



Informationen zum

Grundstücksmarktbericht 2019

der Stadt Gütersloh - Berichtszeitraum : 01.01.2018 bis 31.12.2018

Im Jahre 2018 wurden 1.149 Kauffälle registriert. Die für weitere Auswertungen brauchbaren 1.008 Kauffälle hatten ein Umsatzvolumen von 231 Millionen € und eine Fläche von 95 Hektar. Die Anzahl der Kauffälle verteilt sich wie folgt: 20 % auf unbebaute Grundstücke, 33 % auf bebaute Grundstücke und 47 % auf Eigentumswohnungen. Die Anzahl der maßgeblichen Kauffälle ist insgesamt um 9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Von allen Kaufverträgen über Immobilien in der Stadt Gütersloh erhält der Gutachterausschuss eine Kopie. Diese Verträge bilden die Grundlage für die Auswertungen, deren Ergebnisse im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden. Sie bilden auch die Grundlage für die vom Gutachterausschuss jährlich neu zu beschließenden Bodenrichtwerte. Nachfolgend werden einzelne Ergebnisse als Kurzinformation veröffentlicht.

Preisentwicklung 2018

Bauplätze des individuellen Wohnbaues.....	+ 11,6 %
Ein- und Zweifamilienhäuser.....	+ 7,0 %
- gebrauchte Ein- u. Zweifamilienhäuser	+ 7,2 %
- Erstverkäufe	+ 5,9 %
Wohnungseigentum	+ 4,6 %
- gebrauchte Eigentumswohnungen	+ 6,0 %
- Erstverkäufe	+ 1,6 %

Übersicht der Bodenrichtwerte für Wohn- und Gewerbebauland

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss nachstehende gebietstypische Werte (erschließungsbeitragsfrei) für das Stadtgebiet Gütersloh zum 01.01.2019 beschlossen:

Baureife Grundstücke	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	einfache Lage*) €/m ²
Individueller Wohnungsbau Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350 - 800 m ²	410	270	185
Gewerbenutzung Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) Hallen und Produktionsstätten	90	70	55

*) Für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich sind die Bodenrichtwerte teilweise deutlich niedriger.

Insgesamt wurden 189 Bodenrichtwerte beschlossen. Auskünfte über die Bodenrichtwerte werden im Rathaus I, Raum 602 oder telefonisch unter 05241/82-2954 erteilt.

Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum

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

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche. Die Kaufpreise enthalten keine Wertanteile für Garagen und sonstige Nebengebäude. Erstverkäufe enthalten Malerarbeiten und Bodenbeläge. Die Bodenwertanteile wurden i.d.R. auf der Grundlage des Bodenrichtwertes und der Grundstücksfläche ermittelt und in Abzug gebracht. Eine Minderung des Bodenwertes aufgrund vorhandener Bebauung (bei gebrauchten Objekten) wurde nicht vorgenommen.

Baujahr von – bis	Anzahl	ohne Boden Mittel €/m ²	mit Boden Mittel €/m ²	mittlere Wohnfläche m ²	mittlere Grundstücksfläche m ²
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 - 1959	4	520	1600	120	574
1960 - 1969	33	850	1820	140	592
1970 - 1979	38	1100	1710	137	424
1980 - 1989	16	1450	2220	126	448
1990 - 1999	15	1630	2230	136	357
2000 - 2009	14	1770	2460	134	398
Erstverkäufe	23	2290	2840	128	314

Kaufpreise für Wohnungseigentum

Hierbei handelt es sich um Kaufpreise in €/m² Wohnfläche inkl. Bodenwertanteil, aber ohne Wertanteile für Garagen, Stellplätze usw.

Baujahr	Anzahl	€/m ²
bis 1959	6	1150
1960 – 1969	11	1240
1970 – 1979	22	1510
1980 – 1989	22	1530
1990 – 1999	16	1890
2000 – 2009	7	2080
Erstverkäufe	73	3020

Es wurden nur Eigentumswohnungen berücksichtigt, die folgende Merkmale erfüllten:

- Bodenrichtwerte zum 01.01.2018 i.d.R. von 195 bis 290 €/m²
- Anzahl der Eigentumswohnungen: 4 bis 20 im Objekt
- Wohnfläche: 50 - 99 m²

Erstverkäufe enthalten Malerarbeiten und Bodenbeläge

Vorstehende Angaben geben einen Überblick über die Ermittlung der Immobilienwerte in der Stadt Gütersloh. Weitere Informationen können dem Grundstücksmarktbericht 2019 entnommen werden. Dieser liegt im Rathaus I, Raum 602 ab April 2019 zur Einsichtnahme aus. Der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte stehen im Internet unter www.borisplus.nrw.de zur Verfügung. Weitere Informationen des Gutachterausschusses sind unter www.gars.nrw.de/ Stadt Gütersloh erhältlich.