

Presseinformation zur jährlichen Bodenrichtwertsitzung

Bodenpreissteigerung im Kreis Gütersloh schwächt sich im Jahr 2002 weiter ab

Die Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Kreis Gütersloh im Jahr 2002 nur noch um 1,5 % gegenüber 2001 gestiegen. Dies ist die niedrigste Steigerungsrate seit 1990. Im Jahr 2001 betrug die Steigung noch 2,7 %.

Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sind die Kaufpreise im Jahr 2002 um ca. 12 % gefallen, während die Kaufpreise für Neubauten im wesentlichen stagnierten.

Zu diesem Ergebnis kam der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh, der die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt beobachtet und jährlich auswertet.

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahr 2002 rund 2.769 Immobilienkaufverträge aus den zwölf Städten und Gemeinden seines Zuständigkeitsbereiches vorgelegt. Dieses entspricht einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr von 13 %. Nicht berücksichtigt ist bei dieser Zahl der Immobilienhandel innerhalb der Stadt Gütersloh. Für das Gebiet der Kreisstadt ist ein separater Gutachterausschuss bestellt, der die Entwicklungen in diesem Bereich getrennt beobachtet und veröffentlicht.

Von den 2.769 eingegangenen Kauffällen war ein großer Anteil (885 Fälle) für weitere Auswertungen des Gutachterausschusses nicht geeignet. Hierzu zählen z.B. Tauschverträge, Schenkungen, Verwandtschaftskäufe, Zwangsversteigerungen, Verkäufe von Splißflächen und Gemeinbedarfsflächen sowie Kauffälle, deren besondere Verkaufsumstände keine Informationsquelle über das typische Marktgeschehen bieten. Der Flächen- und Geldumsatz, der für weitere Auswertungen geeigneten Kauffälle, belief sich 2002 auf 388,4 Hektar bei einem Gesamt-Verkaufserlös von 262,96 Mio. Euro. Der Geldumsatz fiel gegenüber 2001 um 6 Prozent und der Flächenumsatz um 19 %.

Eine besondere Rolle bei der Weitergabe von Bauland spielen die Städte und Gemeinden. Von 597 Kaufverträgen über Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 48 Prozent mit Kommunen abgeschlossen. Im Jahr 2001 waren es noch 40 %. Die Städte und Gemeinden geben diese Grundstücke i.d.R. unter bestimmten Bedingungen zu unter dem Marktwert liegenden Preisen ab. Die Auswertung der Kaufverträge des freien Marktes ergab gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung für Wohnbauland von 1,5 Prozent. Der entsprechende Vorjahreswert betrug 2,7 %.

Die Auswertung der 29 Kaufverträge für gewerbliche Bauflächen zeigte im Durchschnitt eine Preissteigerung von 3,2 %. Der Vorjahreswert betrug hier 4,7 %. Die Preisspanne reicht hier mit Erschließungskosten je nach Gemeinde und Lage von 21 €/m² bis zu 64 €/m².

Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Jahr 2002 gegenüber 2001 hinsichtlich der Fallzahlen leicht gestiegen. Die Anzahl der veräußerten Objekte liegt mit 573 rund 5 % über dem Vorjahreswert. Die Preise sind nun im zweiten Jahr in Folge unverändert, so dass der Preis für den Neubauerwerb eines Doppel- oder Reihenhauses mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 296 m² und einer Wohnfläche von 120 m² im Durchschnitt 196.000 € beträgt. Abweichungen ergeben sich je nach Lage im Kreisgebiet. In den Gemeinden mit hohen Bodenwerten werden auch die höchsten Preise für Einfamilienhäuser bezahlt.

Die Anzahl der 470 veräußerten Eigentumswohnungen hat sich gegenüber dem Rekordjahr 1993 mehr als halbiert und gegenüber dem Vorjahr ist ein geringfügiger Rückgang von 1 % zu verzeichnen gewesen. Insgesamt ist auf dem Markt der Eigentumswohnungen eine Preissteigerung von 3 % festgestellt worden, die auf einen großen Anteil von Spezialimmobilien (betreutes Wohnen) zurück zu führen ist. Im Vorjahr war noch eine Preissenkung noch 1 % festgestellt worden. Das Preisniveau beträgt für Neubauwohnungen im Kreisdurchschnitt 1.726,-€ pro Quadratmeter Wohnfläche, bei einer Schwankungsbreite je nach Lage von rund 1.500,-€ bis 2.000 € (hierin nicht enthalten: die Kosten für Stellplätze, Garagen oder Carports).

Von allen Kaufverträgen über Immobilien -bebaut oder unbebaut- erhalten die nach dem Baugesetzbuch eingerichteten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Kopien. Sie sollen mit Hilfe dieser Unterlagen den Grundstücksmarkt auswerten und für den Bürger transparent darstellen. Wichtigstes Ergebnis dieser Arbeit sind die jährlich neu herausgegebenen Bodenrichtwertkarten und der Grundstücksmarktbericht. Sie erlauben es jedem an einem Kauf oder Verkauf einer Immobilie interessierten Bürger, sich einen Überblick über den jüngsten Stand des Grundstücksmarktes zu verschaffen.

Die neuesten Bodenrichtwertkarten (Stichtag 31.12.2002) liegen in der Zeit vom 29. April bis 28. Mai 2002 für jedermann öffentlich aus, und zwar im Kreishaus Gütersloh (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) sowie in den Rathäusern der zwölf Städte und Gemeinden seines Zuständigkeitsbereiches. Auch nach dieser Offenlegungsfrist können die Bodenrichtwertkarten bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen oder Bodenrichtwerte telefonisch (05241/85-1845) erfragt werden. Der Grundstücksmarktbericht wird gegen eine Gebühr von 25,- € abgegeben.

Text zur Grafik

Einen Überblick über die für 2002 ermittelten Bodenrichtwerte in Euro pro Quadratmeter (inklusive Erschließungskosten) vermittelt die Kreisübersicht. Sie sind beitrags- und abgabefrei. Das heißt, sie gelten für Baugrundstücke, für die folgende Beiträge bzw. Abgaben bereits erhoben wurden bzw. nicht zu entrichten sind:

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

Ausgenommen ist die Stadt Gütersloh, die ihre Werte selbst veröffentlicht. Danach wurden die höchsten Bodenpreise für Wohnbauland in Verl und Rheda-Wiedenbrück gezahlt, die niedrigsten in Borgholzhausen, Langenberg und in Versmold.

