



**Grundstücksmarktbericht 2022
für die Stadt Gütersloh**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gütersloh

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Gütersloh

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Gütersloh

Geschäftsstelle

Stadt Gütersloh
Berliner Straße 70
Haus I, Raum 601 / 602
33330 Gütersloh
Tel.: 05241 / 82-2954
Telefax zentral: 05241 / 82-3573
E-Mail: StadtGuetersloh.Gutachterausschuss@guetersloh.de
Internet: www.gars.nrw/guetersloh

Druck

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei der Bereitstellung eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entsteht eine Gebühr nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW) in der jeweils gültigen Fassung.

Bildnachweis

Titelbild: Bildschirmfoto aus „Meisterwerke | Jörg Friedrich | Theater Gütersloh“ von Martina Müller, Kamera: Hermann Schulz, Redaktion: Anne Kampmann, West-Art, WDR Köln, 2013;
Grafik: © Stadt Gütersloh, © Kreis Gütersloh 2015, © Geobasis NRW 2015

Lizenz

Für die im Marktbericht bereitgestellten Daten gilt die „Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkung oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht analysiert den Grundstücksmarkt in der Stadt Gütersloh im Jahre 2021 und zeigt die Entwicklung in den letzten Jahren. Er wendet sich an alle Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt.

Mit diesem Grundstücksmarktbericht kommt der Gutachterausschuss auch seiner Verpflichtung nach, die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten und zu veröffentlichen. Grundlage des Grundstücksmarktberichtes ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. In dieser sind die Grundstückskaufverträge aus dem Stadtgebiet von Gütersloh registriert. Der Grundstücksmarktbericht enthält Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Zusammen mit den Bodenrichtwerten macht er wesentliche Teile des Grundstücksmarktes transparent und ist als Grundlage für eine sach- und marktgerechte Verkehrswertermittlung von Bedeutung.

Der erste Grundstücksmarktbericht der Stadt Gütersloh wurde für das Jahr 1994 veröffentlicht. Er erscheint somit zum 28. Mal. Der Inhalt ist im Wesentlichen unverändert zum Vorjahr. Die Gliederung ist an die Vorgaben der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) angepasst. Der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte stehen im Internet unter www.boris.nrw.de zur Verfügung.

Wesentliche Änderungen gegenüber dem Vorjahr

- Im Grundstücksmarktbericht wurden redaktionelle Anpassungen aufgrund geänderter Rechtslage vorgenommen (neue ImmoWertV, zum 01.01.2022 in Kraft getreten). Die Auswertung der diesem Grundstücksmarktbericht zugrundeliegenden Kauffälle erfolgte allerdings noch nach den bisherigen Modellen.
- Bodenrichtwertgebiete: Zum 01.01.2022 wurden Sondernutzungsflächen ohne Bodenrichtwert aufgelöst. Für weitere Nutzungsarten wurden Bodenrichtwerte beschlossen. Bodenrichtwerte für Forst gelten nunmehr für Flächen „ohne Aufwuchs“.
- Die Gliederung des Kapitels Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke wurde überarbeitet.

Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich aktualisiert herausgegeben. Anregungen aus dem Kreis der Nutzer werden gerne entgegengenommen.

Gütersloh, im März 2022

Bernhard Tegelkämper
(Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3	Umsätze	14
3.1	Gesamtumsatz	14
3.2	Unbebaute Grundstücke	17
3.3	Bebaute Grundstücke	20
3.4	Wohnungseigentum	22
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	24
3.5.1	Erbbaurechtsbestellungen	25
3.5.2	Erbbaugrundstücke	25
4	Unbebaute Grundstücke	26
4.1	Individueller Wohnungsbau	26
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	27
4.3	Gewerbliche Bauflächen	27
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	27
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	28
4.7	Bodenrichtwerte	29
4.7.1	Definition	29
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW.DE	30
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	31
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	32
4.7.5	Indexreihen	33
5	Bebaute Grundstücke	34
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	34
5.1.1	Durchschnittspreise	34
5.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	36
5.1.3	Indexreihen	40
5.1.4	Sachwertfaktoren	41
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	43
5.2	Ertragsorientierte Objekte	44
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	44
5.2.2	Rohertragsfaktoren	44
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	45
6	Wohnungs- und Teileigentum	46
6.1	Wohnungseigentum	46
6.1.1	Durchschnittspreise	46
6.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	47
6.1.3	Indexreihen	53
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	55
6.2	Teileigentum	55

7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	56
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	56
7.2	Erbbaurechte	57
7.2.1	Vergleichsfaktoren	57
7.2.2	Erbbaurechtsfaktoren	58
7.3	Wohnungserbbaurechte	62
7.3.1	Durchschnittspreise	62
7.3.2	Vergleichsfaktoren	63
7.4	Erbbaugrundstücke	64
7.4.1	Erbbaugrundstückskoeffizienten	64
7.4.2	Erbbaugrundstücksfaktoren	66
8	Modellbeschreibungen	69
8.1	Modellparameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren	69
8.2	Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	72
8.3	Modellparameter zur Ableitung der Vergleichsfaktoren	74
8.4	Regressionsanalyse und Standardabweichung	76
9	Mieten und Pachten	78
10	Kontakte und Adressen	79
11	Anlagen	80
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	80
11.1.1	Sozioökonomische Daten	80
11.1.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	84
11.1.3	Wirtschaftsdaten	84
11.2	Gebühren	85
11.3	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	86
11.4	Verkehrswertgutachten	86
11.5	Berechnung der Wohnfläche	87

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
(%)	Veränderung zum Vorjahr in %
%	Prozentualer Anteil

In den Tabellen und Formeln werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet:

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert bzw. Durchschnittswert, teilweise wird das Zeichen \emptyset verwendet
Min	Minimalwert bzw. kleinster Wert
Max	Maximalwert bzw. höchster Wert
N	Anzahl
Stabw.	Standardabweichung
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
KP	Kaufpreis
BJ	Baujahr
SF	Sachwertfaktor
vSW	vorläufiger Sachwert
LZS	Liegenschaftszinssatz
BWK	Bewirtschaftungskosten
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
RW	Bodenrichtwert zum jeweiligen Stichtag
AN	Anzahl der Einheiten (Wohnungseigentum inkl. gewerblichem Teileigentum)
ERF	Erbaurechtsfaktor
EGK	Erbbaugrundstückskoeffizient
eErbbZS	erzielbarer Erbbauzinssatz (%)
eErbbZ	erzielbarer Erbbauzins (€)
uBW	unbelasteter Bodenwert
Rlz	Restlaufzeit
EGF	Erbbaugrundstücksfaktor
finW	finanzmathematischer Wert
AbzF	Abzinsungsfaktor
BarwF	Barwertfaktor
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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 sind in NRW zurzeit 75 Gutachterausschüsse eingerichtet (Stand: September 2021). Im Zuge der Funktionalreform hatte die Stadt Gütersloh als "große kreisangehörige Stadt" einen eigenen Gutachterausschuss zu bilden, welcher 1981 seine Arbeit aufnahm. Ebenfalls im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Neben dem an die Stelle des BBauG getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 sowie die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 in der zurzeit geltenden Fassung maßgeblich.

Die Gutachterausschüsse nehmen die Aufgaben der amtlichen Grundstückswertermittlung wahr. Sie sind bei der Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen selbständig und unabhängig. Dieses gilt auch für jedes seiner Mitglieder. Die Bezirksregierung bestellt nach Anhörung der Stadt Gütersloh den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter für die Dauer von 5 Jahren. Die Gutachter müssen die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderliche Sachkunde besitzen und sollen in der Grundstückswertermittlung erfahren sein. Auf Vorschlag der örtlich zuständigen Finanzämter werden besondere Mitglieder mit besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes bestellt. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind verpflichtet, ihre Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen zu erfüllen.

Der örtliche Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Gütersloh hat u.a. folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken für antragsberechtigte Privatpersonen (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte u.a.) oder Institutionen (Gerichte, Behörden)
- Erfassung und Auswertung der Daten der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung eines örtlichen Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht basiert auf der Kaufpreissammlung und den Beschlüssen des Gutachterausschusses. Er gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt der Stadt Gütersloh. Der Grundstücksmarktbericht informiert über die Umsatz- und Preisentwicklung, das Preisniveau sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Dieser Bericht dient der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt. Der Bericht wendet sich an:

- die breite, interessierte Öffentlichkeit, also an alle Bürgerinnen und Bürger
- Sachverständige der Grundstückswirtschaft und Grundstücksbewertung zur Unterstützung bei der täglichen Arbeit
- Institutionen der öffentlichen Verwaltung, der Kreditwirtschaft, der Bau- und Wohnungswirtschaft und der Wissenschaft und Forschung

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.

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

Wesentliche Aufgaben der Geschäftsstelle sind u. a.:

- Erhebung, Führung und Bereitstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Bewertungen des Gutachterausschusses
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form
- Erledigung von Verwaltungsaufgaben des Gutachterausschusses

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 wertrelevante Daten ergänzt. Durch die Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz (siehe hierzu Kap. 11.3: Auskunft aus der Kaufpreissammlung).

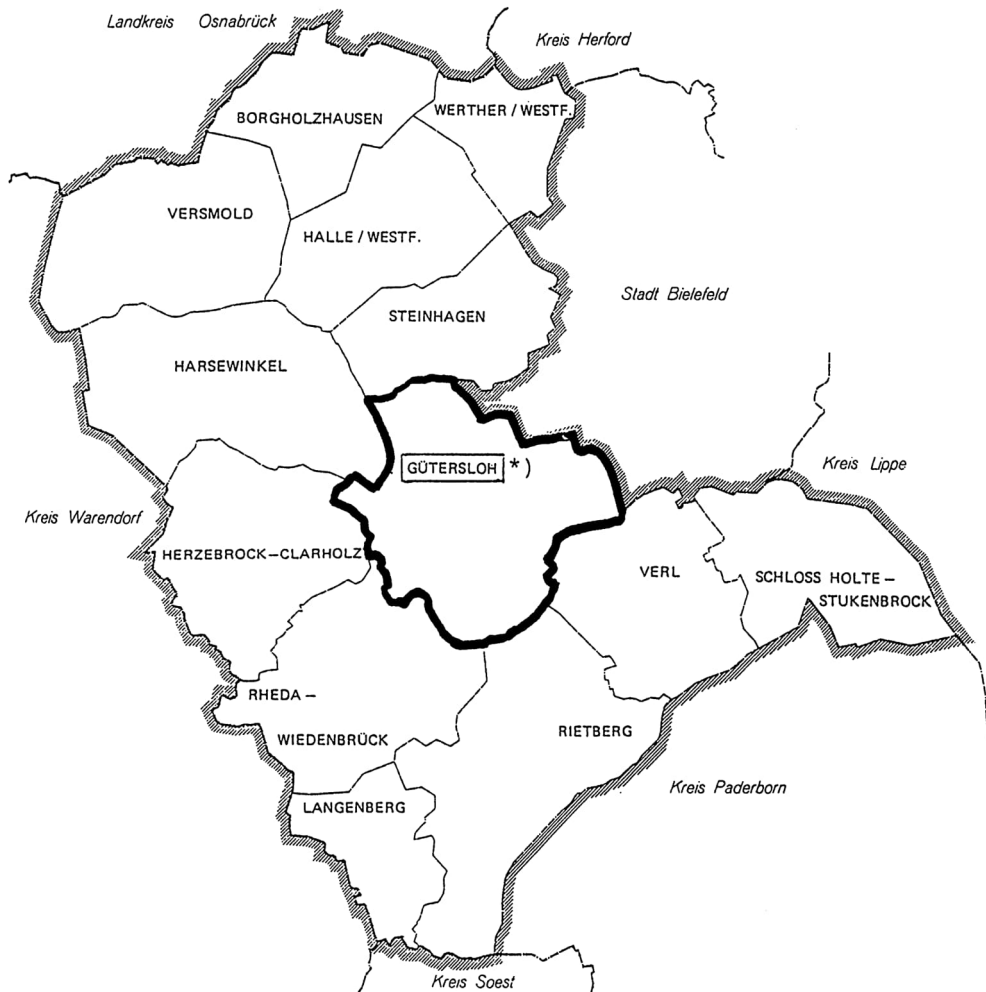
Der Obere Gutachterausschuss

Der **Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen** hat unter anderem folgenden Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten
- Erhebung, Führung und Bereitstellung der zentralen (landesweiten) Kaufpreissammlung
- Erstellung des Grundstücksmarktberichtes für Nordrhein-Westfalen
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt (BORIS.NRW)

Der Obere Gutachterausschuss erarbeitet jährlich einen Grundstücksmarktbericht 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 im Internet unter www.boris.nrw.de gebührenfrei erhältlich.

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse im Kreis Gütersloh



*)
für das Stadtgebiet
Gütersloh zuständig:

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Gütersloh

Geschäftsstelle im
Rathaus Gütersloh
Berliner Str. 70
33330 Gütersloh
Tel. 05241/82-2954

für das übrige
Kreisgebiet zuständig:

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Gütersloh

Geschäftsstelle im
Kreishaus Gütersloh
Herzebrocker Str. 140
33334 Gütersloh
Tel. 05241/85-1842

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2021 wurden beim Gutachterausschuss insgesamt 1018 Grundstückskauffälle registriert. Die für weitere Auswertungen geeigneten 919 Kauffälle ergaben einen Geldumsatz von 310,02 Mio. € und einen Flächenumsatz von 84,19 ha. Die Anzahl der maßgeblichen Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 3% gestiegen (siehe Kap. 3.1).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus stieg von 69 im Jahre 2020 auf 103 im Jahre 2021 (+ 49,3 %).

- ➔ Die Preisentwicklung für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus betrug durchschnittlich + 14,7 % (Kap. 4.7.3 enthält eine Übersicht der Bodenrichtwerte).

Bebaute Grundstücke *)

Im Jahr 2021 stieg die Anzahl der Kauffälle in diesem Grundstücksteilmarkt leicht und erhöhte sich von 291 im Jahre 2020 auf 313 im Jahr 2021 (+ 7,6 %).

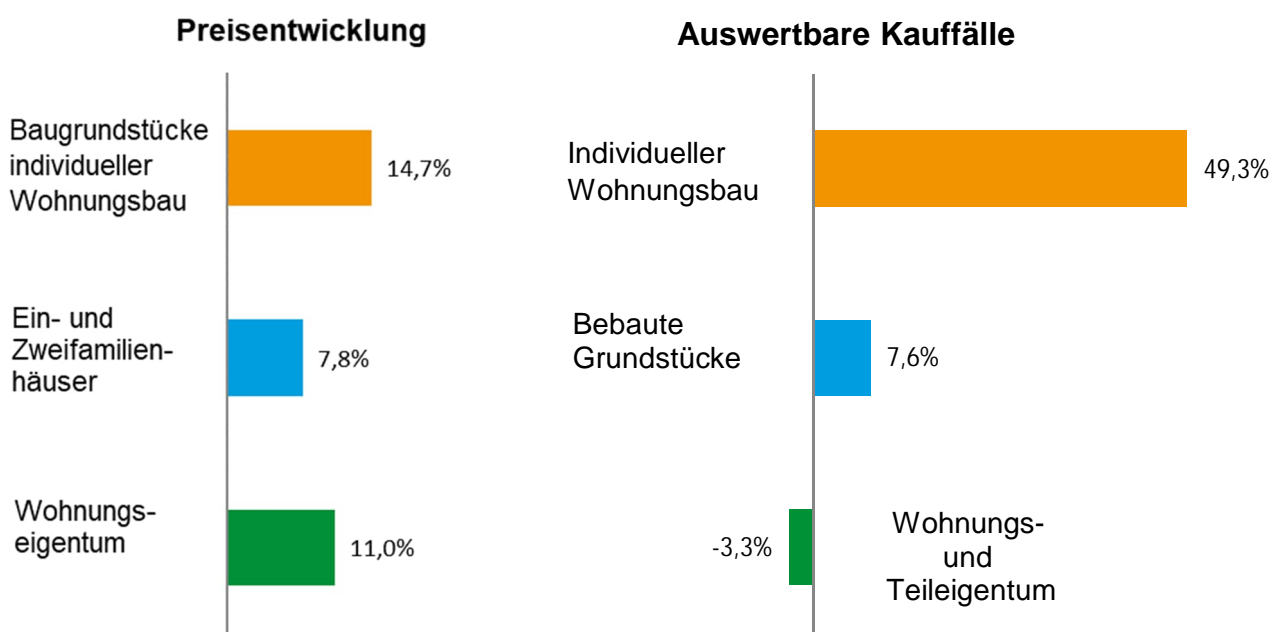
- ➔ Die Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum betrug durchschnittlich +7,8 % (siehe Kap. 5.1.3).

Wohnungs- und Teileigentum *)

Die Zahl der Kauffälle in diesem Grundstücksteilmarkt sank von 359 im Jahre 2020 auf 347 im Jahre 2021 (- 3,3%).

- Die Preisentwicklung für Wohnungseigentum betrug insgesamt + 11,0 % (siehe Kap. 6.1.3).

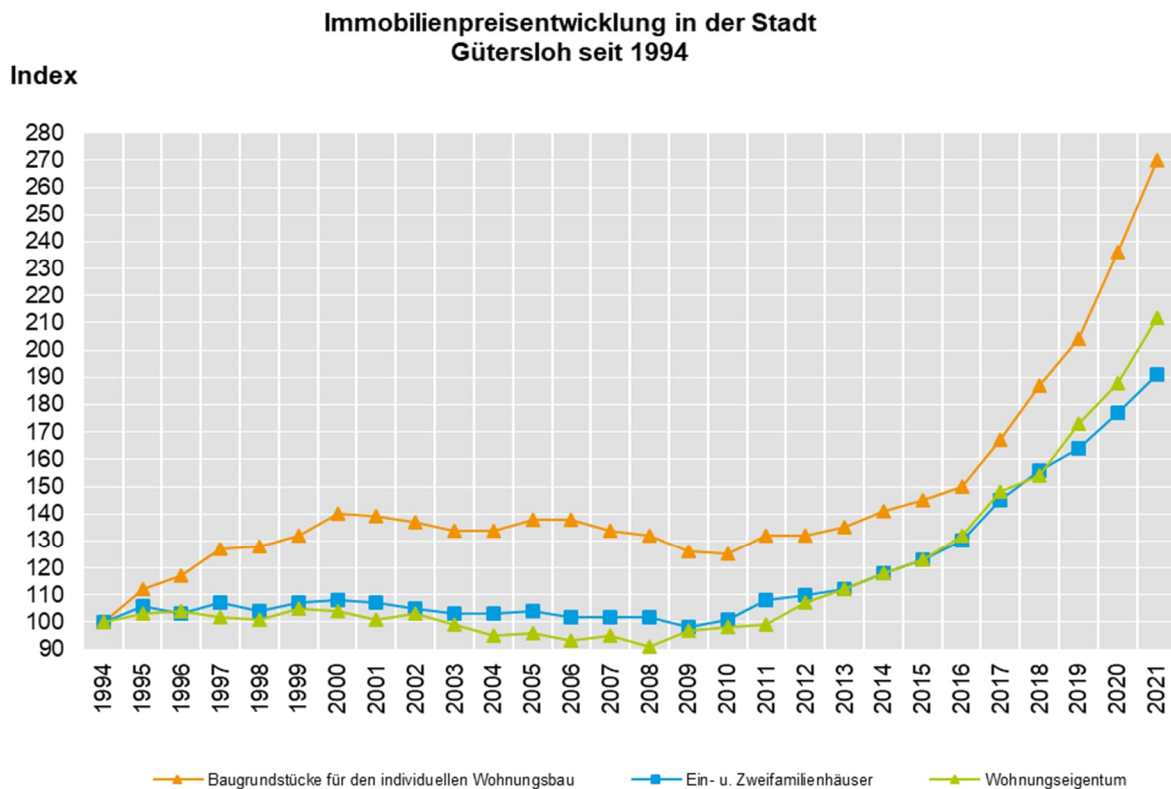
*) ohne Erbbaurechte



Die Indexreihen der nachfolgenden Grafik zeigen die Preisentwicklung seit 1994 für folgende Teilmärkte:

- Wohnungseigentum
- Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum
- Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Die nachfolgenden Indexreihen wurden aus der jährlichen Preisentwicklung abgeleitet. Differenzierungen nach Erstverkäufen und Gebrauchten sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern unter Kap. 5.1.3 bzw. beim Wohnungseigentum unter Kap. 6.1.3 angegeben.



3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Im Jahre 2021 wurden 1018 Kauffälle¹⁾ in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Für nachfolgende Auswertungen reduziert sich die Anzahl um 99 Kauffälle. Bei diesen Objekten war kein Kaufpreis vorhanden (z.B. Schenkungen, Erbbaurechtsbestellungen) oder der Kaufpreis war durch Besonderheiten (z.B. zusätzliches Wohnrecht) beeinflusst. Beim Gesamtumsatz sind bei den nachfolgenden Grundstücksarten auch die jeweiligen Erbbaurechte berücksichtigt worden. Die Anzahl der maßgeblichen Kauffälle beträgt somit 919.

Folgende Verteilung der Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze ergibt sich für die verschiedenen Grundstücksarten im Jahre 2021:

Grundstücksart			Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	%	ha	%	Mio. €	%
Unbebaut	190	20	36,43	43	38,27	12
Bebaut	346	38	40,21	48	182,49	59
Wohnungseigentum/ Teileigentum	383	42	7,55	9	89,26	29
Insgesamt	919	100	84,19	100	310,02	100

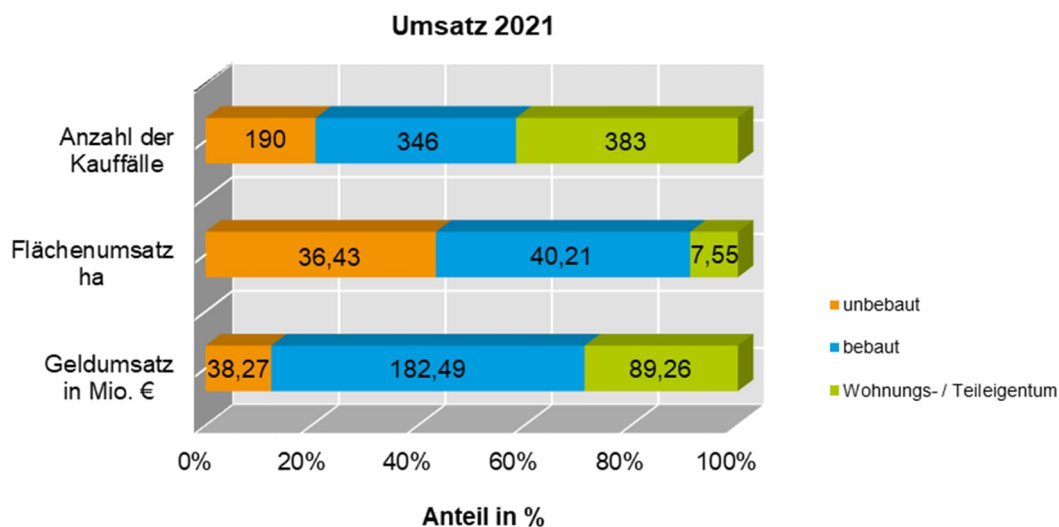
Hierbei ist bezüglich dieses Kapitels 3.1 folgendes zu beachten:

- bei den unbebauten Grundstücken wurden auch Erbbaugrunde erfasst
- bei den bebauten Grundstücken wurden auch Erbbaurechte erfasst
- beim Wohnungs- und Teileigentum wurden auch Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte erfasst.

In den darauffolgenden Kapiteln wird bezüglich der Teilmärkte der Erbbaurechte differenziert.

¹⁾ Anmerkung zum Begriff Kauffall:

Jedes verkaufte Grundstücksobjekt bildet einen Kauffall. In der Regel enthält ein Grundstückskaufvertrag 1 Objekt. Enthält ein Kaufvertrag mehrere Objekte, so ist die Anzahl dieser Objekte für die Anzahl der Kauffälle maßgebend.



Umsatzentwicklung ab 2018

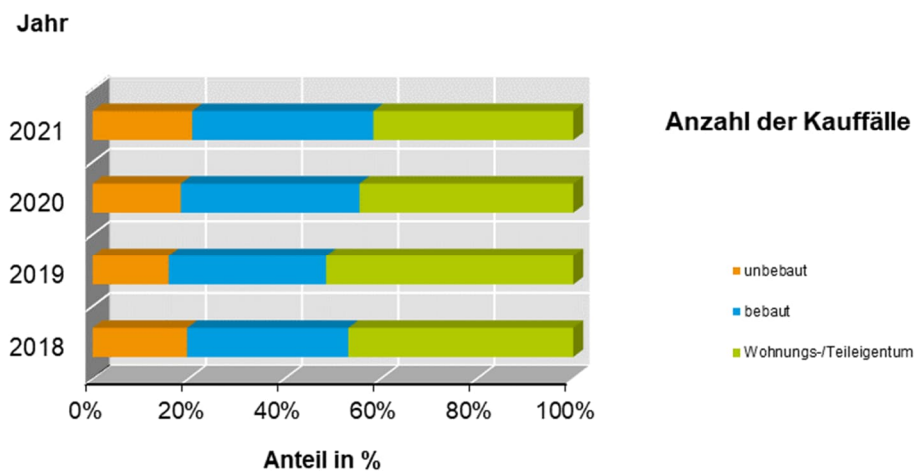
- a) **Anzahl aller registrierten Kauffälle**
(einschl. Schenkungen, Erbbaurechtsbestellungen usw.).

Grundstücksart	Anzahl aller Kauffälle				Veränderung zum Vorjahr in %
	2018	2019	2020	2021	
unbebaut	234	175	192	211	+ 10
bebaut	417	388	386	397	+ 3
Wohnungs-/Teileigentum	498	565	418	410	- 2
insgesamt	1.149	1.128	996	1.018	+ 2

- b) **Maßgebliche Kauffälle für den Umsatz**
(ohne Schenkungen, Erbbaurechtsbestellungen usw.)

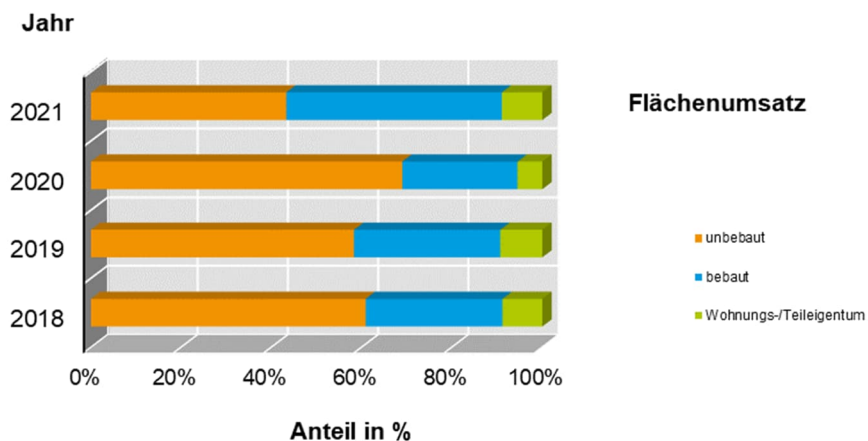
Entwicklung der Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle				Veränderung zum Vorjahr in %
	2018	2019	2020	2021	
unbebaut	198	153	163	190	+ 17
bebaut	338	317	331	346	+ 5
Wohnungs-/Teileigentum	472	498	396	383	- 3
insgesamt	1.008	968	890	919	+ 3



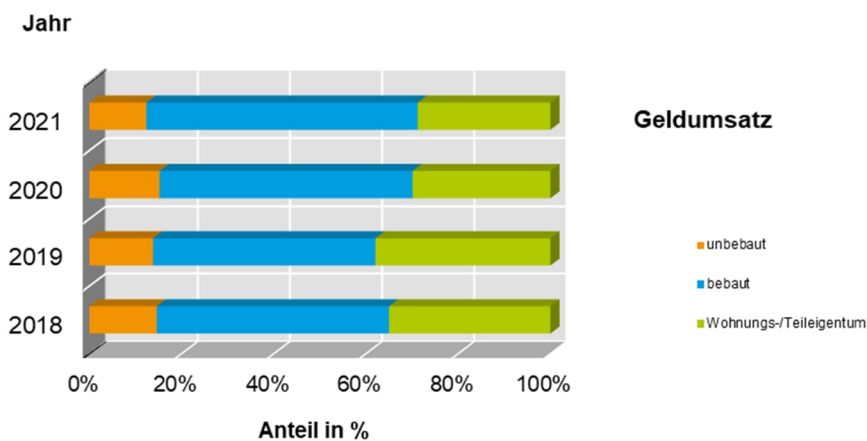
Flächenumsatzentwicklung der einzelnen Grundstücksarten

Grundstücksart	Flächenumsatz (ha)				Veränderung zum Vorjahr in %
	2018	2019	2020	2021	
unbebaut	58,08	50,39	85,96	36,43	- 58
bebaut	28,91	28,02	31,78	40,21	+ 27
Wohnungs-/Teileigentum	8,44	8,05	6,87	7,55	+ 10
insgesamt	95,43	86,46	124,61	84,19	- 32



Geldumsatzentwicklung der einzelnen Grundstücksarten

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio. €)				Veränderung zum Vorjahr in %
	2018	2019	2020	2021	
unbebaut	33,69	36,01	42,09	38,27	- 9
bebaut	116,27	126,01	151,88	182,49	+ 20
Wohnungs-/Teileigentum	80,82	99,09	82,71	89,26	+ 8
insgesamt	230,78	261,11	276,68	310,02	+ 12

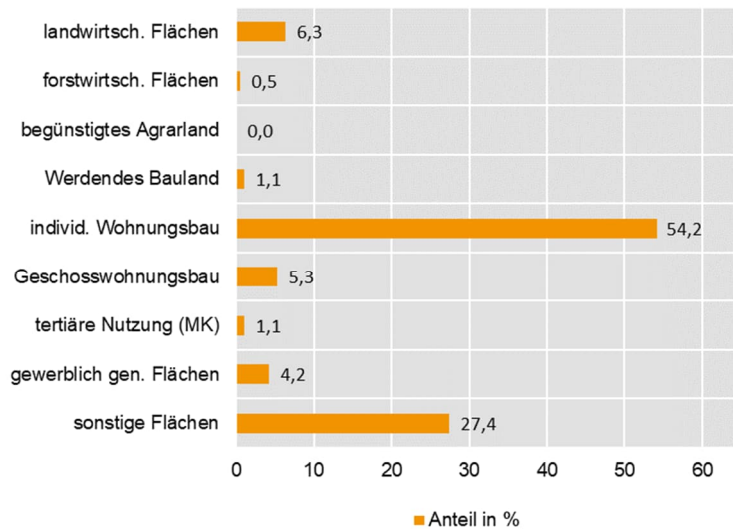


3.2 Unbebaute Grundstücke

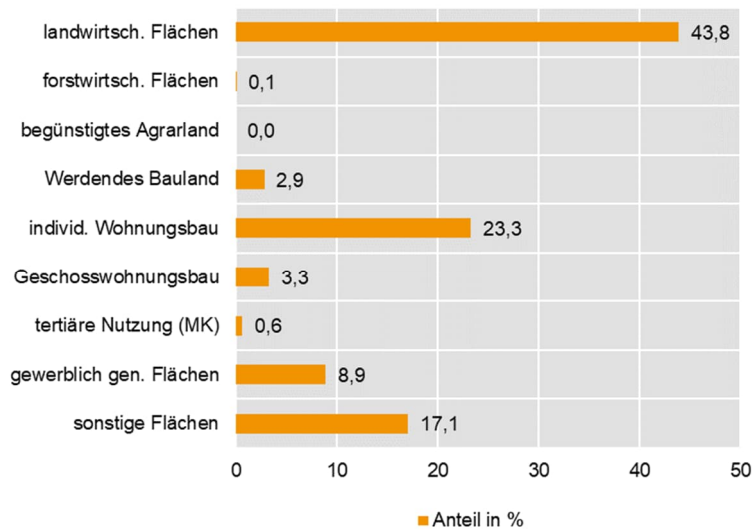
Die Umsätze der unbebauten Grundstücke werden hier ohne die Umsätze der Erbbaurechtsbestellungen sowie der Erbbaugrundstücke dargestellt. Diese werden in Kap. 3.5 behandelt.

Unbebaute Grundstücke	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Flächen der Land- und Forstwirtschaft			
- landwirtschaftliche gen. Flächen	12	15,97	0,93
- forstwirtschaftliche gen. Flächen	1	0,04	/
- „Begünstigtes Agrarland“	-	-	-
Werdendes Bauland	2	1,04	/
unbebaute Baugrundstücke			
- individueller Wohnungsbau	103	8,48	23,89
- Geschosswohnungsbau	10	1,21	6,13
- tertiäre Nutzung	2	0,23	/
- gewerblich genutzte Flächen	8	3,24	1,58
sonstige umsatzrelevante Flächen (Arrondierungsflächen, Wegeflächen u. a.)			
	52	6,22	2,75
Summe umsatzrelevante Grundstücke	190	36,43	38,27
ungeeignete Verträge (Schenkungen u. a.)	18		
Summe aller Kauffälle	208		

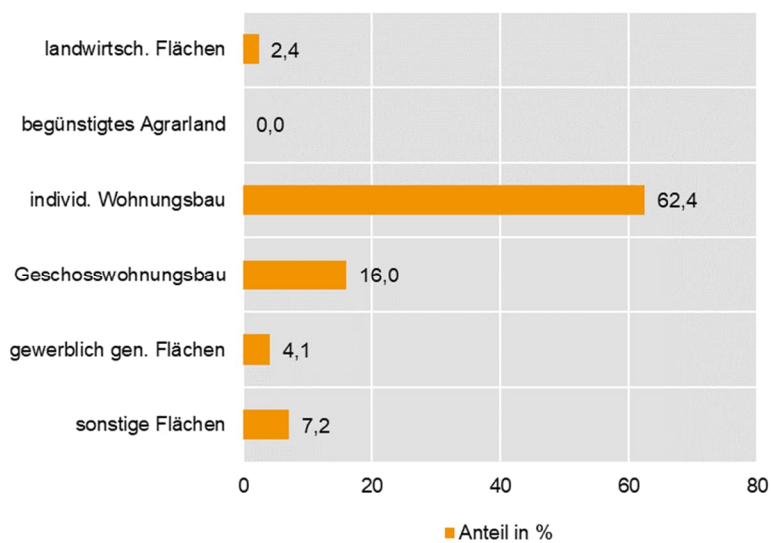
Grafische Darstellung der Anzahl der Kauffälle 2021



Grafische Darstellung des Flächenumsatzes der Kauffälle 2021

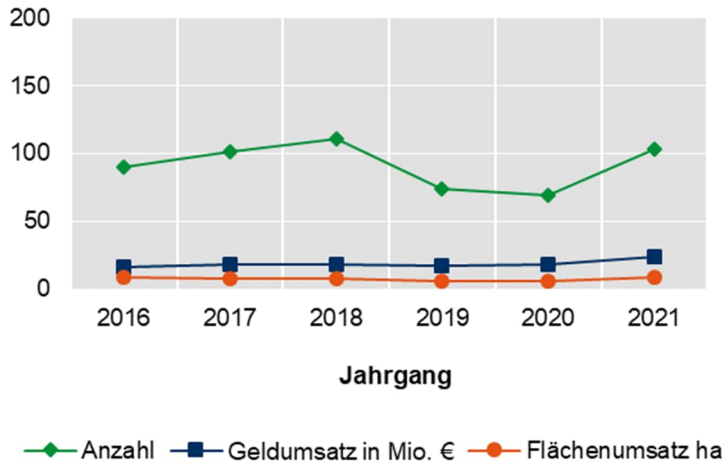


Grafische Darstellung des Geldumsatzes der Kauffälle 2021

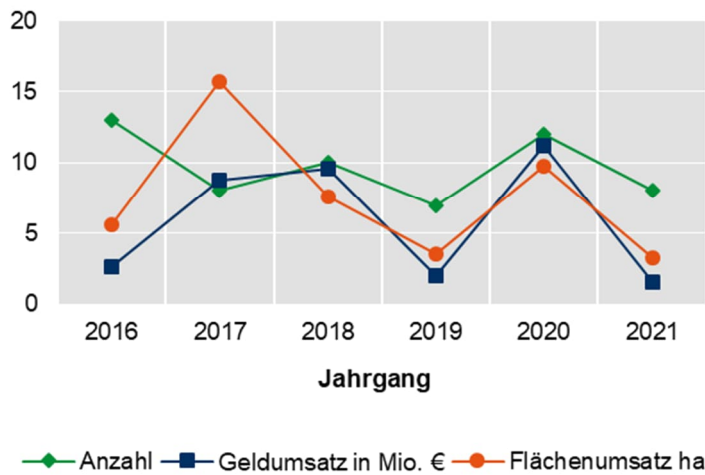


Umsatzentwicklung ab 2016

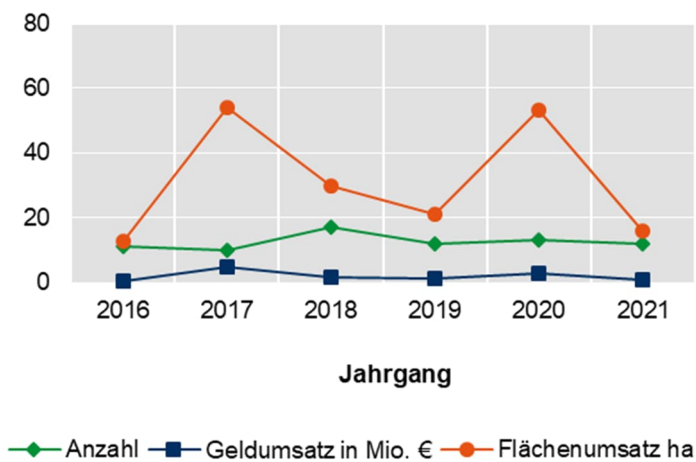
individueller Wohnungsbau



gewerblich genutzte Flächen



landwirtschaftlich genutzte Flächen



3.3 Bebaute Grundstücke

Von den 361 registrierten bebauten Kauffällen (ohne Erbbaurechte) wurden 48 ungeeignete ausgesondert, bei denen kein Kaufpreis vorhanden war (z. B. Schenkungen) oder der Kaufpreis durch Besonderheiten (z. B. Wohnungsrecht) beeinflusst war. Somit reduziert sich die Anzahl der Kauffälle nachfolgend auf insgesamt 313.

Räumliche Verteilung im Stadtgebiet im Jahre **2021**:

Gemarkung	Erstverkäufe	Gebrauchte	insgesamt	%
Gütersloh	11	176	187	60
Avenw./Friedr.	1	63	64	21
Spexard	4	30	34	10
Isselhorst	-	24	24	8
übrige	-	4	4	1
insgesamt	16	297	313	100
%	5	95	100	

Im Jahre **2020** sah die räumliche Verteilung folgendermaßen aus:

Gemarkung	Erstverkäufe	Gebrauchte	Insgesamt	%
Gütersloh	8	175	183	63
Avenw./Friedr.	3	50	53	18
Spexard	2	29	31	11
Isselhorst	-	17	17	6
Übrige	-	7	7	2
Insgesamt	13	278	291	100
%	4	96	100	

Anmerkung zur Definition bei bebauten Grundstücken:

Erstverkäufe - neu errichtete Objekte bzw. im Bau befindliche Objekte, i.d.R. durch Bauträger erstellt;
 Gebrauchte - Weiterverkäufe.

Flächen- und Geldumsatz

Unterteilung nach Erstverkauf - Gebrauchte; mit Geldumsatzentwicklung 2020 / 2021:

	Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €		Veränderung zum Vorjahr in %
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
Erstverkauf	13	16	0,68	0,67	13,02	7,70	- 41
Gebrauchte	278	297	23,69	37,00	123,22	163,99	+ 33
insgesamt	291	313	24,37	37,67	136,24	171,69	+ 26

Unterteilung nach Gebäudeart im Jahre 2021:

	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser	243	15,25	93,48
Mehrfamilienhäuser	47	4,34	42,29
sonstige bebaute Grundstücke	23	18,08	35,92
insgesamt	313	37,67	171,69

3.4 Wohnungseigentum

Insgesamt wurden 370 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum registriert (ohne Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte). Hiervon wurden 23 Fälle ausgesondert, bei denen kein Kaufpreis vorhanden war (z. B. Schenkungen) oder der Kaufpreis durch Besonderheiten beeinflusst war. Somit reduziert sich die Anzahl der Kauffälle nachfolgend auf insgesamt 347.

Räumliche Verteilung der Anzahl der Kauffälle im Stadtgebiet im Jahre 2021:

Gemarkung	Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen	insgesamt	%
Gütersloh	69	194	5	268	78
Avenw./Friedr.	12	31	0	43	12
Spexard	3	12	0	15	4
Isselhorst	8	13	0	21	6
übrige	-	-	-	-	-
insgesamt	92	250	5	347	100
%	27	72	1	100	

Im Jahre 2020 sah die räumliche Verteilung folgendermaßen aus:

Gemarkung	Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen	insgesamt	%
Gütersloh	85	199	5	289	81
Avenw./Friedr.	7	38	1	46	13
Spexard	0	14	0	14	4
Isselhorst	0	8	0	8	2
übrige	-	2	-	2	1
insgesamt	92	261	6	359	100
%	26	73	2	100	

Anmerkung zur Definition beim Wohnungs- und Teileigentum:

- Erstverkäufe - neu errichtete Objekte bzw. im Bau befindliche Objekte, i.d.R. durch Bauträger erstellt;
- Gebrauchte - Weiterverkäufe und Umwandlungen, wobei unter Umwandlungen nur die erstmaligen Verkäufe nach einer Umwandlung erfasst werden

Flächen- und Geldumsatz

Unterverteilung nach Wohnungs- und Teileigentum; mit Geldumsatzentwicklung 2020 / 2021:

	Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €		Veränderung zum Vorjahr %
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
Wohnungs- eigentum	339	326	5,93	6,41	71,81	74,93	+ 4
Teileigentum	20	21	0,23	0,45	4,13	7,14	+ 73
insgesamt	359	347	6,16	6,86	75,94	82,07	+ 8

Innerhalb des **Wohnungseigentums** wird nachfolgend differenziert nach Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung. Dabei ergeben sich folgende Umsatzzahlen:

	Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Erstverkauf	89	86	1,01	1,28	27,49	28,33
Weiterverkauf	244	235	4,83	5,05	43,77	45,70
Umwandlung	6	5	0,09	0,08	0,55	0,91
insgesamt	339	326	5,93	6,41	71,81	74,94

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Insgesamt wurden in diesem Teilmarkt 91 Kauffälle registriert. Hiervon wurden 8 Fälle ausgesondert, bei denen kein Kaufpreis vorhanden war (z. B. Schenkungen) oder der Kaufpreis durch Besonderheiten beeinflusst war. Somit reduziert sich die Anzahl der Kauffälle nachfolgend auf insgesamt 83.

Flächen- und Geldumsatz

	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Erbbaurechtsbestellungen	3	0,16	-
Erbbaugrundstücke	11	0,67	1,38
Erbbaurechte	33	2,54	10,86
- Erstverkauf	1	0,05	-
- Gebrauchte	32	2,49	-
Wohnungserbbaurechte (inkl. Teilerbbaurechte)	36	0,69	7,19
- Erstverkauf	-	-	-
- Weiterverkauf	36	0,69	7,19
- Umwandlungen	-	-	-
Insgesamt	83	4,06	19,43

Da der Erwerb von Teilerbbaurechten i.d.R. sehr vereinzelt vorkommt, werden diese im Umsatz der Wohnungserbbaurechte erfasst.

Differenzierung nach Erbbaurecht und Wohnungserbbaurecht; mit Entwicklung 2020 / 2021:

	Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €		Veränderung zum Vorjahr
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	%
Erbbaurechte	40	33	7,41	2,54	15,64	10,86	- 31
Wohnungserbbaurechte	37	36	0,71	0,69	6,77	7,19	+ 6
insgesamt	77	69	8,12	3,23	22,41	18,05	- 19

3.5.1 Erbbaurechtsbestellungen

Im Jahre 2021 wurden 3 Erbbaurechtsbestellungen registriert mit einem Flächenumsatz von 0,16 ha. Es handelte sich überwiegend um Erbbaurechtsbestellungen für Wohnbaugrundstücke.

3.5.2 Erbbaugrundstücke

Im Jahre 2021 wurden 11 Verkäufe von Erbbaugrundstücken registriert mit einem Flächenumsatz von 0,67 ha und einem Geldumsatz von 1,4 Mio. € Es handelte sich ausschließlich um Wohnbaugrundstücke. Erwerber der Erbbaugrundstücke (Erbbaugrundstücksanteile) waren überwiegend die Erbbauberechtigten.

4 Unbebaute Grundstücke

Die im Folgenden dargestellten Grafiken, statistischen Analysen und Ableitungen beruhen auf Kauffällen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, also keine Kauffälle, die ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse beinhalten.

4.1 Individueller Wohnungsbau

Der individuelle Wohnungsbau bezeichnet 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. Baugrundstücke werden mitunter subsumiert, z.B. für eine Reihenhausbebauung.

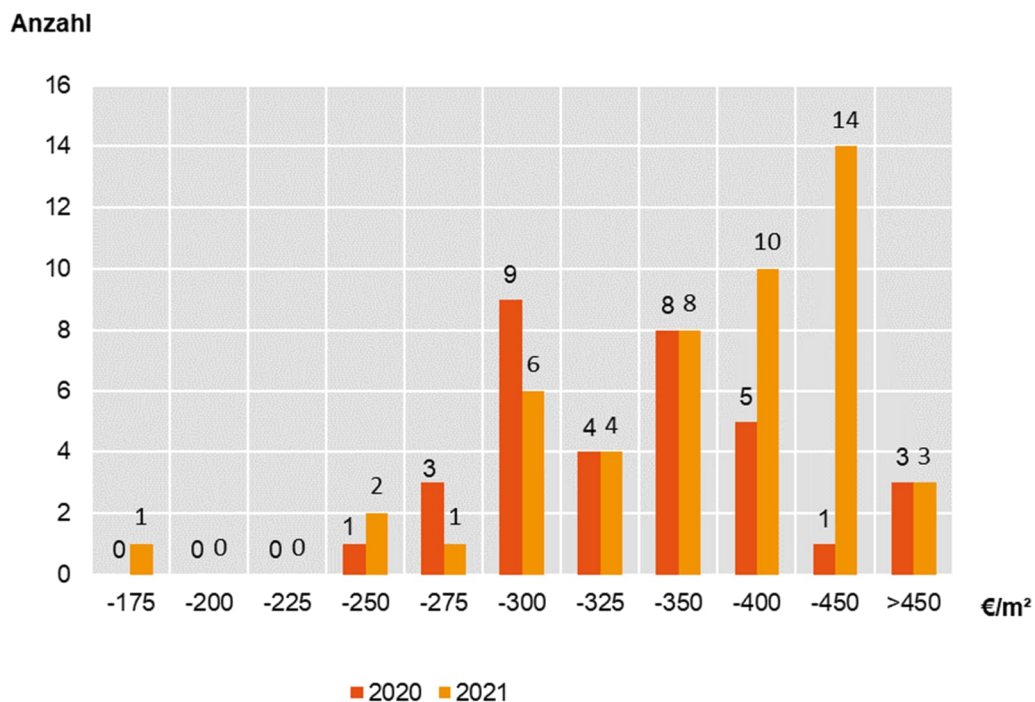
Anzahl der Kauffälle differenziert nach Kaufpreisen in €/m²

auf der Basis der für die Bodenrichtwertermittlung maßgeblichen Fälle des individuellen Wohnungsbaus Wohnbauland im Vergleich der Jahre 2020 und 2021

Es handelt sich um Kaufpreise, die auf die Definition des Bodenrichtwertes normiert wurden.

2020 – 34 Kauffälle

2021 – 49 Kauffälle



Erschließungsbeiträge für den individuellen Wohnungsbau

Die Beiträge für die Erschließung (§ 127ff. BauGB) liegen in der Stadt Gütersloh in Neubaugebieten in der Regel im Mittel bei ca. 35 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a anfallen. Diese betragen im Mittel ca. 10 €/m².

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Der Geschosswohnungsbau bezeichnet voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit Gebäuden mit drei oder mehr Geschossen bebaut werden können.

Erschließungsbeiträge für Geschosswohnungsbau

Die Beiträge für die Erschließung (§ 127ff. BauGB) liegen in der Stadt Gütersloh in Neubaugebieten in der Regel im Mittel bei ca. 50 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a anfallen. Diese betragen im Mittel ca. 10 €/m².

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbebauland

Mittlerer €/m ² -Preis (inkl. Erschließung)				
2017	2018	2019	2020	2021
67	74	79	79	83

Erschließungsbeiträge für gewerbliche Bauflächen

Die Beiträge für die Erschließung (§ 127ff. BauGB) liegen in der Stadt Gütersloh in Neubaugebieten in der Regel im Mittel bei ca. 15 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a anfallen. Über deren Höhe liegen noch keine hinreichenden Erkenntnisse vor.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftliche Flächen

Mittlerer €/m ² -Preis					
	2017	2018	2019	2020	2021
Acker und ackerfähiges Grünland	5,90	6,40	6,90	7,40	8,40
Dauergrünland	3,80	4,20	4,20	4,50	4,60
Forst (inkl. Aufwuchs)	1,80	1,80	1,90	1,90	1,00*

*ohne Aufwuchs

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Spezielle Auswertungen zum Bauerwartungsland und Rohbauland wurden nicht vorgenommen.

Sofern in der Stadt Gütersloh neues Wohnbauland entwickelt wird, geschieht dies i. d. R. im Rahmen des Kommunalen Baulandmanagements. Dieses ist auch für die Wertermittlung i. d. R. zu beachten. Das Kommunale Baulandmanagement wurde im Jahre 1996 erstmals beschlossen und seither mehrfach modifiziert. Je nach Beginn der Wohnbaulandentwicklung kann im Einzelfall die jeweils modifizierte Version maßgeblich sein. Das Kommunale Baulandmanagement schränkt für den Eigentümer im Rahmen der Entwicklung des Wohnbaulandes die freie Verfügbarkeit und die Preisgestaltung über die Flächen erheblich ein. Daher werden auch keine allgemeinen Werte für Bauerwartungsland abgeleitet. Im Einzelfall können Auskünfte zu den speziellen Vorgaben des Kommunalen Baulandmanagements bei der Stadt Gütersloh, Bauverwaltungsservice, Abteilung Grundstücksverkehr, eingeholt werden.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Die Lage der nachfolgenden Flächen ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstückes oder den bisher ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern.

Die in den Kaufverträgen angegebenen Bodenpreise wurden in Relation zum jeweils maßgeblichen Bodenrichtwert gesetzt. Die Mittelwerte wurden aufgrund der großen Schwankungsbreite auf +/- 5 % gerundet.

- **Flächen zur baulichen Erweiterung:**

Die Auswertung von 15 Kauffällen der Jahre 2019-2021 ergab ein Mittel von rd. 80 % des Bodenrichtwertes. Die durchschnittliche Fläche betrug 191 m².

- **Garten und Hinterland (nicht baulich nutzbar, Innenbereich):**

Für die Untersuchung wurden Kauffälle (Innenbereich) der Jahre 2019-2021 herangezogen. Die Auswertung von 11 Kauffällen ergab ein Mittel von rd. 30 % des Bodenrichtwertes. Die durchschnittliche Fläche betrug 227 m².

- **Private Erschließungsflächen (Zuwegungen):**

Die Untersuchung von 25 Kauffällen der Jahre 2019 -2021 für den Erwerb von privaten Erschließungsflächen in Wohngebieten ergab ein Mittel von rd. 60 % des Bodenrichtwertes. Die durchschnittliche Wegefläche betrug 58 m².

- **Öffentliche Verkehrsflächen in Wohn- und Gewerbegebieten:**

Für öffentliche Verkehrsflächen wurde in den Jahren 2019-2021 in der Regel 8 bis 25 €/m² gezahlt.

- **Grundstücke im Außenbereich:**

Erstmals hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh zum Stichtag 01.01.2011 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbaugrundstücke im Außenbereich (W-ASB) beschlossen. Seit dem Stichtag 01.01.2012 werden bei Acker und Grünland differenzierte Bodenrichtwerte ausgewiesen. Zum 01.01.2022 wurden auch Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich beschlossen.

Wohnbaugrundstücke im Außenbereich haben gegenüber einem Wohnbaugrundstück im Innenbereich i.d.R. eine schlechtere Anbindung an die Infrastruktur, eine schlechtere Qualität der Erschließungsanlagen (Straßenausbau, Ver- und Entsorgung) sowie Einschränkungen im Baurecht. Dies führt zu einer geringeren Wertigkeit. Sofern die Anbindung an die Infrastruktur sowie die Erschließung nicht wesentlich schlechter ist als in nahegelegenen Wohnsiedlungen (Innenbereich), so nähert sich der Bodenwert tendenziell den Bodenwerten dieser Wohnsiedlungen an. Dies kann insbesondere im Randbereich von Wohnsiedlungen (Innenbereich) der Fall sein, für die keine separate Bodenrichtwertzone für Wohnbauland vorhanden ist. Einschränkungen des Baurechts bleiben aber wertmindernd. Auch die Lage im Bereich einer Splittersiedlung im Außenbereich spricht i.d.R. für einen etwas höheren Wert.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich, für die keine separaten Bodenrichtwertzonen gebildet wurden, gelten für Flächen von 400 - 1000 m². Sofern ein Wohnbaugrundstück im Außenbereich größer ist und die Grundstücksfläche in Relation zur vorhandenen Bebauung überdurchschnittlich ist, kann für überdurchschnittlich große Gartenflächen überschlägig das Doppelte des jeweiligen Bodenwertes für Acker angesetzt werden.

Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich beziehen sich auf eine der baulichen Nutzung angemessene Größe. Dies berücksichtigt auch eine Betriebsleiterwohnung von untergeordneter Bedeutung in Relation zur gewerblichen Nutzung. Dieser Bodenrichtwert kann auch für landwirtschaftliche Hofstellen als Orientierung herangezogen werden. Dabei können in Abhängigkeit von der Entfernung zu benachbarten Siedlungsbereichen Abschläge angemessen sein.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Ein Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Des Weiteren wird unterstellt, dass keine wertrelevanten Auswirkungen durch die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten bestehen. Hinweise zu Überschwemmungsgebieten sind zu finden unter www.flussgebiete.nrw.de.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die Merkmale der Bodenrichtwertgebiete werden im Internet unter www.boris.nrw.de beim Aufruf der Bodenrichtwertkarte mit angegeben. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Die einzelnen Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 Abs. 1 und 5 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht. Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung erfasst und in €/m² in www.boris.nrw.de dargestellt. Dieses Informationssystem basiert auf bundesweit einheitlich festgelegten Standards der Geodateninfrastruktur. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Erläuterungen und Kartenausschnitt kann dort kostenfrei abgerufen werden.

Hinweis zum Bodenrichtwert:

Der **Bodenrichtwert** (§ 196 BauGB) ist **kein Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB. Verkehrswerte (Marktwerte) eines Grundstücks können im Einzelfall durch Gutachten ermittelt werden.

Hinweis zu www.boris.nrw.de:

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen. Neben den Bodenrichtwerten sind u. a. die Grundstücksmarktberichte und die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) abrufbar. Diese Produkte sind beim Abruf über BORIS.NRW kostenfrei.

Neuerungen:

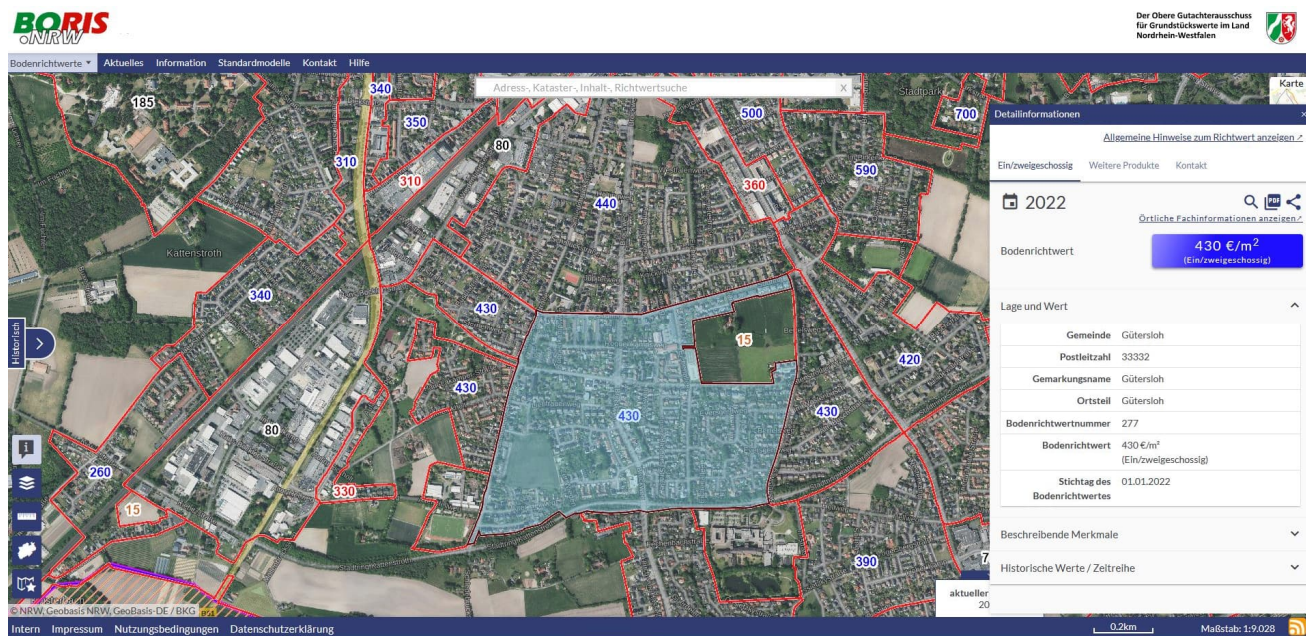
Zum 01.01.2022 wurden die Sondernutzungsflächen (SN), die bis dahin ohne Bodenrichtwert waren, aufgelöst. Gleichzeitig wurden für weitere Nutzungsarten Bodenrichtwerte beschlossen: sonstige Sondergebiete nach §11 BauNVO (SO), gewerblich Bauflächen im Außenbereich (G-ASB) sowie Sondernutzungsflächen (SN), nunmehr mit Bodenrichtwert. Nunmehr liegen Bodenrichtwerte flächendeckend fürs Stadtgebiet vor.

Die Bodenrichtwerte für Forst gelten nunmehr für Flächen „ohne Aufwuchs“ (zuvor „mit Aufwuchs“).

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW.DE

Die Bodenrichtwerte können über das Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen BORIS.NRW.de im Internet abgefragt werden. Es enthält alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche zonale Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen in Nordrhein-Westfalen. Damit ist ein bedeutender Schritt hinsichtlich Markttransparenz und Datenverfügbarkeit vollzogen worden.

Auszug aus www.Boris.nrw.de



Wertbestimmende Merkmale der Bodenrichtwertgebiete z. B.:

Entwicklungszustand: Baureifes Land, Fläche der Land- und Forstwirtschaft u. a.

Nutzungsart: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche, Kerngebiet, Acker und ackerfähiges Grünland, Grünland, forstwirtschaftliche Fläche und Wald (ohne Aufwuchs), Wohnbaufläche im Außenbereich, gewerbliche Bauflächen im Außenbereich, Sondernutzungsflächen, sonstige Sondergebiete nach §11 BauNVO.

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

Tiefe: Die Tiefe gibt die Baulandtiefe an, für die der Bodenrichtwert i.d.R. gilt. Ist ein Grundstück tiefer, so kann der Bodenrichtwert auch für weitere Grundstücksflächen angehalten werden, sofern diese Flächen für eine angemessene bauliche Nutzung des Grundstücks herangezogen werden können. Für Garten und Hinterland, das nicht baulich nutzbar ist, gilt der Bodenrichtwert nicht (siehe Kap. 4.6).

WGFZ: Wertrelevante Geschossflächenzahl (siehe Kap. 4.7.4)

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss als Übersicht über die Bodenrichtwerte nachstehende gebietstypische Werte (erschließungsbeitragsfrei) für das Stadtgebiet Gütersloh zum 01.01.2022 beschlossen:

Baureife Grundstücke	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²	einfache Lage €/m²
Individueller Wohnungsbau Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m ²	670	390	270
Gewerbenutzung Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) Hallen und Produktionsstätten	100	80	65

Erschließungsbeiträge / Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind beitrags- und abgabefrei (erschließungsbeitragsfrei). Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass in den Bodenrichtwerten nachfolgende Beiträge und Abgaben eingerechnet sind. Sollten zukünftig diese noch anfallen, sind sie bei der Wertermittlung abschlägig zu berücksichtigen.

Es wurden folgende Beiträge und Abgaben berücksichtigt:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB
- Abgaben nach KAG, soweit sie erhoben wurden.
- Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB

Die Anschlusskosten an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Strom, Gas, Wasser und Telefon sind in den Beiträgen und Abgaben nicht enthalten.

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Die Bodenrichtwerte in MK-Gebieten sind unter Berücksichtigung einer WGFZ (wertrelevante Geschossfläche) definiert. In Bodenrichtwertgebieten mit den Nutzungsart W, MI und MD gelten die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung einer WGFZ von 0,4 bis 1,2.

Sofern die tatsächliche WGFZ vom festen Wert (MK-Gebiet) abweicht oder den Wert von 1,2 übersteigt (W-, MI- oder MD-Gebiete), kann die Abweichung mittels nachfolgender Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden:

Umrechnungskoeffizienten (UK):

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

Grundlage der hier maßgeblichen Geschossfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Berechnung der WGFZ

zum **Stichtag 01.01.2022 neue Definition** der Berechnung nach § 16 (4) ImmoWertV:

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

Beispiel:

Bodenrichtwert 300 €/m² (Umrechnungskoeffizient bei WGFZ bis 1,2 = 1,00)

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

angepasster Bodenwert des Bewertungsgrundstückes:

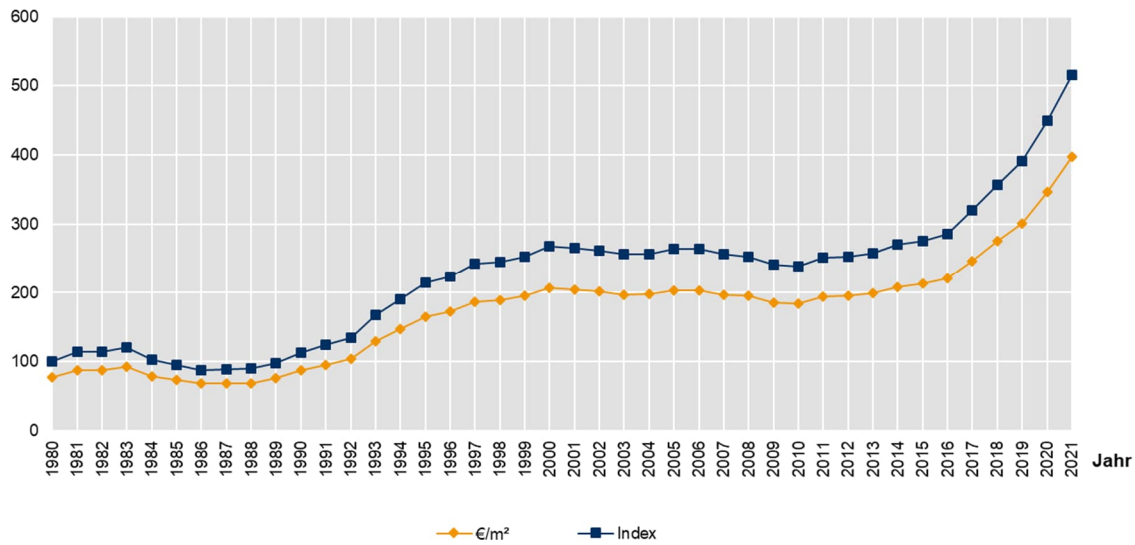
300 €/m² / 1,00 x 1,16 = 348 €/m²

4.7.5 Indexreihen

Entwicklung der Bodenpreise 1980 – 2021:

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Index 1980 = 100



Jahr	€/m²	Index	Jahr	€/m²	Index
1980	77	100	2001	205	266
1981	88	114	2002	202	262
1982	88	114	2003	197	256
1983	93	120	2004	198	256
1984	79	103	2005	203	264
1985	74	95	2006	203	264
1986	68	88	2007	197	256
1987	68	89	2008	195	253
1988	69	90	2009	186	241
1989	76	98	2010	184	239
1990	87	113	2011	194	251
1991	95	124	2012	195	253
1992	104	135	2013	199	258
1993	129	167	2014	208	270
1994	147	191	2015	213	276
1995	165	215	2016	221	286
1996	173	224	2017	246	320
1997	187	243	2018	275	357
1998	189	245	2019	301	391
1999	195	253	2020	347	450
2000	207	268	2021	398	516

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Gesamtkaufpreise wurden bei der Auswertung grob standardisiert, um sie vergleichbarer zu machen. In der Regel gelten die Gesamtkaufpreise für Objekte ohne Inventar (auch ohne Küche), aber inkl. Erschließung, Außenanlagen, Malerarbeiten und Bodenbeläge. Dies ist insbesondere bei Neubauten zu beachten. Seit dem Berichtsjahr 2017 werden bei den Gesamtkaufpreisen zusätzlich auch Baumängel und Bauschäden berücksichtigt.

5.1.1 Durchschnittspreise

Entwicklung der durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von Einfamilienhäusern im Normaleigentum:

		2019		2020		2021	
	Gebäudeart	Anz.	€	Anz.	€	Anz.	€
	Gebrauchte	Einzelhaus	86	343.000	104	364.000	89
Doppel- und Reihenendhäuser		52	300.000	54	310.000	53	353.000
Reihenmittelhaus		12	252.000	19	232.000	19	281.000
Erstverkäufe	Einzelhaus	6	583.000	3	618.000	6	625.000
	Doppel- und Reihenendhäuser	17	394.000	5	422.000	9	462.000
	Reihenmittelhaus	0	-	1	/	0	-

Diese Durchschnittspreise können nur einen groben Überblick über das Preisniveau geben. Die Mittelwerte setzen sich in jedem Jahr aus unterschiedlichen Objekten zusammen. Die Zusammensetzung nach Gebäudearten, Gebäudegrößen, Grundstücksgrößen sowie bei gebrauchten Objekten nach Baujahren etc. ist jeweils zufällig. Die Streubreite der Gesamtkaufpreise ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Da die Vergleichbarkeit der Objekte nicht hinreichend gegeben ist, wurde aus diesen Werten eine Preisentwicklung nicht ermittelt.

**Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen
Normaleigentum im Jahre 2021:**

Gebäudeart	Gesamtkaufpreise in Tausend €							Summe
	< 100	< 200	< 300	< 400	< 500	<750	≥ 750	
Ein- und Zweifamilienhäuser*	-	11	42	67	56	34	10	220
Mehrfamilienhäuser*	-	-	3	6	8	13	14	44

*Ohne Anteilskäufe und Besonderheiten

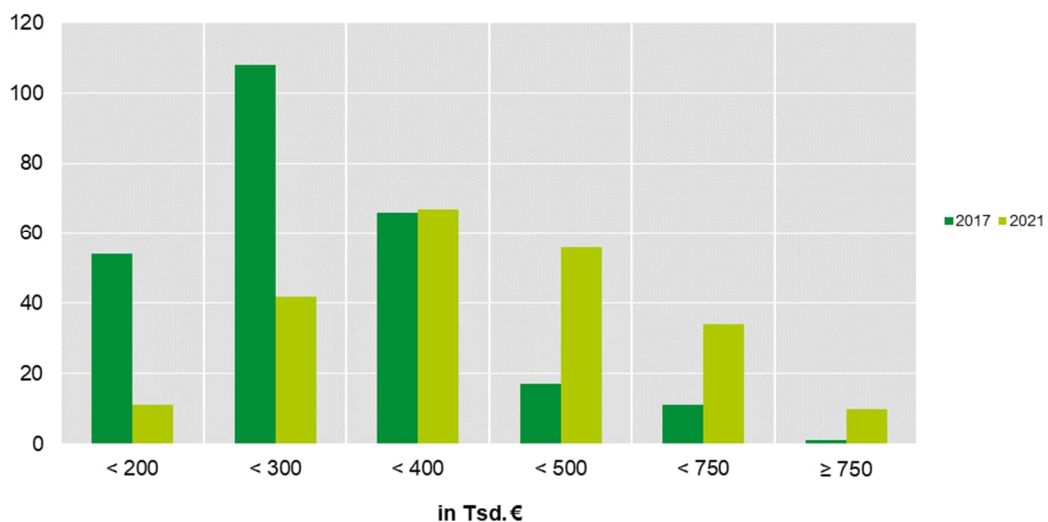
Für den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum sieht die Entwicklung seit dem Jahre 2017 folgendermaßen aus:

im Jahre		Gesamtkaufpreise in Tausend €							Summe
		< 100	< 200	< 300	< 400	< 500	<750	≥ 750	
2017	Anzahl	-	54	108	66	17	11	1	257
	%	-	21	42	26	7	4	-	100
2018	Anzahl	1	31	104	81	22	4	-	243
	%	-	13	43	33	9	2	-	100
2019	Anzahl	-	13	76	83	32	14	5	223
	%	-	6	34	37	15	6	2	100
2020*	Anzahl	1	20	58	91	31	18	4	223
	%	-	9	26	40	14	8	2	100
2021*	Anzahl	-	11	42	67	56	34	10	220
	%	-	5	19	30	26	15	5	100

*Ohne Anteilskäufe und Besonderheiten

Nachfolgende Grafik zeigt die prozentuale Verteilung von 2017 und 2021:

Anzahl nach Gesamtkaufpreisen



5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Mit Umrechnungskoeffizienten können Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale ergeben, berücksichtigt werden. Tabellarische Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Für die Umrechnung von wertrelevanten Grundstücksmerkmalen werden nachfolgend Regressionsanalysen genutzt.

Die Tabellen in diesem Abschnitt geben einen Überblick über die Kaufpreise in €/m²-Wohnfläche. Vor der Umrechnung des Gesamtkaufpreises auf €/m²-Wohnfläche wurde der Gesamtkaufpreis fiktiv reduziert um Werte für Garagen (siehe Kapitel 8.3), sonstige Nebengebäude und Grundstücksnebenflächen (separate Wegeflächen, separate Garagengrundstücke, Hinterland u. a.). Nachfolgend angegebene Grundstücksflächen beziehen sich ebenfalls nur auf das eigentliche Baugrundstück. Insoweit Baumängel und Bauschäden bekannt waren, wurden diese ebenfalls vor der Umrechnung durch eine Erhöhung des Kaufpreises berücksichtigt, so dass i. d. R. von schadensfreien Objekten ausgegangen wird. Sofern noch Erschließungskosten anfallen, wurde der Kaufpreis um diese erhöht. Somit ist bei nachfolgenden Angaben, die Bodenwertanteile enthalten, von erschließungsbeitragsfreien Werten auszugehen. In Abhängigkeit vom Alter des Gebäudes und vom Umfang der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen kann statt des tatsächlichen Baujahres eine Einstufung in eine jüngere Gebäudejahresklasse notwendig sein.

In der Regel lassen sich aus den Kaufpreisen bebauter Grundstücke unmittelbar nur Werte inkl. Bodenwert ableiten. Da der Bodenwert bei jedem Grundstück sehr individuell ist, wurde neben dem m²-Wert mit Boden ein m²-Wert ohne Boden ermittelt. Dafür wurde der Bodenwert i.d.R. auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sich abzeichnenden Preisentwicklung und ggf. sonstiger Besonderheiten berechnet. Eine Minderung des Bodenwertes aufgrund der vorhandenen Bebauung (bei gebrauchten Objekten) wurde nicht angebracht. In der Regel ist von einer baujahrestypischen, mittleren Gebäudeausstattung auszugehen.

Die Mittelwerte werden erst ab einer Anzahl von mindestens 4 Kauffällen angegeben und auf 10 €/m² gerundet.

Zur Berechnung der Wohnfläche siehe Kap. 11.5.

Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum

- mit einer massiven Baukonstruktion
- mit einer Wohnfläche von 80 - 200 m²

Baujahr von - bis	Anzahl	ohne Boden		mit Boden Mittel €/m ²	mittlere Wohn- fläche m ²	mittlere Grund- Stücks- fläche m ²
		Mittel €/m ²	Standard- abweich. +/- €/m ²			
bis 1949	-	-	-	-	-	-
1950 - 1959	20	850	+/- 382	2860	135	677
1960 - 1969	19	1020	+/- 587	2540	134	589
1970 - 1979	27	1330	+/- 350	2630	137	515
1980 - 1989	24	1630	+/- 393	2700	142	440
1990 - 1999	16	1860	+/- 647	2900	135	480
2000 - 2009	15	2160	+/- 455	3090	130	334
2010 - 2019	12	2480	+/- 358	3340	147	374
Erstverkäufe	15	2790	+/- 238	3780	137	412

Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum

- mit einer massiven Baukonstruktion
- differenziert nach der Wohnfläche

Baujahr von - bis	Wohnfläche von - bis	Anzahl	ohne Boden Mittel €/m²	mit Boden Mittel €/m²	mittlere Grund- stücks- fläche m²
bis 1949	80 - 119	-	-	-	-
	120 - 159	-	-	-	-
	160 - 200	-	-	-	-
1950 - 1959	80 - 119	6	870	3800	734
	120 - 159	8	900	2530	642
	160 - 200	6	780	2360	668
1960 - 1969	80 - 119	7	1390	2730	429
	120 - 159	7	820	2610	670
	160 - 200	5	760	2170	698
1970 - 1979	80 - 119	5	1560	2830	374
	120 - 159	17	1250	2630	552
	160 - 200	5	1360	2410	529
1980 - 1989	80 - 119	6	2090	3060	313
	120 - 159	11	1530	2620	437
	160 - 200	7	1400	2520	552
1990 - 1999	80 - 119	7	2090	2970	326
	120 - 159	5	1890	3120	606
	160 - 200	4	1410	2520	590
2000 - 2009	80 - 119	7	2380	3370	293
	120 - 159	5	1870	2660	327
	160 - 200	3	/	/	/
2010 - 2019	80 - 119	2	/	/	/
	120 - 159	5	2540	3610	445
	160 - 200	5	2360	3130	383
Erstverkäufe	80 - 119	1	/	/	/
	120 - 159	13	2810	3820	421
	160 - 200	1	/	/	/

Eine weitergehende Differenzierung nach Bauausführung (z. B. Unterkellerung, Dachgeschossausbau), der Gebäudeart (z. B. Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus), der Gebäudeausstattung und der Lage im Stadtgebiet konnte aufgrund der zu geringen Anzahl der zur Verfügung stehenden Auswertungen nicht vorgenommen werden. Gleichwohl können im Einzelfall Abhängigkeiten vorhanden sein.

Preisvergleich der Jahre 2020 und 2021in €/m² Wohnfläche **ohne Boden**für Ein- und Zweifamilienhäuser im **Normaleigentum**

- mit einer massiven Baukonstruktion
- differenziert nach der Wohnfläche

Baujahr von - bis	Wohnfläche von - bis	2020		2021		Veränderung zum Vorjahr %
		Anzahl	Mittel €/m ²	Anzahl	Mittel €/m ²	
bis 1949	80 - 119	-	-	-	-	-
	120 - 159	-	-	-	-	-
	160 - 200	/	/	-	-	-
1950 - 1959	80 - 119	4	650	6	870	+ 33,8
	120 - 159	8	880	8	900	+ 2,3
	160 - 200	1	/	6	780	/
1960 - 1969	80 - 119	7	1250	7	1390	+ 11,2
	120 - 159	10	880	7	820	- 6,8
	160 - 200	10	810	5	760	- 6,2
1970 - 1979	80 - 119	10	1260	5	1560	+ 23,8
	120 - 159	9	1440	17	1250	- 13,2
	160 - 200	10	1160	5	1360	+ 17,2
1980 - 1989	80 - 119	8	1620	6	2090	+ 29,0
	120 - 159	8	1550	11	1530	- 1,3
	160 - 200	3	/	7	1400	/
1990 - 1999	80 - 119	3	/	7	2090	/
	120 - 159	10	1810	5	1890	+ 4,4
	160 - 200	1	/	4	1410	/
2000 - 2009	80 - 119	1	/	7	2380	/
	120 - 159	9	2030	5	1870	- 7,9
	160 - 200	1	/	3	/	/
2010 - 2019	80 - 119	4	2010	2	/	/
	120 - 159	3	/	5	2540	/
	160 - 200	-	-	5	2360	-
Erstverkäufe	80 - 119	3	/	1	/	/
	120 - 159	5	2790	13	2810	+ 0,7
	160 - 200	-	-	1	/	-

Regressionsanalysen der Kaufpreise in €/m² Wohnfläche

für Ein- und Zweifamilienhäuser
 - mit massiver Baukonstruktion

Allgemeine Erläuterungen zur Regressionsanalyse siehe Kap. 8.4.

Bei den Erstverkäufen konnten keine signifikanten Abhängigkeiten festgestellt werden, so dass eine Gleichung wie im Vorjahr nicht angegeben werden kann.

Gebrauchte im Normaleigentum

Folgende Abkürzungen wurden verwendet:

KP = Kaufpreis in €/m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil (Werte für den Boden und die Nebengebäude sind für die Ermittlung des Gesamtwertes einer Immobilie noch hinzuzurechnen)

BJ = Baujahr

Wfl = Wohnfläche in m² (siehe Kap. 11.5)

Regressionsergebnis:

$$KP = - 57.269 + 29,888 * BJ - 2,82 * Wfl$$

Bestimmtheitsmaß: 0,63

Standardfehler: 417 €/m²

Anzahl der Kauffälle: 151

Struktur der verwendeten Kauffälle und Standardfehler der Variablen:

Variable	Minimum	Mittel	Maximum	Standardfehler
BJ	1952	1981	2019	1,903
Wfl	80	147	276	0,880

Beispiel

Wohnhaus im Normaleigentum:
 - BJ = 1975
 - Wfl = 120 m²

$$KP = - 57.269 + 29,888 * 1975 - 2,82 * 120$$

$$KP = - 57.269 + 59.029 - 338$$

$$KP = 1.422$$

Berechnungsvorlage:

$$KP = - 57.269 + 29,888 * \dots - 2,82 * \dots =$$

BJ Wfl

$$KP = - 57.269 + 29,888 * \dots - 2,82 * \dots =$$

BJ Wfl

5.1.3 Indexreihen

Aus dem Preisvergleich der Jahre 2020 und 2021 i. V. mit Regressionsanalysen und der Preisentwicklung der Bodenanteile ergibt sich für das Jahr 2021 bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern im Normaleigentum eine Preisentwicklung von + 8,5 % und bei den Erstverkäufen von + 1,3 %. Dabei wurde bei den gebrauchten Gebäuden eine Alterswertminderung fiktiv berücksichtigt.

Insgesamt beträgt die Preisentwicklung + 7,8 %.

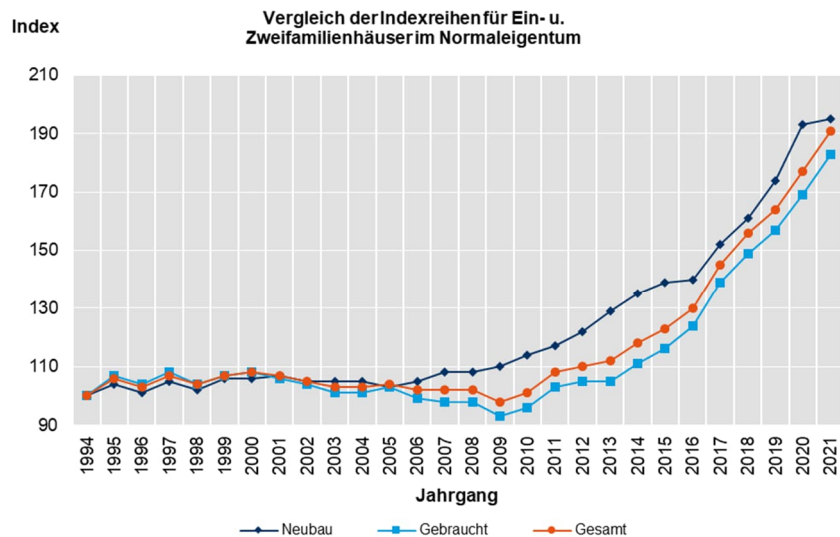
Kaufpreisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser ab 1994

- im Normaleigentum
- mit einer überwiegend mittleren Gebäudeausstattung
- und einer massiven Baukonstruktion

Indexreihen für				Indexreihen für			
Jahr	Neubau	Gebraucht	Gesamt	Jahr	Neubau	Gebraucht	Gesamt
1994	100	100	100	2008	108	98	102
1995	104	107	106	2009	110	93	98
1996	101	104	103	2010	114	96	101
1997	105	108	107	2011	117	103	108
1998	102	104	104	2012	122	105	110
1999	106	107	107	2013	129	105	112
2000	106	108	108	2014	135	111	118
2001	107	106	107	2015	139	116	123
2002	105	104	105	2016	140	124	130
2003	105	101	103	2017	152	139	145
2004	105	101	103	2018	161	149	156
2005	103	103	104	2019	174	157	164
2006	105	99	102	2020	193	169	177
2007	108	98	102	2021	195	183	191

Prozentuale Preisentwicklung im Jahr 2021

Neubau	Gebraucht	Gesamt
+ 1,3 %	+ 8,5 %	+ 7,8 %



5.1.4 Sachwertfaktoren

Mittlere Sachwertfaktoren für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahre 2021:

Unter Beachtung der Modellbeschreibung in Kapitel 8.1 wurden Sachwertfaktoren ermittelt. Diese beziehen sich auf 1-bis 2-geschossige Wohngebäude in massiver Baukonstruktion (ohne Fertighäuser, Holzfachwerkhäuser u. a.). Es handelt sich um Mittelwerte. Sie sind bei der Anwendung ggf. sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen. Insgesamt standen 141 Fälle für die Untersuchung der Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Anzahl	vorläufiger Sachwert (€)	Sachwertfaktor	Standardabweichung
35	- 299.999	1,20	0,15
46	300.000 - 399.999	1,07	0,17
32	400.000 - 499.999	1,02	0,13
28	500.000 - 1.008.000	0,99	0,14

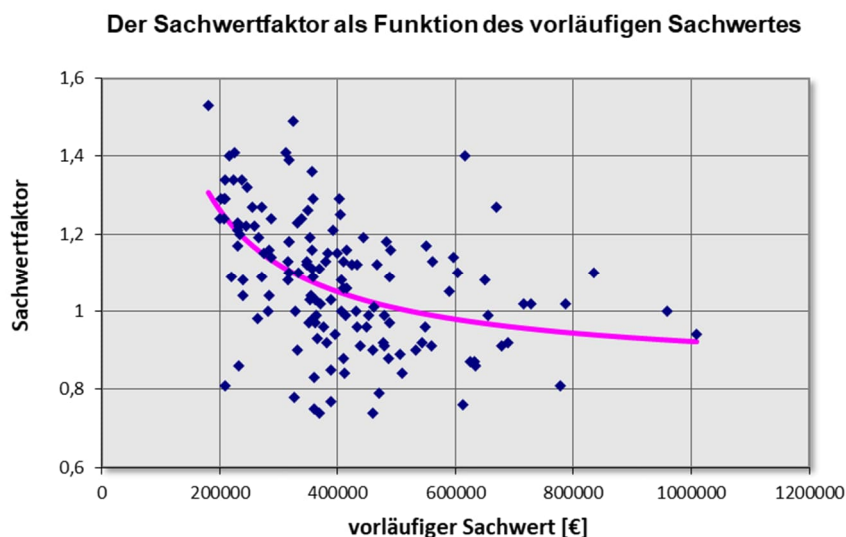
Wegen seiner besonderen Bedeutung wurde bei dieser Tabelle die Standardabweichung mit angegeben (Erläuterungen zur Standardabweichung siehe Kapitel 8.4).

Regressionsanalyse der Sachwertfaktoren für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahre 2021:

Zusätzlich zu der tabellarischen Auswertung wurden Regressionsanalysen durchgeführt, um die Ergebnisse statistisch zu überprüfen und mit nachfolgenden Werten in anderer Form dazustellen. Hierbei ergeben sich weitergehende Differenzierungsmöglichkeiten. Allgemeine Erläuterungen zur Regressionsanalyse siehe Kapitel 8.4.

Allgemeine Schlussfolgerungen und Beurteilung bisheriger Auswertungen:

Die signifikanteste Abhängigkeit hatte der vorläufige Sachwert. Eine deutliche Abhängigkeit war ebenfalls bei der Höhe des Bodenwertes und der Wohn-/Nutzfläche vorhanden. Da zwischen diesen Einflussgrößen starke gegenseitige Abhängigkeiten vorhanden waren, wurde nur ein Wert berücksichtigt. Hierbei bekam der vorläufige Sachwert den Vorrang. Die nachfolgende Grafik zeigt die Streubreite der untersuchten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert.



Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum:

Sachwertfaktor: - SF
 signifikante Variable: - vorläufiger Sachwert in € (vSW)

Regressionsergebnis:

$$\mathbf{SF = 0,839 + 85.107 / vSW}$$

Bestimmtheitsmaß: 0,25
 Anzahl der Kauffälle: 141

Struktur der verwendeten Kauffälle

Variable	Minimum	Mittel	Maximum
vSW	182.000	406.000	1.008.000

Beispiel:

Einfamilienhaus im Normaleigentum:
 vorläufiger Sachwert = 400.000 €

$$SF = 0,839 + 85.107 / 400.000$$

$$SF = 0,839 + 0,213$$

$$SF = 1,05$$

Berechnungsvorlage:

$$SF = 0,839 + 85.107 / \dots\dots\dots =$$

vSW

$$SF = 0,839 + 85.107 / \dots\dots\dots =$$

vSW

Der Auswertung lagen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Mittel.	Stabw.
vorläufiger Sachwert (vSW) [€]	406.000	156.000
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert [%]	49	28
Bodenrichtwert [€/m²]	325	66
Grundstücksgröße [m²]	544	236
Bruttogrundfläche (BGF) [m²]	322	101
Normalherstellungskosten [€/m²]	1.123	175
Gebäudestandardkennzahl	2,9	0,5
Restnutzungsdauer (RND) [Jahren]	41	18

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Unter Beachtung der Modellbeschreibung in Kapitel 8.2 wurden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Eine weitere Differenzierung zwischen freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie Zweifamilienhäusern wurde nicht vorgenommen. Die Auswertung erfolgte nur mit gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Jahr 2021.

Auf der Grundlage dieser Ertragswertauswertungen hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 02.03.2022 gem. § 40 GrundWertVO NRW folgende Liegenschaftszinssätze beschlossen:

Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	LZS ø %	An- zahl	Kennzahlen					
			Größe ø m ²	Kauf- preis ø €/m ² -Wfl	Miete ø €/m ²	BWK ø %	RND ø Jahre	GND ø Jahre
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,6	144	149	2.856	7,02	19,2	43	80
Standardabweichung	0,90		40	856	1,15	2,8	17	0

5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Unter Beachtung der Modellbeschreibung in Kapitel 8.2 wurden Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte ermittelt. Die Auswertung dieser Kategorien erfolgte mit Kauffällen aus den Jahren 2020 und 2021. Basierend auf Kauffällen der Jahre 2019 bis 2021 wurden Liegenschaftszinssätze für die Kategorie *Produzierendes Gewerbe* ermittelt. Für die Kategorien *Büro* und *Handel* konnten aufgrund der geringen Datenlage keine Liegenschaftszinsen ermittelt werden.

Auf der Grundlage dieser Ertragswertauswertungen hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 02.03.2022 gem. § 40 GrundWertVO NRW folgende Liegenschaftszinssätze beschlossen:

Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	LZS ø %	Anzahl	Kennzahlen					
			Größe ø m ²	Kaufpreis ø €/m ² -Wfl	Miete ø €/m ²	BWK ø %	RND ø Jahre	GND ø Jahre
Dreifamilienhäuser	2,3	19	263	1.733	5,9	23,8	32	80
Standardabweichung	0,7		61	490	0,7	2,3	12	0
Mehrfamilienhäuser	2,5	21	572	2.022	7,0	22,4	44	80
Standardabweichung	1,1		423	810	1,2	3,8	23	0
Gemischt genutzte Gebäude	2,9	26	538	1.756	7,1	21,3	36	80
Standardabweichung	1,2		395	574	1,9	2,3	17	0
Produzierendes Gewerbe	6,4	9	7.427	427	3,3	19,2	23	52
Standardabweichung	1,7		7.579	159	0,7	1,7	10	6

5.2.2 Rohertragsfaktoren

Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen (Jahresnettokaltmiete). Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Als Kaufpreis wird jeweils der bereinigte Kaufpreis entsprechend Kap. 8.2 angesetzt. Die einzelnen Rohertragsfaktoren der ausgewerteten Kauffälle werden folgendermaßen ermittelt:

$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresnettokaltmiete}}$
--

Auf der Grundlage der Ertragswertauswertungen hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 02.03.2022 gem. § 40 GrundWertVO NRW folgende Rohertragsfaktoren beschlossen:

Gebäudeart :	Rohertragsfaktor* :
Dreifamilienhaus	22
Mehrfamilienhaus	21
Gemischt genutzte Gebäude	20

* Nur für gebrauchte Objekte

Zur überschlägigen Wertermittlung wird der Rohertragsfaktor folgendermaßen verwendet:

$\text{überschlägiger Wert} = \text{Jahresnettokaltmiete} * \text{Rohertragsfaktor}$
--

Die so ermittelten Werte können nur einen groben Anhalt bieten.

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe sind alle sonstigen Grundstücke (z.B. Hofstellen, Garagen, Ferienhäuser usw.) erfasst. In den jeweiligen Berichtsjahren handelt es sich i.d.R. um sehr unterschiedliche Objekte, so dass eine einheitliche Auswertung nicht möglich ist. Falls erforderlich und Daten vorhanden sind, können jedoch Informationen im Rahmen einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung (siehe Kapitel 11.3) zur Verfügung gestellt werden.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

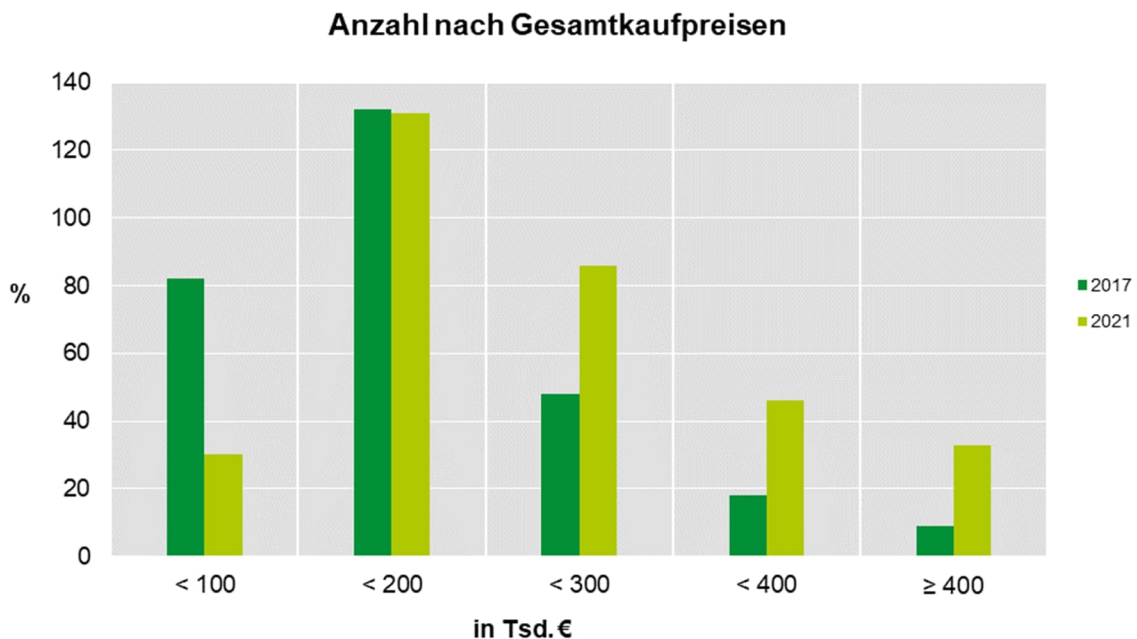
So wie bei der Auswertung bebauter Grundstücke wurden die Gesamtkaufpreise auch hier standardisiert. In der Regel gelten die Gesamtkaufpreise für Objekte ohne Inventar (auch ohne Küche), aber inkl. Erschließung, Außenanlagen, Malerarbeiten und Bodenbeläge. Dies ist insbesondere bei Neubauten zu beachten.

6.1.1 Durchschnittspreise

Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen seit dem Jahre 2017:

im Jahre		< 100	< 200	< 300	< 400	≥ 400	Summe
2017	Anzahl	82	132	48	18	9	289
	%	28	46	17	6	3	100
2018	Anzahl	107	173	93	42	7	422
	%	25	41	22	10	2	100
2019	Anzahl	66	174	163	6	7	416
	%	16	42	39	1	2	100
2020	Anzahl	48	131	89	53	18	339
	%	14	39	26	16	5	100
2021	Anzahl	30	131	86	46	33	326
	%	9	40	27	14	10	100

Nachfolgende Grafik zeigt die prozentuale Verteilung von 2017 und 2021:



Die nachfolgende Tabelle zeigt mittlere Gesamtkaufpreise für Wohnungseigentum für die Vertragsjahre 2018 bis 2021 differenziert nach Erstverkauf und Verkauf gebrauchter Objekte:

		Vertragsjahr			
		2018	2019	2020	2021
Gebrauchte	€	121.000	154.000	179.000	189.000
	Wohnfläche m ²	ca. 73	ca. 79	ca. 84	ca. 77
	Bodenanteil m ²	171	174	196	147
Erstverkäufe	€	271.000	267.000	308.000	338.000
	Wohnfläche m ²	ca. 85	ca. 82	ca. 84	ca. 90
	Bodenanteil m ²	144	127	113	143

Bei der Wohnfläche und dem Bodenanteil handelt es sich ebenfalls um Mittelwerte. Soweit bei der Angabe der Wohnfläche ca.-Angaben erfolgen, konnte nicht für alle Objekte eine Wohnfläche ermittelt werden. Es handelt sich in diesen Fällen um das Mittel aller geeigneten Objekte mit ermittelter Wohnfläche.

6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Mit Umrechnungskoeffizienten können Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale ergeben, berücksichtigt werden. Tabellarische Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Für die Umrechnung von wertrelevanten Grundstücksmerkmalen werden nachfolgend Regressionsanalysen genutzt.

Vor der Umrechnung des Gesamtkaufpreises in €/m² Wohnfläche wurde der Gesamtkaufpreis fiktiv reduziert um Werte für Sondernutzungsrechte/Sondereigentum an Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Carports und nicht überdachte Stellplätze (siehe Kap. 8.3).

Von den 326 geeigneten Kauffällen wurden für die Auswertung pro m² Wohnfläche 87 wegen Besonderheiten (offensichtliche Ausreißer, Wohnungen mit nicht allgemein üblichen Sondernutzungsrechten, Einfamilienhäuser u. a.) aussortiert, so dass insgesamt 239 Kauffälle für das Jahr 2021 zur Verfügung standen. Von den 239 Wohnungseigentumsfällen waren 162 gebrauchte Objekte und 77 Erstverkäufe.

Die nachfolgenden Mittelwerte in €/m² Wohnfläche werden erst ab einer Anzahl von mindestens 4 Kauffällen angegeben. Sie werden auf 10 €/m² gerundet. Zur Berechnung der Wohnfläche siehe Kap. 11.5.

Entwicklung der Mittelwerte beim Wohnungseigentum:

		Vertragsjahr			
		2018	2019	2020	2021
Gebrauchte	€/m ²	1610	1980	2140	2353
	Wohnfläche m ²	72	76	80	77
	Bodenanteil m ²	147	155	160	147
Erstverkäufe	€/m ²	3050	3210	3600	3673
	Wohnfläche m ²	86	83	83	90
	Bodenanteil m ²	152	124	109	143

Kaufpreise in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert

Nachfolgend wurden die Kaufpreise in Abhängigkeit von der Lageklasse untersucht. Maßgebend für die Einteilung der Lageklasse war i.d.R. der dem Verkaufsobjekt zugeordnete Bodenrichtwert für Wohnbauland.

Einteilung in Lageklassen anhand des Bodenrichtwertes für Wohnbauland und gemischte Bauflächen

Einteilung	Bodenrichtwert zum 01.01.2021 in €/m ²	das entspricht überwiegend folgenden Bodenrichtwerten zum
		01.01.2022 in €/m ²
Lageklasse 1	ab 410	ab 500
Lageklasse 2	von 280 bis 400	von 320 bis 470
Lageklasse 3	bis 270	bis 310

Kauffälle im Außenbereich wurden der Lageklasse 3, das Kerngebiet der Lageklasse 1, zugeordnet. Innerhalb einer Lageklasse können sich im Einzelfall erhebliche Abweichungen von der durchschnittlichen (gebietsbezogenen) Lagequalität ergeben. Diese sind hier nicht berücksichtigt. Bei der Mittelwertbildung spielen diese Einzelfälle i.d.R. keine entscheidende Rolle.

Durchschnittswerte für Wohnungseigentum im Jahre 2021:

	Lageklasse 1		Lageklasse 2		Lageklasse 3	
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²
Gebrauchte	27	2717	113	2321	22	2071
Erstverkäufe	27	3888	33	3573	17	3523

Teilbereichsuntersuchung für Wohnungseigentum mit folgenden Selektionsbedingungen:

Anzahl der Wohneinheiten von 4 bis 20 im Objekt,

Wohnfläche der Eigentumswohnung von 50 bis 99 m².

Insgesamt 169 Kauffälle erfüllten die Bedingungen.

Baujahr	Lageklasse 1		Lageklasse 2		Lageklasse 3	
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²
bis 1959	-	/	3	/	1	-
1960 - 1969	-	-	11	1830	2	/
1970 - 1979	1	/	19	2130	5	2040
1980 - 1989	4	2220	17	2200	5	1780
1990 - 1999	3	/	27	2580	-	-
2000 - 2009	1	/	6	2870	3	/
2010 - 2019	2	/	4	3350	-	-
Erstverkäufe	19	3920	20	3560	9	3620

Preisvergleich der Jahre 2020 und 2021für Wohnungseigentum in €/m² Wohnfläche

- Anzahl der Wohneinheiten von 4 bis 20 im Objekt
- Wohnfläche der Eigentumswohnung von 50 bis 99 m²

Baujahr	Vertrags- jahr	Lageklasse 1		Lageklasse 2		Lageklasse 3	
		Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²
bis 1959	2020	-	-	1	/	-	-
	2021	-	/	3	/	1	/
	%		-		/		-
1960 - 1969	2020	-	-	6	1550	5	1470
	2021	-	-	11	1830	2	/
	%		-		+ 18 %		/
1970 - 1979	2020	1	/	15	1860	13	1500
	2021	1	/	19	2130	5	2040
	%		/		+ 14 %		+ 36 %
1980 - 1989	2020	6	2040	11	1890	-	-
	2021	4	2220	17	2200	5	1780
	%		+ 9 %		+ 17 %		/
1990 - 1999	2020	4	1960	22	2240	1	/
	2021	3	/	27	2580	-	-
	%		/		+ 15 %		-
2000 - 2009	2020	-	-	4	2630	3	/
	2021	1	/	6	2870	3	/
	%		-		+ 9 %		/
2010 - 2019	2020	2	/	16	2870	2	/
	2021	2	/	4	3350	-	-
	%		/		+ 17 %		-
Erstverkäufe	2020	16	3930	24	3470	5	3540
	2021	19	3920	20	3560	9	3620
	%		+ - 0 %		+ 3 %		+ 2 %

Regressionsanalyse der Kaufpreise in €/m² Wohnfläche

für Wohnungseigentum mit folgenden Selektionsmerkmalen:

- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt: ab 2
- Bodenrichtwert liegt vor (Gilt nur für den Innenbereich für die Nutzungsarten W, MI, MD. Sofern keine Bodenrichtwerte für diese Nutzungsarten vorliegen, können Regressionsergebnisse nicht angewandt werden.)

Allgemeine Erläuterungen zur Regressionsanalyse siehe Kap. 8.4.

Die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche wurden auf folgende Abhängigkeiten untersucht:

- Baujahr
- Bodenrichtwert
- Anzahl der Einheiten im Objekt (Wohnungseigentum inkl. gewerblichem Teileigentum)
- Wohnfläche
- Vermietung

Allgemeine Beurteilung und Schlussfolgerungen bisheriger Auswertungen:

Die signifikanteste Abhängigkeit hatte das Baujahr. Auch der Bodenrichtwert war i. d. R. signifikant. Es wurde jeweils der Bodenrichtwert, welcher bei der Auswertung der Kaufverträge benutzt wurde, auch für die Regression benutzt. Somit waren für die Kauffälle des Jahres 2021 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2021 maßgeblich. Erläuterungen zum Bodenrichtwert siehe Kap. 4.7. Der Einfluss der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt war in den vergangenen Jahren teilweise bedeutsam. Im Jahre 2021 wurde sie nicht herangezogen. In der Praxis zeigte sich, dass eine genaue Definition der Anzahl der Wohneinheiten schwierig ist. Allgemein wurden folgende Grundsätze beachtet: Wohnungen, die zu einem Aufteilungsplan gehören, bildeten i.d.R. ein Objekt. Es wurde allerdings eine Trennung vorgenommen, wenn in einem Aufteilungsplan zwei oder mehrere örtlich getrennt liegende Baukörper aufgeteilt wurden. Dann wurde jeder Baukörper separat gewertet. Andererseits wurde ein Objekt, welches aus zwei aneinander liegenden, gemeinsam errichtete Baukörper gleichen Typs mit gemeinsamer Tiefgarage bestand, als Einheit angesehen, obwohl jeder Baukörper einen separaten Aufteilungsplan hatte. Sofern in einem Objekt sowohl Wohnungseigentum als auch gewerblich genutztes Teileigentum vorhanden war, wurde bei der Anzahl der Wohneinheiten auch das gewerblich genutzte Teileigentum mitgezählt. Bei Einfamilienhäusern im Wohnungseigentum wurde die Anzahl der Einheiten mit *eins* definiert. Da hier nur Objekte mit zwei oder mehr Einheiten untersucht wurden, gelten die nachfolgenden Regressionsgleichungen somit nicht für diese Objektart. Ein Einfluss der Vermietung ist nicht in jedem Jahr hinreichend signifikant.

Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen waren im Jahre 2021 die Abhängigkeiten vom Baujahr und vom Bodenrichtwert signifikant.

Bei den Erstverkäufen konnte eine signifikante Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und von der Wohnfläche festgestellt werden, so dass auch in diesem Jahr eine Gleichung angegeben werden kann.

a) gebrauchte Objekte im Wohnungseigentum

Nachfolgend wurden folgende Abkürzungen verwendet:

KP = Kaufpreis in €/m² Wohnfläche (ohne Werte für Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze)

BJ = Baujahr

RW = Bodenrichtwert in €/m² zum Stichtag 01.01.2021 (nur für den Innenbereich für die Nutzungsarten W, MI, MD)

Regressionsergebnis:

$$\text{KP} = - 37.826 + 19,958 * \text{BJ} + 1,635 * \text{RW}$$

Bestimmtheitsmaß: 0,33

Standardfehler: 486 €/m²

Anzahl der Kauffälle: 153

Struktur der verwendeten Kauffälle und Standardfehler der Variablen

Variable	Minimum	Mittel	Maximum	Standardfehler
BJ	1953	1985	2021	15,91
RW	150	340	580	64,22

Beispiel:

Wohnungseigentum: - BJ = 1982

- RW = 350 €/m²

$$\text{KP} = - 37.826 + 19,958 * 1982 + 1,635 * 350$$

$$\text{KP} = - 37.826 + 39.556,8 + 572,3$$

$$\text{KP} = 2.303$$

Berechnungsvorlage:

$$\text{KP} = - 37.826 + 19,958 * \dots + 1,635 * \dots$$

BJ RW

$$\text{KP} = - 37.826 + 19,958 * \dots + 1,635 * \dots$$

BJ RW

b) Erstverkäufe im Wohnungseigentum

Nachfolgend wurden folgende Abkürzungen verwendet:

- KP = Kaufpreis in €/m² Wohnfläche (ohne Werte für Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze)
 RW = Bodenrichtwert in €/m² zum Stichtag 01.01.2021 (nur für den Innenbereich für die Nutzungsarten W, MI, MD)
 Wfl = Wohnfläche in m²

Regressionsergebnis:

$$KP = 3.148 + 2,567 * RW - 3,97 * Wfl$$

- Bestimmtheitsmaß: 0,36
 Standardfehler: 277 €/m²
 Anzahl der Kauffälle: 57

Struktur der verwendeten Kauffälle und Standardfehler der Variablen

Variable	Minimum	Mittel	Maximum	Standardfehler
RW	210	318	400	77,12
Wfl	45	86	136	21,40

Beispiel:

- Wohnungseigentum: - RW = 350 €/m²
 - Wfl = 80 m²

$$KP = 3.148 + 2,567 * 350 - 3,97 * 80$$

$$KP = 3.148 + 898,5 - 317,6$$

$$KP = 3.729$$

Berechnungsvorlage:

$$KP = 3.148 + 2,567 * \dots - 3,97 * \dots =$$

RW Wfl

$$KP = 3.148 + 2,567 * \dots - 3,97 * \dots =$$

RW Wfl

6.1.3 Indexreihen

Aus dem Preisvergleich der Jahre 2020 und 2021 sowie in Verbindung mit Regressionsuntersuchungen ergibt sich für den Bereich der Erstverkäufe eine Preisentwicklung von + 3,4 %. Für die gebrauchten Eigentumswohnungen ergibt sich unter Würdigung von Regressionsuntersuchungen, einem gebäudekomplexweisen Preisvergleich und dem Preisvergleich der Jahre 2020 und 2021 eine Preisentwicklung von + 14,9 %. Hierbei wurde bei den gebrauchten Eigentumswohnungen eine Alterswertminderung der Gebäude fiktiv berücksichtigt.

Insgesamt beträgt die Preisentwicklung beim Wohnungseigentum rd. 11,0 %.

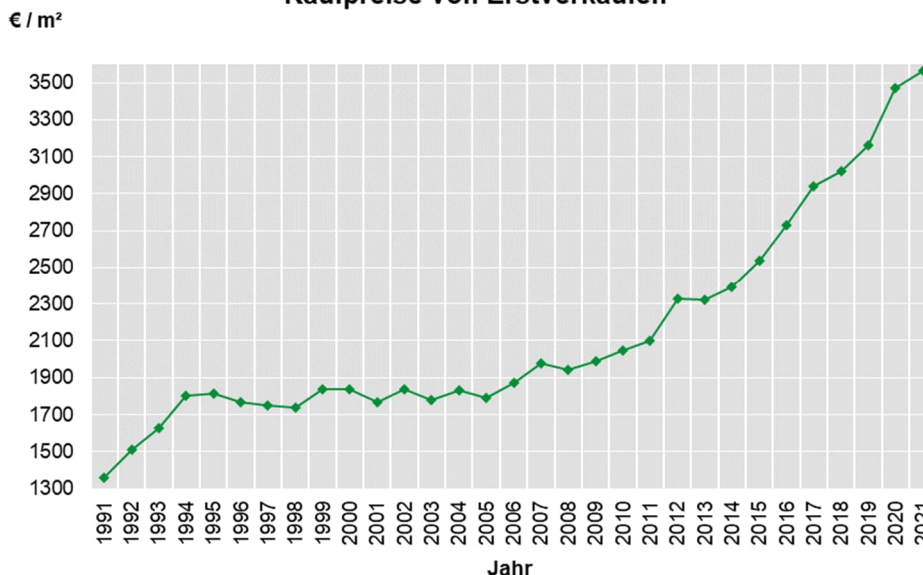
Erstverkäufe von Wohnungseigentum

Teilbereichsuntersuchung von Wohnungseigentum mit folgenden Selektionsbedingungen:

- Lageklasse 2;
- Anzahl der Wohneinheiten von 4 bis 20 Objekte;
- Wohnfläche der Eigentumswohnung von 50 bis 99 m².

Jahr	Anzahl der Verkäufe	€/m ²	Index	Jahr	Anzahl der Verkäufe	€/m ²	Index
1991	34	1360	100	2006	13	1870	138
1992	68	1510	111	2007	11	1980	146
1993	114	1630	120	2008	34	1940	143
1994	133	1800	132	2009	16	1990	146
1995	108	1815	133	2010	32	2050	151
1996	84	1770	130	2011	39	2100	154
1997	60	1750	129	2012	46	2330	171
1998	84	1740	128	2013	67	2320	171
1999	50	1840	135	2014	79	2390	176
2000	42	1840	135	2015	48	2540	187
2001	29	1770	130	2016	76	2730	201
2002	44	1840	135	2017	45	2940	216
2003	26	1780	131	2018	73	3020	222
2004	8	1830	135	2019	59	3160	232
2005	9	1790	132	2020	24	3470	255
				2021	20	3562	262

Kaufpreise von Erstverkäufen



Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum ab 1994

Indexreihen				Indexreihen			
Jahr	Neubau	Gebraucht	Gesamt	Jahr	Neubau	Gebraucht	Gesamt
1994	100	100	100	2008	102	88	91
1995	101	106	103	2009	105	94	97
1996	99	108	104	2010	111	94	98
1997	98	106	102	2011	113	95	99
1998	98	105	101	2012	125	100	107
1999	104	107	105	2013	127	108	112
2000	103	105	104	2014	133	113	118
2001	99	103	101	2015	136	119	123
2002	103	103	102	2016	145	128	132
2003	99	99	99	2017	158	145	148
2004	99	95	95	2018	161	154	154
2005	101	95	96	2019	168	180	173
2006	103	90	93	2020	186	193	188
2007	107	91	95	2021	192	222	208

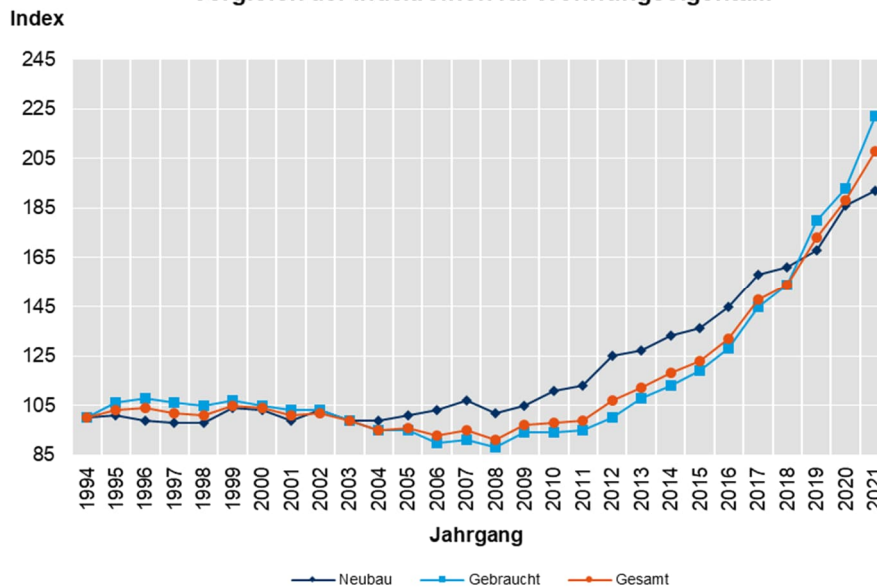
Prozentuale Preisveränderungen im Jahr 2021

Neubau
+ 3,4 %

Gebraucht
+ 14,9 %

Gesamt
+ 11,0 %

Vergleich der Indexreihen für Wohnungseigentum



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Unter Beachtung der Modellbeschreibung in Kapitel 8.2 wurden Liegenschaftszinssätze für selbstgenutztes und vermietetes Wohnungseigentum ermittelt. Die Auswertung erfolgte nur mit Fällen aus dem Jahr 2021. Ausgewertet wurden nur gebrauchte Eigentumswohnungen.

Auf der Grundlage dieser Ertragswertauswertungen hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 02.03.2022 gem. § 40 GrundWertVO NRW folgende Liegenschaftszinssätze beschlossen:

Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	LZS ø %	An- zahl	Kennzahlen					
			Größe ø m ²	Kauf- preis ø €/m ² -Wfl	Miete ø €/m ²	BWK ø %	RND ø Jahre	GND ø Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,6	117	85	2.356	6,4	23,7	45	80
Standardabweichung	1,0		31	742	0,8	3,6	15	0
Gebäudeart	LZS ø %	An- zahl	Kennzahlen					
			Größe ø m ²	Kauf- preis ø €/m ² -Wfl	Miete ø €/m ²	BWK ø %	RND ø Jahre	GND ø Jahre
Vermietetes Wohnungseigentum	1,6	46	70	2.325	6,4	24,5	48	80
Standardabweichung	0,8		22	475	0,6	2,1	13	0

6.2 Teileigentum

Von den 21 geeigneten Kauffällen wurden für die Auswertung pro m²-Nutzfläche keine Kauffälle wegen Besonderheiten (offensichtliche Ausreißer, Gewerbeeinheiten mit nicht allgemein üblichen, wertbeeinflussenden Sondernutzungsrechten u. a.) aussortiert, so dass insgesamt 21 Kauffälle für das Jahr 2021 zur Verfügung standen. Auf eine weitere Untersuchung des Teileigentums wurde aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen verzichtet.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Grundsätzliche Erläuterungen:

Das **Erbbaurecht** ist das Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Das Erbbaurecht wird i.d.R. für eine feste Dauer vereinbart. Für das Erbbaurecht zahlt der Erbbauberechtigte i.d.R. einen Erbbauzins (€). Dieser kann i.d.R. je nach Erbbaurechtsvertrag angepasst werden. Bei der Auswertung der Kaufverträge über Erbbaurechte bzw. Erbbaugrundstücke wird i.d.R. auf den möglichen erzielbaren Erbbauzins (€) abgestellt.

Das **Erbbaugrundstück** ist das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück. Erwerber eines Erbbaugrundstückes ist oftmals der Erbbaurechtsnehmer, der noch vor Ablauf der Dauer des Erbbaurechts auch das Erbbaugrundstück erwirbt und sich somit faktisch das Volleigentum an dem Grundstück verschafft.

Für die Auswertung der Kaufverträge ist u.a. der **Erbbauzins** maßgeblich. Grundsätzlich wird im Rahmen der Bewertung differenziert zwischen dem angemessenen Erbbauzins und dem erzielbaren Erbbauzins. Der angemessene Erbbauzins entspricht z. B. dem, der im Kapitel 7.1 für Wohnbaugrundstücke angegeben ist. Der erzielbare Erbbauzins ist ein Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt (§ 50 Absatz 4 ImmoWertV).

Für die Wertermittlung ist der „**Bodenwert (€)**“ bzw. der „**unbelastete Bodenwert (€)**“ von Bedeutung. „Unbelastet“ bezieht sich hierbei lediglich auf das Erbbaurecht. Das heißt, es wird hierbei unterstellt, dass bezüglich des Bodenwertes kein Erbbaurecht besteht. Beim „Bodenwert (€)“ wie auch beim „unbelasteten Bodenwert (€)“ werden Belastungen wie z.B. ein Wegerecht oder eine Baulast berücksichtigt. Der „Bodenwert (€)“ wie auch der „unbelastete Bodenwert (€)“ ergeben sich unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche (m²) mit ihrem Bodenwert in €/m². Gegebenenfalls sind bei unterschiedlichen Grundstücksqualitäten (wertmäßig) über den Flächenanteil und den jeweils hierzu gehörigen Bodenwert in €/m² separate Bodenwertanteile zu ermitteln und aufzusummieren. Es sind z. B. unterschiedliche Grundstücksqualitäten zu berücksichtigen, wenn neben der eigentlichen Baulandfläche auch Gartenland oder separate Wegeflächen vorhanden sind.

Der Erbbauzins (€) x 100 in Relation zum „unbelasteten Bodenwert (€)“ ergibt den **Erbbauzinssatz (%)**.

$\text{Erbbauzinssatz (\%)} = \frac{\text{Erbbauzins (€)} \times 100}{\text{unbelasteter Bodenwert (€)}}$

Sofern das Bewertungsgrundstück keine unterschiedlichen Grundstücksqualitäten aufweist, führt die Division des Erbbauzinses in €/m² durch den „unbelasteten Bodenwert“ in €/m² multipliziert mit 100 zum gleichen Ergebnis.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Aufgrund der ausgewerteten Kaufverträge der Jahre 2020 – 2021, dem aktuellen Erbbauzinssniveau benachbarter Kommunen und der aktuellen Markteinschätzung hat der Gutachterausschuss für das Jahr 2021 bezüglich der Neubestellung von Erbbaurechten für Wohnbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser) in der Stadt Gütersloh in seiner Sitzung am 02.03.2022 einen Erbbauzinssatz von rd. 2,2 % beschlossen.

Erläuterung Bodenwert zusätzlich zu o. a. Kapitel 7:

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird, soweit Erschließungsbeiträge noch zu entrichten sind, vom erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert ausgegangen.

7.2 Erbbaurechte

7.2.1 Vergleichsfaktoren

Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche. Vor der Umrechnung des Gesamtkaufpreises auf €/m² Wohnfläche wurde der Gesamtkaufpreis fiktiv reduziert um Werte für Garagen (siehe Kapitel 8.3) und sonstige Nebengebäude.

Insoweit Baumängel und Bauschäden bekannt waren, wurden diese ebenfalls vor der Umrechnung durch eine Erhöhung des Kaufpreises berücksichtigt, so dass i. d. R. von schadensfreien Objekten ausgegangen wird. In Abhängigkeit vom Alter des Gebäudes und vom Umfang der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen kann statt des tatsächlichen Baujahres eine Einstufung in eine jüngere Gebäudejahresklasse notwendig sein. In der Regel ist von einer baujahrestypischen, mittleren Gebäudeausstattung auszugehen. Die Kaufpreise bebauter Grundstücke im Erbbaurecht enthalten oftmals einen Bodenwertanteil des Erbbaurechts. Da der Bodenwertanteil des Erbbaurechts bei jedem Grundstück sehr individuell ist, wurde ein Wert in €/m²-Wohnfläche ohne Bodenwertanteil des Erbbaurechts ermittelt. Dieses Kapitel enthält nachfolgend ein Beispiel für die Ermittlung des Bodenwertanteils eines Erbbaurechtes.

Die Mittelwerte werden erst ab einer Anzahl von mindestens 4 Kauffällen angegeben und auf 10 €/m² gerundet.

Zur Berechnung der Wohnfläche siehe Kap. 11.5.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht differenziert nach dem Baujahr. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ist in diesen Werten nicht enthalten. Ausgewertet wurden Objekte mit einer massiven Baukonstruktion und einer Wohnfläche von 80 bis 200 m². Da für das Berichtsjahr 2021 nur wenige Fälle vorliegen, werden die Jahrgänge 2020 und 2021 zusammengefasst.

Baujahr von – bis	2020 und 2021	
	Anzahl	Mittel €/ m ²
bis 1949	-	-
1950 - 1959	4	1.260
1960 - 1969	3	/
1970 - 1979	11	1.390
1980 - 1989	21	1.830
1990 - 1999	7	2.120
2000 - 2019	-	-
Erstverkäufe	1	/

Aufgrund der geringen Anzahl von Kaufverträgen im Erbbaurecht wird keine Preisentwicklung abgeleitet.

Beispiel zur Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts:

Da die Vergleichsfaktoren keine Bodenwertanteile des Erbbaurechts enthalten, müssen diese ggf. zusätzlich berechnet und addiert werden. Nachfolgendes Beispiel verdeutlicht die Vorgehensweise:

Vorgaben:

Grundstücksgröße:	500 m ²	angemessener Erbbauzinssatz:	2,2 %
Bodenwert:	350,- €/m ²	Restlaufzeit des Erbbaurechtes:	50 Jahre
		jährlich erzielbarer Erbbauzins:	5,00 €/m ²

Berechnung der Differenz zwischen erzielbaren und tatsächlichen Erbbauzins:

angemessener jährlicher Erbbauzins:	500 m ² x 350,- €/m ² x 2,2/100 =	3.850,- €
erzielbarer jährlicher Erbbauzins:	5,00 €/m ² x 500 m ² =	<u>2.500,- €</u>
jährliche Differenz:		1.350,- €

Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechtes:

Zur Berechnung wird die Differenz über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes kapitalisiert. Dies erfolgt mit Hilfe des Barwertfaktors, der bei einem Zinssatz von 2,2% und einer Laufzeit von 50 Jahren 30,14 beträgt.

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes: $30,14 \times 1.350,- \text{ €} = 40.689 \text{ €}$

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob der tatsächlich gezahlte Erbbauzins ggf. vom erzielbaren Erbbauzins abweicht. Es ist immer der erzielbare Erbbauzins anzuhalten. Negative jährliche Differenzen wurden für die vorliegenden Auswertungen nicht angesetzt. In diesen Fällen ergibt sich ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts von 0,-€. Bei der Berechnung des angemessenen Erbbauzinses ist vom Bodenwert des Grundstückes auszugehen. Basis ist i. d. R. der Bodenrichtwert. Weicht das Grundstück in seinen Eigenschaften vom Richtwertgrundstück ab, so ist dies ggf. durch Zu- oder Abschläge zum Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Im Berichtsjahr 2021 standen für die Auswertung der Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht insgesamt 21 geeignete Fälle zur Verfügung. Da mit 13 Fällen die überwiegende Anzahl in einer Baujahresspanne von 1970 bis 1989 lag, ergab sich keine deutliche Abhängigkeit vom Baujahr. Auch weitere signifikante Abhängigkeiten waren nicht festzustellen. Daher wird im Unterschied zum vorigen Jahr nachfolgend auf die Angabe einer Regressionsgleichung verzichtet.

7.2.2 Erbbaurechtsfaktoren**Mittlere Erbbaurechtsfaktoren im Jahre 2021**

Für den Berichtszeitraum 2021 wurden abweichend von §§ 22, 49ff ImmoWertV Erbbaurechtsfaktoren (ERF) abgeleitet. In § 48 ImmoWertV heißt es: „Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichsverfahren nach den §§ 49 und 50 **oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.**“ Daten entsprechend den § 49f liegen nicht vor. Der Gutachterausschuss macht von der Option Gebrauch, auf eine alternative Verfahrensweise Daten bereit zu stellen. Die Daten der Erbbaurechtsfaktoren werden in diesem Grundstücksmarktbericht in der gleichen Systematik wie in den Vorjahren bereitgestellt. Begrifflichkeiten werden an die ImmoWertV angepasst. Wesentlicher Unterschied des hier verwendeten Modells gegenüber dem Modell der ImmoWertV ist folgender:

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts nach § 50 ImmoWertV wird u. a. auf der Grundlage des fiktiven Volleigentums abgeleitet. Der Wert des fiktiven Volleigentums ist nach § 49 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der u. a. dem **marktangepassten** vorläufigen Sachwert entspricht (ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen).

Abweichend hiervon wurde beim hier verwendeten Modell der Wert des Volleigentums (inklusive Marktanpassung) nicht ermittelt. Der nachfolgende verwandte finanzmathematische Wert bezieht sich auf das Sachwertverfahren mit folgender Definition:

finanzmathematischer Wert = Sachwert der Gebäude und Außenanlagen + Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Bodenwertanteil des Erbbaurechts = die über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins

Bei der Auswertung der Kaufverträge wurde der Erbbaurechtsfaktor wie folgt ermittelt:

$$\text{ERF} = \text{gezahlter Kaufpreis} / \text{finanzmathematischer Wert}$$

Der hier verwendete Erbbaurechtsfaktor beinhaltet somit abweichend von der ImmoWertV die Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse bezüglich der berücksichtigten Sachwerte sowie auch die Anpassung der Wertverhältnisse von Erbbaurechten (Marktanpassung in einem Faktor).

Der gezahlte Kaufpreis wurde unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen normiert.

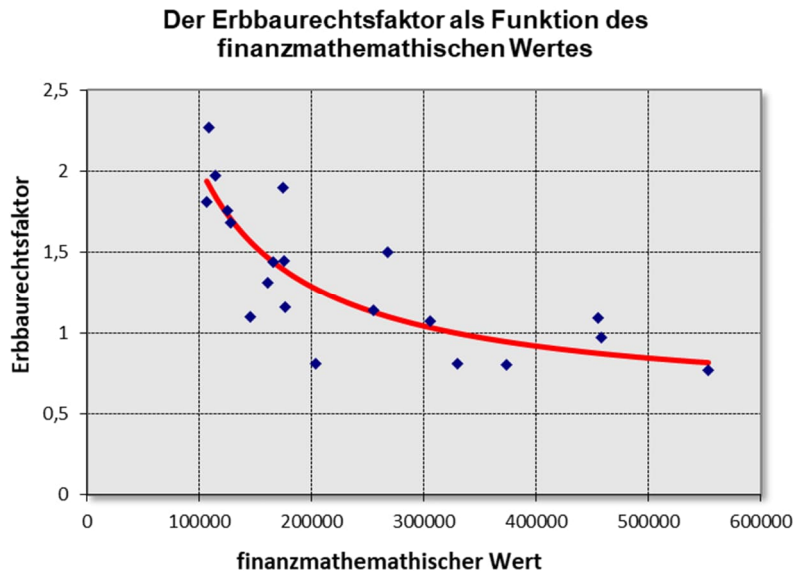
Der finanzmathematische Wert entspricht im Wesentlichen dem vorläufigen Sachwert entsprechend dem Kapitel 5.1.4. Er wurde ebenfalls auf der Grundlage des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW ermittelt (siehe Kapitel 8.1). Abweichend davon wurde anstatt des Bodenwertes der Bodenwertanteil des Erbbaurechts (siehe auch Berechnungsbeispiel im Kapitel 7.2.2) angesetzt. Negative Bodenwertanteile wurden in der Auswertung nicht angesetzt. Als angemessener Erbbauzinssatz wurde der im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichte durchschnittliche Erbbauzins für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Höhe von 2,2% verwendet. Unter Beachtung vorstehender Erläuterungen wurden nachfolgende Erbbaurechtsfaktoren ermittelt. Diese beziehen sich auf 1-bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in massiver Baukonstruktion (ohne Fertighäuser, Holzfachwerkhäuser u.a.). Es handelt sich um Mittelwerte. Sie sind bei der Anwendung ggf. sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen. Insgesamt standen 20 Fälle für die Untersuchung zur Verfügung.

Anzahl	finanzmathematischer Wert (€) von - bis	Erbbaurechtsfaktor	Standardabweichung
11	- 199.999	1,62	0,35
9	200.000 - 553.000	1,00	0,24

Wegen seiner besonderen Bedeutung wurde bei dieser Tabelle die Standardabweichung mit angegeben (Erläuterungen zur Standardabweichung siehe Kapitel 8.4)

Regressionsanalyse der Erbbaurechtsfaktoren im Jahre 2021

Zusätzlich zu der tabellarischen Auswertung wurden Regressionsanalysen durchgeführt, um die Ergebnisse statistisch zu überprüfen und mit nachfolgenden Werten in anderer Form darzustellen. Allgemeine Erläuterungen zur Regressionsanalyse siehe Kap. 8.4. Die nachfolgende Grafik zeigt die Streubreite der untersuchten Erbbaurechtsfaktoren in Abhängigkeit vom finanzmathematischen Wert.



Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht:

Erbbaurechtsfaktor: - ERF

signifikante Variable: - finanzmathematischer Wert in € (finW)

Regressionsergebnis:

$$\text{ERF} = 0,546 + 148.233 / \text{finW}$$

Bestimmtheitsmaß: 0,68

Anzahl der Kauffälle: 20

Variable	Struktur der verwendeten Kauffälle		
	Minimum	Mittel	Maximum
finW	106.000	239.000	553.000

Beispiel:

Einfamilienhaus im Erbbaurecht:

finanzmathematischer Wert = 200.000 €

$$\text{ERF} = 0,546 + 148.233 / 200.000$$

$$\text{ERF} = 0,546 + 0,741$$

$$\text{ERF} = 1,29$$

Berechnungsvorlage:

$$\text{ERF} = 0,546 + 148.233 / \dots\dots\dots =$$

finW

$$\text{ERF} = 0,546 + 148.233 / \dots\dots\dots =$$

finW

Der Auswertung lagen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

	Mittel	Stabw.
finanzmathematischer Wert (finW) [€]	239.000	133.000
Bodenwertanteil am Erbbaurecht [%]	24	14
Bodenrichtwert (RW) [€/m²]	311	60
Grundstücksgröße [m²]	425	201
Bruttogrundfläche (BGF) [m²]	276	106
Normalherstellungskosten [€/m²]	1081	180
Gebäudestandardkennzahl	2,8	0,3
Restnutzungsdauer (RND) [Jahren]	41	10

7.3 Wohnungserbbaurechte

7.3.1 Durchschnittspreise

So wie bei der Auswertung von Wohnungseigentum und von bebauten Grundstücken wurden die Gesamtkaufpreise auch hier standardisiert. In der Regel gelten die Gesamtkaufpreise für Objekte ohne Inventar (auch ohne Küche), aber inkl. Erschließung, Außenanlagen, Malerarbeiten und Bodenbeläge. Dies ist insbesondere bei Neubauten zu beachten. Nachfolgend werden ausschließlich Durchschnittswerte für Wohnungserbbaurechte angegeben.

Die nachfolgende Tabelle zeigt mittlere Gesamtkaufpreise für Wohnungserbbaurechte für die Vertragsjahre 2018 bis 2021 differenziert nach Erstverkauf und Verkauf gebrauchter Objekte:

		Vertragsjahr			
		2018	2019	2020	2021
Gebrauchte	€	95.000	128.000	121.000	145.500
	Wohnfläche m ²	74	81	82	82
	Bodenanteil m ²	148	163	159	154
Erstverkäufe	€	-	201.000	295.000	-
	Wohnfläche m ²	-	77	142	-
	Bodenanteil m ²	-	111	204	-

Im Jahre 2021 verteilen sich die Kauffälle bei den Wohnungserbbaurechten differenziert nach Gesamtkaufpreisen entsprechend der folgenden Tabelle:

		Gesamtkaufpreise in Tausend €						
		<50	<100	<150	<200	<250	≥250	Summe
Anzahl		0	7	12	11	3	2	35

7.3.2 Vergleichsfaktoren

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche. Vor der Umrechnung des Gesamtkaufpreises auf €/m² Wohnfläche wurde der Gesamtkaufpreis fiktiv reduziert um Werte für Garagen (siehe Kapitel 8.3) und sonstige Nebengebäude. Nachfolgende Tabelle differenziert nach Erstverkauf und Verkauf gebrauchter Objekte für die Vertragsjahre 2018 bis 2021:

		2018	2019	2020	2021
Gebrauchte	€/m ²	1.360	1.510	1600	1714
	Wohnfläche m ²	74	79	80	81
	Bodenanteil m ²	136	163	149	156
Erstverkäufe	€/m ²	-	2.740	2110	-
	Wohnfläche m ²	-	77	142	-
	Bodenanteil m ²	-	111	204	-

Daran anschließend erfolgt eine Differenzierung nach Baujahr und Anzahl der Einheiten im Objekt. Wegen zu geringer Fallzahlen bei den Wohnungserbbaurechten werden in der nachfolgenden Tabelle die Vertragsjahre 2020 und 2021 zusammengefasst. Es wird auf eine Berechnung der Preisentwicklung verzichtet. Im Gegensatz zu den Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht sind die Angaben bei den Wohnungserbbaurechten inkl. eines eventuellen Bodenwertanteil des Wohnungserbbaurechts.

In den Jahren **2020 und 2021** standen insgesamt 35 Kauffälle für die folgende Tabelle zur Verfügung:

Baujahr	Anzahl der Wohnungserbbaurechte im Objekt			
	2 - 20		ab 21	
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²
bis 1959	-	/	-	-
1960 - 1969	1	-	-	-
1970 - 1979	10	1.820	3	/
1980 - 1989	5	1.820	12	1.580
1990 - 1999	3	/	-	-
2000 - 2009	1	/	-	-
2010 - 2020	-	-	-	-
Erstverkäufe	-	/	-	-

Anders als im Vorjahr konnten keine signifikanten Abhängigkeiten im Wohnungserbbaurecht festgestellt werden, so dass hier keine **Regressionsgleichung** angegeben werden kann.

7.4 Erbbaugrundstücke

Für eine vertiefte Auswertung wurden 30 Kauffälle der Jahre 2019 bis 2021 herangezogen.

Für die Erbbaugrundstücke wurden Erbbaugrundstückskoeffizienten (EGK) und Erbbaugrundstücksfaktoren (EGF) abgeleitet. Erbbaugrundstückskoeffizienten dienen dazu, das Preisniveau eines Erbbaugrundstückes schnell und einfach zu ermitteln. Erbbaugrundstücksfaktoren werden auf der Grundlage finanzmathematischer errechneter Werte ermittelt. Die Ermittlung und Anwendung ist aufwendiger als bei den Erbbaugrundstückskoeffizienten.

7.4.1 Erbbaugrundstückskoeffizienten

Die Erbbaugrundstückskoeffizienten (EGK) wurden bei der Auswertung der Grundstückskaufverträge ermittelt aus dem Verhältnis des gezahlten Kaufpreises zum unbelasteten Bodenwert.

$\text{EGK} = \frac{\text{vorl. Vergleichswert des Erbbaurechts (€)}}{\text{unbelasteter Bodenwert (€)}}$

Erläuterung „unbelasteter Bodenwert“ zusätzlich zum Kapitel 7:

Bei der Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes wird, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert ausgegangen.

Die ermittelten Erbbaugrundstückskoeffizienten wurden u. a. auf folgende Abhängigkeiten untersucht:

- erzielbarer Erbbauzins (%)
- Restlaufzeit des Erbbaurechts (Jahre)

Es ergab sich eine Abhängigkeit der Erbbaugrundstückskoeffizienten vom erzielbaren Erbbauzins (%) und der Restlaufzeit des Erbbaurechts (Jahre).

Abkürzungen:

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| Erbbaugrundstückskoeffizient | - EGK |
| erzielbaren Erbbauzinssatz | - eErbbZS (%) |
| erzielbarer Erbbauzins | - eErbbZ (€) |
| unbelasteter Bodenwert | - uBW (€) |
| Restlaufzeit des Erbbaurechts | - Rlz (Jahre) |

Regressionsergebnis:

$$\text{EGK} = 0,758 + 0,163 \times \text{eErbbZS (\%)} - 0,006 \times \text{Rlz (Jahre)}$$

Hinweis: Zwischen dem erzielbaren Erbbauzins (%) und der Restlaufzeit des Erbbaurechts (Jahre) besteht eine starke wechselseitige Beziehung (Korrelation). Daher ist die Anwendung des Regressionsergebnisses mit einer etwas größeren Unsicherheit verbunden, insbesondere in den Randbereichen der Werte der zugrundeliegenden Daten der Variablen (nachfolgend Minimum und Maximum).

Basis: Kauffälle der Jahre 2019 bis 2021

Bestimmtheitsmaß:	0,15
Standardfehler:	0,14
Anzahl der Kauffälle:	30

Struktur der verwendeten Kauffälle:

Variable	Minimum	Mittel	Maximum
eErbZS (%)	0,03	0,82	2,21
Rlz (Jahre)	28	51	83
EGK	0,25	0,58	0,91

Beispiel zur Berechnung eines marktüblichen Preisniveaus:

Rlz (Jahre) 60 Jahre

uBW (€): 100.000 €

eErbZ (€): 1.500 € jährlich

daraus folgt: eErbZS (%): 1,5 %

$$EGK = 0,758 + 0,163 \times 1,5 - 0,006 \times 60$$

$$EGK = \text{rd. } 0,64$$

Daraus folgt überschlägig:

$$\text{Preisniveau für das Erbbaugrundstück (€)} = \text{uBW (€)} \times \text{EGK}$$

$$\text{Preisniveau für das Erbbaugrundstück (€)} = 100.000 \text{ €} \times 0,64 = 64.000 \text{ €}$$

Berechnungsvorlage:

$$EGK = 0,758 + 0,163 \times \dots - 0,006 \times \dots =$$

eErbZS (%) Rlz (Jahre)

$$\text{Preisniveau für das Erbbaugrundstück (€)} = \dots \times \dots =$$

uBW (€) EGK

7.4.2 Erbbaugrundstücksfaktoren

Die Erbbaugrundstücksfaktoren (EGF) sind Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke. Nach § 22 Nr. 2 ImmoWertV gibt der Erbbaurechtgrundstücksfaktor das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswertes des Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks an.

Für den Berichtszeitraum 2021 wurden entsprechend §§ 22, 51 und 52 ImmoWertV Erbbaugrundstücksfaktoren (EGF) abgeleitet. Bei der Auswertung der Kaufverträge wurde Erbbaugrundstücksfaktoren wie folgt ermittelt:

$$\text{EGF} = \frac{\text{gezahlter Kaufpreis (€)}}{\text{finanzmathematischer Wert (€)}}$$

Der gezahlte Kaufpreis wurde unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen normiert. Bei der Wertermittlung eines Erbbaugrundstücks ergibt sich der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks durch Multiplikation des finanzmathematischen Wertes (€) mit dem (ggfs. objektspezifisch angepassten) EGF.

Der finanzmathematische Wert bezieht sich im Rahmen der Auswertung dieser Erbbaugrundstücksfaktoren auf den Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks entsprechend § 52 ImmoWertV. Er weicht vom finanzmathematischen Wert der Erbbaurechtsfaktoren ab (Kap. 7.2.3).

Der finanzmathematische Wert (finW) berechnet sich hierbei folgendermaßen:

$$\text{finanzmathematischer Wert} = \text{abgezinster Bodenwert} + \text{kapitalisierter Erbbauzins}$$

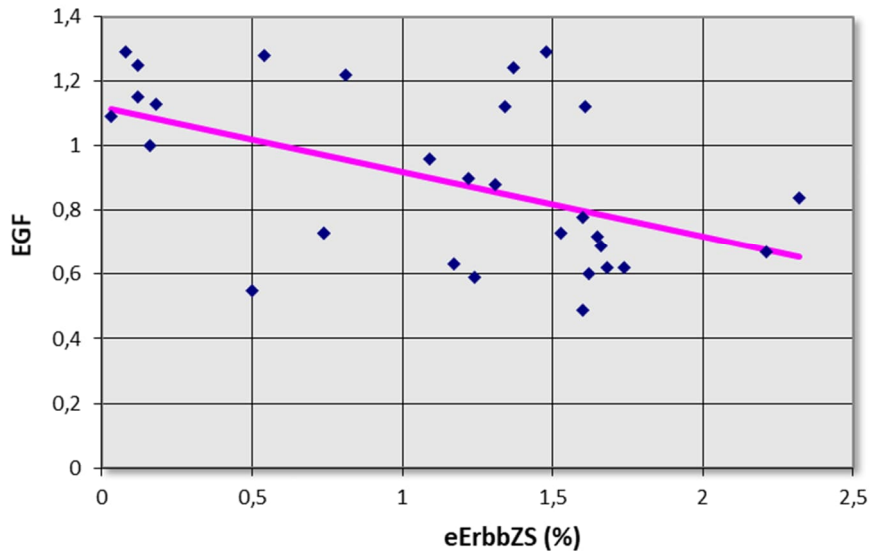
Hintergrund:

Das Erbbaugrundstück ist i.d.R. entsprechend dem Erbbaurechtsvertrag bis zum Ablauf des Erbbaurechts mit diesem belastet. Der „unbelastete Bodenwert“ kann erst nach Ablauf des Erbbaurechts realisiert werden. Daher wird der „unbelastete Bodenwert“ über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinst. Als Zinssatz für die Abzinsung wird i.d.R. der angemessene Erbbauzins in % (siehe Kapitel 7.1) angehalten. Andererseits erhält der Erbbaurechtsgeber über die Restlaufzeit des Erbbaurechts den Erbbauzins (€). Daher wird der erzielbare Erbbauzins über die Restlaufzeit kapitalisiert. Als Zinssatz für die Kapitalisierung wird i.d.R. der angemessene Erbbauzins in % (siehe Kapitel 7.1) angehalten.

Erläuterung „unbelasteter Bodenwert“ zusätzlich zum Kapitel 7:

Bei der Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes wird, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert ausgegangen.

Es wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt. Es ergab sich eine Abhängigkeit der Erbbaugrundstücksfaktoren vom erzielbaren Erbbauzinssatz (%). Die nachfolgende Grafik zeigt die Streubreite der untersuchten Erbbaugrundstücksfaktoren in Abhängigkeit vom erzielbaren Erbbauzinssatz (%).



Abkürzungen:

- Erbbaugrundstücksfaktor - EGF
- finanzmathematischer Wert - finW
- erzielbaren Erbbauzinssatz - eErbbZS (%)
- erzielbarer Erbbauzins - eErbbZ (€)
- unbelasteter Bodenwert - uBW (€)
- Abzinsungsfaktor - AbzF
- Barwertfaktor - BarwF

Abzinsungsfaktoren sowie Barwertfaktoren können der Fachliteratur entnommen oder im Internet recherchiert werden.

Regressionsergebnis:

$$EGF = 1,106 - 0,196 \times eErbbZS (\%)$$

Basis: Kauffälle der Jahre 2019 bis 2021
 Bestimmtheitsmaß: 0,24
 Standardfehler: 0,21
 Anzahl der Kauffälle: 30

Variable	Struktur der verwendeten Kauffälle		
	Minimum	Mittel	Maximum
eErbbZS (%)	0,03	0,82	2,21
finW (€)	19.072	147.337	701.099
Rlz (Jahre)	28	51	83
EGF	0,55	0,95	1,28

Beispiel zur Berechnung eines marktüblichen Preisniveaus:

		Berechnungsvorlage/Abkürzungen:
unbelasteter Bodenwert (€):	100.000 € uBW (€)
erzielbarer Erbbauzins (€):	1.500 € jährlich eErbbZ (€)
daraus folgt: erzielbarer Erbbauzins (%):	1,5 % eErbbZ (%)
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	50 Jahre Rlz (Jahre)
angemessener Erbbauzins (%):	2,2 %
Abzinsungsfaktor (50 Jahre, 2,2%):	0,3369 AbzF
Barwertfaktor (50 Jahre, 2,2%):	30,14 BarwF

finanzmathematischer Wert (finW)

$$\text{finW} = 100.000 \text{ €} \times 0,3369 + 1.500 \text{ €} \times 30,14$$

$$\text{finW} = 78.900 \text{ €}$$

$$\text{EGF} = 1,106 - 0,196 \times 1,5$$

$$\text{EGF} = 0,81$$

Daraus folgt:

$$\begin{aligned} \text{Preisniveau für das Erbbaugrundstück (€)} &= \text{finW} \times \text{EGF} \\ &= 78.900 \text{ €} \times 0,81 = \text{rd. } 64.000 \text{ €} \end{aligned}$$

Berechnungsvorlage:

$$\text{finW} = \dots \text{ €} \times \dots + \dots \text{ €} \times \dots =$$

uBW AbzF eErbbZ (€) BarwF

$$\text{EGF} = 1,106 - 0,196 \times \dots =$$

eErbbZS (%)

$$\text{Preisniveau für das Erbbaugrundstück (€)} = \dots \text{ €} \times \dots =$$

finW EGF

8 Modellbeschreibungen

Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte obliegt gemäß § 193 Absatz 5 BauGB die Aufgabe, neben Bodenrichtwerten auch sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln. Dies wird durch § 18 ImmoWertV weiter ausgeführt. Zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gehören u. a. Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV). Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren erfolgt aus der Auswertung von Kaufverträgen. Den Auswertungen liegen Modelle zugrunde.

Zum Verkehrswert: § 194 BauGB

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

8.1 Modellparameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren

In der ImmoWertV wird dazu unter anderem ausgeführt:

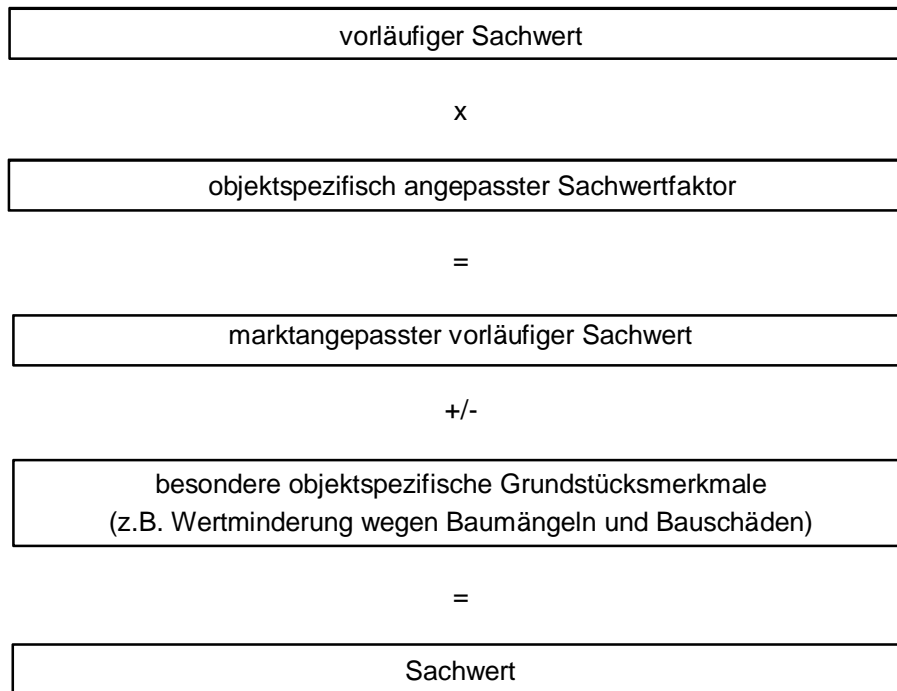
„§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des §36,
 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.“

„§ 21 Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren

- (1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.
- (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.
- (3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den von ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

In Verbindung mit § 35 der ImmoWertV ergibt sich für die Anwendung der Sachwertfaktoren i. d. R. folgender Ablauf:



Modellansätze / NHK

Ab dem Jahre 2022 werden die Grundstückskaufverträge in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach den Modellansätzen und den Normalherstellungskosten der ImmoWertV ausgewertet. Sachwertfaktoren auf Basis der Modellansätze / NHK der ImmoWertV können allerdings erst genutzt werden, wenn entsprechend ermittelte Sachwertfaktoren vorliegen. Bis dahin sind bei der Wertermittlung jeweils die Modelle zu Grunde zu legen, auf denen die anzuwendenden Sachwertfaktoren beruhen.

Normaleigentum: Sachwertfaktoren im Jahre 2021

Die Ermittlung des Sachwertfaktors im Jahre 2021 erfolgte nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertverfahren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 11.07.2017. Somit ist bei der Anwendung des Sachwertfaktors der vorläufige Sachwert entsprechend diesem Modell zu ermitteln. Ein Regionalfaktor entsprechend § 36 Absatz 1 ImmoWertV wurde nicht verwandt. Dies entspricht einem Regionalfaktor von 1,00.

Erbbaurecht: Erbbaurechtsfaktoren im Jahre 2021

Die Ermittlung des Erbbaurechtsfaktors im Jahre 2021 erfolgte ebenfalls auf der Basis des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), Stand 11.07.2017. Die Abweichungen zur ImmoWertV sind im Kapitel 7.2.2 beschrieben. Bezüglich des Regionalfaktors gilt vorstehende Aussage.

Somit ist auch bei der Anwendung des Erbbaurechtsfaktors der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts auf der Basis des vorstehenden Modells und den Erläuterungen im Kapitel 7.2.2 zu ermitteln.

Grundsätzliches zu Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktoren sind Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren. Bis 2012 wurden diese Sachwertfaktoren als Marktanpassungsfaktoren bezeichnet. Die Sachwertfaktoren können nur dann sachgerecht angewandt werden, wenn die Ermittlung des Sachwertes analog der Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt. Deshalb werden nachfolgend einige grundsätzliche Ansätze der in der Geschäftsstelle durchgeführten Sachwertermittlungen angegeben. Die Ausführungen gelten entsprechend auch für Erbbaurechtsfaktoren.

Historie zu den Marktanpassungsfaktoren/Sachwertfaktoren:

Erstmals für das Jahr 1994 veröffentlichte der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren. Bis 1998 veröffentlichte der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren, die auf der Grundlage des umbauten Raumes nach der DIN 277 von 1950 und Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 1913 ermittelt wurden. Dabei wurden vom Gutachterausschuss ortsspezifische m³-Preise verwandt. Ab 1999 wurden örtliche Normalherstellungskosten mit dem Preisstand 1995 verwendet. Hierfür waren Erstverkäufe von Neubauten aus den Jahren von 1993 bis 1998 analysiert worden. Als Basis wurde der BRI auf der Grundlage der DIN 277 i.d.F. von 1987 und das Basisjahr 1995 angehalten. Diese Untersuchungsergebnisse bildeten zusammen mit anderen Literaturangaben die Grundlage für die neuen Normalherstellungskosten in der Stadt Gütersloh. Zu den NHK 95 (Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) ergaben sich einige gravierende Unterschiede. So wurde z. B. berücksichtigt, das Gebäude mit großen BRI niedrigere Normalherstellungskosten haben als Gebäude mit kleinem BRI. Weiterhin wurde festgelegt, dass Einzelhäuser höhere Normalherstellungskosten haben als gleich große Kopfhäuser. Ab dem Jahre 2004 wurden Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2000 verwendet, ab dem Jahre 2008 mit dem Basisjahr 2005.

Umstellung des Baupreisindex: Bis 1999 wurde der Baupreisindex des Bundes verwendet. In der Fachwelt wurde dann aber zunehmend die Auffassung vertreten, dass der Landesindex die Wertentwicklung in NRW zutreffender beschreibt. Daraufhin wurde die Auswertung der Kaufverträge ab dem Jahre 2000 auf den Landesindex umgestellt. Seit der Einführung des nachfolgenden Modells wird wieder der Baupreisindex des Bundes verwendet.

Aktuelles Modell der Sachwertfaktoren:

Seit dem Berichtsjahr 2013 werden die Sachwertfaktoren auf der Grundlage des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) ermittelt. Der Auswertung für das Berichtsjahr 2021 liegt das aktuelle Modell (Stand 11.07.2017) zugrunde. Eine vollständige Beschreibung des Modells kann im Internet unter www.boris.nrw.de in der Rubrik *Standardmodelle der AGVGA.NRW* eingesehen werden.

Für eine modellkonforme Anwendung sind darüber hinaus folgende Spezifikationen zu beachten:

- Unberücksichtigt bleibt bei der Auswertung die proportionale Berücksichtigung abweichender Drempelhöhen bei den Fußnoten 1 und 3 der Anlage 5 zum Modell.
- Als Baupreisindex wurden bei der Auswertung die **Preisindizes** für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer **des statistischen Bundesamtes** verwendet.
(Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, Basis 2015 = 100):

Jahr:	Index:
2021	127,0
Februar 2021	120,8
Mai 2021	125,2
August 2021	129,6
November 2021	132,3
2010*)	90,1

*) Anmerkung: Das Basisjahr der Indexreihe wurde 2018 von 2010 auf 2015 geändert. Daher wird zusätzlich der Wert für 2010 angegeben.

- Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt jährlich anhand von Kauffällen des jeweiligen Berichtsjahres.

8.2 Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren sind die Liegenschaftszinssätze von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist ein 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 § 21 Absatz 2 Satz 2 der ImmoWertV werden sie „nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“ Der Ertragswert ist im Allgemeinen Grundlage für die Ermittlung des Wertes von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Als Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Gütersloh diene das Modell der AGVGA.NRW zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in seiner aktualisierten Fassung vom 21. Juni 2016. Die vollständige Beschreibung der Modelle kann im Internet unter www.boris.nrw.de in der Rubrik *Standardmodelle der AGVGA.NRW* eingesehen werden. Nutzer finden dort Informationen darüber, welche Liegenschaftszinssätze in benachbarten Gutachterausschüssen abgeleitet wurden.

ImmoWertV

Ab dem Jahre 2022 werden die Grundstückskaufverträge in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach den Modellansätzen der ImmoWertV ausgewertet. Liegenschaftszinsen auf Basis der Modellansätze der ImmoWertV können allerdings erst genutzt werden, wenn entsprechend ermittelte Liegenschaftszinsen vorliegen. Bis dahin sind bei der Wertermittlung jeweils die Modelle zu Grunde zu legen, auf denen die anzuwendenden Liegenschaftszinsen beruhen.

Neben dem Liegenschaftszinssatz werden weitere Kennzahlen und die Standardabweichungen angegeben. Als **Kennzahlen** dienen neben der Anzahl der ausgewerteten Fälle die Mittelwerte und Standardabweichungen folgender Einflussgrößen:

- Größe der Objekte in m²-Wohn-/Nutzfläche
- Bereinigter Kaufpreis in € pro m²-Wohn-/Nutzfläche
- Monatliche Miete in € pro m²-Wohn-/Nutzfläche
(Nettokaltmiete ohne Betriebskosten und ohne MwSt.)
- Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag (BWK)
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)
- Angesetzte Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)

Für die Auswertung wurde der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (d.h. Abzug von Kaufpreisanteilen für selbstständig nutzbare Grundstücksteile und Inventar etc.) und von besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen bereinigt (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete). Dieser **bereinigte Kaufpreis** wurde auch für die Bestimmung der Rohertragsfaktoren (siehe Kap. 5.2.2.) verwendet. Der Bodenwert wurde i.d.R. in Anlehnung an den Bodenrichtwert unter Berücksichtigung des Erschließungszustandes und sonstiger Besonderheiten ermittelt.

Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer ist jeweils den Kennzahlen der Tabelle zu entnehmen. Hierbei ist zu beachten, dass die Gesamtnutzungsdauer beim produzierenden Gewerbe abweichend vom Modellansatz der ImmoWertV angesetzt wurde. Zur Ermittlung des Rohertrages wurden die Erwerber der Objekte angeschrieben, um Angaben zum Mietvertrag im Kaufzeitpunkt zu erbitten. Diese Angaben wurden mit Hilfe des Mietspiegels auf ihre Marktüblichkeit geprüft. Wichen die tatsächlichen Mieten von den marktüblichen Mieten signifikant ab, so war die marktüblich erzielbare Miete in die Berechnung eingesetzt worden. Die Abweichung wurde im Wege der Kaufpreisbereinigung über eine Barwertermittlung berücksichtigt. Falls keine An-

gaben gemacht wurden, wurden Mietspiegel (siehe Kap. 9) oder vorliegende Vergleichsmieten zu Grunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden lag die gewerbliche Miete über 20 % bis 80 % des Rohertrags.

Die Bewirtschaftungskosten wurden entsprechend dem aktuellen Modell der AGVGA ermittelt.

Abweichend vom Modell der AGVGA erfolgte keine Differenzierung zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei den Einfamilienhäusern wurde weiterhin nicht zwischen Einzel- bzw. Reihen- und Doppelhäusern unterschieden.

Zur Berechnung der Wohnfläche siehe Kap. 11.5.

8.3 Modellparameter zur Ableitung der Vergleichsfaktoren

Werte für Garagen und Carports bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Für die Angaben im Kap. 5.1.2 wurden die Gesamtkaufpreise u.a. um die Werte für Garagen reduziert. Nachfolgend wird dargestellt, welche Werte im Berichtsjahr 2021 für Garagen durchschnittlich angesetzt wurden. Die einzelnen Werte können in den jeweiligen Berichtsjahren deutlich schwanken, da jeweils Objekte mit unterschiedlicher Instandhaltung und Ausstattung in die Auswertung eingehen. Werte für Garagen in Kellergeschossen sind in der nachfolgenden Tabelle nicht enthalten.

Die Einteilung erfolgt nachfolgend nach Doppelgaragen und nach Einzelgaragen, die sich entweder auf dem Hauptgrundstück (Grundstück mit dem Wohnhaus), oder außerhalb des Hauptgrundstückes, wie z.B. auf eigenständigen Garagengrundstücken, befinden.

Durchschnittlich wurden in Abhängigkeit vom **Baujahr der Garage** und des Garagentyps folgende auf 100,-€ gerundete Werte angesetzt:

Garagentyp:	Baujahre 1955 bis 1974		Baujahre 1975 bis 2019	
	Anzahl	€	Anzahl	€
Doppelgarage	2	5.000	12	18.900
Garage auf dem Hauptgrundstück	42	3.000	61	10.200
Garage außerhalb Hauptgrundstück	11	900	11	2.500

Für einen Carport wurde im Mittel 4.700,- € angesetzt.

Werte für Sondernutzungsrechte/Sondereigentum an Stellplätzen

(Wohnungseigentum / Wohnungserbbaurecht bzw. Teileigentum / Teilerbbaurecht)

Für die Angaben in Kap. 6.1.2 wurden die Gesamtkaufpreise u.a. um die Werte für Sondernutzungsrechte/Sondereigentum an Garagen, Tiefgaragenstellplätzen, Carports und nicht überdachten Stellplätzen reduziert. Nachfolgend wird angegeben, welche Werte für diese Sondernutzungsrechte/dieses Sondereigentum **bei gebrauchten Objekten** durchschnittlich angesetzt wurden. Beim Baujahr wurde i.d.R. vom Baujahr des Wohnungseigentums / Wohnungserbbaurechtes bzw. Teileigentums / Teilerbbaurechtes ausgegangen.

- **Tiefgaragenstellplätze:**

Für das Sondernutzungsrecht / Sondereigentum an Stellplätzen in Tiefgaragen wurde zunächst i.d.R. von einem Wert von 18.000,- € ausgegangen. Dieser Wert wurde um eine Alterswertminderung reduziert, wobei von einer linearen Abschreibung über 80 Jahre ausgegangen wurde.

- **Carports:**

Für das Sondernutzungsrecht / Sondereigentum an Stellplätzen mit Carports wurde zunächst i.d.R. von einem Wert von 7.000,- € ausgegangen. Dieser Wert wurde um eine Alterswertminderung reduziert, wobei von einer linearen Abschreibung über 50 Jahre ausgegangen wurde. Als Mindestwert wurden 3.500,- € angesetzt.

- **Stellplätze:**

Für das Sondernutzungsrecht an nicht überdachten Stellplätzen wurden i.d.R. pauschal 3.500,- € angesetzt.

- **Werte für oberirdische Garagen:**

In Abhängigkeit vom Baujahr des Wohnungseigentums / -erbbaurechtes wurden durchschnittlich folgende auf 100,- € gerundete Werte pro Garage angesetzt, wobei als Mindestwert ebenfalls von 3.500,- € ausgegangen wurde. Anders als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt nachfolgend keine Differenzierung nach Garagentypen.

Baujahre	Anzahl	€
bis 1959	3	6.900
1960 – 1969	3	3.900
1970 – 1979	13	6.400
1980 – 1989	5	5.800
1990 – 1999	-	-
ab 2000	5	12.200

8.4 Regressionsanalyse und Standardabweichung

Eine Regressionsanalyse stellt funktionale Abhängigkeiten dar. Regressionsanalysen haben die Aufgabe, den Zusammenhang zwischen zwei oder mehreren Variablen zu beschreiben. So beeinflussen z. B. beim Wohnungseigentum mehrere Faktoren den Kaufpreis in €/m². Mit Hilfe von Regressionsanalysen wurde untersucht, welche Faktoren den Kaufpreis in €/m² signifikant beeinflussen, und welches Maß die Beeinflussung hat.

Das Prinzip der Regressionsanalysen beruht darauf, dass die Quadratsumme der Residuen zum Minimum gebracht wird. Residuen sind hierbei die Differenzen zwischen den tatsächlichen Kaufpreisen und den aus der Formel errechneten Kaufpreisen. Wenn eine Variable dazu beiträgt, die Quadratsumme der Abweichungen zu mindern, so ist sie signifikant. Trägt sie nicht dazu bei, so braucht die Variable nicht in die Formel mit aufgenommen werden.

Welche Variablen von Bedeutung sind, muss für jede Datenmenge, die untersucht wird, einzeln beurteilt werden. Das Rechenprogramm liefert Prüfgrößen, ob die Formel überhaupt brauchbar ist und ob eine Variablen signifikant Einfluss nimmt.

Die vom Gutachterausschuss durchgeführten Regressionsanalysen haben teilweise folgende allgemeine Form:

$$y = b + m_1 * x_1 + m_2 * x_2 + m_3 * x_3 + \dots$$

Dies ist eine lineare Regression. Der y-Wert wird hierbei gleichzeitig auf mehrere Abhängigkeiten hin untersucht. Wenn die Abhängigkeiten nicht linear sind, werden kurvenförmige Gleichungen abgeleitet. Dies ist z. B. oftmals bei den Sachwertfaktoren so.

Zur Regression werden i.d.R. das Bestimmtheitsmaß, der Standardfehler und die Anzahl der Kauffälle angegeben. Das Bestimmtheitsmaß ist ein Maß dafür, wie gut sich der abzuleitende Wert durch die Variablen erklären lässt. So lässt sich bei einem Bestimmtheitsmaß von 0,50 sagen, dass 50 % der Schwankungen der Kaufpreise durch die Formel erklärt werden können. Zu beachten ist, dass bei einer großen Streuung der Kaufpreise, wie sie z. B. bei der Zusammenfassung von gebrauchten Objekten mit Baujahren über mehrere Jahrzehnte üblich ist, allein durch das Baujahr i.d.R. ein Großteil der Schwankungen erklärt werden kann und die Bestimmtheit entsprechend hoch ist. Bei Erstverkäufen entfällt das Baujahr als Variable und die Bestimmtheit lässt i.d.R. nach. Hierdurch ist nicht gleich auf eine schlechtere Qualität der Formel zu schließen.

Der Standardfehler ist ein Maß dafür, wie groß der Fehler bei der Vorhersage eines Wertes ist. Die Anzahl der Kauffälle lässt Rückschlüsse auf die Zuverlässigkeit der Formel zu. Bei einer geringen Anzahl haben einzelne Kauffälle einen großen Einfluss auf die Regression. Gleichwohl kann das Regressionsergebnis die Kaufpreise bzw. Sachwertfaktoren und desgleichen dieser geringen Anzahl von Kauffällen beschreiben. Bei einer großen Anzahl von Kauffällen ist mit stabileren Verhältnissen zu rechnen.

Zu beachten ist, dass die Formeln nur für die Wertebereiche gelten, welche auch bei der Ableitung der Formel berücksichtigt wurden. Die Wertebereiche, welche die zugrundeliegenden Daten der Regression umfassen, ist bei jedem Regressionsergebnis angegeben. Es wird jeweils das Minimum, das Mittel und das Maximum der Variablen aufgeführt. Bei der Anwendung der Formel sollten Minimum und Maximum nicht unter- bzw. überschritten werden. Auch innerhalb des Wertebereiches nimmt die Aussagekraft oftmals mit der Entfernung vom Mittelwert ab. Dies gilt besonders, wenn der Mittelwert nicht in der Mitte zwischen Minimum und Maximum liegt, für den überproportional weit vom Mittelwert entfernt liegenden Bereich. Ursache hierfür ist eine i.d.R. nicht gleichmäßige Streuung der Werte der Variablen. Oftmals ist der größte Teil der Werte in der Nähe des Mittelwertes angesiedelt.

Die Betrachtung des Standardfehlers der Variablen in Relation zum Koeffizienten dieser Variablen lässt Rückschlüsse auf die Güte der jeweiligen Variablen zu.

Es wurden überwiegend nur die signifikantesten Variablen berücksichtigt, welche auch in den vergangenen Jahren i.d.R. von Bedeutung waren. Variablen, welche nur geringen Einfluss auf das Ergebnis nahmen, wurden fortgelassen. Oftmals war bei ihnen auch in den vergangenen Jahren nur ein geringer oder kein Einfluss vorhanden. Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass sie ganz ohne Bedeutung sind.

Die der Regression zugrundeliegenden Daten sind bei jeder Analyse andere. Folglich werden auch die abhängigen Variablen bei jeder neuen Regression andere Koeffizienten erhalten. Ob eine Regressionsgleichung im nächsten Jahr aufgestellt werden kann und welche Variablen dann berücksichtigt werden können, wird erst die Analyse im neuen Jahr zeigen. Es ist jährlich mit Änderungen zu rechnen.

Die Ergebnisse dieser Formeln bieten ebenso wie die sonstigen Durchschnittswerte im Grundstücksmarktbericht nur einen Anhalt für die Ermittlung von Verkehrswerten und weisen auf Einflussfaktoren hin.

Die Standardabweichung ist ein Maß für die Abweichung der einzelnen Werte vom Mittelwert. Je geringer die Standardabweichung, umso weniger weichen die einzelnen Kaufpreise vom Mittelwert ab. Ein mittlerer Kaufpreis von 1500 €/m² und einer Standardabweichung von +/- 100 €/m² bedeutet, dass die Kaufpreise überwiegend in dem Bereich von 1400 €/m² bis 1600 €/m² liegen. Innerhalb der Grenzen der doppelten Standardabweichung liegen ca. 95 % aller Kaufpreise.

Bei einer Wertermittlung ist der Verkehrswert nicht einfach über den Mittelwert abzuleiten. Jedes zu bewertende Objekt hat seine Besonderheiten, welche zu berücksichtigen sind. Die außerhalb der Selektionsbedingungen liegenden Unterschiede werden durch die Auswertung nicht erfasst. Je geringer die für den Mittelwert maßgebliche Anzahl der Kauffälle, desto geringer ist die Aussagekraft des Mittelwertes.

9 Mieten und Pachten

Mietspiegel für Wohnungen

Der Mietspiegel 2020 für die Stadt Gütersloh kann im Internet unter www.guetersloh.de eingesehen werden.

Mietspiegel für Geschäftsräume und Gewerbeflächen

Die Daten der nachfolgenden Tabelle sind dem *Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2020* (Stand August 2020), der von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld herausgegeben wird, entnommen worden. Zu den Werten heißt es dort unter anderem: „Der IHK-Mietpreisatlas für Ostwestfalen 2020 enthält Richtwerte für Geschäftslagen des Einzelhandels, Büros sowie Lager- und Produktionsräume, differenziert dargestellt für jede Kommune Ostwestfalens. Die Angaben sind als Orientierungswerte zu verstehen, da Lage und Größe sowie individuelle Ausstattung des Objektes erhebliche Abweichungen begründen können. Entsprechend ist die Einzelfallbewertung eines jeden Mietraums unerlässlich.“ ...“Im Zeitraum von Januar 2020 bis März 2020 haben rund 1.200 Unternehmen (Mieter, Vermieter, Eigentümer in Selbstnutzung der Flächen) aus allen Kommunen Ostwestfalens auf die Befragung der IHK nach der Höhe der monatlichen Nettokaltmiete geantwortet.“

Gütersloh

Geschäftslage/ -typ	Mietpreis €/m²		
Ladenlokal 1a-Lage	20,00	bis	50,00
Ladenlokal innerstädtische Lage	5,00	bis	13,00
Ortsteilzentrum	4,00	bis	9,50
Büro	5,00	bis	9,50
Lager / Produktion	2,00	bis	5,00

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh

Vorsitzender

Bernhard Tegelkämper, Stadtvermessungsamtsrat

Stellvertretender Vorsitzende

Melanie Wrede, Bauingenieurin

Stellvertretender Vorsitzende und ehrenamtlicher Gutachter

Dr. Gerd Geuenich, Städt. Vermessungsdirektor a. D.

Ulrich Honigmund, Architekt

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter

Gerhard Kattenstroth, Landwirt

Elmar Kaup, Immobilienmakler

Rüdiger Kramer, Sachverständiger für Immobilien

Ute Krämer, Architektin

Birgit Melisch, Architektin

Ralf Münstermann, Architekt

Peter Oesterhelweg, Immobilienkaufmann

Vertreterinnen/Vertreter des Finanzamtes Gütersloh

Alena Schiwy, Steuerinspektorin

Andre Niederastroth, Steueroberinspektor (als Vertreter)

Christian Sambale, BSV/Architekt (als Vertreter)

Beratendes Mitglied

Carsten Tannhäuser, Leitender Kreisvermessungsdirektor

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Postanschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh,
33326 Gütersloh

Geschäftsstelle: Stadtverwaltung Gütersloh, Berliner Str. 70, 33330 Gütersloh

Herr Bernhard Tegelkämper
Tel. 05241 / 82-2733 Zi. 601

Leiter der Geschäftsstelle
Vorbereitung der Gutachten

Frau Melanie Wrede
Tel. 05241 / 82-2954 Zi. 602

Auskunft über Bodenrichtwerte
Auskunft über unbebaute und bebaute Grundstücke

Frau Ella Keil
Tel. 05241 / 82-2055 Zi. 602

Auskunft über Bodenrichtwerte
Auskunft über Wohnungseigentum

E-Mail: StadtGuetersloh.Gutachterausschuss@guetersloh.de

Internet: www.gars.nrw/guetersloh

BORIS.NRW: www.boris.nrw.de

11 Anlagen

11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

11.1.1 Sozioökonomische Daten

Geschichte:

- 1184 Erste urkundliche Erwähnung des Kirchspiels Gütersloh.
- 1825 In der Kabinettsorder König Friedrich Wilhelms III. von Preußen vom 14.11.1825 wird Gütersloh erstmals als Stadt bezeichnet.
- 1844 Verleihung des Stadtwappens an Gütersloh.
- 1910 Am 01.04.1910 Eingemeindung der Bauernschaften Blankenhagen, Kattenstroth, Nordhorn, Pavenstädt und Sundern.
- 1970 Am 01.01.1970 Inkrafttreten des Gesetzes zur Neugliederung des Kreises Wiedenbrück und von Teilen des Kreises Bielefeld und damit Eingemeindung von Avenwedde, Spexard und Friedrichsdorf sowie Isselhorst, Hollen, Niehorst und Ebbesloh und Teilen der Gemeinden Nordrheda-Ems, Ummeln, Varensell und Verl.
- 1973 Am 01.01.1973 Inkrafttreten des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden und Kreise des Neugliederungsraumes Bielefeld. Gütersloh wird Kreisstadt.

Geographie:

Die Stadt Gütersloh liegt in Nordrhein-Westfalen südwestlich des Teutoburger Waldes. Sie gehört zum Regierungsbezirk Detmold und ist Kreisstadt des gleichnamigen Kreises.

Stadtgebiet

Fläche	112,02 km ²
Bevölkerungsdichte	924,9 (Einw. je km ²)
Nord-Süd-Durchmesser	13,4 km
Ost-West-Durchmesser	14,6 km
Höhe über dem Meer	78 m

Fernverbindungen:

Bundesbahn: Köln – Berlin; Bahnhöfe: Hauptbahnhof,
Autobahn: BAB 2 Ruhrgebiet - Hannover – Berlin

Demographische Einflussfaktoren:

Informationen zur demografischen Entwicklung der Stadt Gütersloh enthält u.a. der Demografiebericht für den Kreis Gütersloh, der auf den Internetseiten der Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Gütersloh unter www.prowi-gt.de zur Verfügung steht.

Die Entwicklung der gesamten Einwohnerzahl in der Stadt Gütersloh ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Sie beruht auf der Fortschreibung des Einwohnermeldeamtes jeweils zum 31.12. des entsprechenden Jahres.

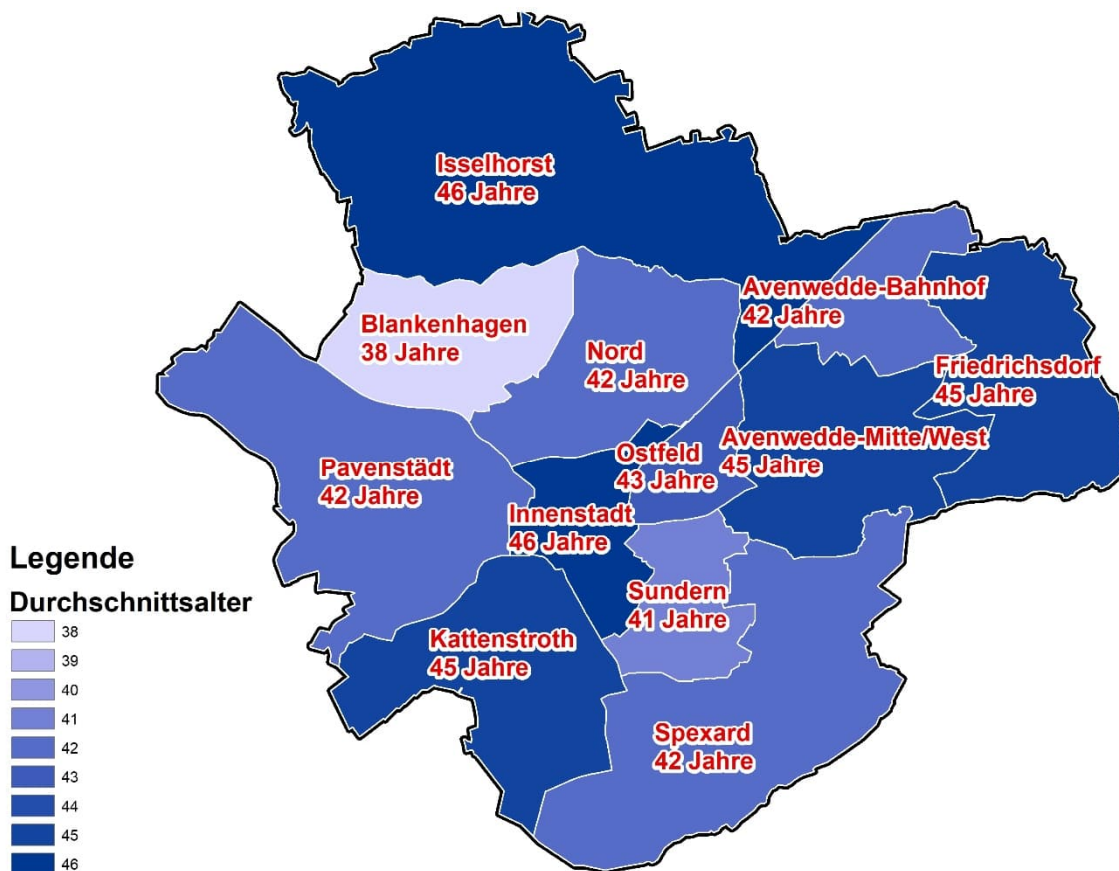
Einwohnerzahl in der Stadt Gütersloh:

1970	80.486	2016	100.716
1980	81.322	2017	101.645
1990	87.217	2018	102.556
2000	95.434	2019	103.299
2010	96.189	2020	103.134
2015	99.781	2021	103.603

Weitere Information über die Altersstruktur bezogen auf die Sozialräume der Stadt Gütersloh enthalten die nachfolgenden Graphiken. Der Stand der Daten ist jeweils der 01.01.2022. Die verwendeten Altersstufen und Altersberechnungen beziehen sich ebenfalls auf das Datum 01.01.2022 und sind tagesgenau. Grundlage der Berechnungen ist die Anzahl der beim Bürgerbüro gemeldeten Einwohner mit einziger Wohnung oder Hauptwohnsitz in der Stadt Gütersloh.

Durchschnittsalter:

In der ersten Graphik wird zunächst das durchschnittliche Lebensalter als arithmetisches Mittel in den einzelnen Sozialräumen dargestellt. Das Durchschnittsalter in der gesamten Stadt Gütersloh beträgt 43 Jahre.

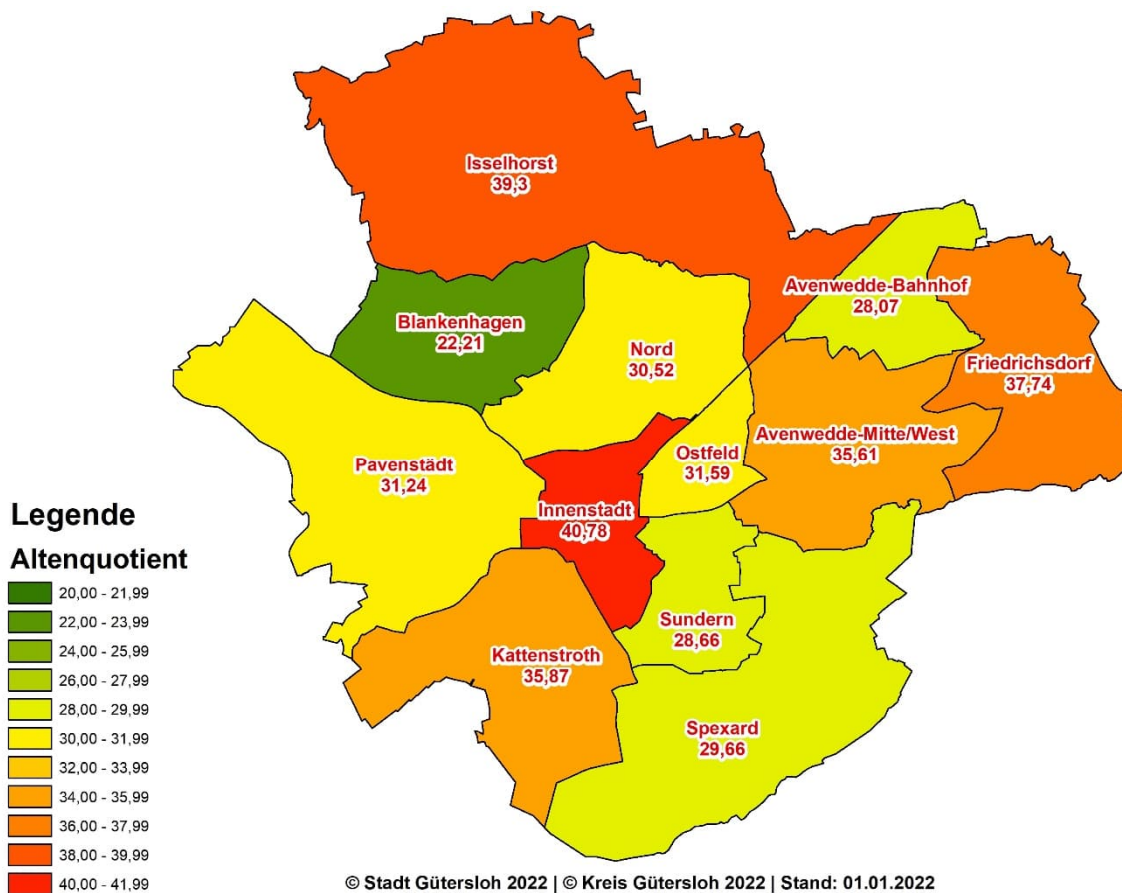


Eine genauere Betrachtung der Altersstruktur ermöglichen u. a. der Altenquotient und der Greying-Index, die nachfolgend dargestellt werden.

Altenquotient:

Dieser Quotient verdeutlicht das Verhältnis zwischen den Älteren (über 65 Jahre) und den Erwerbsfähigen (18 bis 64 Jahre) und wird folgendermaßen berechnet: $\text{Altenquotient} = (\text{Ältere} / \text{Erwerbsfähige}) * 100$.

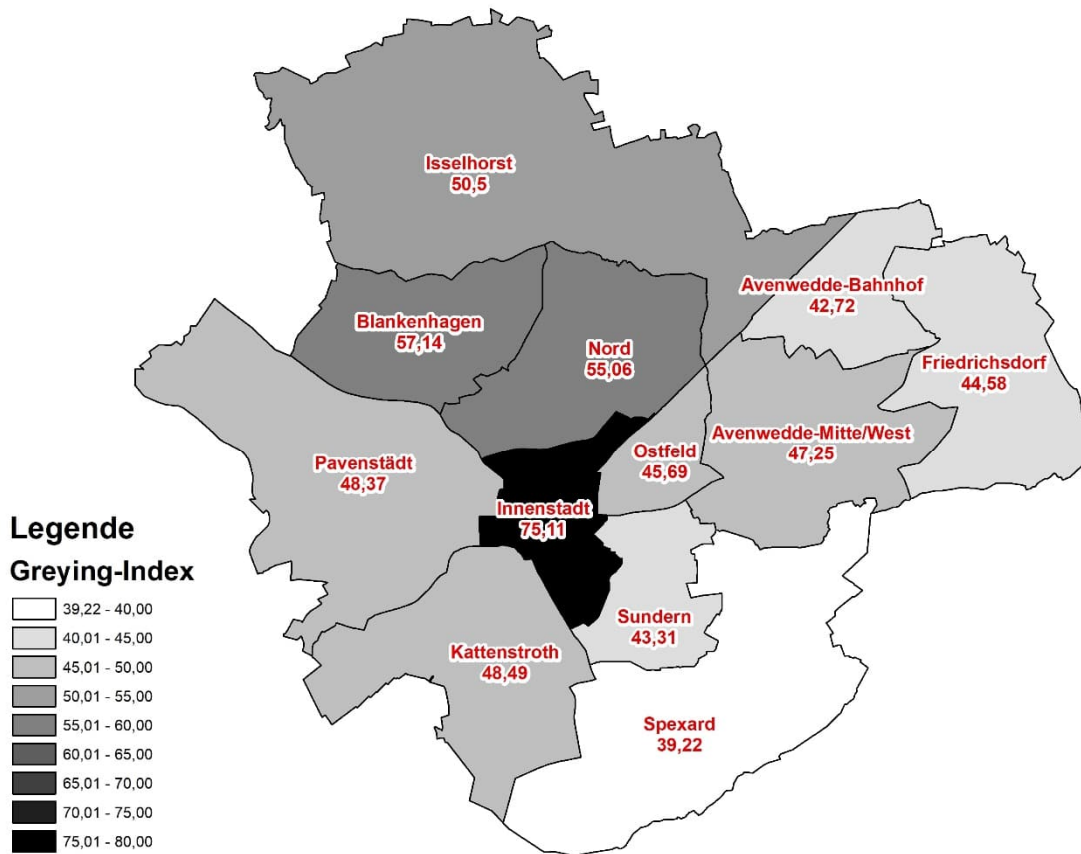
Ein Altenquotient von 32 bedeutet, dass es 32 ältere Menschen je 100 Erwerbsfähige gibt. Er ist ein Indikator für die demografische Alterung. Der niedrigste Altenquotient weist der Sozialraum Blankenhagen mit 22,21 auf, während sich mit 40,78 der höchste Altenquotient im Sozialraum Innenstadt befindet. Der durchschnittliche Altenquotient in der Stadt Gütersloh beträgt 33,34.



Greying Index:

Der Greying-Index ist ein Maß für die Alterung in den älteren Bevölkerungsgruppen. Dabei wird die Anzahl der Hochaltrigen (über 80 Jahre) der Anzahl der Senioren (65 bis 79 Jahre) gegenübergestellt und wie folgt berechnet: $\text{Greying-Index} = (\text{Hochaltrige} / \text{Senioren}) * 100$.

Die niedrigsten Greying Indizes weist der Sozialraum Spexard mit 39,22 auf. Den höchsten Wert hat wiederum der Sozialraum Innenstadt mit 75,11. Der durchschnittliche Greying-Index in der Stadt Gütersloh beträgt 50,91.



© Stadt Gütersloh 2022 | © Kreis Gütersloh 2022 | Stand: 01.01.2022

Steuersätze für die Gemeindesteuern für das Haushaltsjahr 2021:

Steuer-Hebesätze:	Grundsteuer A	195 Prozent
	Grundsteuer B	381 Prozent
	Gewerbesteuer Hebesatz	411 Prozent

11.1.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Eingegangene Neubauanträge einschließlich Freistellungen:

Neubauten Reiner Wohnungsbau	im Jahre				
	2017	2018	2019	2020	2021
Einfamilienwohnhäuser	125	180	119	105	109
Mehrfamilienwohnhäuser	66	63	45	66	100
Gesamt	191	243	164	171	209

Bodennutzung (nach Katasterfläche - Stand 01.01.2022):

	Fläche in km ²	Anteil in %
Gebäude- und Freifläche	31,63	28,23
Verkehrsfläche	9,86	8,80
Ackerfläche	33,60	30,00
Grünland	19,48	17,39
Forstwirtschaft	10,37	9,26
Gewässer	1,17	1,04
Sonstige Flächen	5,92	5,28
Insgesamt	112,03	100,00

11.1.3 Wirtschaftsdaten

Ausführliche Informationen zu Wirtschaftsdaten finden Sie im Internet unter der Adresse: www.guetersloh.de sowie auf den Internetseiten der Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Gütersloh unter www.prowi-gt.de.

11.2 Gebühren

Grundlage der Gebühren ist die Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW) in der jeweils gültigen Fassung.

Bodenrichtwerte / Grundstücksmarktbericht

Diese Produkte stehen im Internet unter www.boris.nrw.de gebührenfrei zur Verfügung. Mündliche Auskünfte zu den Bodenrichtwerten und zum Grundstücksmarktbericht können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (05241/82-2954) ebenfalls gebührenfrei eingeholt werden.

Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (siehe auch Kap. 11.3):

Erteilung von nicht anonymisierten Auskünften je Antrag für bis zu 50 mitgeteilter Vergleichsfälle 140 €. Jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert kostet 10 €. Für die Erteilung einer anonymisierten Auskunft wird eine Zeitgebühr erhoben.

Gebühren für Gutachten (siehe auch Kap. 11.4):

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln und beträgt:

- a) **Wert bis 1 Million Euro**
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 Euro
- b) **Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro**
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 Euro
- c) **Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro**
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 Euro
- d) **Wert über 100 Millionen Euro**
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 Euro

Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße bzw. Recherchen,
- b) besonders wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwendig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungstichtage oder
- d) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr ist als Gebührensatz zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.

Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist der Grundaufwand nach dem zwölfwachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen.

Auf die o. a. Gebühren für Gutachten entfällt zusätzlich die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben.

11.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen bestehen durch den § 34 sowie der Anlage 5 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) besondere Regelungen. Anonymisierte Auskünfte werden nach Antragstellung unter Angabe des Verwendungszweckes sowie der schriftlichen Zusicherung, dass die Daten nur für den angegebenen Verwendungszweck genutzt werden, erteilt. Grundstücksbezogene Auskünfte werden nur bei Vorliegen besonderer Anforderungen erteilt. Hierzu zählt u. a. das Vorliegen eines berechtigten Interesses und die Zusicherung des Empfängers der Daten, die datenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Ein berechtigtes Interesse ist u. a. regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Erstattung eines Gutachtens beantragt wird.

Allgemein sind entsprechende Auskünfte kostenpflichtig (siehe Kap. 11.2). Antragsformulare auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (siehe Kap. 10).

11.4 Verkehrswertgutachten

Erstattung von Gutachten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh erstellt in seinem Zuständigkeitsbereich (siehe dazu Kapitel 1) Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken für antragsberechtigte Privatpersonen (Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte u. a.) oder Institutionen (Gerichte, Behörden).

Der Antrag auf Erstellung eines Gutachtens kann formlos oder mit Hilfe eines Formulars, das am Ende dieses Grundstücksmarktberichtes zur Verfügung steht, an den Gutachterausschuss gestellt werden. Aus dem Antrag sollte möglichst die genaue Bezeichnung des zu bewertenden Objektes hervorgehen (Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur, Flurstück). Des Weiteren ist das Datum, auf welches sich die Wertermittlung beziehen soll, anzugeben. So ist bei Erbangelegenheiten oder Scheidungen oftmals ein zurückliegendes Datum maßgeblich. Soweit der Antragsteller nicht Eigentümer ist, ist eine Einverständniserklärung des Eigentümers erforderlich bzw. im Erbfall ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Kostenschuldner ist grundsätzlich der Antragsteller. Sofern eine abweichende Regelung vorgesehen ist, sollte eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung beigefügt werden.

Kapitel 11.2 dieses Berichtes enthält weitere Informationen über die Gebühren für Gutachten.

Verfahrensablauf

Zur Vorbereitung der Gutachten erfolgt in der Regel eine erste Ortsbesichtigung durch den Vorsitzenden des Gutachterausschusses, welcher daraufhin ein Konzept des Gutachtens erstellt. Ca. 2-4 Wochen später erfolgt eine zweite Ortsbesichtigung durch die Gutachter. Der Gutachterausschuss wird bei der Erstattung von Gutachten in der Regel in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. Nach der zweiten Ortsbesichtigung beraten die Gutachter über das Konzept des Gutachtens und beschließen den Verkehrswert. Bei den Ortsbesichtigungen bebauter Grundstücke müssen alle Gebäude zugänglich sein.

Anschließend erhalten der Antragsteller und ggf. der abweichende Eigentümer je eine Ausfertigung des Gutachtens. Auskunft über die voraussichtliche Bearbeitungsdauer erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

11.5 Berechnung der Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde i.d.R. anhand der Bauakte und teilweise anhand örtlich erkennbarer Gegebenheiten ermittelt.

Bei der Auswertung der Kaufverträge wurden die Wohnflächen der Gebäude überwiegend in Anlehnung an die Angaben in der Bauakte ermittelt. Dabei wurde i.d.R. auf die Definition der DIN 283 abgestellt. Im Wesentlichen stimmt die Berechnung der Wohnfläche nach der DIN 283 auch mit der Berechnung nach der II. Berechnungsverordnung überein. Besonderheiten sind insbesondere bei den nicht voll anrechenbaren Grundflächen zu beachten. Hier ist insbesondere die Berücksichtigung von Wintergärten, Loggien, Balkonen und Freisitzen zu beachten. Hierbei wurde die Definition der DIN 283 angehalten.

Nunmehr ist die Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 eine häufig angewandte Berechnung. Sofern nach der Bauakte die Berechnung hiernach erfolgte, wird diese Berechnung angehalten. Die Wohnflächenverordnung gibt bei Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen vor, dass deren Grundfläche in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen ist. Dies lässt offen, einzelne Flächen (z. B. nicht gedeckte Terrassen) nicht zu berücksichtigen. Bei Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen wurde bei der Auswertung der Kaufverträge die DIN 283 angehalten, die sich diesbezüglich im Rahmen der Wohnflächenverordnung bewegt.

Sofern Wohnflächen nach Bauzeichnungen mit Rohbaumaßen ermittelt werden, erfolgt ein Abzug von 3%. Sofern neuere Bauzeichnungen Fertigmaße ausweisen, erfolgt kein entsprechender Abzug.

Der maßgebliche Teil 2 der DIN 283 wurde inzwischen zurückgezogen. Aufgrund der Bedeutung der Wohnflächenberechnung nach der DIN 283 bei der Auswertung der Kaufverträge wird diese nachfolgend angegeben.

Auszug aus der DIN 283

Berechnung der Wohnflächen und Nutzfläche

1 Begriffsbestimmungen

- 1.1 **Wohnfläche** ist die anrechenbare Grundfläche der Räume von Wohnungen.
- 1.2 **Nutzfläche** ist die mit einer Wohnung im Zusammenhang stehende nutzbare Grundfläche von Wirtschaftsräumen und gewerblichen Räumen.

2 Wohnfläche

Zunächst sind die Grundflächen nach Abschnitt 2.1 und daraus die Wohnflächen nach Abschnitt 2.2. zu ermitteln.

2.1 Ermittlung der Grundflächen:

Die Grundflächen von Wohnräumen sind aus den Fertigmaßen (lichte Maße zwischen den Wänden) zu ermitteln, und zwar in der Regel für jeden Raum einzeln, jedoch getrennt für (vgl. Abschnitt 4.1):

Wohn- und Schlafräume	(DIN 283, Bl. 1 - Abschnitt 2.1)
Küchen	(DIN 283, Bl. 1 - Abschnitt 2.2)
Nebenräume	(DIN 283, Bl. 1 - Abschnitt 2.3)

Werden die Maße aus der Bauzeichnung entnommen, so sind bei verputzten Wänden die aus den Rohbaumaßen errechneten Grundflächen um 3 % zu verkleinern.

2.1.2 In die Ermittlung der Grundflächen sind **einzu beziehen** die Grundflächen von:

Fenster- und Wandnischen, die bis zum Fußboden herunter reichen und mehr als 13cm tief sind, Erkern, Wandschränken und Einbaumöbeln, Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2m ist,

nicht einzu beziehen die Grundflächen der Türnischen

- 2.1.3 Bei der Ermittlung der Grundflächen nach Abschnitt 2.1.1 sind **abzurechnen** die Grundflächen von: Schornstein- und sonstigen Mauervorlagen, freistehende Pfeiler, Säulen usw. mit mehr als 0,1m² Grundfläche, die in ganzer Raumhöhe durchgehen, Treppen (Ausgleichsstufen bis zu 3 Steigungen zählen nicht als Treppen),
nicht abzurechnen die Grundflächen von:
Wandverkleidungen in Stuck, Gips, Mörtel und dergl., Scheuerleisten, Tür und Fensterbekleidungen und -umrahmungen, Wandbekleidung, Öfen, Kaminen, Heizkörpern und Kochherden, Stützen und Streben, die freistehen oder vor der Wand vortreten, wenn ihr Querschnitt (einschl. einer Umkleidung) höchstens 0,1m² beträgt.
- 2.2 **Ermittlung der Wohnflächen**
Von den nach Abschnitt 2.1 berechneten Grundflächen der einzelnen Räume oder Raumteile sind bei der Ermittlung der Wohnfläche anzurechnen:
- 2.2.1 **voll:**
die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2m,
- 2.2.2. **zur Hälfte:**
die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1m und weniger als 2m und von nicht ausreichend beheizbaren Wintergärten,
- 2.2.3. **zu einem Viertel:**
die Grundflächen von Hauslauben (Loggien), Balkonen, gedeckten Freisitzen,
- 2.2.4. **nicht:**
die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1m und von nicht gedeckten Terrassen und Freisitzen.
- 3 **Nutzflächen**
Die Nutzflächen von Wirtschaftsräumen und von gewerblichen Räumen sind ebenfalls nach Abschnitt 2.1 und 2.2 zu berechnen¹⁾.

¹⁾ Für selbständige gewerbliche Räume sind die Nutzflächen gleichfalls nach Abschnitt 2.1 und 2.2 zu berechnen.

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens

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

1. Antragsteller/in

gegebenenfalls abweichende/r Eigentümer/in

Name, Vorname des/der Antragstellers/in

Name, Vorname des/der Eigentümers/in

Straße u. Haus-Nr.

Straße u. Haus-Nr.

Postleitzahl, Ort

Postleitzahl, Ort

Telefon

Telefon

Email

Email

sind Miteigentümer vorhanden?

Ja (Adressen bitte beifügen)

Nein

2. Ich bin antragsberechtigt als:

Eigentümer/in

Miteigentümer/in

Erbbauberechtigte/r

Pflichtteilsberechtigter/e

Bevollmächtigter)
(Vollmacht bitte beifügen)

sonstige/r; Erläuterung:

3. Lage des zu bewertenden Objektes

Gütersloh, _____

Straße u. Haus-Nr.

Gemarkung

Flur

Flurstück/e

Grundbuch von Gütersloh, Blatt/Blätter

4. Gegenstand der Wertermittlung

unbebaute(s) Grundstücke

bebaute(s) Grundstück(e)

Wohnungs-/Teileigentum

Erbbaurecht

Mietwert

andere Rechte, Entschädigungen

ggfls. Erläuterungen

5. Zweck des Gutachtens

Zugewinnausgleich

Pflichtteilsanspruch

Erbregelung

Steuerangelegenheiten

sonstiges:

ggfls. Erläuterungen

6. Wertermittlungsstichtag

Datum des Gutachtens

folgendes Datum: _____

(ggfls. mehrere Stichtage eintragen)

7. Einverständnis des/der Antragstellers/in

Der/Die Antragsteller/in erklärt sich bereit, dem/der Sachbearbeiter/in sowie den Sachverständigen des Gutachterausschusses den Zutritt zum Bewertungsobjekt (alle Räume) zu ermöglichen. Mit der Einsicht in das Grundbuch bin ich einverstanden.

Das Gutachten wird in _____-facher Ausfertigung benötigt. Mir ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs. 4 BauGB an den/die Grundstückseigentümer/Miteigentümer übersandt wird.

Es ist mir/uns bekannt, dass für das Gutachten Gebühren nach der **Kostenordnung** für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein - Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) in Verbindung mit dem Gebührentarif (VermWertKostT) in der z. Z. gültigen Fassung erhoben werden. Im Falle einer Rücknahme des Antrages entstehen Gebühren nach § 2 Abs.8 der o. a. Gebührenordnung i. V. mit § 15 Abs.2 des Gebührengesetzes für das Land NRW, sofern mit der sachlichen Bearbeitung schon begonnen wurde. Die Gebühren für die Erstattung des Gutachtens werden von mir übernommen.

8. Einwilligungserklärung zum Datenschutz

Zur Bearbeitung Ihres Anliegens werden personenbezogene Daten gem. Art. 5-6 DSGVO von Ihnen erhoben wie Name, Anschrift, Kontaktdaten sowie die notwendigen Angaben zur Bearbeitung. Siehe hierzu siehe nachfolgende Informationen

Ort, Datum

Unterschrift des/der Antragstellers/in

Information nach Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) bei Erhebung personenbezogener Daten bei der betroffenen Person	
Verantwortlicher	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh Berliner Str.70, 33330 Gütersloh StadtGuetersloh.Gutachterausschuss@guetersloh.de www.gars.nrw.de/guetersloh
Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten	Stadt Gütersloh Der Datenschutzbeauftragte Berliner Str.70 33330 Gütersloh Tel.:05241-2221 Datenschutzbeauftragter@guetersloh.de
Zweck der Datenverarbeitung	Antragsbearbeitung und Erstellung von Verkehrswertgutachten für Grundstücke und Grundstücksrechte.
Wesentliche Rechtsgrundlagen	Art. 6 Abs. 1 Buchstabe b DSGVO i.V.m. § 193 Abs. 1 BauGB bzw. § 45 und § 47 GrundWertVO NRW
Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten	Der/die Antragsteller/in und der/die Eigentümer/in der bewerteten Immobilie erhalten eine Kopie des Gutachtens (§ 193 Abs. 4 BauGB). Die personenbezogenen Antragsdaten werden ausschließlich in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses verarbeitet. Lediglich zum Zwecke der Rechnungslegung erfolgt eine Weitergabe der Daten des Zahlungspflichtigen an den städtischen Fachbereich Finanzen.
Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen	Die Daten der Antragstellung werden zur Dokumentation für die Rechenschaftspflicht nach Art. 5 Abs. 2 DSGVO dauerhaft aufbewahrt. Die Gutachten werden dauerhaft aufbewahrt.
Rechte der betroffenen Personen	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die gesetzlichen und persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind: - Recht auf Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten - Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten - Recht auf Löschung oder Einschränkung der Datenverarbeitung - Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbeitung wegen besonderer Umstände - Recht auf Widerruf der Einwilligung, wodurch die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf durchgeführten Verarbeitung nicht berührt wird - Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen
Zuständige Aufsichtsbehörde	Landesbeauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit NRW Postfach 20 04 44, 40102 Düsseldorf Tel.: 0211-38424-0 poststelle@ldi.nrw.de ; www.ldi.nrw.de

Für ihre Notizen:

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in Gütersloh

www.boris.nrw.de