



Grundstücksmarktbericht **2015.** für die Stadt Bielefeld

Grundstücksmarktbericht 2015

– Auswertezeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014 –

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: Technisches Rathaus, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld

Auskünfte u. Anträge: Herr Strathoff Tel. : 0521 - 51 26 78 - Zi. 393
Herr Scheunemann Tel. : 0521 - 51 26 74 - Zi. 392
Frau Wigger Tel. : 0521 - 51 26 76 - Zi. 392
Fax : 0521 - 51 34 33

Auskünfte : Herr Hegemann Tel. : 0521 - 51 26 77 - Zi. 376
Frau Hund Tel. : 0521 - 51 35 30 - Zi. 376
Frau Pixa Tel. : 0521 - 51 35 82 - Zi. 391
Herr Grübsch Tel. : 0521 - 51 35 83 - Zi. 391

E-Mail gutachterausschuss@bielefeld.de
Internet www.gutachterausschuss.bielefeld.de
BORIS.NRW www.borisplus.nrw.de

Aktueller Grundstücksmarktbericht 2015: 52,00 Euro (gebundenes Exemplar)
39,00 Euro (pdf, www.borisplus.nrw.de)

Aktuelle Ausgabe : Juni 2015

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

Titelbild : Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Vorwort

Mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht 2015 gibt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wie in jedem Jahr einen aktuellen Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes. Der Bericht zeigt die regionale Preis- und Umsatzentwicklung mit den jährlichen Veränderungen durch eine zusammengefasste Darstellung von Grundstücksdaten auf und dient damit der allgemeinen Marktorientierung und der Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Grundlage für die dargestellten Entwicklungen sind dabei statistische Auswertungen der Kaufpreissammlung, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird. Das verwendete, ausgewertete Datenmaterial stammt überwiegend aus dem Jahr 2014.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich insbesondere an die Personen, Stellen und Behörden, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt zu tun haben. Eine Hilfe kann er aber auch all denen sein, die Grundeigentum erwerben, veräußern oder beleihen wollen.

Die Situation auf dem Grundstücksmarkt wird im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt. Dabei kommt der Entwicklung der Bau- und Bodenpreise, der Hypothekenzinsen, dem örtlichen Preisniveau sowie den Einflussfaktoren aus gesetzlichen Rahmenbedingungen eine entscheidende Rolle zu. Allgemeine Marktdaten, wie sie dieser Bericht enthält, werden mit Hilfe statistischer Methoden gewonnen. Eine derartige Darstellung muss zwangsläufig verallgemeinern, sie kann das Marktverhalten nur in generalisierender Weise widerspiegeln. So handelt es sich bei den in diesem Bericht angegebenen Bodenwerten, Bodenrichtwerten, Preisen und Preisentwicklungen um Durchschnittswerte, die die Verhältnisse darstellen, wie sie für den jeweils untersuchten Teilmarkt charakteristisch sind. Dem Leser des Marktberichtes sollte daher bewusst sein, dass die angegebenen Preise und Werte nicht ohne Weiteres auf ein spezielles Grundstück übertragen werden können. Nur wenn das Bewertungsobjekt mit den wertbestimmenden Eigenschaften der Objekte des Teilmarktes hinreichend übereinstimmt, führt eine Übertragung zu brauchbaren Ergebnissen. Ansonsten sind sachverständige Zu- oder Abschläge vorzunehmen, die im Einzelfall nicht unerheblich von den veröffentlichten Durchschnittswerten abweichen können.

Der vorliegende Bericht soll nach Möglichkeit den vielfältigen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Dies wird wegen der Unterschiedlichkeit des Informationsbedarfes der einzelnen Interessenten nicht immer vollständig gelingen können. Der Gutachterausschuss ist jedoch bemüht, die behandelten Themenbereiche nach den Erfordernissen der Bewertungspraxis auszurichten.

Für alle am Bielefelder Grundstücksmarkt Interessierten möchte ich über diesen Bericht hinaus besonders auf unseren Internetauftritt unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de hinweisen. Dort wird aktuell und umfassend über die Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle informiert.

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

Bielefeld, im Juni 2015

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Rainer Nuß
(Vorsitzender)

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	7
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3	Allgemeines über Gutachterausschüsse in NRW	8
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	9
3.2	Kaufpreissammlung	10
4	Grundstücksmarkt 2014	11
4.1	Anzahl der Kauffälle	11
4.2	Flächenumsatz	13
4.3	Geldumsatz	13
5	Unbebaute Grundstücke	14
5.1	Individueller Wohnungsbau	15
5.2	Geschosswohnungsbau	17
5.3	Gewerbliche Bauflächen	19
5.4	Erbbauerechtsbestellungen	20
5.5	Grundstücke im Außenbereich	20
6	Bebaute Grundstücke	21
7	Wohnungs- und Teileigentum	26
7.1	Wohnungseigentum	26
7.2	Teileigentum	30
8	Bodenrichtwerte	31
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
9	Erforderliche Daten	41
9.1	Liegenschaftszinssätze	41
9.2	Rohertragsfaktor	44
9.3	Bodenpreisindexreihen	45
9.4	Baupreisindexreihen	45
9.5	Sachwertfaktoren	46
9.6	Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2010	46
9.7	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	48
9.8	Umrechnungskoeffizienten	49
9.9	Anwendungsbeispiele	50
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	51
10.1	Zwangs- und Teilungsversteigerungen	51
11	Mietübersicht	52
11.1	Mietspiegel für Wohnungen	52
11.2	Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen	53
12	Weitere Informationen	54
12.1	Gebühren für Verkehrswertgutachten	54
12.2	Auskünfte über Bodenrichtwerte	54
12.3	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	54
12.4	Grundstücksmarktbericht	55
12.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	55
12.6	Immobilienmarktbericht Deutschland	55
12.7	Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld	55
12.8	Benachbarte Gutachterausschüsse	56
13	Anlagen	57

Bielefeld, Oberzentrum in Ostwestfalen

Bielefeld, eine Stadt mit langer Tradition in Handel und Industrie gehört mit ca. 329.000 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.

Natürlich wird sich Bielefeld in den kommenden Jahren durch den demographischen Wandel verändern. Vorausberechnung prognostizieren einen Anstieg der Bevölkerungszahl um + 2,4 % auf rd. 337.000 Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2040 auf der Basis des Jahres 2014 (nach Altersgruppen: 0 – 18 Jahre – 3,0 %, 19 - 64 Jahre – 5,9 % und älter 64 Jahre + 32,8 %). Dieser Wandel vollzieht sich aber nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Zentrale und zentrumsnahe Lagen werden mit stabilen oder leicht ansteigenden, zentrums- oder ortslagenferne Bereiche mit sinkenden Bevölkerungszahlen zu rechnen haben (detaillierte Ergebnisse hierzu auch im Demographiebericht 2012).

Das Land NRW wird bis 2025 rd. eine Milliarde € in den Hochschulstandort Bielefeld investieren. Die Stadt unterstützt mit etlichen Akteuren das Projekt ‚Campus Bielefeld‘ und verstärkt die Entwicklung zu einem Wissenschaftsstandort.

Auch aus diesen Gründen zeichnen sich bereits auch jetzt schon im Immobilienmarkt erhöhte Aktivitäten und steigendes Preisniveau gerade in Lagen guter Erreichbarkeit von City und Campus ab.

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

1 WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Bielefeld 3513 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 346,7 ha und einem Geldumsatz von 752,2 Mio. € notariell beurkundet. Die Anzahl der Kauffälle nahm um 14 % zu (Abschnitt 4.1).

Zunahme der Kauffälle um 14%

Unbebaute Grundstücke

Dieser Teilmarkt ist in drei Marktsegmente unterteilt, und zwar Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau sowie für Gewerbeobjekte. Im individuellen Wohnungsbau ist im Berichtsjahr sowohl die Anzahl der verkauften Baugrundstücke (59 %) als auch der Geldumsatz (57 %) gestiegen. Der Quadratmeterpreis normiert auf eine durchschnittliche Grundstücksgröße ist gegenüber dem Vorjahr auf gleichbleibendem Niveau (Abschnitt 5.1).

Quadratmeterpreise der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau stagnieren.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr um 7% gestiegen. Der Geldumsatz ist ebenfalls gestiegen, und zwar um 36%, da das Marktgeschehen derzeit durch eine hohe Nachfrage nach Immobilien gekennzeichnet ist. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken ist sehr uneinheitlich; die Preisentwicklung für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser betrug +2%. Eine erbaute Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 138 m² und einer Grundstücksfläche von rd. 320 m² kostet einschließlich Keller in mittleren Wohnlagen durchschnittlich 285.000 € (Abschnitt 6).

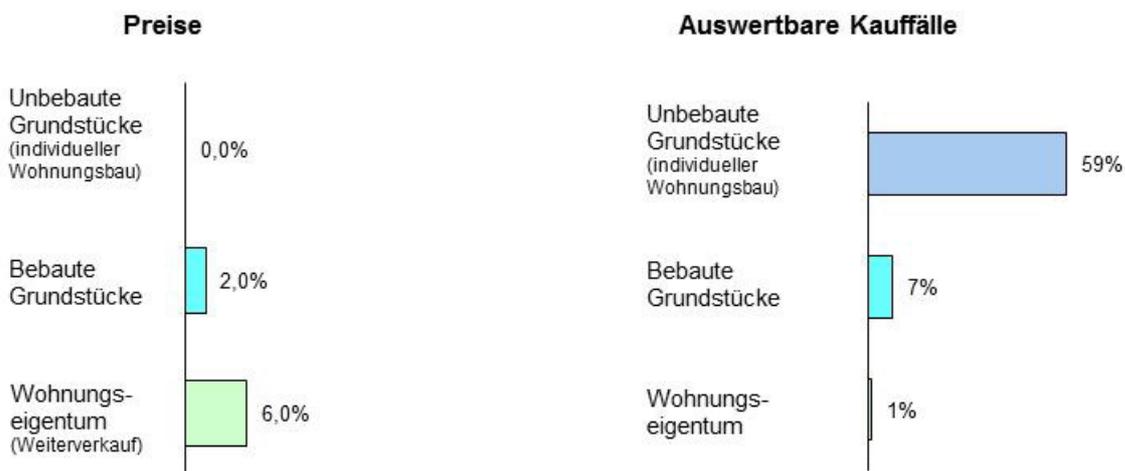
Geldumsatz um 36% gestiegen

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Verkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr um 1% gestiegen. Der Geldumsatz bewegt sich gegenüber dem Vorjahr auf gleichem Niveau. Die Preisentwicklung für den Teilmarkt Altbauwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 6%, der Teilmarkt für Neubauwohnungen um 3% gestiegen, bei einem Preisniveau von durchschnittlich 2450 €/m² (Abschnitt 7.1).

Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen um 1% gestiegen

Entwicklung in % gegenüber dem Vorjahr (Gesamtbetrachtung)



2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

Der Grundstücksmarktbericht 2015 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 erforderliche Daten wie Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, 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, in der zur Zeit gültigen Fassung
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010, in Kraft getreten zum 01. Juli 2010, in der zur Zeit gültigen Fassung
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 23. März 2004, in der zur Zeit gültigen Fassung.

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 Amt für Geoinformation und Kataster 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. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung vernichtet.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können bei Darlegung des berechtigten Interesses erteilt werden. Ohne berechtigtes Interesse dürfen nur anonymisierte Auswertungen und Auskünfte abgegeben werden.

4 GRUNDSTÜCKSMARKT 2014

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2014. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegenden Ergebnisse mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ausgewertet und für den jeweiligen Verwendungszweck zusammengefasst wurden. Hierfür wurden ausschließlich Kauffälle zur Auswertung herangezogen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, also keine Kauffälle, die ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beinhalten. Sie stellen somit ein generalisiertes Abbild des Immobilienmarktes dar.

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

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

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt lagen dem Gutachterausschuss im **Jahr 2014** in der Stadt Bielefeld

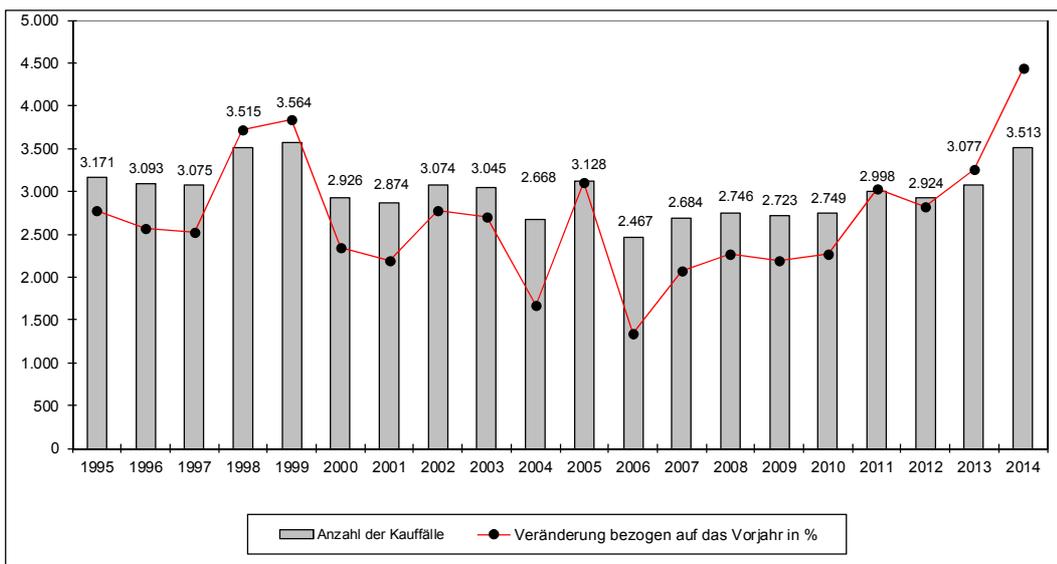


Abbildung 1

3513 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke vor. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2013 um 14% gestiegen. Das aktuelle Ergebnis von 3513 ist ein Spitzenwert in Bielefeld und bestätigt auch den Trend in NRW nach Immobilien. Das Verhalten der Interessenten zum Kauf einer Immobilie hat sich im Vergleich zum vergangenen Jahr kaum verändert. Die gebrauchte Immobilie stand auch 2014 im Fokus der Interessenten. Der Grundstücksmarkt in Bielefeld wurde in den vergangenen Jahren überwiegend durch das Wohnungseigentumsgeschäft bestimmt. Diese Tendenz setzt sich auch im Berichtsjahr fort. Der Marktanteil beträgt 44%. Der klassische Bereich der bebauten Grundstücke folgt mit einem Marktanteil von 39%. Die unbebauten Grundstücke (Bauplätze) belegen mit 9% ein kleineres Marktsegment.

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

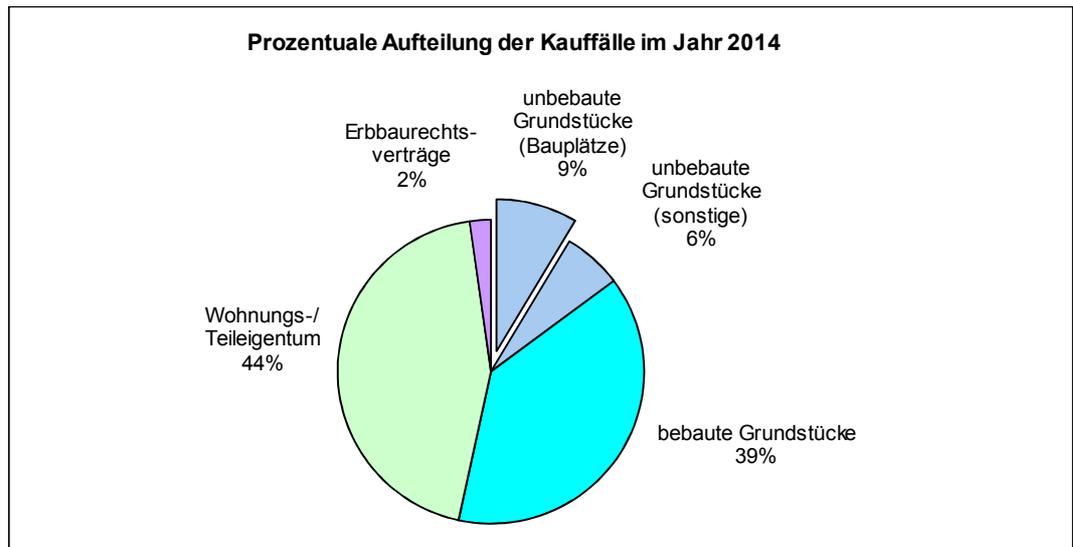


Abbildung 2

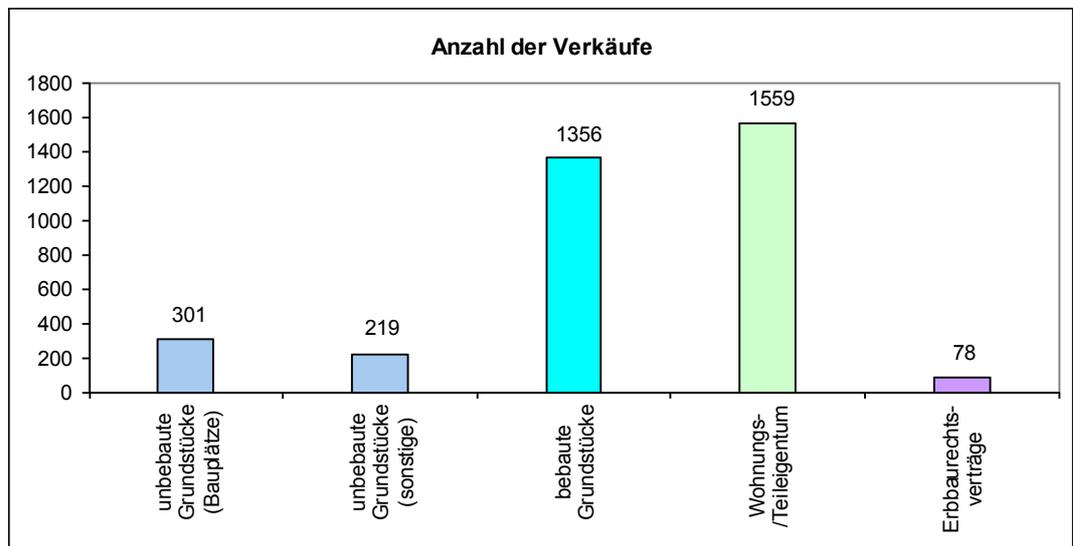


Abbildung 3

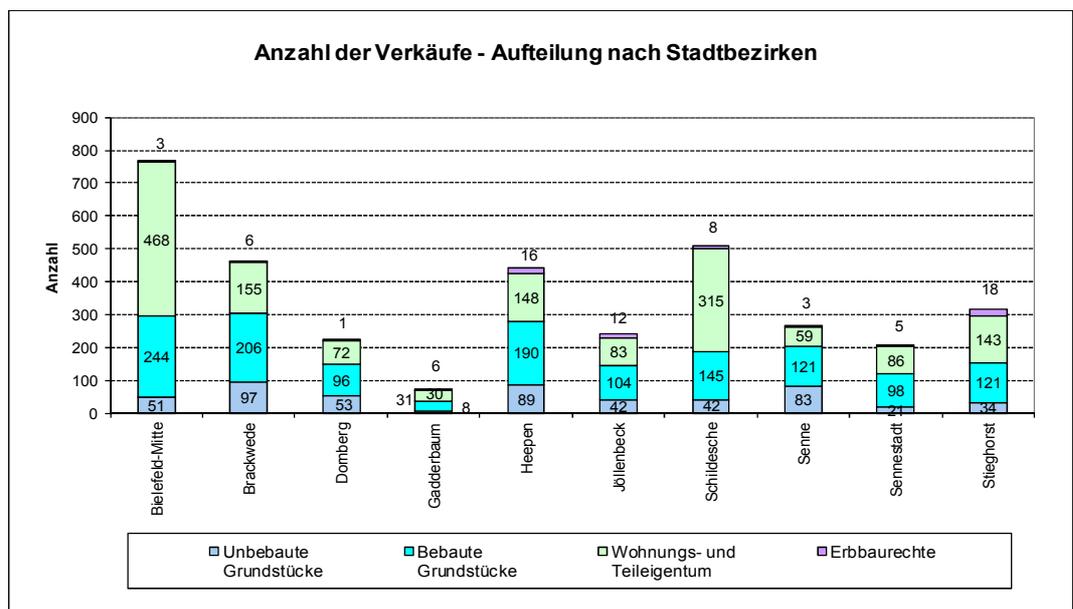


Abbildung 4

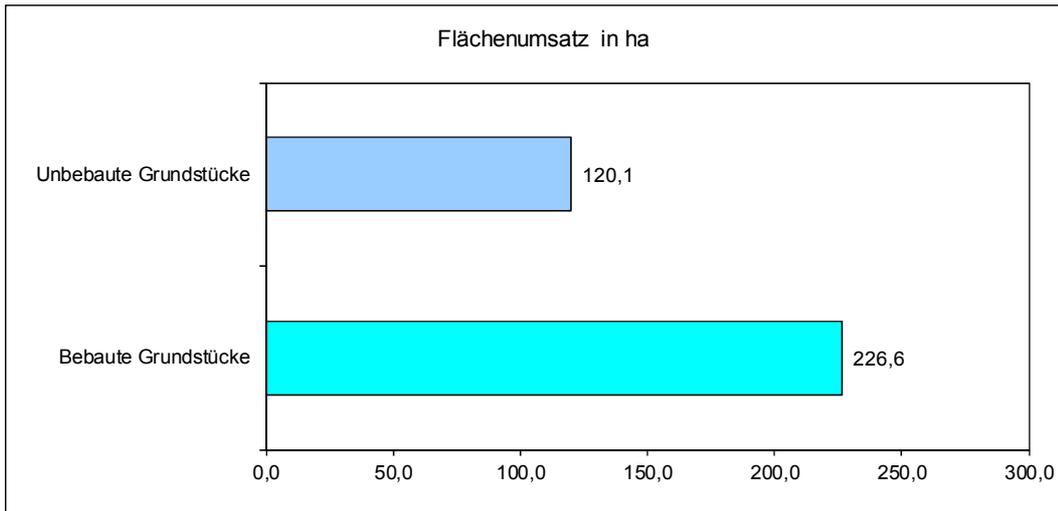
4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in Bielefeld Grundstücksflächen von insgesamt **346,7 ha** umgesetzt. Die Verteilung auf einzelne Teilmärkte zeigt Abbildung 5.

ca. 1,4 % 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 sind deshalb im Teilmarkt „unbebaut“ enthalten.



Flächenumsatz 2014 in Bielefeld

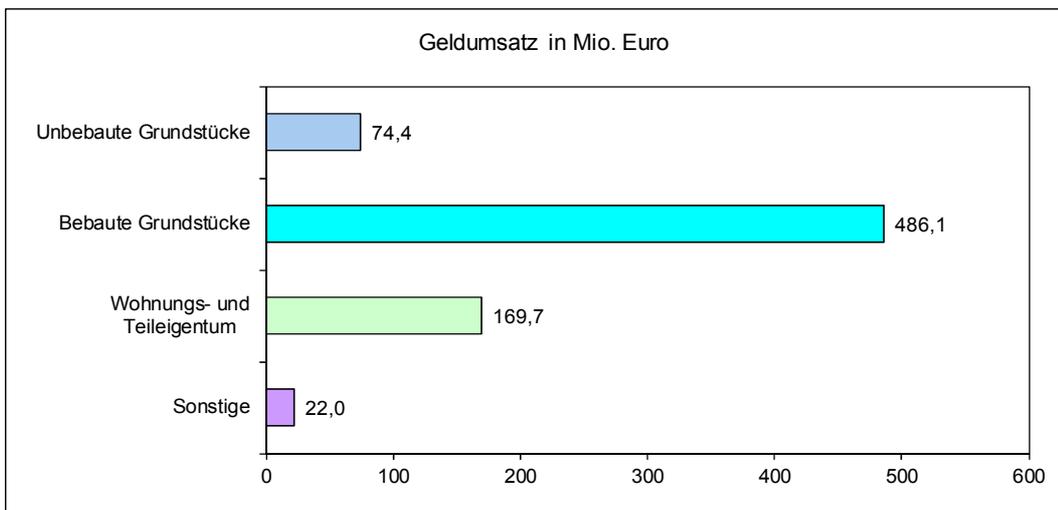
deutliche Steigerung

Abbildung 5

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr rd. **752,2 Mio. €**. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme um 26 %.

Die bebauten Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum haben zusammen einen Anteil von 87% am Geldumsatz, während die unbebauten Grundstücke mit 10% und die sonstigen Verkaufsfälle mit rd. 3% nur einen geringen Anteil am Geldumsatz ausmachen.



Geldumsatz 2014 in Bielefeld

deutlicher Anstieg

Abbildung 6

Die geographische Verteilung des Geldumsatzes in 2014 wird in der Anlage auf Seite 61 visualisiert.

5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

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

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

Die nachfolgende Grafik zeigt die Aufteilung der beschriebenen Kategorien nach Anzahl, Geld- und Flächenumsatz.

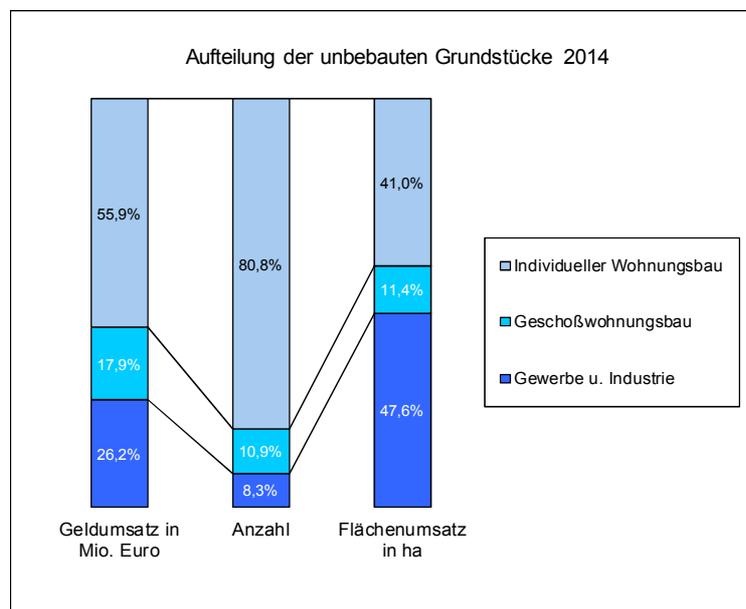
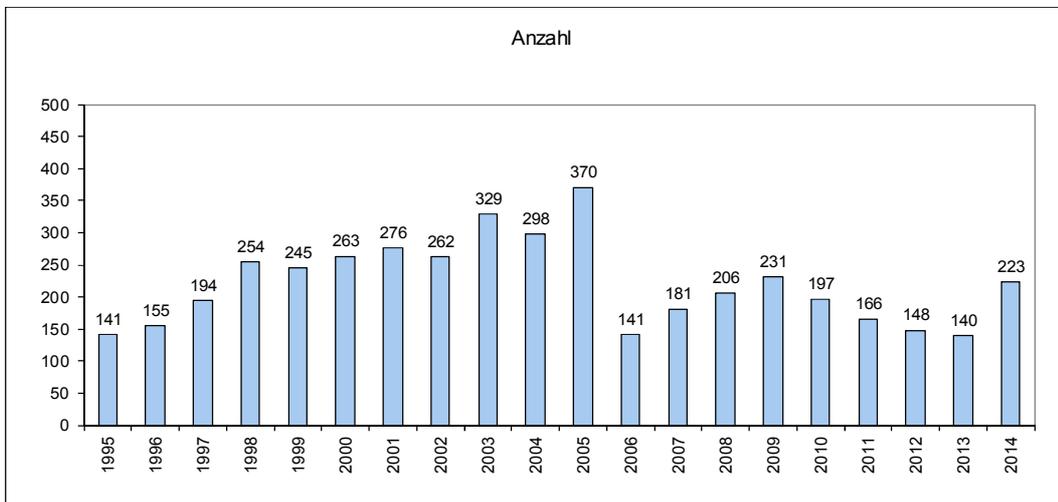


Abbildung 7

5.1 Individueller Wohnungsbau

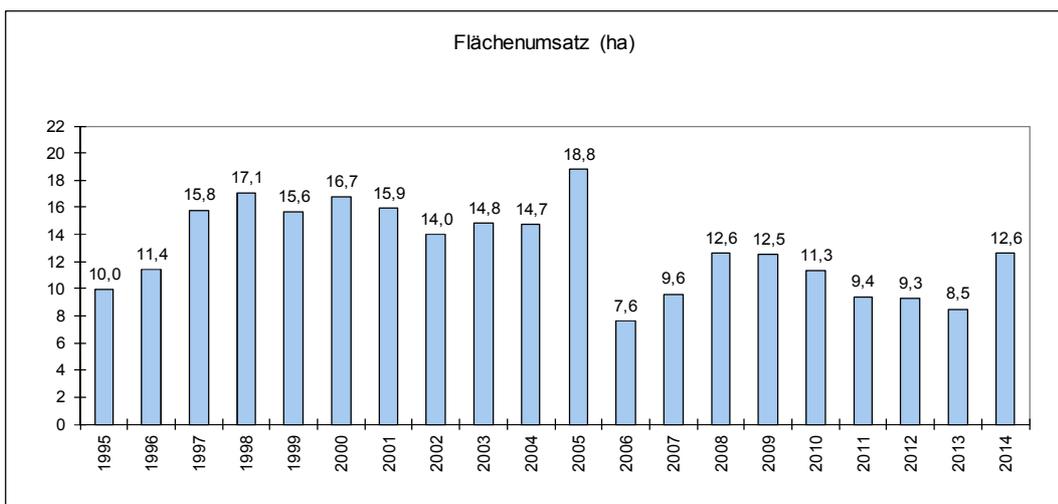
- Umsätze

In den folgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der auswertbaren Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 1995 dargestellt.



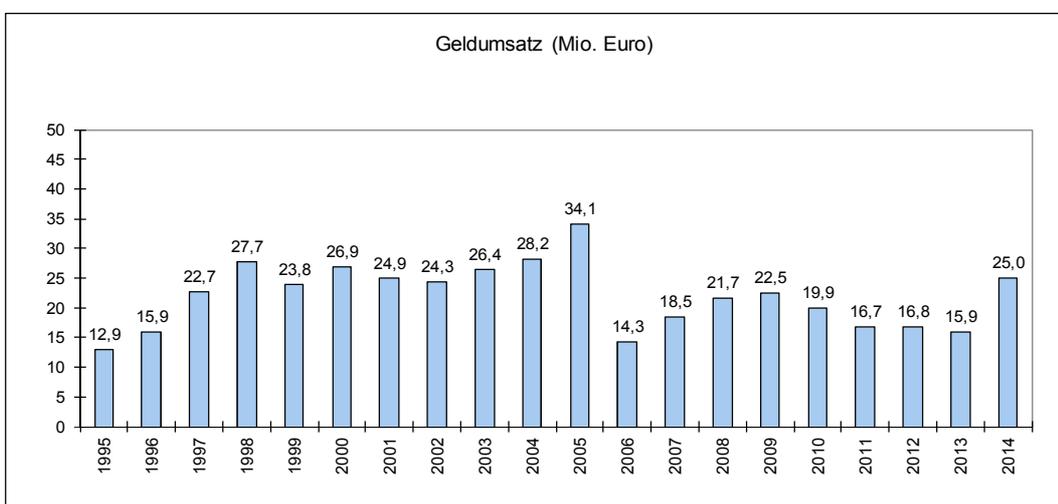
Steigerung bei der Anzahl der Kauffälle

Abbildung 8



Steigerung des Flächenumsatzes

Abbildung 9



Steigerung des Geldumsatzes

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

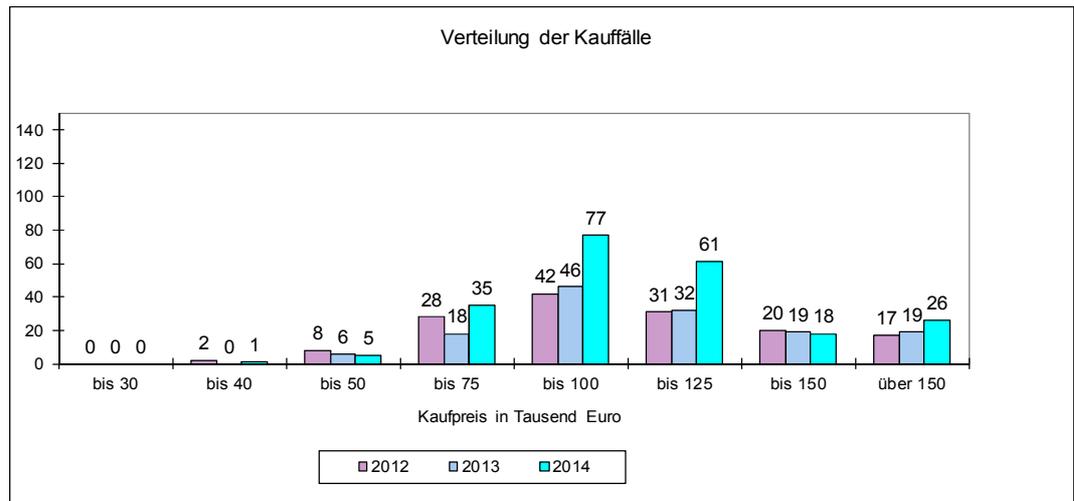


Abbildung 11

• Preisentwicklung

Bei der Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau hat sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die langfristige Preisentwicklung zeigt in Bielefeld mehrere 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 2007 kontinuierlicher Anstieg
- ⇒ 2007 bis 2014 Stagnation mit örtlichen Schwankungen

Baulandpreise auf gleichem Niveau

In der nachfolgenden Abbildung ist die Preisentwicklung nach vergleichbaren 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

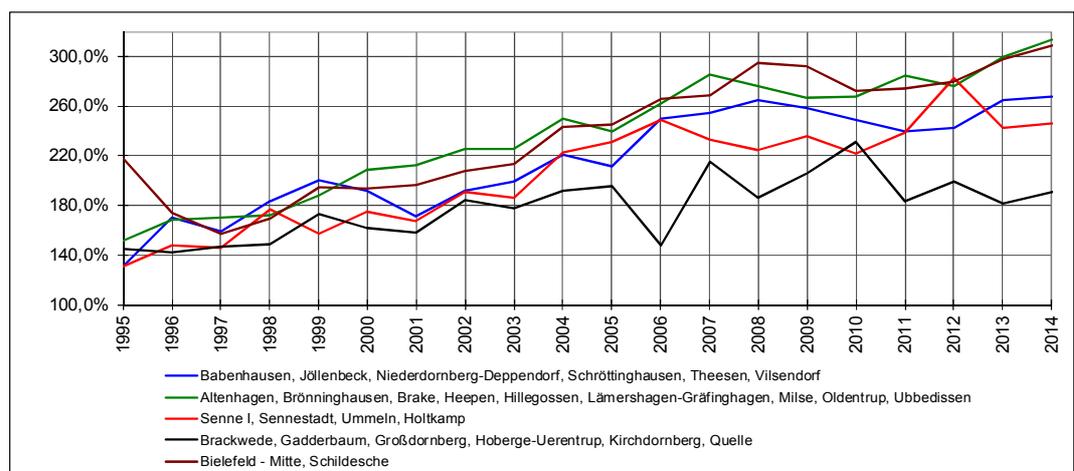


Abbildung 12

• 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 ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	420	230	165
Brackwede	330	230	145
Dornberg/Hoberge	380	250	
Gadderbaum	370	240	
Heepen	240	210	
Jöllenbeck/Theesen	270	230	
Schildesche	310	280	
Senne	310	215	170
Sennestadt		190	
Stieghorst/Hillegossen	220	210	

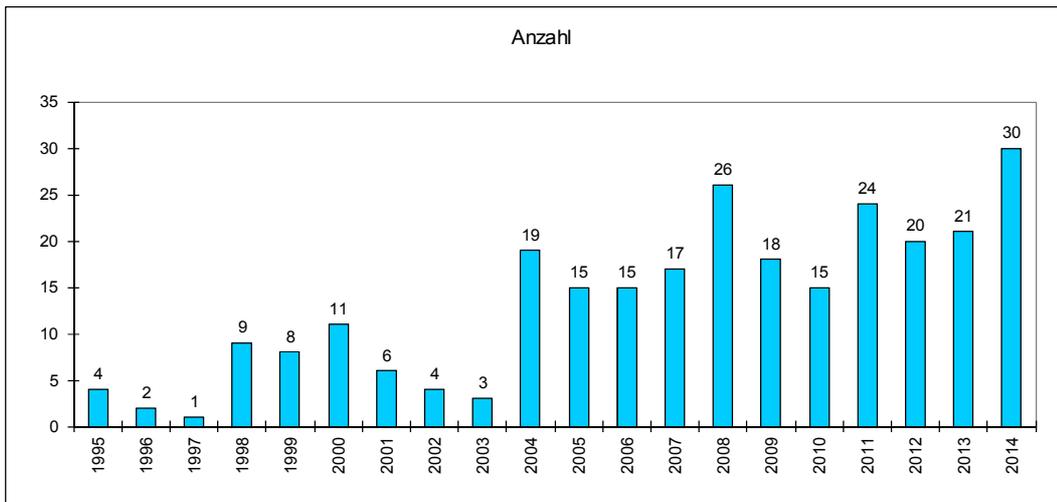
Höchster
Baulandpreis in
Bielefeld-Mitte

Tabelle 1

5.2 Geschosswohnungsbau

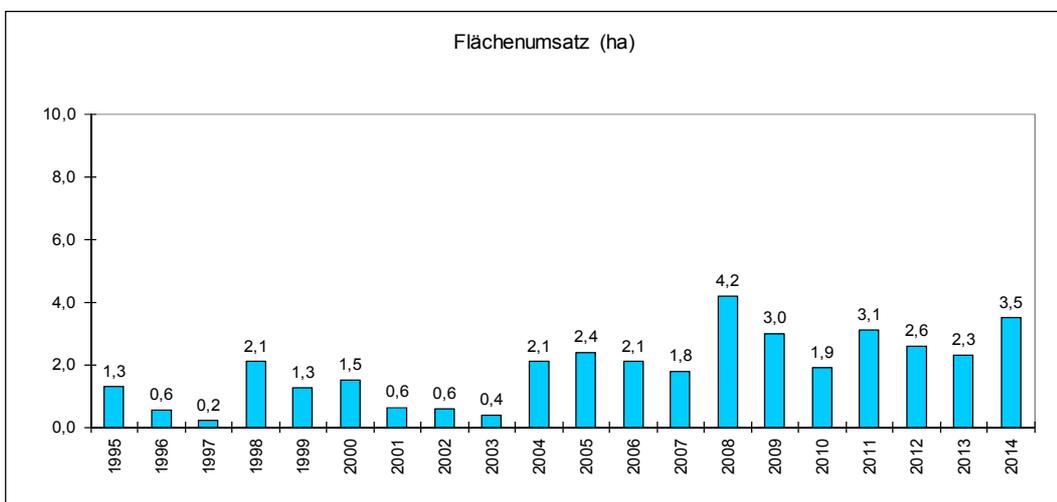
- Umsätze

In den folgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der auswertbaren Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 1995 dargestellt. Hierbei ist auffällig, dass sowohl der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz gestiegen ist.



Anzahl stark
gestiegen

Abbildung 13



Flächenumsatz
gestiegen

Geldumsatz
gestiegen

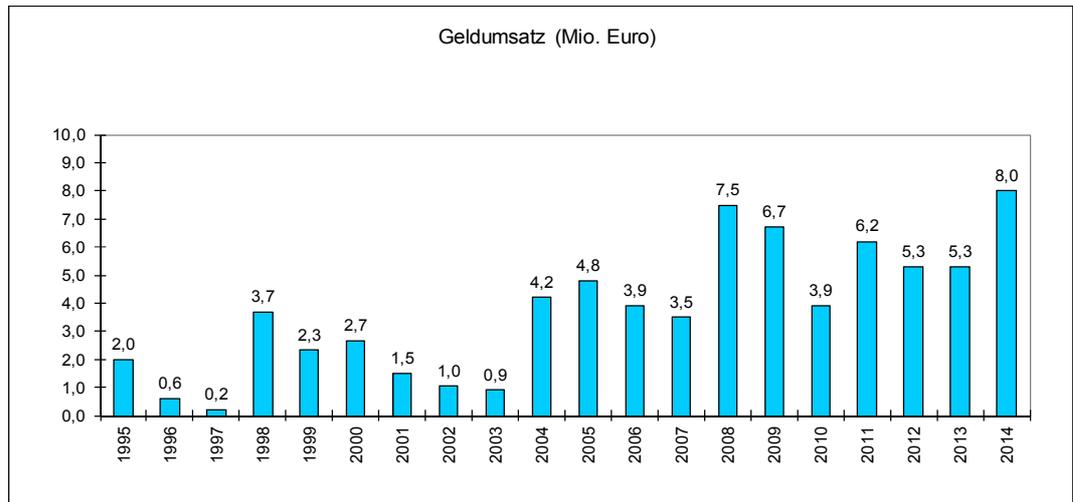


Abbildung 15

- Preisentwicklung

Die Preisentwicklung im Geschosswohnungsbau hat sich im Berichtsjahr, bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis positiv verändert, und zwar um 2%, normiert auf eine durchschnittliche Grundstücksgröße.

- 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 Geschosswohnungsbau

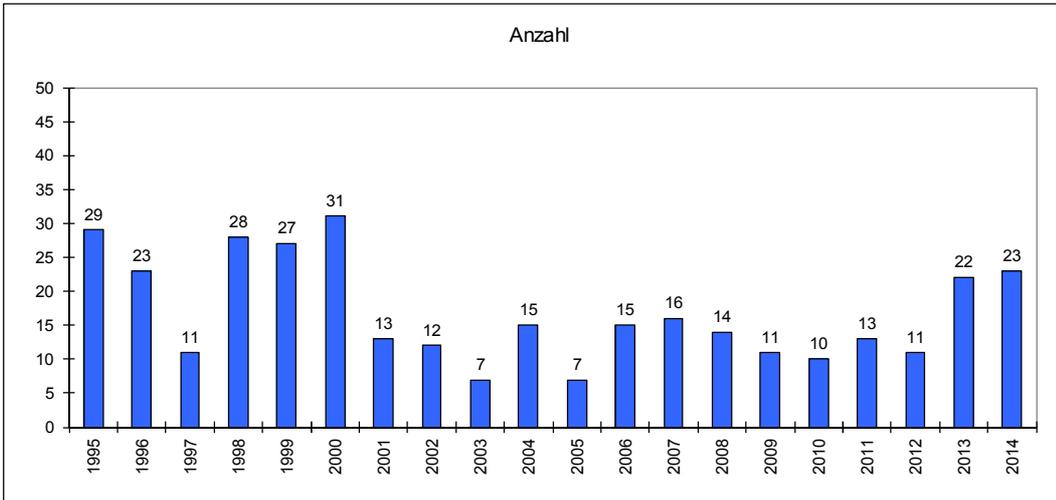
Geschosswohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	360	290	
Brackwede	330	220	180
Dornberg/Hoberge		225	
Gadderbaum		300	
Heepen	290	240	
Jöllenbeck/Theesen		220	195
Schildesche	330	260	
Senne		205	150
Sennestadt	215	200	
Stieghorst/Hillegossen		200	190

Tabelle 2

5.3 Gewerbliche Bauflächen

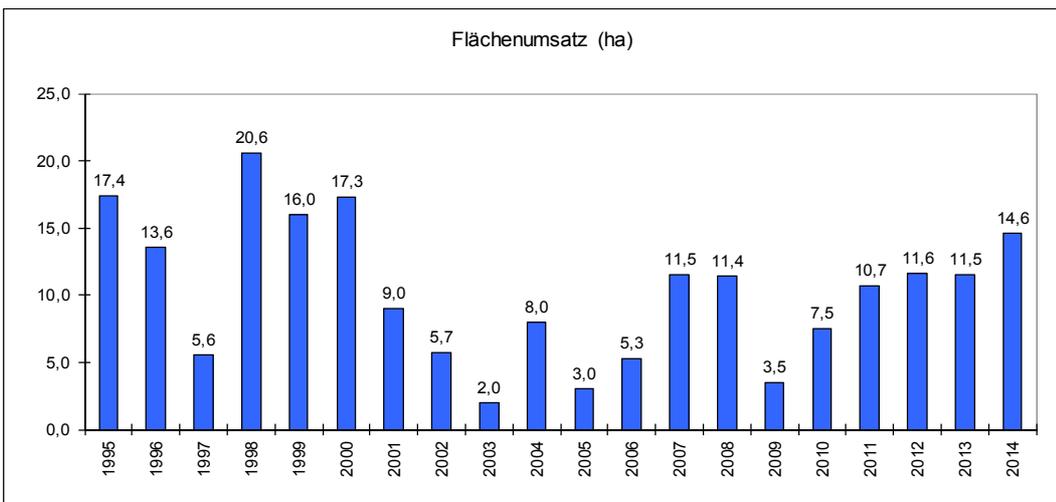
- Umsätze

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der auswertbaren Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 1995 dargestellt.



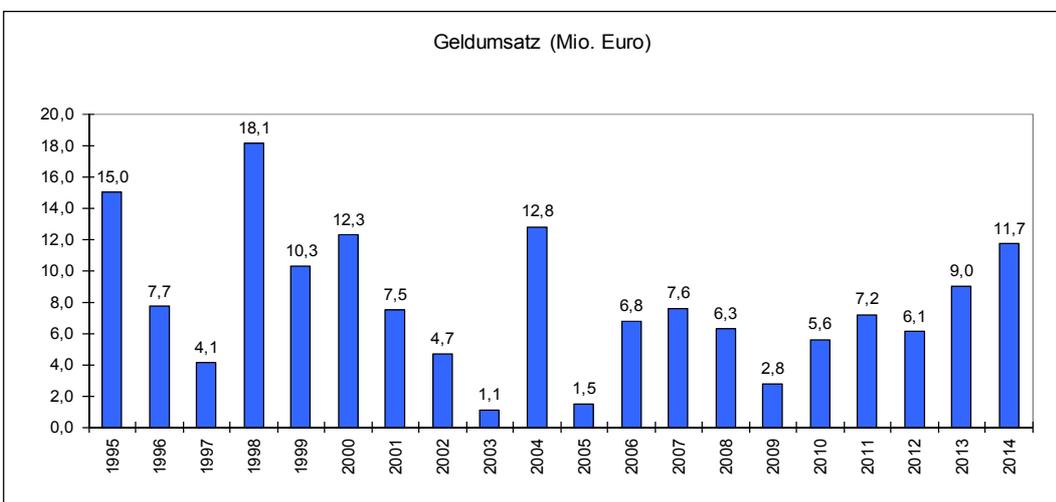
Anzahl leicht gestiegen

Abbildung 16



Flächenumsatz gestiegen

Abbildung 17



deutliche Umsatzsteigerung bei gewerblichen Bauflächen

- **Preisentwicklung**
Bei der Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen wurde keine Erhöhung verzeichnet.
- **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 ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	185	130	
Brackwede	75	60	
Dornberg/Hoberge		50	
Gadderbaum		85	
Heepen		70	
Jöllenberg/Theesen		55	
Schildesche		105	
Senne		60	
Sennestadt		60	
Stieghorst/Hillegossen	140	65	

Tabelle 3

5.4 Erbbaurechtsbestellungen

Auf Grund von ausgewerteten Kaufverträgen in 2014 liegt der Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke bei der erstmaligen Begründung eines Erbbaurechts im Mittel bei

rd. 2,7%

Erbbauzins leicht gesunken

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

5.5 Grundstücke im Außenbereich

- **Bodenwert für Ackerland/Forstwirtschaftliche Fläche**
Kaufverträge über Veräußerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) lagen im Jahr 2014 nur in geringer Anzahl vor. Trotzdem konnte ein statistisch signifikantes Ergebnis von rd. 3,20 €/m² ermittelt werden. Im Bereich der forstwirtschaftliche genutzten Flächen zeigte sich ein unverändertes Wertniveau von rd. 1,60 €/m² einschließlich Aufwuchs.

Wert für Ackerland in 2014 leicht gestiegen

- **Bodenwert für Grünland**
Auf Grund von Untersuchungen zeigten die Bodenpreise für Grünland ein Wertniveau von ca. 65% des durchschnittlichen Ackerlandwertes.

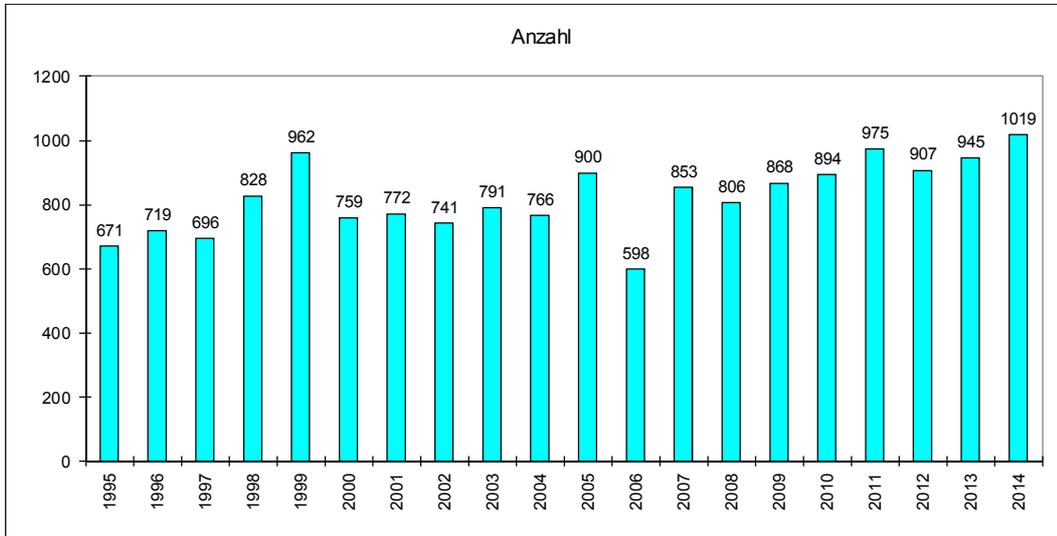
- **Bodenwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich**
Für die Bewertung des Bodenwertes für bebaute Grundstücke im Außenbereich werden ca. 65% vom nächstgelegenen Bodenrichtwert bezogen auf eine Grundstücksfläche von rd. 800 m² als Grundlage angesetzt.

6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

• Umsätze

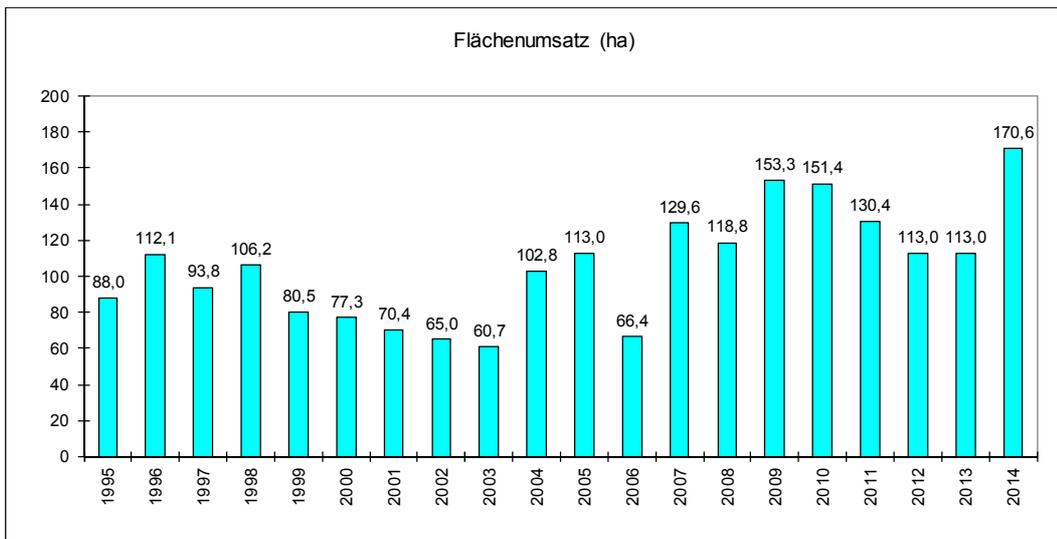
Mit einem Volumen von 440,4 Mio. € bei 1019 auswertbaren Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am gesamten Geldumsatz.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 1995 dargestellt.



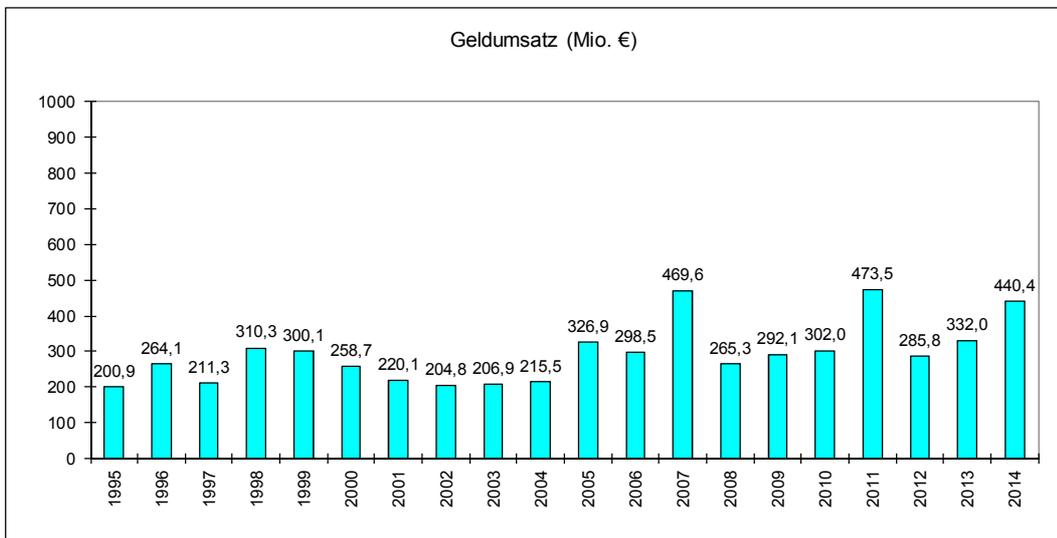
deutlicher Anstieg

Abbildung 19



Flächenumsatz gestiegen

Abbildung 20



Geldumsatz gestiegen

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

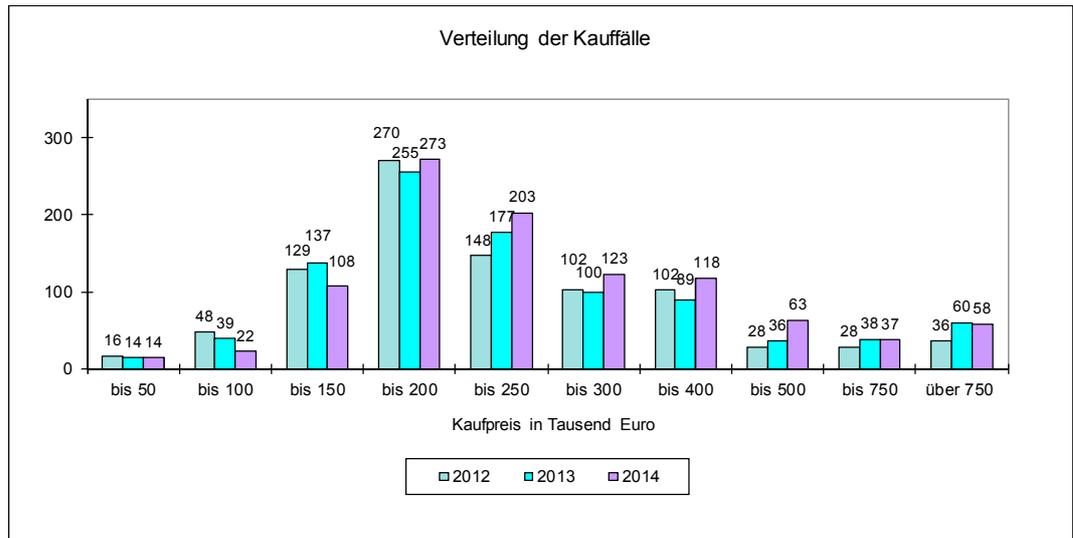


Abbildung 22

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

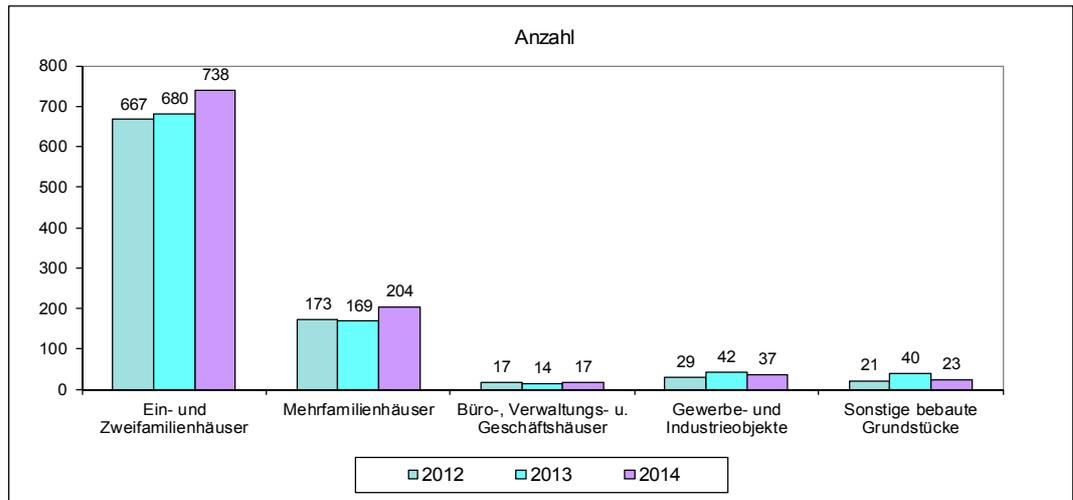
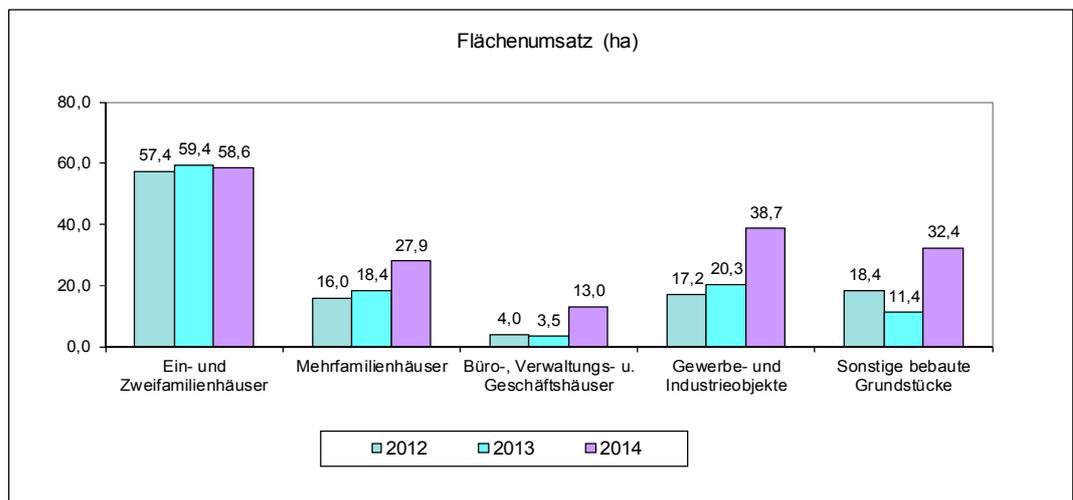


Abbildung 24



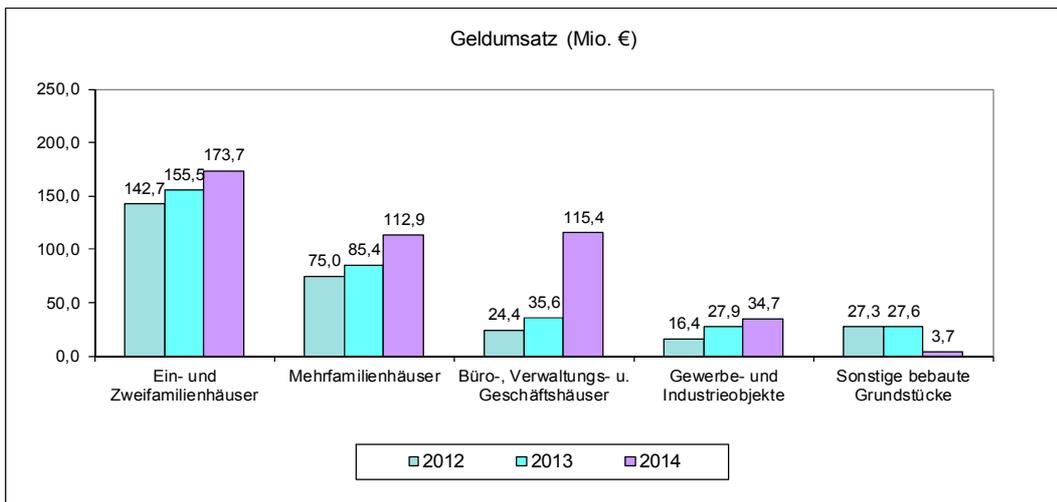
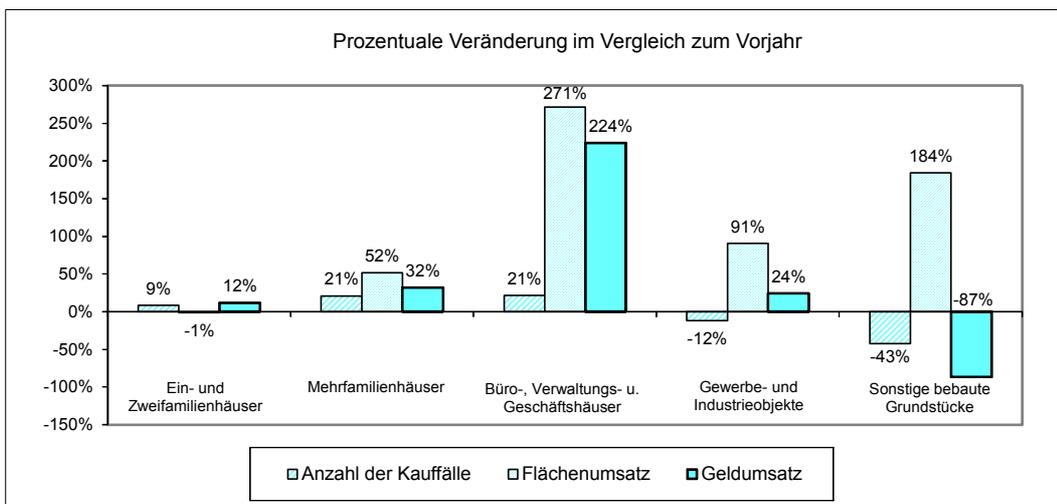


Abbildung 25



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 Neu- und Altbauten, differenziert nach Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern in mittlerer Wohnlage. Bei Verkäufen von neu erstellten Immobilien können in der Regel die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung usw. aus den Verträgen entnommen werden. Bei älteren Immobilien werden diese Daten in der Regel nicht in den Verträgen angegeben. Sie werden von der Geschäftsstelle durch Fragebögen erhoben. Die Auswertung ergab, dass im Segment der bebauten Grundstücke im Mittel eine Erhöhung von 2% eingetreten ist.

• Preisniveau

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

siehe
Tabelle 4

Die Angaben in der nachfolgenden Tabelle über die Preisspanne pro qm Wohnfläche beziehen sich nur auf den Wert der baulichen Anlage. Dieser wurde aus dem bereinigten Kaufpreis abzüglich des Bodenwertes unter Berücksichtigung der Marktanpassung ermittelt. Wie im Vorjahr wurde in der statistischen Auswertung auf Grund der gleichartigen Preisspannen für Reihennittelhäuser gegenüber den Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern keine eigene Kategorie gebildet. Die gezahlten Kaufpreise hängen stark von den wertbestimmenden Merkmalen „Lage und Ausstattung“ der Immobilie ab.

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 folgenden Tabellenwerte führt im Allgemeinen nur bei Grundstücksgrößen bis 600 m² (Normgrundstück) zu zuverlässigen Ergebnissen. Bei Abweichungen vom Normgrundstück ist eine Rückfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sinnvoll.

Gebäudewerte ohne Bodenwertanteil

Baujahresklasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Wohnfläche (m ²)			Grundstücksfläche (m ²)	Preisspanne/m ² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil (€/m ²)			Standardabweichung (€/m ²)	Gesamtkaufpreis inkl. Bodenwert (€)
		min.	Ø	max.		Ø	von	Ø		
Ein- und Zweifamilienhäuser										
... bis 1949	6	140	185	230	708	450	700	950	246 €	265.000
1950 bis 1959	14	95	156	270	854	450	700	950	305 €	285.000
1960 bis 1969	11	100	165	250	855	500	700	900	196 €	265.000
1970 bis 1979	7	97	167	270	792	650	900	1.150	235 €	240.000
1980 bis 1989	1	keine signifikante Aussage möglich								
1990 bis 1999	3	118	168	250	652	1.100	1.350	1.600	266 €	390.000
2000 bis 2009	3	108	162	230	487	1.200	1.500	1.800	305 €	330.000
ab 2010 ...	2	173	174	174	387	1.750	1.850	1.950	124 €	425.000
Doppelhaushälften, Reihennend- und Reihennittelhäuser										
... bis 1949	2	110	143	175	362	550	600	650	32 €	175.000
1950 bis 1959	2	100	111	121	391	600	650	700	53 €	165.000
1960 bis 1969	13	92	127	150	402	600	700	800	94 €	170.000
1970 bis 1979	14	110	133	164	341	700	900	1.100	210 €	175.000
1980 bis 1989	5	110	134	150	377	750	900	1.050	155 €	185.000
1990 bis 1999	9	97	116	145	265	1.050	1.200	1.350	151 €	195.000
2000 bis 2009	14	96	107	130	276	1.250	1.350	1.450	77 €	195.000
ab 2010 ...	8	121	138	153	322	1.350	1.550	1.750	193 €	285.000

Tabelle 4

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

Garagenwerte ohne Bodenwertanteil

Baujahresklasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Preisspanne ohne Bodenwertanteil (in €)			Standardabweichung (in €)
		von	Ø	bis	
Garagen					
... bis 1949	keine signifikante Aussage möglich				
1950 bis 1959	4	1.300	2.050	2.800	754 €
1960 bis 1969	9	1.500	1.750	2.000	236 €
1970 bis 1979	9	1.500	2.000	2.500	512 €
1980 bis 1989	4	1.850	2.550	3.250	720 €
1990 bis 1999	3	3.450	4.000	4.550	535 €
2000 bis 2009	6	3.650	3.800	3.950	164 €
ab 2010 ...	keine signifikante Aussage möglich				

Tabelle 5

Anwendungsbeispiel für eine genäherte Verkehrswertermittlung :

Doppelhaushälfte, Baujahr 1962, Wohnfläche 100 m²,
Grundstücksgröße 400 m². Wie hoch ist näherungsweise der Verkehrswert ?

Erforderliche Informationen :

Tabellenwert (S. 24) und
Bodenrichtwert (www.borisplus.nrw.de oder Tel. 0521 - 51 2678)
Ø Sachwertfaktor = 0,85

Berechnung :

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 250 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) und muss noch mit Hilfe des Sachwertfaktors zwingend marktangepasst werden. Der marktangepasste Tabellenwert beträgt 700 €/m² Wohnfläche ohne Bodenwert (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Baujahr 1960 bis 1969).

$$\begin{aligned} \text{Bodenwert} &= \text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} \times \text{Sachwertfaktor} \\ &= 400 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 85.000 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} + \text{Gebäudewert} &= \text{Tabellenwert} \times \text{Wohnfläche} \\ &= 700 \text{ €/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 70.000 \text{ €} \end{aligned}$$

gegebenenfalls ist ein Zu- oder Abschlag vorzunehmen !

$$\begin{aligned} = \text{Verkehrswert} &= \text{Bodenwert} + \text{Gebäudewert} \\ &= 85.000 \text{ €} + 70.000 \text{ €} = \underline{\underline{155.000 \text{ €}}} \end{aligned}$$

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

Unter www.borisplus.nrw.de / Immobilienwerte-Online / Allgemeine Preisauskunft besteht eine weitere Möglichkeit, pauschale Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäusern abzurufen.

7 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Mit einer Anzahl von 1165 Kauffällen stellt das Wohnungseigentum den stärksten Teilmarkt dar. Der Teilmarkt „Teileigentum“ wird im Folgenden gesondert behandelt.

7.1 Wohnungseigentum

- Umsätze

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der auswertbaren Kauffälle sowie der Geldumsatz seit 1995 dargestellt.

Anzahl um 1% gestiegen

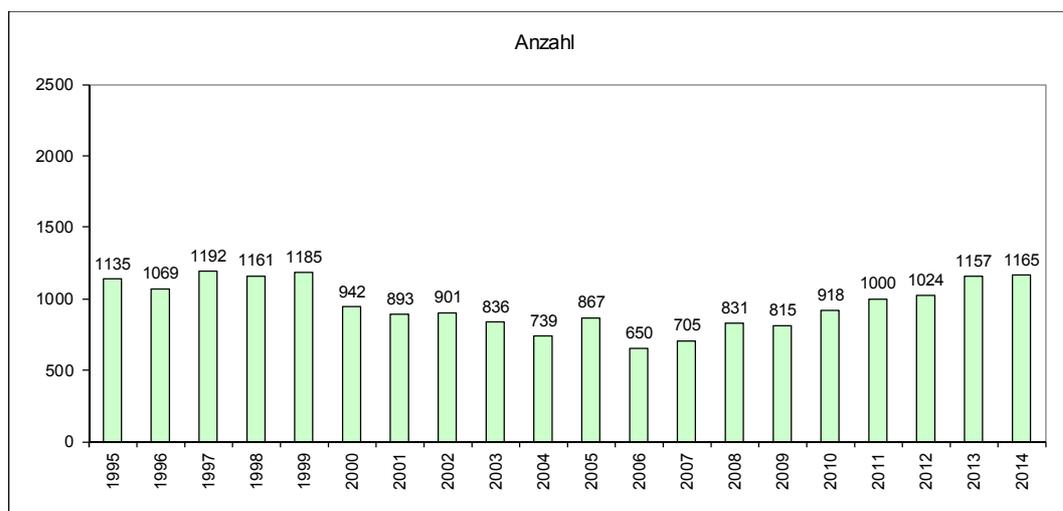


Abbildung 27

Stagnation des Geldumsatzes

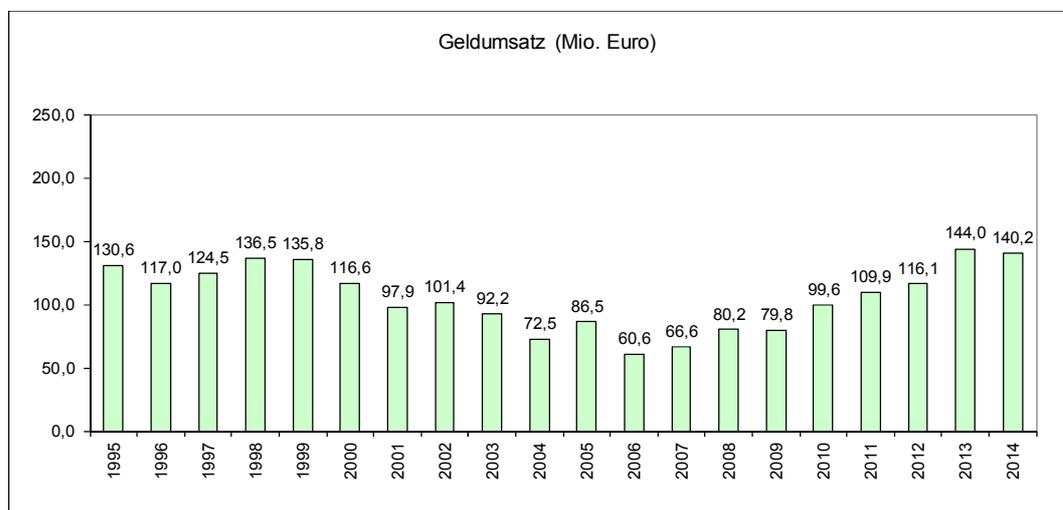
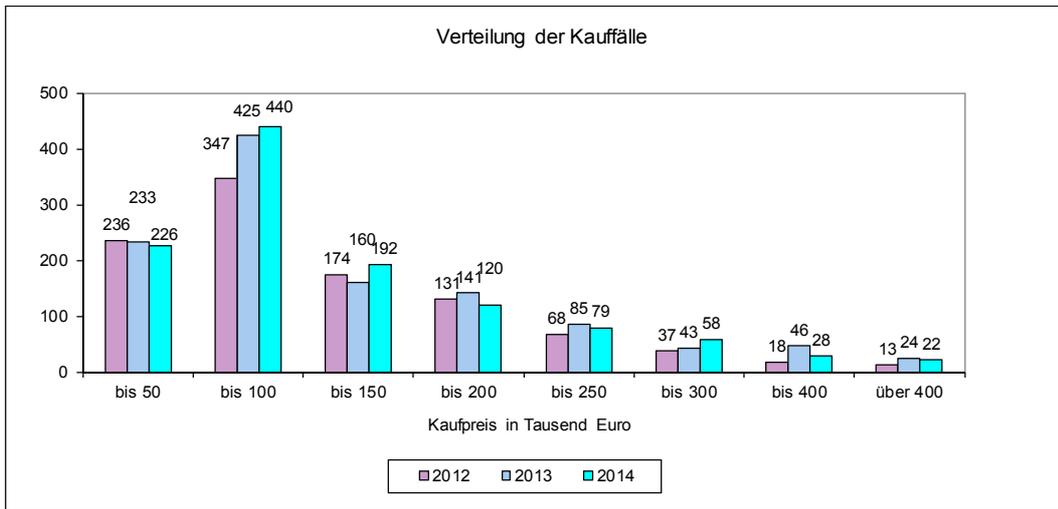


Abbildung 28

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

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



Verteilung der Kauffälle im Vergleich zu den beiden Vorjahren

Abbildung 29

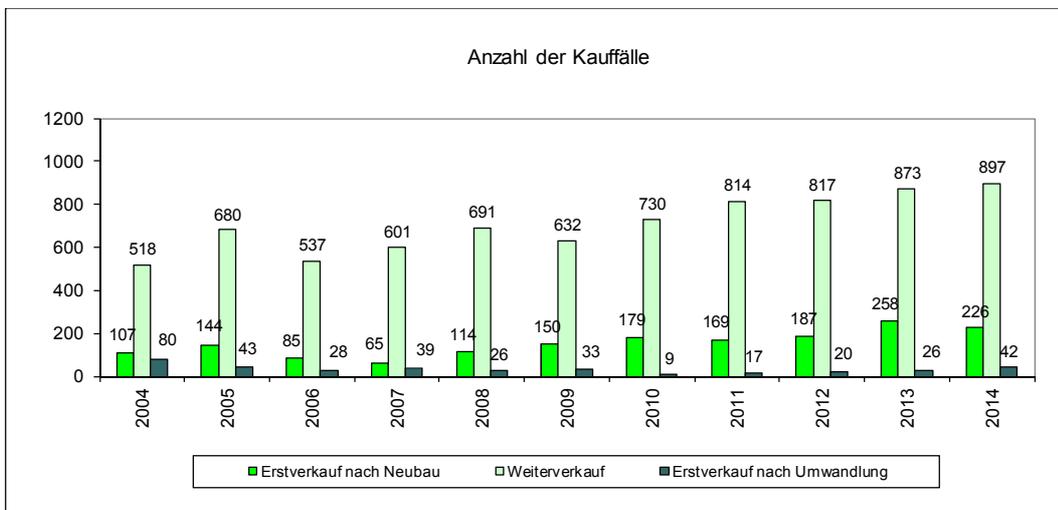


Abbildung 30

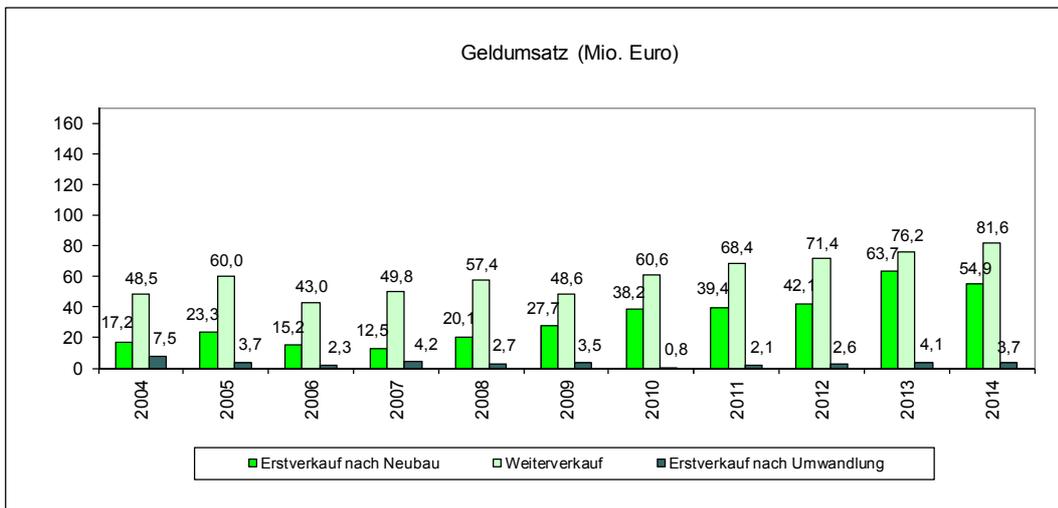


Abbildung 31

• 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. 39% 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, und zwar um 6%.

- Preisniveau (Weiterverkauf)

Mit Hilfe der Regressionsanalyse wurde eine Funktionsgleichung gefunden, 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.

	Konstante	Bodenrichtwert	Baujahr	Ausstattungsfaktor	Anzahl der Wohnungen
		x	x	x	x
Vergleichswert (€/m ²) =	-9619,97 +	2,39472	+ 4,619735 +	1148,73	+ -10,23

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

Auswertekriterien	
Teilmarkt	Weiterverkauf
Bodenrichtwert	110 bis 500 €/m ²
Baujahr des Gebäudes	1900 bis 2012
Ausstattung	einfach bis stark gehoben
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	4 bis 16
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet
Wohnfläche	40 bis 100 m ²

Merkmale	Koeffizienten
Konstante	-9619,97
Bodenrichtwert	2,39472
Baujahr des Gebäudes	4,619735
Ausstattungsfaktor (0,8 = einfach - 10 = mittel - 1,1 = gehoben - 12 = stark gehoben)	1148,73
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	-10,23
Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,50
Standardfehler	288,23

Beispiel	
	= -9619,97
130 €/m ² x 2,39472	= 311,31
1972 x 4,619735	= 9110,12
1,0 x 1148,73	= 1148,73
4 x -10,23	= -40,92
Summe	= 909,27 €
rd.	= 900,00 €

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

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 0,8 = einfach 1,0 = mittel 1,1 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude von 4 bis 16	von (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	100	0,8	4	250,00 €	550,00 €	850,00 €
1969	100	0,8	4	300,00 €	600,00 €	900,00 €
1979	100	0,8	4	350,00 €	650,00 €	950,00 €
1989	100	0,8	4	400,00 €	700,00 €	1.000,00 €
1999	100	0,8	4	450,00 €	750,00 €	1.050,00 €
2009	100	0,8	4	500,00 €	800,00 €	1.100,00 €
2012	100	0,8	4	500,00 €	800,00 €	1.100,00 €

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 0,8 = einfach 1,0 = mittel 1,1 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude von 4 bis 16	von (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	200	1,0	4	700,00 €	1.000,00 €	1.300,00 €
1969	200	1,0	4	750,00 €	1.050,00 €	1.350,00 €
1979	200	1,0	4	800,00 €	1.100,00 €	1.400,00 €
1989	200	1,0	4	850,00 €	1.150,00 €	1.450,00 €
1999	200	1,0	4	900,00 €	1.200,00 €	1.500,00 €
2009	200	1,0	4	950,00 €	1.250,00 €	1.550,00 €
2012	200	1,0	4	950,00 €	1.250,00 €	1.550,00 €

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 0,8 = einfach 1,0 = mittel 1,1 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude von 4 bis 16	von (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	300	1,0	4	950,00 €	1.250,00 €	1.550,00 €
1969	300	1,0	4	1.000,00 €	1.300,00 €	1.600,00 €
1979	300	1,0	4	1.050,00 €	1.350,00 €	1.650,00 €
1989	300	1,0	4	1.100,00 €	1.400,00 €	1.700,00 €
1999	300	1,0	4	1.150,00 €	1.450,00 €	1.750,00 €
2009	300	1,0	4	1.200,00 €	1.500,00 €	1.800,00 €
2012	300	1,0	4	1.200,00 €	1.500,00 €	1.800,00 €

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 0,8 = einfach 1,0 = mittel 1,1 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude von 4 bis 16	von (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	400	1,1	4	1.300,00 €	1.600,00 €	1.900,00 €
1969	400	1,1	4	1.350,00 €	1.650,00 €	1.950,00 €
1979	400	1,1	4	1.400,00 €	1.700,00 €	2.000,00 €
1989	400	1,1	4	1.450,00 €	1.750,00 €	2.050,00 €
1999	400	1,1	4	1.500,00 €	1.800,00 €	2.100,00 €
2009	400	1,1	4	1.550,00 €	1.850,00 €	2.150,00 €
2012	400	1,1	4	1.550,00 €	1.850,00 €	2.150,00 €

Tabelle 6

- Preisniveau (Erstverkauf nach Neubau)

Für diesen Teilmarkt ergab sich unter Anwendung der aufgeführten Auswertekriterien die nachstehende Funktionsgleichung.

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbbaurechts.

	Konstante	Bodenrichtwert	Baujahr	Ausstattungsfaktor
		x	x	x
Vergleichswert (€/m ²) =	-361103	+ 3,953666	+ 179,5918	+ 906,87

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

Auswertekriterien	
Teilmarkt	Erstverkauf nach Neubau
Bodenrichtwert	175 bis 420 €/m ²
Baujahr des Gebäudes	2013 bis 2014
Ausstattung	mittel bis stark gehoben
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	4 bis 16
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet
Wohnfläche	40 bis 100 m ²

Merkmale	Koeffizienten
Konstante	-361103,00
Bodenrichtwert	3,953666
Baujahr des Gebäudes	179,5918
Ausstattungsfaktor (1,0 = mittel - 0,9 = gehoben - 0,8 = stark gehoben)	906,87
Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,68
Standardfehler	278,07

Beispiel	
	= -361103,00
130 €/m ² x 3,953666	= 513,98
2013 x 179,5918	= 361518,29
1,0 x 906,87	= 906,87
Summe	= 1.836,14 €
rd.	= 1.850,00 €

Preisniveau/m²
Teilmarkt
„Erstverkauf
nach Neubau

Baujahr	Bodenrichtwert	Ausstattung	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von	Mittelwert	bis
von - bis	(€/m ²)	1,0 = mittel 1,1 = gehoben 1,2 = stark gehoben	von 4 bis 16	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
2013 / 2014	100	1,0	4,0	1.400,00 €	1.700,00 €	2.000,00 €
	100	1,2	4,0	1.800,00 €	2.100,00 €	2.400,00 €
2013 / 2014	200	1,0	4,0	1.800,00 €	2.100,00 €	2.400,00 €
	200	1,2	4,0	2.150,00 €	2.450,00 €	2.750,00 €
2013 / 2014	300	1,0	4,0	2.200,00 €	2.500,00 €	2.800,00 €
	300	1,2	4,0	2.550,00 €	2.850,00 €	3.150,00 €
2013 / 2014	400	1,0	4,0	2.600,00 €	2.900,00 €	3.200,00 €
	400	1,2	4,0	2.950,00 €	3.250,00 €	3.550,00 €

Tabelle 7

7.2 Teileigentum

Über Verkäufe von Büros und Praxen im Teileigentum kann aufgrund der geringen, auswertbaren Anzahl keine signifikante Aussage gemacht werden.

Der Verkauf von Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen stellt einen eigenen Teilmarkt dar.

	Weiterverkauf					Erstverkauf nach Neubau				
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis
Außenstellplätze		121	2.200 €	2.500 €	2.800 €		74	2.500 €	3.400 €	4.200 €
Carports		8	2.900 €	3.400 €	3.800 €		19	6.700 €	7.700 €	8.700 €
Tiefgaragen-Stellplätze	1960 - 1969	1	keine signifikante Aussage möglich							
	1970 - 1979	8	5.100 €	5.700 €	6.300 €					
	1980 - 1989	11	4.500 €	6.100 €	7.700 €					
	1990 - 1999	26	2.600 €	5.500 €	8.400 €					
	2000 - 2012	9	5.800 €	7.500 €	9.200 €	2013 - 2014	31	15.900 €	16.900 €	17.900 €
Garagen	Siehe Garagenwerte ohne Bodenwertanteil auf Seite 24. Zu diesen Werten ist der Bodenwertanteil hinzuzufügen.									
	Beispiel:	Baujahr der Garage = 1970, Bodenrichtwert = 200 €/m ² x 50% (Faktor), Garagenfläche = Miteigentumsanteil bzw. rd. 18 m ² (6m x 3m)								
	Ergebnis:	2000 € + 200 €/m ² x 50% x 18 m ² = 3800 €								

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 einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in BORISplus eingestellt und veröffentlicht, können aber auch im Internetauftritt des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld (gutachterausschuss.bielefeld.de) oder 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, 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.

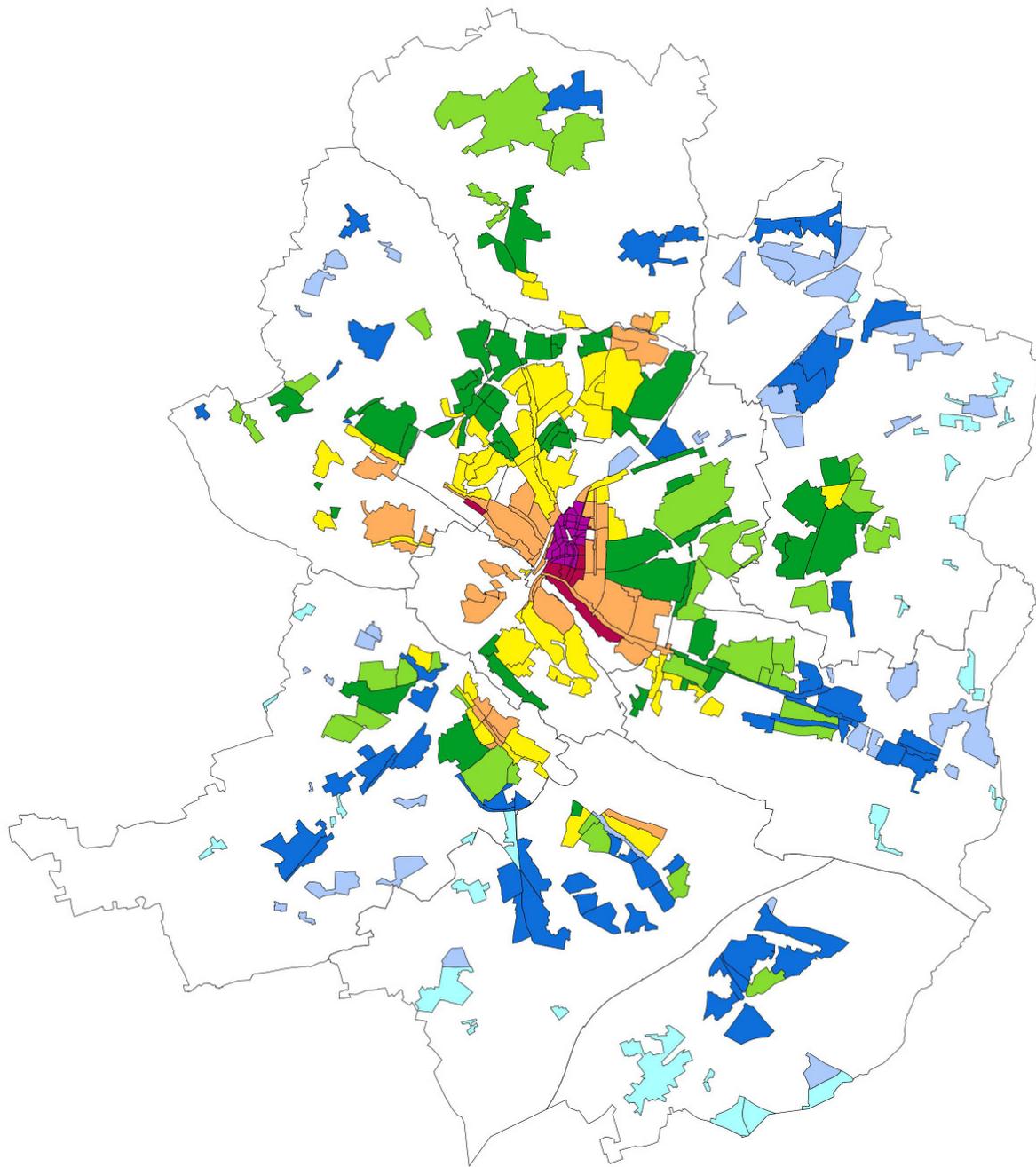


8.2 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind auf Grund des Erbschaftsteuerreformgesetzes (ErbStRG) seit 01.01.2011 flächendeckend für das Stadtgebiet festzusetzen. Das bedeutet, es sind nicht nur Bodenrichtwerte für baureifes Land, sondern auch für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen, sowie für bebaute Flächen im Außenbereich zu ermitteln. Durch diese gesetzliche Vorgabe wurde auch eine Umstellung der lagetypischen Bodenrichtwerte in der Innenstadt in zonale Bodenrichtwerte nötig (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 weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke. Die aktuellen Bodenrichtwerte sind am 12.02.2015 zum Stichtag 01.01.2015 beschlossen worden.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

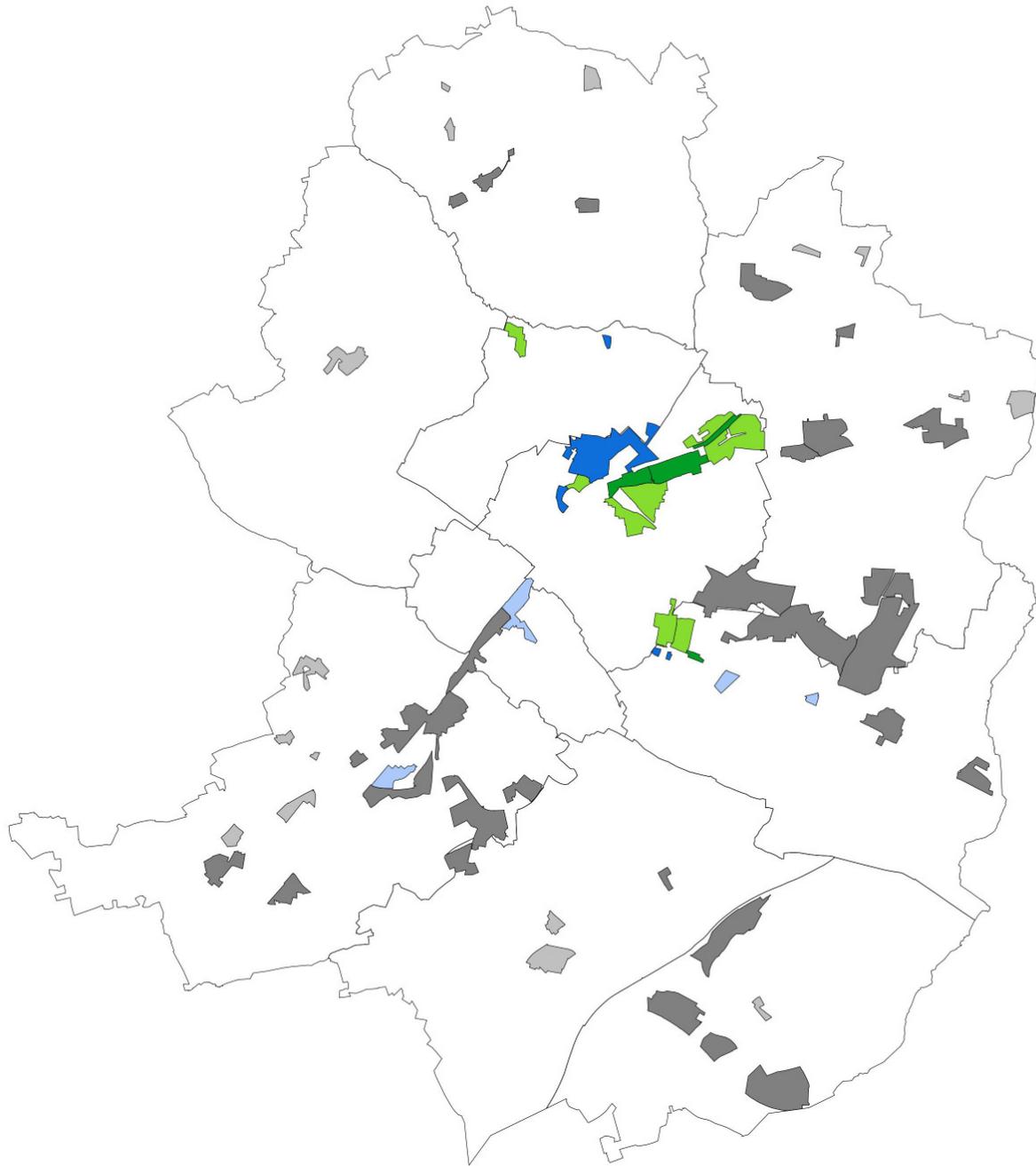
Die nachfolgenden Grafiken zeigen eine Übersicht über das Preisniveau der Bodenrichtwerte. Diese zeigen auf der einen Seite eine schematische Darstellung der Bodenrichtwerte gegliedert nach Stadtbezirken und differenziert nach individuellem Wohnungs- bzw. Geschosswohnungsbau. Die beiden im Anschluss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



Bodenrichtwerte 2015 (Wohnbauflächen) in €/m²

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung W und MI und MK und SO

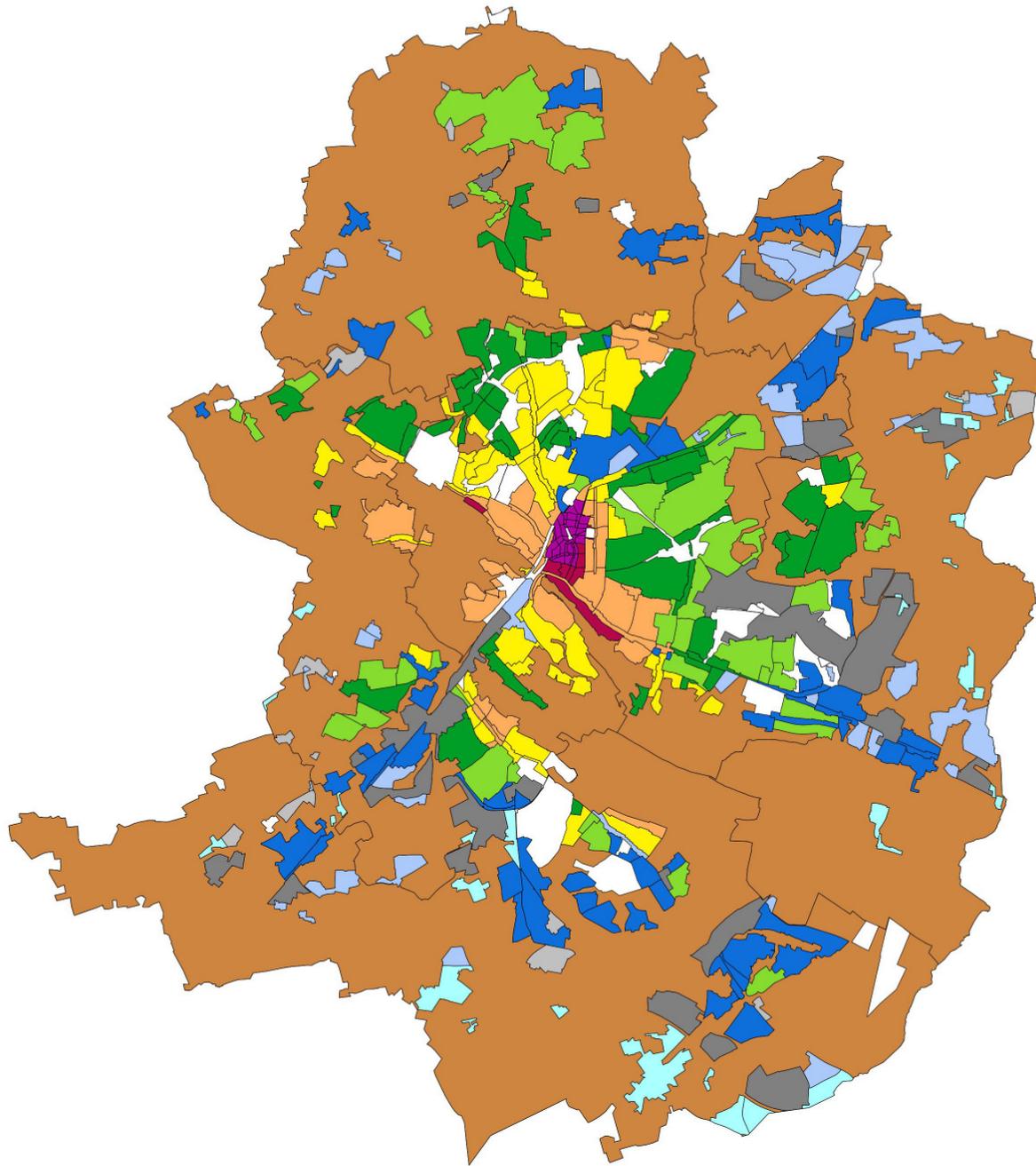
	100 - 150		200 - 225		300 - 400
	150 - 175		225 - 250		400 - 600
	175 - 200		250 - 300		600 - 4000



Bodenrichtwerte 2015 (Gewerbeflächen) in €/m²

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung G und GI

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

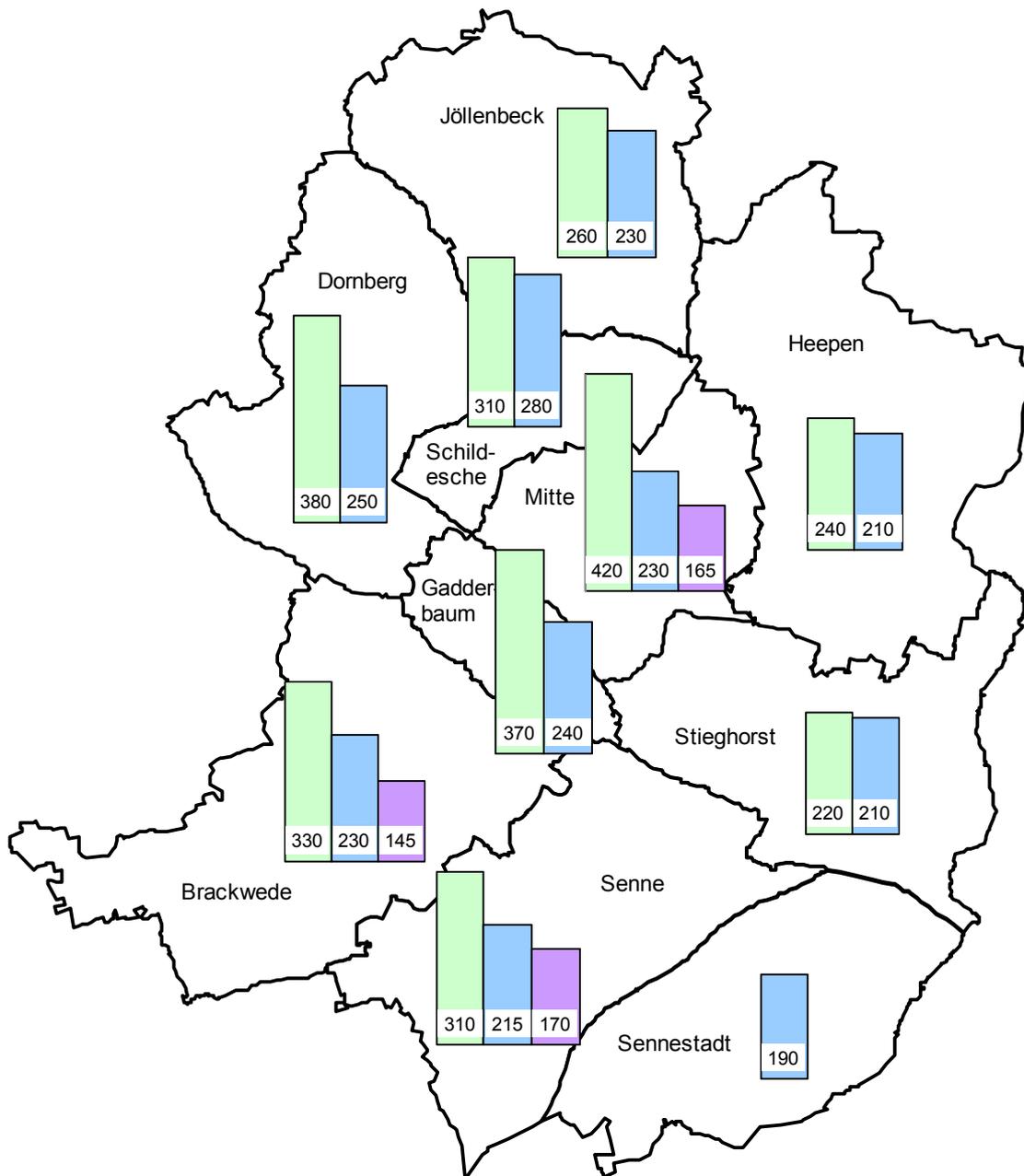


Flächendeckende Bodenrichtwerte in Bielefeld

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung L und F

- 3,20 €/m² für landwirtschaftliche Flächen
- 1,60 €/m² für forstwirtschaftliche Flächen

Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte in der Stadt Bielefeld für das Jahr 2015



Individueller Wohnungsbau

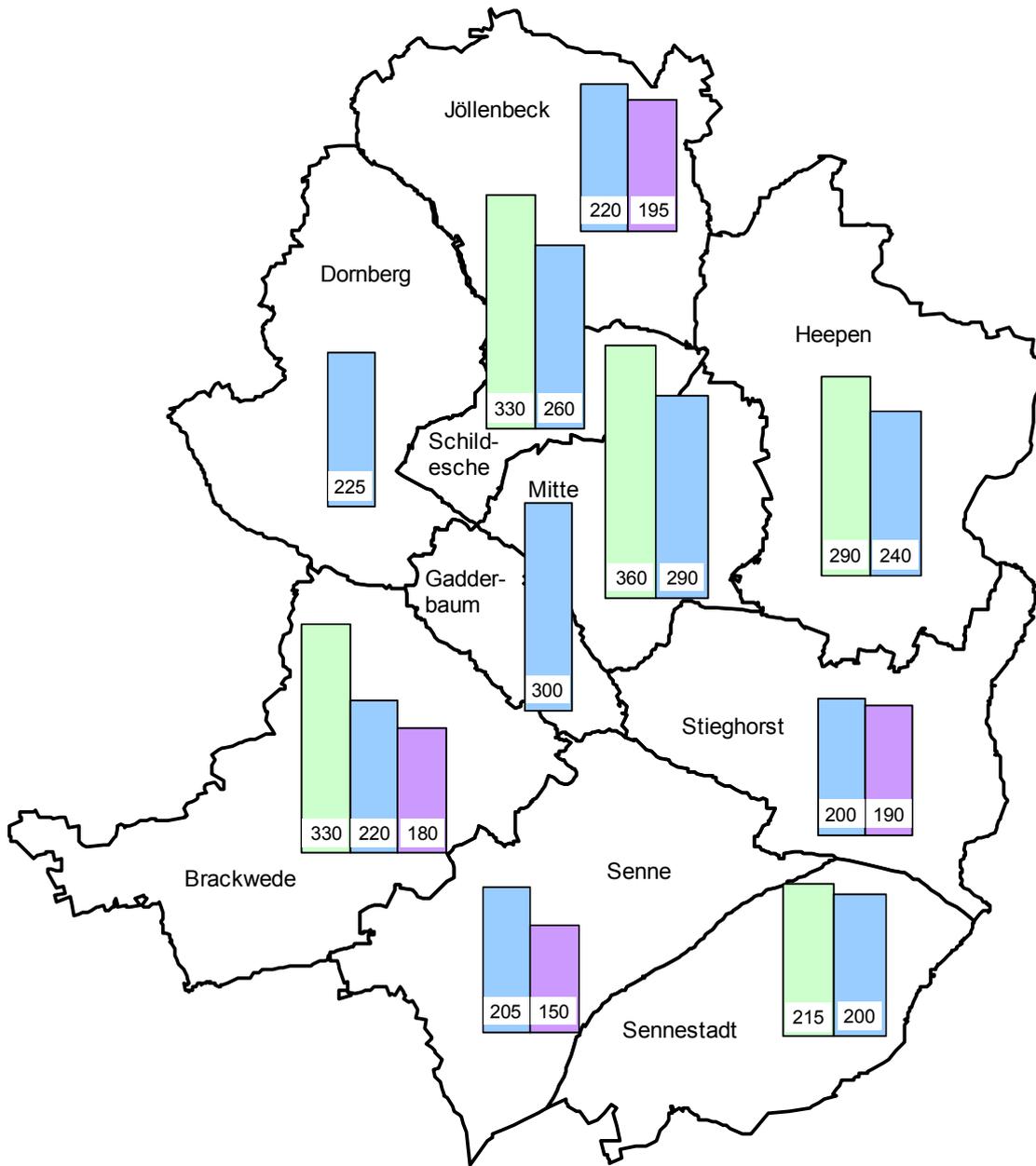
(1- oder 2 geschossige Bauweise)



Stand : März 2015

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

Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte in der Stadt Bielefeld für das Jahr 2015



Geschosswohnungsbau
(3 oder mehrgeschossige Bauweise)



Stand : März 2015

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 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: 220 € Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche.

The screenshot shows a web browser window displaying the 'BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details' page. The browser address bar shows the URL <http://www.borisplus.nrw.de/borisplus/boris/showBoRiDetails.do>. The page title is 'BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details'. A warning message states: 'Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!'. Below this is a button '>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen'. There is also a link 'örtliche Fachinformationen anzeigen'. The main content is a table with the following data:

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Gemarkungsname	Babenhäusen
Ortsteil	Babenhäusen
Bodenrichtwertnummer	8346
Bodenrichtwert	220 € / m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2015
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	ALKIS
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Fläche	600 m ²
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert 01.01.1996	123 €/m ²

The background of the screenshot is a map of Bielefeld with a red outline around a residential area labeled '220'. Other areas are labeled '240' and 'Gellers'. The map includes a scale bar for 300m and navigation buttons for 'Stadtplan', 'Luftbild', and 'Topographische Karte'. A yellow box at the top left of the map area says 'Bodenrichtwerte für weitere Hinweise anklicken!'.

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 Lagemerkmal 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 (€ / m² / 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.

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

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

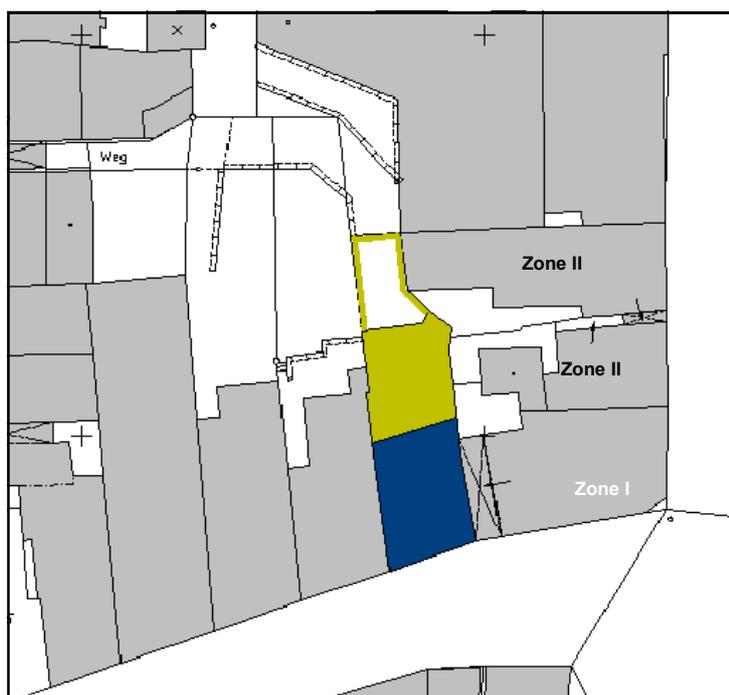
$$M = \text{Monatsmiete in Euro/m}^2 \text{ im Erdgeschoss}$$

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 / m² Nutzfläche in überwiegend 1a- bzw. 1b Lagen bis zu einer Grundstückstiefe von max. 15 m
- ⇒ Bildung von weiteren Zonen bei einer Grundstückstiefe von mehr als 15 m
- ⇒ Die Funktionsgleichung liefert brauchbare Ergebnisse (Bodenwerte) in einem Mietwertebereich von rd. 20 € bis 90 €/m².

Beispiel:



Beispiel:
1a Lage

Abbildung 33

Gesamte Mietfläche im Erdgeschoss: 190 m²
Gesamte Nettokaltmiete / Monat 7975 €

In diesem Beispiel wurde das Grundstück in zwei Zonen aufgeteilt.
Zone I, bebaut, hochwertige Geschäftslage (1a), Mietfläche 100 m²
Zone II, bebaut, nachgeordnete Geschäftslage, Mietfläche 90 m²
Zone II, unbebaut, Hofraum

Nach dem IHK-Mietpreisatlas ist für Zone I ein Mietwert von 55,00 €/m²/Monat erzielbar. Das entspricht einer Nettokaltmiete von 5.500 €/Monat.

IHK-Mietpreisatlas
2010

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 €/m² übertragen, da diese Fläche für den Betrieb des Geschäftshauses unverzichtbar ist.

	Geschäftsraummiete im EG/Monat/m ²	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 nach IHK-Mietpreis-Atlas	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 €	

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.

Zonale Bodenrichtwerte in der Innenstadt

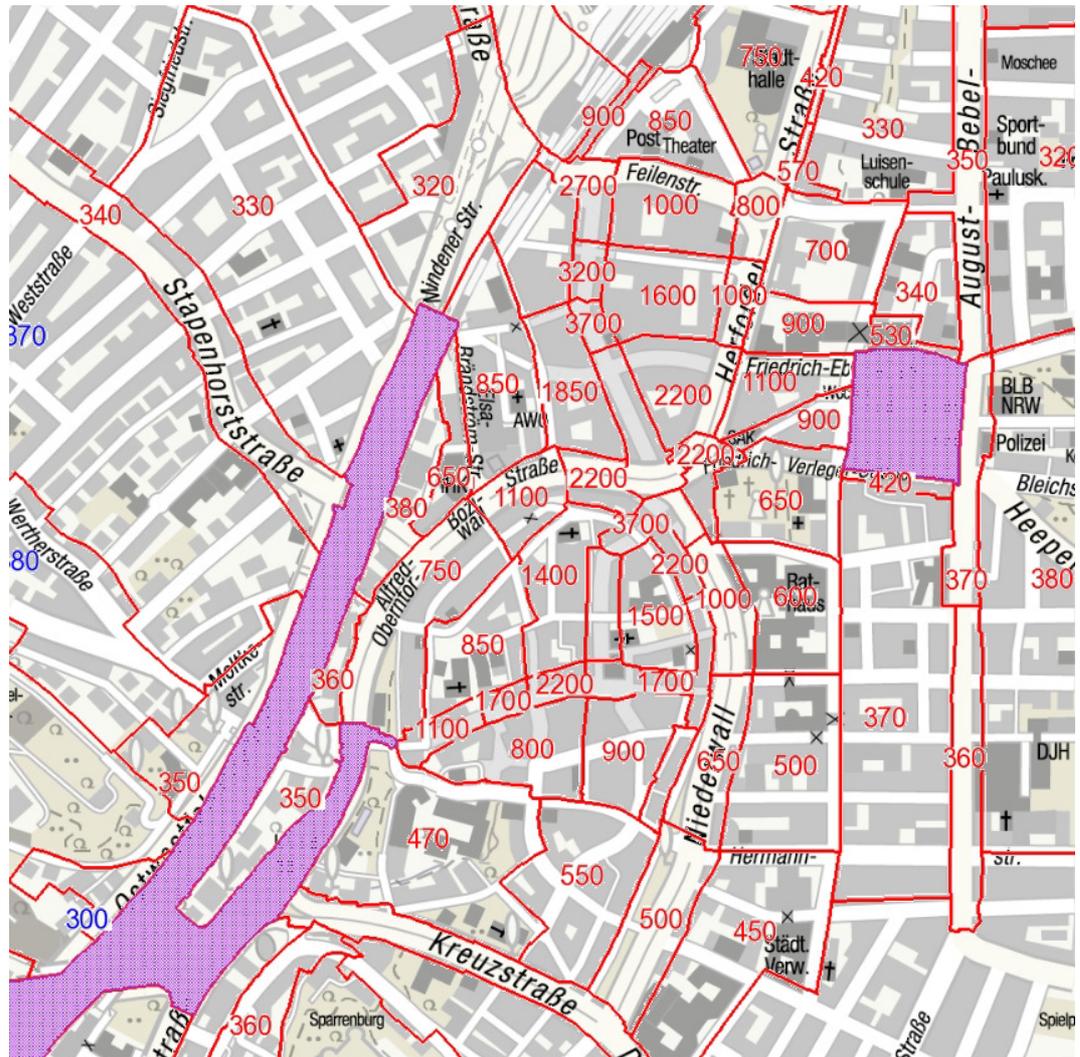


Abbildung 34

9 ERFORDERLICHE DATEN

9.1 Liegenschaftszinssätze

Definition des Liegenschaftszinssatzes nach § 14 (3) ImmoWertV:

(3) Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind 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 (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

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. 3,0% 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 ImmoWertV 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

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

Reinertrag (RE) Kaufpreis (KP) Liegenschaftszinssatz (p)

Zinsfaktor (q) = 1+p/100 Restnutzungsdauer (n)

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

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

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt iterativ, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.

Die Auswirkungen eines um wenige Prozentpunkte veränderten Liegenschaftszinssatzes auf den Vervielfältiger und damit ganz wesentlich auch auf das Ergebnis des Ertragswertverfahrens lassen sich in nachfolgendem Diagramm veranschaulichen.

Vervielfältiger in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

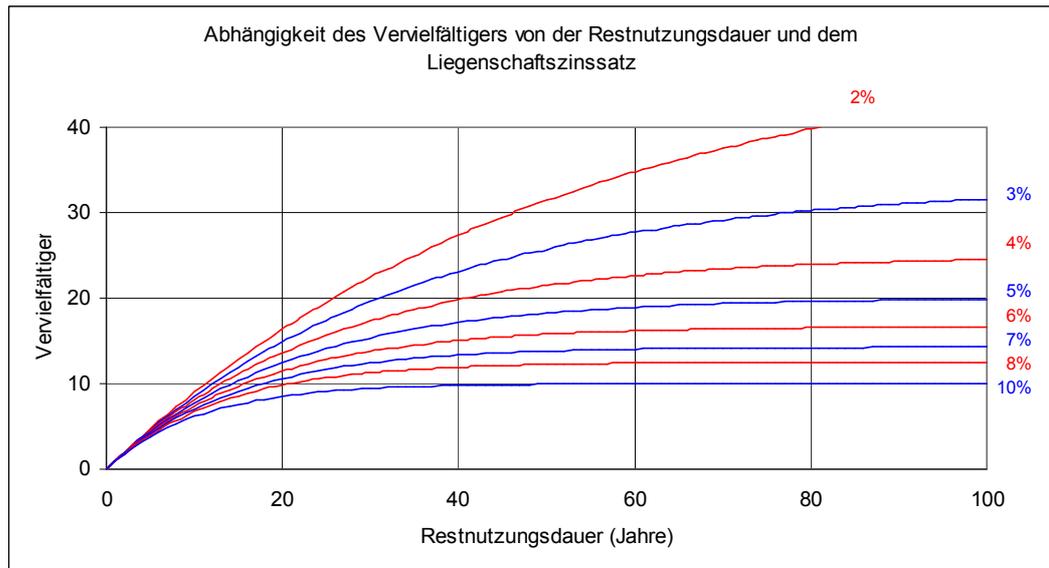


Abbildung 35

Die Liegenschaftszinssätze/ Rohrertragsfaktoren 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 2010 - Objektart Wohngrundstücke - 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Bei Modernisierung Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Punktraster-Methode der AGVGA.NRW

Ableitungsmodell

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Wohngrundstücke in Bielefeld dargestellt. Datengrundlage für die Auswertung waren geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2013 und 2014. 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	Freistehendes Einfamilienhaus	3,0	68
	<i>Standardabweichung</i>	0,6	-
	Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	3,5	95
	<i>Standardabweichung</i>	0,5	-
	Reihenmittelhaus	3,5	60
	<i>Standardabweichung</i>	0,7	-
	Zweifamilienhaus	3,9	29
	<i>Standardabweichung</i>	1,3	-
	Eigentumswohnung (unvermietet)	3,8	630
	<i>Standardabweichung</i>	1,1	-
	Eigentumswohnung (vermietet)	4,2	285
	<i>Standardabweichung</i>	1,2	-
Wohn- und Gewerbegrundstücke	Überwiegend Wohnen	4,5 - 6,5*	-
	Überwiegend Gewerbe	4,5 - 7,0*	-
Gewerbegrundstücke	Reine Geschäftsobjekte (mittlere Lage)	5,0 - 7,0*	-
	Reine Geschäftsobjekte (Citylage)	5,5 - 8,0*	-
	Gewerbe/Fabriken	6,0 - 9,0*	-

Liegenschaftszinssätze

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

* = Erfahrungswerte bzw. Literaturangaben

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

Kennzahlen 2013/2014							
Gebäudeart	LZ	Anzahl der Verträge	Ø Wohn-Nutzfläche	Ø Bodenrichtwert	Ø Restnutzungsdauer	Ø Kaufpreis je qm Wohn- und Nutzfläche	Ø Nettokaltmiete
	[%]		[m ²]	[€/m ²]	[Jahr]	[€/m ²]	[€/m ²]
Freistehendes EFH	3,0	68	152	214	43	1778	6,4
<i>Standardabweichung</i>	0,6		44	65	18	449	0,9
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	3,5	95	126	209	54	1691	6,5
<i>Standardabweichung</i>	0,5		23	39	19	346	0,8
Reihenmittelhaus	3,5	60	129	211	44	1451	6,0
<i>Standardabweichung</i>	0,7		34	41	15	370	0,8
Zweifamilienhaus	3,9	29	189	216	33	1266	5,9
<i>Standardabweichung</i>	1,3		49	43	10	372	0,9
Eigentumswohnung (unvermietet)	3,8	630	80	230	54	1523	6,2
<i>Standardabweichung</i>	1,1		24	59	20	647	1,0
Eigentumswohnung (vermietet)	4,2	285	62	254	48	1284	6,2
<i>Standardabweichung</i>	1,2		25	92	16	428	1,0
Drei- und Mehrfamilienhäuser	4,5	54	378	246	34	990	5,1
<i>Standardabweichung</i>	1,2		237	79	11	300	1,6

Kennzahlen der Datengrundlage Bezugsjahre 2013 und 2014

9.2 Rohertragsfaktor

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

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

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

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

Für den Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser ergibt sich ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor vom 14-fachen des Rohertrages.

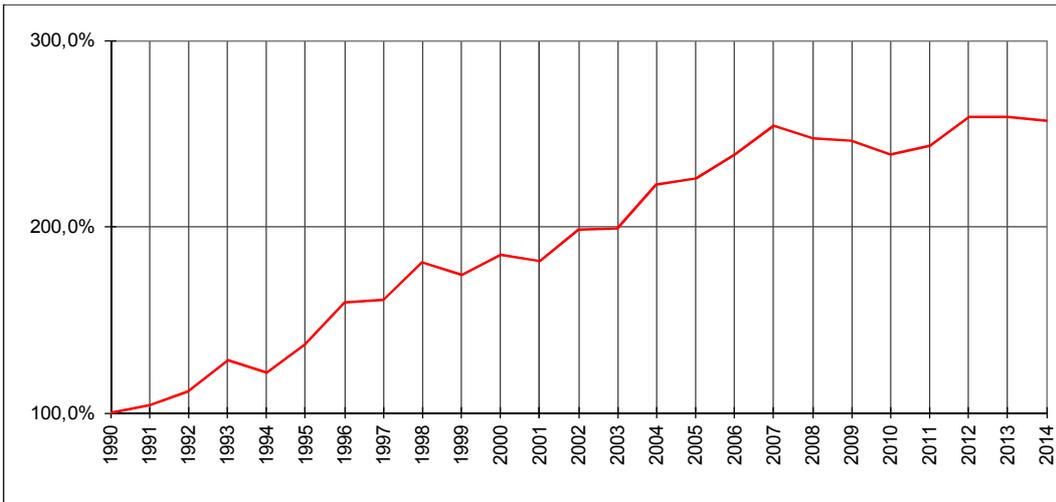
Die Ermittlung des Rohertragsfaktors unterliegt dem vorseitig beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen. Ebenso entsprechen die Kennzahlen der vorgenannten Datengrundlage.

Anmerkung:

Eine andere Nutzungsart ergibt einen veränderten Rohertragsfaktor.

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.

9.3 Bodenpreisindexreihen



Gesamt Bielefeld

Abbildung 36

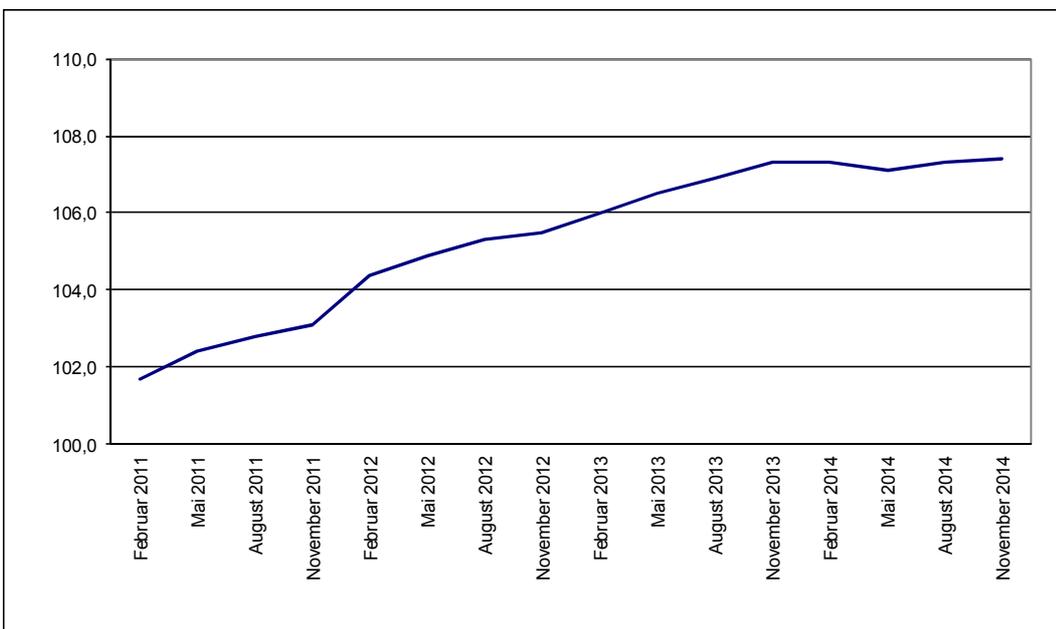
9.4 Baupreisindexreihen

Datum		Wohngebäude Basisjahr 2010 = 100	Nichtwohngebäude Basisjahr 2010 = 100	
Jahr	Monat	Insgesamt	Bürogebäude	Gewerbl. Betriebsgebäude
2011	Februar	101,7	102,0	102,1
	Mai	102,4	102,6	102,8
	August	102,8	103,1	103,4
	November	103,1	103,4	103,6
2012	Februar	104,4	104,7	104,7
	Mai	104,9	105,2	106,3
	August	105,3	105,6	105,7
	November	105,5	105,9	105,9
2013	Februar	106,0	106,3	106,3
	Mai	106,5	106,8	106,8
	August	106,9	107,3	107,1
	November	107,3	107,5	107,4
2014	Februar	107,3	107,8	107,9
	Mai	107,1	107,5	107,7
	August	107,3	107,8	108,1
	November	107,4	107,9	108,3

Bundesbaupreisindizes für den Neubau von Wohngebäuden für das Basisjahr 2010

Quelle : Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Tabelle 10



Steigerung im Jahr 2014

Basisjahr 2010 = 100

Abbildung 37

9.5 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV werden in Nordrhein-Westfalen auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 abgeleitet.

Das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) in der Fassung vom 16.07.2013 bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt aber im Einzelfall nicht aus, sachverständig zu interpretieren und auszufüllen. Unter Berücksichtigung dieser Richtlinie wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld das sogenannte „Bielefelder Modell“ entwickelt und beschlossen. Es ist insbesondere zu beachten, dass die Anlagen des Modells lediglich der Orientierung dienen und den Charakter einer Richtlinie besitzen, aber nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abdecken können.

Die vollständige Beschreibung des „Bielefelder Modells“ finden Sie unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de.

9.6 Sachwertfaktorenfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2010

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

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt und von Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwertes an den Verkehrswert erforderlich. Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den vorläufigen Sachwerten dar. Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Sachwertfaktor am stärksten von der Höhe der vorläufigen Sachwerte abhängig ist.

Zusätzlich ist der vorläufige Sachwert auch mit dem jeweiligen Bodenwertniveau korreliert. In den Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser ergaben sich keine signifikanten Unterschiede, sodass auf eine Differenzierung verzichtet wurde.

Der Auswertung lagen als Datengrundlage die Jahrgänge 2013 und 2014 des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor.

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

Ferner ist anzumerken, dass die Sachwertfaktoren nach dem „Bielefelder Modell“ - abgeleitet aus dem Modell der AGVGA.NRW - ermittelt wurden. Aufgrund dessen sind die Ansätze vor der Anwendung unter Berücksichtigung des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig zu prüfen.

Dieser Sachverhalt wird in der nachfolgenden Tabelle entsprechend dargestellt. In dem angegebenen Sachwertbereich stellen die Sachwertfaktoren brauchbare Indikatoren im Sachwertverfahren dar. Weiter gehende Anpassungsfaktoren müssen im Einzelfall nach sachverständigen Kriterien beurteilt werden.

vorläufiger Sachwert (SW)	Marktanpassungsfaktoren (LINEAR)		
	Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser		
	Altbau (bis Baujahr 2012) Bodenwertniveau		
	< 200 €/m²	< 300 €/m²	≥300 €/m²

100.000 €			
110.000 €			
120.000 €	1,07		
130.000 €	1,04	1,15	
140.000 €	1,01	1,12	
150.000 €	0,98	1,09	
160.000 €	0,96	1,06	
170.000 €	0,94	1,03	
180.000 €	0,92	1,01	
190.000 €	0,90	0,99	
200.000 €	0,89	0,97	
210.000 €	0,87	0,95	1,00
220.000 €	0,86	0,93	0,99
230.000 €	0,85	0,92	0,97
240.000 €	0,83	0,90	0,95
250.000 €	0,82	0,89	0,94
260.000 €	0,81	0,87	0,93
270.000 €	0,80	0,86	0,91
280.000 €	0,79	0,85	0,90
290.000 €	0,78	0,84	0,89
300.000 €	0,77	0,83	0,88
310.000 €	0,76	0,82	0,87
320.000 €	0,75	0,81	0,86
330.000 €	0,74	0,80	0,85
340.000 €	0,74	0,79	0,84
350.000 €	0,73	0,78	0,83
360.000 €	0,72	0,77	0,82
370.000 €	0,71	0,76	0,81
380.000 €	0,71	0,75	0,80
390.000 €		0,75	0,79
400.000 €		0,74	0,79
410.000 €		0,73	
420.000 €		0,72	
430.000 €		0,72	
440.000 €			
450.000 €			
460.000 €			
470.000 €			
480.000 €			
490.000 €			
500.000 €			

Eine Extrapolation der Tabellenwerte ist statistisch nicht eindeutig bestimmt.

vS = vorläufiger Sachwert

Ausgewertete Kauffälle	204		
Ausgleichsfunktion (100 €)	$0,50 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,35}$		
Ausgleichsfunktion (200 €)	$0,51 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,39}$		
Ausgleichsfunktion (400 €)	$0,56 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,38}$		
Bestimmtheitsmaß	0,68	0,68	0,82

Tabelle 11

Den statistisch abgeleiteten Sachwertfaktoren liegen für Bielefeld folgende „Auswertekriterien“ zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibungsverfahren „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach „Bielefelder Modell“
- Gebäudestandardkennzahl im Schnitt bei 2,6
- Bodenwertkorrektur bei sehr kleinen bzw. übergroßen Grundstücken

9.7 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 folgende Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte auf der Grundlage von Kaufpreisen der Jahre 2013 und 2014 abgeleitet.

Abschreibungsverfahren „Linear“ zwingend erforderlich.

In dem angegebenen Sachwertbereich (180.000 bis 370.000 €) stellen sie brauchbare Indikatoren zur Bewertung von Erbbaurechten dar. Weiter gehende Anpassungsfaktoren müssen im Einzelfall nach sachverständigen Kriterien beurteilt werden.

Eine Extrapolation der Tabellenwerte ist statistisch nicht eindeutig bestimmt.

Tabelle 12

vorläufiger Sachwert (vS)	Vergleichsfaktoren (LINEAR)
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
	Bodenwertniveau Ø 200 €/m²
180.000 €	0,81
190.000 €	0,80
200.000 €	0,78
210.000 €	0,77
220.000 €	0,76
230.000 €	0,75
240.000 €	0,74
250.000 €	0,73
260.000 €	0,73
270.000 €	0,72
280.000 €	0,71
290.000 €	0,70
300.000 €	0,70
310.000 €	0,69
320.000 €	0,68
330.000 €	0,68
340.000 €	0,67
350.000 €	0,67
360.000 €	0,66
370.000 €	0,66
Ausgewertete Kauffälle	15
Ausgleichsfunktion	$0,492 \times (vS \times 10^{-6})^{-0,289}$
Bestimmtheitsmaß	0,65

Den statistisch abgeleiteten Vergleichsfaktoren liegen für Bielefeld folgende „Auswertekriterien“ zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibungsverfahren „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach „Bielefelder Modell“
- Gebäudestandardkennzahl im Schnitt bei 2,6
- Bodenwertniveau durchschnittlich bei 200 €/m²
- Bodenwertkorrektur bei sehr kleinen bzw. übergroßen Grundstücken

9.8 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 folgende Umrechnungskoeffizienten, differenziert nach der Normgröße von 600 m² bzw. 800 m² ergeben. Die Tabellenwerte gelten überwiegend für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Ebenso ist zu prüfen, ob baurechtlich eine Hinterlandbebauung möglich ist, um den richtigen Umrechnungskoeffizienten anzusetzen.

Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sind generell unter Berücksichtigung des Baurechts in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abzufragen.

Erforderliche Informationen:

Bodenrichtwert (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 m² oder 800 m² beträgt. Anschließend ist der Faktor für das Bewertungsgrundstück den u.a. Tabellen zu entnehmen bzw. sachverständig zu interpolieren.

Berechnungsbeispiel:

Beispiel für die Bodenwertberechnung eines Einfamilienhausgrundstücks mit Übergröße (825 m²); nur Vorderlandbebauung möglich:

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

**Ein- und Zweifamilienhäuser
Normgröße (600 m²)**

Fläche [m ²]	Teilfläche bis 600 m ² 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

**Reihenhäuser / Doppelhaushälften
Normgröße (600 m²)**

Fläche [m ²]	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

**Ein- und Zweifamilienhäuser
Normgröße (800 m²)**

Fläche [m ²]	Teilfläche bis 800 m ² 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

9.9 Anwendungsbeispiele

• Sachwertfaktor

Die Anwendung der Sachwertfaktoren nach dem Sachwertverfahren erfolgt nach angegebener Formel:

$$VW = vS \times SF - boG$$

VW = Verkehrswert (Marktwert)

vS = vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren (NHK 2010) errechnet

SF = Sachwertfaktor unter Anwendung des vorläufigen Sachwertes aus Tabelle 11, Seite 47 ablesbar bzw. sachverständig zu interpolieren

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. Reparaturstau bzw. Baumängel oder Bauschäden

Berechnungsbeispiel:

Gebäudeart: Einfamilienhaus

vorläufiger Sachwert: 310.000 €

Sachwertfaktor: 0,82

Reparaturstau: 10.000 €

$$VW = 310.000 \text{ €} \times 0,82 - 10.000 \text{ €}$$

$$VW = 244.200 \text{ €}$$

• Vergleichswertfaktor

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

$$VW = vS \times VF - boG$$

VW = Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts

vS = vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren (NHK 2010) errechnet

VF = Vergleichswertfaktor unter Anwendung des vorläufigen Sachwertes aus Tabelle 12, Seite 48 ablesbar bzw. sachverständig zu interpolieren

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. Reparaturstau bzw. Baumängel oder Bauschäden

Berechnungsbeispiel:

Gebäudeart: Einfamilienhaus

vorläufiger Sachwert: 300.000 €

Bodenwertniveau: 200 €/m²

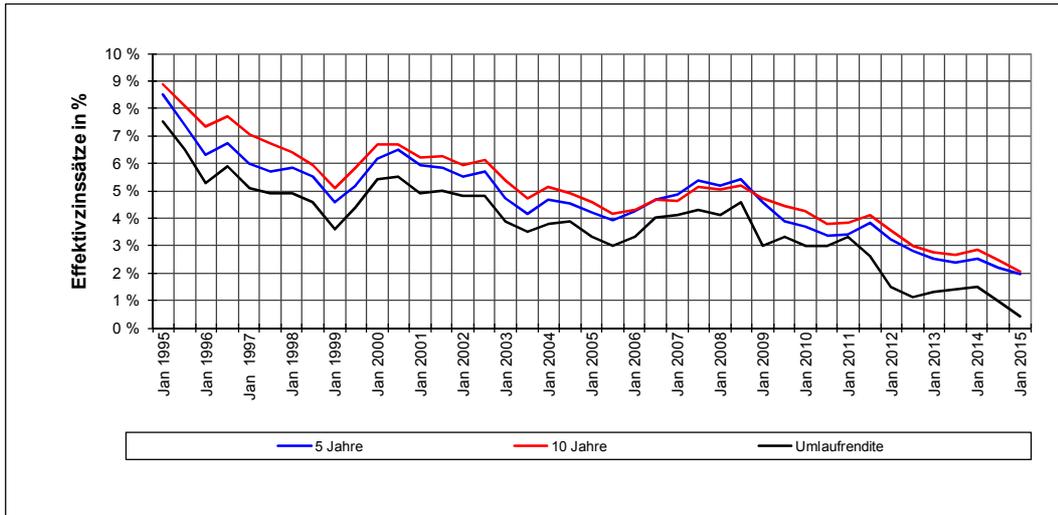
Vergleichswertfaktor: 0,70

Reparaturstau: 10.000 €

$$VW = 300.000 \text{ €} \times 0,70 - 10.000 \text{ €}$$

$$VW = 200.000 \text{ €}$$

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt



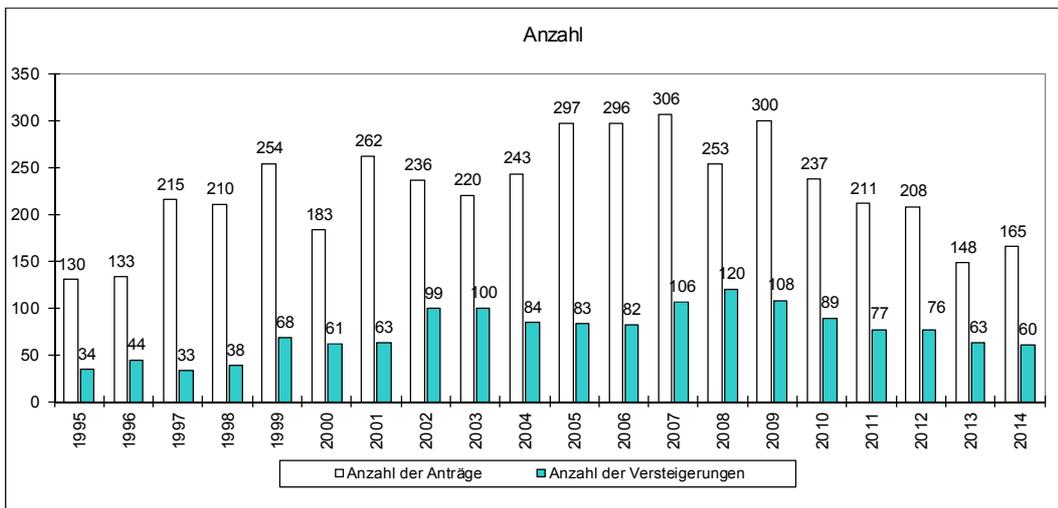
Hypothekarkredite auf Wohngrundstücken – 5 bzw. 10 Jahre im Zeitraum von 1995 bis 2015

Quelle : Deutsche Bundesbank

Abbildung 38

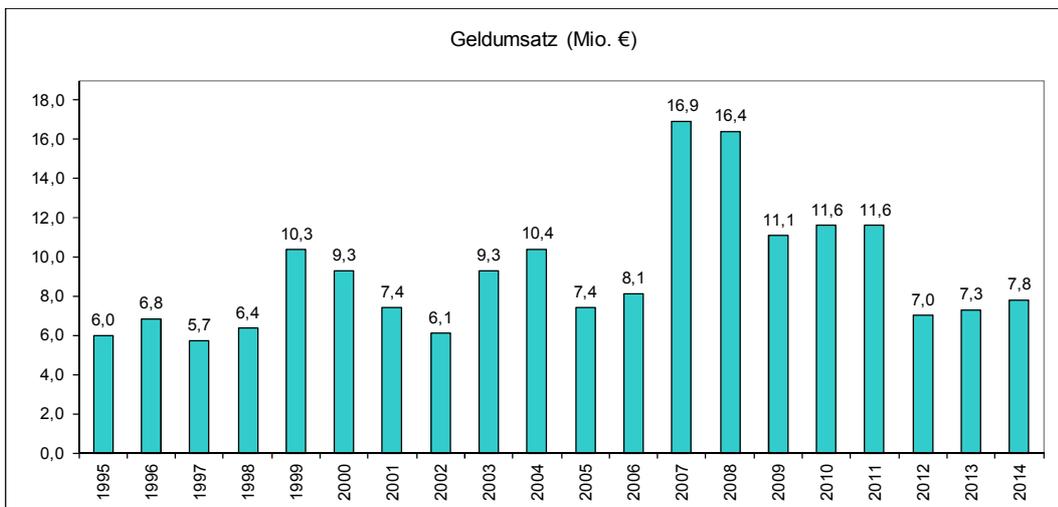
10.1 Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen

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



leichter Rückgang bei der Anzahl der durchgeführten Versteigerungen

Abbildung 39



Steigerung beim Umsatz

Abbildung 40

Das Verhältnis Zuschlagshöhe zum Verkehrswert lag im Jahr 2014 bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei rd. 80% und bei Eigentumswohnungen bei rd. 90%.

11 MIETÜBERSICHT

11.1 Mietspiegel für Wohnungen

Auszug aus dem aktuellen Mietspiegel 2014

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 zur Zeit gültigen Fassung, regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen.

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

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

Quelle:
Mietspiegel der Stadt Bielefeld

Mietspiegel 2014			
für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen im Stadtgebiet Bielefeld			
Ortsübliche Vergleichsmiete ab 01.01.2014			
<ul style="list-style-type: none"> • für Standardwohnungen pro Monat / m² Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Größe von 40 oder mehr, Ausstattung mit WC, Bad oder Dusche und Sammelheizung • Kaltmieten ohne Betriebskosten • gilt nicht für Sozialwohnungen 			
Baualtersklasse	Nettokaltmiete pro Monat in €/m²		
	Minimum	Median	Maximum
bis 1918	4,72	5,61	6,70
1919-1977	4,54	5,26	6,00
1978-1994	5,19	6,03	7,16
1995-2001	5,25	6,24	7,12
ab 2002	5,33	6,73	8,13
Zuschläge/ Abschläge pro Monat in €/m²			
Einfache Wohnlage			-0,38
Gute Wohnlage			+0,30
Kleinwohnung unter 40 m ²			+1,11
Große Wohnungen über 120 m ²			-0,42
Barrierefreiheit			+0,37
Energetische Vollmodernisierung (Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)			+0,76

Tabelle 13

11.2 Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen

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

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

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

Stand :
Mai 2010

Angaben ohne
Mehrwertsteuer

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 5, des Gesetzes vom 02.10.2014 (GV. NRW. S.622) und die Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit dem Gebührentarif vom 05.07.2010, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 14.01.2013

Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW

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		bis	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		bis	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 Tarifst. 7.1.1
d.)	je nach Antrag bis zu 50 v.H. der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.			
Zu der insgesamt ermittelten Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von 19% hinzuzurechnen.				

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 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 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

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

12.7 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Rainer Nuß, Stadtobervermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Winfried Dingerdissen, Stadtobervermessungsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Klaus Kühn, Architekt

Frank Krüger, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Günter Stückmann

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

Dipl.-Ing. Michael Pappert, Architekt

Brigitte Scheele, Immobilienkauffrau

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

Vertreter des Finanzamtes*

Ilse Birkwald, Ltd. Regierungsdirektorin

Edith Michaelis, Steueramtfrau (als Vertreterin)

Bianca Klahn, Steueramtsrätin

Sabine Grützediek, Steueramtfrau (als Vertreterin)

*Die Vertreter der Finanzämter werden von den Oberfinanzdirektionen vorgeschlagen.

12.8 Benachbarte Gutachterausschüsse

	Funktion	Name	Telefon	Fax
Kreis Gütersloh	Vorsitzender	Herr Tannhäuser	05241/851750	05241/851792
	Geschäftsführer	Herr Reinsch	05241/851842	
Stadt Gütersloh	Vorsitzender	Herr Tegekämper	05241/822733	05241/823573
	Geschäftsführer	Herr Tegekämper	05241/822733	
Kreis Herford	Vorsitzender	Herr Lückingsmeier	05221/132603	05221/13172506
	Geschäftsführer	Herr Ziebe	05221/132506	
Stadt Herford	Vorsitzender	Herr Lückingsmeier	05221/132603	05221/189360
	Geschäftsführer	Herr Höke	05221/189502	
Kreis Lippe und Stadt Detmold	Vorsitzender	Herr Ostrau	05231/62702	05231/627740
	Geschäftsführer	Herr Koch	05231/62757	

An den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, 33597 Bielefeld

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens

gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 der Gutachterausschuss-verordnung NW in der jeweils gültigen Fassung

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld
33597 Bielefeld**

1. Antragsteller(in) wie Eigentümer

Name, Vorname des/der Eigentümer(in)

Straße u. Haus-Nr.

PLZ, Ort

Telefon

Email

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"/> Behörde (bitte erläutern) |
| <input type="checkbox"/> Vorkaufsberechtigte(r) | <input type="checkbox"/> Inhaber(in) anderer Rechte
am Grundstück (bitte erläutern) | <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte(r)
Vollmacht liegt bei/ wird nachgereicht |

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,
Mietwert (bitte erläutern) |

5. Zweck des Gutachtens

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

6. Wertermittlungstichtag/e Aktueller Wert und Folgendes zurückliegendes Datum

7. Einverständnis des/der Eigentümers/in

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

8. Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in

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

Das Gutachten wird in-facher Ausfertigung benötigt.

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

- 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.

- **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.

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld**

33597 Bielefeld

Antragsteller:

Straße:

PLZ, Ort:

Telefon:

Telefax:

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als _____

(Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter Sachverständiger, Sonstiger *)

*) bitte erläutern

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer)

Gemarkung

Flur

Flurstück(e)

aus folgenden Gründen befasst:

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (vgl. nächste Seite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

unbebaute Grundstücke; Nutzungsart

Anzahl:

bebaute Grundstücke; Nutzungsart

Anzahl:

Wohnungs- bzw. Teileigentum

Anzahl:

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil):

Grundstücksgröße von _____ m² bis _____ m²

Beitragsrechtlicher Zustand:

Baujahr oder Baujahrsspanne:

Geschosszahl:

Wohnfläche von _____ m² bis _____ m²

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse:

Weitere Merkmale:

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW) zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
(Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004

§ 10

Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begrün-

dung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.

Hinweis zu § 10 Abs. 3: Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn Straße **und** Hausnummer angegeben werden oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass der Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren hat.

Auszug aus Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung
in Nordrhein-Westfalen
vom 5. Juli 2010

Tarifstelle

7.3.1.2 Kaufpreissammlung

7.3.1.2.a Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW
- einschließlich bis zu zehn mitgeteilte Vergleichspreise
- je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis

Gebühr : 120,- Euro
Gebühr: 8,- Euro

Bearbeitungsvermerke:

Die Voraussetzungen des § 10 GAVO (berechtigtes Interesse) liegen - nicht - vor.

Antrag stattgeben.

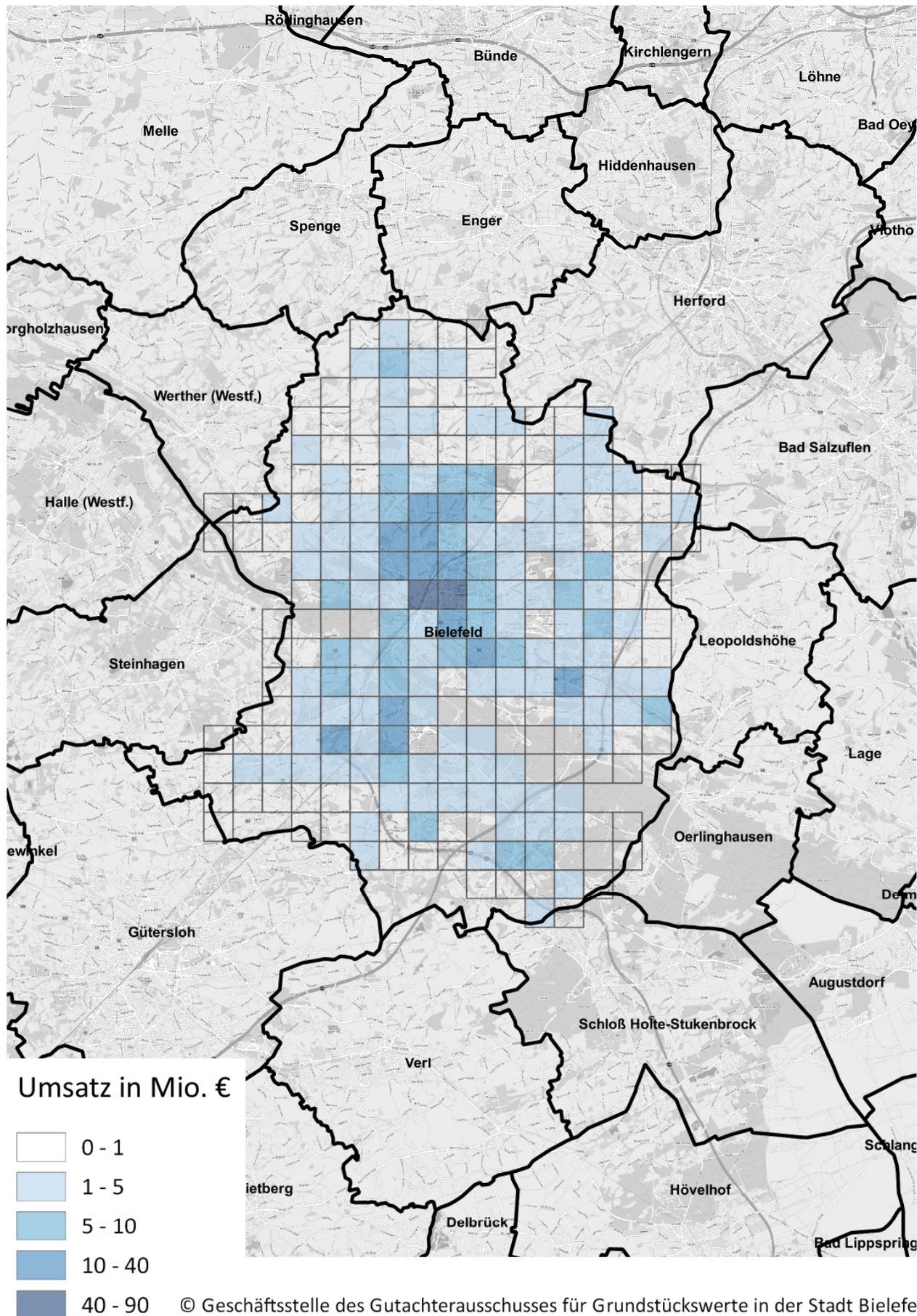
Datum

Unterschrift des Vorsitzenden

Auskunft erteilt am _____

Antrag abgelehnt am _____

Umsatzverteilung des Immobilienmarktes in 2014



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld

www.gutachterausschuss.bielefeld.de



Technisches Rathaus in der August-Bebel-Straße 92 und Sitz der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld