

\* Stadt Gütersloh:  
Zuständig ist der Gutachterausschuss in der Stadt Gütersloh

---

## Grundstücksmarktbericht 2012 für den Kreis Gütersloh

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Gütersloh

## **Grundstücksmarktbericht 2012**

Übersicht über den Grundstücksmarkt

in

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

Gütersloh, im April 2012

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

E-Mail: [KreisGuetersloh.Gutachterausschuss@gt-net.de](mailto:KreisGuetersloh.Gutachterausschuss@gt-net.de)  
Internet: [www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de](http://www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de)

Gebühr: 52,- € (als Download unter [www.borisplus.nrw](http://www.borisplus.nrw) 39,-€)

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

## **Vorwort zum „Grundstücksmarktbericht 2012“ (über das Jahr 2011) - 15. 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. Auch in diesem Jahr wurde der Grundstücksmarktbericht erweitert. Er enthält nun Quellenangaben zu den im Kreis Gütersloh vorhandenen Mietspiegeln sowie zu Strukturdaten und Demografieberichten.

Die Auswertung aller Kaufverträge aus dem Jahr 2011 hat ergeben, dass die Umsatzzahlen gegenüber dem Vorjahr für nahezu alle Objektgruppen gestiegen sind. Die Preise weisen durchgehend eine leicht steigende Tendenz auf (Einzelheiten sind den jeweiligen Objektgruppen zu entnehmen). Der Monat September war der umsatzstärkste Monat im Jahre 2012. In diesem Monat sind nahezu 500 Immobilienkaufverträge abgeschlossen worden, dass sind ungefähr dreimal soviel Verträge wie im September 2010. Der Grund dürfte in der Anhebung der Grunderwerbsteuer von 3,5 % auf 5 % zum 01. Oktober 2012 zu finden sein.

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

Ergänzend zum Grundstücksmarktbericht wird auf den Internetauftritt des Gutachterausschusses verwiesen. Unter [www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de](http://www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de) sind vielfältige Informationen zum Grundstücksmarkt verfügbar.

Gütersloh, im April 2012

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 2011</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
5.1.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich	16
5.1.2 Gartenland im Außenbereich	17
5.2 Gewerbliche Bauflächen	18
5.2.1 Gewerbegrundstücke im Außenbereich	21
5.3 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>24</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	25
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>28</b>
7.1 Wohnungseigentum	28
7.2 Teileigentum	31
<b>8. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>32</b>
<b>9. Bodenrichtwerte</b>	<b>33</b>
9.1 Gesetzlicher Auftrag	33
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland	33
9.2.1 Umrechnungskoeffizienten wegen Grundstücksgröße	38
9.2.2 Übergröße von Grundstücken (Garten, Hinterland)	38
<b>10. Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b>	<b>39</b>
10.1 Bodenpreisindextreihen für unbebaute Baugrundstücke	39
10.2 Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen	41
10.2.1 Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	42
10.2.2 Preisniveau für Reihenhäuser / Doppelhaushälften	45
10.2.3 Preisniveau für Eigentumswohnungen	48
10.3 Regionalfaktor zu den Normalherstellungskosten (NHK 2000)	51
10.4 Liegenschaftszinssätze	52
10.5 Mieten (Angabe zu den verfügbaren Mietspiegeln im Kreis Gütersloh)	54
10.6 Strukturdaten / Demografie	54
<b>11. Weitere Informationen</b>	<b>55</b>
11.1 Gebühren für Gutachten	55
11.2 Auskunft über Bodenrichtwerte / Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	55
11.3 Grundstücksmarkt im Kreis Gütersloh	55
11.4 Überregionaler Grundstücksmarktbericht	56
11.5 Besetzung des Gutachterausschusses im Kreis Gütersloh	56



## **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 2.626 Kauffälle für bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Gesamtzahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2010 um rd. 13 % gestiegen. Die Kauffälle, die für eine weitere Auswertung geeignet sind, ergeben einen Geldumsatz von 278,1 Mio. EUR und einen Flächenumsatz von 490 ha. (Seite 6 ff.).

### ***Unbebaute Grundstücke***

Die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Flächen des individuellen Wohnungsbaues ist gegenüber 2010 um rd. 6 % gestiegen. Der Geldumsatz stieg um 12 %, der Flächenumsatz um 7 %.

Die Grundstückspreise sind insgesamt durchschnittlich um 0,3 % leicht gestiegen.

Die höchsten Bodenpreise in mittleren Wohnlagen werden nach wie vor in der Gemeinde Verl mit rund 175,- €/m<sup>2</sup> und die niedrigsten Preise in Borgholzhausen und Versmold mit jeweils rund 95,- €/m<sup>2</sup> - incl. Erschließungskosten - erzielt. (Seite 11 ff.)

### ***Bebaute Grundstücke***

Die Anzahl der Kauffälle für Ein- u. Zweifamilienhäuser ist 2011 um 22 % gestiegen. Insgesamt ist das Preisniveau in dieser Kategorie recht unterschiedlich. Ältere Objekte, die vor 1980 errichtet wurden, sind im Preis gefallen; nach 1980 errichtete Objekte sind stabil geblieben bzw. sogar leicht gestiegen. Eine neu erbaute Doppelhaushälfte mit rd. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 320 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in mittleren Wohnlagen kostet durchschnittlich rd. 227.000,- € (Seite 45). Die Preise für neu errichtete Doppel- und Reihenhäuser sind deutlich gestiegen.

### ***Eigentumswohnungen***

Der Markt für Eigentumswohnungen ist 2011 gewachsen. Die Zahl der Verkäufe ist mit 468 Objekten gegenüber dem Vorjahr um rund 4 % gestiegen; die Anzahl an verkauften Neubauwohnungen nahm um 53 % zu. In der Summe ist im Kreis Gütersloh bei Neubauwohnungen (inkl. altengerechte Wohnungen) ein Preisanstieg von rund 8 % gegenüber dem Vorjahr festgestellt worden. Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung liegt bei rund 2.000,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, bei Objekten für altengerechte Wohnungen werden durchschnittlich 2.100,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt (Seite 30). Bemerkenswert ist, dass diese Preise im gesamten Kreisgebiet, also auch in den kleineren Städten u. Gemeinden erzielt werden.



## 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. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Neben dem Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) maßgeblich.

#### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes, sie sind unabhängig, 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
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden, bei Vorliegen eines berechtigten Interesses und der Zusicherung auf Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen, erteilt.

Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses möglich.



## 4. Grundstücksmarkt 2011

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2011 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, bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum, sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen unterschieden.

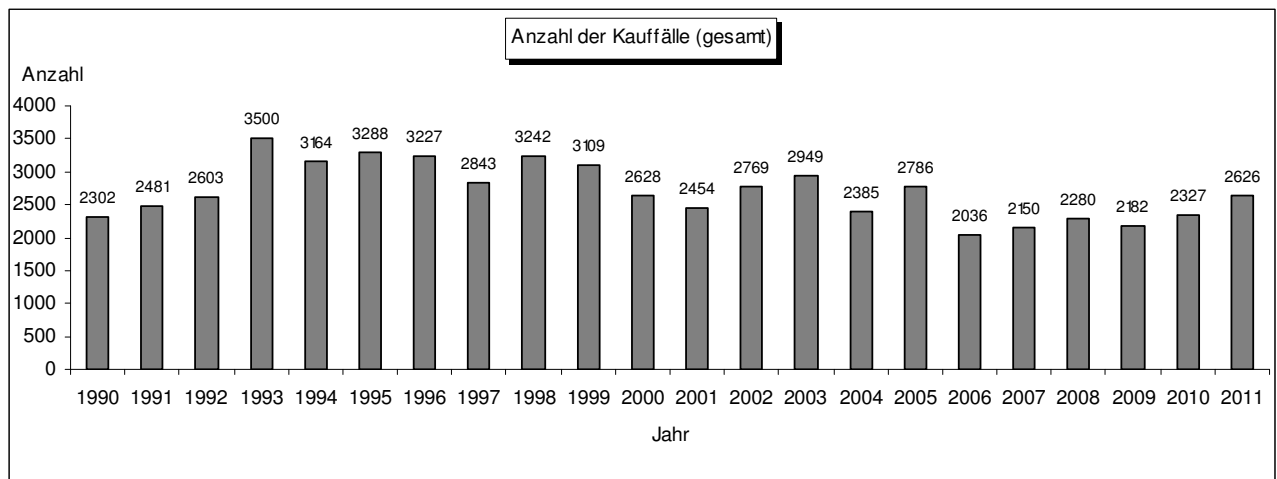
Unter unbebauten Baugrundstücken sind dabei alle selbständig bebaubaren Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) und die "klassischen" Gewerbe- und Industriegrundstücke erfasst. Unter dem Teilmarkt bebaute Grundstücke sind Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser,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

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt lagen im Jahre 2011 dem Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh

#### **2.626 Kauffälle**

über bebaute und unbebaute Grundstücke vor.



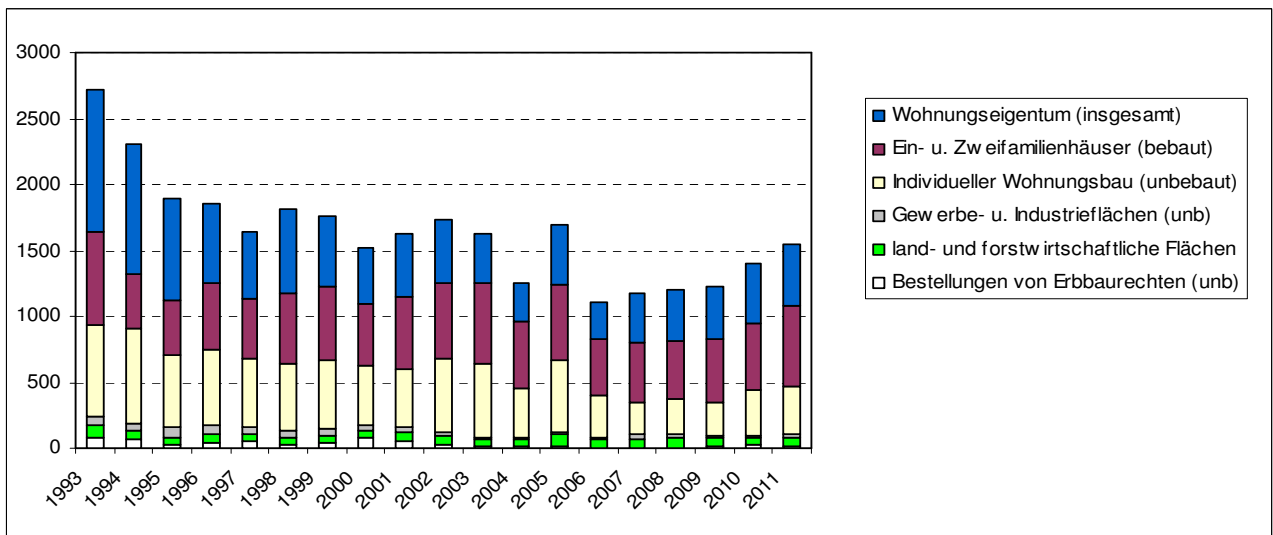
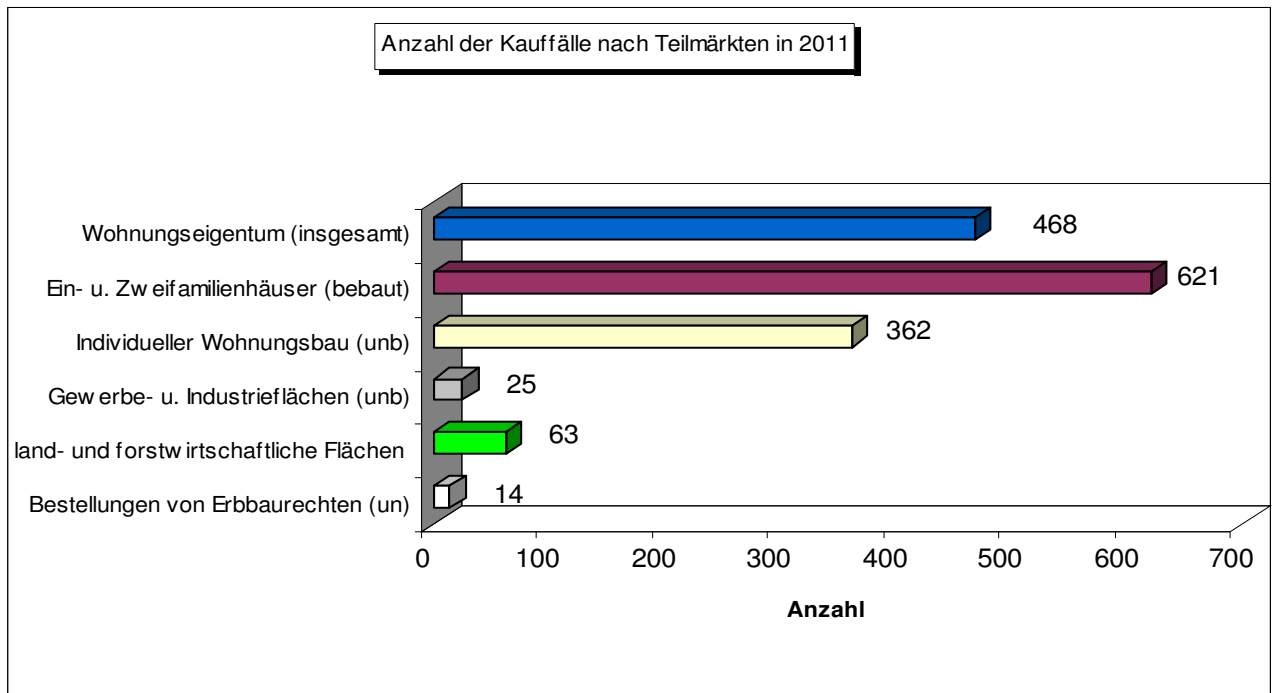
Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2010 um rund **13 %** gestiegen.

Seit dem Jahr 2006, mit der niedrigsten Anzahl an eingegangenen Kaufverträgen, ist eine leicht steigende Tendenz feststellbar.



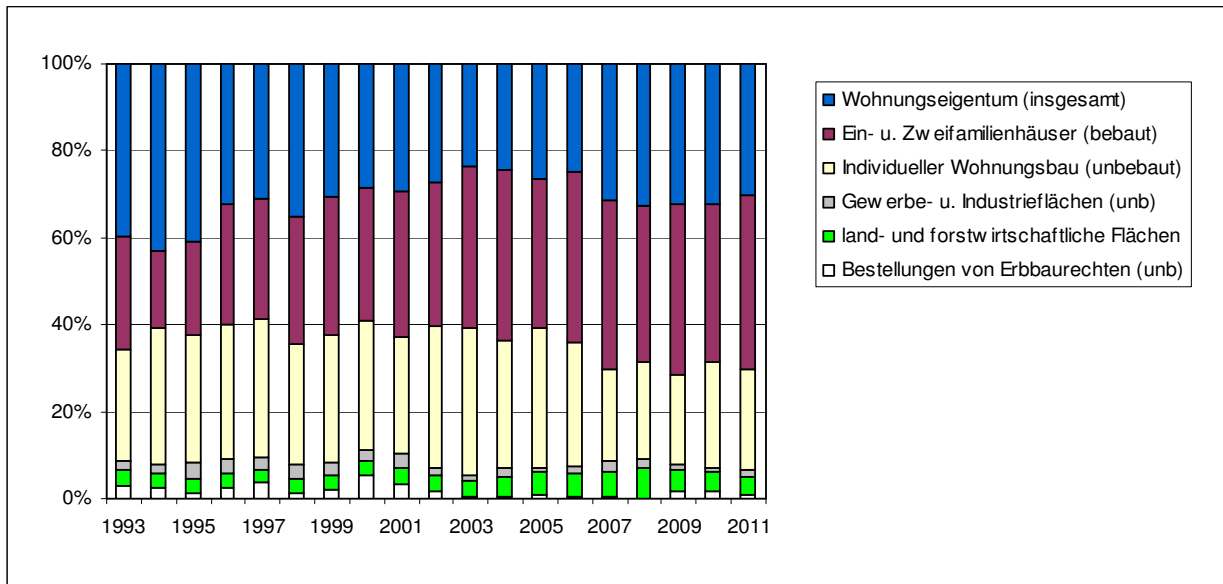
Von den 2.626 eingegangenen Kauffällen war ein großer Anteil (ca. 20 %) für weitere Auswertungen nicht geeignet. Hierzu zählen z.B. Tauschverträge, Schenkungen, Verwandtschaftskäufe, Zwangsversteigerungen, Verkauf von Splissflächen, Gemeinbedarfsflächen und Kauffälle, die durch sonstige besondere Verkaufsumstände ungeeignet waren.

In den folgenden drei Grafiken wird die Umsatzentwicklung einiger ausgewählter Teilmärkte nach Anzahl der Kauffälle im Jahr 2011 und in dem Zeitraum von 1993 bis 2011 dargestellt:



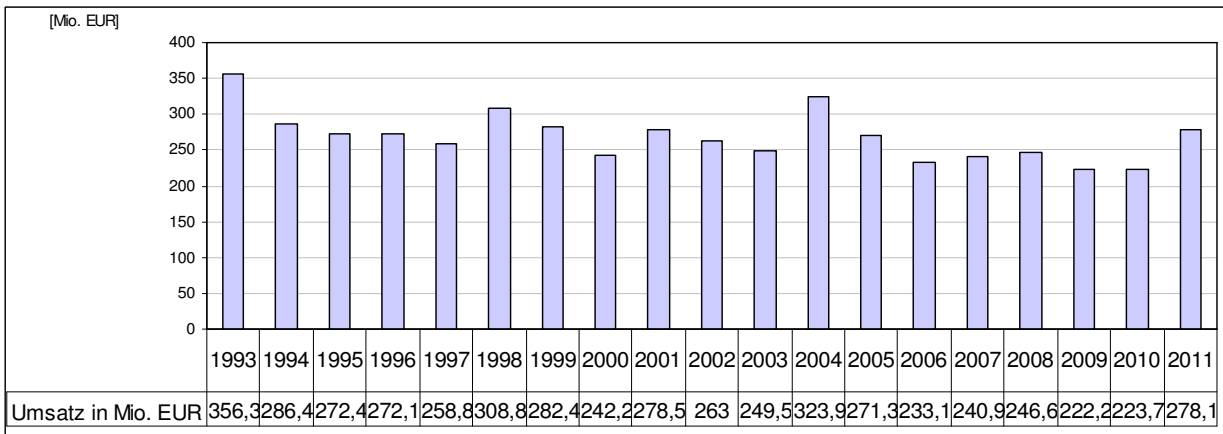


Die Grafik zeigt die prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle:



## 4.2 Geldumsatz

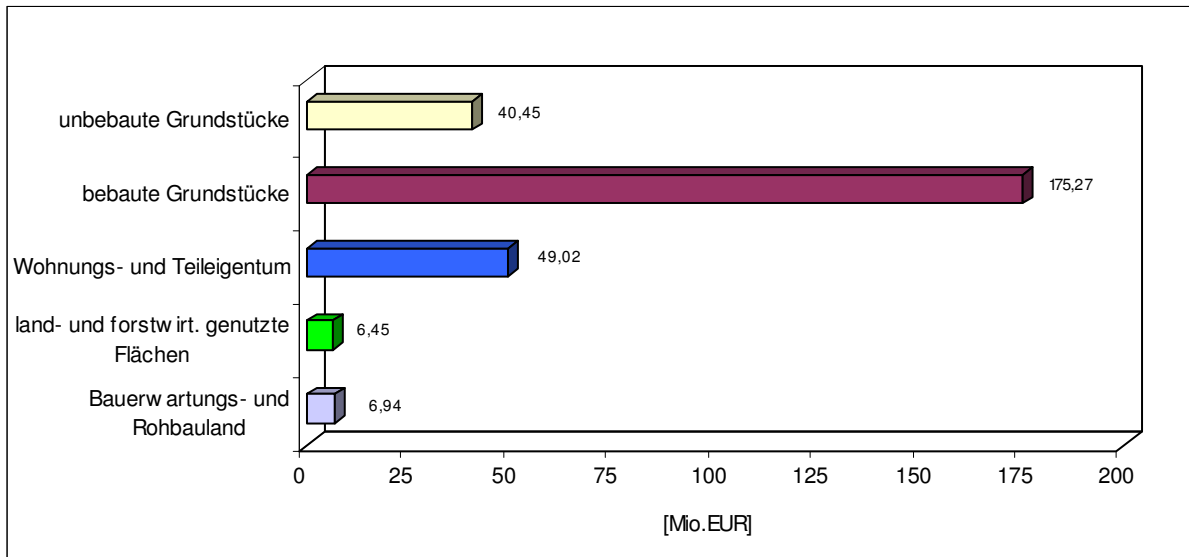
Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Gütersloh für die geeigneten Kauffälle **278,1 Mio. EUR**.



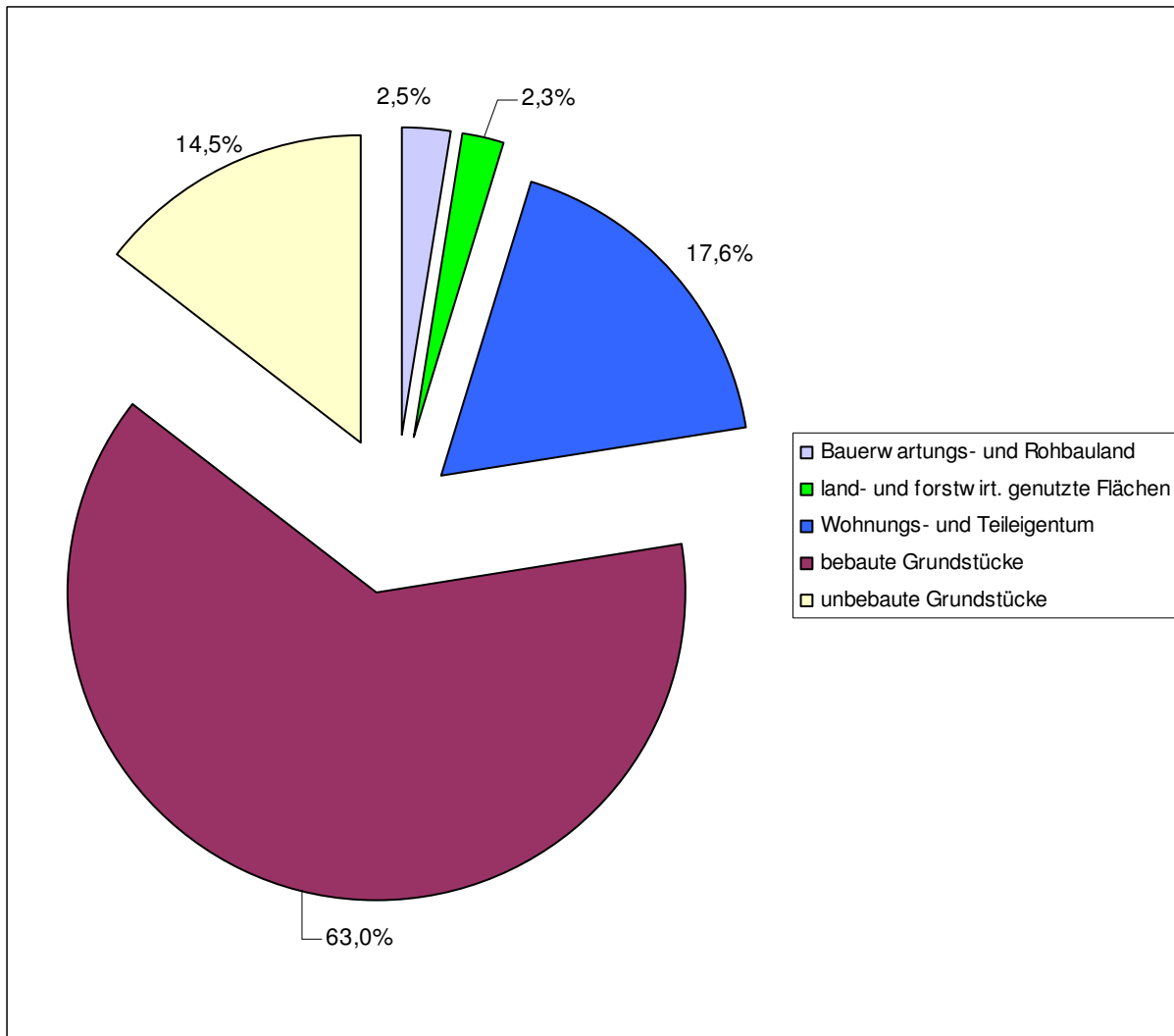
Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 24 % gestiegen.



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



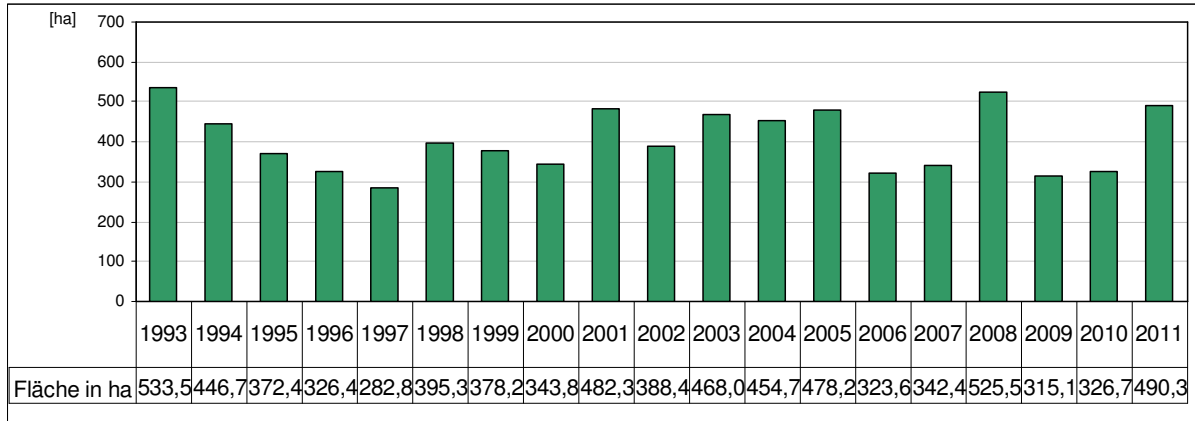
Die folgende Abbildung zeigt die prozentuale Verteilung dieser Teilmärkte am Geldumsatz.





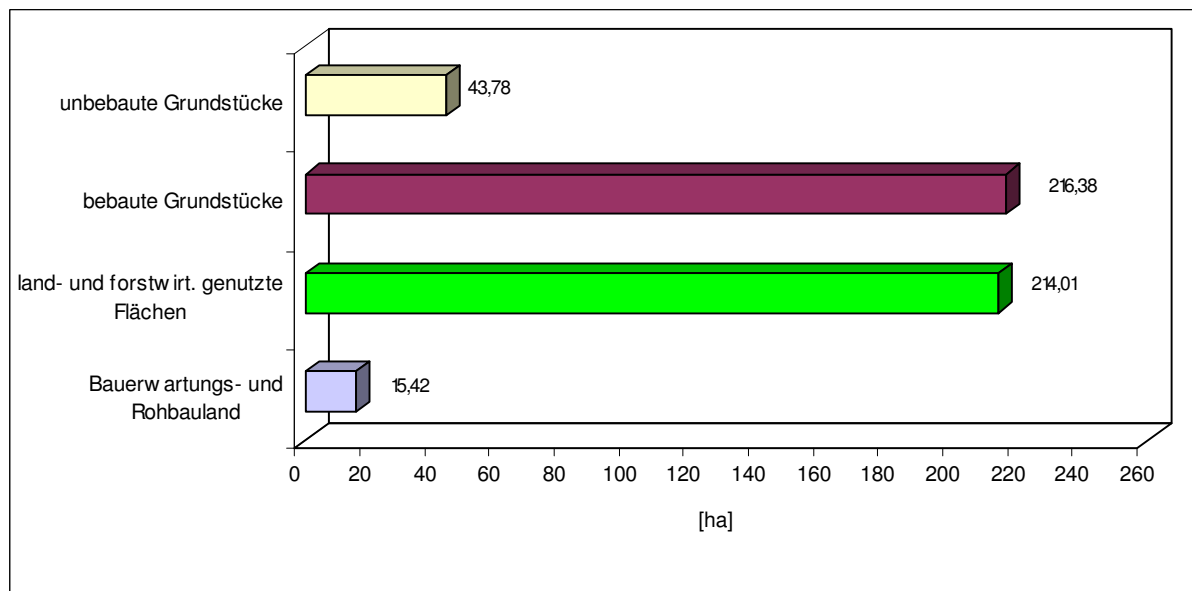
### 4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Kreis Gütersloh insgesamt rd. **490 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. **50 %** 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.



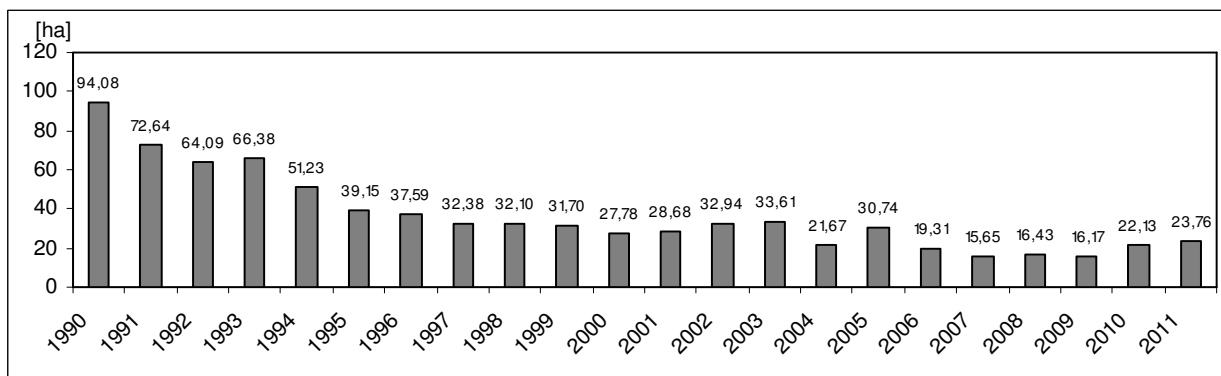
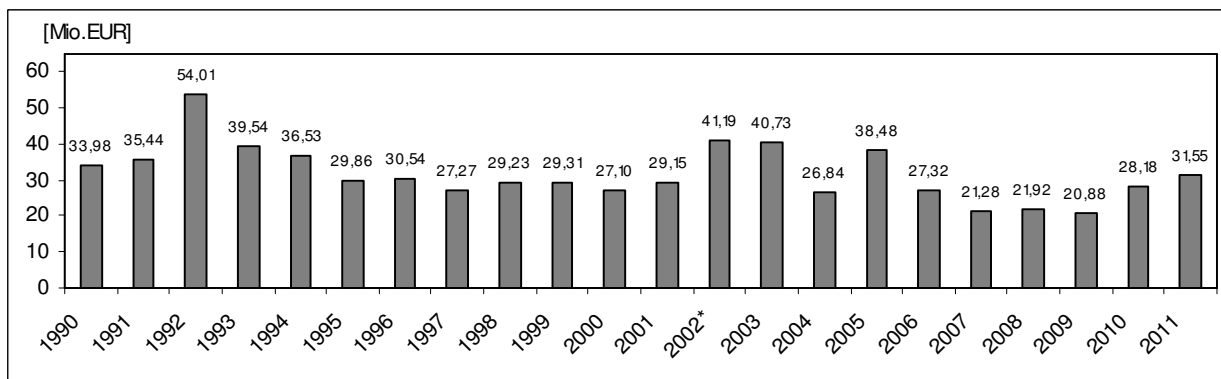
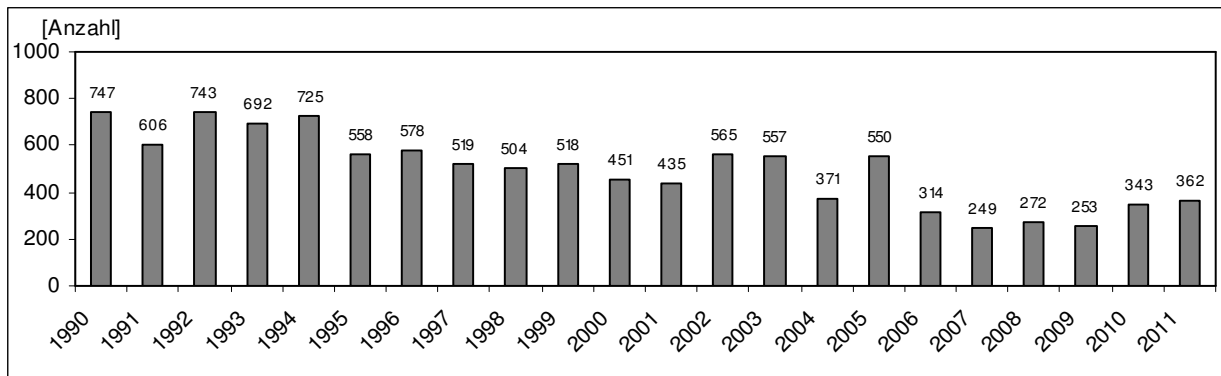
## 5.1 Individueller Wohnungsbau

### 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
+ 6 %	+ 12 %	+ 7 %

Die Entwicklung seit 1990 wird in den folgenden Grafiken dargestellt:

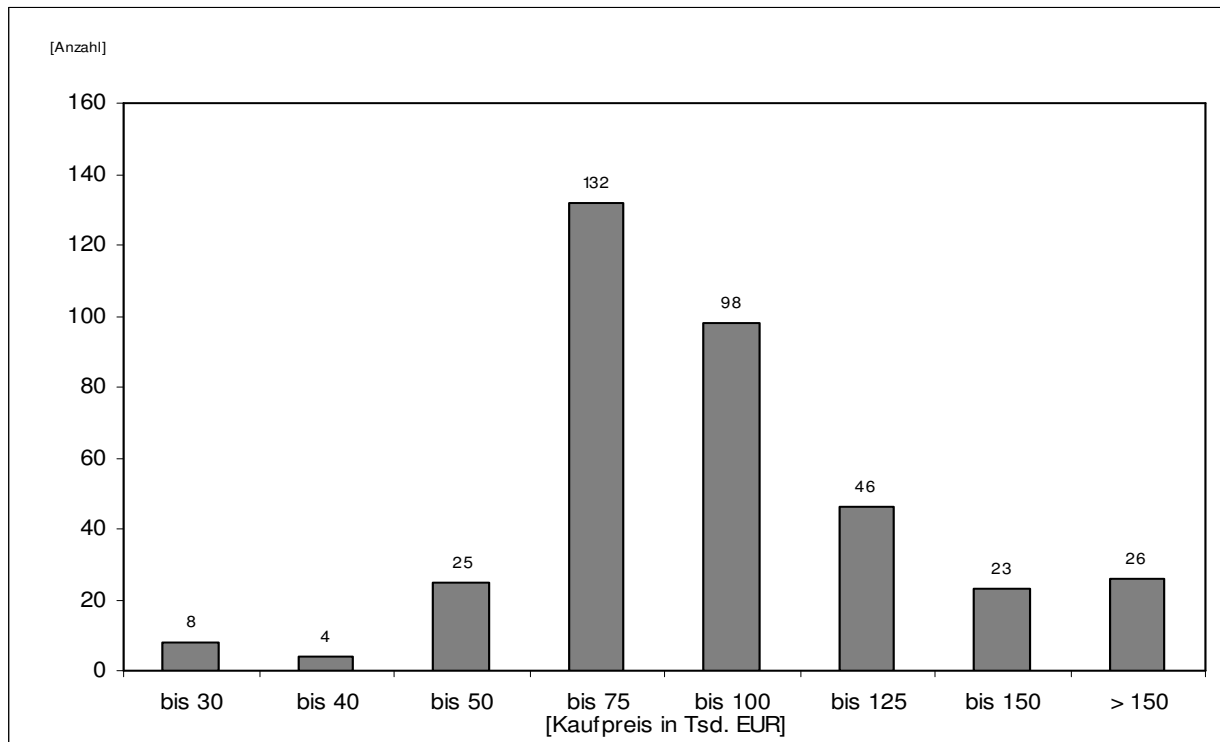


\* Bei den Angaben zum Geldumsatz ist zu beachten, dass dieser ab dem Jahr 2002 erstmals **inklusive** Erschließungskosten erhoben wurde.





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 362 Kauffällen über Wohnbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau, ohne Erbbaurechte) wurden 112 (ca. 31 %) mit Kommunen abgeschlossen. Einige Städte und Gemeinden vergeben ihre Grundstücke an Personenkreise, die bestimmte Bedingungen erfüllen. Diese Bedingungen können von jeder Kommune individuell festgelegt werden. Die Preise für dieses kommunale Bauland liegen häufig unter dem Marktniveau des „normalen“ Geschäftsverkehr. 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	2	106,-	3	102,-
Halle (Westf.)	26	139,-	21	125,-
Harsewinkel	24	118,-	22	141,-
Herzebrock-Clarholz	5	119,-	4	137,-
Langenberg	2	82,-	4	92,-
Rheda-Wiedenbrück	13	112,-	31	155,-
Rietberg	8	103,-	35	122,-
Schloß Holte-Stukenbrock	12	110,-	33	148,-
Steinhagen	7	129,-	21	141,-
Verl	5	93,-	59	171,-
Versmold	6	93,-	11	93,-
Werther (Westf.)	2	119,-	6	139,-
Summe = 362 Kauffälle	112		250	

Die Preise enthalten Erschließungskosten.



## 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. 440 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 2010/2011

Stadt/Gemeinde	Preisänderung in %
<b>Kreis Gütersloh (gesamt)*</b>	<b>+ 0,3 %</b>
Borgholzhausen	± 0 %
Halle (Westf.)	± 0 %
Harsewinkel	+ 0,8 %
Herzebrock-Clarholz	± 0 %
Langenberg	± 0 %
Rheda-Wiedenbrück	+ 0,6 %
Rietberg	+ 0,8 %
Schloss Holte-Stukenbrock	+ 0,7 %
Steinhagen	- 0,8 %
Verl	- 1,1 %
Versmold	+ 1,1 %
Werther (Westf.)	± 0 %

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

\* ohne Stadt Gütersloh



### **Preisniveau**

Einen Überblick über die Bodenrichtwerte im Kreis Gütersloh gemäß § 13 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung gibt die nachfolgende Tabelle. Aufgeführt sind gebietstypische Werte für baureifes Land (inklusive Erschließungskosten) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser des individuellen Wohnungsbaues, Stichtag: 01.01.2012.

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert [€/m <sup>2</sup> ] (erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Borgholzhausen	120	95	75
Halle	175	125	100
Harsewinkel	160	130	80
Herzebrock-Clarholz	160	125	100
Langenberg	115	100	80
Rheda-Wiedenbrück	200	155	95
Rietberg	160	120	90
Schloß Holte-Stukenbrock	165	150	115
Steinhagen	160	130	90
Verl	220	175	120
Versmold	110	95	70
Werther	170	145	100

### **Erbbauzinssatz**

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gingen im Jahre 2011 insgesamt 14 Kauffälle ein, die die Begründung eines Erbbaurechtes für den individuellen Wohnungsbau betreffen. Alle Fälle entsprachen dem "normalen" Geschäftsverkehr.

Es ergibt sich ein durchschnittlicher Erbbauzins von 2,4 %, 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.



### 5.1.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich

Der planungsrechtliche Außenbereich § 35 BauGB soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Von diesen Einschränkungen sind privilegierte (bzw. begünstigte) Vorhaben ausgenommen. Dieses sind im Wesentlichen für eine landwirtschaftliche Nutzung beantragte Bauvorhaben.

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

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

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

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

Im Vergleich zu einem Baugrundstück in einer Ortslage sind für bebaute Wohnbaugrundstücke im Außenbereich verschiedene Aspekte zu berücksichtigen:

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

Der Gutachterausschuss weist erstmalig zum **01.01.2012** Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich aus.

Der Bodenrichtwert gilt für den bebauten Teil des Grundstückes mit angemessenen Freiflächen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Bodenrichtwert in der Regel für eine Grundstücksfläche **bis zu ca. 1000 m<sup>2</sup>** angesetzt werden. Die im Außenbereich häufig anzutreffenden geringerwertigen Erschließungsanlagen sind im Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

Darüber hinausgehende Grundstücksanteile sind entsprechend ihres Qualitätszustandes (z.B. landwirtschaftliche Nutzfläche, Garten) zu bewerten.



### **5.1.2 Gartenland im Außenbereich**

Bebaute Grundstücke im Außenbereich verfügen tlw. über große Grundstücksflächen. Unter Nr. 5.1.1 des Grundstücksmarktberichtes ist bereits der Ansatz zur Ermittlung der bebauten Flächen bis zu einer Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup> erläutert worden. Darüber hinausgehende Flächen sind hinsichtlich ihrer Nutzung zu bewerten. Neben rein land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sind hier auch häufig großzügige Gartenflächen vorhanden, die an die bebaute Teilfläche angrenzen.

**Für diese angelegten Gartenflächen kann durchschnittlich das doppelte des jeweiligen Ackerlandpreises in Ansatz gebracht werden.**

Dieses ergab eine Auswertung der Kaufpreissammlung.



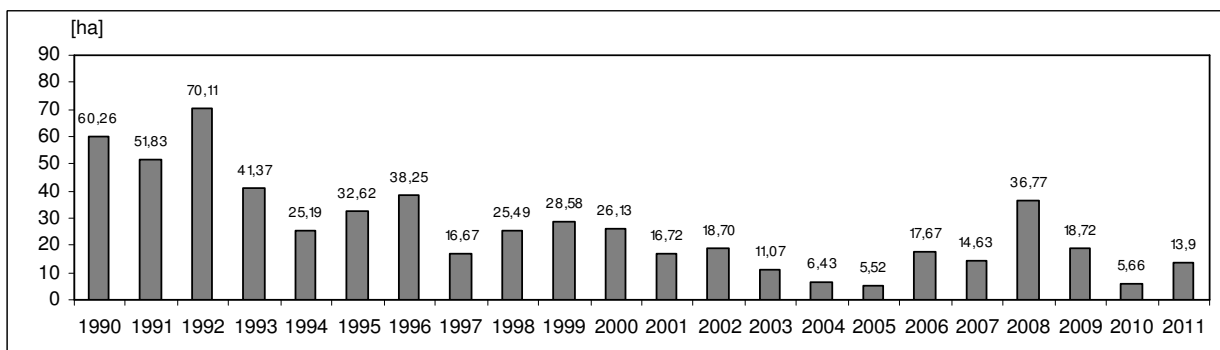
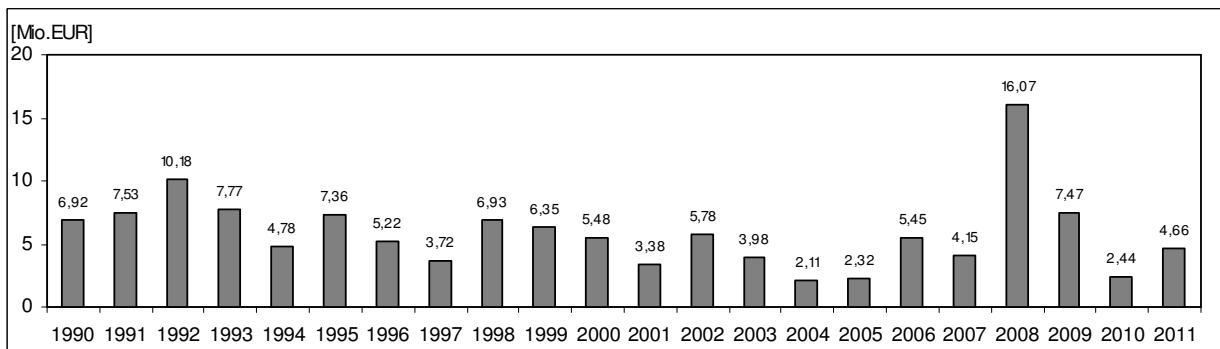
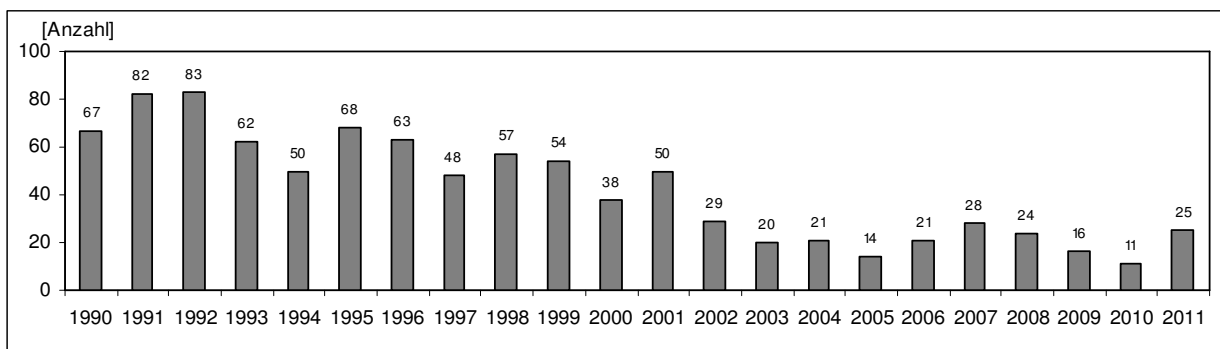
## 5.2 Gewerbliche Bauflächen

### 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
+ 127 %	+ 91 %	+ 146 %

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 110 Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen abgeleitet. In der nachfolgend aufgeführten Tabelle werden die Preisänderungen gegenüber dem Vorjahr inklusive Erschließungskosten aufgeführt.

**gewerbliche Bauflächen - Preisänderung 2010/2011**

<b>Stadt/Gemeinde</b>	<b>Preisänderung in %</b>
<b>Kreis Gütersloh (gesamt)*</b>	<b>+ 1,8 %</b>
Borgholzhausen	± 0 %
Halle (Westf.)	± 0 %
Harsewinkel	± 0 %
Herzebrock-Clarholz	± 0 %
Langenberg	± 0 %
Rheda-Wiedenbrück	+ 4,3 %
Rietberg	± 0 %
Schloss Holte-Stukenbrock	+ 1,8 %
Steinhagen	± 0 %
Verl	+ 2,0 %
Versmold	± 0 %
Werther (Westf.)	+ 11,4 %

\* ohne Stadt Gütersloh



### 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> ] (erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Borgholzhausen	34	33	-
Halle	55	40	30
Harsewinkel	45	40	25
Herzebrock-Clarholz	-	35	30
Langenberg	-	35	30
Rheda-Wiedenbrück	55	50	35
Rietberg	40	35	30
Schloss Holte-Stukenbrock	60	55	45
Steinhagen	70	40	35
Verl	65	50	45
Versmold	-	30	25
Werther	45	40	25

### Erbbauzinssatz

Im Kreis Gütersloh werden nur sehr selten Erbbaurechte an Gewerbegrundstücken bestellt. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ging im Jahre 2011 kein Kauffall ein, der die Begründung eines Erbbaurechtes für eine gewerbliche Baufläche betraf. Eine Auswertung der letzten 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.





### 5.2.1 Gewerbegrundstücke im Außenbereich

Im Kreis Gütersloh befinden sich eine Vielzahl von Gewerbebetrieben im planungsrechtlichen Außenbereich.

Hinsichtlich der Erläuterungen zur Grundstücksqualität wird auf Nr. 5.1.1 verwiesen.

Im Vergleich zu einem Baugrundstück in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind hier für bebaute Gewerbegrundstücke verschiedene Aspekte zu berücksichtigen.

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

Der Gutachterausschuss weist erstmalig zum **01.01.2012** Bodenrichtwerte für bebaute Gewerbegrundstücke im Außenbereich aus.

Die anzusetzende Grundstücksfläche richtet sich nach der konkret vorhandenen Betriebsgröße. Die im Außenbereich häufig anzutreffenden geringerwertigen Erschließungsanlagen sind hier bereits berücksichtigt.



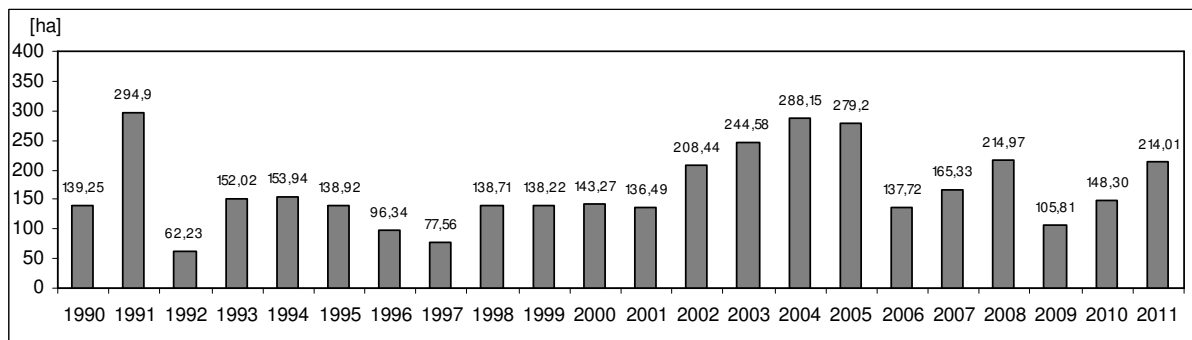
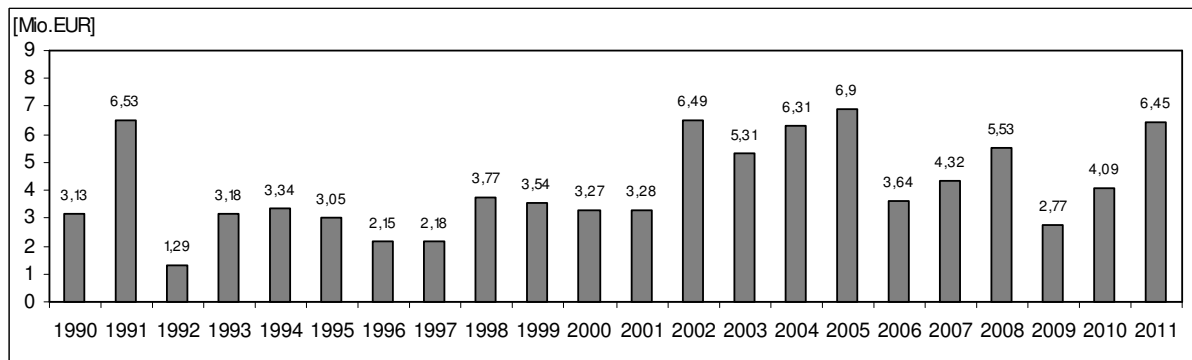
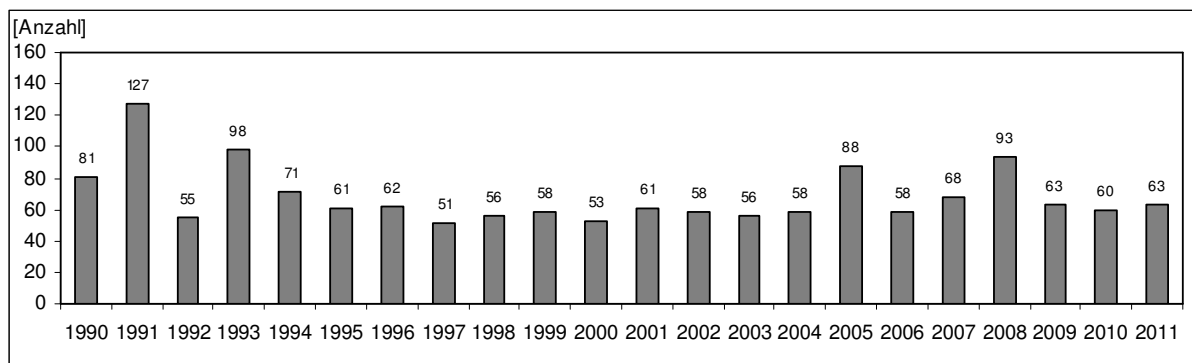
### 5.3 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

#### 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
+ 5 %	+ 58 %	+ 44 %

Die Entwicklung seit 1990 wird in den folgenden Grafiken dargestellt.





### Preisentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr konnte bei den landwirtschaftlichen Flächen ein Anstieg des Preisniveaus von rd. 5 % festgestellt werden, forstwirtschaftliche Flächen stiegen um rd. 27 %.

Im Kreis Gütersloh werden forstwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem sehr geringen Umfang veräußert; jährlich gehen maximal zehn Kauffälle bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein. In der Regel werden forstwirtschaftliche Flächen mit aufstehendem Aufwuchs verkauft. Die Verkaufspreise der letzten Jahre reichen hier von 0,62 €/m<sup>2</sup> bis zu 3,51 €/m<sup>2</sup>, abhängig von Art, Umfang und Alter des Bestandes.

### Preisniveau

Folgende Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich Nutzflächen wurden am 14.02.2012 mit dem Stichtag 01.01.2012 beschlossen.

<b>Stadt/Gemeinde</b>	<b>Acker und ackerfähiges Grünland [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Dauergrünland [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>forstwirtschaftliche Flächen (incl. Aufwuchs) [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Stichtag:</b>	<b>01.01.2012</b>	<b>01.01.2012</b>	<b>01.01.2012</b>
Borgholzhausen	3,00	2,10	1,40
Halle (Westf.)	3,20	2,20	1,40
Harsewinkel	3,50	2,50	1,40
Herzebrock-Clarholz	3,40	2,40	1,40
Langenberg	3,10	2,20	1,40
Rheda-Wiedenbrück	3,60	2,50	1,40
Rietberg	3,10	2,20	1,40
Schloss Holte- Stukenbrock	2,40	1,70	1,40
Steinhagen	3,00	2,10	1,40
Verl	3,20	2,20	1,40
Versmold	3,10	2,20	1,40
Werther (Westf.)	3,50	2,50	1,40

Eine grafische Übersicht kann auch unter [www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de](http://www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de) Rubrik Produkte/Bodenrichtwertkarte eingesehen werden.

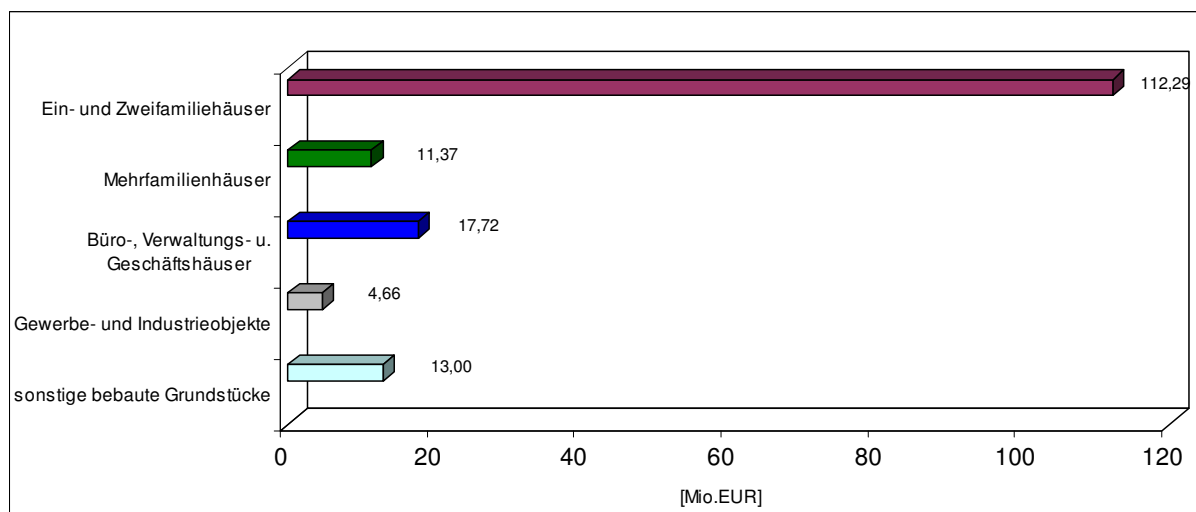
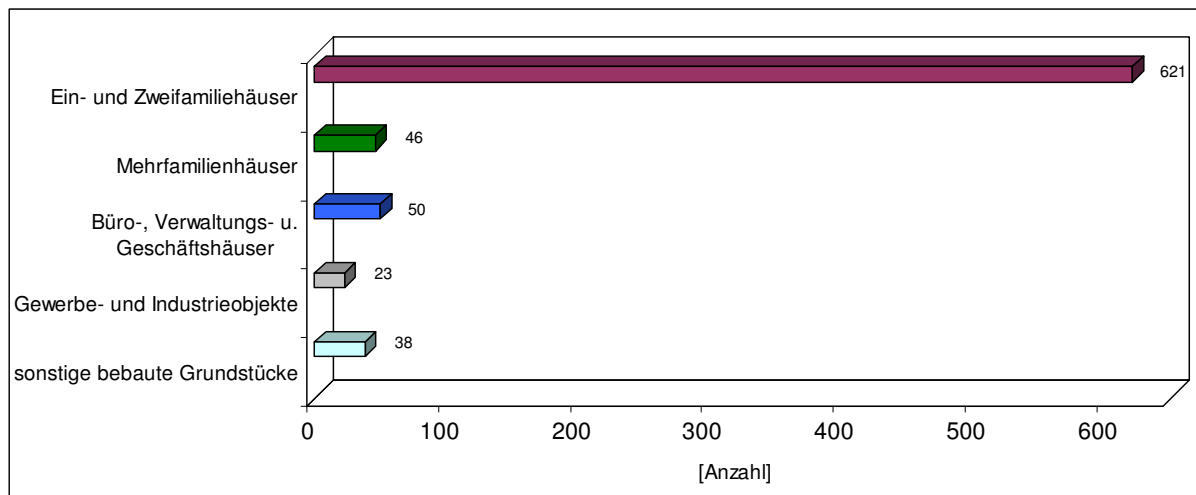


## 6. Bebaute Grundstücke

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.



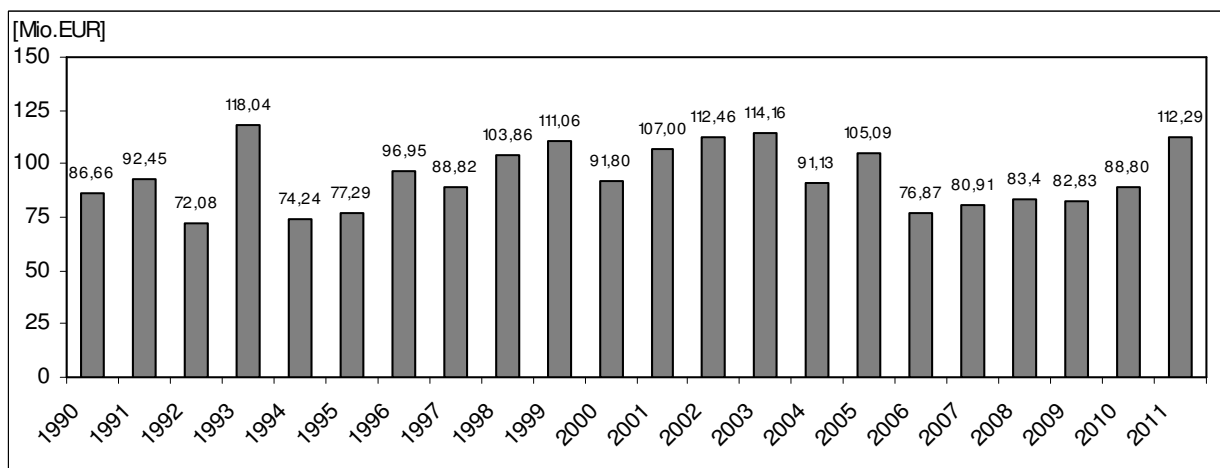
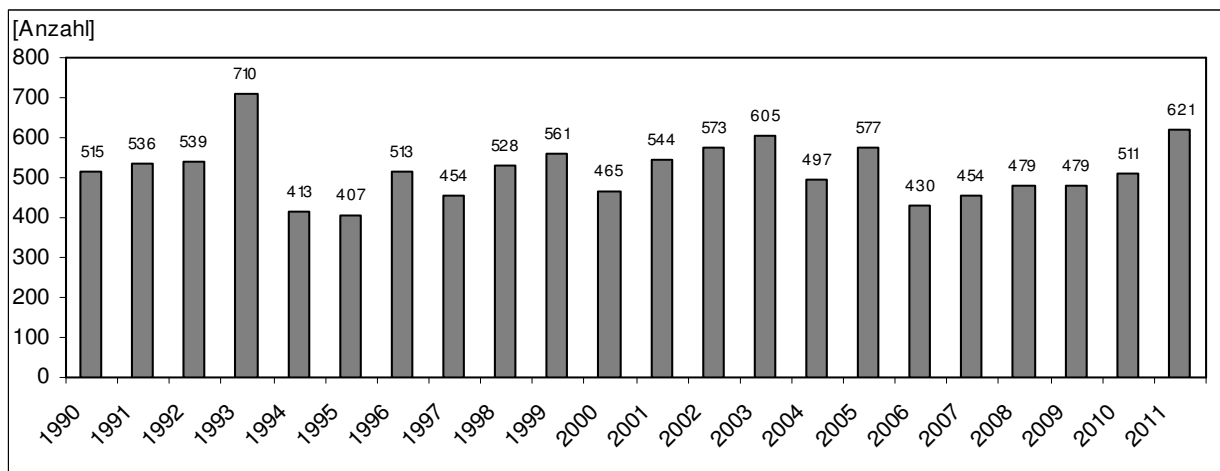
## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### 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.

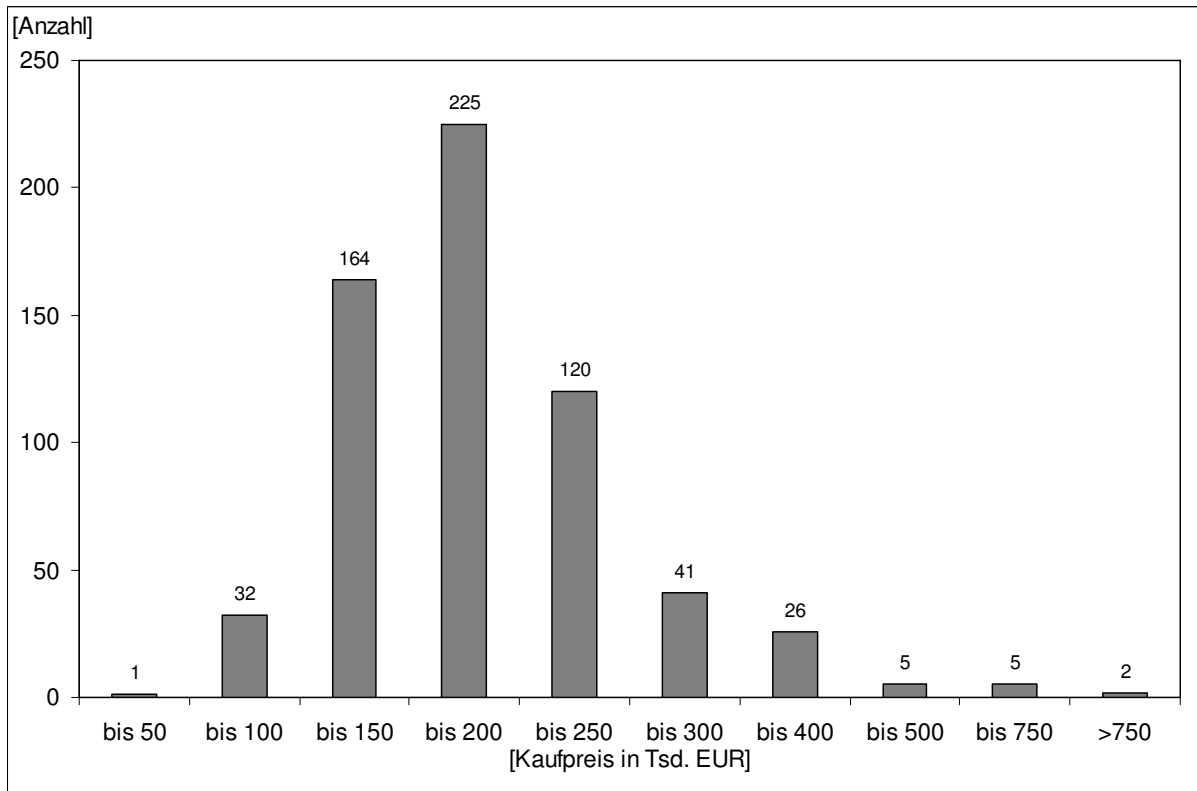
Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz
+ 22 %	+ 26 %

Die Entwicklung seit 1990 wird in den folgenden Grafiken dargestellt:

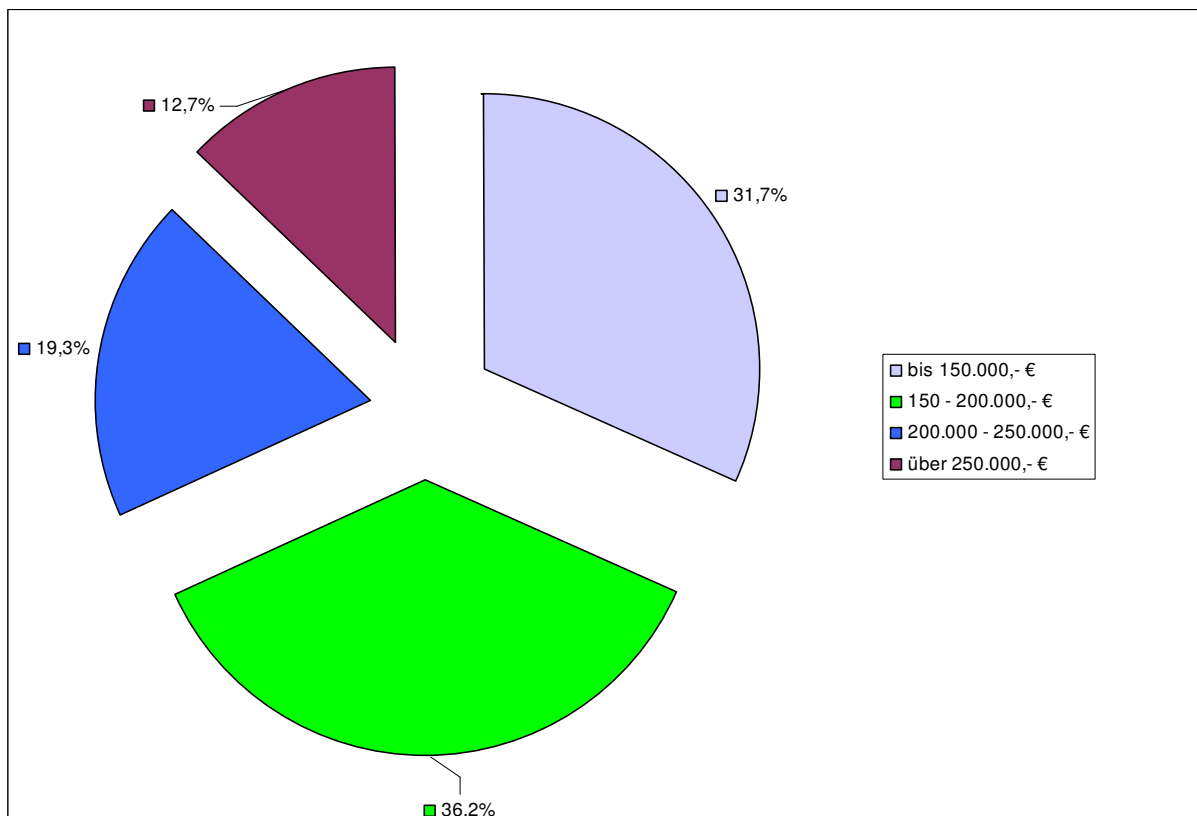




In der folgenden Abbildung sind die Kauffälle differenziert nach der Höhe der Gesamtkaufpreise dargestellt.



Die folgende Abbildung zeigt die prozentuale Verteilung nach Kaufpreisgruppen.





### Preisentwicklung

Um eine signifikante Aussage über die Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle auf eine vergleichbare Norm zurückzuführen. Soweit die wertrelevanten Daten, wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Unterkellerung, Ausstattung usw. den eingegangenen Kaufverträgen nicht entnommen werden können, werden diese von der Geschäftsstelle durch Fragebögen nacherhoben.

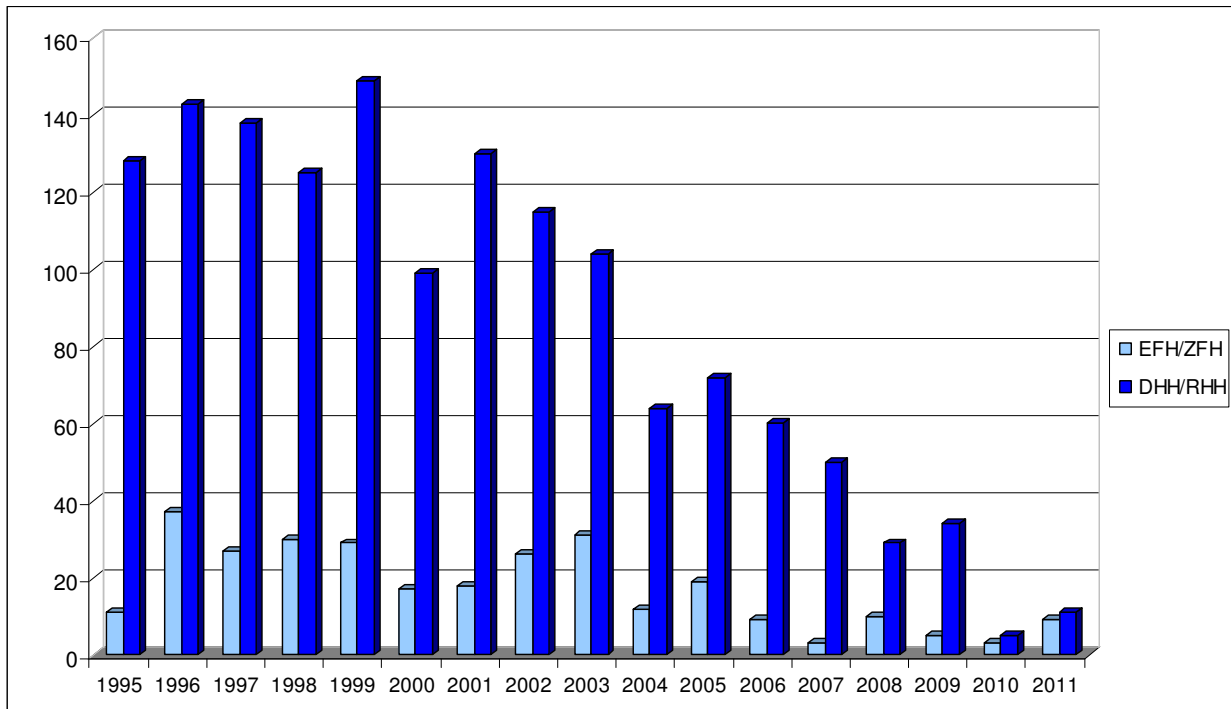
Die Preisentwicklung in dieser Kategorie gestaltet sich unterschiedlich. Ältere Objekte, die vor 1980 errichtet wurden, sind zum Teil erheblich im Preis gefallen; dies gilt ganz besonders für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Jüngere Objekte, die nach 1980 errichtet wurden, sind im Preis stabil geblieben bzw. gestiegen. Bei Neubauten war ein deutlicher Anstieg feststellbar, der bei Doppel- und Reihenhäusern besonders stark ausgefallen ist.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Preisentwicklung zum Vorjahr	- 4 %	- 5 %	+ 2 %	- 8 %	± 0 %	± 0 %	- 3 %	± 0 %	+ 3 %

Eine Hilfe zur Berechnung des Preisniveaus für Ein- u. Zweifamilienhäuser befindet sich unter 10.2 ff.

### Anzahl der Neubauten

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





## 7. Wohnungs- und Teileigentum

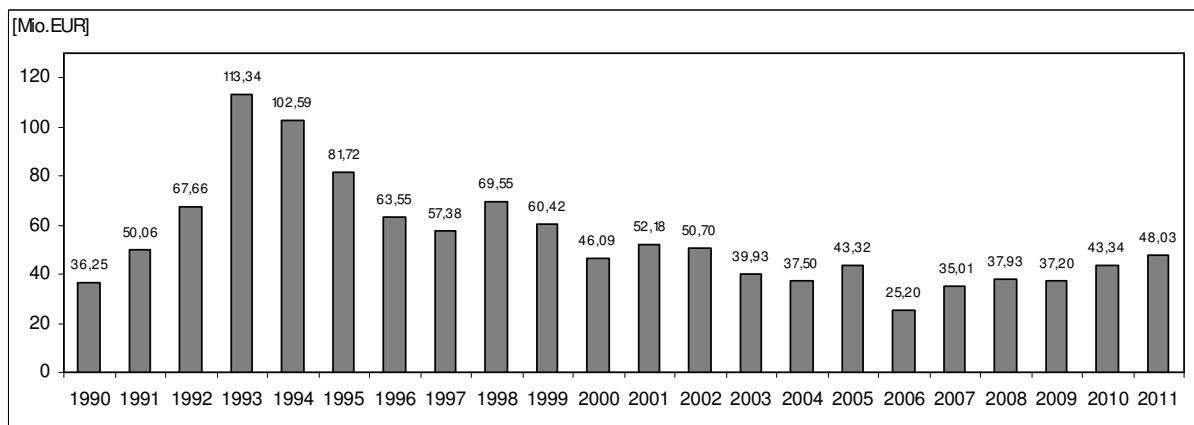
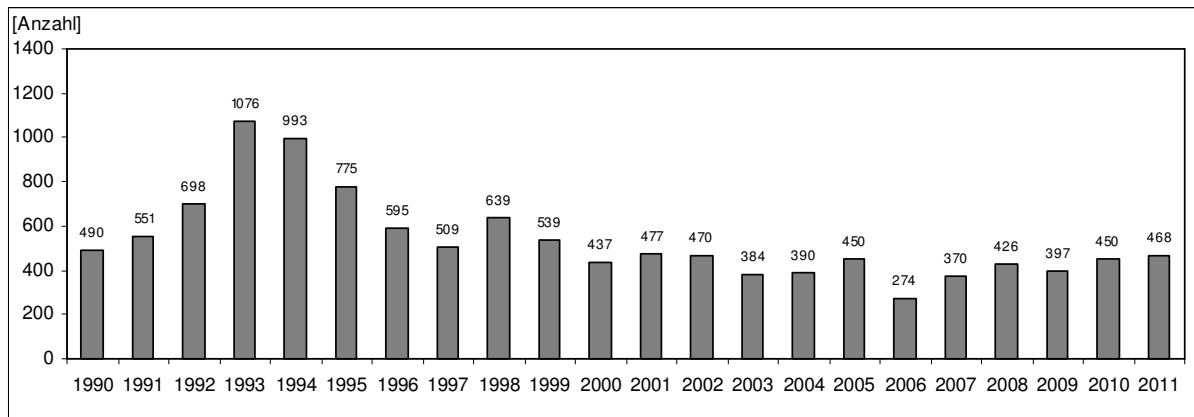
### 7.1 Wohnungseigentum

#### Umsätze

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

Anzahl der Kauffälle insgesamt	Anzahl der Kauffälle (Neubau)	Geldumsatz
+ 4 %	+ 53 %	+ 11 %

Die Entwicklung seit 1990 wird in den folgenden Grafiken dargestellt:

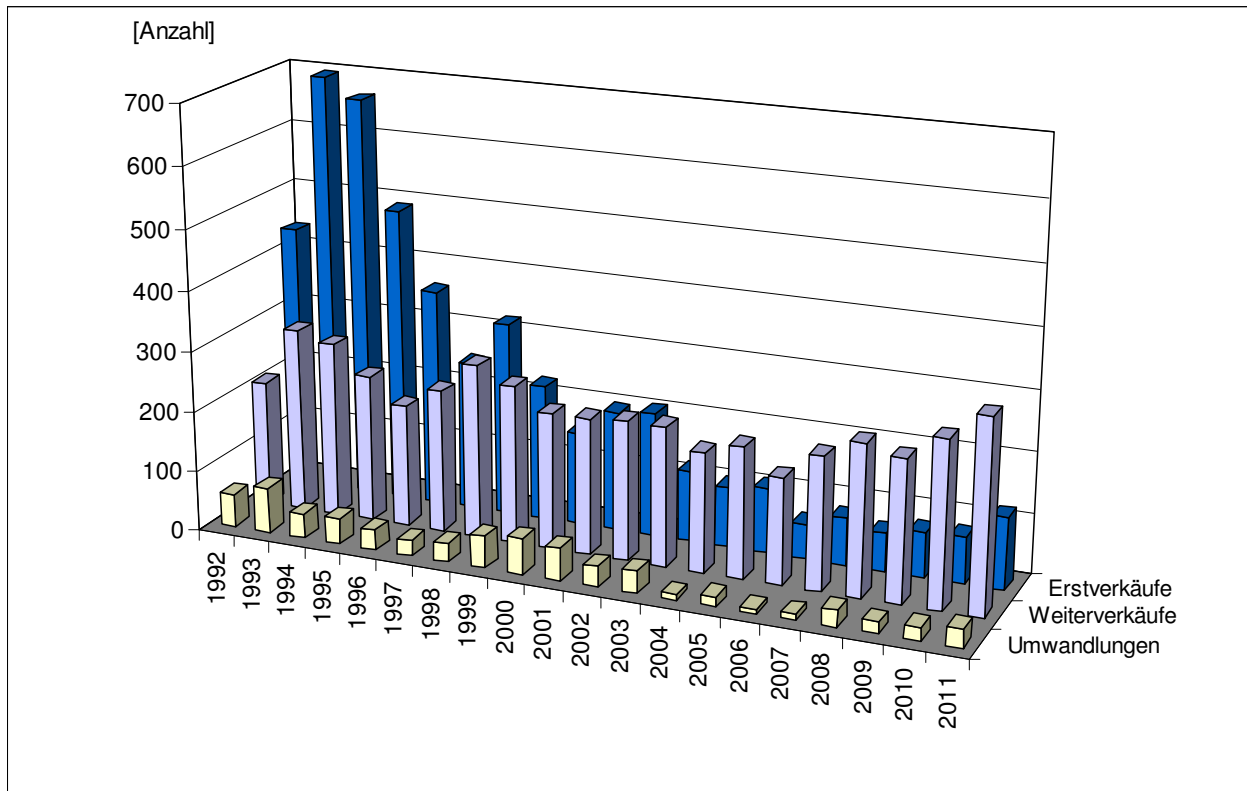


Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr angestiegen, bewegt sich im langfristigen Vergleich jedoch immer noch auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.





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 kleiner 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 usw., 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.

Die Preisentwicklung wird getrennt nach Neubauten und Weiterverkäufen angegeben. Die Tabellen zeigen die Preisentwicklung jeweils im Vergleich zum Vorjahr.

Neubauten	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Preisentwicklung zum Vorjahr	- 2 %	± 0 %	+ 1 %	+ 1 %	+ 3 %	+ 3 %	± 0 %	+ 4 %	+ 8 %

Weiterverkäufe	2007	2008	2009	2010	2011
Preisentwicklung zum Vorjahr	± 0 %	- 5 %	+ 5 %	+ 2 %	+ 5 %

Diese Angaben zur Preisentwicklung beziehen sich auf Durchschnittswerte im Kreis Gütersloh. Bei Neubauten werden „normale“ Eigentumswohnungen und Wohnungen, die für „altengerechtes Wohnen“ gebaut werden, zusammengefasst.



### **Preisentwicklung von Neubaeigentumswohnungen**

Auswertungen der Kaufpreissammlung haben ergeben, dass Neubaeigentumswohnungen überwiegend in guten und sehr guten Lagen mit überdurchschnittlich guter Ausstattung errichtet werden. Ein Preisunterschied zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden ist derzeit nicht mehr feststellbar.

Die Anzahl der ausgewerteten Wohnungen je Gemeindegebiet ist sehr gering, in manchen Orten werden schon seit Jahren allenfalls noch Neubauwohnungen für altengerechtes Wohnen errichtet. 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 Neubaeigentumswohnungen aus dem Jahr 2011 (40-100m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 -16 Wohneinheiten, durchschnittliche Wohnungs-/Gebäudeausstattung), ergab das folgende durchschnittliche Preisniveau. Die angegebenen Preise enthalten keine Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenplätze. Eine Erläuterung der Standardabweichung findet man auf Seite 40.

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 Neubaeigentumswohnungen differenziert nach den beiden Objektgruppen im Kreis Gütersloh dar.

	Ø Preis €/m <sup>2</sup> - Wohnfläche	Anzahl der ausgewerteten Wohnungen	Standard- abweichung ± €/m <sup>2</sup>
<b>Kreis Gütersloh (durchschnittliche Wohnung)</b>	<b>2.010,-</b>	<b>68</b>	<b>172,-</b>
<b>Kreis Gütersloh (altengerechtes Wohnen)</b>	<b>2.100,-</b>	<b>18</b>	<b>87,-</b>

*Eine Hilfe zur Berechnung des Preisniveaus für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) befindet sich unter Nr. 10.2 ff.*



## 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 12 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von insgesamt rund 1 Mio. EUR registriert. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Verkäufe um 2 verringert. Der Geldumsatz ist um rund 1 Mio. EUR zurückgegangen.

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

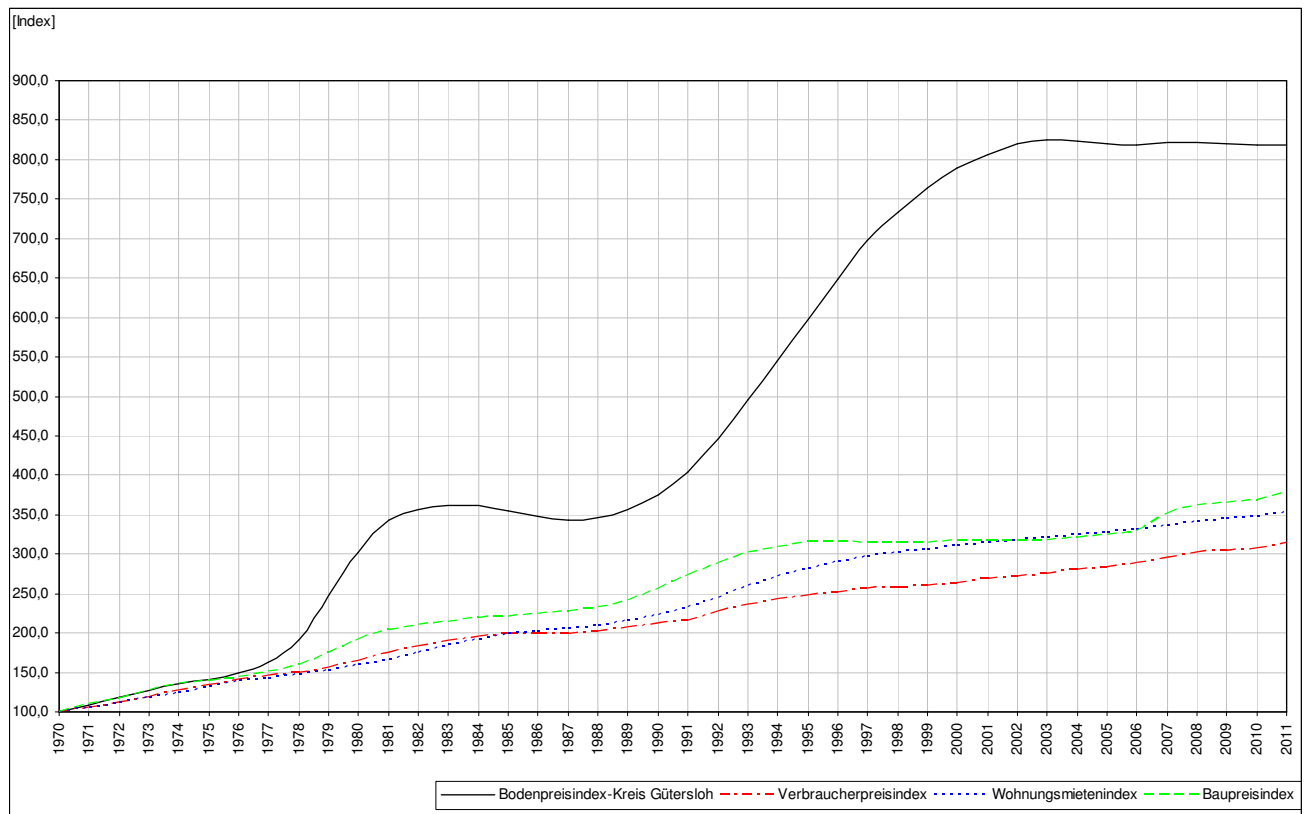


## 8. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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 (§ 193 Abs. 5 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 Geschäftsstelle erteilt jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte bzw. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte sind kostenpflichtig.

### 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 abgabenfrei" umgestellt. Das heißt, die Bodenrichtwerte gelten nun mehr 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 Anschlusskosten an die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wie Strom, Gas, Wasser und Telefon sind darin nicht enthalten.

Die aktuellen Bodenrichtwerte sind am 14.02.2012 zum **Stichtag 01.01.2012** beschlossen worden.

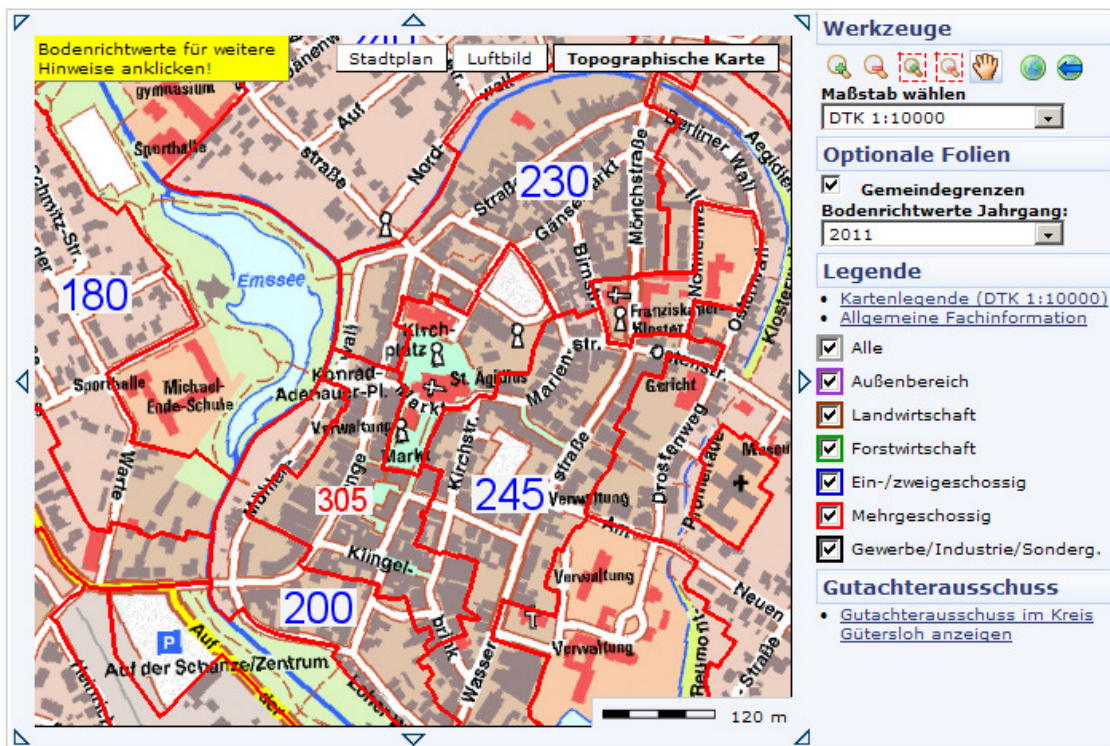


Die Bodenrichtwerte können über das **Bodenrichtwertinformationssystem** der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen **BORISplus.NRW.de** im Internet abgefragt werden. Es enthält alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche zonale Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen und die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Die Bodenrichtwerte und die beschreibenden Merkmale können kostenfrei (ohne Registrierung) eingesehen werden. Der Zugriff erfolgt über [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de).

Ein amtlicher Ausdruck ist gebührenpflichtig; er kann nach Registrierung für 6,- Euro erstellt werden.

**Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus mit beschreibenden Merkmalen**

**Bodenrichtwerte**



Lage und Wert	
Gemeinde	Rheda-Wiedenbrück
Gemarkungsname	Wiedenbrück
Bodenrichtwertnummer	4066
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>305 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2011
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	MK
Geschosszahl	II-III

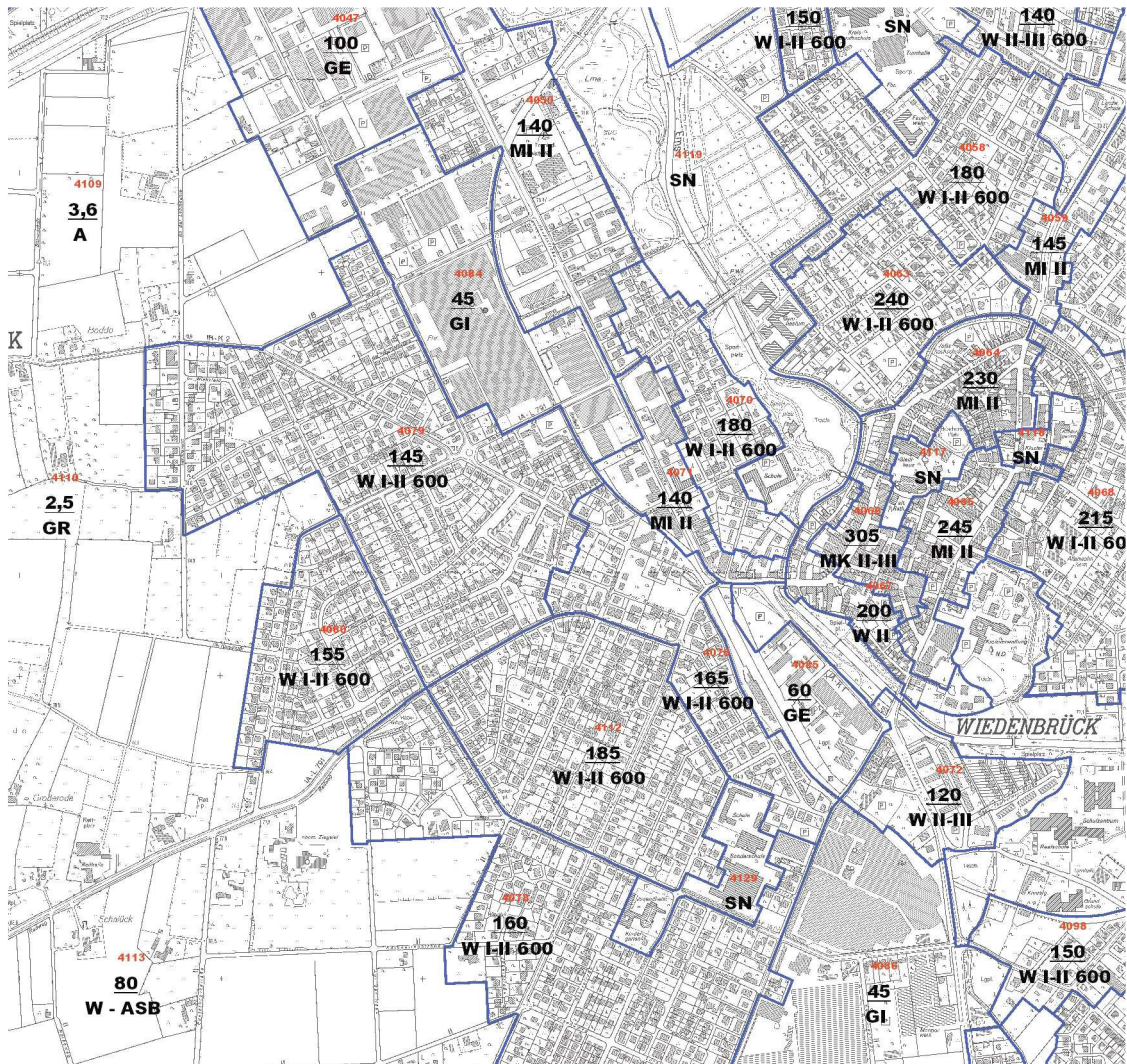




Die Bodenrichtwertkarte kann auch als graphische Übersicht in großformatigen Karten je Gemeinde/Stadt gegen Gebühren bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden. Die Höhe der Gebühr variiert je nach Gemeindegröße zwischen 75,- und 150,- Euro. Die Einsichtnahme in die Bodenrichtwertkarte und telefonische Auskünfte sind bei der Geschäftsstelle kostenfrei möglich.

Auszug aus der graphischen Übersicht für die Stadt Rheda-Wiedenbrück (Stichtag: 01.01.2012)

M 1:15.000





## Erläuterungen

Der Bodenrichtwert (§196 Abs. 1 BauGB) 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, gebietstypisch). Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre; sie werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen. Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Entwicklungszustand, Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

### Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte sind beitrags- bzw. abgabefrei: Das heißt, folgende Beiträge bzw. Abgaben wurden bereits erhoben bzw. sind nicht zu entrichten:

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

### Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert A bezieht sich auf Ackerland und ackerfähiges Grünland. Der Bodenrichtwert GR bezieht sich auf nicht ackerfähiges Grünland (Dauergrünland). Der forstwirtschaftliche Bodenrichtwert F bezieht sich auf Forstflächen inklusive Aufwuchs.

### Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich

Diese Bodenrichtwerte gelten für Wohnbauflächen im Außenbereich, für die keine separate Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland ausgewiesen sind. Der Bodenrichtwert gilt je nach Bebauungsumfang i.d.R. bis zu einer Flächengröße von 1000 m<sup>2</sup>.


### Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich

Diese Bodenrichtwerte gelten für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich, für die keine separate Bodenrichtwertzonen ausgewiesen sind. Für die Flächengröße liegt keine Beschränkung vor.

### Sondernutzungsflächen

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen, bzw. die regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Militärgelände) werden als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen.

### Darstellung der Bodenrichtwerte

 Gebietsgrenze der Bodenrichtwertzonen  
**5005** Bodenrichtwertgebietsnummer

### Beispiel

**150** Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
**W I-II 600** Wohnbaufläche, I bis II geschossig bebaubar, 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße

### Wertbestimmende Merkmale der Bodenrichtwertgebiete

1. Nutzungsart:	<b>W</b> Wohnbaufläche	<b>SE</b> Sondergebiet-Erholung (§10 BauNVO)
	<b>MI</b> Mischgebiet	<b>SO</b> Sondergebiet-Sonstige (§11 BauNVO)
	<b>MK</b> Kerngebiet	<b>GE</b> Gewerbegebiet
	<b>MD</b> Dorfgebiet	<b>GI</b> Industriegebiet
	<b>A</b> Acker	<b>W - ASB</b> Wohnbaufläche im Außenbereich
	<b>GR</b> Dauergrünland	<b>G - ASB</b> Gewerbliche Baufläche im Außenbereich
	<b>F</b> Forst	<b>SN</b> Sondernutzungsfläche (ohne Bodenrichtwert)

2. Geschoszahl: Die Anzahl der Vollgeschosse wird durch eine römische Ziffer angegeben. Die Anzahl der Geschosse hat i.d.R. bei Wohnbaugrundstücken keinen Einfluss auf den Wert des Grundstückes.

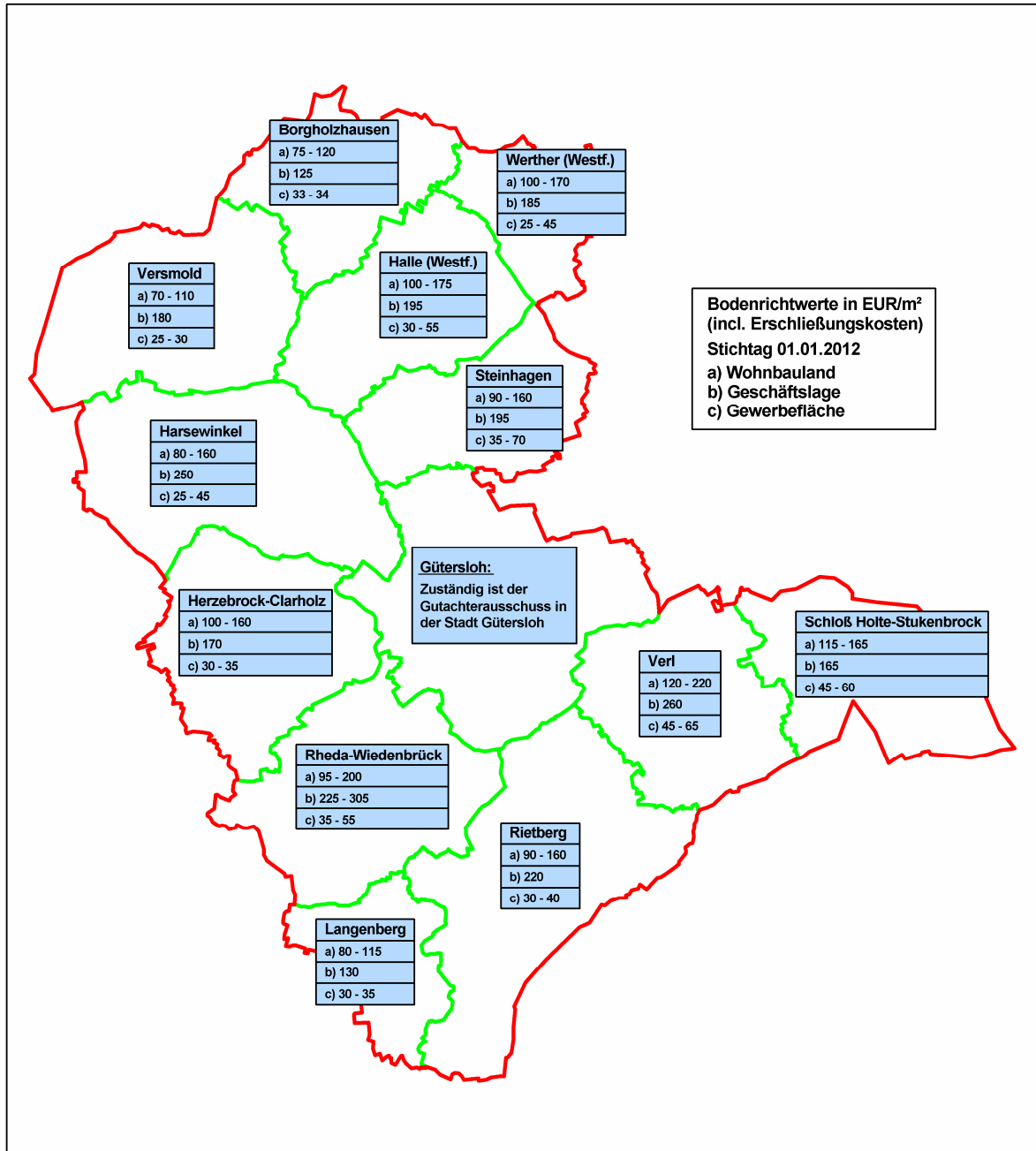
3. Grundstücksgröße: Die mittlere Grundstücksgröße wird durch eine arabische Zahl dargestellt. Bei Wohnbaugrundstücken von 200 m<sup>2</sup> bis zu 900 m<sup>2</sup> ist keine signifikante Wertabhängigkeit festzustellen.

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.





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





### 9.2.1 Umrechnungskoeffizienten wegen Flächengröße

In den beschreibenden Elementen zu den Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaues werden tlw. Grundstücksgrößen angegeben (z.B. W I/II 600).

Der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit einer Wohnbaunutzung, einer ein- bis zweigeschossigen Bebaubarkeit und einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>.

Durch Auswertungen der Kaufpreissammlung ist untersucht worden, ob sich eine Abhängigkeit zwischen der Grundstücksgröße und dem Quadratmeterpreis ergibt.

Diese Untersuchung ergab, dass für veräußerte Grundstücksflächen des individuellen Wohnungsbaues in einer Spanne **von 200 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> keine signifikante Abhängigkeit zum Preis** festgestellt werden kann.

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

### 9.2.2 Übergröße von Grundstücken (Garten, Hinterland)

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

Der volle Bodenrichtwert sollte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bis max. 900 m<sup>2</sup> und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis max. 450 m<sup>2</sup> angesetzt werden.

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

Dieses ergab eine Auswertung der Kaufpreissammlung mit entsprechenden Kauffällen für Gartenflächen/Hinterland der letzten 5 Jahre.

## 10. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

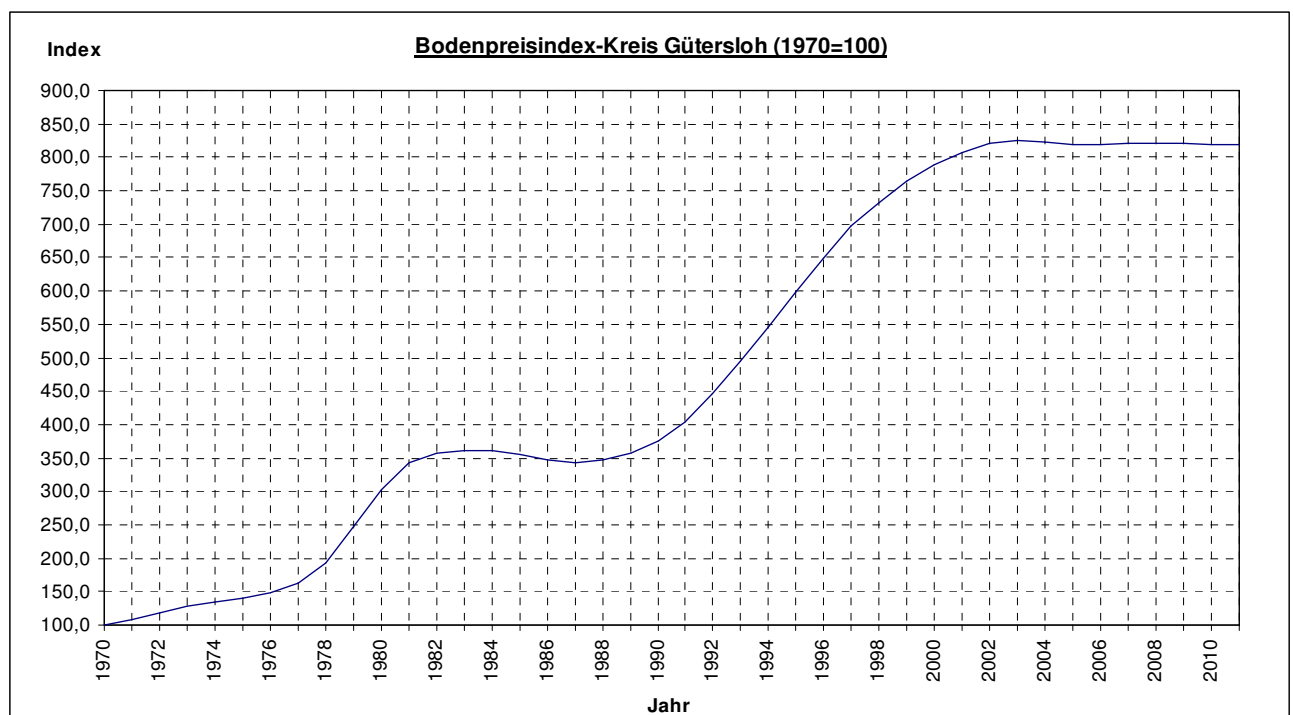
Die Gutachterausschüsse haben nach § 9 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

### 10.1 Bodenpreisindexreihen für unbebaute Baugrundstücke

In der nachfolgenden Grafik bzw. Tabelle ist die Bodenpreisentwicklung für Flächen des individuellen Wohnungsbaues im Kreis Gütersloh und in den einzelnen Städten und Gemeinden seit 1970 dargestellt. Bei der Darstellung handelt es sich um Indexreihen, d.h. es ist daraus keine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte zu ziehen. Die Indexwerte ergeben sich aus den jährlich ermittelten Bodenrichtwerten. Um die Funktion zu glätten, wird das gleitende Mittel über jeweils drei Jahre zugrunde gelegt.

Die langfristige Preisentwicklung ab 1970 zeigt im Wesentlichen vier Phasen, die in den einzelnen Städten und Gemeinden im Kreis Gütersloh verschieden stark ausgeprägt sind.

- 1970 bis 1976 leicht steigende Preise
- 1976 bis 1982 stark steigende Preise
- 1982 bis 1988 Stagnation mit tlw. rückläufigem Preisniveau
- 1988 bis 2002 stark steigende Preise mit der allmählichen Tendenz einer Preisberuhigung
- 2003 bis 2011 stagnierende Preise





Die nachfolgende Tabelle zeigt die stärkste Preissteigerung seit 1970 in den Gemeinden Verl und Schloss Holte-Stukenbrock und die schwächste Entwicklung in den Städten Halle (Westf.) und Vermold.

### Bodenpreisindexreihen (1970 = 100)

Jahr	Kreis Gütersloh (gesamt)	Borgholzhausen	Halle (Westf.)	Harsewinkel	Herzebr.-Clarholz	Langenberg	Rheda-Wiedenbrück	Rietberg	Schloß Holte-Stukenbrock	Steinhagen	Verl	Vermold	Werther (Westf.)
1970	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1971	107,9	102,7	109,3	108,4	107,7	110,6	109,3	103,5	108,6	110,9	102,4	103,6	115,7
1972	117,9	105,5	122,5	122,2	117,0	121,3	120,5	105,4	113,2	129,0	110,2	110,0	130,5
1973	127,6	114,0	131,7	132,2	128,5	128,6	130,5	108,6	125,6	151,8	118,3	115,8	139,7
1974	135,2	120,9	145,0	140,3	135,8	134,6	136,9	111,9	135,5	167,6	124,5	119,4	141,2
1975	140,7	127,6	155,1	145,8	142,0	135,8	139,8	114,6	145,4	175,6	131,4	122,9	143,7
1976	148,9	128,6	166,1	153,6	145,2	139,0	146,0	122,7	164,0	182,8	145,5	131,3	148,2
1977	163,1	133,9	179,5	171,4	156,1	146,7	157,3	130,9	192,8	198,5	169,8	145,5	161,9
1978	192,5	147,7	199,9	212,8	169,8	159,8	180,2	149,1	290,7	235,7	211,7	165,2	184,5
1979	247,2	194,7	230,2	283,9	247,8	199,8	233,1	202,6	401,4	290,3	298,7	190,1	215,9
1980	301,9	249,6	271,1	349,7	317,2	252,8	283,1	258,8	508,6	347,3	374,2	216,6	245,1
1981	342,4	300,0	304,0	389,5	393,0	302,2	326,8	303,8	546,6	380,8	431,2	234,3	265,4
1982	356,7	321,3	328,9	400,8	407,8	323,0	336,5	311,4	561,2	402,0	437,8	249,5	277,3
1983	361,4	329,3	333,1	406,6	419,8	325,6	343,2	314,5	555,7	412,5	432,2	257,2	281,9
1984	361,8	332,5	336,5	412,0	417,6	315,7	342,0	317,1	536,0	422,0	422,9	264,9	288,4
1985	354,2	333,5	333,8	400,3	407,0	303,8	333,1	307,0	506,1	421,7	409,5	264,9	292,5
1986	347,9	334,5	332,6	389,1	399,3	291,4	323,6	290,7	484,9	419,5	409,7	265,4	295,8
1987	343,3	336,5	332,3	374,5	393,8	283,5	317,8	274,8	475,6	418,9	409,0	267,9	297,7
1988	346,7	336,5	334,3	375,3	400,1	279,8	321,1	277,7	478,9	419,7	417,6	274,3	303,5
1989	356,8	338,3	340,7	385,5	413,4	291,0	325,1	299,2	485,4	428,3	443,2	280,9	318,6
1990	375,8	342,9	347,4	403,1	450,6	316,5	347,3	325,9	501,2	437,3	487,9	286,8	336,7
1991	404,7	352,3	362,4	442,0	504,7	348,6	378,0	353,3	525,7	454,8	561,5	299,7	356,5
1992	446,1	360,0	379,2	492,5	552,8	377,0	427,4	395,7	603,8	474,4	668,1	318,7	378,1
1993	495,6	377,7	402,7	551,7	602,3	419,2	471,4	451,7	690,7	494,0	801,6	357,5	418,1
1994	544,8	407,2	425,1	610,6	635,9	483,4	519,4	501,5	769,8	523,8	908,5	401,5	469,8
1995	598,4	470,2	452,3	684,5	687,2	563,4	556,3	573,5	828,3	622,8	1010,9	437,6	522,9
1996	647,9	520,4	475,0	794,5	748,8	637,1	580,7	627,6	883,3	695,4	1108,5	455,1	564,4
1997	697,3	553,7	500,5	882,5	818,9	680,0	604,6	692,6	977,4	764,6	1208,0	462,4	597,4
1998	732,8	582,7	516,4	956,9	871,2	689,3	635,7	707,8	1047,1	803,9	1278,4	483,0	618,5
1999	763,6	611,7	535,6	982,8	900,3	692,3	673,6	732,1	1111,9	838,7	1328,8	512,4	630,4
2000	789,6	654,2	546,5	1021,9	912,4	695,4	697,7	776,0	1137,3	860,4	1366,4	535,9	654,1
2001	807,3	670,5	570,7	1035,8	935,9	703,8	709,4	811,0	1164,8	867,5	1381,1	547,5	656,5
2002	820,0	683,8	586,2	1049,0	960,7	722,3	715,7	829,4	1179,2	893,1	1378,4	553,7	671,3
2003	824,8	685,4	596,2	1041,9	980,8	744,9	718,4	829,6	1179,5	899,6	1382,0	555,7	680,1
2004	822,7	685,9	594,8	1034,6	996,1	760,8	714,5	817,4	1159,7	903,6	1370,5	555,9	694,8
2005	819,4	684,9	594,0	1024,6	994,7	760,8	710,4	809,6	1142,9	900,7	1359,1	553,7	714,0
2006	818,4	681,6	593,8	1018,3	994,5	761,0	707,2	803,8	1136,1	903,2	1356,5	553,7	731,6
2007	821,3	679,2	592,7	1019,7	1003,2	762,9	707,2	793,9	1144,4	911,2	1373,3	551,3	748,2
2008	821,5	677,8	589,9	1028,6	1008,6	765,2	707,5	780,0	1150,1	907,0	1379,2	549,0	753,2
2009	820,1	677,3	587,0	1036,8	1013,8	767,5	704,9	764,2	1155,8	903,4	1371,7	548,2	757,6
2010	818,2	675,7	585,6	1040,6	1010,3	768,1	705,8	761,9	1155,1	892,7	1355,8	551,9	756,1
2011	818,6	676,4	586,1	1044,6	1010,8	768,1	706,7	763,4	1155,3	890,2	1349,3	555,7	755,7



## 10.2 Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Die Daten der Kaufpreissammlung wurden statistisch ausgewertet. Eine Zusammenstellung der Kauffälle nach Baujahresgruppen ermöglicht eine grobe Übersicht zu den Preisverhältnissen differenziert nach dem Alter des Objektes. Da in dieser Darstellung Lageunterschiede oder Unterschiede hinsichtlich der Ausstattungsqualität nicht berücksichtigt werden können, wurden weitergehende Auswertungen durchgeführt. Im Rahmen einer multiplen linearen Regressionsanalyse wurden die Kauffälle bzw. die Kaufpreise auf die preisbestimmenden Faktoren untersucht. Es ergab sich jeweils eine Gleichung, die durch Einsetzen der entsprechenden Parameter die Berechnung eines Preisniveaus ermöglicht.

Die Ergebnisse der aktuellsten Regressionsanalyse sind auch unter [www.gutachterausschuss.kreis-quetersloh.de](http://www.gutachterausschuss.kreis-quetersloh.de) im Rahmen des Immobilien-Preis-Agenten hinterlegt. Nach Eingabe der entsprechenden Daten kann hier ein entsprechendes Preisniveau berechnet werden.

In den Auswertemodellen zu den nachfolgenden Tabellen und zur linearen Regressionsanalyse wurden Nebengebäude mit pauschalen Werten berücksichtigt. D.h. im Rahmen der Auswertung wurden die Kaufpreise bei vorhandenen Nebengebäuden mit folgenden pauschalen Werten reduziert.

<b>je Garagenstellplatz:</b>	<b>6.000,- €</b>
<b>je Carportstellplatz :</b>	<b>4.000,- €</b>
<b>je Stellplatz (Sondernutzungsrecht bei Wohnungseigentum):</b>	<b>2.000,- €</b>
<b>je Tiefgaragenstellplatz (Sondernutzungsrecht bei Wohnungseigentum):</b>	<b>8.000,- €</b>

Werden die Tabellenwerte oder die Regressionsanalyse für die Berechnung eines konkreten Objektwertes genutzt, so ist bei einem vorhandenen Nebengebäude ein entsprechender Zuschlag anzubringen.

Als Genauigkeitsmaß wird die Standardabweichung des Mittelwertes angegeben. Diese statistische Größe besagt, dass die Kaufpreise überwiegend in dem Bereich unterhalb oder oberhalb des Mittelwertes liegen, den die Standardabweichung begrenzt. Bei einer so genannten Normalverteilung fallen in diese Spanne ca. 68 % aller Fälle. In die doppelte Spanne der Standardabweichung fallen 95 % aller Fälle.



### 10.2.1 Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der auswertbaren, veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser gestaffelt nach Altersklassen. Die angegebenen Gesamtkaufpreise sind für sich betrachtet noch nicht vergleichbar, da sie bezüglich unterschiedlicher Grundstücksgröße, Wohnfläche und Bodenpreisniveau nicht bereinigt sind. Um diese Faktoren zu eliminieren, wird der Gesamtkaufpreis um den Bodenwert, sowie um den Wert von evtl. vorhandenen Nebengebäuden (z.B. Garagen) reduziert und durch die Wohnfläche dividiert. Der Bodenwert wird aus den jeweiligen Bodenrichtwerten abgeleitet.

Die angegebenen Preise beziehen sich auf massive, mindestens teilunterkellerte Gebäude mit einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand. Bereits erfolgte umfassende Modernisierungen oder ein baulich schlechter Zustand müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

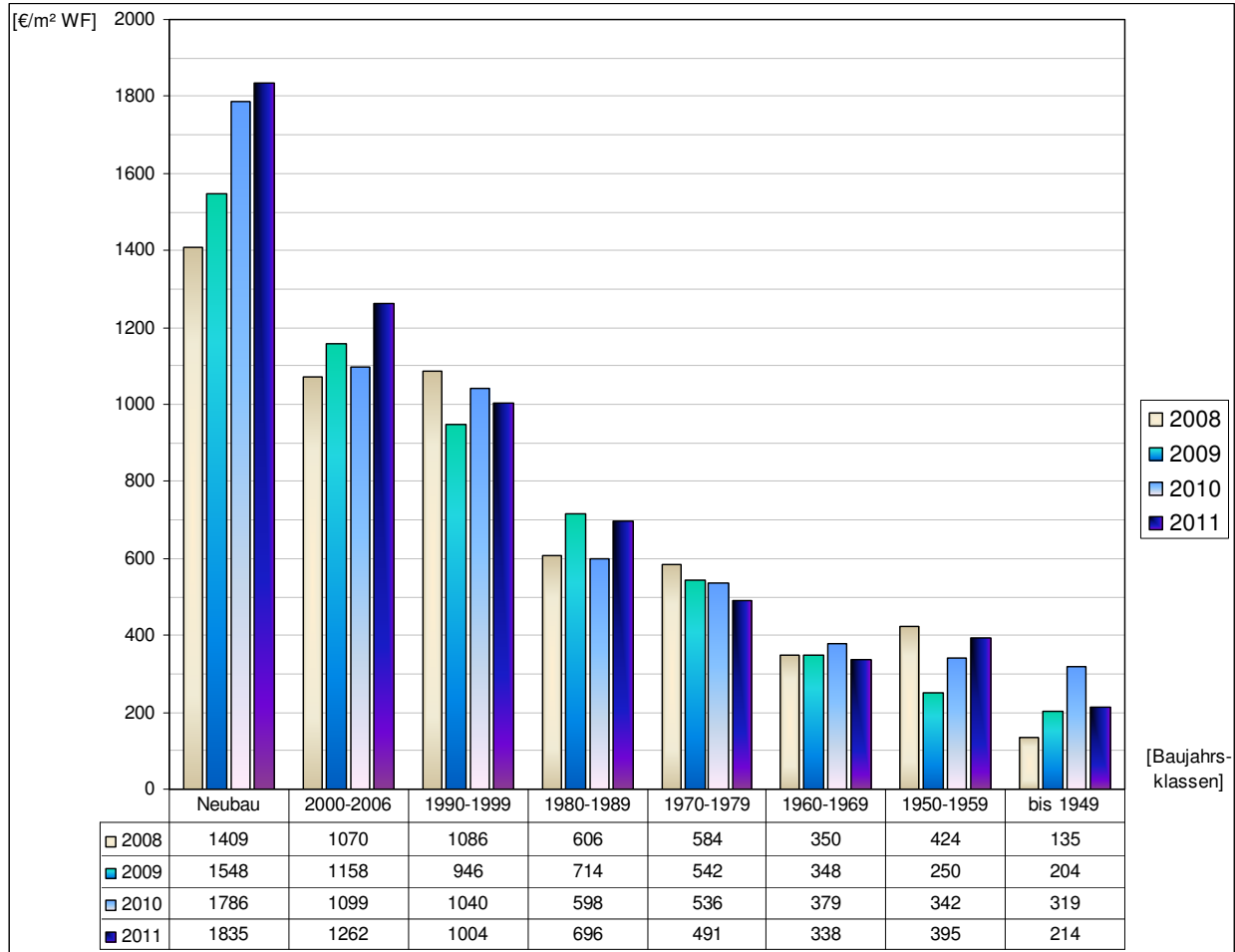
Altersklasse	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche ohne Nebengebäude ohne Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	Standardabweichung [± €/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis (o. Nebengebäude) [€]
<b>bis 1949</b>	13	887	165	214,-	318,-	154.000,-
<b>1950-1959</b>	28	753	147	395,-	256,-	157.000,-
<b>1960-1969</b>	42	723	147	338,-	242,-	136.000,-
<b>1970-1979</b>	36	754	159	491,-	202,-	175.000,-
<b>1980-1989</b>	15	787	172	696,-	203,-	231.000,-
<b>1990-1999</b>	20	652	156	1.004,-	302,-	241.000,-
<b>2000-2009</b>	10	562	139	1.262,-	171,-	244.000,-
<b>Neubau</b>	7	507	135	1.835,-	161,-	322.000,-

Die Berechnung des Preisniveaus ist mittels linearer Regressionsanalyse (s. S. 44) möglich.



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

**freistehende 1- und 2 Familienhäuser**





## Lineare Regressionsanalyse – freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser

Die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Weiterverkäufe aus dem Jahre 2011 wurden auf folgende Abhängigkeiten untersucht:

- Ausstattungsstandard (A), 1 = stark gehoben, 2 = gehoben, 3 = mittel, 4 = einfach
- Grundstücksgröße (Fläche)
- Bodenrichtwert (BRW)
- Wohnfläche (WF) entsprechend der genehmigten Bauunterlagen, falls dort nicht vorhanden, nach der Wohnflächenverordnung
- Baujahr (BJ)

Die ausgewerteten Kauffälle lagen in folgenden Wertspannen:

	(A)	(Fläche)	(BRW)	(WF)	(BJ)
<b>MIN</b>	2	381 m <sup>2</sup>	70,- €/m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	1920
<b>MAX</b>	4	1.197 m <sup>2</sup>	240,- €/m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	2009
<b>MITTEL</b>	3,0	696 m <sup>2</sup>	136,- €/m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>	1972

Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup>: 0,81 Standardabweichung: 159,- €/m<sup>2</sup> Anzahl der Kauffälle: 153

Im Rahmen einer multiplen linearen Regressionsanalyse ergaben sich hier Koeffizienten, die die Berechnung eines Preisniveaus ermöglichen. Die Regressionsanalyse ergab folgende Gleichung:

$$\text{KP} = -15758,5 - 276,3 \times \text{(A)} - 0,3329 \times \text{(Fläche)} - 0,1094 \times \text{(BRW)} - 0,8685 \times \text{(WF)} + 8,8713 \times \text{(BJ)}$$

Beispiel:

Einfamilienhaus

Ausstattungsstandard (A): 3 (mittel)

Grundstücksgröße (Fläche): 600 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert (BRW): 140,- €/m<sup>2</sup>

Wohnfläche (WF): 130 m<sup>2</sup>

Baujahr (BJ): 1980

$$\text{KP} = -15758,5 - 276,3 \times \text{(3)} - 0,3329 \times \text{(600 m}^2\text{)} - 0,1094 \times \text{(140 €/m}^2\text{)} - 0,8685 \times \text{(130 m}^2\text{)} + 8,8713 \times \text{(1980)}$$

$$\text{KP} = 650,- \text{ €/m}^2 \text{ (Preis/m}^2 \text{ Wohnfläche ohne Bodenwert)}$$

650,- €/m<sup>2</sup> x 130 m<sup>2</sup> (WF) + 600 m<sup>2</sup> x 140,- €/m<sup>2</sup> = **168.000,- €** (ohne Nebengebäude)  
(evtl. + 6.000,- € für eine Garage, siehe 10.2)

Das errechnete Preisniveau kann nur einen **ersten Anhaltswert** darstellen. Jede Immobilie stellt für sich betrachtet einen Sonderfall dar. Je stärker die Immobilie von der Norm hinsichtlich Lage, Ausstattung, Wohnungsgröße, Bausubstanz usw. abweicht, desto stärker ist eine individuelle Wertermittlung erforderlich.

### Anmerkung:

Bei der Anwendung der linearen Regressionsanalyse sind die oben aufgeführten Wertspannen zwingend einzuhalten, d. h. dass der Bereich der MIN- und MAX-Werte nicht unterschritten bzw. überschritten werden darf. Es wurden hier nur Gebäude ausgewertet, die mindestens teilunterkellert sind.





### 10.2.2 Preisniveau für Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Die angegebenen Preise beziehen sich auf massive, mindestens teilunterkellerte Gebäude mit einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand. Bereits erfolgte umfassende Modernisierungen oder ein baulich schlechter Zustand müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

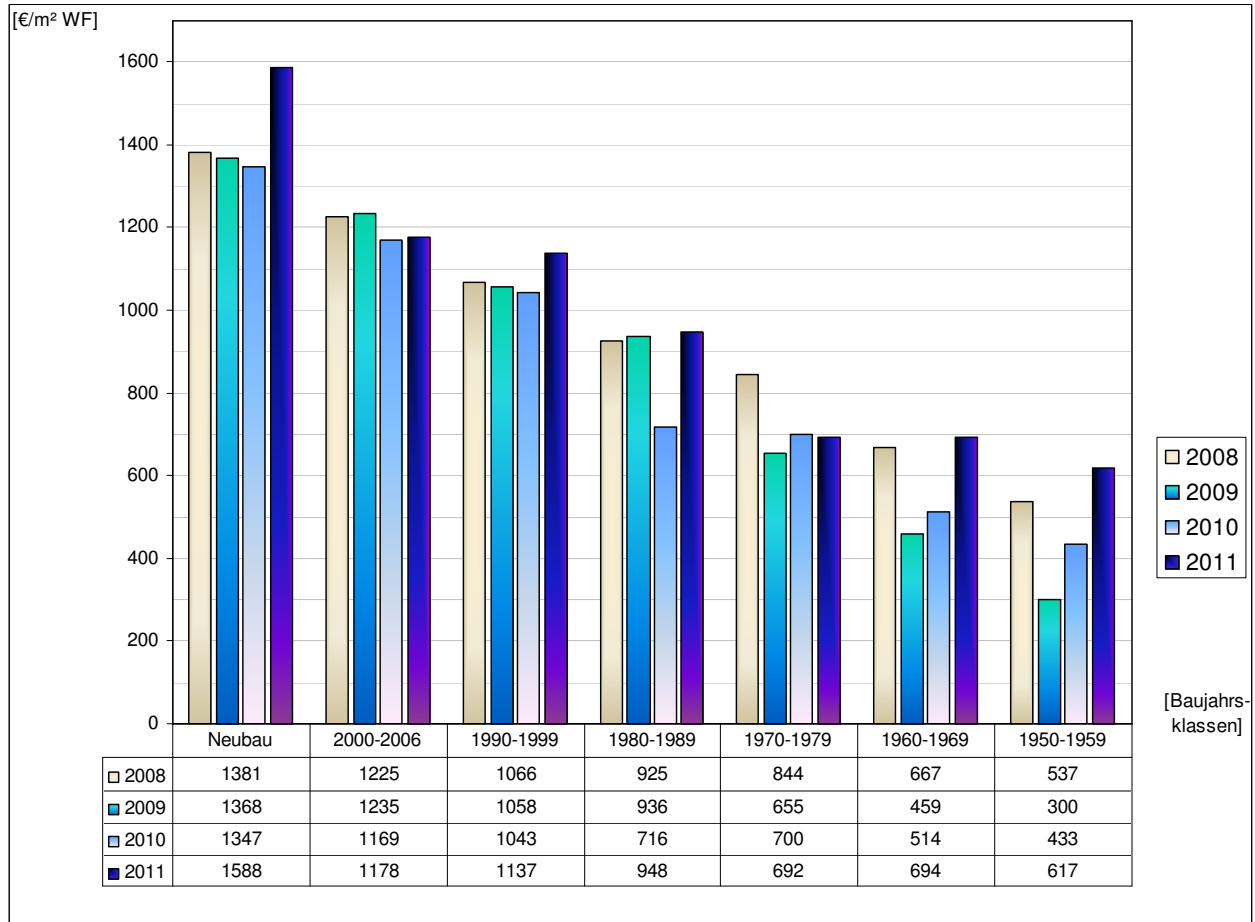
Altersklasse	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche ohne Nebengebäude ohne Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	Standardabweichung [± €/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtpreis (o. Nebengebäude) [€]
bis 1949	2	401	183	345,-	95,-	121.000,-
1950-1959	14	430	102	617,-	340,-	114.000,-
1960-1969	11	228	116	694,-	202,-	109.000,-
1970-1979	9	335	126	692,-	145,-	130.000,-
1980-1989	15	341	124	948,-	168,-	164.000,-
1990-1999	29	293	118	1.137,-	191,-	176.000,-
2000-2009	21	289	120	1.178,-	214,-	182.000,-
Neubau	10	322	112	1.588,-	129,-	227.000,-

Die Berechnung des Preisniveaus ist mittels linearer Regressionsanalyse (s. S. 47) möglich.



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

**Reihenhäuser / Doppelhaushälften**





## Lineare Regressionsanalyse - Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Weiterverkäufe aus dem Jahre 2011 wurden auf folgende Abhängigkeiten untersucht:

- Ausstattungsstandard (A), 1 = stark gehoben, 2 = gehoben, 3 = mittel, 4 = einfach
- Grundstücksgröße (Fläche)
- Bodenrichtwert (BRW)
- Wohnfläche (WF) entsprechend der genehmigten Bauunterlagen, falls dort nicht vorhanden, nach der Wohnflächenverordnung
- Baujahr (BJ)

Die ausgewerteten Kauffälle lagen in folgenden Wertspannen:

	(A)	(Fläche)	(BRW)	(WF)	(BJ)
<b>MIN</b>	2	141 m <sup>2</sup>	80,- €/m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	1952
<b>MAX</b>	4	440 m <sup>2</sup>	220,- €/m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	2008
<b>MITTEL</b>	2,9	286 m <sup>2</sup>	146,- €/m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	1987

Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup>: 0,78 Standardabweichung: 135,- €/m<sup>2</sup> Anzahl der Kauffälle: 87

Im Rahmen einer multiplen linearen Regressionsanalyse ergaben sich hier Koeffizienten, die die Berechnung eines Preisniveaus ermöglichen. Die Regressionsanalyse ergab folgende Gleichung:

$$\text{KP} = -23825 - 93,1 \times \text{(A)} - 0,1054 \times \text{(Fläche)} + 1,8522 \times \text{(BRW)} - 5,4330 \times \text{(WF)} + 12,8224 \times \text{(BJ)}$$

Beispiel:

Doppelhaushälfte

Ausstattungsstandard (A): 3 (mittel)

Grundstücksgröße (Fläche): 400 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert (BRW): 140,- €/m<sup>2</sup>

Wohnfläche (WF): 115 m<sup>2</sup>

Baujahr (BJ): 1980

$$\text{KP} = -23825 - 93,1 \times \text{(3)} - 0,1054 \times \text{(400 m}^2\text{)} + 1,8522 \times \text{(140 €/m}^2\text{)} - 5,4330 \times \text{(115 m}^2\text{)} + 12,8224 \times \text{(1980)}$$

**KP = 876,- €/m<sup>2</sup> (Preis/Wohnfläche ohne Bodenwert)**

876,- €/m<sup>2</sup> x 115 m<sup>2</sup> (WF) + 400 m<sup>2</sup> x 140,- €/m<sup>2</sup> = **157.000,- €** (ohne Nebengebäude)  
(evtl. + 6.000,- € für eine Garage, siehe 10.2)

Das errechnete Preisniveau kann nur einen **ersten Anhaltswert** darstellen. Jede Immobilie stellt für sich betrachtet einen Sonderfall dar. Je stärker die Immobilie von der Norm hinsichtlich Lage, Ausstattung, Wohnungsgröße, Bausubstanz usw. abweicht, desto stärker ist eine individuelle Wertermittlung erforderlich.

### Anmerkung:

Bei der Anwendung der linearen Regressionsanalyse sind die oben aufgeführten Wertspannen zwingend einzuhalten, d. h. dass der Bereich der MIN- und MAX-Werte nicht unterschritten bzw. überschritten werden darf. Es wurden hier nur Gebäude ausgewertet, die mindestens teilunterkellert sind.



### 10.2.3 Preisniveau für Eigentumswohnungen

Die angegebenen Preise beziehen sich auf Wohnanlagen mit 4 – 16 Wohneinheiten und Wohnflächen zwischen 40 und 100 m<sup>2</sup>.

Weitere Merkmale: neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung und dem Alter entsprechender normaler Zustand (d. h. die Wohnung ist nicht durchgreifend modernisiert), einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen. Bereits erfolgte umfassende Modernisierungen oder ein baulich schlechter Zustand müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bleiben Garagen, Tiefgaragenstellplätze oder Stellplätze außer Betracht.

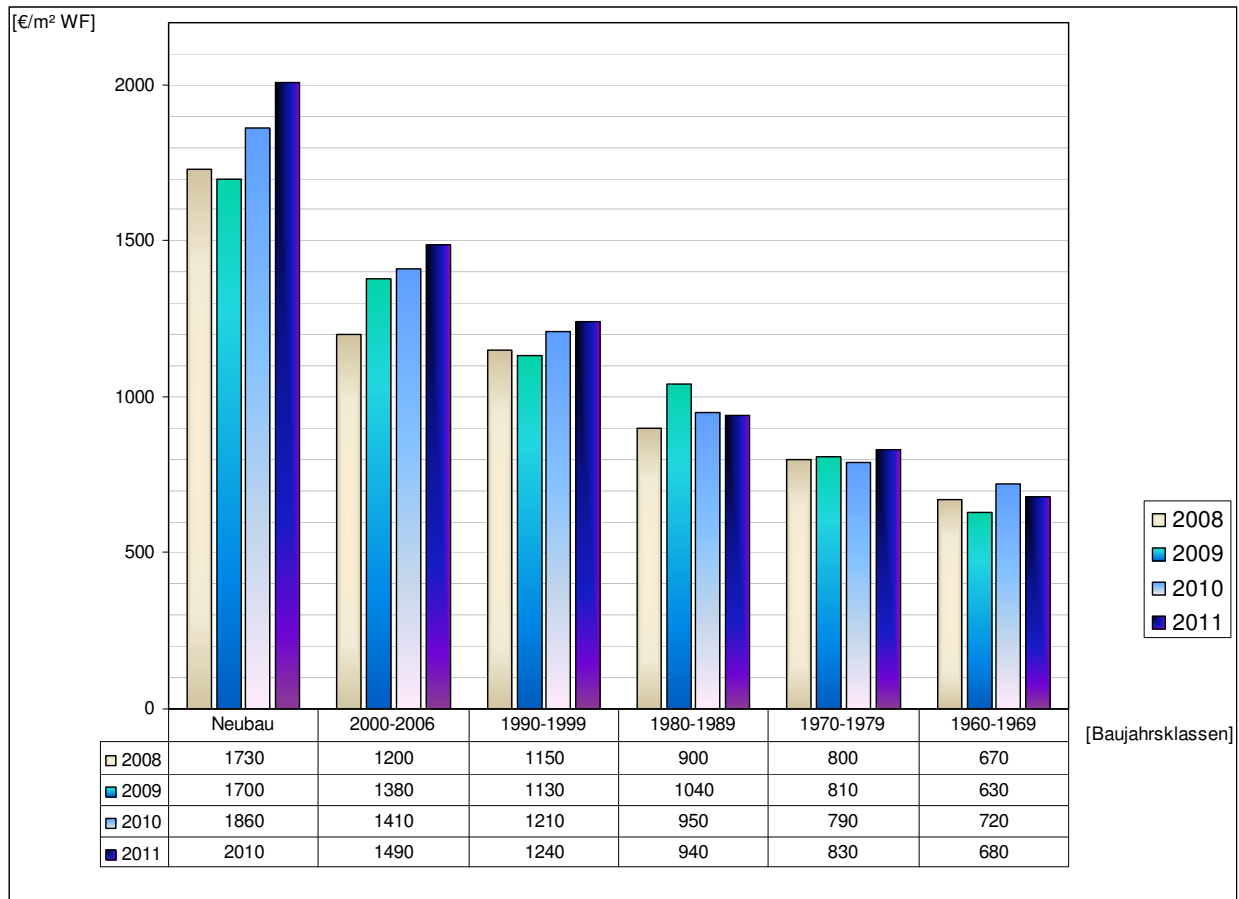
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Standardabweichung [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis ohne Nebengebäude [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Erstverkauf nach Neubau</b>	Neubau	68	77	2.010,-	172,-	155.000,-
<b>Weiterverkauf</b>	2000-2009	22	77	1.490,-	197,-	115.000,-
	1990-1999	85	74	1.240,-	240,-	91.000,-
	1980-1989	28	73	940,-	198,-	69.000,-
	1970-1979	19	75	830,-	217,-	63.000,-
	1960-1969	12	69	680,-	291,-	49.000,-
	1950-1959	4	58	720,-	282,-	42.000,-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-
<b>Erstverkauf nach Umwandlung</b>						
	2000-2009	-	-	-	-	-
	1990-1999	18	78	1.430,-	164,-	111.000,-
	1980-1989	-	-	-	-	-
	1970-1979	-	-	-	-	-
	1960-1969	-	-	-	-	-

Die Berechnung des Preisniveaus ist mittels linearer Regressionsanalyse (s. S. 50) möglich.



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

### Eigentumswohnungen





## Lineare Regressionsanalyse – Eigentumswohnungen

Die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Weiterverkäufe aus dem Jahre 2011 wurden auf folgende Abhängigkeiten untersucht:

- Ausstattungsstandard (A), 1 = stark gehoben, 2 = gehoben, 3 = mittel, 4 = einfach
- Bodenrichtwert (BRW)
- Wohnfläche (WF) entsprechend der genehmigten Bauunterlagen, falls dort nicht vorhanden, nach der Wohnflächenverordnung
- Anzahl der Wohneinheiten auf dem Grundstück (AN)
- Baujahr (BJ)

Die ausgewerteten Kauffälle lagen in folgenden Wertspannen:

	(A)	(BRW)	(WF)	(AN)	(BJ)
<b>MIN</b>	2	70,- €/m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	2	1951
<b>MAX</b>	4	250,- €/m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	57	2009
<b>MITTEL</b>	3,0	150,- €/m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	10	1986

Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup>: 0,77 Standardabweichung: 168,- €/m<sup>2</sup> Anzahl der Kauffälle: 236

Im Rahmen einer multiplen linearen Regressionsanalyse ergaben sich hier Koeffizienten, die die Berechnung eines Preisniveaus ermöglichen. Die Regressionsanalyse ergab folgende Gleichung:

$$\begin{aligned}
 \text{KP} = & -23118 - 283,8 \times \text{(A)} + 1,3964 \times \text{(BRW)} - 0,4186 \times \text{(WF)} - 3,3760 \times \text{(AN)} \\
 & + 12,5327 \times \text{(BJ)}
 \end{aligned}$$

Beispiel:

Wohnungseigentum

Ausstattungsstandard (A): 3 (mittel)

Bodenrichtwert (BRW): 150,- €/m<sup>2</sup>

Wohnfläche (WF): 65 m<sup>2</sup>

Anzahl der WE im Gebäude (AN): 8

Baujahr (BJ): 1980

$$\begin{aligned}
 \text{KP} = & -23118 - 283,8 \times \text{(3)} + 1,3964 \times \text{(150,- €/m}^2\text{)} - 0,4186 \times \text{(65 m}^2\text{)} - 3,3760 \times \text{(8)} \\
 & + 12,5327 \times \text{(1980)}
 \end{aligned}$$

**KP = 1.001,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

1.001,- €/m<sup>2</sup> x 65 m<sup>2</sup> = **65.000,- €** (ohne Stellplatz, Carport, Garage usw.)  
(evtl. + 2.000,- € für Sondernutzungsrecht am KFZ - Stellplatz, siehe 10.2)

Das errechnete Preisniveau kann nur einen **ersten Anhaltswert** darstellen. Jede Immobilie stellt für sich betrachtet einen Sonderfall dar. Je stärker die Wohnung von der Norm hinsichtlich Lage, Ausstattung, Wohnungsgröße, Bausubstanz usw. abweicht, desto stärker ist eine individuelle Wertermittlung erforderlich.

### Anmerkung:

Bei der Anwendung der linearen Regressionsanalyse sind die oben aufgeführten Wertspannen zwingend einzuhalten, d. h. dass der Bereich der MIN- und MAX-Werte nicht unterschritten bzw. überschritten werden darf.



### 10.3 Regionalfaktor zu den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)

Entsprechend den Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) erfolgt die Sachwertberechnung aufgrund der dort veröffentlichten Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000).

Diese Bundesdurchschnittswerte sind über Umrechnungskoeffizienten (Regionalfaktor) an das örtliche Preisniveau anzupassen.

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 Brutto-Grundfläche (BGF) für das Basisjahr 2000 berechnet. Dabei fand der Baupreisindex (Wohngebäude insgesamt) auf der Basis 2000=100 für Nordrhein-Westfalen Anwendung. 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:

**0,80**

Diese Untersuchung bezieht sich zwar auf Doppel- und Reihenendhäuser, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass sich das Verhältnis der örtlichen Baukosten zu den in der Literatur angegebenen NHK 2000 auch auf andere Gebäudetypen übertragen lässt. Bei einer Sachwertberechnung ist der Baupreisindex für Nordrhein-Westfalen (Wohngebäude insgesamt) zu verwenden.

#### **Anwendungsbeispiel:**

NHK 2000 (z.B. Typ 1.01, ohne Baunebenkosten)	660,- €/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor für den Kreis Gütersloh	x 0,80
ergibt: NHK 2000 (regionalisiert)	528,- €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex (NRW / November 2011:114,4, 2000=100, umbasiert)	x 1,144
zzgl. Baunebenkosten (16%, Typ 1.01)	<u>x 1,16</u>
ergibt: Neubaukosten (regionalisiert, incl. Baunebenkosten)	701,- €/m <sup>2</sup>

Bei Anwendung der BGF sind hinsichtlich Gebäudetypen (Doppelhäuser, Reihenhäuser), Drempeelhöhen u. vorhandener Spitzböden die Korrekturwerte der AGVGA NRW zu berücksichtigen. Erläuterungen hierzu findet man unter:

[www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html)



## 10.4 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszins von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszins ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen.

**Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze „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 abzuleiten“.**

Als Grundlage der Auswertungen dient das durch eine Arbeitsgruppe der AGVGA-NRW formulierte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. Dieses Modell dient u.a. als Grundlage für eine einheitliche Veröffentlichung miteinander vergleichbarer Daten durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, auf dessen Grundstücksmarktbericht hier hingewiesen wird. Sachverständige Nutzer finden dort Informationen darüber, welche Liegenschaftszinssätze in benachbarten Gutachterausschüssen abgeleitet wurden. Das vollständige Modell der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse :

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

eingesehen und heruntergeladen werden.

Neben dem Liegenschaftszinssatz werden weitere Kennzahlen und die Standardabweichungen angegeben. Als Kennzahlen dienen die Mittelwerte und Standardabweichungen folgender Einflussgrößen:

- Anzahl der Fälle in der Stichprobe
- Durchschnittliche Größe der Objekte ( Wohn- / Nutzfläche )
- Durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche
- Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche
- Durchschnittliche Restnutzungsdauer

Die Liegenschaftszinssätze werden mit einer Stelle hinter dem Komma angegeben und aus dem Kaufpreismaterial des Jahres 2011 ermittelt.

Zur Ermittlung des Rohertrages werden die Erwerber der Objekte angeschrieben, um Angaben zum Mietvertrag im Kaufzeitpunkt zu erbitten. Die Bewirtschaftungskosten wurden überwiegend in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung ermittelt. Angaben nach den Wertermittlungs-Richtlinien und andere Literaturhinweise dienen ebenfalls zur Ermittlung der Bewirtschaftungskosten.





Auf der Grundlage der Ertragswertauswertungen hat der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 14.02.2012 gem. § 12 GAVO folgende Liegenschaftszinssätze beschlossen.  
(Stichtag 01.01.2012):

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen			
			(Mittelwert und Standardabweichung des Mittelwertes)			
			Ø Wohn- / Nutzfläche . . (in m <sup>2</sup> )	Ø Bereinigter Kaufpreis . . (in € / m <sup>2</sup> )	Ø Miete . . (in € / m <sup>2</sup> )	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	0	0	0	0	0,0	0
Standardabweichung						
Vermietetes Wohnungseigentum	4,6	46	73	1091	5,7	57
Standardabweichung	1,13		18	299	0,8	12
Einfamilienhäuser freistehend	3,7	5	141	1188	5,2	47
Standardabweichung	1,11		26	175	0,9	16
Einfamilienhäuser, Reihen u. Doppelhäuser	3,5	11	117	1542	5,9	61
Standardabweichung	0,97		15	358	0,8	16
Zweifamilienhäuser	5,1	8	158	897	5,4	34
Standardabweichung	1,02		20	225	0,8	6
Dreifamilienhäuser	4,8	7	233	810	4,9	35
Standardabweichung	1,86		36	209	0,6	6
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	(5,5)					
Standardabweichung						
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	(6,5)					
Standardabweichung						
Geschäfts- und Bürogebäude	(7,0)					
Standardabweichung						
Gewerbe und Industrie	(7,5)					
Standardabweichung						

(Werte in Klammern sind statistisch nicht gesichert)



## 10.5 Mieten

### Wohnungsmieten

Der Gutachterausschuss im Kreis Gütersloh ist nicht an der Aufstellung von Mietspiegeln beteiligt.

Im Kreis Gütersloh werden Mietspiegel für Wohnungsmieten von folgenden Städten und Gemeinden erstellt:

- Stadt Gütersloh
- Stadt Rheda-Wiedenbrück
- Städte Borgholzhausen, Halle (Westf.), Versmold, Werther (Westf.) u. Gemeinde Steinhagen (Mietspiegel des Nordkreises Gütersloh)

Die Mietspiegel sind bei den obigen Stadtverwaltungen erhältlich; sie stehen auch im Internet auf der jeweiligen Homepage zum download bereit.

### Gewerbemieten

Im Bereich der Gewerbemieten bietet der Mietpreisatlas der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld eine Orientierungshilfe für den Mietwertansatz bei Gewerbeimmobilien.

Er steht unter [www.ostwestfalen.ihk.de/standortpolitik/datenbanken/mietpreisatlas-ow/](http://www.ostwestfalen.ihk.de/standortpolitik/datenbanken/mietpreisatlas-ow/) zum download bereit.

## 10.6 Strukturdaten

Unter der Internetseite [www.erfolgskreis-gt.de/wirtschaft/kreis-guetersloh-in-zahlen](http://www.erfolgskreis-gt.de/wirtschaft/kreis-guetersloh-in-zahlen) kann man umfangreiche Informationen zum Kreis und seinen Städten und Gemeinden erhalten; dort finden sich Strukturdaten und ein Demografiebericht.

Eine Zusammenstellung der oben angegebenen Internetadressen erfolgt auch im Internet unter: [www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de/externe\\_links.php](http://www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de/externe_links.php)



## 11. Weitere Informationen

### 11.1 Gebühren für Gutachten

Für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien werden Gebühren nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW) 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: 1.300,- €	+ MwSt.
Verkehrswert: 250.000,- €	Gebühr: 1.500,- €	+ MwSt.
Verkehrswert: 400.000,- €	Gebühr: 1.800,- €	+ MwSt.

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

Informationen sind auch unter [www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de](http://www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de) erhältlich.

### 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 über [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) abgefragt werden. Die Gebühren betragen hier je Dateiabruf 6,- €. Die Gebühren für individuelle schriftliche Auskünfte von der Geschäftsstelle betragen je nach Aufwand mindestens 28,- €. Bodenrichtwerte sind öffentlich und können als grafische Übersicht erworben werden. Die Gebühren betragen je nach Gemeindegröße zwischen 75,- und 150,- €.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NW bestehen durch die §§ 3 Abs. 3 und 9 der Gutachterausschussverordnung (GAVO NRW) besondere Geheimhaltungspflichten.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden, bei Vorliegen eines berechtigten Interesses und der Zusicherung auf Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen, erteilt.

Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses möglich. Schriftliche Auskünfte sind kostenpflichtig.

### 11.3 Grundstücksmarkt im Kreis Gütersloh

Die Grundstücksmarktberichte können im Internet (s. S. 35) über [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) als Datei heruntergeladen werden. Sie sind in zwei Versionen erhältlich. Die kostenfreie Version enthält allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt. Die kostenpflichtige Version (39,- €) enthält die nach §193 (5) BauGB zu ermittelnden „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“. Zur Nutzung der kostenpflichtigen Version muss vorab eine Registrierung erfolgen.

Der Grundstücksmarktbericht ist auch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh, 33324 Gütersloh, gegen eine Gebühr von 52,- € in gebundener Form erhältlich.

Der für den Bereich der Stadt Gütersloh zuständige Gutachterausschuss (05241/82-2954) gibt ebenfalls einen Grundstücksmarktbericht heraus. Auch dieser Grundstücksmarktbericht ist in gebundener Form oder als Datei erhältlich.



## 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, oder unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) gegen eine Gebühr erhältlich.

## 11.5 Besetzung des Gutachterausschusses im Kreis Gütersloh

### **Vorsitzender:**

ltd. Kreisvermessungsdirektor Franz-Ernst Pohlkamp, Rheda-Wiedenbrück

### **Stellvertretende Vorsitzende:**

Bauingenieur Wolfgang Hageresch, Werther (Westf.)

Architektin Michaela Köller, Rheda-Wiedenbrück

Kreisobervermessungsrat Carsten Tannhäuser, Halle (Westf.)

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

Immobilienkaufmann Jürgen Bonnet, Halle (Westf.)

Architekt Hans-Jürgen Brakhage, Steinhagen

Landwirtschaftsdirektor Helmut Eismann, Warendorf

Architektin Gaby Großekathöfer, Verl

Architekt Frank Hurlbrink, Rheda-Wiedenbrück

Immobilienkaufmann Manfred Knocke, Rheda-Wiedenbrück

Architekt Jörg-Olaf Knufinke, Halle (Westf.)

Immobilienkaufmann Siegfried Leube, Bielefeld

Architekt Uwe Linnemann, Marienfeld

Architekt Oskar Werner Lorenz, Versmold

Architekt Friedrich Johannes Lütkehoff, Rheda-Wiedenbrück

Architekt Thomas Meyer, Rietberg

Immobilienkaufmann Harald Rempe, Gütersloh

Bauingenieur Volker Weege, Schloß Holte - Stukenbrock

### **Vertreter der Finanzämter\*):**

Wolfgang Osthusenrich, Finanzamt Wiedenbrück

Matthias Christ, Finanzamt Gütersloh

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

---

**[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)**

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Gütersloh**

