Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld

Grundstücksmarktbericht 2017.

für die Stadt Bielefeld

Grundstücksmarktbericht 2017

– Auswertezeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2016 –

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Bielefeld

Marktsituation und Marktanalyse

Herausgeber:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld				
Postanschrift:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, 33597 Bielefeld				
Geschäftsstelle:	Technisches Rathaus, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld				
Auskünfte u. Anträge:	Herr Strathoff	Tel. :	0521 - 51 26 78	-	Zi. 393
	Frau Wigger	Tel. :	0521 - 51 26 76	-	Zi. 392
	Herr Scheunemann	Tel. :	0521 - 51 26 74	-	Zi. 392
		Fax :	0521 - 51 34 33		
Auskünfte :	Herr Hegemann	Tel. :	0521 - 51 26 77	-	Zi. 376
	Frau Hund	Tel. :	0521 - 51 35 30	-	Zi. 376
	Frau Pixa	Tel. :	0521 - 51 35 82	-	Zi. 391
	Herr Grübsch	Tel. :	0521 - 51 35 83	-	Zi. 391
	E-Mail	gutachterausschuss@bielefeld.de			
	Internet	www.gutachterausschuss.bielefeld.de			
	BORIS.NRW	www.borisplus.nrw.de			

Aktueller Grundstücksmarktbericht 2017: 30,00 Euro – Bezug durch die Geschäftsstelle gebundenes Exemplar oder pdf-Datei kostenfrei (pdf-Download, www.borisplus.nrw.de)

Aktuelle Ausgabe : Mai 2017

Vorwort

Mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht 2017 gibt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wie in jedem Jahr einen aktuellen Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarktes. Der Bericht zeigt die regionale Preis- und Umsatzentwicklung mit den jährlichen Veränderungen durch eine zusammengefasste Darstellung von Grundstücksdaten auf und dient damit der allgemeinen Marktorientierung und der Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Grundlage für die dargestellten Entwicklungen sind dabei statistische Auswertungen der Kaufpreissammlung, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird. Das verwendete, ausgewertete Datenmaterial stammt überwiegend aus dem Jahr 2016.

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

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

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

Ich möchte an dieser Stelle noch auf zwei Neuerungen eingehen, die der Gutachterausschuss erstmalig mit der Veröffentlichung des Grundstückmarktberichtes 2017 den Fachleuten und allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stellt.

Zum einen hat der Gutachterausschuss eine **Wohnlagenkarte** beschlossen, die Bielefeld in 4 unterschiedliche Wohnlagenkategorien einteilt: Es wird unterschieden nach einfachen, mittleren, guten und sehr guten Wohnlagen. Näheres finden Sie unter Kapitel 12.4.

Zum anderen stellt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses den **Immobilienrechner** online zur Verfügung. Die Wertermittlung kann schnell und überschlägig das Preisniveau für freistehende Ein- oder Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser oder auch Eigentumswohnungen errechnen. Damit wird nicht das mit sachverständiger Expertise erarbeitete Verkehrswertgutachten ersetzt, gleichwohl ist ein erster Anhaltspunkt zur Werteinschätzung möglich. Grundlage ist die aktuelle Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Sowohl die Wohnlagenkarte, als auch den Immobilienrechner finden Sie auf unserer Internetseite www.gutachterausschuss.bielefeld.de. Ferner wird dort auch für alle am Bielefelder Grundstücksmarkt Interessierten aktuell und umfassend über die Arbeit des

Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle informiert.

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

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Rainer Nuß
(Vorsitzender)

Inhaltsverzeichnis

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 4
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes 5
3 Allgemeines über Gutachterausschüsse in NRW 5
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle 6
3.2 Kaufpreissammlung 7
4 Grundstücksmarkt 2016 8
4.1 Anzahl der Kauffälle 8
4.2 Flächenumsatz 10
4.3 Geldumsatz 10
5 Unbebaute Grundstücke 11
5.1 Individueller Wohnungsbau 12
5.2 Geschosswohnungsbau 14
5.3 Gewerbliche Bauflächen 16
5.4 Erbbaurechtsbestellungen 17
5.5 Grundstücke im Außenbereich 17
5.6 Bodenwerte anderer Nutzungsarten 18
5.7 Erschließungskosten 18
6 Bebaute Grundstücke 19
7 Wohnungs- und Teileigentum 26
7.1 Wohnungseigentum 26
7.2 Teileigentum 30
8 Bodenrichtwerte 31
8.1 Gesetzlicher Auftrag 31
8.2 Bodenrichtwerte 31
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte 31
8.4 Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes 37
8.5 Bodenrichtwerte in der Innenstadt 38
9 Erforderliche Daten 41
9.1 Liegenschaftszinssätze 41
9.2 Rohertragsfaktor 44
9.3 Bodenpreisindexreihen 45
9.4 Baupreisindexreihen 45
9.5 Vergleich der Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser 46
9.6 Vergleich der Indexreihen für Wohnungseigentum 46
9.7 Sachwertfaktoren 46
9.8 Sachwertfaktorenfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2010 47
9.9 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte 49
9.10 Umrechnungskoeffizienten 50

9.11 Anwendungsbeispiele 51
10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 52
10.1 Entwicklung der Kapitalmarktzinsen 52
10.2 Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen 52
11 Mietübersicht 53
11.1 Mietspiegel für Wohnungen 53
11.2 Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen 54
12 Weitere Informationen 55
12.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten 55
12.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte 55
12.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung 56
12.4 Wohnlagenkarte 56
12.5 Grundstücksmarktbericht 57
12.6 Überregionaler Grundstücksmarktbericht 57
12.7 Immoblienmarktbericht Deutschland 57
12.8 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld 58
12.9 Benachbarte Gutachterausschüsse 58
Anlagen 59
Anlage 1 – Geographische Verteilung des Geldumsatzes 59
Anlage 2 – Geographische Verteilung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken 60
Anlage 3 – Wohnlagenkarte 61
Anlage 4 – Antrag auf Erstattung eines Gutachtens 63
Anlage 5 – Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung 65

Bielefeld, Oberzentrum in Ostwestfalen

Bielefeld, eine Stadt mit langer Tradition in Handel und Industrie gehört mit ca. 336.000 Einwohnern zu den 20 größten Städten Deutschlands. Um 1214 als Kaufmannsstadt von Hermann IV., Graf von Ravensberg, gegründet, hat sich Bielefeld kontinuierlich zu einem modernen Oberzentrum des ostwestfälischen Wirtschaftsraumes entwickelt.

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

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

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

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

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

Bielefeld ist eine Großstadt in Ostwestfalen mit rd. 336.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahre 2016. Als Ergebnis der Vorausrechnung der Stadt Bielefeld ist ein Anstieg der Bevölkerungszahl um 2,3 % bis zum Jahr 2045 zu erwarten: Das heißt basierend auf 334.100 Einwohnerinnen und Einwohnern zum Ende des Jahres 2015 und rd. 342.000 bis zum Jahr 2045. Im Einzelnen könnte auf Basis der aktuellen Trends ein Rückgang bei der Gruppe der Kinder und Jugendlichen im Alter von unter 18 Jahren um rd. 5,0 % und bei der Gruppe der Erwerbstätigen in der Altersgruppe von 18 bis 64 Jahren um rd. 4,5 % bis 2045 eintreffen. Im Gegensatz zu diesen vorgenannten Gruppen wird die Anzahl der Ruheständler 65 Jahre und älter stark zunehmend mit rd. 30,1 % prognostiziert.

Die statistischen Ergebnisse für die Stadt Bielefeld und ihrer Stadtbezirke werden detailliert im Demographiebericht 2016 beschrieben. Weitere umfangreiche Tabellen und Abbildungen sind auf den Seiten des Amtes für Demographie und Statistik der Stadt Bielefeld unter http://www.bielefeld.de/de/rv/ds_stadtverwaltung/presse/stas/ zu entnehmen.

Zum Ende des Jahres 2015 wurden für 2020 rd. 334.000 Einwohnerinnen und Einwohner prognostiziert. Diese Zahl war bereits Anfang 2016 erreicht. In den Jahren 2015 und 2016 wurden der Stadt knapp 4.100 Flüchtlinge zugwiesen, bei denen bereits absehbar ist, dass sie dauerhaft in Bielefeld wohnen werden. Die künftige Entwicklung ist noch nicht hinreichend belastbar abzusehen. Des Weiteren verzeichnet Bielefeld eine stetige Zunahme von Studierenden: Von 2006 bis Mitte 2016 eine Zunahme von rd. 41%.

Wie für andere Oberzentren in NRW stellt sich auch die Stadt Bielefeld auf die Herausforderung ein, viele hunderte von bezahlbaren Wohnungen in den

nächsten Jahren bereitzustellen. Neben der oft politisch umstrittenen Neuausweisung von bebaubaren Wohnflächen, sind bis 2020 die Konversion von Flächen des Bundes von militärischer in zivile Nutzungen (rd. 43 Hektar) und zusätzlich freiwerdender Wohnraum der Alliierten von etlichen hundert Wohneinheiten ein aktuelles städtisches Thema.

Wo gelebt und gewohnt wird, werden auch Arbeitsplätze in erreichbarer Nähe benötigt. So wird es beispielsweise zu einem stark erhöhten Bedarf an Flächen für Bildung und Gewerbe kommen. Bedarfsanalysen des Bauamtes gehen von einem Gewerbeflächenbedarf durch die Neuausweisung von rd. 86 Hektar Fläche und ferner der Aktivierung bereits vorhandener, aber nur sehr schwer nutzbarer Flächen von rd. 170 Hektar in den nächsten 20 Jahren aus.

Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt liegen auf der Hand: Entweder werden enger werdende Angebote zu weiter steigenden Immobilienpreisen führen, oder ein steigendes Umsatzvolumen bei gleichzeitig moderaten Steigerungsraten der Immobilienpreise, sofern es der Stadt Bielefeld gelingt neue Siedlungs- und Gewerbeflächen auszuweisen, ist die Folge.

Ebenfalls ein aktuelles Thema der Stadt Bielefeld und etlichen ihrer umliegenden Kommunen ist die künftige Zusammenarbeit in einer Regiopolregion.

Derzeitige Teilnehmer in alphabetischer Reihenfolge sind Bad Salzuflen, Enger, Gütersloh, Halle, Herford, Leopoldshöhe, Spenge, Steinhagen und Werther. Die Regiopolregion Bielefeld folgt dem Gedanken, dass sich die Einwohner *regiopol* verhalten. D.h. Angebote aus den Bereichen wie bspw. Arbeit, Wohnen, Schule und Bildung, Kultur, Einkauf und wirtschaftliche Beziehungen werden als Region ‚gelebt' und weniger im Sinne politischer Gebietskörperschaften. Darüber hinaus kann die Regiopolregion auch ein Format sein, um kommunale Aufgaben gemeinschaftlich, wirtschaftlicher und bürgernäher wahrzunehmen.

Derzeit umfasst die Regiopolregion rd. 675.000 Einwohner. Das sind 1/3 der Einwohnerzahl von OWL und 861 Quadratkilometer Fläche. Erste Themen werden fokussiert. Welche mittel- und langfristigen Auswirkungen dadurch auf Infrastruktur und Immobilienmarkt entstehen, bleibt zu beobachten.

Unter der Leitung der ECE-Projektmanagement GmbH & Co. KG wird gegenwärtig das Loom gebaut. Dieses Shopping-Center soll im September 2017 in der Bielefelder City im Bereich zwischen Bahnhof-, Stresemann- und Zimmerstraße eröffnet werden und ca. 100 einzelne Geschäfte beherbergen.

Änderungen der Passantenströme und ein anderes Einkaufsverhalten werden - so ist zu vermuten - den Einzelhandel in der Bielefelder Innenstadt neu herausfordern und durchaus auf den Wert der betroffenen Geschäftslagen wirken.

Weitere aktuelle Informationen über die Stadt Bielefeld erhalten Sie auch im Internet unter www.bielefeld.de.

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Stagnation der Kauffälle

Im vergangenen Jahr wurden in der Stadt Bielefeld 3107 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 255,8 ha und einem Geldumsatz von 733,7 Mio. € notariell beurkundet. Die Anzahl der Kauffälle ist nahezu gleich geblieben (Abschnitt 4.1).

Unbebaute Grundstücke

Quadratmeterpreise der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau leicht gestiegen

Dieser Teilmarkt ist in drei Marktsegmente unterteilt, und zwar Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau sowie für Gewerbeobjekte. Im individuellen Wohnungsbau ist im Berichtsjahr die Anzahl der verkauften Baugrundstücke gefallen, aber auch der Geldumsatz. Der Quadratmeterpreis normiert auf eine durchschnittliche Grundstücksgröße ist gegenüber dem Vorjahr um 2% gestiegen (Abschnitt 5.1).

Bebaute Grundstücke

Geldumsatz stagnierend

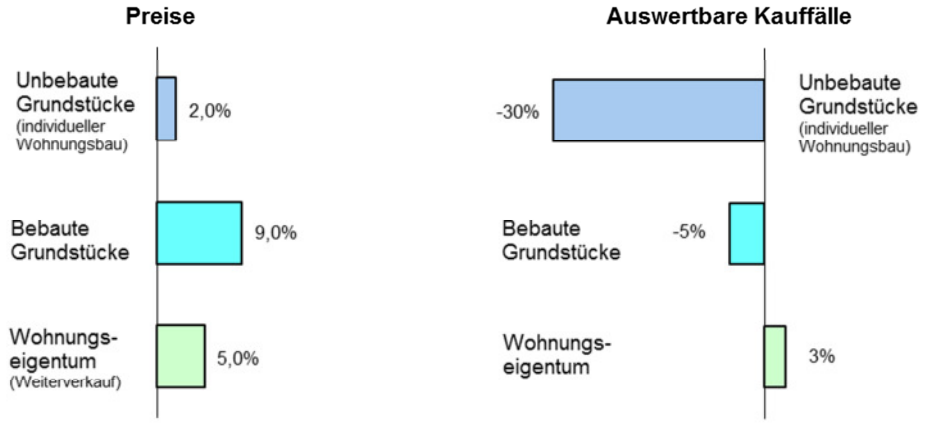
Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr um 5% gefallen. Der Geldumsatz ist auf nahezu gleichbleibendem Niveau. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken ist sehr uneinheitlich; die Preisentwicklung für den Teilmarkt Ein– und Zweifamilienhäuser betrug +9%. Weitere Details und die Angabe von Vergleichswerten in €/m² Wohnfläche ohne Bodenwert sind unter Abschnitt 6, Seite 19 dokumentiert.

Eigentumswohnungen

Anzahl der Verkäufe von Eigentums-wohnungen um 3% gestiegen

Die Anzahl der Verkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr um 3% gestiegen. Der Geldumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert, und zwar um 19%. Die Preisentwicklung für den Teilmarkt Altbauwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 5%, der Teilmarkt für Neubauwohnungen um 6% gestiegen, bei einem Preisniveau von durchschnittlich 2850 €/m² (Abschnitt 7.1).

Entwicklung in % gegenüber dem Vorjahr (Gesamtbetrachtung)



2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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

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

3 Allgemeines über Gutachterausschüsse in NRW

Rechtsgrundlagen

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

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

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

bestellt. Ihre Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Die im Gutachterausschuss tätigen Sachverständigen kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie aus dem Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Sie müssen die für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen. Über die im Rahmen des Ehrenamtes bekanntgewordenen Angelegenheiten haben die Mitglieder des Gutachterausschusses Verschwiegenheit zu wahren. Bei Vorliegen von Interessenkollisionen sind sie von der Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen.
Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und besonderer Bodenrichtwerte zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB ist das örtlich zuständige Finanzamt zu beteiligen, das für diesen Zweck eine Beschäftigte oder einen Beschäftigten mit besondere Sachkunde für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes als ehrenamtliches Mitglied in den Gutachterausschuss entsendet.

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

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

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

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören im Wesentlichen:

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

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

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

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

3.2 Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für:

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

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

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

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

4 Grundstücksmarkt 2016

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2016. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegenden Ergebnisse mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ausgewertet und für den jeweiligen Verwendungszweck zusammengefasst wurden. Hierfür wurden ausschließlich Kauffälle zur Auswertung herangezogen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, also keine Kauffälle, die ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beinhalten. Sie stellen somit ein generalisiertes Abbild des Immobilienmarktes dar.

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

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

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt lagen dem Gutachterausschuss im **Jahr 2016** in der Stadt Bielefeld

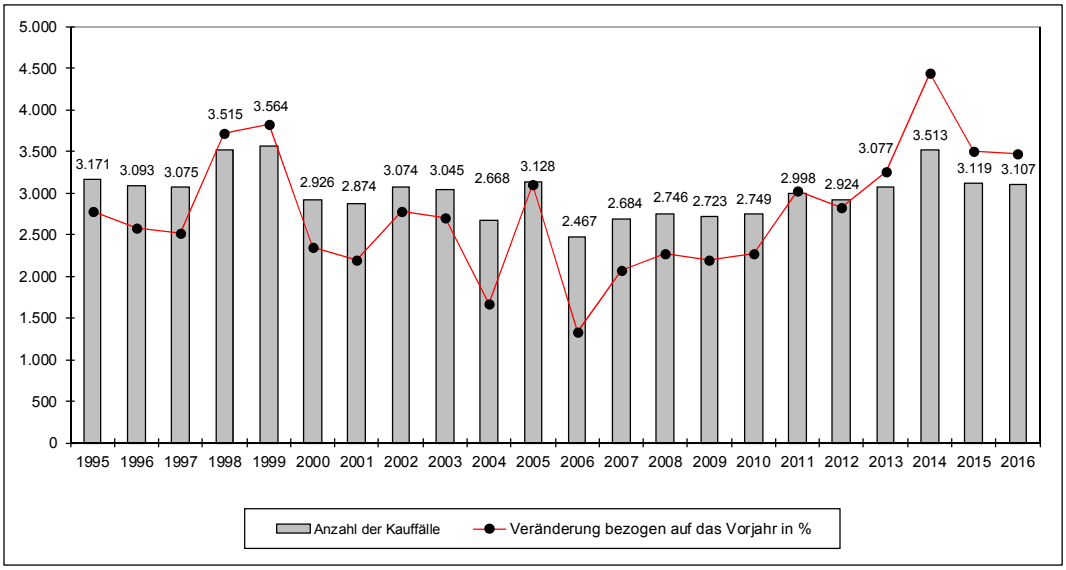


Abbildung 1

3107 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke vor. Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2015 nahezu gleichgeblieben. Das aktuelle Ergebnis von 3107 ist ein Wert für Bielefeld auf erhöhtem Niveau und bestätigt auch den Trend in NRW nach Immobilien.
Das Verhalten der Interessenten zum Kauf einer Immobilie hat sich im Vergleich zum vergangenen Jahr kaum verändert. Die gebrauchte Immobilie stand auch 2016 weiter im Fokus der Interessenten. Der Grundstücksmarkt in Bielefeld wurde in den vergangenen Jahren überwiegend durch das Wohnungseigentumsgeschäft bestimmt. Diese Tendenz setzt sich auch im Berichtsjahr fort. Der Marktanteil beträgt 46%. Der klassische Bereich der bebauten Grundstücke folgt mit einem Marktanteil von 38%. Die unbebauten Grundstücke (Bauplätze) belegen mit 7% ein kleineres Marktsegment.

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

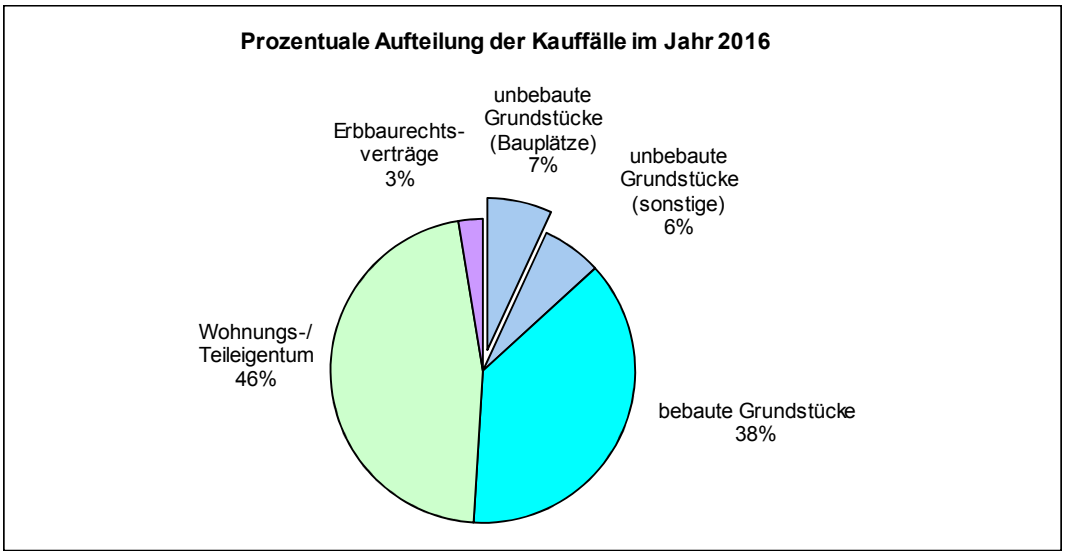


Abbildung 2

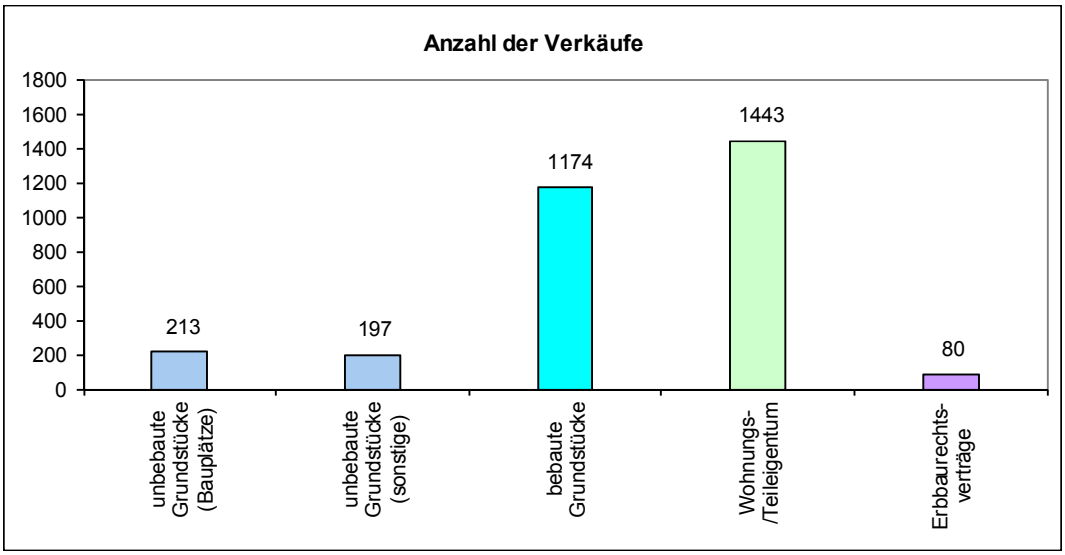


Abbildung 3

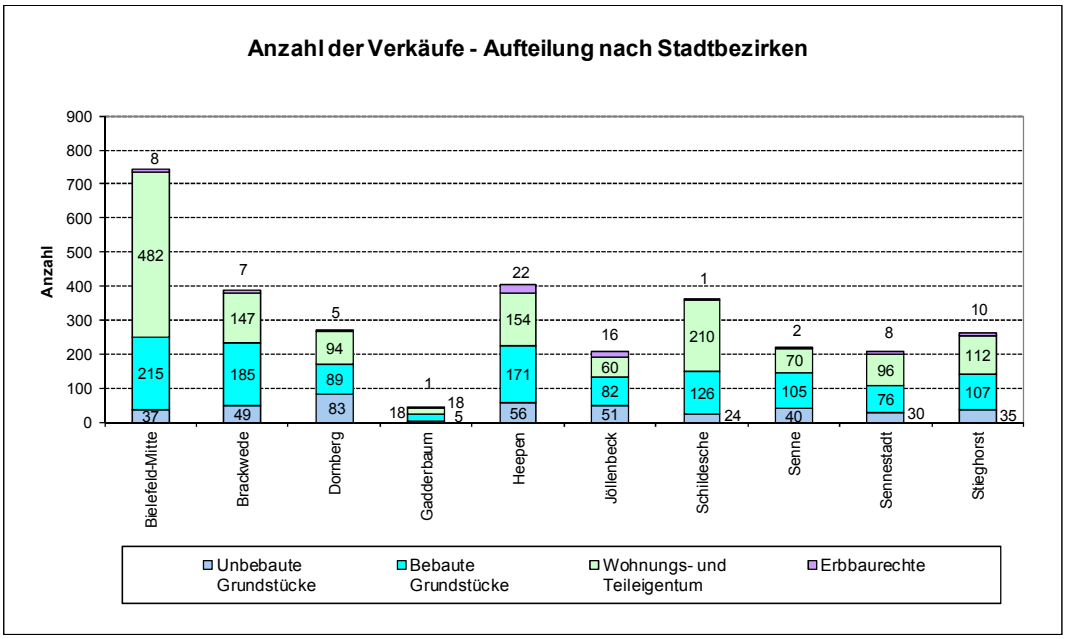


Abbildung 4

4.2 Flächenumsatz

ca. 1,3 % der Gesamtfläche von Bielefeld umgesetzt

Im Berichtsjahr wurden in Bielefeld Grundstücksflächen von insgesamt **255,8 ha** umgesetzt. Die Verteilung auf einzelne Teilmärkte zeigt Abbildung 5.

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

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

Flächenumsatz 2016 in Bielefeld

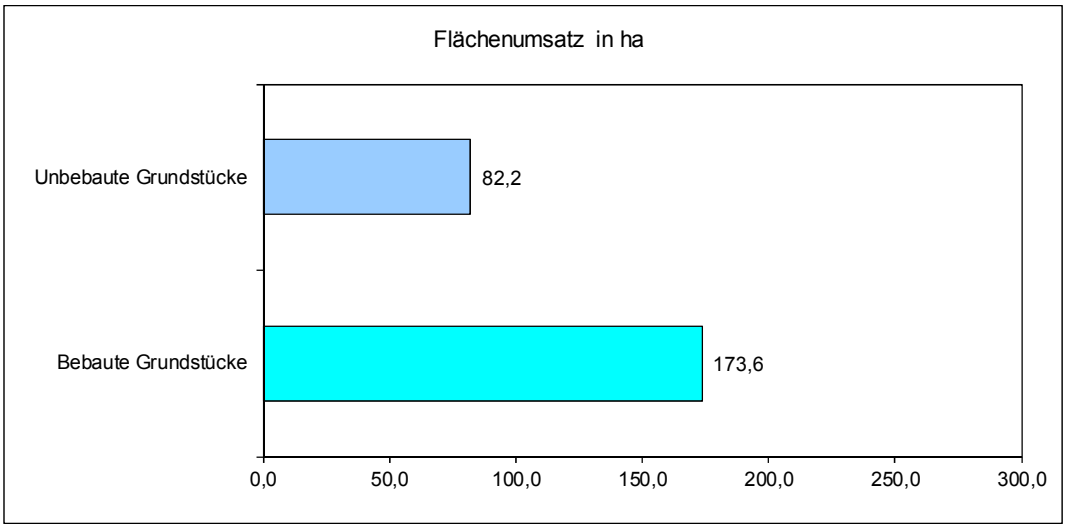


Abbildung 5

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr rd. **733,7 Mio. €**. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme um 7 %.

Die bebauten Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum haben zusammen einen Anteil von 89% am Geldumsatz, während die unbebauten Grundstücke mit 8% und die sonstigen Verkaufsfälle mit rd. 3% nur einen geringen Anteil am Geldumsatz ausmachen.

Geldumsatz 2016 in Bielefeld

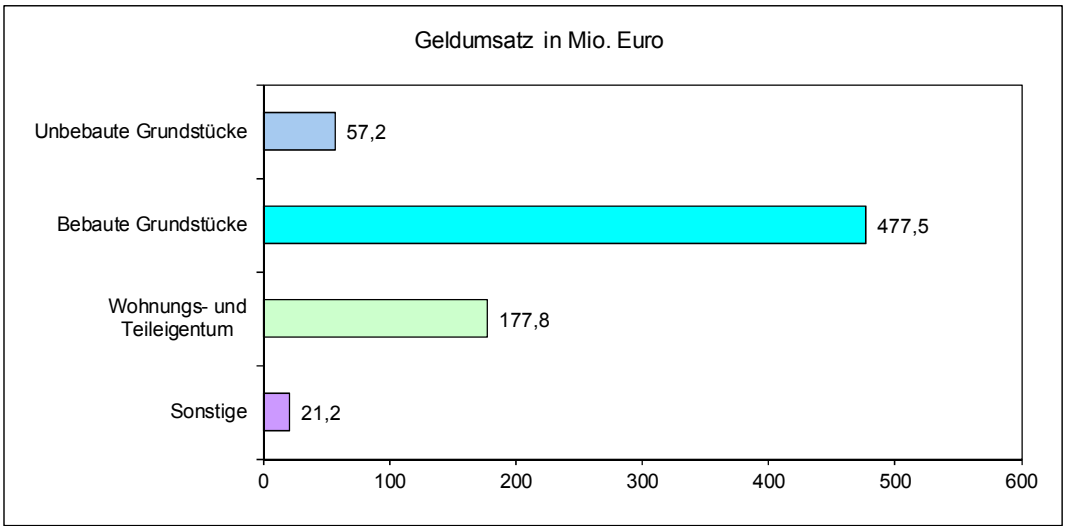


Abbildung 6

Die geographische Verteilung des Geldumsatzes in 2016 wird in der Anlage 1 visualisiert.

5 Unbebaute Grundstücke

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

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

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

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

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

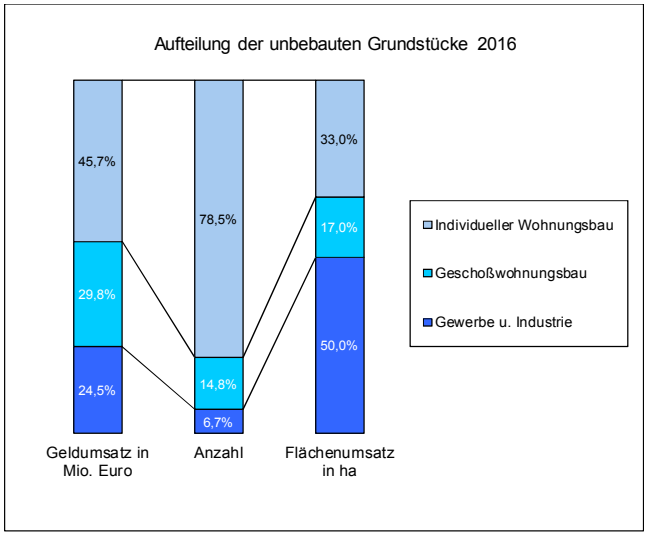


Abbildung 7

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

5.1 Individueller Wohnungsbau

- Umsätze

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

Rückgang der Anzahl der Kauffälle

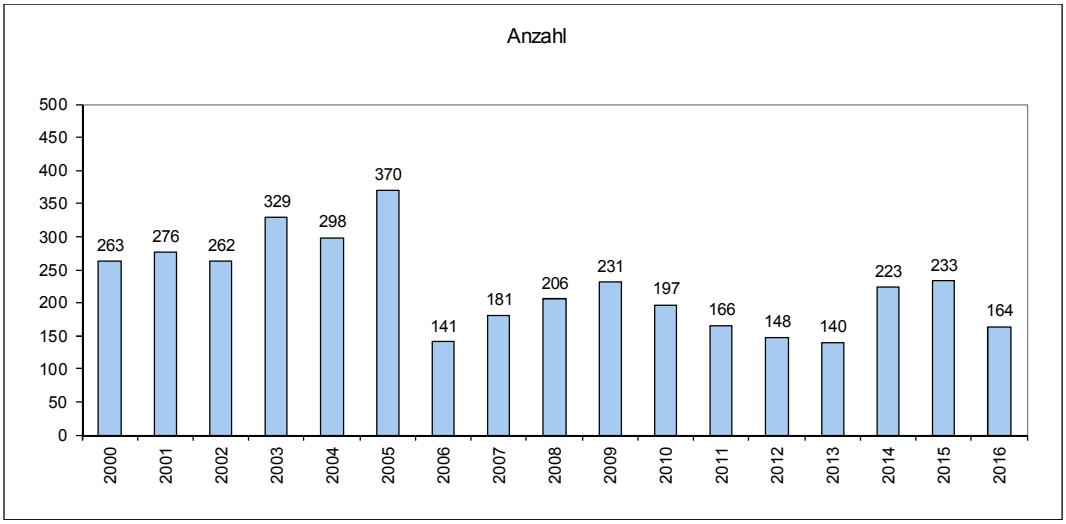


Abbildung 8

Flächenumsatz rückläufig

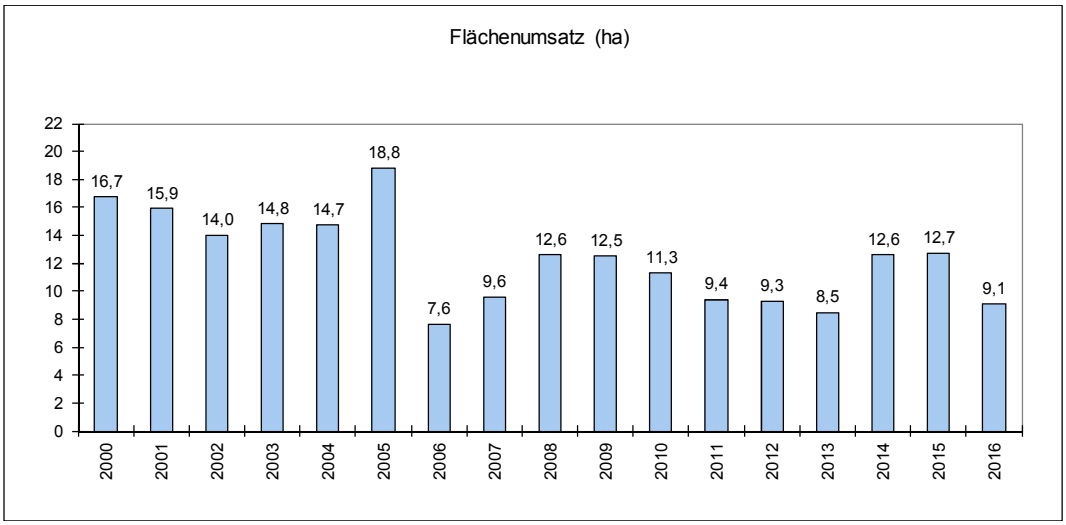


Abbildung 9

Geldumsatz gefallen

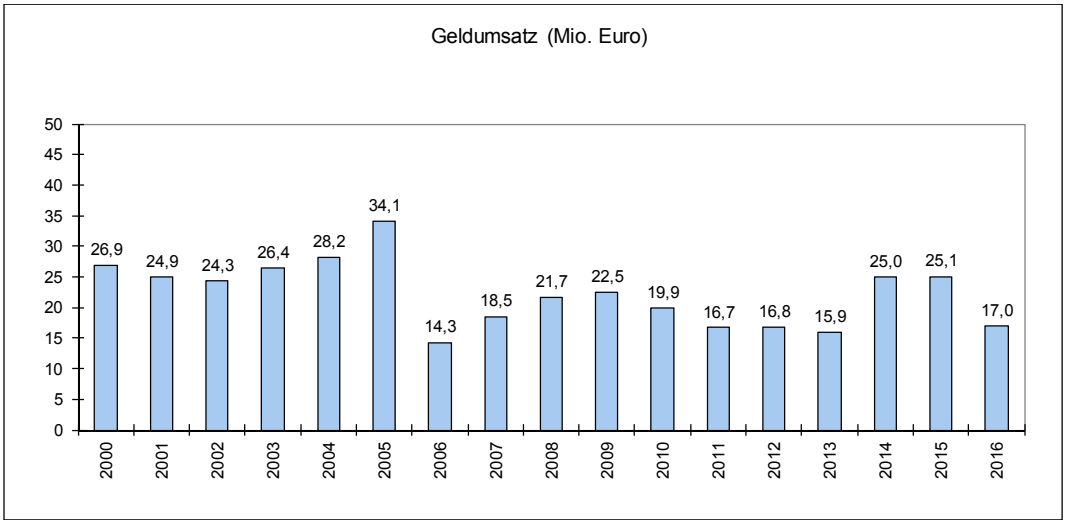
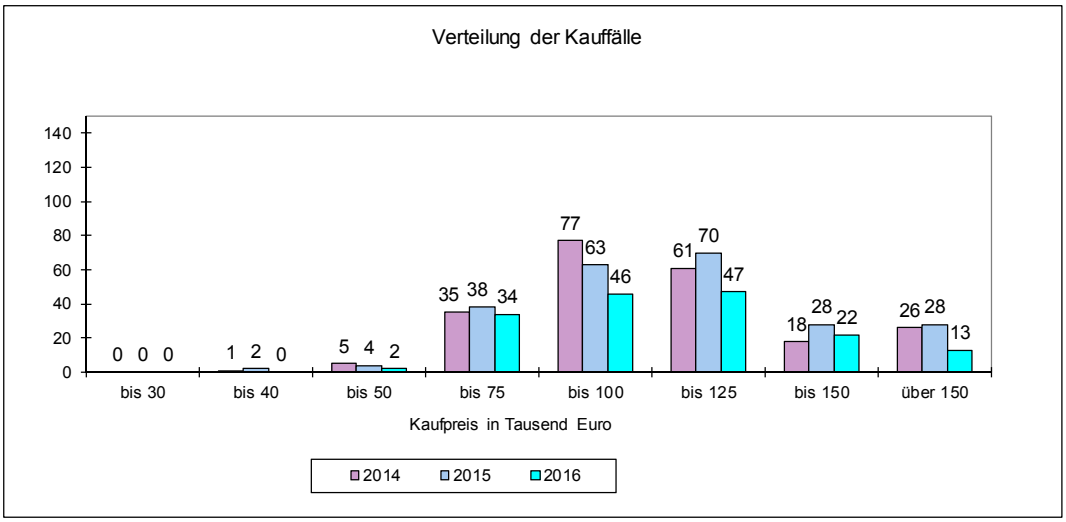


Abbildung 10

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



Verteilung der Kauffälle im Vergleich zu den beiden Vorjahren

Abbildung 11

• Preisentwicklung

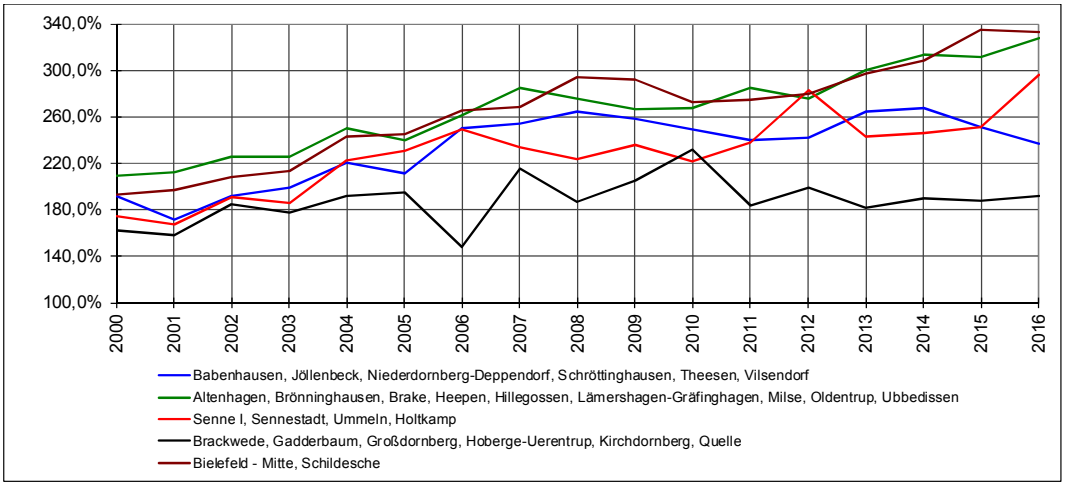
Bei der Preisentwicklung im individuellen Wohnungsbau ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis gegenüber dem Vorjahr um rd. 2% gestiegen.

Die langfristige Preisentwicklung zeigt in Bielefeld mehrere Phasen:

⇒ 1976 bis etwa 1983 stark steigende Preise
⇒ 1983 bis 1988 Beruhigung der Preisentwicklung, tlw. geringfügig rückläufige Preise
⇒ etwa 1988 bis 1998 kontinuierlicher Anstieg der Preise mit kurzen Unterbrechungen durch stagnierende oder leicht rückläufige Preise.
⇒ 1998 bis 2001 Beruhigung der Preisentwicklung
⇒ 2001 bis 2007 kontinuierlicher Anstieg
⇒ 2007 bis 2010 Stagnation mit örtlichen Schwankungen
⇒ 2010 bis 2016 kontinuierlicher Anstieg mit kurzen Unterbrechungen, aber auch rückläufige Phasen

Baulandpreise auf erhöhtem Niveau Gegenüber dem Vorjahr

In der nachfolgenden Abbildung ist die Preisentwicklung nach vergleichbaren Stadtteilen von Bielefeld seit 2000 dargestellt. Bei den Darstellungen handelt es sich um Indexreihen, d.h. es sind daraus keine Aussagen über die absolute Höhe der Grundstückswerte zu ziehen; diese können sehr unterschiedlich sein.
Die Entwicklung der Baulandpreise für das gesamte Stadtgebiet sind unter Abschnitt 9.3 ablesbar.



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

Abbildung 12

• Preisniveau

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

Höchster Baulandpreis in Bielefeld Mitte

Individueller Wohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m², erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	sehr gute/gute	mittlere	einfache
Bielefeld Mitte	460	250	170
Brackwede	370	245	150
Dornberg/Hoberge	420	280	
Gadderbaum	410	280	
Heepen	260	220	
Jöllenbeck/Theesen	290	245	
Schildesche	340	320	
Senne	340	235	185
Sennestadt		205	
Stieghorst/Hillegossen	235	235	

Tabelle 1

5.2 Geschosswohnungsbau

• Umsätze

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

Anzahl gestiegen

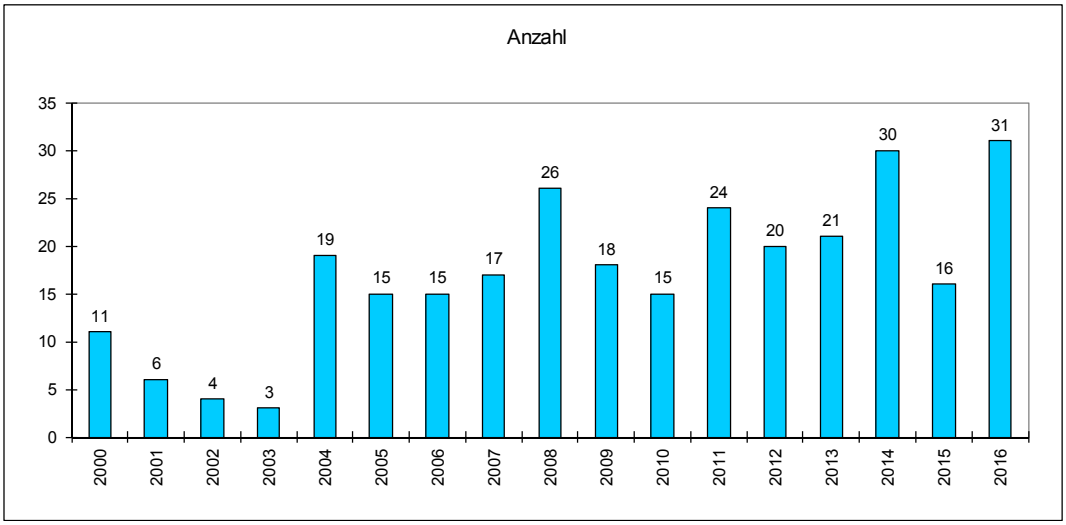
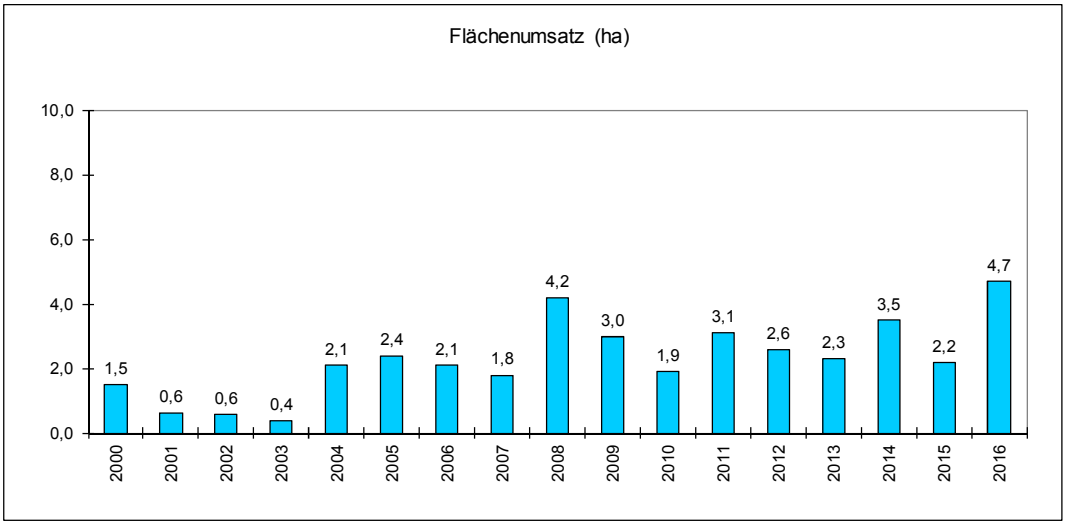
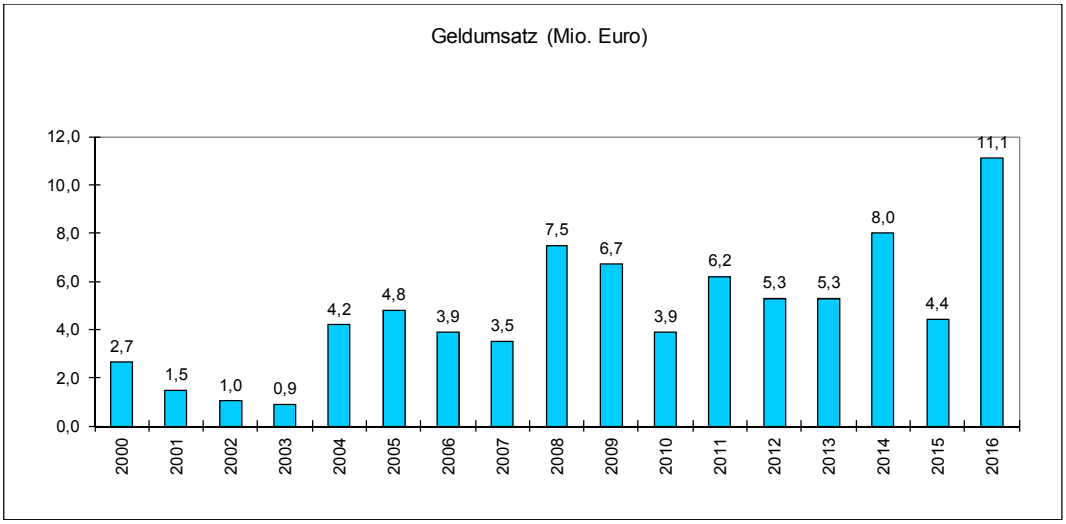


Abbildung 13



Flächenumsatz gestiegen

Abbildung 14



Geldumsatz stark gestiegen

Abbildung 15

- Preisentwicklung

Die Preisentwicklung im Geschosswohnungsbau ist im Berichtsjahr, bezogen auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis deutlich um rd. 18% gestiegen.

- Preisniveau

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

Geschoßwohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m², erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	sehr gute/gute	mittlere	einfache
Bielefeld Mitte	400	310	
Brackwede	360	245	200
Dornberg/Hoberge		240	
Gadderbaum		320	
Heepen	300	260	
Jöllenbeck/Theesen		240	210
Schildesche	370	280	
Senne		220	160
Sennestadt	230	215	
Stieghorst/Hillegossen		215	205

Typische Baulandpreise für den Geschoss-wohnungsbau

Tabelle 2

5.3 Gewerbliche Bauflächen

- Umsätze

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

Anzahl leicht gefallen

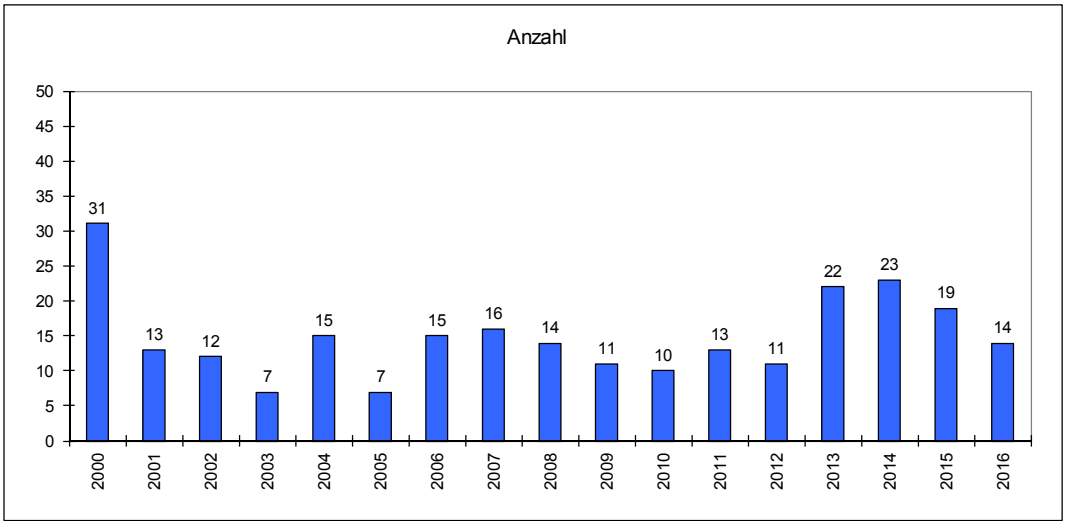


Abbildung 16

Flächenumsatz gestiegen

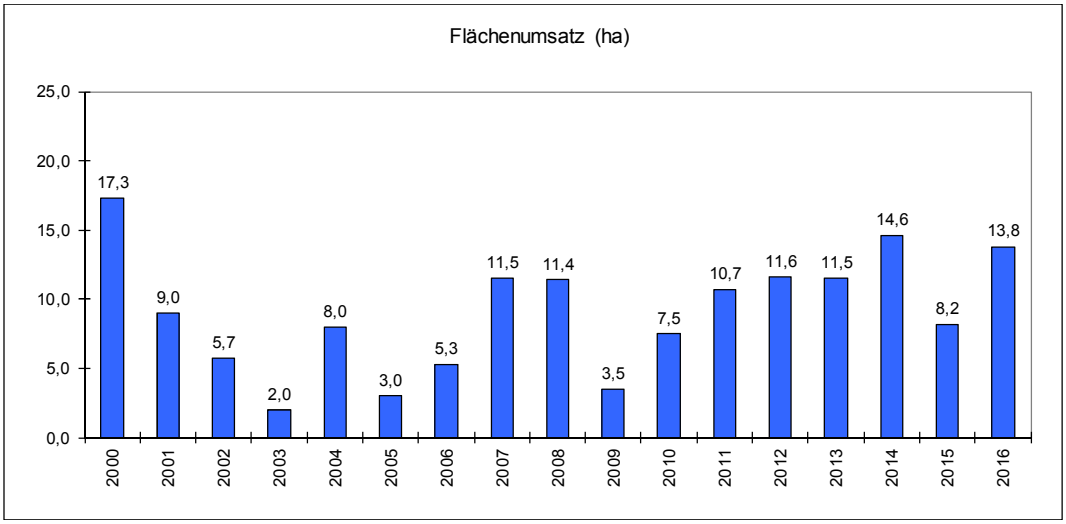


Abbildung 17

Geldumsatz leicht rückläufig

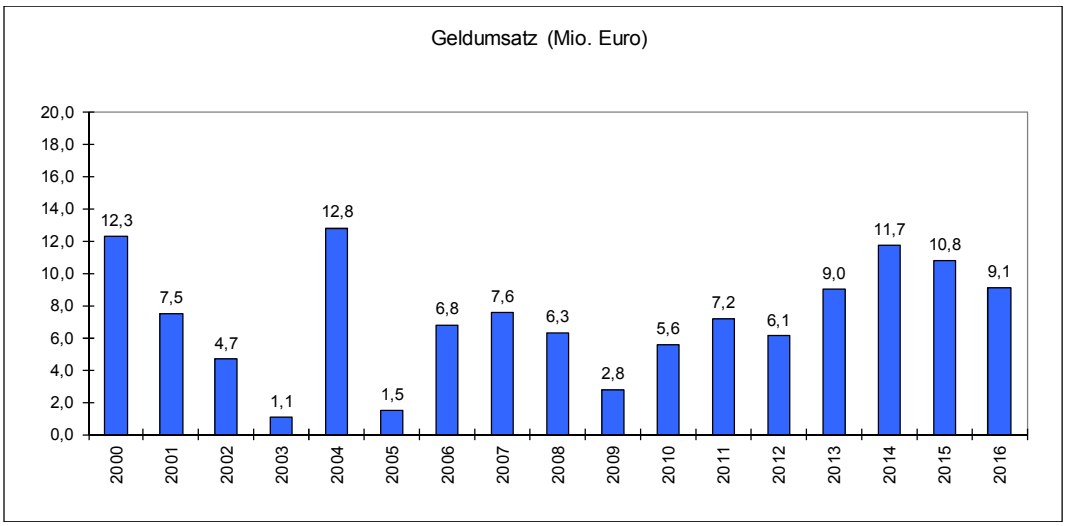


Abbildung 18

• Preisentwicklung

Bei der Preisentwicklung für gewerbliche Bauflächen wurde eine im Durchschnitt leicht rückläufige Tendenz verzeichnet, und zwar um 4%.

leichter Rückgang bei gewerblichen Baulandpreisen

• Preisniveau

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

Gewerbe u. Industrie			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m², erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	einfache
Bielefeld Mitte	210	135	
Brackwede	75	65	
Dornberg/Hoberge		60	
Gadderbaum		85	
Heepen		75	
Jöllenbeck/Theesen		60	
Schildesche		140	
Senne		65	
Sennestadt		65	
Stieghorst/Hillegossen	145	65	

Typische Baulandpreise für Gewerbenutzung

Tabelle 3

5.4 Erbbaurechtsbestellungen

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

rd. 2,3%

Erbbauzins auf gleichem Niveau

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

5.5 Grundstücke im Außenbereich

• Bodenwert für Ackerland/Forstwirtschaftliche Fläche

Kaufverträge über Veräußerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) lagen im Jahr 2016 nur in geringer Anzahl vor. Aufgrund dessen wird der Durchschnittswert von rd. 3,65 €/m² ohne Veränderung fortgeschrieben. Im Bereich der forstwirtschaftlich genutzten Flächen bleibt das Wertniveau auf rd. 1,70 €/m² einschließlich Aufwuchs bestehen.

Wert für Ackerland in 2016 gleichbleibend

• Bodenwert für Grünland

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

• Bodenwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich

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

5.6 Bodenwerte anderer Nutzungsarten

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

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

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

5.7 Erschließungskosten

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

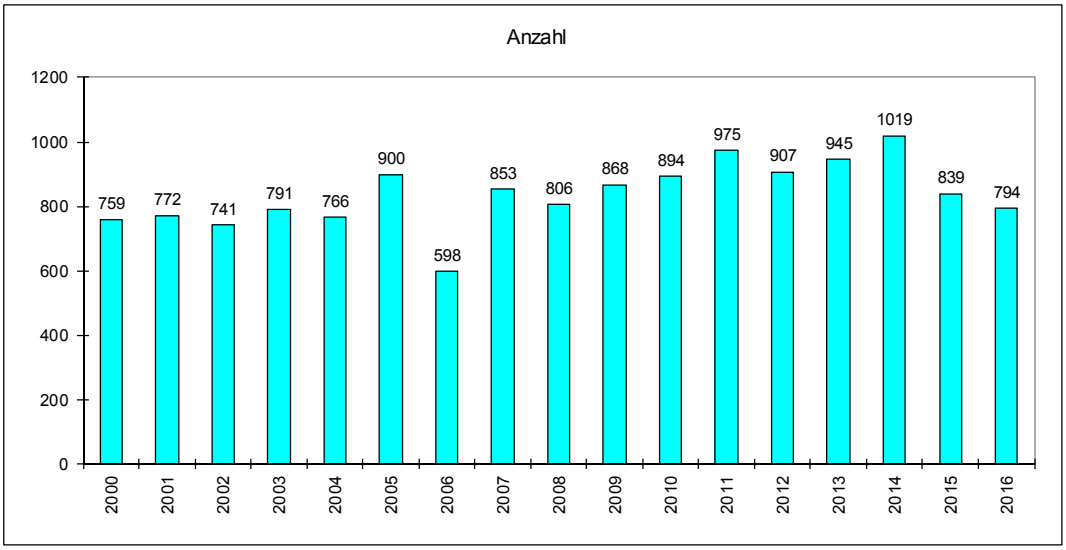
Die Anpassung ist entsprechend der Nutzungsart zu differenzieren.

- Wohn- / Mischnutzung Ø 20 €/m²
- Gewerbe- / Industrienutzung Ø 10 €/m²

6 Bebaute Grundstücke

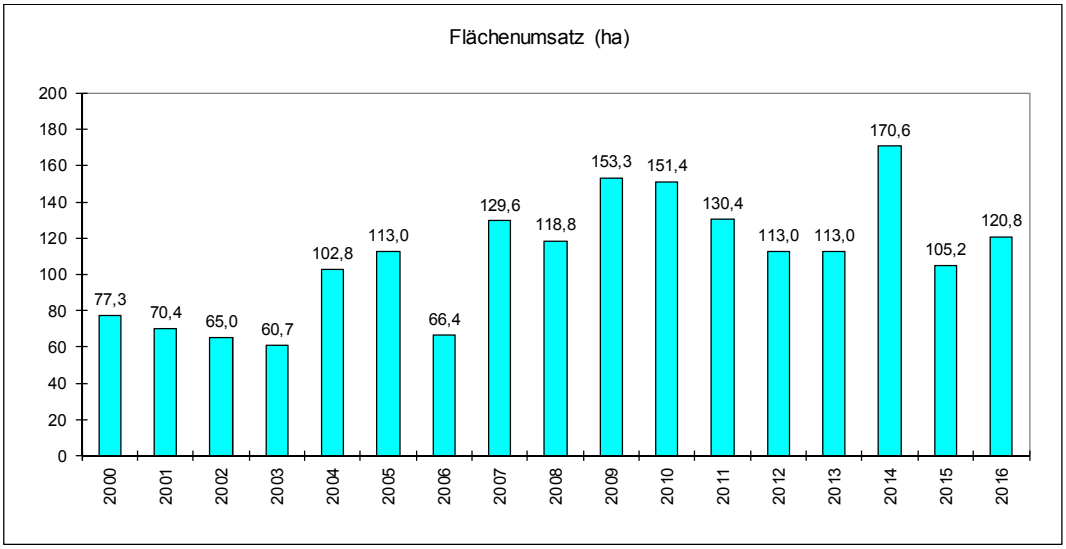
- Umsätze

Mit einem Volumen von 434,9 Mio. € bei 875 **auswertbaren Kauffällen** haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am gesamten Geldumsatz.
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung nach der Anzahl der Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz seit 2000 dargestellt.



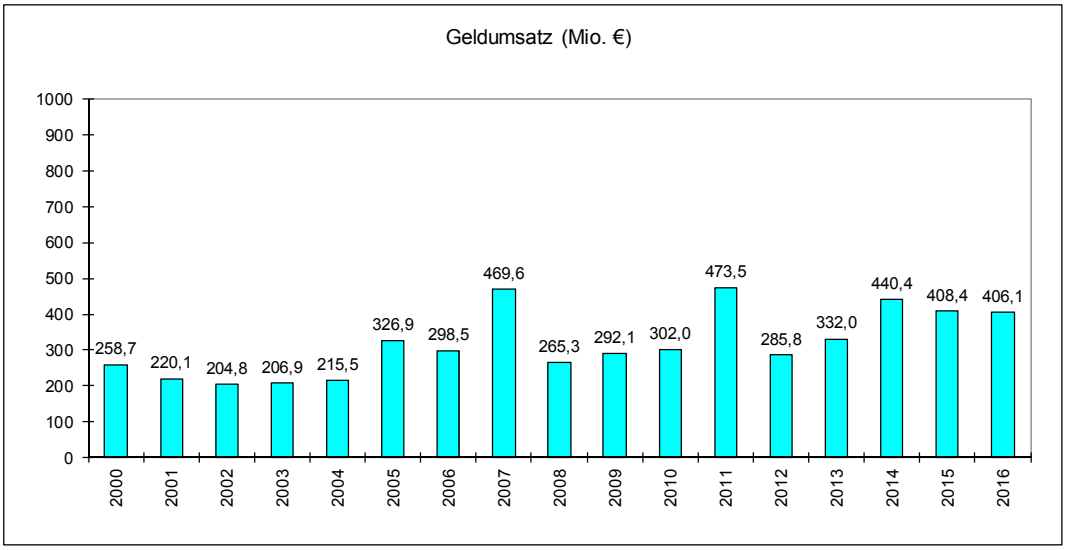
Anzahl gefallen

Abbildung 19



Flächenumsatz gestiegen

Abbildung 20



Geldumsatz stagnierend

Abbildung 21

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

Verteilung der Kauffälle im Vergleich zu den beiden Vorjahren

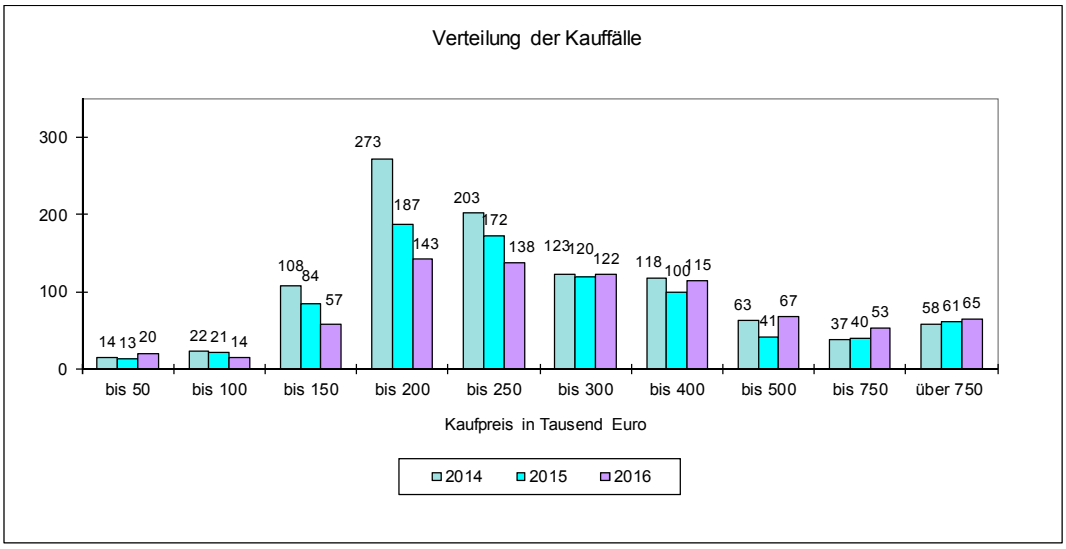


Abbildung 22

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

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

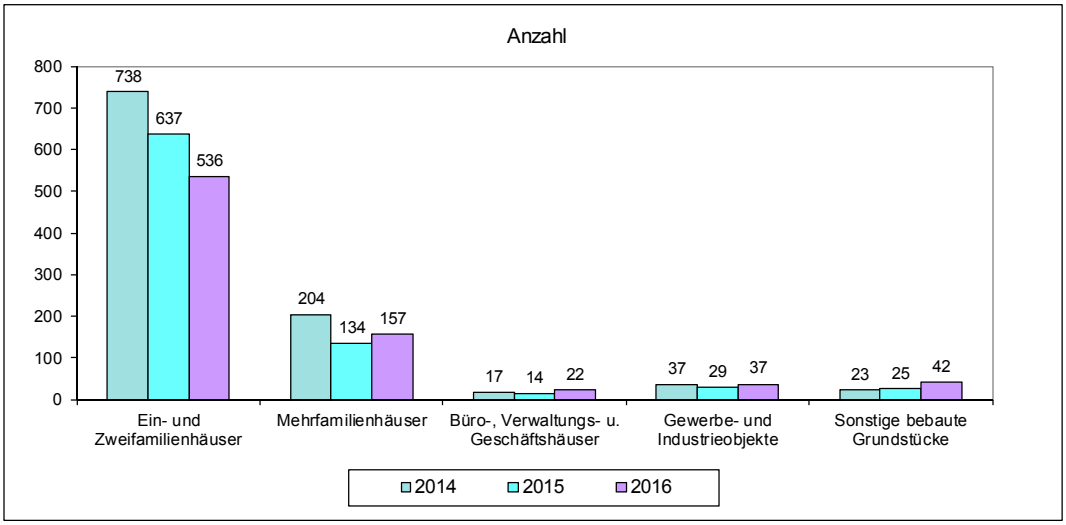


Abbildung 23

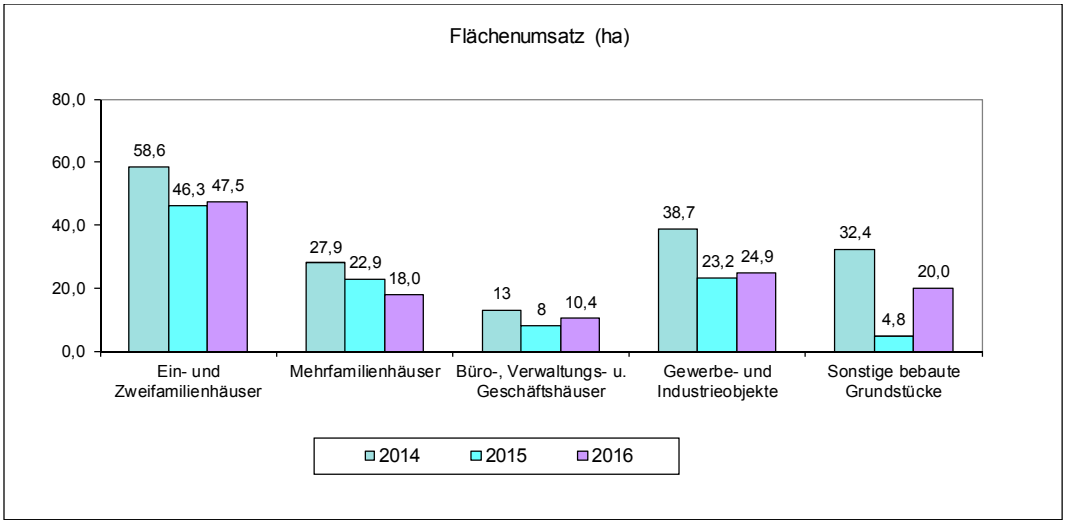


Abbildung 24

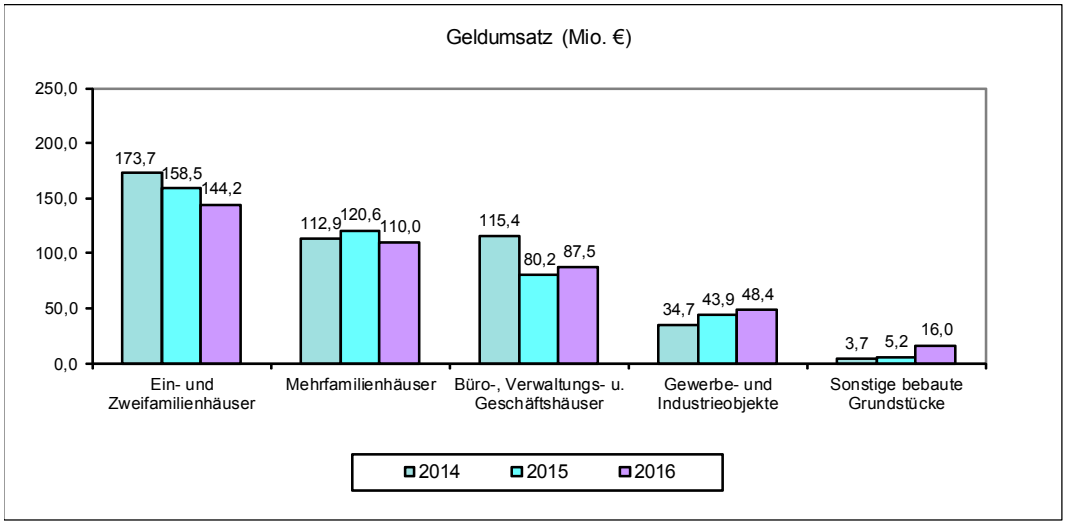
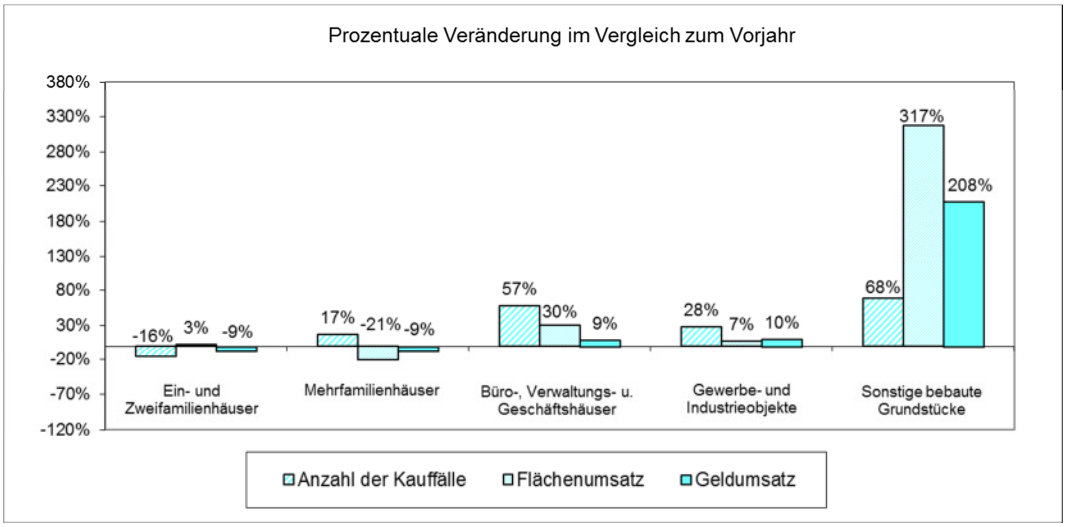


Abbildung 25



Veränderung der Angaben im Vergleich zum Vorjahr in Prozent

Abbildung 26

- Preisentwicklung

Um eine brauchbare Aussage über die Preisentwicklung von bebauten Grundstücken zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle zu normieren. Die dargestellte Preisentwicklung umfasst Neu– und Altbauten, differenziert nach Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern in mittlerer Wohnlage. Bei Verkäufen von neu erstellten Immobilien können in der Regel die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung usw. aus den Verträgen entnommen werden. Bei älteren Immobilien werden diese Daten in der Regel nicht in den Verträgen angegeben. Sie werden von der Geschäftsstelle durch Fragebögen erhoben. Die Auswertung ergab, dass im Segment der bebauten Grundstücke im Mittel eine Erhöhung von 9% eingetreten ist.

- Preisniveau

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

Siehe Tabelle 4

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

- Preisniveau (Ein- und Zweifamilienhäuser)

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

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des bebauten Erbbaurechts.

		Konstante		**Baujahr**		**Standardstufe**
				x		x
Vergleichswert (€/m²)	=	-18468,94	+	9,355455	+	366,447191

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

Auswertekriterien	
Teilmarkt	Weiterverkauf
Bodenrichtwert	130 bis 400 €/m²
Baujahr des Gebäudes	1925 bis 2013
Standardstufe	einfach bis gehoben
Grundstücksgröße	265 bis 1321 m²
Wohnfläche	96 bis 333 m²

Merkmale	**Koeffizienten**
Konstante	-18468,94
Baujahr des Gebäudes	9,355455
Standardstufe (1,0 = sehr einfach - 2,0 = einfach 3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)	366,447191
Stichprobe	124
Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,85
Standardfehler	153,64

Beispiel			
		=	-18468,94
1989 x	9,355455	=	18608,00
2,0 x	366,447191	=	732,89
	Summe	=	871,96 €
	rd.	=	**850,00 €**

Werte ohne Bodenwert

Baujahr	Standardstufe 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	von (€/m²)	Mittelwert **ohne Bodenwert** (€/m²)	bis (€/m²)
1959	2,0	450,00 €	600,00 €	750,00 €
1969	2,0	550,00 €	700,00 €	850,00 €
1979	2,0	650,00 €	800,00 €	950,00 €
1989	2,0	700,00 €	850,00 €	1.000,00 €
1999	2,0	800,00 €	950,00 €	1.100,00 €
2009	2,0	900,00 €	1.050,00 €	1.200,00 €
2013	2,0	950,00 €	1.100,00 €	1.250,00 €

Tabelle 4.1

• Preisniveau (Reihen- und Doppelhäuser)

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

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des bebauten Erbbaurechts.

		Konstante		Baujahr		Standardstufe
				x		x
Vergleichswert (€/m²)	=	-25974,28	+	13,363488	+	195,315699

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

Auswertekriterien	
Teilmarkt	Weiterverkauf
Bodenrichtwert	130 bis 340 €/m²
Baujahr des Gebäudes	1923 bis 2013
Standardstufe	einfach bis gehoben
Grundstücksgröße	173 bis 672 m²
Wohnfläche	70 bis 196 m²

Merkmale	**Koeffizienten**
Konstante	-25974,28
Baujahr des Gebäudes	13,363488
Standardstufe (1,0 = sehr einfach - 2,0 = einfach 3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)	195,315699
Stichprobe	100
Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,80
Standardfehler	163,53

Beispiel			
		=	-25974,28
1989 x	13,363488	=	26579,98
2,0 x	195,3157	=	390,63
	Summe	=	996,33 €
	rd.	=	**1.000,00 €**

Baujahr	Standardstufe 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	von (€/m²)	Mittelwert **ohne Bodenwert** (€/m²)	bis (€/m²)
1959	2,0	440,00 €	600,00 €	760,00 €
1969	2,0	590,00 €	750,00 €	910,00 €
1979	2,0	690,00 €	850,00 €	1.010,00 €
1989	2,0	840,00 €	1.000,00 €	1.160,00 €
1999	2,0	990,00 €	1.150,00 €	1.310,00 €
2009	2,0	1.090,00 €	1.250,00 €	1.410,00 €
2013	2,0	1.140,00 €	1.300,00 €	1.460,00 €

Werte ohne Bodenwert

Tabelle 4.2

- Preisniveau (Garagen)

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

Garagenwerte ohne Bodenwert

Baujahres-klasse	Anzahl der ausge-werteten Kauffälle	Preisspanne **ohne Bodenwert** (in €) von	Ø	bis	Standard-abweich-ung (in €)
Garagen					
... bis 1949	1	keine signifikante Aussage möglich			
1950 bis 1959	8	1.600	1.850	2.100	230 €
1960 bis 1969	37	1.650	1.950	2.250	276 €
1970 bis 1979	19	2.150	2.500	2.850	339 €
1980 bis 1989	15	2.700	3.450	4.200	754 €
1990 bis 1999	3	4.300	5.200	6.100	907 €
2000 bis 2009	6	5.300	6.500	7.700	1.201 €
ab 2010 …	2	keine signifikante Aussage möglich			

Tabelle 5

Anwendungsbeispiel für eine genäherte Verkehrswertermittlung :

Doppelhaushälfte, Baujahr 1989, Wohnfläche 100 m², einfache Standardstufe, Grundstücksgröße 400 m². Wie hoch ist näherungsweise der Verkehrswert?

Erforderliche Informationen :

Tabellenwert (S. 23) oder Funktionswert (S. 23)
Bodenrichtwert (BRW) (www.borisplus.nrw.de oder www.gutachterausschuss.bielefeld.de oder Tel. 0521 - 51 2678)
Sachwertfaktor für Reihen- und Doppelhäuser Ø 1,00
Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser Ø 0,93
Faktor für Außenanlagen Ø 1,05

Berechnung :

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 250 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) und muss noch mit Hilfe des Sachwertfaktors zwingend marktangepasst werden.
Der marktangepasste Tabellenwert für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser, Baujahr 1989 beträgt 1250 €/m² Wohnfläche ohne Bodenwert und ohne wertbestimmende Merkmale (z.B. Nebengebäude, besondere Bauteile etc.).
Da der Bodenwert über den Bodenrichtwert noch nicht marktangepasst ist, muss er entsprechend über den oben stehenden Sachwertfaktor korrigiert werden.

	Bodenwert	= Grundstücksgröße	x	BRW	x	Faktor		
		= 400 m²	x	250 €/m²	x	1,00	=	100.000 €
+	Gebäudewert	= Tabellenwert	x	Wohnfläche	x	Faktor		
		= 1000 €/m²	x	100 m²	x	1,05	=	105.000 €

gegebenenfalls ist ein Zu- oder Abschlag vorzunehmen!

=	Verkehrswert	= Bodenwert	+	Gebäudewert		
		= 100.000 €	+	105.000 €	=	205.000 €

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

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

Unter www.borisplus.nrw.de besteht mit dem Produkt **„Allgemeine Preisauskunft“** eine weitere Möglichkeit, pauschale Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäusern abzurufen.

7 Wohnungs- und Teileigentum

Mit einer Anzahl von 1093 Kauffällen stellt das Wohnungseigentum den stärksten Teilmarkt dar. Der Teilmarkt „Teileigentum“ wird im Folgenden gesondert behandelt.

7.1 Wohnungseigentum

- Umsätze

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

Anzahl um 3% gestiegen

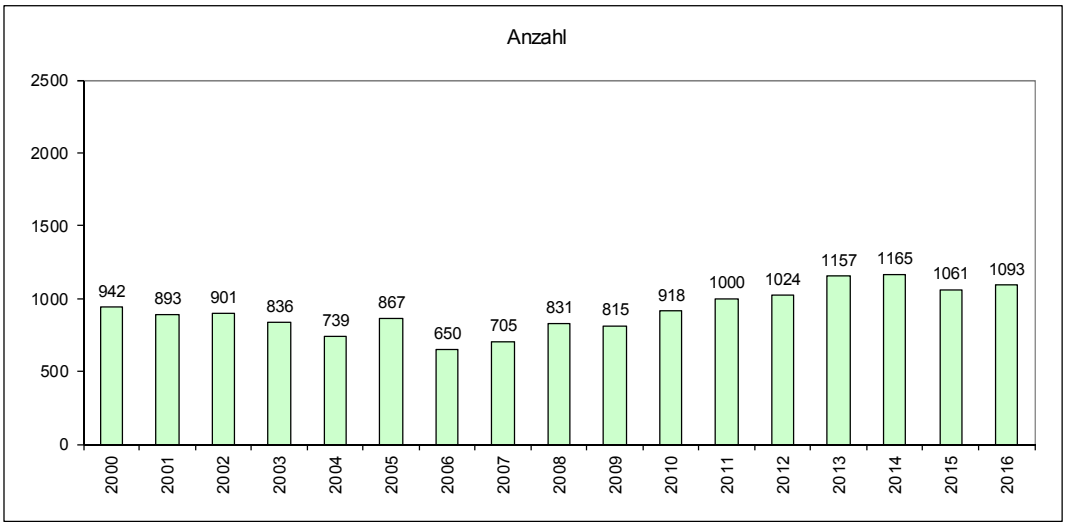


Abbildung 27

Steigung des Geldumsatzes

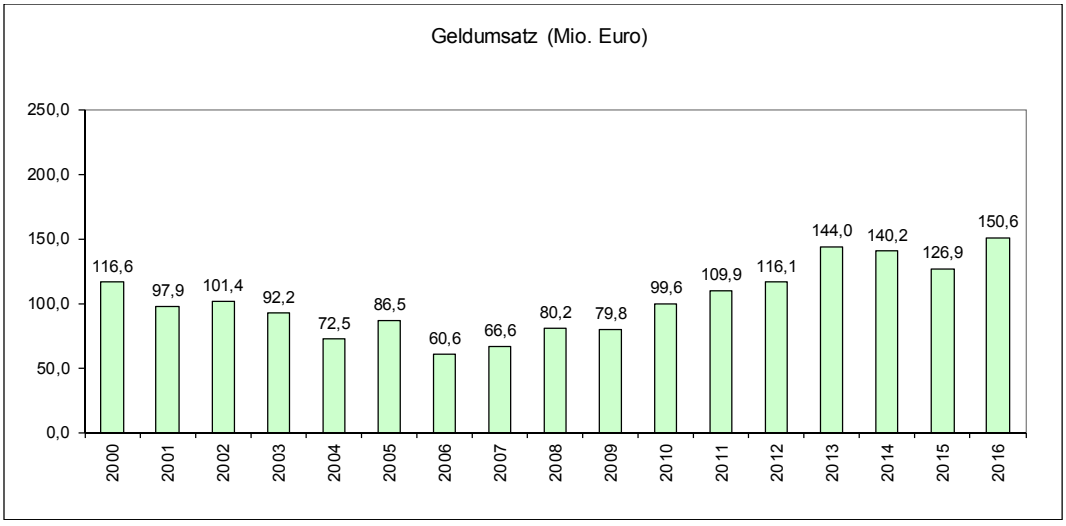
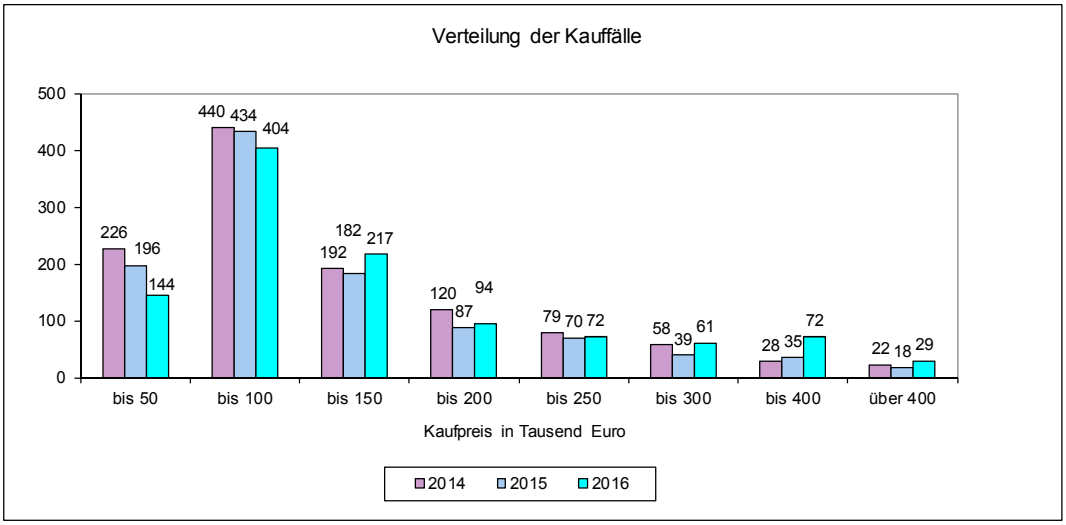


Abbildung 28

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

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



Verteilung der Kauffälle im Vergleich zu den beiden Vorjahren

Abbildung 29

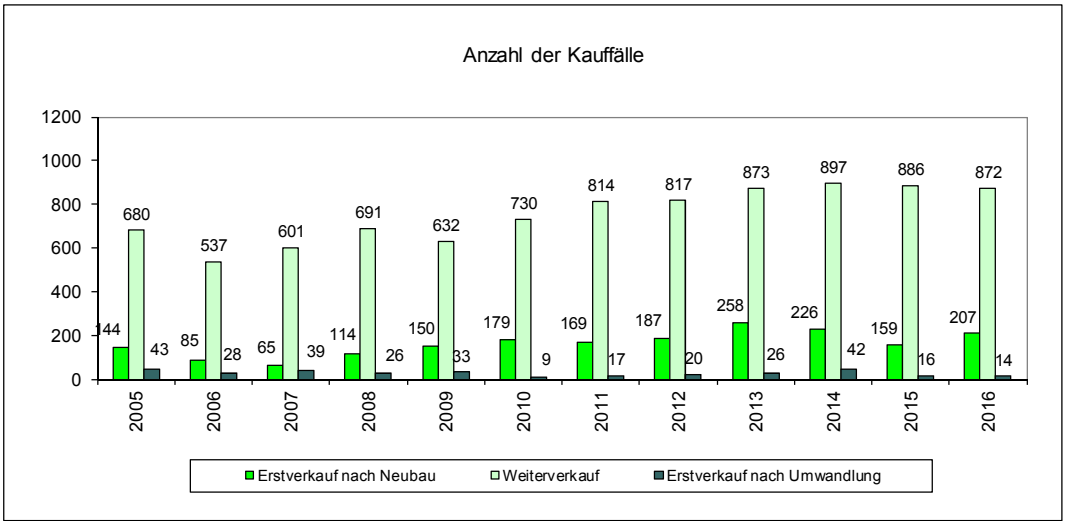


Abbildung 30

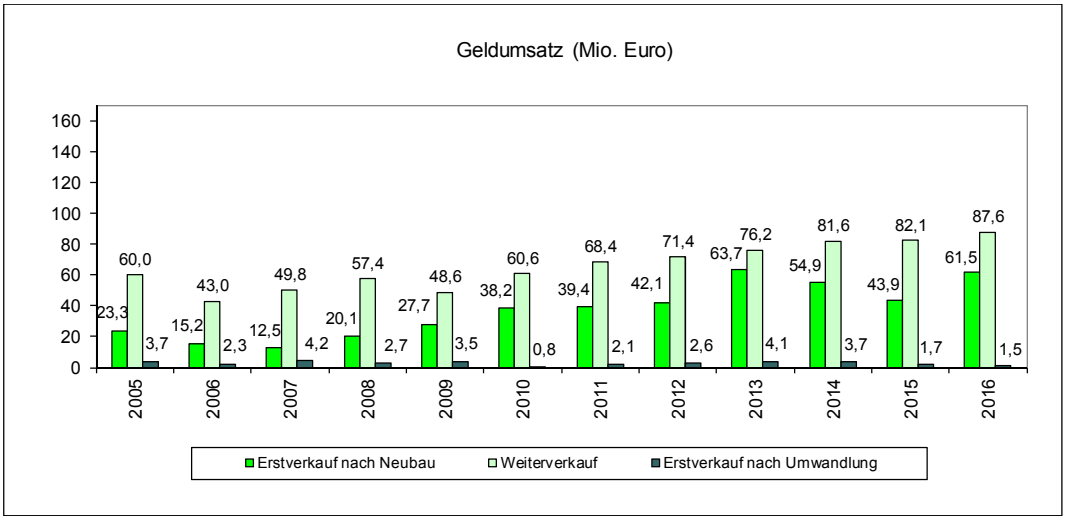


Abbildung 31

- Preisentwicklung

Um eine Aussage über die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle zu normieren. Der Erstverkauf nach Neubau entspricht einem Anteil von rd. 41% des Geldumsatzes. Dies entspricht einem Anteil von nur rd. 19%, bezogen auf die gesamte Anzahl der Kauffälle. Diesen Verträgen können in der Regel die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksanteil, Ausstattung usw., entnommen werden. Bei älteren Wohnungen (Weiterverkäufe) oder Umwandlungen sind diese Daten in den Verträgen nicht vorhanden.

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

- Preisniveau (Weiterverkauf)

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

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbbaurechts.

		Konstante		Bodenrichtwert		Baujahr		Ausstattungsfaktor		Anzahl der Wohnungen
				x		x		x		x
Vergleichswert (€/m²)	=	-18608,18	+	2,113064	+	9,616930	+	151,204993	+	-6,919388

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

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

Auswertekriterien	
Teilmarkt	Weiterverkauf
Bodenrichtwert	150 bis 490 €/m²
Baujahr des Gebäudes	1905 bis 2013
Ausstattung	einfach bis gehoben
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	2 bis 80
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet
Wohnfläche	21 bis 209 m²

Merkmale	**Koeffizienten**
Konstante	-18608,18
Bodenrichtwert	2,113064
Baujahr des Gebäudes	9,616930
Ausstattungsfaktor (1,0 = sehr einfach - 2,0 = einfach 3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)	151,2050
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	-6,91939
Stichprobe	379
Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,64
Standardfehler	205,58

Beispiel				
			=	-18608,18
200 €/m²	x	2,113064	=	422,61
1972	x	9,616930	=	18964,59
3,0	x	151,2050	=	453,61
4	x	-6,91939	=	-27,68
		Summe	=	1.204,96 €
		rd.	=	**1.200,00 €**

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

Baujahr	Boden-richtwert (€/m²)	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m²)	bis (€/m²)
1959	100	2,0	4	490,00 €	700,00 €	910,00 €
1969	100	2,0	4	590,00 €	800,00 €	1.010,00 €
1979	100	2,0	4	690,00 €	900,00 €	1.110,00 €
1989	100	2,0	4	790,00 €	1.000,00 €	1.210,00 €
1999	100	2,0	4	890,00 €	1.100,00 €	1.310,00 €
2009	100	2,0	4	990,00 €	1.200,00 €	1.410,00 €
2013	100	2,0	4	1.040,00 €	1.250,00 €	1.460,00 €

Baujahr	Boden-richtwert (€/m²)	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m²)	bis (€/m²)
1959	200	3,0	4	900,00 €	1.100,00 €	1.300,00 €
1969	200	3,0	4	990,00 €	1.200,00 €	1.410,00 €
1979	200	3,0	4	1.040,00 €	1.250,00 €	1.460,00 €
1989	200	3,0	4	1.140,00 €	1.350,00 €	1.560,00 €
1999	200	3,0	4	1.240,00 €	1.450,00 €	1.660,00 €
2009	200	3,0	4	1.340,00 €	1.550,00 €	1.760,00 €
2013	200	3,0	4	1.390,00 €	1.600,00 €	1.810,00 €

inklusive Bodenwertanteil

Baujahr	Boden-richtwert (€/m²)	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m²)	bis (€/m²)
1959	300	3,0	4	1.100,00 €	1.300,00 €	1.500,00 €
1969	300	3,0	4	1.190,00 €	1.400,00 €	1.610,00 €
1979	300	3,0	4	1.290,00 €	1.500,00 €	1.710,00 €
1989	300	3,0	4	1.390,00 €	1.600,00 €	1.810,00 €
1999	300	3,0	4	1.490,00 €	1.700,00 €	1.910,00 €
2009	300	3,0	4	1.540,00 €	1.750,00 €	1.960,00 €
2013	300	3,0	4	1.590,00 €	1.800,00 €	2.010,00 €

Baujahr	Boden-richtwert (€/m²)	Ausstattung 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m²)	bis (€/m²)
1959	400	4,0	4	1.450,00 €	1.650,00 €	1.850,00 €
1969	400	4,0	4	1.540,00 €	1.750,00 €	1.960,00 €
1979	400	4,0	4	1.640,00 €	1.850,00 €	2.060,00 €
1989	400	4,0	4	1.740,00 €	1.950,00 €	2.160,00 €
1999	400	4,0	4	1.840,00 €	2.050,00 €	2.260,00 €
2009	400	4,0	4	1.940,00 €	2.150,00 €	2.360,00 €
2013	400	4,0	4	1.940,00 €	2.150,00 €	2.360,00 €

Tabelle 6

- Preisniveau (Erstverkauf nach Neubau)

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

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des Wohnungserbbaurechts.

	Konstante		Bodenrichtwert		Baujahr		Ausstattungsfaktor		Anzahl der Wohnungen
			x		x		x		x
Vergleichswert (€/m²) =	-271400,21	+	2,912470	+	135,523270	+	55,083327	+	-11,589629

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

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

Auswertekriterien	
Teilmarkt	Erstverkauf nach Neubau
Bodenrichtwert	195 bis 440 €/m²
Baujahr des Gebäudes	2015 bis 2016
Ausstattung	mittel bis stark gehoben
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 16
Vermietungssituation	vermietet/unvermietet
Wohnfläche	35 bis 190 m²

Merkmale	**Koeffizienten**
Konstante	-271400,21
Bodenrichtwert	2,912470
Baujahr des Gebäudes	135,5233
Ausstattungsfaktor (3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)	55,08333
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	-11,5896
Stichprobe	128
Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,59
Standardfehler	151,43

Beispiel				
			=	-271400,21
200 €/m²	x	2,912470	=	582,49
2015	x	135,5233	=	273079,39
3,0	x	55,08333	=	165,25
4	x	-11,5896	=	-46,36
		Summe	=	2.380,56 €
		rd.	=	**2.400,00 €**

inklusive Bodenwertanteil

Baujahr von - bis	Boden-richtwert (€/m²)	Ausstattung 3,0 = mittel 4,0 = gehoben 5,0 = stark gehoben	Anzahl der Eigentume im Gebäude	von (€/m²)	Mittelwert inkl. Bodenwertanteil (€/m²)	bis (€/m²)
2015 / 2016	100	3,0	4	1.950,00 €	2.100,00 €	2.250,00 €
	100	5,0	4	2.200,00 €	2.350,00 €	2.500,00 €
2015 / 2016	200	3,0	4	2.250,00 €	2.400,00 €	2.550,00 €
	200	5,0	4	2.500,00 €	2.650,00 €	2.800,00 €
2015 / 2016	300	3,0	4	2.500,00 €	2.650,00 €	2.800,00 €
	300	5,0	4	2.750,00 €	2.900,00 €	3.050,00 €
2015 / 2016	400	3,0	4	2.800,00 €	2.950,00 €	3.100,00 €
	400	5,0	4	3.050,00 €	3.200,00 €	3.350,00 €

Tabelle 7

7.2 Teileigentum

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

	Weiterverkauf					**Erstverkauf nach Neubau**				
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis
Außenstellplätze		118	2.400 €	3.500 €	4.500 €		44	3.900 €	4.900 €	5.900 €
Carports		17	3.200 €	3.400 €	3.600 €		21	7.400 €	8.700 €	10.100 €
Tiefgaragen-Stellplätze	1960 - 1969		keine signifikante Aussage möglich							
	1970 - 1979	16	3.300 €	4.400 €	5.500 €					
	1980 - 1989	16	4.600 €	7.000 €	9.400 €					
	1990 - 1999	29	4.900 €	7.300 €	9.600 €					
	2000 - 2014	10	9.600 €	12.500 €	15.400 €	2015 - 2016	123	16.900 €	18.200 €	19.400 €
Garagen	Siehe Garagenwerte ohne Bodenwertanteil im Abschnitt 6 Tab. 5. Zu diesen Werten ist der Bodenwertanteil hinzuzufügen.									
	Beispiel: Baujahr der Garage = 1970, Bodenrichtwert = 200 €/m² x 50% (Faktor), Garagenfläche = Miteigentumsanteil bzw. rd. 18 m² (6m x 3m)									
	Ergebnis: 2500 € + 200 €/m² x 50% x 18 m² = 4300 €									

Tabelle 8

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

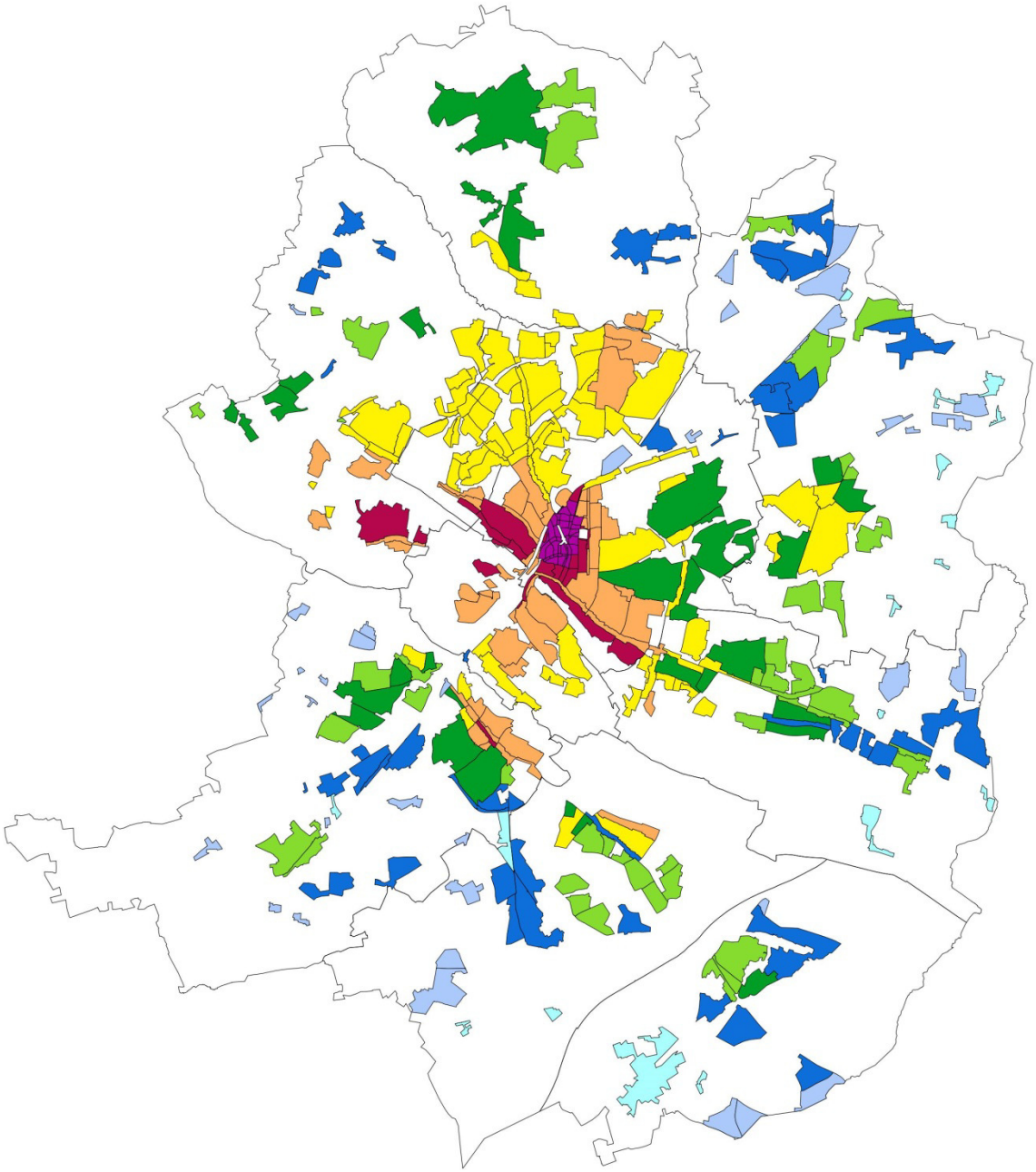
Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 28. Februar des laufenden Jahres, bezogen auf den Stichtag 01. Januar ermittelt und anschließend veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher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

8.2 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind auf Grund des Erbschaftsteuerreformgesetzes (ErbStRG) seit 01.01.2011 flächendeckend für das Stadtgebiet festzusetzen. Das bedeutet, es sind nicht nur Bodenrichtwerte für baureifes Land, sondern auch für land– bzw. forstwirtschaftliche Flächen, sowie für bebaute Flächen im Außenbereich zu ermitteln. Durch diese gesetzliche Vorgabe wurde auch eine Umstellung der lagetypischen Bodenrichtwerte in der Innenstadt in zonale Bodenrichtwerte nötig (siehe Abschnitt 8.5 Abbildung 34). Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse eingegangen sind. Da die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte aus den Kaufpreisen des jeweils vergangenen Jahres abgeleitet werden, kommt es zwangsläufig zu einer Divergenz zwischen Bodenrichtwert- bzw. Kaufpreisentwicklung. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke. Die aktuellen Bodenrichtwerte sind am 09.02.2016 zum Stichtag 01.01.2017 beschlossen worden.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

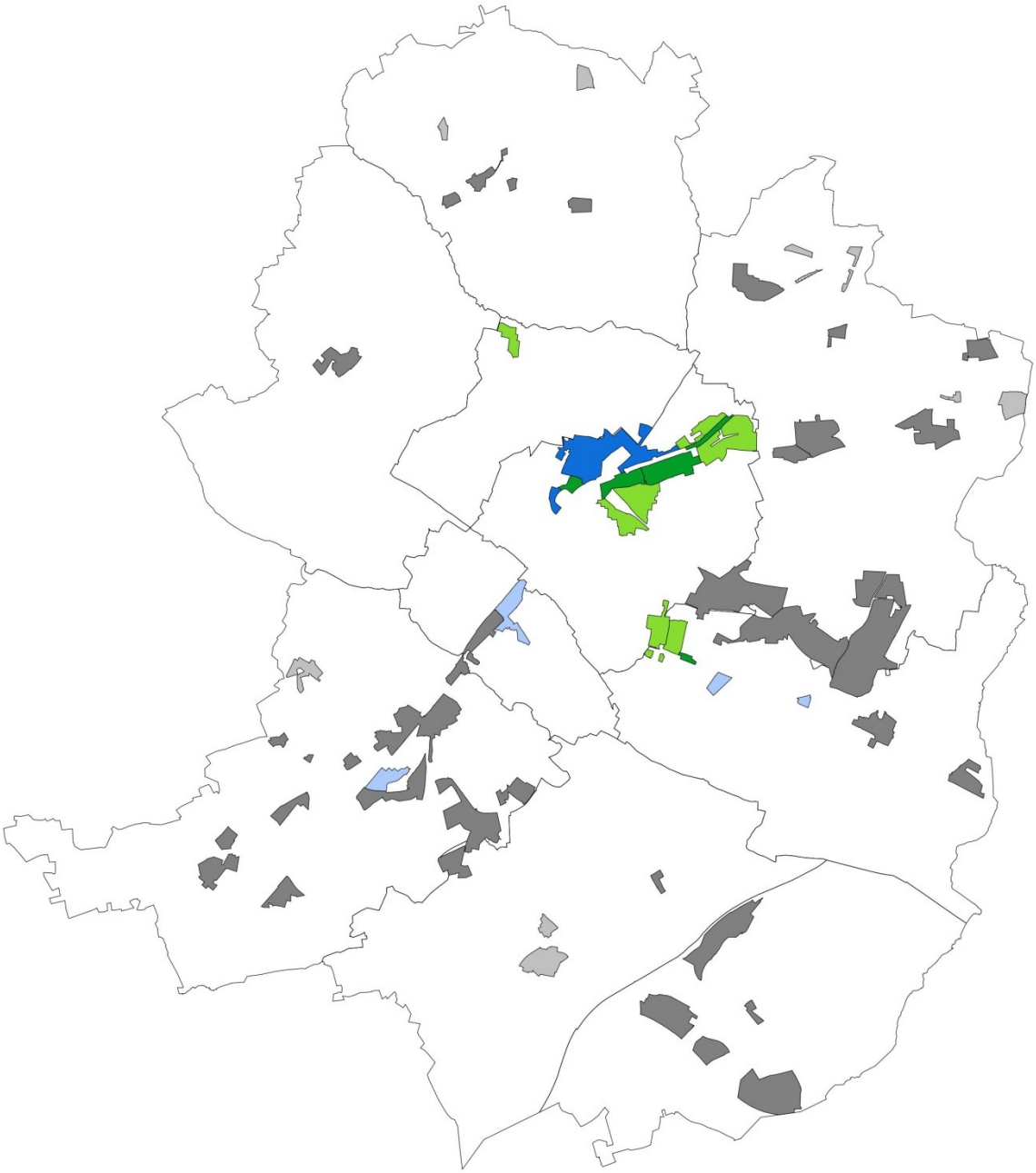
Die nachfolgenden Grafiken zeigen eine Übersicht über das Preisniveau der Bodenrichtwerte. Diese zeigen auf der einen Seite eine schematische Darstellung der Bodenrichtwerte gegliedert nach Stadtbezirken und differenziert nach individuellem Wohnungs- bzw. Geschosswohnungsbau. Die beiden im Anschluss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



Bodenrichtwerte 2017 (Wohnbauflächen) in €/m²

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung Wohnbauflächen (W)
und Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) und Sondergebiete (SO)

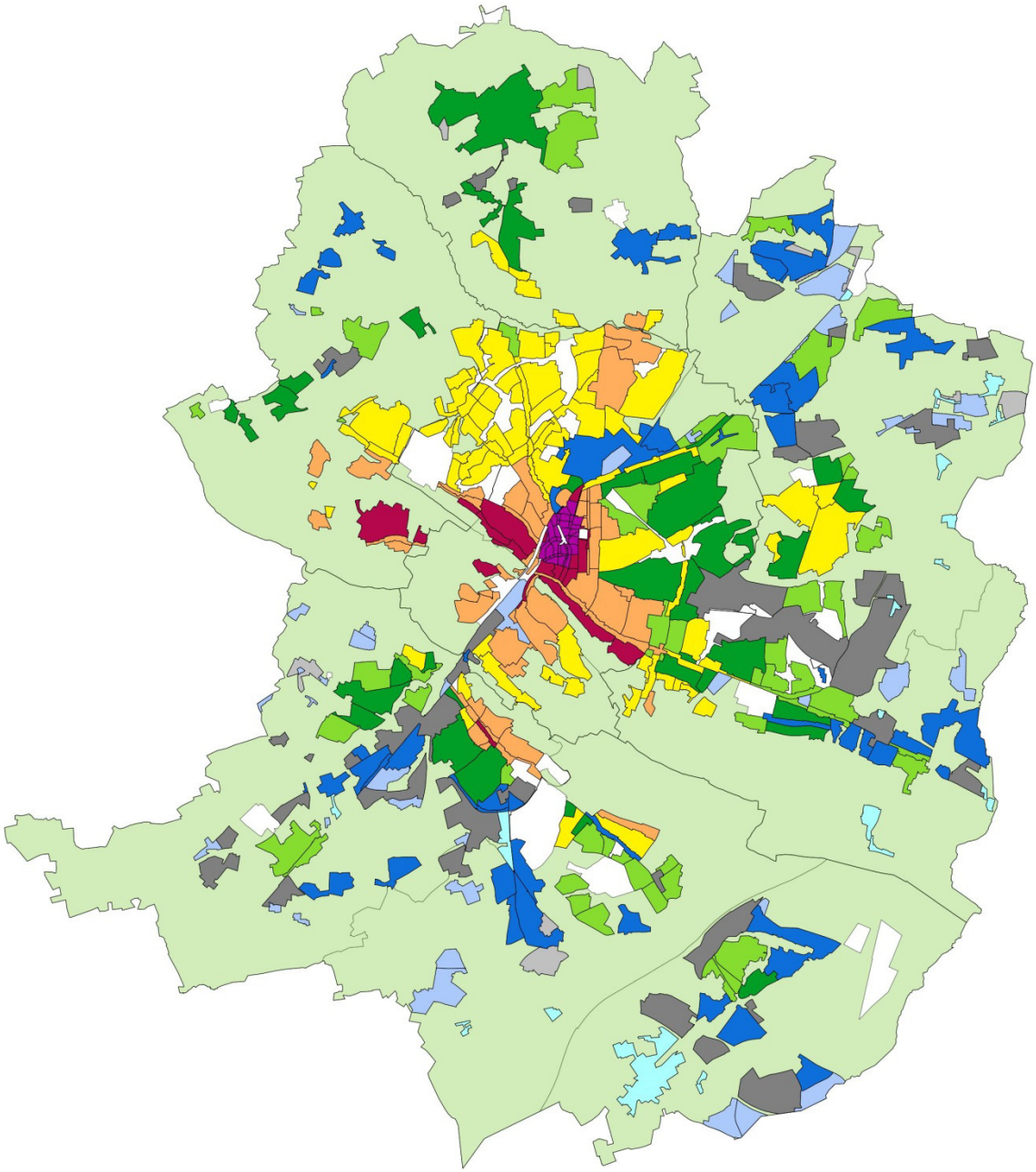
100 - 150	200 - 225	300 - 400
150 - 175	225 - 250	400 - 600
175 - 200	250 - 300	600 - 4000



Bodenrichtwerte 2017 (Gewerbeflächen) in €/m²

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung Gewerbliche Bauflächen (G)
und Industriegebiete (GI)

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

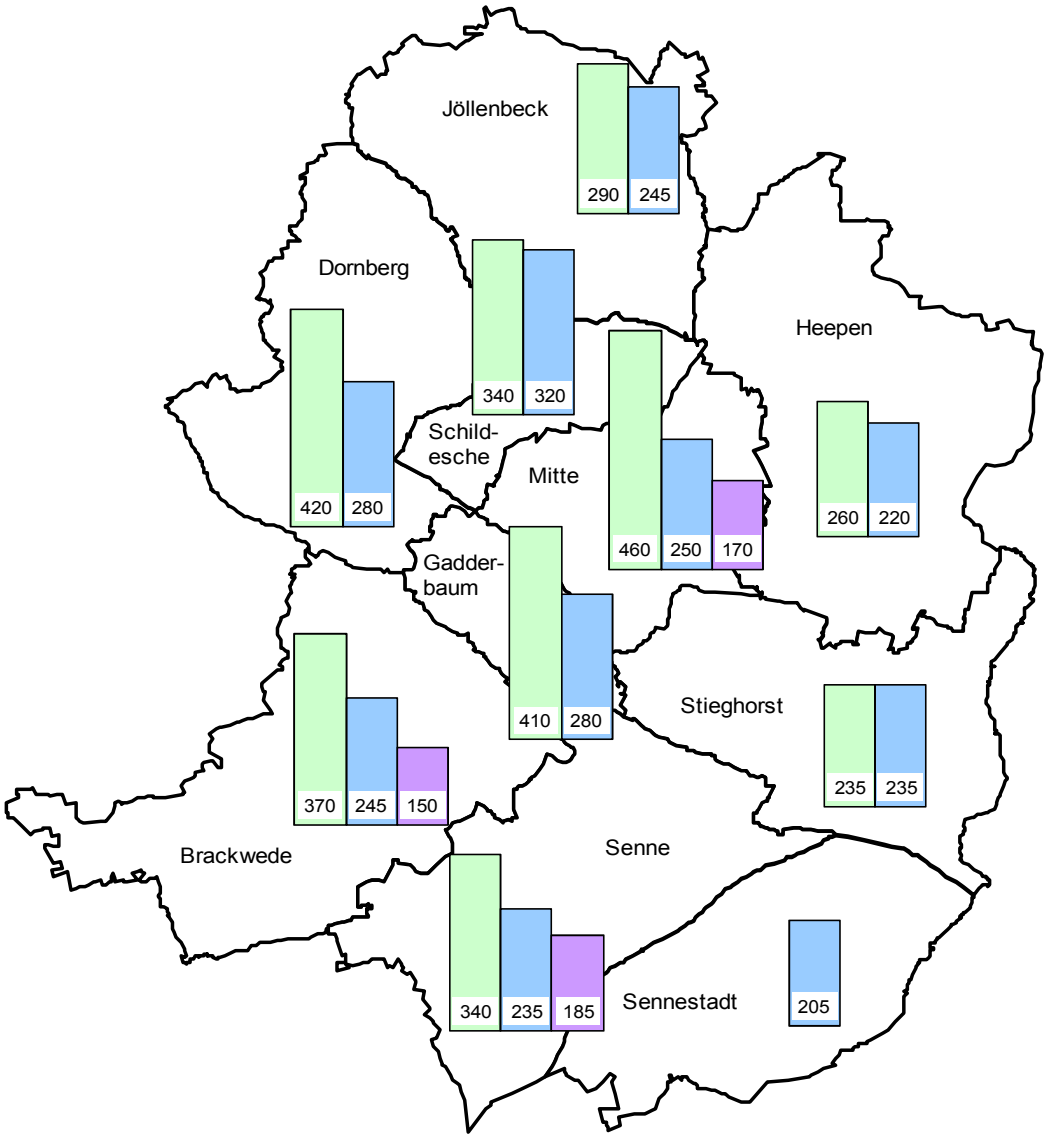


Flächendeckende Bodenrichtwerte in Bielefeld

Bodenrichtwertgebiete mit Ausweisung landwirtschaftliche Fläche (L)
und forstwirtschaftliche Fläche (F)

3,65 €/m² für landwirtschaftliche Flächen
1,70 €/m² für forstwirtschaftliche Flächen

Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte in der Stadt Bielefeld für das Jahr 2017



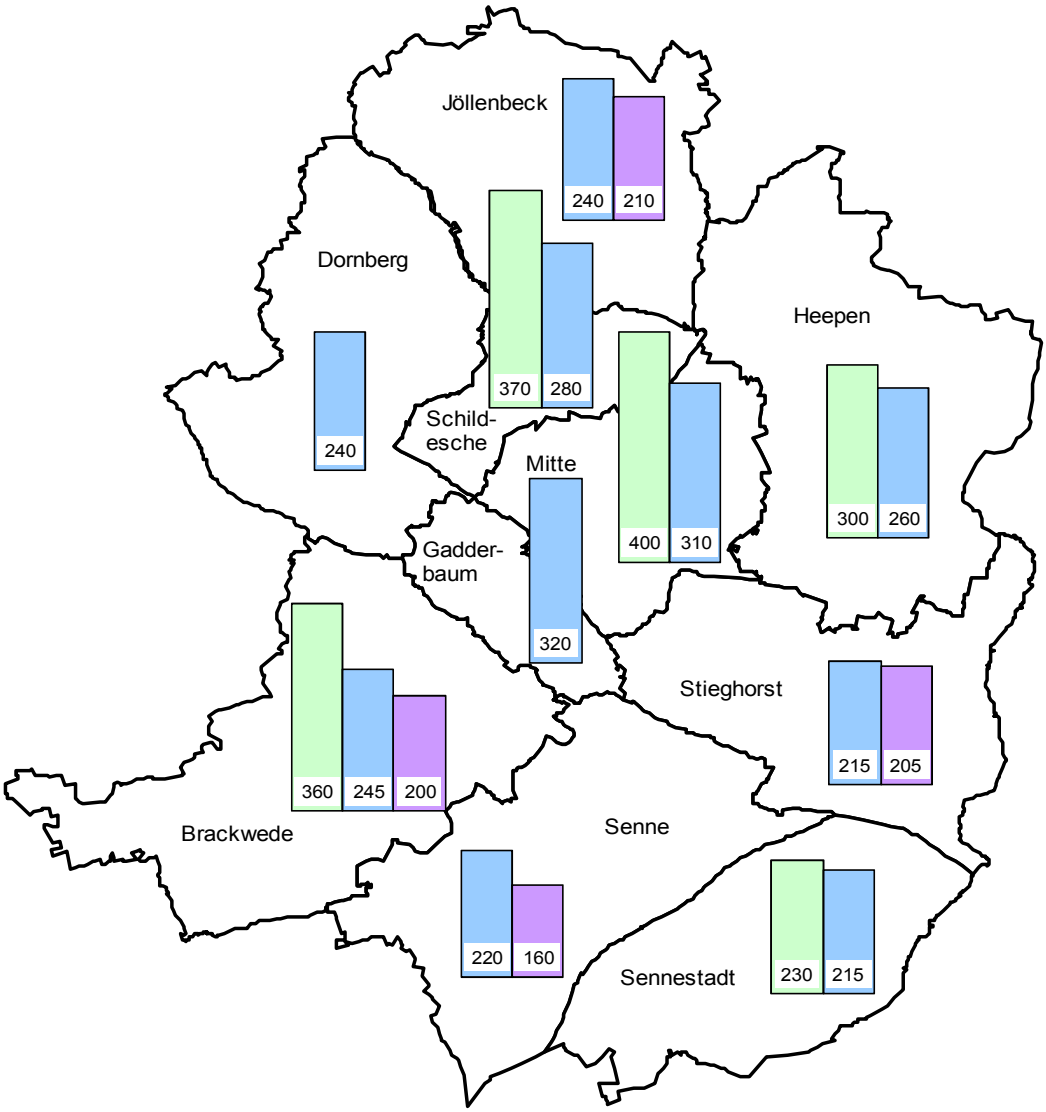
Individueller Wohnungsbau
(1- oder 2 geschossige Bauweise)

gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage

Stand : März 2017

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

Schematische Darstellung der Bodenrichtwerte in der Stadt Bielefeld für das Jahr 2017



Geschosswohnungsbau
(3 oder mehrgeschossige Bauweise)

gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage

Stand : März 2017

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

8.4 Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes

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

1. Beitragszustand: Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie bzw. erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

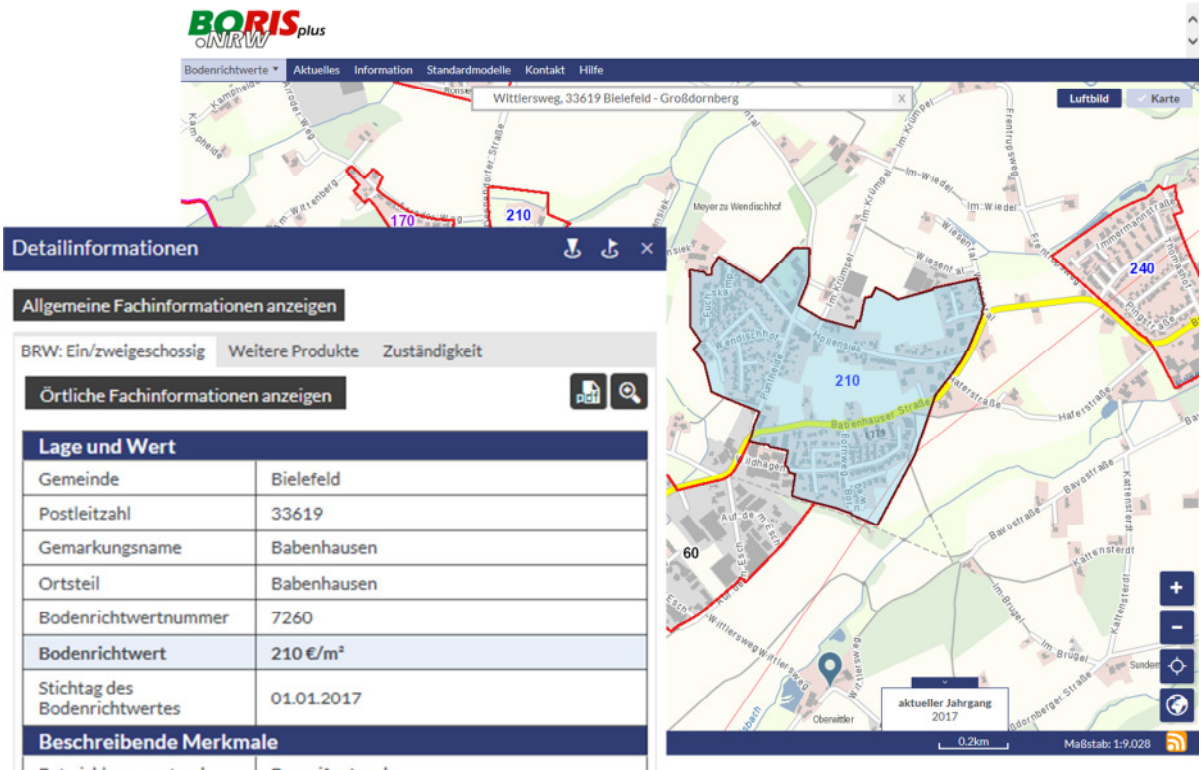
2. Nutzungsart:

W	=	Wohngebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
SO	=	Sondergebiet
G/GI	=	Gewerbe- und Industriegebiet

3. Geschosszahl: Die Anzahl der Vollgeschosse wird durch eine römische Ziffer angegeben.

4. Fläche: Die als Bauland zu bewertende Grundstücksfläche wird angegeben.

Beispiel: 210 € Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche.



Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33619
Gemarkungsname	Babenhausen
Ortsteil	Babenhausen
Bodenrichtwertnummer	7260
Bodenrichtwert	**210 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2017
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m²
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige

8.5 Bodenrichtwerte in der Innenstadt

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

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

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

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

⇒ Entweder über den Ansatz des Jahresrohertrags und der anrechenbaren Grundstücksfläche (z.B. Gerardy) oder über den
⇒ Ansatz der Geschäftsraummiete im Erdgeschoss (€ / m² / Monat)

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

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

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

K = Bodenwert / m²
M = Monatsmiete in Euro/m² im Erdgeschoss

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

Auswertemerkmale:

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

Beispiel:

Beispiel:
1a Lage

Abbildung 33

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

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

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

IHK-Mietpreisatlas 2015

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

7.975 € - 5.500 € = 2.475 €.
2.475 € / 90 m² = 27,50 €/m²

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

Zone I: $K = 14{,}166 \times 55{,}00^{\,1{,}2832}$ = rd. 2.400 €/m²
Zone II: $K = 14{,}166 \times 27{,}50^{\,1{,}2832}$ = rd. 1.000 €/m²

Für den unbebauten Grundstücksteil der Zone II wird der ermittelte Bodenwert von 1.000 €/m² übertragen, da diese Fläche für den Betrieb des Geschäftshauses unverzichtbar ist.

nach IHK-Mietpreis-Atlas		Geschäftsraummiete im EG/Monat/m²	Bodenwert rd.
1 b -Lage		15 €	460,00 €
		20 €	660,00 €
		25 €	880,00 €
		30 €	1.100,00 €
		35 €	1.400,00 €
1 a - Lage		40 €	1.600,00 €
		45 €	1.900,00 €
		50 €	2.100,00 €
		55 €	2.400,00 €
		60 €	2.700,00 €
		65 €	3.000,00 €
		70 €	3.300,00 €
		75 €	3.600,00 €
		80 €	3.900,00 €

Tabelle 9

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

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

Zonale Bodenrichtwerte in der Innenstadt

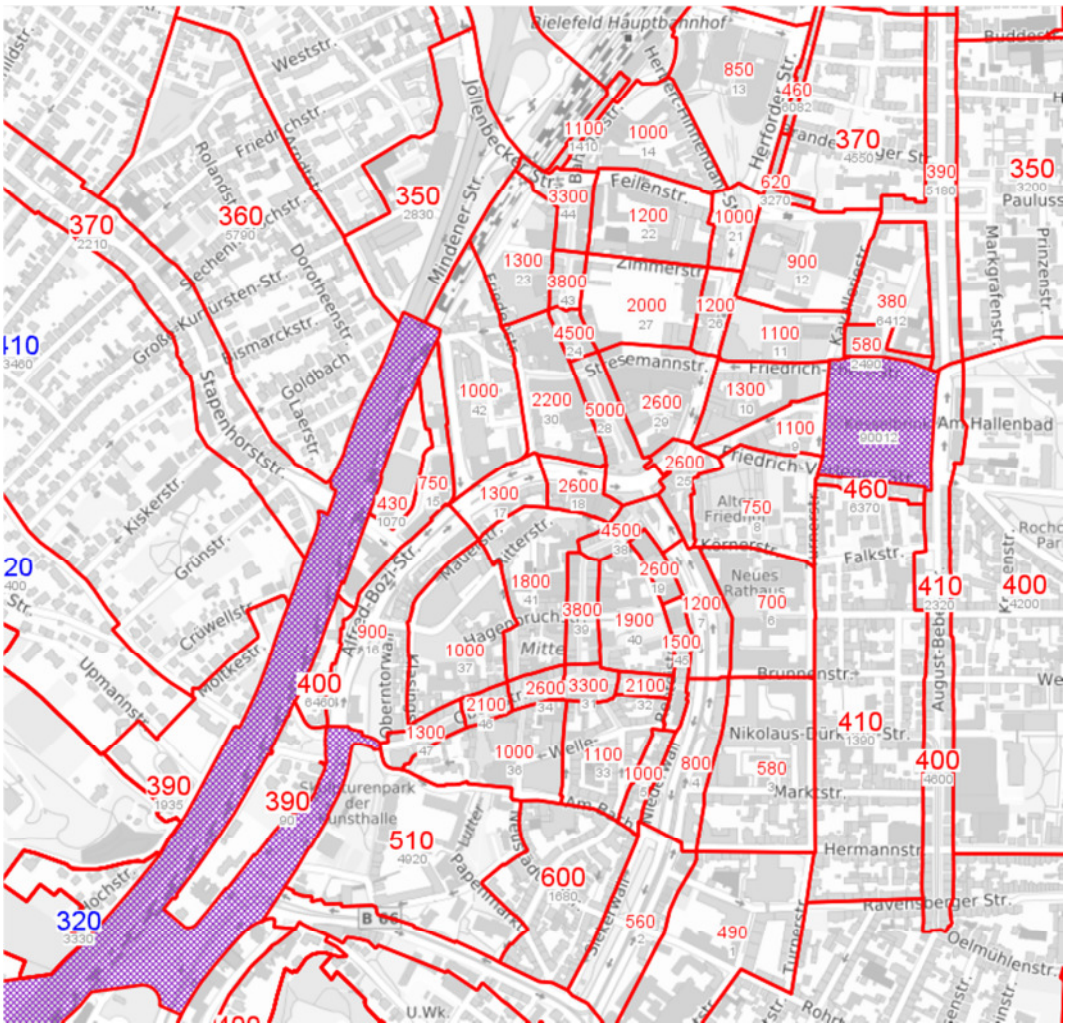


Abbildung 34

Grundlagenkarte © Stadt Bielefeld (CC BY 4.0)

9 Erforderliche Daten

9.1 Liegenschaftszinssätze

Definition des Liegenschaftszinssatzes nach § 14 (3) ImmoWertV:

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

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszins eine bedeutende Rolle, insbesondere im Ertragswertverfahren. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt, als bei anderen Anlageformen. So ist beispielsweise der Liegenschaftszins bei Ein- und Zweifamilienhäusern gering (ca. 3,0% bis 4,0%), da bei selbstgenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit für persönliche Zwecke. Etwas anderes gilt bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und teilweise auch bei vermietetem Wohnungseigentum. Bei diesen Eigentumsformen ist der Liegenschaftszins vor allem von folgenden Faktoren abhängig:
Restnutzungsdauer der Gebäude, Mietpreishöhe, Höhe der Bewirtschaftungskosten, Lage des Grundstücks (Einfluss auf den Bodenwert) und Bodenwert nach Ende der Nutzungsdauer. Aus diesen vielfältigen Einflussgrößen ist zu erkennen, dass es durchweg problematisch ist, feste Schwellenwerte für Liegenschaftszinssätze bestimmter Objekte anzugeben.
Der empirischen Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes liegt die umgestellte Formel für das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV zu Grunde:

Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

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

Empirische Ableitung des Liegenschafts-zinssatzes

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

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

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

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

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

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

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

Vervielfältiger in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

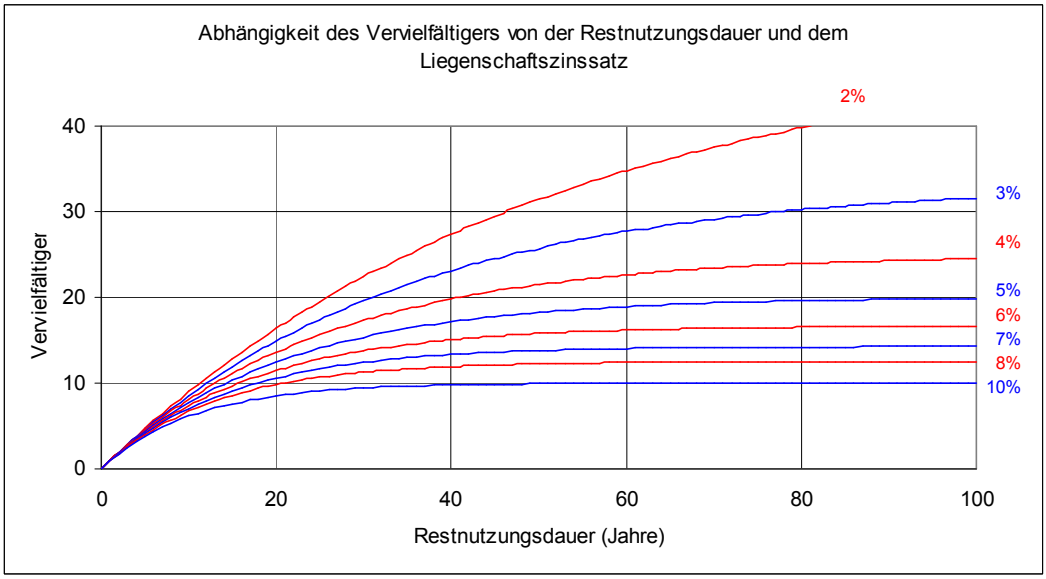


Abbildung 35

Ableitungsmodell

Die Liegenschaftszinssätze/ Rohertragsfaktoren wurden nach folgendem Modell abgeleitet:

Kaufpreis:	Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden von der Ableitung ausgeschlossen, es sei denn, ihre Auswirkungen konnten sicher erfasst werden
Miete:	Ortsübliche Nettokaltmiete sowie - falls verfügbar - die tatsächliche Nettokaltmiete, die zuvor auf ihre Nachhaltigkeit überprüft wurde
Bewirtschaftungskosten:	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Gesamtnutzungsdauer:	Angesetzt sind in Anlehnung an die NHK 2010 - Objektart Wohngrundstücke - 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Bei Modernisierung Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Punktraster-Methode der AGVGA.NRW

In nachstehender Tabelle sind die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Wohngrundstücke in Bielefeld dargestellt. Datengrundlage für die Auswertung waren geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2016. Das Ergebnis zeigt eine Bestätigung, der in der Vergangenheit veröffentlichten Daten. Für die übrigen Objektarten musste auf Grund der mangelnden Anzahl von zur Verfügung stehenden Kauffällen auf eine statistische Ableitung verzichtet werden. Als Anhalt dienen an dieser Stelle Erfahrungswerte bzw. Literaturangaben.

Objektart		Liegenschafts-zinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Wohngrundstücke	**Freistehendes Einfamilienhaus**	**2,7**	**100**
	Standardabweichung	0,4	-
	Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	**3,2**	**72**
	Standardabweichung	0,5	-
	Reihenmittelhaus	**3,2**	**42**
	Standardabweichung	0,5	-
	Zweifamilienhaus	**3,3**	**41**
	Standardabweichung	0,7	-
	Eigentumswohnung (unvermietet)	**3,1**	**389**
	Standardabweichung	1,1	-
	Eigentumswohnung (vermietet)	**3,9**	**167**
	Standardabweichung	1,5	-
	Drei- und Mehrfamilienhäuser	**3,8**	**42**
	Standardabweichung	1,4	-
Wohn- und Gewerbe-grundstücke	**Überwiegend Wohnen**	**4,5 - 6,5***	-
	Überwiegend Gewerbe	**4,5 - 7,0***	-
Gewerbegrundstücke	**Reine Geschäftsobjekte (mittlere Lage)**	**5,0 - 7,0***	-
	Reine Geschäftsobjekte (Citylage)	**5,5 - 8,0***	-
	Gewerbe/Fabriken	**6,0 - 9,0***	-

Liegenschafts-zinssätze

Auf Grund der Mietbindungen werden vermietete Eigentums-wohnungen zu niedrigeren Kaufpreisen gehandelt. Daraus folgt ein höherer Liegenschafts-zinssatz

* = Erfahrungswerte bzw. Literaturangaben

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

Kennzahlen 2016							
Gebäudeart	LZ	Anzahl der Verträge	∅ Wohn-Nutzfläche	∅ Boden-richtwert	∅ Restnutz-ungsdauer	∅ Kaufpreis je qm Wohn- und Nutzfläche	∅ Nettokaltmiete
	[%]		[m²]	[€/m²]	[Jahr]	[€/m²]	[€/m²]
Freistehendes EFH	**2,7**	**100**	**161**	**229**	**47**	**2101**	**6,7**
Standardabweichung	0,4		52	55	21	561	0,9
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	**3,2**	**72**	**131**	**213**	**53**	**1948**	**6,9**
Standardabweichung	0,5		23	43	19	478	0,9
Reihenmittelhaus	**3,2**	**42**	**121**	**222**	**46**	**1812**	**6,9**
Standardabweichung	0,5		23	46	19	504	1,0
Zweifamilienhaus	**3,3**	**41**	**173**	**212**	**34**	**1574**	**6,3**
Standardabweichung	0,7		40	41	14	375	1,1
Eigentumswohnung (unvermietet)	**3,1**	**389**	**84**	**271**	**54**	**1906**	**6,4**
Standardabweichung	1,1		30	103	21	875	1,0
Eigentumswohnung (vermietet)	**3,9**	**167**	**65**	**273**	**44**	**1454**	**6,6**
Standardabweichung	1,5		22	144	17	631	1,4
Drei- und Mehrfamilienhäuser	**3,8**	**42**	**400**	**243**	**40**	**1350**	**5,7**
Standardabweichung	1,4		213	71	19	473	1,2

Kennzahlen der Datengrundlage Bezugsjahr 2016

9.2 Rohertragsfaktor

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

Der Rohertragsfaktor beinhaltet komplexe Marktinformationen und zwar aus getätigten Verkäufen in dem jeweiligen Marktsegment.
Deshalb wird er auch in Fachkreisen als sogenannter „Marklerfaktor“ bezeichnet. Er wird in Verkehrswertgutachten bei ertragsorientierten Objekten als Plausibilitätskontrolle herangezogen.

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

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

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

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

Auswertekriterien	
Nutzungsart	Drei- und Mehrfamilienhäuser
Teilmarkt	Weiterverkauf
Bodenrichtwert	145 bis 460 €/m²
Baujahr des Gebäudes	1894 bis 2010
Standardstufe	einfach bis mittel
Wohnfläche	112 bis 1215 m²
Vermietungssituation	vermietet
Restnutzungsdauer	15 bis 74 Jahre

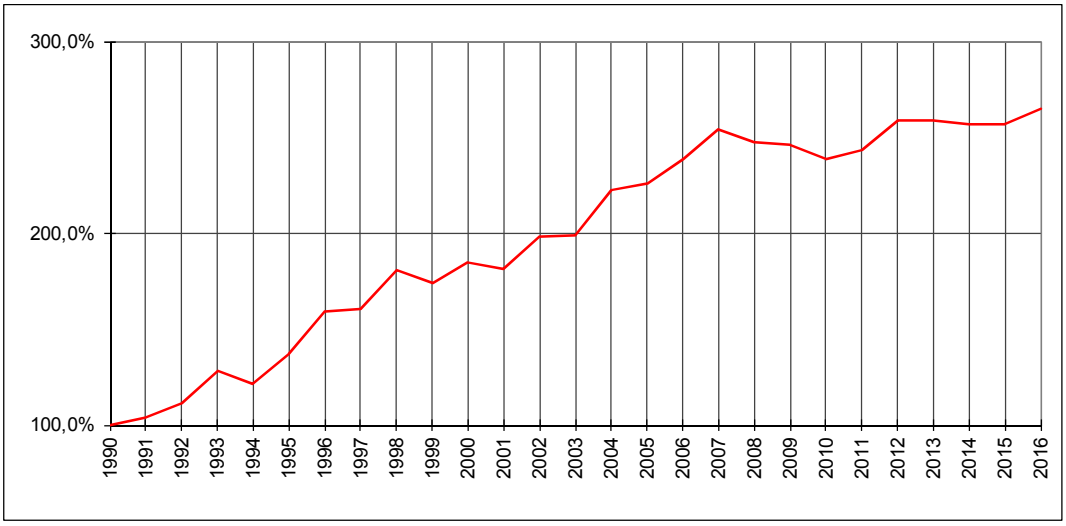
Kennzahlen	
Stichprobe	39
Rohertragsfaktor	Ø 16
Standardabweichung	0,51

Anmerkung:

Eine andere Nutzungsart ergibt einen veränderten Rohertragsfaktor.

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

9.3 Bodenpreisindexreihen



Gesamt Bielefeld

Abbildung 36

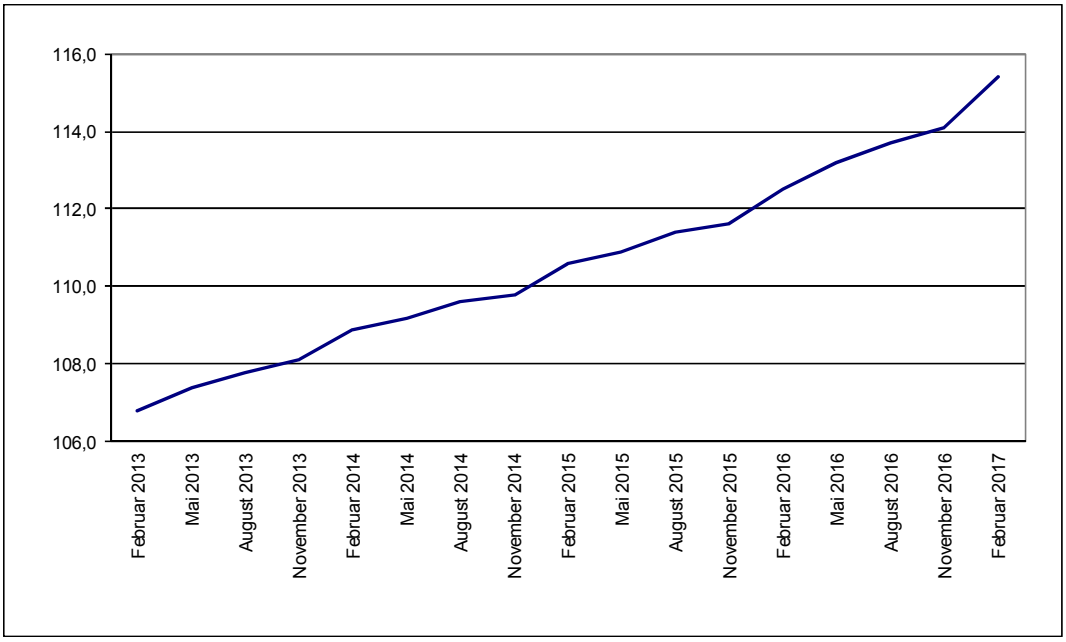
9.4 Baupreisindexreihen

Datum		Wohngebäude Basisjahr 2010 = 100	Nichtwohngebäude Basisjahr 2010 = 100	
Jahr	Monat	Insgesamt	Büro-gebäude	Gewerbl. Betriebs-gebäude
2013	Februar	106,8	106,9	107,1
	Mai	107,4	107,5	107,7
	August	107,8	107,9	108,1
	November	108,1	108,2	108,3
2014	Februar	108,9	109,1	109,2
	Mai	109,2	109,4	109,5
	August	109,6	109,8	110,0
	November	109,8	110,0	110,2
2015	Februar	110,6	110,8	111,0
	Mai	110,9	111,2	111,3
	August	111,4	111,7	111,8
	November	111,6	112,0	112,0
2016	Februar	112,5	112,9	112,8
	Mai	113,2	113,7	113,5
	August	113,7	114,2	114,1
	November	114,1	114,6	114,5
2017	Februar	115,4	116,0	116,0

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

Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden

Tabelle 10



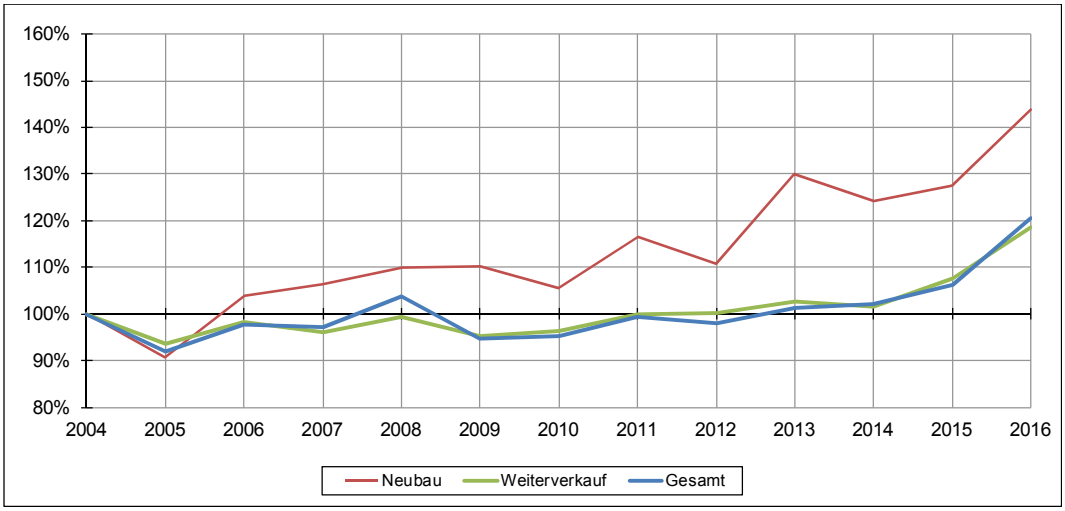
Baupreisindexreihe Wohngebäude

Steigerung im Jahr 2016

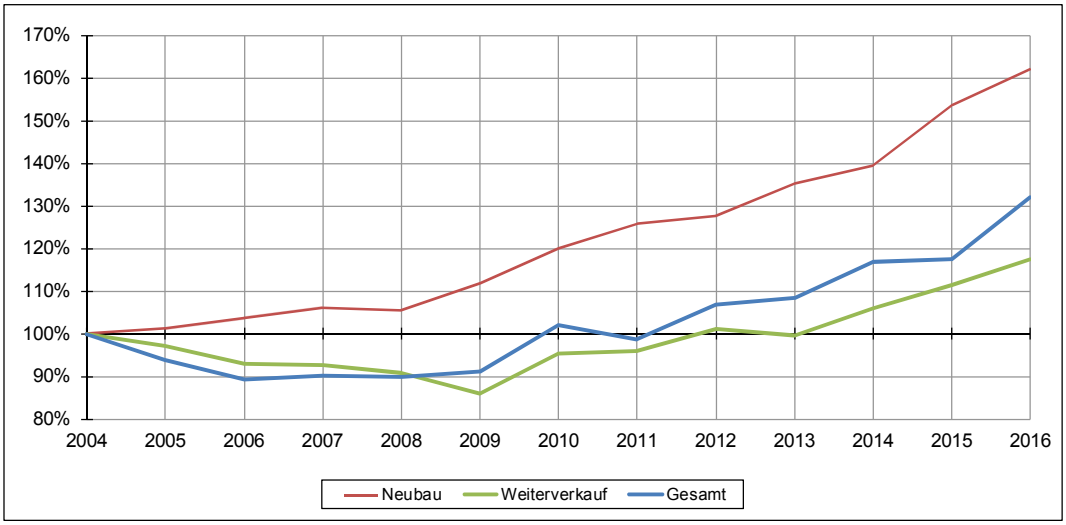
Basisjahr 2010 = 100

Abbildung 37

9.5 Vergleich der Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser



9.6 Vergleich der Indexreihen für Wohnungseigentum



9.7 Sachwertfaktoren

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

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

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

9.8 Sachwertfaktorenfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2010

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

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt und von Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwertes an den Verkehrswert erforderlich. Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den vorläufigen Sachwerten dar. Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Sachwertfaktor am stärksten von der Höhe der vorläufigen Sachwerte abhängig ist.
Zusätzlich ist der vorläufige Sachwert auch mit dem jeweiligen Bodenwertniveau korreliert. In den Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser ergaben sich keine signifikanten Unterschiede, sodass auf eine Differenzierung verzichtet wurde.

Der Auswertung lagen als Datengrundlage die Verkäufe von 2015 und 2016 des Teilmarktes Altbau (Weiterverkauf) vor.

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

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

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

[1] zu finden unter Service auf www.gutachterausschuss.bielefeld.de

vorläufiger Sachwert (vS)	Sachwertfaktoren (LINEAR) Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser Altbau (bis Baujahr 2014) Bodenwertniveau		
	< 200 €/m²	< 300 €/m²	≥300 €/m²
100.000 €			
110.000 €			
120.000 €			
130.000 €	1,05		
140.000 €	1,03		
150.000 €	1,02		
160.000 €	1,00	1,05	
170.000 €	0,99	1,04	
180.000 €	0,98	1,03	1,08
190.000 €	0,97	1,01	1,07
200.000 €	0,96	1,00	1,06
210.000 €	0,95	0,99	1,04
220.000 €	0,94	0,98	1,03
230.000 €	0,93	0,97	1,02
240.000 €	0,92	0,96	1,01
250.000 €	0,91	0,95	1,00
260.000 €	0,90	0,94	0,99
270.000 €	0,89	0,93	0,98
280.000 €	0,89	0,93	0,98
290.000 €	0,88	0,92	0,97
300.000 €	0,87	0,91	0,96
310.000 €	0,87	0,90	0,95
320.000 €	0,86	0,90	0,95
330.000 €	0,86	0,89	0,94
340.000 €	0,85	0,88	0,93
350.000 €	0,84	0,88	0,93
360.000 €	0,84	0,87	0,92
370.000 €	0,83	0,87	0,91
380.000 €	0,83	0,86	0,91
390.000 €	0,82	0,86	0,90
400.000 €	0,82	0,85	0,90
410.000 €		0,85	0,89
420.000 €		0,84	0,89
430.000 €		0,84	0,88
440.000 €		0,83	0,88
450.000 €		0,83	0,87
460.000 €			0,87
470.000 €			0,86
480.000 €			0,86
490.000 €			0,86
500.000 €			0,85

Eine Extrapolation der Tabellenwerte ist statistisch nicht eindeutig bestimmt.

vS = vorläufiger Sachwert

Ausgewertete Kauffälle	375		
Ausgleichsfunktion (< 200)	$0{,}67 \times (SW \times 10^{-6})^{-0{,}22}$		
Ausgleichsfunktion (< 300)	$0{,}69 \times (SW \times 10^{-6})^{-0{,}23}$		
Ausgleichsfunktion (≥ 300)	$0{,}72 \times (SW \times 10^{-6})^{-0{,}23}$		
Bestimmtheitsmaß	0,48	0,46	0,60

Tabelle 11

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

- Auswertejahr 2015/2016
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibungsverfahren „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach „Bielefelder Modell“
- Gebäudestandardkennzahl im Schnitt bei 2,7
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten

9.9 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

Der Verkehrswert des Erbbaurechts lässt sich in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) u.a. aus dem Sachwert des unbelasteten bebauten Grundstücks ableiten. Hierzu wurden folgende Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte auf der Grundlage von Kaufpreisen der Jahre 2015 und 2016 abgeleitet.

vorläufiger Sachwert (vS)	Vergleichsfaktorfaktoren (LINEAR) für Erbbaurechte Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser Bodenwertniveau Ø 220 €/m²
170.000 €	0,91
180.000 €	0,89
190.000 €	0,87
200.000 €	0,85
210.000 €	0,83
220.000 €	0,81
230.000 €	0,79
240.000 €	0,78
250.000 €	0,76
260.000 €	0,75
270.000 €	0,74
280.000 €	0,72
290.000 €	0,71
300.000 €	0,70
310.000 €	0,69
320.000 €	0,68
330.000 €	0,67
340.000 €	0,66
350.000 €	0,65
Ausgewertete Kauffälle	29
Ausgleichsfunktion	$0{,}400 \times (vS \times 10^{-6})^{-0{,}464}$
Bestimmtheitsmaß	0,65

Abschreibungs-verfahren „Linear“ zwingend erforderlich.

In dem angegebenen Sachwertbereich (170.000 bis 350.000 €) stellen sie brauchbare Indikatoren zur Bewertung von Erbbaurechten dar. Weitergehende Anpassungsfaktoren müssen im Einzelfall nach sachverständigen Kriterien beurteilt werden.

Eine Extrapolation der Tabellenwerte ist statistisch nicht eindeutig bestimmt.

Tabelle 12

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

- Auswertejahr 2015/2016
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Altersabschreibungsverfahren „Linear“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Berücksichtigung von Dachgeschossen nach „Bielefelder Modell“
- Gebäudestandardkennzahl im Schnitt bei 2,6
- Bodenwertniveau durchschnittlich bei 220 €/m²
- Bodenwertkorrektur über Umrechnungskoeffizienten

9.10 Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten ist es möglich, den Bodenwert von übergroßen bzw. kleinen Grundstücken auf den Bodenwert eines Normgrundstücks umzurechnen. Hierdurch wird die Vergleichbarkeit hergestellt.
Statistische Auswertungen haben folgende Umrechnungskoeffizienten, differenziert nach der Normgröße von 600 m² bzw. 800 m² ergeben. Die Tabellenwerte gelten für den Regelfall, d.h. sollte baurechtlich eine Bebauung in der zweiten Bebauungstiefe möglich sein oder die baurechtlich erforderliche Grundstücksfläche liegt über der Normgröße ist eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses empfehlenswert, um den richtigen Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.
Die Umrechnungskoeffizienten gelten nicht im Bereich der Innenstadt (MK-Gebiete) und für Gewerbegrundstücke (G-, GE-, GI-Gebiete).

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

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

Bodenwert =	Grundstücksfläche	x	Bodenrichtwert	x	Faktor
=	825 m²	x	200 €/m²	x	0,76
=	125.400 €				
	rd. 125.000 €				

Normgröße (600 m²)

Fläche [m²]	Teilfläche bis 600 m² bebaubar	Gesamte Fläche bebaubar
600	1,00	1,00
650	0,93	0,98
700	0,87	0,96
750	0,82	0,95
800	0,78	0,93
850	0,74	0,92
900	0,70	0,91
950	0,67	0,89
1000	0,64	0,88
1100	0,59	0,87
1200	0,55	0,86
1300	0,52	0,85
1400	0,49	0,84
1500	0,46	0,83

Normgröße (600 m²)

Fläche [m²]	Gesamte Fläche bebaubar
125	1,37
150	1,32
175	1,29
200	1,26
225	1,23
250	1,20
275	1,18
300	1,16
325	1,14
350	1,13
375	1,11
400	1,09
425	1,08
450	1,07
475	1,05
500	1,04
550	1,02
600	1,00

Normgröße (800 m²)

Fläche [m²]	Teilfläche bis 800 m² bebaubar
800	1,00
850	0,95
900	0,90
950	0,86
1000	0,82
1100	0,75
1200	0,70
1300	0,65
1400	0,61
1500	0,58

9.11 Anwendungsbeispiele

- **Sachwertfaktor**

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

SW = vS x SF - boG

SW = Sachwert
vS = vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren (NHK 2010) errechnet
SF = Sachwertfaktor unter Anwendung des vorläufigen Sachwertes aus Tabelle 11, Seite 48 ablesbar bzw. sachverständig zu interpolieren
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. Reparaturstau bzw. Baumängel oder Bauschäden

Berechnungsbeispiel:

Gebäudeart: Einfamilienhaus
vorläufiger Sachwert: 310.000 €
Sachwertfaktor: 0,90
Reparaturstau: 10.000 €

SW = 310.000 € x 0,90 - 10.000 €
SW = 269.000 €

- **Vergleichswertfaktor**

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

SW = vS x VF - boG

SW = Sachwert des bebauten Erbbaurechts
vS = vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren (NHK 2010) errechnet
VF = Vergleichswertfaktor unter Anwendung des vorläufigen Sachwertes aus Tabelle 12, Seite 49 ablesbar bzw. sachverständig zu interpolieren
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. Reparaturstau bzw. Baumängel oder Bauschäden

Berechnungsbeispiel:

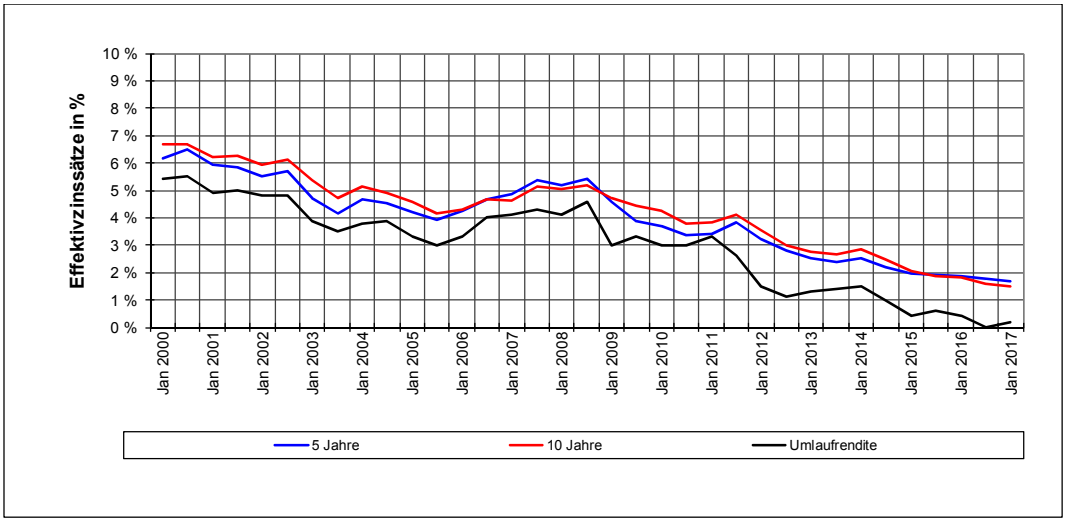
Gebäudeart: Einfamilienhaus
vorläufiger Sachwert: 300.000 €
Bodenwertniveau: 220 €/m²
Vergleichswertfaktor: 0,70
Reparaturstau: 10.000 €

SW = 300.000 € x 0,70 - 10.000 €
SW = 200.000 €

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Entwicklung der Kapitalmarktzinsen

Hypothekarkredite auf Wohngrundstücken – 5 bzw. 10 Jahre im Zeitraum von 2000 bis 2017



Quelle Deutsche Bundesbank

Abbildung 38

10.2 Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen

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

Anzahl der durchgeführten Versteigerungen weiter rückläufig

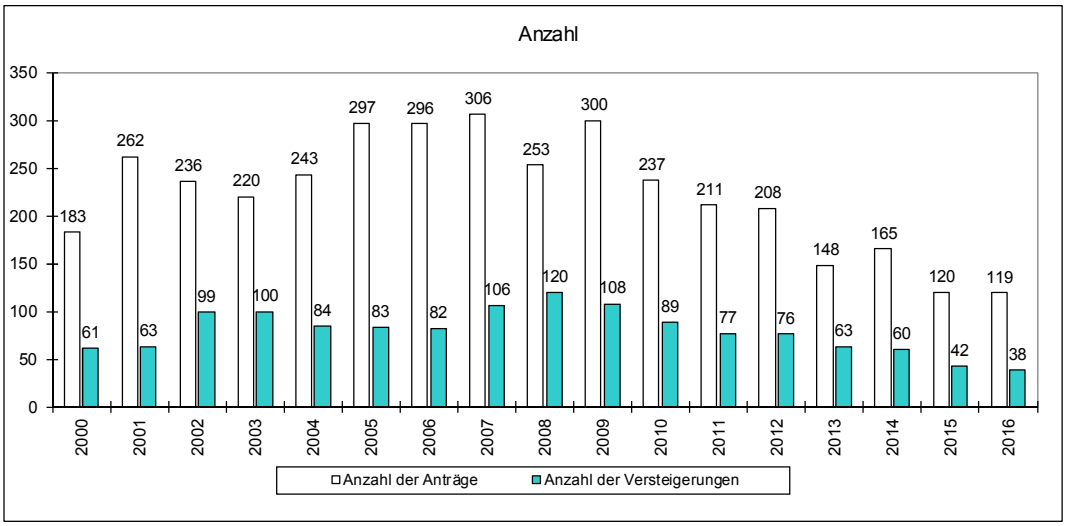


Abbildung 39

Steigerung beim Geldumsatz

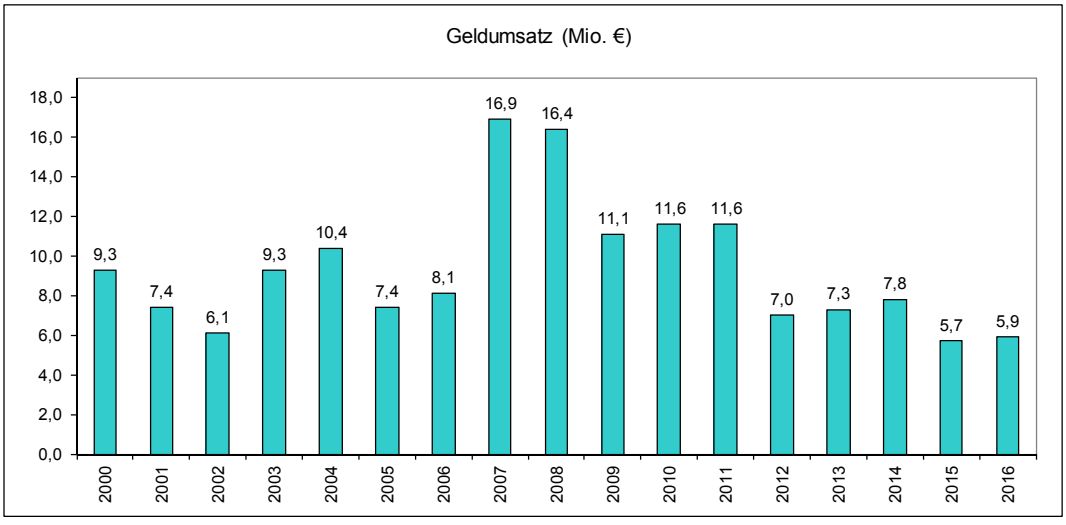


Abbildung 40

Das Verhältnis Zuschlagshöhe zum Verkehrswert lag im Jahr 2016 bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei rd. 91% und bei Eigentumswohnungen bei rd. 92%.

11 Mietübersicht

11.1 Mietspiegel für Wohnungen

Auszug aus dem aktuellen Mietspiegel 2016

Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, der den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Die §§ 557 ff. BGB in der zur Zeit gültigen Fassung, regeln das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen.
Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Ortsüblich ist die Miete, die in Bielefeld für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird. Dieser Mietspiegel ist ein **qualifizierter Mietspiegel** entsprechend § 558 d Abs. 1 BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Deshalb wird gesetzlich vermutet, dass die in diesem Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Stützt der Vermieter die Mieterhöhung jedoch auf ein anderes Begründungsmittel (z.B. Vergleichsobjekte oder Sachverständigengutachten), so hat er in seinem Mieterhöhungsverlangen zusätzlich auch die Mietspiegelwerte mitzuteilen.

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

Mietspiegel 2016

für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen
im Stadtgebiet Bielefeld

Ortsübliche Vergleichsmiete ab 01.02.2016

- für Standardwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von 20 m² bis 250 m² und einer Ausstattung mit WC, Bad oder Dusche und Sammelheizung
- Kaltmieten ohne Betriebskosten
- gilt nicht für Sozialwohnungen

Baualtersklasse	Nettokaltmiete pro Monat in €/m²		
	Minimum	Median	Maximum
bis 1918	4,77	5,67	6,77
1919-1977	4,59	5,31	6,06
1978-1994	5,24	6,09	7,23
1995-2001	5,30	6,30	7,19
ab 2002	5,39	6,80	8,21

Zuschläge/ Abschläge pro Monat in €/m²	
Einfache Wohnlage	-0,38
Gute Wohnlage	+0,30
Kleinwohnung unter 40 m²	+1,12
Große Wohnungen über 120 m²	-0,42
Barrierefreiheit	+0,37
Energetische Vollmodernisierung (Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)	+0,77

Quelle: Mietspiegel der Stadt Bielefeld

Tabelle 13

11.2 Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen

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

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

Stand:
Mai 2015

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

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

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

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

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

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

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

Tabelle 14

12 Weitere Informationen

12.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

Rechtsgrundlagen für die Berechnung der Gebühr sind das Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung und die Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit dem Gebührentarif vom 05.07.2010, in der jeweils gültigen Fassung.

7.1.1	Gegenstand			Gebühr in €
	Wert bis 1. Mio Euro	0,2 v.H des Wertes	zzgl.	1.250,00 €
	Wert über 1. Mio. Euro bis 10. Mio Euro	0,1 v.H des Wertes	zzgl.	2.250,00 €
	Wert über 10. Mio. Euro bis 100. Mio Euro	0,05 v.H des Wertes	zzgl.	7.250,00 €
	Wert über 100. Mio. Euro	0,01 v.H des Wertes	zzgl.	47.250,00 €
7.1.2	Zuschläge wegen erhöhten Aufwands			
a.)	wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.		bis	400,00 €
b.)	wenn besondere wertrelevante öffentlich rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.		bis	800,00 €
c.)	wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind		bis	1.200,00 €
d.)	für sonstige Erschwernisse bei der ermittlung wertrelevanter Eigenschaften		bis	1.600,00 €
7.1.3	Abschläge wegen vermindeten Aufwands bei der Gutachtenerstattung			
a.)	wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind		bis	500,00 €
b)	je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB		bis	500,00 €
c.)	bei der Ermittlung von Anfang- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB		abzgl.	50 v. H. der Gebühr nach Tarifst. 7.1.1
d.)	je nach Antrag bis zu 50 v.H. der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.			

Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW

Zu der insgesamt ermittelten Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von 19% hinzuzurechnen.

Beispiele

Ermittelter Verkehrswert	50.000 Euro	Gebühr	ca. 1.350,00 €
Ermittelter Verkehrswert	100.000 Euro	Gebühr	ca. 1.450,00 €
Ermittelter Verkehrswert	200.000 Euro	Gebühr	ca. 1.650,00 €
Ermittelter Verkehrswert	300.000 Euro	Gebühr	ca. 1.850,00 €
Ermittelter Verkehrswert	500.000 Euro	Gebühr	ca. 2.250,00 €
Ermittelter Verkehrswert	1.000.000 Euro	Gebühr	ca. 3.250,00 €
Ermittelter Verkehrswert	10.000.000 Euro	Gebühr	ca. 7.750,00 €

Alle Angaben zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von z.Zt. 19%

12.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskünfte über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Die Bodenrichtwerte sind sowohl im Online-Dienst BORISplus unter www.borisplus.nrw.de gebührenfrei einsehbar. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer mobilen Anwendung unter https://stadtplan.bielefeld.de/app/brw_jeder/ oder über den nebenstehenden QR-Code.

12.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

12.4 Wohnlagenkarte

Wohnlagenkarte

Mit der Wohnlage einer Immobilie ist neben dem geographischen Ort auch die Einbindung in ihr unmittelbares Umfeld bezeichnet. Die Wohnlage ist ein maßgeblicher Faktor für die Bewertung einer Immobilie und hat Einfluss auf das Mietpreisniveau. Der Gutachterausschuss veröffentlicht in diesem Grundstücksmarktbericht erstmalig die Wohnlagenkarte. Mit ihr trägt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei. Die Klassifizierung der Wohnlagen erfolgte auf der Grundlage der Erfahrungskompetenz und Ortskenntnis. Hinzugezogen wurden außerdem die veröffentlichten Definitionen von Wohnlagen aus der einschlägigen Fachliteratur, sowie von namhaften Instituten. Die verschiedenen Einflussfaktoren wurden auf Bielefeld übertragen und entsprechend berücksichtigt.
Im Innenstadtbereich korrelieren die Bodenrichtwerte mit der Wohnlage. Aber auch in den Nebenzentren sind bei gemäßigtem Bodenrichtwertniveau gute Wohnlagen zu verzeichnen. Dieses Erscheinungsbild ist allgemeingültig; trifft also nicht nur für Bielefeld zu.

Die Wohnlagenkarte bezieht sich ausschließlich auf Wohn-, Misch- und Kerngebiete. Für Gewerbegebiete sowie Gemeinbedarfsflächen und Flächen im Außenbereich wird keine Wohnlagenqualität ausgewiesen (Anlage 3).

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

Für Bielefeld wurden die folgenden 4 Kategorien der Wohnlagen festgelegt:

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

Mittlere/Normale Wohnlage:
Die mittlere/normale Wohnlage beinhaltet keine besonderen Vor- bzw. Nachteile. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Grundstücke mit genügend Freiflächen sind charakteristisch für mittlere/normale Wohnlagen, die den Nachteil der durchschnittlichen Immissionsbelastung wieder ausgleichen.

Gute Wohnlage:
Gute Wohnlagen befinden sich meist in einem weitgehend abgeschlossenen, durchgrünten Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung, verkehrsgünstig gelegen und in der Nähe von Erholungsflächen sowie ein positives Image. Stark nachgefragte innerstädtische Wohnquartiere (Urbanes Wohnen) fallen ebenfalls

in diese Kategorie.

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

12.5 Grundstücksmarktbericht

Dieser Grundstücksmarktbericht (gebundene Version) ist beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld gegen eine Gebühr von 30 € erhältlich. Unter www.borisplus.nrw.de ist der Grundstücksmarktbericht als pdf-Version kostenfrei abrufbar.

12.6 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

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

12.7 Immoblienmarktbericht Deutschland

Der Immobilienmarktbericht Deutschland ist durch eine freiwillige Zusammenarbeit von Vertretern der Gutachterausschüsse aller Bundesländer entstanden. Er ist bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, Postfach 2029, 26010 Oldenburg, gegen eine Gebühr von 90 € erhältlich oder gebührenfrei unter www.immobilienmarktbericht-deutschland.info.

12.8 Zusammensetzung des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

Vorsitzender
Dipl.-Ing. Rainer Nuß, Stadtvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender
Dipl.-Ing. Winfried Dingerdissen, Stadtobervermessungsrat
Dipl.-Ing. Egon Strathoff, Stadtvermessungsamtsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter
Dipl.-Ing. Klaus Kühn, Architekt
Dipl.-Betriebswirt Frank Krüger, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. Günter Stückmann, Geodät

Ehrenamtliche Gutachter
Dipl.-Ing. Susanne Crayen, Architektin
Dipl.-Kfm. Markus Fleer
Michael Fredebeul, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. Heiko Hädrich, Architekt
Dipl.-Ing. Uwe Justus, Architekt
Dipl.-Ing. Michael Pappert, Architekt
Brigitte Scheele, Immobilienkauffrau
Dipl.-Ing. Agr. Christiane Stoyke, Landwirtschaftliche Sachverständige

Die Vertreter der Finanzämter werden von den Oberfinanz-direktionen vorgeschlagen.

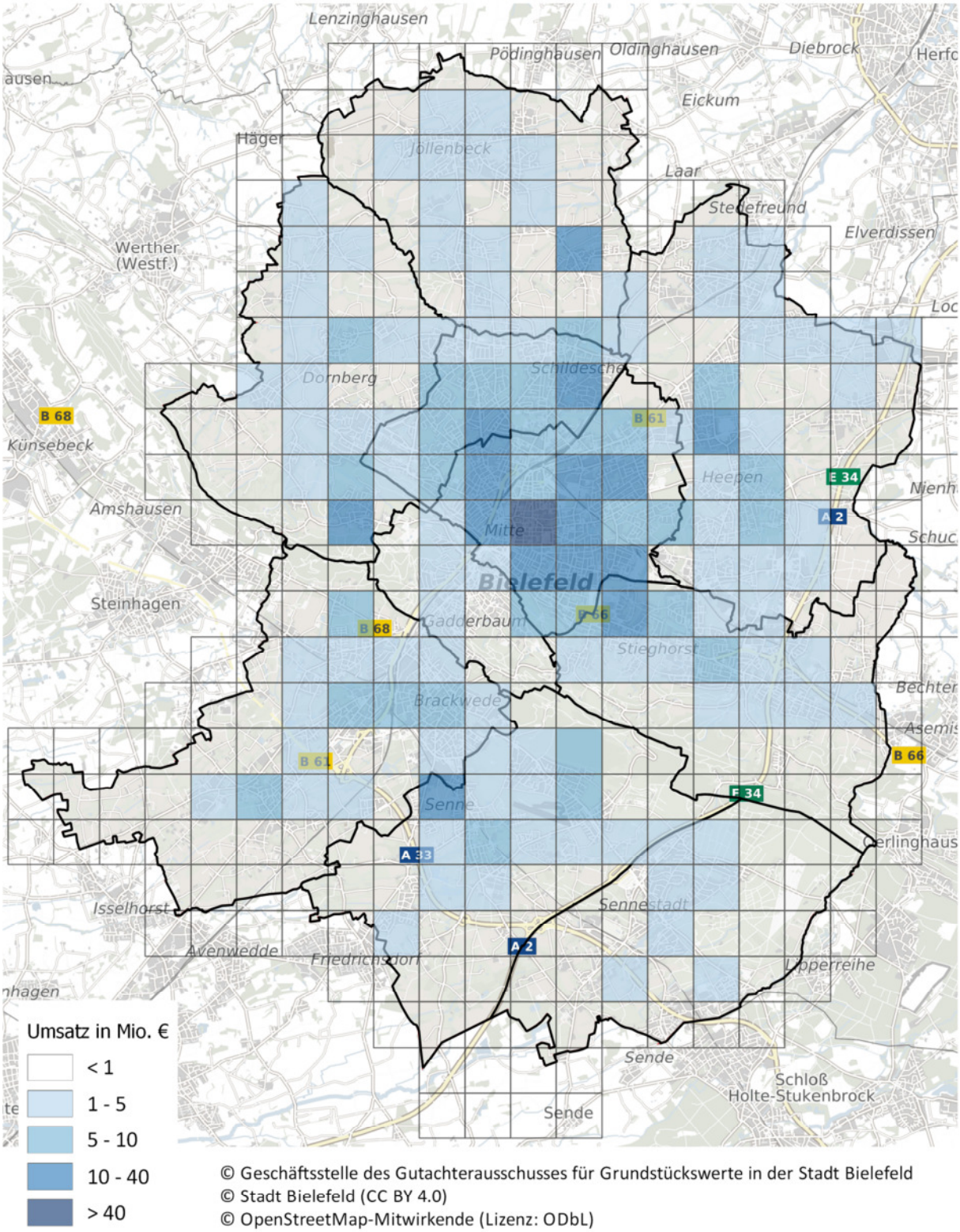
Vertreter des Finanzamtes
Dr. Cora Ciernoch, Ltd. Regierungsdirektorin
Edith Michaelis, Steueramtsrätin (als Vertreterin)
Bianca Klahn, Steueramtsrätin
Iris Kaping-Norkowski, Steueramtfrau (als Vertreterin)

12.9 Benachbarte Gutachterausschüsse

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

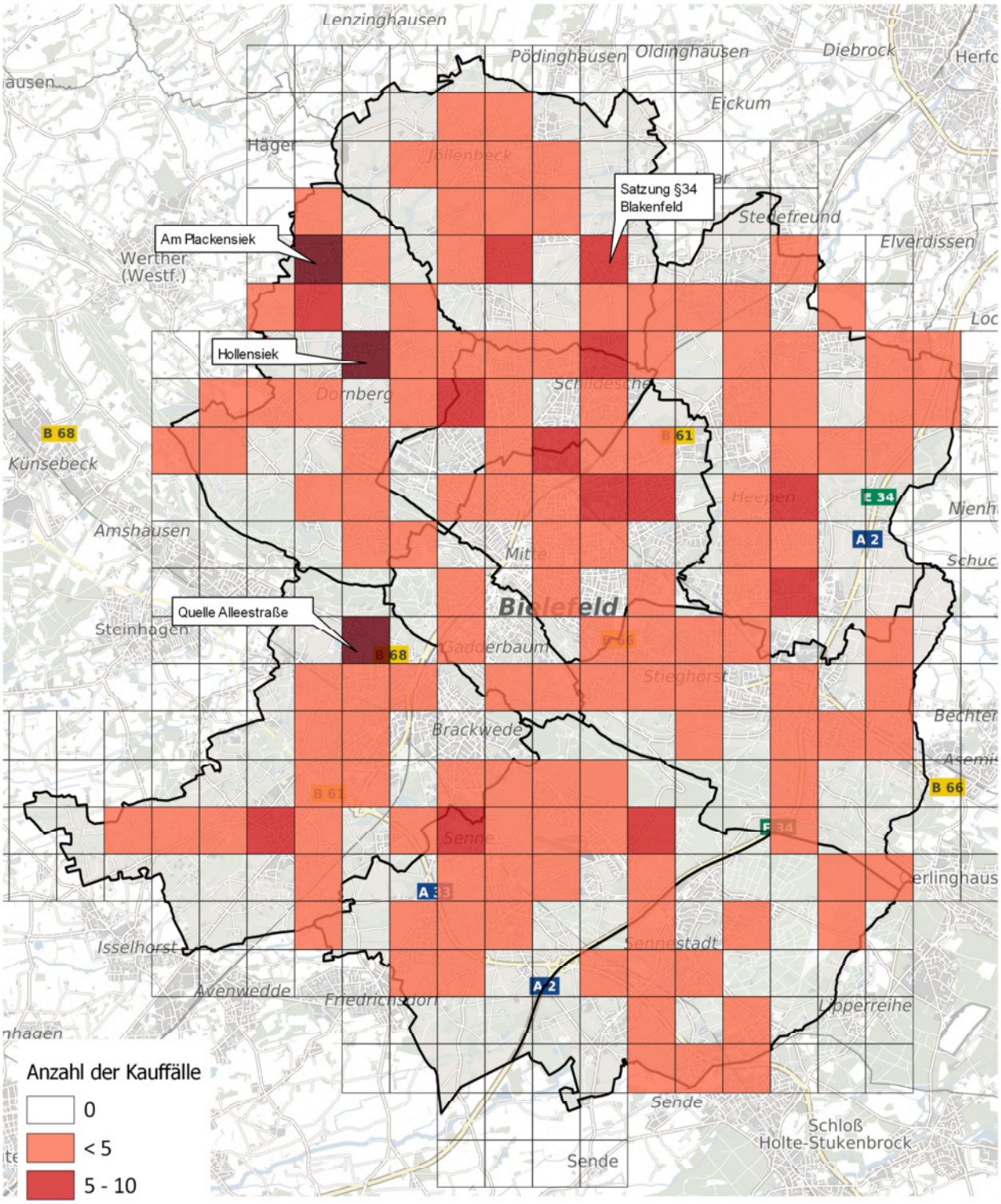
Anlagen

Anlage 1 – Geographische Verteilung des Geldumsatzes



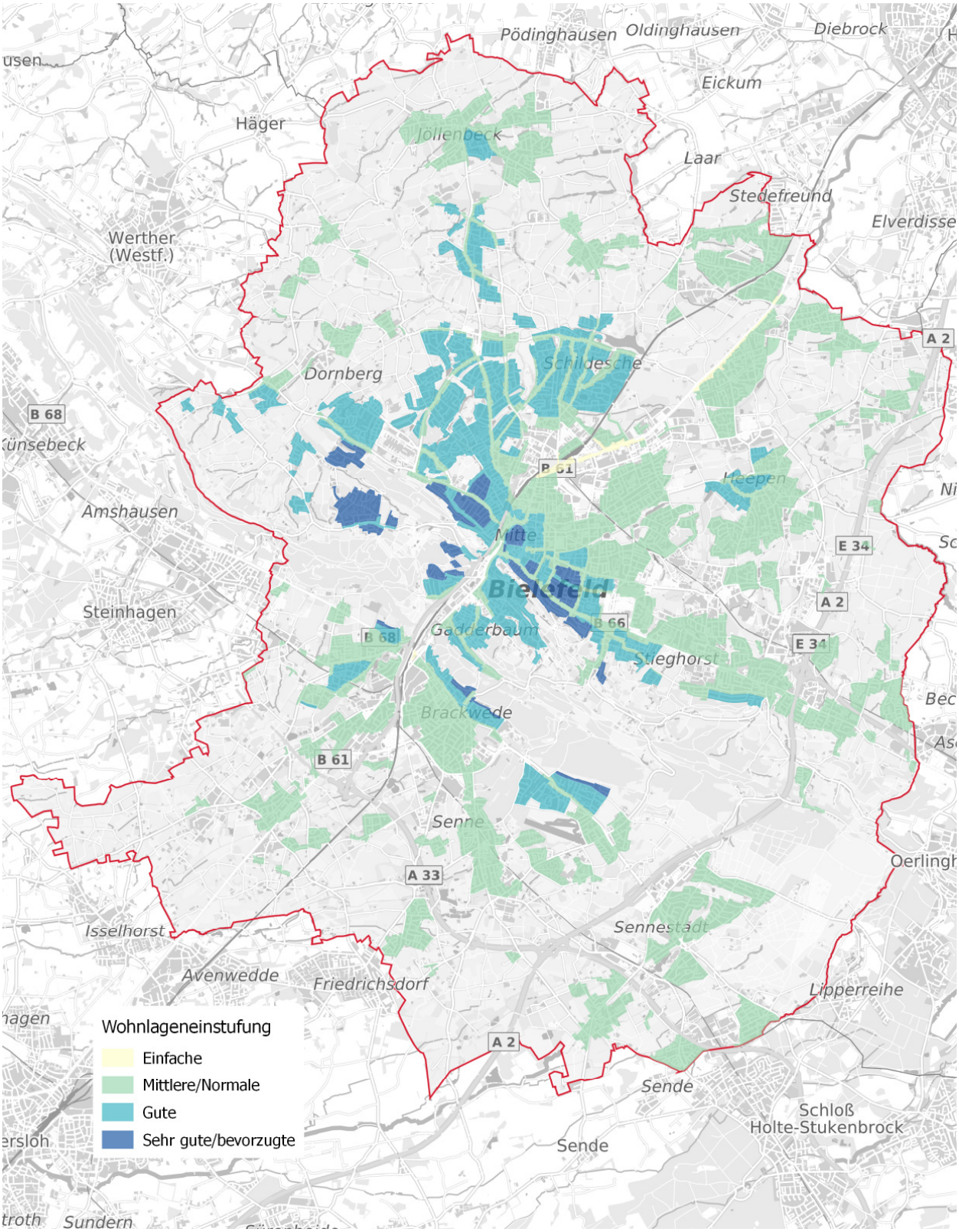
© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
© Stadt Bielefeld (CC BY 4.0)
© OpenStreetMap-Mitwirkende (Lizenz: ODbL)

Anlage 2 – Geographische Verteilung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken



© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
© Stadt Bielefeld (CC BY 4.0)
© OpenStreetMap-Mitwirkende (Lizenz: ODbL)

Anlage 3 – Wohnlagenkarte



Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Stadt Bielefeld (CC BY 4.0)

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

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens

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

1. Antragsteller(in)

Name, Vorname

Straße u. Haus-Nr.

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld
33597 Bielefeld

2. Ich bin antragsberechtigt als:

☐ Eigentümer(in)
☐ Pflichtteilberechtigte(r)
☐ Vorkaufsberechtigte(r)
☐ Bevollmächtigte(r)
Vollmacht liegt bei/ wird nachgereicht

☐ Miteigentümer(in)
☐ Nießbrauchberechtigte(r)
☐ Inhaber(in) anderer Rechte am Grundstück (bitte erläutern)

☐ Erbbauberechtigte(r)
☐ Wohnungsberechtigte(r)
☐ Behörde (bitte erläutern)
☐ Erbe(in)
Nachweis liegt bei/ wird nachgereicht

3. Lage des Wertermittlungsobjekts

Straße u. Haus-Nr. | Ort/Ortsteil

Gemarkung | Flur | Flurstück(e)

4. Gegenstand der Wertermittlung

☐ Grundstück u. Gebäude
☐ Wohnungs-/Teileigentum
☐ nur das Grundstück
☐ Erbbaurecht
☐ nur Gebäude
☐ andere Rechte, Entschädigung, Mietwert (bitte erläutern)

5. Zweck des Gutachtens

☐ Zugewinnausgleich
☐ Vermögensaufstellung
☐ Pflichtteilsanspruch
☐ Sonstiges (bitte angeben, soweit für eine sachgerechte Bearbeitung erforderlich)
☐ Erbregelung

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

7. Fotografische Aufnahmen
Das Einverständnis zu fotografischen Aufnahmen des Objekts
☐ wird hiermit erteilt ☐ wird nachgereicht ☐ ist beigefügt

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

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

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

Bielefeld,

Ort, Datum | Unterschrift des/der Antragstellers/in

• Hinweise zum Ausfüllen des Formulars

zu Pkt. 2 „Ich bin antragsberechtigt als“
Bei fehlender Antragsberechtigung ist eine Vollmacht des Eigentümers erforderlich.

zu Pkt. 6 „Wertermittlungsstichtag“
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundsätzlich können nur aktuelle oder zurückliegende Verkehrswerte ermittelt werden.

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

• **Vorgehensweise bei der Gutachtenerstattung**

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

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

Weitere wesentliche Aufgaben sind die zwei erforderlichen Besichtigungen des Wertermittlungsobjektes:

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

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

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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld

33597 Bielefeld

Antragsteller:
Straße:
PLZ, Ort:
Telefon:
Telefax:

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als _____
(Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter Sachverständiger, Sonstiger *)
*) bitte erläutern

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer)

Gemarkung Flur Flurstück(e)

aus folgenden Gründen befasst:

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

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

- ☐ unbebaute Grundstücke; Nutzungsart Anzahl:
- ☐ bebaute Grundstücke; Nutzungsart Anzahl:
- ☐ Wohnungs- bzw. Teileigentum Anzahl:

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil):

Grundstücksgröße von m² bis m²

Beitragsrechtlicher Zustand:

Baujahr oder Baujahrsspanne: Geschosszahl:

Wohnfläche von m² bis m²

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse:

Weitere Merkmale:

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

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

_____,
Ort, Datum Unterschrift und ggf. Stempel

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

§ 10
Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

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

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.

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

Auszug aus Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen
in der jeweils gültigen Fassung

Tarifstelle		
7.3	Kaufpreissammlung	
7.3bb	Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW	
	- einschließlich bis zu zehn mitgeteilte Vergleichspreise	Gebühr : 140,- Euro
	- je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis	Gebühr : 10,- Euro

---

Bearbeitungsvermerke:

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

Antrag stattgeben.

_____
Datum Unterschrift des Vorsitzenden

☐ Auskunft erteilt am _____

☐ Antrag abgelehnt am _____

Internetauftritt:

www.gutachterausschuss.bielefeld.de

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

Impressum:

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
Redaktion:	Egon Strathoff
Vervielfältigung und Verbreitung:	Der Nachdruck, die Vervielfältigung oder die Wiedergabe von Informationen aus dem Grundstücksmarktbericht ist nur unter Angabe der Quelle zulässig.

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

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.boris.nrw.de mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2017, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) https://www.boris.nrw.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.