



## Grundstücksmarktbericht **2011.** für die Stadt Bielefeld

# Grundstücksmarktbericht 2011

– Auswerteperiodenraum 01.01.2010 bis 31.12.2010 –

## 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
- 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
- E-Mail [gutachterausschuss@bielefeld.de](mailto:gutachterausschuss@bielefeld.de)  
Internet [www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de)  
BORIS.NRW [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)
- Aktueller Grundstücksmarktbericht 2011: 52,00 Euro (gebundenes Exemplar)  
39,00 Euro (pdf, [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de))

Aktuelle Ausgabe : Juni 2011

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

Titelbild : Geschäftsstelle Gutachterausschuss

## Vorwort

Im Jahre 1961 - vor nunmehr 50 Jahren- wurde erstmalig in der Stadt Bielefeld sowie im damals noch existierenden Kreis Bielefeld ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte eingerichtet. Rechtliche Grundlage für die Bildung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte war das am 30. Oktober 1960 in Kraft getretene Bundesbaugesetz (BBauG). Das BBauG sah die Bildung der Gutachterausschüsse vor, um durch ein unabhängiges Kollegialgremium Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen. Bis dahin war der Grundstücksmarkt für viele Bürger nicht durchschaubar, galt doch offiziell noch die Preisstopp-Verordnung aus dem Jahre 1936, die aber regelmäßig unterlaufen wurde.

In Bielefeld konnten die beiden Gutachterausschüsse in den folgenden Jahren die geforderte Transparenz auf dem Grundstücksmarkt schaffen. Das gelang durch die statistische Auswertung der Grundstückskaufverträge, die von den Notaren übersandt wurden. Von Anfang an wurden dabei lagertypische Bodenrichtwerte aus den Daten der Kaufpreissammlung abgeleitet. Im Rahmen der kommunalen Gebietsreform wurde zum 1. Januar 1973 nahezu der gesamte Kreis Bielefeld in die neue kreisfreie Stadt Bielefeld eingegliedert. Seitdem gibt es nur noch einen Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Bielefeld.

Im Jahre 1999 wurde erstmalig ein Grundstücksmarktbericht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur allgemeinen Marktorientierung herausgegeben, der dann in der Folge jährlich in aktualisierter Fassung neu aufgelegt wurde.

Neu ist in diesem Jahr die flächendeckende Bildung von Bodenrichtwertzonen. Nur noch für wenige Gemeinbedarfsflächen, die im Allgemeinen nicht am Marktgeschehen teilnehmen, können mangels geeigneter Kaufpreise keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden.

Auslöser für die flächendeckende Bildung der Bodenrichtwertzonen ist das sog. Erbschaftssteuerreformgesetz (ErbStRG), auf dessen Grundlage die Finanzbehörden zukünftig den Wert unbebauter Grundstücke nach den der jeweiligen Fläche zugrunde liegenden Bodenrichtwerten bestimmen.

Bei dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht handelt es sich um die 13. aktualisierte Ausgabe, die der Gutachterausschuss nunmehr herausgibt und die in bekannter Form die Situation auf dem Grundstücksmarkt übersichtlich darstellt. Der Bericht stützt sich dabei auf die Daten des Jahres 2010. Auch mit diesem Bericht soll -wie in den Vorjahren- den vielfältigen Aspekten des Grundstücksmarktes Rechnung getragen werden. Dies wird wegen des unterschiedlichen Informationsbedarfes der einzelnen Interessenten nicht immer vollständig gelingen können. Der Gutachterausschuss ist jedoch bemüht, die behandelten Themenbereiche nach den Erfordernissen des Grundstücksmarktes und der Bewertungspraxis auszurichten.

Um auch künftige Marktberichte an dem tatsächlichen Informationsbedarf orientieren zu können, bin ich für Kritik, Anregungen oder Verbesserungsvorschläge jederzeit dankbar. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nimmt entsprechende Hinweise gerne entgegen.

Bielefeld, im Juni 2011

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Winfried Dingerdissen  
(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 und seiner Geschäftsstelle	9
	3.2 · Kaufpreissammlung	10
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt 2010</b>	<b>11</b>
	4.1 · Anzahl der Kauffälle	11
	4.2 · Flächenumsatz	13
	4.3 · Geldumsatz	13
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>14</b>
	5.1 · Individueller Wohnungsbau	15
	5.2 · Geschosswohnungsbau	17
	5.3 · Gewerbliche Bauflächen	19
	5.4 · Erbbaurechtsbestellungen	20
	5.5 · Grundstücke im Außenbereich	20
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>26</b>
	7.1 · Wohnungseigentum	26
	7.2 · Teileigentum	30
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>31</b>
	8.1 · Gesetzlicher Auftrag	31
	8.2 · Bodenrichtwerte für Bauland	31
	8.3 · Übersicht über die Bodenrichtwerte	31
	8.4 · Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes	37
	8.5 · Bodenwerte in der Innenstadt	38
<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	<b>41</b>
	9.1 · Liegenschaftszinssätze	41
	9.2 · Bodenpreisindexreihen	44
	9.3 · Baupreisindexreihen	44
	9.4 · Korrekturfaktoren für das Sachwertverfahren	45
	9.5 · Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2000	45
	9.6 · Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	47
	9.7 · Umrechnungskoeffizienten	48
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>49</b>
	10.1 Zwangs- und Teilungsversteigerungen	49
<b>11</b>	<b>Mietübersicht</b>	<b>50</b>
	11.1 Mietspiegel für Wohnungen	50
	11.2 Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen	51
<b>12</b>	<b>Weitere Informationen</b>	<b>52</b>
	12.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten	52
	12.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte	52
	12.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	52
	12.4 Grundstücksmarktbericht	53
	12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht	53
	12.6 Immobilienmarktbericht Deutschland	53
	12.7 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld	53
	12.8 Benachbarte Gutachterausschüsse	54
<b>13</b>	<b>Anlagen</b>	<b>55</b>

## **Bielefeld, Oberzentrum in Ostwestfalen**

Bielefeld, eine Stadt mit langer Tradition in Handel und Industrie gehört mit ca. 325.000 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 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)



Erweiterung  
der Stadthalle

# 1 WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

## Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Bielefeld 2749 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 652,6 ha und einem Geldumsatz von 504,7 Mio. € notariell beurkundet. Die Anzahl der Kauffälle nahm um 1 % zu (Abschnitt 4.1).

Zunahme der Kauffälle um 1%

## Unbebaute Grundstücke

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

Rückgang des Geldumsatzes beim individuellen Wohnungsbau

## Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr um 3% gestiegen. Der Geldumsatz hat ebenfalls eine Steigerung von 4% erfahren. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken ist sehr uneinheitlich; in der Gesamtbetrachtung ist ein gleichbleibendes Preisniveau zu verzeichnen. Eine neu erbaute Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rd. 300 m<sup>2</sup> kostet einschließlich Keller in mittleren Wohnlagen durchschnittlich 230.000 € (Abschnitt 6, Tabelle 4).

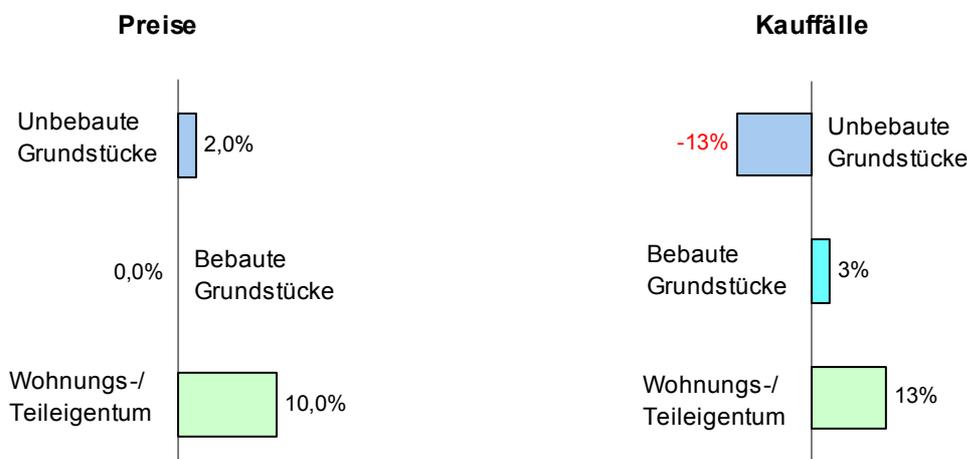
Geldumsatz gestiegen

## Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Verkäufe sowie der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, die Anzahl um 13%, der Geldumsatz um 25%. Gegenüber dem Vorjahr ist eine positive Preisentwicklung erkennbar. Insoweit ist eine Veränderung in der seit Jahren rückläufigen Preisentwicklung bei Altbauwohnungen eingetreten. Die durchschnittlichen Preise für Neubauwohnungen liegen bei normaler Ausstattung und entsprechender Lage im Mittel bei 1.700 €/m<sup>2</sup> - 2.200 €/m<sup>2</sup> (Abschnitt 7.1).

Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 13% gestiegen

### Entwicklung in % gegenüber dem Vorjahr



## **2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES**

Der Grundstücksmarktbericht 2011 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) gestellt werden. Danach sind Feststellungen über den Grundstücksmarkt - wie Umsatz- und Preisentwicklung - 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 des Grundstücksmarktberichtes ist es somit, die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Bielefeld durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzuzeigen und damit Orientierungsdaten anzubieten.

Neben quantitativen Angaben zum Flächen- und Geldumsatz sollen 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 Mietpreinsniveau, den steuerlichen Anreizen und nicht zuletzt dem Bodenpreinsniveau eine besondere Bedeutung zu. In der überwiegenden Zahl der statistischen Auswertungen wird das Datenmaterial großräumig zusammengefasst, so dass 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**

### Rechtsgrundlagen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind ursprünglich auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Gemäß § 192 Abs. 1 des 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.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch die Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Ihre Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Die im Gutachterausschuss tätigen Sachverständigen 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 und Erfahrung besitzen. Über die im Rahmen des Ehrenamtes bekanntgewordenen Angelegenheiten haben die Mitglieder des Gutachterausschusses Verschwiegenheit zu wahren. Bei Vorliegen von Interessenkollisionen sind sie von der Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und besonderer Bodenrichtwerte zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB ist das örtlich zuständige Finanzamt zu beteiligen, das für diesen Zweck eine Beschäftigte oder einen Beschäftigten mit besondere Sachkunde für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes als ehrenamtliches Mitglied in den Gutachterausschuss entsendet.

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009, insbesondere §§ 192 bis 199 BauGB
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06. Dezember 1988, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997, bis zum 30. Juni 2010 in Kraft
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertverordnung - ImmoWertV) vom 12. Mai 2010, in Kraft getreten zum 01. Juli 2010
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 23. März 2004, zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 08. Dezember 2009.

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

### **3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle**

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.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Bielefeld eingerichtet.

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.

### **3.2 Kaufpreissammlung**

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für:

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

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, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz. Sie dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Rahmen ihrer 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**

## 4 GRUNDSTÜCKSMARKT 2010

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2010. 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 berichtet.

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt lagen dem Gutachterausschuss im **Jahr 2010** in der Stadt Bielefeld

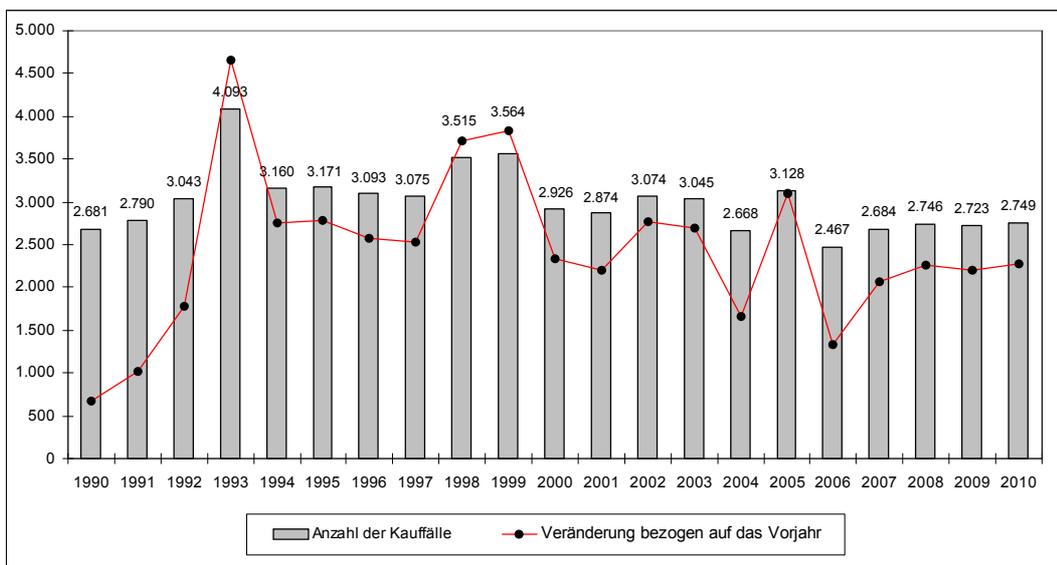


Abbildung 1

### 2749 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke vor. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2009 um 1% gestiegen. Das aktuelle Ergebnis mit 2749 Kauffällen liegt ungefähr auf dem Niveau des langjährigen Mittelwertes.

Das Verhalten der Interessenten zum Kauf einer Immobilie hat sich im Vergleich zum vergangenen Jahr kaum verändert. Die gebrauchte Immobilie stand auch 2010 gegenüber dem Neubau im Vordergrund. Der Grundstücksmarkt in Bielefeld wurde in den vergangenen Jahren überwiegend durch das Wohnungseigentumsgeschäft bestimmt. Diese Tendenz ist auch wieder im Berichtsjahr zu erkennen. Der Marktanteil beträgt 41%. Der klassische Bereich der bebauten Grundstücke folgt mit einem Marktanteil von 39%. Die unbebauten Grundstücke (Bauplätze) belegen mit 11% ein kleineres Marktsegment.

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

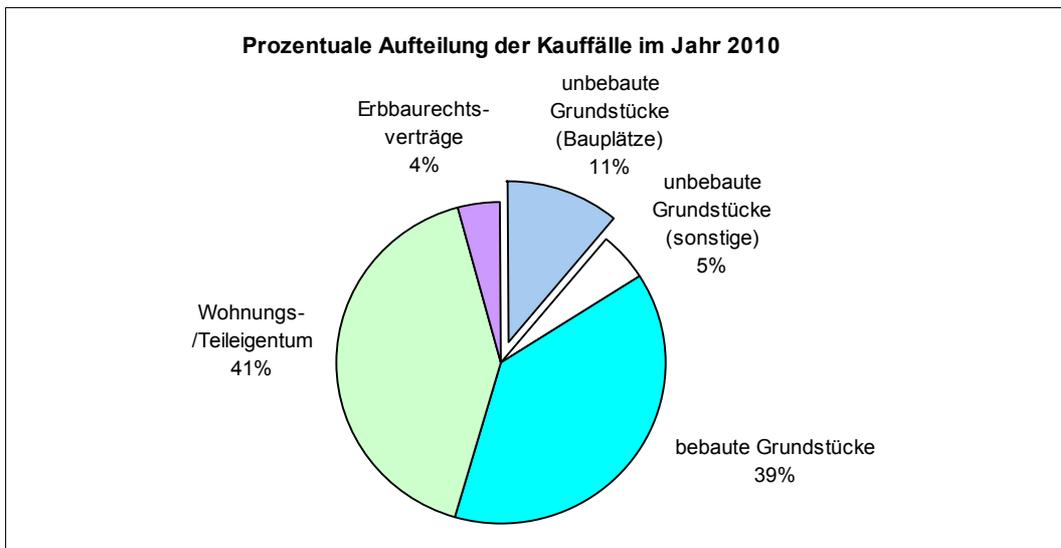


Abbildung 2

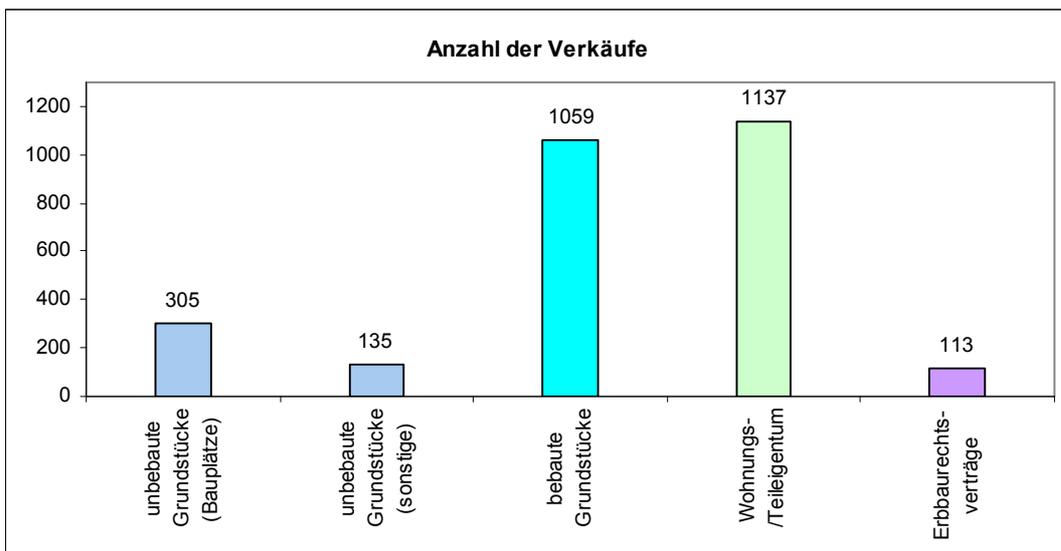


Abbildung 3

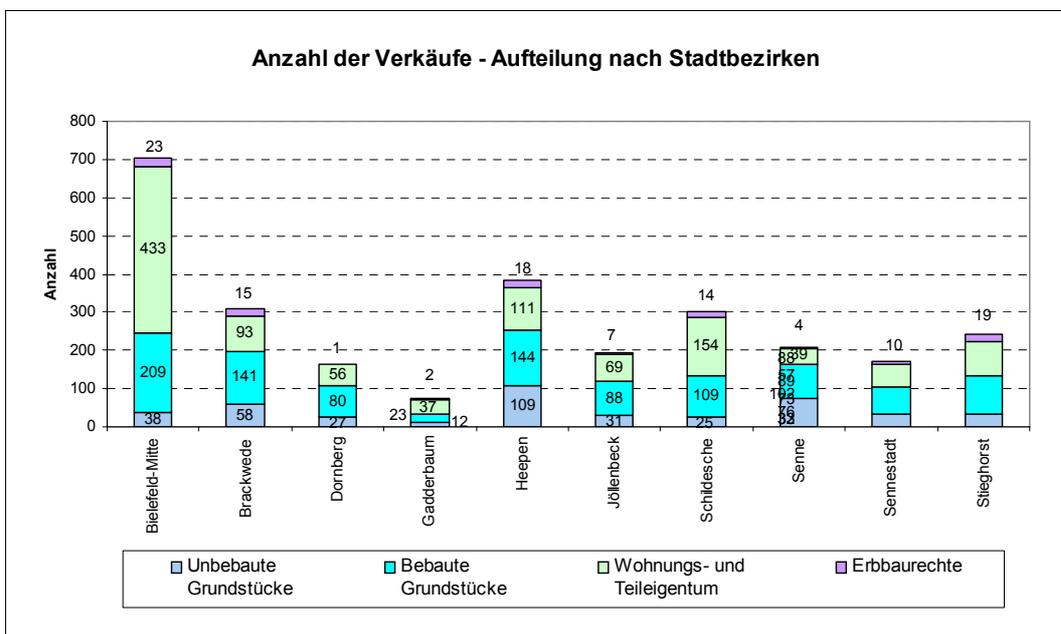


Abbildung 4

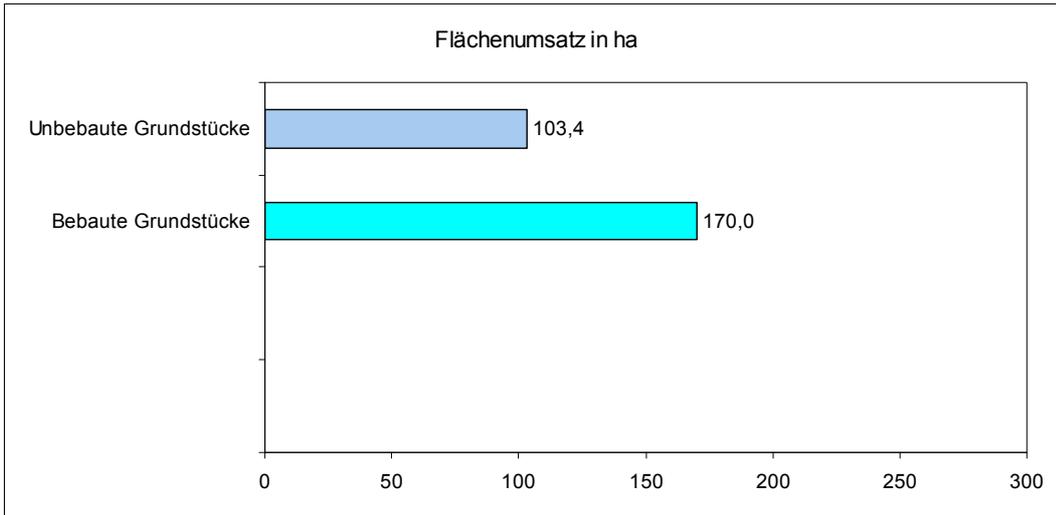
### 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in Bielefeld Grundstücksflächen von insgesamt **273,4 ha** umgesetzt. Die Verteilung auf einzelne Teilmärkte zeigt Abbildung 5.

ca. 0,6 % der Gesamtfläche von Bielefeld umgesetzt

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.



Flächenumsatz 2010 in Bielefeld

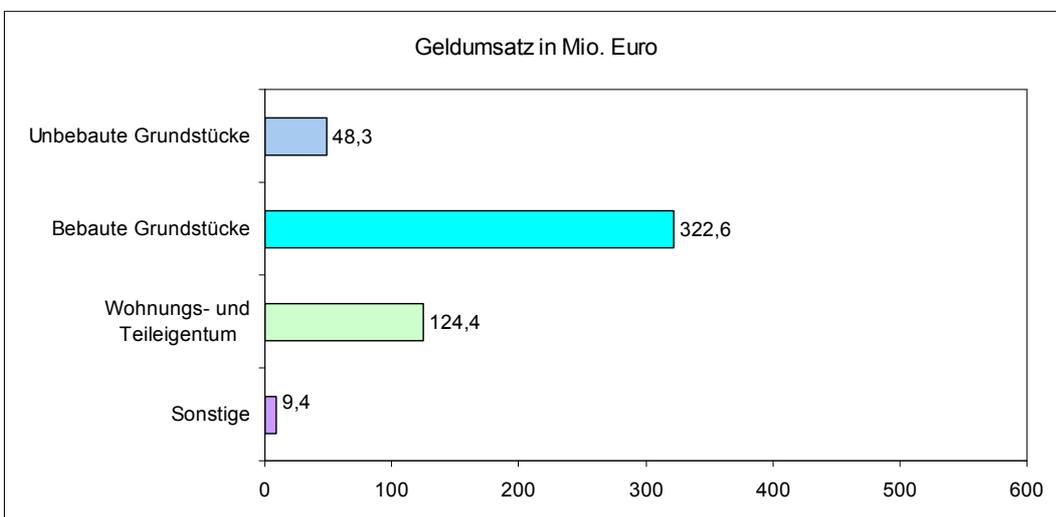
Starker Rückgang

Abbildung 5

### 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr rd. **504,7 Mio. €**. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme um 4 %.

Die bebauten Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum haben zusammen einen Anteil von 88% am Geldumsatz, während die unbebauten Grundstücke mit 10% und die sonstigen Verkaufsfälle mit rd. 2% nur einen geringen Anteil am Geldumsatz ausmachen.



Geldumsatz 2010 in Bielefeld

Leichte Zunahme

Abbildung 6

## 5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter betrachtet. Kauffälle dieser Kategorie, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst waren, wurden nicht berücksichtigt.

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, Geld- und Flächenumsatz.

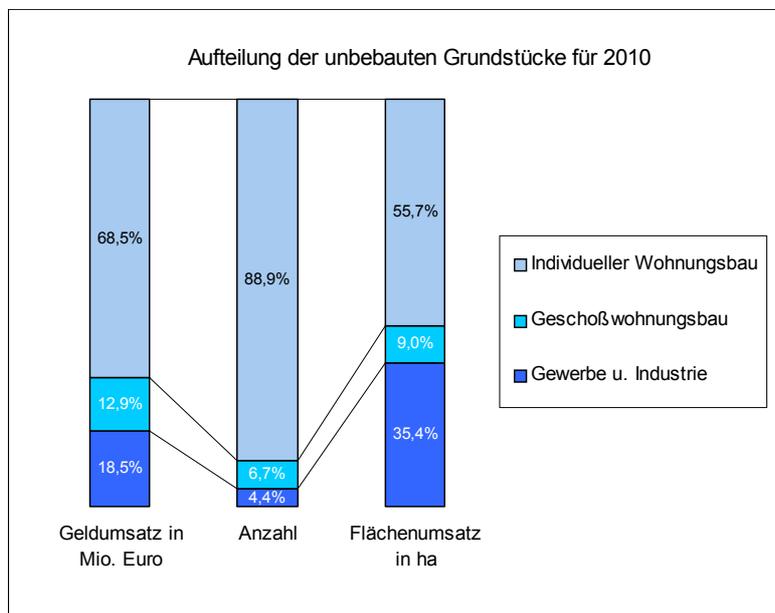
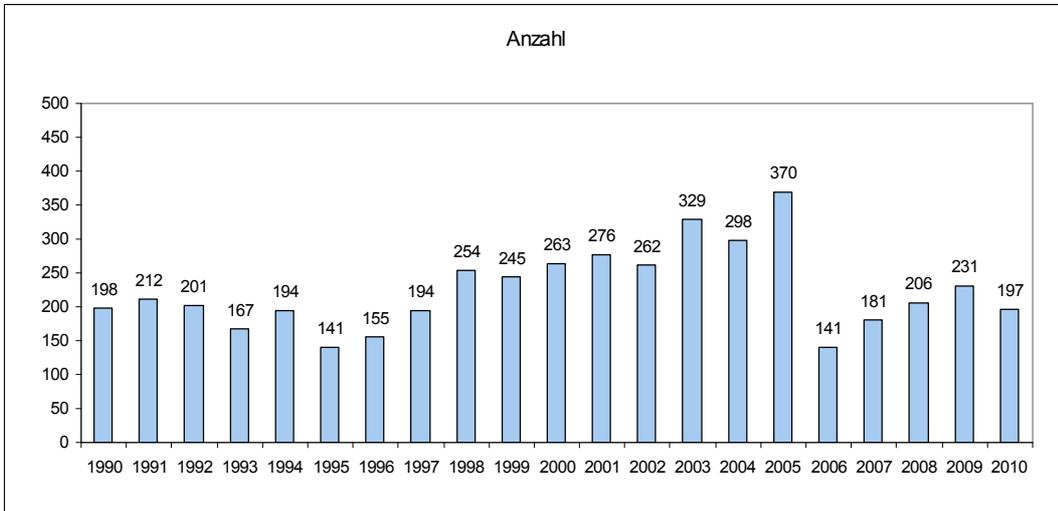


Abbildung 7

### 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.



Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle

Abbildung 8

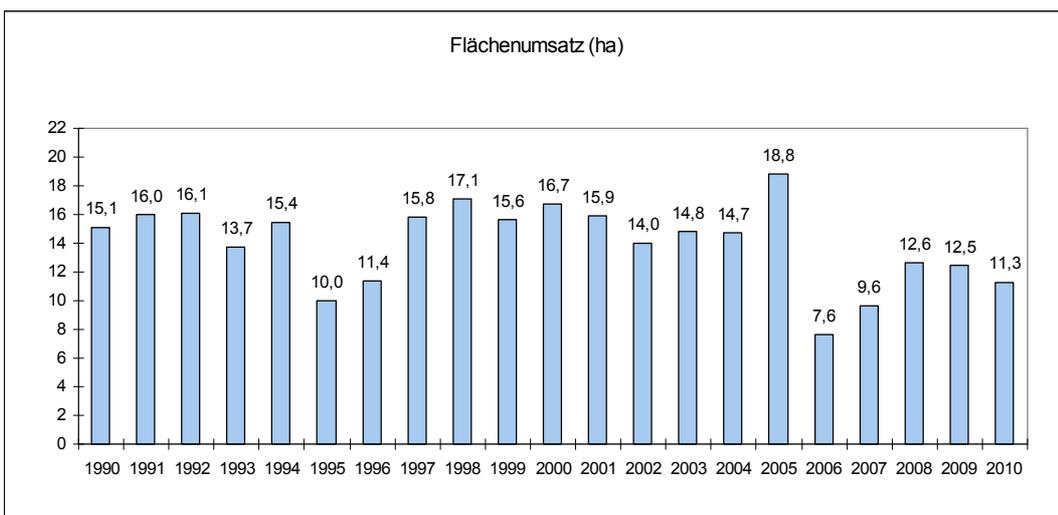
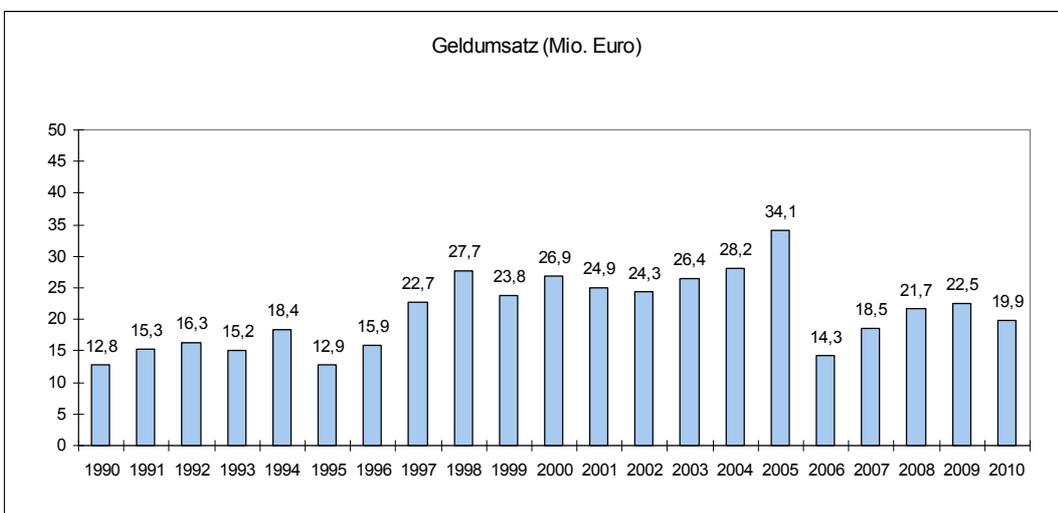


Abbildung 9



Rückgang des Geldumsatzes

Abbildung 10

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

Verteilung der Kauffälle im Vergleich zu den beiden Vorjahren

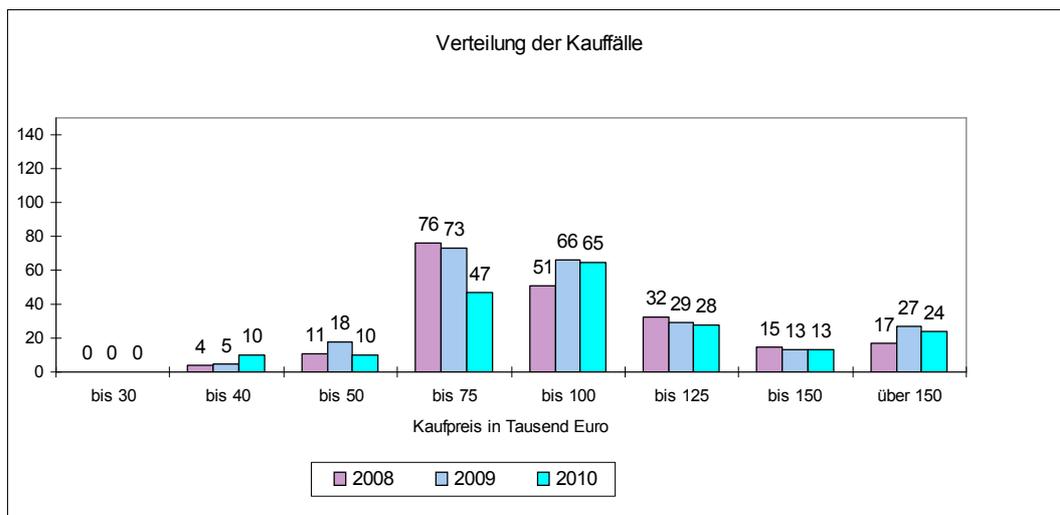


Abbildung 11

• Preisentwicklung

Bei der Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau hat sich im Berichtsjahr eine Steigerung 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 1998 kontinuierlicher Anstieg der Preise mit kurzen Unterbrechungen durch stagnierende oder leicht rückläufige Preise.
- ⇒ 1998 bis 2001 Beruhigung der Preisentwicklung
- ⇒ 2001 bis 2010 kontinuierlicher Anstieg mit kurzen Unterbrechungen

Baulandpreise leicht gestiegen

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

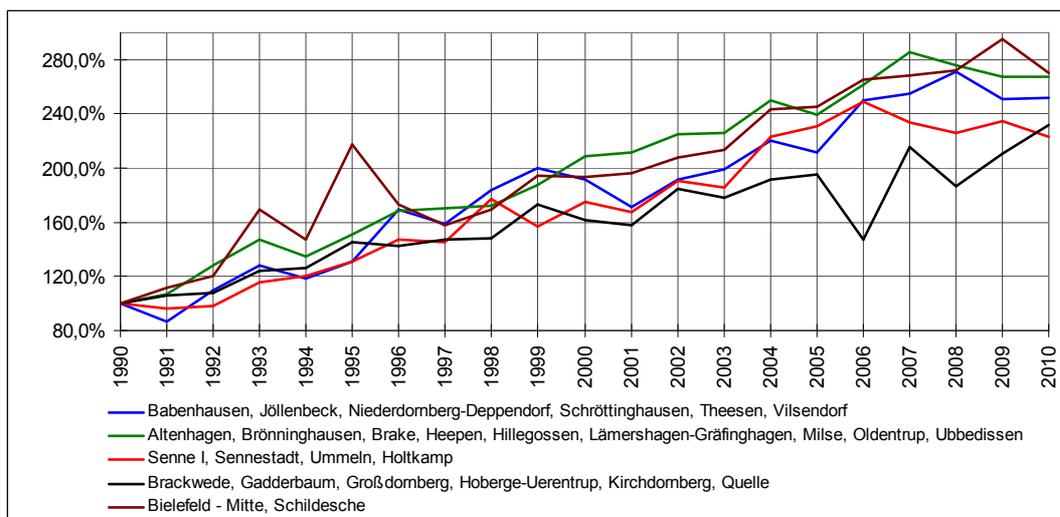


Abbildung 12

• 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.

Individueller Wohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	370	215	160
Brackwede	300	215	135*
Dornberg/Hoberge	350	215	
Gadderbaum	340	220	
Heepen	225	205	
Jöllenbeck/Theesen	245	215	
Schildesche	275	250	
Senne	280	200	160
Sennestadt		180	
Stieghorst/Hillegossen	205	185	160

Höchster  
Baulandpreis in  
Bielefeld-Mitte

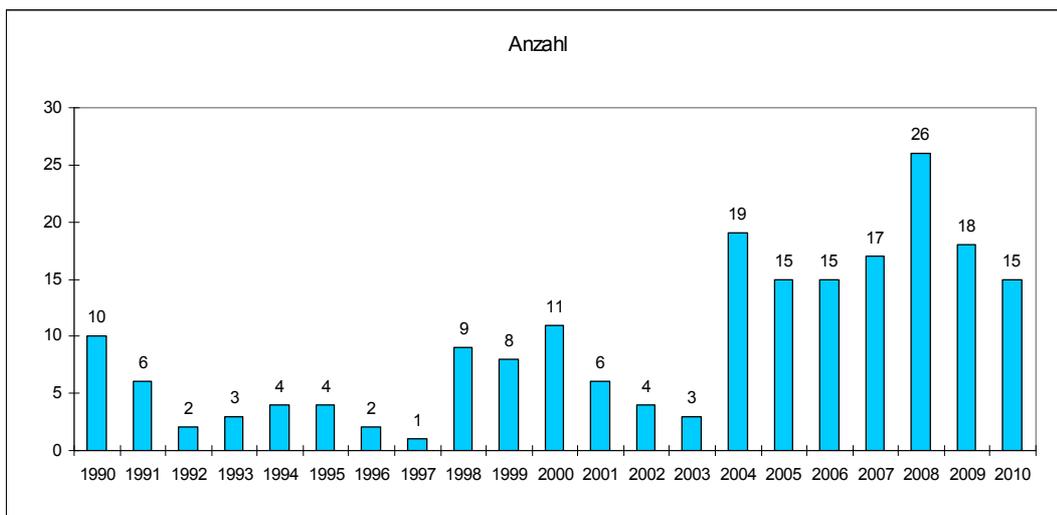
Tabelle 1

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. Hierbei ist auffällig, dass sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Flächen- bzw. Geldumsatz deutlich gefallen sind.



Anzahl leicht  
gefallen

Abbildung 13

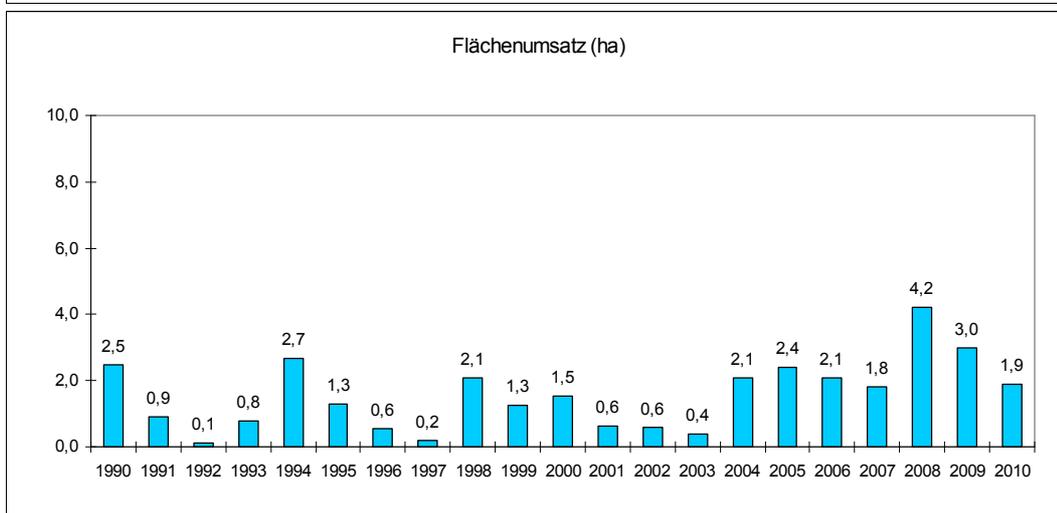


Abbildung 14

Geldumsatz  
gefallen

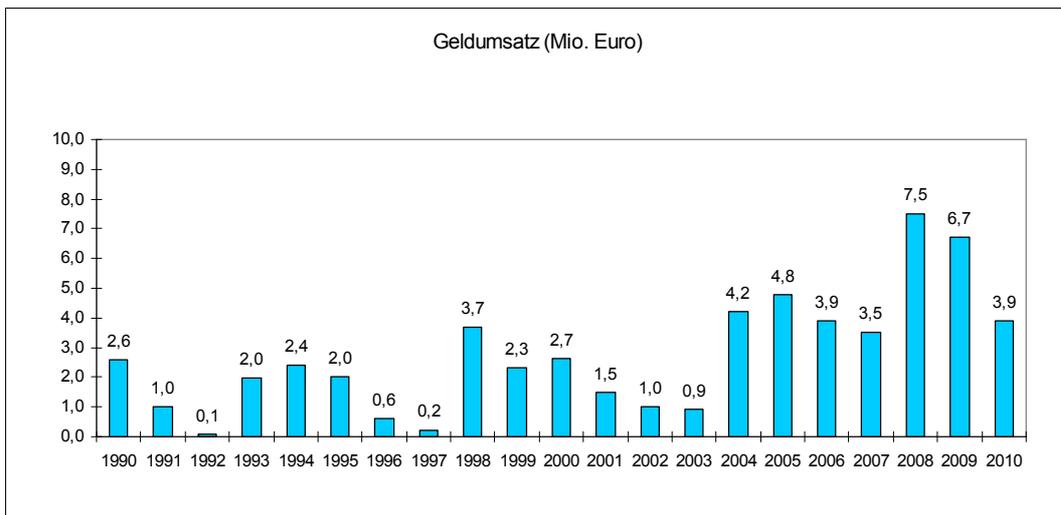


Abbildung 15

- Preisentwicklung

Die Preisentwicklung im Geschosswohnungsbau hat sich wie in den Vorjahren, auch im Berichtsjahr, bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis nicht verändert.

- 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.

Typische  
Baulandpreise  
für den Geschoss-  
wohnungsbau

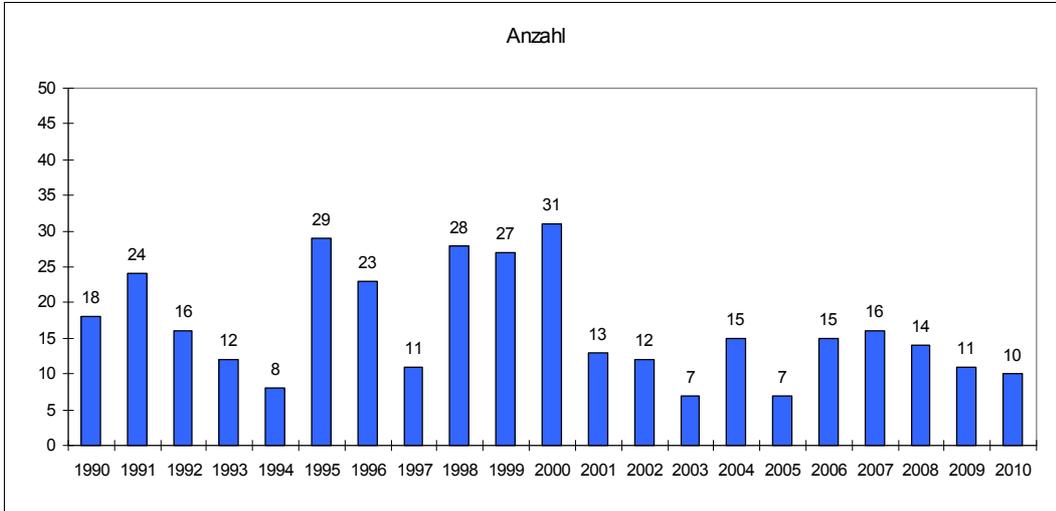
Geschosswohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	330	230	220
Brackwede	290	200	175
Dornberg/Hoberge		200	
Gadderbaum		270	
Heepen	245	210	
Jöllenberg/Theesen		200	180
Schildesche	285	235	
Senne		195	150
Sennestadt	200	190	
Stieghorst/Hillegossen		190	185

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 leicht gefallen

Abbildung 16

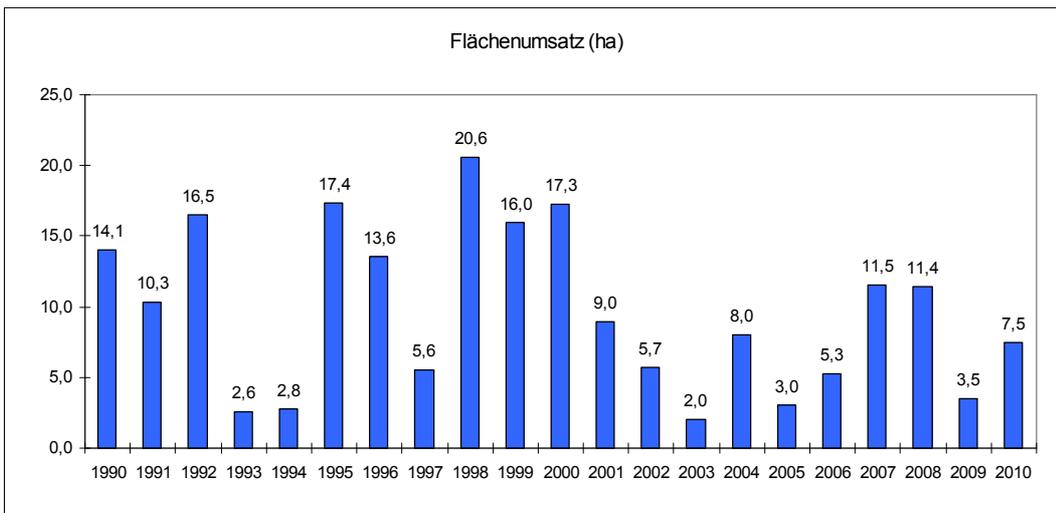
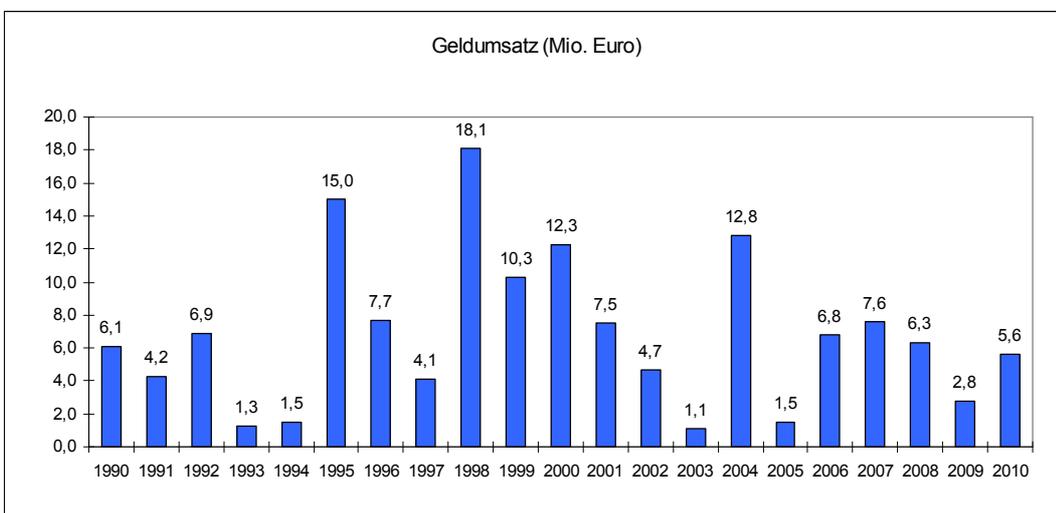


Abbildung 17



Starke Umsatzsteigerung bei gewerblichen Bauflächen

Abbildung 18

- **Preisentwicklung**  
Die Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen bewegt sich auf Vorjahresniveau.
- **Preisniveau**  
Nachfolgend wird das Preisniveau für unbebaute baureife Grundstücke bei Gewerbenutzung angegeben. Dabei wird nach guter, mittlerer und mäßiger Lage differenziert.

Typische Baulandpreise für Gewerbenutzung

Gewerbe u. Industrie			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	170	120	
Brackwede	70	60	
Dornberg/Hoberge		50	
Gadderbaum		80	
Heepen		60	
Jöllenbeck/Theesen		55	
Schildesche		90	
Senne		60	
Sennestadt		55	
Stieghorst/Hillegossen	135	60*	

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

Wert für Ackerland in 2010 unverändert

- **Bodenwert für Ackerland**  
Kaufverträge über Veräußerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) lagen im Jahr 2010 nur in geringer Anzahl vor. Im Durchschnitt ergaben neun auswertbare Fälle einen Wert von rd. 2,90 €/m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 0,25 €/m<sup>2</sup>.
- **Bodenwert für Grünland**  
Auf Grund von Untersuchungen zeigten die Bodenpreise für Grünland ein Wertniveau von ca. 65% des durchschnittlichen Ackerlandwertes.
- **Bodenwert für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich**  
Für die Bewertung des Bodenwertes für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich werden ca. 65% vom nächstgelegenen Bodenrichtwert als Grundlage angesetzt.

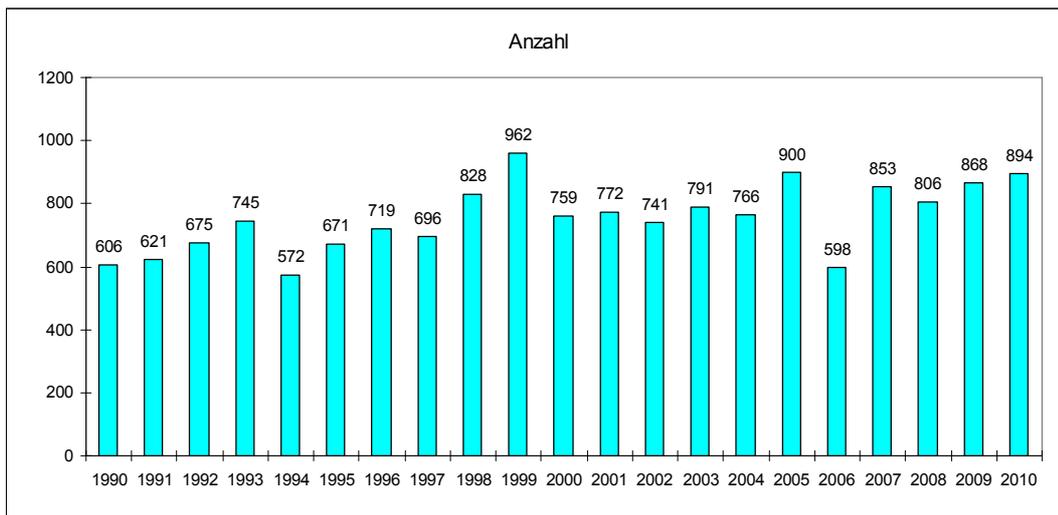
## 6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

- Umsätze

Mit einem Volumen von 302,0 Mio. € bei 894 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am gesamten 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.



Leichter Anstieg

Abbildung 19

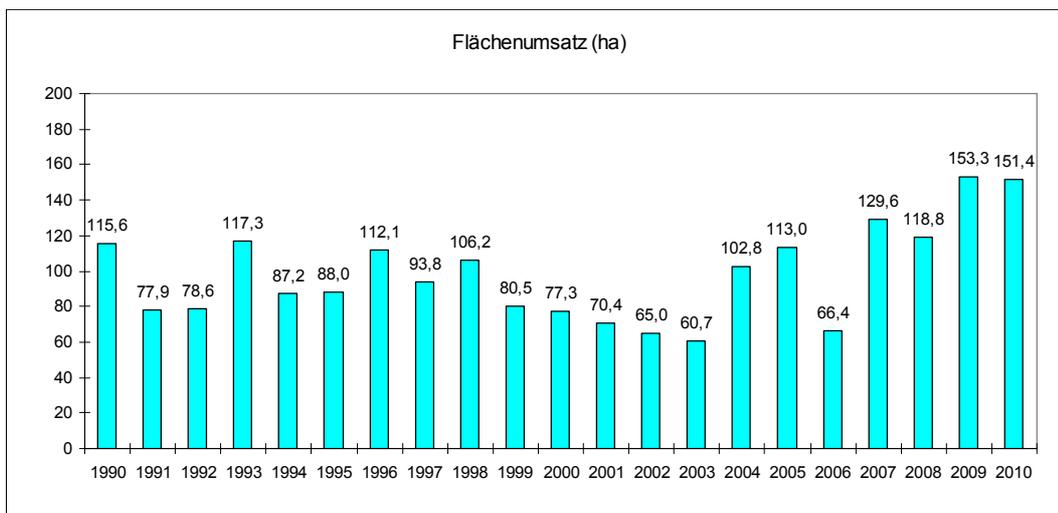
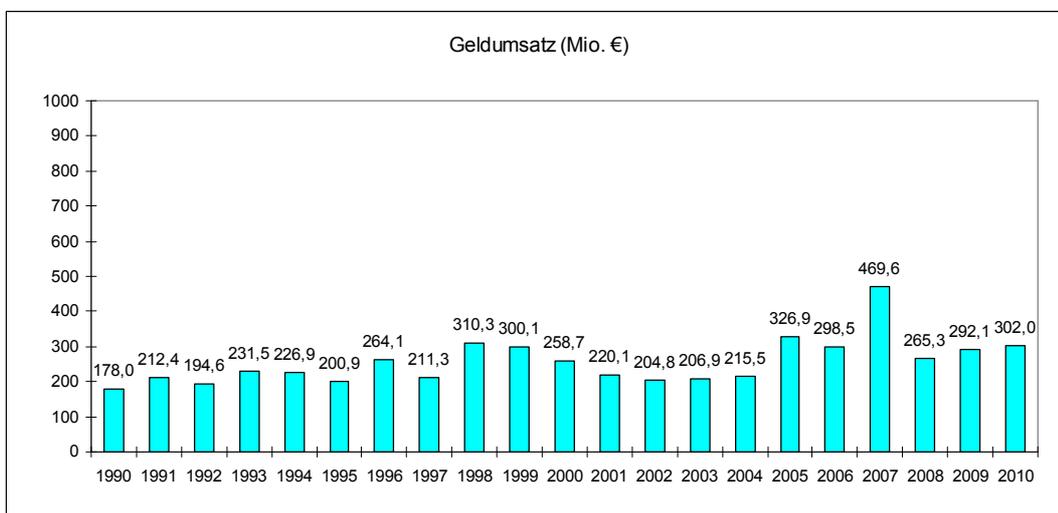


Abbildung 20



Geldumsatz gestiegen

Abbildung 21

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

Verteilung der Kauffälle im Vergleich zu den beiden Vorjahren

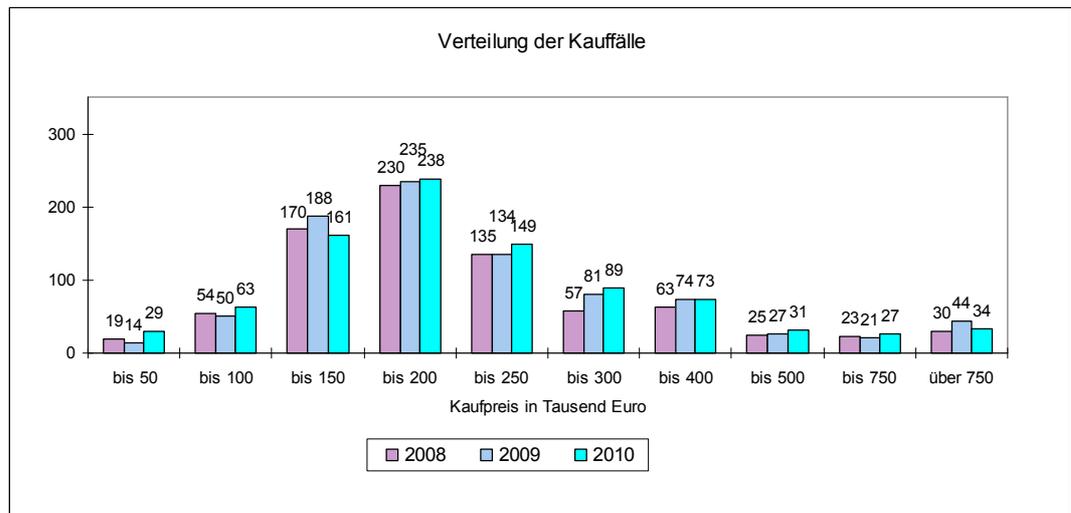


Abbildung 22

Die bebauten Grundstücke werden 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

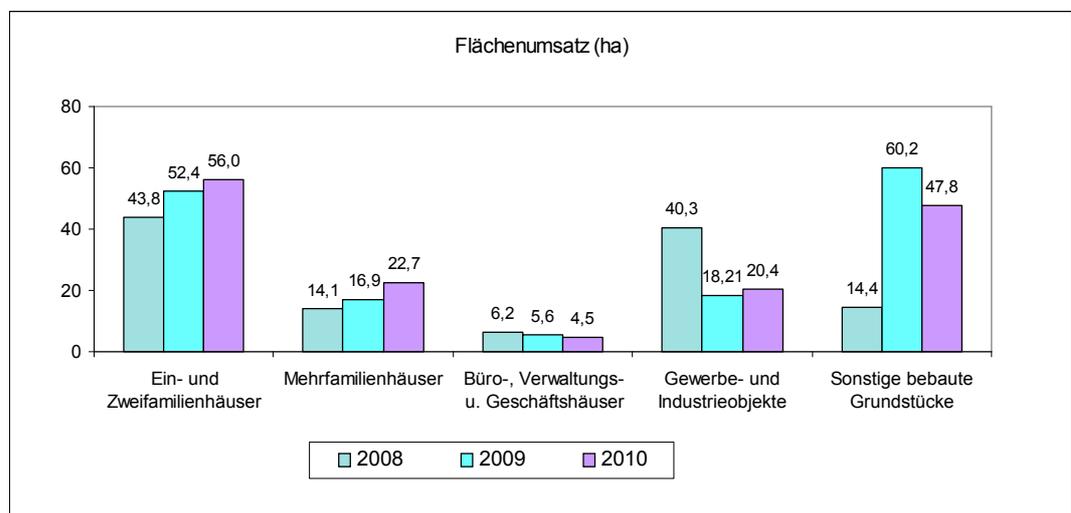
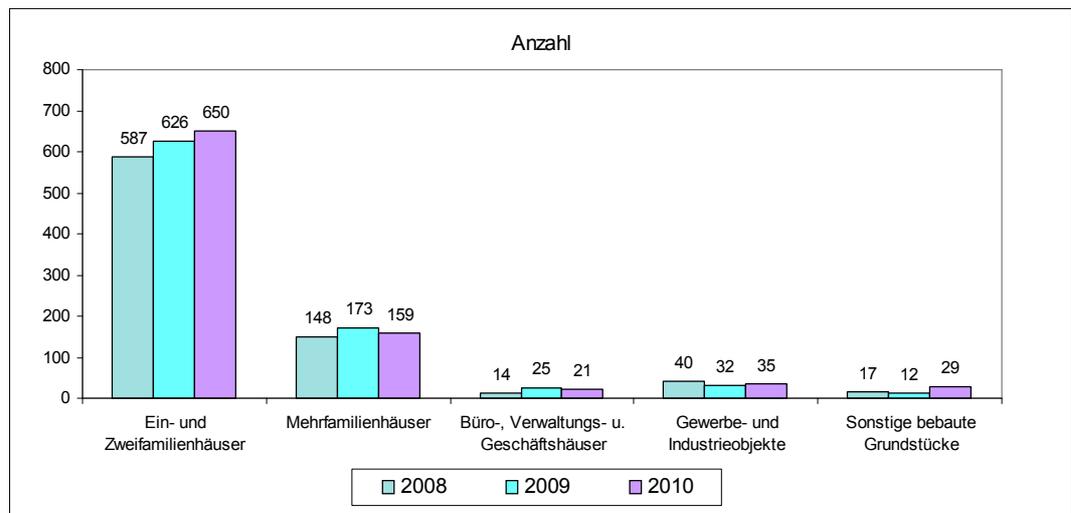


Abbildung 24

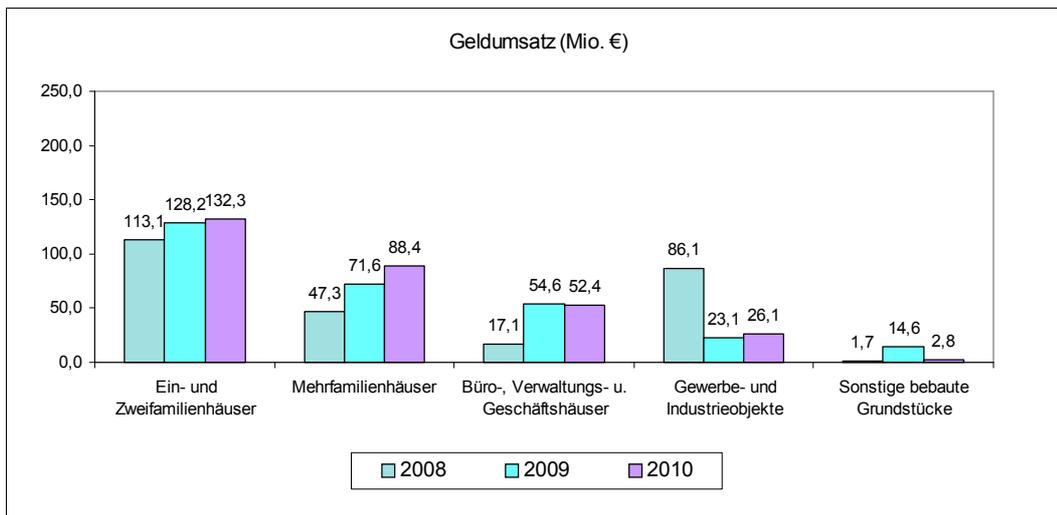
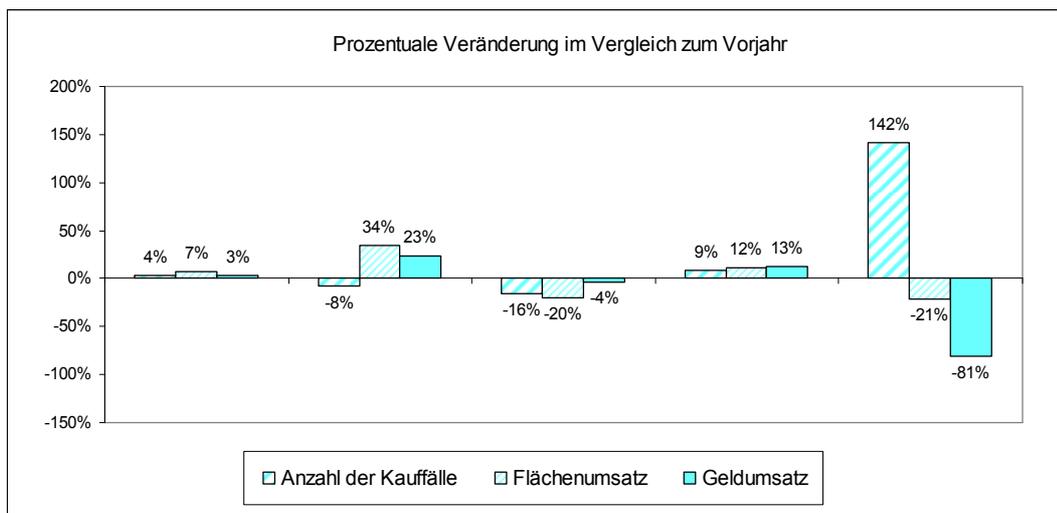


Abbildung 25



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 im Segment der bebauten Grundstücke im Mittel ein leichter Rückgang der Preise eingetreten ist.

• Preisniveau

Die folgenden Angaben beziehen sich auf die Kategorie Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenein- bzw. Reihenzwischenhäuser 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.

siehe  
Tabelle 4

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. Hierzu wurde der jeweilige Gebäudesachwert unter Berücksichtigung der Marktanpassung verwendet. Wie im Vorjahr wurde in der statistischen Auswertung auf Grund der gleichartigen Preisspannen für Reihenmittelhäuser gegenüber den Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäusern keine eigene Kategorie gebildet. Die gezahlten Kaufpreise hängen stark von den wertbestimmenden Merkmalen „Lage und Ausstattung“ der Immobilie ab.

Gebäudewerte ohne Bodenwertanteil

Baujahres- klasse	Anzahl der ausge- werteten Kauffälle	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			Grund- stücks- fläche (m <sup>2</sup> ) Ø	Preisspanne/m <sup>2</sup> Wohnfläche <b>ohne Bodenwertanteil</b> (€/m <sup>2</sup> )			Standard- abweich- ung (€/m <sup>2</sup> )	Gesamt- kaufpreis inkl. Bodenwert (€) Ø
		min.	Ø	max.		von	Ø	bis		
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>										
... bis 1949	37	100	158	280	855	300	450	600	150	195.000
1950 bis 1959	38	94	148	250	922	350	500	650	150	225.000
1960 bis 1969	27	85	181	250	905	400	600	800	200	270.000
1970 bis 1979	21	92	167	260	988	500	800	1.100	300	260.000
1980 bis 1989	10	117	183	337	868	800	950	1.100	150	280.000
1990 bis 1999	6	102	162	236	573	800	950	1.100	150	235.000
ab 2000 ...	9	107	143	209	446	1.000	1.350	1.700	350	255.000
<b>Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser</b>										
... bis 1949	6	91	111	140	433	350	450	550	100	125.000
1950 bis 1959	13	85	122	180	300	350	500	650	150	125.000
1960 bis 1969	19	85	110	150	354	500	650	800	150	145.000
1970 bis 1979	22	100	123	152	374	600	750	900	150	160.000
1980 bis 1989	13	90	125	194	409	750	850	950	100	180.000
1990 bis 1999	18	94	133	182	305	900	1.100	1.300	200	210.000
ab 2000 ...	33	100	135	157	299	1.000	1.250	1.500	250	230.000

Tabelle 4

Diese Merkmale müssen bei Gebrauch der vorstehenden 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.

Die folgende Tabelle zeigt Durchschnittswerte für Garagen ohne Bodenwertanteil, unterteilt in Baujahresklassen.

Garagenwerte ohne Bodenwertanteil

Baujahres- klasse	Anzahl der ausge- werteten Kauffälle	Preisspanne <b>ohne Bodenwertanteil</b> (€/m <sup>2</sup> )			Standard- abweich- ung (€/m <sup>2</sup> )
		von	Ø	bis	
<b>Garagen</b>					
... bis 1949	8	900	1.850	2.800	950
1950 bis 1959	20	1.150	1.900	2.650	750
1960 bis 1969	29	850	1.950	3.050	1.100
1970 bis 1979	23	1.200	2.000	2.800	800
1980 bis 1989	11	1.650	2.850	4.050	1.200
1990 bis 1999	7	2.700	3.550	4.400	850
ab 2000 ...	3	3.450	4.450	5.450	1.000

Tabelle 5

**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. 24) und  
Bodenrichtwert ([www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) oder Tel. 0521 - 51 2678)

**Berechnung :**

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 200 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)  
Der Tabellenwert beträgt 650 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwert  
(Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Baujahr 1960 bis 1969)

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{Bodenwert} & = & \text{Grundstücksgröße} & \times & \text{Bodenrichtwert} & & \\
 & = & 400 \text{ m}^2 & \times & 200 \text{ €/m}^2 & = & 80.000 \text{ €} \\
 \\ 
 + \text{ Gebäudewert} & = & \text{Tabellenwert} & \times & \text{Wohnfläche} & & \\
 & = & 650 \text{ €/m}^2 & \times & 100 \text{ m}^2 & = & 65.000 \text{ €}
 \end{array}$$

gegebenenfalls ist ein Zu- oder Abschlag vorzunehmen !

$$\begin{array}{rclclcl}
 = \text{ Verkehrswert} & = & \text{Bodenwert} & + & \text{Gebäudewert} & & \\
 & = & 80.000 \text{ €} & + & 65.000 \text{ €} & = & \underline{\underline{145.000 \text{ €}}}
 \end{array}$$

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.

Unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) / Immobilienwerte-Online / Allgemeine Preisankunft besteht eine weitere Möglichkeit, pauschale Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäusern abzurufen.

## 7 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Mit einer Anzahl von 918 Kauffällen stellt das Wohnungseigentum den stärksten Teilmarkt dar. Der Teilmarkt „Teileigentum“ wird im Folgenden gesondert behandelt.

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

### 7.1 Wohnungseigentum

- Umsätze

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

Anzahl  
um 13%  
gestiegen

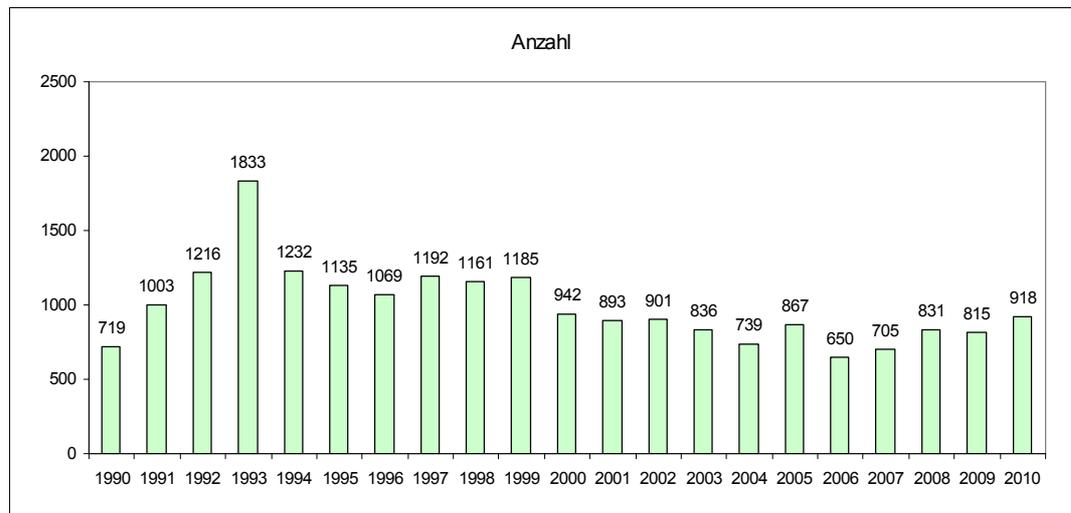


Abbildung 27

Anstieg  
des Geld-  
umsatzes

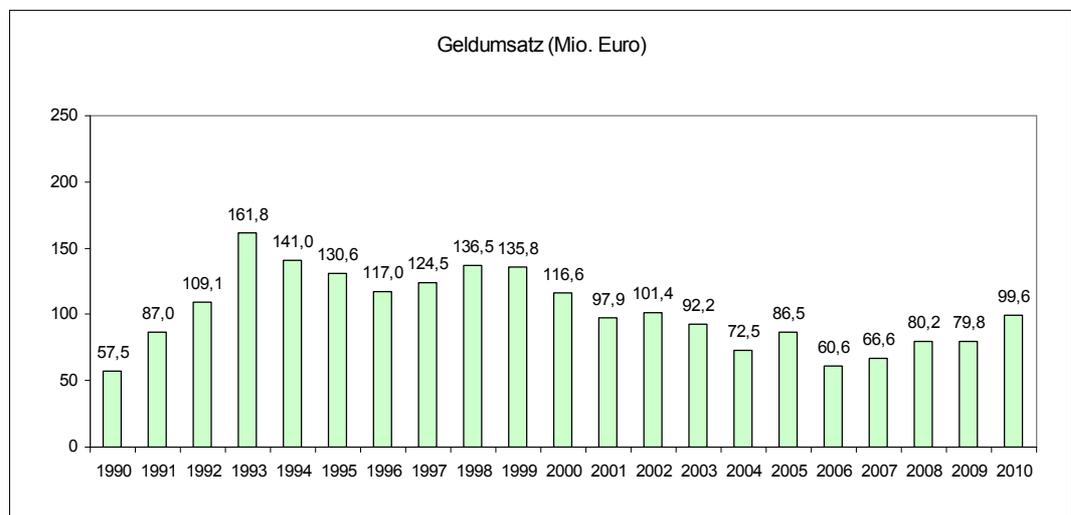
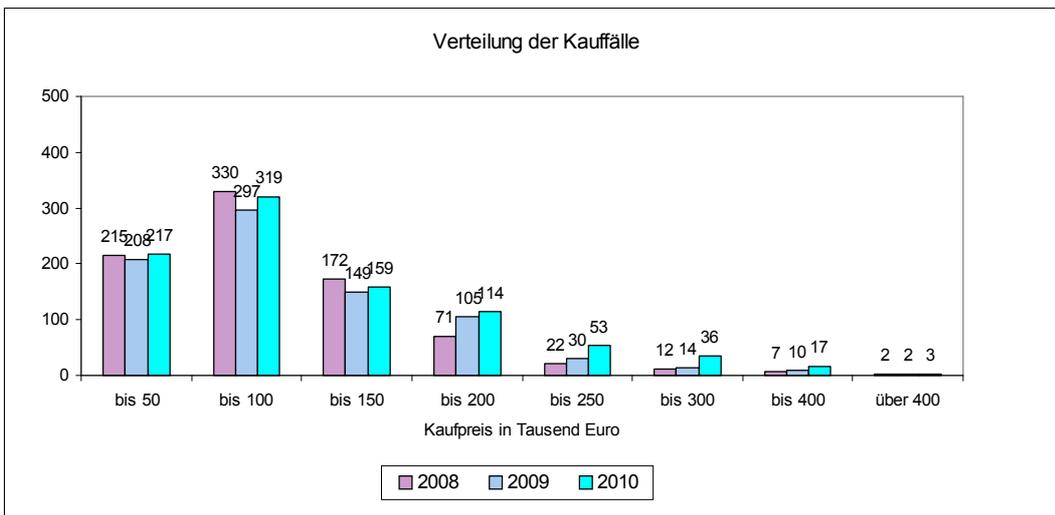


Abbildung 28

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

Abbildung 29

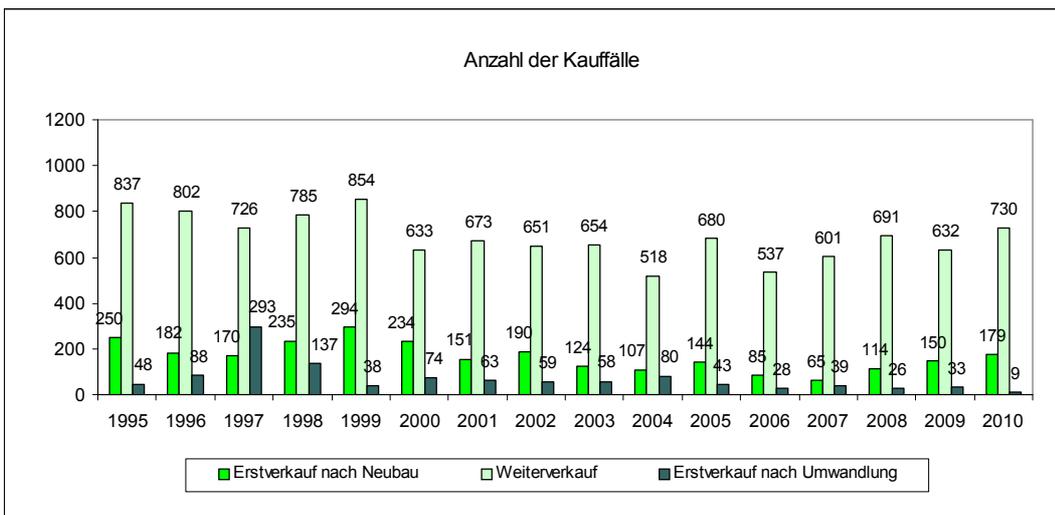


Abbildung 30

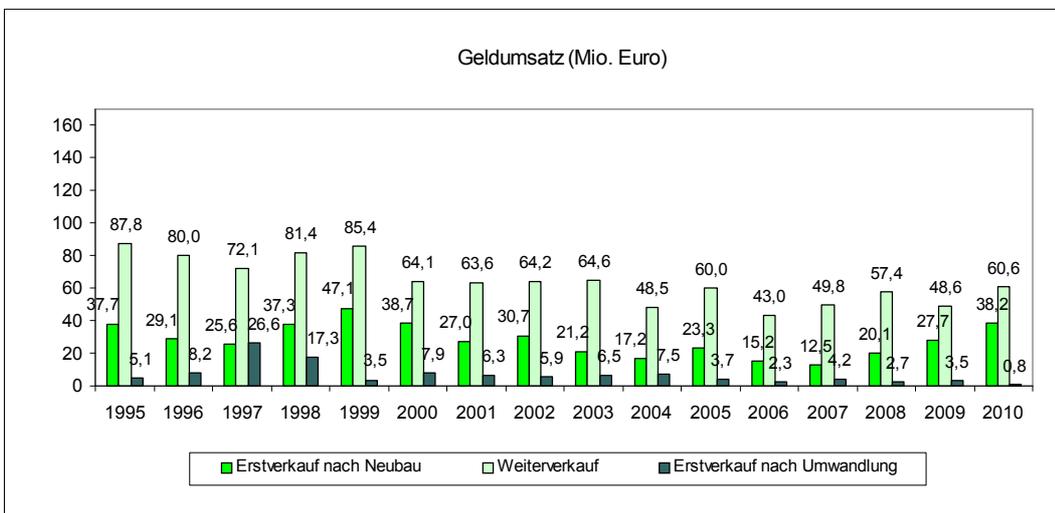


Abbildung 31

• 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. 38% des Geldumsatzes. 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 den Teilmarkt „Weiterverkäufe“ Aussagen möglich. Unter Berücksichtigung aller für die Preisentwicklung erforderlichen Daten ergibt sich ein Durchschnittswert, der über dem Niveau des Vorjahres liegt. Hieraus lässt sich ableiten, dass eine positive Veränderung in der seit Jahren rückläufigen Preisentwicklung eingetreten ist.

• Preisniveau

Die Auswertung ergab für Bielefeld mit Hilfe der Regressionsanalyse eine Funktionsgleichung, die das Preisniveau incl. Bodenwertanteil, aber ohne Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenplätze in den unterschiedlichen Lagen abbildet.

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbbau-rechts.

	<b>Konstante</b>	<b>Bodenrichtwert</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Ausstattungsfaktor</b>	<b>Anzahl der Wohnungen</b>
		x	x	x	x
Vergleichswert (€/m <sup>2</sup> ) =	-13056,21 +	1,2698	+ 6,7092 +	626,2773	+ -8,1544

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertekriterien zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Preisniveau/m<sup>2</sup>) zu gelangen.

Auswertekriterien	
Teilmarkt	Weiterverkauf
Bodenrichtwert	100 bis 500 €/m <sup>2</sup>
Baujahr des Gebäudes	1896 bis 2008
Ausstattung	einfach, mittel gehoben
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	4 bis 16
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet
Wohnfläche	40 bis 100 m <sup>2</sup>

Merkmale	Koeffizienten
Konstante	-13056,21
Bodenrichtwert	1,2698
Baujahr des Gebäudes	6,7092
Ausstattungsfaktor (0,8 = einfach - 1,0 = mittel - 1,2 = gehoben)	626,2773
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	-8,1544
Bestimmtheitsmaß	0,721081

Beispiel	
	= -13056,21
130 €/m <sup>2</sup> x 1,2698	= 165,074
1972 x 6,7092	= 13230,5424
0,8 x 626,2773	= 501,02184
6 x -8,1544	= -48,9264
Summe	= 791,50 €
rd.	= <b>800,00 €</b>

Die nachfolgende Tabelle „Weiterverkäufe“ zeigt exemplarisch einige Funktionsergebnisse (Preisniveau/m<sup>2</sup>) unter Anwendung der beschriebenen Auswertekriterien.

Baujahr	Bodenrichtwert	Ausstattung	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von	Mittelwert	bis	Standardabweichung
von - bis	(€/m <sup>2</sup> )	0,8 = einfach 1,0 = normal 1,2 = gehoben	von 4 bis 16	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
1949	100	0,8	4	400,00 €	600,00 €	800,00 €	200,00 €
1959	100	0,8	4	500,00 €	700,00 €	900,00 €	200,00 €
1969	100	0,8	4	550,00 €	750,00 €	950,00 €	200,00 €
1979	100	0,8	4	600,00 €	800,00 €	1.000,00 €	200,00 €
1989	100	0,8	4	700,00 €	900,00 €	1.100,00 €	200,00 €
1999	100	0,8	4	750,00 €	950,00 €	1.150,00 €	200,00 €
2008	100	0,8	4	800,00 €	1.000,00 €	1.200,00 €	200,00 €
Baujahr	Bodenrichtwert	Ausstattung	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von	Mittelwert	bis	Standardabweichung
von - bis	(€/m <sup>2</sup> )	0,8 = einfach 1,0 = normal 1,2 = gehoben	von 4 bis 16	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
1949	200	1,0	4	650,00 €	850,00 €	1.050,00 €	200,00 €
1959	200	1,0	4	750,00 €	950,00 €	1.150,00 €	200,00 €
1969	200	1,0	4	800,00 €	1.000,00 €	1.200,00 €	200,00 €
1979	200	1,0	4	850,00 €	1.050,00 €	1.250,00 €	200,00 €
1989	200	1,0	4	950,00 €	1.150,00 €	1.350,00 €	200,00 €
1999	200	1,0	4	1.000,00 €	1.200,00 €	1.400,00 €	200,00 €
2008	200	1,0	4	1.050,00 €	1.250,00 €	1.450,00 €	200,00 €
Baujahr	Bodenrichtwert	Ausstattung	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von	Mittelwert	bis	Standardabweichung
von - bis	(€/m <sup>2</sup> )	0,8 = einfach 1,0 = normal 1,2 = gehoben	von 4 bis 16	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
1949	300	1,0	4	800,00 €	1.000,00 €	1.200,00 €	200,00 €
1959	300	1,0	4	850,00 €	1.050,00 €	1.250,00 €	200,00 €
1969	300	1,0	4	950,00 €	1.150,00 €	1.350,00 €	200,00 €
1979	300	1,0	4	1.000,00 €	1.200,00 €	1.400,00 €	200,00 €
1989	300	1,0	4	1.050,00 €	1.250,00 €	1.450,00 €	200,00 €
1999	300	1,0	4	1.150,00 €	1.350,00 €	1.550,00 €	200,00 €
2008	300	1,0	4	1.200,00 €	1.400,00 €	1.600,00 €	200,00 €
Baujahr	Bodenrichtwert	Ausstattung	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von	Mittelwert	bis	Standardabweichung
von - bis	(€/m <sup>2</sup> )	0,8 = einfach 1,0 = normal 1,2 = gehoben	von 4 bis 16	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
1949	400	1,2	4	1.050,00 €	1.250,00 €	1.450,00 €	200,00 €
1959	400	1,2	4	1.100,00 €	1.300,00 €	1.500,00 €	200,00 €
1969	400	1,2	4	1.200,00 €	1.400,00 €	1.600,00 €	200,00 €
1979	400	1,2	4	1.250,00 €	1.450,00 €	1.650,00 €	200,00 €
1989	400	1,2	4	1.300,00 €	1.500,00 €	1.700,00 €	200,00 €
1999	400	1,2	4	1.400,00 €	1.600,00 €	1.800,00 €	200,00 €
2008	400	1,2	4	1.450,00 €	1.650,00 €	1.850,00 €	200,00 €

Tabelle 6

Erläuterungen zur Standardabweichung siehe Seite 23.

Das Auswertungsergebnis für die Funktionsgleichung des Teilmarkts „Erstverkauf nach Neubau“ ergab, dass die Auswertekriterien gleichgeblieben sind und der zuvor beschriebenen Funktionsgleichung, mit Ausnahme der Anzahl der Wohnungen, entsprechen. Die neuen Koeffizienten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	<b>Konstante</b>	<b>Bodenrichtwert</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Ausstattungsfaktor</b>
		x	x	x
Vergleichswert (€/m <sup>2</sup> ) =	-19688	+ 1,6306	+ 10,34	+ 432,7061

Auswertekriterien	
Teilmarkt	Erstverkauf nach Neubau
Bodenrichtwert	100 bis 500 €/m <sup>2</sup>
Baujahr des Gebäudes	2009 bis 2010
Ausstattung	einfach, mittel gehoben
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	4 bis 16
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet
Wohnfläche	40 bis 100 m <sup>2</sup>

Merkmale	Koeffizienten	Beispiel
Konstante	-19688	= -19688
Bodenrichtwert	1,6306	130 €/m <sup>2</sup> x 1,6306 = 211,978
Baujahr des Gebäudes	10,34	2010 x 10,3400 = 20783,4
Ausstattungsfaktor (0,8 = einfach - 1,0 = mittel - 1,2 = gehoben)	432,7061	1,2 x 432,7061 = 519,24732
Bestimmtheitsmaß	0,527658	
		Summe = 1.826,63 € rd. = <b>1.800,00 €</b>

Preisniveau/m<sup>2</sup>  
Teilmarkt  
„Erstverkauf  
nach Neubau“

Baujahr	Bodenrichtwert	Ausstattung	von	Mittelwert	bis	Standardabweichung
von - bis	(€/m <sup>2</sup> )	0,8 = einfach 1,0 = normal 1,2 = gehoben	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
2009 / 2010	100	1,0	1.550,00 €	1.700,00 €	1.850,00 €	150,00 €
	100	1,2	1.650,00 €	1.800,00 €	1.950,00 €	150,00 €
2009 / 2010	200	1,0	1.700,00 €	1.850,00 €	2.000,00 €	150,00 €
	200	1,2	1.800,00 €	1.950,00 €	2.100,00 €	150,00 €
2009 / 2010	300	1,0	1.850,00 €	2.000,00 €	2.150,00 €	150,00 €
	300	1,2	1.950,00 €	2.100,00 €	2.250,00 €	150,00 €
2009 / 2010	400	1,0	2.050,00 €	2.200,00 €	2.350,00 €	150,00 €
	400	1,2	2.100,00 €	2.250,00 €	2.400,00 €	150,00 €

Tabelle 7

## 7.2 Teileigentum

Der Verkauf von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen stellt einen eigenen Teilmarkt dar. Die Anzahl an Verkäufen in diesem Teilmarkt war statistisch unzureichend.

Vergleichspreise inkl. Bodenwertanteil

	Tiefgaragen-Stellplätze			Außenstellplätze				Garagen
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreis Ø	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis	
Weiterverkauf	... bis 1959	-	-	48	2.000 €	3.200 €	4.400 €	Siehe Garagenwerte ohne Bodenwertanteil auf Seite 24. Zu diesen Werten ist der Bodenwertanteil hinzuzufügen.  Beispiel: Baujahr der Garage = 1970 Bodenrichtwert = 200 €/m <sup>2</sup> x 50% (Faktor) Garagenfläche = Miteigentumsanteil bzw. rd. 18 m <sup>2</sup> (6m x 3m) Ergebnis: 2000 € + 200 €/m <sup>2</sup> x 50% x 18 m <sup>2</sup> = 3800 €
	1960 - 1969	-	-					
	1970 - 1979	3	6.000 €					
	1980 - 1989	4	bis					
	1990 - 2008	6	10.000 €					
Erstverkauf nach Neubau		46	10.000 € bis 17.000 €					

Tabelle 8

## 8 BODENRICHTWERTE

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 28. Februar des laufenden Jahres, bezogen auf den Stichtag 01. Januar ermittelt und anschließend veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in BORISplus eingestellt und veröffentlicht, können aber auch in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgefragt werden. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte bzw. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte sind kostenpflichtig. Eine Übersicht über die anfallenden Gebühren findet sich im Abschnitt 12.2. Mit dem Online-Angebot [borisplus.nrw.de](http://borisplus.nrw.de), an welches alle Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen angeschlossen sind, erhält man landesweit sämtliche aktuellen Bodenrichtwerte in NRW. Damit ist ein bedeutender Schritt hinsichtlich Markttransparenz und Datenverfügbarkeit vollzogen worden.

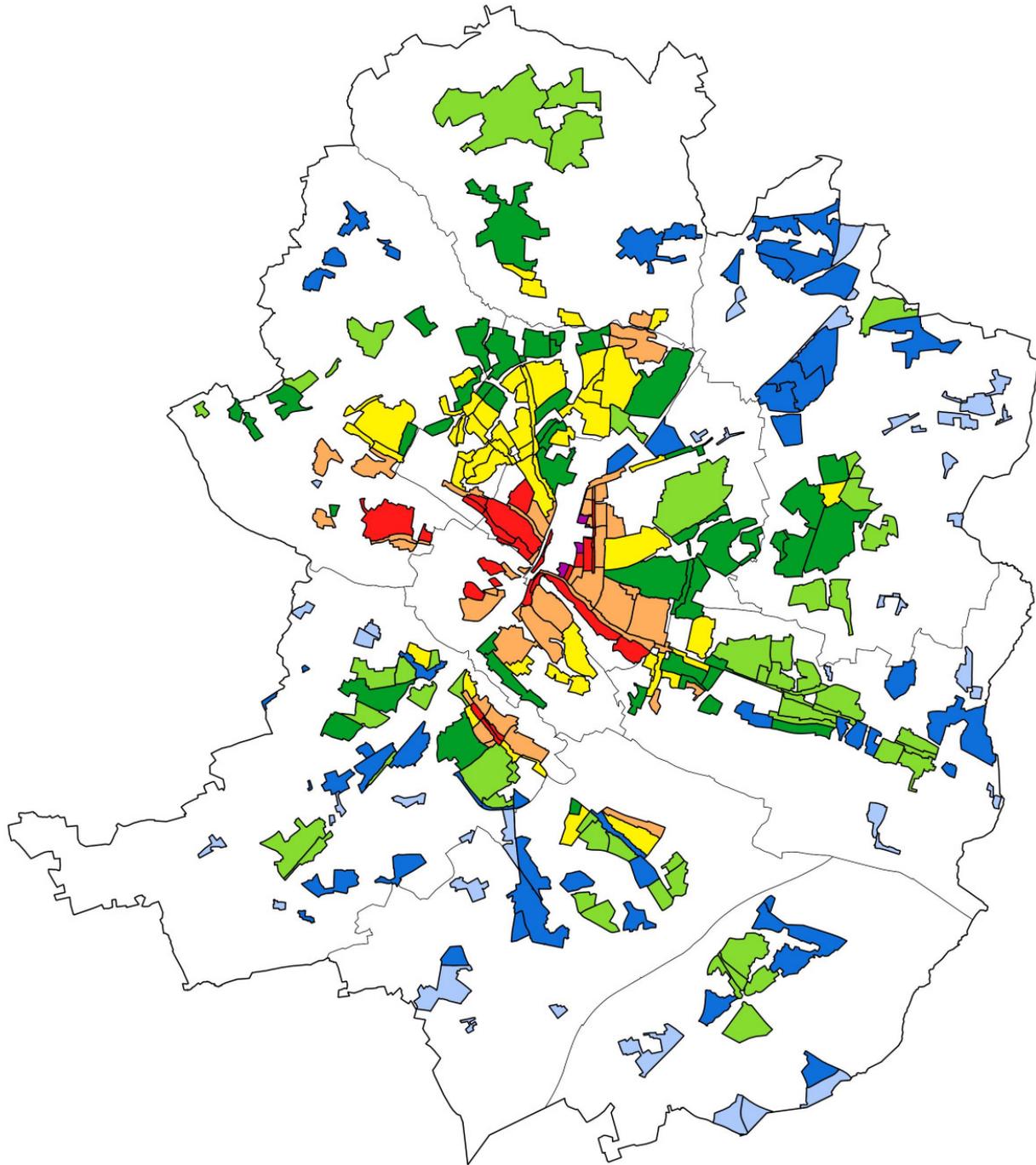


### 8.2 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind auf Grund des Erbschaftsteuerreformgesetzes (ErbStRG) zum 01.01.2011 flächendeckend für das Stadtgebiet festzusetzen. Das bedeutet, es sind nicht nur Bodenrichtwerte für baureifes Land, sondern auch für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen, sowie für bebaute Flächen im Außenbereich zu ermitteln. Durch diese gesetzliche Vorgabe wurde auch eine Umstellung der lagetypischen Bodenrichtwerte in der Innenstadt in zonale Bodenrichtwerte nötig (siehe Seite 38). 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 15.02.2011 zum Stichtag 01.01.2011 beschlossen worden.

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

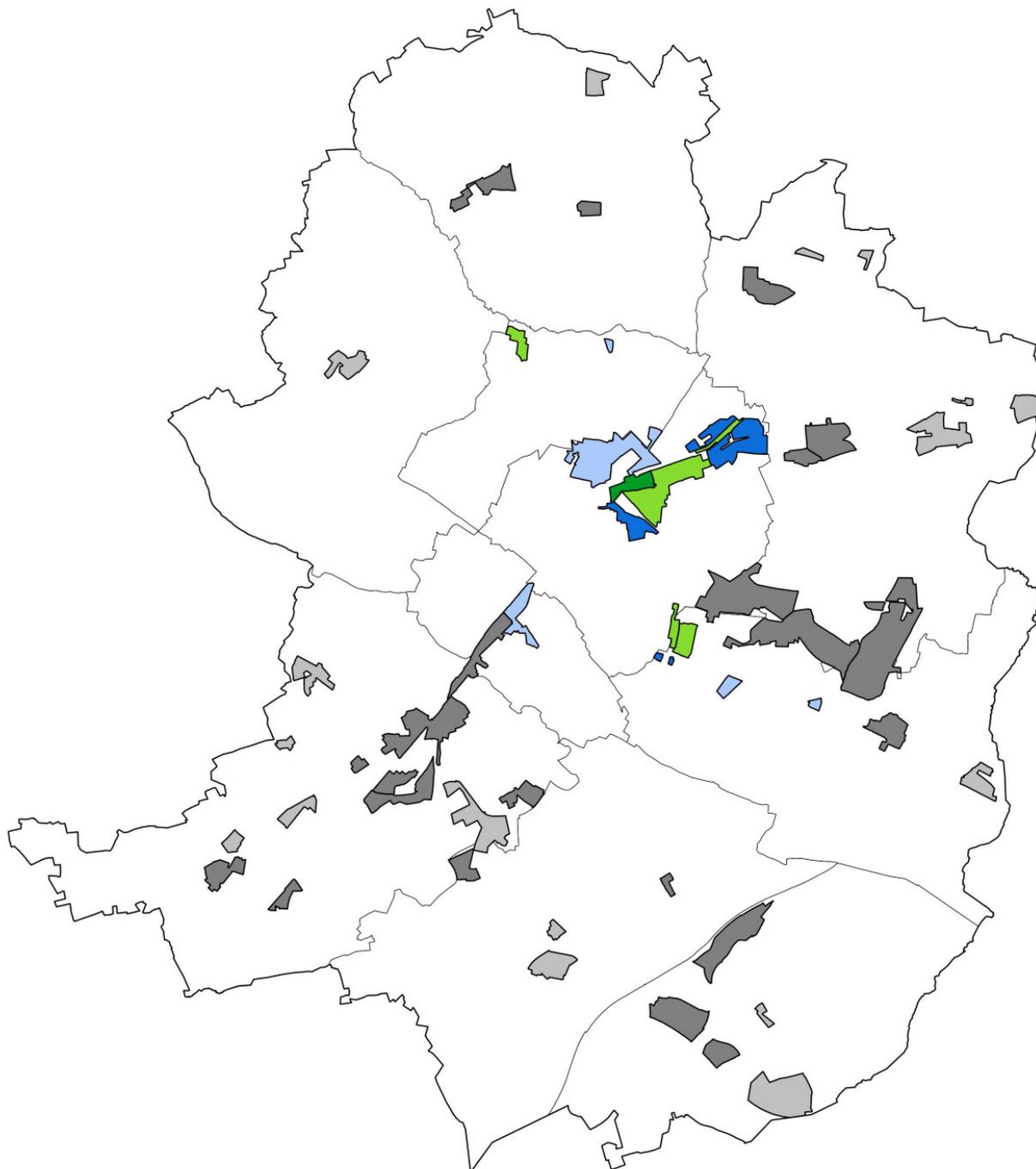
Die nachfolgenden Grafiken zeigen eine Übersicht über das Preisniveau der Bodenrichtwerte. Diese zeigen auf der einen Seite eine schematische Darstellung der Bodenrichtwerte gegliedert nach Stadtbezirken und differenziert nach individuellem Wohnungs- bzw. Geschosswohnungsbau. Die beiden im Anschluss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



**Bodenrichtwerte 2011 ( Wohnbauflächen ) in €/m<sup>2</sup>**

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung W und MI und MK

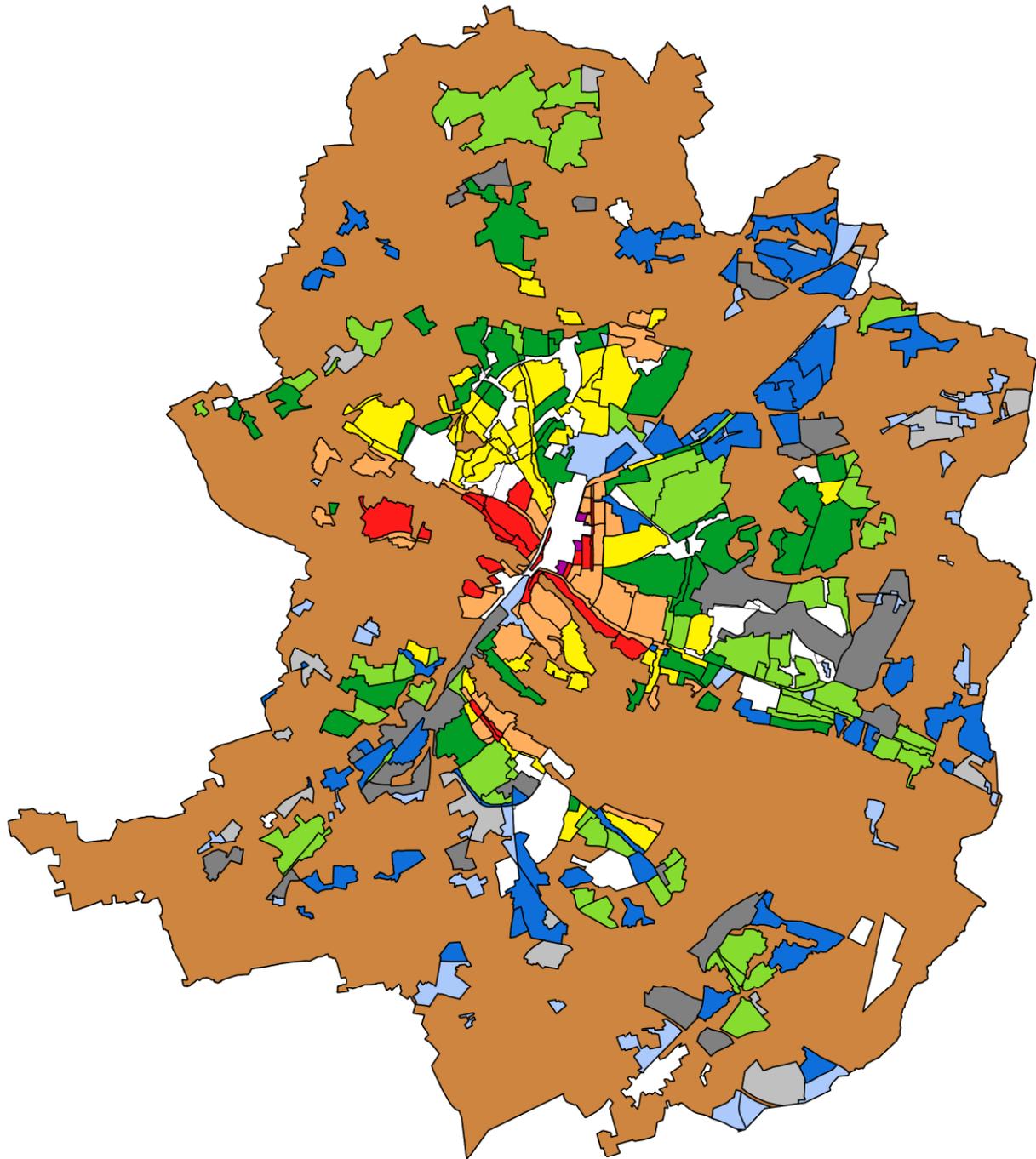
	100 - 150		225 - 250
	150 - 175		250 - 300
	175 - 200		300 - 400
	200 - 225		400 - 510



**Bodenrichtwerte 2011 ( Gewerbeflächen ) in €/m<sup>2</sup>**

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung G und GI

	40 - 50		100 - 125
	50 - 75		125 - 150
	75 - 100		150 - 170

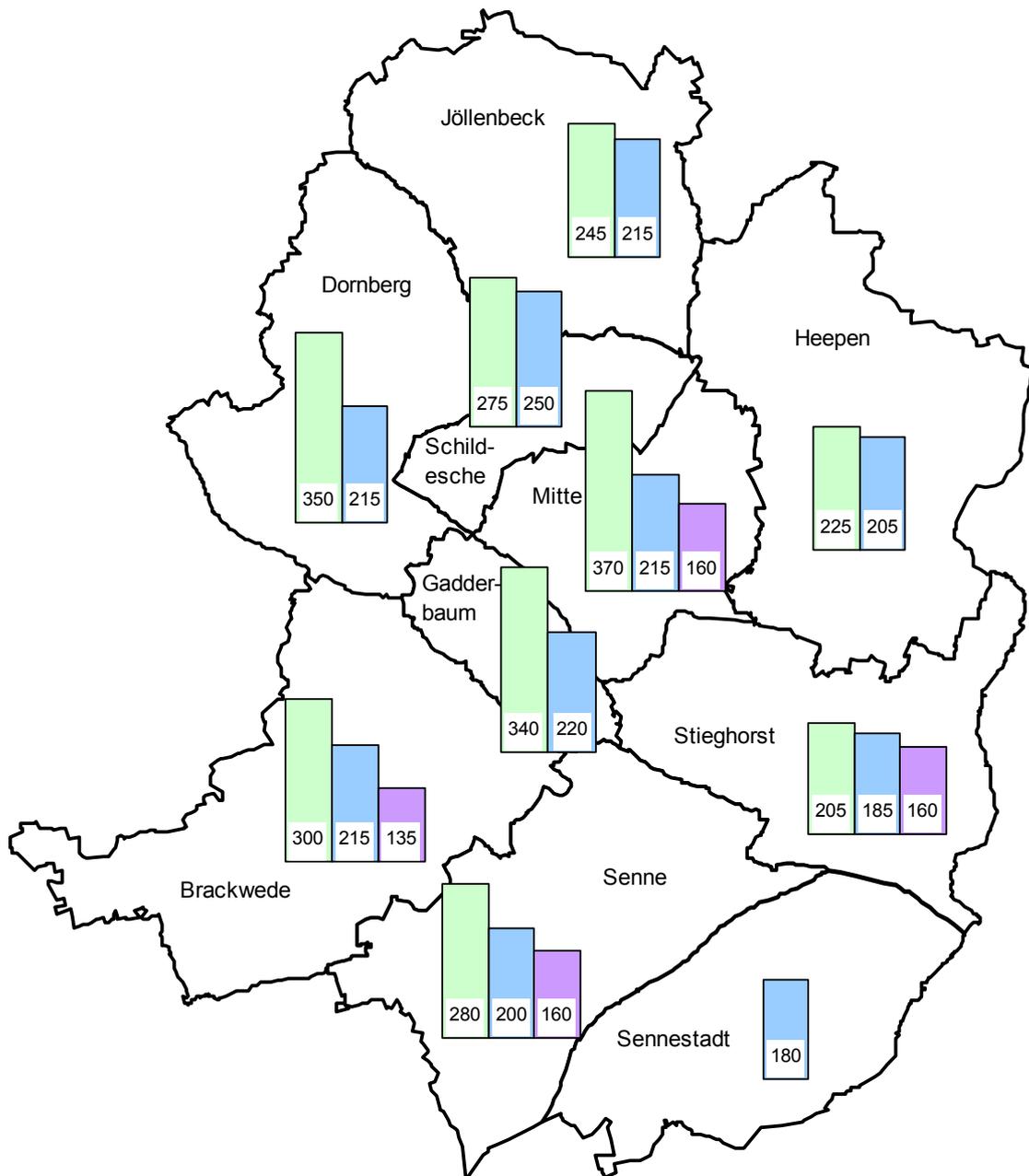


**Flächendeckende Bodenrichtwerte in Bielefeld**

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung L und F

- 2,90 €/m<sup>2</sup> für landwirtschaftliche Flächen
- 1,50 €/m<sup>2</sup> für forstwirtschaftliche Flächen

**Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte in der Stadt Bielefeld für das Jahr 2011**



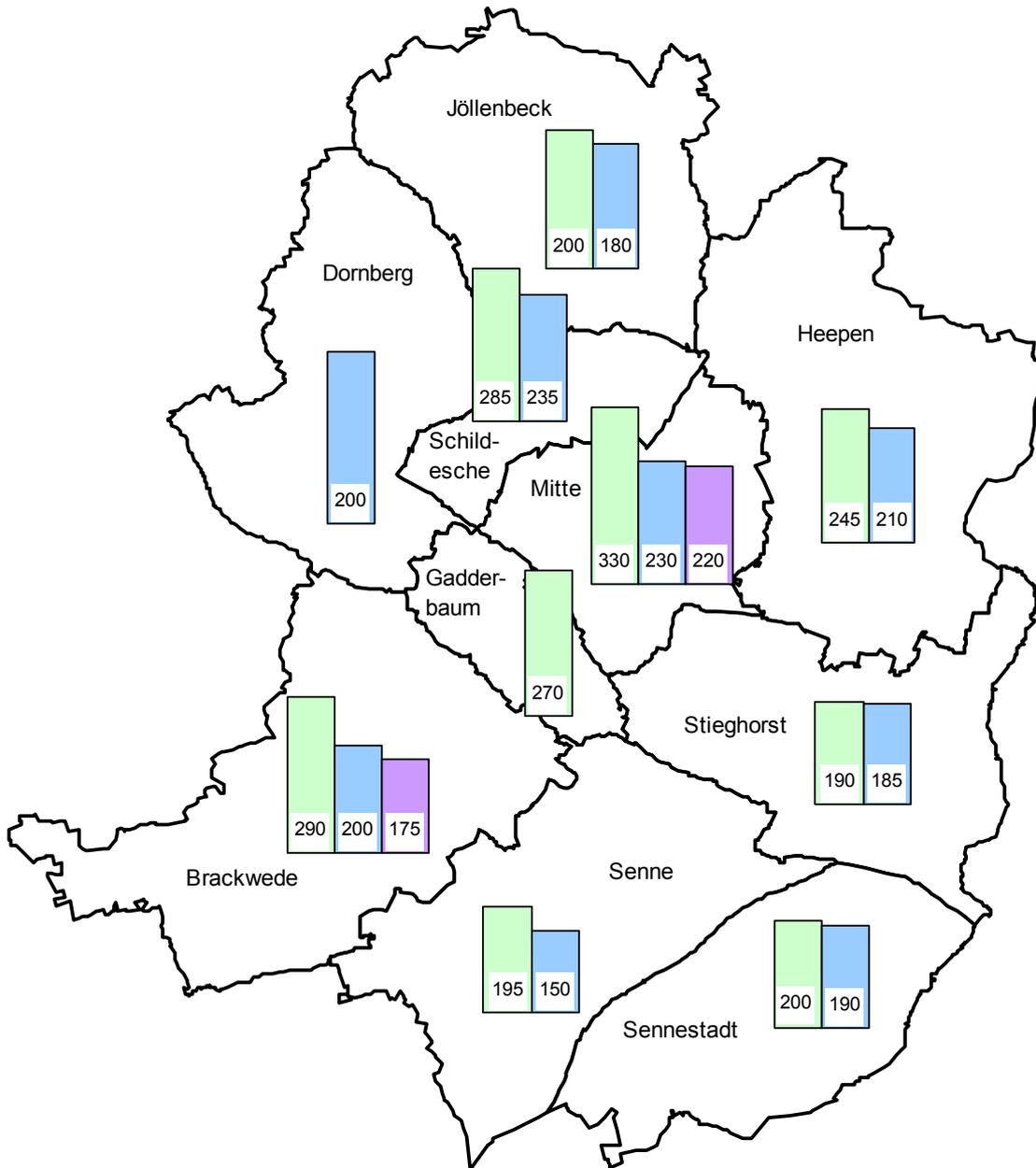
**Individueller Wohnungsbau**  
(1- oder 2 geschossige Bauweise)



Stand : März 2011

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

**Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte in der Stadt Bielefeld für das Jahr 2011**



**Geschosswohnungsbau**  
(3 oder mehrgeschossige Bauweise)



Stand : März 2011

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

### 8.4 Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes

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

- 1. Beitragszustand: Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie bzw. erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.
  - 2. Nutzungsart:
    - W = Wohngebiet
    - MI = Mischgebiet
    - MK = Kerngebiet
    - SO = Sondergebiet
    - G/GI = Gewerbe- und Industriegebiet
  - 3. Geschosszahl: Die Anzahl der Vollgeschosse wird durch eine römische Ziffer angegeben.
  - 4. Fläche: Die als Bauland zu bewertende Grundstücksfläche wird angegeben.
- Beispiel: 210                      210,- € Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche.

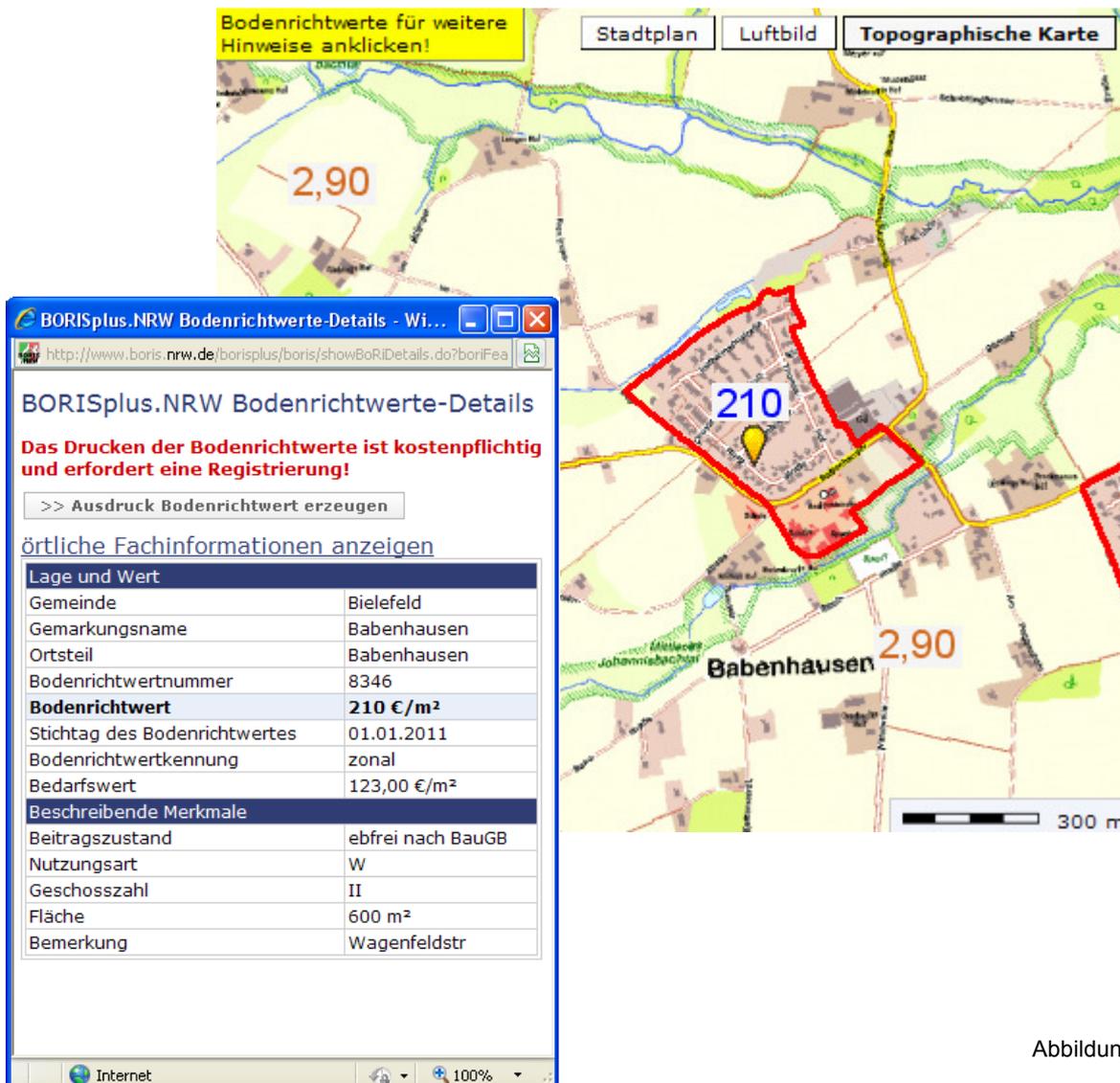


Abbildung 32

## 8.5 Bodenrichtwerte in der Innenstadt

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

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

Ein weiterer Gesichtspunkt ist die optimale Grundstücksausnutzung (Grundflächenzahl 1,0) in zentralen Lagen (Kerngebiet). Die hohe Korrelation zwischen Rohmiete und Bodenwert ist in der Wertermittlungspraxis eindeutig anerkannt, d.h. je höher die Rohmiete, desto höher der Bodenwert und umgekehrt.

In der einschlägigen Fachliteratur werden zwei Möglichkeiten beschrieben, wie Bodenwerte in Innenstadtlagen empirisch ermittelt werden können:

- ⇒ Entweder über den Ansatz des Jahresrohertrags und der anrechenbaren Grundstücksfläche (z.B. Gerardy) oder über den
- ⇒ Ansatz der Geschäftsraummiets im Erdgeschoss (€ / m<sup>2</sup> / Monat)

Durch die Auswertung des vorliegenden Datenmaterials ist eine statistische Ableitung von lagetypischen Bodenwerten für den Innenstadtbereich überwiegend in 1a- bzw. 1b-Lagen nur über den Ansatz der Geschäftsraummiets im Erdgeschoss sinnvoll.

Für Bielefeld ergab die Auswertung eine Funktionsgleichung (Potenzfunktion), die das Bodenwertniveau in der Innenstadt in den beschriebenen Lagen abbildet.

$$K = 14,166 \times M^{1,2832}$$

$$K = \text{Bodenwert} / \text{m}^2$$

$$M = \text{Monatsmiete in Euro/m}^2 \text{ im Erdgeschoss}$$

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertemerkmale zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Bodenwerte) zu gelangen.

### Auswertemerkmale:

- ⇒ Miets im Erdgeschoss in Euro / m<sup>2</sup> Nutzfläche in überwiegend 1a- bzw. 1b Lagen bis zu einer Grundstückstiefe von max. 15 m
- ⇒ Bildung von weiteren Zonen bei einer Grundstückstiefe von größer als 15 m
- ⇒ Die Funktionsgleichung liefert brauchbare Ergebnisse (Bodenwerte) in einem Mietwertebereich von rd. 20 € bis 90 €/m<sup>2</sup>.

Beispiel:

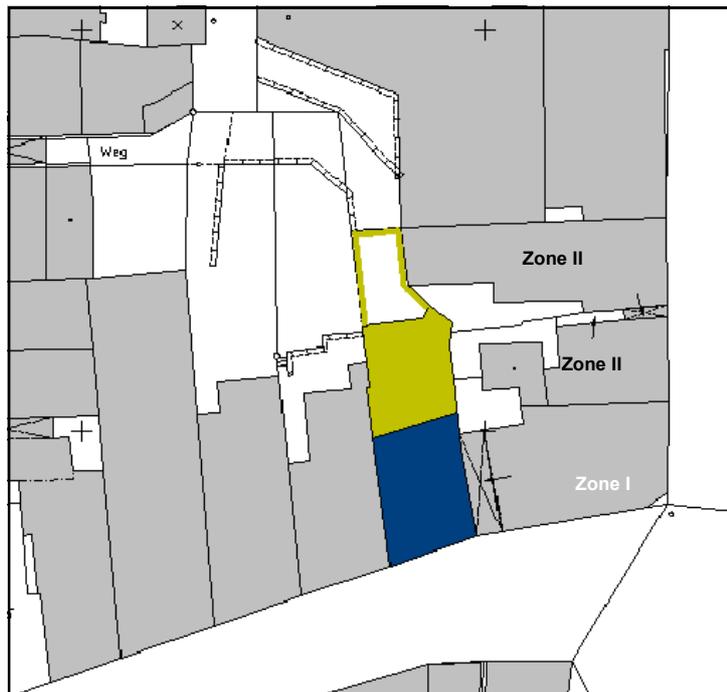


Abbildung 33

Gesamte Mietfläche im Erdgeschoss: 190 m<sup>2</sup>  
 Gesamte Nettokaltmiete / Monat 7975 €

In diesem Beispiel wurde das Grundstück in zwei Zonen aufgeteilt.  
 Zone I, bebaut, hochwertige Geschäftslage (1a), Mietfläche 100 m<sup>2</sup>  
 Zone II, bebaut, nachgeordnete Geschäftslage, Mietfläche 90 m<sup>2</sup>  
 Zone II, unbebaut, Hofraum

Nach dem IHK-Mietspiegel ist für Zone I ein Mietwert von 55,00 €/m<sup>2</sup>/Monat erzielbar. Das entspricht einer Nettokaltmiete von 5.500 €/Monat.

Für den bebauten Anteil der Zone II ergibt sich durch die nachfolgende Berechnung ein Mietwert von:

$$7.975 \text{ €} - 5.500 \text{ €} = 2.475 \text{ €}.$$

$$2.475 \text{ €} / 90 \text{ m}^2 = 27,50 \text{ €/m}^2$$

Setzt man die beiden Mietwerte in die vorgenannte Funktionsgleichung ein, so ergeben sich folgende Bodenwerte:

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

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

Für den unbebauten Grundstücksteil der Zone II wird der ermittelte Bodenwert von 1.000 €/m<sup>2</sup> übertragen, da diese Fläche für den Betrieb des Geschäftshauses unverzichtbar ist.

	Geschäftsraummiere im EG/Monat/m <sup>2</sup>	Bodenwert rd.
1 b - Lage	15 €	460,00 €
	20 €	660,00 €
	25 €	880,00 €
	30 €	1.100,00 €
	35 €	1.400,00 €
1 a - Lage	40 €	1.600,00 €
	45 €	1.900,00 €
	50 €	2.100,00 €
	55 €	2.400,00 €
	60 €	2.700,00 €
	65 €	3.000,00 €
	70 €	3.300,00 €
	75 €	3.600,00 €
	80 €	3.900,00 €

nach IHK-Mietpreis-Atlas

Tabelle 9

Die nachfolgende Grafik zeigt das aktuelle Bodenrichtwertniveau in der Innenstadt in 1a- bzw. 1b-Lagen und im Randbereich (2a- bzw. 2b Lagen). Im Gegensatz zu der statistischen Ableitung der Bodenrichtwerte in 1a- bzw. 1b Lagen sind die Bodenrichtwerte im Randbereich sinnvoller Weise nach GERARDY über den Ansatz des Jahresrohertrages und der anrechenbaren Grundstücksfläche empirisch ermittelt worden. Anders als noch im Vorjahr besteht nunmehr auch im hochpreisigen Zentrumsbereich der Stadt eine exakte zonale Abgrenzung der Bodenrichtwertgebiete.

Zonale Bodenrichtwerte in der Innenstadt

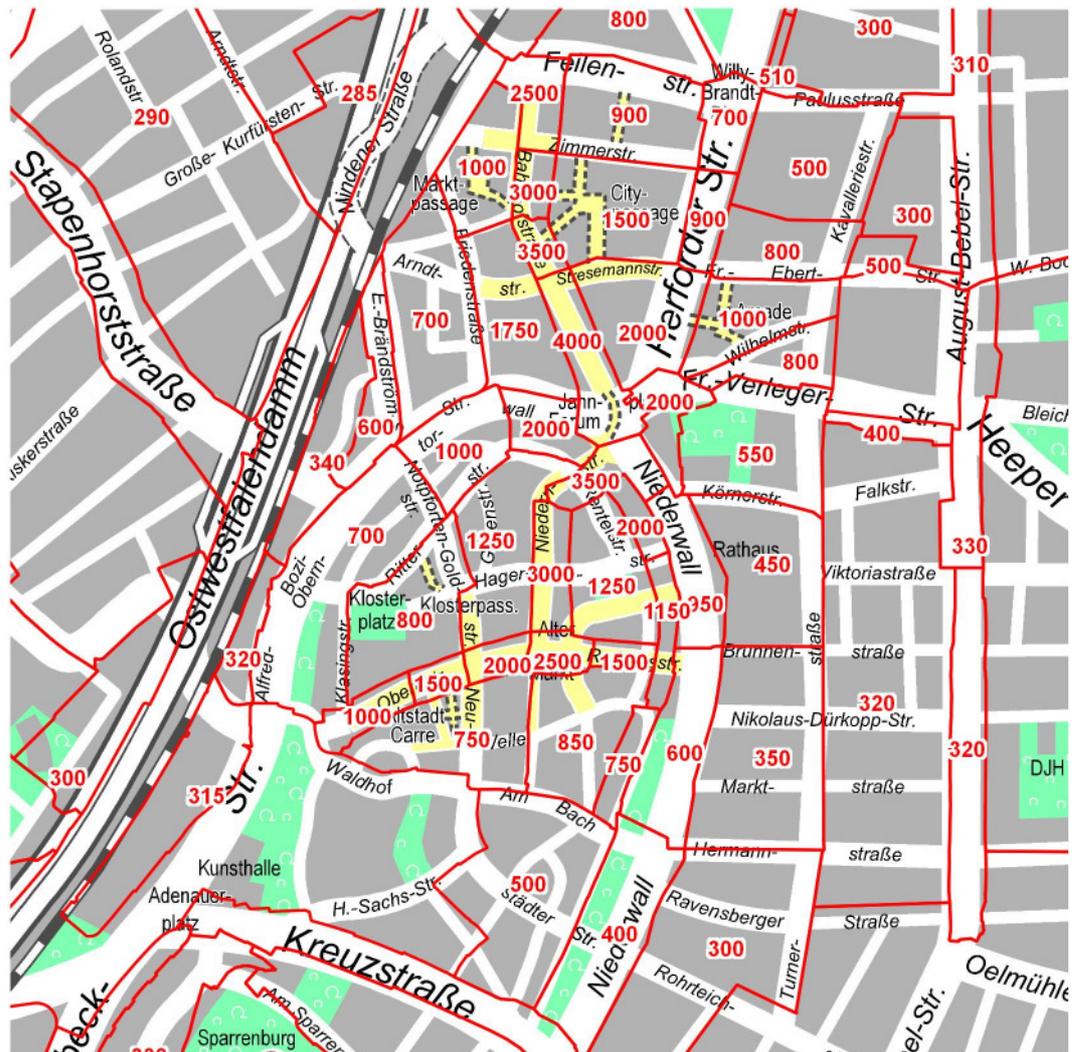


Abbildung 34

## 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:

Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

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

Empirische Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

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

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

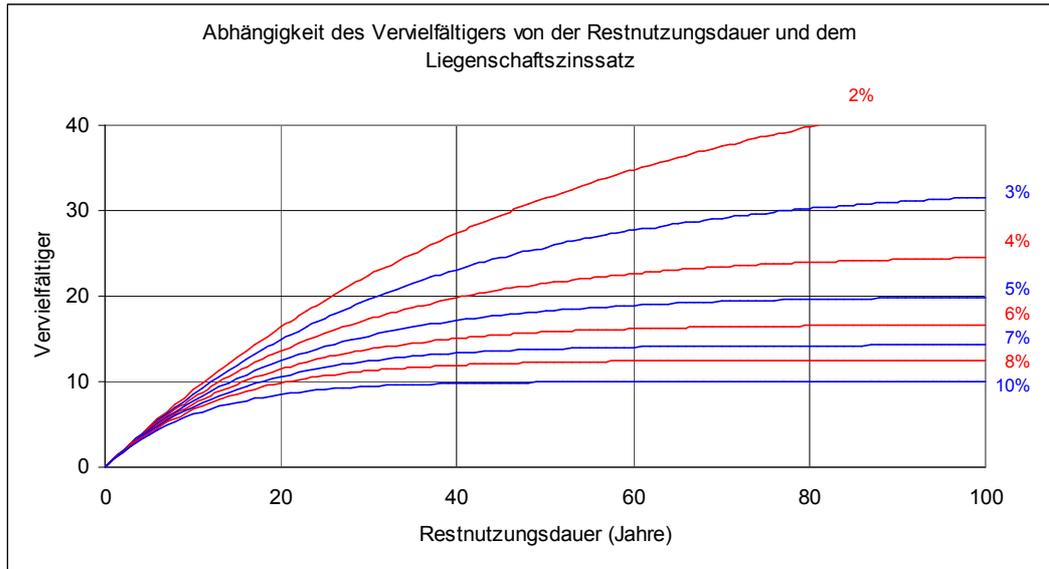


Abbildung 35

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach folgendem Modell abgeleitet:

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

Ableitungsmodell

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Wohngrundstücke in Bielefeld dargestellt. Datengrundlage für die Auswertung waren nicht nur geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2010, sondern auch aus 2009, um die Aussagefähigkeit des statistischen Ergebnissen zu verbessern. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung, der in der Vergangenheit veröffentlichten Daten. 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.

Objektart		Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Wohngrundstücke	<b>Freistehendes Einfamilienhaus</b>	<b>3,2</b>	<b>131</b>
	<i>Standardabweichung</i>	0,6	-
	<b>Doppelhaushälfte/Reihenendhaus</b>	<b>3,3</b>	<b>111</b>
	<i>Standardabweichung</i>	0,4	-
	<b>Reihenmittelhaus</b>	<b>3,4</b>	<b>67</b>
	<i>Standardabweichung</i>	0,4	-
	<b>Zweifamilienhaus</b>	<b>3,5</b>	<b>37</b>
	<i>Standardabweichung</i>	0,5	-
	<b>Eigentumswohnung (vermietet)</b>	<b>6,4</b>	<b>39</b>
<i>Standardabweichung</i>	1,7	-	
Wohn- und Gewerbegrundstücke	<b>Überwiegend Wohnen</b>	<b>4,5 - 6,5*</b>	-
	<b>Überwiegend Gewerbe</b>	<b>4,5 - 7,0*</b>	-
Gewerbegrundstücke	<b>Reine Geschäftsobjekte (mittlere Lage)</b>	<b>5,0 - 7,0*</b>	-
	<b>Reine Geschäftsobjekte (Citylage)</b>	<b>5,5 - 8,0*</b>	-
	<b>Gewerbe/Fabriken</b>	<b>6,0 - 9,0*</b>	-

Liegenschaftszinssätze

Auf Grund der Mietbindungen werden vermietete Eigentumswohnungen zu niedrigeren Kaufpreisen gehandelt. Daraus folgt ein höherer Liegenschaftszinssatz.

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

Kennzahlen 2009-2010							
Gebäudeart	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>3,2</b>	<b>131</b>	<b>148</b>	<b>206</b>	<b>43</b>	<b>1582</b>	<b>5,9</b>
<i>Standardabweichung</i>	0,6	-	34	49	15	420	1
<b>Doppelhaushälfte/Reihenendhaus</b>	<b>3,3</b>	<b>111</b>	<b>123</b>	<b>201</b>	<b>51</b>	<b>1535</b>	<b>5,9</b>
<i>Standardabweichung</i>	0,4	-	21	33	20	357	0,8
<b>Reihenmittel</b>	<b>3,4</b>	<b>67</b>	<b>119</b>	<b>204</b>	<b>47</b>	<b>1348</b>	<b>5,6</b>
<i>Standardabweichung</i>	0,4	-	25	35	16	208	0,5
<b>Zweifamilienhaus</b>	<b>3,5</b>	<b>37</b>	<b>185</b>	<b>210</b>	<b>35</b>	<b>1132</b>	<b>5,1</b>
<i>Standardabweichung</i>	0,5	-	49	59	9	277	1,2
<b>Eigentumswohnung (vermietet)</b>	<b>6,4</b>	<b>39</b>	<b>67</b>	<b>270</b>	<b>51</b>	<b>1071</b>	<b>5,8</b>
<i>Standardabweichung</i>	1,7	-	19	178	16	392	1,0
<b>Drei- und Mehrfamilienhäuser</b>	<b>5,6</b>	<b>35</b>	<b>319</b>	<b>242</b>	<b>35</b>	<b>788</b>	<b>5,4</b>
<i>Standardabweichung</i>	1,5	-	136	166	11	270	0,8

Kennzahlen der Datengrundlage  
Bezugsjahr 2009/2010

### 9.2 Bodenpreisindexreihen

Gesamt  
Bielefeld

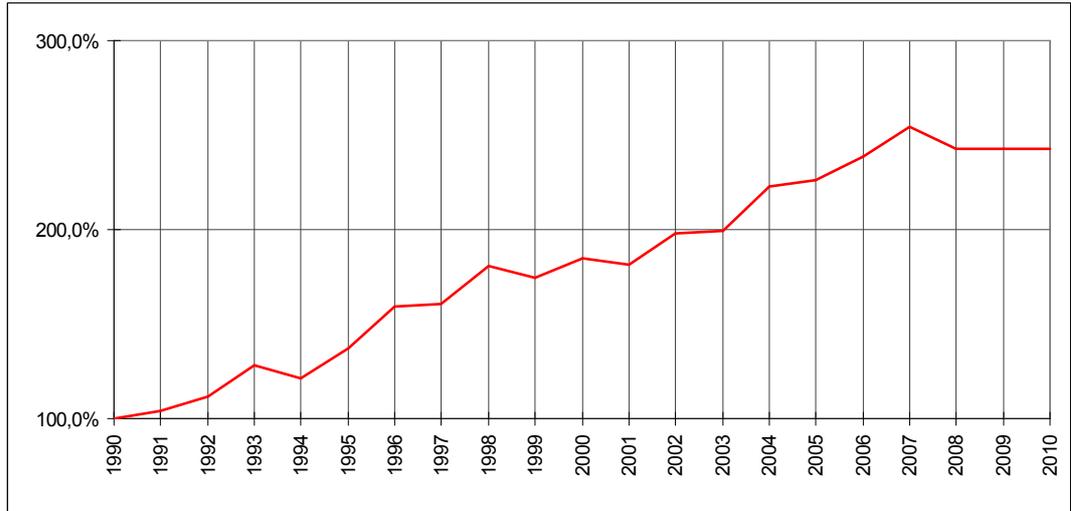


Abbildung 36

Bundesbaupreis-  
indizes für den  
Neubau von Wohn-  
gebäuden für das  
Basisjahr 2000

Datum		Wohngebäude Basisjahr 2000 = 100			Nichtwohngebäude Basisjahr 2000 = 100	
Jahr	Monat	Insgesamt	Einfamilien- gebäude	Mehrfamilien- gebäude	Büro- gebäude	Gewerbl. Betriebs- gebäude
2007	Februar	110,1	110,0	110,4	110,4	110,7
	Mai	110,8	110,7	111,2	111,2	111,6
	August	111,3	111,2	111,7	111,8	112,2
	November	111,8	111,7	112,3	112,4	112,9
2008	Februar	112,9	112,7	113,5	113,6	114,1
	Mai	113,9	113,7	114,8	114,7	115,5
	August	115,0	114,8	116,2	115,9	117,2
	November	114,9	114,7	115,9	115,8	117,1
2009	Februar	115,2	115,0	116,2	116,1	117,5
	Mai	115,0	114,8	116,0	115,9	117,2
	August	115,2	115,0	116,2	116,1	117,5
	November	115,2	115,0	116,2	116,1	117,5
2010	Februar	115,2	115,0	116,2	116,1	117,5
	Mai	116,1	115,9	117,1	117,0	118,4
	August	116,6	116,4	117,6	117,5	118,9
	November	117,0	116,8	118,0	117,9	119,3

Quelle :  
Statistisches  
Bundesamt,  
Wiesbaden

Tabelle 10

### 9.3 Baupreisindexreihen

Stagnation  
im Jahr 2009

Basisjahr  
2000 = 100

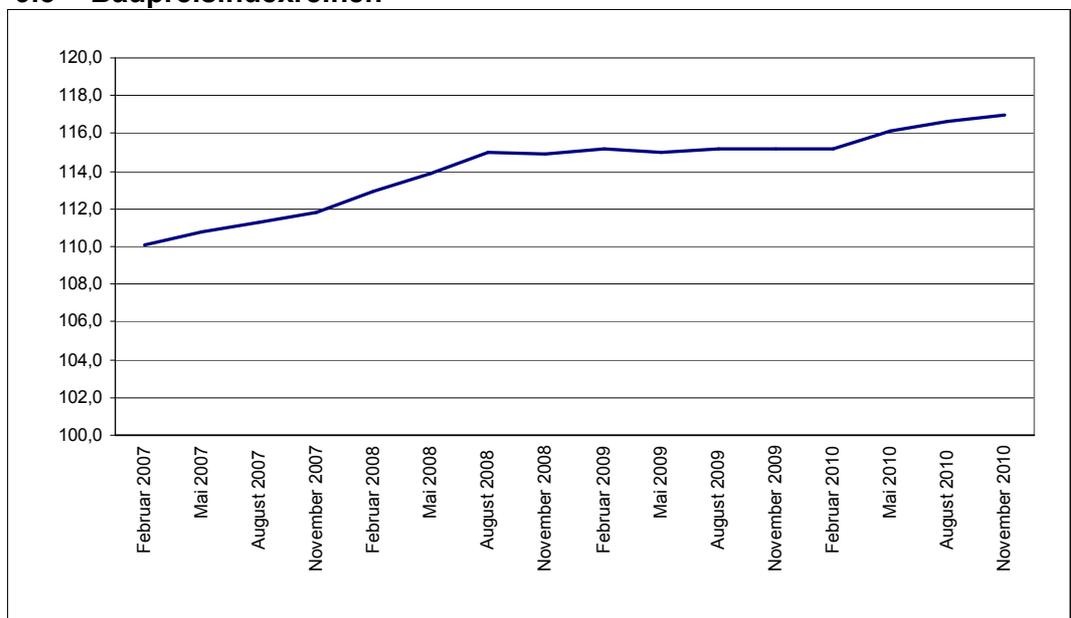


Abbildung 37

#### 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. Zusätzlich ist der Sachwert 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 jeweiligen Anwendung ist zu beachten, dass den Marktanpassungsfaktoren die „Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)“ und das Abschreibungsverfahren „Linear“ zu Grunde liegen. Hierdurch ergibt sich zwingend, dass auch bei der Anwendung des Sachwertverfahrens die lineare Abschreibung (§ 23 ImmoWertV) berücksichtigt werden muss.

In dem angegebenen Sachwertbereich (100.000 bis 500.000 €) stellen sie brauchbare Indikatoren im Sachwertverfahren dar. Weiter gehende Anpassungsfaktoren müssen im Einzelfall nach sachverständigen Kriterien beurteilt werden.

Eine Extrapolation der Tabellenwerte ist statistisch nicht eindeutig bestimmt.

SW = ermittelter Sachwert

Sachwert (SW)	Marktanpassungsfaktoren (LINEAR)								
	Ein- und Zweifamilienhäuser			Doppelhaushälften Reihennendhäuser Reihemittelhäuser			Doppelhaushälften Reihennendhäuser Reihemittelhäuser		
	Altbau (bis Baujahr 2008)			Altbau (bis Baujahr 2008)			Neubau (Baujahr 2009/2010)		
	Bodenwertniveau			Bodenwertniveau			Bodenwertniveau		
	100 €/m²	200 €/m²	400 €/m²	100 €/m²	200 €/m²	400 €/m²	100 €/m²	200 €/m²	400 €/m²
100.000 €				1,00					
110.000 €				0,96					
120.000 €				0,94	1,00				
130.000 €	1,00			0,91	0,97	1,04			
140.000 €	0,97			0,89	0,95	1,02			
150.000 €	0,95			0,87	0,94	1,01			
160.000 €	0,93	1,02		0,85	0,92	0,99			
170.000 €	0,91	0,99		0,83	0,90	0,98			
180.000 €	0,89	0,97	1,05	0,81	0,89	0,97			
190.000 €	0,87	0,95	1,03	0,80	0,88	0,95			
200.000 €	0,86	0,93	1,00	0,79	0,86	0,94			
210.000 €	0,84	0,91	0,98	0,77	0,85	0,93			
220.000 €	0,83	0,90	0,97	0,76	0,84	0,92			
230.000 €	0,81	0,88	0,95	0,75	0,83	0,91			
240.000 €	0,80	0,87	0,93	0,74	0,82	0,91	0,85	0,90	0,95
250.000 €	0,79	0,85	0,92	0,73	0,81	0,90	0,82	0,87	0,92
260.000 €	0,78	0,84	0,90	0,72	0,80	0,89	0,80	0,85	0,90
270.000 €	0,77	0,83	0,89	0,71	0,80	0,88	0,78	0,83	0,88
280.000 €	0,76	0,82	0,87	0,70	0,79	0,87	0,75	0,81	0,86
290.000 €	0,75	0,80	0,86	0,69	0,78	0,87	0,73	0,79	0,84
300.000 €	0,74	0,79	0,85	0,68	0,77	0,86	0,71	0,77	0,83
310.000 €	0,73	0,78	0,84	0,68	0,77	0,85	0,69	0,75	0,81
320.000 €	0,72	0,77	0,83	0,67	0,76	0,85	0,68	0,74	0,79
330.000 €	0,71	0,77	0,82	0,66	0,75	0,84	0,66	0,72	0,78
340.000 €	0,71	0,76	0,81	0,65	0,75	0,84	0,65	0,70	0,76
350.000 €	0,70	0,75	0,80	0,65	0,74	0,83	0,63	0,69	0,75
360.000 €	0,69	0,74	0,79	0,64	0,73	0,83	0,62	0,68	0,74
370.000 €	0,69	0,73	0,78	0,64	0,73	0,82	0,60	0,66	0,72
380.000 €	0,68	0,72	0,77	0,63	0,72	0,82	0,59	0,65	0,71
390.000 €	0,67	0,72	0,76	0,62	0,72	0,81	0,58	0,64	0,70
400.000 €	0,67	0,71	0,75	0,62	0,71	0,81	0,57	0,63	0,69
410.000 €	0,66	0,70	0,75		0,71	0,80		0,62	0,68
420.000 €	0,66	0,70	0,74		0,70	0,80		0,61	0,67
430.000 €	0,65	0,69	0,73			0,79			0,66
440.000 €	0,64	0,68	0,72			0,79			0,65
450.000 €		0,68	0,72						
460.000 €		0,67	0,71						
470.000 €		0,67	0,70						
480.000 €			0,70						
490.000 €			0,69						
500.000 €			0,69						
Ausgewertete Kauffälle	166			152			26		
Ausgleichsfunktion (100 €)	0,48 x (SW x 10 <sup>-6</sup> ) <sup>-0,36</sup>			0,45 x (SW x 10 <sup>-6</sup> ) <sup>-0,34</sup>			0,27 x (SW x 10 <sup>-6</sup> ) <sup>-0,80</sup>		
Ausgleichsfunktion (200 €)	0,50 x (SW x 10 <sup>-6</sup> ) <sup>-0,39</sup>			0,55 x (SW x 10 <sup>-6</sup> ) <sup>-0,28</sup>			0,33 x (SW x 10 <sup>-6</sup> ) <sup>-0,70</sup>		
Ausgleichsfunktion (400 €)	0,52 x (SW x 10 <sup>-6</sup> ) <sup>-0,41</sup>			0,66 x (SW x 10 <sup>-6</sup> ) <sup>-0,22</sup>			0,39 x (SW x 10 <sup>-6</sup> ) <sup>-0,62</sup>		
Bestimmtheitsmaß	0,9345			0,945			0,9111		

Tabelle 11

Den statistisch abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren liegen folgende „Auswertekriterien“ zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Altersabschreibungsverfahren „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Bodenwertkorrektur bei sehr kleinen bzw. übergroßen Grundstücken

### 9.6 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

Der Verkehrswert des Erbbaurechts lässt sich in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) u.a. aus dem Sachwert des unbelasteten bebauten Grundstücks ableiten. Hierzu wurden Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte auf der Grundlage von Kaufpreisen statistisch abgeleitet.

In den nachfolgende Tabelle sind diese Vergleichsfaktoren bezogen auf die unbelasteten Sachwerte und unter Berücksichtigung des jeweiligen Bodenwertniveaus dargestellt

Sachwert (SW)	Vergleichsfaktoren (LINEAR)		
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser Altbau - bis einschließlich Baujahr 2008		
	Bodenwertniveau		
	100 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>
140.000 €	0,93	0,81	0,70
150.000 €	0,91	0,79	0,68
160.000 €	0,89	0,78	0,67
170.000 €	0,87	0,76	0,65
180.000 €	0,85	0,74	0,64
190.000 €	0,83	0,73	0,62
200.000 €	0,82	0,72	0,61
210.000 €	0,81	0,70	0,60
220.000 €	0,79	0,69	0,59
230.000 €	0,78	0,68	0,58
240.000 €	0,77	0,67	0,57
250.000 €	0,76	0,66	0,56
260.000 €	0,75	0,65	0,56
270.000 €	0,74	0,64	0,55
280.000 €	0,73	0,64	0,54
290.000 €	0,72	0,63	0,53
300.000 €	0,71	0,62	0,53
310.000 €	0,71	0,61	0,52
320.000 €	0,70	0,61	0,52
330.000 €	0,69	0,60	0,51
340.000 €	0,68	0,59	0,50
350.000 €	0,68	0,59	0,50
360.000 €	0,67	0,58	0,49
370.000 €	0,66	0,58	0,49
380.000 €	0,66	0,57	0,48
390.000 €	0,65	0,57	0,48
400.000 €	0,65	0,56	0,47
410.000 €	0,64	0,56	0,47
420.000 €	0,64	0,55	0,47
430.000 €	0,63	0,55	0,46
440.000 €	0,63	0,54	0,46
450.000 €	0,62	0,54	0,45
460.000 €	0,62	0,53	0,45
470.000 €	0,61	0,53	0,45
480.000 €	0,61	0,53	0,44
490.000 €	0,60	0,52	0,44
500.000 €	0,60	0,52	0,44
Ausgewertete Kauffälle	69		
Ausgleichsfunktion	$0,47 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,34}$	$0,41 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,35}$	$0,34 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,37}$
Bestimmtheitsmaß	0,9333		

Abschreibungsverfahren „Linear“ zwingend erforderlich.

In dem angegebenen Sachwertbereich (140.000 bis 500.000 €) stellen sie brauchbare Indikatoren zur Bewertung von Erbbaurechten dar. Weiter gehende Anpassungsfaktoren müssen im Einzelfall nach sachverständigen Kriterien beurteilt werden.

SW = ermittelter Sachwert

Eine Extrapolation der Tabellenwerte ist statistisch nicht eindeutig bestimmt.

Tabelle 12

Den statistisch abgeleiteten Vergleichsfaktoren liegen folgende „Auswertekriterien“ zugrunde:

- Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Baujahr bis einschl. 2008
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Altersabschreibungsverfahren „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Bodenwertkorrektur bei sehr kleinen bzw. übergroßen Grundstücken

### 9.7 Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten ist es möglich, den Bodenwert von übergroßen Grundstücken auf den Bodenwert eines Normgrundstücks umzurechnen. Hierdurch wird die Vergleichbarkeit hergestellt.

Statistische Auswertungen haben für Einzelhäuser bzw. Reihenhäuser/ Doppelhäuser folgende Umrechnungskoeffizienten, differenziert nach normaler und guter Wohnlage mit einer Normgröße von 600 m<sup>2</sup> bzw. 800 m<sup>2</sup> ergeben.

Erforderliche Informationen:

Bodenrichtwert ([www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de))

Per Klick auf den aufgerufenen Bodenrichtwert erscheinen die Bodenrichtwertdetails. Hier ist zunächst zu prüfen, ob in den beschreibenden Merkmalen des Bodenrichtwertgebietes die Fläche des Normgrundstücks 600 m<sup>2</sup> oder 800 m<sup>2</sup> beträgt. Anschließend ist der Faktor für das Bewertungsgrundstück den u.a. Tabellen zu entnehmen bzw. sachverständig zu interpolieren

Berechnungsbeispiel:

Beispiel für die Bodenwertberechnung eines Einfamilienhausgrundstücks mit Übergröße (825 m<sup>2</sup>) in normaler Wohnlage:

$$\begin{aligned}
 \text{Bodenwert} &= \text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert} \times \text{Faktor} \\
 &= 825 \text{ m}^2 \quad \quad \quad \times 200 \text{ €/m}^2 \quad \quad \quad \times 0,76 \\
 &= 125.400 \text{ €} \\
 &\text{rd. } 125.000 \text{ €}
 \end{aligned}$$

**Normale Wohnlage (600 m<sup>2</sup>)  
Ein- und Zweifamilienhäuser bei Übergröße**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Teilfläche bis 600 m <sup>2</sup> bebaubar	Gesamte Fläche bebaubar
600	1,00	1,00
650	0,93	0,98
700	0,87	0,96
750	0,82	0,95
800	0,78	0,93
850	0,74	0,92
900	0,70	0,91
950	0,67	0,89
1000	0,64	0,88
1100	0,59	0,87
1200	0,55	0,86
1300	0,52	0,85
1400	0,49	0,84
1500	0,46	0,83

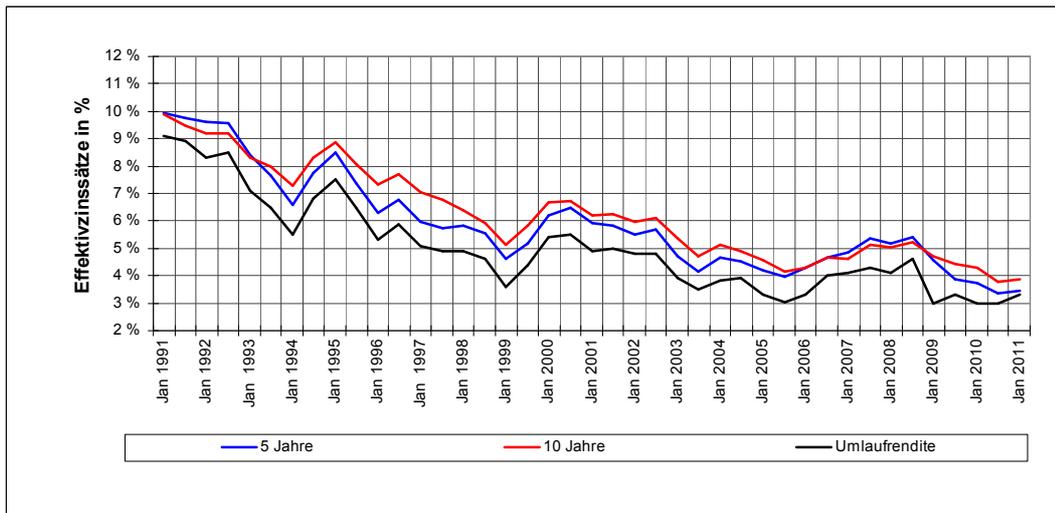
**Normale Wohnlage (600 m<sup>2</sup>)  
Reihenhäuser / Doppelhaushälften**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamte Fläche bebaubar
125	1,37
150	1,32
175	1,29
200	1,26
225	1,23
250	1,20
275	1,18
300	1,16
325	1,14
350	1,13
375	1,11
400	1,09
425	1,08
450	1,07
475	1,05
500	1,04
550	1,02
600	1,00

**Gute Wohnlage (800 m<sup>2</sup>)  
Ein- und Zweifamilienhäuser bei Übergröße**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Teilfläche bis 800 m <sup>2</sup> bebaubar
800	1,00
850	0,95
900	0,90
950	0,86
1000	0,82
1100	0,75
1200	0,70
1300	0,65
1400	0,61
1500	0,58

### 10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt



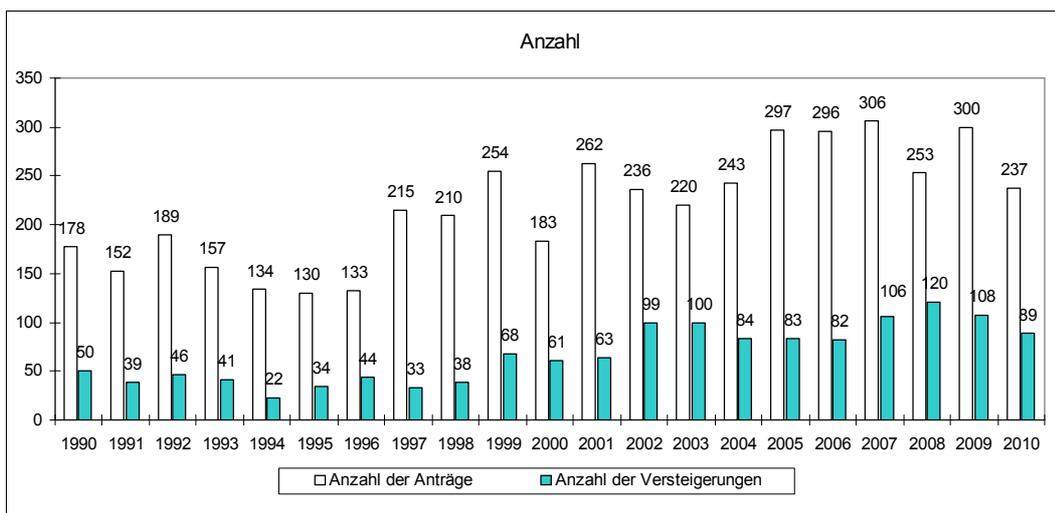
Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke – 5 bzw. 10 Jahre im Zeitraum von 1990 bis 2011

Quelle : Deutsche Bundesbank

Abbildung 38

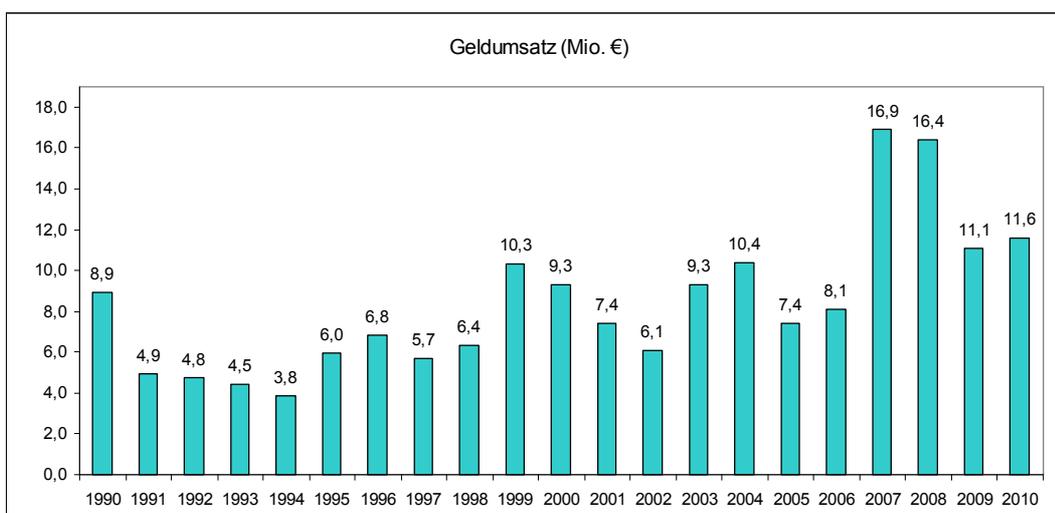
#### 10.1 Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen

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



Anzahl der durchgeführten Versteigerungen leicht gesunken

Abbildung 39



Steigerung beim Umsatz

Abbildung 40

Das Verhältnis Zuschlagshöhe zum Verkehrswert lag im Jahr 2010 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 Mietspiegel 2009

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, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2009, 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 **einfacher Mietspiegel** entsprechend § 558c Abs.1 BGB. Die in dem Mietspiegel enthaltenen Entgelte geben die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.

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 2009					
für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen im Stadtgebiet Bielefeld					
Ortsübliche Vergleichsmiete ab 01.01.2009					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• für Standardwohnungen pro Monat / m<sup>2</sup> 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	3,72 €	5,23 €	6,69 €	
	1.2 gut	4,09 €	5,37 €	6,74 €	
1946 - 1960	2.1 normal	4,03 €	5,11 €	6,84 €	
	2.2 gut	4,76 €	5,47 €	6,84 €	
1961 - 1970	3.1 normal	4,03 €	5,25 €	6,71 €	
	3.2 gut	4,24 €	5,64 €	6,68 €	
1971 - 1980	4.1 normal	4,80 €	5,62 €	6,80 €	
	4.2 gut	4,95 €	6,06 €	6,84 €	
1981 - 1990	5.1 normal	4,25 €	5,92 €	7,36 €	
	5.2 gut	5,23 €	6,31 €	7,57 €	
1991 - 2000	6 normal und gut	4,29 €	6,52 €	7,78 €	
ab 2001	7 normal und gut	5,26 €	6,70 €	7,73 €	

Tabelle 13

### Kleinwohnungen

(ab Baujahr 1991, 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 0,37 €/m<sup>2</sup> angemessen.

### 11.2 Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen

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

<b>Geschäftslage</b> Einzelhandel in 1a-Lage Einzelhandel in 1b-Lage Einzelhandel in 2a-2b Lage Einzelhandel in Citylage Büroräume Lager/Produktion	<b>Bielefeld - Mitte</b> 50,00 bis 120,00 € 10,00 bis 25,00 € 5,00 bis 15,00 € 6,50 bis 10,00 € 4,50 bis 9,00 € 2,50 bis 4,50 €	
<b>Geschäftslage</b> Einzelhandel in Citylage Einzelhandel im Ortsteil Büroräume Lager/Produktion	<b>Bielefeld - Brackwede</b> 9,00 bis 20,00 € 4,00 bis 7,50 € 4,00 bis 10,00 € 2,50 bis 4,00 €	<b>Bielefeld - Brake</b> 5,00 bis 10,00 € 4,00 bis 6,00 € 3,50 bis 7,00 € 2,00 bis 3,00 €
<b>Geschäftslage</b> Einzelhandel in Citylage Einzelhandel im Ortsteil Büroräume Lager/Produktion	<b>Bielefeld - Dornberg</b> 6,00 bis 10,00 € 4,00 bis 6,00 € 4,00 bis 5,00 € 2,50 bis 3,00 €	<b>Bielefeld - Gadderbaum</b> 5,00 bis 8,00 € 4,00 bis 5,00 € 5,00 bis 7,00 € 2,50 bis 3,00 €
<b>Geschäftslage</b> Einzelhandel in Citylage Einzelhandel im Ortsteil Büroräume Lager/Produktion	<b>Bielefeld (Heepen)</b> 5,00 bis 11,00 € 4,00 bis 8,00 € 4,00 bis 6,50 € 2,50 bis 4,00 €	<b>Bielefeld (Hillegossen)</b> 4,00 bis 10,00 € 3,00 bis 6,00 € 4,00 bis 7,00 € 3,00 bis 4,00 €
<b>Geschäftslage</b> Einzelhandel in Citylage Einzelhandel im Ortsteil Büroräume Lager/Produktion	<b>Bielefeld (Jöllenbeck)</b> 5,00 bis 12,00 € 4,00 bis 6,00 € 4,50 bis 6,00 € 1,00 bis 3,00 €	<b>Bielefeld (Schildesche)</b> 8,00 bis 15,00 € 5,00 bis 8,00 € 5,00 bis 7,50 € 3,00 bis 4,00 €
<b>Geschäftslage</b> Einzelhandel in Citylage Einzelhandel im Ortsteil Büroräume Lager/Produktion	<b>Bielefeld (Senne)</b> 4,00 bis 8,00 € 3,00 bis 5,00 € 3,50 bis 5,50 € 2,50 bis 4,50 €	<b>Bielefeld (Sennestadt)</b> 6,00 bis 10,00 € 3,00 bis 6,00 € 4,00 bis 5,50 € 3,00 bis 4,50 €
<b>Geschäftslage</b> Einzelhandel in Citylage Einzelhandel im Ortsteil Büroräume Lager/Produktion	<b>Bielefeld (Stieghorst)</b> 4,50 bis 12,00 € 4,50 bis 6,50 € 4,00 bis 6,00 € 2,50 bis 4,00 €	

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

Stand :  
 Mai 2010

Tabelle 14

## 12 WEITERE INFORMATIONEN

### 12.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

Rechtsgrundlagen für die Berechnung der Gebühr sind das Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 23.08.1999 (GV. NRW. S. 524), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.05.2009 (GV. NRW. S.296) und die Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit dem Gebührentarif vom 05.07.2010, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 03.02.2011

Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW

Stand: 01.01.2011

7.1.1 Gegenstand			Gebühr in €	
	Wert bis 1. Mio Euro	0,2 v.H des Wertes	zzgl.	1.000,00 €
	Wert über 1. Mio. Euro bis 10. Mio Euro	0,1 v.H des Wertes	zzgl.	2.000,00 €
	Wert über 10. Mio. Euro bis 100. Mio Euro	0,05 v.H des Wertes	zzgl.	7.000,00 €
	Wert über 100. Mio. Euro	0,01 v.H des Wertes	zzgl.	47.000,00 €
7.1.2 Zuschläge wegen erhöhten Aufwands				
a.)	wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	bis		400,00 €
b.)	wenn besondere wertrelevante öffentlich rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.	bis		800,00 €
c.)	wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	bis		1.200,00 €
d.)	für sonstige Erschwernisse bei der ermittlung wertrelevanter Eigenschaften	bis		1.600,00 €
7.1.3 Abschläge wegen verminderten Aufwands bei der Gutachtenerstattung				
a.)	wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind	abzgl.		500,00 €
b.)	je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB	abzgl.		500,00 €
c.)	bei der Ermittlung von Anfang- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB	abzgl.	50 v. H. der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1	

Beispiele:

Ermittelter Verkehrswert	50.000 Euro	Gebühr	ca. 1.100,00 €
Ermittelter Verkehrswert	100.000 Euro	Gebühr	ca. 1.200,00 €
Ermittelter Verkehrswert	200.000 Euro	Gebühr	ca. 1.400,00 €
Ermittelter Verkehrswert	300.000 Euro	Gebühr	ca. 1.600,00 €
Ermittelter Verkehrswert	500.000 Euro	Gebühr	ca. 2.000,00 €
Ermittelter Verkehrswert	1.000.000 Euro	Gebühr	ca. 3.000,00 €
Ermittelter Verkehrswert	10.000.000 Euro	Gebühr	ca. 7.500,00 €
Alle Angaben zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von z.Zt. 19%			

### 12.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskünfte über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Die Bodenrichtwerte sind im Online-Dienst BORISplus unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) gebührenfrei einsehbar. Ausdrucke im DIN A4 Format kosten 8 Euro pro Auszug.

### 12.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NW bestehen durch den § 10 Abs. 2 und 4 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 52 € erhältlich. Unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) ist der Grundstücksmarktbericht als pdf-Version für 39 € 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 60 € erhältlich. Weitere Informationen hierzu finden sie im Internet unter [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)

## 12.6 Immobilienmarktbericht Deutschland

Der Immobilienmarktbericht Deutschland ist durch eine freiwillige Zusammenarbeit von Vertretern der Gutachterausschüsse aller Bundesländer entstanden. Er ist bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, Postfach 2029, 26010 Oldenburg, gegen eine Gebühr von 90 € erhältlich. Weitere Informationen hierzu finden sie im Internet unter [www.immoblienmarktbericht-deutschland.info](http://www.immoblienmarktbericht-deutschland.info)

## 12.7 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

### Vorsitzender

Dipl.-Ing. Winfried Dingerdissen, Stadtobervermessungsrat

### Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Günter Stückmann, Ltd. Stadtvermessungsdirektor

### Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

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)

Egon Grönegres, Steueroberamtsrat

Margret Klapper, Steueramtsfrau (als Vertreterin)

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

## 12.8 Benachbarte Gutachterausschüsse

	Funktion	Name	Telefon	Fax
<b>Kreis Gütersloh</b>	Vorsitzender	Herr Pohlkamp	05241/851821	05241/851785
	Geschäftsführer	Herr Reinsch	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	05221/132603	05221/13172506
	Geschäftsführer	Herr Ziebe	05221/132506	
<b>Stadt Herford</b>	Vorsitzender	Herr Lückingsmeier	05221/132603	05221/189691
	Geschäftsführer	Herr Höke	05221/189502	
<b>Kreis Lippe und Stadt Detmold</b>	Vorsitzender	Herr Ostrau	05231/62702	05231/627740
	Geschäftsführer	Herr Koch	05231/62757	

## 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 Eigentümer(in)

\_\_\_\_\_  
Straße u. Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
Straße u. Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
Telefon, Telefax

\_\_\_\_\_  
Telefon, Telefax

Miteigentümer(in)  
 Ja (Adressen sind beigelegt, werden nachgereicht)  
 Nein

**2. Ich bin antragsberechtigt als:**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Eigentümer(in)   | <input type="checkbox"/> Miteigentümer(in)               | <input type="checkbox"/> Erbbauberechtigte(r)      |
| <input type="checkbox"/> Pflichtteilberechtigte(r)                                    | <input type="checkbox"/> Nießbraucher                    | <input type="checkbox"/> Wohnungsberechtigte(r)    |
| <input type="checkbox"/> Vorkaufsberechtigte(r)                                       | <input type="checkbox"/> Inhaber(in) anderer Rechte      | <input type="checkbox"/> Behörde (bitte erläutern) |
| <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)<br>Vollmacht liegt bei/ wird nachgereicht | <input type="checkbox"/> am Grundstück (bitte erläutern) |  |

**3. Lage des Wertermittlungsobjekts**

\_\_\_\_\_  
Straße u. Haus-Nr. Ort/Ortsteil

\_\_\_\_\_  
Gemarkung Flur Flurstück(e)

**4. Gegenstand der Wertermittlung**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Grundstück u. Gebäude  | <input type="checkbox"/> nur das Grundstück | <input type="checkbox"/> nur Gebäude   |
| <input type="checkbox"/> Wohnungs-/Teileigentum | <input type="checkbox"/> Erbbaurecht        | <input type="checkbox"/> andere Rechte, Entschädigung,<br>Mietwert (bitte erläutern) |

**5. Zweck des Gutachtens**

- |   |   |                                      |
|---|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Zugewinnausgleich  | <input type="checkbox"/> Pflichtteilsanspruch | <input type="checkbox"/> Erbregelung |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges (bitte angeben, soweit für eine sachgerechte Bearbeitung erforderlich) |   |                                      |

**6. Wertermittlungsstichtag/e  Aktueller Wert und  Folgendes zurückliegendes Datum**

**7. Einverständnis des/der Eigentümers/in**

Das Einverständnis zu fotografischen Aufnahmen des Objekts  
 wird hiermit erteilt  wird nachgereicht  ist beigelegt

**8. Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in**

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

Das Gutachten wird in .....-facher Ausfertigung benötigt.

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

**Bielefeld,**

\_\_\_\_\_  
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“**

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.



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Bielefeld

[www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de)

