Grundstücksmarktbericht 2009.

für die Stadt Bielefeld

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld

Grundstücksmarktbericht 2009

– Auswertezeitraum 01.01.2008 bis 31.12.2008 –

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Bielefeld

Marktsituation und Marktanalyse

Herausgeber:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld			
Postanschrift:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, 33597 Bielefeld			
Geschäftsstelle:	Neues Rathaus, Niederwall 23, 33602 Bielefeld			
Auskünfte u. Anträge:	Herr Strathoff	Tel.	: 0521 - 51 26 78	Zi. A 302
	Herr Scheunemann	Tel.	: 0521 - 51 26 74	Zi. A 301
	Herr Cinar	Tel.	: 0521 - 51 26 76	Zi. A 301a
		Fax	: 0521 - 51 34 33	
Auskünfte :	Herr Hegemann	Tel.	: 0521 - 51 26 77	Zi. A 303
	Frau Pixa	Tel.	: 0521 - 51 26 77	Zi. A 303
	Frau Hund	Tel.	: 0521 - 51 35 30	Zi. A 303
		E-Mail	: gutachterausschuss@bielefeld.de	
		Internet	: www.bielefeld.de/bodenrichtwerte	
			www.borisplus.nrw.de	
Aktueller Grundstücksmarktbericht 2009:	30,00 Euro (gebundenes Exemplar)			
	25,00 Euro (pdf, www.borisplus.nrw.de)			

Aktuelle Ausgabe : Mai 2009

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt
Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers

Titelbild : Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Vorwort

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2009 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld seine diesjährige Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in Bielefeld vor. Die Veröffentlichung soll der allgemeinen Marktorientierung dienen und den Immobilienmarkt transparent machen Hauptaufgabe des Berichtes ist es, die regionale Preis- und Umsatzentwicklung mit den jährlichen Veränderungen durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzuzeigen.

Der Bericht stützt sich auf die Daten des Jahres 2008. Er wendet sich insbesondere an die Personen, Stellen und Behörden, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt zu tun haben. Eine Hilfe kann er aber auch all denen sein, die Grundeigentum erwerben, veräußern oder beleihen wollen.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt. Dabei kommt der Entwicklung der Bau- und Bodenpreise, der Hypothekenzinsen, dem örtlichen Mietpreisniveau sowie den Einflussfaktoren aus gesetzlichen Rahmenbedingungen eine entscheidende Rolle zu. Allgemeine Marktdaten, wie sie dieser Bericht enthält, werden mit Hilfe statistischer Methoden gewonnen. Eine derartige Darstellung muss zwangsläufig verallgemeinern; sie kann das Marktverhalten nur in generalisierender Weise widerspiegeln. So handelt es sich bei den in diesem Bericht angegebenen Bodenwerten, Bodenrichtwerten, Preisen und Preisentwicklungen um Durchschnittswerte, die die Verhältnisse darstellen, wie sie für den jeweils untersuchten Teilmarkt charakteristisch sind. Dem Leser des Marktberichtes sollte daher bewusst sein, dass die angegebenen Preise und Werte nicht ohne Weiteres auf ein spezielles Grundstück übertragen werden können. Nur wenn das Bewertungsobjekt mit den wertbestimmenden Eigenschaften der Objekte des Teilmarktes hinreichend übereinstimmt, führt eine Übertragung zu brauchbaren Ergebnissen. Ansonsten sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen, die im Einzelfall nicht unerheblich von den veröffentlichten Durchschnittswerten abweichen können.

Der vorliegende Bericht soll nach Möglichkeit den vielfältigen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Dies wird wegen der Unterschiedlichkeit des Informationsbedarfs der einzelnen Interessenten nicht immer vollständig gelingen können. Der Gutachterausschuss ist jedoch bemüht, die behandelten Themenbereiche nach den Erfordernissen der Bewertungspraxis auszurichten. So wird beispielsweise im aktuellen Bericht den Themen „Bodenrichtwerte in 1a und 1b Geschäftslagen“ sowie „Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Um auch künftige Marktberichte nach dem tatsächlichen Informationsbedarf ausrichten zu können, bin ich für Kritik, Anregungen oder Verbesserungsvorschläge jederzeit dankbar. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nimmt entsprechende Hinweise gern entgegen.

Bielefeld, im Mai 2009

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Winfried Dingerdissen
(Vorsitzender)

Inhaltsverzeichnis

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes ... 7
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes ... 8
3 Allgemeines über Gutachterausschüsse in NRW ... 8
3.1 ... Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ... 9
3.2 ... Kaufpreissammlung ... 10
4 Grundstücksmarkt 2008 ... 11
4.1 ... Anzahl der Kauffälle ... 11
4.2 ... Flächenumsatz ... 13
4.3 ... Geldumsatz ... 13
5 Unbebaute Grundstücke ... 14
5.1 ... Individueller Wohnungsbau ... 15
5.2 ... Geschosswohnungsbau ... 17
5.3 ... Gewerbliche Bauflächen ... 19
5.4 ... Erbbaurechtsbestellungen ... 20
5.5 ... Grundstücke im Außenbereich ... 20
6 Bebaute Grundstücke ... 21
7 Wohnungs– und Teileigentum ... 26
7.1 ... Wohnungseigentum ... 26
7.2 ... Teileigentum ... 29
8 Bodenrichtwerte ... 29
8.1 ... Gesetzlicher Auftrag ... 29
8.2 ... Bodenrichtwerte für Bauland ... 29
8.3 ... Übersicht über die Bodenrichtwerte ... 29
8.4 ... Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes ... 33
8.5 ... Bodenwerte in der Innenstadt ... 34
9 Erforderliche Daten ... 37
9.1 ... Liegenschaftszinssätze ... 37
9.2 ... Bodenpreisindexreihen ... 40
9.3 ... Baupreisindexreihen ... 40
9.4 ... Korrekturfaktoren für das Sachwertverfahren ... 41
9.5 ... Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2000 ... 41
9.6 ... Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte ... 43
10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt ... 45
10.1 · Zwangs– und Teilungsversteigerungen ... 45
11 Mietübersicht ... 46
11.1 · Mietspiegel für Wohnungen ... 46
11.2 · Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen ... 47
12 Weitere Informationen ... 48
12.1 · Gebühren für Verkehrswertgutachten ... 48
12.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte ... 48
12.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung ... 48
12.4 Grundstücksmarktbericht ... 49
12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht ... 49
12.6 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld ... 49
12.7 Benachbarte Gutachterausschüsse ... 50
13 Anlagen ... 51

Bielefeld, Oberzentrum in Ostwestfalen

Bielefeld, eine Stadt mit langer Tradition in Handel und Industrie gehört mit ca. 328.000 Einwohnern zu den 20 größten Städten Deutschlands. Um 1214 als Kaufmannsstadt von Hermann IV., Graf von Ravensberg, gegründet, hat sich Bielefeld kontinuierlich zu einem modernen Oberzentrum des ostwestfälischen Wirtschaftsraumes entwickelt.

Auch im Stadtbild hat sich die Entwicklung zum Oberzentrum niedergeschlagen: Besonders entlang der Bahnlinie der ehemaligen Köln-Mindener-Eisenbahn und östlich des Stadtzentrums entstanden Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts Fabriken. Neue Wohnviertel mit zwei- bis dreigeschossigen Häusern für die Arbeiter wurden aufgeschlossen.

Im Jahr 1930 wurde die Stadt um die bis dahin selbständigen Gemeinden Schildesche, Sieker, Stieghorst sowie Teile Heepens und Gadderbaums vergrößert. Damit stand wieder mehr Raum für Wohnungen und die weiterhin sich ausdehnende Industrie zur Verfügung.

Eine einschneidende Veränderung für die Stadt brachte die kommunale Neuordnung 1973. Der Landkreis Bielefeld wurde aufgelöst. Die bisher selbständigen Gemeinden Heepen, Jöllenbeck und Dornberg, dazu Gadderbaum und Senne I sowie die Sennestadt und die Stadt Brackwede wurden Teil des Stadtgebietes Bielefeld.

Heute prägen sowohl historisch industrielle Baukultur als auch großzügig angelegte Grünzüge und moderne Architektur das Stadtbild.

Aktuelle Informationen über die Stadt Bielefeld erhalten Sie im Internet unter www.bielefeld.de

Theater am Alten Markt

1 WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Umsätze im Grundstücksverkehr

Zunahme der Kauffälle um 2%

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Bielefeld 2746 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 319,5 ha und einem Geldumsatz von 464 Mio. € notariell beurkundet. Die Anzahl der Kauffälle nahm um 2 % zu (Abschnitt 4.1).

Unbebaute Grundstücke

Steigerung des Geldumsatzes beim individuellen Wohnungsbau

Im individuellen Wohnungsbau sind im Berichtsjahr sowohl die Anzahl der verkauften Baugrundstücke wie auch der Geldumsatz gestiegen. Im Gegensatz hierzu ist der Quadratmeterpreis gegenüber dem Vorjahr um 4% gefallen.

Bebaute Grundstücke

Geldumsatz gefallen

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr nur leicht zurückgegangen. Trotzdem hat der Geldumsatz einen starken Rückgang von 44% erfahren. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken ist allerdings sehr uneinheitlich. Eine neu erbaute Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² und einer Grundstücksfläche von rd. 300 m² kostet einschließlich Keller in mittleren Wohnlagen durchschnittlich 215.000 € (Abschnitt 6, Tabelle 4).

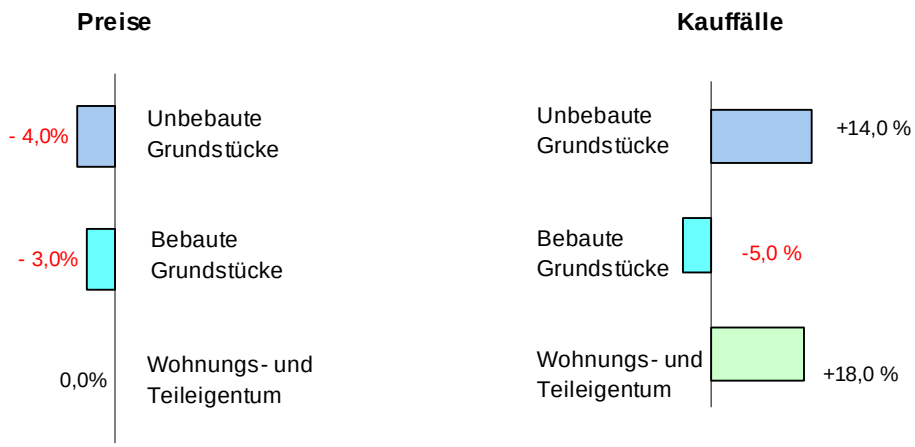
Eigentumswohnungen

Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 18% gestiegen

Die Anzahl der Verkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr um 18%, der Geldumsatz um 20% gestiegen.
Gegenüber dem Vorjahr ist kein weiterer Preisrückgang erkennbar. Insoweit ist eine Beruhigung der rückläufigen Preisentwicklung bei Altbauwohnungen eingetreten. Die durchschnittlichen Preise für Neubauwohnungen liegen je nach Größe und Ausstattung im Mittel bei 1.650 €/m² - 2.000 €/m² (Abschnitt 7.1).

Entwicklung in % gegenüber dem Vorjahr

Die dargestellte Entwicklung bezieht sich auf die Kauffälle, die nicht durch persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst waren.



2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Der Grundstücksmarktbericht 2009 gibt eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt der Stadt Bielefeld.

Dieser Bericht erfüllt die gesetzlichen Anforderungen, die nach der Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW) gestellt werden. Danach sind Feststellungen über den Grundstücksmarkt - wie Umsatz- und Preisentwicklung - in Übersichten zusammenzufassen und zu veröffentlichen. Sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten sind auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise und weiterer Datensammlungen abzuleiten und bekannt zu geben.

Ziel des Grundstücksmarktberichtes ist es somit, die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Bielefeld durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzuzeigen und damit Orientierungsdaten anzubieten.

Neben quantitativen Angaben zum Flächen- und Geldumsatz sollen auch qualitative Aussagen über Preis- und Wertverhältnisse von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie zur Mietpreissituation für gewerbliche Räume (Büros, Läden und Praxen) gemacht werden. Zur Abrundung werden „sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten“ veröffentlicht.

Die Situation auf dem Grundstücksmarkt wird im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Nachfrage hängt entscheidend von der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer und damit letztlich von der konjunkturellen Lage ab. Dabei kommt der Höhe der Baupreise, der Höhe der Hypothekenzinsen, dem örtlichen Mietpreisniveau, den steuerlichen Anreizen und nicht zuletzt dem Bodenpreisniveau eine besondere Bedeutung zu. In der überwiegenden Zahl der statistischen Auswertungen wird das Datenmaterial großräumig zusammengefasst, so dass nur überregionale Entwicklungen erkennbar sind. Regionale Schlussfolgerungen lassen sich in der Regel daraus nicht ziehen. Deshalb wurde den Gutachterausschüssen vom Gesetzgeber die Aufgabe übertragen, den Grundstücksmarkt ihres Zuständigkeitsbereichs transparent zu machen.

3 ALLGEMEINES ÜBER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IN NRW

Rechtsgrundlagen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind ursprünglich auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Gemäß § 192 Abs. 1 des Baugesetzbuches sind zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbstständige, unabhängige, nicht weisungsgebundene „Gutachterausschüsse“ zu bilden.

Sie bestehen heute als Landeseinrichtungen bei den kreisfreien Städten, Kreisen und großen kreisangehörigen Gemeinden. Die Gutachterausschüsse sind unabhängige Kollegialgremien. Ihre Mitglieder verfügen auf Grund der beruflichen Tätigkeit über langjährige Erfahrung und besondere Fachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch die Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Ihre Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Die im Gutachterausschuss tätigen Sachverständigen kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie aus dem Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Sie müssen die für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen. Über die im Rahmen des Ehrenamtes bekanntgewordenen Angelegenheiten haben die Mitglieder des Gutachterausschusses Verschwiegenheit zu wahren. Bei Vorliegen von Interessenkollisionen sind sie von der Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen.
Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und besonderer Bodenrichtwerte zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB ist das örtlich zuständige Finanzamt zu beteiligen, das für diesen Zweck eine Beschäftigte oder einen Beschäftigten mit besondere Sachkunde für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes als ehrenamtliches Mitglied in den Gutachterausschuss entsendet.

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008, insbesondere §§ 192 bis 199 BauGB
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.Dezember 1988, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom18. August 1997
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 23. März 2004, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 18. November 2008

Weitere gesetzliche Vorschriften zum Bau-, Boden- und Mietrecht sowie insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung im Enteignungsverfahren finden nach Lage des Einzelfalles entsprechend Berücksichtigung.

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören im Wesentlichen:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken

- die Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte

- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten; ab 01.01.1999 ergänzend für steuerliche Zwecke nach Vorschriften der Finanzverwaltung

- die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u. a.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Bielefeld eingerichtet.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

- die Vorbereitung der Wertermittlungen
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

3.2 Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für:

- die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- die Erstattung von Verkehrswertgutachten.

Die notariellen Kaufverträge sind nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen Vorsitzenden durch die Geschäftsstelle auszuwerten. Dabei sind insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten, die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks zu erfassen und in Beziehung zu den gezahlten Kaufpreisen zu setzen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sein können, werden besonders gekennzeichnet und von Auswertungen ausgeschlossen.

Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz. Sie dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Rahmen ihrer Tätigkeit im Gutachterausschuss eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung vernichtet.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können erteilt werden, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird

4 GRUNDSTÜCKSMARKT 2008

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2008. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegenden Ergebnisse mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ausgewertet und für den jeweiligen Verwendungszweck zusammengefasst wurden. Sie stellen somit ein generalisiertes Abbild des Immobilienmarktes dar.

Insofern können die folgenden Aussagen eine sachverständige, gutachterliche Beurteilung des Einzelfalles nicht ersetzen.

Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Fakten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich. In der vorliegenden Fassung des Grundstücksmarktberichtes sind diese Aussagen berichtigt.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt lagen im **Jahr 2008** dem Gutachterausschuss in der Stadt Bielefeld

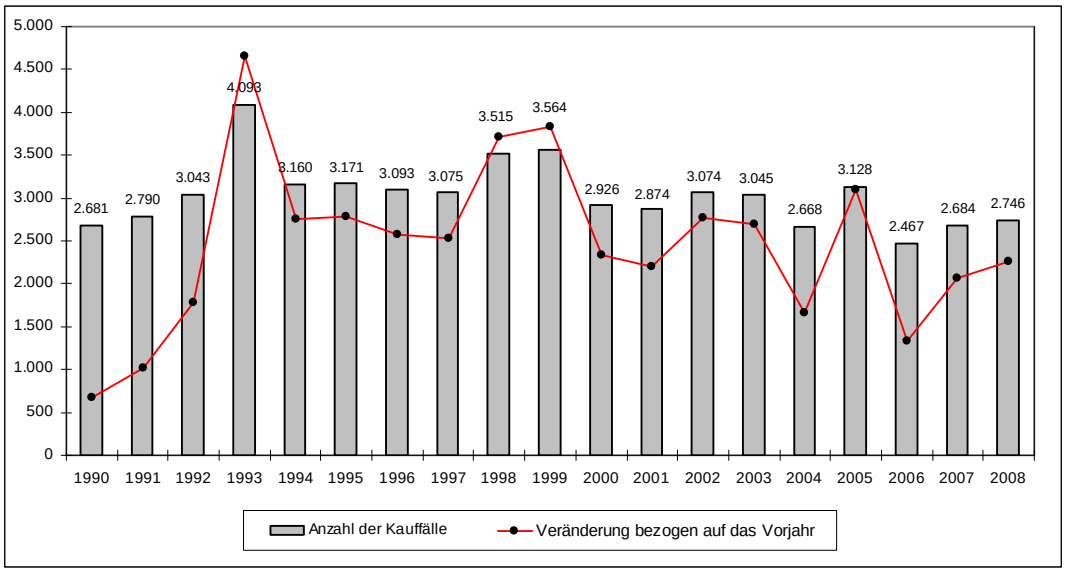


Abbildung 1

2746 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke vor. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2007 um 2% gestiegen. Das Verhalten der Interessenten zum Kauf einer Immobilie hat sich im Vergleich zum vergangenen Jahr nicht verändert. Die gebrauchte Immobilie stand auch 2008 gegenüber dem Neubau im Vordergrund. Das aktuelle Ergebnis mit 2746 Kauffällen liegt ungefähr auf dem Niveau des langjährigen Mittelwertes.
Der Grundstücksmarkt in Bielefeld wurde in den vergangenen Jahren überwiegend durch das Wohnungseigentumsgeschäft bestimmt. Wie schon 2007 setzt sich dieser Trend auch im Jahr 2008 fort. Im Berichtsjahr betrug der Marktanteil des klassischen Bereichs der bebauten Grundstücke 37% gegenüber dem Teilmarkt Wohnungseigentum mit 40%. Die unbebauten Grundstücke (Bauplätze) belegen mit 11% ein kleineres Marktsegment.

Die folgenden Grafiken veranschaulichen die prozentuale Verteilung und die Anzahl der Kauffälle nach den bestimmenden Teilmärkten:

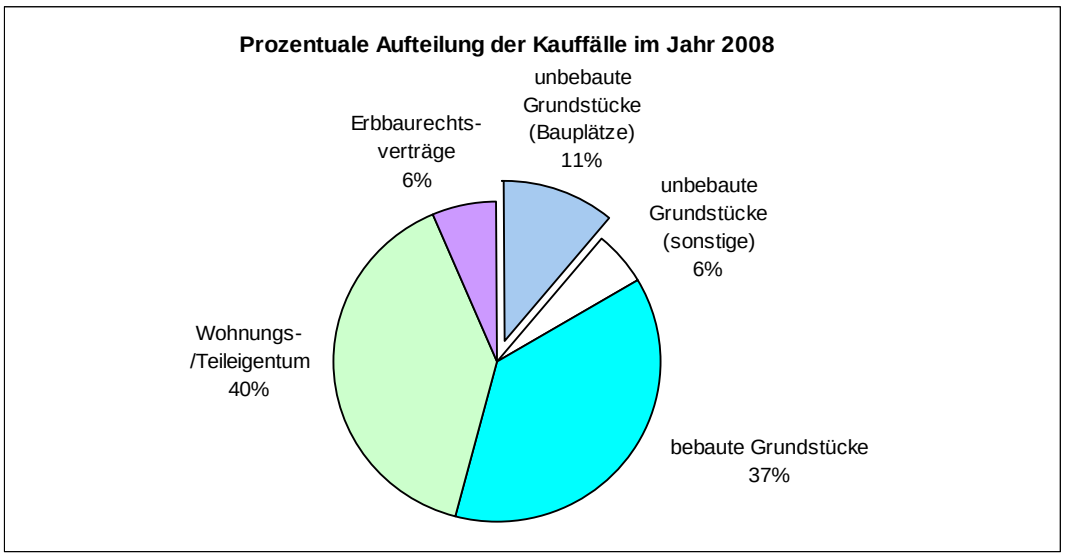


Abbildung 2

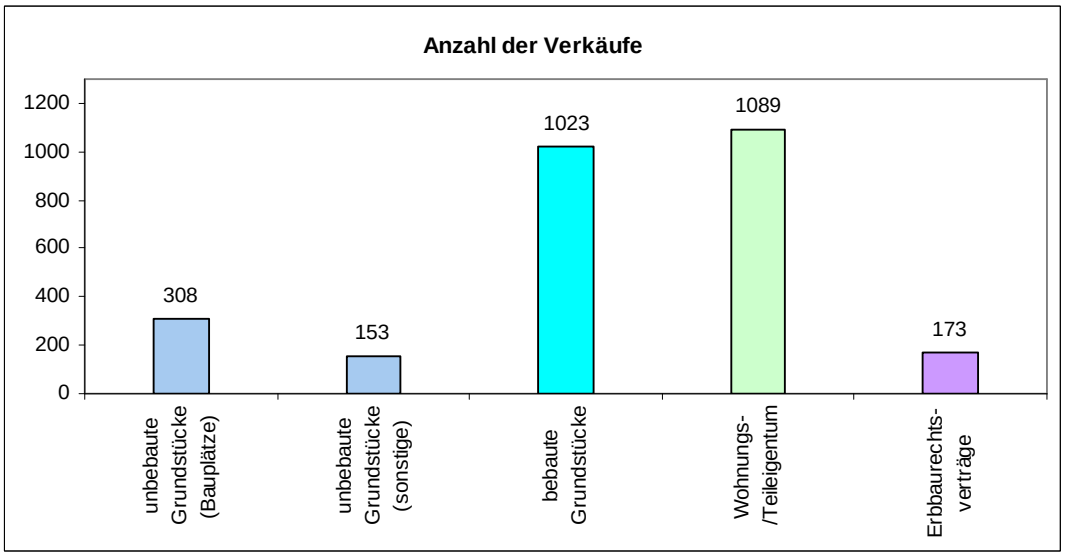


Abbildung 3

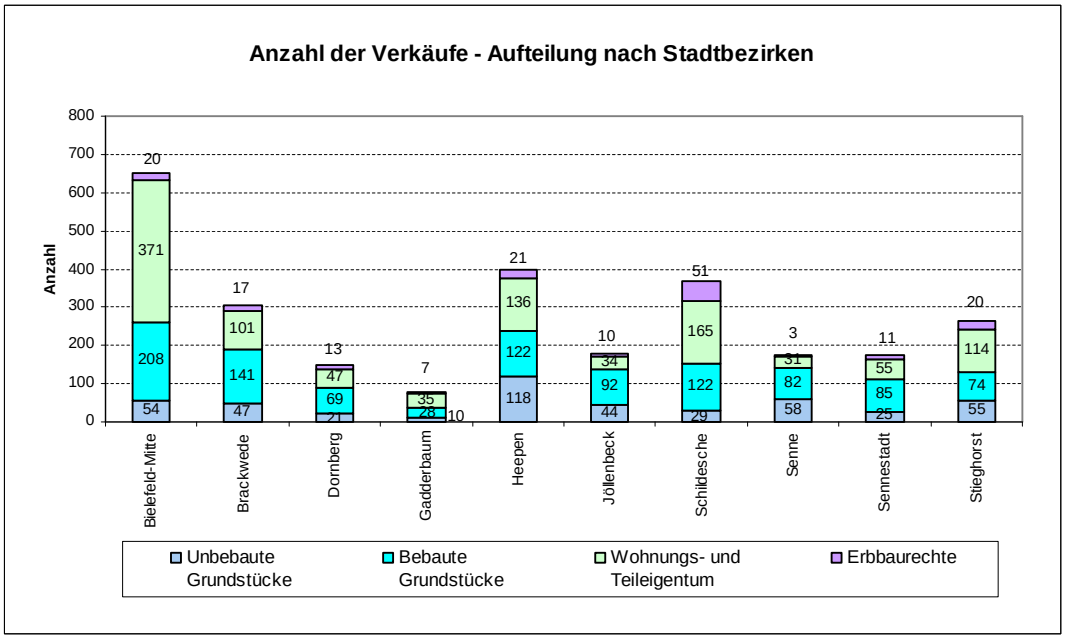


Abbildung 4

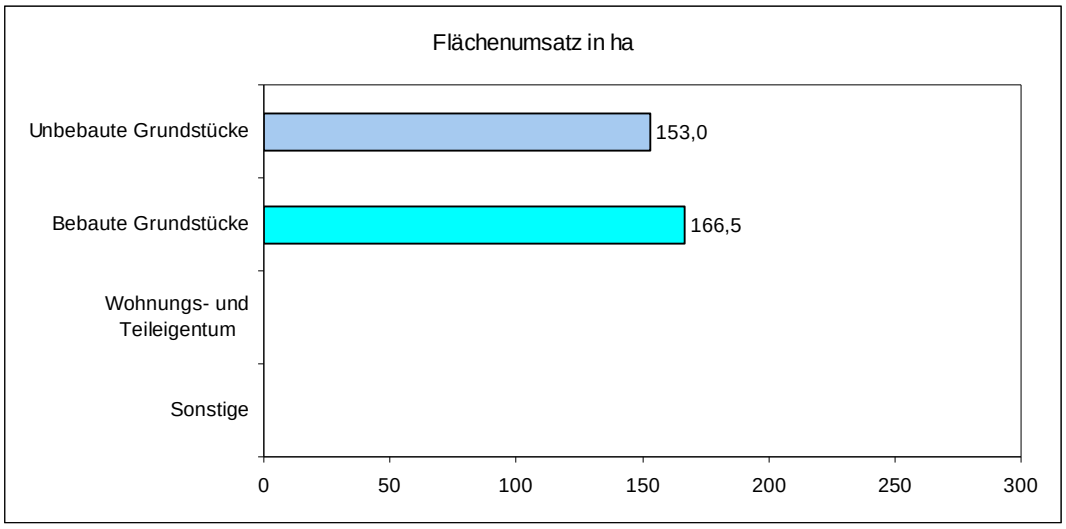
4.2 Flächenumsatz

ca. 1,2 % der Gesamtfläche von Bielefeld umgesetzt

Im Berichtsjahr wurden in Bielefeld Grundstücksflächen von insgesamt **319,5 ha** umgesetzt. Die Verteilung auf einzelne Teilmärkte zeigt Abbildung 5.

Der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallende Flächenumsatz wird hierbei nicht berücksichtigt.

Die Teilmärkte über land- und forstwirtschaftliche Flächen, bzw. Grünlandflächen sowie Bauerwartungs- und Rohbauland spielen eine untergeordnete Rolle und werden daher in der Grafik nicht dargestellt.



Flächenumsatz 2008 in Bielefeld

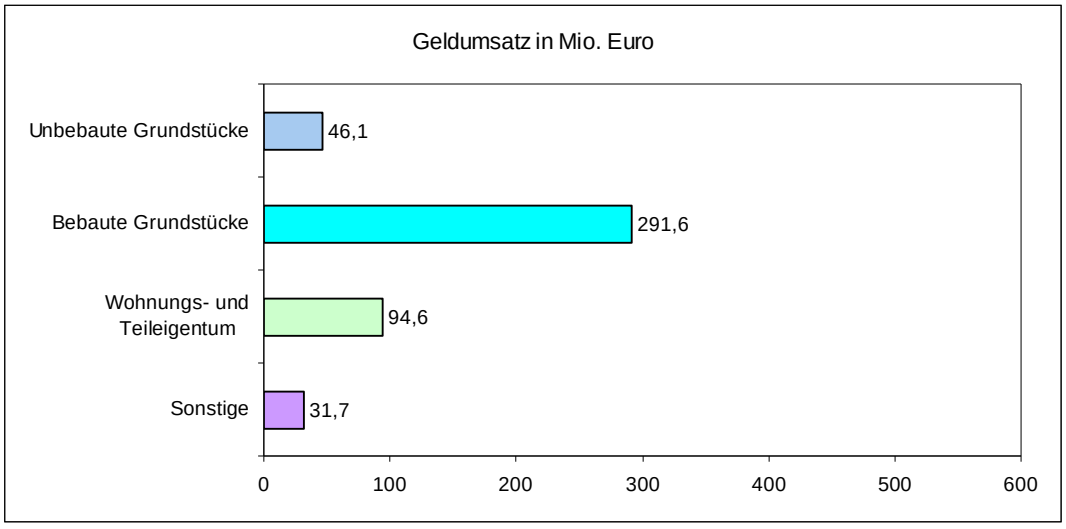
Leichter Anstieg

Abbildung 5

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr **464 Mio. €**. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Abnahme um 35 %.

Die bebauten Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum haben zusammen einen Anteil von 83% am Geldumsatz, während die unbebauten Grundstücke mit 10% und die sonstigen Verkaufsfälle mit rd. 7% nur einen geringen Anteil am Geldumsatz ausmachen.



Geldumsatz 2008 in Bielefeld

Starke Abnahme

Abbildung 6

5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter betrachtet. Kauffälle dieser Kategorie, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst waren, wurden nicht berücksichtigt.
Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende Kategorien:

- Individueller Wohnungsbau
  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 – so weit 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.
- Geschosswohnungsbau
  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.
- Gewerbe
  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“ Gewerbezwecke.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der beschriebenen Kategorien nach Anzahl und Geldumsatz. Kauffälle dieser Kategorie, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst waren, wurden nicht berücksichtigt.

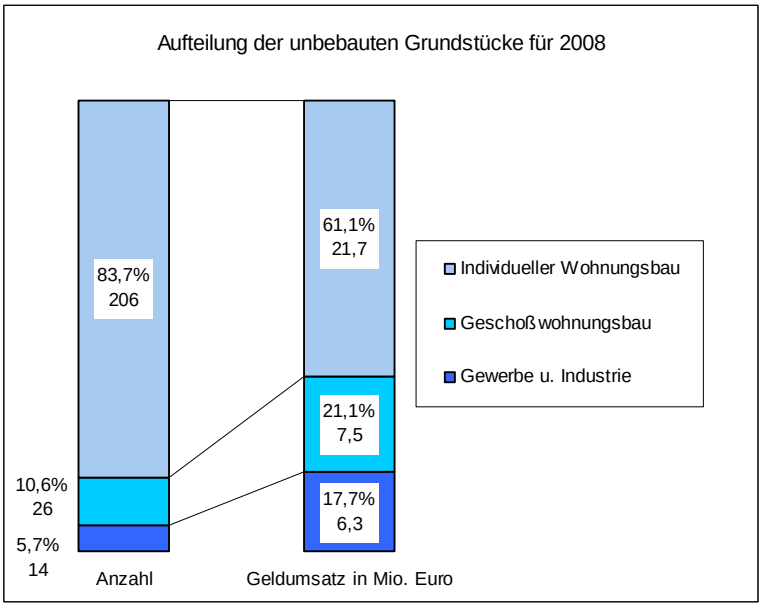
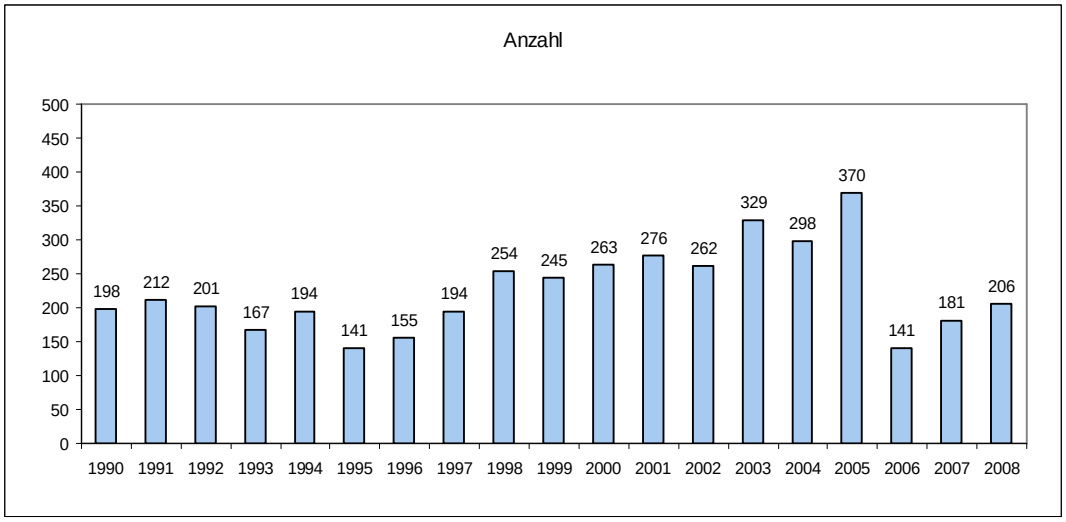


Abbildung 7

5.1 Individueller Wohnungsbau

- Umsätze

In den folgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 1990 dargestellt.



Anstieg bei der Anzahl der Kauffälle

Abbildung 8

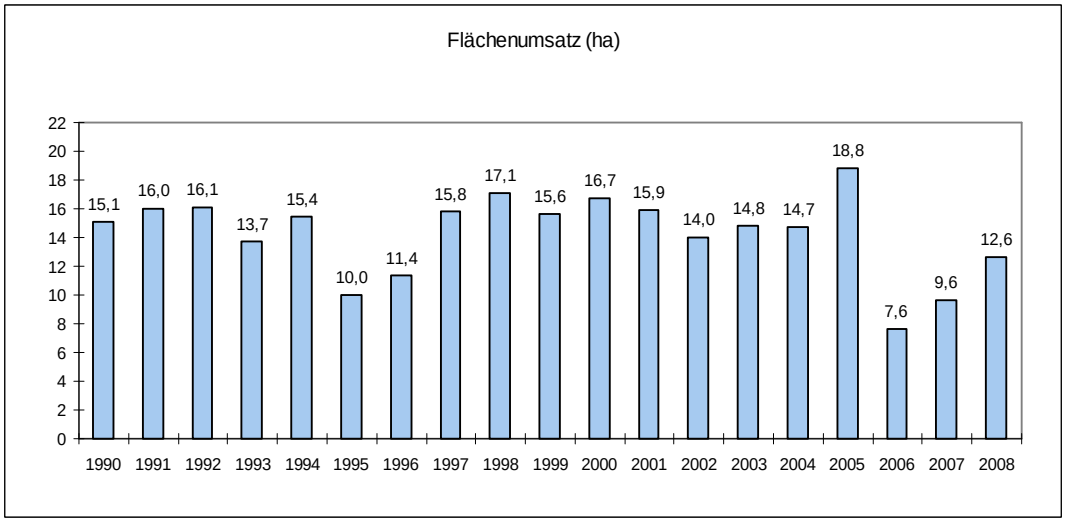
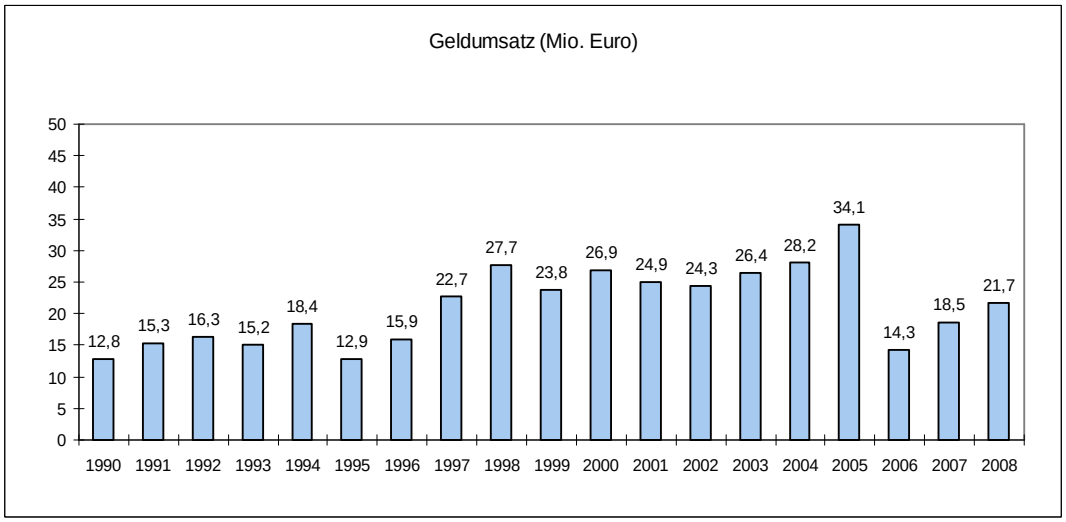


Abbildung 9



Steigerung des Geldumsatzes

Abbildung 10

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 Vergleich zu den beiden Vorjahren

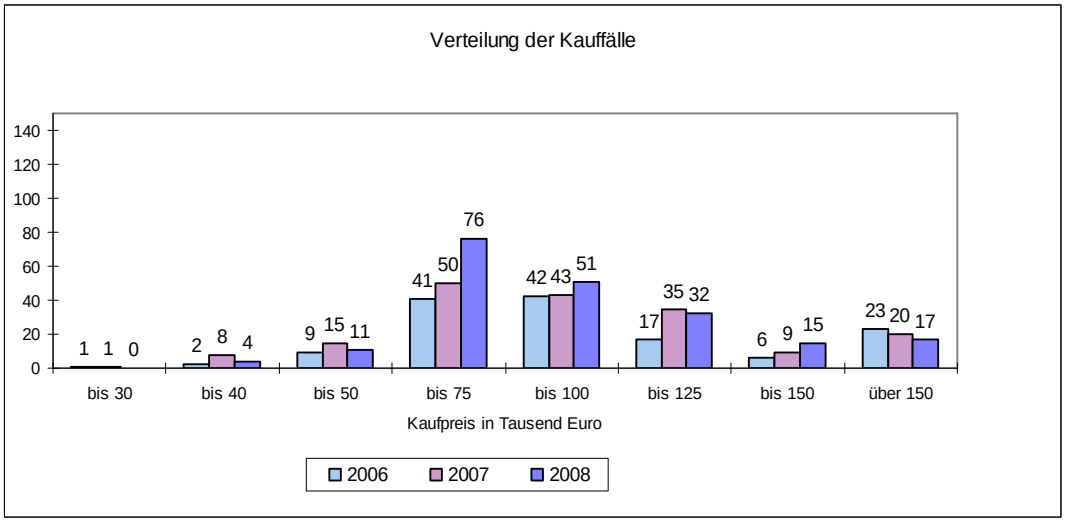


Abbildung 11

- Preisentwicklung

Bei der Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau hat sich im Berichtsjahr ein Rückgang des durchschnittlichen Quadratmeterpreises um 4,0% ergeben.

Die langfristige Preisentwicklung zeigt in Bielefeld drei Phasen :

Baulandpreise leicht rückläufig

⇒ 1976 bis etwa 1983 stark steigende Preise

⇒ 1983 bis 1988 Beruhigung der Preisentwicklung, tlw. geringfügig rückläufige Preise

⇒ etwa 1988 bis 2008 kontinuierlicher Anstieg der Preise mit kurzen Unterbrechungen durch stagnierende oder leicht rückläufige Preise.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Preisentwicklung in verschiedenen Stadtteilen von Bielefeld seit 1990 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.

Entwicklung der Baulandpreise in Bielefeld für den individuellen Wohnungsbau 1990 = 100 %

Vergleich der Stadtteile

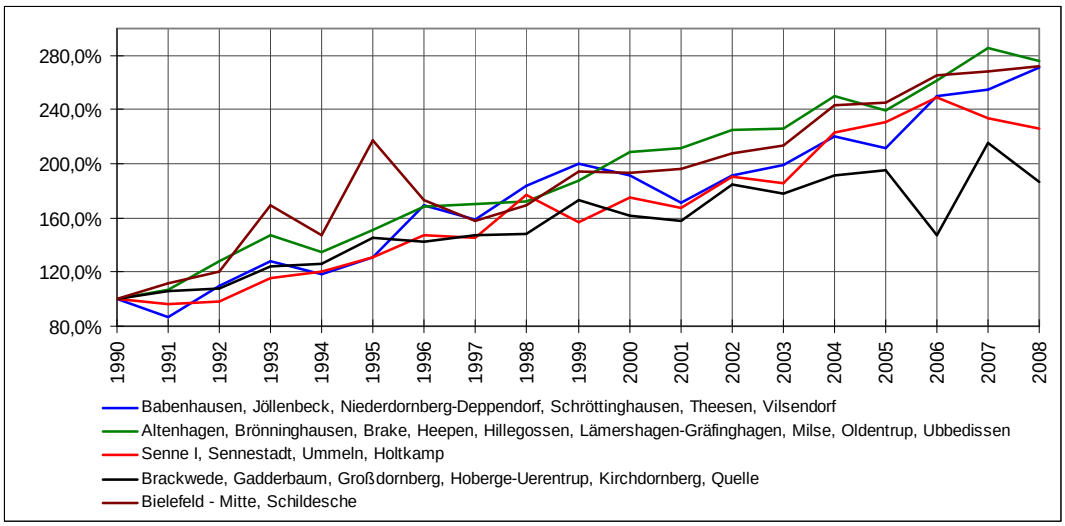


Abbildung 12

- Preisniveau

Einen Überblick über das Bodenpreisniveau in Bielefeld gibt die nachfolgende Tabelle. Dargestellt sind Durchschnittswerte für überwiegend erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in ein- und zweigeschossiger Bauweise, bezogen auf mäßige, mittlere und gute Wohnlagen.

Individueller Wohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Eur/m², erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	360	210	160
Brackwede	290	210	135*
Dornberg/Hoberge	345	210	
Gadderbaum	330	220	
Heepen	225	200	
Jöllenbeck/Theesen	240	215	
Schildesche	265	250	
Senne	275	195	155
Sennestadt		180	
Stieghorst/Hillegossen	200	185	160

Höchster Baulandpreis in Bielefeld-Mitte

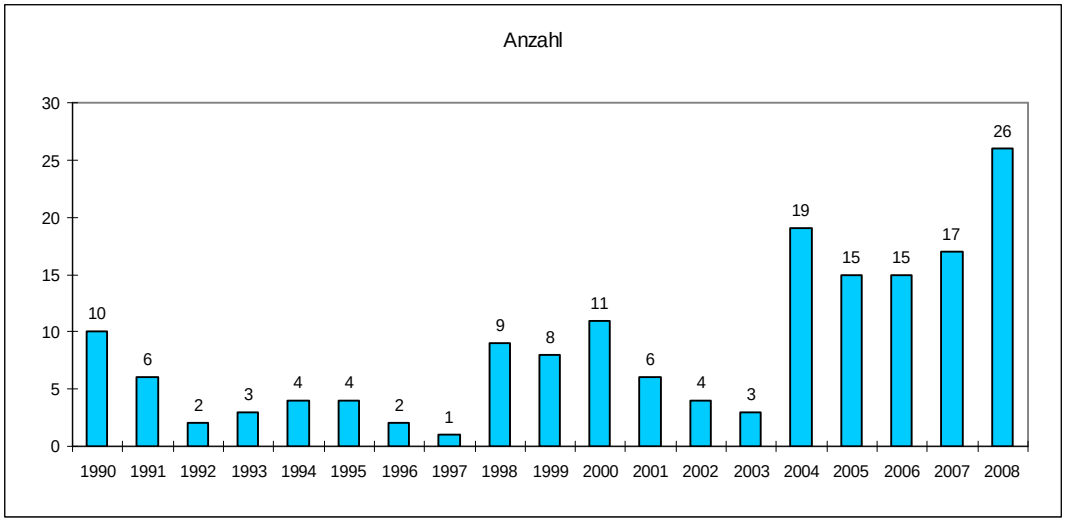
Mit * gekennzeichnete Werte sind erschließungsbeitragspflichtig

Tabelle 1

5.2 Geschosswohnungsbau

- Umsätze

In den folgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 1990 dargestellt. Hierbei ist auffällig, dass sowohl die Umsätze in der Anzahl der Kauffälle als auch der Flächen– bzw. Geldumsatz deutlich gestiegen sind.



Anzahl deutlich gestiegen

Abbildung 13

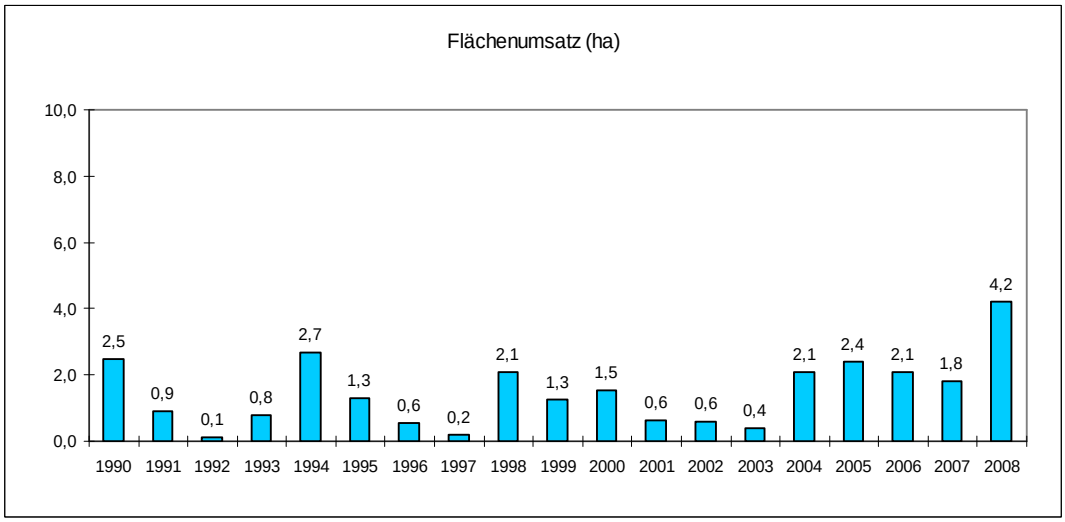


Abbildung 14

Geldumsatz enorm gestiegen

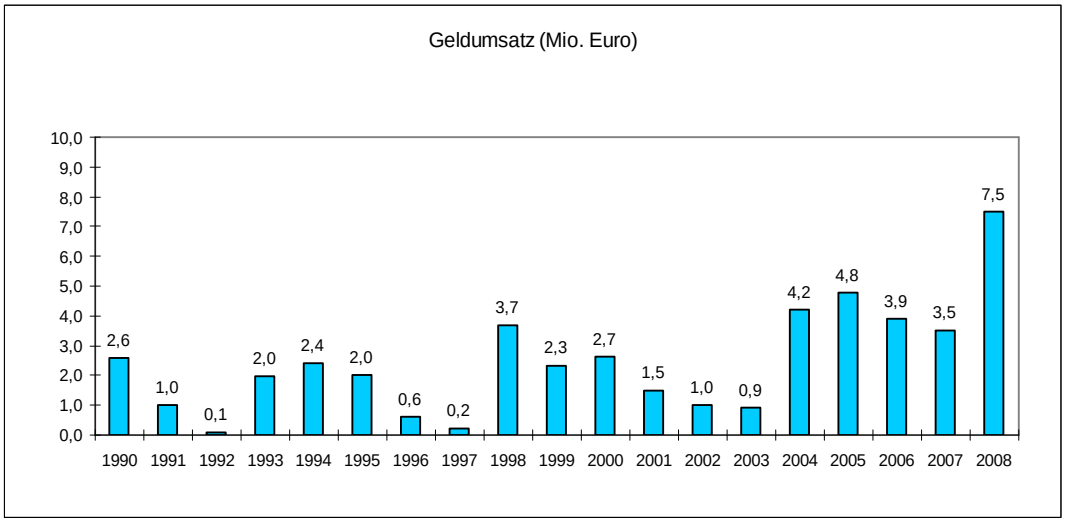


Abbildung 15

- Preisentwicklung

Bei der Preisentwicklung im Geschosswohnungsbau hat sich im Berichtsjahr eine Steigerung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises ergeben.

- Preisniveau

So weit Angaben vorliegen, wird in der folgenden Tabelle das Preisniveau für unbebaute Grundstücke im Geschosswohnungsbau für gute, mittlere und mässige Lagen differenziert angegeben.

Typische Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau

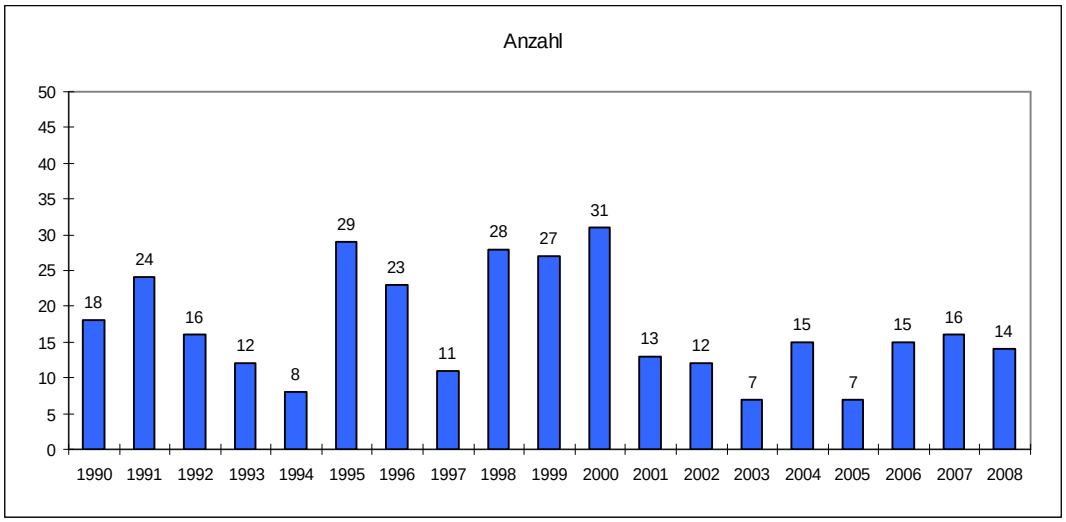
Geschoßwohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Eur/m², erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	325	225	215
Brackwede	285	200	165
Dornberg/Hoberge		195	
Gadderbaum		265	
Heepen	240	210	
Jöllenbeck/Theesen		190	175
Schildesche	275	220	
Senne		190	150
Sennestadt	200	190	
Stieghorst/Hillegossen		190	185

Tabelle 2

5.3 Gewerbliche Bauflächen

- Umsätze

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 1990 dargestellt.



Anzahl annähernd gleich

Abbildung 16

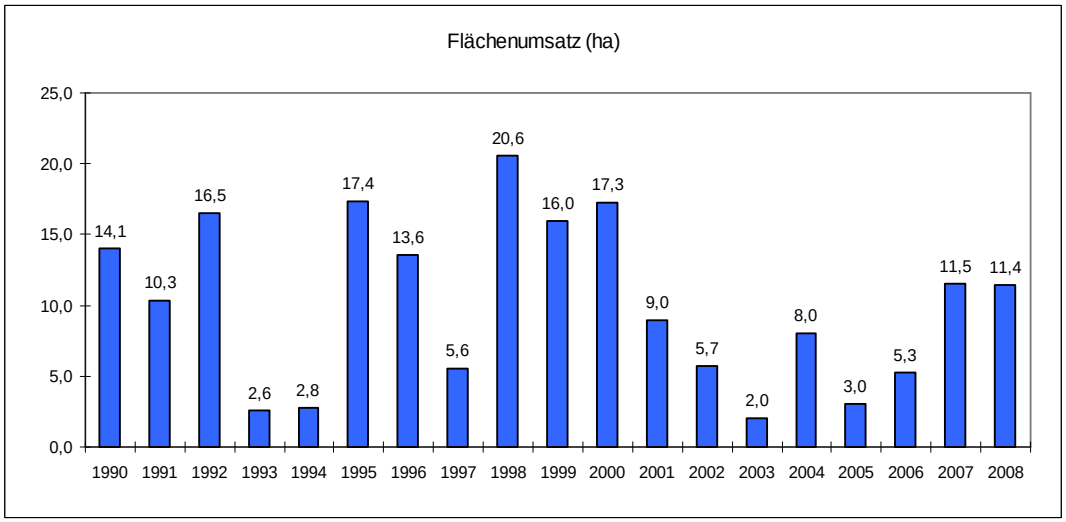
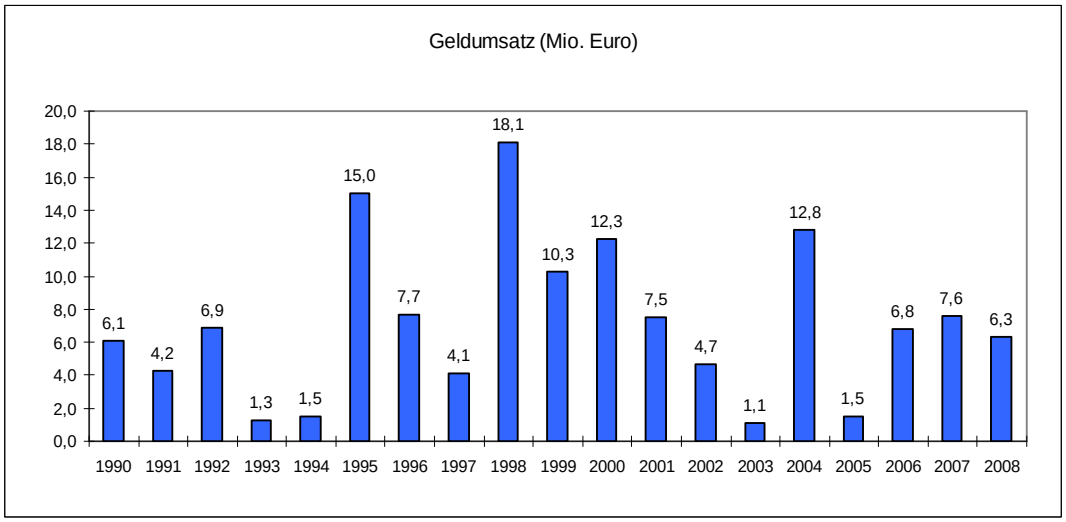


Abbildung 17



Leichter Umsatzrückgang bei gewerblichen Bauflächen

Abbildung 18

- Preisentwicklung

Stagnation bei gewerblichen Baulandpreisen

Die Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen bewegt sich auf Vorjahresniveau.

- Preisniveau

Nachfolgend wird das Preisniveau für unbebaute baureife Grundstücke bei Gewerbenutzung angegeben. Dabei wird nach guter, mittlerer und mäßiger Lage differenziert.

Typische Baulandpreise für Gewerbenutzung

Gewerbe u. Industrie			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Eur/m², erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	170	120	
Brackwede	70	60	
Dornberg/Hoberge		50	
Gadderbaum		80	
Heepen		60	
Jöllenbeck/Theesen		55	
Schildesche		90	
Senne		60	
Sennestadt		55	
Stieghorst/Hillegossen		60*	

Mit * gekennzeichnete Werte sind erschließungsbeitragspflichtig

Tabelle 3

5.4 Erbbaurechtsbestellungen

Auf Grund von ausgewerteten Kaufverträgen der vergangenen Jahre liegt der Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke bei der erstmaligen Begründung eines Erbbaurechts im Mittel bei

rd. 3%

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

5.5 Grundstücke im Außenbereich

- Bodenwert für Ackerland

Wert für Ackerland in 2008 unverändert

Kaufverträge über Veräußerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) gehen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld nur in geringer Zahl ein. Im Jahre 2008 lag keine signifikante Anzahl von auswertbaren Fällen vor, so dass der Wert für Ackerland von rd. 3,00 €/m² fortgeschrieben wurde.

- Bodenwert für Grünland

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

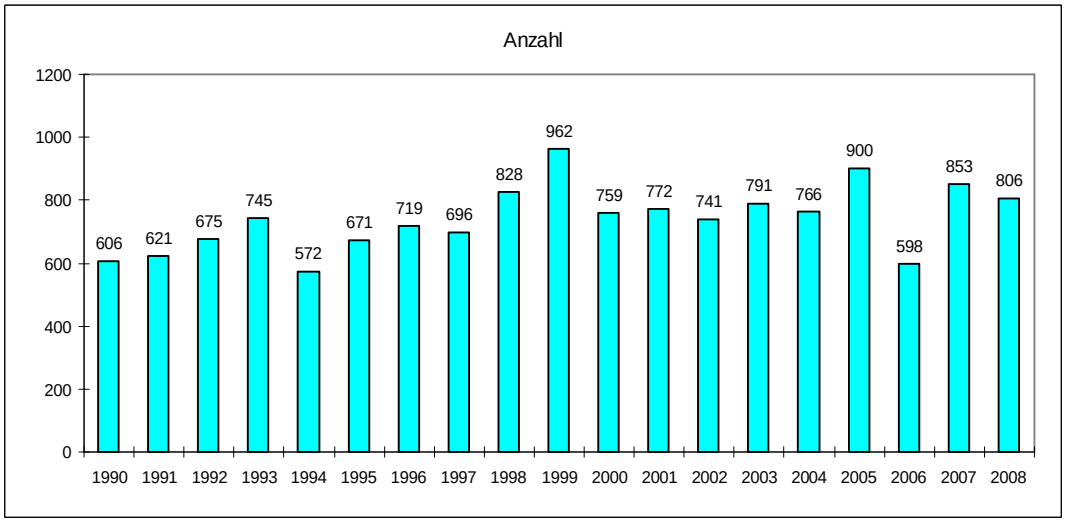
- Bodenwert für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich

Für die Bewertung des Bodenwertes für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich werden ca. 65% vom nächstgelegenen Bodenrichtwert als Grundlage angesetzt.

6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

- Umsätze

Mit einem Volumen von 265,3 Mio. € bei 806 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am gesamten Geldumsatz.
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 1990 dargestellt.
Kauffälle dieser Kategorie, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst waren, wurden nicht berücksichtigt.



Leichter Rückgang

Abbildung 19

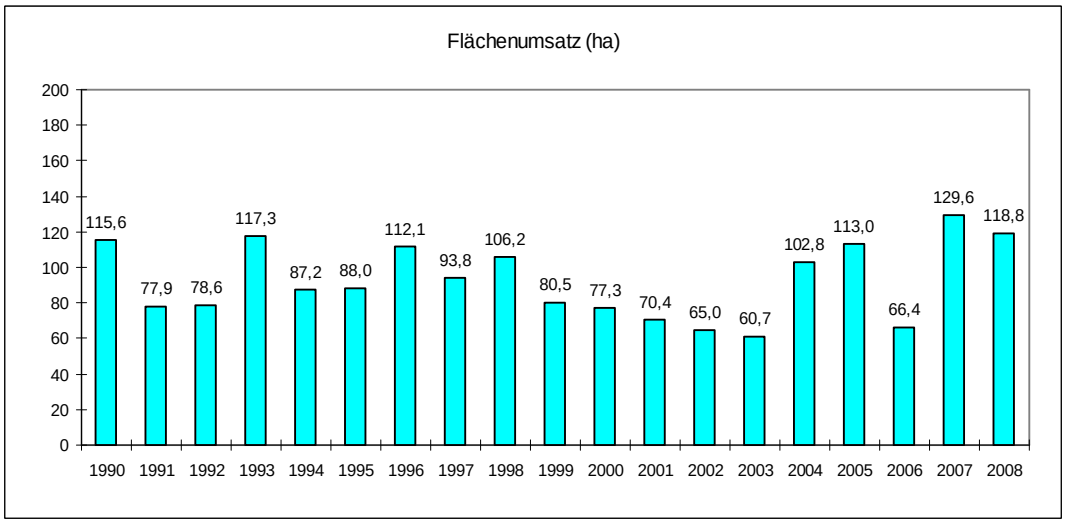
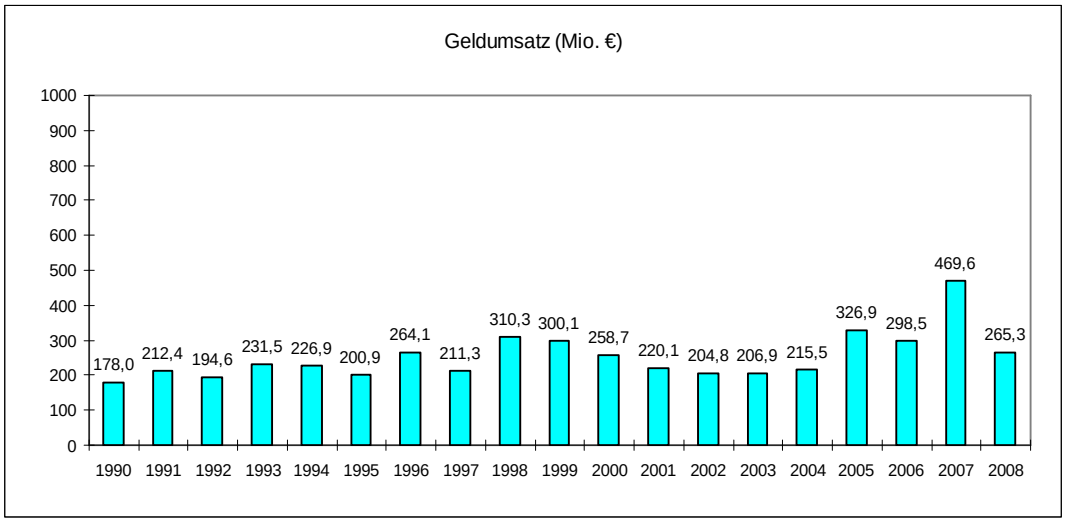


Abbildung 20



Geldumsatz deutlich gefallen, aber auf dem Niveau des langjährigen Mittels

Abbildung 21

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

Verteilung der Kauffälle im Vergleich zu den beiden Vorjahren

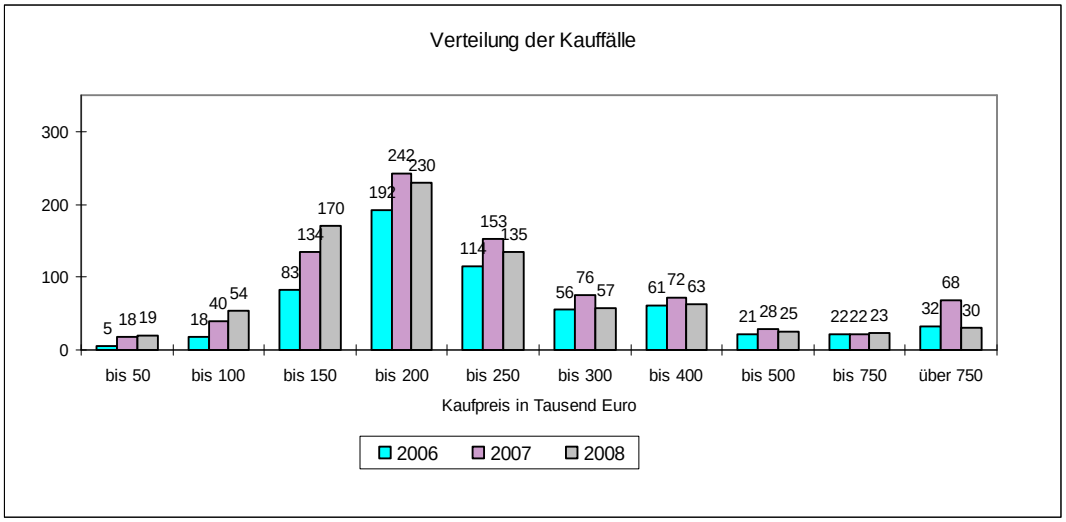


Abbildung 22

Die bebauten Grundstücke werden im Folgenden differenzierter beschrieben. Diese Kategorie gliedert sich in folgende „Teilmärkte“ :
Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte.
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der Kauffälle, sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.

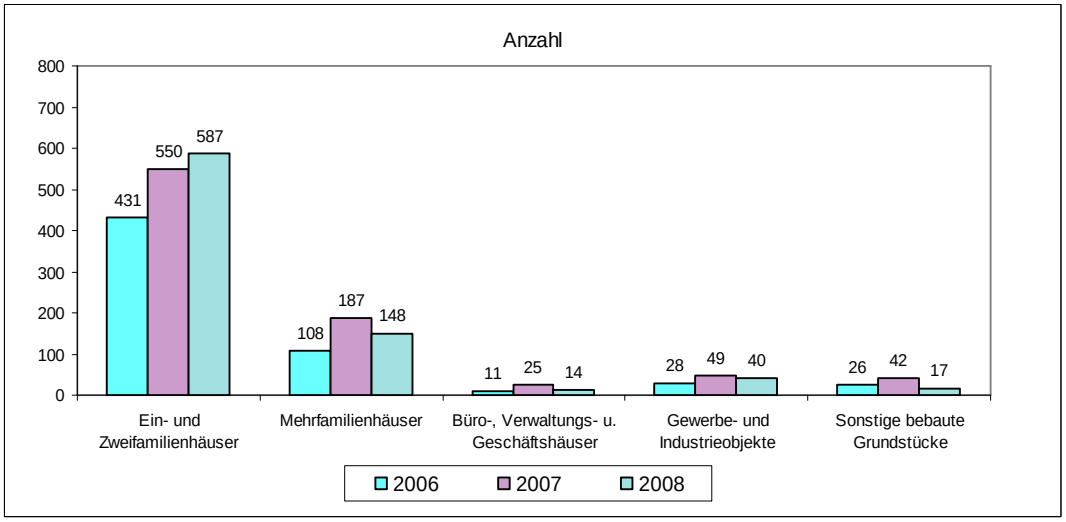


Abbildung 23

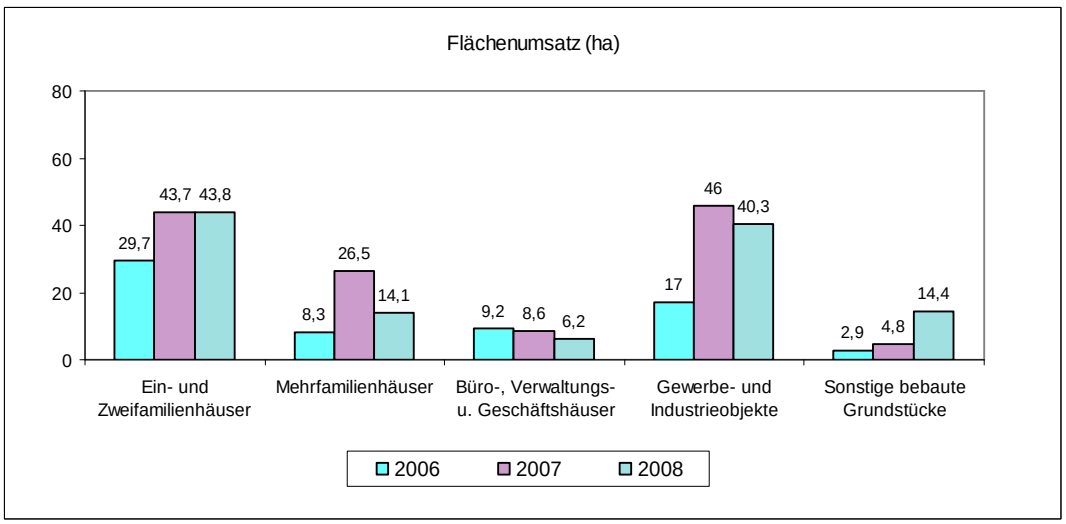


Abbildung 24

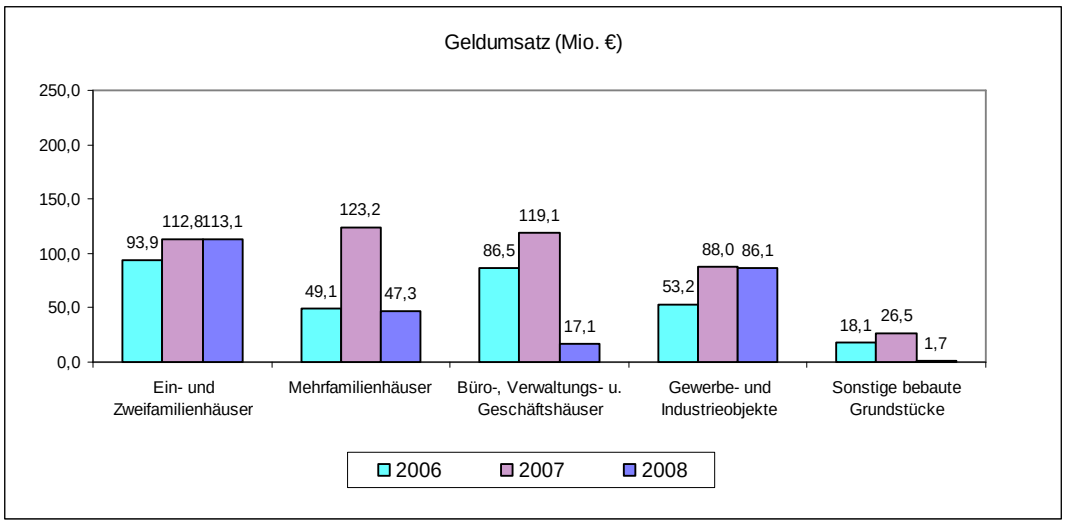
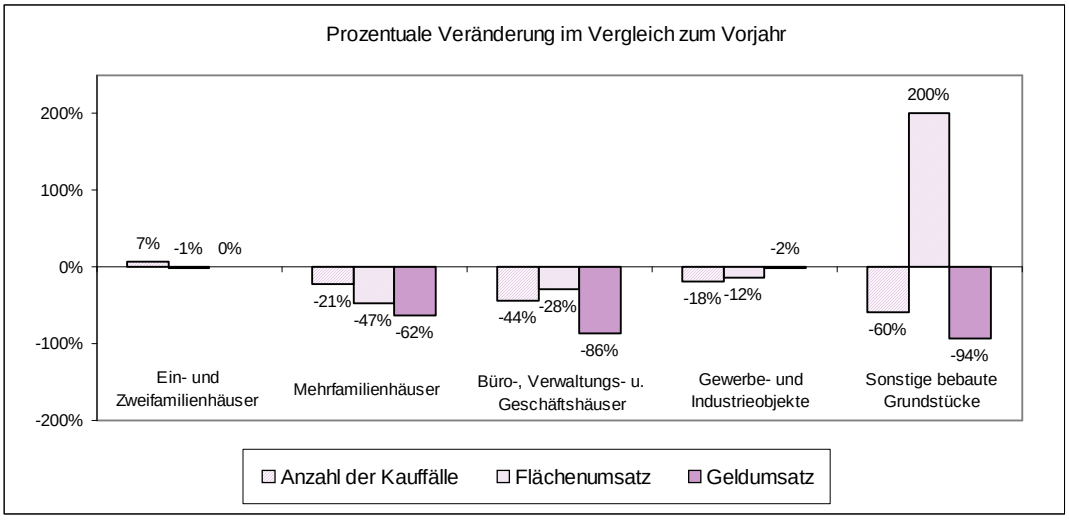


Abbildung 25



Veränderung der Angaben im Vergleich zum Vorjahr in Prozent

Abbildung 26

- Preisentwicklung

Um eine brauchbare Aussage über die Preisentwicklung von bebauten Grundstücken zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle zu normieren. Die dargestellte Preisentwicklung umfasst den Bereich von neu erstellten bzw. älteren 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 Geschäftstelle durch Fragebögen erhoben. Die Auswertung ergab, dass im Segment der bebauten Grundstücke im Mittel ein leichter Rückgang der Preise eingetreten ist.

- Preisniveau

Die folgenden Angaben beziehen sich auf die Kategorie Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenend- bzw. Reihenmittelhäuser in mittlerer Wohnlage. Ausstattungsmerkmale sind dabei: Massive Baukonstruktion, Unterkellerung, Differenzierung nach Baujahresklassen und Wohnflächen (Minimal- bzw. Maximalwerte), jedoch ohne Nebengebäude, Garagen und Inventar. Die Angabe Preis/m²-Wohnfläche erfolgt jedoch zur besseren Transparenz ohne Bodenwert. Der Bodenwert wurde überwiegend aus dem jeweiligen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung eines Normgrundstückes (600 m²) abgeleitet. Als Genauigkeitsmaß für den angegebenen Preis/m²-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.

siehe Tabelle 4

Die Angaben in den beiden nachfolgenden Tabellen über die Preisspanne pro m²-Wohnfläche beziehen sich nur auf den Wert der baulichen Anlage. Aus dem Kaufpreis wurde deshalb der jeweilige Bodenwertanteil herausgerechnet.
Wie im Vorjahr wurde in der statistischen Auswertung auf Grund der gleichartigen Preisspannen für Reihenmittelhäuser gegenüber den Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäusern keine eigene Kategorie gebildet.

Baujahres-klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Wohnfläche (m²)			Grund-stücks-fläche (m²)	Preisspanne/m² Wohnfläche ohne Bodenwert (€/m²)			Standard-abweichung ohne Boden-wert	Gesamt-kaufpreis inkl. Bodenwert (€)
		min.	Ø	max.	Ø	von	Ø	bis	(€/m²)	Ø
Ein- und Zweifamilienhäuser										
... bis 1949	24	100	167	397	880	350	500	650	150	180.000
1950 bis 1959	34	85	143	230	856	500	650	800	150	195.000
1960 bis 1969	24	103	152	270	840	600	700	800	100	200.000
1970 bis 1979	10	130	167	220	749	600	850	1.100	250	235.000
1980 bis 1989	6	140	162	177	583	900	1.050	1.200	150	240.000
1990 bis 1999	8	131	180	272	690	950	1.200	1.450	250	275.000
ab 2000 …	7	116	136	150	494	1.200	1.450	1.700	250	270.000
Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser										
... bis 1949	11	92	122	220	407	450	600	750	150	140.000
1950 bis 1959	16	90	127	150	408	500	600	700	100	150.000
1960 bis 1969	36	89	112	180	380	500	700	900	200	140.000
1970 bis 1979	20	100	125	170	334	700	850	1.000	150	160.000
1980 bis 1989	13	100	135	164	406	800	950	1.100	150	180.000
1990 bis 1999	15	103	123	150	331	950	1.100	1.250	150	185.000
ab 2000 …	28	106	129	156	320	1.100	1.300	1.500	200	215.000

Tabelle 4

Die gezahlten Kaufpreise hängen stark von den wertbestimmenden Merkmalen „Lage und Ausstattung“ der Immobilie ab.
Diese Merkmale müssen bei Gebrauch der Tabelle unter Abwägung des Einzelfalles berücksichtigt werden. Die Tabelle gilt nicht für den Sonderfall „Verkauf von Erbbaurechten“. Die Anwendung der obigen Tabellenwerte führt im Allgemeinen nur bei Grundstücksgrößen bis 600 m² (Normgrundstück) zu zuverlässigen Ergebnissen.

Bei Abweichungen vom Normgrundstück ist eine Rückfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sinnvoll.

Anwendungsbeispiel für eine genäherte Verkehrswertermittlung :

Doppelhaushälfte, Baujahr 1962, Wohnfläche 100 m²,
Grundstücksgröße 350 m². Wie hoch ist der Verkehrswert ?

Erforderliche Informationen :

Tabellenwert (S. 25) und
Bodenrichtwert (www.borisplus.nrw.de oder Tel. 0521 - 51 2678)

Berechnung :

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 200 €/m² (erschließungsbeitragsfrei)
Der Tabellenwert beträgt 700 €/m² Wohnfläche ohne Bodenwert
(Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Baujahr 1960 bis 1969)

Bodenwert	= Grundstücksgröße	x	Bodenrichtwert			
	= 350 m²	x	200 €/m²	= 70.000 €		
+ Gebäudewert	= Tabellenwert	x	Wohnfläche			
	= 700 €/m²	x	100 m²	=	70.000 €	
= Verkehrswert	= Bodenwert	+	Gebäudewert			
	= 70.000 €	+	70.000 €	= 140.000 €		

Dieser so 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.

Berechnungsvorlage :

Bodenwert	= Grundstücksgröße	x	Bodenrichtwert			
	= _____ m²	x	_____ €/m²	=	_____	€
+ Gebäudewert	= Tabellenwert	x	Wohnfläche			
	= _____ €/m²	x	_____ m²	=	_____	€
= Verkehrswert	= Bodenwert	+	Gebäudewert			
	= _____ €	+	_____ €	=	_____	€

Unter www.borisplus.nrw.de / Immobilienwerte-Online / Allgemeine Preisauskunft besteht eine weitere Möglichkeit, pauschale Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäusern abzurufen.

7 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Mit einer Anzahl von 831 Kauffällen stellt das Wohnungseigentum den stärksten Teilmarkt dar. Der Teilmarkt „Teileigentum“ wird im Folgenden gesondert behandelt.
Kauffälle dieser Kategorie, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst waren, wurden nicht berücksichtigt.

7.1 Wohnungseigentum

- Umsätze

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz seit 1990 dargestellt.

Anzahl um 18% gestiegen

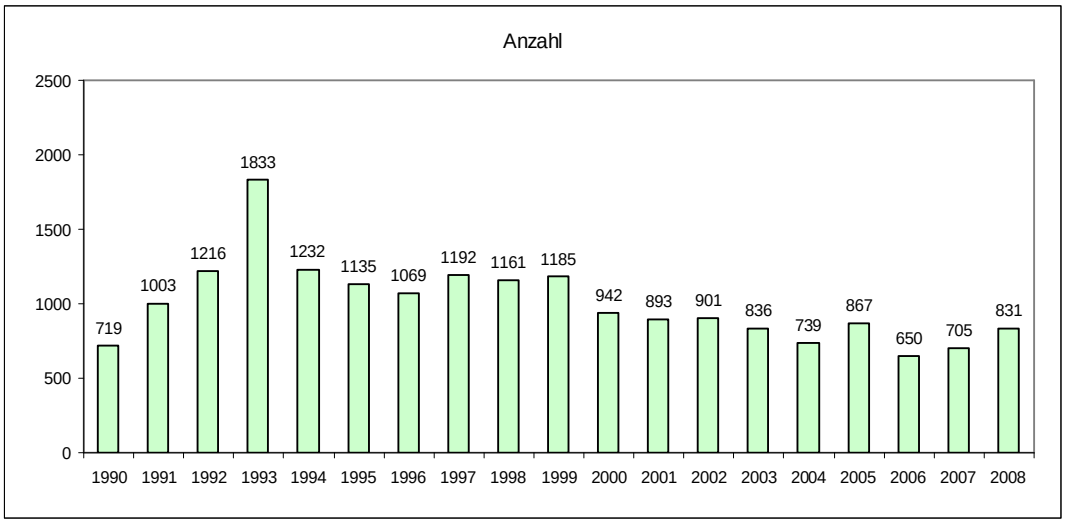


Abbildung 27

Anstieg des Geldumsatzes um 20%

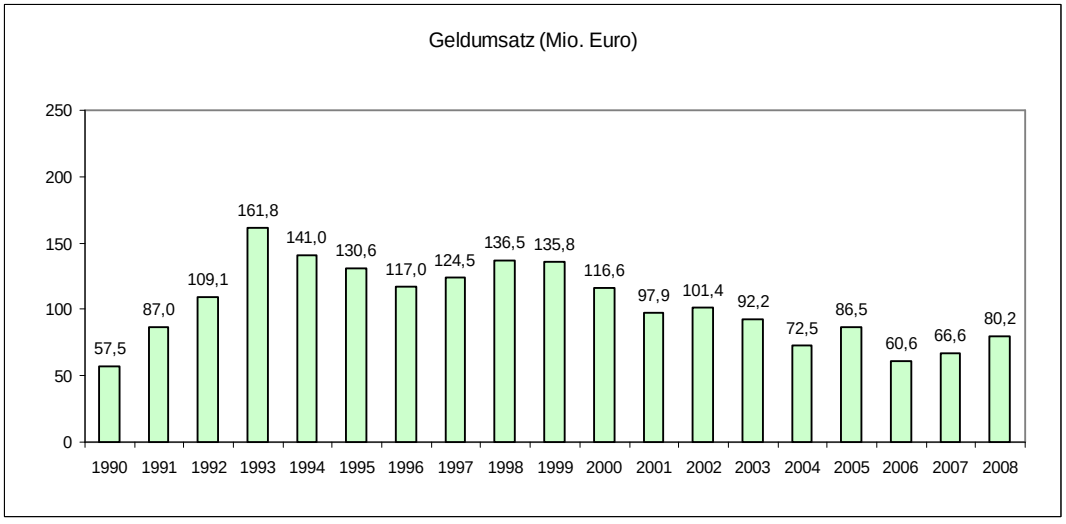
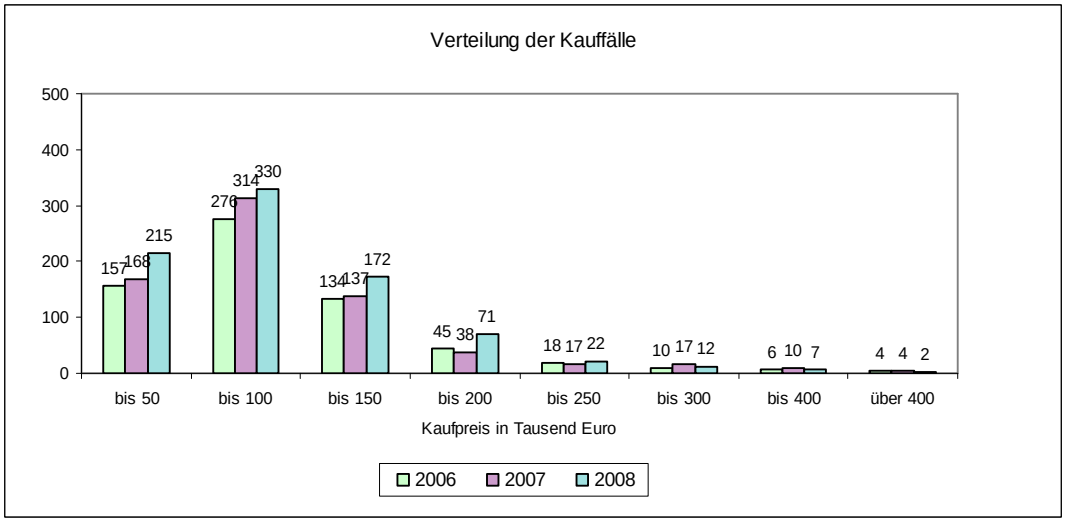


Abbildung 28

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

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



Verteilung der Kauffälle im Vergleich zu den beiden Vorjahren

Abbildung 29

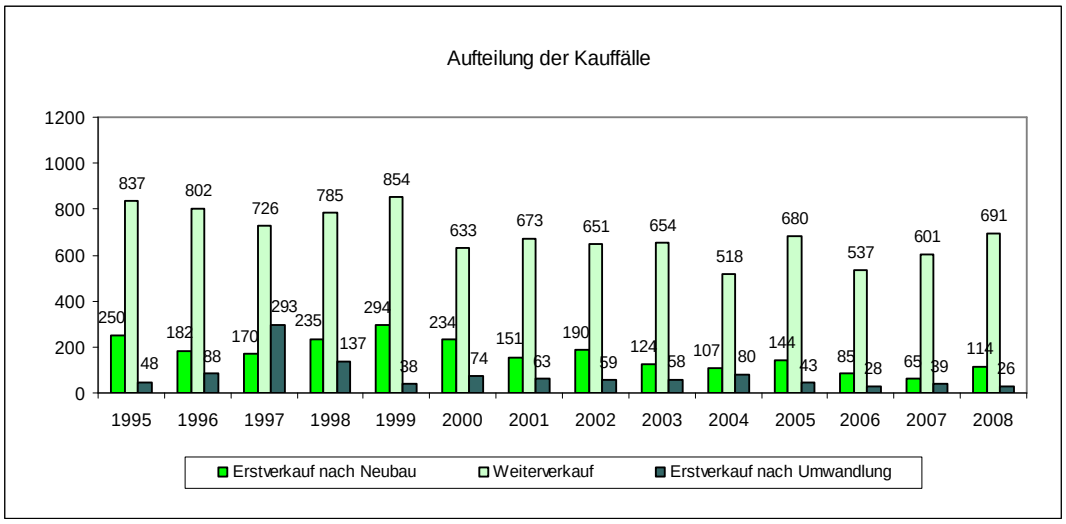


Abbildung 30

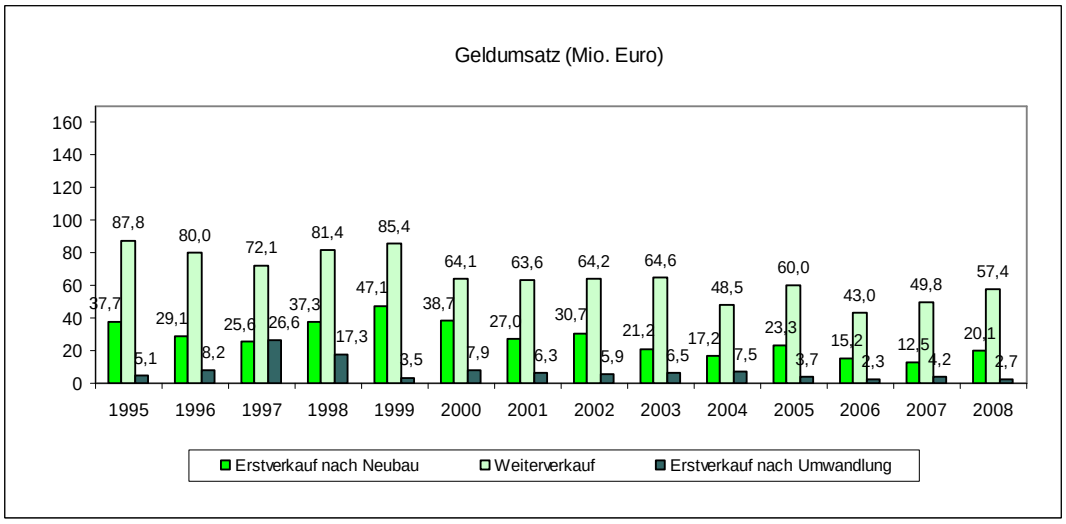


Abbildung 31

- Preisentwicklung

Um eine Aussage über die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle zu normieren. Der Erstverkauf nach Neubau entspricht einem Anteil von rd. 25% am Gesamtvolumen. Diesen Verträgen können in der Regel die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksanteil, Ausstattung u.s.w., 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 ältere Eigentumswohnungen Aussagen möglich. Unter Berücksichtigung aller für die Preisentwicklung erforderlichen Daten ergibt sich ein Durchschnittswert, der nahezu auf dem Niveau des Vorjahres liegt. Hieraus lässt sich ableiten, dass eine Beruhigung der rückläufigen Preisentwicklung eingetreten ist.

Baujahresklasse	Anzahl der ausgew. Kauffälle	Wohnungs-grössenklasse (m²)	von (€/m²)	Mittelwert (€/m²)	bis (€/m²)	Standard-abweich-ung (€/m²)
bis 1949	3	.... bis 39	550	850	1.150	300
	8	40 bis 59	550	800	1.050	250
	6	60 bis 79	600	950	1.300	350
	4	80 bis 99	750	1.050	1.350	300
	18	100 bis ...	850	1.200	1.550	350
1950 bis 1959	16	40 bis 59	450	800	1.150	350
	11	60 bis 79	650	950	1.250	300
1960 bis 1969	16	40 bis 59	600	950	1.300	350
	39	60 bis 79	600	800	1.000	200
	13	80 bis 99	550	900	1.250	350
	5	100 bis ...	850	1.150	1.450	300
1970 bis 1979	12	40 bis 59	550	850	1.150	300
	37	60 bis 79	700	900	1.100	200
	24	80 bis 99	750	950	1.150	200
	8	100 bis ...	800	1.050	1.300	250
1980 bis 1989	5	.... bis 39	550	700	850	150
	8	40 bis 59	750	950	1.150	200
	10	60 bis 79	650	900	1.150	250
	15	80 bis 99	950	1.150	1.350	200
	6	100 bis ...	1.050	1.250	1.450	200
1990 bis 1999	9	.... bis 39	400	700	1.000	300
	6	40 bis 59	750	1.100	1.450	350
	12	60 bis 79	950	1.150	1.350	200
	13	80 bis 99	950	1.150	1.350	200
	11	100 bis ...	950	1.300	1.650	350
ab 2000 ...	3	40 bis 59	1.300	1.750	2.200	450
	25	60 bis 79	1.450	1.750	2.050	300
	35	80 bis 99	1.350	1.700	2.050	350
	27	100 bis ...	1.400	1.800	2.200	400

Preise für Eigentums-wohnungen stagnieren

Tabelle 5

Erläuterungen zur Standardabweichung siehe Seite 23.

- Preisniveau

Die Auswertung von Wohnungseigentum, differenziert nach Baujahresklassen und Wohnungsgrößen ergab inkl. Bodenwertanteil, ohne Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenplätze folgendes durchschnittliches Preisniveau :
Die gezahlten Kaufpreise hängen stark von der Lage und der Ausstattung der Wohnung ab. Diese wertbestimmenden Merkmale müssen beim Gebrauch der Tabelle innerhalb der angegeben Preisspanne unter Abwägung des Einzelfalls berücksichtigt werden. Die Tabelle gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbbaurechts. Für Wohnungen, die außergewöhnliche Merkmale in Form von Lage, Ausstattung, Wohnungsgröße, Bauzustand etc. aufweisen, ist eine fachkundige individuelle Wertermittlung erforderlich.

7.2 Teileigentum

Der Verkauf von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen stellt einen eigenen Teilmarkt dar. Nach eingehenden Untersuchungen ergeben sich für den Teileigentumsmarkt „Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ in der jeweiligen Baujahresklasse inkl. Bodenwertanteil folgende Anhaltswerte :

	Außenstellplätze					Garagen		Tiefgaragen-Stellplätze	
	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis	Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Gesamt-kaufpreis Ø	Anzahl der Kauffälle	Gesamt-kaufpreis Ø
Weiterverkauf	143	2.350 €	2.700 €	3.050 €	.. bis 1959	9	5.100 €	-	-
					1960-1969	24	5.100 €	-	-
					1970-1979	28	5.000 €	9	5.100 €
					1980-1989	14	5.900 €	7	6.100 €
					1990-2005	20	6.400 €	27	6.400 €
Erstverkauf nach Neubau					2007-2008	5	6400 € - 10.000 €	16	6400 € - 15.000 €

Preisniveau inkl. Bodenwertanteil

Tabelle 6

8 BODENRICHTWERTE

8.1 Gesetzlicher Auftrag

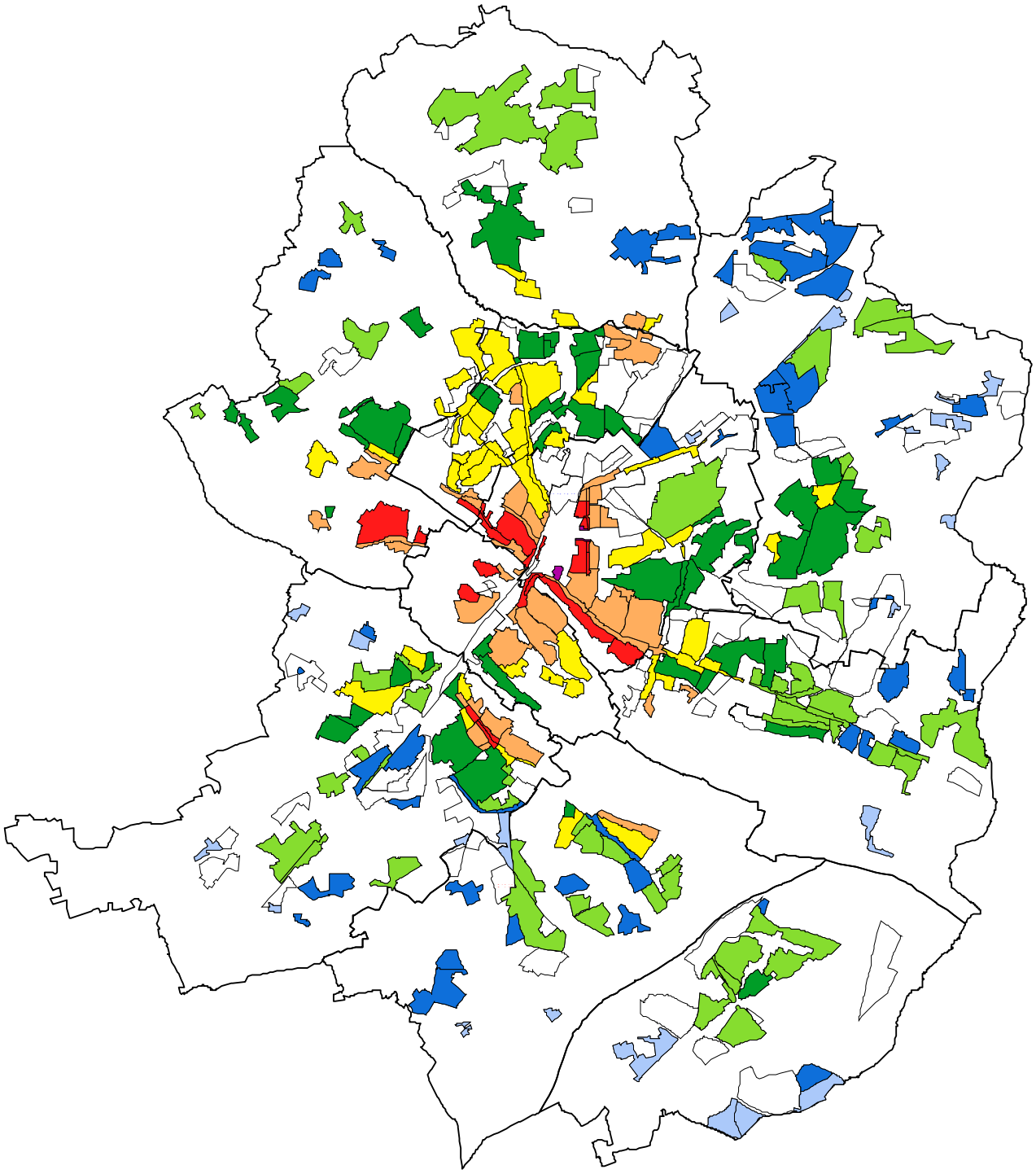
Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 28. Februar des laufenden Jahres, bezogen auf den Stichtag 01. Januar ermittelt und anschließend veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskünfte über die Bodenrichtwerte. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte bzw. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte sind kostenpflichtig. Eine Übersicht über die anfallenden Gebühren findet sich im Abschnitt 12.2. Eine weitere Möglichkeit, landesweit Informationen über das Bodenpreisniveau zu erhalten, ist mit dem Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus eröffnet worden. Mit dem Online-Angebot borisplus.nrw.de, an welches alle Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen angeschlossen sind, erhält man sämtliche aktuellen Bodenrichtwerte in NRW. Damit ist landesweit ein bedeutender Schritt hinsichtlich Markttransparenz und Datenverfügbarkeit vollzogen worden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse 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 weit gehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke. Die aktuellen Bodenrichtwerte sind am 12.02.2009 zum Stichtag 01.01.2009 beschlossen worden.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

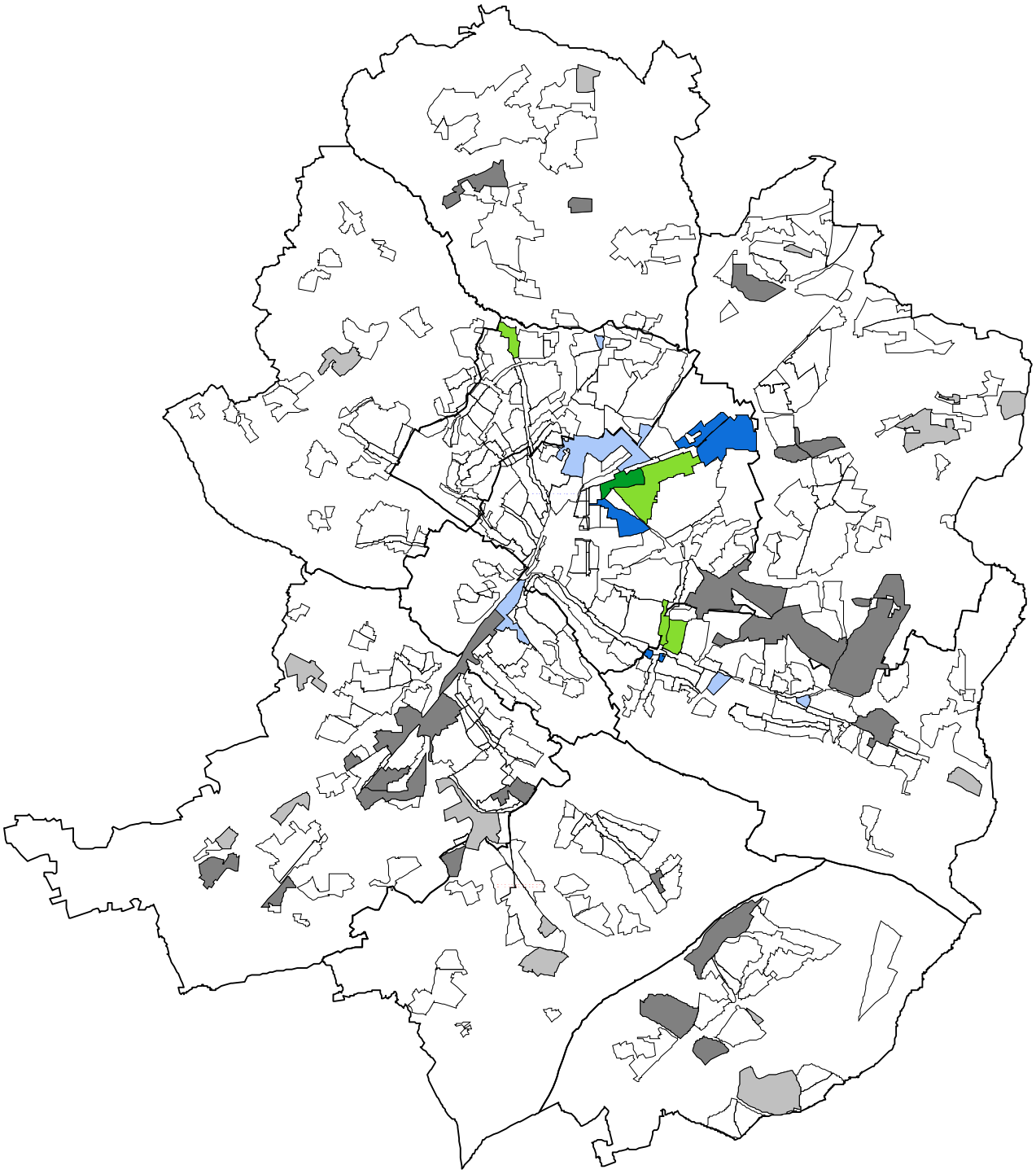
Die nachfolgenden Grafiken zeigen eine Übersicht über das Preisniveau der Bodenrichtwerte. Diese zeigen auf der einen Seite eine schematische Darstellung der Bodenrichtwerte gegliedert nach Stadtbezirken und differenziert nach individuellem Wohnungs- bzw. Geschosswohnungsbau. Die beiden im Anschluss dargestellten Grafiken über die Bodenrichtwerte sind nach Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen differenziert.



Bodenrichtwerte 2009 (Wohnbauflächen) in €/m²

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung W und MI und MK

100 - 150		225 - 250	
150 - 175		250 - 300	
175 - 200		300 - 400	
200 - 225		400 - 510	

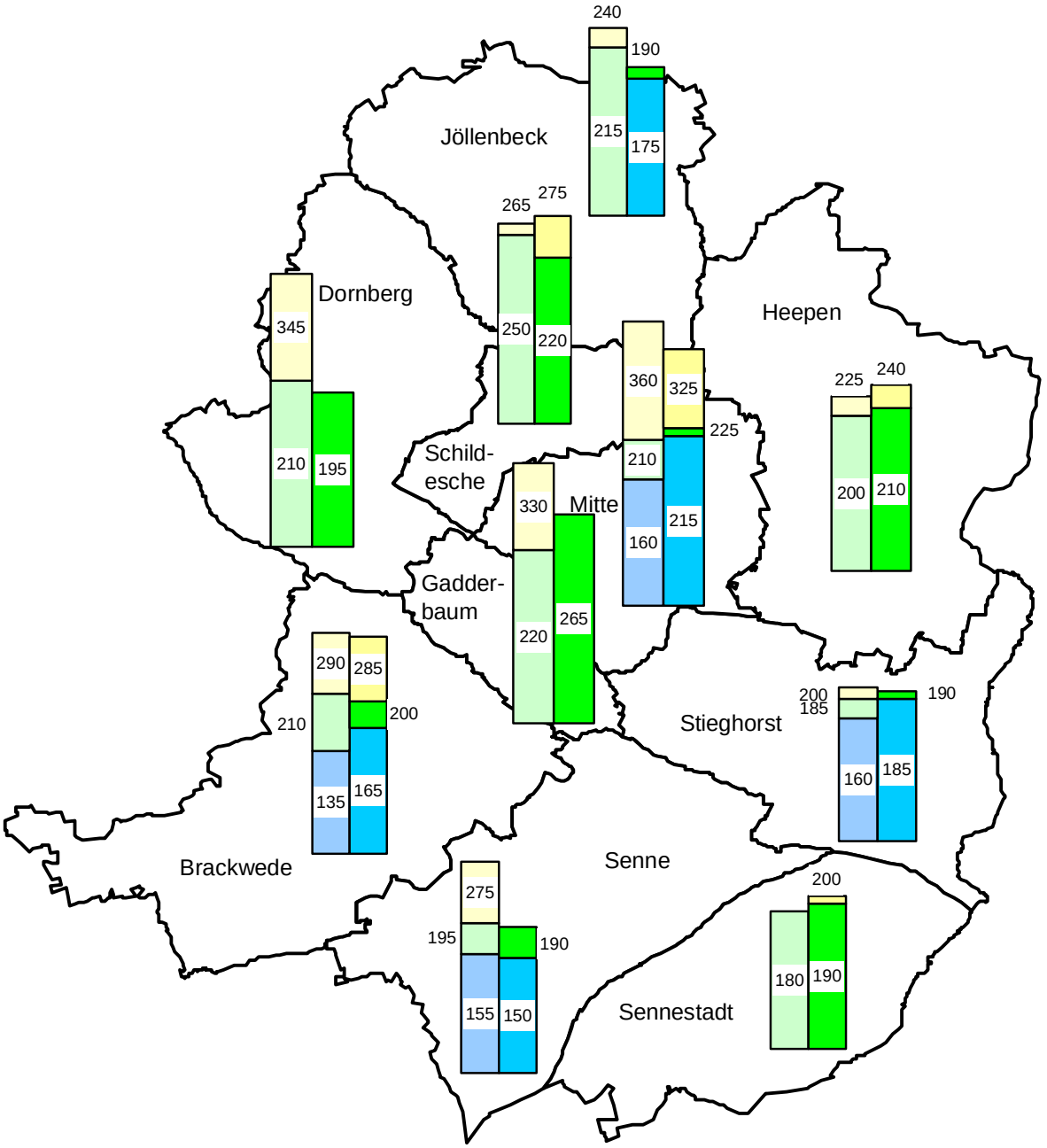


Bodenrichtwerte 2009 (Gewerbeflächen) in €/m²

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung G und GI

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

Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte in der Stadt Bielefeld für das Jahr 2009



Individueller Wohnungsbau (1- oder 2 gesch. Bauweise)	Geschoßwohnungsbau (3- oder mehrgesch. Bauweise)
gute Lage	gute Lage
mittlere Lage	mittlere Lage
mäßige Lage	mäßige Lage

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
33597 Bielefeld, Tel.: 0521/51-2677 bzw. 51-3530

Stand : März 2009

8.4 Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes finden Sie unter www.borisplus.nrw.de durch Anklicken des jeweiligen Bodenrichtwertes.

1. Erschließungsbeitrag: Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie bzw. erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

2. Geschossflächenzahl: Verhältnis der Brutto-Geschossfläche zur Grundstücksflache; nur dargestellt in Gebieten mit überwiegender Mietwohnbebauung (Renditeobjekte).

3. Art der baulichen Nutzung :
   W = Wohngebiet
   MI = Mischgebiet
   MK = Kerngebiet
   SO = Sondergebiet
   G/GI = Gewerbe- und Industriegebiet

4. Geschosszahl: Die Anzahl der Vollgeschosse wird durch eine römische Ziffer angegeben.

5. Grundstückstiefe: Die maßgebliche Grundstückstiefe wird durch eine arabische Zahl dargestellt.

Beispiel: 185 185,- € Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche,

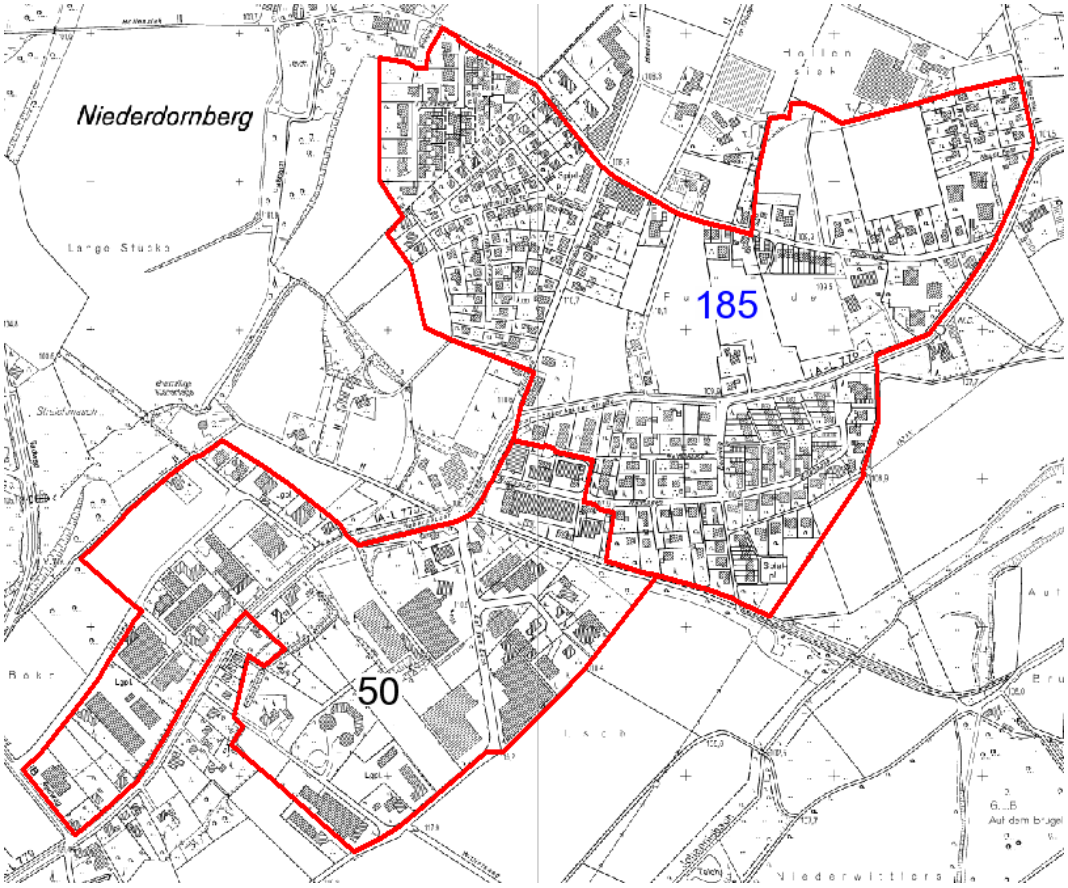


Abbildung 32

8.5 Bodenrichtwerte in der Innenstadt

Bei den Grundstücken in der Innenstadt handelt es sich überwiegend um reine Geschäftsgrundstücke. Bei Geschäftsgrundstücken wird die Höhe der Bodenpreise durch den Grad der Zentralität des Ortes stärker beeinflusst als bei Wohngrundstücken. Je zentraler der Standort ist, desto höher ist das Bodenpreisniveau für diese Grundstücke.

Die Bodenpreise betragen wenige Meter von einer Geschäftsstraße in 1a-Lage entfernt bzw. in einer möglichen hinteren Bebauungstiefe nur einen geringen Teil des Spitzenpreises. Das entscheidende Lagemerkmal für Geschäftsgrundstücke ist die Passantenfrequenz während der Geschäftszeit. Die damit verbundenen höheren Geschäftsraummieten im Erdgeschoss beeinflussen die Höhe des Bodenpreises.

Ein weiterer Gesichtspunkt ist die optimale Grundstücksausnutzung (Grundflächenzahl 1,0) in zentralen Lagen (Kerngebiet). Die hohe Korrelation zwischen Rohmiete und Bodenwert ist in der Wertermittlungspraxis eindeutig anerkannt, d.h. je höher die Rohmiete, desto höher der Bodenwert und umgekehrt.

In der einschlägigen Fachliteratur werden zwei Möglichkeiten beschrieben, wie Bodenwerte in Innenstadtlagen empirisch ermittelt werden können:

⇒ Entweder über den Ansatz des Jahresrohertrags und der anrechenbaren Grundstücksfläche (z.B. Gerardy) oder über den
⇒ Ansatz der Geschäftsraummiete im Erdgeschoss (€ / m² / Monat)

Durch die Auswertung des vorliegenden Datenmaterials ist eine statistische Ableitung von lagetypischen Bodenwerten für den Innenstadtbereich überwiegend in 1a- bzw. 1b-Lagen nur über den Ansatz der Geschäftsraummiete im Erdgeschoss sinnvoll.

Für Bielefeld ergab die Auswertung eine Funktionsgleichung (Potenzfunktion) , die das Bodenwertniveau in der Innenstadt in den beschriebenen Lagen abbildet.

$$K = 14{,}166 \times M^{1{,}2832}$$

K = Bodenwert / m²
M = Monatsmiete in Euro/m² im Erdgeschoss

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertemerkmale zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Bodenwerte) zu gelangen.

Auswertemerkmale:

⇒ Miete im Erdgeschoss in Euro / m² Nutzfläche in überwiegend 1a– bzw. 1b Lagen bis zu einer Grundstückstiefe von max. 15 m
⇒ Bildung von weiteren Zonen bei einer Grundstückstiefe von größer als 15 m
⇒ Die Funktionsgleichung liefert brauchbare Ergebnisse (Bodenwerte) in einem Mietwertebereich von rd. 20 € bis 90 €/m².

Beispiel:

Abbildung 33

Gesamte Mietfläche im Erdgeschoss: 190 m²
Gesamte Nettokaltmiete / Monat 7975 €

In diesem Beispiel wurde das Grundstück in zwei Zonen aufgeteilt.
Zone I, bebaut, hochwertige Geschäftslage (1a), Mietfläche 100 m²
Zone II, bebaut, nachgeordnete Geschäftslage, Mietfläche 90 m²
Zone II, unbebaut, Hofraum

Nach dem IHK-Mietspiegel ist für Zone I ein Mietwert von 55,00 €/m²/Monat erzielbar. Das entspricht einer Nettokaltmiete von 5.500 €/Monat.

Für den bebauten Anteil der Zone II ergibt sich durch die nachfolgende Berechnung ein Mietwert von:

7.975 € - 5.500 € = 2.475 €.
2.475 € / 90 m² = 27,50 €/m²

Setzt man die beiden Mietwerte in die vorgenannte Funktionsgleichung ein, so ergeben sich folgende Bodenwerte:

Zone I: $K = 14{,}166 \times 55{,}00^{\,1{,}2832}$ = rd. 2.400 €/m²
Zone II: $K = 14{,}166 \times 27{,}50^{\,1{,}2832}$ = rd. 1.000 €/m²

Für den unbebauten Grundstücksteil der Zone II wird der ermittelte Bodenwert von 1.000 €/m² übertragen, da diese Fläche für den Betrieb des Geschäftshauses unverzichtbar ist.

		Geschäftsraummiete im EG/Monat/m²	Bodenwert rd.
nach IHK-Mietpreis-Atlas	1 b -Lage	15 €	460,00 €
		20 €	660,00 €
		25 €	880,00 €
		30 €	1.100,00 €
		35 €	1.400,00 €
	1 a - Lage	40 €	1.600,00 €
		45 €	1.900,00 €
		50 €	2.100,00 €
		55 €	2.400,00 €
		60 €	2.700,00 €
		65 €	3.000,00 €
		70 €	3.300,00 €
		75 €	3.600,00 €
		80 €	3.900,00 €

Tabelle 7

Die nachfolgende Grafik zeigt das aktuelle Bodenrichtwertniveau in der Innenstadt in 1a– bzw. 1b-Lagen und im Randbereich (2a– bzw. 2b Lagen).
Im Gegensatz zu der statistischen Ableitung der Bodenrichtwerte in 1a- bzw. 1b Lagen sind die Bodenrichtwerte im Randbereich sinnvoller Weise nach GERARDY über den Ansatz des Jahresrohertrages und der anrechenbaren Grundstücksfläche empirisch ermittelt worden.

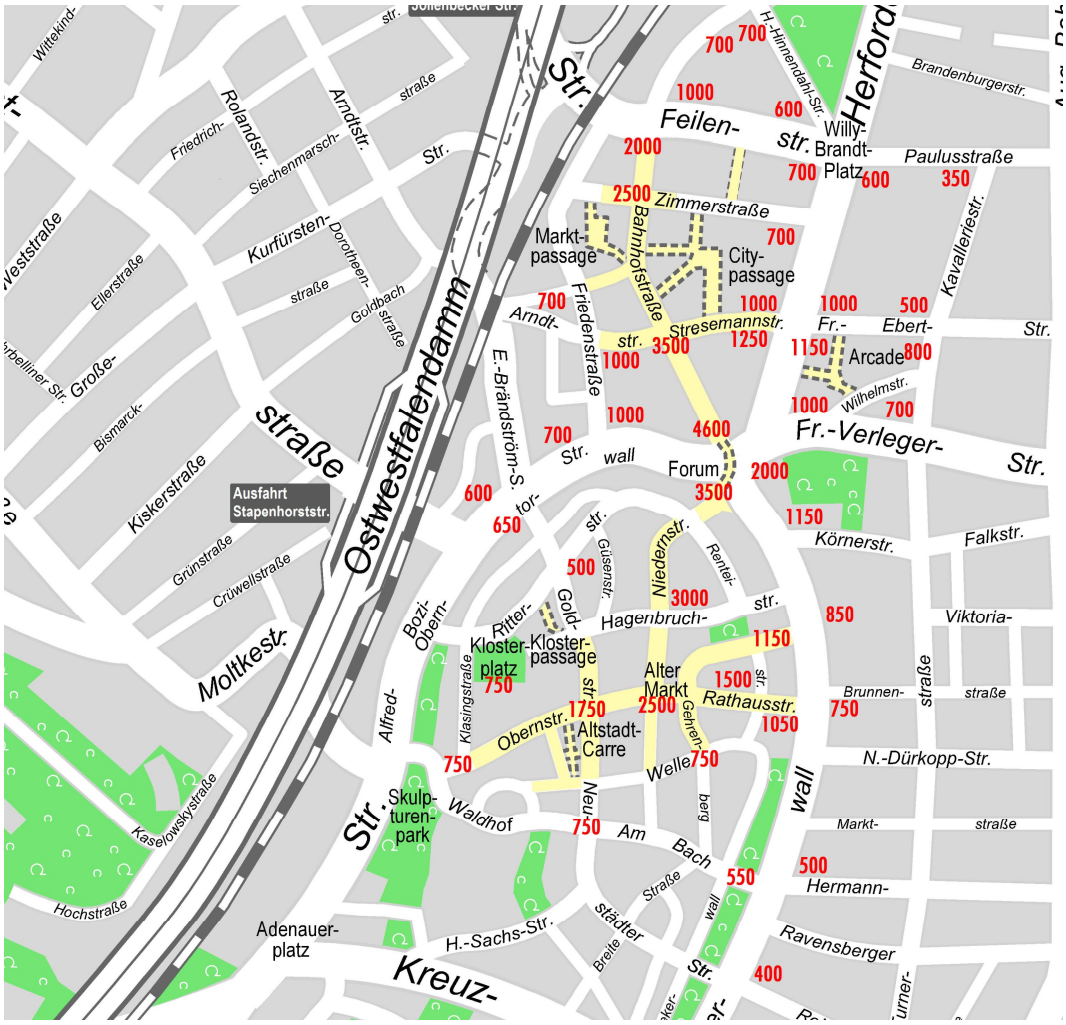


Abbildung 34

9 ERFORDERLICHE DATEN

Definition des Liegenschaftszinssatzes nach § 11 WertV:

(1) Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

(2) Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§15 bis 20) zu ermitteln.

9.1 Liegenschaftszinssätze

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. 2,5% bis 4,0%), 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 WertV zu Grunde:

Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

Empirische Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

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

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 Nachkommerstelle 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.

Vervielfältiger in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

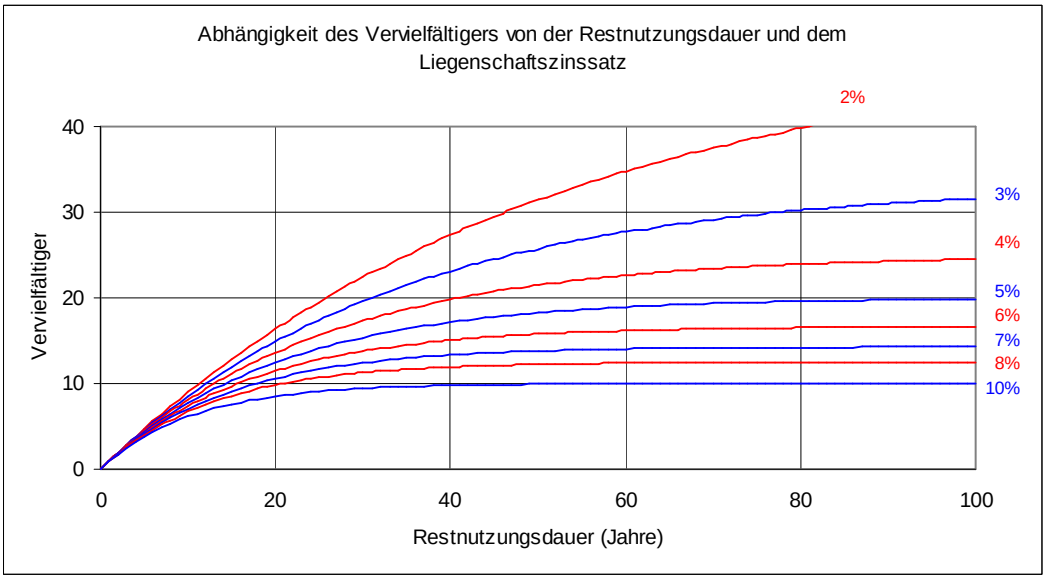


Abbildung 35

Ableitungsmodell

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach folgendem Modell 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:	Gemäß WertR 2002/06 Anl. 3 - Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
Gesamtnutzungsdauer:	Angesetzt sind in Anlehnung an die NHK 2000 und Anlage 4 zur WertR je nach Objektart 60 - 100 Jahre
Restnutzungsdauer:	Bei Modernisierung Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Punktraster-Methode der AGVGA NRW
Bodenwert:	Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

In nachstehender Tabelle sind die aus dem Vorjahr abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Wohngrundstücke in Bielefeld dargestellt. Aufgrund der relativ geringen Schwankungsintensität der Liegenschaftszinssätze erfolgt eine Überprüfung der statistische Ableitung nur alle zwei Jahre. Für die übrigen Objektarten musste auf Grund der mangelnden Anzahl von zur Verfügung stehenden Kauffällen auf eine statistische Ableitung verzichtet werden. Als Anhalt dienen an dieser Stelle Erfahrungswerte bzw. Literaturangaben.

Objektart		Liegenschafts-zinssatz [%]	Anzahl der Ausgewerteten Verträge
	Freistehendes Einfamilienhaus	3,0	88
	Standardabweichung	0,6	-
	Doppelhaushälfte	3,2	45
	Standardabweichung	0,3	-
Wohngrundstücke	Reihenhaus	3,3	67
	Standardabweichung	0,3	-
	Zweifamilienhaus	3,3	33
	Standardabweichung	0,4	-
	Eigentumswohnung (vermietet)	3,8	50
	Standardabweichung	1,9	-
	Drei- und Mehrfamilienhäuser	5,1	23
	Standardabweichung	1,1	-
Wohn- und Gewerbe-grundstücke	Überwiegend Wohnen	4,5 – 5,5*	-
	Überwiegend Gewerbe	4,5 – 6,0*	-
Gewerbegrundstücke	Reine Geschäftsobjekte (mittlere Lage)	5,0 – 6,0*	-
	Reine Geschäftsobjekte (Cityage)	5,5 – 7,0*	-
	Gewerbe/Fabriken	6,0 – 8,0*	-

Liegenschafts-zinssätze

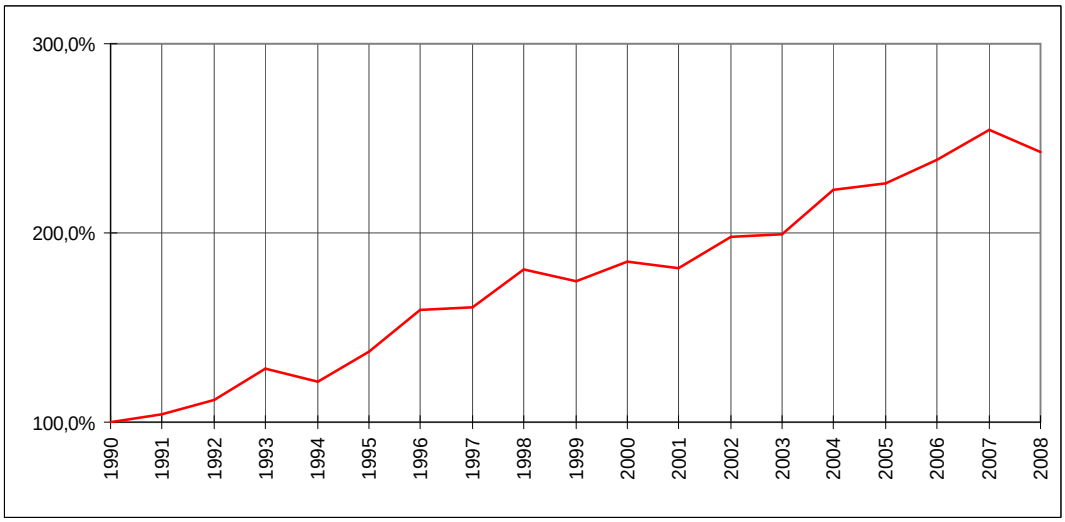
* = Erfahrungswerte bzw. Literaturangaben

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

	Kennzahlen 2007						
Gebäudeart	**LZ** [%]	**Anzahl der Verträge 2007**	**Ø Wohn-/ Nutzfläche** [m²]	**Ø Bodenrichtwert** [€/m²]	**Ø Restnutzungsdauer** [Jahr]	**Ø Kaufpreis je qm Wohn- und Nutzfläche** [€/m²]	**Ø Nettokaltmiete** [€/m²]
Freistehendes EFH	**3,0**	**88**	**147**	**205**	**37**	**1615**	**6,1**
Standardabweichung	0,6	-	45	50	17	392	0,7
Doppelhaushälfte	**3,2**	**45**	**130**	**204**	**56**	**1630**	**6,0**
Standardabweichung	0,3	-	20	43	21	364	0,7
Reihenhaus	**3,3**	**67**	**125**	**197**	**49**	**1466**	**5,7**
Standardabweichung	0,3	-	28	25	14	297	0,7
Zweifamilienhaus	**3,3**	**33**	**177**	**192**	**34**	**1182**	**5,4**
Standardabweichung	0,4	-	46	36	12	269	0,7
Eigentumswohnung (vermietet)	**3,8**	**50**	**74**	**240**	**42**	**1159**	**5,6**
Standardabweichung	1,9	-	21	69	15	403	0,9
Drei- und Mehrfamilienhäuser	**5,1**	**23**	**387**	**207**	**35**	**819**	**5,2**
Standardabweichung	1,1	-	204	52	9	229	0,7

Kennzahlen der Datengrundlage Bezugsjahr 2007

9.2 Bodenpreisindexreihen



Gesamt Bielefeld

Abbildung 36

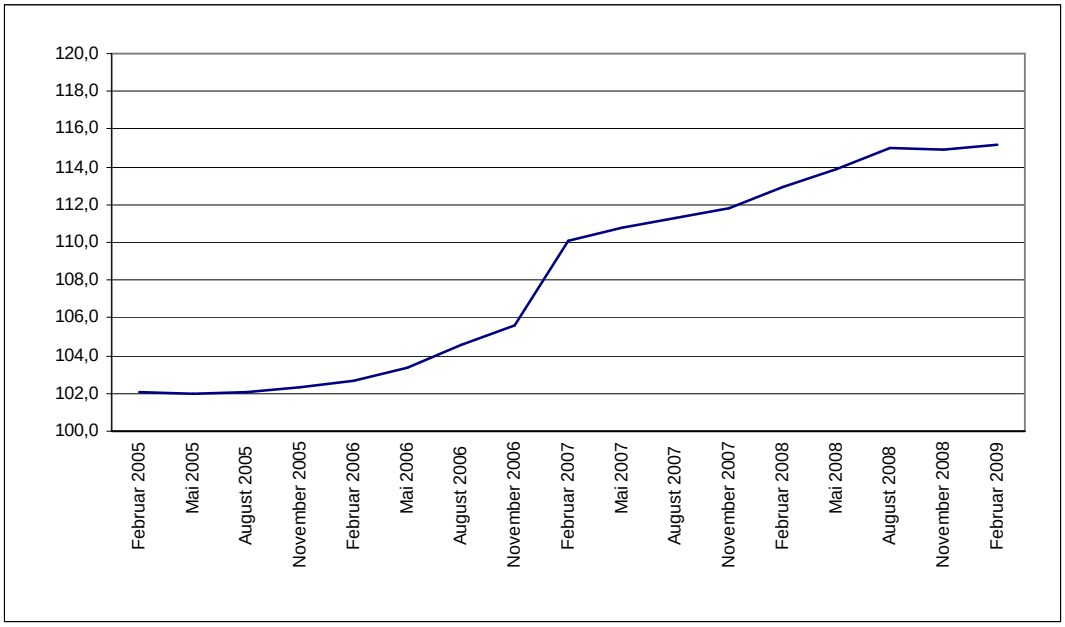
9.3 Baupreisindexreihen

Bundesbaupreisindizes für den Neubau von Wohngebäuden für das Basisjahr 2000

Datum		Wohngebäude Basisjahr 2000 = 100			Nichtwohngebäude Basisjahr 2000 = 100	
Jahr	Monat	Insgesamt	Einfamilien-gebäude	Mehrfamilien-gebäude	Büro-gebäude	Gewerbl. Betriebs-gebäude
2005	Februar	102,1	102,1	102,1	103,2	104,3
	Mai	102,0	102,0	102,0	103,2	104,5
	August	102,1	102,1	102,2	103,4	104,7
	November	102,3	102,3	102,4	103,6	105,0
2006	Februar	102,7	102,7	102,8	102,9	102,9
	Mai	103,4	103,3	103,5	103,6	103,7
	August	104,6	104,6	104,9	104,8	105,2
	November	105,6	105,5	105,9	105,8	106,2
2007	Februar	110,1	110,0	110,4	110,4	110,7
	Mai	110,8	110,7	111,2	111,2	111,6
	August	111,3	111,2	111,7	111,8	112,2
	November	111,8	111,7	112,3	112,4	112,9
2008	Februar	112,9	112,7	113,5	113,6	114,1
	Mai	113,9	113,7	114,8	114,7	115,5
	August	115,0	114,8	116,2	115,9	117,2
	November	114,9	114,7	115,9	115,8	117,1
2009	Februar	115,2	115,0	116,1	116,2	117,4

Quelle : Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Tabelle 7



Leichter Anstieg im Jahr 2008

Basisjahr 2000 = 100

Abbildung 38

9.4 Korrekturfaktoren für das Sachwertverfahren

Die auf der Grundlage des Erlasses des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 erstmals bekannt gemachten Normalherstellungskosten sind in einer aktualisierten erweiterten und auf Euro umgerechneten Ausgabe veröffentlicht worden. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2000. Durch die Normalherstellungskosten werden die gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechend dem Gebäudetyp, dem Baujahr und dem Ausstattungsstandard bestimmt.
Bei Heranziehung der ausgewiesenen Normalherstellungskosten sind, von landwirtschaftlichen Gebäuden abgesehen, Abweichungen auf Grund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße bzw. konjunktureller Schwankungen zu berücksichtigen. Ausgehend von einer internen Untersuchung ergeben sich folgende Korrekturfaktoren:

Korrekturfaktor für das Land Nordrhein-Westfalen	(0,90 - 1,00)	=	0,95
Korrekturfaktor Ortsgröße	(0,95 - 1,05)	=	1,01

Aus den miteinander zu multiplizieren Korrekturfaktoren ermittelt sich ein Korrekturfaktor für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld von derzeit :

– 0,96 –

Der Korrekturfaktor für Konjunkturschwankungen ist in den nebenstehenden Marktanpassungsfaktoren bereits berücksichtigt.

9.5 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2000

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 Sachwertes an den Verkehrswert erforderlich. Der Marktanpassungsfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten dar. Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Marktanpassungsfaktor am stärksten von der Höhe der ermittelten Sachwerte abhängig ist, aber auch mit dem jeweiligen Bodenwertniveau korreliert. In der Kategorie Doppelhaushälften, Reihenend- bzw. Reihenmittelhäuser ergaben sich zudem noch signifikante Unterschiede zwischen Neu- und Altbauten (Weiterverkauf). Bei den Neubauten lagen nur beim Bodenwertniveau von 200 €/m² gesicherte statistische Tabellenwerte vor.
Auch diese Sachverhalte werden in der nachfolgenden Tabelle, die die unterschiedlichen Objektarten in das jeweils zutreffende Bodenwertniveau einordnet, entsprechend dargestellt. Bei der Anwendung ist zu beachten, dass den Marktanpassungsfaktoren die „Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)“ zu Grunde liegen. In dem angegebenen Sachwertbereich (100.000 bis 500.000 €) stellen sie brauchbare Indikatoren im Sachwertverfahren dar. Weiter gehende Anpassungsfaktoren müssen im Einzelfall nach sachverständigen Kriterien beurteilt werden.

Sachwert (SW)	Marktanpassungsfaktoren								
	Ein- und Zwei-familienhäuser Altbau (bis Baujahr 2006)			Doppelhaushälften Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser Altbau (bis Baujahr 2006)			Doppelhaushälften Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser Neubau (Baujahr 2007/2008)		
	Bodenwertniveau			Bodenwertniveau			Bodenwertniveau		
	100 €/m²	200 €/m²	400 €/m²	100 €/m²	200 €/m²	400 €/m²	-	200 €/m²	-
100.000 €	1,09	1,20	1,31						
110.000 €	1,06	1,16	1,26						
120.000 €	1,03	1,13	1,22						
130.000 €	1,01	1,09	1,18	0,95	1,01	1,07			
140.000 €	0,99	1,06	1,14	0,93	0,99	1,04			
150.000 €	0,96	1,04	1,11	0,91	0,97	1,02			
160.000 €	0,95	1,01	1,08	0,89	0,95	1,01			
170.000 €	0,93	0,99	1,06	0,88	0,93	0,99			
180.000 €	0,91	0,97	1,03	0,86	0,92	0,97			
190.000 €	0,90	0,95	1,01	0,85	0,90	0,96			
200.000 €	0,88	0,94	0,99	0,83	0,89	0,94		0,89	
210.000 €	0,87	0,92	0,97	0,82	0,88	0,93		0,87	
220.000 €	0,86	0,90	0,95	0,81	0,86	0,92		0,85	
230.000 €	0,85	0,89	0,93	0,80	0,85	0,91		0,83	
240.000 €	0,84	0,88	0,92	0,79	0,84	0,90		0,81	
250.000 €	0,82	0,86	0,90	0,78	0,83	0,89		0,80	
260.000 €	0,81	0,85	0,89	0,77	0,82	0,88		0,78	
270.000 €	0,81	0,84	0,87	0,76	0,81	0,87		0,77	
280.000 €	0,80	0,83	0,86	0,75	0,81	0,86		0,75	
290.000 €	0,79	0,82	0,85	0,75	0,80	0,85		0,74	
300.000 €	0,78	0,81	0,84	0,74	0,79	0,84		0,73	
310.000 €	0,77	0,80	0,82	0,73	0,78	0,84		0,72	
320.000 €	0,76	0,79	0,81	0,72	0,78	0,83		0,71	
330.000 €	0,76	0,78	0,80	0,72	0,77	0,82		0,70	
340.000 €	0,75	0,77	0,79	0,71	0,76	0,81		0,69	
350.000 €	0,74	0,76	0,78	0,70	0,76	0,81		0,68	
360.000 €	0,74	0,76	0,78	0,70	0,75	0,80		0,67	
370.000 €	0,73	0,75	0,77	0,69	0,74	0,79		0,66	
380.000 €	0,72	0,74	0,76	0,69	0,74	0,79		0,65	
390.000 €	0,72	0,73	0,75	0,68	0,73	0,78		0,64	
400.000 €	0,71	0,73	0,74	0,68	0,73	0,78		0,63	
410.000 €	0,71	0,72	0,73	0,67	0,72	0,77			
420.000 €	0,70	0,72	0,73	0,67	0,72	0,77			
430.000 €	0,70	0,71	0,72	0,66	0,71	0,76			
440.000 €	0,69	0,70	0,71	0,66	0,71	0,76			
450.000 €	0,69	0,70	0,71	0,65	0,70	0,75			
460.000 €	0,68	0,69	0,70	0,65	0,70	0,75			
470.000 €	0,68	0,69	0,69	0,64	0,69	0,74			
480.000 €	0,67	0,68	0,69	0,64	0,69	0,74			
490.000 €	0,67	0,68	0,68	0,64	0,69	0,73			
500.000 €	0,67	0,67	0,68	0,63	0,68	0,73			

Eine Extrapolation der Tabellenwerte ist statistisch nicht eindeutig bestimmt.

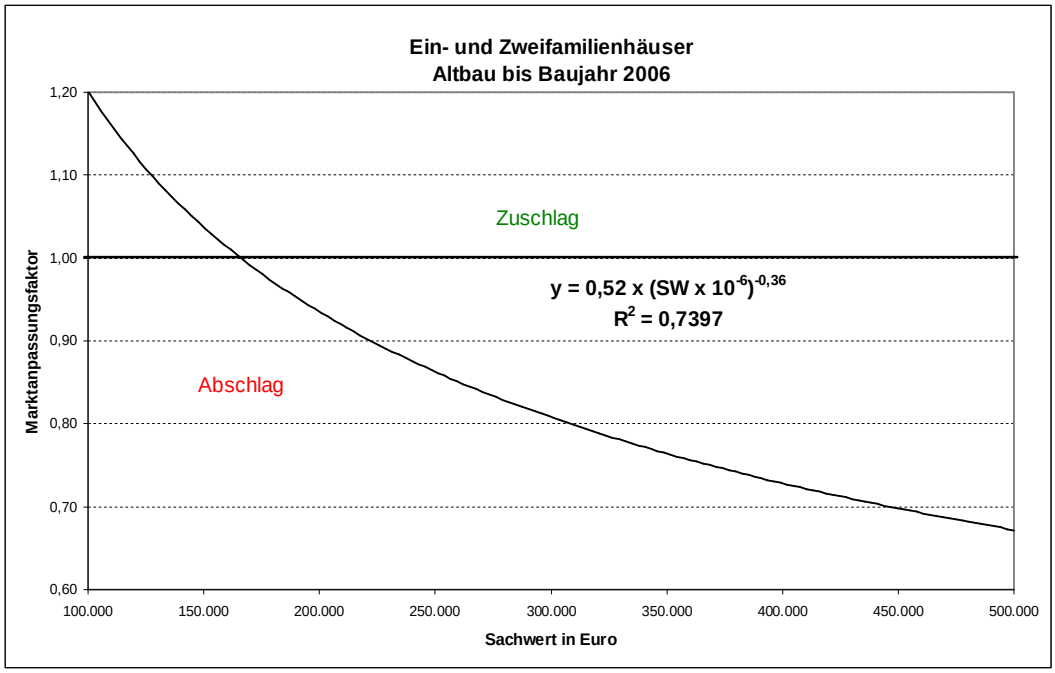
SW = ermittelter Sachwert

Ausgewertete Kauffälle	56	84	28
Ausgleichsfunktion	$0{,}52 \times (SW \times 10^{-6})^{-0{,}36}$	$0{,}56 \times (SW \times 10^{-6})^{-0{,}29}$	$0{,}41 \times (SW \times 10^{-6})^{-0{,}48}$
Bestimmtheitsgrad	0,7397	0,8542	0,5644

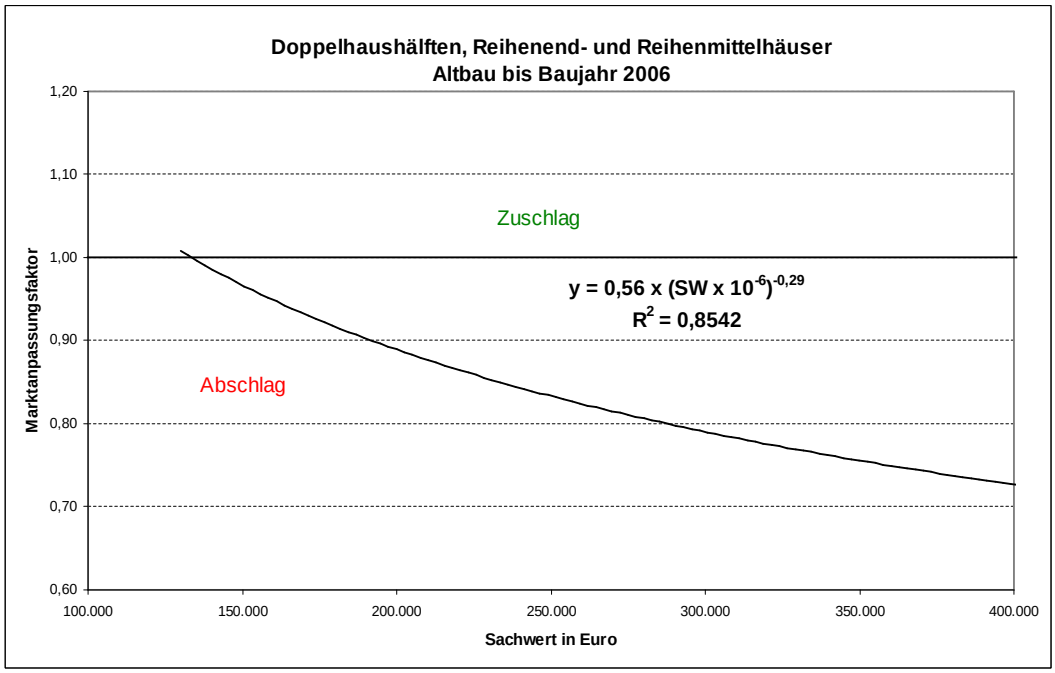
Tabelle 9

Den statistisch abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren liegen folgende „Auswertemerkmale“ zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Altersabschreibungsverfahren nach „Ross“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Bodenwertkorrektur bei sehr kleinen bzw. übergroßen Grundstücken



Ausgleichfunktion für Ein- und Zweifamilienhäuser (Altbau)



Ausgleichsfunktion für Doppelhaushälften, Reihenend– und Reihenmittelhäuser (Altbau)

9.6 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

Der Verkehrswert des Erbbaurechts lässt sich in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) u.a. aus dem Sachwert des unbelasteten bebauten Grundstücks ableiten.
Hierzu wurden Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte auf der Grundlage von Kaufpreisen statistisch abgeleitet.
In der nachfolgenden Tabelle sind diese Vergleichsfaktoren bezogen auf die unbelasteten Sachwerte und unter Berücksichtigung des jeweiligen Bodenwertniveaus dargestellt.
Bei der Anwendung ist zu beachten, dass den Vergleichsfaktoren die „Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)“ zu Grunde liegen. In dem angegebenen Sachwertbereich (140.000 bis 500.000 €) stellen sie brauchbare Indikatoren zur Bewertung von Erbbaurechten dar. Weiter gehende Anpassungsfaktoren müssen im Einzelfall nach sachverständigen Kriterien beurteilt werden.

	Vergleichsfaktoren		
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser Altbau - bis einschließlich Baujahr 2006		
	Bodenwertniveau		
Sachwert (SW)	**100 €/m²**	**200 €/m²**	**400 €/m²**
140.000 €	0,83	0,76	0,69
150.000 €	0,81	0,75	0,68
160.000 €	0,80	0,74	0,67
170.000 €	0,79	0,72	0,66
180.000 €	0,78	0,71	0,65
190.000 €	0,77	0,70	0,64
200.000 €	0,76	0,70	0,64
210.000 €	0,75	0,69	0,63
220.000 €	0,74	0,68	0,62
230.000 €	0,73	0,67	0,62
240.000 €	0,72	0,67	0,61
250.000 €	0,71	0,66	0,60
260.000 €	0,71	0,65	0,60
270.000 €	0,70	0,65	0,59
280.000 €	0,69	0,64	0,59
290.000 €	0,69	0,64	0,58
300.000 €	0,68	0,63	0,58
310.000 €	0,68	0,63	0,57
320.000 €	0,67	0,62	0,57
330.000 €	0,67	0,62	0,56
340.000 €	0,66	0,61	0,56
350.000 €	0,66	0,61	0,56
360.000 €	0,66	0,60	0,55
370.000 €	0,65	0,60	0,55
380.000 €	0,65	0,59	0,55
390.000 €	0,64	0,59	0,54
400.000 €	0,64	0,59	0,54
410.000 €	0,63	0,58	0,54
420.000 €	0,63	0,58	0,53
430.000 €	0,62	0,58	0,53
440.000 €	0,62	0,57	0,53
450.000 €	0,62	0,57	0,52
460.000 €	0,61	0,57	0,52
470.000 €	0,61	0,56	0,52
480.000 €	0,61	0,56	0,52
490.000 €	0,60	0,56	0,51
500.000 €	0,60	0,56	0,51

Eine Extrapolation der Tabellenwerte ist statistisch nicht eindeutig bestimmt.

SW = ermittelter Sachwert

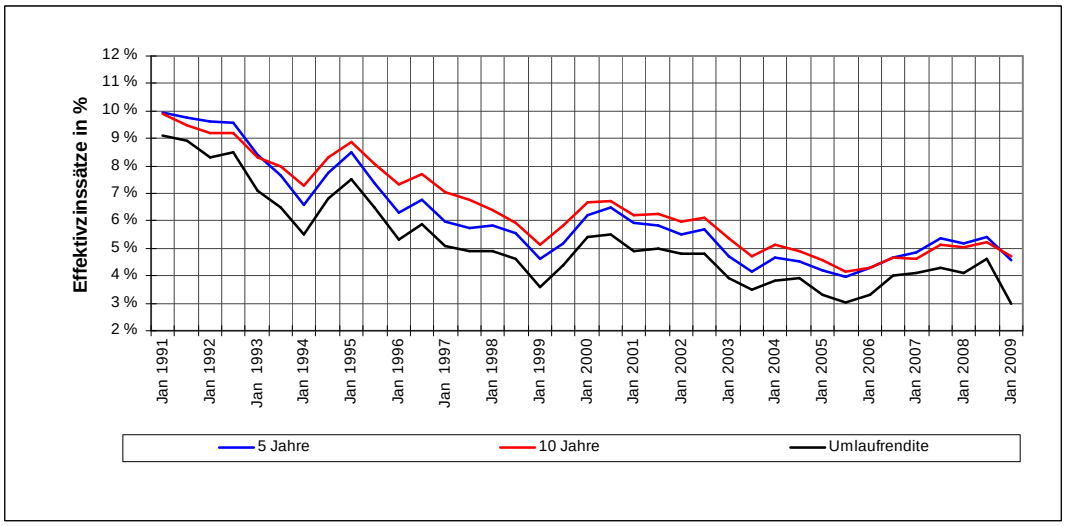
Ausgewertete Kauffälle	45		
Ausgleichsfunktion	$0{,}51 \times (SW \times 10^{-6})^{-0{,}25}$	$0{,}47 \times (SW \times 10^{-6})^{-0{,}25}$	$0{,}43 \times (SW \times 10^{-6})^{-0{,}24}$
Bestimmtheitsgrad	0,7438		

Tabelle 10

Den statistisch abgeleiteten Vergleichsfaktoren liegen folgende „Auswertemerkmale“ zugrunde:

- Ein– und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Baujahr bis einschl. 2006
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Altersabschreibungsverfahren nach „Ross“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Bodenwertkorrektur bei sehr kleinen bzw. übergroßen Grundstücken

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt



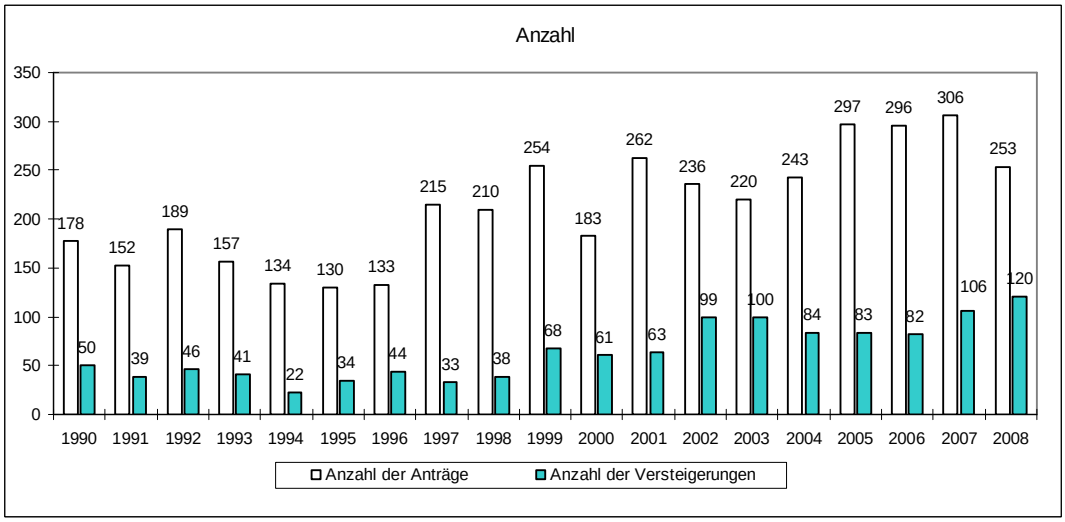
Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke – 5 bzw. 10 Jahre im Zeitraum von 1990 bis 2009

Quelle : Deutsche Bundesbank

Abbildung 38

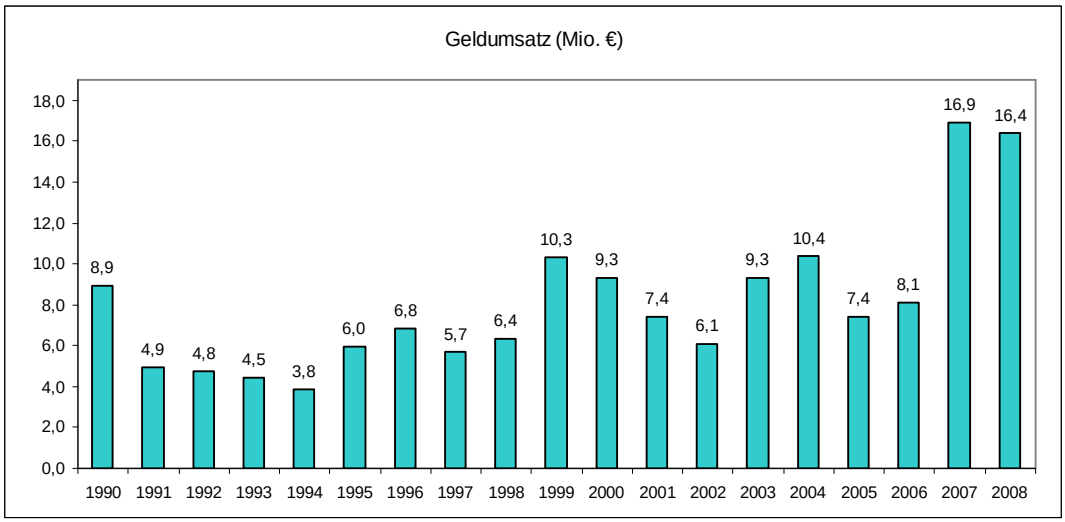
10.1 Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach Anzahl der Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen und dem Geldumsatz dargestellt.



Anzahl der durchgeführten Versteigerungen gestiegen

Abbildung 39



Stagnation beim Umsatz

Abbildung 40

Das Verhältnis Zuschlagshöhe zum Verkehrswert lag im Jahr 2008 bei Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 60-80% und bei Eigentumswohnungen sogar nur bei 50-70%.

11 MIETÜBERSICHT

11.1 Mietspiegel für Wohnungen

Auszug aus dem aktuellen Mietspiegel 2009

Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, der den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Die §§ 557 ff. BGB in der Fassung vom 02.01.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.03.2008, 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. Dieser 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 Standardwonung haben, können sich Zu- oder Abschläge ergeben. Für hiernach nicht erfasste Wohnungen, z.B. in Ein- und Zweifamilienhäusern, sind die Tabellenwerte nur bedingt anwendbar.

Quelle: Mietspiegel der Stadt Bielefeld

Mietspiegel 2009

für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen
im Stadtgebiet Bielefeld

Ortsübliche Vergleichsmiete ab 01.01.2009

- für Standardwohnungen pro Monat / m²
  Wohnungen mit einer Größe von 40 oder mehr m², Ausstattung mit WC
- Kaltmieten ohne Betriebskosten
- gilt nicht für Sozialwohnungen

Baujahr	Wohnlage		Minimum	Median	Maximum
bis 1945	1.1	normal	3,72 €	5,23 €	6,69 €
	1.2	gut	4,09 €	5,37 €	6,74 €
1946 - 1960	2.1	normal	4,03 €	5,11 €	6,84 €
	2.2	gut	4,76 €	5,47 €	6,84 €
1961 - 1970	3.1	normal	4,03 €	5,25 €	6,71 €
	3.2	gut	4,24 €	5,64 €	6,68 €
1971 - 1980	4.1	normal	4,80 €	5,62 €	6,80 €
	4.2	gut	4,95 €	6,06 €	6,84 €
1981 - 1990	5.1	normal	4,25 €	5,92 €	7,36 €
	5.2	gut	5,23 €	6,31 €	7,57 €
1991 - 2000	6	normal und gut	4,29 €	6,52 €	7,78 €
ab 2001	7	normal und gut	5,26 €	6,70 €	7,73 €

Tabelle 11

Kleinwohnungen
(ab Baujahr 1991, Größe unter 40 m²) Zuschlag von durchschnittlich 30% zu den Tabellenwerten

Minder-/Mehrausstattungen
Für Wohnungen ohne Sammelheizung ist ein Abschlag von durchschnittlich 0,37 €/m² angemessen.

11.2 Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen

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

Geschäftslage	Bielefeld (Brackwede)	Bielefeld (Brake)
1a-Lage	15,00 bis 24,00 €	8,00 bis 11,00 €
1b-Lage	8,00 bis 12,00 €	5,00 bis 7,00 €
2a-2b Lage	5,00 bis 7,00 €	4,00 bis 5,00 €
Büroräume	5,00 bis 8,00 €	5,00 bis 6,00 €
Gewerberäume	2,00 bis 4,00 €	2,00 bis 3,00 €
(z.B. Lager- u. Produktionsräume)		
Freifläche befestigt	0,50 bis 1,00 €	0,50 bis 1,00 €
Freifläche unbefestigt	0,30 bis 0,50 €	0,30 bis 0,50 €

Geschäftslage	Bielefeld (Gadderbaum)	Bielefeld (Heepen)
1a-Lage	5,00 bis 8,00 €	8,00 bis 11,00 €
1b-Lage	4,00 bis 7,00 €	5,00 bis 8,00 €
2a-2b Lage	3,00 bis 5,00 €	4,00 bis 6,00 €
Büroräume	3,00 bis 5,00 €	4,00 bis 6,00 €
Gewerberäume	2,00 bis 3,00 €	2,00 bis 4,00 €
(z.B. Lager- u. Produktionsräume)		
Freifläche befestigt	0,50 bis 1,00 €	0,50 bis 1,00 €
Freifläche unbefestigt	0,30 bis 0,50 €	0,30 bis 0,50 €

Geschäftslage	Bielefeld (Hillegossen)	Bielefeld (Jöllenbeck)
1a-Lage	6,00 bis 8,00 €	10,00 bis 13,00 €
1b-Lage	4,00 bis 6,00 €	6,00 bis 8,00 €
2a-2b Lage	4,00 bis 6,00 €	5,00 bis 7,00 €
Büroräume	4,00 bis 6,00 €	5,00 bis 7,00 €
Gewerberäume	2,00 bis 3,00 €	2,00 bis 3,00 €
(z.B. Lager- u. Produktionsräume)		
Freifläche befestigt	0,50 bis 1,00 €	0,50 bis 1,00 €
Freifläche unbefestigt	0,30 bis 0,50 €	0,30 bis 0,50 €

Geschäftslage	Bielefeld (Mitte)	Bielefeld (Senne)
1a-Lage	40,00 bis 80,00 €	6,00 bis 8,00 €
1b-Lage	13,00 bis 26,00 €	4,00 bis 7,00 €
2a-2b Lage	7,00 bis 14,00 €	4,00 bis 5,00 €
Büroräume	5,00 bis 9,00 €	4,00 bis 5,00 €
Gewerberäume	3,00 bis 5,00 €	2,00 bis 4,00 €
(z.B. Lager- u. Produktionsräume)		
Freifläche befestigt	0,70 bis 2,00 €	0,50 bis 1,00 €
Freifläche unbefestigt	0,50 bis 0,80 €	0,30 bis 0,50 €

Geschäftslage	Bielefeld (Sennestadt)
1a-Lage	8,00 bis 13,00 €
1b-Lage	6,00 bis 9,00 €
2a-2b Lage	5,00 bis 7,00 €
Büroräume	4,00 bis 6,00 €
Gewerberäume	2,00 bis 4,00 €
(z.B. Lager- u. Produktionsräume)	
Freifläche befestigt	0,70 bis 1,20 €
Freifläche unbefestigt	0,30 bis 0,60 €

Quelle : Mietpreis-Atlas Ostwestfalen, Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld

Stand : Juni 2006

Tabelle 12

12 WEITERE INFORMATIONEN

12.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

Rechtsgrundlagen für die Berechnung der Gebühr sind das Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 23.11.1971 (SGV NW 2011) und die Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit dem Allgemeinen Gebührentarif vom 03.07.2001 (SGV NW 2011) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für NRW

Gegenstand	Gebühr in €
Grundgebühr (Standardverfahren)	700,00 €
Zuschläge	
bis 770.000 €	zzgl. 2 ‰ des Wertes
über 770.000 €	zzgl. 1 ‰ des Wertes
	zzgl. 770,00 €
Zuschläge wegen erhöhten Aufwands	
Standardverfahren + weiteres Wertermittlungsverfahren	zzgl. 200,00 €
Unterlagen gesondert erstellt, umfangreiche Recherchen	zzgl. 400,00 €
Besondere rechtliche Gegebenheiten; relevante Rechte o. Lasten	zzgl. 600,00 €
Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten	zzgl. 300,00 €
Abschläge wegen vermindeten Aufwands bei der Gutachtenerstattung	
Bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei Bewertung von Objekten im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen	abzgl. bis 700,00 €
Auslagen sind gesondert abzurechnen	

Beispiel:

Ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	=	150.000 €
Grundgebühr (Standardverfahren)	=	700,00 €
Zuschlag bei einem Wert von 150.000 €	=	300,00 €
Zuzüglich Auslagen (Telefon, Fahrtkosten etc.)	=	50,00 €
		1.050,00 €
zuzüglich 19% Mehrwertsteuer	=	199,50 €
Summe	**=**	**1.249,50 €**

12.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskünfte über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig und kosten zwischen 15 und 40 €. Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise erworben werden. Für die Abgabe von Bodenrichtwertkarten bzw. Auszügen daraus ist ein Gebührenrahmen von 25 € bis 250 € vorgesehen.

12.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NW bestehen durch den § 10 Abs. 2 und 4 der Gutachterausschussverordnung (GAVO NW) 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 Auskünfte sind kostenpflichtig.

12.4 Grundstücksmarktbericht

Dieser Grundstücksmarktbericht (gebundene Version) ist beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld gegen eine Gebühr von 30 € erhältlich. Unter www.borisplus.nrw.de ist der Grundstücksmarktbericht als pdf-Version für 25 € abrufbar.

12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet jährlich eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen. Der Bericht 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 bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Postfach 300 865, 40408 Düsseldorf, gegen eine Gebühr von 40 € erhältlich. Weitere Informationen hierzu finden sie im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de

12.6 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

Vorsitzender
Dipl.-Ing. Winfried Dingerdissen, Stadtobervermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender
Dipl.-Ing. Günter Stückmann, Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter
Dipl.-Ing. Klaus Kühn, Architekt
Frank Krüger, Immobilienkaufmann

Ehrenamtliche Gutachter
Dipl.-Ing. Susanne Crayen, Architektin
Dipl.-Kaufmann Markus Fleer
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Flormann, Architekt
Michael Fredebeul, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. Heiko Hädrich, Architekt
Dipl.-Ing. Uwe Justus, Architekt
Brigitte Scheele, Immobilienkauffrau
Dipl.-Ing. Agr. Christiane Stoyke, Landwirtschaftliche Sachverständige

Vertreter des Finanzamtes*
Ilse Birkwald, Ltd. Regierungsdirektorin
Edith Michaelis, Steueroberinspektorin (als Vertreterin)
Margret Klapper, Steueramtsfrau
Egon Grönegres, Steueroberamtsrat (als Vertreter)

*Die Vertreter der Finanzämter werden von den Oberfinanzdirektionen vorgeschlagen. Sie wirken bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte mit.

12.7 Benachbarte Gutachterausschüsse

	Funktion	Name	Telefon	Fax
Kreis Gütersloh	Vorsitzender	Herr Pohlkamp	05241/851821	05241/851785
	Geschäftsführer	Herr Reinsch	05241/851842	
Stadt Gütersloh	Vorsitzender	Herr Dr. Geuenich	05241/822390	05241/822044
	Geschäftsführer	Herr Tegelkämper	05241/822733	
Kreis Herford	Vorsitzender	Herr Lückingsmeier	05221/132500	05221/13172502
	Geschäftsführer	Herr Ziebe	05221/132502	
Stadt Herford	Vorsitzender	Herr Lückingsmeier	05221/189526	05221/189691
	Geschäftsführer	Herr Höke	05221/189502	
Kreis Lippe und	Vorsitzender	Herr Ostrau	05231/62702	05231/627740
Stadt Detmold	Geschäftsführer	Herr Koch	05231/62757	

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens

gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1996 (BGBL.IS.2253) in Verbindung mit § 5 der Gutachterausschuss-verordnung NW vom 07.03.1990

1. Antragsteller(in) **Eigentümer(in)** ☐ wie Antragsteller

Name, Vorname des/der Antragstellers(in)	Name, Vorname des/der Eigentümer(in)
Straße u. Haus-Nr.	Straße u. Haus-Nr.
PLZ, Ort	PLZ, Ort
Telefon, Telefax	Telefon, Telefax

Miteigentümer(in)
☐ Ja (Adressen sind beigefügt, werden nachgereicht)
☐ Nein

2. Ich bin antragsberechtigt als:

☐ Eigentümer(in)
☐ Pflichtteilberechtigte(r)
☐ Vorkaufsberechtigte(r)
☐ Bevollmächtigte(r)
Vollmacht liegt bei/ wird nachgereicht
☐ Miteigentümer(in)
☐ Nießbraucher
☐ Inhaber(in) anderer Rechte am Grundstück (bitte erläutern)
☐ Erbbauberechtigte(r)
☐ Wohnungsberechtigte(r)
☐ Behörde (bitte erläutern)

3. Lage des Wertermittlungsobjekts

Straße u. Haus-Nr.		Ort/Ortsteil
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)

4. Gegenstand der Wertermittlung

☐ Grundstück u. Gebäude
☐ Wohnungs-/Teileigentum
☐ nur das Grundstück
☐ Erbbaurecht
☐ nur Gebäude
☐ andere Rechte, Entschädigung, Mietwert (bitte erläutern)

5. Zweck des Gutachtens

☐ Zugewinnausgleich
☐ Pflichtteilsanspruch
☐ Erbregelung
☐ Sonstiges (bitte angeben, soweit für eine sachgerechte Bearbeitung erforderlich)

6. Wertermittlungsstichtag/e ☐ Aktueller Wert und ☐ Folgendes zurückliegendes Datum

7. Einverständnis des/der Eigentümers/in
Das Einverständnis zu fotografischen Aufnahmen des Objekts
☐ wird hiermit erteilt
☐ wird nachgereicht
☐ ist beigefügt

8. Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in
Der (Die) Antragsteller(in) erklärt sich bereit, dem (der) Sachbearbeiter(in) sowie den Sachverständigen des Gutachterausschusses den Zutritt zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen.

Das Gutachten wird in **.....**-facher Ausfertigung benötigt.

Mir ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs.5 BauGB an den/die Grundstückseigentümer/ Miteigentümer übersandt wird. Die Gebühren für die Erstattung des Gutachtens werden von mir übernommen.

Bielefeld,

Ort, Datum Unterschrift des/der Antragstellers/in

- Hinweise zum Ausfüllen des Formulars

zu Pkt. 2 „Ich bin antragsberechtigt als“
Bei fehlender Antragsberechtigung ist eine Vollmacht des Eigentümers erforderlich.

zu Pkt. 6 „Wertermittlungsstichtag“
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
Mit dieser Definition wird gesagt, dass es für ein be-stimmtes Objekt zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) nur einen vom Antragsgrund unabhängigen Verkehrswert gibt.
Grundsätzlich können nur aktuelle oder zurückliegende Verkehrswerte ermittelt werden.
Beim Zugewinnausgleich sind für das Gutachten u.U. zwei Wertermittlungsstichtage maßgebend. Bei Erbregelungen ist in der Regel der Todestag einer Person als Wertermittlungsstichtag zu wählen.

zu Pkt. 8 „Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in“
Das Gutachten wird üblicherweise in einfacher Ausfertigung erstellt, das über die Gebühren abgedeckt ist. Für jede weitere Ausfertigung ist gemäß Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Kostenordnung § 136 Abs. 3 bis 6 eine gesonderte Gebühr zu erheben.

- **Vorgehensweise bei der Gutachtenerstattung**

Die Vorbereitung des Gutachtens umfasst das Recherchieren und die Auswertung aller für das Gutachten notwendiger Unterlagen und Informationen wie z.B.

⇒ die Entgegennahme und Registrierung der Anträge
⇒ die Prüfung der Antragsberechtigung und der örtlichen und sachlichen Zuständigkeit
⇒ die Sachverhaltsaufklärung einschließlich Beschaffung erforderlicher Unterlagen
⇒ die verwaltungsmäßige Vorbereitung und Abwicklung der Ausschusssitzungen
⇒ die Vorbereitung von Wertgutachten
⇒ die Festsetzung und Veranlagung der Gebühren
⇒ die Ausfertigung und Übersendung der Wertgutachten

Weitere wesentliche Aufgaben sind die zwei erforderlichen Besichtigungen des Wertermittlungsobjektes:

Bei der ersten Ortsbesichtigung wird durch einen Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Gebäudeaufnahme des Bewertungsobjektes durchgeführt.

Der zweite Ortsbesichtigungstermin dient der Orientierung der Mitglieder des Gutachterausschusses, die anschließend in einer nicht öffentlichen Sitzung das Gutachten als auch den Verkehrswert beraten und beschließen.

Die Regelbesetzung für die Erstattung der Gutachten besteht aus dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren ehrenamtlichen Gutachtern.

Lübbecke
Rödinghausen
Kirch-
lengern
LANDKREIS
OSNABRÜCK
(Niedersachsen)
Bünde
Löhne
Hidden-
hausen
Enger
Spenge
HERFORD
Borgholz-
hausen
Werther
Bad
Salzuflen
Halle
(Westf.)
BIELEFELD
Steinhagen
Leopolds-
höhe
Lage
Oerlinghausen
GÜTERSLOH
Augustdorf
Schloß Holte -
Stukenbrock
Verl
Rheda-
Wiedenbrück
Rietberg
Hövelhof