



## Grundstücksmarktbericht **2016.** für die Stadt Bielefeld

# Grundstücksmarktbericht 2016

– Auswertezeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015 –

## Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Bielefeld

### Marktsituation und Marktanalyse

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

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

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

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

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

E-Mail [gutachterausschuss@bielefeld.de](mailto:gutachterausschuss@bielefeld.de)  
Internet [www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de)  
BORIS.NRW [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)

Aktueller Grundstücksmarktbericht 2016: 28,00 Euro – Bezug durch die Geschäftsstelle gebundenes Exemplar oder pdf-Datei kostenfrei (pdf-Download, [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de))

Aktuelle Ausgabe : Mai 2016

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

Titelbild : Geschäftsstelle Gutachterausschuss

## Vorwort

Mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht 2016 gibt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wie in jedem Jahr einen aktuellen Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes. Der Bericht zeigt die regionale Preis- und Umsatzentwicklung mit den jährlichen Veränderungen durch eine zusammengefasste Darstellung von Grundstücksdaten auf und dient damit der allgemeinen Marktorientierung und der Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Grundlage für die dargestellten Entwicklungen sind dabei statistische Auswertungen der Kaufpreissammlung, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird. Das verwendete, ausgewertete Datenmaterial stammt überwiegend aus dem Jahr 2015.

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

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

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

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

Grundsätzlich weist das Jahr 2015 weniger Kauffälle auf, wie das Auswertejahr 2014. Durch die Erhöhung der Grunderwerbssteuer ab 2015 kam es in 2014 zu einer außerordentlichen Aktivität im Kaufen und Verkaufen von Immobilien. Vergleicht man jedoch das Jahr 2015 zu den Vorvorjahren, kann auch hier ein Anstieg in den Transaktionen des Grundstückshandels durch die Teilmärkte hindurch verzeichnet werden.

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

Bielefeld, im Mai 2016

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Rainer Nuß  
(Vorsitzender)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeines über Gutachterausschüsse in NRW</b> .....	<b>5</b>
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle .....	6
3.2	Kaufpreissammlung .....	7
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt 2015</b> .....	<b>8</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle.....	8
4.2	Flächenumsatz .....	10
4.3	Geldumsatz.....	10
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>11</b>
5.1	Individueller Wohnungsbau.....	12
5.2	Geschosswohnungsbau.....	14
5.3	Gewerbliche Bauflächen .....	16
5.4	Erbbaurechtsbestellungen .....	17
5.5	Grundstücke im Außenbereich.....	17
5.6	Bodenwerte anderer Nutzungsarten .....	18
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b> .....	<b>24</b>
7.1	Wohnungseigentum.....	24
7.2	Teileigentum .....	28
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	<b>29</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	29
8.2	Bodenrichtwerte.....	29
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	29
8.4	Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes.....	35
8.5	Bodenrichtwerte in der Innenstadt.....	36
<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten</b> .....	<b>39</b>
9.1	Liegenschaftszinssätze.....	39
9.2	Rohertragsfaktor .....	42
9.3	Bodenpreisindexreihen .....	43
9.4	Baupreisindexreihen .....	43
9.5	Vergleich der Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	44
9.6	Vergleich der Indexreihen für Wohnungseigentum.....	44
9.7	Sachwertfaktoren.....	44
9.8	Sachwertfaktorenfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2010.....	45
9.9	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte.....	47
9.10	Umrechnungskoeffizienten.....	48
9.11	Anwendungsbeispiele .....	49
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	<b>50</b>

10.1	Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen .....	50
<b>11</b>	<b>Mietübersicht .....</b>	<b>51</b>
11.1	Mietspiegel für Wohnungen .....	51
11.2	Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen .....	52
<b>12</b>	<b>Weitere Informationen.....</b>	<b>53</b>
12.1	Gebühren für Verkehrswertgutachten .....	53
12.2	Auskünfte über Bodenrichtwerte .....	53
12.3	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	54
12.4	Grundstücksmarktbericht .....	54
12.5	Überregionaler Grundstücksmarktbericht.....	54
12.6	Immobilienmarktbericht Deutschland .....	54
12.7	Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld .....	55
12.8	Benachbarte Gutachterausschüsse .....	55
<b>Anlagen.....</b>	<b>.....</b>	<b>56</b>
Anlage 1	– Geographische Verteilung des Geldumsatzes .....	56
Anlage 2	– Geographische Verteilung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken .....	57
Anlage 3	– Antrag auf Erstattung eines Gutachtens .....	59
Anlage 4	– Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung .....	61

## **Bielefeld, Oberzentrum in Ostwestfalen**

Bielefeld, eine Stadt mit langer Tradition in Handel und Industrie gehört mit ca. 329.000 Einwohnern zu den 20 größten Städten Deutschlands. Um 1214 als Kaufmannsstadt von Hermann IV., Graf von Ravensberg, gegründet, hat sich Bielefeld kontinuierlich zu einem modernen Oberzentrum des ostwestfälischen Wirtschaftsraumes entwickelt.

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

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

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

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

Die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und –zahl unterliegt einem fortwährenden Wandel. Der Prozess wird durch Faktoren wie die Geburtenrate, die Sterberate sowie durch Zu- und Fortzüge beeinflusst.

Bielefeld ist eine Großstadt in Ostwestfalen mit rd. 329.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zum Stand der Erhebung (aktuell 334.000). Ergebnis der Vorausberechnung des Landes ist für Bielefeld ein Anstieg der Bevölkerungszahl um 2,4 % auf rd. 337.000 Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2040 (Basisjahr 2014). Im Einzelnen ist ein Rückgang bei der Gruppe der Kinder und Jugendlichen im Alter zwischen 0 und 18 Jahren um rd. 3,0 % und bei der Gruppe der Erwerbstätigen in der Altersgruppe von 19 bis 64 Jahren um rd. 5,9 % als wahrscheinlich anzunehmen. Im Gegensatz zu diesen vorgenannten Gruppen nimmt die Anzahl der Ruheständler der Altersgruppe 65 Jahre und älter mit rd. 32,8 % stark zu.

Die Ergebnisse für die Stadt Bielefeld und ihre Stadtbezirke werden detailliert im Demographiebericht 2012 beschrieben. Weitere umfangreiche Tabellen und Abbildungen sind auf den Seiten des Amtes für Demographie und Statistik der Stadt Bielefeld unter [http://www.bielefeld.de/de/rv/ds\\_stadtverwaltung/ads/](http://www.bielefeld.de/de/rv/ds_stadtverwaltung/ads/) zu entnehmen.

Aufgrund der fehlenden Aktualität der veröffentlichten Zahlen ist es nicht möglich belastbare Erkenntnisse für den Immobilienmarkt daraus abzuleiten, da die aktuelle Situation, nicht nur durch den Flüchtlingsstrom, den Immobilienmarkt vor ganz neue Herausforderungen stellt.

Zum Ende des Jahres 2015 wurden für 2020 334.100 Einwohner prognostiziert. Diese Zahl war bereits Anfang 2016 erreicht. Und das nicht nur wegen eines Zuzugs von Flüchtlingen, bei denen bereits absehbar ist, dass sie dauerhaft in Bielefeld wohnen werden. Die Entwicklung ist derzeit noch nicht hinreichend belastbar abzusehen. Wie andere Oberzentren in NRW stellt sich auch die Stadt

Bielefeld auf eine große Herausforderung ein, um tausende von Wohnungen in den nächsten Jahren bereitzustellen. Im Zuge dessen wird es beispielsweise auch zu einem stark erhöhten Bedarf an Flächen für Bildung und Gewerbe kommen.

Die Auswirkungen hieraus lassen sich im Gegensatz zum Demographiebericht direkt auf die Preisentwicklung am Immobilienmarkt übertragen. Entweder durch einen immer enger werdenden Wohnungsmarkt, der sich durch erhöht steigende Immobilienpreise auszeichnet oder durch ein steigendes Umsatzvolumen bei gleichzeitig moderaten Steigerungsraten der Immobilienpreise, sofern die Stadt Bielefeld neue Siedlungsflächen ausweist.

Auch Projekte wie „Campus Bielefeld“ und „Innovationszentrum Campus Bielefeld“ fördern diese Entwicklung.

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

# 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

## Umsätze im Grundstücksverkehr

Abnahme der  
Kauffälle um 11%

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Bielefeld 3119 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 221,9 ha und einem Geldumsatz von 674,0 Mio. € notariell beurkundet. Die Anzahl der Kauffälle nahm um 11 % ab (Abschnitt 4.1).

## Unbebaute Grundstücke

Quadratmeterpreise  
der Baugrundstücke  
im individuellen  
Wohnungsbau  
stagnieren

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

## Bebaute Grundstücke

Geldumsatz um 7%  
gefallen

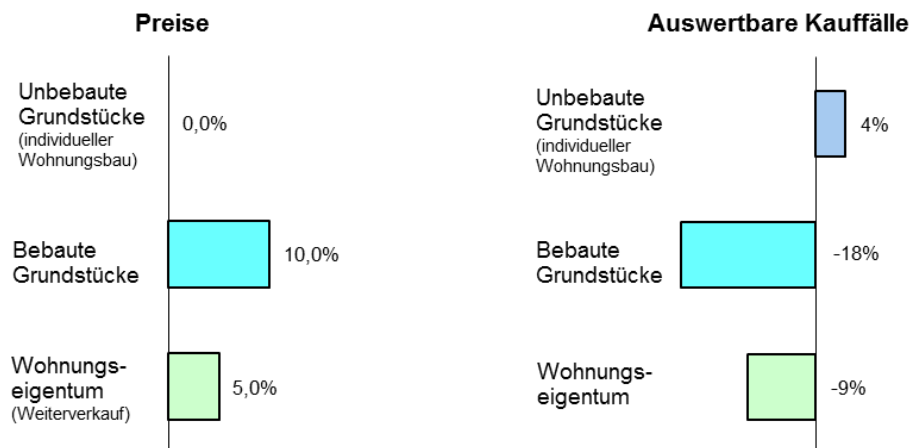
Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr um 18% gefallen. Der Geldumsatz ist ebenfalls gefallen, und zwar um 7%. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken ist sehr uneinheitlich; die Preisentwicklung für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser betrug +5%. Eine Doppelhaushälfte in der Baujahresklasse ab 2010 mit einer Wohnfläche von rd. 125 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rd. 310 m<sup>2</sup> kostet einschließlich Keller in mittleren Wohnlagen durchschnittlich 255.000 € (Abschnitt 6).

## Eigentumswohnungen

Anzahl der Verkäufe  
von Eigentums-  
wohnungen um 9%  
gefallen

Die Anzahl der Verkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr um 9% gefallen. Der Geldumsatz bewegt sich gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Die Preisentwicklung für den Teilmarkt Altbauwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 5%, der Teilmarkt für Neubauwohnungen um 10% gestiegen, bei einem Preisniveau von durchschnittlich 2675 €/m<sup>2</sup> (Abschnitt 7.1).

## Entwicklung in % gegenüber dem Vorjahr (Gesamtbetrachtung)





## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht 2016 gibt eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt der Stadt Bielefeld.

Dieser Bericht erfüllt die gesetzlichen Anforderungen, die nach der Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW) gestellt werden. Danach sind Feststellungen über den Grundstücksmarkt - wie Umsatz- und Preisentwicklung - in Übersichten zusammenzufassen und zu veröffentlichen. Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten wie Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten sind auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise und weiterer Datensammlungen abzuleiten und bekannt zu geben.

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

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

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

## 3 Allgemeines über Gutachterausschüsse in NRW

### Rechtsgrundlagen

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

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

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch die Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren

bestellt. Ihre Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Die im Gutachterausschuss tätigen Sachverständigen kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie aus dem Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Sie müssen die für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen. Über die im Rahmen des Ehrenamtes bekanntgewordenen Angelegenheiten haben die Mitglieder des Gutachterausschusses Verschwiegenheit zu wahren. Bei Vorliegen von Interessenkollisionen sind sie von der Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen.

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

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, in der zurzeit gültigen Fassung
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010, in Kraft getreten zum 01. Juli 2010, in der zur Zeit gültigen Fassung
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 23. März 2004, in der zurzeit gültigen Fassung.

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

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

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören im Wesentlichen:

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

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Amt für Geoinformation und Kataster der Stadt Bielefeld eingerichtet.

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

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

### **3.2 Kaufpreissammlung**

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für:

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

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

Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung vernichtet.

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

## 4 Grundstücksmarkt 2015

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2015. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegenden Ergebnisse mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ausgewertet und für den jeweiligen Verwendungszweck zusammengefasst wurden. Hierfür wurden ausschließlich Kauffälle zur Auswertung herangezogen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, also keine Kauffälle, die ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beinhalten. Sie stellen somit ein generalisiertes Abbild des Immobilienmarktes dar.

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

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

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt lagen dem Gutachterausschuss im **Jahr 2015** in der Stadt Bielefeld

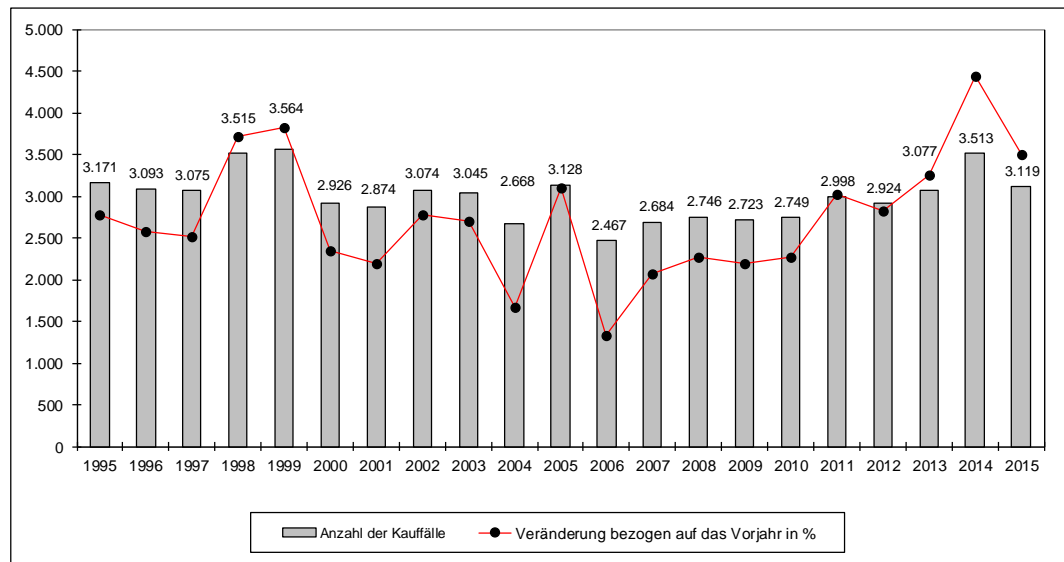


Abbildung 1

### 3119 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke vor. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2014 um 11% gesunken. Das aktuelle Ergebnis von 3119 ist ein Wert für Bielefeld auf erhöhtem Niveau und bestätigt auch den Trend in NRW nach Immobilien.

Das Verhalten der Interessenten zum Kauf einer Immobilie hat sich im Vergleich zum vergangenen Jahr kaum verändert. Die gebrauchte Immobilie stand auch 2015 im Fokus der Interessenten. Der Grundstücksmarkt in Bielefeld wurde in den vergangenen Jahren überwiegend durch das Wohnungseigentumsgeschäft bestimmt. Diese Tendenz setzt sich auch im Berichtsjahr fort. Der Marktanteil beträgt 48%. Der klassische Bereich der bebauten Grundstücke folgt mit einem Marktanteil von 36%. Die unbebauten Grundstücke (Bauplätze) belegen mit 9% ein kleineres Marktsegment.

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

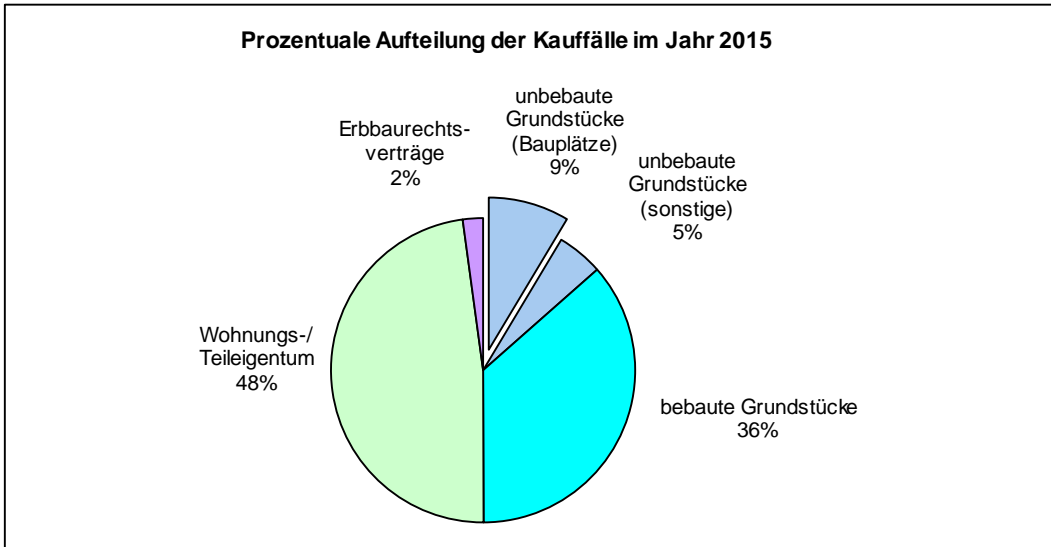


Abbildung 2

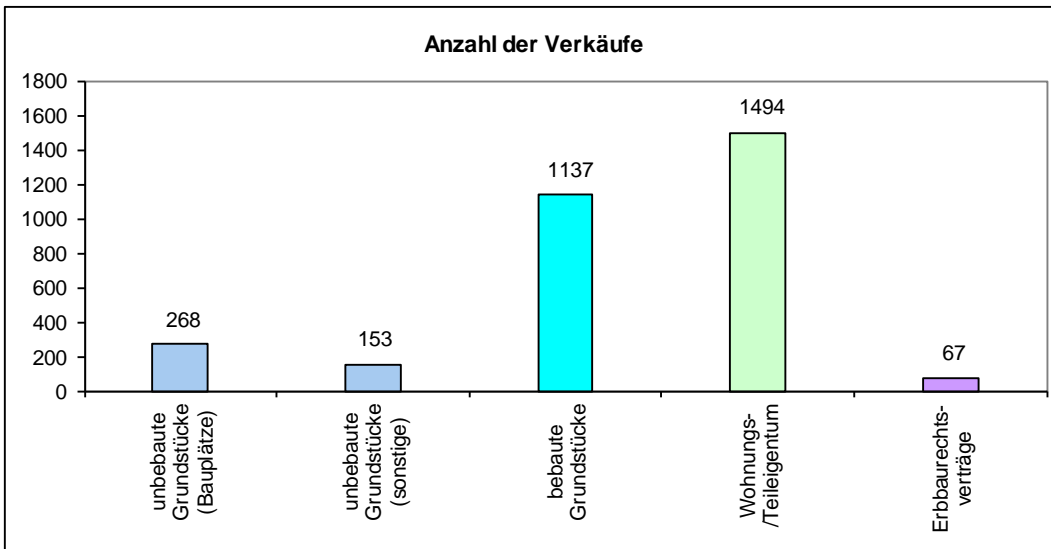


Abbildung 3

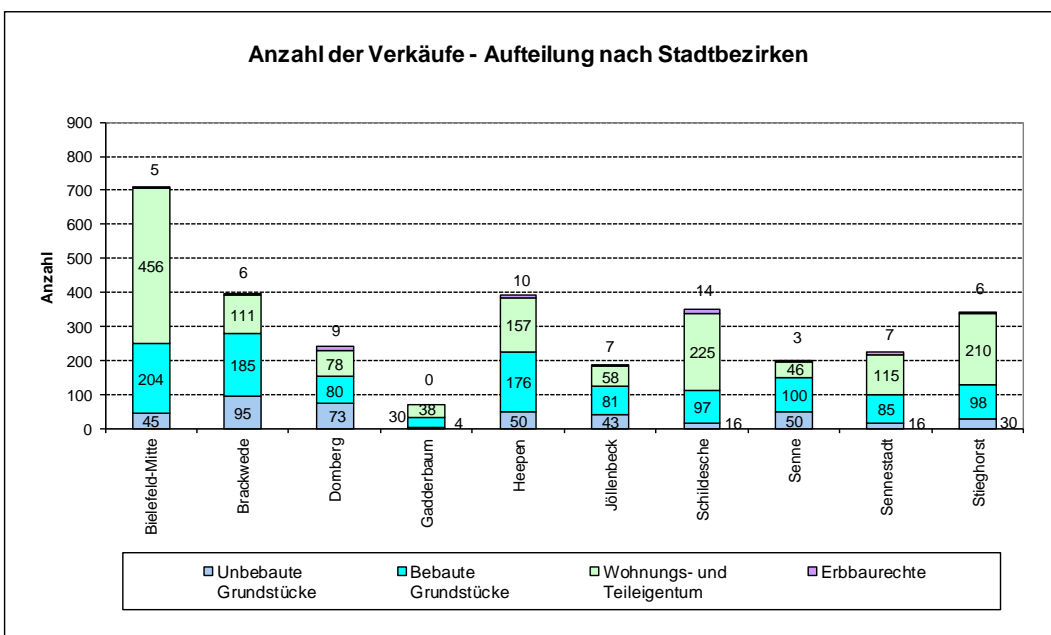


Abbildung 4

## 4.2 Flächenumsatz

ca. 1,1 % der Gesamtfläche von Bielefeld umgesetzt

Im Berichtsjahr wurden in Bielefeld Grundstücksflächen von insgesamt **221,9 ha** umgesetzt. Die Verteilung auf einzelne Teilmärkte zeigt Abbildung 5.

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

Die Teilmärkte über land- und forstwirtschaftliche Flächen, bzw. Grünlandflächen sowie Bauerwartungs- und Rohbauland spielen eine untergeordnete Rolle und sind deshalb im Teilmarkt „unbebaut“ enthalten.

Flächenumsatz 2015 in Bielefeld

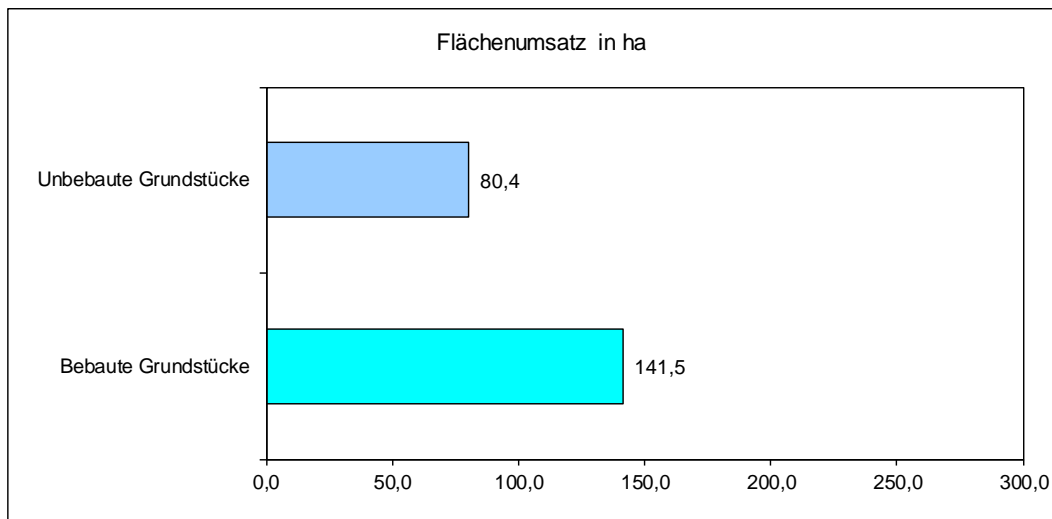


Abbildung 5

## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr rd. **674,0 Mio. €**. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Abnahme um 9 %.

Die bebauten Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum haben zusammen einen Anteil von 88% am Geldumsatz, während die unbebauten Grundstücke mit 8% und die sonstigen Verkaufsfälle mit rd. 4% nur einen geringen Anteil am Geldumsatz ausmachen.

Geldumsatz 2015 in Bielefeld

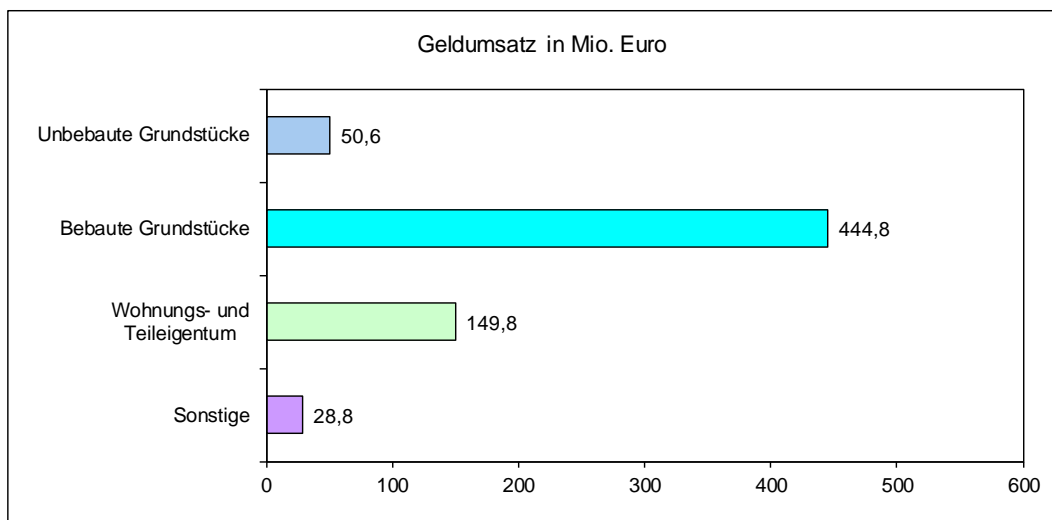


Abbildung 6

Die geographische Verteilung des Geldumsatzes in 2015 wird in der Anlage 1 visualisiert.

## 5 Unbebaute Grundstücke

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

- Individueller Wohnungsbau

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – so weit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z. B. Stadthäuser in mehrgeschossiger Bauweise). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert. Wesentliches Kennzeichen dieser Kategorie ist die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.

- Geschosswohnungsbau

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

- Gewerbe

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

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

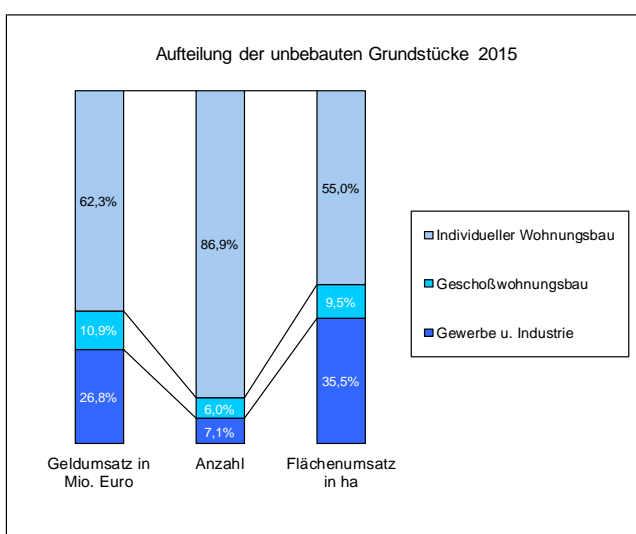


Abbildung 7

Die geographische Verteilung der Kauffälle der unbebauten Grundstücke wird in der Anlage 2 visualisiert.

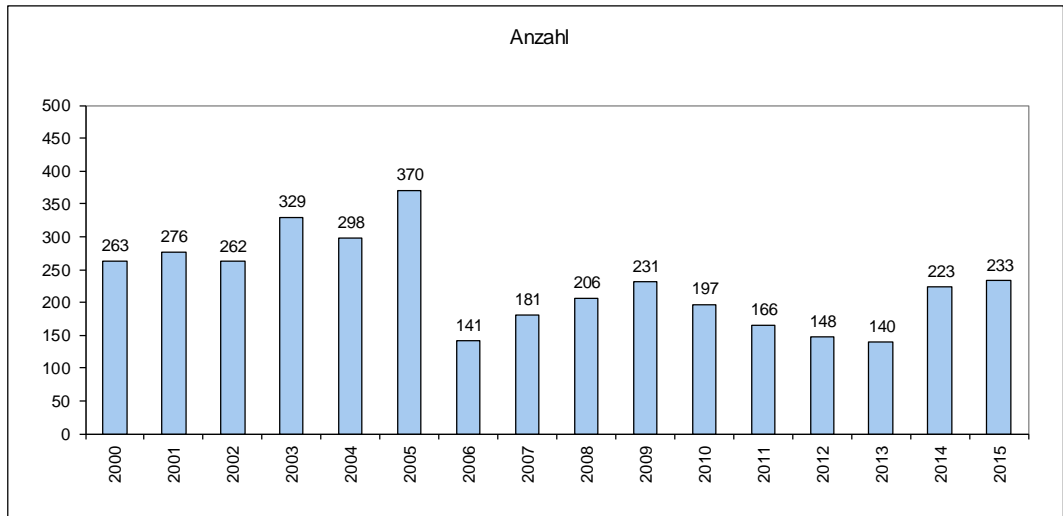
## 5.1 Individueller Wohnungsbau

### • Umsätze

In den folgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der auswertbaren Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2000 dargestellt.

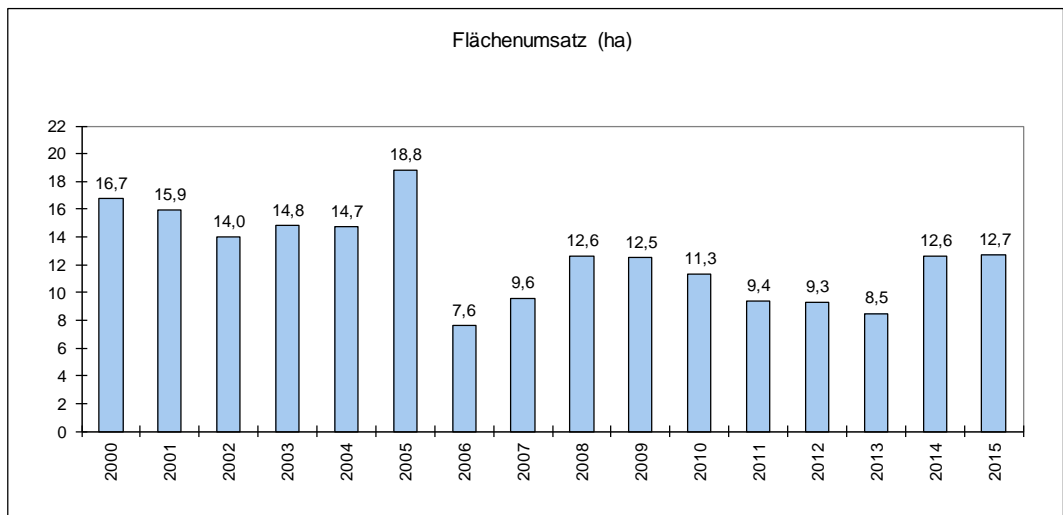
Steigerung bei der Anzahl der Kauffälle

Abbildung 8



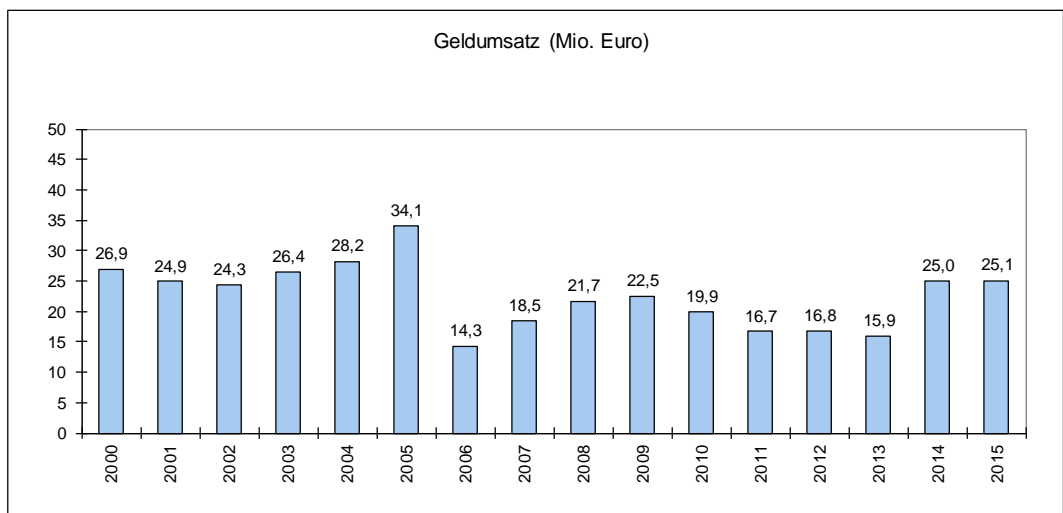
Stagnation des Flächenumsatzes

Abbildung 9



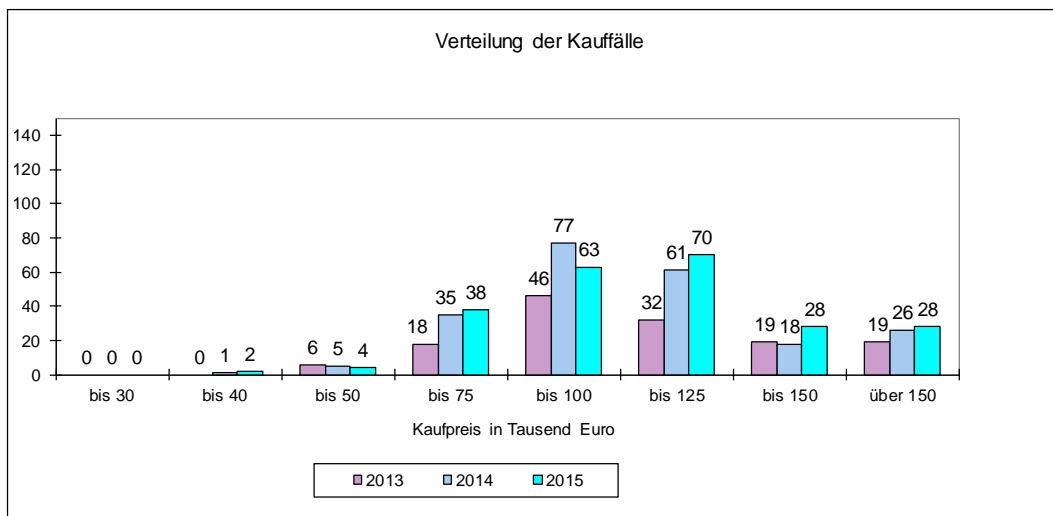
Stagnation des Geldumsatzes

Abbildung 10





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



Verteilung der Kauffälle im Vergleich zu den beiden Vorjahren

Abbildung 11

• Preisentwicklung

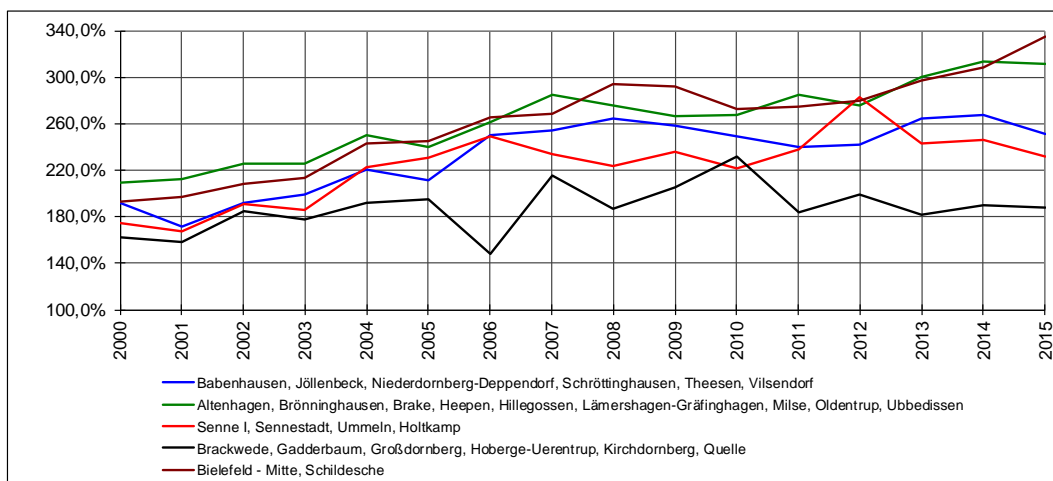
Bei der Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau hat sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die langfristige Preisentwicklung zeigt in Bielefeld mehrere Phasen:

- ⇒ 1976 bis etwa 1983 stark steigende Preise
- ⇒ 1983 bis 1988 Beruhigung der Preisentwicklung, tlw. geringfügig rückläufige Preise
- ⇒ etwa 1988 bis 1998 kontinuierlicher Anstieg der Preise mit kurzen Unterbrechungen durch stagnierende oder leicht rückläufige Preise.
- ⇒ 1998 bis 2001 Beruhigung der Preisentwicklung
- ⇒ 2001 bis 2007 kontinuierlicher Anstieg
- ⇒ 2007 bis 2010 Stagnation mit örtlichen Schwankungen
- ⇒ 2010 bis 2015 kontinuierlicher Anstieg mit kurzen Unterbrechungen, aber auch rückläufige Phasen

Baulandpreise auf gleichem Niveau gegenüber dem Vorjahr

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



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

Abbildung 12

• Preisniveau

Einen Überblick über das Bodenpreisniveau in Bielefeld anhand von Bodenrichtwerten gibt die nachfolgende Tabelle. Dargestellt sind exemplarische Bodenrichtwerte für überwiegend erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in ein- und zwei- geschossiger Bauweise, bezogen auf mäßige, mittlere und gute Wohnlagen.

Höchster  
Baulandpreis in  
Bielefeld Mitte

Individueller Wohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	440	240	170
Brackwede	350	235	130
Dornberg/Hoberge	400	260	
Gadderbaum	390	250	
Heepen	250	210	
Jöllenbeck/Theesen	280	240	
Schildesche	320	290	
Senne	320	225	175
Sennestadt		195	
Stieghorst/Hillegossen	225	225	

Tabelle 1

5.2 Geschosswohnungsbau

• Umsätze

In den folgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der auswertbaren Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2000 dargestellt. Hierbei ist auffällig, dass sowohl der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz gefallen ist.

Anzahl rückläufig

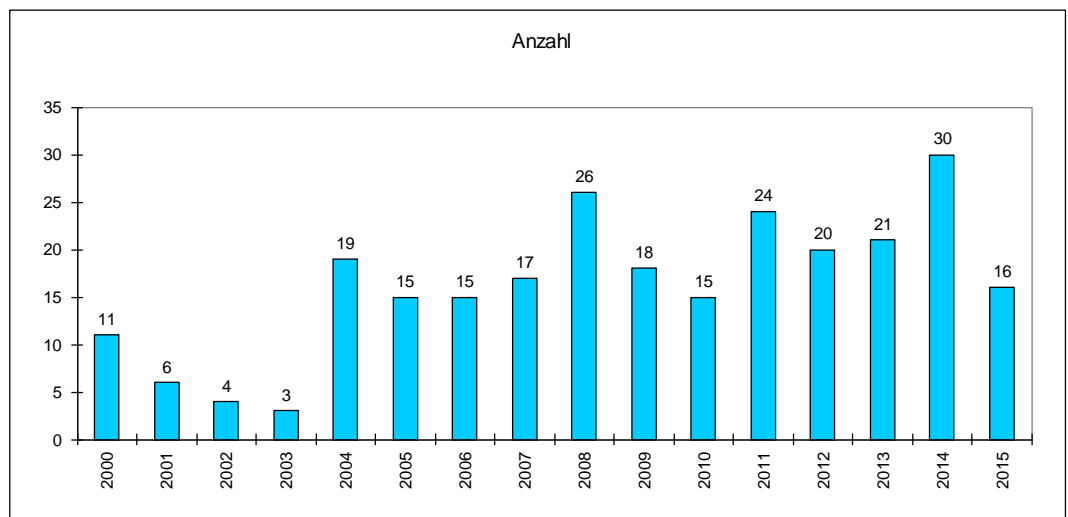
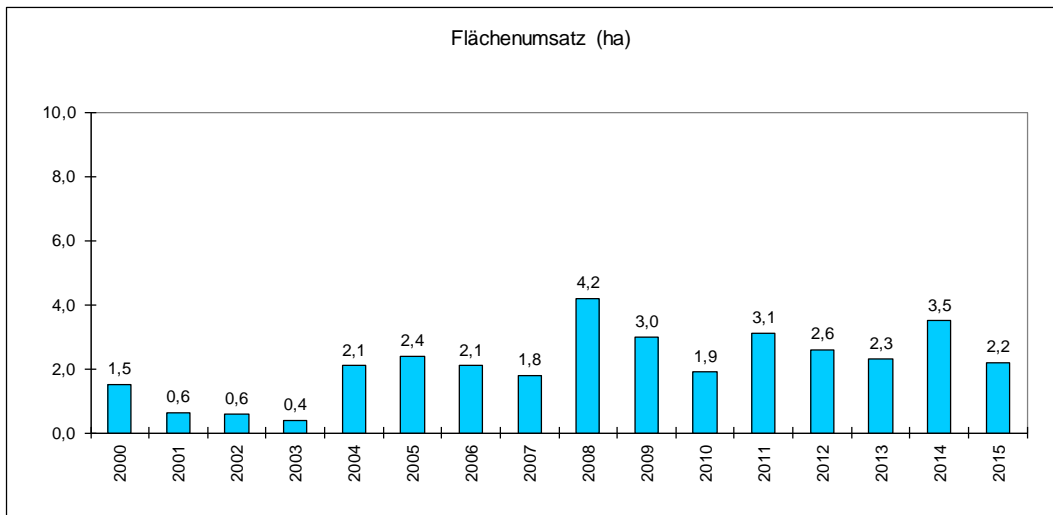
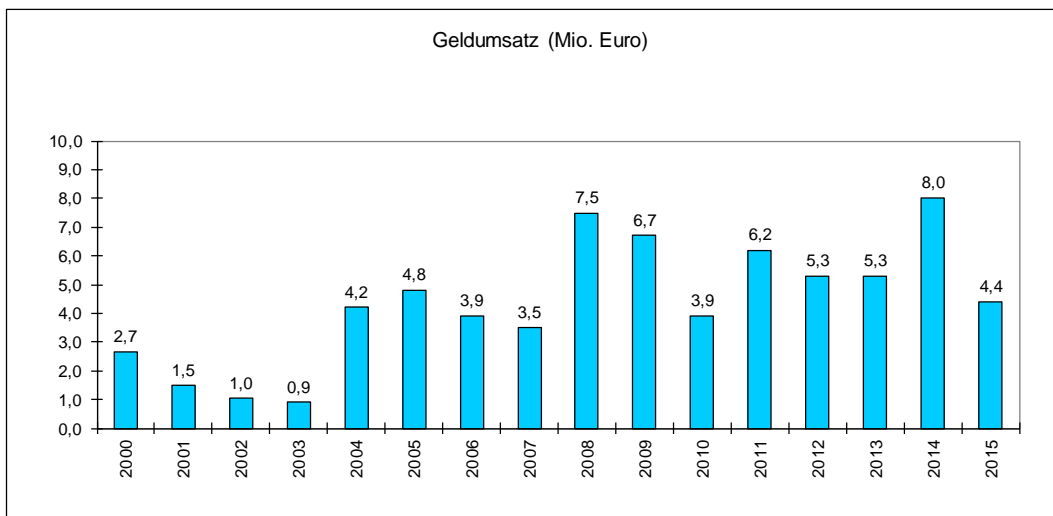


Abbildung 13



Flächenumsatz  
gefallen

Abbildung 14



Geldumsatz stark  
gefallen

Abbildung 15

• Preisentwicklung

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

• Preisniveau

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

Geschosswohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	380	290	
Brackwede	340	230	190
Dornberg/Hoberge		230	
Gadderbaum		310	
Heepen	290	240	
Jöllenneck/Theesen		220	195
Schildesche	350	270	
Senne		210	155
Sennestadt	220	205	
Stieghorst/Hillegossen		205	195

Typische  
Baulandpreise für  
den Geschoss-  
wohnungsbau

Tabelle 2

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

- Umsätze

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der auswertbaren Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2000 dargestellt.

Anzahl leicht  
gefallen

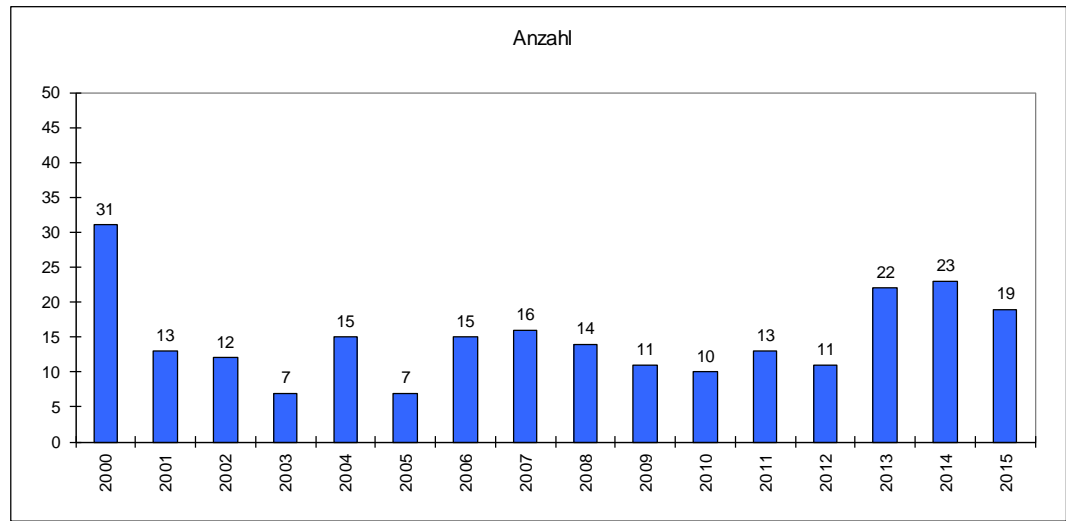


Abbildung 16

Flächenumsatz  
rückläufig

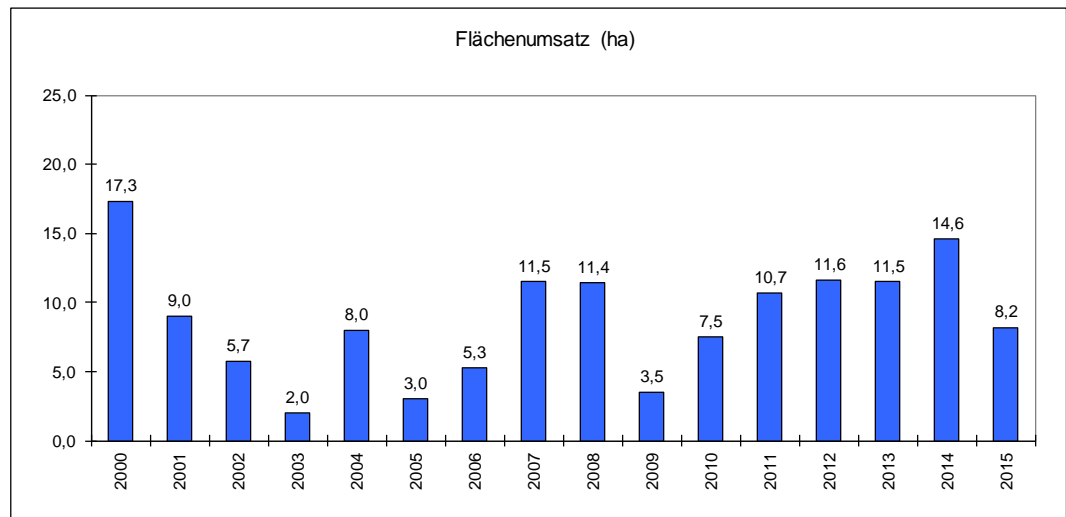


Abbildung 17

Umsatzrückgang bei  
gewerblichen  
Bauflächen

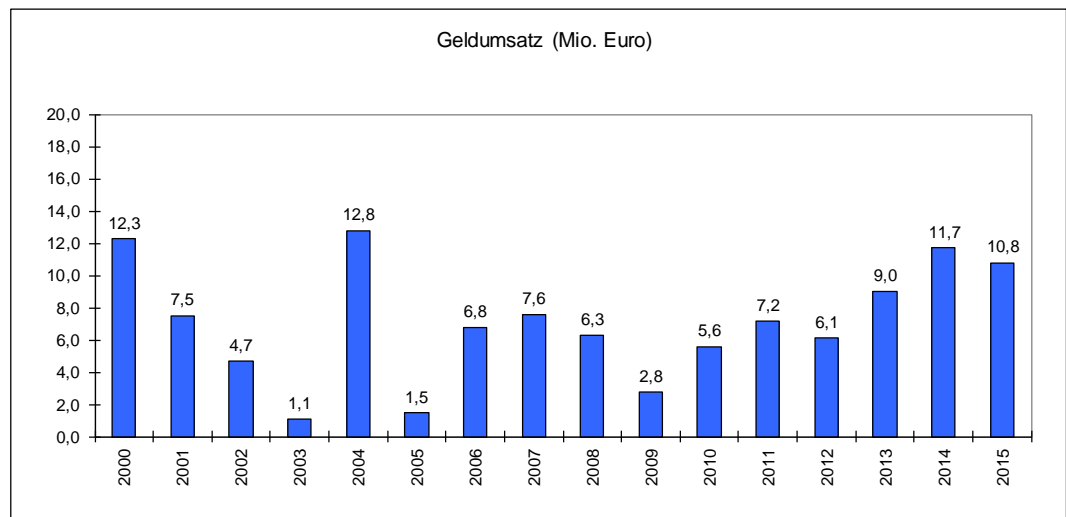


Abbildung 18

• Preisentwicklung

Bei der Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen wurde eine Erhöhung verzeichnet, und zwar um 3%.

Steigerung bei gewerblichen Baulandpreisen

• Preisniveau

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

Gewerbe u. Industrie			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Bielefeld Mitte	210	135	
Brackwede	75	65	
Dornberg/Hoberge		55	
Gadderbaum		85	
Heepen		75	
Jöllenberg/Theesen		60	
Schildesche		110	
Senne		65	
Sennestadt		65	
Stieghorst/Hillegossen	145	65	

Typische Baulandpreise für Gewerbenutzung

Tabelle 3

5.4 Erbbaurechtsbestellungen

Auf Grund von ausgewerteten Kaufverträgen in 2015 liegt der Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke bei der erstmaligen Begründung eines Erbbaurechts im Mittel bei

**rd. 2,3%**

Erbbauzins leicht gesunken

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

5.5 Grundstücke im Außenbereich

• Bodenwert für Ackerland/Forstwirtschaftliche Fläche

Kaufverträge über Veräußerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) lagen im Jahr 2015 nur in geringer Anzahl vor. Trotzdem konnte eine statistisch signifikante Steigerung von 0,45 € auf rd. 3,65 €/m<sup>2</sup> ermittelt werden. Im Bereich der forstwirtschaftlich genutzten Flächen zeigte sich ein um 0,10 € gestiegenes Wertniveau auf rd. 1,70 €/m<sup>2</sup> einschließlich Aufwuchs.

Wert für Ackerland in 2015 leicht gestiegen

• Bodenwert für Grünland

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

• Bodenwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Für die Bewertung des Bodenwertes für bebaute Grundstücke im Außenbereich werden ca. 65% vom nächstgelegenen Bodenrichtwert bezogen auf eine Grundstücksfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> als Grundlage angesetzt.

## 5.6 Bodenwerte anderer Nutzungsarten

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

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 %

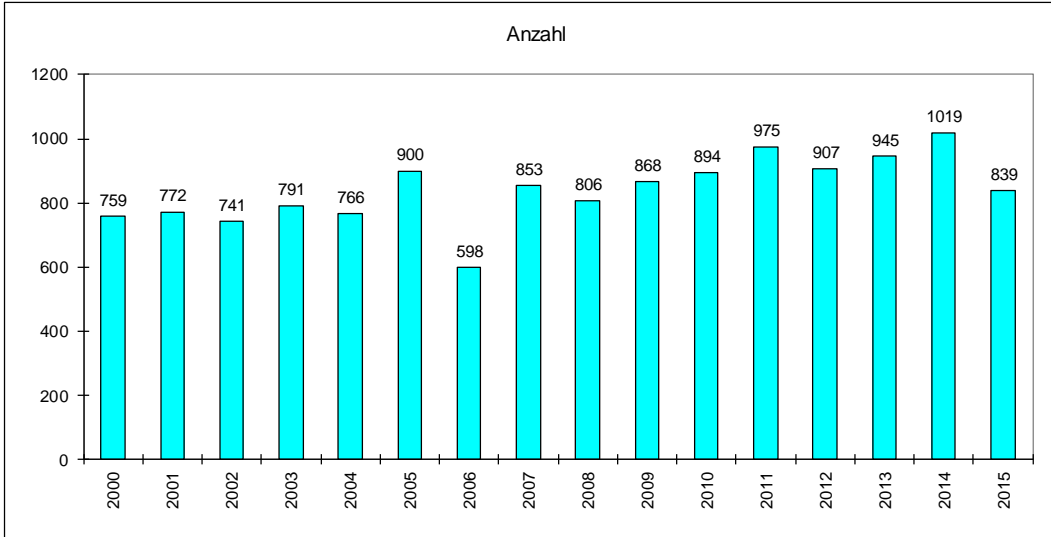
Die zu bewertende Nutzungsart ist von jedem Anwender kritisch zu überprüfen und zwingend mit den planungsrechtlichen Gegebenheiten abzustimmen.

## 6 Bebaute Grundstücke

- Umsätze

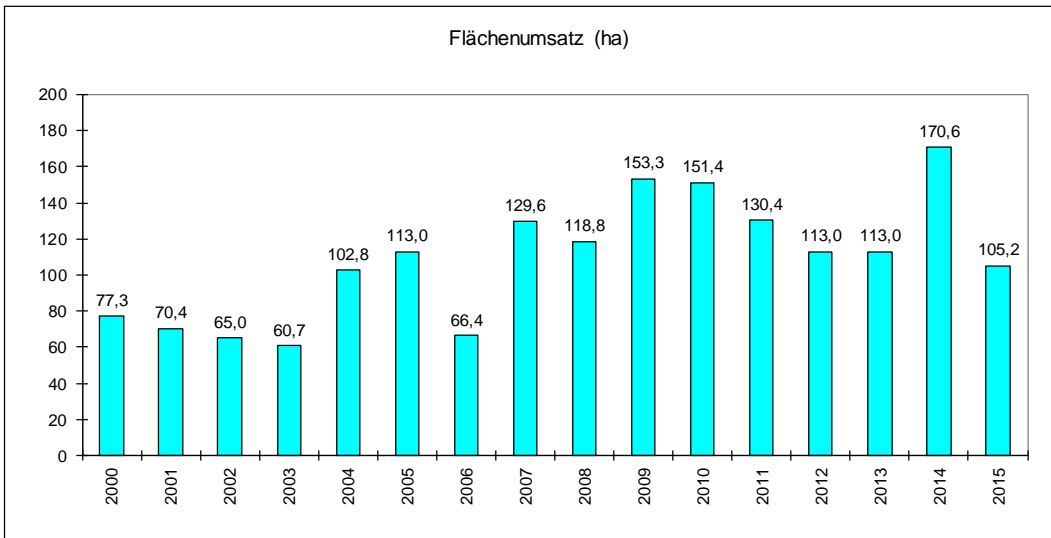
Mit einem Volumen von 408,4 Mio. € bei 839 auswertbaren Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am gesamten Geldumsatz.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2000 dargestellt.



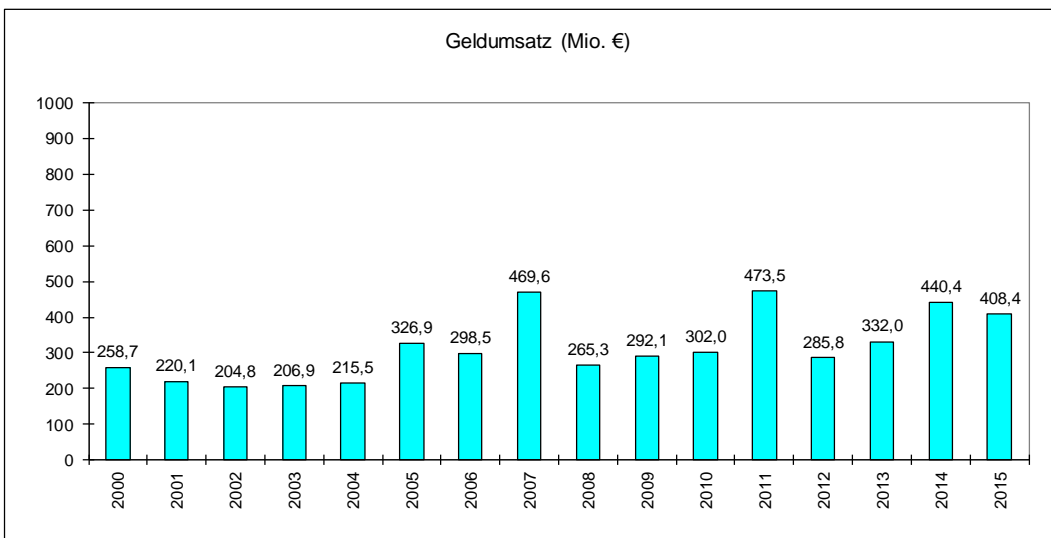
Deutlicher Rückgang

Abbildung 19



Flächenumsatz gefallen

Abbildung 20



Geldumsatz leicht gefallen

Abbildung 21

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

Verteilung der Kauffälle im Vergleich zu den beiden Vorjahren

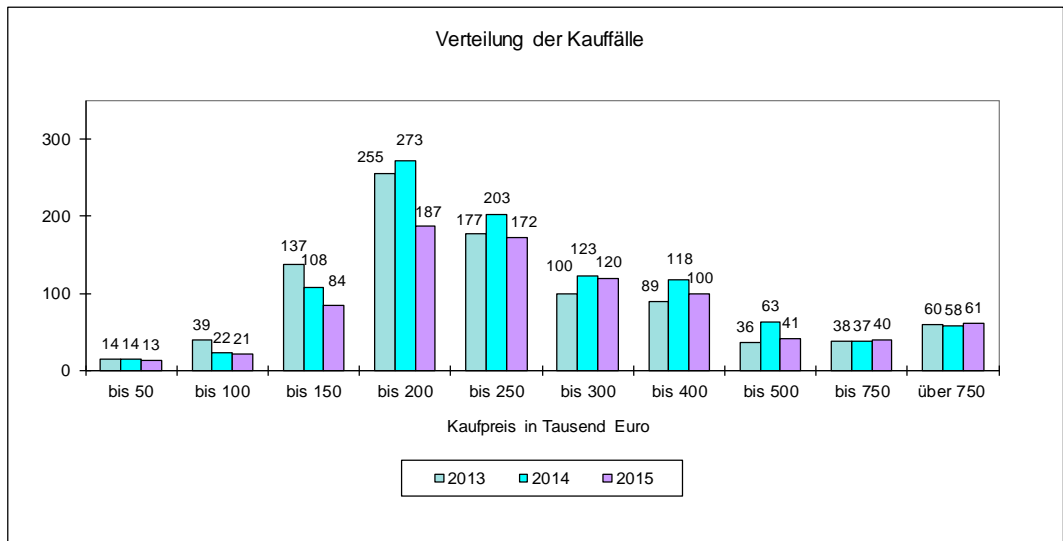


Abbildung 22

Die bebauten Grundstücke werden im Folgenden differenzierter beschrieben. Diese Kategorie gliedert sich in folgende „Teilmärkte“ :

Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte. In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der Kauffälle, sowie der Flächen- und Geldumsatz dargestellt.

Abbildung 23

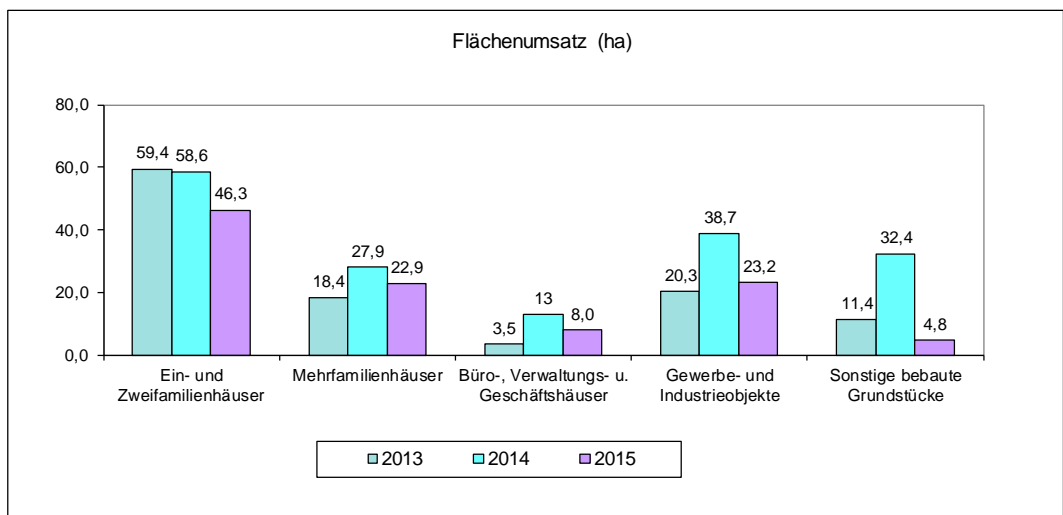
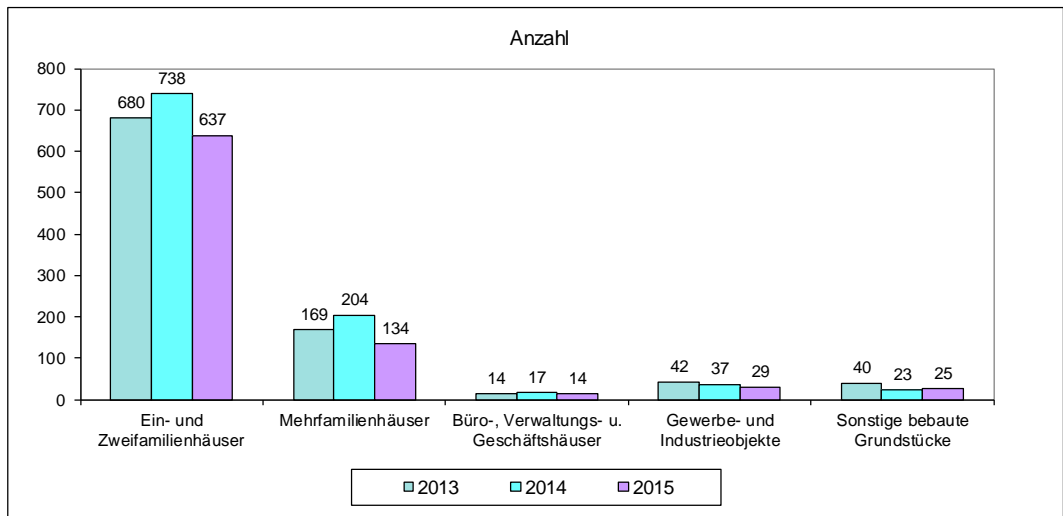


Abbildung 24



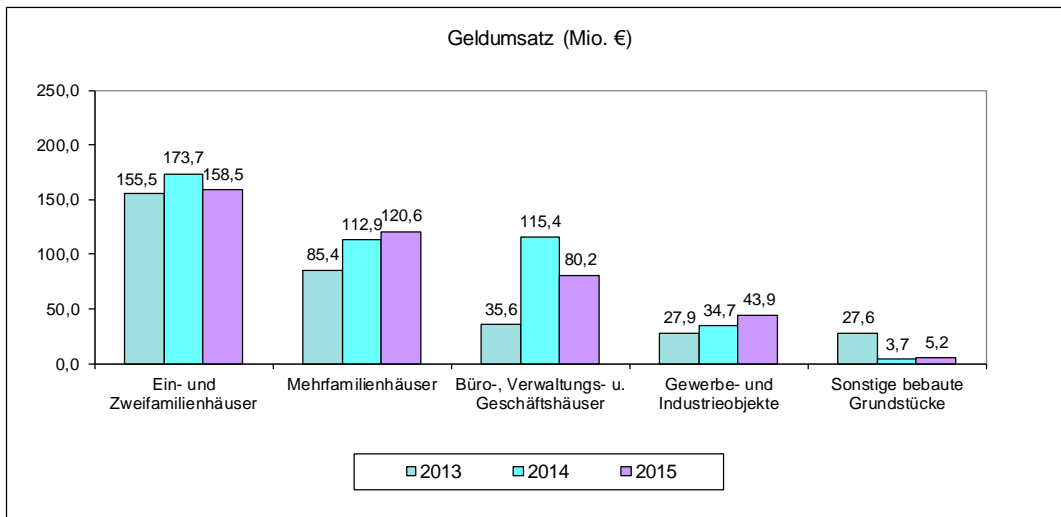
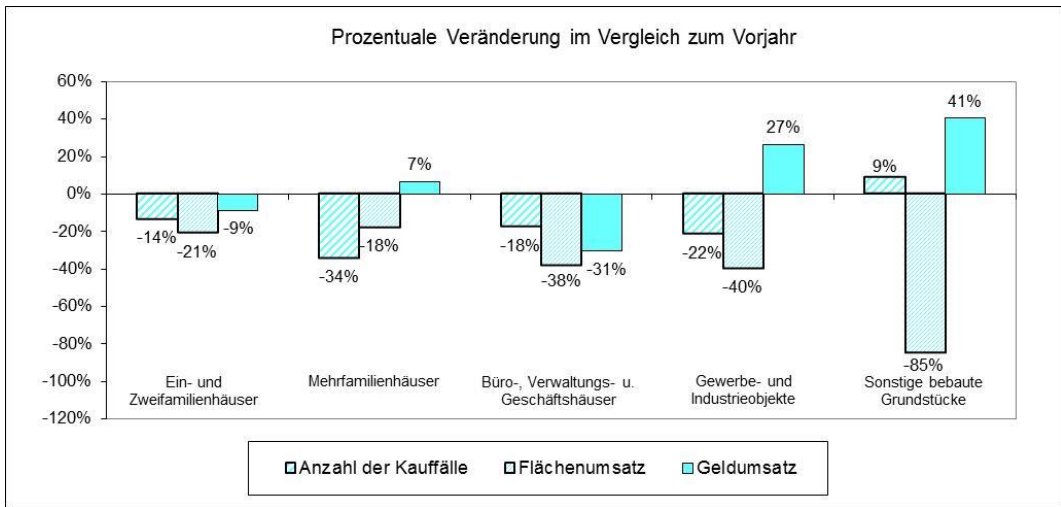


Abbildung 25



Veränderung der Angaben im Vergleich zum Vorjahr in Prozent

Abbildung 26

• Preisentwicklung

Um eine brauchbare Aussage über die Preisentwicklung von bebauten Grundstücken zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle zu normieren. Die dargestellte Preisentwicklung umfasst Neu- und Altbauten, differenziert nach Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern in mittlerer Wohnlage. Bei Verkäufen von neu erstellten Immobilien können in der Regel die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung usw. aus den Verträgen entnommen werden. Bei älteren Immobilien werden diese Daten in der Regel nicht in den Verträgen angegeben. Sie werden von der Geschäftsstelle durch Fragebögen erhoben. Die Auswertung ergab, dass im Segment der bebauten Grundstücke im Mittel eine Erhöhung von 5% eingetreten ist.

• Preisniveau

Die folgenden Angaben beziehen sich auf die Kategorie Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenend- bzw. Reihennittelhäuser in überwiegend mittlerer Ausstattung und Wohnlage. Ausstattungsmerkmale sind dabei: Massive Baukonstruktion, Unterkellerung, Differenzierung nach Baujahresklassen und Wohnflächen (Minimal- bzw. Maximalwerte), jedoch ohne Nebengebäude, Garagen und Inventar.

Siehe Tabelle 4

Die Angabe Preis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche erfolgt jedoch zur besseren Transparenz ohne Bodenwert. Der Bodenwert wurde überwiegend aus dem jeweiligen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung eines Normgrundstückes (600 m<sup>2</sup>) abgeleitet. Als Genauigkeitsmaß für den angegebenen Preis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche wird die Standardabweichung angegeben. Diese statistische Größe besagt, dass die Kaufpreise in einer gewissen Bandbreite um den Mittelwert streuen. Liegt Normalverteilung vor, fallen in diese Spanne ca. 2/3 aller Fälle.

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

Diese Merkmale müssen bei Gebrauch der vorstehenden Tabelle unter Abwägung des Einzelfalles berücksichtigt werden. Die Tabelle gilt nicht für den Sonderfall „Verkauf von Erbbaurechten“. Die Anwendung der folgenden Tabellenwerte führt im Allgemeinen nur bei Grundstücksgrößen bis 600 m<sup>2</sup> (Normgrundstück) zu zuverlässigen Ergebnissen. Bei Abweichungen vom Normgrundstück ist eine Rückfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sinnvoll.

Baujahres- klasse	Anzahl der ausge- werteten Kauffälle	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )			Grund- stücks- fläche (m <sup>2</sup> )	Preisspanne/m <sup>2</sup> Wohnfläche <b>ohne Bodenwertanteil</b> (€/m <sup>2</sup> )			Standard- abweich- ung (€/m <sup>2</sup> )	Gesamt- kaufpreis inkl. Bodenwert (€)
		min.	Ø	max.		von	Ø	bis		
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>										
... bis 1949	24	103	161	250	814	480	600	720	123 €	240.000
1950 bis 1959	25	91	150	320	823	460	650	840	193 €	205.000
1960 bis 1969	20	120	259	245	822	580	750	920	174 €	245.000
1970 bis 1979	9	122	185	300	833	780	950	1.120	171 €	270.000
1980 bis 1989	12	112	166	206	860	830	1.150	1.470	317 €	295.000
1990 bis 1999	10	120	142	205	637	1.110	1.400	1.690	288 €	290.000
2000 bis 2009	8	111	159	287	569	1.420	1.750	2.080	331 €	395.000
ab 2010 ...	2	124	127	130	677	1.840	1.900	1.960	60 €	310.000
<b>Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäuser</b>										
... bis 1949	11	72	129	250	466	370	650	930	281 €	200.000
1950 bis 1959	7	90	108	140	492	430	600	770	168 €	155.000
1960 bis 1969	14	80	122	170	398	510	650	790	139 €	160.000
1970 bis 1979	25	100	128	164	354	690	850	1.010	164 €	185.000
1980 bis 1989	12	105	130	153	414	790	1.050	1.310	262 €	220.000
1990 bis 1999	15	106	133	230	305	1.200	1.400	1.600	199 €	245.000
2000 bis 2009	18	98	124	160	345	1.200	1.450	1.700	251 €	245.000
ab 2010 ...	13	110	125	136	313	1.220	1.550	1.880	332 €	255.000

Tabelle 4

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

Baujahres- klasse	Anzahl der ausge- werteten Kauffälle	Preisspanne <b>ohne Bodenwertanteil</b> (in €)			Standard- abweich- ung (in €)
		von	Ø	bis	
<b>Garagen</b>					
... bis 1949	5	1.300	1.750	2.200	440 €
1950 bis 1959	11	1.600	1.900	2.200	317 €
1960 bis 1969	17	1.400	1.850	2.300	436 €
1970 bis 1979	25	1.850	2.350	2.850	476 €
1980 bis 1989	12	3.150	3.650	4.150	490 €
1990 bis 1999	5	4.550	5.200	5.850	634 €
2000 bis 2009	3	5.100	5.550	6.000	448 €
ab 2010 ...	2	6.750	7.050	7.350	312 €

Garagenwerte ohne  
Bodenwertanteil

Tabelle 5

**Anwendungsbeispiel für eine genäherte Verkehrswertermittlung :**

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

Erforderliche Informationen :

Tabellenwert (S. 22) und  
Bodenrichtwert (BRW) ([www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) oder  
[www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de) oder Tel. 0521 - 51 2678)  
Sachwertfaktor (SF) = 0,96

Berechnung :

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 250 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) und muss noch mit Hilfe des Sachwertfaktors zwingend marktangepasst werden. Der marktangepasste Tabellenwert beträgt 650 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bodenwert (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Baujahr 1960 bis 1969).

$$\begin{aligned} \text{Bodenwert} &= \text{Grundstücksgröße} \times \text{BRW} \times \text{SF} \\ &= 400 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 \times 0,96 = 96.000 \text{ €} \\ + \text{ Gebäudewert} &= \text{Tabellenwert} \times \text{Wohnfläche} \\ &= 650 \text{ €/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 65.000 \text{ €} \end{aligned}$$

gegebenenfalls ist ein Zu- oder Abschlag vorzunehmen!

$$\begin{aligned} = \text{Verkehrswert} &= \text{Bodenwert} + \text{Gebäudewert} \\ &= 96.000 \text{ €} + 65.000 \text{ €} = \underline{\underline{161.000 \text{ €}}} \end{aligned}$$

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

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

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

Mit einer Anzahl von 1061 Kauffällen stellt das Wohnungseigentum den stärksten Teilmarkt dar. Der Teilmarkt „Teileigentum“ wird im Folgenden gesondert behandelt.

### 7.1 Wohnungseigentum

- Umsätze

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der auswertbaren Kauffälle sowie der Geldumsatz seit 2000 dargestellt.

Anzahl um 9%  
gefallen

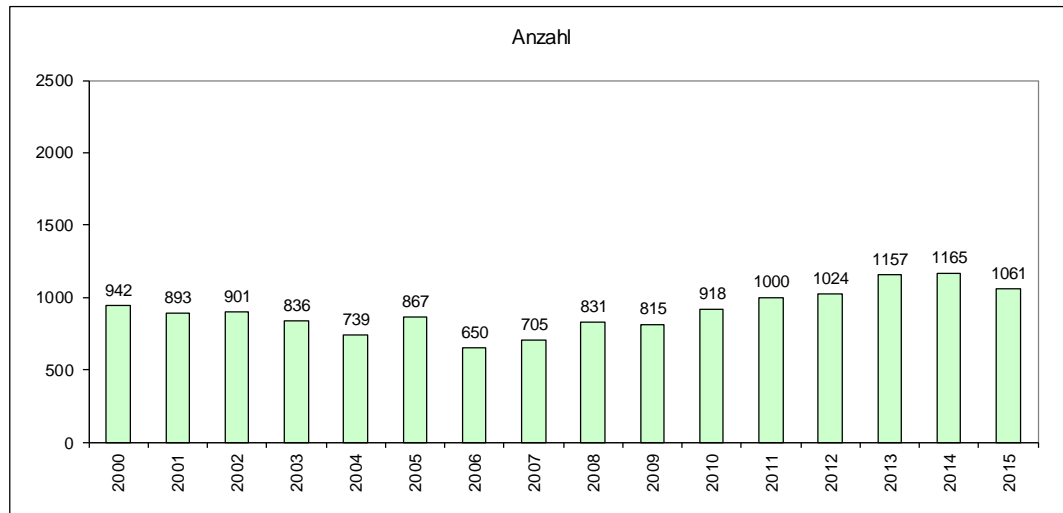


Abbildung 27

Rückgang des  
Geldumsatzes

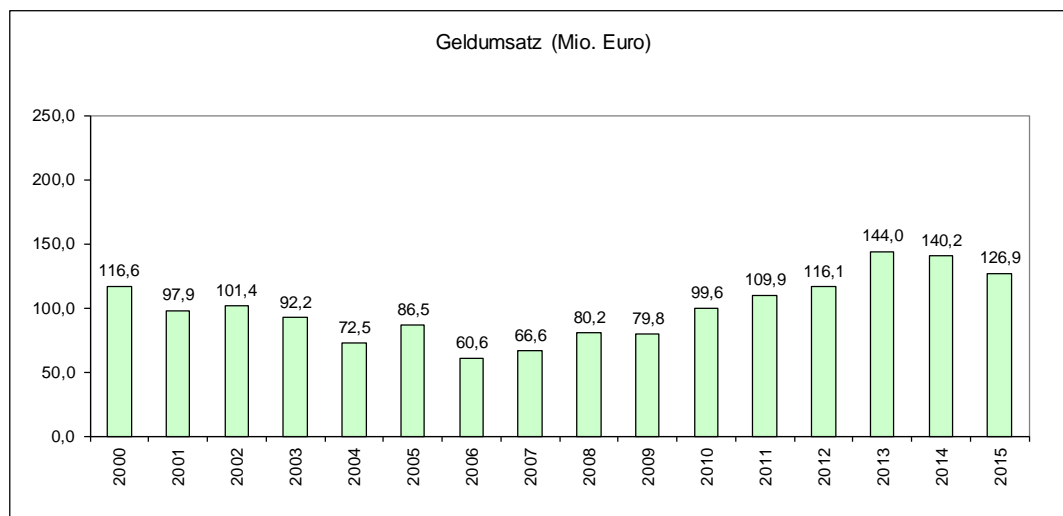
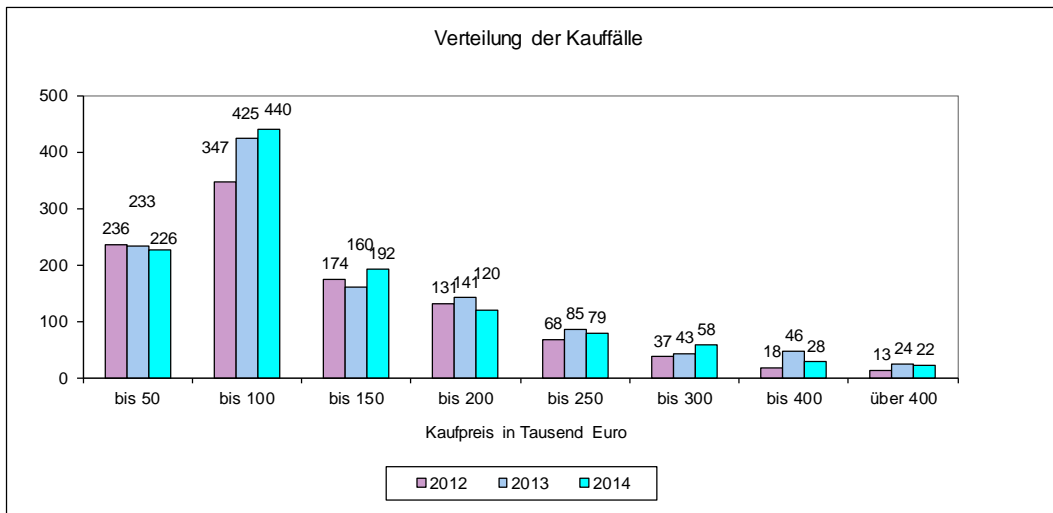


Abbildung 28

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

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



Verteilung der Kauffälle im Vergleich zu den beiden Vorjahren

Abbildung 29

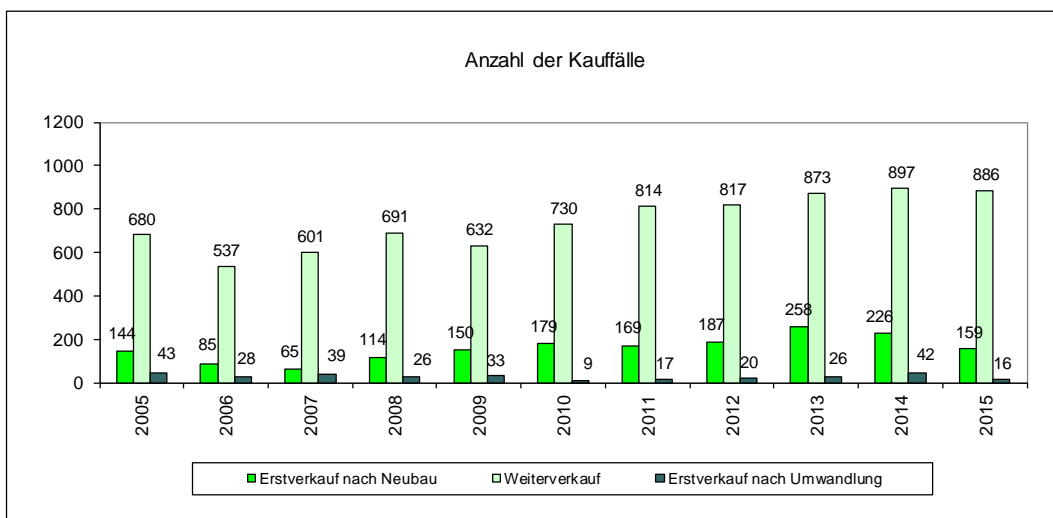


Abbildung 30

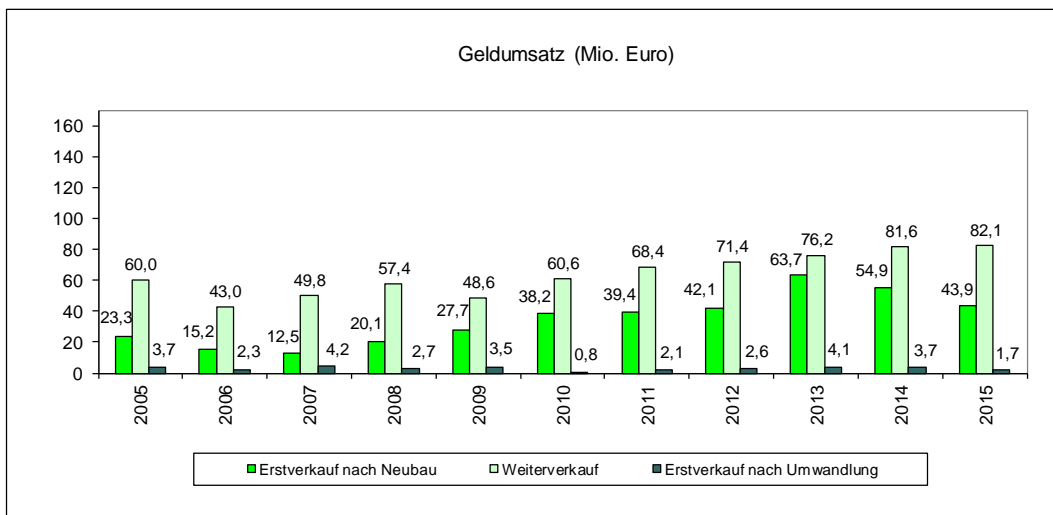


Abbildung 31

• Preisentwicklung

Um eine Aussage über die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle zu normieren. Der Erstverkauf nach Neubau entspricht einem Anteil von rd. 34% des Geldumsatzes. Diesen Verträgen können in der Regel die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksanteil, Ausstattung u. s. w., entnommen werden. Bei älteren Wohnungen (Weiterverkäufe) oder Umwandlungen sind diese Daten in den Verträgen nicht vorhanden.

Diese Daten werden von der Geschäftsstelle durch Fragebögen erhoben. Durch deren Auswertung werden auch für den Teilmarkt „Weiterverkäufe“ Aussagen möglich. Unter Berücksichtigung aller für die Preisentwicklung erforderlichen Daten ergibt sich ein Durchschnittswert, der über dem Niveau des Vorjahres liegt, und zwar um 5%.

• Preisniveau (Weiterverkauf)

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

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbbaurechts.

	Konstante	Bodenrichtwert	Baujahr	Ausstattungsfaktor	Anzahl der Wohnungen
Vergleichswert (€/m <sup>2</sup> ) =	-9111,27	+ 2,367641	+ 4,776274	+ 145,9836	+ -8,02713

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

Auswertekriterien	
Teilmarkt	Weiterverkauf
Bodenrichtwert	120 bis 430 €/m <sup>2</sup>
Baujahr des Gebäudes	1896 bis 2012
Ausstattung	einfach bis stark gehoben
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	2 bis 60
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet
Wohnfläche	23 bis 268 m <sup>2</sup>

Merkmale	Koeffizienten
Konstante	-9111,27
Bodenrichtwert	2,367641
Baujahr des Gebäudes	4,776274
Ausstattungsfaktor (1,0 = sehr einfach - 2,0 = einfach 3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)	145,9836
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	-8,02713
Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,66
Standardfehler	273,07

Beispiel	
	= -9111,27
130 €/m <sup>2</sup> x 2,367641	= 307,79
1972 x 4,776274	= 9418,81
3,0 x 145,9836	= 437,95
4 x -8,02713	= -32,11
Summe	= 1.021,18 €
rd.	= <b>1.000,00 €</b>

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

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	bis (€/m <sup>2</sup> )
1959	100	2,0	4	480,00 €	750,00 €	1.020,00 €
1969	100	2,0	4	530,00 €	800,00 €	1.070,00 €
1979	100	2,0	4	580,00 €	850,00 €	1.120,00 €
1989	100	2,0	4	630,00 €	900,00 €	1.170,00 €
1999	100	2,0	4	680,00 €	950,00 €	1.220,00 €
2009	100	2,0	4	730,00 €	1.000,00 €	1.270,00 €
2013	100	2,0	4	730,00 €	1.000,00 €	1.270,00 €

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	bis (€/m <sup>2</sup> )
1959	200	3,0	4	850,00 €	1.100,00 €	1.350,00 €
1969	200	3,0	4	880,00 €	1.150,00 €	1.420,00 €
1979	200	3,0	4	930,00 €	1.200,00 €	1.470,00 €
1989	200	3,0	4	980,00 €	1.250,00 €	1.520,00 €
1999	200	3,0	4	1.030,00 €	1.300,00 €	1.570,00 €
2009	200	3,0	4	1.080,00 €	1.350,00 €	1.620,00 €
2013	200	3,0	4	1.130,00 €	1.400,00 €	1.670,00 €

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	bis (€/m <sup>2</sup> )
1959	300	3,0	4	1.100,00 €	1.350,00 €	1.600,00 €
1969	300	3,0	4	1.130,00 €	1.400,00 €	1.670,00 €
1979	300	3,0	4	1.180,00 €	1.450,00 €	1.720,00 €
1989	300	3,0	4	1.230,00 €	1.500,00 €	1.770,00 €
1999	300	3,0	4	1.280,00 €	1.550,00 €	1.820,00 €
2009	300	3,0	4	1.330,00 €	1.600,00 €	1.870,00 €
2013	300	3,0	4	1.330,00 €	1.600,00 €	1.870,00 €

Baujahr	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	bis (€/m <sup>2</sup> )
1959	400	4,0	4	1.500,00 €	1.750,00 €	2.000,00 €
1969	400	4,0	4	1.530,00 €	1.800,00 €	2.070,00 €
1979	400	4,0	4	1.580,00 €	1.850,00 €	2.120,00 €
1989	400	4,0	4	1.630,00 €	1.900,00 €	2.170,00 €
1999	400	4,0	4	1.680,00 €	1.950,00 €	2.220,00 €
2009	400	4,0	4	1.730,00 €	2.000,00 €	2.270,00 €
2013	400	4,0	4	1.730,00 €	2.000,00 €	2.270,00 €

Tabelle 6

• Preisniveau (Erstverkauf nach Neubau)

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

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbbaurechts.

	Konstante	Bodenrichtwert	Baujahr	Ausstattungsfaktor	Anzahl der Wohnungen				
		x	x	x	x				
Vergleichswert (€/m <sup>2</sup> ) =	-358711	+	3,140597	+	178,9012	+	23,71407	+	-17,7146

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

Auswertekriterien	
Teilmarkt	Erstverkauf nach Neubau
Bodenrichtwert	195 bis 450 €/m <sup>2</sup>
Baujahr des Gebäudes	2014 bis 2015
Ausstattung	mittel bis stark gehoben
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 25
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet
Wohnfläche	35 bis 173 m <sup>2</sup>

Merkmale	Koeffizienten	Beispiel
Konstante	-358711,00	= -358711,00
Bodenrichtwert	3,140597	130 €/m <sup>2</sup> x 3,140597 = 408,28
Baujahr des Gebäudes	178,9012	2014 x 178,9012 = 360307,02
Ausstattungsfaktor (3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)	23,71407	3,0 x 23,71407 = 71,14
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	-17,7146	4 x -17,7146 = -70,86
Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,59	Summe = 2.004,58 €
Standardfehler	307,40	rd. = <b>2.000,00 €</b>

Baujahr	Bodenrichtwert	Ausstattung	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von	Mittelwert	bis
von - bis	(€/m <sup>2</sup> )	3,0 = mittel 4,0 = gehoben 5,0 = stark gehoben		(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
2014 / 2015	100	3,0	4	1.590,00 €	1.900,00 €	2.210,00 €
	100	5,0	4	1.840,00 €	2.150,00 €	2.460,00 €
2014 / 2015	200	3,0	4	1.890,00 €	2.200,00 €	2.510,00 €
	200	5,0	4	2.140,00 €	2.450,00 €	2.760,00 €
2014 / 2015	300	3,0	4	2.240,00 €	2.550,00 €	2.860,00 €
	300	5,0	4	2.440,00 €	2.750,00 €	3.060,00 €
2014 / 2015	400	3,0	4	2.540,00 €	2.850,00 €	3.160,00 €
	400	5,0	4	2.790,00 €	3.100,00 €	3.410,00 €

Tabelle 7

## 7.2 Teileigentum

Über Verkäufe von Büros und Praxen im Teileigentum kann aufgrund der geringen, auswertbaren Anzahl keine signifikante Aussage gemacht werden. Der Verkauf von Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen stellt einen eigenen Teilmarkt dar.

	Weiterverkauf					Erstverkauf nach Neubau				
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis
<b>Außenstellplätze</b>		122	2.300 €	2.500 €	2.800 €		29	3.100 €	3.500 €	3.900 €
<b>Carports</b>		7	3.400 €	3.400 €	3.400 €		15	7.700 €	9.500 €	11.200 €
<b>Tiefgaragen-Stellplätze</b>	1960 - 1969	1	keine signifikante Aussage möglich							
	1970 - 1979	13	5.300 €	5.600 €	5.900 €					
	1980 - 1989	17	5.700 €	6.300 €	6.900 €					
	1990 - 1999	26	4.700 €	5.500 €	6.400 €					
	2000 - 2013	3	4.400 €	6.500 €	8.600 €	2014 - 2015	44	15.900 €	17.300 €	18.600 €
<b>Garagen</b>	Siehe Garagenwerte ohne Bodenwertanteil im Kapitel 6 Tab. 5. Zu diesen Werten ist der Bodenwertanteil hinzuzufügen.									
	Beispiel: Baujahr der Garage = 1970, Bodenrichtwert = 200 €/m <sup>2</sup> x 50% (Faktor), Garagenfläche = Miteigentumsanteil bzw. rd. 18 m <sup>2</sup> (6m x 3m)									
	Ergebnis: 2350 € + 200 €/m <sup>2</sup> x 50% x 18 m <sup>2</sup> = 4150 €									

Tabelle 8



## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

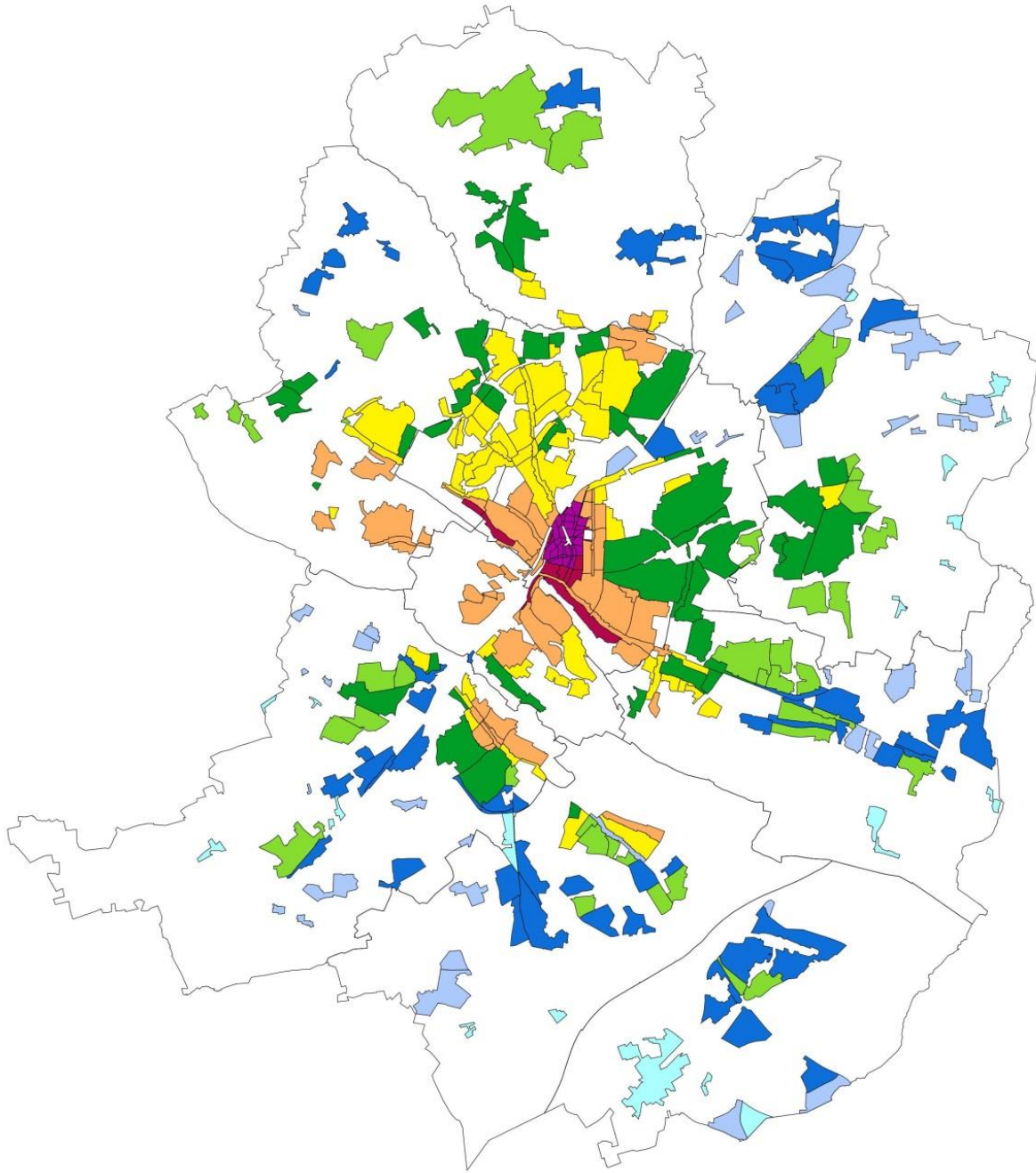


### 8.2 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind auf Grund des Erbschaftsteuerreformgesetzes (ErbStRG) seit 01.01.2011 flächendeckend für das Stadtgebiet festzusetzen. Das bedeutet, es sind nicht nur Bodenrichtwerte für baureifes Land, sondern auch für land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen, sowie für bebaute Flächen im Außenbereich zu ermitteln. Durch diese gesetzliche Vorgabe wurde auch eine Umstellung der lagetypischen Bodenrichtwerte in der Innenstadt in zonale Bodenrichtwerte nötig (siehe Seite 38). Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse eingegangen sind. Da die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte aus den Kaufpreisen des jeweils vergangenen Jahres abgeleitet werden, kommt es zwangsläufig zu einer Divergenz zwischen Bodenrichtwert- bzw. Kaufpreisentwicklung. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke. Die aktuellen Bodenrichtwerte sind am 11.02.2016 zum Stichtag 01.01.2016 beschlossen worden.










### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

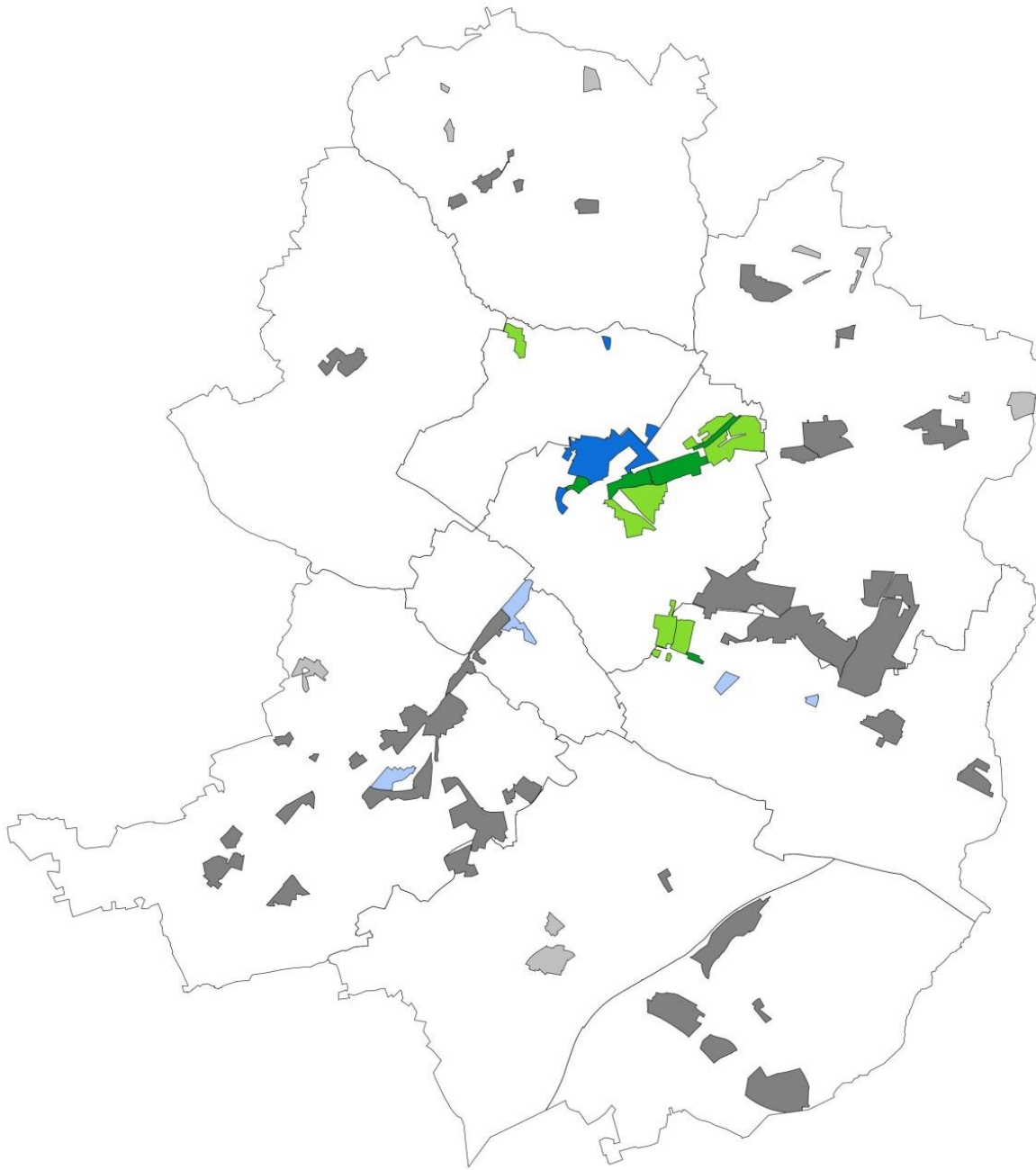
Die nachfolgenden Grafiken zeigen eine Übersicht über das Preisniveau der Bodenrichtwerte. Diese zeigen auf der einen Seite eine schematische Darstellung der Bodenrichtwerte gegliedert nach Stadtbezirken und differenziert nach individuellem Wohnungs- bzw. Geschosswohnungsbau. Die beiden im Anschluss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



**Bodenrichtwerte 2016 ( Wohnbauflächen ) in €/m<sup>2</sup>**

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung W und MI und MK und SO

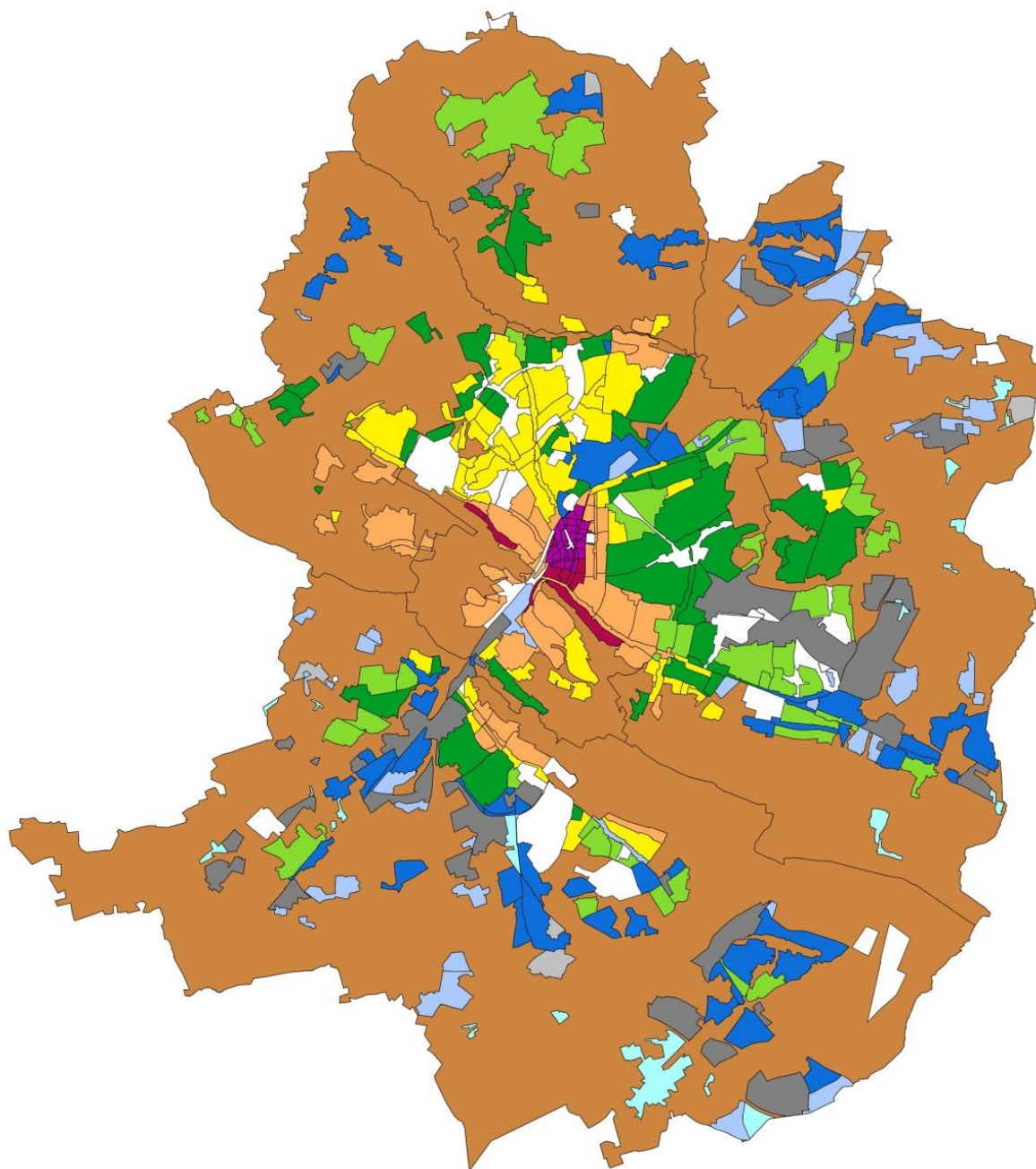
	100 - 150		200 - 225		300 - 400
	150 - 175		225 - 250		400 - 600
	175 - 200		250 - 300		600 - 4000



**Bodenrichtwerte 2016 ( Gewerbeflächen ) in €/m<sup>2</sup>**

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung G und GI

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

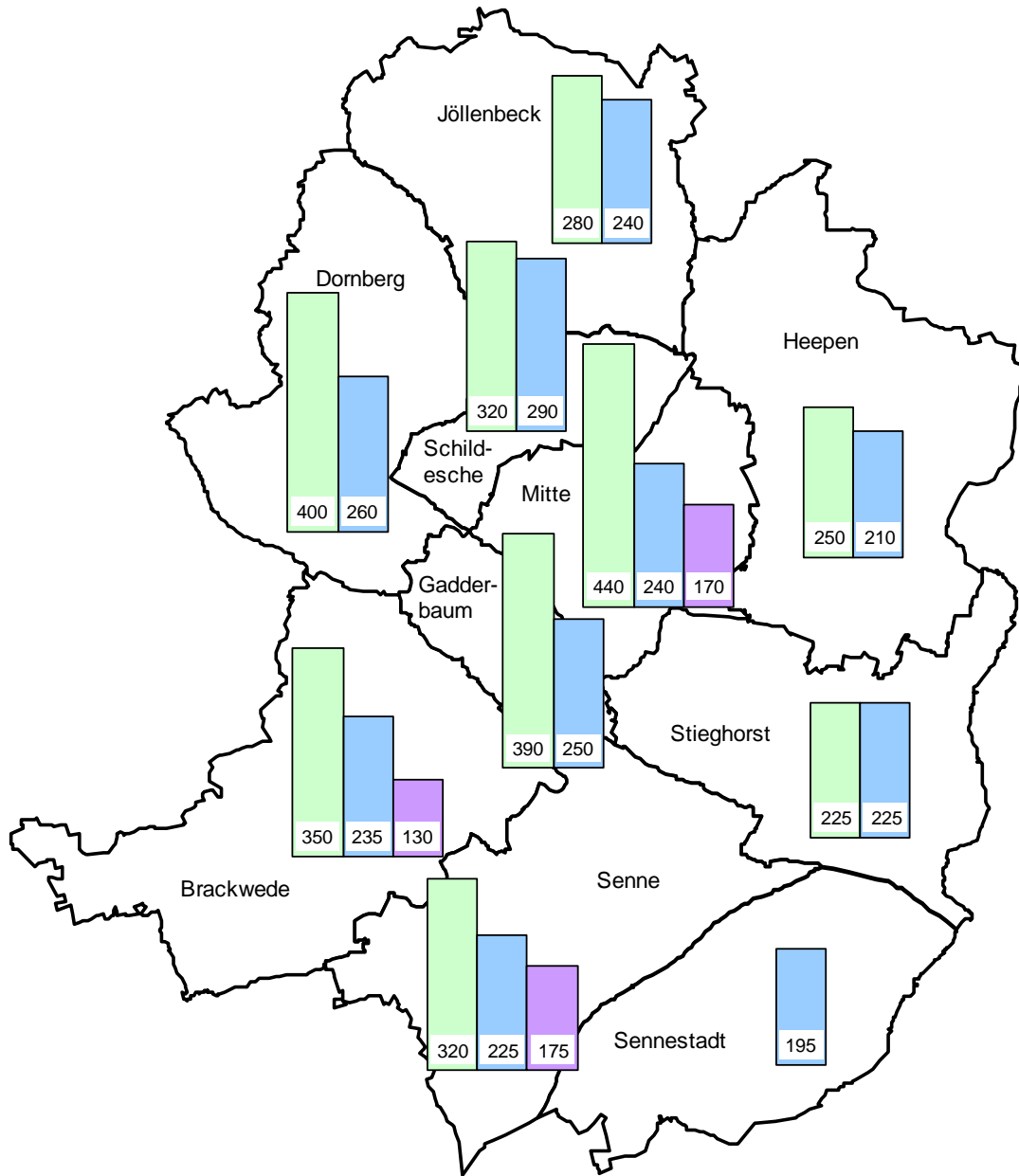


### Flächendeckende Bodenrichtwerte in Bielefeld

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung L und F

- 3,65 €/m<sup>2</sup> für landwirtschaftliche Flächen
- 1,70 €/m<sup>2</sup> für forstwirtschaftliche Flächen

Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte in der Stadt Bielefeld für das Jahr 2016



**Individueller Wohnungsbau**

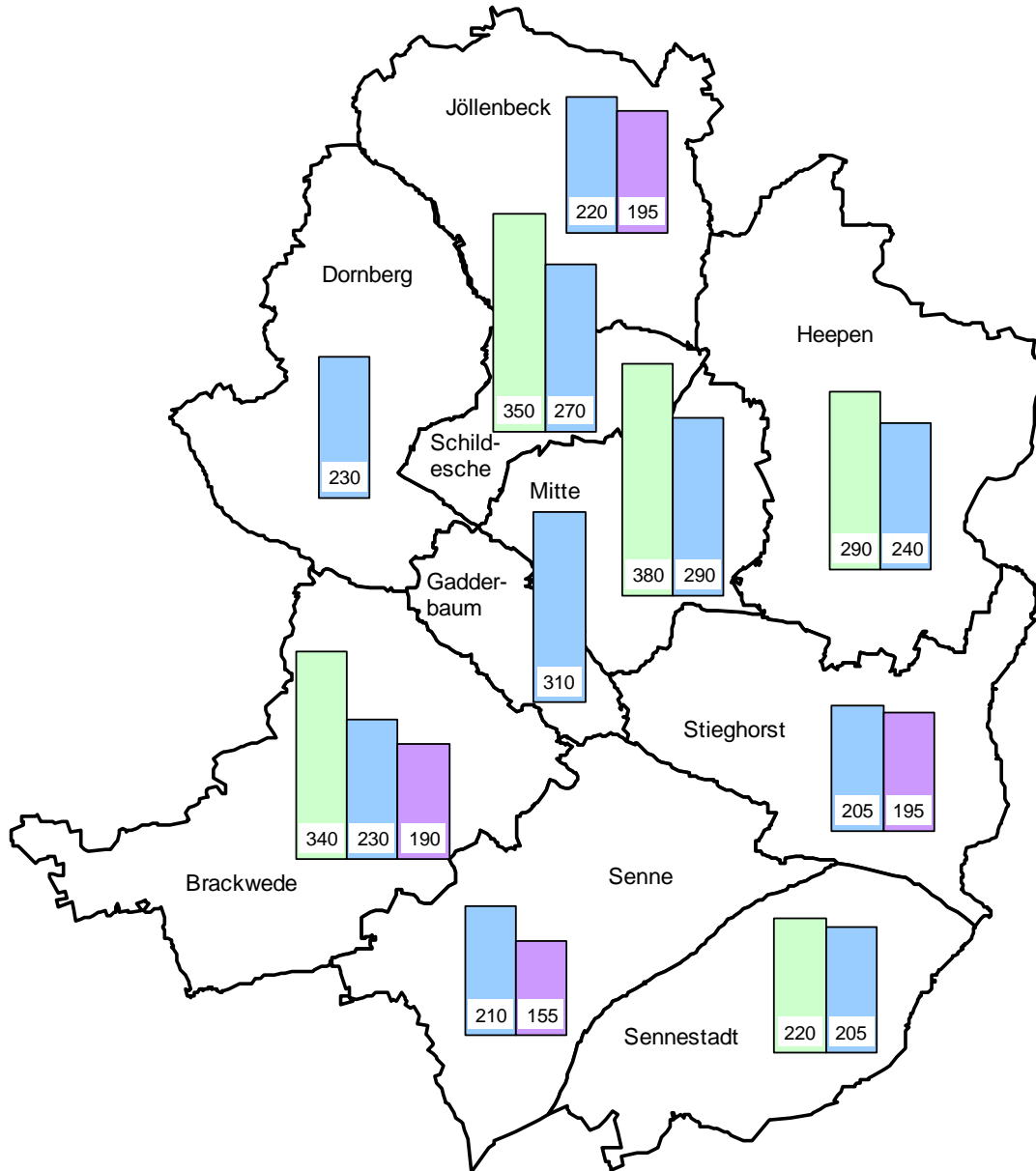
(1- oder 2 geschossige Bauweise)



Stand : März 2016

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

Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte in der Stadt Bielefeld für das Jahr 2016



**Geschosswohnungsbau**

(3 oder mehrgeschossige Bauweise)



Stand : März 2016

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

### 8.4 Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes

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

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

**BORISplus**  
ONIRW

Bodenrichtwerte | Aktuelles | Information | Standardmodelle | Kontakt | Hilfe

Adress-, Kataster-, Inhaltsuche

Luftbild | Karte

**Detailinformationen**

Allgemeine Fachinformationen anzeigen

BRW: Ein/zweigeschossig | Weitere Produkte | Zuständigkeit

Örtliche Fachinformationen anzeigen

**Lage und Wert**

Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33619
Gemarkungsname	Babenhausen
Ortsteil	Babenhausen
Bodenrichtwertnummer	7260
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>210 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016

**Beschreibende Merkmale**

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m <sup>2</sup>
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige

aktueller Jahrgang 2016

0,2km Maßstab: 1:9.028

## 8.5 Bodenrichtwerte in der Innenstadt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Auswertemerkmale:

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



Beispiel:



Beispiel:  
1a Lage

Abbildung 33

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

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

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

IHK-Mietpreisatlas  
2015

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabelle 9

Die nachfolgende Grafik zeigt das aktuelle Bodenrichtwertniveau in der Innenstadt in 1a- bzw. 1b-Lagen und im Randbereich (2a- bzw. 2b Lagen).

Im Gegensatz zu der statistischen Ableitung der Bodenrichtwerte in 1a- bzw. 1b Lagen sind die Bodenrichtwerte im Randbereich sinnvoller Weise nach GERARDY über den Ansatz des Jahresrohertrages und der anrechenbaren Grundstücksfläche empirisch ermittelt worden.

Zonale  
Bodenrichtwerte in  
der Innenstadt

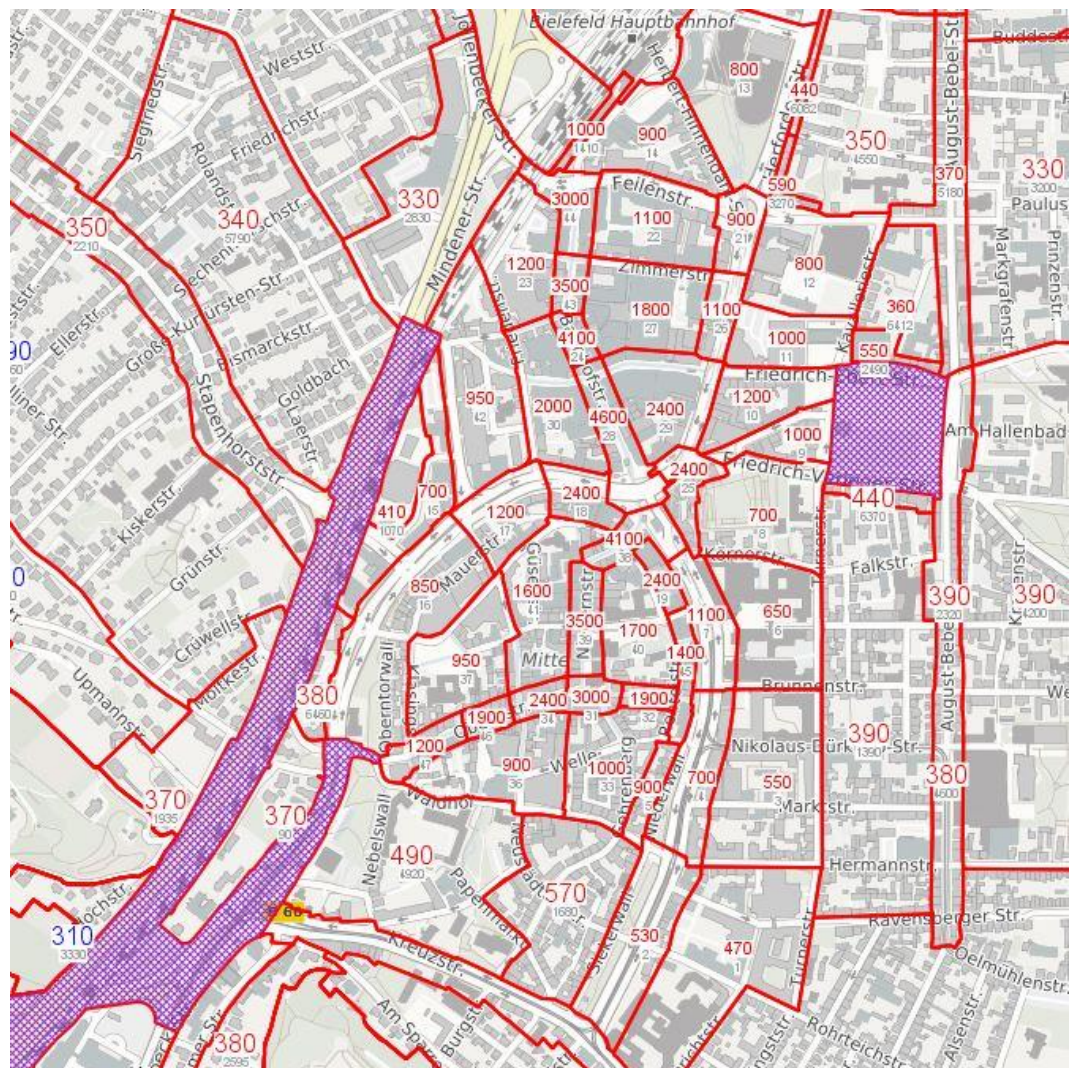


Abbildung 34

## 9 Erforderliche Daten

### 9.1 Liegenschaftszinssätze

Definition des Liegenschaftszinssatzes nach § 14 (3) ImmoWertV:

(3) Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszins eine bedeutende Rolle, insbesondere im Ertragswertverfahren. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt, als bei anderen Anlageformen. So ist beispielsweise der Liegenschaftszins bei Ein- und Zweifamilienhäusern gering (ca. 3,0% bis 4,0%), da bei selbstgenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit für persönliche Zwecke. Etwas anderes gilt bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und teilweise auch bei vermietetem Wohnungseigentum. Bei diesen Eigentumsformen ist der Liegenschaftszins vor allem von folgenden Faktoren abhängig:

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

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

Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

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

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

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

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

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

Empirische  
Ableitung des  
Liegenschafts-  
zinssatzes

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

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

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

Vervielfältiger in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

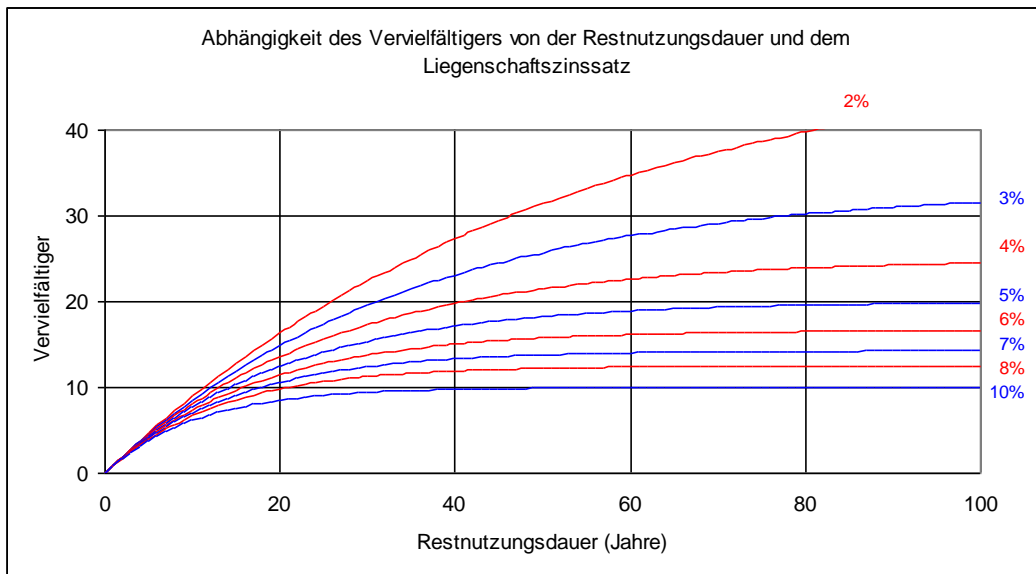


Abbildung 35

Die Liegenschaftszinssätze/ Rohertragsfaktoren wurden nach folgendem Modell abgeleitet:

Kaufpreis:	Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden von der Ableitung ausgeschlossen, es sei denn, ihre Auswirkungen konnten sicher erfasst werden
Miete:	Ortsübliche Nettokaltmiete sowie - falls verfügbar - die tatsächliche Nettokaltmiete, die zuvor auf ihre Nachhaltigkeit überprüft wurde
Bewirtschaftungskosten:	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

Ableitungsmodell

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Wohngrundstücke in Bielefeld dargestellt. Datengrundlage für die Auswertung waren geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2015. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung, der in der Vergangenheit veröffentlichten Daten. Für die übrigen Objektarten musste auf Grund der mangelnden Anzahl von zur Verfügung stehenden Kauffällen auf eine statistische Ableitung verzichtet werden. Als Anhalt dienen an dieser Stelle Erfahrungswerte bzw. Literaturangaben.

Objektart		Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Wohngrundstücke	<b>Freistehendes Einfamilienhaus</b>	<b>2,8</b>	<b>71</b>
	<i>Standardabweichung</i>	0,7	-
	<b>Doppelhaushälfte/Reihenendhaus</b>	<b>3,4</b>	<b>84</b>
	<i>Standardabweichung</i>	0,5	-
	<b>Reihenmittelhaus</b>	<b>3,5</b>	<b>31</b>
	<i>Standardabweichung</i>	0,7	-
	<b>Zweifamilienhaus</b>	<b>3,4</b>	<b>42</b>
	<i>Standardabweichung</i>	1,0	-
	<b>Eigentumswohnung (unvermietet)</b>	<b>3,1</b>	<b>364</b>
	<i>Standardabweichung</i>	1,2	-
	<b>Eigentumswohnung (vermietet)</b>	<b>4,0</b>	<b>186</b>
	<i>Standardabweichung</i>	1,6	-
Wohn- und Gewerbegrundstücke	<b>Überwiegend Wohnen</b>	<b>4,5 - 6,5*</b>	-
	<b>Überwiegend Gewerbe</b>	<b>4,5 - 7,0*</b>	-
Gewerbegrundstücke	<b>Reine Geschäftsobjekte (mittlere Lage)</b>	<b>5,0 - 7,0*</b>	-
	<b>Reine Geschäftsobjekte (Citylage)</b>	<b>5,5 - 8,0*</b>	-
	<b>Gewerbe/Fabriken</b>	<b>6,0 - 9,0*</b>	-

Liegenschaftszinssätze

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

\* = Erfahrungswerte bzw. Literaturangaben

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

Kennzahlen 2015							
Gebäudeart	LZ	Anzahl der Verträge	Ø Wohn-Nutzfläche	Ø Bodenrichtwert	Ø Restnutzungsdauer	Ø Kaufpreis je qm Wohn- und Nutzfläche	Ø Nettokaltmiete
	[%]		[m²]	[€/m²]	[Jahr]	[€/m²]	[€/m²]
<b>Freistehendes EFH</b>	<b>2,8</b>	<b>71</b>	<b>150</b>	<b>214</b>	<b>42</b>	<b>1906</b>	<b>6,5</b>
<i>Standardabweichung</i>	0,7		38	47	18	607	0,9
<b>Doppelhaushälfte/Reihenendhaus</b>	<b>3,4</b>	<b>84</b>	<b>128</b>	<b>209</b>	<b>51</b>	<b>1785</b>	<b>6,7</b>
<i>Standardabweichung</i>	0,5		25	39	18	451	1,0
<b>Reihenmittelhaus</b>	<b>3,5</b>	<b>31</b>	<b>120</b>	<b>201</b>	<b>45</b>	<b>1517</b>	<b>6,3</b>
<i>Standardabweichung</i>	0,7		22	36	17	340	0,8
<b>Zweifamilienhaus</b>	<b>3,4</b>	<b>42</b>	<b>172</b>	<b>215</b>	<b>33</b>	<b>1417</b>	<b>6,1</b>
<i>Standardabweichung</i>	1,0		42	51	10	337	0,6
<b>Eigentumswohnung (unvermietet)</b>	<b>3,1</b>	<b>364</b>	<b>84</b>	<b>258</b>	<b>53</b>	<b>1709</b>	<b>6,1</b>
<i>Standardabweichung</i>	1,2		28	89	20	790	0,7
<b>Eigentumswohnung (vermietet)</b>	<b>4,0</b>	<b>186</b>	<b>64</b>	<b>255</b>	<b>43</b>	<b>1280</b>	<b>6,2</b>
<i>Standardabweichung</i>	1,6		21	79	16	484	1,2
<b>Drei- und Mehrfamilienhäuser</b>	<b>4,2</b>	<b>31</b>	<b>479</b>	<b>256</b>	<b>39</b>	<b>1248</b>	<b>6,0</b>
<i>Standardabweichung</i>	1,5		365	73	18	576	1,4

Kennzahlen der Datengrundlage Bezugsjahr 2015

## 9.2 Rothertragsfaktor

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

Der Rothertragsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen bereinigtem Kaufpreis und Rothertrag.

$$\text{Rothertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Rothertrag}}$$

Für den Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser ergibt sich ein durchschnittlicher Rothertragsfaktor vom 15-fachen des Rothertrages.

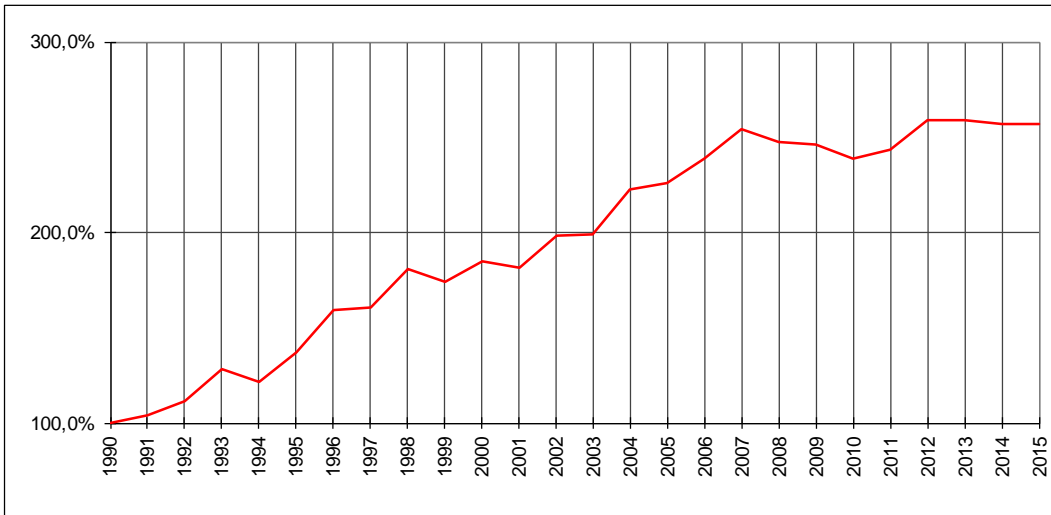
Die Ermittlung des Rothertragsfaktors unterliegt dem vorseitig beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen. Ebenso entsprechen die Kennzahlen der vorgenannten Datengrundlage.

### Anmerkung:

Eine andere Nutzungsart ergibt einen veränderten Rothertragsfaktor.

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

### 9.3 Bodenpreisindexreihen



Gesamt Bielefeld

Abbildung 36

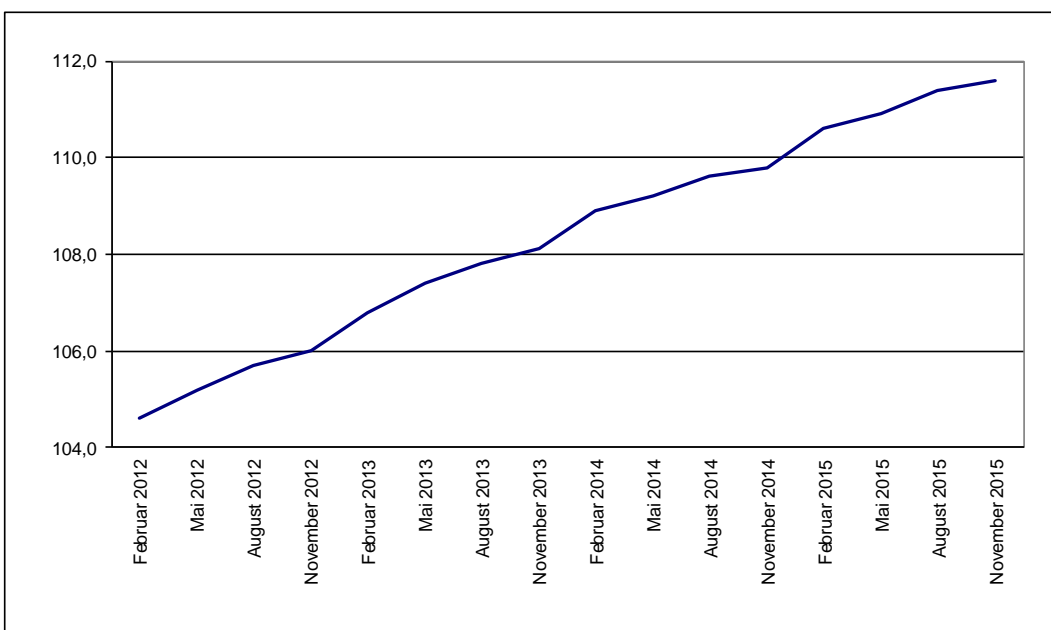
### 9.4 Baupreisindexreihen

Datum		Wohngebäude Basisjahr 2010 = 100	Nichtwohngebäude Basisjahr 2010 = 100	
Jahr	Monat	Insgesamt	Büro- gebäude	Gewerbl. Betriebs- gebäude
2012	Februar	104,6	104,8	105,0
	Mai	105,2	105,4	105,6
	August	105,7	105,8	106,0
	November	106,0	106,1	106,4
2013	Februar	106,8	106,9	107,1
	Mai	107,4	107,5	107,7
	August	107,8	107,9	108,1
	November	108,1	108,2	108,3
2014	Februar	108,9	109,1	109,2
	Mai	109,2	109,4	109,5
	August	109,6	109,8	110,0
	November	109,8	110,0	110,2
2015	Februar	110,6	110,8	111,0
	Mai	110,9	111,2	111,3
	August	111,4	111,7	111,8
	November	111,6	112,0	112,0

Bundesbaupreis-  
indizes für den  
Neubau von Wohn-  
gebäuden für das  
Basisjahr 2010

Quelle:  
Statistisches  
Bundesamt  
Wiesbaden

Tabelle 10



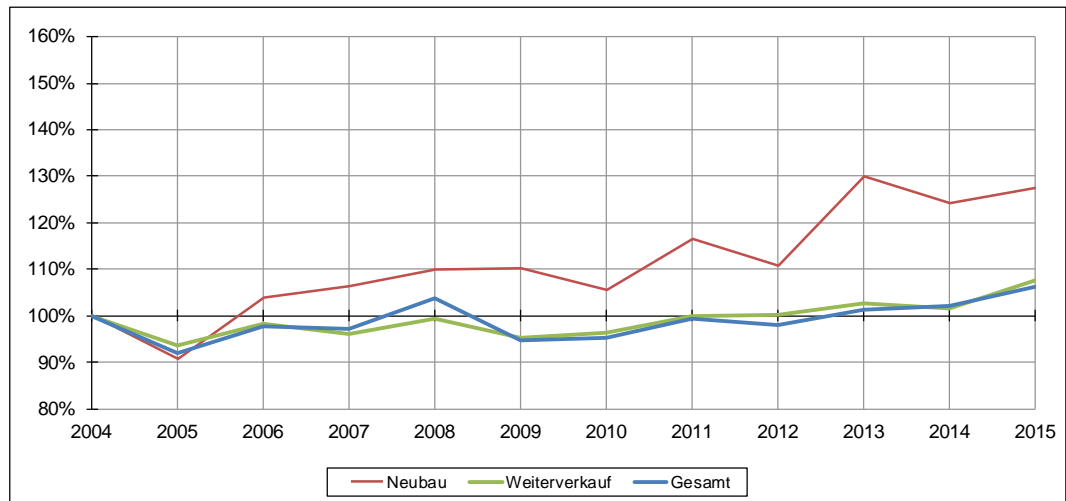
Baupreisindexreihe  
Wohngebäude

Steigerung im Jahr  
2015

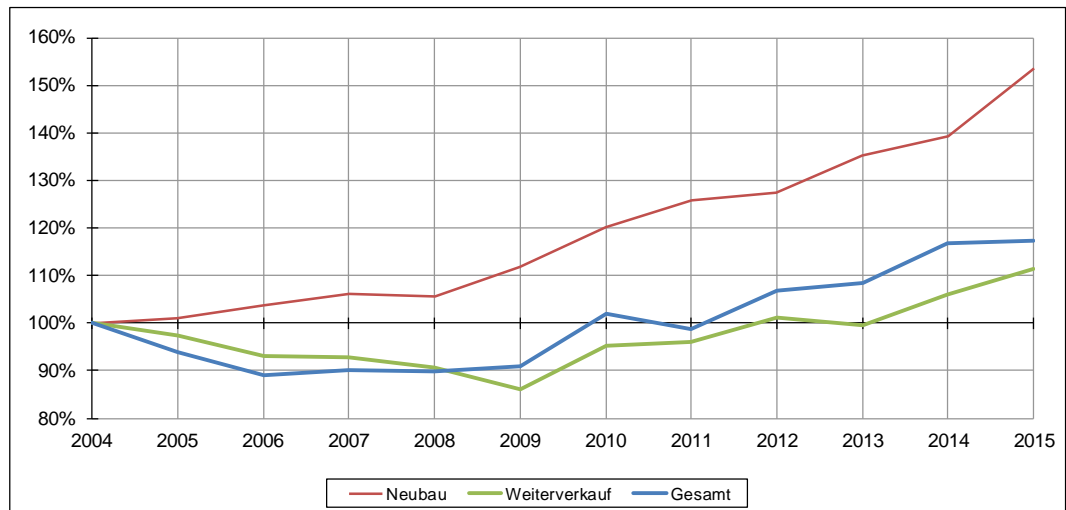
Basisjahr 2010 =  
100

Abbildung 37

## 9.5 Vergleich der Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser



## 9.6 Vergleich der Indexreihen für Wohnungseigentum



## 9.7 Sachwertfaktoren

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

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

Die vollständige Beschreibung des „Bielefelder Modells“ finden Sie unter [www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de).



## 9.8 Sachwertfaktorenfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2010

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

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

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

Der Auswertung lagen als Datengrundlage die Verkäufe von 2014 und 2015 des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor.

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

Ferner ist anzumerken, dass die Sachwertfaktoren nach dem „Bielefelder Modell“<sup>1</sup> - abgeleitet aus dem Modell der AGVGA.NRW - ermittelt wurden. Aufgrund dessen sind die Ansätze vor der Anwendung unter Berücksichtigung des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig zu prüfen.

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

---

<sup>1</sup> zu finden unter Service auf [www.gutachterausschuss.bielefeld.de](http://www.gutachterausschuss.bielefeld.de)

<b>vorläufiger Sachwert (SW)</b>	<b>Sachwertfaktoren (LINEAR)</b>		
	Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser		
	Altbau (bis Baujahr 2013) Bodenwertniveau		
	<b>&lt; 200 €/m<sup>2</sup></b>	<b>&lt; 300 €/m<sup>2</sup></b>	<b>≥300 €/m<sup>2</sup></b>

Eine Extrapolation der Tabellenwerte ist statistisch nicht eindeutig bestimmt.

100.000 €			
110.000 €	1,06		
120.000 €	1,04		
130.000 €	1,02		
140.000 €	1,01		
150.000 €	0,99	1,03	
160.000 €	0,98	1,02	
170.000 €	0,97	1,00	
180.000 €	0,95	0,99	
190.000 €	0,94	0,98	
200.000 €	0,93	0,97	
210.000 €	0,92	0,96	0,99
220.000 €	0,92	0,95	0,98
230.000 €	0,91	0,94	0,97
240.000 €	0,90	0,93	0,96
250.000 €	0,89	0,92	0,95
260.000 €	0,88	0,91	0,94
270.000 €	0,88	0,91	0,93
280.000 €	0,87	0,90	0,92
290.000 €	0,86	0,89	0,92
300.000 €	0,86	0,88	0,91
310.000 €	0,85	0,88	0,90
320.000 €	0,85	0,87	0,90
330.000 €	0,84	0,87	0,89
340.000 €	0,84	0,86	0,88
350.000 €	0,83	0,86	0,88
360.000 €	0,83	0,85	0,87
370.000 €	0,82	0,84	0,87
380.000 €	0,82	0,84	0,86
390.000 €	0,81	0,83	0,86
400.000 €	0,81	0,83	0,85
410.000 €	0,80	0,83	0,85
420.000 €	0,80	0,82	0,84
430.000 €	0,79	0,82	0,84
440.000 €			0,83
450.000 €			0,83
460.000 €			0,83
470.000 €			0,82
480.000 €			0,82
490.000 €			0,81
500.000 €			0,81

vS = vorläufiger Sachwert

Ausgewertete Kauffälle	275		
Ausgleichsfunktion (< 200)	$0,67 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,21}$		
Ausgleichsfunktion (< 300)	$0,68 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,22}$		
Ausgleichsfunktion (≥ 300)	$0,69 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,23}$		
Bestimmtheitsmaß	0,46	0,44	0,50

Tabelle 11

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

- Auswertejahr 2014/2015
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibungsverfahren „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach „Bielefelder Modell“
- Gebäudestandardkennzahl im Schnitt bei 2,7
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten

## 9.9 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

Der Verkehrswert des Erbbaurechts lässt sich in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) u.a. aus dem Sachwert des unbelasteten bebauten Grundstücks ableiten. Hierzu wurden folgende Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte auf der Grundlage von Kaufpreisen der Jahre 2014 und 2015 abgeleitet.

vorläufiger Sachwert (vS)	Vergleichsfaktoren (LINEAR) für Erbbaurechte
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
	Bodenwertniveau Ø 200 €/m <sup>2</sup>
180.000 €	0,85
190.000 €	0,83
200.000 €	0,82
210.000 €	0,81
220.000 €	0,80
230.000 €	0,79
240.000 €	0,78
250.000 €	0,77
260.000 €	0,76
270.000 €	0,75
280.000 €	0,74
290.000 €	0,73
300.000 €	0,72
310.000 €	0,72
320.000 €	0,71
330.000 €	0,70
340.000 €	0,70
350.000 €	0,69
360.000 €	0,69
370.000 €	0,68
Ausgewertete Kauffälle	28
Ausgleichsfunktion	$0,501 \times (vS \times 10^{-6})^{-0,306}$
Bestimmtheitsmaß	0,62

Abschreibungsverfahren „Linear“ zwingend erforderlich.

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

Eine Extrapolation der Tabellenwerte ist statistisch nicht eindeutig bestimmt.

Tabelle 12

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

- Auswertejahr 2014/2015
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibungsverfahren „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach „Bielefelder Modell“
- Gebäudestandardkennzahl im Schnitt bei 2,7
- Bodenwertniveau durchschnittlich bei 200 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten

### 9.10 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 m<sup>2</sup> bzw. 800 m<sup>2</sup> ergeben. Die Tabellenwerte gelten für den Regelfall, d.h. sollte baurechtlich eine zusätzliche Bebauung 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).

Erforderliche Informationen:

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

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

Berechnungsbeispiel:

Beispiel für die Bodenwertberechnung eines bebaubaren Grundstücks im individuellen Wohnungsbau mit Übergröße (825 m<sup>2</sup>); keine zusätzliche Bebauung möglich:

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

**Normgröße (600 m<sup>2</sup>)**

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

**Normgröße (600 m<sup>2</sup>)**

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

**Normgröße (800 m<sup>2</sup>)**

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

## 9.11 Anwendungsbeispiele

### • Sachwertfaktor

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

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

VW = Verkehrswert (Marktwert)

vS = vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren (NHK 2010) errechnet

SF = Sachwertfaktor unter Anwendung des vorläufigen Sachwertes aus Tabelle 11, Seite 46 ablesbar bzw. sachverständig zu interpolieren

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

#### Berechnungsbeispiel:

Gebäudeart: Einfamilienhaus

vorläufiger Sachwert: 310.000 €

Sachwertfaktor: 0,88

Reparaturstau: 10.000 €

$$VW = 310.000 \text{ €} \times 0,88 - 10.000 \text{ €}$$

$$VW = 262.800 \text{ €}$$

### • Vergleichswertfaktor

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

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

VW = Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts

vS = vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren (NHK 2010) errechnet

VF = Vergleichswertfaktor unter Anwendung des vorläufigen Sachwertes aus Tabelle 12, Seite 47 ablesbar bzw. sachverständig zu interpolieren

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

#### Berechnungsbeispiel:

Gebäudeart: Einfamilienhaus

vorläufiger Sachwert: 300.000 €

Bodenwertniveau: 200 €/m<sup>2</sup>

Vergleichswertfaktor: 0,72

Reparaturstau: 10.000 €

$$VW = 300.000 \text{ €} \times 0,72 - 10.000 \text{ €}$$

$$VW = 206.000 \text{ €}$$

## 10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Hypothekarkredite auf Wohngrundstücken – 5 bzw. 10 Jahre im Zeitraum von 2000 bis 2016

Quelle Deutsche Bundesbank

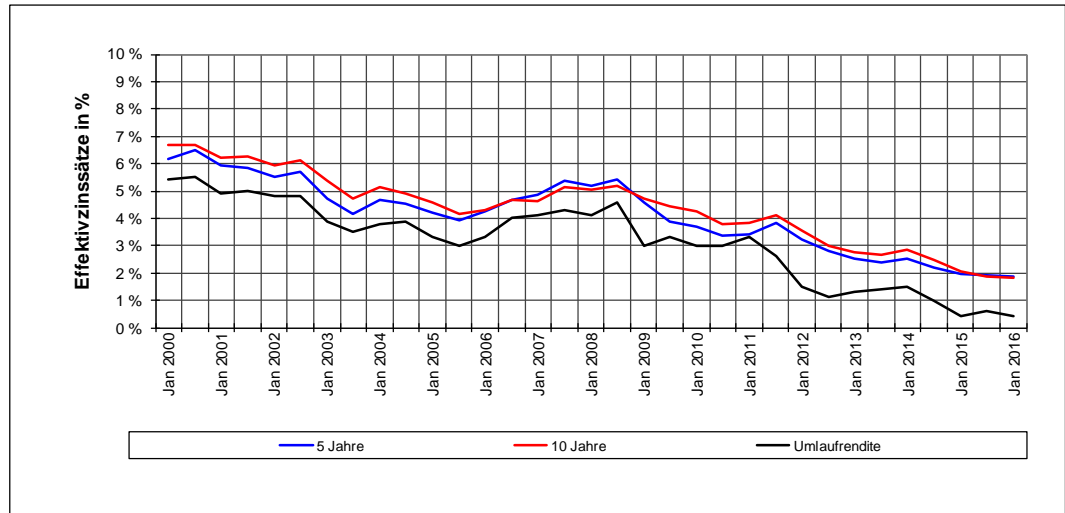


Abbildung 38

### 10.1 Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen

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

Rückgang bei der Anzahl der durchgeführten Versteigerungen

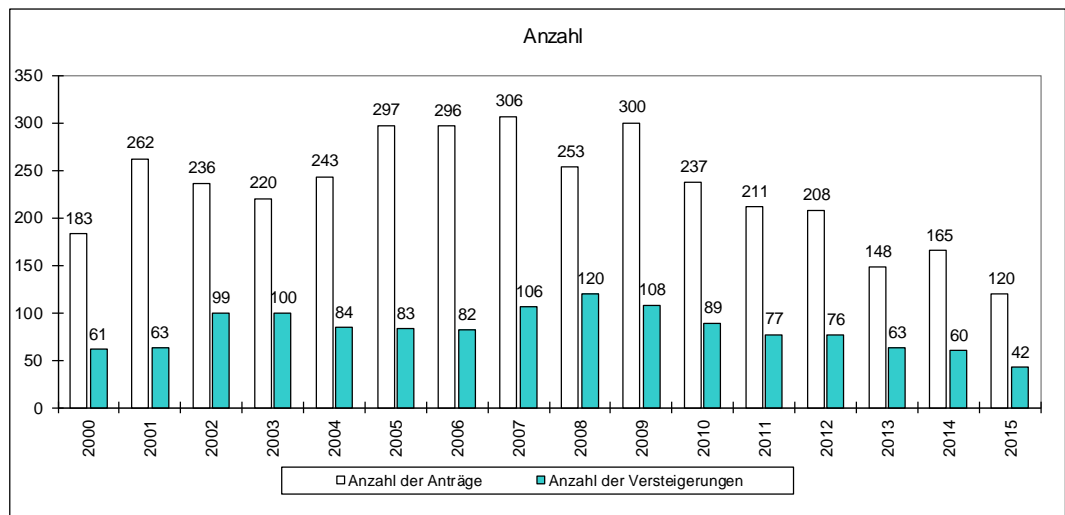


Abbildung 39

Rückgang beim Umsatz

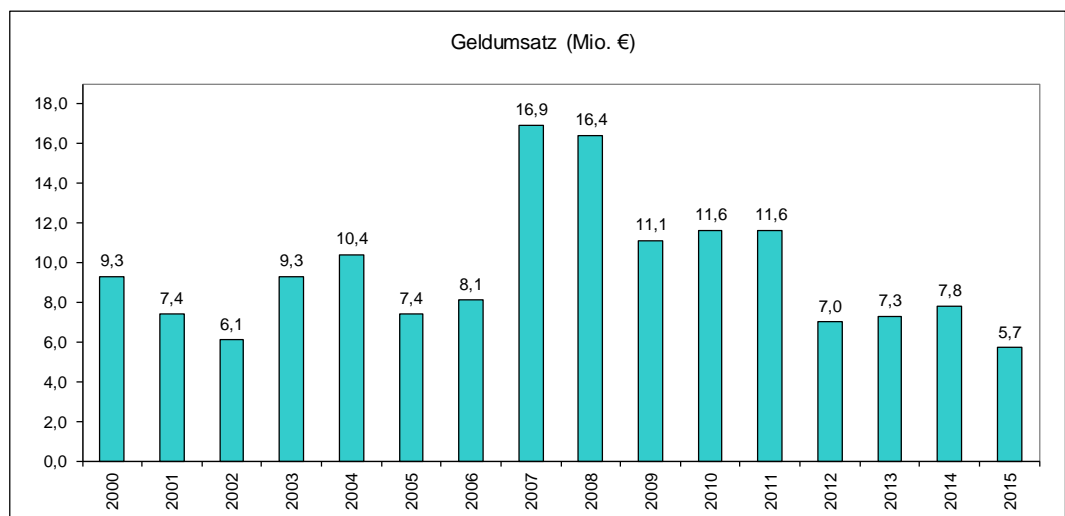


Abbildung 40

Das Verhältnis Zuschlagshöhe zum Verkehrswert lag im Jahr 2015 bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei rd. 90% und bei Eigentumswohnungen bei rd. 95%.

# 11 Mietübersicht

## 11.1 Mietspiegel für Wohnungen

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

Auszug aus dem aktuellen Mietspiegel 2016

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

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

Mietspiegel 2016			
für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen im Stadtgebiet Bielefeld			
Ortsübliche Vergleichsmiete ab 01.02.2016			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• für Standardwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von 20 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup> und einer Ausstattung mit WC, Bad oder Dusche und Sammelheizung</li> <li>• Kaltmieten ohne Betriebskosten</li> <li>• gilt nicht für Sozialwohnungen</li> </ul>			
Baualtersklasse	Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>		
	Minimum	Median	Maximum
bis 1918	4,77	5,67	6,77
1919-1977	4,59	5,31	6,06
1978-1994	5,24	6,09	7,23
1995-2001	5,30	6,30	7,19
ab 2002	5,39	6,80	8,21
Zuschläge/ Abschläge pro Monat in €/m <sup>2</sup>			
Einfache Wohnlage	-0,38		
Gute Wohnlage	+0,30		
Kleinwohnung unter 40 m <sup>2</sup>	+1,12		
Große Wohnungen über 120 m <sup>2</sup>	-0,42		
Barrierefreiheit	+0,37		
Energetische Vollmodernisierung (Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)	+0,77		

Quelle: Mietspiegel der Stadt Bielefeld

Tabelle 13

## 11.2 Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen

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

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

Geschäftslage	Bielefeld - Mitte		Bielefeld - Brackwede		Bielefeld - Brake	
Einzelhandel in 1a-Lage	50,00	bis 120,00 €	7,00	bis 16,00 €	5,00	bis 9,00 €
Einzelhandel in 1b-Lage	10,00	bis 24,00 €	4,00	bis 7,50 €	4,00	bis 6,50 €
Einzelhandel in 2a-2b Lage	6,00	bis 14,00 €	3,50	bis 9,00 €	3,50	bis 6,50 €
Einzelhandel in Citylage	6,00	bis 12,00 €	2,00	bis 4,00 €	2,00	bis 3,00 €
Büroräume	4,50	bis 11,00 €				
Lager/Produktion	2,50	bis 4,50 €				
Geschäftslage	Bielefeld - Dornberg		Bielefeld - Gadderbaum		Bielefeld - Heepen	
Einzelhandel in Citylage	6,00	bis 9,50 €	5,00	bis 8,00 €	5,00	bis 10,00 €
Einzelhandel im Ortsteil	4,00	bis 6,00 €	4,00	bis 5,00 €	4,00	bis 7,50 €
Büroräume	4,50	bis 5,50 €	4,50	bis 7,00 €	4,00	bis 7,00 €
Lager/Produktion	2,00	bis 3,00 €	2,00	bis 3,50 €	2,50	bis 4,00 €
Geschäftslage	Bielefeld (Hillegossen)		Bielefeld (Jöllenbeck)		Bielefeld (Schildesche)	
Einzelhandel in Citylage	4,00	bis 9,00 €	5,00	bis 11,00 €	7,50	bis 13,00 €
Einzelhandel im Ortsteil	3,00	bis 6,00 €	4,00	bis 7,00 €	5,00	bis 8,00 €
Büroräume	4,00	bis 7,00 €	4,50	bis 6,00 €	5,00	bis 7,00 €
Lager/Produktion	2,50	bis 4,00 €	2,00	bis 3,00 €	2,50	bis 4,50 €
Geschäftslage	Bielefeld (Senne)		Bielefeld (Sennestadt)		Bielefeld (Stieghorst)	
Einzelhandel in Citylage	4,00	bis 7,50 €	5,00	bis 8,00 €	4,50	bis 9,50 €
Einzelhandel im Ortsteil	3,00	bis 5,00 €	3,00	bis 6,00 €	4,00	bis 6,00 €
Büroräume	3,50	bis 5,50 €	4,00	bis 5,50 €	4,00	bis 6,00 €
Lager/Produktion	3,00	bis 4,00 €	2,50	bis 4,00 €	2,50	bis 4,00 €

Stand:  
Mai 2015

Tabelle 14



## 12 Weitere Informationen

### 12.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

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.

7.1.1 Gegenstand			Gebühr in €
Wert bis 1. Mio Euro	0,2 v.H des Wertes	zzgl.	1.250,00 €
Wert über 1. Mio. Euro bis 10. Mio Euro	0,1 v.H des Wertes	zzgl.	2.250,00 €
Wert über 10. Mio. Euro bis 100. Mio Euro	0,05 v.H des Wertes	zzgl.	7.250,00 €
Wert über 100. Mio. Euro	0,01 v.H des Wertes	zzgl.	47.250,00 €
7.1.2 Zuschläge wegen erhöhten Aufwands			
a.) wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.		bis	400,00 €
b.) wenn besondere wertrelevante öffentlich rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.		bis	800,00 €
c.) wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind		bis	1.200,00 €
d.) für sonstige Erschwernisse bei der ermittlung wertrelevanter Eigenschaften		bis	1.600,00 €
7.1.3 Abschläge wegen verminderten Aufwands bei der Gutachtenerstattung			
a.) wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind		bis	500,00 €
b.) je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB		bis	500,00 €
c.) bei der Ermittlung von Anfang- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB		abzgl.	50 v. H. der Gebühr nach Tarifst. 7.1.1
d.) je nach Antrag bis zu 50 v.H. der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.			
Zu der insgesamt ermittelten Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von 19% hinzuzurechnen.			
Ermittelter Verkehrswert	50.000 Euro	Gebühr	ca. 1.350,00 €
Ermittelter Verkehrswert	100.000 Euro	Gebühr	ca. 1.450,00 €
Ermittelter Verkehrswert	200.000 Euro	Gebühr	ca. 1.650,00 €
Ermittelter Verkehrswert	300.000 Euro	Gebühr	ca. 1.850,00 €
Ermittelter Verkehrswert	500.000 Euro	Gebühr	ca. 2.250,00 €
Ermittelter Verkehrswert	1.000.000 Euro	Gebühr	ca. 3.250,00 €
Ermittelter Verkehrswert	10.000.000 Euro	Gebühr	ca. 7.750,00 €
Alle Angaben zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von z.Zt. 19%			

Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW

Beispiele:

### 12.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte

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

### **12.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NW bestehen durch den § 10 Abs. 2 und 4 der Gutachterausschussverordnung (GAVO NW) besondere Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und bei dem gewährleistet ist, dass die Daten sachgerecht verwendet werden. Die Auskünfte sind kostenpflichtig.

### **12.4 Grundstücksmarktbericht**

Dieser Grundstücksmarktbericht (gebundene Version) ist beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld gegen eine Gebühr von 28 € erhältlich. Unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) ist der Grundstücksmarktbericht als PDF-Version kostenfrei abrufbar.

### **12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht**

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet jährlich eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und dient der überregionalen Markttransparenz. Er ist bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Postfach 300 865, 40408 Düsseldorf, gegen eine Gebühr von 60 € erhältlich. Weitere Informationen hierzu finden sie im Internet unter [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)

### **12.6 Immobilienmarktbericht Deutschland**

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

## 12.7 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

### Vorsitzender

Dipl.-Ing. Rainer Nuß, Stadtvermessungsdirektor

### Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Winfried Dingerdissen, Stadtobervermessungsrat

Dipl.-Ing. Egon Strathoff, Stadtvermessungsamtsrat

### Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Klaus Kühn, Architekt

Dipl.-Betriebswirt Frank Krüger, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Günter Stückmann, Geodät

### Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Susanne Crayen, Architektin

Dipl.-Kaufmann Markus Fleer

Michael Fredebeul, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Heiko Hädrich, Architekt

Dipl.-Ing. Uwe Justus, Architekt

Dipl.-Ing. Michael Pappert, Architekt

Brigitte Scheele, Immobilienkauffrau

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

### Vertreter des Finanzamtes\*

Ilse Birkwald, Ltd. Regierungsdirektorin

Edith Michaelis, Steueramtfrau (als Vertreterin)

Bianca Klahn, Steueramtsrätin

Iris Kaping-Norkowski, Steueramtfrau (als Vertreterin)

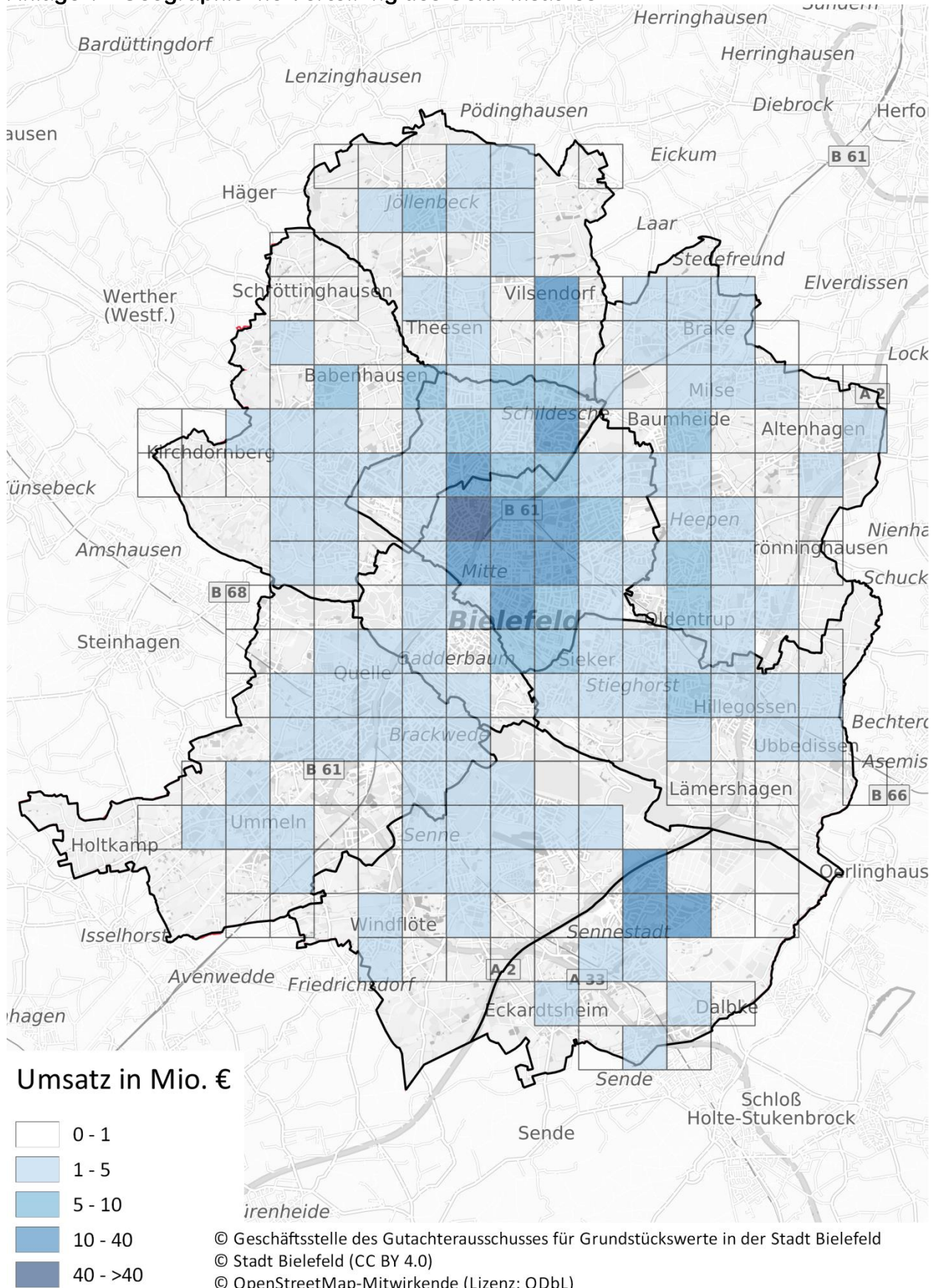
Die Vertreter der Finanzämter werden von den Oberfinanzdirektionen vorgeschlagen.

## 12.8 Benachbarte Gutachterausschüsse

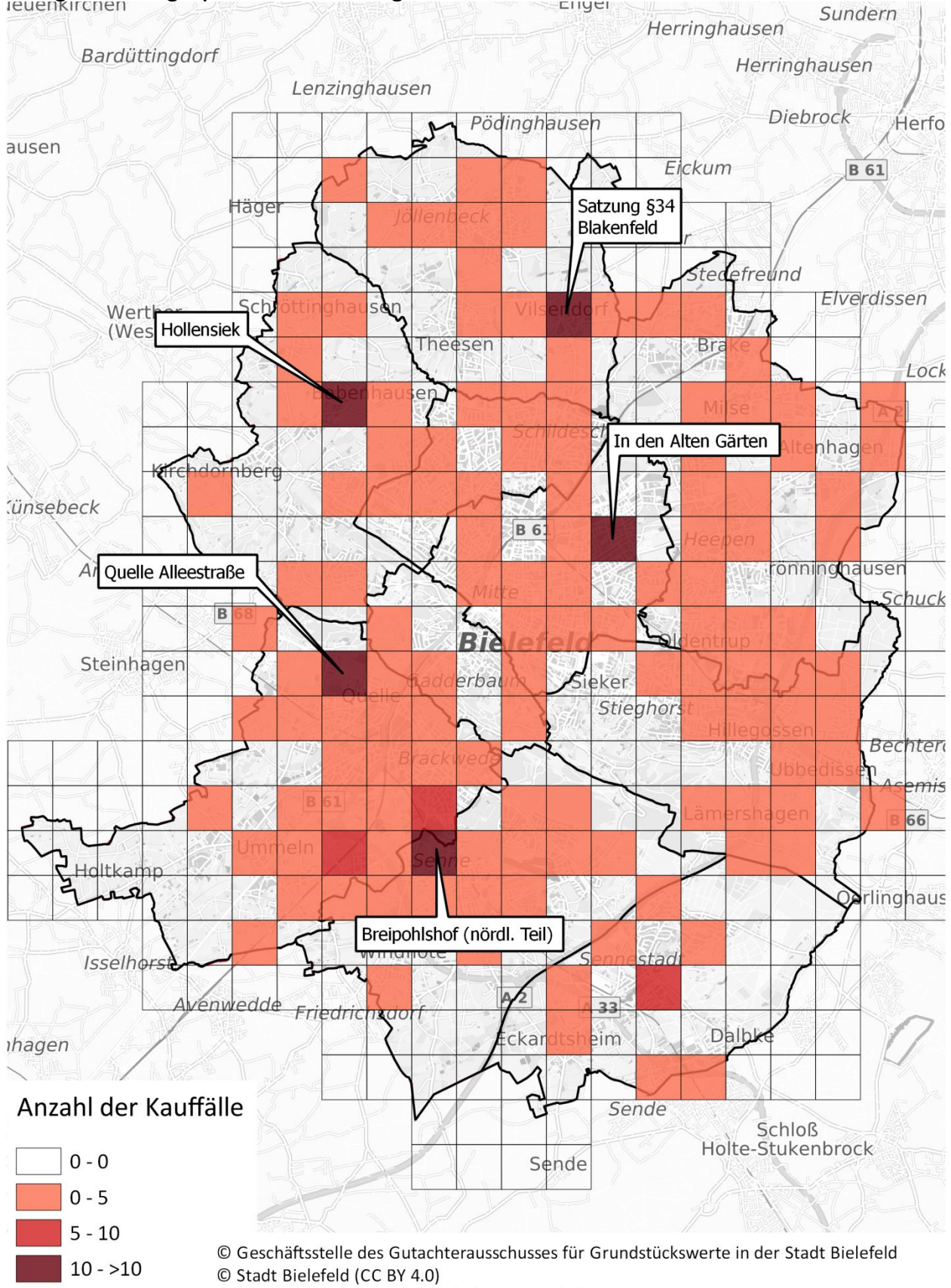
	Funktion	Name	Telefon	Fax
<b>Kreis Gütersloh</b>	Vorsitzender	Herr Tannhäuser	05241/851750	05241/851792
	Geschäftsführer	Herr Reinsch	05241/851842	
<b>Stadt Gütersloh</b>	Vorsitzender	Herr Tegekämper	05241/822733	05241/823573
	Geschäftsführer	Herr Tegekämper	05241/822733	
<b>Kreis Herford</b>	Vorsitzender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

# Anlagen

## Anlage 1 – Geographische Verteilung des Geldumsatzes



## Anlage 2 – Geographische Verteilung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken





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

**Antrag auf Erstattung eines Gutachtens**

gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 der Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NRW)  
(in der jeweils gültigen Fassung)

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

**1. Antragsteller(in)**

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname

\_\_\_\_\_  
Straße u. Haus-Nr.

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

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
E-Mail

Sind Miteigentümer(innen) vorhanden?  
 Ja (bitte Adressen beigefügen)  
 Nein

**2. Ich bin antragsberechtigt als:**

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

**3. Lage des Wertermittlungsobjekts**

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

---

Gemarkung Flur Flurstück(e)

**4. Gegenstand der Wertermittlung**

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

**5. Zweck des Gutachtens**

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

**6. Wertermittlungsstichtag/e**  aktueller Wert und  folgendes zurückliegendes Datum

**7. Fotografische Aufnahmen**

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

**8. Zutritt zum Bewertungsobjekt**

Der (Die) Antragsteller(in) erklärt sich bereit, dem (der) Sachbearbeiter(in), den Gutachtern des Gutachterausschusses sowie den Berechtigten am Grundstück (z.B. Miteigentümern) den Zutritt zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen.

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

Mir ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs. 4 BauGB an den/die Grundstückseigentümer/ Miteigentümer übersandt wird. Die Gebühren für die Erstattung des Gutachtens werden von mir übernommen.

**Bielefeld,**

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum Unterschrift des/der Antragstellers/in

- Hinweise zum Ausfüllen des Formulars

#### **zu Pkt. 2 „Ich bin antragsberechtigt als“**

Bei fehlender Antragsberechtigung ist eine Vollmacht des Eigentümers erforderlich.

#### **zu Pkt. 6 „Wertermittlungsstichtag“**

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

Grundsätzlich können nur aktuelle oder zurückliegende Verkehrswerte ermittelt werden.

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

#### **• Vorgehensweise bei der Gutachtenerstattung**

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

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

Weitere wesentliche Aufgaben sind die zwei erforderlichen Besichtigungen des Wertermittlungsobjektes:

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

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

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









Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Bielefeld

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



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