



Grundstücksmarktbericht 2021
für die Stadt Bielefeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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 2021,

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	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	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	45
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	46
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	46
5.3.3	Indexreihen	46
5.3.4	Durchschnittspreise	46
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	47
6	Wohnungs- und Teileigentum	49
6.1	Wohnungseigentum	49
6.1.1	Durchschnittspreise	51
6.1.2	Vergleichsfaktoren	51
6.1.3	Indexreihen	54

6.1.4	Liegenschaftszinssätze	54
6.1.5	Rohertragsfaktoren	55
6.2	Teileigentum	56
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	57
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	57
7.2	Erbbaurechte	57
7.2.1	Vergleichsfaktoren	58
7.2.2	Marktanpassungsfaktoren	59
7.3	Wohnungserbbaurechte	60
7.3.1	Vergleichsfaktoren	60
7.3.2	Indexreihen	62
7.4	Erbbaugrundstücke	63
8	Modellbeschreibungen	64
8.1	Sachwertfaktoren	64
8.2	Liegenschaftszinssätze	65
8.3	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	68
8.4	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	69
9	Mieten und Pachten	70
10	Kontakte und Adressen	72
11.	Anlagen	73

Vorbemerkung

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

Der Bericht für 2021 nutzt die Daten der Kaufpreissammlung des zurückliegenden Jahres 2020 und bewertet diese durch die Sachkunde und Erfahrungen des Ausschusses. Er findet seine Anwendung bei den am Grundstücksmarkt tätigen Akteuren.

Das Jahr 2020 war gekennzeichnet durch die Corona-Pandemie und den damit verbundenen wirtschaftlichen Unsicherheiten. Eine erste Zurückhaltung bei Immobiliengeschäften zu Beginn des Lockdowns dauerte nicht lange an. Das Umsatzvolumen in Bielefeld überstieg 2020 erstmals die Milliardengrenze, bei einem gleichzeitigen Rückgang der Kauffälle um 6% gegenüber 2019. Hier vermischen sich die Auswirkungen des anhaltenden Trends zu Immobilienkäufen mit der wirtschaftlichen Unsicherheit infolge der Pandemie. Grundsätzlich war 2020 der Immobilienmarkt in Bielefeld wegen der hohen Nachfrage nach Kaufobjekten immer noch überspannt. Politik und Verwaltung begannen erste baulandstrategische Maßnahmen, um Kaufpreise und Mieten zu dämpfen. Gleichwohl verzeichnete der Gutachterausschuss einen Anstieg der Bodenrichtwerte um durchschnittlich 8,5%. Der öffentliche Diskurs um Wohnraum und Gewerbeflächen erfolgte im Kontext ökologischer Belange sowie der Forderung nach einer Mobilitätswende. Der Jahnplatz als „Mittelpunkt“ der Stadt wurde 2020 zu einer großflächigen Baustelle. Bis 2022 werden dadurch auch die Passantenströme in der City extrem verändert. Die in 2020 geplante großflächig angelegte Zählung von Passanten führte der Gutachterausschuss nicht durch. Sie hätte für die Bewertung von Geschäftslagen derzeit keinen Nutzen. Darüber hinaus steht die City grundsätzlich vor großen Veränderungen. Die Folgen von Lockdown und verändertem Käuferverhalten werden auch in der Bielefelder Innenstadt Veränderungen hervorrufen, die für den Grundstücksmarkt wertrelevant sind.

Neben der allgemeinen Darstellung der gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse in NRW im Abschnitt 1, geben die Abschnitte 2 und 3 Auskunft über den Grundstücksmarkt in Bielefeld unter Verwendung aller Kauffälle. In den Abschnitten 4 bis 7 dargestellte Grafiken, Werte und statistische Ableitungen wertrelevanter Faktoren beruhen auf den Kauffällen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in 2020 entstanden sind. Ergo: Kauffälle, die unter ungewöhnlichen bzw. persönlichen Voraussetzungen vollzogen wurden, sind nicht eingeflossen. Die dadurch bereinigten Daten werden im Bericht „auswertbare Kauffälle“ genannt.

Das Format dieses Grundstücksmarktberichtes entspricht den Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) mit dem Ziel der Harmonisierung und Vergleichbarkeit der Berichte aller Gutachterausschüsse in NRW. Inhaltlich stellen die statistischen Ableitungen und Kennzahlen das überwiegende, durchschnittliche Marktverhalten dar. Folglich gibt es sowohl statistische Ausreißer als auch vom Durchschnitt abweichende außergewöhnliche Objekte. Auch sehr einfache oder überdurchschnittlich gute Wohnlagen fallen zuweilen heraus. Kurz: Bewertungsfälle können von den veröffentlichten Kennzahlen stark abweichen. Umso mehr ist Sachverstand für individuelle Marktanpassung notwendig.

Der Bericht soll Sie in Ihren Bewertungsfragen unterstützen. Gerne unterstützen Sie uns durch Ihre Anregungen für künftige Berichte, indem Sie uns 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 Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertV NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Bielefeld 2.993 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 362,5 ha und einem Geldumsatz von 1060,4 Mio. € notariell beurkundet. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 6% gefallen (Abschnitt 3.1).

Unbebaute Grundstücke

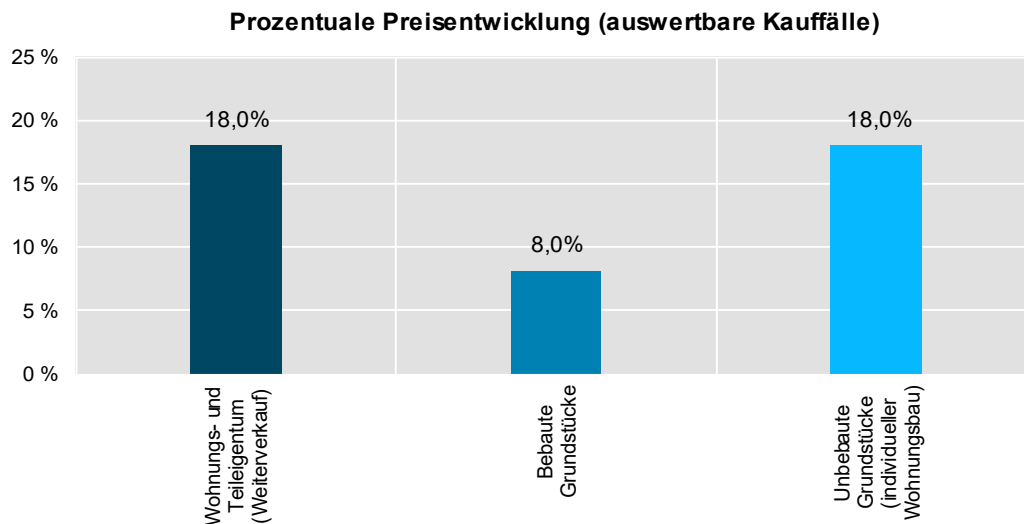
Dieser Teilmarkt ist in drei Marktsegmente unterteilt, und zwar Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau sowie für Gewerbeobjekte. Im individuellen Wohnungsbau ist im Berichtsjahr sowohl die Anzahl der verkauften Baugrundstücke, als auch der Geldumsatz deutlich gefallen.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

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern 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 beträgt 8%. Weitere Details und die Angabe von Durchschnittspreisen bzw. Vergleichswerten in €/m² ohne Bodenwert sind unter Abschnitt 5.1 dokumentiert.

Wohnungseigentum

Die Anzahl der Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum ist im Vergleich zum Vorjahr um 5% gefallen. Ebenfalls der Geldumsatz um 13% gestiegen. Die Preisentwicklung für den Teilmarkt „Weiterverkauf“ ist gegenüber dem Vorjahr um 18% gestiegen, der Teilmarkt für „Erstverkauf aus Neubau“ ist ebenfalls gestiegen, und zwar um 14% (Abschnitt 6.1).

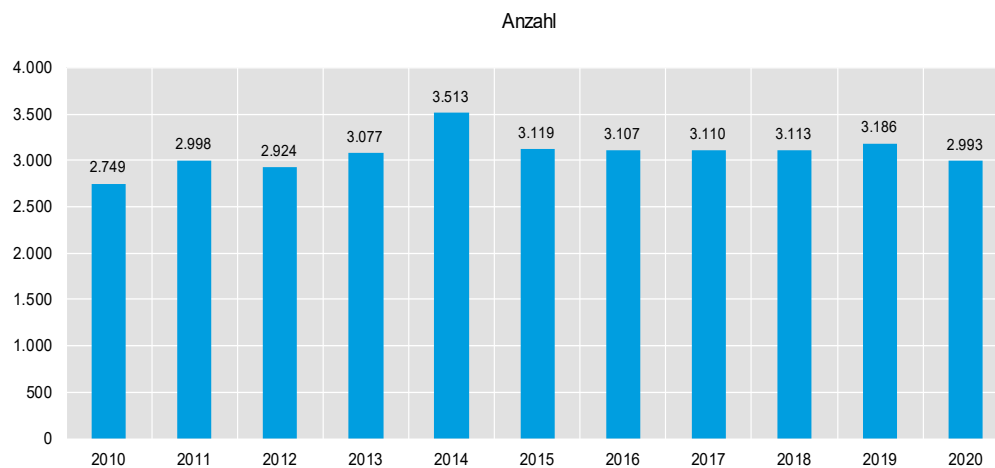


3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

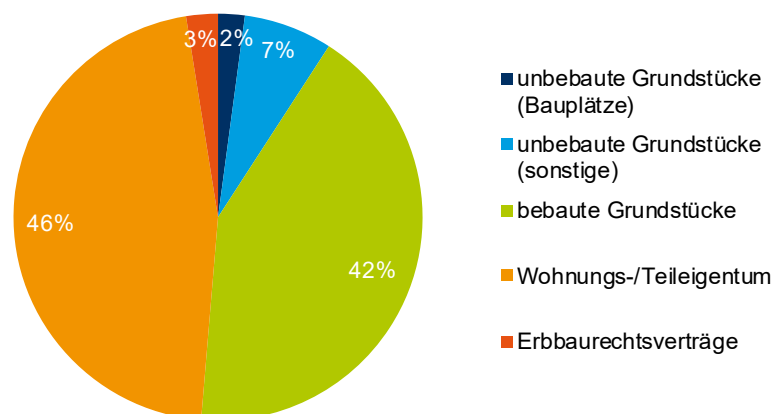
Der Gesamtumsatz wurde im vergangenen Jahr durch 2.993 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke bestimmt. Der Flächenumsatz stieg um rd. 29%, der Geldumsatz aber ebenfalls um rd. 10% auf 1060,4 Mio. Euro.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Gesamtumsatzes nach der Anzahl seit 2010 dargestellt.

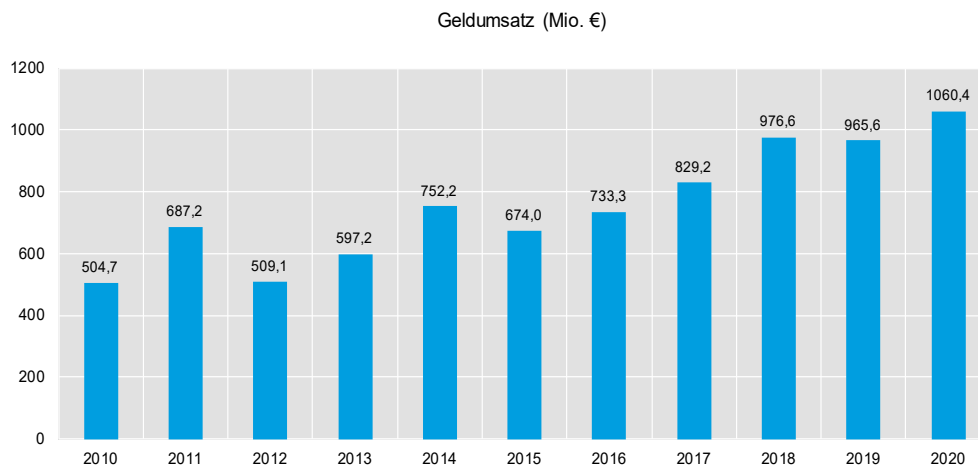
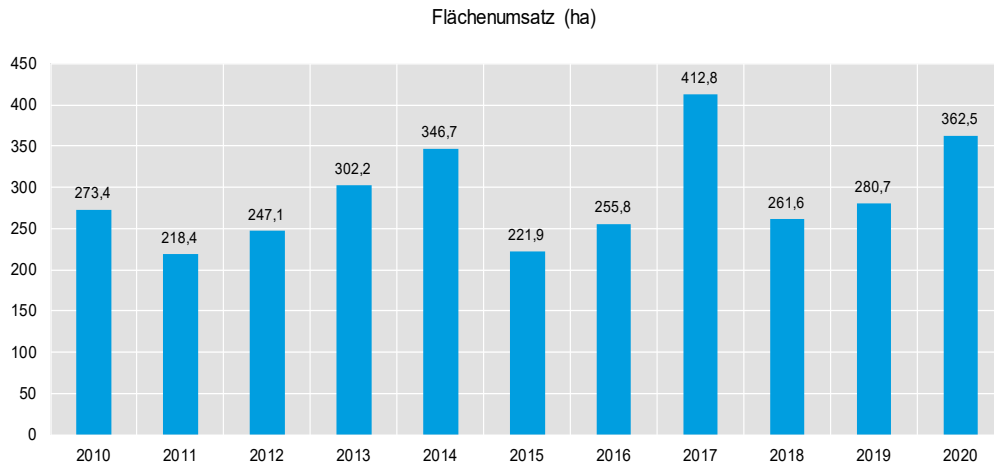


Der Grundstücksmarkt wurde in Bielefeld in den vergangenen Jahren überwiegend durch das Wohnungseigentum bestimmt. Diese Tendenz setzt sich auch im Berichtsjahr fort. Der Marktanteil beträgt 46%. Der klassische Bereich der bebauten Grundstücke folgt mit einem Marktanteil von 42%. Die unbebauten Grundstücke (Bauplätze) belegen mit 2% ein kleineres Marktsegment.

Verteilung der Kauffälle nach Teilmärkten in %



In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Gesamtumsatzes nach dem Flächen- und Geldumsatz seit 2010 dargestellt.

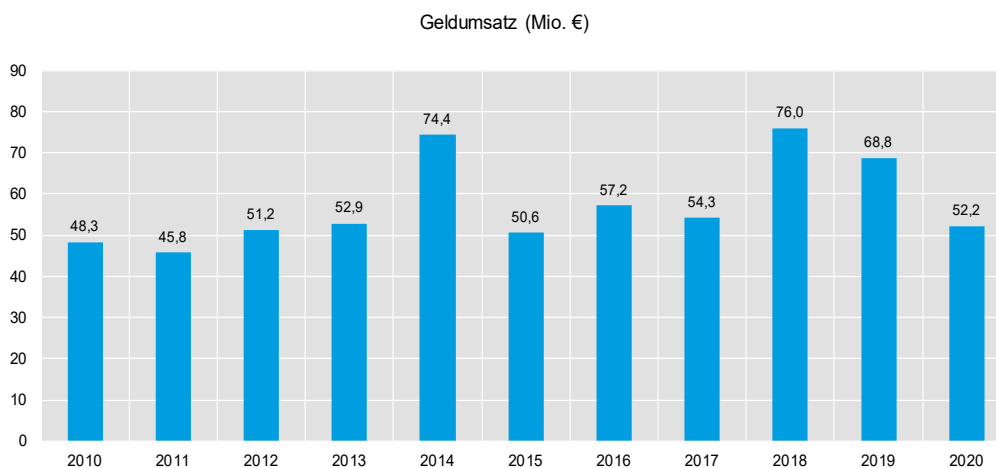
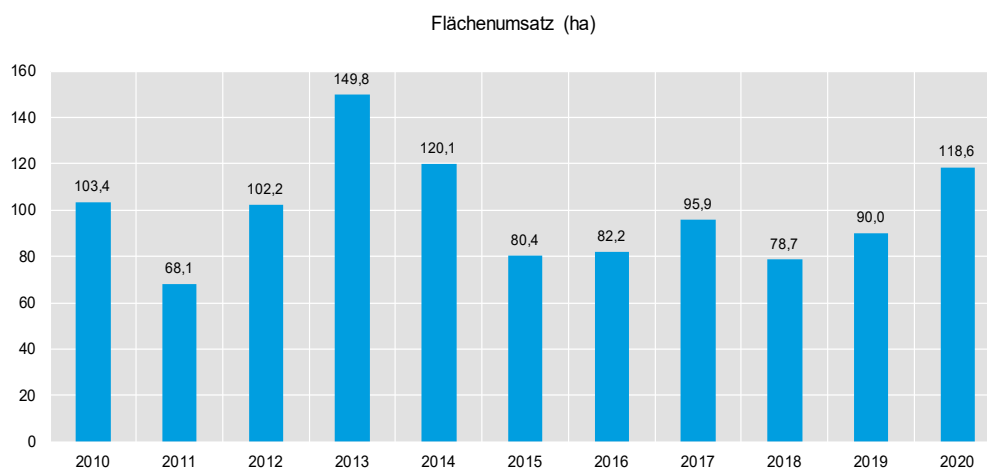
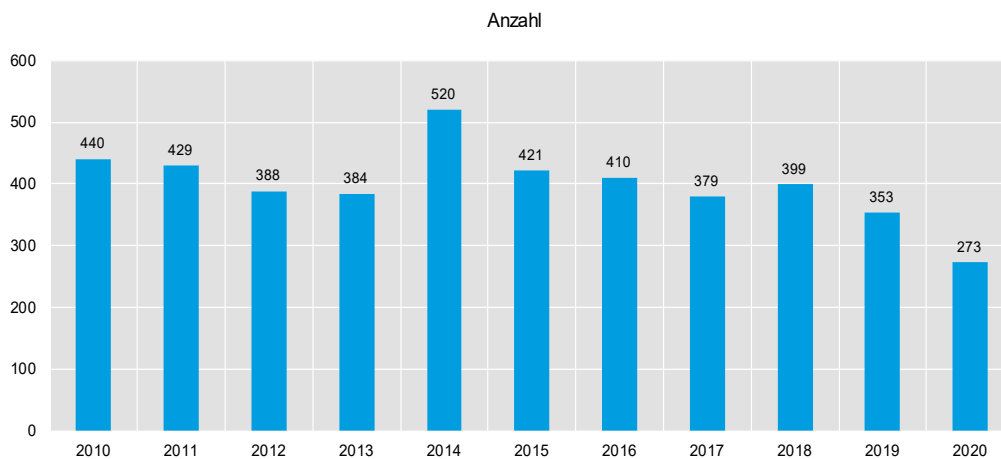


Die geographische Verteilung des Geldumsatzes ist in **Anlage 1** dargestellt.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 273 Kauffälle für unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 118,6 ha und einem Geldumsatz von 52,2 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um 23% zurückgegangen. Der Flächenumsatz ist um rd. 32% gestiegen und der Geldumsatz um rd. 24% gefallen.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2010 dargestellt.

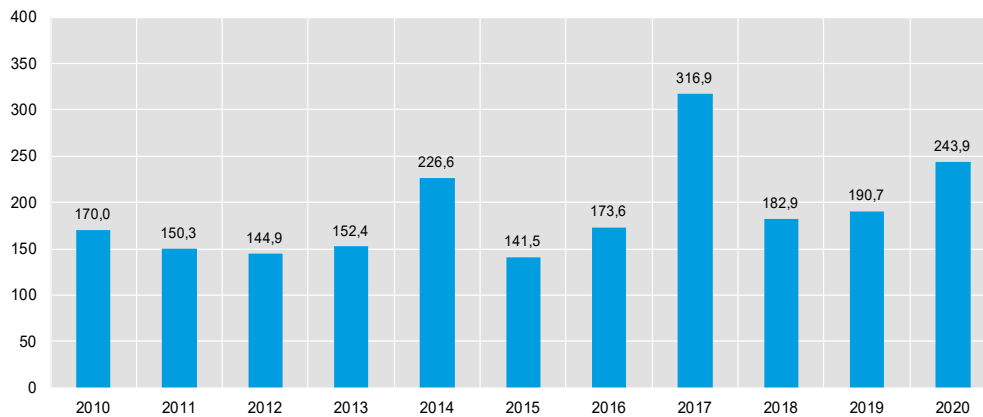


3.3 Bebaute Grundstücke

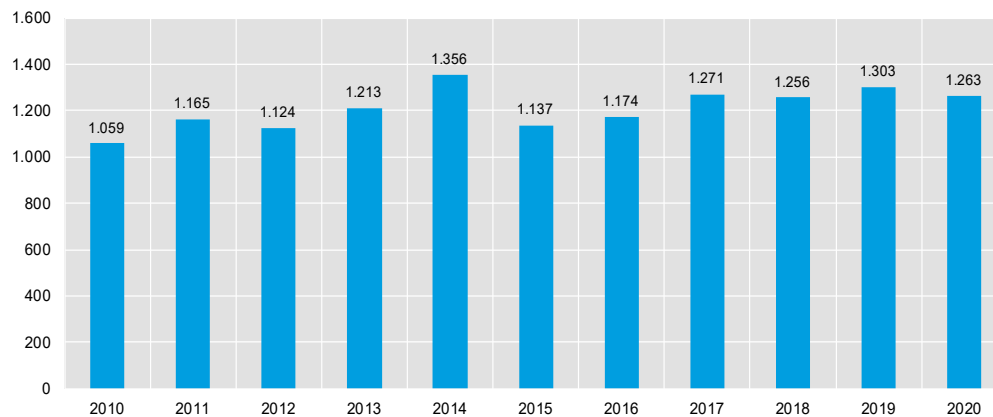
Im vergangenen Jahr wurden 1.263 Kauffälle für bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 243,9 ha und einem Geldumsatz von 746,7 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um 3% gegenüber dem Vorjahr gefallen. Der Flächenumsatz um rd. 28%, der Geldumsatz um rd. 12% gestiegen. Die Umsätze der 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 2010 dargestellt.

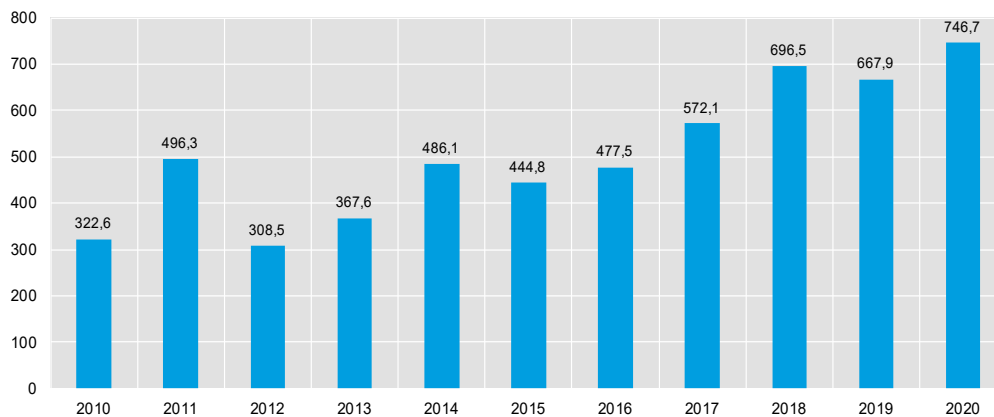
Flächenumsatz (ha)



Anzahl



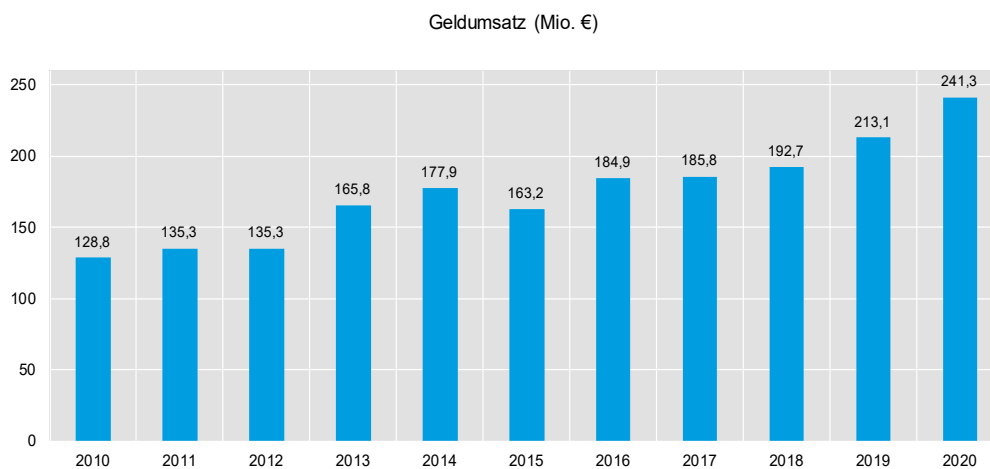
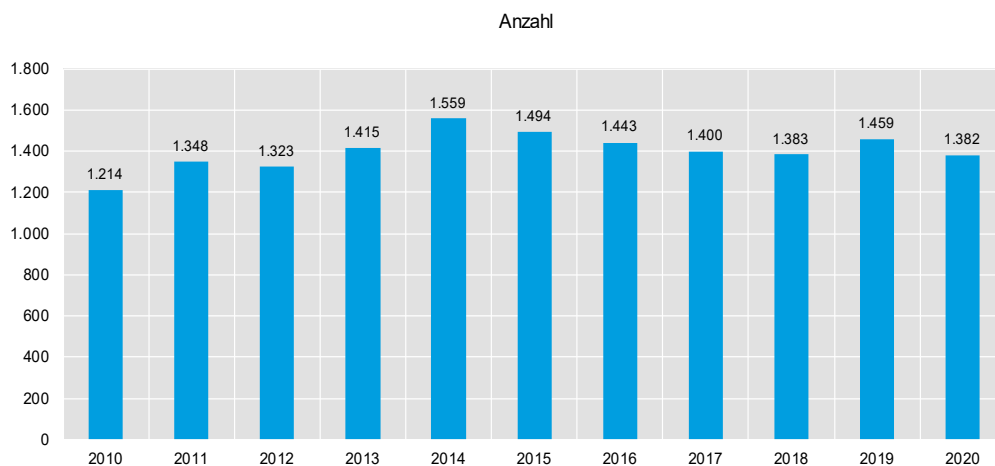
Geldumsatz (Mio. €)



3.4 Wohnungseigentum

Im vergangenen Jahr wurden 1.382 Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 241,3 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 5% gefallen und der Geldumsatz um rd. 13% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallende Flächenumsatz wird hierbei nicht berücksichtigt.

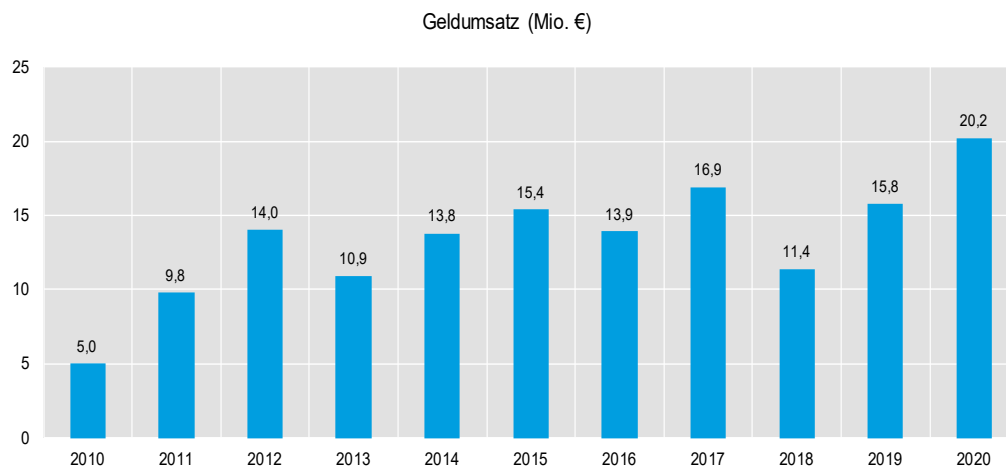
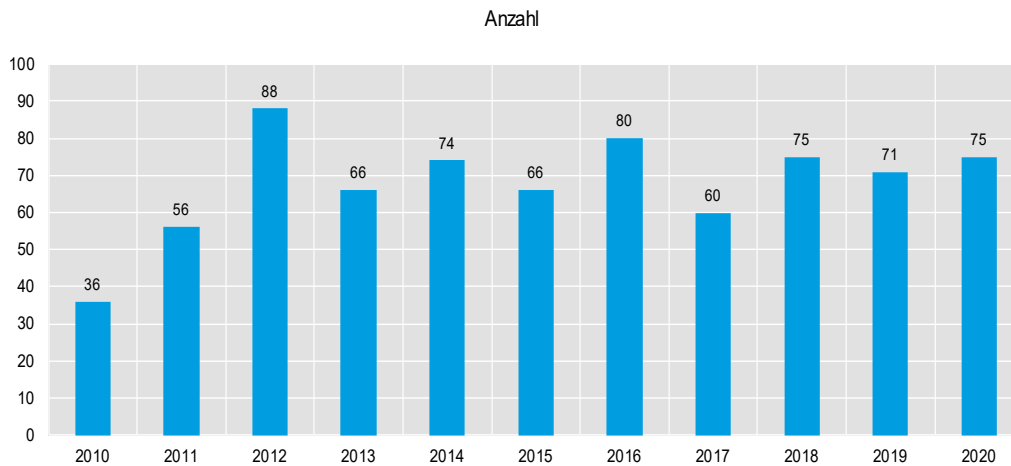
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Wohnungseigentums nach der Anzahl sowie der Geldumsatz seit 2010 dargestellt.



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 75 Kauffälle für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke mit einem Geldumsatz von 20,2 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 6% gestiegen. Im Gegensatz dazu ist der Geldumsatz deutlich um rd. 28% gestiegen.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nach der Anzahl sowie der Geldumsatz seit 2010 dargestellt.



3.6 Sonstige

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

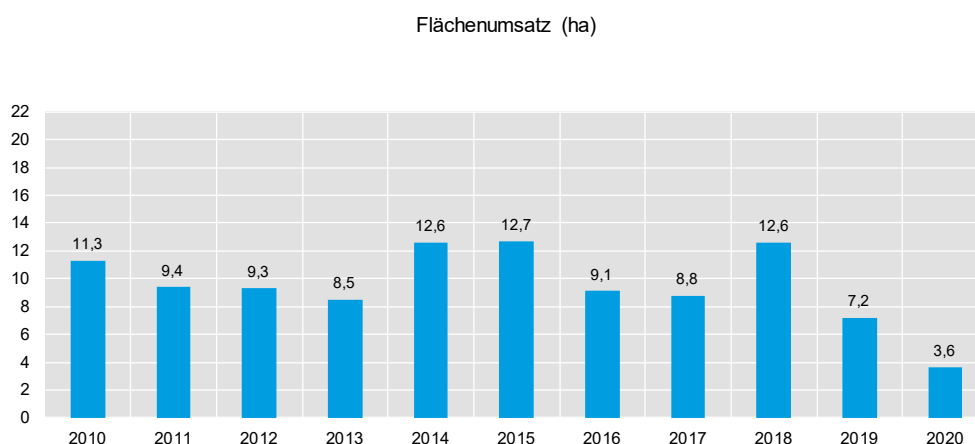
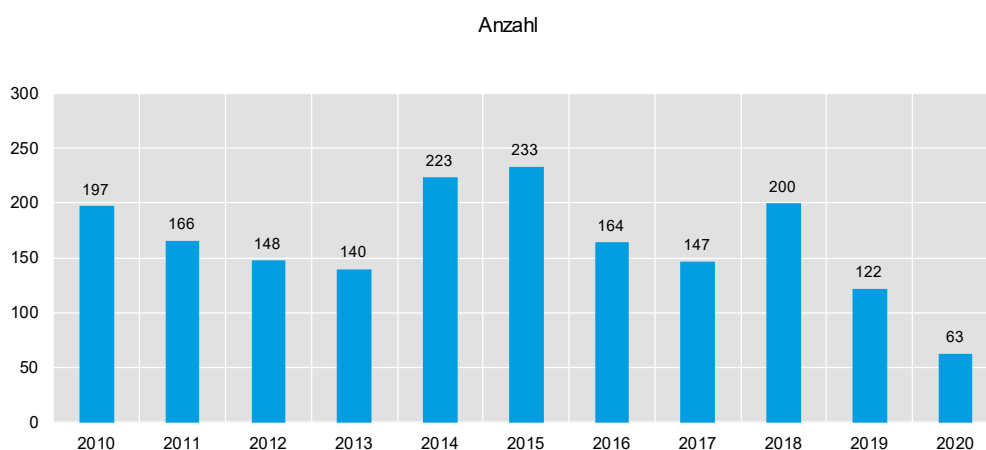
4 Unbebaute Grundstücke

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.

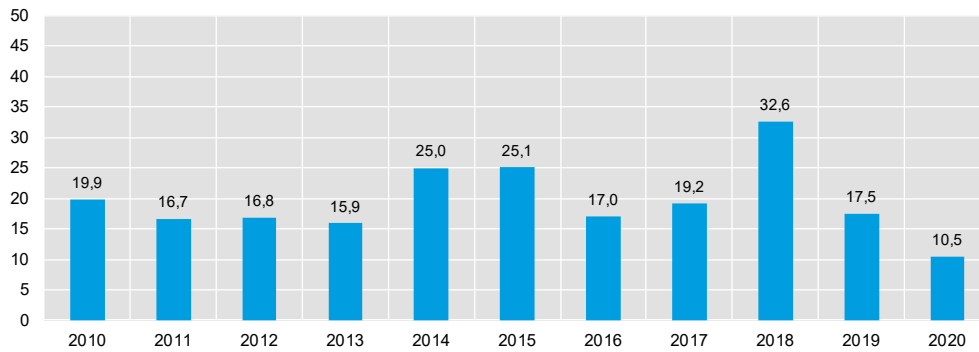
4.1 Individueller Wohnungsbau

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 2010 dargestellt.

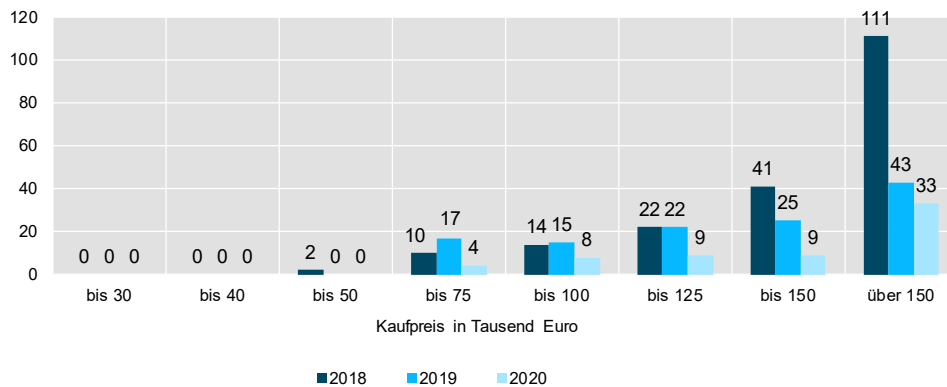


Geldumsatz (Mio. Euro)



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



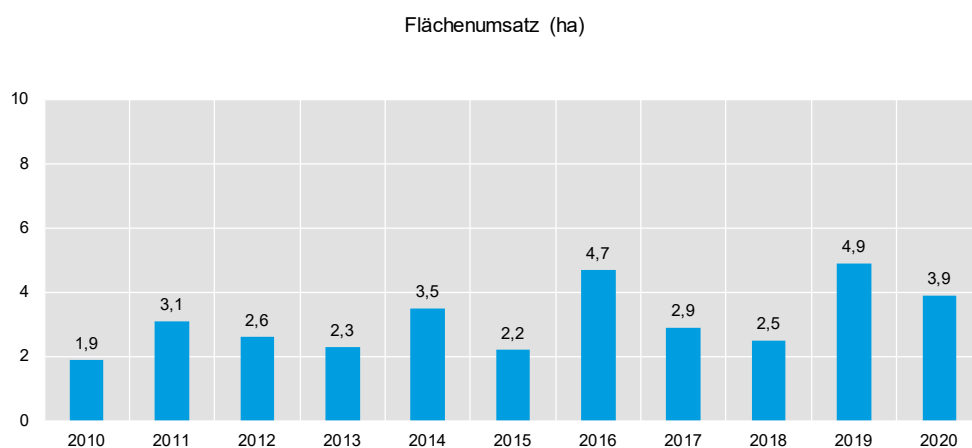
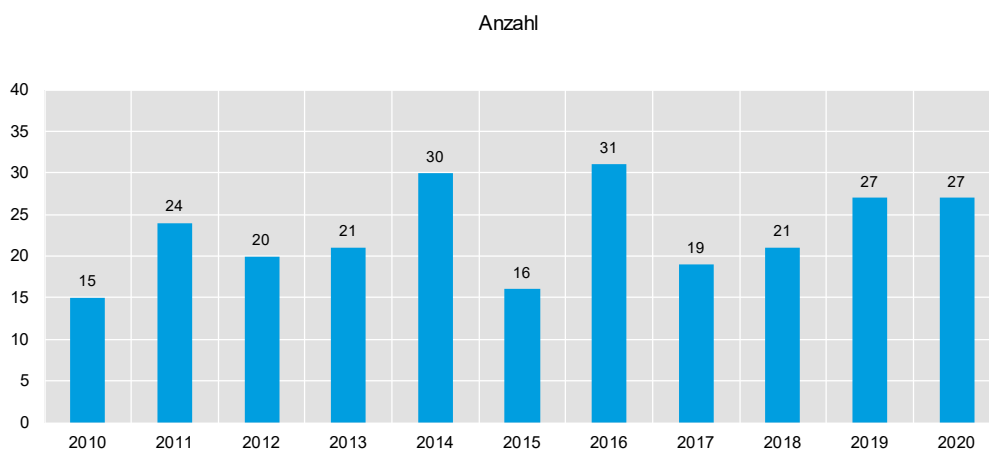
Im individuellen Wohnungsbau ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis gegenüber dem Vorjahr um rd. **18%** gestiegen. Hierbei ist zu erwähnen, dass bei einer geringen Anzahl von unbebauten – baureifen – Grundstücken die Verteilung über das Stadtgebiet für die Preisentwicklung von entscheidender Bedeutung ist. Deshalb sind größere Schwankungen gegenüber dem Vorjahr zu begründen und nicht direkt auf die Gesamtentwicklung zu übertragen.

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

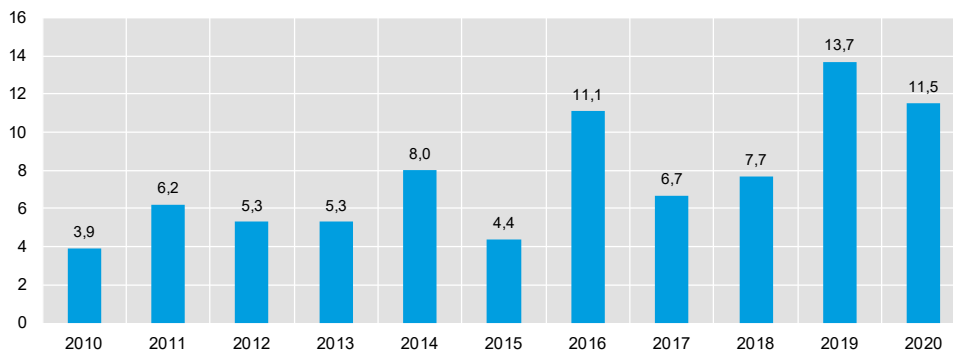
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Geschosswohnungsbaus nach der Anzahl der **auswertbaren Fälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2010 dargestellt.



Geldumsatz (Mio. Euro)

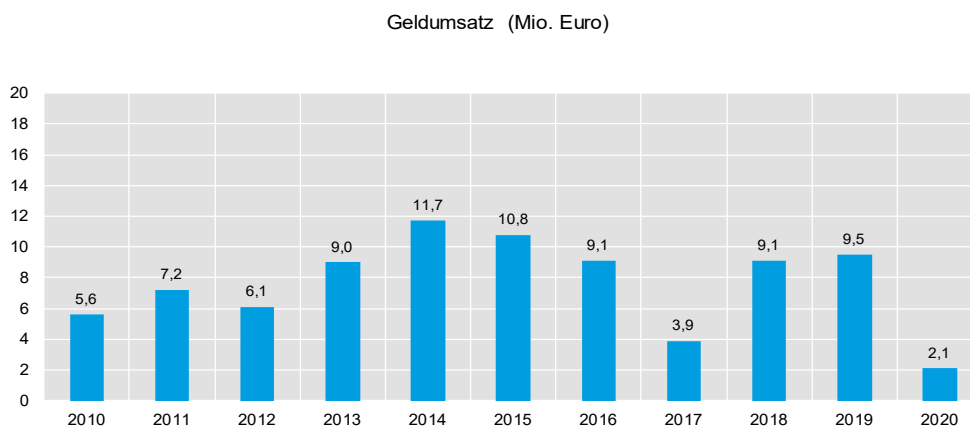
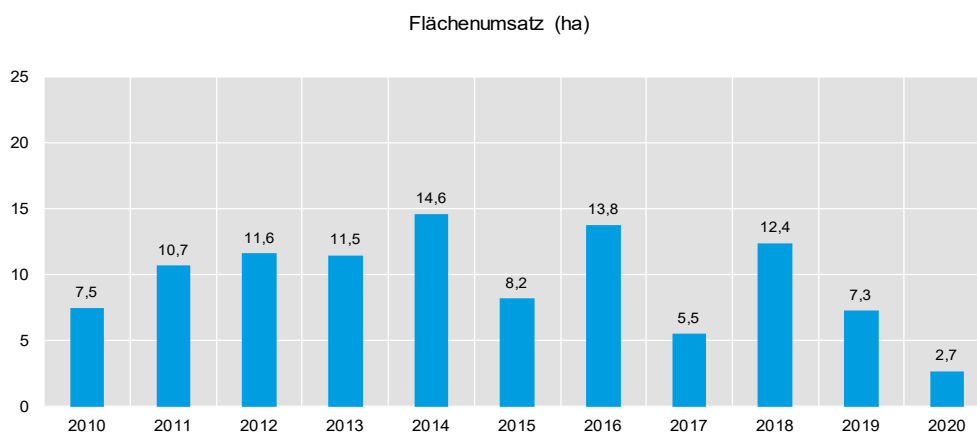
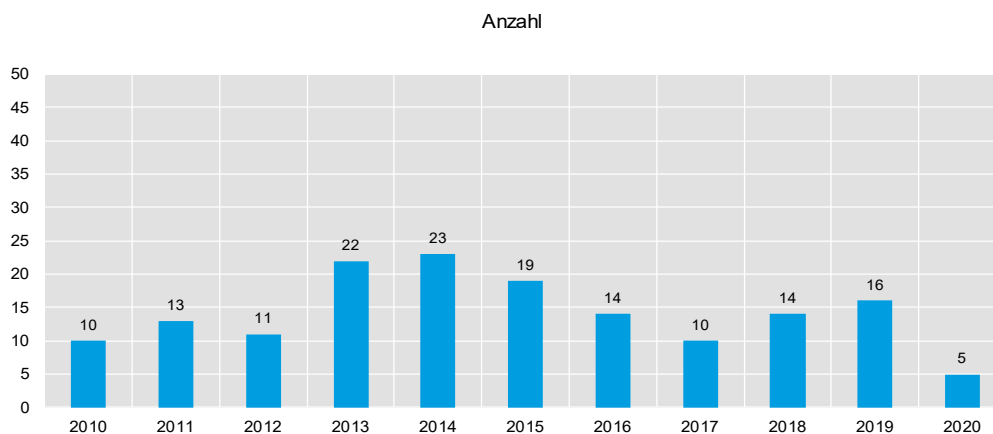


Die Preisentwicklung im Geschosswohnungsbau ist im Berichtsjahr bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis um rd. **5%** gefallen.

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“ Gewerbebezwecke.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen nach der Anzahl der **auswertbaren Fälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2010 dargestellt.



Bei der Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen wurde eine Steigerung bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis um rd. 6% verzeichnet.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bodenwert für Ackerland/Forstwirtschaftliche Fläche

Im Jahr 2020 lagen fünf zur Auswertung geeignete Kaufverträge über Veräußerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) vor. Aus diesen Kauffällen wurde ein Bodenwertniveau von rd. 5,20 €/m² festgestellt. Im Bereich der forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde das Wertniveau auf rd. 2,10 €/m² einschließlich Aufwuchs erhöht. Für den Bodenwert einer aktiven Hofstelle (bebauter Hofraum) ist ein Ansatz mit dem 3-4-fachen Wert der landwirtschaftlich genutzten Fläche (Ackerland) angemessen.

Bodenwert für Grünland

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

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Bodenwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Zur Ermittlung des Bodenwertes für bebaute Grundstücke im Außenbereich werden ca. 65% vom nächstgelegenen Bodenrichtwert bezogen auf eine Grundstücksfläche von rd. 800 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 abgezinste 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 (2019/2020) hat einen durchschnittlichen Korrekturfaktor von rd. 1,32 auf den Bodenrichtwert ergeben. Hierin sind die Anpassung des Bodenrichtwerts an das Kaufpreisniveau sowie der Restwert der baulichen Anlagen enthalten.

Nach § 16 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV gilt der Grundsatz, dass der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern ist, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu berücksichtigen sind. Dieser Paragraph beschreibt den Regelfall. Mittlerweile stellt sich das Marktgeschehen so dar, dass der Bodenwert ungemindert den gewöhnlichen Geschäftsverkehr beschreibt.

Freilegungskosten sind somit im Korrekturfaktor nicht enthalten und gesondert zu berücksichtigen.

Bodenwert anderer Nutzungsarten

Nutzungsart	in Prozent vom Bodenrichtwert rd.
im Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche	25 %
im Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebiete mit Zweckbindung, z.B. Universität	50 %
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 11.02.2021 zum Stichtag 01.01.2021 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.boris.nrw.de zur Verfügung.

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

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

W	=	Wohngebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
SO	=	Sondergebiet
G/GI	=	Gewerbe- und Industriegebiet
 3. Geschoszahl: Die Anzahl der Vollgeschosse wird durch eine römische Ziffer angegeben.
 4. Fläche: Die als Bauland zu bewertende Grundstücksfläche wird angegeben.
- Beispiel: 290 € Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche.

The screenshot displays the BORIS (Bodenrichtwert-Online-Recherche-System) interface. At the top, there is a navigation menu with options like 'Aktuelles', 'Information', 'Standardmodelle', 'Kontakt', and 'Hilfe'. A search bar is present with the text 'Adress-, Kataster-, Inhalt-, Richtwertsuche'. The main map area shows a street grid in Bielefeld with several property areas highlighted in red and yellow, each labeled with a value (e.g., 230, 290, 320). A detailed information panel is overlaid on the map, showing the following data:

Detailinformationen

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Ein/zweigeschossig Weitere Produkte Kontakt

2021

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Bodenrichtwert

290 €/m²
(Ein/zweigeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33619
Gemarkungsname	Babenhäusen
Ortsteil	Babenhäusen
Bodenrichtwertnummer	7260
Bodenrichtwert	290 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe

The map also includes a scale bar (0,2km) and a map scale of 1:9.028. The logo of 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Land Nordrhein-Westfalen' is visible in the top right corner.

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	570	350	230
Brackwede	510	300	
Dornberg/Hoberge	550	320	
Gadderbaum	540	380	
Heepen	350	320	
Jöllenbeck/Theesen	410	300	
Schildesche	430	330	
Senne	430	270	
Sennestadt		270	
Stieghorst/Hillegossen	380	270	

Geschosswohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	520	400	
Brackwede		320	
Dornberg/Hoberge	380	320	
Gadderbaum		430	
Heepen	440	350	
Jöllenbeck/Theesen		320	
Schildesche	390	370	
Senne		290	
Sennestadt		300	
Stieghorst/Hillegossen		320	

Gewerbe u. Industrie			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	300	170	
Brackwede	95	85	
Dornberg/Hoberge		80	
Gadderbaum		110	
Heepen		95	
Jöllenbeck/Theesen		80	
Schildesche		180	
Senne		85	
Sennestadt		85	
Stieghorst/Hillegossen	190	80	

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

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.boris.nrw.de)

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

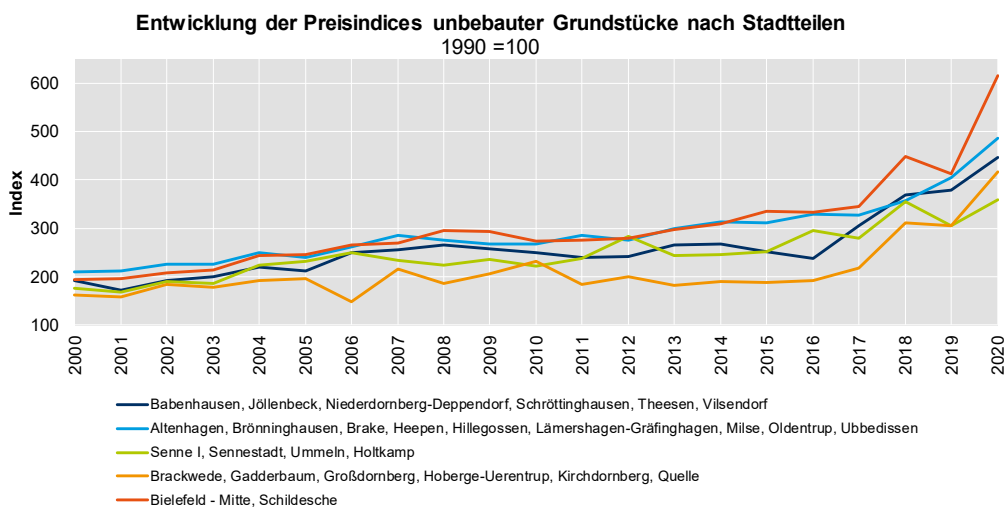
Berechnungsbeispiel:

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

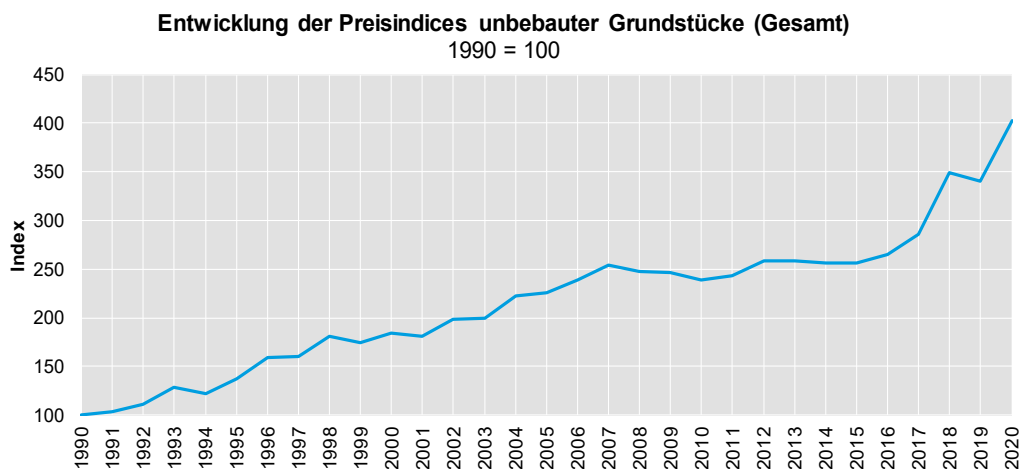
$$\begin{aligned}
 \text{Bodenwert} &= \text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert} \times \text{Faktor} \\
 &= 850 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 \times 0,74 \\
 &= 125.800 \text{ €} \\
 &\text{rd. } 126.000 \text{ €}
 \end{aligned}$$

4.7.5 Indexreihen

In der nachfolgenden Abbildung ist die Preisentwicklung unbebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 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 110 €/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:

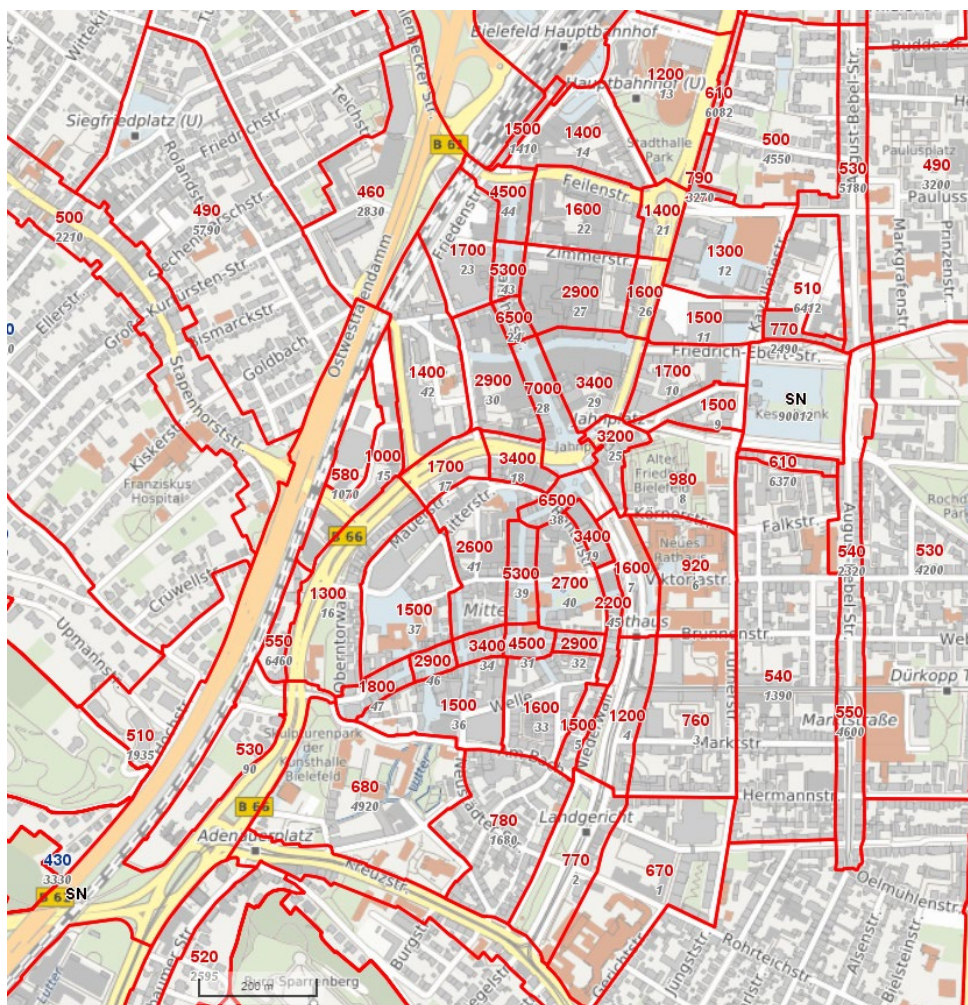
$$\text{Zone I: } K = 14,166 \times 55,00^{1,2832} = \text{rd. } 2.400 \text{ €/m}^2$$

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

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.

	Geschäftsraummiete im EG/Monat/m ²	Bodenwert rd.
1 b - Lage	15 €	460,00 €
	20 €	660,00 €
	25 €	880,00 €
	30 €	1.100,00 €
1 a - Lage nach IHK-Mietpreis-Atlas	35 €	1.400,00 €
	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 2021

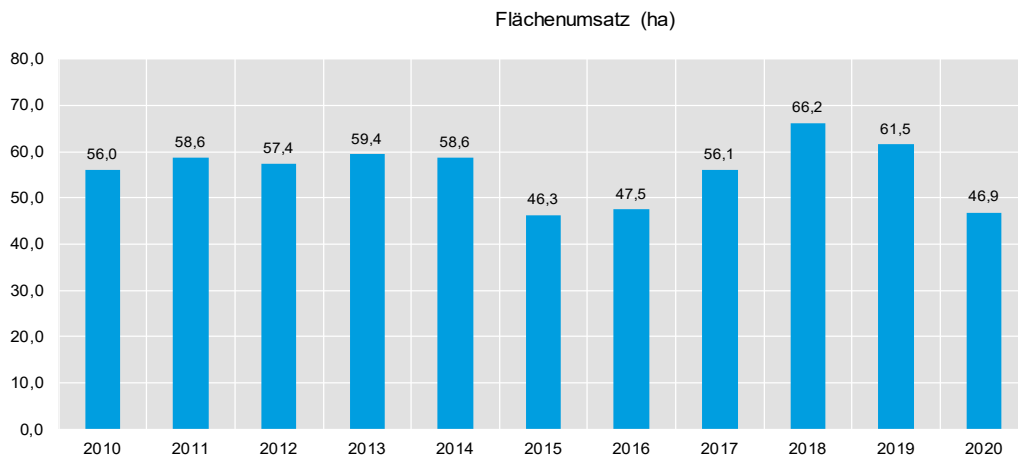
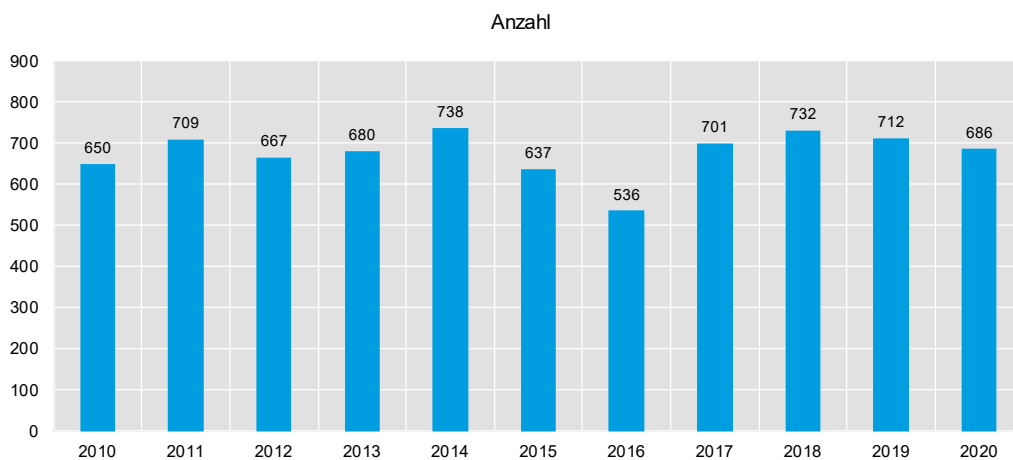
5 Bebaute Grundstücke

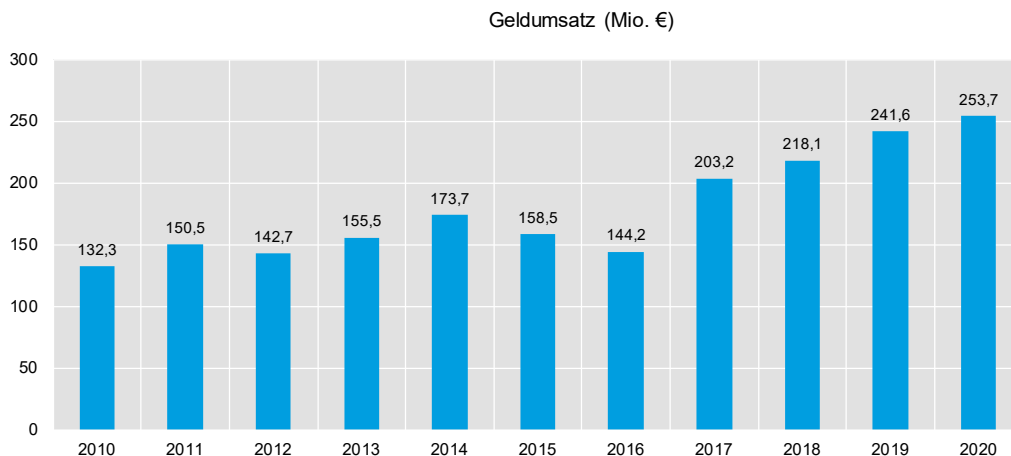
Die im Folgenden dargestellten Grafiken, statistischen Analysen und Ableitungen beruhen auf **auswertbaren Kauffällen**, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, also keine Kauffälle, die ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beinhalten.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

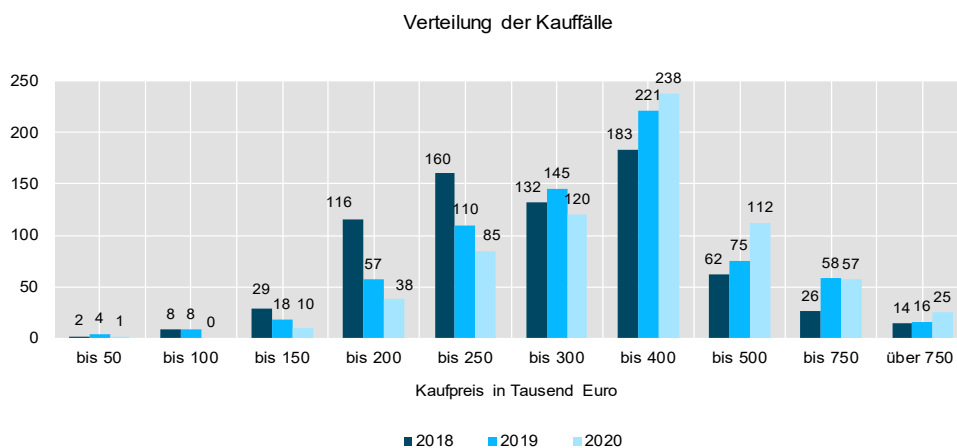
Mit einem Volumen von 253,7 Mio. € bei einer Anzahl von 686 Kauffällen haben die Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2010 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	8	427	141	3.870	538.000
2010-2019	7	526	147	3.260	474.000
1995-2009	10	522	161	2.740	427.000
1975-1994	22	612	165	2.810	453.000
1950-1974	39	593	156	2.440	374.000
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	-	-	-	-	-
2010-2019	5	319	123	3.240	398.000
1995-2009	13	344	143	2.640	351.000
1975-1994	18	373	135	2.700	361.000
1950-1974	23	373	124	2.200	268.000
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	-	-	-	-	-
2010-2019	-	-	-	-	-
1995-2009	4	247	129	2.420	310.000
1975-1994	11	234	116	2.870	330.000
1950-1974	19	229	102	2.130	212.000
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	0	keine signifikante Aussage möglich			
1950 bis 1959	8	1.850	2.200	2.550	364 €
1960 bis 1969	36	1.950	2.150	2.350	192 €
1970 bis 1979	34	2.000	2.300	2.600	320 €
1980 bis 1989	31	3.000	3.450	3.900	456 €
1990 bis 1999	2	keine signifikante Aussage möglich			
2000 bis 2009	2	keine signifikante Aussage möglich			
ab 2010 ...	3	keine signifikante Aussage möglich			

5.1.2 Vergleichsfaktoren

Preisentwicklung

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

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

Die Angabe Preis/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.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -17698,81 + 9,030067 \times \text{Baujahr} + 401,230618 \times \text{Standardstufe}$$

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	-17698,81
Bodenrichtwert	175 bis 600 €/m ²	9,030067
Baujahr des Gebäudes	1907 bis 2019	401,230618
Standardstufe	einfach bis gehoben	
Grundstücksgröße	287 bis 1828 m ²	
Wohnfläche	98 bis 380 m ²	
	Standardstufe (1,0 = sehr einfach - 2,0 = einfach 3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)	
	Stichprobe	125
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,78
	Standardfehler	205,55

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	590,00 €	800,00 €	1.010,00 €
1969	2,0	690,00 €	900,00 €	1.110,00 €
1979	2,0	740,00 €	950,00 €	1.160,00 €
1989	2,0	840,00 €	1.050,00 €	1.260,00 €
1999	2,0	940,00 €	1.150,00 €	1.360,00 €
2009	2,0	1.040,00 €	1.250,00 €	1.460,00 €
2015	2,0	1.090,00 €	1.300,00 €	1.510,00 €

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	790,00 €	1.000,00 €	1.210,00 €
1969	2,5	890,00 €	1.100,00 €	1.310,00 €
1979	2,5	940,00 €	1.150,00 €	1.360,00 €
1989	2,5	1.040,00 €	1.250,00 €	1.460,00 €
1999	2,5	1.140,00 €	1.350,00 €	1.560,00 €
2009	2,5	1.240,00 €	1.450,00 €	1.660,00 €
2015	2,5	1.290,00 €	1.500,00 €	1.710,00 €

Beispiel

$$\begin{aligned} \text{Konstante} &= -17698,81 \\ 1989 \times 9,030067 &= 17960,80 \\ 2,5 \times 401,230618 &= 1003,08 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Summe} &= 1.265,07 \text{ €} \\ \text{rd.} &= 1.250,00 \text{ €} \end{aligned}$$

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	990,00 €	1.200,00 €	1.410,00 €
1969	3,0	1.090,00 €	1.300,00 €	1.510,00 €
1979	3,0	1.190,00 €	1.400,00 €	1.610,00 €
1989	3,0	1.240,00 €	1.450,00 €	1.660,00 €
1999	3,0	1.340,00 €	1.550,00 €	1.760,00 €
2009	3,0	1.440,00 €	1.650,00 €	1.860,00 €
2015	3,0	1.490,00 €	1.700,00 €	1.910,00 €

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	1.390,00 €	1.600,00 €	1.810,00 €
1969	4,0	1.490,00 €	1.700,00 €	1.910,00 €
1979	4,0	1.590,00 €	1.800,00 €	2.010,00 €
1989	4,0	1.640,00 €	1.850,00 €	2.060,00 €
1999	4,0	1.740,00 €	1.950,00 €	2.160,00 €
2009	4,0	1.840,00 €	2.050,00 €	2.260,00 €
2015	4,0	1.890,00 €	2.100,00 €	2.310,00 €

Preisniveau Reihen- und Doppelhäuser

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des bebauten Erbbaurechts.

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

$$= -24490,86 + 12,571182 + 326,741330$$

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	-24490,86
Bodenrichtwert	170 bis 500 €/m ²	12,571182
Baujahr des Gebäudes	1923 bis 2016	326,741330
Standardstufe	einfach bis gehoben	
Grundstücksgröße	136 bis 761 m ²	
Wohnfläche	72 bis 220 m ²	
	Stichprobe	115
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,75
	Standardfehler	211,66

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	590,00 €	800,00 €	1.010,00 €
1969	2,0	690,00 €	900,00 €	1.110,00 €
1979	2,0	840,00 €	1.050,00 €	1.260,00 €
1989	2,0	940,00 €	1.150,00 €	1.360,00 €
1999	2,0	1.090,00 €	1.300,00 €	1.510,00 €
2009	2,0	1.190,00 €	1.400,00 €	1.610,00 €
2013	2,0	1.240,00 €	1.450,00 €	1.660,00 €

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	740,00 €	950,00 €	1.160,00 €
1969	2,5	890,00 €	1.100,00 €	1.310,00 €
1979	2,5	990,00 €	1.200,00 €	1.410,00 €
1989	2,5	1.140,00 €	1.350,00 €	1.560,00 €
1999	2,5	1.240,00 €	1.450,00 €	1.660,00 €
2009	2,5	1.390,00 €	1.600,00 €	1.810,00 €
2013	2,5	1.440,00 €	1.650,00 €	1.860,00 €

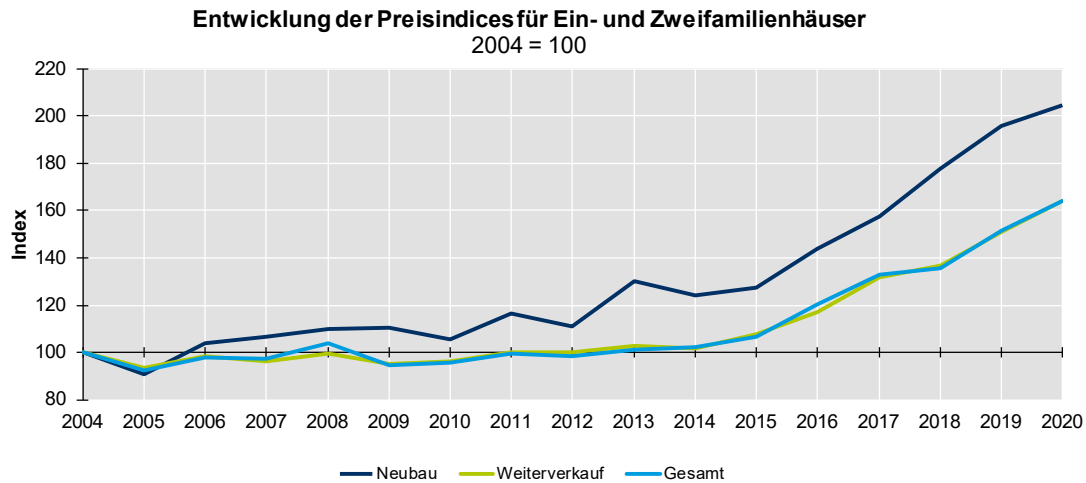
Beispiel

Konstante	=	-24490,86
1989 x 12,571182	=	25004,08
2,5 x 326,7413	=	816,85
Summe	=	1.330,07 €
rd.	=	1.350,00 €

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	890,00 €	1.100,00 €	1.310,00 €
1969	3,0	1.040,00 €	1.250,00 €	1.460,00 €
1979	3,0	1.140,00 €	1.350,00 €	1.560,00 €
1989	3,0	1.290,00 €	1.500,00 €	1.710,00 €
1999	3,0	1.390,00 €	1.600,00 €	1.810,00 €
2009	3,0	1.540,00 €	1.750,00 €	1.960,00 €
2013	3,0	1.590,00 €	1.800,00 €	2.010,00 €

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	1.240,00 €	1.450,00 €	1.660,00 €
1969	4,0	1.340,00 €	1.550,00 €	1.760,00 €
1979	4,0	1.490,00 €	1.700,00 €	1.910,00 €
1989	4,0	1.590,00 €	1.800,00 €	2.010,00 €
1999	4,0	1.740,00 €	1.950,00 €	2.160,00 €
2009	4,0	1.840,00 €	2.050,00 €	2.260,00 €
2013	4,0	1.890,00 €	2.100,00 €	2.310,00 €

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.

Der Ableitung der Sachwertfaktoren lag ein sehr heterogener Datenbestand vor. Dies spiegelt sich teilweise in einem geringen Bestimmtheitsmaß wider. Deshalb kann bei der Anwendung nicht auf eine sachverständige Beurteilung verzichtet werden.

Sachwertfaktoren			
vorläufiger Sachwert (vS)	Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften / Reihendhäuser Reihenmittelhäuser Dreifamilienhäuser		
	Altbau (bis Baujahr 2019) Bodenwertniveau		
	Wohnlage mittel / gut < 300 €/m² ≥300 €/m²		Wohnlage sehr gut ≥400 €/m²
100.000 €	-	-	-
120.000 €	-	-	-
140.000 €	1,42	1,63	-
160.000 €	1,36	1,56	-
180.000 €	1,31	1,50	-
200.000 €	1,27	1,45	-
220.000 €	1,23	1,41	-
240.000 €	1,19	1,37	-
260.000 €	1,16	1,34	-
280.000 €	1,13	1,31	-
300.000 €	1,11	1,28	1,60
320.000 €	1,08	1,25	1,57
340.000 €	1,06	1,23	1,55
360.000 €	1,04	1,20	1,52
380.000 €	1,02	1,18	1,49
400.000 €	1,00	1,16	1,47
420.000 €	0,99	1,15	1,45
440.000 €	0,97	1,13	1,43
460.000 €	0,96	1,11	1,41
480.000 €	0,95	1,10	1,39
500.000 €	0,93	1,08	1,38
520.000 €	0,92	1,07	1,36
540.000 €	0,91	1,06	1,34
560.000 €	0,90	1,05	1,33
580.000 €	0,89	1,03	1,32
600.000 €	0,88	1,02	1,30
620.000 €	0,87	1,01	1,29
640.000 €	0,86	1,00	1,28
660.000 €	-	0,99	1,27
680.000 €	-	0,98	1,25
700.000 €	-	0,97	1,24
720.000 €	-	0,97	1,23
740.000 €	-	0,96	1,22
760.000 €	-	0,95	1,21
780.000 €	-	0,94	1,20
800.000 €	-	0,93	1,19
820.000 €	-	0,93	1,19
840.000 €	-	0,92	1,18
860.000 €	-	-	-
Ausgewertete Kauffälle	266		33
Ausgleichsfunktion (< 300)	$0,74 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,33}$		
Ausgleichsfunktion (≥ 300)	$0,87 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,32}$		
Ausgleichsfunktion (≥ 400)	$1,12 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,30}$		
Bestimmtheitsmaß	0,57	0,51	0,23

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: 1,08

Reparaturstau: 10.000 €

$$SW = 320.000 \text{ €} \times 1,08 - 10.000 \text{ €}$$

$$SW = 335.600 \text{ €}$$

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 2020. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt. Fallende Liegenschaftszinssätze bedeuten gleichzeitig steigende Kaufpreise.

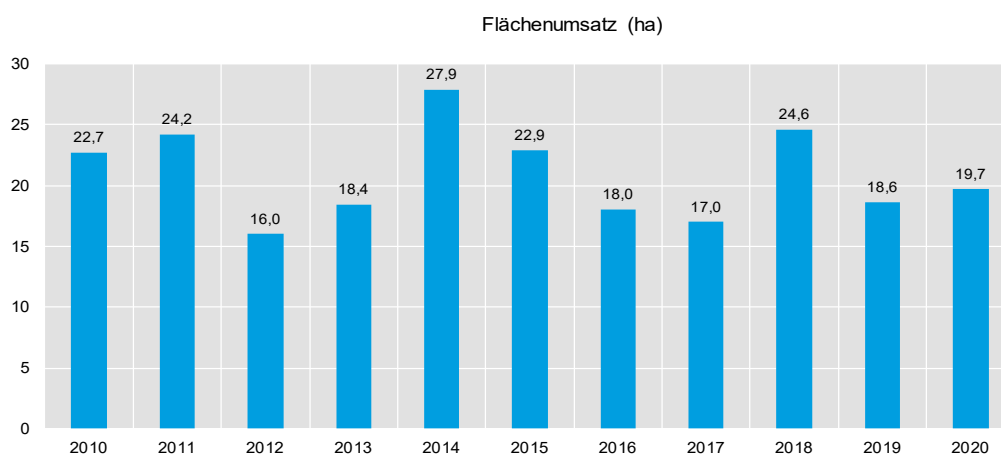
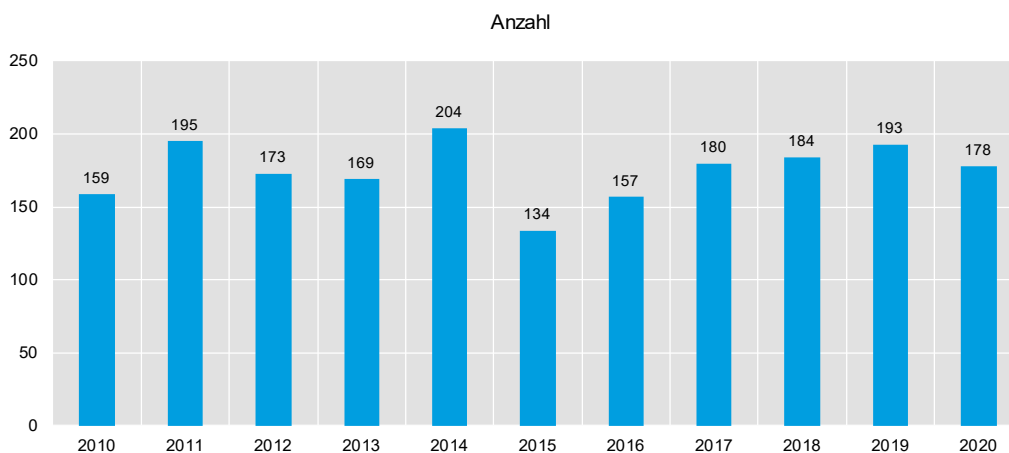
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Freistehendes Einfamilienhaus	1,9	128
Standardabweichung	0,9	-
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	2,1	111
Standardabweichung	0,8	-
Reihenmittelhaus	1,8	56
Standardabweichung	0,9	-
Zweifamilienhaus	2,1	41
Standardabweichung	0,9	-

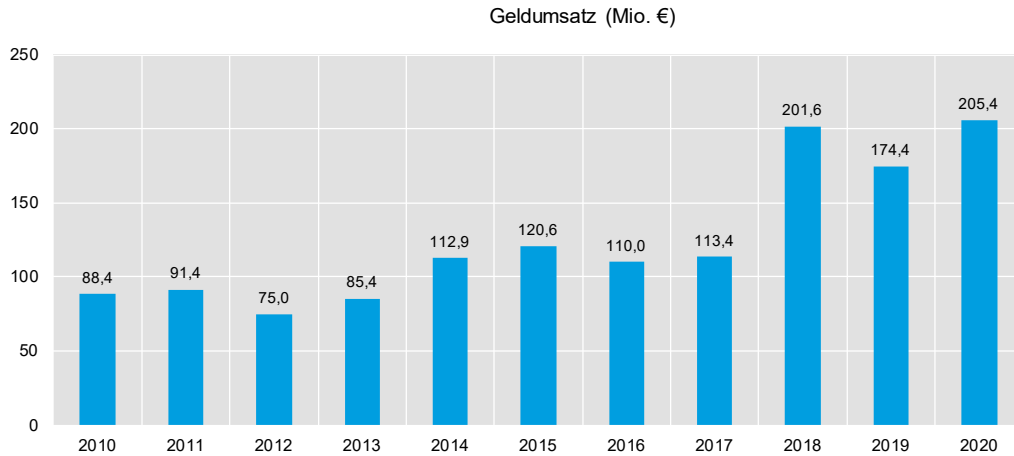
Zur besseren Einordnung bzw. Vergleichbarkeit der empirisch ermittelten Liegenschaftszinssätze sind im Anschluss wesentliche Kennzahlen der verwendeten Datengrundlage angegeben.

Kennzahlen 2020							
Gebäudeart	LZ	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche	Ø Bodenrichtwert	Ø Restnutzungsdauer	Ø Kaufpreis je m² Wohnfläche	Ø Nettokaltmiete
	[%]		[m²]	[€/m²]	[Jahr]	[€/m²]	[€/m²]
Freistehendes EFH	1,9	128	157	294	41	2.795	7,6
<i>Standardabweichung</i>	0,9		48	72	18	772	1,2
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	2,1	111	132	303	46	2.663	7,9
<i>Standardabweichung</i>	0,8		29	71	21	615	1,2
Reihenmittelhaus	1,8	56	120	294	37	2.387	7,5
<i>Standardabweichung</i>	0,9		32	71	14	567	0,7
Zweifamilienhaus	2,1	41	190	279	34	2.207	7,2
<i>Standardabweichung</i>	0,9		42	65	12	569	0,7

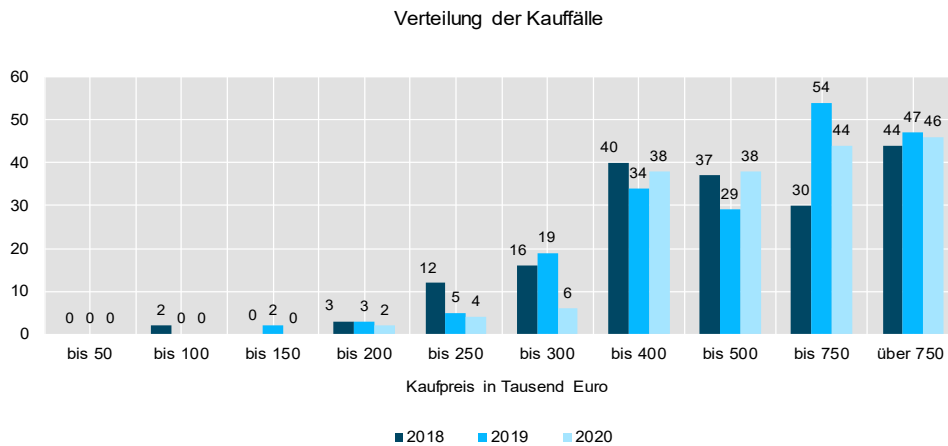
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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 2010 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 2020. 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	2,5	37
Standardabweichung	1,3	-

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

Kennzahlen 2020							
Gebäudeart	LZ [%]	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Boden- richtwert [€/m ²]	Ø Restnutz- ungsdauer [Jahr]	Ø Kaufpreis je m ² Wohnfläche [€/m ²]	Ø Nettokaltmiete [€/m ²]
Drei- und Mehrfamilienhäuser	2,5	37	383	323	35	1.842	7,1
Standardabweichung	1,3		252	79	16	692	1,9

5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

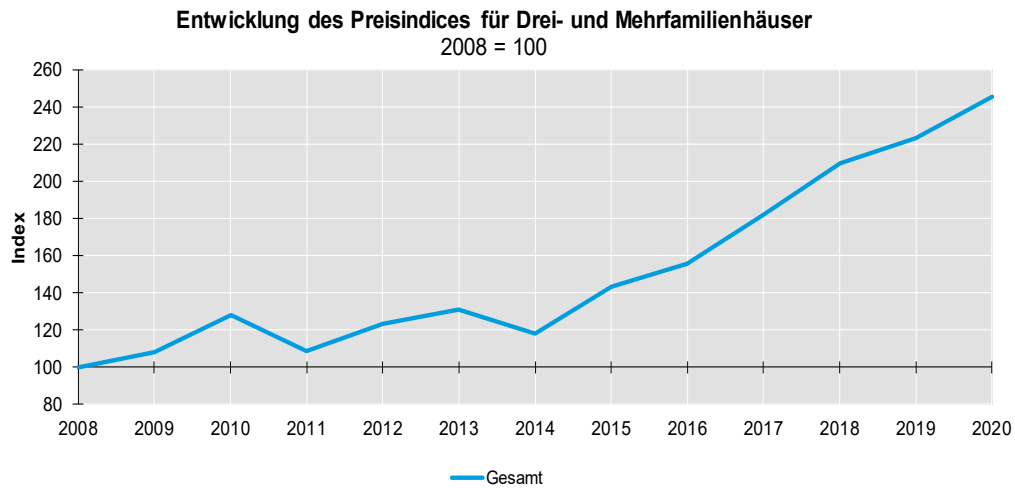
Auswertekriterien	Kennzahlen		
Nutzungsart	Drei- und Mehrfamilienhäuser	Stichprobe	39
Teilmarkt	Weiterverkauf	Rohertragsfaktor	Ø 21
Bodenrichtwert	160 bis 500 €/m ²	Standardabweichung	0,86
Baujahr des Gebäudes	1904 bis 2011		
Standardstufe (2,0 = einfach - 3,0 = mittel)	einfach bis mittel		
Wohnfläche	125 bis 1377 m ²		
Vermietungssituation	vermietet und unvermietet		
Restnutzungsdauer	24 bis 71 Jahre		
Grundstücksgröße	145 bis 3100 m ²		

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



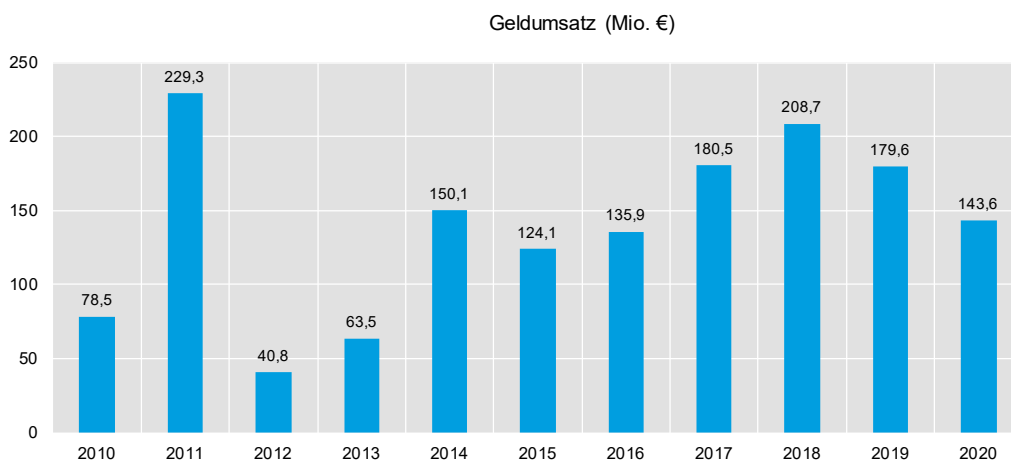
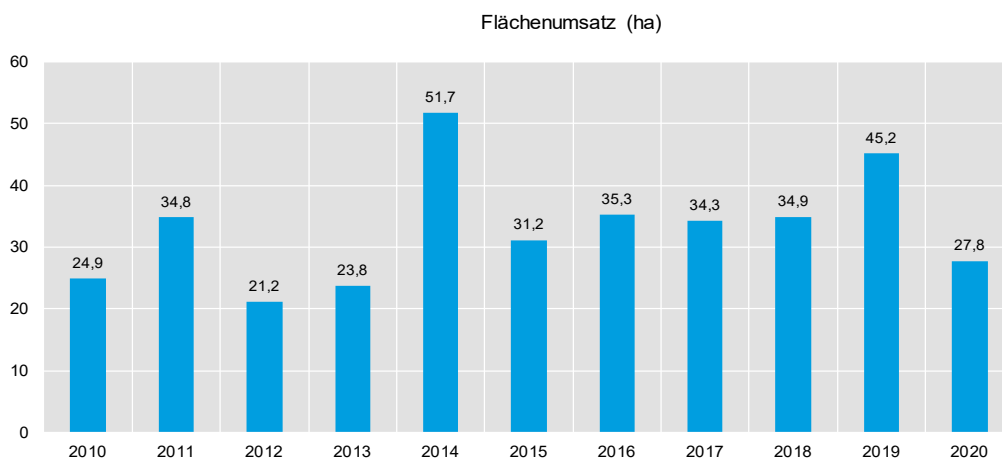
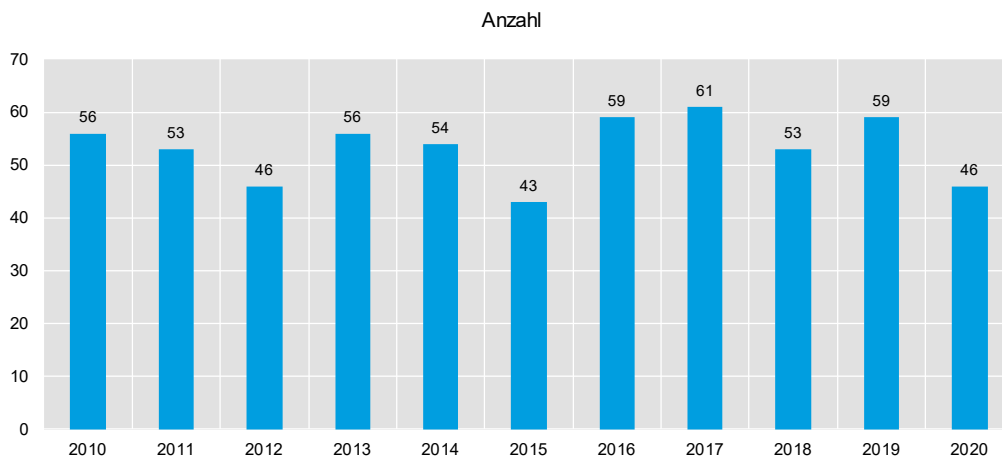
5.2.4 Durchschnittspreise

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

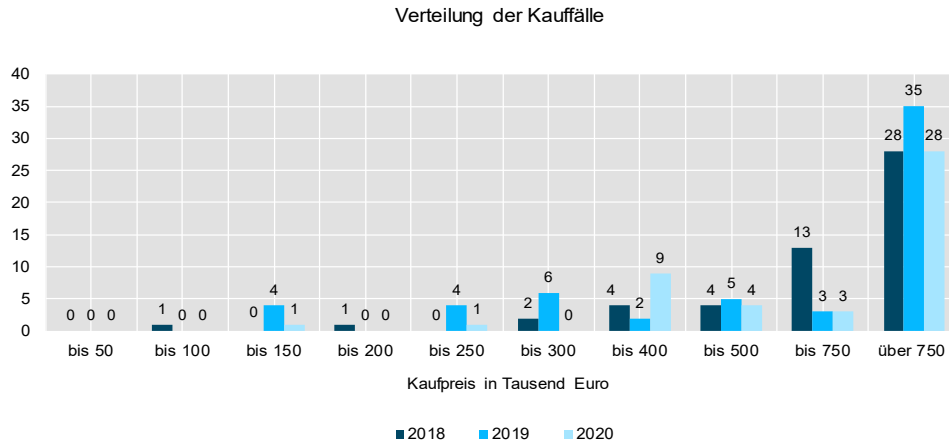
Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	-	-	-	-	-
2010-2019	-	-	-	-	-
1995-2009	-	-	-	-	-
1975-1994	5	826	353	2.140	729.000
1950-1974	12	908	482	1.545	721.000
1920- 1949	7	556	221	1.503	327.000
bis 1919	8	441	360	1.581	564.000

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude (Wohnanteil < 20%) nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2010 dargestellt.



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



5.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

5.3.3 Indexreihen

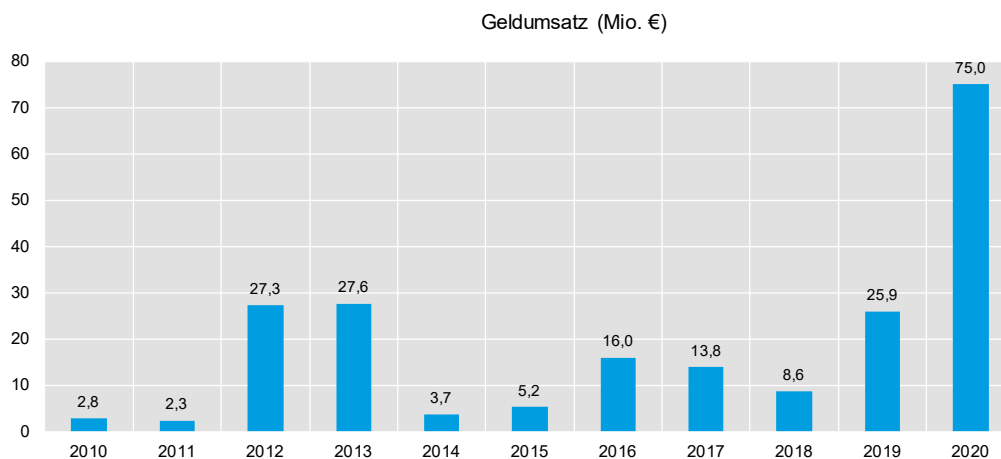
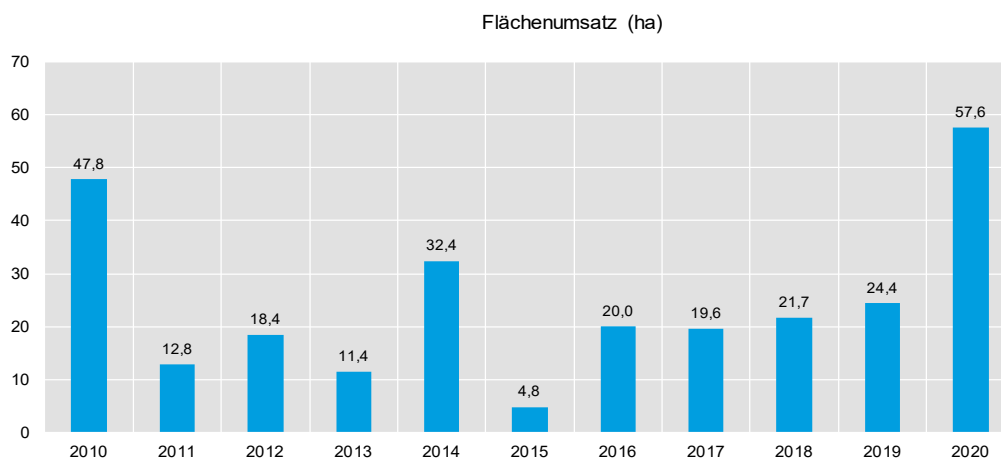
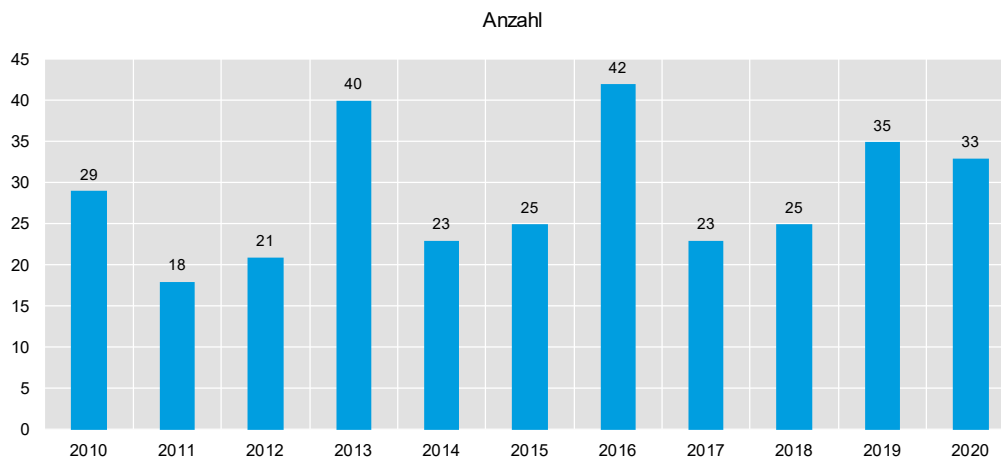
Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

5.3.4 Durchschnittspreise

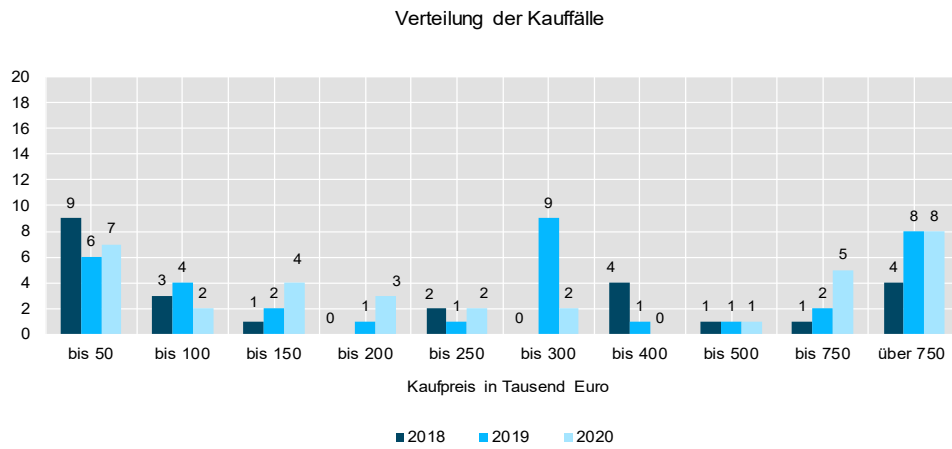
Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. institutionelle Einrichtungen, wie Bildung, Wissenschaft, Kultur, Gesundheit und Soziales, sowie Hofstellen, Garagen etc.) nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2010 dargestellt.



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



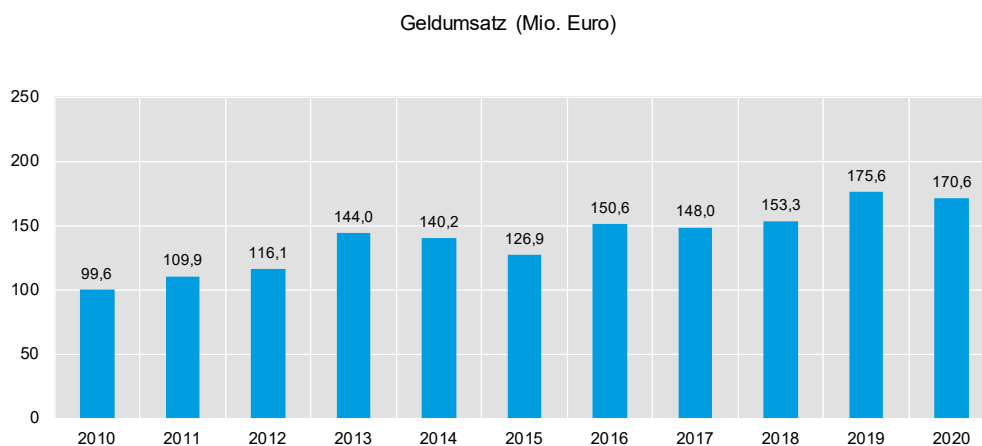
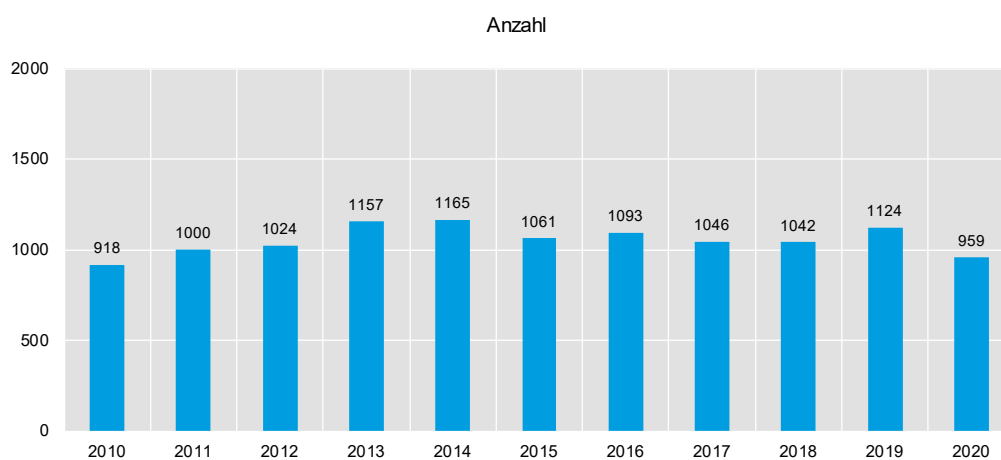
6 Wohnungs- und Teileigentum

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.

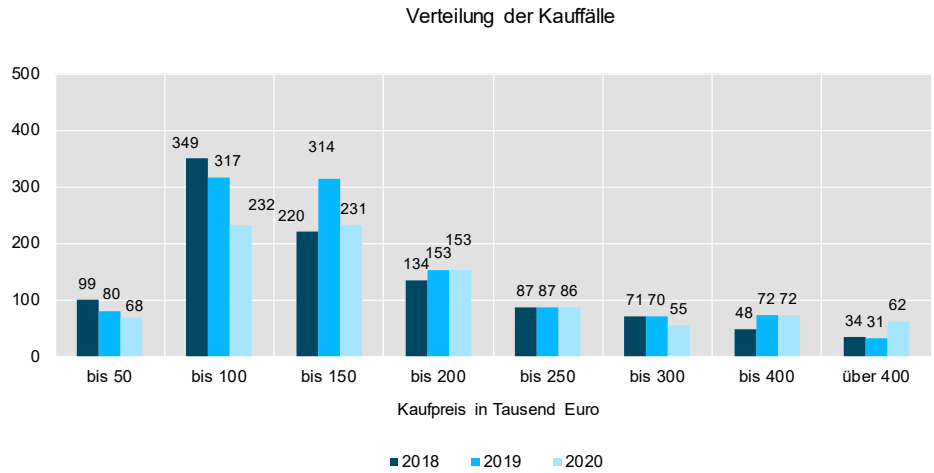
6.1 Wohnungseigentum

Mit einer Anzahl von 959 Kauffällen stellt das Wohnungseigentum den stärksten Teilmarkt dar. Der Teilmarkt „Teileigentum“ wird im Folgenden gesondert behandelt.

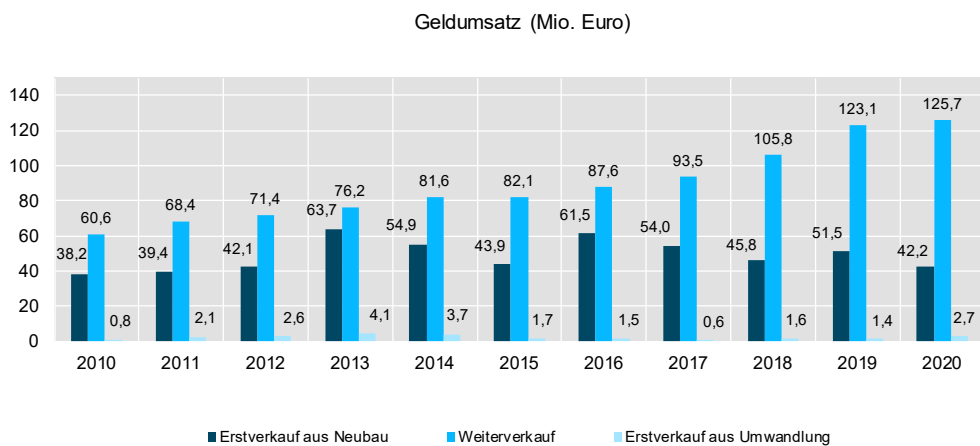
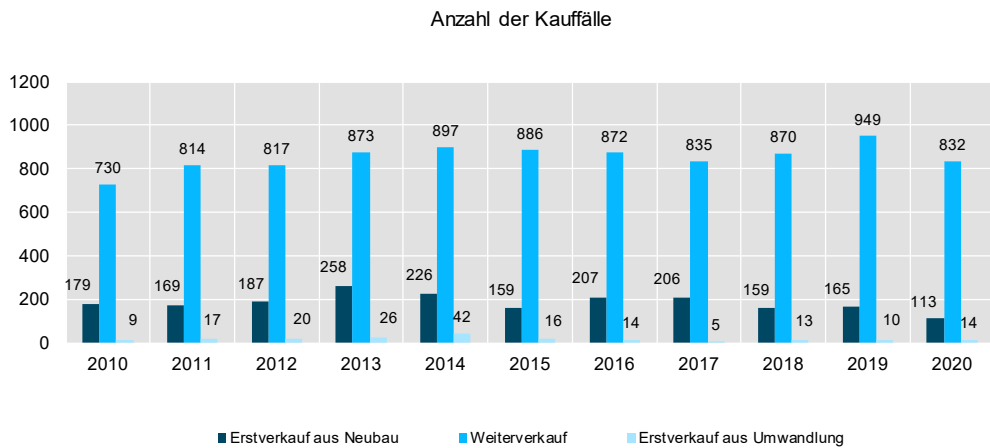
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Wohnungseigentums nach der Anzahl **der auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2010 dargestellt.



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



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



6.1.1 Durchschnittspreise

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

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]
Erstverkauf aus Neubau	27	78	3.410
2010-2019	11	82	3.050
1995-2009	33	79	2.390
1975-1994	66	78	1.980
1950-1974	50	75	1.630
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 Umsatz „Erstverkauf aus Neubau“ entspricht einem Anteil von 25% des gesamten Geldumsatzes. Bezogen auf die gesamte Anzahl der Kauffälle entspricht die Anzahl „Erstverkauf aus Neubau“ nur einen Anteil von 12%. Diesen Verträgen können in der Regel die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksanteil, Ausstattung usw., entnommen werden. Bei älteren Wohnungen (Weiterverkäufe) oder Umwandlungen sind diese Daten in den Verträgen nicht vorhanden.

Diese Daten werden von der Geschäftsstelle durch Fragebögen erhoben. Durch deren Auswertung werden auch für den Teilmarkt „Weiterverkauf“ Aussagen möglich. Unter Berücksichtigung aller für die Preisentwicklung erforderlichen Daten ergibt sich ein Durchschnittswert, der über dem Niveau des Vorjahres liegt, und zwar um 18%.

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.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -22029,15 + 1,812251 \times \text{Bodenrichtwert} + 11,210085 \times \text{Baujahr} + 430,682641 \times \text{Ausstattungsfaktor} + -5,601058 \times \text{Anzahl der Wohnungen}$$

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
Bodenrichtwert	185 bis 500 €/m ²	Bodenrichtwert
Baujahr des Gebäudes	1910 bis 2018	Baujahr des Gebäudes
Ausstattung	einfach bis stark gehoben	Ausstattungsfaktor (1,0 = sehr einfach - 2,0 = einfach 3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	2 bis 61	Anzahl der Wohnungen im Gebäude
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet	
Wohnfläche	20 bis 148 m ²	
	Stichprobe	270
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,79
	Standardfehler	255,54

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	1.090,00 €	1.350,00 €	1.610,00 €
1969	200	2,5	4	1.190,00 €	1.450,00 €	1.710,00 €
1979	200	2,5	4	1.290,00 €	1.550,00 €	1.810,00 €
1989	200	2,5	4	1.440,00 €	1.700,00 €	1.960,00 €
1999	200	2,5	4	1.540,00 €	1.800,00 €	2.060,00 €
2009	200	2,5	4	1.640,00 €	1.900,00 €	2.160,00 €
2018	200	2,5	4	1.740,00 €	2.000,00 €	2.260,00 €

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	1.490,00 €	1.750,00 €	2.010,00 €
1969	300	3,0	4	1.590,00 €	1.850,00 €	2.110,00 €
1979	300	3,0	4	1.690,00 €	1.950,00 €	2.210,00 €
1989	300	3,0	4	1.840,00 €	2.100,00 €	2.360,00 €
1999	300	3,0	4	1.940,00 €	2.200,00 €	2.460,00 €
2009	300	3,0	4	2.040,00 €	2.300,00 €	2.560,00 €
2018	300	3,0	4	2.140,00 €	2.400,00 €	2.660,00 €

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	2.090,00 €	2.350,00 €	2.610,00 €
1969	400	4,0	4	2.190,00 €	2.450,00 €	2.710,00 €
1979	400	4,0	4	2.340,00 €	2.600,00 €	2.860,00 €
1989	400	4,0	4	2.440,00 €	2.700,00 €	2.960,00 €
1999	400	4,0	4	2.540,00 €	2.800,00 €	3.060,00 €
2009	400	4,0	4	2.640,00 €	2.900,00 €	3.160,00 €
2018	400	4,0	4	2.740,00 €	3.000,00 €	3.260,00 €

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

Preisniveau Erstverkauf aus Neubau

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

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

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbbaurechts.

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

$$1078,13 + 1,163751 \times 228,965829 + 414,894677$$

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

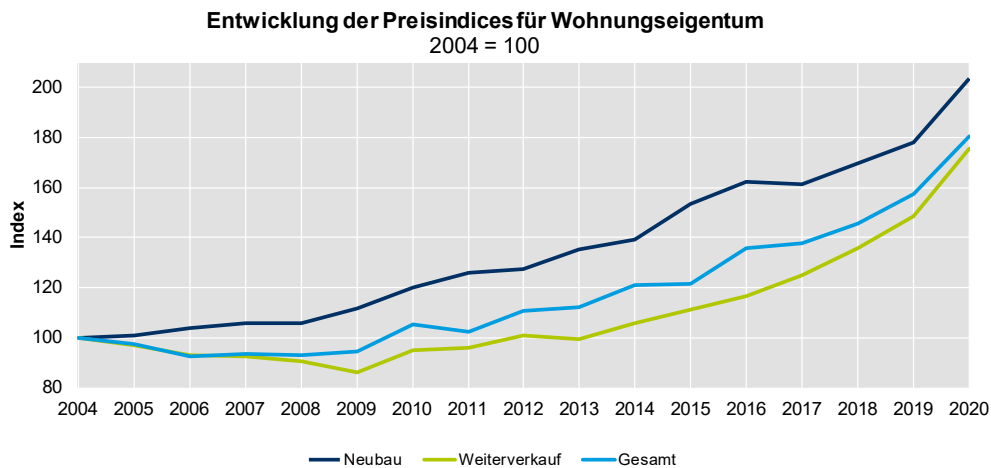
Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Erstverkauf nach Neubau	Konstante 1078,13
Bodenrichtwert	210 bis 500 €/m ²	Bodenrichtwert 1,163751
Baujahr des Gebäudes	2019 bis 2020	Ausstattungsfaktor 228,96583
Ausstattung	mittel bis stark gehoben	(3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	5 bis 22	Anzahl der Wohnungen im Gebäude 414,8947
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet	
Wohnfläche	59 bis 165 m ²	Stichprobe 58
Lagequalität	normale bis sehr gute	Bestimmtheitsmaß (korrigiert) 0,86
		Standardfehler 170,58

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	Lagequalität 1 = einfache 2 = normale 3 = gute 4 = sehr gute	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
2020	300	3,5	3	3.280,00 €	3.450,00 €	3.620,00 €
	300	4,0	3	3.430,00 €	3.600,00 €	3.770,00 €
2020	400	3,5	3	3.430,00 €	3.600,00 €	3.770,00 €
	400	4,0	3	3.530,00 €	3.700,00 €	3.870,00 €

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 2020. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt. Fallende Liegenschaftszinssätze bedeuten gleichzeitig steigende Kaufpreise.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Eigentumswohnung (unvermietet)	2,6	220
Standardabweichung	0,8	-
Eigentumswohnung (vermietet)	3,1	110
Standardabweichung	1,0	-

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

Kennzahlen 2020							
Gebäudeart	LZ	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche	Ø Bodenrichtwert	Ø Restnutzungsdauer	Ø Kaufpreis je m² Wohnfläche	Ø Nettokaltmiete
	[%]		[m²]	[€/m²]	[Jahr]	[€/m²]	[€/m²]
Eigentumswohnung (unvermietet)	2,6	220	85	326	52	2.519	7,9
Standardabweichung	0,8		24	75	20	913	1,4
Eigentumswohnung (vermietet)	3,1	110	73	329	45	2.122	7,8
Standardabweichung	1,0		20	112	16	734	1,6

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 (Jahresnettokalmmiete). 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	130
Teilmarkt	Weiterverkauf	Rohtragsfaktor	Ø 19
Bodenrichtwert	185 bis 630 €/m ²	Standardabweichung	0,42
Baujahr des Gebäudes	1962 bis 2016		
Standardstufe (2,0 = einfach - 5,0 = stark gehoben)	einfach bis stark gehoben		
Wohnfläche	18 bis 148 m ²		
Vermietungssituation	vermietet		
Restnutzungsdauer	24 bis 76 Jahre		

Anmerkung:

Eine andere Nutzungsart ergibt einen veränderten Rohertragsfaktor.

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

6.2 Teileigentum

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

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

	Weiterverkauf					Erstverkauf nach Neubau				
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis
Außenstellplätze		47	2.900 €	3.900 €	5.000 €		39	4.300 €	5.800 €	7.200 €
Carports				5.000 €			28	12.400 €	14.100 €	15.800 €
Tiefgaragen-Stellplätze	1960 - 1969		keine signifikante Aussage möglich							
	1970 - 1979		keine signifikante Aussage möglich							
	1980 - 1989	10	9.500 €	10.500 €	11.500 €					
	1990 - 1999	12	8.000 €	10.400 €	12.900 €					
	2000 - 2018	5	14.400 €	15.800 €	17.300 €	2019 - 2020	42	22.500 €	25.900 €	29.300 €
Garagen	Siehe Garagenwerte ohne Bodenwertanteil im Abschnitt 5.1.1, Seite 35. Zu diesen Werten ist der Bodenwertanteil hinzuzufügen. Beispiel: Baujahr der Garage = 1975, Bodenrichtwert = 200 €/m ² x 50% (Faktor), Garagenfläche = Miteigentumsanteil bzw. rd. 18 m ² (6m x 3m) Ergebnis: 2300 € + 200 €/m ² x 50% x 18 m ² = 4100 €									

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 bei der erstmaligen Begründung eines Erbbaurechts für Geschosswohnungsbau im Mittel bei

rd. 2,3%

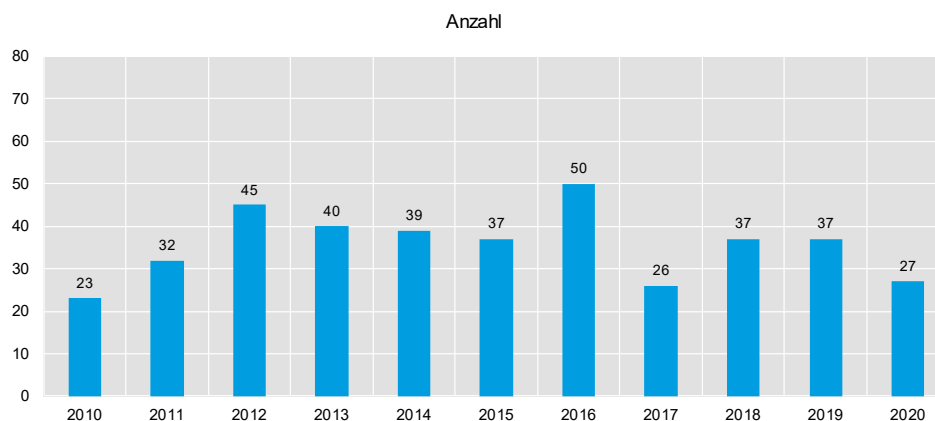
und für den individuellen Wohnungsbau im Mittel bei

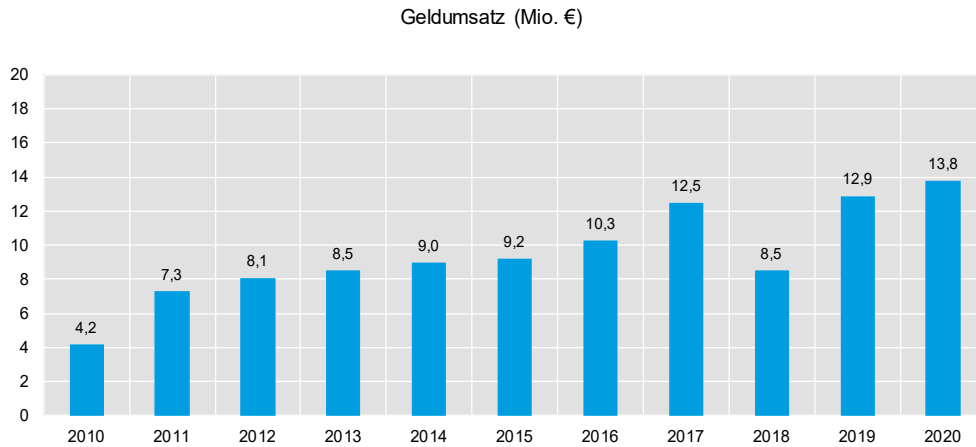
rd. 2,0%

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 2010 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 270 €/m ²
200.000 €	1,08
210.000 €	1,05
220.000 €	1,01
230.000 €	0,99
240.000 €	0,96
250.000 €	0,93
260.000 €	0,91
270.000 €	0,89
280.000 €	0,87
290.000 €	0,85
300.000 €	0,83
310.000 €	0,81
320.000 €	0,79
330.000 €	0,78
340.000 €	0,76
350.000 €	0,75
360.000 €	0,73
370.000 €	0,72
380.000 €	0,71
390.000 €	0,70
400.000 €	0,68
Ausgewertete Kauffälle	19
Ausgleichsfunktion	$0,373 \times (vS \times 10^{-6})^{-0,661}$
Bestimmtheitsmaß	0,58

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: 270 €/m²

Vergleichswertfaktor: 0,83

Reparaturstau: 10.000 €

$$SW = 300.000 \text{ €} \times 0,83 - 10.000 \text{ €}$$

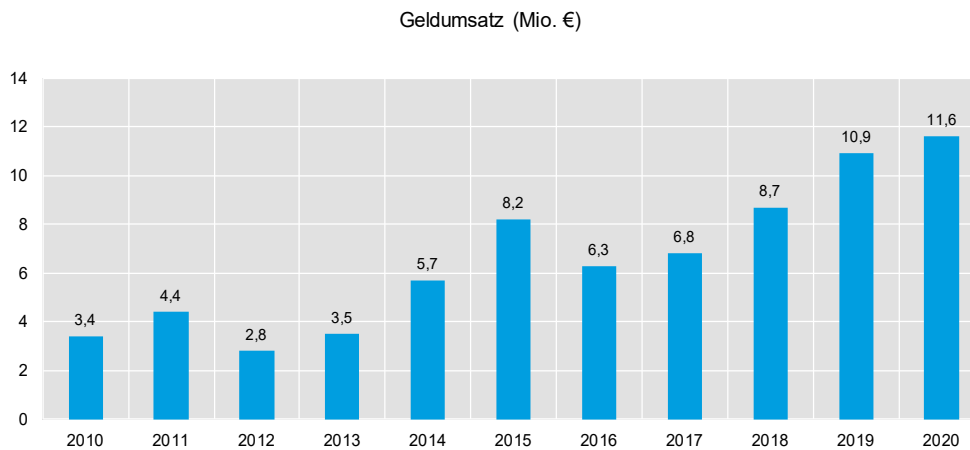
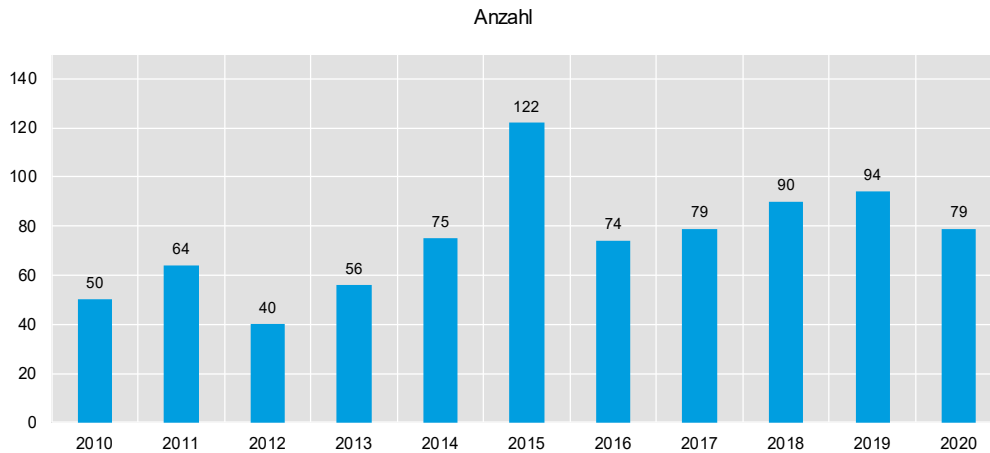
$$SW = 239.000 \text{ €}$$

7.2.2 Marktanpassungsfaktoren

Aufgrund einer zu geringen Datenbasis, um statistisch einwandfreie Marktanpassungsfaktoren abzuleiten, ist das Thema derzeit nicht besetzt.

7.3 Wohnungserbbaurechte

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Wohnungserbbaurechte nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Geldumsatz seit 2010 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 (Weiterverkauf) oder Umwandlungen sind diese Daten in den Verträgen nicht vorhanden.

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

Preisniveau Weiterverkauf

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

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = \text{Konstante} + \text{Baujahr} \times 12,359639 + \text{Ausstattungsfaktor} \times 334,309686$$

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

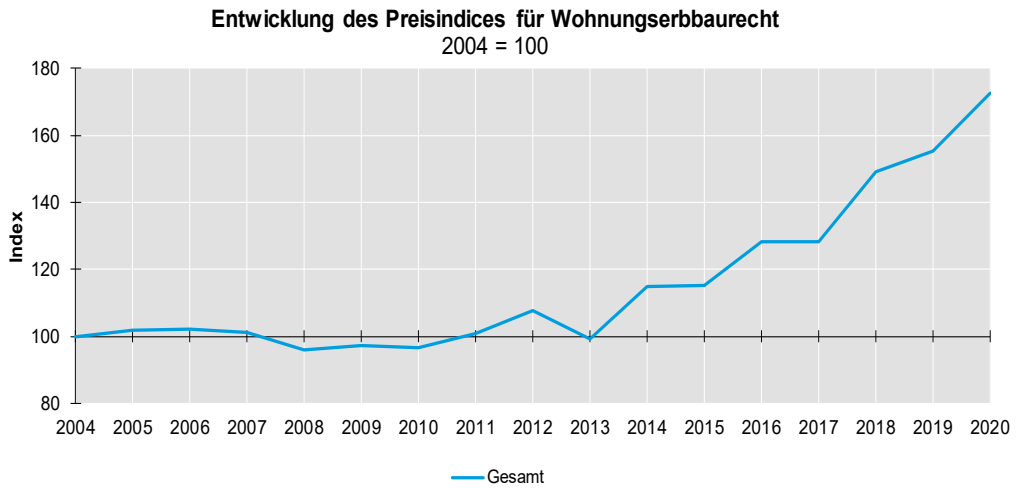
Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Weiterverkauf	-23657,72
Bodenrichtwert	230 bis 390 €/m ²	12,359639
Baujahr des Gebäudes	1957 bis 2001	334,3097
Ausstattung	einfach bis mittel	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 25	
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet	
Wohnfläche	42 bis 94 m ²	
	Stichprobe	19
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,51
	Standardfehler	238,25

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	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	2,5	1.160,00 €	1.400,00 €	1.640,00 €
1969	2,5	1.260,00 €	1.500,00 €	1.740,00 €
1979	2,5	1.410,00 €	1.650,00 €	1.890,00 €
1989	2,5	1.510,00 €	1.750,00 €	1.990,00 €
1999	2,5	1.660,00 €	1.900,00 €	2.140,00 €
2009	2,5	1.760,00 €	2.000,00 €	2.240,00 €
2015	2,5	1.860,00 €	2.100,00 €	2.340,00 €

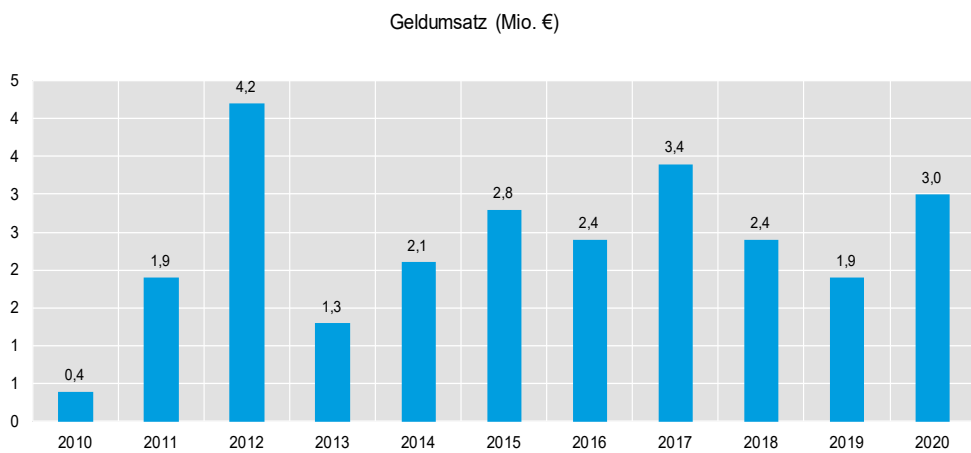
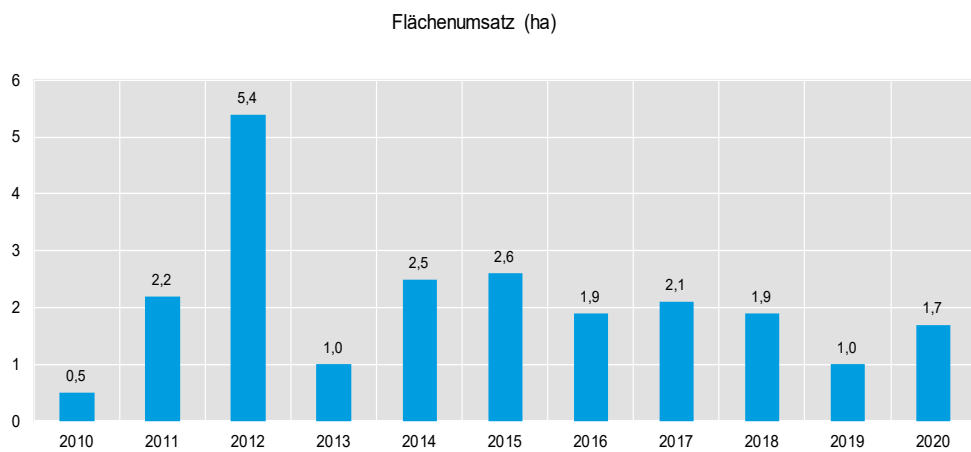
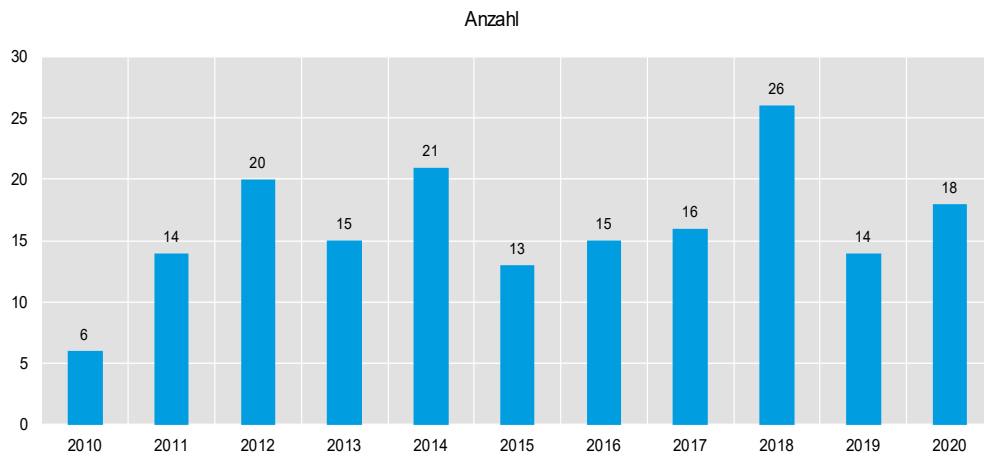
Baujahr	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	3,0	1.310,00 €	1.550,00 €	1.790,00 €
1969	3,0	1.460,00 €	1.700,00 €	1.940,00 €
1979	3,0	1.560,00 €	1.800,00 €	2.040,00 €
1989	3,0	1.710,00 €	1.950,00 €	2.190,00 €
1999	3,0	1.810,00 €	2.050,00 €	2.290,00 €
2009	3,0	1.960,00 €	2.200,00 €	2.440,00 €
2015	3,0	2.010,00 €	2.250,00 €	2.490,00 €

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 2010 dargestellt.



8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren gemäß § 14 Abs. 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 2020 für die Sachwertfaktoren der normalen/guten Wohnlage des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor. Für die sehr gute Wohnlage die Verkäufe von 2019 bis 2020.

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 2020 (normale/gute Wohnlage) und 2019-2020 (sehr gute Wohnlage)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibung „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach „Bielefelder Modell“

- Gebäudestandardkennzahl im Durchschnitt bei 2,6 (normale/gute Wohnlage) und 2,9 (sehr gute Wohnlage)
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten

8.2 Liegenschaftszinssätze

Definition des Liegenschaftszinssatzes nach § 14 Abs.3 ImmoWertV:

- (3) *Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 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. 1,0% bis 2,8%), 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:

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

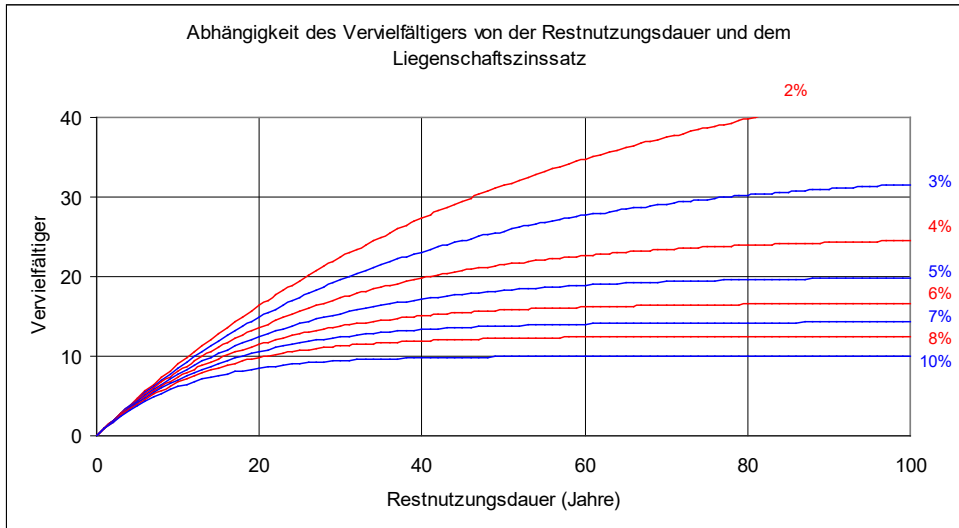
Ertragswert (EW)	Bodenwert (BW)	Vervielfältiger (V) =	$\frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)}$
Reinertrag (RE)	Kaufpreis (KP)	Liegenschaftszinssatz (p)	
Zinsfaktor (q) = 1+p/100	Restnutzungsdauer (n)		

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

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

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

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



Die Liegenschaftszinssätze/ Rothertragsfaktoren 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)

Verwaltungskosten (jährlich)

Je Wohnung	298 €
Je Eigentumswohnung	357 €
Je Garage/Einstellplatz	39 €
Gewerbliche Nutzung	3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Instandhaltungskosten (jährlich)

Je m ² Wohnfläche	11,70 €/m ²
Garagenstellplatz	69,20 €
Tiefgaragenstellplatz	88,30 €
Carport	42,60 €
Stellplatz	26,60 €
Gewerbliche Nutzung wie	
- Büros, Praxen, Geschäfte etc.	11,70 €/m ²
- SB-Verbrauchermarkte	5,85 €/m ²
- Lager, Logistik, Produktionshallen etc.	3,51 €/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 2019/2020 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 (Abschnitt 7.2.1) liegen folgende „Auswertekriterien“ zugrunde:

- Auswertejahr 2019 / 2020
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibung „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Restnutzungsdauer im Durchschnitt 44 Jahre
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach „Bielefelder Modell“
- Gebäudestandardkennzahl im Durchschnitt bei 2,7
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten
- Restlaufzeit des Erbbaurechts 37 – 74 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 2019/2020 des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor.

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Daten konnte keine statistisch einwandfreie Ableitung von Marktanpassungsfaktoren durchgeführt werden.

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			
Baualterklasse	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 2020) ist eine Übersicht, die lediglich Eckwerte enthält, um als Orientierungshilfe zu dienen. Neben der Größe der Verkaufsstelle hat auch die individuelle Ausstattung eines Objektes preisbildende Bedeutung. Daneben sind wirtschaftliche und strukturelle Kriterien wie Standort, Branche und Konkurrenzsituation zu berücksichtigen. Abweichungen bis zu 50% der Eckwerte sind im Einzelfall durchaus möglich, in Fußgängerzonen sogar noch darüber hinaus.

Mietpreisatlas OWL für Bielefeld

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

Geschäftslage/-typ	Bielefeld - Brackwede		Bielefeld - Brake	
Ortsteilzentrum	6,00 bis	15,00 €	4,00 bis	8,00 €
sonstige Ortsteillagen	4,00 bis	6,00 €	3,50 bis	6,00 €
Büro	4,00 bis	8,00 €	3,00 bis	6,00 €
Lager/Produktion	2,50 bis	4,00 €	2,00 bis	3,00 €

Geschäftslage/-typ	Bielefeld - Dornberg		Bielefeld - Gadderbaum	
Ortsteilzentrum	6,00 bis	9,00 €	5,00 bis	8,00 €
sonstige Ortsteillagen	3,50 bis	5,00 €	3,50 bis	4,50 €
Büro	4,50 bis	5,50 €	4,50 bis	7,00 €
Lager/Produktion	2,50 bis	3,50 €	2,50 bis	4,00 €

Geschäftslage/-typ	Bielefeld - Heepen		Bielefeld - Hillegossen	
Ortsteilzentrum	5,00 bis	11,00 €	4,00 bis	9,00 €
sonstige Ortsteillagen	3,50 bis	6,00 €	2,50 bis	5,00 €
Büro	4,50 bis	7,00 €	4,00 bis	7,00 €
Lager/Produktion	2,50 bis	4,00 €	2,50 bis	4,00 €

Geschäftslage/-typ	Bielefeld - Jöllenbeck		Bielefeld - Schildesche	
Ortsteilzentrum	5,00 bis	11,00 €	7,50 bis	13,00 €
sonstige Ortsteillagen	4,00 bis	6,00 €	4,00 bis	7,00 €
Büro	4,50 bis	6,00 €	5,00 bis	7,00 €
Lager/Produktion	2,00 bis	3,50 €	2,50 bis	4,00 €

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

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

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Rainer Nuß, Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und Mitglieder

Dipl.-Ing. Egon Strathoff, Stadtvermessungsamtsrat

Dipl.-Ing. Uwe Justus, Architekt

Dipl.-Betriebswirt Frank Krüger, Immobilienkaufmann

Dipl.-Kfm. Markus Fleer

Weitere Mitglieder

Dipl.-Ing. Susanne Crayen, Architektin

Dipl. Ing. Karin Friedrich-Wellmann, Architektin

Dipl.-Ing. Gerd Weichynik, Architekt

Dipl.-Ing. Michael Pappert, Architekt

Brigitte Scheele, Immobilienkauffrau

Michael Fredebeul, Immobilienkaufmann

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

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

Daniela Niermann, Syndikusrechtsanwältin

Besondere Mitglieder

Dr. Christina Michalke, Regierungsdirektorin

Stefanie Kruse, Regierungsrätin

Ricarda Hundt, Steuerinspektorin (als Vertreterin)

Dipl. Ing. Silke Borgsen, Bausachverständige

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

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

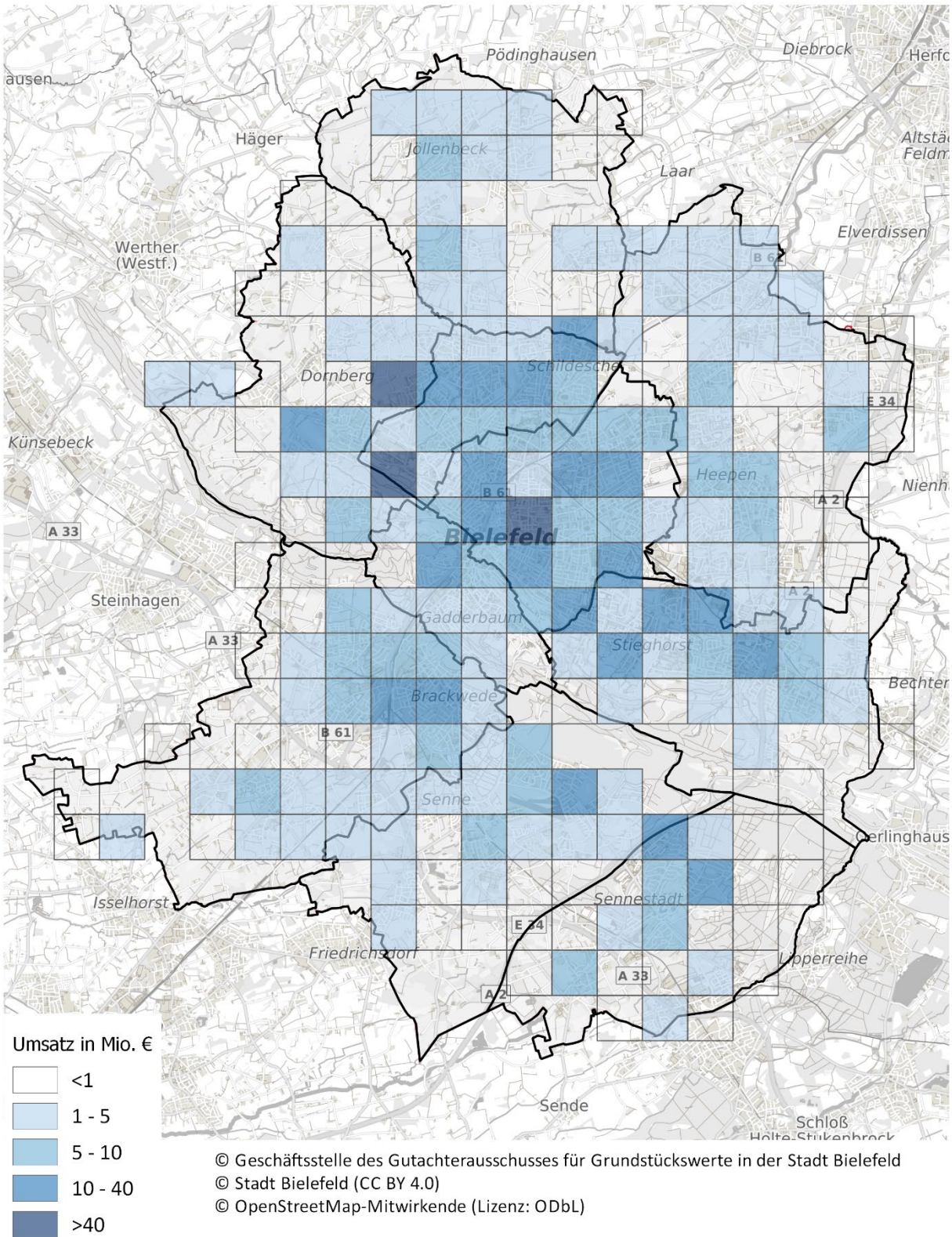
Benachbarte Gutachterausschüsse

	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	Vorsitzende	Frau Boxhammer	05221/132603	05221/13172506
	Geschäftsführer	N.N.	05221/132506	05221/189360
Kreis Lippe und Stadt Detmold	Vorsitzender	Herr Ostrau	05231/62702	05231/627740
	Geschäftsführer	Herr Koch	05231/62757	

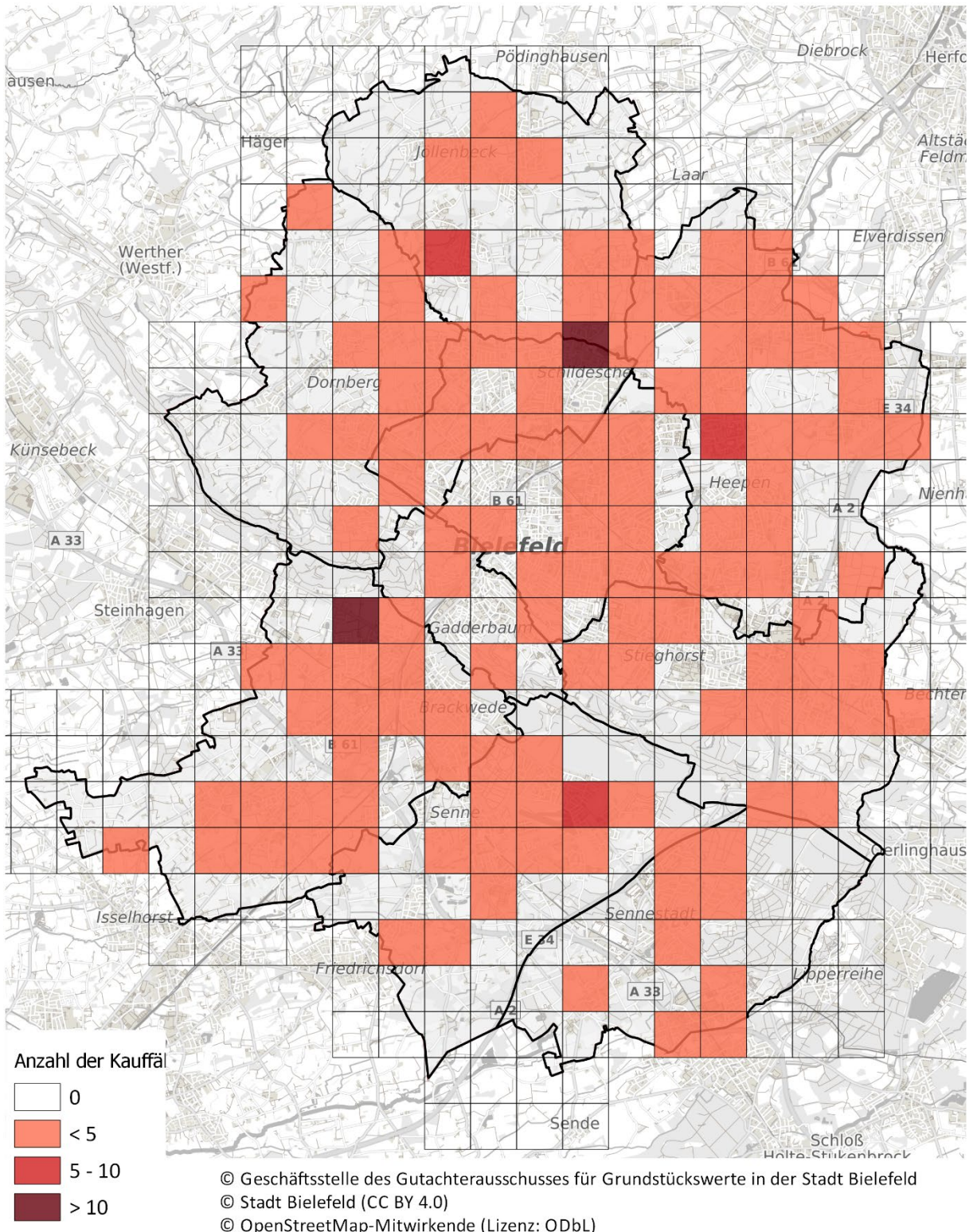
11. Anlagen

- Anlage 1 – Geographische Verteilung des Geldumsatzes
- Anlage 2 – Geographische Verteilung von unbebauten Grundstücken
- Anlage 3 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2021 (individueller Wohnungsbau) in €/m²
- Anlage 4 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2021 (Geschosswohnungsbau) in €/m²
- Anlage 5 – Bodenrichtwertkarte 2021 (Wohnbauflächen) in €/m²
- Anlage 6 – Bodenrichtwertkarte 2021 (Gewerbeflächen) in €/m²
- Anlage 7 – Wohnlagenkarte
- Anlage 8 – Geschäftslagenkarte
- Anlage 9 – Rahmendaten zum Grundstücksmarkt
- Anlage 10 – Weitere Informationen

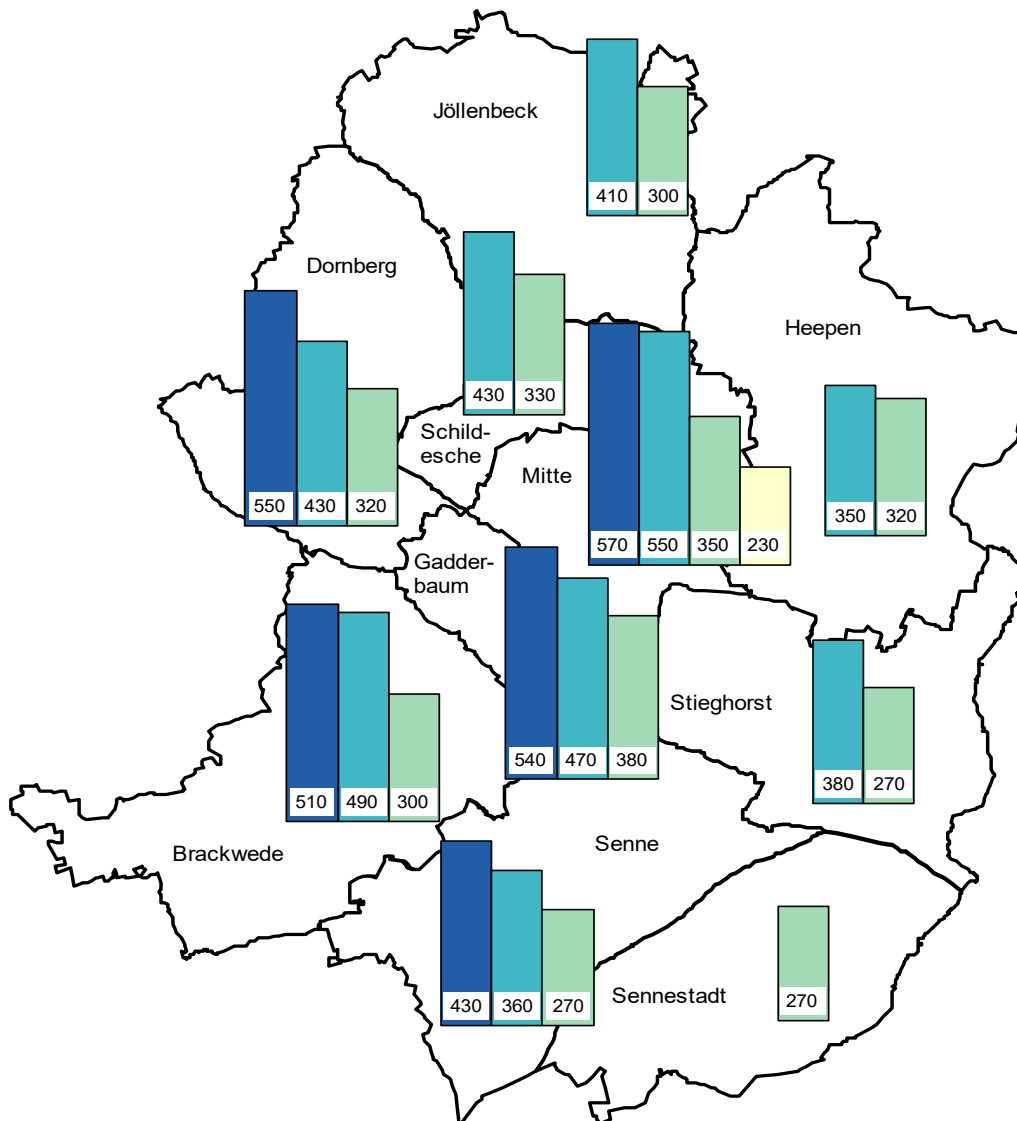
Anlage 1 – Geographische Verteilung des Geldumsatzes



Anlage 2 – Geographische Verteilung der unbebauten Grundstücke



Anlage 3 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2021 (individueller Wohnungsbau) in €/m²



Individueller Wohnungsbau

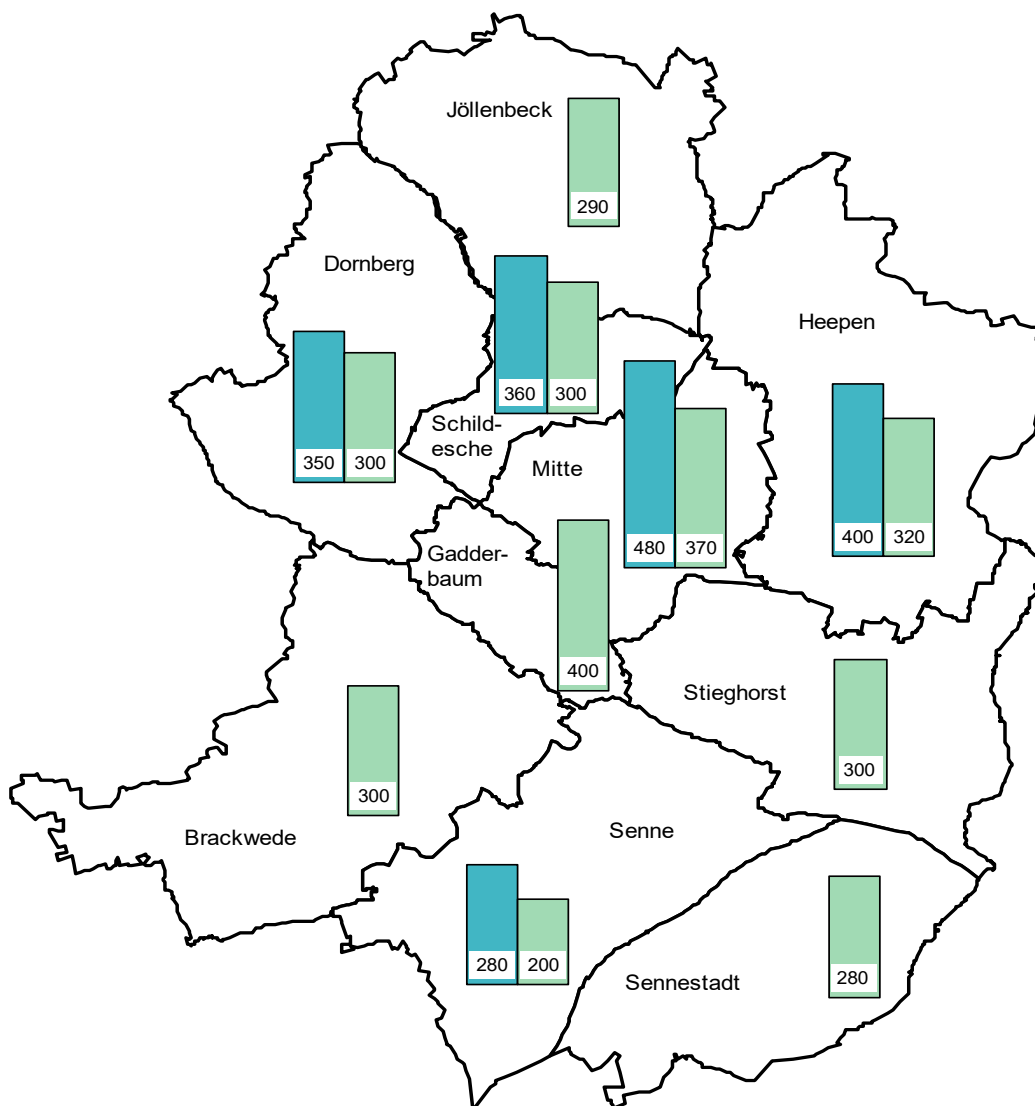
(1- oder 2-geschossige Bauweise)



Stand : Februar 2021

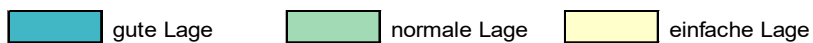
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, 33597 Bielefeld

Anlage 4 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2021 (Geschosswohnungsbau) in €/m²



Geschosswohnungsbau

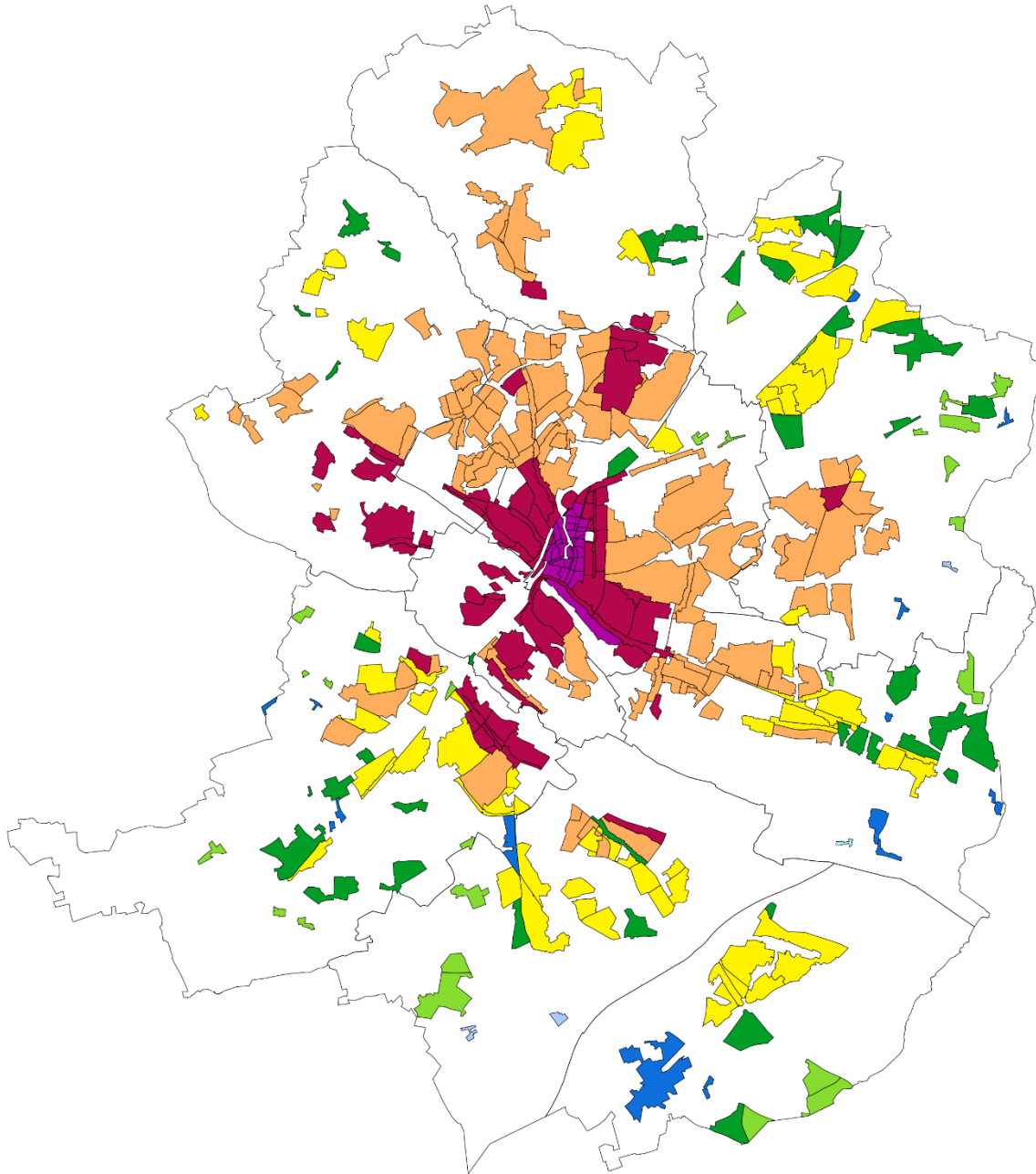
(3 oder mehrgeschossige Bauweise)



Stand : Februar 2021










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

Anlage 5 – Bodenrichtwertkarte 2021 (Wohnbauflächen) in €/m²

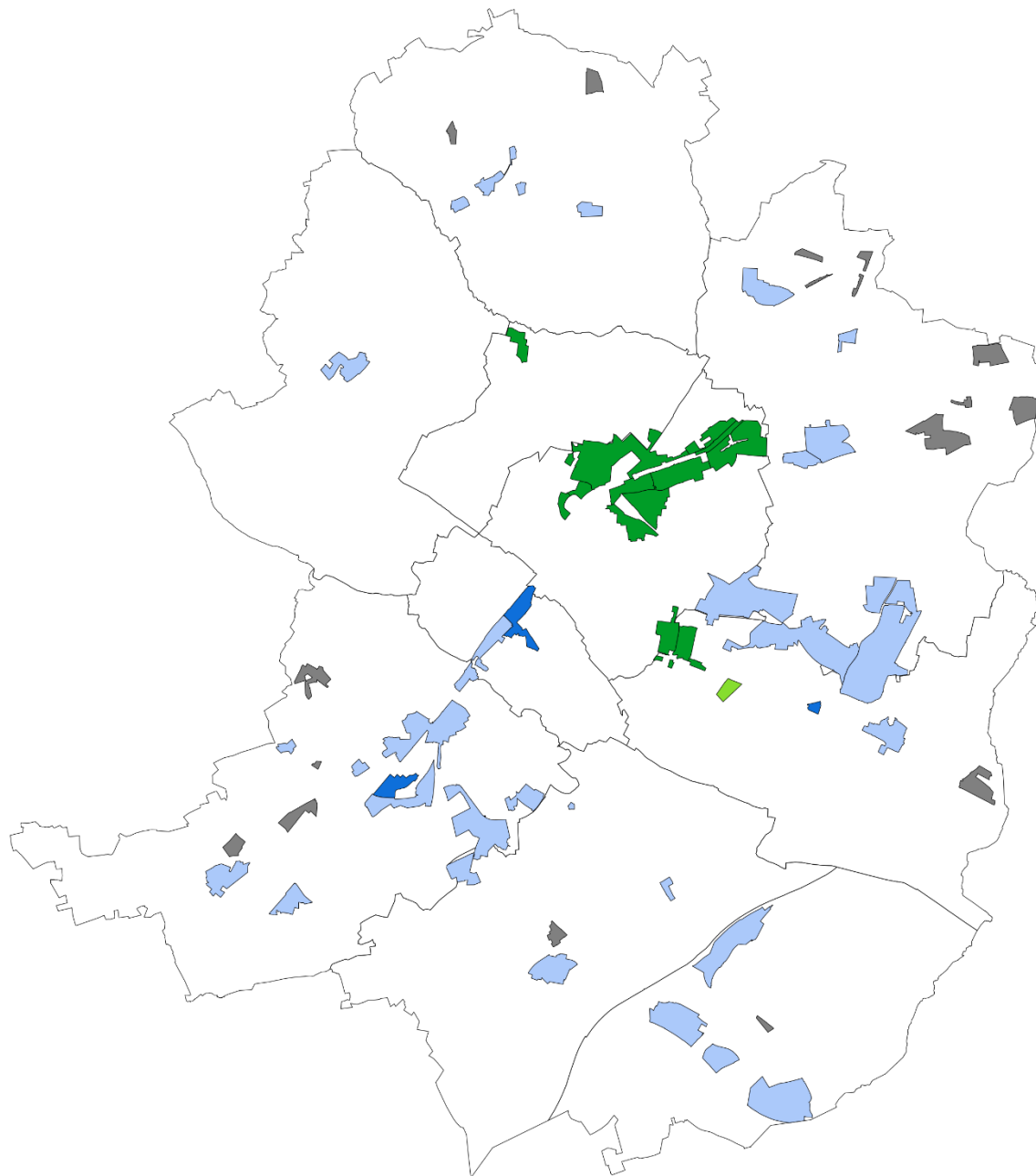


Bodenrichtwerte 2021 in €/m²

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

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

Anlage 6 – Bodenrichtwertkarte 2021 (Gewerbeflächen) in €/m²



Bodenrichtwerte 2021 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.

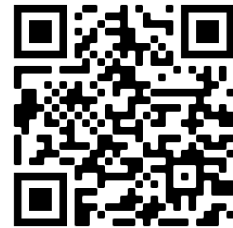
Im Innenstadtbereich korrelieren die Bodenrichtwerte mit der Wohnlage. Aber auch in den Nebenzentren sind bei gemäßigttem Bodenrichtwertniveau gute Wohnlagen zu verzeichnen. Dieses Erscheinungsbild ist allgemeingültig; trifft also nicht nur für Bielefeld zu.

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 11.02.2021 zum Stichtag 01.01.2021 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:

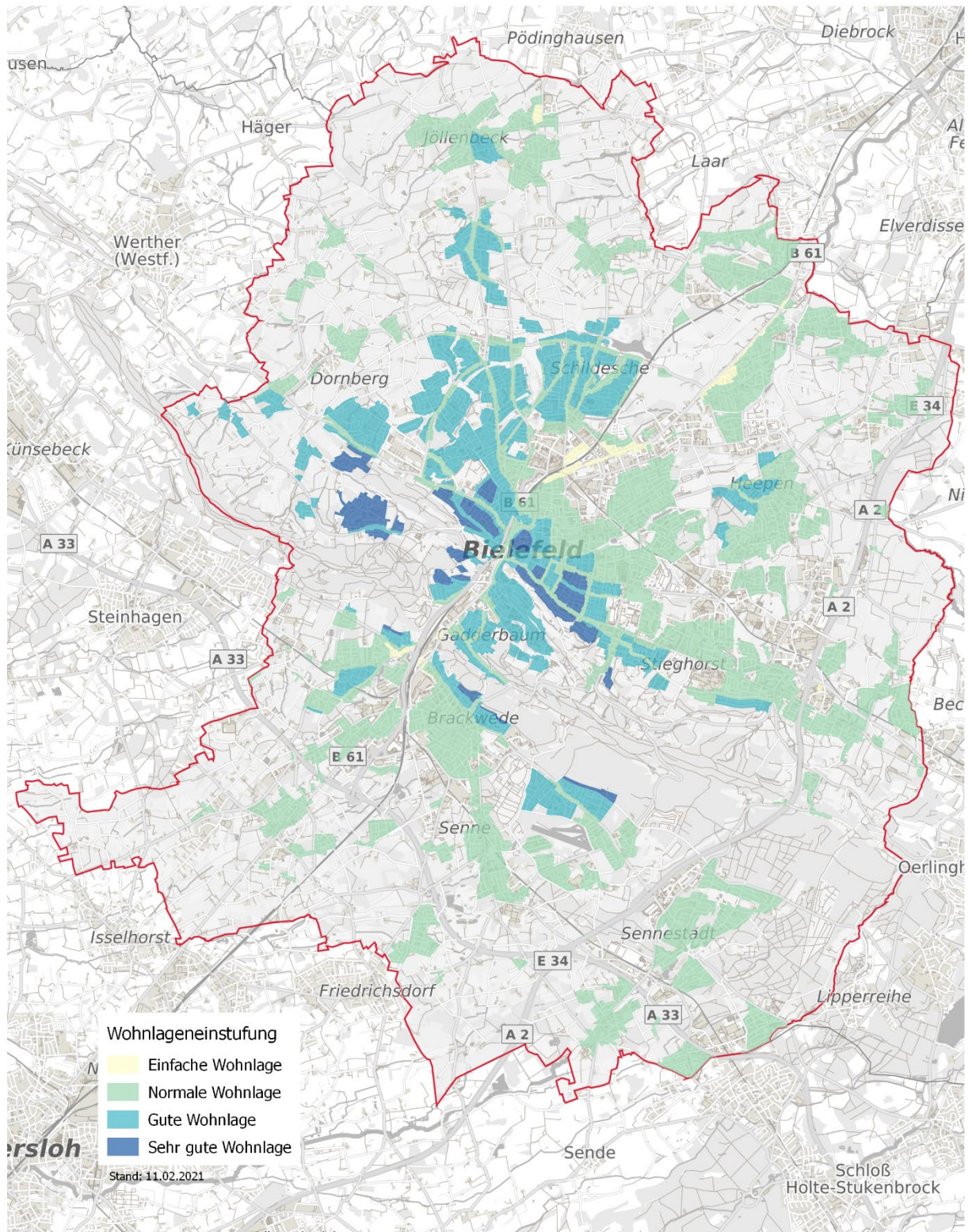
Die normale Wohnlage beinhaltet keine besonderen Vor- bzw. Nachteile. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Bei überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil wieder ausgleichen.

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 2021
Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Stadt Bielefeld (CC BY 4.0)

Anlage 8 – Geschäftslagenkarte

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

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

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

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

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

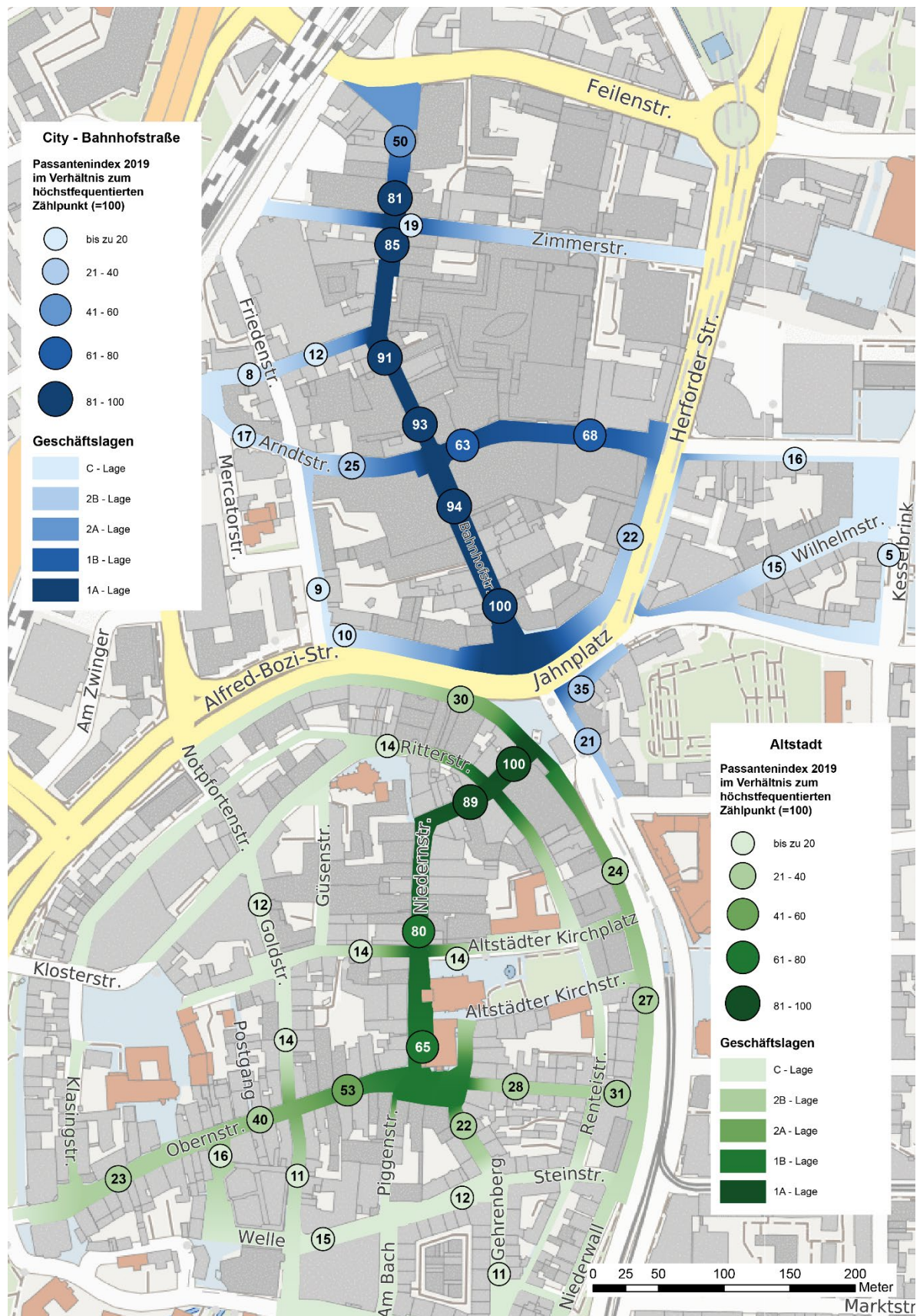
Im Vergleich zur Dokumentation von 2005 wurde jetzt zusätzlich die Kategorie der C-Lage eingefügt, um die bisherigen Lagekategorien von 1A- bis 2B-Lagen nach unten abzurunden.

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

Der Expertenkreis setzt sich zusammen aus:

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

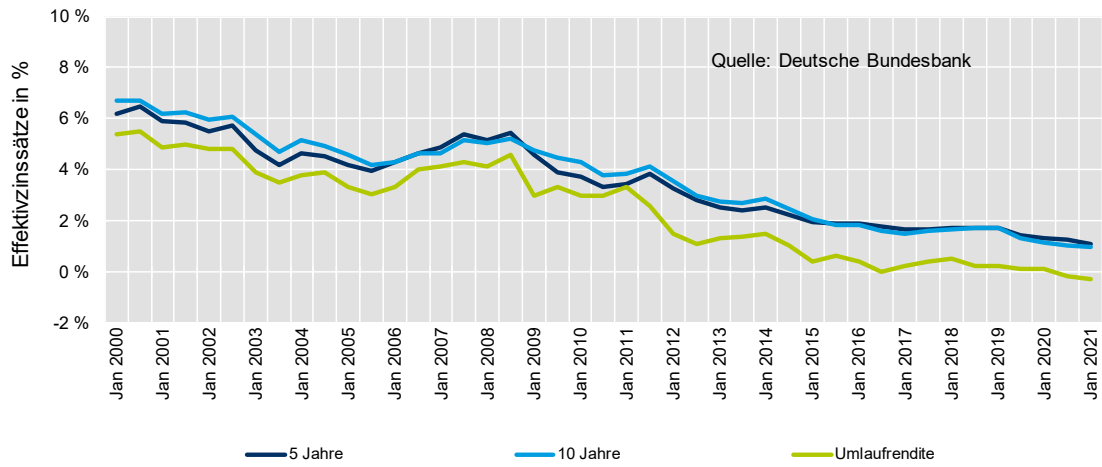
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld hat die Geschäftslagenkarte 2021 am 11. Februar 2021 inhaltlich und zur Veröffentlichung beschlossen.



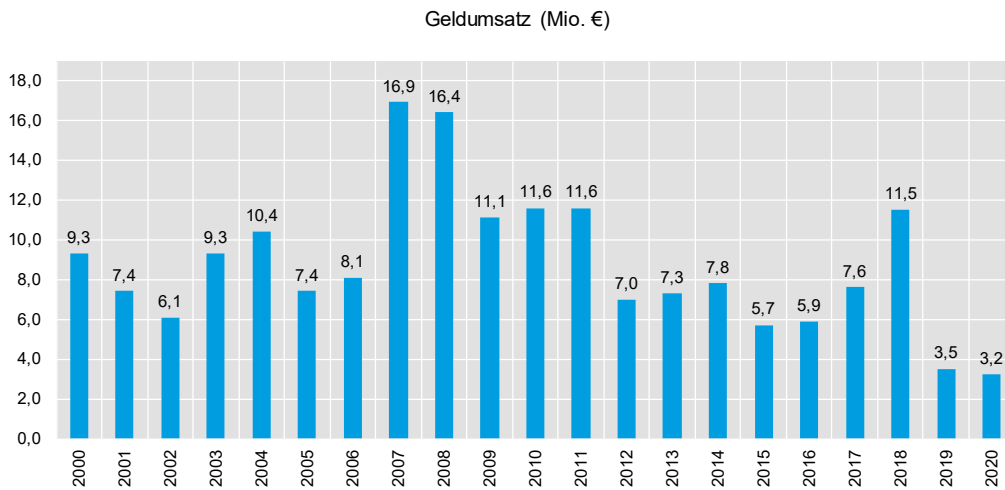
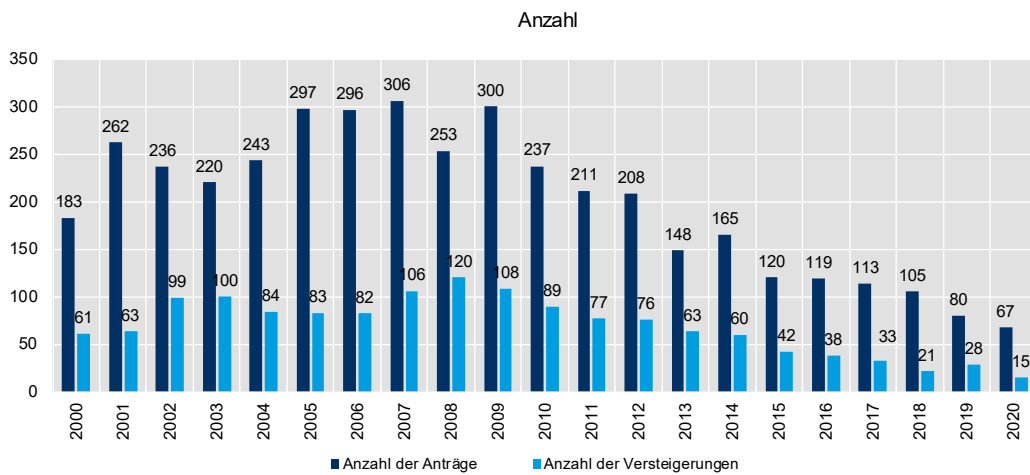
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld 2021
 Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Stadt Bielefeld (CC BY 4.0)

Anlage 9 – Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Entwicklung der Kapitalmarktzinsen



Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen



Anlage 10 – Weitere Informationen

Freie Produkte

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

Folgende Produkte der Gutachterausschüsse in NRW stehen über www.gutachterausschuss.bielefeld.de 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 § 34 Abs. 6 und 7 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung (GrundWertV NRW) besondere Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und bei dem gewährleistet ist, dass die Daten sachgerecht verwendet werden. Die Gebühren werden gemäß der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO NRW) erhoben. Je Wertermittlungsfall fallen 140,- € für bis zu fünfzig nicht anonymisierte Vergleichskauffälle an. Jeder weitere nicht anonymisierte Vergleichswert kostet 10,- €. Für die Mitteilung anonymisierter Kauffälle (private Antragsteller) wird gemäß § 2 Abs.7 VermWertKostO eine Zeitgebühr von 23,- € je angefangene Arbeitsviertelstunde fällig.

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

Rechtsgrundlagen für die Berechnung der Gebühr sind das Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung und der Vermessungs- und Wertermittlungskostentarif für das Land Nordrhein-Westfalen vom 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

