



Grundstücksmarktbericht **2014.** für die Stadt Bielefeld

Grundstücksmarktbericht 2014

– Auswertezeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013 –

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

Auskünfte u. Anträge: Herr Strathoff Tel. : 0521 - 51 26 78 - Zi. 393
Herr Scheunemann Tel. : 0521 - 51 26 74 - Zi. 392
Frau Wigger Tel. : 0521 - 51 26 76 - Zi. 392
Fax : 0521 - 51 34 33

Auskünfte : Herr Hegemann Tel. : 0521 - 51 26 77 - Zi. 376
Frau Hund Tel. : 0521 - 51 35 30 - Zi. 376
Frau Pixa Tel. : 0521 - 51 35 82 - Zi. 391
Herr Grübsch Tel. : 0521 - 51 35 83 - Zi. 391

E-Mail gutachterausschuss@bielefeld.de
Internet www.gutachterausschuss.bielefeld.de
BORIS.NRW www.borisplus.nrw.de

Aktueller Grundstücksmarktbericht 2014: 52,00 Euro (gebundenes Exemplar)
39,00 Euro (pdf, www.borisplus.nrw.de)

Aktuelle Ausgabe : Juli 2014

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

Titelbild : Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Vorwort

Mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht 2014 gibt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wie in jedem Jahr einen aktuellen Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes. Der Bericht zeigt die regionale Preis- und Umsatzentwicklung mit den jährlichen Veränderungen durch eine zusammengefasste Darstellung von Grundstücksdaten auf und dient damit der allgemeinen Marktorientierung und der Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Grundlage für die dargestellten Entwicklungen sind dabei statistische Auswertungen der Kaufpreissammlung, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird. Das verwendete, ausgewertete Datenmaterial stammt überwiegend aus dem Jahr 2013.

Der Grundstücksmarktbericht 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 Situation auf dem Grundstücksmarkt wird im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt. Dabei kommt der Entwicklung der Bau- und Bodenpreise, der Hypothekenzinsen, dem örtlichen Preisniveau 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 sachverständige 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 Informationsbedarfes der einzelnen Interessenten nicht immer vollständig gelingen können. Der Gutachterausschuss ist jedoch bemüht die behandelten Themenbereiche nach den Erfordernissen der Bewertungspraxis auszurichten.

Ein wichtiger Themenbereich ist die Umsetzung der neuen Sachwertrichtlinie mit den Normalherstellungskosten auf der Basis 2010 (NHK 2010). Hieraus ergibt sich eine weitere Änderung gegenüber dem letzten Grundstücksmarktbericht, und zwar die Ableitung der Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren in Anlehnung an das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).

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 Juli 2014

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Rainer Nuß
(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 2013	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	30
8	Bodenrichtwerte	31
8.1	· Gesetzlicher Auftrag	31
8.2	· Bodenrichtwerte für Bauland	31
8.3	· Übersicht über die Bodenrichtwerte	31
8.4	· Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes	37
8.5	· Bodenwerte in der Innenstadt	38
9	Erforderliche Daten	41
9.1	· Liegenschaftszinssätze	41
9.2	· Bodenpreisindexreihen	44
9.3	· Baupreisindexreihen	44
9.4	· Sachwertfaktoren	45
9.5	· Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2010	45
9.6	· Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	47
9.7	· Umrechnungskoeffizienten	48
9.8	· Anwendungsbeispiele	49
9.9	· Bodenwert bebauter Grundstücke im Außenbereich	50
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	51
10.1	· Zwangs- und Teilungsversteigerungen	51
11	Mietübersicht	52
11.1	· Mietspiegel für Wohnungen	52
11.2	· Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen	53
12	Weitere Informationen	54
12.1	· Gebühren für Verkehrswertgutachten	54
12.2	· Auskünfte über Bodenrichtwerte	54
12.3	· Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	54
12.4	· Grundstücksmarktbericht	55
12.5	· Überregionaler Grundstücksmarktbericht	55
12.6	· Immobilienmarktbericht Deutschland	55
12.7	· Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld	55
12.8	· Benachbarte Gutachterausschüsse	56
13	Anlagen	57

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



1 WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Bielefeld 3077 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 302,2 ha und einem Geldumsatz von 597,2 Mio. € notariell beurkundet. Die Anzahl der Kauffälle nahm um 5 % zu (Abschnitt 4.1).

Zunahme der Kauffälle um 5%

Unbebaute Grundstücke

Dieser Teilmarkt ist in drei Marktsegmente unterteilt, und zwar Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, sowie für Gewerbeobjekte. Im individuellen Wohnungsbau ist im Berichtsjahr die Anzahl der verkauften Baugrundstücke um 5% gefallen, der Geldumsatz ist ebenfalls leicht zurückgegangen. Der Quadratmeterpreis ist gegenüber dem Vorjahr auf gleichbleibendem Niveau.

Quadratmeterpreise der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau stagnieren.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr um 4% gestiegen. Der Geldumsatz ist ebenfalls gestiegen, und zwar um 16%, da das Marktgeschehen derzeit durch eine hohe Nachfrage nach Immobilien gekennzeichnet ist. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken ist sehr uneinheitlich; die Preisentwicklung für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 2%. Eine in den 90er Jahren erbaute Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 134 m² und einer Grundstücksfläche von rd. 350 m² kostet einschließlich Keller in mittleren Wohnlagen durchschnittlich 230.000 € .

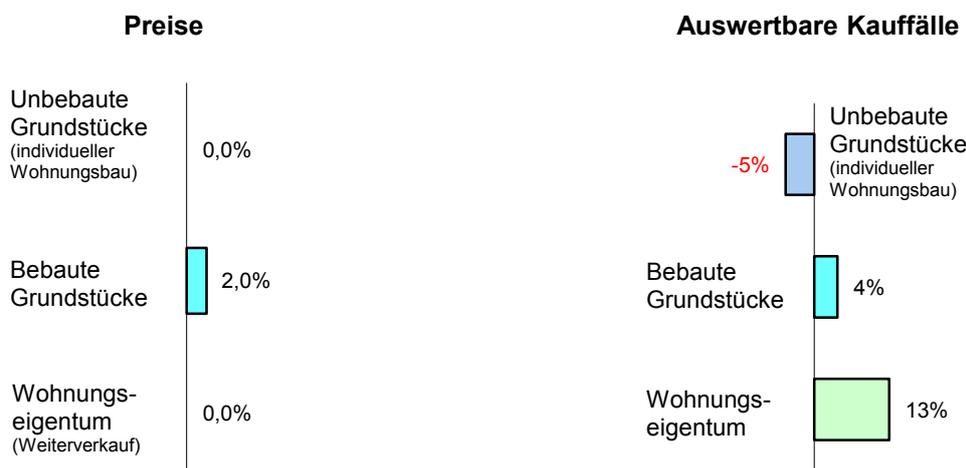
Geldumsatz um 16% gestiegen

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Verkäufe sowie der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, die Anzahl um 13%, der Geldumsatz um 24%; somit hat sich der ange deutete Trend gegenüber dem Vorjahr dynamisiert fortgesetzt. Demgegenüber ist die Preisentwicklung für den Teilmarkt Altbauwohnungen gleichgeblieben. Für den Teilmarkt für Neubauwohnungen ist der durchschnittliche Preis/m² dagegen um 5% gestiegen, bei einem Preisniveau von 2350 €/m² (Abschnitt 7.1).

Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 13% gestiegen

Entwicklung in % gegenüber dem Vorjahr (Gesamtbetrachtung)



2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Der Grundstücksmarktbericht 2014 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 erforderliche Daten wie Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, 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 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, insbesondere §§ 192 bis 199 BauGB
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010, in Kraft getreten zum 01. Juli 2010
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 23. März 2004, zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 26. Juli 2013.

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 Amt für Geoinformation und Kataster 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. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung vernichtet.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können bei Darlegung des berechtigten Interesses erteilt werden. Ohne berechtigtes Interesse dürfen nur anonymisierte Auswertungen und Auskünfte abgegeben werden.

4 GRUNDSTÜCKSMARKT 2013

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2013. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegenden Ergebnisse mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ausgewertet und für den jeweiligen Verwendungszweck zusammengefasst wurden. Hierfür wurden ausschließlich Kauffälle zur Auswertung herangezogen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, also keine Kauffälle, die ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beinhalten. Sie stellen somit ein generalisiertes Abbild des Immobilienmarktes dar.

Insofern können die folgenden Aussagen eine sachverständige, gutachtliche 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 dem Gutachterausschuss im **Jahr 2013** in der Stadt Bielefeld

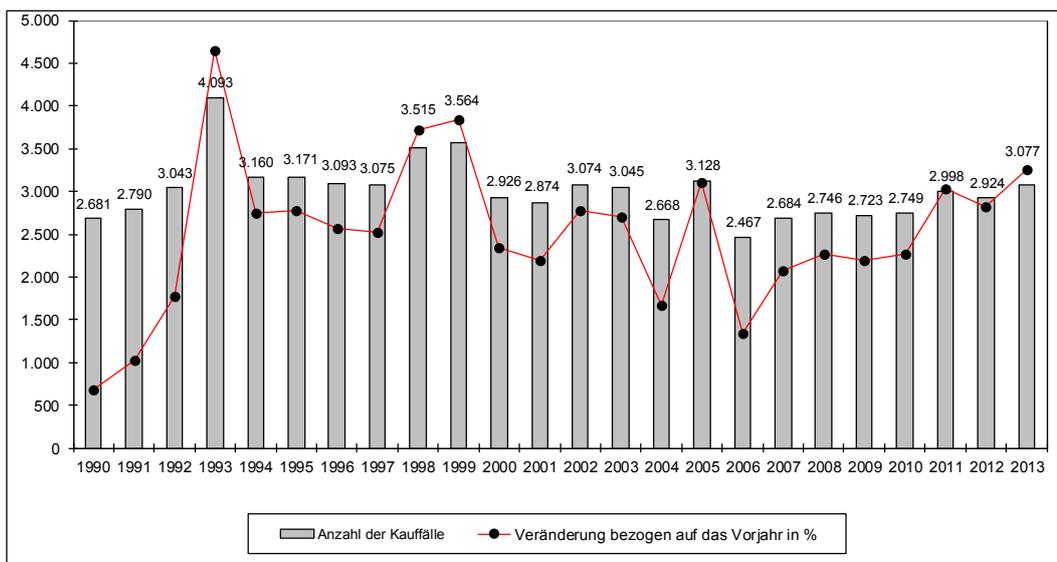


Abbildung 1

3077 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke vor. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2012 um 5% gestiegen. Das aktuelle Ergebnis mit 3077 Kauffällen liegt annähernd 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 2013 im Fokus der Interessenten. Der Grundstücksmarkt in Bielefeld wurde in den vergangenen Jahren überwiegend durch das Wohnungseigentumsgeschäft bestimmt. Diese Tendenz setzt sich auch im Berichtsjahr fort. Der Marktanteil beträgt 46%. Der klassische Bereich der bebauten Grundstücke folgt mit einem Marktanteil von 39%. Die unbebauten Grundstücke (Bauplätze) belegen mit 8% ein kleineres Marktsegment.

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

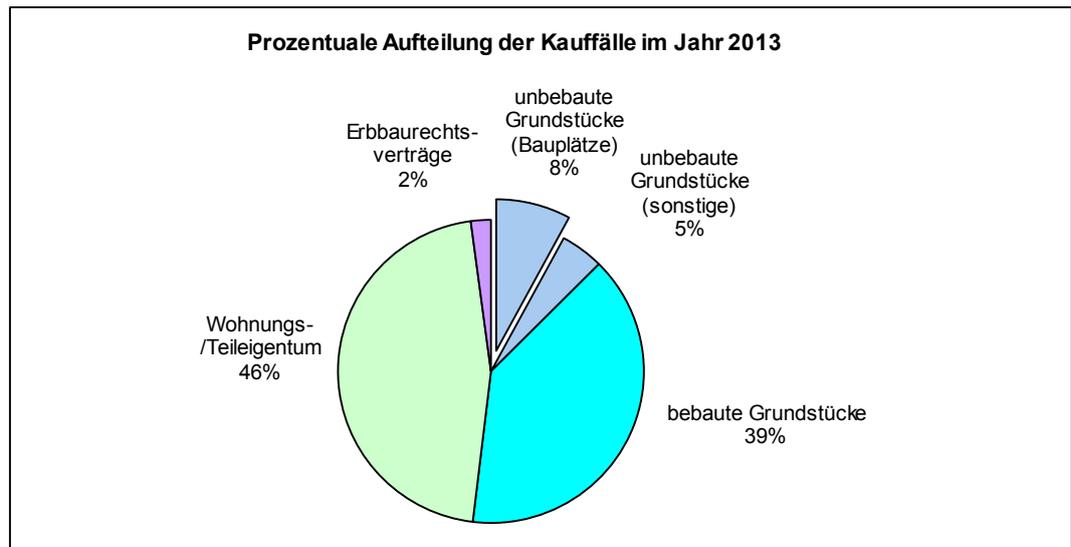


Abbildung 2

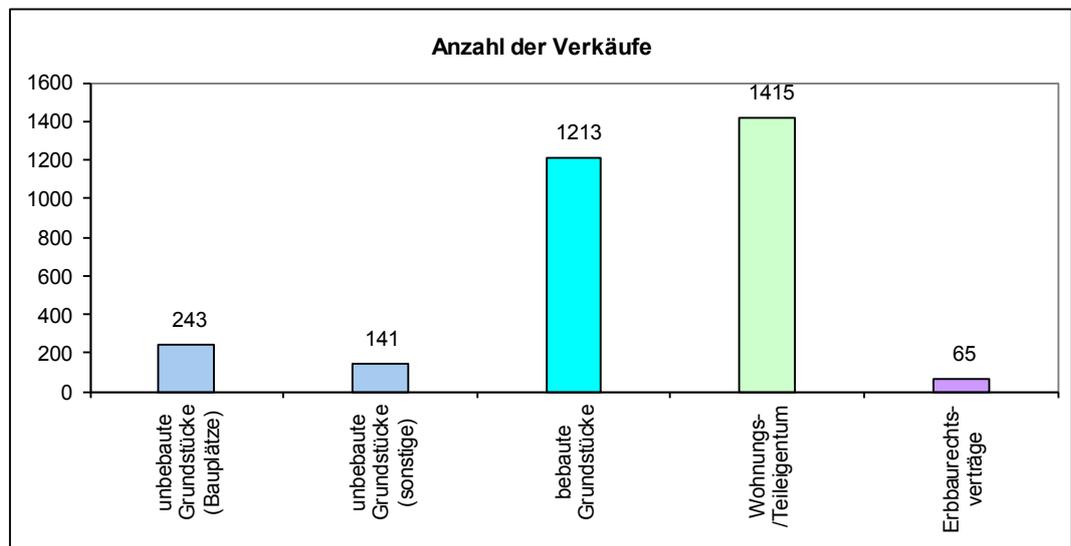


Abbildung 3

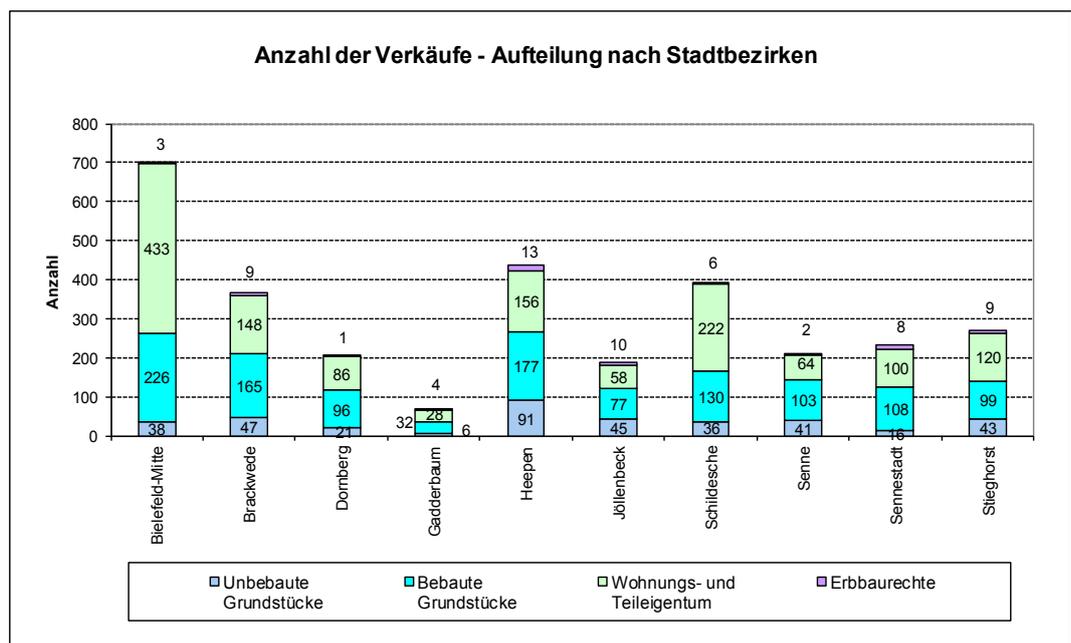


Abbildung 4

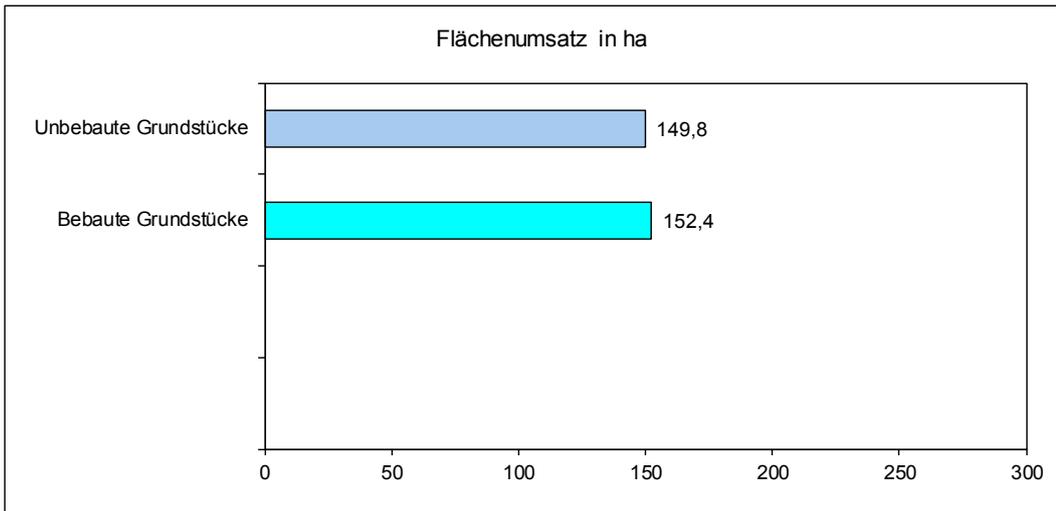
4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in Bielefeld Grundstücksflächen von insgesamt **302,2 ha** umgesetzt. Die Verteilung auf einzelne Teilmärkte zeigt Abbildung 5.

ca. 1,2 % der Gesamtfläche von Bielefeld umgesetzt

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 sind deshalb im Teilmarkt „unbebaut“ enthalten.



Flächenumsatz 2013 in Bielefeld

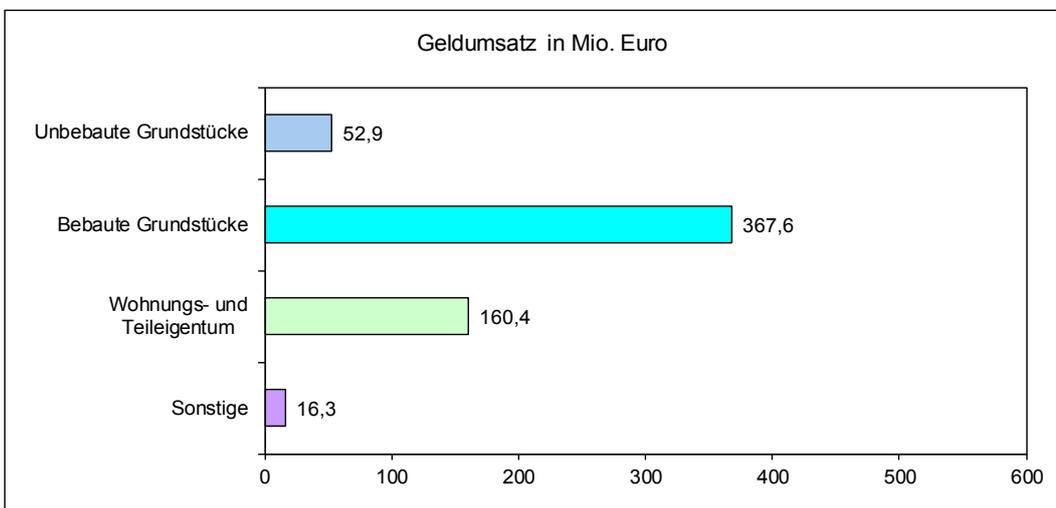
deutliche Steigerung

Abbildung 5

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr rd. **597,2 Mio. €**. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme um 17 %.

Die bebauten Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum haben zusammen einen Anteil von 88% am Geldumsatz, während die unbebauten Grundstücke mit 9% und die sonstigen Verkaufsfälle mit rd. 3% nur einen geringen Anteil am Geldumsatz ausmachen.



Geldumsatz 2013 in Bielefeld

deutlicher Anstieg

Abbildung 6

5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter betrachtet. 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“ Gewerbebezüge.

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

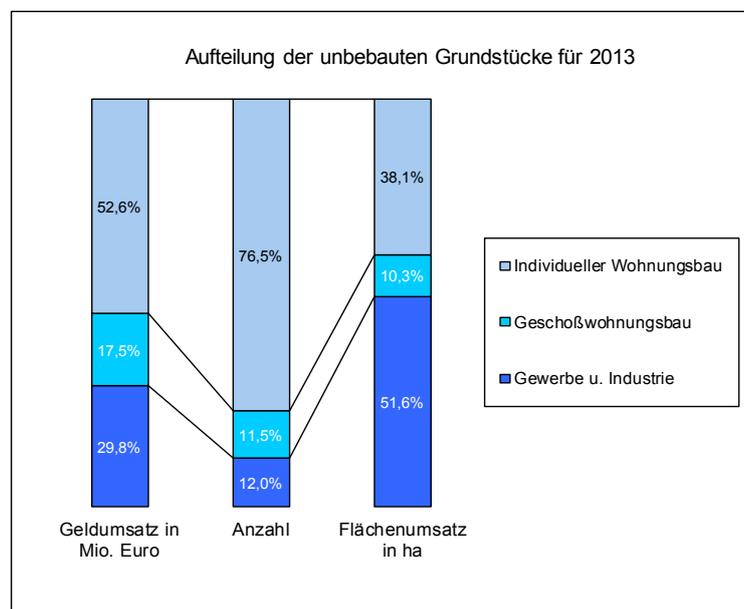
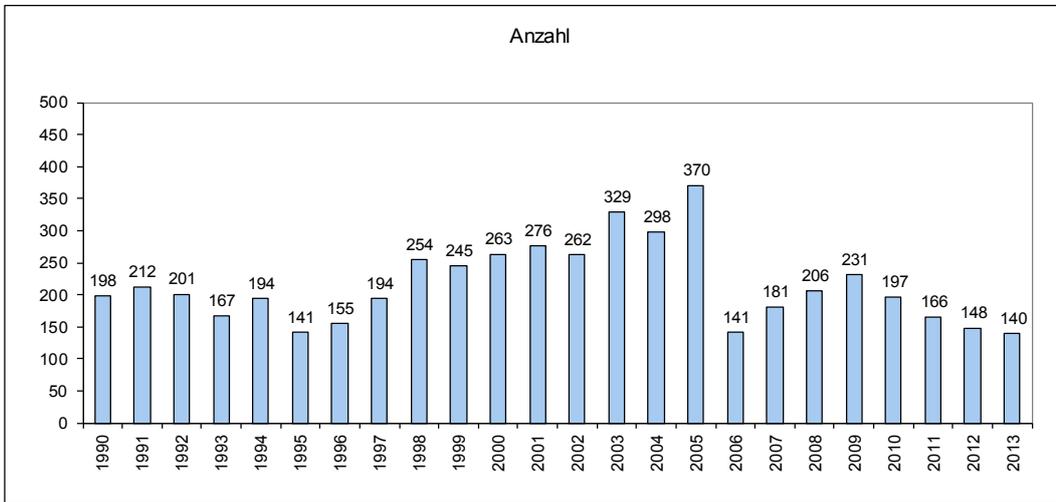


Abbildung 7

5.1 Individueller Wohnungsbau

- Umsätze

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



Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle

Abbildung 8

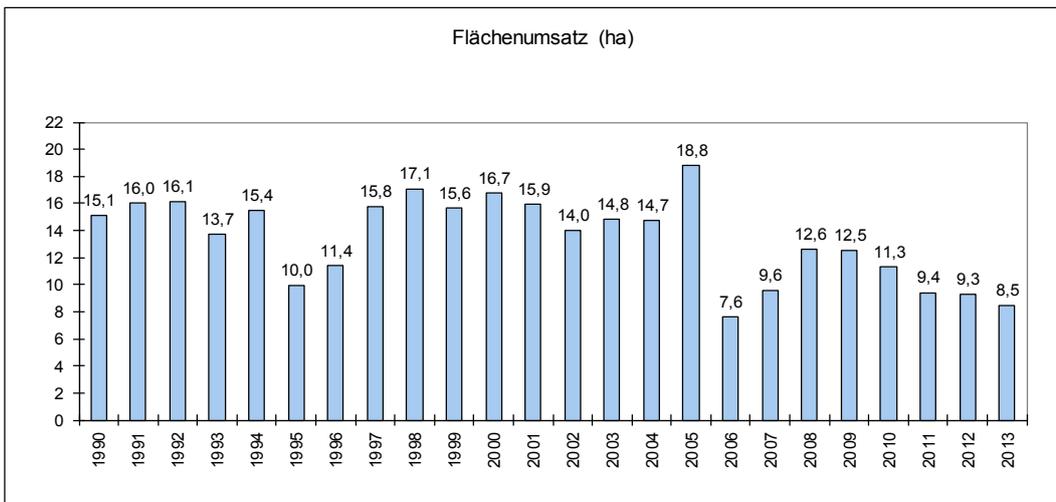
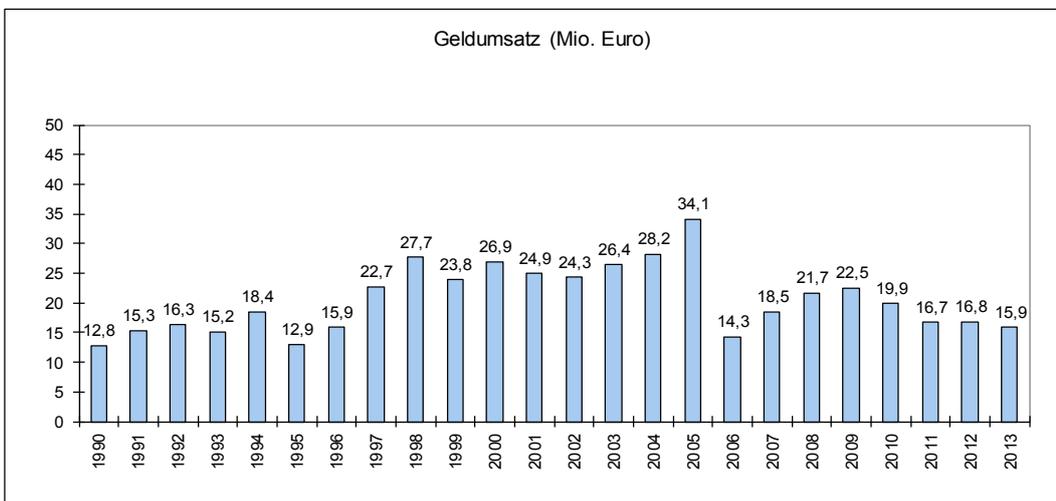


Abbildung 9



Rückgang 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

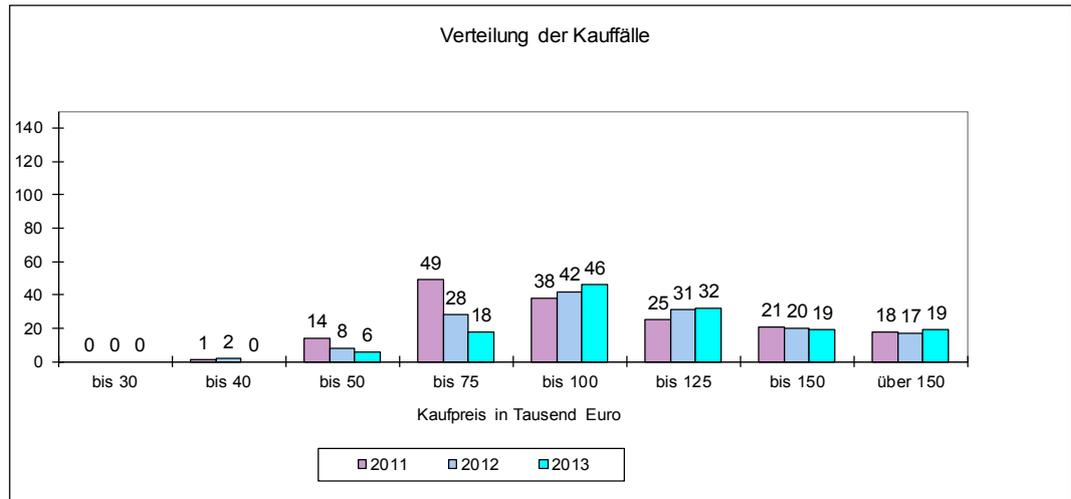


Abbildung 11

• Preisentwicklung

Bei der Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau hat sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die langfristige Preisentwicklung zeigt in Bielefeld mehrere 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 2007 kontinuierlicher Anstieg
- ⇒ 2007 bis 2013 Stagnation mit örtlichen Schwankungen

Baulandpreise auf gleichem Niveau

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

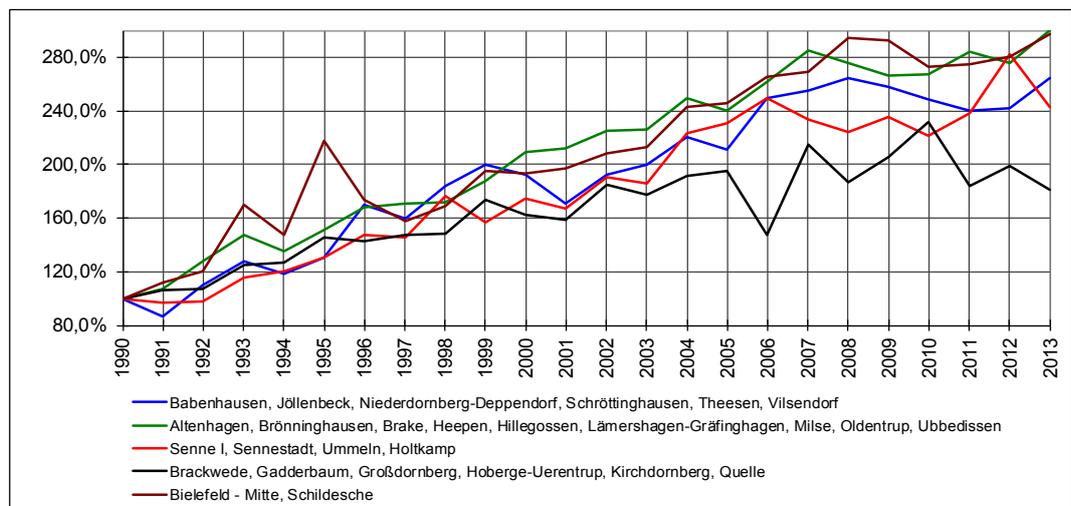


Abbildung 12

• 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	390	225	160
Brackwede	320	230	145
Dornberg/Hoberge	360	240	
Gadderbaum	360	230	
Heepen	230	220	
Jöllenbeck/Theesen	260	215	
Schildesche	300	270	
Senne	300	210	165
Sennestadt		185	
Stieghorst/Hillegossen	210	190	

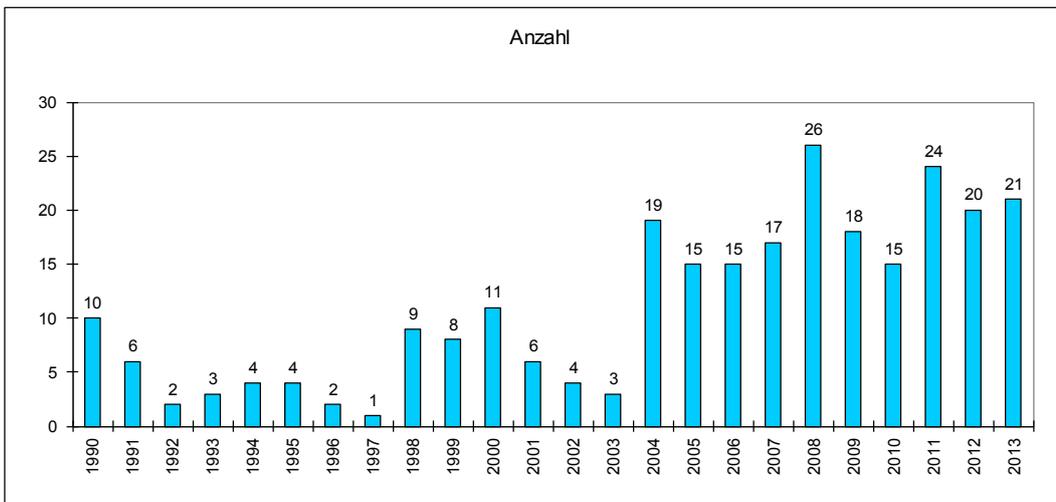
Höchster
Baulandpreis in
Bielefeld-Mitte

Tabelle 1

5.2 Geschosswohnungsbau

- Umsätze

In den folgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der auswertbaren Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 1990 dargestellt. Hierbei ist auffällig, dass der Flächenumsatz gefallen, der Geldumsatz aber gleich geblieben ist.



Anzahl leicht
gestiegen

Abbildung 13

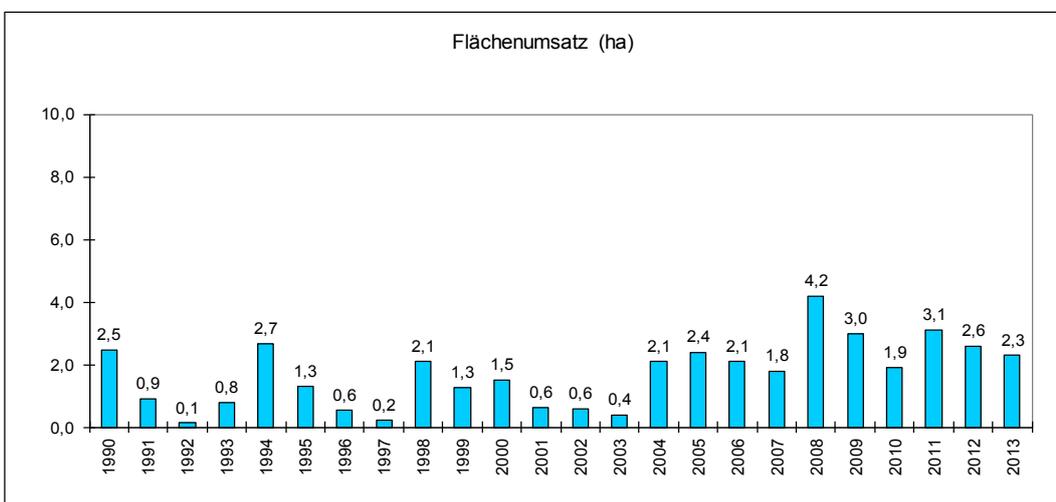


Abbildung 14

Geldumsatz
stagnierend

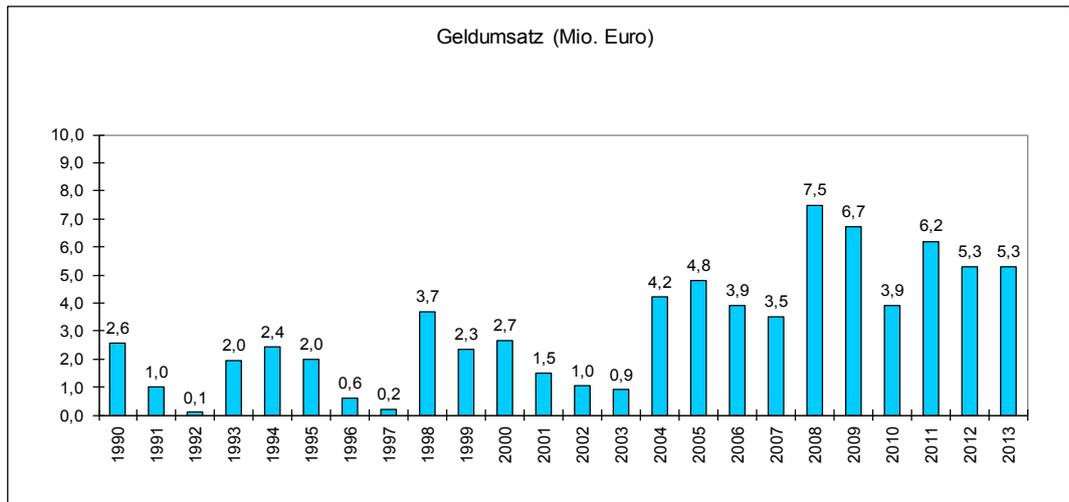


Abbildung 15

- Preisentwicklung

Die Preisentwicklung im Geschosswohnungsbau hat sich im Berichtsjahr, bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis positiv verändert, und zwar um 6%.

- 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

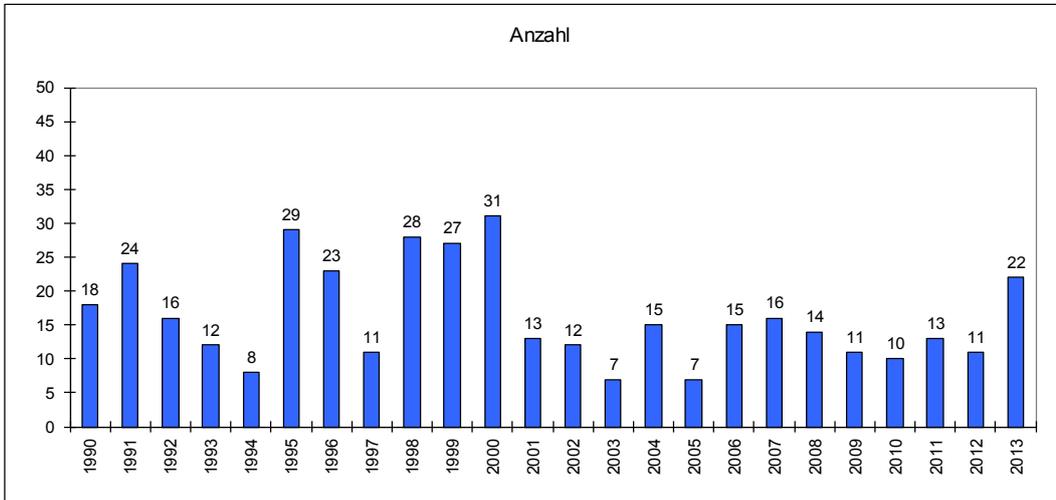
Geschosswohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	350	235	
Brackwede	320	220	180
Dornberg/Hoberge		215	
Gadderbaum		290	
Heepen	270	225	
Jöllenbeck/Theesen		210	185
Schildesche	320	250	
Senne		200	150
Sennestadt	205	195	
Stieghorst/Hillegossen		195	185

Tabelle 2

5.3 Gewerbliche Bauflächen

- Umsätze

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



Anzahl
gestiegen

Abbildung 16

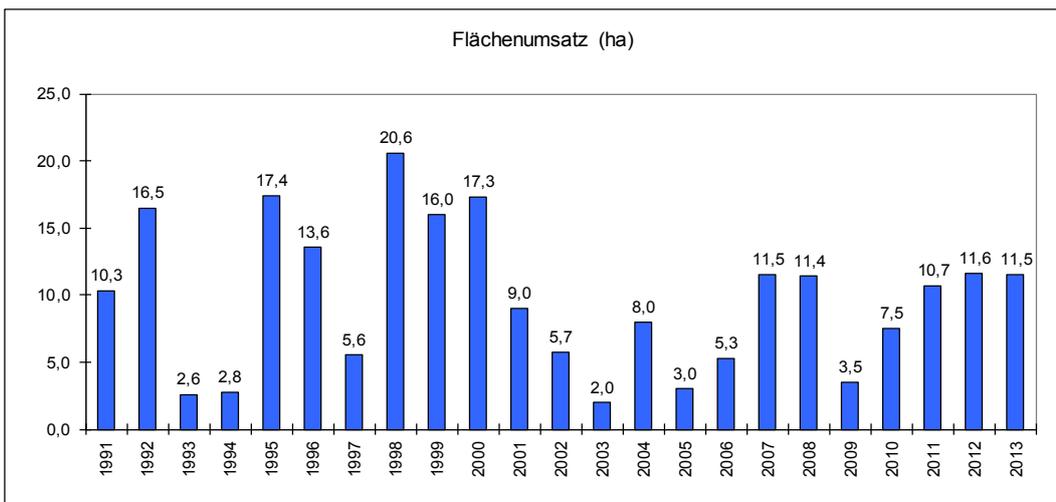
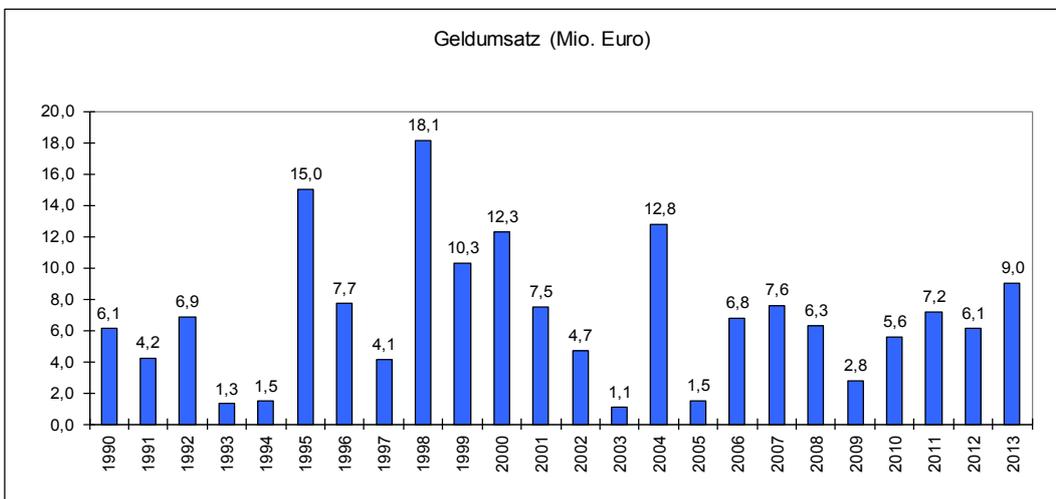


Abbildung 17



Umsatzsteigerung
bei gewerblichen
Bauflächen

Abbildung 18

Preisanstieg bei gewerblichen Baulandpreisen

- Preisentwicklung

Bei der Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen wurde eine Erhöhung von 6% verzeichnet.

- 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

Stadtbezirk	Gewerbe u. Industrie		
	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	180	125	
Brackwede	70	60	
Dornberg/Hoberge		50	
Gadderbaum		80	
Heepen		65	
Jöllenberg/Theesen		55	
Schildesche		100	
Senne		60	
Sennestadt		60	
Stieghorst/Hillegossen	135	60	

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

Wert für Ackerland in 2013 leicht verändert

- Bodenwert für Ackerland/Forstwirtschaftliche Fläche
Kaufverträge über Veräußerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) lagen im Jahr 2013 nur in geringer Anzahl vor. Trotzdem konnte ein statistisch signifikantes Ergebnis abgeleitet werden, so dass der Wert für Ackerland auf 3,00 €/m² festgesetzt wurde. Im Bereich der Forstwirtschaftlichen Flächen zeigte sich ein Wertniveau von 1,60 €/m².

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

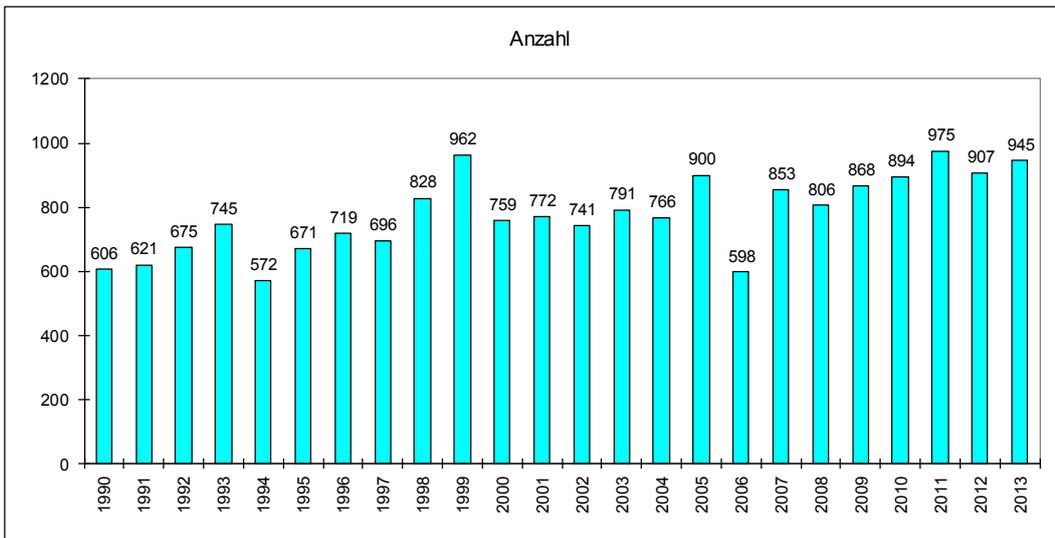
- Bodenwert für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich
Für die Bewertung des Bodenwertes für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich werden ca. 65% vom nächstgelegenen Bodenrichtwert als Grundlage angesetzt (Abschnitt 9.9).

6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

- Umsätze

Mit einem Volumen von 332,0 Mio. € bei 945 auswertbaren 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.



leichter Anstieg

Abbildung 19

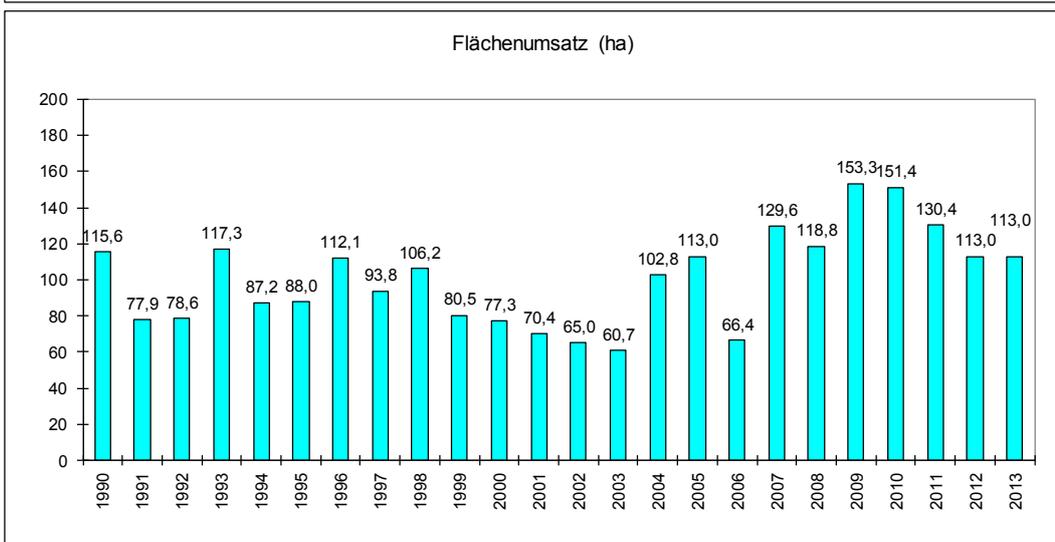
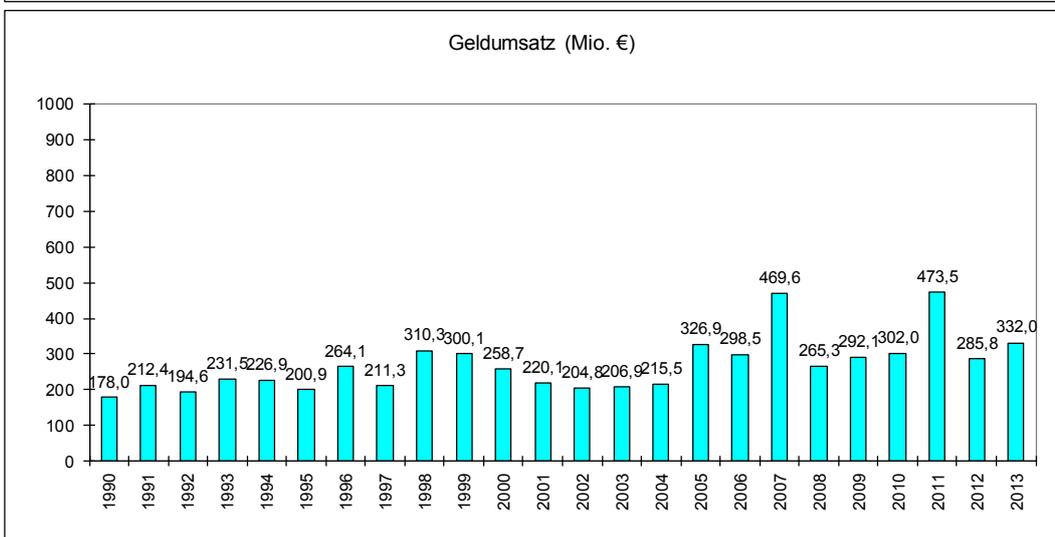


Abbildung 20



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

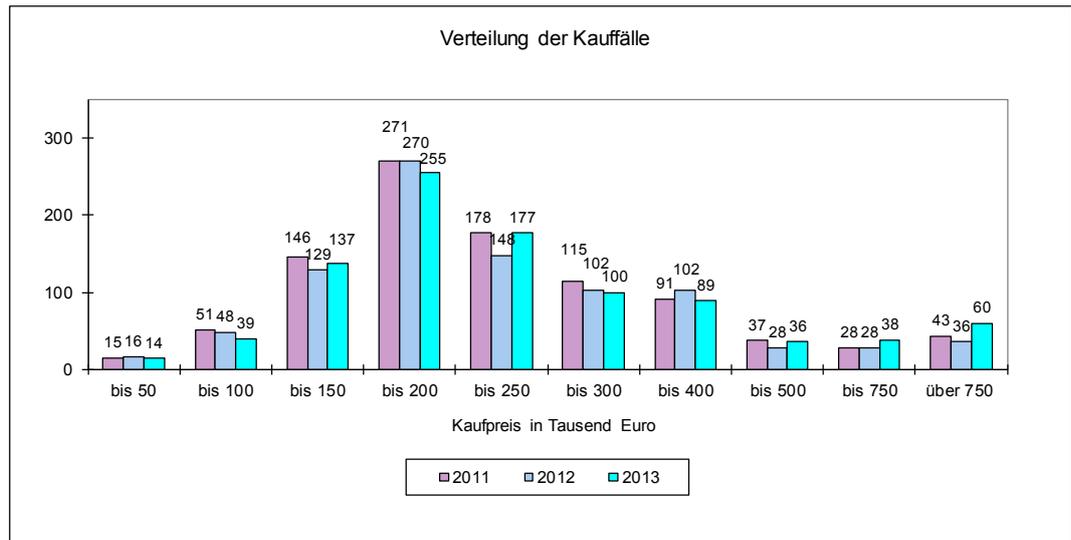


Abbildung 22

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

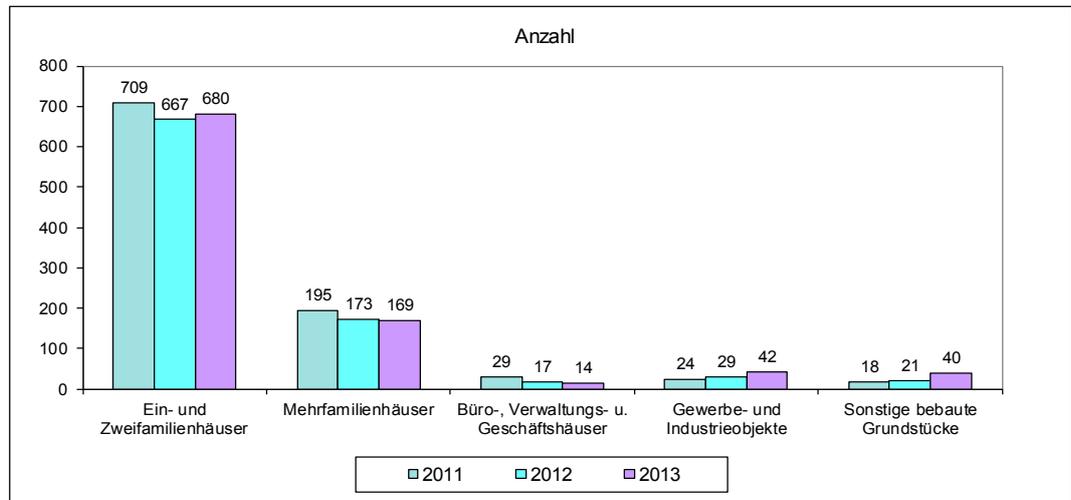
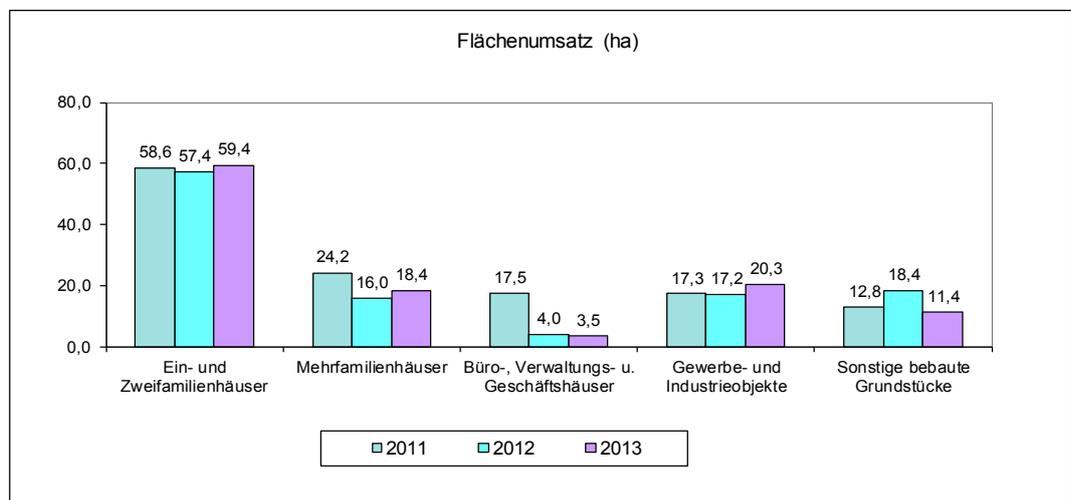


Abbildung 24



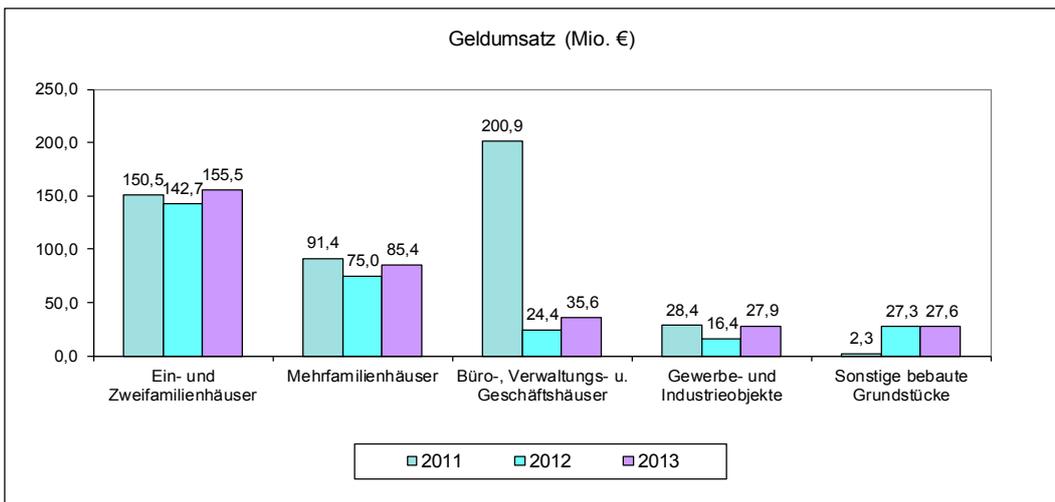
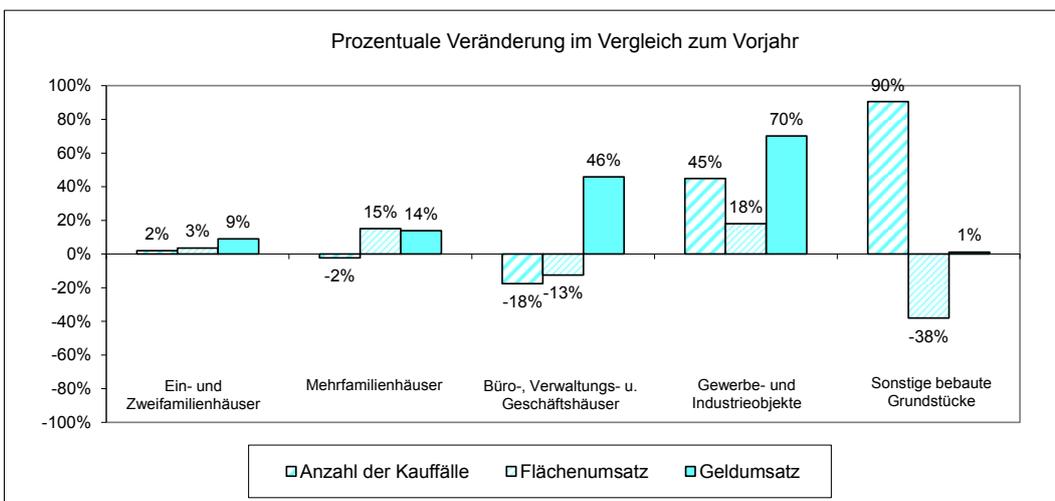


Abbildung 25



Veränderung der Angaben im 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 Geschäftsstelle durch Fragebögen erhoben. Die Auswertung ergab, dass im Segment der bebauten Grundstücke im Mittel eine Erhöhung von 2% eingetreten ist.

• Preisniveau

Die folgenden Angaben beziehen sich auf die Kategorie Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenein- bzw. Reihenzwischenhäuser 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 der nachfolgenden Tabelle über die Preisspanne pro qm Wohnfläche beziehen sich nur auf den Wert der baulichen Anlage. Hierzu wurde der jeweilige Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Marktanpassung verwendet. Wie im Vorjahr wurde in der statistischen Auswertung auf Grund der gleichartigen Preisspannen für Reihemittelhäuser gegenüber den Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäusern keine eigene Kategorie gebildet. Die gezahlten Kaufpreise hängen stark von den wertbestimmenden Merkmalen „Lage und Ausstattung“ der Immobilie ab.

Diese Merkmale müssen bei Gebrauch der vorstehenden 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.

Gebäudewerte ohne Bodenwertanteil

Baujahres- klasse	Anzahl der ausge- werteten Kauffälle	Wohnfläche (m ²)			Grund- stücks- fläche (m ²)	Preisspanne/m ² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil (€/m ²)			Standard- abweich- ung (€/m ²)	Gesamt- kaufpreis inkl. Bodenwert (€)
		min.	Ø	max.		von	Ø	bis		
Ein- und Zweifamilienhäuser										
... bis 1949	20	90	160	230	743	400	550	700	167 €	230.000
1950 bis 1959	16	95	139	226	833	500	600	700	125 €	240.000
1960 bis 1969	19	102	173	320	875	350	900	1.450	540 €	300.000
1970 bis 1979	7	100	225	390	843	700	950	1.200	243 €	405.000
1980 bis 1989	9	95	156	220	787	1.000	1.300	1.600	320 €	315.000
1990 bis 1999	5	115	155	195	699	1.100	1.300	1.500	180 €	270.000
ab 2000 ...	9	105	144	205	593	1.300	1.600	1.900	321 €	305.000
Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäuser										
... bis 1949	9	87	141	315	511	350	600	850	226 €	200.000
1950 bis 1959	15	80	111	147	361	450	650	850	207 €	180.000
1960 bis 1969	24	80	116	214	409	550	700	850	148 €	175.000
1970 bis 1979	22	70	123	180	350	650	800	950	154 €	170.000
1980 bis 1989	7	112	146	211	403	700	900	1.100	177 €	190.000
1990 bis 1999	7	110	134	159	349	1.050	1.250	1.450	202 €	230.000
ab 2000 ...	25	95	128	166	295	1.150	1.400	1.650	234 €	245.000

Tabelle 4

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

Garagenwerte ohne Bodenwertanteil

Baujahres- klasse	Anzahl der ausge- werteten Kauffälle	Preisspanne ohne Bodenwertanteil (in €)			Standard- abweich- ung (in €)
		von	Ø	bis	
Garagen					
... bis 1949	6	1.800	2.050	2.300	256 €
1950 bis 1959	10	1.550	2.250	2.950	696 €
1960 bis 1969	19	1.850	2.100	2.350	258 €
1970 bis 1979	16	2.150	2.500	2.850	346 €
1980 bis 1989	5	3.050	3.650	4.250	601 €
1990 bis 1999	1	keine signifikante Aussage möglich			
ab 2000 ...	5	5.300	5.500	5.700	211 €

Tabelle 5

Anwendungsbeispiel für eine genäherte Verkehrswertermittlung :

Doppelhaushälfte, Baujahr 1962, Wohnfläche 100 m²,
Grundstücksgröße 400 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 700 €/m² Wohnfläche ohne Bodenwert
(Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Baujahr 1960 bis 1969)

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{Bodenwert} & = & \text{Grundstücksgröße} & \times & \text{Bodenrichtwert} & & \\
 & = & 400 \text{ m}^2 & \times & 200 \text{ €/m}^2 & = & 80.000 \text{ €} \\
 \\
 + \text{ Gebäudewert} & = & \text{Tabellenwert} & \times & \text{Wohnfläche} & & \\
 & = & 700 \text{ €/m}^2 & \times & 100 \text{ m}^2 & = & 70.000 \text{ €}
 \end{array}$$

gegebenenfalls ist ein Zu- oder Abschlag vorzunehmen !

$$\begin{array}{rclclcl}
 = \text{ Verkehrswert} & = & \text{Bodenwert} & + & \text{Gebäudewert} & & \\
 & = & 80.000 \text{ €} & + & 70.000 \text{ €} & = & \underline{\underline{150.000 \text{ €}}}
 \end{array}$$

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 1157 Kauffällen stellt das Wohnungseigentum den stärksten Teilmarkt dar. Der Teilmarkt „Teileigentum“ wird im Folgenden gesondert behandelt.

7.1 Wohnungseigentum

- Umsätze

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

Anzahl um 13% gestiegen

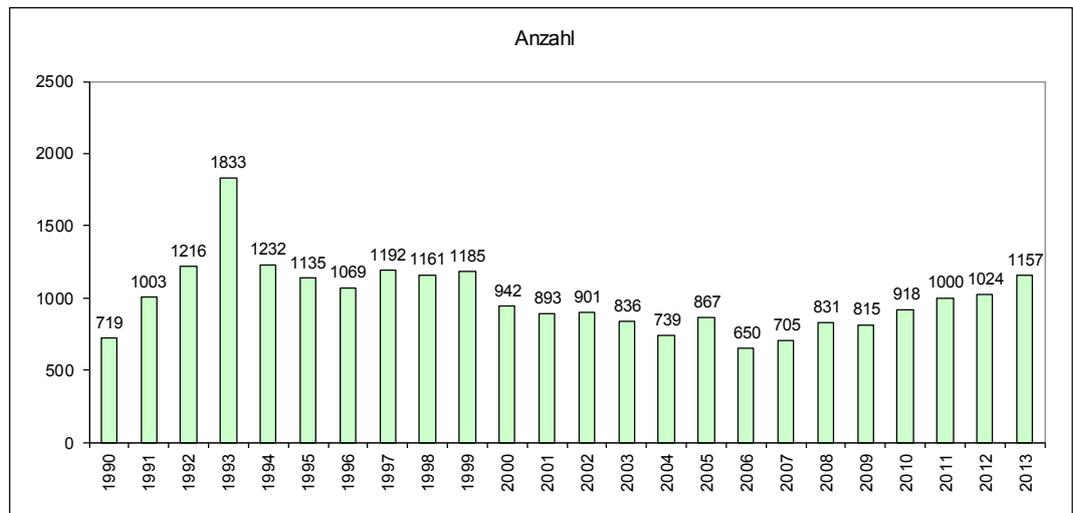


Abbildung 27

Anstieg des Geldumsatzes

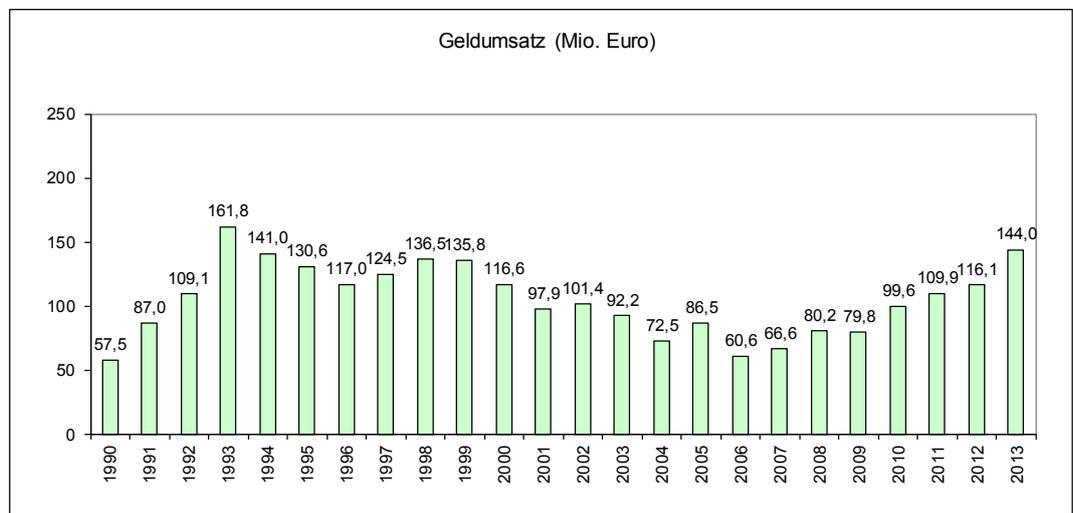
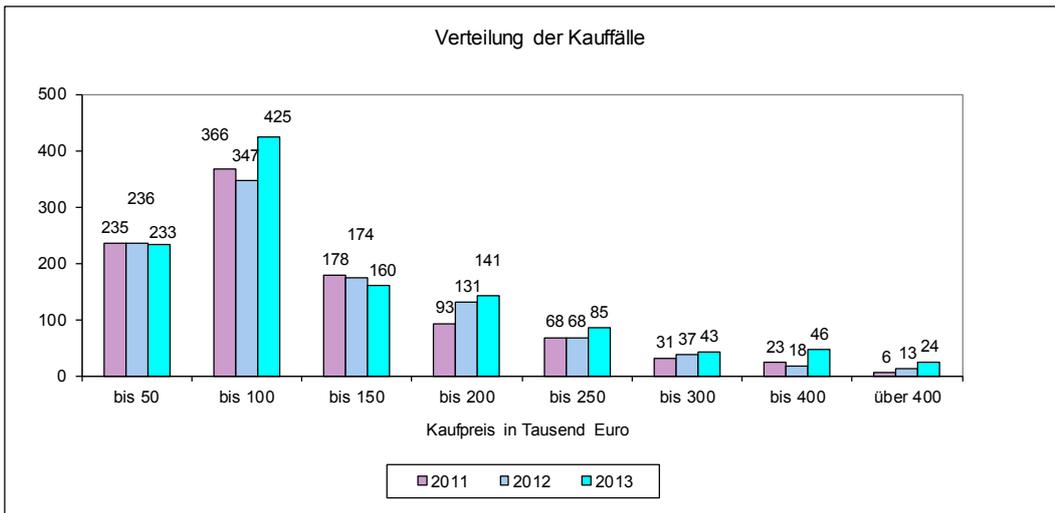


Abbildung 28

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

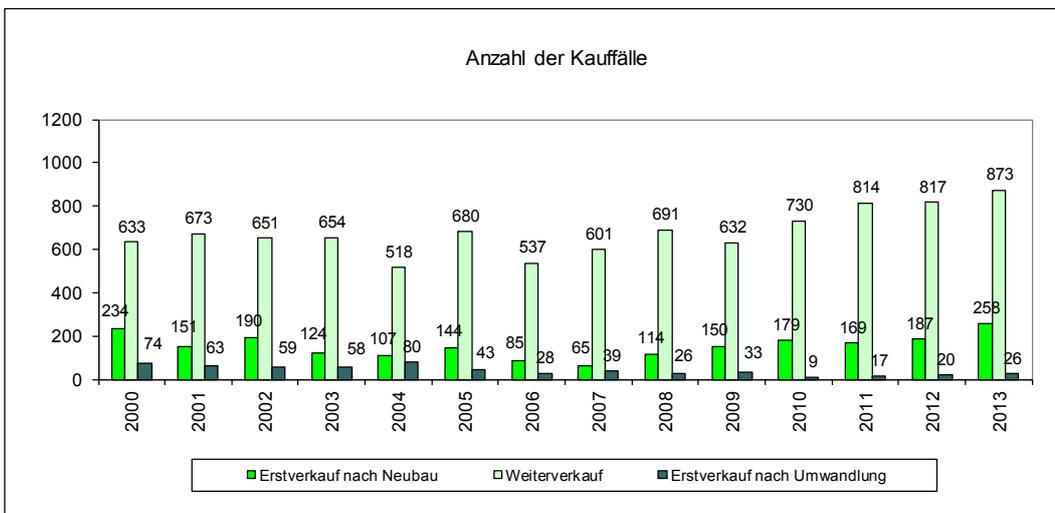


Abbildung 30

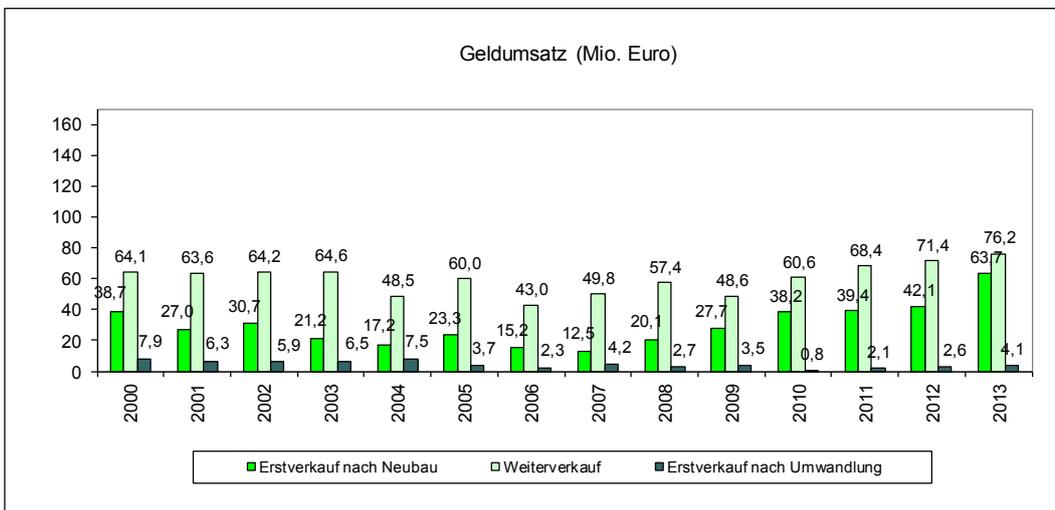


Abbildung 31

• 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. 44% 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 den Teilmarkt „Weiterverkäufe“ Aussagen möglich. Unter Berücksichtigung aller für die Preisentwicklung erforderlichen Daten ergibt sich ein Durchschnittswert, der über dem Niveau des Vorjahres liegt.

- Preisniveau (Weiterverkauf)

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

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbbau-rechts.

	Konstante	Bodenrichtwert	Baujahr	Anzahl der Wohnungen
		x	x	x
Vergleichswert (€/m ²) =	-10062,40 +	2,75	+ 5,40 +	-17,70

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertekriterien zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Preisniveau/m²) zu gelangen.

Auswertekriterien	
Teilmarkt	Weiterverkauf
Bodenrichtwert	120 bis 500 €/m ²
Baujahr des Gebäudes	1891 bis 2011
Ausstattung	mittel
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	4 bis 16
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet
Wohnfläche	40 bis 100 m ²

Merkmale	Koeffizienten
Konstante	-10062,40
Bodenrichtwert	2,75
Baujahr des Gebäudes	5,40
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	-17,70
Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,53
Standardfehler	280,72

Beispiel	
	= -10062,40
130 €/m ² x 2,75	= 357,50
1972 x 5,40	= 10648,80
6 x -17,70	= -106,20
Summe	= 837,70 €
rd.	= 840,00 €

Die nachfolgende Tabelle zeigt exemplarisch einige Funktionsergebnisse (Preisniveau/m²) für den Teilmarkt „Weiterverkäufe“ unter Anwendung der beschriebenen Auswertekriterien.

Baujahr von - bis	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 0,8 = einfach 1,0 = normal 1,2 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude von 4 bis 16	von (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)	bis (€/m ²)
1949	100	0,8	4	250,00 €	550,00 €	850,00 €
1959	100	0,8	4	300,00 €	600,00 €	900,00 €
1969	100	0,8	4	300,00 €	600,00 €	900,00 €
1979	100	0,8	4	350,00 €	650,00 €	950,00 €
1989	100	0,8	4	400,00 €	700,00 €	1.000,00 €
1999	100	0,8	4	450,00 €	750,00 €	1.050,00 €
2011	100	0,8	4	500,00 €	800,00 €	1.100,00 €

Baujahr von - bis	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 0,8 = einfach 1,0 = normal 1,2 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude von 4 bis 16	von (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)	bis (€/m ²)
1949	200	1,0	4	650,00 €	950,00 €	1.250,00 €
1959	200	1,0	4	700,00 €	1.000,00 €	1.300,00 €
1969	200	1,0	4	750,00 €	1.050,00 €	1.350,00 €
1979	200	1,0	4	800,00 €	1.100,00 €	1.400,00 €
1989	200	1,0	4	850,00 €	1.150,00 €	1.450,00 €
1999	200	1,0	4	900,00 €	1.200,00 €	1.500,00 €
2011	200	1,0	4	1.000,00 €	1.300,00 €	1.600,00 €

Baujahr von - bis	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 0,8 = einfach 1,0 = normal 1,2 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude von 4 bis 16	von (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)	bis (€/m ²)
1949	300	1,0	4	900,00 €	1.200,00 €	1.500,00 €
1959	300	1,0	4	950,00 €	1.250,00 €	1.550,00 €
1969	300	1,0	4	1.000,00 €	1.300,00 €	1.600,00 €
1979	300	1,0	4	1.100,00 €	1.400,00 €	1.700,00 €
1989	300	1,0	4	1.150,00 €	1.450,00 €	1.750,00 €
1999	300	1,0	4	1.200,00 €	1.500,00 €	1.800,00 €
2011	300	1,0	4	1.250,00 €	1.550,00 €	1.850,00 €

Baujahr von - bis	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 0,8 = einfach 1,0 = normal 1,2 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude von 4 bis 16	von (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)	bis (€/m ²)
1949	400	1,2	4	1.500,00 €	1.800,00 €	2.100,00 €
1959	400	1,2	4	1.550,00 €	1.850,00 €	2.150,00 €
1969	400	1,2	4	1.600,00 €	1.900,00 €	2.200,00 €
1979	400	1,2	4	1.700,00 €	2.000,00 €	2.300,00 €
1989	400	1,2	4	1.750,00 €	2.050,00 €	2.350,00 €
1999	400	1,2	4	1.800,00 €	2.100,00 €	2.400,00 €
2011	400	1,2	4	1.900,00 €	2.200,00 €	2.500,00 €

Tabelle 6

- Preisniveau (Erstverkauf nach Neubau)

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

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbbaurechts.

	Konstante	Bodenrichtwert	Baujahr
		x	x
Vergleichswert (€/m ²) =	-32096,1 +	3,29	+ 16,59

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertekriterien zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Preisniveau/m²) zu gelangen.

Auswertekriterien	
Teilmarkt	Erstverkauf nach Neubau
Bodenrichtwert	120 bis 410 €/m ²
Baujahr des Gebäudes	2012 bis 2013
Ausstattung	mittel
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	4 bis 16
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet
Wohnfläche	40 bis 100 m ²

Merkmale	Koeffizienten	Beispiel	
Konstante	-32096,10		= -32096,10
Bodenrichtwert	3,29	130 €/m ² x	3,29 = 427,70
Baujahr des Gebäudes	16,59	2013 x	16,59 = 33395,67
Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,57	Summe	= 1.727,27 €
Standardfehler	325,54	rd.	= 1.700,00 €

Preisniveau/m²
Teilmarkt
„Erstverkauf
nach Neubau

Baujahr	Bodenrichtwert	Ausstattung	von	Mittelwert	bis
von - bis	(€/m ²)	0,8 = einfach 1,0 = normal 1,2 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
2012 / 2013	100	1,0	1.250,00 €	1.600,00 €	1.950,00 €
	100	1,2	1.600,00 €	1.950,00 €	2.300,00 €
2012 / 2013	200	1,0	1.600,00 €	1.950,00 €	2.300,00 €
	200	1,2	2.000,00 €	2.350,00 €	2.700,00 €
2012 / 2013	300	1,0	1.900,00 €	2.250,00 €	2.600,00 €
	300	1,2	2.400,00 €	2.750,00 €	3.100,00 €
2012 / 2013	400	1,0	2.250,00 €	2.600,00 €	2.950,00 €
	400	1,2	2.800,00 €	3.150,00 €	3.500,00 €

Tabelle 7

7.2 Teileigentum

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

	Weiterverkauf					Erstverkauf nach Neubau				
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis
Außenstellplätze		131	2.100 €	2.500 €	3.000 €		38	3.500 €	4.000 €	4.500 €
Carports		10	3.000 €	4.000 €	5.000 €		13	7.300 €	8.400 €	9.400 €
Tiefgaragen-Stellplätze	1960 - 1969	1	keine signifikante Aussage möglich							
	1970 - 1979	9	4.700 €	5.600 €	6.500 €					
	1980 - 1989	16	5.300 €	6.500 €	7.700 €					
	1990 - 1999	20	2.200 €	5.300 €	8.400 €					
	2000 - 2011	9	6.100 €	8.200 €	10.300 €	2012 - 2013	75	14.300 €	15.400 €	16.500 €
Garagen	Siehe Garagenwerte ohne Bodenwertanteil auf Seite 24. Zu diesen Werten ist der Bodenwertanteil hinzuzufügen.									
	Beispiel: Baujahr der Garage = 1970, Bodenrichtwert = 200 €/m ² x 50% (Faktor), Garagenfläche = Miteigentumsanteil bzw. rd. 18 m ² (6m x 3m)									
	Ergebnis: 2500 € + 200 €/m ² x 50% x 18 m ² = 4300 €									

Tabelle 8

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.

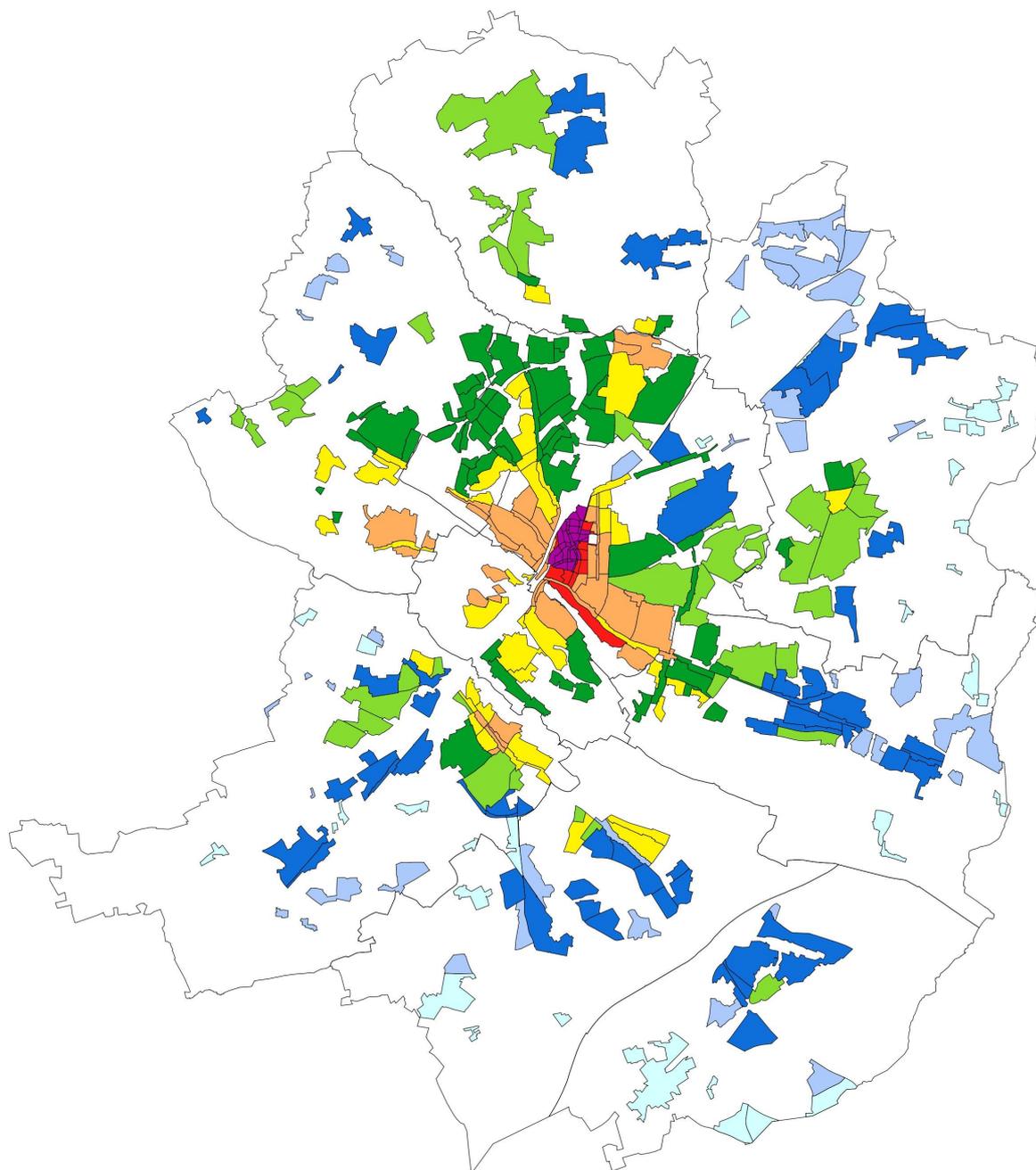


8.2 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind auf Grund des Erbschaftsteuerreformgesetzes (ErbStRG) seit 01.01.2011 flächendeckend für das Stadtgebiet festzusetzen. Das bedeutet, es sind nicht nur Bodenrichtwerte für baureifes Land, sondern auch für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen, sowie für bebaute Flächen im Außenbereich zu ermitteln. Durch diese gesetzliche Vorgabe wurde auch eine Umstellung der lagetypischen Bodenrichtwerte in der Innenstadt in zonale Bodenrichtwerte nötig (siehe Seite 38). 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 13.02.2014 zum Stichtag 01.01.2014 beschlossen worden.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

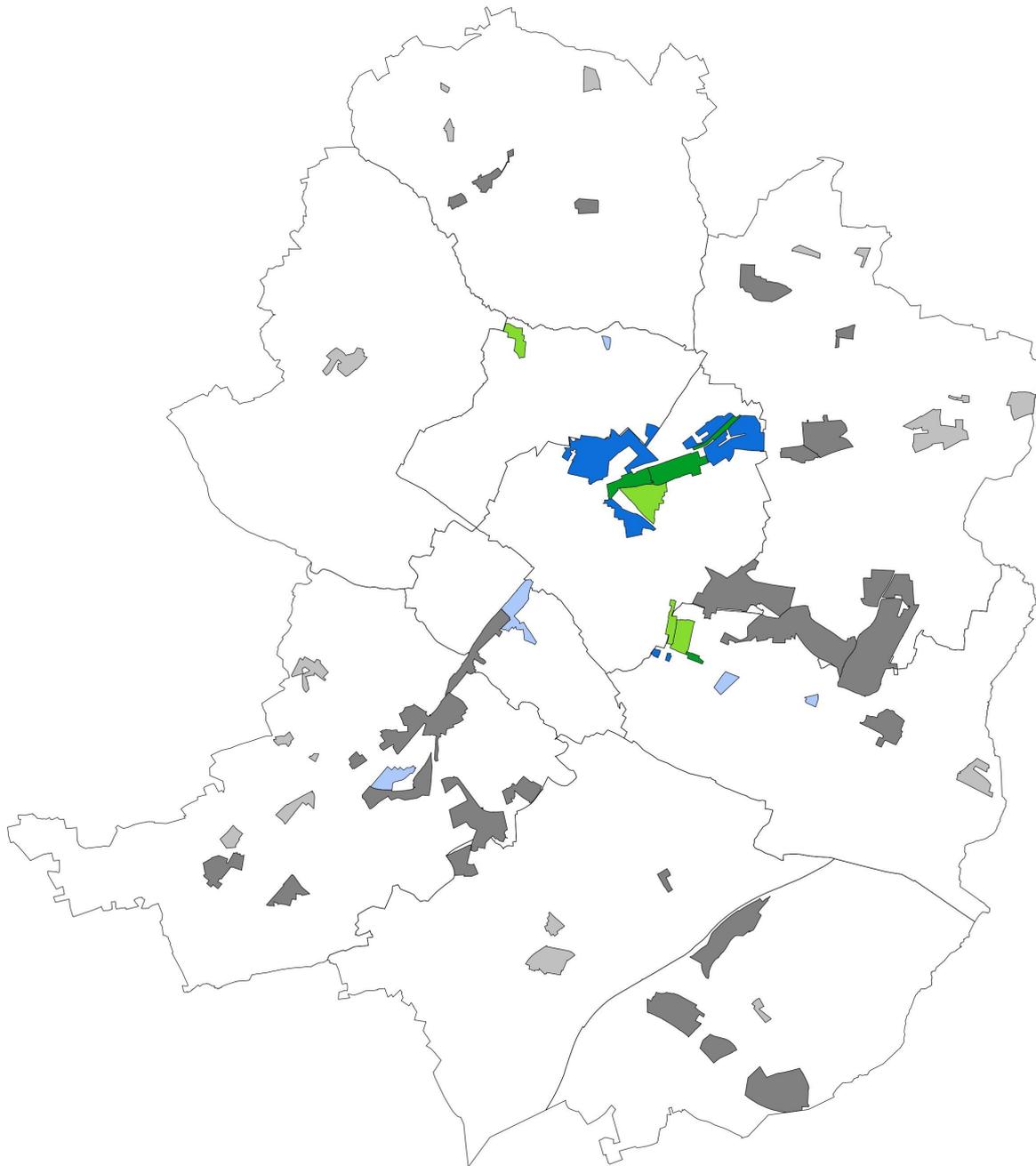
Die nachfolgenden Grafiken zeigen eine Übersicht über das Preisniveau der Bodenrichtwerte. Diese zeigen auf der einen Seite eine schematische Darstellung der Bodenrichtwerte gegliedert nach Stadtbezirken und differenziert nach individuellem Wohnungs- bzw. Geschosswohnungsbau. Die beiden im Anschluss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



Bodenrichtwerte 2014 (Wohnbauflächen) in €/m²

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung W und MI und MK und SO

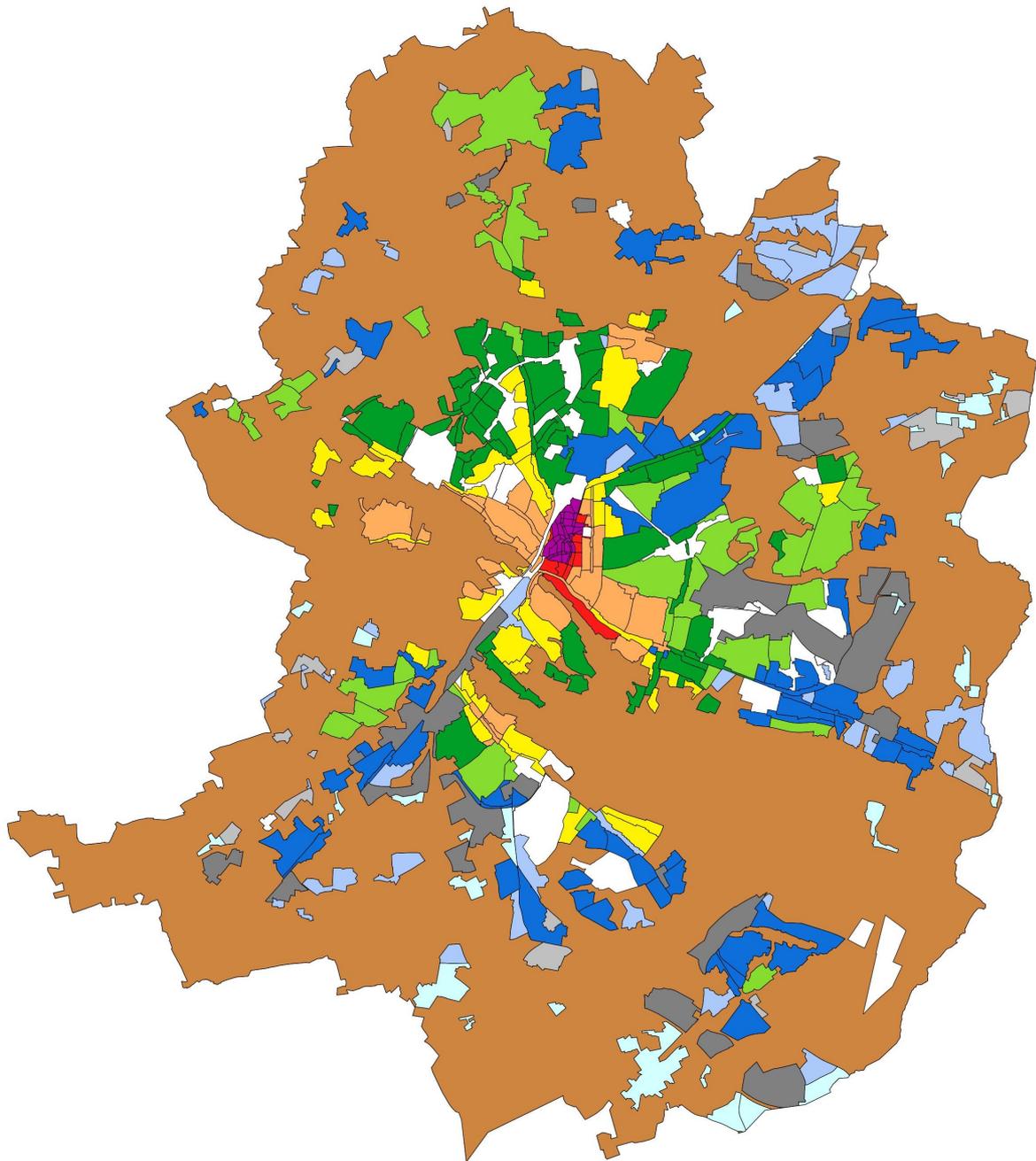
	100 - 150		200 - 225		300 - 400
	150 - 175		225 - 250		400 - 600
	175 - 200		250 - 300		600 - 4000



Bodenrichtwerte 2014 (Gewerbeflächen) in €/m²

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung G und GI

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

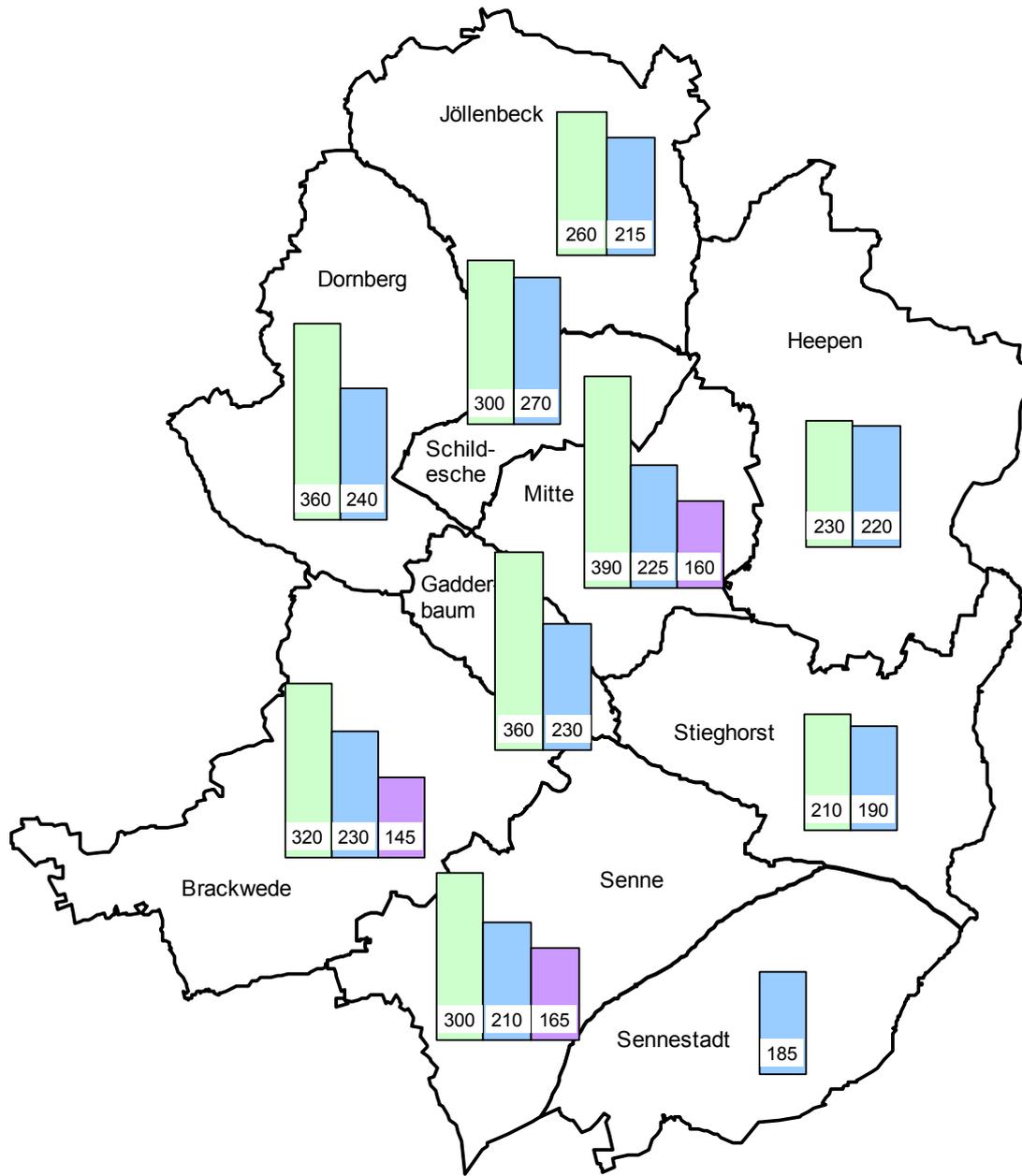


Flächendeckende Bodenrichtwerte in Bielefeld

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung L und F

-  3,00 €/m² für landwirtschaftliche Flächen
-  1,60 €/m² für forstwirtschaftliche Flächen

Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte in der Stadt Bielefeld für das Jahr 2014



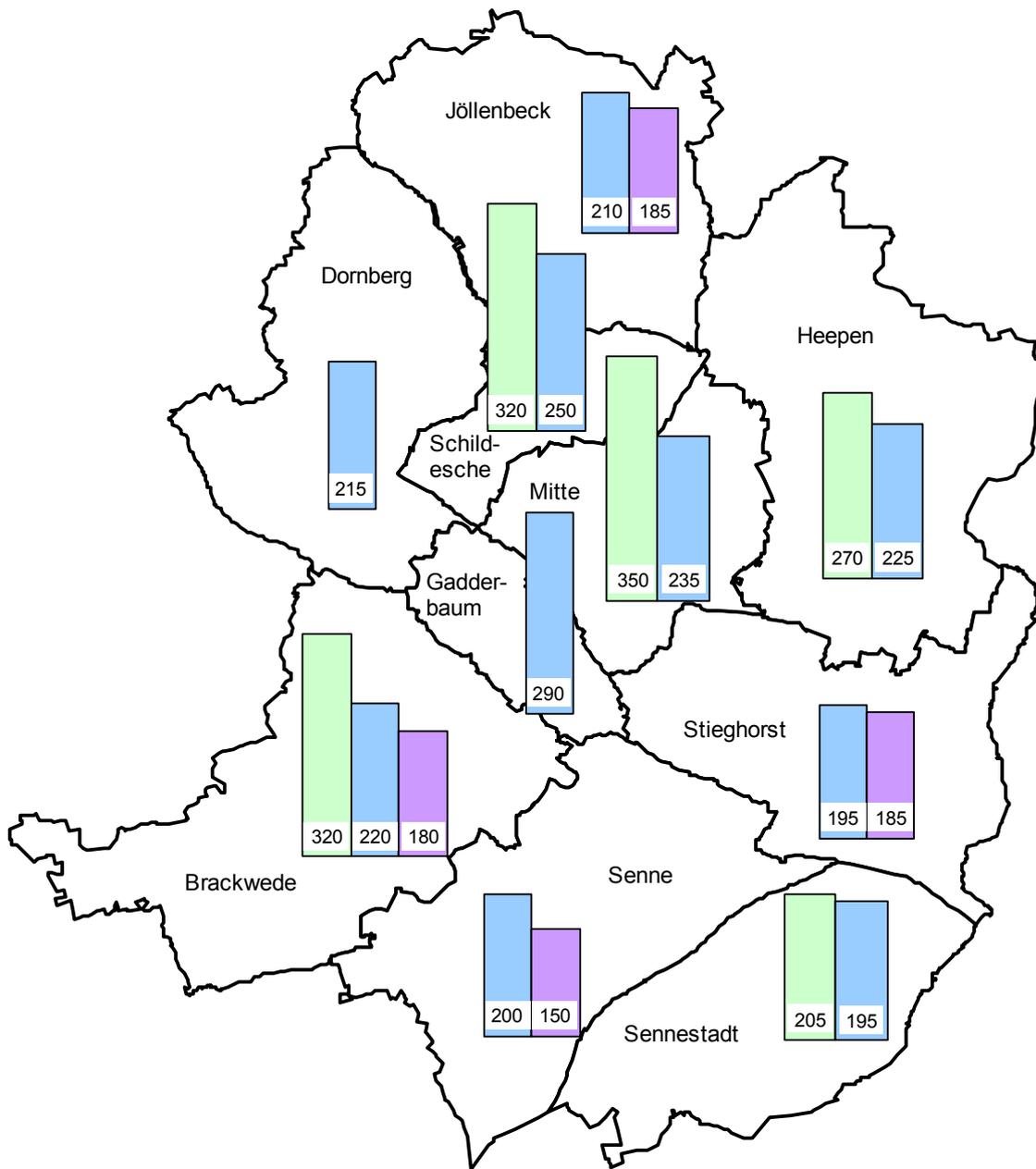
Individueller Wohnungsbau

(1- oder 2 geschossige Bauweise)



Stand : März 2014

Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte in der Stadt Bielefeld für das Jahr 2014



Geschosswohnungsbau
(3 oder mehrgeschossige Bauweise)



Stand : März 2014

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

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: 215 215 € Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche.

The screenshot shows a web browser window displaying the 'BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details' page. The browser address bar shows the URL: <http://www.borisplus.nrw.de/borisplus/boris/showBoRiDetails.do?bori>. The page title is 'BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details'. A warning message states: 'Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!'. Below this is a button '>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen'. A blue button reads 'örtliche Fachinformationen anzeigen'. The main content is a table with the following data:

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Gemarkungsname	Babenhausen
Ortsteil	Babenhausen
Bodenrichtwertnummer	8346
Bodenrichtwert	215 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2014
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	ALKIS
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Fläche	600 m ²
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert 01.01.1996	123 €/m ²

The background of the screenshot is a topographic map of Bielefeld, with a red outline highlighting a specific area labeled '215'. The map includes a scale bar for 300 meters and navigation buttons for 'Stadtplan', 'Luftbild', and 'Topographische Karte'.

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:

- ⇒ Miets 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:

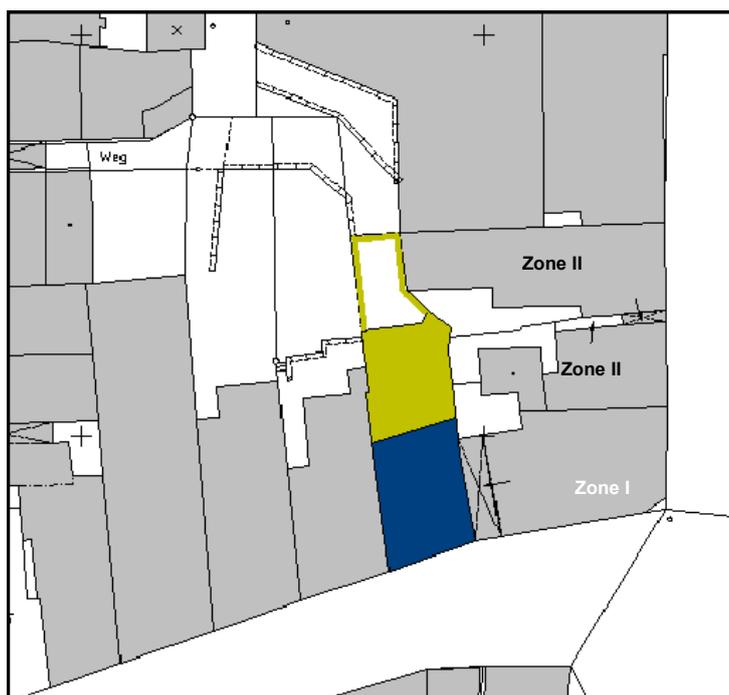


Abbildung 33

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.

	Geschäftsraummiete 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 9

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.

Zonale Bodenrichtwerte in der Innenstadt

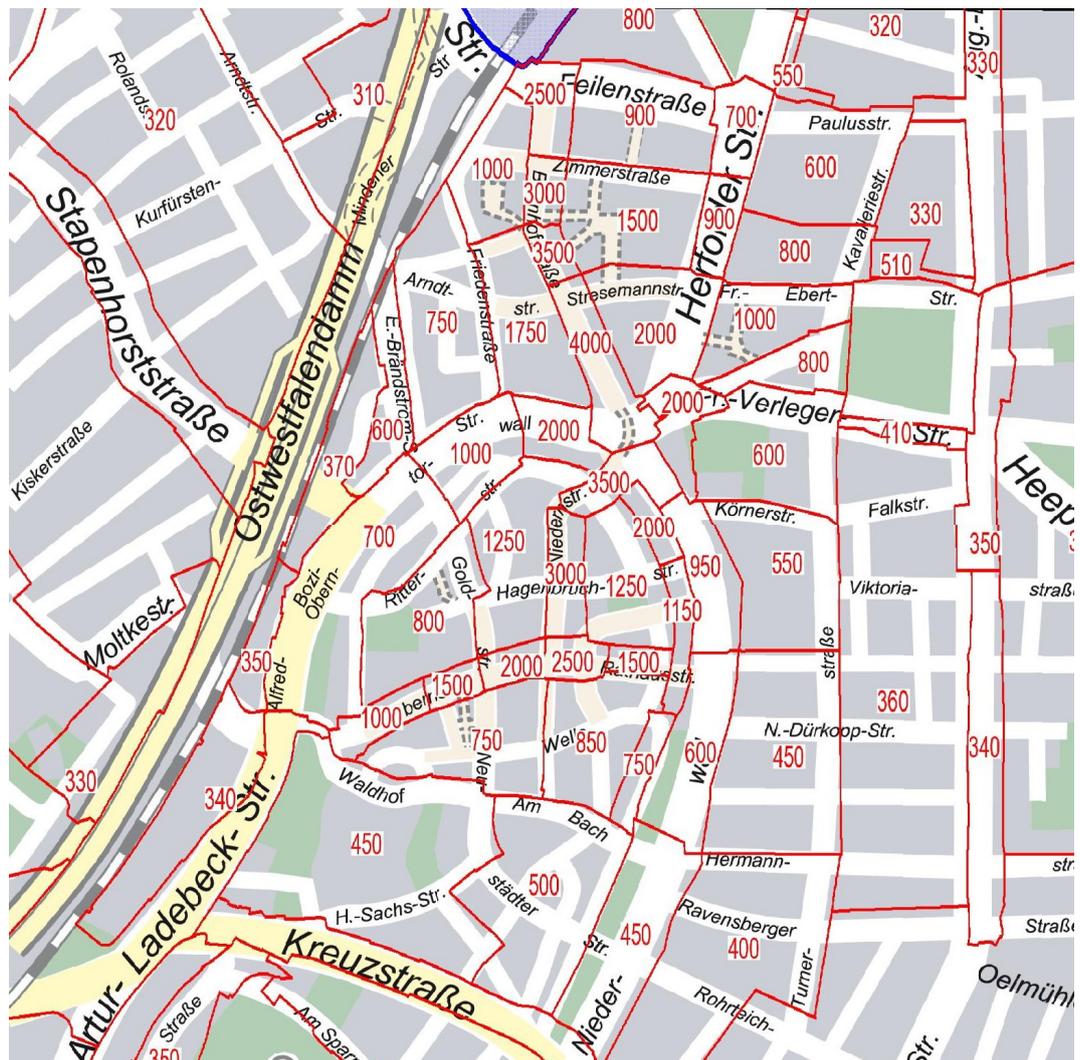


Abbildung 34

9 ERFORDERLICHE DATEN

9.1 Liegenschaftszinssätze

Definition des Liegenschaftszinssatzes nach § 14 (3) ImmoWertV:

(3) Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

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. 3,0% 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:

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

Empirische Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

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

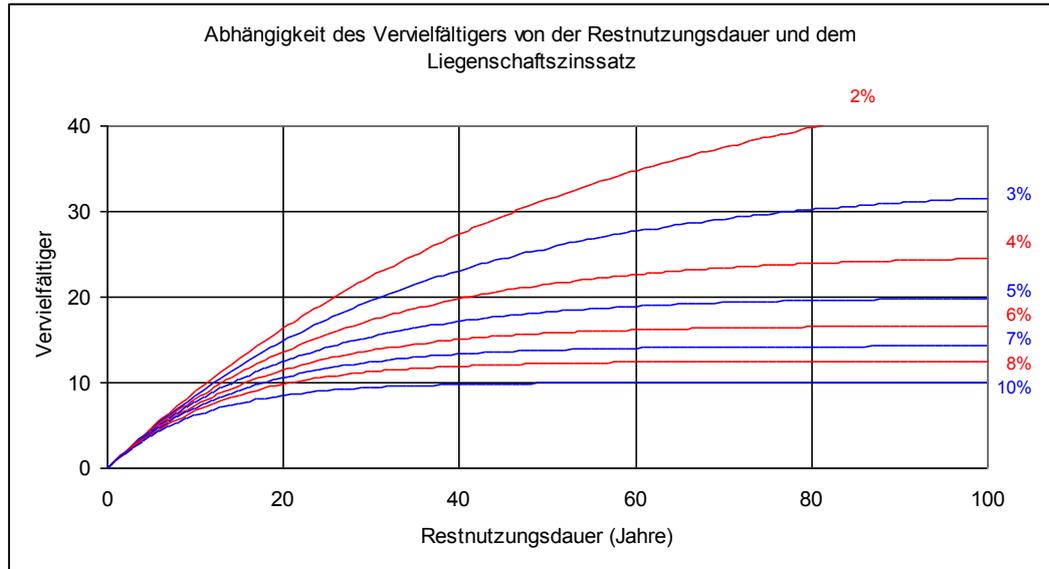


Abbildung 35

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 2010 - Objektart Wohngrundstücke - 80 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. Datengrundlage für die Auswertung waren geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2013. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung, der in der Vergangenheit veröffentlichten Daten. 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		Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Wohngrundstücke	Freistehendes Einfamilienhaus	2,9	62
	<i>Standardabweichung</i>	0,8	-
	Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	3,4	65
	<i>Standardabweichung</i>	0,7	-
	Reihenmittelhaus	3,2	43
	<i>Standardabweichung</i>	0,9	-
	Zweifamilienhaus	3,4	25
	<i>Standardabweichung</i>	1,2	-
	Eigentumswohnung (unvermietet)	4,0	368
	<i>Standardabweichung</i>	1,3	-
	Eigentumswohnung (vermietet)	4,5	147
	<i>Standardabweichung</i>	1,6	-
Wohn- und Gewerbegrundstücke	Überwiegend Wohnen	4,5 - 6,5*	-
	Überwiegend Gewerbe	4,5 - 7,0*	-
Gewerbegrundstücke	Reine Geschäftsobjekte (mittlere Lage)	5,0 - 7,0*	-
	Reine Geschäftsobjekte (Citylage)	5,5 - 8,0*	-
	Gewerbe/Fabriken	6,0 - 9,0*	-

Liegenschaftszinssätze

Auf Grund der Mietbindungen werden vermietete Eigentumswohnungen zu niedrigeren Kaufpreisen gehandelt. Daraus folgt ein höherer Liegenschaftszinssatz.

* = Erfahrungswerte bzw. Literaturangaben

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

Kennzahlen 2013							
Gebäudeart	LZ	Anzahl der Verträge	Ø Wohn-Nutzfläche	Ø Bodenrichtwert	Ø Restnutzungsdauer	Ø Kaufpreis je qm Wohn- und Nutzfläche	Ø Nettokaltmiete
	[%]		[m²]	[€/m²]	[Jahr]	[€/m²]	[€/m²]
Freistehendes EFH	2,9	62	152	221	43	1890	6,5
<i>Standardabweichung</i>	0,8		45	67	18	608	0,9
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	3,4	65	125	207	51	1689	6,5
<i>Standardabweichung</i>	0,7		26	40	20	351	0,9
Reihenmittelhaus	3,2	43	124	217	40	1494	5,9
<i>Standardabweichung</i>	0,9		39	44	14	370	0,7
Zweifamilienhaus	3,4	25	188	220	31	1360	5,9
<i>Standardabweichung</i>	1,2		50	63	7	431	0,9
Eigentumswohnung (unvermietet)	4,0	368	81	233	53	1561	6,4
<i>Standardabweichung</i>	1,3		25	58	20	709	1,2
Eigentumswohnung (vermietet)	4,5	147	62	259	47	1253	6,3
<i>Standardabweichung</i>	1,6		28	113	16	422	1,1
Drei- und Mehrfamilienhäuser	5,0	18	359	226	33	958	5,2
<i>Standardabweichung</i>	1,4		330	61	8	285	1,7

Kennzahlen der Datengrundlage Bezugsjahr 2013

9.2 Bodenpreisindexreihen

Gesamt
Bielefeld

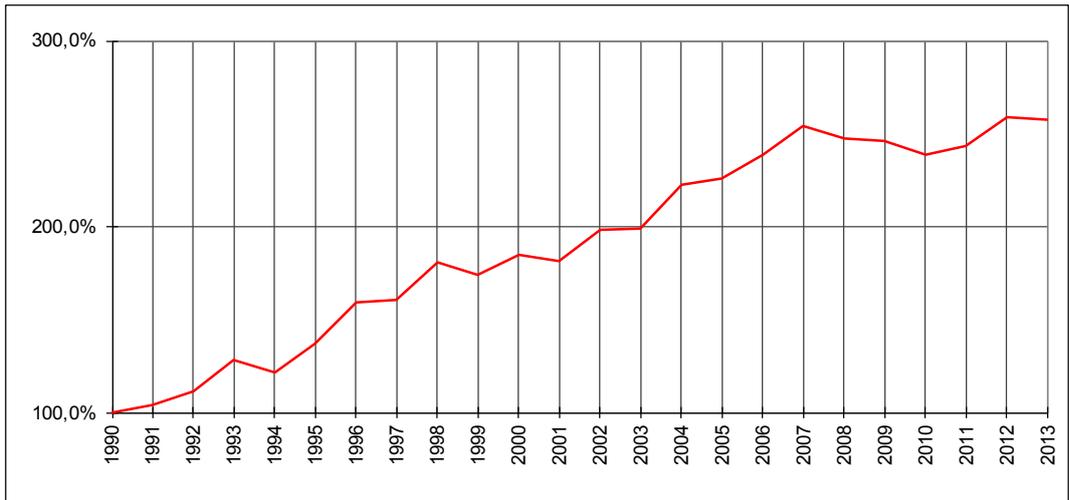


Abbildung 36

9.3 Baupreisindexreihen

Bundesbaupreis-
indizes für den
Neubau von Wohn-
gebäuden 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
2010	Februar	115,2	115,0	116,2	116,1	117,5
	Mai	116,1	115,9	117,1	117,0	118,4
	August	116,6	116,4	117,6	117,5	118,9
	November	117,0	116,8	118,0	117,9	119,3
2011	Februar	118,4	118,2	119,4	119,3	120,7
	Mai	119,3	119,1	120,3	120,2	121,6
	August	120,0	119,8	121,0	120,9	122,3
	November	120,4	120,2	121,4	121,3	122,7
2012	Februar	121,7	121,5	122,7	122,6	124,0
	Mai	122,5	122,3	123,5	123,4	124,8
	August	123,0	122,8	123,3	123,9	125,3
	November	123,4	123,2	123,6	124,3	125,7
2013	Februar	124,2	124,0	124,4	125,1	126,5
	Mai	124,9	124,7	125,1	125,8	127,2
	August	125,4	125,2	125,6	126,3	127,7
	November	125,8	125,6	126,0	126,7	128,1

Quelle :
Statistisches
Bundesamt,
Wiesbaden

Tabelle 10

Steigerung
im Jahr 2013

Basisjahr
2000 = 100

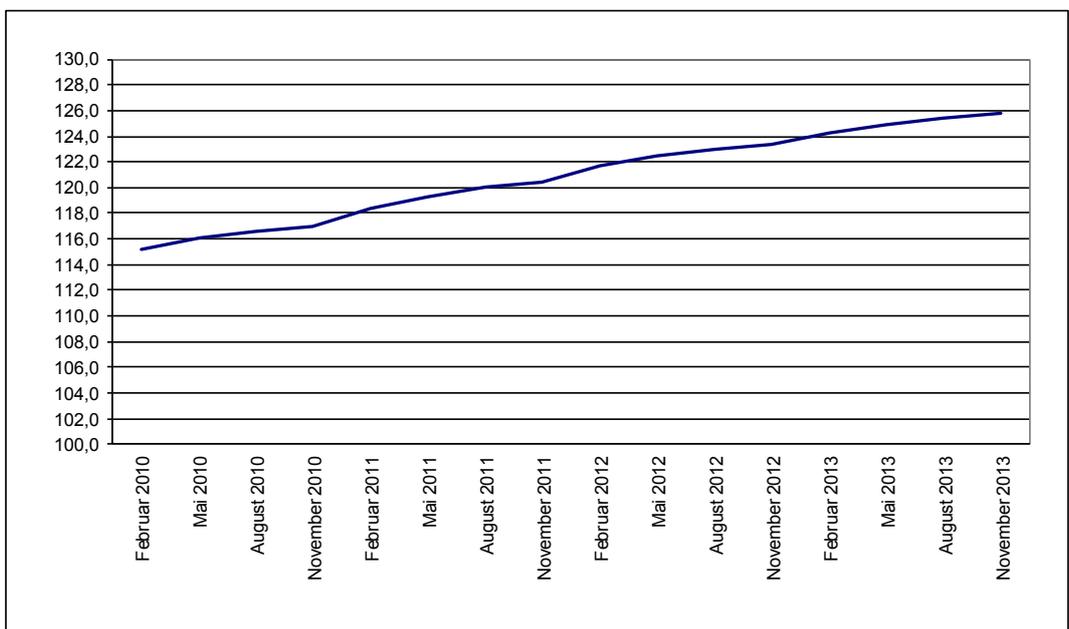


Abbildung 37

9.4 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV werden in Nordrhein-Westfalen auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 abgeleitet.

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt aber im Einzelfall nicht aus, dass Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) in der Fassung vom 16.07.2013 sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen des Modells lediglich der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können.

Für das Berichtsjahr 2013 wurden die Sachwertfaktoren erstmalig in Anlehnung an dieses Modell ermittelt. Eine vollständige Beschreibung des Modells kann im Internet unter www.borisplus.nrw.de in der Rubrik - Standardmodelle der AGVGA.NRW - eingesehen werden.

9.5 Sachwertfaktorenfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2010

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 Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten dar. Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Sachwertfaktor am stärksten von der Höhe der ermittelten Sachwerte abhängig ist.

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Daten wurde auf eine Differenzierung des Bodenwertniveaus und zwischen Neu- und Altbauten (Weiterverkauf) verzichtet, um ein korrektes statistisches Ergebnis zu erzielen.

Dieser Sachverhalt wird in der nachfolgenden Tabelle entsprechend dargestellt. In dem angegebenen Sachwertbereich (100.000 bis 480.000 €) stellen die Sachwertfaktoren brauchbare Indikatoren im Sachwertverfahren dar. Weiter gehende Anpassungsfaktoren müssen im Einzelfall nach sachverständigen Kriterien beurteilt werden.

vorläufiger Sachwert (vS)	Sachwertfaktoren (LINEAR)	
	Ein- und Zweifamilienhäuser Altbau (bis Baujahr 2011)	Doppelhaushälften Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser Altbau (bis Baujahr 2011)
100.000 €		1,24
110.000 €		1,19
120.000 €		1,15
130.000 €		1,11
140.000 €		1,08
150.000 €	1,08	1,05
160.000 €	1,05	1,03
170.000 €	1,02	1,00
180.000 €	1,00	0,98
190.000 €	0,98	0,96
200.000 €	0,96	0,94
210.000 €	0,94	0,92
220.000 €	0,92	0,90
230.000 €	0,91	0,89
240.000 €	0,89	0,87
250.000 €	0,88	0,86
260.000 €	0,86	0,85
270.000 €	0,85	0,83
280.000 €	0,84	0,82
290.000 €	0,82	0,81
300.000 €	0,81	0,80
310.000 €	0,80	0,79
320.000 €	0,79	0,78
330.000 €	0,78	0,77
340.000 €	0,77	0,76
350.000 €	0,76	0,75
360.000 €	0,76	0,74
370.000 €	0,75	0,74
380.000 €	0,74	0,73
390.000 €	0,73	0,72
400.000 €	0,72	0,71
410.000 €	0,72	0,71
420.000 €	0,71	0,70
430.000 €	0,70	0,69
440.000 €	0,70	0,69
450.000 €	0,69	0,68
460.000 €	0,68	0,67
470.000 €	0,68	0,67
480.000 €	0,67	
490.000 €		
500.000 €		
Ausgewertete Kauffälle	85	109
Ausgleichsfunktion	$0,500 \times (vS \times 10^{-6})^{-0,404}$	$0,496 \times (vS \times 10^{-6})^{-0,397}$
Bestimmtheitsmaß	0,87	0,85

Eine Extrapolation der Tabellenwerte ist statistisch nicht eindeutig bestimmt.

vS = vorläufiger Sachwert

Tabelle 11

Den statistisch abgeleiteten Sachwertfaktoren liegen für Bielefeld folgende „Auswertekriterien“ zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibungsverfahren „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Berücksichtigung von Dachgeschossen entsprechend des Modells
- Gebäudestandardkennzahl durchschnittlich bei 2,5
- Bodenwertniveau durchschnittlich bei 200 €/m²
- Bodenwertkorrektur bei sehr kleinen bzw. übergroßen Grundstücken

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. Aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Kaufpreisen im Berichtsjahr konnten keine Vergleichswertfaktoren auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) abgeleitet werden. Da die anderen entscheidenden Parameter gleich geblieben sind, ist der statistische Einfluss der NHK 2010 auf das Ergebnis minimal, sodass die nachfolgende Tabelle weiterhin als Orientierung angewendet werden kann.

Abschreibungsverfahren „Linear“ zwingend erforderlich.

vorläufiger Sachwert (vS)	Vergleichsfaktoren (LINEAR)		
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser Altbau - bis einschließlich Baujahr 2010		
	Bodenwertniveau		
	100 €/m ²	200 €/m ²	400 €/m ²
140.000 €	0,88	0,77	0,66
150.000 €	0,86	0,76	0,65
160.000 €	0,85	0,74	0,64
170.000 €	0,83	0,73	0,62
180.000 €	0,82	0,72	0,61
190.000 €	0,81	0,70	0,60
200.000 €	0,79	0,69	0,59
210.000 €	0,78	0,68	0,58
220.000 €	0,77	0,67	0,58
230.000 €	0,76	0,67	0,57
240.000 €	0,75	0,66	0,56
250.000 €	0,75	0,65	0,55
260.000 €	0,74	0,64	0,55
270.000 €	0,73	0,63	0,54
280.000 €	0,72	0,63	0,53
290.000 €	0,72	0,62	0,53
300.000 €	0,71	0,62	0,52
310.000 €	0,70	0,61	0,52
320.000 €	0,70	0,60	0,51
330.000 €	0,69	0,60	0,51
340.000 €	0,68	0,59	0,50
350.000 €	0,68	0,59	0,50
360.000 €	0,67	0,58	0,49
370.000 €	0,67	0,58	0,49
380.000 €	0,66	0,57	0,48
390.000 €	0,66	0,57	0,48
400.000 €	0,65	0,56	0,48
410.000 €	0,65	0,56	0,47
420.000 €	0,65	0,56	0,47
430.000 €	0,64	0,55	0,46
440.000 €	0,64	0,55	0,46
450.000 €	0,63	0,55	0,46
460.000 €	0,63	0,54	0,45
470.000 €	0,63	0,54	0,45
480.000 €	0,62	0,54	0,45
490.000 €	0,62	0,53	0,45
500.000 €	0,61	0,53	0,44
Ausgewertete Kauffälle	94		
Ausgleichsfunktion	$0,51 \times (vS \times 10^{-6})^{-0,28}$	$0,43 \times (vS \times 10^{-6})^{-0,30}$	$0,35 \times (vS \times 10^{-6})^{-0,32}$
Bestimmtheitsmaß	0,93		

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.

vS = vorläufiger Sachwert

Eine Extrapolation der Tabellenwerte ist statistisch nicht eindeutig bestimmt.

Tabelle 12

Den statistisch abgeleiteten Vergleichsfaktoren liegen für Bielefeld folgende „Auswertekriterien“ zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Altersabschreibungsverfahren „Linear“
- 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 (borisplus.nrw.de)

Per Klick auf den aufgerufenen Bodenrichtwert erscheinen die Bodenrichtwert-details. 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:

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

**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

**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

**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

9.8 Anwendungsbeispiele

• Sachwertfaktor

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

$$VW = vS \times SF - boG$$

VW = Verkehrswert (Marktwert)

vS = vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren (NHK 2010) errechnet

SF = Sachwertfaktor unter Anwendung des vorläufigen Sachwertes aus Tabelle 11, Seite 46 ablesbar bzw. sachverständig zu interpolieren

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

Berechnungsbeispiel:

Gebäudeart: Einfamilienhaus
 vorläufiger Sachwert: 310.000 €
 Sachwertfaktor: 0,80
 Reparaturstau: 10.000 €

$$VW = 310.000 \text{ €} \times 0,80 - 10.000 \text{ €}$$

$$VW = 238.000 \text{ €}$$

• Vergleichswertfaktor

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

$$VW = vS \times VF - boG$$

VW = Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts

vS = vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren (NHK 2010) errechnet

VF = Vergleichswertfaktor unter Anwendung des vorläufigen Sachwertes aus Tabelle 12, Seite 47 ablesbar bzw. sachverständig zu interpolieren

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

Berechnungsbeispiel:

Gebäudeart: Einfamilienhaus
 vorläufiger Sachwert: 320.000 €
 Bodenwertniveau: 200 €/m²
 Vergleichswertfaktor: 0,60
 Reparaturstau: 10.000 €

$$VW = 320.000 \text{ €} \times 0,60 - 10.000 \text{ €}$$

$$VW = 182.000 \text{ €}$$

9.9 Bodenwert bebauter Grundstücke im Außenbereich

Der Bodenwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich wird mit nachstehender Formel annähernd berechnet.

$$BW = 100 \text{ €/m}^2 + (BRW \times 0,65 - 100 \text{ €/m}^2)$$

BW = Bodenwert bebauter Grundstücke im Außenbereich (€/m²)

100 €/m² = Grundwert über borisplus.nrw.de abrufbar

BRW = nächstgelegener Bodenrichtwert (€/m²) über borisplus.nrw.de abrufbar

0,65 = Verhältnis zwischen BW / BRW

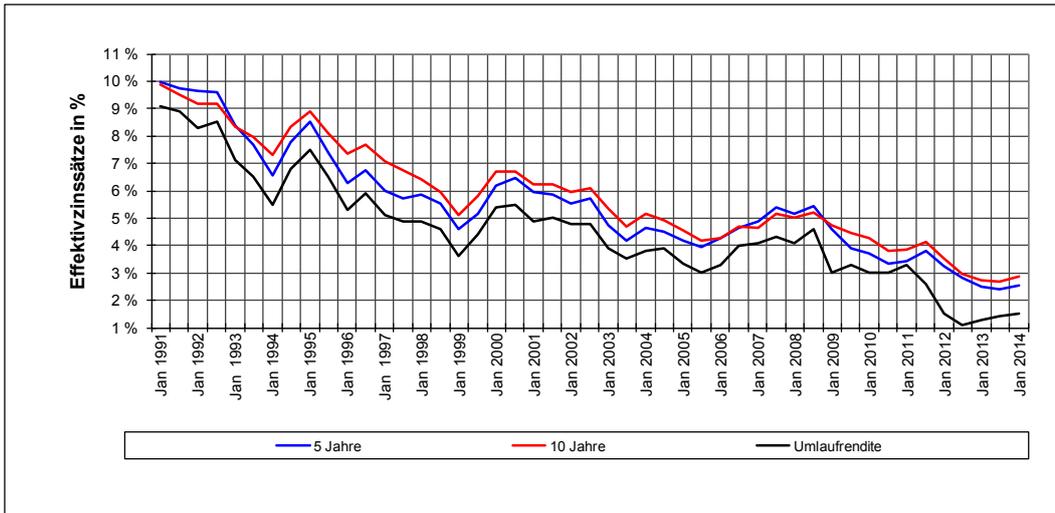
Für die sachgerechte Anwendung der Funktionsgleichung ist die Einhaltung eines Grundstücksgrößenbereichs (600 m² - 800 m²) zwingend erforderlich. Bei übergroßen Grundstücken ist eine Rückfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sinnvoll.

Die nachfolgende Tabelle zeigt exemplarisch einige Funktionsergebnisse.

nächstgelegener Bodenrichtwert €/m ² (BRW)	Bodenwert €/m ² (BW)
125	81
130	85
135	88
140	91
145	94
150	98
155	101
160	104
165	107
170	111
175	114
180	117
185	120
190	124
195	127
200	130
205	133
210	137
215	140
220	143
225	146
230	150
235	153
240	156
245	159
250	163

exemplarische
Bodenwerte im
Außenbereich

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt



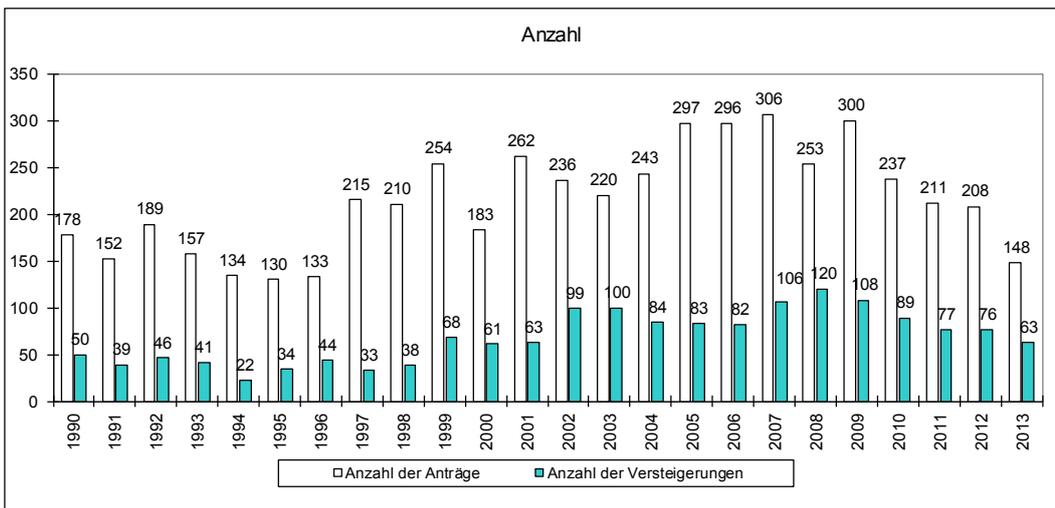
Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke – 5 bzw. 10 Jahre im Zeitraum von 1990 bis 2014

Quelle : Deutsche Bundesbank

Abbildung 38

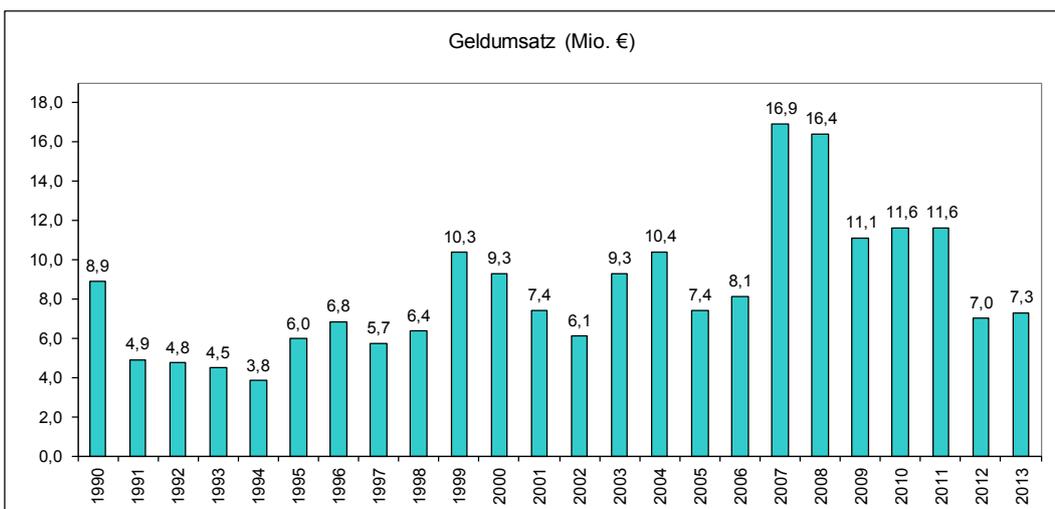
10.1 Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen

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



Rückgang bei der Anzahl der durchgeführten Versteigerungen

Abbildung 39



Steigerung beim Umsatz

Abbildung 40

Das Verhältnis Zuschlagshöhe zum Verkehrswert lag im Jahr 2013 bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Eigentumswohnungen bei rd. 80%.

11 MIETÜBERSICHT

11.1 Mietspiegel für Wohnungen

Auszug aus dem aktuellen Mietspiegel 2014

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 zur Zeit gültigen Fassung, regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen.

Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Ortsüblich ist die Miete, die in Bielefeld für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird. 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 2014			
für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen im Stadtgebiet Bielefeld			
Ortsübliche Vergleichsmiete ab 01.01.2014			
<ul style="list-style-type: none"> • für Standardwohnungen pro Monat / m² Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Größe von 40 oder mehr, Ausstattung mit WC, Bad oder Dusche und Sammelheizung • Kaltmieten ohne Betriebskosten • gilt nicht für Sozialwohnungen 			
Baualtersklasse	Nettokaltmiete pro Monat in €/m²		
	Minimum	Median	Maximum
bis 1918	4,72	5,61	6,70
1919-1977	4,54	5,26	6,00
1978-1994	5,19	6,03	7,16
1995-2001	5,25	6,24	7,12
ab 2002	5,33	6,73	8,13
Zuschläge/ Abschläge pro Monat in €/m²			
Einfache Wohnlage	-0,38		
Gute Wohnlage	+0,30		
Kleinwohnung unter 40 m ²	+1,11		
Große Wohnungen über 120 m ²	-0,42		
Barrierefreiheit	+0,37		
Energetische Vollmodernisierung (Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)	+0,76		

Tabelle 13

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 - Mitte	Bielefeld - Brackwede	Bielefeld - Brake
Einzelhandel in 1a-Lage	50,00 bis 120,00 €	9,00 bis 20,00 €	5,00 bis 10,00 €
Einzelhandel in 1b-Lage	10,00 bis 25,00 €	4,00 bis 7,50 €	4,00 bis 6,00 €
Einzelhandel in 2a-2b Lage	5,00 bis 15,00 €	4,00 bis 10,00 €	3,50 bis 7,00 €
Einzelhandel in Citylage	6,50 bis 10,00 €	2,50 bis 4,00 €	2,00 bis 3,00 €
Büroräume	4,50 bis 9,00 €		
Lager/Produktion	2,50 bis 4,50 €		
Geschäftslage	Bielefeld - Dornberg	Bielefeld - Gadderbaum	Bielefeld - Heepen
Einzelhandel in Citylage	6,00 bis 10,00 €	5,00 bis 8,00 €	5,00 bis 11,00 €
Einzelhandel im Ortsteil	4,00 bis 6,00 €	4,00 bis 5,00 €	4,00 bis 8,00 €
Büroräume	4,00 bis 5,00 €	5,00 bis 7,00 €	4,00 bis 6,50 €
Lager/Produktion	2,50 bis 3,00 €	2,50 bis 3,00 €	2,50 bis 4,00 €
Geschäftslage	Bielefeld (Hillegossen)	Bielefeld (Jöllenbeck)	Bielefeld (Schildesche)
Einzelhandel in Citylage	4,00 bis 10,00 €	5,00 bis 12,00 €	8,00 bis 15,00 €
Einzelhandel im Ortsteil	3,00 bis 6,00 €	4,00 bis 6,00 €	5,00 bis 8,00 €
Büroräume	4,00 bis 7,00 €	4,50 bis 6,00 €	5,00 bis 7,50 €
Lager/Produktion	3,00 bis 4,00 €	1,00 bis 3,00 €	3,00 bis 4,00 €
Geschäftslage	Bielefeld (Senne)	Bielefeld (Sennestadt)	
Einzelhandel in Citylage	4,00 bis 8,00 €	6,00 bis 10,00 €	
Einzelhandel im Ortsteil	3,00 bis 5,00 €	3,00 bis 6,00 €	
Büroräume	3,50 bis 5,50 €	4,00 bis 5,50 €	
Lager/Produktion	2,50 bis 4,50 €	3,00 bis 4,50 €	
Geschäftslage	Bielefeld (Stieghorst)		
Einzelhandel in Citylage	4,50 bis 12,00 €		
Einzelhandel im Ortsteil	4,50 bis 6,50 €		
Büroräume	4,00 bis 6,00 €		
Lager/Produktion	2,50 bis 4,00 €		

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

Stand :
Mai 2010

Angaben ohne
Mehrwertsteuer

Tabelle 14

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 (GV. NRW. S. 524), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.05.2009 (GV. NRW. S.296) und die Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit dem Gebührentarif vom 05.07.2010, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 14.01.2013

Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW

7.1.1 Gegenstand			Gebühr in €	
	Wert bis 1. Mio Euro	0,2 v.H des Wertes	zzgl.	1.000,00 €
	Wert über 1. Mio. Euro bis 10. Mio Euro	0,1 v.H des Wertes	zzgl.	2.000,00 €
	Wert über 10. Mio. Euro bis 100. Mio Euro	0,05 v.H des Wertes	zzgl.	7.000,00 €
	Wert über 100. Mio. Euro	0,01 v.H des Wertes	zzgl.	47.000,00 €
7.1.2 Zuschläge wegen erhöhten Aufwands				
a.)	wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.		bis	400,00 €
b.)	wenn besondere wertrelevante öffentlich rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.		bis	800,00 €
c.)	wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind		bis	1.200,00 €
d.)	für sonstige Erschwernisse bei der ermittlung wertrelevanter Eigenschaften		bis	1.600,00 €
7.1.3 Abschläge wegen verminderten Aufwands bei der Gutachtenerstattung				
a.)	wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind		bis	500,00 €
b.)	je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB		bis	500,00 €
c.)	bei der Ermittlung von Anfang- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB		abzgl.	50 v. H. der Gebühr nach Tarifst. 7.1.1
d.)	je nach Antrag bis zu 50 v.H. der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.			
Zu der insgesamt ermittelten Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von 19% hinzuzurechnen.				

Beispiele:

Ermittelter Verkehrswert	50.000 Euro	Gebühr	ca. 1.100,00 €
Ermittelter Verkehrswert	100.000 Euro	Gebühr	ca. 1.200,00 €
Ermittelter Verkehrswert	200.000 Euro	Gebühr	ca. 1.400,00 €
Ermittelter Verkehrswert	300.000 Euro	Gebühr	ca. 1.600,00 €
Ermittelter Verkehrswert	500.000 Euro	Gebühr	ca. 2.000,00 €
Ermittelter Verkehrswert	1.000.000 Euro	Gebühr	ca. 3.000,00 €
Ermittelter Verkehrswert	10.000.000 Euro	Gebühr	ca. 7.500,00 €
Alle Angaben zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von z.Zt. 19%			

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. Ausdrucke im DIN A4 Format kosten 8 Euro pro Auszug.

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 52 € erhältlich. Unter www.borisplus.nrw.de ist der Grundstücksmarktbericht als pdf-Version für 39 € 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 60 € 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.immoblienmarktbericht-deutschland.info

12.7 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Rainer Nuß, Stadtobervermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Winfried Dingerdissen, Stadtobervermessungsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Klaus Kühn, Architekt

Frank Krüger, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Günter Stückmann

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

Dipl.-Ing. Michael Pappert, Architekt

Brigitte Scheele, Immobilienkauffrau

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

Vertreter des Finanzamtes*

Ilse Birkwald, Ltd. Regierungsdirektorin

Edith Michaelis, Steueramtfrau (als Vertreterin)

Bianca Klahn, Steueramtsrätin

Sabine Grützediek, Steueramtfrau (als Vertreterin)

*Die Vertreter der Finanzämter werden von den Oberfinanzdirektionen vorgeschlagen.

12.8 Benachbarte Gutachterausschüsse

	Funktion	Name	Telefon	Fax
Kreis Gütersloh	Vorsitzender	Herr Tannhäuser	05241/851750	05241/851792
	Geschäftsführer	Herr Reinsch	05241/851842	
Stadt Gütersloh	Vorsitzender	Herr Tegekämper	05241/822733	05241/823573
	Geschäftsführer	Herr Rose	05241/822055	
Kreis Herford	Vorsitzender	Herr Lückingsmeier	05221/132603	05221/13172506
	Geschäftsführer	Herr Ziebe	05221/132506	
Stadt Herford	Vorsitzender	Herr Lückingsmeier	05221/132603	05221/189360
	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) in Verbindung mit § 5 der Gutachterausschussverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

<p>1. Antragsteller(in)</p> <hr/> <p>Name, Vorname des/der Antragstellers(in)</p> <hr/> <p>Straße u. Haus-Nr.</p> <hr/> <p>PLZ, Ort</p> <hr/> <p>Telefon, Telefax</p>	<p>Eigentümer(in) <input type="checkbox"/> wie Antragsteller</p> <hr/> <p>Name, Vorname des/der Eigentümer(in)</p> <hr/> <p>Straße u. Haus-Nr.</p> <hr/> <p>PLZ, Ort</p> <hr/> <p>Telefon, Telefax</p> <p>Miteigentümer(in) <input type="checkbox"/> Ja (Adressen sind beigefügt, werden nachgereicht) <input type="checkbox"/> Nein</p>
--	---

2. Ich bin antragsberechtigt als:

<input type="checkbox"/> Eigentümer(in)	<input type="checkbox"/> Miteigentümer(in)	<input type="checkbox"/> Erbbauberechtigte(r)
<input type="checkbox"/> Pflichtteilberechtigte(r)	<input type="checkbox"/> Nießbraucher	<input type="checkbox"/> Wohnungsberechtigte(r)
<input type="checkbox"/> Vorkaufsberechtigte(r)	<input type="checkbox"/> Inhaber(in) anderer Rechte	<input type="checkbox"/> Behörde (bitte erläutern)
<input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r) Vollmacht liegt bei/ wird nachgereicht	<input type="checkbox"/> am Grundstück (bitte erläutern)	

3. Lage des Wertermittlungsobjekts

Straße u. Haus-Nr.	Ort/Ortsteil
--------------------	--------------

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
-----------	------	--------------

4. Gegenstand der Wertermittlung

<input type="checkbox"/> Grundstück u. Gebäude	<input type="checkbox"/> nur das Grundstück	<input type="checkbox"/> nur Gebäude
<input type="checkbox"/> Wohnungs-/Teileigentum	<input type="checkbox"/> Erbbaurecht	<input type="checkbox"/> andere Rechte, Entschädigung, Mietwert (bitte erläutern)

5. Zweck des Gutachtens

<input type="checkbox"/> Zugewinnausgleich	<input type="checkbox"/> Pflichtteilsanspruch	<input type="checkbox"/> Erbregelung
<input type="checkbox"/> 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.4 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

- 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 Wertermittlungsstichtage maßgebend. Bei Erbregelungen ist in der Regel der Todestag einer Person als Wertermittlungsstichtag zu wählen.

- **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

