

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Gütersloh

## **Grundstücksmarktbericht 2008**

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in

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

Gütersloh, im März 2008

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Gütersloh

Geschäftsstelle: Kreishaus  
Herzebrocker Str. 140  
33334 Gütersloh

Postanschrift: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
33324 Gütersloh

Telefon: 05241/85 -1842 Geschäftsstellenleitung  
-1844 u. 1845 Bodenrichtwertauskünfte  
-1842 u. 1846 Auskünfte zu Wertermittlungen  
-1846 Auskünfte zum Grundstücksmarktbericht  
-1821 Vorsitzender

Telefax: 05241/85 -1792  
oder Telefax: 05241/853-1845

E-Mail: [KreisGuetersloh.Gutachterausschuss@gt-net.de](mailto:KreisGuetersloh.Gutachterausschuss@gt-net.de)

Internet: [www.kreis-guetersloh.de](http://www.kreis-guetersloh.de)

Rubrik: Bauen und Wohnen \ Gutachterausschuss

Gebühr: 25,- €

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes ist nur mit Quellenangabe gestattet. Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.

## **Vorwort zum „Grundstücksmarktbericht 2008“ (über das Jahr 2007) - 11. Jahrgang**

Mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht kommt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, die Ergebnisse ihrer Arbeit der Öffentlichkeit bekannt zu machen und so zur Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt beizutragen.

Darüber hinaus bietet der Grundstücksmarktbericht weitere Informationen für alle am Immobilienmarkt beteiligten Personen und sonstige Interessierte zur wertmäßigen Einstufung eines konkreten Objektes.

Die wesentliche Aussage dieses Marktberichtes ist die Tatsache, dass die Anzahl der Kauffälle gegenüber 2006 um 6 % gestiegen ist.

Obwohl die Anzahl an verkauften Bauplätzen stark zurück gegangen ist, stagnieren die Bodenpreise im Kreis Gütersloh. Die Preise für neu errichtete Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegen um 11 % über denen des Vorjahres. Bei neu errichteten Eigentumswohnungen ist ein Preisanstieg von rd. 3 % zu verzeichnen, wobei die Umsatzzahlen insgesamt um 35 % angestiegen sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Markt von unbebauten Grundstücken bzw. von neuen Einfamilienhäusern weiter rückläufig war. Dagegen war ein leichter Anstieg gebrauchter Immobilien zu verzeichnen. Da sich die Rahmenbedingungen absehbar nicht verbessern, kann davon ausgegangen werden, dass die Konjunktur im Immobilienbereich vorläufig vermutlich keine großen Steigerungsraten mehr erfahren wird.

Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle wünschen den Nutzern dieses Berichtes den angestrebten Informationsgewinn und bitten gleichzeitig um Anregungen und Verbesserungsvorschläge für künftige Auflagen.

Gütersloh, im März 2008

Franz-Ernst Pohlkamp  
(Vorsitzender des Gutachterausschusses)



## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>                              | <b>2</b>  |
| <b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>                               | <b>4</b>  |
| 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse  | 4         |
| 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle  | 5         |
| <b>4. Grundstücksmarkt 2007</b>   | <b>6</b>  |
| 4.1 Anzahl der Kauffälle  | 6         |
| 4.2 Geldumsatz  | 8         |
| 4.3 Flächenumsatz   | 10        |
| <b>5. Unbebaute Grundstücke</b>   | <b>11</b> |
| 5.1 Individueller Wohnungsbau   | 12        |
| 5.2 Gewerbliche Bauflächen  | 16        |
| 5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen  | 19        |
| <b>6. Bebaute Grundstücke</b>   | <b>21</b> |
| 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser   | 22        |
| <b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>  | <b>25</b> |
| 7.1 Wohnungseigentum  | 25        |
| 7.2 Teileigentum  | 28        |
| <b>8. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>  | <b>29</b> |
| <b>9. Bodenrichtwerte</b>   | <b>30</b> |
| 9.1 Gesetzlicher Auftrag  | 30        |
| 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland   | 30        |
| <b>10. Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b>                                     | <b>34</b> |
| 10.1 Bodenpreisindexreihen für unbebaute Baugrundstücke                                   | 34        |
| 10.2 Genäherte Verkehrswertberechnungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser      | 36        |
| 10.3 Genäherte Verkehrswertberechnungen für freistehende Reihenhäuser / Doppelhaushälften | 38        |
| 10.4 Genäherte Verkehrswertberechnungen für Eigentumswohnungen                            | 40        |
| 10.5 Regionalfaktor zu den Normalherstellungskosten (NHK 95)                              | 41        |
| <b>11. Weitere Informationen</b>  | <b>42</b> |
| 11.1 Gebühren für Gutachten   | 42        |
| 11.2 Auskunft über Bodenrichtwerte/ Auskünfte aus der Kaufpreissammlung                   | 42        |
| 11.3 Grundstücksmarkt im Kreis Gütersloh  | 42        |
| 11.4 Überregionaler Grundstücksmarktbericht   | 43        |
| 11.5 Besetzung des Gutachterausschusses im Kreis Gütersloh                                | 43        |

## Anlagenverzeichnis

Anlage: *Abonnementantrag für den Grundstücksmarktbericht*

---



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### *Zuständigkeit*

Der Gutachterausschuss im Kreis Gütersloh ist nicht zuständig für das Gebiet der Stadt Gütersloh, die Sitz eines eigenen Gutachterausschusses ist. Deswegen beziehen sich alle Angaben in diesem Grundstücksmarktbericht lediglich auf das Hoheitsgebiet der übrigen 12 kreisangehörigen Städte und Gemeinden.

### *Umsätze im Grundstücksverkehr*

Im vergangenen Jahr wurden beim Gutachterausschuss insgesamt 2.150 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Gesamtzahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2006 um rd. 6 % gestiegen. Die Kauffälle, die für eine weitere Auswertung geeignet sind, ergeben einen Geldumsatz von 240,92 Mio. EUR und einen Flächenumsatz von 342 ha. (Seite 6 ff.).

### *Unbebaute Grundstücke*

Die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Flächen des individuellen Wohnungsbaues ist gegenüber 2006 um rd. 21 % stark gefallen. Der Geldumsatz nahm um 22 %, der Flächenumsatz um 19 % ab.

Die Grundstückspreise stagnieren, sind aber insgesamt durchschnittlich um 0,5 % leicht angestiegen, was in erster Linie auf einen stärkeren Preisanstieg in der Gemeinde Verl (2,5 %) und den Städten Rietberg u. Harsewinkel (ca. 1 %) zurück zu führen ist.

Die höchsten Bodenpreise in mittleren Wohnlagen werden in der Gemeinde Verl mit rund 210,- €/m<sup>2</sup> und die niedrigsten Preise in Versmold und Langenberg mit rund 100,- €/m<sup>2</sup> - incl. Erschließungskosten - erzielt. (Seite 11 ff.)

### *Bebaute Grundstücke*

Die Anzahl der Kauffälle für Ein- u. Zweifamilienhäuser ist 2007 um 6 % gestiegen. Insgesamt ist das Preisniveau in dieser Kategorie recht unterschiedlich. Die Preise für neu errichtete Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind gegenüber 2006 um ca. 11 % gestiegen. Eine neu erbaute Doppelhaushälfte mit rd. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in mittleren Wohnlagen kostet durchschnittlich rd. 208.000,- € (Seite 36).

Die Preise für gebrauchte Immobilien haben sich unterschiedlich entwickelt.

### *Eigentumswohnungen*

Der Markt für Eigentumswohnungen hat 2007 stark zugelegt. Die Zahl der Verkäufe ist mit 370 Objekten gegenüber dem Vorjahr um rund 35 % gestiegen; es ist jedoch immer noch die zweitniedrigste Anzahl an Verkäufen seit 1988. Die Preisentwicklung ist je nach Stadt und Gemeinde unterschiedlich zu beurteilen. In der Summe ist im Kreis Gütersloh bei Neubauwohnungen ein geringer Preisanstieg von 3 % gegenüber dem Vorjahr festgestellt worden. Der Durchschnittspreis liegt bei rd. 1.690,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Seite 27). Das Spektrum der durchschnittlichen Preise für Neubauwohnungen in mittleren Wohnlagen reicht je nach Gemeinde von rund 1.500 bis 1.800,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche; bei Objekten für betreutes Wohnen werden bis zu 2.100,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt.



## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Kreis Gütersloh. Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Der Bericht wendet sich an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, um diesen als Hintergrund für ihre Arbeit Informationen über großräumige Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben und Ergebnisse, die von allgemeinem Interesse sind, bekannt und nutzbar zu machen. Zum anderen wendet er sich an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft, der öffentlichen Verwaltung sowie die Bereiche von Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken und Wirtschaftsförderung der Fall ist.

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.



### 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Grossen kreisangehörigen Städten. Insgesamt wurden bisher 88 Gutachterausschüsse eingerichtet. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Neben dem an die Stelle des BBauG getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Wertermittlungsverordnung (WertV) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) maßgeblich.

#### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes, sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen, die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses vom Innenministerium jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft und Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Die derzeitigen Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh sind unter Nr. 11.5 aufgeführt.

Den **örtlichen Gutachterausschüssen** obliegen im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte



Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erarbeitung verbindlicher Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung

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

### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen**

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind gemäss § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um signifikante, die Immobilie beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt. Durch die Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftssätze, Umrechnungskoeffizienten und Marktanpassungsfaktoren. Die Ableitung dieser marktbeschreibenden, erforderlichen Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere auch für die freien Sachverständigen, große Bedeutung.
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung von Wertermittlungen

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden daher bei Vorliegen eines berechtigten Interesses lediglich in anonymisierter Form erteilt.



## 4. Grundstücksmarkt 2007

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2007 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht erfasst.

Bei den allgemeinen Aussagen wird nach den Teilmärkten unbebaute Baugrundstücke, bebauete Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum, sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen unterschieden.

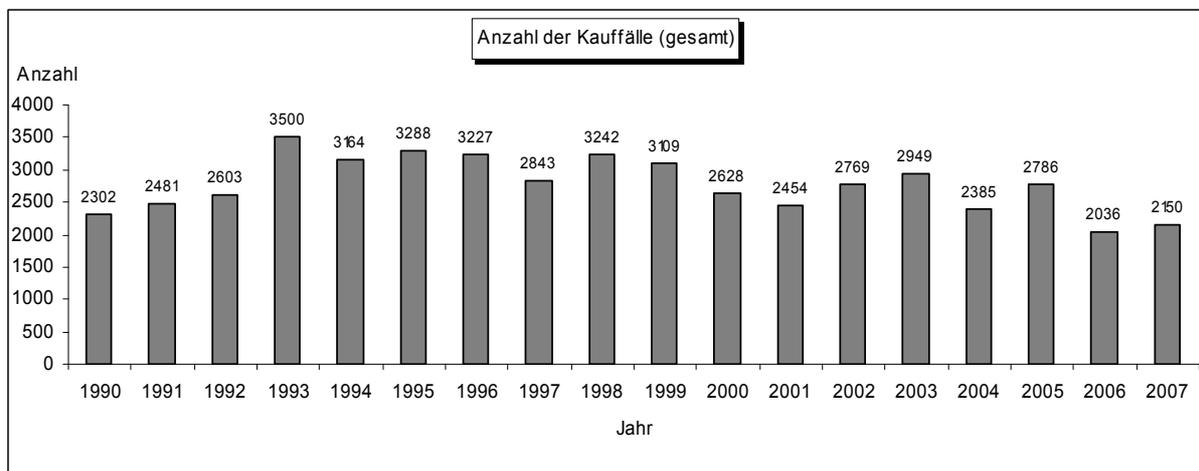
Unter unbebauten Baugrundstücken sind dabei alle selbständig bebaubaren Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) und die "klassischen" Gewerbe- und Industriegrundstücke erfasst. Unter dem Teilmarkt bebauete Grundstücke sind Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeobjekte erfasst.

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt lagen im Jahre 2007 dem Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh

#### 2.150 Kauffälle

über bebauete und unbebaute Grundstücke vor.



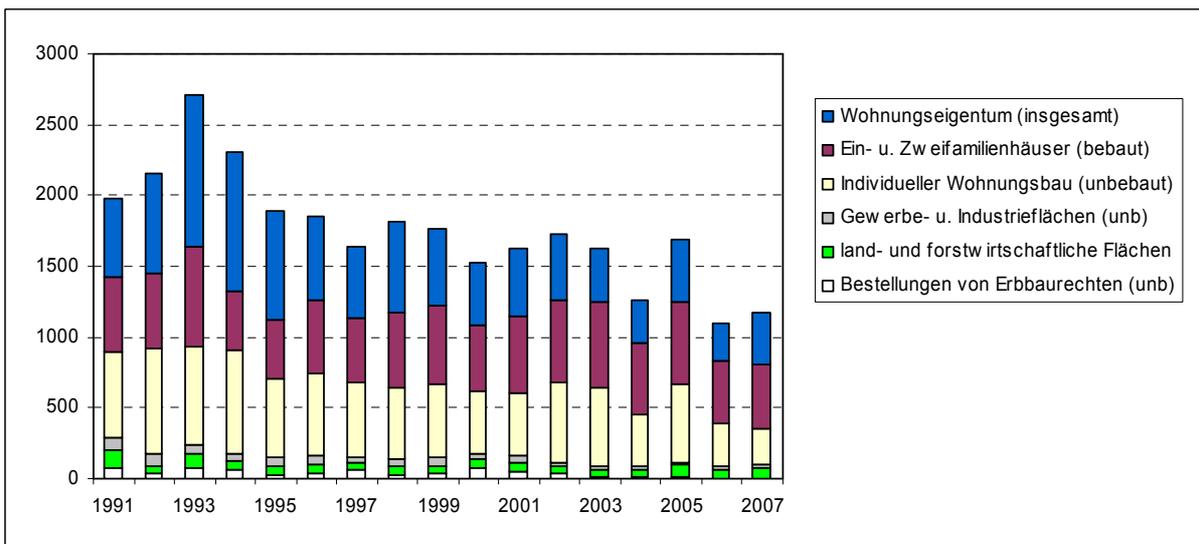
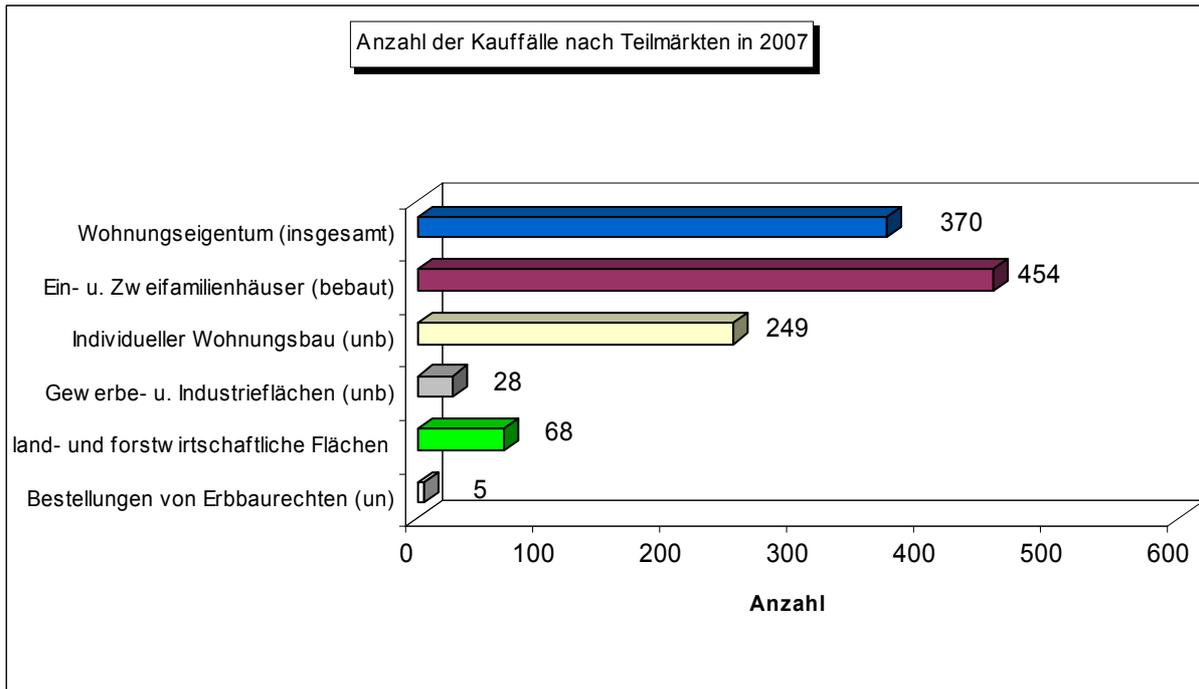
Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2006 um rund **6 %** gestiegen.

Nach dem stetigen Anstieg bis zum Rekordjahr 1993 und einer Phase der Stagnation, ist seit 1998 eine fallende Tendenz festzustellen.



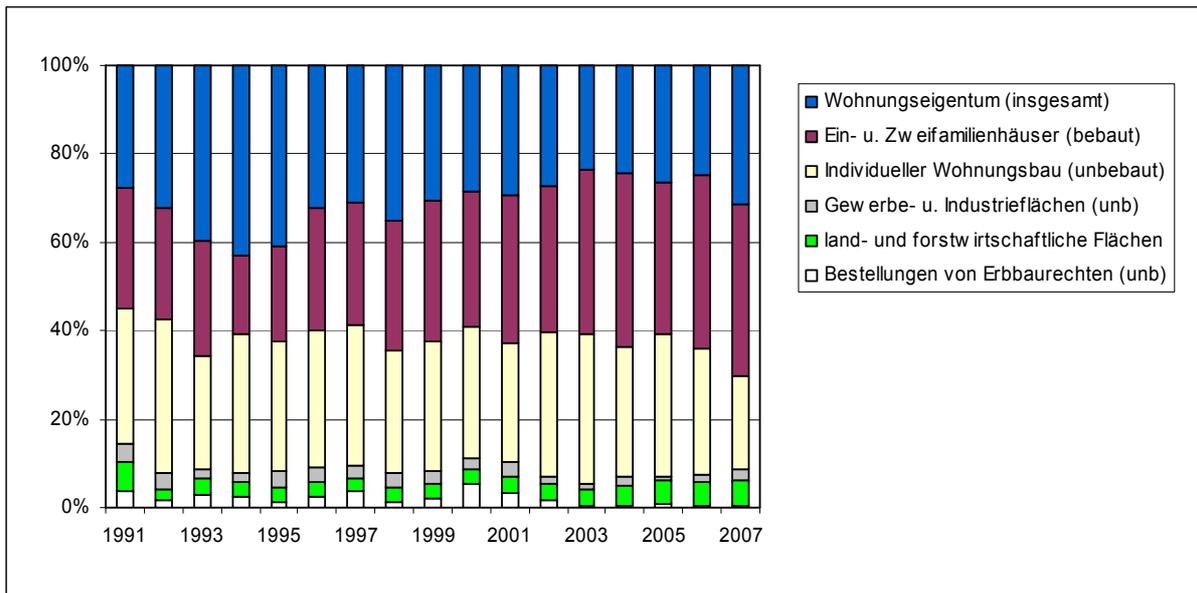
Von den 2.150 eingegangenen Kauffällen war ein großer Anteil (ca. 700 Fälle) für weitere Auswertungen nicht geeignet. Hierzu zählen z.B. Tauschverträge, Schenkungen, Verwandtschaftskäufe, Zwangsversteigerungen, Verkauf von Splissflächen, Gemeinbedarfsflächen und Kauffälle, die durch sonstige besondere Verkaufsumstände ungeeignet waren.

In den folgenden drei Grafiken wird die Umsatzentwicklung einiger ausgewählter Teilmärkte nach Anzahl der Kauffälle im Jahr 2007 und in dem Zeitraum von 1990 bis 2007 dargestellt:



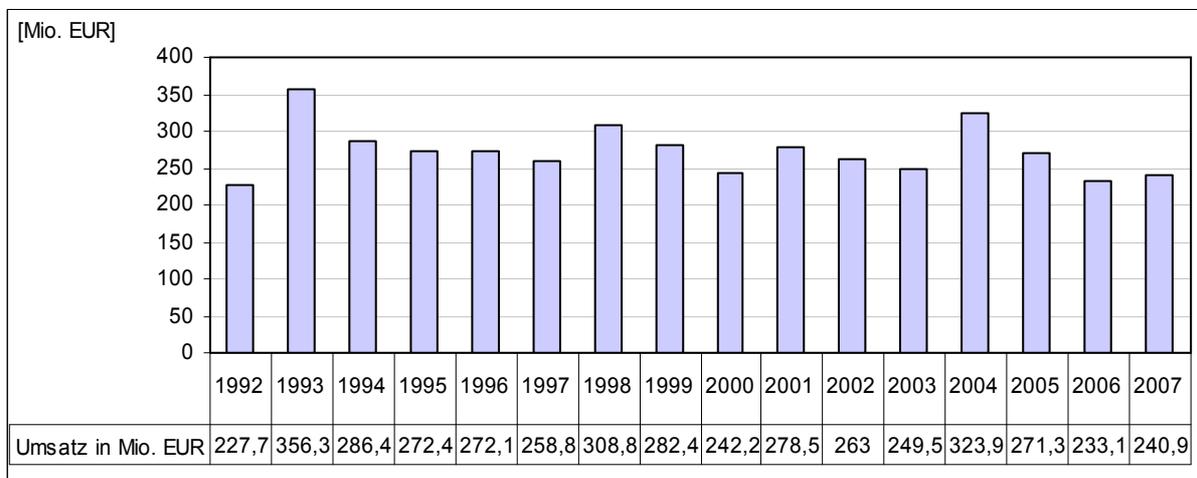


Die Grafik zeigt die prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle:



#### 4.2 Geldumsatz

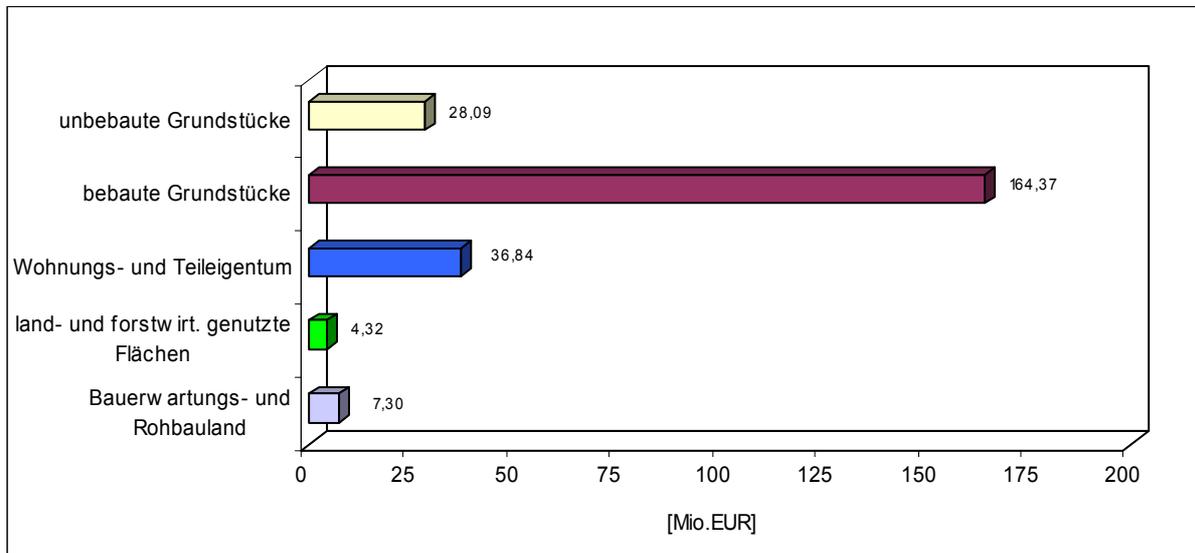
Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Gütersloh für die geeigneten Kauffälle **240,92 Mio. EUR**.



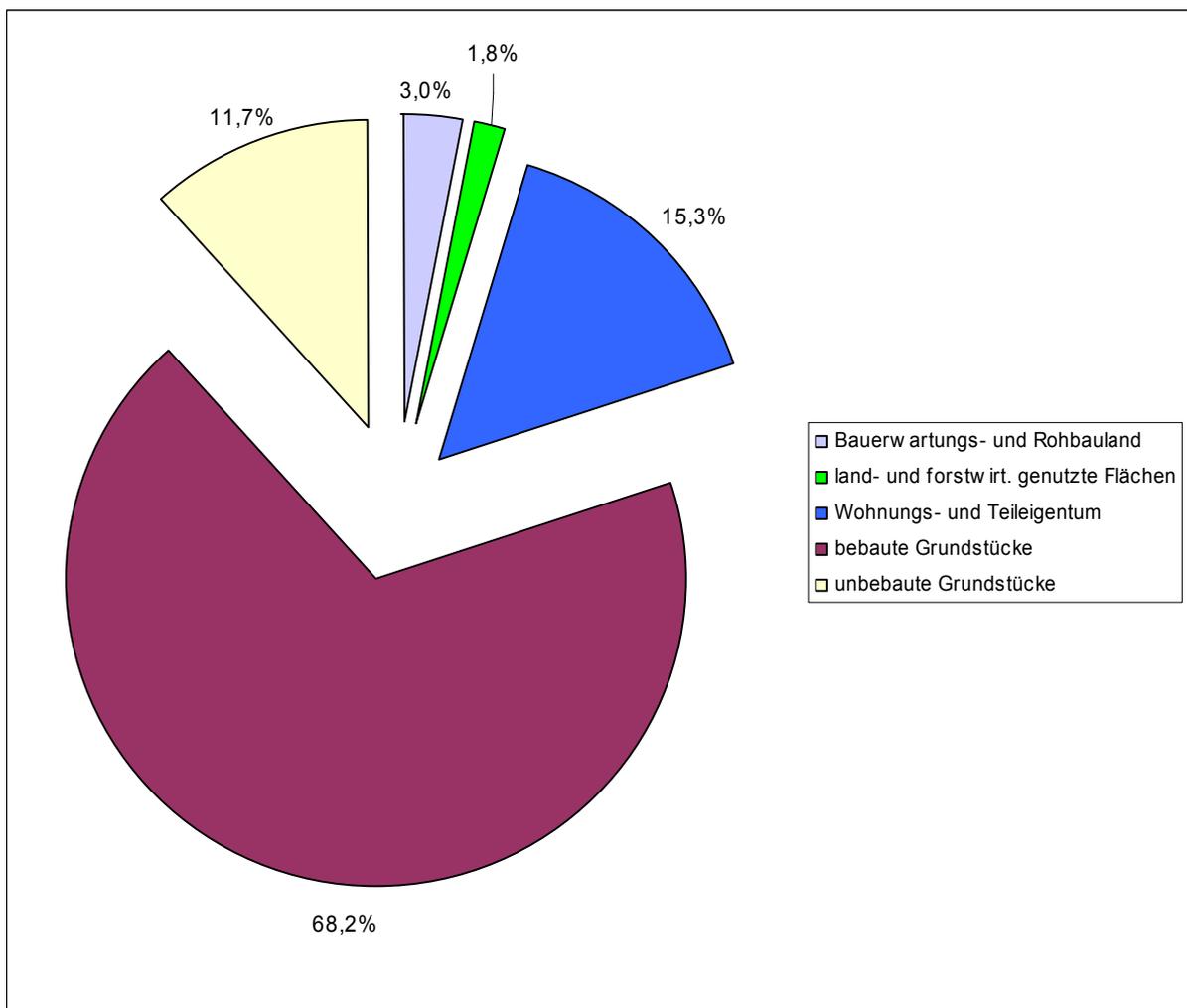
Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um **3%** gestiegen.



Die folgende Abbildung zeigt die Verteilung des Geldumsatzes auf einige wesentliche Teilmärkte.



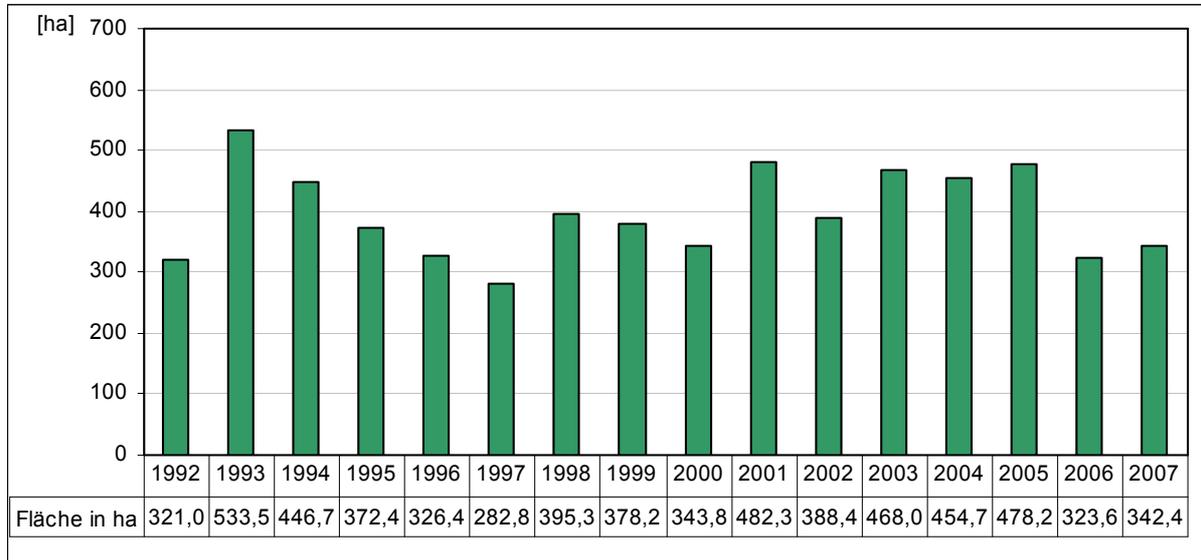
Die folgende Abbildung zeigt die prozentuale Verteilung dieser Teilmärkte am Geldumsatz.





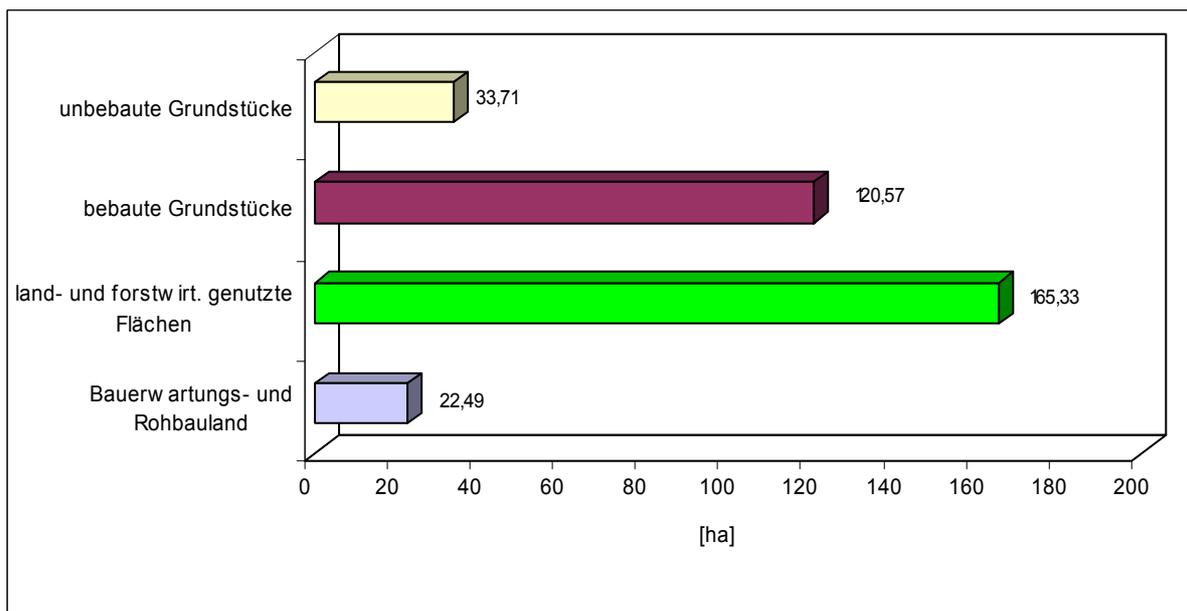
### 4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Kreis Gütersloh insgesamt rd. **342 ha** Grundstücksfläche umgesetzt. Ungeeignete Kauffälle und der Miteigentumsanteil bei Wohnungs- und Teileigentum werden hier nicht berücksichtigt.



Der Flächenumsatz ist damit gegenüber dem Vorjahr um rd. **6 %** gestiegen.

Die folgende Abbildung zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes auf einige wesentliche Teilmärkte. Die mit Wohnungs- oder Teileigentum verbundenen Grundstücksflächen sind bei den "bebauten Grundstücken" nicht berücksichtigt.





## 5. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" differenzierter beschrieben. 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 - soweit ortsüblich - auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann.

- Gewerbe

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke für "klassische" Gewerbebezwecke.

- Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Verkäufe von Flächen unter 2.500 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben, weil es sich in diesen Fällen i.d.R. nicht um typische, innerlandwirtschaftliche Verkäufe handelt.



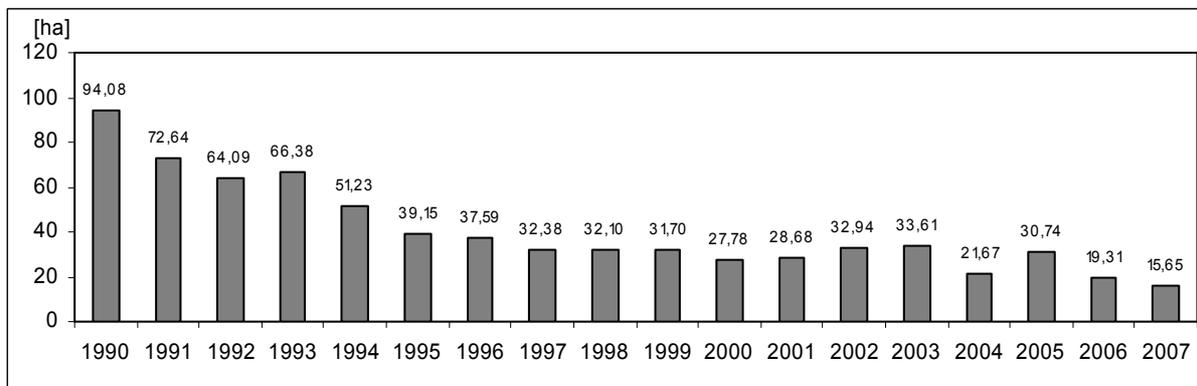
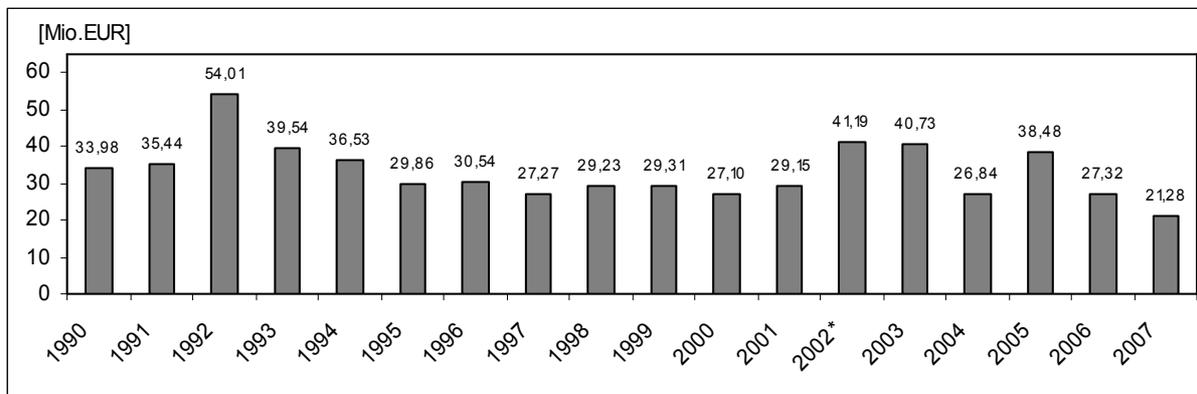
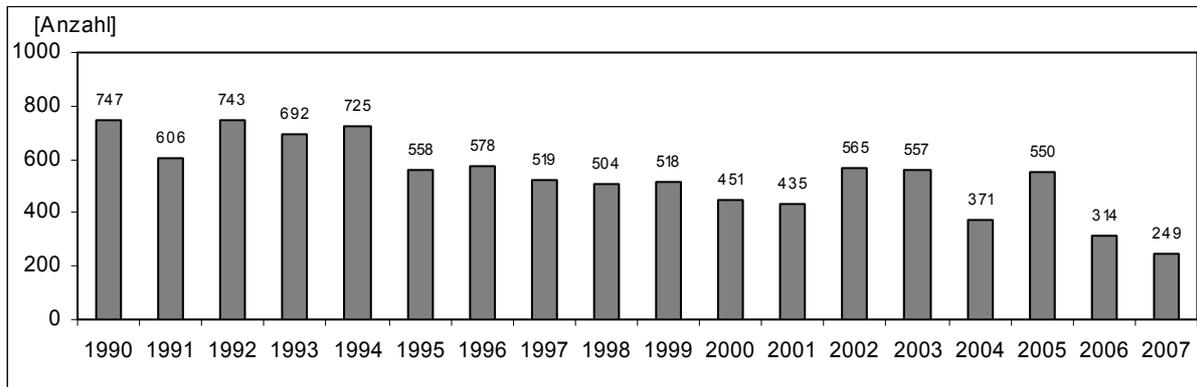
## 5.1 Individueller Wohnungsbau

### Umsätze

In der folgenden Tabelle ist die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Kauffälle, dem Geldumsatz und dem Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

| Anzahl der Kauffälle | Geldumsatz | Flächenumsatz |
|----------------------|------------|---------------|
| - 21 %               | - 22 %     | - 19 %        |

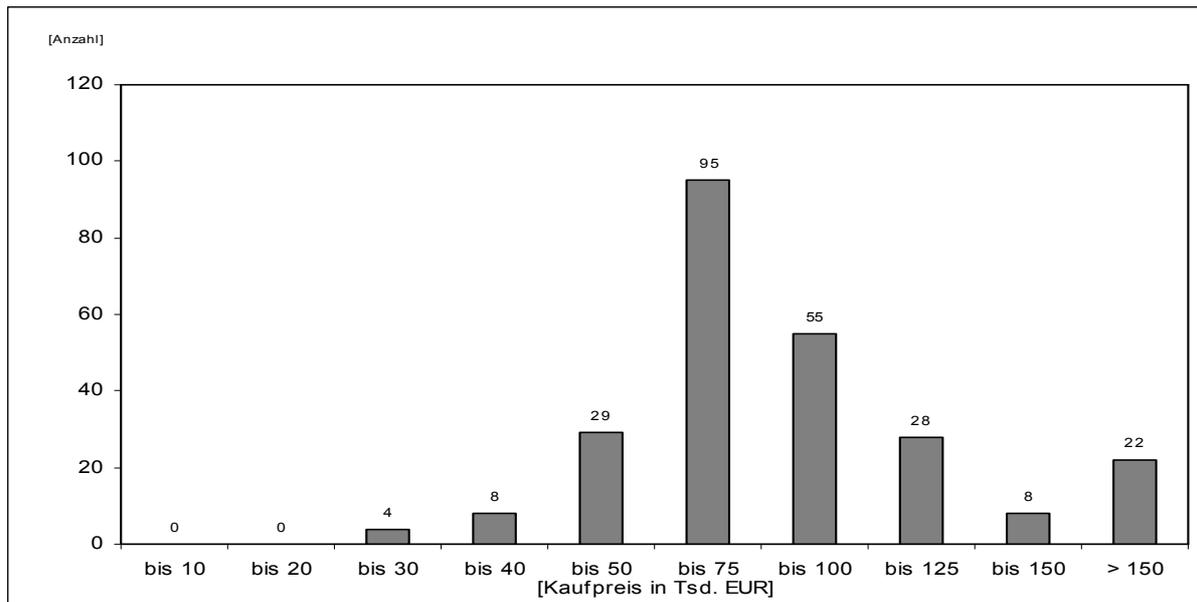
Die Entwicklung seit 1990 wird in den folgenden Grafiken dargestellt:



\* Bei den Angaben zum Geldumsatz ist zu beachten, dass dieser ab dem Jahr 2002 erstmals **inklusive** Erschließungskosten erhoben wurde.



In der folgenden Abbildung sind die Kauffälle differenziert nach der Höhe der Gesamtkaufpreise dargestellt. Die Preise enthalten Erschließungskosten.



Eine besondere Rolle bei der Weitergabe von Bauland spielen die Städte und Gemeinden. Von 249 Kauffällen über Wohnbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau, ohne Erbbaurechte) wurden 89 (36 %) mit Kommunen abgeschlossen. Einige Städte und Gemeinden vergeben ihre Grundstücke an Personenkreise, die bestimmte Bedingungen erfüllen i.d.R. zu einem unter dem marktüblichen Bodenrichtwert liegenden Preis. Diese Bedingungen können von jeder Kommune individuell festgelegt werden. Die nachfolgende Übersicht zeigt eine Auflistung von Durchschnittspreisen für kommunales Bauland und den "normalen" Geschäftsverkehr.

| Stadt/Gemeinde mit den jeweiligen Ortsteilen | kommunales *) Bauland |                                      | normaler Geschäftsverkehr |                                      |
|--|-----------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
|  | Anzahl der Fälle      | durchschn. Preis [€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl der Fälle          | durchschn. Preis [€/m <sup>2</sup> ] |
| Borgholzhausen                               | 0                     | -                                    | 11                        | 116,-                                |
| Halle (Westf.)                               | 7                     | 142,-                                | 16                        | 144,-                                |
| Harsewinkel                                  | 15                    | 144,-                                | 26                        | 142,-                                |
| Herzebrock-Clarholz                          | 14                    | 121,-                                | 3                         | 143,-                                |
| Langenberg                                   | 4                     | 90,-                                 | 3                         | 88,-                                 |
| Rheda-Wiedenbrück                            | 8                     | 119,-                                | 25                        | 147,-                                |
| Rietberg                                     | 19                    | 110,-                                | 17                        | 123,-                                |
| Schloß Holte-Stukenbrock                     | 8                     | 113,-                                | 15                        | 155,-                                |
| Steinhagen                                   | 9                     | 143,-                                | 8                         | 145,-                                |
| Verl   | 1                     | 111,-                                | 23                        | 181,-                                |
| Versmold                                     | 4                     | 95,-                                 | 8                         | 100,-                                |
| Werther (Westf.)                             | 0                     | -                                    | 5                         | 198,-                                |
| <b>Summe = 249 Kauffälle</b>                 | <b>89</b>             |                                      | <b>160</b>                |                                      |

Die Preise enthalten Erschließungskosten.

\*) Wenn die Ø - Preise für kommunales Bauland denen für den normalen Grundstücksverkehr nahe kommen oder sogar darüber liegen, hat das seine Ursache in den unterschiedlichen Lagequalitäten der Kauffälle.



### **Preisentwicklung**

Die Preisentwicklung kann nur aus einem Datenbestand abgeleitet werden, der jährlich vergleichbar ist. Da die tatsächlich gezahlten Kaufpreise jedoch von ihrer Anzahl und von ihrer Lage im Kreisgebiet jährlich stark schwanken können, wird die Preissteigerung aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Die ca. 520 Bodenrichtwerte werden jährlich angepasst und ermöglichen somit aus einem quantitativ und qualitativ stabilen Datenbestand, signifikante Änderungen des Preisniveaus abzuleiten. In der nachfolgend aufgeführten Tabelle werden die Preisänderungen gegenüber dem Vorjahr für Flächen des individuellen Wohnungsbaues **inklusive** Erschließungskosten aufgeführt. Verkäufe von kommunalem Bauland werden hier nicht berücksichtigt.

#### **individueller Wohnungsbau - Preisänderung 2006/2007**

| <b>Stadt/Gemeinde</b>           | <b>Preisänderung in %</b> |
|---------------------------------|---------------------------|
| <b>Kreis Gütersloh (gesamt)</b> | <b>+ 0,5 %</b>            |
| Borgholzhausen                  | - 0,2 %                   |
| Halle (Westf.)                  | ± 0 %                     |
| Harsewinkel                     | + 0,6 %                   |
| Herzebrock-Clarholz             | ± 0 %                     |
| Langenberg                      | ± 0 %                     |
| Rheda-Wiedenbrück               | + 0,1 %                   |
| Rietberg                        | + 0,6 %                   |
| Schloss Holte-Stukenbrock       | ± 0 %                     |
| Steinhagen                      | + 0,1 %                   |
| Verl                            | + 2,5 %                   |
| Versmold                        | ± 0 %                     |
| Werther (Westf.)                | + 0,2 %                   |

*Eine Übersicht über die langfristige Preisentwicklung (Indexreihe) befindet sich unter 10.1*



### *Preisniveau*

Einen Überblick über das Bodenpreisniveau im Kreis Gütersloh für 2007 gibt die nachfolgende Tabelle. Aufgeführt sind Preise **inklusive** Erschließungskosten für Wohnbaugrundstücke.

| Stadt/Gemeinde           | Grundstückswert [€/m <sup>2</sup> ]<br>(erschließungsbeitragsfrei) |          |        |
|--------------------------|--|----------|--------|
|                          | Lage   |          |        |
|                          | gute   | mittlere | mäßige |
| Borgholzhausen           | 120  | 105      | 75     |
| Halle                    | 175  | 140      | 100    |
| Harsewinkel              | 165  | 140      | 80     |
| Herzebrock-Clarholz      | 165  | 115      | 100    |
| Langenberg               | 115  | 100      | 80     |
| Rheda-Wiedenbrück        | 240  | 160      | 95     |
| Rietberg                 | 180  | 130      | 90     |
| Schloß Holte-Stukenbrock | 200  | 150      | 120    |
| Steinhagen               | 175  | 135      | 90     |
| Verl                     | 230  | 210      | 120    |
| Versmold                 | 110  | 100      | 70     |
| Werther                  | 185  | 160      | 100    |

### *Erbbauzinssatz*

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gingen im Jahre 2007 vier Kauffälle ein, die die Begründung eines Erbbaurechtes für den individuellen Wohnungsbau betrafen. Es wurde kein Erbbaurecht von einer Stadt ausgegeben, alle Fälle entsprachen dem "normalen" Geschäftsverkehr.

Es ergab sich ein durchschnittlicher Erbbauzins von **3,2 %**, bezogen auf den jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert.

### *Erschließungskosten*

Die Erschließungskosten umfassen die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch - BauGB, (im wesentlichen Straßenausbaukosten), Kostenerstattungsbeiträge für den Naturschutz nach § 135 a Baugesetzbuch und Kanalanschlussgebühren nach § 8 Kommunalabgabengesetz - KAG. Die Anschlusskosten an die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wie Strom, Gas, Wasser und Telefon sind darin nicht enthalten.



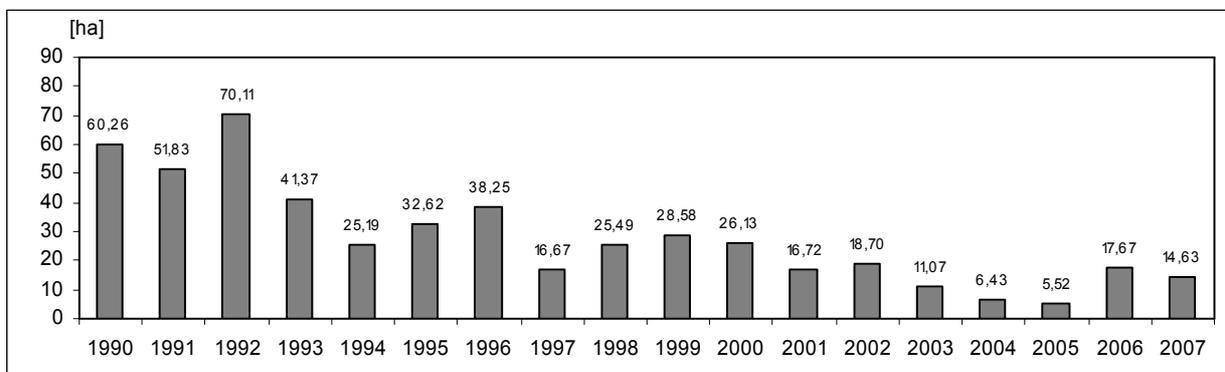
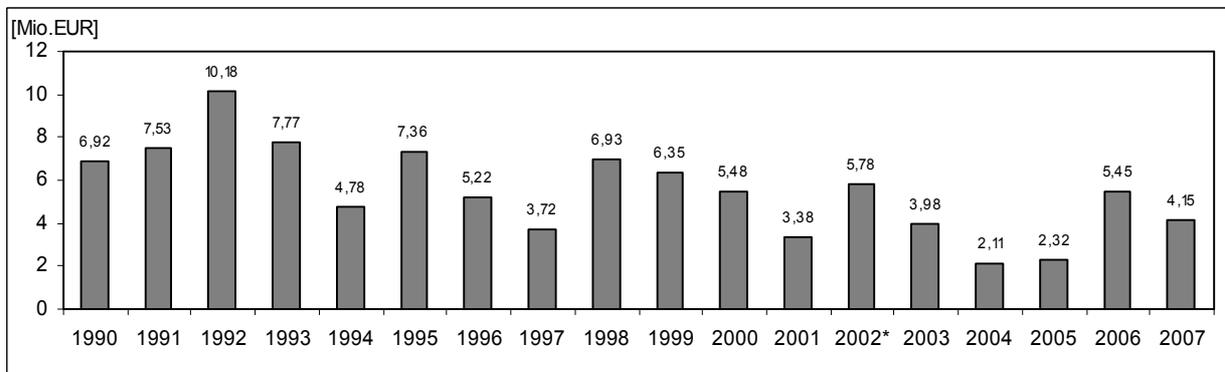
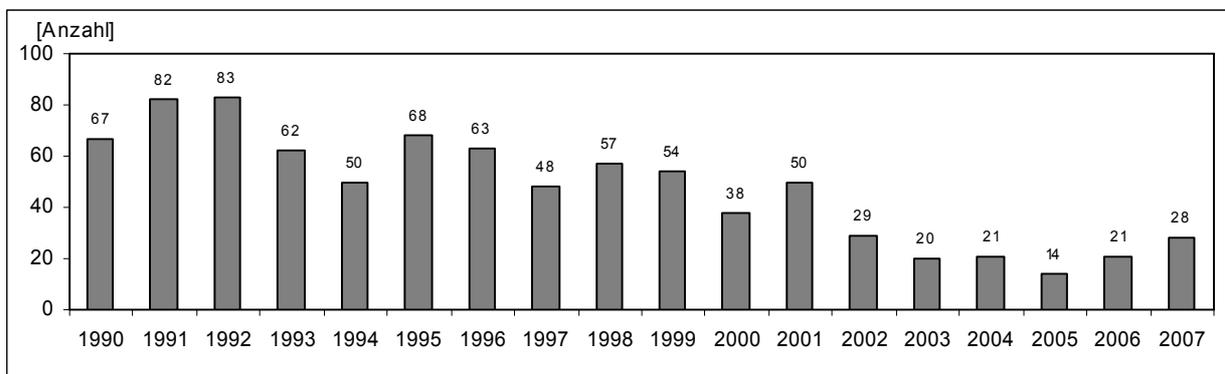
## 5.2 Gewerbliche Bauflächen

### Umsätze

In der Tabelle ist die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Kauffälle, dem Geldumsatz und dem Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

| Anzahl der Kauffälle | Geldumsatz | Flächenumsatz |
|----------------------|------------|---------------|
| + 33 %               | - 24 %     | - 17 %        |

Die Entwicklung seit 1990 wird in den folgenden Grafiken dargestellt:



\* Bei den Angaben zum Geldumsatz ist zu beachten, dass dieser ab dem Jahr 2002 erstmals **inklusive** Erschließungskosten erhoben wurde.



### *Preisentwicklung*

Die Preisentwicklung wird aus den etwa 120 Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen abgeleitet. In der nachfolgend aufgeführten Tabelle werden die Preisänderungen gegenüber dem Vorjahr **inklusive** Erschließungskosten aufgeführt.

#### **gewerbliche Bauflächen - Preisänderung 2006/2007**

| <b>Stadt/Gemeinde</b>           | <b>Preisänderung in %</b> |
|---------------------------------|---------------------------|
| <b>Kreis Gütersloh (gesamt)</b> | <b>- 0,9 %</b>            |
| Borgholzhausen                  | ± 0 %                     |
| Halle (Westf.)                  | - 11,1 %                  |
| Harsewinkel                     | ± 0 %                     |
| Herzebrock-Clarholz             | ± 0 %                     |
| Langenberg                      | + 2,1 %                   |
| Rheda-Wiedenbrück               | ± 0 %                     |
| Rietberg                        | - 1,6 %                   |
| Schloss Holte-Stukenbrock       | ± 0 %                     |
| Steinhagen                      | ± 0 %                     |
| Verl                            | ± 0 %                     |
| Versmold                        | ± 0 %                     |
| Werther (Westf.)                | ± 0 %                     |



### *Preisniveau*

Einen Überblick über das Bodenpreisniveau im Kreis Gütersloh für gewerbliche Bauflächen gibt die nachfolgende Tabelle. Aufgeführt sind Preise **inklusive** Erschließungskosten.

| Stadt/Gemeinde            | Grundstückswert [€/m <sup>2</sup> ]<br>(erschließungsbeitragsfrei) |          |        |
|---------------------------|--|----------|--------|
|                           | Lage   |          |        |
|                           | gute   | mittlere | mäßige |
| Borgholzhausen            | 34   | -        | 26     |
| Halle                     | 55   | 40       | 30     |
| Harsewinkel               | 48   | 35       | 25     |
| Herzebrock-Clarholz       | -  | 36       | 30     |
| Langenberg                | 35   | -        | 30     |
| Rheda-Wiedenbrück         | 60   | 45       | 35     |
| Rietberg                  | 50   | 42       | 37     |
| Schloss Holte-Stukenbrock | 60   | 55       | 45     |
| Steinhagen                | 55   | 40       | 35     |
| Verl                      | 65   | 50       | 45     |
| Versmold                  | 33   | 25       | 22     |
| Werther                   | 40   | 30       | 25     |

### *Erbbauszinssatz*

Im Kreis Gütersloh werden nur sehr selten Erbbaurechte an Gewerbegrundstücken bestellt. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ging im Jahre 2007 kein Kauffall ein, der die Begründung eines Erbbaurechtes für eine gewerbliche Baufläche betraf. Eine Auswertung der letzten drei Jahre ergab einen durchschnittlichen Erbbauzins von rd. 6 %, bezogen auf den jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert

### *Erschließungskosten*

Die Erschließungskosten umfassen die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch - BauGB, (im wesentlichen Straßenausbaukosten), Kostenerstattungsbeiträge für den Naturschutz nach § 135 a Baugesetzbuch und Kanalanschlussgebühren nach § 8 Kommunalabgabengesetz - KAG. Die Anschlusskosten an die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wie Strom, Gas, Wasser und Telefon sind darin nicht enthalten.



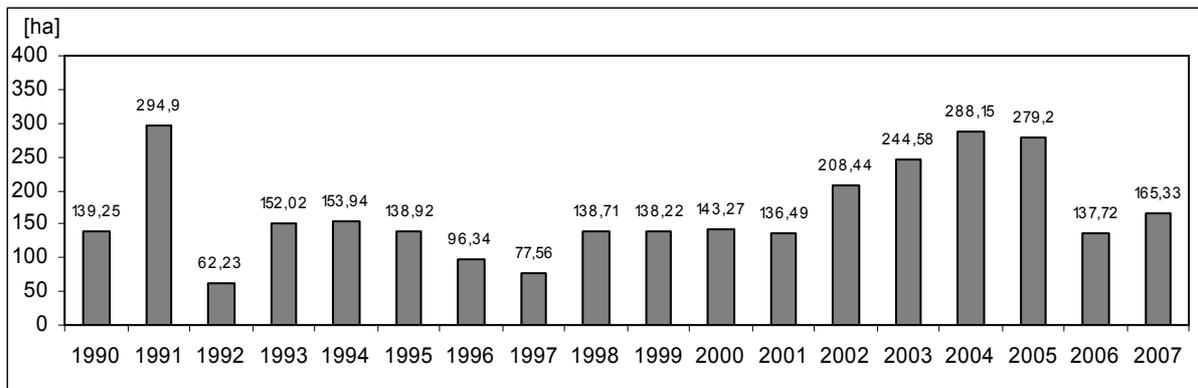
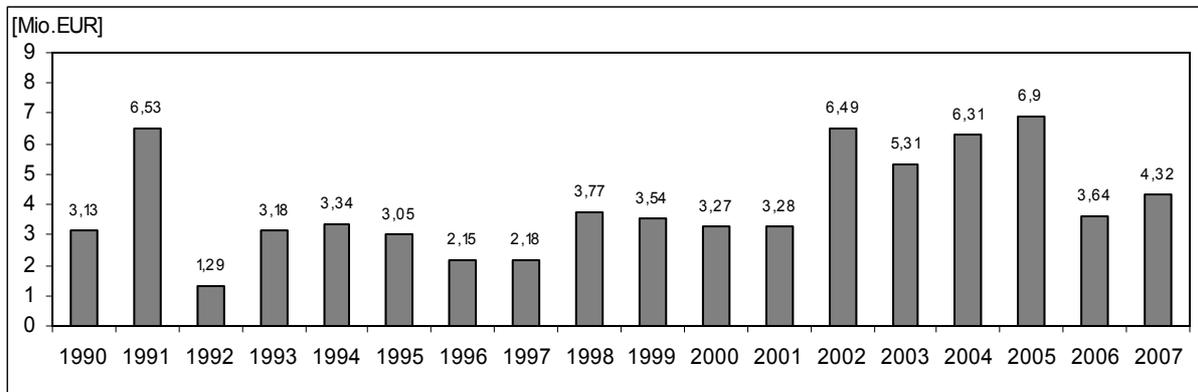
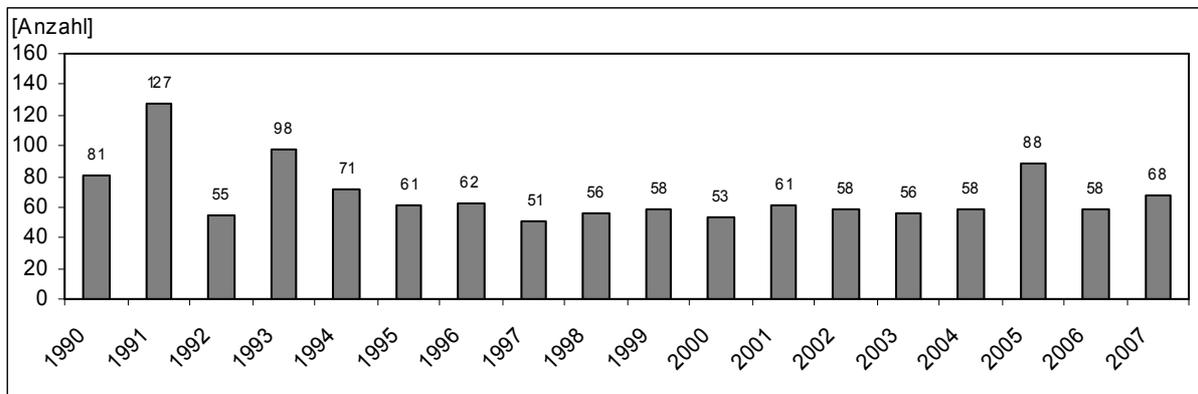
### 5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Umsätze

In der folgenden Tabelle ist die Umsatzentwicklung für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen nach der Anzahl der Kauffälle, dem Geldumsatz und dem Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

| Anzahl der Kauffälle | Geldumsatz | Flächenumsatz |
|----------------------|------------|---------------|
| + 17 %               | + 19 %     | + 20 %        |

Die Entwicklung seit 1990 wird in den folgenden Grafiken dargestellt.





### *Preisentwicklung*

Nach fallenden Preisen in den achtziger Jahren waren seit 1994 bei landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Teil deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr konnte ein geringer Anstieg von rd. 5 % festgestellt werden.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden im Kreis Gütersloh nur in einem sehr geringen Umfang veräußert. Bei jährlich maximal 8 Kauffällen ist über mehrere Jahre keine signifikante Änderung des Preisniveaus festzustellen gewesen.

### *Preisniveau*

Die folgende tabellarische Übersicht stellt durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerflächen und ackerfähiges Grünland, sowie forstwirtschaftliche Nutzflächen dar. Dauergrünland liegt vom Preisniveau ca. 30 - 40 % unter den angegebenen Bodenwerten für Acker und ackerfähiges Grünland.

| <b>Stadt/Gemeinde</b>     | <b>landwirtschaftl. Nutzfläche<br/>(Acker und ackerfähiges Grünland)<br/>[€/m<sup>2</sup>]</b> | <b>forstwirtschaftl. Nutzfläche<br/>(ohne Bestand)<br/>[€/m<sup>2</sup>]</b> |
|---------------------------|--|--|
| <b>Stichtag:</b>          | <b>01.01.2008</b>  | <b>01.01.2008</b>  |
| Borgholzhausen            | 3,0  | 0,7  |
| Halle (Westf.)            | 2,6  | 0,7  |
| Harsewinkel               | 2,6  | 0,7  |
| Herzebrock-Clarholz       | 3,0  | 0,7  |
| Langenberg                | 2,9  | 0,7  |
| Rheda-Wiedenbrück         | 3,4  | 0,7  |
| Rietberg                  | 3,0  | 0,7  |
| Schloss Holte-Stukenbrock | 2,9  | 0,7  |
| Steinhagen                | 2,8  | 0,7  |
| Verl                      | 2,9  | 0,7  |
| Versmold                  | 2,2  | 0,7  |
| Werther (Westf.)          | 2,9  | 0,7  |

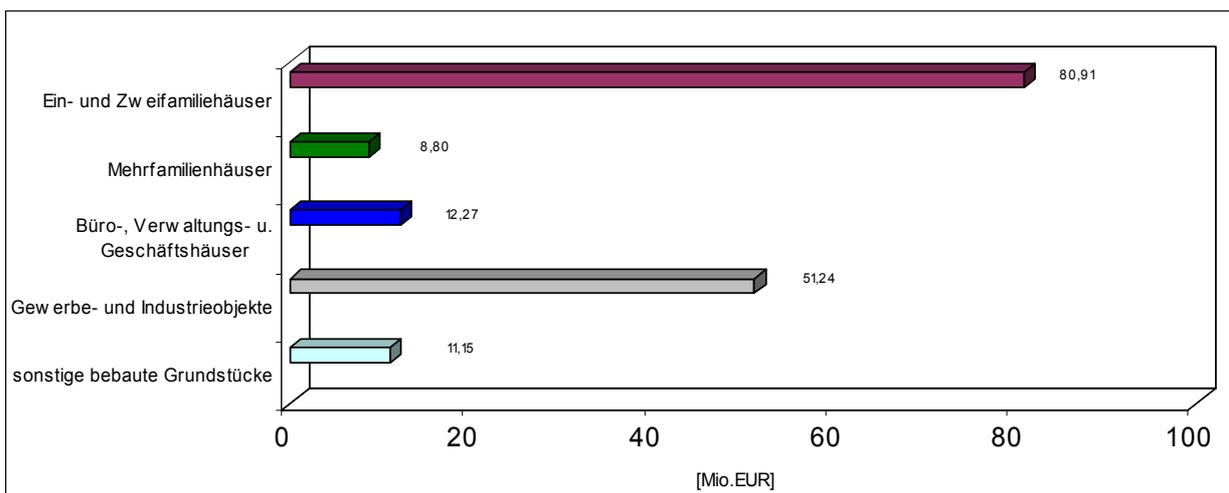
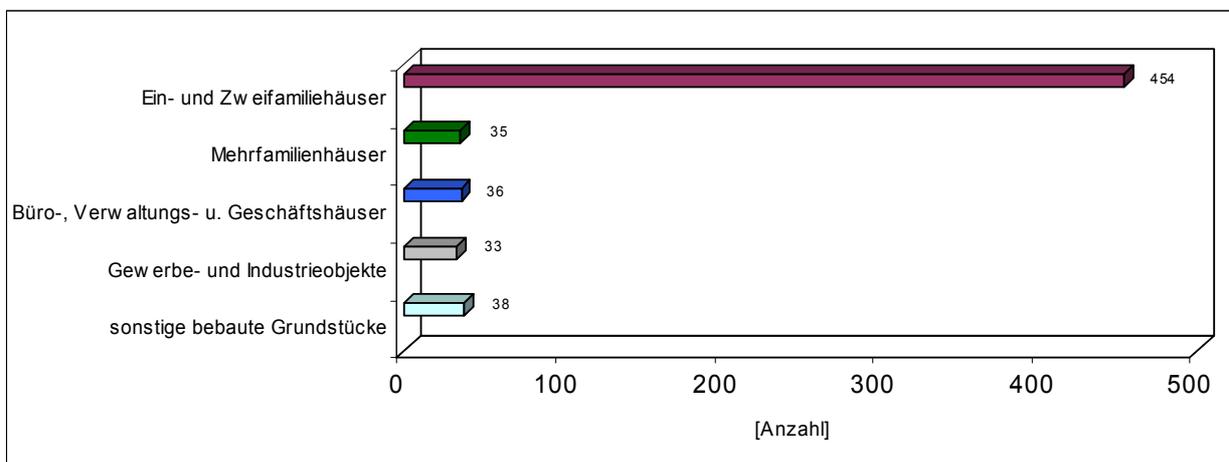


## 6. Bebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt "bebaute Grundstücke" differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende Kategorien:

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

Die einzelnen Objektgruppen teilen sich nach der Anzahl der Fälle und dem Geldumsatz wie folgt auf:



Nachfolgend wird der Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser differenzierter untersucht. Die übrigen Objektgruppen erlauben wegen der geringen Anzahl der Fälle und der heterogenen Zusammensetzung der Daten hinsichtlich Objektlage und Objektarten, keine signifikanten Aussagen.



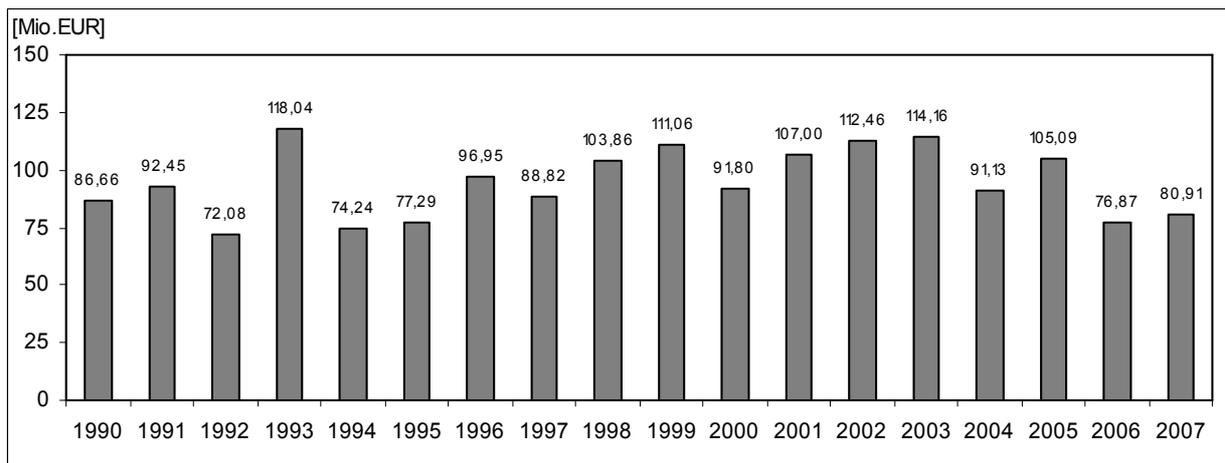
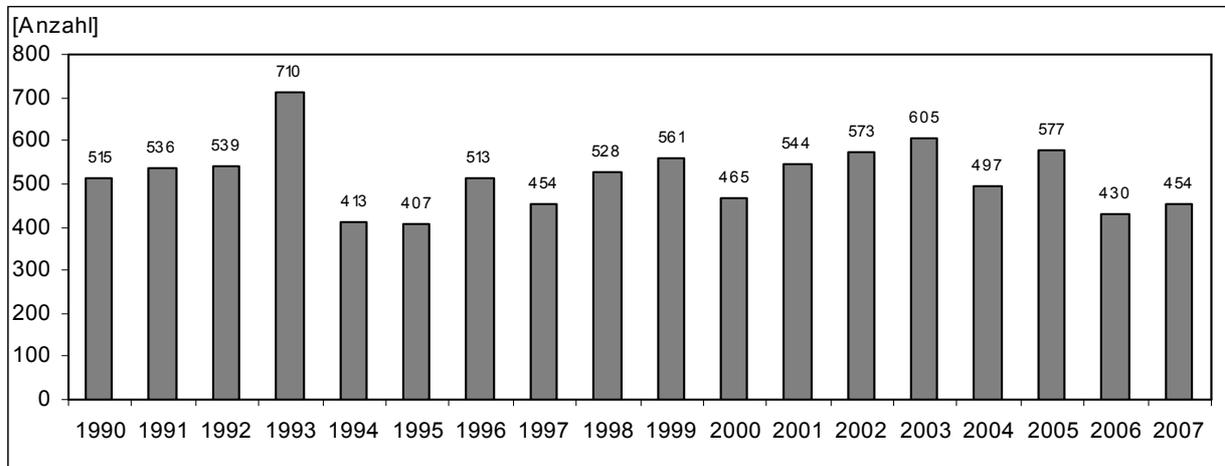
## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### Umsätze

In der folgenden Tabelle ist die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Kauffälle und dem Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr dargestellt. Auf eine Darstellung des Flächenumsatzes wird hier verzichtet.

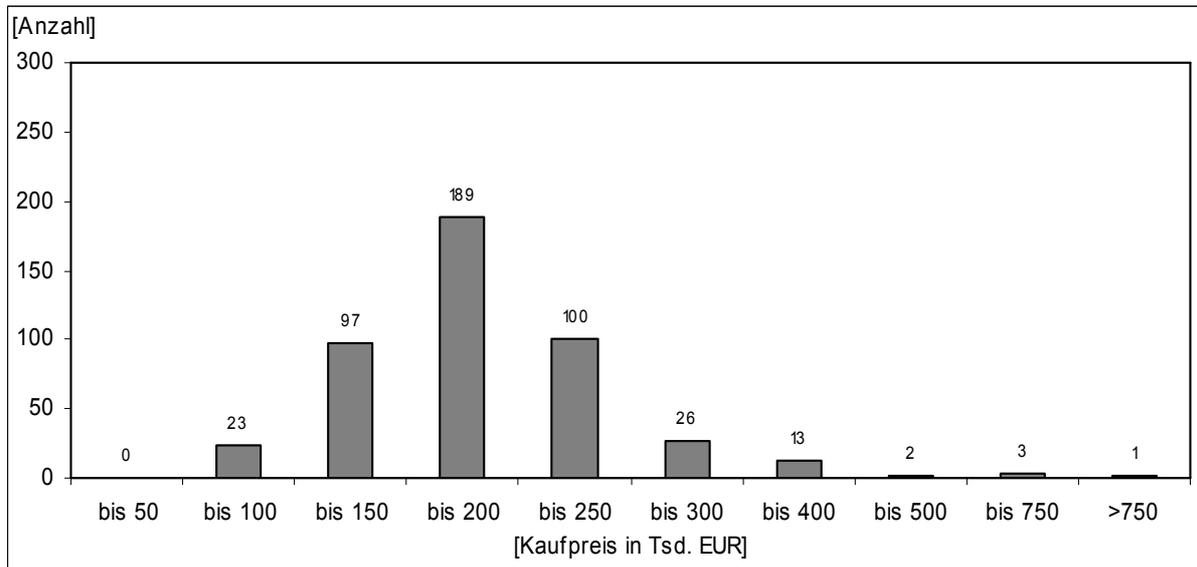
| Anzahl der Kauffälle | Geldumsatz |
|----------------------|------------|
| + 6 %                | + 5 %      |

Die Entwicklung seit 1990 wird in den folgenden Grafiken dargestellt:





In der folgenden Abbildung sind die Kauffälle differenziert nach der Höhe der Gesamtkaufpreise dargestellt.



### Preisentwicklung

Um eine signifikante Aussage über die Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle auf eine vergleichbare Norm zurückzuführen. Ein großer Anteil der eingegangenen Kaufverträge betrifft den Erwerb eines Doppel- oder Reihenhauses. Diesen Verträgen können i.d.R. die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Unterkellerung, Ausstattung u.s.w., entnommen werden. Bei den übrigen Gebäuden, insbesondere bei Gebäuden älteren Baujahres, sind diese Daten oftmals nicht vorhanden und werden auch von der Geschäftsstelle bisher nicht nacherhoben, so dass keine differenzierte Auswertung erfolgen kann.

Das Preisniveau in dieser Kategorie ist recht unterschiedlich. Für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser sowie Doppel- oder Reihenhäuser sind im Durchschnitt (Neubauten und Altbauten) für 2007 stagnierende Preise zu verzeichnen, wobei Neubauten (DHH / RHH + 11 %) deutlich teurer geworden sind.

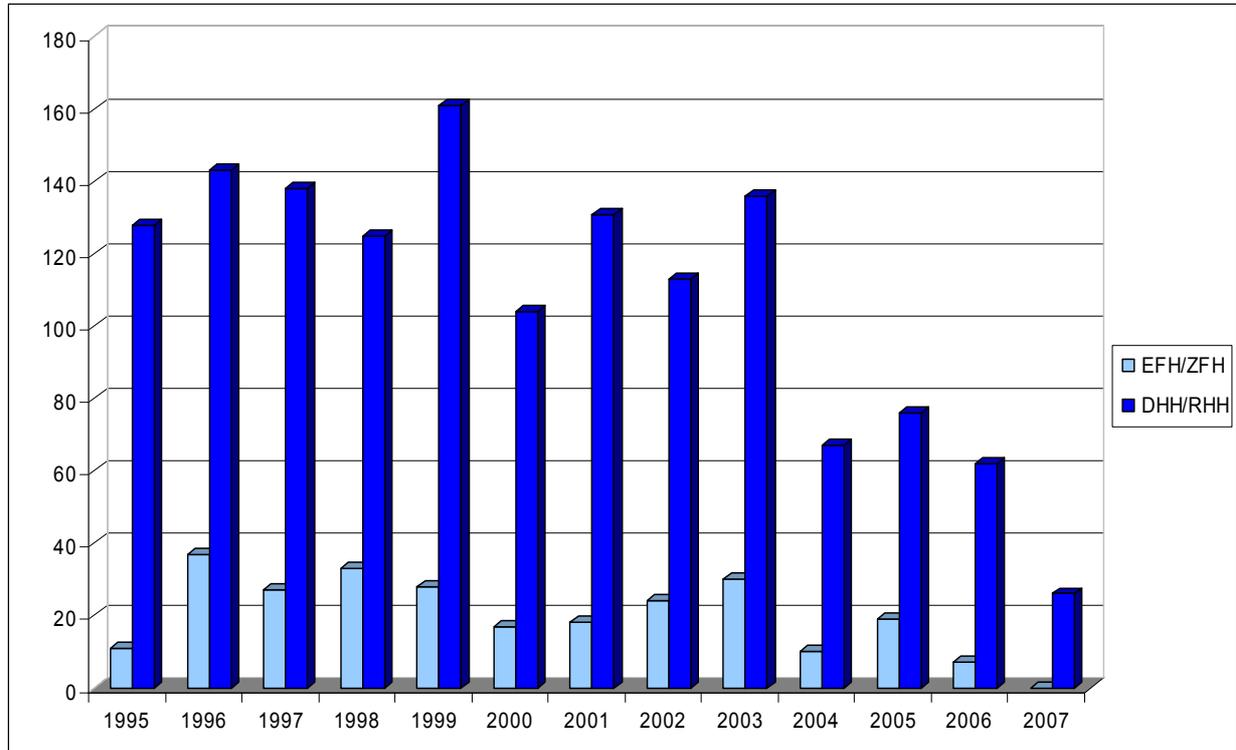
|                              | 1999  | 2000  | 2001  | 2002   | 2003  | 2004  | 2005  | 2006  | 2007  |
|------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Preisentwicklung zum Vorjahr | ± 0 % | ± 0 % | - 5 % | - 12 % | - 4 % | - 5 % | + 2 % | - 8 % | ± 0 % |

Eine Hilfe zur genäherten Verkehrswertberechnung für Ein- u. Zweifamilienhäuser befindet sich unter 10.2 und 10.3



### Anzahl der Neubauten

Die Anzahl der Kaufverträge für durch einen Bauträger schlüsselfertig erstellte Neubauten, getrennt nach freistehenden Ein- u. Zweifamilienhäusern sowie nach Doppel- u. Reihenhausbebauung, wird von 1995 an in der folgenden Grafik dargestellt.





## 7. Wohnungs- und Teileigentum

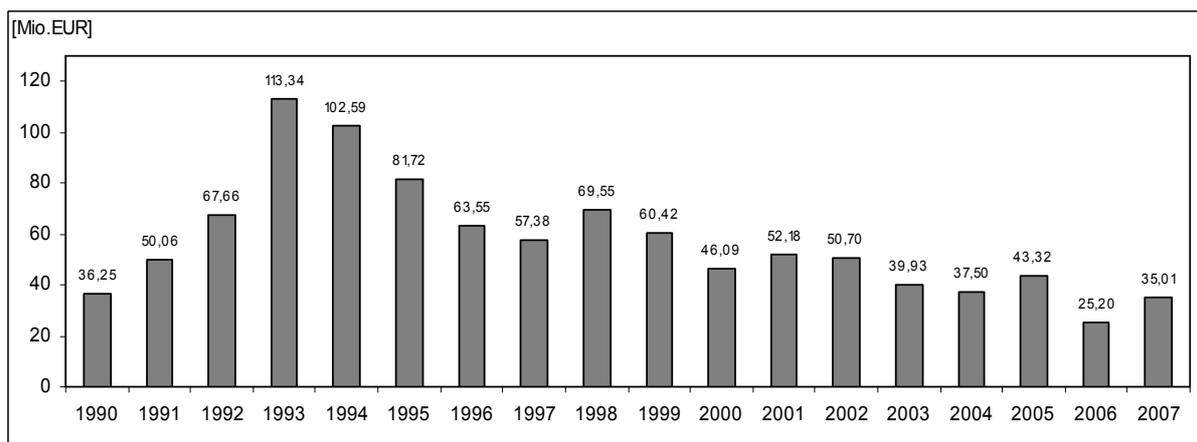
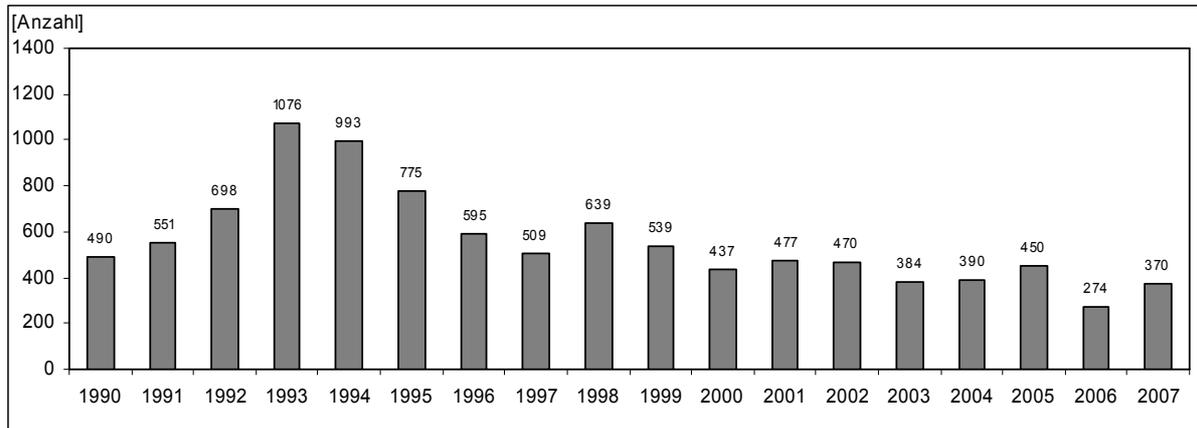
### 7.1 Wohnungseigentum

#### *Umsätze*

In der folgenden Tabelle ist die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Kauffälle und dem Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr aufgeführt.

| Anzahl der Kauffälle | Geldumsatz |
|----------------------|------------|
| + 35 %               | + 39 %     |

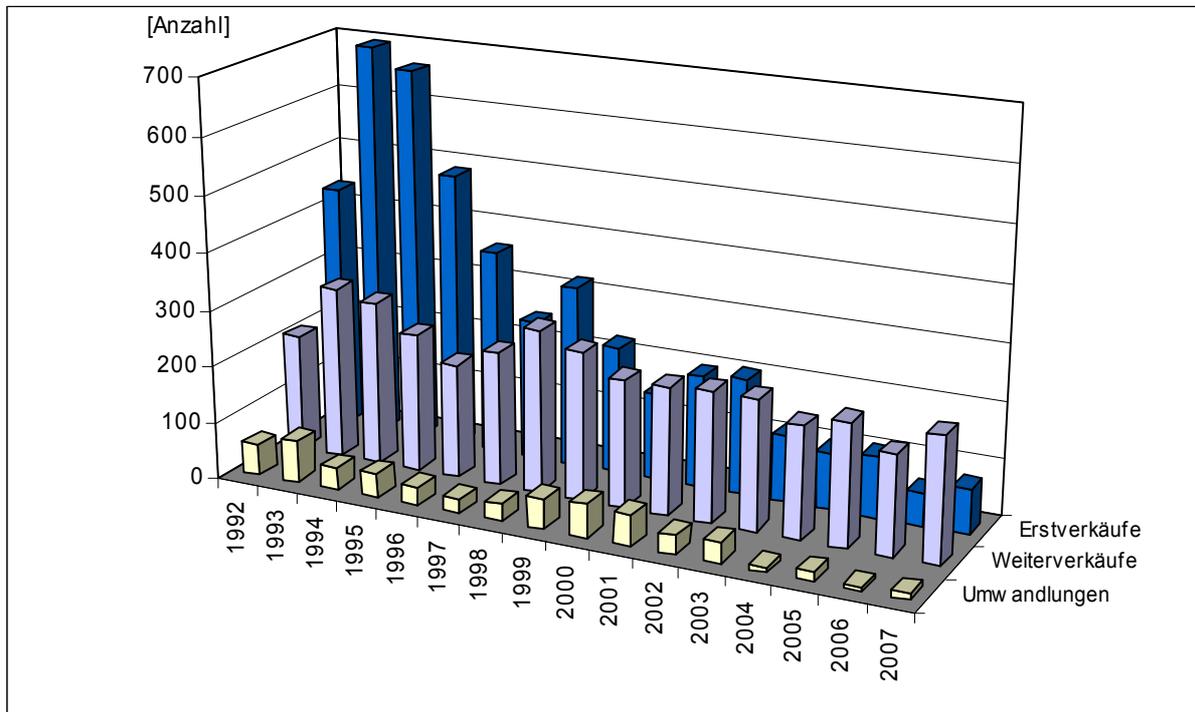
Die Entwicklung seit 1990 wird in den folgenden Grafiken dargestellt:



Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen, bewegt sich im langfristigen Vergleich jedoch immer noch auf einem niedrigen Niveau.



Aufgeteilt nach Erstverkäufen, Weiterverkäufen und Verkäufen nach Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, ergibt sich folgende Aufteilung nach Fallzahlen:



### Preisentwicklung

Um eine signifikante Aussage über die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle auf eine vergleichbare Norm zurückzuführen. Ein großer Anteil der eingegangenen Kaufverträge betrifft den Erwerb einer Neubauwohnung. Diesen Verträgen können i.d.R. die für eine weitere Auswertung notwendigen wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksanteil, Ausstattung u.s.w., entnommen werden. Bei älteren Wohnungen (Weiterverkäufe) sind diese Daten oftmals nicht vorhanden und werden von der Geschäftsstelle bisher nur im Rahmen von Fragebögen nacherhoben, so dass signifikante Auswertungen nur eingeschränkt erfolgen können.

In diesem Grundstücksmarktbericht wird Preisentwicklung nun erstmalig getrennt nach Neubauten und Weiterverkäufen angegeben. Die Tabellen zeigen die Preisentwicklung jeweils im Vergleich zum Vorjahr.

| Neubauten                    | 1999  | 2000  | 2001  | 2002  | 2003  | 2004  | 2005  | 2006  | 2007  |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Preisentwicklung zum Vorjahr | + 1 % | + 1 % | - 1 % | + 3 % | - 2 % | ± 0 % | + 1 % | + 1 % | + 3 % |

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| <b>Weiterverkäufe</b>        | 2007  |
| Preisentwicklung zum Vorjahr | ± 0 % |

Diese Angaben zur Preisentwicklung beziehen sich auf Durchschnittswerte im Kreis Gütersloh.



## **Preisentwicklung von Neubaueigentumswohnungen**

### **Preisentwicklung von Neubaueigentumswohnungen**

Auswertungen der Kaufpreissammlung haben ergeben, dass Neubaueigentumswohnungen überwiegend in guten und sehr guten Lagen errichtet werden. Der Preisunterschied zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden ist als gering anzusehen.

Die Anzahl der ausgewerteten Wohnungen je Gemeindegebiet ist zum Teil sehr gering. Da sich die Wohnungen häufig in denselben Gebäuden befinden, sind die angegebenen Preise nicht unbedingt signifikant für eine Wohnung in "durchschnittlicher Lage und Ausstattung". Aus diesem Grund können für die einzelnen Gemeinden keine aussagekräftigen Werte für Preisänderungen ermittelt werden.

### **Preisniveau**

Die Auswertung von **Neubaueigentumswohnungen aus dem Jahr 2007** (40-100m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4-16 Wohneinheiten, durchschnittliche Wohnungs-/Gebäudeausstattung), ergab folgendes durchschnittliche Preisniveau. Die angegebenen Preise enthalten keine Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenplätze. Erläuterung der Standardabweichung siehe Seite 34.

Eine größere Anzahl der veräußerten Eigentumswohnungen bezieht sich auf so genanntes **altengerechtes Wohnen**.

Diese Wohnungen bzw. Gebäude weisen im allgemeinen besondere Merkmale auf.

- barrierefreier Zugang des Gebäudes/der Wohnung
- Aufzug vorhanden
- Ausstattung der Wohnung altengerecht angelegt (Sanitäreinrichtung, Türbreiten usw.)
- evtl. sind in dem Gebäude Gemeinschaftsräume vorhanden
- Sozialdienst ist vor Ort und kann die Betreuung übernehmen (muss i.d.R. je nach Umfang separat honoriert werden)

Diese Eigentumswohnungen verfügen über eine höherwertige Ausstattung und werden zu einem höheren Preis veräußert.

Die folgende Tabelle stellt das Preisniveau für Neubaueigentumswohnungen differenziert nach den beiden Objektgruppen im Kreis Gütersloh dar.

|  | Ø Preis €/m <sup>2</sup> -<br>Wohnfläche | Anzahl der<br>ausgewerteten<br>Wohnungen | Standardab-<br>weichung<br>± €/m <sup>2</sup> |
|--|--|--|---|
| <b>Kreis Gütersloh<br/>(durchschnittliche Wohnung)</b> | <b>1.680,-</b>                           | <b>23</b>                                | <b>230,-</b>                                  |
| <b>Kreis Gütersloh<br/>(altengerechtes Wohnen)</b>     | <b>2.000,-</b>                           | <b>20</b>                                | <b>90,-</b>                                   |

*Eine Hilfe zur genäherten Verkehrswertberechnung für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) befindet sich unter 10.4*



## 7.2 Teileigentum

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

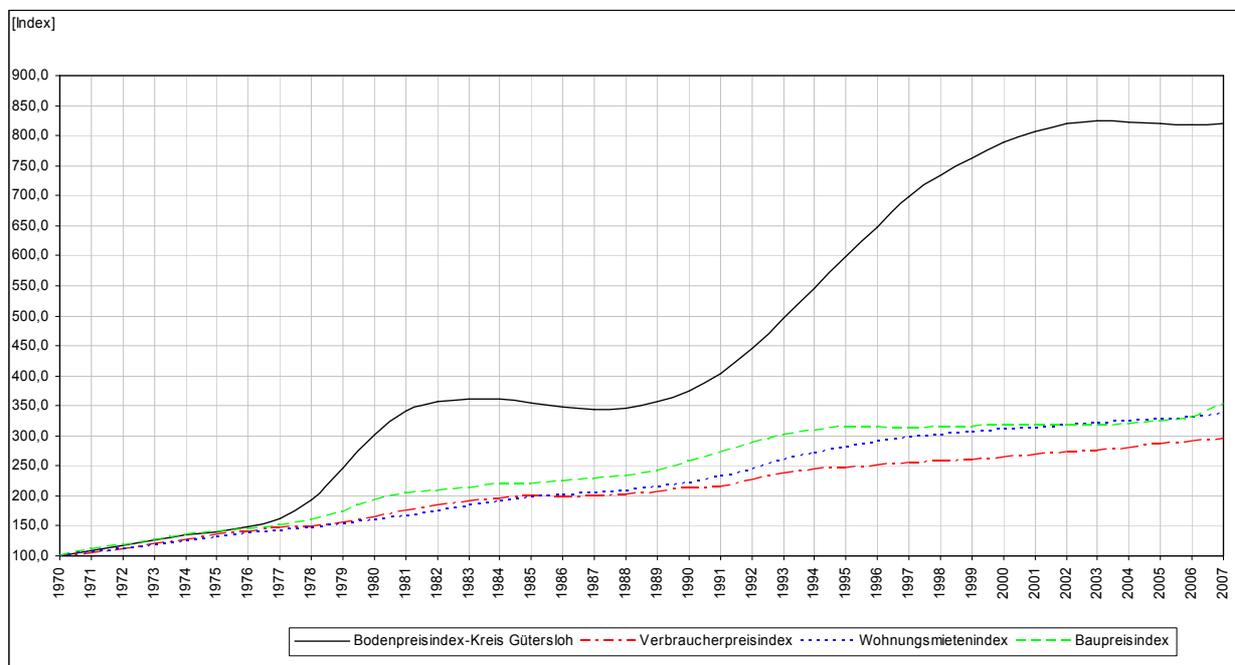
Im Berichtsjahr wurden 16 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von insgesamt 1,83 Mio. EUR registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verkäufe um 7 Fälle gestiegen, der Geldumsatz um 1,28 Mio. EUR gestiegen.

## 8. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. In den folgenden Abbildungen sind einige dieser Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung und im Verhältnis zur Bodenpreisentwicklung von Wohnbaugrundstücken im Kreis Gütersloh dargestellt.

Es handelt sich um folgende Indexreihen (1970=100):

- Bodenpreisindex für den Kreis Gütersloh (Wohnbaugrundstücke)
- Verbraucherpreisindex (umbasiert auf 1970=100), vormals Lebenshaltungskostenindex
- Wohnungsmietenindex, früheres Bundesgebiet, Wohnungen insgesamt
- Baupreisindex für Neubauten, Deutschland insgesamt



Quelle: Statistisches Bundesamt (Baupreisindex, Wohnungsmietenindex, Lebenshaltungskostenindex)



## 9. Bodenrichtwerte

### 9.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte bzw. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte sind kostenpflichtig. Die Gebühr richtet sich nach der Größe des Auszuges.

### 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

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

- Erschließungsbeiträge gemäß §127 Baugesetzbuch - BauGB
- Kanalanschlussbeiträge nach Kommunalabgabengesetz - KAG
- Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen §135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe)

Die aktuellen Bodenrichtwerte sind am 05.02.2008 zum **Stichtag 01.01.2008** beschlossen worden.

Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit den dazugehörigen Erläuterungen für die Stadt Rietberg ist als Beispiel auf der nächsten Seite abgedruckt.



## Erläuterungen

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauts Land abgeleitet. Sie sind beitrags- bzw. abgabefrei: Das heißt, sie gelten für Baugrundstücke, für die folgende Beiträge bzw. Abgaben bereits erhoben wurden bzw. nicht zu entrichten sind:

- Erschließungsbeiträge ( §127 Baugesetzbuch - BauGB)
- Kanalanschlussbeiträge (nach Kommunalabgabengesetz - KAG)
- Kostenerstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§135a BauGB)

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Entwicklungszustand, Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe und -größe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

### Zeichenerklärung:

- Gebietsgrenze der Bodenrichtwertzonen
- 13 Bodenrichtwertgebietsnummer

### Beispiel:

**150 \***  
**W I/II-35**

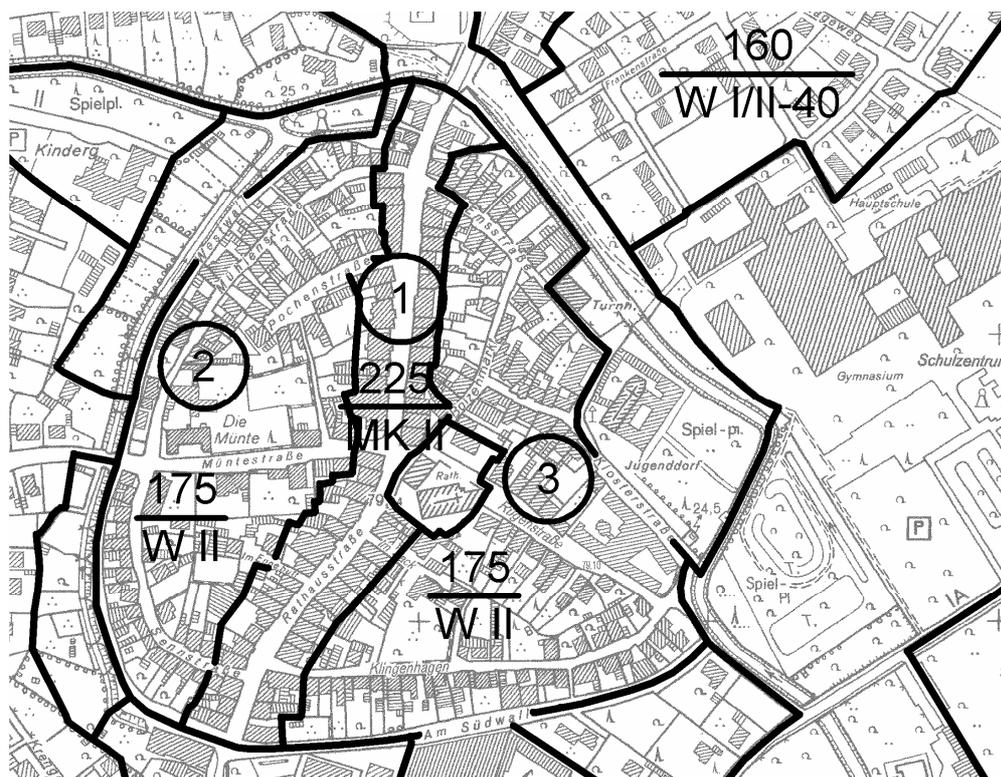
**150,- €** Bodenrichtwert je Quadratmeter baureifer Fläche, **erschließungsbeitragsfrei**, im Wohnbaugebiet gelegen, mit I bis II - geschossiger Bebaubarkeit und **35 m** Grundstückstiefe. Im Bereich eines mit \* gekennzeichneten Bodenrichtwertes wurden Grundstücksverkäufe der Gemeinde zu niedrigeren Preisen registriert, die aus Gründen der Systematik keinen Niederschlag im festgesetzten Bodenrichtwert gefunden haben.

### Wertbestimmende Merkmale des Bodenrichtwertgebietes:

- |                               |    |               |    |                 |
|-------------------------------|----|---------------|----|-----------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung: | W  | Wohnbaugebiet | SO | Sondergebiet    |
|                               | MI | Mischgebiet   | GE | Gewerbegebiet   |
|                               | MK | Kerngebiet    | GI | Industriegebiet |
|                               | MD | Dorfgebiet    |    |                 |
2. Geschoszahl: Die Anzahl der Vollgeschosse wird durch eine römische Ziffer angegeben.
3. Grundstückstiefe: Die maßgebliche Grundstückstiefe wird durch eine arabische Zahl dargestellt.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertgebiete bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für die Stadt Rietberg (Stichtag: 01.01.2006):

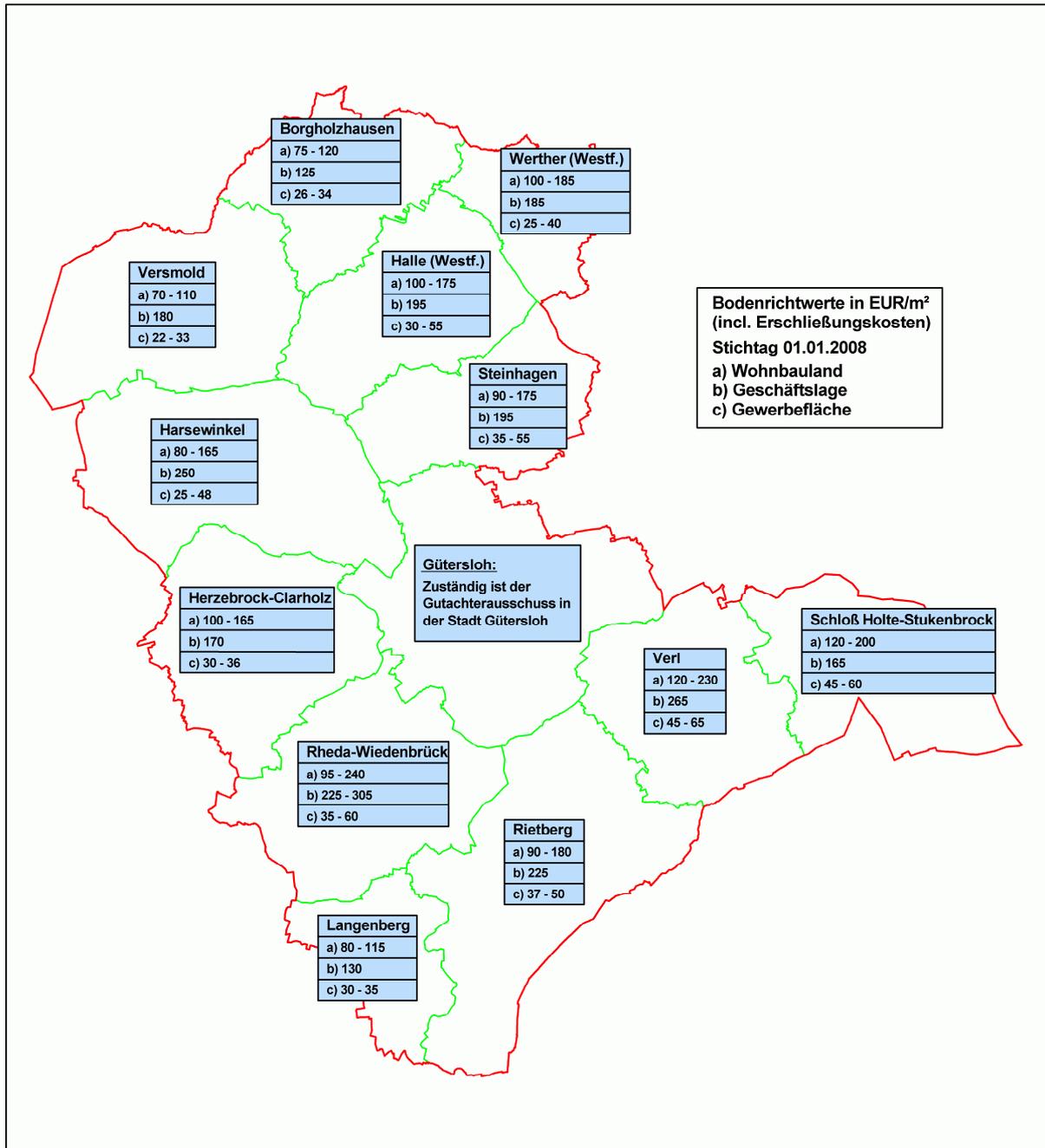




Der Kreis Gütersloh hat im Jahr 2004 die Präsentation der Bodenrichtwertkarten im Internet eingestellt. Die Bodenrichtwerte können über das **Bodenrichtwertinformationssystem** der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (**BORIS.NRW**) im Internet abgefragt werden. Es enthält alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche zonale Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen und die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Die beschreibenden Merkmale können kostenfrei (ohne Registrierung) abgerufen werden. Der Zugriff erfolgt über die Internetseite des Oberen Gutachterausschusses ([www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)) oder direkt über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de). Auf der Internetseite des Kreises Gütersloh ist unter dem Menüpunkt „online Service“ ein entsprechender Link eingerichtet.



Einen Überblick über die für 2007 ermittelten Bodenrichtwerte in EUR pro Quadratmeter (incl. Erschließungskosten) vermittelt die Kreisübersicht. Ausgenommen ist das Gebiet der Stadt Gütersloh. Die entsprechenden Werte werden vom dort zuständigen Gutachterausschuss veröffentlicht.





## **10. Für die Wertermittlung erforderliche Daten**

Die Gutachterausschüsse haben nach § 8 Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Umrechnungskoeffizienten und Liegenschaftszinssätze werden z. Zt. von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses noch nicht ermittelt.

### **10.1 Bodenpreisindexreihen für unbebaute Baugrundstücke**

*Hinweis: Die Grafik zur Bodenpreisindexreihe für den Kreis Gütersloh ist nur in der gebührenpflichtigen Fassung des Grundstücksmarktberichtes enthalten.*



***Hinweis: Die Tabelle zu den Bodenpreisindexreihen der einzelnen Städte u. Gemeinden ist nur in der gebührenpflichtigen Fassung des Grundstücksmarktberichtes enthalten.***



## 10.2 Genäherte Verkehrswertberechnungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

*Hinweis: Die Tabelle zu den genäherten Verkehrswertberechnungen ist nur in der gebührenpflichtigen Fassung des Grundstücksmarktberichtes enthalten.*



Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht zur Preisentwicklung in den letzten fünf Jahren, umgerechnet auf den Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

*freistehende 1- und 2 Familienhäuser*

***Hinweis: Die Tabelle ist nur in der gebührenpflichtigen Fassung des Grundstücksmarktberichtes enthalten.***



### **10.3 Genäherte Verkehrswertberechnungen für Reihenhäuser / Doppelhaus- hälften**

*Hinweis: Die Tabelle zu den genäherten Verkehrswertberechnungen ist nur in der gebührenpflichtigen Fassung des Grundstücksmarktberichtes enthalten.*



Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht zur Preisentwicklung in den letzten fünf Jahren, umgerechnet auf den Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

***Reihenhäuser / Doppelhaushälften***

***Hinweis: Die Tabelle ist nur in der gebührenpflichtigen Fassung des Grundstücksmarktberichtes enthalten.***



## 10.4 Genäherte Verkehrswertberechnungen für Eigentumswohnungen

*Hinweis: Die Formel zur genäherten Verkehrswertberechnung ist nur in der gebührenpflichtigen Fassung des Grundstücksmarktberichtes enthalten.*



### 10.5 Regionalfaktor zu den Normalherstellungskosten 1995 (NHK 95)

In einem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 1. August 1997, basierend auf einer Untersuchung von Prof. Mittag, werden Bundesdurchschnittswerte für die Normalherstellungskosten (NHK 95) mit dem Basisjahr 1995 für unterschiedliche Gebäudetypen gegliedert nach Baujahr und Ausstattungsstandard angegeben. Diese Bundesdurchschnittswerte sind mit einem sogenannten Regionalfaktor auf die örtlichen Preisverhältnisse der Baukosten anzupassen.

Der Empfehlung des Bundesministeriums folgend, wird dieses Tabellenwerk seit 1998 anstelle der früher üblichen Kubikmeterpreise von 1913 bei Gutachten über bebaute Objekte angewandt. Im folgenden ist der Frage nachgegangen worden, ob die Anwendung des Tabellenwerkes insbesondere bezüglich Kubikmeterpreis und Regionalfaktor, im Kreis Gütersloh zu plausiblen Bewertungsergebnissen führt.

Der Geschäftsstelle lagen Kaufpreise für schlüsselfertige Doppelhäuser und Reihenendhäuser vor. Diese Kaufpreise wurden um den Bodenwert (Bodenrichtwert) und die Erschließungskosten reduziert. Aus den verbleibenden Kosten für den Baukörper wurden die Baukosten pro Kubikmeter umbauten Raum für das Basisjahr 1995 berechnet. Ein in den Kaufpreisen enthaltener Anteil Baunebenkosten wurde ebenfalls berücksichtigt.

Aus diesen Untersuchungen ergibt sich ein **Regionalfaktor** für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh von:

*Hinweis: Der Regionalfaktor sowie ein Anwendungsbeispiel sind nur in der gebührenpflichtigen Fassung des Grundstücksmarktberichtes enthalten.*



## 11. Weitere Informationen

### 11.1 Gebühren für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien werden Gebühren und Auslagen nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW in der jeweils gültigen Fassung erhoben. Die Gebühr ist von der Höhe des ermittelten Verkehrswertes sowie eventuell erforderlichem erhöhten Aufwand abhängig und beträgt z.B.,

|                           |                   |         |
|---------------------------|-------------------|---------|
| Verkehrswert: 150.000,- € | Gebühr: 1.000,- € | + MwSt. |
| Verkehrswert: 250.000,- € | Gebühr: 1.200,- € | + MwSt. |
| Verkehrswert: 400.000,- € | Gebühr: 1.500,- € | + MwSt. |

Nähere Auskünfte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh (Tel. 05241/85-1842, 1846)

### 11.2 Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Die Bodenrichtwerte können auch im Internet (s. S. 31) über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) abgefragt werden. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind kostenpflichtig (25,- € je beantragten Wert). Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise erworben werden. Die Gebühren sind abhängig von der Größe des Auszuges und liegen zwischen 25,- und 50,- €.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NW bestehen durch die §§ 3 Abs. 3 und 9 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 werden nur in anonymisierter Form erteilt und sind kostenpflichtig.

### 11.3 Grundstücksmarkt im Kreis Gütersloh

Dieser Grundstücksmarktbericht ist beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh, 33324 Gütersloh, gegen eine Gebühr von 25,- € erhältlich.

Der für den Bereich der Stadt Gütersloh zuständige Gutachterausschuss (05241/82-2954) hat ebenfalls einen Marktbericht für das Jahr 2007 herausgegeben, der beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh, Postfach 2955, 33326 Gütersloh für ebenfalls 25,- € bestellt werden kann.

Die Grundstücksmarktberichte sind auch im Internet (s. S. 31) über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) erhältlich. Sie sind in zwei Teile gegliedert. Teil I ist kostenfrei und enthält allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt. Teil II ist kostenpflichtig und enthält die nach §193 (3) BauGB zu ermittelnden „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“. Der Teil II richtet sich vorwiegend an Sachverständige, Immobilienmakler, Banken etc. Die Grundstücksmarktberichte stehen in zwei Versionen zum Download zur Verfügung, einmal als kostenfreier Teil und einmal als Gesamtausgabe (kostenfreier und kostenpflichtiger Teil). Zur Nutzung der kostenpflichtigen Teile muss vorab eine Registrierung erfolgen.



## 11.4 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 40,- € erhältlich.

## 11.5 Besetzung des Gutachterausschusses im Kreis Gütersloh

### **Vorsitzender:**

Kreisvermessungsdirektor Franz-Ernst Pohlkamp, Rheda-Wiedenbrück

### **Stellvertretende Vorsitzende:**

Kreisvermessungsrat z. A. Karl Christian Güldenring  
Bauingenieur Wolfgang Hageresch, Werther (Westf.)  
Architektin Michaela Köller, Rheda-Wiedenbrück

### **Ehrenamtliche Gutachter und Gutachterinnen:**

Architekt Hans-Jürgen Brakhage, Steinhagen  
Architekt Frank Hurlbrink, Rheda-Wiedenbrück  
Architekt Jörg-Olaf Knufinke, Halle (Westf.)  
Architekt Oskar Werner Lorenz, Versmold  
Architekt Friedrich Johannes Lütkehoff, Rheda-Wiedenbrück  
Architekt Uwe Linnemann, Marienfeld  
Architekt Thomas Meyer, Rietberg  
Architekt Götz Wischke, Verl  
Bauingenieur Volker Weege, Lage  
Immobilienkaufmann Jürgen Bonnet, Halle (Westf.)  
Immobilienkaufmann Manfred Knocke, Rheda-Wiedenbrück  
Immobilienkaufmann Siegfried Leube, Bielefeld  
Immobilienkaufmann Harald Rempe, Gütersloh  
Landwirtschaftsdirektor Helmut Eismann, Warendorf

### **Vertreter der Finanzämter\*):**

Steueramtmann Wolfgang Osthusenrich, Finanzamt Wiedenbrück  
Steuerinspektor Lars Voschepoth, Finanzamt Gütersloh

\*) Die Vertreter der Finanzämter werden von den Oberfinanzdirektionen vorgeschlagen, sie wirken nicht bei Gutachten, sondern nur bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte mit.