



Grundstücksmarktbericht **2007.** für die Stadt Bielefeld



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld



Grundstücksmarktbericht 2007

– Auswertezeitraum 01.01.2006 bis 31.12.2006 –

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Bielefeld

Marktsituation und Marktanalyse

Herausgeber : Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

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

Geschäftsstelle : Neues Rathaus, Niederwall 23, 33602 Bielefeld

Auskünfte u. Anträge : Herr Strathoff Tel. : 0521 - 51 26 78 Zi. A 302
 Herr Scheunemann Tel. : 0521 - 51 26 74 Zi. G 302
 Herr Cinar Tel. : 0521 - 51 26 76 Zi. A 301
 Fax : 0521 - 51 34 33
 E-Mail : gutachterausschuss@bielefeld.de
 Internet : www.bielefeld.de/bodenrichtwerte
www.boris.nrw.de

Verkaufsstelle der Bodenrichtwertkarte, der Grundstücksmarktberichte und der CD-ROM

Aktueller Grundstücksmarktbericht 2007 : 25,00 Euro pro Exemplar
Bodenrichtwertkarten von 1996 - 2007 und : 110,00 Euro (Update 90,00 €)
Grundstücksmarktberichte 1999 - 2007 auf CD-ROM

Auskünfte : Herr Hegemann Tel. : 0521 - 51 26 77 Zi. A 303
 Frau Pixa Tel. : 0521 - 51 26 77 Zi. A 303
 Frau Hund Tel. : 0521 - 51 35 30 Zi. A 303

Aktuelle Ausgabe : April 2007

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

Titelbild : Vermessungs- und Katasteramt

Vorwort

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2007 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld seine diesjährige Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in Bielefeld vor. Die Veröffentlichung soll entsprechend dem Willen des Gesetzgebers den Immobilienmarkt transparent machen und der allgemeinen Marktorientierung dienen. Ihre Hauptaufgabe ist es, die regionale Preis- und Umsatzentwicklung mit den jährlichen Veränderungen durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzuzeigen.

Der Bericht, der sich auf die Daten des Jahres 2006 stützt, wendet sich daher insbesondere an die Personen, Stellen und Behörden, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt zu tun haben. Eine Hilfe kann er aber auch all denen sein, die Grundeigentum erwerben, veräußern oder beleihen wollen.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage geprägt. Dabei kommt der Entwicklung der Bau- und Bodenpreise, der Hypothekenzinsen, dem örtlichen Mietpreisniveau und weiteren gesetzlichen Rahmenbedingungen eine entscheidende Rolle zu. Allgemeine Marktdaten, wie sie dieser Bericht enthält, werden mit Hilfe statistischer Methoden gewonnen. Eine derartige Darstellung muss zwangsläufig verallgemeinern; sie kann das Marktverhalten nur in generalisierender Weise widerspiegeln. So sind die in diesem Bericht angegebenen Bodenwerte, Bodenrichtwerte, Preise und Preisentwicklungen Mittelwerte, die die Verhältnisse darstellen, wie sie für den jeweils untersuchten Teilmarkt charakteristisch sind. Dem Benutzer des Berichtes sollte daher bewusst sein, dass die angegebenen Preise und Werte nicht ohne Weiteres auf ein spezielles Grundstück übertragen werden können. Dies führt nur dann zu brauchbaren Ergebnissen, wenn das Bewertungsobjekt mit den wertbestimmenden Eigenschaften der Objekte des Teilmarktes hinreichend übereinstimmt. Ansonsten sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen, die im Einzelfall nicht unerheblich von den veröffentlichten Durchschnittswerten abweichen können.

Wegen der Vielschichtigkeit des behandelten Themas und des unterschiedlichen Informationsbedarfs der einzelnen Interessenten kann dieser Bericht sicherlich nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Um künftige Marktberichte nach dem tatsächlichen Informationsbedarf ausrichten zu können, bin ich für Kritik, Anregungen oder Verbesserungsvorschläge jederzeit offen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nimmt entsprechende Hinweise dankbar entgegen.

Bielefeld, im April 2007

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Günter Stückmann
(Vorsitzender)

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	7
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3	Allgemeines über Gutachterausschüsse in NRW	8
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	11
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	11
4	Grundstücksmarkt 2006	12
4.1	Anzahl der Kauffälle	12
4.2	Flächenumsatz	14
4.3	Geldumsatz	14
5	Unbebaute Grundstücke	15
5.1	Individueller Wohnungsbau	16
5.2	Geschosswohnungsbau	18
5.3	Gewerbliche Bauflächen	20
5.4	Erbbaurechtsbestellungen	21
5.5	Grundstücke im Außenbereich	21
6	Bebaute Grundstücke	22
7	Wohnungs- und Teileigentum	27
7.1	Wohnungseigentum	27
7.2	Teileigentum	29
8	Bodenrichtwerte	30
8.1	Gesetzlicher Auftrag	30
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	30
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	30
8.4	Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes	34
8.5	Bodenwerte in der Innenstadt	35
9	Erforderliche Daten	36
9.1	Liegenschaftszinssätze	36
9.2	Bodenpreisindexreihen	37
9.3	Baupreisindexreihen	37
9.4	Korrekturfaktoren für das Sachwertverfahren	38
9.5	Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2000	38
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	40
10.1	Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen	41
11	Mietübersicht	42
11.1	Mietspiegel für Wohnungen	42
11.2	Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen	43
12	Weitere Informationen	44
12.1	Gebühren für Verkehrswertgutachten	44
12.2	Auskünfte über Bodenrichtwerte	44
12.3	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	44
12.4	Grundstücksmarktbericht	45
12.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	45
12.6	Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld	45
12.7	Benachbarte Gutachterausschüsse	46
13	Anlagen	

Bielefeld, das Oberzentrum in Ostwestfalen

Bielefeld, eine Stadt mit langer Tradition in Handel und Industrie gehört mit ca. 328.000 Einwohnern zu den 20 größten Städten Deutschlands. Um die Textil-, Maschinen- und Nahrungsmittelindustrie zu unterstützen, haben sich vielfältige Dienstleistungsunternehmen in Bielefeld angesiedelt.

Universität, Fachhochschule und andere öffentlichen Einrichtungen arbeiten an gemeinsamen Projekten mit Unternehmen der Wirtschaft zusammen.

Die Wirtschaft Bielefelds ist weit über die Grenzen der Stadt hinaus bekannt und macht die Stadt zum Wirtschaftszentrum in Ostwestfalen. Der Ursprung dieser Tradition liegt im Jahr 1214 als Bielefeld von Hermann IV., Graf von Ravensberg als Kaufmannstadt gegründet wurde. Historisch industrielle Baukultur prägt das heutige Stadtbild ebenso wie großzügig angelegte Grünzüge und moderne Architektur.

In der unverwechselbaren Mittelgebirgslandschaft des Teutoburger Waldes gelegen, bietet Bielefeld dem Erholungssuchenden vielseitige Entspannungs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Großzügig angelegte Fußgängerstraßen zwischen Hauptbahnhof und Sparrenburg machen die Stadt zu einem beliebten Einkaufszentrum.

Aktuelle Informationen über die Stadt Bielefeld erhalten Sie im Internet unter www.bielefeld.de



Bauernhaus-
museum

1 WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Bielefeld 2470 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 275,5 ha und einem Geldumsatz von 571 Mio. € notariell beurkundet. Die Anzahl der Kauffälle nahm um 21 % ab (Abschnitt 4.1).

Abnahme der Kauffälle um 21%

Unbebaute Grundstücke

Im individuellen Wohnungsbau sind sowohl die Anzahl der verkauften Baugrundstücke wie auch der Geldumsatz im Berichtsjahr stark zurückgegangen. Trotzdem ist der Quadratmeterpreis gegenüber dem Vorjahr um 2,5% gestiegen.

Rückgang des Geldumsatzes beim individuellen Wohnungsbau

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr um 33 % gefallen. Im Gegensatz dazu ist beim Geldumsatz nur eine Abnahme von 8% zu verzeichnen. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken ist allerdings sehr uneinheitlich. Eine neu erbaute Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² und einer Grundstücksfläche von annähernd 270 m² kostet einschließlich Keller in mittleren Wohnlagen durchschnittlich 215.000 € (Abschnitt 6, Tabelle 4).

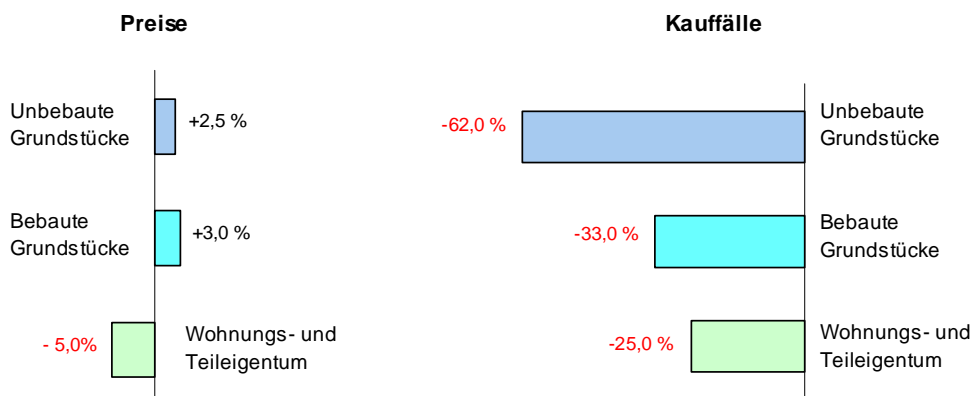
Geldumsatz gefallen

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Verkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr um 25%, der Geldumsatz um 30% gefallen. Gegenüber dem Vorjahr ist ein weiterer Preisrückgang erkennbar. Insoweit ist noch keine Beruhigung der rückläufigen Preisentwicklung bei Altbauwohnungen eingetreten. Die durchschnittlichen Preise für Neubauwohnungen liegen je nach Größe und Ausstattung im Mittel bei 1.700 €/m² - 1.900 €/m² (Abschnitt 7.1).

Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 25% gefallen

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Der Grundstücksmarktbericht 2007 gibt eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt der Stadt Bielefeld.

Dieser Bericht erfüllt die gesetzlichen Anforderungen, die nach der Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW) vom 24. März 2004 in der zur Zeit geltenden Fassung neu gestellt worden sind. Feststellungen über den Grundstücksmarkt - wie Umsatz- und Preisentwicklung - sind in Übersichten zusammenzufassen und zu veröffentlichen. Sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten sind auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise und weiterer Datensammlungen abzuleiten und bekannt zu geben.

Ziel dieses Berichtes ist es, die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Bielefeld durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzuzeigen und damit Orientierungsdaten anzubieten.

Es sollen neben quantitativen Angaben zum Flächen- und Geldumsatz auch qualitative Aussagen über Preis- und Wertverhältnisse von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie zur Mietpreissituation für gewerbliche Räume (Büros, Läden und Praxen) gemacht werden. Zur Abrundung werden „sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten“ veröffentlicht.

Die Situation auf dem Grundstücksmarkt wird im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Nachfrage hängt entscheidend von der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer und damit letztlich von der konjunkturellen Lage ab. Dabei kommt der Höhe der Baupreise, der Höhe der Hypothekenzinsen, dem örtlichen Mietpreisniveau, den steuerlichen Anreizen und nicht zuletzt dem Bodenpreisniveau eine besondere Bedeutung zu. In der überwiegenden Zahl der statistischen Auswertungen wird das Datenmaterial großräumig zusammengefasst, sodass nur überregionale Entwicklungen erkennbar sind. Regionale Schlussfolgerungen lassen sich in der Regel daraus nicht ziehen. Deshalb wurde den Gutachterausschüssen vom Gesetzgeber die Aufgabe übertragen, den Grundstücksmarkt ihres Zuständigkeitsbereichs transparent zu machen.

Anregungen und Verbesserungsvorschläge zum Grundstücksmarktbericht werden von der Geschäftsstelle gern entgegengenommen.

3 ALLGEMEINES ÜBER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IN NRW

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind ursprünglich auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Gemäß § 192 Abs. 1 des heute gültigen Baugesetzbuches sind zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbstständige, unabhängige, nicht weisungsgebundene „Gutachterausschüsse“ zu bilden.

Sie bestehen heute als Landeseinrichtungen bei den kreisfreien Städten, Kreisen und großen kreisangehörigen Gemeinden. Die Gutachterausschüsse sind unabhängige Kollegialgremien. Ihre Mitglieder verfügen auf Grund der beruflichen Tätigkeit über langjährige Erfahrung und besondere Fachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Zurzeit besteht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld aus 15 Mitgliedern, die im Abschnitt 12.6 aufgeführt sind.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch die Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt; Wiederbestellungen sind zulässig. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Die im Gutachterausschuss tätigen Gutachter kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie aus dem Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Sie müssen die für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde besitzen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet und bei Vorliegen von Interessenkollisionen von der Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und besonderer Bodenrichtwerte zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB sind die Mitarbeiter der zuständigen Finanzbehörde zu beteiligen, die ebenfalls als ehrenamtliche Gutachter bestellt wurden.

Die notariellen Kaufverträge sind nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen Vorsitzenden durch die Geschäftsstelle auszuwerten. Dabei sind insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten, die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks zu erfassen und in Beziehung zu den gezahlten Kaufpreisen zu setzen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sein können, werden besonders gekennzeichnet und von Auswertungen ausgeschlossen.

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für:

- die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- die Erstattung von Verkehrswertgutachten.

Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben bezogen auf die Tätigkeit im Gutachterausschuss eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung vernichtet.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können erteilt werden, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird.

Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997, insbesondere §§ 192 bis 199 BauGB.
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06. Dezember 1988.
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 24. März 2004 in der zur Zeit geltenden Fassung.

Weitere gesetzliche Vorschriften zum Bau-, Boden- und Mietrecht sowie insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung im Enteignungsverfahren finden nach Lage des Einzelfalles entsprechend Berücksichtigung.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bielefeld

Der Gutachterausschuss erstattet nach § 193 BauGB Gutachten auf Antrag von Behörden, Eigentümern, ihnen gleichstehenden Berechtigten, Inhabern anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigten sowie Gerichten und Justizbehörden.

Maßstab für die Arbeit der Gutachterausschüsse ist der in § 194 BauGB definierte Verkehrswert :

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Grundlage für die Tätigkeit der Gutachterausschüsse ist die Kaufpreissammlung, die aus einer vollständigen Sammlung aller Grundstücksverkäufe und einer Auswertung von Einzeldaten besteht.

„Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden“ (§ 195 i.V. § 200 BauGB).

Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen (z.B. Eigentümern, Mietern) einholen, die Angaben über das Grundstück und über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück, die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen.

Die Geschäftsstelle, welcher sich der Gutachterausschuss bedient, hat nach Weisung des Gutachterausschusses eine Kaufpreissammlung anzulegen, fortzuführen und auszuwerten. Aus den Daten der Kaufpreissammlung sind durch den Gutachterausschuss turnusgemäß (jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres) Bodenrichtwerte zu ermitteln. Rechtsgrundlage ist § 196 Abs. 1 BauGB.

Auf Grund der Kaufpreissammlung sind durchschnittliche Lagewerte unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses obliegt es, die für die Bodenrichtwertermittlung erforderlichen Unterlagen und Informationen zu beschaffen, die Bodenrichtwerte oder sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu veröffentlichen und Auskünfte über Bodenrichtwerte zu erteilen.

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören im Wesentlichen:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- die Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten; ab 01.01.1999 ergänzend für steuerliche Zwecke nach Vorschriften der Finanzverwaltung
- die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u. a.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Bielefeld eingerichtet. Die Stadt Bielefeld hat für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

- die Vorbereitung der Wertermittlungen
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

4 GRUNDSTÜCKSMARKT 2006

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2006. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegenden Ergebnisse mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ausgewertet und für den jeweiligen Verwendungszweck zusammengefasst wurden. Sie stellen somit ein generalisiertes Abbild des Immobilienmarktes dar.

Insofern können die folgenden Aussagen eine sachverständige, gutachterliche Beurteilung des Einzelfalles nicht ersetzen.

Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Fakten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich. In der vorliegenden Fassung des Grundstücksmarktberichtes sind diese Aussagen berichtigt.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt lagen im **Jahr 2006** dem Gutachterausschuss in der Stadt Bielefeld

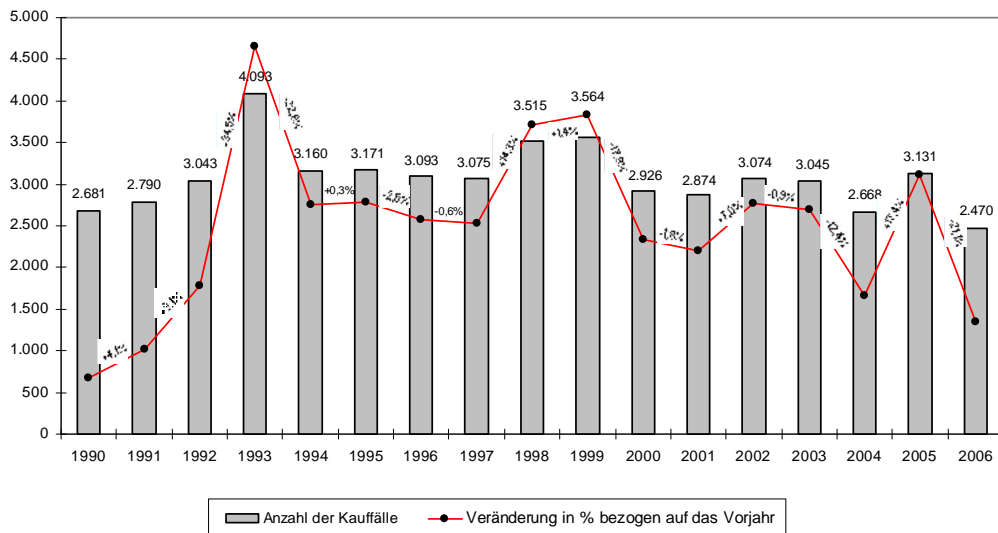


Abbildung 1

2470 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke vor. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2005 um 21% gefallen. Nach dem endgültigen Wegfall der Wohnungsbauförderung (Eigenheimzulage) hat die Bereitschaft zum Kauf einer Immobilie trotz des weiterhin günstigen Zinsniveaus stark nachgelassen. Das aktuelle Ergebnis mit 2470 Kauffällen liegt unterhalb des Durchschnitts der letzten 15 Jahre.

Der Grundstücksmarkt in Bielefeld wurde in den vergangenen Jahren überwiegend durch das Wohnungseigentumsgeschäft bestimmt. Dieser Trend setzte sich im Jahre 2006 nicht fort. Im Berichtsjahr betrug der Marktanteil des klassischen Bereichs der bebauten Grundstücke 40% gegenüber dem Teilmarkt Wohnungseigentum mit 36%. Die unbebauten Grundstücke (Bauplätze) belegen mit 7% ein kleineres Marktsegment.

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

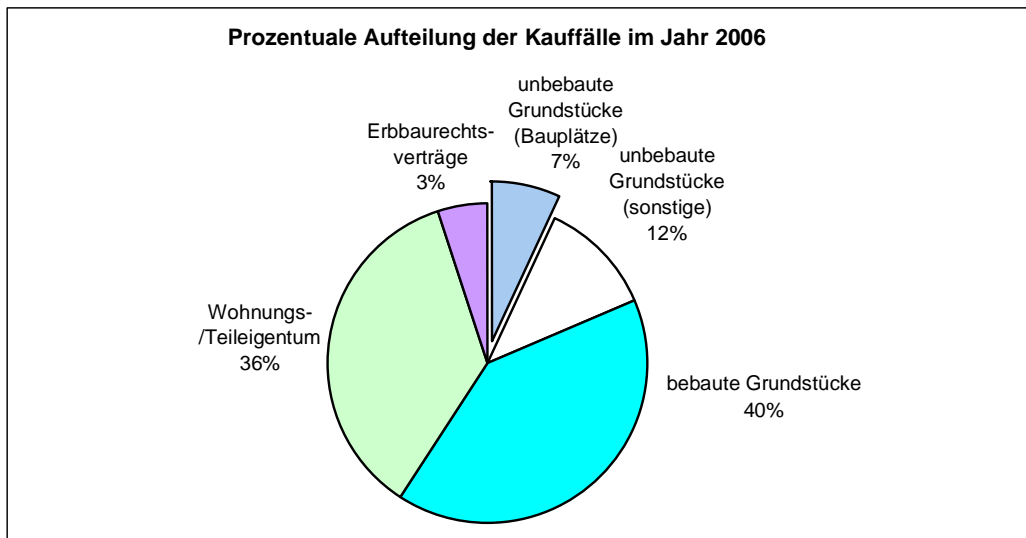


Abbildung 2

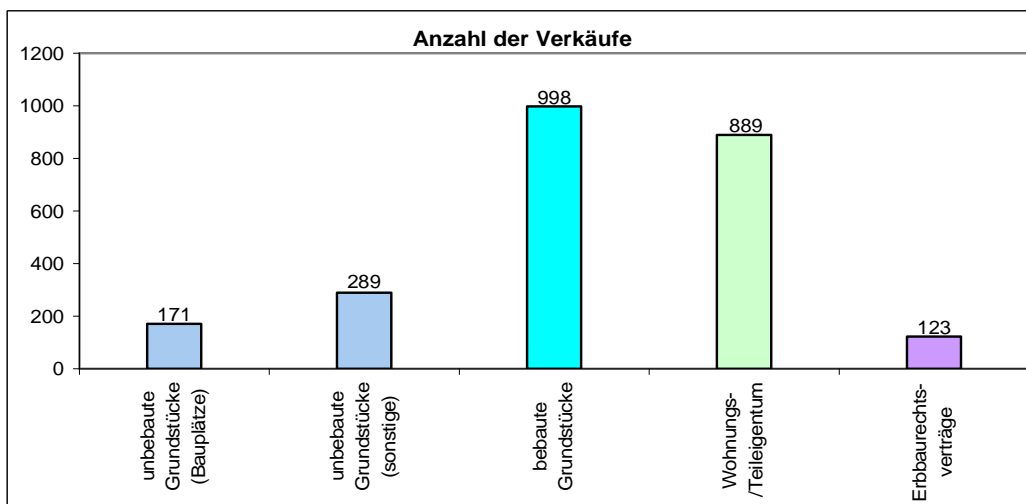


Abbildung 3

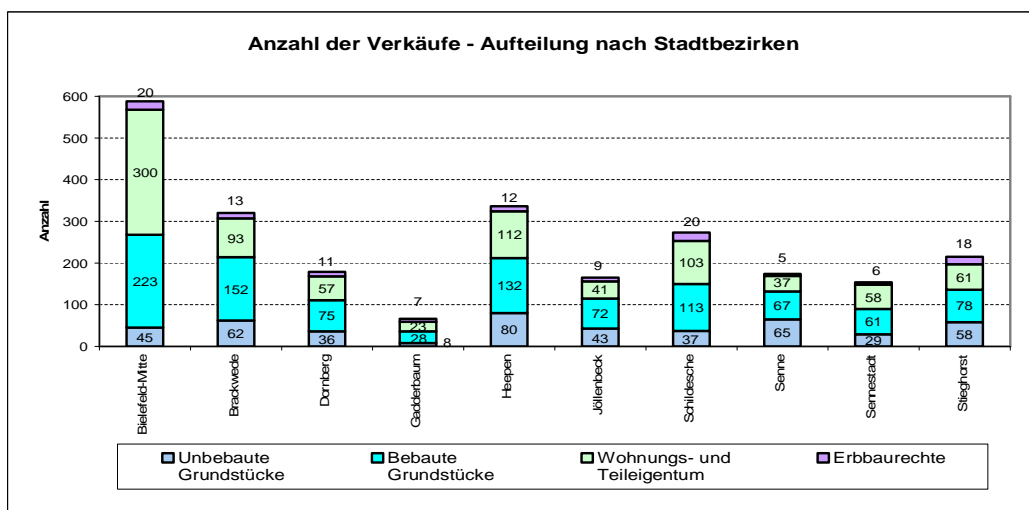


Abbildung 4

4.2 Flächenumsatz

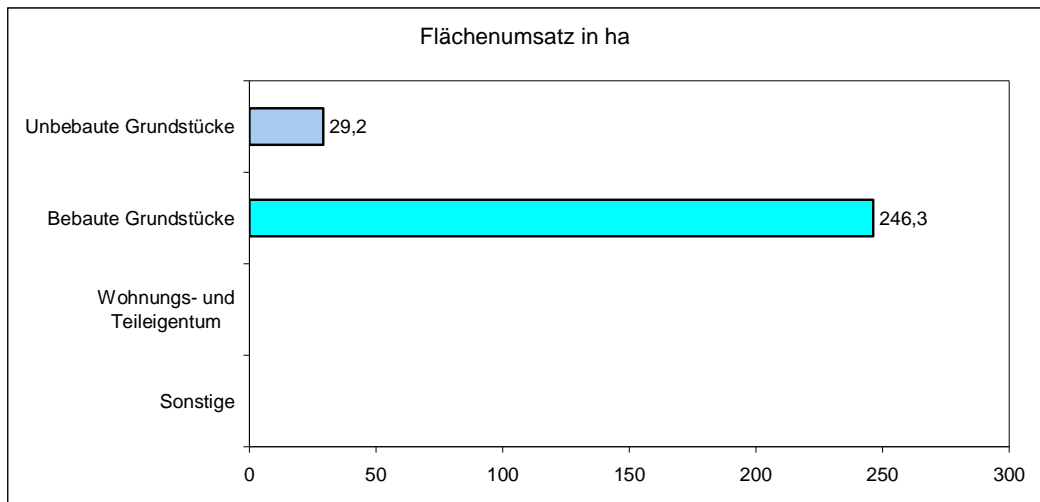
Im Berichtsjahr wurden in Bielefeld Grundstücksflächen von insgesamt **275,5 ha** umgesetzt. Die Verteilung auf einzelne Teilmärkte zeigt Abbildung 5.

Der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallende Flächenumsatz wird hierbei nicht berücksichtigt.

Die Teilmärkte über land- und forstwirtschaftliche Flächen, bzw. Grünlandflächen sowie Bauerwartungs- und Rohbauland spielen eine untergeordnete Rolle und werden daher in der Grafik nicht dargestellt.

ca. 0,9 % der Gesamtfläche von Bielefeld umgesetzt

Flächenumsatz 2006 in Bielefeld



Starker Anstieg

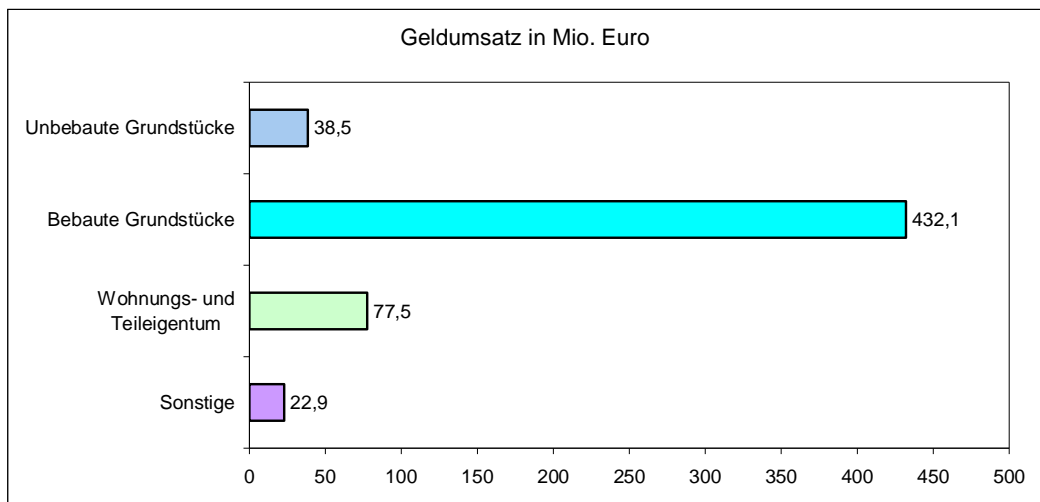
Abbildung 5

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr **571 Mio. €**. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme um 3%.

Die bebauten Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum haben zusammen einen Anteil von 89% am Geldumsatz während die unbebauten Grundstücke mit 7% und die sonstigen Verkaufsfälle mit rd. 4% nur einen geringen Anteil am Geldumsatz ausmachen.

Geldumsatz 2006 in Bielefeld



Zunahme um 3%

Abbildung 6

5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter betrachtet. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende Kategorien:

- Individueller Wohnungsbau**
 Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – so weit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z. B. Stadthäuser in mehrgeschossiger Bauweise). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert. Wesentliches Kennzeichen dieser Kategorie ist die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.
- Geschosswohnungsbau**
 Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichen der Kategorie sind die 3- oder mehrgeschossige Umgebungsbebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.
- Gewerbe**
 Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorien sind z. B. Grundstücke für „klassische“ Gewerbebezwecke.
 Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der beschriebenen Kategorien nach Anzahl und Geldumsatz in Prozent. Kauffälle dieser Kategorie, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst waren, wurden nicht berücksichtigt.

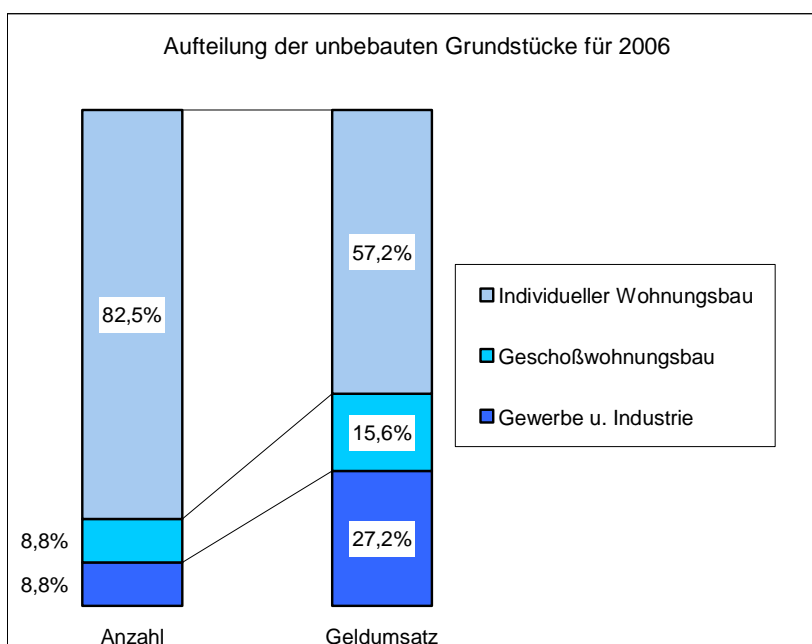


Abbildung 7

5.1 Individueller Wohnungsbau

- Umsätze

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

Starker Einbruch bei der Anzahl der Kauffälle

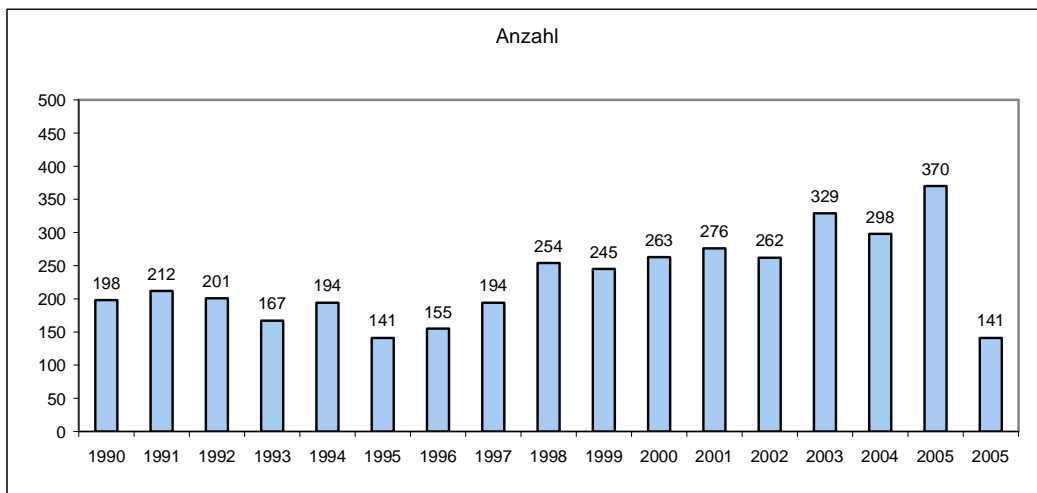


Abbildung 8

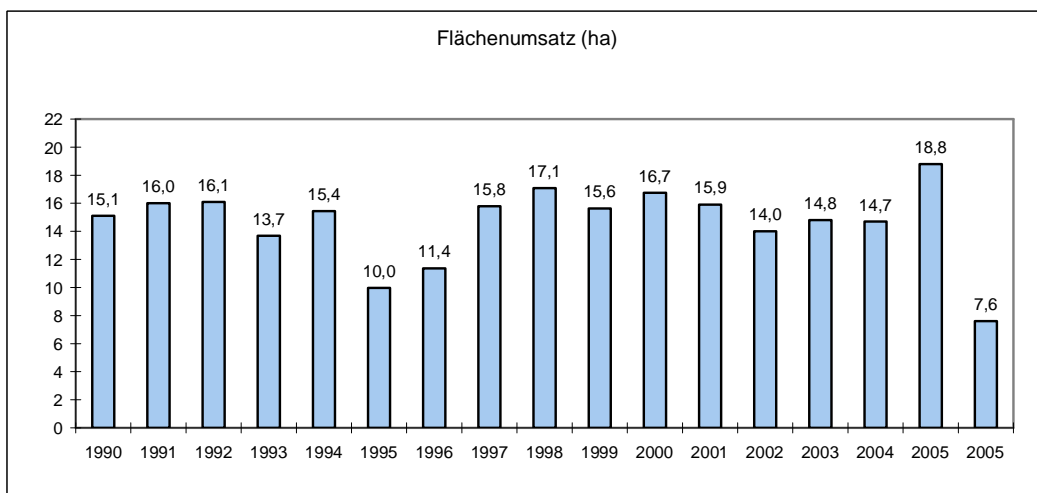


Abbildung 9

Starker Rückgang des Geldumsatzes

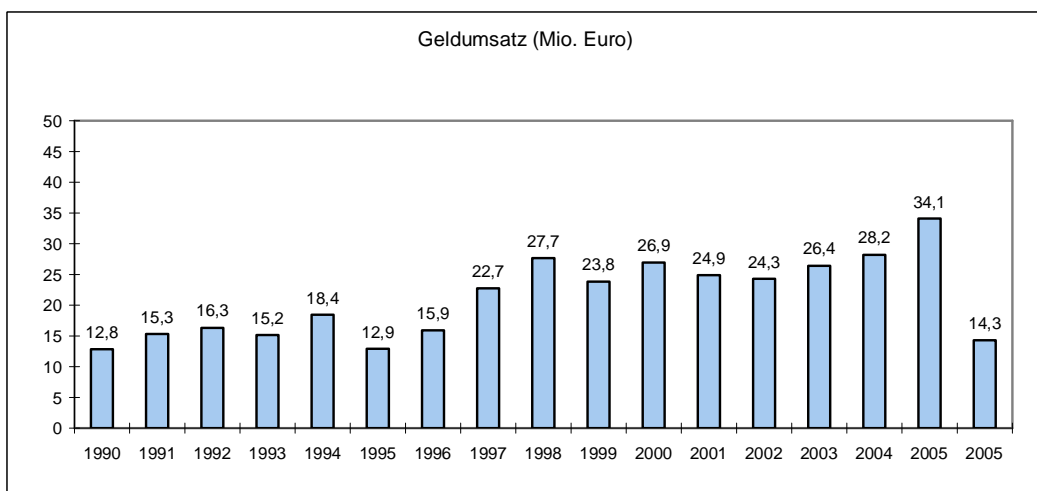


Abbildung 10

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

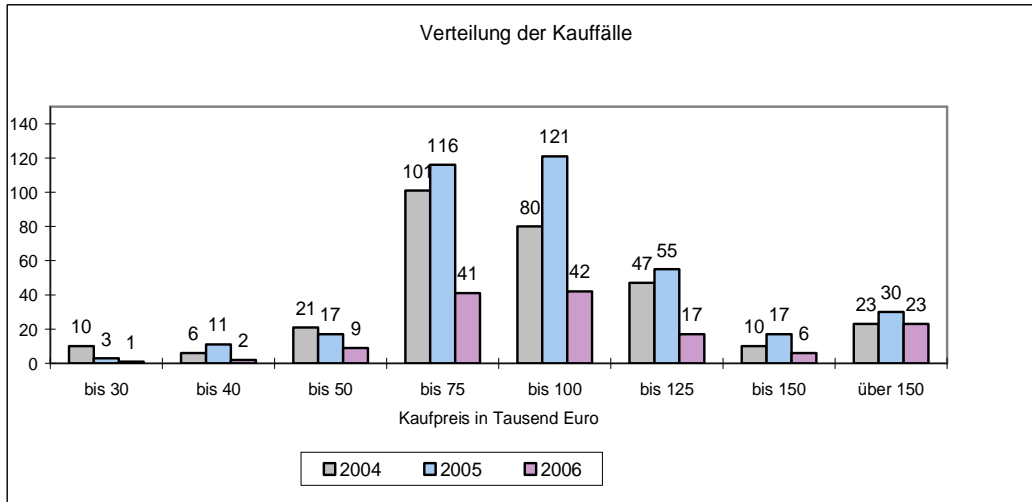


Abbildung 11

• Preisentwicklung

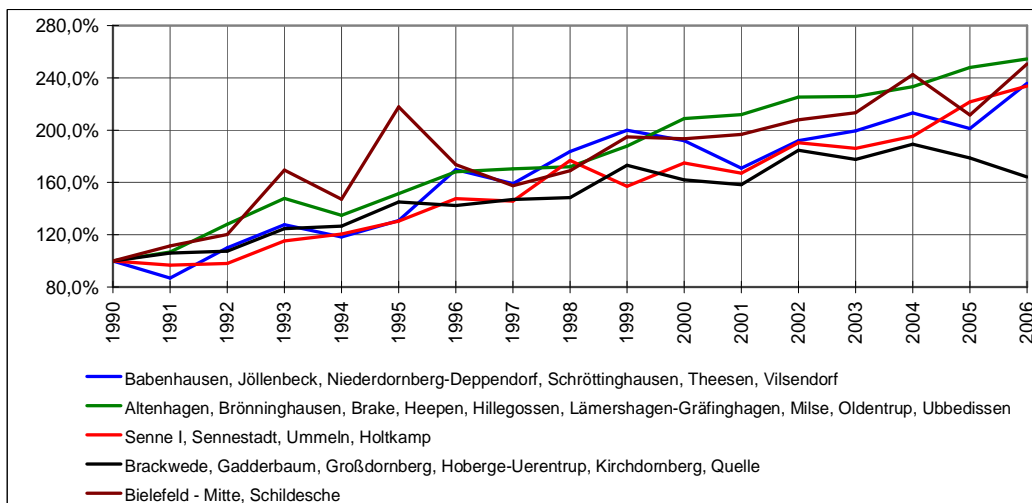
Bei der Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau hat sich im Berichtsjahr eine Erhöhung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises um 2,5% ergeben.

Die langfristige Preisentwicklung zeigt in Bielefeld drei Phasen :

- 1976 bis etwa 1983 stark steigende Preise
- 1983 bis 1988 Beruhigung der Preisentwicklung, tlw. geringfügig rückläufige Preise
- etwa 1988 bis 2006 kontinuierlicher Anstieg der Preise mit kurzen Unterbrechungen durch stagnierende und leicht rückläufige Preise.

Baulandpreise auf nahezu gleichem Niveau zum Vorjahr

In der nachfolgenden Abbildung ist die Preisentwicklung in verschiedenen Stadtteilen von Bielefeld seit 1990 dargestellt. Bei den Darstellungen handelt es sich um Indexreihen, d.h. es sind daraus keine Aussagen über die absolute Höhe der Grundstückswerte zu ziehen; diese können sehr unterschiedlich sein.



Entwicklung der Baulandpreise in Bielefeld für den individuellen Wohnungsbau 1990 = 100 %

Vergleich der Stadtteile

Abbildung 12

• Preisniveau

Einen Überblick über das Bodenpreisniveau in Bielefeld gibt die nachfolgende Tabelle. Dargestellt sind Durchschnittswerte für überwiegend erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in ein- und zweigeschossiger Bauweise, bezogen auf mäßige, mittlere und gute Wohnlagen.

Höchster
Baulandpreis in
Bielefeld-Mitte

Stadtbezirk	Individueller Wohnungsbau		
	Grundstückswert (Eur/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	350	200	160
Brackwede	275	205	140*
Dornberg/Hoberge	340	200	
Gadderbaum	320	220	
Heepen	225	200	
Jöllenberg/Theesen	230	210	
Schildesche	260	240	
Senne	275	195	155
Sennestadt		180	
Stieghorst/Hillegossen	205	185	160

Mit * gekennzeichnete Werte sind erschließungsbeitragspflichtig

Tabelle 1

5.2 Geschosswohnungsbau

- Umsätze

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

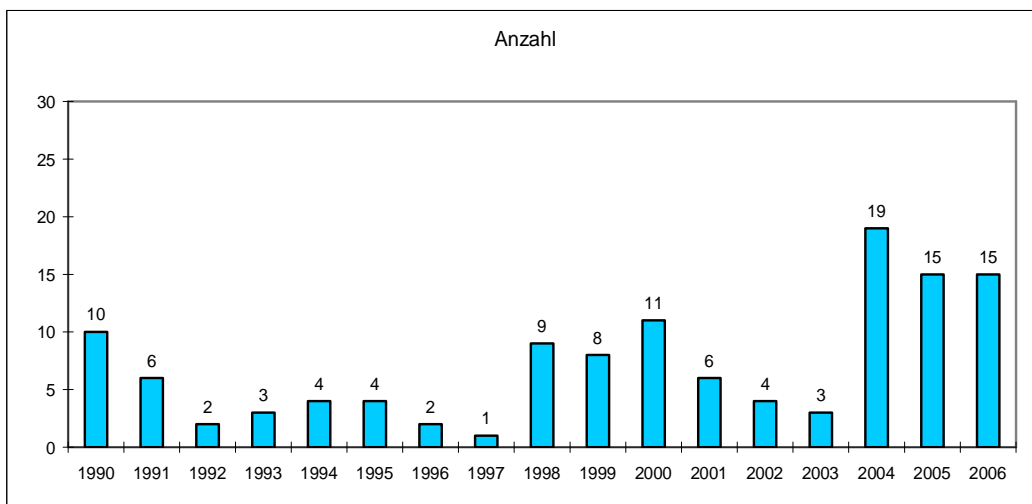


Abbildung 13

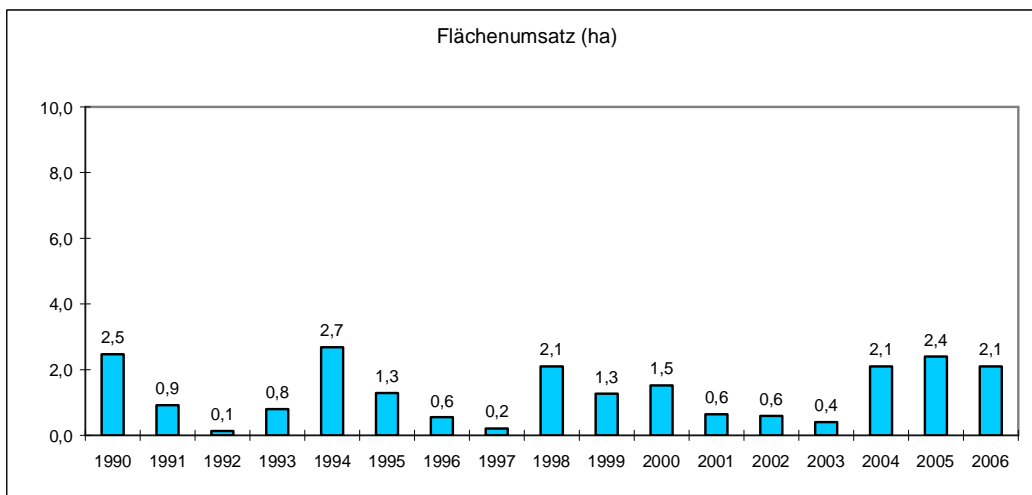


Abbildung 14

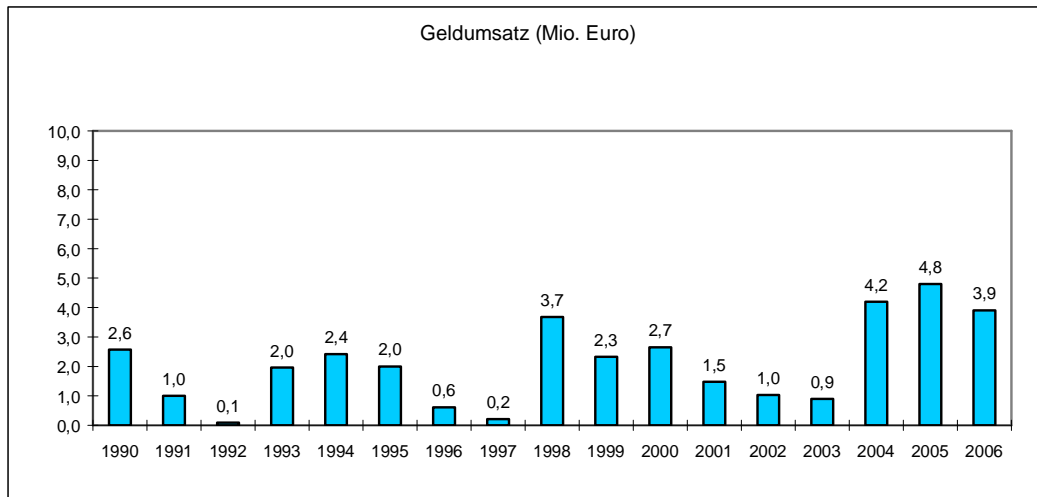


Abbildung 15

- Preisentwicklung

Bei der Preisentwicklung im Geschosswohnungsbau hat sich im Berichtsjahr eine Reduzierung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises ergeben. Die geringe Anzahl der Kauffälle lässt keine signifikante Aussage zu.

Baulandpreise um 4% gefallen

- Preisniveau

So weit Angaben vorliegen, wird in der folgenden Tabelle das Preisniveau für unbebaute Grundstücke im Geschosswohnungsbau für gute, mittlere und mäßige Lagen differenziert angegeben.

Stadtbezirk	Geschosswohnungsbau		
	Grundstückswert (Eur/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	300	215	210
Brackwede	275	195	155
Dornberg/Hoberge		190	
Gadderbaum		240	
Heepen	235	210	
Jöllenbeck/Theesen		185	170
Schildesche	270	210	
Senne		190	155
Sennestadt	195	185	
Stieghorst/Hillegossen		190	175

Typische Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau

Tabelle 2

5.3 Gewerbliche Bauflächen

- Umsätze

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

Anzahl
gestiegen

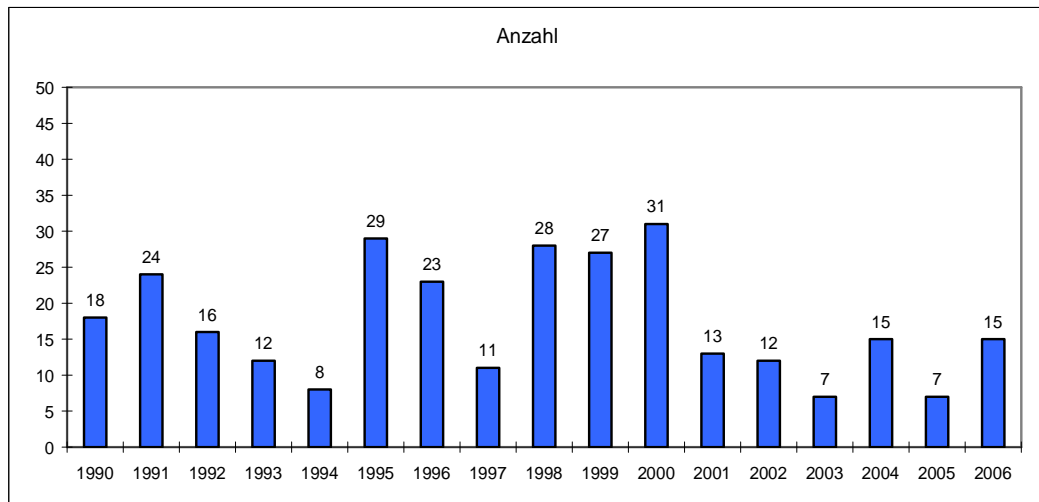


Abbildung 16

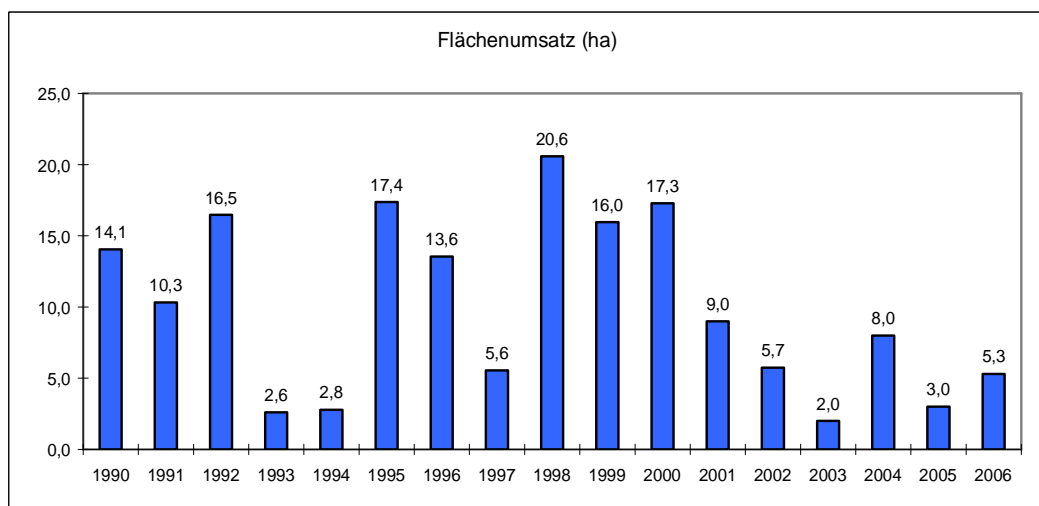


Abbildung 17

Umsatzsteigerung
bei gewerblichen
Bauflächen

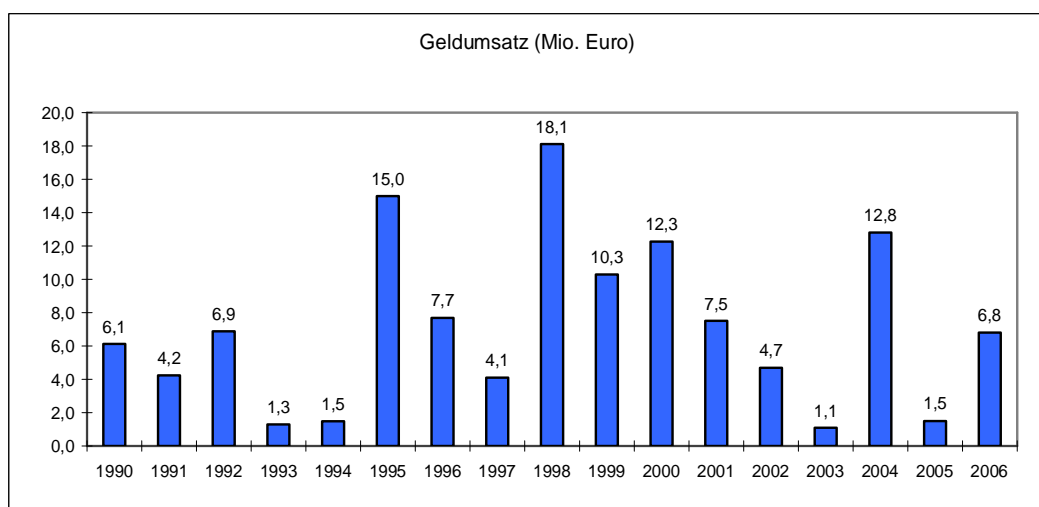


Abbildung 18

- Preisentwicklung

Bei der Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen hat sich im Berichtsjahr eine Steigerung ergeben.

Steigerung bei gewerblichen Baulandpreisen

- Preisniveau

Nachfolgend wird das Preisniveau für unbebaute baureife Grundstücke bei Gewerbenutzung angegeben. Dabei wird nach guter, mittlerer und mäßiger Lage differenziert.

Gewerbe u. Industrie			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Eur/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	170	120	
Brackwede	75	60	
Dornberg/Hoberge		50	
Gadderbaum		80	
Heepen		60	
Jöllenberg/Theesen		60	
Schildesche		90	
Senne		60	
Sennestadt		55	
Stieghorst/Hillegossen		60*	

Typische Baulandpreise für Gewerbenutzung

Tabelle 3

Mit * gekennzeichnete Werte sind erschließungsbeitragspflichtig

5.4 Erbbaurechtsbestellungen

Auf Grund von ausgewerteten Kaufverträgen der vergangenen Jahre liegt der Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke bei der erstmaligen Begründung eines Erbbaurechts im Mittel bei

rd. 3%

des gültigen Bodenrichtwertes. Die Erbbaurechte für Wohnbauland werden in der Regel für eine Laufzeit von 99 Jahren bestellt. Der Erbbauzins wird überwiegend in Anlehnung an den „Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen“ (ehemaliger Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in NRW) angepasst.

5.5 Grundstücke im Außenbereich

- Bodenwert für Ackerland

Kaufverträge über Veräußerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) gehen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld nur in geringer Zahl ein. Im Jahre 2006 lag keine signifikante Anzahl von auswertbaren Fällen vor, sodass der Wert für Ackerland von rd. 3,00 €/m² fortgeschrieben wurde.

Wert für Ackerland in 2006 unverändert

- Bodenwert für Grünland

Auf Grund früherer Untersuchungen zeigten die Bodenpreise für Grünland eine relative Abhängigkeit zu den Preisen für Ackerland von ca. 65%.

- Bodenwert für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich

Weiterhin ergibt sich für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich eine relative Abhängigkeit zum nächstgelegenen Bodenrichtwert von ca. 65%.

6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Mit einem Volumen von 300,2 Mio. € bei 604 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz.

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

Kauffälle dieser Kategorie, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst waren, wurden nicht berücksichtigt.

Rückgang
um 33%

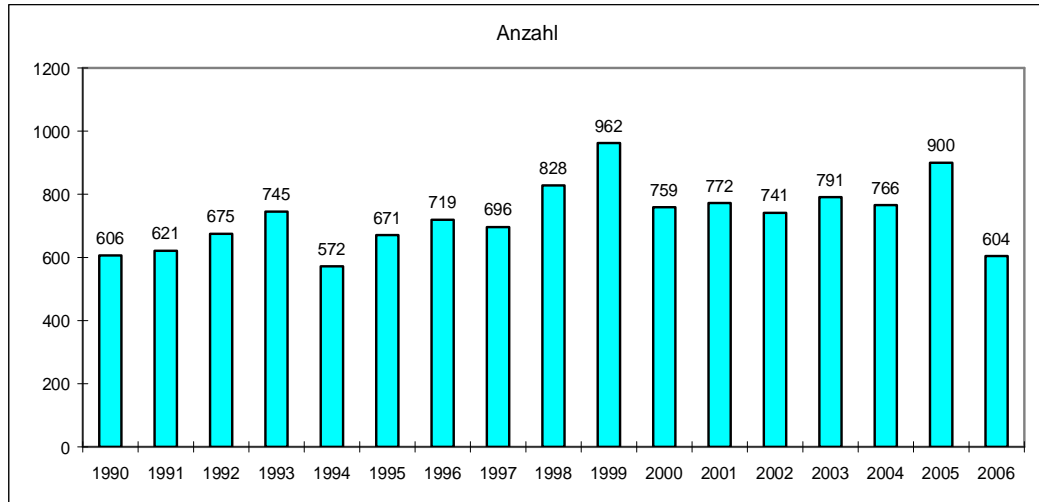


Abbildung 19

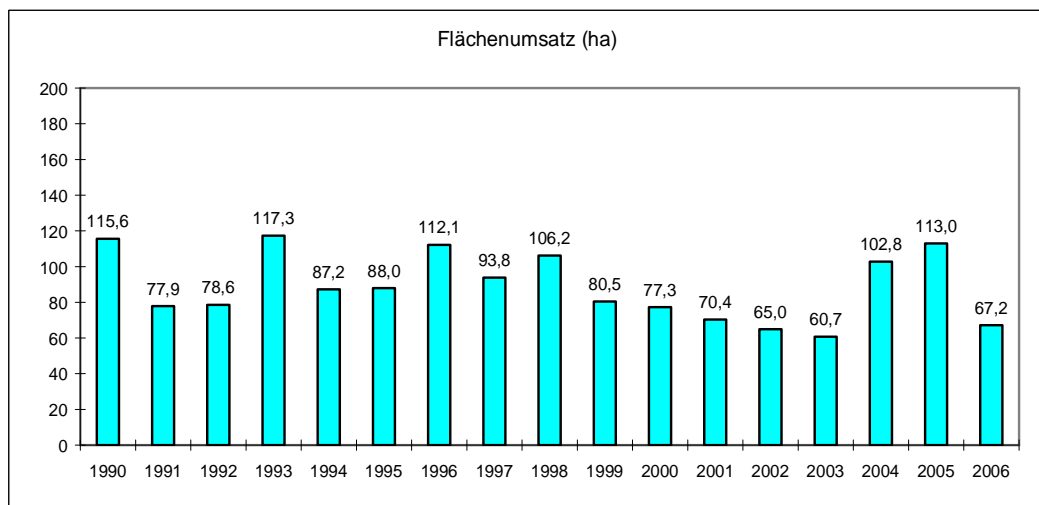


Abbildung 20

Geldumsatz um
8% gefallen

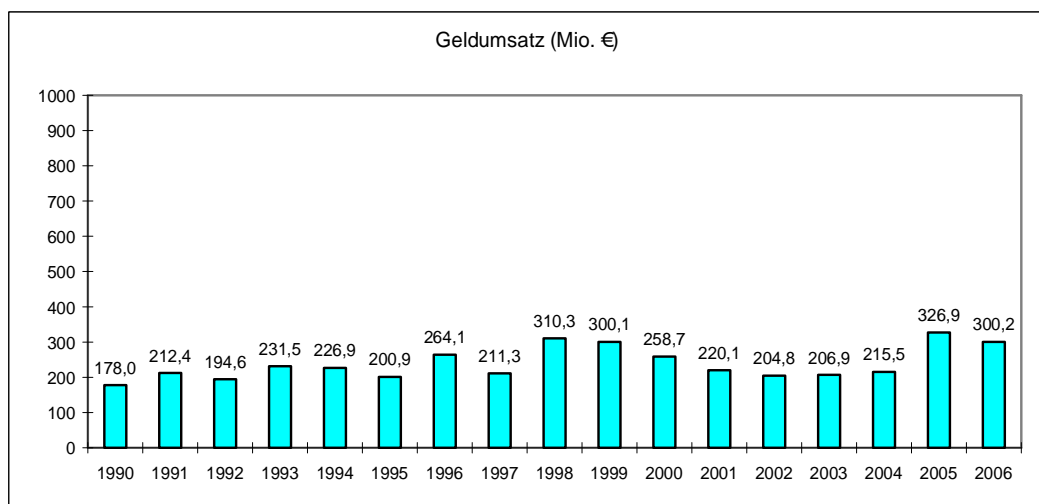


Abbildung 21

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

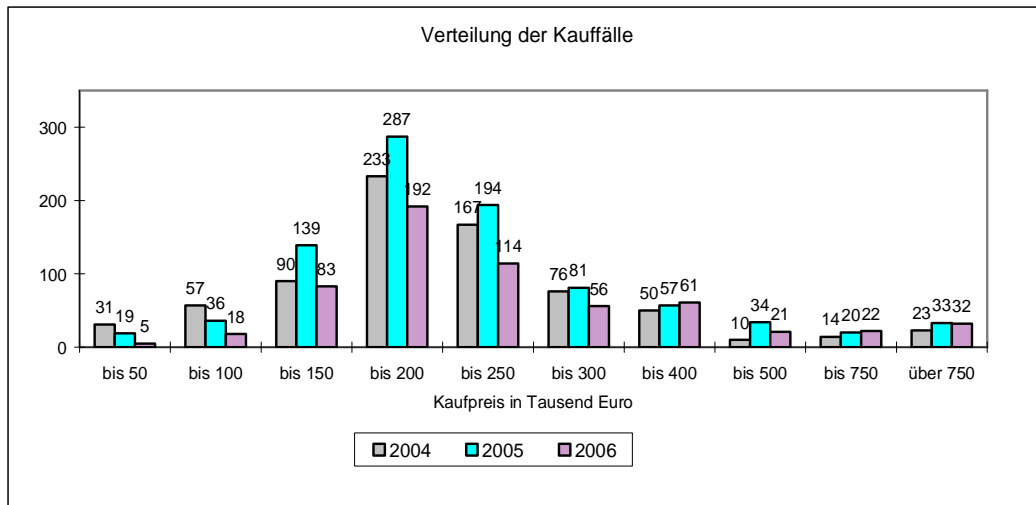


Abbildung 22

Die Kategorie „bebaute Grundstücke“ wird im Folgenden differenzierter beschrieben. Diese Kategorie gliedert sich in folgende „Teilmärkte“ : Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte. In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der Kauffälle, sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.

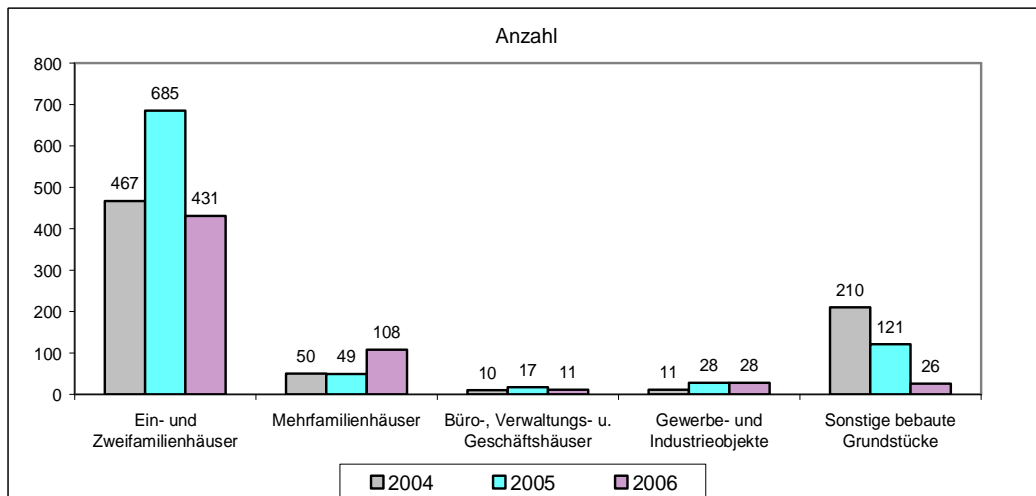


Abbildung 23

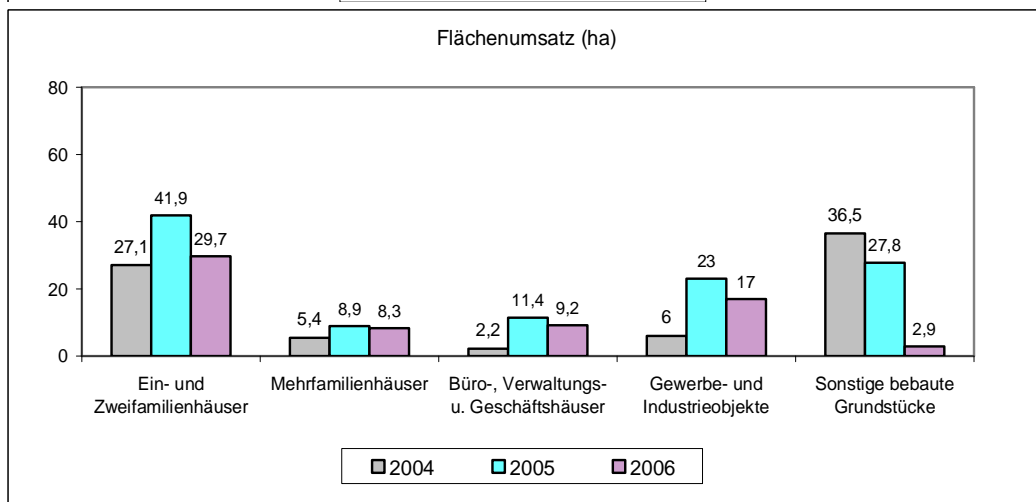


Abbildung 24

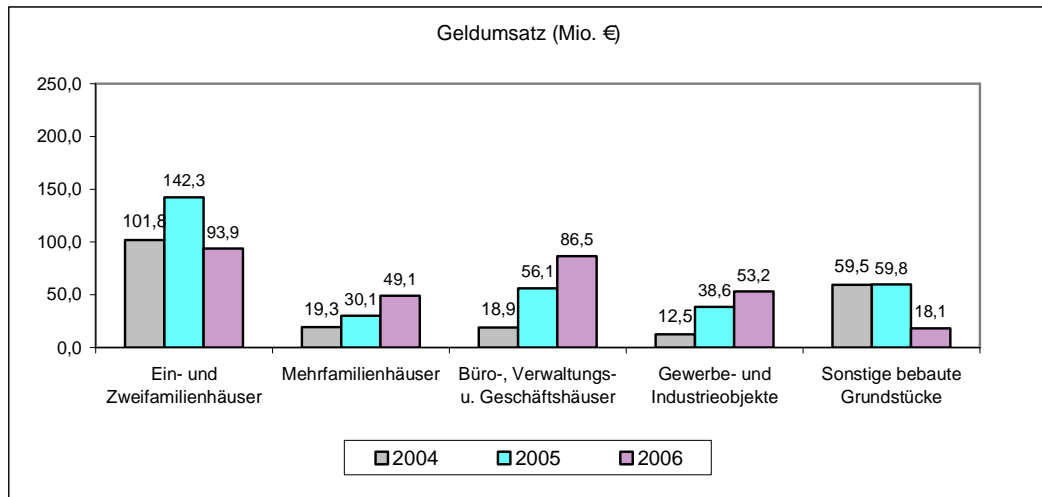


Abbildung 25

Veränderung der Angaben im Vergleich zum Vorjahr in Prozent

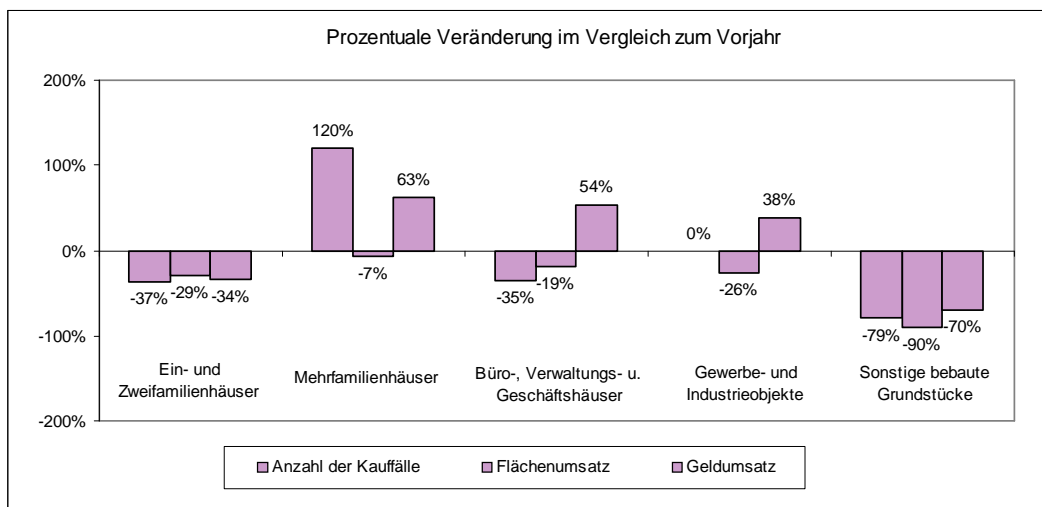


Abbildung 26

• Preisentwicklung

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

• Preisniveau

Die folgenden Angaben beziehen sich auf die Kategorie Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihene- bzw. Reihemittelhäuser in mittlerer Wohnlage. Ausstattungsmerkmale sind dabei: Massive Baukonstruktion, Unterkellerung, Differenzierung nach Baujahresklassen und Wohnflächen (Minimal- bzw. Maximalwerte), jedoch ohne Nebengebäude, Garagen und Inventar. Die Angabe Preis/m²-Wohnfläche erfolgt jedoch zur besseren Transparenz ohne Bodenwert. Der Bodenwert wurde überwiegend aus dem jeweiligen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung eines Normgrundstückes (600 m²) abgeleitet. Als Genauigkeitsmaß für den angegebenen Preis/m²-Wohnfläche, wird die Standardabweichung angegeben. Diese statistische Größe besagt, dass die Kaufpreise in einer gewissen Bandbreite um den Mittelwert streuen. Liegt Normalverteilung vor, fallen in diese Spanne ca. 2/3 aller Fälle.

Die Angaben in den beiden nachfolgenden Tabellen über die Preisspanne pro m²-Wohnfläche beziehen sich nur auf den Wert der baulichen Anlage. Aus dem Kaufpreis wurde deshalb der jeweilige Bodenwertanteil abgezogen. Im Gegensatz zum Vorjahr wurde in der statistischen Auswertung auf Grund der gleichartigen Preisspannen für Reihenmittelhäuser gegenüber den Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäusern keine eigene Kategorie gebildet.

Baujahres- klasse	Anzahl der ausge- werteten Kauffälle	Wohnfläche (m ²)		Grund- stücks- fläche (m ²)	Preisspanne/m ² Wohnfläche ohne Bodenwert (€/m ²)			Standard- abweich- ung ohne Boden- wert (€/m ²)	Gesamt- kaufpreis inkl. Bodenwert (€)	
		min.	Ø		max.	Ø	von			Ø
Ein- und Zweifamilienhäuser										
... bis 1949	14	95	163	280	769	550	600	650	50	205.000
1950 bis 1959	9	130	181	230	878	550	650	750	100	260.000
1960 bis 1969	8	115	139	160	920	650	750	850	100	225.000
1970 bis 1979	5	136	196	259	685	600	800	1.000	200	245.000
1980 bis 1989	6	150	173	220	702	1.050	1.150	1.250	100	285.000
1990 bis 1999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ab 2000 ...	5	120	146	180	509	1.500	1.600	1.700	100	305.000
Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser										
... bis 1949	5	85	121	165	478	500	550	600	50	160.000
1950 bis 1959	5	80	97	108	411	600	750	900	150	160.000
1960 bis 1969	5	94	134	236	455	700	800	900	100	195.000
1970 bis 1979	8	105	126	160	388	750	800	850	50	175.000
1980 bis 1989	9	102	151	240	416	1.000	1.050	1.100	50	215.000
1990 bis 1999	6	110	118	128	292	1.150	1.250	1.350	100	205.000
ab 2000 ...	11	98	130	157	266	1.250	1.300	1.350	50	215.000

Tabelle 4

In den Baujahresklassen, die keine repräsentative Anzahl von ausgewerteten Kauffällen (weniger als fünf Kauffälle) aufweisen, entfallen die weiteren Angaben.

Die gezahlten Kaufpreise hängen stark von den wertbestimmenden Merkmalen „Lage und Ausstattung“ der Immobilie ab.

Diese Merkmale müssen bei Gebrauch der Tabelle unter Abwägung des Einzelfalles berücksichtigt werden. Die Tabelle gilt nicht für den Sonderfall „Verkauf von Erbbaurechten“. Die Anwendung der obigen Tabellenwerte führt im Allgemeinen nur bei Grundstücksgrößen bis 600 m² (Normgrundstück) zu zuverlässigen Ergebnissen.

Bei Abweichungen vom Normgrundstück ist eine Rückfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sinnvoll.

Anwendungsbeispiel für eine genäherte Verkehrswertermittlung :

Doppelhaushälfte, Baujahr 1955, Wohnfläche 100 m²,
Grundstücksgröße 425 m². Wie hoch ist der Verkehrswert ?

Erforderliche Informationen :

Tabellenwert (S. 25) und
Bodenrichtwert (www.boris.nrw.de oder Tel. 0521 - 51 2677 / 51 3530)

Berechnung :

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 200 €/m² (erschließungsbeitragsfrei)
Der Tabellenwert beträgt 750 €/m² Wohnfläche ohne Bodenwert
(Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Baujahr 1950 bis 1959)

$$\begin{aligned}
 \text{Bodenwert} &= \text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} \\
 &= 425 \text{ m}^2 \quad \times \quad 200 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 85.000 \text{ €} \\
 \\
 + \text{Gebäudewert} &= \text{Tabellenwert} \quad \times \quad \text{Wohnfläche} \\
 &= 750 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 100 \text{ m}^2 \quad = \quad 75.000 \text{ €} \\
 \\
 = \text{Verkehrswert} &= \text{Bodenwert} \quad + \quad \text{Gebäudewert} \\
 &= 85.000 \text{ €} \quad + \quad 75.000 \text{ €} \quad = \quad \underline{\underline{160.000 \text{ €}}}
 \end{aligned}$$

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

Berechnungsvorlage :

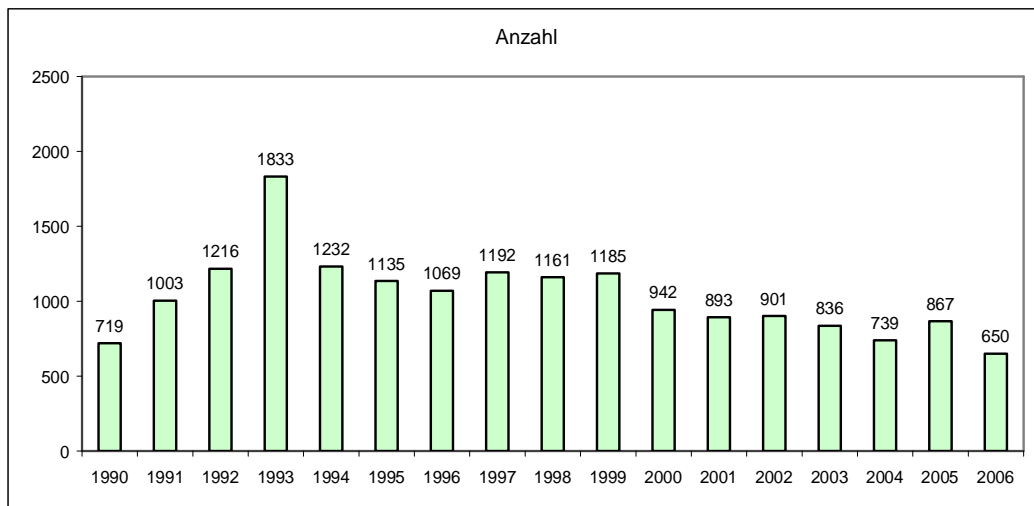
$$\begin{aligned}
 \text{Bodenwert} &= \text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} \\
 &= \underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^2 \times \underline{\hspace{2cm}} \text{ €/m}^2 = \underline{\hspace{2cm}} \text{ €} \\
 \\
 + \text{Gebäudewert} &= \text{Tabellenwert} \quad \times \quad \text{Wohnfläche} \\
 &= \underline{\hspace{2cm}} \text{ €/m}^2 \times \underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^2 = \underline{\hspace{2cm}} \text{ €} \\
 \\
 = \text{Verkehrswert} &= \text{Bodenwert} \quad + \quad \text{Gebäudewert} \\
 &= \underline{\hspace{2cm}} \text{ €} + \underline{\hspace{2cm}} \text{ €} = \underline{\underline{\hspace{2cm}} \text{ €}}
 \end{aligned}$$

7 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

7.1 Wohnungseigentum

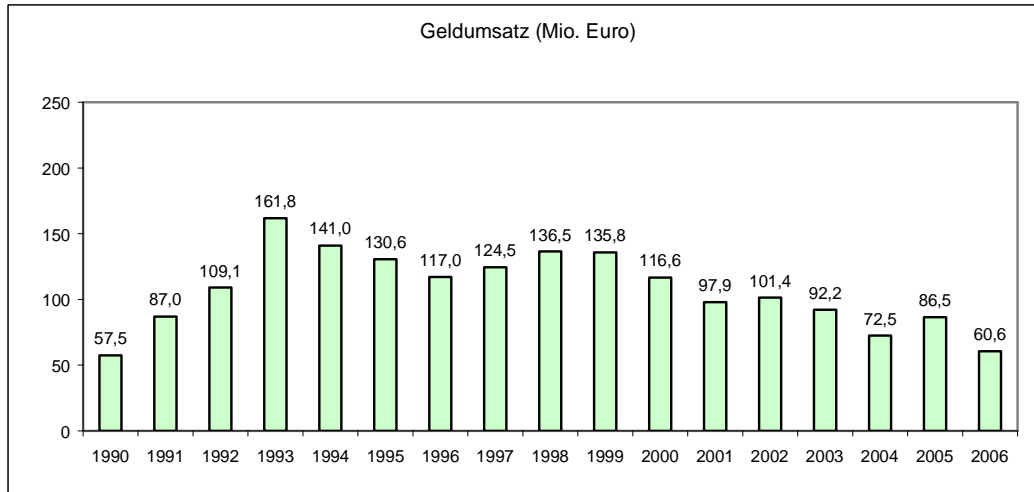
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz seit 1990 dargestellt.

Kauffälle dieser Kategorie, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst waren, wurden nicht berücksichtigt.



Anzahl
um 25%
gefallen

Abbildung 27



Rückgang
des Geld-
umsatzes
um 30%

Abbildung 28

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

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

Verteilung der
Kauffälle im
Vergleich zum
Vorjahr

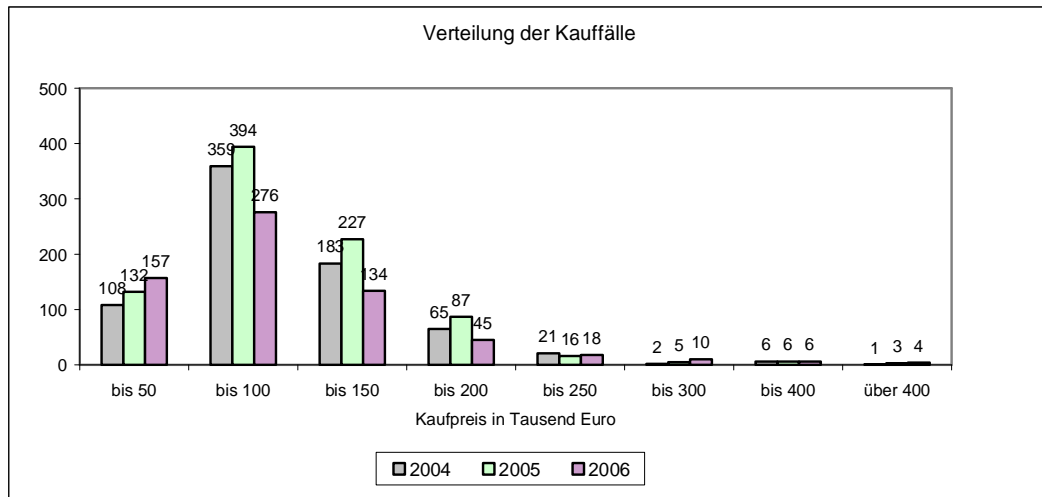


Abbildung 29

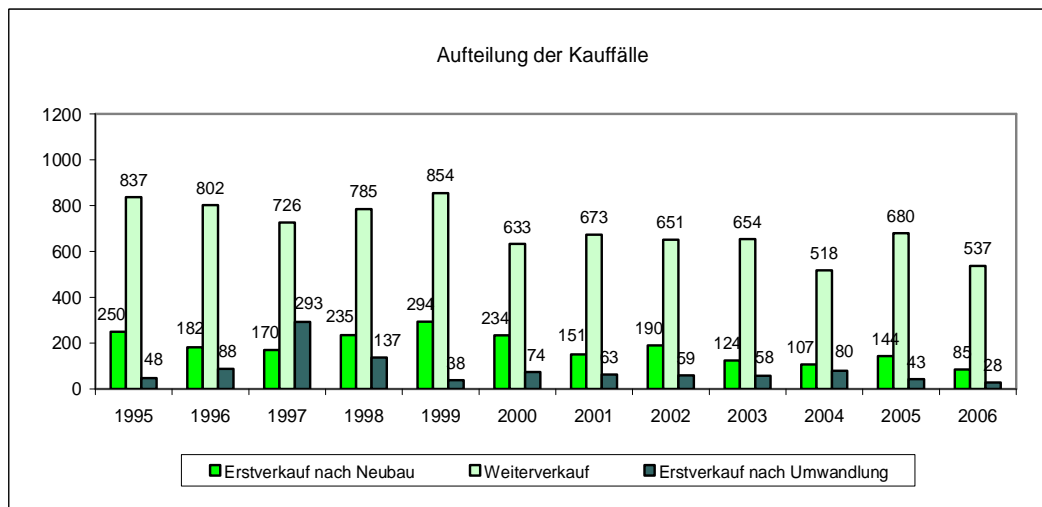


Abbildung 30

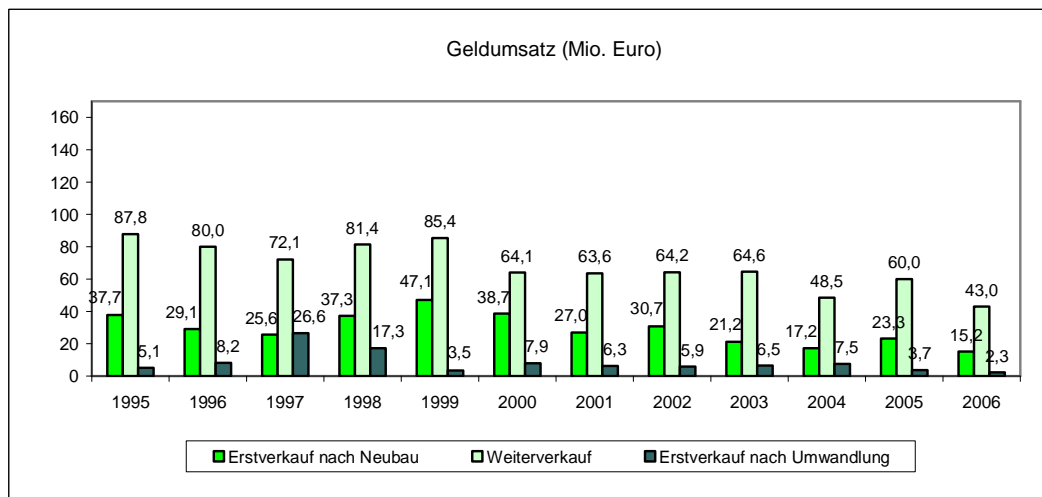


Abbildung 31

• Preisentwicklung

Um eine Aussage über die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle zu normieren. Der Erstverkauf nach Neubau entspricht einem Anteil von rd. 13% am Gesamtvolumen. Diesen Verträgen können in der Regel die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksanteil, Ausstattung u.s.w., entnommen werden. Bei älteren Wohnungen (Weiterverkäufe) oder Umwandlungen sind diese Daten in den Verträgen nicht vorhanden.

Diese Daten werden von der Geschäftsstelle durch Fragebögen erhoben. Durch deren Auswertung werden auch für ältere Eigentumswohnungen Aussagen möglich. Unter Berücksichtigung aller für die Preisentwicklung erforderlichen Daten ergibt sich ein Durchschnittswert, der gering unter dem des Vorjahres liegt. Hieraus lässt sich ableiten, dass noch keine Beruhigung der rückläufigen Preisentwicklung eingetreten ist.

- Preisniveau

Die Auswertung von Wohnungseigentum, differenziert nach Baujahresklassen und Wohnungsgrößen ergab inkl. Bodenwertanteil, ohne Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenplätze folgendes durchschnittliches Preisniveau :

Baujahresklasse	Anzahl der ausgew. Kauffälle	Wohnungsgrößenklasse (m ²)	von (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)	bis (€/m ²)	Standardabweichung (€/m ²)
bis 1949	10	40 bis 59	900	1.000	1.100	100
	12	60 bis 79	900	950	1.000	50
	6	80 bis 99	1.100	1.200	1.300	100
	8	100 bis ...	1.050	1.200	1.350	150
1950 bis 1959	8	40 bis 59	700	800	900	100
	12	60 bis 79	700	750	800	50
1960 bis 1969	9	40 bis 59	750	800	850	50
	28	60 bis 79	850	900	950	50
	7	80 bis 99	850	950	1.050	100
	6	100 bis ...	1.000	1.100	1.200	100
1970 bis 1979	3	... bis 39	650	750	850	100
	5	40 bis 59	650	750	850	100
	33	60 bis 79	800	850	900	50
	15	80 bis 99	950	1.000	1.050	50
	10	100 bis ...	1.000	1.100	1.200	100
1980 bis 1989	8	40 bis 59	800	900	1.000	100
	15	60 bis 79	950	1.050	1.150	100
	7	80 bis 99	1.150	1.200	1.250	50
	5	100 bis ...	1.050	1.200	1.350	150
1990 bis 1999	9	... bis 39	750	900	1.050	150
	8	40 bis 59	1.100	1.200	1.300	100
	12	60 bis 79	1.200	1.250	1.300	50
	8	80 bis 99	1.200	1.300	1.400	100
ab 2000 ...	6	80 bis 99	1.400	1.500	1.600	100
	4	100 bis ...	1.350	1.450	1.550	100

Preise für Eigentumswohnungen um 5% gefallen.

Tabelle 5

Die gezahlten Kaufpreise hängen stark von der Lage und der Ausstattung der Wohnung ab. Diese wertbestimmenden Merkmale müssen beim Gebrauch der Tabelle innerhalb der angegebenen Preisspanne unter Abwägung des Einzelfalls berücksichtigt werden. Die Tabelle gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbbaurechts. Für Wohnungen, die außergewöhnliche Merkmale in Form von Lage, Ausstattung, Wohnungsgröße, Bauzustand etc. aufweisen, ist eine fachkundige individuelle Wertermittlung erforderlich.

Erläuterungen zur Standardabweichung siehe Seite 24.

7.2 Teileigentum

Der Verkauf von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen stellt einen Teilmarkt des Teileigentums dar. Nach eingehenden Untersuchungen ergeben sich für den Teileigentumsmarkt „Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ in der jeweiligen Baujahresklasse inkl. Bodenwertanteil folgende Anhaltswerte :

Preisniveau inkl.
Bodenwertanteil

	Außenstellplätze				Alters- klasse	Garagen		Tiefgaragen-Stellplätze	
	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis		Anzahl der Kauffälle	Gesamt- kaufpreis Ø	Anzahl der Kauffälle	Gesamt- kaufpreis Ø
Weiterverkauf	18	2.000 €	2.600 €	3.200 €	.. bis 1959	45	5.500 €	-	-
					1960-1969		5.500 €	-	-
					1970-1979		5.500 €	-	-
					1980-1989	9	6.000 €	7	5.500 €
					1990-2004	13	6.500 €	4	6.500 €
Erstverkauf nach Neubau				2005-2006	-	-	7	10.000 €	

Tabelle 6

8 BODENRICHTWERTE

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 28. Februar des laufenden Jahres, bezogen auf den Stichtag 01.01. ermittelt und anschließend veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskünfte über die Bodenrichtwerte. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte bzw. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte sind kostenpflichtig. Eine Übersicht über die anfallenden Gebühren findet sich im Abschnitt 12.2. Eine weitere Möglichkeit, landesweit Informationen über das Bodenpreisniveau zu erhalten, ist mit dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW eröffnet worden. Mit dem Online-Angebot www.boris.nrw.de, an welches alle Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen angeschlossen sind, erhält man sämtliche aktuellen Bodenrichtwerte in NRW. Damit ist landesweit ein bedeutender Schritt hinsichtlich Markttransparenz und Datenverfügbarkeit vollzogen worden.



8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse eingegangen sind.

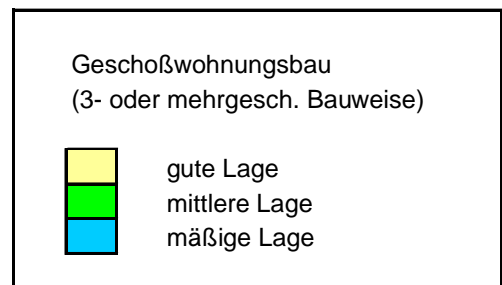
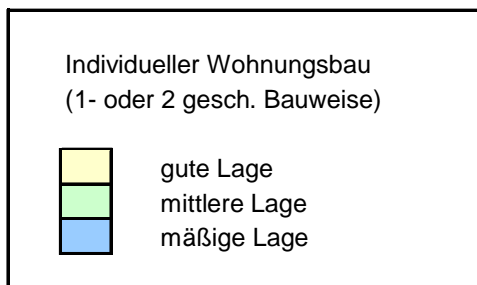
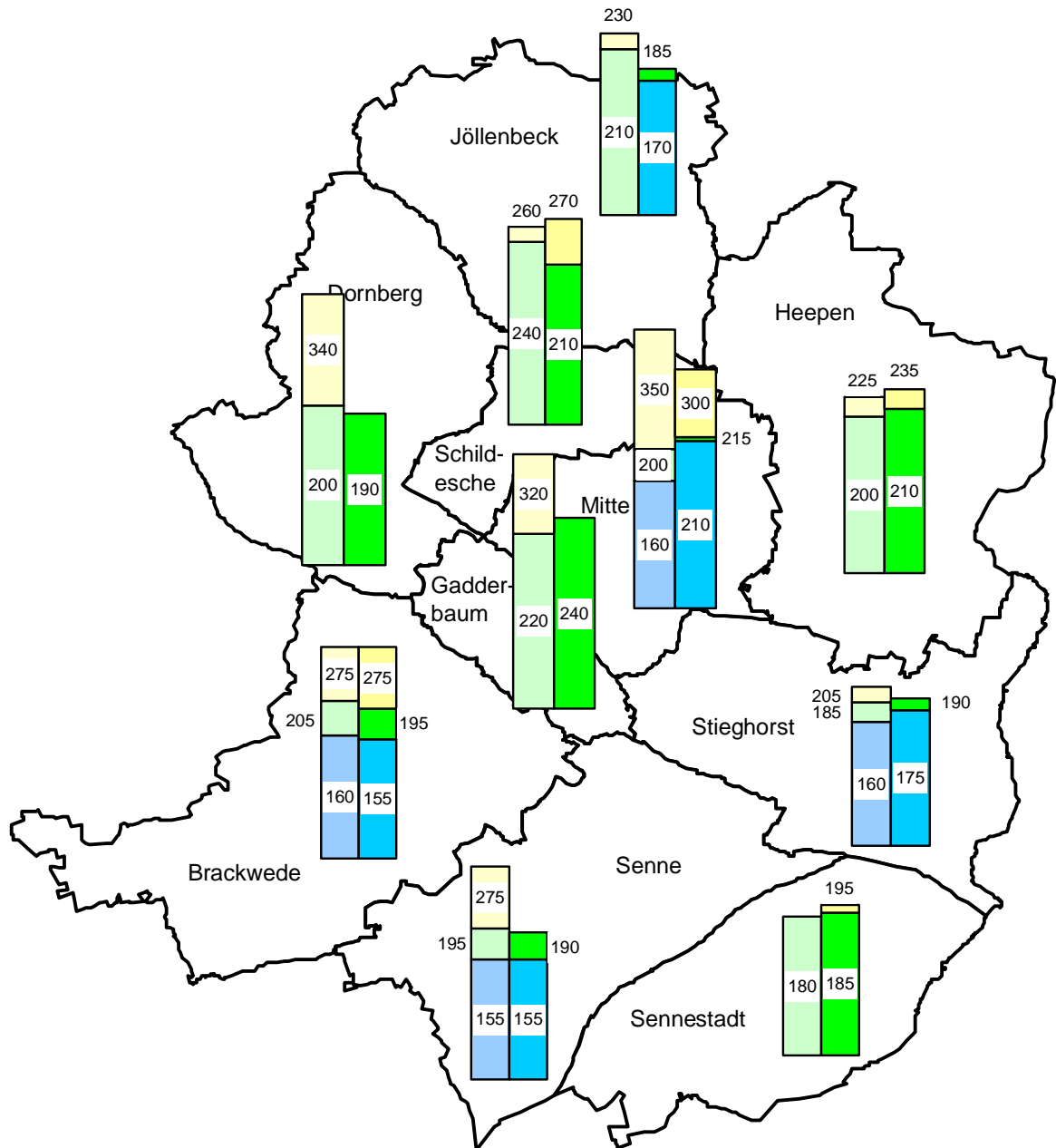
Da die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte aus den Kaufpreisen des jeweils vergangenen Jahres abgeleitet werden, kommt es zwangsläufig zu einer Divergenz zwischen Bodenrichtwert- bzw. Kaufpreisentwicklung.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weit gehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Die Bodenrichtwerte gelten nur für atlasfreie Grundstücke. Die aktuellen Bodenrichtwerte sind am 15.02.2007 zum Stichtag 01.01.2007 beschlossen worden.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

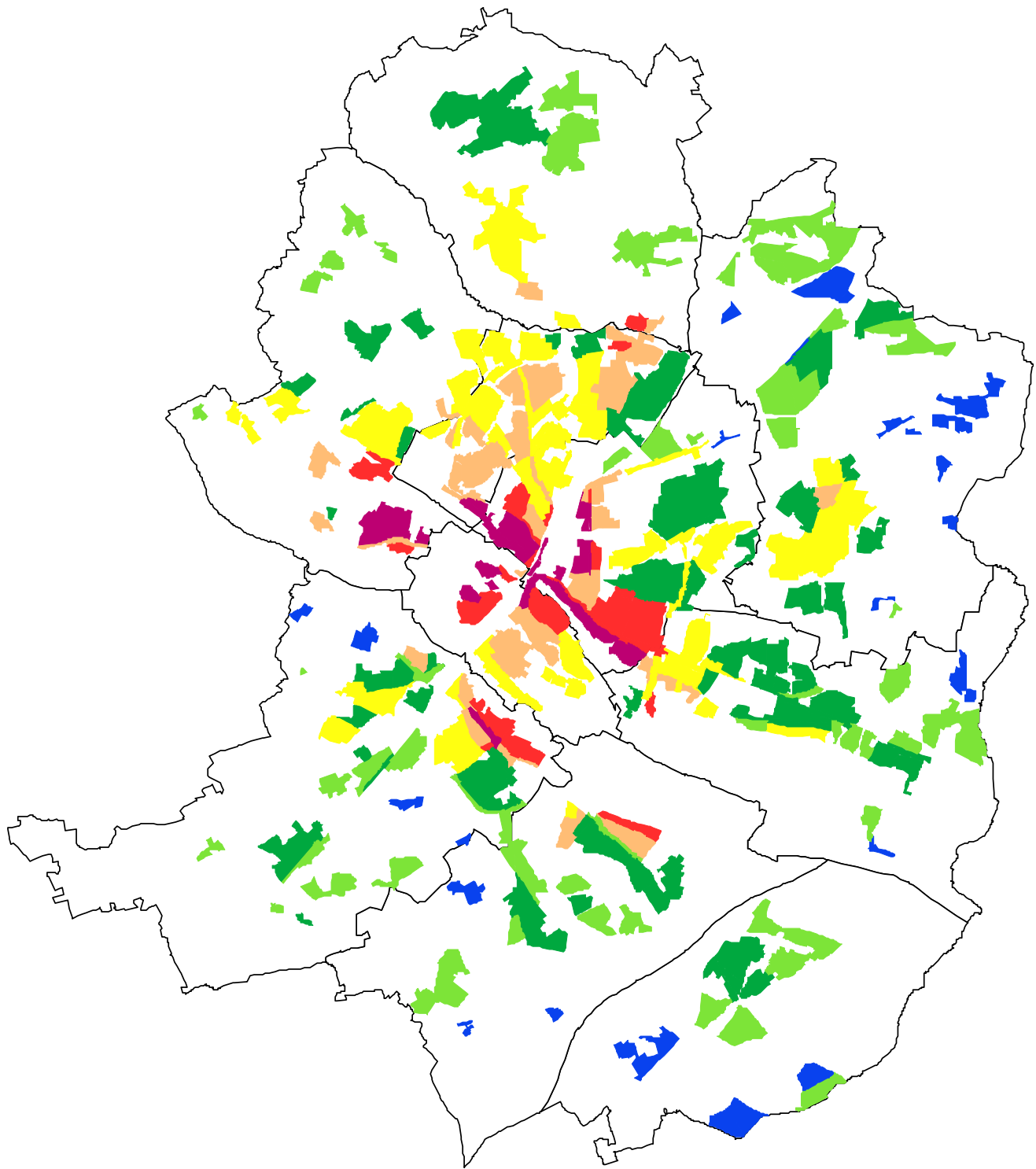
Die nachfolgenden Grafiken zeigen eine Übersicht über das Preisniveau der Bodenrichtwerte. Diese zeigen auf der einen Seite eine schematische Darstellung der Bodenrichtwerte gegliedert nach Stadtbezirken und differenziert nach individuellem Wohnungs- bzw. Geschosswohnungsbau. Die beiden im Anschluss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

Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte in der Stadt Bielefeld für das Jahr 2007



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
33597 Bielefeld, Tel.: 0521/51-2677 bzw. 51-3530

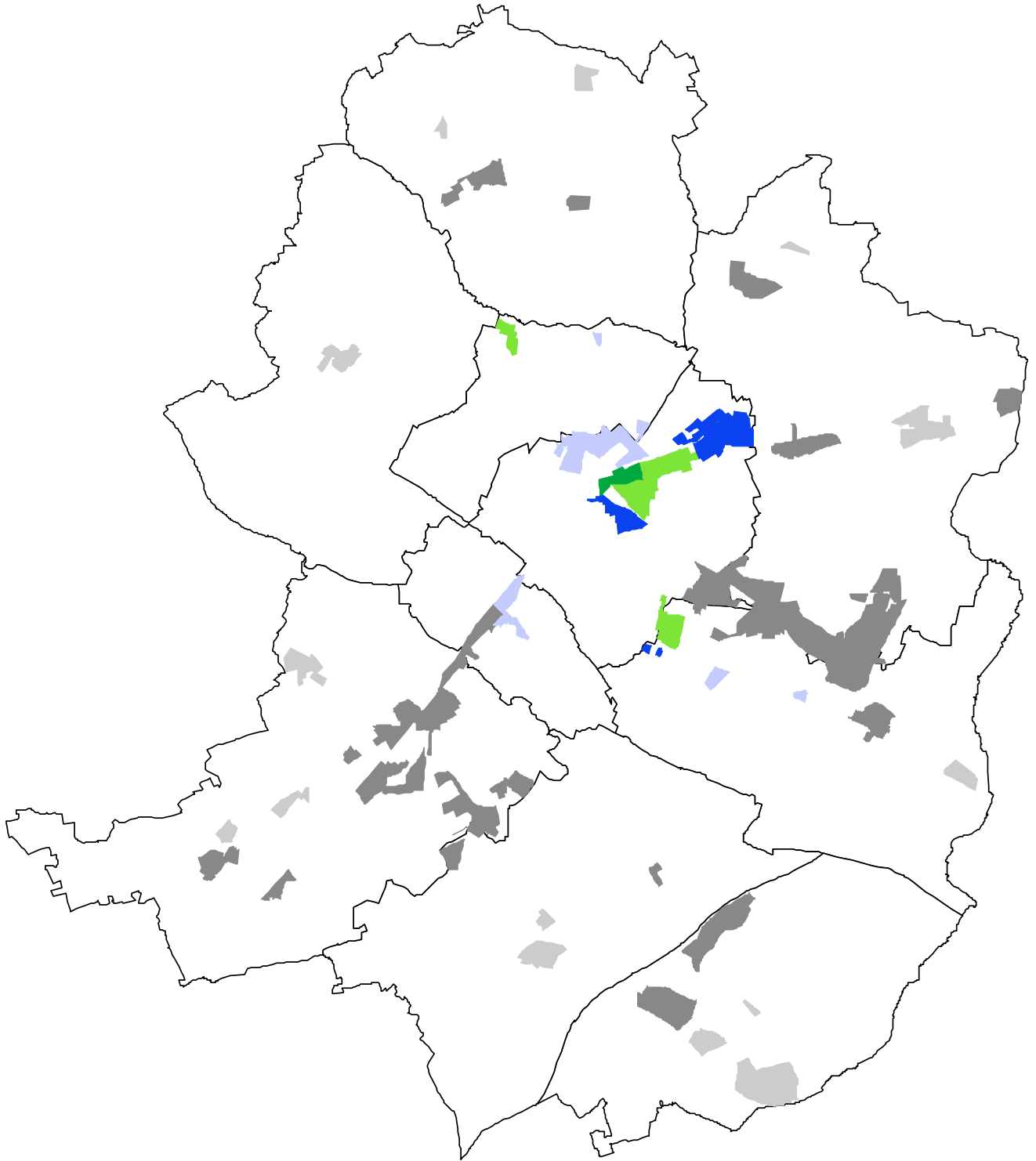
Stand : April 2007



Bodenrichtwerte 2007 (Wohnbauflächen) in €/m²


Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung W und MI und MK für 2007

	100 - 125		200 - 225
	125 - 150		225 - 250
	150 - 175		250 - 275
	175 - 200		über 275



Bodenrichtwerte 2007 (Gewerbeflächen) in €/m²

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung G und GI für 2007

	25 - 50		100 - 125
	50 - 75		125 - 150
	75 - 100		150 - 175

8.4 Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes

Wertbestimmende Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes :

1. Erschließungsbeitrag: Eingeklammerte Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.
Nicht eingeklammerte Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.
2. Geschossflächenzahl: Verhältnis der Brutto-Geschossfläche zur Grundstücksfläche; nur dargestellt in Gebieten mit überwiegender Mietwohnbebauung (Renditeobjekte).
3. Art der baulichen Nutzung :

W	=	Wohngebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
SO	=	Sondergebiet
G/GI	=	Gewerbe- und Industriegebiet
4. Geschoszahl: Die Anzahl der Vollgeschosse wird durch eine römische Ziffer angegeben.
5. Grundstückstiefe: Die maßgebliche Grundstückstiefe wird durch eine arabische Zahl dargestellt.

Beispiel: (170,-) 170,- € Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche, erschließungsbeitragsfrei, im Wohngebiet gelegen, I bzw. II-geschossiger Bebaubarkeit und 40 m Grundstückstiefe.
 W-I/II-40

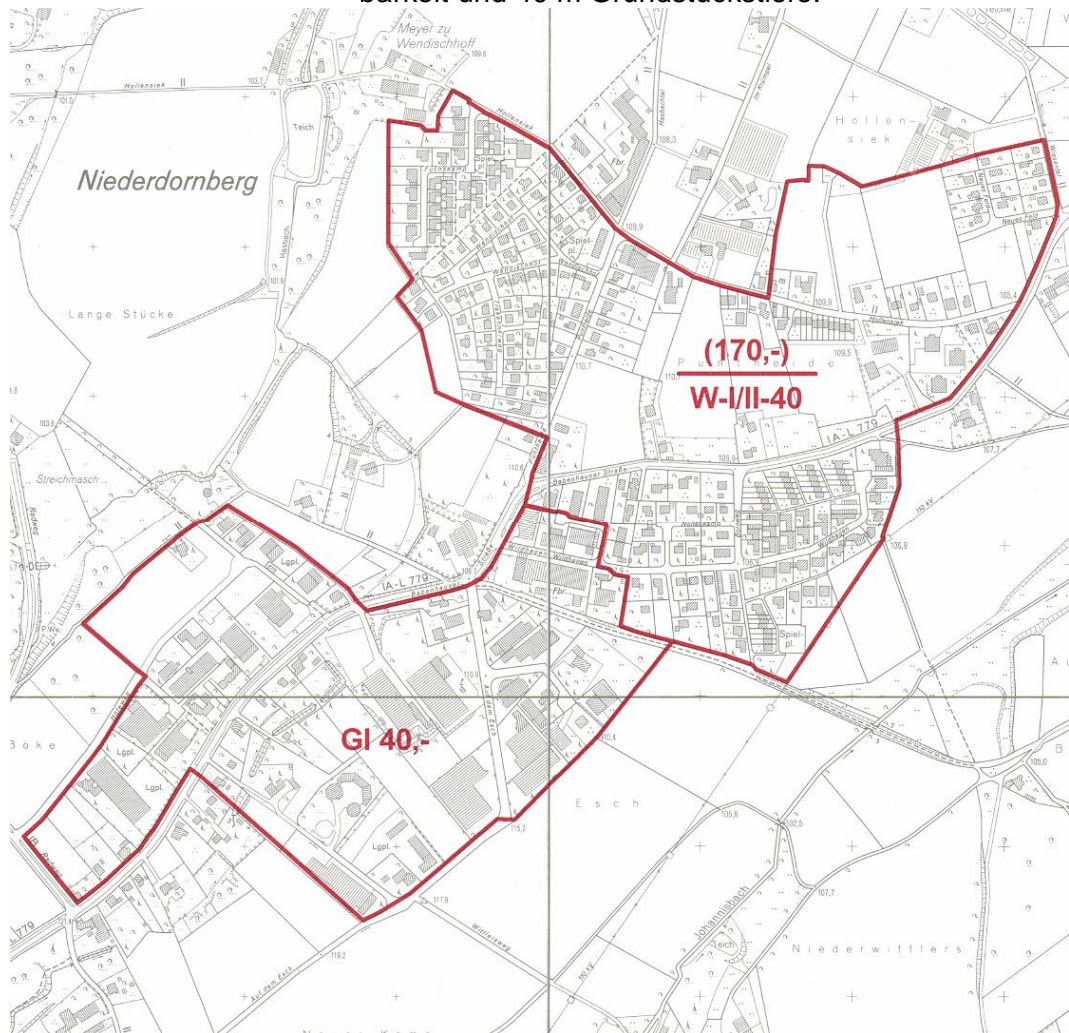


Abbildung 32

8.5 Bodenwerte in der Innenstadt

Bei den Grundstücken in der Innenstadt handelt es sich überwiegend um reine Geschäftsgrundstücke. Bei Geschäftsgrundstücken wird die Höhe der Bodenpreise durch den Grad der Zentralität des Ortes stärker beeinflusst als bei Wohngrundstücken. Je zentraler der Standort ist, desto höher ist das Bodenpreisniveau für diese Grundstücke.

Die Bodenpreise betragen wenige Meter von einer Geschäftsstraße in 1a-Lage entfernt bzw. in einer möglichen hinteren Bebauungstiefe nur einen geringen Anteil des Spitzenpreises. Das entscheidende Lagemerkmale für Geschäftsgrundstücke ist die Passantenfrequenz während der Geschäftszeit. Die damit verbundenen höheren Geschäftsraummierten im Erdgeschoss beeinflussen die Höhe des Bodenpreises.

Ein weiterer Gesichtspunkt ist die optimale Grundstücksausnutzung (Grundflächenzahl 1,0) in zentralen Lagen (Kerngebiet). Da sich die Geschäftsraummierten lt. dem Mietpreisatlas der IHK nur unwesentlich geändert haben, haben in der Bielefelder Innenstadt die Bodenwerte für das Jahr 2007 durch die direkte Abhängigkeit lediglich im Bereich der Hauptfußgängerzonen eine Änderung erfahren.

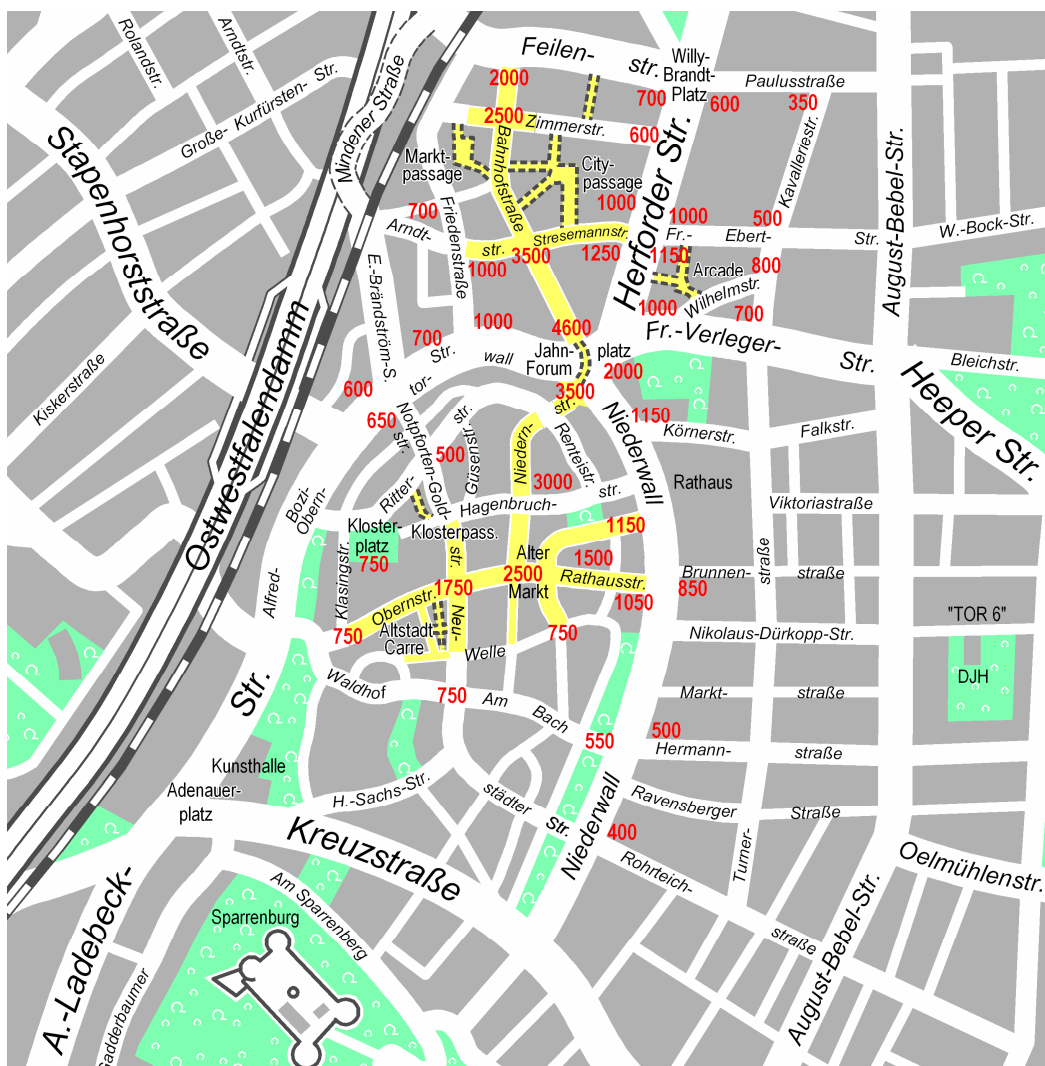


Abbildung 33

9 ERFORDERLICHE DATEN

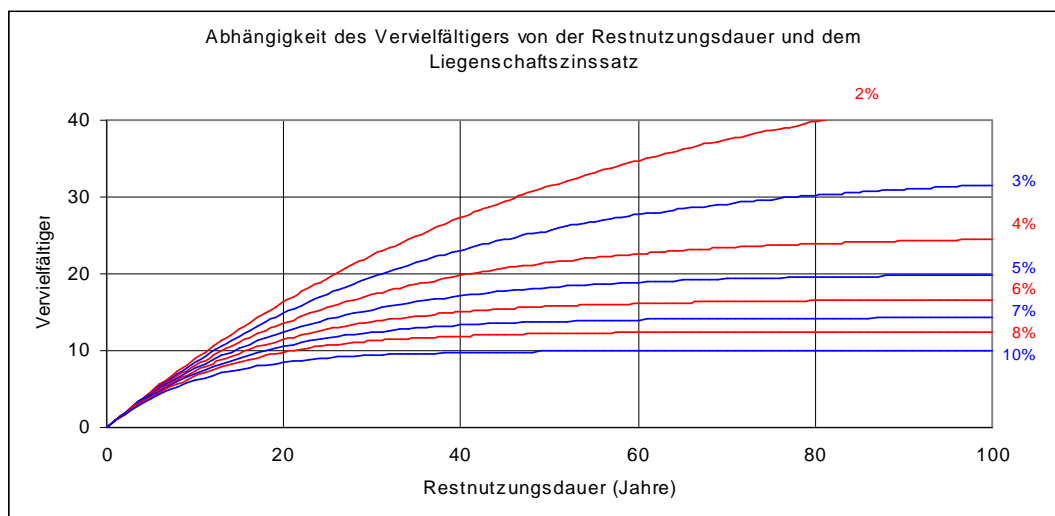
9.1 Liegenschaftszinssätze

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 sehr gering (ca. 2,5% bis 4%), 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 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. Als Anhalt kann für Bielefeld die nachfolgende Tabelle verwendet werden.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze												
Objektart	2,5 %	3 %	3,5 %	4 %	4,5 %	5 %	5,5 %	6 %	6,5 %	7 %	7,5 %	8 %
Wohngrundstücke	EFH, RH, DH											
	Eigentumswohnung											
	Zweifamilienhaus											
	Drei u. Mehrfamilienhaus											
Wohn- und Gewerbegrundstücke	überwiegend Wohnen											
	überwiegend Gewerbe											
Gewerbegrundstücke	Reine Geschäftsobjekte (mittlere Lage)											
	Reine Geschäftsobjekte (Citylage)											
	Gewerbe/Fabriken											

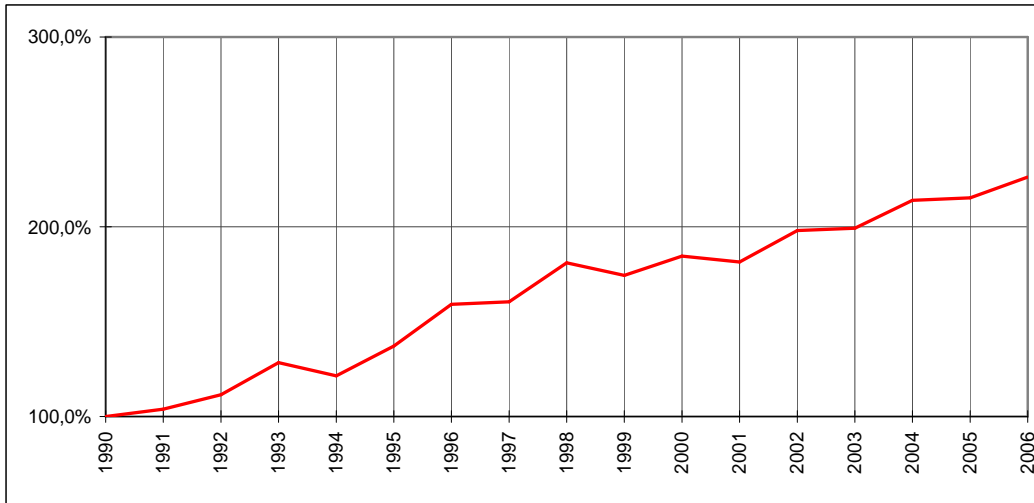
Abbildung 34



Vervielfältiger steigt mit abnehmendem Liegenschaftszins

Abbildung 35

9.2 Bodenpreisindexreihen



Gesamt Bielefeld

Abbildung 36

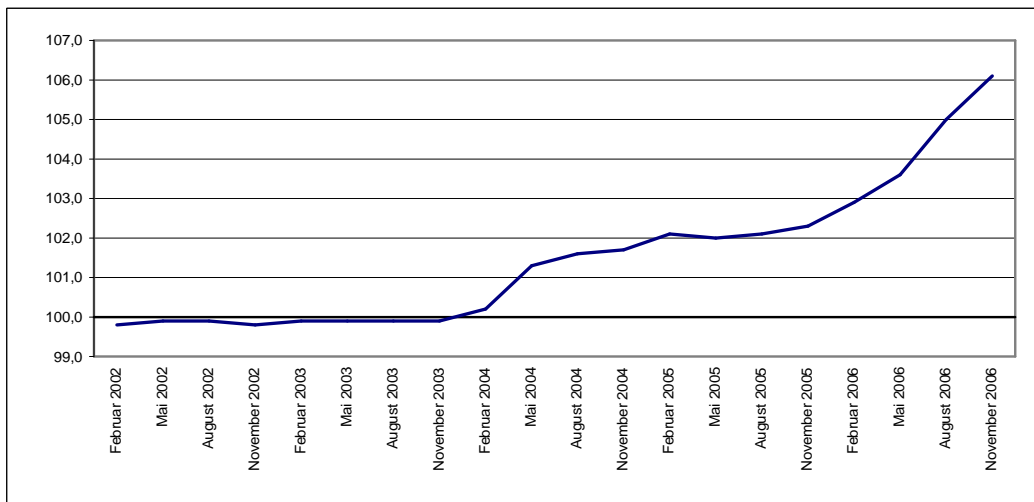
9.3 Baupreisindexreihen

Datum		Wohngebäude Basisjahr 2000 = 100				Nichtwohngebäude Basisjahr 2000 = 100	
		Insgesamt	Einfamiliengebäude	Mehrfamiliengebäude	gemischtgenutzte Gebäude	Bürogebäude	Gewerbl. Betriebsgebäude
Jahr	Monat						
2002	Februar	99,8	99,8	99,8	99,9	100,5	100,5
	Mai	99,9	99,9	99,8	99,9	100,5	100,4
	August	99,9	100,0	99,9	100,0	100,6	100,6
	November	99,8	99,8	99,7	99,8	100,5	100,7
2003	Februar	99,9	100,0	99,9	99,9	100,6	100,8
	Mai	99,9	99,9	99,8	99,9	100,6	100,9
	August	99,9	99,9	99,8	99,9	100,6	100,9
	November	99,9	100,0	99,8	99,9	100,7	100,8
2004	Februar	100,2	100,3	100,1	100,1	100,9	101,1
	Mai	101,3	101,3	101,3	101,2	102,1	102,3
	August	101,6	101,6	101,6	101,6	102,5	103,0
	November	101,7	101,7	101,7	101,7	102,7	103,4
2005	Februar	102,1	102,1	102,1	102,0	103,2	104,3
	Mai	102,0	102,0	102,0	101,9	103,2	104,5
	August	102,1	102,1	102,2	102,1	103,4	104,7
	November	102,3	102,3	102,4	102,3	103,6	105,0
2006	Februar	102,9	102,9	103,0	102,9	104,3	105,6
	Mai	103,6	103,5	103,6	103,6	105,0	106,3
	August	105,0	105,0	105,0	105,0	106,4	107,8
	November	106,1	106,1	106,1	106,1	107,5	109,2

Bundesbaupreisindizes für den Neubau von Wohngebäuden für das Basisjahr 2000

Quelle : Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Tabelle 7



Starker Anstieg im Jahr 2006

Basisjahr 2000 = 100

Abbildung 37

9.4 Korrekturfaktoren für das Sachwertverfahren

Die auf der Grundlage des Erlasses des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 erstmals bekannt gemachten Normalherstellungskosten sind in einer aktualisierten erweiterten und auf Euro umgerechneten Ausgabe veröffentlicht worden. Sie beziehen sich auf das Basisjahr 2000. Durch die Normalherstellungskosten werden die gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechend dem Gebäudetyp, dem Baujahr und dem Ausstattungsstandard bestimmt.

Bei Heranziehung der ausgewiesenen Normalherstellungskosten sind, von landwirtschaftlichen Gebäuden abgesehen, Abweichungen auf Grund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße bzw. konjunktureller Schwankungen zu berücksichtigen. Ausgehend von einer internen Untersuchung ergeben sich folgende Korrekturfaktoren:

Korrekturfaktor für das Land Nordrhein-Westfalen (0,90 - 1,00) = 0,95
 Korrekturfaktor Ortsgröße (0,95 - 1,05) = 1,01

Aus den miteinander zu multiplizieren Korrekturfaktoren ermittelt sich ein Korrekturfaktor für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld von derzeit :

– 0,96 –

Der Korrekturfaktor für Konjunkturschwankungen ist in den nebenstehenden Marktanpassungsfaktoren bereits berücksichtigt.

9.5 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2000

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

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt und von Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert erforderlich. Der Marktanpassungsfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten dar. Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Marktanpassungsfaktor am stärksten von der Höhe der ermittelten Sachwerte abhängig ist, aber auch mit dem jeweiligen Bodenwertniveau korreliert. In der Kategorie Doppelhaushälften, Reihenend- bzw. Reihemittelhäuser ergaben sich zudem noch signifikante Unterschiede zwischen Neu- und Altbauten (Weiterverkauf). Bei den Neubauten lagen nur beim Bodenwertniveau von 200 €/m² gesicherte statistische Tabellenwerte vor.

Auch diese Sachverhalte werden in der nachfolgenden Tabelle, die die unterschiedlichen Objektarten in das jeweils zutreffende Bodenwertniveau einordnet, entsprechend dargestellt. Bei der Anwendung ist zu beachten, dass den Tabellenwerten das Bewertungsmodell der „Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)“ zu Grunde liegt. In dem angegebenen Wertebereich stellen sie eine signifikante Aussage dar. Weiter gehende Anpassungsfaktoren müssen im Einzelfall nach sachverständigen Kriterien beurteilt werden.

Sachwert (x)	Marktanpassungsfaktoren								
	Ein- und Zwei-familienhäuser Altbau (bis Baujahr 2004)			Doppelhaushälften Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser Altbau (bis Baujahr 2004)			Doppelhaushälften Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser Neubau (Baujahr 2005/2006)		
	Bodenwertniveau			Bodenwertniveau			Bodenwertniveau		
	100 €/m²	200 €/m²	400 €/m²	100 €/m²	200 €/m²	400 €/m²	-	200 €/m²	-
100.000 €				1,03	1,16	1,30			
110.000 €				1,00	1,12	1,25			
120.000 €				0,98	1,09	1,21			
130.000 €				0,96	1,06	1,17			
140.000 €				0,94	1,03	1,14			
150.000 €	0,99	1,05	1,11	0,92	1,01	1,11			
160.000 €	0,97	1,03	1,08	0,90	0,99	1,08			
170.000 €	0,95	1,00	1,06	0,89	0,97	1,06			
180.000 €	0,93	0,99	1,04	0,87	0,95	1,03		1,05	
190.000 €	0,92	0,97	1,02	0,86	0,93	1,01		1,02	
200.000 €	0,90	0,95	1,00	0,85	0,92	0,99		0,98	
210.000 €	0,89	0,94	0,99	0,84	0,90	0,97		0,95	
220.000 €	0,88	0,92	0,97	0,83	0,89	0,96		0,92	
230.000 €	0,86	0,91	0,96	0,81	0,87	0,94		0,90	
240.000 €	0,85	0,90	0,94	0,81	0,86	0,92		0,87	
250.000 €	0,84	0,88	0,93	0,80	0,85	0,91		0,85	
260.000 €	0,83	0,87	0,92	0,79	0,84	0,90		0,83	
270.000 €	0,82	0,86	0,91	0,78	0,83	0,88		0,81	
280.000 €	0,81	0,85	0,89	0,77	0,82	0,87		0,79	
290.000 €	0,80	0,84	0,88	0,76	0,81	0,86		0,77	
300.000 €	0,79	0,83	0,87	0,76	0,80	0,85		0,75	
310.000 €	0,79	0,82	0,86	0,75	0,79	0,84		0,74	
320.000 €	0,78	0,82	0,85	0,74	0,78	0,83		0,72	
330.000 €	0,77	0,81	0,85	0,74	0,77	0,82		0,71	
340.000 €	0,76	0,80	0,84	0,73	0,76	0,81		0,69	
350.000 €	0,76	0,79	0,83	0,72	0,76	0,80		0,68	
360.000 €	0,75	0,78	0,82	0,72	0,75	0,79			
370.000 €	0,74	0,78	0,81	0,71	0,74	0,78			
380.000 €	0,74	0,77	0,81	0,71	0,74	0,77			
390.000 €	0,73	0,76	0,80	0,70	0,73	0,77			
400.000 €	0,72	0,76	0,79	0,70	0,72	0,76			
410.000 €	0,72	0,75	0,79						
420.000 €	0,71	0,75	0,78						
430.000 €	0,71	0,74	0,77						
440.000 €	0,70	0,73	0,77						
450.000 €	0,70	0,73	0,76						
460.000 €	0,69	0,72	0,76						
470.000 €	0,69	0,72	0,75						
480.000 €	0,68	0,71	0,74						
490.000 €	0,68	0,71	0,74						
500.000 €	0,67	0,70	0,73						
Ausgewertete Kauffälle	86			82			23		
Ausgleichsfunktion	$0,56 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,33}$			$0,53 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,34}$			$0,34 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,66}$		
Bestimmtheitsgrad	0,7438			0,7204			0,9114		

Eine Extrapolation der Tabellenwerte ist statistisch nicht eindeutig bestimmt.

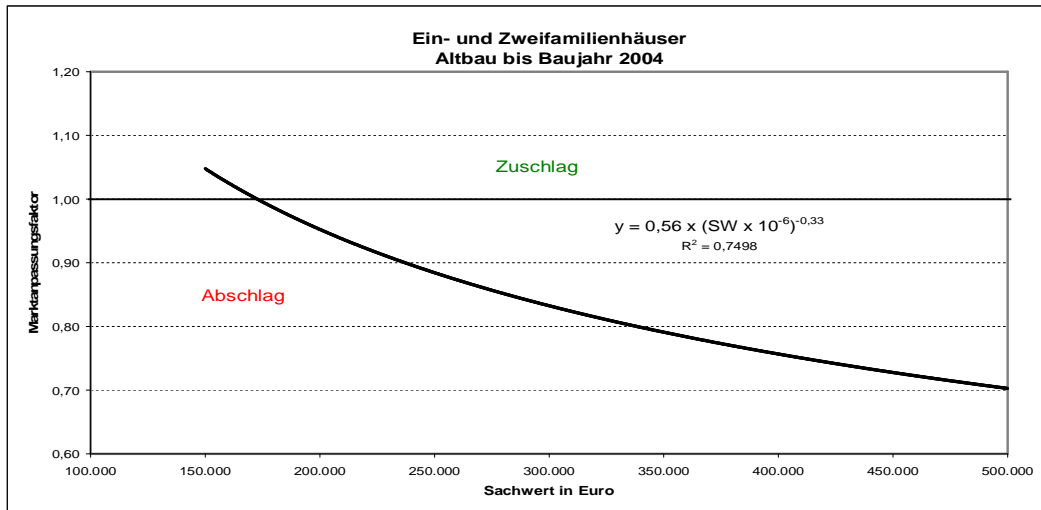
SW = ermittelter Sachwert

Tabelle 8

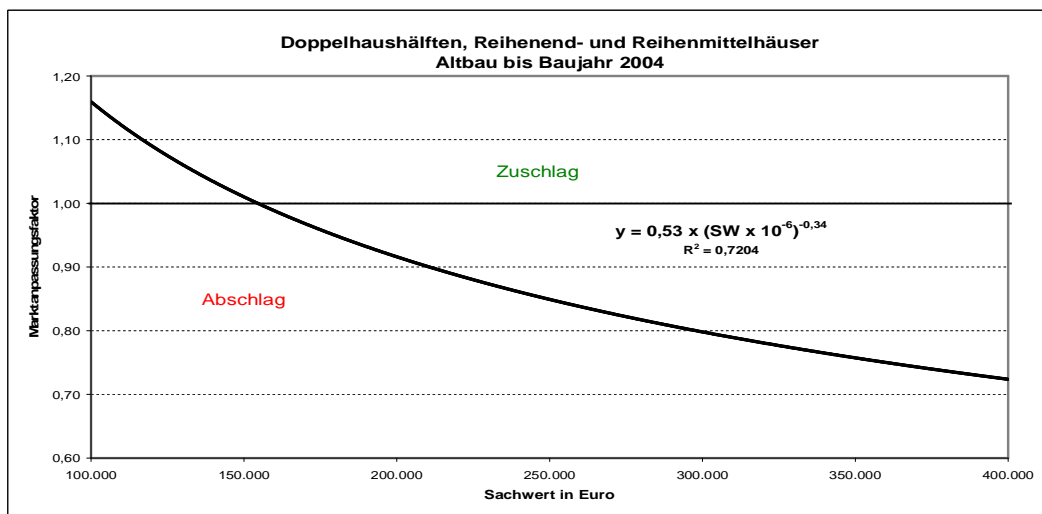
Den statistisch ermittelten Tabellenwerten liegen folgende „Auswertemerkmale“ zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Altersabschreibungsverfahren nach „Ross“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Bodenwertkorrektur bei sehr kleinen bzw. übergroßen Grundstücken (hierzu ist eine Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unabdingbar)

Ausgleichs-
funktion für Ein-
und Zweifamilien-
häuser (Altbau)



Ausgleichs-
funktion für Dop-
pelhaushälften,
Reihenend- und
Reihenmittelhäu-
ser (Altbau)



10 RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT

Wohnungs- und
Grundstücks-
markt
1990 bis 2006
in Bielefeld

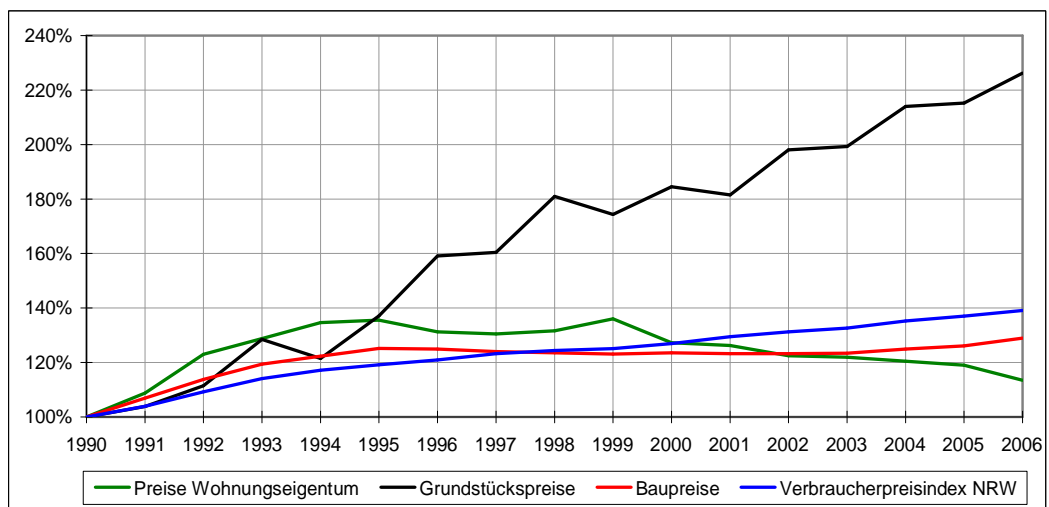
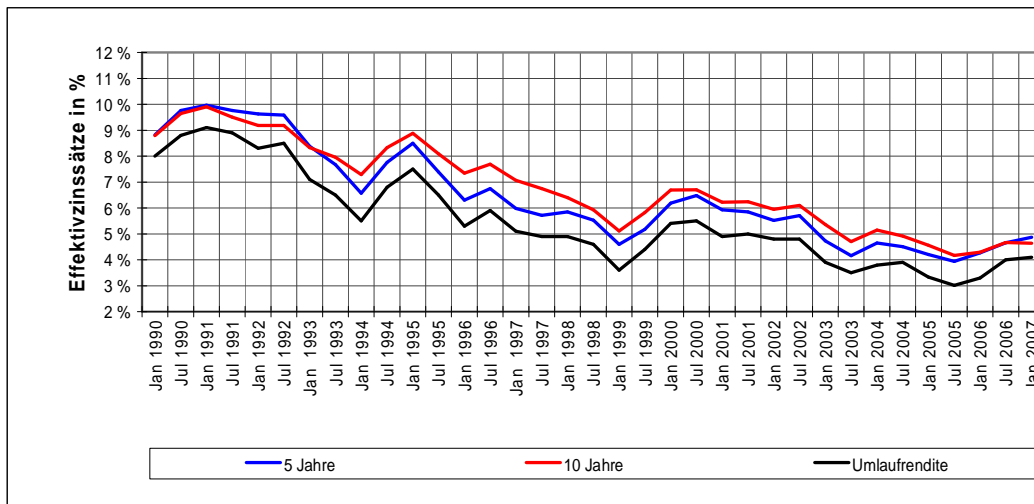


Abbildung 38



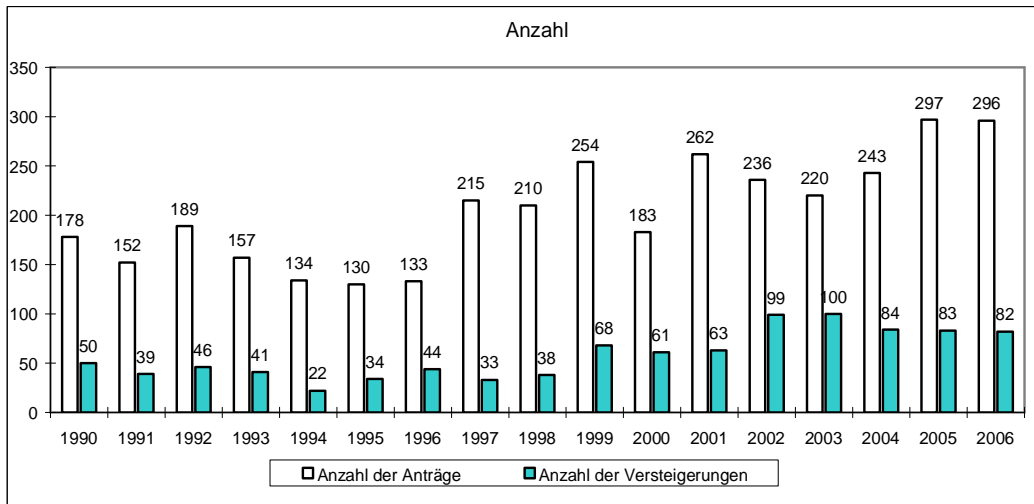
Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke – 5 bzw. 10 Jahre im Zeitraum von 1990 bis 2007

Quelle : Deutsche Bundesbank

Abbildung 39

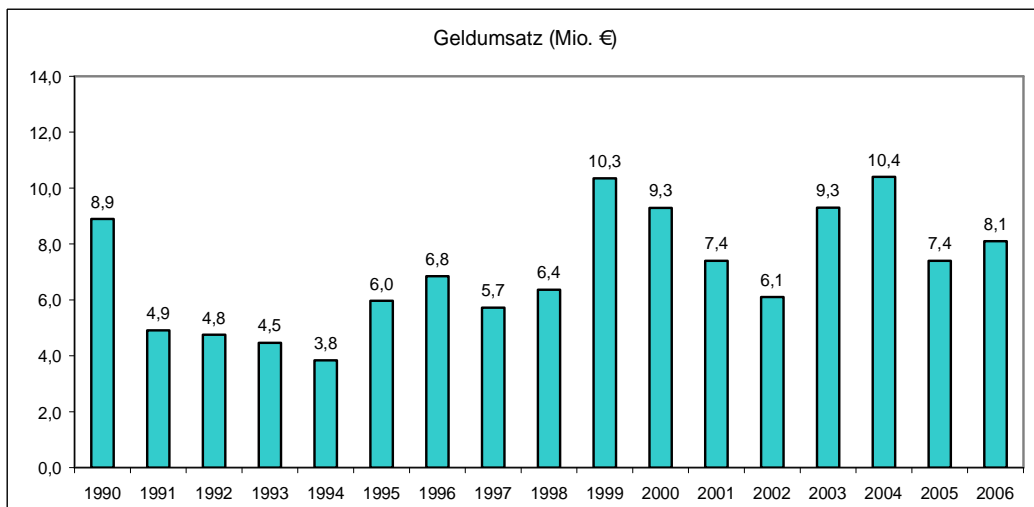
10.1 Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen

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



Stagnation bei durchgeführten Versteigerungen

Abbildung 40



Umsatzsteigerung bei Zwangsversteigerungen

Abbildung 41

Im Berichtsjahr ist eine Steigerung des Umsatzes zu verzeichnen. Das Verhältnis Zuschlagshöhe zum Verkehrswert lag im Jahr 2006 bei Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 70-80% und bei Eigentumswohnungen sogar nur bei 50-60%.

11 MIETÜBERSICHT

11.1 Mietspiegel für Wohnungen

Auszug aus dem aktuellen Mietspiegel 2007

Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, der den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Die §§ 557 ff. BGB in der Fassung vom 02.01.2002 regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen. Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Ortsüblich ist die Miete, die in Bielefeld für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird. Dieser Mietspiegel ist ein **qualifizierter Mietspiegel** entsprechend § 558 d Abs. 1 BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Deshalb wird gesetzlich vermutet, dass die in diesem Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Stützt der Vermieter die Mieterhöhung jedoch auf ein anderes Begründungsmittel (z.B. Vergleichsobjekte oder Sachverständigengutachten), so hat er in seinem Mieterhöhungsverlangen zusätzlich auch die Mietspiegelwerte mitzuteilen.

Die nachfolgende Tabelle enthält Minimum- u. Maximumwerte sowie Mittelwerte (Mediane) von denen im Einzelfall nach oben und unten abgewichen werden kann. Die Werte beziehen sich auf eine Standardwohnung. Für Wohnungen, die andere Merkmale als die einer Standardwohnung haben, können sich Zu- oder Abschläge ergeben. Für hiernach nicht erfasste Wohnungen, z.B. in Ein- und Zweifamilienhäusern, sind die Tabellenwerte nur bedingt anwendbar.

Quelle :
Mietspiegel der Stadt Bielefeld

Mietspiegel 2007					
für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen im Stadtgebiet Bielefeld					
Ortsübliche Vergleichsmiete ab 01.01.2007					
<ul style="list-style-type: none"> • für Standardwohnungen pro Monat / m² Wohnungen mit einer Größe von 40 oder mehr m², Ausstattung mit WC • Kaltmieten ohne Betriebskosten • gilt nicht für Sozialwohnungen 					
Baujahr		Wohnlage	Minimum	Median	Maximum
bis 1945	1.1	normal	3,54 €	4,97 €	6,36 €
	1.2	gut	3,89 €	5,10 €	6,41 €
1946 - 1960	2.1	normal	3,83 €	4,86 €	6,50 €
	2.2	gut	4,52 €	5,20 €	6,50 €
1961 - 1970	3.1	normal	3,83 €	4,99 €	6,38 €
	3.2	gut	4,03 €	5,36 €	6,35 €
1971 - 1980	4.1	normal	4,56 €	5,34 €	6,46 €
	4.2	gut	4,71 €	5,76 €	6,50 €
1981 - 1990	5.1	normal	4,04 €	5,63 €	7,00 €
	5.2	gut	4,97 €	6,00 €	7,20 €
1991 - 2000	6	normal und gut	4,08 €	6,20 €	7,40 €
ab 2001	7	normal und gut	5,00 €	6,37 €	7,35 €

Tabelle 9

Kleinwohnungen
(ab Baujahr 1991 mit einer Größe unter 40 m²)

Zuschlag von durchschnittlich 30% zu den Tabellenwerten

Minder-/Mehrausstattungen

Für Wohnungen ohne Sammelheizung ist ein Abschlag von durchschnittlich 0,35 €/m² angemessen.

11.2 Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen

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

Geschäftslage	Bielefeld (Brackwede)	Bielefeld (Brake)
1a-Lage	15,00 bis 24,00 €	8,00 bis 11,00 €
1b-Lage	8,00 bis 12,00 €	5,00 bis 7,00 €
2a-2b Lage	5,00 bis 7,00 €	4,00 bis 5,00 €
Büroräume	5,00 bis 8,00 €	5,00 bis 6,00 €
Gewerberäume	2,00 bis 4,00 €	2,00 bis 3,00 €
(z.B. Lager- u. Produktionsräume)		
Freifläche befestigt	0,50 bis 1,00 €	0,50 bis 1,00 €
Freifläche unbefestigt	0,30 bis 0,50 €	0,30 bis 0,50 €
Geschäftslage	Bielefeld (Gadderbaum)	Bielefeld (Heepen)
1a-Lage	5,00 bis 8,00 €	8,00 bis 11,00 €
1b-Lage	4,00 bis 7,00 €	5,00 bis 8,00 €
2a-2b Lage	3,00 bis 5,00 €	4,00 bis 6,00 €
Büroräume	3,00 bis 5,00 €	4,00 bis 6,00 €
Gewerberäume	2,00 bis 3,00 €	2,00 bis 4,00 €
(z.B. Lager- u. Produktionsräume)		
Freifläche befestigt	0,50 bis 1,00 €	0,50 bis 1,00 €
Freifläche unbefestigt	0,30 bis 0,50 €	0,30 bis 0,50 €
Geschäftslage	Bielefeld (Hillegossen)	Bielefeld (Jöllenberg)
1a-Lage	6,00 bis 8,00 €	10,00 bis 13,00 €
1b-Lage	4,00 bis 6,00 €	6,00 bis 8,00 €
2a-2b Lage	4,00 bis 6,00 €	5,00 bis 7,00 €
Büroräume	4,00 bis 6,00 €	5,00 bis 7,00 €
Gewerberäume	2,00 bis 3,00 €	2,00 bis 3,00 €
(z.B. Lager- u. Produktionsräume)		
Freifläche befestigt	0,50 bis 1,00 €	0,50 bis 1,00 €
Freifläche unbefestigt	0,30 bis 0,50 €	0,30 bis 0,50 €
Geschäftslage	Bielefeld (Mitte)	Bielefeld (Senne)
1a-Lage	40,00 bis 80,00 €	6,00 bis 8,00 €
1b-Lage	13,00 bis 26,00 €	4,00 bis 7,00 €
2a-2b Lage	7,00 bis 14,00 €	4,00 bis 5,00 €
Büroräume	5,00 bis 9,00 €	4,00 bis 5,00 €
Gewerberäume	3,00 bis 5,00 €	2,00 bis 4,00 €
(z.B. Lager- u. Produktionsräume)		
Freifläche befestigt	0,70 bis 2,00 €	0,50 bis 1,00 €
Freifläche unbefestigt	0,50 bis 0,80 €	0,30 bis 0,50 €
Geschäftslage	Bielefeld (Sennestadt)	
1a-Lage	8,00 bis 13,00 €	
1b-Lage	6,00 bis 9,00 €	
2a-2b Lage	5,00 bis 7,00 €	
Büroräume	4,00 bis 6,00 €	
Gewerberäume	2,00 bis 4,00 €	
(z.B. Lager- u. Produktionsräume)		
Freifläche befestigt	0,70 bis 1,20 €	
Freifläche unbefestigt	0,30 bis 0,60 €	

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

Stand :
Juni 2006

Tabelle 10

12 WEITERE INFORMATIONEN

12.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

Rechtsgrundlagen für die Berechnung der Gebühr sind das Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 23.11.1971 (SGV NW 2011) und die Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit dem Allgemeinen Gebührentarif vom 03.07.2001 (SGV NW 2011) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für NRW

Gegenstand	Gebühr in €
<u>Grundgebühr (Standardverfahren)</u>	700,00 €
<u>Zuschläge</u> bis 770.000 € über 770.000 €	zzgl. 2 ‰ des Wertes zzgl. 1 ‰ des Wertes zzgl. 770,00 €
<u>Zuschläge wegen erhöhten Aufwands</u> Standardverfahren + weiteres Wertermittlungsverfahren	zzgl. 200,00 €
Unterlagen gesondert erstellt, umfangreiche Recherchen	zzgl. 400,00 €
Besondere rechtliche Gegebenheiten; relevante Rechte o. Lasten	zzgl. 600,00 €
Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten	zzgl. 300,00 €
<u>Abschläge wegen verminderten Aufwands bei der Gutachtenerstattung</u> Bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei Bewertung von Objekten im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen	abzgl. bis 700,00 €
<u>Auslagen sind gesondert abzurechnen</u>	

Beispiel :

Ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	=	150.000 €
Grundgebühr (Standardverfahren)	=	700,00 €
Zuschlag bei einem Wert von 150.000 €	=	300,00 €
zuzüglich Auslagen (Telefon, Fahrtkosten etc.)	=	50,00 €
		<u>1.050,00 €</u>
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer	=	199,50 €
Summe	=	<u>1.249,50 €</u>

12.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskünfte über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig und kosten zwischen 15 € und 40 €. Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise erworben werden. Für die Abgabe von Bodenrichtwertkarten bzw. Auszügen daraus ist ein Gebührenrahmen von 25 € bis 250 € vorgesehen.

12.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NW bestehen durch die §§ 3 Abs. 3 und 9 der Gutachterausschussverordnung (GAVO NW) besondere Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und bei dem gewährleistet ist, dass die Daten sachgerecht verwendet werden. Die Auskünfte sind kostenpflichtig.

12.4 Grundstücksmarktbericht

Dieser Grundstücksmarktbericht ist beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, gegen eine Gebühr von 25 € erhältlich.

12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet jährlich eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und dient der überregionalen Markttransparenz. Er ist bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Postfach 300 865, 40408 Düsseldorf, gegen eine Gebühr von 40 € erhältlich. Weitere Informationen hierzu finden sie im Internet unter www.gutachterausschuss.nrw.de

12.6 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Günter Stückmann, Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Winfried Dingerdissen, Stadtobervermessungsrat

Dipl.-Ing. Klaus Kühn, Architekt

Frank Krüger, Immobilienkaufmann

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Susanne Crayen, Architektin

Dipl.-Kaufmann Markus Fleer

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Flormann, Architekt

Michael Fredebeul, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Heiko Hädrich, Architekt

Dipl.-Ing. Uwe Justus, Architekt

Brigitte Scheele, Immobilienkauffrau

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

Vertreter des Finanzamtes*

Wilhelm Eickholt, Steueramtsrat

Hermann Monke, Steueramtmann (als Vertreter)

Hans-Jürgen Kallmeyer, Oberregierungsrat

Margret Klapper, Steueramtsfrau (als Vertreterin)

*Die Vertreter der Finanzämter werden von den Oberfinanzdirektionen vorgeschlagen. Sie wirken bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte mit.

12.7 Benachbarte Gutachterausschüsse

	Funktion	Name	Telefon	Fax
Kreis Gütersloh	Vorsitzender	Herr Pohlkamp	05241/851821	05241/851785
	Geschäftsführer	Herr Hain	05241/851842	
Stadt Gütersloh	Vorsitzender	Herr Dr. Geuenich	05241/822390	05241/822044
	Geschäftsführer	Herr Tegelkämper	05241/822733	
Kreis Herford	Vorsitzender	Herr Lückingsmeier	05221/132500	05221/13172502
	Geschäftsführer	Herr Ziebe	05221/132502	
Stadt Herford	Vorsitzender	Herr Lohaus	05221/189526	05221/189691
	Geschäftsführer	Herr Höke	05221/189502	
Kreis Lippe und Stadt Detmold	Vorsitzender	Herr Ostrau	05231/62702	05231/627740
	Geschäftsführer	Herr Koch	05231/62757	

An den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, 33597 Bielefeld**Antrag auf Erstattung eines Gutachtens**

gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1996 (BGBl.IS.2253) in Verbindung mit § 5 der Gutachterausschussverordnung NW vom 07.03.1990

1. Antragsteller/in **Eigentümer/in** wie Antragsteller

Name, Vorname des/der Antragstellers/in

Name, Vorname des/der Eigentümers/in

Straße u. Haus-Nr.

Straße u. Haus-Nr.

PLZ, Ort

PLZ, Ort

Telefon, Telefax

Telefon, Telefax

Miteigentümer/in

 Ja (Adressen sind beigelegt, werden nachgereicht) Nein**2. Ich bin antragsberechtigt als:** Eigentümer Pflichtteilberechtigte(r) Vorkaufsberechtigte(r) Bevollmächtigter

Vollmacht liegt bei/ wird nachgereicht

 Miteigentümer Nießbraucher Inhaber(in) anderer Rechte
am Grundstück (bitte erläutern) Erbbauberechtigter Wohnungsberechtigte(r) Behörde (bitte erläutern)**3. Lage des Wertermittlungsobjekts**

Straße u. Haus-Nr.

Ort/Ortsteil

Gemarkung

Flur

Flurstück(e)

4. Gegenstand der Wertermittlung Grundstück u. Gebäude Wohnungs-/Teileigentum nur das Grundstück Erbbaurecht andere Rechte, Entschädigung

Mietwert (bitte erläutern)

5. Zweck des Gutachtens Zugewinnausgleich Pflichtteilsanspruch Erbregelung**6. Wertermittlungsstichtag/e** Aktueller Wert

und

 Folgendes zurückliegendes Datum**7. Einverständnis des/der Eigentümers/in**

Das Einverständnis zu fotografischen Aufnahmen des Objekts

 wird hiermit erteilt wird nachgereicht ist beigelegt**8. Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in**

Der (Die) Antragsteller(in) erklärt sich bereit, dem (der) Sachbearbeiter(in) sowie den Sachverständigen des Gutachterausschusses den Zutritt zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen.

Das Gutachten wird in-facher Ausfertigung benötigt. Mir ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs.5 BauGB an den/die Grundstückseigentümer/ Miteigentümer übersandt wird. Die Gebühren für die Erstattung des Gutachtens werden von mir übernommen.

Ort, Datum

Unterschrift des/der Antragstellers/in

- **Hinweise zum Ausfüllen des Formulars**

zu Pkt. 2 „Ich bin antragsberechtigt als“

Bei fehlender Antragsberechtigung ist eine Vollmacht des Eigentümers erforderlich.

zu Pkt. 6 „Wertermittlungsstichtag“

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Mit dieser Definition wird gesagt, dass es für ein bestimmtes Objekt zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) nur einen vom Antragsgrund unabhängigen Verkehrswert gibt.

Grundsätzlich können nur aktuelle oder zurückliegende Verkehrswerte ermittelt werden.

Beim Zugewinnausgleich sind für das Gutachten u.U. zwei Wertermittlungsstichtage maßgebend. Bei Erbregelungen ist in der Regel der Todestag einer Person als Wertermittlungsstichtag zu wählen.

zu Pkt. 8 „Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in“ => Ausfertigungen des Gutachtens

Das Gutachten wird üblicherweise in einfacher Ausfertigung erstellt, das über die Gebühren abgedeckt ist. Für jede weitere Ausfertigung ist gemäß Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Kostenordnung § 136 Abs. 3 bis 6 eine gesonderte Gebühr zu erheben.

- **Vorgehensweise bei der Gutachtenerstattung**

Die Vorbereitung des Gutachtens umfasst das Recherchieren und die Auswertung aller für das Gutachten notwendiger Unterlagen und Informationen wie z.B.

- die Entgegennahme und Registrierung der Anträge
- die Prüfung der Antragsberechtigung und der örtlichen und sachlichen Zuständigkeit
- die Sachverhaltsaufklärung einschließlich Beschaffung erforderlicher Unterlagen
- die verwaltungsmäßige Vorbereitung und Abwicklung der Ausschusssitzungen
- die Vorbereitung von Wertgutachten
- die Festsetzung und Veranlagung der Gebühren
- die Ausfertigung und Übersendung der Wertgutachten

Weitere wesentliche Aufgaben sind die zwei erforderlichen Besichtigungen des Wertermittlungsobjektes:

Bei der ersten Ortsbesichtigung wird durch einen Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Gebäudeaufnahme des Bewertungsobjektes durchgeführt.

Der zweite Ortsbesichtigungstermin dient der Orientierung der Mitglieder des Gutachterausschusses, die anschließend in einer nicht öffentlichen Sitzung das Gutachten als auch den Verkehrswert beraten und beschließen.

Die Regelbesetzung für die Erstattung der Gutachten besteht aus dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren ehrenamtlichen Gutachtern.

