



Grundstücksmarktbericht **2022** für die Stadt Bielefeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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 2022,

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 bei abweichender Grundstücksgröße	27
4.7.5	Umrechnungskoeffizienten für abweichende bauliche Ausnutzung	28
4.7.6	Indexreihen	30
5	Bebaute Grundstücke	31
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.1	Durchschnittspreise	32
5.1.2	Vergleichsfaktoren	34
5.1.3	Indexreihen	37
5.1.4	Sachwertfaktoren	37
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	39
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	40
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	41
5.2.2	Rohertragsfaktoren	42
5.2.3	Indexreihen	43
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	60
7.3	Wohnungserbbaurechte	61
7.3.1	Vergleichsfaktoren	61
7.3.2	Indexreihen	63
7.4	Erbbaugrundstücke	64
8	Modellbeschreibungen	65
8.1	Sachwertfaktoren	65
8.2	Liegenschaftszinssätze	66
8.3	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	69
8.4	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	70
9	Mieten und Pachten	71
10	Kontakte und Adressen	73
11.	Anlagen	74

Vorwort

Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld will die wesentlichen Entwicklungen des lokalen Immobilienmarktes transparent machen. Der Bericht für 2022 basiert im Wesentlichen auf Daten der Kaufpreissammlung des zurückliegenden Jahres 2021. Für alle Kauffälle von Immobilien im Stadtgebiet Bielefeld liegen dem Ausschuss die wertrelevanten Eigenschaften und gezahlten Preise vor. Dieser „Datenschatz“ von rd. 3.000 notariellen Verträgen wird umfassend ausgewertet und durch die Expertise des Ausschusses bewertet. Schlussendlich wird das Ergebnis nach den Open-Data-Prinzipien jedem Interessierten zur Verfügung gestellt. Die Zielgruppen dieses Grundstücksmarktberichtes 2022 sind insbesondere alle am Grundstücksmarkt tätigen Akteure.

Aussagen für Gegenwärtiges und Trends für Zukünftiges, die auf zurückliegenden Beobachtungen beruhen, sind immer dann gut anwendbar, wenn die dem Modell zugrundeliegenden Rahmenbedingungen zur Zeit der Datenerfassung mit denen zum Prognose- oder Bewertungszeitpunkt vergleichbar sind.

Allerdings ist das Jahr 2022 bereits jetzt gekennzeichnet von ungewöhnlichen und gegenüber zu den Vorjahren stark abweichenden Bedingungen. Neben der ungewöhnlich hohen Inflation, dem rasanten Anstieg der Lebenshaltungskosten sowie Problemen in den Lieferketten für Rohstoffe und Industrieprodukte, wirken wirtschaftspolitische Folgen des Angriffskrieges gegen die Ukraine und die Aufnahme vieler Geflüchteter auf den Immobilienmarkt ein. Risikobewusste Bürger gehen schon jetzt für Immobilien- oder Baukredite von einem Zinssatz aus, der sich in den wenigen Wochen vor Veröffentlichung dieses Berichtes verdoppelt bis verdreifacht hat. Die Veränderung der Leitzinspolitik steht sehr wahrscheinlich in Kürze an. Es handelt sich bei all den Aufzählungen um Einflussfaktoren, die zum „wertrelevanten Hintergrund“ gehören, aber in den Basisdaten für diesen Bericht keine Rolle spielten. Für das aktuelle Jahr 2022 gilt vermutlich altes Erfahrungswissen: Der Immobilienmarkt wird vielerorts bereits als „überhitzt“ angesehen. Inflation, Krisen und Kriege verstärken die Neigung in Sachwerte zu investieren. Steigende Zinsen schwächen den Willen zum Immobilienkauf, führen ggf. sogar zu einer negativen Wertentwicklung.

Im Jahr 2021 setzte sich der seit Jahren anhaltende Trend einer hohen Nachfrage nach Kaufobjekten fort. Auf der Grundlage der Daten von 2021 wurden die Bodenrichtwerte 2022 mit einer durchschnittlichen Steigerung von knapp 10% beschlossen. Während gegenüber dem Vorjahr der Flächenumsatz um 42% sank, blieb der Geldumsatz für alle Immobilientransaktionen nahezu unverändert: Also eine erhebliche Steigerung des Preisniveaus.

Vielfältige Gegebenheiten und Aktivitäten, die 2021 sich mehr oder weniger wertrelevant auswirkten, sollen weder aufgezählt noch systematisch beschrieben werden. Noch ein weiteres Jahr litt auch Bielefeld unter den Maßnahmen der Pandemieeindämmung, das Zentrum Jahnplatz war eine riesige Baustelle und die Schaffung von Wohnraum war ein immerwährendes Thema. Diese großen Themen wurden umrahmt von zig städtischen Versuchen und Diskursen, die uns alle umtreiben und am besten durch ein paar Fragen beschrieben werden: Wie wollen wir leben? Wie erhöhen wir die Aufenthaltsqualität? Kurzum: Wie kriegen wir mehr Leben in unsere Stadt?

Bei allen komplexen Hintergründen und Fragen zu einer modernen Stadtentwicklung, bleibt der Bericht rein datenbasiert. 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 2021 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.

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 2.968 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 245,2 ha und einem Geldumsatz von 1051,3 Mio. € notariell beurkundet. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 1% gefallen (Abschnitt 3.1).

Unbebaute Grundstücke

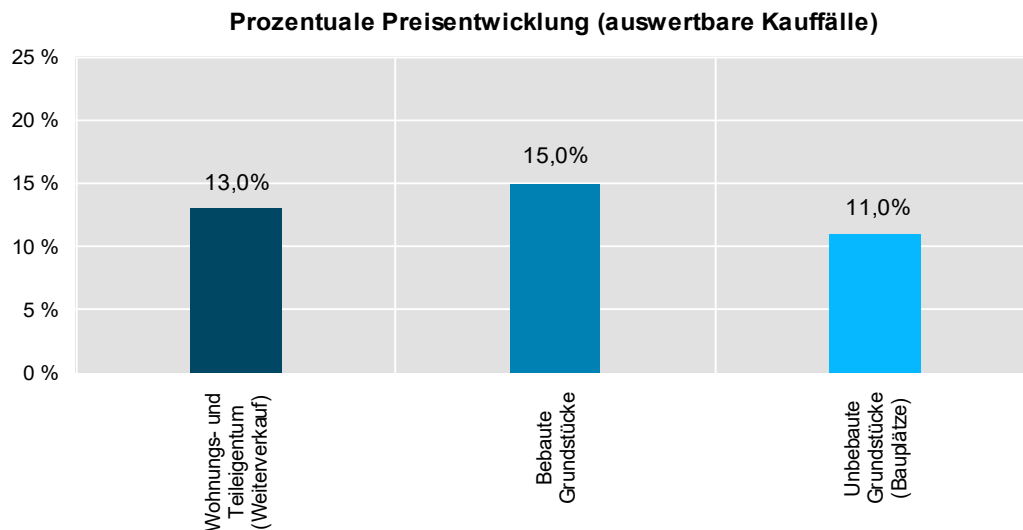
Dieser Teilmarkt ist in drei Marktsegmente unterteilt, und zwar Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau sowie für Gewerbeobjekte. Im individuellen Wohnungsbau ist im Berichtsjahr sowohl die Anzahl der verkauften Baugrundstücke, als auch der Geldumsatz deutlich gefallen. Der Quadratmeterpreis ist, normiert auf eine durchschnittliche Grundstücksgröße, gegenüber dem Vorjahr um 11% gestiegen (Abschnitt 4.1).

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ist gegenüber dem Vorjahr um 6% gefallen. Beim Geldumsatz ist ebenfalls ein Rückgang von 6% zu verzeichnen. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken ist sehr uneinheitlich; die Preisentwicklung für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt 15%. 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 2% gestiegen. Ebenfalls ist der Geldumsatz um 2% gestiegen. Die Preisentwicklung für den Teilmarkt „Weiterverkauf“ ist gegenüber dem Vorjahr um 13% gestiegen, der Teilmarkt für „Erstverkauf aus Neubau“ ist ebenfalls gestiegen, und zwar um 9% (Abschnitt 6.1).

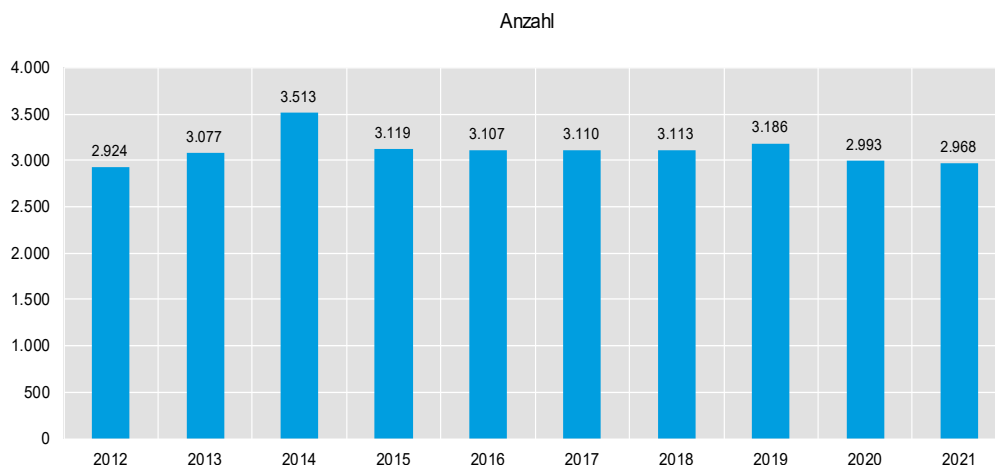


3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

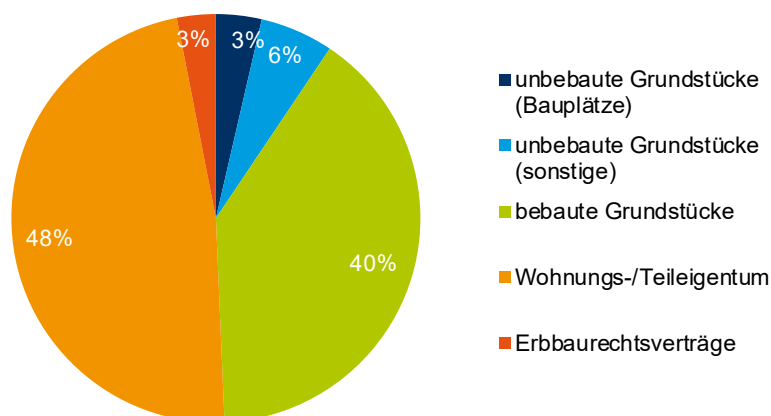
Der Gesamtumsatz wurde im vergangenen Jahr durch 2.968 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke bestimmt. Der Flächenumsatz fiel um rd. 32%, der Geldumsatz ebenfalls geringfügig um rd. 1% auf 1051,3 Mio. Euro.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Gesamtumsatzes nach der Anzahl seit 2012 dargestellt.

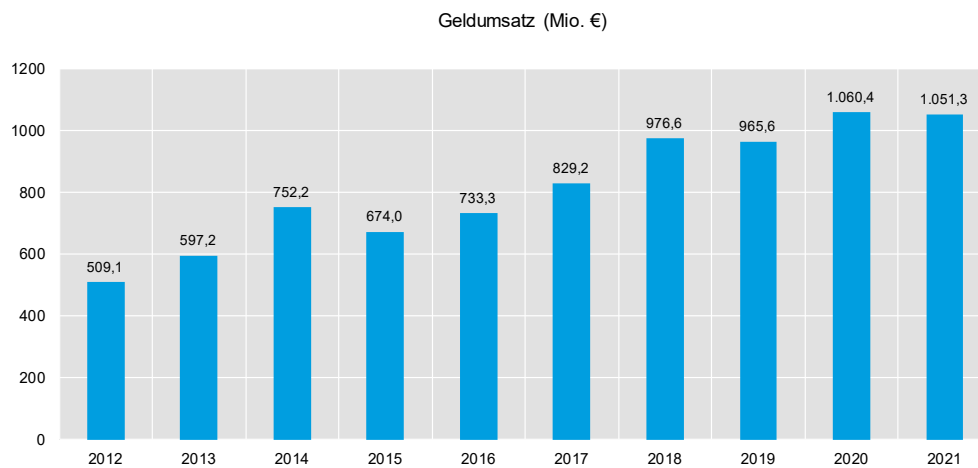
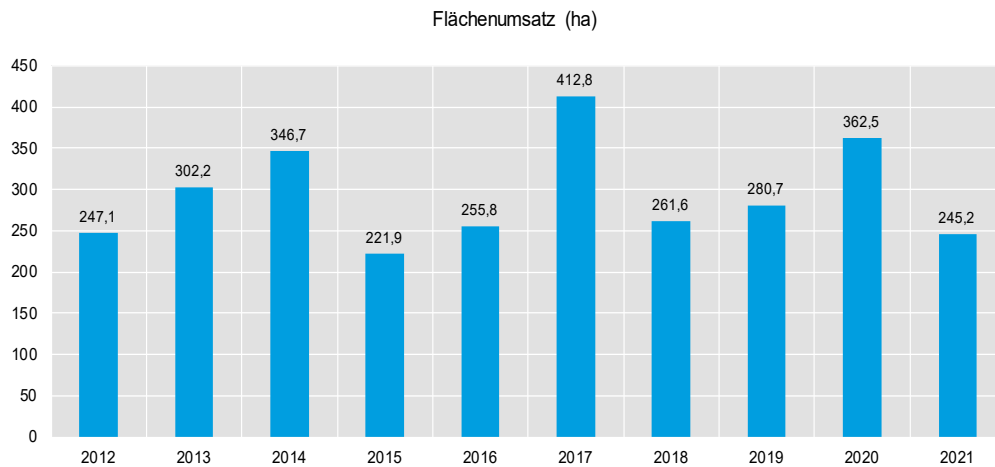


Der Grundstücksmarkt wurde in Bielefeld in den vergangenen Jahren überwiegend durch das Wohnungseigentum bestimmt. Diese Tendenz setzt sich auch im Berichtsjahr fort. Der Marktanteil beträgt 48%. Der klassische Bereich der bebauten Grundstücke folgt mit einem Marktanteil von 40%. Die unbebauten Grundstücke (Bauplätze) belegen mit 3% ein kleineres Marktsegment.

Verteilung der Kauffälle nach Teilmärkten in %



In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Gesamtumsatzes nach dem Flächen- und Geldumsatz seit 2012 dargestellt.

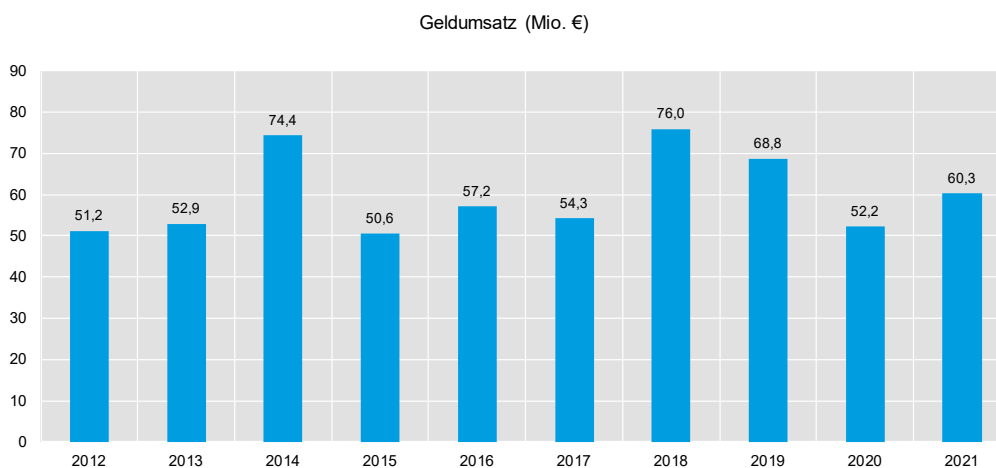
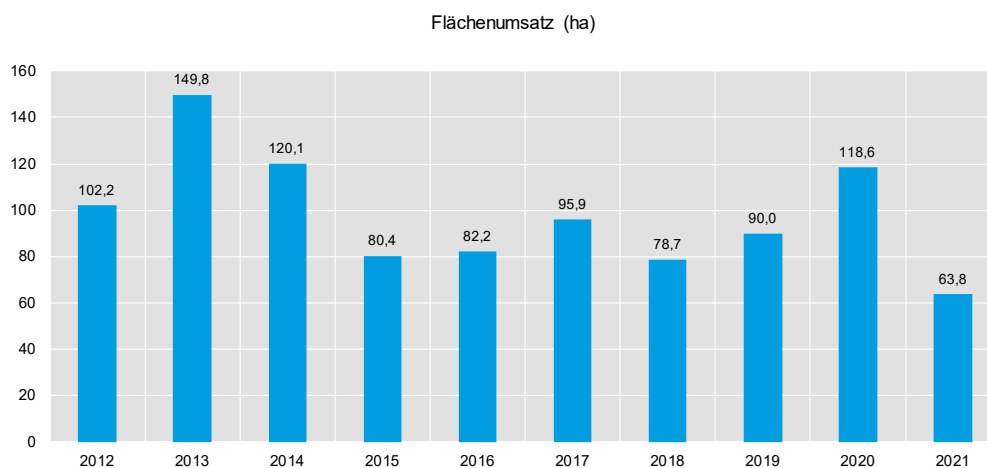
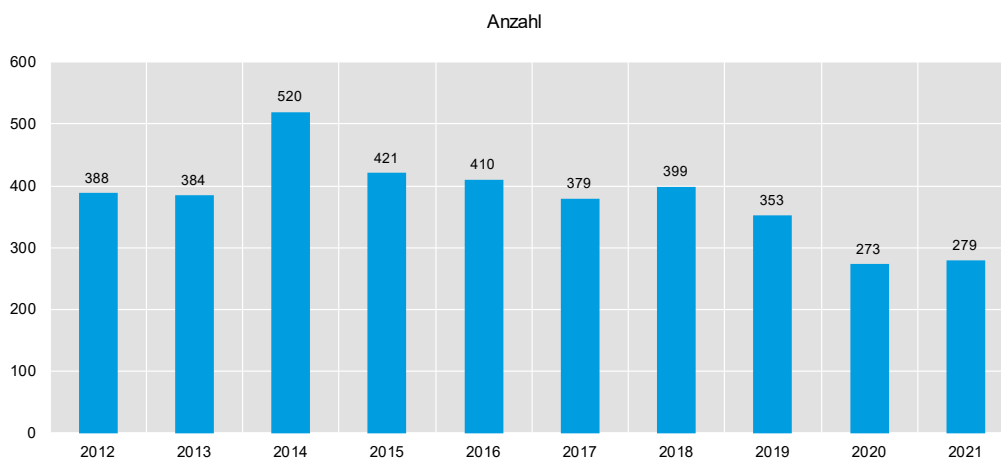


Die geographische Verteilung des Geldumsatzes ist in **Anlage 1** dargestellt.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 279 Kauffälle für unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 63,8 ha und einem Geldumsatz von 60,3 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um 2% gestiegen. Der Flächenumsatz ist um rd. 54% zurückgegangen und der Geldumsatz um rd. 16% gestiegen.

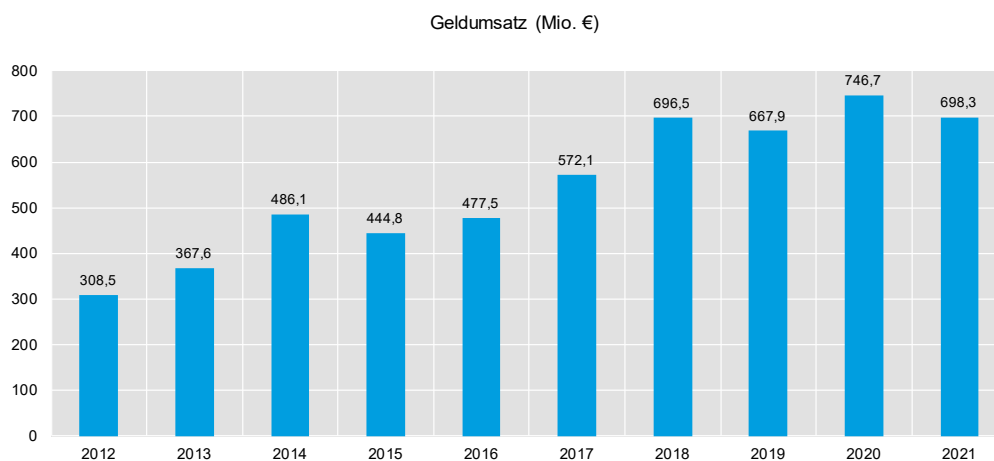
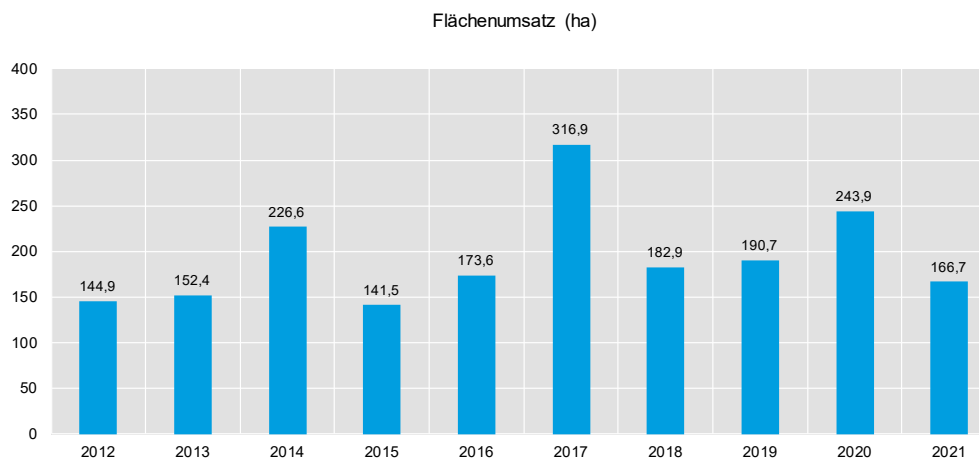
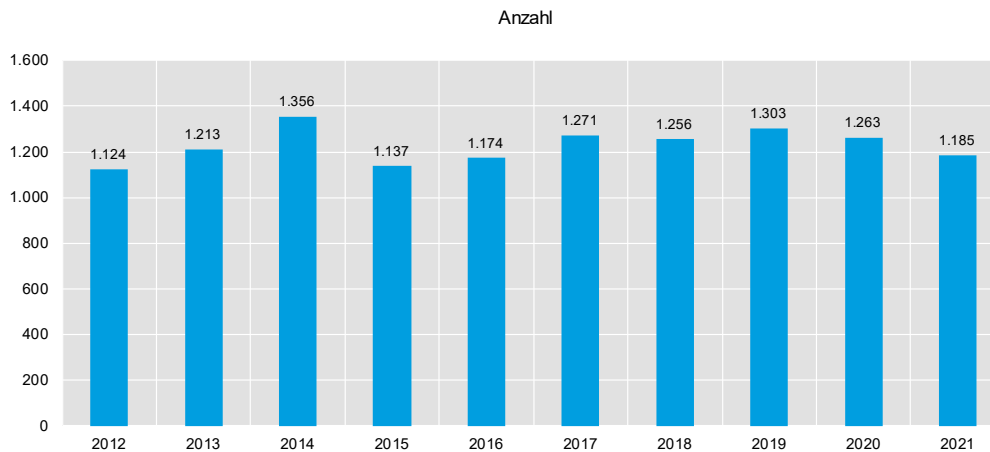
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2012 dargestellt.



3.3 Bebaute Grundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 1.185 Kauffälle für bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 166,7 ha und einem Geldumsatz von 698,3 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um 6% gegenüber dem Vorjahr gefallen. Der Flächenumsatz um rd. 32%, der Geldumsatz um rd. 6% gefallen. Die Umsätze der einzelnen Teilmärkte sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen:

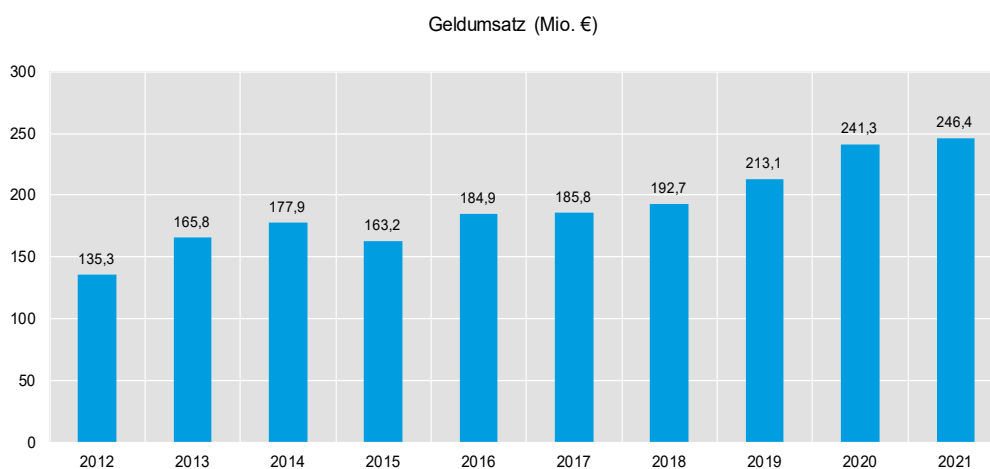
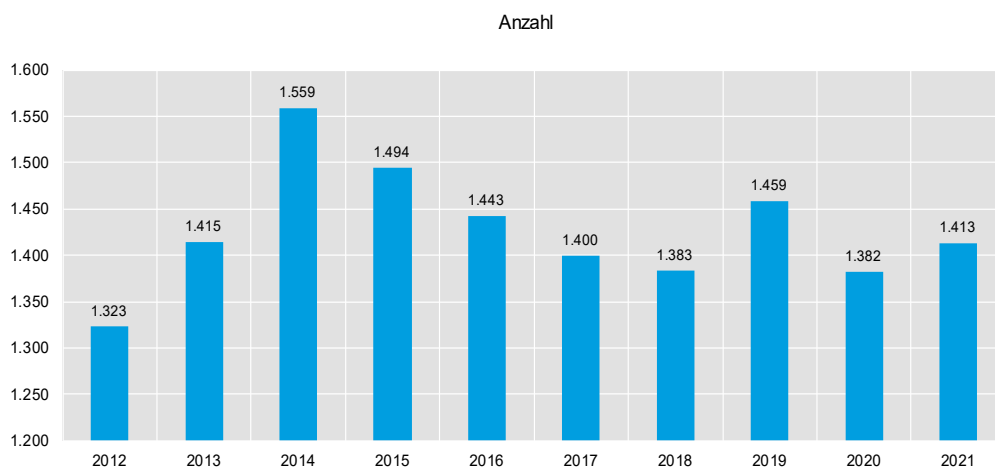
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der bebauten Grundstücke nach der Anzahl sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2012 dargestellt.



3.4 Wohnungseigentum

Im vergangenen Jahr wurden 1.413 Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 246,4 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 2% und der Geldumsatz ebenfalls um rd. 2% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallende Flächenumsatz wird hierbei nicht berücksichtigt.

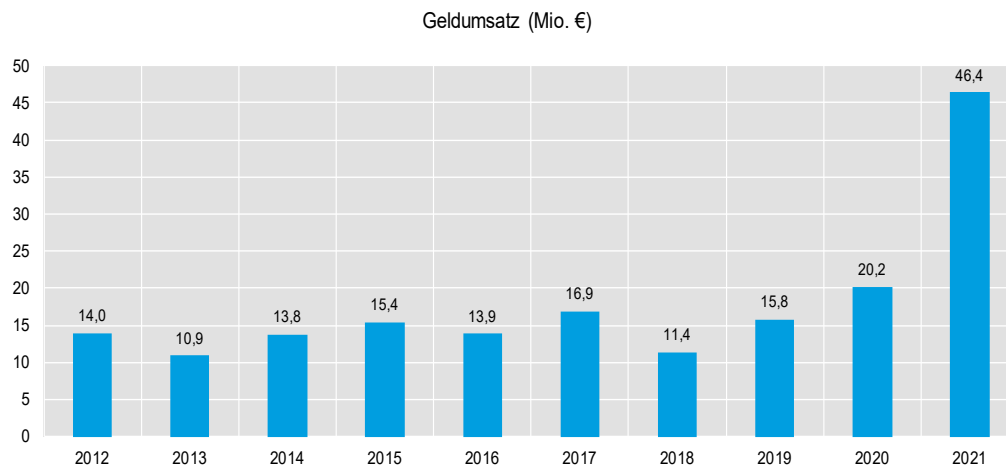
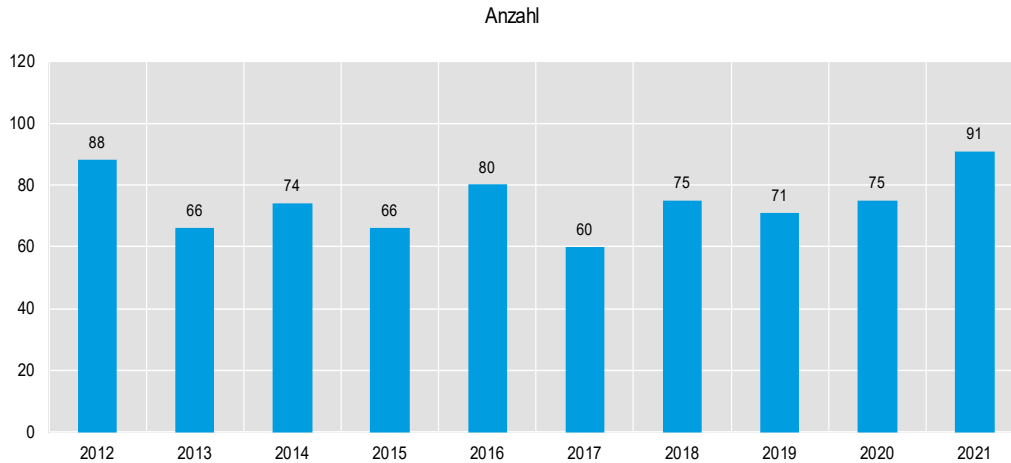
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Wohnungseigentums nach der Anzahl sowie der Geldumsatz seit 2012 dargestellt.



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 91 Kauffälle für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke mit einem Geldumsatz von 46,4 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 21%, der Geldumsatz deutlich um rd. 130% gestiegen.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nach der Anzahl sowie der Geldumsatz seit 2012 dargestellt.



3.6 Sonstige

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

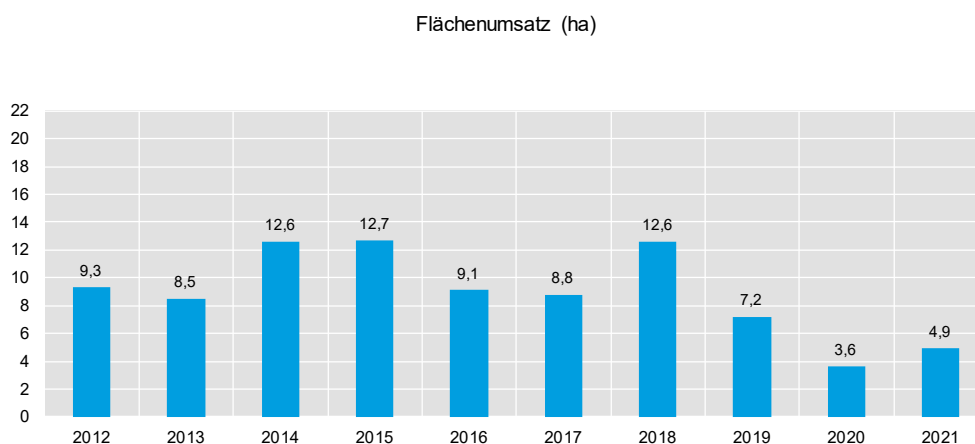
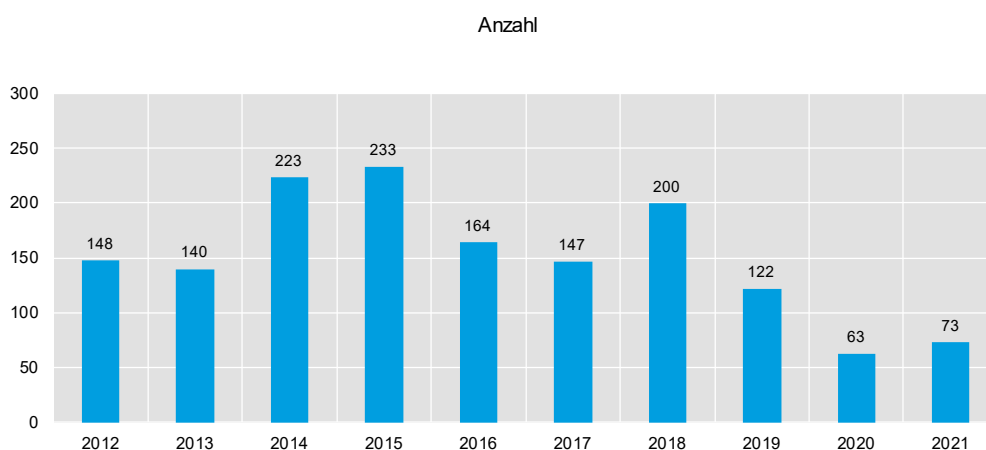
4 Unbebaute Grundstücke

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.

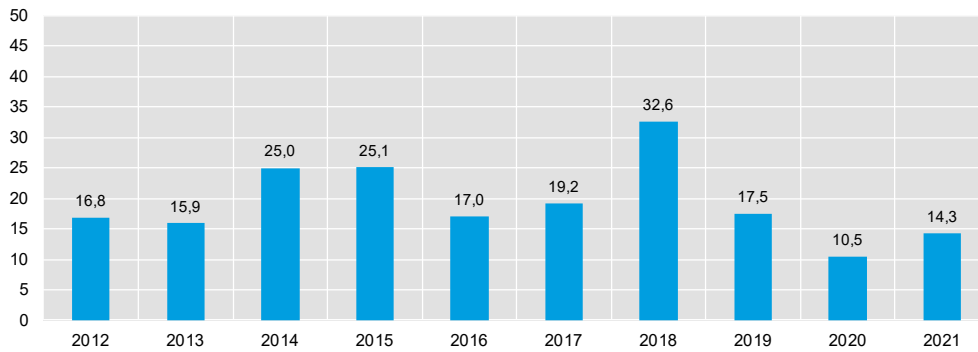
4.1 Individueller Wohnungsbau

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 2012 dargestellt.

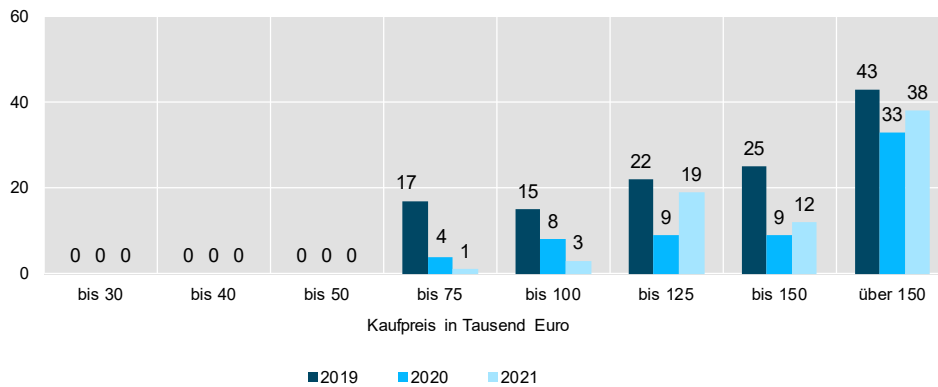


Geldumsatz (Mio. Euro)



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



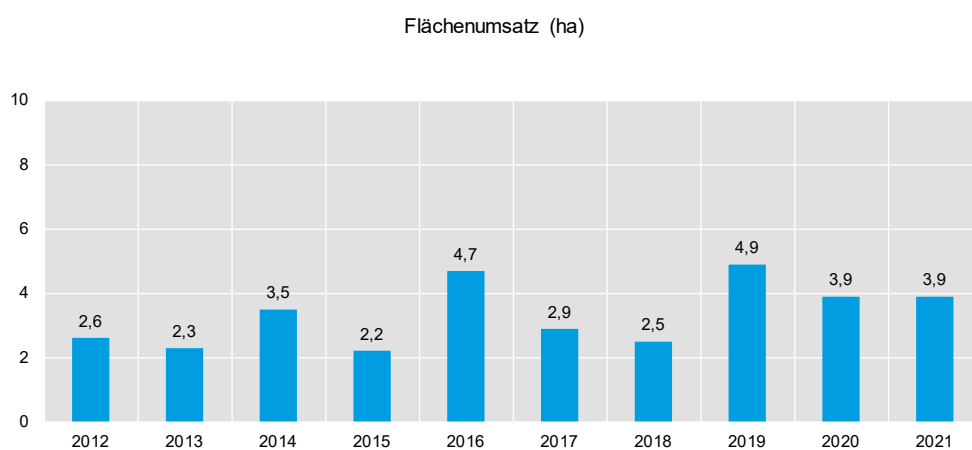
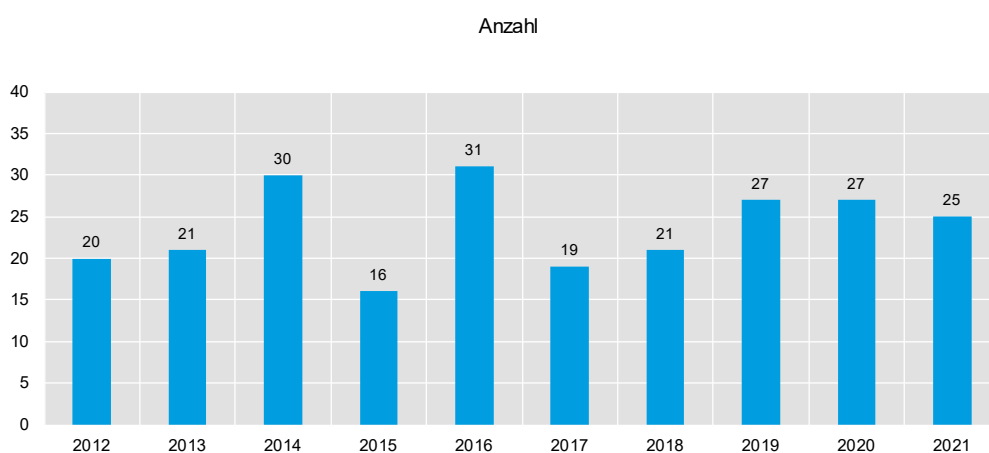
Im individuellen Wohnungsbau ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis gegenüber dem Vorjahr um rd. **1%** gefallen. Hierbei ist zu erwähnen, dass bei einer geringen Anzahl von unbebauten – baureifen – Grundstücken die Verteilung über das Stadtgebiet für die Preisentwicklung von entscheidender Bedeutung ist. Deshalb sind größere Schwankungen gegenüber dem Vorjahr zu begründen und nicht direkt auf die Gesamtentwicklung zu übertragen.

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

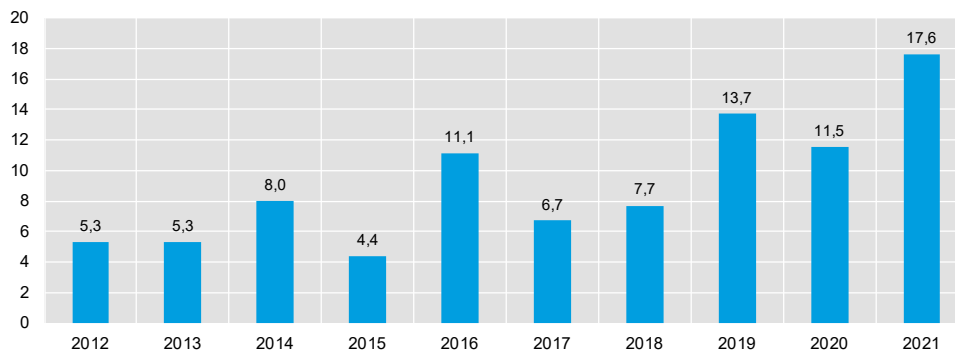
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Geschosswohnungsbaus nach der Anzahl der **auswertbaren Fälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2012 dargestellt.



Geldumsatz (Mio. Euro)

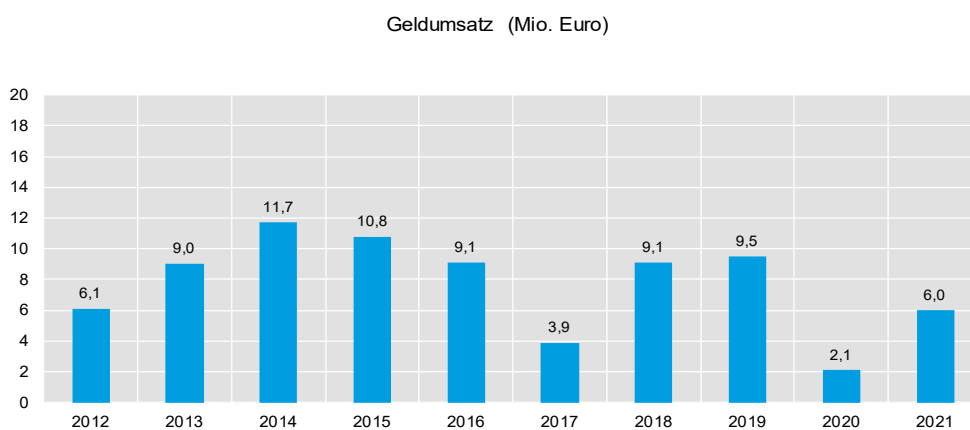
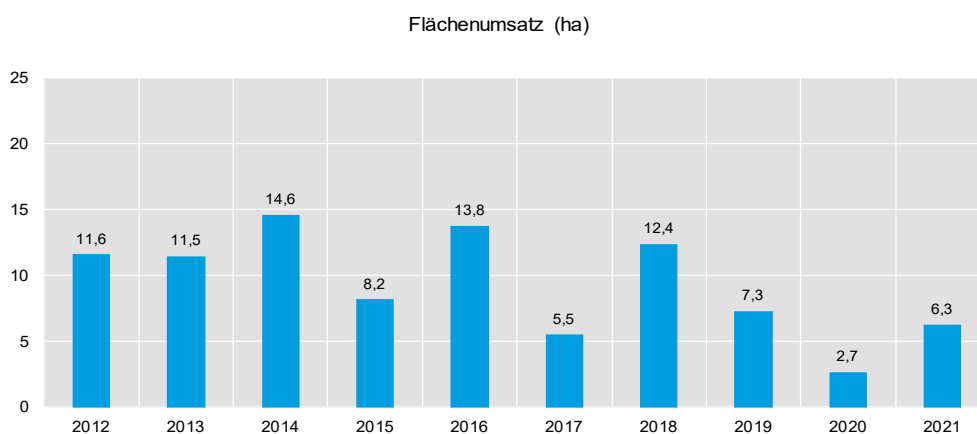
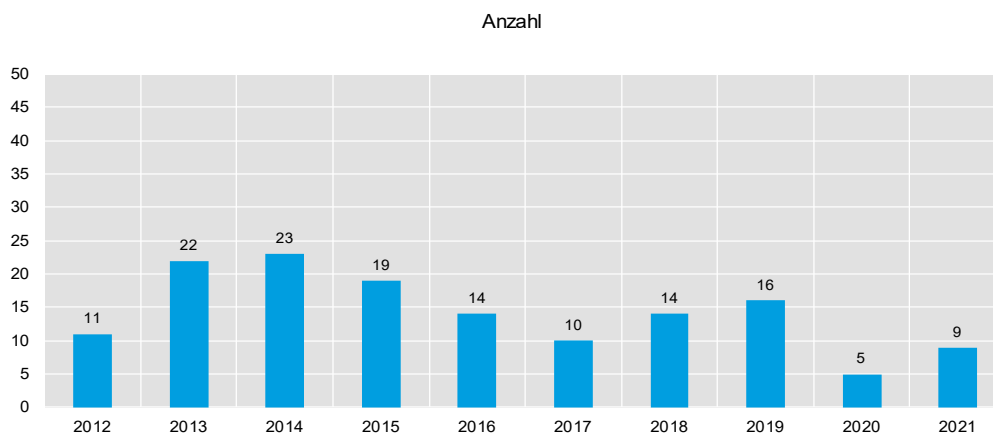


Die Preisentwicklung im Geschosswohnungsbau ist im Berichtsjahr bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis um rd. **21%** gestiegen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen nach der Anzahl der **auswertbaren Fälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2012 dargestellt.



Bei der Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen wurde eine Steigerung bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis um rd. 30% verzeichnet.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bodenwert für Ackerland/Forstwirtschaftliche Fläche

Im Jahr 2021 lagen fünf zur Auswertung geeignete Kaufverträge über Veräußerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) vor. Aus diesen Kauffällen wurde ein Bodenrichtwertniveau von rd. 6,00 €/m² festgestellt. Im Bereich der forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde das Bodenrichtwertniveau auf rd. 1,20 €/m² ohne 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

§ 40 Abs. 1 ImmoWertV regelt die Bodenwertermittlung von Grundstücken. Nach der Grundsatzregelung bestimmt sich der Bodenwert vorbehaltlich des Abs. 5 nach dem Bodenwert eines unbebauten Grundstücks. § 40 Abs. 5 besagt, dass die tatsächliche bauliche Nutzung Einfluss auf den Bodenwert haben kann, wenn bei einem Liquidationsobjekt mit keiner alsbaldigen Freilegung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 zu rechnen ist.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 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. die Nutzung des Grundstücks in einem irreparablen Missverhältnis zum Bodenwert stehen (z.B. „Unterausnutzung“)

Die Kauffälle von Liquidationsobjekten stellen ein besonderes Marktsegment dar. Sie werden unter dem Teilmarkt unbebaut erfasst und dementsprechend auch so ausgewertet. Eine statistische Auswertung dieser Kauffälle (2020/2021) hat einen durchschnittlichen Korrekturfaktor von rd. 1,22 auf den Bodenrichtwert ergeben. Hierin sind die Anpassung des Bodenrichtwerts an das Kaufpreisniveau sowie der Restwert der baulichen Anlagen enthalten. Die Freilegungskosten sind somit im Korrekturfaktor nicht enthalten und gesondert zu berücksichtigen.

Bodenwert anderer Nutzungsarten

Nutzungsart	in Prozent vom Bodenrichtwert rd.
Gemeinbedarfsfläche	25 %
Sondergebiete mit Zweckbindung, z.B. Universität	50 %
öffentliche Grünfläche	5 %
Flächen für Garagen / Tiefgaragen	50 %
private Grünfläche / 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 31. März 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 17.02.2022 zum Stichtag 01.01.2022 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: 320 € Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche.

The screenshot displays the BORIS online platform interface. At the top, there is a navigation menu with 'Aktuelles', 'Information', 'Standardmodelle', 'Kontakt', and 'Hilfe'. A search bar contains 'Adress-, Kataster-, Inhalt-, Richtwertsuche'. The main map shows various colored zones with values like 250, 320, 350, and 90 SN. A pop-up window titled 'Detailinformationen' is open, showing 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen' and 'Örtliche Fachinformationen anzeigen'. The central focus is a blue button displaying '320 €/m² (Ein/zweigeschossig)'. Below this, a table lists location and value data:

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33619
Gemarkungsname	Babenhausen
Ortsteil	Babenhausen
Bodenrichtwertnummer	7260
Bodenrichtwert	320 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

At the bottom of the pop-up, there are sections for 'Beschreibende Merkmale' and 'Historische Werte / Zeitreihe'. The map background includes a scale bar (0.2km) and a north arrow.

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	620	380	250
Brackwede	540	320	
Dornberg/Hoberge	600	350	
Gadderbaum	590	410	
Heepen	380	350	
Jöllenbeck/Theesen	450	330	
Schildesche	470	360	
Senne	470	290	
Sennestadt		300	
Stieghorst/Hillegossen	410	290	

Geschosswohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	580	430	
Brackwede		340	
Dornberg/Hoberge	410	350	
Gadderbaum		470	
Heepen	480	380	
Jöllenbeck/Theesen		350	
Schildesche	420	400	
Senne		380	
Sennestadt		330	
Stieghorst/Hillegossen		350	

Gewerbe u. Industrie			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	330	190	
Brackwede	110	90	
Dornberg/Hoberge		80	
Gadderbaum		120	
Heepen	110	105	
Jöllenbeck/Theesen		80	
Schildesche		200	
Senne		90	
Sennestadt	100	80	
Stieghorst/Hillegossen	210	80	

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Grundstücksgröße

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		
1100	0,59		
1200	0,55		
1300	0,52		
1400	0,49		
1500	0,46		

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 Umrechnungskoeffizienten für abweichende bauliche Ausnutzung

Für Grundstücke, deren wertrelevante Geschossflächenzahl von der Bodenrichtwertnorm abweicht, ist der Bodenwert für Mehrfamilienhausgrundstücken mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

Die rechtlichen Grundlagen dazu lauten:

§ 5 Abs.1 ImmoWertV

„Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.“

§ 16 Abs.4 ImmoWertV

„Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).“

Entsprechend ist zu prüfen, ob es einen signifikanten Unterschied zwischen der planerisch zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) am Grundstücksmarkt zu erkennen ist.

Abhängig vom Datum der Rechtsverbindlichkeit der Bebauungspläne gelten die jeweils gültigen Baunutzungsverordnungen (BauNVO), aus denen sich jeweils die planerische bzw. genehmigungsfähige Zulässigkeit von Vorhaben ergibt.

Für lediglich 25% aller Bebauungspläne ist die BauNVO 1990 anzuwenden. Die BauNVO 1990 schießt für die Ermittlung der GFZ nur die Voll- und keine Dachgeschosse mit ein. Hieraus ableitend ist bei besonderen Konstellationen bezüglich des Dachgeschosses eine mögliche Veränderung der GFZ und damit auch der WGFZ verbunden.

Für alle anderen Bebauungspläne (75%) sind ältere BauNVO anzuwenden, die bei der Ermittlung der planungsrechtlich zulässigen GFZ nicht zwischen Voll- und Dachgeschosse unterscheiden, d. h. die Dachgeschosse sind auf die zulässige GFZ anzurechnen. Somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit entscheidend und damit die GFZ gleich der WGFZ.

Aufgrund dieser Untersuchung hat der Gutachterausschuss beschlossen, generell die GFZ gleich der WGFZ als Bodenrichtwertnorm zu setzen. Alle anderen Ansätze beinhalten ein zu hohes Maß an Unsicherheit und sind damit nicht marktgerecht.

In der folgenden Tabelle sind entsprechende Umrechnungskoeffizienten angegeben.

Bodenrichtwert (€/m ²)	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

Quelle: Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) 2014

Für Bodenrichtwerte zwischen den Bodenrichtwertintervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

Berechnungsbeispiel:

Bodenwert: 380 €/m² bei einer WGFZ von 1,2

WGFZ des Wertermittlungsobjekts: 1,6

Gesucht wird der an die WGFZ des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenwert

Lösung:

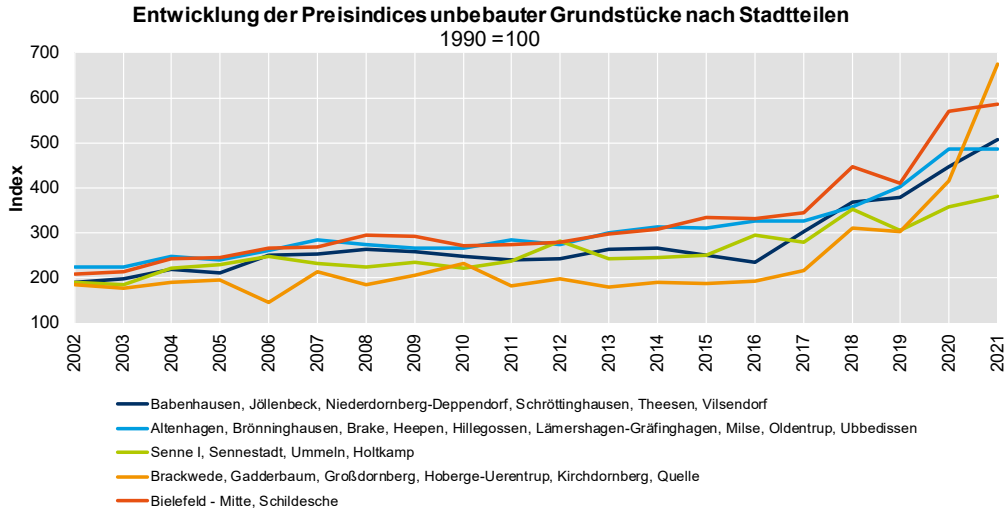
UK für WGFZ 1,2 = 1,09

UK für WGFZ 1,6 = 1,25

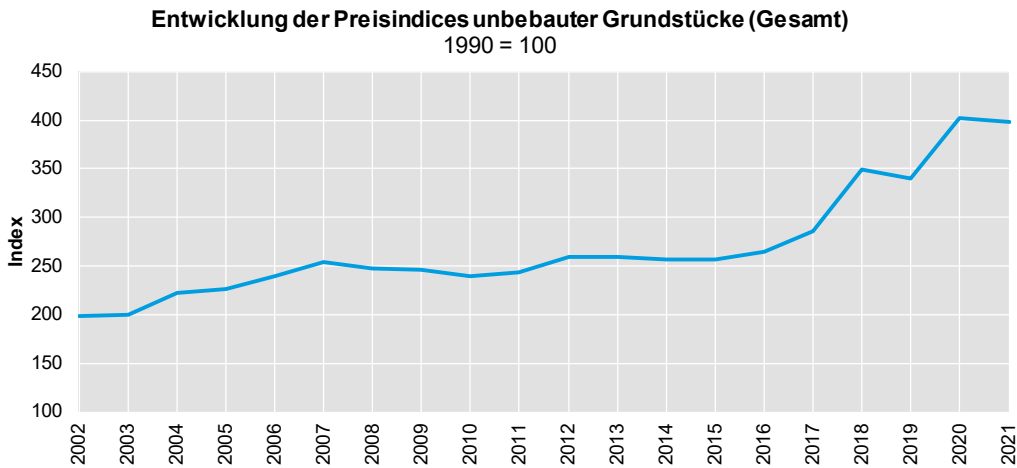
$380 \text{ €/m}^2 \times (1,25/1,09) = \text{rd } 436 \text{ €/m}^2$

4.7.6 Indexreihen

In der nachfolgenden Abbildung ist die Preisentwicklung unbebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach vergleichbaren Stadtteilen von Bielefeld seit 2002 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 2002 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.



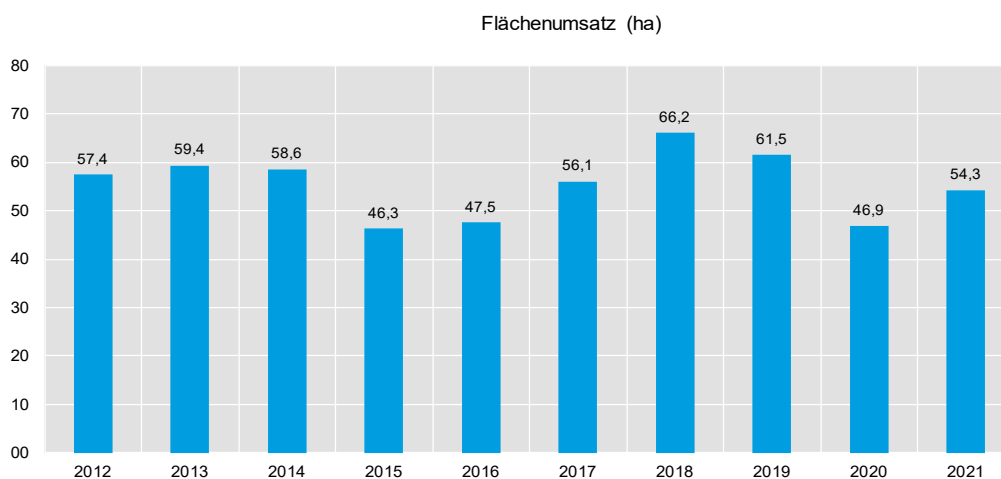
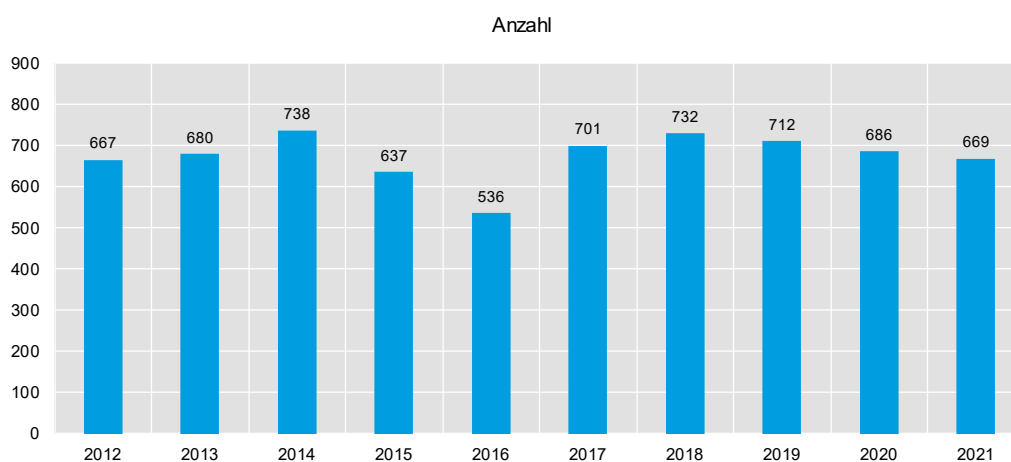
5 Bebaute Grundstücke

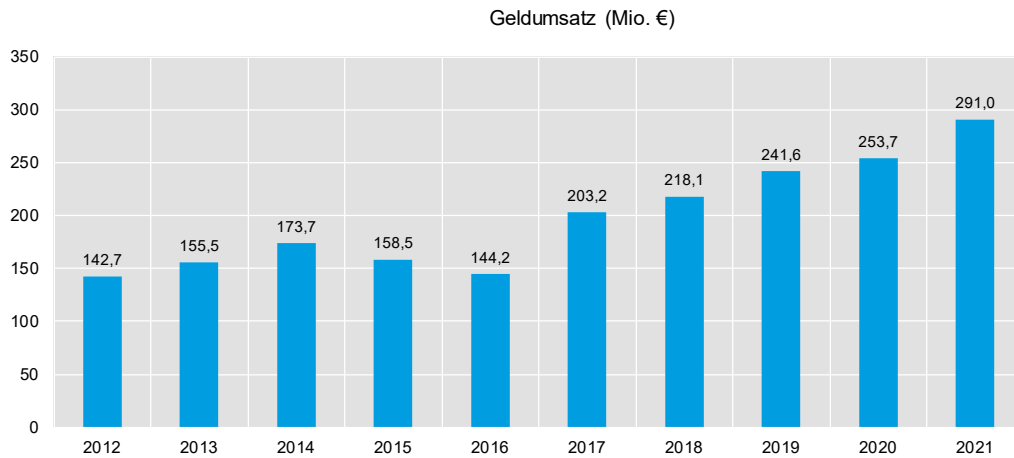
Die im Folgenden dargestellten Grafiken, statistischen Analysen und Ableitungen beruhen auf **auswertbaren Kauffällen**, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, also keine Kauffälle, die ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beinhalten.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

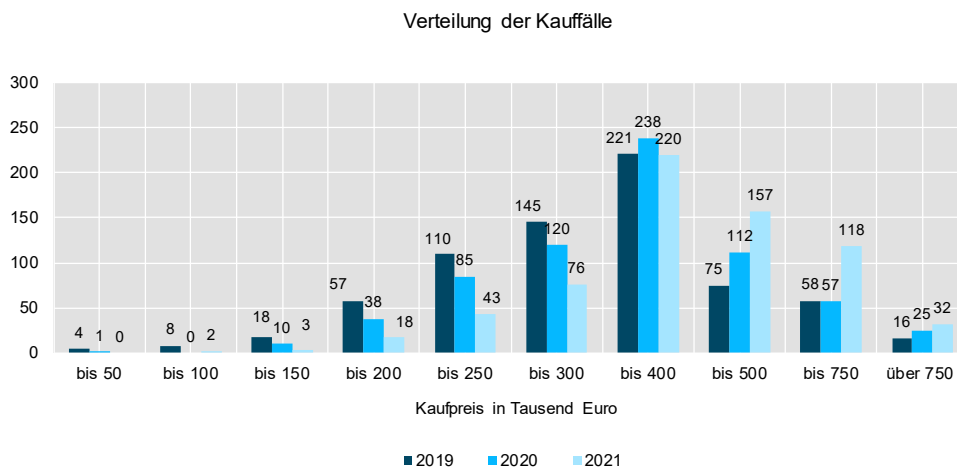
Mit einem Volumen von 291,0 Mio. € bei einer Anzahl von 669 Kauffällen haben die Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2012 dargestellt.





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



5.1.1 Durchschnittspreise

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

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

Anmerkung:

Es lagen keine ausgewerteten Kauffälle in dieser Kategorie vor.

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

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	-	-	-	-	-
2010-2019	4	556	182	3.380	606.000
1995-2009	13	547	158	3.240	507.000
1975-1994	21	624	147	3.260	468.000
1950-1974	48	601	158	2.590	397.000
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	4	326	140	3.660	513.000
1995-2009	12	321	124	3.560	438.000
1975-1994	26	398	135	2.750	373.000
1950-1974	17	403	121	2.660	310.000
bis 1949	1	319	83	1.810	150.000

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	10	169	144	3.300	476.000
2010-2019	-	-	-	-	-
1995-2009	6	235	128	2.920	372.000
1975-1994	12	242	119	2.910	338.000
1950-1974	21	239	118	2.370	282.000
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	3	keine signifikante Aussage möglich			
1950 bis 1959	9	2.150	2.350	2.550	179 €
1960 bis 1969	31	2.000	2.250	2.500	250 €
1970 bis 1979	43	2.150	2.400	2.650	270 €
1980 bis 1989	23	2.800	3.350	3.900	547 €
1990 bis 1999	5	5.050	5.050	5.050	593 €
2000 bis 2009	6	5.500	6.200	6.900	679 €
ab 2010 ...	0	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 **15%** 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.

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

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -18596,53 + 9,439921 \times \text{Baujahr} + 481,084619 \times \text{Standardstufe}$$

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	-18596,53
Bodenrichtwert	185 bis 540 €/m ²	9,439921
Baujahr des Gebäudes	1910 bis 2019	481,084619
Standardstufe	einfach bis gehoben	
Grundstücksgröße	371 bis 1429 m ²	
Wohnfläche	100 bis 365 m ²	
	Stichprobe	156
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,80
	Standardfehler	213,04

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	640,00 €	850,00 €	1.060,00 €
1969	2,0	740,00 €	950,00 €	1.160,00 €
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	1.040,00 €	1.250,00 €	1.460,00 €
2009	2,0	1.140,00 €	1.350,00 €	1.560,00 €
2015	2,0	1.190,00 €	1.400,00 €	1.610,00 €

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	890,00 €	1.100,00 €	1.310,00 €
1969	2,5	990,00 €	1.200,00 €	1.410,00 €
1979	2,5	1.090,00 €	1.300,00 €	1.510,00 €
1989	2,5	1.190,00 €	1.400,00 €	1.610,00 €
1999	2,5	1.290,00 €	1.500,00 €	1.710,00 €
2009	2,5	1.340,00 €	1.550,00 €	1.760,00 €
2015	2,5	1.440,00 €	1.650,00 €	1.860,00 €

Beispiel

$$\begin{aligned} \text{Konstante} &= -18596,53 \\ 1989 \times 9,439921 &= 18776,00 \\ 2,5 \times 481,084619 &= 1202,71 \\ \hline \text{Summe} &= 1.382,18 \text{ €} \\ \text{rd.} &= \mathbf{1.400,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

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	1.140,00 €	1.350,00 €	1.560,00 €
1969	3,0	1.240,00 €	1.450,00 €	1.660,00 €
1979	3,0	1.340,00 €	1.550,00 €	1.760,00 €
1989	3,0	1.390,00 €	1.600,00 €	1.810,00 €
1999	3,0	1.490,00 €	1.700,00 €	1.910,00 €
2009	3,0	1.590,00 €	1.800,00 €	2.010,00 €
2015	3,0	1.640,00 €	1.850,00 €	2.060,00 €

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	1.590,00 €	1.800,00 €	2.010,00 €
1969	4,0	1.690,00 €	1.900,00 €	2.110,00 €
1979	4,0	1.790,00 €	2.000,00 €	2.210,00 €
1989	4,0	1.890,00 €	2.100,00 €	2.310,00 €
1999	4,0	1.990,00 €	2.200,00 €	2.410,00 €
2009	4,0	2.090,00 €	2.300,00 €	2.510,00 €
2015	4,0	2.140,00 €	2.350,00 €	2.560,00 €

Preisniveau Reihen- und Doppelhäuser

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des bebauten Erbbaurechts.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -23370,66 + 12,005374 \times \text{Baujahr} + 397,103923 \times \text{Standardstufe}$$

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	-23370,66
Bodenrichtwert	185 bis 550 €/m ²	12,005374
Baujahr des Gebäudes	1913 bis 2018	397,103923
Standardstufe	einfach bis gehoben	
Grundstücksgröße	127 bis 1134 m ²	
Wohnfläche	65 bis 218 m ²	
	Stichprobe	141
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,74
	Standardfehler	228,11

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	720,00 €	950,00 €	1.180,00 €
1969	2,0	820,00 €	1.050,00 €	1.280,00 €
1979	2,0	970,00 €	1.200,00 €	1.430,00 €
1989	2,0	1.070,00 €	1.300,00 €	1.530,00 €
1999	2,0	1.170,00 €	1.400,00 €	1.630,00 €
2009	2,0	1.320,00 €	1.550,00 €	1.780,00 €
2013	2,0	1.370,00 €	1.600,00 €	1.830,00 €

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	920,00 €	1.150,00 €	1.380,00 €
1969	2,5	1.020,00 €	1.250,00 €	1.480,00 €
1979	2,5	1.170,00 €	1.400,00 €	1.630,00 €
1989	2,5	1.270,00 €	1.500,00 €	1.730,00 €
1999	2,5	1.370,00 €	1.600,00 €	1.830,00 €
2009	2,5	1.520,00 €	1.750,00 €	1.980,00 €
2013	2,5	1.570,00 €	1.800,00 €	2.030,00 €

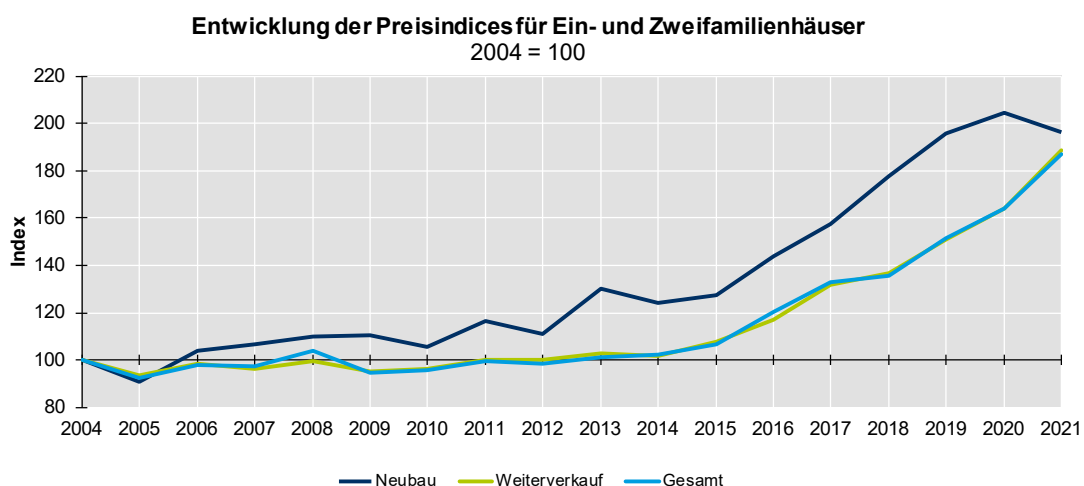
Beispiel

Konstante	=	-23370,66
1989 x 12,005374	=	23878,69
2,5 x 397,1039	=	992,76
Summe	=	1.500,79 €
rd.	=	1.500,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	3,0	1.120,00 €	1.350,00 €	1.580,00 €
1969	3,0	1.220,00 €	1.450,00 €	1.680,00 €
1979	3,0	1.370,00 €	1.600,00 €	1.830,00 €
1989	3,0	1.470,00 €	1.700,00 €	1.930,00 €
1999	3,0	1.570,00 €	1.800,00 €	2.030,00 €
2009	3,0	1.720,00 €	1.950,00 €	2.180,00 €
2013	3,0	1.770,00 €	2.000,00 €	2.230,00 €

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	1.520,00 €	1.750,00 €	1.980,00 €
1969	4,0	1.620,00 €	1.850,00 €	2.080,00 €
1979	4,0	1.770,00 €	2.000,00 €	2.230,00 €
1989	4,0	1.870,00 €	2.100,00 €	2.330,00 €
1999	4,0	1.970,00 €	2.200,00 €	2.430,00 €
2009	4,0	2.120,00 €	2.350,00 €	2.580,00 €
2013	4,0	2.170,00 €	2.400,00 €	2.630,00 €

5.1.3 Indexreihen



Bereinigter Kaufpreis / (Wohnfläche + Nutzfläche)
[€/m²]

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Neubau	1.877	2.201	2.104	2.158	2.438	2.664	3.007	3.315	3.466	3.326
Weiterverkauf	1.537	1.577	1.558	1.650	1.793	2.018	2.097	2.314	2.517	2.893
Gesamt	1.557	1.607	1.619	1.688	1.912	2.108	2.154	2.404	2.607	2.970

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 / Reihenhäuser Reihenmitelhäuser Dreifamilienhäuser		
	Altbau (bis Baujahr 2020) Bodenwertniveau		
	Wohnlage mittel / gut		Wohnlage sehr gut
	< 300 €/m²	≥300 €/m²	≥400 €/m²
100.000 €	-	-	-
120.000 €	-	-	-
140.000 €	1,59	1,72	-
160.000 €	1,53	1,66	-
180.000 €	1,47	1,60	-
200.000 €	1,43	1,55	-
220.000 €	1,38	1,50	-
240.000 €	1,35	1,46	-
260.000 €	1,32	1,43	-
280.000 €	1,29	1,40	-
300.000 €	1,26	1,37	1,73
320.000 €	1,23	1,34	1,71
340.000 €	1,21	1,32	1,68
360.000 €	1,19	1,29	1,66
380.000 €	1,17	1,27	1,63
400.000 €	1,15	1,25	1,61
420.000 €	1,14	1,24	1,59
440.000 €	1,12	1,22	1,57
460.000 €	1,10	1,20	1,55
480.000 €	1,09	1,19	1,54
500.000 €	1,08	1,17	1,52
520.000 €	1,06	1,16	1,51
540.000 €	1,05	1,14	1,49
560.000 €	1,04	1,13	1,48
580.000 €	-	1,12	1,46
600.000 €	-	1,11	1,45
620.000 €	-	1,10	1,44
640.000 €	-	1,09	1,43
660.000 €	-	1,08	1,42
680.000 €	-	1,07	1,41
700.000 €	-	1,06	1,39
720.000 €	-	1,05	1,38
740.000 €	-	1,04	1,37
760.000 €	-	1,03	1,37
780.000 €	-	1,02	1,36
800.000 €	-	1,02	1,35
820.000 €	-	-	1,34
840.000 €	-	-	1,33
860.000 €	-	-	-
Ausgewertete Kauffälle	229		21
Ausgleichsfunktion (< 300)	$0,87 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,31}$		
Ausgleichsfunktion (≥ 300)	$0,95 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,30}$		
Ausgleichsfunktion (≥ 400)	$1,27 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,26}$		
Bestimmtheitsmaß	0,49	0,43	0,24

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 obiger Tabelle 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: 1,23

Reparaturstau: 10.000 €

$$SW = 320.000 \text{ €} \times 1,23 - 10.000 \text{ €}$$

$$SW = 383.600 \text{ €}$$

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 2021. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt. Fallende Liegenschaftszinssätze bedeuten gleichzeitig steigende Kaufpreise.

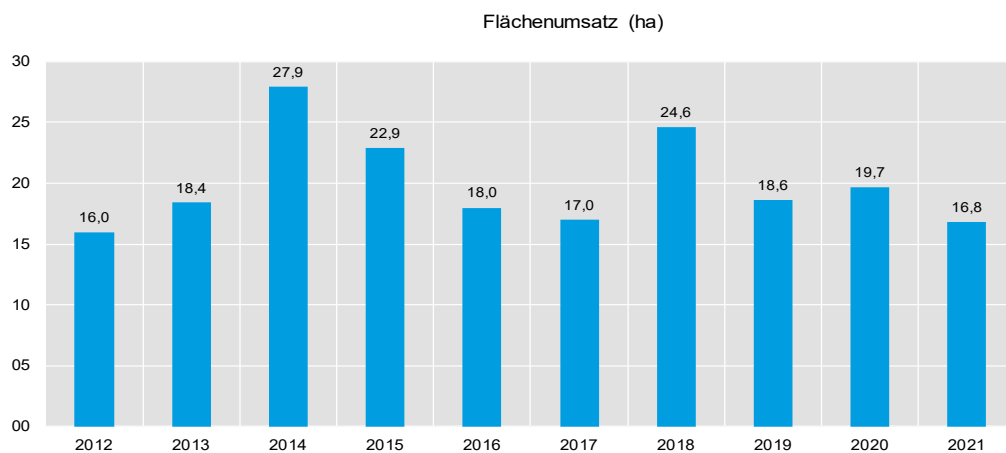
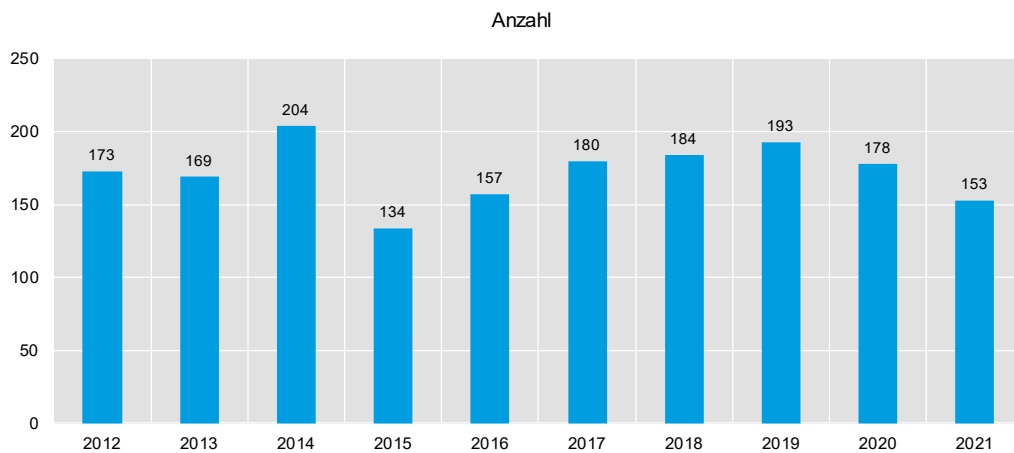
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Freistehendes Einfamilienhaus	1,6	107
Standardabweichung	0,8	-
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	1,8	105
Standardabweichung	0,8	-
Reihenmittelhaus	1,6	59
Standardabweichung	0,8	-
Zweifamilienhaus	1,6	38
Standardabweichung	0,8	-

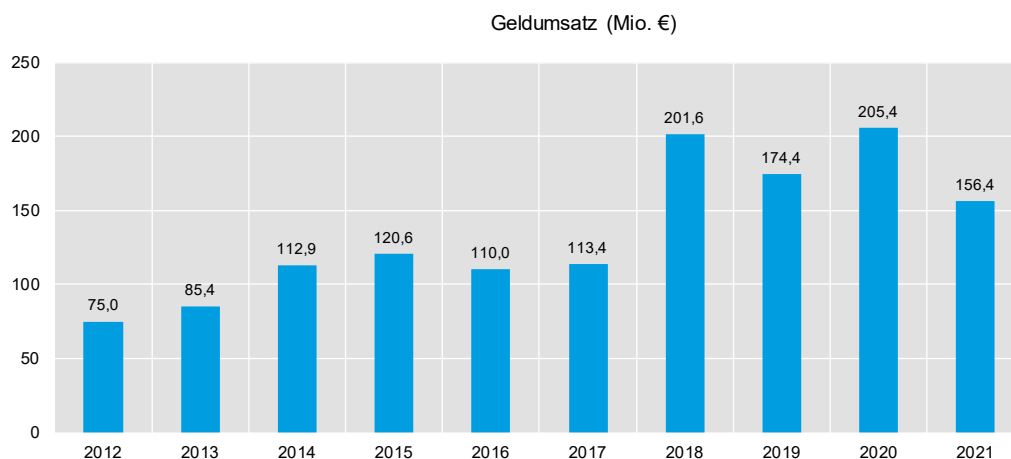
Zur besseren Einordnung bzw. Vergleichbarkeit der empirisch ermittelten Liegenschaftszinssätze sind im Anschluss wesentliche Kennzahlen der verwendeten Datengrundlage angegeben.

Kennzahlen 2021							
Gebäudeart	LZ	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche	Ø Bodenrichtwert	Ø Restnutzungsdauer	Ø Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Ø Nettokaltmiete
	[%]		[m ²]	[€/m ²]	[Jahr]	[€/m ²]	[€/m ²]
Freistehendes EFH	1,6	107	158	306	41	2.904	7,7
<i>Standardabweichung</i>	0,8		39	64	19	762	1,1
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	1,8	105	130	320	51	3.046	8,1
<i>Standardabweichung</i>	0,8		25	76	21	676	1,1
Reihenmittelhaus	1,6	59	126	335	44	2.701	7,7
<i>Standardabweichung</i>	0,8		24	87	20	582	0,9
Zweifamilienhaus	1,6	38	184	324	31	2.365	7,2
<i>Standardabweichung</i>	0,8		46	88	9	495	0,8

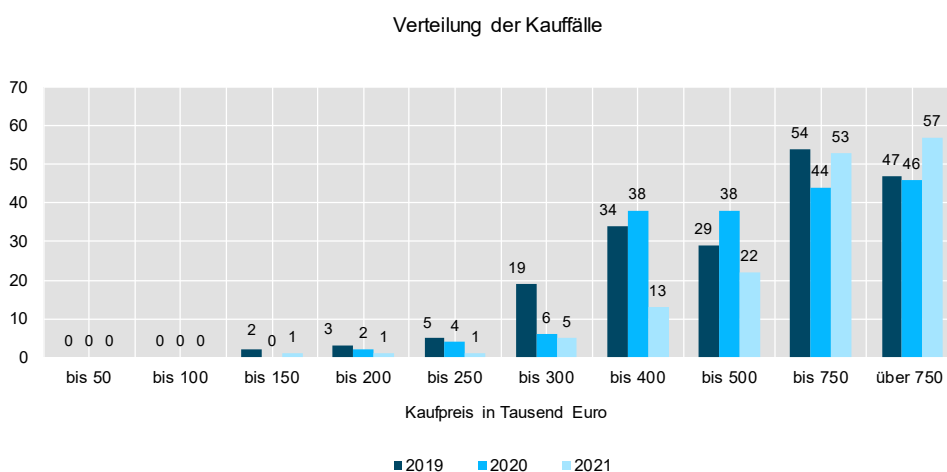
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie der gemischt genutzten Gebäude (Gewerbeanteil < 20 %) nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2012 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 2021. 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	1,9	33
Standardabweichung	0,7	-

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

Kennzahlen 2021							
Gebäudeart	LZ	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche	Ø Bodenrichtwert	Ø Restnutzungsdauer	Ø Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Ø Nettokaltmiete
	[%]		[m ²]	[€/m ²]	[Jahr]	[€/m ²]	[€/m ²]
Drei- und Mehrfamilienhäuser	1,9	33	387	359	36	2.095	6,8
Standardabweichung	0,7		190	91	17	714	1,3

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.

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

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

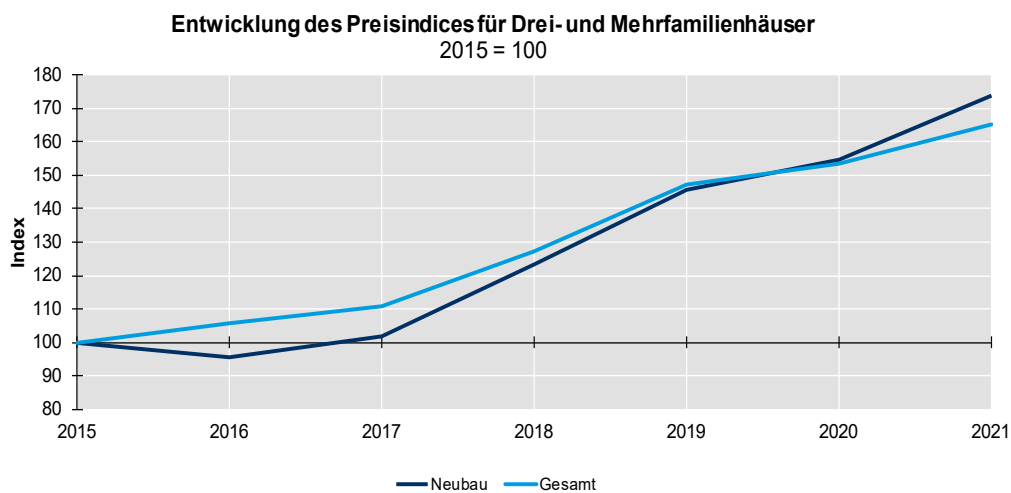
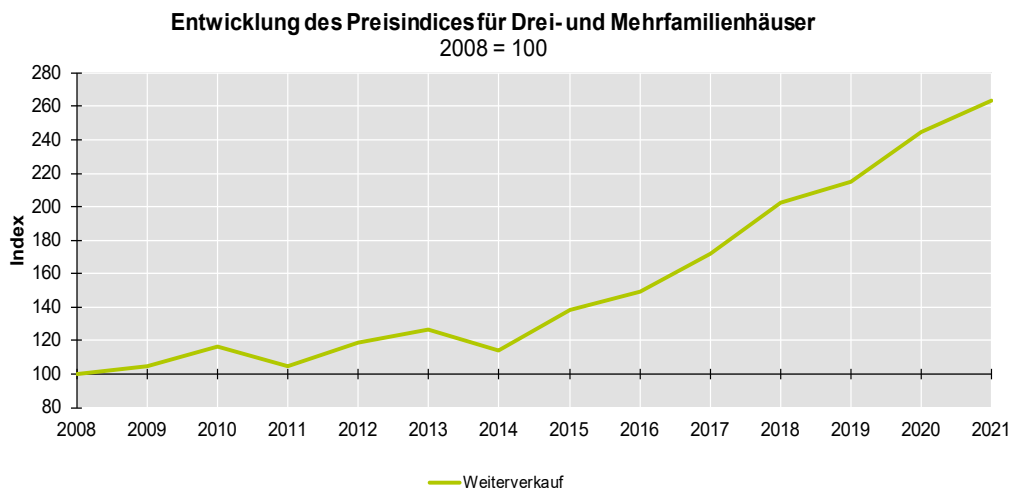
Auswertekriterien	Kennzahlen		
Nutzungsart	Drei- und Mehrfamilienhäuser	Stichprobe	34
Teilmarkt	Weiterverkauf	Rohtragsfaktor	Ø 24
Bodenrichtwert	195 bis 1500 €/m ²	Standardabweichung	0,91
Baujahr des Gebäudes	1965 bis 2007		
Standardstufe (2,0 = einfach - 3,0 = mittel)	einfach bis mittel		
Wohnfläche	172 bis 910 m ²		
Vermietungssituation	vermietet und unvermietet		
Restnutzungsdauer	24 bis 66 Jahre		
Grundstücksgröße	240 bis 2248 m ²		

Anmerkung:

Eine andere Nutzungsart ergibt einen veränderten Rohtragsfaktor.

Der über den Rohtragsfaktor 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



Bereinigter Kaufpreis / (Wohnfläche + Nutzfläche)
[€/m²]

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Neubau	-	-	-	2.528	2.416	2.572	3.120	3.682	3.905	4.397
Weiterverkauf	875	929	838	1.016	1.100	1.266	1.487	1.583	1.798	1.936
Gesamt	-	-	-	1.240	1.314	1.374	1.579	1.827	1.904	2.049

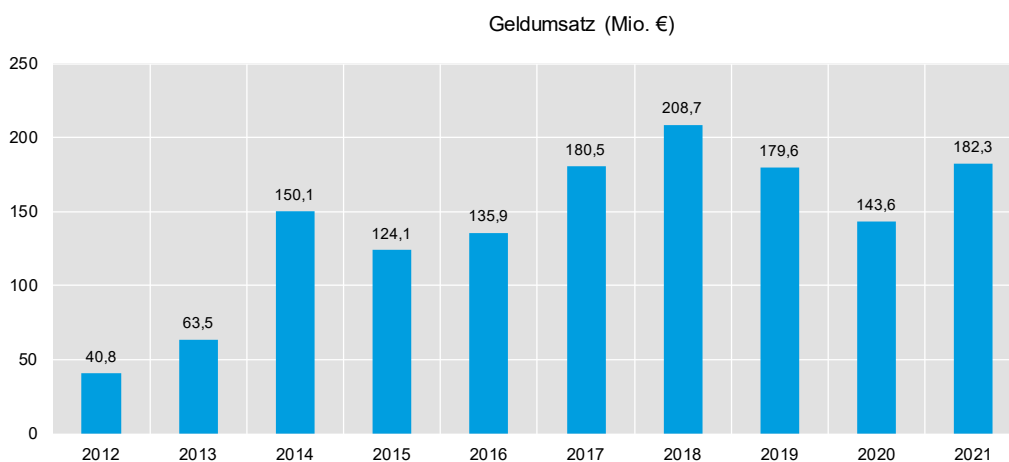
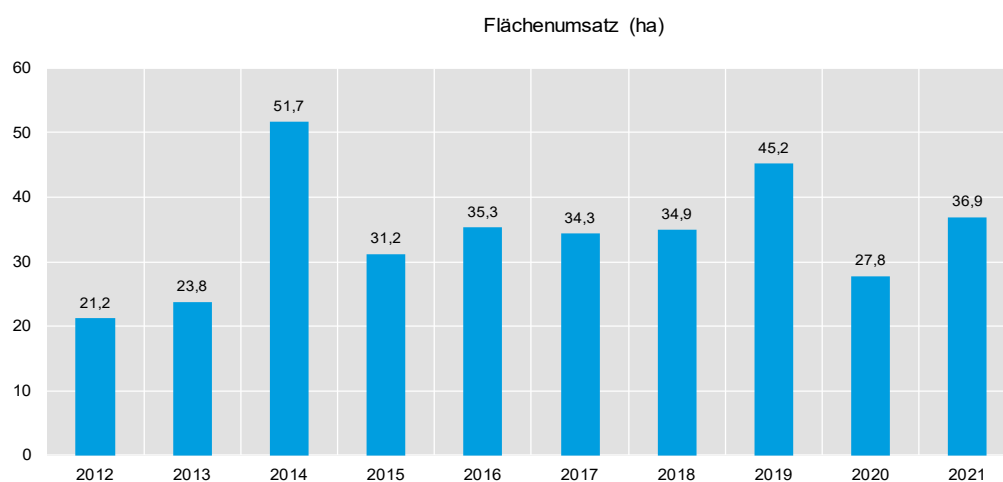
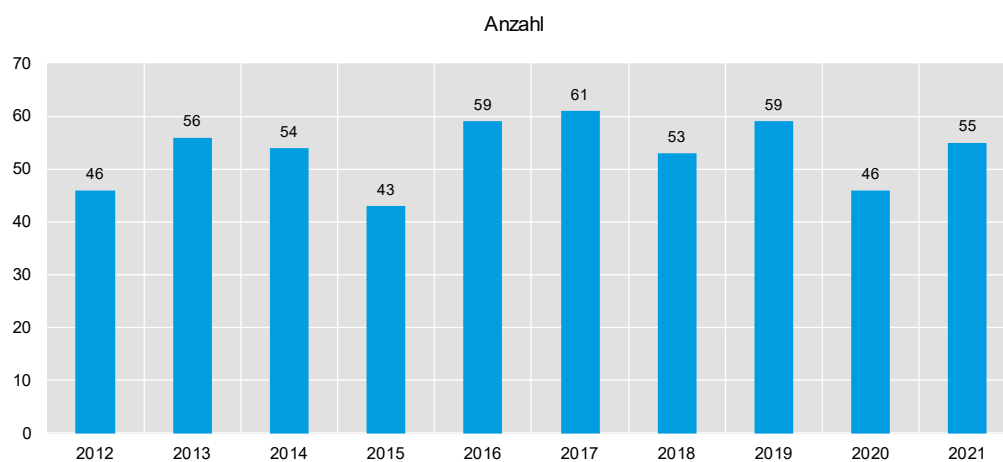
5.2.4 Durchschnittspreise

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

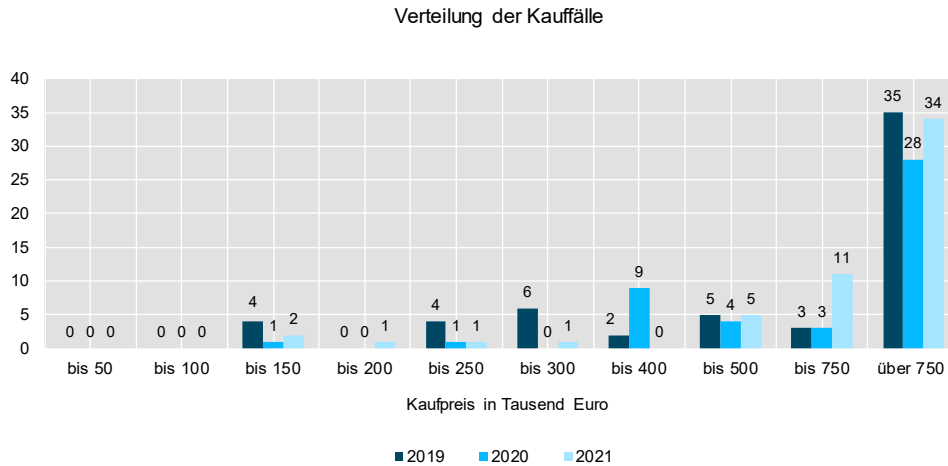
Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	-	-	-	-	-
2010-2019	-	-	-	-	-
1995-2009	3	736	515	2.050	1.058.000
1975-1994	-	-	-	-	-
1950-1974	11	975	384	1.830	714.000
1920- 1949	10	558	219	1.950	478.000
bis 1919	6	692	459	1.620	797.000

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 2012 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 Orientierungswerte, 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

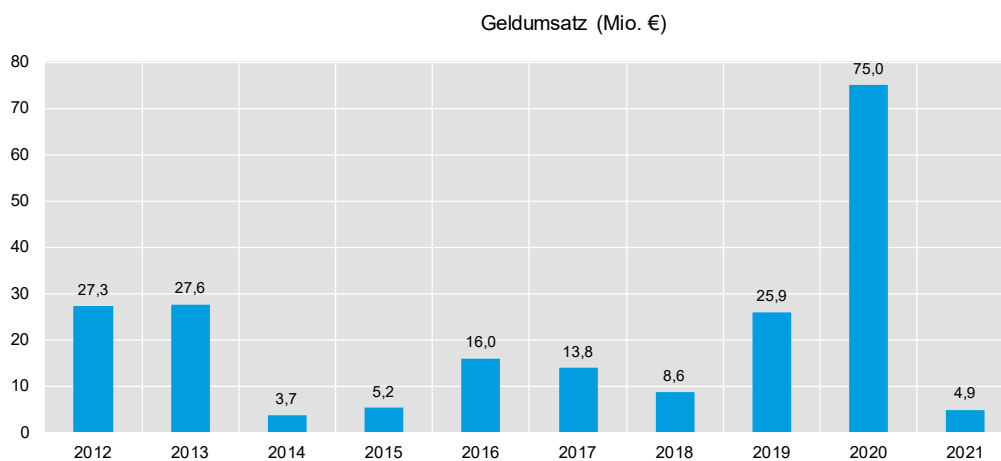
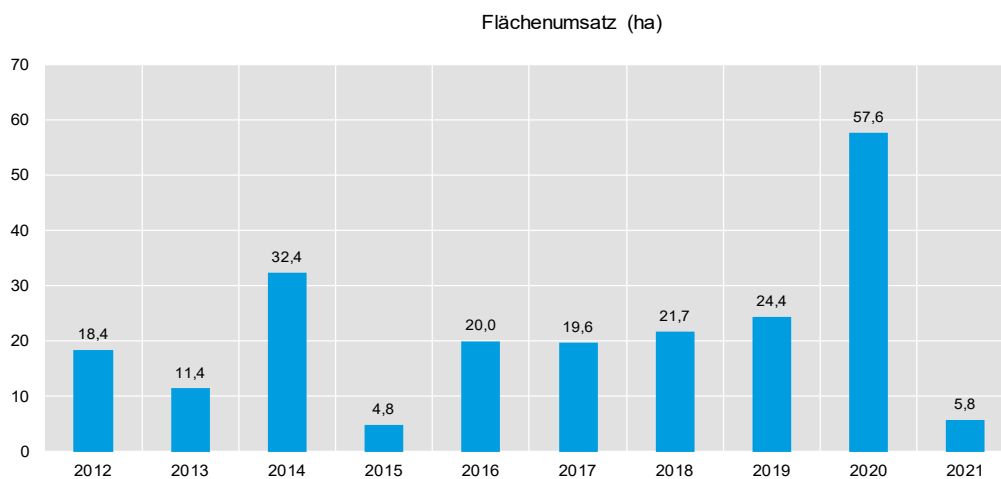
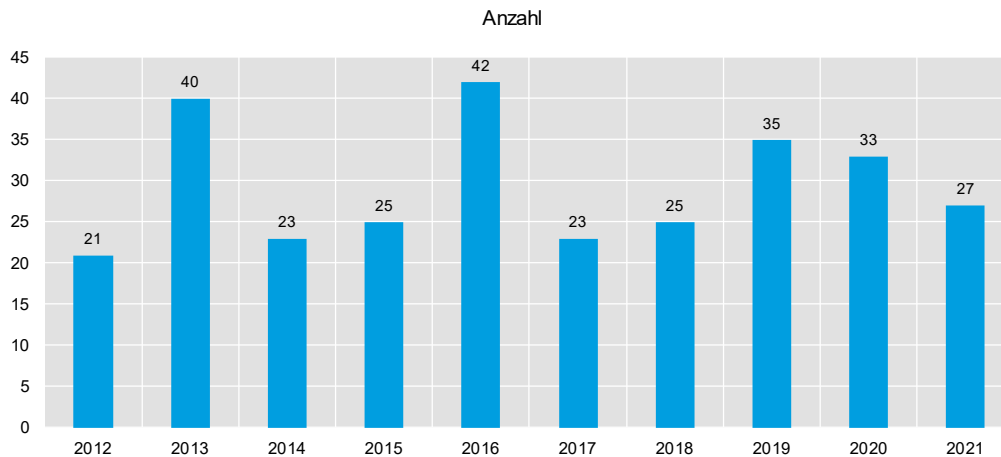
Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

5.3.4 Durchschnittspreise

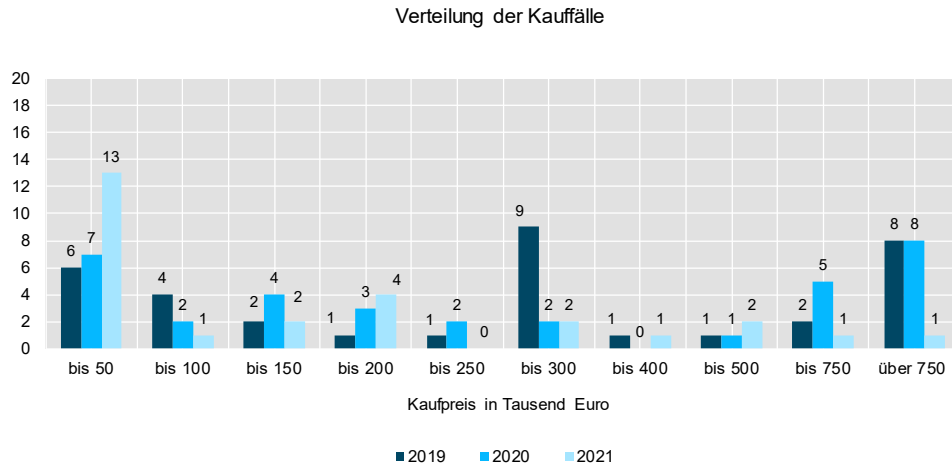
Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

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 2012 dargestellt.



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



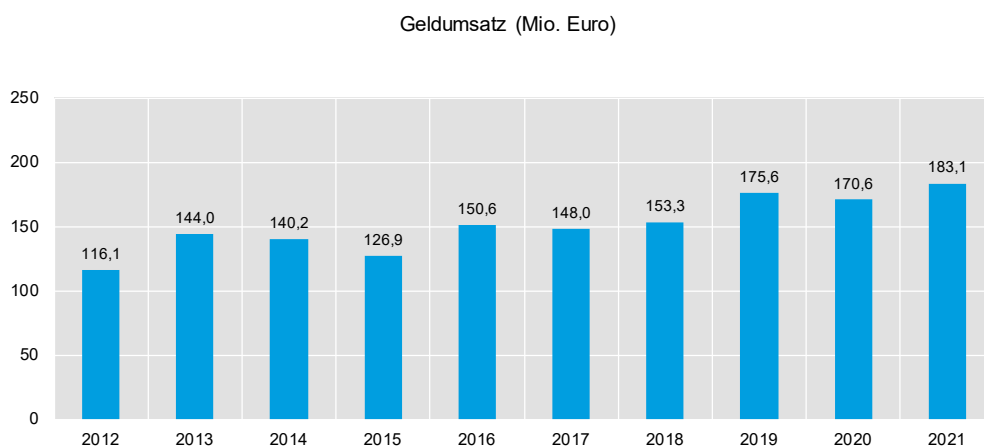
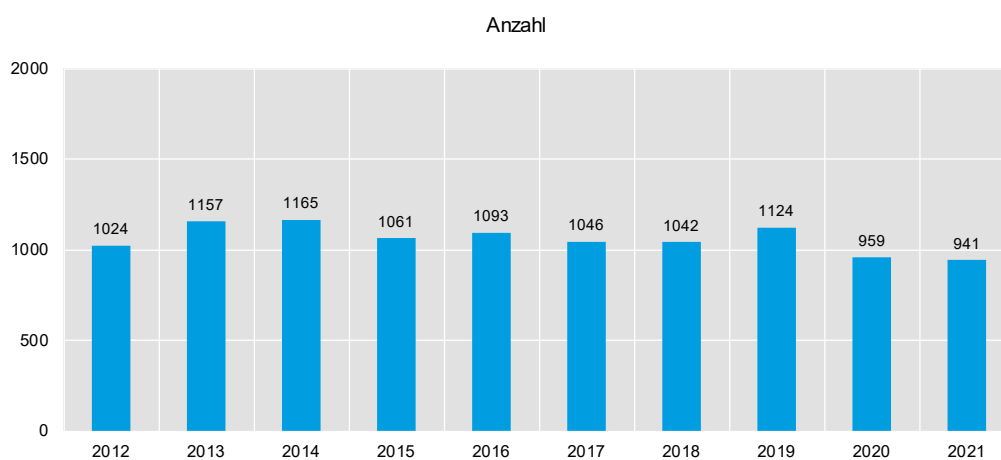
6 Wohnungs- und Teileigentum

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.

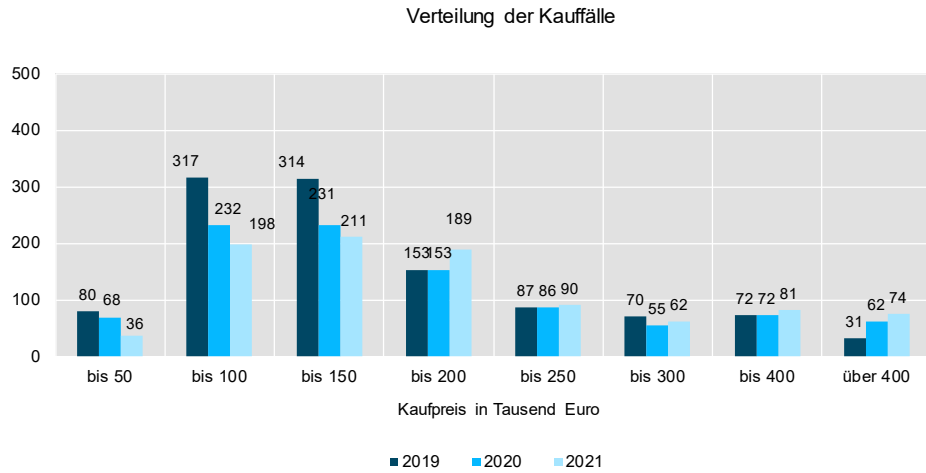
6.1 Wohnungseigentum

Mit einer Anzahl von 941 Kauffällen stellt das Wohnungseigentum den stärksten Teilmarkt dar. Der Teilmarkt „Teileigentum“ wird im Folgenden gesondert behandelt.

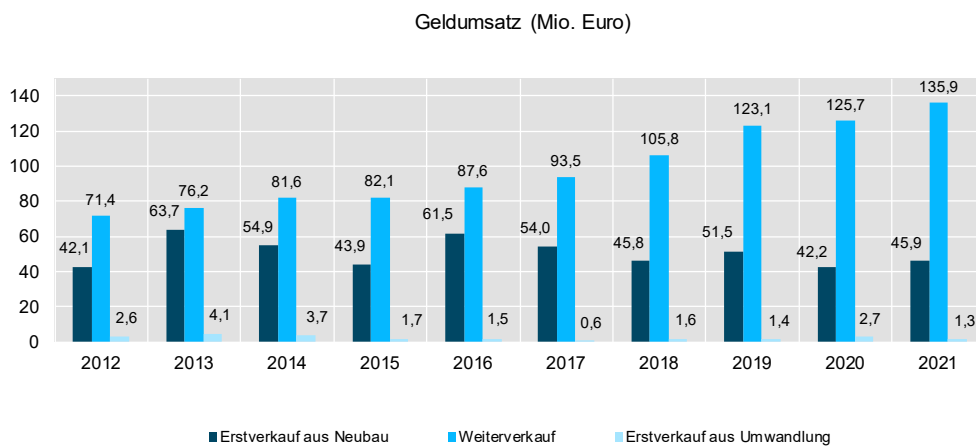
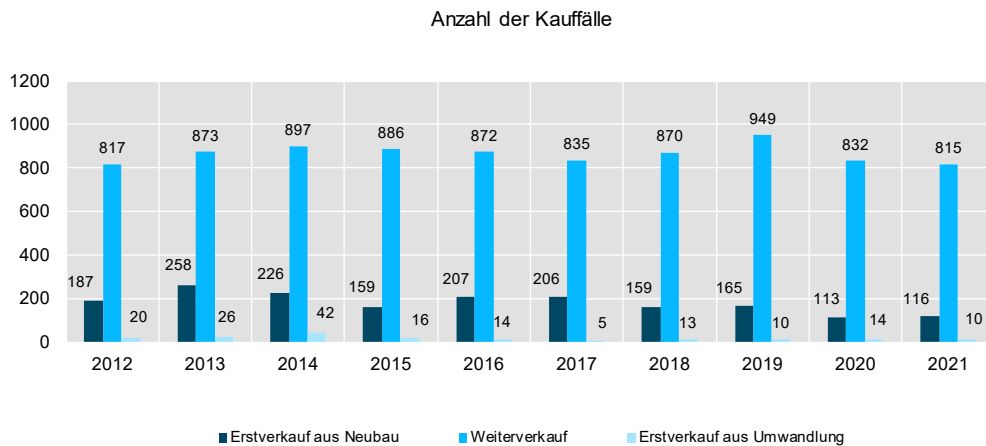
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Wohnungseigentums nach der Anzahl **der auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2012 dargestellt.



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	15	82	4.060
2010-2019	5	88	3.550
1995-2009	21	79	2.540
1975-1994	52	76	2.210
1950-1974	26	76	1.830
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 **13%**.

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 Wohnungserbaurechts.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -18901,26 + 2,087592 \times \text{Bodenrichtwert} + 9,897088 \times \text{Baujahr} + 309,695819 \times \text{Ausstattungsfaktor} + -7,828671 \times \text{Anzahl der Wohnungen}$$

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	-18901,26
Bodenrichtwert	175 bis 500 €/m ²	Bodenrichtwert	2,087592
Baujahr des Gebäudes	1903 bis 2019	Baujahr des Gebäudes	9,897088
Ausstattung	einfach bis stark gehoben	Ausstattungsfaktor (1,0 = sehr einfach - 2,0 = einfach 3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)	309,6958
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	2 bis 61	Anzahl der Wohnungen im Gebäude	-7,82867
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet	Stichprobe	203
Wohnfläche	21 bis 147 m ²	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,67
		Standardfehler	320,79

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	1.330,00 €	1.650,00 €	1.970,00 €
1969	200	2,5	4	1.430,00 €	1.750,00 €	2.070,00 €
1979	200	2,5	4	1.530,00 €	1.850,00 €	2.170,00 €
1989	200	2,5	4	1.630,00 €	1.950,00 €	2.270,00 €
1999	200	2,5	4	1.730,00 €	2.050,00 €	2.370,00 €
2009	200	2,5	4	1.830,00 €	2.150,00 €	2.470,00 €
2019	200	2,5	4	1.930,00 €	2.250,00 €	2.570,00 €

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	1.680,00 €	2.000,00 €	2.320,00 €
1969	300	3,0	4	1.780,00 €	2.100,00 €	2.420,00 €
1979	300	3,0	4	1.880,00 €	2.200,00 €	2.520,00 €
1989	300	3,0	4	1.980,00 €	2.300,00 €	2.620,00 €
1999	300	3,0	4	2.080,00 €	2.400,00 €	2.720,00 €
2009	300	3,0	4	2.180,00 €	2.500,00 €	2.820,00 €
2019	300	3,0	4	2.280,00 €	2.600,00 €	2.920,00 €

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	2.230,00 €	2.550,00 €	2.870,00 €
1969	400	4,0	4	2.330,00 €	2.650,00 €	2.970,00 €
1979	400	4,0	4	2.430,00 €	2.750,00 €	3.070,00 €
1989	400	4,0	4	2.530,00 €	2.850,00 €	3.170,00 €
1999	400	4,0	4	2.630,00 €	2.950,00 €	3.270,00 €
2009	400	4,0	4	2.680,00 €	3.000,00 €	3.320,00 €
2019	400	4,0	4	2.780,00 €	3.100,00 €	3.420,00 €

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.

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

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = 2171,04 + 0,695629 + 164,277583 + 307,446575$$

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

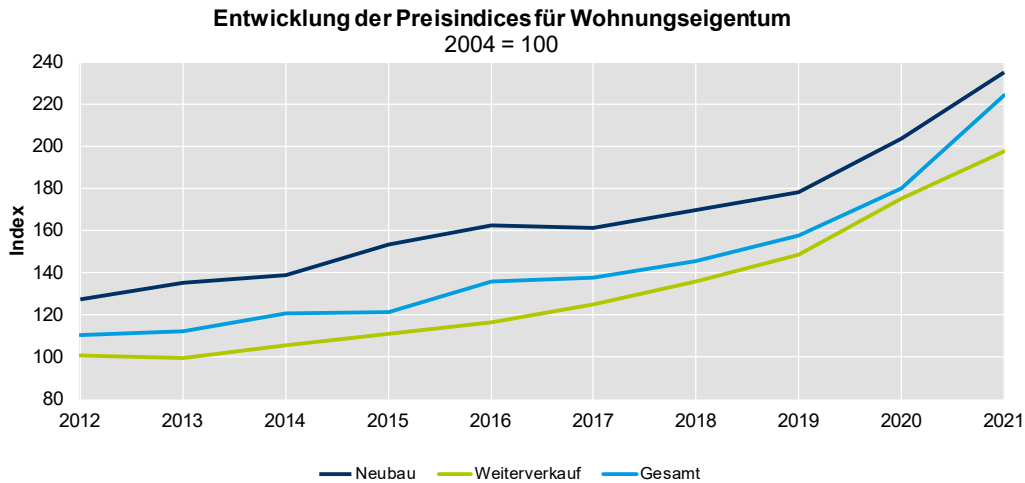
Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Erstverkauf nach Neubau	2171,04
Bodenrichtwert	260 bis 550 €/m ²	0,695629
Baujahr des Gebäudes	2020 bis 2021	164,27758
Ausstattung	mittel bis stark gehoben	307,4466
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 22	
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet	
Wohnfläche	37 bis 131 m ²	103
Lagequalität	normale bis sehr gute	0,73
	Stichprobe	163,15
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	
	Standardfehler	

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)
2021	300	3,5	3	3.740,00 €	3.900,00 €	4.060,00 €
	300	4,0	3	3.790,00 €	3.950,00 €	4.110,00 €
2021	400	3,5	3	3.790,00 €	3.950,00 €	4.110,00 €
	400	4,0	3	3.890,00 €	4.050,00 €	4.210,00 €

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

6.1.3 Indexreihen



Bereinigter Kaufpreis / (Wohnfläche + Nutzfläche)
[€/m²]

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Neubau	2.214	2.346	2.418	2.668	2.821	2.801	2.948	3.094	3.535	4.084
Weiterverkauf	1.116	1.100	1.169	1.230	1.288	1.381	1.503	1.643	1.940	2.186
Gesamt	1.352	1.370	1.478	1.485	1.660	1.680	1.780	1.924	2.201	2.735

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum dargestellt. Datengrundlage für die Auswertung waren geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2021. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt. Fallende Liegenschaftszinssätze bedeuten gleichzeitig steigende Kaufpreise.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Eigentumswohnung (unvermietet)	2,1	176
Standardabweichung	0,6	-
Eigentumswohnung (vermietet)	2,6	84
Standardabweichung	1,1	-

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

Kennzahlen 2021							
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]
Eigentumswohnung (unvermietet)	2,1	176	85	356	54	2.949	8,2
Standardabweichung	0,6		23	83	21	1115	1,5
Eigentumswohnung (vermietet)	2,6	84	71	345	45	2.323	8,0
Standardabweichung	1,1		23	99	17	854	1,6

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Rohrtragsfaktoren 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 Verkehrsgutachten bei ertragsorientierten Objekten als Plausibilitätskontrolle herangezogen.

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

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

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

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

Auswertekriterien	Kennzahlen
Nutzungsart	Wohnungseigentum
Teilmarkt	Stichprobe
Bodenrichtwert	Weiterverkauf
Baujahr des Gebäudes	Rohrtragsfaktor
Standardstufe (2,0 = einfach - 5,0 = stark gehoben)	Standardabweichung
Wohnfläche	
Vermietungssituation	
Restnutzungsdauer	

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		21	2.700 €	3.800 €	5.000 €		27	5.400 €	6.800 €	8.300 €
Carports				5.000 €					15.000 €	
Tiefgaragen-Stellplätze	1960 - 1969		keine signifikante Aussage möglich							
	1970 - 1979	10	9.400 €	9.600 €	9.800 €					
	1980 - 1999	13		10.500 €						
	2000 - 2019	4		16.500 €		2020 - 2021	50	23.700 €	26.700 €	29.800 €
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: 2400 € + 200 €/m ² x 50% x 18 m ² = 4200 €									

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. 2,8%

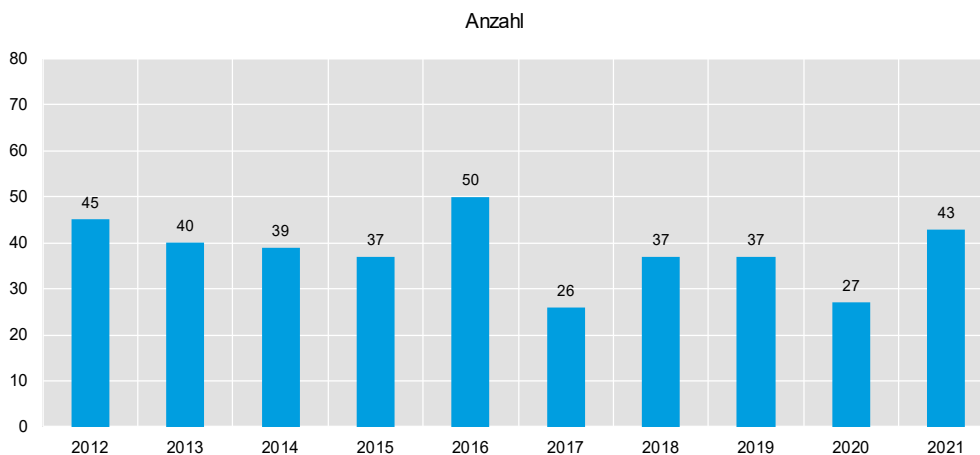
und für den individuellen Wohnungsbau im Mittel bei

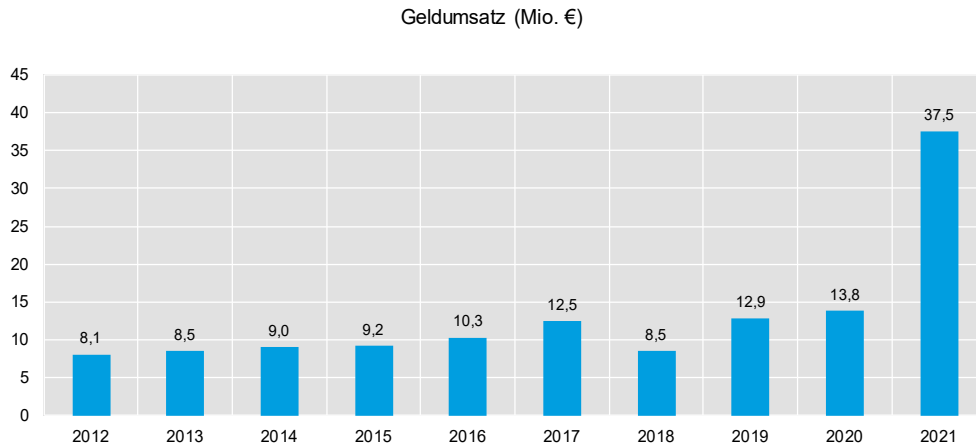
rd. 2,1%

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 2012 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 290 €/m ²
200.000 €	1,24
210.000 €	1,20
220.000 €	1,16
230.000 €	1,13
240.000 €	1,10
250.000 €	1,06
260.000 €	1,04
270.000 €	1,01
280.000 €	0,98
290.000 €	0,96
300.000 €	0,94
310.000 €	0,92
320.000 €	0,90
330.000 €	0,88
340.000 €	0,86
350.000 €	0,84
360.000 €	0,83
370.000 €	0,81
380.000 €	0,80
390.000 €	0,78
400.000 €	0,77
Ausgewertete Kauffälle	23
Ausgleichsfunktion	$0,408 \times (vS \times 10^{-6})^{-0,691}$
Bestimmtheitsmaß	0,77

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: 290 €/m²

Vergleichswertfaktor: 0,94

Reparaturstau: 10.000 €

$$SW = 300.000 \text{ €} \times 0,94 - 10.000 \text{ €}$$

$$SW = 272.000 \text{ €}$$

7.2.2 Marktanpassungsfaktoren

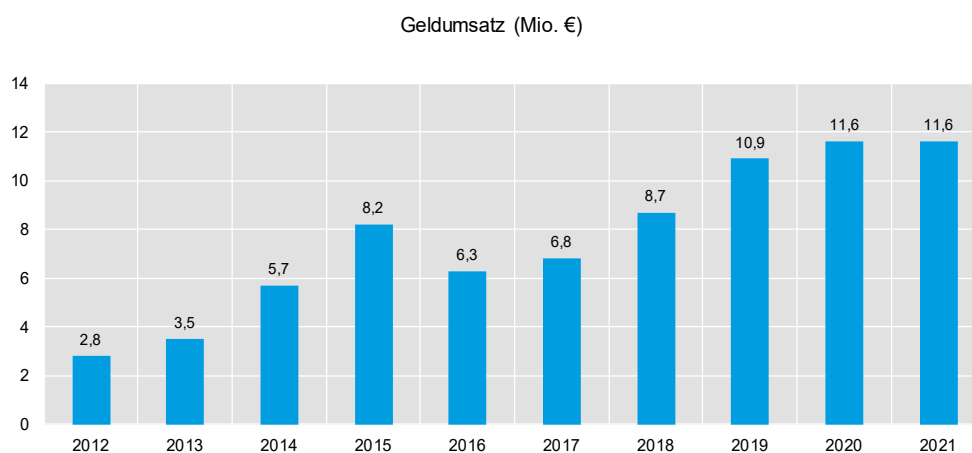
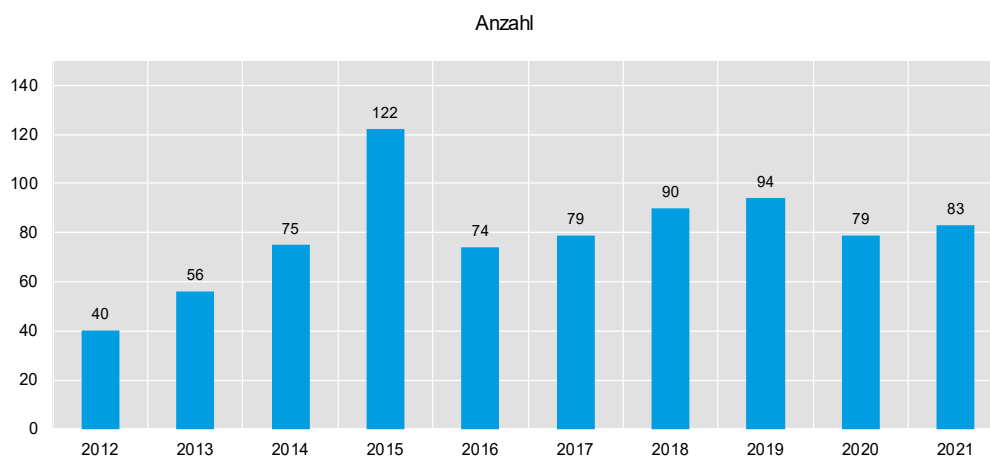
In der folgenden Tabelle sind abgeleitete Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte (individueller Wohnungsbau) dargestellt

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

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (fE)	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
	Bodenwertniveau Ø 290 €/m ²
140.000 €	1,70
150.000 €	1,64
160.000 €	1,59
170.000 €	1,54
180.000 €	1,49
190.000 €	1,45
200.000 €	1,41
210.000 €	1,38
220.000 €	1,34
230.000 €	1,31
240.000 €	1,28
250.000 €	1,25
260.000 €	1,23
270.000 €	1,20
280.000 €	1,18
290.000 €	1,16
300.000 €	1,14
310.000 €	1,12
Ausgewertete Kauffälle	20
Ausgleichsfunktion	$888,22 \times fE^{-0,528}$
Bestimmtheitsmaß	0,60

7.3 Wohnungserbbaurechte

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Wohnungserbbaurechte nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Geldumsatz seit 2012 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 **14%**.

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.

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

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -3770,81 + 1,988633 \times 687,649163 + -4,395860$$

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

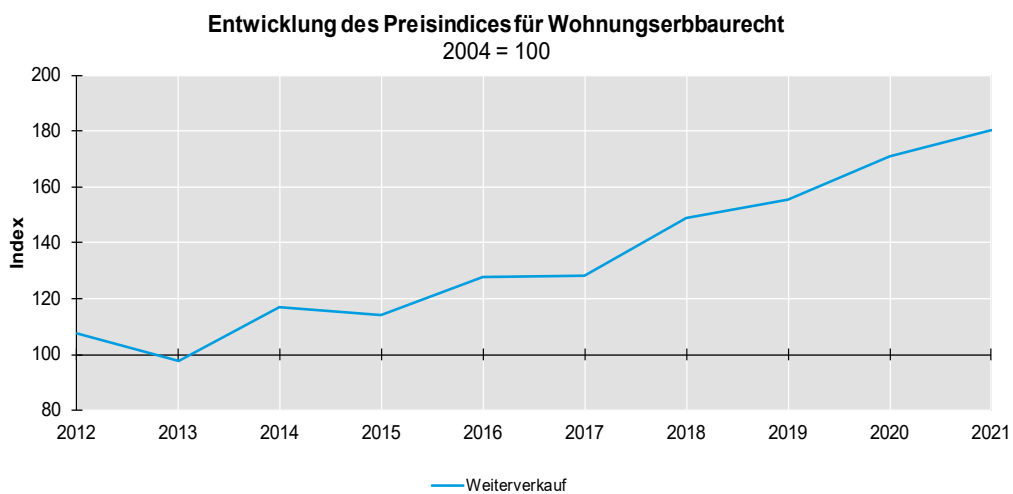
Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Weiterverkauf	-3770,81
Bodenrichtwert	250 bis 540 €/m ²	1,988633
Baujahr des Gebäudes	1952 bis 2004	687,6492
Ausstattung	einfach bis gehoben	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 33	-4,39586
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet	
Wohnfläche	38 bis 115 m ²	
	Stichprobe	39
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,58
	Standardfehler	302,43

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

Baujahr	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	2,5	4	1.550,00 €	1.850,00 €	2.150,00 €
1969	2,5	4	1.550,00 €	1.850,00 €	2.150,00 €
1979	2,5	4	1.550,00 €	1.850,00 €	2.150,00 €
1989	2,5	4	1.600,00 €	1.900,00 €	2.200,00 €
1999	2,5	4	1.600,00 €	1.900,00 €	2.200,00 €
2009	2,5	4	1.650,00 €	1.950,00 €	2.250,00 €
2015	2,5	4	1.650,00 €	1.950,00 €	2.250,00 €

Baujahr	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	3,0	4	1.850,00 €	2.150,00 €	2.450,00 €
1969	3,0	4	1.900,00 €	2.200,00 €	2.500,00 €
1979	3,0	4	1.900,00 €	2.200,00 €	2.500,00 €
1989	3,0	4	1.950,00 €	2.250,00 €	2.550,00 €
1999	3,0	4	1.950,00 €	2.250,00 €	2.550,00 €
2009	3,0	4	1.950,00 €	2.250,00 €	2.550,00 €
2015	3,0	4	2.000,00 €	2.300,00 €	2.600,00 €

7.3.2 Indexreihen

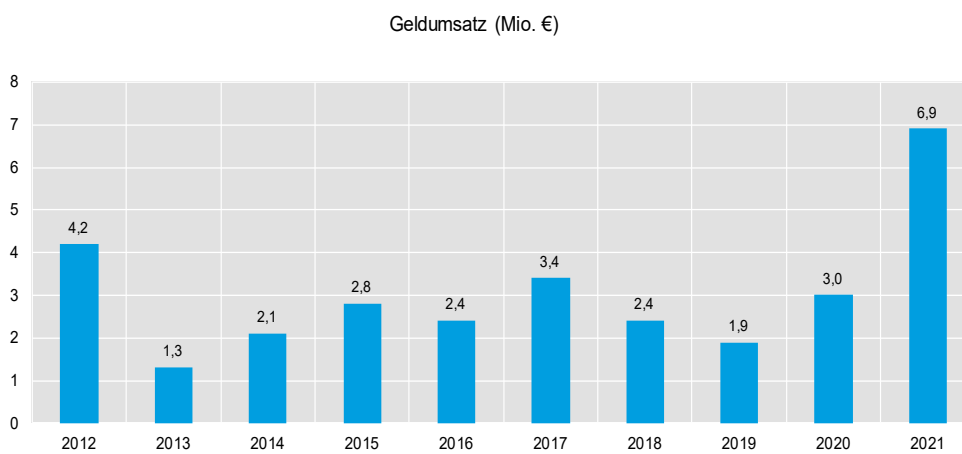
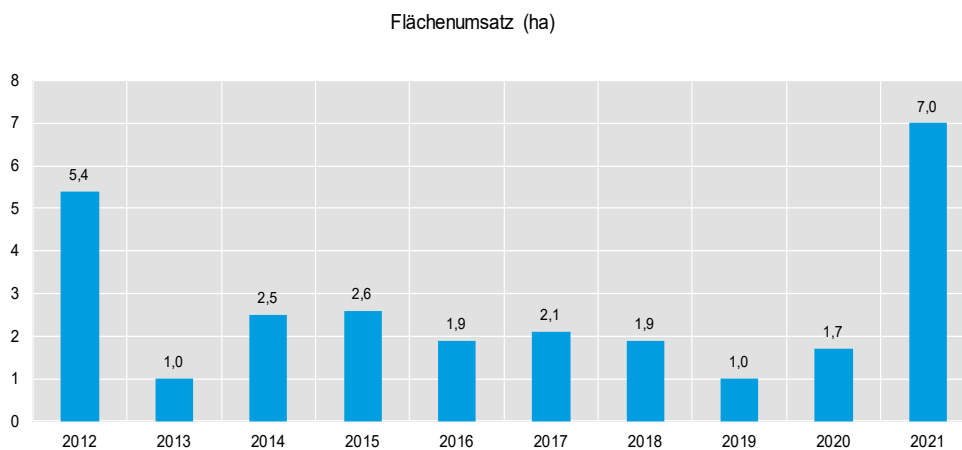
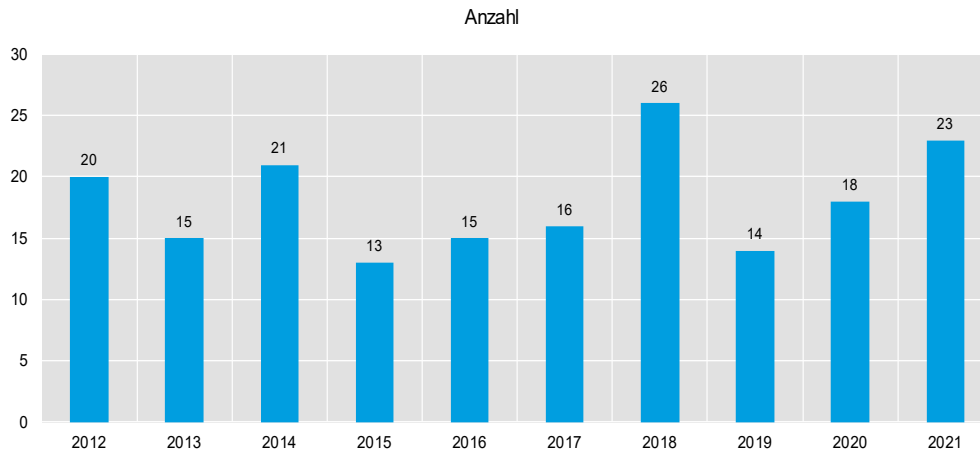


Bereinigter Kaufpreis / (Wohnfläche + Nutzfläche)
[€/m²]

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Neubau	-	-	-	-	-	-	-	3.113	3.230	3.018
Weiterverkauf	933	848	1.012	988	1.107	1.111	1.292	1.346	1.481	1.688
Gesamt	-	-	-	-	-	-	-	1.699	1.973	1.751

7.4 Erbbaugrundstücke

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Erbbaugrundstücke nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2012 dargestellt.



8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Definition des Sachwertfaktors nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV:

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

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 2021 für die Sachwertfaktoren der normalen/guten Wohnlage des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor. Für die sehr gute Wohnlage die Verkäufe von 2020 bis 2021.

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 2021 (normale/gute Wohnlage) und 2020-2021 (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 2,7 (sehr gute Wohnlage)
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten

8.2 Liegenschaftszinssätze

Definition des Liegenschaftszinssatzes nach § 21 Abs.2 ImmoWertV:

(2) *Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.*

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. 1,6% bis 1,8%), 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:

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

$$\text{Ertragswert (EW)} \quad \text{Bodenwert (BW)} \quad \text{Vervielfältiger (V)} = \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)}$$

$$\text{Reinertrag (RE)} \quad \text{Kaufpreis (KP)} \quad \text{Liegenschaftszinssatz (p)}$$

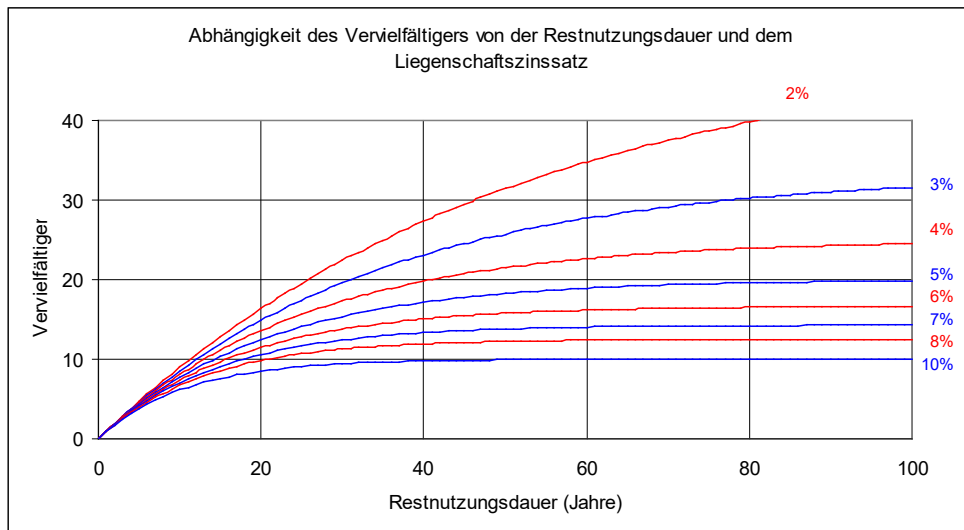
$$\text{Zinsfaktor (q)} = 1 + p/100 \quad \text{Restnutzungsdauer (n)}$$

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

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

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

Kaufpreis: Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden von der Ableitung ausgeschlossen, es sei denn, ihre Auswirkungen konnten sicher erfasst werden

Miete: Ortsübliche Nettokaltmiete sowie - falls verfügbar - die tatsächliche Nettokaltmiete, die zuvor auf ihre Nachhaltigkeit überprüft wurde

Bewirtschaftungskosten: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Verwaltungskosten (jährlich)

Je Wohnung	312 €
Je Eigentumswohnung	373 €
Je Garage/Einstellplatz	41 €
Gewerbliche Nutzung	3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Instandhaltungskosten (jährlich)

Je m ² Wohnfläche	12,20 €/m ²
Garagenstellplatz	72,30 €
Tiefgaragenstellplatz	92,30 €
Carport	44,50 €
Stellplatz	27,80 €
Gewerbliche Nutzung wie	
- Büros, Praxen, Geschäfte etc.	12,20 €/m ²
- SB-Verbrauchermärkte	6,10 €/m ²
- Lager, Logistik, Produktionshallen etc.	3,66 €/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 2020/2021 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 2020 / 2021
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibung „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Restnutzungsdauer im Durchschnitt 41 Jahre
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach „Bielefelder Modell“
- Gebäudestandardkennzahl im Durchschnitt bei 2,8
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten
- Restlaufzeit des Erbbaurechts 36 – 70 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 2020/2021 des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor.

- Auswertejahr 2020 / 2021
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibung „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Restnutzungsdauer im Durchschnitt 41 Jahre
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach „Bielefelder Modell“
- Gebäudestandardkennzahl im Durchschnitt bei 2,8
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten
- Restlaufzeit des Erbbaurechts 36 – 70 Jahre

9 Mieten und Pachten

Mietspiegel für Wohnungen

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

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

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

Auszug aus dem Mietspiegel 2022 der Stadt Bielefeld

Mietspiegeltabelle für eine Standardwohnung

Baualterklasse	Nettokaltmiete pro Monat in €/m ²		
	unterer Wert	Median	oberer Wert
bis 1918	5,78	6,63	7,80
1919 bis 1949	5,32	5,88	7,00
1950 bis 1960	5,45	6,06	7,22
1961 bis 1977	5,28	6,30	7,45
1978 bis 1994	5,89	6,87	7,87
1995 bis 2001	6,40	7,00	8,05
2002 bis 2010	6,91	7,84	8,76
2011 bis 6/2021	8,11	9,19	10,30

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

einfache Wohnlage	- 0,08
Gute / sehr gute Wohnlage	+ 0,42
Kleinwohnung 20 m ² bis unter 40 m ²	+ 1,73
Große Wohnungen mit mehr als 120 m ² bis 250 m ²	- 0,65
Barrierearmut	+ 0,58
energetische Vollmodernisierung (Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)	+ 0,85

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	
Ortsteilzentrum	6,00	bis 15,00 €
sonstige Ortsteillagen	4,00	bis 6,00 €
Büro	4,00	bis 8,00 €
Lager/Produktion	2,50	bis 4,00 €

Bielefeld - Brake		
	4,00	bis 8,00 €
	3,50	bis 6,00 €
	3,00	bis 6,00 €
	2,00	bis 3,00 €

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

Bielefeld - Gadderbaum		
	5,00	bis 8,00 €
	3,50	bis 4,50 €
	4,50	bis 7,00 €
	2,50	bis 4,00 €

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

Bielefeld - Hillegossen		
	4,00	bis 9,00 €
	2,50	bis 5,00 €
	4,00	bis 7,00 €
	2,50	bis 4,00 €

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

Bielefeld - Schildesche		
	7,50	bis 13,00 €
	4,00	bis 7,00 €
	5,00	bis 7,00 €
	2,50	bis 4,00 €

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

Bielefeld - Sennestadt		
	5,00	bis 7,50 €
	4,00	bis 5,00 €
	4,00	bis 6,00 €
	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

Dipl.-Ing. Dietmar Hermenau, Stadtobervermessungsrat

Dipl.-Ing. Egon Strathoff, Stadtvermessungsamtsrat

Stellvertretende Vorsitzende und Mitglieder

Dipl.-Kfm. Markus Fleer

Dipl.-Ing. Uwe Justus, Architekt

Dipl.-Betriebswirt Frank Krüger, Immobilienkaufmann

Weitere Mitglieder

Dipl.-Ing. Susanne Crayen, Architektin

Michael Fredebeul, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Karin Friedrich-Wellmann, Architektin

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

Daniela Niermann, Syndikusrechtsanwältin

Dipl.-Ing. Michael Pappert, Architekt

Brigitte Scheele, Immobilienkauffrau

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

Dipl.-Ing. Gerd Weichynik, Architekt

Besondere Mitglieder

Dr. Christina Michalke, Regierungsdirektorin

Dipl.-Finw. Sylvia Steffen, Steueramtfrau

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

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

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

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

Fax : 0521 - 51 34 33

Herr Markus Hegemann Tel. : 0521 - 51 26 77 - Zi. 376

Frau Michaela Hund Tel. : 0521 - 51 35 30 - Zi. 376

Frau Brigitte Pixa Tel. : 0521 - 51 35 82 - Zi. 391

Herr Simon Grübsch Tel. : 0521 - 51 35 83 - Zi. 391

E-Mail gutachterausschuss@bielefeld.de

Internet www.gutachterausschuss.bielefeld.de

BORIS.NRW www.borisplus.nrw.de

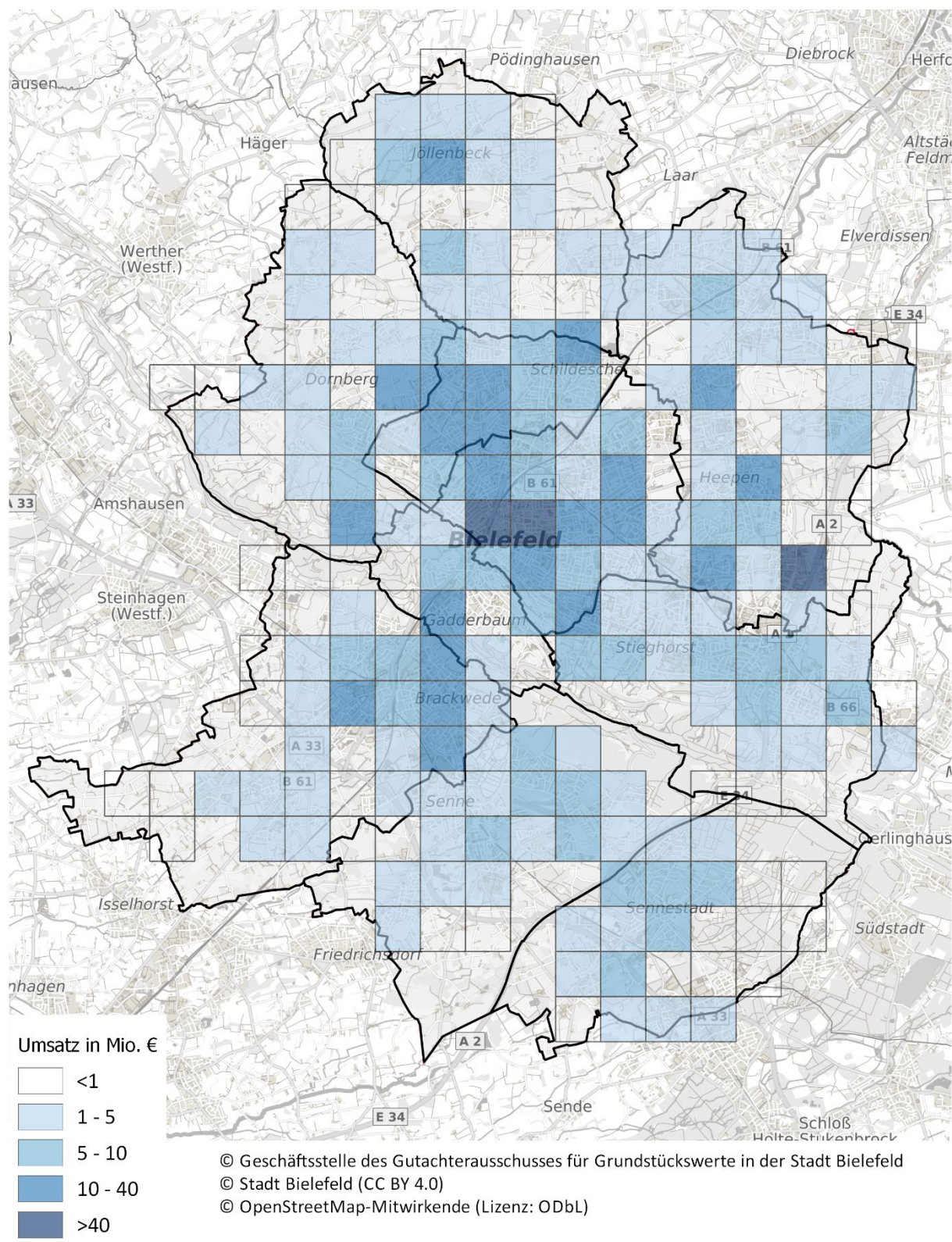
Benachbarte Gutachterausschüsse

	Funktion	Name	Telefon	Fax
Kreis Gütersloh	Vorsitzender	Herr Tannhäuser	05241/851750	05241/851792
	Geschäftsführer	Herr Reinsch	05241/851842	
Stadt Gütersloh	Vorsitzender	Herr Tegelkämper	05241/822733	05241/823573
	Geschäftsführer	Herr Tegelkämper	05241/822733	
Kreis Herford und Stadt Herford	Vorsitzende	Frau Boxhammer	05221/132603	05221/13172506 05221/189360
	Geschäftsführer/in	N.N.	05221/132506	
Kreis Lippe und Stadt Detmold	Vorsitzender	Herr Ostrau	05231/62702	05231/627740
	Geschäftsführer	Herr Koch	05231/62757	

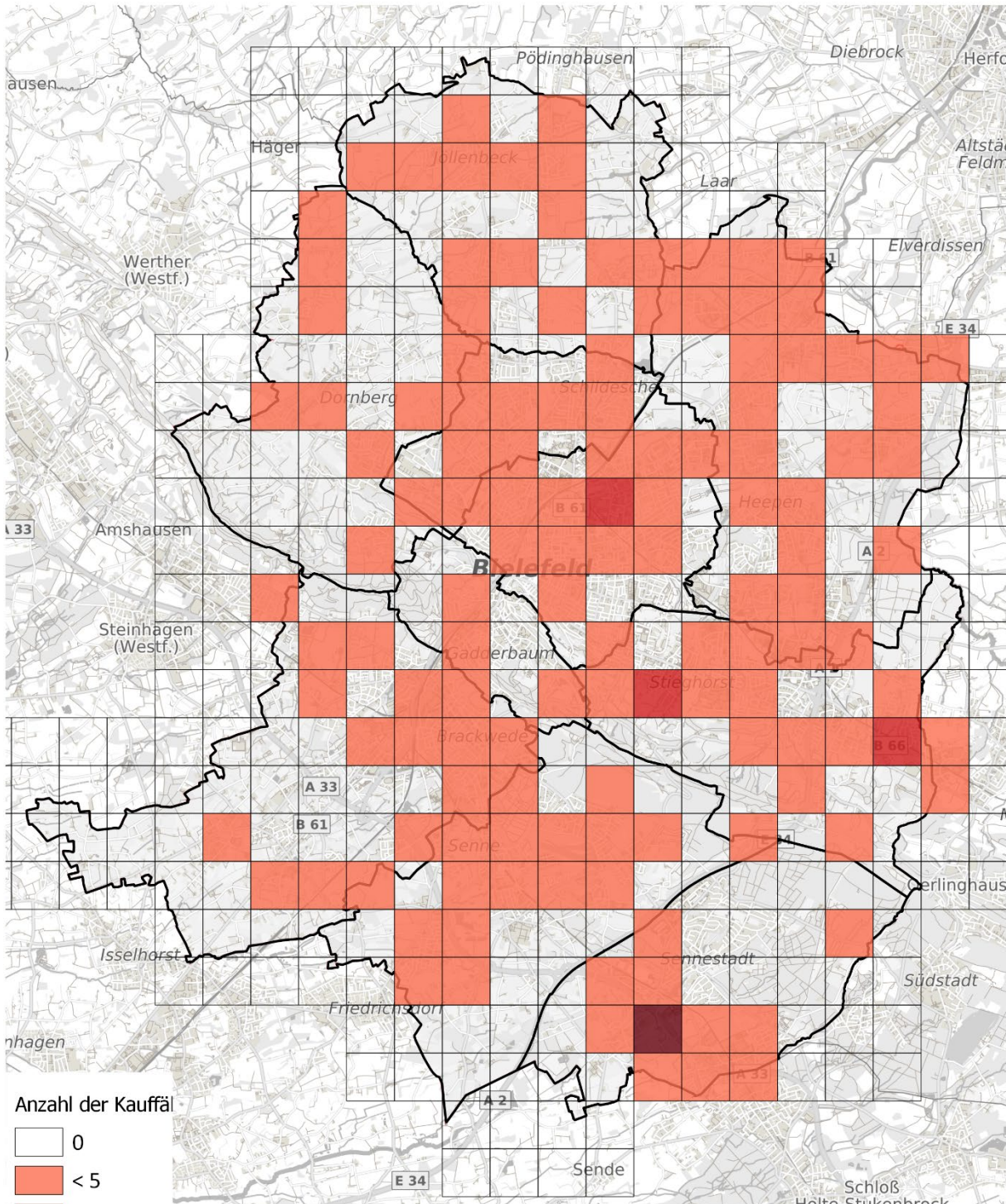
11. Anlagen

- Anlage 1 – Geographische Verteilung des Geldumsatzes 2021
- Anlage 2 – Geographische Verteilung von unbebauten Grundstücken 2021
- Anlage 3 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2022 (individueller Wohnungsbau) in €/m²
- Anlage 4 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2022 (Geschosswohnungsbau) in €/m²
- Anlage 5 – Bodenrichtwertkarte 2022 (Wohnbauflächen) in €/m²
- Anlage 6 – Bodenrichtwertkarte 2022 (Gewerbeflächen) in €/m²
- Anlage 7 – Wohnlagenkarte
- Anlage 8 – Geschäftslagenkarte
- Anlage 9 – Rahmendaten zum Grundstücksmarkt
- Anlage 10 – Weitere Informationen

Anlage 1 – Geographische Verteilung des Geldumsatzes 2021



Anlage 2 – Geographische Verteilung der unbebauten Grundstücke 2021

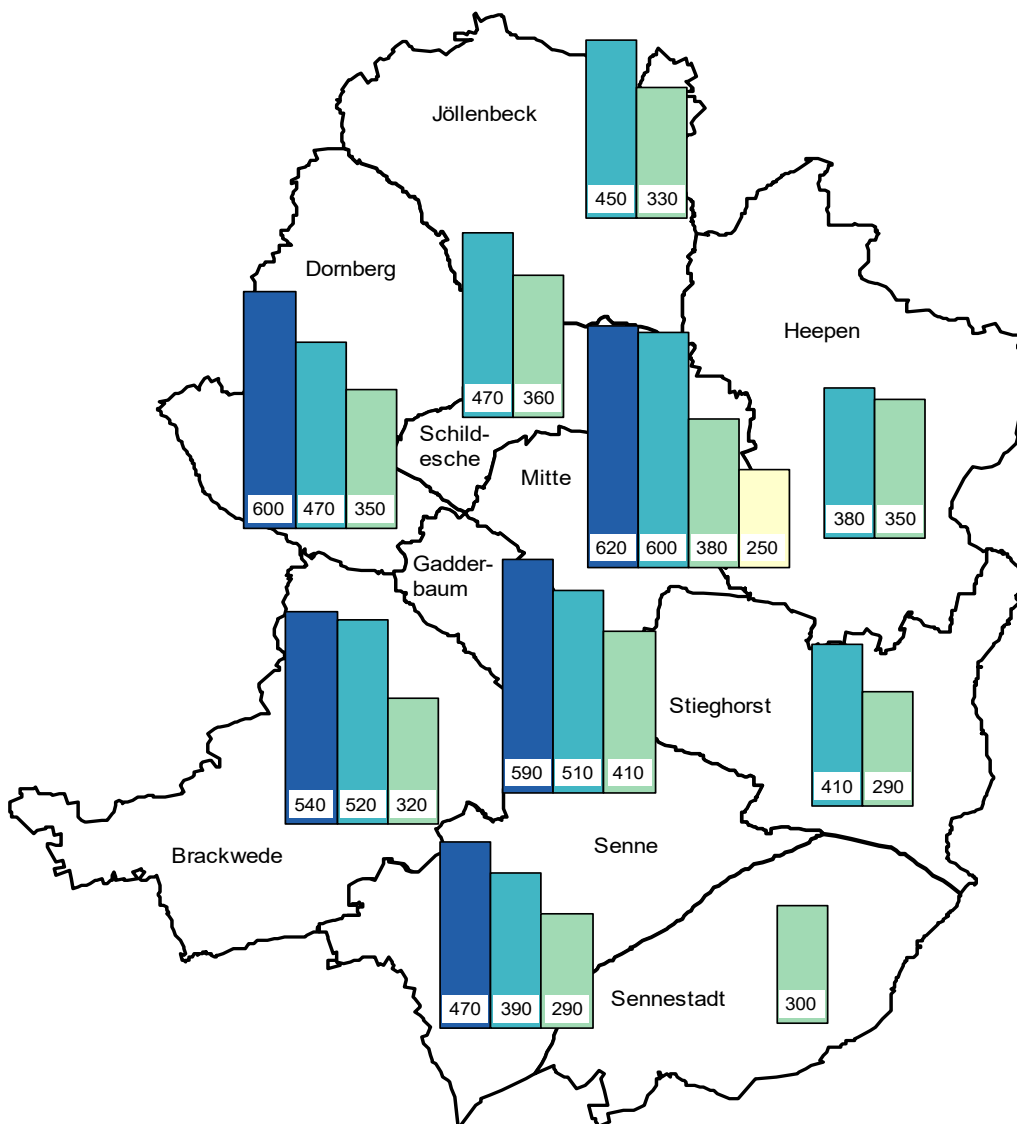


Anzahl der Kauffäl

- 0
- < 5
- 5 - 10
- > 10

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
 © Stadt Bielefeld (CC BY 4.0)
 © OpenStreetMap-Mitwirkende (Lizenz: ODbL)

Anlage 3 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2022 (individueller Wohnungsbau) in €/m²



Individueller Wohnungsbau

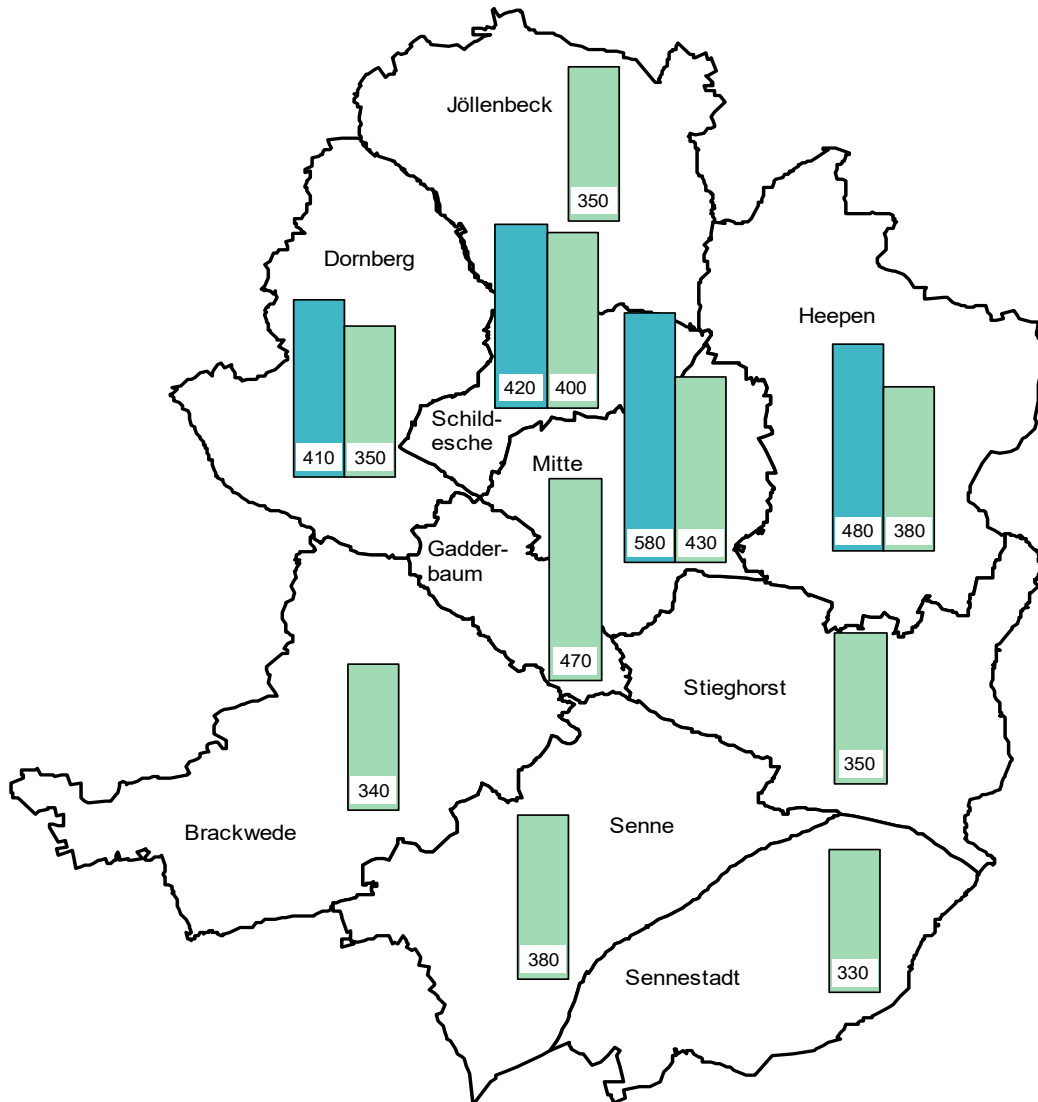
(1- oder 2-geschossige Bauweise)



Stand : Februar 2022

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

Anlage 4 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2022 (Geschosswohnungsbau) in €/m²



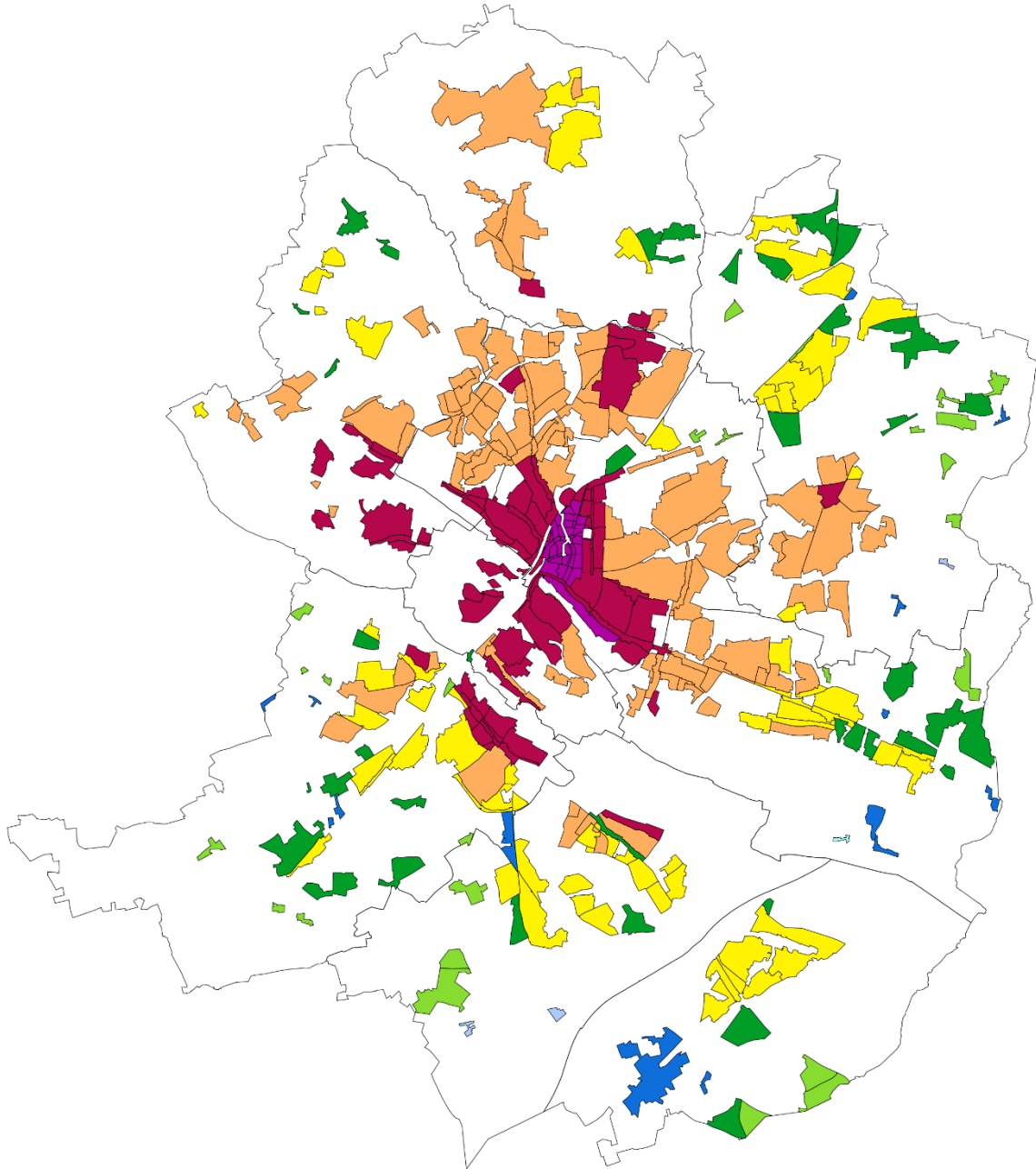
Geschosswohnungsbau (3 oder mehrgeschossige Bauweise)

■ gute Lage
 ■ normale Lage
 ■ einfache Lage

Stand : Februar 2022










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

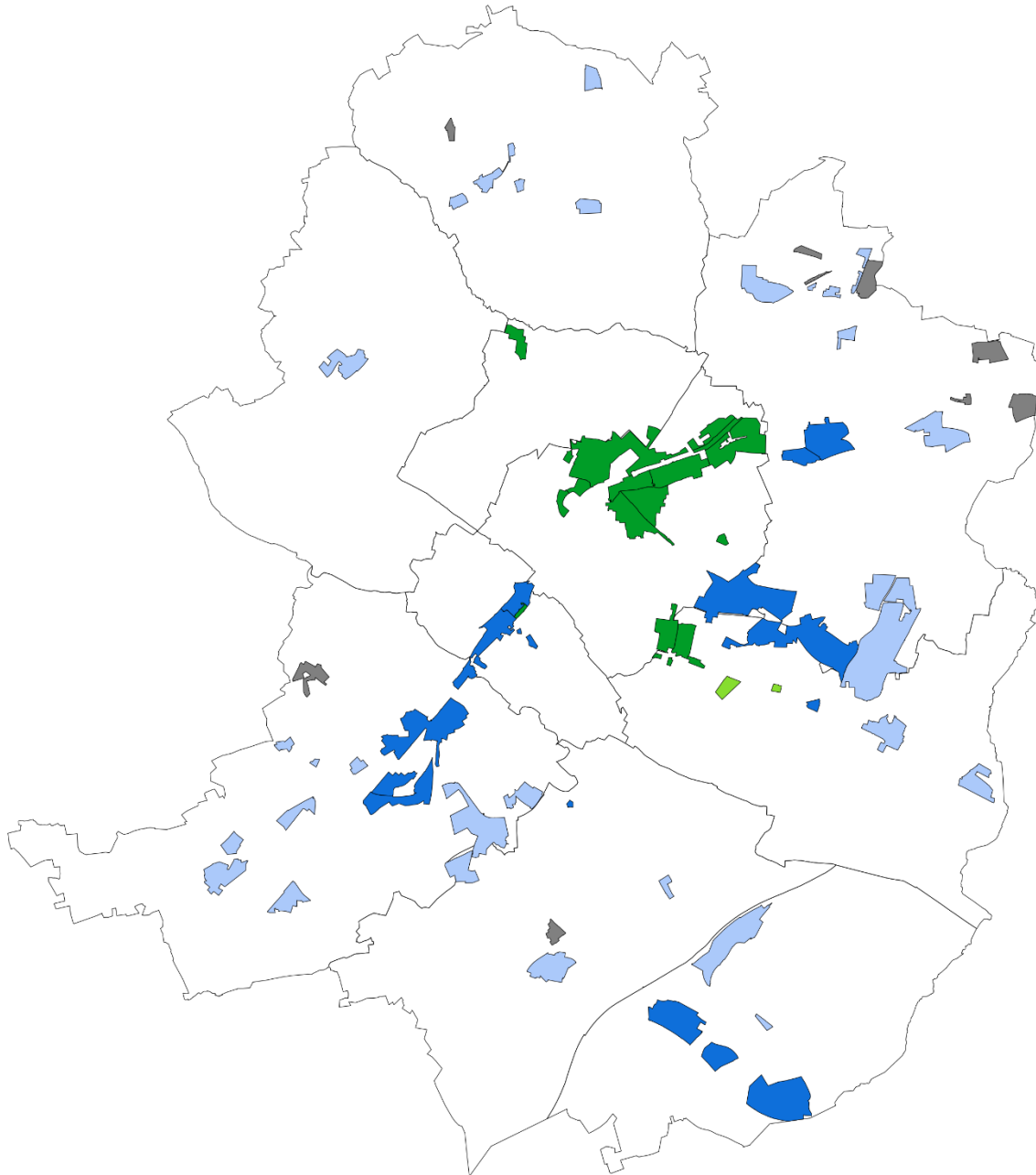
Anlage 5 – Bodenrichtwertkarte 2022 (Wohnbauflächen) in €/m²




Bodenrichtwerte 2022 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 2022 (Gewerbeflächen) in €/m²**Bodenrichtwerte 2022 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 17.02.2022 zum Stichtag 01.01.2022 beschlossen worden.

Die Wohnlagenkarte finden Sie unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de

Unter <https://stadtplan.bielefeld.de/app/wohnlagenkarte/> 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:

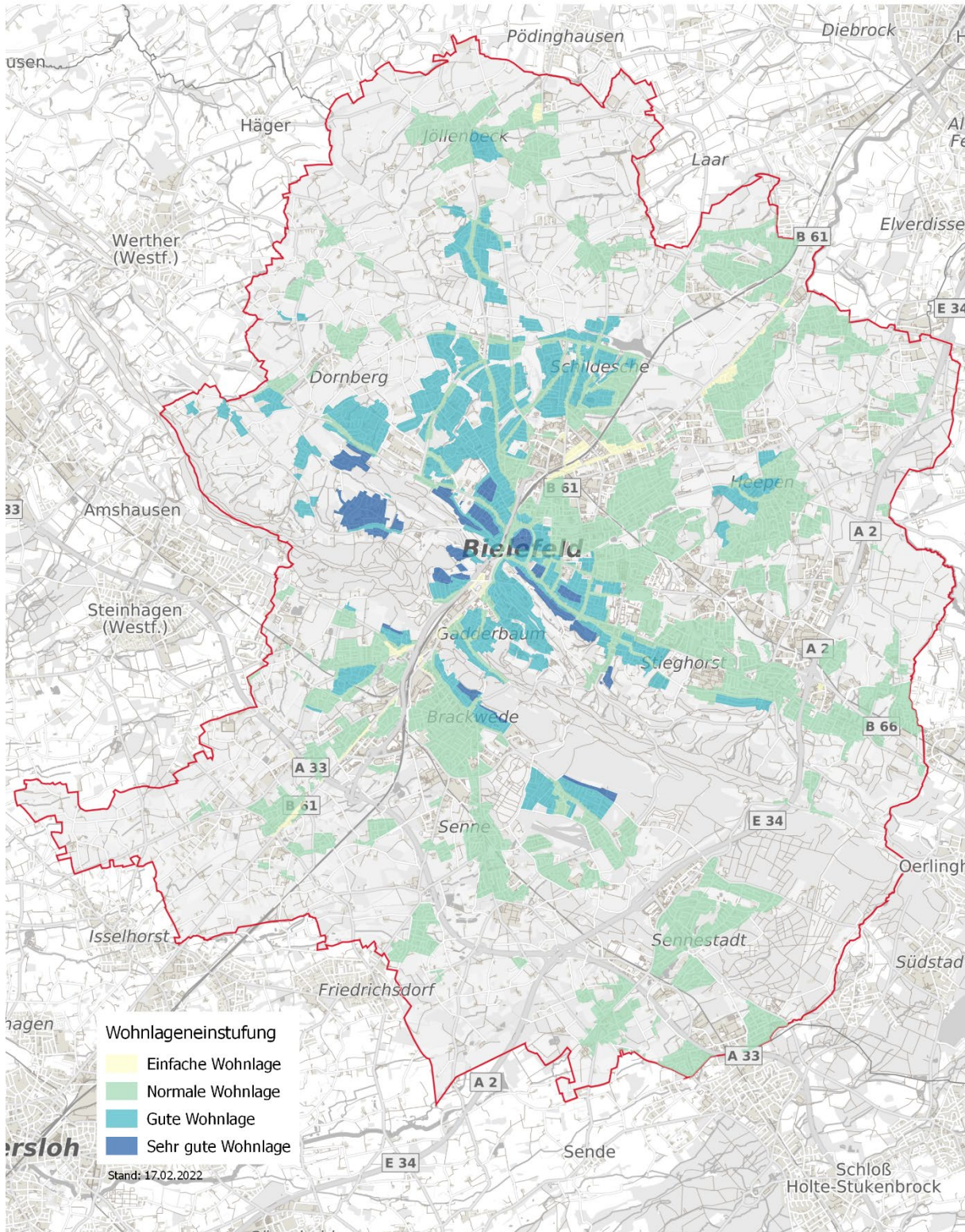
Die normale Wohnlage beinhaltet keine besonderen Vor- bzw. Nachteile. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Bei überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil wieder ausgleichen.

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 2022
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.

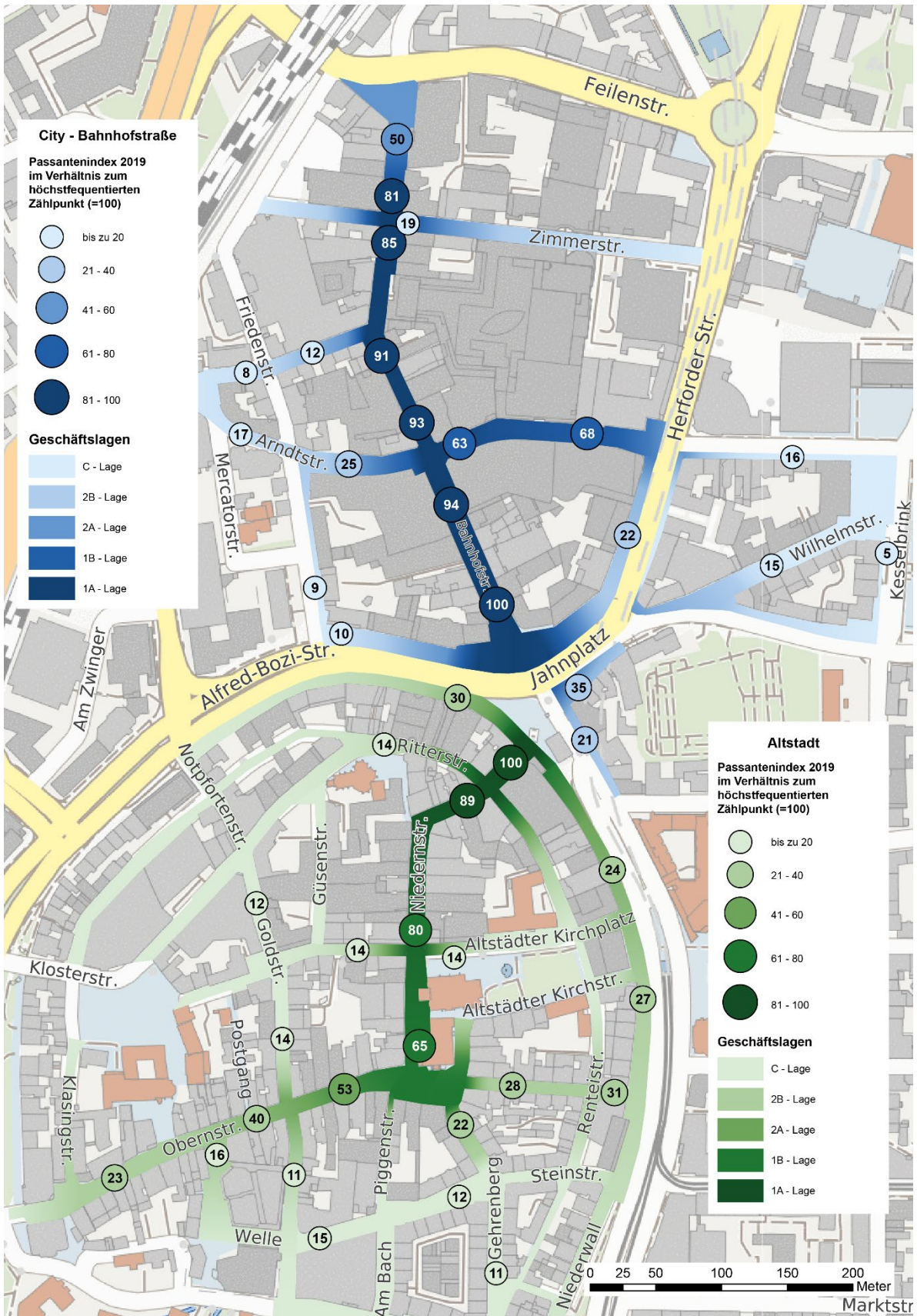
Im Vergleich zur Dokumentation von 2005 wurde jetzt zusätzlich die Kategorie der C-Lage eingefügt, um die bisherigen Lagekategorien von 1A- bis 2B-Lagen nach unten abzurunden.

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

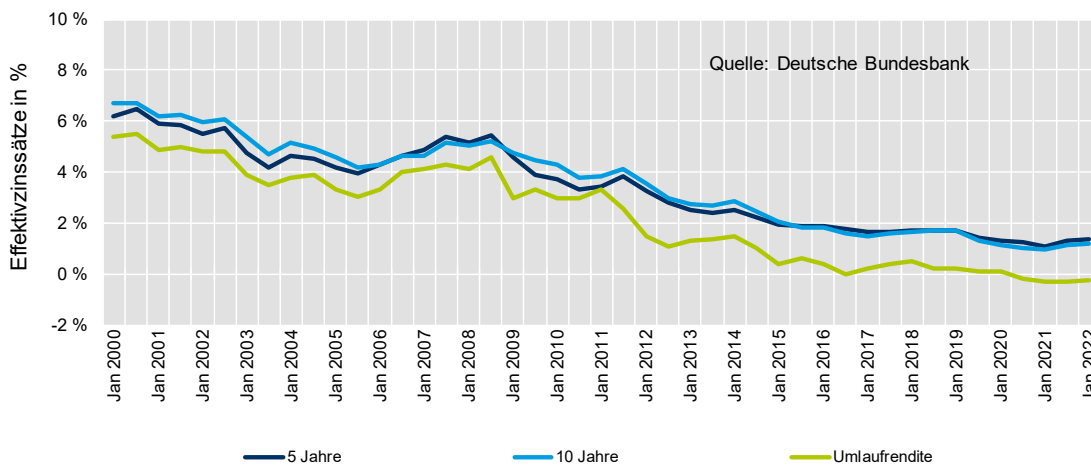
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld hat die Geschäftslagenkarte 2021 am 17. Februar 2022 inhaltlich bestätigt und als aktuellen Stand beschlossen.



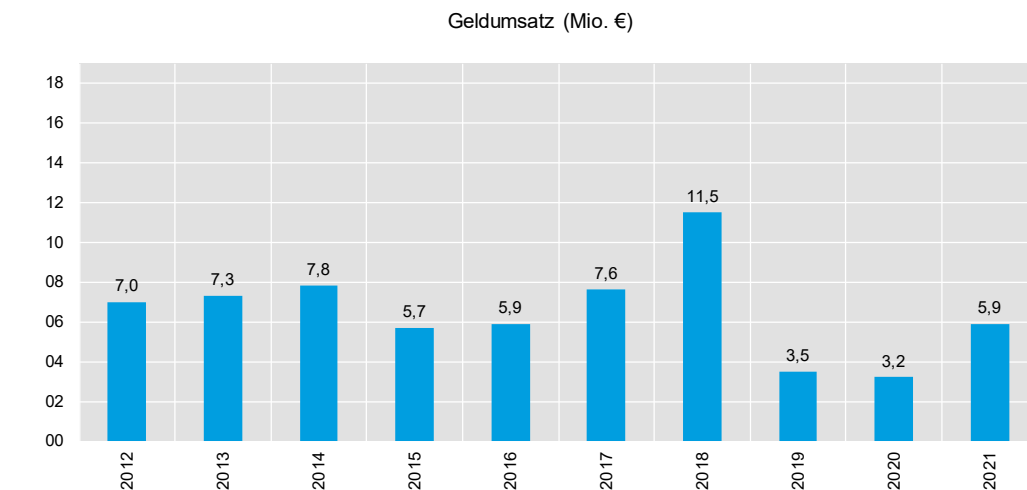
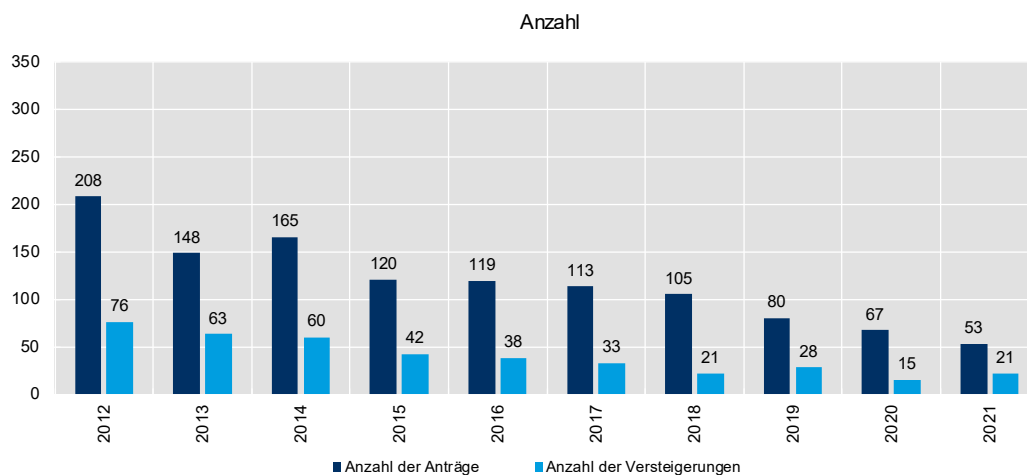
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld 2022
 Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Stadt Bielefeld (CC BY 4.0)

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

