0,74		
900	0,70		
950	0,67		
1000	0,64		
1100	0,59		
1200	0,55		
1300	0,52		
1400	0,49		
1500	0,46		

Unter diesen Voraussetzungen sind die dargestellten Umrechnungskoeffizienten entsprechend der Grundstücksgröße anwendbar.

Für alle anderen Fallkonstellationen, u. a. der Geschosswohnungsbau, übergroße Reihenhausgrundstücke etc. ist eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erforderlich, um einen entwicklungsstufenorientierten Bodenwert zu ermitteln und daraus einen individuellen, auf die Grundstücksgröße abgestimmten Umrechnungskoeffizienten abzuleiten.

Erforderliche Informationen:

Bodenrichtwert ([www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de) und [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

Per Klick auf den aufgerufenen Bodenrichtwert erscheinen die Bodenrichtwertdetails. Hier ist zunächst zu prüfen, ob in den beschreibenden Merkmalen des Bodenrichtwertgebietes die Fläche des Normgrundstücks 600 m<sup>2</sup> oder 800 m<sup>2</sup> beträgt. Anschließend ist der Faktor für das Bewertungsgrundstück den u.a. Tabellen zu entnehmen bzw. sachverständig zu interpolieren.

Berechnungsbeispiel:

Beispiel für die Bodenwertberechnung eines bebaubaren Grundstücks im individuellen Wohnungsbau mit Übergröße (850 m<sup>2</sup>); keine zusätzliche Bebauung möglich, Normgröße 600:

$$\begin{aligned}
 \text{Bodenwert} &= \text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert} \times \text{Faktor} \\
 &= 850 \text{ m}^2 \quad \times \quad 200 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,74 \\
 &= 125.800 \text{ €} \\
 &\text{rd. } 126.000 \text{ €}
 \end{aligned}$$

**4.7.5 Umrechnungskoeffizienten für abweichende bauliche Ausnutzung**

Für Grundstücke, deren wertrelevante Geschossflächenzahl von der Bodenrichtwertnorm abweicht, ist der Bodenwert für Mehrfamilienhausgrundstücken mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

Die rechtlichen Grundlagen dazu lauten:

**§ 5 Abs.1 ImmoWertV**

*„Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.“*

**§ 16 Abs.4 ImmoWertV**

*„Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).“*

Entsprechend ist zu prüfen, ob es einen signifikanten Unterschied zwischen der planerisch zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) am Grundstücksmarkt zu erkennen ist.

Abhängig vom Datum der Rechtsverbindlichkeit der Bebauungspläne gelten die jeweils gültigen Baunutzungsverordnungen (BauNVO), aus denen sich jeweils die planerische bzw. genehmigungsfähige Zulässigkeit von Vorhaben ergibt.

Für lediglich 25% aller Bebauungspläne ist die BauNVO 1990 anzuwenden. Die BauNVO 1990 schließt für die Ermittlung der GFZ nur die Vollgeschosse und keine Dachgeschosse mit ein. Hieraus ableitend ist bei besonderen Konstellationen bezüglich des Dachgeschosses eine mögliche Veränderung der GFZ und damit auch der WGFZ verbunden.

Für alle anderen Bebauungspläne (75%) sind ältere BauNVO anzuwenden, die bei der Ermittlung der planungsrechtlich zulässigen GFZ nicht zwischen Voll- und Dachgeschosse unterscheiden, d. h. die Dachgeschosse sind auf die zulässige GFZ anzurechnen. Somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit entscheidend und damit die GFZ gleich der WGFZ.

Aufgrund dieser Untersuchung hat der Gutachterausschuss beschlossen, generell die GFZ gleich der WGFZ als Bodenrichtwertnorm zu setzen. Alle anderen Ansätze beinhalten ein zu hohes Maß an Unsicherheit und sind damit nicht marktgerecht.

In der folgenden Tabelle sind entsprechende Umrechnungskoeffizienten angegeben.

Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

Quelle: Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) 2014

Für Bodenrichtwerte zwischen den Bodenrichtwertintervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

Berechnungsbeispiel:

Bodenwert: 380 €/m<sup>2</sup> bei einer WGFZ von 1,2

WGFZ des Wertermittlungsobjekts: 1,6

Gesucht wird der an die WGFZ des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenwert

Lösung:

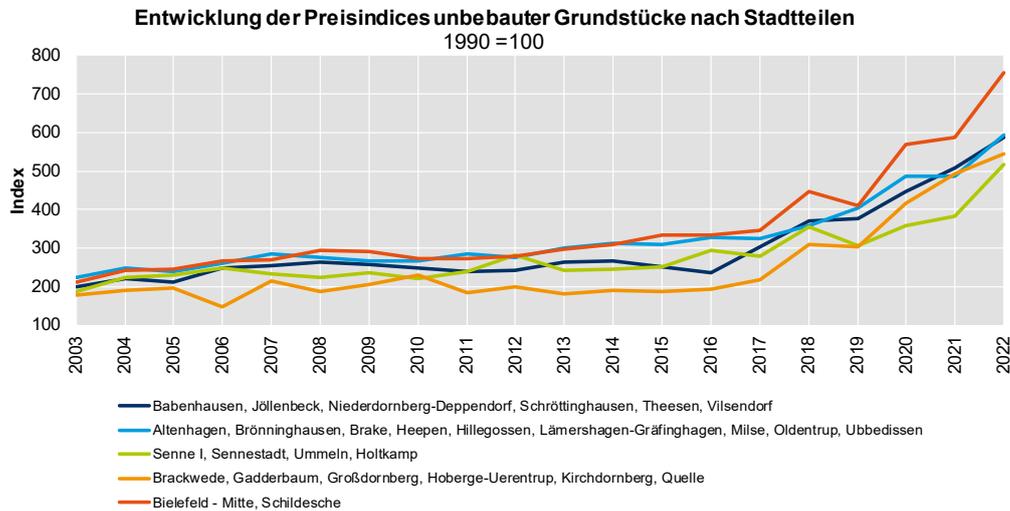
UK für WGFZ 1,2 = 1,09

UK für WGFZ 1,6 = 1,25

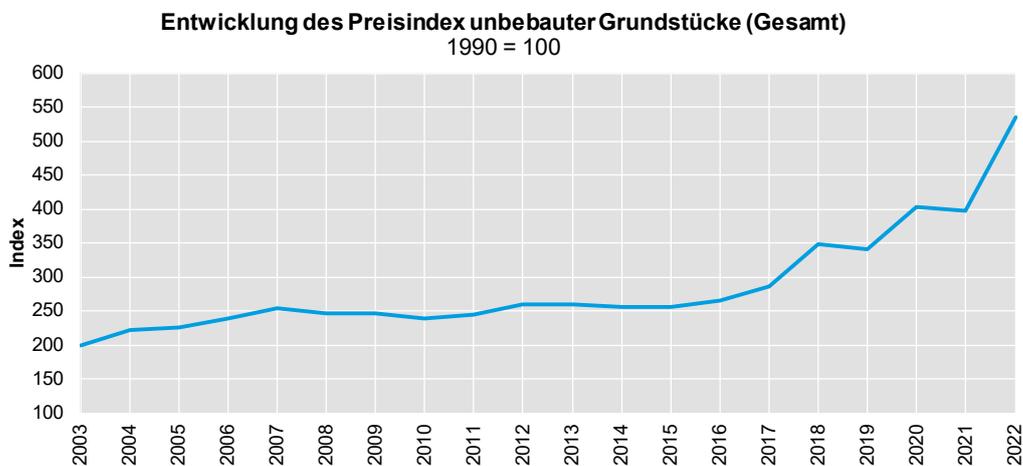
$380 \text{ €/m}^2 \times (1,25/1,09) = \text{rd } 436 \text{ €/m}^2$

#### 4.7.6 Indexreihen

In der nachfolgenden Abbildung ist die Preisentwicklung unbebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach vergleichbaren Stadtteilen von Bielefeld dargestellt. Bei den Darstellungen handelt es sich um Indexreihen, d.h. es sind daraus keine Aussagen über die absolute Höhe der Grundstückswerte zu ziehen; diese können sehr unterschiedlich sein.



In der folgenden Abbildung ist die Bodenpreisentwicklung für Flächen des individuellen Wohnungsbaus in Bielefeld dargestellt. Die Indexwerte ergeben sich aus dem gleitenden Mittel der vorliegenden Kaufpreise von unbebauten Grundstücken. Die abgebildete Indexreihe entspricht überwiegend der landesweiten Preisentwicklung in NRW.



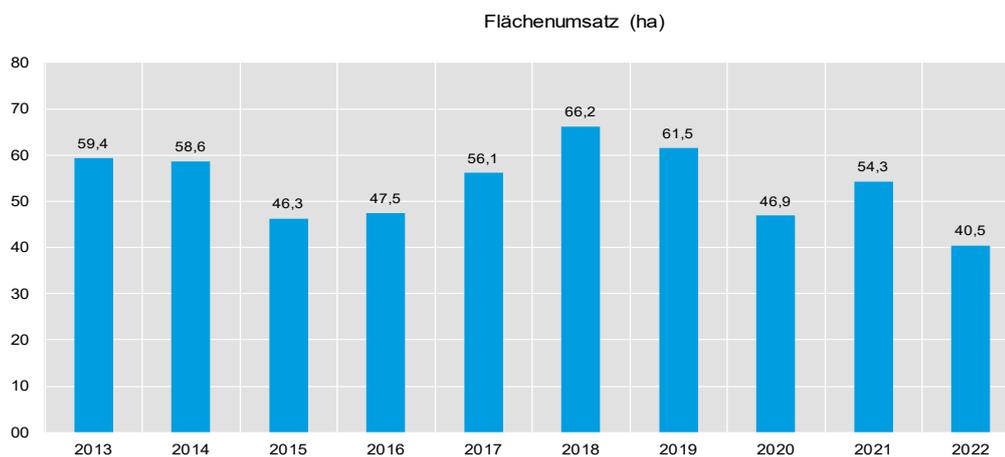
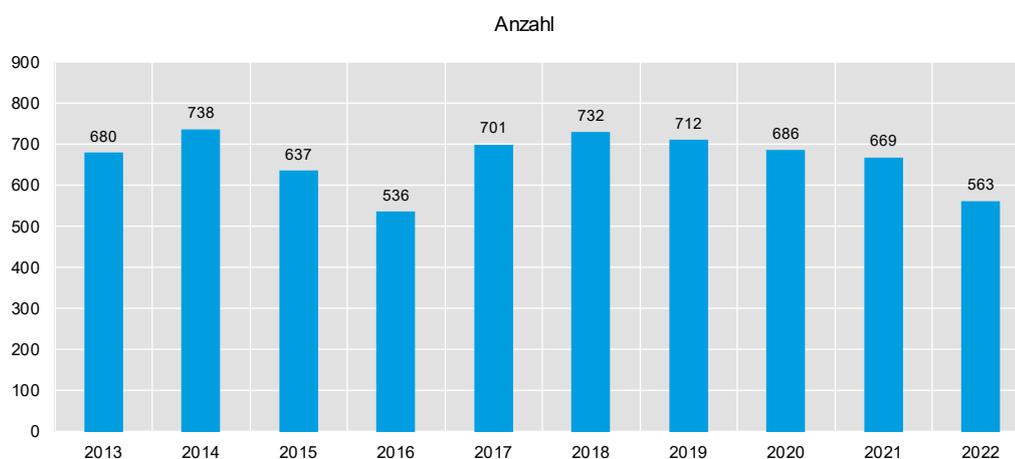
## 5 Bebaute Grundstücke

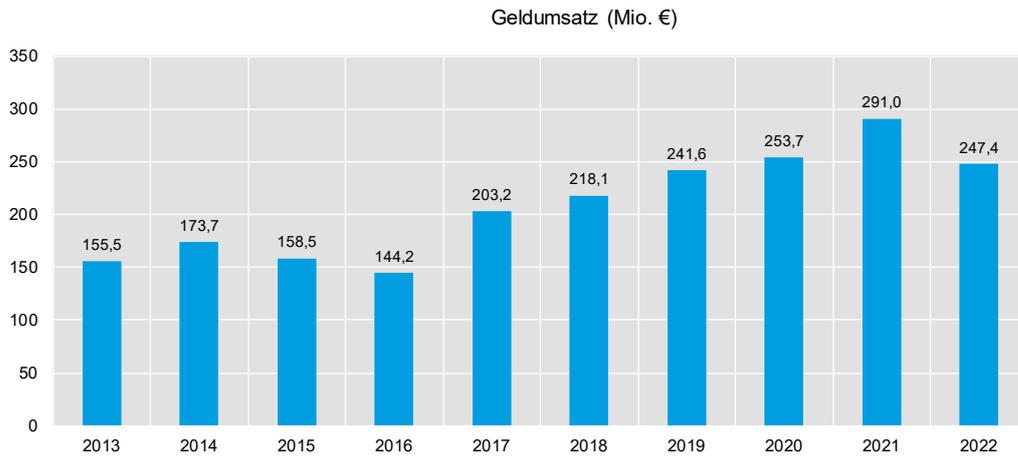
Die im Folgenden dargestellten Grafiken, statistischen Analysen und Ableitungen beruhen auf **auswertbaren Kauffällen**, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, also keine Kauffälle, die ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beinhalten.

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

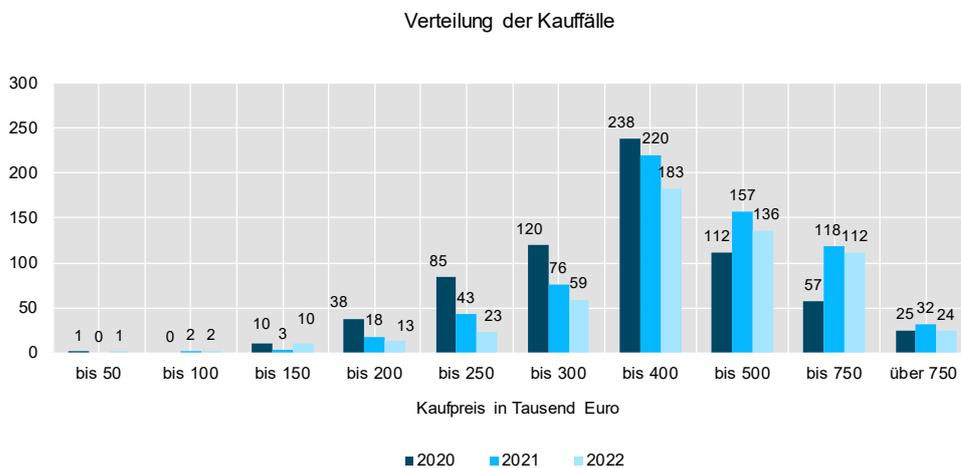
Mit einem Volumen von 247,4 Mio. € bei einer Anzahl von 563 Kauffällen haben die Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.





In der nachfolgenden Abbildung ist die Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Höhe der Gesamtkaufpreise im Vergleich zu den beiden Vorjahren dargestellt



### 5.1.1 Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle zeigt exemplarisch einige Durchschnittspreise/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwert des individuellen Wohnungsbaus unterteilt in Baujahresklassen.

**Freistehende 1- und 2-Familienhäuser**  
 Grundstücksfläche unter 350 m<sup>2</sup>  
 dem Alter entsprechender normaler Zustand

Anmerkung:

Es lagen keine ausgewerteten Kauffälle in dieser Kategorie vor.

**Freistehende 1- und 2-Familienhäuser**  
 Grundstücksfläche 350 – 800 m<sup>2</sup>  
 dem Alter entsprechender normaler Zustand

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	-	-	-	-	-
2010-2020	9	518	145	<b>4.190</b>	628.000
1995-2009	13	541	145	<b>3.620</b>	519.000
1975-1994	13	597	145	<b>3.290</b>	462.000
1950-1974	50	629	149	<b>2.810</b>	417.000
1920- 1949	-	-	-	-	-
bis 1919	-	-	-	-	-

**Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**  
 Grundstücksfläche 250 - 500 m<sup>2</sup>  
 dem Alter entsprechender normaler Zustand

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	4	322	183	<b>2.860</b>	507.000
2010-2020	7	360	156	<b>3.360</b>	518.000
1995-2009	9	369	135	<b>3.440</b>	457.000
1975-1994	20	389	129	<b>3.200</b>	404.000
1950-1974	24	390	122	<b>2.900</b>	353.000
bis 1949	-	-	-	-	-

**Reihenmittelhäuser**  
 Grundstücksfläche 150 - 300 m<sup>2</sup>  
 dem Alter entsprechender normaler Zustand

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	-	-	-	-	-
2010-2020	1	207	150	<b>3.140</b>	471.000
1995-2009	5	220	125	<b>3.240</b>	398.000
1975-1994	19	231	120	<b>2.960</b>	352.000
1950-1974	12	241	103	<b>3.000</b>	306.000
bis 1949	-	-	-	-	-

## Preisniveau (Garagen)

Die folgende Tabelle zeigt die fortgeschriebenen Durchschnittswerte für **Garagen ohne Bodenwert**, unterteilt in Baujahresklassen.

Garagen					
Baujahres- klasse	Anzahl der ausge- werteten Kauffälle	Preisspanne <b>ohne Bodenwert</b> (in €)			Standard- abweich- ung  (in €)
		von	Ø	bis	
... bis 1949	6	2.400	2.750	3.100	357 €
1950 bis 1959	12	2.250	2.850	3.450	600 €
1960 bis 1969	32	2.450	2.700	2.950	234 €
1970 bis 1979	40	2.400	2.750	3.100	366 €
1980 bis 1989	29	3.150	4.150	5.150	1.002 €
1990 bis 1999	3	keine signifikante Aussage möglich			
2000 bis 2009	3	keine signifikante Aussage möglich			
ab 2010 ...	2	keine signifikante Aussage möglich			

### 5.1.2 Vergleichsfaktoren

#### Preisentwicklung

Um eine brauchbare Aussage über die Preisentwicklung von bebauten Grundstücken zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle zu normieren. Die dargestellte Preisentwicklung umfasst Neu- und Altbauten, differenziert nach Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern in mittlerer Wohnlage. Bei Verkäufen von neu erstellten Immobilien können in der Regel die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung usw. aus den Verträgen entnommen werden. Bei älteren Immobilien werden diese Daten in der Regel nicht in den Verträgen angegeben. Sie werden von der Geschäftsstelle durch Fragebögen erhoben. Die Auswertung ergab, dass im Segment der bebauten Grundstücke im Mittel eine Erhöhung von **8%** eingetreten ist.

Mit Hilfe der Regressionsanalyse wurden zwei Funktionsgleichungen gefunden, die das Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser bzw. Reihen- und Doppelhäuser abbilden, jedoch ohne Nebengebäude, Garagen, Carports und Inventar.

Die Angabe Preis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche erfolgt jedoch zur besseren Transparenz ohne Bodenwert. Als Genauigkeitsmaß für den angegebenen Preis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche wird die Standardabweichung angegeben. Diese statistische Größe besagt, dass die Kaufpreise in einer gewissen Bandbreite um den Mittelwert streuen. Liegt Normalverteilung vor, fallen in diese Spanne ca. 2/3 aller Fälle.

#### Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Funktionsgleichung liefert Vergleichswerte in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie beziehen sich ausschließlich auf den Zeitwert der baulichen Anlage. Dieser wurde aus dem bereinigten Kaufpreis **abzüglich des Bodenwertes** und der Korrektur wertbestimmender Merkmale (z.B. Außenanlagen, Nebengebäude, besondere Bauteile etc.) unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktanpassung ermittelt. Die Standardstufe ist zwingend nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu ermitteln.

Gegebenenfalls ist eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erforderlich.

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des bebauten Erbbaurechts.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = \text{Konstante} + \text{Baujahr} \times \text{Standardstufe}$$

$$= -17538,33 + 8,577773 \times 767,463726$$

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertekriterien zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Preisniveau/m<sup>2</sup>) zu gelangen. Sie stellt eine allgemeingültige Aussage dar und spiegelt nicht den individuellen Einzelfall wider und ersetzt somit auch **kein Sachverständigengutachten**.

Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Weiterverkauf	-17538,33
Bodenrichtwert	190 bis 700 €/m <sup>2</sup>	8,577773
Baujahr des Gebäudes	1901 bis 2016	767,463726
Standardstufe	einfach bis gehoben	
Grundstücksgröße	375 bis 1646 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	70 bis 300 m <sup>2</sup>	
	Stichprobe	135
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,87
	Standardfehler	245,56

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
1959	2,0	550,00 €	800,00 €	1.050,00 €
1969	2,0	650,00 €	900,00 €	1.150,00 €
1979	2,0	700,00 €	950,00 €	1.200,00 €
1989	2,0	800,00 €	1.050,00 €	1.300,00 €
1999	2,0	900,00 €	1.150,00 €	1.400,00 €
2009	2,0	1.000,00 €	1.250,00 €	1.500,00 €
2015	2,0	1.050,00 €	1.300,00 €	1.550,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
1959	2,5	950,00 €	1.200,00 €	1.450,00 €
1969	2,5	1.000,00 €	1.250,00 €	1.500,00 €
1979	2,5	1.100,00 €	1.350,00 €	1.600,00 €
1989	2,5	1.200,00 €	1.450,00 €	1.700,00 €
1999	2,5	1.300,00 €	1.550,00 €	1.800,00 €
2009	2,5	1.350,00 €	1.600,00 €	1.850,00 €
2015	2,5	1.400,00 €	1.650,00 €	1.900,00 €

**Beispiel**

$$\begin{aligned} \text{Konstante} &= -17538,33 \\ 1989 \times 8,577773 &= 17061,19 \\ 2,5 \times 767,463726 &= 1918,66 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Summe} &= 1.441,52 \text{ €} \\ \text{rd.} &= \mathbf{1.450,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
1959	3,0	1.300,00 €	1.550,00 €	1.800,00 €
1969	3,0	1.400,00 €	1.650,00 €	1.900,00 €
1979	3,0	1.500,00 €	1.750,00 €	2.000,00 €
1989	3,0	1.600,00 €	1.850,00 €	2.100,00 €
1999	3,0	1.650,00 €	1.900,00 €	2.150,00 €
2009	3,0	1.750,00 €	2.000,00 €	2.250,00 €
2015	3,0	1.800,00 €	2.050,00 €	2.300,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
1959	4,0	2.100,00 €	2.350,00 €	2.600,00 €
1969	4,0	2.150,00 €	2.400,00 €	2.650,00 €
1979	4,0	2.250,00 €	2.500,00 €	2.750,00 €
1989	4,0	2.350,00 €	2.600,00 €	2.850,00 €
1999	4,0	2.450,00 €	2.700,00 €	2.950,00 €
2009	4,0	2.500,00 €	2.750,00 €	3.000,00 €
2015	4,0	2.550,00 €	2.800,00 €	3.050,00 €

## Preisniveau Reihen- und Doppelhäuser

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des bebauten Erbbaurechts.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = \text{Konstante} \times \text{Baujahr} \times \text{Standardstufe}$$

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -26988,54 + 14,007090 \times \text{Baujahr} + 312,600711 \times \text{Standardstufe}$$

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertekriterien zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Preisniveau/m<sup>2</sup>) zu gelangen. Sie stellt eine allgemeingültige Aussage dar und spiegelt nicht den individuellen Einzelfall wider und ersetzt somit auch **kein Sachverständigengutachten**.

Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Weiterverkauf	-26988,54
Bodenrichtwert	215 bis 520 €/m <sup>2</sup>	14,007090
Baujahr des Gebäudes	1922 bis 2020	312,600711
Standardstufe	einfach bis gehoben	
Grundstücksgröße	111 bis 1065 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	68 bis 188 m <sup>2</sup>	
	Stichprobe	158
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,77
	Standardfehler	224,42

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
1959	2,0	880,00 €	1.100,00 €	1.320,00 €
1969	2,0	980,00 €	1.200,00 €	1.420,00 €
1979	2,0	1.130,00 €	1.350,00 €	1.570,00 €
1989	2,0	1.280,00 €	1.500,00 €	1.720,00 €
1999	2,0	1.430,00 €	1.650,00 €	1.870,00 €
2009	2,0	1.580,00 €	1.800,00 €	2.020,00 €
2013	2,0	1.630,00 €	1.850,00 €	2.070,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
1959	2,5	1.030,00 €	1.250,00 €	1.470,00 €
1969	2,5	1.130,00 €	1.350,00 €	1.570,00 €
1979	2,5	1.280,00 €	1.500,00 €	1.720,00 €
1989	2,5	1.430,00 €	1.650,00 €	1.870,00 €
1999	2,5	1.580,00 €	1.800,00 €	2.020,00 €
2009	2,5	1.730,00 €	1.950,00 €	2.170,00 €
2013	2,5	1.780,00 €	2.000,00 €	2.220,00 €

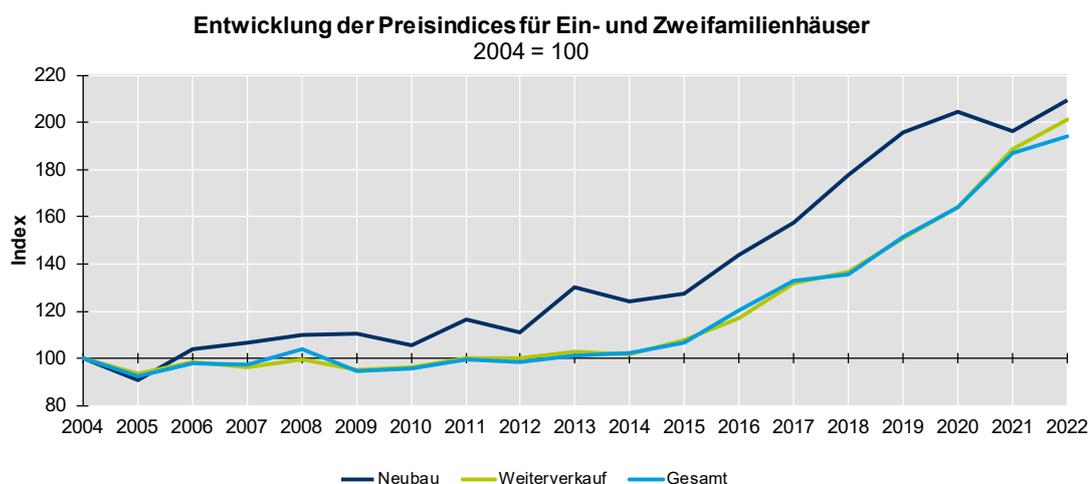
### Beispiel

Konstante	=	-26988,54
1989 x 14,007090	=	27860,10
2,5 x 312,600711	=	781,50
<b>Summe</b>	<b>=</b>	<b>1.653,06 €</b>
<b>rd.</b>	<b>=</b>	<b>1.650,00 €</b>

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
1959	3,0	1.180,00 €	1.400,00 €	1.620,00 €
1969	3,0	1.330,00 €	1.550,00 €	1.770,00 €
1979	3,0	1.430,00 €	1.650,00 €	1.870,00 €
1989	3,0	1.580,00 €	1.800,00 €	2.020,00 €
1999	3,0	1.730,00 €	1.950,00 €	2.170,00 €
2009	3,0	1.880,00 €	2.100,00 €	2.320,00 €
2013	3,0	1.930,00 €	2.150,00 €	2.370,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
1959	4,0	1.480,00 €	1.700,00 €	1.920,00 €
1969	4,0	1.630,00 €	1.850,00 €	2.070,00 €
1979	4,0	1.780,00 €	2.000,00 €	2.220,00 €
1989	4,0	1.880,00 €	2.100,00 €	2.320,00 €
1999	4,0	2.030,00 €	2.250,00 €	2.470,00 €
2009	4,0	2.180,00 €	2.400,00 €	2.620,00 €
2013	4,0	2.230,00 €	2.450,00 €	2.670,00 €

### 5.1.3 Indexreihen



**Bereinigter Kaufpreis / (Wohnfläche + Nutzfläche)**  
[€/m<sup>2</sup>]

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Neubau	2.201	2.104	2.158	2.438	2.664	3.007	3.315	3.466	3.326	3.548
Weiterverkauf	1.577	1.558	1.650	1.793	2.018	2.097	2.314	2.517	2.893	3.092
Gesamt	1.607	1.619	1.688	1.912	2.108	2.154	2.404	2.607	2.970	3.085

### 5.1.4 Sachwertfaktoren

In der folgenden Tabelle sind nach § 21 Abs.3 ImmoWertV Sachwertfaktoren für den individuellen Wohnungsbau dargestellt, unterteilt in die Wohnlagenstufen „mittel/gut“ und „sehr gut“. In der Wohnlagenstufe „sehr gut“ lag für die Ableitung von Sachwertfaktoren kein ausreichender Datenbestand vor, sodass auf eine Ableitung verzichtet wurde.

Der Ableitung der Sachwertfaktoren lag ein sehr heterogener Datenbestand vor. Dies spiegelt sich teilweise in einem geringen Bestimmtheitsmaß wider. In dem angegebenen Sachwertbereich stellen die Sachwertfaktoren brauchbare Indikatoren im Sachwertverfahren dar, wobei generell nicht auf eine sachverständige Beurteilung verzichtet werden kann.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufig angepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an.

<b>Sachwertfaktoren</b>			
<b>vorläufiger Sachwert (vS)</b>	<b>Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften / Reihendendhäuser Reihenmitelhäuser Dreifamilienhäuser</b>		
	<b>Altbau (bis Baujahr 2021) Bodenwertniveau</b>		
	<b>Wohnlage mittel / gut</b> < 300 €/m <sup>2</sup> ≥300 €/m <sup>2</sup>		<b>Wohnlage sehr gut</b> ≥400 €/m <sup>2</sup>
100.000 €	-	-	-
120.000 €	-	-	-
140.000 €	-	-	-
160.000 €	-	1,62	-
180.000 €	1,43	1,56	-
200.000 €	1,38	1,50	-
220.000 €	1,34	1,46	-
240.000 €	1,30	1,41	-
260.000 €	1,26	1,38	-
280.000 €	1,23	1,34	-
300.000 €	1,20	1,31	-
320.000 €	1,17	1,28	-
340.000 €	1,15	1,26	-
360.000 €	1,13	1,23	-
380.000 €	1,11	1,21	-
400.000 €	1,09	1,19	-
420.000 €	1,07	1,17	-
440.000 €	1,05	1,15	-
460.000 €	1,03	1,14	-
480.000 €	1,02	1,12	-
500.000 €	1,01	1,10	-
520.000 €	0,99	1,09	-
540.000 €	0,98	1,08	-
560.000 €	0,97	1,06	-
580.000 €	-	1,05	-
600.000 €	-	1,04	-
620.000 €	-	1,03	-
640.000 €	-	1,02	-
660.000 €	-	-	-
680.000 €	-	-	-
700.000 €	-	-	-
720.000 €	-	-	-
740.000 €	-	-	-
760.000 €	-	-	-
780.000 €	-	-	-
800.000 €	-	-	-
820.000 €	-	-	-
840.000 €	-	-	-
860.000 €	-	-	-
Ausgewertete Kauffälle	248		auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen ist keine signifikante Aussage für sehr gute Wohnlage möglich
Ausgleichsfunktion (< 300)	$0,79 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,35}$		
Ausgleichsfunktion (≥ 300)	$0,87 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,34}$		
Ausgleichsfunktion (≥ 400)			
Bestimmtheitsmaß	0,62	0,49	

**Hinweis:** Die Ableitung der Sachwertfaktoren beruht auf der Datengrundlage von 2022. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

Anwendungsbeispiel:

Die Anwendung der Sachwertfaktoren nach dem Sachwertverfahren erfolgt nach angegebener Formel:

$$SW = vS \times SF \pm boG$$

SW = Sachwert

vS = vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren (NHK 2010) errechnet

SF = Sachwertfaktor unter Anwendung des vorläufigen Sachwertes aus obiger Tabelle ablesbar bzw. sachverständig zu interpolieren

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Reparaturstau bzw. Baumängel oder Bauschäden

Berechnungsbeispiel:

Gebäudeart: Einfamilienhaus

vorläufiger Sachwert: 320.000 €

Bodenwertniveau < 300 €/m<sup>2</sup>

Wohnlage: mittel

Sachwertfaktor: 1,17

Reparaturstau: 10.000 €

$$SW = 320.000 \text{ €} \times 1,17 - 10.000 \text{ €}$$

$$SW = 364.400 \text{ €}$$

### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau dargestellt. Datengrundlage für die Auswertung waren geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2022. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt. Fallende Liegenschaftszinssätze bedeuten gleichzeitig steigende Kaufpreise.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
<b>Freistehendes Einfamilienhaus</b>	<b>1,5</b>	<b>88</b>
Standardabweichung	0,6	-
<b>Doppelhaushälfte/Reihenendhaus</b>	<b>1,6</b>	<b>92</b>
Standardabweichung	0,8	-
<b>Reihenmittelhaus</b>	<b>1,3</b>	<b>57</b>
Standardabweichung	0,7	-
<b>Zweifamilienhaus</b>	<b>1,6</b>	<b>35</b>
Standardabweichung	0,7	-

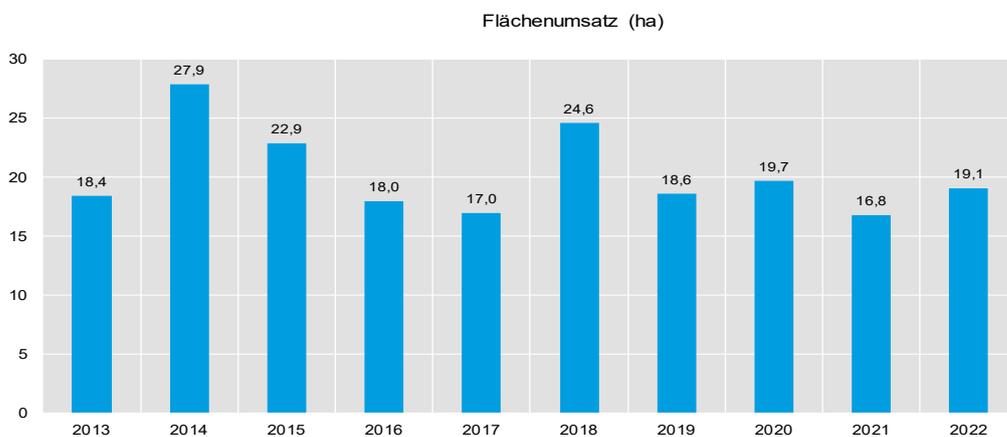
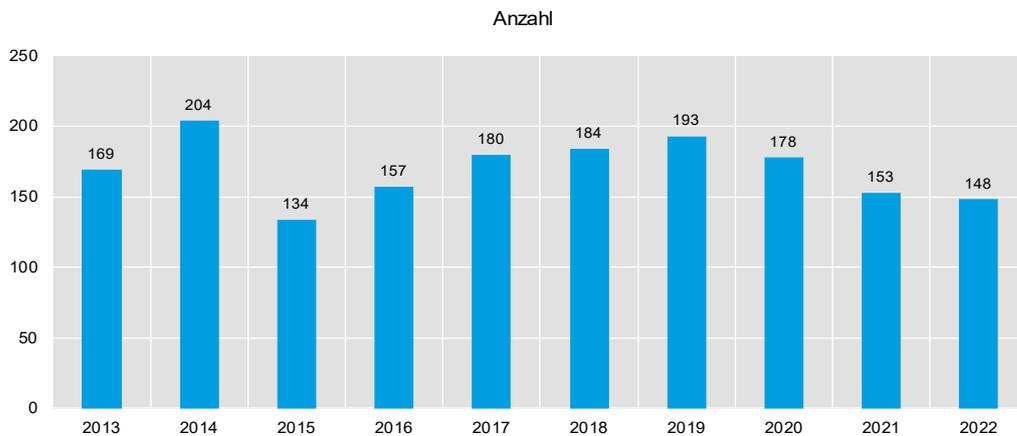
Hinweis: Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Datengrundlage von 2022. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

Zur besseren Einordnung bzw. Vergleichbarkeit der empirisch ermittelten Liegenschaftszinssätze sind im Anschluss wesentliche Kennzahlen der verwendeten Datengrundlage angegeben.

Kennzahlen 2022							
Gebäudeart	LZ	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche	Ø Bodenrichtwert	Ø Restnutzungsdauer	Ø Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Nettokaltmiete
	[%]		[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[Jahr]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]
<b>Freistehendes EFH</b>	<b>1,5</b>	<b>88</b>	<b>142</b>	<b>329</b>	<b>40</b>	<b>3.208</b>	<b>7,9</b>
<i>Standardabweichung</i>	0,6		33	81	18	813	1,0
<b>Doppelhaushälfte/Reihenendhaus</b>	<b>1,6</b>	<b>92</b>	<b>132</b>	<b>337</b>	<b>43</b>	<b>3.089</b>	<b>8,0</b>
<i>Standardabweichung</i>	0,8		28	72	19	727	0,9
<b>Reihenmittelhaus</b>	<b>1,3</b>	<b>57</b>	<b>124</b>	<b>351</b>	<b>39</b>	<b>2.958</b>	<b>8,0</b>
<i>Standardabweichung</i>	0,7		19	69	12	548	0,6
<b>Zweifamilienhaus</b>	<b>1,6</b>	<b>35</b>	<b>185</b>	<b>347</b>	<b>31</b>	<b>2.617</b>	<b>7,6</b>
<i>Standardabweichung</i>	0,7		45	80	13	775	0,9

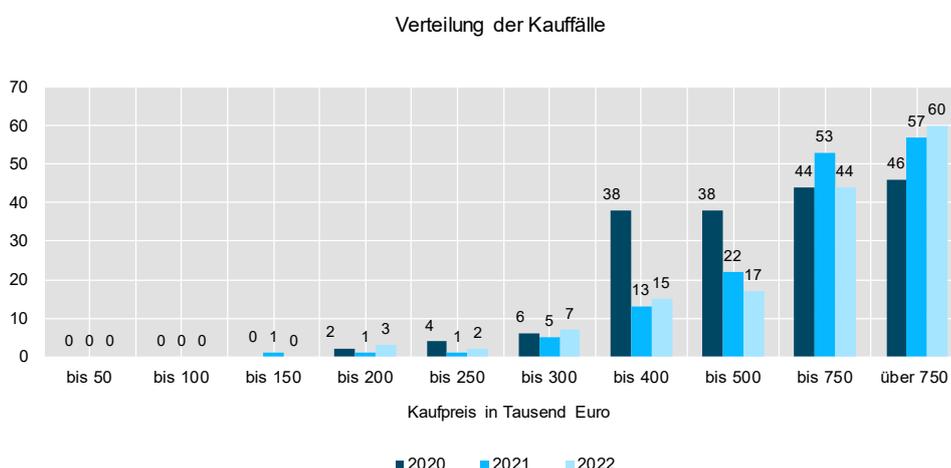
## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie der gemischt genutzten Gebäude (Gewerbeanteil < 20 %) nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.





In der nachfolgenden Abbildung ist die Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Höhe der Gesamtkaufpreise im Vergleich zu den beiden Vorjahren dargestellt.



### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser dargestellt. Datengrundlage für die Auswertung waren geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2022. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt. Fallende Liegenschaftszinssätze bedeuten gleichzeitig steigende Kaufpreise.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Drei- und Mehrfamilienhäuser	2,1	31
Standardabweichung	1,3	-

Hinweis: Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Datengrundlage von 2022. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

Zur besseren Einordnung bzw. Vergleichbarkeit der empirisch ermittelten Liegenschaftszinssätze sind im Anschluss wesentliche Kennzahlen der verwendeten Datengrundlage angegeben.

Kennzahlen 2022							
Gebäudeart	LZ	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche	Ø Bodenrichtwert	Ø Restnutzungsdauer	Ø Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Nettokaltmiete
	[%]		[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[Jahr]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]
Drei- und Mehrfamilienhäuser	2,1	31	476	409	36	2.320	7,4
Standardabweichung	1,3		273	116	19	1085	2,0

### 5.2.2 Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sie sind eine Orientierungshilfe im Teilmarkt der ertragsorientierten Objekte (z.B. Mehrfamilienhäuser etc.) und somit zur überschlägigen Werteinschätzung der infrage kommenden Immobilie geeignet.

Der Rohertragsfaktor beinhaltet komplexe Marktinformationen und zwar aus getätigten Verkäufen in dem jeweiligen Marktsegment.

Deshalb wird er auch in Fachkreisen als sogenannter „Maklerfaktor“ bezeichnet. Er wird in Verkehrswertgutachten bei ertragsorientierten Objekten als Plausibilitätskontrolle herangezogen.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen (Jahresnettokaltmiete). Umlagen/Nebenkosten, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Der Rohertragsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen bereinigtem Kaufpreis und Rohertrag.

$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Rohertrag}}$$

Die Ermittlung des Rohertragsfaktors unterliegt dem vorseitig beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen. Ebenso entsprechen die Kennzahlen der vorgenannten Datengrundlage.

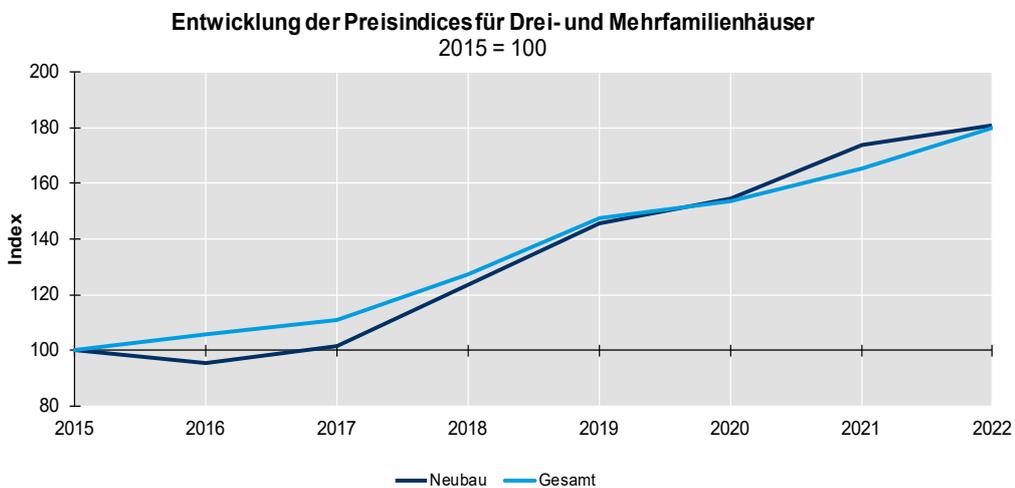
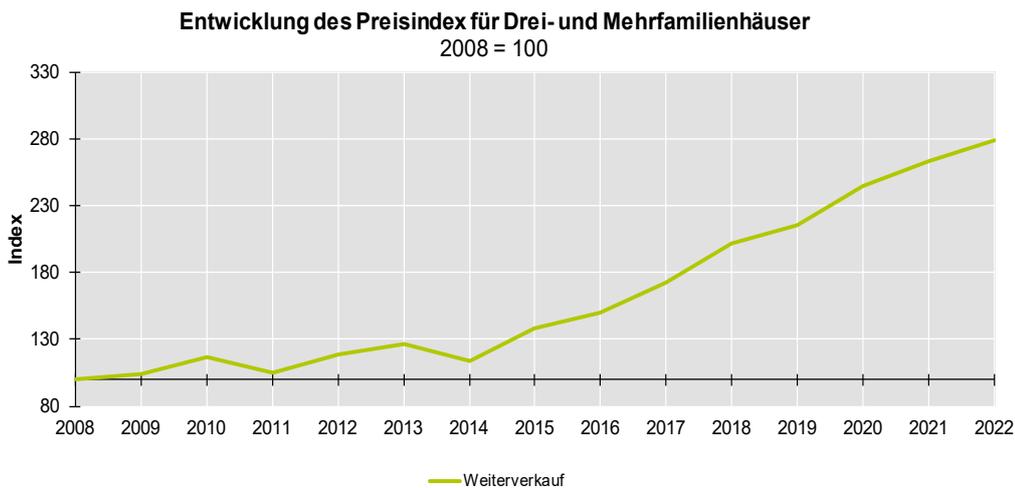
Auswertekriterien	Kennzahlen
Nutzungsart	Drei- und Mehrfamilienhäuser
Teilmarkt	Weiterverkauf
Bodenrichtwert	230 bis 1500 €/m <sup>2</sup>
Baujahr des Gebäudes	1911 bis 2021
Standardstufe (2,0 = einfach - 3,0 = mittel)	einfach bis mittel
Wohnfläche	172 bis 1326 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation	vermietet und unvermietet
Restnutzungsdauer	24 bis 79 Jahre
Grundstücksgröße	244 bis 2005 m <sup>2</sup>
	Stichprobe
	Rohertragsfaktor
	Standardabweichung
	32
	Ø 22
	0,91

#### Anmerkung:

Eine andere Nutzungsart ergibt einen veränderten Rohertragsfaktor.

Der über den Rohertragsfaktor pauschal ermittelte Wert ergibt nur einen Anhaltswert. Jede Immobilie stellt für sich betrachtet einen Sonderfall dar. Für Immobilien, die außergewöhnliche Merkmale bezüglich Lage, Ausstattung, Bauzustand, aber auch der Grundstücksgröße aufweisen, ist eine fachkundige individuelle Wertermittlung erforderlich.

### 5.2.3 Indexreihen



**Bereinigter Kaufpreis / (Wohnfläche + Nutzfläche)**  
[€/m<sup>2</sup>]

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Neubau	-	-	2.528	2.416	2.572	3.120	3.682	3.905	4.397	4.576
Weiterverkauf	929	838	1.016	1.100	1.266	1.487	1.583	1.798	1.936	2.054
Gesamt	-	-	1.240	1.314	1.374	1.579	1.827	1.904	2.049	2.229

### 5.2.4 Durchschnittspreise

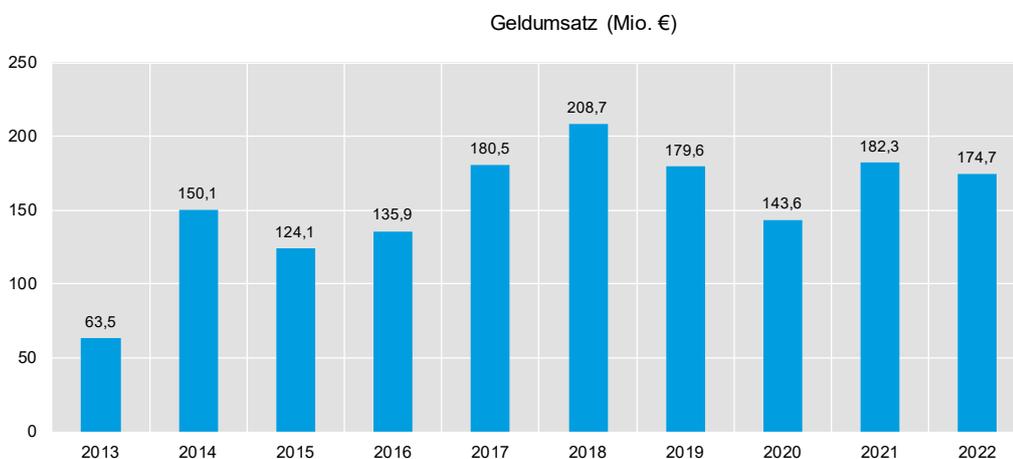
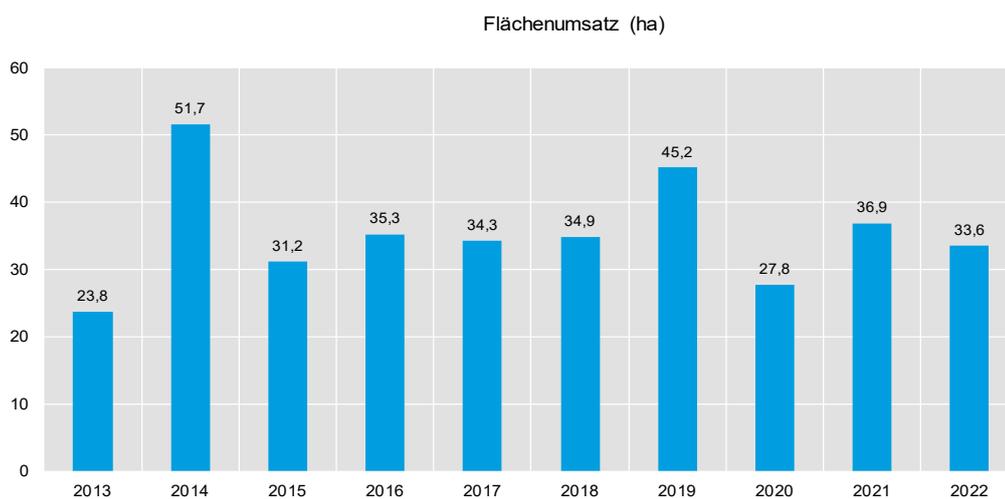
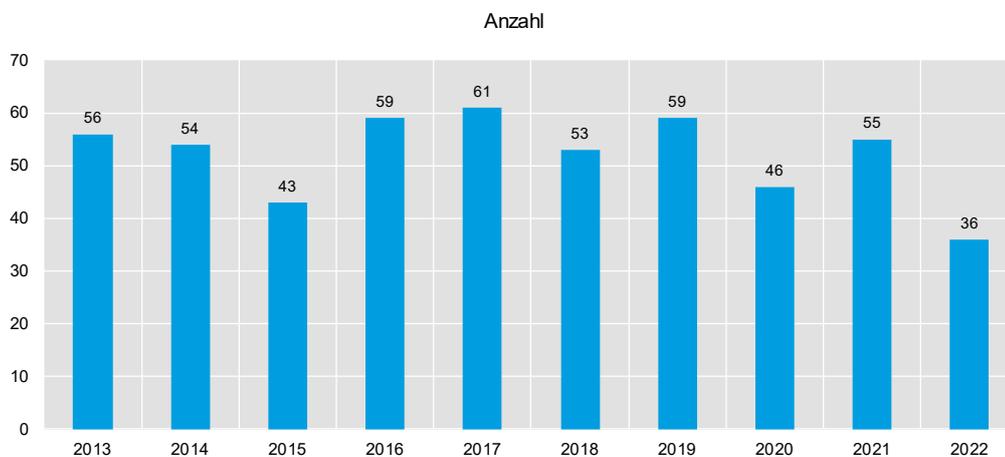
Die nachfolgende Tabelle zeigt exemplarisch einige Durchschnittspreise/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwert unterteilt in Baujahresklassen.

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	-	-	-	-	-
2010-2020	-	-	-	-	-
1995-2009	2	1.196	783	<b>2.470</b>	1.575.000
1975-1994	3	799	284	<b>1.800</b>	511.000
1950-1974	11	1.005	502	<b>1.850</b>	961.000
1920- 1949	6	425	334	<b>1.830</b>	722.000
bis 1919	5	596	356	<b>1.970</b>	816.000

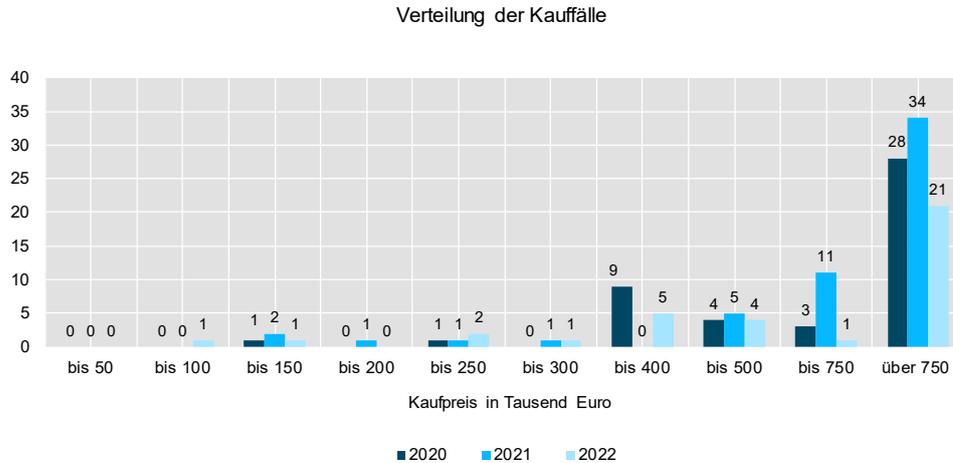
Hinweis: Im Preisniveau sind ebenfalls Veränderungen in der Marktentwicklung 2023 zu erkennen. Diese Tendenz ist bei aktuellen Stichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

### 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude (Wohnanteil < 20%) nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.



In der nachfolgenden Abbildung ist die Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Höhe der Gesamtkaufpreise im Vergleich zu den beiden Vorjahren dargestellt.



### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Für diese Objektarten musste auf Grund der mangelnden Anzahl von zur Verfügung stehenden Kauffällen auf eine statistische Ableitung verzichtet werden. Als Anhalt dienen an dieser Stelle Orientierungswerte, die aber sachverständig im Hinblick auf die aktuelle Marktlage zu prüfen sind.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Überwiegend Gewerbe (Büro)	3,0 - 4,5	-
Gewerbe/Fabriken	4,0 - 6,0	-

### 5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

### 5.3.3 Indexreihen

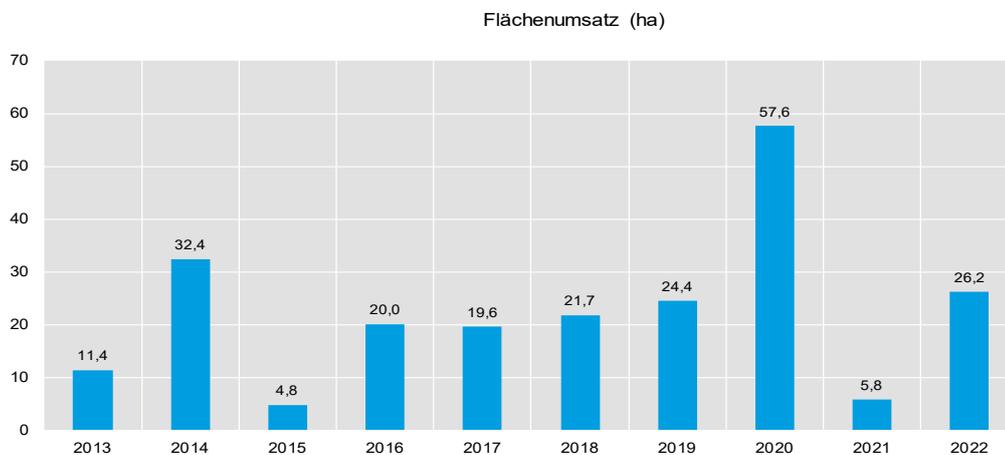
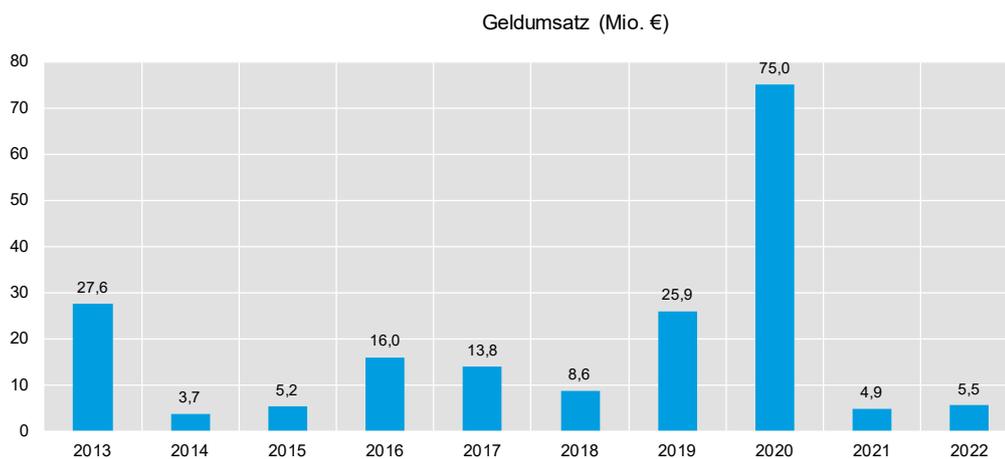
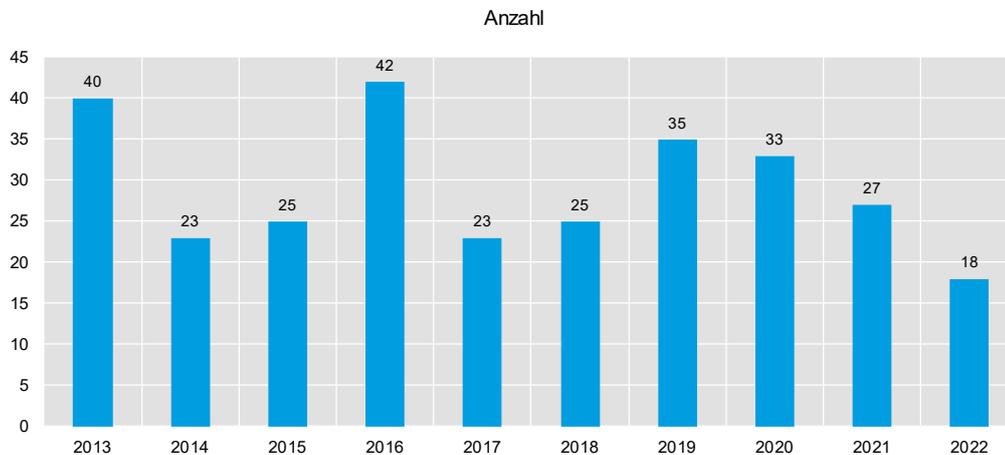
Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

### 5.3.4 Durchschnittspreise

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

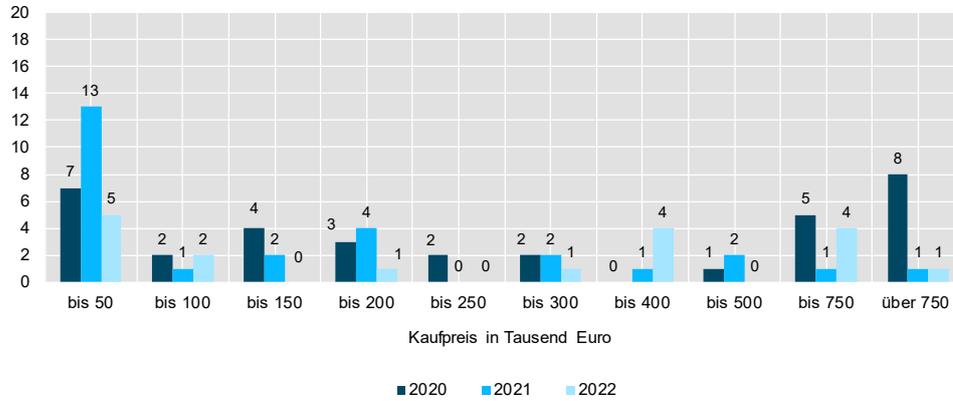
## 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. institutionelle Einrichtungen, wie Bildung, Wissenschaft, Kultur, Gesundheit und Soziales, sowie Hofstellen, Garagen etc.) nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.



In der nachfolgenden Abbildung ist die Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Höhe der Gesamtkaufpreise im Vergleich zu den beiden Vorjahren dargestellt

Verteilung der Kauffälle



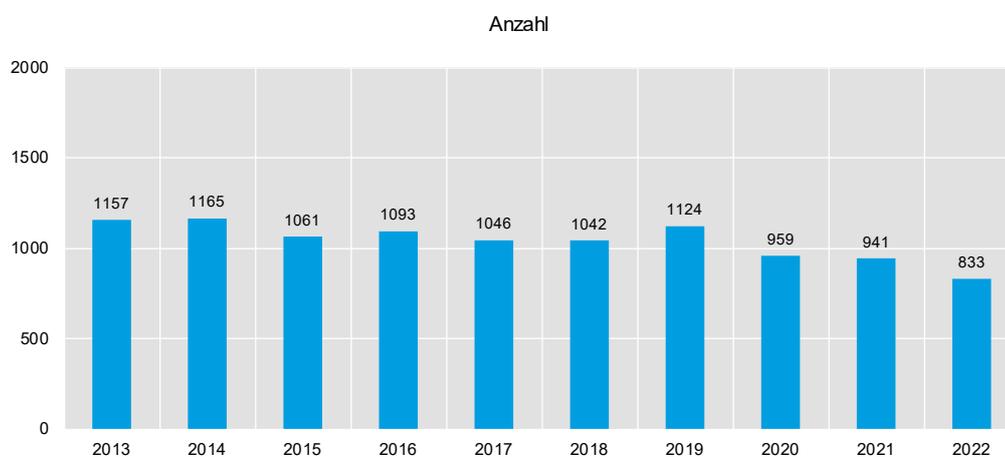
## 6 Wohnungs- und Teileigentum

Die im Folgenden dargestellten Grafiken, statistischen Analysen und Ableitungen beruhen auf **auswertbaren Kauffällen**, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, also keine Kauffälle, die ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beinhalten.

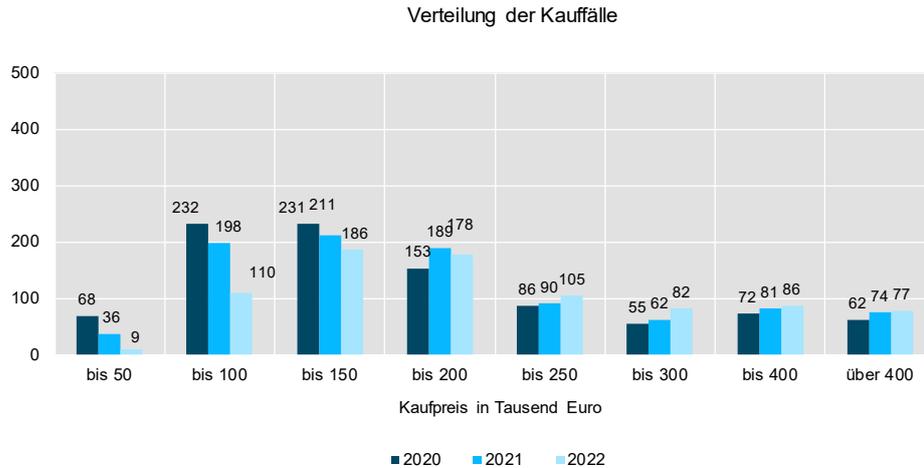
### 6.1 Wohnungseigentum

Mit einer Anzahl von 833 Kauffällen stellt das Wohnungseigentum den stärksten Teilmarkt dar. Der Teilmarkt „Teileigentum“ wird im Folgenden gesondert behandelt.

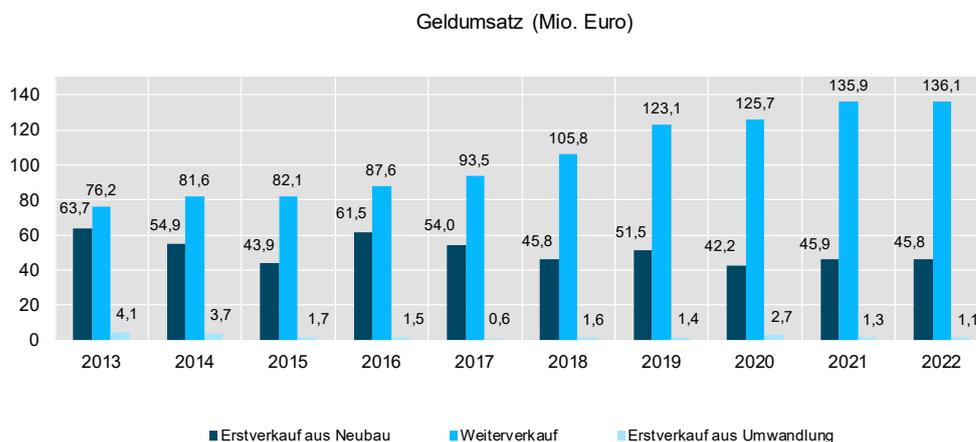
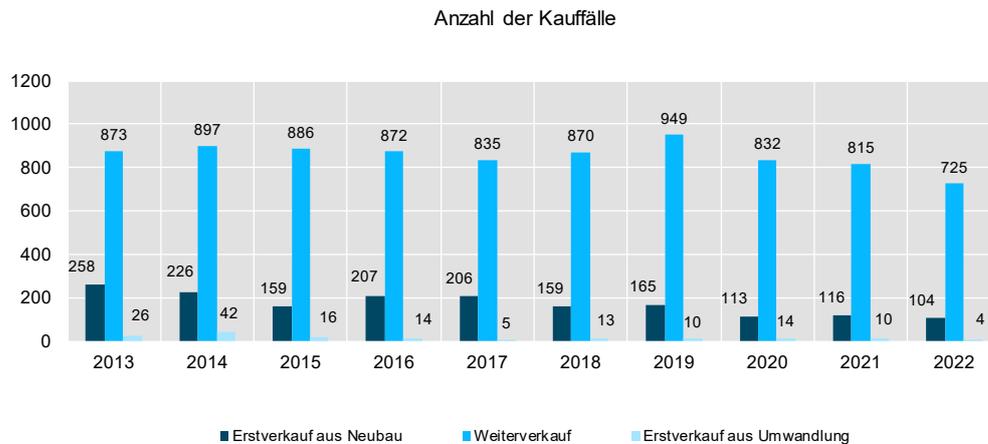
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Wohnungseigentums nach der Anzahl **der auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit dargestellt.



In der nachfolgenden Abbildung ist die Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Höhe des Gesamtkaufpreises im Vergleich zu den beiden Vorjahren dargestellt.



In den nachfolgenden Abbildungen wird die Aufteilung der Kauffälle bzw. des Geldumsatzes aus Erstverkauf (Neubau) sowie Weiterverkauf und Erstverkauf aus Umwandlung aufgezeigt. Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt auf den Bereich „Weiterverkäufe“. Die beiden anderen Segmente nehmen nur einen geringen Raum ein.



### 6.1.1 Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle zeigt exemplarisch einige Durchschnittspreise/m<sup>2</sup> Wohnfläche unterteilt in die Teilmärkte „Erstverkauf aus Neubau“ und „Weiterverkäufe“.

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]
Erstverkauf aus Neubau	34	79	<b>4.900</b>
2010-2020	11	81	<b>2.970</b>
1995-2009	26	78	<b>2.790</b>
1975-1994	57	78	<b>2.270</b>
1950-1974	37	74	<b>1.950</b>
1920-1949	-	-	-
bis 1919	-	-	-

#### Merkmale:

4-16 Wohneinheiten, Wohnfläche 60-100 m<sup>2</sup>, neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand, einschließlich Bodenwertanteil und Außenanlagen, frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

Hinweis: Im Preisniveau sind ebenfalls Veränderungen in der Marktentwicklung 2023 zu erkennen. Diese Tendenz ist bei aktuellen Stichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

### 6.1.2 Vergleichsfaktoren

#### Preisentwicklung

Um eine Aussage über die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle zu normieren. Der Umsatz „Erstverkauf aus Neubau“ entspricht einem Anteil von **25%** des gesamten Geldumsatzes. Bezogen auf die gesamte Anzahl der Kauffälle entspricht die Anzahl „Erstverkauf aus Neubau“ nur einen Anteil von **12%**. Diesen Verträgen können in der Regel die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksanteil, Ausstattung usw., entnommen werden. Bei älteren Wohnungen (Weiterverkäufe) oder Umwandlungen sind diese Daten in den Verträgen nicht vorhanden.

Diese Daten werden von der Geschäftsstelle durch Fragebögen erhoben. Durch deren Auswertung werden auch für den Teilmarkt „Weiterverkauf“ Aussagen möglich. Unter Berücksichtigung aller für die Preisentwicklung erforderlichen Daten ergibt sich ein Durchschnittswert, der über dem Niveau des Vorjahres liegt, und zwar um **11%**.

#### Preisniveau Weiterverkauf

Mit Hilfe der Regressionsanalyse wurde eine Funktionsgleichung gefunden, die das Preisniveau inkl. Bodenwertanteil, aber ohne Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenplätze in den unterschiedlichen Lagen abbildet.

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbbaurechts.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -15101,52 + 8,082853 \times \text{Baujahr} + 543,510840 \times \text{Ausstattungsfaktor}$$

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertekriterien zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Preisniveau/m<sup>2</sup>) zu gelangen.

Auswertekriterien		Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Weiterverkauf	Konstante	-15101,52
Bodenrichtwert	230 bis 600 €/m <sup>2</sup>	Baujahr des Gebäudes	8,082853
Baujahr des Gebäudes	1910 bis 2018	Ausstattungsfaktor (1,0 = sehr einfach - 2,0 = einfach 3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)	543,5108
Ausstattung	einfach bis stark gehoben		
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	2 bis 71		
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet		
Wohnfläche	30 bis 138 m <sup>2</sup>		
		Stichprobe	224
		Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,63
		Standardfehler	350,97

Die nachfolgende Tabelle zeigt exemplarisch einige Funktionsergebnisse (Preisniveau/m<sup>2</sup>) für den Teilmarkt „Weiterverkäufe“ unter Anwendung der beschriebenen Auswertekriterien.

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m <sup>2</sup> )	bis (€/m <sup>2</sup> )
1959	200	2,5	4	1.750,00 €	2.100,00 €	2.450,00 €
1969	200	2,5	4	1.800,00 €	2.150,00 €	2.500,00 €
1979	200	2,5	4	1.900,00 €	2.250,00 €	2.600,00 €
1989	200	2,5	4	2.000,00 €	2.350,00 €	2.700,00 €
1999	200	2,5	4	2.050,00 €	2.400,00 €	2.750,00 €
2009	200	2,5	4	2.150,00 €	2.500,00 €	2.850,00 €
2019	200	2,5	4	2.250,00 €	2.600,00 €	2.950,00 €

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m <sup>2</sup> )	bis (€/m <sup>2</sup> )
1959	300	3,0	4	2.000,00 €	2.350,00 €	2.700,00 €
1969	300	3,0	4	2.100,00 €	2.450,00 €	2.800,00 €
1979	300	3,0	4	2.150,00 €	2.500,00 €	2.850,00 €
1989	300	3,0	4	2.250,00 €	2.600,00 €	2.950,00 €
1999	300	3,0	4	2.350,00 €	2.700,00 €	3.050,00 €
2009	300	3,0	4	2.400,00 €	2.750,00 €	3.100,00 €
2019	300	3,0	4	2.500,00 €	2.850,00 €	3.200,00 €

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m <sup>2</sup> )	bis (€/m <sup>2</sup> )
1959	400	4,0	4	2.550,00 €	2.900,00 €	3.250,00 €
1969	400	4,0	4	2.650,00 €	3.000,00 €	3.350,00 €
1979	400	4,0	4	2.700,00 €	3.050,00 €	3.400,00 €
1989	400	4,0	4	2.800,00 €	3.150,00 €	3.500,00 €
1999	400	4,0	4	2.900,00 €	3.250,00 €	3.600,00 €
2009	400	4,0	4	2.950,00 €	3.300,00 €	3.650,00 €
2019	400	4,0	4	3.050,00 €	3.400,00 €	3.750,00 €

Diese Berechnung lässt sich nun auch einfach und schnell mit dem Bielefelder Immobilienrechner unter [www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de) online durchführen.

### Preisniveau Erstverkauf aus Neubau

Mit Hilfe der Regressionsanalyse wurde eine Funktionsgleichung gefunden, die das Preisniveau inkl. Bodenwertanteil, aber ohne Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenplätze in den unterschiedlichen Lagen abbildet.

Für diesen Teilmarkt ergab sich unter Anwendung der aufgeführten Auswertekriterien die nachstehende Funktionsgleichung.

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbbaurechts.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = \text{Konstante} + \text{Bodenrichtwert} \times \text{Ausstattungsfaktor} + \text{Lagequalität} \times \text{Lagequalität}$$

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = 3153,68 + 3,559292 \times 6,370402 + 21,502720$$

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertekriterien zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Preisniveau/m<sup>2</sup>) zu gelangen.

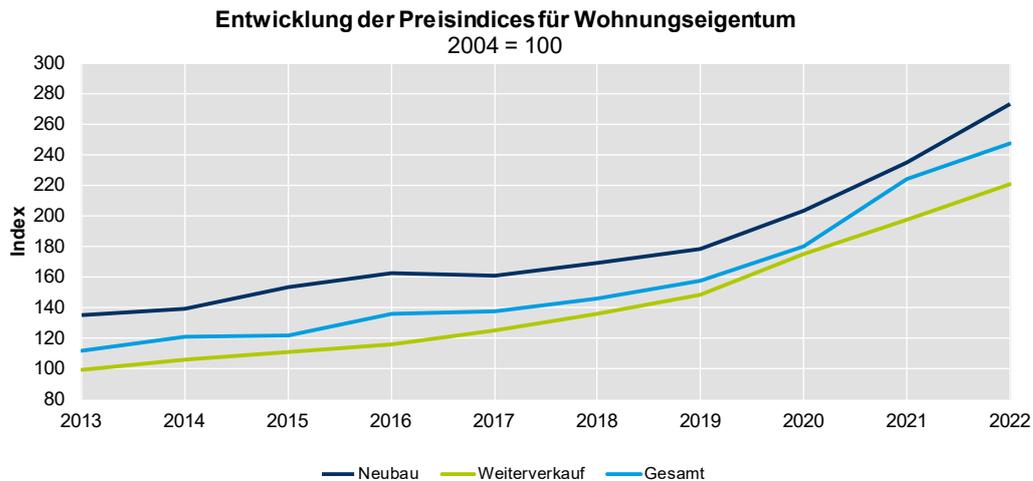
Auswertekriterien		Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Erstverkauf nach Neubau	Konstante	3153,68
Bodenrichtwert	250 bis 620 €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert	3,559292
Baujahr des Gebäudes	2021 bis 2022	Ausstattungsfaktor (1,0 = sehr einfach - 2,0 = einfach 3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)	6,37040
Ausstattung	mittel bis stark gehoben	Lagequalität	21,5027
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	2 bis 24	Stichprobe	68
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,68
Wohnfläche	54 bis 181 m <sup>2</sup>	Standardfehler	250,73
Lagequalität	normale bis sehr gute		

Die nachfolgende Tabelle zeigt exemplarisch einige Funktionsergebnisse (Preisniveau/m<sup>2</sup>) für den Teilmarkt „Erstverkauf nach Neubau“ unter Anwendung der beschriebenen Auswertekriterien.

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Ausstattung 3,0 = mittel 4,0 = gehoben 5,0 = stark gehoben	Lagequalität 1 = einfache 2 = normale 3 = gute 4 = sehr gute	von (€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m <sup>2</sup> )	bis (€/m <sup>2</sup> )
2022	300	3,5	3	4.050,00 €	4.300,00 €	4.550,00 €
	300	4,0	3	4.050,00 €	4.300,00 €	4.550,00 €
2022	400	3,5	3	4.400,00 €	4.650,00 €	4.900,00 €
	400	4,0	3	4.400,00 €	4.650,00 €	4.900,00 €

Diese Berechnung lässt sich nun auch einfach und schnell mit dem Bielefelder Immobilienrechner unter [www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de) online durchführen.

### 6.1.3 Indexreihen



**Bereinigter Kaufpreis / (Wohnfläche + Nutzfläche)**  
[€/m<sup>2</sup>]

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Neubau	2.346	2.418	2.668	2.821	2.801	2.948	3.094	3.535	4.084	4.747
Weiterverkauf	1.100	1.169	1.230	1.288	1.381	1.503	1.643	1.940	2.186	2.442
Gesamt	1.370	1.478	1.485	1.660	1.680	1.780	1.924	2.201	2.735	3.026

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum dargestellt. Datengrundlage für die Auswertung waren geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2022. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt. Fallende Liegenschaftszinssätze bedeuten gleichzeitig steigende Kaufpreise.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
<b>Eigentumswohnung (unvermietet)</b>	<b>1,7</b>	<b>191</b>
Standardabweichung	0,8	-
<b>Eigentumswohnung (vermietet)</b>	<b>2,3</b>	<b>89</b>
Standardabweichung	1,2	-

Hinweis: Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Datengrundlage von 2022. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

Zur besseren Einordnung bzw. Vergleichbarkeit der empirisch ermittelten Liegenschaftszinssätze sind im Anschluss wesentliche Kennzahlen der verwendeten Datengrundlage angegeben.

Kennzahlen 2022							
Gebäudeart	LZ [%]	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Boden- richtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Restnutz- ungsdauer [Jahr]	Ø Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Eigentumswohnung (unvermietet)</b>	<b>1,7</b>	<b>191</b>	<b>82</b>	<b>399</b>	<b>52</b>	<b>3.306</b>	<b>8,3</b>
<i>Standardabweichung</i>	0,8		22	100	21	1361	1,4
<b>Eigentumswohnung (vermietet)</b>	<b>2,3</b>	<b>89</b>	<b>73</b>	<b>403</b>	<b>44</b>	<b>2.576</b>	<b>8,3</b>
<i>Standardabweichung</i>	1,2		17	91	17	963	1,6

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

Rohrtragsfaktoren gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sie stellen eine Orientierungshilfe im Teilmarkt der ertragsorientierten Objekte dar (z.B. vermietetes Wohnungseigentum etc.) und sind somit zur überschlägigen Werteinschätzung der infrage kommenden Immobilie geeignet.

Der Rohertragsfaktor beinhaltet komplexe Marktinformationen und zwar aus getätigten Verkäufen in dem jeweiligen Marktsegment.

Deshalb wird er auch in Fachkreisen als sogenannter „Maklerfaktor“ bezeichnet. Er wird in Verkehrsgutachten bei ertragsorientierten Objekten als Plausibilitätskontrolle herangezogen.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen (Jahresnettokaltmiete). Umlagen/Nebenkosten, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Der Rohertragsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen bereinigtem Kaufpreis und Rohertrag.

$$\text{Rohrtragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Rohrtrag}}$$

Die Ermittlung des Rohertragsfaktors unterliegt dem vorseitig beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen. Ebenso entsprechen die Kennzahlen der vorgenannten Datengrundlage.

Auswertekriterien		Kennzahlen	
Nutzungsart	Wohnungseigentum	Stichprobe	101
Teilmarkt	Weiterverkauf	Rohrtragsfaktor	<b>Ø 23</b>
Bodenrichtwert	270 bis 1700 €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung	0,54
Baujahr des Gebäudes	1957 bis 2018		
Standardstufe (2,0 = einfach - 5,0 = stark gehoben)	einfach bis stark gehoben		
Wohnfläche	21 bis 123 m <sup>2</sup>		
Vermietungssituation	vermietet		
Restnutzungsdauer	24 bis 76 Jahre		

#### Anmerkung:

Eine andere Nutzungsart ergibt einen veränderten Rohertragsfaktor.

Der über den Rohertragsfaktor pauschal ermittelte Wert ergibt nur einen Anhaltswert. Jede Immobilie stellt für sich betrachtet einen Sonderfall dar. Für Immobilien, die außergewöhnliche Merkmale bezüglich Lage, Ausstattung, Bauzustand, aber auch der Grundstücksgröße aufweisen, ist eine fachkundige individuelle Wertermittlung erforderlich.

## 6.2 Teileigentum

Über Verkäufe von Büros und Praxen im Teileigentum kann aufgrund der geringen, auswertbaren Anzahl keine signifikante Aussage gemacht werden.

Der Verkauf von Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen stellt einen eigenen Teilmarkt dar.

	Weiterverkauf					Erstverkauf nach Neubau				
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis
<b>Außenstellplätze</b>		27	3.800 €	6.300 €	8.900 €		11	6.900 €	9.200 €	11.400 €
<b>Carports</b>				8.500 €					12.500 €	
<b>Tiefgaragen-Stellplätze</b>	1960 - 1969 1970 - 1979 1980 - 1999 2000 - 2020	13	keine signifikante Aussage möglich keine signifikante Aussage möglich 9.000 €	12.000 € 17.000 €	15.000 €	2021 - 2022	30	23.100 €	24.300 €	25.500 €
<b>Garagen</b>	Siehe Garagenwerte ohne Bodenwertanteil im Abschnitt 5.1.1, Seite 34. Zu diesen Werten ist der Bodenwertanteil hinzuzufügen. Beispiel: Baujahr der Garage = 1975, Bodenrichtwert = 200 €/m <sup>2</sup> x 50% (Faktor), Garagenfläche = Miteigentumsanteil bzw. rd. 18 m <sup>2</sup> (6m x 3m) Ergebnis: 2750 € + 200 €/m <sup>2</sup> x 50% x 18 m <sup>2</sup> = 4550 €									

## 7 Erbaurechte und Erbbaugrundstücke

Die im Folgenden dargestellten Grafiken, statistischen Analysen und Ableitungen beruhen auf **auswertbaren Kauffällen**, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, also keine Kauffälle, die ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beinhalten.

### 7.1 Bestellung neuer Erbaurechte

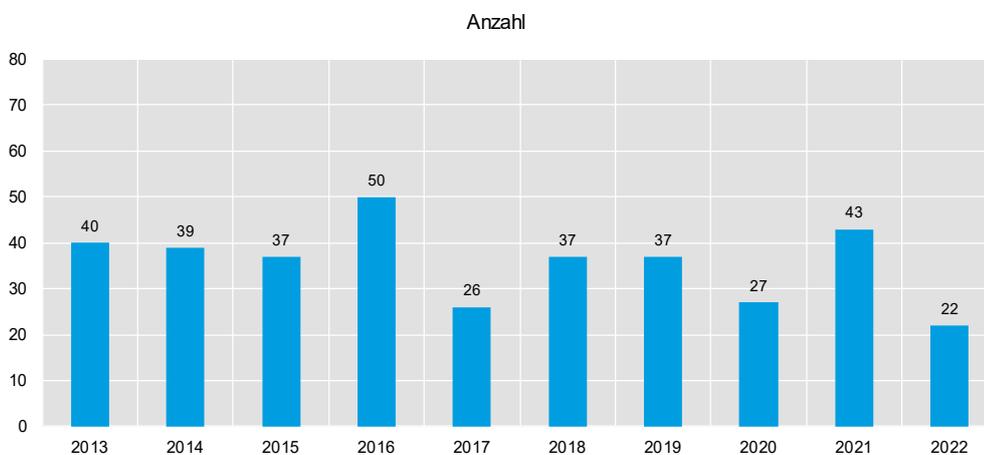
Auf Grund der ausgewerteten Kaufverträge aus dem Vorjahr liegt der Erbbauzins für den individuellen Wohnungsbau im Mittel bei

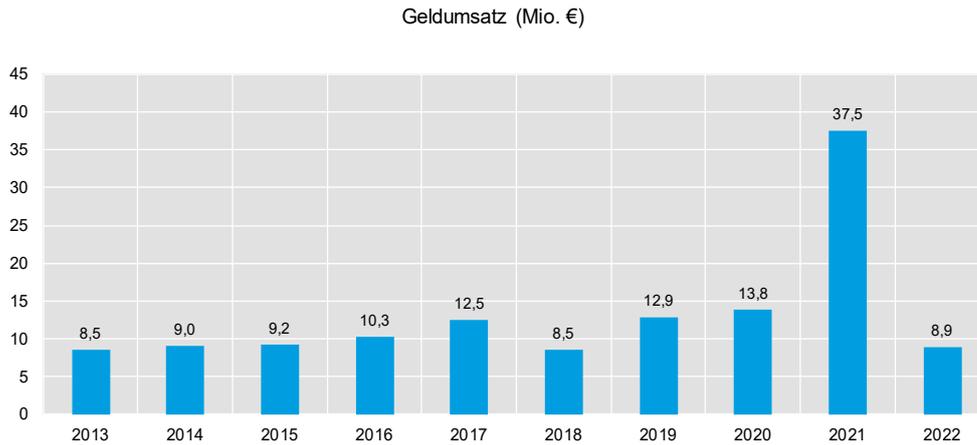
**rd. 2,1%**

des gültigen Bodenrichtwertes. Die Erbaurechte 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.

### 7.2 Erbaurechte

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Erbaurechte nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Geldumsatz dargestellt.





### 7.2.1 Erbbaurechtskoeffizienten

In der folgenden Tabelle sind abgeleitete Erbbaurechtskoeffizienten (individueller Wohnungsbau) dargestellt.

In dem angegebenen Sachwertebereich stellen die Erbbaurechtskoeffizienten brauchbare Indikatoren im Sachwertverfahren dar. Weitergehende Anpassungsfaktoren müssen im Einzelfall nach sachverständigen Kriterien beurteilt werden.

vorläufiger Sachwert (vS)	Erbbaurechtskoeffizienten
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
	Bodenwertniveau Ø 320 €/m <sup>2</sup>
200.000 €	1,19
210.000 €	1,16
220.000 €	1,13
230.000 €	1,10
240.000 €	1,07
250.000 €	1,05
260.000 €	1,02
270.000 €	1,00
280.000 €	0,98
290.000 €	0,96
300.000 €	0,94
310.000 €	0,92
320.000 €	0,90
330.000 €	0,89
340.000 €	0,87
350.000 €	0,86
360.000 €	0,84
370.000 €	0,83
380.000 €	0,82
390.000 €	0,81
400.000 €	0,79
Ausgewertete Kauffälle	23
Ausgleichsfunktion	$0,465 \times (vS \times 10^{-6})^{-0,585}$
Bestimmtheitsmaß	0,74

Hinweis: Die Ableitung der Erbbaurechtskoeffizienten beruht auf der Datengrundlage von 2022. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

Anwendungsbeispiel:

Die Anwendung der Erbbaurechtskoeffizienten für bebaute Erbbaurechte erfolgt nach angegebener Formel:

$$VW = vS \times EK \pm boG$$

VW = Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts

vS = vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren (NHK 2010) errechnet

EK = Erbbaurechtskoeffizient unter Anwendung des vorläufigen Sachwertes aus o.g. Tabelle ablesbar bzw. sachverständig zu interpolieren

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Reparaturstau bzw. Baumängel oder Bauschäden

Berechnungsbeispiel:

Gebäudeart: Einfamilienhaus

vorläufiger Sachwert: 300.000 €

Bodenwertniveau: 320 €/m<sup>2</sup>

Erbbaurechtskoeffizient: 0,94

Reparaturstau: 10.000 €

$$VW = 300.000 \text{ €} \times 0,94 - 10.000 \text{ €}$$

$$VW = 272.000 \text{ €}$$

## 7.2.2 Erbbaurechtsfaktoren

In der folgenden Tabelle sind abgeleitete Erbbaurechtsfaktoren (individueller Wohnungsbau) dargestellt.

In dem angegebenen Wertebereich stellen die Erbbaurechtsfaktoren brauchbare Indikatoren im Sachwertverfahren dar. Weitergehende Anpassungsfaktoren müssen im Einzelfall nach sachverständigen Kriterien beurteilt werden.

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (fE)	Erbbaurechtsfaktoren
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
	Bodenwertniveau Ø 320 €/m <sup>2</sup>
140.000 €	1,70
150.000 €	1,64
160.000 €	1,59
170.000 €	1,54
180.000 €	1,49
190.000 €	1,45
200.000 €	1,41
210.000 €	1,38
220.000 €	1,34
230.000 €	1,31
240.000 €	1,28
250.000 €	1,25
260.000 €	1,23
270.000 €	1,20
280.000 €	1,18
290.000 €	1,16
300.000 €	1,14
Ausgewertete Kauffälle	23
Ausgleichsfunktion	$1253,2 \times fE^{-0,554}$
Bestimmtheitsmaß	0,96

Hinweis: Die Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren beruht auf der Datengrundlage von 2022. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

**Anwendungsbeispiel:**

Die Anwendung der Erbbaurechtskoeffizienten für bebaute Erbbaurechte erfolgt nach angegebener Formel:

$$VW = fE \times EF \pm boG$$

VW = Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts

fE = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

EF = Erbbaurechtsfaktor unter Anwendung des finanzmathematischen Wertes aus o.g. Tabelle  
ablesbar bzw. sachverständig zu interpolieren

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Reparaturstau bzw. Baumängel oder Bauschäden

**Berechnungsbeispiel:**

Gebäudeart: Einfamilienhaus

Finanzmathematischer Wert: 200.000 €

Bodenwertniveau: 320 €/m<sup>2</sup>

Erbbaurechtsfaktor: 1,41

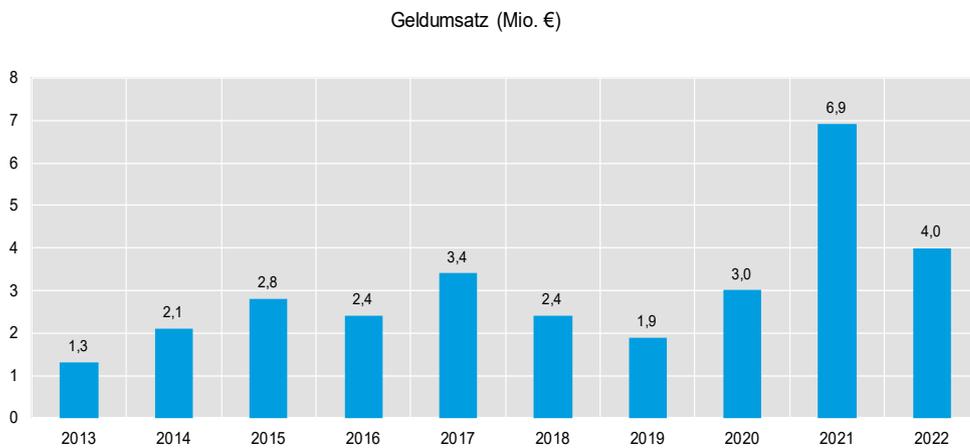
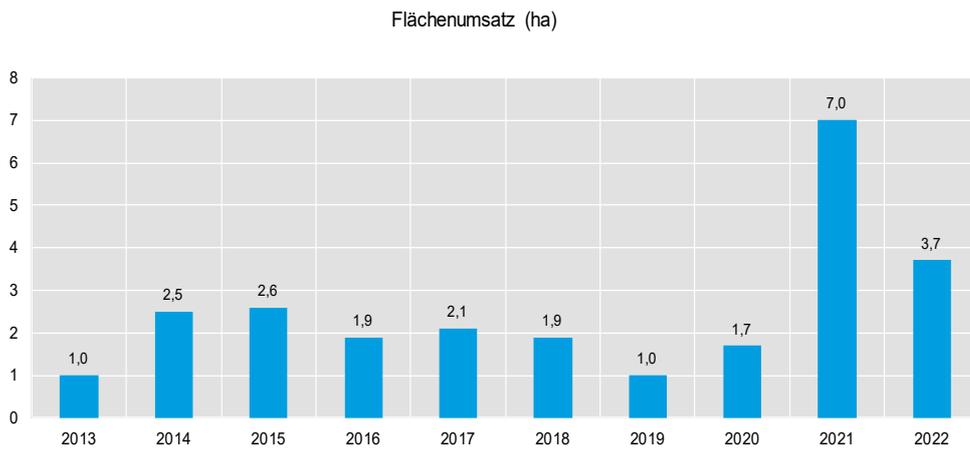
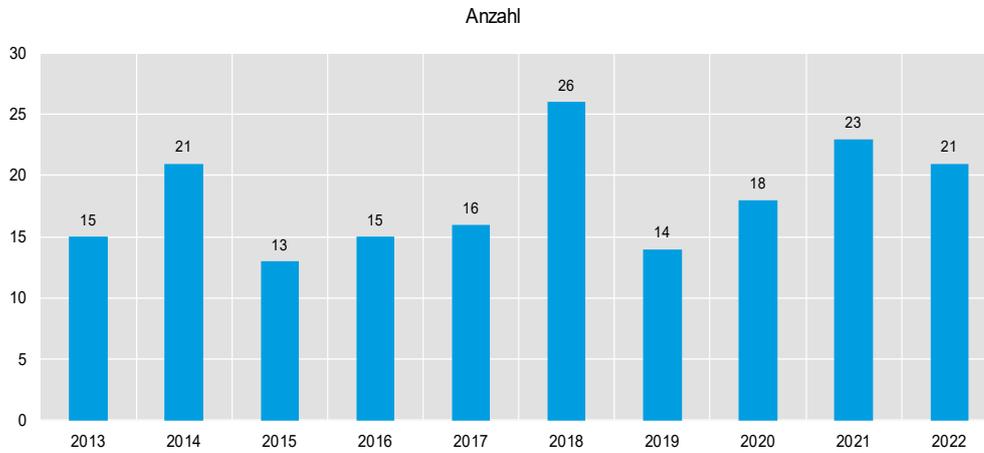
Reparaturstau: 10.000 €

$$VW = 200.000 \text{ €} \times 1,41 - 10.000 \text{ €}$$

$$VW = 272.000 \text{ €}$$

## 7.3 Erbbaugrundstücke

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Erbbaugrundstücke nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.



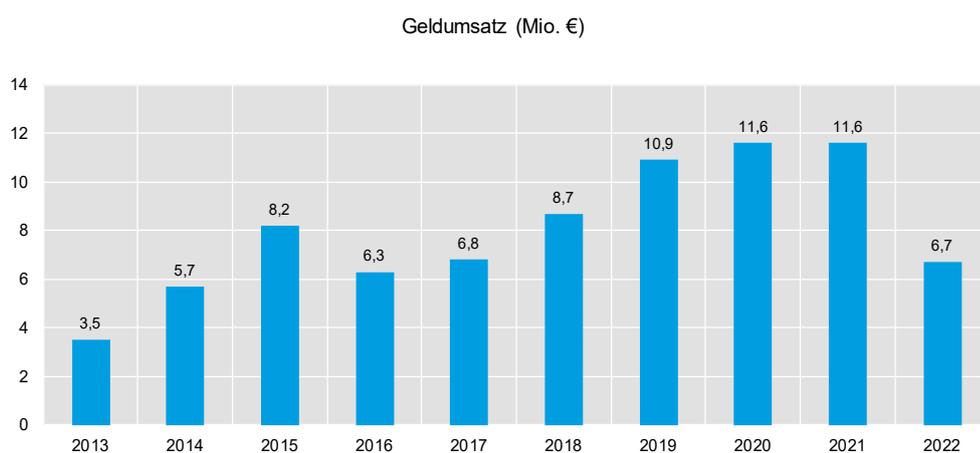
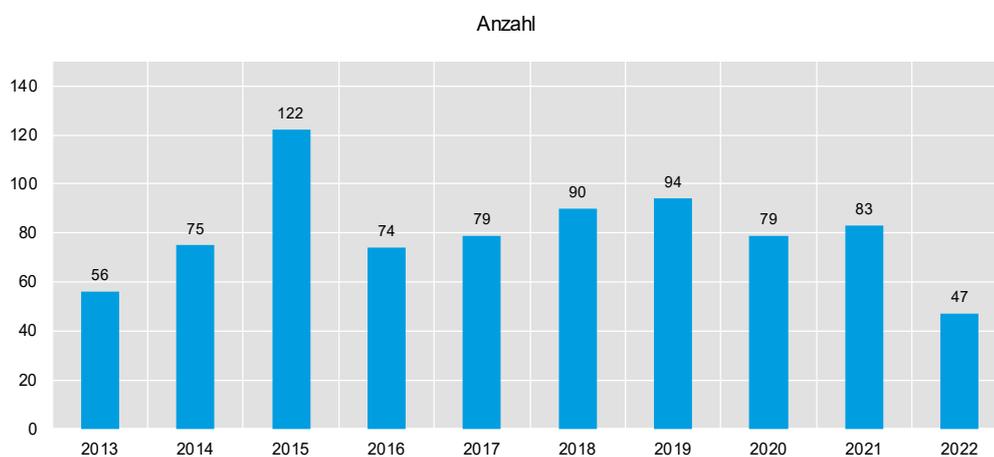
### 7.3.1 Erbbaugrundstückskoeffizienten

Die Kauffälle von Erbbaugrundstücken stellen ein besonderes Marktsegment dar. Eine statistische Auswertung dieser Kauffälle hat ergeben, dass eine signifikante Abhängigkeit zum unbelasteten Bodenwert besteht. Das Ergebnis zeigt folgende Erbbaugrundstückskoeffizienten (EgK), differenziert nach Art der Erwerber.

Art der Erwerber	EgK
Erbbauberechtigte	0,67
fremde Dritte	0,84
Gesamt	0,74

## 7.4 Wohnungserbbaurechte

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Wohnungserbbaurechte nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Geldumsatz dargestellt.



### 7.4.1 Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle zeigt exemplarisch einige Durchschnittspreise/m<sup>2</sup> Wohnfläche unterteilt in die Teilmärkte „Erstverkauf aus Neubau“ und „Weiterverkäufe“.

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]
Erstverkauf aus Neubau	-	-	-
2010-2020	-	-	-
1995-2009	2	78	2.310
1975-1994	9	74	1.975
1950-1974	9	71	1.760
1920-1949	-	-	-
bis 1919	-	-	-

#### Merkmale:

4-16 Wohneinheiten, Wohnfläche 60-100 m<sup>2</sup>, neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand, einschließlich Bodenwertanteil und Außenanlagen, frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

Hinweis: Im Preisniveau sind ebenfalls Veränderungen in der Marktentwicklung 2023 zu erkennen. Diese Tendenz ist bei aktuellen Stichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

### 7.4.2 Vergleichsfaktoren

#### Preisentwicklung

Um eine Aussage über die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle zu normieren. Diesen Verträgen können in der Regel die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksanteil, Ausstattung usw., entnommen werden. Bei älteren Wohnungen (Weiterverkauf) oder Umwandlungen sind diese Daten in den Verträgen nicht vorhanden.

Diese Daten werden von der Geschäftsstelle durch Fragebögen erhoben. Durch deren Auswertung werden auch für den Teilmarkt „Weiterverkauf“ Aussagen möglich. Unter Berücksichtigung aller für die Preisentwicklung erforderlichen Daten ergibt sich ein Durchschnittswert, der über dem Niveau des Vorjahres liegt, und zwar um **12%**.

### Preisniveau Weiterverkauf

Mit Hilfe der Regressionsanalyse wurde eine Funktionsgleichung gefunden, die das Preisniveau inkl. Bodenwertanteil, aber ohne Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenplätze in den unterschiedlichen Lagen abbildet.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = \text{Konstante} + \text{Baujahr} \times 2,817525 + \text{Ausstattungsfaktor} \times 677,293043 + \text{Anzahl der Wohnungen} \times -9,838774$$

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertekriterien zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Preisniveau/m<sup>2</sup>) zu gelangen.

Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Weiterverkauf	-5094,09
Bodenrichtwert	250 bis 540 €/m <sup>2</sup>	2,817525
Baujahr des Gebäudes	1952 bis 2004	677,2930
Ausstattung	einfach bis gehoben	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 33	-9,83877
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet	
Wohnfläche	30 bis 115 m <sup>2</sup>	
	Stichprobe	70
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,60
	Standardfehler	286,21

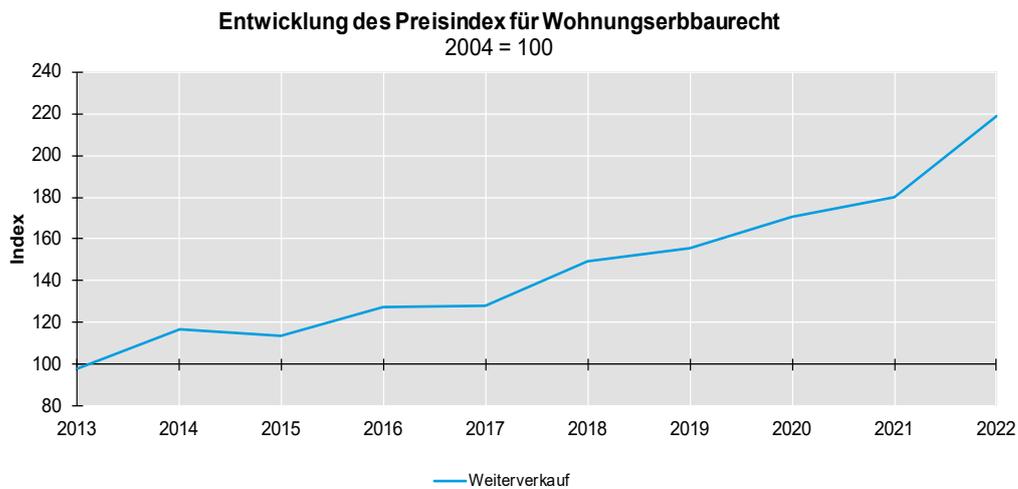
Die nachfolgende Tabelle zeigt exemplarisch einige Funktionsergebnisse (Preisniveau/m<sup>2</sup>) für den Teilmarkt „Weiterverkäufe“ unter Anwendung der beschriebenen Auswertekriterien.

Baujahr	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m <sup>2</sup> )	bis (€/m <sup>2</sup> )
1959	2,5	4	1.810,00 €	2.100,00 €	2.390,00 €
1969	2,5	4	1.810,00 €	2.100,00 €	2.390,00 €
1979	2,5	4	1.860,00 €	2.150,00 €	2.440,00 €
1989	2,5	4	1.860,00 €	2.150,00 €	2.440,00 €
1999	2,5	4	1.910,00 €	2.200,00 €	2.490,00 €
2009	2,5	4	1.910,00 €	2.200,00 €	2.490,00 €
2015	2,5	4	1.960,00 €	2.250,00 €	2.540,00 €

Baujahr	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m <sup>2</sup> )	bis (€/m <sup>2</sup> )
1959	3,0	4	2.110,00 €	2.400,00 €	2.690,00 €
1969	3,0	4	2.160,00 €	2.450,00 €	2.740,00 €
1979	3,0	4	2.160,00 €	2.450,00 €	2.740,00 €
1989	3,0	4	2.210,00 €	2.500,00 €	2.790,00 €
1999	3,0	4	2.260,00 €	2.550,00 €	2.840,00 €
2009	3,0	4	2.260,00 €	2.550,00 €	2.840,00 €
2015	3,0	4	2.310,00 €	2.600,00 €	2.890,00 €

### 7.4.3 Indexreihen



**Bereinigter Kaufpreis / (Wohnfläche + Nutzfläche)**  
[€/m<sup>2</sup>]

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Neubau	-	-	-	-	-	-	3.113	3.230	3.018	-
Weiterverkauf	848	1.012	988	1.107	1.111	1.292	1.346	1.481	1.688	1.899
Gesamt	-	-	-	-	-	-	1.699	1.973	1.751	1.999

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Sachwertfaktoren

Definition des Sachwertfaktors nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV:

*Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.*

Das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) in der Fassung vom 16.07.2013 bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt aber im Einzelfall nicht aus, sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Unter Berücksichtigung dieser Richtlinie wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld das sogenannte „Bielefelder Modell“ entwickelt und beschlossen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen des Modells lediglich der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können. Das Modell der Arbeitsgemeinschaft ist mit der Rechtskraft der ImmoWertV in diese integriert worden, sodass auch das „Bielefelder Modell“ für aktuelle Wertermittlungsstichtage nicht mehr zur Anwendung kommt. Nur bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen ist eine Anwendung zulässig.

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, u. a. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt und von Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwertes an den Verkehrswert erforderlich. Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den vorläufigen Sachwerten dar. Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Sachwertfaktor am stärksten von der Höhe der vorläufigen Sachwerte abhängig ist.

Zusätzlich korreliert der vorläufige Sachwert mit dem jeweiligen Bodenwertniveau. In den Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser ergaben sich keine signifikanten Unterschiede, sodass auf eine Differenzierung verzichtet wurde.

Der Auswertung lagen als Datengrundlage die Verkäufe von 2022 für die Sachwertfaktoren der normalen/guten Wohnlage des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor. Für die sehr gute Wohnlage gab es zu wenig Kauffälle, um Sachwertfaktoren abzuleiten.

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Daten im Teilmarkt Neubau wurde auf eine Ableitung von Sachwertfaktoren verzichtet.

Diesen statistisch abgeleiteten Sachwertfaktoren liegen folgende Auswertekriterien zugrunde:

- Auswertejahr 2022 (normale/gute Wohnlage)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibung „Linear“

- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach ImmoWertV
- Gebäudestandardkennzahl im Durchschnitt bei 2,6 (normale/gute Wohnlage)
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten

## 8.2 Liegenschaftszinssätze

Definition des Liegenschaftszinssatzes nach § 21 Abs.2 ImmoWertV:

(2) *Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.*

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszins 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 anderen Anlageformen. So ist beispielsweise der Liegenschaftszins bei Ein- und Zweifamilienhäusern gering (ca. 1,5% bis 1,6%), da bei selbstgenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit für persönliche Zwecke. Etwas anderes gilt bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und teilweise auch bei vermietetem Wohnungseigentum. Bei diesen Eigentumsformen ist der Liegenschaftszins vor allem von folgenden Faktoren abhängig:

Restnutzungsdauer der Gebäude, Mietpreishöhe, Höhe der Bewirtschaftungskosten, Lage des Grundstücks (Einfluss auf den Bodenwert) und Bodenwert nach Ende der Nutzungsdauer. Aus diesen vielfältigen Einflussgrößen ist zu erkennen, dass es durchweg problematisch ist, feste Schwellenwerte für Liegenschaftszinssätze bestimmter Objekte anzugeben.

Der empirischen Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes liegt die umgestellte Formel für das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV zu Grunde:

Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

$$EW = KP = (RE - BW \times p/100) \times V + BW = RE \times V + BW/q^n$$

Ertragswert (EW)	Bodenwert (BW)	Vervielfältiger (V) =	$\frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)}$
Reinertrag (RE)	Kaufpreis (KP)	Liegenschaftszinssatz (p)	

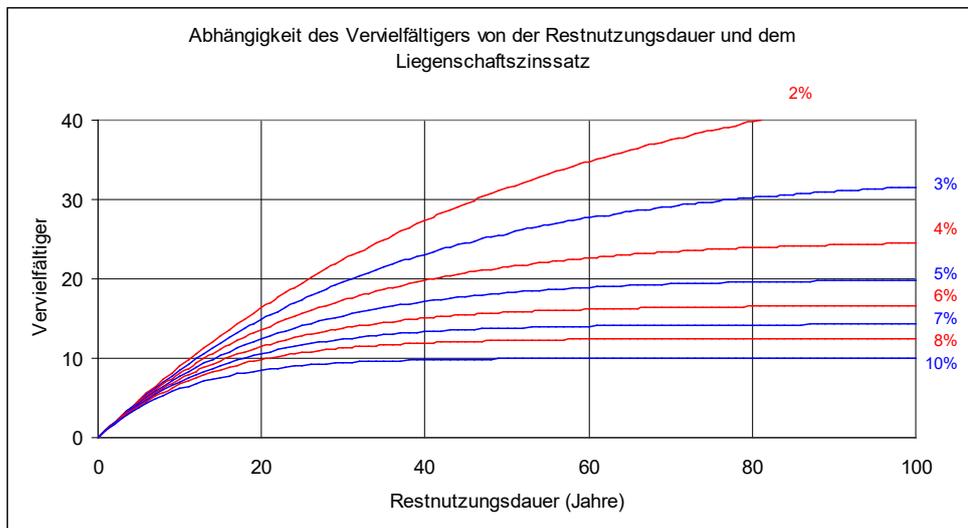
Zinsfaktor (q) = 1+p/100      Restnutzungsdauer (n)

$$p = \left( \frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP} \right) \times 100$$

Erste Iteration:  $p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt iterativ, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.

Die Auswirkungen eines um wenige Prozentpunkte veränderten Liegenschaftszinssatzes auf den Vervielfältiger und damit ganz wesentlich auch auf das Ergebnis des Ertragswertverfahrens lassen sich in nachfolgendem Diagramm veranschaulichen.



Die Liegenschaftszinssätze/ Rohertragsfaktoren wurden nach den Vorgaben der ImmoWertV abgeleitet.

**Kaufpreis:** Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden von der Ableitung ausgeschlossen, es sei denn, ihre Auswirkungen konnten sicher erfasst werden

**Miete:** Ortsübliche Nettokaltmiete sowie - falls verfügbar - die tatsächliche Nettokaltmiete, die zuvor auf ihre Nachhaltigkeit überprüft wurde

**Bewirtschaftungskosten:** Anlage 3 ImmoWertV

Verwaltungskosten (jährlich)

Je Wohnung	342 €
Je Eigentumswohnung	409 €
Je Garage/Einstellplatz	45 €
Gewerbliche Nutzung	3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Instandhaltungskosten (jährlich)

Je m <sup>2</sup> Wohnfläche	13,40 €/m <sup>2</sup>
Tiefgaragen / Garagen	102,00 €
Carport / Außenstellplatz	102,00 €
Gewerbliche Nutzung wie	
- Büros, Praxen, Geschäfte etc.	13,40 €/m <sup>2</sup>
- SB-Verbrauchermärkte	6,70 €/m <sup>2</sup>
- Lager, Logistik, Produktionshallen etc.	4,02 €/m <sup>2</sup>

Mietausfallwagnis

Wohnen, Garage/Stellplatz	2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages
Gewerbe	4% des marktüblich erzielbaren Rohertrages

- Gesamtnutzungsdauer:      Angesetzt sind in Anlehnung an die NHK 2010  
   - Objektart Wohngrundstücke - 80 Jahre
- Restnutzungsdauer:        Bei Modernisierung Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Punktraster-Methode der ImmoWertV
- Wohnfläche:                 WohnflächenVO (WFIV)

### 8.3 Erbbaurechtskoeffizienten

Das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) in der Fassung vom 16.07.2013 bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt aber im Einzelfall nicht aus, sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Unter Berücksichtigung dieser Richtlinie wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld das sogenannte „Bielefelder Modell“ entwickelt und beschlossen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen des Modells lediglich der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können. Das Modell der Arbeitsgemeinschaft ist mit der Rechtskraft der ImmoWertV in diese integriert worden, sodass auch das „Bielefelder Modell“ für aktuelle Wertermittlungsstichtage nicht mehr zur Anwendung kommt. Nur bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen ist eine Anwendung zulässig.

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, u. a. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts lässt sich nach den Bestimmungen des § 49 ImmoWertV aus dem vorläufigen Sachwert des unbelasteten bebauten Grundstücks ableiten. Der Erbbaurechtskoeffizient stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den vorläufigen Sachwerten dar. Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Erbbaurechtskoeffizient am stärksten von der Höhe der vorläufigen Sachwerte abhängig ist. Zusätzlich korreliert der vorläufige Sachwert mit dem jeweiligen Bodenwertniveau.

Aufgrund der Datenlage wurde keine Differenzierung zwischen der Nutzungsart, z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser usw. und dem jeweiligen Bodenwertniveau gemacht.

Der Auswertung lagen als Datengrundlage die Verkäufe von 2021/2022 des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor.

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Daten im Teilmarkt Neubau wurde auf eine Ableitung von Erbbaurechtskoeffizienten verzichtet.

Diesen statistisch abgeleiteten Erbbaurechtskoeffizienten (Abschnitt 7.2.1) liegen folgende Auswertekriterien zugrunde:

- Auswertejahr 2021 / 2022
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibung „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Restnutzungsdauer im Durchschnitt 42 Jahre
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach ImmoWertV
- Gebäudestandardkennzahl im Durchschnitt bei 2,8
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten
- Restlaufzeit des Erbbaurechts 36 – 70 Jahre

## 8.4 Erbbaurechtsfaktoren

Das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) in der Fassung vom 16.07.2013 bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt aber im Einzelfall nicht aus, sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Unter Berücksichtigung dieser Richtlinie wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld das sogenannte „Bielefelder Modell“ entwickelt und beschlossen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen des Modells lediglich der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können. Das Modell der Arbeitsgemeinschaft ist mit der Rechtskraft der ImmoWertV in diese integriert worden, sodass auch das „Bielefelder Modell“ für aktuelle Wertermittlungstichtage nicht mehr zur Anwendung kommt. Nur bei zurückliegenden Wertermittlungstichtagen ist eine Anwendung zulässig.

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, u. a. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts lässt sich nach den Bestimmungen des § 50 ImmoWertV alternativ zu der Berechnung über Erbbaurechtskoeffizienten über die finanzmathematische Methode berechnen. Hierzu ist die Ableitung von Erbbaurechtsfaktoren für Erbbaurechte erforderlich. Der Erbbaurechtsfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und dem finanzmathematischen Wert dar. Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Erbbaurechtsfaktor am stärksten von der Höhe des finanzmathematischen Wertes abhängig ist.

Aufgrund der Datenlage wurde keine Differenzierung zwischen der Nutzungsart, z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser usw. und dem jeweiligen Bodenwertniveau gemacht.

Der Auswertung lagen als Datengrundlage die Verkäufe von 2021/2022 des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor.

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Daten im Teilmarkt Neubau wurde auf eine Ableitung von Erbbaurechtskoeffizienten verzichtet.

Diesen statistisch abgeleiteten Erbbaurechtsfaktoren (Abschnitt 7.2.2) liegen folgende Auswertekriterien zugrunde:

- Auswertejahr 2021 / 2022
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibung „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Restnutzungsdauer im Durchschnitt 42 Jahre
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach ImmoWertV
- Gebäudestandardkennzahl im Durchschnitt bei 2,8
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten
- Restlaufzeit des Erbbaurechts 36 – 70 Jahre

## 9 Mieten und Pachten

### Mietspiegel für Wohnungen

Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Die §§ 557 ff. BGB in der zurzeit gültigen Fassung, regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen.

Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Ortsüblich ist die Miete, die in Bielefeld für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird. Der Bielefelder Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel entsprechend § 558 d Abs. 1 BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Deshalb wird gesetzlich vermutet, dass die in diesem Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Stützt der Vermieter die Mieterhöhung jedoch auf ein anderes Begründungsmittel (z.B. Vergleichsobjekte oder Sachverständigengutachten), so hat er in seinem Mieterhöhungsverlangen zusätzlich auch die Mietspiegelwerte mitzuteilen.

Die nachfolgende Tabelle enthält Minimum- u. Maximumwerte sowie Mittelwerte (Mediane) von denen im Einzelfall nach oben und unten abgewichen werden kann. Die Werte beziehen sich auf eine Standardwohnung. Für Wohnungen, die andere Merkmale als die einer Standardwohnung haben, können sich Zu- oder Abschläge ergeben.

#### Auszug aus dem Mietspiegel 2022 der Stadt Bielefeld

##### Mietspiegeltabelle für eine Standardwohnung

Baualterklasse	Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>		
	unterer Wert	Median	oberer Wert
bis 1918	5,78	6,63	7,80
1919 bis 1949	5,32	5,88	7,00
1950 bis 1960	5,45	6,06	7,22
1961 bis 1977	5,28	6,30	7,45
1978 bis 1994	5,89	6,87	7,87
1995 bis 2001	6,40	7,00	8,05
2002 bis 2010	6,91	7,84	8,76
2011 bis 6/2021	8,11	9,19	10,30

In der Mietspiegeltabelle werden neben dem Median der untere und der obere Wert der 2/3 Spanne in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben.

##### Zuschläge / Abschläge pro Monat in €/m<sup>2</sup>

einfache Wohnlage	- 0,08
Gute / sehr gute Wohnlage	+ 0,42
Kleinwohnung 20 m <sup>2</sup> bis unter 40 m <sup>2</sup>	+ 1,73
Große Wohnungen mit mehr als 120 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup>	- 0,65
Barrierearmut	+ 0,58
energetische Vollmodernisierung (Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)	+ 0,85

## Mietpreisatlas für Geschäftsräume und Gewerbeflächen

Der Mietpreisatlas (Stand 2020) 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.

### Mietpreisatlas OWL für Bielefeld

Geschäftslage/-typ	Bielefeld - Mitte	
Ladenlokal 1a- Lage	50,00	bis 110,00 €
Ladenlokal 1b- Lage	15,00	bis 24,00 €
Ladenlokal 2a/ 2b- Lage	6,00	bis 16,00 €
Innerstädtische Lage	6,00	bis 13,00 €
Büro	4,50	bis 12,00 €
Lager/Produktion	3,00	bis 5,00 €

Geschäftslage/-typ	Bielefeld - Brackwede	
Ortsteilzentrum	6,00	bis 15,00 €
sonstige Ortsteillagen	4,00	bis 6,00 €
Büro	4,00	bis 8,00 €
Lager/Produktion	2,50	bis 4,00 €

Bielefeld - Brake		
	4,00	bis 8,00 €
	3,50	bis 6,00 €
	3,00	bis 6,00 €
	2,00	bis 3,00 €

Geschäftslage/-typ	Bielefeld - Dornberg	
Ortsteilzentrum	6,00	bis 9,00 €
sonstige Ortsteillagen	3,50	bis 5,00 €
Büro	4,50	bis 5,50 €
Lager/Produktion	2,50	bis 3,50 €

Bielefeld - Gadderbaum		
	5,00	bis 8,00 €
	3,50	bis 4,50 €
	4,50	bis 7,00 €
	2,50	bis 4,00 €

Geschäftslage/-typ	Bielefeld - Heepen	
Ortsteilzentrum	5,00	bis 11,00 €
sonstige Ortsteillagen	3,50	bis 6,00 €
Büro	4,50	bis 7,00 €
Lager/Produktion	2,50	bis 4,00 €

Bielefeld - Hillegossen		
	4,00	bis 9,00 €
	2,50	bis 5,00 €
	4,00	bis 7,00 €
	2,50	bis 4,00 €

Geschäftslage/-typ	Bielefeld - Jöllenbeck	
Ortsteilzentrum	5,00	bis 11,00 €
sonstige Ortsteillagen	4,00	bis 6,00 €
Büro	4,50	bis 6,00 €
Lager/Produktion	2,00	bis 3,50 €

Bielefeld - Schildesche		
	7,50	bis 13,00 €
	4,00	bis 7,00 €
	5,00	bis 7,00 €
	2,50	bis 4,00 €

Geschäftslage/-typ	Bielefeld - Senne	
Ortsteilzentrum	4,00	bis 7,00 €
sonstige Ortsteillagen	4,00	bis 5,00 €
Büro	4,00	bis 6,00 €
Lager/Produktion	3,00	bis 4,00 €

Bielefeld - Sennestadt		
	5,00	bis 7,50 €
	4,00	bis 5,00 €
	4,00	bis 6,00 €
	2,50	bis 4,00 €

Geschäftslage/-typ	Bielefeld - Stieghorst	
Ortsteilzentrum	5,00	bis 9,00 €
sonstige Ortsteillagen	4,00	bis 6,00 €
Büro	4,00	bis 6,00 €
Lager/Produktion	2,50	bis 4,00 €

## 10 Kontakte und Adressen

### Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

#### Vorsitzender

Dipl.-Ing. Dietmar Hermenau

#### Stellvertretende Vorsitzende

Dipl.-Kfm. Markus Fleer

Dipl.-Ing. Uwe Justus, Architekt

Dipl.-Betriebswirt Frank Krüger, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Egon Strathoff

#### Weitere Mitglieder

Dipl.-Ing. Susanne Crayen, Architektin

Michael Fredebeul, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Karin Friedrich-Wellmann, Architektin

Dipl.-Betriebswirt und Dipl.-Wirt.-Ing. Christian Kühn

Daniela Niermann, Syndikusrechtsanwältin

Dipl.-Ing. Michael Pappert, Architekt

Brigitte Scheele, Immobilienkauffrau

Dipl.-Ing. Agr. Christiane Stoyke, Landwirtschaftliche Sachverständige

Dipl.-Ing. Gerd Weichynik, Architekt

#### Besondere Mitglieder

Dr. Christina Michalke

Dipl.-Finw. Nadine Niederbröker

Stefanie Kruse

Ricarda Hundt (als Vertreterin)

Dipl.-Ing. Silke Borgsen, Bausachverständige

#### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Postanschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, 33597 Bielefeld

Geschäftsstelle: Technisches Rathaus, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld

Herr Egon Strathoff Tel. : 0521 - 51 26 78 - Zi. 393

Frau Ulrike Wigger Tel. : 0521 - 51 26 76 - Zi. 392

Frau Miriam Door Tel. : 0521 - 51 27 191 - Zi. 375

Herr Detlef Scheunemann Tel. : 0521 - 51 26 74 - Zi. 392

Herr Tim Grote Tel. : 0521- 51 26 688 - Zi. 375

Fax : 0521 - 51 34 33

Herr Markus Hegemann Tel. : 0521 - 51 26 77 - Zi. 376

Frau Michaela Hund Tel. : 0521 - 51 35 30 - Zi. 376

Frau Brigitte Pixa Tel. : 0521 - 51 35 82 - Zi. 391

Herr Simon Grübsch Tel. : 0521 - 51 35 83 - Zi. 391

E-Mail

[gutachterausschuss@bielefeld.de](mailto:gutachterausschuss@bielefeld.de)

Internet

[www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de)

BORIS.NRW

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

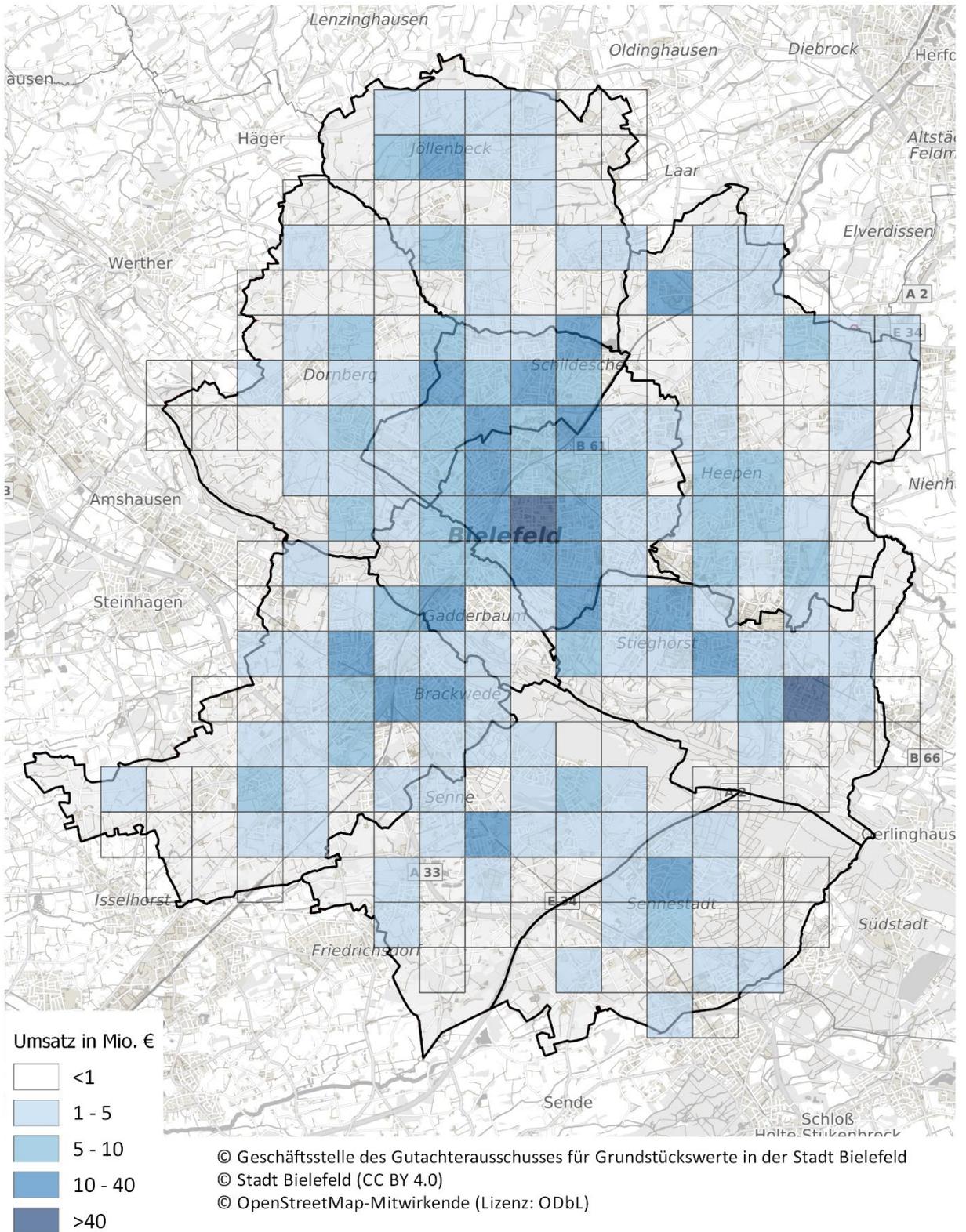
## Benachbarte Gutachterausschüsse

	Funktion	Name	Telefon	Fax
<b>Kreis Gütersloh und Stadt Gütersloh</b>	Vorsitzender	Herr Tannhäuser	05241/851750	05241/851792
	Geschäftsführer	Herr Reinsch	05241/851842	
<b>Kreis Herford und Stadt Herford</b>	Vorsitzende	Frau Boxhammer	05221/132603	05221/13172506 05221/189360
	Geschäftsführer/in	Herr Ziebe	05221/132506	
<b>Kreis Lippe und Stadt Detmold</b>	Vorsitzender	Herr Ostrau	05231/62702	05231/627740
	Geschäftsführer	Herr Koch	05231/62757	

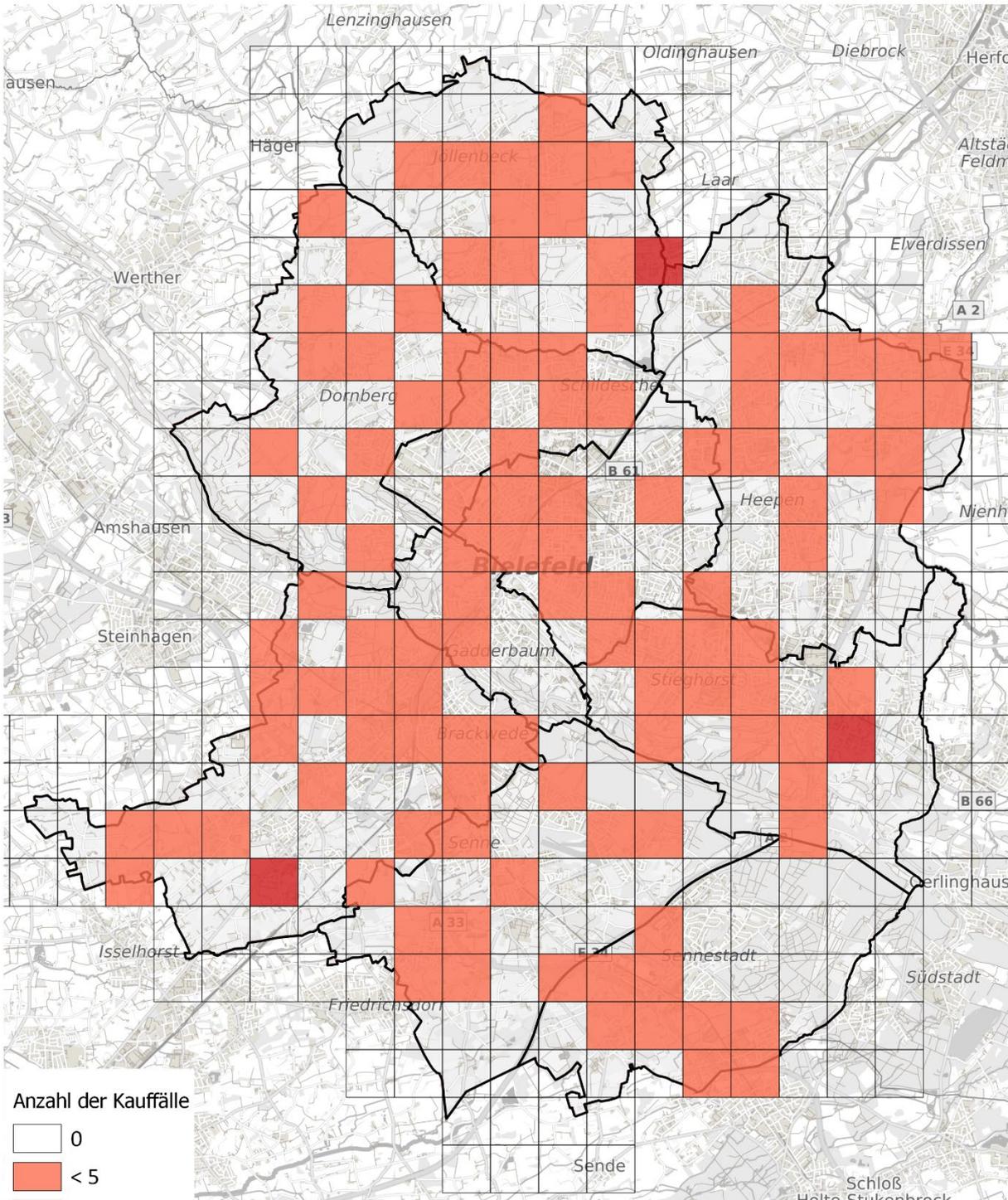
## 11. Anlagen

- Anlage 1 – Geographische Verteilung des Geldumsatzes 2022
- Anlage 2 – Geographische Verteilung von unbebauten Grundstücken 2022
- Anlage 3 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2023 (individueller Wohnungsbau) in €/m<sup>2</sup>
- Anlage 4 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2023 (Geschosswohnungsbau) in €/m<sup>2</sup>
- Anlage 5 – Bodenrichtwertkarte 2023 (Wohnbauflächen) in €/m<sup>2</sup>
- Anlage 6 – Bodenrichtwertkarte 2023 (Gewerbeflächen) in €/m<sup>2</sup>
- Anlage 7 – Wohnlagenkarte
- Anlage 8 – Geschäftslagenkarte
- Anlage 9 – Rahmendaten zum Grundstücksmarkt
- Anlage 10 – Weitere Informationen

**Anlage 1 – Geographische Verteilung des Geldumsatzes 2022**

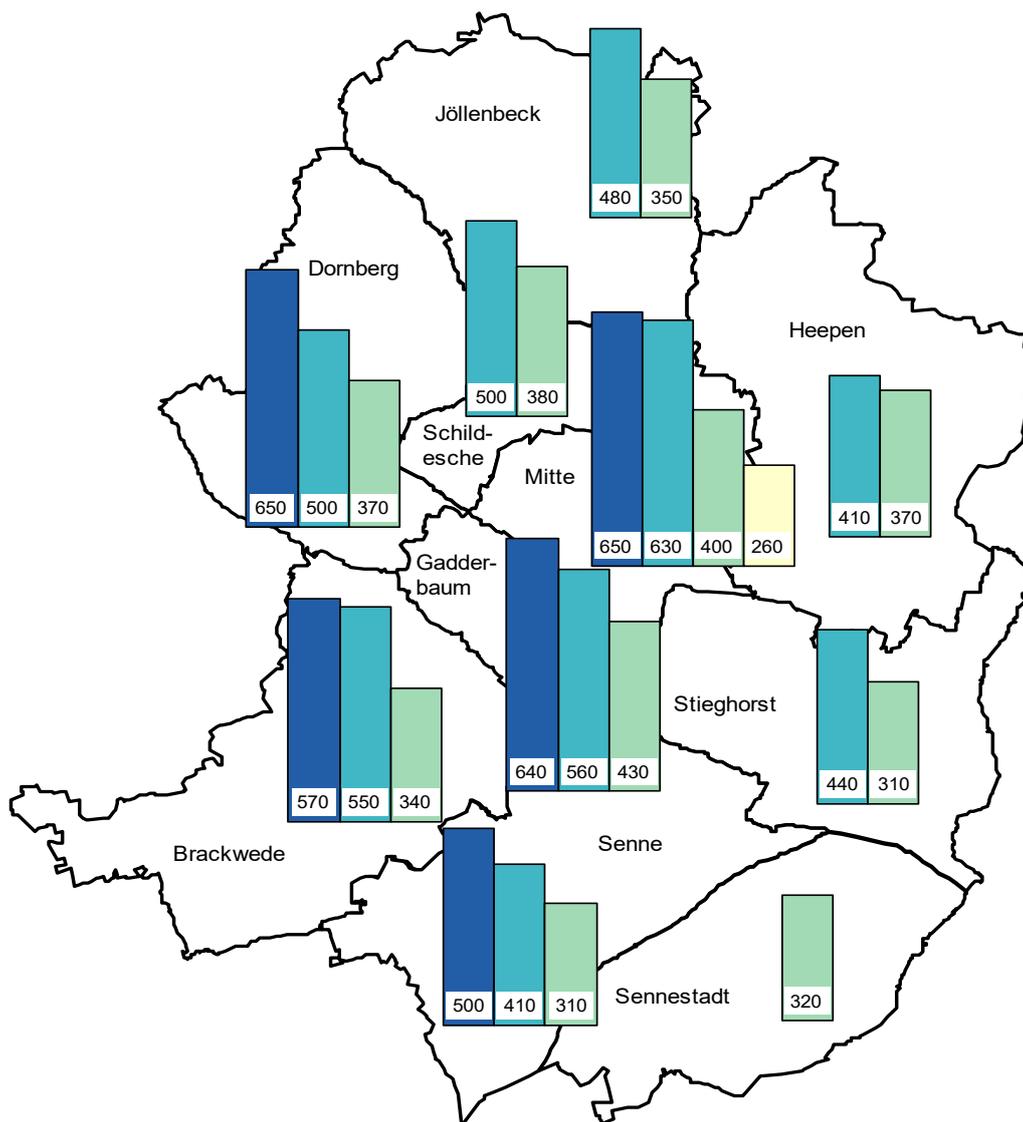


**Anlage 2 – Geographische Verteilung der unbebauten Grundstücke 2022**



© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld  
 © Stadt Bielefeld (CC BY 4.0)  
 © OpenStreetMap-Mitwirkende (Lizenz: ODbL)

**Anlage 3 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2023 (individueller Wohnungsbau) in €/m<sup>2</sup>**



**Individueller Wohnungsbau**

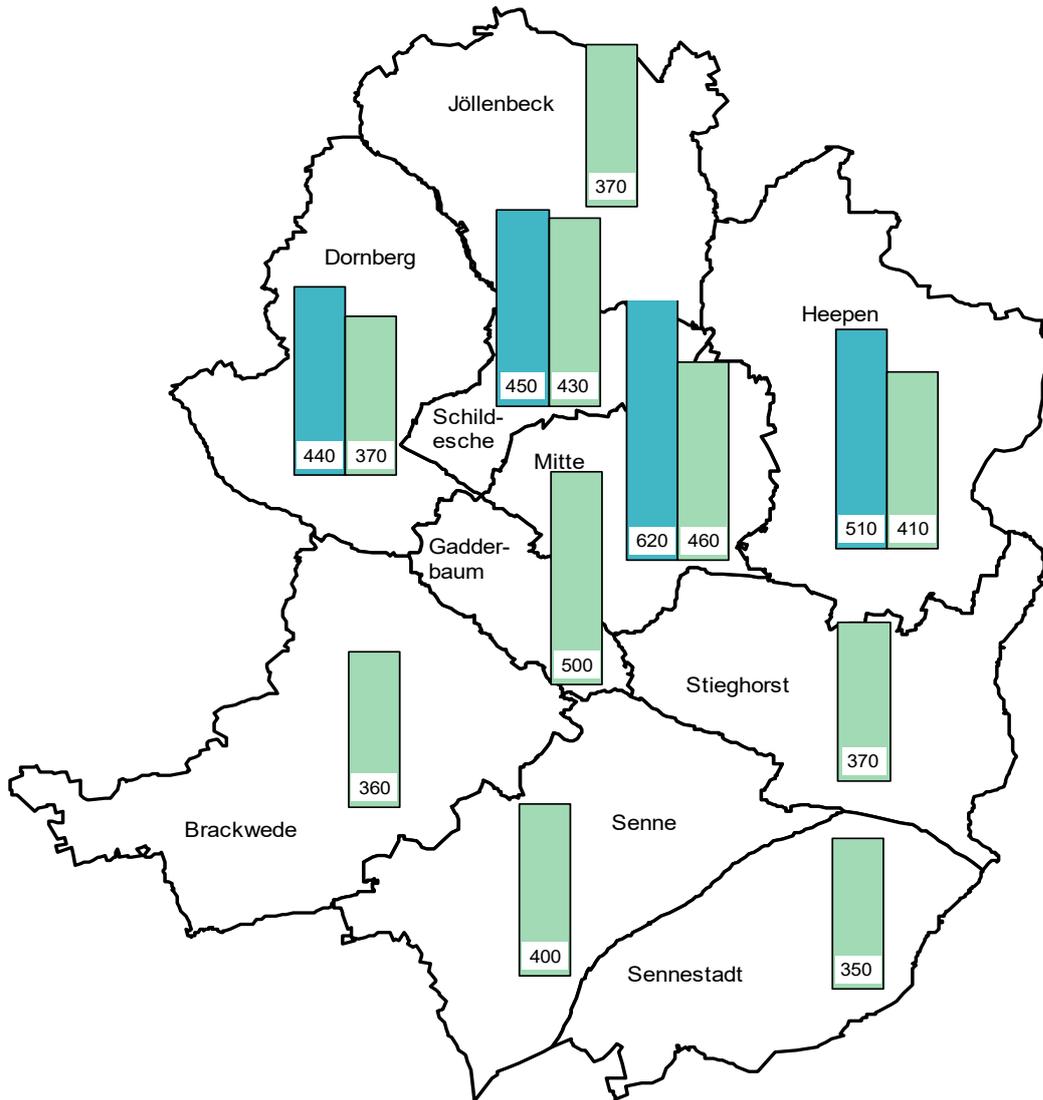
(1- oder 2-geschossige Bauweise)



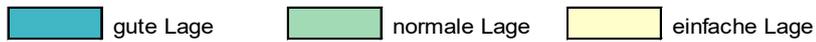
Stand : Februar 2023

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, 33597 Bielefeld

**Anlage 4 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2023 (Geschosswohnungsbau) in €/m<sup>2</sup>**



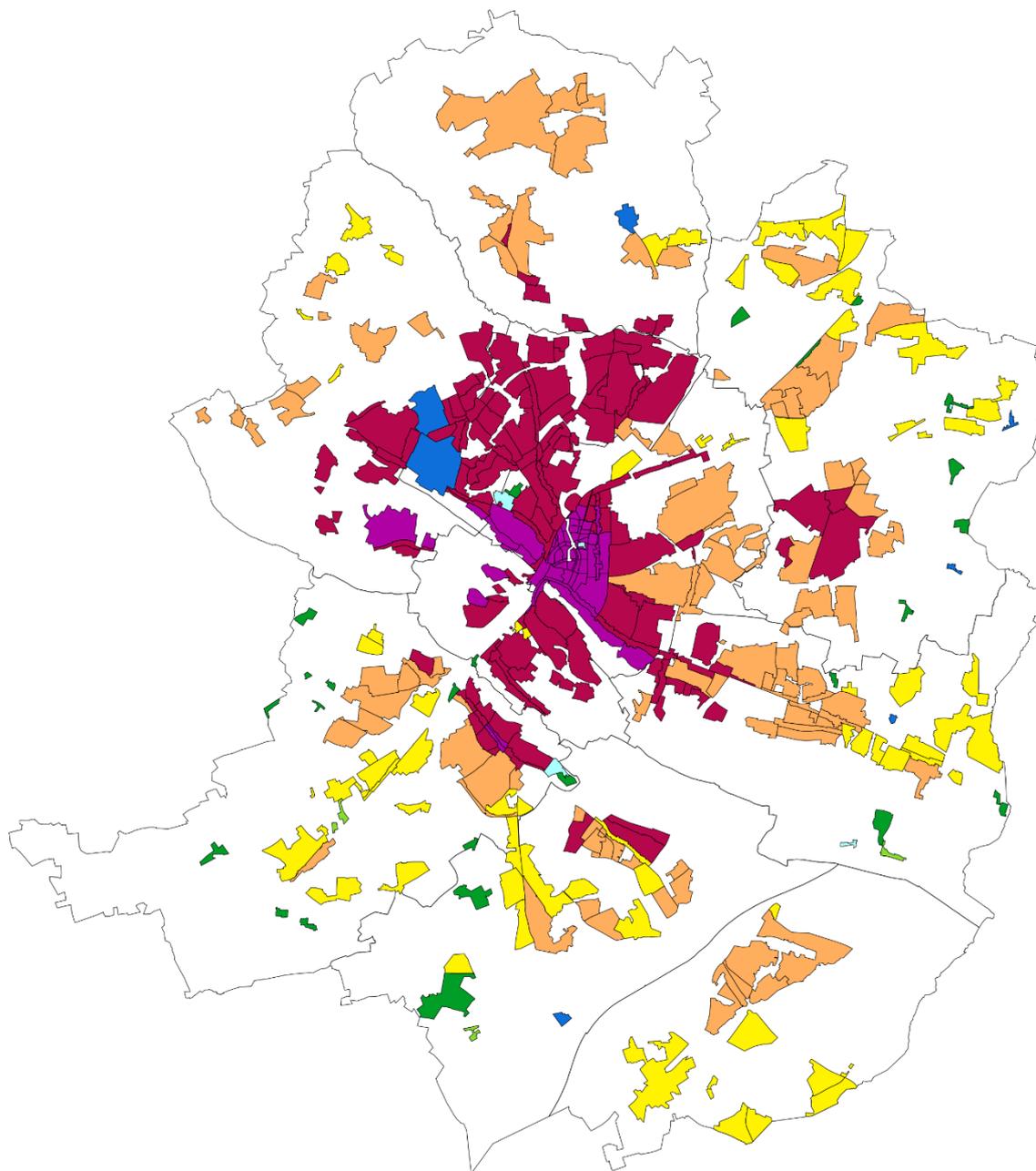
**Geschosswohnungsbau**  
(3 oder mehrgeschossige Bauweise)



Stand : Februar 2023

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, 33597 Bielefeld

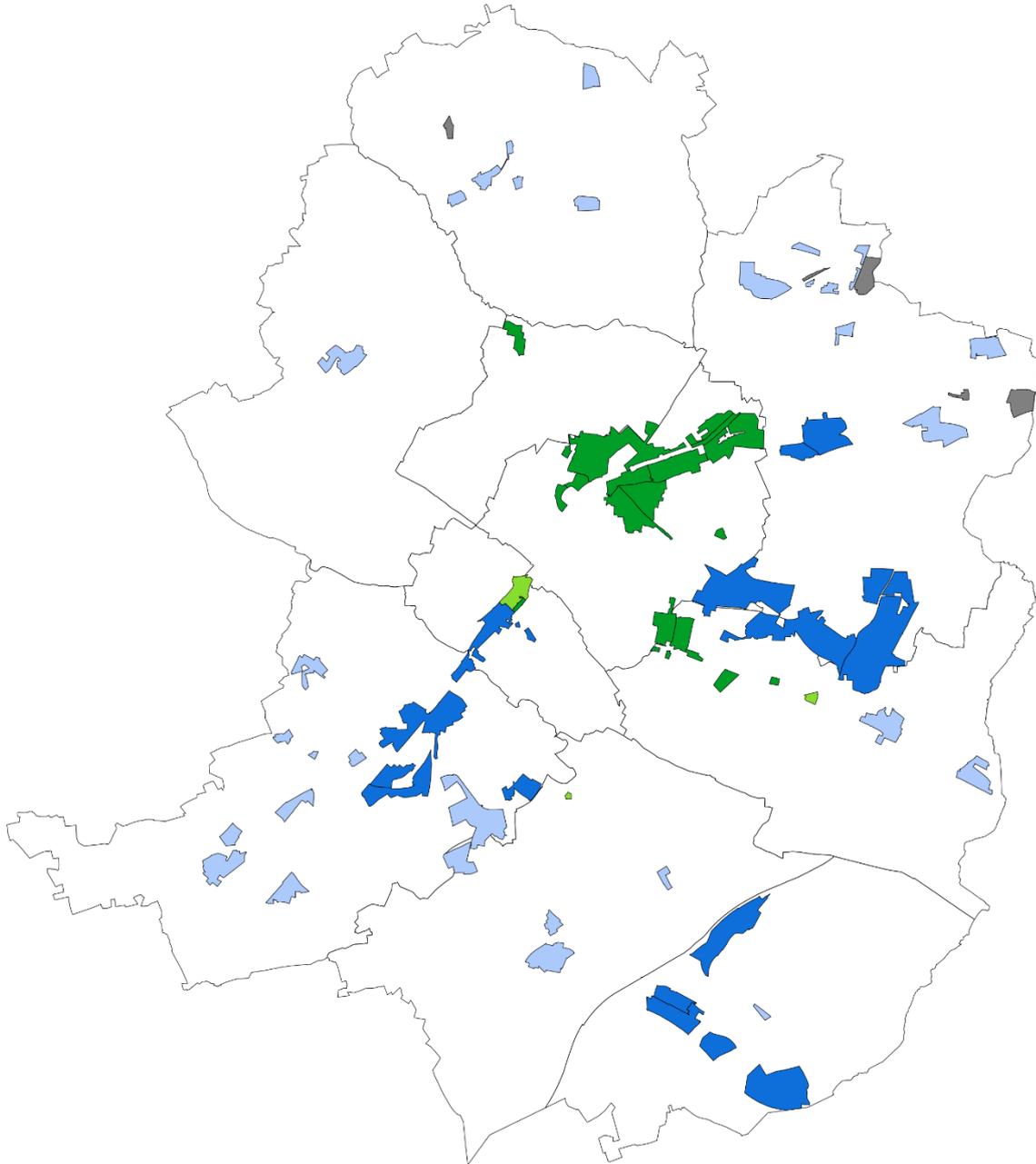
**Anlage 5 – Bodenrichtwertkarte 2023 (Wohnbauflächen) in €/m<sup>2</sup>**



**Bodenrichtwerte 2023 in €/m<sup>2</sup>**

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung von Wohnbauflächen (W),  
Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK) und Sondergebieten (SO)

	100 - 150		200 - 225		300 - 400
	150 - 175		225 - 250		400 - 600
	175 - 200		250 - 300		600 - 4000

**Anlage 6 – Bodenrichtwertkarte 2023 (Gewerbeflächen) in €/m<sup>2</sup>****Bodenrichtwerte 2023 in €/m<sup>2</sup>**

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung von gewerbliche Bauflächen (G)  
und Industriegebieten (GI)

	40 - 50		100 - 125
	50 - 75		125 - 150
	75 - 100		150 - 170

## Anlage 7 – Wohnlagenkarte

Mit der Wohnlage einer Immobilie ist neben dem geographischen Ort auch die Einbindung in ihr unmittelbares Umfeld bezeichnet. Die Wohnlage ist ein maßgeblicher Faktor für die Bewertung einer Immobilie und hat Einfluss auf das Mietpreisniveau. Der Gutachterausschuss veröffentlicht in diesem Grundstücksmarktbericht erstmalig die Wohnlagenkarte. Mit ihr trägt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei. Die Klassifizierung der Wohnlagen erfolgte auf der Grundlage der Erfahrungskompetenz und Ortskenntnis. Hinzugezogen wurden außerdem die veröffentlichten Definitionen von Wohnlagen aus der einschlägigen Fachliteratur, sowie von namhaften Instituten. Die verschiedenen Einflussfaktoren wurden auf Bielefeld übertragen und entsprechend berücksichtigt.

Im Innenstadtbereich korrelieren die Bodenrichtwerte mit der Wohnlage. Aber auch in den Nebenzentren sind bei gemäßigttem Bodenrichtwertniveau gute Wohnlagen zu verzeichnen. Dieses Erscheinungsbild ist allgemeingültig; trifft also nicht nur für Bielefeld zu.

Die Wohnlagenkarte bezieht sich ausschließlich auf Wohn-, Misch- und Kerngebiete. Für Gewerbegebiete sowie Gemeinbedarfsflächen und Flächen im Außenbereich wird keine Wohnlagenqualität ausgewiesen.

Die dargestellten Wohnlagen beschreiben den überwiegenden Charakter der Gebiete. Die Lagequalität einzelner Grundstücke kann durchaus abweichen.

Die Wohnlagenkarte ist am 16.02.2023 zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen worden.

Die Wohnlagenkarte finden Sie unter [www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de) Unter <https://stadtplan.bielefeld.de/app/wohnlagenkarte> besteht zusätzlich die Möglichkeit einer mobilen Anwendung.

### **Einfache Wohnlage:**

Als einfache Wohnlagen gelten Wohngebiete mit nachteilig wirkendem Charakter, z. B. durch die Lage an stark frequentierten Verkehrswegen, ein negatives Image und unzureichende Versorgungsinfrastruktur und/oder ihre Nähe zu größeren Gewerbe- und Industriegebieten.

### **Normale Wohnlage:**

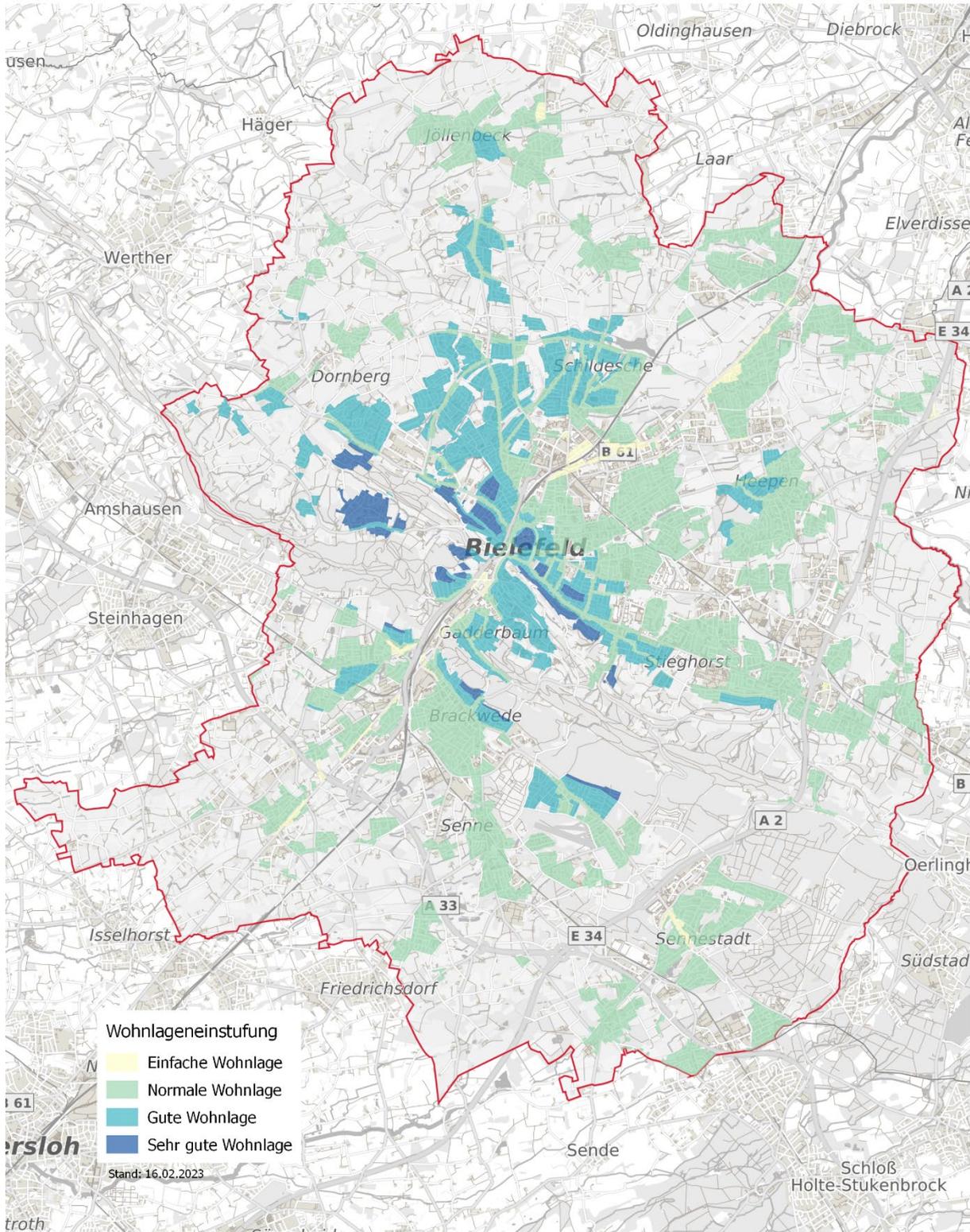
Die normale Wohnlage beinhaltet keine besonderen Vor- bzw. Nachteile. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Bei überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil wieder ausgleichen.

### **Gute Wohnlage:**

Gute Wohnlagen befinden sich meist in einem weitgehend abgeschlossenen, durchgrüntem Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung und in der Nähe von Erholungsflächen; sind verkehrsgünstig gelegen und verfügen über ein positives Image. Stark nachgefragte innerstädtische Wohnquartiere mit urbaner Wohnqualität können ebenfalls in diese Kategorie fallen.

### **Sehr gute Wohnlage:**

Besonders imageträchtige und stark nachgefragte Innenstadtrandlagen. Sehr gute Wohnlagen weisen in der Regel alle Vorteile der guten Wohnlage auf, verfügen darüber hinaus noch über mindestens einen weiteren herausragenden Nutzungsvorteil wie Topographie oder eine besonders schöne Landschaft und Umgebung. Sehr gute Wohnlagen sind oft geprägt durch luxuriöse Bebauung mit großzügigen Außenanlagen und großen Abständen zur Nachbarbebauung. In diese Kategorie fallen u.a. regelmäßig auch Stadthäuser, häufig aus der Gründerzeit.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld 01.01.2023  
Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Stadt Bielefeld (CC BY 4.0)

## Anlage 8 – Geschäftslagenkarte

Die Festlegung der Geschäftslagen in der Bielefelder Innenstadt ist sowohl für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld bezüglich Markttransparenz als auch für die Bielefeld Marketing GmbH unter dem Gesichtspunkt einer neutralen Markt- und Standortanalyse von hoher Bedeutung. Aber auch die Interessenvertretungen der heimischen Wirtschaft besitzen eine hohe Affinität zur Geschäftslagenkarte. Die umfangreichen Veröffentlichungen zu Mietpreisen und Grundstückswerten benötigen eine aktuelle Datengrundlage und Lageeinschätzung.

Der Gedanke, Geschäftslagen für die Bielefelder Innenstadt zu dokumentieren, entstand 2005 auf Basis von damaligen Mieten und Einschätzungen beteiligter Fachleute.

Die Definition der Bielefelder Geschäftslagen bildet darüber hinaus die Grundlage für die Darstellung von gewerblichen Mietpreisen im regelmäßig erscheinenden Mietpreisatlas der Industrie- und Handelskammer sowie in weiteren Veröffentlichungen zu Ladenmieten in Bielefeld.

Methodische Basis für die Bestimmung der Geschäftslagen sind einerseits Zählungen von Passantenfrequenzen an verschiedenen Orten der Innenstadt und andererseits das Heranziehen bekannter gewerblicher Vergleichsmieten, verbunden mit einer intersubjektiven Experteneinschätzung.

Der Expertenkreis war sich einig, die beiden strukturell verschiedenen Teile der Bielefelder Innenstadt „City-Bahnhofstraße“ nördlich des Jahnplatzes und „Altstadt“ südlich des Jahnplatzes auch in der Bestimmung der Geschäftslagen getrennt zu betrachten.

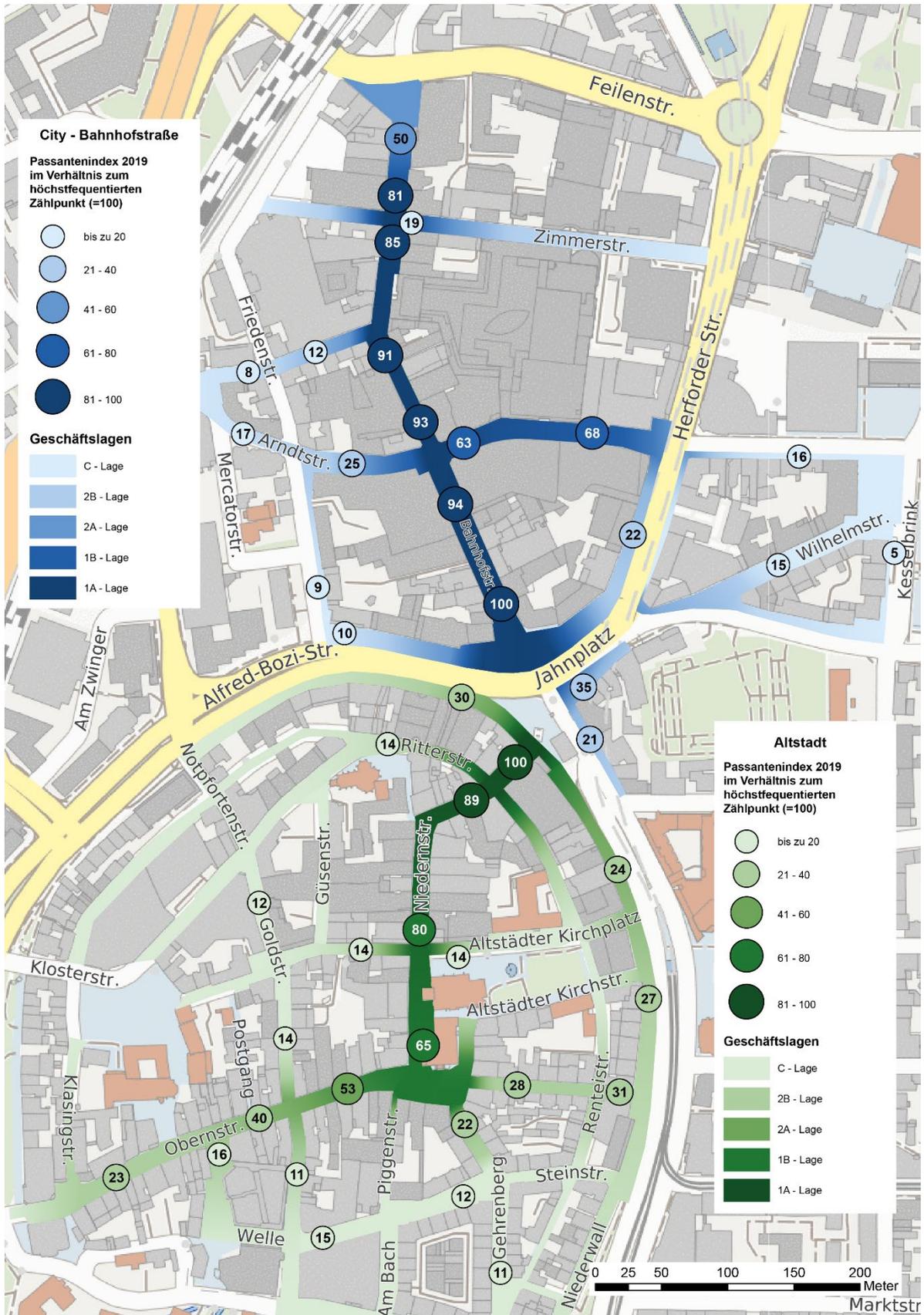
Im Vergleich zur Dokumentation von 2005 wurde jetzt zusätzlich die Kategorie der C-Lage eingefügt, um die bisherigen Lagekategorien von 1A- bis 2B-Lagen nach unten abzurunden.

Auf Basis von regelmäßigen Zählungen der Passantenfrequenzen und dem Abgleich mit gewerblichen Mieten wird die Geschäftslagenkarte in Zukunft aktuell gehalten.

Der Expertenkreis setzt sich zusammen aus:

- Geschäftsstelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
- WEGE Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH
- Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
- Handelsverband Ostwestfalen-Lippe
- Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld
- Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte als Vertreter der Immobilienwirtschaft in der Stadt Bielefeld

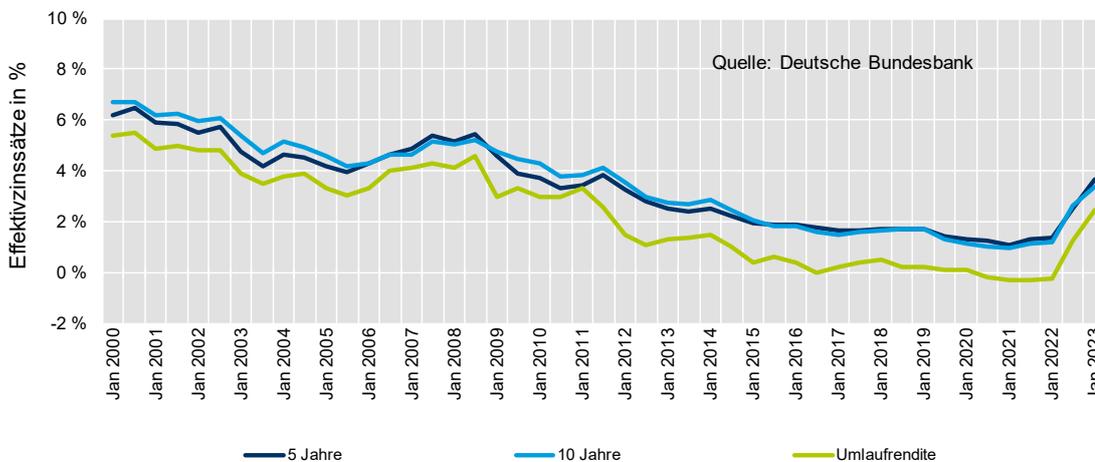
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld hat die Geschäftslagenkarte 2022 am 16. Februar 2023 inhaltlich bestätigt und als aktuellen Stand 2023 beschlossen.



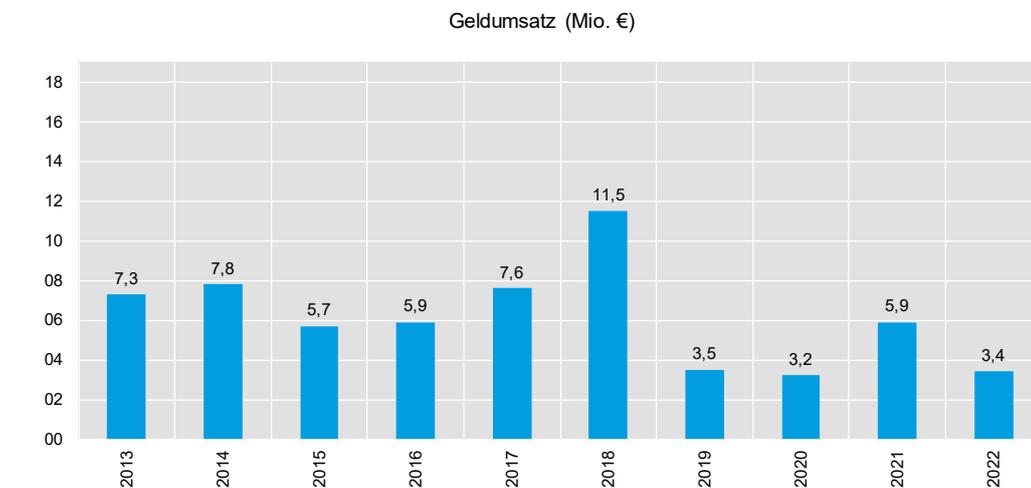
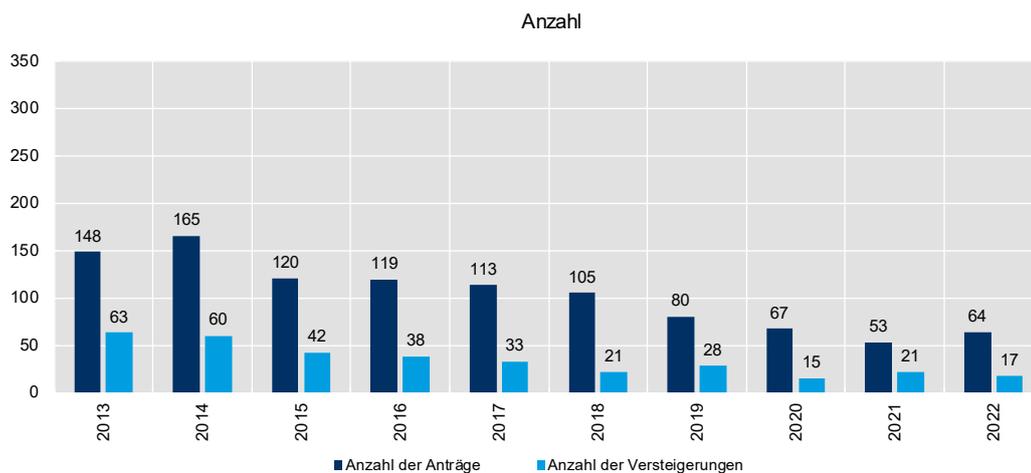
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld 2023  
 Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Stadt Bielefeld (CC BY 4.0)

## Anlage 9 – Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### Entwicklung der Kapitalmarktzinsen



### Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen



## Anlage 10 – Weitere Informationen

### Freie Produkte

Das Land NRW hat sich zum Ziel gesetzt, amtliche digitale Geodaten einer breiten Öffentlichkeit kostenlos zur Verfügung zu stellen. Dadurch sollen Geschäftsprozesse initiiert und unterstützt werden. OPEN DATA betrifft auch die Gutachterausschüsse und deren Produkte.

Folgende Produkte der Gutachterausschüsse in NRW stehen über [www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de) und [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos zum Download bereit: Der vollständige **Grundstücksmarktbericht** und der **amtliche Ausdruck eines gewählten Bodenrichtwertes**. Es gilt die "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" ([dl-de/zero-2-0](https://www.datenlizenz.de/de/zero-2-0))

Der überregionale **Grundstücksmarktbericht NRW** wird vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen jährlich erarbeitet und herausgegeben. Die Übersicht über den Grundstücksmarkt des gesamten Landes Nordrhein-Westfalen stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und dient der überregionalen Markttransparenz. Er ist gebührenfrei unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) erhältlich.

Der **Immobilienmarktbericht Deutschland** ist durch eine freiwillige Zusammenarbeit von Vertretern der Gutachterausschüsse aller Bundesländer entstanden. Er ist gebührenfrei unter [www.immobiliemarktbericht-deutschland.info](http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info) erhältlich.

Die **Wohnlagenkarte** wird unter <https://stadtplan.bielefeld.de/app/wohnlagenkarte> unter der Lizenz [CC BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld kostenfrei angeboten (Anlage 5).

**Weitere Angebote** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld sind ebenfalls kostenfrei nutzbar unter [www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de).

- **Bielefelder Immobilienrechner** zur schnellen und einfachen Ermittlung des Preisniveaus für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen.  
<https://www.gars.nrw/bielefeld/produkte-bielefeld/immobilienrechner-bielefeld>
- **Passantenfrequenzzählungen** für die Jahre 2017, 2018 und 2019 in den Geschäftslagen der Bielefelder Innenstadt (**Geschäftslagenkarte**)  
<https://www.gars.nrw/bielefeld/produkte-bielefeld/passantenfrequenzen-bielefeld>

### Kostenpflichtige Produkte

**Auskunft aus der Kaufpreissammlung** unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NW bestehen durch den § 34 Abs. 6 und 7 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung (GrundWertV NRW) besondere Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und bei dem gewährleistet ist, dass die Daten sachgerecht verwendet werden. Die Gebühren werden gemäß der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO NRW) erhoben. Je Wertermittlungsfall fallen 140,- € für bis zu fünfzig nicht anonymisierte Vergleichskauffälle an. Jeder weitere nicht anonymisierte Vergleichswert kostet 10,- €. Für die Mitteilung anonymisierter Kauffälle (private Antragsteller) wird gemäß § 2 Abs.7 VermWertKostO eine Zeitgebühr von 25,- € je angefangene Arbeitsviertelstunde fällig.

**Verkehrswertgutachten** über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken werden gem. §193 Abs.1 BauGB auf schriftlichen Antrag erstellt. Darüber hinaus können auch Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstattet werden.

Rechtsgrundlagen für die Berechnung der Gebühr sind das Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung und der Vermessungs- und Wertermittlungskostentarif für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.01.2023 (VermWertKostT) in der jeweils gültigen Fassung. Diese ist unter [www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de) abrufbar.

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Bielefeld

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

