



## Grundstücksmarktbericht **2008.** für die Stadt Bielefeld



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Bielefeld



# Grundstücksmarktbericht 2008

– Auswertezeitraum 01.01.2007 bis 31.12.2007 –

## 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. A 301  
                                  Herr Cinar            Tel.      : 0521 - 51 26 76      Zi. A 301a  
  Fax      : 0521 - 51 34 33  
  E-Mail   : [gutachterausschuss@bielefeld.de](mailto:gutachterausschuss@bielefeld.de)  
  Internet : [www.bielefeld.de/bodenrichtwerte](http://www.bielefeld.de/bodenrichtwerte)  
  [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

---

### Verkaufsstelle der Bodenrichtwertkarte, der Grundstücksmarktberichte und der CD-ROM

Aktueller Grundstücksmarktbericht 2008                    : 30,00 Euro (gebundenes Exemplar)  
  25,00 Euro (pdf, [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

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 : Mai 2008

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

Titelbild : Geschäftsstelle Gutachterausschuss

## Vorwort

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2008 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 2007 stützt, wendet sich 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 bestimmt. Dabei kommt der Entwicklung der Bau- und Bodenpreise, der Hypothekenzinsen, dem örtlichen Mietpreisniveau sowie den Einflussfaktoren aus 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 handelt es sich bei den in diesem Bericht angegebenen Bodenwerten, Bodenrichtwerten, Preisen und Preisentwicklungen um Durchschnittswerte, die die Verhältnisse darstellen, wie sie für den jeweils untersuchten Teilmarkt charakteristisch sind. Dem Benutzer sollte daher bewusst sein, dass die angegebenen Preise und Werte nicht ohne Weiteres auf ein spezielles Grundstück übertragen werden können. Nur wenn das Bewertungsobjekt mit den wertbestimmenden Eigenschaften der Objekte des Teilmarktes hinreichend übereinstimmt, führt eine Übertragung zu brauchbaren Ergebnissen. Ansonsten sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen, die im Einzelfall nicht unerheblich von den veröffentlichten Durchschnittswerten abweichen können.

Der vorliegende Bericht kann sicherlich nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden, schon wegen der Unterschiedlichkeit des Informationsbedarfs der einzelnen Interessenten. Der Gutachterausschuss ist jedoch bemüht, die behandelten Themenbereiche nach den Erfordernissen der Bewertungspraxis auszurichten. So wird beispielsweise im aktuellen Bericht dem Thema „Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Um auch 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 Mai 2008

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Günter Stückmann  
(Vorsitzender)



## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>       | <b>7</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>                | <b>8</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Allgemeines über Gutachterausschüsse in NRW</b>              | <b>8</b>  |
| 3.1       | Aufgaben des Gutachterausschusses                               | 11        |
| 3.2       | Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses           | 11        |
| <b>4</b>  | <b>Grundstücksmarkt 2007</b>                                    | <b>12</b> |
| 4.1       | Anzahl der Kauffälle  | 12        |
| 4.2       | Flächenumsatz   | 14        |
| 4.3       | Geldumsatz  | 14        |
| <b>5</b>  | <b>Unbebaute Grundstücke</b>                                    | <b>15</b> |
| 5.1       | Individueller Wohnungsbau                                       | 16        |
| 5.2       | Geschosswohnungsbau   | 18        |
| 5.3       | Gewerbliche Bauflächen  | 20        |
| 5.4       | Erbbaurechtsbestellungen  | 21        |
| 5.5       | Grundstücke im Außenbereich                                     | 21        |
| <b>6</b>  | <b>Bebaute Grundstücke</b>                                      | <b>22</b> |
| <b>7</b>  | <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>                               | <b>27</b> |
| 7.1       | Wohnungseigentum  | 27        |
| 7.2       | Teileigentum  | 29        |
| <b>8</b>  | <b>Bodenrichtwerte</b>  | <b>30</b> |
| 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        |
| <b>9</b>  | <b>Erforderliche Daten</b>                                      | <b>36</b> |
| 9.1       | Liegenschaftszinssätze  | 36        |
| 9.2       | Bodenpreisindexreihen   | 39        |
| 9.3       | Baupreisindexreihen   | 39        |
| 9.4       | Korrekturfaktoren für das Sachwertverfahren                     | 40        |
| 9.5       | Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2000 | 40        |
| <b>10</b> | <b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>                         | <b>42</b> |
| 10.1      | Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen                            | 43        |
| <b>11</b> | <b>Mietübersicht</b>  | <b>44</b> |
| 11.1      | Mietspiegel für Wohnungen                                       | 44        |
| 11.2      | Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen               | 45        |
| <b>12</b> | <b>Weitere Informationen</b>                                    | <b>46</b> |
| 12.1      | Gebühren für Verkehrswertgutachten                              | 46        |
| 12.2      | Auskünfte über Bodenrichtwerte                                  | 46        |
| 12.3      | Auskünfte aus der Kaufpreissammlung                             | 46        |
| 12.4      | Grundstücksmarktbericht   | 47        |
| 12.5      | Überregionaler Grundstücksmarktbericht                          | 47        |
| 12.6      | Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld | 47        |
| 12.7      | Benachbarte Gutachterausschüsse                                 | 48        |
| <b>13</b> | <b>Anlagen</b>  |           |

## Bielefeld, 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 1214 als Kaufmannsstadt von Hermann IV., Graf von Ravensberg, gegründet, hat sich Bielefeld kontinuierlich zu einem modernen Oberzentrum des ostwestfälischen Wirtschaftsraumes entwickelt.

Auch im Stadtbild hat sich die Entwicklung zum Oberzentrum niedergeschlagen: Besonders entlang der Bahnlinie der ehemaligen Köln-Mindener-Eisenbahn und östlich des Stadtzentrums entstanden Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts Fabriken. Neue Wohnviertel mit zwei- bis dreigeschossigen Häusern für die Arbeiter wurden aufgeschlossen.

Im Jahr 1930 wurde die Stadt um die bis dahin selbständigen Gemeinden Schildesche, Sieker, Stieghorst sowie Teile Heepens und Gadderbaums vergrößert. Damit stand wieder mehr Raum für Wohnungen und die weiterhin sich ausdehnende Industrie zur Verfügung.

Eine einschneidende Veränderung für die Stadt brachte die kommunale Neuordnung 1973. Der Landkreis Bielefeld wurde aufgelöst. Die bisher selbständigen Gemeinden in den Ämtern Heepen, Jöllenbeck und Dornberg, dazu Gadderbaum und Senne I sowie die Sennestadt und die Stadt Brackwede wurden Teil des Stadtgebietes Bielefeld.

Heute prägen sowohl historisch industrielle Baukultur als auch großzügig angelegte Grünzüge und moderne Architektur das Stadtbild.

Aktuelle Informationen über die Stadt Bielefeld erhalten Sie im Internet unter [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de)



Die Geschäftsstelle\* am Stand des Gutachterausschusses auf den Bielefelder Immobilitätstagen in der Stadthalle

\* (nicht vollzählig)

# 1 WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

## Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Bielefeld 2684 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 311,0 ha und einem Geldumsatz von 709 Mio. € notariell beurkundet. Die Anzahl der Kauffälle nahm um 9 % zu (Abschnitt 4.1).

Zunahme der Kauffälle um 9%

## Unbebaute Grundstücke

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

Steigerung des Geldumsatzes beim individuellen Wohnungsbau

## Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr um 43 % gestiegen. Demzufolge hat auch der Geldumsatz eine starke Zunahme und zwar von 57 % erfahren. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken ist allerdings sehr uneinheitlich. Eine neu erbaute Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rd. 300 m<sup>2</sup> kostet einschließlich Keller in mittleren Wohnlagen durchschnittlich 225.000 € (Abschnitt 6, Tabelle 4).

Geldumsatz gestiegen

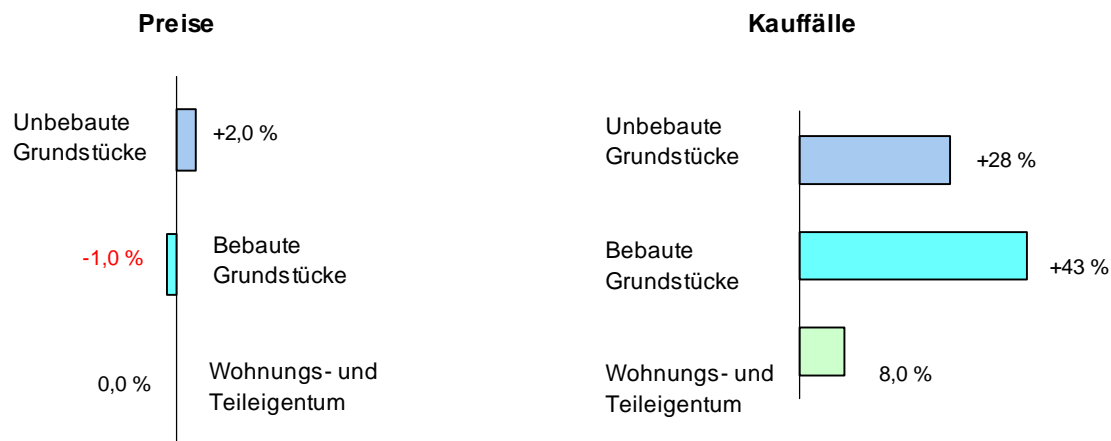
## Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Verkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr um 8%, der Geldumsatz um 10% gestiegen.

Gegenüber dem Vorjahr ist kein weiterer Preisrückgang erkennbar. Insoweit ist eine Beruhigung der rückläufigen Preisentwicklung bei Altbauwohnungen eingetreten. Die durchschnittlichen Preise für Neubauwohnungen liegen je nach Größe und Ausstattung im Mittel bei 1.650 €/m<sup>2</sup> - 1.750 €/m<sup>2</sup> (Abschnitt 7.1).

Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 8% gestiegen

### Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



## **2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES**

Der Grundstücksmarktbericht 2008 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.

## **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 23. September 2004, 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 2007

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2007. 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 2007** dem Gutachterausschuss in der Stadt Bielefeld

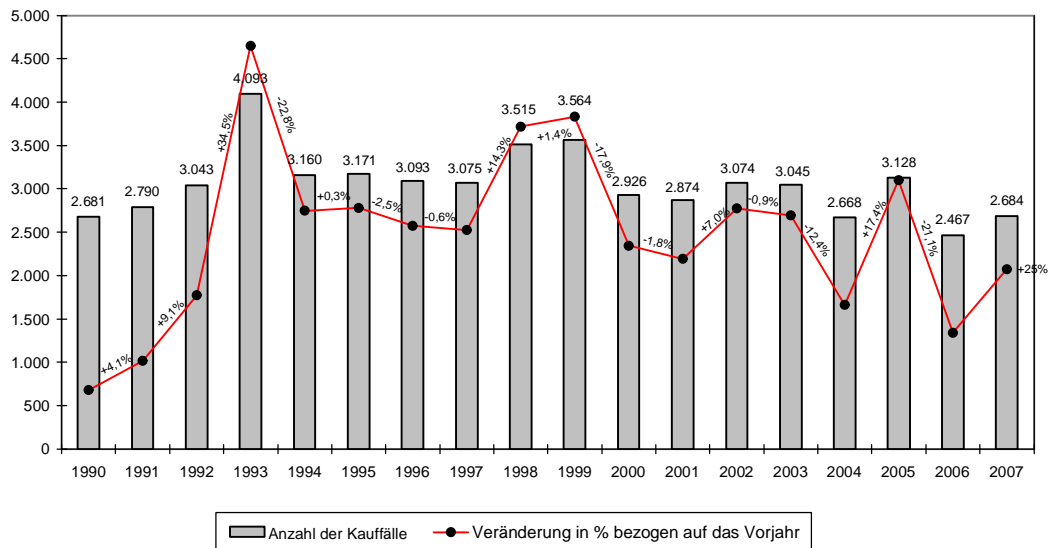


Abbildung 1

### 2684 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke vor. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2006 um 9% gestiegen. Nach dem endgültigen Wegfall der Wohnungsbauförderung (Eigenheimzulage) hat sich das Verhalten der Interessenten zum Kauf einer Immobilie geändert. Die gebrauchte Immobilie steht gegenüber dem Neubau im Vordergrund. Das aktuelle Ergebnis mit 2684 Kauffällen liegt ungefähr auf dem Niveau von 2004.

Der Grundstücksmarkt in Bielefeld wurde in den vergangenen Jahren überwiegend durch das Wohnungseigentumsgeschäft bestimmt. Wie schon 2006 setzt sich dieser Trend auch im Jahr 2007 fort. Im Berichtsjahr betrug der Marktanteil des klassischen Bereichs der bebauten Grundstücke 42% gegenüber dem Teilmarkt Wohnungseigentum mit 35%. Die unbebauten Grundstücke (Bauplätze) belegen mit 8% ein kleineres Marktsegment.

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

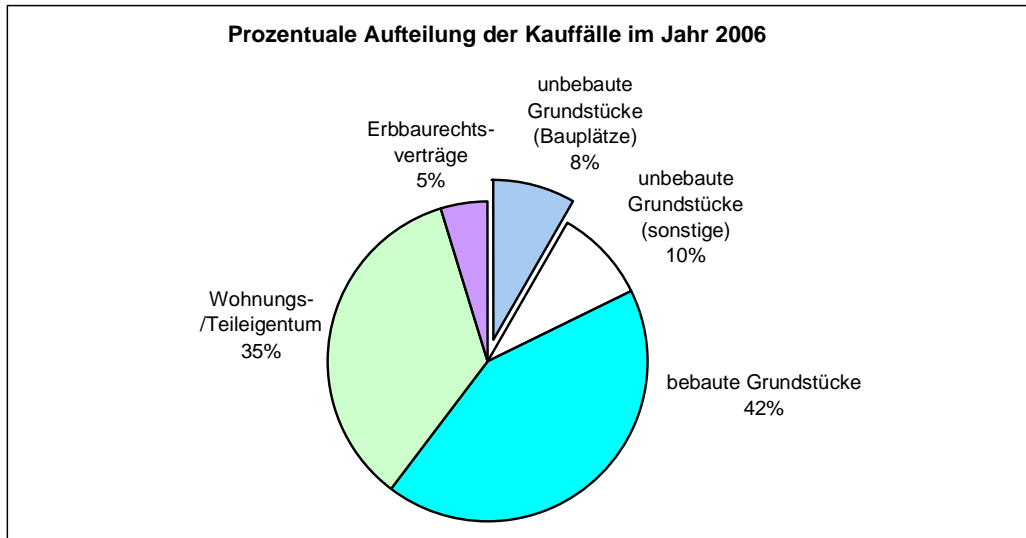


Abbildung 2

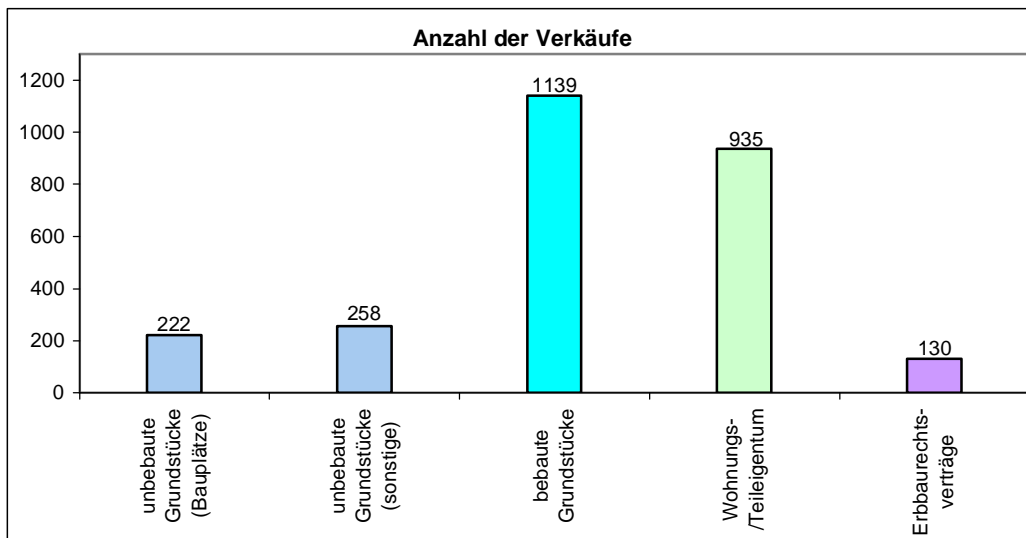


Abbildung 3

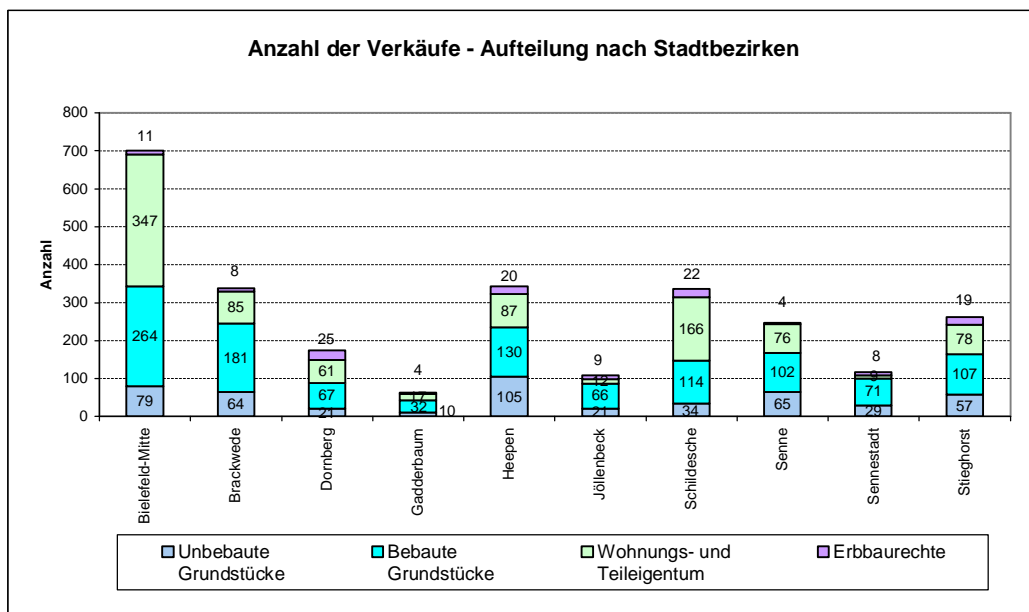


Abbildung 4

### 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in Bielefeld Grundstücksflächen von insgesamt **311,0 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. 1,2 % der Gesamtfläche von Bielefeld umgesetzt

Flächenumsatz 2007 in Bielefeld

Starker Anstieg

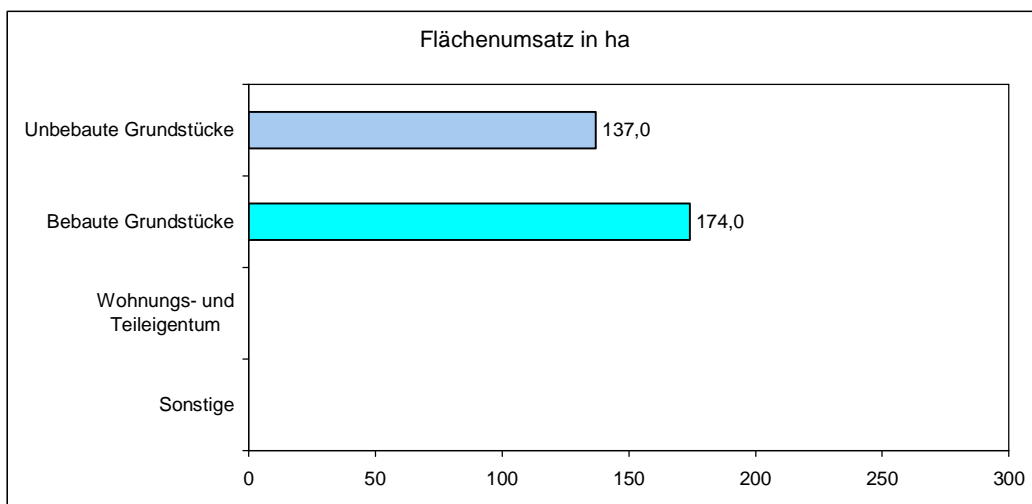


Abbildung 5

### 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr **709 Mio. €**. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme um 24 %.

Die bebauten Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum haben zusammen einen Anteil von 91% am Geldumsatz, während die unbebauten Grundstücke mit 8% und die sonstigen Verkaufsfälle mit rd. 1% nur einen geringen Anteil am Geldumsatz ausmachen.

Geldumsatz 2007 in Bielefeld

Zunahme um 24%

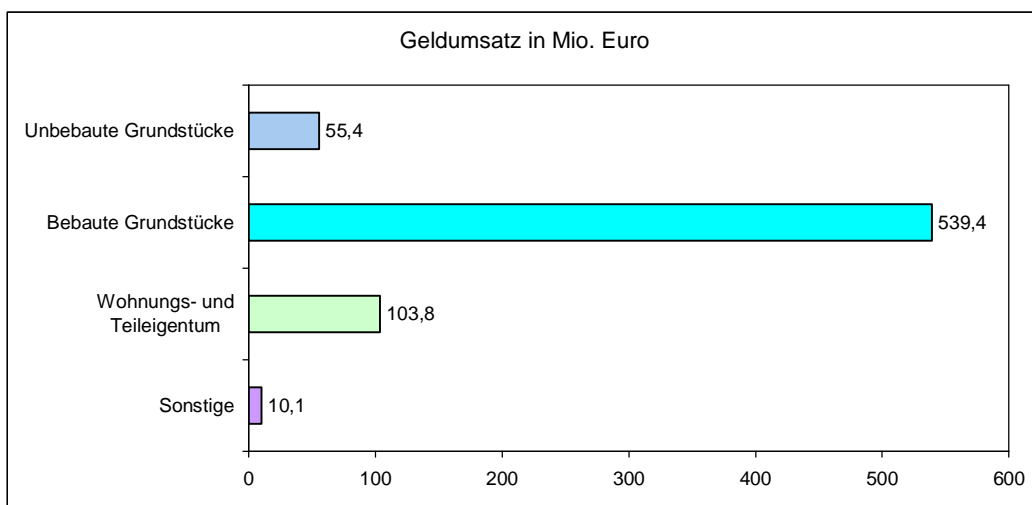


Abbildung 6

## 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.

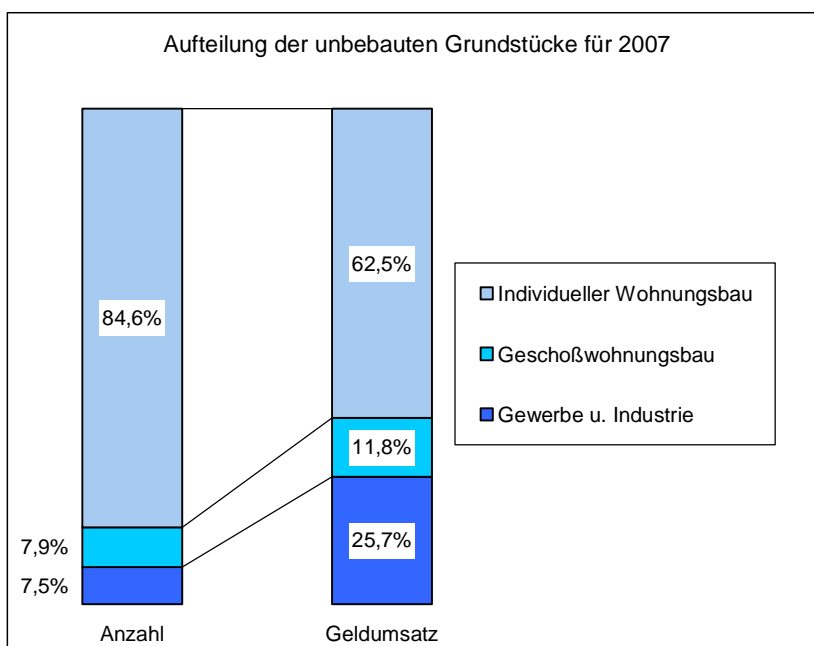


Abbildung 7

### 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.

Anstieg bei der Anzahl der Kauffälle

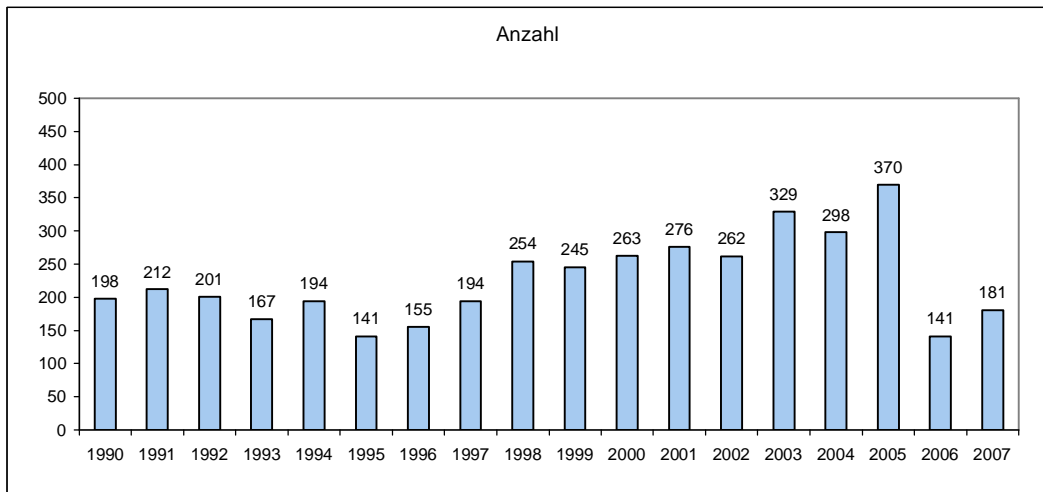


Abbildung 8

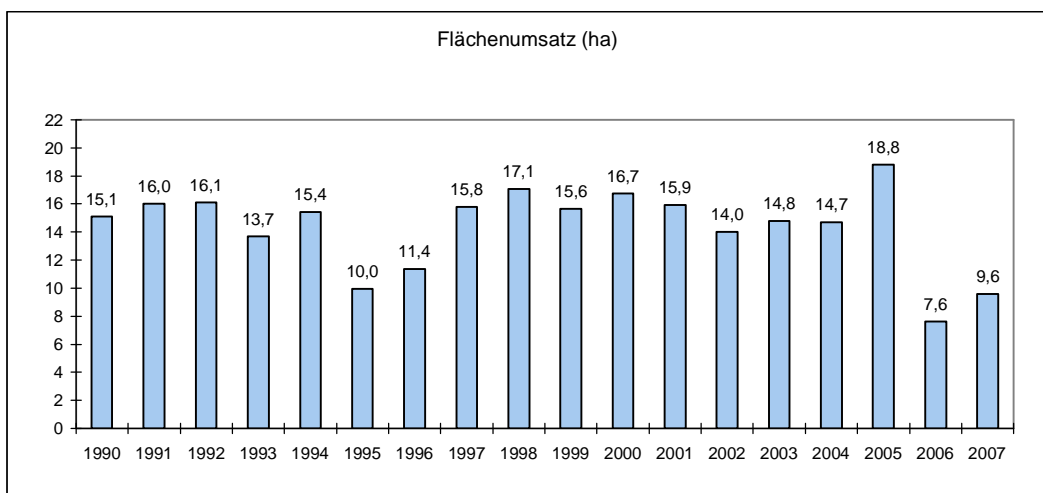


Abbildung 9

Steigerung des Geldumsatzes

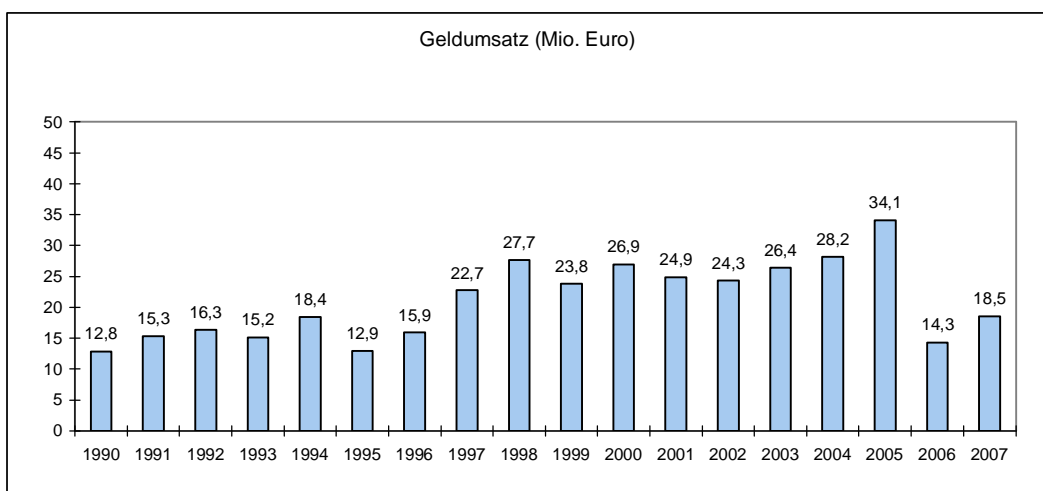


Abbildung 10



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

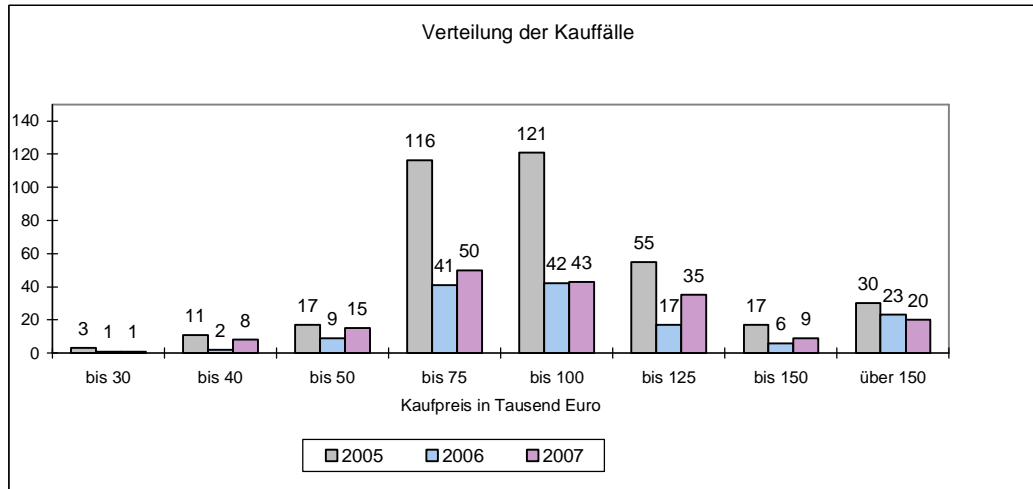


Abbildung 11

• Preisentwicklung

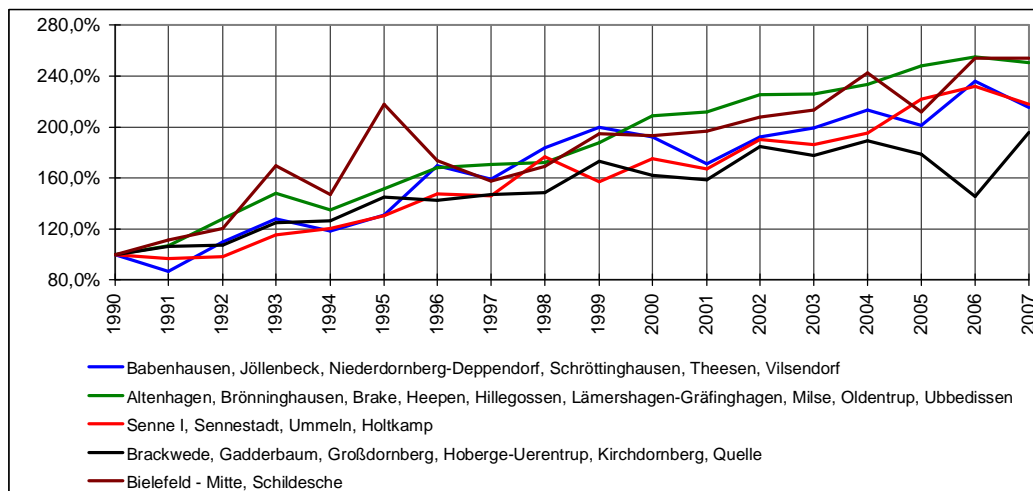
Bei der Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau hat sich im Berichtsjahr eine Erhöhung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises um 2,0% ergeben.

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 2007 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 <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei) |          |        |
|                        | Lage   |          |        |
|                        | gute   | mittlere | mäßige |
| Bielefeld Mitte        | 355  | 205      | 160    |
| Brackwede              | 285  | 205      | 135*   |
| Dornberg/Hoberge       | 340  | 205      |        |
| Gadderbaum             | 325  | 220      |        |
| Heepen                 | 225  | 200      |        |
| Jöllenneck/Theesen     | 235  | 210      |        |
| Schildesche            | 265  | 245      |        |
| Senne                  | 275  | 195      | 155    |
| Sennestadt             |  | 180      |        |
| Stieghorst/Hillegossen | 205  | 185      | 160    |

Tabelle 1

Mit \* gekennzeichnete Werte sind erschließungsbeitragspflichtig

## 5.2 Geschosswohnungsbau

- Umsätze

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

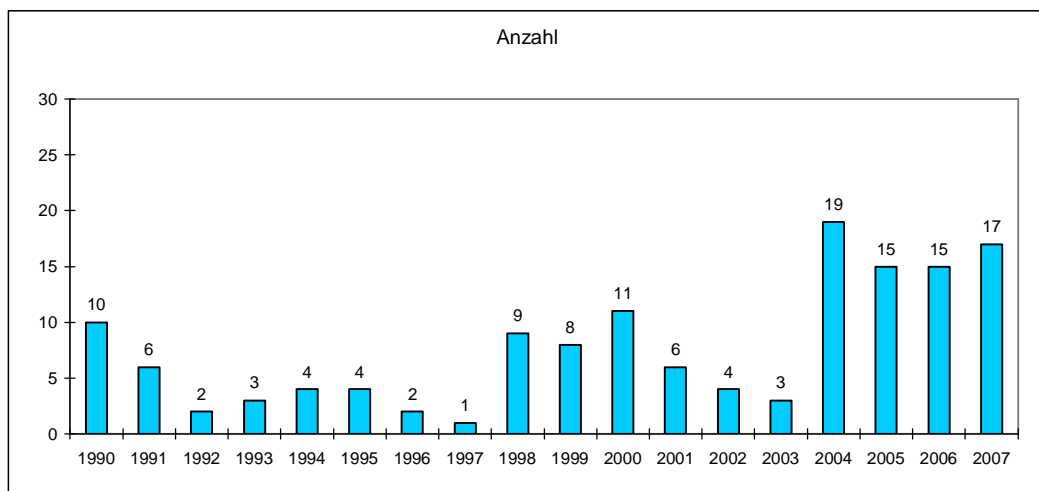


Abbildung 13

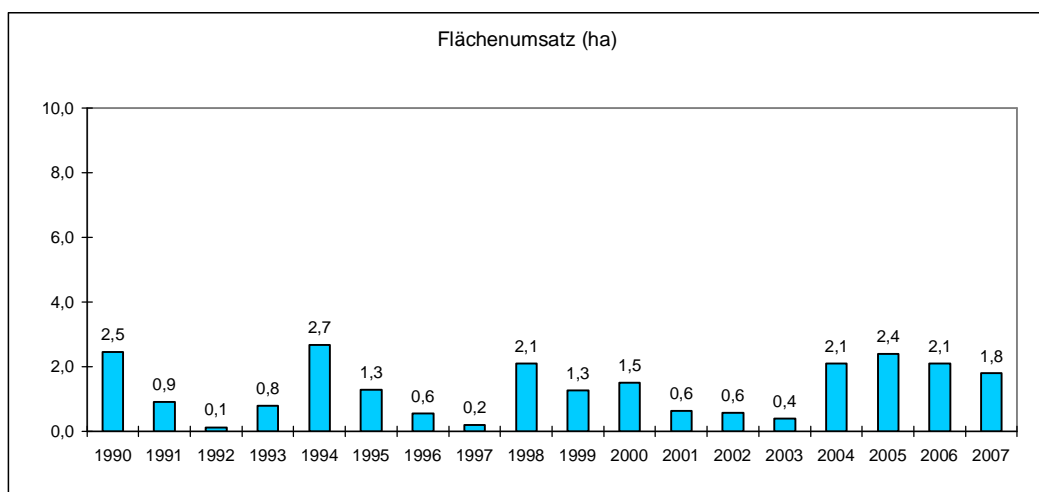


Abbildung 14

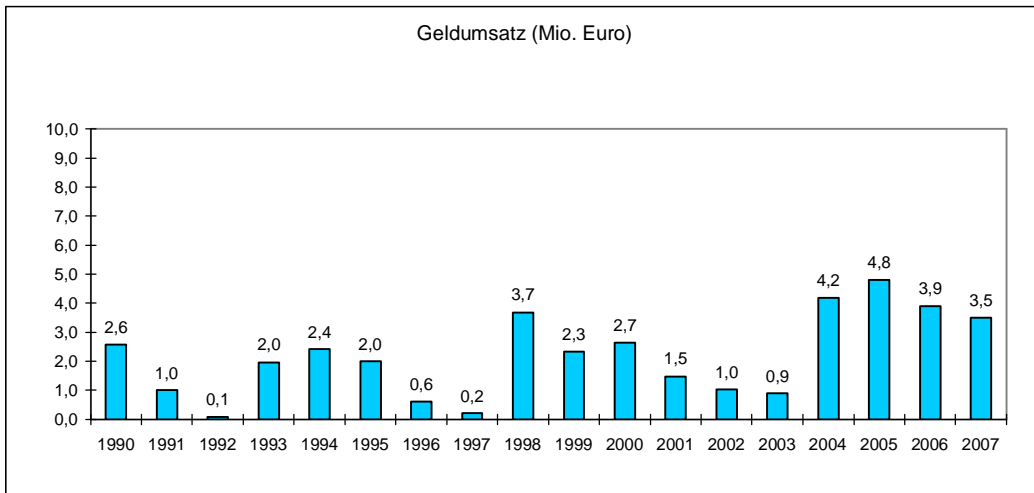


Abbildung 15

- Preisentwicklung

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

Baulandpreise stagnieren

- 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.

| Geschosswohnungsbau    |  |          |        |
|------------------------|--|----------|--------|
| Stadtbezirk            | Grundstückswert (Eur/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei) |          |        |
|                        | Lage   |          |        |
|                        | gute   | mittlere | mäßige |
| Bielefeld Mitte        | 310  | 220      | 215    |
| Brackwede              | 280  | 195      | 165    |
| Dornberg/Hoberge       |  | 190      |        |
| Gadderbaum             |  | 260      |        |
| Heepen                 | 235  | 210      |        |
| Jöllenbeck/Theesen     |  | 185      | 170    |
| Schildesche            | 265  | 215      |        |
| Senne                  |  | 190      | 150    |
| Sennestadt             | 195  | 185      |        |
| Stieghorst/Hillegossen |  | 195      | 185    |

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  
annähernd  
gleich

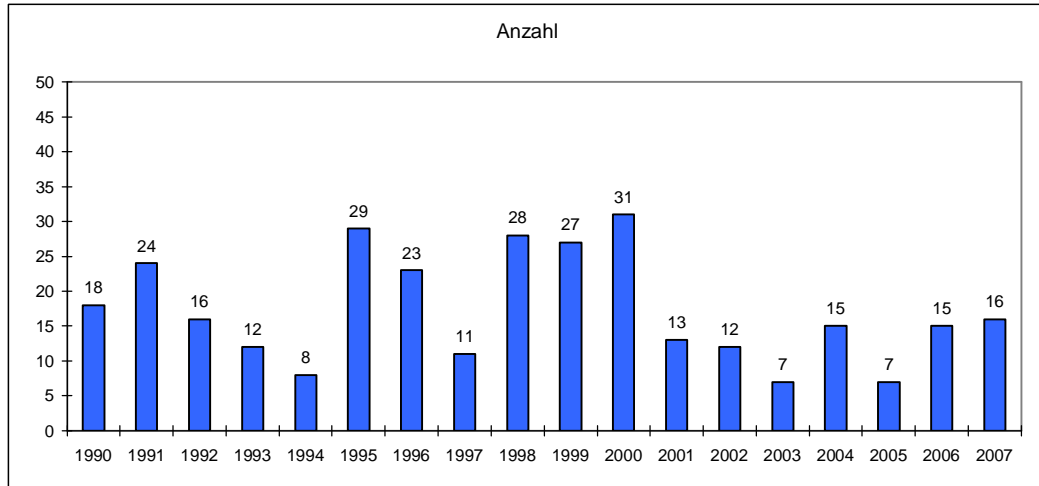


Abbildung 16

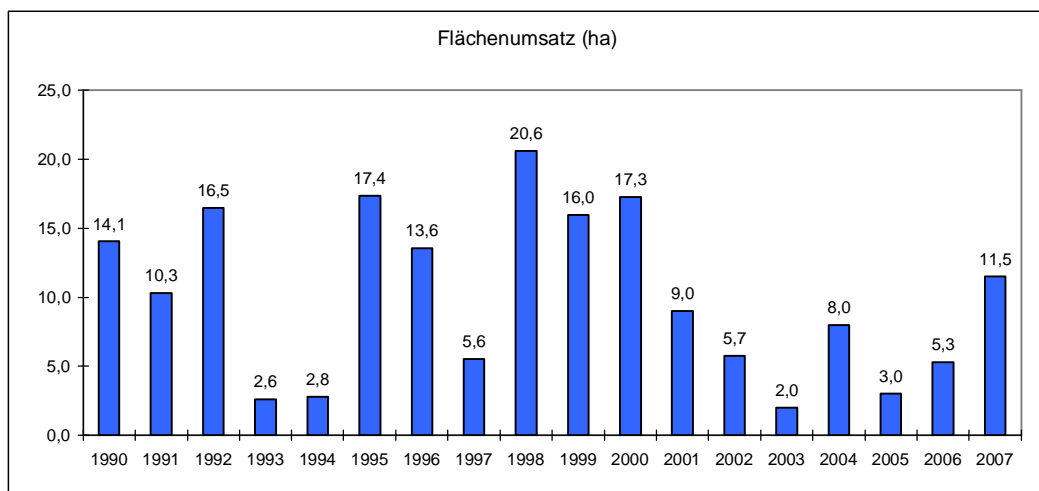


Abbildung 17

Umsatzsteigerung  
bei gewerblichen  
Bauflächen

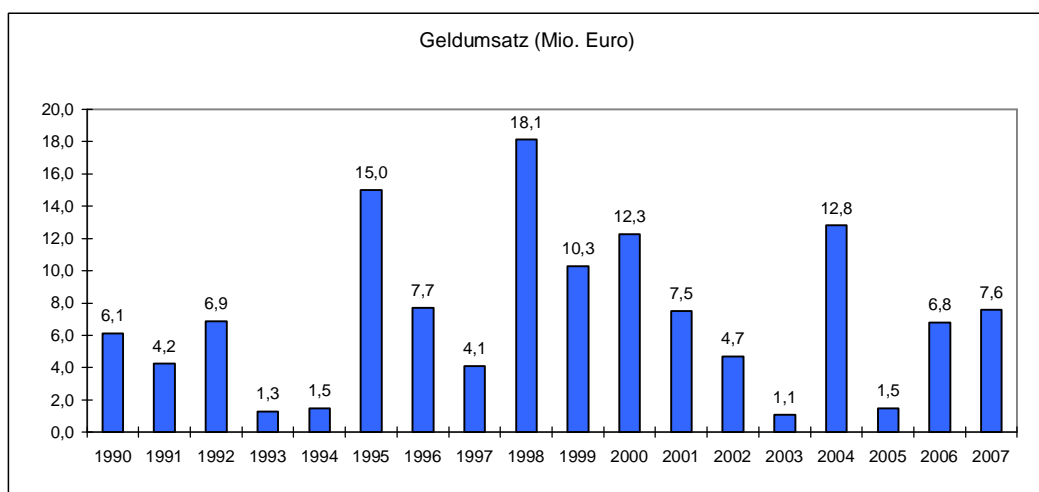


Abbildung 18

- Preisentwicklung

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

Stagnation 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 <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei) |          |        |
|                        | Lage   |          |        |
|                        | gute   | mittlere | mäßige |
| Bielefeld Mitte        | 170  | 120      |        |
| Brackwede              | 75   | 60       |        |
| Dornberg/Hoberge       |  | 50       |        |
| Gadderbaum             |  | 80       |        |
| Heepen                 |  | 60       |        |
| Jöllnbeck/Theesen      |  | 55       |        |
| Schildesche            |  | 90       |        |
| Senne                  |  | 60       |        |
| Sennestadt             |  | 55       |        |
| Stieghorst/Hillegossen | 135  | 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 2007 lag keine signifikante Anzahl von auswertbaren Fällen vor, sodass der Wert für Ackerland von rd. 3,00 €/m<sup>2</sup> fortgeschrieben wurde.

Wert für Ackerland in 2007 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 469,6 Mio. € bei 853 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.

Anstieg um 43%

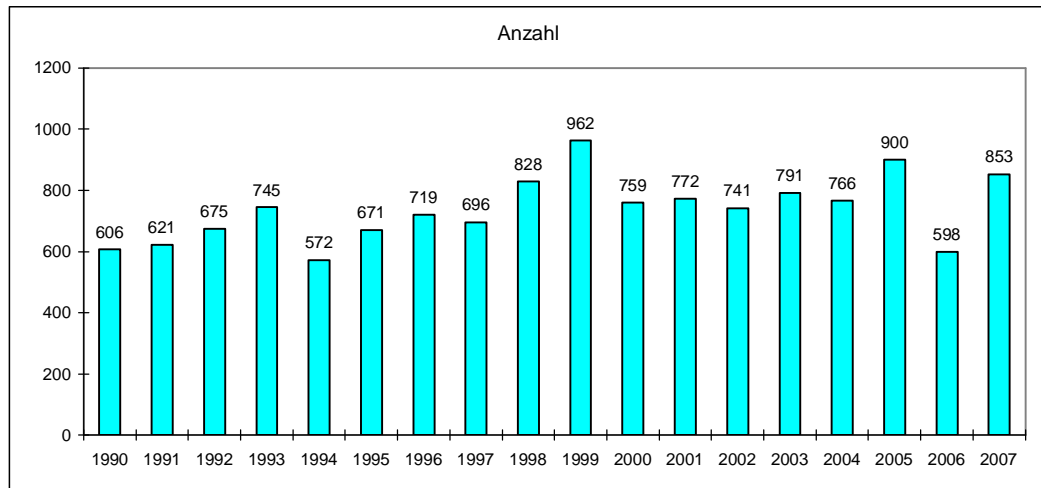


Abbildung 19

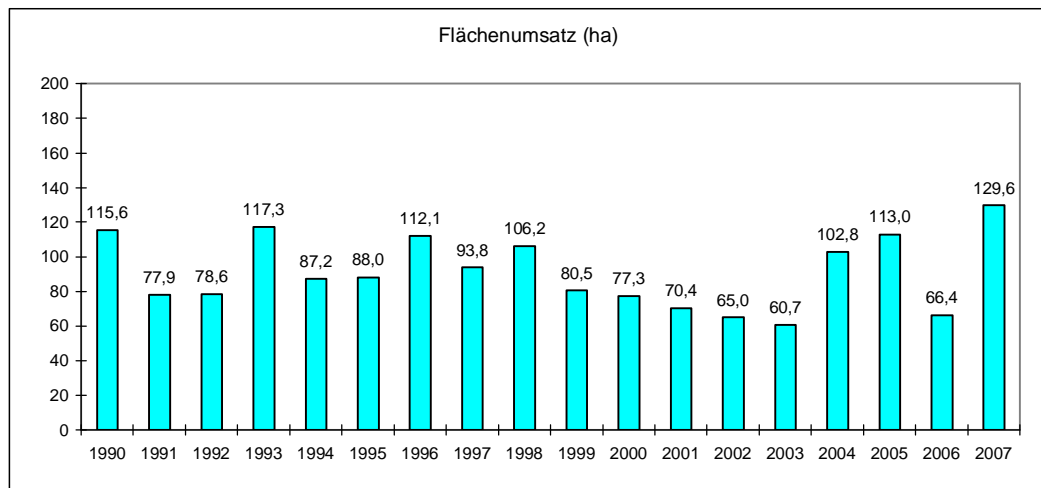


Abbildung 20

Geldumsatz um 57% gestiegen

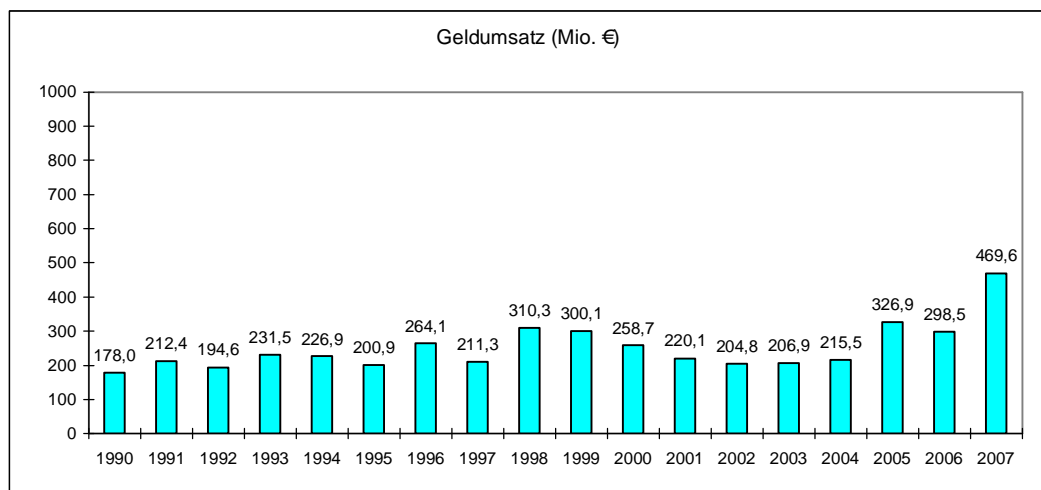


Abbildung 21

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

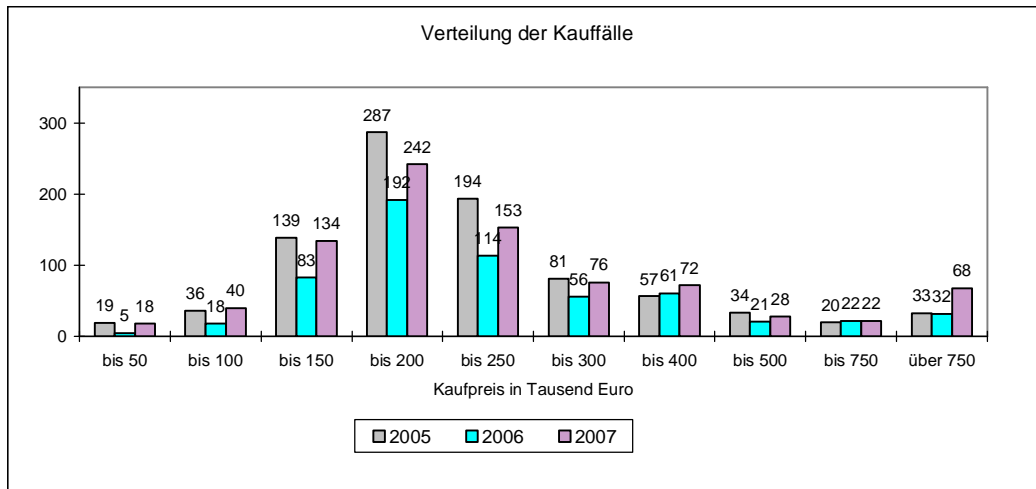


Abbildung 22

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.

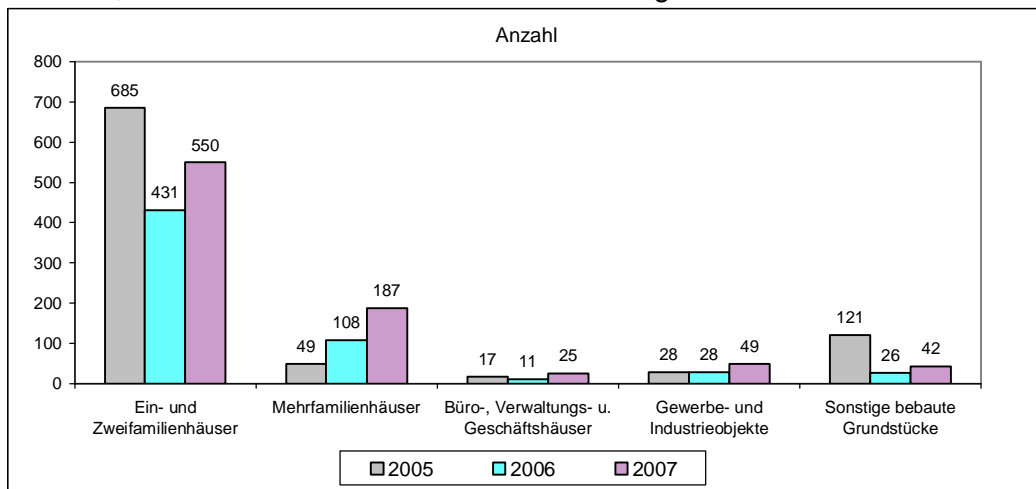


Abbildung 23

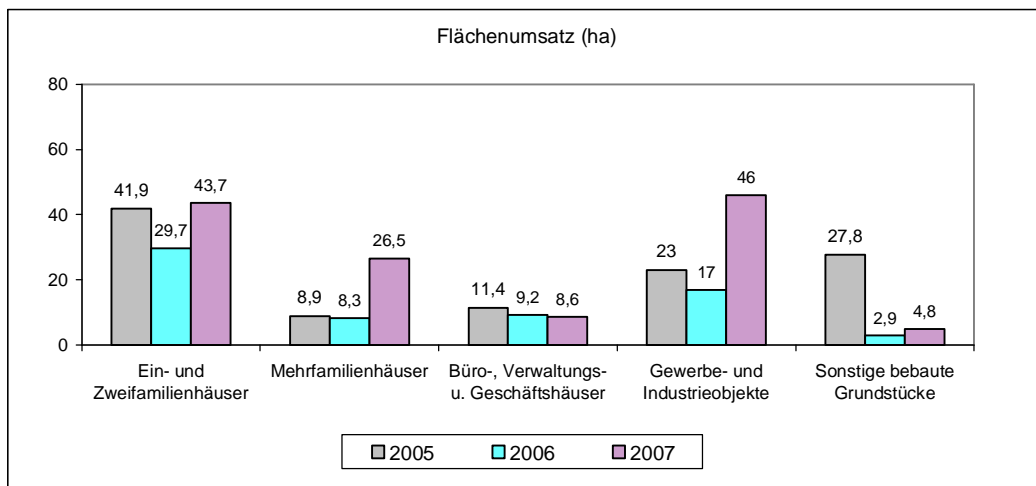


Abbildung 24

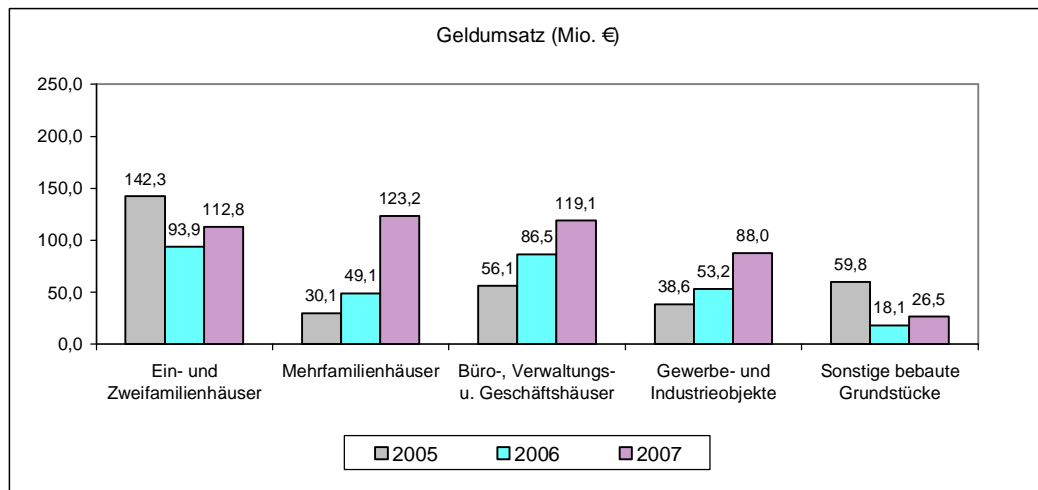


Abbildung 25

Veränderung der Angaben im Vergleich zum Vorjahr in Prozent

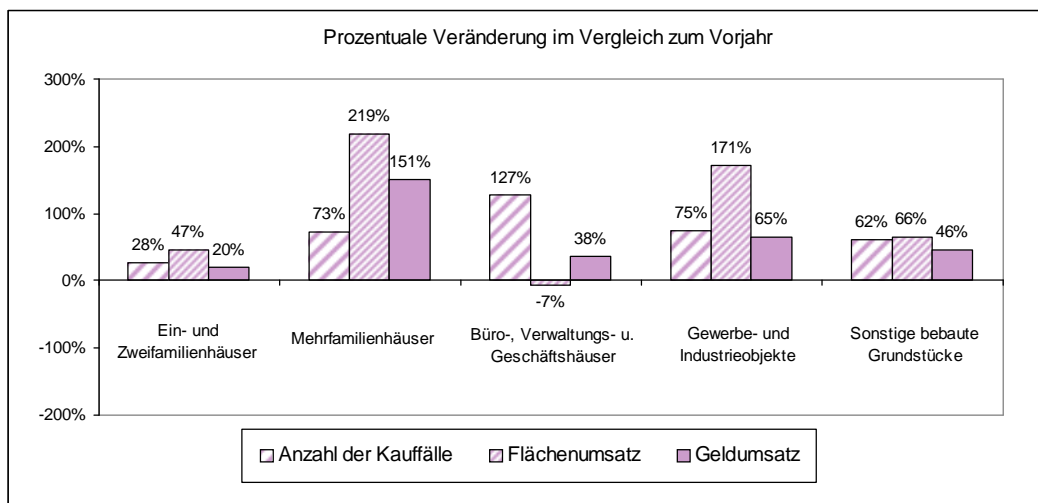


Abbildung 26

• 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 Reihenend- 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/m<sup>2</sup>-Wohnfläche erfolgt jedoch zur besseren Transparenz ohne Bodenwert. Der Bodenwert wurde überwiegend aus dem jeweiligen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung eines Normgrundstückes (600 m<sup>2</sup>) abgeleitet. Als Genauigkeitsmaß für den angegebenen Preis/m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-Wohnfläche beziehen sich nur auf den Wert der baulichen Anlage. Aus dem Kaufpreis wurde deshalb der jeweilige Bodenwertanteil herausgerechnet. 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-<br>klasse  | Anzahl<br>der<br>ausge-<br>werteten<br>Kauffälle | Wohnfläche<br>(m <sup>2</sup> ) |     |      | Grund-<br>stücks-<br>fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Preisspanne/m <sup>2</sup><br>Wohnfläche<br>ohne Bodenwert<br>(€/m <sup>2</sup> ) |       |       | Standard-<br>abweich-<br>ung ohne<br>Boden-<br>wert<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Gesamt-<br>kaufpreis<br>inkl.<br>Bodenwert<br>(€) |
|---|--|---------------------------------|-----|------|--|---|-------|-------|--|---|
|   |  | min.                            | Ø   | max. |  | Ø   | von   | Ø     |  |   |
| <b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>                          |  |                                 |     |      |  |   |       |       |  |   |
| ... bis 1949  | 41   | 60                              | 154 | 301  | 780  | 350   | 500   | 650   | 150  | 200.000   |
| 1950 bis 1959   | 24   | 75                              | 143 | 280  | 993  | 400   | 700   | 1.000 | 300  | 235.000   |
| 1960 bis 1969   | 28   | 89                              | 161 | 320  | 885  | 550   | 800   | 1.050 | 250  | 245.000   |
| 1970 bis 1979   | 12   | 120                             | 181 | 260  | 690  | 650   | 850   | 1.050 | 200  | 255.000   |
| 1980 bis 1989   | 7  | 132                             | 179 | 220  | 692  | 850   | 1.050 | 1.250 | 200  | 270.000   |
| 1990 bis 1999   | 7  | 112                             | 138 | 170  | 527  | 1.050   | 1.250 | 1.450 | 200  | 225.000   |
| ab 2000 ...   | 4  | 117                             | 135 | 180  | 481  | 1.300   | 1.450 | 1.600 | 150  | 275.000   |
| <b>Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser</b> |  |                                 |     |      |  |   |       |       |  |   |
| ... bis 1949  | 5  | 78                              | 114 | 145  | 596  | 250   | 450   | 650   | 200  | 140.000   |
| 1950 bis 1959   | 13   | 90                              | 127 | 160  | 451  | 400   | 550   | 700   | 150  | 155.000   |
| 1960 bis 1969   | 22   | 81                              | 120 | 192  | 382  | 650   | 800   | 950   | 150  | 160.000   |
| 1970 bis 1979   | 25   | 101                             | 132 | 189  | 409  | 750   | 900   | 1.050 | 150  | 190.000   |
| 1980 bis 1989   | 15   | 106                             | 135 | 215  | 362  | 850   | 1.150 | 1.450 | 300  | 225.000   |
| 1990 bis 1999   | 15   | 90                              | 122 | 152  | 334  | 1.100   | 1.300 | 1.500 | 200  | 225.000   |
| ab 2000 ...   | 21   | 98                              | 133 | 165  | 298  | 1.100   | 1.300 | 1.500 | 200  | 225.000   |

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 m<sup>2</sup> (Normgrundstück) zu zuverlässigen Ergebnissen.

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

**Anwendungsbeispiel für eine genäherte Verkehrswertermittlung :**

Doppelhaushälfte, Baujahr 1962, Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>,  
Grundstücksgröße 400 m<sup>2</sup>. Wie hoch ist der Verkehrswert ?

Erforderliche Informationen :

Tabellenwert (S. 25) und  
Bodenrichtwert (www.boris.nrw.de oder Tel. 0521 - 51 2678)

Berechnung :

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 200 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)  
Der Tabellenwert beträgt 800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwert  
(Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Baujahr 1960 bis 1969)

$$\begin{aligned}
 \text{Bodenwert} &= \text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} \\
 &= 400 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = 80.000 \text{ €} \\
 \\ 
 + \text{Gebäudewert} &= \text{Tabellenwert} \times \text{Wohnfläche} \\
 &= 800 \text{ €/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 80.000 \text{ €} \\
 \\ 
 = \text{Verkehrswert} &= \text{Bodenwert} + \text{Gebäudewert} \\
 &= 80.000 \text{ €} + 80.000 \text{ €} = \underline{\underline{160.000 \text{ €}}}
 \end{aligned}$$

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 :

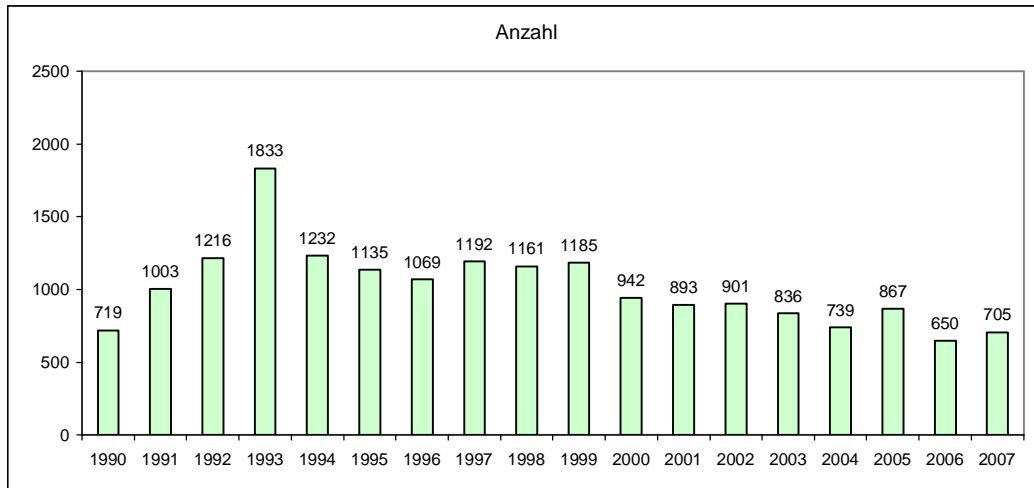
$$\begin{aligned}
 \text{Bodenwert} &= \text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} \\
 &= \underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^2 \times \underline{\hspace{2cm}} \text{ €/m}^2 = \underline{\hspace{2cm}} \text{ €} \\
 \\ 
 + \text{Gebäudewert} &= \text{Tabellenwert} \times \text{Wohnfläche} \\
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

## 7 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

### 7.1 Wohnungseigentum

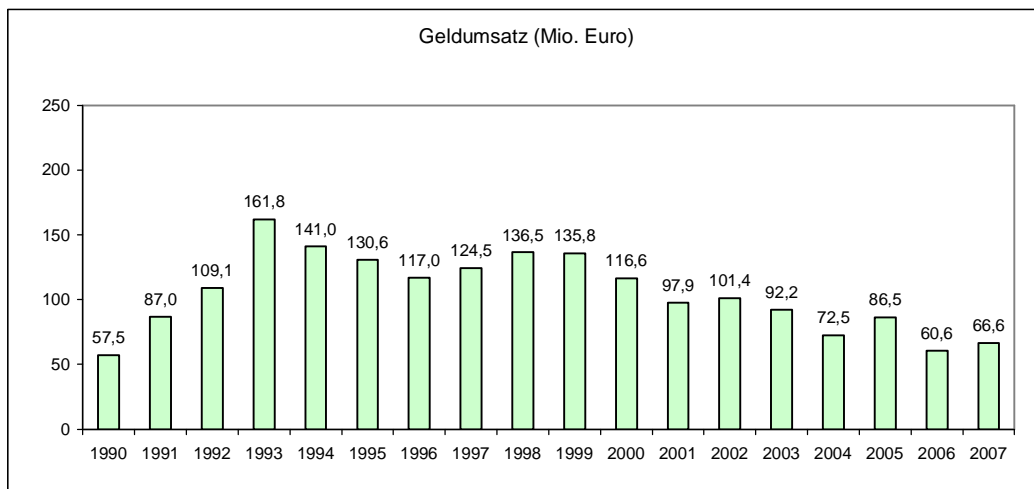
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz seit 1990 dargestellt.

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



Anzahl  
um 8%  
gestiegen

Abbildung 27



Anstieg  
des Geld-  
umsatzes  
um 10%

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

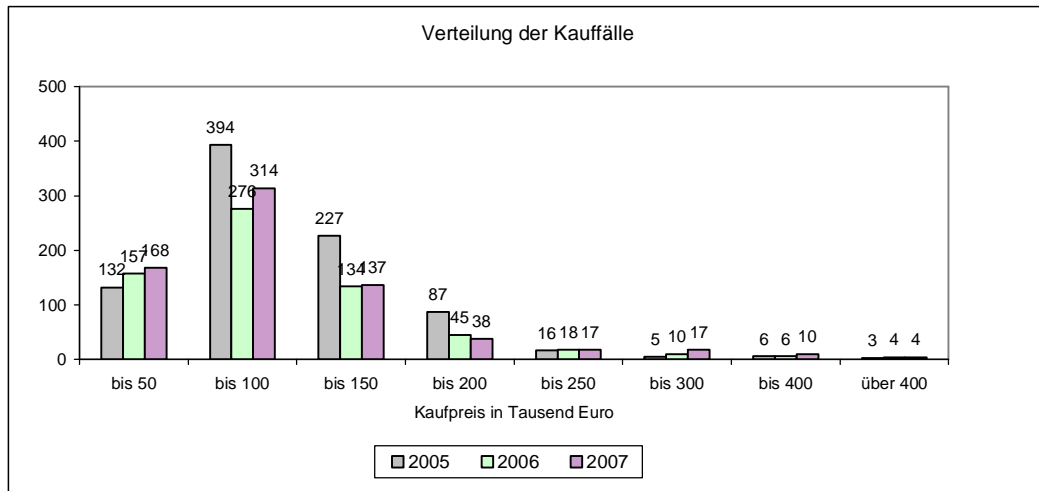


Abbildung 29

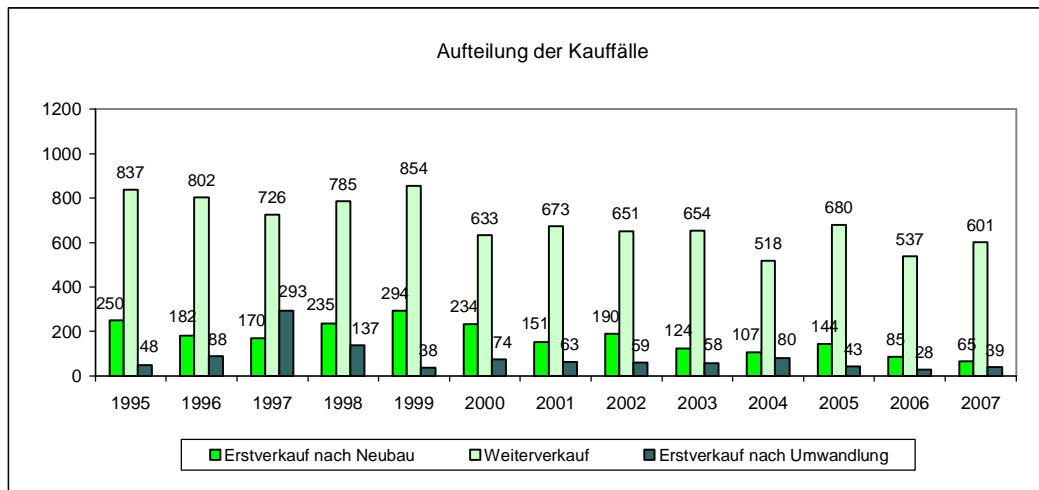


Abbildung 30

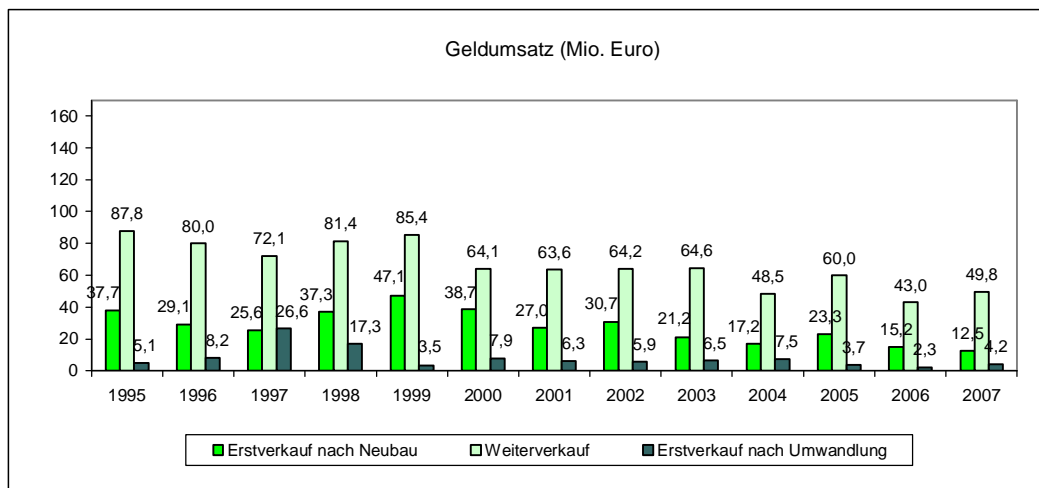


Abbildung 31

• 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. 19% 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 <sup>2</sup> ) | von (€/m <sup>2</sup> ) | Mittelwert (€/m <sup>2</sup> ) | bis (€/m <sup>2</sup> ) | Standardabweichung (€/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|------------------------------|--|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|--|
| bis 1949        | 17                           | 60 bis 79                              | 750                     | 1.050                          | 1.350                   | 300                                    |
|                 | 13                           | 80 bis 99                              | 850                     | 1.100                          | 1.350                   | 250                                    |
|                 | 4                            | 100 bis ...                            | 900                     | 1.050                          | 1.200                   | 150                                    |
| 1950 bis 1959   | 5                            | 40 bis 59                              | 600                     | 850                            | 1.100                   | 250                                    |
|                 | 14                           | 60 bis 79                              | 550                     | 750                            | 950                     | 200                                    |
| 1960 bis 1969   | 4                            | ... bis 39                             | 550                     | 750                            | 950                     | 200                                    |
|                 | 18                           | 40 bis 59                              | 500                     | 800                            | 1.100                   | 300                                    |
|                 | 41                           | 60 bis 79                              | 650                     | 900                            | 1.150                   | 250                                    |
|                 | 23                           | 80 bis 99                              | 800                     | 1.000                          | 1.200                   | 200                                    |
|                 | 7                            | 100 bis ...                            | 850                     | 900                            | 950                     | 50                                     |
| 1970 bis 1979   | 6                            | 40 bis 59                              | 700                     | 900                            | 1.100                   | 200                                    |
|                 | 36                           | 60 bis 79                              | 650                     | 900                            | 1.150                   | 250                                    |
|                 | 25                           | 80 bis 99                              | 600                     | 850                            | 1.100                   | 250                                    |
|                 | 5                            | 100 bis ...                            | 1.050                   | 1.200                          | 1.350                   | 150                                    |
| 1980 bis 1989   | 8                            | 40 bis 59                              | 750                     | 900                            | 1.050                   | 150                                    |
|                 | 9                            | 60 bis 79                              | 900                     | 1.100                          | 1.300                   | 200                                    |
|                 | 10                           | 80 bis 99                              | 1.000                   | 1.200                          | 1.400                   | 200                                    |
|                 | 7                            | 100 bis ...                            | 950                     | 1.100                          | 1.250                   | 150                                    |
| 1990 bis 1999   | 6                            | ... bis 39                             | 450                     | 650                            | 850                     | 200                                    |
|                 | 6                            | 40 bis 59                              | 900                     | 1.100                          | 1.300                   | 200                                    |
|                 | 12                           | 60 bis 79                              | 950                     | 1.300                          | 1.650                   | 350                                    |
|                 | 17                           | 80 bis 99                              | 1.150                   | 1.350                          | 1.550                   | 200                                    |
| ab 2000 ...     | 6                            | 40 bis 59                              | 1.300                   | 1.600                          | 1.900                   | 300                                    |
|                 | 10                           | 60 bis 79                              | 1.050                   | 1.400                          | 1.750                   | 350                                    |
|                 | 18                           | 80 bis 99                              | 1.300                   | 1.550                          | 1.800                   | 250                                    |
|                 | 24                           | 100 bis ...                            | 1.350                   | 1.650                          | 1.950                   | 300                                    |

Preise für Eigentumswohnungen stagnieren

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-<br>klasse | Garagen                 |                           | Tiefgaragen-Stellplätze |                           |
|----------------------------|-------------------------|---------|------------|---------|-------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
|                            | Anzahl der<br>Kauffälle | von     | Mittelwert | bis     |                   | Anzahl der<br>Kauffälle | Gesamt-<br>kaufpreis<br>Ø | Anzahl der<br>Kauffälle | Gesamt-<br>kaufpreis<br>Ø |
| Weiterverkauf              | 117                     | 1.800 € | 2.500 €    | 3.200 € | .. bis 1959       | 4                       | 5.500 €                   | -                       | -                         |
|                            |                         |         |            |         | 1960-1969         | 22                      | 5.500 €                   | -                       | -                         |
|                            |                         |         |            |         | 1970-1979         | 23                      | 5.200 €                   | 10                      | 5.400 €                   |
|                            |                         |         |            |         | 1980-1989         | 7                       | 5.900 €                   | 10                      | 6.500 €                   |
|                            |                         |         |            |         | 1990-2005         | 8                       | 6.400 €                   | 44                      | 7.200 €                   |
| Erstverkauf<br>nach Neubau |                         |         |            |         | 2006-2007         | -                       | -                         | 13                      | 7.800 €                   |

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 BORISplus eröffnet worden. Mit dem Online-Angebot [www.boris.nrw.de](http://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.

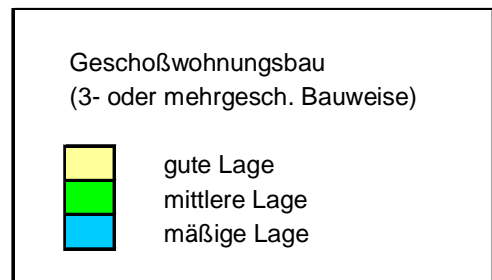
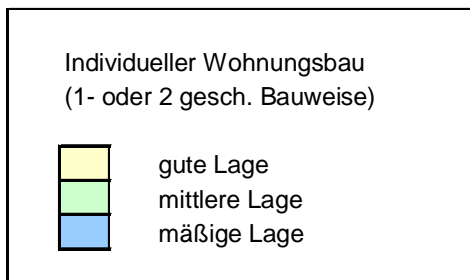
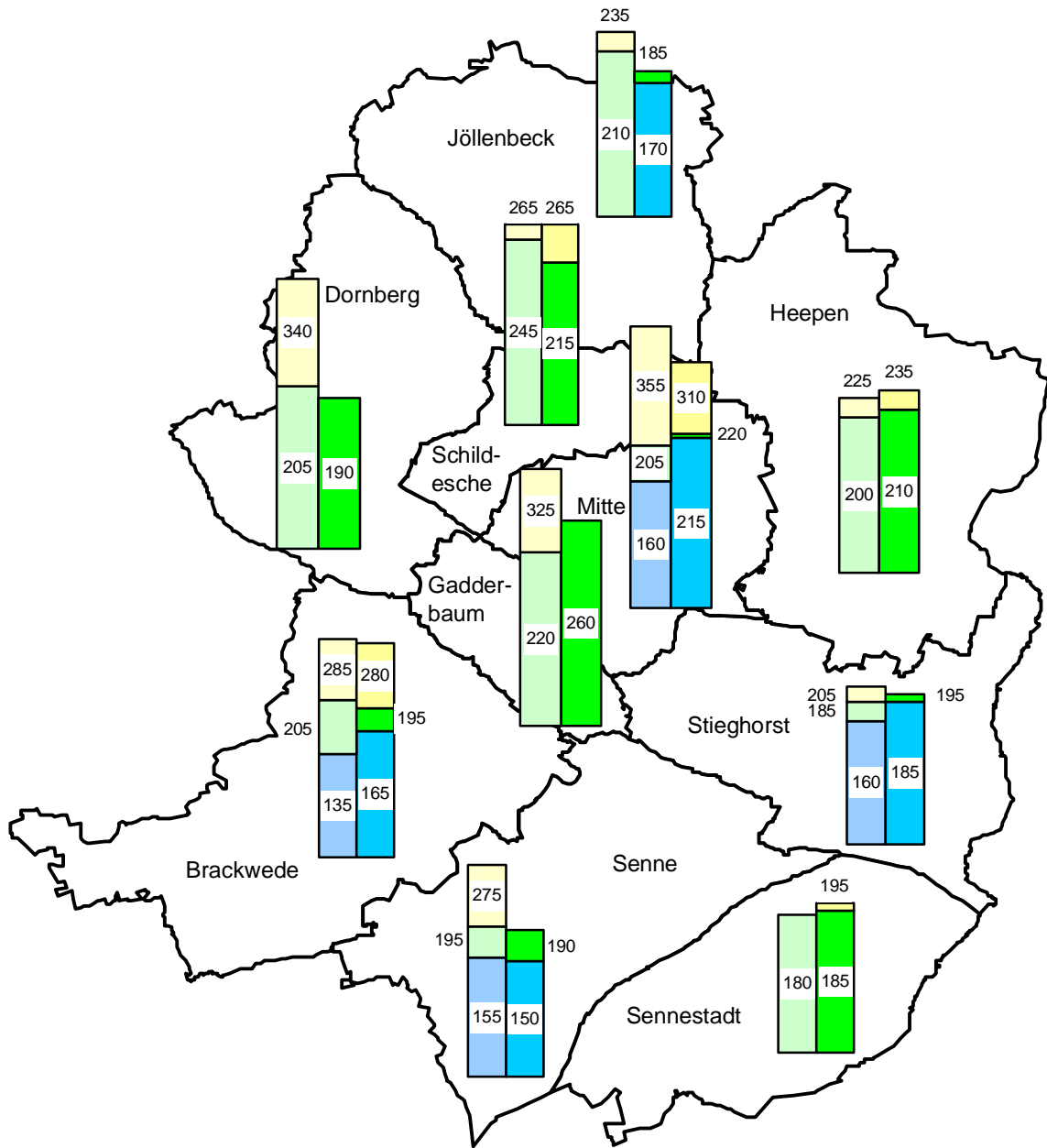
Da die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte aus den Kaufpreisen des jeweils vergangenen Jahres abgeleitet werden, kommt es zwangsläufig zu einer Divergenz zwischen Bodenrichtwert- bzw. Kaufpreisentwicklung.

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 altlastenfreie Grundstücke. Die aktuellen Bodenrichtwerte sind am 14.02.2008 zum Stichtag 01.01.2008 beschlossen worden.

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

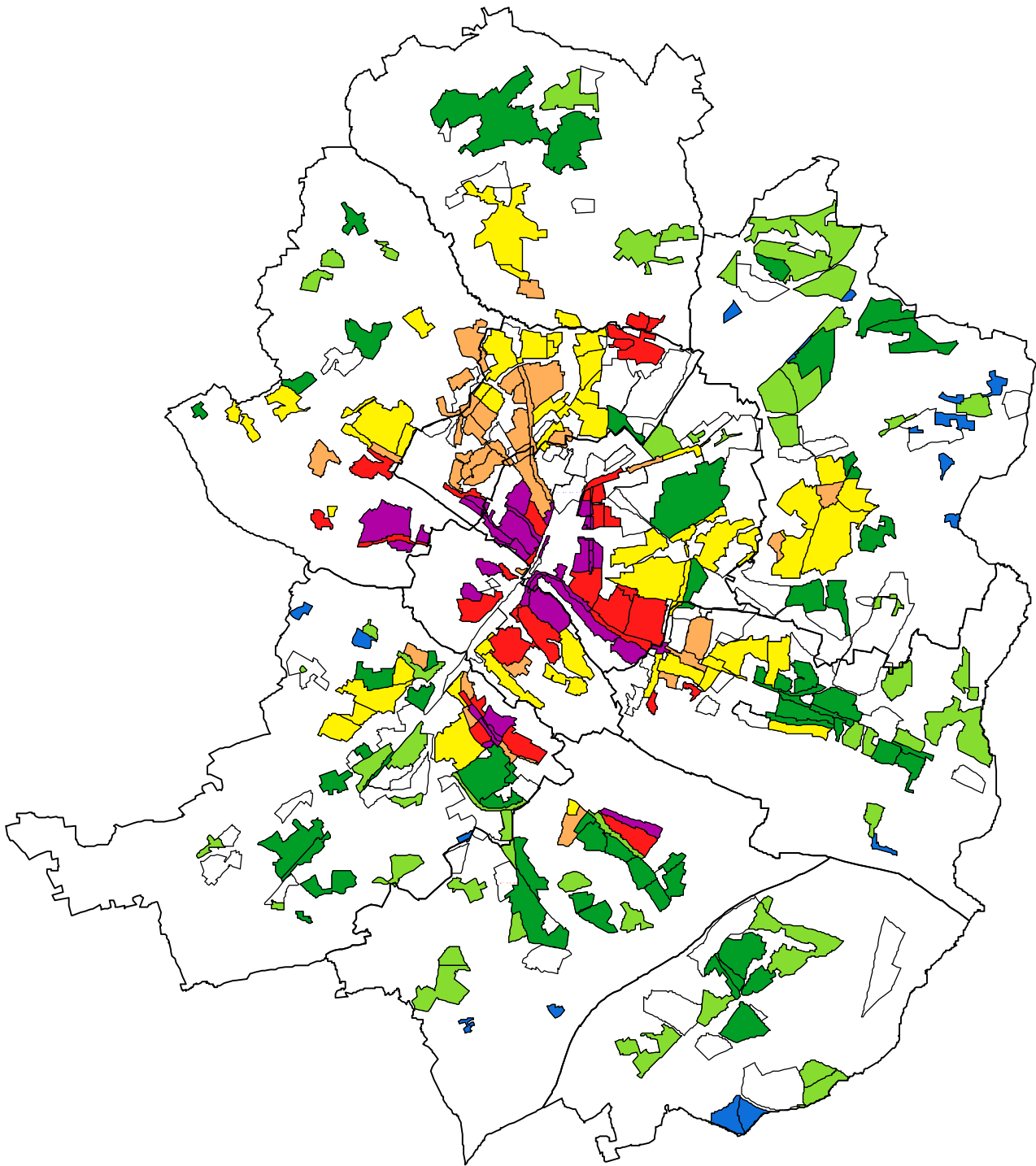
Die nachfolgenden Grafiken zeigen eine Übersicht über das Preisniveau der Bodenrichtwerte. Diese zeigen auf der einen Seite eine schematische Darstellung der Bodenrichtwerte gegliedert nach Stadtbezirken und differenziert nach individuellem Wohnungs- bzw. Geschosswohnungsbau. Die beiden im Anschluss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

**Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte in der Stadt Bielefeld für das Jahr 2008**



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

Stand : Mai 2008

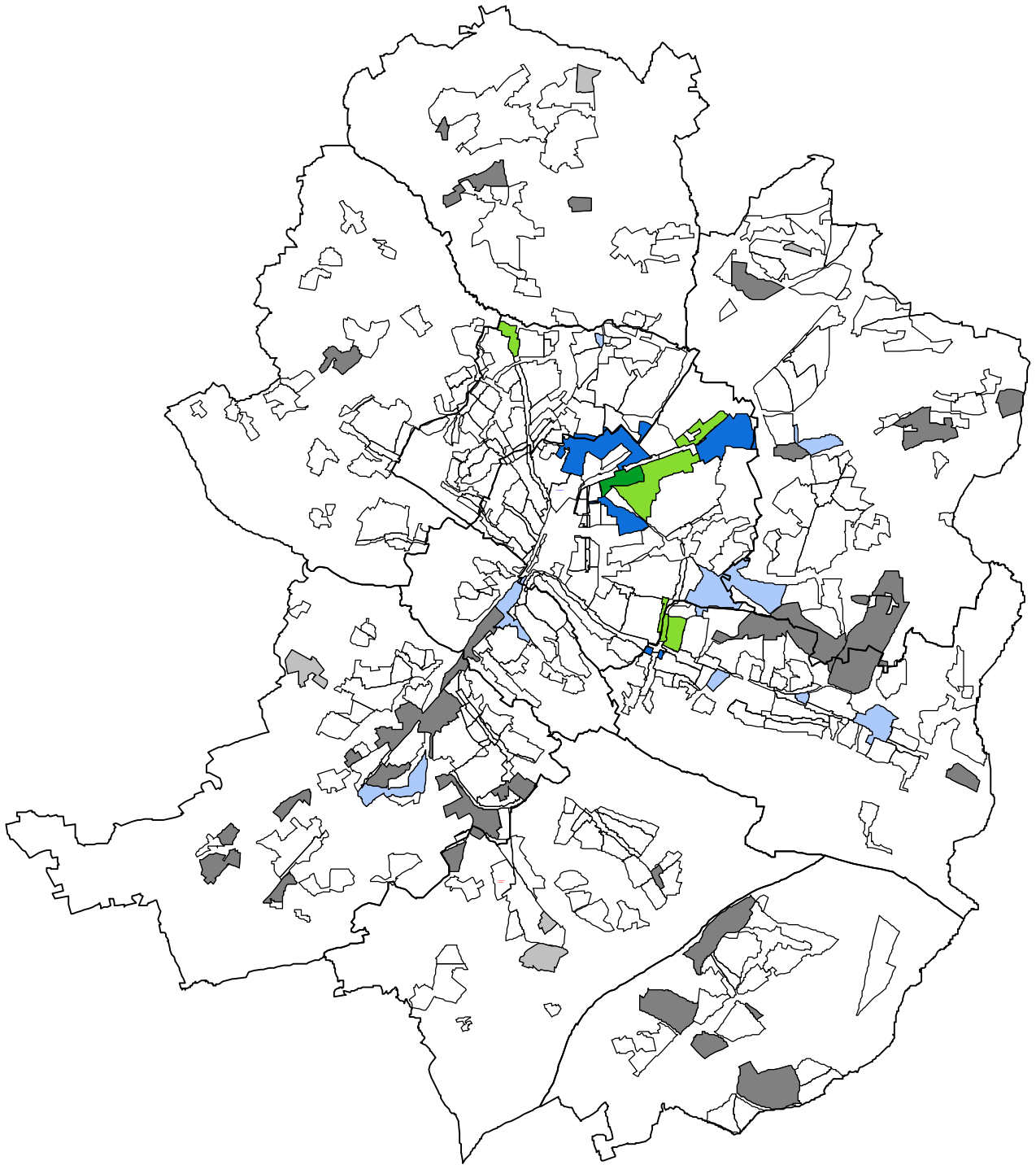


**Bodenrichtwerte 2008 ( Wohnbauflächen ) in €/m<sup>2</sup>**

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung W und MI und MK für 2007

|  |  |
|--|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 100 - 125 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 200 - 225 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #0000ff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 125 - 150 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ff8c00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 225 - 250 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 150 - 175 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 250 - 275 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 175 - 200 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> über 275  |





**Bodenrichtwerte 2008 ( Gewerbeflächen ) in €/m<sup>2</sup>**

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

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes finden Sie unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) durch Anklicken des jeweiligen Bodenrichtwertes.

1. Erschließungsbeitrag: Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie bzw. 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. Geschosszahl: Die Anzahl der Vollgeschosse wird durch eine römische Ziffer angegeben.
5. Grundstückstiefe: Die maßgebliche Grundstückstiefe wird durch eine arabische Zahl dargestellt.

Beispiel: 185                      185,- € Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche,

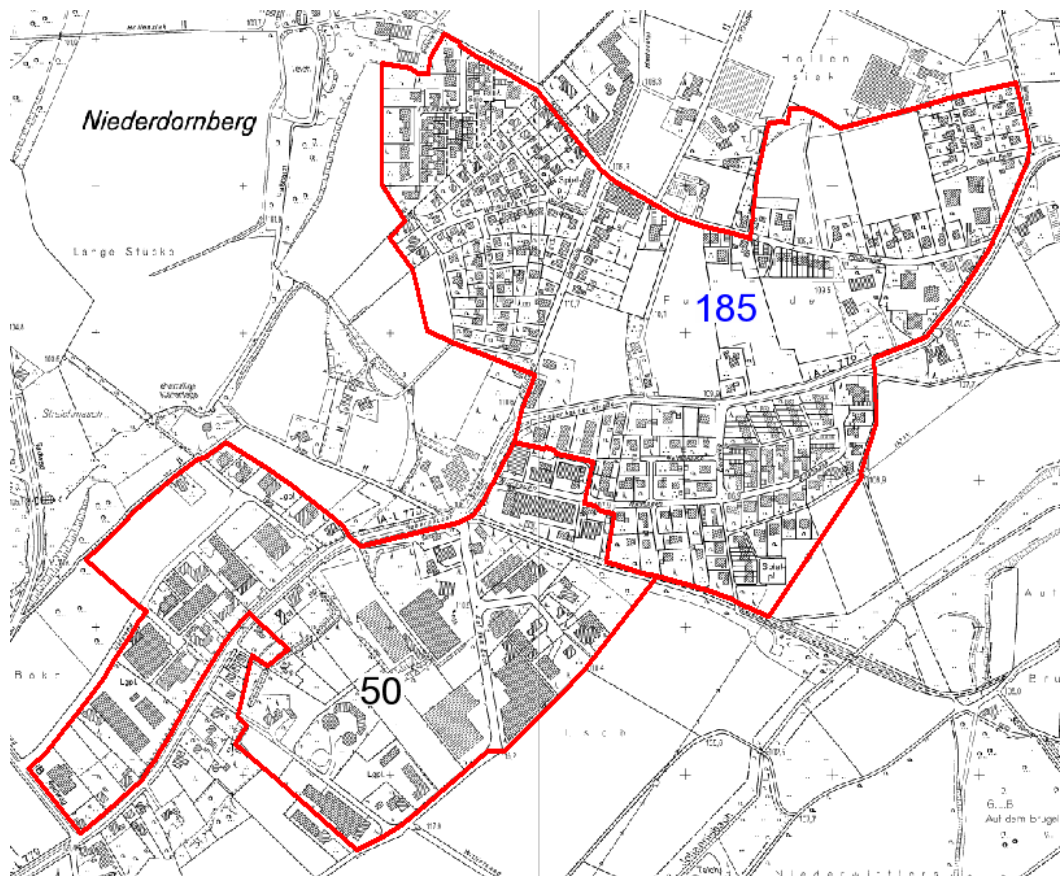


Abbildung 32

### 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 Teil des Spitzenpreises. Das entscheidende Lagemerkmale für Geschäftsgrundstücke ist die Passantenfrequenz während der Geschäftszeit. Die damit verbundenen höheren Geschäftsraumrenten im Erdgeschoss beeinflussen die Höhe des Bodenpreises.

Ein weiterer Gesichtspunkt ist die optimale Grundstücksausnutzung (Grundflächenzahl 1,0) in zentralen Lagen (Kerngebiet). In diesen zentralen Lagen besteht eine Abhängigkeit zwischen Mietniveau und Bodenwert. Auf Grund des seit längerem gleichbleibenden Mietniveaus erfahren die Bodenwerte für das Jahr 2008 keine Änderung.

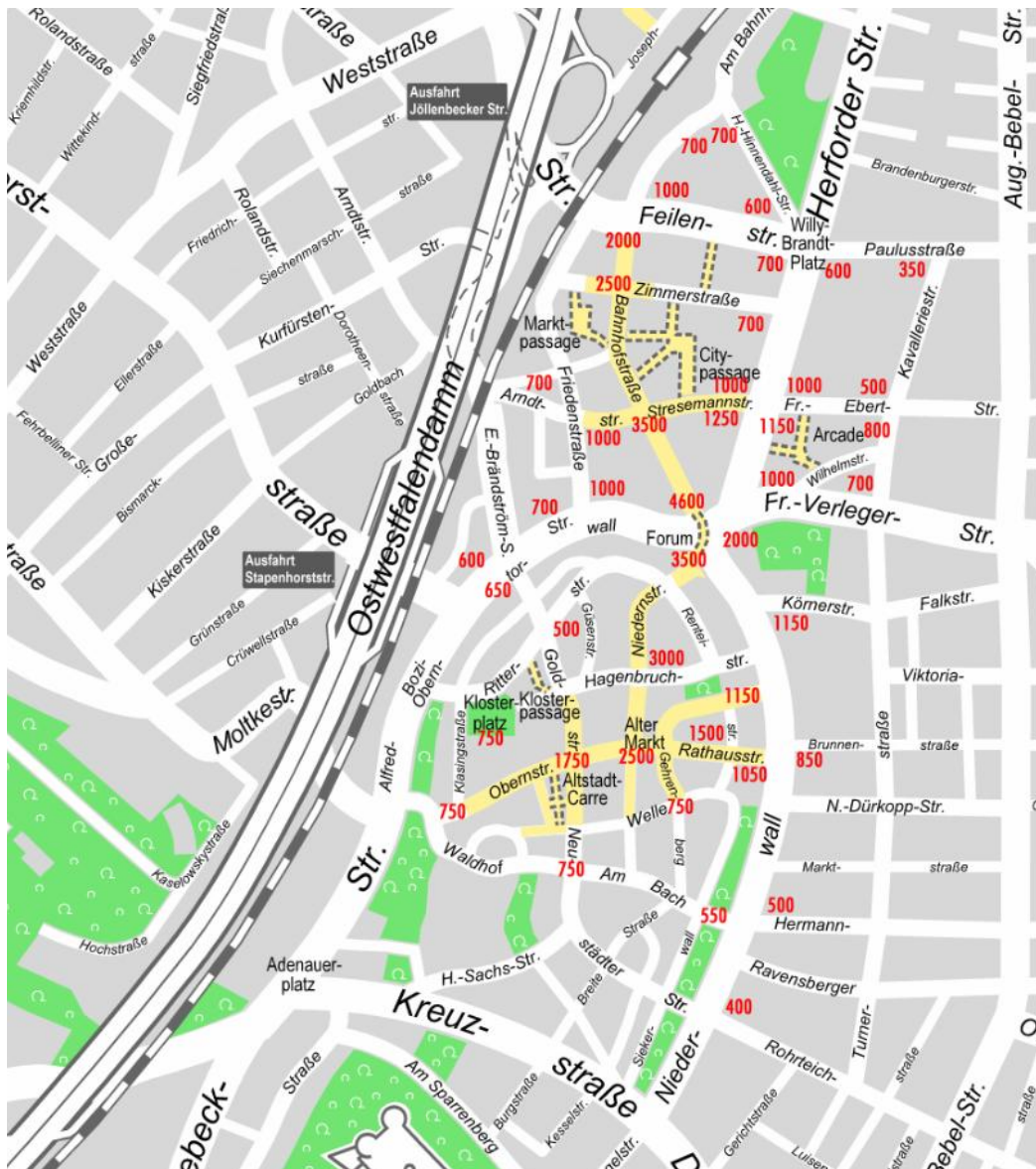


Abbildung 33

## 9 ERFORDERLICHE DATEN

### 9.1 Liegenschaftszinssätze

Definition des Liegenschaftszinssatzes nach § 11 WertV:

- (1) Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.
- (2) Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20) zu ermitteln.

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. 2,5% bis 4,0%), da bei selbstgenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit für persönliche Zwecke. Etwas anderes gilt bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und teilweise auch bei vermietetem Wohnungseigentum. Bei diesen Eigentumsformen ist der Liegenschaftszins vor allem von folgenden Faktoren abhängig:

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

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

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

Empirische Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

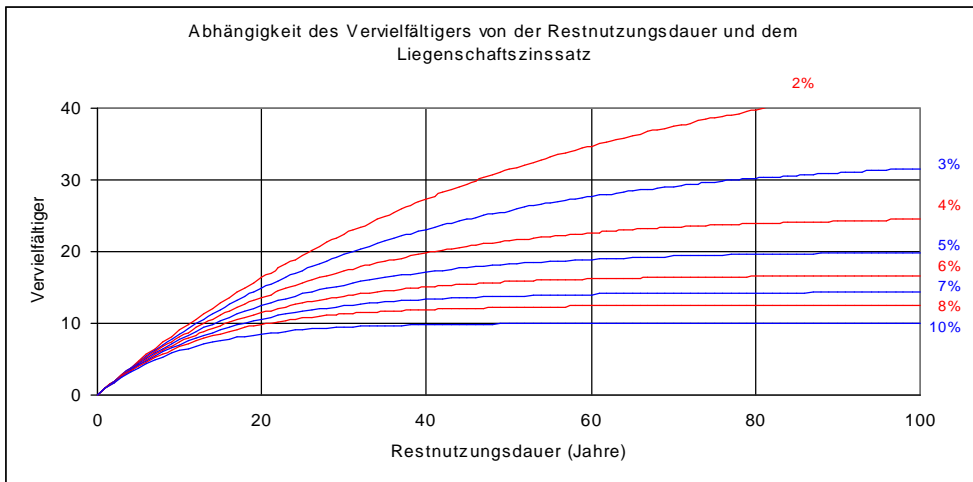
|                          |                       |  |
|--------------------------|-----------------------|--|
| Ertragswert (EW)         | Bodenwert (BW)        | Vervielfältiger (V) = $\frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$ |
| Reinertrag (RE)          | Kaufpreis (KP)        | Liegenschaftszinssatz (p)    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



Vervielfältiger in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Abbildung 34

Die Liegenschaftszinssätze wurden einheitlich nach folgendem Modell abgeleitet:

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Kaufpreis:</b>              | Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden von der Ableitung ausgeschlossen, es sei denn, ihre Auswirkungen konnten sicher erfasst werden |
| <b>Miete:</b>                  | Ortsübliche Nettokaltmiete sowie - falls verfügbar - die tatsächliche Nettokaltmiete, die zuvor auf ihre Nachhaltigkeit überprüft wurde   |
| <b>Bewirtschaftungskosten:</b> | Gemäß WertR 2002/06 Anl. 3 - Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)  |
| <b>Gesamtnutzungsdauer:</b>    | Angesetzt sind in Anlehnung an die NHK 2000 und Anlage 4 zur WertR je nach Objektart 60 - 100 Jahre   |
| <b>Restnutzungsdauer:</b>      | Bei Modernisierung Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Punktraster-Methode der AGVGA NRW  |
| <b>Bodenwert:</b>              | Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB  |

Ableitungsmodell

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Wohngrundstücke in Bielefeld dargestellt. Für die übrigen Objektarten musste auf Grund der mangelnden Anzahl von zur Verfügung stehenden Kauffällen auf eine statistische Ableitung verzichtet werden. Als Anhalt dienen an dieser Stelle Erfahrungswerte bzw. Literaturangaben.

Liegenschaftszinssätze

| Objektart                    |   | Liegenschaftszinssatz [%] | Anzahl der Ausgewerteten Verträge |
|------------------------------|---|---------------------------|-----------------------------------|
| Wohngrundstücke              | <b>Freistehendes Einfamilienhaus</b>          | <b>3,0</b>                | <b>88</b>                         |
|                              | Standardabweichung                            | 0,6                       | -                                 |
|                              | <b>Doppelhaushälfte</b>                       | <b>3,2</b>                | <b>45</b>                         |
|                              | Standardabweichung                            | 0,3                       | -                                 |
|                              | <b>Reihenhaus</b>                             | <b>3,3</b>                | <b>67</b>                         |
|                              | Standardabweichung                            | 0,3                       | -                                 |
|                              | <b>Zweifamilienhaus</b>                       | <b>3,3</b>                | <b>33</b>                         |
|                              | Standardabweichung                            | 0,4                       | -                                 |
|                              | <b>Eigentumswohnung (vermietet)</b>           | <b>3,8</b>                | <b>50</b>                         |
|                              | Standardabweichung                            | 1,9                       | -                                 |
| Wohn- und Gewerbegrundstücke | <b>Überwiegend Wohnen</b>                     | <b>4,5 – 5,5*</b>         | -                                 |
|                              | <b>Überwiegend Gewerbe</b>                    | <b>4,5 – 6,0*</b>         | -                                 |
| Gewerbegrundstücke           | <b>Reine Geschäftsobjekte (mittlere Lage)</b> | <b>5,0 – 6,0*</b>         | -                                 |
|                              | <b>Reine Geschäftsobjekte (Cityage)</b>       | <b>5,5 – 7,0*</b>         | -                                 |
|                              | <b>Gewerbe/Fabriken</b>                       | <b>6,0 – 8,0*</b>         | -                                 |

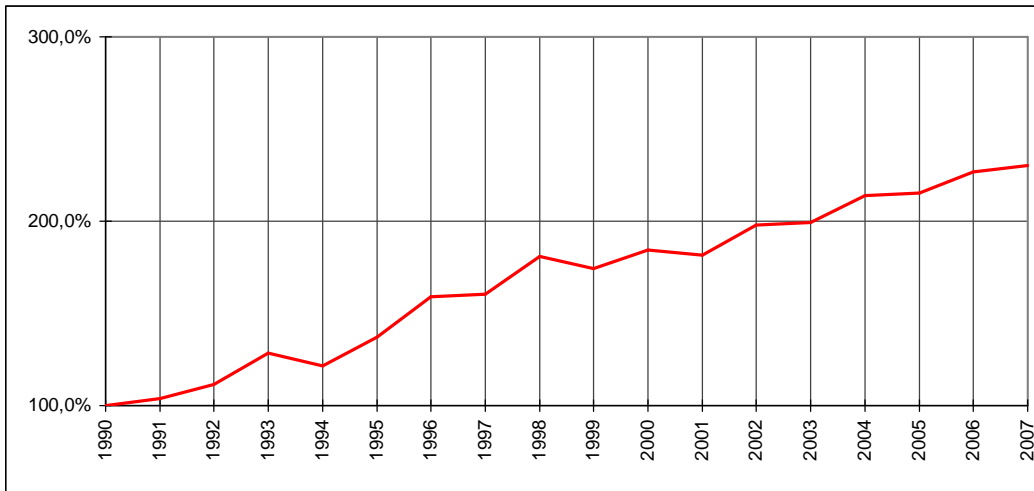
\* = Erfahrungswerte bzw. Literaturangaben

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

Kennzahlen der Datengrundlage

| Gebäudeart                          | Kennzahlen |                     |                     |                  |                     |  |                  |
|-------------------------------------|------------|---------------------|---------------------|------------------|---------------------|--|------------------|
|                                     | LZ         | Anzahl der Verträge | Ø Wohn-/ Nutzfläche | Ø Bodenrichtwert | Ø Restnutzungsdauer | Ø Kaufpreis je qm Wohn- und Nutzfläche | Ø Nettokaltmiete |
|                                     | [%]        |                     | [m²]                | [€/m²]           | [Jahr]              | [€/m²]                                 | [€/m²]           |
| <b>Freistehendes EFH</b>            | <b>3,0</b> | <b>88</b>           | <b>147</b>          | <b>205</b>       | <b>37</b>           | <b>1615</b>                            | <b>6,1</b>       |
| Standardabweichung                  | 0,6        | -                   | 45                  | 50               | 17                  | 392                                    | 0,7              |
| <b>Doppelhaushälfte</b>             | <b>3,2</b> | <b>45</b>           | <b>130</b>          | <b>204</b>       | <b>56</b>           | <b>1630</b>                            | <b>6,0</b>       |
| Standardabweichung                  | 0,3        | -                   | 20                  | 43               | 21                  | 364                                    | 0,7              |
| <b>Reihenhaus</b>                   | <b>3,3</b> | <b>67</b>           | <b>125</b>          | <b>197</b>       | <b>49</b>           | <b>1466</b>                            | <b>5,7</b>       |
| Standardabweichung                  | 0,3        | -                   | 28                  | 25               | 14                  | 297                                    | 0,7              |
| <b>Zweifamilienhaus</b>             | <b>3,3</b> | <b>33</b>           | <b>177</b>          | <b>192</b>       | <b>34</b>           | <b>1182</b>                            | <b>5,4</b>       |
| Standardabweichung                  | 0,4        | -                   | 46                  | 36               | 12                  | 269                                    | 0,7              |
| <b>Eigentumswohnung (vermietet)</b> | <b>3,8</b> | <b>50</b>           | <b>74</b>           | <b>240</b>       | <b>42</b>           | <b>1159</b>                            | <b>5,6</b>       |
| Standardabweichung                  | 1,9        | -                   | 21                  | 69               | 15                  | 403                                    | 0,9              |
| <b>Drei- und Mehrfamilienhäuser</b> | <b>5,1</b> | <b>23</b>           | <b>387</b>          | <b>207</b>       | <b>35</b>           | <b>819</b>                             | <b>5,2</b>       |
| Standardabweichung                  | 1,1        | -                   | 204                 | 52               | 9                   | 229                                    | 0,7              |

### 9.2 Bodenpreisindexreihen



Gesamt Bielefeld

Abbildung 36

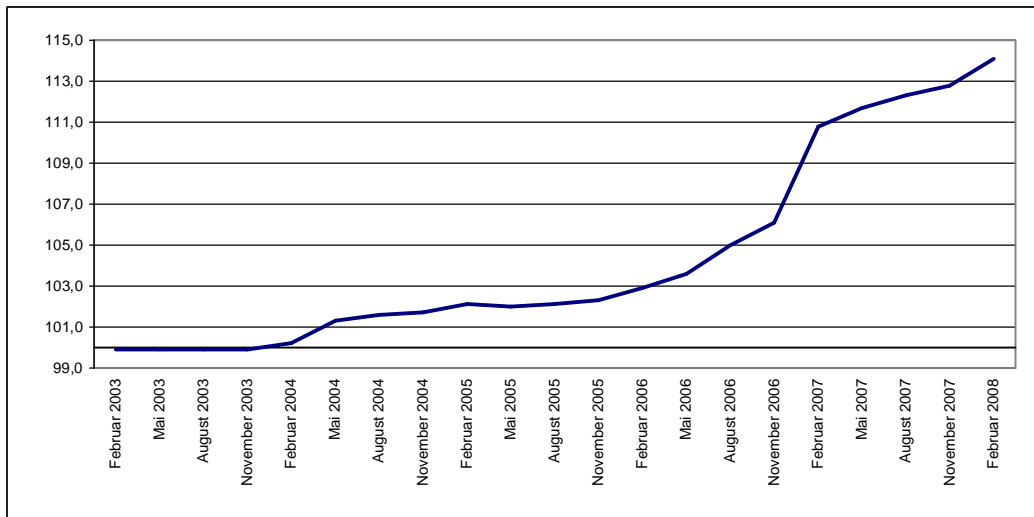
### 9.3 Baupreisindexreihen

| Datum |          | Wohngebäude<br>Basisjahr 2000 = 100 |                    |                     | Nichtwohngebäude<br>Basisjahr 2000 = 100 |             |                          |
|-------|----------|-------------------------------------|--------------------|---------------------|--|-------------|--------------------------|
|       |          | Insgesamt                           | Einfamiliengebäude | Mehrfamiliengebäude | gemischtgenutzte Gebäude                 | Bürogebäude | Gewerbl. Betriebsgebäude |
| 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                    |
| 2007  | Februar  | 110,8                               | 110,8              | 110,8               | 110,8                                    | 112,3       | 113,9                    |
|       | Mai      | 111,7                               | 111,7              | 111,7               | 111,7                                    | 113,2       | 114,9                    |
|       | August   | 112,3                               | 112,3              | 112,3               | 112,3                                    | 113,9       | 115,6                    |
|       | November | 112,8                               | 112,8              | 112,9               | 112,9                                    | 114,5       | 116,4                    |
| 2008  | Februar  | 114,1                               | 114,1              | 114,2               | 114,2                                    | 115,9       | 117,7                    |

Bundesbaupreisindizes für den Neubau von Wohngebäuden für das Basisjahr 2000

Quelle : Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Tabelle 7



Starker Anstieg im Jahr 2007

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. Reihenmittelhäuser ergaben sich zudem noch signifikante Unterschiede zwischen Neu- und Altbauten (Weiterverkauf). Bei den Neubauten lagen nur beim Bodenwertniveau von 200 €/m<sup>2</sup> 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 Zweifamilienhäuser<br>Altbau<br>(bis Baujahr 2004) |          |          | Doppelhaushälften<br>Reihenendhäuser<br>Reihenmittelhäuser<br>Altbau<br>(bis Baujahr 2004) |          |          | Doppelhaushälften<br>Reihenendhäuser<br>Reihenmittelhäuser<br>Neubau<br>(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.

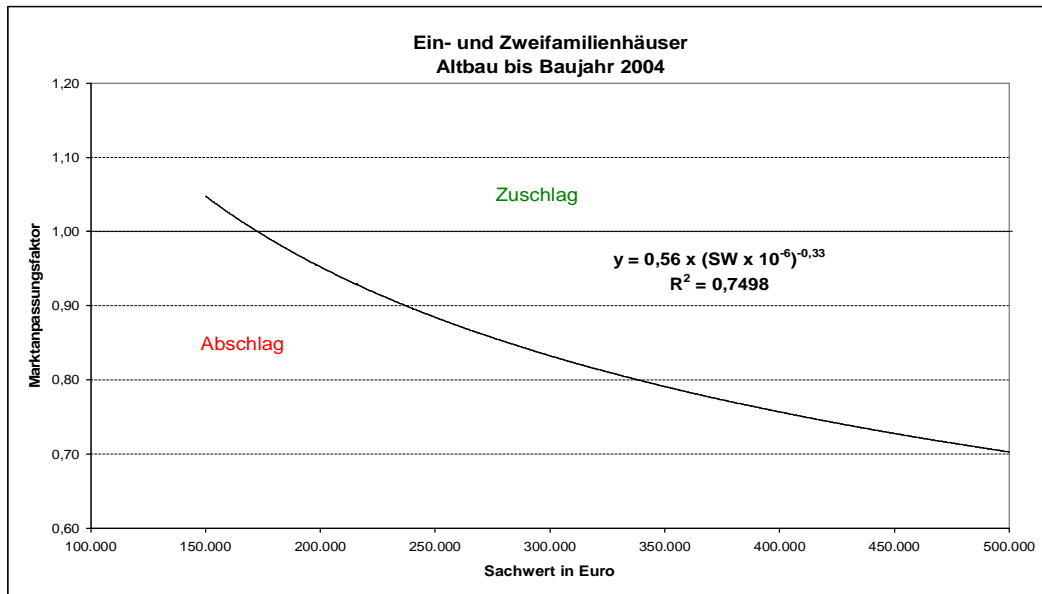
SW = ermittelter Sachwert

Tabelle 8

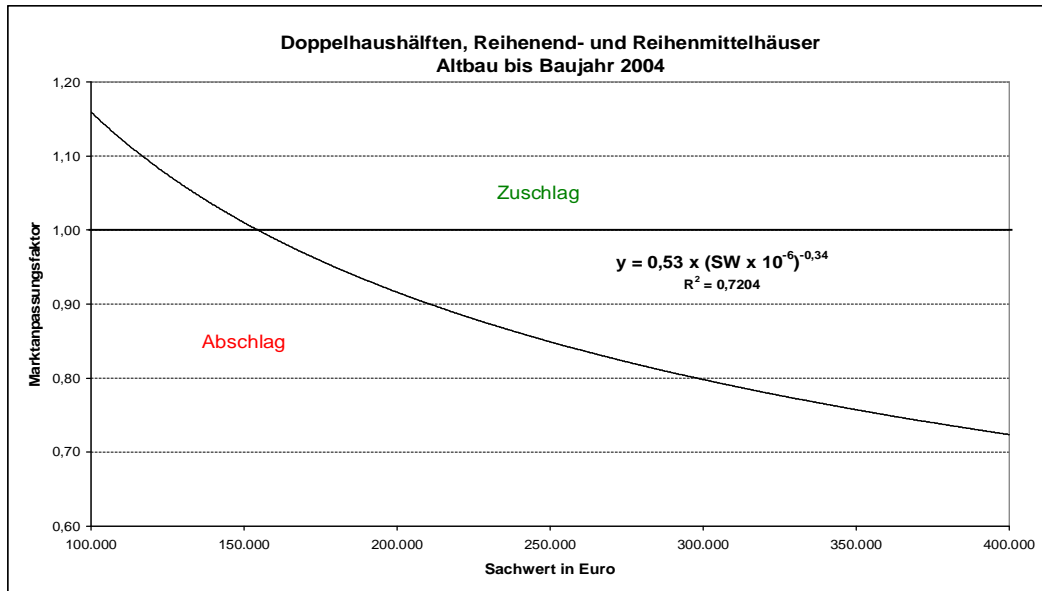
Den statistisch ermittelten Tabellenwerten liegen folgende „Auswertemerkmale“ zugrunde:

- 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  
Grundstücksmarkt  
1990 bis 2007  
in Bielefeld

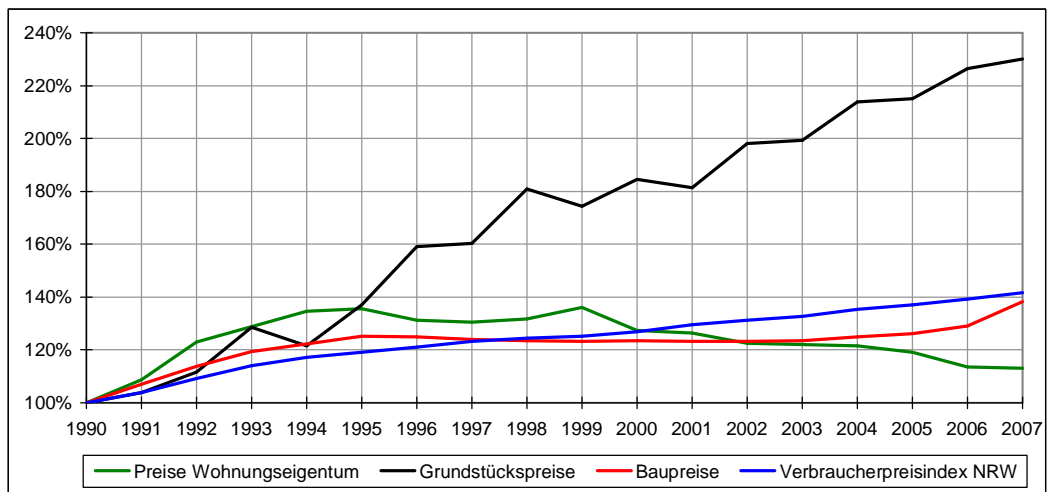
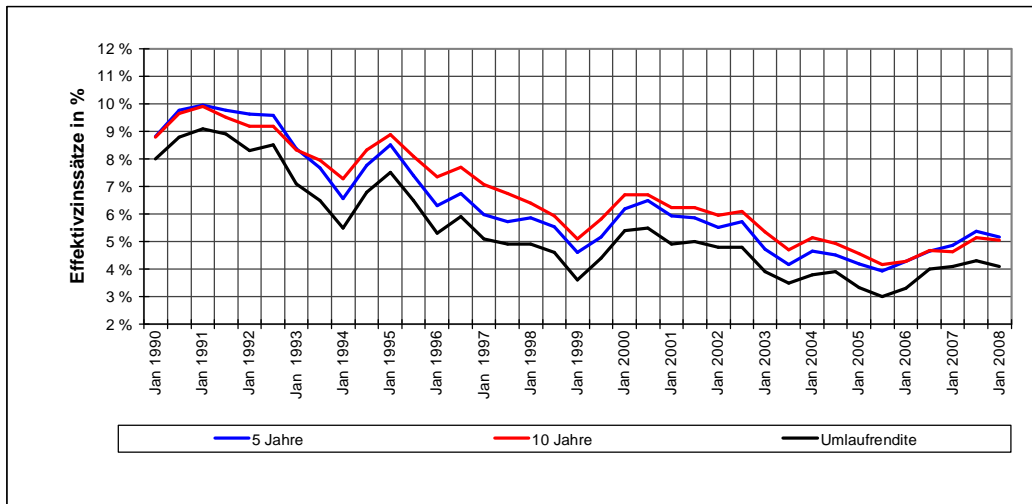


Abbildung 38



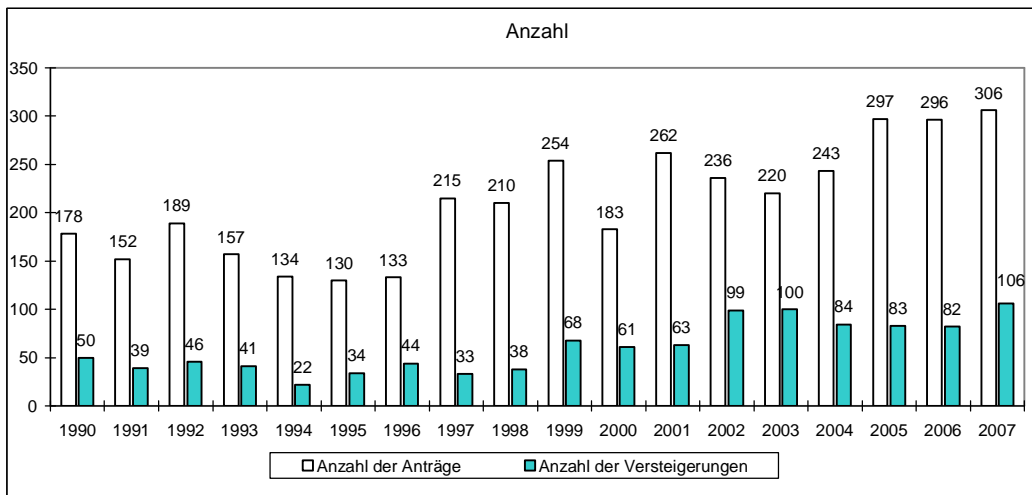
Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke – 5 bzw. 10 Jahre im Zeitraum von 1990 bis 2008

Quelle : Deutsche Bundesbank

Abbildung 39

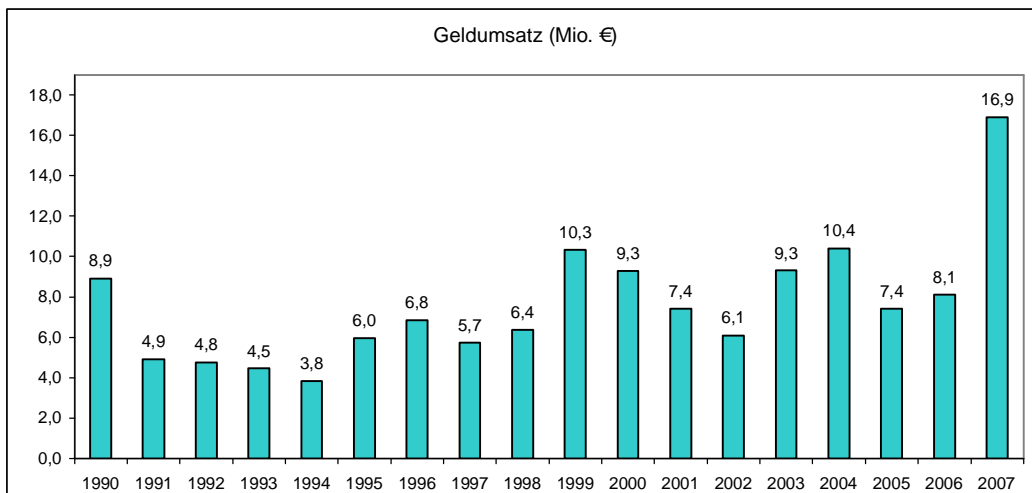
### 10.1 Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen

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



Anstieg 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 2007 bei Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 60-80% und bei Eigentumswohnungen sogar nur bei 50-70%.

## 11 MIETÜBERSICHT

### 11.1 Mietspiegel für Wohnungen

Auszug aus dem  
aktuellen Miet-  
spiegel 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<br>im Stadtgebiet Bielefeld   |     |                   |         |        |         |
| Ortsübliche Vergleichsmiete ab 01.01.2007  |     |                   |         |        |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• für Standardwohnungen pro Monat / m<sup>2</sup><br/>Wohnungen mit einer Größe von 40 oder mehr m<sup>2</sup>, Ausstattung mit WC</li> <li>• Kaltmieten ohne Betriebskosten</li> <li>• gilt nicht für Sozialwohnungen</li> </ul> |     |                   |         |        |         |
| 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<br>und gut | 4,08 €  | 6,20 € | 7,40 €  |
| ab 2001  | 7   | normal<br>und gut | 5,00 €  | 6,37 € | 7,35 €  |

#### Kleinwohnungen

(ab Baujahr 1991 mit einer Größe unter 40 m<sup>2</sup>)

Zuschlag von durchschnittlich

30% zu den Tabellenwerten

#### Minder-/Mehrausstattungen

Für Wohnungen ohne Sammelheizung ist ein Abschlag von durchschnittlich 0,35 €/m<sup>2</sup> angemessen.

Tabelle 9

## 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 (Jöllenbeck) |
| 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 €   | zzgl. 2 ‰ des Wertes                   |
| über 770.000 €  | zzgl. 1 ‰ des Wertes<br>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 Wertermittlungstichtagen, 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 Wertermittlungstichtag | = | 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><b>1.249,50 €</b></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 (gebundene Version) ist beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld gegen eine Gebühr von 30 € erhältlich. Unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) ist der Grundstücksmarktbericht als pdf-Version für 25 € abrufbar.

#### **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](http://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\*

Ilse Birkwald, Ltd. Regierungsdirektorin

Edith Michaelis, Steueroberinspektorin (als Vertreterin)

Margret Klapper, Steueramtsfrau

Andreas Bracht, Steueramtsrat (als Vertreter)

\*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            |
|--|-----------------|--------------------|--------------|----------------|
| <b>Kreis Gütersloh</b>                   | Vorsitzender    | Herr Pohlkamp      | 05241/851821 | 05241/851785   |
|  | Geschäftsführer | Herr Hain          | 05241/851842 |                |
| <b>Stadt Gütersloh</b>                   | Vorsitzender    | Herr Dr. Geuenich  | 05241/822390 | 05241/822044   |
|  | Geschäftsführer | Herr Tegelkämper   | 05241/822733 |                |
| <b>Kreis Herford</b>                     | Vorsitzender    | Herr Lückingsmeier | 05221/132500 | 05221/13172502 |
|  | Geschäftsführer | Herr Ziebe         | 05221/132502 |                |
| <b>Stadt Herford</b>                     | Vorsitzender    | N.N.               | 05221/189526 | 05221/189691   |
|  | Geschäftsführer | Herr Höke          | 05221/189502 |                |
| <b>Kreis Lippe und<br/>Stadt Detmold</b> | 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 beigefügt, 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 beigefügt**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.

