



Grundstücksmarktbericht 2020
für die Stadt Bielefeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bielefeld

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld

Geschäftsstelle

Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld
Telefon: 0521 51 26 76
Fax: 0521 51 34 33
E-Mail: gutachterausschuss@bielefeld.de
Internet: www.gutachterausschuss.bielefeld.de

Druck

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Bielefeld

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (§ 2 Abs.7 Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW)).

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

Lizenz

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

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

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/zero-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld 2020,
dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	Unbebaute Grundstücke	13
3.3	Bebaute Grundstücke	14
3.4	Wohnungseigentum	15
3.5	Erbaurechte und Erbaugrundstücke	16
3.6	Sonstige	16
4	Unbebaute Grundstücke	17
4.1	Individueller Wohnungsbau	17
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	19
4.3	Gewerbliche Bauflächen	21
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	22
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	22
4.7	Bodenrichtwerte	24
4.7.1	Definition	24
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	24
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	26
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	27
4.7.5	Indexreihen	28
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	29
5	Bebaute Grundstücke	32
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	32
5.1.1	Durchschnittspreise	33
5.1.2	Vergleichsfaktoren	35
5.1.3	Indexreihen	38
5.1.4	Sachwertfaktoren	38
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	40
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	41
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	42
5.2.2	Rohertragsfaktoren	43
5.2.3	Indexreihen	44
5.2.4	Durchschnittspreise	44
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	44
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	45
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	46
5.3.3	Indexreihen	46
5.3.4	Durchschnittspreise	46
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	46
6	Wohnungs- und Teileigentum	48
6.1	Wohnungseigentum	48
6.1.1	Durchschnittspreise	50
6.1.2	Vergleichsfaktoren	50
6.1.3	Indexreihen	53

6.1.4	Liegenschaftszinssätze	53
6.1.5	Rohertragsfaktoren	54
6.2	Teileigentum	55
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	56
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	56
7.2	Erbbaurechte	56
7.2.1	Vergleichsfaktoren	57
7.2.2	Marktanpassungsfaktoren	58
7.3	Wohnungserbbaurechte	59
7.3.1	Vergleichsfaktoren	59
7.3.2	Indexreihen	61
7.4	Erbbaugrundstücke	62
8	Modellbeschreibungen	63
8.1	Sachwertfaktoren	63
8.2	Liegenschaftszinssätze	64
8.3	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	67
8.4	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	68
9	Mieten und Pachten	69
10	Kontakte und Adressen	71
11.	Anlagen	72

Vorbemerkung

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

Auch der Bericht für 2020 wurde obligatorisch auf der Basis der Daten der Kaufpreissammlung des zurückliegenden Jahres und den langjährigen Erfahrungen des Ausschusses erstellt. Er findet seine Anwendung bei vielen Akteuren, die im Grundstücksmarkt tätig sind.

Zum Veröffentlichungszeitpunkt befinden wir uns bereits seit vielen Wochen unter den Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie. Auswirkungen auf den Bielefelder Immobilienmarkt sind bis dato auch nach Sichtung aktueller Kaufverträge nicht signifikant feststellbar. Über den weiteren Jahresverlauf und darüber hinaus kann jedoch das Virus das Preisgefüge des Grundstücksmarktes ändern. Sowohl preistreibende als auch preisdämpfenden Faktoren werden in Folge der Corona-Krise debattiert. Preisdämpfend wird sich die Rezession als Folge einer verminderten Wirtschaftskraft auswirken. Aber inmitten der „Niedrigstzinsen“ gibt es nach wie vor kaum bessere Alternativen zu Immobilien. Wie alle Faktoren letztlich in Summe wirken, bleibt zu beobachten. Sie sind natürlich auch bei aktuellen Wertermittlungsfragen zu berücksichtigen.

In den Abschnitten 4 bis 7 dargestellte Grafiken, statistische Analysen und Ableitungen wertrelevanter Faktoren beruhen auf Kauffällen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Jahre 2019 entstanden sind. Kauffälle, die unter ungewöhnlichen bzw. persönlichen Voraussetzungen vollzogen wurden, sind nicht eingeflossen. Die so bereinigten Daten werden im Bericht „auswertbare Kauffälle“ genannt.

Es werden in diesem Grundstücksmarktbericht die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) umgesetzt mit dem Ziel der Harmonisierung und Vergleichbarkeit der Berichte aller Gutachterausschüsse in NRW. Das Format ist daher gesetzt.

Auch in Bielefeld befindet sich der Immobilienmarkt in einer Überspannung wegen der unverhältnismäßig hohen Nachfrage nach Kaufobjekten. Die Stadt Bielefeld unternimmt vielfältige Anstrengungen das Angebot zu vergrößern. Es ist umso wichtiger, die statistischen Ableitungen und Kennzahlen richtig zu interpretieren. Statistisch stellen die Auswerteergebnisse das überwiegende Marktverhalten dar. Es gibt sowohl statistische Extremwerte, insbesondere Ausreißer, als auch in der Bewertung außergewöhnlicher Objekte. Auch sehr einfache oder überdurchschnittlich gute Wohnlagen fallen zuweilen heraus. So können Bewertungsfälle von den veröffentlichten Kennzahlen stark abweichen. Sachverstand und individuelle Marktanpassung ist notwendig.

Die Geschäftslagenkarte (Anlage 8) wurde auf Grundlage neuer Daten der Passantenzählungen aus 2019 und bekannter Mietwerte für die Bielefelder Citylagen fortgeschrieben. Die Beurteilung der Geschäftslagen ist ein wichtiger Faktor in der Bewertung von Einzelhandelsobjekten und unterstützt Markt- und Standortanalysen. Die heimische Wirtschaft nutzt die Geschäftslagenkarte für weitere Ableitungen zu Mieten und Lagebewertungen.

Der Grundstücksmarkt unterliegt natürlich ständigen Veränderungen, aber er ist in diesem Jahr ganz besonderen Einflüssen ausgesetzt. Der Bericht soll Sie in Ihren Bewertungsfragen unterstützen. Unterstützen Sie durch Ihre Anregungen künftige Berichte. Gerne können Sie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Ihre Erfahrungen und Vorschläge mitteilen.

Rainer Nuß - Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Weitere Informationen unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Bielefeld 3.186 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 280,7 ha und einem Geldumsatz von 965,6 Mio. € notariell beurkundet. Die Anzahl der Kauffälle ist um 2% gestiegen (Abschnitt 3.1).

Unbebaute Grundstücke

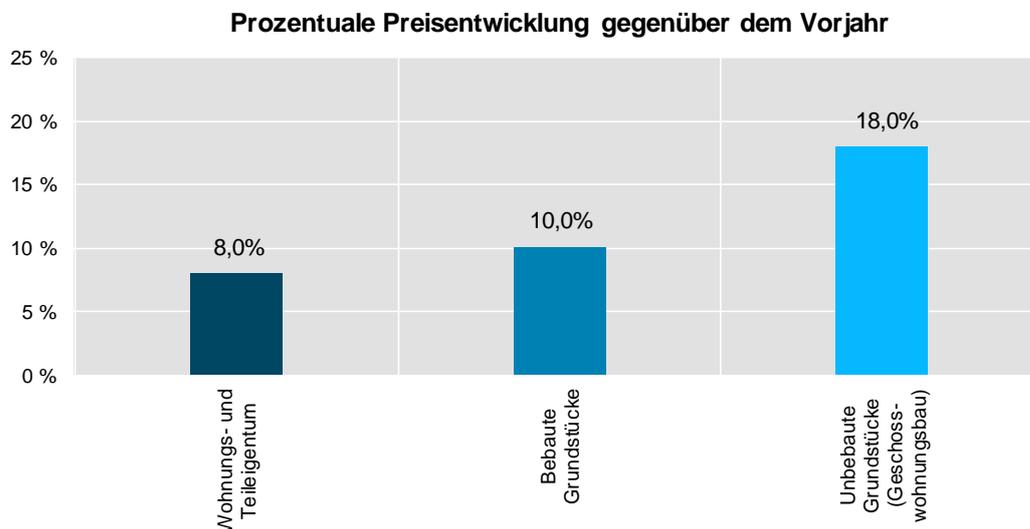
Dieser Teilmarkt ist in drei Marktsegmente unterteilt, und zwar Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau sowie für Gewerbeobjekte. Im Geschosswohnungsbau ist im Berichtsjahr sowohl die Anzahl der verkauften Baugrundstücke, als auch der Geldumsatz deutlich gestiegen. Der Quadratmeterpreis ist, normiert auf eine durchschnittliche Grundstücksgröße, gegenüber dem Vorjahr um 18% gestiegen (Abschnitt 4.1).

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr um 3% gefallen. Entgegengesetzt bewegt sich der Geldumsatz auf einem deutlich erhöhten Niveau. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken ist sehr uneinheitlich; die Preisentwicklung für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 10%. Weitere Details und die Angabe von Durchschnittspreisen bzw. Vergleichswerten in €/m² ohne Bodenwert sind unter Abschnitt 5.1 dokumentiert.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Ebenfalls der Geldumsatz um 14,5 %. Die Preisentwicklung für den Teilmarkt Altbauwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 8 % gestiegen, der Teilmarkt für Neubauwohnungen bewegt sich auf einem gleichbleibenden hohen Niveau (Abschnitt 6.1).

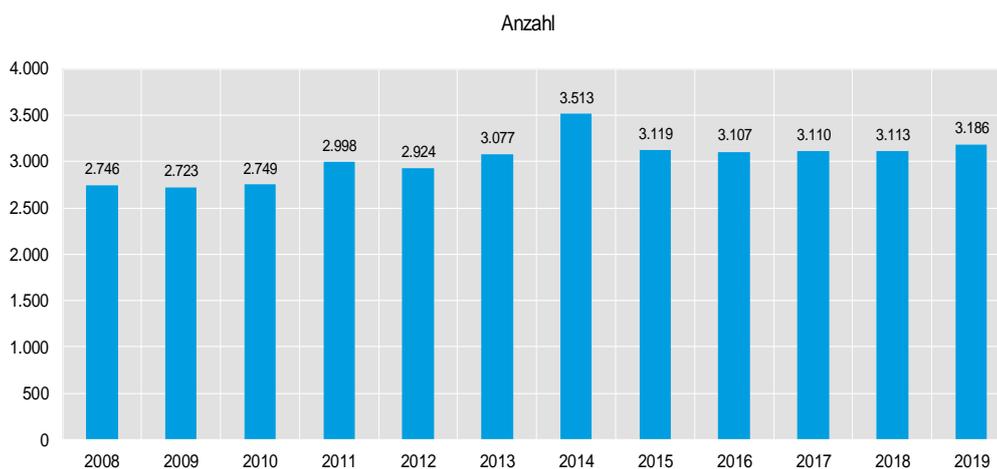


3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

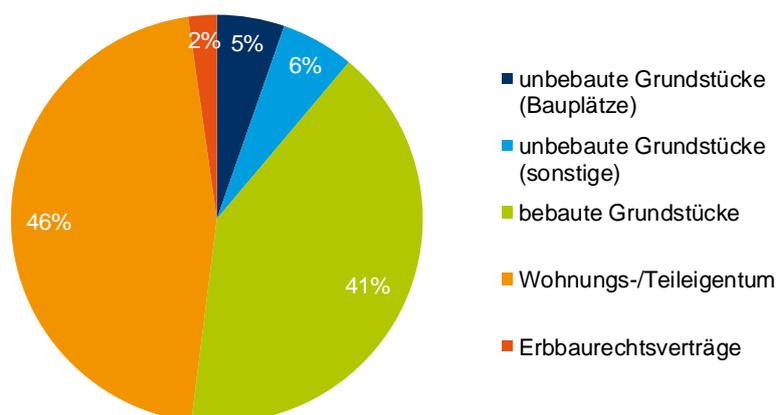
Der Gesamtumsatz wurde im vergangenen Jahr durch 3.186 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke bestimmt. Beim Flächenumsatz wurde eine Steigung von rd. 7%, beim Geldumsatz aber ein Rückgang von rd. 1% auf 965,6 Mio. Euro festgestellt.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Gesamtumsatzes nach der Anzahl seit 2008 dargestellt.

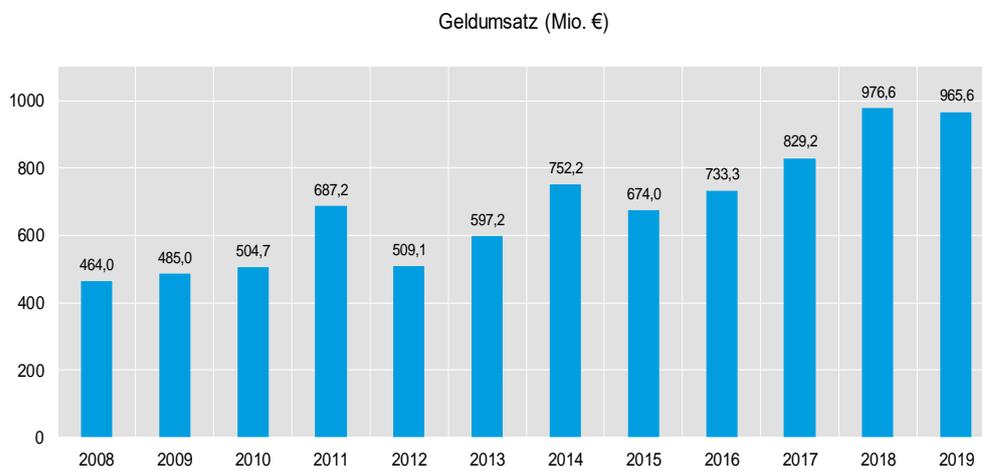
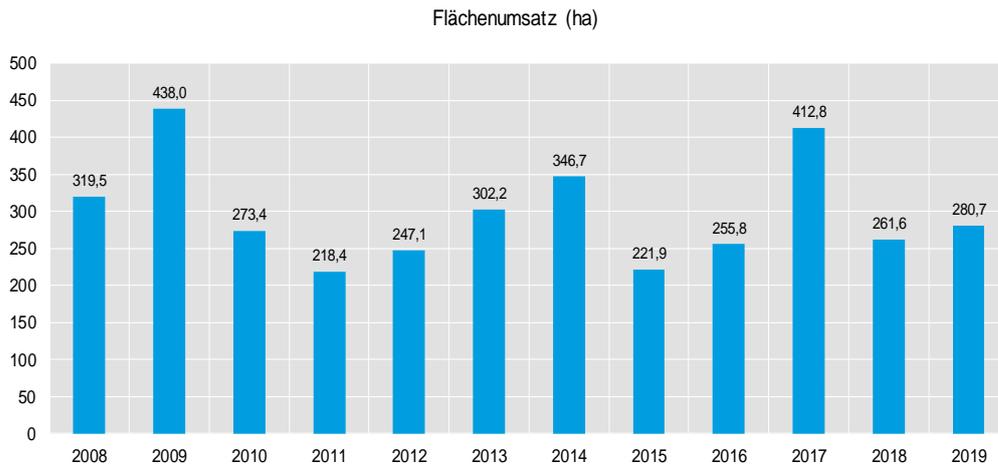


Der Grundstücksmarkt wurde in Bielefeld in den vergangenen Jahren überwiegend durch das Wohnungseigentum bestimmt. Diese Tendenz setzt sich auch im Berichtsjahr fort. Der Marktanteil beträgt 46%. Der klassische Bereich der bebauten Grundstücke folgt mit einem Marktanteil von 41%. Die unbebauten Grundstücke (Bauplätze) belegen mit 5% ein kleineres Marktsegment.

Verteilung der Kauffälle nach Teilmärkten in %



In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Gesamtumsatzes nach dem Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.

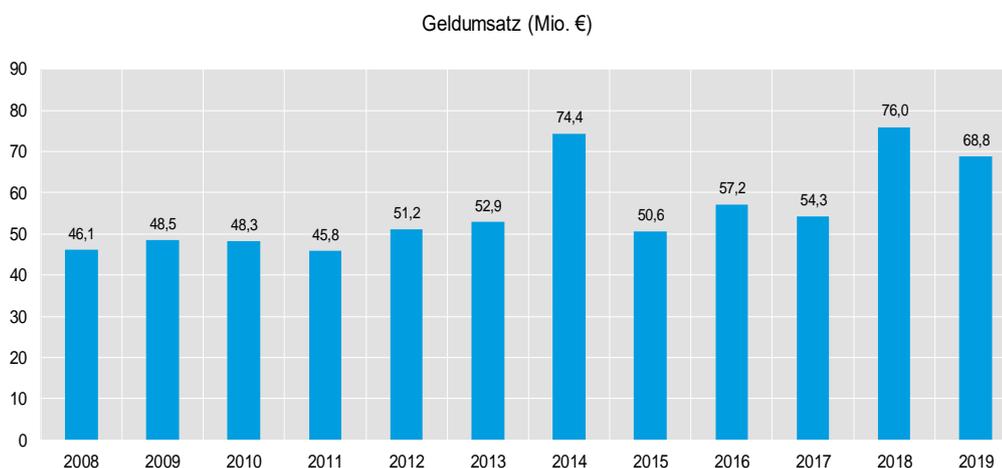
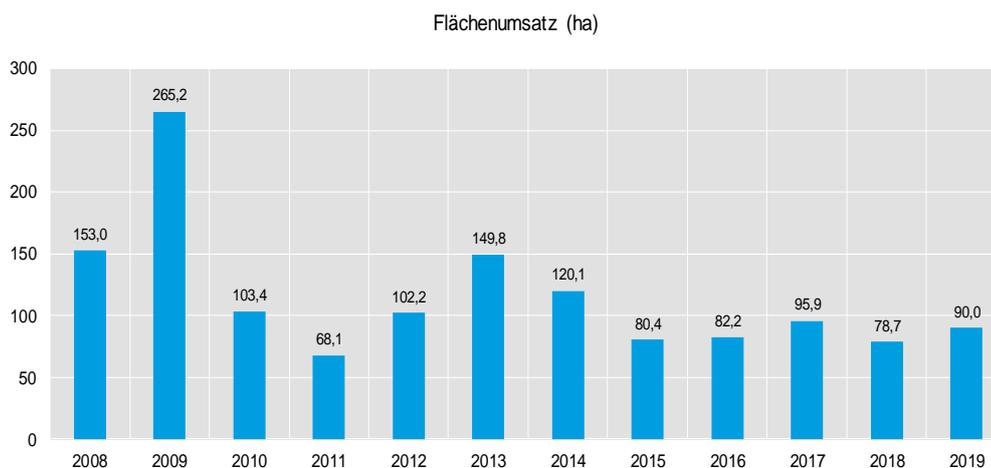
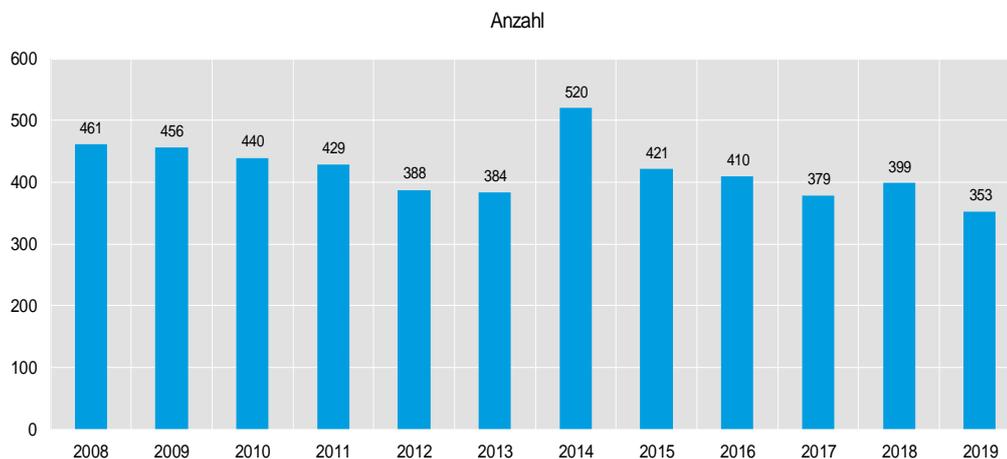


Die geographische Verteilung des Geldumsatzes ist in **Anlage 1** dargestellt.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 353 Kauffälle für unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 90,0 ha und einem Geldumsatz von 68,8 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um 12% zurückgegangen. Der Flächenumsatz ist um rd. 14% gestiegen und der Geldumsatz um rd. 10% gefallen.

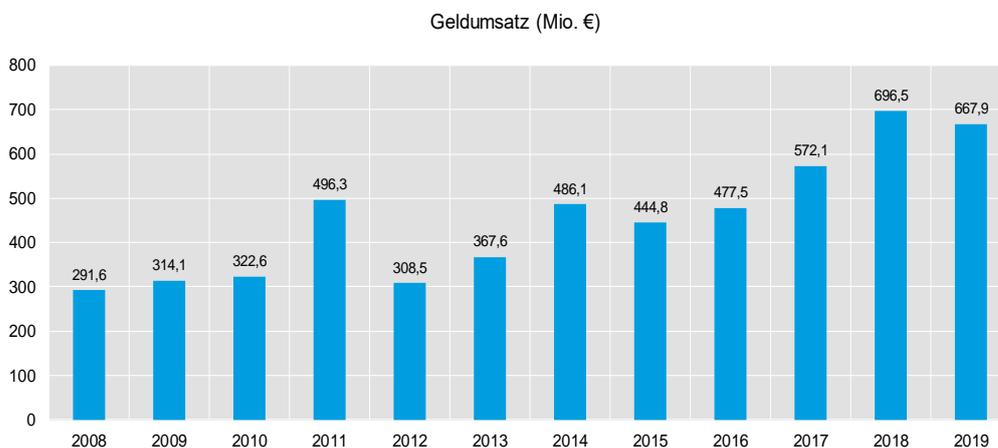
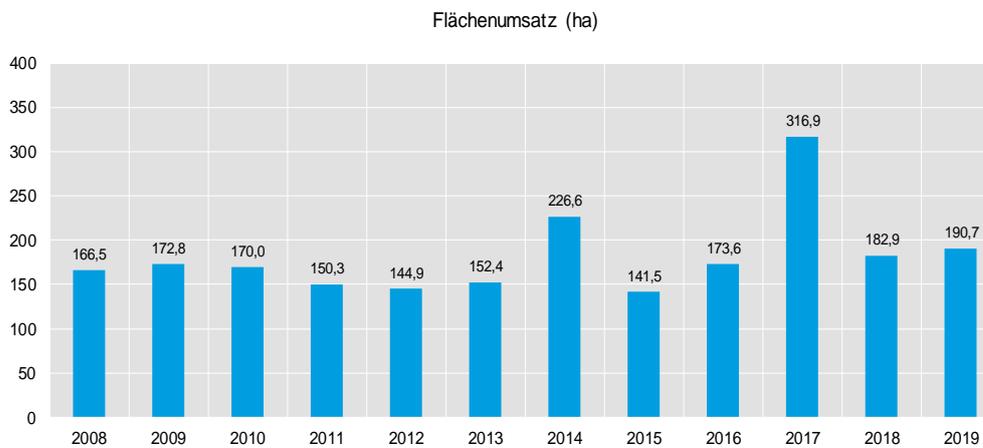
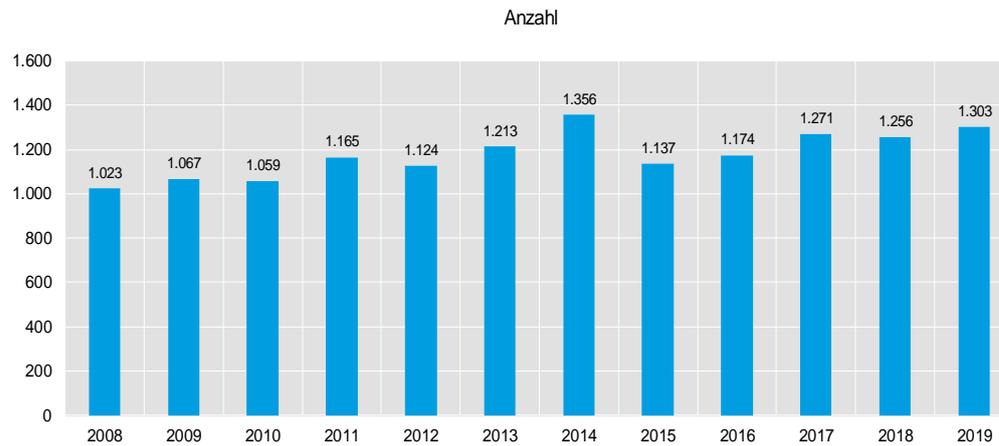
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



3.3 Bebaute Grundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 1.303 Kauffälle für bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 190,7 ha und einem Geldumsatz von 667,9 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle sind um 4% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Flächenumsatz um rd. 4% gestiegen, der Geldumsatz aber um rd. 4% gefallen. Die Umsätze der einzelnen Teilmärkte sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen:

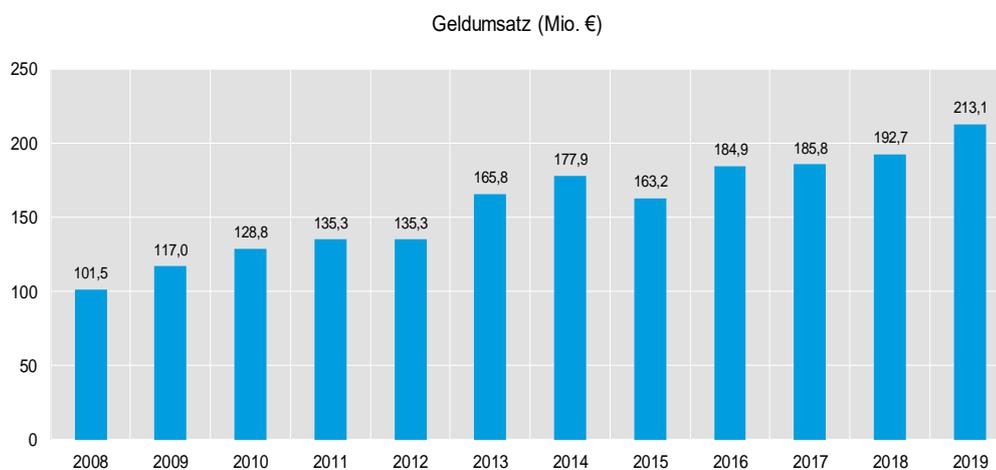
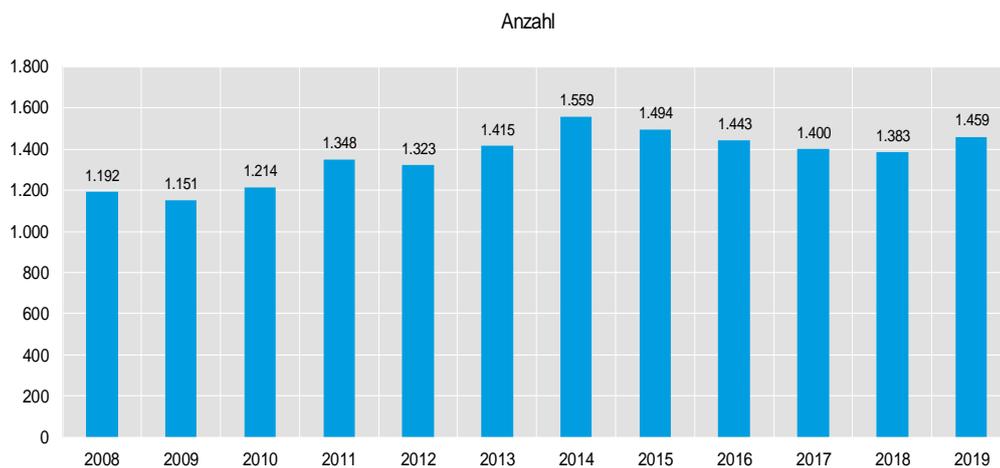
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der bebauten Grundstücke nach der Anzahl sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



3.4 Wohnungseigentum

Im vergangenen Jahr wurden 1.459 Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 213,1 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 6% und der Geldumsatz um rd. 11% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallende Flächenumsatz wird hierbei nicht berücksichtigt.

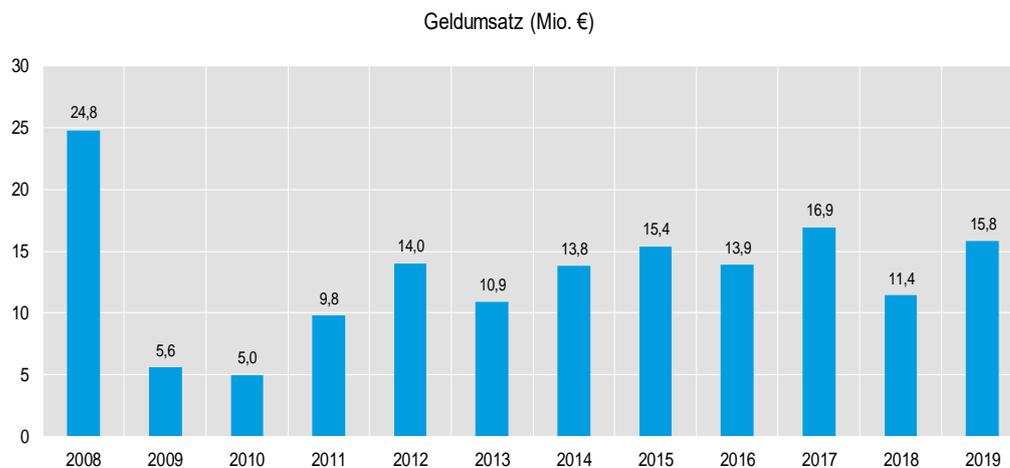
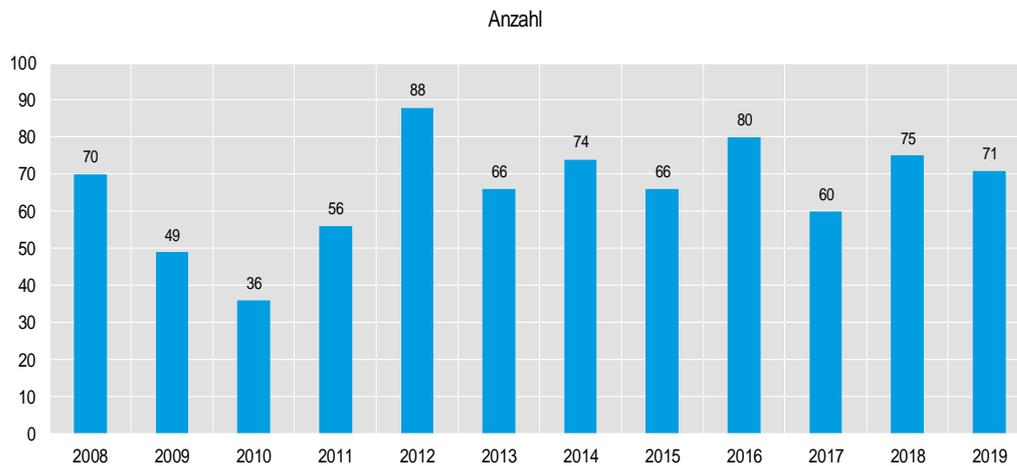
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Wohnungseigentums nach der Anzahl sowie der Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 71 Kauffälle für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke mit einem Geldumsatz von 15,8 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 5% gefallen. Im Gegensatz dazu ist der Geldumsatz deutlich um rd. 39% gestiegen.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nach der Anzahl sowie der Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



3.6 Sonstige

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

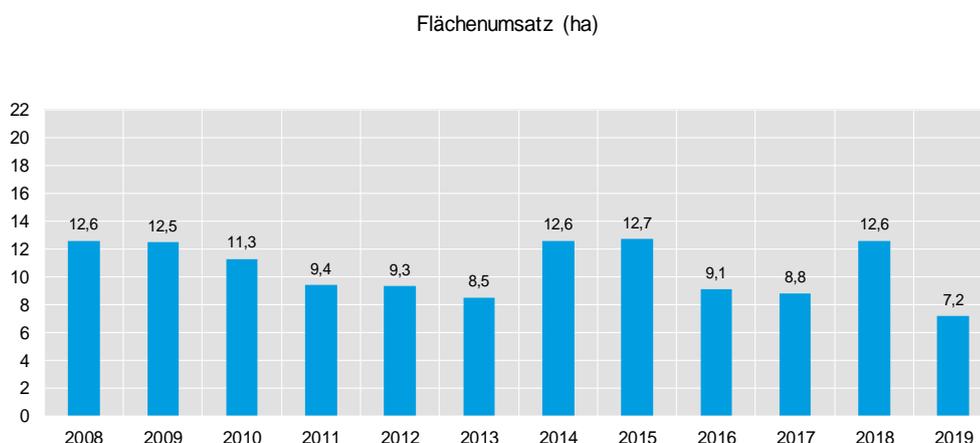
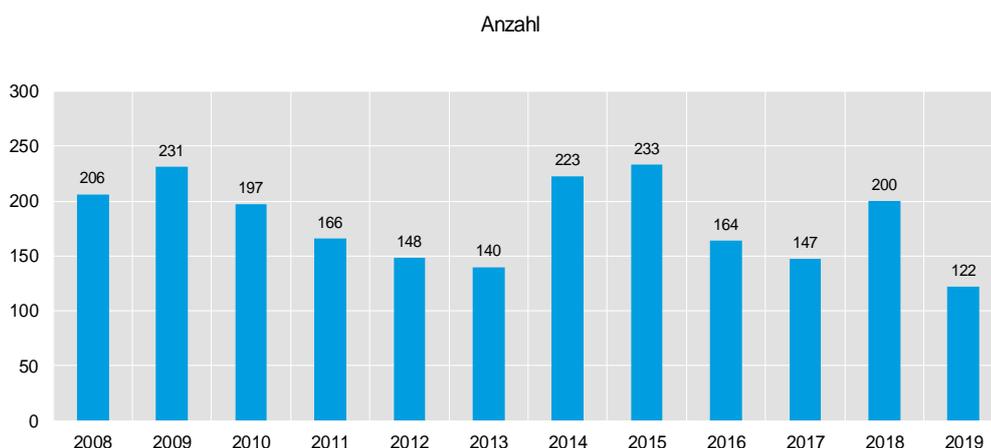
4 Unbebaute Grundstücke

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

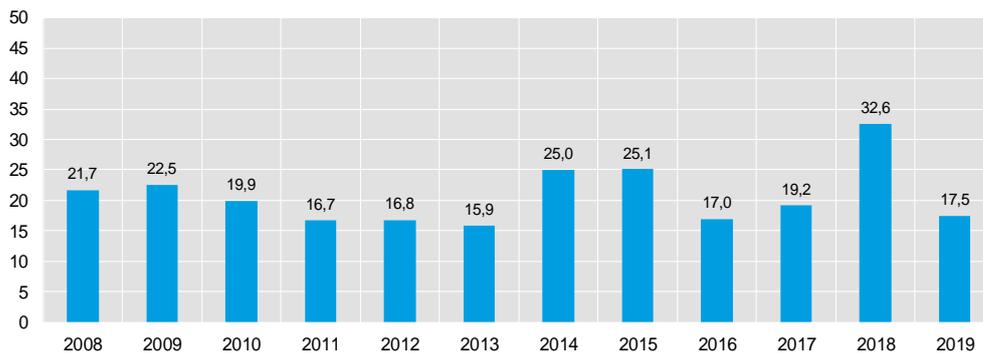
4.1 Individueller Wohnungsbau

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

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des individuellen Wohnungsbaus nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.

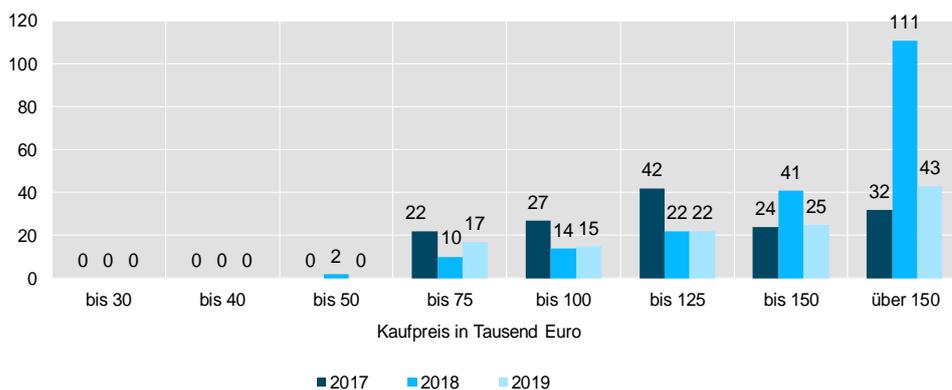


Geldumsatz (Mio. Euro)



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

Verteilung der Kauffälle



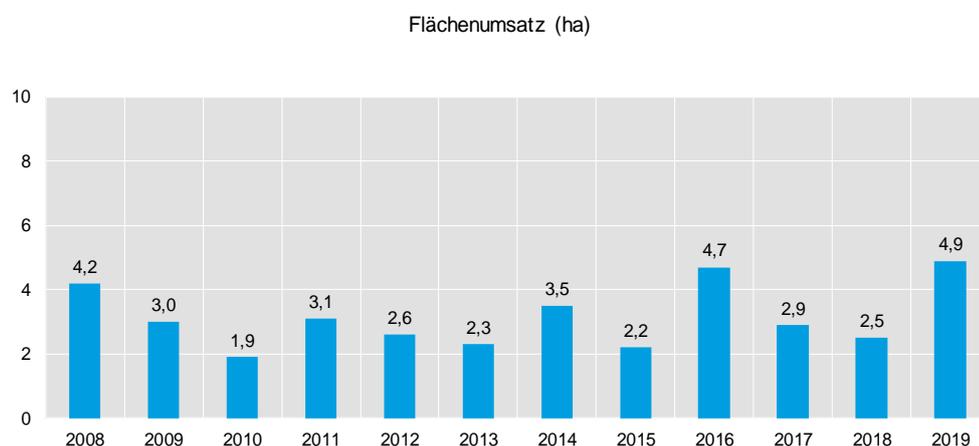
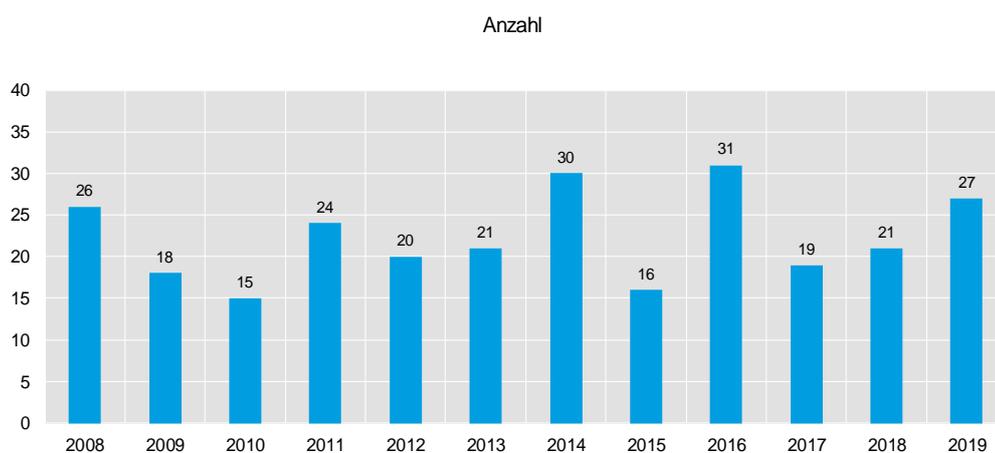
Im individuellen Wohnungsbau ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis gegenüber dem Vorjahr um rd. **6%** gefallen. Hierbei ist zu erwähnen, dass bei einer geringen Anzahl von unbebauten – baureifen – Grundstücken die Verteilung über das Stadtgebiet für die Preisentwicklung von entscheidender Bedeutung ist. Deshalb sind größere Schwankungen gegenüber dem Vorjahr zu begründen und nicht direkt auf die Gesamtentwicklung zu übertragen.

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

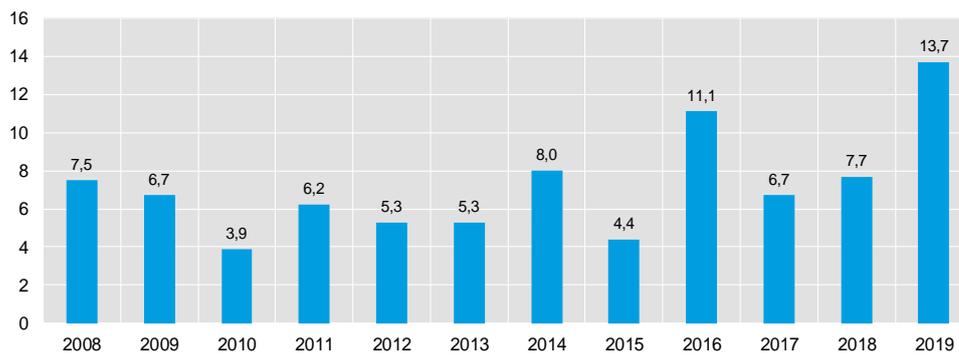
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Geschosswohnungsbaus nach der Anzahl der **auswertbaren Fälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



Geldumsatz (Mio. Euro)

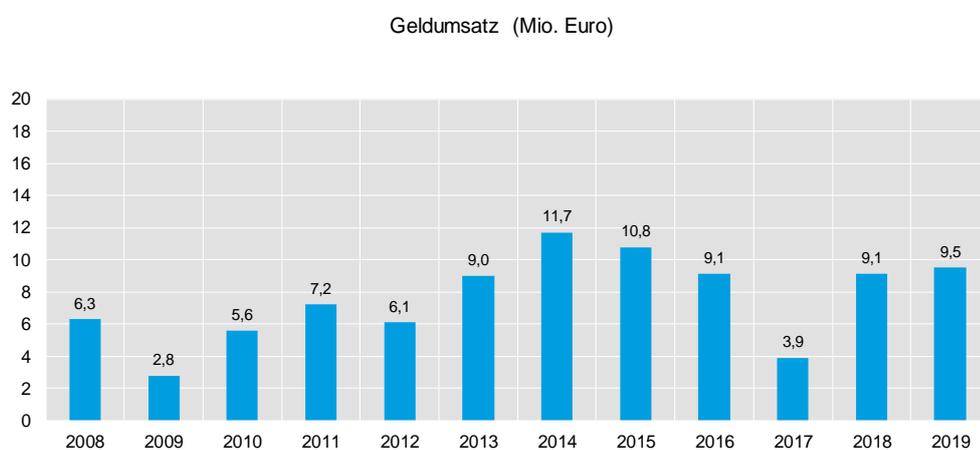
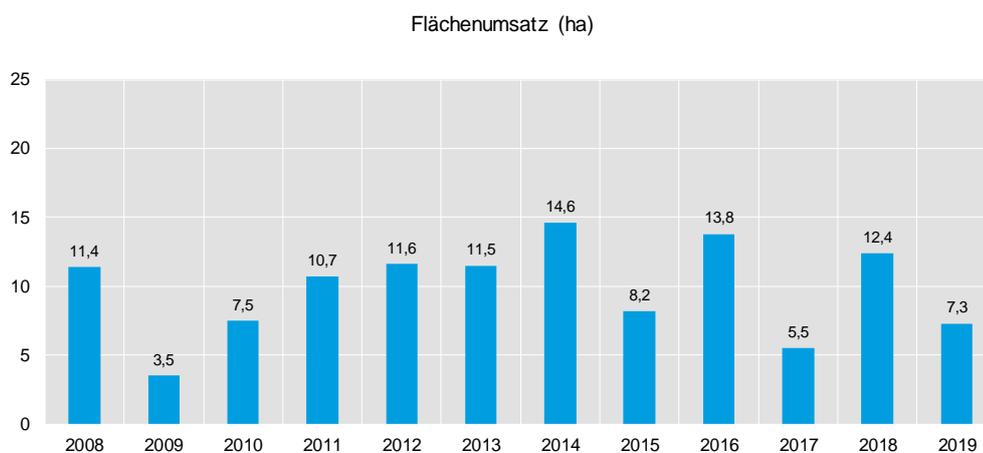
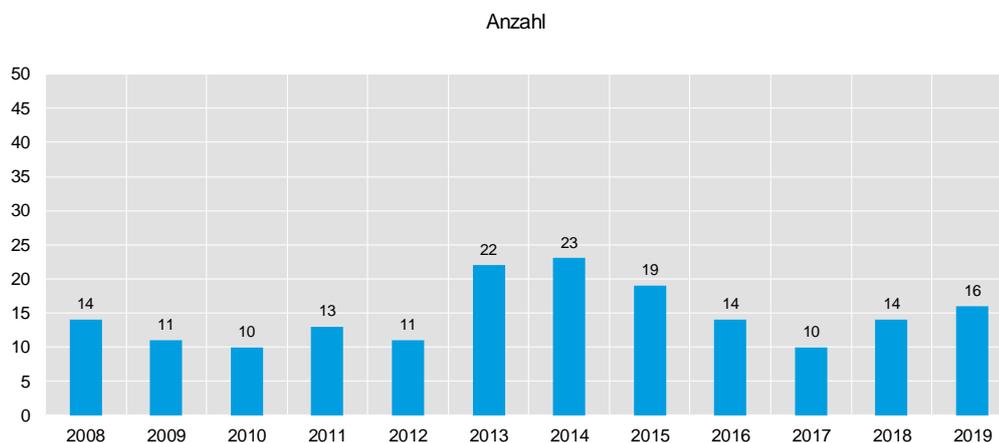


Die Preisentwicklung im Geschosswohnungsbau ist im Berichtsjahr bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis um rd. **18%** gestiegen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen nach der Anzahl der **auswertbaren Fälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



Bei der Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen wurde eine Steigerung bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis um rd. 9% verzeichnet.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bodenwert für Ackerland/Forstwirtschaftliche Fläche

Im Jahr 2019 lagen drei zur Auswertung geeignete Kaufverträge über Veräußerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) vor. Aus diesen Kauffällen wurde ein stagnierendes Bodenwertniveau von rd. 5,00 €/m² festgestellt. Im Bereich der forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde ebenfalls das Wertniveau von rd. 2,00 €/m² einschließlich Aufwuchs beibehalten. Für den Bodenwert einer aktiven Hofstelle (bebauter Hofraum) ist ein Ansatz mit dem 3-4-fachen Wert der landwirtschaftlich genutzten Fläche (Ackerland) angemessen.

Bodenwert für Grünland

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

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Bodenwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Für die Ermittlung des Bodenwertes für bebaute Grundstücke im Außenbereich werden ca. 65% vom nächstgelegenen Bodenrichtwert bezogen auf eine Grundstücksfläche von rd. 800 m² als Grundlage angesetzt.

Bodenwert von Grundstücken mit abbruchträchtiger Bausubstanz

§ 16 Abs. 3 ImmoWertV regelt die Bodenwertermittlung von Grundstücken, bei denen mit einem alsbaldigen Abriss (Rückbau) der baulichen Anlagen zu rechnen ist. Nach der Grundsatzregelung des § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV bestimmt sich der Bodenwert auch in diesem Fall nach dem Bodenwert eines unbebauten Grundstücks.

Nach § 16 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV „kann“ von einer alsbaldigen Freilegung ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV) oder
2. der nicht abgezinsten Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV).

Diese Kauffälle werden unter dem Teilmarkt unbebaut erfasst und dementsprechend auch so ausgewertet. Eine statistische Auswertung dieser Kauffälle hat einen durchschnittlichen Korrekturfaktor von 1,25 auf den Bodenrichtwert ergeben. Hierin sind die Anpassung des Bodenrichtwerts an das Kaufpreisniveau sowie der Restwert der baulichen Anlagen enthalten. Eventuell anfallende Freilegungskosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Bodenwert anderer Nutzungsarten

Nutzungsart	in Prozent vom Bodenrichtwert rd.
im Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche	25 %
im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche	5 %
im Bebauungsplan ausgewiesene Flächen für Garagen / Tiefgaragen	50 %
Gartenland	10 %
private Wegefläche	30 %

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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 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 einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

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

Die aktuellen Bodenrichtwerte sind am 13.02.2020 zum Stichtag 01.01.2020 beschlossen worden.

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

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

- Wohn- / Mischnutzung \varnothing 25 €/m²
- Gewerbe- / Industrienutzung \varnothing 12,50 €/m²

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

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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



Die Bodenrichtwerte und viele weitere Produkte und Informationen stehen kostenfrei unter der Adresse www.gutachterausschuss.bielefeld.de oder www.borisplus.nrw.de zur Verfügung.

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

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

W	=	Wohngebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
SO	=	Sondergebiet
G/GI	=	Gewerbe- und Industriegebiet
 3. Geschoszahl: Die Anzahl der Vollgeschosse wird durch eine römische Ziffer angegeben.
 4. Fläche: Die als Bauland zu bewertende Grundstücksfläche wird angegeben.
- Beispiel: 260 € Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche.

BORISplus
ONRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Land Nordrhein-Westfalen

Bodenrichtwerte | Aktuelles | Information | Standardmodelle | Kontakt | Hilfe

Adress-, Kataster-, Inhalt-, Richtwertsuche

Detailinformationen

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Ein/zweigeschossig | Weitere Produkte | Kontakt

2020

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Bodenrichtwert

260 €/m²
(Ein/zweigeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33619
Gemarkungsname	Babenhausen
Ortsteil	Babenhausen
Bodenrichtwertnummer	7260
Bodenrichtwert	260 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe

aktuelle Jahrgang 2020

0,2km Maßstab: 1:9.028

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

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

Individueller Wohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	sehr gute/gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	530	320	210
Brackwede	470	290	
Dornberg/Hoberge	500	300	
Gadderbaum	500	350	
Heepen	320	280	
Jöllenbeck/Theesen	380	270	
Schildesche	410	300	
Senne	390	260	
Sennestadt		250	
Stieghorst/Hillegossen	350	250	

Geschosswohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	480	370	
Brackwede		300	
Dornberg/Hoberge	350	300	
Gadderbaum		400	
Heepen	400	320	
Jöllenbeck/Theesen		290	
Schildesche	370	340	
Senne		280	
Sennestadt		280	
Stieghorst/Hillegossen		300	

Gewerbe u. Industrie			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	280	160	
Brackwede	90	80	
Dornberg/Hoberge		75	
Gadderbaum		100	
Heepen		90	
Jöllenbeck/Theesen		75	
Schildesche		170	
Senne		80	
Sennestadt		85	
Stieghorst/Hillegossen	180	75	

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Für Grundstücke, deren Grundstücksgröße von der Bodenrichtwertnorm (600 m² bzw. 800 m²) abweicht, ist der Bodenwert für den klassischen Wohnungsbau mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

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

Der Regelfall bedeutet, dass

1. das Grundstück nach den Vorgaben der §§ 30 bzw. 34 BauGB zu beurteilen ist.
2. das Grundstück nach den Vorgaben des klassischen Wohnungsbaus bis max. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss bebaut oder zu bebauen ist.
3. der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf die Normgröße 600 m² bzw. 800 m².
4. auf dem Grundstück nur eine Bebauungsmöglichkeit realisiert oder realisierbar ist, also keine zweite Bebauungsmöglichkeit zulässig.
5. für die vorhandene bzw. zukünftige Bebauung aufgrund der baurechtlichen Vorgaben, wie z. B. die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche die Normgröße ausreicht.

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

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

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

Erforderliche Informationen:

Bodenrichtwert (www.gutachterausschuss.bielefeld.de und www.borisplus.nrw.de)

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

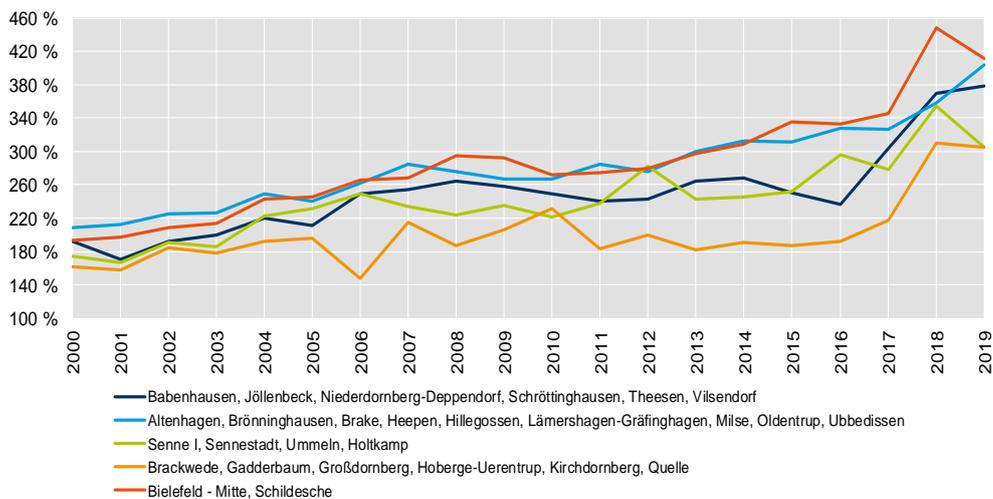
Berechnungsbeispiel:

Beispiel für die Bodenwertberechnung eines bebaubaren Grundstücks im individuellen Wohnungsbau mit Übergröße (850 m²); keine zusätzliche Bebauung möglich, Normgröße 600:

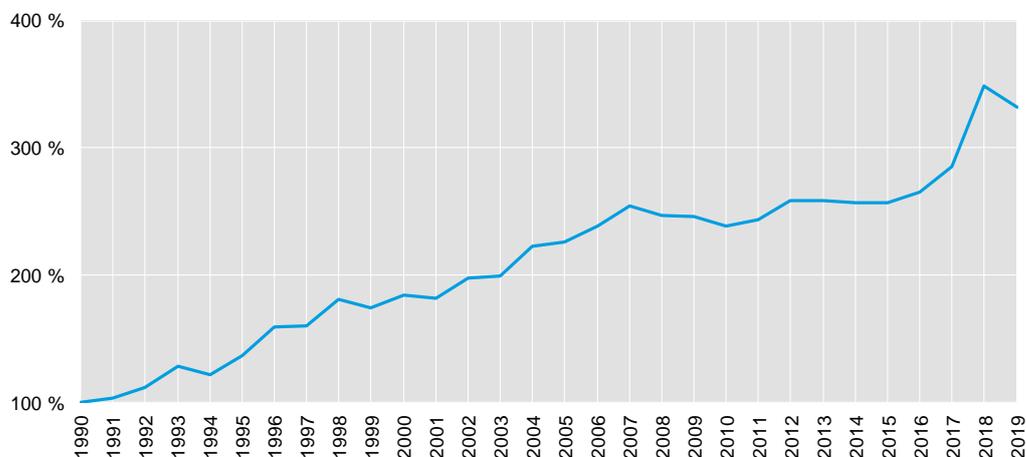
$$\begin{aligned}
 \text{Bodenwert} &= \text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert} \times \text{Faktor} \\
 &= 850 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 \times 0,74 \\
 &= 125.800 \text{ €} \\
 &\text{rd. } 126.000 \text{ €}
 \end{aligned}$$

4.7.5 Indexreihen

In der nachfolgenden Abbildung ist die Preisentwicklung unbebauter Grundstücke nach vergleichbaren Stadtteilen von Bielefeld seit 2000 dargestellt. Bei den Darstellungen handelt es sich um Indexreihen, d.h. es sind daraus keine Aussagen über die absolute Höhe der Grundstückswerte zu ziehen; diese können sehr unterschiedlich sein.



In der folgenden Abbildung ist die Bodenpreisentwicklung für Flächen des individuellen Wohnungsbaus in Bielefeld seit 1990 dargestellt. Die Indexwerte ergeben sich aus dem gleitenden Mittel der vorliegenden Kaufpreise von unbebauten Grundstücken. Die abgebildete Indexreihe entspricht überwiegend der landesweiten Preisentwicklung in NRW.



4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

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 mehr als 15 m
- ⇒ Die Funktionsgleichung liefert brauchbare Ergebnisse (Bodenwerte) in einem Mietwertebereich von rd. 20 € bis 90 €/m².

Beispiel:



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-Mietpreisatlas 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:

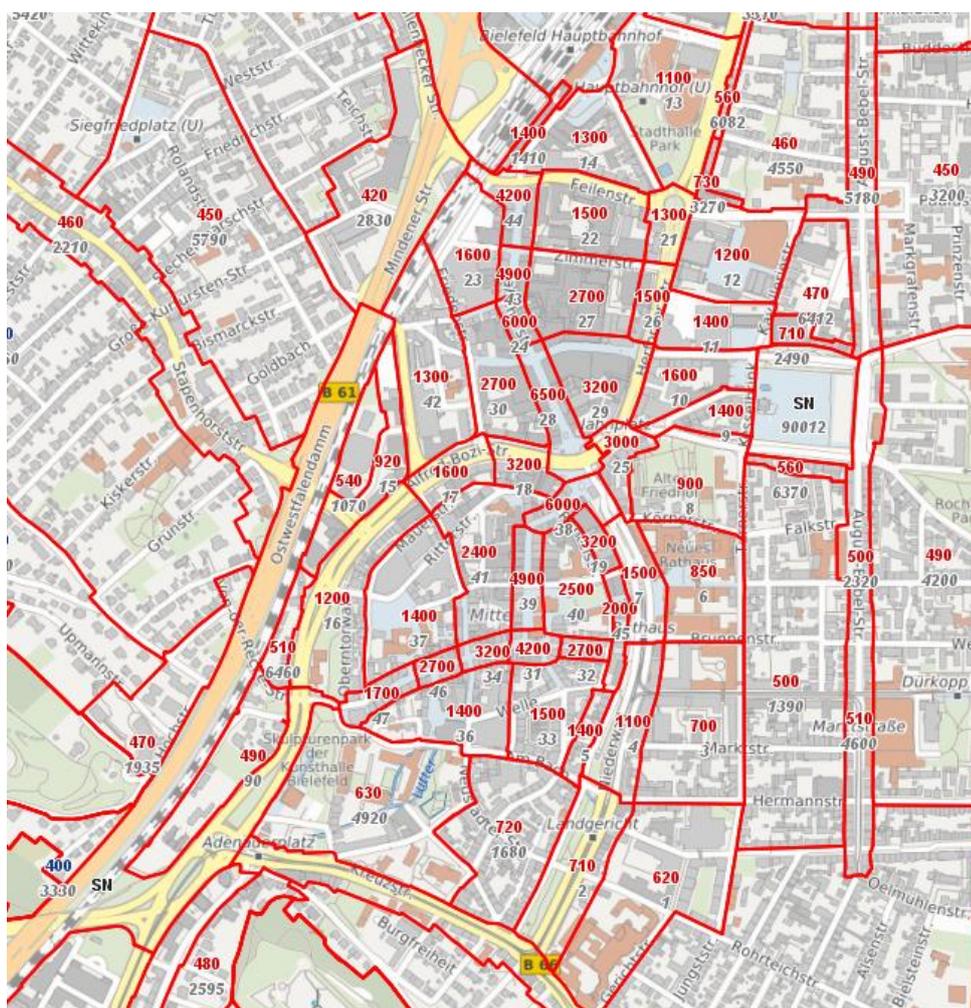
$$\text{Zone I: } K = 14,166 \times 55,00^{1,2832} = \text{rd. } 2.400 \text{ €/m}^2$$

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

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.

	Geschäftsraummiere 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 €	

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.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2020

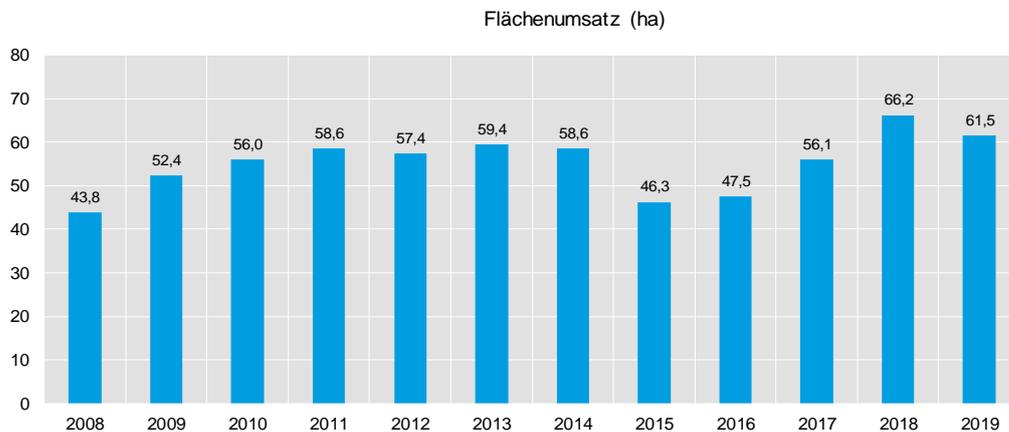
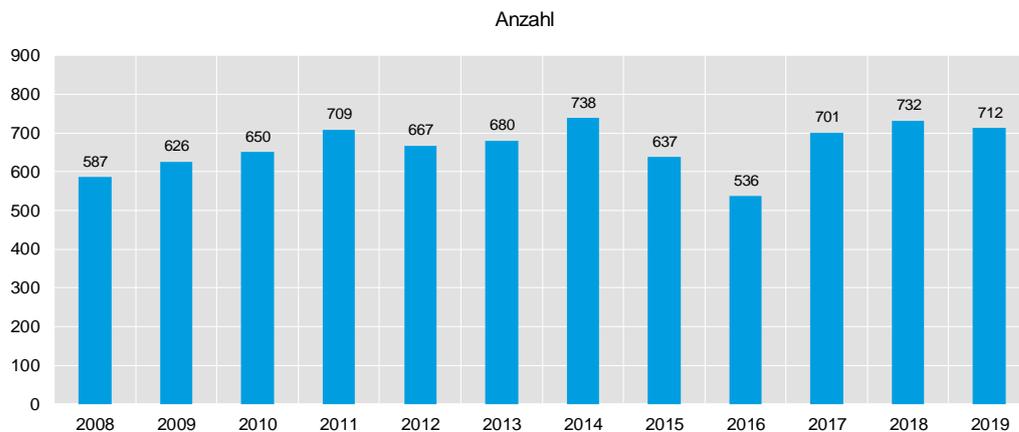
5 Bebaute Grundstücke

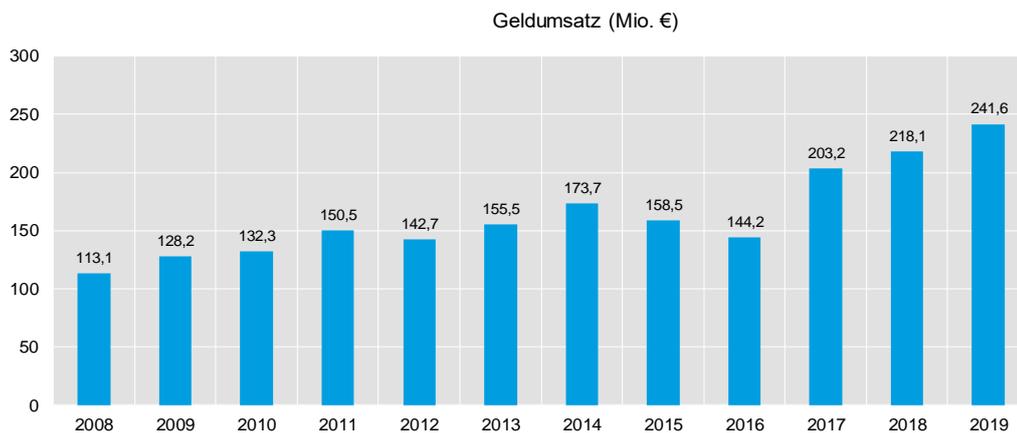
Die im Folgenden dargestellten Grafiken, statistischen Analysen und Ableitungen beruhen auf **auswertbaren Kauffällen**, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, also keine Kauffälle, die ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beinhalten.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

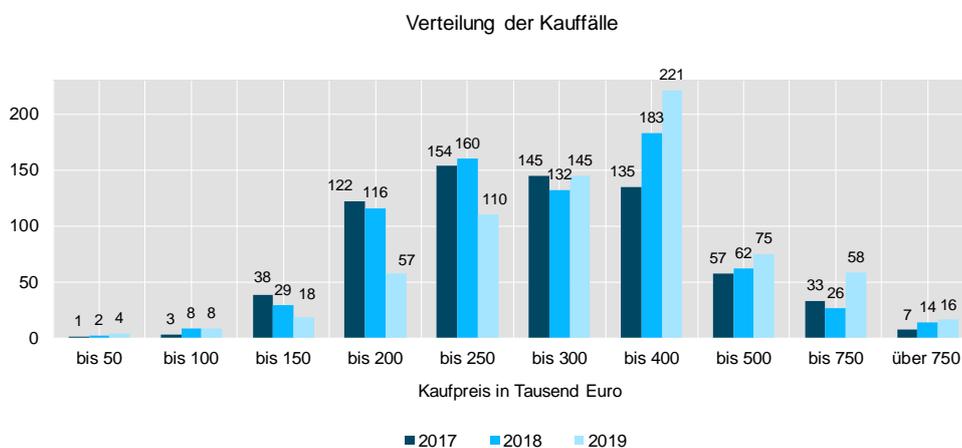
Mit einem Volumen von 241,6 Mio. € bei einer Anzahl von 712 Kauffällen haben die Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.





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



5.1.1 Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle zeigt exemplarisch einige Durchschnittspreise/m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert des individuellen Wohnungsbaus unterteilt in Baujahresklassen.

Freistehende 1- und 2-Familienhäuser
 Grundstücksfläche unter 350 m²
 dem Alter entsprechender normaler Zustand

Anmerkung:

Es lagen keine ausgewerteten Kauffälle in dieser Kategorie vor.

Freistehende 1- und 2-Familienhäuser
 Grundstücksfläche 350 – 800 m²
 dem Alter entsprechender normaler Zustand

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	-	-	-	-	-
2010-2018	10	689	182	3.090	553.000
1995-2009	15	586	154	2.760	416.000
1975-1994	21	613	150	2.480	362.000
1950-1974	52	638	144	2.070	295.000
1920- 1949	-	-	-	-	-
bis 1919	-	-	-	-	-

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
 Grundstücksfläche 250 - 500 m²
 dem Alter entsprechender normaler Zustand

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	10	396	132	3.190	425.000
2010-2018	3	339	136	2.660	355.000
1995-2009	16	333	132	2.560	334.000
1975-1994	21	373	137	2.500	338.000
1950-1974	17	384	112	2.350	261.000
bis 1949	-	-	-	-	-

Reihenmittelhäuser
 Grundstücksfläche 150 - 300 m²
 dem Alter entsprechender normaler Zustand

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	-	-	-	-	-
2010-2018	-	-	-	-	-
1995-2009	5	223	119	2.380	277.000
1975-1994	13	252	134	2.040	261.000
1950-1974	12	243	114	1.720	192.000
bis 1949	-	-	-	-	-

Preisniveau (Garagen)

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

Garagen					
Baujahres- klasse	Anzahl der ausge- werteten Kauffälle	Preisspanne ohne Bodenwert (in €)			Standard- abweich- ung (in €)
		von	Ø	bis	
... bis 1949	7	2.100	2.300	2.500	179 €
1950 bis 1959	13	2.000	2.300	2.600	288 €
1960 bis 1969	29	2.000	2.200	2.400	179 €
1970 bis 1979	27	2.100	2.450	2.800	340 €
1980 bis 1989	9	3.100	3.500	3.900	379 €
1990 bis 1999	4	4.400	5.450	6.500	1.041 €
2000 bis 2009	3	keine signifikante Aussage möglich			
ab 2010 ...	1	keine signifikante Aussage möglich			

5.1.2 Vergleichsfaktoren

Preisentwicklung

Um eine brauchbare Aussage über die Preisentwicklung von bebauten Grundstücken zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle zu normieren. Die dargestellte Preisentwicklung umfasst Neu- und Altbauten, differenziert nach Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern in mittlerer Wohnlage. Bei Verkäufen von neu erstellten Immobilien können in der Regel die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung usw. aus den Verträgen entnommen werden. Bei älteren Immobilien werden diese Daten in der Regel nicht in den Verträgen angegeben. Sie werden von der Geschäftsstelle durch Fragebögen erhoben. Die Auswertung ergab, dass im Segment der bebauten Grundstücke im Mittel eine Erhöhung von 10% eingetreten ist.

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

Die Angabe Preis/m²-Wohnfläche erfolgt jedoch zur besseren Transparenz ohne Bodenwert. 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.

Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Funktionsgleichung liefert Vergleichswerte in €/m² Wohnfläche. Sie beziehen sich ausschließlich auf den Zeitwert der baulichen Anlage. Dieser wurde aus dem bereinigten Kaufpreis **abzüglich des Bodenwertes** und der Korrektur wertbestimmender Merkmale (z.B. Außenanlagen, Nebengebäude, besondere Bauteile etc.) unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktanpassung ermittelt. Die Standardstufe ist zwingend nach der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (**Sachwertrichtlinie - SW-RL**) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu ermitteln.

Gegebenenfalls ist eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erforderlich.

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des bebauten Erbbaurechts.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -20714,70 + 10,467221 \times \text{Baujahr} + 460,942658 \times \text{Standardstufe}$$

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertekriterien zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Preisniveau/m²) zu gelangen. Sie stellt eine allgemeingültige Aussage dar und spiegelt nicht den individuellen Einzelfall wider und ersetzt somit auch **kein Sachverständigengutachten**.

Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Weiterverkauf	-20714,70
Bodenrichtwert	160 bis 460 €/m ²	10,467221
Baujahr des Gebäudes	1906 bis 2017	460,942658
Standardstufe	einfach bis gehoben	
Grundstücksgröße	325 bis 1899 m ²	
Wohnfläche	92 bis 330 m ²	
	Stichprobe	143
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,82
	Standardfehler	204,65

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	2,0	500,00 €	700,00 €	900,00 €
1969	2,0	600,00 €	800,00 €	1.000,00 €
1979	2,0	700,00 €	900,00 €	1.100,00 €
1989	2,0	850,00 €	1.050,00 €	1.250,00 €
1999	2,0	950,00 €	1.150,00 €	1.350,00 €
2009	2,0	1.050,00 €	1.250,00 €	1.450,00 €
2015	2,0	1.100,00 €	1.300,00 €	1.500,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	2,5	750,00 €	950,00 €	1.150,00 €
1969	2,5	850,00 €	1.050,00 €	1.250,00 €
1979	2,5	950,00 €	1.150,00 €	1.350,00 €
1989	2,5	1.050,00 €	1.250,00 €	1.450,00 €
1999	2,5	1.150,00 €	1.350,00 €	1.550,00 €
2009	2,5	1.250,00 €	1.450,00 €	1.650,00 €
2015	2,5	1.350,00 €	1.550,00 €	1.750,00 €

Beispiel

$$\begin{aligned} \text{Konstante} &= -20714,70 \\ 1989 \times 10,467221 &= 20819,30 \\ 2,0 \times 460,942658 &= 921,89 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Summe} &= 1.026,48 \text{ €} \\ \text{rd.} &= \mathbf{1.050,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	3,0	950,00 €	1.150,00 €	1.350,00 €
1969	3,0	1.100,00 €	1.300,00 €	1.500,00 €
1979	3,0	1.200,00 €	1.400,00 €	1.600,00 €
1989	3,0	1.300,00 €	1.500,00 €	1.700,00 €
1999	3,0	1.400,00 €	1.600,00 €	1.800,00 €
2009	3,0	1.500,00 €	1.700,00 €	1.900,00 €
2015	3,0	1.550,00 €	1.750,00 €	1.950,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	4,0	1.450,00 €	1.650,00 €	1.850,00 €
1969	4,0	1.550,00 €	1.750,00 €	1.950,00 €
1979	4,0	1.650,00 €	1.850,00 €	2.050,00 €
1989	4,0	1.750,00 €	1.950,00 €	2.150,00 €
1999	4,0	1.850,00 €	2.050,00 €	2.250,00 €
2009	4,0	1.950,00 €	2.150,00 €	2.350,00 €
2015	4,0	2.000,00 €	2.200,00 €	2.400,00 €

Preisniveau Reihen- und Doppelhäuser

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des bebauten Erbbaurechts.

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

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -23051,28 + 11,898824 + 267,679946$$

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertekriterien zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Preisniveau/m²) zu gelangen. Sie stellt eine allgemeingültige Aussage dar und spiegelt nicht den individuellen Einzelfall wider und ersetzt somit auch **kein Sachverständigengutachten**.

Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Weiterverkauf	-23051,28
Bodenrichtwert	170 bis 440 €/m ²	11,898824
Baujahr des Gebäudes	1900 bis 2017	267,679946
Standardstufe	einfach bis gehoben	
Grundstücksgröße	131 bis 748 m ²	
Wohnfläche	65 bis 230 m ²	
	Stichprobe	121
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,78
	Standardfehler	185,97

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	2,0	610,00 €	800,00 €	990,00 €
1969	2,0	710,00 €	900,00 €	1.090,00 €
1979	2,0	860,00 €	1.050,00 €	1.240,00 €
1989	2,0	960,00 €	1.150,00 €	1.340,00 €
1999	2,0	1.060,00 €	1.250,00 €	1.440,00 €
2009	2,0	1.210,00 €	1.400,00 €	1.590,00 €
2013	2,0	1.260,00 €	1.450,00 €	1.640,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	2,5	760,00 €	950,00 €	1.140,00 €
1969	2,5	860,00 €	1.050,00 €	1.240,00 €
1979	2,5	960,00 €	1.150,00 €	1.340,00 €
1989	2,5	1.110,00 €	1.300,00 €	1.490,00 €
1999	2,5	1.210,00 €	1.400,00 €	1.590,00 €
2009	2,5	1.310,00 €	1.500,00 €	1.690,00 €
2013	2,5	1.360,00 €	1.550,00 €	1.740,00 €

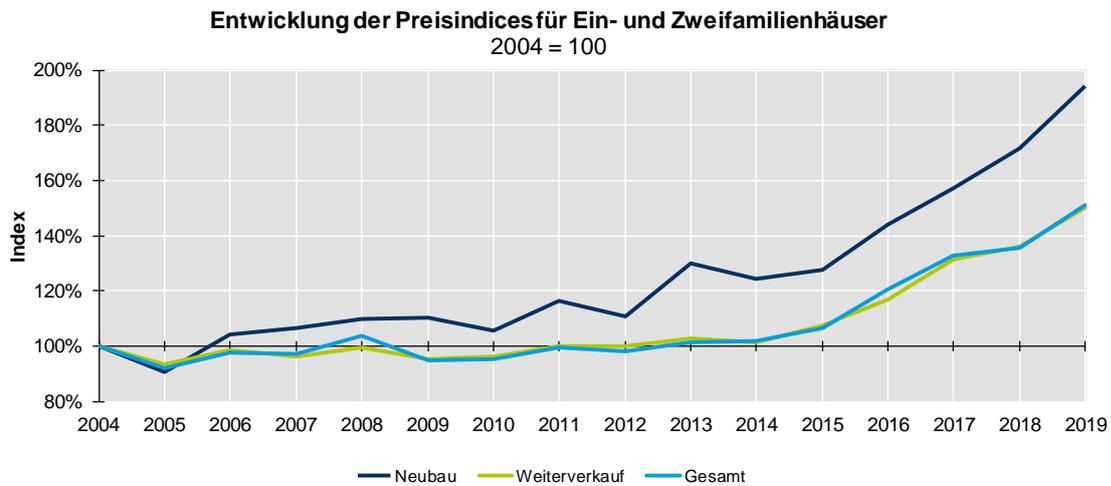
Beispiel

Konstante	=	-23051,28
1989 x 11,898824	=	23666,76
2,0 x 267,6799	=	535,36
Summe	=	1.150,84 €
rd.	=	1.150,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	3,0	860,00 €	1.050,00 €	1.240,00 €
1969	3,0	1.010,00 €	1.200,00 €	1.390,00 €
1979	3,0	1.110,00 €	1.300,00 €	1.490,00 €
1989	3,0	1.210,00 €	1.400,00 €	1.590,00 €
1999	3,0	1.360,00 €	1.550,00 €	1.740,00 €
2009	3,0	1.460,00 €	1.650,00 €	1.840,00 €
2013	3,0	1.510,00 €	1.700,00 €	1.890,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	4,0	1.160,00 €	1.350,00 €	1.540,00 €
1969	4,0	1.260,00 €	1.450,00 €	1.640,00 €
1979	4,0	1.360,00 €	1.550,00 €	1.740,00 €
1989	4,0	1.510,00 €	1.700,00 €	1.890,00 €
1999	4,0	1.610,00 €	1.800,00 €	1.990,00 €
2009	4,0	1.710,00 €	1.900,00 €	2.090,00 €
2013	4,0	1.760,00 €	1.950,00 €	2.140,00 €

5.1.3 Indexreihen



5.1.4 Sachwertfaktoren

In der folgenden Tabelle sind nach dem „Bielefelder Modell“ abgeleitete Sachwertfaktoren für den individuellen Wohnungsbau dargestellt, unterteilt in die Wohnlagenstufen mittel/gut und sehr gut.

Die Beschreibung des Bielefelder Modells finden Sie unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de.

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

Sachwertfaktoren				
vorläufiger Sachwert (vS)	Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser			
	Altbau (bis Baujahr 2018) Bodenwertniveau			
	Wohnlage mittel / gut			Wohnlage sehr gut
	< 200 €/m²	< 300 €/m²	≥300 €/m²	≥400 €/m²
100.000 €	-	-	-	-
120.000 €	-	-	-	-
140.000 €	1,22	1,26	1,45	-
160.000 €	1,18	1,22	1,40	-
180.000 €	1,14	1,18	1,36	-
200.000 €	1,11	1,15	1,32	-
220.000 €	1,08	1,12	1,29	-
240.000 €	1,06	1,10	1,26	-
260.000 €	1,04	1,08	1,24	-
280.000 €	1,02	1,06	1,22	1,46
300.000 €	1,00	1,04	1,19	1,44
320.000 €	0,98	1,02	1,17	1,41
340.000 €	0,97	1,00	1,16	1,39
360.000 €	0,95	0,99	1,14	1,37
380.000 €	0,94	0,98	1,12	1,35
400.000 €	0,93	0,96	1,11	1,33
420.000 €	0,92	0,95	1,10	1,31
440.000 €	0,90	0,94	1,08	1,30
460.000 €	0,89	0,93	1,07	1,28
480.000 €	-	0,92	1,06	1,27
500.000 €	-	0,91	1,05	1,25
520.000 €	-	0,90	1,04	1,24
540.000 €	-	0,89	1,03	1,23
560.000 €	-	0,88	1,02	1,21
580.000 €	-	0,87	1,01	1,20
600.000 €	-	0,87	1,00	1,19
620.000 €	-	-	0,99	1,18
640.000 €	-	-	0,98	1,17
660.000 €	-	-	0,98	1,16
680.000 €	-	-	0,97	1,15
700.000 €	-	-	-	1,14
720.000 €	-	-	-	1,13
740.000 €	-	-	-	1,13
760.000 €	-	-	-	1,12
780.000 €	-	-	-	1,11
800.000 €	-	-	-	1,10
820.000 €	-	-	-	-
840.000 €	-	-	-	-
860.000 €	-	-	-	-
Ausgewertete Kauffälle	352			39
Ausgleichsfunktion (< 200)	$0,73 \times (\text{SW} \times 10^{-6})^{-0,26}$			
Ausgleichsfunktion (< 300)	$0,76 \times (\text{SW} \times 10^{-6})^{-0,26}$			
Ausgleichsfunktion (≥ 300)	$0,88 \times (\text{SW} \times 10^{-6})^{-0,26}$			
Ausgleichsfunktion (≥ 400)	$1,04 \times (\text{SW} \times 10^{-6})^{-0,27}$			
Bestimmtheitsmaß	0,60	0,55	0,51	0,58

Anwendungsbeispiel:

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

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

SW = Sachwert

vS = vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren (NHK 2010) errechnet

SF = Sachwertfaktor unter Anwendung des vorläufigen Sachwertes aus Seite 39 ablesbar bzw. sachverständig zu interpolieren

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

Berechnungsbeispiel:

Gebäudeart: Einfamilienhaus

vorläufiger Sachwert: 320.000 €

Bodenwertniveau < 300 €/m²

Wohnlage: mittel

Sachwertfaktor: 1,02

Reparaturstau: 10.000 €

$$SW = 320.000 \text{ €} \times 1,02 - 10.000 \text{ €}$$

$$SW = 316.400 \text{ €}$$

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau dargestellt. Datengrundlage für die Auswertung waren geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2019. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt. Fallende Liegenschaftszinssätze bedeuten gleichzeitig steigende Kaufpreise.

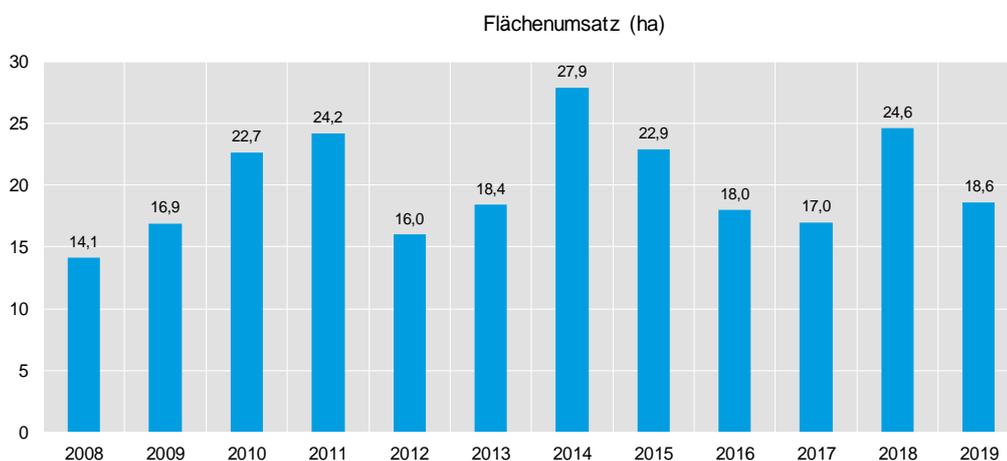
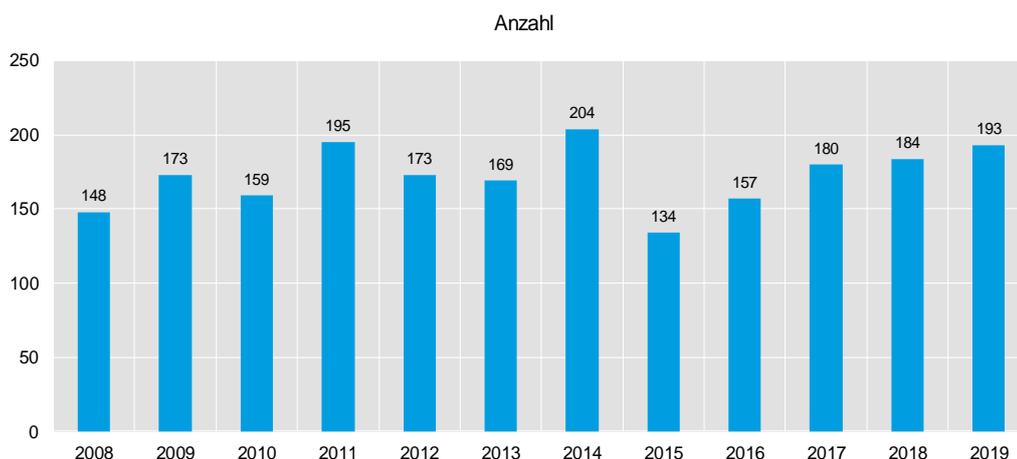
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Freistehendes Einfamilienhaus	2,1	144
Standardabweichung	1,0	-
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	2,3	111
Standardabweichung	0,9	-
Reihenmittelhaus	2,3	51
Standardabweichung	0,7	-
Zweifamilienhaus	2,3	52
Standardabweichung	0,9	-

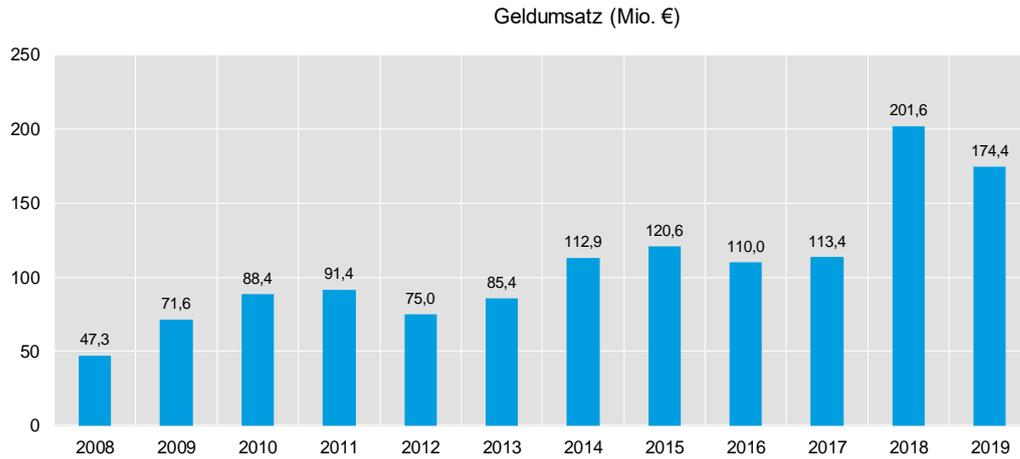
Zur besseren Einordnung bzw. Vergleichbarkeit der empirisch ermittelten Liegenschaftszinssätze sind im Anschluss wesentliche Kennzahlen der verwendeten Datengrundlage angegeben.

Gebäudeart	LZ [%]	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Boden- richtwert [€/m²]	Ø Restnutz- ungsdauer [Jahr]	Ø Kaufpreis je m² Wohnfläche [€/m²]	Ø Nettokaltmiete [€/m²]
Freistehendes EFH	2,1	144	154	264	40	2.493	7,3
<i>Standardabweichung</i>	1,0		40	70	19	760	1,1
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	2,3	111	127	263	48	2.539	7,7
<i>Standardabweichung</i>	0,9		26	55	20	694	1,2
Reihenmittelhaus	2,3	51	124	274	37	2.048	7,1
<i>Standardabweichung</i>	0,7		24	52	12	479	0,6
Zweifamilienhaus	2,3	52	175	261	33	2.048	6,8
<i>Standardabweichung</i>	0,9		37	65	12	464	0,8

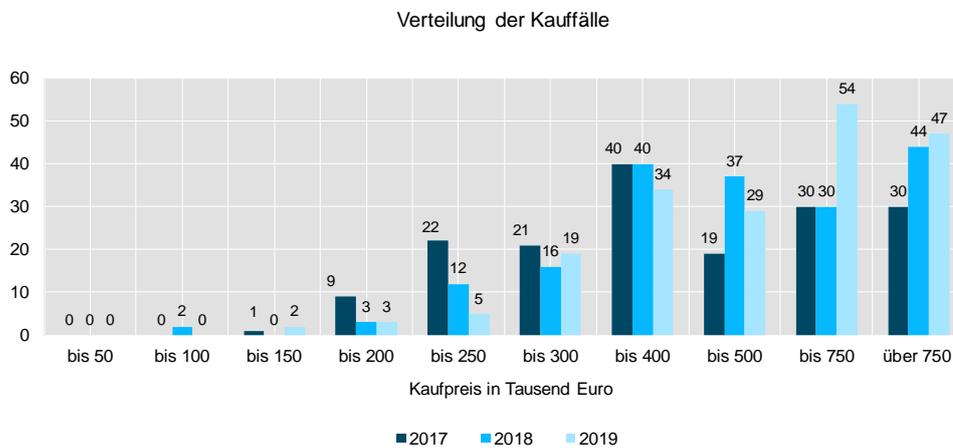
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie der gemischt genutzten Gebäude (Gewerbeanteil < 20 %) nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.





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



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser dargestellt. Datengrundlage für die Auswertung waren geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2019. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt. Fallende Liegenschaftszinssätze bedeuten gleichzeitig steigende Kaufpreise.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Drei- und Mehrfamilienhäuser	2,4	45
Standardabweichung	1,2	-

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

Kennzahlen 2019							
Gebäudeart	LZ	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche	Ø Bodenrichtwert	Ø Restnutzungsdauer	Ø Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Ø Nettokaltmiete
	[%]		[m ²]	[€/m ²]	[Jahr]	[€/m ²]	[€/m ²]
Drei- und Mehrfamilienhäuser	2,4	45	392	316	38	1.998	6,7
Standardabweichung	1,2		194	77	20	1013	2,1

5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

Auswertekriterien	Kennzahlen
Nutzungsart	Drei- und Mehrfamilienhäuser
Teilmarkt	Weiterverkauf
Bodenrichtwert	195 bis 450 €/m ²
Baujahr des Gebäudes	1959 bis 2009
Standardstufe (2,0 = einfach - 3,0 = mittel)	einfach bis mittel
Wohnfläche	150 bis 950 m ²
Vermietungssituation	vermietet
Restnutzungsdauer	24 bis 70 Jahre
Grundstücksgröße	207 bis 2239 m ²
	Stichprobe
	Rohrtragsfaktor
	Standardabweichung
	41
	Ø 20
	0,65

Anmerkung:

Eine andere Nutzungsart ergibt einen veränderten Rohertragsfaktor.

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

5.2.3 Indexreihen

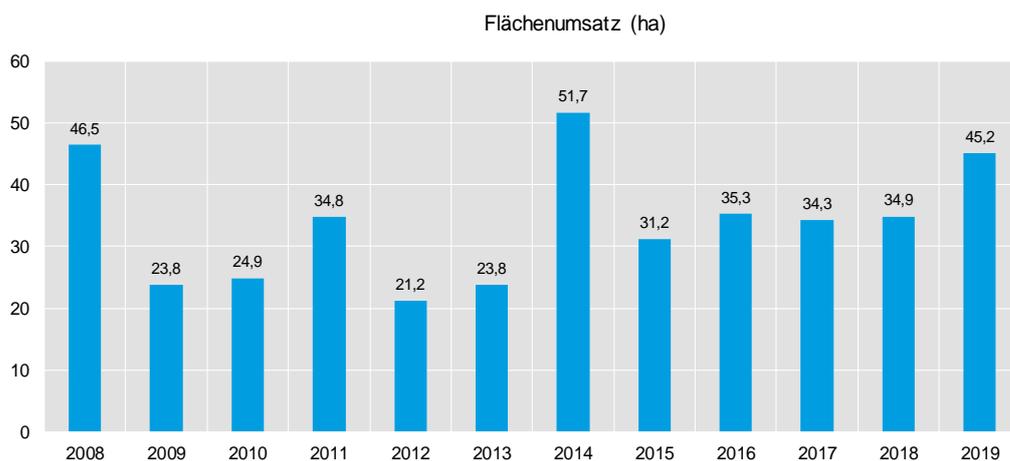
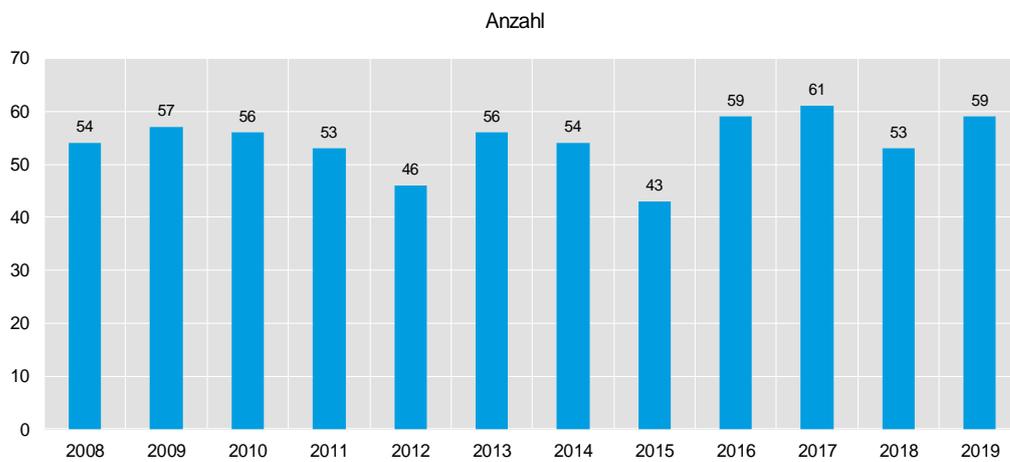
Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

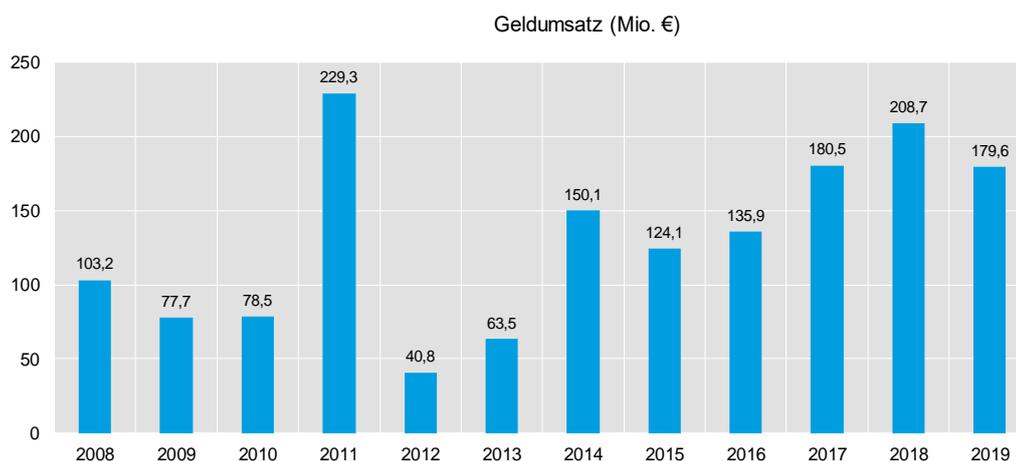
5.2.4 Durchschnittspreise

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

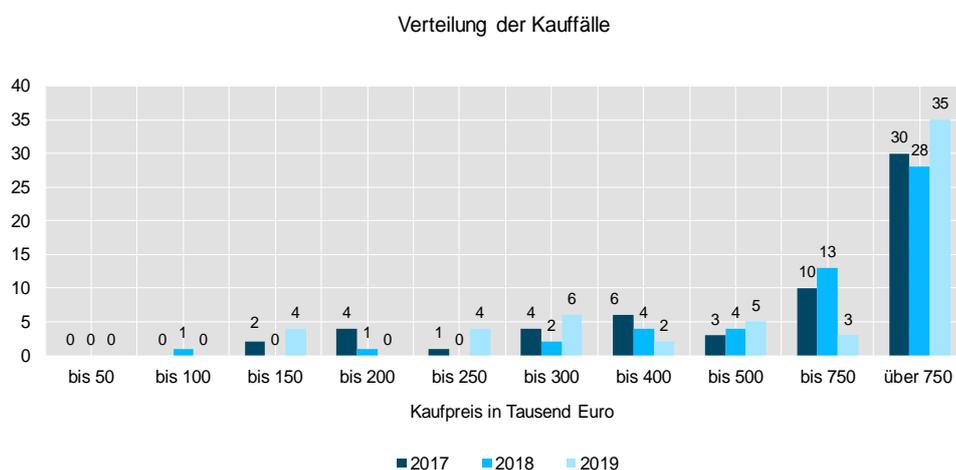
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude (Wohnanteil < 80%) nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.





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



5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Für diese Objektarten musste auf Grund der mangelnden Anzahl von zur Verfügung stehenden Kauf-fällen auf eine statistische Ableitung verzichtet werden. Als Anhalt dienen an dieser Stelle Erfah-rungswerte bzw. Literaturangaben.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Überwiegend Gewerbe (Büro)	4,5 - 7,0	-
Gewerbe/Fabriken	6,0 - 9,0	-

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

5.3.3 Indexreihen

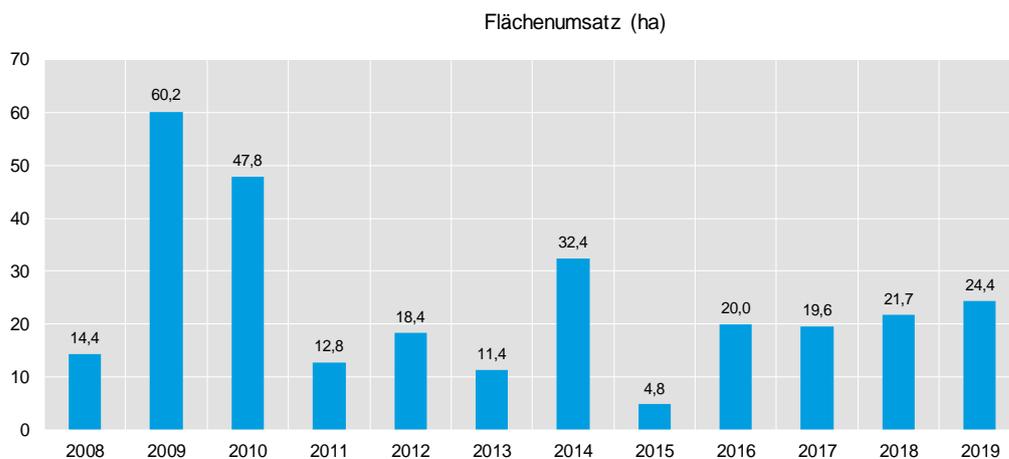
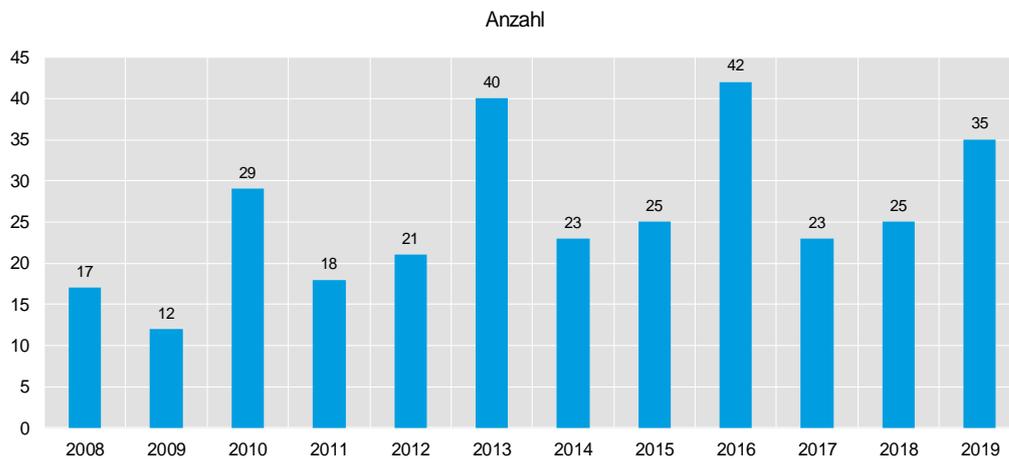
Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

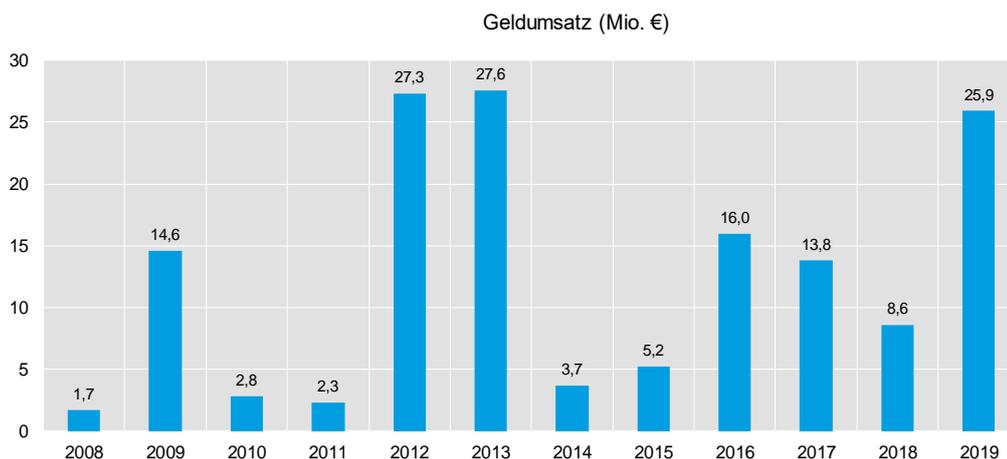
5.3.4 Durchschnittspreise

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

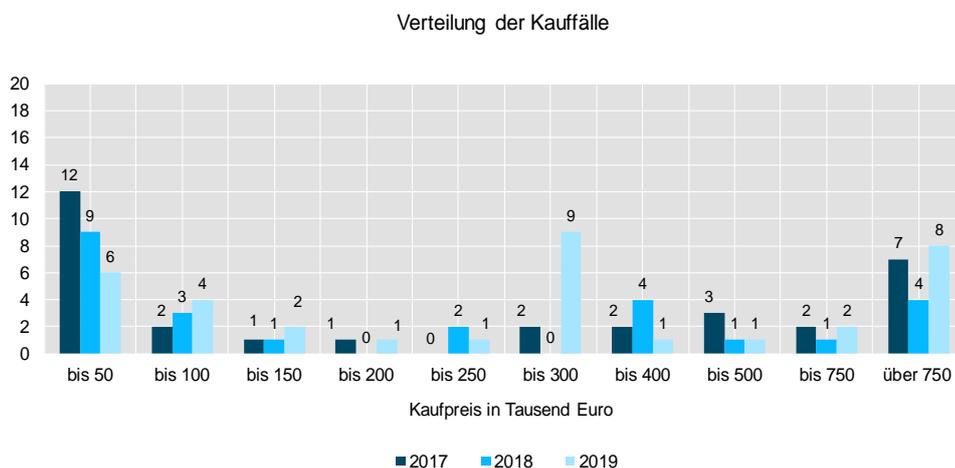
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hofstellen, Tiefgaragen, Garagen etc.) nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.





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



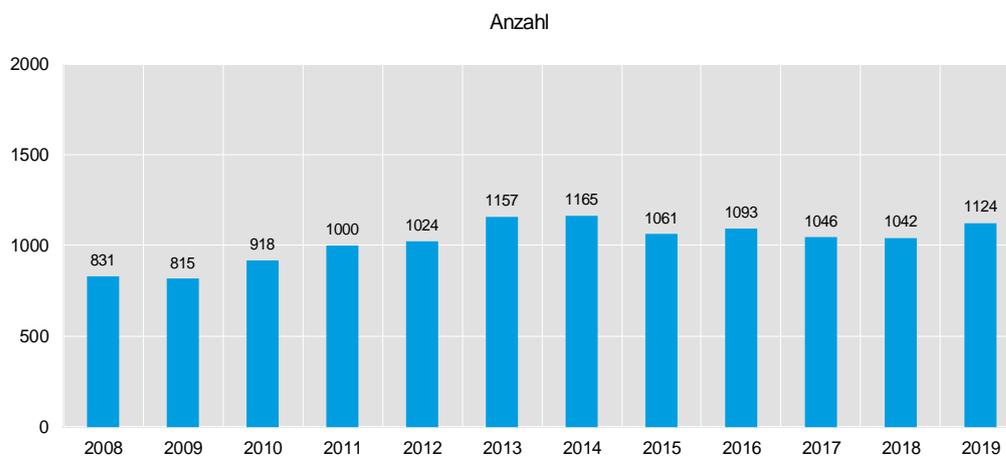
6 Wohnungs- und Teileigentum

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

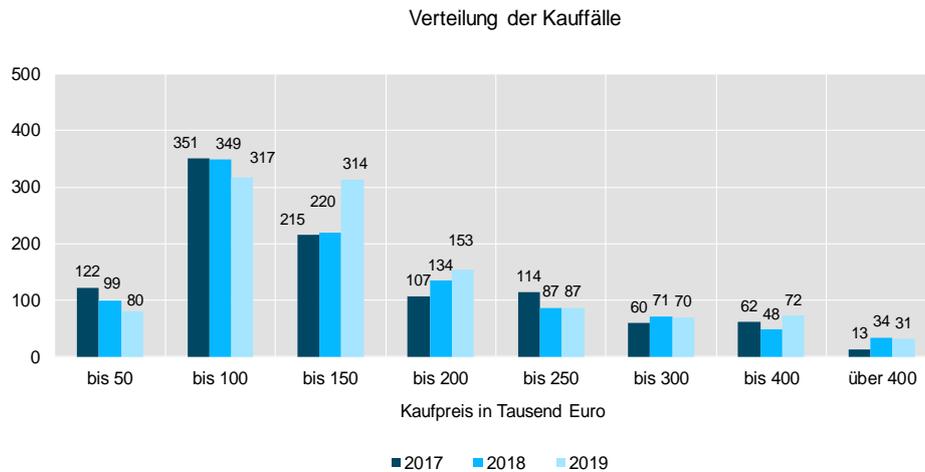
6.1 Wohnungseigentum

Mit einer Anzahl von 1124 Kauffällen stellt das Wohnungseigentum den stärksten Teilmarkt dar. Der Teilmarkt „Teileigentum“ wird im Folgenden gesondert behandelt.

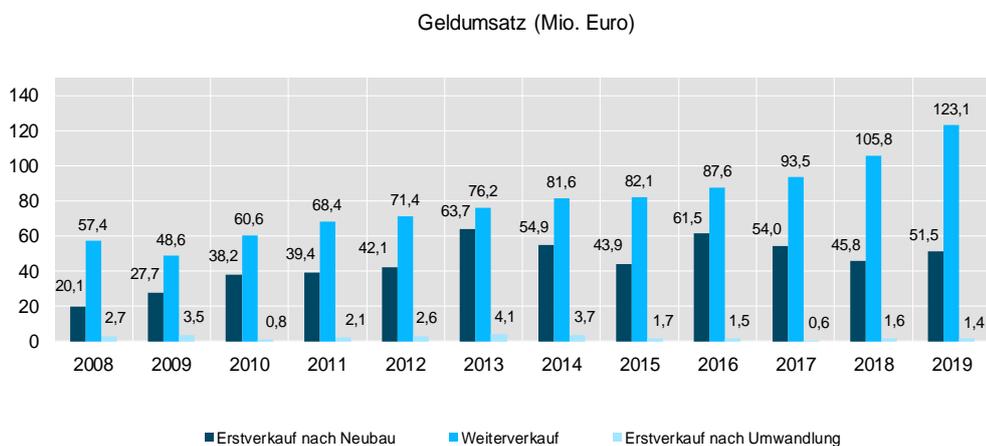
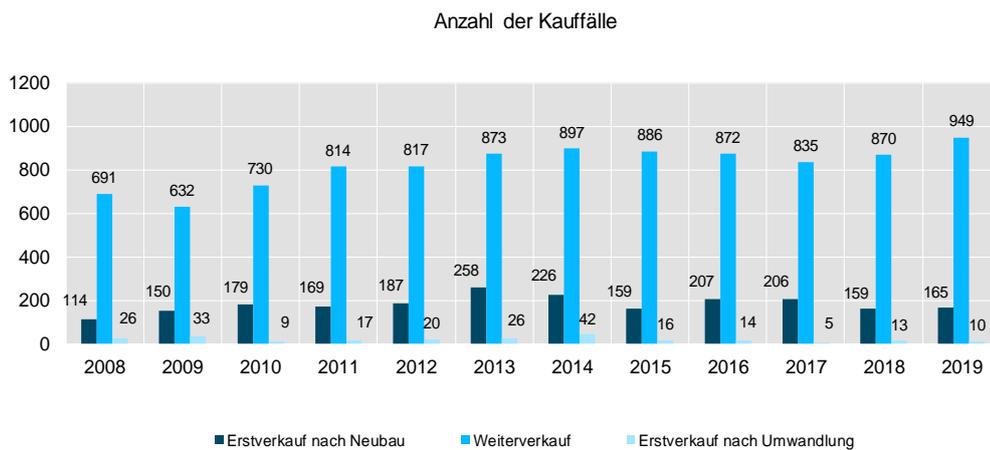
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Wohnungseigentums nach der Anzahl **der auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



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



In den nachfolgenden Abbildungen wird die Aufteilung der Kauffälle bzw. des Geldumsatzes 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.



6.1.1 Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle zeigt exemplarisch einige Durchschnittspreise/m² Wohnfläche unterteilt in die Teilmärkte „Erstverkauf nach Neubau“ und „Weiterverkäufe“.

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]
Erstverkauf nach Neubau	33	80	3.190
2010-2018	12	86	2.830
1995-2009	27	78	2.040
1975-1994	46	76	1.720
1950-1974	83	75	1.400
1920-1949	-	-	-
bis 1919	-	-	-

Merkmale:

4-16 Wohneinheiten, Wohnfläche 60-100 m², neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen, frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

6.1.2 Vergleichsfaktoren

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 29% des Geldumsatzes. Dies entspricht einem Anteil von nur 15%, bezogen auf die gesamte Anzahl der Kauffälle. Diesen Verträgen können in der Regel die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksanteil, Ausstattung usw., entnommen werden. Bei älteren Wohnungen (Weiterverkäufe) oder Umwandlungen sind diese Daten in den Verträgen nicht vorhanden.

Diese Daten werden von der Geschäftsstelle durch Fragebögen erhoben. Durch deren Auswertung werden auch für den Teilmarkt „Weiterverkäufe“ Aussagen möglich. Unter Berücksichtigung aller für die Preisentwicklung erforderlichen Daten ergibt sich ein Durchschnittswert, der über dem Niveau des Vorjahres liegt, und zwar um 8%.

Preisniveau Weiterverkauf

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

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbbaurechts.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -15503,70 + \frac{\text{Konstante}}{1,737577} + \frac{\text{Bodenrichtwert}}{7,858702} + \frac{\text{Baujahr}}{420,312804} + \frac{\text{Ausstattungsfaktor}}{-7,625231} + \frac{\text{Anzahl der Wohnungen}}{}$$

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

Auswertekriterien		Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Weiterverkauf	Konstante	-15503,70
Bodenrichtwert	170 bis 490 €/m ²	Bodenrichtwert	1,737577
Baujahr des Gebäudes	1900 bis 2017	Baujahr des Gebäudes	7,858702
Ausstattung	einfach bis stark gehoben	Ausstattungsfaktor (1,0 = sehr einfach - 2,0 = einfach 3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)	420,3128
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 61	Anzahl der Wohnungen im Gebäude	-7,62523
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet	Stichprobe	307
Wohnfläche	22 bis 201 m ²	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,79
		Standardfehler	228,66

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

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	200	2,5	4	1.020,00 €	1.250,00 €	1.480,00 €
1969	200	2,5	4	1.120,00 €	1.350,00 €	1.580,00 €
1979	200	2,5	4	1.170,00 €	1.400,00 €	1.630,00 €
1989	200	2,5	4	1.270,00 €	1.500,00 €	1.730,00 €
1999	200	2,5	4	1.320,00 €	1.550,00 €	1.780,00 €
2009	200	2,5	4	1.420,00 €	1.650,00 €	1.880,00 €
2015	200	2,5	4	1.470,00 €	1.700,00 €	1.930,00 €

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	300	3,0	4	1.420,00 €	1.650,00 €	1.880,00 €
1969	300	3,0	4	1.470,00 €	1.700,00 €	1.930,00 €
1979	300	3,0	4	1.570,00 €	1.800,00 €	2.030,00 €
1989	300	3,0	4	1.670,00 €	1.900,00 €	2.130,00 €
1999	300	3,0	4	1.720,00 €	1.950,00 €	2.180,00 €
2009	300	3,0	4	1.820,00 €	2.050,00 €	2.280,00 €
2015	300	3,0	4	1.870,00 €	2.100,00 €	2.330,00 €

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	400	4,0	4	2.020,00 €	2.250,00 €	2.480,00 €
1969	400	4,0	4	2.070,00 €	2.300,00 €	2.530,00 €
1979	400	4,0	4	2.170,00 €	2.400,00 €	2.630,00 €
1989	400	4,0	4	2.220,00 €	2.450,00 €	2.680,00 €
1999	400	4,0	4	2.320,00 €	2.550,00 €	2.780,00 €
2009	400	4,0	4	2.420,00 €	2.650,00 €	2.880,00 €
2015	400	4,0	4	2.470,00 €	2.700,00 €	2.930,00 €

Diese Berechnung lässt sich nun auch einfach und schnell mit dem Bielefelder Immobilienrechner unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de online durchführen.

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.

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

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = 1374,99 + 4,127192 + 149,982741 + -20,985233$$

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

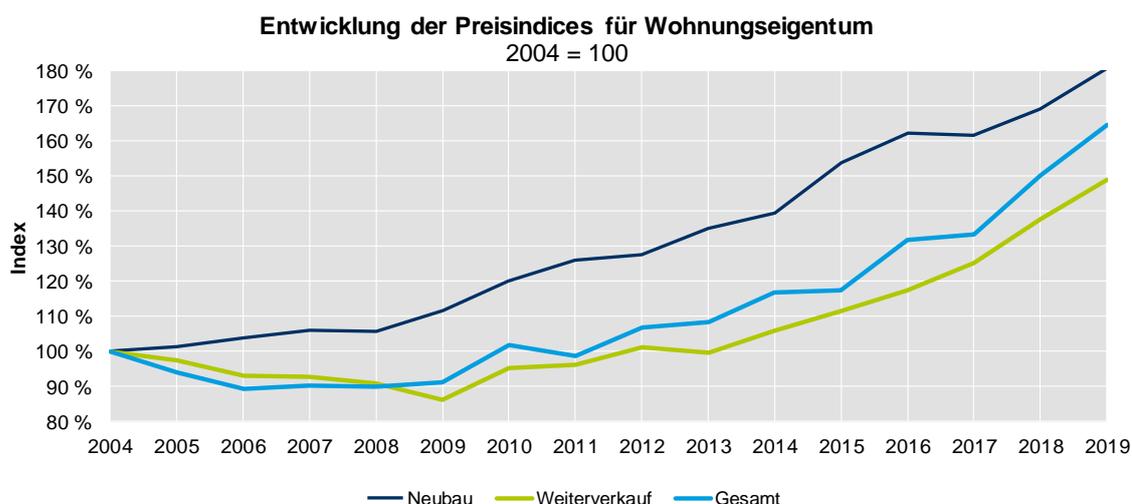
Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Erstverkauf nach Neubau	Konstante 1374,99
Bodenrichtwert	210 bis 460 €/m ²	Bodenrichtwert 4,127192
Baujahr des Gebäudes	2018 bis 2019	Ausstattungsfaktor 149,98274
Ausstattung	mittel bis stark gehoben	(3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	4 bis 12	Anzahl der Wohnungen im Gebäude -20,9852
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet	
Wohnfläche	38 bis 142 m ²	Stichprobe 74
		Bestimmtheitsmaß (korrigiert) 0,85
		Standardfehler 127,99

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

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 3,0 = mittel 4,0 = gehoben 5,0 = stark gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
2019	200	3,0	4	2.420,00 €	2.550,00 €	2.680,00 €
	200	5,0	4	2.720,00 €	2.850,00 €	2.980,00 €
2019	300	3,0	4	2.870,00 €	3.000,00 €	3.130,00 €
	300	5,0	4	3.170,00 €	3.300,00 €	3.430,00 €

Diese Berechnung lässt sich nun auch einfach und schnell mit dem Bielefelder Immobilienrechner unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de online durchführen.

6.1.3 Indexreihen



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum dargestellt. Datengrundlage für die Auswertung waren geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2019. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt. Fallende Liegenschaftszinssätze bedeuten gleichzeitig steigende Kaufpreise.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Eigentumswohnung (unvermietet)	2,9	216
Standardabweichung	0,9	-
Eigentumswohnung (vermietet)	3,2	148
Standardabweichung	1,0	-

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

Kennzahlen 2019							
Gebäudeart	LZ [%]	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Bodenrichtwert [€/m²]	Ø Restnutzungsdauer [Jahr]	Ø Kaufpreis je m² Wohnfläche [€/m²]	Ø Nettokaltmiete [€/m²]
Eigentumswohnung (unvermietet)	2,9	216	84	305	54	2.277	7,5
Standardabweichung	0,9		26	99	21	919	1,5
Eigentumswohnung (vermietet)	3,2	176	72	327	42	1.783	7,0
Standardabweichung	1,0		20	224	17	648	1,5

6.1.5 Rohertragsfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

Auswertekriterien		Kennzahlen	
Nutzungsart	Wohnungseigentum	Stichprobe	159
Teilmarkt	Weiterverkauf	Rohtragsfaktor	Ø 18
Bodenrichtwert	170 bis 560 €/m ²	Standardabweichung	0,34
Baujahr des Gebäudes	1903 bis 2017		
Standardstufe (2,0 = einfach - 5,0 = stark gef.)	einfach bis gehoben		
Wohnfläche	20 bis 118 m ²		
Vermietungssituation	vermietet		
Restnutzungsdauer	22 bis 78 Jahre		

Anmerkung:

Eine andere Nutzungsart ergibt einen veränderten Rohertragsfaktor.

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

6.2 Teileigentum

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

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

	Weiterverkauf					Erstverkauf nach Neubau				
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis
Außenstellplätze		56	2.500 €	3.700 €	4.800 €		77	4.700 €	6.000 €	7.200 €
Carports				5.000 €			28	11.800 €	13.600 €	15.400 €
Tiefgaragen-Stellplätze	1960 - 1969 1970 - 1979 1980 - 1999 2000 - 2016	20	keine signifikante Aussage möglich 9.200 €	7.500 € 11.800 € 14.000 €	14.400 €	2018 - 2019	32	18.200 €	19.100 €	20.000 €
Garagen	Siehe Garagenwerte ohne Bodenwertanteil im Abschnitt 5.1.1, Seite 35. 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: 2800 € + 200 €/m ² x 50% x 18 m ² = 4600 €									

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

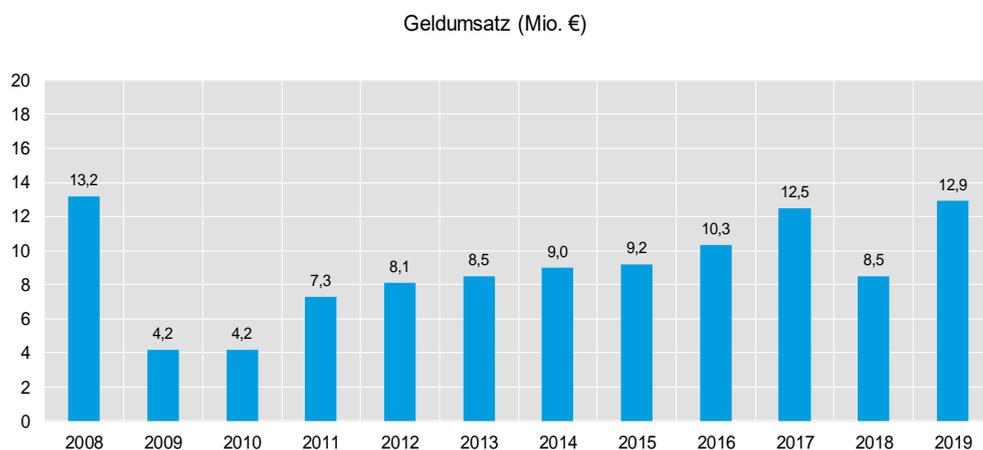
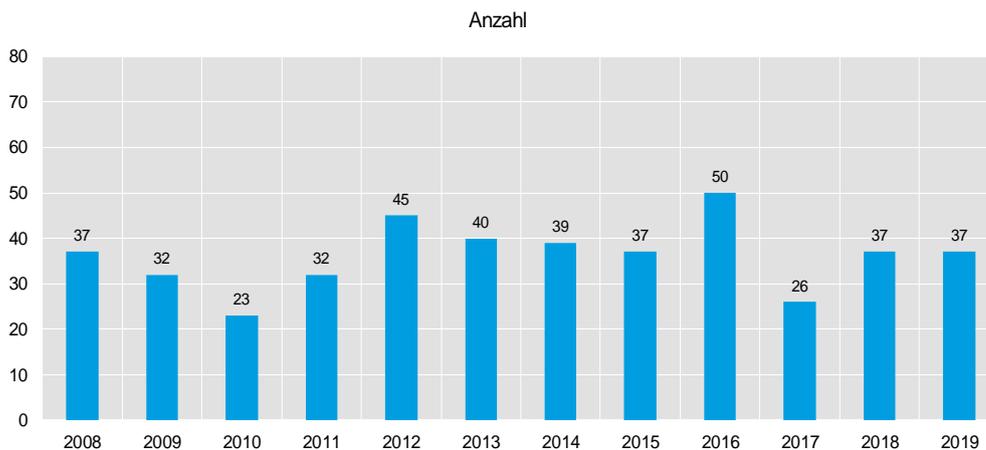
Auf Grund der ausgewerteten Kaufverträge aus dem Vorjahr liegt der Erbbauzins für Geschosswohnungsbau bei der erstmaligen Begründung eines Erbbaurechts im Mittel bei

rd. 2,7%

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.

7.2 Erbbaurechte

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Erbbaurechte nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



7.2.1 Vergleichsfaktoren

In der folgenden Tabelle sind abgeleitete Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (individueller Wohnungsbau) dargestellt.

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

vorläufiger Sachwert (vS)	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
	Bodenwertniveau Ø 260 €/m ²
200.000 €	1,03
210.000 €	0,99
220.000 €	0,96
230.000 €	0,93
240.000 €	0,90
250.000 €	0,87
260.000 €	0,85
270.000 €	0,83
280.000 €	0,80
290.000 €	0,78
300.000 €	0,77
310.000 €	0,75
320.000 €	0,73
330.000 €	0,71
340.000 €	0,70
350.000 €	0,68
360.000 €	0,67
370.000 €	0,66
380.000 €	0,64
390.000 €	0,63
400.000 €	0,62
Ausgewertete Kauffälle	14
Ausgleichsfunktion	$0,320 \times (vS \times 10^{-6})^{-0,724}$
Bestimmtheitsmaß	0,62

Anwendungsbeispiel:

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

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

SW = Sachwert des bebauten Erbbaurechts

vS = vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren (NHK 2010) errechnet

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

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

Berechnungsbeispiel:

Gebäudeart: Einfamilienhaus
 vorläufiger Sachwert: 300.000 €
 Bodenwertniveau: 260 €/m²
 Vergleichswertfaktor: 0,77
 Reparaturstau: 10.000 €

$$SW = 300.000 \text{ €} \times 0,77 - 10.000 \text{ €}$$

$$SW = 221.000 \text{ €}$$

7.2.2 Marktanpassungsfaktoren

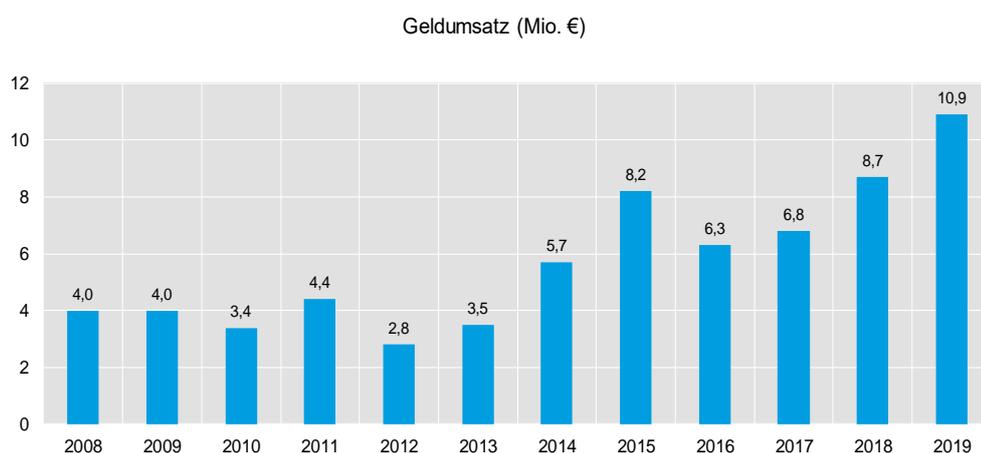
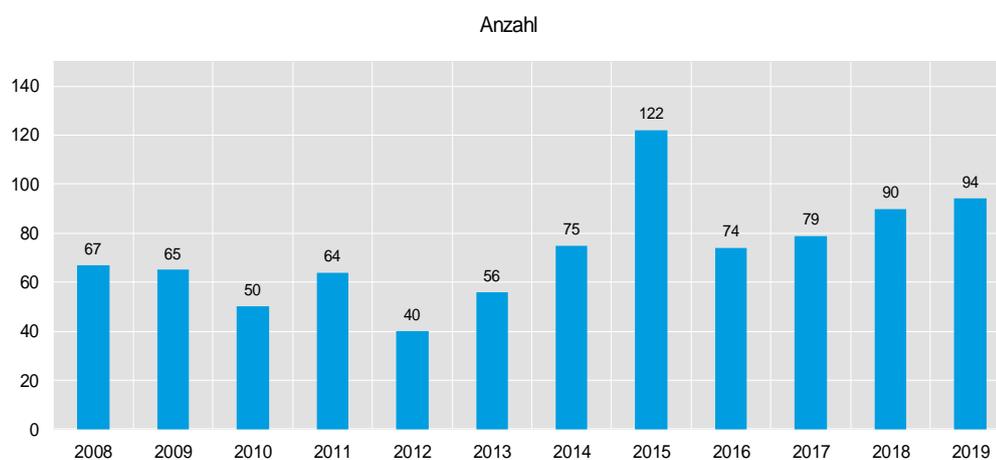
In der folgenden Tabelle sind abgeleitete Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte (individueller Wohnungsbau) dargestellt.

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

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (fE)	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
	Bodenwertniveau Ø 260 €/m ²
150.000 €	1,32
160.000 €	1,28
170.000 €	1,24
180.000 €	1,21
190.000 €	1,18
200.000 €	1,15
210.000 €	1,12
220.000 €	1,10
230.000 €	1,07
240.000 €	1,05
250.000 €	1,03
260.000 €	1,01
270.000 €	1,00
Ausgewertete Kauffälle	17
Ausgleichsfunktion	$387,98 \times fE^{-0,477}$
Bestimmtheitsmaß	0,49

7.3 Wohnungserbbaurechte

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Wohnungserbbaurechte nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



7.3.1 Vergleichsfaktoren

Preisentwicklung

Um eine Aussage über die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle zu normieren. Diesen Verträgen können in der Regel die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksanteil, Ausstattung usw., entnommen werden. Bei älteren Wohnungen (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, und zwar um 4%.

Preisniveau Weiterverkauf

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

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = \text{Konstante} + \text{Baujahr} \times 23,568273 + \text{Ausstattungsfaktor} \times 201,129570 + \text{Anzahl der Wohnungen} \times -2,862629$$

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

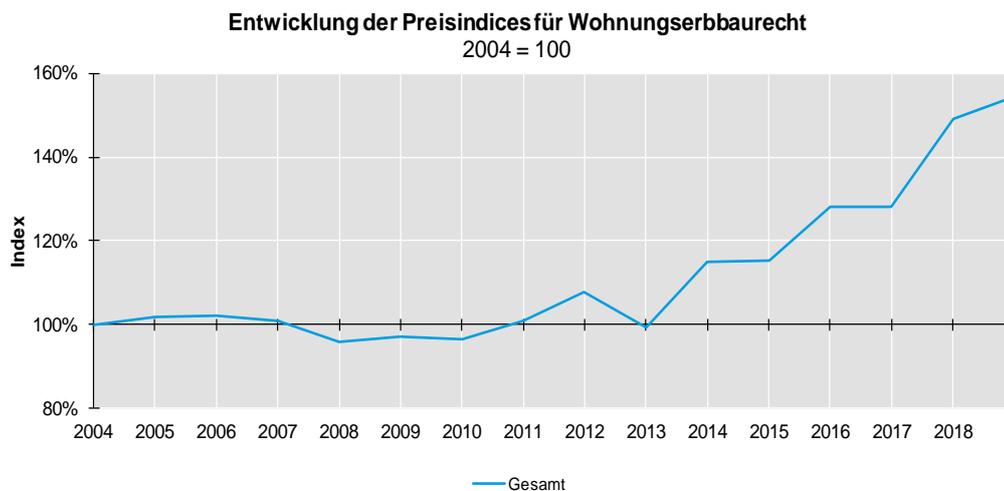
Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Weiterverkauf	-45757,34
Bodenrichtwert	220 bis 460 €/m ²	23,568273
Baujahr des Gebäudes	1956 bis 2001	201,129570
Ausstattung	einfach bis mittel	-2,862629
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	4 bis 24	
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet	
Wohnfläche	36 bis 120 m ²	
	Stichprobe	20
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,50
	Standardfehler	313,59

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

Baujahr	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	2,5	4	590,00 €	900,00 €	1.210,00 €
1969	2,5	4	840,00 €	1.150,00 €	1.460,00 €
1979	2,5	4	1.090,00 €	1.400,00 €	1.710,00 €
1989	2,5	4	1.290,00 €	1.600,00 €	1.910,00 €
1999	2,5	4	1.540,00 €	1.850,00 €	2.160,00 €
2009	2,5	4	1.790,00 €	2.100,00 €	2.410,00 €
2015	2,5	4	1.890,00 €	2.200,00 €	2.510,00 €

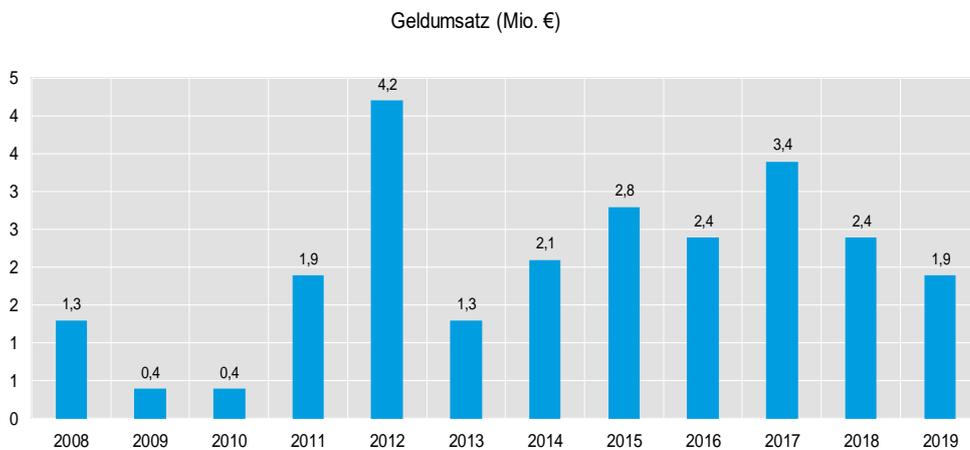
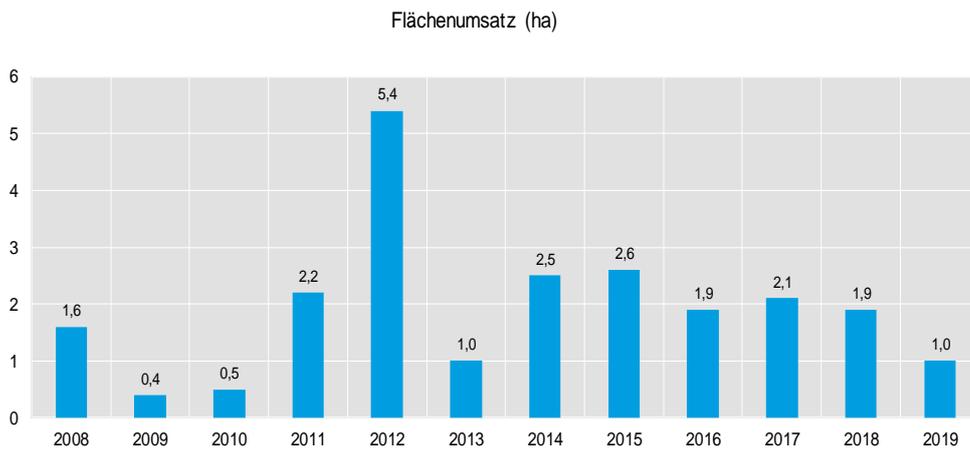
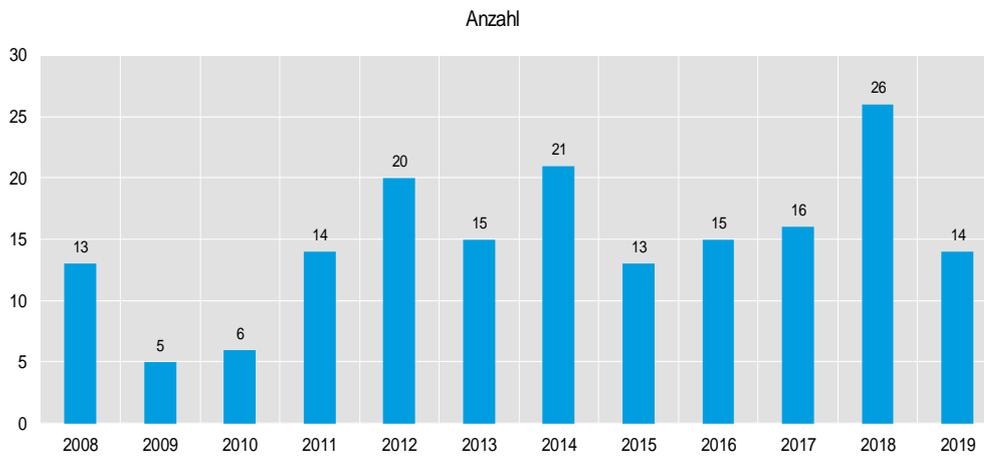
Baujahr	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	3,0	4	690,00 €	1.000,00 €	1.310,00 €
1969	3,0	4	940,00 €	1.250,00 €	1.560,00 €
1979	3,0	4	1.190,00 €	1.500,00 €	1.810,00 €
1989	3,0	4	1.390,00 €	1.700,00 €	2.010,00 €
1999	3,0	4	1.640,00 €	1.950,00 €	2.260,00 €
2009	3,0	4	1.890,00 €	2.200,00 €	2.510,00 €
2015	3,0	4	1.990,00 €	2.300,00 €	2.610,00 €

7.3.2 Indexreihen



7.4 Erbbaugrundstücke

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Erbbaugrundstücke nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



8 Modellbeschreibungen

8.1 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.

Das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) in der Fassung vom 16.07.2013 bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt aber im Einzelfall nicht aus, sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Unter Berücksichtigung dieser Richtlinie wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld das sogenannte „Bielefelder Modell“ entwickelt und beschlossen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen des Modells lediglich der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken kann.

Die vollständige Beschreibung des „Bielefelder Modells“ finden Sie unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de.

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

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

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

Der Auswertung lagen als Datengrundlage die Verkäufe von 2019 für die Sachwertfaktoren der normalen/guten Wohnlage des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor. Für die sehr gute Wohnlage die Verkäufe von 2017 bis 2019.

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

Diesen statistisch abgeleiteten Sachwertfaktoren liegen folgende „Auswertekriterien“ zugrunde:

- Auswertejahr 2019 (normale/gute Wohnlage) und 2017-2019 (sehr gute Wohnlage)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibung „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach „Bielefelder Modell“

- Gebäudestandardkennzahl im Durchschnitt bei 2,7 (normale/gute Wohnlage) und 2,9 (sehr gute Wohnlage)
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten

8.2 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 ImmoWertV zu Grunde:

Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

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

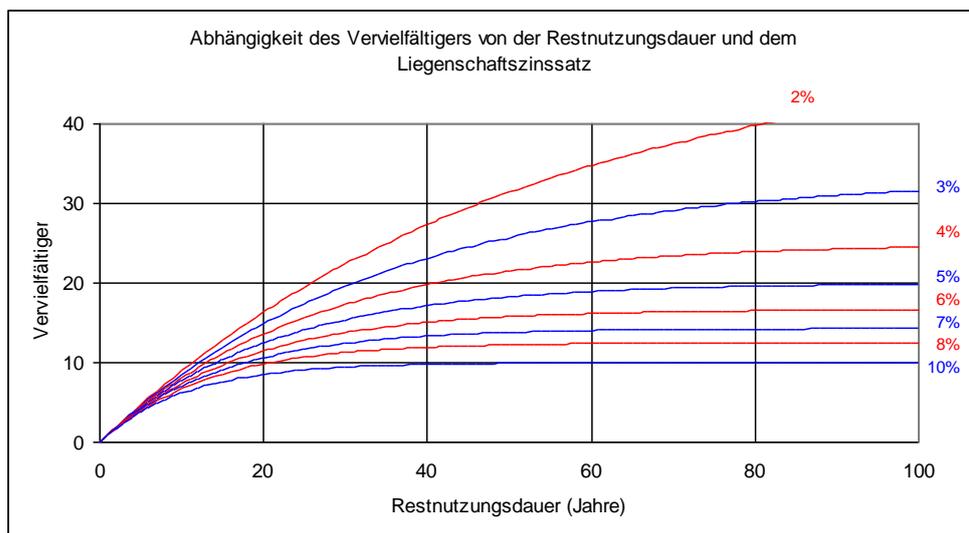
Ertragswert (EW)	Bodenwert (BW)	Vervielfältiger (V) =	$\frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)}$
Reinertrag (RE)	Kaufpreis (KP)	Liegenschaftszinssatz (p)	
Zinsfaktor (q) = 1+p/100	Restnutzungsdauer (n)		

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

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

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

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



Die Liegenschaftszinssätze/ Rohrertragsfaktoren wurden nach dem Bielefelder Modell abgeleitet. Die Beschreibung des Bielefelder Modells finden Sie unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de.

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: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Stand 2019

Verwaltungskosten (jährlich)

Je Wohnung	295 €
Je Eigentumswohnung	353 €
Je Garage/Einstellplatz	39 €
Gewerbliche Nutzung	3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Instandhaltungskosten (jährlich)

Je m ² Wohnfläche	11,60 €/m ²
Garagen-/Tiefgaragenstellplatz	68 €
Carport	42 €
Stellplatz	26 €
Gewerbliche Nutzung wie	
- Büros, Praxen, Geschäfte etc.	11,60 €/m ²
- SB-Verbrauchermärkte	5,80 €/m ²
- Lager, Logistik, Produktionshallen etc.	3,87 €/m ²

Mietausfallwagnis

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

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

8.3 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

Das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) in der Fassung vom 16.07.2013 bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt aber im Einzelfall nicht aus, sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Unter Berücksichtigung dieser Richtlinie wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld das sogenannte „Bielefelder Modell“ entwickelt und beschlossen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen des Modells lediglich der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken kann.

Die vollständige Beschreibung des „Bielefelder Modells“ finden Sie unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de.

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

Der Verkehrswert des Erbbaurechts lässt sich in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) u.a. aus dem vorläufigen Sachwert des unbelasteten bebauten Grundstücks ableiten. Der Vergleichswertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den vorläufigen Sachwerten dar. Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Vergleichsfaktor am stärksten von der Höhe der vorläufigen Sachwerte abhängig ist. Zusätzlich korreliert der vorläufige Sachwert mit dem jeweiligen Bodenwertniveau.

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

Der Auswertung lagen als Datengrundlage die Verkäufe von 2019 des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor.

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

Diesen statistisch abgeleiteten Vergleichswertfaktoren liegen folgende „Auswertekriterien“ zugrunde:

- Auswertejahr 2019
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibung „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Restnutzungsdauer im Durchschnitt 41 Jahre
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach „Bielefelder Modell“
- Gebäudestandardkennzahl im Durchschnitt bei 2,7
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten
- Restlaufzeit des Erbbaurechts 38 – 75 Jahre

8.4 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

Das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) in der Fassung vom 16.07.2013 bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt aber im Einzelfall nicht aus, sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Unter Berücksichtigung dieser Richtlinie wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld das sogenannte „Bielefelder Modell“ entwickelt und beschlossen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen des Modells lediglich der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken kann.

Die vollständige Beschreibung des „Bielefelder Modells“ finden Sie unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de.

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

Der Verkehrswert des Erbbaurechts lässt sich in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) alternativ zu der Berechnung über Vergleichswertfaktoren über die finanzmathematische Methode berechnen. Hierzu ist die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte erforderlich. Der Marktanpassungsfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und dem finanzmathematischen Wert dar. Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Marktanpassungsfaktor am stärksten von der Höhe des finanzmathematischen Wertes abhängig ist.

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

Der Auswertung lagen als Datengrundlage die Verkäufe von 2018 / 2019 des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor.

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

Diesen statistisch abgeleiteten Vergleichswertfaktoren liegen folgende „Auswertekriterien“ zugrunde:

- Auswertejahr 2018 / 2019
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibung „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Restnutzungsdauer im Durchschnitt 41 Jahre
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach „Bielefelder Modell“
- Gebäudestandardkennzahl im Durchschnitt bei 2,7
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten
- Restlaufzeit des Erbbaurechts 38 – 78 Jahre

9 Mieten und Pachten

Mietspiegel für Wohnungen

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

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

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

Auszug aus dem Mietspiegel 2020 der Stadt Bielefeld

Mietspiegeltabelle für eine Standardwohnung			
Baujahrsklasse	Nettokaltmiete pro monat in €/m ²		
	unterer Wert	Median	oberer Wert
bis 1918	5,47	6,36	7,56
1919 bis 1949	5,38	5,88	6,66
1950 bis 1960	5,39	5,75	6,39
1961 bis 1977	5,27	5,88	6,69
1978 bis 1994	5,81	6,76	7,66
1995 bis 2001	6,36	6,94	7,61
2002 bis 2010	5,88	8,05	8,48
2011 bis 2017	7,76	9,50	10,59

In der Mietspiegeltabelle werden neben dem Median der untere und der obere Wert der 2/3 Spanne in €/m² Wohnfläche angegeben.

Zuschläge / Abschläge pro Monat in €/m²

Gute / sehr gute Wohnlage	+ 0,50
Kleinwohnung 20 m ² bis unter 40 m ²	+ 1,46
Große Wohnungen mit mehr als 120 m ² bis 250 m ²	- 0,87
Barrierearmut und energetische Vollmodernisierung (Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)	+ 1,21

Mietpreisatlas für Geschäftsräume und Gewerbeflächen

Der Mietpreisatlas (Stand Mai 2015) 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.

Der Mietpreisatlas 2020 ist durch die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld (IHK) in Vorbereitung und aller Voraussicht nach im August 2020 verfügbar.

Mietpreisatlas OWL für Bielefeld

Geschäftslage	Bielefeld - Mitte	
Einzelhandel in 1a-Lage	50,00	bis 120,00 €
Einzelhandel in 1b-Lage	10,00	bis 24,00 €
Einzelhandel in 2a-2b Lage	6,00	bis 14,00 €
Einzelhandel in Citylage	6,00	bis 12,00 €
Büroräume	4,50	bis 11,00 €
Lager/Produktion	2,50	bis 4,50 €

Geschäftslage	Bielefeld - Brackwede		Bielefeld - Brake	
Einzelhandel in Citylage	7,00	bis 16,00 €	5,00	bis 9,00 €
Einzelhandel im Ortsteil	4,00	bis 7,50 €	4,00	bis 6,50 €
Büroräume	3,50	bis 9,00 €	3,50	bis 6,50 €
Lager/Produktion	2,00	bis 4,00 €	2,00	bis 3,00 €

Geschäftslage	Bielefeld - Dornberg		Bielefeld - Gadderbaum	
Einzelhandel in Citylage	6,00	bis 9,50 €	5,00	bis 8,00 €
Einzelhandel im Ortsteil	4,00	bis 6,00 €	4,00	bis 5,00 €
Büroräume	4,50	bis 5,50 €	4,50	bis 7,00 €
Lager/Produktion	2,00	bis 3,00 €	2,00	bis 3,50 €

Geschäftslage	Bielefeld (Heepen)		Bielefeld (Hillegossen)	
Einzelhandel in Citylage	5,00	bis 10,00 €	4,00	bis 9,00 €
Einzelhandel im Ortsteil	4,00	bis 7,50 €	3,00	bis 6,00 €
Büroräume	4,00	bis 7,00 €	4,00	bis 7,00 €
Lager/Produktion	2,50	bis 4,00 €	2,50	bis 4,00 €

Geschäftslage	Bielefeld (Jöllenbeck)		Bielefeld (Schildesche)	
Einzelhandel in Citylage	5,00	bis 11,00 €	7,50	bis 13,00 €
Einzelhandel im Ortsteil	4,00	bis 7,00 €	5,00	bis 8,00 €
Büroräume	4,50	bis 6,00 €	5,00	bis 7,00 €
Lager/Produktion	2,00	bis 3,00 €	2,50	bis 4,50 €

Geschäftslage	Bielefeld (Senne)		Bielefeld (Sennestadt)	
Einzelhandel in Citylage	4,00	bis 7,50 €	5,00	bis 8,00 €
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	3,00	bis 4,00 €	2,50	bis 4,00 €

Geschäftslage	Bielefeld (Stieghorst)	
Einzelhandel in Citylage	4,50	bis 9,50 €
Einzelhandel im Ortsteil	4,00	bis 6,00 €
Büroräume	4,00	bis 6,00 €
Lager/Produktion	2,50	bis 4,00 €

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Rainer Nuß, Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Egon Strathoff, Stadtvermessungsamtsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Uwe Justus, Architekt

Dipl.-Betriebswirt Frank Krüger, Immobilienkaufmann

Dipl.-Kfm. Markus Fleer

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Susanne Crayen, Architektin

Michael Fredebeul, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Heiko Hädrich, Architekt

Dipl.-Ing. Michael Pappert, Architekt

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

Dipl.-Ing. Gerd Weichynik, Architekt

Brigitte Scheele, Immobilienkauffrau

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

Vertreter des Finanzamtes

Dr. Christina Michalke, Regierungsdirektorin

Gaco Kurt, Steueroberinspektorin (als Vertreterin)

Stefanie Kruse, Regierungsrätin

Iris Kaping-Norkowski, Steueramtfrau (als Vertreterin)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

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

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

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

Fax : 0521 - 51 34 33

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

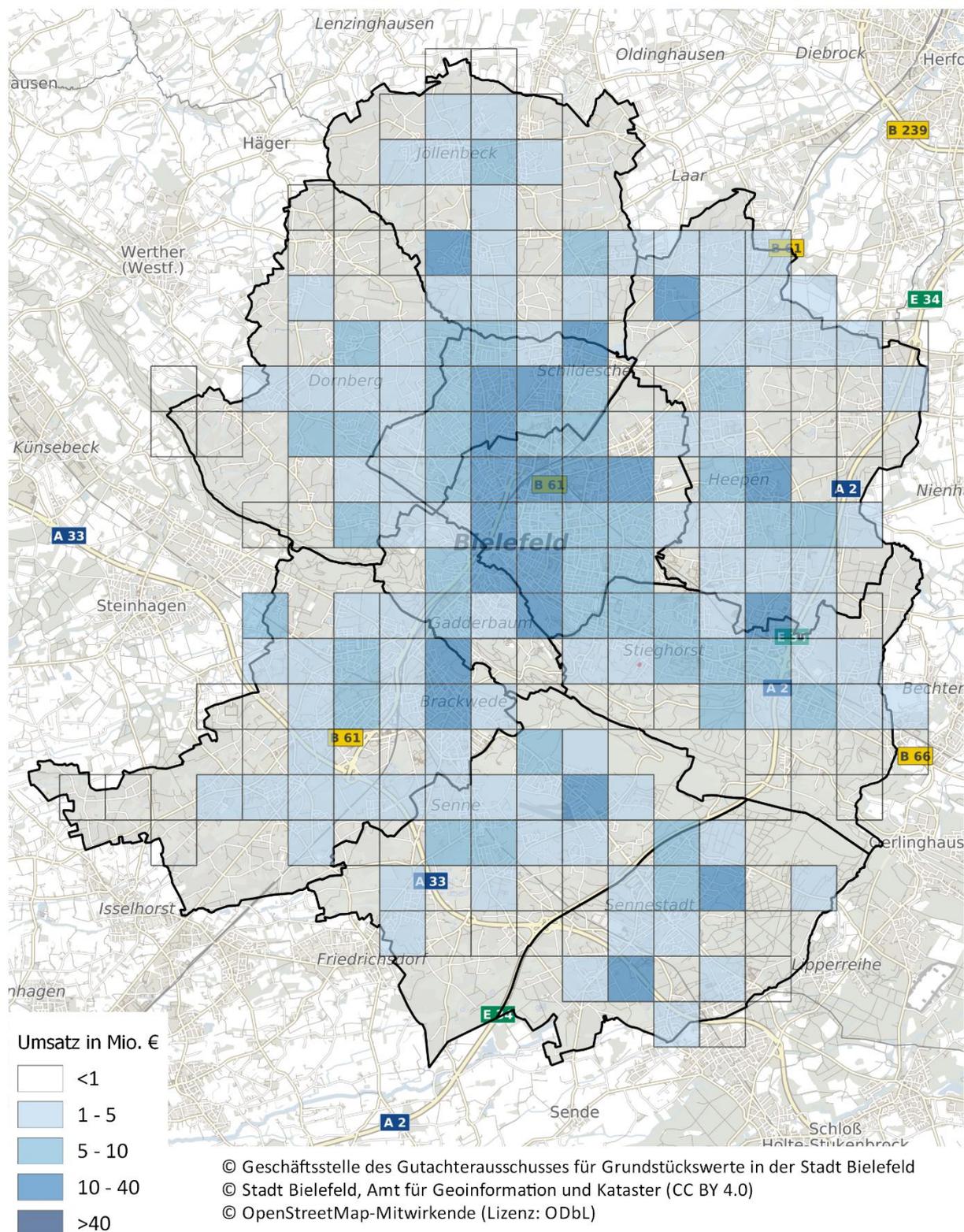
Benachbarte Gutachterausschüsse

	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 Tegekämper	05241/822733	
Kreis Herford und Stadt Herford	Vorsitzender	Herr Lückingsmeier	05221/132603	05221/13172506 05221/189360
	Geschäftsführer	Herr Simon	05221/132506	
Kreis Lippe und Stadt Detmold	Vorsitzender	Herr Ostrau	05231/62702	05231/627740
	Geschäftsführer	Herr Koch	05231/62757	

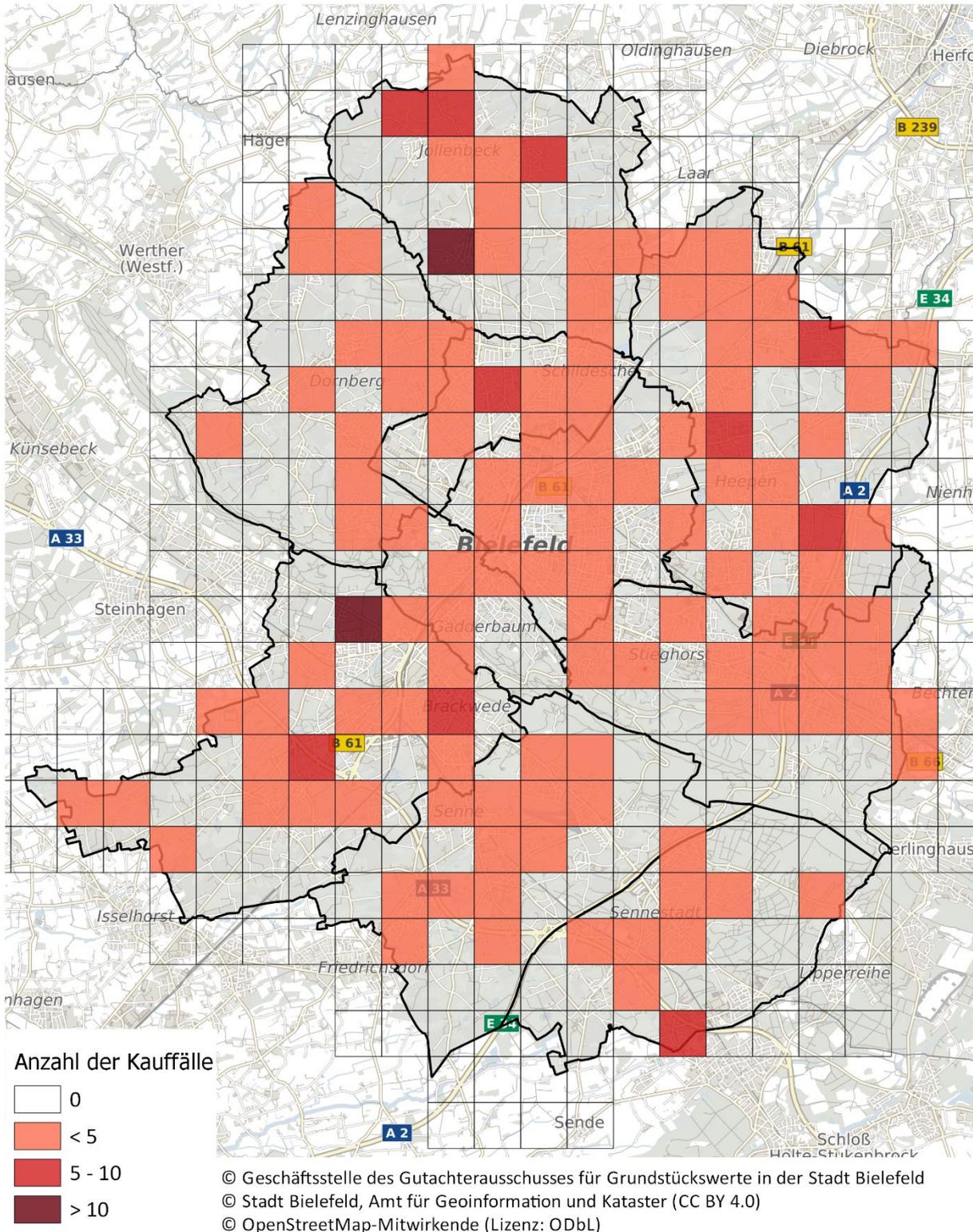
11. Anlagen

- Anlage 1 – Geographische Verteilung des Geldumsatzes
- Anlage 2 – Geographische Verteilung von unbebauten Grundstücken
- Anlage 3 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2019 (individueller Wohnungsbau) in €/m²
- Anlage 4 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2019 (Geschosswohnungsbau) in €/m²
- Anlage 5 – Bodenrichtwertkarte 2019 (Wohnbauflächen) in €/m²
- Anlage 6 – Bodenrichtwertkarte 2019 (Gewerbeflächen) in €/m²
- Anlage 7 – Wohnlagenkarte
- Anlage 8 – Geschäftslagenkarte
- Anlage 9 – Rahmendaten zum Grundstücksmarkt
- Anlage 10 – Weitere Informationen

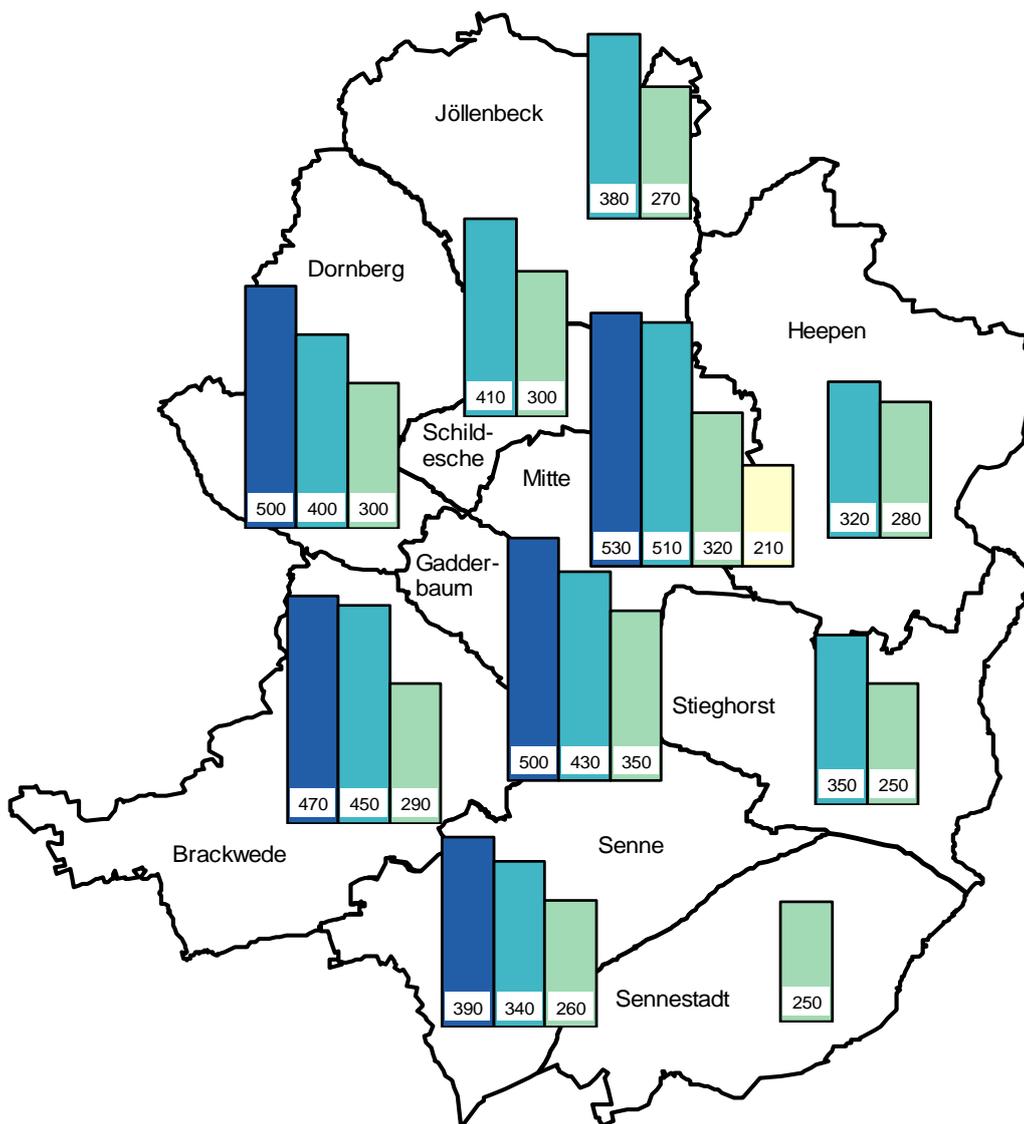
Anlage 1 – Geographische Verteilung des Geldumsatzes



Anlage 2 – Geographische Verteilung der unbebauten Grundstücke



Anlage 3 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2020 (individueller Wohnungsbau) in €/m²



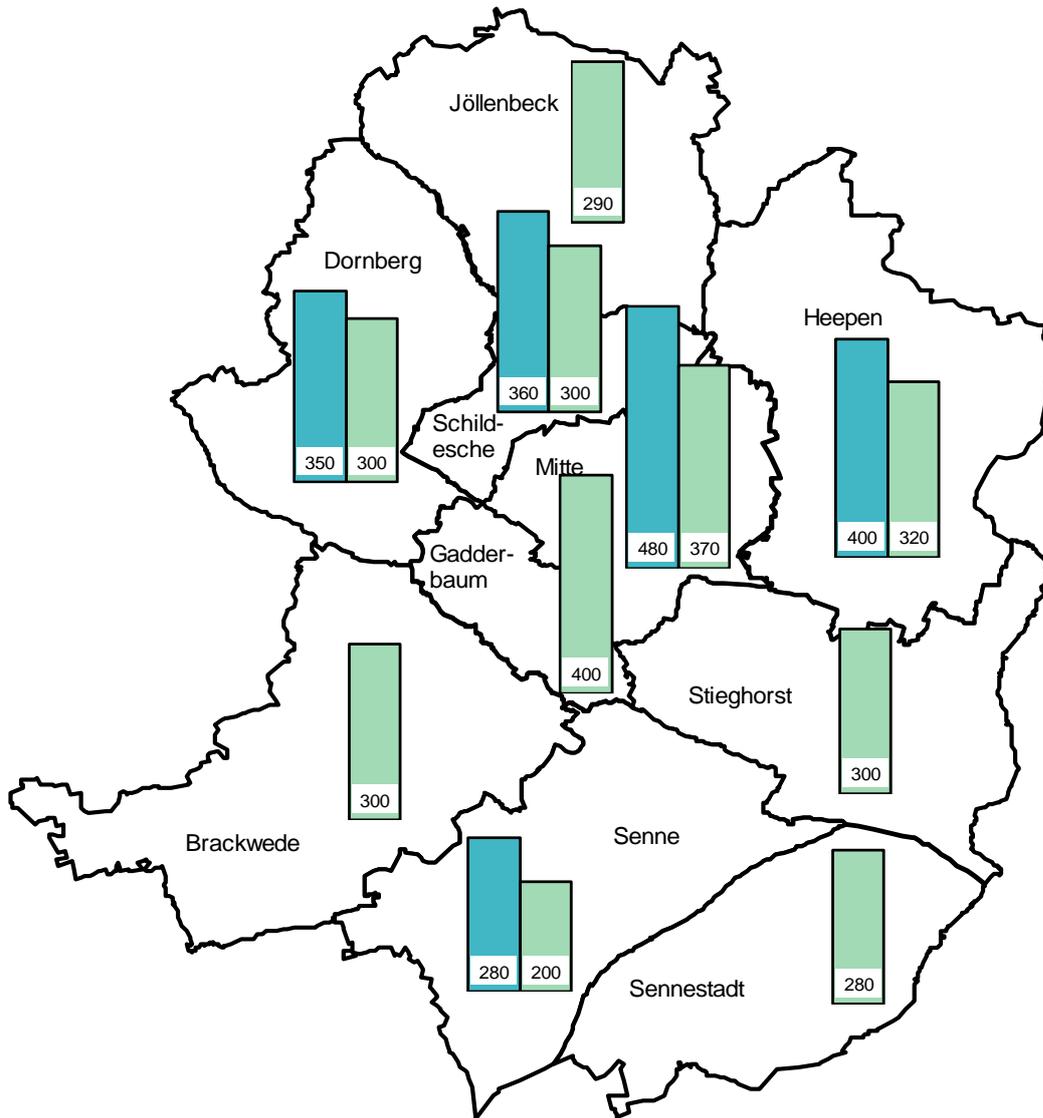
Individueller Wohnungsbau
(1- oder 2-geschossige Bauweise)



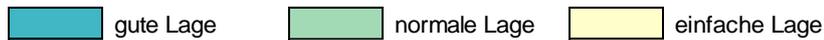
Stand : Februar 2020

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

Anlage 4 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2020 (Geschosswohnungsbau) in €/m²



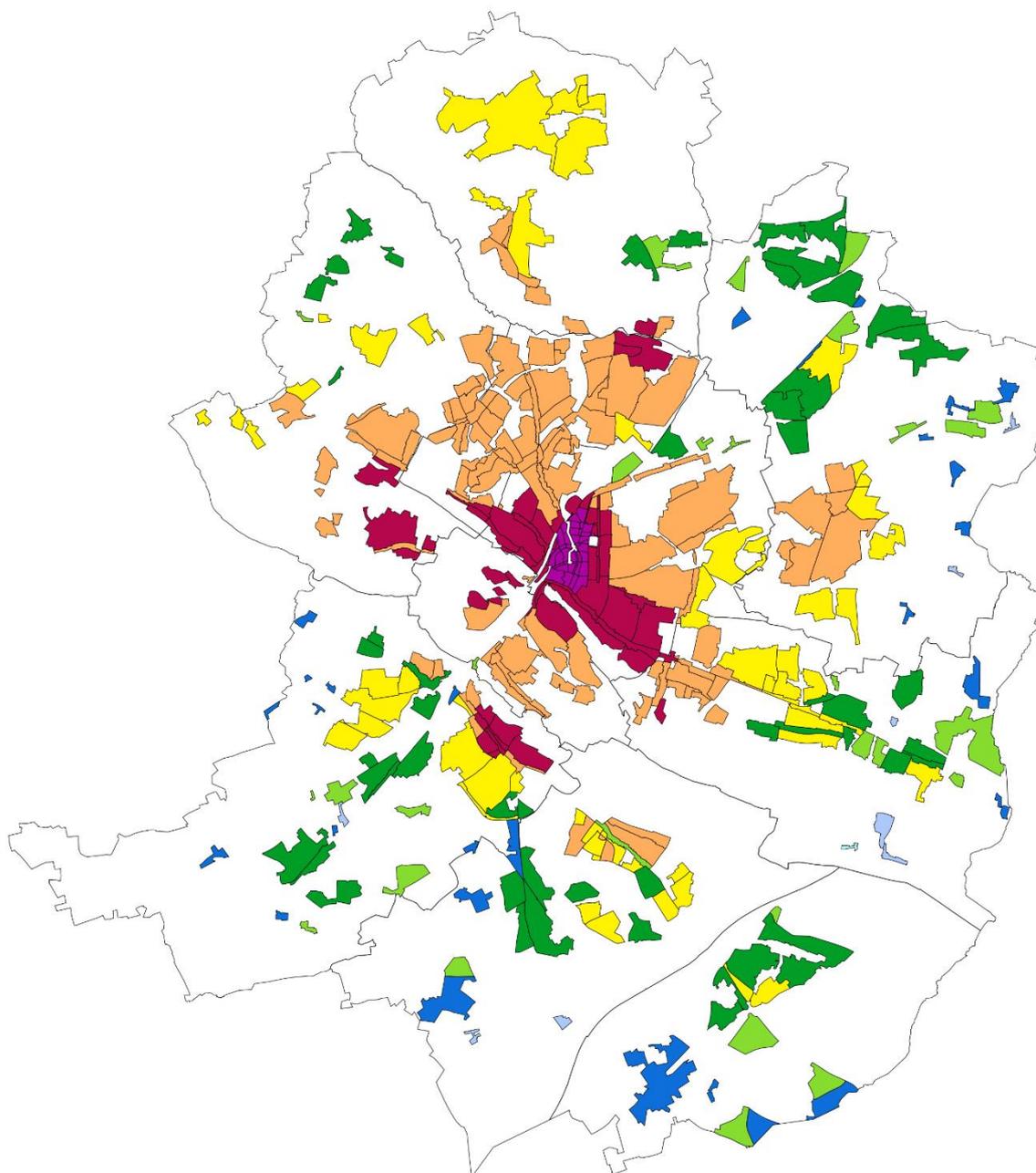
Geschosswohnungsbau
(3 oder mehrgeschossige Bauweise)



Stand : Februar 2020

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

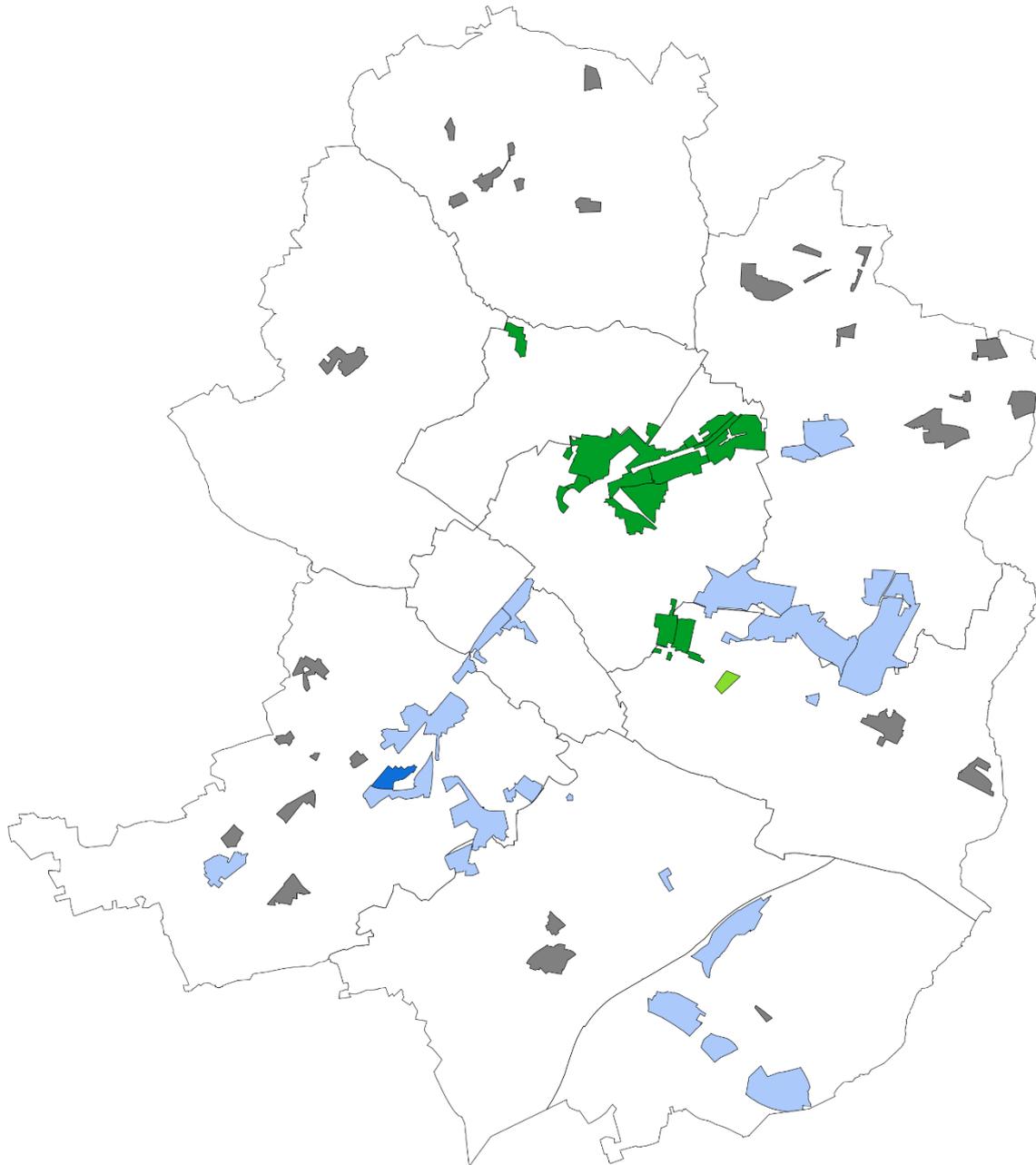
Anlage 5 – Bodenrichtwertkarte 2020 (Wohnbauflächen) in €/m²



Bodenrichtwerte 2020 in €/m²

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

<p> 100 - 150</p> <p> 150 - 175</p> <p> 175 - 200</p>	<p> 200 - 225</p> <p> 225 - 250</p> <p> 250 - 300</p>	<p> 300 - 400</p> <p> 400 - 600</p> <p> 600 - 4000</p>
---	---	--

Anlage 6 – Bodenrichtwertkarte 2020 (Gewerbeflächen) in €/m²**Bodenrichtwerte 2020 in €/m²**

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

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

Anlage 7 – Wohnlagenkarte

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

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

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

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

Die Wohnlagenkarte ist am 13.02.2020 zum Stichtag 01.01.2020 beschlossen worden.

Die Wohnlagenkarte finden Sie unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de
Unter https://stadtplan.bielefeld.de/app/wohnlagenkarte_jeder/ oder dem nebenstehenden QR-Code besteht zusätzlich die Möglichkeit einer mobilen Anwendung.



Einfache Wohnlage:

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

Normale Wohnlage:

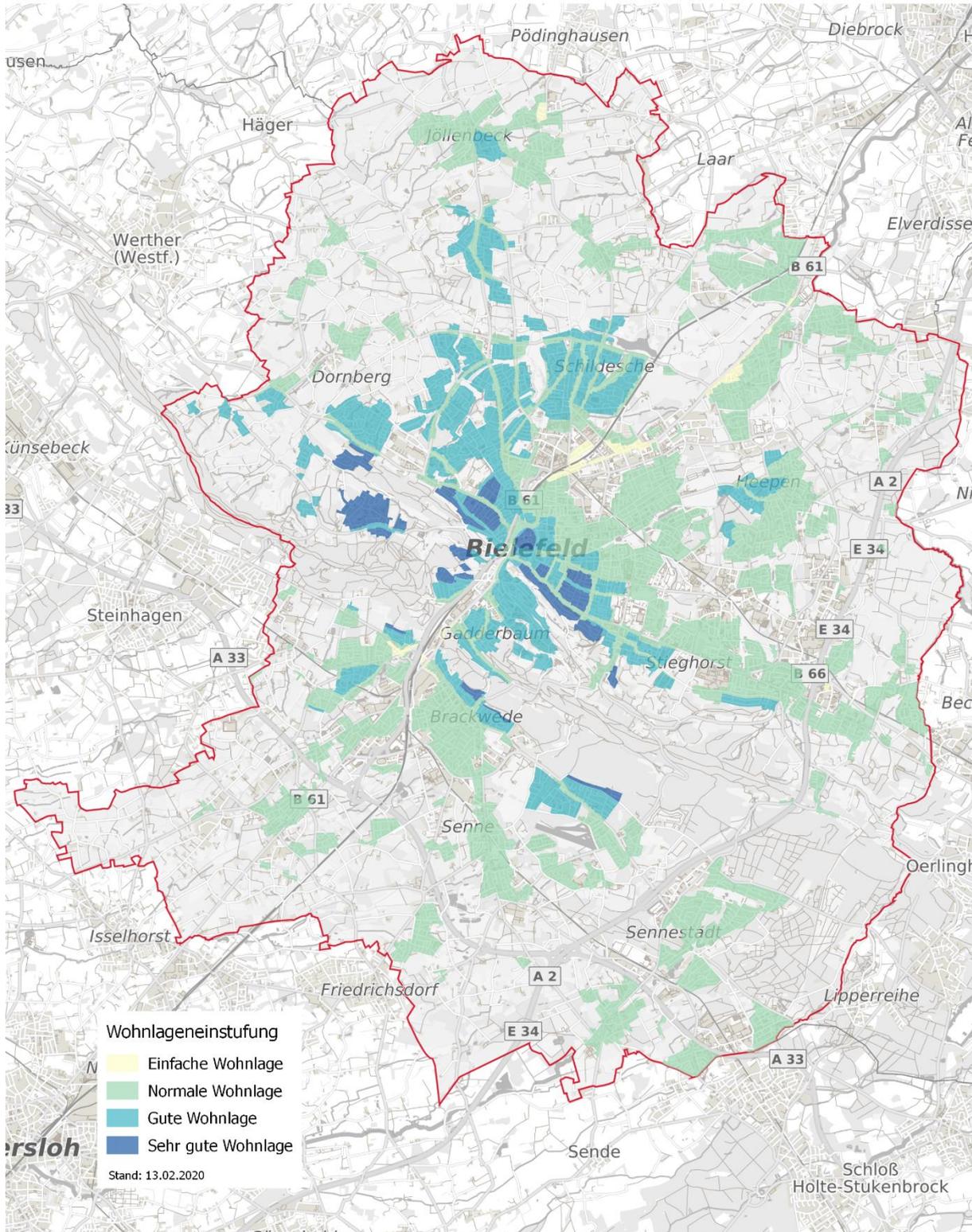
Die normale Wohnlage beinhaltet keine besonderen Vor- bzw. Nachteile. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Bei überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil wieder ausgleichen.

Gute Wohnlage:

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

Sehr gute Wohnlage:

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld 2020
Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Stadt Bielefeld (CC BY 4.0)

Anlage 8 – Geschäftslagenkarte

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

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

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

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

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

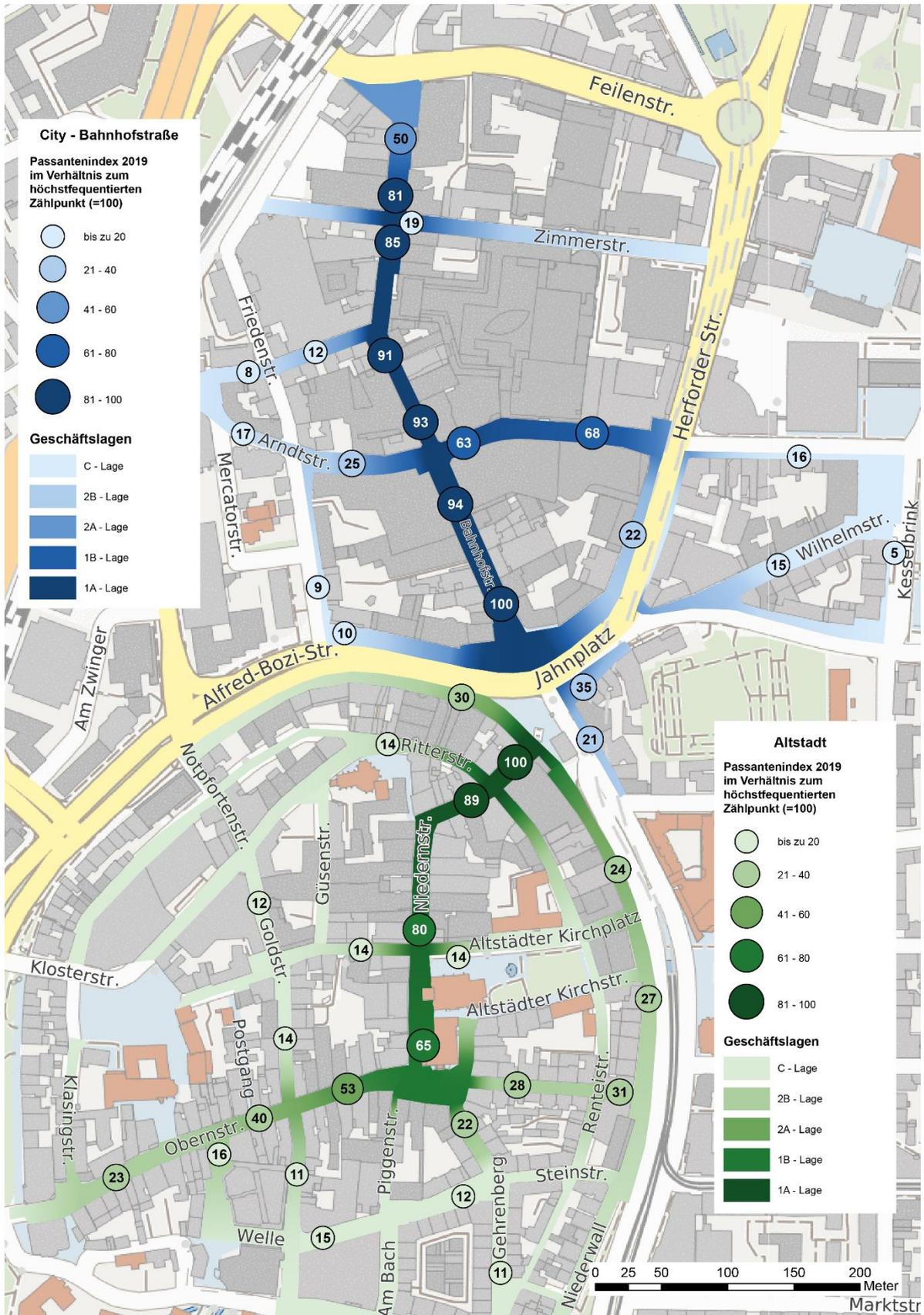
Im Vergleich zur Dokumentation von 2005 wurde jetzt zusätzlich die Kategorie der C-Lage eingefügt, um die bisherigen Lagekategorien von 1A- bis 2B-Lagen nach unten abzurunden.

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

Der Expertenkreis setzt sich zusammen aus:

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

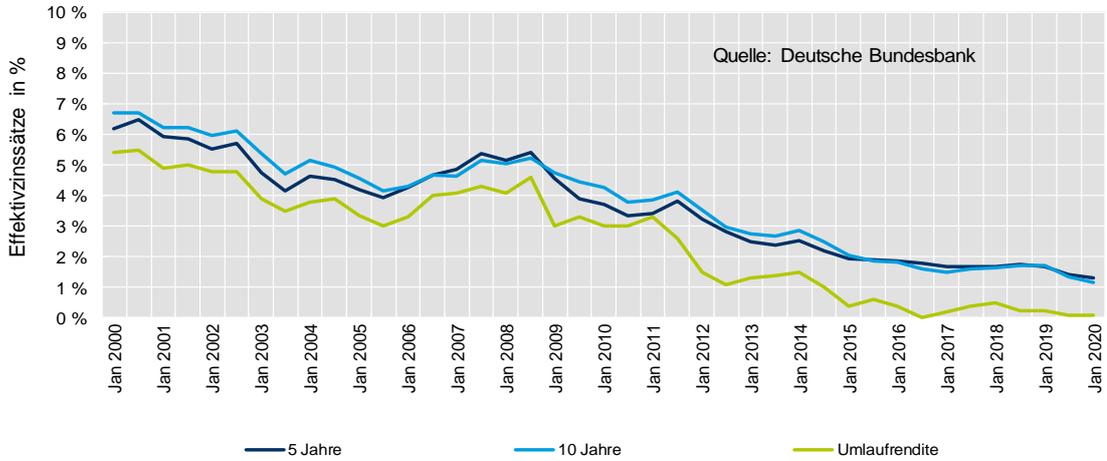
Die Ergebnisse aus den Beratungen der Experten zur Beurteilung der Geschäftslagen in der Bielefelder Innenstadt wurde in einer Geschäftslagenkarte zusammengefasst und am 13. Februar 2020 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld inhaltlich und zur Veröffentlichung beschlossen.



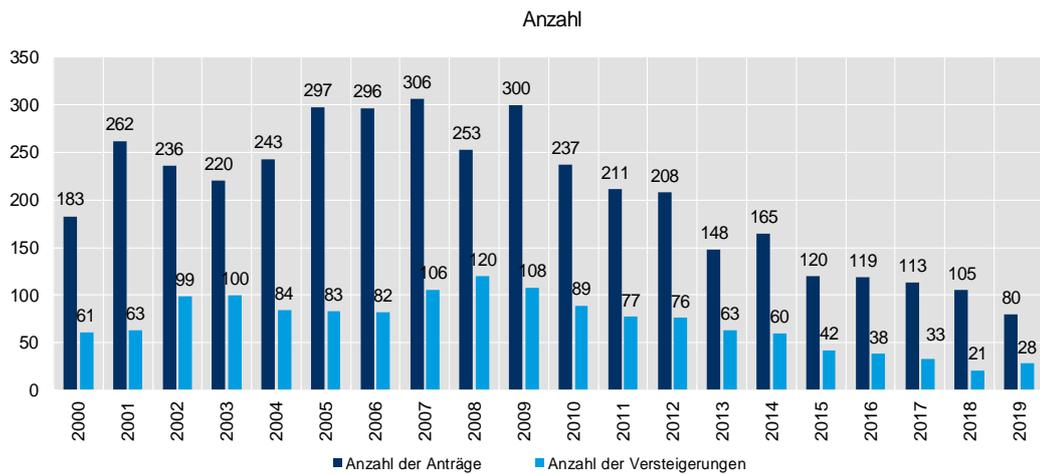
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld 2020
 Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Stadt Bielefeld (CC BY 4.0)

Anlage 9 – Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

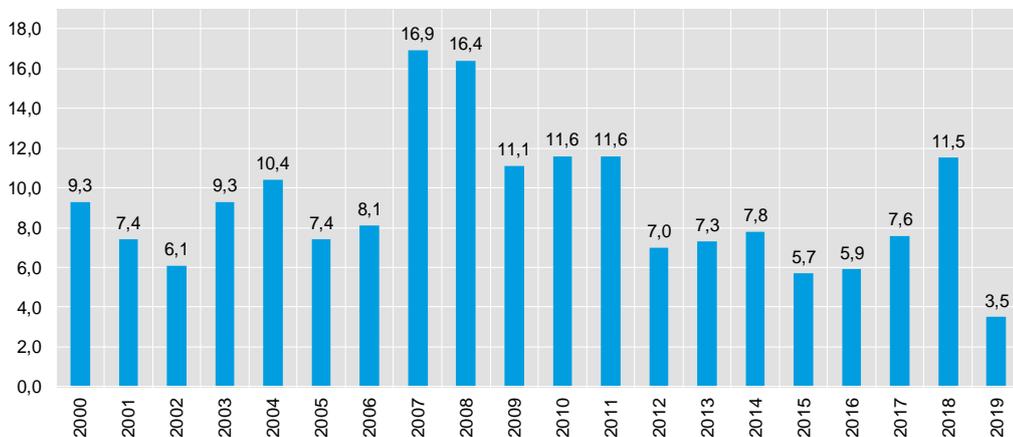
Entwicklung der Kapitalmarktzinsen



Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen



Geldumsatz (Mio. €)



Anlage 10 – Weitere Informationen

Freie Produkte

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

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

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

Der **Immobilienmarktbericht Deutschland** ist durch eine freiwillige Zusammenarbeit von Vertretern der Gutachterausschüsse aller Bundesländer entstanden. Er ist gebührenfrei unter www.immobiliemarktbericht-deutschland.info erhältlich.

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

Weitere Angebote des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld sind ebenfalls kostenfrei nutzbar unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de.

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

Kostenpflichtige Produkte

Auskunft aus der Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NW bestehen durch den § 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 Gebühren werden gemäß der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO NRW) erhoben. Je Wertermittlungsfall fallen 140,- € für bis zu fünfzig nicht anonymisierte Vergleichskauffälle an. Jeder weitere nicht anonymisierte Vergleichswert kostet 10,- €. Für die Mitteilung anonymisierter Kauffälle (private Antragsteller) wird gemäß § 2 (7) VermWertKostO eine Zeitgebühr von 23,- € je angefangene Arbeitsviertelstunde fällig.

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

Rechtsgrundlagen für die Berechnung der Gebühr sind das Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung und der Vermessungs- und Wertermittlungskostentarif für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2020 (VermWertKostT) in der jeweils gültigen Fassung. Diese ist unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de abrufbar.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld

www.gutachterausschuss.bielefeld.de
www.boris.nrw.de

