



Grundstücksmarktbericht 2010. für die Stadt Bielefeld

Grundstücksmarktbericht 2010

– Auswertezeitraum 01.01.2009 bis 31.12.2009 –

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.gutachterausschuss.bielefeld.de
BORIS.NRW	www.borisplus.nrw.de

Aktueller Grundstücksmarktbericht 2010: 35,00 Euro (gebundenes Exemplar)
25,00 Euro (pdf, www.borisplus.nrw.de)

Aktuelle Ausgabe : Mai 2010

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

Titelbild : Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Vorwort

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2010 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 2009. 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. Im aktuellen Bericht 2010 werden daher erstmalig Umrechnungsfaktoren in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße veröffentlicht, die unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW verwendet werden können.

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 2010

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Winfried Dingerdissen

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 2009	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	34
8.5	Bodenwerte in der Innenstadt	35
9	Erforderliche Daten	38
9.1	Liegenschaftszinssätze	38
9.2	Bodenpreisindexreihen	41
9.3	Baupreisindexreihen	41
9.4	Korrekturfaktoren für das Sachwertverfahren	42
9.5	Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2000	42
9.6	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	44
9.7	Umrechnungskoeffizienten	46
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	47
10.1	Zwangs- und Teilungsversteigerungen	47
11	Mietübersicht	48
11.1	Mietspiegel für Wohnungen	48
11.2	Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen	49
12	Weitere Informationen	50
12.1	Gebühren für Verkehrswertgutachten	50
12.2	Auskünfte über Bodenrichtwerte	50
12.3	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	50
12.4	Grundstücksmarktbericht	51
12.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	51
12.6	Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld	51
12.7	Benachbarte Gutachterausschüsse	52
13	Anlagen	53

Bielefeld, Oberzentrum in Ostwestfalen

Bielefeld, eine Stadt mit langer Tradition in Handel und Industrie gehört mit ca. 325.000 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



Luftbild
Jahnplatz

1 WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Bielefeld 2723 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 438,0 ha und einem Geldumsatz von 485 Mio. € notariell beurkundet. Die Anzahl der Kauffälle nahm um 1 % ab (Abschnitt 4.1).

Abnahme
der Kauffälle
um 1%

Unbebaute Grundstücke

Im individuellen Wohnungsbau sind im Berichtsjahr sowohl die Anzahl der verkauften Baugrundstücke wie auch der Geldumsatz gestiegen. Ebenfalls ist der Quadratmeterpreis gegenüber dem Vorjahr um 3% gestiegen.

Steigerung des
Geldumsatzes
beim
individuellen
Wohnungsbau

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr um 8% gestiegen. Der Geldumsatz hat ebenfalls eine Steigerung von 10% erfahren. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken ist sehr uneinheitlich; in der Gesamtbetrachtung ist ein Rückgang von 6% zu verzeichnen. Eine neu erbaute Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² und einer Grundstücksfläche von rd. 300 m² kostet einschließlich Keller in mittleren Wohnlagen durchschnittlich 225.000 € (Abschnitt 6, Tabelle 4).

Geldumsatz
gestiegen

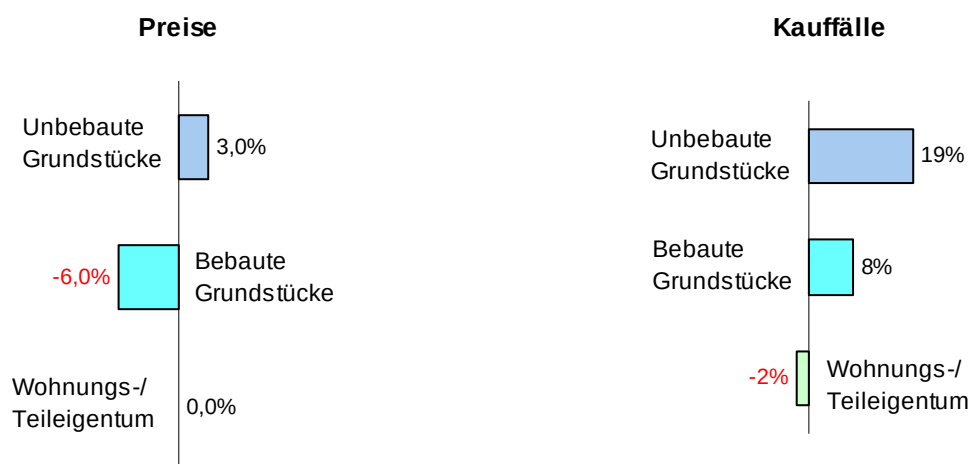
Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Verkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr um 2% gefallen, der Geldumsatz ist nahezu gleich geblieben.

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 1.900 €/m² - 2.000 €/m² (Abschnitt 7.1).

Anzahl der
Verkäufe von
Eigentums-
wohnungen
um 2%
gefallen

Entwicklung in % gegenüber dem Vorjahr



2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Der Grundstücksmarktbericht 2010 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 Mietpreinsniveau, den steuerlichen Anreizen und nicht zuletzt dem Bodenpreinsniveau 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 31. Juli 2009, 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 vom 18. August 1997
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 23. März 2004, zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 08. Dezember 2009.

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 Geschäftsstelle 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 2009

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2009. 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 berichtet.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt lagen dem Gutachterausschuss im **Jahr 2009** in der Stadt Bielefeld

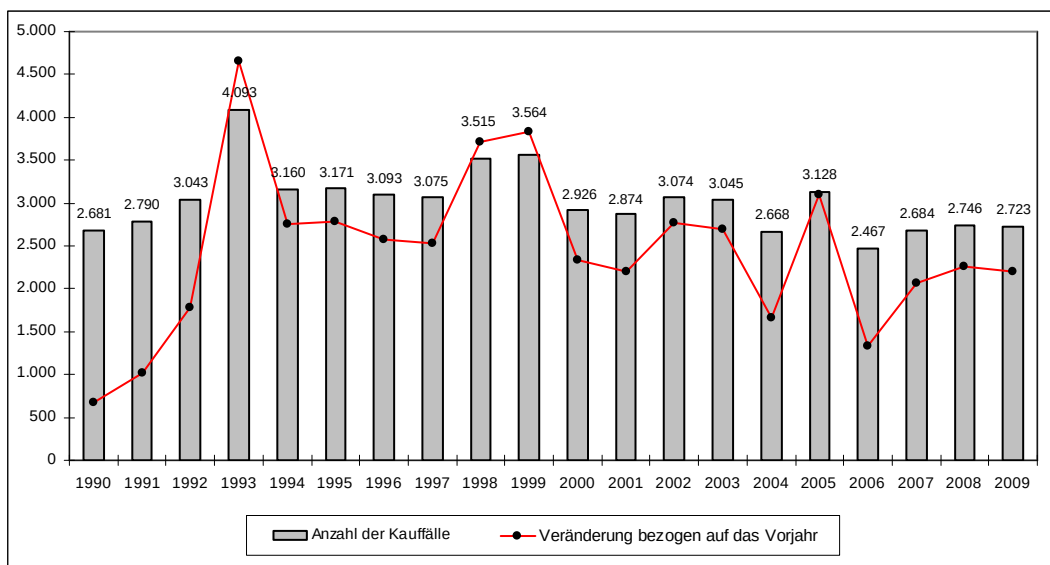


Abbildung 1

2723 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke vor. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2008 um 1% gefallen. Das aktuelle Ergebnis mit 2723 Kauffällen liegt ungefähr auf dem Niveau des langjährigen Mittelwertes.

Das Verhalten der Interessenten zum Kauf einer Immobilie hat sich im Vergleich zum vergangenen Jahr kaum verändert. Die gebrauchte Immobilie stand auch 2009 gegenüber dem Neubau im Vordergrund. Der Grundstücksmarkt in Bielefeld wurde in den vergangenen Jahren überwiegend durch das Wohnungseigentumsgeschäft bestimmt. Im Berichtsjahr wurde eine Verschiebung vom Teilmarkt Wohnungseigentum zum klassischen Bereich der bebauten Grundstücke festgestellt. Der Marktanteil der beiden Teilmärkte betrug jeweils 39%. Die unbebauten Grundstücke (Bauplätze) belegen mit 12% ein kleineres Marktsegment.

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

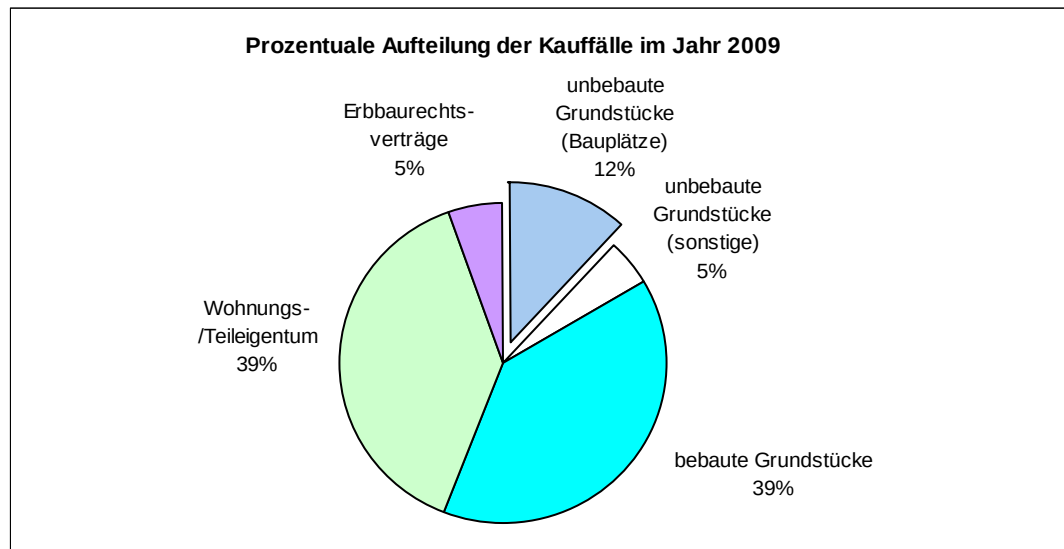


Abbildung 2

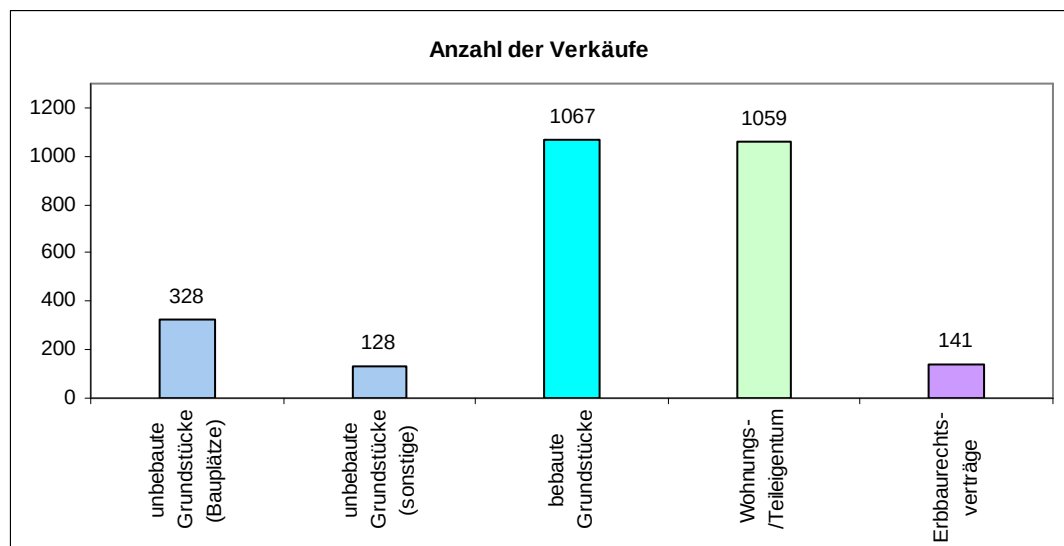


Abbildung 3

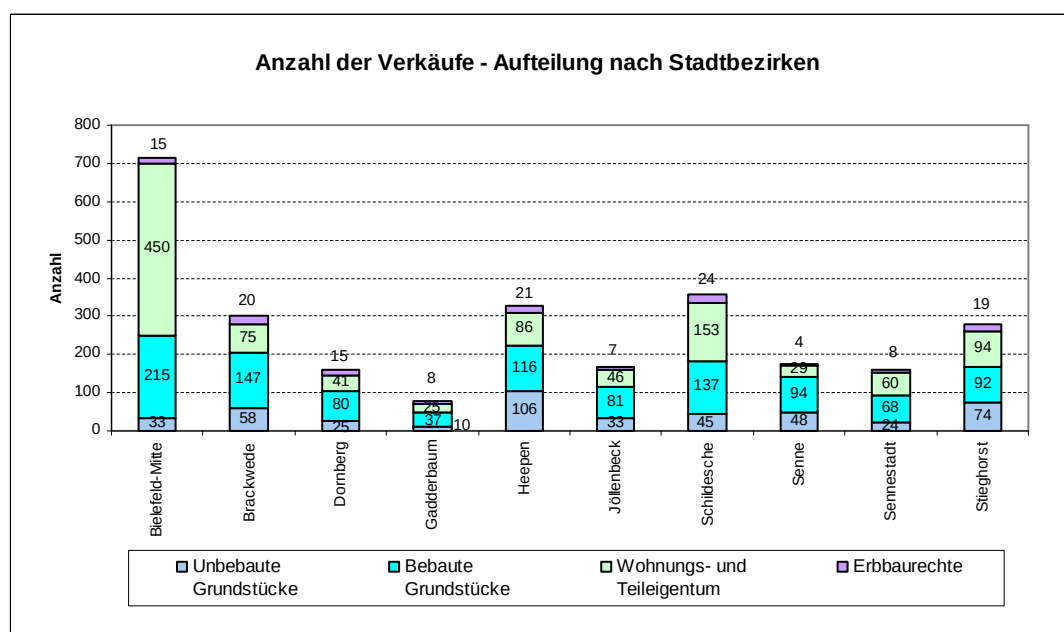


Abbildung 4

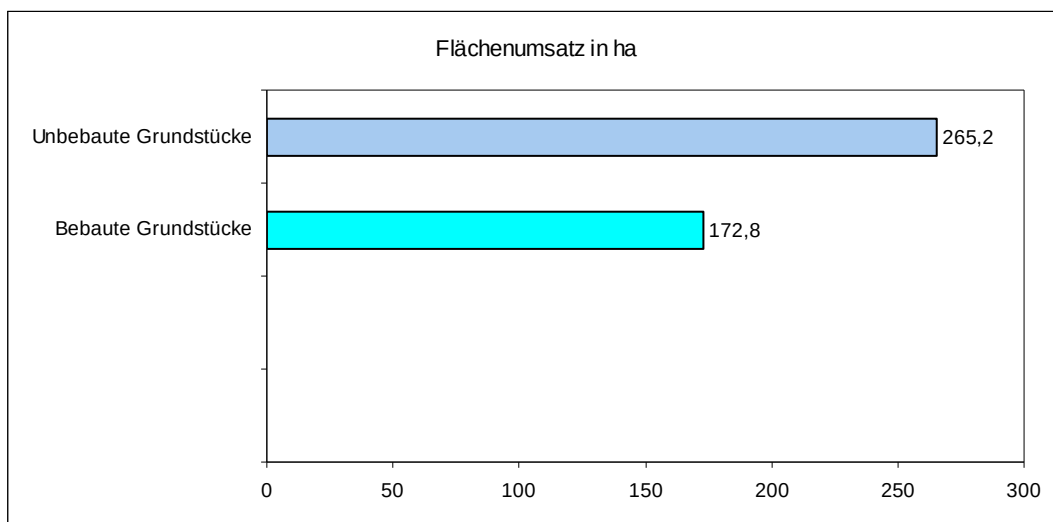
4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in Bielefeld Grundstücksflächen von insgesamt **438,0 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.

ca. 1,7 % der
Gesamtfläche
von Bielefeld
umgesetzt



Flächenumsatz
2009 in Bielefeld

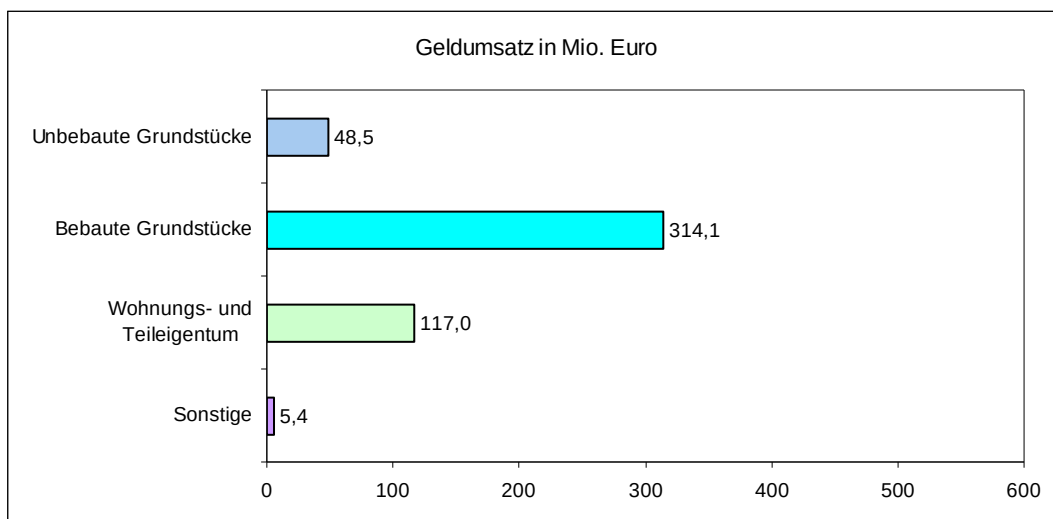
Leichter Anstieg

Abbildung 5

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr rd. **485 Mio. €**. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme um 4 %.

Die bebauten Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum haben zusammen einen Anteil von 89% am Geldumsatz, während die unbebauten Grundstücke mit 10% und die sonstigen Verkaufsfälle mit rd. 1% nur einen geringen Anteil am Geldumsatz ausmachen.



Geldumsatz
2009 in Bielefeld

Leichte
Zunahme

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 Reihenhausbauweise 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“ Gewerbebebauung.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der beschriebenen Kategorien nach Anzahl, Geld- und Flächenumsatz.

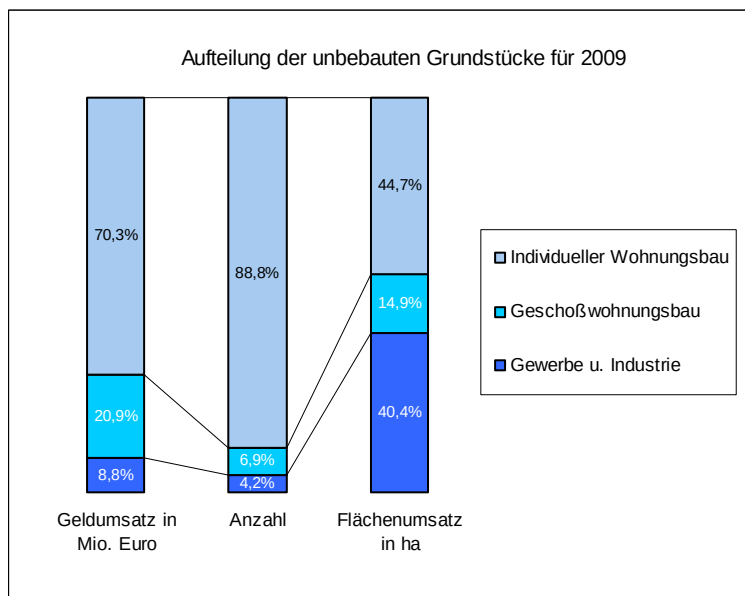
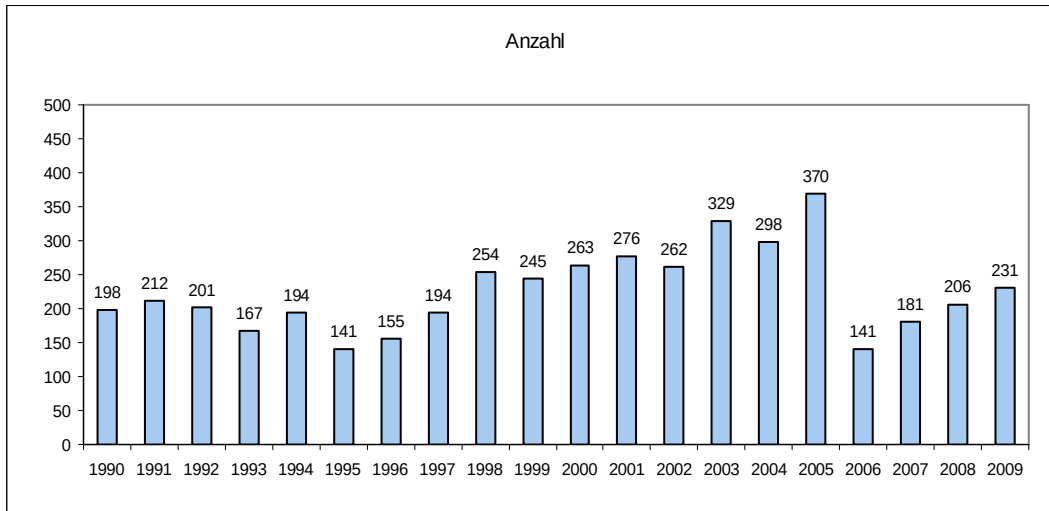


Abbildung 7

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

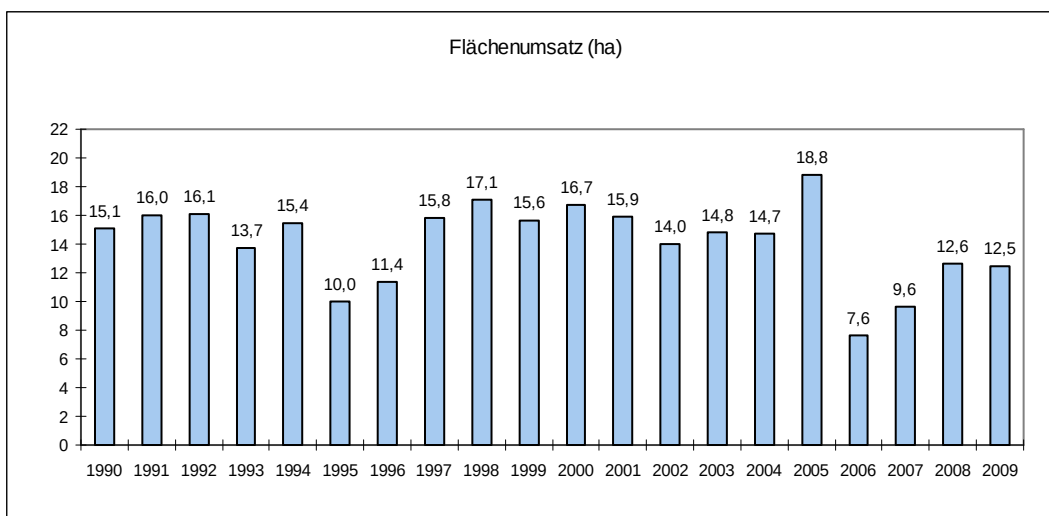
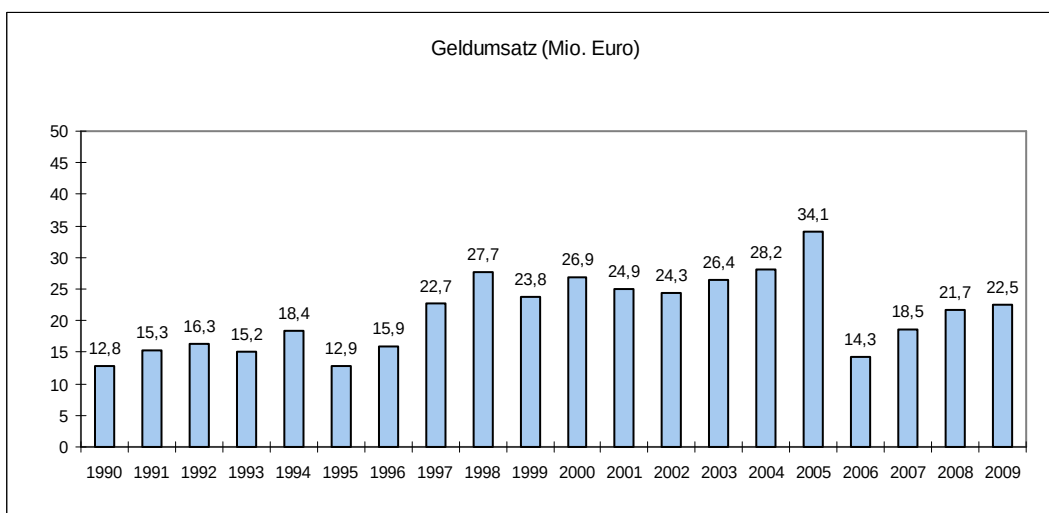


Abbildung 9



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

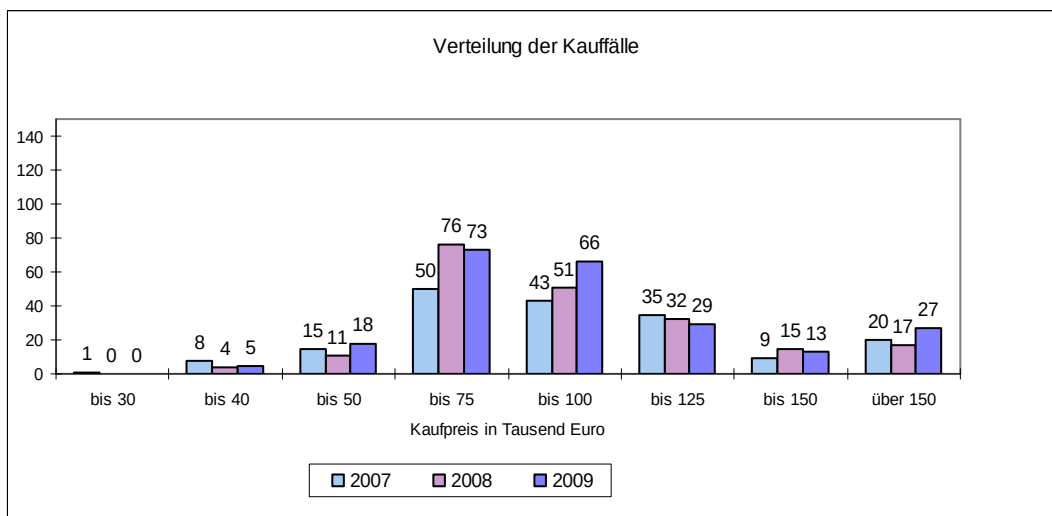


Abbildung 11

• Preisentwicklung

Bei der Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau hat sich im Berichtsjahr eine Steigerung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises um 3,0% ergeben.

Die langfristige Preisentwicklung zeigt in Bielefeld drei Phasen:

- ⇒ 1976 bis etwa 1983 stark steigende Preise
- ⇒ 1983 bis 1988 Beruhigung der Preisentwicklung, tlw. geringfügig rückläufige Preise
- ⇒ etwa 1988 bis 1998 kontinuierlicher Anstieg der Preise mit kurzen Unterbrechungen durch stagnierende oder leicht rückläufige Preise.
- ⇒ 1998 bis 2001 Beruhigung der Preisentwicklung
- ⇒ 2001 bis 2009 kontinuierlicher Anstieg mit kurzen Unterbrechungen

Baulandpreise
leicht gestiegen

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

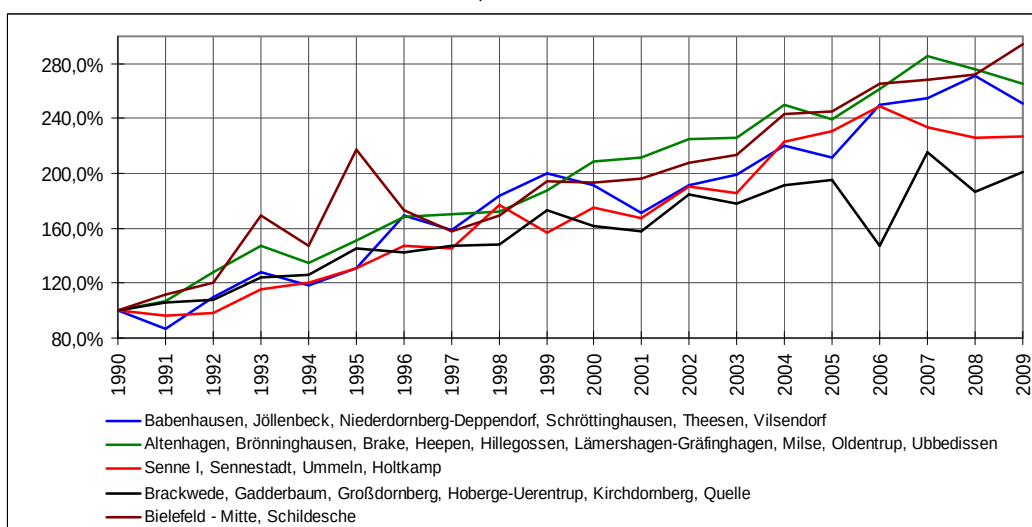


Abbildung 12

• 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 (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	360	210	160
Brackwede	290	210	135*
Dornberg/Hoberge	350	210	
Gadderbaum	330	220	
Heepen	225	200	
Jöllenbeck/Theesen	240	210	
Schildesche	265	250	
Senne	275	195	155
Sennestadt		180	
Stieghorst/Hillegossen	205	185	160

Höchster
Baulandpreis in
Bielefeld-Mitte

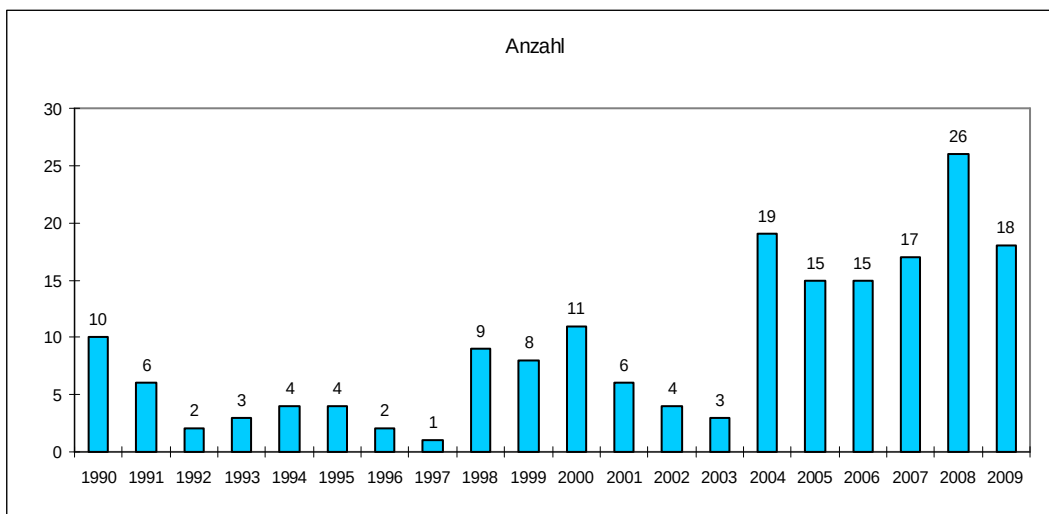
Tabelle 1

Mit * gekennzeichnete Werte sind erschließungsbeitragspflichtig

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 Anzahl der Kauffälle als auch der Flächen- bzw. Geldumsatz deutlich gefallen sind.



Anzahl
deutlich
gefallen

Abbildung 13

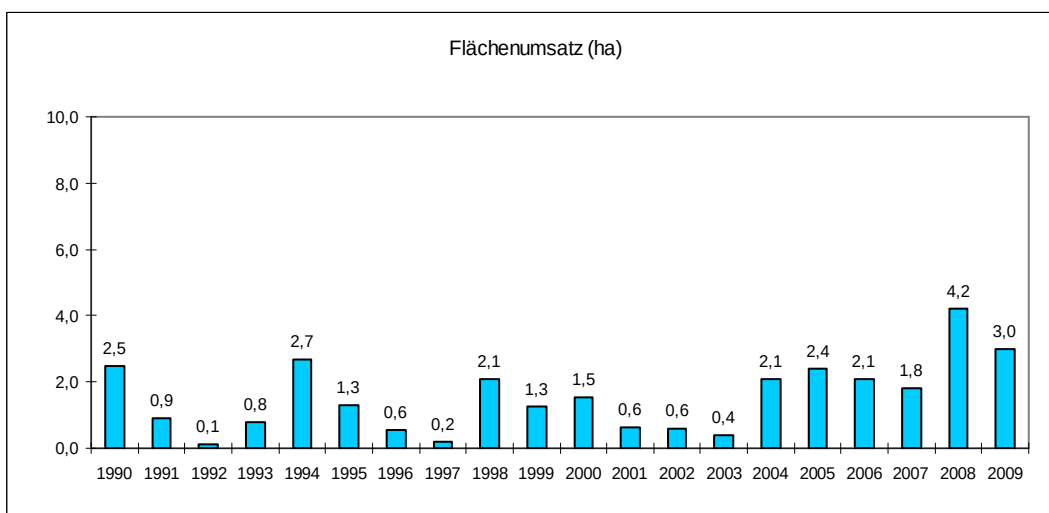
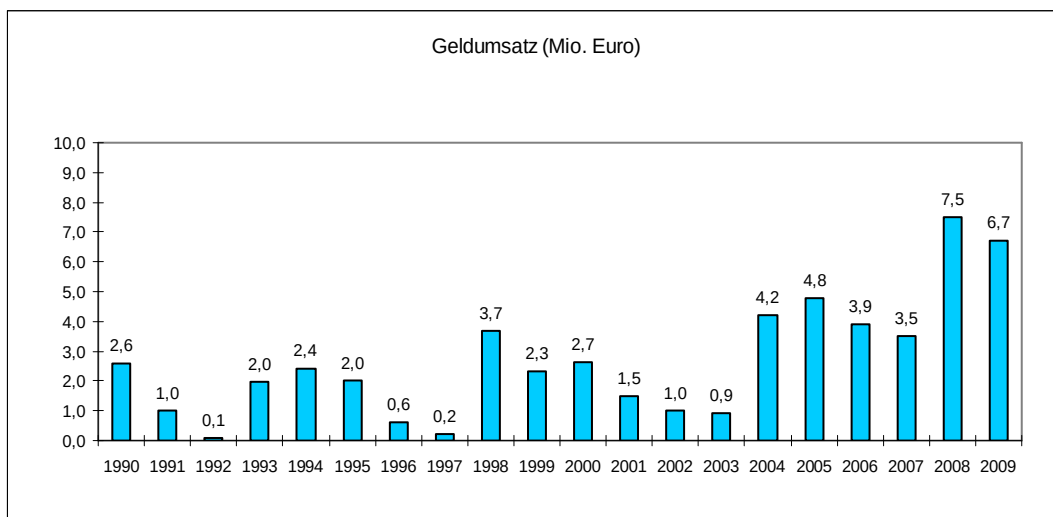


Abbildung 14

Geldumsatz
leicht gefallen

Abbildung 15



- Preisentwicklung

Bei der Preisentwicklung im Geschosswohnungsbau hat sich im Berichtsjahr der durchschnittlichen Quadratmeterpreis kaum verändert.

- 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 Geschoss-
wohnungsbau

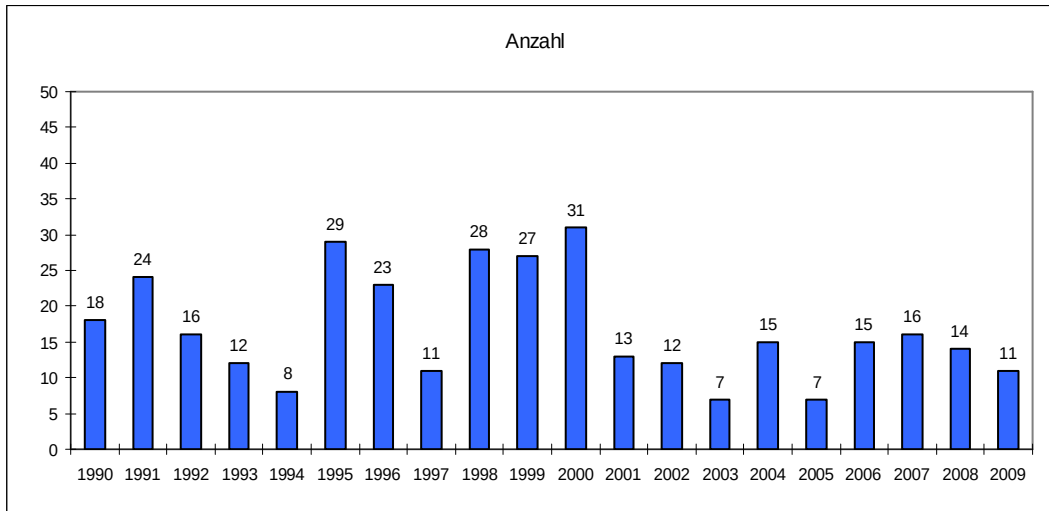
Geschosswohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m², erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	330	225	215
Brackwede	285	195	165
Dornberg/Hoberge		200	
Gadderbaum		265	
Heepen	240	210	
Jöllenbeck/Theesen		200	180
Schildesche	275	230	
Senne		190	150
Sennestadt	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
leicht
gefallen

Abbildung 16

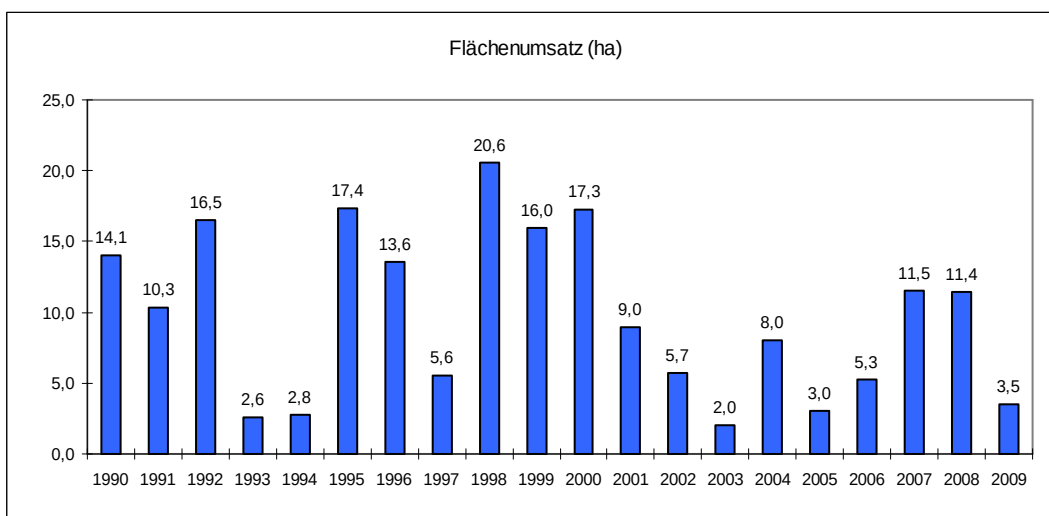
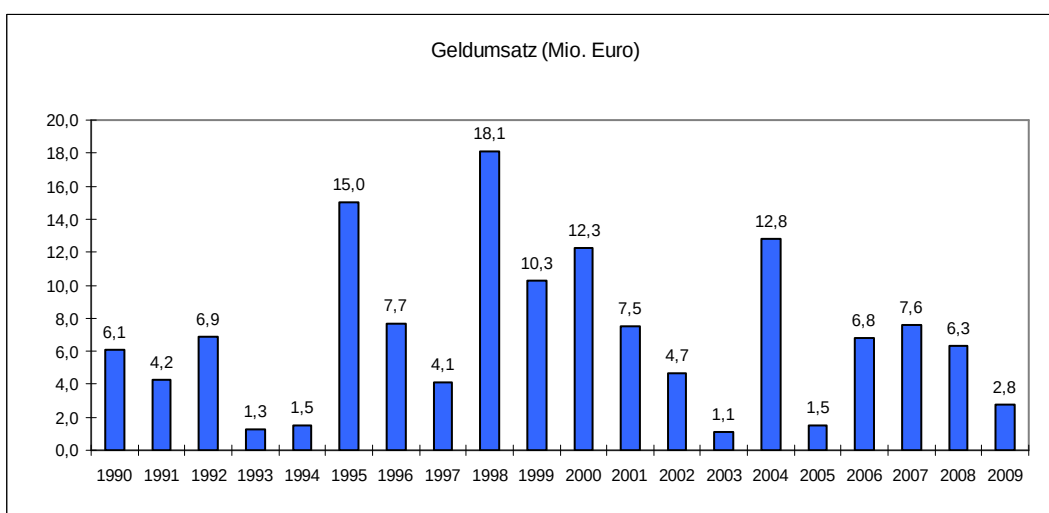


Abbildung 17



Starker
Umsatzrückgang
bei gewerblichen
Bauflächen

Abbildung 18

Stagnation bei gewerblichen Baulandpreisen

- Preisentwicklung

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

Tabelle 3

Gewerbe u. Industrie			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/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	135	60*	

Mit * gekennzeichnete Werte sind erschließungsbeitragspflichtig

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

Wert für Ackerland in 2009 unverändert

- Bodenwert für Ackerland

Kaufverträge über Veräußerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) lagen im Jahr 2009 nur in geringer Anzahl vor. Im Durchschnitt ergaben neun auswertbare Fälle einen Wert von rd. 2,90 €/m² mit einer Standardabweichung von 0,25 €/m².

- 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.

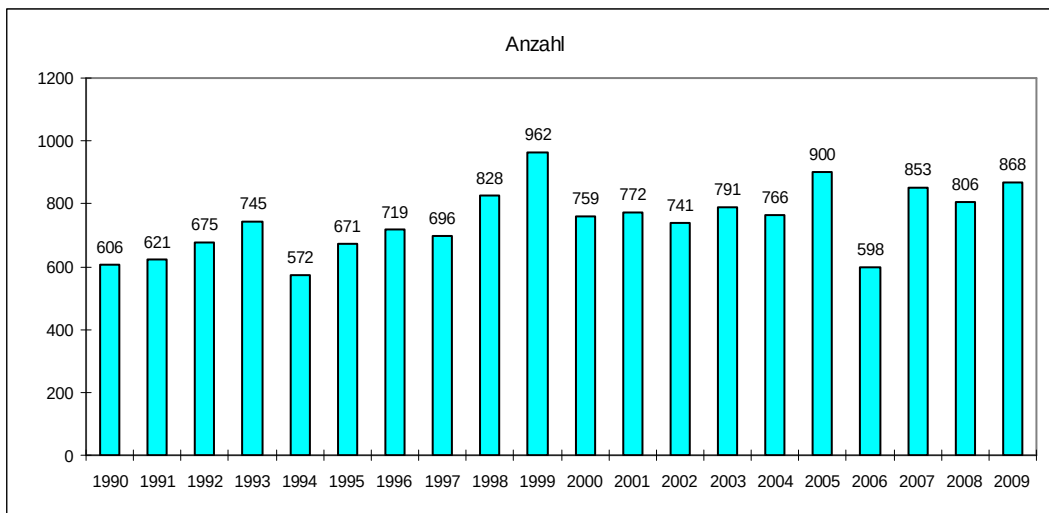
6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

• Umsätze

Mit einem Volumen von 292,1 Mio. € bei 868 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
Anstieg

Abbildung 19

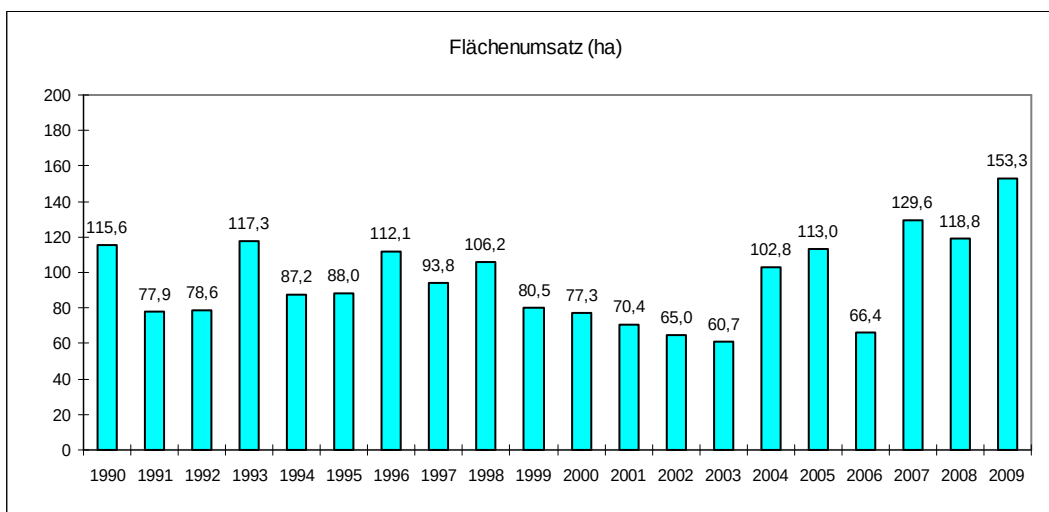
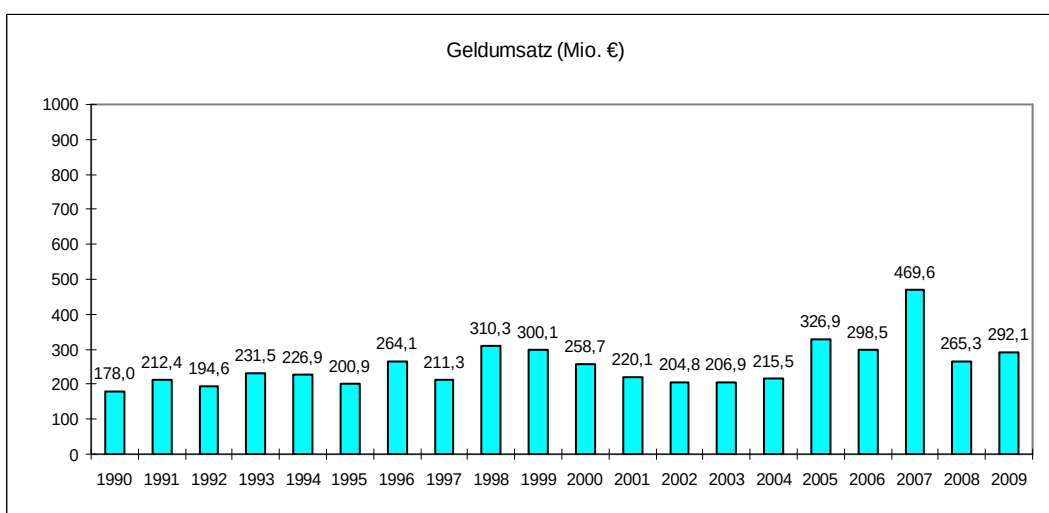


Abbildung 20



Geldumsatz
gestiegen

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

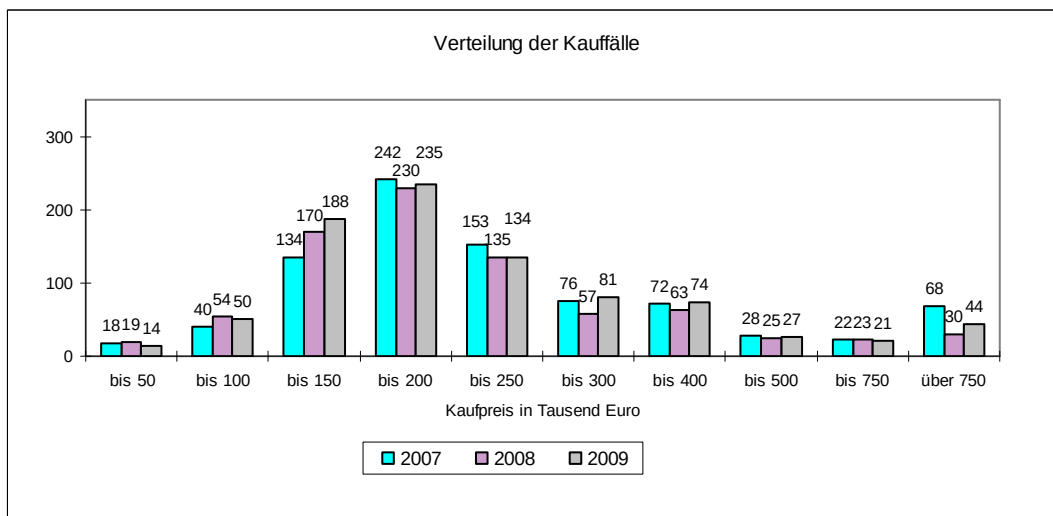


Abbildung 22

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

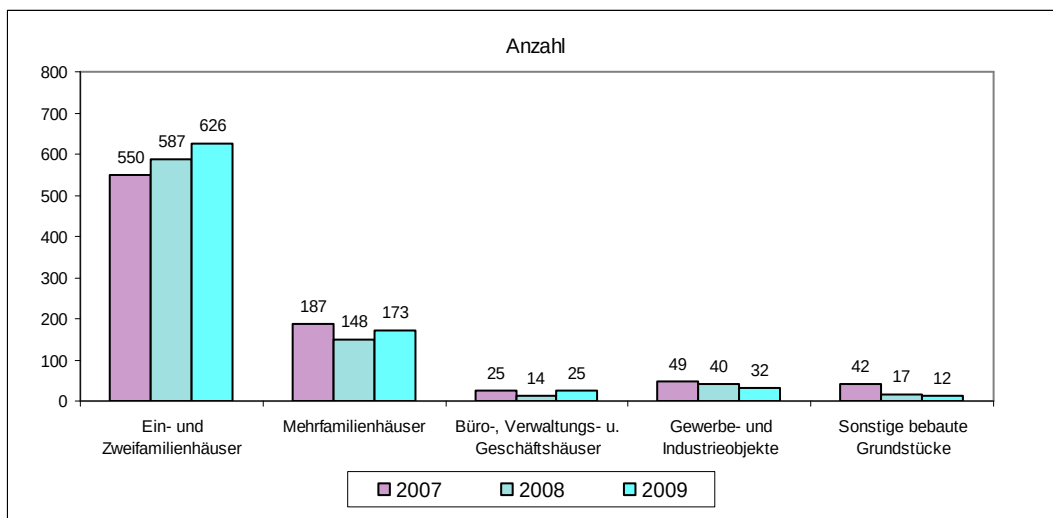
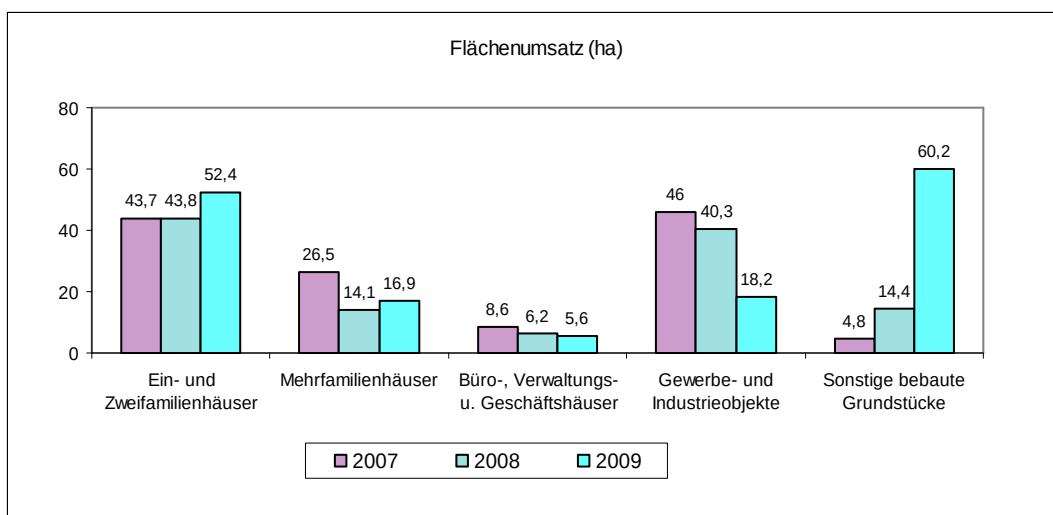


Abbildung 24



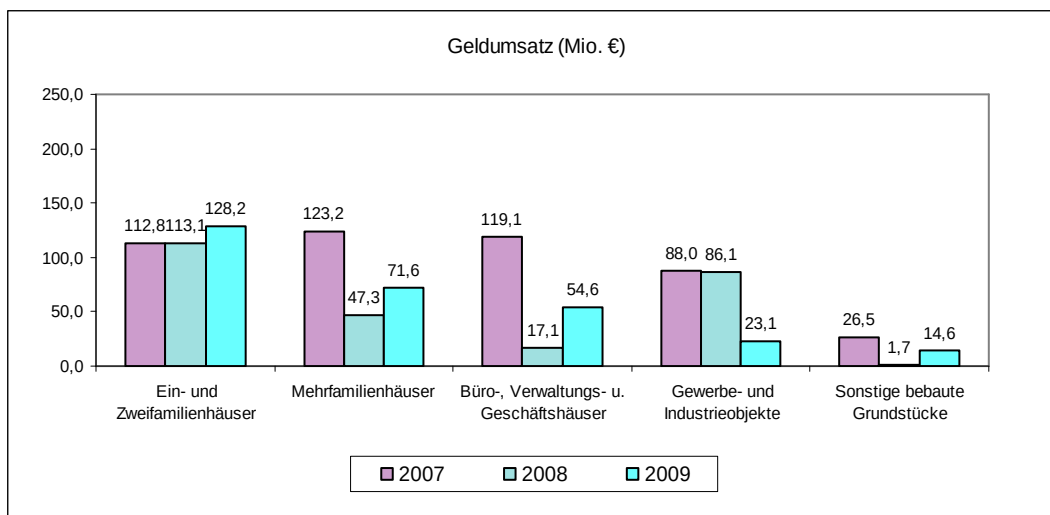
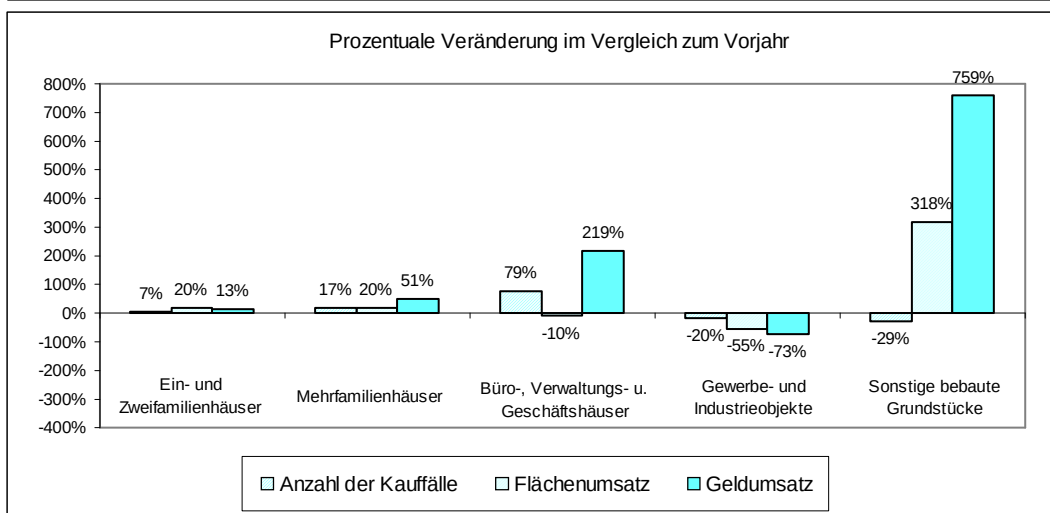


Abbildung 25



Veränderung der
Angaben im Ver-
gleich 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 Geschäftsstelle 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 Reihenhäuser 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 ausge- werteten Kauffälle	Wohnfläche (m²)			Grund- stücks- fläche (m²)	Preisspanne/m² Wohnfläche ohne Bodenwert (€/m²)			Standard- abweich- ung ohne Boden- wert (€/m²)	Gesamt- kaufpreis inkl. Bodenwert (€)
		min.	Ø	max.		von	Ø	bis		
Ein- und Zweifamilienhäuser										
... bis 1949	25	90	146	230	737	350	600	850	250	200.000
1950 bis 1959	27	95	136	205	899	450	600	750	150	180.000
1960 bis 1969	23	72	165	300	978	600	800	1.000	200	235.000
1970 bis 1979	12	106	170	300	824	700	950	1.200	250	240.000
1980 bis 1989	11	128	176	240	832	1.000	1.250	1.500	250	320.000
1990 bis 1999	9	120	167	310	715	1.100	1.350	1.600	250	330.000
ab 2000 ...	8	135	154	180	577	1.100	1.500	1.900	400	300.000
Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser										
... bis 1949	13	84	122	180	393	450	600	750	150	140.000
1950 bis 1959	18	84	124	200	412	500	650	800	150	155.000
1960 bis 1969	26	84	107	150	353	600	750	900	150	145.000
1970 bis 1979	22	60	123	170	378	700	850	1.000	150	165.000
1980 bis 1989	9	91	131	186	325	950	1.100	1.250	150	190.000
1990 bis 1999	3	82	113	133	363	1.250	1.300	1.350	50	195.000
ab 2000 ...	27	75	125	150	303	1.250	1.400	1.550	150	225.000

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. 24) und
Bodenrichtwert (www.borisplus.nrw.de oder Tel. 0521 - 51 2678)

Berechnung :

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 200 €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

Der Tabellenwert beträgt 750 €/m² Wohnfläche ohne Bodenwert
(Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Baujahr 1960 bis 1969)

Bodenwert	=	Grundstücksgröße	x	Bodenrichtwert	
	=	350 m ²	x	200 €/m ²	= 70.000 €
+ Gebäudewert	=	Tabellenwert	x	Wohnfläche	
	=	750 €/m ²	x	100 m ²	= 75.000 €
= Verkehrswert	=	Bodenwert	+	Gebäudewert	
	=	70.000 €	+	75.000 €	= <u>145.000 €</u>

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.

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

7 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Mit einer Anzahl von 815 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 2%
gefallen

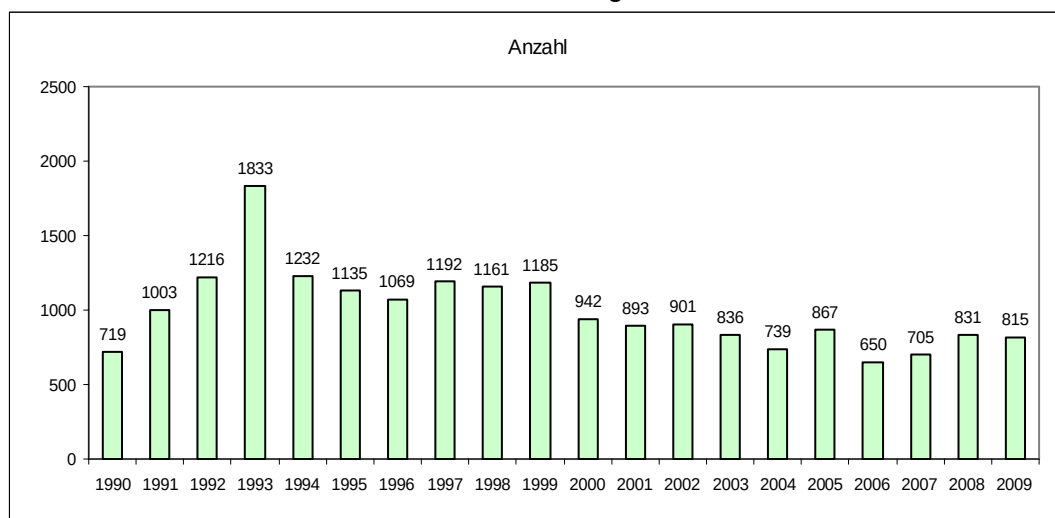


Abbildung 27

Stagnation
des Geld-
umsatzes

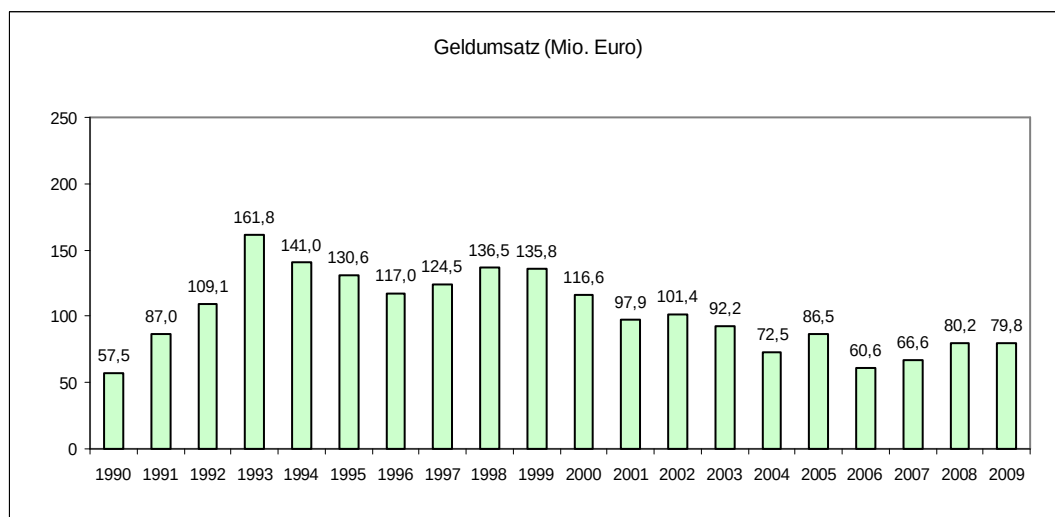
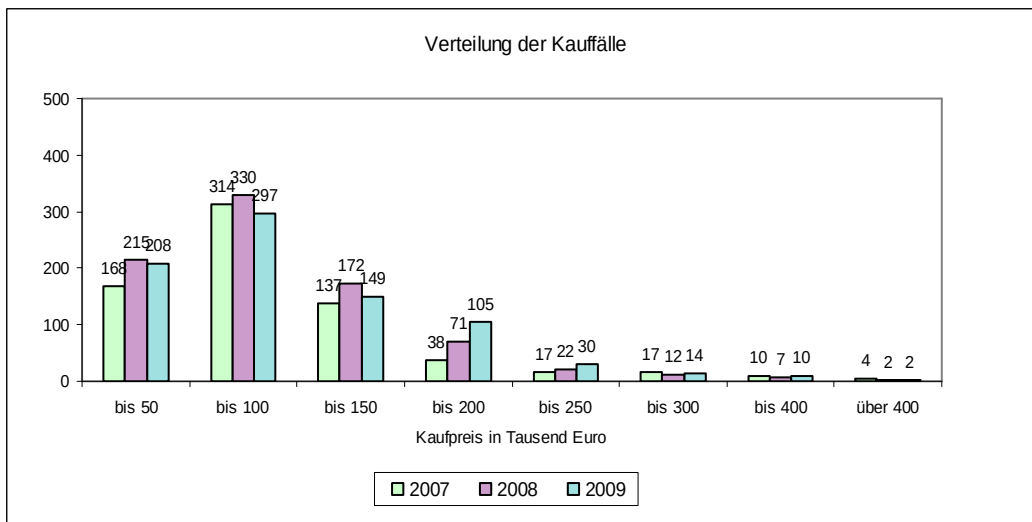


Abbildung 28

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

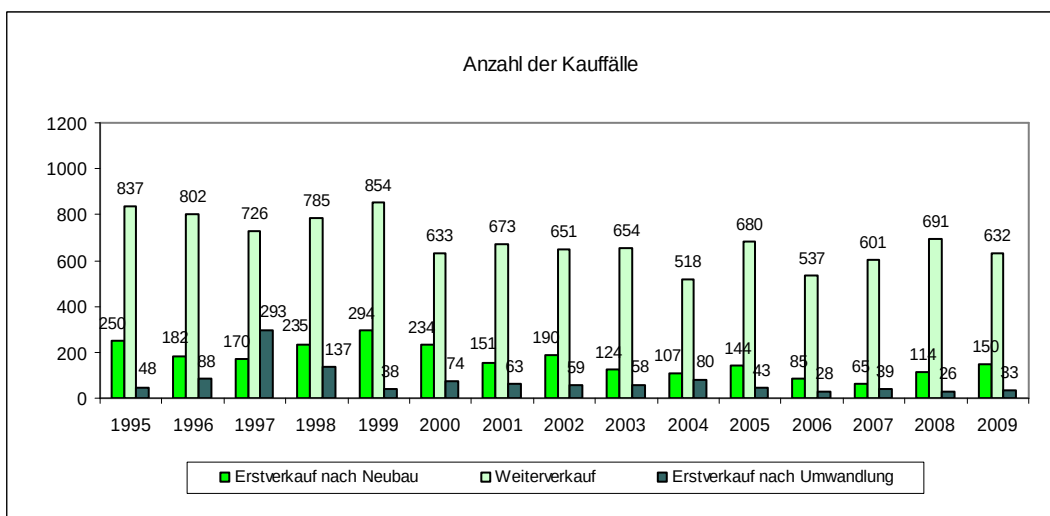


Abbildung 30

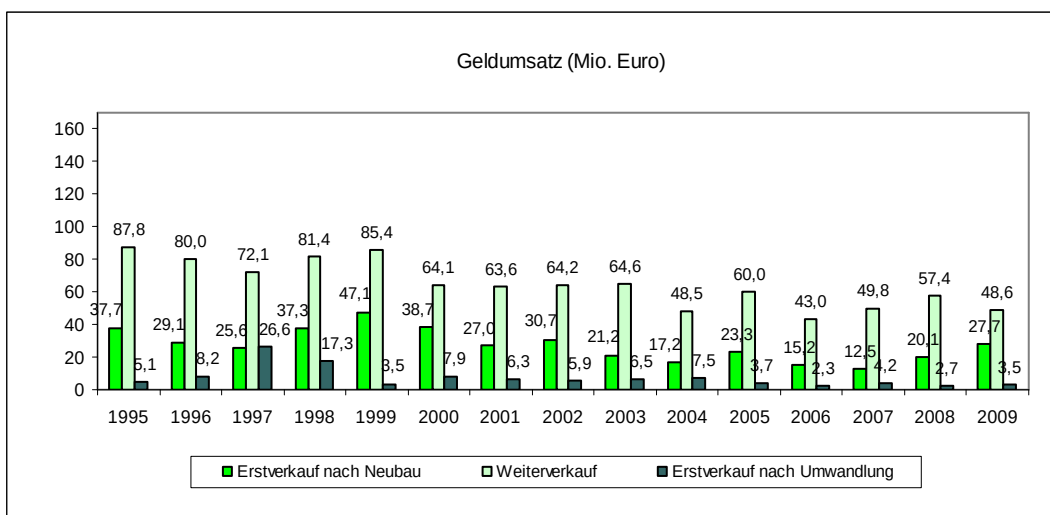


Abbildung 31

• 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. 35% des Geldumsatzes. 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.

Preise für
Eigentums-
wohnungen
stagnieren

Baujahresklasse	Anzahl der ausgew. Kauffälle	Wohnungs- größenklasse (m²)	von (€/m²)	Mittelwert (€/m²)	bis (€/m²)	Standard- abweich- ung (€/m²)
bis 1949	3	40 bis 59	850	1.200	1.550	350
	14	60 bis 79	750	1.050	1.350	300
	15	80 bis 99	850	1.100	1.350	250
	8	100 bis ...	750	1.100	1.450	350
1950 bis 1959	5	40 bis 59	500	700	900	200
	13	60 bis 79	700	1.100	1.500	400
	5	80 bis 99	750	1.150	1.550	400
	3	100 bis ...	950	1.050	1.150	100
1960 bis 1969	4	 bis 39	500	750	1.000	250
	11	40 bis 59	600	800	1.000	200
	30	60 bis 79	600	900	1.200	300
	12	80 bis 99	750	900	1.050	150
1970 bis 1979	6	 bis 39	550	950	1.350	400
	16	40 bis 59	700	800	900	100
	34	60 bis 79	700	900	1.100	200
	23	80 bis 99	750	900	1.050	150
	9	100 bis ...	800	1.050	1.300	250
1980 bis 1989	10	40 bis 59	700	1.000	1.300	300
	10	60 bis 79	750	1.000	1.250	250
	13	80 bis 99	800	1.100	1.400	300
1990 bis 1999	18	 bis 39	500	650	800	150
	12	40 bis 59	700	900	1.100	200
	12	60 bis 79	1.050	1.200	1.350	150
	11	80 bis 99	1.150	1.450	1.750	300
	3	100 bis ...	1.100	1.150	1.200	50
ab 2000 ...	7	40 bis 59	750	1.550	2.350	800
	22	60 bis 79	1.250	1.800	2.350	550
	24	80 bis 99	1.350	1.700	2.050	350
	22	100 bis ...	1.400	1.700	2.000	300

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 angegebenen 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. Die Anzahl an Verkäufen in diesem Teilmarkt war statistisch unzureichend. Tendenziell werden die Werte aus dem Vorjahr aber durch die vorliegenden Verkäufe gestützt:

	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 €

Vergleichspreise
inkl. Bodenwert-
anteil

Tabelle 6

8 BODENRICHTWERTE

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 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 BORISplus eingestellt und veröffentlicht, können aber auch in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgefragt werden. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte bzw. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte sind kostenpflichtig. Eine Übersicht über die anfallenden Gebühren findet sich im Abschnitt 12.2. Mit dem Online-Angebot borisplus.nrw.de, an welches alle Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen angeschlossen sind, erhält man landesweit sämtliche aktuellen Bodenrichtwerte in NRW. Damit ist ein bedeutender Schritt hinsichtlich Markttransparenz und Datenverfügbarkeit vollzogen worden.

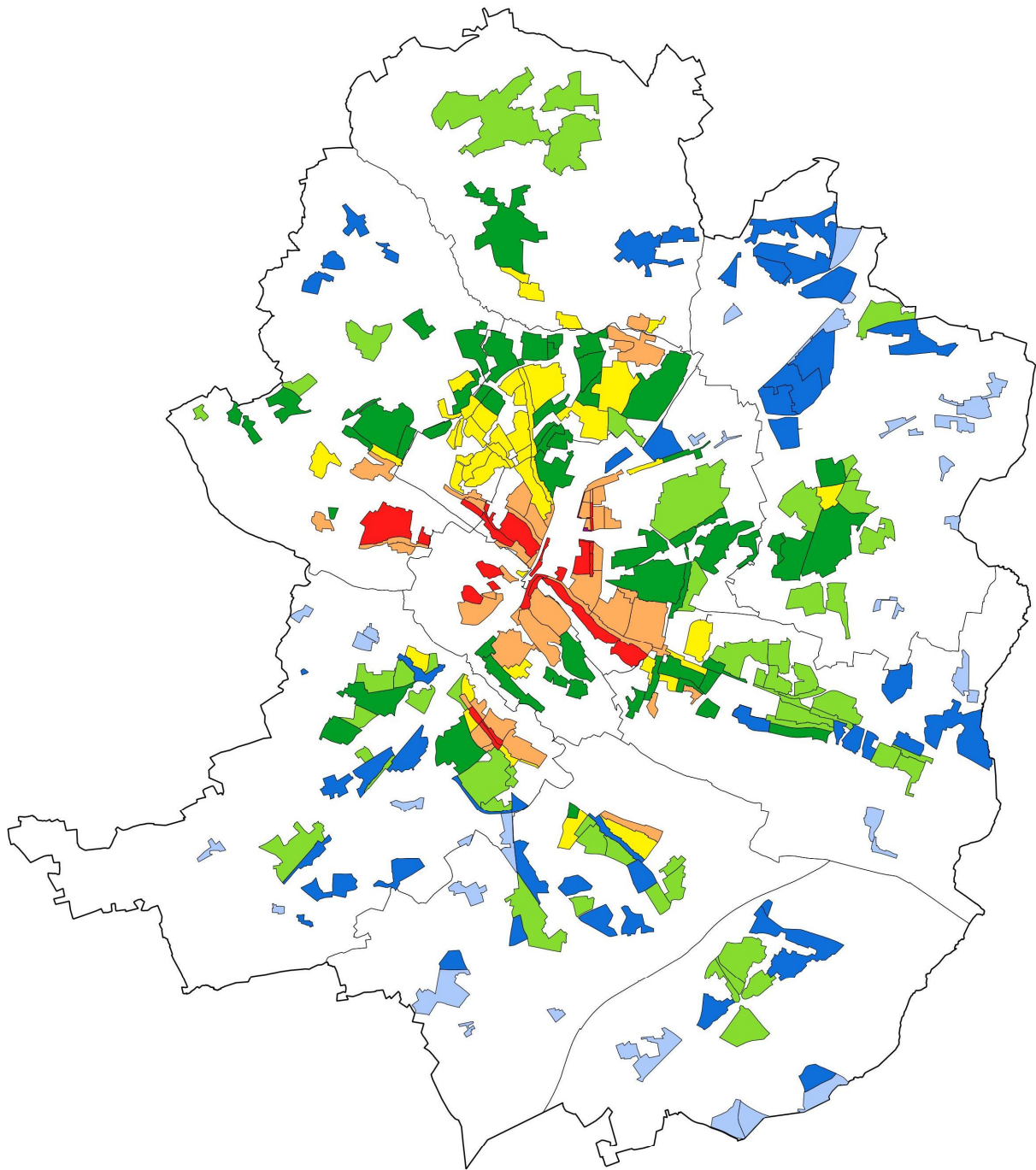


8.2 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden für Wohn- und Gewerbebauland abgeleitet. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse eingegangen sind. Da die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte aus den Kaufpreisen des jeweils vergangenen Jahres abgeleitet werden, kommt es zwangsläufig zu einer Divergenz zwischen Bodenrichtwert- bzw. Kaufpreisentwicklung. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke. Die aktuellen Bodenrichtwerte sind am 11.02.2010 zum Stichtag 01.01.2010 beschlossen worden.

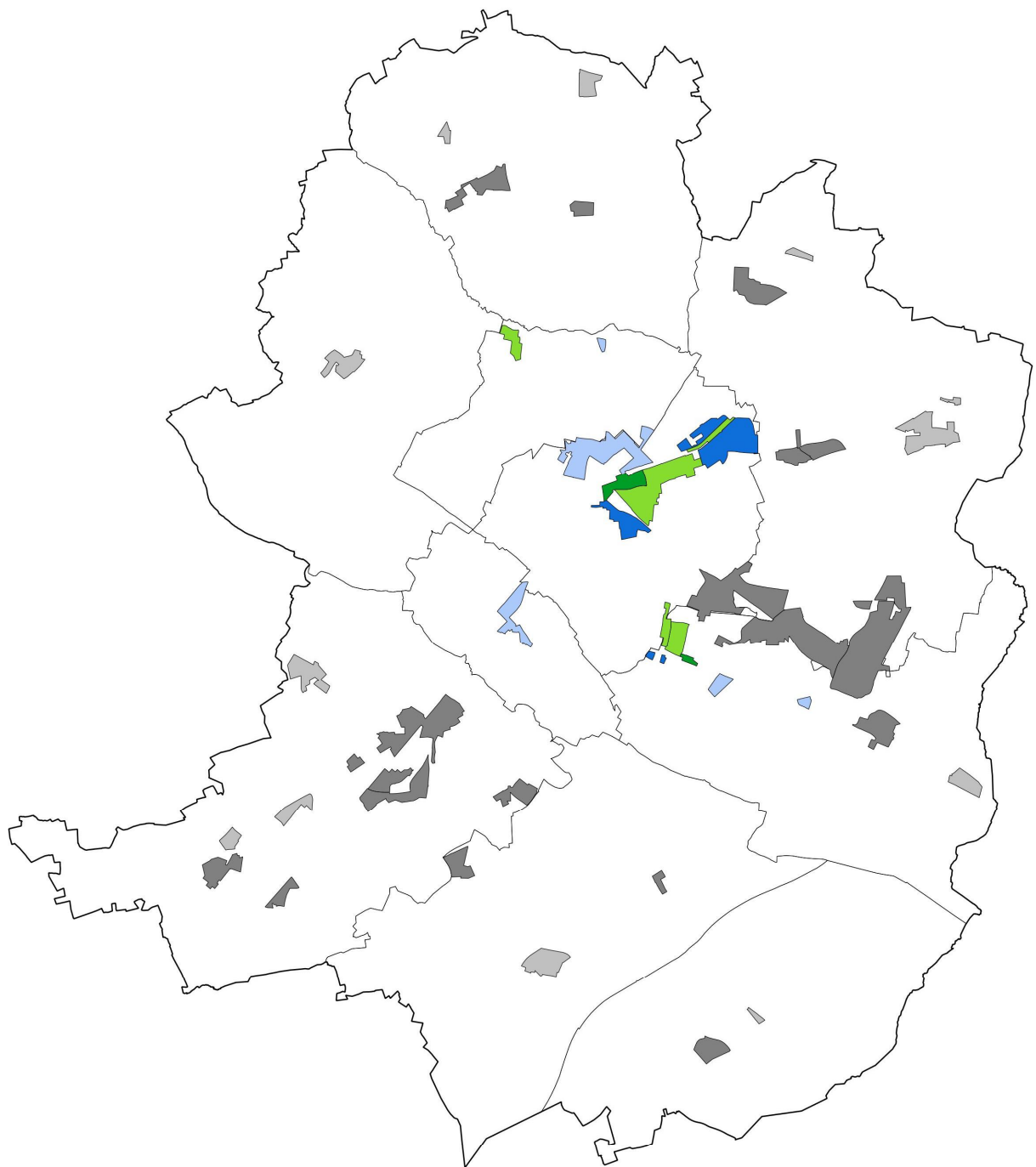
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

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 2010 (Wohnbauflächen) in €/m²**

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung W und MI und MK

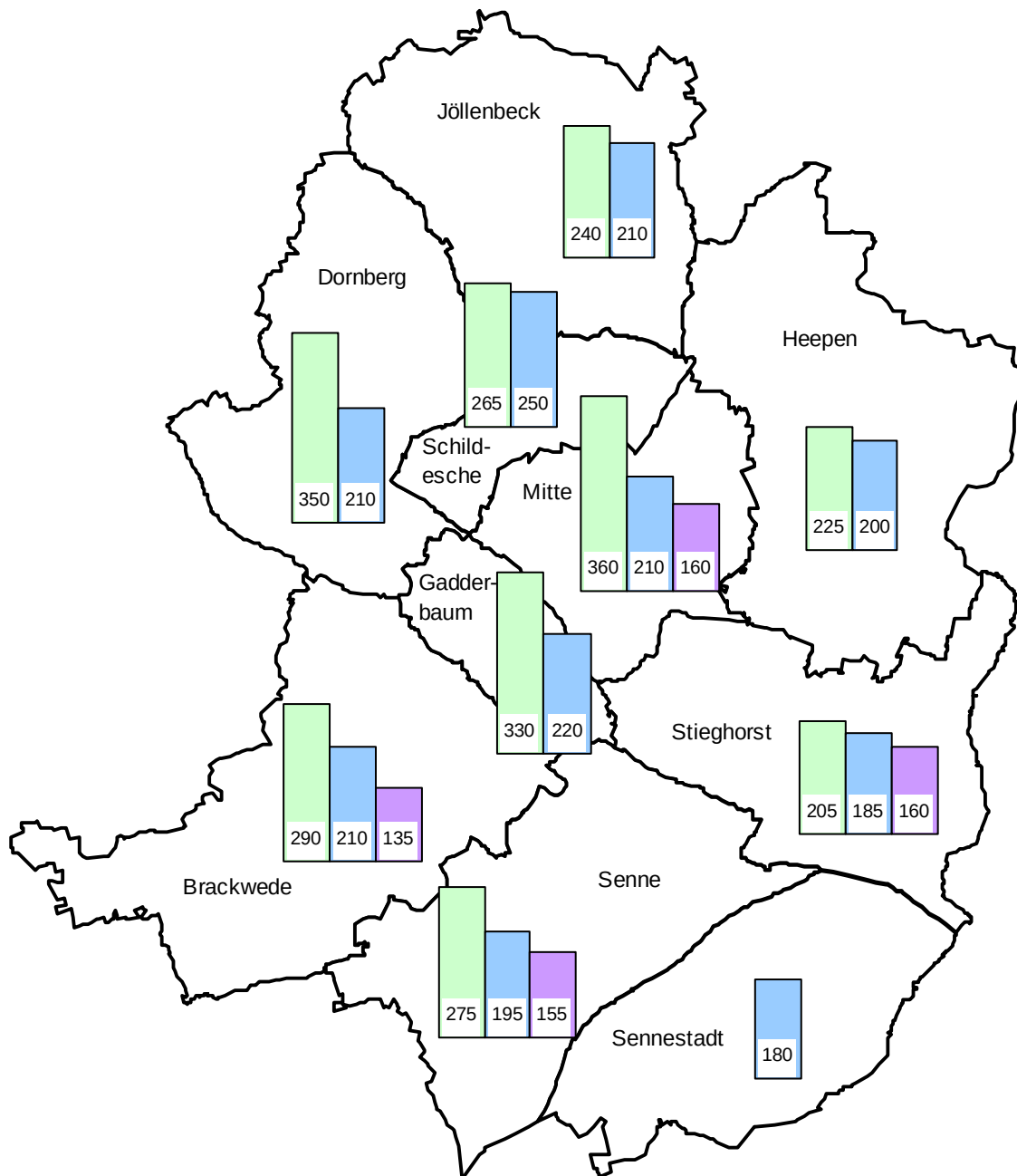
	100 - 150		225 - 250
	150 - 175		250 - 300
	175 - 200		300 - 400
	200 - 225		400 - 510

**Bodenrichtwerte 2010 (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 2010



Individueller Wohnungsbau

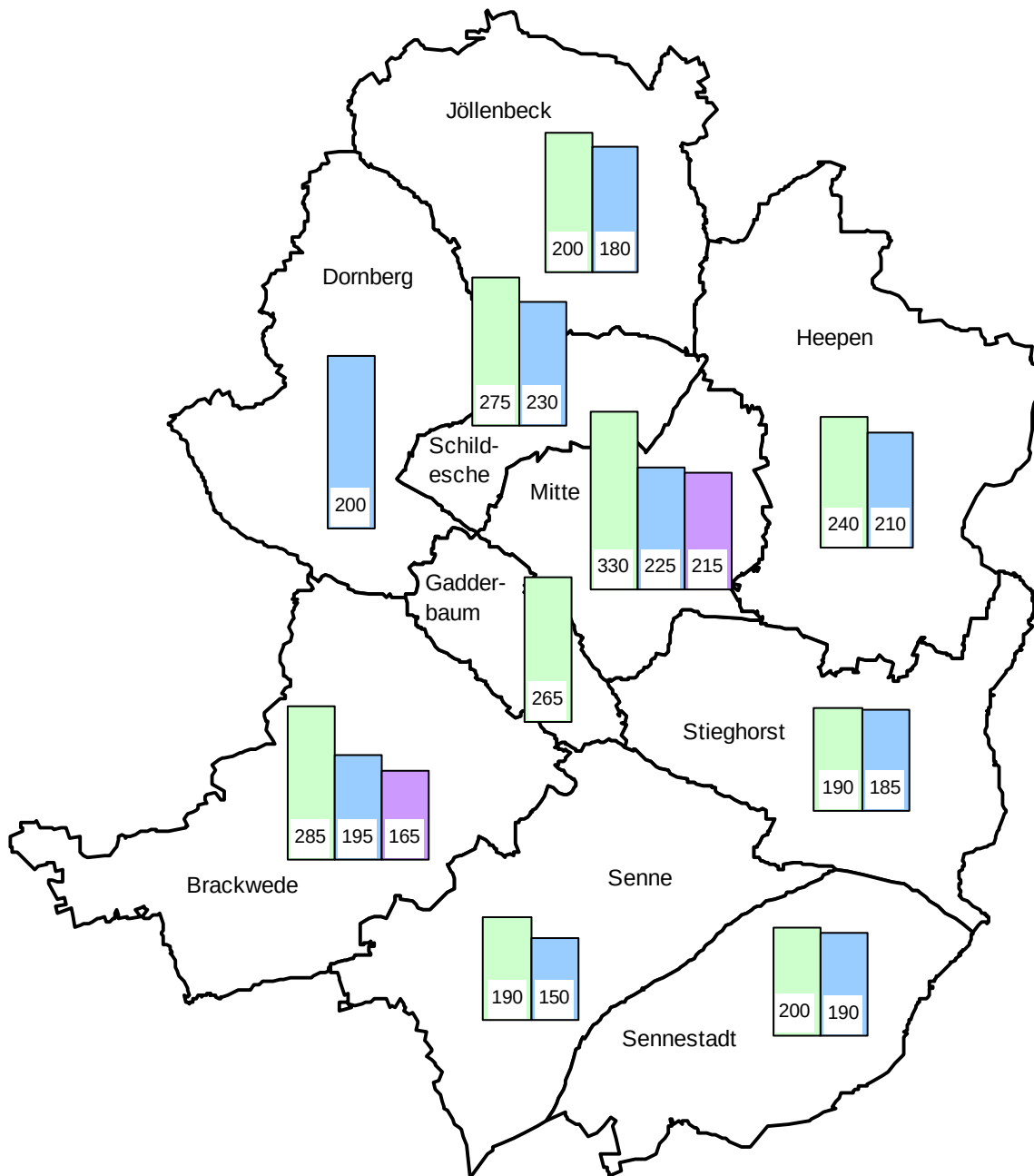
(1- oder 2 geschossige Bauweise)



Stand : März 2010

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

Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte in der Stadt Bielefeld für das Jahr 2010



Geschosswohnungsbau

(3 oder mehrgeschossige Bauweise)



Stand : März 2010

8.4 Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes

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

1. Beitragszustand: Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie bzw. erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.
2. Nutzungsart:
 - W = Wohngebiet
 - MI = Mischgebiet
 - MK = Kerngebiet
 - SO = Sondergebiet
 - G/GI = Gewerbe- und Industriegebiet
3. Geschosszahl: Die Anzahl der Vollgeschosse wird durch eine römische Ziffer angegeben.
4. Fläche: Die als Bauland zu bewertende Grundstücksfläche wird angegeben.

Beispiel: 210 210,- € Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche.

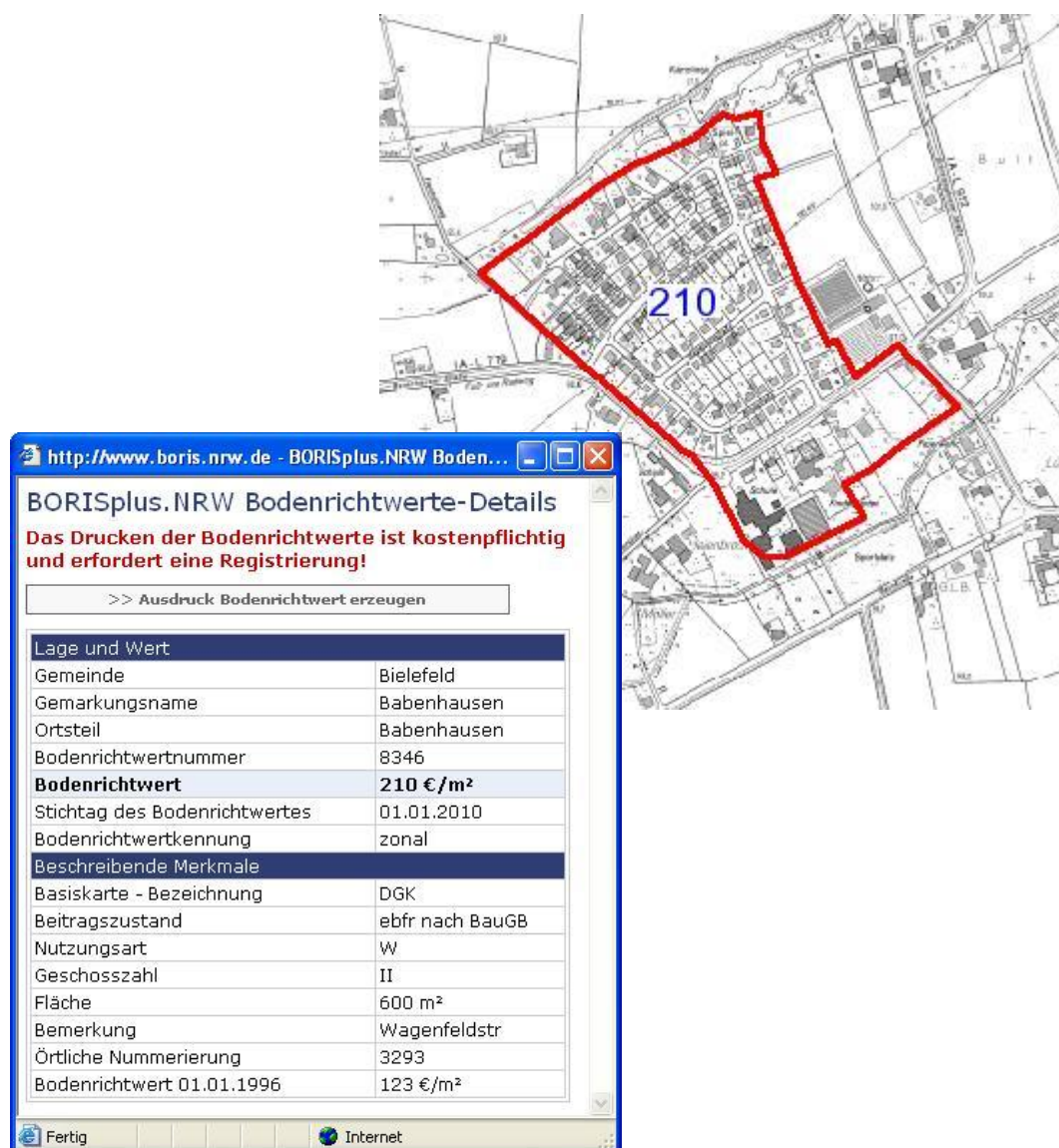


Abbildung 32

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 Geschäftsraummiets 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 Geschäftsraummiets 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 Geschäftsraummiets im Erdgeschoss sinnvoll.

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

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

$$K = \text{Bodenwert} / \text{m}^2$$

$$M = \text{Monatsmiete in Euro/m}^2 \text{ im Erdgeschoss}$$

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:

$$7.975 \text{ €} - 5.500 \text{ €} = 2.475 \text{ €}.$$

$$2.475 \text{ €} / 90 \text{ m}^2 = 27,50 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{Zone I: } K = 14,166 \times 55,00^{1,2832} = \text{rd. } 2.400 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Zone II: } K = 14,166 \times 27,50^{1,2832} = \text{rd. } 1.000 \text{ €/m}^2$$

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.

	Geschäftsraummieta im EG/Monat/m ²	Bodenwert rd.
1 b - Lage	15 €	460,00 €
	20 €	660,00 €
	25 €	880,00 €
	30 €	1.100,00 €
	35 €	1.400,00 €
1 a - Lage nach IHK-Mietpreis-Atlas	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.

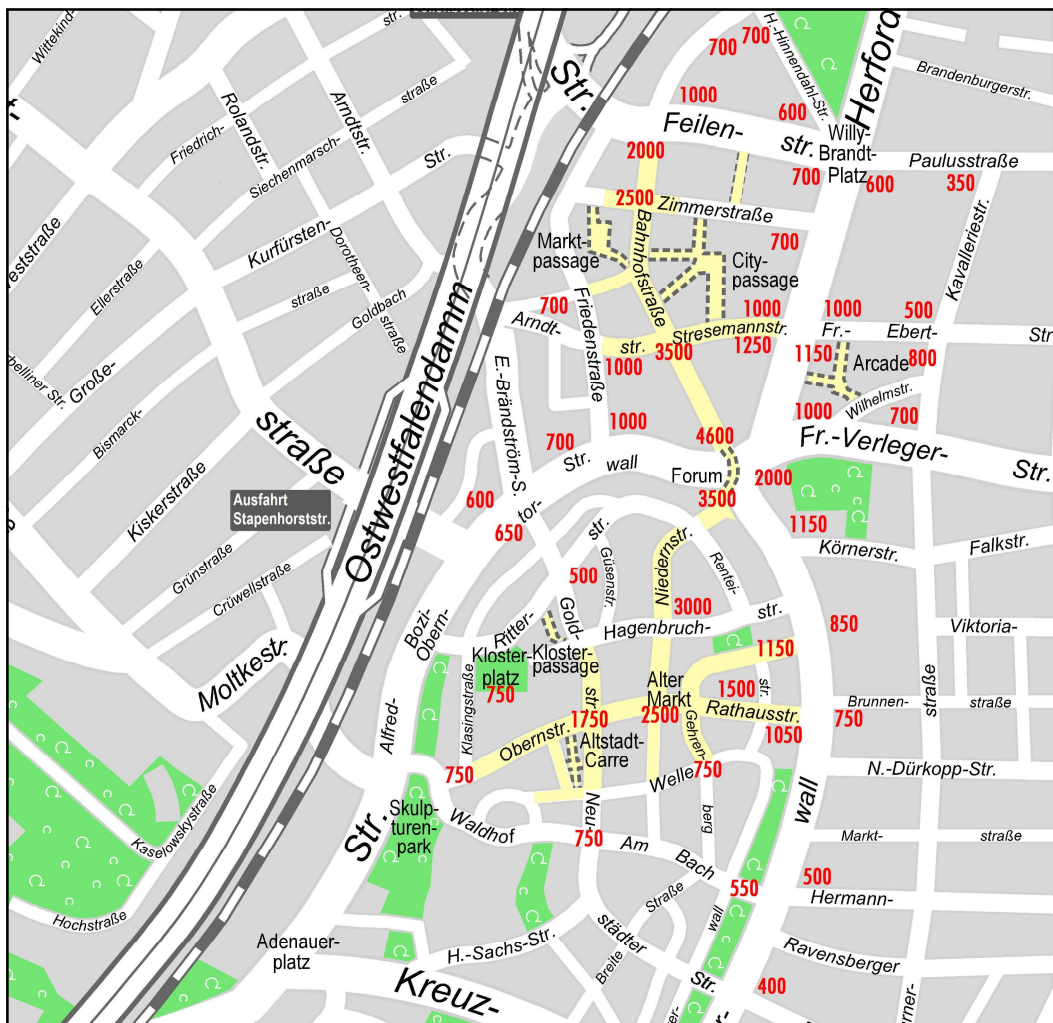


Abbildung 34

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)

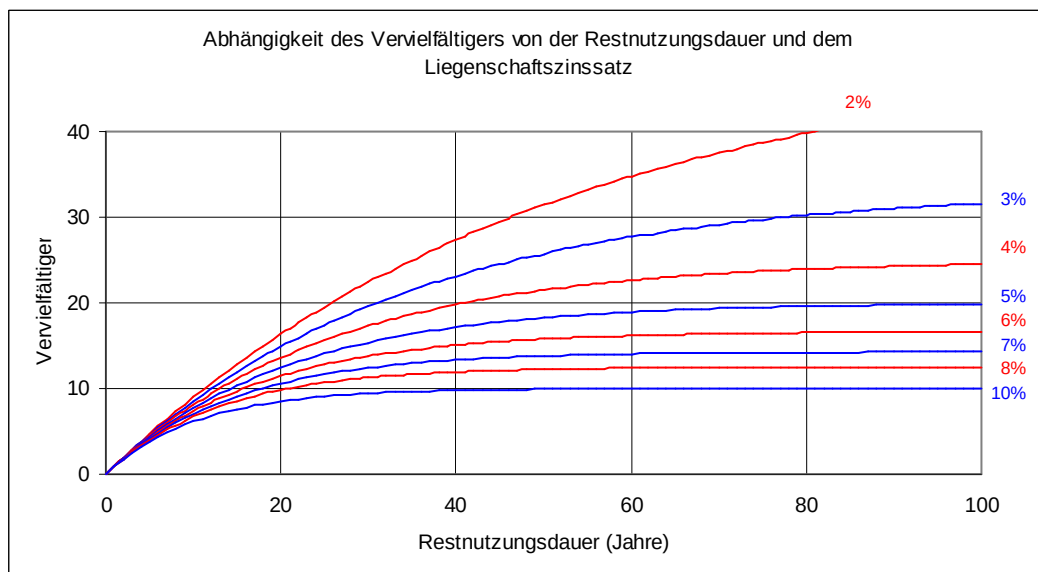
$$p = \left(\frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right) \times 100$$

Erste Iteration:

$$p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$$

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

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



Vervielfältiger in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Abbildung 35

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

Ableitungsmodell

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Wohngrundstücke in Bielefeld dargestellt. Aufgrund der relativ geringen Schwankungsintensität der Liegenschaftszinssätze wurde auf eine erneute Ableitung verzichtet. 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.

Liegenschafts-
zinssätze

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*	-

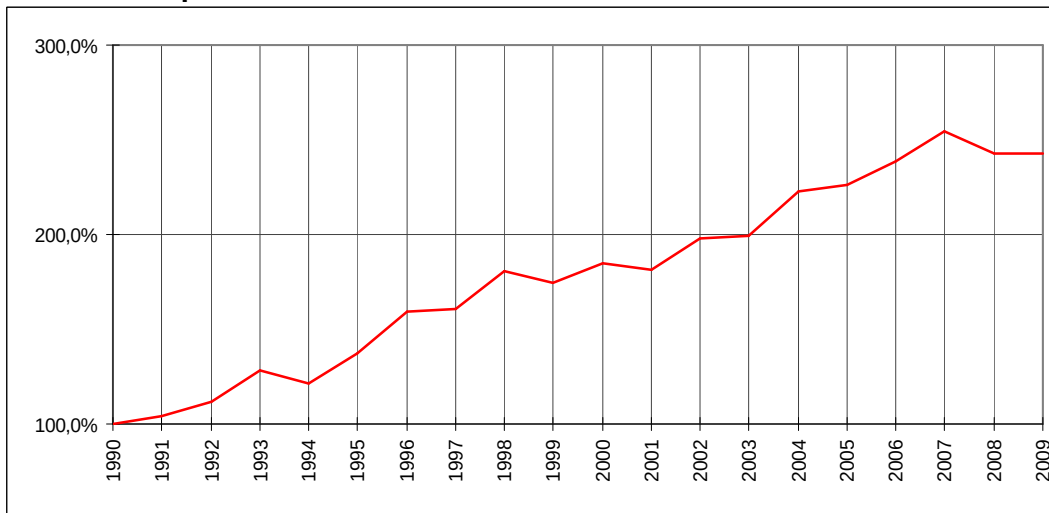
* = Erfahrungswerte bzw. Literaturangaben

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

Kennzahlen der
Datengrundlage
Bezugsjahr 2007

	Kennzahlen 2007						
Gebäudeart	LZ	Anzahl der Verträge 2007	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Bo- den- richt- wert	Ø Restnut- zungs- dauer	Ø Kaufpreis je qm Wohn- und Nutzfläche	Ø Nettokalt- miete
	[%]		[m²]	[€/m²]	[Jahr]	[€/m²]	[€/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

9.2 Bodenpreisindexreihen



Gesamt
Bielefeld

Abbildung 36

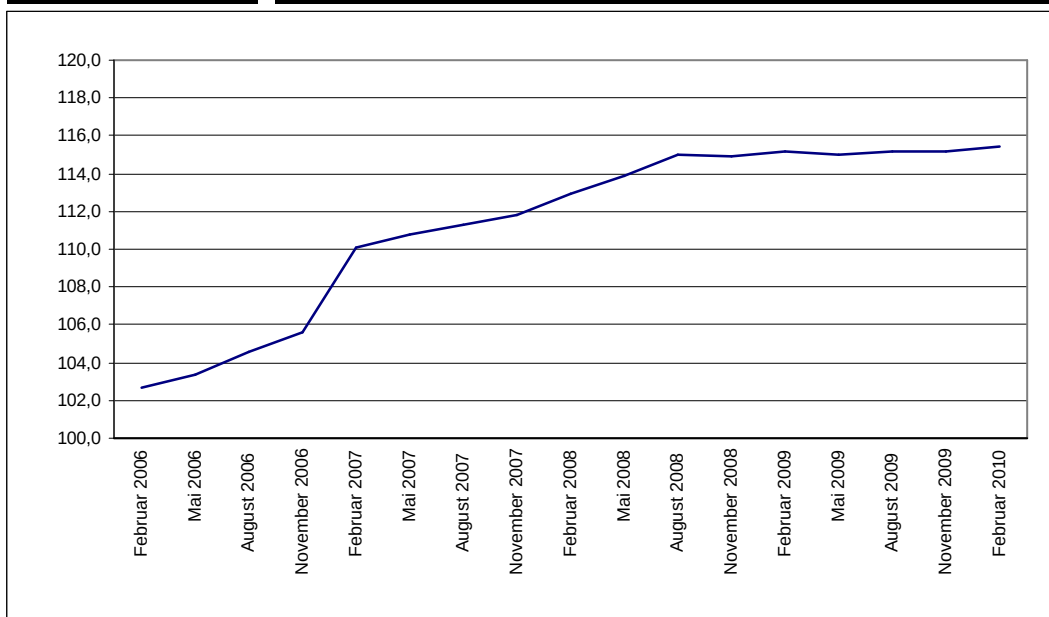
9.3 Baupreisindexreihen

Datum		Wohngebäude Basisjahr 2000 = 100			Nichtwohngebäude Basisjahr 2000 = 100	
Jahr	Monat	Insgesamt	Einfamilien- gebäude	Mehrfamilien- gebäude	Büro- gebäude	Gewerbl. Betriebs- gebäude
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	116,2	116,1	117,5
	Mai	115,0	114,8	116,0	115,9	117,2
	August	115,2	115,0	116,2	116,1	117,5
	November	115,2	115,0	116,2	116,1	117,5
2010	Februar	115,4	115,2	116,4	116,3	117,7

Bundesbaupreis-
indizes für den
Neubau von Wohn-
gebäuden für das
Basisjahr 2000

Quelle :
Statistisches
Bundesamt,
Wiesbaden

Tabelle 7



Stagnation
im Jahr 2009

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, Reihend- bzw. Reihemittelhäuser 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			Doppelhaushälften Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser			Doppelhaushälften Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser		
	Altbau (bis Baujahr 2007)			Altbau (bis Baujahr 2007)			Neubau (Baujahr 2008/2009)		
	Bodenwertniveau			Bodenwertniveau			Bodenwertniveau		
	100 €/m²	200 €/m²	400 €/m²	100 €/m²	200 €/m²	400 €/m²	-	200 €/m²	-

100.000 €	1,17	1,21	1,25						
110.000 €	1,13	1,17	1,21						
120.000 €	1,09	1,13	1,17						
130.000 €	1,06	1,10	1,14	0,91	1,00	1,08			
140.000 €	1,03	1,07	1,10	0,89	0,98	1,06			
150.000 €	1,01	1,04	1,08	0,88	0,96	1,04			
160.000 €	0,98	1,02	1,05	0,86	0,94	1,02			
170.000 €	0,96	0,99	1,03	0,85	0,92	1,00			
180.000 €	0,94	0,97	1,00	0,84	0,91	0,98			
190.000 €	0,92	0,95	0,98	0,83	0,89	0,96			
200.000 €	0,91	0,94	0,97	0,82	0,88	0,95		0,91	
210.000 €	0,89	0,92	0,95	0,81	0,87	0,93		0,89	
220.000 €	0,87	0,90	0,93	0,80	0,86	0,92		0,87	
230.000 €	0,86	0,89	0,92	0,79	0,85	0,91		0,85	
240.000 €	0,85	0,87	0,90	0,78	0,84	0,90		0,84	
250.000 €	0,83	0,86	0,89	0,77	0,83	0,89		0,82	
260.000 €	0,82	0,85	0,87	0,76	0,82	0,87		0,81	
270.000 €	0,81	0,84	0,86	0,75	0,81	0,86		0,79	
280.000 €	0,80	0,83	0,85	0,75	0,80	0,85		0,78	
290.000 €	0,79	0,81	0,84	0,74	0,79	0,85		0,77	
300.000 €	0,78	0,80	0,83	0,73	0,79	0,84		0,75	
310.000 €	0,77	0,79	0,82	0,73	0,78	0,83		0,74	
320.000 €	0,76	0,79	0,81	0,72	0,77	0,82		0,73	
330.000 €	0,75	0,78	0,80	0,72	0,76	0,81		0,72	
340.000 €	0,75	0,77	0,79	0,71	0,76	0,81		0,71	
350.000 €	0,74	0,76	0,78	0,71	0,75	0,80		0,70	
360.000 €	0,73	0,75	0,77	0,70	0,75	0,79		0,69	
370.000 €	0,72	0,74	0,77	0,70	0,74	0,78		0,68	
380.000 €	0,72	0,74	0,76	0,69	0,73	0,78		0,68	
390.000 €	0,71	0,73	0,75	0,69	0,73	0,77		0,67	
400.000 €	0,70	0,72	0,74	0,68	0,72	0,77		0,66	
410.000 €	0,70	0,72	0,74	0,68	0,72	0,76			
420.000 €	0,69	0,71	0,73	0,67	0,71	0,75			
430.000 €	0,69	0,70	0,72	0,67	0,71	0,75			
440.000 €	0,68	0,70	0,72	0,67	0,70	0,74			
450.000 €	0,67	0,69	0,71	0,66	0,70	0,74			
460.000 €	0,67	0,69	0,70	0,66	0,70	0,73			
470.000 €	0,66	0,68	0,70	0,65	0,69	0,73			
480.000 €	0,66	0,68	0,69	0,65	0,69	0,72			
490.000 €	0,65	0,67	0,69	0,65	0,68	0,72			
500.000 €	0,65	0,67	0,68	0,64	0,68	0,72			

Eine Extrapolation der Tabellenwerte ist statistisch nicht eindeutig bestimmt.

SW = ermittelter Sachwert

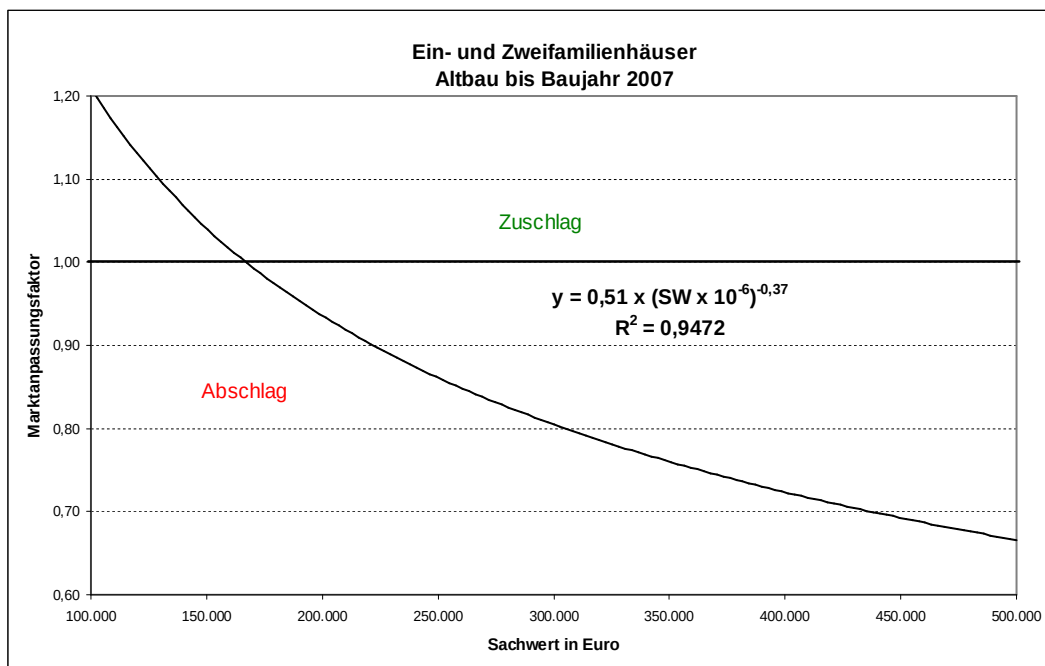
Ausgewertete Kauffälle	88	105	34
Ausgleichsfunktion	$0,51 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,37}$	$0,56 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,28}$	$0,43 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,46}$
Bestimmtheitsmaß	0,9472	0,9354	0,9867

Tabelle 9

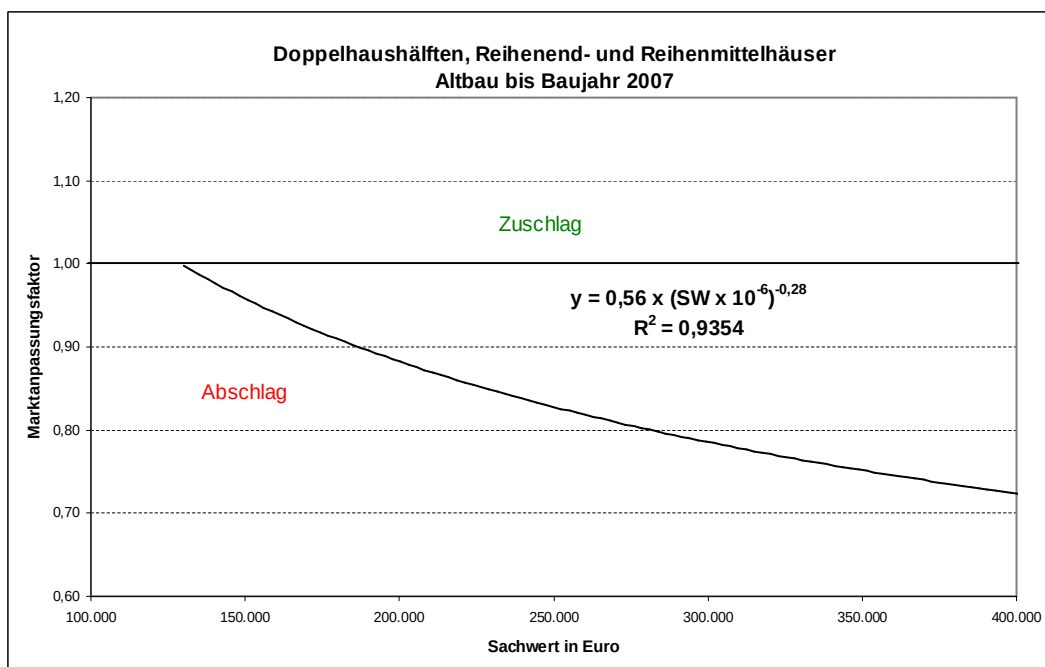
Den statistisch abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren liegen folgende „Auswertemerkmale“ zugrunde:

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

Ausgleichs-
funktion für Ein-
und Zweifamilien-
häuser (Altbau)



Ausgleichs-
funktion für
Doppelhaus-
hälften, Reihen-
end- und
Reihenmittel-
häuser (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.

Sachwert (SW)	Vergleichsfaktoren		
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser		
	Altbau - bis einschließlich Baujahr 2007		
Sachwert (SW)	Bodenwertniveau		
	100 €/m²	200 €/m²	400 €/m²

140.000 €	0,82	0,77	0,72
150.000 €	0,80	0,75	0,70
160.000 €	0,79	0,74	0,69
170.000 €	0,78	0,73	0,68
180.000 €	0,77	0,72	0,67
190.000 €	0,76	0,71	0,66
200.000 €	0,75	0,70	0,65
210.000 €	0,74	0,69	0,64
220.000 €	0,73	0,68	0,63
230.000 €	0,73	0,67	0,62
240.000 €	0,72	0,67	0,62
250.000 €	0,71	0,66	0,61
260.000 €	0,70	0,65	0,60
270.000 €	0,70	0,65	0,60
280.000 €	0,69	0,64	0,59
290.000 €	0,69	0,63	0,58
300.000 €	0,68	0,63	0,58
310.000 €	0,67	0,62	0,57
320.000 €	0,67	0,62	0,57
330.000 €	0,66	0,61	0,56
340.000 €	0,66	0,61	0,56
350.000 €	0,66	0,60	0,55
360.000 €	0,65	0,60	0,55
370.000 €	0,65	0,60	0,54
380.000 €	0,64	0,59	0,54
390.000 €	0,64	0,59	0,54
400.000 €	0,63	0,58	0,53
410.000 €	0,63	0,58	0,53
420.000 €	0,63	0,58	0,53
430.000 €	0,62	0,57	0,52
440.000 €	0,62	0,57	0,52
450.000 €	0,62	0,57	0,52
460.000 €	0,61	0,56	0,51
470.000 €	0,61	0,56	0,51
480.000 €	0,61	0,56	0,51
490.000 €	0,60	0,55	0,50
500.000 €	0,60	0,55	0,50

Eine Extrapolation der Tabellenwerte ist statistisch nicht eindeutig bestimmt.

SW = ermittelter Sachwert

Ausgewertete Kauffälle	46		
Ausgleichsfunktion	$0,51 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,24}$	$0,46 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,26}$	$0,41 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,28}$
Bestimmtheitsmaß	0,9491		

Tabelle 10

Den statistisch abgeleiteten Vergleichsfaktoren liegen folgende „Auswertemerkmale“ zugrunde:

- Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Baujahr bis einschl. 2007
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Altersabschreibungsverfahren nach „Ross“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Bodenwertkorrektur bei sehr kleinen bzw. übergroßen Grundstücken

9.7 Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten ist es möglich, den Bodenwert von übergroßen Grundstücken auf den Bodenwert eines Normgrundstücks umzurechnen. Hierdurch wird die Vergleichbarkeit hergestellt.

Statistische Auswertungen haben für Einzelhäuser bzw. Reihenhäuser/ Doppelhäuser folgende Umrechnungskoeffizienten, differenziert nach normaler und guter Wohnlage mit einer Normgröße von 600 m² bzw. 800 m² ergeben.

Erforderliche Informationen:

Bodenrichtwert (www.borisplus.nrw.de)

Per Klick auf den aufgerufenen Bodenrichtwert erscheinen die Bodenrichtwertdetails. Hier ist zunächst zu prüfen, ob in den beschreibenden Merkmalen des Bodenrichtwertgebietes die Fläche des Normgrundstücks 600 m² oder 800 m² beträgt. Anschließend ist der Faktor für das Bewertungsgrundstück den u.a. Tabellen zu entnehmen bzw. sachverständig zu interpolieren

Berechnungsbeispiel:

Beispiel für die Bodenwertberechnung eines Einfamilienhausgrundstücks mit Übergröße (825 m²) in normaler Wohnlage:

$$\begin{aligned}
 \text{Bodenwert} &= \text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert} \times \text{Faktor} \\
 &= 825 \text{ m}^2 \quad \quad \quad \times 200 \text{ €/m}^2 \quad \quad \times 0,76 \\
 &= 125.400 \text{ €} \\
 &\text{rd. } 125.000 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Normale Wohnlage (600 m²)
Ein- und Zweifamilienhäuser bei Übergröße

Fläche [m ²]	Teilfläche bis 600 m ² bebaubar	Gesamte Fläche bebaubar
600	1,00	1,00
650	0,93	0,98
700	0,87	0,96
750	0,82	0,95
800	0,78	0,93
850	0,74	0,92
900	0,70	0,91
950	0,67	0,89
1000	0,64	0,88
1100	0,59	0,87
1200	0,55	0,86
1300	0,52	0,85
1400	0,49	0,84
1500	0,46	0,83

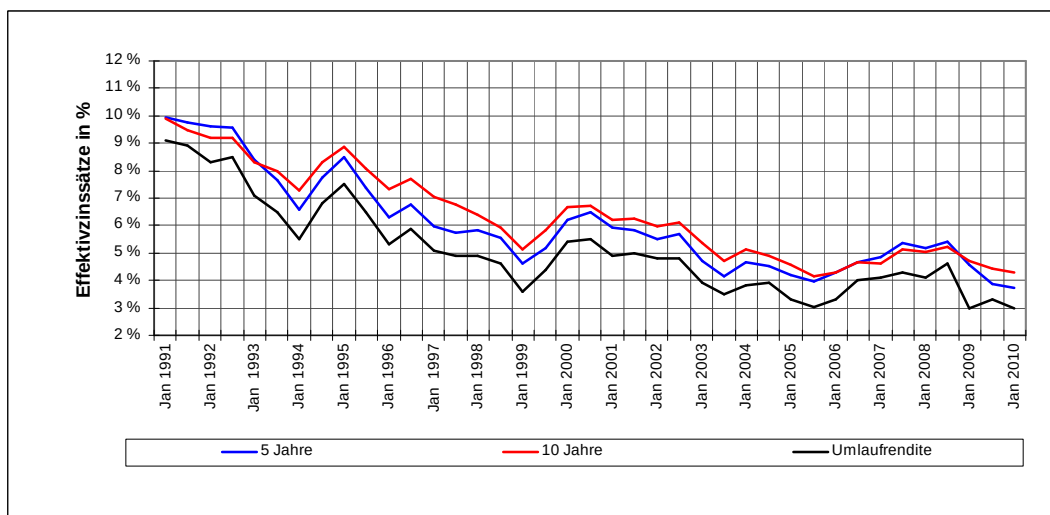
Gute Wohnlage (800 m²)
Ein- und Zweifamilienhäuser bei Übergröße

Fläche [m ²]	Teilfläche bis 800 m ² bebaubar
800	1,00
850	0,95
900	0,90
950	0,86
1000	0,82
1100	0,75
1200	0,70
1300	0,65
1400	0,61
1500	0,58

Normale Wohnlage (600 m²)
Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Fläche [m ²]	Gesamte Fläche bebaubar
125	1,37
150	1,32
175	1,29
200	1,26
225	1,23
250	1,20
275	1,18
300	1,16
325	1,14
350	1,13
375	1,11
400	1,09
425	1,08
450	1,07
475	1,05
500	1,04
550	1,02
600	1,00

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt



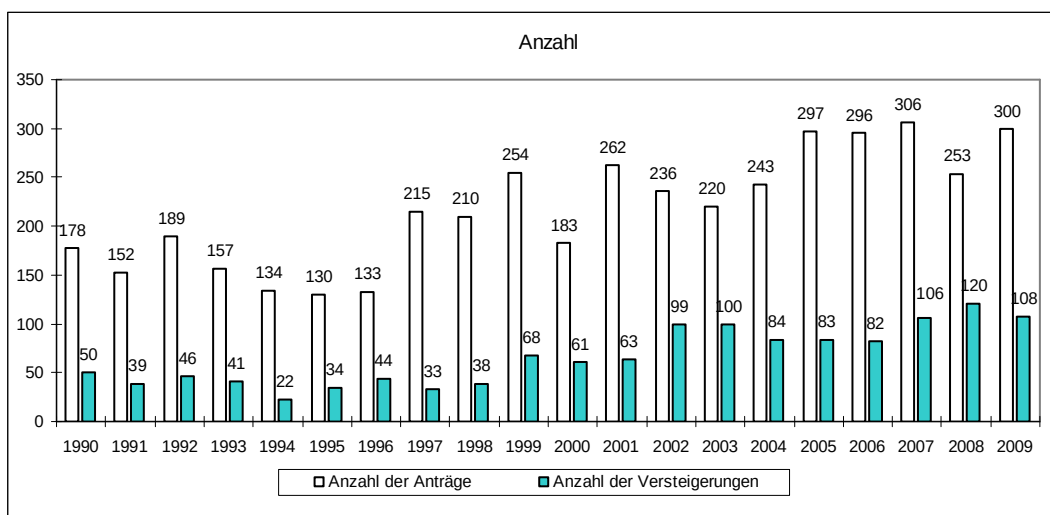
Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke – 5 bzw. 10 Jahre im Zeitraum von 1990 bis 2010

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 leicht gesunken

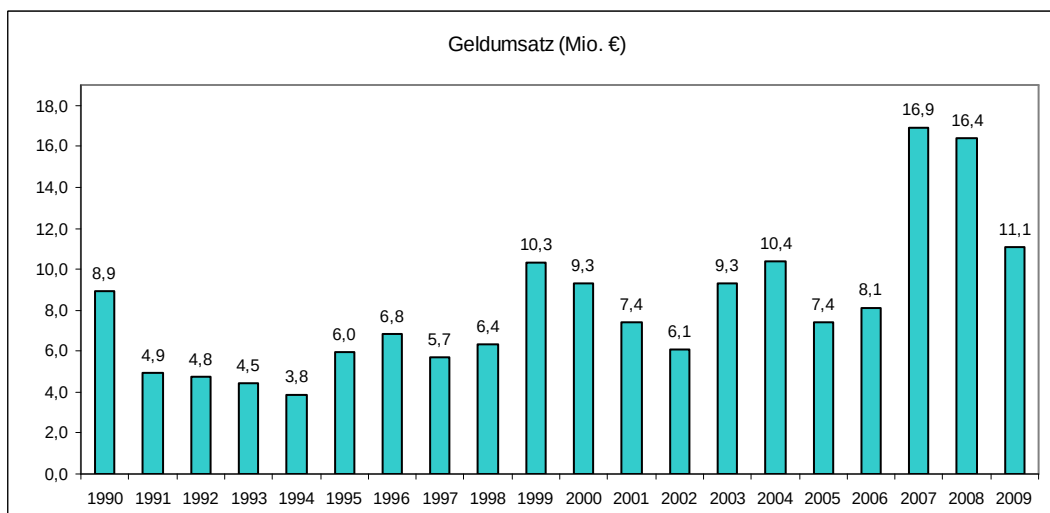


Abbildung 39

Rückgang beim Umsatz

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

Abbildung 40

11 MIETÜBERSICHT

11.1 Mietspiegel für Wohnungen

Auszug aus dem
aktuellen Miet-
spiegel 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 das Gesetz vom 28.09.2009, 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 Standardwohnung 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

Neuer
Mietpreis-Atlas
erscheint im
Juni 2010

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 23.08.1999 (SGV NW 2011 S. 524), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.05.2009 und die Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit dem Allgemeinen Gebührentarif vom 03.07.2001 (SGV NW 2011, S. 262), zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. 01.2010

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für NRW

Gegenstand	Gebühr in €
<u>Grundgebühr (Standardverfahren)</u>	700,00 €
<u>Zuschläge</u>	
bis 770.000 €	zzgl. 2 ‰ des Wertes
über 770.000 €	zzgl. 1 ‰ des Wertes zzgl. 770,00 €
<u>Zuschläge wegen erhöhten Aufwands</u>	
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 €
<u>Abschläge wegen verminderten Aufwands bei der Gutachtererstattung</u>	
Bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungstichtagen, bei Bewertung von Objekten im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen	abzgl. bis 700,00 €
<u>Auslagen sind gesondert abzurechnen</u>	

Beispiel:

Ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	=	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. Die Bodenrichtwerte sind im Online-Dienst BORISplus unter www.borisplus.nrw.de gebührenfrei einsehbar. Ausdrücke kosten 5 Euro pro Auszug. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind gebührenpflichtig und kosten zwischen 15 und 40 €.

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 35 € 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 Immobilienmarktbericht Deutschland

Der Immobilienmarktbericht Deutschland ist durch eine freiwillige Zusammenarbeit von Vertretern der Gutachterausschüsse aller Bundesländer entstanden. Er ist bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, Postfach 2029, 26010 Oldenburg, gegen eine Gebühr von 90 € erhältlich. Weitere Informationen hierzu finden sie im Internet unter www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

12.7 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)

Egon Grönegres, Steueroberamtsrat

Margret Klapper, Steueramtsfrau (als Vertreterin)

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

12.8 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 Stadt Detmold	Vorsitzender	Herr Ostrau	05231/62702	05231/627740
	Geschäftsführer	Herr Koch	05231/62757	

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens

gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1996 (BGBl.I.S.2253) in Verbindung mit § 5 der Gutachterausschussverordnung 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) | ☐ Miteigentümer(in) | ☐ Erbbauberechtigte(r) |
| ☐ Pflichtteilberechtigte(r) | ☐ Nießbraucher | ☐ Wohnungsberechtigte(r) |
| ☐ Vorkaufsberechtigte(r) | ☐ Inhaber(in) anderer Rechte | ☐ Behörde (bitte erläutern) |
| ☐ Bevollmächtigte(r) | am Grundstück (bitte erläutern) | |
| Vollmacht liegt bei/ wird nachgereicht | | |

3. Lage des Wertermittlungsobjekts

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

4. Gegenstand der Wertermittlung

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

5. Zweck des Gutachtens

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

6. Wertermittlungstichtag/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 bestimmtes 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 Wertermittlungstage 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.



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld

www.gutachterausschuss.bielefeld.de

