



Grundstücksmarktbericht 2024
für den Kreis Gütersloh und die Stadt Gütersloh

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt in

Borgholzhausen
Gütersloh
Halle (Westf.)
Harsewinkel
Herzebrock-Clarholz
Langenberg
Rheda-Wiedenbrück
Rietberg
Schloss Holte-Stukenbrock
Steinhagen
Verl
Versmold
Werther (Westf.)

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh

Geschäftsstelle

Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

Postanschrift: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 33324 Gütersloh

Telefon: 05241 / 85	- 1846 / - 1795 / - 1833 / - 1843 / - 1820:	Immobilienwerte / Wertermittlung
	- 1844 / - 1845:	Bodenrichtwertauskünfte
	- 1842:	Leiter der Geschäftsstelle
	- 1750:	Vorsitzender

Fax: 05241 / 85 - 1792

E-Mail: Gutachterausschuss@kreis-guetersloh.de

Internet: www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de

Druck

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh

Version: 22.03.2024

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes kann gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ genutzt werden. Jede Nutzung ist demnach ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Vorwort zum Grundstücksmarktbericht 2024- 1. Jahrgang

Zum 01.06.2023 wurde aus den bisherigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh und im Kreis Gütersloh ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet. Der nun für das gesamte Kreisgebiet zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh besteht aus 26 Mitgliedern, die Geschäftsstelle des gemeinsamen Ausschusses ist bei der Kreisverwaltung Gütersloh eingerichtet.

1961 wurden erstmalig Gutachterausschüsse für die Landkreise Wiedenbrück und Halle eingerichtet. Nach der kommunalen Gebietsreform 1973 fand der Zusammenschluss der Ausschüsse statt, 1981 entstand der separate Gutachterausschuss für die Stadt Gütersloh. Nach über 40 Jahren erfolgte 2023 schließlich der Zusammenschluss.

Neben den veröffentlichten Bodenrichtwerten tragen insbesondere die Marktberichte (Stadtgebiet Gütersloh seit 1994 und Kreisgebiet ab 1997) zur Steigerung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei. Durch den Zusammenschluss werden künftig alle Produkte durch den neuen Ausschuss beschlossen und veröffentlicht.

Das Informationsangebot wird stetig ergänzt. Von den bisherigen Inhalten der beiden eigenständigen Berichte sind einige Informationen zugunsten anderer, neuer Auswertungen entfallen. Neu hinzugefügt wurden beispielhaft eine Übersicht über die Anzahl von Zwangsversteigerungen in den letzten Jahren sowie Umsatzübersichten der Baugrundstücke und Immobilien des individuellen Wohnungsbaus auf Gemeindeebene.

Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2024 stellt die Umsatz- und Preisentwicklung für den Immobilienmarkt des Kreises Gütersloh dar, informiert über das Preisniveau und stellt die für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten bereit. Der 1. Jahrgang des neuen Gutachterausschusses beinhaltet den Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023. Der Grundstücksmarktbericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, an Wirtschaft und Verwaltung, an Wissenschaft und Forschung sowie an das Sachverständigenwesen. Er dient dazu, Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben und die vom Gutachterausschuss erarbeiteten Ergebnisse bekannt und nutzbar zu machen.

Grundstücksmarkt allgemein

Insgesamt ist der Grundstücksmarkt durch einen deutlichen Rückgang der eingegangenen Kaufverträge geprägt. Mit einem Minus von 24% auf rd. 2.600 Kauffälle stellt dies einen neuen Tiefststand seit über 30 Jahren dar. Noch stärker zurückgegangen ist der Gesamtgeldumsatz, von über 816 Mio. EUR im Vorjahr auf rd. 604 Mio. EUR im Berichtsjahr. Damit bewegt sich der Umsatz auf dem Niveau aus den Jahren 2014 und 2016.

Allgemeine Preisentwicklung – Wohnbaugrundstücke und Wohnimmobilien

Die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke ist mit 144 Fällen auf den Tiefststand seit über 25 Jahren gefallen. Aufgrund einer weiterhin vorhandenen Nachfrage nach Bauland sind die Preise weitgehend stabil, wobei in einigen Gemeinden noch steigende Preise festzustellen waren. Dies spiegelt sich in den zum 01.01.2024 beschlossenen Bodenrichtwerten wider.

Ebenfalls deutlich gefallen ist die Anzahl an veräußerten Ein- und Zweifamilienhäusern. In diesem Segment sind fallende Preise mit im Durchschnitt rd. 10% festzustellen, wobei je nach Lage, Baujahr und Ausstattung starke Unterschiede vorherrschen.

Allgemeine Preisentwicklung – Wohnungseigentum

Auch im Teilmarkt Wohnungseigentum ist die Anzahl der verkauften Einheiten mit einem Minus von 28% auf 514 Kauffälle deutlich zurückgegangen. Wurden bei den Erstverkäufen rd. 52% weniger Objekte gehandelt, war es bei den Weiterverkäufen ein Minus von rd. 20%. Von der Preisentwicklung her wurde bei den Erstverkäufen im Mittel ein leichtes Plus von rd. 2% verzeichnet, bei den gebrauchten Eigentumswohnungen hingegen ging der Preis um durchschnittlich 7% zurück.

Allgemeine Preisentwicklung - Gewerbebauland

Im Berichtszeitraum wurden nur wenige unbebaute Gewerbegrundstücke verkauft, als Verkäufer traten überwiegend Städte und Gemeinden auf. Insgesamt bestimmt die kommunale Baulandbereitstellung das Preisniveau. Aufgrund des noch immer vorhandenen Nachfrageüberhangs wurden die Bodenrichtwerte kreisweit moderat erhöht.

Allgemeine-Preisentwicklung – Land- und Forstwirtschaft

Im landwirtschaftlichen Bereich setzten sich die Preissteigerungen der letzten Jahre bei Acker und ackerfähigem Grünland nicht fort. Zwar ist die Anzahl der Kaufverträge mit 54 Kauffälle deutlich (+ 116%) gestiegen, die Preisentwicklung aber eher stagnierend. Die Bodenrichtwerte wurden moderat angepasst. Im forstwirtschaftlichen Bereich liegen - wie in den vergangenen Jahren - nur sehr wenige Kauffälle vor. Hier ist ein stagnierendes Preisniveau festzustellen.

Wir wünschen Ihnen den angestrebten Informationsgewinn und bitten gleichzeitig um Anregungen und Verbesserungsvorschläge für künftige Auflagen.

Gütersloh, im März 2024

Carsten Tannhäuser

(Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte)

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	11
1.1 Allgemein	11
1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	11
1.3 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	12
1.4 Aufgaben der Geschäftsstelle	12
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	14
2.1 Immobilien-Barometer	14
2.2 Käuferströme	15
2.3 Altersstruktur der Käufer	19
3 Umsätze	20
3.1 Gesamtumsatz	20
3.2 Unbebaute Grundstücke	23
3.2.1 Allgemein	23
3.2.2 Individueller Wohnungsbau	23
3.2.3 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	24
3.2.4 Gewerbliche Bauflächen	25
3.2.5 Tertiäre Nutzung	26
3.2.6 Bauerwartung	27
3.2.7 Rohbauland	28
3.2.8 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	29
3.3 Bebaute Grundstücke	29
3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	30
3.3.2 Mehrfamilienhäuser	31
3.3.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	32
3.3.4 Gewerbe- und Industrieobjekte	33
3.4 Wohnungseigentum	34
3.5 Teileigentum	36
3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	37
3.6.1 Bestellung von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus	37
3.6.2 Verkauf von Erbbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus	37
3.6.3 Verkauf von Erbbaurechten an Ein- und Zweifamilienhäusern	38
3.6.4 Verkauf von Wohnungserbbaurechten	38
3.7 Zwangsversteigerungen	39
4 Unbebaute Grundstücke	40
4.1 Individueller Wohnungsbau	40
4.1.1 Kaufpreise	40
4.1.2 Preisentwicklung und Preisniveau	43
4.1.3 Erschließungskosten	44
4.1.4 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich	44
4.2 Gewerbliche Bauflächen	45
4.2.1 Preisentwicklung und Preisniveau	45
4.2.2 Erschließungskosten	45
4.2.3 Gewerbegrundstücke im Außenbereich	45
4.2.4 Landwirtschaftliche Hofstellen	46
4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	46
4.3.1 Preisentwicklung und Preisniveau	46
4.4 Bodenrichtwerte	47
4.4.1 Definition	47
4.4.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	47

4.4.3	Zonale Bodenrichtwerte	47
4.4.4	Umrechnungskoeffizienten	49
4.4.5	Indexreihen	50
4.4.6	Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte 2024	54
5	Bebaute Grundstücke	56
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	56
5.1.1	Gesamtauswertung	56
5.1.2	Preisentwicklung	60
5.1.3	Immobilienrichtwerte – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	60
5.1.4	Sachwertfaktoren	61
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	64
5.2	Ertragsorientierte Objekte	65
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	65
5.2.2	Rohertragsfaktor	66
6	Wohnungs- und Teileigentum	68
6.1	Wohnungseigentum	68
6.1.1	Gesamtauswertung	68
6.1.2	Immobilienrichtwerte - Eigentumswohnungen	72
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	73
6.2	Teileigentum	73
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	74
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	74
7.2	Faktoren für Erbaugrundstücke und Erbaurechte	74
7.2.1	Erbaugrundstücke	74
7.2.2	Erbaurechte	76
7.2.3	Wohnungserbaurechte	77
8	Modellbeschreibungen	78
8.1	Modellparameter NHK 2010 zur Ableitung der Sachwertfaktoren	78
8.2	Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes	79
9	Mieten und Strukturdaten	81
9.1	Wohnungsmieten	81
9.2	Gewerbemieten	81
9.3	Strukturdaten	81
10	Weitere Informationen	82
10.1	Gebühren für Gutachten	82
10.2	Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	82
10.3	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	82
10.4	Besetzung des Gutachterausschusses im Kreis Gütersloh	83
11	Anlagen	84
11.1	Statistische Begriffe	84
11.2	Pauschalwerte für Nutzungsgebäude	85

Abbildungsverzeichnis

1	Altersstruktur für EFH/ZFH, Bauland und ETW	19
2	Altersstruktur Wohnungseigentum	19
3	Gesamtanzahl der Verträge im längerfristigen Vergleich	20
4	Entwicklung des Gesamtumsatzes in Mio. Euro	21
5	Teilmarktübersicht (Anzahl der Kauffälle)	21
6	Individueller Wohnungsbau: Umsätze	23
7	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke: Umsätze	24
8	Gewerbliche Bauflächen: Umsätze	25
9	Tertiäre Nutzung: Umsätze	26
10	Bauerwartung: Umsätze	27
11	Rohbauland: Umsätze	28
12	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen: Umsätze	29
13	Ein- und Zweifamilienhäuser: Umsätze	30
14	Mehrfamilienhäuser: Umsätze	31
15	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser: Umsätze	32
16	Gewerbe- und Industrieobjekte: Umsätze	33
17	Wohnungseigentum: Umsätze	34
18	Teileigentum: Umsätze	36
19	Bestellung von Erbbaurechten: Umsätze	37
20	Verkauf von Erbbaugrundstücken: Umsätze	37
21	Verkauf von Erbbaurechten: Umsätze	38
22	Verkauf von Wohnungserbbaurechten: Umsätze	38
23	Gesamtzahl der Zwangsversteigerungen	39
24	Individueller Wohnungsbau: Verteilung der Kaufpreise	40
25	Individueller Wohnungsbau: Verteilung der Kauffälle auf die Gemeinden des Kreis Gütersloh	41
26	Bodenrichtwertniveau 2024 für Wohnen und Gewerbe	48
27	Bodenpreisindex Kreis Gütersloh	51
28	Detailansicht Bodenpreisindex Kreis Gütersloh der letzten 20 Jahre	51
29	Bodenpreisindex: Acker und ackerfähiges Grünland	54
30	Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte 2024	55
31	Ein- und Zweifamilienhäuser: Verteilung der Kaufpreise	56
32	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	62
33	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	63
34	Ablaufschema Sachwertverfahren	64
35	Preisgruppen der Kauffälle von Eigentumswohnungen	69
36	Darstellung des Erbbaugrundstückskoeffizienten in Abhängigkeit von der Rendite (in %)	75

Tabellenverzeichnis

1	Käuferströme für die Gemeinden Borgholzhausen und Gütersloh	15
2	Käuferströme für die Gemeinden Halle und Harsewinkel	15
3	Käuferströme für die Gemeinden Herzebrock-Clarholz und Langenberg	16
4	Käuferströme für die Gemeinden Rheda-Wiedenbrück und Rietberg	16
5	Käuferströme für die Gemeinden Schloß Holte-Stukenbrock und Steinhagen	17
6	Käuferströme für die Gemeinden Verl und Versmold	17
7	Käuferströme für die Gemeinde Werther	18
8	Teilmarktübersicht (Anzahl der Kauffälle)	22
9	Teilmarktübersicht (Anzahl der Kauffälle)	22
10	Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhäuser auf Gemeindeebene	30
11	Umsatzzahlen der Mehrfamilienhäuser auf Gemeindeebene	31
12	Umsatzzahlen der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser auf Gemeindeebene	32
13	Umsatzzahlen der Gewerbe- und Industrieobjekte auf Gemeindeebene	33

14	Umsatzzahlen für Wohnungseigentum auf Gemeindeebene: Erstverkäufe	34
15	Umsatzzahlen für Wohnungseigentum auf Gemeindeebene: Weiterverkäufe	35
16	Umsatzzahlen für Teileigentum auf Gemeindeebene	36
17	Umsatzzahlen für Wohnungserbbaurechte aufgeteilt nach Erst- und Weiterverkäufen	39
18	Durchschnittspreise für 'kommunales Bauland' und 'gewöhnlicher' Geschäftsverkehr	40
19	Individueller Wohnungsbau: Verteilung der Kaufpreise in den Gemeinden Borgholzhausen, Gütersloh, Halle und Harsewinkel	41
20	Individueller Wohnungsbau: Verteilung der Kaufpreise in den Gemeinden Herzebrock-Clarholz, Langenberg, Rheda- Wiedenbrück und Rietberg	42
21	Individueller Wohnungsbau: Verteilung der Kaufpreise in den Gemeinden Schloß Holte- Stukenbrock, Steinhagen, Verl und Versmold	42
22	Individueller Wohnungsbau: Verteilung der Kaufpreise in der Gemeinde Werther	43
23	Preisentwicklung und Preisniveau für Flächen des individuellen Wohnungsbaus	43
24	Preisentwicklung und Preisniveau für gewerbliche Bauflächen	45
25	Bodenpreisindexreihen Kreis Gütersloh	52
26	Bodenpreisindexreihen Kreis Gütersloh	53
27	Ein- und Zweifamilienhäuser: Verteilung der Kaufpreise in den Gemeinden Borgholzhausen, Gütersloh, Halle und Harsewinkel	57
28	Ein- und Zweifamilienhäuser: Verteilung der Kaufpreise in den Gemeinden Herzebrock-Clarholz, Langenberg, Rheda- Wiedenbrück und Rietberg	57
29	Ein- und Zweifamilienhäuser: Verteilung der Kaufpreise in den Gemeinden Schloß Holte- Stukenbrock, Steinhagen, Verl und Versmold	57
30	Ein- und Zweifamilienhäuser: Verteilung der Kaufpreise in der Gemeinde Werther	58
31	Überblick über die Preisverhältnisse freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser	58
32	Überblick über die Preisverhältnisse von Reihenhäusern und Doppelhaushälften	59
33	Überblick über die Preisverhältnisse von Mehrfamilienhäusern	59
34	Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser	60
35	Liegenschaftszinssätze (Stichtag 01.01.2024)	66
36	Rohrertragsfaktoren	67
37	Preisentwicklung für Eigentumswohnungen	68
38	Preisniveau für Eigentumswohnungen	69
39	Preisgruppen der Kauffälle von Eigentumswohnungen in den Gemeinden Borgholzhausen und Gütersloh	70
40	Preisgruppen der Kauffälle von Eigentumswohnungen in den Gemeinden Halle und Harsewinkel	70
41	Preisgruppen der Kauffälle von Eigentumswohnungen in den Gemeinden Herzebrock-Clarholz und Langenberg	70
42	Preisgruppen der Kauffälle von Eigentumswohnungen in den Gemeinden Rheda- Wiedenbrück und Rietberg	71
43	Preisgruppen der Kauffälle von Eigentumswohnungen in den Gemeinden Schloß Holte- Stukenbrock und Steinhagen	71
44	Preisgruppen der Kauffälle von Eigentumswohnungen in den Gemeinden Verl und Versmold	71
45	Preisgruppen der Kauffälle von Eigentumswohnungen in der Gemeinde Werther	72

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
*	Hinweis auf eine Anmerkung
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkü.	Bedeutung
Bauj	Baujahr
BGF	Bruttogrundfläche
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EGK	Erbbaugrundstückskoeffizient
ERK	Erbbaurechtskoeffizient
EZ	Erbbauzins
Gfl	Grundfläche
GND	Gesamtnutzungsdauer
Grfl	Grundstücksfläche
IRW	Immobilienrichtwert
Max	Maximalwert bzw. höchster Wert
Min	Minimalwert bzw. kleinster Wert
Mittel, Ø	Mittel- bzw. Durchschnittswert
N	Anzahl
Nfl	Nutzfläche
NG	Nebengebäude
RH	Reihenhaus
RND	Restnutzungsdauer
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
STST	Standardstufe
SWF	Sachwertfaktor
Wfl	Wohnfläche
ZAWO	Zahl der Wohneinheiten
ZFH	Zweifamilienhaus

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Allgemein

Die örtlichen Gutachterausschüsse sind als Behörden des Landes NRW auf der gesetzlichen Grundlage des Baugesetzbuches (§§ 192 ff. BauGB) bei den kreisfreien Städten, Kreisen und großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet. Im Jahre 1981 wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet. Die Gutachterausschüsse sind selbstständige, unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien von Sachverständigen einschlägiger Fachrichtungen, die über spezielle Kenntnisse und Erfahrungen in der Grundstücksbewertung verfügen.

Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Ministerium des Innern bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der örtliche Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist.

Die Bildung der Gutachterausschüsse, die Aufgaben und Zuständigkeiten sind in der Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO NRW) geregelt.

Die Grundstücksbewertungen erfolgen auf der Grundlage des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den Modellen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW).

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh besteht aus Mitgliedern (Abschnitt 10.4), die überwiegend Sachverständige aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft und Vermessungs- und Liegenschaftswesen sind. Hinzu kommen zwei Vertreter der zuständigen Finanzämter, die nur bei dem Beschluss der Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten mitwirken.

Der Gutachterausschuss im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh ist zuständig für den gesamten Kreis Gütersloh.

1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind in den §§ 192 ff des Baugesetzbuches und in Anlage 3 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW beschrieben. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von Immobilienrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form

1.3 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt (BORISplus.NRW)
- Führung einer Zentralen Kaufpreissammlung
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung zur Sicherstellung der Einheitlichkeit im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

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

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

1.4 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh ist bei der Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung des Kreises Gütersloh eingerichtet.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben. Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 12 bis 23 der ImmoWertV.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Vorbereitung der Immobilienrichtwerte
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätzen) und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 18 – 23 ImmoWertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die

Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere Sachverständige für Immobilienbewertung, große Bedeutung.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Immobilien-Barometer

Die nachfolgende Übersicht gibt einen ersten Überblick über wesentliche (beschreibende) Kennzahlen des Grundstücksmarktes für den aktuellen Berichtszeitraum im Kreis Gütersloh.

Immobilien-Barometer				
Gesamtumsatz	Umsätze¹			
Anzahl eingegangene Verträge	2610	-24%	↓	
Umsatz geeignete Kauffälle [Mio. EUR]	604	-32%	↓	
Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Preise ²	
Individueller Wohnungsbau	144	-52%	↓	+2% →
Gewerbliche Bauflächen	16	-30%	↓	+10% ↗
Acker und ackerfähiges Grünland ³	54	+116%	↑	+3% →
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen ⁴	11	+83%	↑	±0% →
Bebaute Grundstücke				
Ein- und Zweifamilienhäuser	645	-19%	↓	-10% ⁶ ↘
Wohnungseigentum				
Kauffälle Gesamt	514	-28%	↓	
darunter Erstverkäufe (Neubauten)	62	-52%	↓	+2% ⁶ →
darunter Weiterverkäufe	445	-20%	↓	-7% ⁶ ↘
Überblick über das Bodenrichtwertniveau⁵				
Individueller Wohnungsbau	160 EUR - 420 EUR		→	
Gewerbliche Bauflächen	45 EUR - 90 EUR		↗	
Acker- und ackerfähiges Grünland	8,5 EUR - 11,0 EUR		→	
Grünland	4,7 EUR - 6,0 EUR		↑	
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen ⁴	1,0 EUR		→	
Wohnen im Außenbereich	80 EUR - 230 EUR		→	
Gewerbe im Außenbereich	23 EUR - 50 EUR		→	

¹ mit Veränderung zum Vorjahreszeitraum

² Kreisweite Durchschnittspreise zum Vorjahreszeitraum

³ ohne Dauergrünland

⁴ ohne Aufwuchs

⁵ Repräsentativer Bodenrichtwert für eine Stadt / Gemeinde; beim individuellen Wohnungsbau und bei den gewerblichen Bauflächen entsprechen die Werte den durchschnittlichen gemeindlichen BRW in mittlerer Lage (Min. und Max. auf Kreisebene)

⁶ Preisentwicklung abgeleitet aus Immobilienrichtwerten, durchschnittliche Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr (Jahresmitte)

Tabelle 3: Käuferströme für die Gemeinden Herzebrock-Clarholz und Langenberg

Erwerber aus:	Herzebrock-Clarholz				Langenberg			
	Gesamt	Bauplatz	EFH/ZFH	ETW	Gesamt	Bauplatz	EFH/ZFH	ETW
alle Fälle	52	2	27	23	27	4	18	5
Kreis Gütersloh	43	2	22	19	23	4	15	4
Borgholzhausen	0	0	0	0	0	0	0	0
Gütersloh	6	0	4	2	1	0	0	1
Halle (Westf.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Harsewinkel	5	0	2	3	0	0	0	0
Herzebrock-Clarholz	25	1	13	11	0	0	0	0
Langenberg	1	0	1	0	15	3	9	3
Rheda-Wiedenbrück	5	0	2	3	5	0	5	0
Rietberg	1	1	0	0	2	1	1	0
Schloß Holte-Stukenbrock	0	0	0	0	0	0	0	0
Steinhagen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verl	0	0	0	0	0	0	0	0
Versmold	0	0	0	0	0	0	0	0
Werther (Westf.)	0	0	0	0	0	0	0	0
übriges OWL	3	0	3	0	2	0	1	1
davon Bielefeld	2	0	2	0	1	0	1	0
davon Paderborn	0	0	0	0	1	0	0	1
LK OS	0	0	0	0	0	0	0	0
übriges NRW	4	0	2	2	2	0	2	0
Sonstige in der BRD	2	0	0	2	0	0	0	0
Ausland	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabelle 4: Käuferströme für die Gemeinden Rheda-Wiedenbrück und Rietberg

Erwerber aus:	Rheda-Wiedenbrück				Rietberg			
	Gesamt	Bauplatz	EFH/ZFH	ETW	Gesamt	Bauplatz	EFH/ZFH	ETW
alle Fälle	193	25	92	76	69	12	34	23
Kreis Gütersloh	163	19	74	70	52	7	29	16
Borgholzhausen	0	0	0	0	0	0	0	0
Gütersloh	7	0	3	4	6	1	4	1
Halle (Westf.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Harsewinkel	1	0	1	0	0	0	0	0
Herzebrock-Clarholz	2	1	0	1	1	0	1	0
Langenberg	2	0	2	0	1	1	0	0
Rheda-Wiedenbrück	146	16	67	63	4	0	1	3
Rietberg	2	1	0	1	36	5	20	11
Schloß Holte-Stukenbrock	0	0	0	0	0	0	0	0
Steinhagen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verl	1	0	0	1	4	0	3	1
Versmold	0	0	0	0	0	0	0	0
Werther (Westf.)	2	1	1	0	0	0	0	0
übriges OWL	10	2	4	4	8	3	2	3
davon Bielefeld	4	0	2	2	4	1	1	2
davon Paderborn	3	1	0	2	3	1	1	1
LK OS	0	0	0	0	0	0	0	0
übriges NRW	13	3	8	2	4	0	3	1
Sonstige in der BRD	7	1	6	0	4	2	0	2
Ausland	0	0	0	0	1	0	0	1

Tabelle 7: Käuferströme für die Gemeinde Werther

Erwerber aus:	Werther			
	Gesamt	Bauplatz	EFH/ZFH	ETW
alle Fälle	40	4	18	18
Kreis Gütersloh	28	2	12	14
Borgholzhausen	1	0	0	1
Gütersloh	0	0	0	0
Halle (Westf.)	3	0	1	2
Harsewinkel	0	0	0	0
Herzebrock-Clarholz	0	0	0	0
Langenberg	0	0	0	0
Rheda-Wiedenbrück	0	0	0	0
Rietberg	0	0	0	0
Schloß Holte-Stukenbrock	1	0	1	0
Steinhagen	3	1	0	2
Verl	0	0	0	0
Versmold	0	0	0	0
Werther (Westf.)	20	1	10	9
übriges OWL	11	1	6	4
davon Bielefeld	11	1	6	4
davon Paderborn	0	0	0	0
LK OS	0	0	0	0
übriges NRW	0	0	0	0
Sonstige in der BRD	1	1	0	0
Ausland	0	0	0	0

2.3 Altersstruktur der Käufer

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen kreisweiten Überblick über die Altersstruktur der Käufer (natürliche Personen) für die Segmente „Bauplatz“ (unbebautes Grundstück), „EFH/ZFH“ (Ein- und Zweifamilienhäuser) und „ETW Erstverkauf / Weiterverkauf“ (Eigentumswohnung Erstverkauf / Weiterverkauf).

Abbildung 1: Altersstruktur für EFH/ZFH, Bauland und ETW

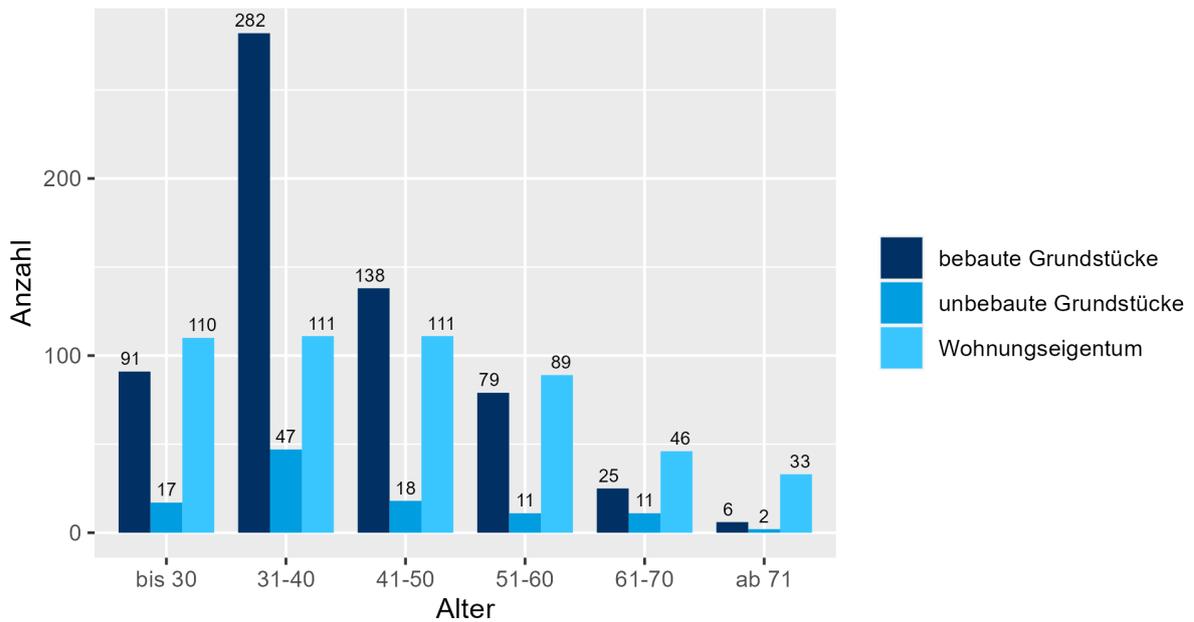
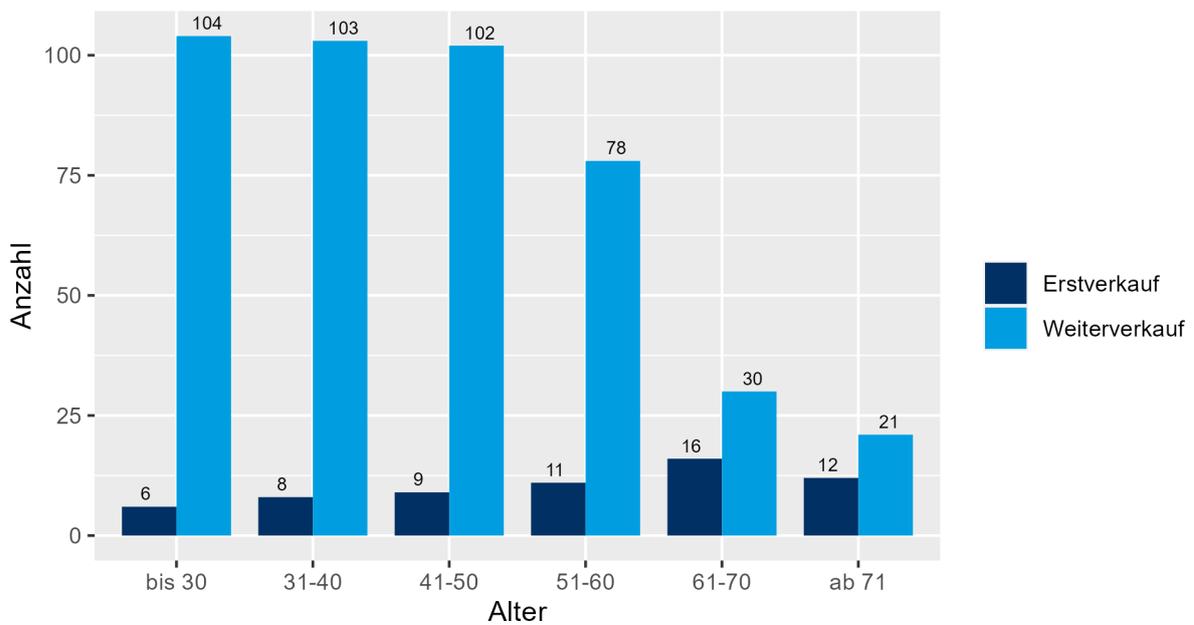


Abbildung 2: Altersstruktur Wohnungseigentum



3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtszeitraum registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht erfasst. Da in einem Kaufvertrag gelegentlich mehrere Objekte veräußert werden, z.B. mehrere Eigentumswohnungen, wird im Folgenden die Anzahl der Kauffälle angegeben. Bei der Ausweisung von Umsätzen kommt es im Folgenden aufgrund von Rundungen teilweise zu Abweichungen in der Summenbildung. Bei den allgemeinen Aussagen wird nach den Teilmärkten „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“, „Wohnungs- und Teileigentum“ sowie „land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen“ unterschieden. Unter unbebauten Grundstücken sind dabei alle selbständig bebaubaren Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) und die „klassischen“ Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie landwirtschaftliche Flächen erfasst. Unter dem Teilmarkt bebaute Grundstücke sind Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeobjekte erfasst.

3.1 Gesamtumsatz

Die Gesamtumsätze für unbebaute und bebaute Grundstücke im Berichtszeitraum sind folgenden Abbildungen zu entnehmen.

Von den eingegangenen Verträgen (Abbildung 3) war ein Anteil für weitere Auswertungen nicht geeignet. Hierzu zählen z.B. Tauschverträge, Schenkungen, Verwandtschaftskäufe, Zwangsversteigerungen, Verkauf von Splissflächen, Gemeinbedarfsflächen und Kauffälle, die durch sonstige besondere Verkaufsumstände ungeeignet waren.

Abbildung 3: Gesamtanzahl der Verträge im längerfristigen Vergleich

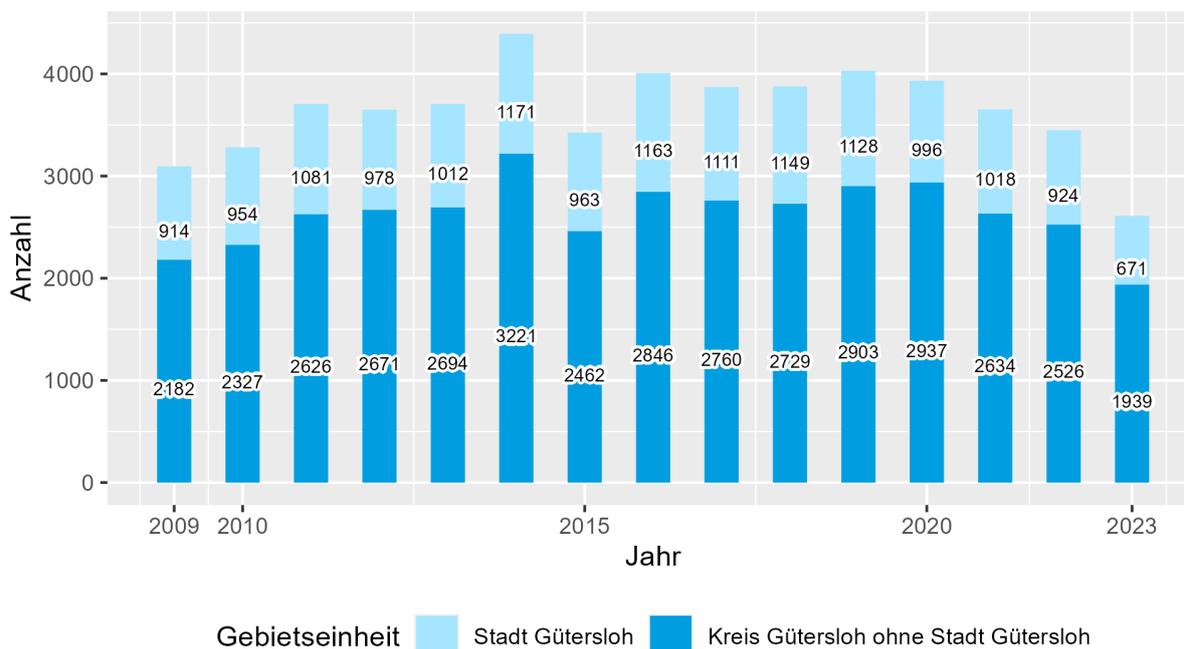
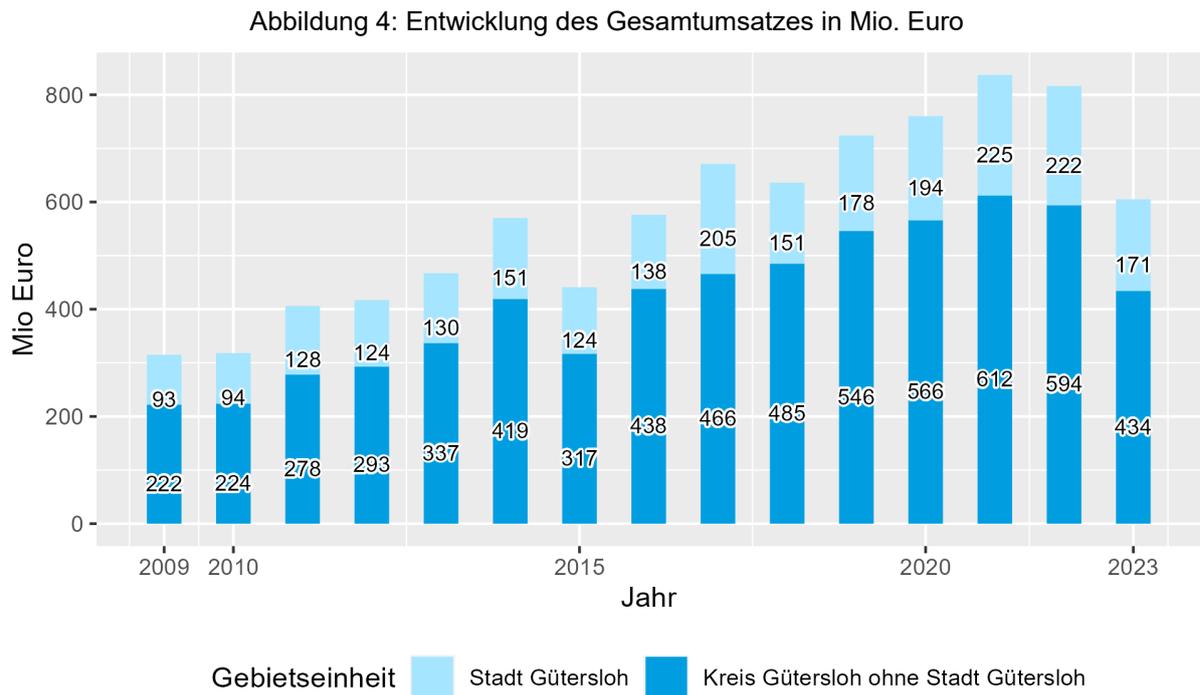


Abbildung 4 stellt den Geldumsatz der geeigneten Kauffälle im Berichtszeitraum dar.



Die Teilmarktübersicht in Abbildung 5 sowie die Tabellen 8 und 9 verdeutlichen, dass das Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser über die Jahre eine immer größere Bedeutung erlangt hat. Eine ähnliche Tendenz zeigt der Teilmarkt „Wohnungseigentum“ auf. Der Anteil der Kauffälle bei den unbebauten Flächen des individuellen Wohnungsbaus nimmt prozentual zum Gesamtumsatz hingegen nahezu kontinuierlich ab.

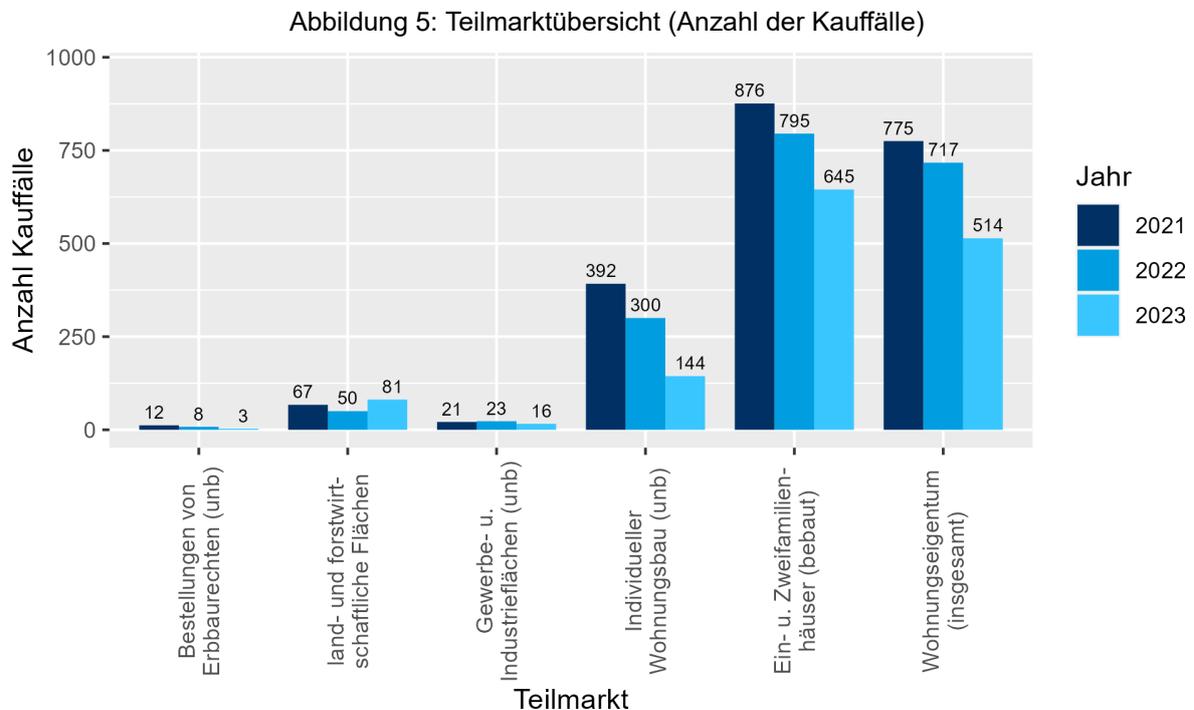


Tabelle 8: Teilmarktübersicht (Anzahl der Kauffälle)

Jahr	Individueller Wohnungsbau (unb)		Ein- u. Zweifamilienhäuser (bebaut)		Wohnungseigentum (insgesamt)	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
2009	362	19,75	697	38,03	655	35,73
2010	469	23,06	734	36,09	711	34,96
2011	510	21,96	867	37,34	797	34,32
2012	457	19,98	861	37,65	848	37,08
2013	382	17,37	868	39,47	823	37,43
2014	611	22,86	956	35,77	942	35,24
2015	375	17,66	806	37,95	843	39,69
2016	411	16,65	921	37,32	1034	41,90
2017	436	18,96	915	39,80	834	36,28
2018	383	15,93	965	40,14	933	38,81
2019	335	13,74	988	40,53	1011	41,47
2020	363	14,97	929	38,31	1018	41,98
2021	392	18,29	876	40,88	775	36,16
2022	300	15,85	795	42,00	717	37,88
2023	144	10,26	645	45,97	514	36,64

Tabelle 9: Teilmarktübersicht (Anzahl der Kauffälle)

Jahr	Bestellungen von Erbbaurechten (unb)		land- und forstwirtschaftliche Flächen		Gewerbe- u. Industrieflächen (unb)	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
2009	19	1,04	78	4,26	22	1,20
2010	27	1,33	70	3,44	23	1,13
2011	15	0,65	84	3,62	49	2,11
2012	7	0,31	61	2,67	53	2,32
2013	8	0,36	79	3,59	39	1,77
2014	4	0,15	101	3,78	59	2,21
2015	8	0,38	63	2,97	29	1,37
2016	6	0,24	63	2,55	33	1,34
2017	15	0,65	69	3,00	30	1,30
2018	18	0,75	76	3,16	29	1,21
2019	16	0,66	67	2,75	21	0,86
2020	13	0,54	68	2,80	34	1,40
2021	12	0,56	67	3,13	21	0,98
2022	8	0,42	50	2,64	23	1,22
2023	3	0,21	81	5,77	16	1,14

3.2 Unbebaute Grundstücke

3.2.1 Allgemein

Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ besteht aus den Segmenten:

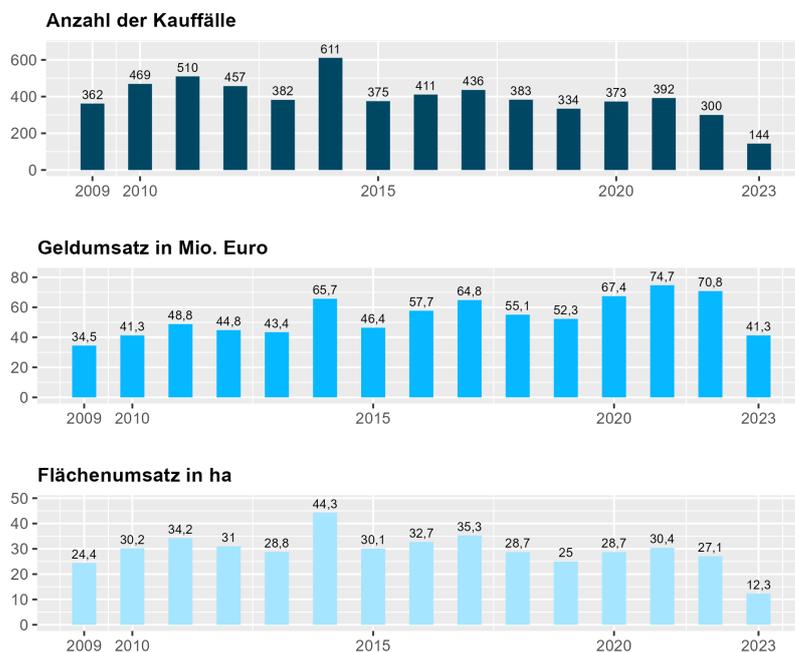
- Individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke
- Gewerbliche Bauflächen
- Tertiäre Nutzung
- Bauerwartung
- Rohbauland
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Umsatzzahlen der jeweiligen Teilmärkte sind den folgenden Abbildungen zu entnehmen. Dargestellt sind die Anzahl der Kauffälle, der Geldumsatz in „Millionen Euro“ sowie der Flächenumsatz in „ha“ (Hektar) der letzten 15 Jahre. Neben den graphischen Darstellungen sind die Entwicklungen zum Vorjahr als Absolutwert sowie als relative Veränderung angegeben.

3.2.2 Individueller Wohnungsbau

Es handelt sich hier um 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. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses stellt dieses Segment das größte Volumen hinsichtlich der Umsatzzahlen dar.

Abbildung 6: Individueller Wohnungsbau: Umsätze



**Entwicklung der
Kauffälle:**
- 156 Kauffälle
(- 52 %)

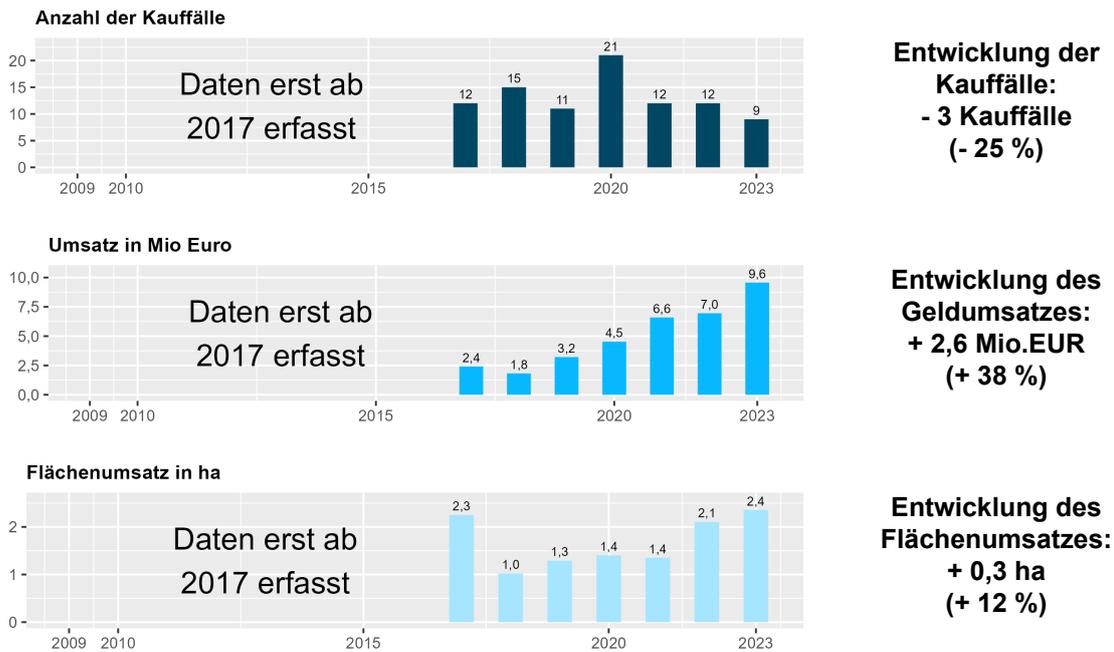
**Entwicklung des
Geldumsatzes:**
- 29,5 Mio.EUR
(- 42 %)

**Entwicklung des
Flächenumsatzes:**
- 14,7 ha
(- 54 %)

3.2.3 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Es handelt sich bei diesem Teilmarkt um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben drei- und mehrgeschossig bebaut werden dürfen. Derartige Grundstücke sind durch eine drei- und mehrgeschossige Umgebungsbebauung geprägt. Diese Grundstücke werden üblicherweise mit Mehrfamilienhäusern, tlw. auch mit einer Mischnutzung oder gewerblichen Teilnutzung bebaut. Im eher ländlich geprägten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen hier regelmäßig nur wenige Kauffälle vor.

Abbildung 7: Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke: Umsätze

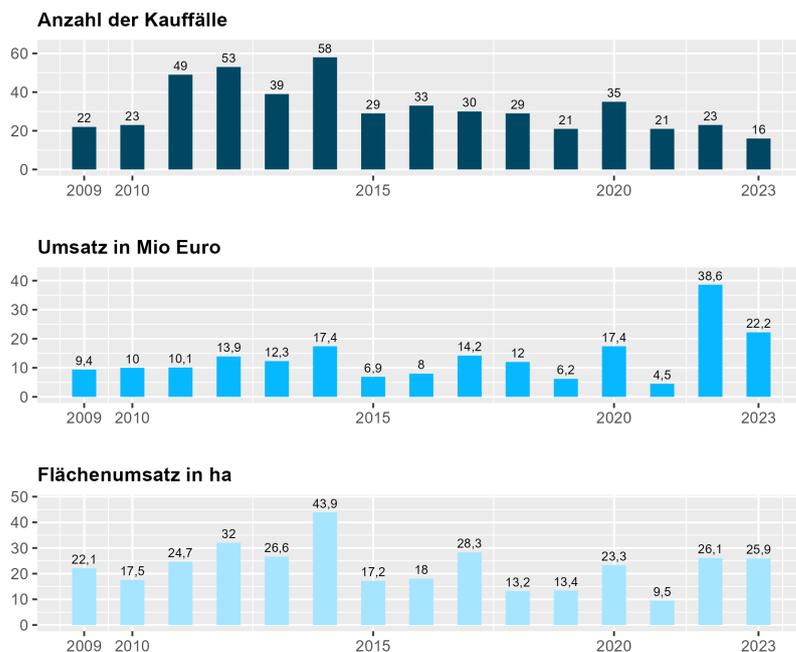


3.2.4 Gewerbliche Bauflächen

Es handelt sich hier um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diesen Teilmarkt sind Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

Zu beachten ist eine Änderung der Selektionskriterien in 2022, die Vergleichbarkeit mit den Vorjahren ist hierdurch eingeschränkt.

Abbildung 8: Gewerbliche Bauflächen: Umsätze



Entwicklung der Kauffälle:
- 7 Kauffälle
(- 30 %)

Entwicklung des Geldumsatzes:
- 16,4 Mio.EUR
(- 43 %)

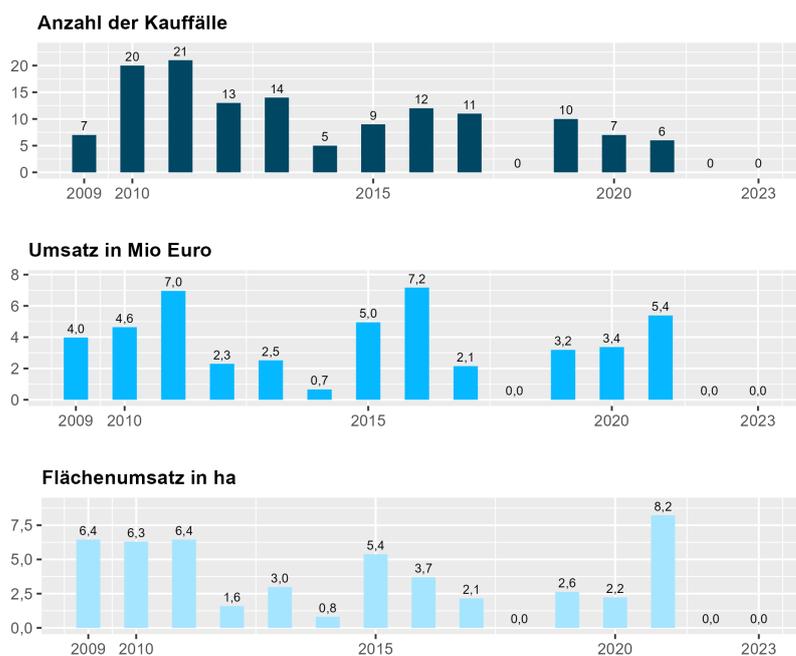
Entwicklung des Flächenumsatzes:
- 0,2 ha
(- 1 %)

3.2.5 Tertiäre Nutzung

Dieser Teilmarkt ist geprägt durch voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer „höherwertigen“ gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Es handelt sich hier z.B. um Grundstücke für eine ausschließliche Büro- oder Handelsnutzung oder auch großflächigen Einzelhandel.

Zu beachten ist eine Änderung der Selektionskriterien in 2022, die Vergleichbarkeit mit den Vorjahren ist hierdurch eingeschränkt.

Abbildung 9: Tertiäre Nutzung: Umsätze



Entwicklung der Kauffälle:
+ 0 Kauffälle
(0 %)

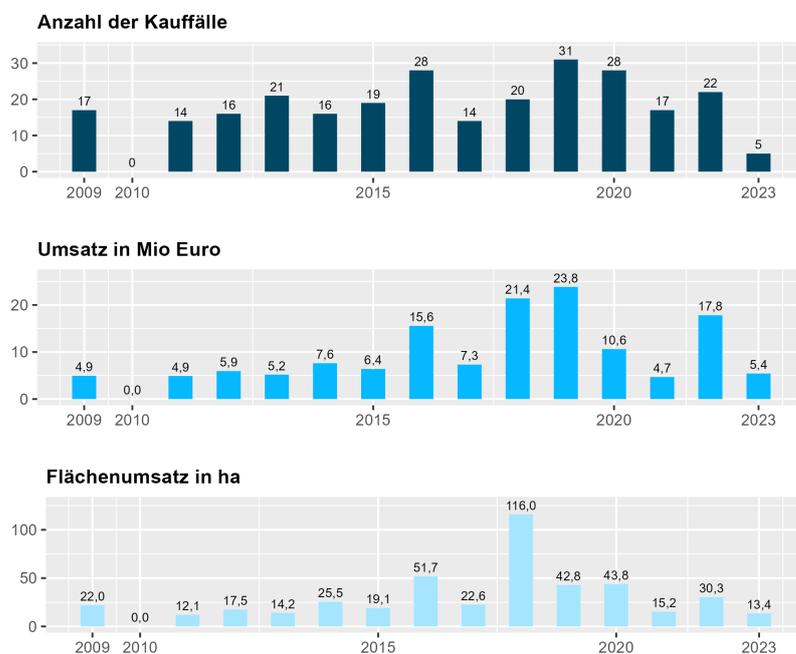
Entwicklung des Geldumsatzes:
+ 0,0 Mio.EUR
(0 %)

Entwicklung des Flächenumsatzes:
+ 0,0 ha
(0 %)

3.2.6 Bauerwartung

Bei diesem Teilmarkt handelt es sich um Flächen, die in Zukunft mit hinreichender Sicherheit eine bauliche Nutzung erwarten lassen. Es handelt sich im jeweiligen Einzelfall i.d.R. um größere Flächen, die im Rahmen der Bauleitplanung noch zu baureifem Land entwickelt werden müssen.

Abbildung 10: Bauerwartung: Umsätze



**Entwicklung der
Kauffälle:**
- 17 Kauffälle
(- 77 %)

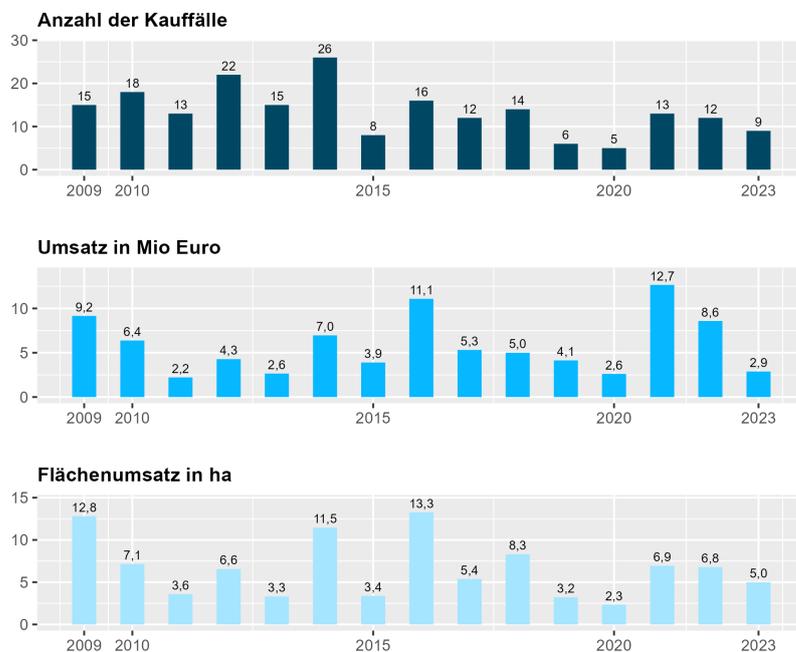
**Entwicklung des
Geldumsatzes:**
- 12,4 Mio.EUR
(- 70 %)

**Entwicklung des
Flächenumsatzes:**
- 16,8 ha
(- 56 %)

3.2.7 Rohbauland

Hier handelt es sich um Flächen, die aufgrund des Planungsrechtes zu einer baulichen Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Abbildung 11: Rohbauland: Umsätze



**Entwicklung der
Kauffälle:
- 3 Kauffälle
(- 25 %)**

**Entwicklung des
Geldumsatzes:
- 5,7 Mio.EUR
(- 66 %)**

**Entwicklung des
Flächenumsatzes:
- 1,8 ha
(- 26 %)**

3.2.8 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Dieser Teilmarkt erfasst alle Kauffälle von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer Größe von mindestens 2.500 m². Kleinere Flächen entsprechen i.d.R. nicht dem typischen, innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr.

Abbildung 12: Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen: Umsätze



3.3 Bebaute Grundstücke

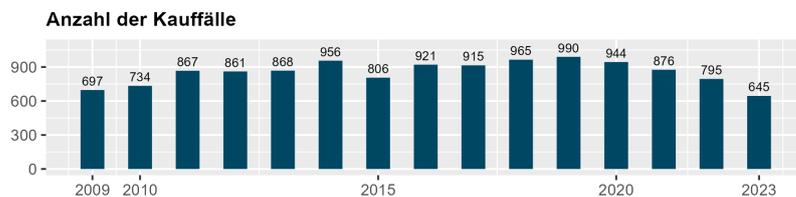
Das Segment „Bebaute Grundstücke“ gliedert sich in die Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- sonstige bebaute Grundstücke

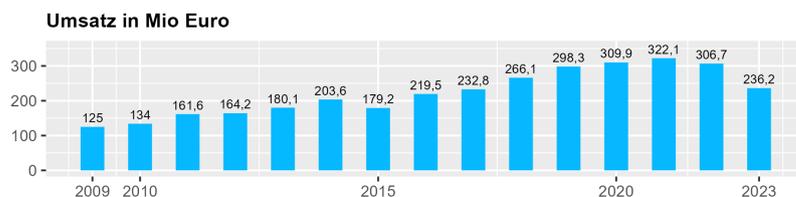
Im Folgenden werden für die einzelnen Teilmärkte (ohne sonstige bebaute Grundstücke) die Umsätze differenziert nach Anzahl und Geldumsatz der letzten 15 Jahre dargestellt.

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

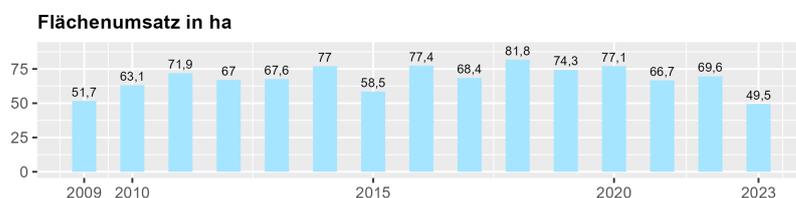
Abbildung 13: Ein- und Zweifamilienhäuser: Umsätze



Entwicklung der Kauffälle:
- 150 Kauffälle
(- 19 %)



Entwicklung des Geldumsatzes:
- 70,6 Mio.EUR
(- 23 %)



Entwicklung des Flächenumsatzes:
- 20,1 ha
(- 29 %)

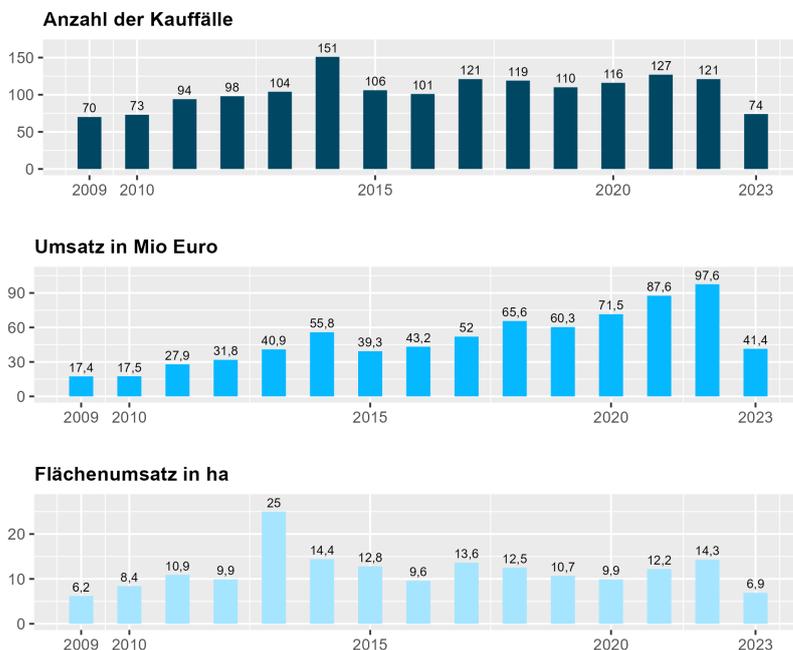
Die Umsatzzahlen auf Gemeindeebene sind der nachfolgenden Tabelle 10 zu entnehmen.

Tabelle 10: Umsatzzahlen der Ein- und Zweifamilienhäuser auf Gemeindeebene

Gemeinden	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. EURO		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Borgholzhausen	23	24	19	2,1	2,8	1,3	7,8	7,8	4,5
Gütersloh	243	243	165	15,2	16,7	11,6	93,5	97,0	70,1
Halle	69	55	44	7,5	6,2	3,6	25,8	19,1	13,5
Harsewinkel	64	62	47	4,4	4,0	2,7	19,5	22,9	14,4
Herzebrock-Clarholz	32	36	27	2,5	2,3	1,8	10,6	12,1	9,2
Langenberg	29	13	18	2,9	2,1	2,8	9,6	4,4	6,5
Rheda-Wiedenbrück	134	91	94	8,2	6,0	5,9	52,8	39,0	34,4
Rietberg	64	39	34	4,6	3,9	2,1	23,7	15,1	12,0
Schloß Holte-Stukenbrock	63	45	62	4,6	4,8	4,6	23,6	18,0	23,6
Steinhagen	46	56	39	5,4	5,6	5,0	16,5	21,1	12,7
Verl	29	35	33	2,0	4,3	2,2	12,1	16,4	14,5
Versmold	54	60	45	5,6	4,3	4,9	17,1	19,2	15,4
Werther	25	36	18	1,7	6,6	0,8	9,0	14,3	5,4
Kreis gesamt	875	795	645	66,6	69,5	49,5	321,7	306,6	236,2

3.3.2 Mehrfamilienhäuser

Abbildung 14: Mehrfamilienhäuser: Umsätze



Entwicklung der Kauffälle:
- 47 Kauffälle
(- 39 %)

Entwicklung des Geldumsatzes:
- 56,2 Mio.EUR
(- 58 %)

Entwicklung des Flächenumsatzes:
- 7,4 ha
(- 52 %)

Die Umsatzzahlen auf Gemeindeebene sind der nachfolgenden Tabelle 11 zu entnehmen.

Tabelle 11: Umsatzzahlen der Mehrfamilienhäuser auf Gemeindeebene

Gemeinden	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. EURO		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Borgholzhausen	3	5	2	0,2	0,7	0,1	1,6	1,8	0,4
Gütersloh	47	40	22	4,3	4,3	1,5	42,3	43,2	10,4
Halle	7	4	7	0,7	1,1	0,6	4,9	2,8	2,3
Harsewinkel	12	7	3	0,9	0,7	0,2	8,3	3,9	1,0
Herzebrock-Clarholz	3	4	2	0,2	0,4	0,1	1,9	2,3	1,0
Langenberg	1	4	1	0,1	0,4	0,1	*	2,5	*
Rheda-Wiedenbrück	20	19	18	1,3	1,4	2,3	10,4	15,7	15,7
Rietberg	4	9	2	0,3	1,1	0,1	1,8	4,5	1,9
Schloß Holte-Stukenbrock	6	3	4	1,2	0,2	0,4	3,7	4,2	2,9
Steinhagen	9	7	1	1,0	1,9	0,1	5,1	3,8	*
Verl	3	7	3	0,3	0,6	0,3	2,1	4,5	2,1
Versmold	8	9	7	0,7	1,0	0,9	3,4	5,1	2,6
Werther	4	3	2	1,1	0,4	0,1	1,7	3,1	0,6
Kreis gesamt	127	121	74	12,2	14,3	6,9	87,6	97,6	41,4

* Der Geldumsatz wird erst ab 2 Kauffällen angegeben.

3.3.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Abbildung 15: Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser: Umsätze



Die Umsatzzahlen auf Gemeindeebene sind der nachfolgenden Tabelle 12 zu entnehmen.

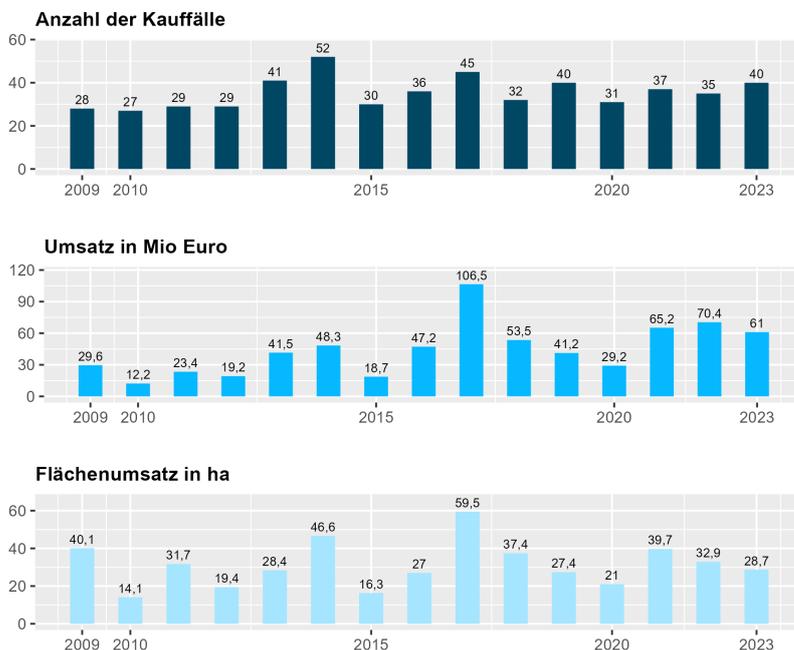
Tabelle 12: Umsatzzahlen der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser auf Gemeindeebene

Gemeinden	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. EURO		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Borgholzhausen	2	2	0	1,0	0,3	0,0	1,0	0,4	0,0
Gütersloh	0	3	15	0,0	0,2	1,7	0,0	6,1	11,2
Halle	6	3	8	4,1	0,7	8,5	17,3	2,0	19,7
Harsewinkel	7	3	2	1,1	0,3	0,1	7,6	1,5	0,8
Herzebrock-Clarholz	3	10	1	0,4	1,6	0,4	1,5	5,4	*
Langenberg	1	0	0	0,0	0,0	0,0	*	0,0	0,0
Rheda-Wiedenbrück	11	8	6	1,1	1,6	0,7	6,6	7,6	3,1
Rietberg	4	2	6	0,3	1,0	1,2	1,2	2,9	2,8
Schloß Holte-Stukenbrock	6	6	2	4,2	1,0	0,4	3,9	11,7	1,2
Steinhagen	5	6	1	0,5	1,3	0,0	2,9	5,6	*
Verl	3	2	1	0,8	0,3	0,1	4,8	2,9	*
Versmold	3	2	1	2,8	0,3	0,1	5,2	0,8	*
Werther	2	4	1	1,2	0,4	0,2	7,9	2,7	*
Kreis gesamt	53	51	44	17,6	8,8	13,5	60,1	49,6	41,5

* Der Geldumsatz wird erst ab 2 Kauffällen angegeben.

3.3.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Abbildung 16: Gewerbe- und Industrieobjekte: Umsätze



Entwicklung der Kauffälle:
+ 5 Kauffälle
(+ 14 %)

Entwicklung des Geldumsatzes:
- 9,4 Mio.EUR
(- 13 %)

Entwicklung des Flächenumsatzes:
- 4,2 ha
(- 13 %)

Die Umsatzzahlen auf Gemeindeebene sind der nachfolgenden Tabelle 13 zu entnehmen.

Tabelle 13: Umsatzzahlen der Gewerbe- und Industrieobjekte auf Gemeindeebene

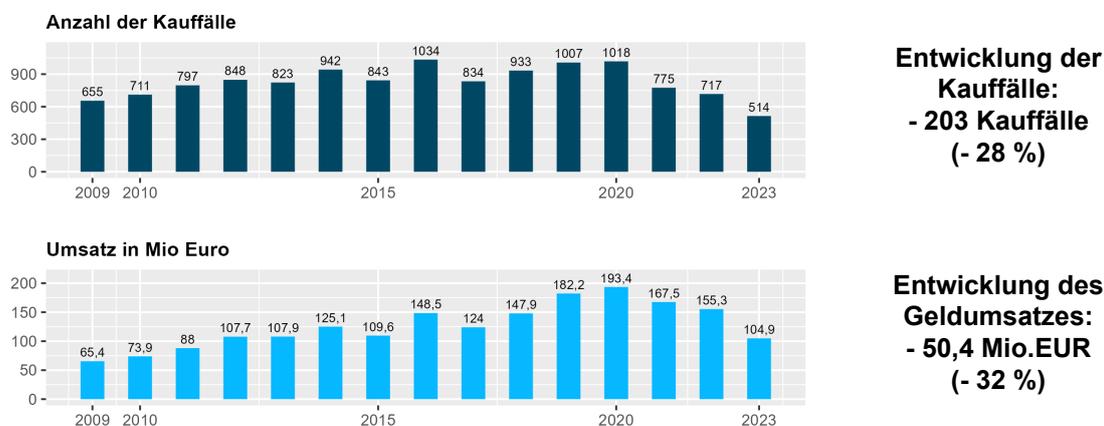
Gemeinden	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. EURO		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Borgholzhausen	1	2	3	0,5	0,8	0,3	*	0,8	0,7
Gütersloh	0	5	4	0,0	5,2	1,6	0,0	24,3	8,4
Halle	6	1	4	20,1	1,2	1,8	27,4	*	3,4
Harsewinkel	2	0	1	0,6	0,0	0,2	1,1	0,0	*
Herzebrock-Clarholz	4	2	6	2,8	0,6	11,3	5,2	1,8	16,5
Langenberg	3	1	0	5,1	0,1	0,0	6,4	*	0,0
Rheda-Wiedenbrück	5	4	4	4,3	6,0	5,1	8,5	7,8	10,6
Rietberg	5	4	3	3,2	5,9	1,5	6,1	11,5	1,9
Schloß Holte-Stukenbrock	2	5	5	0,7	1,8	3,8	1,6	6,4	9,8
Steinhagen	2	4	3	0,7	3,3	1,2	3,1	6,7	4,0
Verl	1	2	1	0,4	3,1	0,4	*	3,4	*
Versmold	2	4	3	0,6	4,4	0,7	0,4	3,5	2,1
Werther	4	1	3	0,9	0,5	0,7	0,9	*	1,9
Kreis gesamt	37	35	40	39,7	32,9	28,7	65,2	70,4	61,0

* Der Geldumsatz wird erst ab 2 Kauffällen angegeben.

3.4 Wohnungseigentum

Abbildung 17 stellt die Umsätze des Teilmarktes „Wohnungseigentum“ differenziert nach Anzahl und Geldumsatz der letzten 15 Jahre dar.

Abbildung 17: Wohnungseigentum: Umsätze



Die Umsatzzahlen auf Gemeindeebene sind den nachfolgenden Tabellen 14 und 15 zu entnehmen.

Tabelle 14: Umsatzzahlen für Wohnungseigentum auf Gemeindeebene: Erstverkäufe

Gemeinden	Erstverkäufe					
	Anzahl			Mio.EUR		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Borgholzhausen	0	6	1	0,0	1,7	*
Gütersloh	86	62	23	28,3	22,8	10,5
Halle	5	5	3	1,6	1,7	0,8
Harsewinkel	27	9	2	7,2	2,7	0,6
Herzebrock-Clarholz	0	0	9	0,0	0,0	3,3
Langenberg	0	0	2	0,0	0,0	0,7
Rheda-Wiedenbrück	21	2	3	7,0	0,9	1,1
Rietberg	40	9	4	11,6	2,9	1,4
Schloß Holte-Stukenbrock	15	11	3	4,1	3,7	1,2
Steinhagen	0	0	2	0,0	0,0	0,6
Verl	5	4	5	1,8	1,2	2,4
Versmold	4	13	3	0,9	4,2	1,1
Werther	0	9	2	0,0	3,5	0,5
Kreis gesamt	203	130	62	62,4	45,3	24,6

* Der Geldumsatz wird erst ab 2 Kauffällen angegeben.

Tabelle 15: Umsatzzahlen für Wohnungseigentum auf Gemeindeebene: Weiterverkäufe

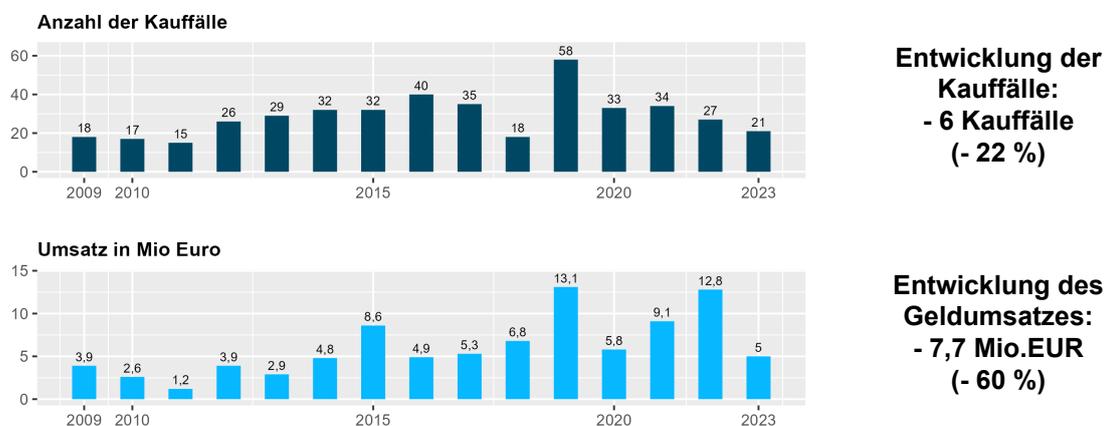
Gemeinden	Weiterverkäufe					
	Anzahl			Mio.EUR		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Borgholzhausen	4	6	6	0,8	0,9	0,9
Gütersloh	235	237	165	45,7	47,8	30,7
Halle	22	33	27	3,6	5,3	3,8
Harsewinkel	32	33	26	5,2	5,1	3,7
Herzebrock-Clarholz	18	18	14	2,6	3,8	2,5
Langenberg	5	7	3	0,8	1,4	0,8
Rheda-Wiedenbrück	95	76	73	17,7	13,9	11,9
Rietberg	23	20	19	4,5	3,6	3,7
Schloß Holte-Stukenbrock	34	25	20	7,1	5,4	4,0
Steinhagen	28	32	31	4,4	5,7	5,7
Verl	22	23	21	4,6	4,4	4,3
Versmold	14	27	24	2,1	4,5	3,9
Werther	19	19	16	2,9	3,2	2,9
Kreis gesamt	551	556	445	102,0	105,0	79,0

Die Umsätze von Umwandlungen werden nicht weiter differenziert, da hier nur eine geringe Anzahl vorliegt.

3.5 Teileigentum

Abbildung 18 stellt die Umsätze des Teilmarktes „Teileigentum“ differenziert nach Anzahl und Geldumsatz der letzten 15 Jahre dar.

Abbildung 18: Teileigentum: Umsätze



Die Umsatzzahlen für Teileigentum auf Gemeindeebene im Berichtsjahr sind der Tabelle 16 zu entnehmen.

Tabelle 16: Umsatzzahlen für Teileigentum auf Gemeindeebene

Gemeinden	Anzahl			Geldumsatz in Mio. EURO		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Borgholzhausen	0	1	0	0	*	0
Gütersloh	21	15	4	7,1	8,6	1,3
Halle	0	0	0	0	0	0
Harsewinkel	3	0	1	0,4	0	*
Herzebrock-Clarholz	1	0	1	*	0	*
Langenberg	0	1	1	0	*	*
Rheda-Wiedenbrück	4	4	4	0,5	0,8	1,3
Rietberg	0	0	1	0	0	*
Schloß Holte-Stukenbrock	1	1	0	*	*	0
Steinhagen	1	4	6	*	2,1	1,1
Verl	1	0	1	*	0	*
Versmold	0	1	0	0	*	0
Werther	2	0	2	0,4	0	0
Kreis gesamt	34	27	21	9,1	12,8	5

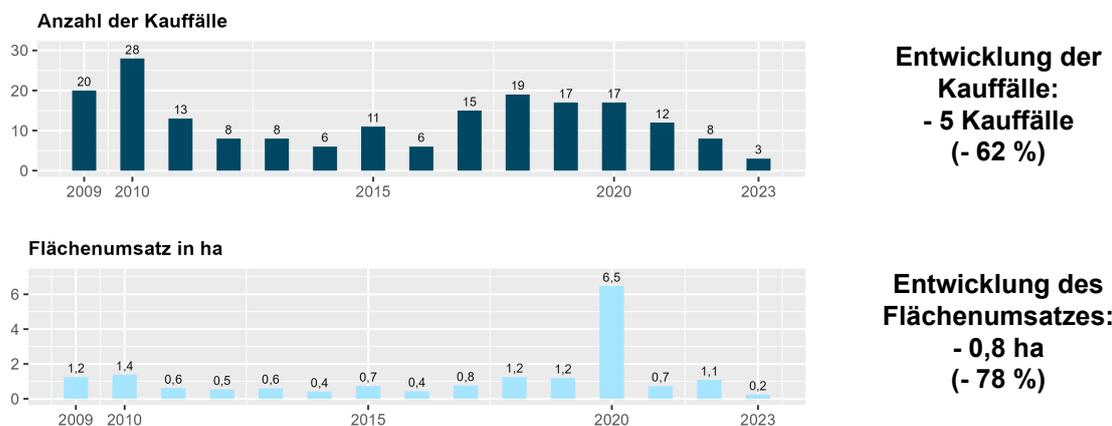
* Der Geldumsatz wird erst ab 2 Kauffällen angegeben.

3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

3.6.1 Bestellung von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus

Dargestellt werden die Fallzahlen für neu gegründete Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus. Anhand der geringen Anzahl, ist ersichtlich, dass es sich um einen sehr kleinen Teilmarkt handelt.

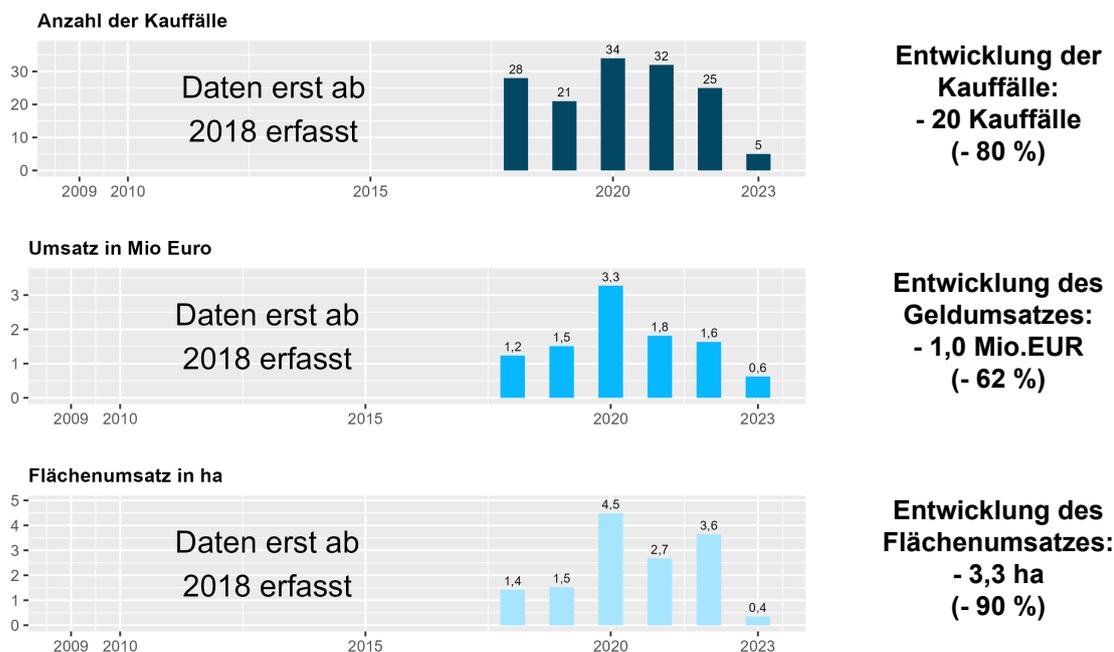
Abbildung 19: Bestellung von Erbbaurechten: Umsätze



3.6.2 Verkauf von Erbbaugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus

Dargestellt werden die Fallzahlen für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, die mit einem Erbbaurecht belastet sind. Bei den Käufern handelt es sich nahezu ausschließlich um die jeweiligen Erbbauberechtigten.

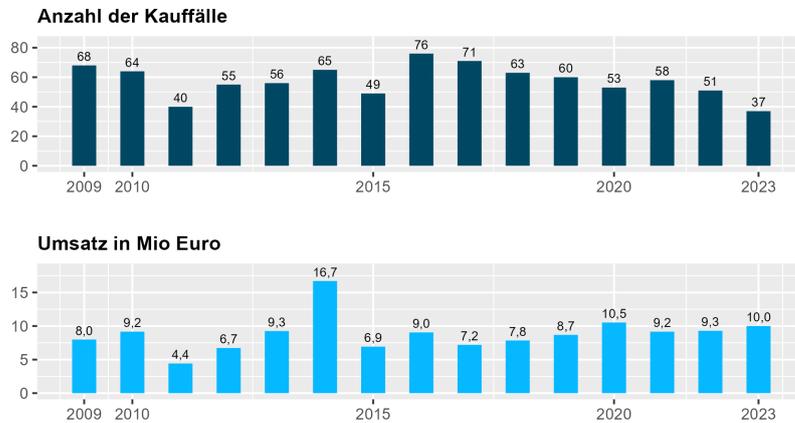
Abbildung 20: Verkauf von Erbbaugrundstücken: Umsätze



3.6.3 Verkauf von Erbbaurechten an Ein- und Zweifamilienhäusern

Dargestellt werden Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Eigentumsform des Erbbaurechtes. Im Verhältnis zu den Verkäufen im Normaleigentum handelt es sich um einen kleinen Teilmarkt.

Abbildung 21: Verkauf von Erbbaurechten: Umsätze



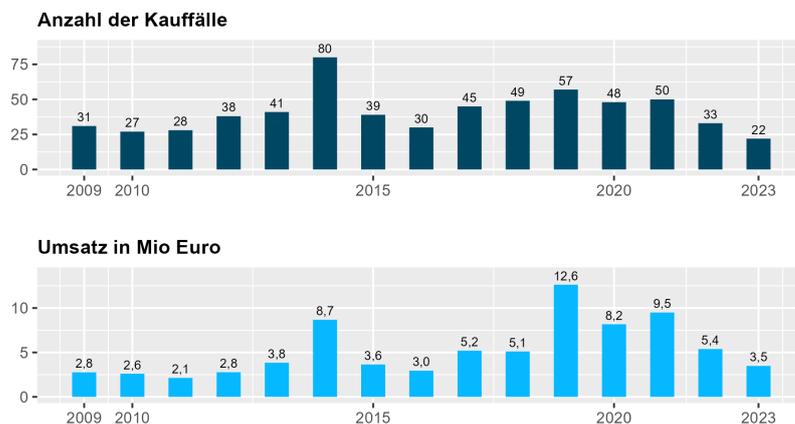
Entwicklung der Kauffälle:
- 14 Kauffälle
(- 27 %)

Entwicklung des Geldumsatzes:
+ 0,7 Mio.EUR
(+ 8 %)

3.6.4 Verkauf von Wohnungserbbaurechten

Dargestellt werden Verkäufe von Wohnungseigentum in der Eigentumsform des Erbbaurechtes (Wohnungserbbaurecht). Im Verhältnis zu den Verkäufen im Normaleigentum handelt es sich um einen kleinen Teilmarkt. Wie bei den Eigentumswohnungen wird auch hier der Umsatz getrennt nach Erst- und Weiterverkauf dargestellt.

Abbildung 22: Verkauf von Wohnungserbbaurechten: Umsätze



Entwicklung der Kauffälle:
- 11 Kauffälle
(- 33 %)

Entwicklung des Geldumsatzes:
- 1,9 Mio.EUR
(- 35 %)

Tabelle 17: Umsatzzahlen für Wohnungserbbaurechte aufgeteilt nach Erst- und Weiterverkäufen

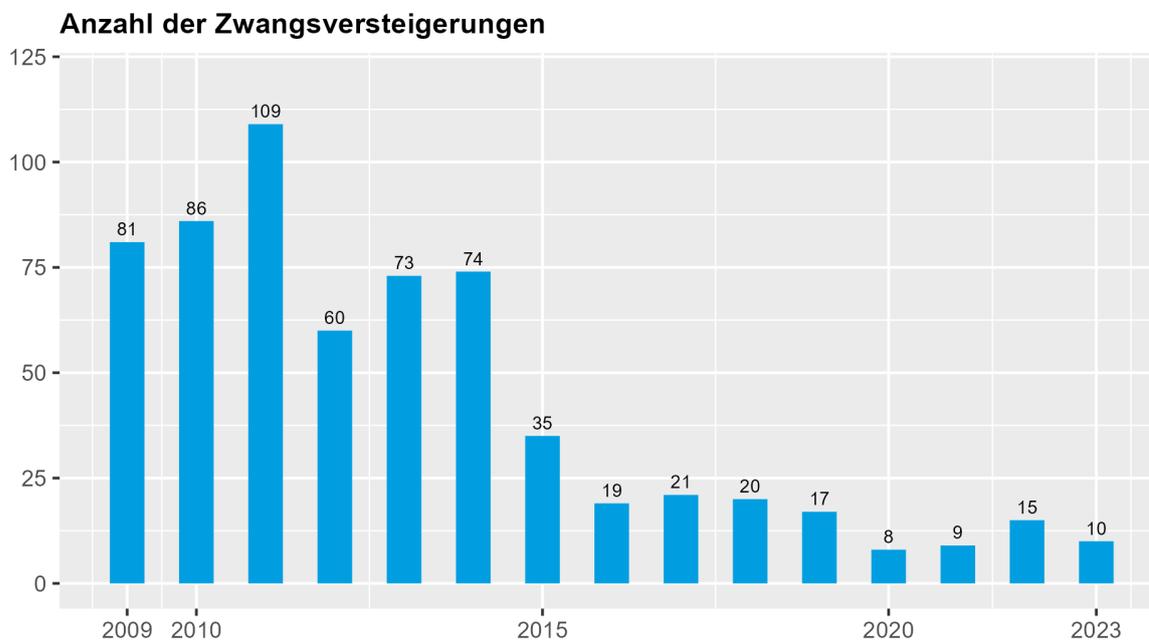
Jahr	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio Euro	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio Euro
2009	3	0,5	27	2,2
2010	1	*	26	2,5
2011	2	0,3	26	1,8
2012	0	0	38	2,8
2013	1	*	27	2
2014	0	0	21	1,5
2015	0	0	39	3,6
2016	0	0	30	3
2017	8	1,5	37	3,7
2018	4	0,8	45	4,3
2019	13	3	44	9,7
2020	4	1,2	44	7
2021	0	0	50	9,5
2022	0	0	32	5,2
2023	0	0	19	2,6

- Der Geldumsatz wird erst ab 2 Kauffällen angegeben.

3.7 Zwangsversteigerungen

Die nachfolgende Abbildung stellt die Gesamtzahl der Zwangsversteigerungsverfahren in den letzten 15 Jahren dar. Auf eine Analyse der einzelnen Teilmärkte wurde aufgrund der geringen Fallzahlen verzichtet.

Abbildung 23: Gesamtzahl der Zwangsversteigerungen



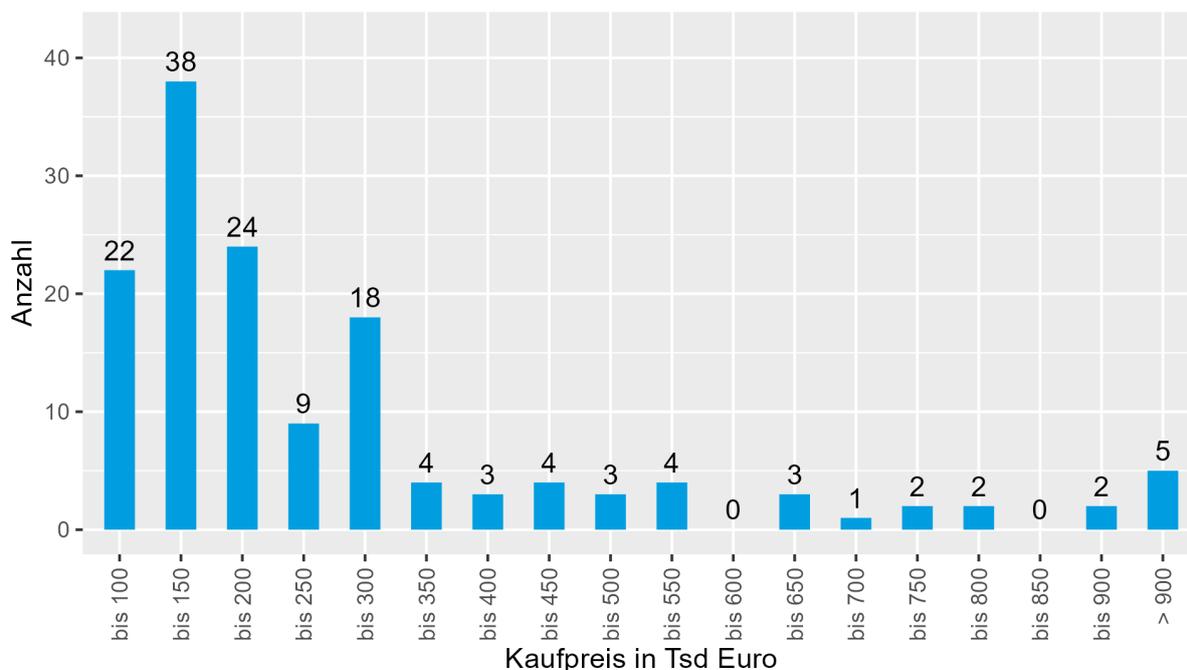
4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

4.1.1 Kaufpreise

Neben den Umsatzzahlen ist von Interesse, in welchem Bereich die Kauffälle als Gesamtkaufpreis für ein Grundstück liegen. Dies ist Abbildung 24 zu entnehmen. Die Kaufpreise enthalten Erschließungskosten.

Abbildung 24: Individueller Wohnungsbau: Verteilung der Kaufpreise



Eine besondere Rolle beim Verkauf von Bauland nehmen die Städte und Gemeinden ein. Einige Städte und Gemeinden vergeben ihre Grundstücke an Personenkreise, die bestimmte Bedingungen erfüllen. Diese Bedingungen können von jeder Kommune individuell festgelegt werden. Die Preise für dieses „kommunale Bauland“ liegen häufig unter dem Marktniveau des „normalen“ Geschäftsverkehrs. Die nachfolgende Übersicht in Tabelle 18 zeigt eine Auflistung der Durchschnittspreise für „kommunales Bauland“ und den „normalen“ Geschäftsverkehr. Alle Preise enthalten Erschließungskosten.

Tabelle 18: Durchschnittspreise für 'kommunales Bauland' und 'gewöhnlicher' Geschäftsverkehr

Stadt/Gemeinde	Anzahl 'kommunales Bauland'	Ø EUR/m ²	Anzahl 'gewöhnlicher Geschäftsverkehr'	Ø EUR/m ²
Borgholzhausen	-	-	1	*
Gütersloh	8	301	25	441
Halle	-	-	8	277
Harsewinkel	6	210	4	250
Herzebrock-Clarholz	-	-	3	285
Langenberg	1	*	3	194
Rheda-Wiedenbrück	3	269	22	423
Rietberg	4	206	8	287
Schloß Holte-Stukenbrock	2	*	7	409
Steinhagen	-	-	3	191
Verl	6	208	10	288
Versmold	10	162	6	224
Werther	-	-	4	320
Summe Kauffälle= 144	40	-	104	-

*: Durchschnittspreise werden ab 3 Kauffällen angegeben

4.1.1.1 Verteilung der Kaufpreise in den Gemeinden

Folgende Abbildung stellt die Verteilung der Kauffälle in den einzelnen Gemeinden dar. In den Tabellen 19-22 erfolgt eine Aufteilung der Kauffälle je Gemeinde in einzelne Preisgruppen. Für die Stadt Gütersloh liegen erst seit 2023 Kaufpreise vor. In Einzelfällen handelt es sich um größere Grundstücke, die unter Umständen noch weiter zerlegt wurden. Informationen hierüber waren den Kaufverträgen nicht zu entnehmen.

Abbildung 25: Individueller Wohnungsbau: Verteilung der Kauffälle auf die Gemeinden des Kreis Gütersloh

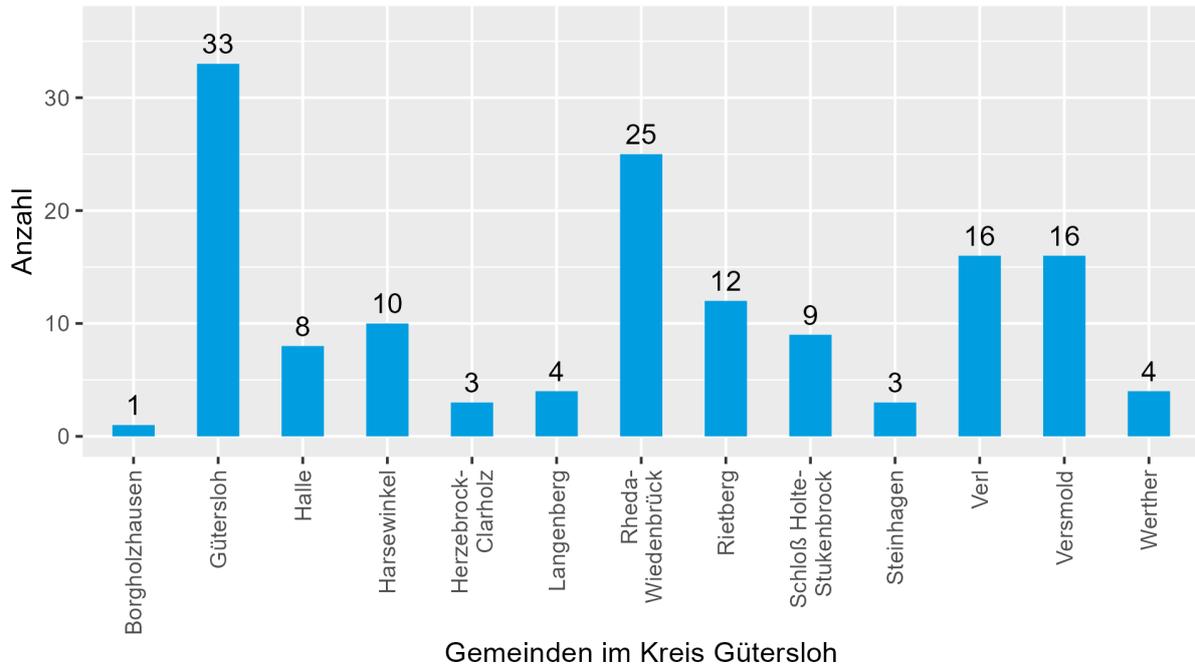


Tabelle 19: Individueller Wohnungsbau: Verteilung der Kaufpreise in den Gemeinden Borgholzhausen, Gütersloh, Halle und Harsewinkel

Kaufpreis in Tsd. Euro:	Borgholzhausen			Gütersloh			Halle			Harsewinkel		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bis 100	1	2	0	-	-	5	1	1	1	26	8	1
bis 150	0	5	0	-	-	4	9	5	2	11	50	8
bis 200	0	1	1	-	-	1	3	5	1	3	2	0
bis 250	0	0	0	-	-	3	0	0	1	2	0	0
bis 300	0	0	0	-	-	7	0	1	2	0	1	0
bis 350	0	1	0	-	-	0	0	0	1	0	1	0
bis 400	0	0	0	-	-	2	0	2	0	0	0	0
bis 450	0	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0	0
bis 500	0	0	0	-	-	2	1	1	0	0	1	0
bis 550	0	0	0	-	-	1	0	1	0	0	1	0
bis 600	0	0	0	-	-	0	0	0	0	0	1	0
bis 650	0	0	0	-	-	2	0	0	0	0	0	0
bis 700	0	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0	0
bis 750	0	0	0	-	-	1	0	0	0	0	0	0
bis 800	0	0	0	-	-	1	0	1	0	1	0	0
bis 850	0	0	0	-	-	0	0	0	0	0	1	0
bis 900	0	0	0	-	-	0	0	0	0	0	0	1
> 900	0	0	0	-	-	4	0	0	0	1	0	0

Tabelle 20: Individueller Wohnungsbau: Verteilung der Kaufpreise in den Gemeinden Herzebrock-Clarholz, Langenberg, Rheda-Wiedenbrück und Rietberg

Kaufpreis in Tsd. Euro:	Herzebrock- Clarholz			Langenberg			Rheda- Wiedenbrück			Rietberg		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bis 100	2	1	0	5	6	1	0	0	1	4	4	1
bis 150	3	0	2	0	1	2	2	1	4	13	2	3
bis 200	1	0	0	0	1	0	2	11	5	2	2	3
bis 250	2	2	0	2	1	1	4	6	3	5	5	0
bis 300	0	0	0	0	0	0	4	1	2	3	3	4
bis 350	0	0	0	0	0	0	3	1	1	2	4	0
bis 400	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0
bis 450	0	0	1	0	0	0	1	0	2	0	0	1
bis 500	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bis 550	1	0	0	0	0	0	2	1	3	0	0	0
bis 600	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
bis 650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bis 700	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	1	0
bis 750	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
bis 800	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
bis 850	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
bis 900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 900	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0

Tabelle 21: Individueller Wohnungsbau: Verteilung der Kaufpreise in den Gemeinden Schloß Holte-Stukenbrock, Steinhagen, Verl und Versmold

Kaufpreis in Tsd. Euro:	Schloß Holte- Stukenbrock			Steinhagen			Verl			Versmold		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bis 100	3	1	0	38	12	0	27	15	4	3	10	8
bis 150	4	1	3	20	4	1	7	3	3	3	3	6
bis 200	8	2	3	6	3	2	3	2	5	0	2	0
bis 250	4	1	1	2	0	0	0	5	0	0	0	0
bis 300	0	1	0	5	0	0	1	2	2	2	0	1
bis 350	2	4	0	2	0	0	1	3	0	0	0	1
bis 400	5	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0
bis 450	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
bis 500	1	2	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0
bis 550	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
bis 600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bis 650	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
bis 700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
bis 750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bis 800	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
bis 850	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
bis 900	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0

Tabelle 22: Individueller Wohnungsbau: Verteilung der Kaufpreise in der Gemeinde Werther

Kaufpreis in Tsd. Euro:	Werther		
	2021	2022	2023
bis 100	4	0	0
bis 150	1	3	0
bis 200	1	0	3
bis 250	0	2	0
bis 300	1	1	0
bis 350	0	0	1
bis 400	0	1	0
bis 450	0	0	0
bis 500	0	0	0
bis 550	0	0	0
bis 600	0	0	0
bis 650	0	0	0
bis 700	0	0	0
bis 750	0	0	0
bis 800	0	0	0
bis 850	0	0	0
bis 900	0	0	0
> 900	0	0	0

4.1.2 Preisentwicklung und Preisniveau

Die durchschnittliche Preisentwicklung zum Vorjahr für Flächen des individuellen Wohnungsbaus (inkl. Erschließungskosten) wird aus den veröffentlichten rd. 540 Bodenrichtwerten abgeleitet (Tabelle 23).

Die Bodenrichtwerte eignen sich in besonderem Maße, da ein quantitativ und qualitativ stabiler Datenbestand vorhanden ist, der gleichmäßig über das gesamte Kreisgebiet verteilt ist.

Neben der Preisentwicklung enthält die Tabelle eine Bodenrichtwertübersicht gemäß § 37 (6) GrundWertVO NRW Anlage 3 Nr. 4.1.1. Dargestellt werden gebietstypische Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 für baureifes Land (inkl. Erschließungskosten) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser des individuellen Wohnungsbaus.

Tabelle 23: Preisentwicklung und Preisniveau für Flächen des individuellen Wohnungsbaus

Stadt/Gemeinde	Preisentwicklung	Durchschnittlicher Grundstückswert in EUR/m ²		
		gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Kreis Gütersloh (Gesamt)	+ 2 %	/	/	/
Borgholzhausen	+ 4 %	180	160	120
Gütersloh	± 0 %	620	420	290
Halle (Westf.)	+ 10 %	300	220	180
Harsewinkel	± 0 %	250	210	160
Herzebrock-Clarholz	± 0 %	230	190	160
Langenberg	+ 4 %	180	160	150
Rheda-Wiedenbrück	± 0 %	440	330	210
Rietberg	+ 1 %	290	235	170
Schloß Holte-Stukenbrock	± 0 %	290	235	160
Steinhagen	+ 5 %	240	195	160
Verl	± 0 %	410	360	195
Versmold	+ 10 %	215	190	150
Werther (Westf.)	+ 5 %	260	225	155

4.1.3 Erschließungskosten

Erschließungskosten umfassen die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch (im Wesentlichen Straßenausbaukosten), Kostenerstattungsbeiträge für den Naturschutz nach § 135 a Baugesetzbuch und Kanalanschlussgebühren nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW. Die Höhe der Erschließungskosten richtet sich nach der individuell durchgeführten Maßnahme. Die Preisspanne für Neuerschließungen bewegt sich i.d.R. in einem Bereich von 21 EUR/m² bis 114 EUR/m². Die Anschlusskosten an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Strom, Gas, Wasser und Telefon sind darin nicht enthalten.

4.1.4 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich

Der planungsrechtliche Außenbereich gemäß § 35 BauGB soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Von diesen Einschränkungen sind privilegierte (bzw. begünstigte) Vorhaben ausgenommen.

Dieses sind im Wesentlichen für eine landwirtschaftliche Nutzung beantragte Bauvorhaben.

Bedingt durch die Historie befinden sich im Kreis Gütersloh im planungsrechtlichen Außenbereich eine Vielzahl an Gebäuden. Es handelt sich hier überwiegend um Wohngebäude, die sich in einer Einzellage oder auch in kleineren Hausgruppen befinden.

Wäre das jeweilige Gebäude nicht vorhanden, könnte das Grundstück aufgrund des heutigen Planungsrechtes i.d.R. nicht bebaut werden. Ist das Gebäude aufgrund des früheren Baurechts zulässigerweise errichtet worden, genießt es jedoch Bestandschutz. Die Grundstücksqualität Bauland ergibt sich folglich aus dem vorhandenen Baukörper.

Bodenrichtwerte werden aufgrund ihrer Definition jedoch nur für unbebaute, aber bebaubare Grundstücke ermittelt. Dieses trifft auf Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB oder im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB zu.

Im Rahmen von Wertermittlungen ist es jedoch erforderlich, auch für bebaute Außenbereichsgrundstücke einen Bodenwertanteil zu ermitteln.

Im Vergleich zu einem Baugrundstück in einer Ortslage sind für bebaute Wohnbaugrundstücke im Außenbereich verschiedene Aspekte zu berücksichtigen, dies sind u.a.:

- eine i.d.R. deutlich schlechtere Infrastruktur (weite Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, usw.),
- eine einfachere Qualität der Erschließungsanlagen (Straßenausbau, Ver- und Entsorgung), und
- Einschränkungen im Bau- und Planungsrecht (im Hinblick auf Umnutzungen oder Gebäudeerweiterungen)

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte im planungsrechtlichen Außenbereich gelten für den bebauten Teil des Grundstückes mit angemessenen Freiflächen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Bodenrichtwert in der Regel für eine Grundstücksfläche von bis zu 1.000 m² angesetzt werden. Die im Außenbereich häufig anzutreffenden geringer wertigen Erschließungsanlagen sind im Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

Darüber hinausgehende Grundstücksanteile sind entsprechend ihrer Qualität, z.B. landwirtschaftliche Nutzflächen, Gartenland (Abschnitt 4.4.1), zu bewerten.

4.2 Gewerbliche Bauflächen

4.2.1 Preisentwicklung und Preisniveau

Die Preisentwicklung zum Vorjahr für gewerbliche Bauflächen inkl. Erschließungskosten (Tabelle 24) wird aus den etwa 130 Bodenrichtwerten für Gewerbe abgeleitet.

Neben der Preisentwicklung enthält die Tabelle eine Bodenrichtwertübersicht gemäß § 37 (6) GrundWertVO NRW Anlage 3 Nr. 4.1.1. Dargestellt werden gebietstypische Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 für baureifes Land (inkl. Erschließungskosten) für gewerbliche Bauflächen.

Tabelle 24: Preisentwicklung und Preisniveau für gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Preisentwicklung	Durchschnittlicher Grundstückswert in EUR/m ²		
		gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Kreis Gütersloh (Gesamt)	+ 10 %	/	/	/
Borgholzhausen	+ 11 %	/	50	/
Gütersloh	+ 7 %	110	90	75
Halle (Westf.)	+ 10 %	/	60	/
Harsewinkel	+ 10 %	/	55	/
Herzebrock-Clarholz	+ 11 %	/	50	/
Langenberg	+ 13 %	/	45	/
Rheda-Wiedenbrück	+ 9 %	/	70	/
Rietberg	+ 10 %	/	55	/
Schloß Holte-Stukenbrock	+ 14 %	/	80	/
Steinhagen	+ 19 %	/	70	/
Verl	+ 14 %	/	85	/
Versmold	+ 13 %	/	50	/
Werther (Westf.)	+ 9 %	/	60	/

4.2.2 Erschließungskosten

Erschließungskosten umfassen die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch (im Wesentlichen Straßenausbaukosten), Kostenerstattungsbeiträge für den Naturschutz nach § 135 a Baugesetzbuch und Kanalanschlussgebühren nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW. Die Höhe der Erschließungskosten richtet sich nach der individuell durchgeführten Maßnahme. Die Preisspanne für Neuerschließungen bewegt sich i.d.R. in einem Bereich von 22 EUR/m² bis 40 EUR/m². Die Anschlusskosten an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Strom, Gas, Wasser und Telefon sind darin nicht enthalten.

4.2.3 Gewerbegrundstücke im Außenbereich

Im Kreis Gütersloh befindet sich eine Vielzahl von Gewerbebetrieben im planungsrechtlichen Außenbereich. Bezüglich der allgemeinen Erläuterungen zur Grundstücksqualität wird auf Abschnitt 4.1.4 verwiesen.

Im Vergleich zu einem Baugrundstück in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind hier für bebaute Gewerbegrundstücke verschiedene Aspekte zu berücksichtigen, dies sind u.a.:

- eine i.d.R. deutlich schlechtere Infrastruktur
- eine einfachere Qualität der Erschließungsanlagen (Straßenausbau, Ver- und Entsorgung), und
- Einschränkungen im Bau- und Planungsrecht (im Hinblick auf Umnutzungen oder Gebäudeerweiterungen)

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte berücksichtigen bereits die im planungsrechtlichen Außenbereich häufig anzutreffenden geringerwertigen Erschließungsanlagen.

Die anzusetzende Grundstücksfläche richtet sich nach den betrieblich erforderlichen Flächen. Eine durchschnittliche Größenangabe – wie bei Wohnbauflächen – ist aufgrund der individuellen Betriebsgestaltung nicht möglich.

4.2.4 Landwirtschaftliche Hofstellen

Für landwirtschaftliche Hofstellen, die aktiv bewirtschaftet werden, kann analog zu Abschnitt 4.2.3 der entsprechende gewerbliche Bodenrichtwert im Außenbereich herangezogen werden. Die Hofraumfläche bezieht sich auf eine der baulichen Nutzung angemessenen Größe und umfasst auch eine betrieblich notwendige Wohnnutzung. Weitergehende Flächen sind sinnvoll abzugrenzen und den entsprechenden Qualitäten zuzuordnen.

4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.3.1 Preisentwicklung und Preisniveau

Gegenüber dem Vorjahr konnte bei Ackerflächen ein Anstieg des Preisniveaus von rd. 3 % festgestellt werden. Bei nicht ackerfähigem Grünland stieg das Preisniveau um rd. 18 %, bei forstwirtschaftlichen Flächen ist ein stabiles Preisniveau festgestellt worden.

Im Kreis Gütersloh werden forstwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem sehr geringen Umfang veräußert, jährlich gehen ca. 10 Kauffälle ein. In der Regel werden forstwirtschaftliche Flächen mit aufstehendem Aufwuchs verkauft. Der Durchschnittspreis betrug 1,9 EUR/m². Insgesamt ist der Preis abhängig von Art, Umfang und Alter des Bestandes. Die Preisspanne reicht hier von rd. 0,6 EUR/m² bis 3,5 EUR/m². Seit dem 01.01.2022 wurde die Bodenrichtwertdefinition geändert. Entsprechend § 14 Abs. 4 ImmoWertV sind die Bodenrichtwerte ohne Aufwuchs auszuweisen.

Das Preisniveau der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen liegt kreisweit in folgenden Spannen:

- Acker und ackerfähiges Grünland : 8,5 EUR/m² bis 11,0 EUR/m²
- Dauergrünland: 4,7 EUR/m² bis 6,0 EUR/m²
- forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs): 1,0 EUR/m²

Die Bodenrichtwerte dieser Flächen sind in einer Übersicht dargestellt (Abbildung 30 in Abschnitt 4.4.6). Diese Übersicht steht auch als Download bereit unter www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de.

4.4 Bodenrichtwerte

4.4.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 Abs. 1 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 31. März jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres beschlossen und veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

4.4.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Bodenrichtwerte können über das **Bodenrichtwertinformationssystem** der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen **BORIS.NRW** im Internet abgefragt werden. Es enthält alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche zonale Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen und die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Die Bodenrichtwerte und viele weitere Produkte und Informationen stehen kostenfrei unter der Adresse www.boris.nrw.de zur Verfügung.

4.4.3 Zonale Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse eingegangen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Die Bodenrichtwerte gelten nur für alllastenfreie Grundstücke.

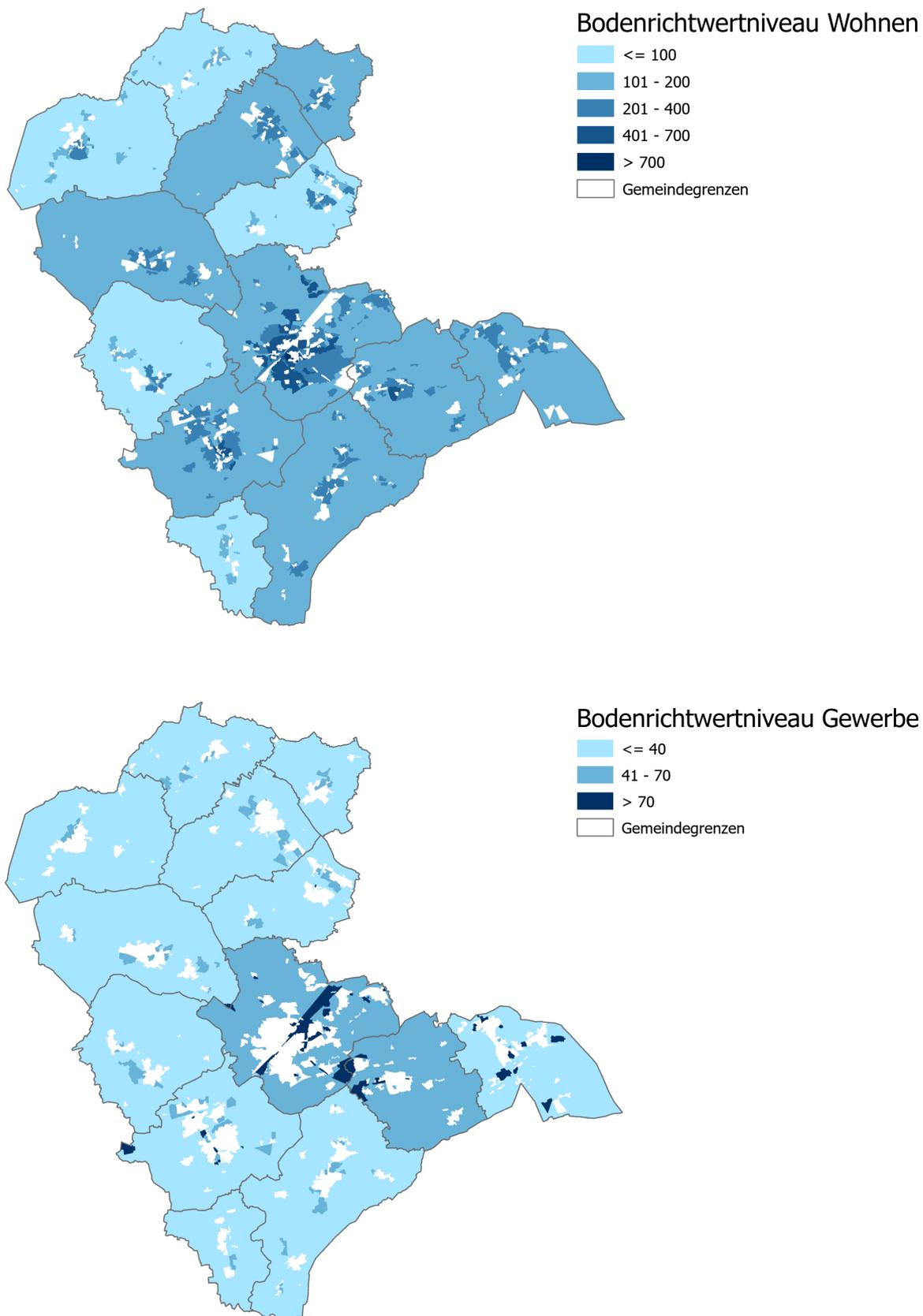
Bis zum Stichtag 31.12.2000 wurden erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwerte ausgegeben. Seit dem Stichtag 31.12.2001 wurden die Bodenrichtwerte auf Euro und zugleich auf den Status „beitrags- und abgabefrei“ umgestellt. Das heißt, dass die Bodenrichtwerte für fertig vermessene, unbebaute baureife Grundstücke, für welche die folgenden Beiträge und Abgaben bereits erhoben wurden bzw. nicht zu entrichten sind, gelten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Baugesetzbuch - BauGB
- Kanalanschlussbeiträge nach Kommunalabgabengesetz – KAG NRW
- Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe)
- Die Anschlusskosten an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Strom, Gas, Wasser und Telefon sind darin nicht enthalten.

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss in der jährlichen Bodenrichtwertsitzung beschlossen.

Einen Überblick über das Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland (individuelle Wohnbauflächen und gemischt genutzte Flächen) sowie gewerbliche Bauflächen vermitteln die beiden folgenden Kreisübersichten in Abbildung 26.

Abbildung 26: Bodenrichtwertniveau 2024 für Wohnen und Gewerbe



4.4.4 Umrechnungskoeffizienten

Aufgrund der Fusion der Gutachterausschüsse von Stadt und Kreis Gütersloh im Sommer 2023, liegen derzeit teilweise noch unterschiedliche Umrechnungskoeffizienten für das Stadtgebiet von Gütersloh und das übrige Kreisgebiet vor.

Durch Auswertungen der Kaufpreissammlung ist untersucht worden, ob sich eine Abhängigkeit zwischen der Grundstücksgröße und dem Quadratmeterpreis ergibt. Diese Untersuchung ergab, dass für veräußerte Grundstücksflächen des individuellen Wohnungsbaues in einer Spanne **von 200 m² bis 900 m² keine signifikante Abhängigkeit zum Preis** festgestellt werden kann.

Bei abweichenden Grundstücksgrößen ist individuell zu prüfen, welcher Grundstücksqualität die Flächen zuzuordnen sind.

4.4.4.1 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Flächenausnutzung in der Stadt Gütersloh

Die Bodenrichtwerte in MK-Gebieten sind unter Berücksichtigung einer WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) definiert. In Bodenrichtwertgebieten mit den Nutzungsarten W, MI und MD gelten die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung einer WGFZ von 0,4 bis 1,2. Sofern die tatsächliche WGFZ vom festen Wert (MK-Gebiet) abweicht oder den Wert von 1,2 übersteigt (W-, MI- oder MD-Gebiete), kann die Abweichung mittels nachfolgender Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Bei übergroßen Grundstücken ist zu berücksichtigen, dass sich die WGFZ auf die übliche objektspezifische Grundstücksgröße gemäß Bodenrichtwertdefinition (Bauland) bezieht. Selbstständig nutzbare Teilflächen oder sonstige Teilflächen (z.B. Gartenland) bleiben hierbei unberücksichtigt.

Umrechnungskoeffizienten (UK):

WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK
1,2	1,00	2,4	1,58	3,6	2,06
1,3	1,05	2,5	1,62	3,7	2,10
1,4	1,11	2,6	1,66	3,8	2,13
1,5	1,16	2,7	1,70	3,9	2,17
1,6	1,21	2,8	1,74	4,0	2,21
1,7	1,26	2,9	1,79	4,1	2,24
1,8	1,31	3,0	1,83	4,2	2,28
1,9	1,35	3,1	1,87	4,3	2,31
2,0	1,40	3,2	1,90	4,4	2,35
2,1	1,44	3,3	1,94	4,5	2,38
2,2	1,49	3,4	1,98		
2,3	1,53	3,5	2,02		

Berechnung der WGFZ:

zum **Stichtag 01.01.2022 neue Definition** der Berechnung nach § 16 (4) ImmoWertV: Die WGFZ wird ermittelt durch die Division der wertrelevanten Geschossfläche durch die Grundstücksfläche. Bei der wertrelevanten Geschossfläche sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Beispiel WGFZ-Anpassung im W-, MI-, MD-Gebiet:

Bodenrichtwert 400 EUR/m² (Umrechnungskoeffizient bei WGFZ bis 1,2 = 1,00)

WGFZ des Bewertungsgrundstückes 1,5 (Umrechnungskoeffizient bei WGFZ 1,5 = 1,16)

angepasster Bodenwert des Bewertungsgrundstückes: 400 EUR/m² / 1,00 x 1,16 = 464 EUR/m²

Beispiel WGFZ-Anpassung im MK-Gebiet:

Bodenrichtwert 1.200 EUR/m² mit einer WGFZ von 2,5 (Umrechnungskoeffizient bei WGFZ 2,5 = 1,62)

WGFZ des Bewertungsgrundstückes 3,0 (Umrechnungskoeffizient bei WGFZ 3,0 = 1,83)

angepasster Bodenwert des Bewertungsgrundstückes: 1.200 EUR/m² / 1,62 x 1,83 = 1.356 EUR/m²

4.4.4.2 Umrechnungskoeffizienten für übergroße Grundstücke (Gartenland)

In Gebieten mit einer älteren Baustruktur im Innenbereich ergeben sich häufig Grundstücke mit einer übergroßen Grundstücksfläche.

Stadt Gütersloh

Der volle Bodenrichtwert sollte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bis max. 900 m² und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis max. 450 m² angesetzt werden. Für Gartenland gilt der Bodenrichtwert nicht. Hierfür ergaben Untersuchungen von Kauffällen aus den Jahren 2020-2022 ein Mittel von **rd. 30 % des Bodenrichtwertes**.

Kreis Gütersloh (ohne Stadt Gütersloh)

Der volle Bodenrichtwert sollte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bis max. 900 m² und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis max. 450 m² angesetzt werden.

Die Flächenanteile, die über die übliche objektspezifische Größe hinausgehen und nicht separat bebaut werden können, sind mit **rd. 35 % des Bodenrichtwertes** zu bewerten.

Dieses ergaben Auswertungen der Kaufpreissammlung mit entsprechenden Kauffällen für Gartenflächen bzw. Hinterland.

Gartenland im Außenbereich (Stadt und Kreis Gütersloh)

Bebaute Grundstücke im Außenbereich verfügen tlw. über große Grundstücksflächen. In Abschnitt 4.1.4 ist bereits der Ansatz zur Ermittlung der bebauten Flächen bis zu einer Größe von ca. 1.000 m² erläutert worden. Darüber hinausgehende Flächen sind hinsichtlich ihrer Nutzung zu bewerten. Neben rein land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sind hier auch häufig großzügige Gartenflächen vorhanden, die an die bebaute Teilfläche angrenzen.

Auswertungen der Kaufpreissammlung ergaben, dass für die angelegten Gartenflächen durchschnittlich **das Doppelte des jeweiligen Ackerlandpreises** in Ansatz gebracht werden kann.

4.4.5 Indexreihen

4.4.5.1 Bodenpreisindexreihen für unbebaute Baugrundstücke

In Abbildung 27 und 28 ist die Bodenpreisentwicklung für Flächen des individuellen Wohnungsbaues im Kreis Gütersloh (inkl. Stadt Gütersloh) seit 1970 dargestellt, die Gemeindeübersicht mit einzelnen Indexreihen ist den Tabellen 25 und 26 zu entnehmen. Die Indexwerte ergeben sich aus dem gleitenden Mittel (über drei Jahre) der jährlich ermittelten Bodenrichtwerte. Durch die Fusion der Gutachterausschüsse im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh wurde eine Zusammenführung der bisher getrennten Bodenpreisindexreihen erforderlich. Das Basisjahr wurde hierfür auf 1980 = 100 festgesetzt.

Die langfristige Preisentwicklung ab 1970 zeigt verschiedene Phasen, die in den einzelnen Städten und Gemeinden verschieden stark ausgeprägt sind.

Abbildung 27: Bodenpreisindex Kreis Gütersloh

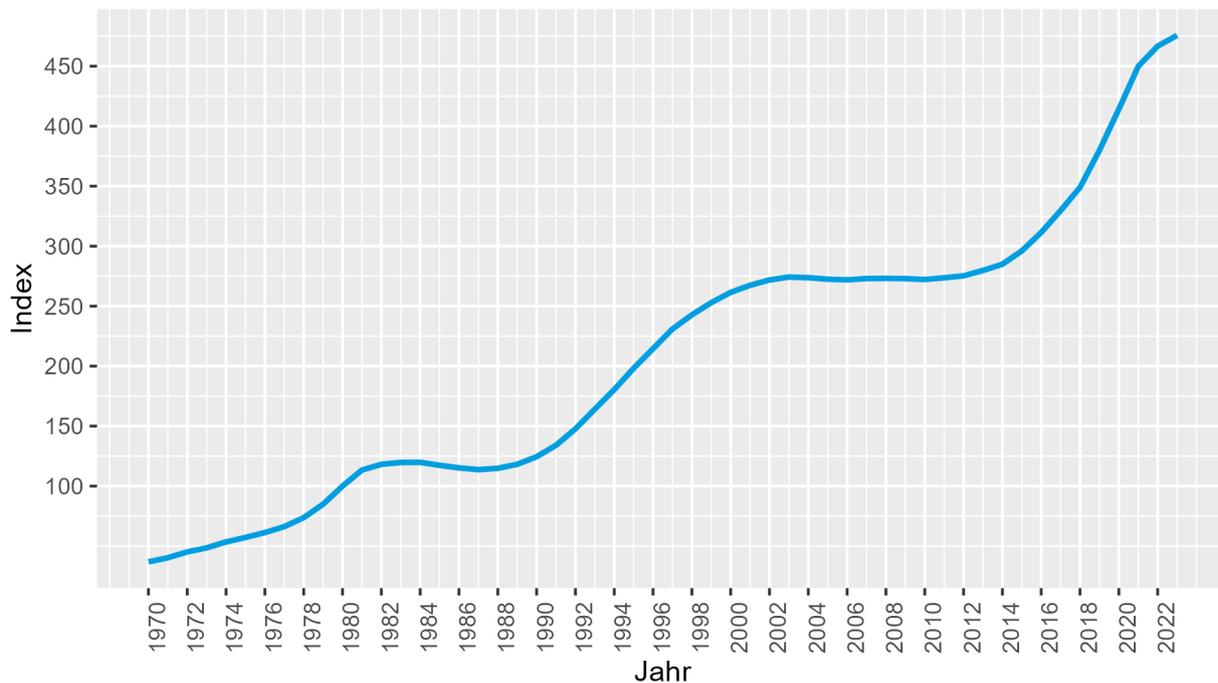


Abbildung 28: Detailansicht Bodenpreisindex Kreis Gütersloh der letzten 20 Jahre

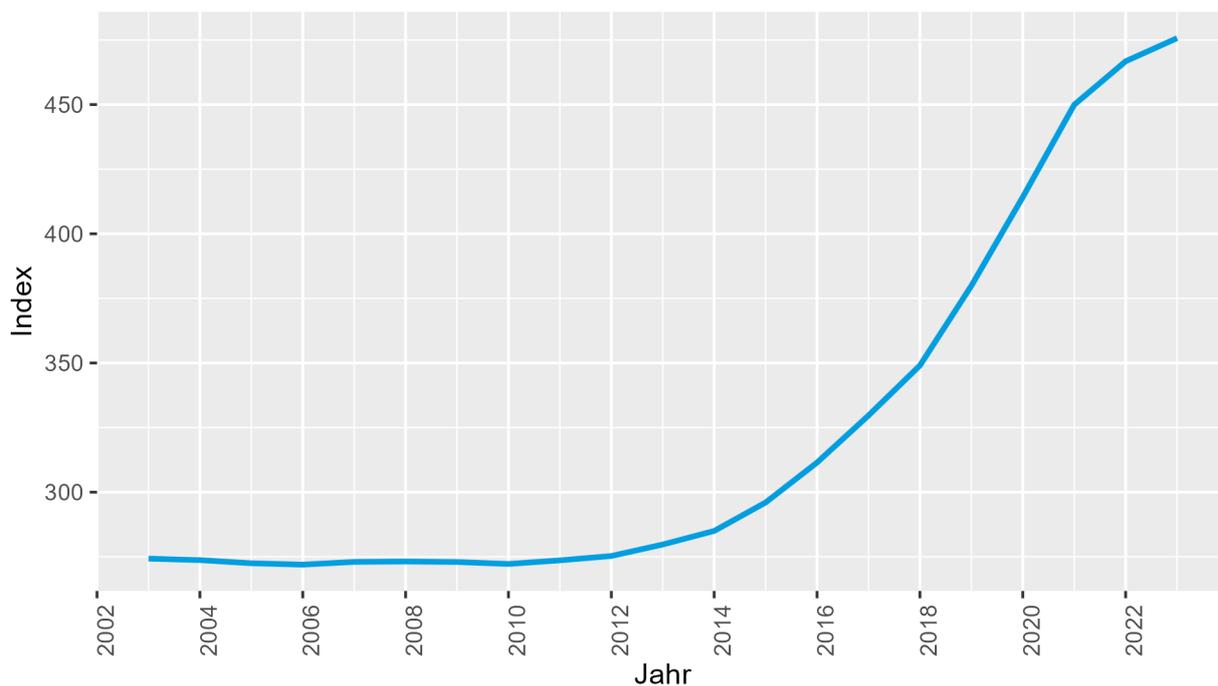


Tabelle 25: Bodenpreisindexreihen Kreis Gütersloh

Bodenpreisindex Kreis Gütersloh - Individueller Wohnungsbau -							
Jahr	Kreis GT (gesamt)	Borgholz- hausen	Gütersloh	Halle (Westf.)	Harse- winkel	Herzebr.- Clarholz	Langen- berg
1970	36,9	40,1	-	36,9	28,6	31,5	39,6
1971	40,3	41,1	-	40,3	31,0	34,0	43,7
1972	45,2	42,3	-	45,2	34,9	36,9	48,0
1973	48,6	45,7	-	48,6	37,8	40,5	50,9
1974	53,5	48,4	-	53,5	40,1	42,8	53,2
1975	57,2	51,1	-	57,2	41,7	44,8	53,7
1976	61,3	51,5	-	61,3	43,9	45,8	55,0
1977	66,2	53,7	-	66,2	49,0	49,2	58,0
1978	73,7	59,2	-	73,7	60,9	53,5	63,2
1979	84,9	78,0	-	84,9	81,2	78,1	79,1
1980	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1981	113,4	120,2	114,0	112,1	111,4	123,9	119,6
1982	118,2	128,7	114,2	121,3	114,6	128,6	127,8
1983	119,7	131,9	120,3	122,9	116,3	132,4	128,8
1984	119,8	133,2	103,0	124,1	117,8	131,7	124,9
1985	117,3	133,6	95,4	123,1	114,5	128,3	120,2
1986	115,2	134,0	88,4	122,7	111,3	125,9	115,3
1987	113,7	134,8	88,6	122,6	107,1	124,2	112,2
1988	114,8	134,8	89,7	123,3	107,3	126,2	110,7
1989	118,2	135,5	98,3	125,7	110,2	130,3	115,1
1990	124,5	137,3	112,8	128,1	115,3	142,1	125,2
1991	134,0	141,1	123,7	133,7	126,4	159,1	137,9
1992	147,8	144,2	135,2	139,9	140,8	174,3	149,1
1993	164,1	151,3	166,7	148,6	157,8	189,9	165,8
1994	180,5	163,1	191,1	156,8	174,6	200,5	191,2
1995	198,2	188,3	214,6	166,9	195,8	216,7	222,8
1996	214,6	208,4	224,2	175,2	227,2	236,1	252,0
1997	230,9	221,8	242,8	184,6	252,4	258,2	269,0
1998	242,7	233,4	245,0	190,5	273,6	274,7	272,7
1999	252,9	245,0	253,1	197,6	281,1	283,9	273,9
2000	261,5	262,0	268,3	201,6	292,2	287,7	275,1
2001	267,4	268,5	266,4	210,5	296,5	294,8	278,4
2002	271,9	273,8	262,4	216,3	299,9	302,9	285,7
2003	274,3	274,5	255,9	219,9	297,9	309,3	294,7
2004	273,7	274,7	256,4	219,4	295,8	314,1	301,0
2005	272,5	274,3	263,8	219,1	293,0	313,7	301,0
2006	272,0	273,0	263,8	219,1	291,2	313,6	301,1
2007	273,0	272,0	256,2	218,6	291,6	316,3	301,8
2008	273,2	271,5	253,1	217,6	294,1	318,0	302,7
2009	273,0	271,3	241,4	216,6	296,5	319,7	303,6
2010	272,2	270,9	239,3	216,0	296,8	318,6	304,0
2011	273,6	271,9	251,5	216,2	297,2	319,2	303,1
2012	275,3	273,3	253,0	216,5	298,7	321,7	302,0
2013	279,8	274,9	258,3	216,8	304,3	325,5	303,0
2014	285,0	276,0	269,9	217,5	309,9	332,0	308,9
2015	296,0	286,3	276,4	222,4	319,8	346,0	315,9
2016	311,5	297,9	286,3	228,1	328,7	366,3	330,8
2017	329,7	311,3	319,6	240,0	340,9	390,4	347,7
2018	349,0	322,7	356,6	255,8	356,1	406,5	369,2
2019	379,9	346,3	390,5	285,9	384,1	427,4	401,0
2020	414,2	382,3	450,3	321,2	424,5	459,8	442,4
2021	449,9	412,5	516,4	350,3	456,0	490,8	478,3
2022	466,8	433,4	555,2	376,2	472,1	509,1	499,8
2023	475,7	442,8	555,2	392,8	475,6	512,7	509,2

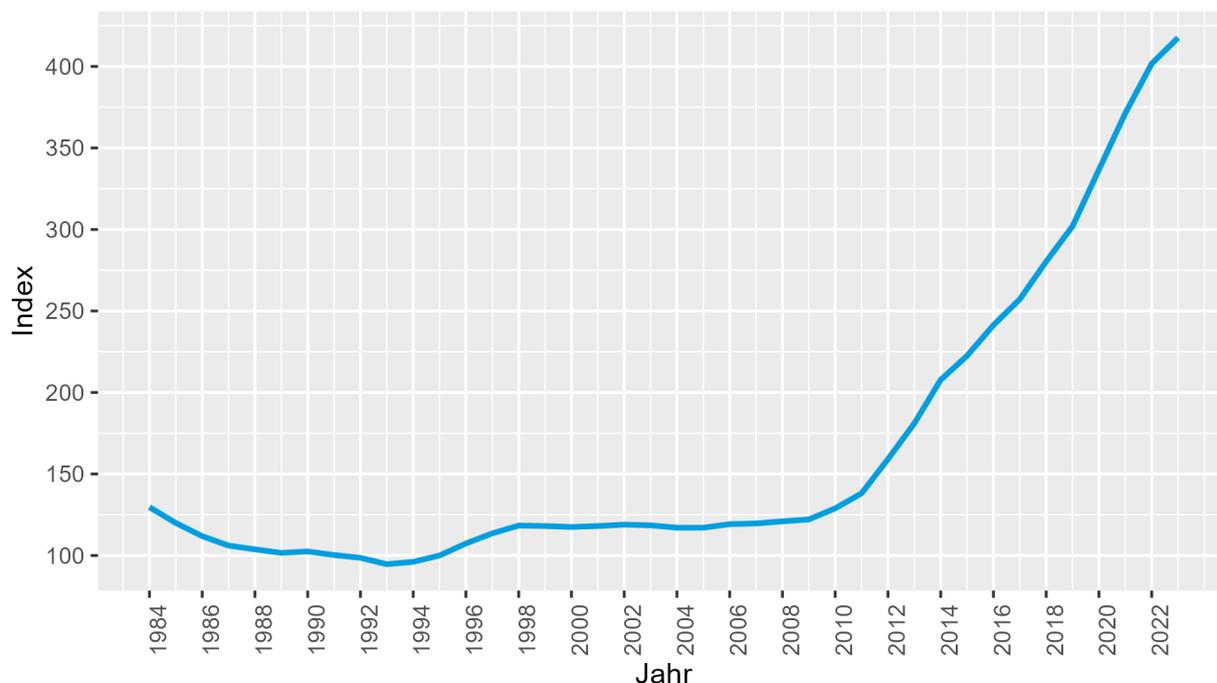
Tabelle 26: Bodenpreisindexreihen Kreis Gütersloh

Bodenpreisindex Kreis Gütersloh - Individueller Wohnungsbau -							
Jahr	Rheda-Wieden- brück	Riet- berg	Schloß H.- Stukennbrock	Stein- hagen	Verl	Vers- mold	Werther (Westf.)
1970	35,3	38,6	19,7	28,8	26,7	46,2	40,8
1971	38,6	40,0	21,4	31,9	27,4	47,9	47,2
1972	42,6	40,7	22,3	37,1	29,5	50,8	53,2
1973	46,1	42,0	24,7	43,7	31,6	53,5	57,0
1974	48,4	43,3	26,6	48,2	33,3	55,1	57,6
1975	49,4	44,3	28,6	50,5	35,1	56,8	58,6
1976	51,6	47,4	32,2	52,6	38,9	60,6	60,5
1977	55,6	50,6	37,9	57,2	45,4	67,2	66,0
1978	63,7	57,6	57,1	67,9	56,6	76,3	75,3
1979	82,3	78,3	78,9	83,6	79,8	87,8	88,1
1980	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1981	115,4	117,4	107,5	109,7	115,2	108,2	108,3
1982	118,8	120,3	110,3	115,7	117,0	115,2	113,1
1983	121,2	121,5	109,3	118,8	115,5	118,8	115,0
1984	120,8	122,6	105,4	121,5	113,0	122,3	117,7
1985	117,6	118,7	99,5	121,4	109,4	122,3	119,3
1986	114,3	112,4	95,3	120,8	109,5	122,5	120,7
1987	112,3	106,2	93,5	120,6	109,3	123,7	121,5
1988	113,4	107,3	94,2	120,9	111,6	126,7	123,8
1989	114,8	115,6	95,4	123,3	118,4	129,7	130,0
1990	122,7	125,9	98,5	125,9	130,4	132,4	137,4
1991	133,5	136,5	103,4	131,0	150,0	138,4	145,4
1992	151,0	152,9	118,7	136,6	178,5	147,2	154,2
1993	166,5	174,6	135,8	142,2	214,2	165,1	170,6
1994	183,5	193,8	151,4	150,8	242,7	185,4	191,7
1995	196,5	221,6	162,9	167,9	270,1	202,0	213,3
1996	205,1	242,5	173,7	190,7	296,2	210,1	230,2
1997	213,6	267,7	192,2	212,8	322,8	213,5	243,7
1998	233,4	273,6	205,9	228,2	341,6	223,0	252,3
1999	237,9	282,9	218,6	237,4	355,1	236,6	257,2
2000	246,5	299,9	223,6	245,7	365,1	247,4	263,2
2001	250,8	313,4	229,0	249,8	369,0	253,0	267,9
2002	252,9	320,5	231,8	257,1	368,3	255,6	273,9
2003	253,8	320,6	231,9	259,0	369,3	256,5	277,5
2004	252,4	315,9	228,0	260,2	366,2	256,6	283,5
2005	251,0	312,9	224,7	259,3	363,2	255,6	291,3
2006	249,8	310,6	223,4	260,0	362,5	255,6	298,5
2007	249,8	306,8	225,0	262,4	366,9	254,5	305,3
2008	250,0	301,4	226,1	261,1	368,5	253,4	307,3
2009	249,0	295,3	227,2	260,1	366,5	253,1	309,1
2010	249,4	294,4	226,7	257,1	362,7	254,8	308,9
2011	253,4	297,5	225,9	256,4	363,5	256,6	309,2
2012	259,1	301,0	224,6	255,8	365,1	258,1	309,5
2013	266,0	307,2	226,8	256,6	376,0	259,1	309,8
2014	275,8	311,3	230,2	257,6	394,6	261,1	310,6
2015	290,7	322,4	236,1	264,7	426,5	264,6	315,0
2016	311,5	342,7	246,2	274,3	461,7	280,7	319,4
2017	333,6	371,2	262,5	285,4	499,8	300,4	325,9
2018	357,3	398,1	280,0	294,3	526,1	328,0	341,2
2019	388,6	429,6	295,4	311,0	557,6	355,4	369,2
2020	434,1	484,9	324,0	338,7	596,3	396,5	409,6
2021	477,5	536,2	351,7	363,1	637,4	433,7	437,7
2022	505,0	572,1	374,1	383,0	661,3	473,5	459,6
2023	513,5	579,3	379,0	392,8	669,6	498,4	469,7

4.4.5.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Nutzflächen

In Abbildung 29 ist die Bodenpreisentwicklung für Ackerland bzw. ackerfähigem Grünland im Kreis Gütersloh seit 1984 dargestellt. Die Indexwerte ergeben sich aus den jährlich ermittelten durchschnittlichen Bodenrichtwerten für Ackerland bzw. ackerfähigem Grünland. Zur Funktionsglättung wird das gleitende Mittel über je drei Jahre zugrunde gelegt.

Abbildung 29: Bodenpreisindex: Acker und ackerfähiges Grünland



4.4.6 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte 2024

Die land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte 2024 (Stichtag 01.01.2024) sind Abbildung 30 zu entnehmen. Mit Ausnahme der Stadt Gütersloh wird je Gemeinde ein Bodenrichtwert für Ackerland und ackerfähiges Grünland (A), Dauergrünland (GR) und Wald ohne Aufwuchs (F) ausgewiesen. Die Stadt Gütersloh verfügt über mehrere Bodenrichtwertzonen je Teilmarkt.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Gesamtauswertung

5.1.1.1 Allgemein

Mit statistischen Methoden wurden die Kauffälle der Teilmärkte freistehende „Ein- und Zweifamilienhäuser“ sowie „Reihen- und Doppelhäuser“ ausgewertet und analysiert.

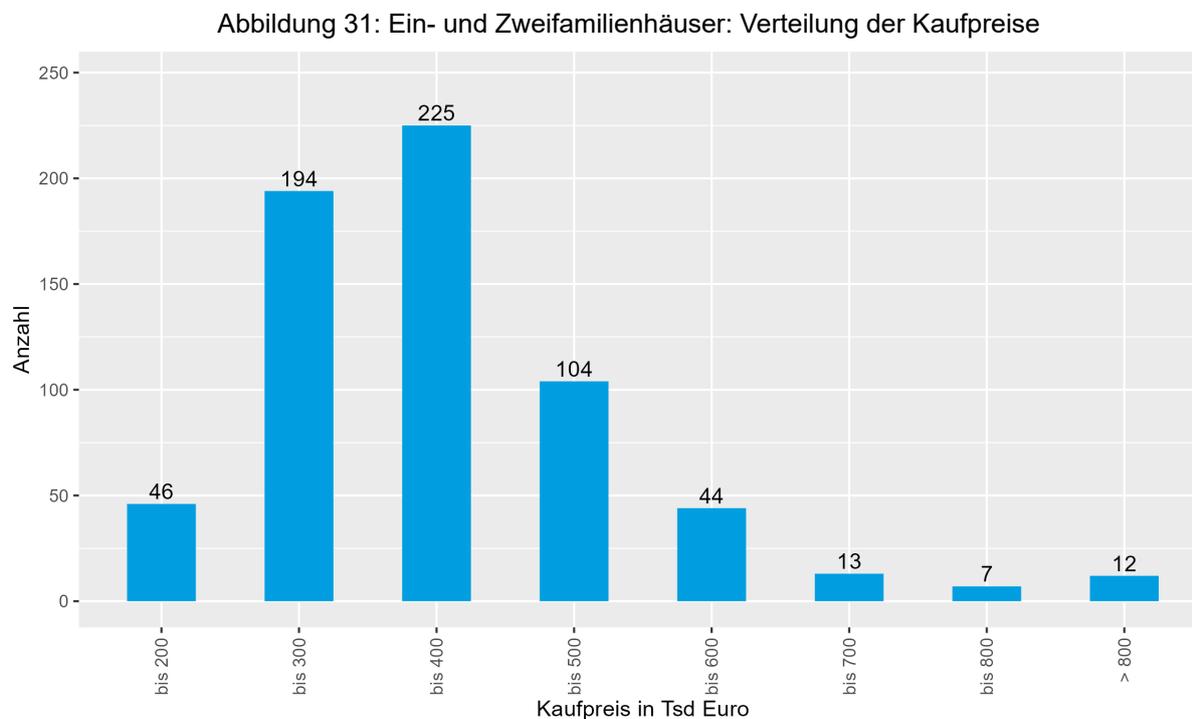
Die Ergebnisse dieser Auswertungen sind im Einzelnen den folgenden Abschnitten zu entnehmen.

Bei den Auswertungen wurden die Kauffälle auf ein Durchschnittsobjekt normiert. Evtl. vorhandene Nebengebäude wurden dabei mit Pauschalwerten berücksichtigt (Abschnitt 11.2).

Somit ist bei Verwendung der veröffentlichten Faktoren für ein konkretes Objekt das Anbringen des o.g. Zuschlags bei Vorhandensein eines Nebengebäudes erforderlich.

5.1.1.2 Kaufpreisverteilung

Abbildung 31 stellt die Verteilung der Kaufpreise der Ein- und Zweifamilienhäuser dar.



Die folgenden Tabellen 27-30 geben die Verteilung der Kaufpreise je Gemeinde an. Für die Stadt Gütersloh liegen diese Daten erst seit 2023 vor.

Tabelle 27: Ein- und Zweifamilienhäuser: Verteilung der Kaufpreise in den Gemeinden Borgholzhausen, Gütersloh, Halle und Harsewinkel

Kaufpreis in Tsd. Euro:	Borgholzhausen			Gütersloh			Halle			Harsewinkel		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bis 200	1	5	5	-	-	3	7	6	6	8	3	4
bis 300	6	6	10	-	-	33	15	14	21	25	14	20
bis 400	13	8	4	-	-	57	21	16	12	23	29	19
bis 500	2	3	0	-	-	33	15	16	2	7	8	3
bis 600	1	1	0	-	-	23	6	1	3	1	6	1
bis 700	0	1	0	-	-	6	3	1	0	0	1	0
bis 800	0	0	0	-	-	5	1	1	0	0	0	0
> 800	0	0	0	-	-	5	1	0	0	0	1	0

Tabelle 28: Ein- und Zweifamilienhäuser: Verteilung der Kaufpreise in den Gemeinden Herzebrock-Clarholz, Langenberg, Rheda-Wiedenbrück und Rietberg

Kaufpreis in Tsd. Euro:	Herzebrock-Clarholz			Langenberg			Rheda-Wiedenbrück			Rietberg		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bis 200	4	7	0	4	1	1	13	3	5	4	1	3
bis 300	6	8	8	8	5	5	23	9	30	12	9	9
bis 400	15	9	14	11	3	7	41	38	30	24	15	13
bis 500	5	9	5	3	2	2	23	20	20	17	7	6
bis 600	2	2	0	3	2	2	24	11	4	5	5	2
bis 700	0	0	0	0	0	1	7	6	1	1	2	0
bis 800	0	1	0	0	0	0	3	3	1	1	0	1
> 800	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0

Tabelle 29: Ein- und Zweifamilienhäuser: Verteilung der Kaufpreise in den Gemeinden Schloß Holte-Stukenbrock, Steinhagen, Verl und Versmold

Kaufpreis in Tsd. Euro:	Schloß Holte-Stukenbrock			Steinhagen			Verl			Versmold		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bis 200	7	0	1	4	8	4	0	2	1	8	8	9
bis 300	17	4	12	14	9	15	6	3	8	20	18	19
bis 400	21	21	29	14	16	10	9	7	8	18	22	13
bis 500	11	14	13	7	16	7	8	13	10	4	10	3
bis 600	3	6	3	6	3	3	3	4	2	3	2	0
bis 700	2	0	4	1	2	0	3	2	1	0	0	0
bis 800	1	0	0	0	2	0	0	2	0	0	0	0
> 800	1	0	0	0	0	0	0	2	3	1	0	1

Tabelle 30: Ein- und Zweifamilienhäuser: Verteilung der Kaufpreise in der Gemeinde Werther

Kaufpreis in Tsd. Euro:	Werther		
	2021	2022	2023
bis 200	2	2	4
bis 300	7	8	4
bis 400	9	11	9
bis 500	3	9	0
bis 600	3	4	1
bis 700	1	1	0
bis 800	0	0	0
> 800	0	1	0

5.1.1.3 Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 31 beinhaltet eine Übersicht typischer freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser gestaffelt nach Baujahresklassen. Der Gesamtkaufpreis enthält den Bodenwert und typische Nebengebäude (z.B. Garagen). Die Kauffälle wurden anhand der wertbeeinflussenden Parameter Grundstücksgröße, Wohnfläche und Bodenpreisniveau ausgewertet. Als Ergebnis erhält man einen durchschnittlichen Preis je m²-Wohnfläche, zu dem noch der Wert evtl. vorhandener Nebengebäude (NG) hinzuzuaddieren ist. In Klammern sind die jeweiligen Wertspannen der Parameter und Preise ausgewiesen. Die angegebenen Preise beziehen sich auf Gebäude mit einem dem Alter entsprechenden typischen Zustand. Bereits erfolgte umfassende Modernisierungen oder ein baulich schlechter Zustand sind entsprechend zu berücksichtigen.

Tabelle 31: Überblick über die Preisverhältnisse freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	N	Ø Grfl. m ²	Ø BRW EUR/m ²	Ø Wfl. m ²	Ø EUR/m ² Wfl. (o. NG)	Ø Gesamt- kaufpreis EUR
bis 1949	20	672	282	140	2151	314.000
1950-1959	47	748	278	149	2258	333.000
1960-1969	77	704	263	152	2186	341.000
1970-1979	68	675	281	155	2328	365.000
1980-1989	37	635	264	142	2641	376.000
1990-1999	23	621	251	159	2694	430.000
2000-2009	18	507	264	153	3050	468.000
2010-2019	17	539	301	178	3330	589.000
Neubau	4	527	330	190	3697	651.000

Objektspezifische Besonderheiten sind gesondert in Ansatz zu bringen. Lageunterschiede werden in dieser Übersicht nicht berücksichtigt. **Eine differenziertere Betrachtung liefern in Abschnitt 5.1.3 die Immobilienrichtwerte.**

5.1.1.4 Durchschnittspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Analog zu Abschnitt 5.1.1.3 gibt Tabelle 32 einen Überblick über die Preisverhältnisse von Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Für die Auswertung und Anwendung gelten die Ausführungen des vorangegangenen Abschnitts analog.

Tabelle 32: Überblick über die Preisverhältnisse von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Baujahr	N	Ø Grfl. m ²	Ø BRW EUR/m ²	Ø Wfl. m ²	Ø EUR/m ² Wfl. (o. NG)	Ø Gesamt- kaufpreis EUR
bis 1949	-	0	0	0	0	0
1950-1959	9	385	228	126	1819	228.000
1960-1969	10	383	267	119	2069	246.000
1970-1979	19	380	290	132	2293	305.000
1980-1989	11	335	290	128	2609	337.000
1990-1999	24	314	251	117	2735	323.000
2000-2009	18	311	255	125	2890	368.000
2010-2019	8	330	301	126	3065	386.000
Neubau	13	296	330	137	3452	481.000

5.1.1.5 Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser

Analog zu Abschnitt 5.1.1.3 gibt Tabelle 33 einen Überblick über die Preisverhältnisse von Mehrfamilienhäusern. Für die Auswertung und Anwendung gelten die Ausführungen des Abschnitts 5.1.1.3 weitgehend analog. Für Mehrfamilienhäuser wurden keine Immobilienrichtwerte ermittelt. Durchschnittspreise werden erst ab drei Kauffällen angegeben.

Tabelle 33: Überblick über die Preisverhältnisse von Mehrfamilienhäusern

Baujahr	N	Ø Grfl. m ²	Ø BRW EUR/m ²	Ø Wfl. m ²	Ø EUR/m ² Wfl. (o. NG)	Ø Gesamt- kaufpreis EUR
bis 1949	15	909	306	281	1414	410.000
1950-1959	9	657	387	296	1445	377.000
1960-1969	17	893	250	363	1226	474.000
1970-1979	17	829	291	296	1649	478.000
1980-1989	3	1251	300	486	1746	788.000
1990-1999	4	804	288	513	1499	843.000
2000-2009	-	-	-	-	-	-
2010-2019	1	-	-	-	-	-
Neubau	2	-	-	-	-	-

5.1.2 Preisentwicklung

Zur Ableitung und Veröffentlichung der Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern werden die zur Verfügung stehenden Kauffälle auf ein vergleichbares Normobjekt zurückgeführt. Dabei werden die wertrelevanten Daten (Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Unterkellerung, Ausstattung, usw.) entsprechend ausgewertet. Bei fehlenden Angaben in den vorliegenden Kaufverträgen werden Daten durch Fragebögen der Geschäftsstelle nacherhoben.

Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Preisentwicklungen beziehen sich jeweils auf Jahresmittelwerte. Im Jahresverlauf 2022 kam es jedoch zu einer Trendwende. Im Preisvergleich Ende 2021 zu Ende 2022 ist ein Preisrückgang von rd. 3% festgestellt worden, dieser Wert wurde aus den Immobilienrichtwerten abgeleitet. Seit 2023 sind Kauffälle aus der Stadt Gütersloh enthalten, die Vergleichbarkeit mit den Vorjahren ist somit nur eingeschränkt möglich.

Tabelle 34: Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Preisentwicklung zum Vorjahr	+ 8 %	+ 10 %	+ 5 %	+ 8 %	+ 10 %	+ 11 %	+ 10 %	+ 6 %	- 10 %

5.1.3 Immobilienrichtwerte – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“ (§ 38 Grundstückswertermittlungsverordnung – GrundWertVO NRW). Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in EUR pro m²-Wohnfläche beschlossen. Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser beziehen sich auf Erst- und Weiterverkäufe und stehen für den gesamten Zuständigkeitsbereich zur Verfügung. Für jedes Gemeindegebiet ist ein Immobilienrichtwert veröffentlicht.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich jeweils auf ein fiktives Normobjekt, welches detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben ist. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm (z. B. Baujahr) können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Vorhandene Garagen oder sonstige Nebengebäude sind separat durch einen pauschalen Zuschlag zu berücksichtigen (Abschnitt 11.2). Bei übergroßen Grundstücken ist nur die objektbezogene, typische Grundstücksgröße zu berücksichtigen. Darüberhinausgehende Flächenanteile müssen sachverständig entsprechend der Nutzungsmöglichkeit bewertet werden (z. B. Gartenland, zusätzlicher Bauplatz).

Die Immobilienrichtwerte

- sind in EUR pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Die Immobilienrichtwerte sind veröffentlicht auf www.boris.nrw.de. Zentrale Bedeutung für die Ermittlung des individuellen Immobilienrichtwertes hat der sogenannte Immobilien-Preis-Kalkulator. Dieser ist ebenfalls auf vorgenannter Seite zu finden bzw. steht nach Auswahl einer Immobilienrichtwertzone im Fenster „Detailinformationen“ über das rote „Rechnersymbol“ zur Verfügung. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in

den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Die Anwendung der Immobilienrichtwerte bezieht sich je wertbestimmenden Grundstücksmerkmal auf einen Wertebereich, der typischen Objekten entspricht. Bei Überschreitung eines Wertebereichs erfolgt im Immobilien-Preis-Kalkulator ein entsprechender Hinweis. In diesem Fall handelt es sich um ein individuelles Einzelobjekt, bei dem die Anwendung des Immobilienrichtwertes i. d. R. zu keinem statistisch gesicherten Ergebnis führt. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in EUR pro m²-Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in EUR angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als pdf-Dokument aufbereitet und kann kostenfrei heruntergeladen sowie ausgedruckt werden. Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt. Der zuvor errechnete vorläufige Vergleichswert muss entsprechend um den Wert der Besonderheiten angepasst werden.

Der berechnete Vergleichswert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden. Dieses kann beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

Für die Teilmärkte der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind folgende Merkmale wertbestimmend:

- ergänzende Gebäudeart (Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus, Reihenendhaus)
- Baujahr
- Grundstücksgröße
- Keller
- Wohnfläche
- Gebäudestandard
- Boden-/ Lagewert (Bodenrichtwert)

5.1.4 Sachwertfaktoren

5.1.4.1 Allgemein

Gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV wird im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Durch die Anwendung eines Markt Anpassungsfaktors (Sachwertfaktor nach § 21 ImmoWertV) wird der Sachwert an die aktuelle Marktlage angepasst.

Auf Grundlage von Kaufpreisen für Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern aus dem Berichtszeitraum hat der Gutachterausschuss Markt Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ermittelt.

Basis der Auswertungen ist das in der ImmoWertV beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt nach den Modellparametern der NHK 2010, diese sind Abschnitt 8.1 zu entnehmen. Ein individueller Regionalfaktor wurde bisher nicht ermittelt, aus diesem Grund ist ein wertneutraler Regionalfaktor von 1,0 anzuhalten. Modernisierungen verlängern die Restnutzungsdauer der Objekte gemäß Anlage 2 der ImmoWertV. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades sowie der Standardstufe wurden die Angaben der Erwerber angehalten und um weitere Recherchen ergänzt.

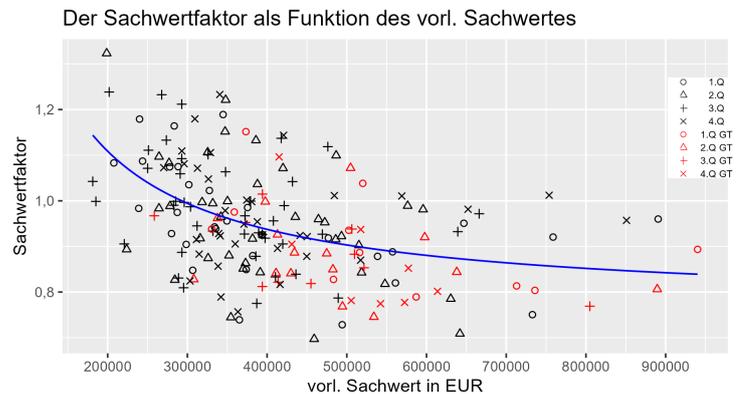
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, blieben bei der Sachwertermittlung unberücksichtigt. Somit ist es erforderlich, nach der Markt Anpassung durch den Sachwertfaktor ggf. Zu- oder Abschläge aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzubringen (§ 8 ImmoWertV).

5.1.4.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Zur Ableitung von Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden insgesamt 191 Kauffälle aus dem Jahr 2023 ausgewertet.

Abbildung 32: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor(SWF)
175.000 EUR	1,16
200.000 EUR	1,11
225.000 EUR	1,07
250.000 EUR	1,04
275.000 EUR	1,02
300.000 EUR	0,99
325.000 EUR	0,98
350.000 EUR	0,96
375.000 EUR	0,95
400.000 EUR	0,94
425.000 EUR	0,93
450.000 EUR	0,92
475.000 EUR	0,91
500.000 EUR	0,90
525.000 EUR	0,90
550.000 EUR	0,89
575.000 EUR	0,89
600.000 EUR	0,88
625.000 EUR	0,88
650.000 EUR	0,87
675.000 EUR	0,87



Funktion zur Ermittlung des Sachwertfaktors:
 $SWF = 0,7663 + 68450,3158 \div vorl.Sachwert$

Anmerkung:

Die in der Grafik der Abbildung 32 dargestellten Symbole mit den Ziffern 1 bis 4 stellen dar, aus welchem Quartal des Berichtszeitraums der aus einem Kauffall abgeleitete Sachwertfaktor stammt. Die Kauffälle aus der Stadt Gütersloh sind rot dargestellt.

Der Auswertung liegen folgende Eckdaten und Kennzahlen zugrunde:

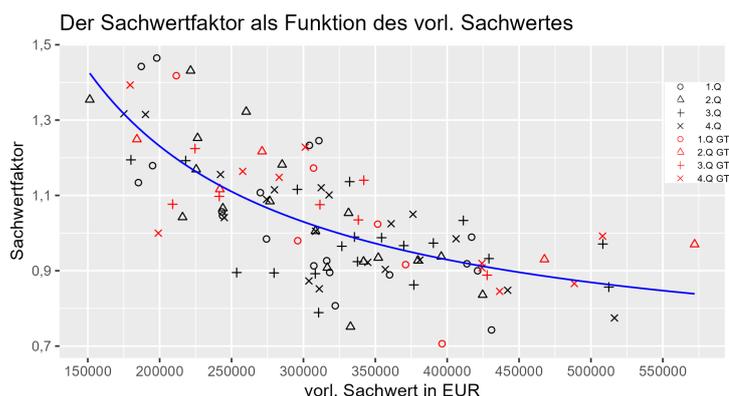
	Min	Max	Mittel	S
Bauj	1928	2020	1976	18
STST	1,5	4	2,5	0,5
Grfl in m²	225	1224	670	175
Wfl in m²	98	277	151	31
BRW in EUR/m²	140	530	269	90
vorl.Sachwert in EUR	181.303	940.082	414.901	140.487
Sachwertfaktor	0,7	1,32	0,95	0,12

5.1.4.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden insgesamt 103 Kauf-fälle aus dem Jahr 2023 ausgewertet.

Abbildung 33: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor(SWF)
175.000 EUR	1,32
200.000 EUR	1,23
225.000 EUR	1,16
250.000 EUR	1,11
275.000 EUR	1,07
300.000 EUR	1,03
325.000 EUR	1,00
350.000 EUR	0,97
375.000 EUR	0,95
400.000 EUR	0,93
425.000 EUR	0,91
450.000 EUR	0,90
475.000 EUR	0,88
500.000 EUR	0,87
525.000 EUR	0,86



Funktion zur Ermittlung des Sachwertfaktors:
 $SWF = 0,6281 + 120528,8408 \div \text{vorl.Sachwert}$

Anmerkung:

Die in der Grafik der Abbildung 33 dargestellten Symbole mit den Ziffern 1 bis 4 stellen dar, aus welchem Quartal des Berichtszeitraums der aus einem Kauffall abgeleitete Sachwertfaktor stammt. Die Kauffälle aus der Stadt Gütersloh sind rot dargestellt.

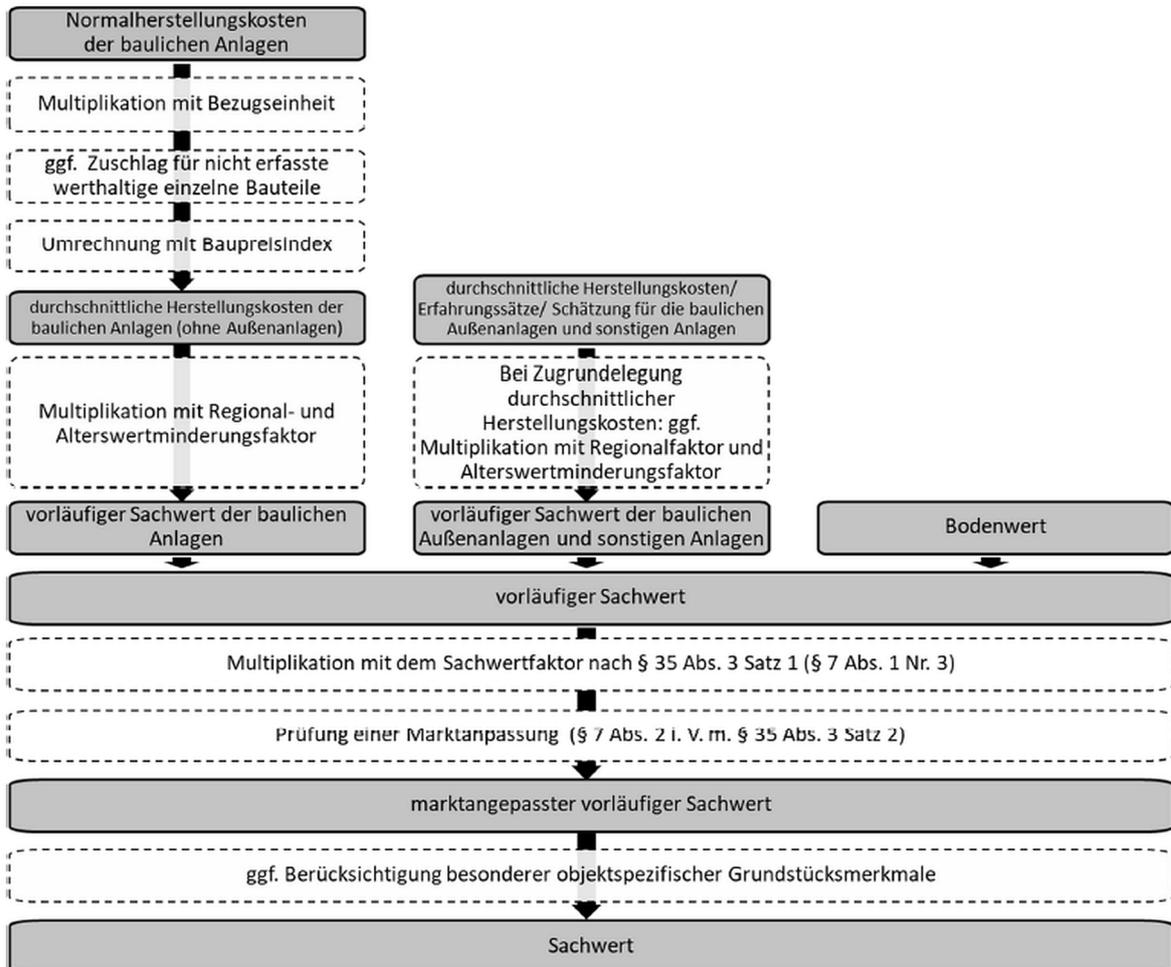
Der Auswertung liegen folgende Eckdaten und Kennzahlen zugrunde:

	Min	Max	Mittel	S
Bauj	1957	2021	1986	16
STST	1,8	4,1	2,7	0,5
Grfl in m²	158	787	335	109
Wfl in m²	82	303	126	28
BRW in EUR/m²	140	580	281	91
vorl.Sachwert in EUR	151.368	572.113	319.906	88.973
Sachwertfaktor	0,71	1,46	1,04	0,17

5.1.4.4 Sachwertfaktoren: Anwendungsbeispiel

Das Ablaufschema in Abbildung 34 (gem. Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)) stellt die grundsätzliche Verfahrensweise des Sachwertverfahrens dar.

Abbildung 34: Ablaufschema Sachwertverfahren



Der Sachwertfaktor / die Marktanpassung wird nach Ermittlung des vorläufigen Sachwerts angebracht. Zu beachten ist dabei die modellkonforme Anwendung des Sachwertverfahrens, d.h. der Sachwert ist mit den Modellparametern zu ermitteln, mit denen auch der Sachwertfaktor abgeleitet wurde. Die Modellparameter sind Abschnitt 8.1 zu entnehmen.

Die Anwendung des Sachwertfaktors zeigt folgendes Beispiel:

Beispiel: Doppelhaushälfte

Vorläufiger Sachwert einer Doppelhaushälfte: **200.000 EUR**

Sachwertfaktor (Marktanpassung): **1,23**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 200.000 EUR x 1,23 = **246.000 EUR**

+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (**boG**): **liegen hier nicht vor**

Sachwert = **Verkehrswert = 246.000 EUR**

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sind Abschnitt 5.2.1 zu entnehmen.

5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszins von großer Bedeutung. Der **Liegenschaftszins** stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszins ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen.

Nach § 21 Absatz 2 der ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“

Die Liegenschaftszinssätze für den Kreis Gütersloh wurden zum Stichtag **01.01.2024** aus geeigneten Kauffällen (nur Weiterverkäufe) aus dem Berichtszeitraum ermittelt und durch den Gutachterausschuss beschlossen. Die veröffentlichten Daten in Tabelle 35 beinhalten dabei die Liegenschaftszinssätze aller Teilmärkte, für die genügend Daten zur Ableitung zur Verfügung standen. Eine Untersuchung auf mögliche Einflussgrößen wurde nicht durchgeführt, es ist eine sachverständige Einschätzung erforderlich. Zur sachgerechten Anwendung des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes sind folgende Kennzahlen mit Angabe des Mittelwerts und der Standardabweichung zusätzlich angegeben:

- Anzahl der **Fälle**
- Durchschnittliche Größe der Objekte (**Ø Wfl/Nfl**)
- Durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche (**Ø Kaufpreis**)
- Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche (**Ø Miete**)
- Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten (**Ø Bew.-kosten**)
- Durchschnittliche Restnutzungsdauer (**Ø RND**)

Die Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze sind Nr. 8.2 zu entnehmen. Analog zur Anwendung des Sachwertfaktors ist auch bei der Nutzung des Liegenschaftszinssatzes in jedem Einzelfall auf eine modellkonforme Anwendung zu achten. Tabelle 35 stellt die Ergebnisse der Auswertungen dar.

Tabelle 35: Liegenschaftszinssätze (Stichtag 01.01.2024)

Gebäudeart	LZS	Fälle	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Bereinig- ter Kauf- preis	Ø Miete	Ø Bew.- kosten	Ø RND
	in %	Anzahl	m ²	EUR/m ² - Wfl/Nfl	EUR/m ² - Wfl/Nfl	in % vom Rohertrag	in Jahren
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	1,5	246	78	2370	6,80	26	48
Standardabweichung	0,86	-	16	633	0,96	4	13
Wohnungseigentum (vermietet)	1,7	127	70	2251	7,03	26	47
Standardabweichung	1,01	-	16	507	1,26	4	12
Einfamilienhäuser (freistehend)	1,1	136	144	2653	6,22	24	39
Standardabweichung	0,84	-	30	666	0,72	3	16
RHH / DHH (Einfamilienhaus)	1,1	72	124	2631	6,27	24	46
Standardabweichung	0,70	-	21	559	0,71	2	15
Zweifamilienhäuser	1,1	47	167	2244	6,13	25	30
Standardabweichung	0,76	-	28	485	0,70	5	11
Dreifamilienhäuser	2,7	24	247	1783	6,75	25	34
Standardabweichung	0,84	-	50	676	1,27	4	10
Mehrfamilienhäuser (gew. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,5	22	371	1562	6,52	25	38
Standardabweichung	0,89	-	194	731	1,34	5	14
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil 20% - 80% v. Rohertrag)	3,9	11	328	1372	7,24	23	34
Standardabweichung	0,94	-	202	349	1,24	3	10
Produzierendes Gewerbe	4,6	21	2180	975	4,88	17	23
Standardabweichung	1,49	-	3575	674	1,58	4	7

Die Liegenschaftszinssätze weisen eine hohe Streuung (Standardabweichung) auf. Im Rahmen einer individuellen Bewertung ist sachverständig über eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes zu entscheiden.

5.2.2 Rohertragsfaktor

Analog zu den Liegenschaftszinssätzen sind Ertragsfaktoren insbesondere bei Grundstücken interessant, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, d. h. bei Mehrfamilienhausgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken.

Für die Ermittlung von Rohertragsfaktoren wurde der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt. Dieser ergibt sich aus allen erzielbaren Einnahmen eines Grundstücks (u. a. Mieten und Pachten). Die Datengrundlage inklusive beschreibender Kennzahlen entspricht der Auswertung der Liegenschaftszinssätze. Die Veröffentlichung der Rohertragsfaktoren in Tabelle 36 dient einer **überschlägigen** Ermittlung des Verkehrswertes (sog. Maklermethode).

Tabelle 36: Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren	
Objektart	Faktor
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	28,1 +/- 5,6
Wohnungseigentum (vermietet)	26,4 +/- 5,4
Einfamilienhäuser (freistehend)	34,3 +/- 7,1
RHH / DHH (Einfamilienhaus)	33,6 +/- 5,7
Zweifamilienhäuser	29,4 +/- 5,8
Dreifamilienhäuser	21,1 +/- 4,2
Mehrfamilienhäuser (gew. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	18,7 +/- 5,0
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil 20% - 80% v. Rohertrag)	15,9 +/- 3,0
Produzierendes Gewerbe	13,5 +/- 3,3

+/- Werte: Standardabweichungen (analog zur Veröffentlichung bei den Liegenschaftszinssätzen)

Die Anwendung des Rohertragsfaktors verdeutlicht folgendes Beispiel:

Beispiel: Dreifamilienhaus		
Wohnung 1	Wohnfläche: 80 m ²	monatliche Miete: 560 EUR
Wohnung 2	Wohnfläche: 80 m ²	monatliche Miete: 560 EUR
Wohnung 3	Wohnfläche: 60 m ²	monatliche Miete: 420 EUR
jährlicher Rohertrag: 18.480 EUR		Rohertragsfaktor: 21,1
überschlägiger Verkehrswert: 18.480 EUR X 21,1 =		
<u>390.000 EUR</u>		

Das errechnete Preisniveau stellt einen **ersten Anhaltswert** dar. Jede Immobilie stellt für sich betrachtet einen Sonderfall dar. Der Ermittlung der Rohertragsfaktoren liegen die Kennzahlen der Liegenschaftszinssätze (Tabelle 35) zu Grunde. Je stärker die Immobilie von diesen Kennzahlen abweicht, desto eher ist eine individuelle Wertermittlung erforderlich.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Gesamtauswertung

6.1.1.1 Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

Zur Analyse der Preisentwicklung für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen werden die im Berichtsjahr eingegangenen Kaufverträge, getrennt nach Neubau und Weiterverkäufen, ausgewertet.

Bei Neubauwohnungen kann den Verträgen i. d. R. die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksanteil und Ausstattung entnommen werden. Bei älteren Wohnungen (Weiterverkäufe) sind diese Daten oftmals nicht vorhanden und werden durch Fragebögen nacherhoben, Auswertungen sind teilweise nur eingeschränkt möglich.

Tabelle 37: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Neubauten Preisentwicklung zum Vorjahr	+ 2 %	+ 3 %	+ 5 %	+ 10 %	+ 2 %	+ 6 %	+ 7 %	+ 13 %	+ 7 %	+ 2 %
Weiterverkäufe Preisentwicklung zum Vorjahr	+ 0 %	+ 3 %	+ 10 %	+ 7 %	+ 14 %	+ 9 %	+ 15 %	+ 13 %	+ 9 %	- 7 %

Die Angaben zur Preisentwicklung in Tabelle 37 beziehen sich auf Durchschnittswerte (Jahresmittelwerte) im Kreis Gütersloh bezogen auf das jeweilige Vorjahr. Im Jahresverlauf 2022 kam es zu einer Trendwende. Im Preisvergleich Ende 2021 zu Ende 2022 ist eine Preisänderung von rd. +2% bei Weiterverkäufen und rd. -1% bei Neubauten festgestellt worden, diese Werte wurden aus den Immobilienrichtwerten abgeleitet. Seit 2023 sind Kauffälle aus der Stadt Gütersloh enthalten, die Vergleichbarkeit mit den Vorjahren ist somit nur eingeschränkt möglich.

6.1.1.2 Preisniveau für Eigentumswohnungen

Die in Tabelle 38 angegebenen Durchschnittswerte beziehen sich auf Wohnanlagen mit 4 – 16 Wohneinheiten und Wohnflächen zwischen 40 und 100 m² und enthalten keine Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenplätze. Bei den Auswertungen wurden die Kauffälle auf ein Durchschnittsobjekt normiert (s. Pauschalwerte Abschnitt 11.2).

Weitere Merkmale der ausgewerteten Wohnungen sind eine neuzeitliche Ausstattung mit Bad und Zentralheizung sowie ein dem Alter entsprechender normaler Zustand (d. h. die Wohnung ist nicht durchgreifend modernisiert), einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen. Bereits erfolgte umfassende Modernisierungen oder ein baulich schlechter Zustand müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Die Tabelle liefert einen Überblick über das Preisgefüge. Eine differenziertere Ermittlung eines Preisniveaus in Abhängigkeit von wertbestimmenden Merkmalen ist mittels Immobilienrichtwerten (nachfolgender Abschnitt) möglich.

Tabelle 38: Preisniveau für Eigentumswohnungen

	Baujahr	N	Ø BRW in EUR/m ²	Ø Wfl in m ²	Ø EUR/m ² -Wfl	Ø Kaufpreis in EUR
Weiterverkauf	bis 1949	5	394	64	2034	136.000
	1960-1969	17	345	69	1840	135.000
	1970-1979	43	342	74	1951	149.000
	1980-1989	49	350	71	2217	161.000
	1990-1999	96	291	71	2371	175.000
	2000-2009	37	345	75	2757	212.000
	2010-2021	22	281	74	3270	249.000
Erstverkauf	Neubau	34	345	73	4132	312.000

Eine Aufteilung der Kauffälle nach Preisgruppen ist Abbildung 35 zu entnehmen. Es werden hier alle Kauffälle dargestellt, bei denen die Wohnfläche bekannt ist und somit ein Quadratmeterpreis berechnet werden kann.

Abbildung 35: Preisgruppen der Kauffälle von Eigentumswohnungen

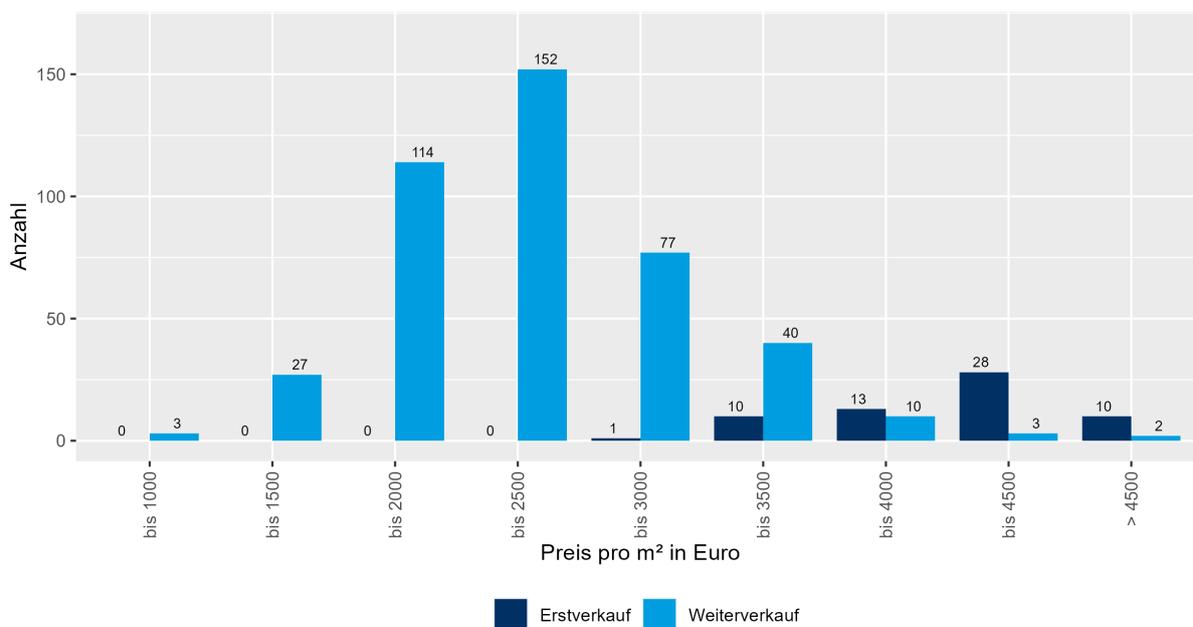


Tabelle 42: Preisgruppen der Kauffälle von Eigentumswohnungen in den Gemeinden Rheda-Wiedenbrück und Rietberg

Preisgruppe:	Rheda-Wiedenbrück						Rietberg					
	Erstverkäufe			Weiterverkäufe			Erstverkäufe			Weiterverkäufe		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bis 1000	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
bis 1500	0	0	0	9	3	1	0	0	0	1	0	0
bis 2000	0	0	0	19	11	23	0	0	0	7	9	3
bis 2500	0	0	0	26	20	26	0	0	0	4	4	7
bis 3000	0	0	0	31	31	13	0	0	0	7	4	3
bis 3500	10	1	0	7	5	5	16	6	2	4	1	5
bis 4000	11	0	0	1	3	3	20	2	1	0	0	0
bis 4500	0	1	3	0	1	0	4	1	1	0	0	0
> 4500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabelle 43: Preisgruppen der Kauffälle von Eigentumswohnungen in den Gemeinden Schloß Holte-Stukenbrock und Steinhagen

Preisgruppe:	Schloß Holte-Stukenbrock						Steinhagen					
	Erstverkäufe			Weiterverkäufe			Erstverkäufe			Weiterverkäufe		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bis 1000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
bis 1500	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3	2	0
bis 2000	0	0	0	8	5	2	0	0	0	16	8	6
bis 2500	0	0	0	14	9	9	0	0	0	6	9	16
bis 3000	0	0	0	7	5	4	0	0	0	1	7	9
bis 3500	13	1	0	2	3	2	0	0	2	0	2	0
bis 4000	2	9	3	1	2	0	0	0	0	0	3	0
bis 4500	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
> 4500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabelle 44: Preisgruppen der Kauffälle von Eigentumswohnungen in den Gemeinden Verl und Versmold

Preisgruppe:	Verl						Versmold					
	Erstverkäufe			Weiterverkäufe			Erstverkäufe			Weiterverkäufe		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bis 1000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
bis 1500	0	0	0	0	7	4	0	0	0	2	1	3
bis 2000	0	0	0	5	4	2	0	0	0	5	6	6
bis 2500	0	0	0	6	2	4	0	0	0	6	13	9
bis 3000	0	0	0	6	5	4	4	1	1	0	4	1
bis 3500	0	0	0	5	2	6	0	8	2	0	0	2
bis 4000	5	2	0	0	2	0	0	4	0	0	0	0
bis 4500	0	2	4	0	1	0	0	0	0	0	0	0
> 4500	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0

Tabelle 45: Preisgruppen der Kauffälle von Eigentumswohnungen in der Gemeinde Werther

Preisgruppe:	Werther					
	Erstverkäufe			Weiterverkäufe		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bis 1000	0	0	0	3	0	0
bis 1500	0	0	0	3	0	1
bis 2000	0	0	0	4	5	3
bis 2500	0	0	0	6	5	6
bis 3000	0	0	0	3	6	4
bis 3500	0	2	2	0	0	0
bis 4000	0	7	0	0	1	0
bis 4500	0	0	0	0	0	0
> 4500	0	0	0	0	0	1

6.1.2 Immobilienrichtwerte - Eigentumswohnungen

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“ (§ 38 Grundstückswertermittlungsverordnung – GrundWertVO NRW). Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in EUR pro m²-Wohnfläche beschlossen. Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen beziehen sich auf Erst- und Weiterverkäufe und stehen für den gesamten Zuständigkeitsbereich zur Verfügung. Für jedes Gemeindegebiet ist ein Immobilienrichtwert veröffentlicht.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich jeweils auf ein fiktives Normobjekt, welches detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben ist. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm (z. B. Baujahr) können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Vorhandene Garagen oder sonstige Nebengebäude sind separat durch einen pauschalen Zuschlag zu berücksichtigen (Abschnitt 11.2).

Die Immobilienrichtwerte

- sind in EUR pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Die Immobilienrichtwerte sind veröffentlicht auf www.boris.nrw.de. Zentrale Bedeutung für die Ermittlung des individuellen Immobilienrichtwertes hat der sogenannte Immobilien-Preis-Kalkulator. Dieser ist ebenfalls auf vorgenannter Seite zu finden bzw. steht nach Auswahl einer Immobilienrichtwertzone im Fenster „Detailinformationen“ über das rote „Rechnersymbol“ zur Verfügung. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Die Anwendung der Immobilienrichtwerte bezieht sich je wertbestimmenden Grundstücksmerkmal auf einen Wertebereich, der typischen Objekten entspricht. Bei Überschreitung eines Wertebereichs erfolgt im Immobilien-Preis-Kalkulator ein entsprechender Hinweis. In diesem Fall handelt es sich um ein individuelles Einzelobjekt, bei dem die Anwendung des Immobilienrichtwertes i. d. R. zu keinem

statistisch gesicherten Ergebnis führt. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in EUR pro m²-Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in EUR angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als pdf-Dokument aufbereitet und kann kostenfrei heruntergeladen sowie ausgedruckt werden. Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt. Der zuvor errechnete vorläufige Vergleichswert muss entsprechend um den Wert der Besonderheiten angepasst werden. Der berechnete Vergleichswert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden. Dieses kann beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

Für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen sind folgende Merkmale wertbestimmend:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Gebäudestandard
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage
- Mietsituation
- Objektgruppe (Erstverkauf / Weiterverkauf)
- Boden-/ Lagewert (Bodenrichtwert)

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum sind Abschnitt 5.2.1 zu entnehmen.

6.2 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an Räumlichkeiten zum Inhalt, die nicht dem Wohnen dienen (z.B. Büroräume, Arztpraxen, Geschäftsräume, Garagen).

Im Berichtsjahr wurden 21 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von insgesamt rd. 5,05 Mio. Euro registriert.

Aufgrund der geringen Fallzahl und der unterschiedlichen Nutzungen von Teileigentum werden hier keine weitergehenden Auswertungen vorgenommen.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gehen jährlich nur sehr wenige Kauffälle ein, die die Begründung eines Erbbaurechtes für den individuellen Wohnungsbau beinhalten. Nach Auswertungen der letzten zwei Jahre ergibt sich ein durchschnittlicher **Erbbauzins von rd. 2,0 %** bezogen auf den jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert. Die Spanne reicht hier von 0,5 % bis 3,5 %. Für Wohnungserbbaurechte und den gewerblichen Bereich können aufgrund geringer Fallzahlen keine belastbaren Auswertungen durchgeführt werden.

7.2 Faktoren für Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte

Für den Berichtszeitraum 2015 wurden erstmalig Vergleichsfaktoren (Erbbaugrundstückskoeffizienten) für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (EFH, ZFH, DHH, RH) ermittelt. Da diese Faktoren relative Angaben beinhalten, sind diese unter sachverständiger Würdigung auch zur Anwendung im aktuellen Berichtsjahr geeignet. Für Erbbaurechte wurden Erbbaurechtskoeffizienten aus Kauffällen des Berichtsjahres abgeleitet, bei den verkauften Erbbaurechten handelte es sich um Bestandsimmobilien (gebrauchte Immobilien). Auch der Vergleichsfaktor für Wohnungserbbaurechte sowie der entsprechende Liegenschaftszinssatz wurden aus Kauffällen aus dem Berichtszeitraum ermittelt.

7.2.1 Erbbaugrundstücke

7.2.1.1 Erbbaugrundstückskoeffizienten für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Erbbaugrundstückskoeffizienten dienen dazu, das Preisniveau eines Erbbaugrundstücks schnell und einfach abzuschätzen.

Erbbaugrundstückskoeffizienten (EGK) werden ermittelt aus dem Verhältnis:

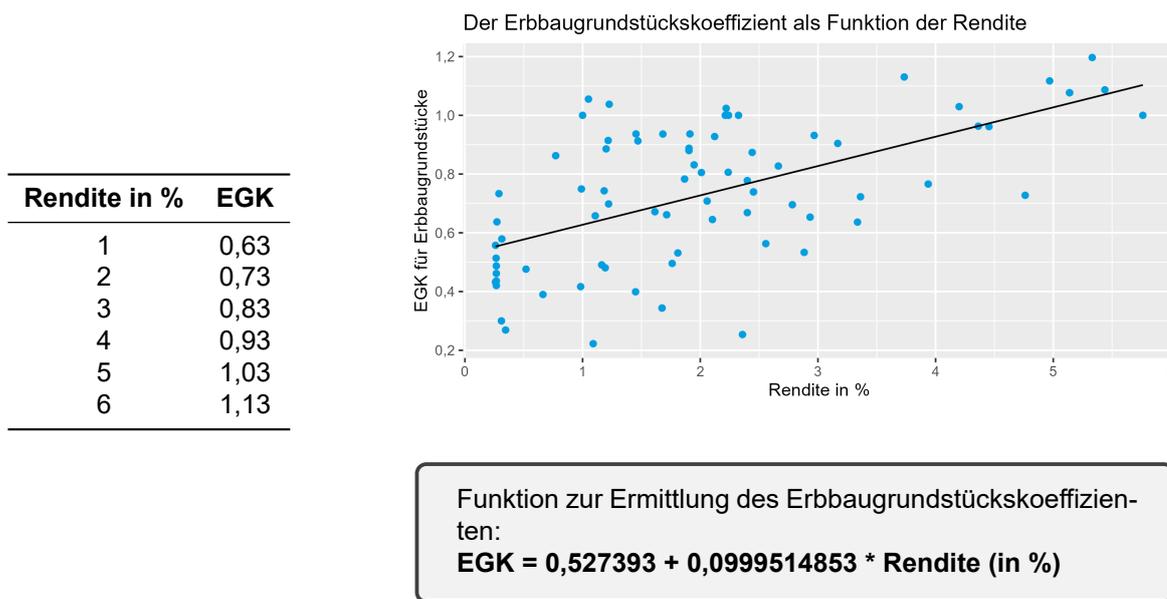
$$EGK = \frac{\text{gezahlter Kaufpreis}}{\text{unbelasteter Bodenwert}}$$

Auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen (35 Fälle aus 7 Jahren) aus dem Kreis Gütersloh wurden Kauffälle aus Nachbargemeinden außerhalb des Kreises mit vergleichbarem Grundstücksmarkt hinzugezogen. Somit konnte die Auswertung mit 79 Kauffällen durchgeführt werden.

Im Ergebnis wurde eine Abhängigkeit des Erbbaugrundstückskoeffizienten von der Rendite (= prozentualer Anteil des rechtlich / vertraglich möglichen Erbbauzinses (EZ) am Bodenrichtwert) festgestellt (Abbildung 36).

Die veröffentlichten Faktoren beziehen sich auf durchschnittliche Erbbaugrundstücke, Besonderheiten (besondere vertragliche Vereinbarungen, etc.) sind durch entsprechende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Abbildung 36: Darstellung des Erbbaugrundstückskoeffizienten in Abhängigkeit von der Rendite (in %)



Der Auswertung liegen folgende Eckdaten und Kennzahlen zugrunde:

	Min	Mittel	Max	S
Kaufzeitpunkt	2009	2012	2015	2
Grfl in m ²	221	559	883	161
BRW in EUR/m ²	35	135	240	50
Restlaufzeit in Jahre	19	70	97	16
Rendite in %	0,26	2,07	5,76	1,43
unbelasteter Bodenwert in EUR	25.560	73.159	164.775	33.083
Erbbaugrundstückskoeffizient	0,22	0,73	1,20	0,24

Anwendungsbeispiel für Erbbaugrundstücke - Erbbaugrundstückskoeffizient		
Grundstücksgröße: 554 m ²	Bodenrichtwert: 120 EUR/m ²	rechtl. / vertr. mögl. EBZ: 2,4 EUR/m ²
unbelasteter Bodenwert: 554 m ² x 120 EUR/m ² = 66.480 EUR		
Rendite = 2,4 EUR/m ² / 120 EUR/m ² x 100 = 2 %		
Erbbaugrundstückskoeffizient: (s. Abbildung 36)		
Preisniveau des Erbbaugrundstücks = 66.480 EUR x 0,73 = 48.530,40 EUR = rd. 49.000 EUR		

7.2.2 Erbbaurechte

7.2.2.1 Erbbaurechtskoeffizient für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Erbbaurechtskoeffizienten (ERK) für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) dienen dazu, das Preisniveau eines Erbbaurechts schnell und einfach abzuschätzen.

Erbbaurechtskoeffizienten werden ermittelt aus dem Verhältnis:

$$ERK = \frac{\text{gezahlter Kaufpreis}}{\text{Vergleichswert unbelastetes Grundstück}}$$

Eine Auswertung fand mit 13 Kauffällen aus 2023 statt. Abhängigkeiten des Erbbaurechtskoeffizienten von möglichen Einflussgrößen, wie beispielsweise der Rendite oder der Restlaufzeit, wurden nicht untersucht, so dass im Ergebnis ein mittlerer Erbbaurechtskoeffizient ermittelt wurde zu:

0,78 mit einer Standardabweichung von 0,14

Die veröffentlichten Faktoren beziehen sich auf durchschnittliche Erbbaurechte, Besonderheiten (besondere vertragliche Vereinbarungen, Baumängel, etc.) sind durch entsprechende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Auswertung liegen folgende Eckdaten und Kennzahlen zugrunde:

	Min	Mittel	Max	S
Kaufzeitpunkt	Januar 2023	Juni 2023	Oktober 2023	
Wfl in m ²	107	150	245	35
Bauj	1974	1991	2016	13
Ausstattungsstandard	1,9	3	3,9	0,6
Grfl in m ²	272	594	834	173
BRW in EUR/m ²	155	344	460	111
unbelasteter Verkehrswert in EUR	353.000	433.485	553.200	61.066
Erbbaurechtskoeffizient	0,54	0,78	1,11	0,14
Restlaufzeit in Jahre*	31	60	74	12
Erbbauzins in %*	0,32	0,82	1,63	0,32

* Angabe nicht bei allen Kauffällen bekannt

Anwendungsbeispiel für ein freistehendes EFH auf einem Erbbaugrundstück		
Grundstücksgröße: 750 m ²	Bodenrichtwert: 100 EUR/m ²	Ausstattungsstandard: mittel
Wohnfläche: 150 m ²	Baujahr: 2000	Wertermittlungsstichtag: 01.01.2024
Feuchtigkeitsschäden: 5.000 EUR		
Vergleichswert (unbelastet; www.boris.nrw.de - Immobilienpreiskalkulator): 220.000 EUR		
Erbbaurechtskoeffizient: 0,78		
Preisniveau Erbbaurecht: 220.000 EUR x 0,78 - 5.000 EUR = 166.600,00 EUR => rd. 167.000 EUR		

7.2.3 Wohnungserbbaurechte

7.2.3.1 Liegenschaftszinssatz

Die Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes sind Nr. 8.2 zu entnehmen. Bei den Wohnungserbbaurechten ist zu beachten, dass die Bewirtschaftungskosten um den jährlichen Erbbauzins zu ergänzen sind. Analog zur Anwendung des Sachwertfaktors ist auch bei Nutzung des Liegenschaftszinssatzes in jedem Einzelfall auf eine modellkonforme Anwendung zu achten. Für die Auswertung des Liegenschaftszinssatzes standen 14 Kauffälle aus dem Berichtszeitraum zur Verfügung. Der mittlere Liegenschaftszinssatz beträgt:

2,0 mit einer Standardabweichung von 0,78

Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf durchschnittliche Wohnungserbbaurechte, Besonderheiten (besondere vertragliche Vereinbarungen, Baumängel, etc.) sind durch entsprechende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Auswertung liegen folgende Eckdaten und Kennzahlen zugrunde:

	Min	Mittel	Max	S
Kaufzeitpunkt	Jan. 2023	Juni 2023	Dez. 2023	
Wohnfläche	51	77	104	14
Baujahr	1977	1984	1998	6
Zahl der Wohneinheiten	3	44	150	56
Bodenrichtwert	210	375	470	94
Restlaufzeit	42	53	66	5
Erbbauzins [%]	0,82	1,49	3,96	0,95
unbelasteter Verkehrswert [EUR]	115.000	165.000	196.000	23.000

7.2.3.2 Erbbaurechtskoeffizient für Wohnungserbbaurechte

Der Erbbaurechtskoeffizient (ERK) für Wohnungserbbaurechte dient dazu, das Preisniveau eines Wohnungserbbaurechts schnell und einfach abzuschätzen.

Der Erbbaurechtskoeffizient wurde ermittelt aus dem Verhältnis:

$$ERK = \frac{\text{gezahlter Kaufpreis}}{\text{Vergleichswert unbelastetes Wohnungseigentum}}$$

Eine Auswertung fand mit 14 Kauffällen aus 2023 statt. Abhängigkeiten des Erbbaurechtskoeffizienten von möglichen Einflussgrößen, wie beispielsweise der Erbbauzins oder der Restlaufzeit, wurden nicht untersucht, so dass im Ergebnis ein mittlerer Erbbaurechtskoeffizient ermittelt wurde zu:

0,88 mit einer Standardabweichung von 0,12

Der veröffentlichte Erbbaurechtskoeffizient bezieht sich auf durchschnittliche Wohnungserbbaurechte, Besonderheiten (besondere vertragliche Vereinbarungen, Baumängel, etc.) sind durch entsprechende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Auswertung liegen die selben Eckdaten wie der Auswertung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde.

Anwendungsbeispiel für ein selbstgenutztes Wohnungserbbaurecht		
Wohnfläche: 80 m ²	Bodenrichtwert: 210 EUR/m ²	Anzahl der Wohneinheiten: 4
Baujahr 1980	Gebäudestandard: mittel	Wertermittlungsstichtag: 01.01.2024
Feuchtigkeitsschäden: 5.000 EUR		
Vergleichswert (unbelastet; www.boris.nrw.de - Immobilienpreiskalkulator): 155.000 EUR		
Erbbaurechtskoeffizient: 0,88		
Preisniveau Erbbaurecht: 155.000 EUR x 0,88 - 5.000 EUR = 131.400 EUR => 131.000 EUR		

8 Modellbeschreibungen

8.1 Modellparameter NHK 2010 zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Parameter	Werte
Normalherstellungskosten	NHK 2010
Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechend der Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.
Bruttogrundfläche (BGF)	Die BGF wurde gem. Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.
Regionalfaktor	1,0 (ein individueller Regionalfaktor wurde bisher nicht ermittelt)
Baupreisindex	Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden (Wohngebäude insgesamt) (2010=100)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (nach Anlage 1 ImmoWertV)
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer - Gebäudealter; bei Modernisierungsmaßnahmen: Verlängerung der RND gem. Anlage 2 ImmoWertV (Punktetabelle)
Grundstücksgröße	Als Grundstücksgröße wurde die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch und angemessen war. Separat nutzbare Grundstücksteile oder sonstige Teilflächen (z.B. Gartenland) blieben unberücksichtigt, diese sind als boG zu berücksichtigen
Bodenwert	Bodenrichtwert x Fläche (marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche), Umrechnungskoeffizienten bezüglich der Flächennutzung (WGFZ, nur in der Stadt Gütersloh) sind an dieser Stelle zu berücksichtigen. Alle weiteren Abweichungen vom Bodenrichtwert sind als boG zu berücksichtigen.
Alterswertminderung	Linear (gem. § 38 ImmoWertV)
Garagen/ Carports	pauschal 8.000 EUR bzw. 5.000 EUR, nicht überdachte Stellplätze sind in den Außenanlagen berücksichtigt
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	pauschal 4 % des Gebäudesachwertes zzgl. je 2.000 EUR für Gas-, Strom- und Wasseranschluss (bzw. Eigenversorgung); Terrassen, auch wenn sie überdacht sind, sind im Wertansatz der Außenanlagen berücksichtigt
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Es wurden nur Kaufpreise ohne Berücksichtigung von boG herangezogen. Somit ist es erforderlich, nach der Marktanpassung durch den Sachwertfaktor ggf. Zu- oder Abschläge aufgrund der boG anzubringen.

Bei Anwendung der NHK2010 sind hinsichtlich Drempelhöhen, in der BGF nicht erfasste Bauteile und ausgebauter Spitzböden sowie der Nutzbarkeit des Dachgeschosses die Korrekturwerte der AGVGA NRW zu berücksichtigen. Erläuterungen hierzu finden Sie unter www.boris.nrw.de.

8.2 Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Parameter	Werte
Wohnfläche / Nutzfläche	Wohn- und Nutzfläche wurden aus auf Plausibilität geprüfter Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Bauakten, Teilungserklärungen oder Abgeschlossenheitsbescheinigungen) übernommen bzw. bei fehlenden Angaben nach Wohnflächenverordnung / DIN 277 (für Gewerbe) berechnet.
jährlicher Rohertrag	Mieten nach Mietspiegel der Kommunen bzw. Mietpreisatlas OWL, tatsächliche Mieten, soweit vorhanden, nach Plausibilisierung durch Mietspiegel; Garage: 40 EUR, Carport: 20 EUR, Tiefgaragenstellplatz: 40 EUR; Besonderheiten wie bspw. Mietbindung sind als boG zu berücksichtigen
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten bezogen auf Oktober des Vorjahres gem. Anlage 3 ImmoWertV (s. unten); Carports gelten als ähnlicher Einstellplatz im Sinne von Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. PKW-Stellplätze gelten nicht als ähnlicher Einstellplatz im Sinne von Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Somit entfällt ein Kostenansatz für PKW-Stellplätze. Bei Wohnungserbbaurechten sind die jährlichen Erbbauzinsen auf die Bewirtschaftungskosten zu addieren.
Reinertrag	Ermittlung des jährlichen Reinertrags aus dem jährlichen Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer - Gebäudealter; bei Modernisierungsmaßnahmen: Verlängerung der RND gem. Anlage 2 ImmoWertV (Punktetabelle)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Fläche (marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche), Umrechnungskoeffizienten bezüglich der Flächenausnutzung (WGFZ, nur in der Stadt Gütersloh) sind an dieser Stelle zu berücksichtigen. Alle weiteren Abweichungen vom Bodenrichtwert sind als boG zu berücksichtigen.
Grundstücksgröße	Als Grundstücksgröße wurde die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch/ angemessen war. Separat nutzbare Grundstücksteile oder sonstige Teilflächen (z.B. Gartenland) blieben unberücksichtigt, diese sind als boG zu berücksichtigen.
Nebengebäude	übliche Nebengebäude sind im Liegenschaftszinssatz enthalten; Mieten s. jährlicher Rohertrag
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Es wurden nur Kaufpreise ohne Berücksichtigung von boG herangezogen. Somit ist es erforderlich, ggf. Zu- oder Abschläge aufgrund der boG anzubringen.

Bewirtschaftungskosten bezogen auf Oktober 2022

Parameter		Ansatz
Verwaltungskosten	Wohnung	344 EUR
	Eigentumswohnung	412 EUR
	Garage / Carport	45 EUR
	Gewerbe	3 % des jährlichen Rohertrags
Instandhaltungskosten	Wohnfläche	13,00 EUR/m ²
	Tiefgaragenstellplatz	102 EUR
	Garage	102 EUR
	Carport	102 EUR
	Stellplatz	/
	Lager / Produktion (Nutzfläche)	3,90 EUR/m ²
	Märkte (Nutzfläche)	6,50 EUR/m ²
	Büro / Arztpraxen (Nutzfläche)	13,00 EUR/m ²
Mietausfallwagnis	Wohnnutzung	2 % des jährlichen Rohertrags
	Gewerbe	4 % des jährlichen Rohertrags

9 Mieten und Strukturdaten

9.1 Wohnungsmieten

Im Kreis Gütersloh liegen seit dem Jahr 2016 qualifizierte Mietspiegel für Wohnungsmieten für alle Städte und Gemeinden vor. Die Mietspiegel sind bei den jeweiligen Stadt- und Gemeindeverwaltungen erhältlich. Sie stehen auch im Internet auf der jeweiligen Homepage zum Download bereit.

9.2 Gewerbemieten

Im Bereich der Gewerbemieten bietet der Mietpreisatlas der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld eine Orientierungshilfe für den Mietwertansatz bei Gewerbeimmobilien. Er steht unter www.ostwestfalen.ihk.de/standort-foerdern/statistik/zahlen-daten-fakten/ zum Download bereit.

9.3 Strukturdaten

Unter der Internetseite www.erfolgskreis-gt.de/wirtschaft/kreis-guetersloh-in-zahlen/ sind umfangreiche Informationen zum Kreis und seinen Städten und Gemeinden erhältlich; dort finden sich Strukturdaten und ein Demografiebericht.

Eine Zusammenstellung der oben angegebenen Internetadressen erfolgt auch im Internet unter: https://www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de/externe_links.php

10 Weitere Informationen

10.1 Gebühren für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien werden Gebühren nach der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO NRW) in der jeweils gültigen Fassung erhoben. Die Gebühr ist von der Höhe des ermittelten Verkehrswertes sowie eventuell erforderlichem erhöhten Aufwand abhängig und beträgt mindestens z.B.,

Vekehrswert: 150.000 EUR	Gebühr: 1.700 EUR	+ MwSt.
Vekehrswert: 250.000 EUR	Gebühr: 1.900 EUR	+ MwSt.
Vekehrswert: 400.000 EUR	Gebühr: 2.200 EUR	+ MwSt.

Nähere Auskünfte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Informationen sind auch unter www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de erhältlich.

10.2 Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig. Bodenrichtwerte können auch im Internet über www.boris.nrw.de **-kostenfrei-** abgefragt werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden auf Antrag gebührenpflichtig erteilt. Da die Kaufpreissammlung personenidentifizierbare Angaben enthält, wird zwischen anonymisierten und nicht anonymisierten Auskünften unterschieden. Nicht anonymisierte Auskünfte werden wegen der datenschutzrechtlichen Relevanz nur nach Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben. Detailregelungen finden sich in § 195 (2), (3) BauGB und in § 34 GrundWertVO NRW.

10.3 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, c/o Bezirksregierung Köln, Dezernat 74, Dienstgebäude: Scheidtweilerstraße 4, 50933 Köln, gegen eine Gebühr, oder unter www.boris.nrw.de kostenfrei, erhältlich.

10.4 Besetzung des Gutachterausschusses im Kreis Gütersloh

Vorsitzender	
Dipl.-Ing. Carsten Tannhäuser	Leitender Kreisvermessungsdirektor, Halle (Westf.)
Stellvertretender Vorsitzender:	
M.Eng. Tobias Groppe	Kreisvermessungsdirektor, Steinhagen
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter/innen:	
Dr. Gerd Geuenich	Städt. Vermessungsdirektor a. D., Gütersloh
Dipl.-Ing. Wolfgang Hageresch	Bauingenieur, Werther (Westf.)
Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Honigmund	Architekt, Gütersloh
Dipl.-Ing. Michaela Köller	Architektin, Rheda-Wiedenbrück
Ehrenamtliche Gutachter/innen:	
Dipl.-Ing. (FH) Gabriele Großekathöfer	Architektin, Verl
Dipl.-Ing. Frank Hurlbrink	Architekt, Rheda-Wiedenbrück
Gerhard Kattenstroth	Landwirt, Gütersloh
Elmar Kaup	Immobilienkaufmann, Gütersloh
Dipl.-Ing. Josef Kleinewietfeld	Architekt, Rietberg
Manfred Knocke	Immobilienkaufmann, Rheda-Wiedenbrück
Dipl.-Ing. (grad) Jörg-Olaf Knufinke	Architekt, Halle (Westf.)
Rüdiger Kramer	Diplom Sachverständiger (DIA) für Immobilien, Gütersloh
Dipl.-Ing. (FH) Ute Krämer	Architektin, Gütersloh
Ing. Oskar Werner Lorenz	Architekt, Versmold
Dipl.-Ing (FH) Birgit Melisch	Architektin, Gütersloh
Dipl.-Ing. (FH) Ralf Münstermann	Architekt, Gütersloh
Peter Oesterhelweg	Immobilienkaufmann, Gütersloh
Dipl.-Ing Christian Sambale	Architekt, Rheda-Wiedenbrück
Andreas Stöppler	Immobilienkaufmann, Bielefeld
Dipl.-Ing. agr. Christiane Stoyke	landwirtschaftliche Sachverständige, Lage
Rainer Tilly	Immobilienfachwirt, Melle
Dipl.-Ing. (FH) Volker Weege	Bauingenieur, Schloß Holte-Stukenbrock
Vertreter der Finanzämter*):	
Lars Goedeke	Finanzamt Gütersloh
Reinhard Althaus	Finanzamt Wiedenbrück

*) Die Vertreter der Finanzämter werden von den Oberfinanzdirektionen vorgeschlagen, sie wirken nicht bei Gutachten, sondern nur bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten mit.

11 Anlagen

11.1 Statistische Begriffe

Ausreißer: Als Ausreißer werden solche Werte einer Menge von Daten bezeichnet, deren Betrag so hoch oder so niedrig ist, dass sie als nicht der Menge zugehörig erscheinen. (In dem hier vorliegenden Grundstücksmarktbericht werden i.d.R. Werte kleiner oder größer des 2,5-fachen der Standardabweichung als Ausreißer behandelt).

Korrelation: Korrelation ist der allgemeine Begriff für den Grad des linearen Zusammenhangs von zwei oder mehreren Größen, z.B. Körpergröße und Gewicht.

Eines der bekanntesten Korrelationsmaße ist die Bravais-Pearson-Korrelation. Sie gibt den Zusammenhang zwischen zwei maßlich bestimmten Größen wieder. Der hiernach berechnete Korrelationskoeffizient r liegt dann zwischen (-1) und 1 , wobei (-1) eine 100-prozentig entgegengesetzte Beziehung darstellt und 1 eine 100-prozentig gleichgerichtete Beziehung; 0 bedeutet hingegen, dass kein Zusammenhang zwischen den beiden Größen besteht.

Varianzanalyse: Bei der Varianzanalyse handelt es sich um ein multivariates Analyseverfahren zur Aufdeckung von Mittelwertsunterschieden.

Die Varianzanalyse untersucht die Wirkung einer oder mehrerer unabhängiger Variablen, der sogenannten Faktoren, auf eine oder mehrere abhängige Variablen. Abhängige Variablen müssen dabei intervallskaliert sein, für die Faktoren ist das nominale Skalenniveau ausreichend. Sie testet für alle Fälle mit mehr als zwei Gruppen (bei zwei Gruppen lässt sich vereinfachend auch ein T-Test durchführen), inwiefern signifikante Mittelwertunterschiede vorliegen. Der Varianzanalyse liegen daher die folgenden Hypothesen zugrunde:

- Nullhypothese H_0 : Alle „wahren“ Mittelwerte der Grundgesamtheit sind gleich
- Alternativhypothese H_a : Mindestens zwei „wahre“ Mittelwerte unterscheiden sich.

Die Varianzanalyse ist das bedeutendste Verfahren für die Auswertung von Experimenten, wobei das Wirkungsmodell (welche Variablen sind abhängig, welche unabhängig?) im Voraus bekannt sein muss - was bei Experimenten ja in der Regel auch der Fall ist.

Median: Der Median ist die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt. (Beispiel: 1; 3; 4; 5; 7; 10; 11; Median = 5)

Mittelwert: Der arithmetische Mittelwert ist die Summe aller Beobachtungswerte dividiert durch die Anzahl der Beobachtungen. (Beispiel: 1; 3; 4; 5; 7; 10; 11; Mittelwert= 5,86)

Regression: Die Regression führt durch eine Mehrzahl von Einzelbeobachtungen eine ausgleichende Gerade oder Kurve der Art, dass die Quadratsumme der Abweichungen der Einzelwerte von der ausgleichenden Geraden oder Kurve ein Minimum sind (Methode der kleinsten Quadrate). Regressionen dienen dazu, den Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variablen, z.B. einem Kaufpreis, und den Werten mindestens einer unabhängigen Variablen, z.B. einem Kaufdatum, ausgleichend darzustellen. Somit ist in diesem Beispiel aus einer Mehrzahl von Einzelwerten die zuverlässige Ableitung einer Kaufpreis-Zeitreihe möglich.

Standardabweichung: Die Standardabweichung ist ein Maß dafür, wie weit Einzelwerte um den Mittelwert oder Durchschnitt streuen. Für den Wertebereich der einfachen Standardabweichung eines Mittelwerts kann davon ausgegangen werden, dass etwa 68 Prozent der Einzelwerte diesem Wertebereich angehören (vgl. auch Vertrauensbereich).

Vertrauensbereich (Konfidenzintervall): Der Vertrauensbereich, auch Konfidenzintervall oder Vertrauensintervall, sagt etwas über die Präzision eines Parameters, zum Beispiel eines Mittelwerts, innerhalb der Streuung der Einzelwerte der Stichprobe aus. Der Vertrauensbereich schließt damit einen Bereich um den geschätzten Wert dieses Parameters ein, der mit einer zuvor festgelegten Wahrscheinlichkeit, dem Konfidenzniveau, die wahre Aussage des Parameters trifft. So weist ein breiter Vertrauensbereich bei einem vorgegebenen Konfidenzniveau auf eine starke Streuung der Einzelwerte – oder einen nur geringen Stichprobenumfang hin.

11.2 Pauschalwerte für Nutzungsgebäude

Bei den Auswertungen aus der Kaufpreissammlung wurden die Kauffälle auf Durchschnittsobjekte normiert. Vorhandene Nebengebäude bei Bestandsimmobilien wurden mit folgenden Pauschalwerten berücksichtigt:

- je Garagenstellplatz: **8.000 EUR**
- je Carportstellplatz: **5.000 EUR**
- je Stellplatz (Sondernutzungsrecht bei Wohnungseigentum): **2.000 EUR**
- je Tiefgaragenstellplatz (Sondernutzungsrecht bei Wohnungseigentum): **8.000 EUR**

Für Nebengebäude bei Neubauten wurden folgenden Pauschalwerten angehalten:

- je Garagenstellplatz: **15.000 EUR**
- je Carportstellplatz: **6.000 EUR**
- je Stellplatz (Sondernutzungsrecht bei Wohnungseigentum): **4.000 EUR**
- je Tiefgaragenstellplatz (Sondernutzungsrecht bei Wohnungseigentum): **15.000 EUR**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh
Herzebrocker Str. 140
33334 Gütersloh

