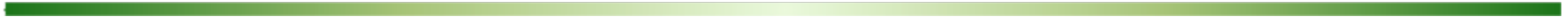


**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bielefeld**



Der angespannte Wohnungsmarkt in Bielefeld und  
seine Herausforderungen an den  
Gutachterausschuss



# Agenda

1. Strukturdaten und Wohnraumbedarf in Bielefeld
2. Aktuelle Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses
3. Vergleich von Angebots- und Kaufpreisen
4. Verkehrswertermittlung in einem angespannten Wohnungsmarkt
5. Lösungsansätze für eine marktgerechte Wertermittlung



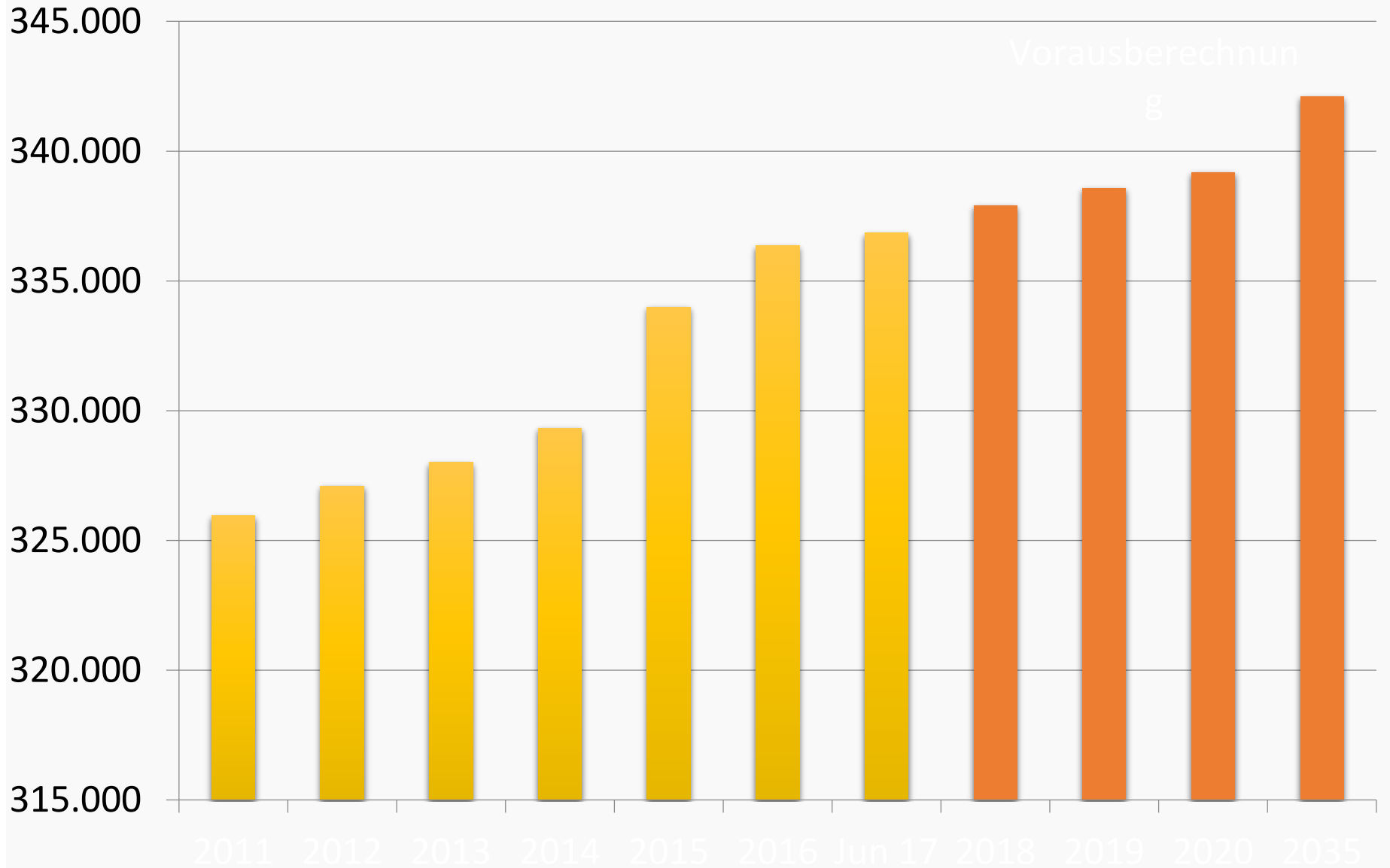
# Bielefeld ist vielfältig.



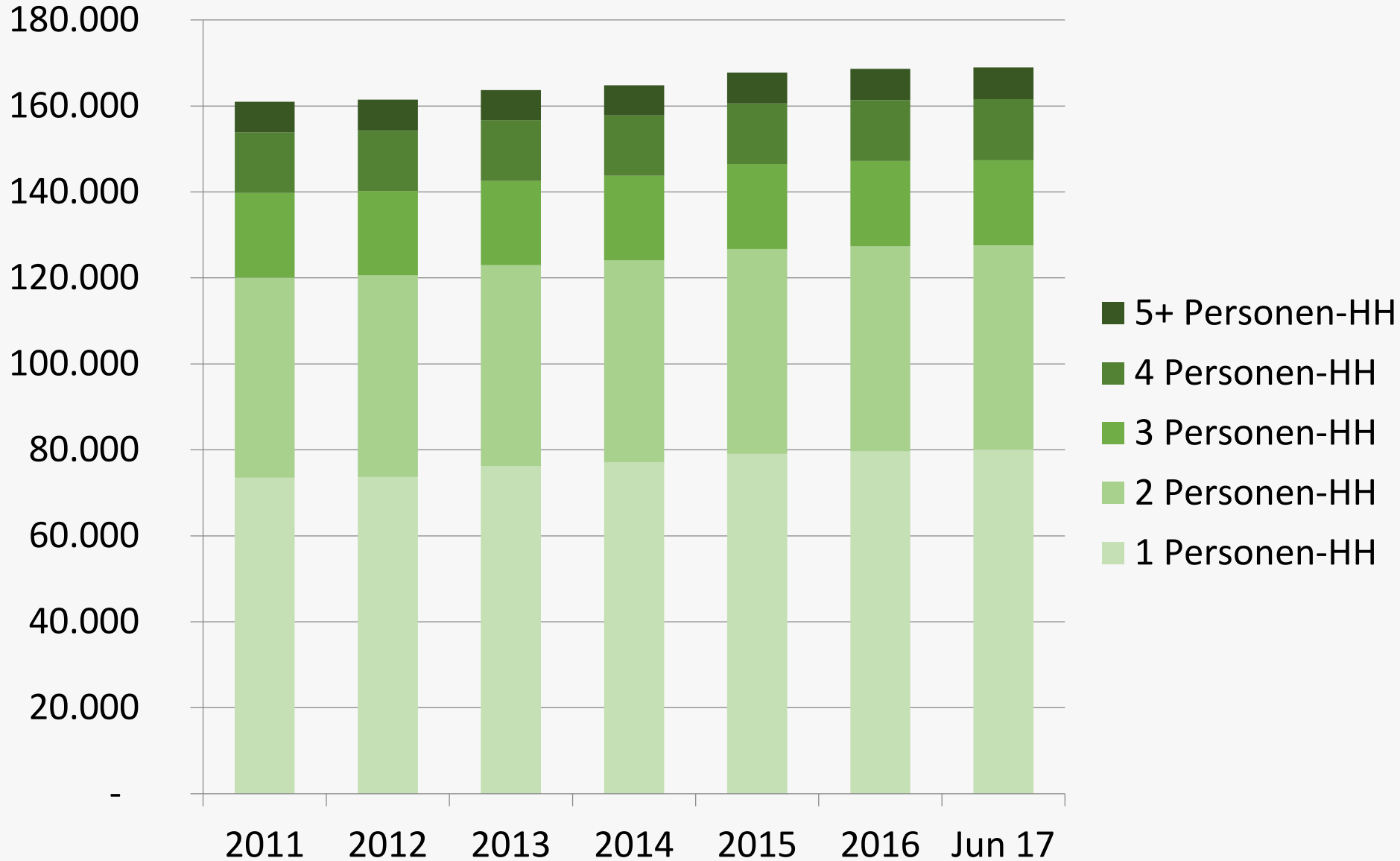
- 258 km<sup>2</sup>
- 336.850 Einwohner
- ehemaliger Textilstandort – „Leineweberstadt“ (Seidensticker, Windsor, JAB)
- Universitätsstadt (39.000 Studierende an 8 Hochschulen)
- Europas Hauptstadt der Diakonie  
(von-Bodelschwingsche-Stiftungen-Bethel, Johanneswerk rd. 18.000 MA)
- Heimat von Dr. Oetker, Miele, Schüco, Alpecin, Arminia u.a.

# Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2017

## Bevölkerungsvorausberechnung bis 2020/2035

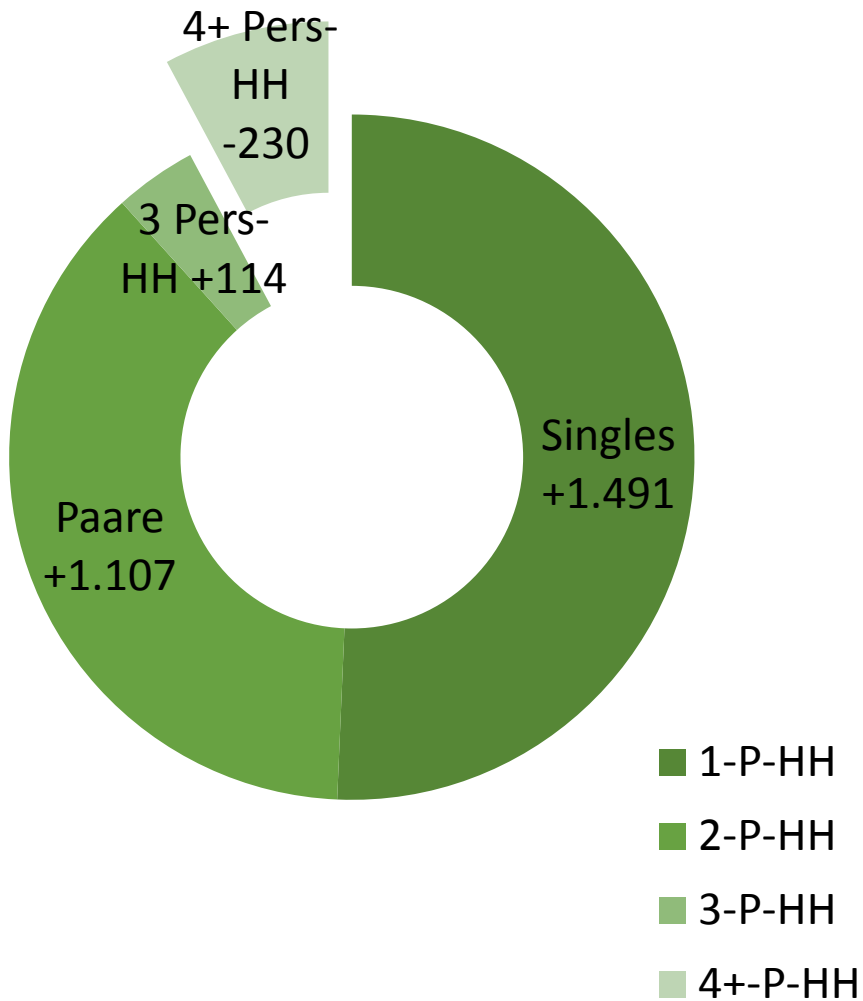


# Mehr Haushalte fragen mehr Wohnraum nach Haushalteentwicklung 2011 - 2017

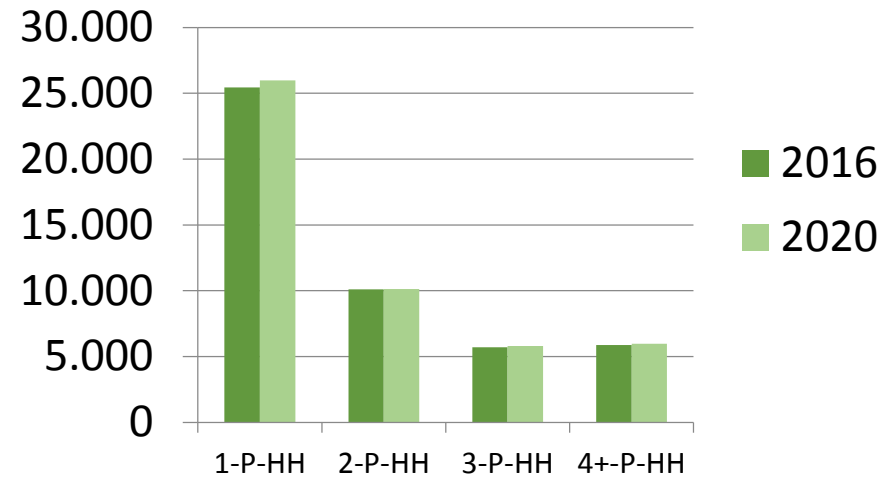


# Haushaltvorausberechnung bis 2020

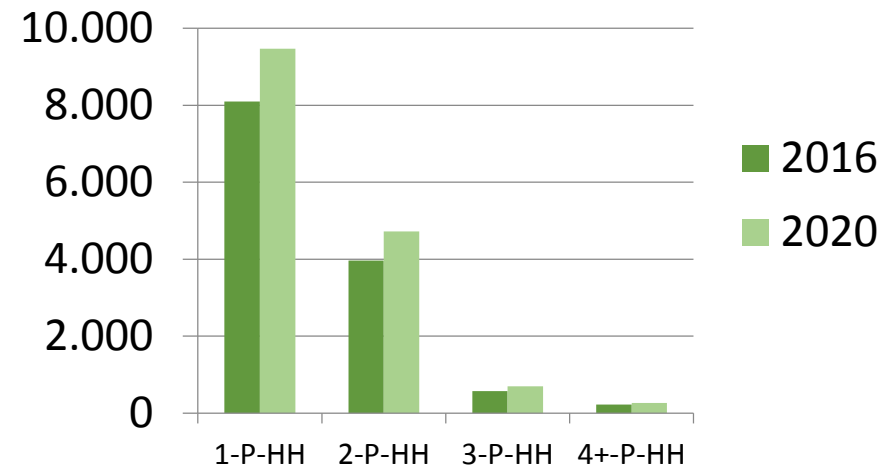
Veränderungen von 2016 bis 2020



Haushalte – unter 25 Jahre

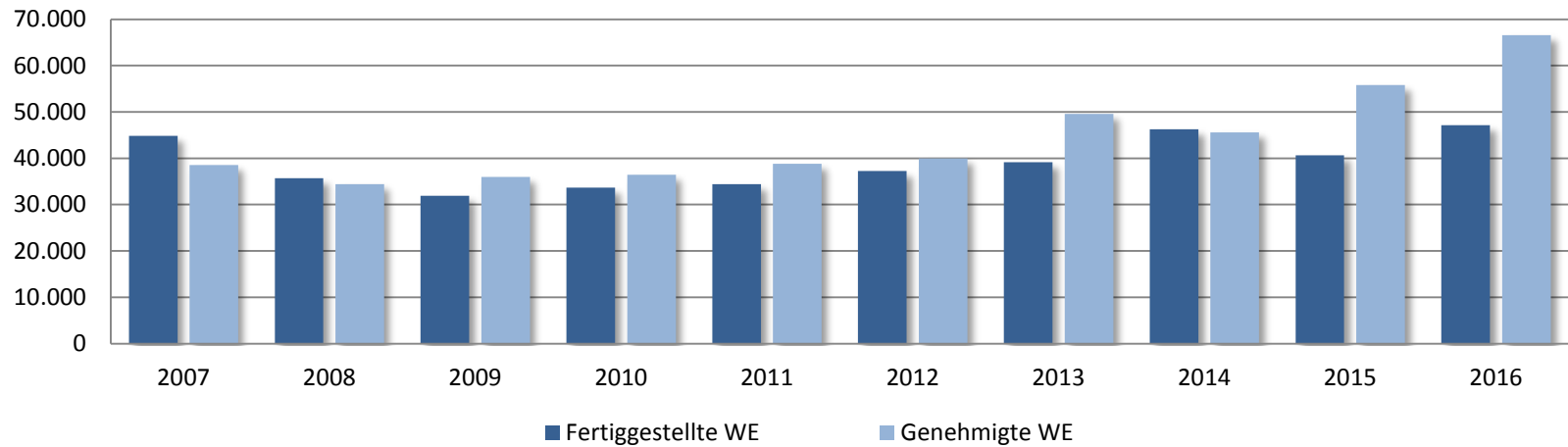


Haushalte – über 80 Jahre

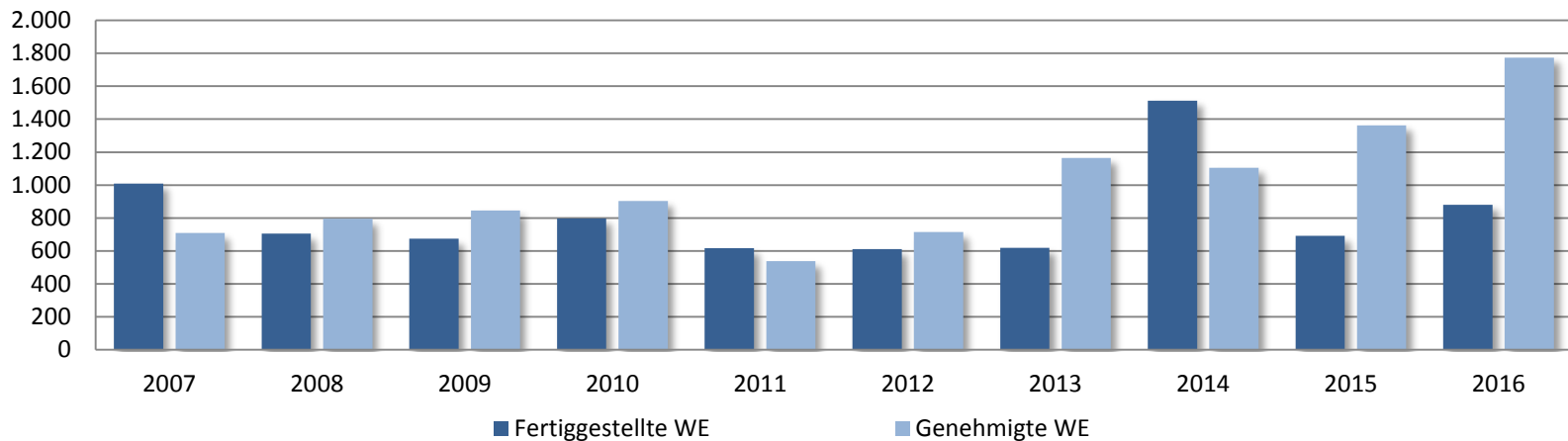


# Wohnungsbautätigkeit

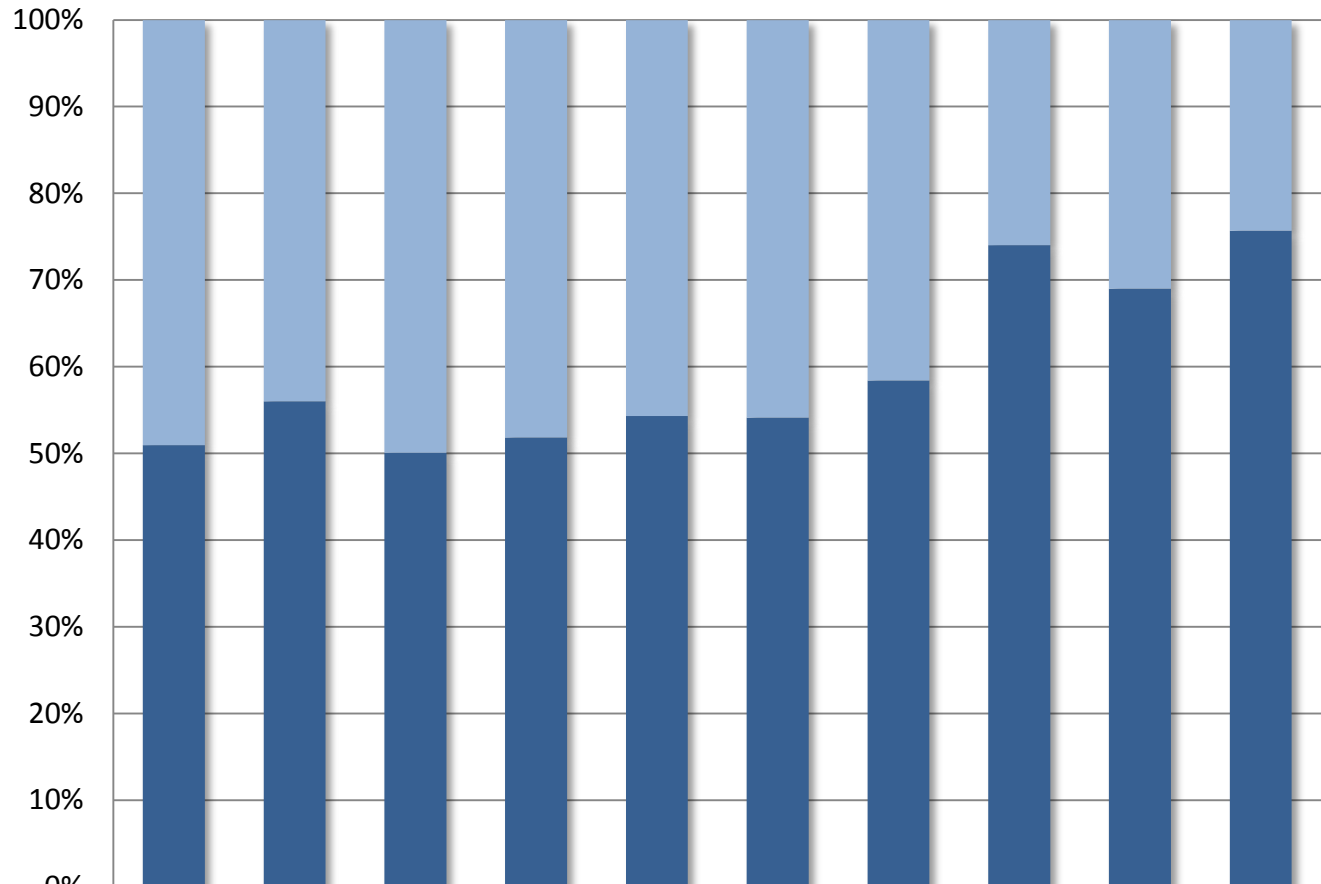
**NRW: + 16 %**



**Bielefeld: + 27 %**



# Was wird gebaut?

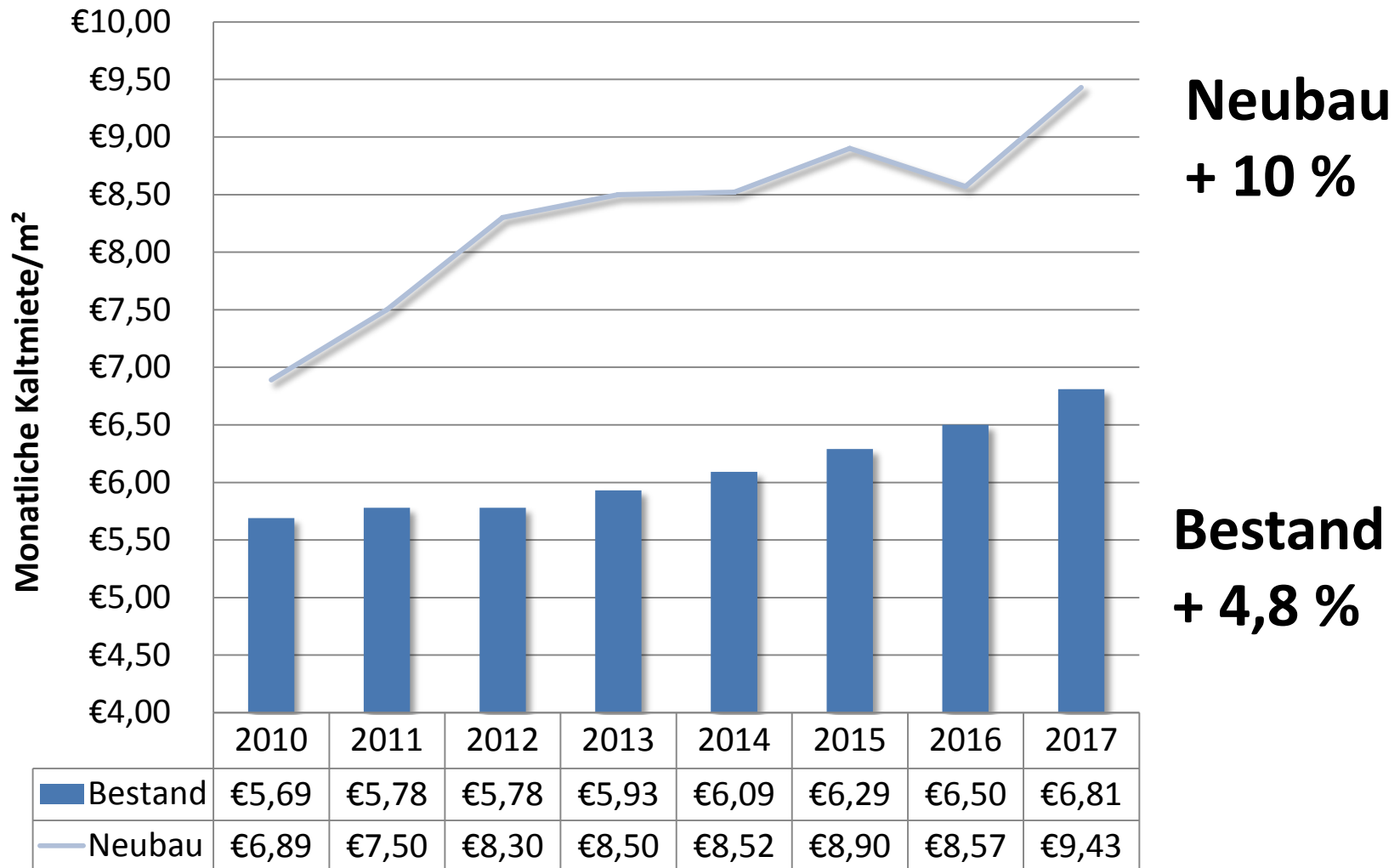


■ WE in 1/2-Familienhäusern	411	310	298	325	243	254	235	306	186	186
■ WE in Mehrfamilienhäusern	427	395	299	350	289	300	330	872	414	579



# Wohnungsmarktbericht 2017

## Entwicklung der Angebotsmieten



## MIETSPIEGELTABELLE

### Normale Wohnlage

Baualterklasse	Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>		
	Minimum	Median	Maximum
bis 1918	4,77	5,67	6,77
1919 bis 1977	4,59	5,31	6,06
1978 bis 1994	5,24	6,09	7,23
1995 bis 2001	5,30	6,30	7,19
ab 2002	5,39	6,80	8,21

ZUSCHLÄGE / ABSCHLÄGE pro Monat in €/m <sup>2</sup>	
Einfache Wohnlage	- 0,38
Gute Wohnlage	+ 0,30
Kleinwohnung unter 40 m <sup>2</sup>	+ 1,12
Große Wohnungen über 120 m <sup>2</sup>	- 0,42
Barrierefreiheit	+ 0,37
Energetische Vollmodernisierung (Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)	+ 0,77

### EINFACHE WOHNLAGEN

**Abschlag: 0,38 €/m<sup>2</sup>**

Eine einfache Wohnlage ist zum Beispiel gegeben, wenn das Wohnen durch starke Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen beeinträchtigt wird; Wohnungen im Bereich von Industrie- und Gewerbeflächen, keine öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, kaum Frei- und Grünflächen.

### NORMALE WOHNLAGEN

**kein Zu- oder Abschlag**

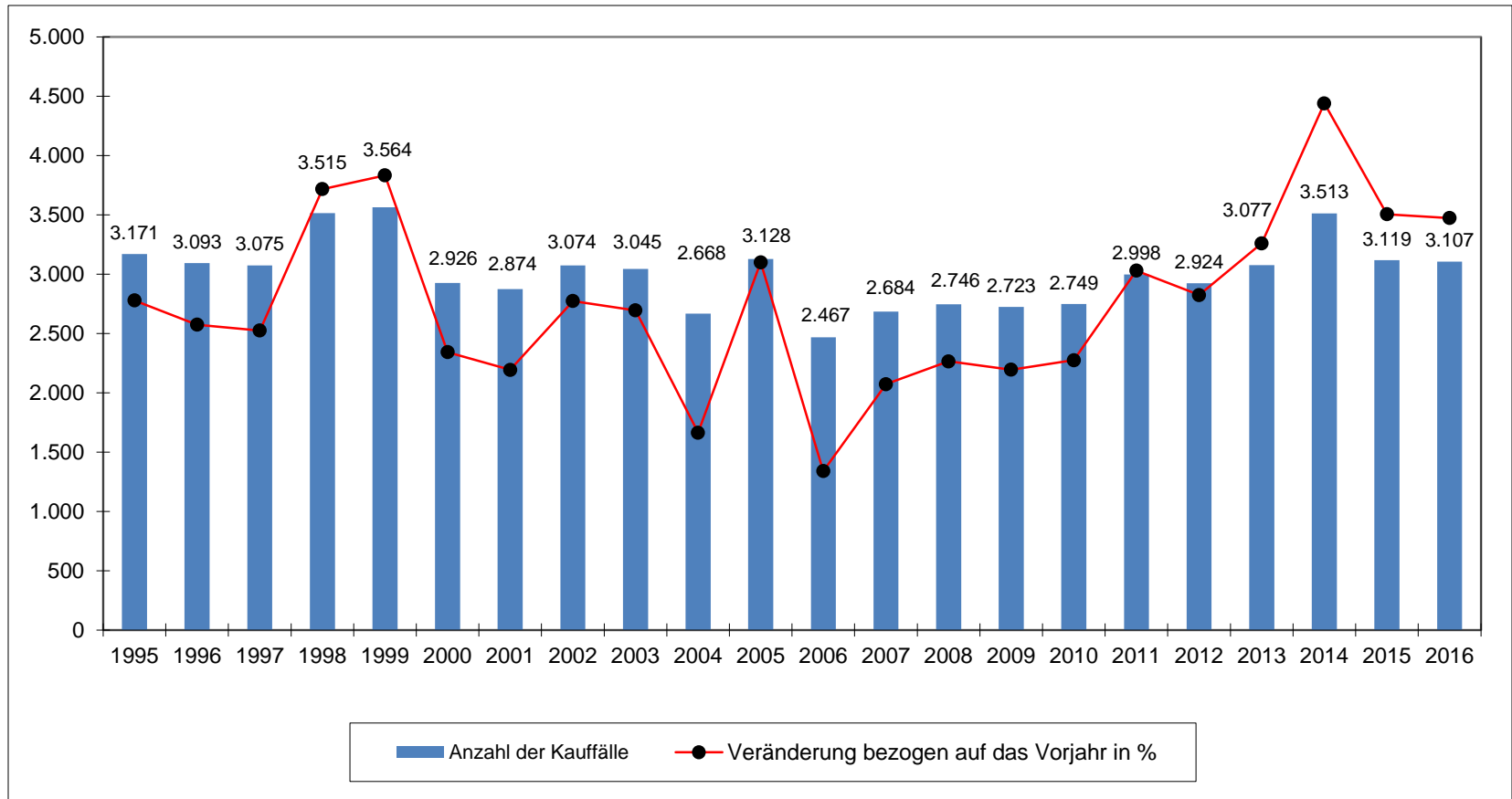
Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normaler Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

### GUTE WOHNLAGEN

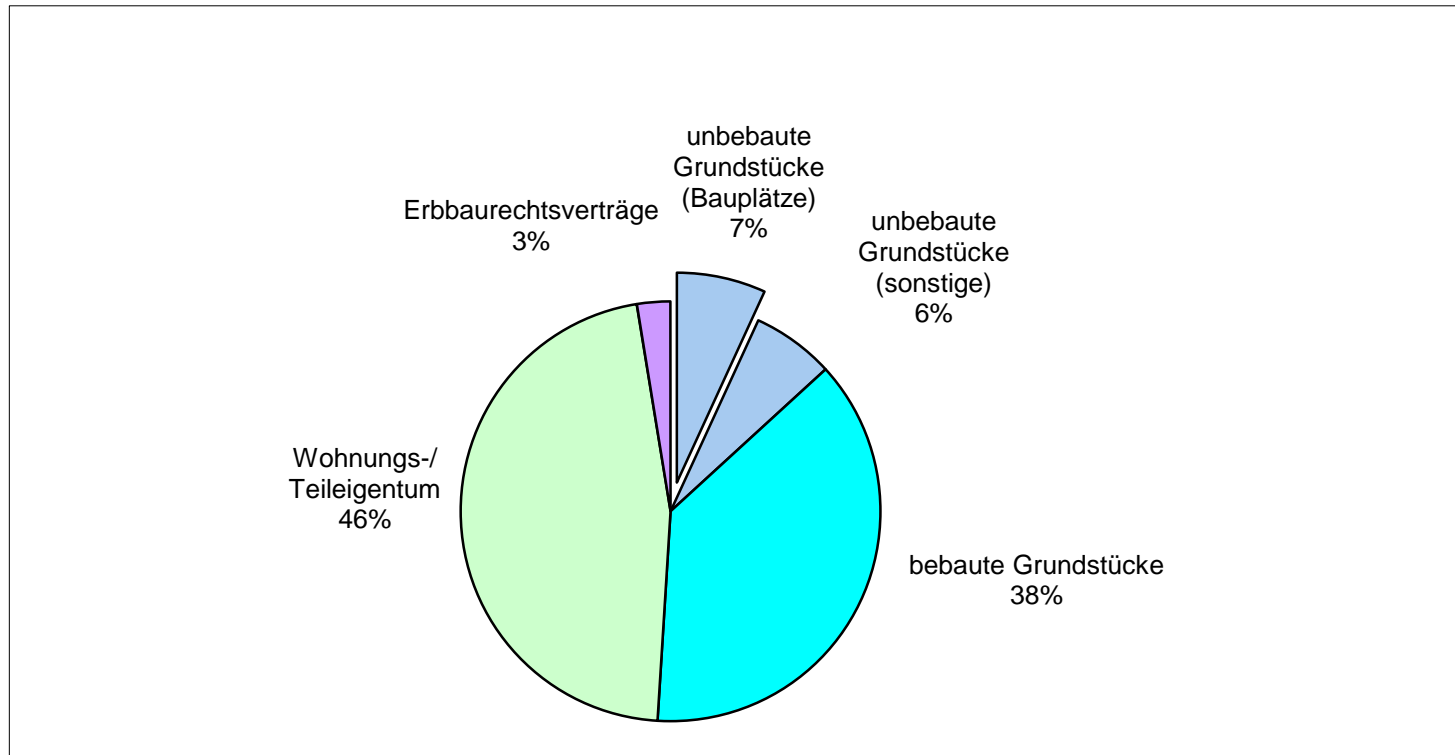
**Zuschlag: 0,30 €/m<sup>2</sup>**

Eine gute Wohnlage ist zum Beispiel gegeben bei Gebieten mit überwiegend aufgelockerter Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern, Baumbepflanzungen an Straßen bzw. in Vorgärten, Durchgrünungen des gesamten Wohngebietes, im Wesentlichen nur Anliegerverkehr oder verkehrsberuhigte Zone, gute Einkaufsmöglichkeiten, das Wohnen nicht beeinträchtigende Einrichtungen, günstige Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

# Anzahl der Kauffälle

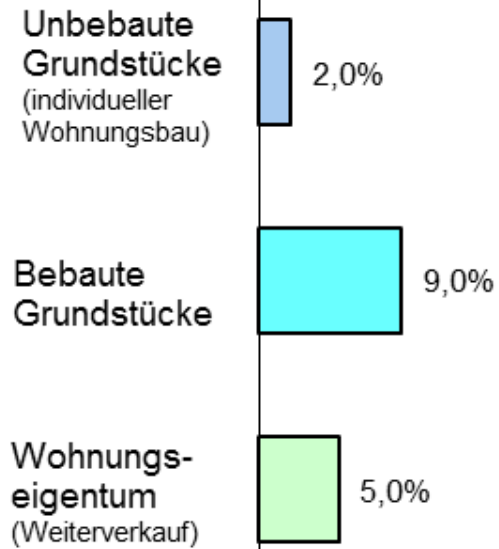


# Prozentuale Aufteilung der Kauffälle im Jahr 2016

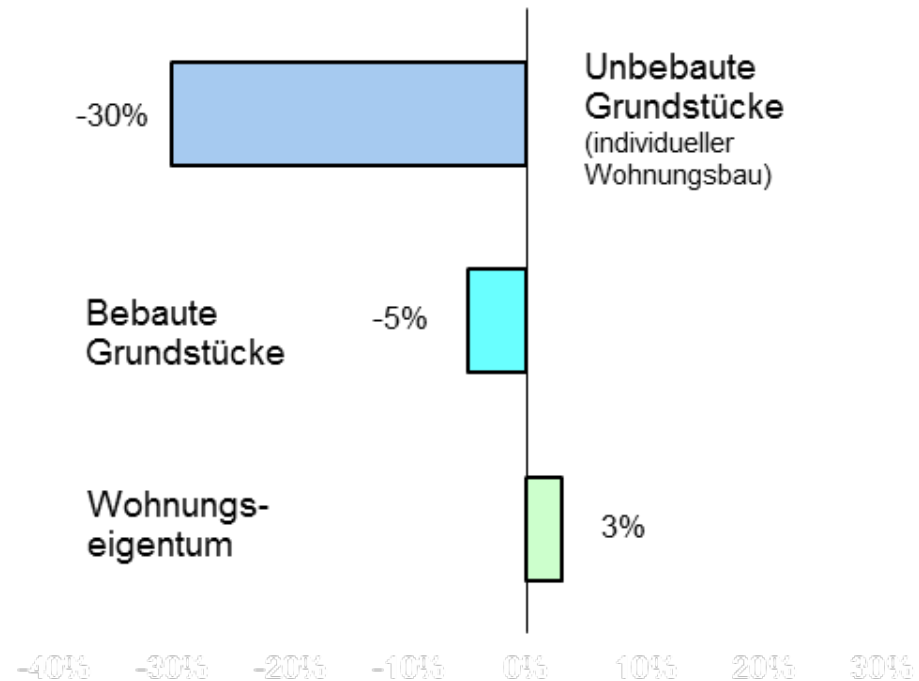


# Entwicklung in % gegenüber dem Vorjahr

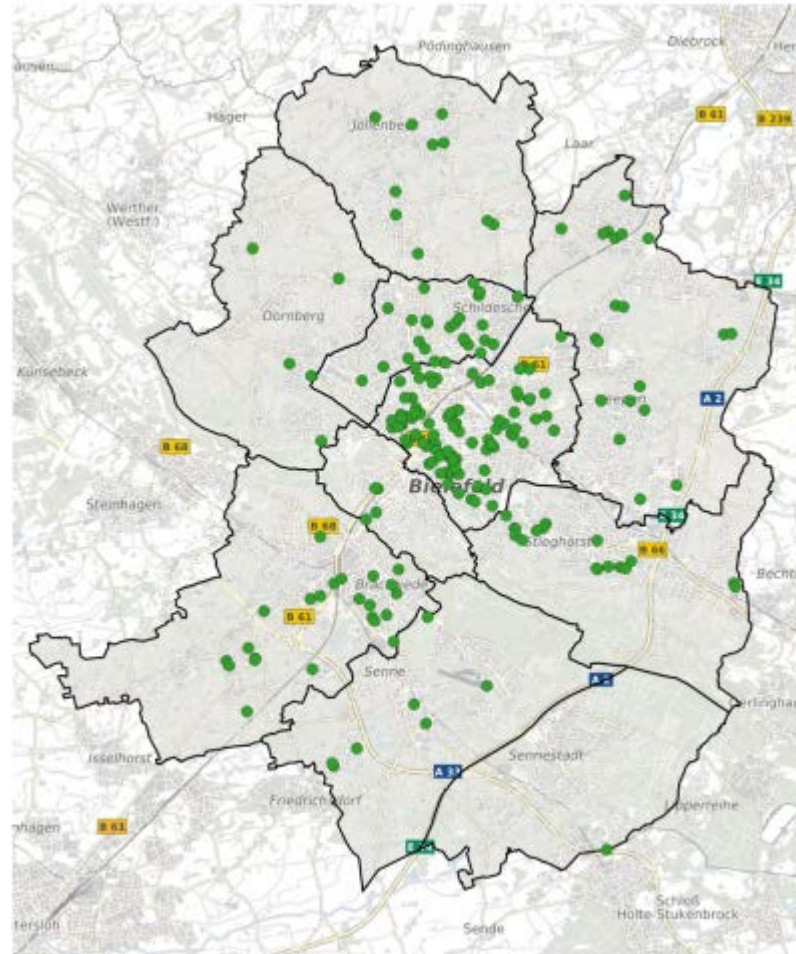
## Preise



## Auswertbare Kauffälle

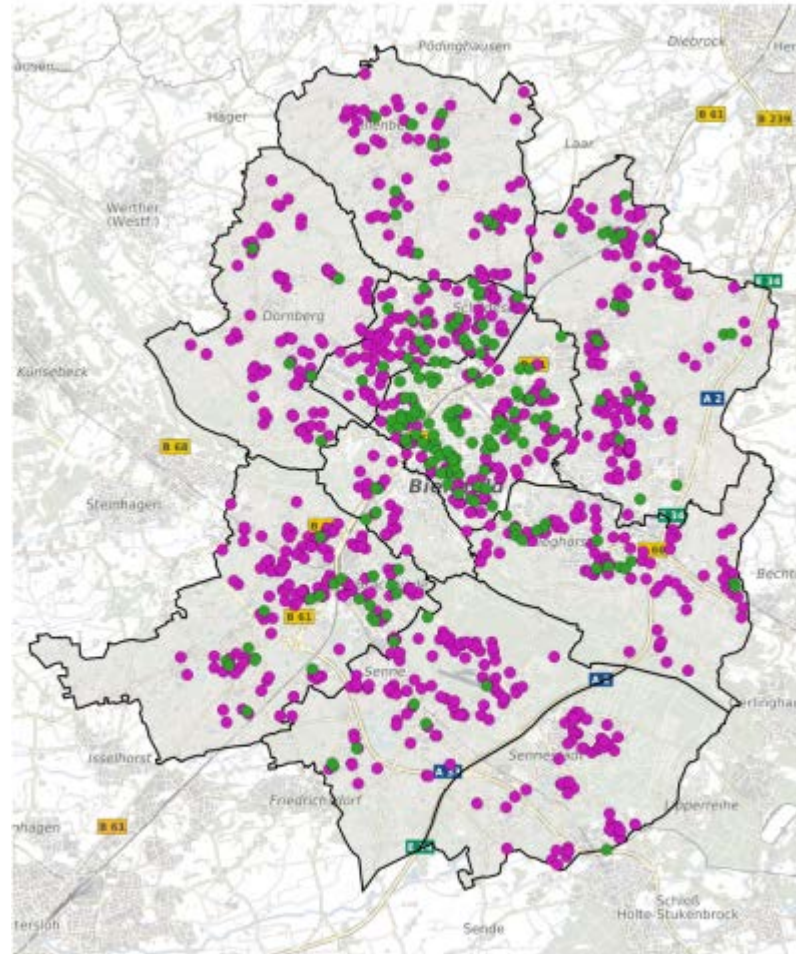


# Verteilung der Kauffälle Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau 2016



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

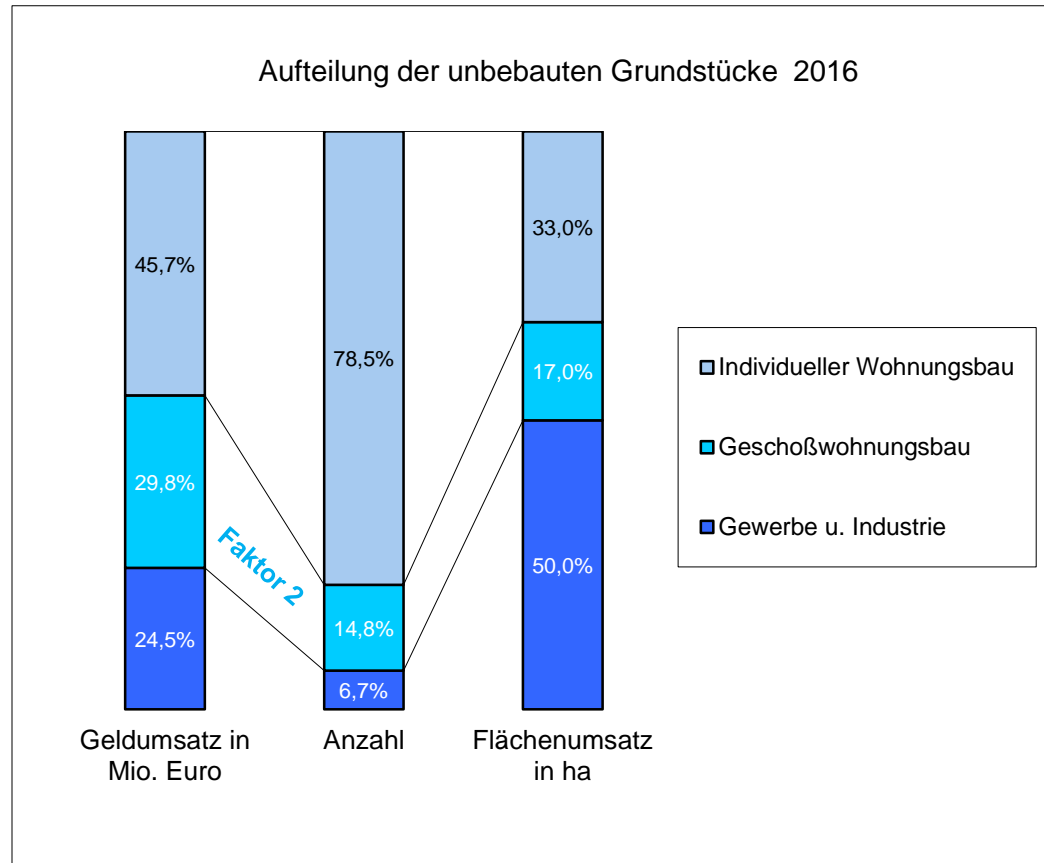
# Verteilung der Kauffälle Gesamt 2016



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

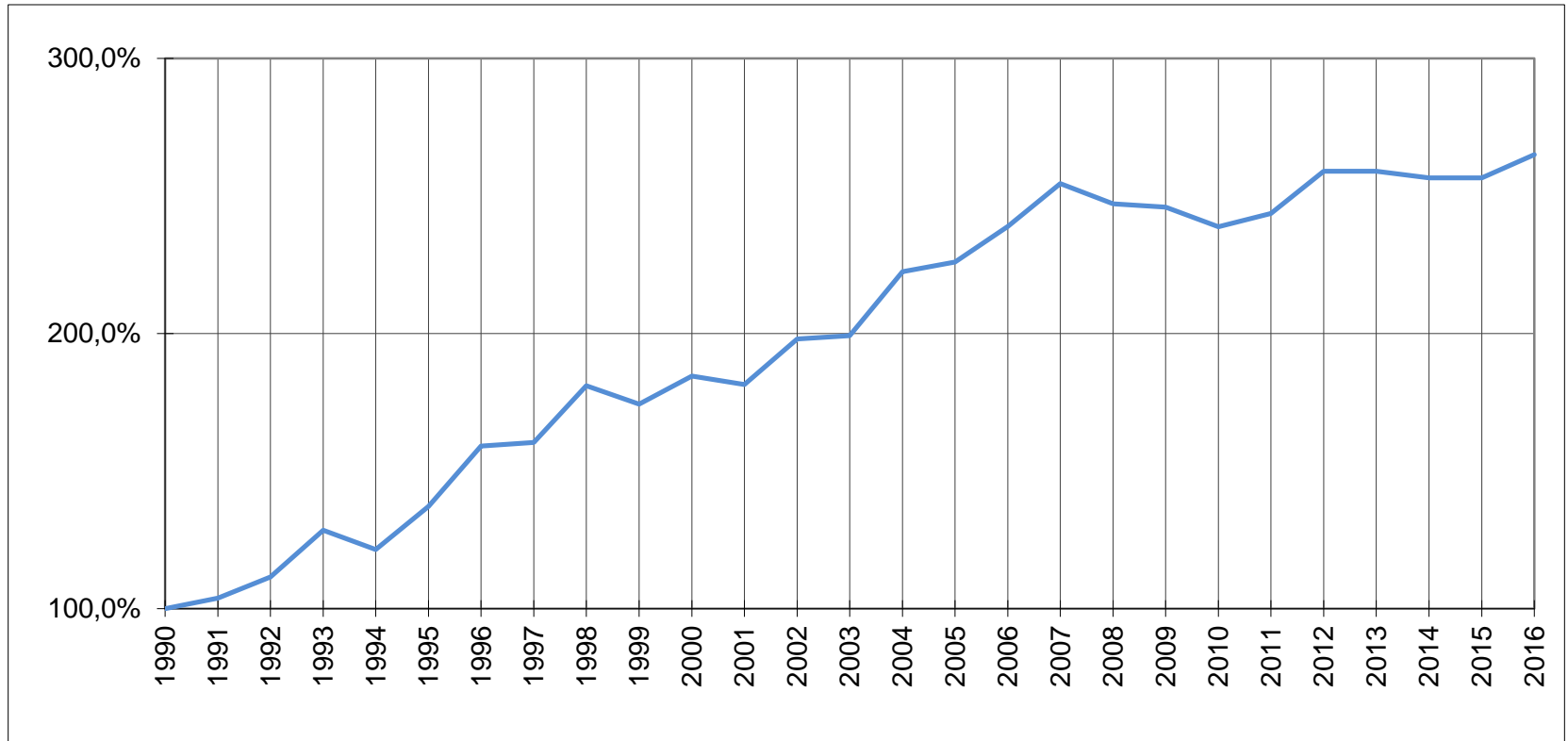


# Aufteilung der unbebauten Grundstücke 2016

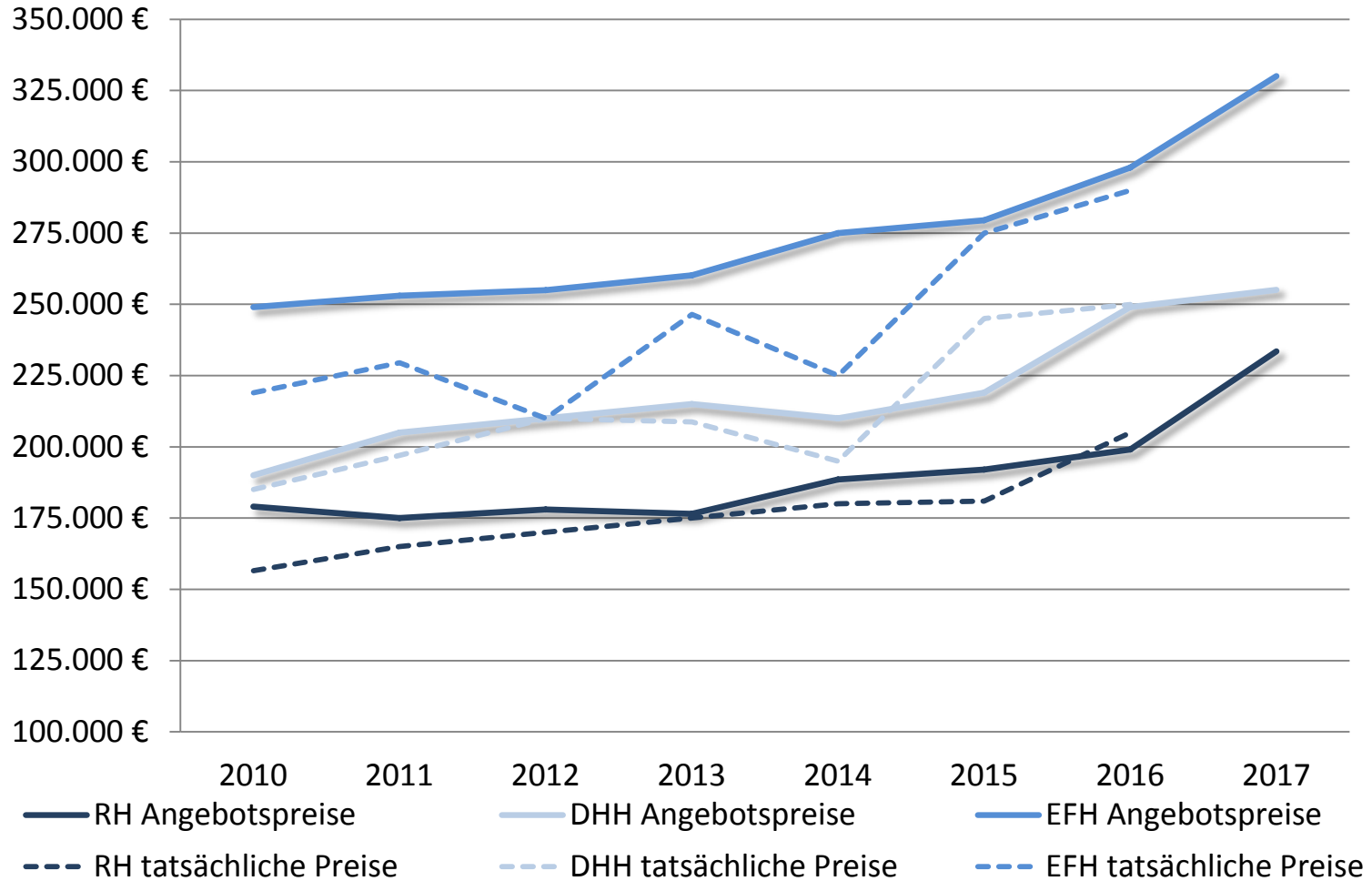




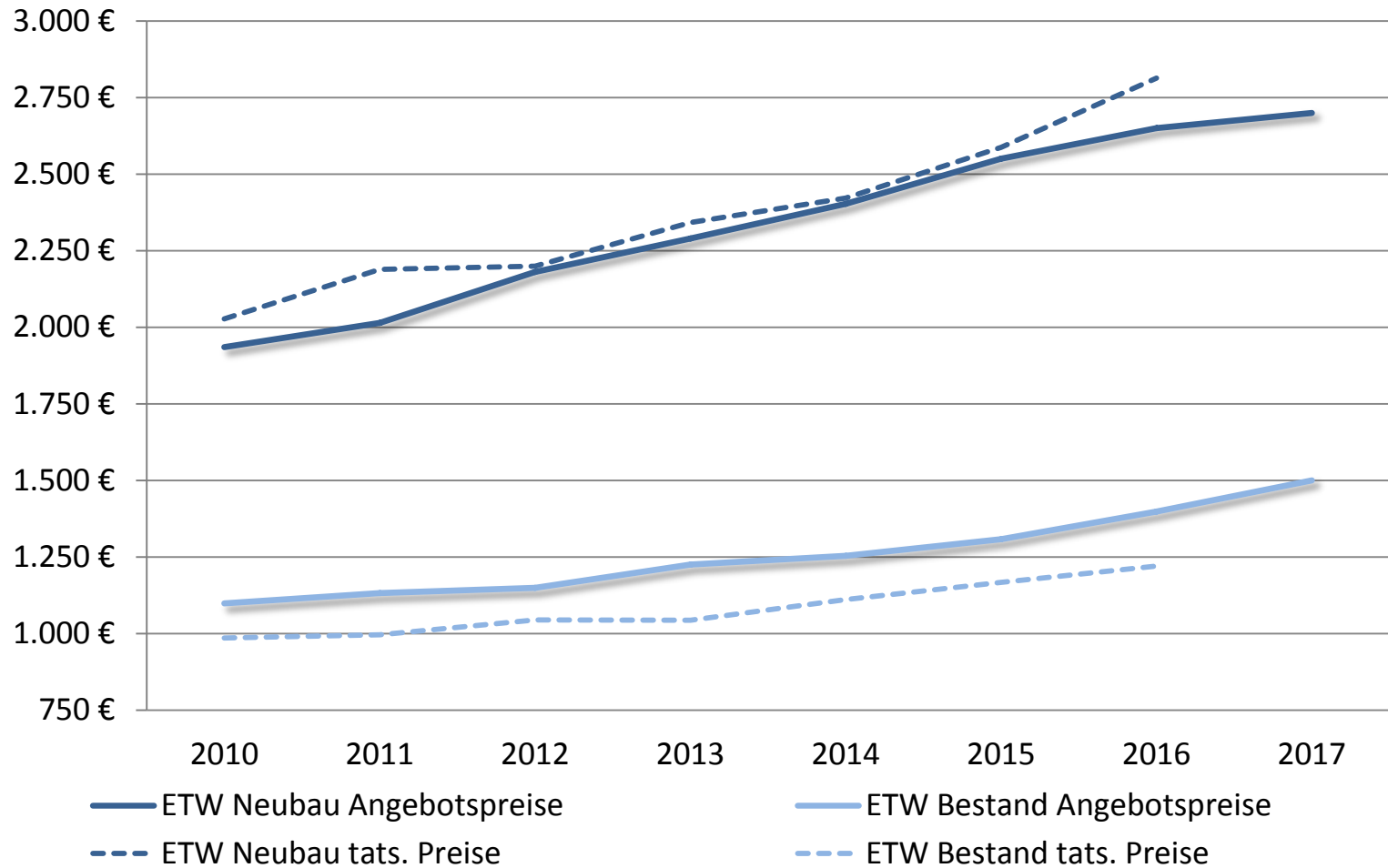
# Bodenpreisindexreihen



# Vergleich von Angebots- und Kaufpreisen - Einfamilienhäuser -



# Vergleich von Angebots- und Kaufpreisen - Eigentumswohnungen -



# Verkehrswertermittlung in einem angespannten Wohnungsmarkt

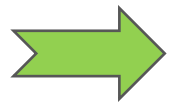
## „Stellschrauben“ in der Wertermittlung

Ertragswertverfahren:

- Marktübliche Mieten
- Liegenschaftszinssätze
- Rohertragsfaktoren
- Bodenrichtwerte

Sachwertverfahren:

- Sachwertfaktor
- Bodenrichtwerte



Führen diese Einflussfaktoren im angespannten Wohnungsmarkt zu angemessenen Verkehrswerten?

# Verkehrswertermittlung in einem angespannten Wohnungsmarkt

- Politisch gedämpfte Mieten beeinflussen die Qualität von wertermittlungsrelevanten Kennzahlen (z.B. Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren)
- Objektive Einschätzungen der Wohnlage sind auch aus Gründen der Transparenz erforderlich
- Gute Wohnlagen erfordern einen angemessenen Zuschlag zur Miete
- Größenanpassungen von Bodenwerten sind in einem Verkäufermarkt i.d.R. nicht üblich – sachverständiger Umgang mit Umrechnungskoeffizienten ist erforderlich
- Kennzahlen aus den Kaufpreissammlung des vergangenen Jahres hinken dem Markt hinterher – Anpassungen sind erforderlich
- Gute Marktkenntnisse sind zur sachverständigen Einschätzung entscheidend
- Verkehrswerte spiegeln häufig nicht die Erwartungshaltung der Auftraggeber wider – teilweise werden erhebliche Aufschläge beim Verkauf erwartet

# Lösungsansätze für eine marktgerechte Wertermittlung

- Der angespannte Wohnungsmarkt stellt auch für den Gutachterausschuss eine Herausforderung dar.
- Es gilt die Tendenz des Marktes und Trendwenden möglichst früh abzubilden (z.B. durch Halbjahresberichte oder Indizes).
- Regelmäßiger Austausch in Fachgremien, Netzwerkbildung sowie eine kooperative Mitarbeit im Mietspiegelgremium
- Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt



# Wohnlagenkarte



## Legende

### WohnlagenkarteBRW

 1 Einfache	 3 Gute
 2 Normale	 4 Bevorzugte

### Für Bielefeld wurden die folgenden 4 Kategorien der Wohnlage festgelegt:

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

**Mittlere/Normale Wohnlage:** Der überwiegende Teil des Stadtgebietes wird durch die normale Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile geprägt. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Grundstücke mit genügend Freiflächen sind charakteristisch für mittlere/normale Wohnlagen, die den Nachteil der durchschnittlichen Immissionsbelastung wieder ausgleichen.

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

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

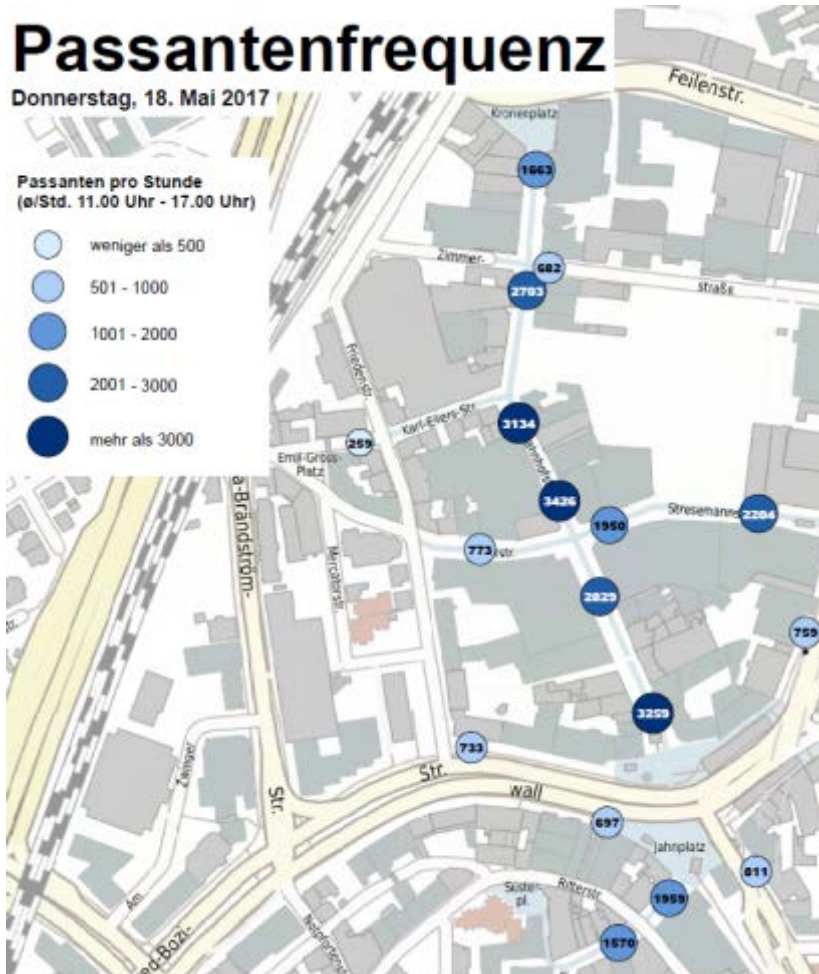


# Passantenfrequenz

Donnerstag, 18. Mai 2017

Passanten pro Stunde  
(ø/Std. 11.00 Uhr - 17.00 Uhr)

- weniger als 500
- 501 - 1000
- 1001 - 2000
- 2001 - 3000
- mehr als 3000

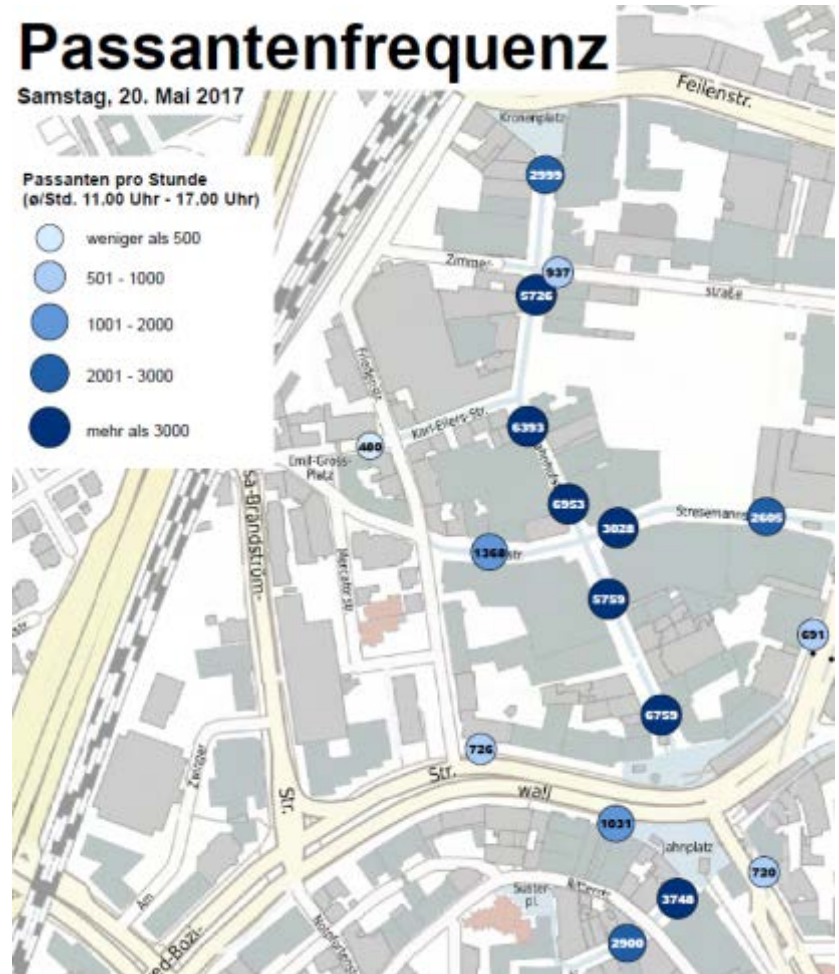


# Passantenfrequenz

Samstag, 20. Mai 2017

Passanten pro Stunde  
(ø/Std. 11.00 Uhr - 17.00 Uhr)

- weniger als 500
- 501 - 1000
- 1001 - 2000
- 2001 - 3000
- mehr als 3000



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



## Bei Fragen oder Anregungen:

Jens Hagedorn  
0521 51 27 48  
[jens.hagedorn@bielefeld.de](mailto:jens.hagedorn@bielefeld.de)

Egon Strathoff  
0521 51 26 78  
[egon.strathoff@bielefeld.de](mailto:egon.strathoff@bielefeld.de)

Ulrike Wigger  
0521 51 26 76  
[ulrike.wigger@bielefeld.de](mailto:ulrike.wigger@bielefeld.de)

