

Presseinformation zur jährlichen Bodenrichtwertsitzung

Bodenpreissteigerung im Kreis Gütersloh schwächt sich im Jahr 2003 weiter ab

Die Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Kreis Gütersloh im Jahr 2003 nur noch um 0,9 % gegenüber 2002 gestiegen. Dies ist die niedrigste Steigerungsrate seit 1990. Im Jahr 2002 betrug die Steigung noch 1,5 %.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sind die Kaufpreise im Jahr 2003 um ca. 4 % gefallen.

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 2004 rund 2.385 Immobilienkaufverträge aus den zwölf Städten und Gemeinden seines Zuständigkeitsbereiches vorgelegt. Dieses entspricht einer Abnahme gegenüber dem Vorjahr von rd. 19 %. 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 2.385 eingegangenen Kauffällen war ein großer Anteil (ca. 1.000 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 2004 auf 455 Hektar bei einem Gesamt-Verkaufserlös von 324 Mio. Euro. Der Geldumsatz stieg gegenüber 2003 um 30 % während der Flächenumsatz um 3 % gefallen ist.

Eine besondere Rolle bei der Weitergabe von Bauland spielen die Städte und Gemeinden. Von 378 Kaufverträgen über Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 45 % mit Kommunen abgeschlossen. Im Jahr 2003 waren es 49 %. 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 erstmals einen Preisrückgang für Wohnbauland von 0,5 %. Im Vorjahr war noch eine Preissteigerung von 0,9 % festgestellt worden.

Die Auswertung der 20 Kaufverträge für gewerbliche Bauflächen zeigte im Durchschnitt eine Preissteigerung von 2,5 %. Der Vorjahreswert betrug hier 3,2 %. Die Preisspanne reicht hier mit Erschließungskosten je nach Gemeinde und Lage von 22 €/m² bis zu 65 €/m².

Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Jahr 2003 gegenüber 2002 hinsichtlich der Fallzahlen leicht gestiegen. Die Anzahl der veräußerten Objekte liegt mit 605 rund 6 % über dem Vorjahreswert. Die Preise sind um rd. 4 % gefallen, so dass der Preis für den Erwerb eines neuen Doppel- oder Reihenhauses mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 300 m² und einer Wohnfläche von 113 m² im Durchschnitt 191.000 € 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 384 veräußerten Eigentumswohnungen hat sich gegenüber dem Rekordjahr 1993 beinahe gedrittelt und gegenüber dem Vorjahr ist ein kräftiger Rückgang von 18 % zu verzeichnen gewesen. Insgesamt ist auf dem Markt der Eigentumswohnungen ein Preisrückgang von 2 % festgestellt worden. Ohne einen größeren Anteil von Spezialimmobilien (betreutes Wohnen) wäre der Preisrückgang noch deutlicher ausgefallen. Im Vorjahr war noch eine Preissteigerung von 3 % festgestellt worden. Das Preisniveau beträgt für Neubauwohnungen im Kreisdurchschnitt rd. 1.700,-€ pro Quadratmeter Wohnfläche, bei einer Schwankungsbreite je nach Lage von rund 1.500,-€ bis 2.100 € (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 31.12.2003) liegen in der Zeit vom 19. April bis 19. Mai 2004 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.

Die Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktbericht können auch über das **Bodenrichtwertinformationssystem** der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen unter der Adresse über www.boris.nrw.de im Internet abgefragt werden.

Text zur Grafik

Einen Überblick über die für 2004 ermittelten Bodenrichtwerte in Euro pro Quadratmeter (inklusive Erschließungskosten) vermittelt die Kreisübersicht. Sie sind beitrags- und abgabenfrei. 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.

