



Grundstücksmarktbericht 2019
für die Stadt Bielefeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bielefeld

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld

Geschäftsstelle

Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld
Telefon: 0521 51 26 76
Fax: 0521 51 34 33
E-Mail: gutachterausschuss@bielefeld.de
Internet: www.gutachterausschuss.bielefeld.de

Druck

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Bielefeld

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld 2019,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	Unbebaute Grundstücke	13
3.3	Bebaute Grundstücke	14
3.4	Wohnungseigentum	15
3.5	Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke	16
3.6	Sonstige	16
4	Unbebaute Grundstücke	17
4.1	Individueller Wohnungsbau	17
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	19
4.3	Gewerbliche Bauflächen	21
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	22
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	22
4.7	Bodenrichtwerte	23
4.7.1	Definition	23
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	23
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	25
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	26
4.7.5	Indexreihen	27
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	28
5	Bebaute Grundstücke	31
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.1	Durchschnittspreise	32
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	34
5.1.3	Indexreihen	37
5.1.4	Sachwertfaktoren	37
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	39
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	40
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	41
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	42
5.2.3	Indexreihen	43
5.2.4	Durchschnittspreise	43
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	43
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	44
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	45
5.3.3	Indexreihen	45
5.3.4	Durchschnittspreise	45
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	45
6	Wohnungs- und Teileigentum	47
6.1	Wohnungseigentum	47
6.1.1	Durchschnittspreise	49
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	49
6.1.3	Indexreihen	52

6.1.4	Liegenschaftszinssätze	52
6.1.5	Rohertragsfaktoren	53
6.2	Teileigentum	54
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	55
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	55
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	55
7.2.1	Erbbaurechte	55
7.2.2	Wohnungserbbaurechte	56
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	57
7.4	Vergleichsfaktoren	58
8	Modellbeschreibungen	60
8.1	Sachwertfaktoren	60
8.2	Liegenschaftszinssätze	61
8.3	Vergleichsfaktoren	63
9	Mieten und Pachten	64
10	Kontakte und Adressen	66
11.	Anlagen	67

Vorbemerkung

Wie in jedem Jahr gibt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht 2019 einen aktuellen Überblick zur Entwicklung des Immobilienmarktes.

Die in den Abschnitten 5 bis 7 dargestellten Grafiken, statistischen Analysen und Ableitungen beruhen auf Kauffällen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind; also keine Kauffälle, die ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beinhalten. Diese werden im Folgenden als auswertbare Kauffälle bezeichnet.

Auch in diesem Grundstücksmarktbericht sind die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) umgesetzt worden. Das Ziel dieser Empfehlung ist es auch weiterhin die Harmonisierung der Berichte aller Gutachterausschüsse in NRW voranzutreiben, um ihre Vergleichbarkeit zu verbessern.

Erstmals wurde unter Federführung des Gutachterausschusses in Zusammenarbeit mit einem Expertenkreis unter Beteiligung der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, dem Handelsverband Ostwestfalen-Lippe u.a. eine Geschäftslagenkarte für Bielefeld auf Grundlage der Passantenfrequenzzählungen 2017/2018 entwickelt.

Die Geschäftslagenkarte stellt sowohl für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld bezüglich Markttransparenz als auch für die Bielefeld Marketing GmbH unter dem Gesichtspunkt einer neutralen Markt- und Standortanalyse eine wichtige Bedeutung dar. Aber auch die Interessenvertretungen der heimischen Wirtschaft entwickeln eine hohe Affinität zur Geschäftslagenkarte. Die umfangreichen Veröffentlichungen zu Mietpreisen und Grundstückswerten benötigen eine aktuelle Datengrundlage und Lageeinschätzung (siehe Anlage 8).

Ich hoffe, es ist uns wiederum gelungen, die praktische Handhabung des Berichtes für Ihre Fragen der Immobilienbewertung trotz des sehr volatilen Grundstücksmarktes und der damit gleichzeitig verbundenen Veränderungen der Kennzahlen wie bisher zu unterstützen.

Um 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.

Rainer Nuß

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Bielefeld 3.113 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 261,6 ha und einem Geldumsatz von 976,6 Mio. € notariell beurkundet. Die Anzahl der Kauffälle ist nahezu gleichgeblieben (Abschnitt 3.1).

Unbebaute Grundstücke

Dieser Teilmarkt ist in drei Marktsegmente unterteilt, und zwar Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau sowie für Gewerbeobjekte. Im individuellen Wohnungsbau ist im Berichtsjahr sowohl die Anzahl der verkauften Baugrundstücke, als auch der Geldumsatz deutlich gestiegen. Der Quadratmeterpreis ist, normiert auf eine durchschnittliche Grundstücksgröße, gegenüber dem Vorjahr um 18% gestiegen (Abschnitt 4.1).

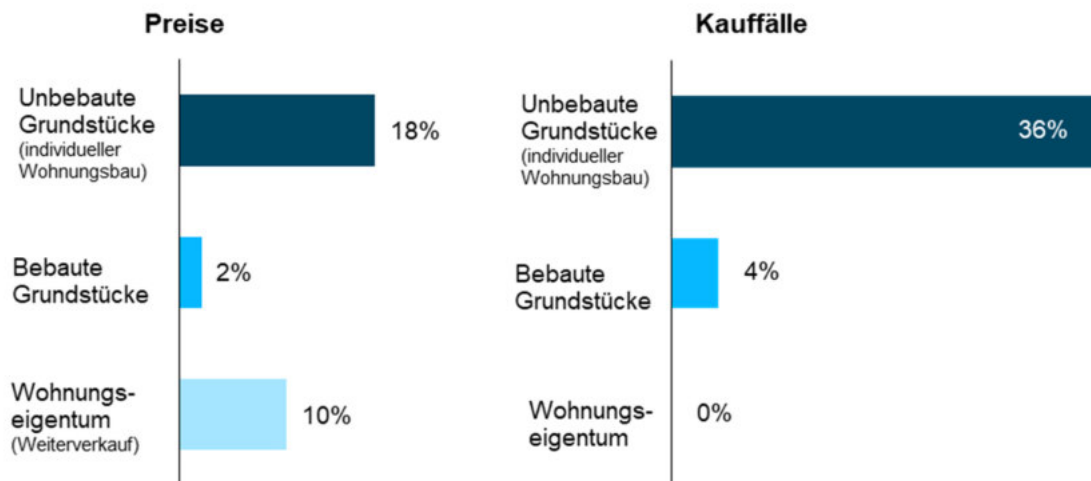
Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr um 4% gestiegen. Parallel hierzu bewegt sich der Geldumsatz auf einem deutlich erhöhten Niveau. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken ist sehr uneinheitlich; die Preisentwicklung für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser betrug +2%. Weitere Details und die Angabe von Durchschnittspreisen bzw. Vergleichswerten in €/m² ohne Bodenwert sind unter Abschnitt 5.1 dokumentiert.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr stagnierend. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 3,5 % gestiegen. Die Preisentwicklung für den Teilmarkt Altbauwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 10 % gestiegen, der Teilmarkt für Neubauwohnungen bewegt sich auf einem gleichbleibenden hohen Niveau (Abschnitt 6.1).

Entwicklung in % gegenüber dem Vorjahr (auswertbare Kauffälle)

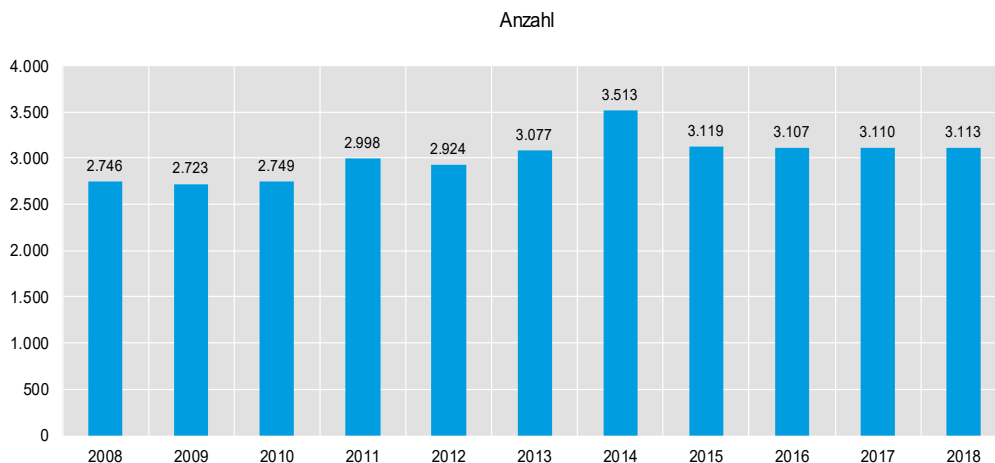


3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

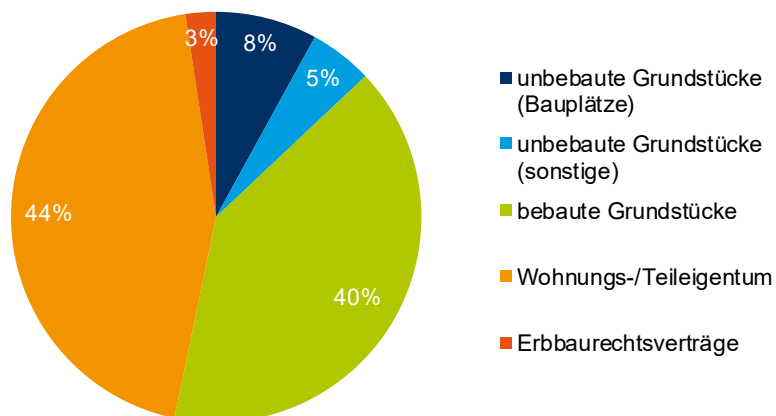
Der Gesamtumsatz wurde im vergangenen Jahr durch 3.113 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke bestimmt. Beim Flächenumsatz wurde ein Rückgang von rd. 37%, beim Geldumsatz aber ein Anstieg von rd. 18% auf 976,6 Mio. Euro festgestellt.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Gesamtumsatzes nach der Anzahl seit 2008 dargestellt.

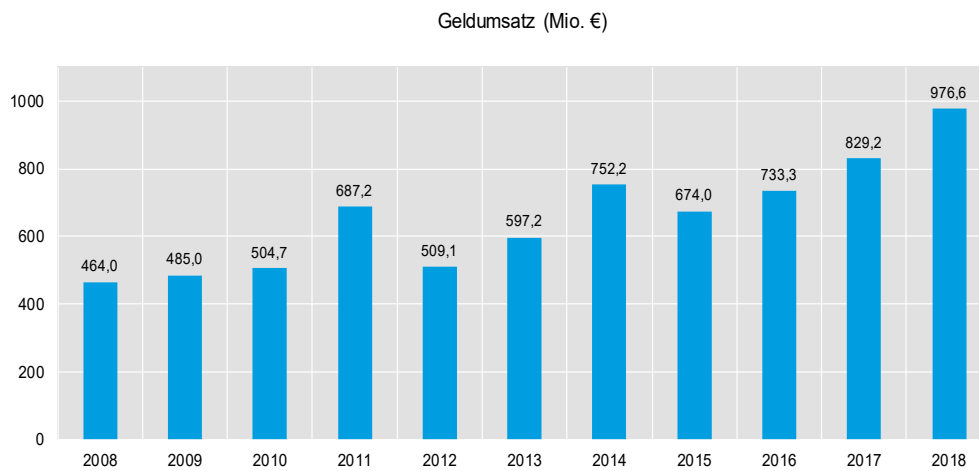
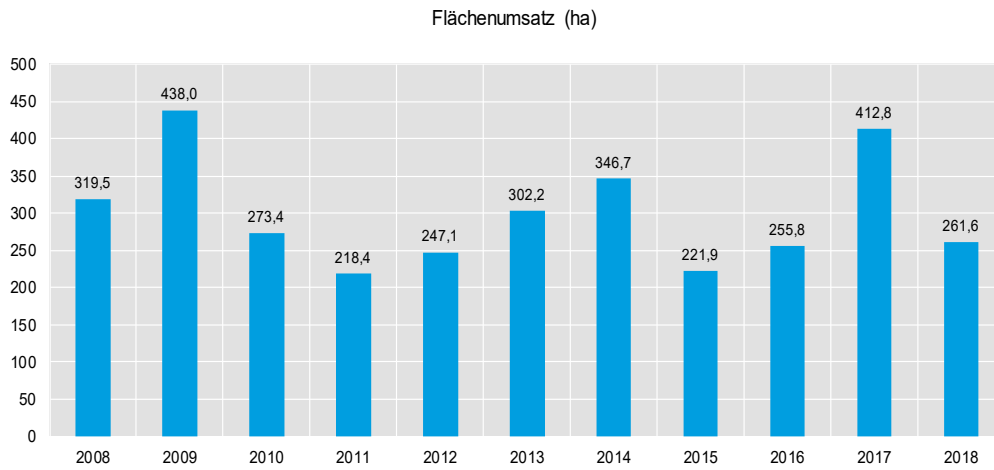


Der Grundstücksmarkt wurde in Bielefeld in den vergangenen Jahren überwiegend durch das Wohnungseigentum bestimmt. Diese Tendenz setzt sich auch im Berichtsjahr fort. Der Marktanteil beträgt 44%. Der klassische Bereich der bebauten Grundstücke folgt mit einem Marktanteil von 40%. Die unbebauten Grundstücke (Bauplätze) belegen mit 8% ein kleineres Marktsegment.

Verteilung der Kauffälle nach Teilmärkten in %



In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Gesamtumsatzes nach dem Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.

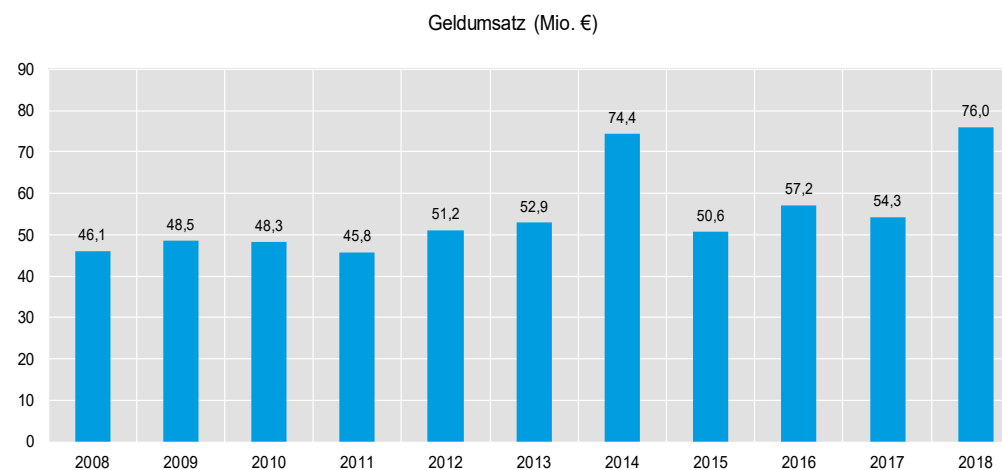
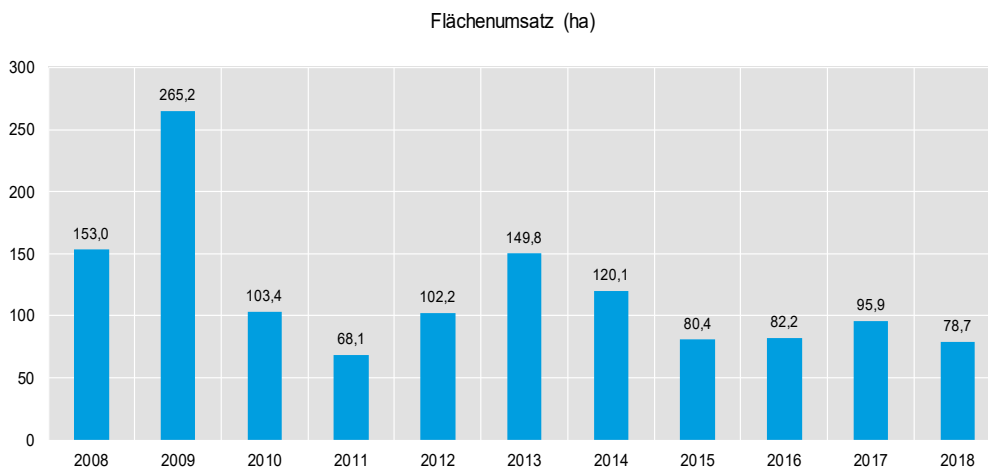
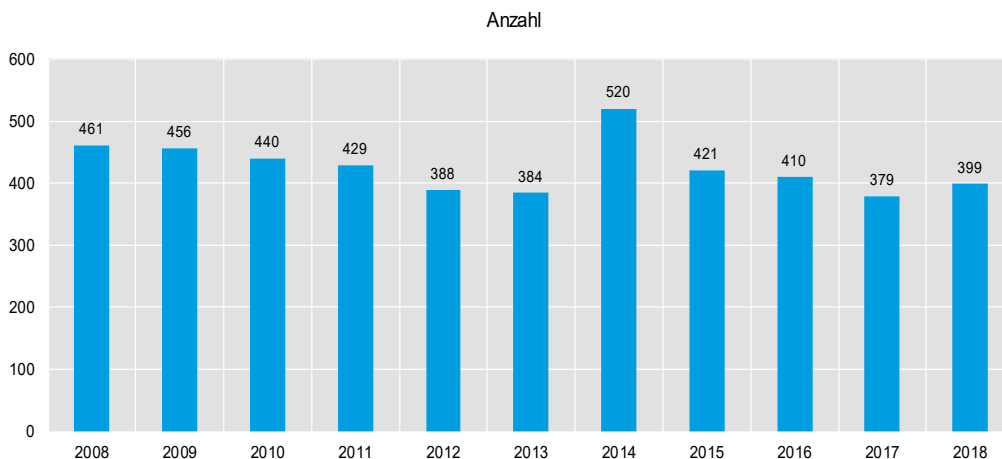


Die geographische Verteilung des Geldumsatzes ist in **Anlage 1** dargestellt.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 399 Kauffälle für unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 78,7 ha und einem Geldumsatz von 76,0 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist nahezu gleich geblieben. Der Flächenumsatz um rd. 18% gefallen und der Geldumsatz um rd. 40% gestiegen.

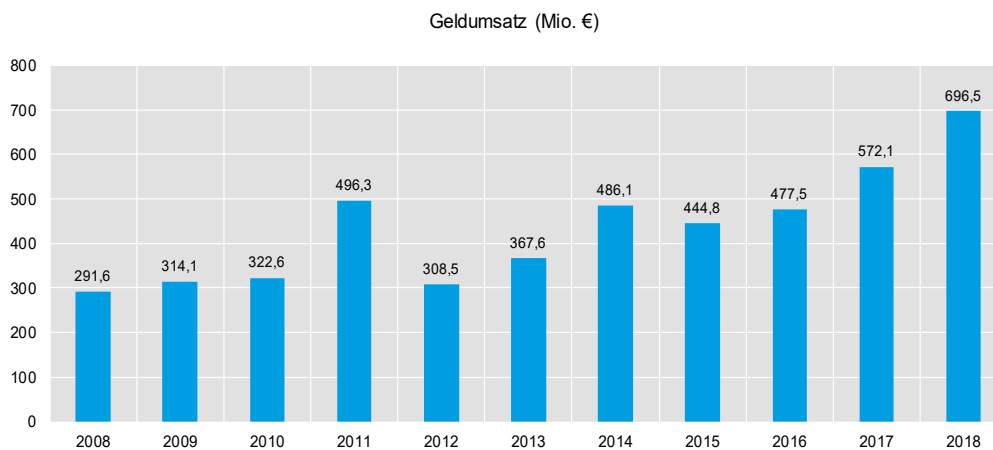
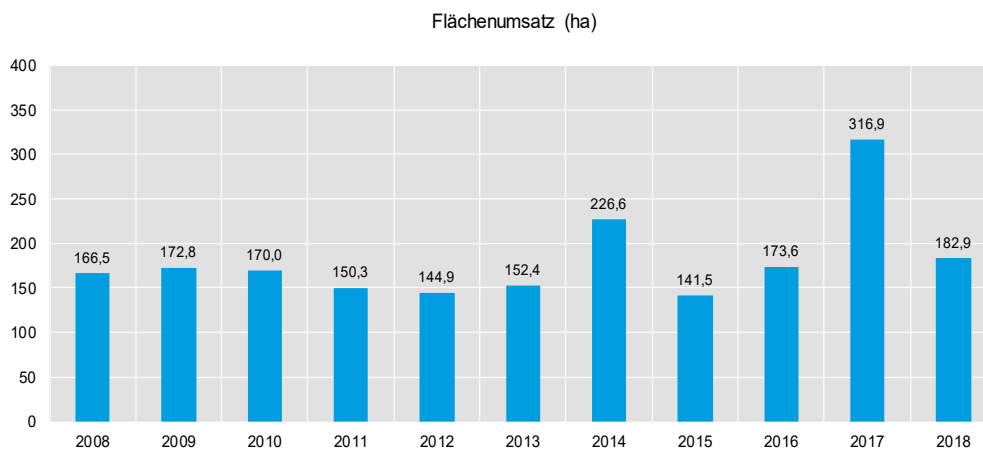
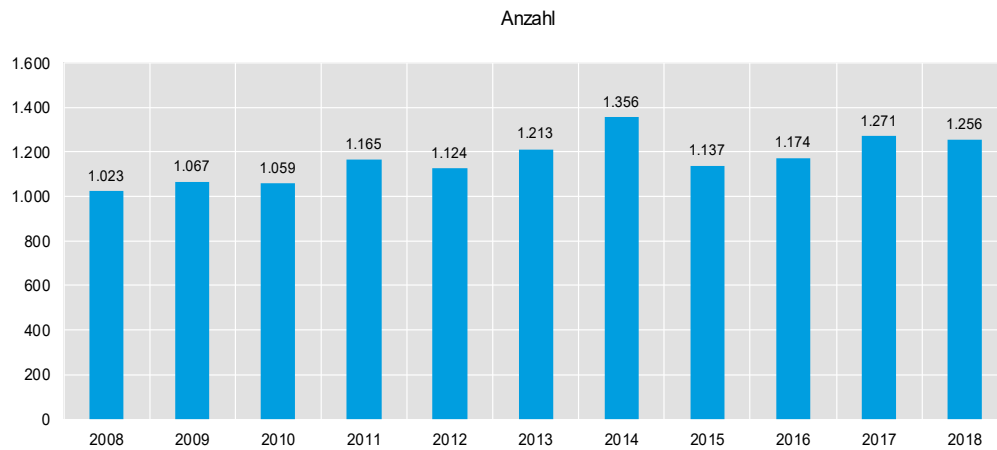
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der unbebauten Grundstücke nach der Anzahl sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



3.3 Bebaute Grundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 1.256 Kauffälle für bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 182,9 ha und einem Geldumsatz von 696,5 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle sind um 2% gegenüber dem Vorjahr gefallen. Der Flächenumsatz um rd. 42% gefallen, der Geldumsatz aber um rd. 22% deutlich gestiegen. Die Umsätze der einzelnen Teilmärkte sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen:

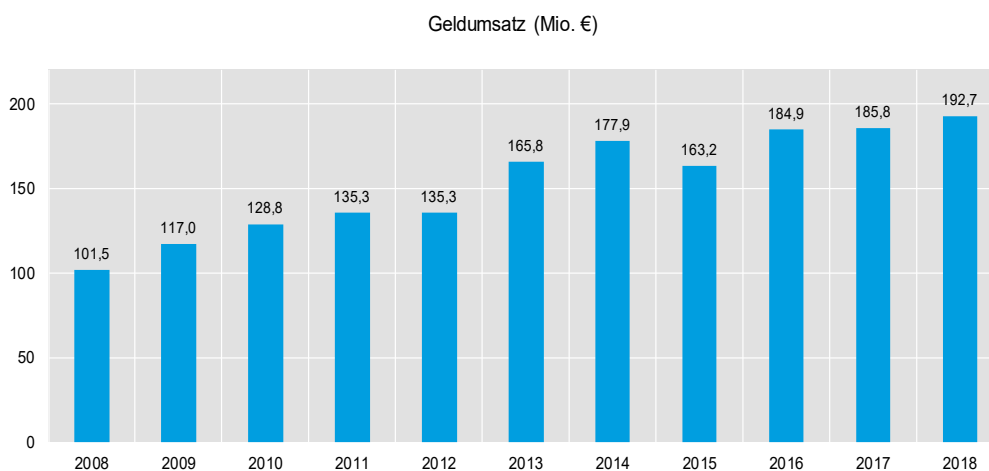
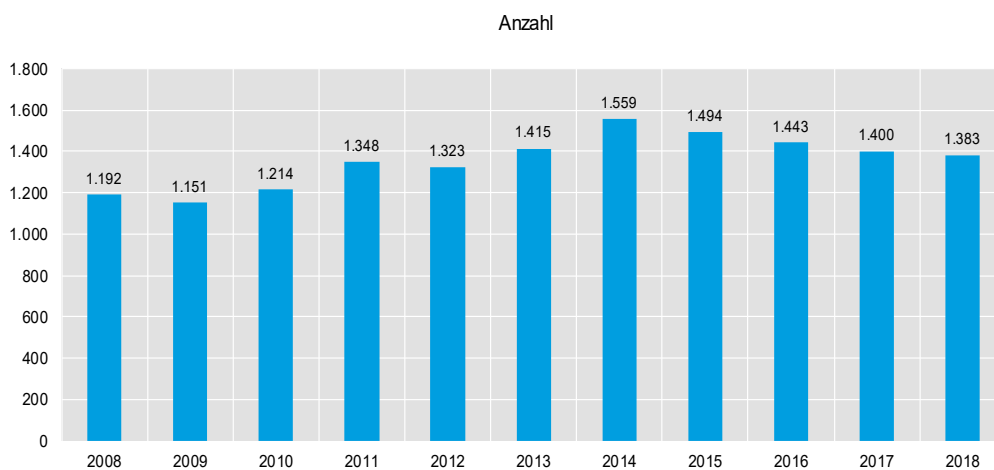
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der bebauten Grundstücke nach der Anzahl sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



3.4 Wohnungseigentum

Im vergangenen Jahr wurden 1.383 Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 190,1 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist leicht gefallen. Der Geldumsatz ist nahezu gleichgeblieben. Der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallende Flächenumsatz wird hierbei nicht berücksichtigt.

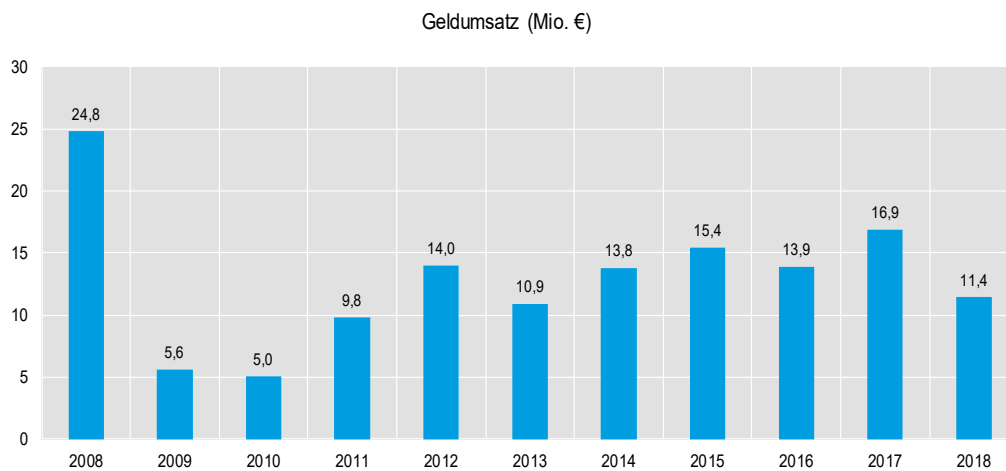
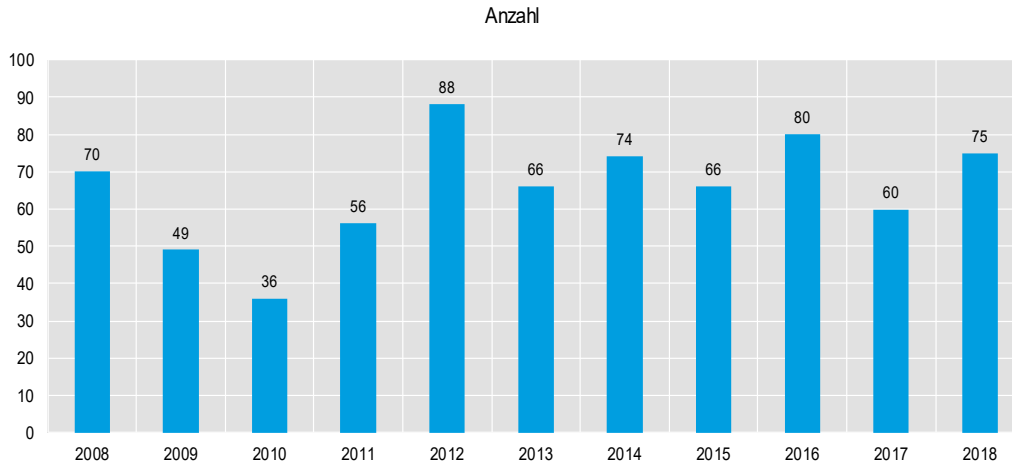
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Wohnungseigentums nach der Anzahl sowie der Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im vergangenen Jahr wurden 75 Kauffälle für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke mit einem Geldumsatz von 11,4 Mio. € erfasst. Die Anzahl der Kauffälle ist deutlich um rd. 25% gestiegen. Im Gegensatz dazu ist der Geldumsatz deutlich um rd. 23% gefallen.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke nach der Anzahl sowie der Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



3.6 Sonstige

Im Berichtsjahr lagen keine Kauffälle vor, die unter dem Teilmarkt „Sonstige“ zu berücksichtigen sind.

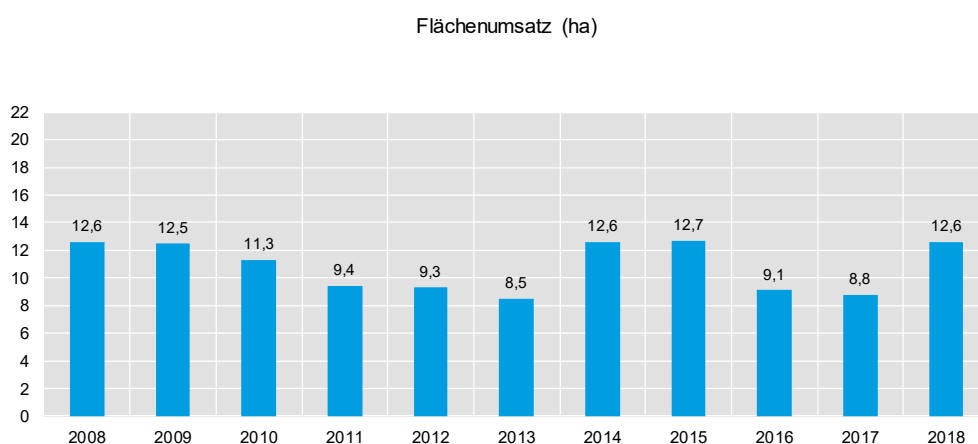
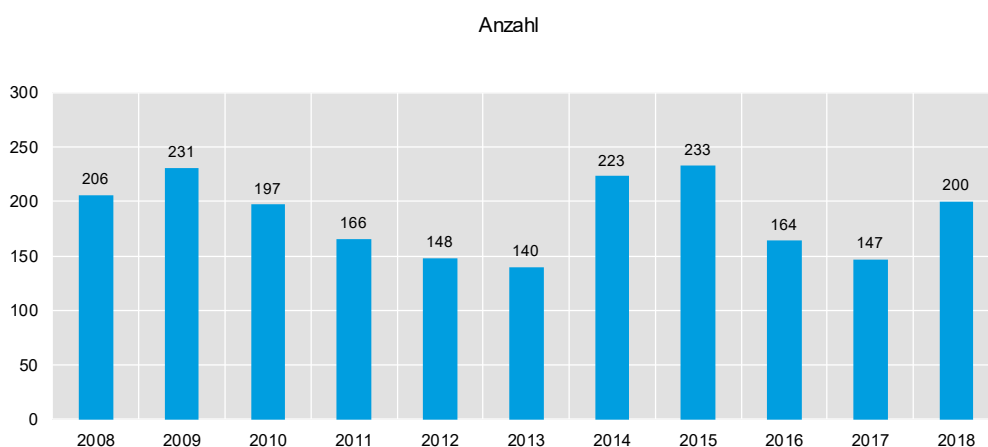
4 Unbebaute Grundstücke

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

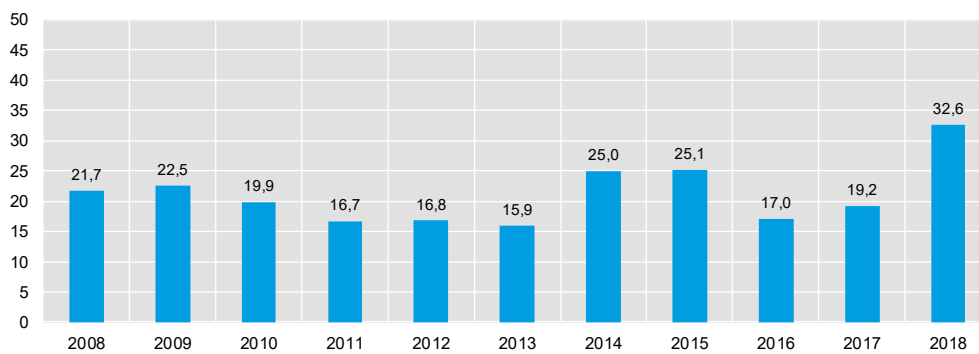
4.1 Individueller Wohnungsbau

Der individuelle Wohnungsbau bezeichnet voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z. B. Stadthäuser in mehrgeschossiger Bauweise). Auch Baugrundstücke für eine 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.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des individuellen Wohnungsbaus nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.

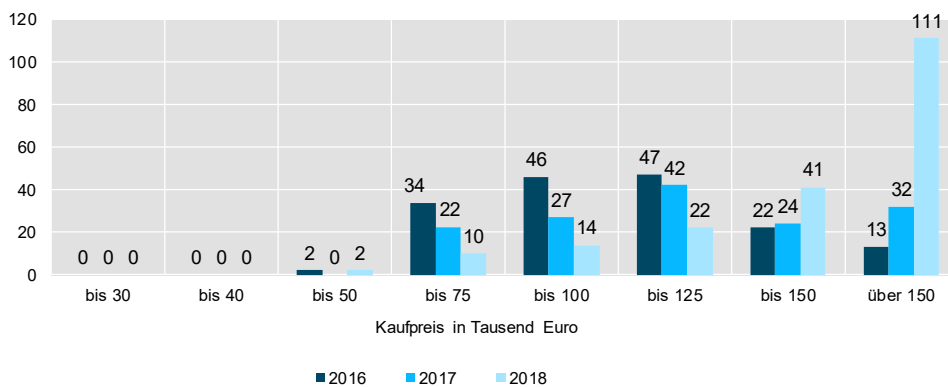


Geldumsatz (Mio. Euro)



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

Verteilung der Kauffälle



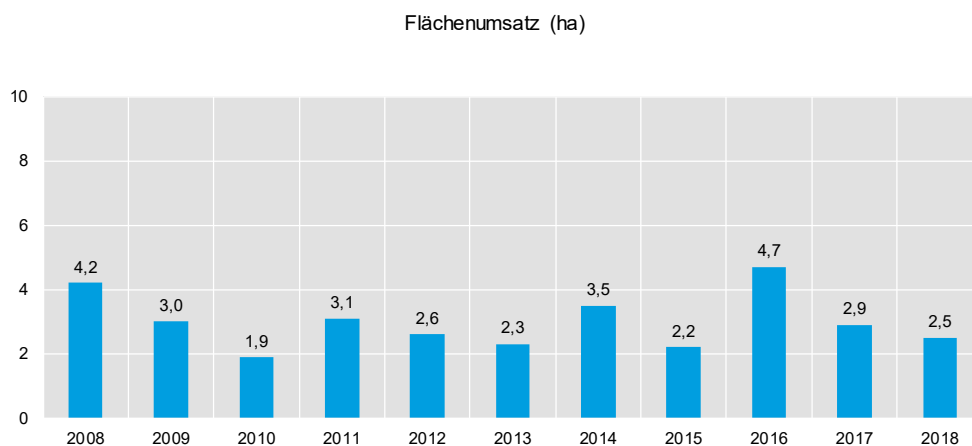
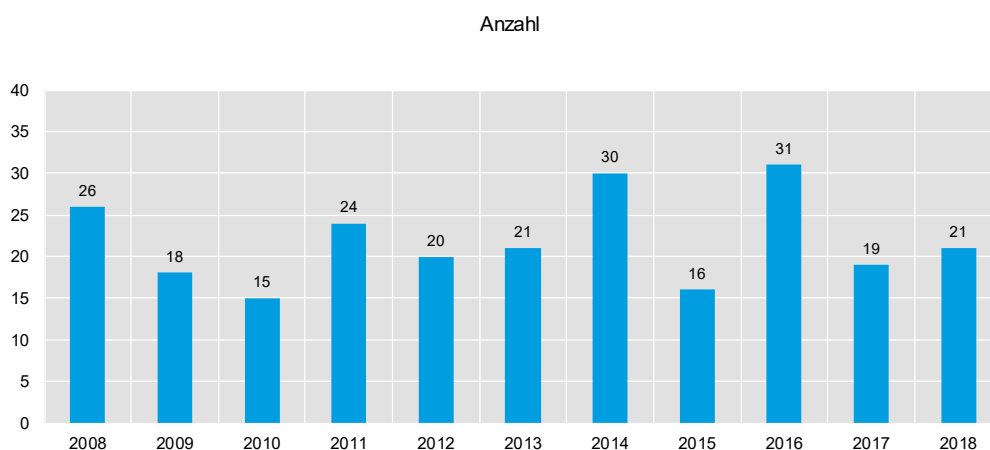
Im individuellen Wohnungsbau ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis gegenüber dem Vorjahr um rd. **18%** gestiegen.

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

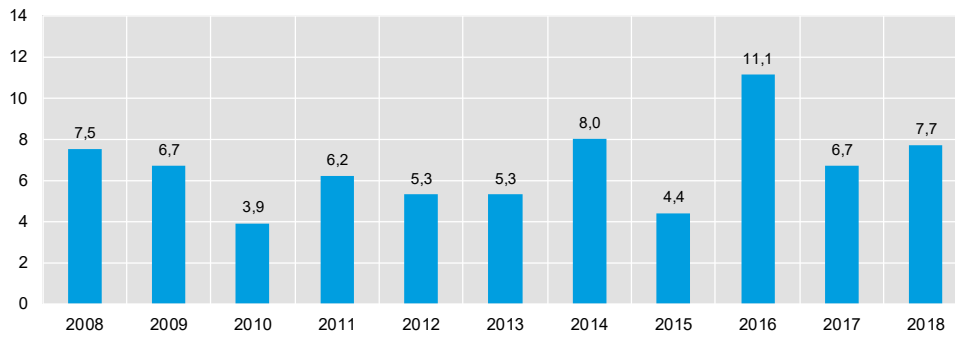
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Der Geschosswohnungsbau bezeichnet voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichen der Kategorie sind die 3- oder mehrgeschossige Umgebungsbebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Geschosswohnungsbaus nach der Anzahl der **auswertbaren Fälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



Geldumsatz (Mio. Euro)

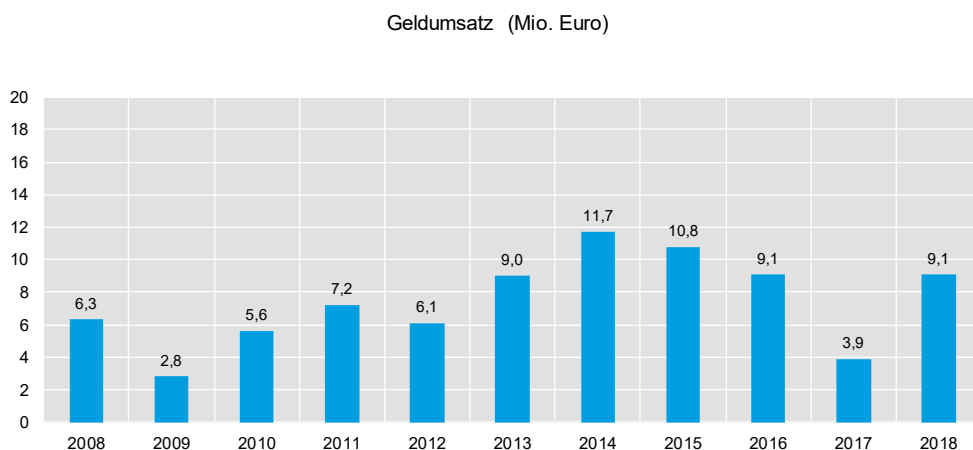
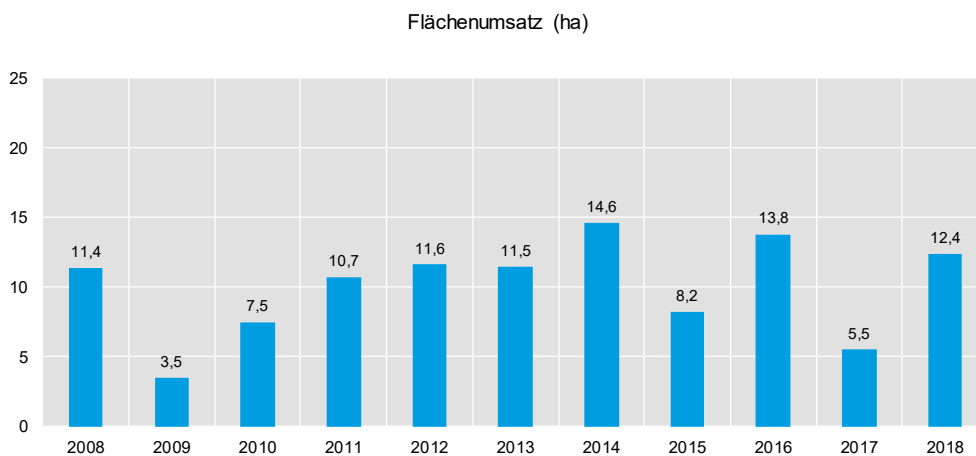
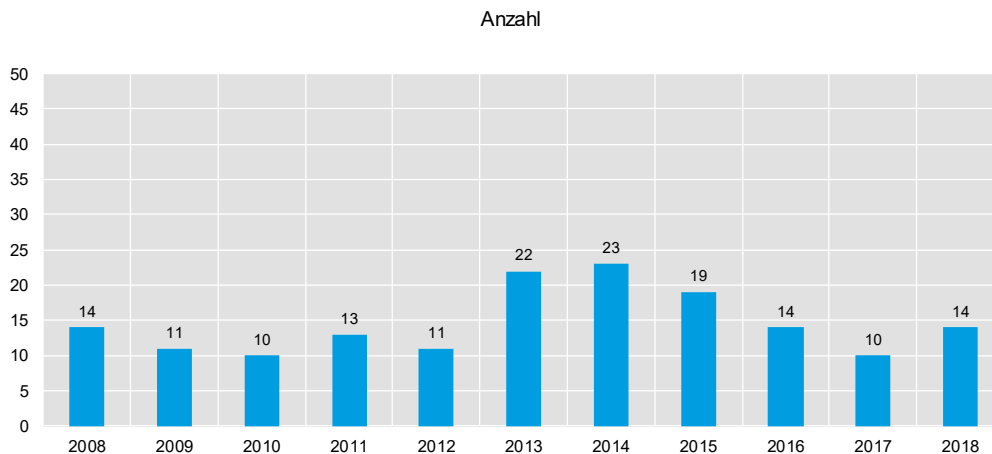


Die Preisentwicklung im Geschosswohnungsbau ist im Berichtsjahr, trotz des rückläufigen Flächen- bzw. Geldumsatzes, bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis um rd. **5%** gestiegen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen nach der Anzahl der **auswertbaren Fälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



Bei der Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen wurde eine Stagnation verzeichnet.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bodenwert für Ackerland/Forstwirtschaftliche Fläche

Im Jahr 2018 lagen drei zur Auswertung geeignete Kaufverträge über Veräußerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) vor. Aus diesen Kauffällen wurde ein stagnierendes Bodenwertniveau von rd. 5,00 €/m² festgestellt. Im Bereich der forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde ebenfalls das Wertniveau von rd. 2,00 €/m² einschließlich Aufwuchs beibehalten.

Bodenwert für Grünland

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

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr lagen keine Kauffälle vor, die unter dem Teilmarkt „Bauerwartungsland und Rohbauland“ zu berücksichtigen sind.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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.

In der folgenden Tabelle werden zur Ermittlung von Bodenwerten anderer Nutzungsarten exemplarisch Prozentansätze – in Bezug zum jeweils gültigen Bodenrichtwert – dargestellt.

Bodenwert anderer Nutzungsarten

Nutzungsart	in Prozent vom Bodenrichtwert rd.
im Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche	25 %
im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche	5 %
im Bebauungsplan ausgewiesene Flächen für Garagen / Tiefgaragen	50 %
Gartenland	10 %
private Wegefläche	30 %

Die zu bewertende Nutzungsart ist von jedem Anwender kritisch zu überprüfen und zwingend mit den planungsrechtlichen Gegebenheiten abzustimmen.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 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 sind auf Grund des Erbschaftsteuerreformgesetzes (ErbStRG) seit 01.01.2011 flächendeckend für das Stadtgebiet festzusetzen. Das bedeutet, es sind nicht nur Bodenrichtwerte für baureifes Land, sondern auch für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen sowie für bebaute Flächen im Außenbereich zu ermitteln. Durch diese gesetzliche Vorgabe wurde auch eine Umstellung der lagetypischen Bodenrichtwerte in der Innenstadt in zonale Bodenrichtwerte nötig. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse eingegangen sind. Da die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte aus den Kaufpreisen des jeweils vergangenen Jahres abgeleitet werden, kommt es zwangsläufig zu einer Divergenz zwischen Bodenrichtwert- bzw. Kaufpreisentwicklung. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Die Bodenrichtwerte gelten nur für alllastenfreie Grundstücke.

Die aktuellen Bodenrichtwerte sind am 14.02.2019 zum Stichtag 01.01.2019 beschlossen worden.

Die Bodenrichtwertkarte weist erschließungsbeitragsfreie bzw. -pflichtige Grundstücke auf. Sobald der Erschließungszustand der Bodenrichtwerte nicht mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt, ist eine fiktive Anpassung des Bodenrichtwertes zwingend erforderlich, d.h. es muss immer eine Übereinstimmung zwischen dem Erschließungszustand des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsobjekt vorhanden sein. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Erschließungskosten nach §127 BauGB.

Die Anpassung ist entsprechend der Nutzungsart zu differenzieren.

- Wohn- / Mischnutzung Ø 25 €/m²
- Gewerbe- / Industrienutzung Ø 12,50 €/m²

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Bodenrichtwerte können über das Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen BORISplus.NRW.de im Internet abgefragt werden. Es enthält alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche zonale Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen in Nordrhein-Westfalen. Damit ist ein bedeutender Schritt hinsichtlich Markttransparenz und Datenverfügbarkeit vollzogen worden.

Sie können aber auch im Internetauftritt des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de oder in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgefragt werden. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte bzw. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte sind kostenpflichtig.

Die Bodenrichtwerte und viele weitere Produkte und Informationen stehen kostenfrei unter der Adresse www.borisplus.nrw.de zur Verfügung.

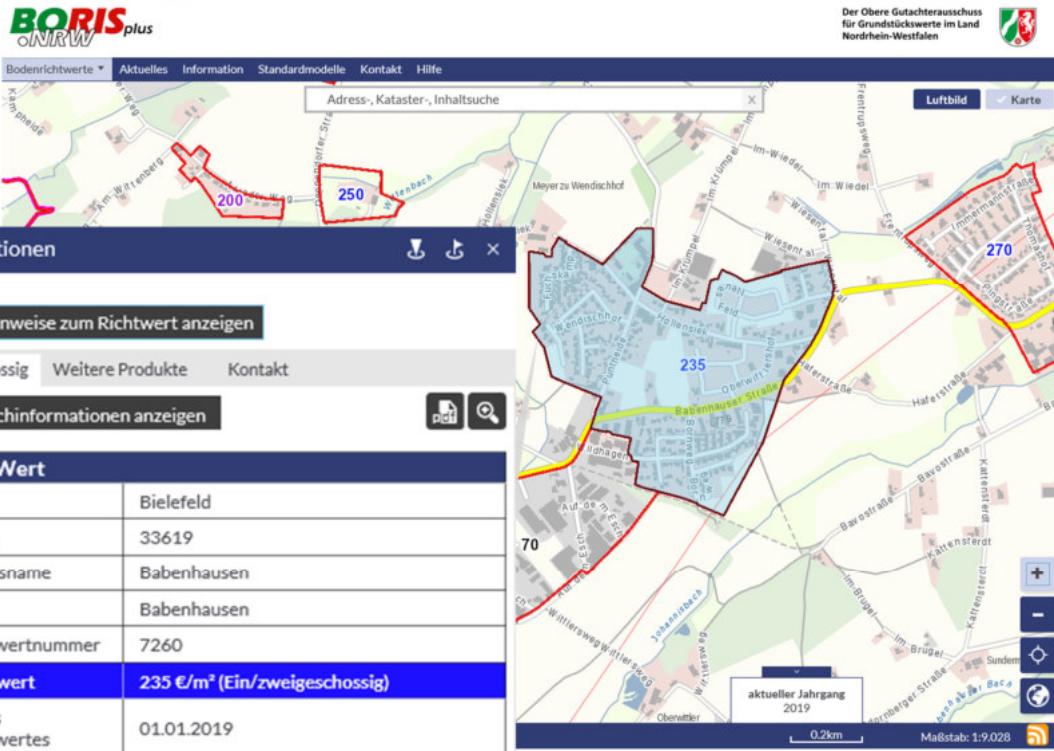


Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes finden Sie unter www.borisplus.nrw.de durch Anklicken des jeweiligen Bodenrichtwertes.

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. Geschoszahl: Die Anzahl der Vollgeschosse wird durch eine römische Ziffer angegeben.
4. Fläche: Die als Bauland zu bewertende Grundstücksfläche wird angegeben.

Beispiel: 225 € Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche.



BORISplus
ONRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Bodenrichtwerte | Aktuelles | Information | Standardmodelle | Kontakt | Hilfe

Adress-, Kataster-, Inhaltsuche

Luftbild | Karte

Detailinformationen

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Ein/zweigeschossig | Weitere Produkte | Kontakt

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33619
Gemarkungsname	Babenhausen
Ortsteil	Babenhausen
Bodenrichtwertnummer	7260
Bodenrichtwert	235 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschoszahl	I-II
Fläche	600 m ²
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Anwendungshinweise	Link

aktueller Jahrgang 2019

0,2km Maßstab: 1:9.028

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Einen Überblick über das Bodenpreisniveau anhand von Bodenrichtwerten geben die nachfolgenden Tabellen.

Dargestellt sind exemplarische Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des **individuellen Wohnungsbaus, des Geschosswohnungsbaus und von gewerblichen Bauflächen**, bezogen auf einfache, normale und gute/sehr gute Wohnlagen.

Individueller Wohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	sehr gute/gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	490	290	190
Brackwede	430	270	
Dornberg/Hoberge	460	270	
Gadderbaum	460	320	
Heepen	290	250	
Jöllenbeck/Theesen	350	240	
Schildesche	390	280	
Senne	370	240	
Sennestadt		235	
Stieghorst/Hillegossen	320	230	

Geschosswohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	450	340	
Brackwede		280	
Dornberg/Hoberge		270	
Gadderbaum		370	
Heepen	360	290	
Jöllenbeck/Theesen		280	
Schildesche	430	330	
Senne		260	
Sennestadt	260	240	
Stieghorst/Hillegossen		270	

Gewerbe u. Industrie			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	250	150	
Brackwede	85	75	
Dornberg/Hoberge		70	
Gadderbaum		95	
Heepen		85	
Jöllenbeck/Theesen		70	
Schildesche		160	
Senne		75	
Sennestadt		75	
Stieghorst/Hillegossen	170	70	

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten ist es möglich, den Bodenwert von übergroßen bzw. kleinen 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 für den Regelfall (bis 600 m² bzw. 800 m² bebaubar), d.h. sollte baurechtlich eine Bebauung in der zweiten Bebauungstiefe (gesamte Fläche bebaubar) möglich sein oder die baurechtlich erforderliche Grundstücksfläche liegt über der Normgröße ist eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses empfehlenswert, um den richtigen Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

Die Umrechnungskoeffizienten gelten nicht im Bereich der Innenstadt (MK-Gebiete) und für Gewerbegrundstücke (G-, GE-, GI-Gebiete).

Normgröße (600 m ²)			Normgröße (600 m ²)		Normgröße (800 m ²)	
Fläche [m ²]	Teilfläche bis 600 m ² bebaubar	Gesamte Fläche bebaubar	Fläche [m ²]	Gesamte Fläche bebaubar	Fläche [m ²]	Teilfläche bis 800 m ² bebaubar
600	1,00	1,00	125	1,37	800	1,00
650	0,93	0,98	150	1,32	850	0,95
700	0,87	0,96	175	1,29	900	0,90
750	0,82	0,95	200	1,26	950	0,86
800	0,78	0,93	225	1,23	1000	0,82
850	0,74	0,92	250	1,20	1100	0,75
900	0,70	0,91	275	1,18	1200	0,70
950	0,67	0,89	300	1,16	1300	0,65
1000	0,64	0,88	325	1,14	1400	0,61
1100	0,59	0,87	350	1,13	1500	0,58
1200	0,55	0,86	375	1,11		
1300	0,52	0,85	400	1,09		
1400	0,49	0,84	425	1,08		
1500	0,46	0,83	450	1,07		
			475	1,05		
			500	1,04		
			550	1,02		
			600	1,00		

Erforderliche Informationen:

Bodenrichtwert (www.borisplus.nrw.de)

Per Klick auf den aufgerufenen Bodenrichtwert erscheinen die Bodenrichtwertdetails. Hier ist zunächst zu prüfen, ob in den beschreibenden Merkmalen des Bodenrichtwertgebietes die Fläche des Normgrundstücks 600 m² oder 800 m² beträgt. Anschließend ist der Faktor für das Bewertungsgrundstück den u.a. Tabellen zu entnehmen bzw. sachverständig zu interpolieren.

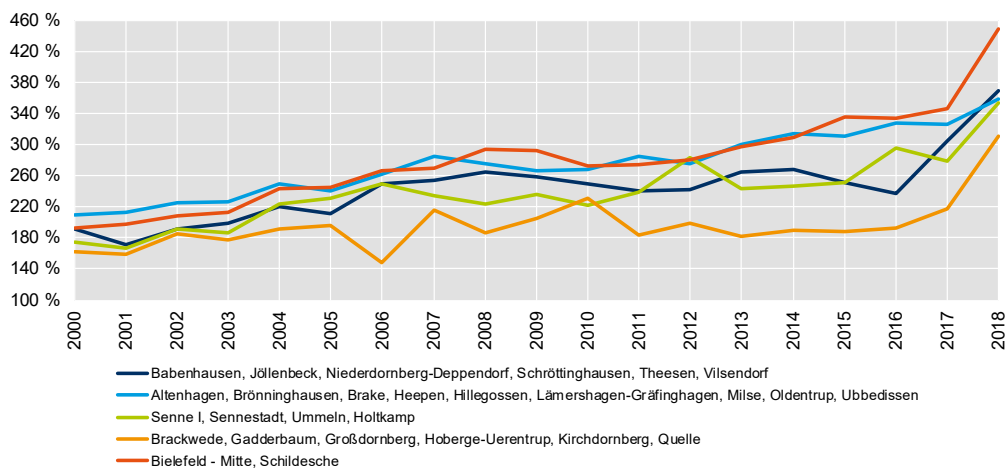
Berechnungsbeispiel:

Beispiel für die Bodenwertberechnung eines bebaubaren Grundstücks im individuellen Wohnungsbau mit Übergroße (825 m²); keine zusätzliche Bebauung möglich:

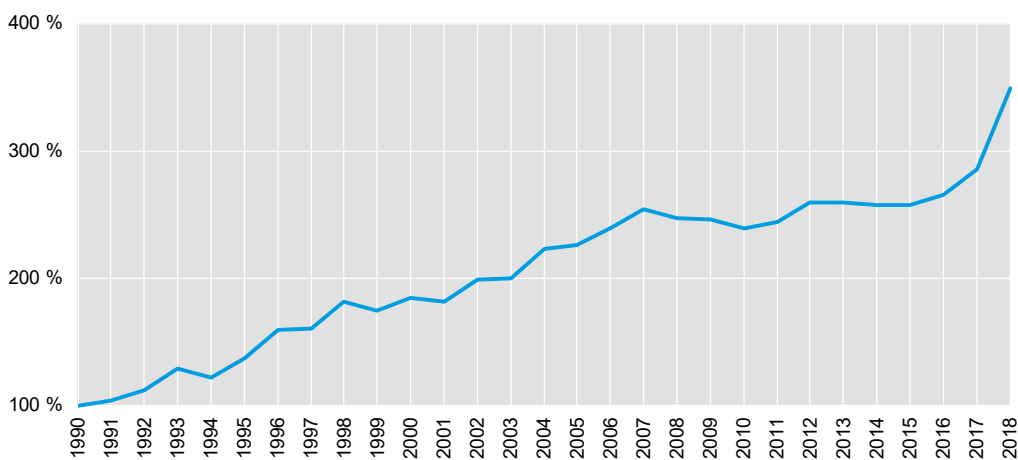
$$\begin{aligned}
 \text{Bodenwert} &= \text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert} \times \text{Faktor} \\
 &= 850 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 \times 0,74 \\
 &= 125.800 \text{ €} \\
 &\text{rd. } 126.000 \text{ €}
 \end{aligned}$$

4.7.5 Indexreihen

In der nachfolgenden Abbildung ist die Preisentwicklung nach vergleichbaren Stadtteilen von Bielefeld seit 2000 dargestellt. Bei den Darstellungen handelt es sich um Indexreihen, d.h. es sind daraus keine Aussagen über die absolute Höhe der Grundstückswerte zu ziehen; diese können sehr unterschiedlich sein.



In der folgenden Abbildung ist die Bodenpreisentwicklung für Flächen des individuellen Wohnungsbaus in Bielefeld seit 1990 dargestellt. Die Indexwerte ergeben sich aus dem gleitenden Mittel der vorliegenden Kaufpreise von unbebauten Grundstücken. Die abgebildete Indexreihe entspricht überwiegend der landesweiten Preisentwicklung in NRW.



4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

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:



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.

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:

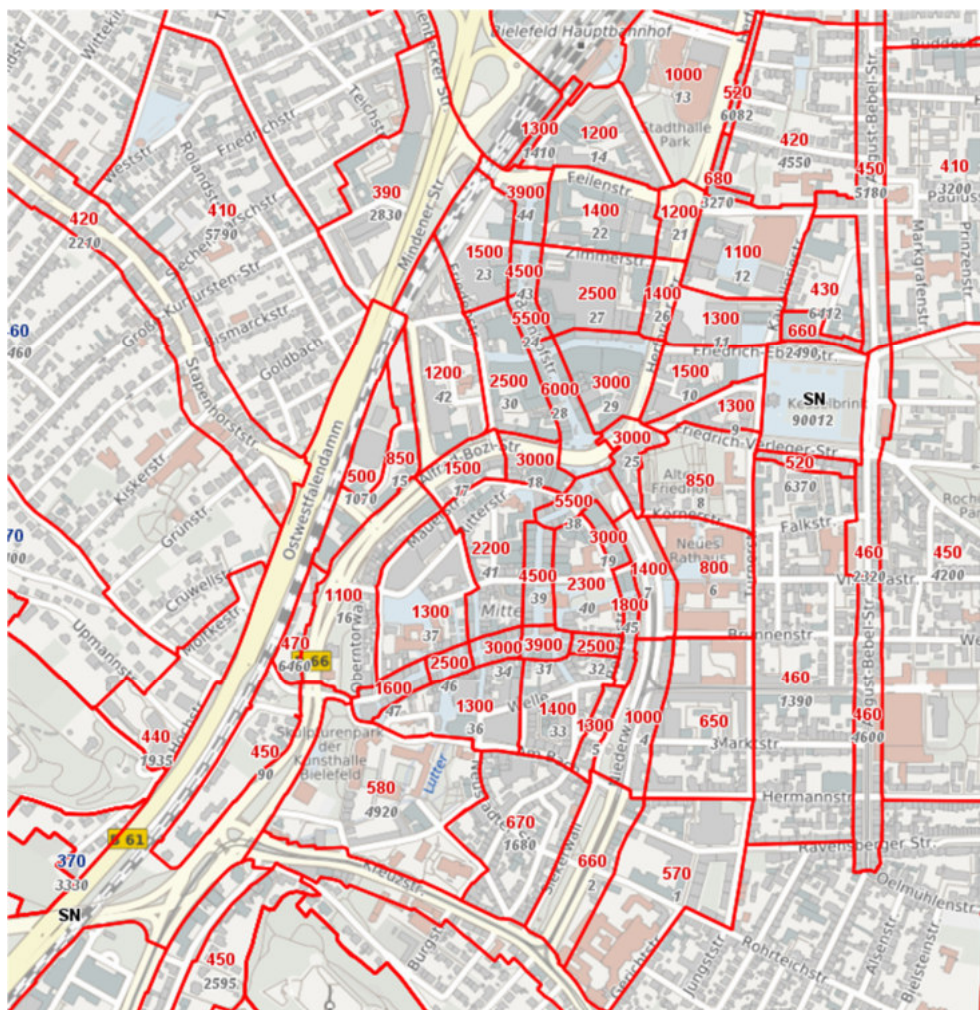
$$\text{Zone I: } K = 14,166 \times 55,00^{1,2832} = \text{rd. } 2.400 \text{ €/m}^2$$

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

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 €

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.

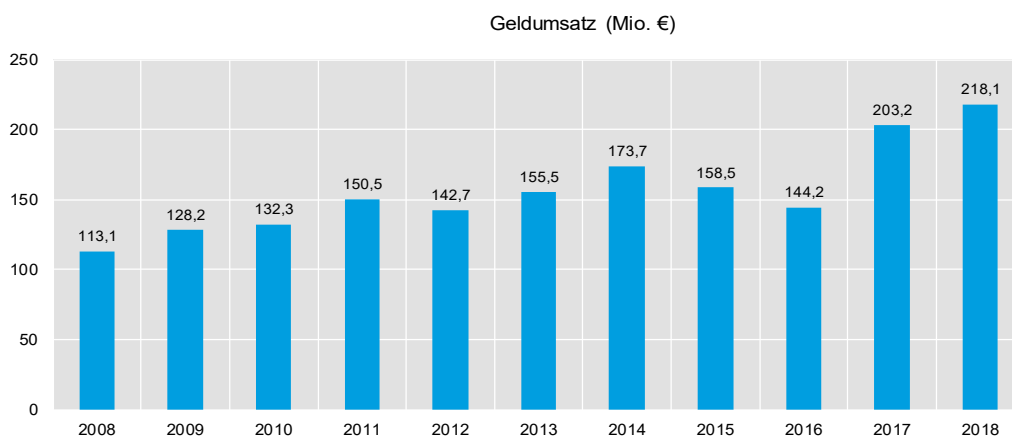
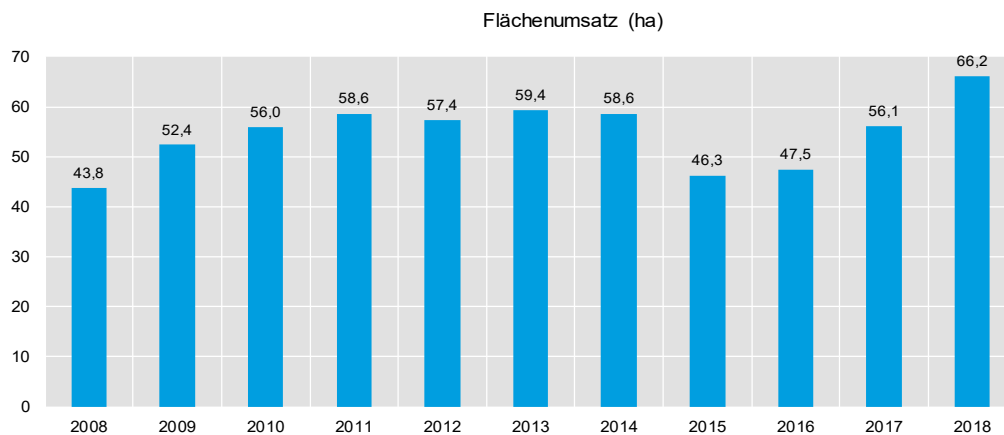
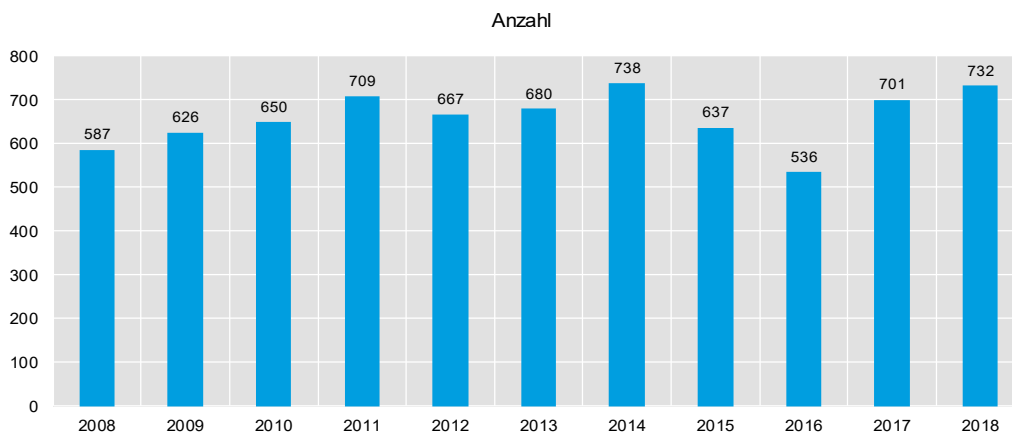


5 Bebaute Grundstücke

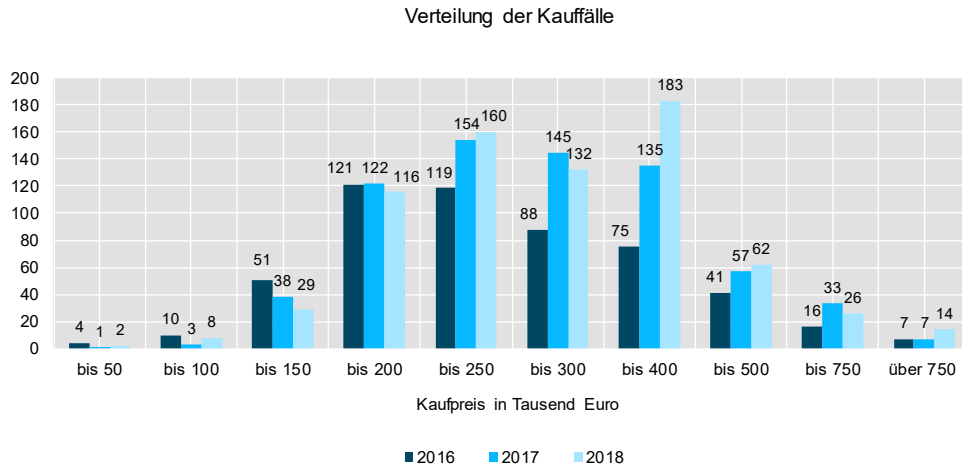
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Mit einem Volumen von 218,1 Mio. € bei einer Anzahl von 732 Kauffällen haben die Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



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



5.1.1 Durchschnittspreise

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

Freistehende 1- und 2-Familienhäuser
 Grundstücksfläche unter 350 m²
 dem Alter entsprechender normaler Zustand

Anmerkung:

Es lagen keine ausgewerteten Kauffälle in dieser Kategorie vor.

Freistehende 1- und 2-Familienhäuser
 Grundstücksfläche 350 – 800 m²
 dem Alter entsprechender normaler Zustand

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	14	514	159	3.000	483.000
2010-2017	6	543	141	2.696	379.000
1995-2009	10	515	150	2.492	366.000
1975-1994	16	601	172	2.165	368.000
1950-1974	61	649	147	1.987	284.000
1920- 1949	3	712	186	1.381	250.000
bis 1919	-	-	-	-	-

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
 Grundstücksfläche 250 - 500 m²
 dem Alter entsprechender normaler Zustand

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	5	388	136	2.618	354.000
2010-2017	3	277	142	2.894	408.000
1995-2009	21	349	134	2.423	325.000
1975-1994	27	375	133	2.022	263.000
1950-1974	26	389	121	1.920	227.000
bis 1949	-	-	-	-	-

Reihenmittelhäuser
 Grundstücksfläche 150 - 300 m²
 dem Alter entsprechender normaler Zustand

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	-	-	-	-	-
2010-2017	-	-	-	-	-
1995-2009	6	206	130	1.957	253.000
1975-1994	10	231	117	2.006	235.000
1950-1974	20	228	100	1.862	184.000
bis 1949	-	-	-	-	-

Preisniveau (Garagen)

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

Garagen					
Baujahres- klasse	Anzahl der ausge- werteten Kauffälle	Preisspanne ohne Bodenwert (in €)			Standard- abweich- ung (in €)
		von	Ø	bis	
... bis 1949	2	keine signifikante Aussage möglich			
1950 bis 1959	11	1.900	2.100	2.300	189 €
1960 bis 1969	54	2.000	2.150	2.300	142 €
1970 bis 1979	38	2.050	2.450	2.850	388 €
1980 bis 1989	16	2.900	3.400	3.900	503 €
1990 bis 1999	12	4.400	4.900	5.400	504 €
2000 bis 2009	4	6.050	6.600	7.150	535 €
ab 2010 ...	6	7.500	8.250	9.000	733 €

5.1.2 Vergleichsfaktoren

Preisentwicklung

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

Mit Hilfe der Regressionsanalyse wurden zwei Funktionsgleichungen gefunden, die das Preisniveau für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser bzw. Reihen- und Doppelhäuser abbildet, jedoch ohne Nebengebäude, Garagen, Carports und Inventar.

Die Angabe Preis/m²-Wohnfläche erfolgt jedoch zur besseren Transparenz ohne Bodenwert. Als Genauigkeitsmaß für den angegebenen Preis/m²-Wohnfläche wird die Standardabweichung angegeben. Diese statistische Größe besagt, dass die Kaufpreise in einer gewissen Bandbreite um den Mittelwert streuen. Liegt Normalverteilung vor, fallen in diese Spanne ca. 2/3 aller Fälle.

Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Funktionsgleichung liefert Vergleichswerte in €/m² Wohnfläche. Sie beziehen sich ausschließlich auf den Zeitwert der baulichen Anlage. Dieser wurde aus dem bereinigten Kaufpreis **abzüglich des Bodenwertes** und der Korrektur wertbestimmender Merkmale (z.B. Außenanlagen, Nebengebäude, besondere Bauteile etc.) unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktanpassung ermittelt. Die Standardstufe ist zwingend nach der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (**Sachwertrichtlinie - SW-RL**) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu ermitteln.

Gegebenenfalls ist eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erforderlich.

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des bebauten Erbbaurechts.

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

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -15611,37 + 7,992211 \times 330,751223$$

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertekriterien zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Preisniveau/m²) zu gelangen. Sie stellt eine allgemeingültige Aussage dar und spiegelt nicht den individuellen Einzelfall wider und ersetzt somit auch **kein Sachverständigengutachten**.

Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Weiterverkauf	-15611,37
Bodenrichtwert	150 bis 520 €/m ²	7,992211
Baujahr des Gebäudes	1900 bis 2016	330,751223
Standardstufe	einfach bis gehoben	
Grundstücksgröße	257 bis 1507 m ²	
Wohnfläche	90 bis 315 m ²	
	Stichprobe	129
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,79
	Standardfehler	164,41

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	2,0	540,00 €	700,00 €	860,00 €
1969	2,0	640,00 €	800,00 €	960,00 €
1979	2,0	690,00 €	850,00 €	1.010,00 €
1989	2,0	790,00 €	950,00 €	1.110,00 €
1999	2,0	890,00 €	1.050,00 €	1.210,00 €
2009	2,0	940,00 €	1.100,00 €	1.260,00 €
2015	2,0	990,00 €	1.150,00 €	1.310,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	2,5	690,00 €	850,00 €	1.010,00 €
1969	2,5	790,00 €	950,00 €	1.110,00 €
1979	2,5	890,00 €	1.050,00 €	1.210,00 €
1989	2,5	940,00 €	1.100,00 €	1.260,00 €
1999	2,5	1.040,00 €	1.200,00 €	1.360,00 €
2009	2,5	1.090,00 €	1.250,00 €	1.410,00 €
2015	2,5	1.140,00 €	1.300,00 €	1.460,00 €

Beispiel

Konstante	=	-15611,37
1989 x 7,992211	=	15896,51
2,0 x 330,751223	=	661,50
Summe	=	946,64 €
rd.	=	950,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	3,0	890,00 €	1.050,00 €	1.210,00 €
1969	3,0	940,00 €	1.100,00 €	1.260,00 €
1979	3,0	1.040,00 €	1.200,00 €	1.360,00 €
1989	3,0	1.140,00 €	1.300,00 €	1.460,00 €
1999	3,0	1.190,00 €	1.350,00 €	1.510,00 €
2009	3,0	1.290,00 €	1.450,00 €	1.610,00 €
2015	3,0	1.340,00 €	1.500,00 €	1.660,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	4,0	1.190,00 €	1.350,00 €	1.510,00 €
1969	4,0	1.290,00 €	1.450,00 €	1.610,00 €
1979	4,0	1.390,00 €	1.550,00 €	1.710,00 €
1989	4,0	1.440,00 €	1.600,00 €	1.760,00 €
1999	4,0	1.540,00 €	1.700,00 €	1.860,00 €
2009	4,0	1.590,00 €	1.750,00 €	1.910,00 €
2015	4,0	1.640,00 €	1.800,00 €	1.960,00 €

Preisniveau Reihen- und Doppelhäuser

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des bebauten Erbbaurechts.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = \text{Konstante} + \text{Baujahr} \times \text{Standardstufe} \\ = -19891,71 + 10,160724 \times 324,142119$$

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertekriterien zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Preisniveau/m²) zu gelangen. Sie stellt eine allgemeingültige Aussage dar und spiegelt nicht den individuellen Einzelfall wider und ersetzt somit auch **kein Sachverständigengutachten**.

Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Weiterverkauf	-19891,71
Bodenrichtwert	155 bis 440 €/m ²	10,160724
Baujahr des Gebäudes	1924 bis 2016	324,142119
Standardstufe	einfach bis gehoben <small>(1,0 = sehr einfach - 2,0 = einfach 3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)</small>	
Grundstücksgröße	143 bis 700 m ²	
Wohnfläche	80 bis 229 m ²	
	Stichprobe	141
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,78
	Standardfehler	169,15

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	2,0	480,00 €	650,00 €	820,00 €
1969	2,0	580,00 €	750,00 €	920,00 €
1979	2,0	680,00 €	850,00 €	1.020,00 €
1989	2,0	780,00 €	950,00 €	1.120,00 €
1999	2,0	880,00 €	1.050,00 €	1.220,00 €
2009	2,0	980,00 €	1.150,00 €	1.320,00 €
2013	2,0	1.030,00 €	1.200,00 €	1.370,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	2,5	630,00 €	800,00 €	970,00 €
1969	2,5	780,00 €	950,00 €	1.120,00 €
1979	2,5	880,00 €	1.050,00 €	1.220,00 €
1989	2,5	980,00 €	1.150,00 €	1.320,00 €
1999	2,5	1.080,00 €	1.250,00 €	1.420,00 €
2009	2,5	1.180,00 €	1.350,00 €	1.520,00 €
2013	2,5	1.180,00 €	1.350,00 €	1.520,00 €

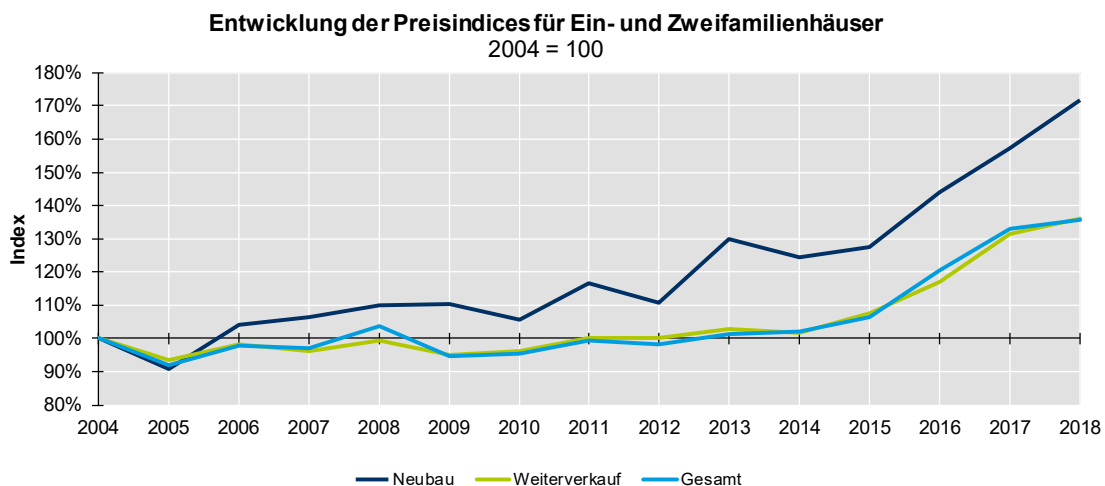
Beispiel

Konstante	=	-19891,71
1989 x 10,160724	=	20209,68
2,0 x 324,1421	=	648,28
Summe	=	966,25 €
rd.	=	950,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	3,0	830,00 €	1.000,00 €	1.170,00 €
1969	3,0	930,00 €	1.100,00 €	1.270,00 €
1979	3,0	1.030,00 €	1.200,00 €	1.370,00 €
1989	3,0	1.130,00 €	1.300,00 €	1.470,00 €
1999	3,0	1.230,00 €	1.400,00 €	1.570,00 €
2009	3,0	1.330,00 €	1.500,00 €	1.670,00 €
2013	3,0	1.380,00 €	1.550,00 €	1.720,00 €

Baujahr	Standardstufe	von	Mittelwert ohne Bodenwert	bis
	2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
1959	4,0	1.130,00 €	1.300,00 €	1.470,00 €
1969	4,0	1.230,00 €	1.400,00 €	1.570,00 €
1979	4,0	1.330,00 €	1.500,00 €	1.670,00 €
1989	4,0	1.430,00 €	1.600,00 €	1.770,00 €
1999	4,0	1.530,00 €	1.700,00 €	1.870,00 €
2009	4,0	1.630,00 €	1.800,00 €	1.970,00 €
2013	4,0	1.680,00 €	1.850,00 €	2.020,00 €

5.1.3 Indexreihen



5.1.4 Sachwertfaktoren

In der folgenden Tabelle sind nach dem „Bielefelder Modell“ abgeleitete Sachwertfaktoren für den individuellen Wohnungsbau dargestellt.

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

In dem angegebenen Sachwertbereich stellen die Sachwertfaktoren brauchbare Indikatoren im Sachwertverfahren dar. Weiter gehende Anpassungsfaktoren müssen im Einzelfall nach sachverständigen Kriterien beurteilt werden.

Sachwertfaktoren			
vorläufiger Sachwert (vS)	Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften Reiheneindhäuser Reihenmittelhäuser		
	Altbau (bis Baujahr 2016) Bodenwertniveau		
	< 200 €/m²	< 300 €/m²	≥300 €/m²
100.000 €	1,26	1,36	-
120.000 €	1,20	1,29	-
140.000 €	1,15	1,24	1,43
160.000 €	1,11	1,20	1,38
180.000 €	1,08	1,16	1,34
200.000 €	1,05	1,12	1,30
220.000 €	1,02	1,10	1,27
240.000 €	1,00	1,07	1,24
260.000 €	0,98	1,05	1,21
280.000 €	0,96	1,03	1,19
300.000 €	0,94	1,01	1,17
320.000 €	0,93	0,99	1,15
340.000 €	0,91	0,97	1,13
360.000 €	0,90	0,96	1,11
380.000 €	0,89	0,94	1,10
400.000 €	0,88	0,93	1,08
420.000 €	0,87	0,92	1,07
440.000 €	0,85	0,91	1,06
460.000 €	0,84	0,90	1,04
480.000 €	0,84	0,89	1,03
500.000 €	-	0,88	1,02
520.000 €	-	0,87	1,01
540.000 €	-	0,86	1,00
560.000 €	-	0,85	0,99
580.000 €	-	0,84	0,98
600.000 €	-	0,83	0,97
620.000 €	-	0,83	0,96
640.000 €	-	0,82	0,96
660.000 €	-	-	-
680.000 €	-	-	-
700.000 €	-	-	-
720.000 €	-	-	-
740.000 €	-	-	-
760.000 €	-	-	-
780.000 €	-	-	-
800.000 €	-	-	-
820.000 €	-	-	-
840.000 €	-	-	-
860.000 €	-	-	-
Ausgewertete Kauffälle	681		
Ausgleichsfunktion (< 200)	$0,69 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,26}$		
Ausgleichsfunktion (< 300)	$0,73 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,27}$		
Ausgleichsfunktion (≥ 300)	$0,85 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,26}$		
Bestimmtheitsmaß	0,48	0,46	0,42

Anwendungsbeispiel:

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

$$SW = vS \times SF \pm boG$$

SW = Sachwert

vS = vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren (NHK 2010) errechnet

SF = Sachwertfaktor unter Anwendung des vorläufigen Sachwertes aus Seite 38 ablesbar bzw. sachverständig zu interpolieren

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

Berechnungsbeispiel:

Gebäudeart: Einfamilienhaus

vorläufiger Sachwert: 320.000 €

Bodenwertniveau < 300 €/m²

Sachwertfaktor: 0,99

Reparaturstau: 10.000 €

$$SW = 320.000 \text{ €} \times 0,99 - 10.000 \text{ €}$$

$$SW = 306.800 \text{ €}$$

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau dargestellt. Datengrundlage für die Auswertung waren geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2018. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt. Fallende Liegenschaftszinssätze bedeuten gleichzeitig steigende Kaufpreise.

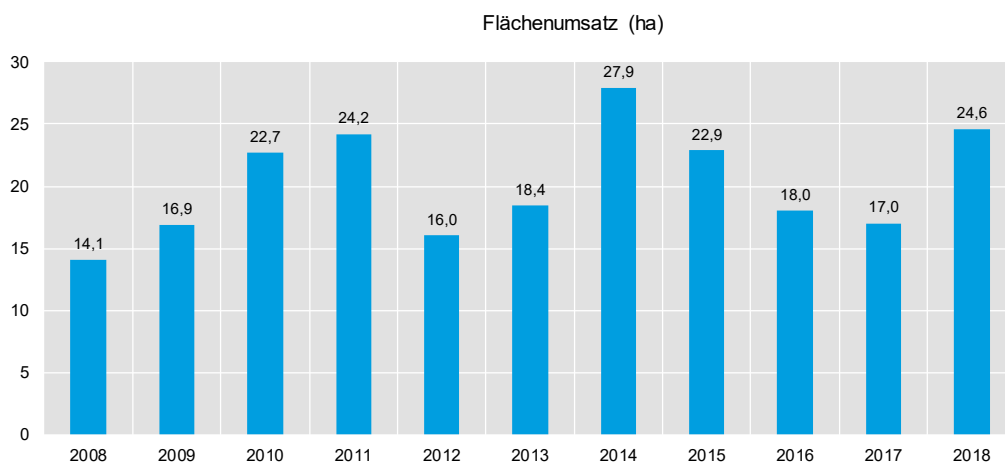
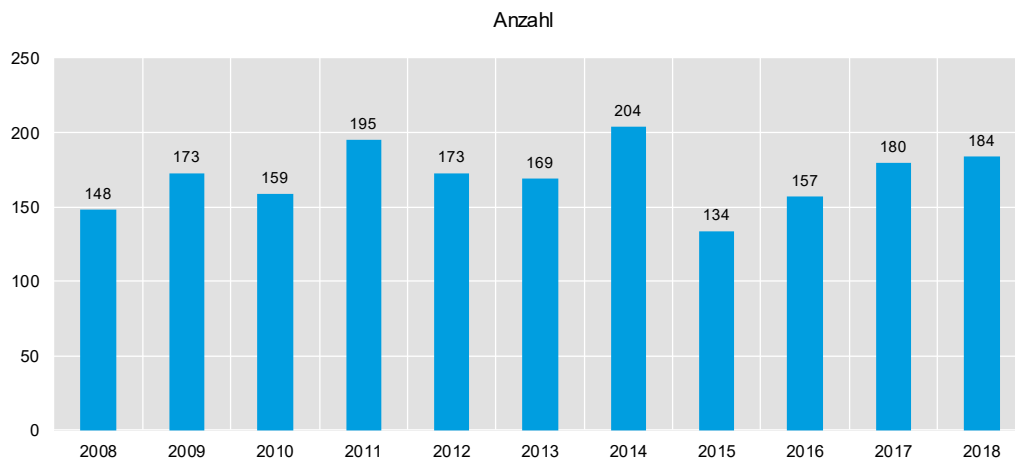
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Freistehendes Einfamilienhaus	2,4	135
Standardabweichung	0,9	-
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	2,8	118
Standardabweichung	0,7	-
Reihenmittelhaus	2,6	62
Standardabweichung	0,9	-
Zweifamilienhaus	2,8	59
Standardabweichung	1,2	-

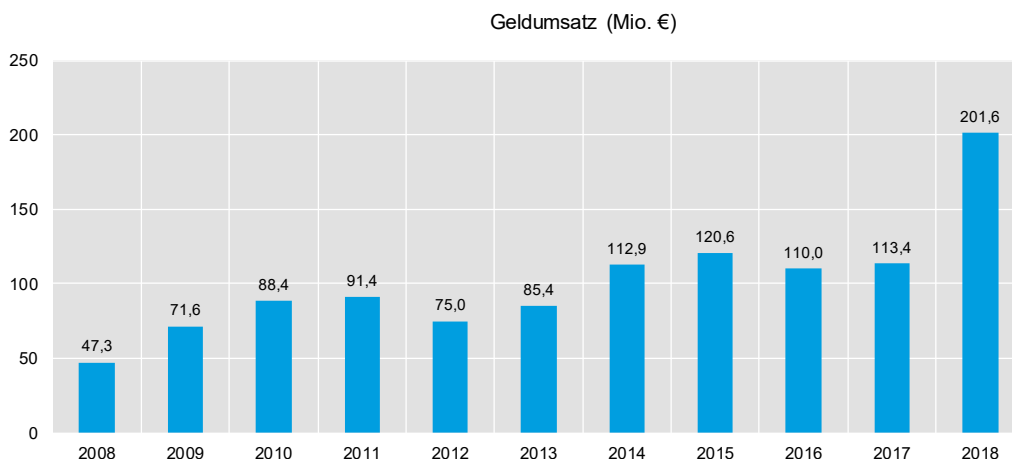
Zur besseren Einordnung bzw. Vergleichbarkeit der empirisch ermittelten Liegenschaftszinssätze sind im Anschluss wesentliche Kennzahlen der verwendeten Datengrundlage angegeben.

Gebäudeart	LZ [%]	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Boden- richtwert [€/m ²]	Ø Restnutz- ungsdauer [Jahr]	Ø Kaufpreis je m ² Wohnfläche [€/m ²]	Ø Nettokaltmiete [€/m ²]
Freistehendes EFH	2,4	135	148	237	42	2.307	7,3
<i>Standardabweichung</i>	0,9		37	62	20	644	1,1
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	2,8	118	130	251	47	2.208	7,4
<i>Standardabweichung</i>	0,7		28	51	18	527	1,0
Reihenmittelhaus	2,6	62	116	248	40	1.949	7,0
<i>Standardabweichung</i>	0,9		20	47	15	426	0,7
Zweifamilienhaus	2,8	59	181	260	28	1.776	6,6
<i>Standardabweichung</i>	1,2		47	76	6	537	0,7

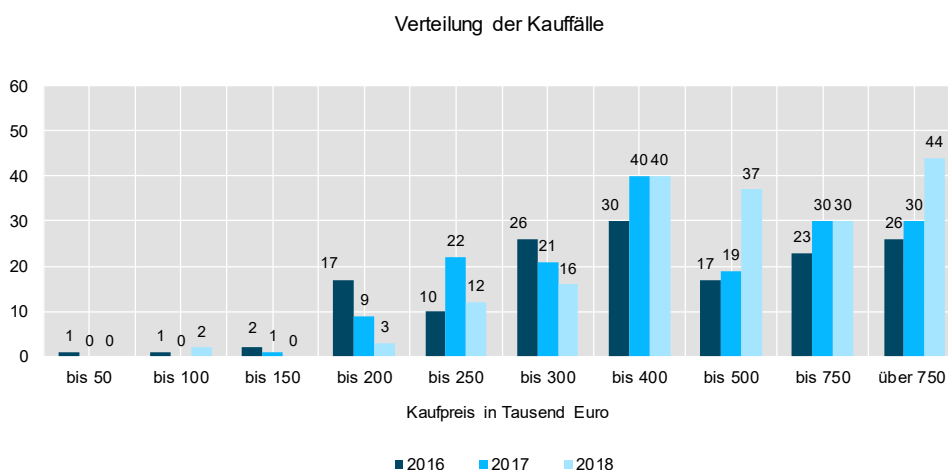
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie der gemischt genutzten Gebäude (Gewerbeanteil < 20 %) nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.





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



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser dargestellt. Datengrundlage für die Auswertung waren geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2018. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt. Fallende Liegenschaftszinssätze bedeuten gleichzeitig steigende Kaufpreise.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Drei- und Mehrfamilienhäuser	3,1	52
Standardabweichung	1,2	-

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

Kennzahlen 2018							
Gebäudeart	LZ	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche	Ø Bodenrichtwert	Ø Restnutzungsdauer	Ø Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Ø Nettokaltmiete
	[%]		[m ²]	[€/m ²]	[Jahr]	[€/m ²]	[€/m ²]
Drei- und Mehrfamilienhäuser	3,1	52	435	333	37	1.692	6,7
Standardabweichung	1,2		296	211	17	644	1,7

5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

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

Deshalb wird er auch in Fachkreisen als sogenannter „Maklerfaktor“ bezeichnet. Er wird in Verkehrswertgutachten bei ertragsorientierten Objekten als Plausibilitätskontrolle herangezogen.

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

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

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

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

Auswertekriterien

Nutzungsart	Drei- und Mehrfamilienhäuser
Teilmarkt	Weiterverkauf
Bodenrichtwert	180 bis 630 €/m ²
Baujahr des Gebäudes	1934 bis 2014
Standardstufe (2,0 = einfach - 3,0 = mittel)	einfach bis mittel
Wohnfläche	103 bis 1570 m ²
Vermietungssituation	vermietet
Restnutzungsdauer	24 bis 76 Jahre

Kennzahlen

Stichprobe	48
Rohertragsfaktor	Ø 19
Standardabweichung	0,77

Anmerkung:

Eine andere Nutzungsart ergibt einen veränderten Rohertragsfaktor.

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

5.2.3 Indexreihen

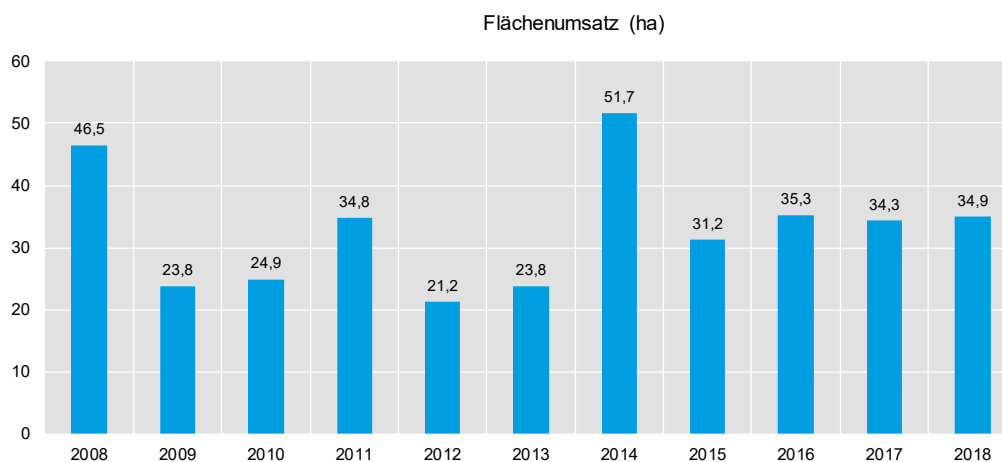
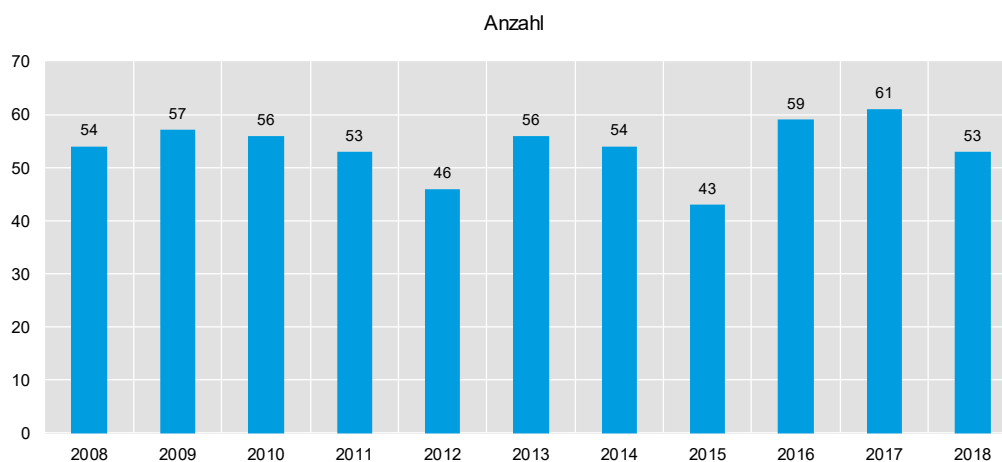
Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

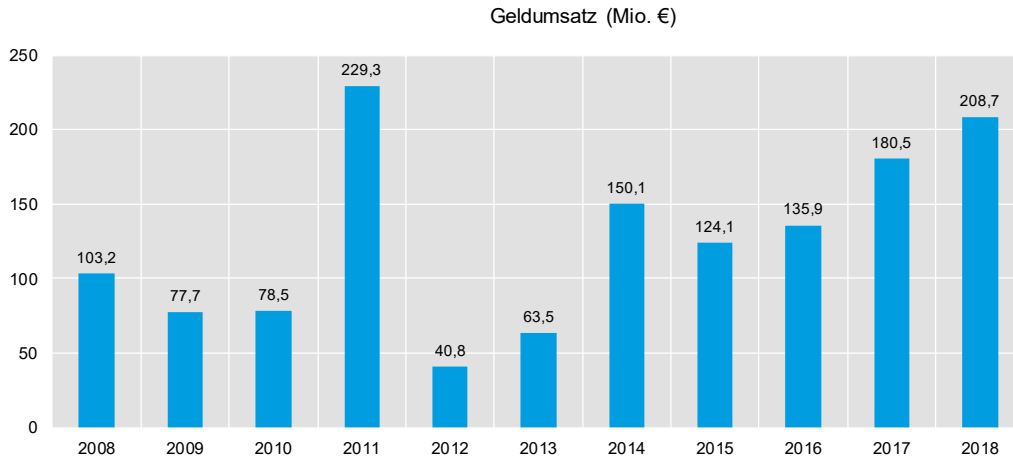
5.2.4 Durchschnittspreise

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

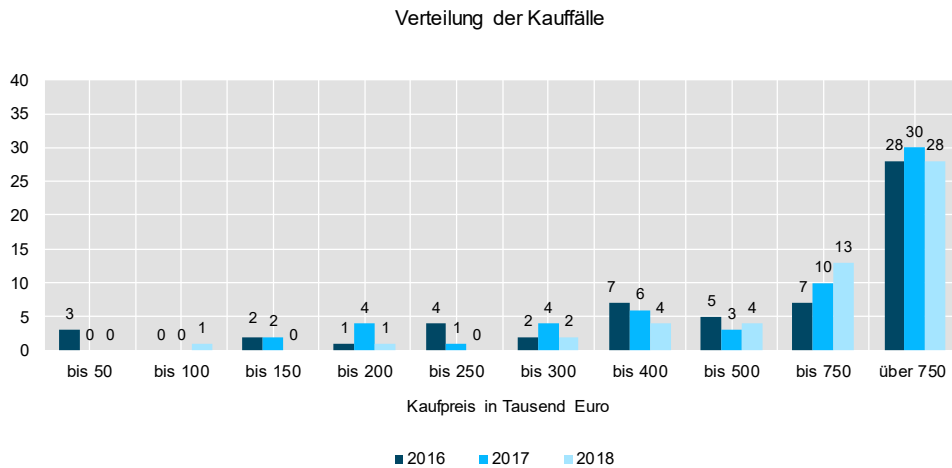
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.





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



5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Für diese Objektarten musste auf Grund der mangelnden Anzahl von zur Verfügung stehenden Kauffällen auf eine statistische Ableitung verzichtet werden. Als Anhalt dienen an dieser Stelle Erfahrungswerte bzw. Literaturangaben.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Überwiegend Gewerbe (Büro)	4,5 - 7,0	-
Reine Geschäftsobjekte (mittlere Lage)	5,0 - 7,0	-
Reine Geschäftsobjekte (Citylage)	5,5 - 8,0	-
Gewerbe/Fabriken	6,0 - 9,0	-

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

5.3.3 Indexreihen

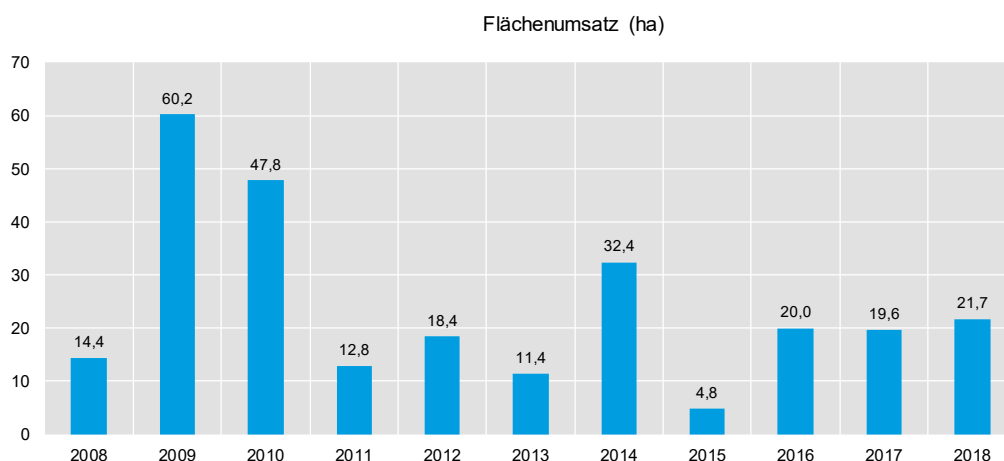
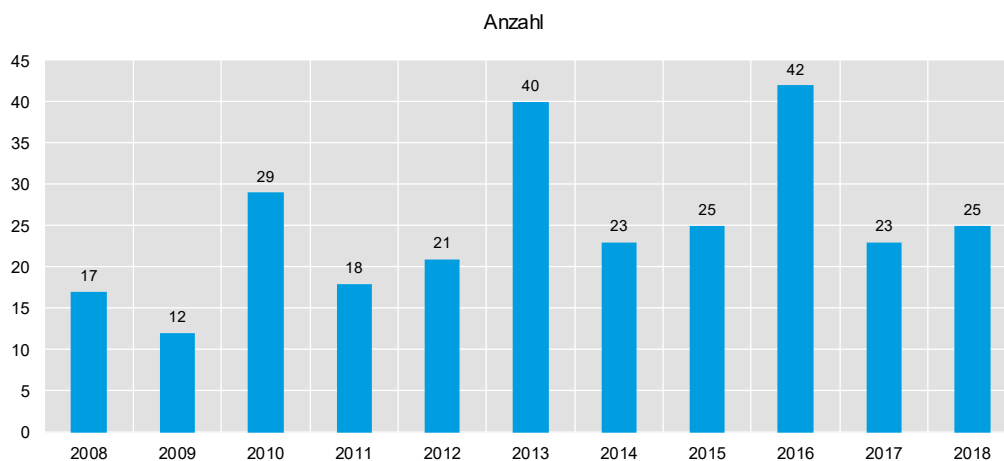
Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

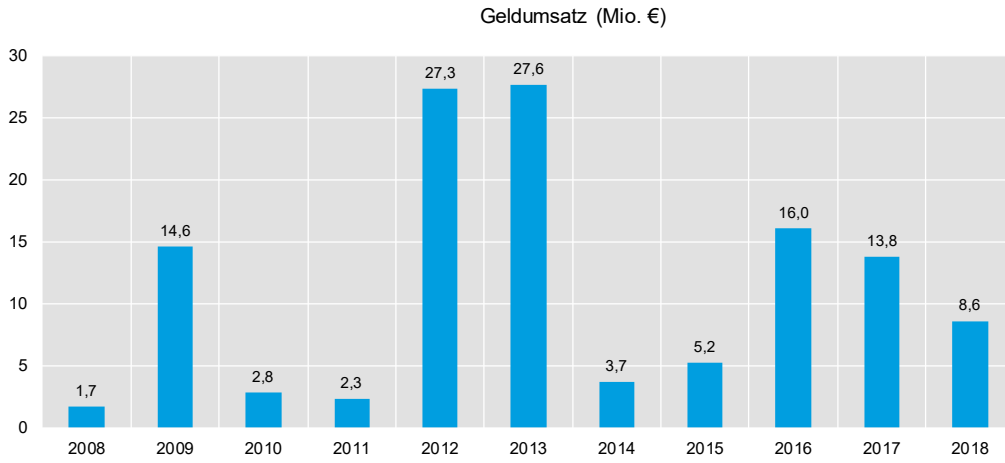
5.3.4 Durchschnittspreise

Dieses Thema ist derzeit nicht besetzt.

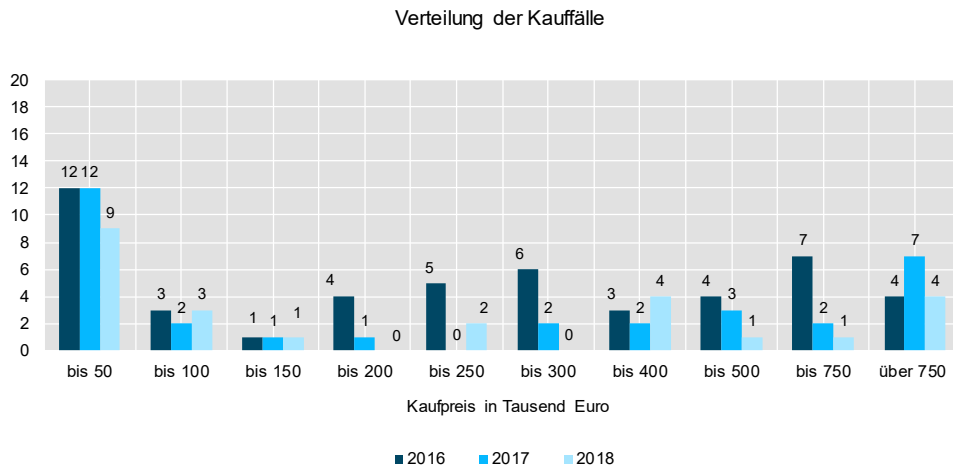
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der sonstigen bebauten Grundstücke nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.





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

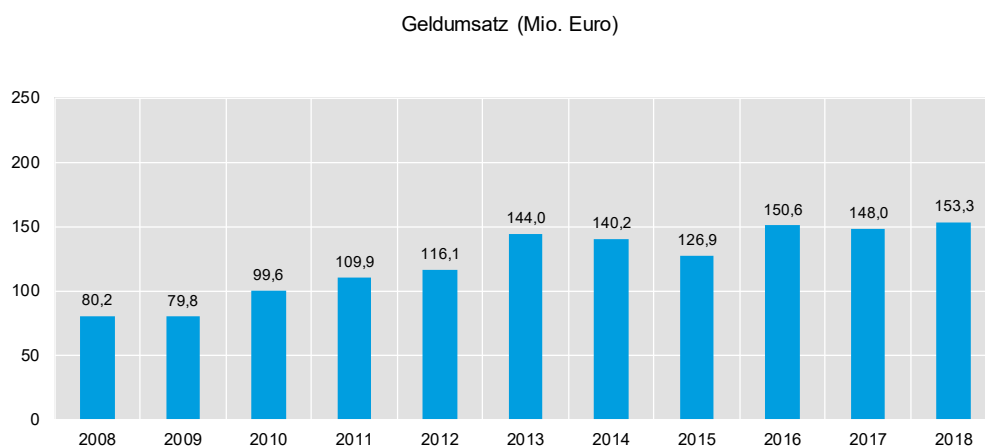
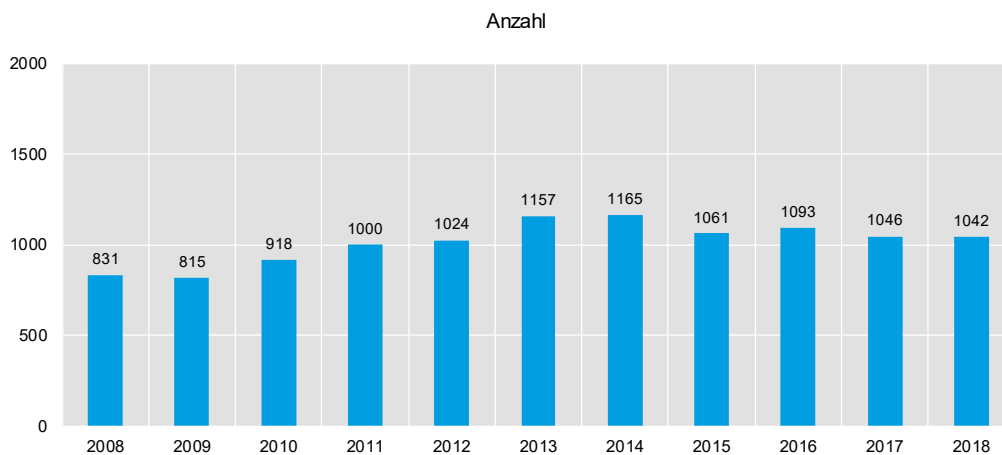


6 Wohnungs- und Teileigentum

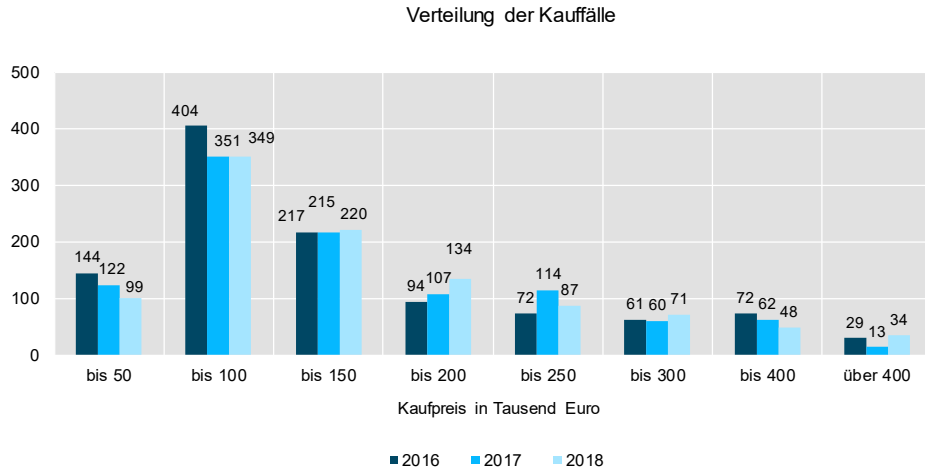
6.1 Wohnungseigentum

Mit einer Anzahl von 1042 Kauffällen stellt das Wohnungseigentum den stärksten Teilmarkt dar. Der Teilmarkt „Teileigentum“ wird im Folgenden gesondert behandelt.

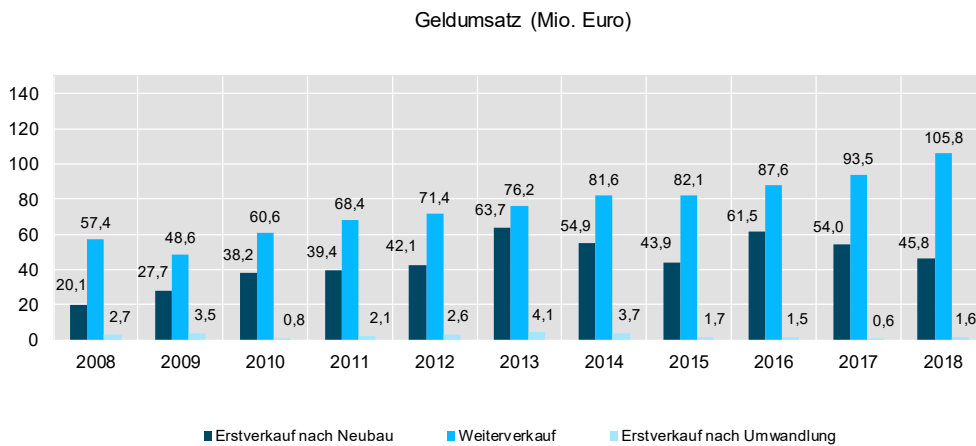
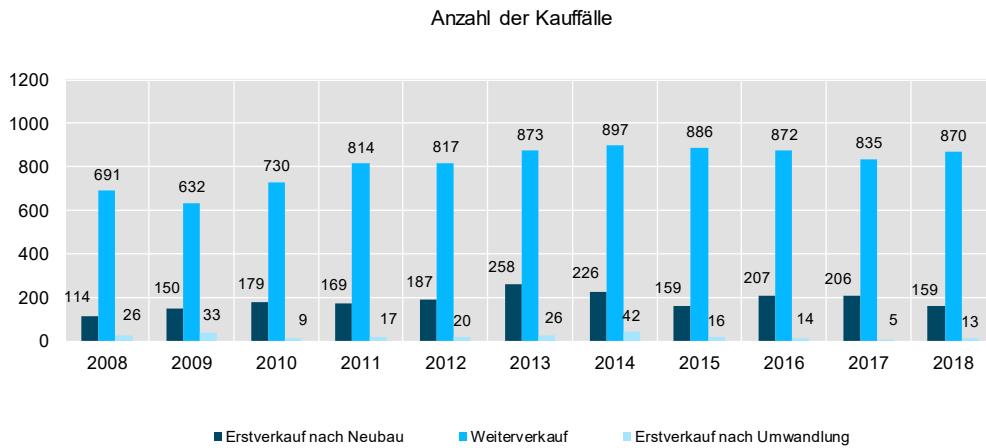
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung des Wohnungseigentums nach der Anzahl **der auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



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



In den nachfolgenden Abbildungen wird die Aufteilung der Kauffälle bzw. des Geldumsatzes 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.



6.1.1 Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle zeigt exemplarisch einige Durchschnittspreise/m² Wohnfläche unterteilt in die Teilmärkte „Erstverkauf nach Neubau“ und „Weiterverkäufe“.

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]
Erstverkauf nach Neubau	50	83	2.970
2010-2017	3	88	3.020
1995-2009	26	80	1.960
1975-1994	58	78	1.600
1950-1974	70	75	1.330
1920-1949	2	77	1.300
bis 1919	3	67	1.440

Merkmale:

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

6.1.2 Vergleichsfaktoren

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 36% des Geldumsatzes. Dies entspricht einem Anteil von nur 20%, bezogen auf die gesamte Anzahl der Kauffälle. Diesen Verträgen können in der Regel die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksanteil, Ausstattung usw., entnommen werden. Bei älteren Wohnungen (Weiterverkäufe) oder Umwandlungen sind diese Daten in den Verträgen nicht vorhanden.

Diese Daten werden von der Geschäftsstelle durch Fragebögen erhoben. Durch deren Auswertung werden auch für den Teilmarkt „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 10%.

Preisniveau Weiterverkauf

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

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbaurechts.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -16114,23 + 2,399407 \times \text{Bodenrichtwert} + 8,093011 \times \text{Baujahr} + 370,670207 \times \text{Ausstattungsfaktor} + -3,478561 \times \text{Anzahl der Wohnungen}$$

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

Auswertekriterien	Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Weiterverkauf	-16114,23
Bodenrichtwert	160 bis 440 €/m ²	2,399407
Baujahr des Gebäudes	1903 bis 2016	8,093011
Ausstattung	einfach bis gehoben	370,6702
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	2 bis 74	
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet	-3,47856
Wohnfläche	21 bis 134 m ²	
	Stichprobe	278
	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,67
	Standardfehler	261,91

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

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	200	2,5	4	890,00 €	1.150,00 €	1.410,00 €
1969	200	2,5	4	940,00 €	1.200,00 €	1.460,00 €
1979	200	2,5	4	1.040,00 €	1.300,00 €	1.560,00 €
1989	200	2,5	4	1.140,00 €	1.400,00 €	1.660,00 €
1999	200	2,5	4	1.190,00 €	1.450,00 €	1.710,00 €
2009	200	2,5	4	1.290,00 €	1.550,00 €	1.810,00 €
2015	200	2,5	4	1.340,00 €	1.600,00 €	1.860,00 €

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	300	3,0	4	1.290,00 €	1.550,00 €	1.810,00 €
1969	300	3,0	4	1.390,00 €	1.650,00 €	1.910,00 €
1979	300	3,0	4	1.440,00 €	1.700,00 €	1.960,00 €
1989	300	3,0	4	1.540,00 €	1.800,00 €	2.060,00 €
1999	300	3,0	4	1.640,00 €	1.900,00 €	2.160,00 €
2009	300	3,0	4	1.690,00 €	1.950,00 €	2.210,00 €
2015	300	3,0	4	1.740,00 €	2.000,00 €	2.260,00 €

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	400	4,0	4	1.890,00 €	2.150,00 €	2.410,00 €
1969	400	4,0	4	1.990,00 €	2.250,00 €	2.510,00 €
1979	400	4,0	4	2.090,00 €	2.350,00 €	2.610,00 €
1989	400	4,0	4	2.140,00 €	2.400,00 €	2.660,00 €
1999	400	4,0	4	2.240,00 €	2.500,00 €	2.760,00 €
2009	400	4,0	4	2.290,00 €	2.550,00 €	2.810,00 €
2015	400	4,0	4	2.340,00 €	2.600,00 €	2.860,00 €

Diese Berechnung lässt sich nun auch einfach und schnell mit dem Bielefelder Immobilienrechner unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de online durchführen.

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.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = 1541,61 + 5,334823 \times \text{Bodenrichtwert} + 33,187419 \times \text{Ausstattungsfaktor} - 26,723560 \times \text{Anzahl der Wohnungen}$$

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

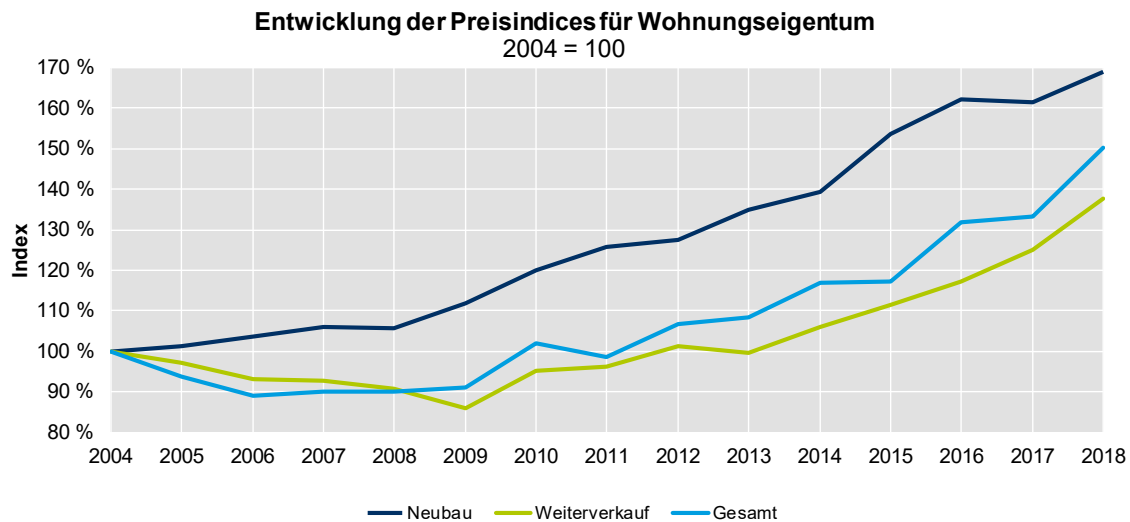
Auswertekriterien		Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Erstverkauf nach Neubau	Konstante	1541,61
Bodenrichtwert	185 bis 430 €/m ²	Bodenrichtwert	5,334823
Baujahr des Gebäudes	2017 bis 2018	Ausstattungsfaktor	33,18742
Ausstattung	mittel bis stark gehoben	(3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 30	Anzahl der Wohnungen im Gebäude	-26,7236
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet		
Wohnfläche	50 bis 160 m ²	Stichprobe	76
		Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,49
		Standardfehler	314,04

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

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ausstattung 3,0 = mittel 4,0 = gehoben 5,0 = stark gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m ²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m ²)	bis (€/m ²)
2018	100	3,0	4	1.740,00 €	2.050,00 €	2.360,00 €
	100	5,0	4	1.840,00 €	2.150,00 €	2.460,00 €
2018	200	3,0	4	2.290,00 €	2.600,00 €	2.910,00 €
	200	5,0	4	2.340,00 €	2.650,00 €	2.960,00 €
2018	300	3,0	4	2.840,00 €	3.150,00 €	3.460,00 €
	300	5,0	4	2.890,00 €	3.200,00 €	3.510,00 €
2018	400	3,0	4	3.340,00 €	3.650,00 €	3.960,00 €
	400	5,0	4	3.440,00 €	3.750,00 €	4.060,00 €

Diese Berechnung lässt sich nun auch einfach und schnell mit dem Bielefelder Immobilienrechner unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de online durchführen.

6.1.3 Indexreihen



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum dargestellt. Datengrundlage für die Auswertung waren geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2017. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung der vorherrschenden Entwicklung am Grundstücksmarkt. Fallende Liegenschaftszinssätze bedeuten gleichzeitig steigende Kaufpreise.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Eigentumswohnung (unvermietet)	3,1	227
Standardabweichung	0,9	-
Eigentumswohnung (vermietet)	3,6	132
Standardabweichung	1,2	-

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

Kennzahlen 2018							
Gebäudeart	LZ [%]	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Bodenrichtwert [€/m ²]	Ø Restnutzungsdauer [Jahr]	Ø Kaufpreis je m ² Wohnfläche [€/m ²]	Ø Nettokaltmiete [€/m ²]
Eigentumswohnung (unvermietet)	3,1	227	84	283	55	2.172	7,4
Standardabweichung	0,9		25	84	21	847	1,5
Eigentumswohnung (vermietet)	3,6	132	71	323	41	1.581	6,8
Standardabweichung	1,2		20	312	15	505	1,3

6.1.5 Rohertragsfaktoren

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

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

Deshalb wird er auch in Fachkreisen als sogenannter „Maklerfaktor“ bezeichnet. Er wird in Verkehrswertgutachten bei ertragsorientierten Objekten als Plausibilitätskontrolle herangezogen.

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

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

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

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

Auswertekriterien

Nutzungsart	Wohnungseigentum
Teilmarkt	Weiterverkauf
Bodenrichtwert	175 bis 630 €/m ²
Baujahr des Gebäudes	1902 bis 2008
Standardstufe (2,0 = einfach - 5,0 = stark gehoben)	einfach bis stark gehoben
Wohnfläche	20 bis 134 m ²
Vermietungssituation	vermietet
Restnutzungsdauer	24 bis 70 Jahre

Kennzahlen

Stichprobe	145
Rohertragsfaktor	Ø 17
Standardabweichung	0,34

Anmerkung:

Eine andere Nutzungsart ergibt einen veränderten Rohertragsfaktor.

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

6.2 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		32	1.900 €	2.900 €	3.900 €		63	4.000 €	4.900 €	5.800 €
Carports				3.600 €			27	13.100 €	14.400 €	15.700 €
Tiefgaragen-Stellplätze	1960 - 1969 1970 - 1979 1980 - 1999 2000 - 2016	18	keine signifikante Aussage möglich 8.100 €	5.000 € 9.500 € 14.000 €	10.900 €	2017 - 2018	46	17.400 €	18.500 €	19.600 €
Garagen	Siehe Garagenwerte ohne Bodenwertanteil im Abschnitt 5.1.1., Seite 34. 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: 2450 € + 200 €/m ² x 50% x 18 m ² = 4250 €									

7 Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbaurechte

Auf Grund der ausgewerteten Kaufverträge der letzten beiden Jahre liegt der Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke bei der erstmaligen Begründung eines Erbaurechts im Mittel unverändert bei

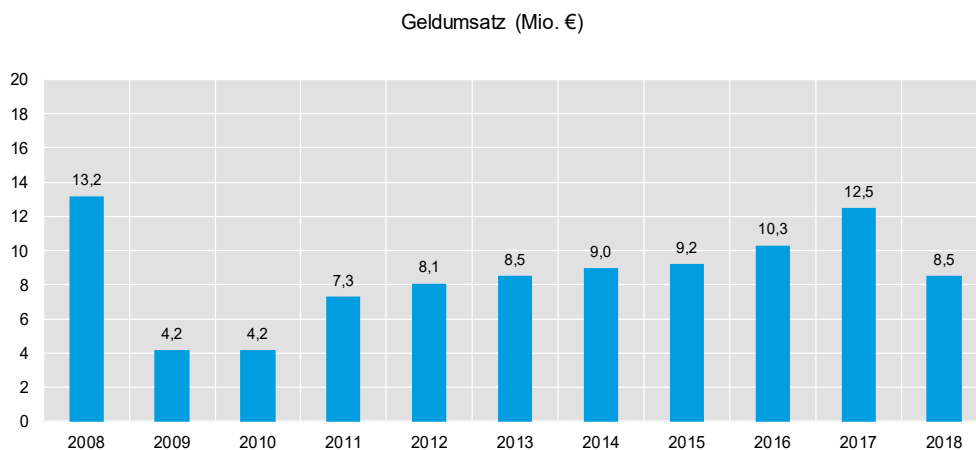
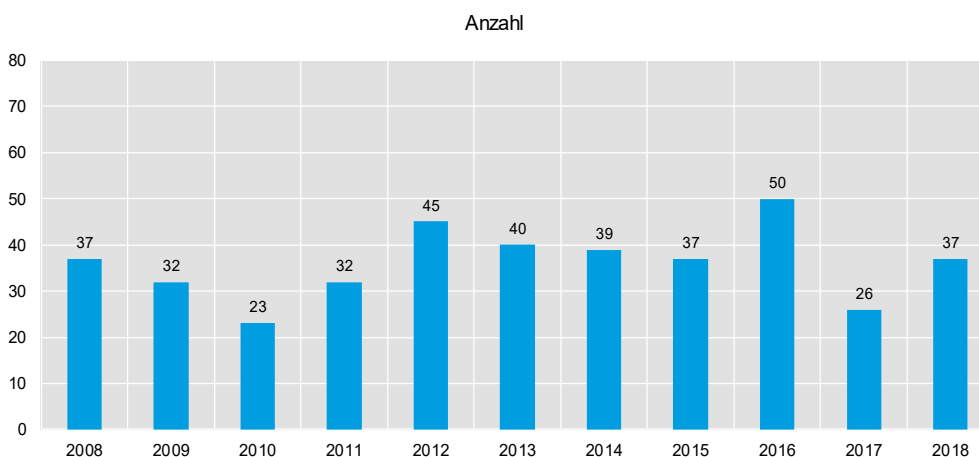
rd. 2,3%

des gültigen Bodenrichtwertes. Die Erbaurechte 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.

7.2 Erbaurechte und Wohnungserbaurechte

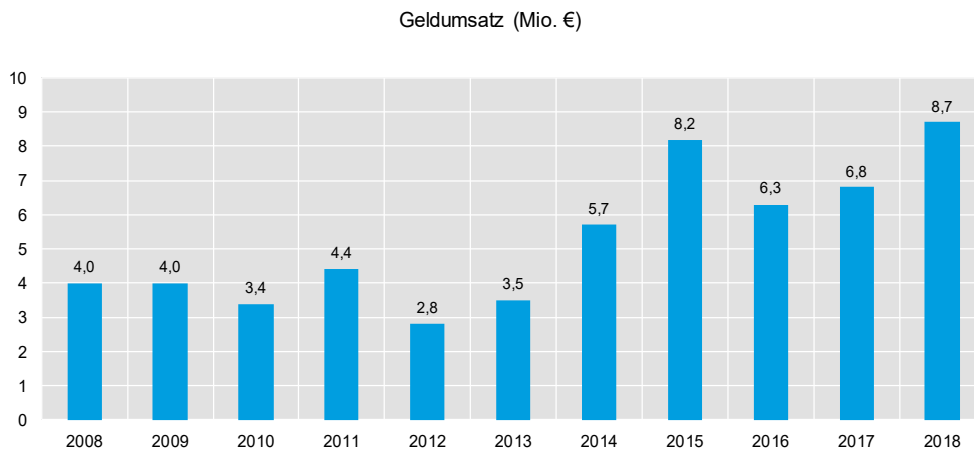
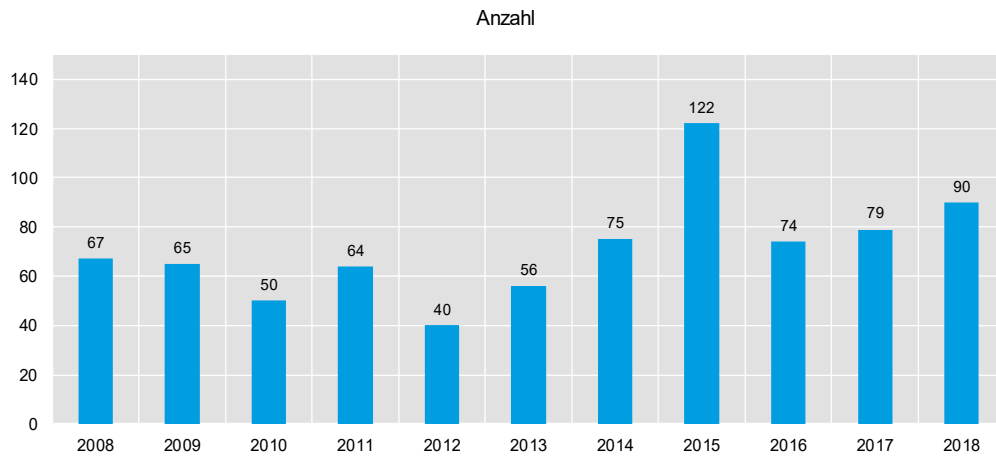
7.2.1 Erbaurechte

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Erbaurechte nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



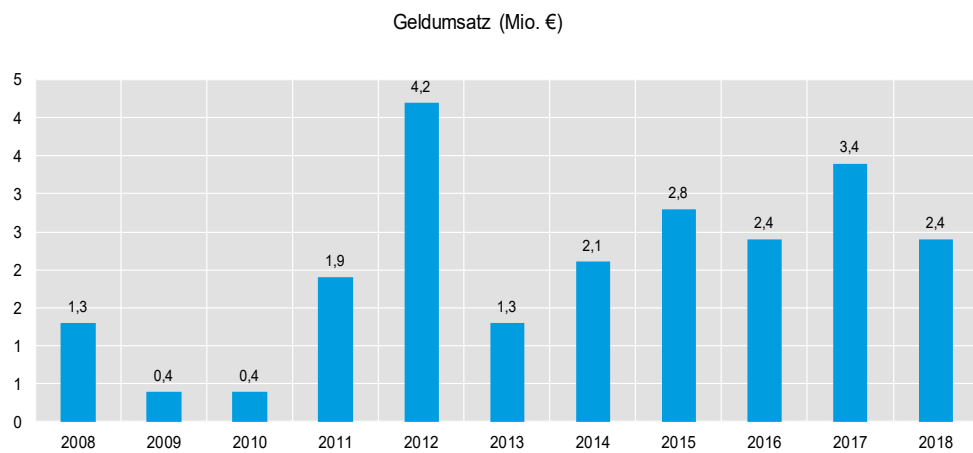
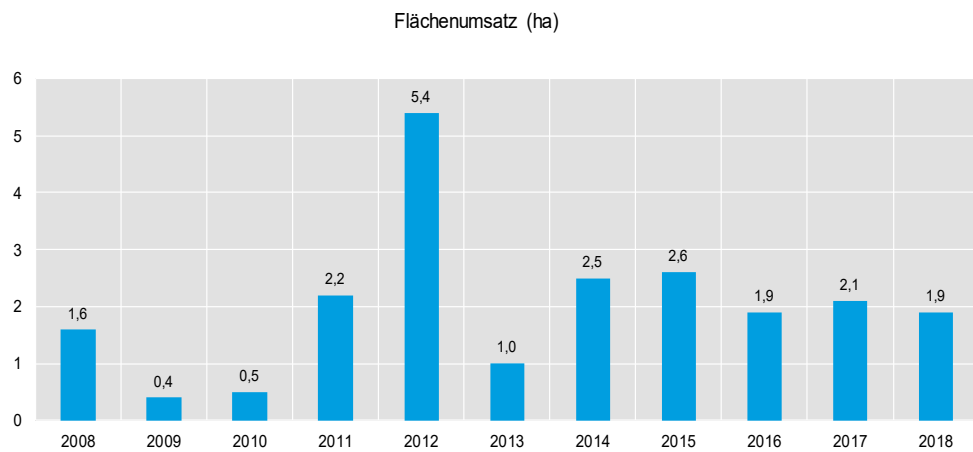
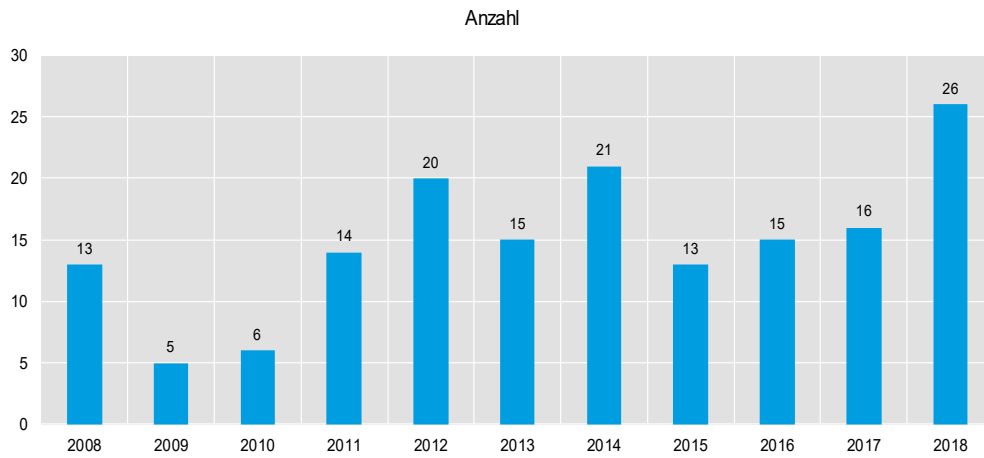
7.2.2 Wohnungserbbaurechte

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Wohnungserbbaurechte nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Erbbaurechtsgrundstücke nach der Anzahl der **auswertbaren Kauffälle** sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2008 dargestellt.



7.4 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

In der folgenden Tabelle sind abgeleitete Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (individueller Wohnungsbau) dargestellt.

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

vorläufiger Sachwert (vS)	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
	Bodenwertniveau Ø 235 €/m ²
180.000 €	0,99
190.000 €	0,96
200.000 €	0,93
210.000 €	0,90
220.000 €	0,88
230.000 €	0,86
240.000 €	0,84
250.000 €	0,82
260.000 €	0,80
270.000 €	0,79
280.000 €	0,77
290.000 €	0,76
300.000 €	0,74
310.000 €	0,73
320.000 €	0,72
330.000 €	0,71
340.000 €	0,69
350.000 €	0,68
360.000 €	0,67
Ausgewertete Kauffälle	14
Ausgleichsfunktion	$0,383 \times (vS \times 10^{-6})^{-0,551}$
Bestimmtheitsmaß	0,47

Anwendungsbeispiel:

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

$$SW = vS \times VF \pm boG$$

SW = Sachwert des bebauten Erbbaurechts

vS = vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren (NHK 2010) errechnet

VF = Vergleichswertfaktor unter Anwendung des vorläufigen Sachwertes aus o.g. Tabelle ablesbar bzw. sachverständig zu interpolieren

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

Berechnungsbeispiel:

Gebäudeart: Einfamilienhaus
vorläufiger Sachwert: 300.000 €
Bodenwertniveau: 235 €/m²
Vergleichswertfaktor: 0,74
Reparaturstau: 10.000 €

$$SW = 300.000 \text{ €} \times 0,74 - 10.000 \text{ €}$$

$$SW = 212.000 \text{ €}$$

8 Modellbeschreibungen

8.1 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 kann.

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

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 korreliert der vorläufige Sachwert mit dem jeweiligen Bodenwertniveau. 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 Verkäufe von 2018 des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor.

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

Den statistisch abgeleiteten Sachwertfaktoren liegen folgende „Auswertekriterien“ zugrunde:

- Auswertejahr 2018
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibungsverfahren „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach „Bielefelder Modell“
- Gebäudestandardkennzahl im Durchschnitt bei 2,7
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten

8.2 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:

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

Ertragswert (EW) Bodenwert (BW) Vervielfältiger (V) =

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

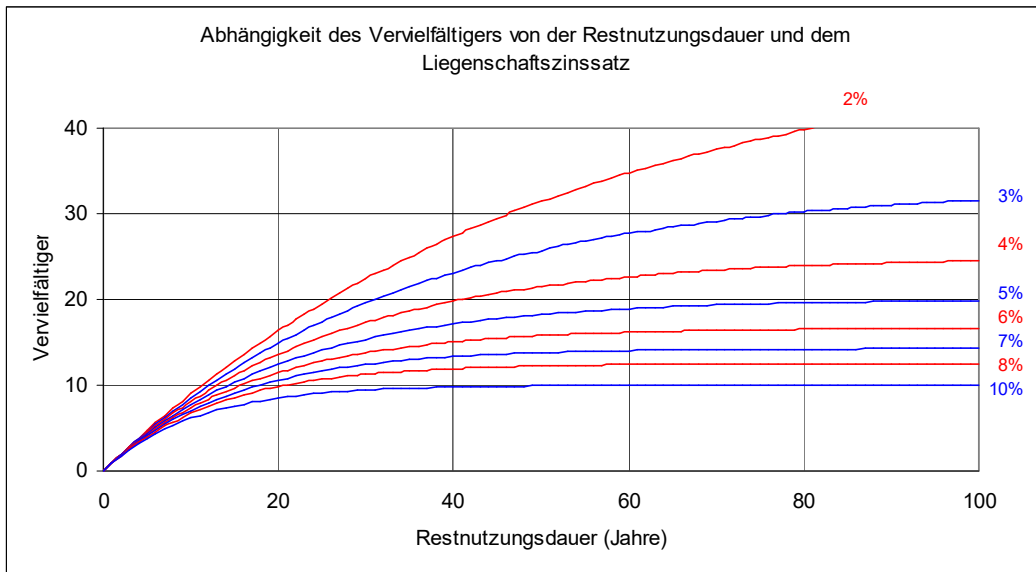
Zinsfaktor (q) = 1+p/100 Restnutzungsdauer (n)

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

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

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

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



Die Liegenschaftszinssätze/ Rohertragsfaktoren wurden nach dem Bielefelder Modell abgeleitet.

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

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: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

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

Wohnfläche: WohnflächenVO (WFIV)

8.3 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

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 kann.

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

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.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts lässt sich in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) u.a. aus dem vorläufigen Sachwert des unbelasteten bebauten Grundstücks ableiten. Der Vergleichswertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den vorläufigen Sachwerten dar. Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Vergleichsfaktor am stärksten von der Höhe der vorläufigen Sachwerte abhängig ist. Zusätzlich korreliert der vorläufige Sachwert mit dem jeweiligen Bodenwertniveau.

Aufgrund der Datenlage wurde keine Differenzierung zwischen der Nutzungsart, z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser usw. und dem jeweiligen Bodenwertniveau gemacht.

Der Auswertung lagen als Datengrundlage die Verkäufe von 2017 und 2018 des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor.

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

Den statistisch abgeleiteten Vergleichswertfaktoren liegen folgende „Auswertekriterien“ zugrunde:

- Auswertejahr 2017 und 2018
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibungsverfahren „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Restnutzungsdauer im Durchschnitt 41 Jahre
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach „Bielefelder Modell“
- Gebäudestandardkennzahl im Durchschnitt bei 2,7
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten

9 Mieten und Pachten

Mietspiegel für Wohnungen

Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Die §§ 557 ff. BGB in der zurzeit gültigen Fassung, regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen.

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

Die nachfolgende Tabelle enthält Minimum- u. Maximumwerte sowie Mittelwerte (Mediane) von denen im Einzelfall nach oben und unten abgewichen werden kann. Die Werte beziehen sich auf eine Standardwohnung. Für Wohnungen, die andere Merkmale als die einer Standardwohnung haben, können sich Zu- oder Abschläge ergeben.

Auszug aus dem Mietspiegel 2018 der Stadt Bielefeld

Mietspiegeltabelle für eine Standardwohnung

Baualterklasse	Nettokaltmiete pro Monat in €/m ²		
	unterer Wert	Median	oberer Wert
bis 1918	5,29	6,15	7,31
1919 bis 1949	5,20	5,69	6,44
1950 bis 1960	5,21	5,56	6,18
1961 bis 1977	5,10	5,69	6,47
1978 bis 1994	5,62	6,54	7,41
1995 bis 2001	6,15	6,71	7,36
2002 bis 2010	5,69	7,78	8,20
2011 bis 2017	7,50	9,19	10,24

In der Mietspiegeltabelle werden neben dem Median der untere und der obere Wert der 2/3 Spanne in €/m² Wohnfläche angegeben.

Zuschläge / Abschläge pro Monat in €/m²

Gute / sehr gute Wohnlage	+ 0,48
Kleinwohnung 20 m ² bis unter 40 m ²	+ 1,41
Große Wohnungen mit mehr als 120 m ² bis 250 m ²	- 0,84
Barrierearmut und energetische Vollmodernisierung (Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)	+ 1,17

Mietpreisanatlas für Geschäftsräume und Gewerbeflächen

Der Mietpreisanatlas (Stand Mai 2015) 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.

Mietpreisanatlas OWL für Bielefeld

Geschäftslage	Bielefeld - Mitte	
Einzelhandel in 1a-Lage	50,00	bis 120,00 €
Einzelhandel in 1b-Lage	10,00	bis 24,00 €
Einzelhandel in 2a-2b Lage	6,00	bis 14,00 €
Einzelhandel in Citylage	6,00	bis 12,00 €
Büroräume	4,50	bis 11,00 €
Lager/Produktion	2,50	bis 4,50 €

Geschäftslage	Bielefeld - Brackwede		Bielefeld - Brake	
Einzelhandel in Citylage	7,00	bis 16,00 €	5,00	bis 9,00 €
Einzelhandel im Ortsteil	4,00	bis 7,50 €	4,00	bis 6,50 €
Büroräume	3,50	bis 9,00 €	3,50	bis 6,50 €
Lager/Produktion	2,00	bis 4,00 €	2,00	bis 3,00 €

Geschäftslage	Bielefeld - Dornberg		Bielefeld - Gadderbaum	
Einzelhandel in Citylage	6,00	bis 9,50 €	5,00	bis 8,00 €
Einzelhandel im Ortsteil	4,00	bis 6,00 €	4,00	bis 5,00 €
Büroräume	4,50	bis 5,50 €	4,50	bis 7,00 €
Lager/Produktion	2,00	bis 3,00 €	2,00	bis 3,50 €

Geschäftslage	Bielefeld (Heepen)		Bielefeld (Hillegossen)	
Einzelhandel in Citylage	5,00	bis 10,00 €	4,00	bis 9,00 €
Einzelhandel im Ortsteil	4,00	bis 7,50 €	3,00	bis 6,00 €
Büroräume	4,00	bis 7,00 €	4,00	bis 7,00 €
Lager/Produktion	2,50	bis 4,00 €	2,50	bis 4,00 €

Geschäftslage	Bielefeld (Jöllenbeck)		Bielefeld (Schildesche)	
Einzelhandel in Citylage	5,00	bis 11,00 €	7,50	bis 13,00 €
Einzelhandel im Ortsteil	4,00	bis 7,00 €	5,00	bis 8,00 €
Büroräume	4,50	bis 6,00 €	5,00	bis 7,00 €
Lager/Produktion	2,00	bis 3,00 €	2,50	bis 4,50 €

Geschäftslage	Bielefeld (Senne)		Bielefeld (Sennestadt)	
Einzelhandel in Citylage	4,00	bis 7,50 €	5,00	bis 8,00 €
Einzelhandel im Ortsteil	3,00	bis 5,00 €	3,00	bis 6,00 €
Büroräume	3,50	bis 5,50 €	4,00	bis 5,50 €
Lager/Produktion	3,00	bis 4,00 €	2,50	bis 4,00 €

Geschäftslage	Bielefeld (Stieghorst)	
Einzelhandel in Citylage	4,50	bis 9,50 €
Einzelhandel im Ortsteil	4,00	bis 6,00 €
Büroräume	4,00	bis 6,00 €
Lager/Produktion	2,50	bis 4,00 €

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Rainer Nuß, Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Egon Strathoff, Stadtvermessungsamtsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Uwe Justus, Architekt

Dipl.-Betriebswirt Frank Krüger, Immobilienkaufmann

Dipl.-Kfm. Markus Fleer

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Susanne Crayen, Architektin

Michael Fredebeul, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Heiko Hädrich, Architekt

Dipl.-Ing. Michael Pappert, Architekt

Dipl.-Betriebswirt und Dipl.-Wirt.-Ing. Christian Kühn

Dipl.-Ing. Gerd Weichynik, Architekt

Brigitte Scheele, Immobilienkauffrau

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

Vertreter des Finanzamtes

Dr. Christina Michalke, Ltd. Regierungsdirektorin

Gaco Kurt, Steuerinspektorin (als Vertreterin)

Bianca Klahn, Steueramtsrätin

Iris Kaping-Norkowski, Steueramtfrau (als Vertreterin)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

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

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

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 und Stadt Herford	Vorsitzender	Herr Lückingsmeier	05221/132603	05221/13172506 05221/189360
	Geschäftsführer	Herr Ziebe	05221/132506	
Kreis Lippe und Stadt Detmold	Vorsitzender	Herr Ostrau	05231/62702	05231/627740
	Geschäftsführer	Herr Koch	05231/62757	

11. Anlagen

Anlage 1 – Geographische Verteilung des Geldumsatzes

Anlage 2 – Geographische Verteilung von unbebauten Grundstücken

Anlage 3 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2019 (individueller Wohnungsbau) in €/m²

Anlage 4 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2019 (Geschosswohnungsbau) in €/m²

Anlage 5 – Bodenrichtwertkarte 2019 (Wohnbauflächen) in €/m²

Anlage 6 – Bodenrichtwertkarte 2019 (Gewerbeflächen) in €/m²

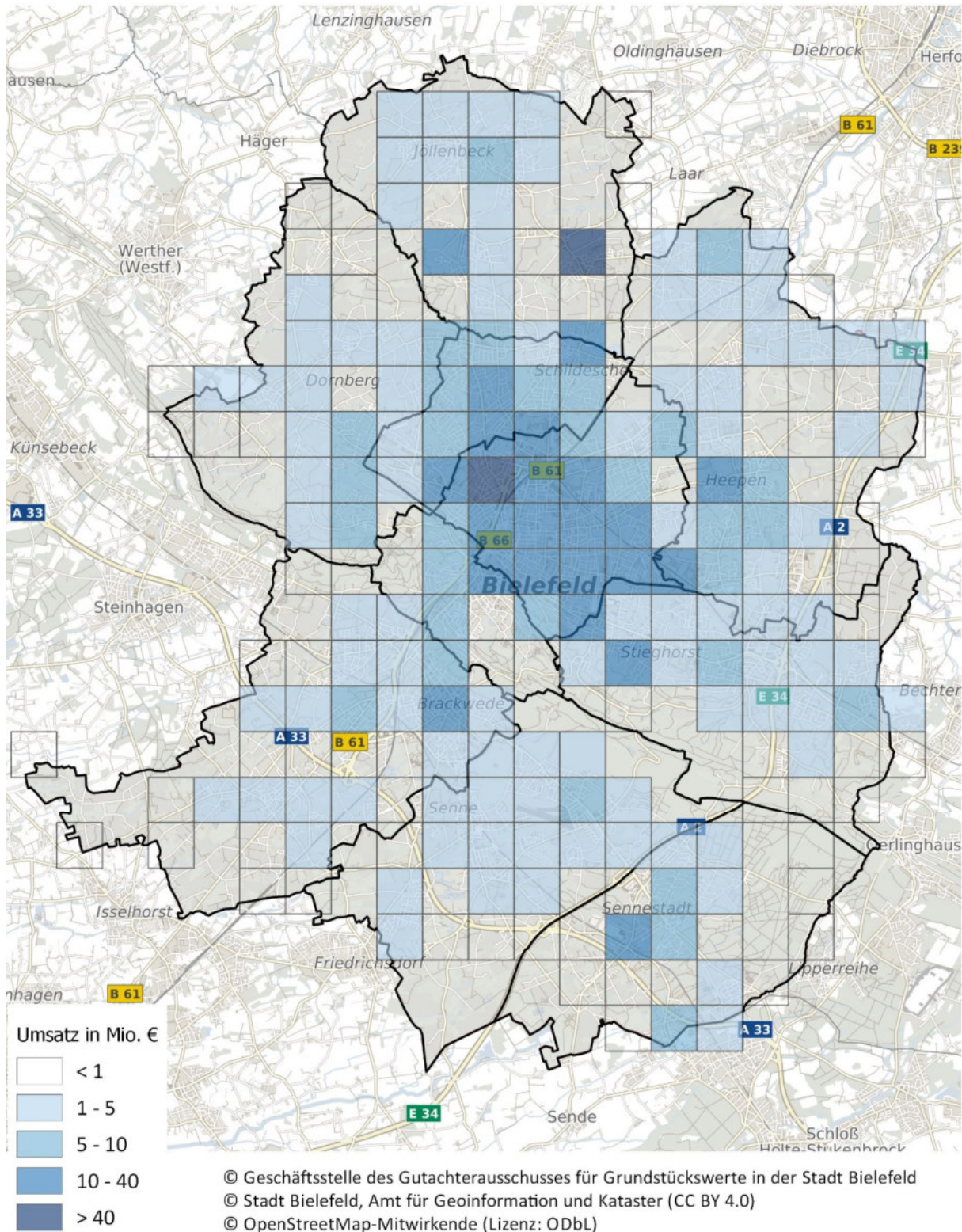
Anlage 7 – Wohnlagenkarte

Anlage 8 – Geschäftslagenkarte

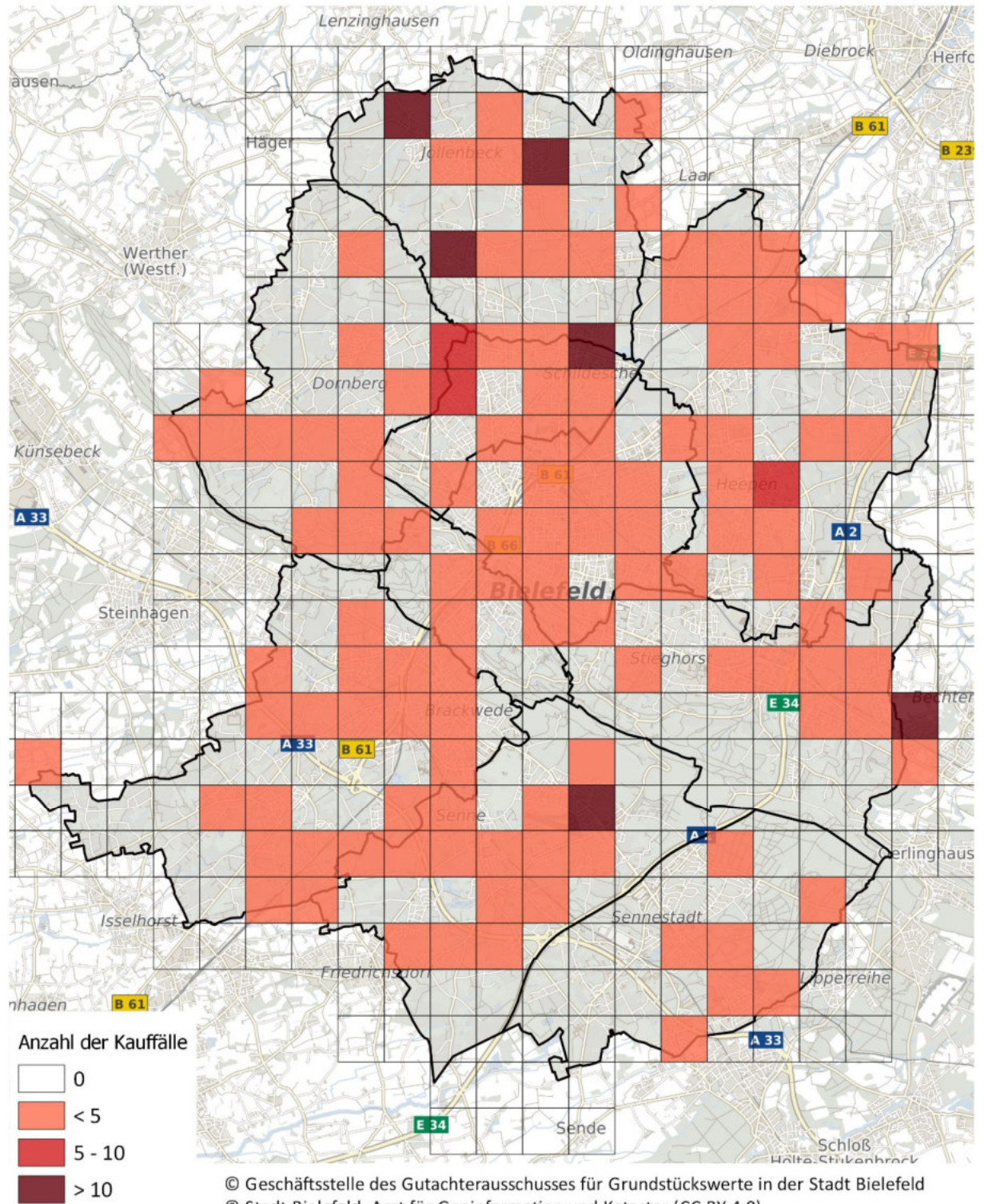
Anlage 9 – Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Anlage 10 – Weitere Informationen

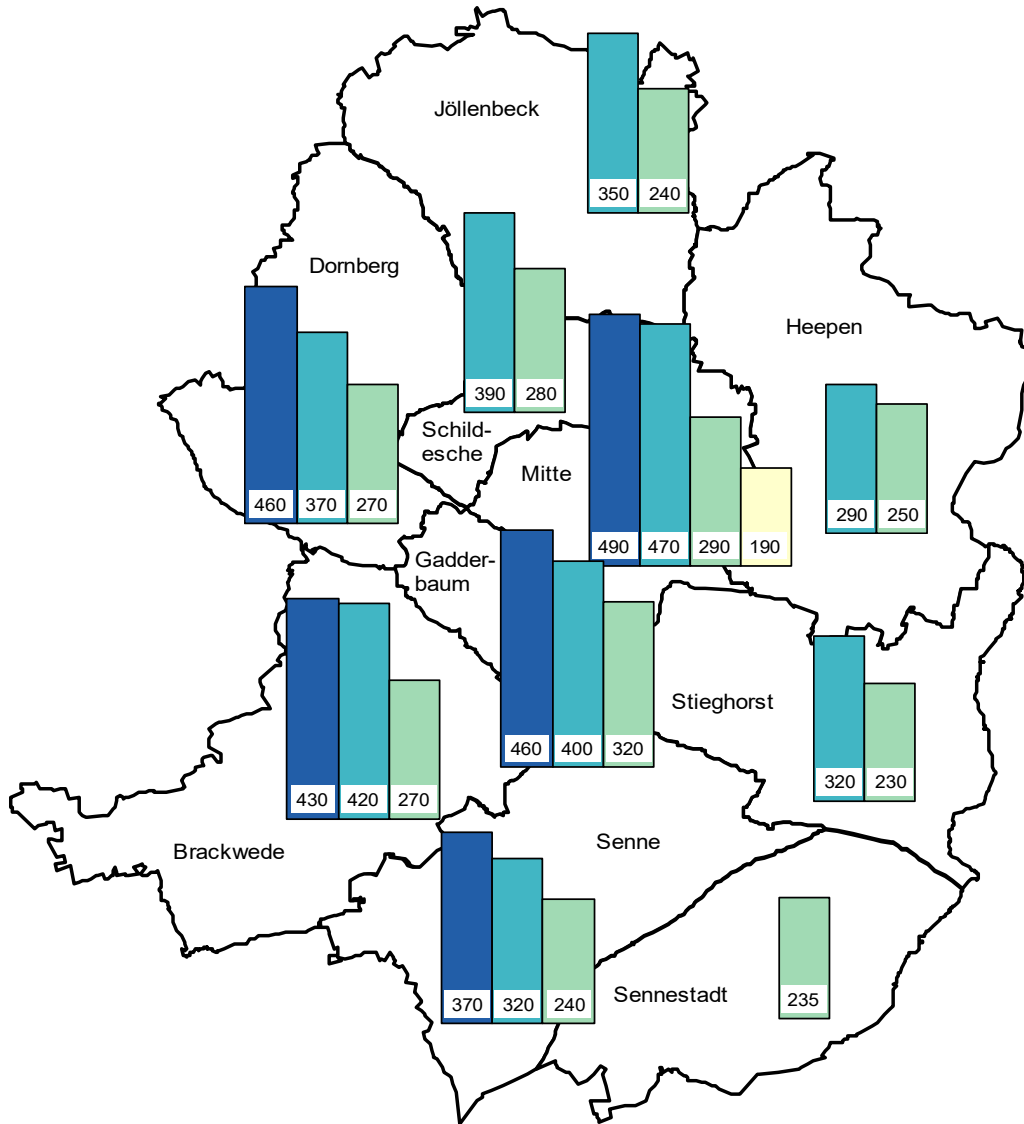
Anlage 1 – Geographische Verteilung des Geldumsatzes



Anlage 2 – Geographische Verteilung der unbebauten Grundstücke



Anlage 3 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2019 (individueller Wohnungsbau) in €/m²



Individueller Wohnungsbau

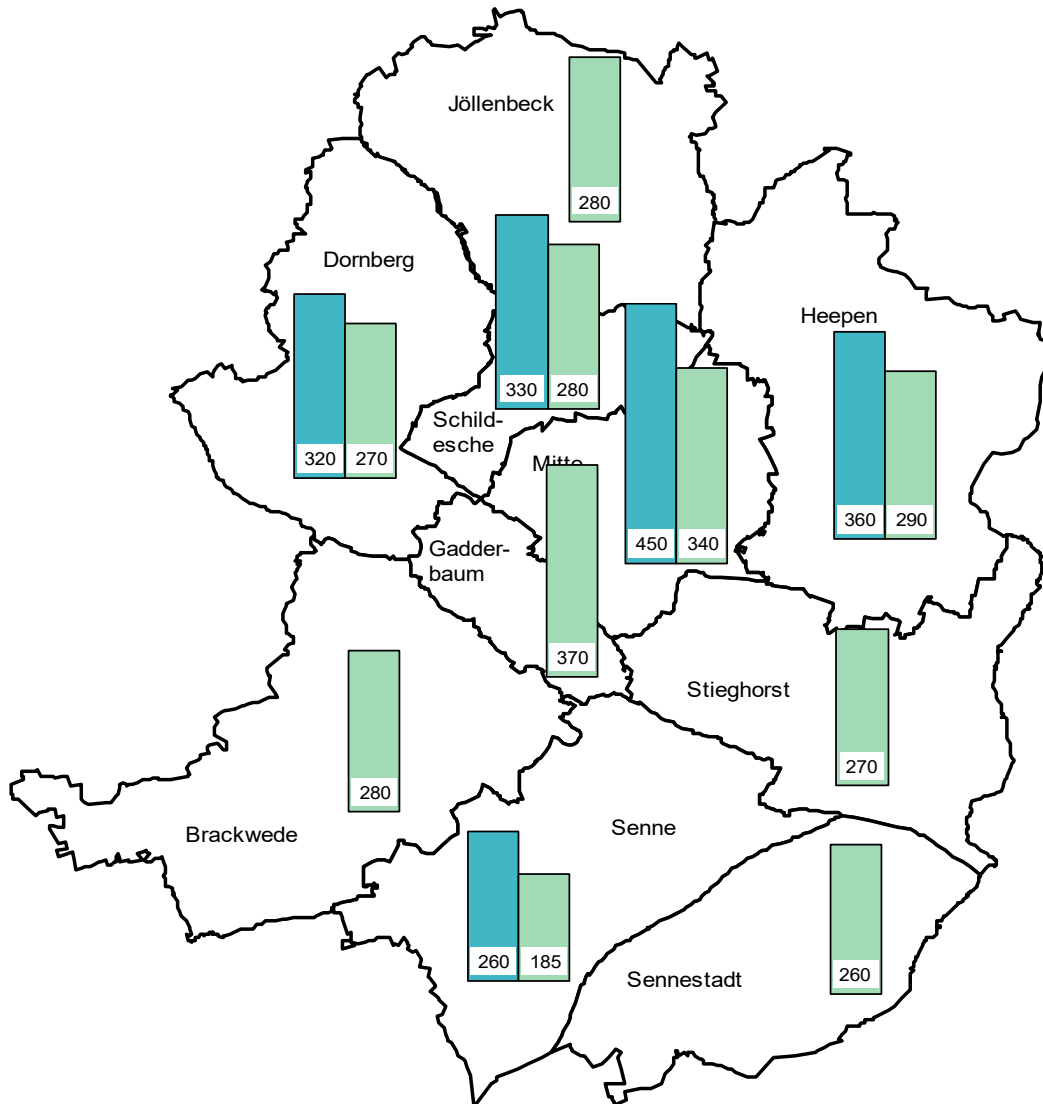
(1- oder 2-geschossige Bauweise)



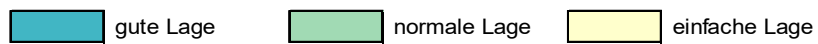
Stand : Februar 2019

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

Anlage 4 – Gebietstypische Bodenrichtwerte 2019 (Geschosswohnungsbau) in €/m²



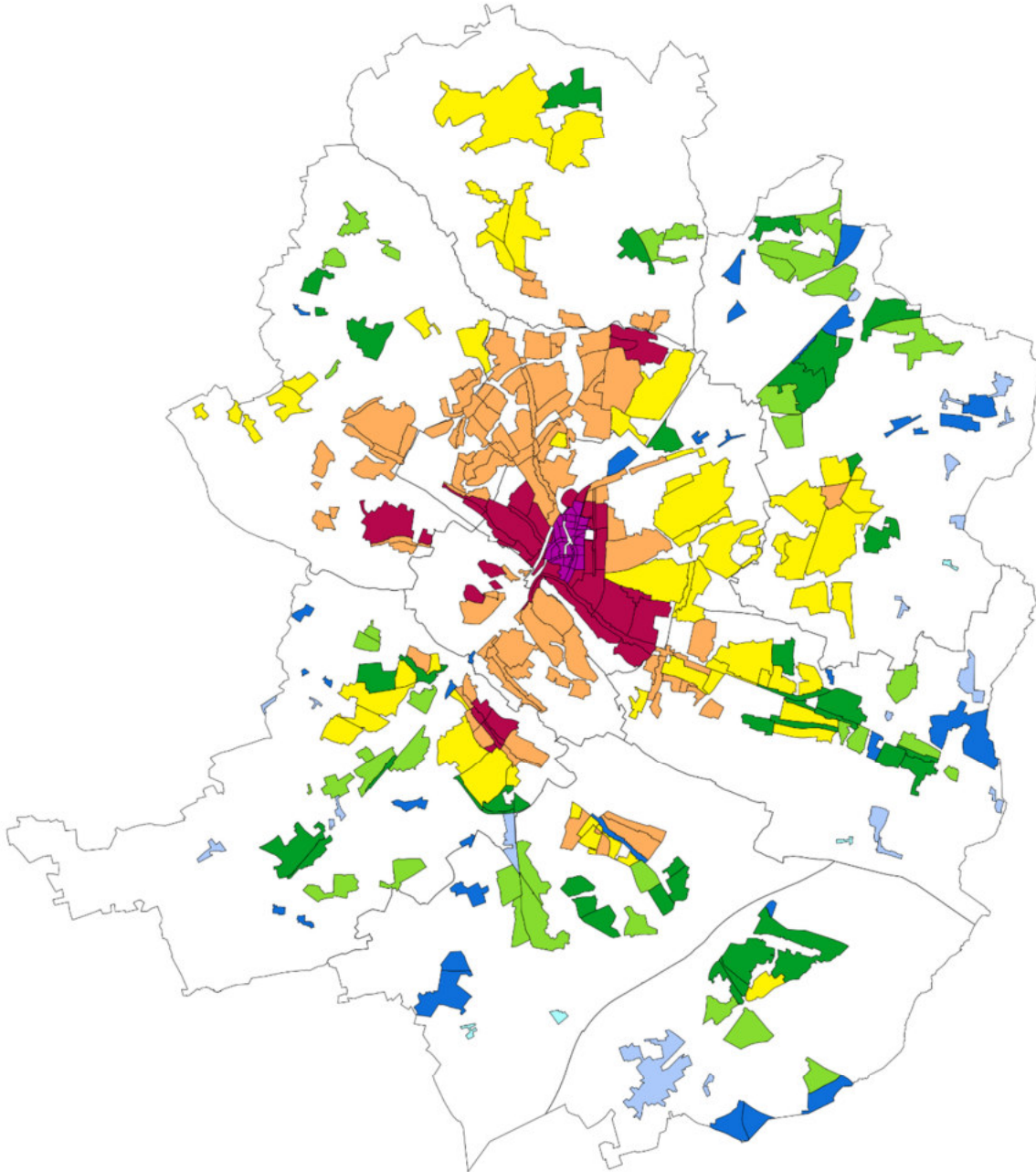
Geschosswohnungsbau
(3 oder mehrgeschossige Bauweise)



Stand : Februar 2019










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

Anlage 5 – Bodenrichtwertkarte 2019 (Wohnbauflächen) in €/m²

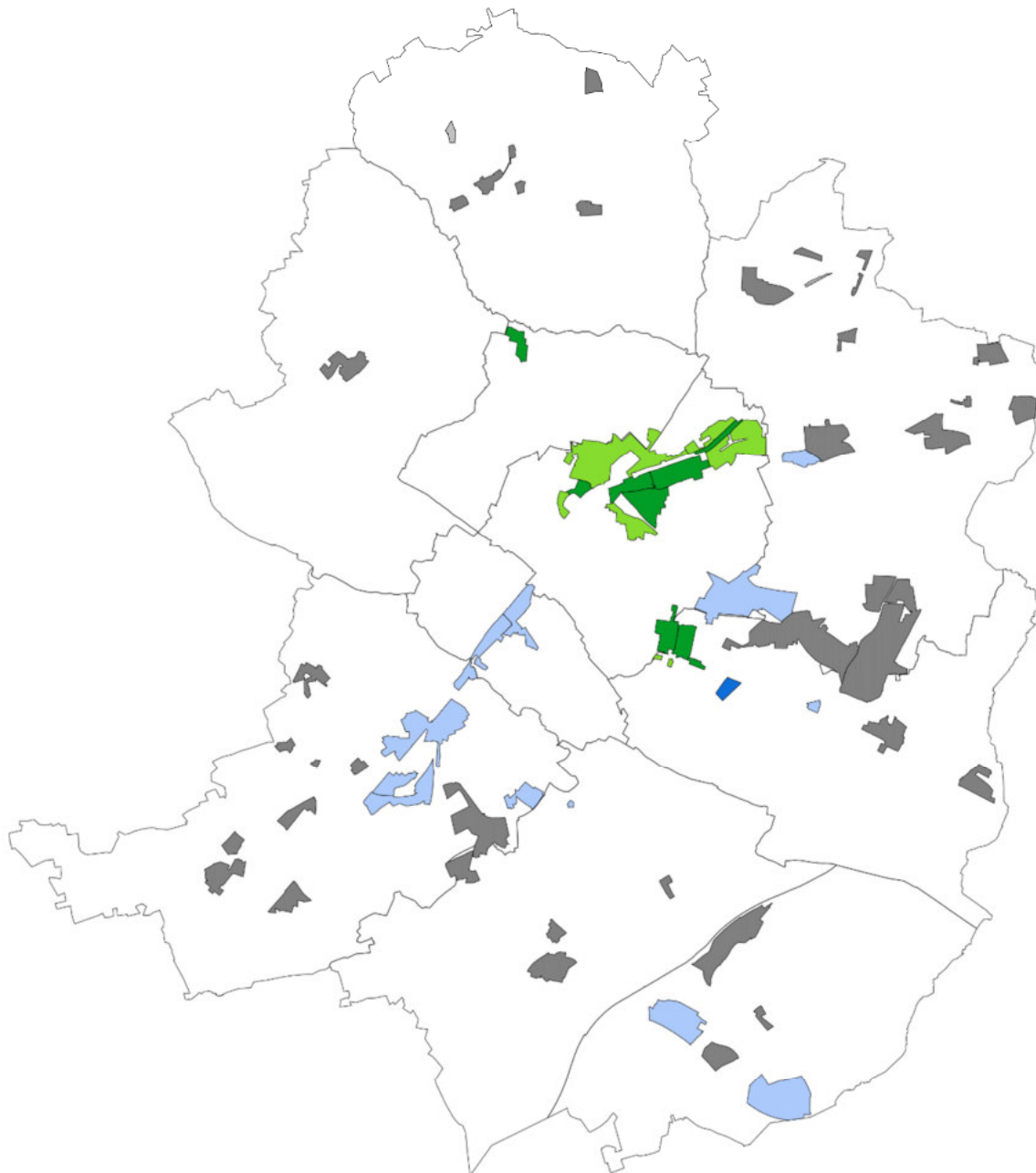


Bodenrichtwerte 2019 in €/m²

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung von Wohnbauflächen (W),
Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK) und Sondergebieten (SO)


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

Anlage 6 – Bodenrichtwertkarte 2019 (Gewerbeflächen) in €/m²



Bodenrichtwerte 2019 in €/m²

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung von gewerbliche Bauflächen (G) und Industriegebieten (GI)

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

Anlage 7 – Wohnlagenkarte

Mit der Wohnlage einer Immobilie ist neben dem geographischen Ort auch die Einbindung in ihr unmittelbares Umfeld bezeichnet. Die Wohnlage ist ein maßgeblicher Faktor für die Bewertung einer Immobilie und hat Einfluss auf das Mietpreisniveau. Der Gutachterausschuss veröffentlicht in diesem Grundstücksmarktbericht erstmalig die Wohnlagenkarte. Mit ihr trägt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei. Die Klassifizierung der Wohnlagen erfolgte auf der Grundlage der Erfahrungskompetenz und Ortskenntnis. Hinzugezogen wurden außerdem die veröffentlichten Definitionen von Wohnlagen aus der einschlägigen Fachliteratur, sowie von namhaften Instituten. Die verschiedenen Einflussfaktoren wurden auf Bielefeld übertragen und entsprechend berücksichtigt.

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

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

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

Die Wohnlagenkarte ist am 14.02.2019 zum Stichtag 01.01.2019 beschlossen worden.

Die Wohnlagenkarte finden Sie unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de Unter https://stadtplan.bielefeld.de/app/wohnlagenkarte_jeder/ oder dem nebenstehenden QR-Code besteht zusätzlich die Möglichkeit einer mobilen Anwendung.



Einfache Wohnlage:

Als einfache Wohnlagen gelten Wohngebiete mit nachteilig wirkendem Charakter, z. B. durch die Lage an stark frequentierten Verkehrswegen, ein negatives Image und unzureichende Versorgungsinfrastruktur und/oder ihre Nähe zu größeren Gewerbe- und Industriegebieten.

Normale Wohnlage:

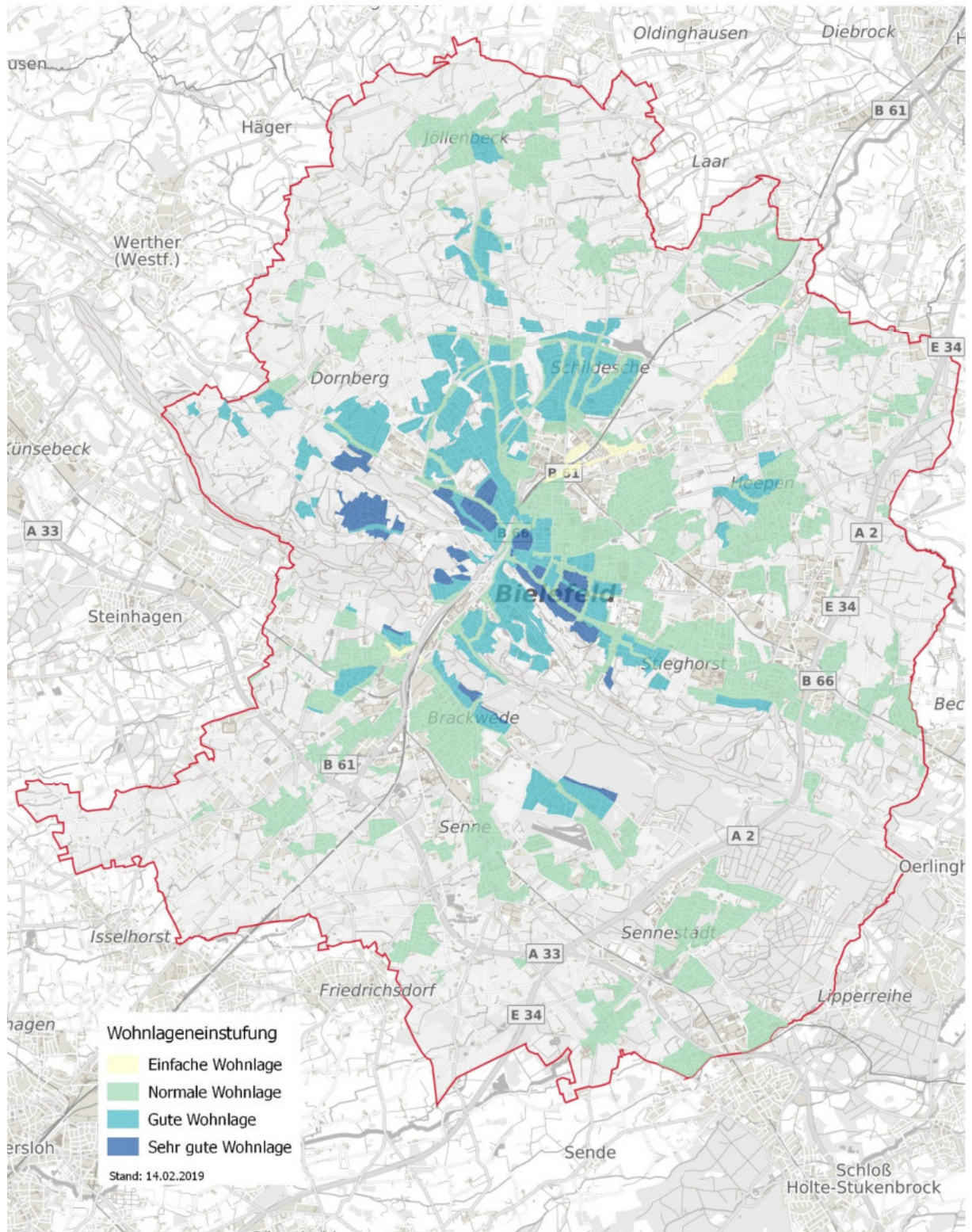
Die normale Wohnlage beinhaltet keine besonderen Vor- bzw. Nachteile. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Bei überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil wieder ausgleichen.

Gute Wohnlage:

Gute Wohnlagen befinden sich meist in einem weitgehend abgeschlossenen, durchgrüntem Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung und in der Nähe von Erholungsflächen; sind verkehrsgünstig gelegen und verfügen über ein positives Image. Stark nachgefragte innerstädtische Wohnquartiere mit urbaner Wohnqualität können ebenfalls in diese Kategorie fallen.

Sehr gute Wohnlage:

Besonders imageträchtige und stark nachgefragte Innenstadtrandlagen. Sehr gute Wohnlagen weisen in der Regel alle Vorteile der guten Wohnlage auf, verfügen darüber hinaus noch über mindestens einen weiteren herausragenden Nutzungsvorteil wie Topographie oder eine besonders schöne Landschaft und Umgebung. Sehr gute Wohnlagen sind oft geprägt durch luxuriöse Bebauung mit großzügigen Außenanlagen und großen Abständen zur Nachbarbebauung. In diese Kategorie fallen u.a. regelmäßig auch Stadthäuser, häufig aus der Gründerzeit.



Kartengrundlage: bielesfeldKARTE © Stadt Bielefeld (CC BY 4.0)

Anlage 8 – Geschäftslagenkarte

Die Festlegung der Geschäftslagen in der Bielefelder Innenstadt stellt sowohl für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld bezüglich Markttransparenz als auch für die Bielefeld Marketing GmbH unter dem Gesichtspunkt einer neutralen Markt- und Standortanalyse eine wichtige Bedeutung dar. Aber auch die Interessenvertretungen der heimischen Wirtschaft entwickeln eine hohe Affinität zur Geschäftslagenkarte. Die umfangreichen Veröffentlichungen zu Mietpreisen und Grundstückswerten benötigen eine aktuelle Datengrundlage und Lageeinschätzung.

Die letzte Geschäftslagenkarte für die Bielefelder Innenstadt entstand 2005 auf Basis von damaligen Mieten und Einschätzungen beteiligter Fachleute.

Die Definition der Bielefelder Geschäftslagen bildet darüber hinaus die Grundlage für die Datenerhebung und Ermittlung von gewerblichen Mietpreisen im regelmäßig erscheinenden Mietpreisanalyse der Industrie- und Handelskammer sowie weiteren Veröffentlichungen zu Ladenmieten in Bielefeld.

Methodische Basis für die Bestimmung der Geschäftslagen sind einerseits Zählungen von Passantenfrequenzen an verschiedenen Orten der Innenstadt und andererseits das Heranziehen bekannter gewerblicher Vergleichsmieten, verbunden mit einer intersubjektiven Experteneinschätzung.

Der Expertenkreis war sich einig, die beiden strukturell verschiedenen Teile der Bielefelder Innenstadt „City-Bahnhofstraße“ nördlich des Jahnplatzes und „Altstadt“ südlich des Jahnplatzes auch in der Bestimmung der Geschäftslagen getrennt zu betrachten.

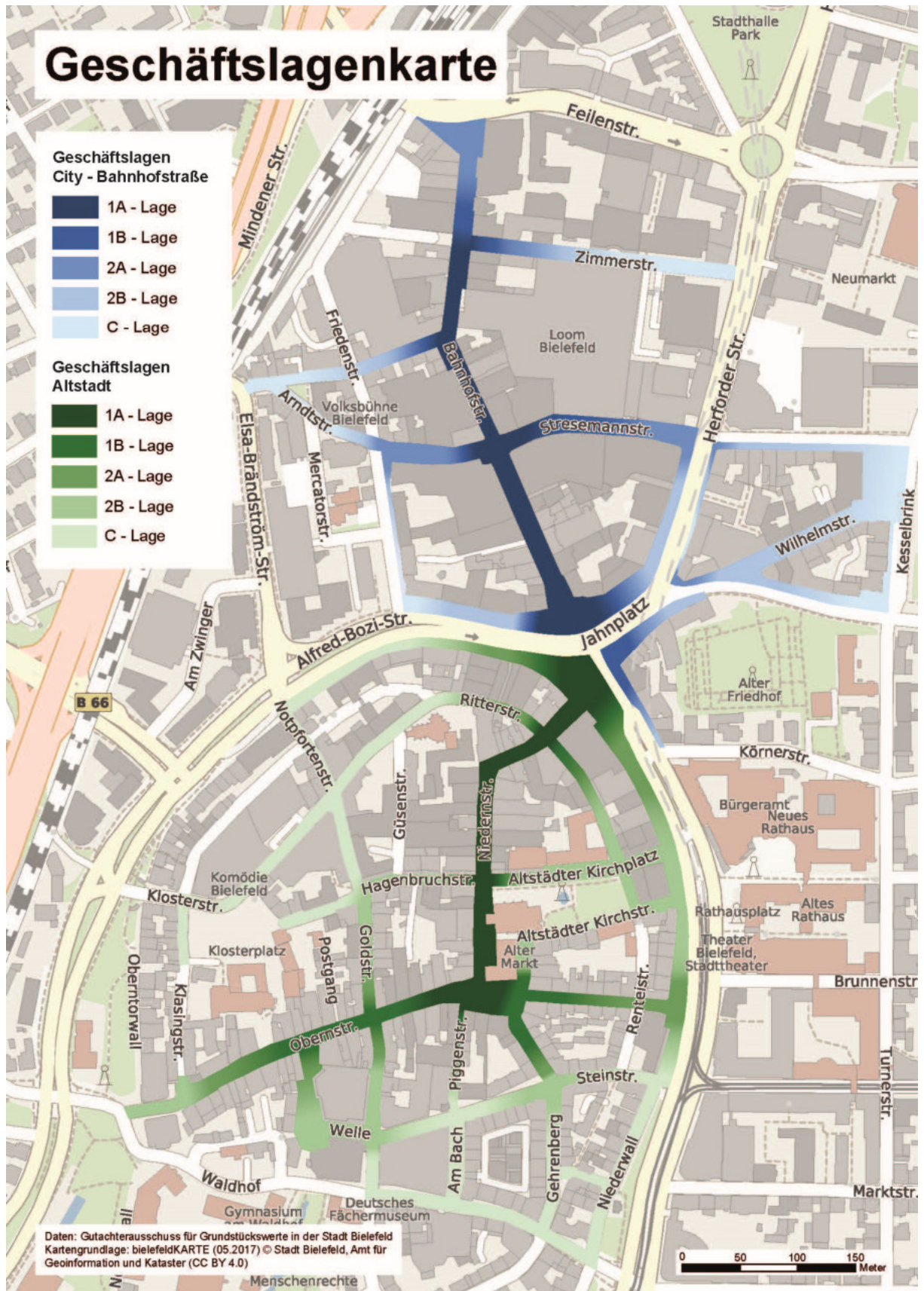
Im Vergleich zur Veröffentlichung von 2005 wurde jetzt zusätzlich die Kategorie der C-Lage eingefügt, um die bisherigen Lagekategorien von 1A- bis 2B-Lagen nach unten abzurunden.

Auf Basis von regelmäßigen Zählungen der Passantenfrequenzen und dem Abgleich mit gewerblichen Mieten wird die Geschäftslagenkarte in Zukunft aktuell gehalten.

Der Expertenkreis setzt sich zusammen aus:

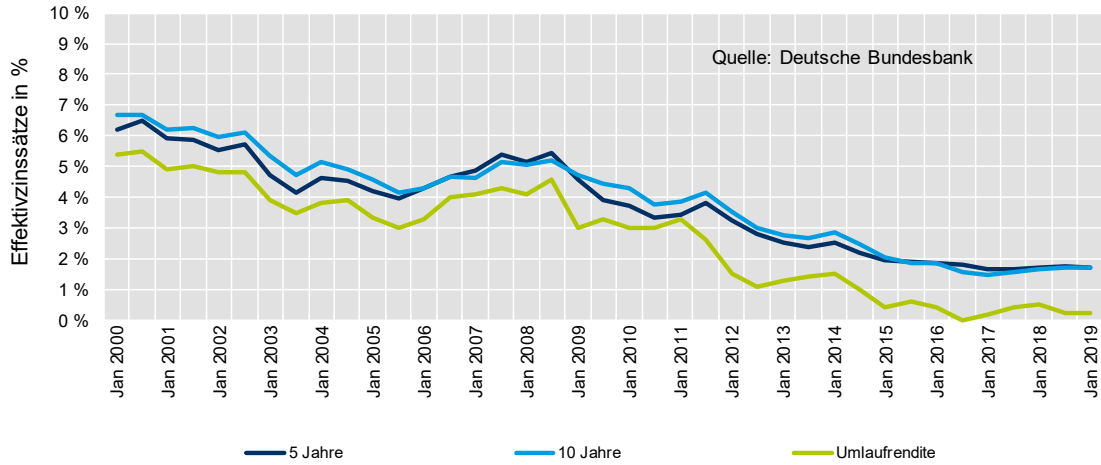
- Geschäftsstelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
- Wirtschaftsförderungsgesellschaft Stadt Bielefeld mbH (WEGE)
- Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
- Handelsverband Ostwestfalen-Lippe
- Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld
- Mitglieder des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

Die Ergebnisse aus den Beratungen der Experten zur Beurteilung der Geschäftslagen in der Bielefelder Innenstadt wurde in einer Geschäftslagenkarte zusammengefasst und am 14. Februar 2019 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld inhaltlich und zur Veröffentlichung beschlossen.

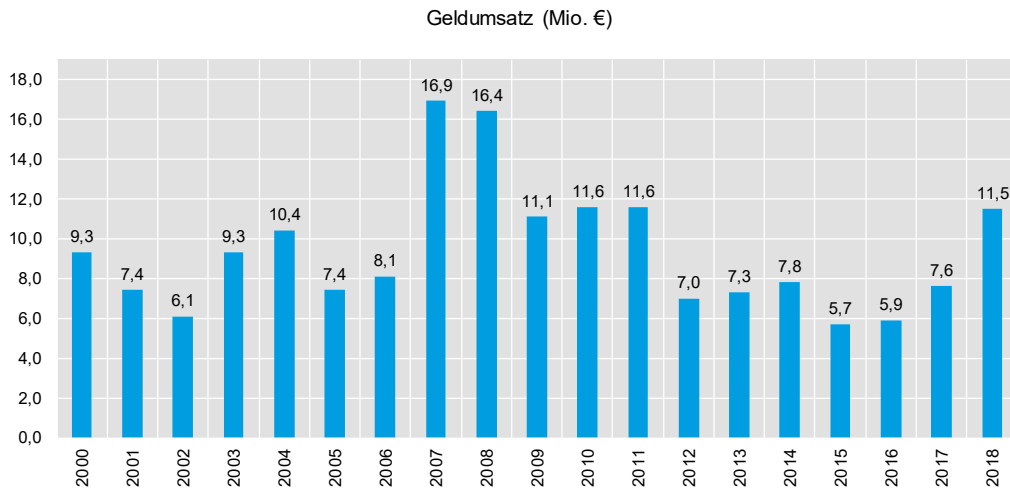
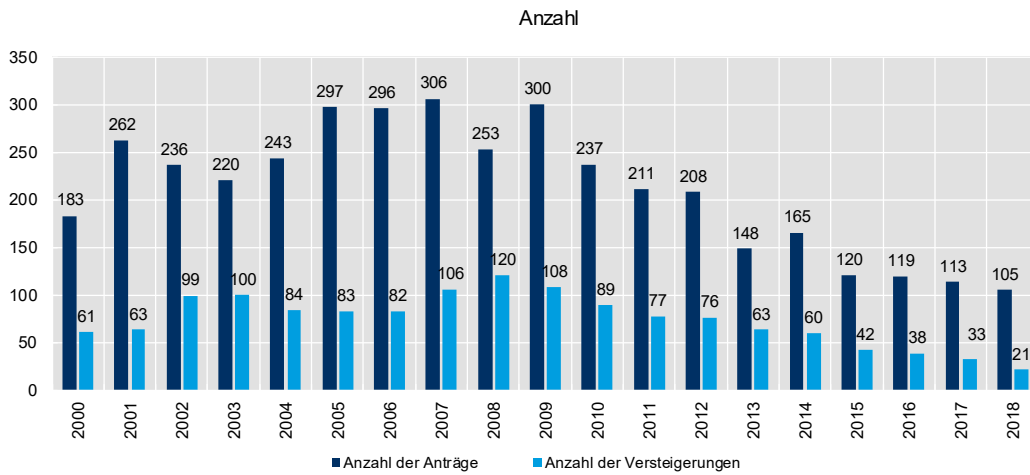


Anlage 9 – Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Entwicklung der Kapitalmarktzinsen



Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen



Anlage 10 – Weitere Informationen

Freie Produkte

Das Land NRW hat sich zum Ziel gesetzt, amtliche digitale Geodaten einer breiten Öffentlichkeit kostenlos zur Verfügung zu stellen. Dadurch sollen Geschäftsprozesse initiiert und unterstützt werden. OPEN DATA betrifft auch die Gutachterausschüsse und deren Produkte.

Folgende Produkte der Gutachterausschüsse in NRW stehen über www.gutachterausschuss.bielefeld.de und www.boris.nrw.de kostenlos zum Download bereit: Der vollständige **Grundstücksmarktbericht** und der **amtliche Ausdruck eines gewählten Bodenrichtwertes**. Es gilt die "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" ([dl-de/by-2-0](https://www.data-licenses.de/de/by-2.0/))

Der überregionale **Grundstücksmarktbericht NRW** wird vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen jährlich erarbeitet und herausgegeben. Die Übersicht über den Grundstücksmarkt des gesamten Landes Nordrhein-Westfalen stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und dient der überregionalen Markttransparenz. Er ist gebührenfrei unter www.borisplus.nrw.de erhältlich.

Der **Immobilienmarktbericht Deutschland** ist durch eine freiwillige Zusammenarbeit von Vertretern der Gutachterausschüsse aller Bundesländer entstanden. Er ist gebührenfrei unter www.immobiliemarktbericht-deutschland.info erhältlich.

Die **Wohnlagenkarte** wird unter <https://open-data.bielefeld.de/dataset/wohnlagenkarte> unter der Lizenz [CC BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld kostenfrei angeboten (Anlage 5).

Weitere Angebote des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld sind ebenfalls kostenfrei nutzbar unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de.

- **Bielefelder Immobilienrechner** zur schnellen und einfachen Ermittlung des Preisniveaus für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen.
- **Passantenfrequenzzählungen** für die Jahre 2017 und 2018 in den Geschäftslagen der Bielefelder Innenstadt (**Geschäftslagenkarte**)

Kostenpflichtige Produkte

Auskunft aus der 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 Gebühren betragen bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichswerte 140 €, für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert 10 €.

Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken werden gem. §193 (1) BauGB auf schriftlichen Antrag erstellt. Darüber hinaus können auch Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstattet werden.

Rechtsgrundlagen für die Berechnung der Gebühr sind das Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung und die Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit dem Gebührentarif vom 05.07.2010 in der jeweils gültigen Fassung. Diese ist unter www.gutachterausschuss.bielefeld.de abrufbar.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld

www.boris.nrw.de

