



Grundstücksmarktbericht **2025** für die Stadt Bielefeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

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 54 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 2025,

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	Wohnungs- und Teileigentum	15
3.5	Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte	16
3.6	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	17
3.7	Sonstige	18
4	Unbebaute Grundstücke	19
4.1	Individueller Wohnungsbau	19
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	21
4.3	Gewerbliche Bauflächen	23
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	24
4.7	Bodenrichtwerte	26
4.7.1	Definition	26
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	26
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	28
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Grundstücksgröße	29
4.7.5	Umrechnungskoeffizienten für abweichende bauliche Ausnutzung	30
4.7.6	Indexreihen	32
5	Bebaute Grundstücke	33
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	33
5.1.1	Durchschnittspreise	34
5.1.2	Vergleichsfaktoren	36
5.1.3	Indexreihen	39
5.1.4	Sachwertfaktoren	39
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	41
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	42
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	43
5.2.2	Rohertragsfaktoren	44
5.2.3	Indexreihen	45
5.2.4	Durchschnittspreise	46
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	47
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	48
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	48
5.3.3	Indexreihen	48
5.3.4	Durchschnittspreise	48
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	49
6	Wohnungs- und Teileigentum	51
6.1	Wohnungseigentum	51
6.1.1	Durchschnittspreise	53
6.1.2	Vergleichsfaktoren	53

6.1.3	Indexreihen	56
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	56
6.1.5	Rohertragsfaktoren	57
6.2	Teileigentum	58
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	59
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	59
7.2	Erbbaurechte	59
7.2.1	Indexreihen	60
7.2.2	Erbbaurechtskoeffizienten	61
7.2.3	Erbbaurechtsfaktoren	63
7.3	Erbbaugrundstücke	65
7.3.1	Erbbaugrundstückskoeffizienten	66
7.4	Wohnungserbbaurechte	66
7.4.1	Durchschnittspreise	67
7.4.2	Vergleichsfaktoren	67
7.4.3	Indexreihen	69
8	Modellbeschreibungen	70
8.1	Sachwertfaktoren	70
8.2	Liegenschaftszinssätze	71
8.3	Erbbaurechtskoeffizienten	74
8.4	Erbbaurechtsfaktoren	75
9	Mieten und Pachten	76
10	Kontakte und Adressen	78
11.	Anlagen	79

Vorwort

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

Der Bericht für 2025 nutzt die Daten der Kaufpreissammlung des zurückliegenden Jahres 2024 und bewertet diese durch die Sachkunde und Erfahrungen des Ausschusses. Er findet seine Anwendung bei den am Grundstücksmarkt tätigen Akteuren.

Der Immobilienmarkt hat in 2024 den „Turnaround“ eingeleitet und sich damit stabilisiert. Das belegen die folgenden Zahlen!

Insgesamt wurde in Bielefeld im vergangenen Jahr mit rd. 2.600 Kaufverträgen ein Umsatz von 823,2 Mio. Euro erzielt. 2023 waren es noch rd. 2.400 Kaufverträge mit einem Umsatz von 766,2 Mio. Euro. Dies ist eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr im Umsatzvolumen von rd. 7%.

Mit der Stabilisierung des Zinsniveaus ist der Rückgang bei den Verkäufen gestoppt worden. Die absolute Marktzurückhaltung ist gewichen. Nichtsdestotrotz wirkt der Krieg in der Ukraine belastend auf die gesamten wirtschaftlichen Aktivitäten. Die Zurückhaltung der institutionellen und privaten Bauherren ist aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen im freifinanzierten Wohnungsbau weiterhin spürbar. Dieser Trend wird auch in 2025 aller Voraussicht nach weiter fortbestehen.

Darunter wird ganz besonders der jetzt schon angespannte Mietwohnungsmarkt leiden. Dagegen ist der für Bielefeld wichtige öffentlich geförderte Wohnungsbau im besonderen Maße für Investoren attraktiv. Durch die erhebliche Verbesserung der öffentlichen Förderung im Mietwohnungsbau ist der Zuspruch unter den institutionellen, wie auch privaten Bauherren ungebrochen. Das Land NRW hat in 2024 8,4% mehr bauliche Anlagen gefördert als im Vorjahr. Dies entspricht einem Investitionsvolumen von rd. 2,3 Milliarden Euro, wovon Bielefeld in hohem Maße partizipiert hat. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

In 2024 hat sich der rückläufige Trend im Umsatzvolumen aus dem Vorjahr nicht bestätigt. Aber, das normierte Preisniveau in Euro/m² Wohnfläche im individuellen Wohnungsbau ist weiterhin zurückgegangen. Es ist ein Nachlassen des Preisniveaus von rd. 7% erkennbar.

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 2024 entstanden sind. Ergo: Kauffälle, die unter ungewöhnlichen bzw. persönlichen Voraussetzungen vollzogen wurden, sind nicht eingeflossen. Die dadurch bereinigten Daten werden im Bericht „auswertbare Kauffälle“ genannt.

Das Format dieses Grundstücksmarktberichtes entspricht den Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) mit dem Ziel der Harmonisierung und Vergleichbarkeit der Berichte aller Gutachterausschüsse in NRW. Inhaltlich stellen die statistischen Ableitungen und Kennzahlen das überwiegende, durchschnittliche Marktverhalten dar. Folglich gibt es sowohl statistische Ausreißer als auch vom Durchschnitt abweichende außergewöhnliche Objekte. Kurz: Bewertungsfälle können von den veröffentlichten Kennzahlen stark abweichen, gerade im Hinblick auf die andauernde Trendwende am Immobilienmarkt. Hierbei muss jeder Anwender mit Sachverstand auch die Marktentwicklung in 2025 im Auge behalten und mit in seine Wertermittlung einfließen lassen.

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.

Dietmar Hermenau - 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 (GrundWertVO 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



Kartengrundlage: bielefeldKARTE (04.2024) © Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster (CC BY 4.0)

Daten: Stadt Bielefeld, Statistikstelle

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Bielefeld 2.640 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 225,5 ha und einem Geldumsatz von 821,6 Mio. € notariell beurkundet. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 9% gestiegen (Abschnitt 3.1).

Unbebaute Grundstücke

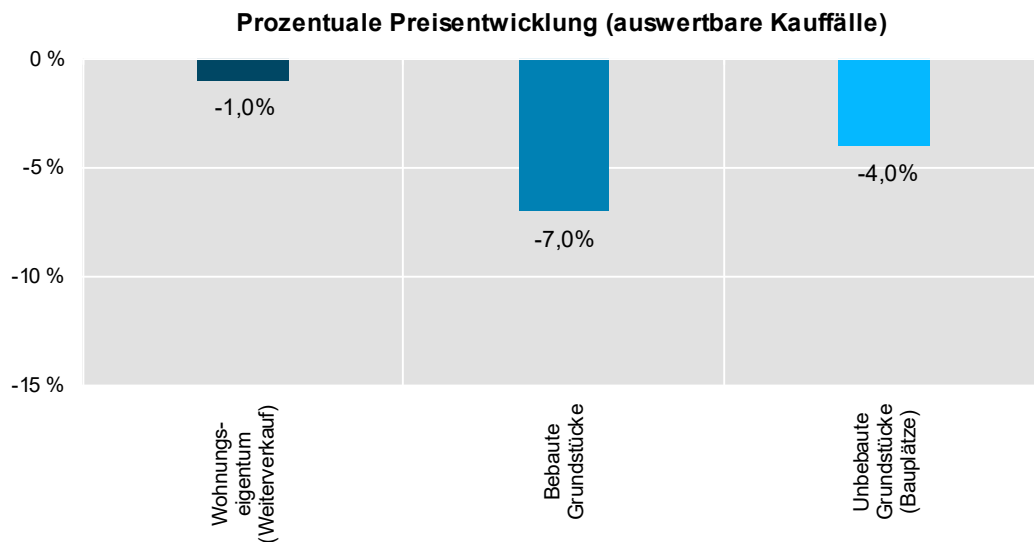
Dieser Teilmarkt ist in drei Marktsegmente unterteilt, und zwar Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau sowie für Gewerbeobjekte. Im individuellen Wohnungsbau sind im Berichtsjahr sowohl die Anzahl der verkauften Baugrundstücke, als auch der Geldumsatz gefallen. Im Geschosswohnungsbau sind die Anzahl und der Geldumsatz gestiegen. Der Quadratmeterpreis für den individuellen Wohnungsbau ist, normiert auf eine durchschnittliche Grundstücksgröße, gegenüber dem Vorjahr um 4% gefallen (Abschnitt 4.1).

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ist gegenüber dem Vorjahr gleich um 16% gestiegen. Beim Geldumsatz ist eine Steigerung von 14% zu verzeichnen. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken ist sehr uneinheitlich; die rückläufige Preisentwicklung für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt 7%. 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 Wohnungseigentum ist im Vergleich zum Vorjahr um 14% gestiegen, der Geldumsatz ist um 17% gestiegen. Die Preisentwicklung für den Teilmarkt „Weiterverkauf“ ist gegenüber dem Vorjahr um 1% gefallen, der Teilmarkt für „Erstverkauf aus Neubau“ ist gestiegen, und zwar um 7% (Abschnitt 6.1).

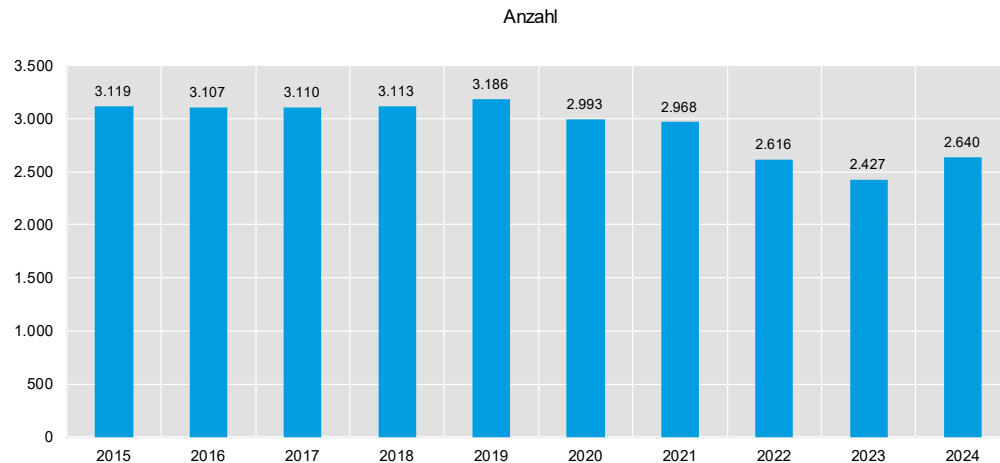


3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

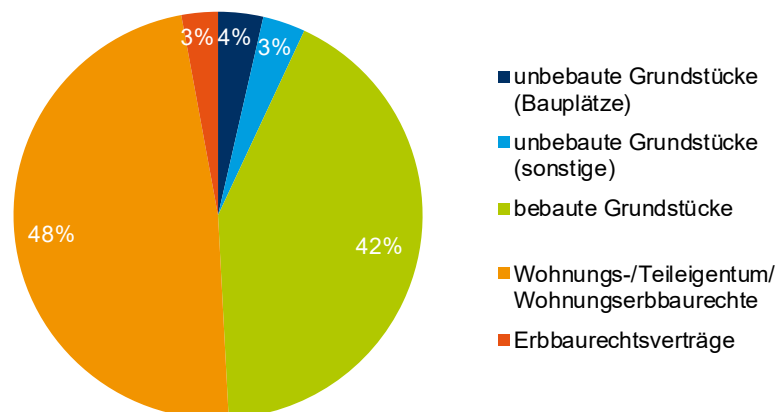
Der Gesamtumsatz wurde im vergangenen Jahr durch 2.640 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke bestimmt. Der Flächenumsatz ist um rd. 46% gefallen, der Geldumsatz ist um rd. 7% auf 821,6 Mio. Euro gestiegen.

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

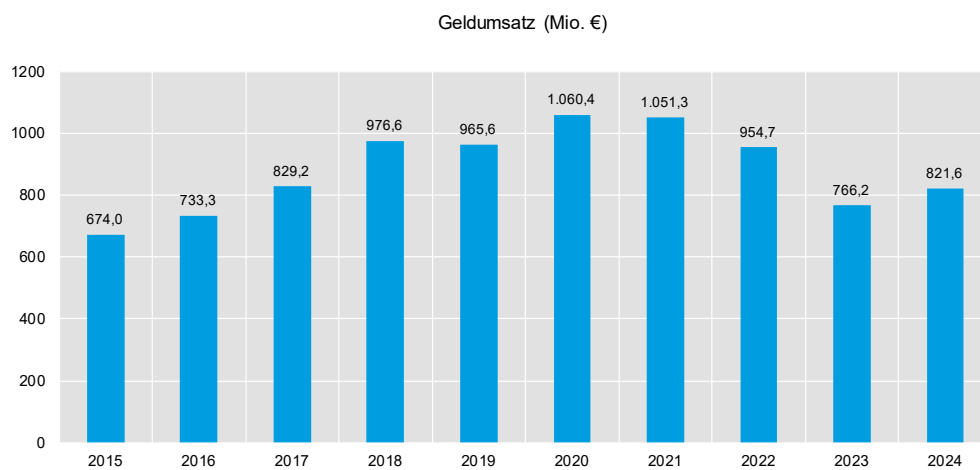
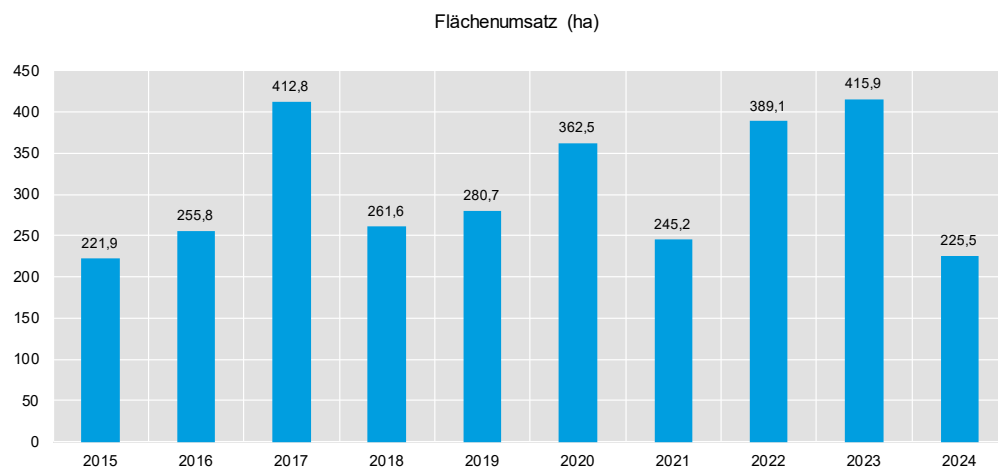


Der Grundstücksmarkt wurde in Bielefeld in den vergangenen Jahren durch den klassischen Bereich der bebauten Grundstücke und des Wohnungseigentums bestimmt. Diese Tendenz setzt sich auch im Berichtsjahr fort. Der Marktanteil von bebauten Grundstücken beträgt 42% und der von Wohnungseigentum 48%. Die unbebauten Grundstücke (Bauplätze) belegen mit 4% ein kleineres Marktsegment.

Verteilung der Kauffälle nach Teilmärkten in %



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

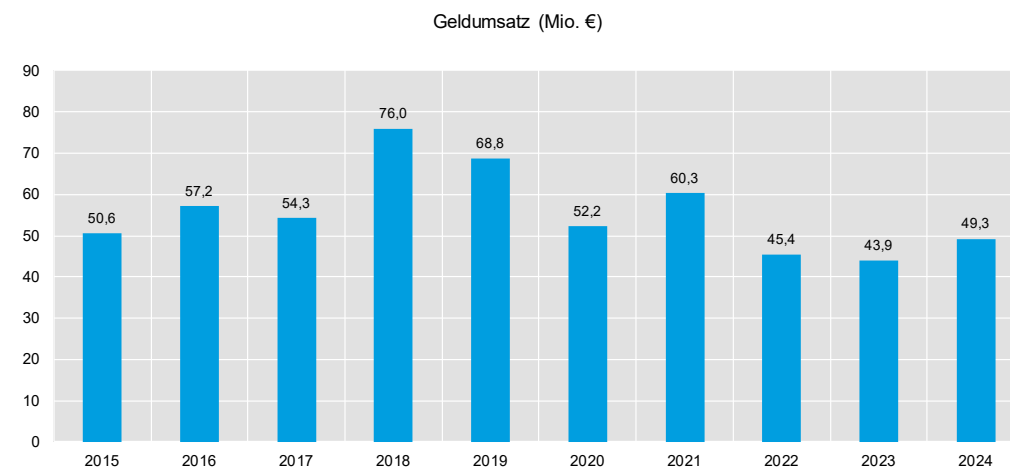
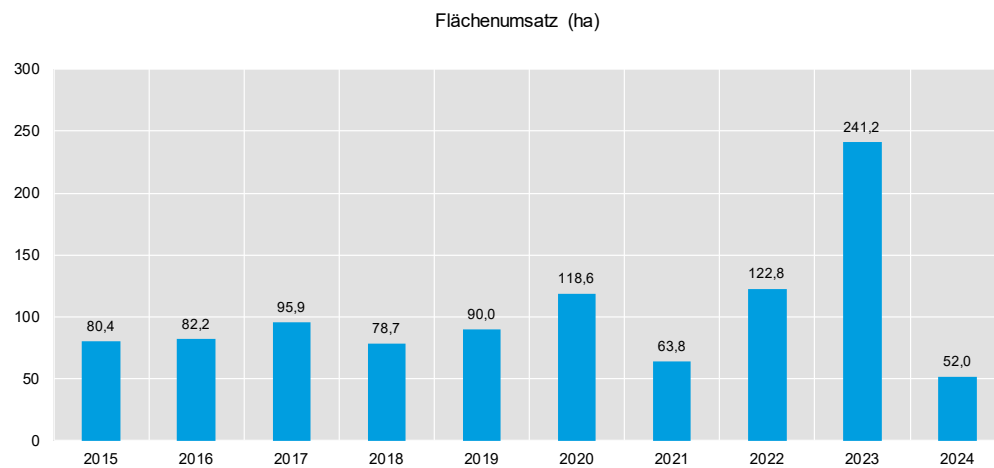
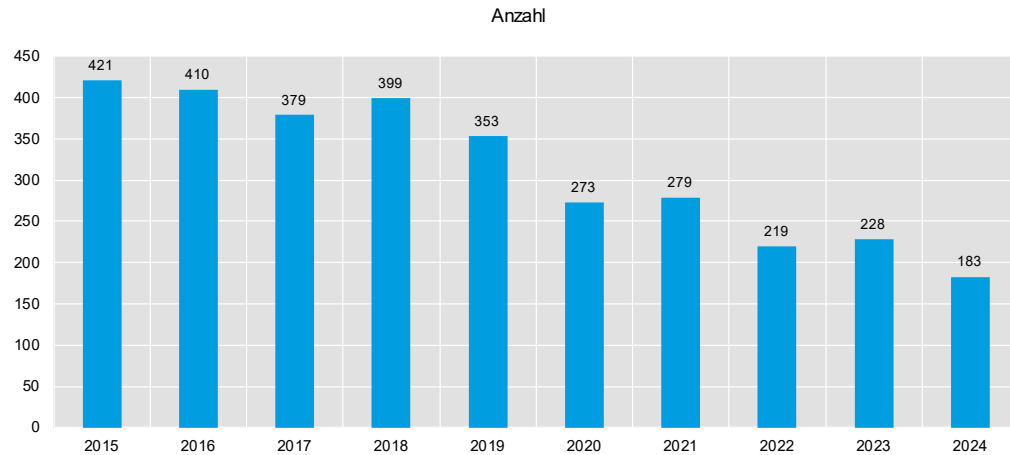


Die geographische Verteilung des Geldumsatzes ist in **Anlage 1** dargestellt.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 183 Kauffälle für unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 52,0 ha und einem Geldumsatz von 49,3 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um 18% gefallen. Der Flächenumsatz ist um rd. 78% gefallen und der Geldumsatz um rd. 12% gestiegen.

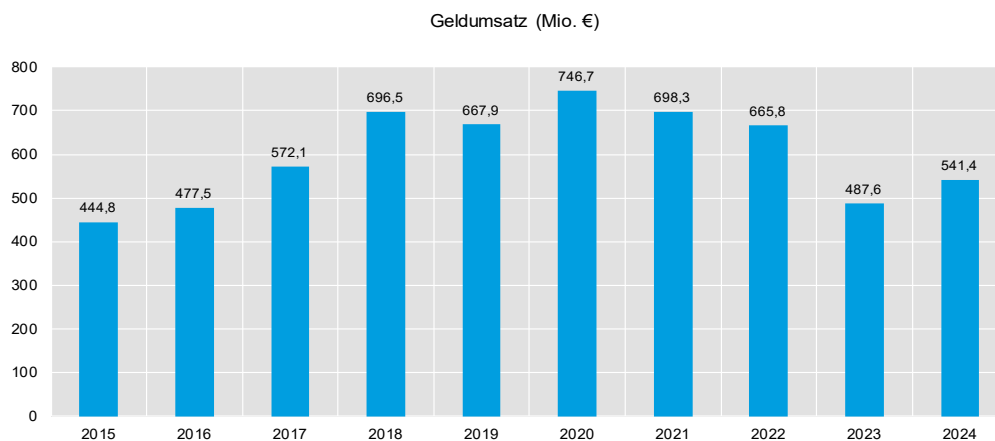
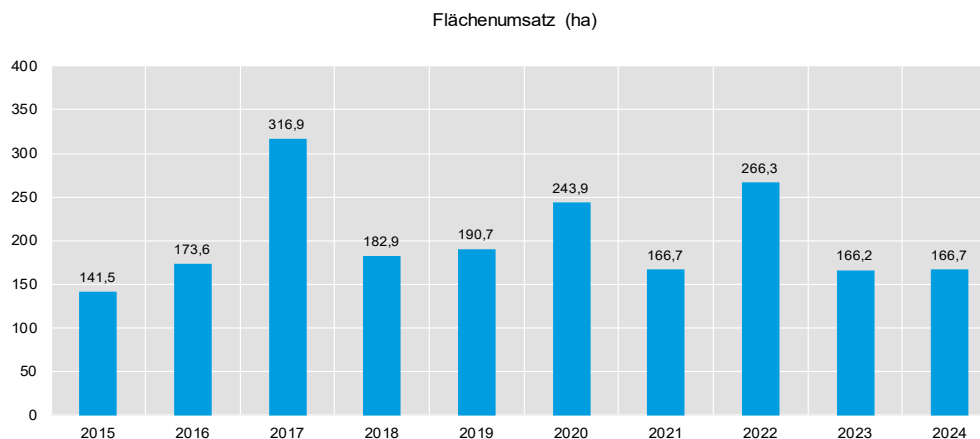
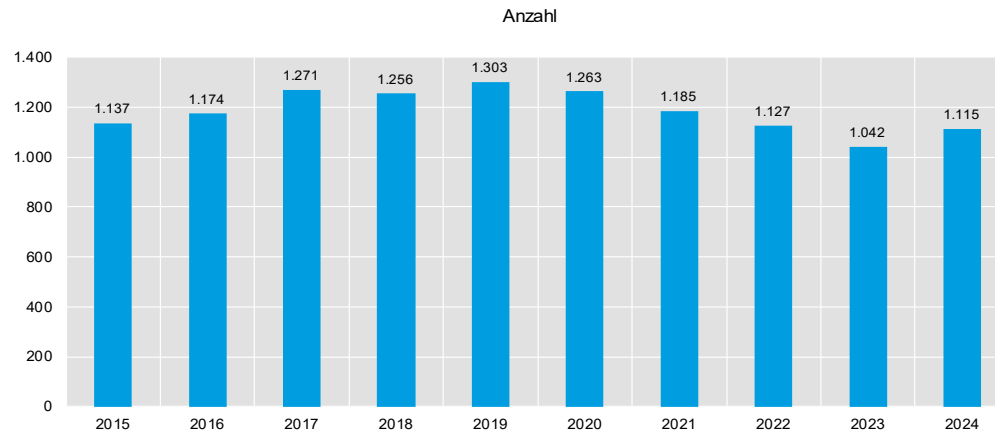
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.



3.3 Bebaute Grundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 1.115 Kauffälle für bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 166,7 ha und einem Geldumsatz von 541,4 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um 7% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Flächenumsatz ist stagnierend, der Geldumsatz um rd. 11% gestiegen. Die Umsätze der einzelnen Teilmärkte sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

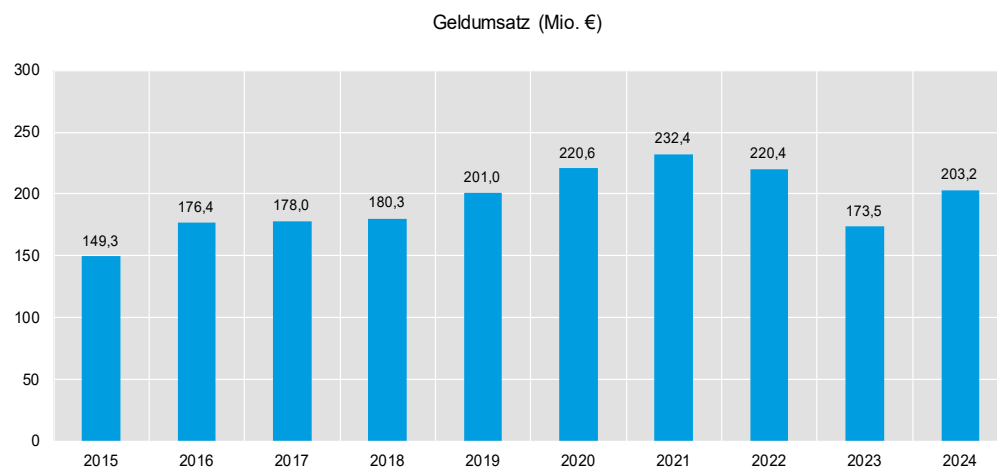
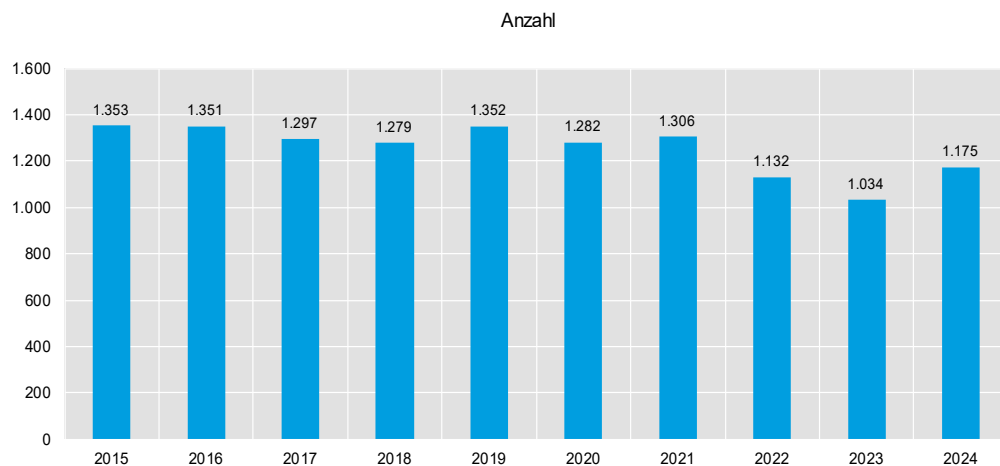
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der bebauten Grundstücke nach der Anzahl sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.



3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im vergangenen Jahr wurden 1.175 Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum einschließlich Wohnungserbbaurechte mit einem Geldumsatz von 203,2 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 14% und der Geldumsatz ebenfalls um rd. 17% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallende Flächenumsatz wird hierbei nicht berücksichtigt.

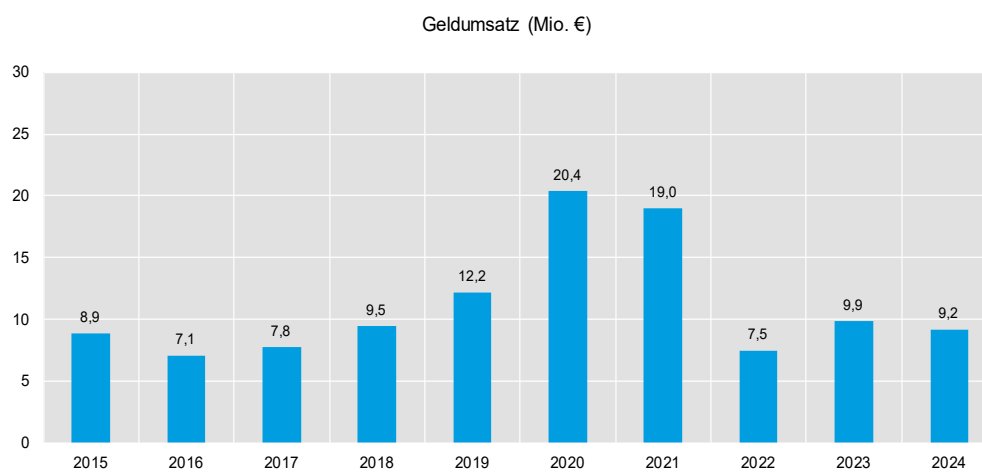
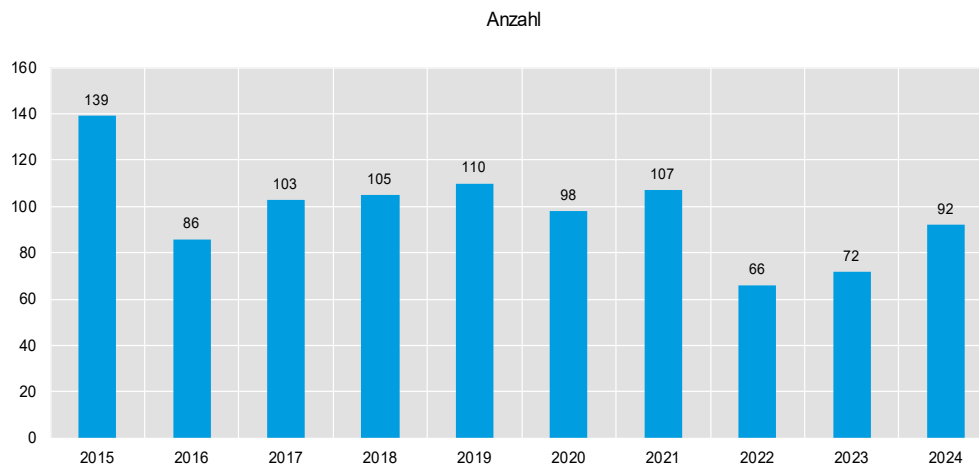
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Wohnungs- und Teileigentums nach der Anzahl sowie der Geldumsatz dargestellt.



3.5 Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte

Im vergangenen Jahr wurden 92 Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte mit einem Geldumsatz von 9,2 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 28% gestiegen und der Geldumsatz um rd. 7% gegenüber dem Vorjahr gefallen. Der auf das Wohnungs- und Teileigentumserbbaurecht entfallende Flächenumsatz wird hierbei nicht berücksichtigt.

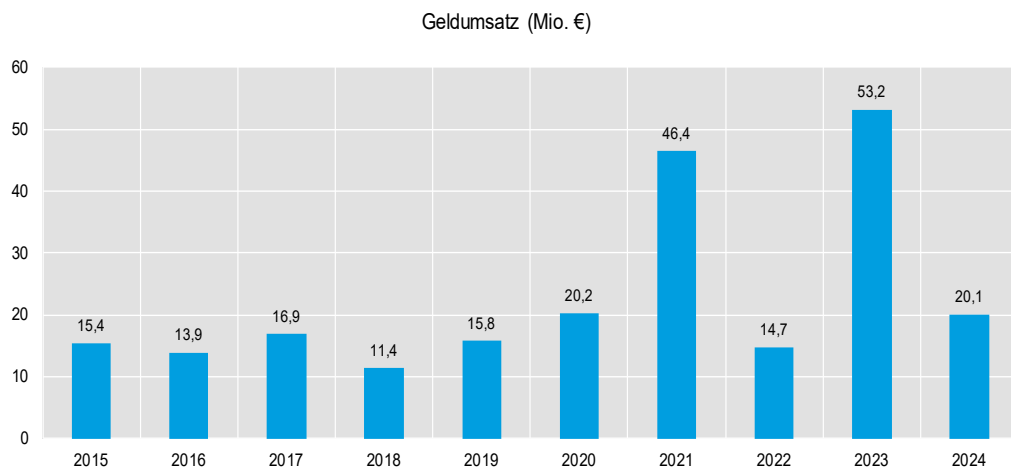
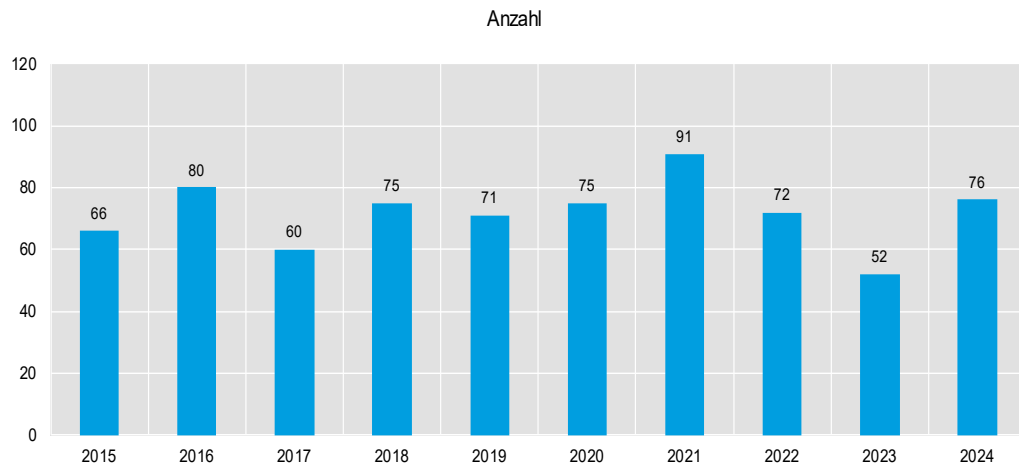
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechts nach der Anzahl sowie der Geldumsatz dargestellt.



3.6 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 76 Kauffälle für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke mit einem Geldumsatz von 20,1 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 46% gestiegen, der Geldumsatz um rd. 62% gefallen.

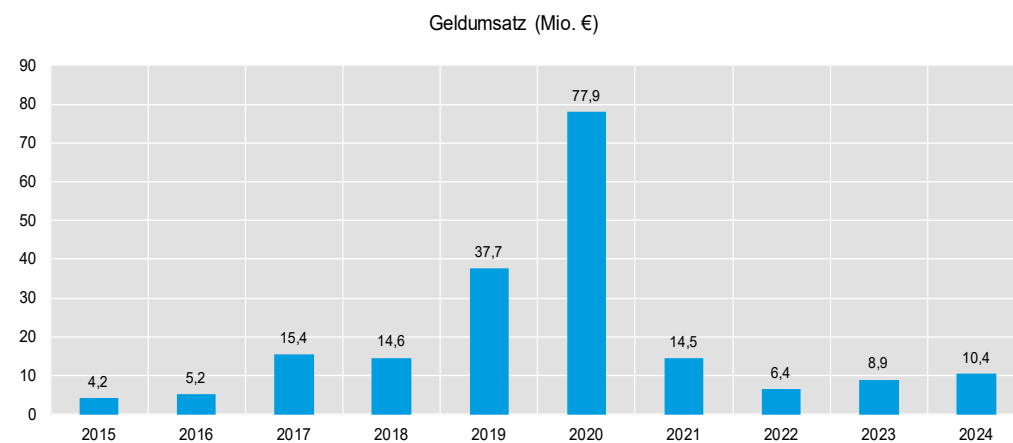
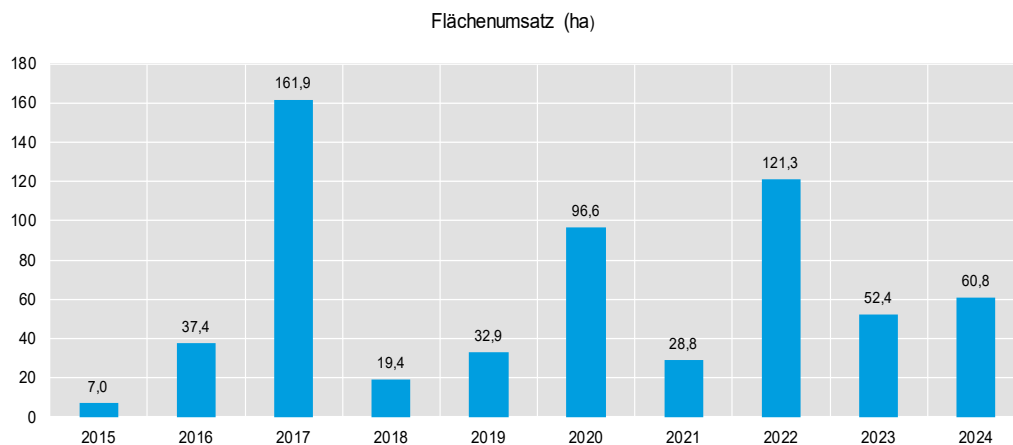
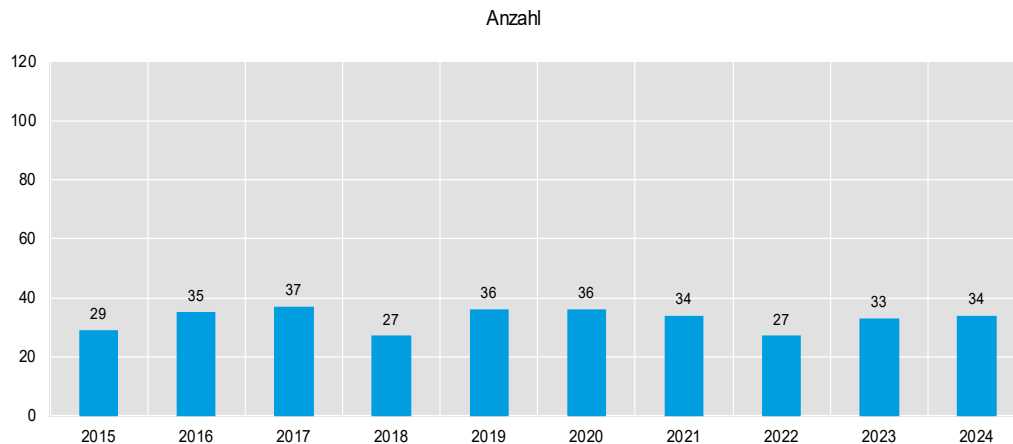
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nach der Anzahl sowie der Geldumsatz dargestellt.



3.7 Sonstige

Im vergangenen Jahr wurden 34 sonstige Verkäufe mit einem Geldumsatz von 10,4 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 3%, der Geldumsatz um rd. 17% gestiegen. Unter den sonstigen Verkäufen sind alle Umsätze, die nicht in den vorherigen Kapiteln subsumiert sind, zusammengefasst.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der sonstigen Verkäufe nach der Anzahl sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.



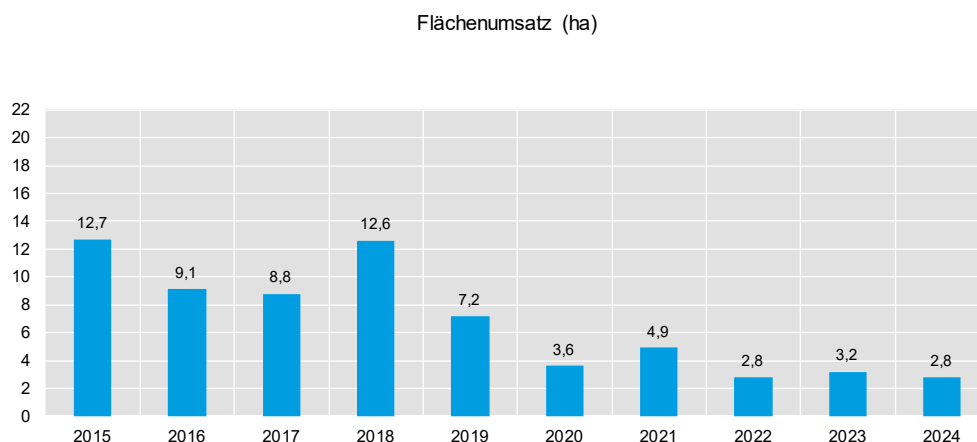
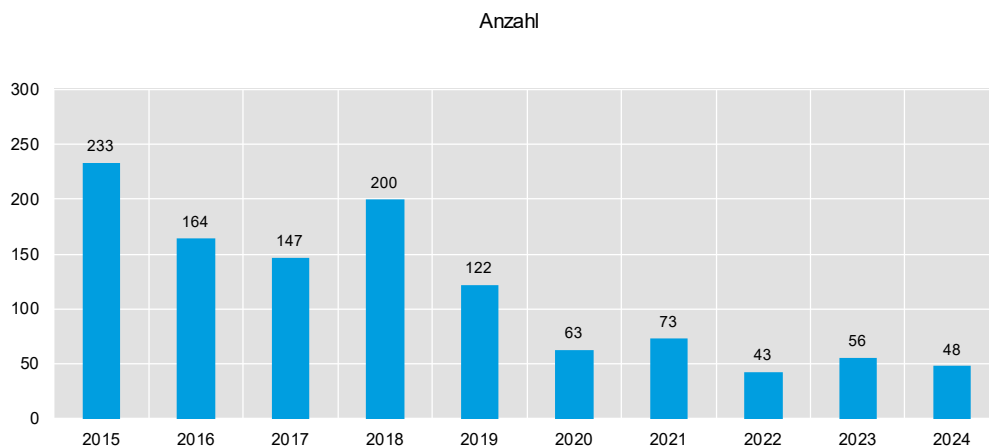
4 Unbebaute Grundstücke

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.

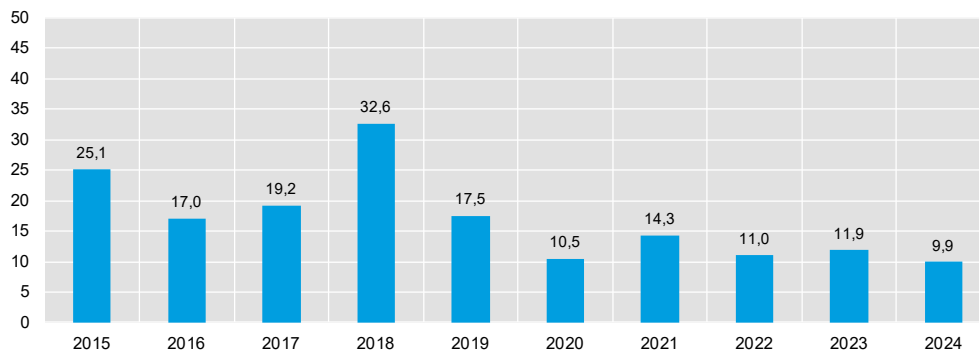
4.1 Individueller Wohnungsbau

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 Reihenhausbauweise werden hierunter subsumiert. Wesentliches Kennzeichen dieser Kategorie ist die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.

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

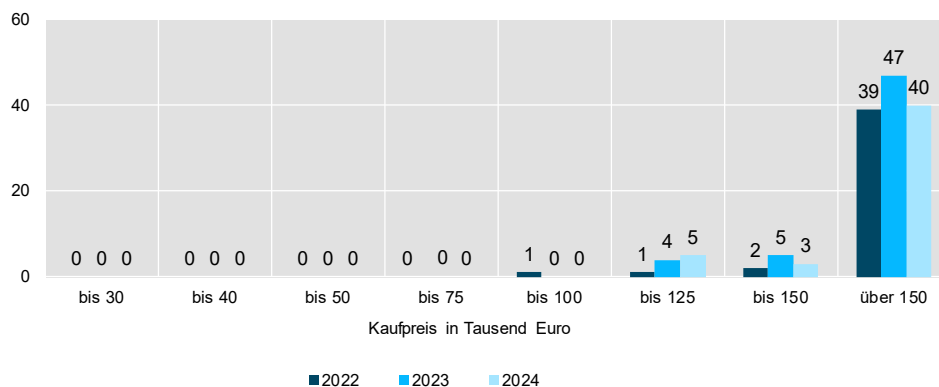


Geldumsatz (Mio. Euro)



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



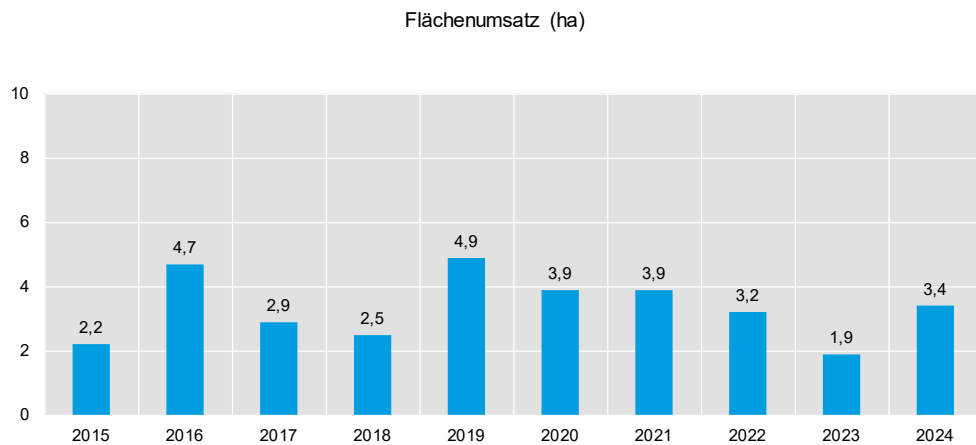
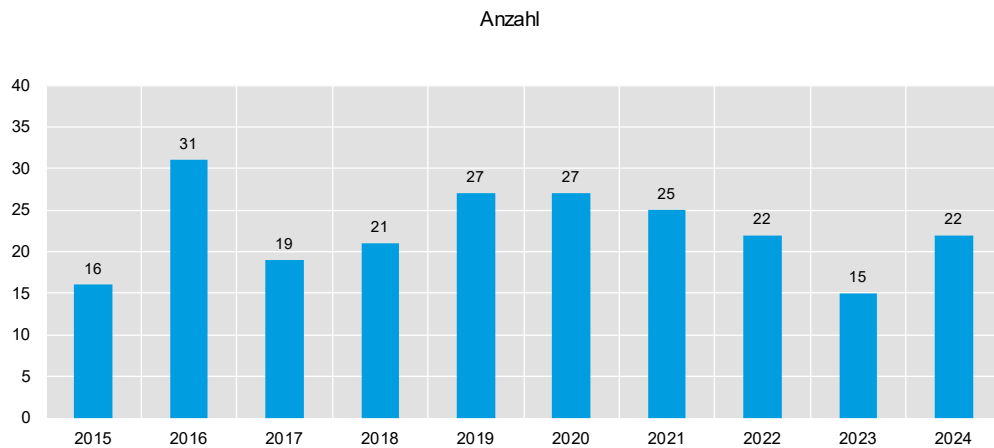
Im individuellen Wohnungsbau ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis gegenüber dem Vorjahr um rd. **4%** gefallen. Hierbei ist zu erwähnen, dass bei einer geringen Anzahl von unbebauten – baureifen – Grundstücken die Verteilung über das Stadtgebiet für die Preisentwicklung von entscheidender Bedeutung ist. Deshalb sind größere Schwankungen gegenüber dem Vorjahr zu begründen und nicht direkt auf die Gesamtentwicklung zu übertragen.

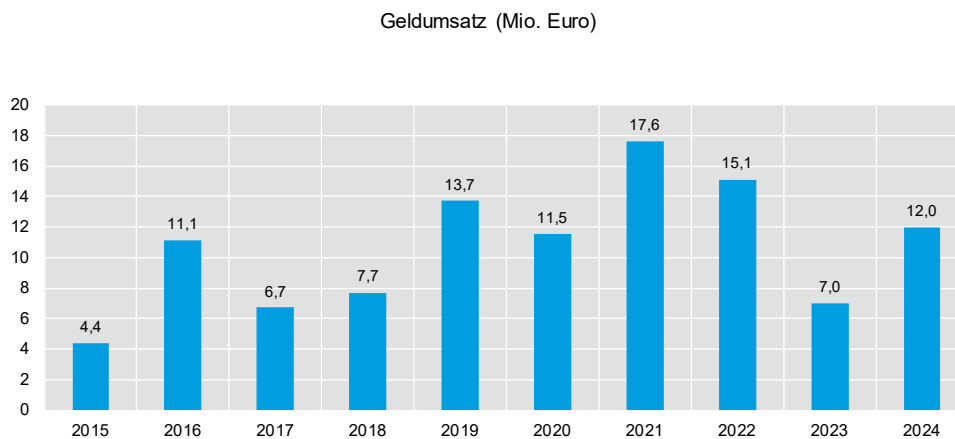
Die geographische Verteilung der unbebauten Grundstücke ist in **Anlage 2** dargestellt.

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 dargestellt.



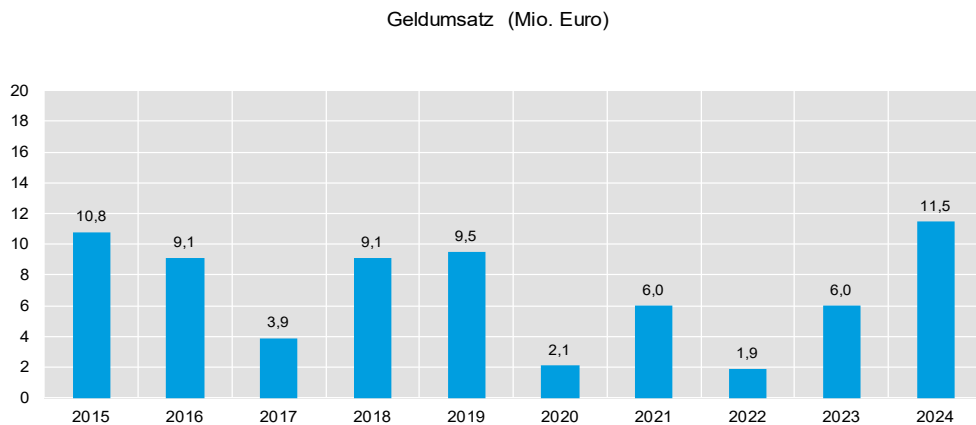
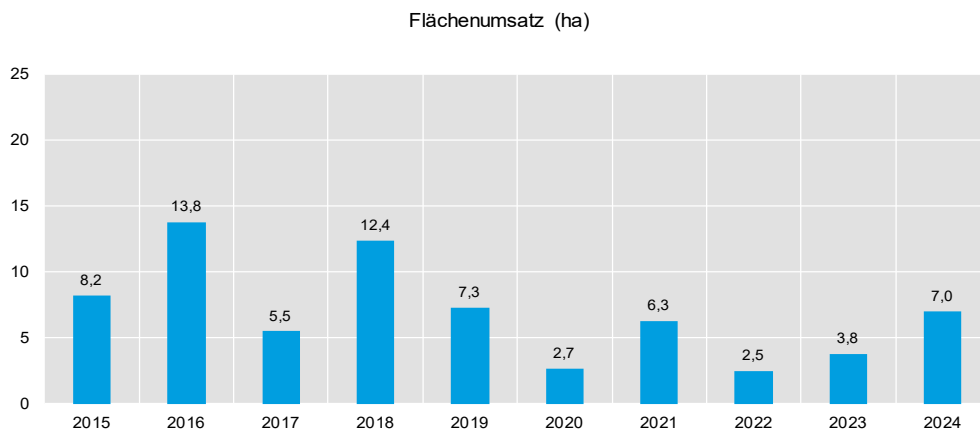
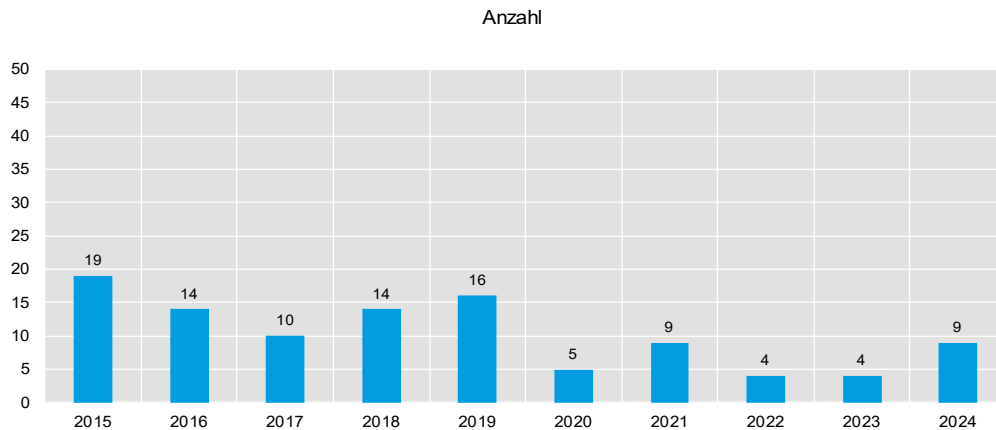


Die Preisentwicklung im Geschosswohnungsbau ist im Berichtsjahr bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis um rd. **3%** gefallen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

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



Bei der Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen wurde eine Steigerung bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rd. 8% verzeichnet.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bodenwert für Ackerland/Forstwirtschaftliche Fläche

Im Jahr 2024 lagen nur eine geringe Anzahl von geeigneten Kaufverträgen über Veräußerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Aus diesen Kauffällen wurde ein Bodenrichtwertniveau von rd. 6,50 €/m² für Ackerland festgestellt. Im Bereich der forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde das Bodenrichtwertniveau auf rd. 1,00 €/m² ohne Aufwuchs ermittelt. 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

Im Jahr 2024 lagen nur eine geringe Anzahl von geeigneten Kaufverträgen über Veräußerungen von Grünland vor. Aus diesen Kauffällen wurde ein Bodenrichtwertniveau von rd. 4,25 €/m² für Grünland festgestellt. Dieses Wertniveau entspricht weiterhin 65% des durchschnittlichen Ackerlandwertes.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr lagen für Bauerwartungsland 4 Kauffälle vor. Hieraus ergab sich ein Verhältnis zum Bodenrichtwert (Wohnen) von rd. 30%. Für Rohbauland lagen keine auswertbaren Kauffälle vor.

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 ImmoWertV besagt, dass die tatsächliche bauliche Nutzung Einfluss auf den Bodenwert haben kann, wenn bei einem Liquidationsobjekt mit keiner alsbaldigen Freilegung im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV zu rechnen ist.

Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV „kann“ von einer alsbaldigen Freilegung ausgegangen werden, wenn die baulichen Anlagen wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind

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 (2023/2024) hat einen durchschnittlichen Korrekturfaktor von rd. 1,08 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, z.B. Schulen, Theater	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 13.02.2025 zum Stichtag 01.01.2025 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 Ø 25 €/m²
- Gewerbe- / Industrienutzung Ø 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. Geschosszahl: Die Anzahl der Vollgeschosse wird durch eine römische Ziffer angegeben.
 4. Fläche: Die als Bauland zu bewertende Grundstücksfläche wird angegeben.
- Beispiel: 350 € Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche.

BORIS-NRW
 Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss
 für Grundstückspreise im Land
 Nordrhein-Westfalen

Ausgewähltes Produkt: Bodenrichtwerte

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Ausgewähltes Produkt: Bodenrichtwerte

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

2025

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert **350 €/m²**
(Ein/zweigeschossig)

Adresse: Hollensiek 29

Lage und Wert

Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33619
Gemarkungsname	Babenhausen
Ortsteil	Babenhausen
Bodenrichtwertnummer	7260
Bodenrichtwert	350 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe

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	680	420	280
Brackwede	580	370	
Dornberg/Hoberge	680	390	
Gadderbaum	670	450	
Heepen	430	390	
Jöllenbeck/Theesen	500	340	
Schildesche	520	400	
Senne	540	320	
Sennestadt		330	
Stieghorst/Hillegossen	460	320	

Geschosswohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	650	480	
Brackwede		380	
Dornberg/Hoberge	470	390	
Gadderbaum		500	
Heepen	530	440	
Jöllenbeck/Theesen		340	
Schildesche	470	450	
Senne		420	
Sennestadt		360	
Stieghorst/Hillegossen		390	

Gewerbe u. Industrie			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	360	220	
Brackwede	120	100	
Dornberg/Hoberge		90	
Gadderbaum		140	
Heepen	130	120	
Jöllenbeck/Theesen		90	
Schildesche		230	
Senne		100	
Sennestadt	140	90	
Stieghorst/Hillegossen	240	90	

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 Flächenangaben zwischen den Flächenintervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nur möglich, sofern die Flächenangaben außerhalb der oberen Schranken liegen. Die Extrapolation ist nach folgender Formel durchzuführen:

$$(\text{Normgröße} + (\text{Restfläche} \times 0,10)) / \text{Grundstücksgröße}$$

Eine Extrapolation über die unteren Schranken hinaus, ist statistisch nicht gegeben.

Für alle anderen Fallkonstellationen, u. a. der Geschosswohnungsbau, übergroße Reihenhaushausgrundstücke 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:

Bodenwert	=	Grundstücksfläche	x	Bodenrichtwert	x	Faktor
	=	850 m ²	x	200 €/m ²	x	0,74
	=	125.800 €				
	rd.	126.000 €				

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 schließt für die Ermittlung der GFZ nur die Vollgeschosse 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 (€/m²)	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:

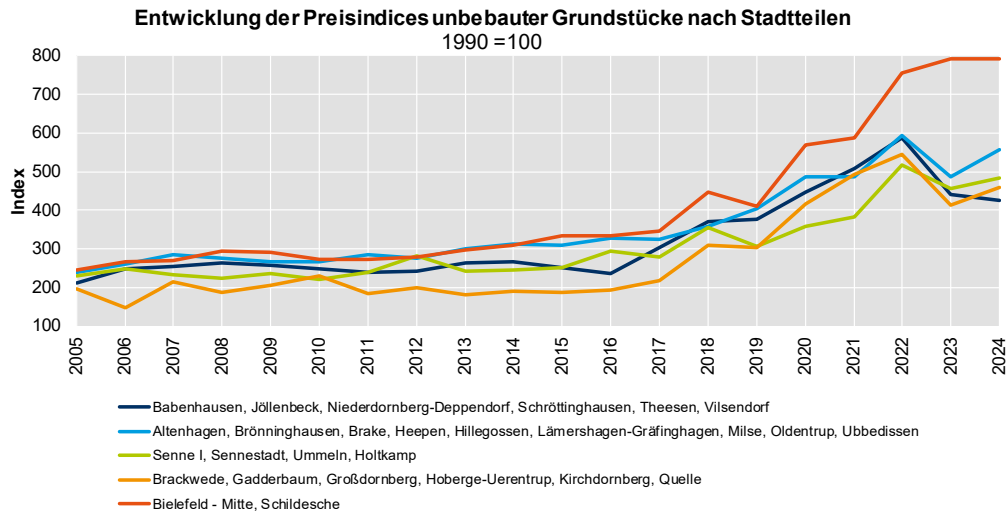
UK für WGFZ 1,2 = 1,09

UK für WGFZ 1,6 = 1,25

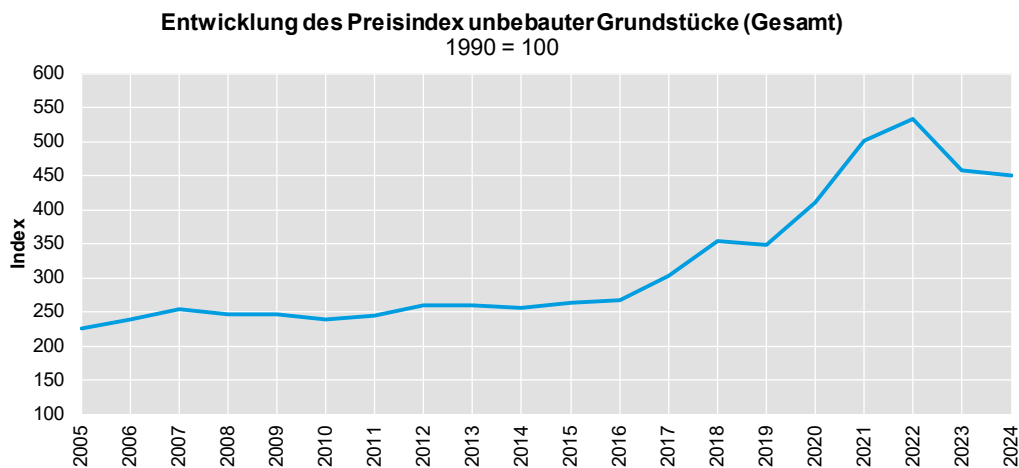
$380 \text{ €/m}^2 \times (1,25/1,09) = \text{rd } 436 \text{ €/m}^2$

4.7.6 Indexreihen

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



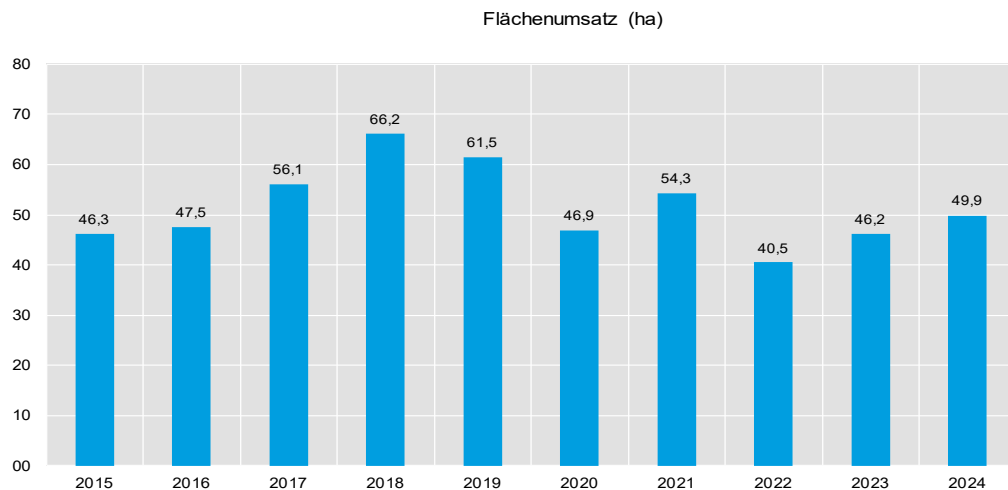
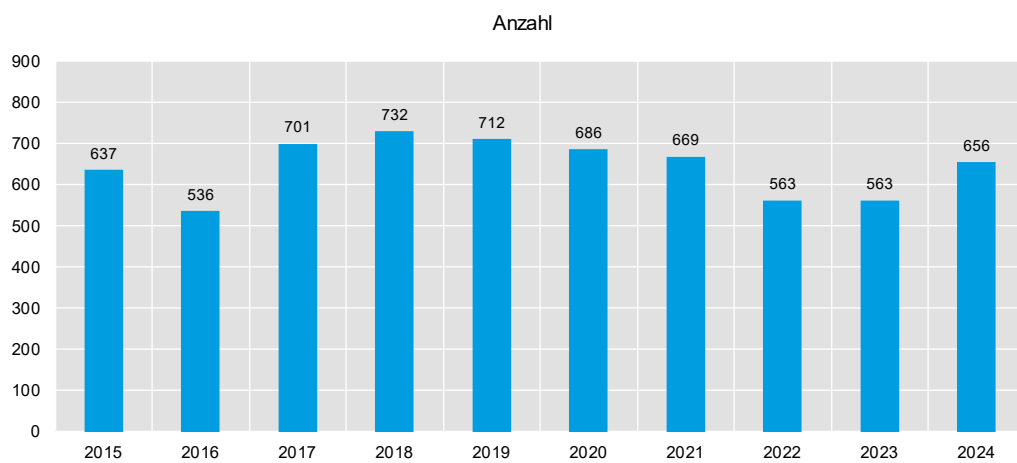
5 Bebaute Grundstücke

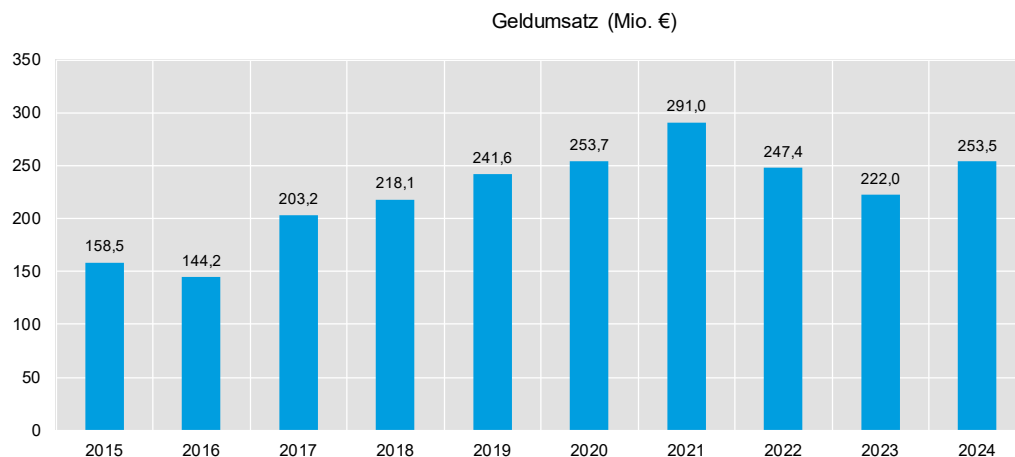
Die im Folgenden dargestellten Grafiken, statistischen Analysen und Ableitungen beruhen auf **auswertbaren Kauffällen**, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, also keine Kauffälle, die ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beinhalten.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

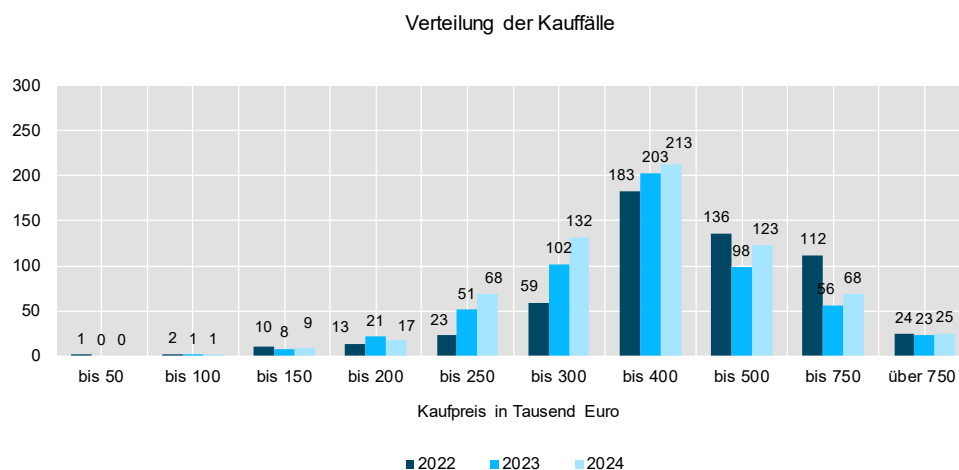
Mit einem Volumen von 253,2 Mio. € bei einer Anzahl von 656 Kauffällen haben die Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz 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	4	587	183	4.610	821.000
2010-2021	7	560	151	3.960	585.000
1995-2009	10	562	137	3.350	443.000
1975-1994	25	648	154	2.910	432.000
1950-1974	53	620	161	2.410	377.000
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	6	313	136	3.710	496.000
2010-2021	3	374	121	3.740	451.000
1995-2009	9	345	124	3.520	431.000
1975-1994	21	382	136	2.690	355.000
1950-1974	22	384	131	2.610	325.000
bis 1949	-	-	-	-	-

Reihenmittelhäuser
Grundstücksfläche 150 - 300 m²
dem Alter entsprechender normaler Zustand

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	-	-	-	-	-
2010-2021	-	-	-	-	-
1995-2009	6	218	133	2.550	340.000
1975-1994	16	237	116	2.630	305.000
1950-1974	24	245	106	2.440	260.000
bis 1949	-	-	-	-	-

Hinweis: Die Ableitung der Durchschnittspreise beruht auf der Datengrundlage von 2024. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

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	6	1.700	1.850	2.000	164 €
1950 bis 1959	15	1.550	1.800	2.050	239 €
1960 bis 1969	46	1.200	1.850	2.500	670 €
1970 bis 1979	31	1.750	2.300	2.850	565 €
1980 bis 1989	16	3.100	3.850	4.600	767 €
1990 bis 1999	3	keine signifikante Aussage möglich			
2000 bis 2009	0	keine signifikante Aussage möglich			
ab 2010 ...	2	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 ein Rückgang von **7%** 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 den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu ermitteln.

Gegebenenfalls ist eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erforderlich.

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des bebauten Erbbaurechts.

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

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -27513,93 + 13,867864 + 503,270109$$

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	-27513,93
Bodenrichtwert	240 bis 680 €/m ²	13,867864
Baujahr des Gebäudes	1900 bis 2018	503,270109
Standardstufe	einfach bis gehoben	
Grundstücksgröße	326 bis 1601 m ²	
Wohnfläche	91 bis 300 m ²	
	Stichprobe	163
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,87
	Standardfehler	206,06

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	440,00 €	650,00 €	860,00 €
1969	2,0	590,00 €	800,00 €	1.010,00 €
1979	2,0	740,00 €	950,00 €	1.160,00 €
1989	2,0	890,00 €	1.100,00 €	1.310,00 €
1999	2,0	990,00 €	1.200,00 €	1.410,00 €
2009	2,0	1.140,00 €	1.350,00 €	1.560,00 €
2019	2,0	1.290,00 €	1.500,00 €	1.710,00 €

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	690,00 €	900,00 €	1.110,00 €
1969	2,5	840,00 €	1.050,00 €	1.260,00 €
1979	2,5	990,00 €	1.200,00 €	1.410,00 €
1989	2,5	1.140,00 €	1.350,00 €	1.560,00 €
1999	2,5	1.240,00 €	1.450,00 €	1.660,00 €
2009	2,5	1.390,00 €	1.600,00 €	1.810,00 €
2019	2,5	1.540,00 €	1.750,00 €	1.960,00 €

Beispiel

$$\begin{aligned} \text{Konstante} &= -27513,93 \\ 1989 \times 13,867864 &= 27583,18 \\ 2,5 \times 503,270109 &= 1258,18 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Summe} &= 1.327,43 \text{ €/m}^2 \\ \text{rd.} &= \mathbf{1.350,00 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

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	940,00 €	1.150,00 €	1.360,00 €
1969	3,0	1.090,00 €	1.300,00 €	1.510,00 €
1979	3,0	1.240,00 €	1.450,00 €	1.660,00 €
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	1.640,00 €	1.850,00 €	2.060,00 €
2019	3,0	1.790,00 €	2.000,00 €	2.210,00 €

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	1.440,00 €	1.650,00 €	1.860,00 €
1969	4,0	1.590,00 €	1.800,00 €	2.010,00 €
1979	4,0	1.740,00 €	1.950,00 €	2.160,00 €
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	2.140,00 €	2.350,00 €	2.560,00 €
2019	4,0	2.290,00 €	2.500,00 €	2.710,00 €

Preisniveau Reihen- und Doppelhäuser

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des bebauten Erbbaurechts.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -35208,80 + 17,849324 \times \text{Baujahr} + 453,464779 \times \text{Standardstufe}$$

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	Konstante	-35208,80
Bodenrichtwert	Baujahr des Gebäudes	17,849324
Baujahr des Gebäudes	Standardstufe (1,0 = sehr einfach - 2,0 = einfach 3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)	453,464779
Standardstufe		
Grundstücksgröße		
Wohnfläche	Stichprobe	158
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,80
	Standardfehler	241,78

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	410,00 €	650,00 €	890,00 €
1969	2,0	610,00 €	850,00 €	1.090,00 €
1979	2,0	760,00 €	1.000,00 €	1.240,00 €
1989	2,0	960,00 €	1.200,00 €	1.440,00 €
1999	2,0	1.160,00 €	1.400,00 €	1.640,00 €
2009	2,0	1.310,00 €	1.550,00 €	1.790,00 €
2019	2,0	1.510,00 €	1.750,00 €	1.990,00 €

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	660,00 €	900,00 €	1.140,00 €
1969	2,5	810,00 €	1.050,00 €	1.290,00 €
1979	2,5	1.010,00 €	1.250,00 €	1.490,00 €
1989	2,5	1.210,00 €	1.450,00 €	1.690,00 €
1999	2,5	1.360,00 €	1.600,00 €	1.840,00 €
2009	2,5	1.560,00 €	1.800,00 €	2.040,00 €
2019	2,5	1.710,00 €	1.950,00 €	2.190,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	3,0	860,00 €	1.100,00 €	1.340,00 €
1969	3,0	1.060,00 €	1.300,00 €	1.540,00 €
1979	3,0	1.260,00 €	1.500,00 €	1.740,00 €
1989	3,0	1.410,00 €	1.650,00 €	1.890,00 €
1999	3,0	1.610,00 €	1.850,00 €	2.090,00 €
2009	3,0	1.760,00 €	2.000,00 €	2.240,00 €
2019	3,0	1.960,00 €	2.200,00 €	2.440,00 €

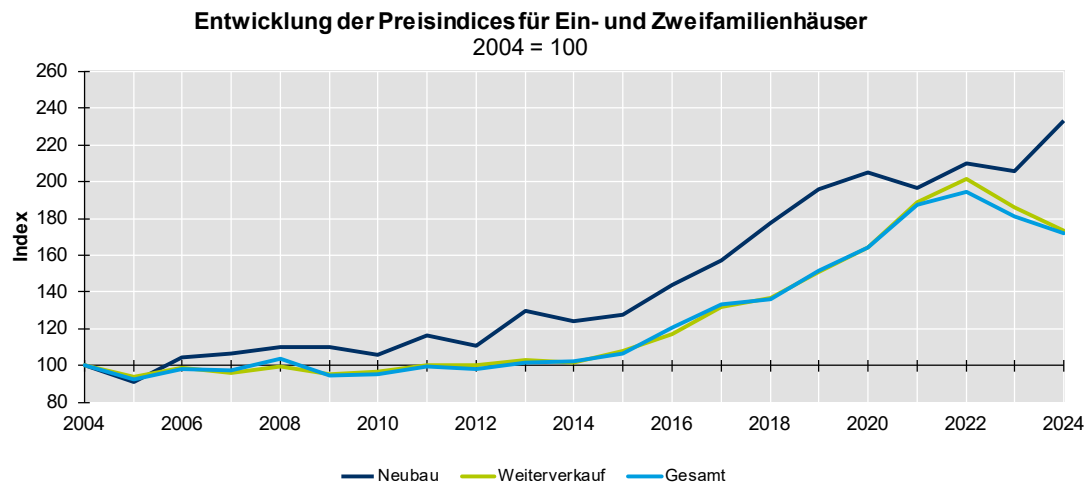
Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	4,0	1.310,00 €	1.550,00 €	1.790,00 €
1969	4,0	1.510,00 €	1.750,00 €	1.990,00 €
1979	4,0	1.710,00 €	1.950,00 €	2.190,00 €
1989	4,0	1.860,00 €	2.100,00 €	2.340,00 €
1999	4,0	2.060,00 €	2.300,00 €	2.540,00 €
2009	4,0	2.210,00 €	2.450,00 €	2.690,00 €
2019	4,0	2.410,00 €	2.650,00 €	2.890,00 €

Beispiel

$$\begin{aligned} \text{Konstante} &= -35208,80 \\ 1989 \times 17,849324 &= 35502,31 \\ 2,5 \times 453,4648 &= 1133,66 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Summe} &= 1.427,17 \text{ €/m}^2 \\ \text{rd.} &= \mathbf{1.450,00 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

5.1.3 Indexreihen



Bereinigter Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Neubau	2.158	2.438	2.664	3.007	3.315	3.466	3.326	3.548	3.479	3.951
Weiterverkauf	1.650	1.793	2.018	2.097	2.314	2.517	2.893	3.092	2.849	2.663
Gesamt	1.688	1.912	2.108	2.154	2.404	2.607	2.970	3.085	2.874	2.729

5.1.4 Sachwertfaktoren

In der folgenden Tabelle sind nach § 21 Abs.3 ImmoWertV Sachwertfaktoren für den individuellen Wohnungsbau dargestellt, unterteilt in die Wohnlagenstufen „normal“, „gut“ und „sehr gut“. Die „einfache“ Wohnlagenstufe war nicht repräsentativ vertreten, sodass auf eine Ableitung verzichtet werden musste. Ebenso wurde auf eine Beurteilung der Bodenwertniveaustufen verzichtet, da keine signifikanten Unterschiede erkennbar waren.

Der Ableitung der Sachwertfaktoren lag ein sehr heterogener Datenbestand vor. In den ermittelten Sachwertfaktoren ist eindeutig die veränderte Marktlage zum Vorjahr zu beobachten. In dem angegebenen Sachwertbereich stellen die Sachwertfaktoren brauchbare Indikatoren im Sachwertverfahren dar, wobei generell nicht auf eine sachverständige Beurteilung verzichtet werden kann.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufig angepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an.

Sachwertfaktoren			
vorläufiger Sachwert (vS)	Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften / Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser Dreifamilienhäuser		
	Altbau (bis Baujahr 2022) Wohnlage		
	normal	gut	sehr gut
100.000 €	-	-	-
120.000 €	-	-	-
140.000 €	-	-	-
160.000 €	1,31	-	-
180.000 €	1,25	-	-
200.000 €	1,20	1,44	-
220.000 €	1,15	1,39	-
240.000 €	1,11	1,34	-
260.000 €	1,08	1,30	-
280.000 €	1,04	1,26	-
300.000 €	1,01	1,22	-
320.000 €	0,99	1,19	-
340.000 €	0,96	1,16	-
360.000 €	0,94	1,14	-
380.000 €	0,92	1,11	-
400.000 €	0,90	1,09	1,25
420.000 €	0,88	1,07	1,23
440.000 €	0,87	1,05	1,20
460.000 €	0,85	1,03	1,18
480.000 €	0,84	1,01	1,17
500.000 €	0,82	1,00	1,15
520.000 €	0,81	0,98	1,13
540.000 €	0,80	0,96	1,11
560.000 €	0,79	0,95	1,10
580.000 €	0,78	0,94	1,08
600.000 €	0,77	0,92	1,07
620.000 €	-	0,91	1,06
640.000 €	-	0,90	1,04
660.000 €	-	0,89	1,03
680.000 €	-	0,88	1,02
700.000 €	-	0,87	1,01
720.000 €	-	0,86	1,00
740.000 €	-	0,85	0,99
760.000 €	-	-	0,98
780.000 €	-	-	0,97
800.000 €	-	-	0,96
820.000 €	-	-	0,95
840.000 €	-	-	0,94
860.000 €	-	-	0,93
880.000 €	-	-	-
900.000 €	-	-	-
Ausgewertete Kauffälle	173	79	18
Ausgleichsfunktion (mittel)	$0,62 \times (\text{SW} \times 10^{-6})^{0,41}$		
Ausgleichsfunktion (gut)	$0,75 \times (\text{SW} \times 10^{-6})^{0,40}$		
Ausgleichsfunktion (sehr gut)	$0,88 \times (\text{SW} \times 10^{-6})^{0,38}$		
Bestimmtheitsmaß	0,69	0,61	0,32

Hinweis: Die Ableitung der Sachwertfaktoren beruht auf der Datengrundlage von 2024. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

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 €

Wohnlage: gut

Sachwertfaktor: 1,19

Reparaturstau: 10.000 €

$$SW = 320.000 \text{ €} \times 1,19 - 10.000 \text{ €}$$

$$SW = 370.800 \text{ €}$$

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 2024. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Freistehendes Einfamilienhaus	1,7	92
Standardabweichung	0,8	-
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	2,1	87
Standardabweichung	0,8	-
Reihenmittelhaus	1,8	66
Standardabweichung	0,8	-
Zweifamilienhaus	2,0	63
Standardabweichung	1,1	-

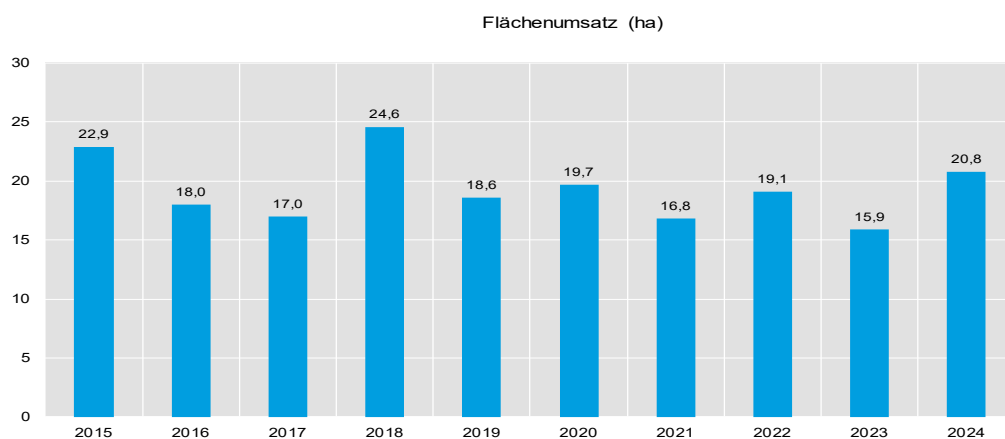
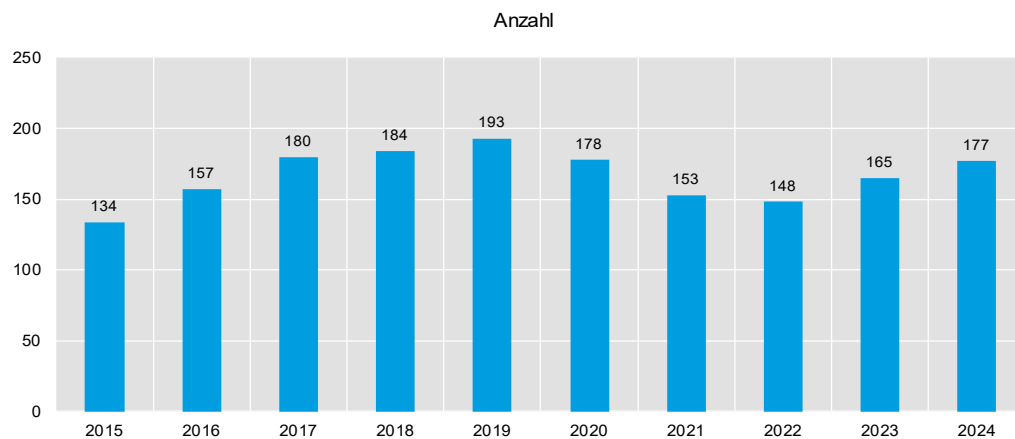
Hinweis: Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Datengrundlage von 2024. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

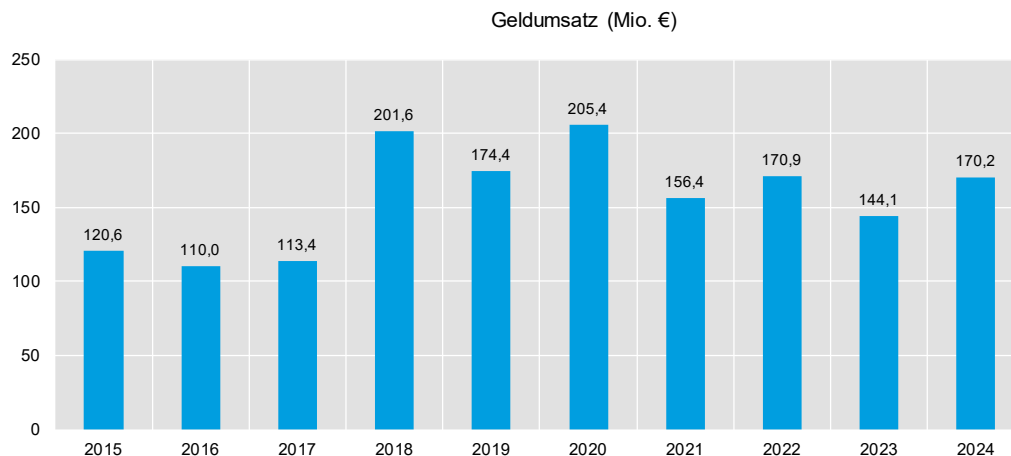
Zur besseren Einordnung bzw. Vergleichbarkeit der empirisch ermittelten Liegenschaftszinssätze sind im Anschluss wesentliche Kennzahlen der verwendeten Datengrundlage angegeben.

Kennzahlen 2024							
Gebäudeart	LZ	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche	Ø Bodenrichtwert	Ø Restnutzungsdauer	Ø Kaufpreis je m² Wohnfläche	Ø Nettokaltmiete
	[%]		[m²]	[€/m²]	[Jahr]	[€/m²]	[€/m²]
Freistehendes EFH	1,7	92	152	388	35	3.047	7,9
Standardabweichung	0,8		54	110	20	1052	1,2
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	2,1	87	133	394	39	2.806	8,0
Standardabweichung	0,8		37	96	19	803	1,4
Reihenmittelhaus	1,8	66	123	380	34	2.474	7,8
Standardabweichung	0,8		26	88	14	536	0,9
Zweifamilienhaus	2,0	63	176	370	26	2.342	7,4
Standardabweichung	1,1		44	93	14	612	0,9

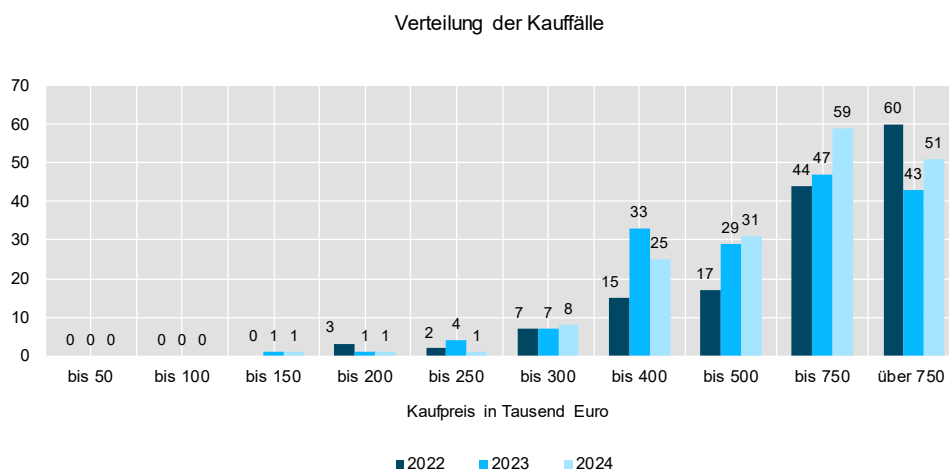
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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 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 2024. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt. Fallende Liegenschaftszinssätze bedeuten gleichzeitig steigende Kaufpreise.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Drei- und Mehrfamilienhäuser	2,6	49
Standardabweichung	1,1	-

Hinweis: Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Datengrundlage von 2024. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

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

Kennzahlen 2024							
Gebäudeart	LZ	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche	Ø Bodenrichtwert	Ø Restnutzungsdauer	Ø Kaufpreis je m² Wohnfläche	Ø Nettokaltmiete
	[%]		[m²]	[€/m²]	[Jahr]	[€/m²]	[€/m²]
Drei- und Mehrfamilienhäuser	2,6	49	462	443	29	1.869	7,3
Standardabweichung	1,1		454	114	17	916	2,3

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.

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

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

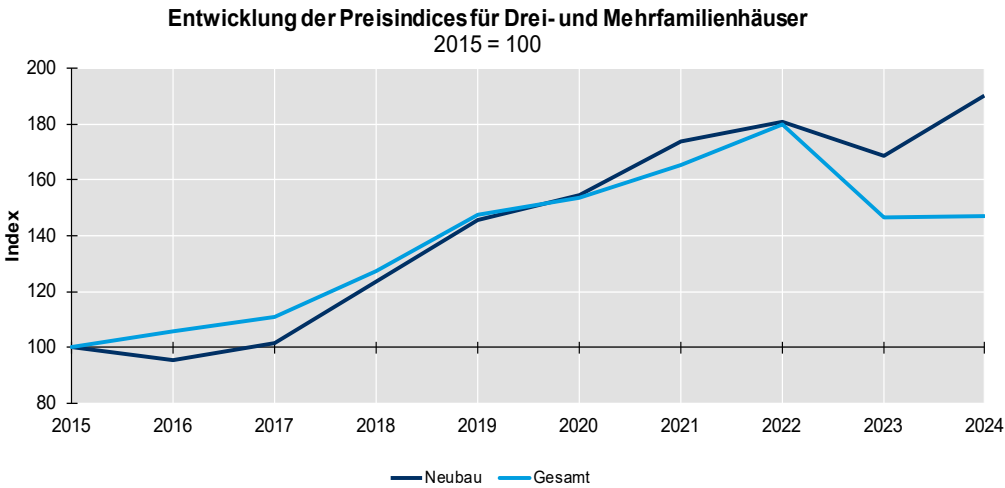
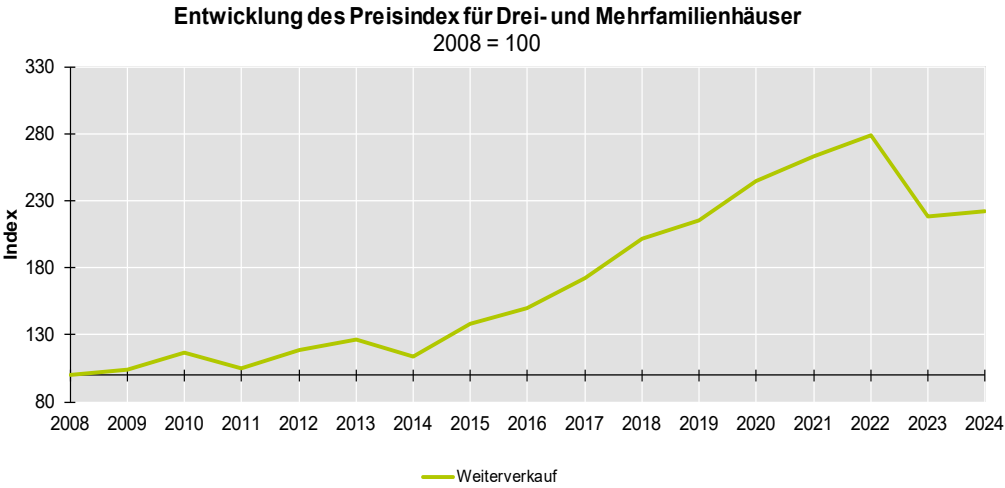
Auswertekriterien		Kennzahlen	
Nutzungsart	Drei- und Mehrfamilienhäuser	Stichprobe	37
Teilmarkt	Weiterverkauf	Rohertragsfaktor	Ø 18
Bodenrichtwert	260 bis 650 €/m²	Standardabweichung	0,65
Baujahr des Gebäudes	1956 bis 2004		
Standardstufe (2,0 = einfach - 3,0 = mittel)	mittel		
Wohnfläche	187 bis 2529 m²		
Vermietungssituation	vermietet		
Restnutzungsdauer	12 bis 60 Jahre		
Grundstücksgröße	261 bis 4345 m²		

Anmerkung:

Eine andere Nutzungsart ergibt einen veränderten Rohertragsfaktor.

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

5.2.3 Indexreihen



Bereinigter Kaufpreis / Wohnfläche
[€/m²]

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Neubau	2.528	2.416	2.572	3.120	3.682	3.905	4.397	4.576	4.262	4.808
Weiterverkauf	1.016	1.100	1.266	1.487	1.583	1.798	1.936	2.054	1.608	1.638
Gesamt	1.240	1.314	1.374	1.579	1.827	1.904	2.049	2.229	1.819	1.825

5.2.4 Durchschnittspreise

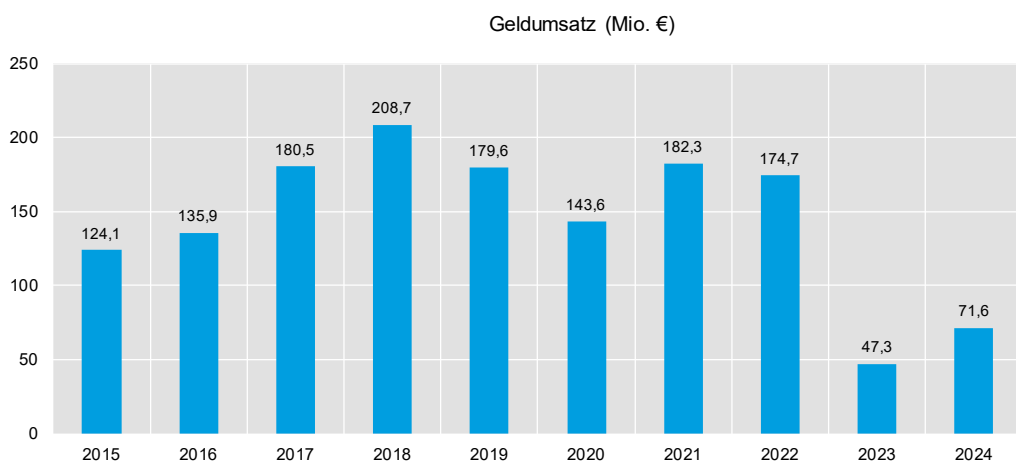
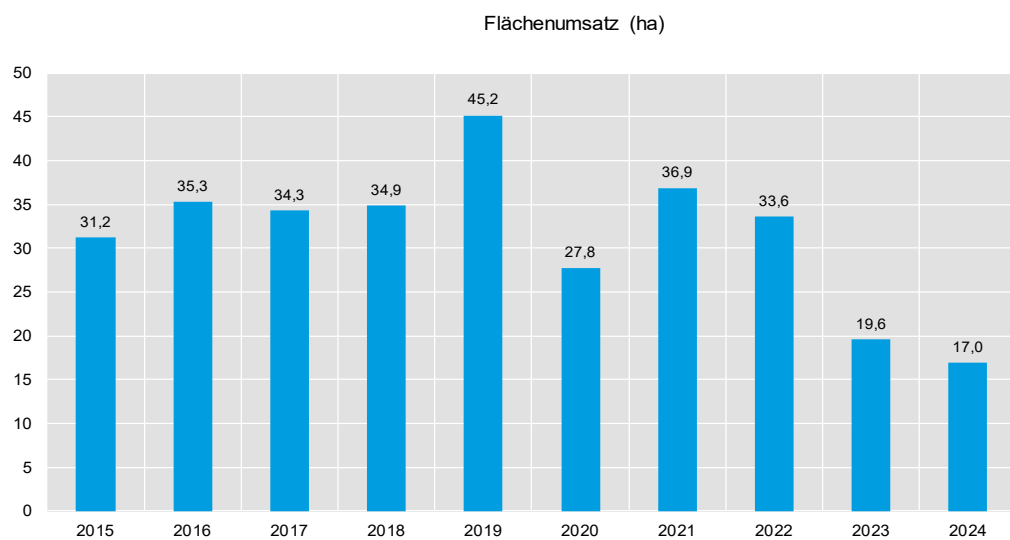
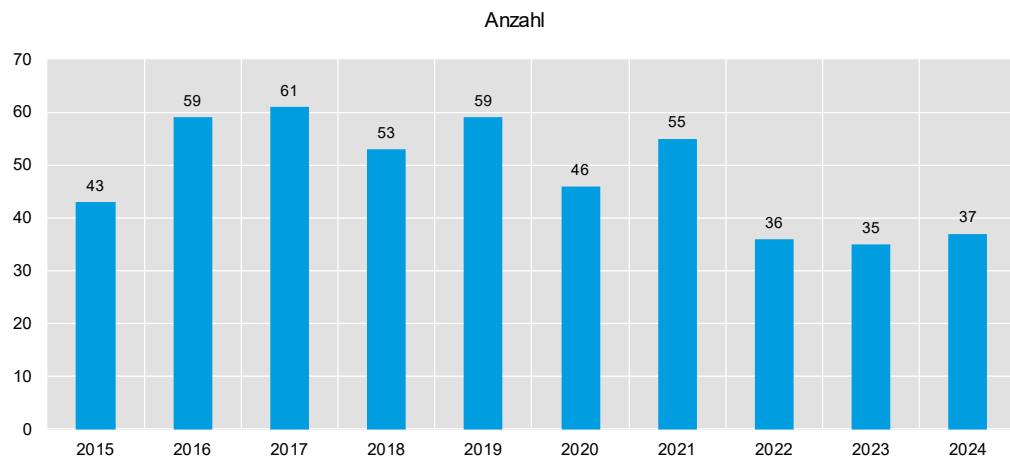
Die nachfolgende Tabelle zeigt exemplarisch einige Durchschnittspreise/m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert unterteilt in Baujahresklassen.

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m²]	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis/m²- Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	3	930	599	4.810	3.005.000
2010-2021	-	-	-	-	-
1995-2009	2	1.593	954	1.540	1.455.000
1975-1994	6	1.026	468	1.700	773.000
1950-1974	22	968	517	1.540	756.000
1920- 1949	6	456	237	1.810	428.000
bis 1919	12	532	336	1.720	607.000

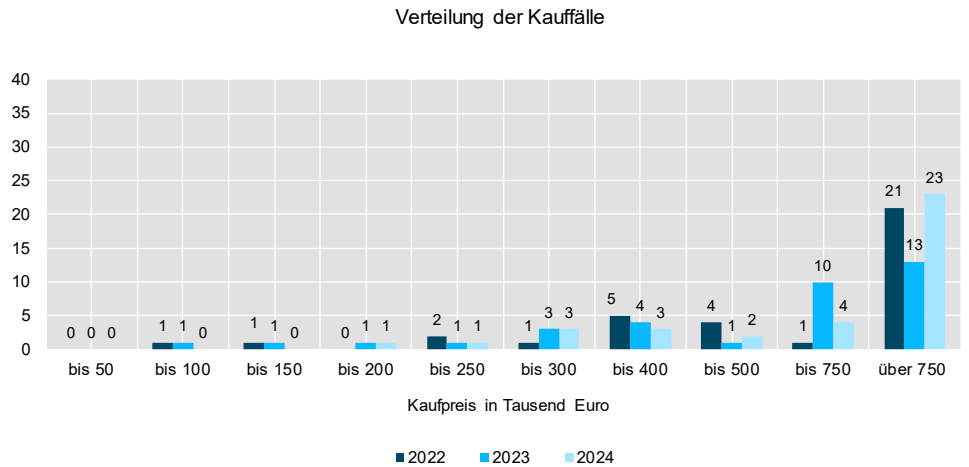
Hinweis: Die Ableitung der Durchschnittspreise beruht auf der Datengrundlage von 2024. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

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 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)	3,5 - 5,0	-
Gewerbe/Fabriken	4,5 - 6,5	-

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

5.3.3 Indexreihen

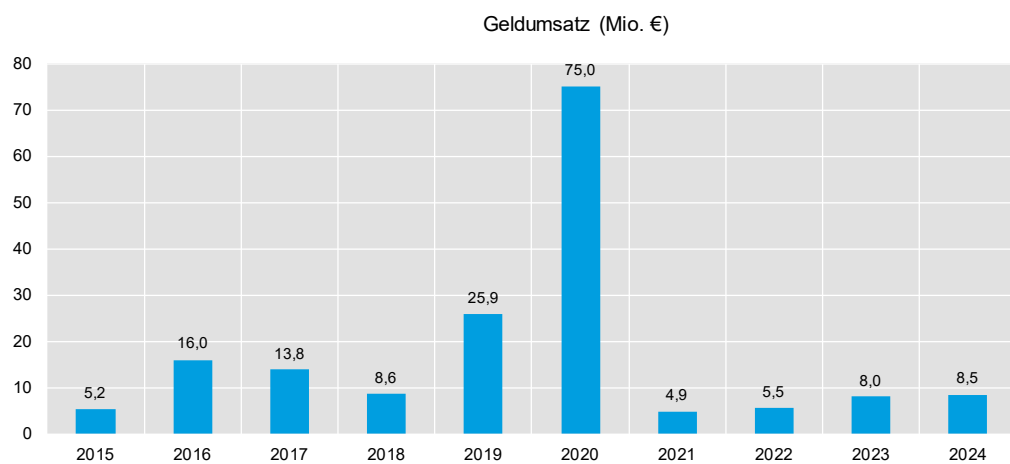
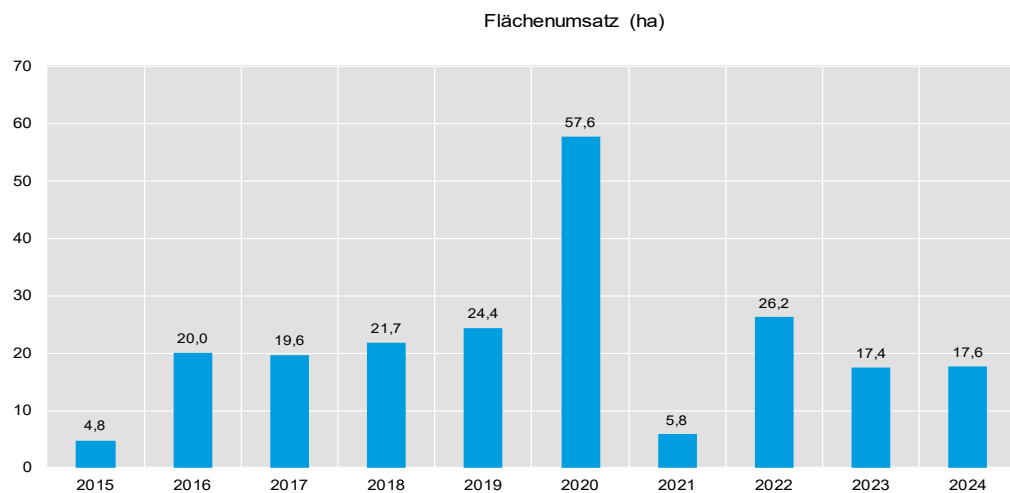
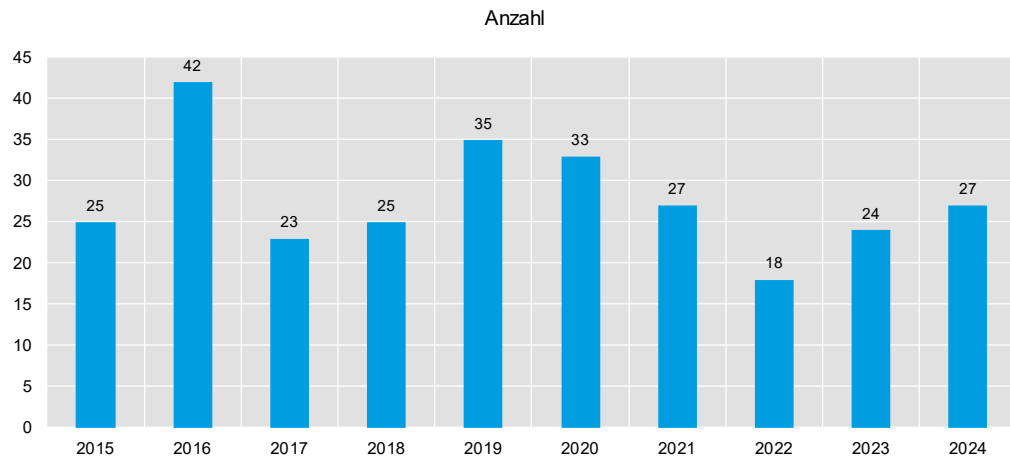
Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

5.3.4 Durchschnittspreise

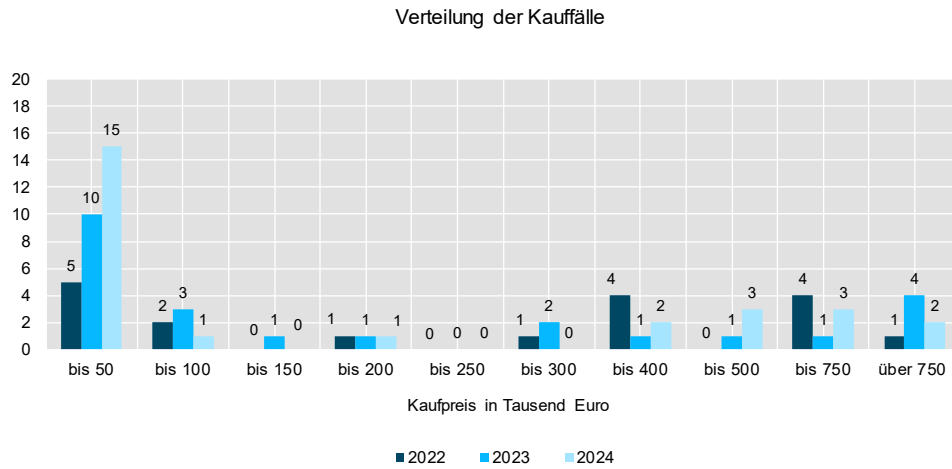
Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

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 dargestellt.



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



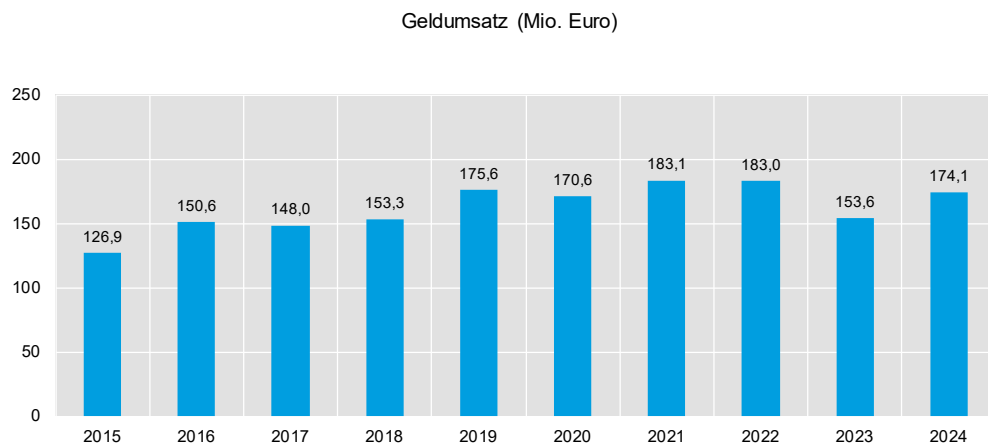
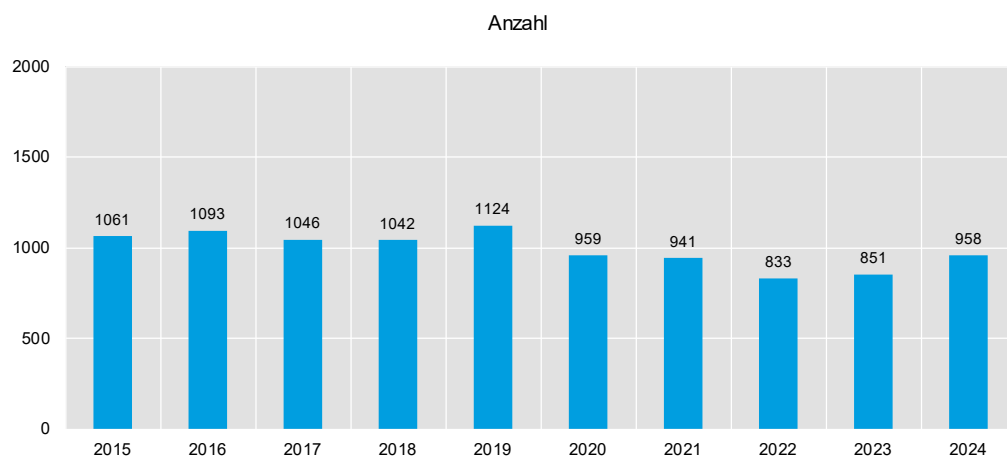
6 Wohnungs- und Teileigentum

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.

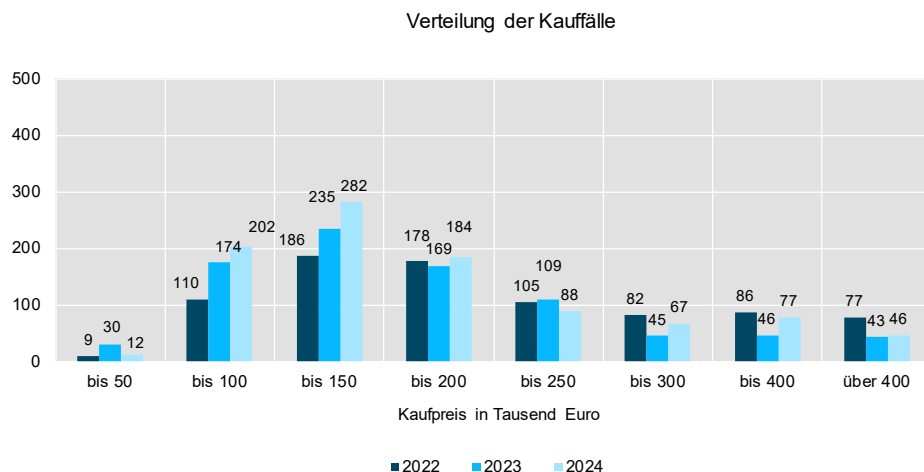
6.1 Wohnungseigentum

Mit einer Anzahl von 958 Kauffällen stellt das Wohnungseigentum den stärksten Teilmarkt dar. Der Teilmarkt „Teileigentum“ wird im Folgenden gesondert behandelt.

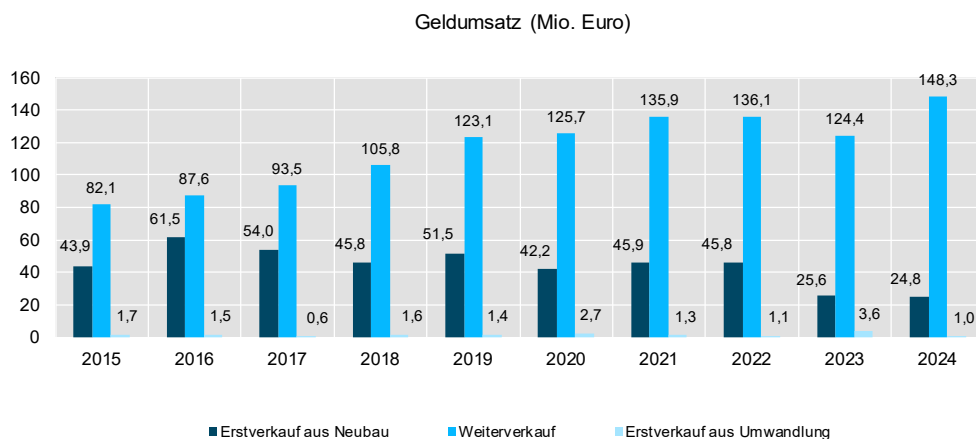
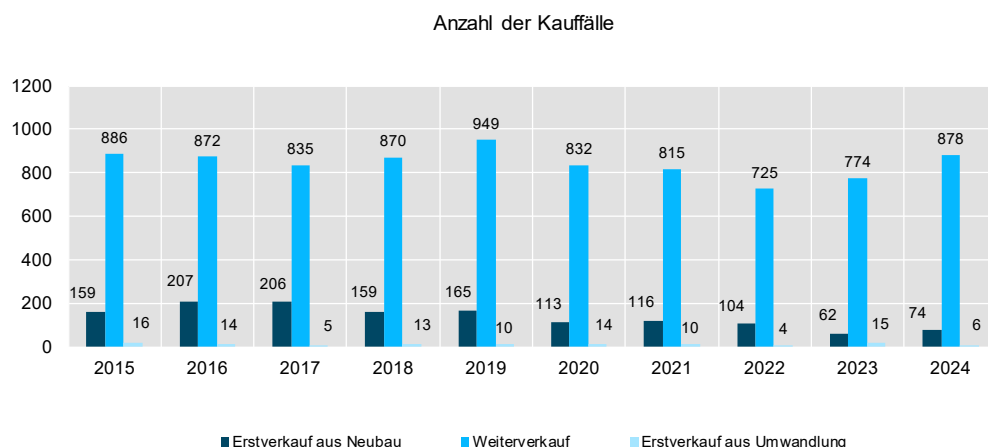
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Wohnungseigentums nach der Anzahl **der auswertbaren Kauffälle** sowie der Geldumsatz dargestellt.



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	24	82	4.230
2010-2021	11	82	3.350
1995-2009	21	79	2.750
1975-1994	54	76	2.220
1950-1974	62	72	1.860
1920-1949	-	-	-
bis 1919	-	-	-

Merkmale:

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

Hinweis: Die Ableitung der Durchschnittspreise beruht auf der Datengrundlage von 2024. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

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 **14%** des gesamten Geldumsatzes. Bezogen auf die gesamte Anzahl der Kauffälle entspricht die Anzahl „Erstverkauf aus Neubau“ nur einen Anteil von **8%**. 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 unter dem Niveau des Vorjahres liegt, und zwar um 1%.

Preisniveau Weiterverkauf

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

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbbaurechts.

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

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -7588,24 + 4,041864 + 686,692591$$

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 -7588,24
Bodenrichtwert	260 bis 750 €/m ²	Baujahr des Gebäudes 4,041864
Baujahr des Gebäudes	1900 bis 2021	Ausstattungsfaktor (1,0 = sehr einfach - 2,0 = einfach 3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben) 686,6926
Ausstattung	einfach bis stark gehoben	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	2 bis 61	
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet	
Wohnfläche	20 bis 198 m ²	
	Stichprobe	295
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,67
	Standardfehler	328,43

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	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	2,5	1.720,00 €	2.050,00 €	2.380,00 €
1969	2,5	1.770,00 €	2.100,00 €	2.430,00 €
1979	2,5	1.820,00 €	2.150,00 €	2.480,00 €
1989	2,5	1.820,00 €	2.150,00 €	2.480,00 €
1999	2,5	1.870,00 €	2.200,00 €	2.530,00 €
2009	2,5	1.920,00 €	2.250,00 €	2.580,00 €
2019	2,5	1.970,00 €	2.300,00 €	2.630,00 €

Baujahr	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	3,0	2.070,00 €	2.400,00 €	2.730,00 €
1969	3,0	2.120,00 €	2.450,00 €	2.780,00 €
1979	3,0	2.120,00 €	2.450,00 €	2.780,00 €
1989	3,0	2.170,00 €	2.500,00 €	2.830,00 €
1999	3,0	2.220,00 €	2.550,00 €	2.880,00 €
2009	3,0	2.270,00 €	2.600,00 €	2.930,00 €
2019	3,0	2.320,00 €	2.650,00 €	2.980,00 €

Baujahr	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	4,0	2.770,00 €	3.100,00 €	3.430,00 €
1969	4,0	2.770,00 €	3.100,00 €	3.430,00 €
1979	4,0	2.820,00 €	3.150,00 €	3.480,00 €
1989	4,0	2.870,00 €	3.200,00 €	3.530,00 €
1999	4,0	2.920,00 €	3.250,00 €	3.580,00 €
2009	4,0	2.970,00 €	3.300,00 €	3.630,00 €
2019	4,0	2.970,00 €	3.300,00 €	3.630,00 €

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.

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

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = 1695,99 + 3,921795 + 225,000872$$

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

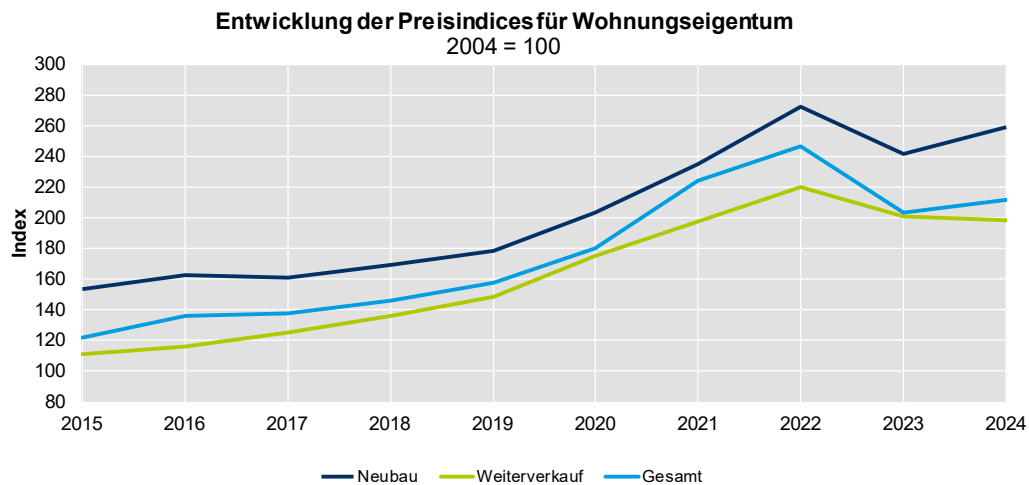
Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Erstverkauf nach Neubau	Konstante 1695,99
Bodenrichtwert	280 bis 830 €/m ²	Bodenrichtwert 3,921795
Baujahr des Gebäudes	2023 bis 2024	Ausstattungsfaktor (1,0 = sehr einfach - 2,0 = einfach - 3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben) 225,00087
Ausstattung	mittel bis stark gehoben	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	2 bis 27	
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet	Stichprobe 64
Wohnfläche	21 bis 136 m ²	Bestimmtheitsmaß (korrigiert) 0,73
Lagequalität	normale bis sehr gute	Standardfehler 365,91

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	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
2024	300	3,5	3.280,00 €	3.650,00 €	4.020,00 €
	300	4,0	3.380,00 €	3.750,00 €	4.120,00 €
2024	400	3,5	3.680,00 €	4.050,00 €	4.420,00 €
	400	4,0	3.780,00 €	4.150,00 €	4.520,00 €

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 [€/m²]

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Neubau	2.668	2.821	2.801	2.948	3.094	3.535	4.084	4.737	4.195	4.499
Weiterverkauf	1.230	1.288	1.381	1.503	1.643	1.940	2.186	2.437	2.220	2.197
Gesamt	1.485	1.660	1.680	1.780	1.924	2.201	2.735	3.016	2.484	2.584

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum dargestellt. Datengrundlage für die Auswertung waren geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2024. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt. Fallende Liegenschaftszinssätze bedeuten gleichzeitig steigende Kaufpreise.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Eigentumswohnung (unvermietet)	2,0	227
Standardabweichung	0,9	-
Eigentumswohnung (vermietet)	2,8	88
Standardabweichung	1,3	-

Hinweis: Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Datengrundlage von 2024. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

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

Kennzahlen 2024							
Gebäudeart	LZ [%]	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Boden- richtwert [€/m²]	Ø Restnutz- ungsdauer [Jahr]	Ø Kaufpreis je m² Wohnfläche [€/m²]	Ø Nettokaltmiete [€/m²]
Eigentumswohnung (unvermietet)	2,0	227	80	438	47	2.896	8,5
Standardabweichung	0,9		23	124	22	1296	1,7
Eigentumswohnung (vermietet)	2,8	88	69	446	38	2.239	8,5
Standardabweichung	1,3		16	91	16	880	1,9

6.1.5 Rohertragsfaktoren

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

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

Deshalb wird er auch in Fachkreisen als sogenannter „Maklerfaktor“ bezeichnet. Er wird in 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.

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

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

Auswertekriterien		Kennzahlen	
Nutzungsart	Wohnungseigentum	Stichprobe	110
Teilmarkt	Weiterverkauf	Rohertragsfaktor	Ø 20
Bodenrichtwert	260 bis 454 €/m²	Standardabweichung	0,47
Baujahr des Gebäudes	1956 bis 2021		
Standardstufe (2,0 = einfach - 5,0 = stark gehoben)	einfach bis stark gehoben		
Wohnfläche	20 bis 132 m²		
Vermietungssituation	vermietet		
Restnutzungsdauer	12 bis 77 Jahre		

Anmerkung:

Eine andere Nutzungsart ergibt einen veränderten Rohertragsfaktor.

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

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

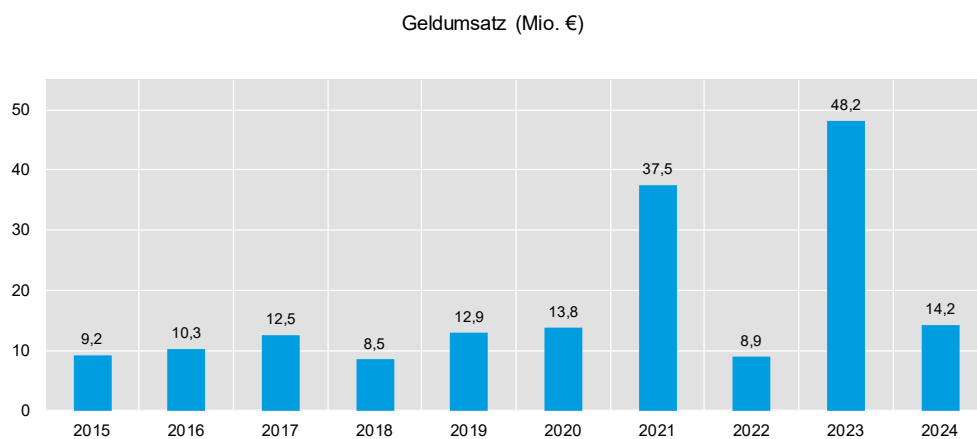
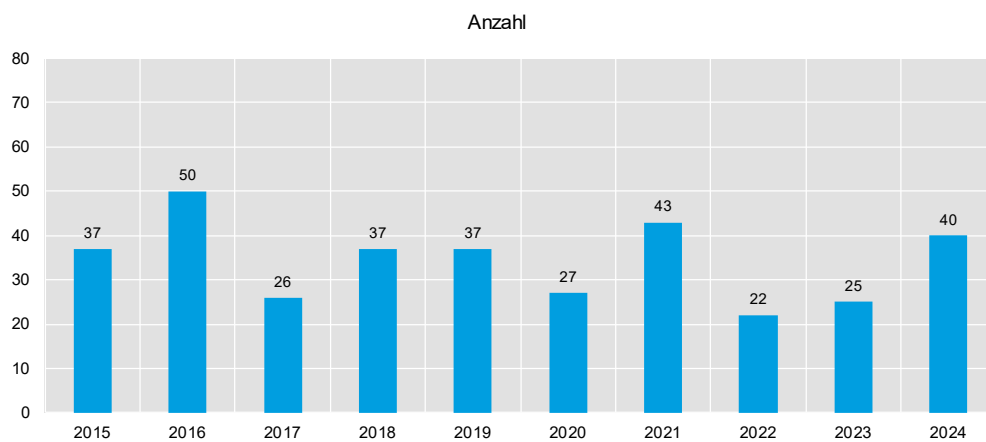
Im Berichtsjahr liegen keine auswertbaren Kauffälle vor, sodass der Erbbauzins für den individuellen Wohnungsbau im Mittel bei

rd. 2,1%

des gültigen Bodenrichtwertes als Anhalt dient. 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“ angepasst.

7.2 Erbbaurechte

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



7.2.2 Erbbaurechtskoeffizienten

In der folgenden Tabelle sind abgeleitete Erbbaurechtskoeffizienten (individueller Wohnungsbau) dargestellt.

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

vorläufiger Sachwert (vS)	Erbbaurechtskoeffizienten
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
	Bodenwerthniveau Ø 410 €/m ²
200.000 €	1,15
210.000 €	1,12
220.000 €	1,09
230.000 €	1,05
240.000 €	1,03
250.000 €	1,00
260.000 €	0,97
270.000 €	0,95
280.000 €	0,93
290.000 €	0,91
300.000 €	0,89
310.000 €	0,87
320.000 €	0,85
330.000 €	0,83
340.000 €	0,82
350.000 €	0,80
360.000 €	0,79
370.000 €	0,77
380.000 €	0,76
390.000 €	0,75
400.000 €	0,74
410.000 €	0,72
420.000 €	0,71
430.000 €	0,70
440.000 €	0,69
450.000 €	0,68
460.000 €	0,67
470.000 €	0,66
480.000 €	0,65
490.000 €	0,64
500.000 €	0,64
510.000 €	0,63
520.000 €	0,62
530.000 €	0,61
540.000 €	0,61
550.000 €	0,60
560.000 €	0,59
570.000 €	0,58
580.000 €	0,58
590.000 €	0,57
600.000 €	0,57
Ausgewertete Kauffälle	18
Ausgleichsfunktion	$0,405 \times (vS \times 10^{-6})^{-0,65}$
Bestimmtheitsmaß	0,72

Hinweis: Die Ableitung der Erbbaurechtskoeffizienten beruht auf der Datengrundlage von 2023/2024. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

Anwendungsbeispiel:

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

$$VW = vS \times EK \pm boG$$

VW = Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts

vS = vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren (NHK 2010) errechnet

EK = Erbbaurechtskoeffizient 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: 410 €/m²

Erbbaurechtskoeffizient: 0,89

Reparaturstau: 10.000 €

$$VW = 300.000 \text{ €} \times 0,89 - 10.000 \text{ €}$$

$$VW = 257.000 \text{ €}$$

7.2.3 Erbbaurechtsfaktoren

In der folgenden Tabelle sind abgeleitete Erbbaurechtsfaktoren (individueller Wohnungsbau) dargestellt.

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

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (fE)	Erbbaurechtsfaktoren
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
	Bodenwertniveau Ø 410 €/m ²
140.000 €	1,63
150.000 €	1,58
160.000 €	1,53
170.000 €	1,48
180.000 €	1,44
190.000 €	1,40
200.000 €	1,36
210.000 €	1,33
220.000 €	1,30
230.000 €	1,27
240.000 €	1,24
250.000 €	1,22
260.000 €	1,19
270.000 €	1,17
280.000 €	1,15
290.000 €	1,13
300.000 €	1,11
310.000 €	1,09
320.000 €	1,07
330.000 €	1,06
340.000 €	1,04
350.000 €	1,02
360.000 €	1,01
Ausgewertete Kauffälle	17
Ausgleichsfunktion	$688,24 \times fE^{-0,51}$
Bestimmtheitsmaß	0,62

Hinweis: Die Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren beruht auf der Datengrundlage von 2023/2024. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

Anwendungsbeispiel:

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

$$VW = fE \times EF \pm boG$$

VW = Vergleichswert des bebauten Erbbaurechts

fE = finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

EF = Erbbaurechtsfaktor unter Anwendung des finanzmathematischen Wertes 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

Finanzmathematischer Wert: 200.000 €

Bodenwertniveau: 410 €/m²

Erbbaurechtsfaktor: 1,36

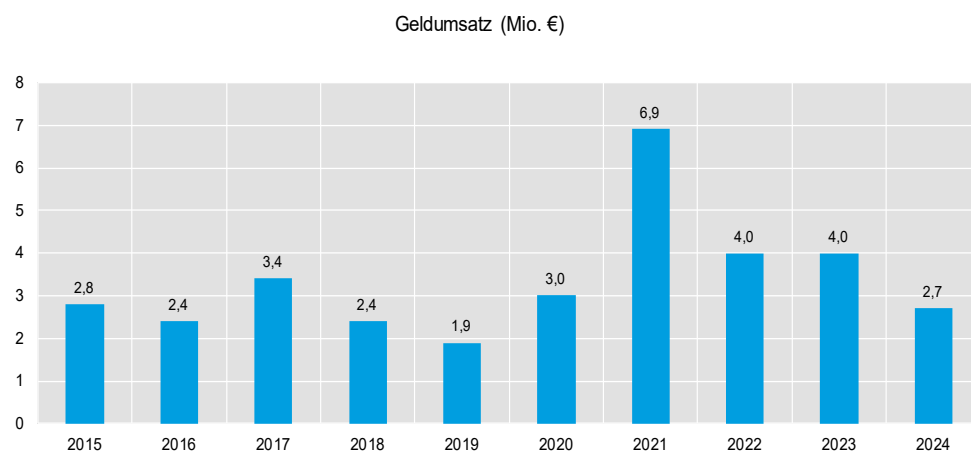
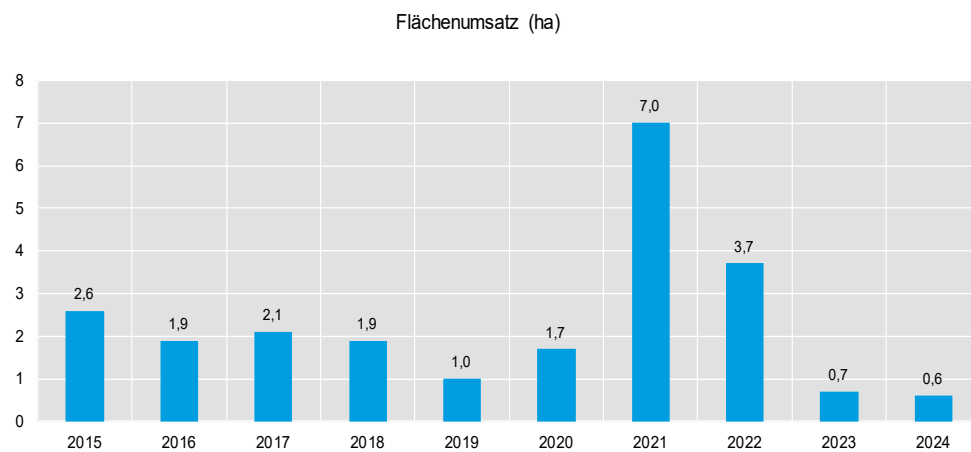
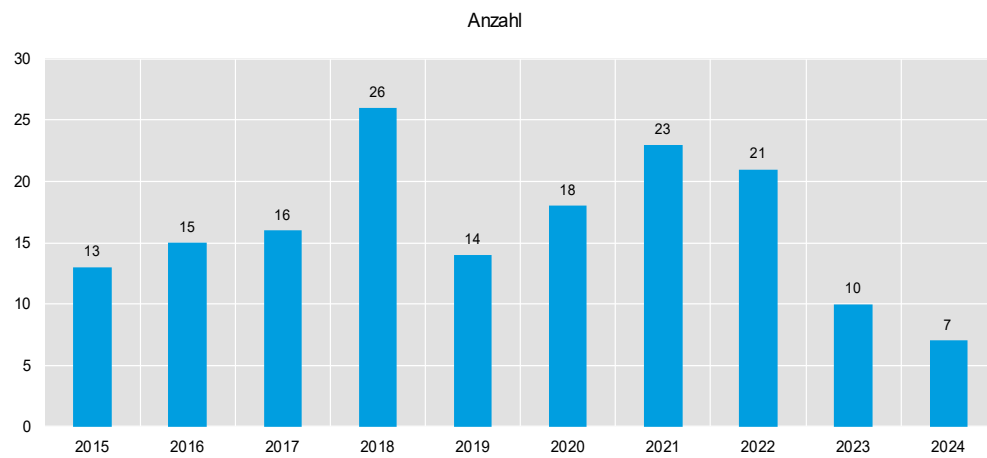
Reparaturstau: 10.000 €

$$VW = 200.000 \text{ €} \times 1,36 - 10.000 \text{ €}$$

$$VW = 262.000 \text{ €}$$

7.3 Erbbaugrundstücke

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



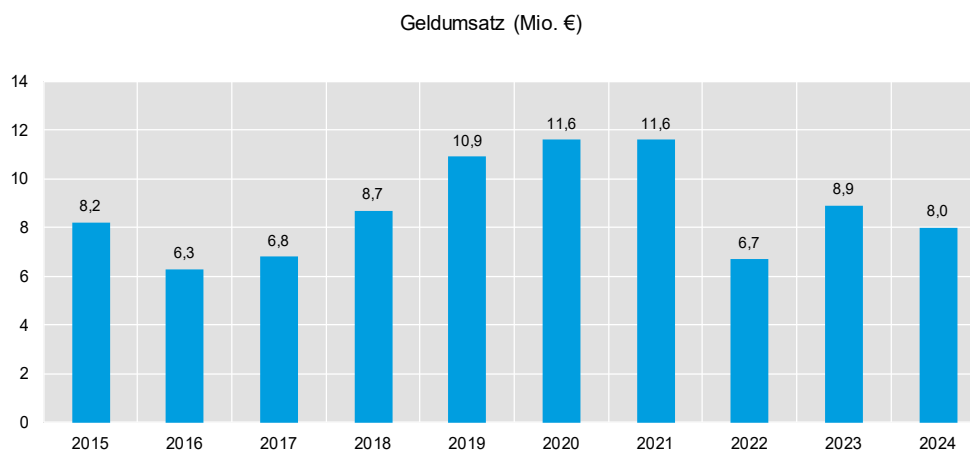
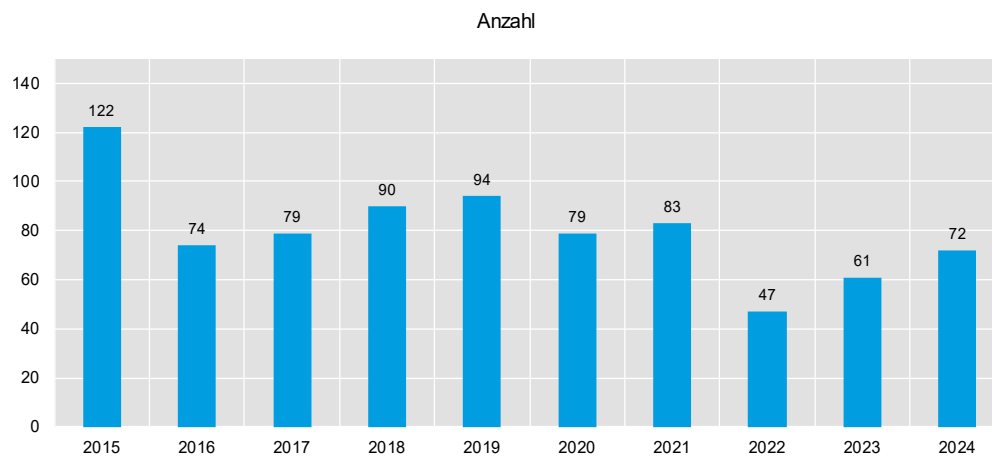
7.3.1 Erbbaugrundstückskoeffizienten

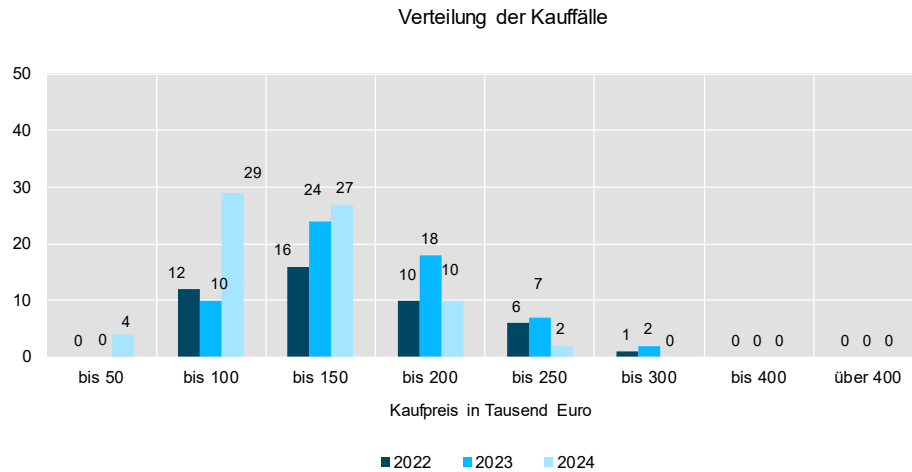
Die Kauffälle von Erbbaugrundstücken stellen ein besonderes Marktsegment dar. Eine statistische Auswertung dieser Kauffälle hat ergeben, dass eine signifikante Abhängigkeit zum unbelasteten Bodenwert besteht. Das Ergebnis zeigt folgende Erbbaugrundstückskoeffizienten (EgK), differenziert nach Art der Erwerber.

Art der Erwerber	EgK
Erbbauberechtigte	0,70
fremde Dritte	0,87
Gesamt	0,74

7.4 Wohnungserbbaurechte

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





7.4.1 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	-	-	-
2010-2021	-	-	-
1995-2009	2	78	2.120
1975-1994	2	74	1.990
1950-1974	19	68	1.370
1920-1949	-	-	-
bis 1919	-	-	-

Hinweis: Die Ableitung der Durchschnittspreise beruht auf der Datengrundlage von 2024. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

7.4.2 Vergleichsfaktoren

Preisentwicklung

Um eine Aussage über die Preisentwicklung für Wohnungserbbaurechte zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle zu normieren. Dem Teilmarkt „Erstverkauf aus Neubau“ 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 unter dem Niveau des Vorjahres liegt, und zwar um **19%**.

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.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = \text{Konstante} + \text{Baujahr} \times 17,667375 + \text{Ausstattungsfaktor} \times 69,780620 + \text{Anzahl der Wohnungen} \times -11,401580$$

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

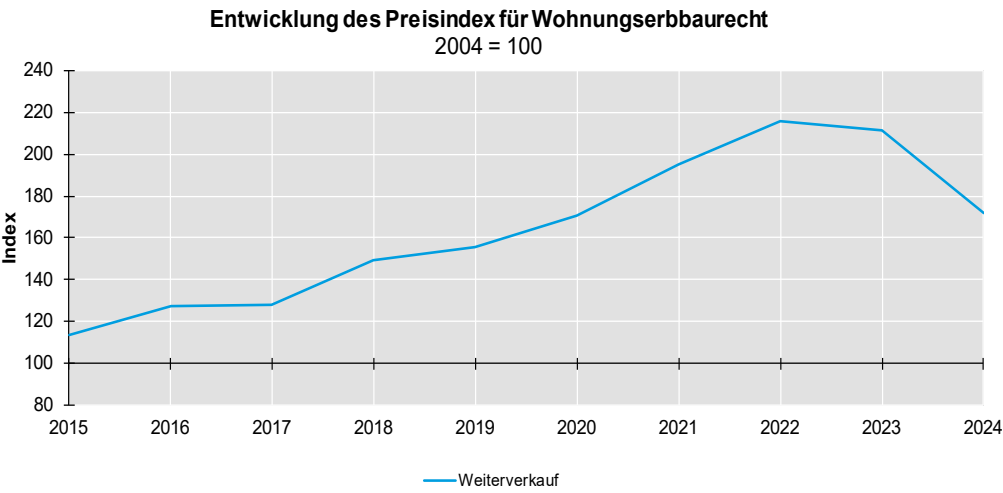
Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Weiterverkauf	-33370,92
Bodenrichtwert	310 bis 480 €/m ²	17,667375
Baujahr des Gebäudes	1966 bis 2001	69,7806
Ausstattung	einfach bis gehoben	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	6 bis 40	-11,40158
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet	
Wohnfläche	36 bis 104 m ²	
	Stichprobe	23
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,70
	Standardfehler	165,82

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	1.180,00 €	1.350,00 €	1.520,00 €
1969	2,5	4	1.380,00 €	1.550,00 €	1.720,00 €
1979	2,5	4	1.530,00 €	1.700,00 €	1.870,00 €
1989	2,5	4	1.730,00 €	1.900,00 €	2.070,00 €
1999	2,5	4	1.930,00 €	2.100,00 €	2.270,00 €
2009	2,5	4	2.080,00 €	2.250,00 €	2.420,00 €
2019	2,5	4	2.280,00 €	2.450,00 €	2.620,00 €

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	1.230,00 €	1.400,00 €	1.570,00 €
1969	3,0	4	1.430,00 €	1.600,00 €	1.770,00 €
1979	3,0	4	1.580,00 €	1.750,00 €	1.920,00 €
1989	3,0	4	1.780,00 €	1.950,00 €	2.120,00 €
1999	3,0	4	1.930,00 €	2.100,00 €	2.270,00 €
2009	3,0	4	2.130,00 €	2.300,00 €	2.470,00 €
2019	3,0	4	2.280,00 €	2.450,00 €	2.620,00 €

7.4.3 Indexreihen



Bereinigter Kaufpreis / Wohnfläche
[€/m²]

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Neubau	-	-	-	-	3.113	3.230	3.018	-	-	-
Weiterverkauf	988	1.107	1.111	1.292	1.346	1.481	1.688	1.871	1.832	1.488
Gesamt	-	-	-	-	1.699	1.973	1.751	-	-	-

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 können. Das Modell der Arbeitsgemeinschaft ist mit der Rechtskraft der ImmoWertV in diese integriert worden, sodass auch das „Bielefelder Modell“ für aktuelle Wertermittlungsstichtage nicht mehr zur Anwendung kommt. Nur bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen ist eine Anwendung zulässig.

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. In den Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser ergaben sich keine signifikanten Unterschiede, sodass auf eine Differenzierung verzichtet wurde.

Mit der Einführung der ImmoWertV 2021 ist wieder ein Regionalfaktor im Sachwertverfahren vorgesehen. Der Regionalfaktor ist ein von dem jeweiligen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor ist in der ImmoWertV nicht vorgeschrieben, kann aber in besonderen Fällen vom Gutachterausschuss begründet eingeführt werden. Der Gutachterausschuss Bielefeld hat bis jetzt auf die Einführung des Regionalfaktors verzichtet, da die möglichen Unterschiede in den Herstellungskosten einzelner baulicher Anlagen in den ermittelten Sachwertfaktoren subsumiert sind. Diese Vorgehensweise entspricht auch der Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW. Somit ist der Regionalfaktor als neutral anzusehen und mit 1,0 in das Sachwertverfahren einzuführen.

Der Auswertung lagen als Datengrundlage die Verkäufe von 2024 für die Sachwertfaktoren der Wohnlagenstufen „normal“, „gut“ und „sehr gut“ des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor. Für die einfache Wohnlagenstufe gab es zu wenig Kauffälle, um Sachwertfaktoren abzuleiten.

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

Den statistisch abgeleiteten Sachwertfaktoren liegen folgende Auswertekriterien zugrunde:

- Auswertejahr 2024 (normale/gute/sehr gute Wohnlage)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibung „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach ImmoWertV
- Gebäudestandardkennzahl im Durchschnitt bei 2,6 (mittlere 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. 1,5% bis 1,6%), da bei selbstgenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit für persönliche Zwecke. Etwas anderes gilt bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und teilweise auch bei vermietetem Wohnungseigentum. Bei diesen Eigentumsformen ist der Liegenschaftszins vor allem von folgenden Faktoren abhängig:

Restnutzungsdauer der Gebäude, Mietpreishöhe, Höhe der Bewirtschaftungskosten, Lage des Grundstücks (Einfluss auf den Bodenwert) und Bodenwert nach Ende der Nutzungsdauer. Aus diesen vielfältigen Einflussgrößen ist zu erkennen, dass es durchweg problematisch ist, feste Schwellenwerte für Liegenschaftszinssätze bestimmter Objekte anzugeben.

Der empirischen Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes liegt die umgestellte Formel für das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV zu Grunde:

Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

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

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

Zinsfaktor (q) = 1+p/100

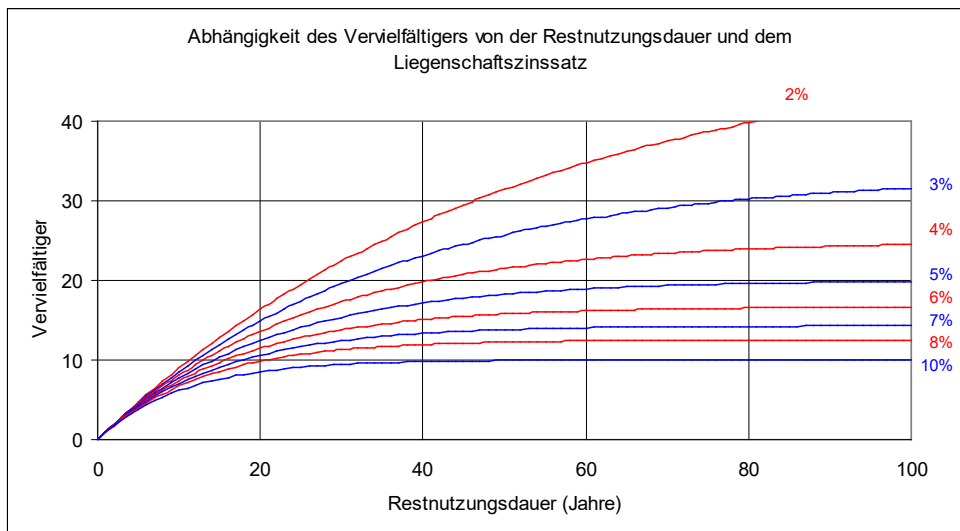
Restnutzungsdauer (n)

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

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/ Rotertragsfaktoren wurden nach den Vorgaben der ImmoWertV abgeleitet.

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

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

Bewirtschaftungskosten: Anlage 3 ImmoWertV

Verwaltungskosten (jährlich)

Je Wohnung	359 €
Je Eigentumswohnung	429 €
Je Garage/Einstellplatz	47 €
Gewerbliche Nutzung	3 % des marktüblich erzielbaren Rotertrages

Instandhaltungskosten (jährlich)

Je m ² Wohnfläche	14,00 €/m ²
Tiefgaragen / Garagen	106,00 €
Carport	106,00 €
Gewerbliche Nutzung wie	
- Büros, Praxen, Geschäfte etc.	14,00 €/m ²
- SB-Verbrauchermärkte	7,00 €/m ²
- Lager, Logistik, Produktionshallen etc.	4,20 €/m ²

Mietausfallwagnis

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

Gesamtnutzungsdauer: ImmoWertV – Anlage 1

Restnutzungsdauer: ImmoWertV – Anlage 2

Wohnfläche: WohnflächenVO (WFIV)

8.3 Erbbaurechtskoeffizienten

Der Verkehrswert des Erbbaurechts lässt sich nach den Bestimmungen des § 49 ImmoWertV aus dem vorläufigen Sachwert des unbelasteten bebauten Grundstücks ableiten. Der Erbbaurechtskoeffizient stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den vorläufigen Sachwerten dar. Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Erbbaurechtskoeffizient 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 2023/2024 des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor.

Für den Teilmarkt „Neubau“ wurde auf eine Ableitung von Erbbaurechtskoeffizienten verzichtet, da keine Anzahl von geeigneten Daten vorlag.

Diesen statistisch abgeleiteten Erbbaurechtskoeffizienten (Abschnitt 7.2.1) liegen folgende Auswertekriterien zugrunde:

- Auswertejahr 2023/2024
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibung „Linear“
- Baujahr kleiner 2023
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Restnutzungsdauer im Durchschnitt 38 Jahre
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach ImmoWertV
- Gebäudestandardkennzahl im Durchschnitt bei 2,7
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten
- vorläufiger Sachwert
- Restlaufzeit des Erbbaurechts 39 – 72 Jahre

8.4 Erbbaurechtsfaktoren

Der Verkehrswert des Erbbaurechts lässt sich nach den Bestimmungen des § 50 ImmoWertV alternativ zu der Berechnung über Erbbaurechtskoeffizienten über die finanzmathematische Methode berechnen. Hierzu ist die Ableitung von Erbbaurechtsfaktoren für Erbbaurechte erforderlich. Der Erbbaurechtsfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und dem finanzmathematischen Wert dar. Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Erbbaurechtsfaktor 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 2023/2024 des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor.

Für den Teilmarkt „Neubau“ wurde auf eine Ableitung von Erbbaurechtsfaktoren verzichtet, da keine Anzahl von geeigneten Daten vorlag.

Diesen statistisch abgeleiteten Erbbaurechtsfaktoren (Abschnitt 7.2.2) liegen folgende Auswertekriterien zugrunde:

- Auswertejahr 2023/2024
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibung „Linear“
- Baujahr kleiner 2023
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Restnutzungsdauer im Durchschnitt 38 Jahre
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach ImmoWertV
- Gebäudestandardkennzahl im Durchschnitt bei 2,7
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten
- Wert der baulichen Anlage
- Liegenschaftszins im Durchschnitt bei 2,9
- tatsächlicher Erbbauzins
- Restlaufzeit des Erbbaurechts 39 – 72 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 2024 der Stadt Bielefeld

Mietspiegeltabelle für eine Standardwohnung			
Baualtersklasse	Nettokaltmiete pro Monat in €/m²		
	unterer Wert	Median	oberer Wert
bis 1918	5,93	7,04	8,25
1919 bis 1949	5,46	6,02	7,00
1950 bis 1960	5,75	6,48	7,57
1961 bis 1977	5,88	6,72	7,87
1978 bis 1994	6,36	7,21	8,00
1995 bis 2001	7,00	7,60	8,31
2002 bis 2010	8,52	9,01	9,04
2011 bis 6/2021	7,96	9,89	10,99

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	- 0,18
Gute / sehr gute Wohnlage	+ 0,34
Kleinwohnung 20 m² bis unter 40 m²	+ 1,64
Große Wohnungen mit mehr als 120 m² bis 250 m²	- 0,26
Barrierearmut	+ 0,42
energetische Vollmodernisierung (Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)	+ 0,66

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 €

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 €

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 €

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 €

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 €

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 €

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

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

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

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Dietmar Hermenau

Stellvertretende Vorsitzende

Dipl.-Kfm. Markus Fleer

Dipl.-Ing. Uwe Justus, Architekt

Dipl.-Betriebswirt Frank Krüger, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Egon Strathoff

Weitere Mitglieder

Dipl.-Ing. Susanne Crayen, Architektin

Michael Fredebeul, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Karin Friedrich-Wellmann, Architektin

Daniela Niermann, Syndikusrechtsanwältin

Dipl.-Ing. Michael Pappert, Architekt

Brigitte Scheele, Immobilienkauffrau

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

Dipl.-Ing. Gerd Weichynik, Architekt

Dipl.-Ing. Dirk Tacke (MRICS)

Besondere Mitglieder

Dr. Christina Michalke

Dipl.-Finw. Nadine Niederbröker

Dipl.-Finw. Marlene Vos

Dipl.-Finw. Ricarda Hundt

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
Frau Miriam Door	Tel. :	0521 - 51 27 191	-	Zi. 375
Herr Detlef Scheunemann	Tel. :	0521 - 51 26 74	-	Zi. 392
Frau Marica Gruchel	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		

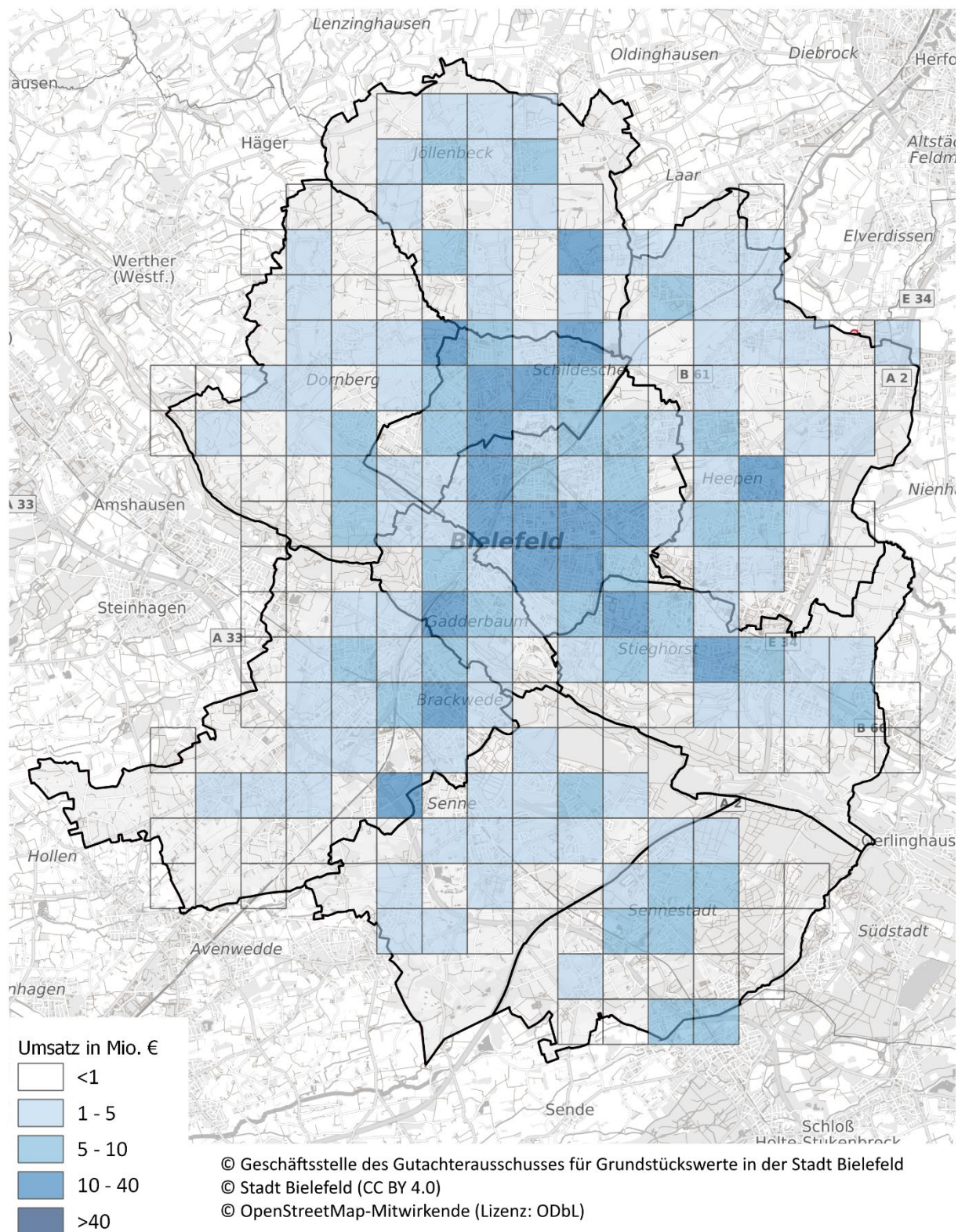
Benachbarte Gutachterausschüsse

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

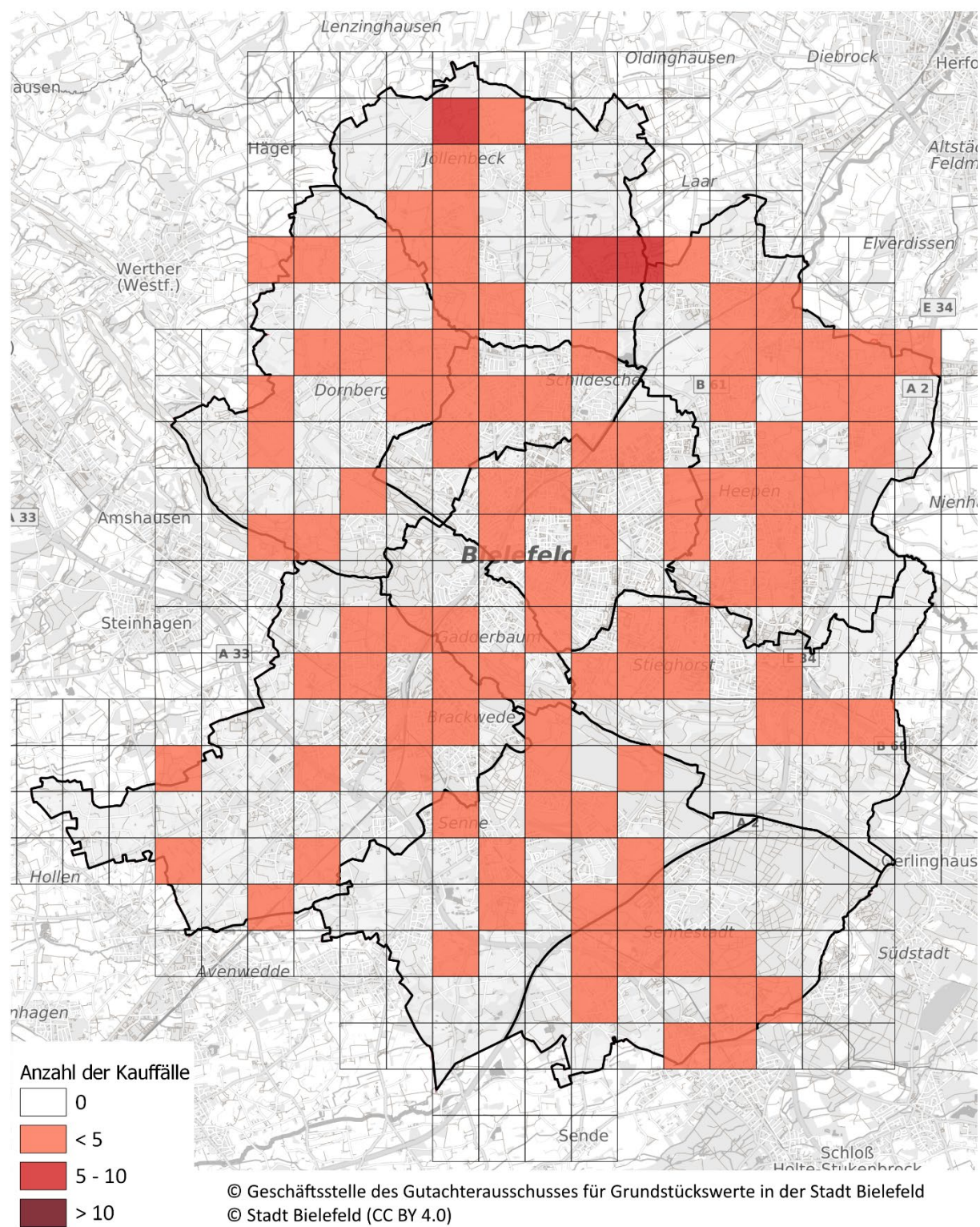
11. Anlagen

- Anlage 1 – Geographische Verteilung des Geldumsatzes 2024
- Anlage 2 – Geographische Verteilung der Verkäufe von unbebauten Grundstücken 2024
- Anlage 3 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2025 (individueller Wohnungsbau) in €/m²
- Anlage 4 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2025 (Geschosswohnungsbau) in €/m²
- Anlage 5 – Bodenrichtwertkarte 2025 (Wohnbauflächen) in €/m²
- Anlage 6 – Bodenrichtwertkarte 2025 (Gewerbeflächen) in €/m²
- Anlage 7 – Wohnlagenkarte
- Anlage 8 – Geschäftslagenkarte
- Anlage 9 – Rahmendaten zum Grundstücksmarkt
- Anlage 10 – Weitere Informationen

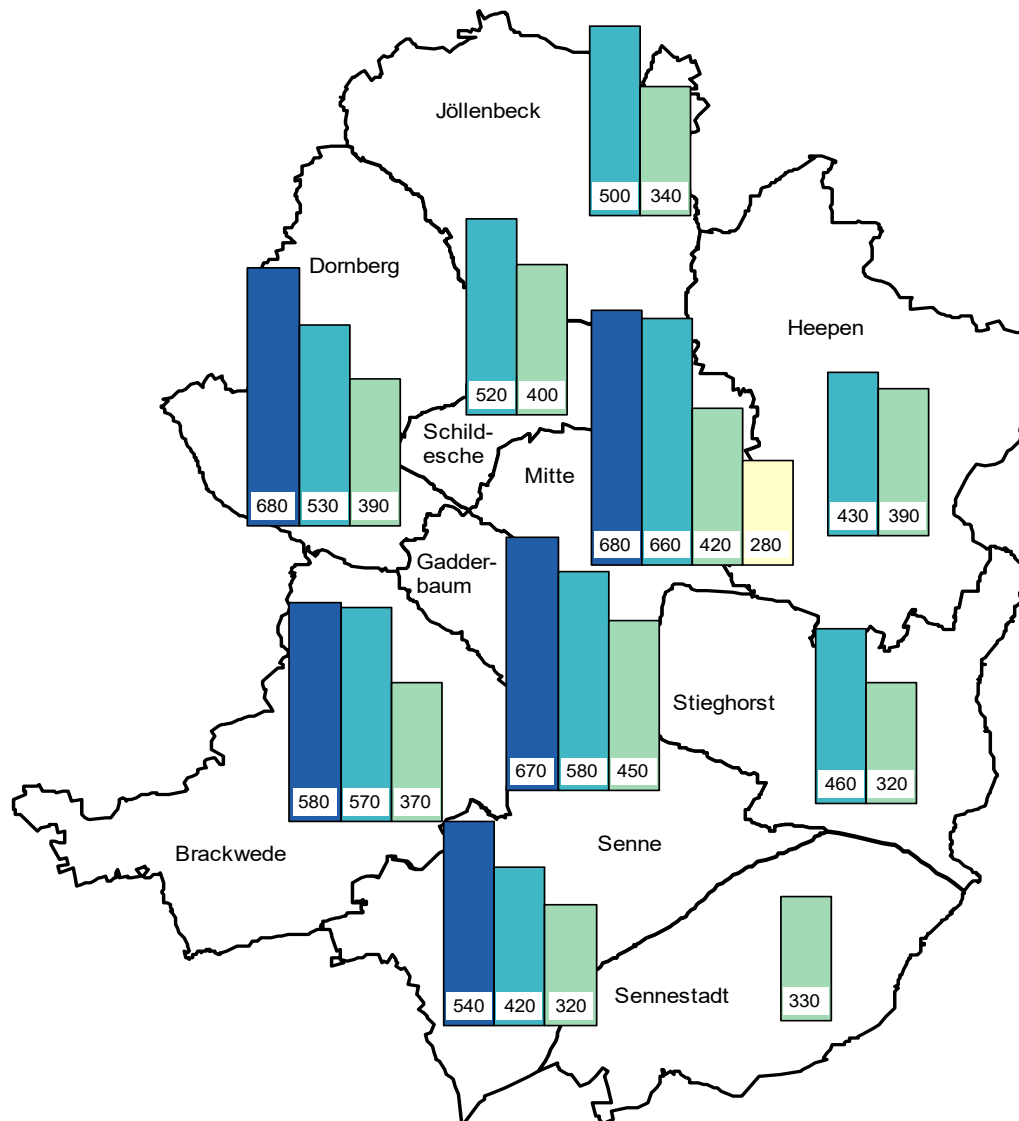
Anlage 1 – Geographische Verteilung des Geldumsatzes 2024



Anlage 2 – Geographische Verteilung der Verkäufe unbebauter Grundstücke 2024



Anlage 3 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2025 (individueller Wohnungsbau) in €/m²



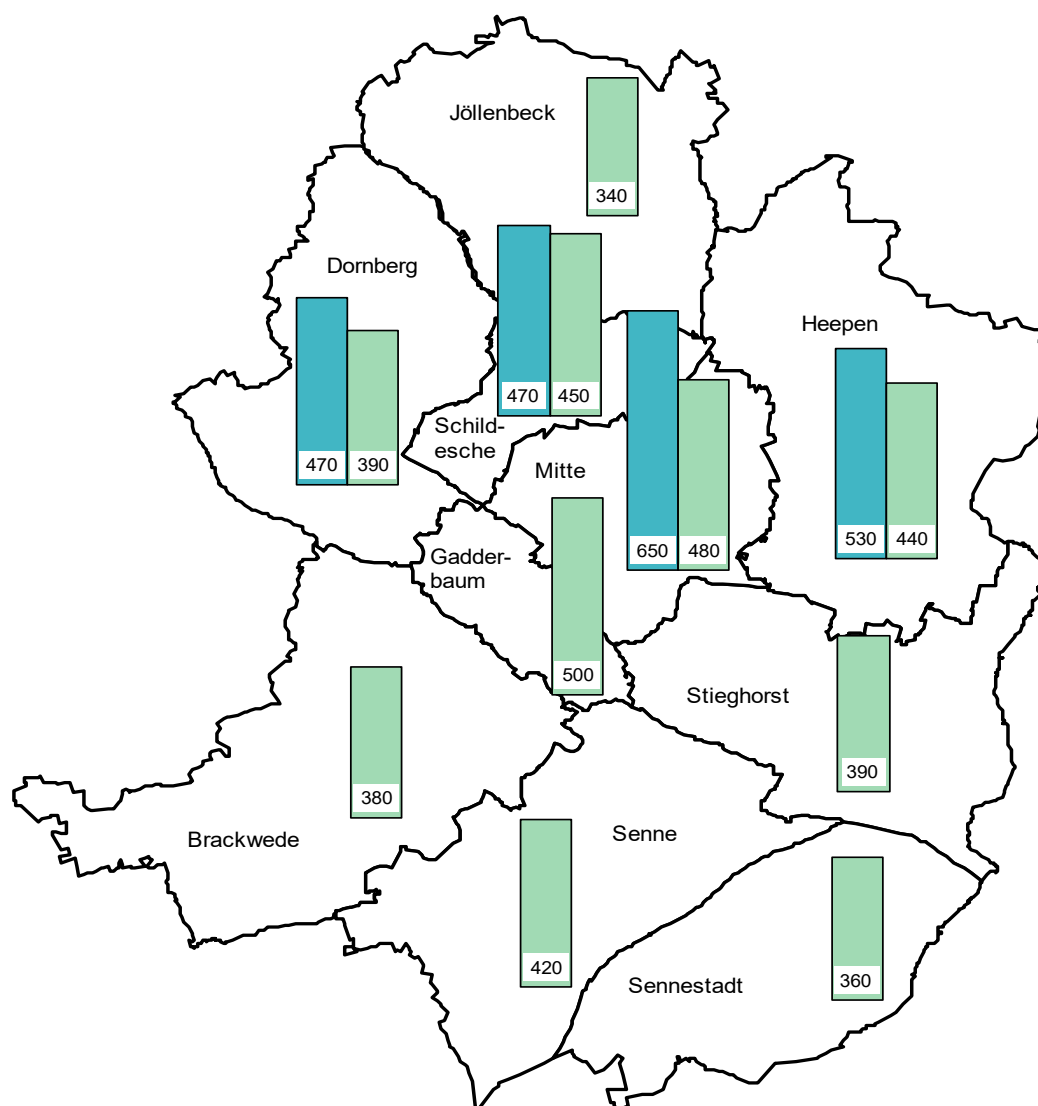
Individueller Wohnungsbau

(1- oder 2-geschossige Bauweise)



Stand : März 2025

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

Anlage 4 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2025 (Geschosswohnungsbau) in €/m²

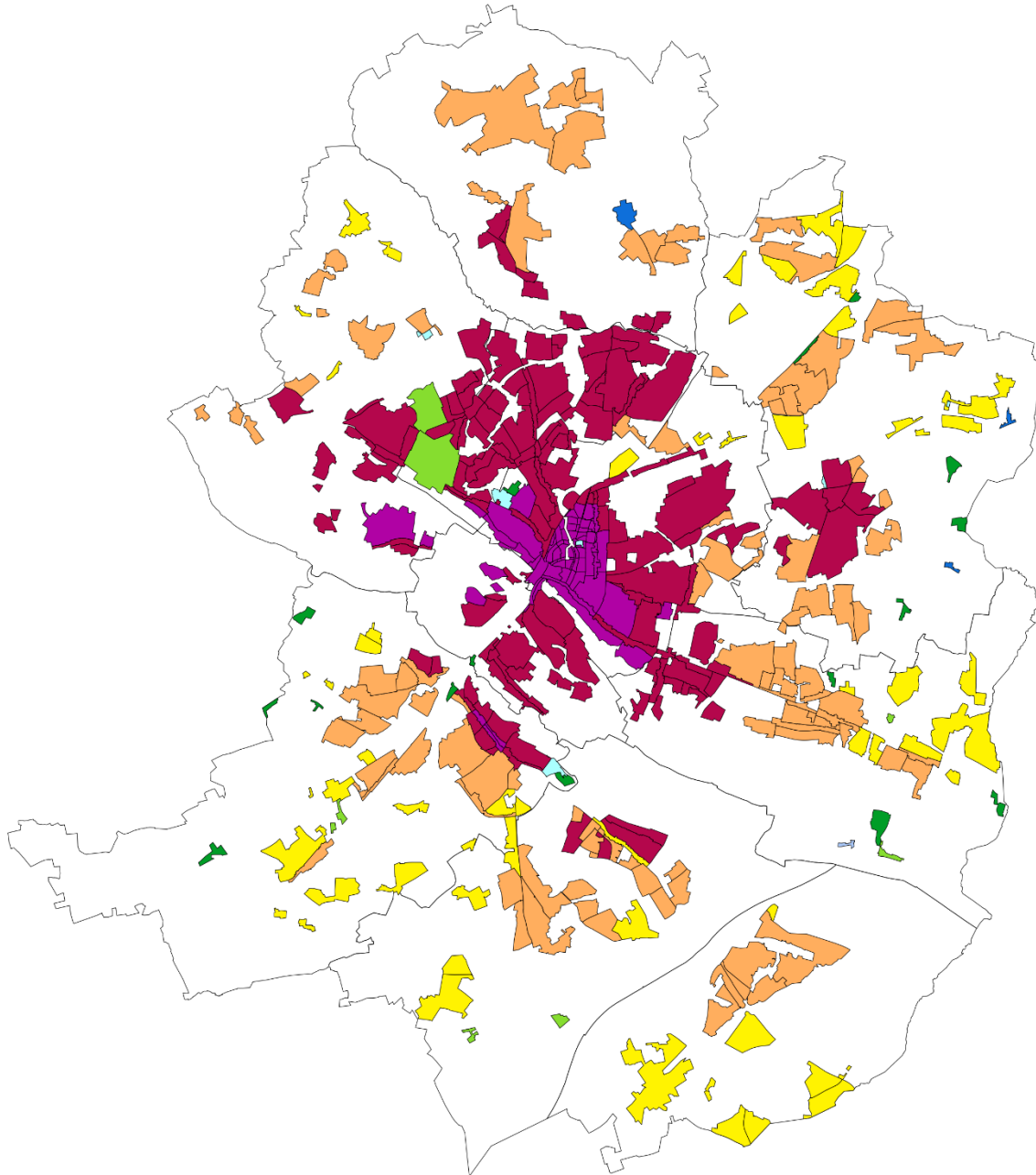
Geschosswohnungsbau
(3 oder mehrgeschossige Bauweise)

gute Lage
 normale Lage
 einfache Lage

Stand : März 2025

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

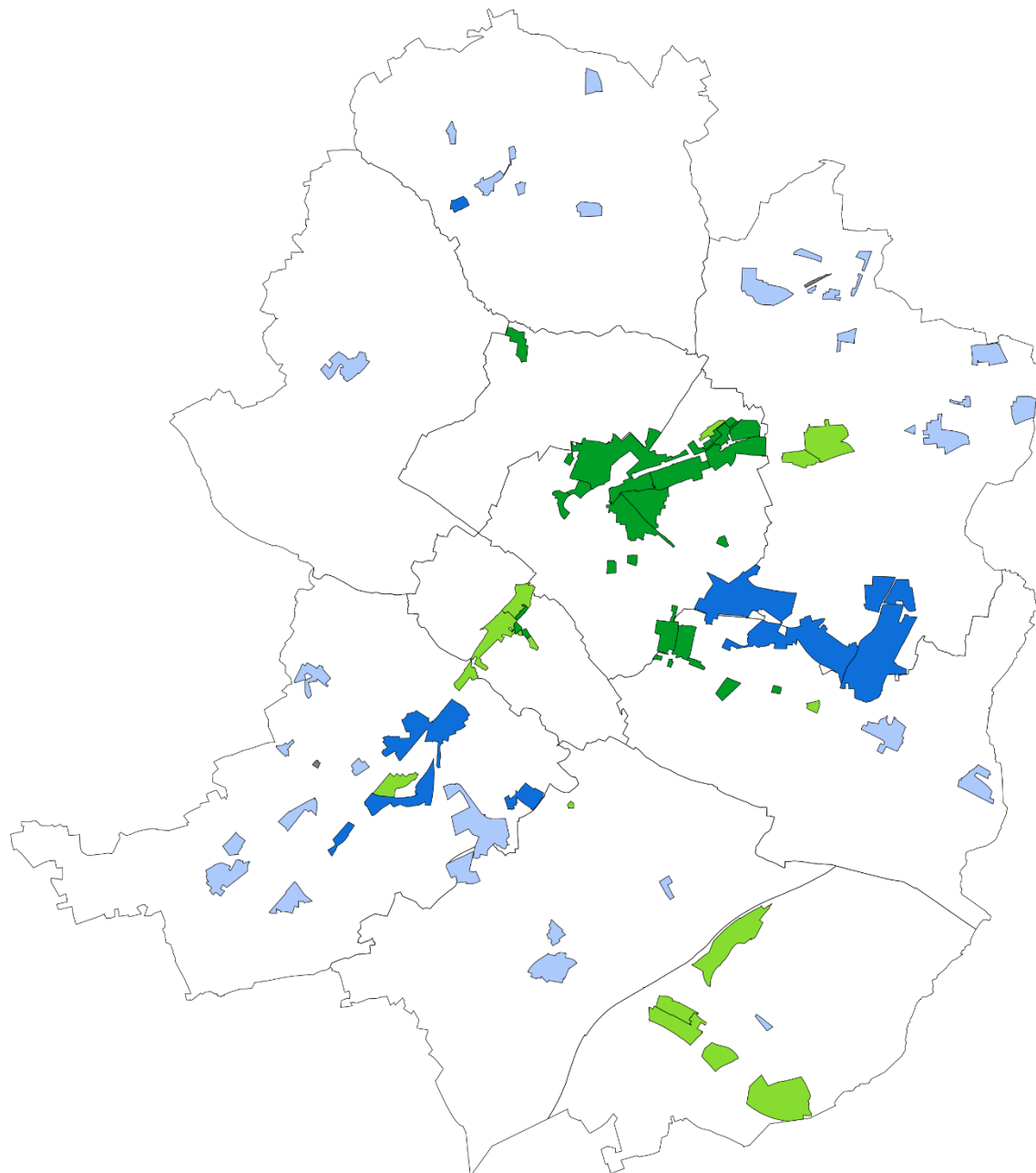
Anlage 5 – Bodenrichtwertkarte 2025 (Wohnbauflächen) in €/m²



Bodenrichtwerte 2025 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 2025 (Gewerbeflächen) in €/m²**Bodenrichtwerte 2025 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 erneut wieder die Wohnlagenkarte. Mit ihr trägt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei. Die Klassifizierung der Wohnlagen erfolgte auf der Grundlage der Erfahrungskompetenz und Ortskenntnis. Hinzugezogen wurden außerdem die veröffentlichten Definitionen von Wohnlagen aus der einschlägigen Fachliteratur, sowie von namhaften Instituten. Die verschiedenen Einflussfaktoren wurden auf Bielefeld übertragen und entsprechend berücksichtigt.

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

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

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

Die Wohnlagenkarte ist am 13.02.2025 zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen worden.

Die Wohnlagenkarte finden Sie unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de. Unter <https://stadtplan.bielefeld.de/app/wohnlagenkarte> 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:

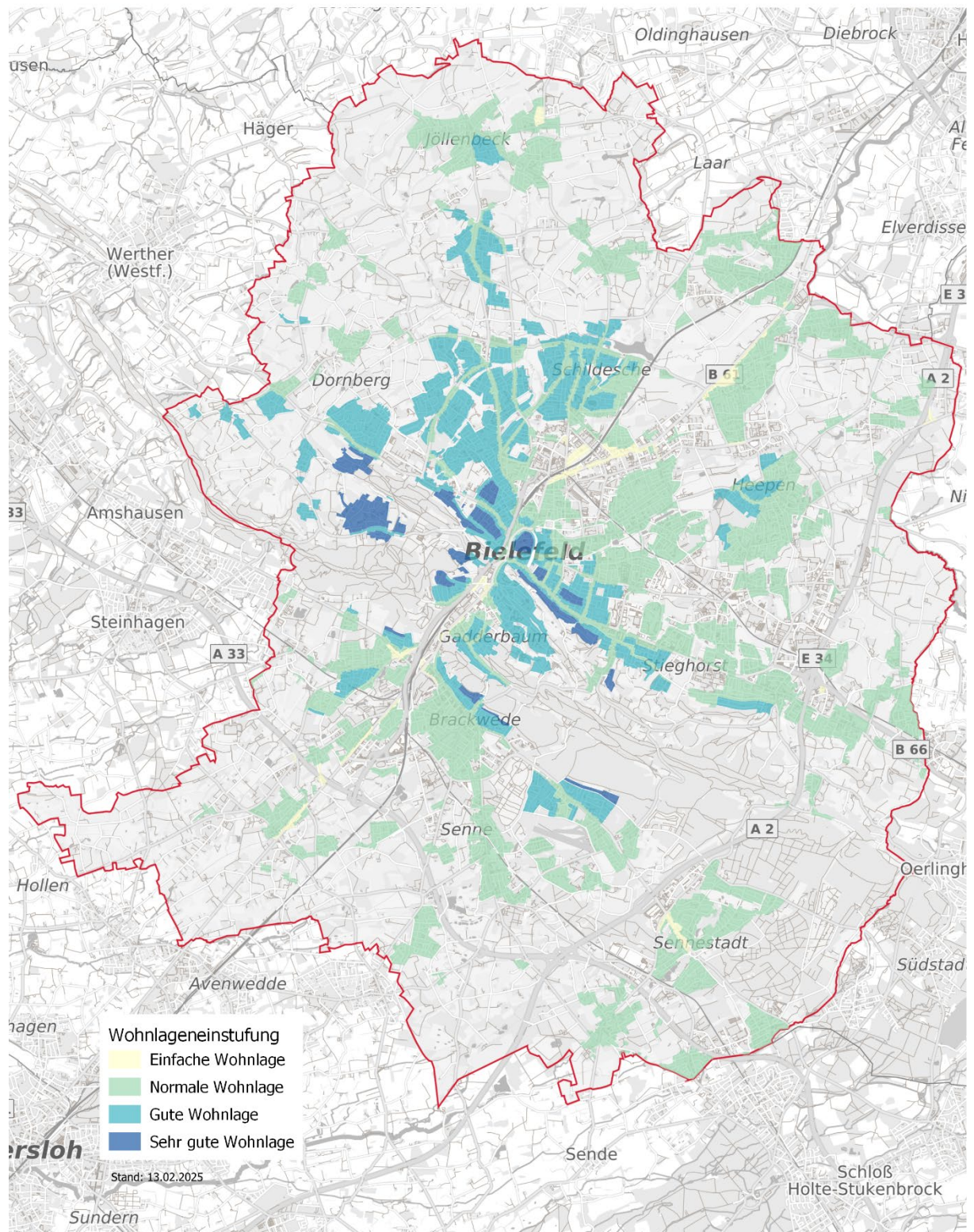
Die normale Wohnlage beinhaltet keine besonderen Vor- bzw. Nachteile. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Bei überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil wieder ausgleichen.

Gute Wohnlage:

Gute Wohnlagen befinden sich meist in einem weitgehend abgeschlossenen, durchgrünten 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 01.01.2025
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.

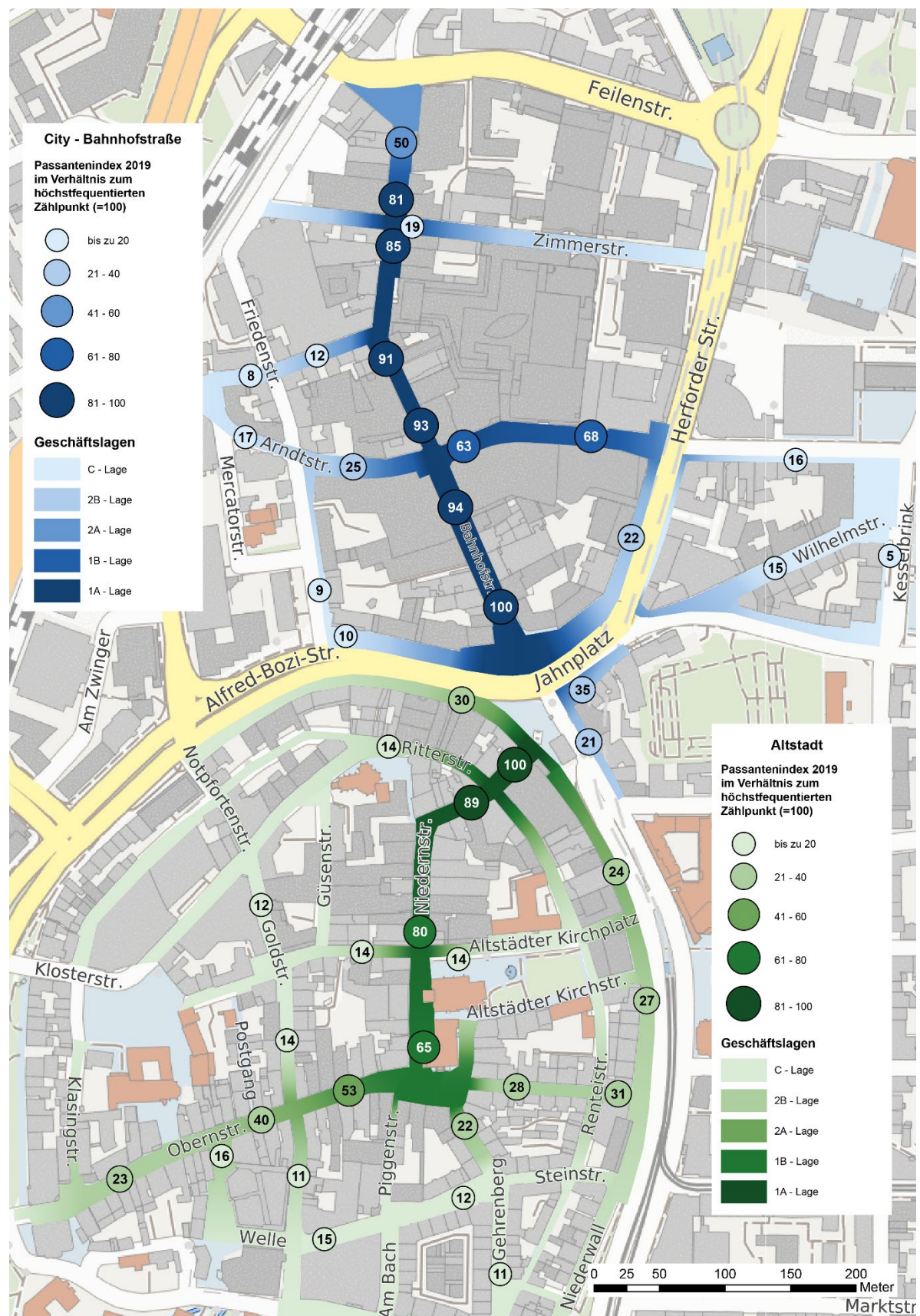
Im Vergleich zur Dokumentation von 2005 wurde jetzt zusätzlich die Kategorie der C-Lage eingefügt, um die bisherigen Lagekategorien von 1A- bis 2B-Lagen nach unten abzurunden.

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:

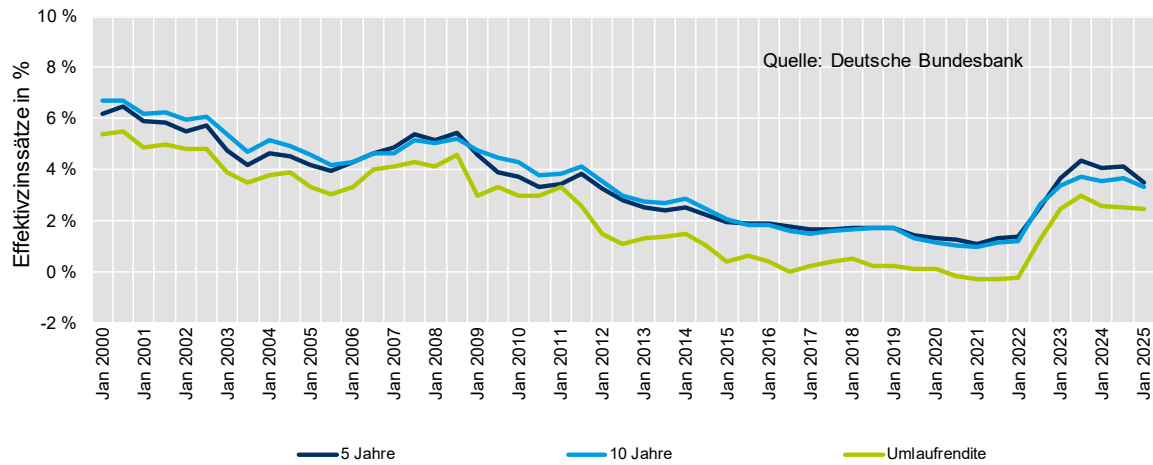
- Geschäftsstelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
- WEGE Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH
- Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
- Handelsverband Ostwestfalen-Lippe
- Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld
- Mitglieder des Gutachterausschusses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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld hat die Geschäftslagenkarte 2022 am 13. Februar 2025 inhaltlich bestätigt und als aktuellen Stand 2025 beschlossen.

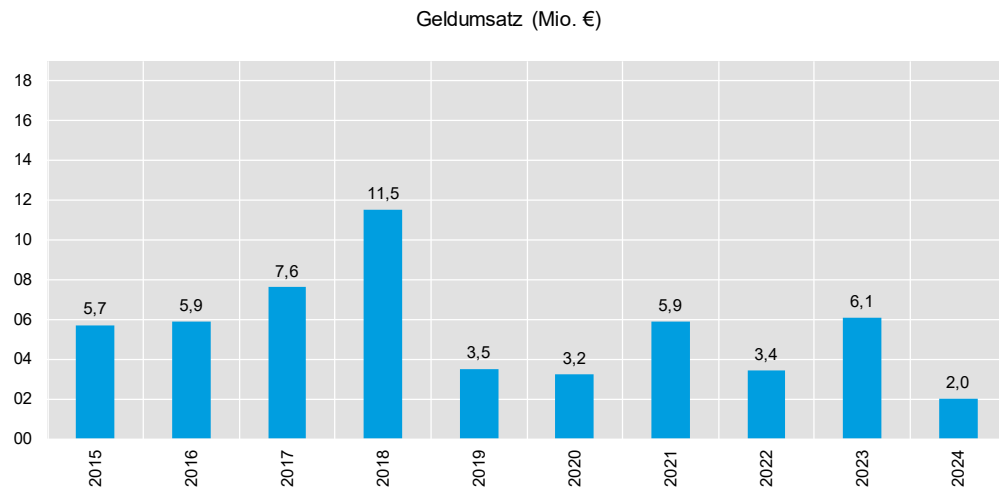
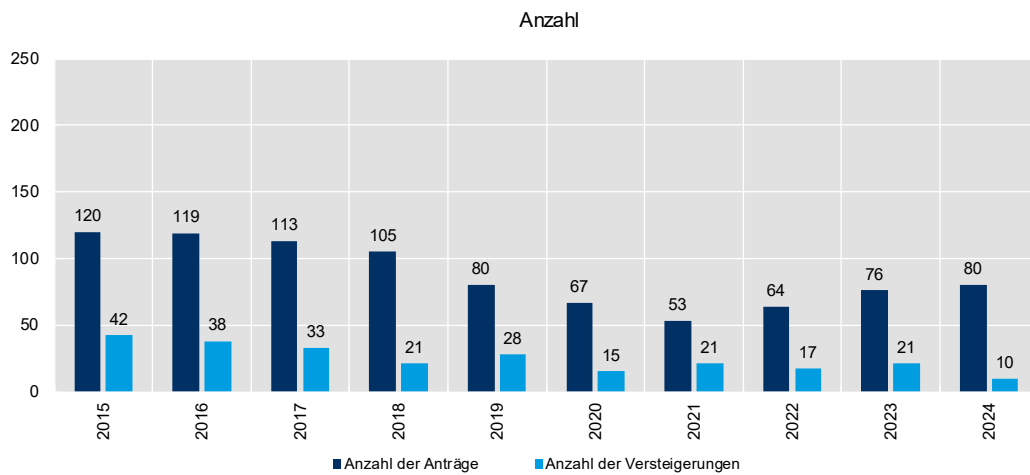


Anlage 9 – Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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)

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, 2019 und 2023 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 27,- € 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 07.01.2023 (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

