



Grundstücksmarktbericht **2017** für die Stadt Bocholt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bocholt

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Geschäftsstelle

Rathaus
Berliner Platz 1
46395 Bocholt

Telefon: (0 28 71) 953 - 113
Telefax: (0 28 71) 953 - 438
E-Mail: gutachterausschuss@mail.bocholt.de
<http://www.bocholt.de/gutachterausschuss/>

Internet

www.boris.nrw.de

BORISplus ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Verschiedene Produkte werden kostenfrei angeboten. In BORISplus sind dies für Bocholt sowohl aktuelle als auch historische Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte.

Bildquelle

Stadt Bocholt

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0).

Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Der Inhalt des Grundstücksmarktberichtes kann gemäß den Nutzungsbestimmungen von "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" unter Angabe der Quelle und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.boris.nrw.de mit anzugeben.

Beispiel:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt 2017, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0); www.boris.nrw.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung:

Die Gliederung orientiert sich am Vorschlag eines landesweit einheitlichen Aufbaus der Grundstückmarktberichte unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten. Insofern sind ggf. nicht alle Gliederungsziffern belegt.

1	Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichtes	5
2	Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes	6
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	7
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	8
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2016 in Bocholt	10
4.1	Anzahl und Gliederung der Kauffälle	10
4.2	Flächenumsatz.....	12
4.3	Geldumsatz.....	14
5	Unbebaute Grundstücke.....	15
5.1	Individueller Wohnungsbau	15
	Grundstücksverkäufe	15
	Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. €.....	16
	Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken	16
	Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Stadtlage.....	17
	Entwicklung der Baulandpreise	17
5.2	Geschosswohnungsbau	18
	Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. €.....	18
5.3	Gewerbliche Bauflächen	18
	Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. €.....	18
5.4	Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	19
	Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. €.....	19
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	20
	Entwicklungsstufen	20
	Käuferverhalten beim werdenden Bauland.....	20
	Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich	22
6	Bebaute Grundstücke	23
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	23
	Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise.....	23
	Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern.....	23
6.1.1	Freistehende Wohnhäuser	24
6.1.2	Doppel- und Reihenendhäuser.....	24
	Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser.....	25
6.1.3	Reihenmittelhäuser	26
	Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser	27
6.2	Mehrfamilienhäuser.....	28
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	28
6.4	Gewerbe- und Industrieobjekte	29

7	Wohnungseigentum	30
	Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick	30
	Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum	30
	Preisniveau Wohnungseigentum	31
	Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten	31
8	Bodenrichtwerte	32
8.1	Gesetzlicher Auftrag	32
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	34
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	38
8.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	39
	Flächenanpassungsfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen	40
	Nutzungsartenfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen	41
9	Erforderliche Daten der Wertermittlung	42
9.1	Bodenpreisindexreihe	42
9.2	Umrechnungskoeffizienten	43
	Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	43
	Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit	45
9.3	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze).....	46
9.4	Marktanpassungsfaktoren.....	48
	Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten	48
9.5	Index Wohnungseigentum	53
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	55
	Preisindizes für Wohnungsmieten und Verbraucherpreise.....	55
	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden.....	56
11	Sonstige Angaben	57
11.1	Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	57
	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bocholt	57
	Anzahl der Baulücken in Bocholt	59
	Anzahl der Baugenehmigungen in Wohneinheiten	60
	Entwicklung des Wohnungsbestandes.....	60
11.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	61
11.3	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	61
11.4	Gebühren und Informationen	62
	Gebühren für Verkehrswertgutachten	62
	Präsentation im Internet.....	62
12	Anlagen	63
	Blitzumfrage des Deutschen Städtetages	
	• Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2016	
	• Prognose 2017	
	Formulare	
	• Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	
	• Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens	

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundstücksmarkt 2016

- Anzahl der Kauffälle ↓
- Flächenumsatz ↑
- Geldumsatz ↗

Unbebaute Grundstücke (mittleres Bodenpreisniveau, €/m²)

- Wohnbauflächen
 - Stadtlage (Bocholt, Biemenhorst, Mussum, Lowick, Holtwick, Stenern) →
 - Ortslage (Liedern, Spork, Hemden, Barlo) ↗
 - Grenzlage (Suderwick) ↘
- gewerbliche Bauflächen →
- landwirtschaftliche Flächen →

Bebaute Grundstücke (durchschnittliche Kaufpreise)

- Ein- / Zweifamilienhäuser →
- Wohnungs- / Teileigentum
 - Neubauten (Baujahresgruppe: Erstbezug) ↗
 - Bestand (Baujahresgruppe: 2000 bis Erstbezug) ↗

stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑ leicht fallend ↘ fallend ↓

Die **Anzahl der Kauffälle** ist gegenüber dem Vorjahr bis zum Eingabeschluss am 31.12.2016 um rd. 19% gesunken.

Bei einer Gesamtzahl von 802 Kauffällen bilden die Verkäufe im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser mit rd. 38% in 2016 das stärkste Segment. Im Vergleich zum Vorjahr bilden die Verkäufe im Bereich Wohnungs- und Teileigentum mit rd. 35% nun das zweitstärkste Segment. Die Veräußerungen von unbebauten Grundstücken entsprechen rd. 18% des Gesamtaufkommens.

Der **Flächenumsatz** im Geschäftsjahr 2016 ist mit 119 ha im Vergleich zum Vorjahr (82 ha) um rd. 45% stark gestiegen. Der Umsatzanstieg ist in erster Linie im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der **Geldumsatz** weiter gestiegen. Er liegt nun mit 185 Mio. Euro über dem durchschnittlichen Niveau der letzten Jahre. Die veräußerten Immobilien im Gewerbesektor nehmen 2016 eine umsatzdominierende Rolle ein. Die Veräußerungen der Ein- und Zweifamilienhäuser (Anteil 31%), der Gewerbeobjekte und gemischt genutzten Objekte (Anteil 26,5%) sowie der Bereich des Wohnungs- und Teileigentums (Anteil 23%) bilden am Gesamtgeldumsatz die stärksten Segmente. Das drittstärkste Segment findet sich im Bereich der unbebauten Grundstücke mit einem Anteil von rd. 9%.

Die Verkäufe im Segment der baureifen **Wohnbaugrundstücke** sind mit 47 geeigneten Verkaufsfällen leicht gesunken.

Die Anzahl der verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist leicht gesunken. 232 geeignete Objekte (- 4,5%) standen uneingeschränkt für Auswertungen zur Verfügung.

Im Segment **Wohneigentum** sind die Verkäufe von insgesamt 375 Verkaufsfällen im Vorjahr auf 250 Verkaufsfällen in 2016 gesunken. 53 der Verkaufsfälle im Geschäftsjahr 2016 waren geeignete Erstverkäufe.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Gemäß § 1 Abs.1 der Gutachterausschussverordnung NRW hat die Stadt Bocholt als große kreisangehörige Stadt einen eigenen Gutachterausschuss für Grundstückswerte eingerichtet.

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2017 legt der Gutachterausschuss wie in den vergangenen Jahren eine Übersicht über das Geschehen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt vor. Durch die Abbildung sämtlicher Transaktionen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt sorgt der Marktbericht für objektive Markttransparenz.

Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Bocholter Grundstücks- und Immobilienmarkt spezifiziert dar (Kapitel 4 - 7).

Ferner enthält der Bericht wichtige Rahmendaten zum Grundstücksmarkt sowohl übergeordneter als auch ortsbezogener Art (Kapitel 10 und 11).

Der Marktbericht wendet sich an alle Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücks- und Immobilienmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Sachverständigen, bei Banken, Versicherungen und der öffentlichen Verwaltung im Bereich Städtebau, Bodenordnung, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Fall ist.

Er wendet sich aber auch an alle übrigen Interessenten, insbesondere den Marktteilnehmer, dem Orientierungsdaten angeboten werden.

Bocholt, im März 2017

Dipl.-Ing.´in Nicole Johann
Vorsitzende des Gutachterausschusses

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein auf Landesebene für einzelne Gebietskörperschaften (Kreise, große kreisangehörige Städte und kreisfreie Städte) eingerichtetes, selbstständiges, unabhängiges Kollegialgremium. Er ist keinen Weisungen unterworfen und hat seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Gewissen auszuüben.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch die Bezirksregierung für fünf Jahre bestellt; eine erneute Bestellung ist zulässig.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich, ihre Besetzung interdisziplinär. Die Gutachter müssen die erforderliche Sachkunde für die Wertermittlung von Grundstücken oder entsprechende Wertermittlungen besitzen und sollen in diesen Wertermittlungen erfahren sein.

Bei der Bestellung werden alle Mitglieder darauf hingewiesen, dass bei Vorliegen von Interessenkollisionen ihre Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen ist. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung. Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter sowie Sachverständige hinzuziehen. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, der Erstellung der Übersichten über die Bodenrichtwerte und den Grundstücksmarkt sowie beim Beschluss der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und mindestens vier ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und bei Erstellung der Übersicht über die Bodenrichtwerte (siehe § 16 Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW)) sind außerdem die als ehrenamtliche Gutachter bestellten Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde zu beteiligen.

Für den Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen wurde ein Oberer Gutachterausschuss gebildet; dessen Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung in Düsseldorf eingerichtet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt ist zuständig für das gesamte Stadtgebiet Bocholt. Für das übrige Kreisgebiet ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken zuständig.

Der Ausschuss für das heutige Stadtgebiet wurde erstmalig mit Wirkung vom 1. Juli 1981 bestellt und ist seit dieser Zeit tätig.

Vor der kommunalen Gebietsreform bestand ein Vorgängerausschuss für das alte Stadtgebiet und die Gemeinden des Amtes Liedern - Werth (1. Oktober 1961 bis 31. Dezember 1974). In der Zeit vom 1. Januar 1975 bis 30. Juni 1981 wurden die Aufgaben dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken übertragen.

Neben dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Arbeit des Gutachterausschusses insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die Wertermittlungsrichtlinien (WertR), die Ertragswertrichtlinie (EW-RL), die Sachwertrichtlinie (SW-RL), die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) und die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) - in der jeweils gültigen Fassung - maßgeblich.

Nach § 193 BauGB i.V. mit § 5 GAVO NRW obliegen dem Gutachterausschuss im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag der in §193 BauGB genannten Berechtigten
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und den gebietstypischen Grundstückswerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Marktanpassungsfaktoren u. a.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in organisatorischer Hinsicht beim Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft der Stadt Bocholt eingerichtet ist.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- die Vorbereitung der Wertermittlungen
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte

Kaufpreissammlung

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung.

Nach § 195 BauGB sind die Notare verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kauf- bzw. Tauschverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Entsprechendes gilt für Enteignungs-, Umliegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsbeschlüsse.

Somit ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über sämtliche Vorgänge auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt umfassend informiert wird.

Weiterhin bildet die Kaufpreissammlung die Grundlage sowohl für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten als auch bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten.

Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen nach gesetzlichen Vorschriften dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Nach der Auswertung der Kaufverträge sind diese zu vernichten.

Kostenpflichtige Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können bei berechtigtem Interesse in anonymisierter Form erteilt werden. Diese Möglichkeit wird insbesondere von Sachverständigen zur Begründung ihrer Gutachten genutzt.

Seit der GAVO NRW vom 23.03.2004 bietet sich bei berechtigtem Interesse (z.B. bei öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen) die Möglichkeit einer nicht anonymisierten Kaufpreisauskunft. Die Abgabe dieser Daten ist jedoch an datenschutzrechtliche Bedingungen geknüpft, die vertraglich mit dem Gutachterausschuss vereinbart werden müssen.

In der Kaufpreissammlung werden sämtliche Grundstückskaufverträge entsprechend nach Grundstücksarten, Grundstückseigenschaften und bestimmten Ordnungsmerkmalen automatisiert geführt. Jeder geeignete Kaufvertrag wird vertiefend ausgewertet.

Eine Übersicht der dem Gutachterausschuss im Jahre 2016 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 10 abgebildet.

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung

Weitere gesetzliche Vorschriften zum Bau-, Boden- und Mietrecht sowie die Entschädigungsrechtsprechung in Enteignungsverfahren werden je nach Lage des Einzelfalls entsprechend berücksichtigt.

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2016 in Bocholt

4.1 Anzahl und Gliederung der Kauffälle

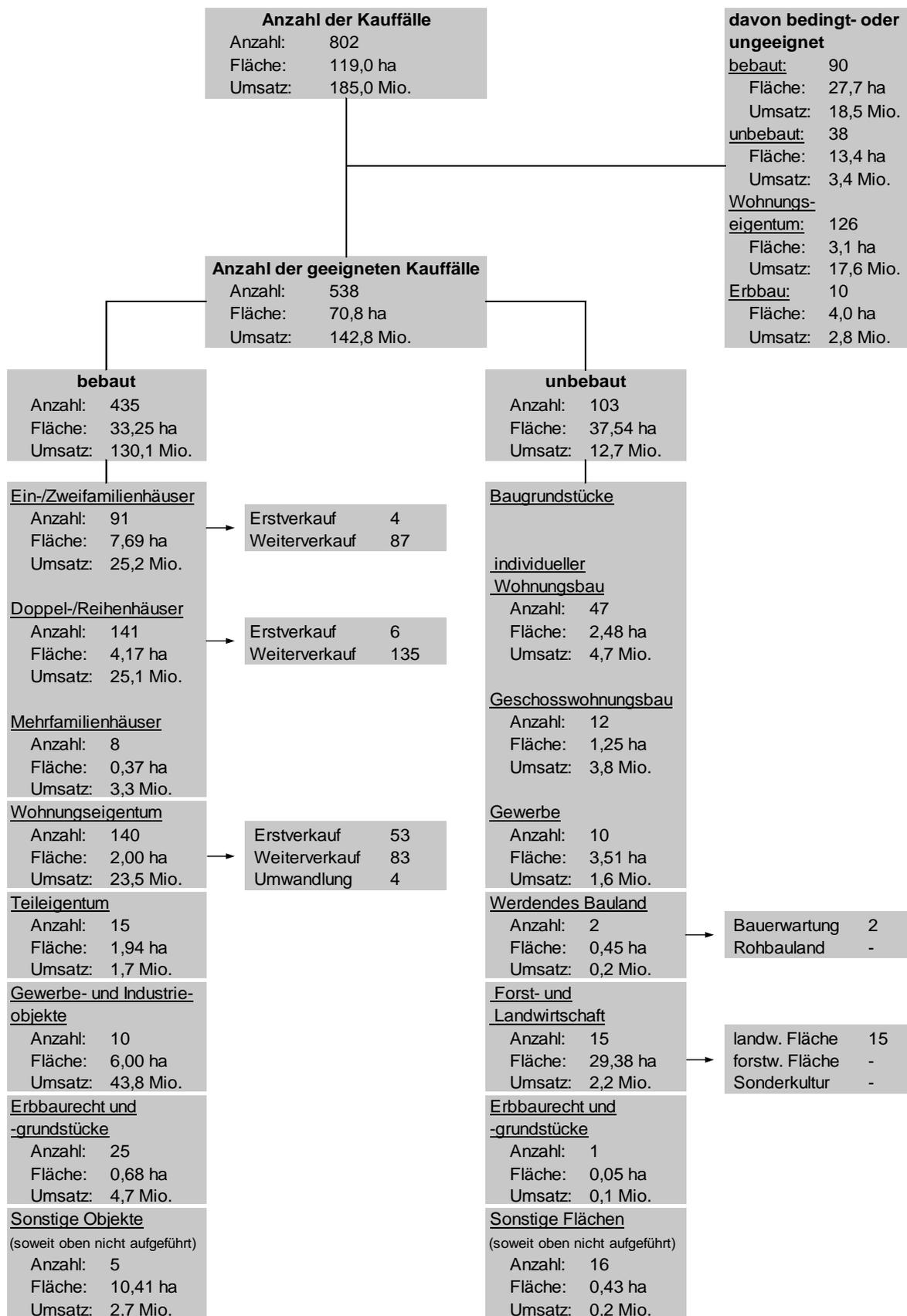
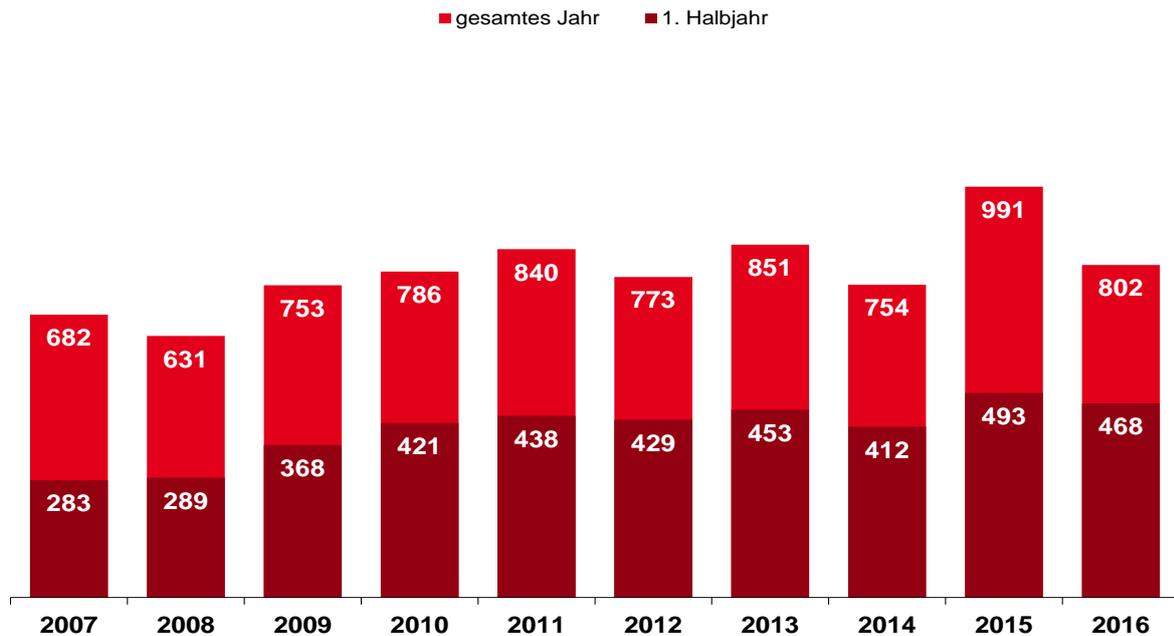


Abb. 1

Anzahl der Kauffälle im Jahresvergleich



(Darstellung auch der Halbjahreszahlen)

Abb. 2

Die Zahl der Kauffälle ist zum Vorjahr um ca. 19% gesunken.

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle

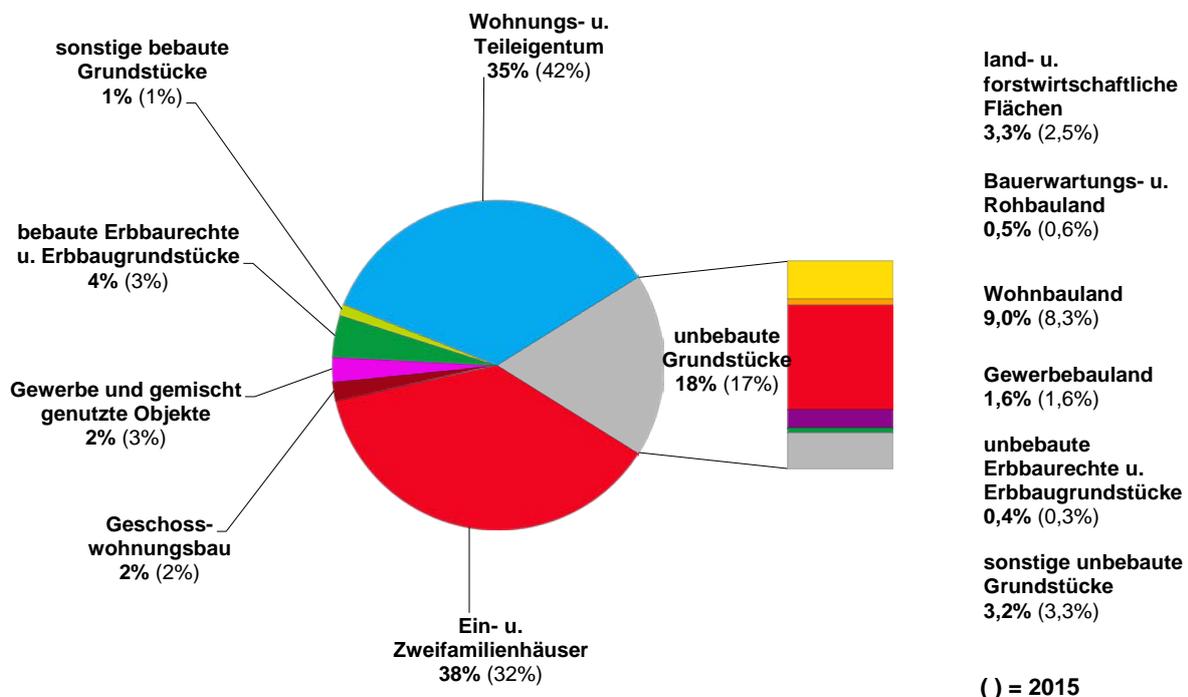
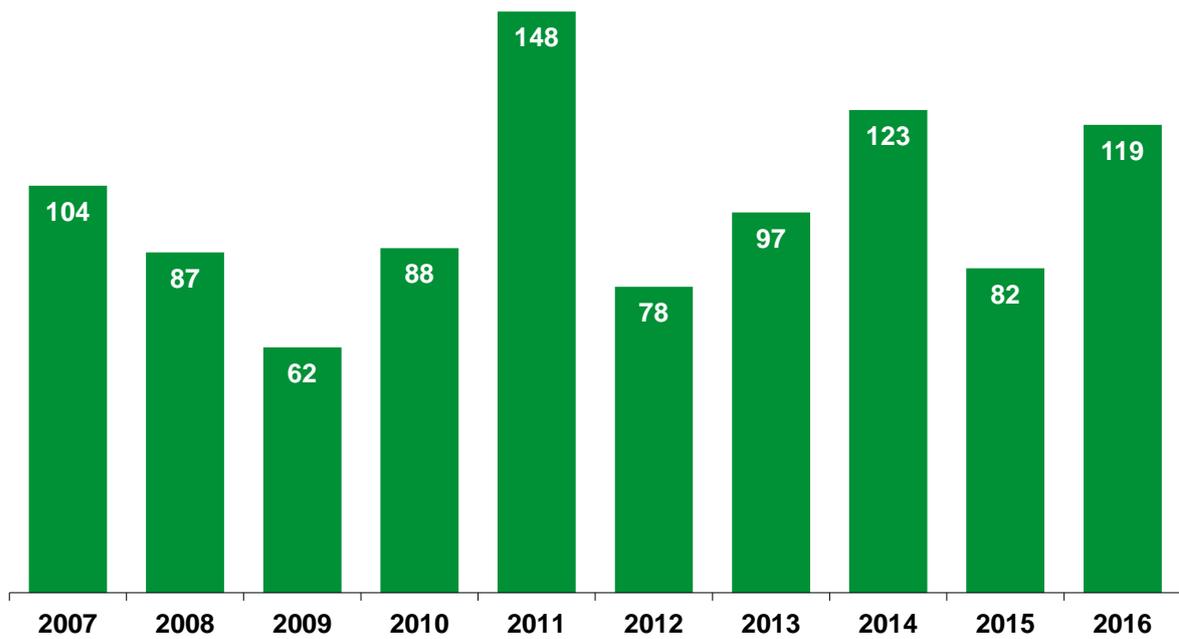


Abb. 3

Die drei Teilmärkte 1- und 2-Familienhäuser, Wohnungseigentum und unbebaute Grundstücke haben wie im Vorjahr den größten Anteil an der Zahl der veräußerten Objekte.

4.2 Flächenumsatz



Angaben in ha Fläche

Abb. 4

In 2016 wurden innerhalb der Stadt Bocholt 119 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 45%.

Anteile nach Flächenumsatz

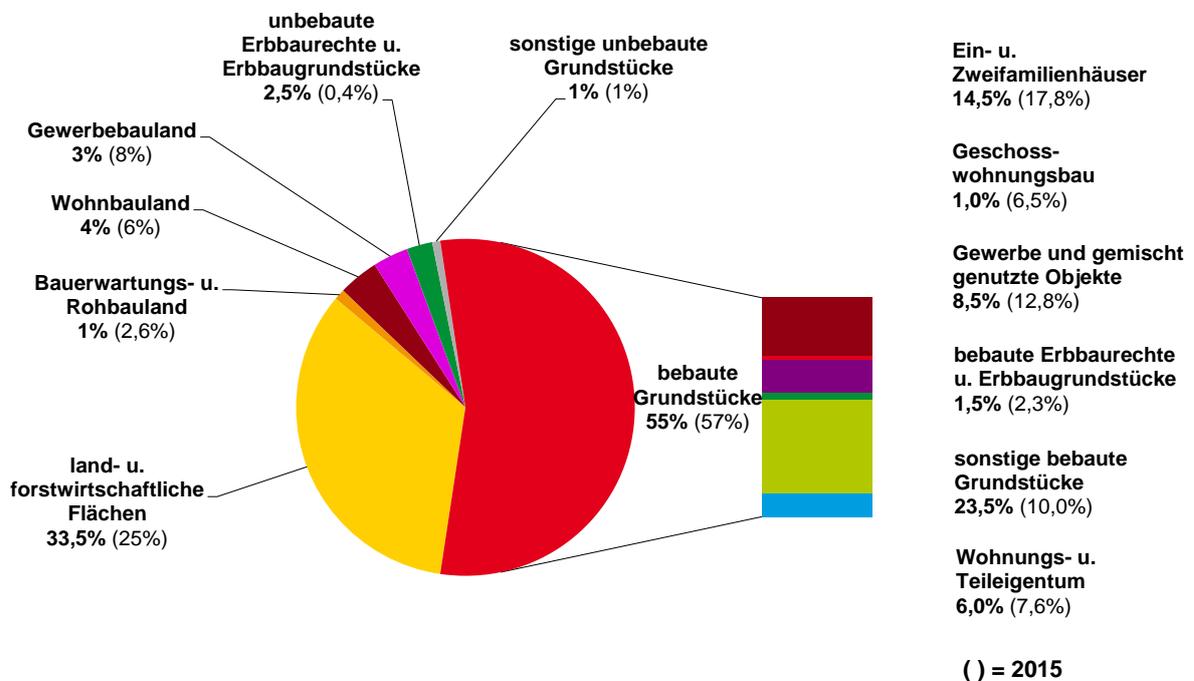


Abb. 5

Der Flächenumsatz wird von Veräußerungen bebauter Grundstücke, welche von 57% in 2015 auf 55% in 2016 leicht sank, dominiert. Das Marktsegment der land- und forstwirtschaftlichen Flächen, welche im Jahr 2015 auf 25% sank, ist nun auf ca. 33,5% angestiegen.

Flächenumsatz nach Nutzung in den vergangenen Jahren

Angabe in ha

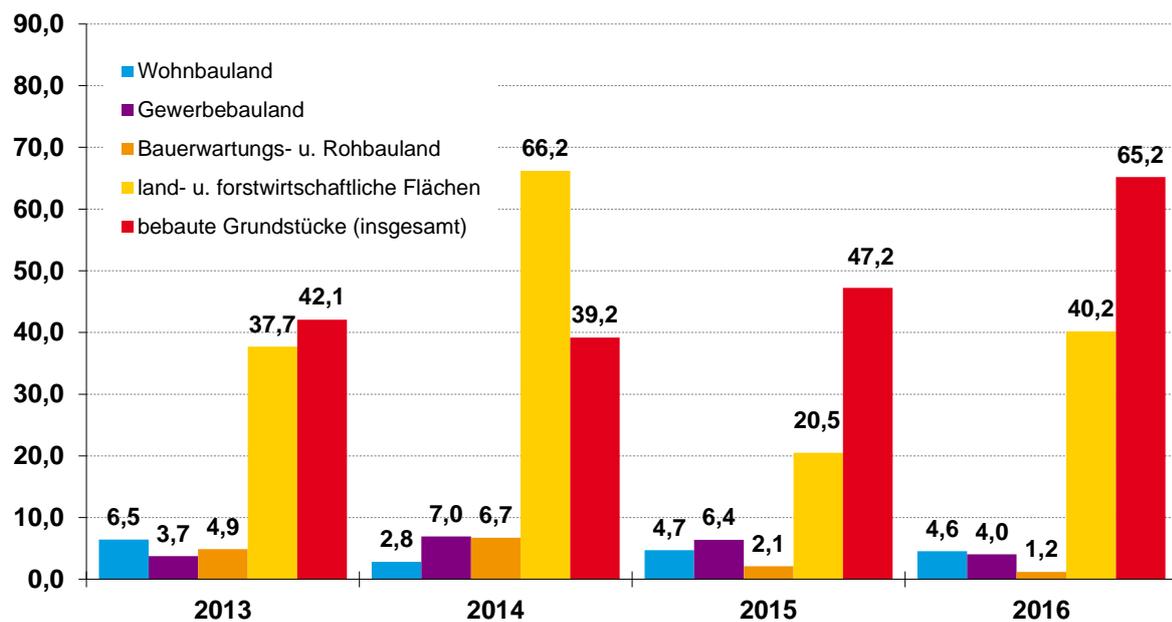


Abb. 6

Ein Flächenumsatzrückgang ist 2016 in den unbebauten Segmenten Gewerbebauland, Bauerwartungs- und Rohbauland sowie im Segment Wohnbauland zu verzeichnen. Der Flächenumsatz im Segment der bebauten Grundstücke insgesamt sowie der landwirtschaftlichen Flächen ist hingegen gestiegen.

4.3 Geldumsatz

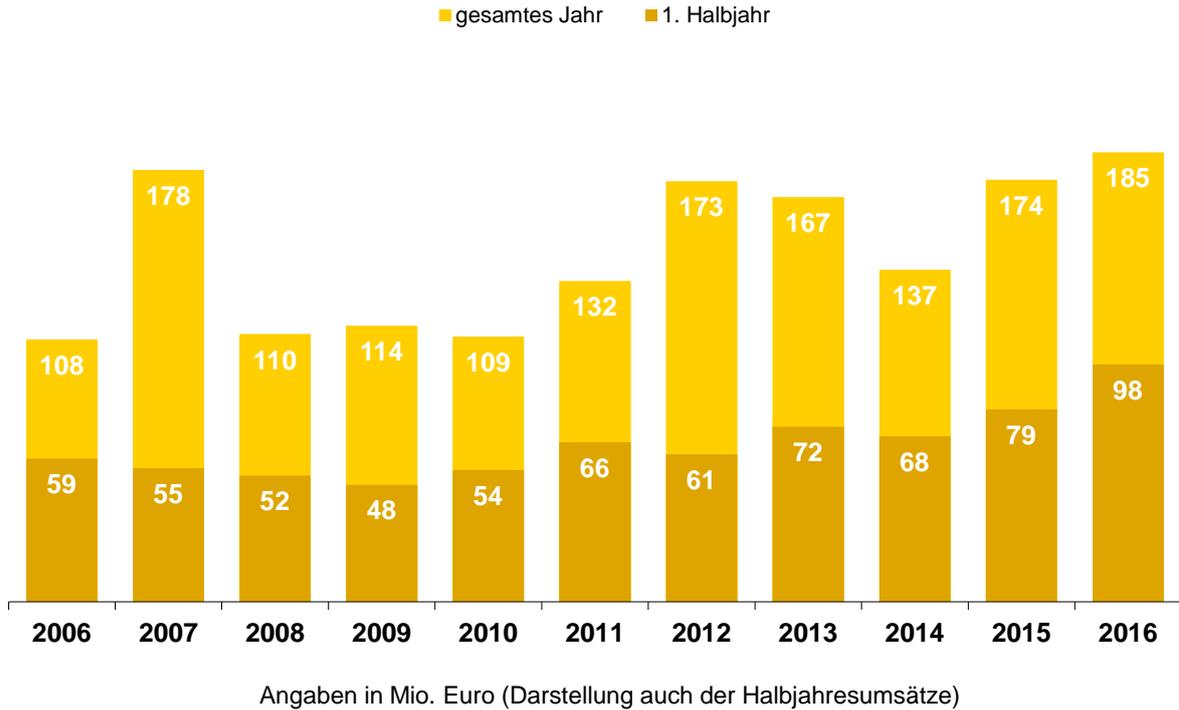


Abb. 7

Der Geldumsatz mit 185 Mio. Euro ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 6% weiter gestiegen und befindet sich deutlich über dem durchschnittlichen Niveau.

Anteile nach Geldumsatz

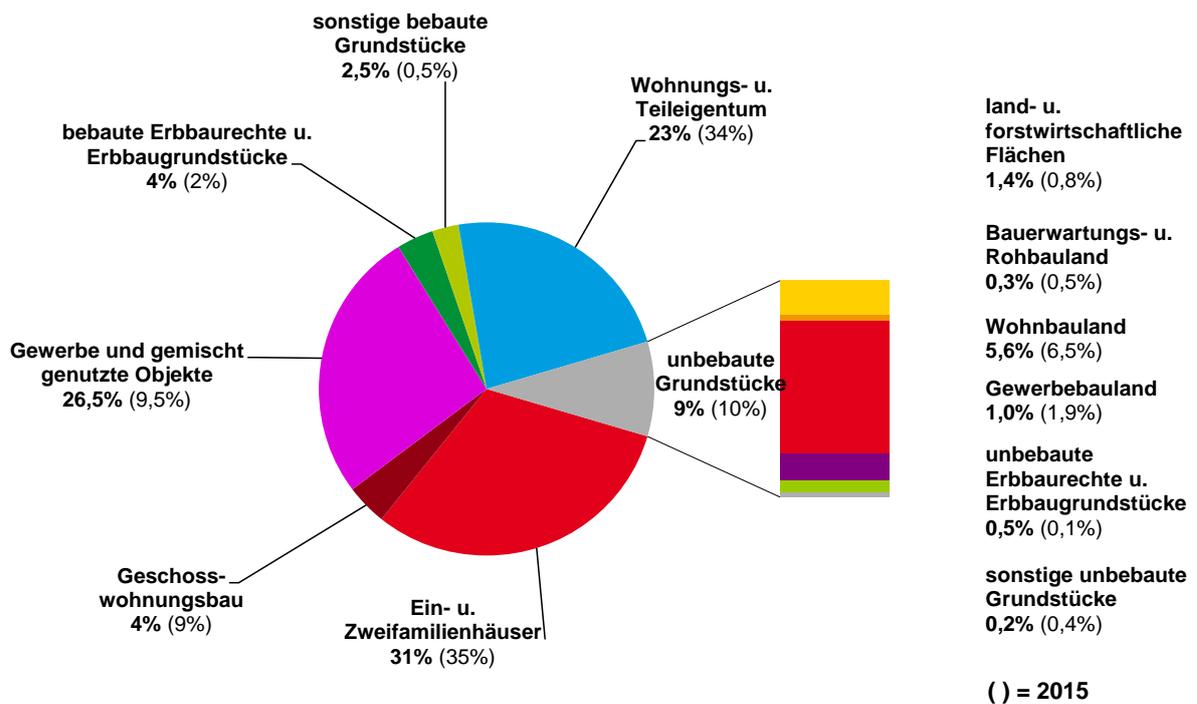


Abb. 8

Der Umsatzschwerpunkt liegt nach wie vor bei den bebauten Objekten mit einem Gesamtanteil von rd. 87% (ohne Erbbaurechte).

5 Unbebaute Grundstücke

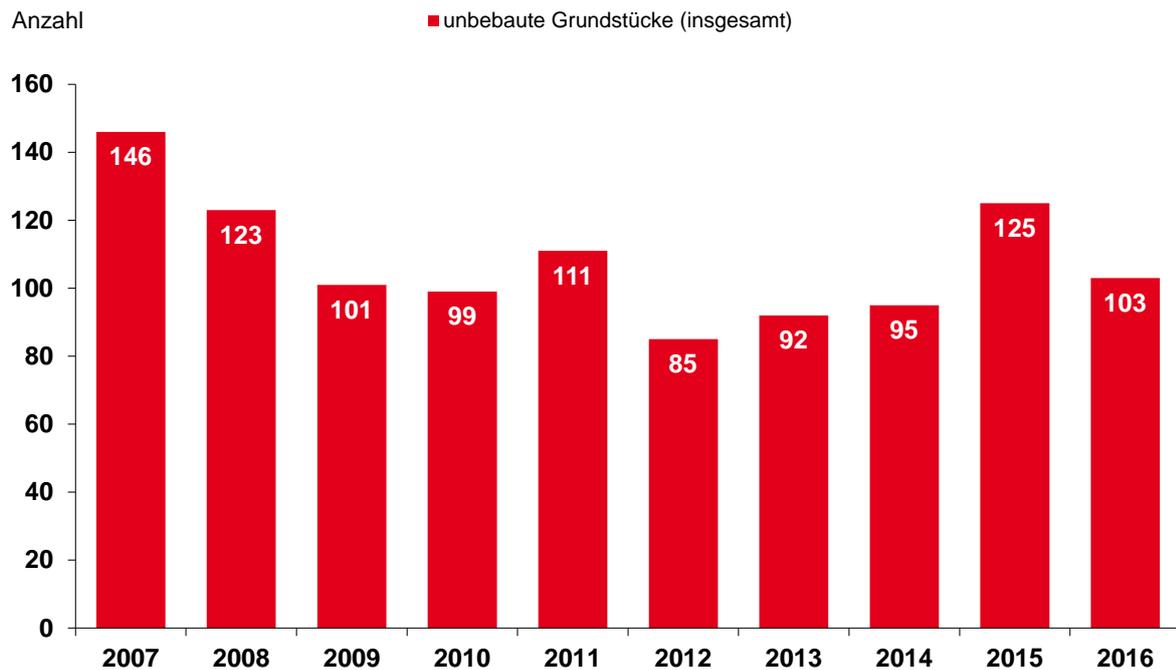


Abb. 9

Die Zahl der gesamten geeigneten unbebauten Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 18% gesunken.

5.1 Individueller Wohnungsbau

Grundstücksverkäufe



Abb. 10

Der Absatz der baureifen Wohnbaugrundstücke für eine individuelle 1- bis 2-geschossige Bebauung (nur geeignete Käufälle inkl. Erbbaurechte) ist nach einem starken Anstieg im Vorjahr leicht zurückgegangen.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. €

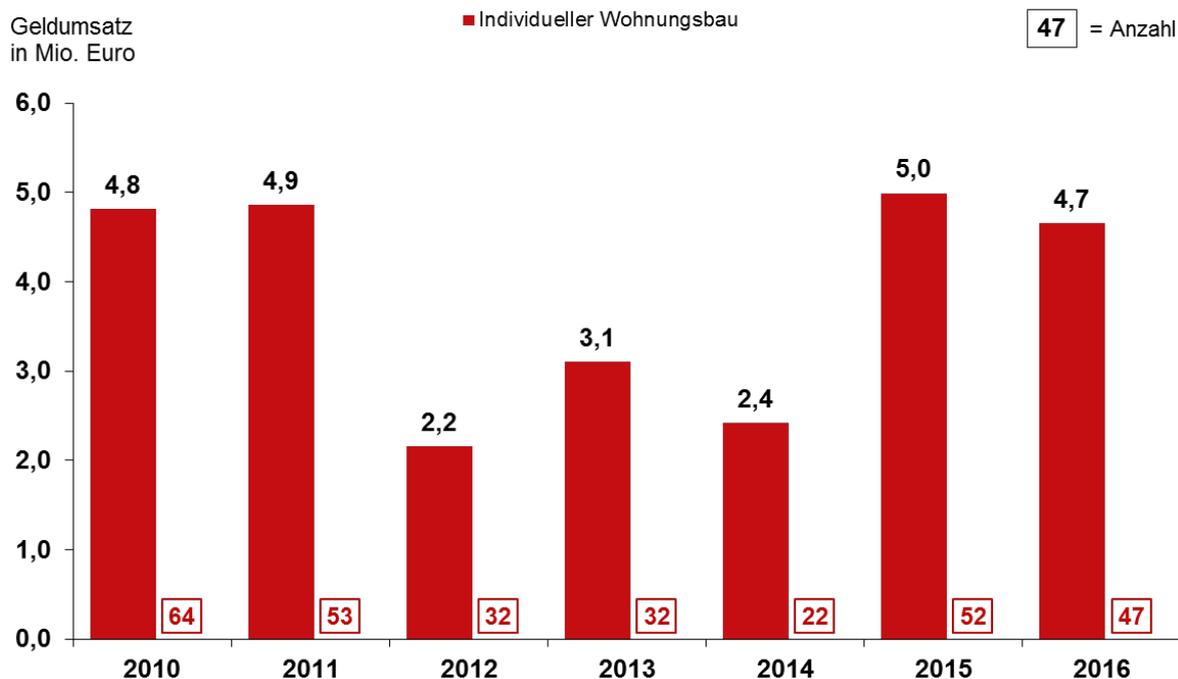


Abb. 11

Der Geldumsatz für individuelle Wohnbaugrundstücke betrug 2016 insgesamt 4,7 Mio. €

Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken

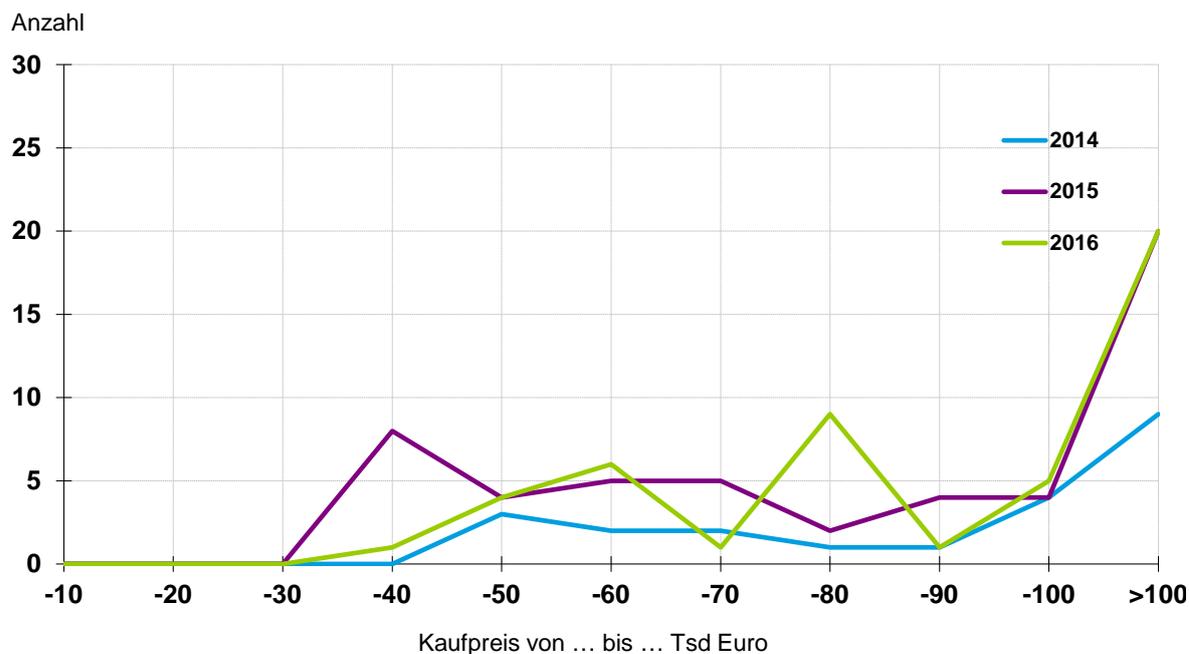


Abb. 12

Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke traten erst im Preissegment ab 30.000,- € auf. Gehäuft registriert wurden Kaufpreise im Segment bis 80.000,- € und über 100.000,- €

Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Stadtlage (erschließungsbeitragsfrei)

Euro/m²

33 = Verkaufsfälle

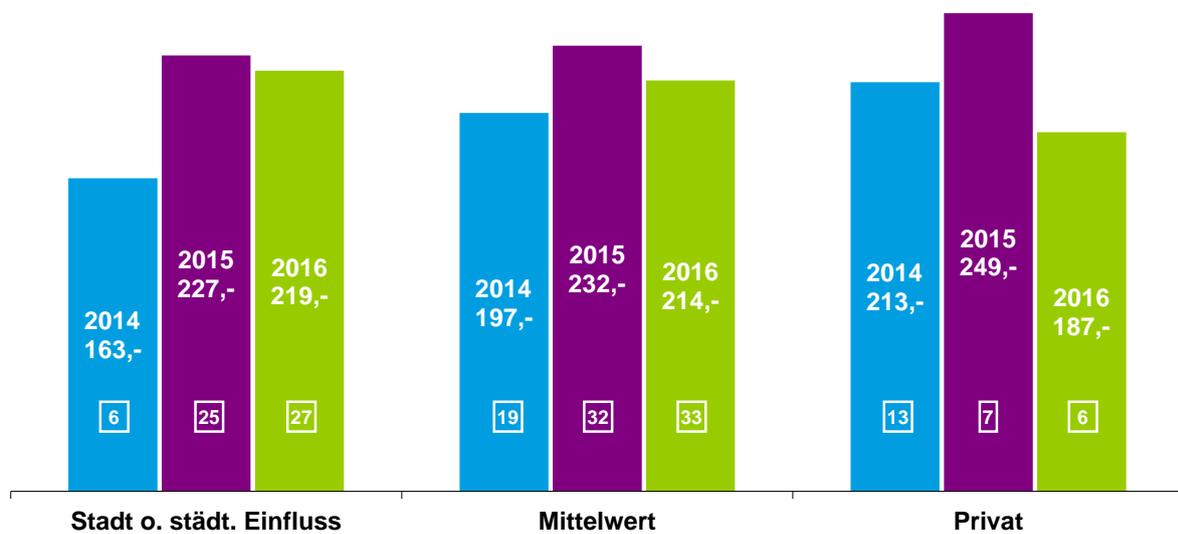


Abb. 13

2016 wurden 27 Wohnbaugrundstücke in Stadtlage von der Stadt bzw. unter städtischem Einfluss für durchschnittlich 219,- €/m² veräußert. Aufgrund der höheren Durchschnittspreise im Vergleich zu früheren Jahren haben städtische Verkäufe nur noch eine geringe dämpfende Wirkung auf die Preisentwicklung. Lediglich 6 private Verkäufe konnten registriert werden, welche durchschnittlich zu 187,- €/m² den Eigentümer wechselten.

Entwicklung der Baulandpreise

seit 1992 im Vergleich mit wichtigen Indizes

Index

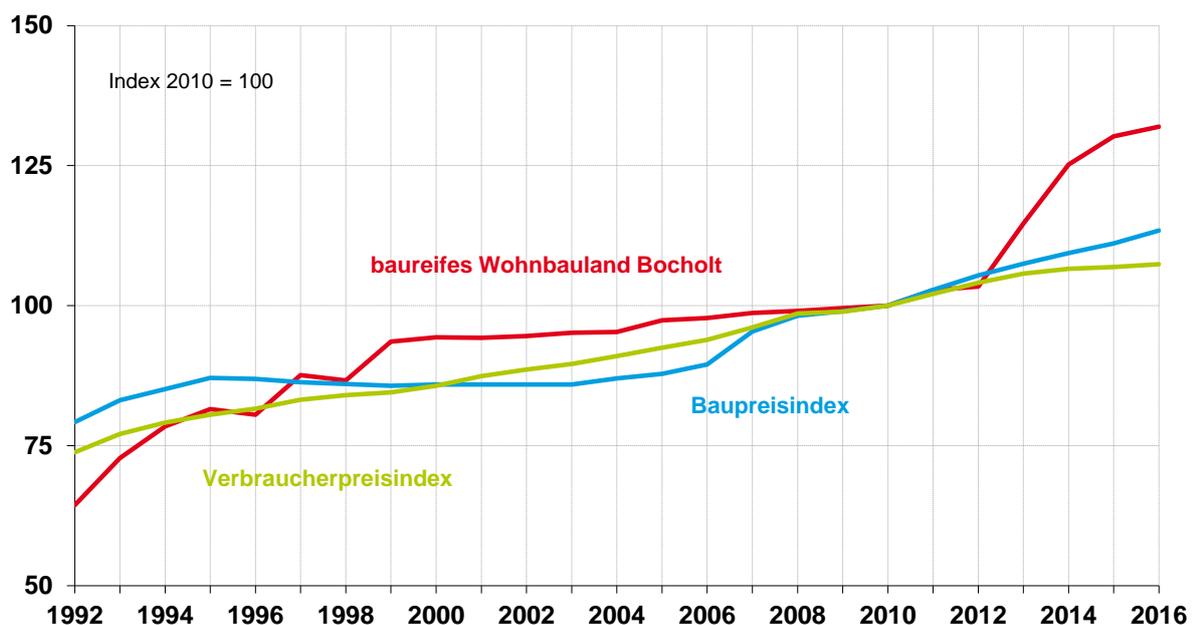


Abb. 14

Die Entwicklung der Baulandpreise im letzten Jahr stieg mit rd. 1,4% weiter an.

5.2 Geschosswohnungsbau

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. €

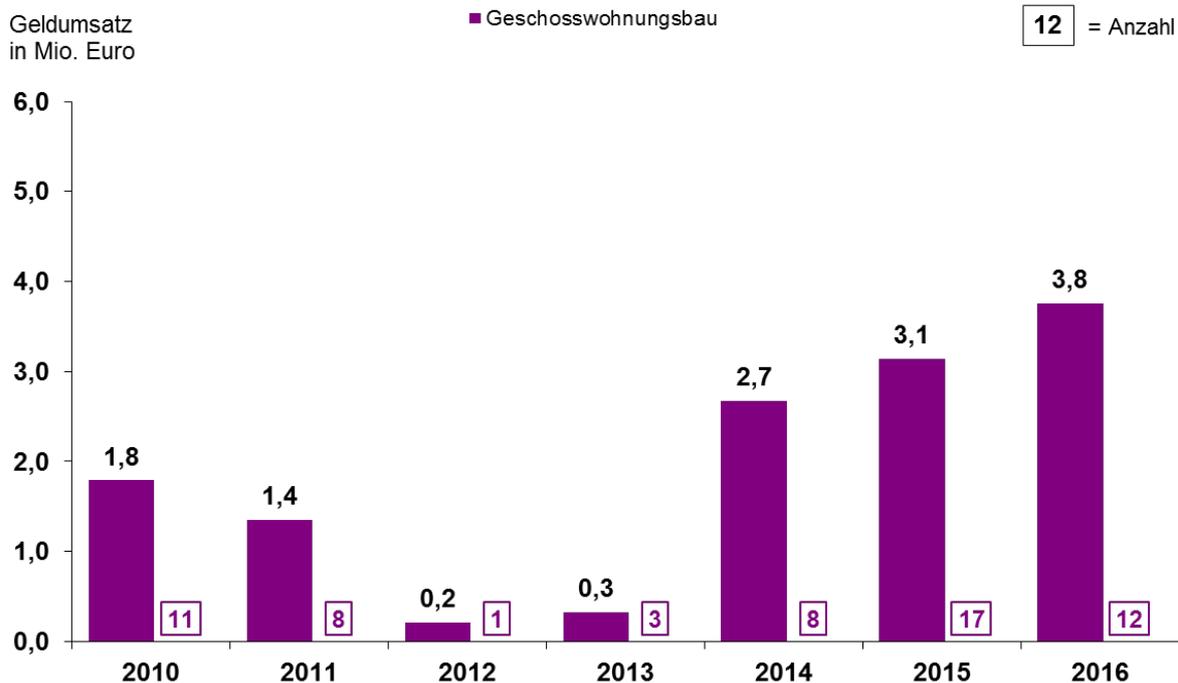


Abb. 15

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 12 geeignete unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, mit einem Geldumsatz von 3,8 Mio. €, registriert.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. €

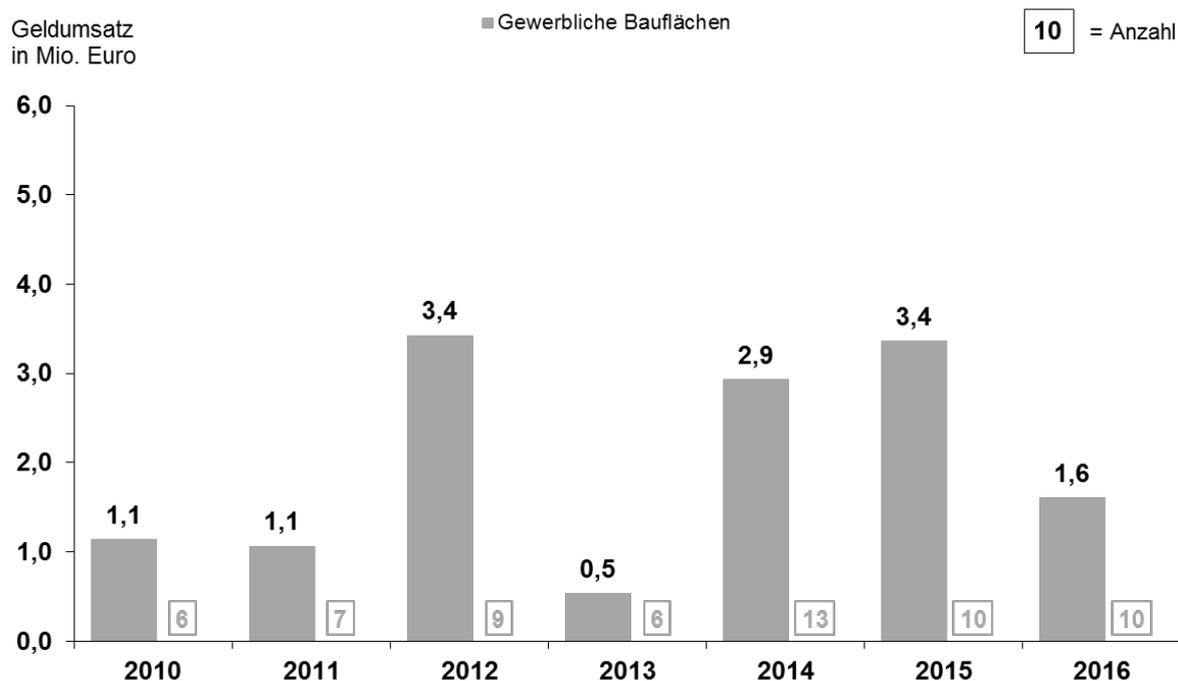


Abb. 16

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 10 geeignete unbebaute gewerbliche Bauflächen, mit einem Geldumsatz von 1,6 Mio. €, registriert.

5.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. €

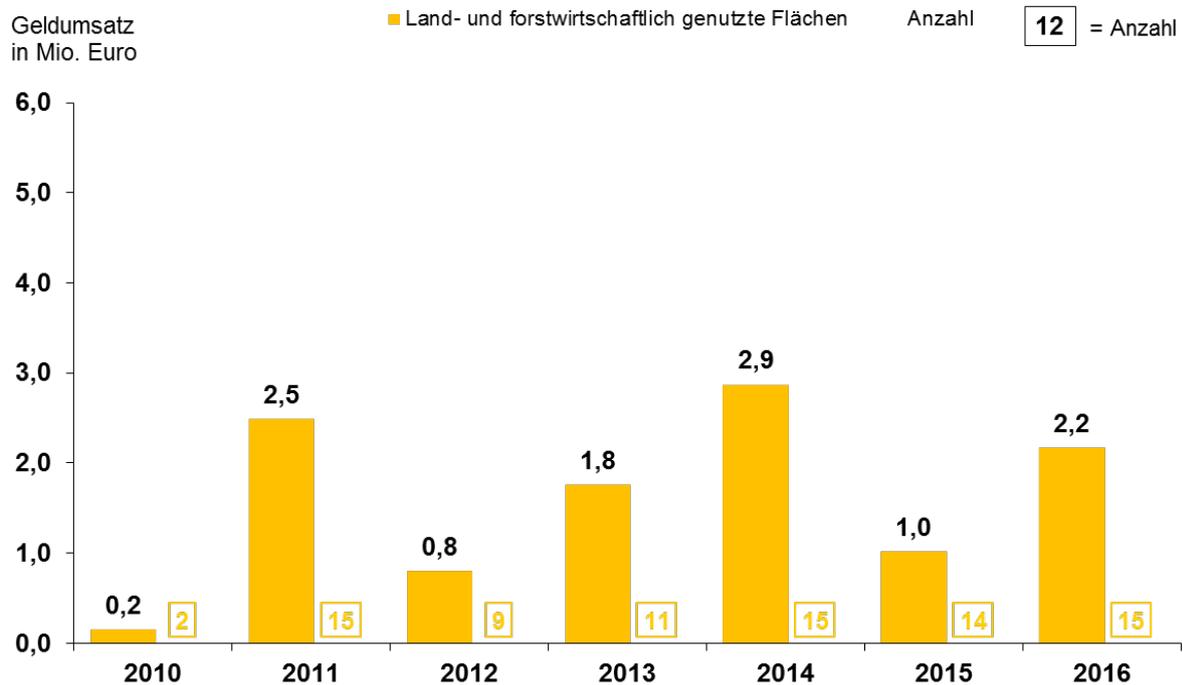


Abb. 17

Im Geschäftsjahr 2016 konnten 15 geeignete Kauffälle für land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert werden. Mit 2,2 Mio. € wurde ein deutlich höherer Geldumsatz als 2015 erzielt.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufen

Innerhalb eines Entwicklungszustandes weisen die jeweiligen unbebauten Grundstücke eines Gemeindegebietes teilweise erhebliche Wertspannen auf. Folgende Ursachen sind hierfür zu nennen:

- a) Neben dem Entwicklungszustand wird der Verkehrswert eines Grundstücks durch seine sonstigen, insbesondere die Zustandsmerkmale (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand, die Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung, die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften und Lagemerkmale) beeinflusst.
- b) Vor allem die Verkehrswerte des „werdenden bzw. warteständigen Baulandes“ – Bauerwartungsland und Rohbauland – können im Hinblick auf die sogenannte Wartezeit der jeweiligen Grundstücke bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung erheblich voneinander abweichen.

Hieraus folgt, dass die Verkehrswerte der Grundstücke eines bestimmten Entwicklungszustandes in Abhängigkeit von den gegebenen Situationsmerkmalen und den Planungsaussichten eine große Bandbreite aufweisen können.

(aus Kleiber/ Simon „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 8. Auflage 2017)

Den Käufer eines Grundstücks interessieren beim Kauf vor allem die Antworten auf folgende Fragen:

- Kann das Grundstück bebaut werden?
- Was kann dort gebaut werden?
- Wann kann dort gebaut werden?

Von der Beantwortung dieser Fragen hängt der Wert des Grundstücks entscheidend ab, denn, wenn gebaut werden kann, ist der Wert des Grundstücks höher als der Wert seiner unbebaubaren Nutzung. Was dort gebaut werden kann, bestimmt den Ertrag des Grundstücks und ist damit ebenfalls für die Höhe des Kaufpreises bestimmend. Wenn man weiß, wann dort gebaut werden kann, ist der Zinsverlust für das zum Kauf aufgewendete Kapital bis zum Zeitpunkt der Baureife kalkulierbar. Auch dieser Betrag muss im Vergleich zu einem bereits baureifen Grundstück Berücksichtigung finden.

Käuferverhalten beim werdenden Bauland

Um einen Überblick über das Käuferverhalten bei werdendem Bauland in Bocholt zu erlangen, wurden sämtliche seit 1974 aufgetretenen Kauffälle aus der Kaufpreissammlung herausgefiltert.

Die statistische Auswertung zeigt eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der voraussichtlichen Dauer bis zur Baureife. Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor neben der Zeit ist der Flächenverlust beim Übergang von Brutto- auf Nettobauland.

In den Diagrammen (Abb. 18 bzw. 19) sind die Kaufpreise für noch nicht entwickeltes Bauland im Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert mit der entsprechenden Dauer bis zur Baureife dargestellt.

An der Regressionsfunktion lässt sich ablesen, dass bis 1994 bei einer voraussichtlichen Wartezeit von 10 – 12 Jahren der Preis bei etwa 30% des Preises für Bauland (zum gleichen Zeitpunkt) lag, während sich der Preis bei einer absehbaren Baureife in einem Jahr um etwa 75% des Baulandwertes bewegte.

Die mittlerweile eingetretenen naturschutzrechtlichen Änderungen (§ 1a BauGB) und der damit verbundene erhöhte Flächenbedarf, ließen in der Vergangenheit Preisrückgänge vermuten. Dies hat sich nicht bestätigt, eindeutige Erkenntnisse über eventuell eingetretene Preisveränderungen liegen bisher nicht vor.

Kauffälle 1974 – 1994

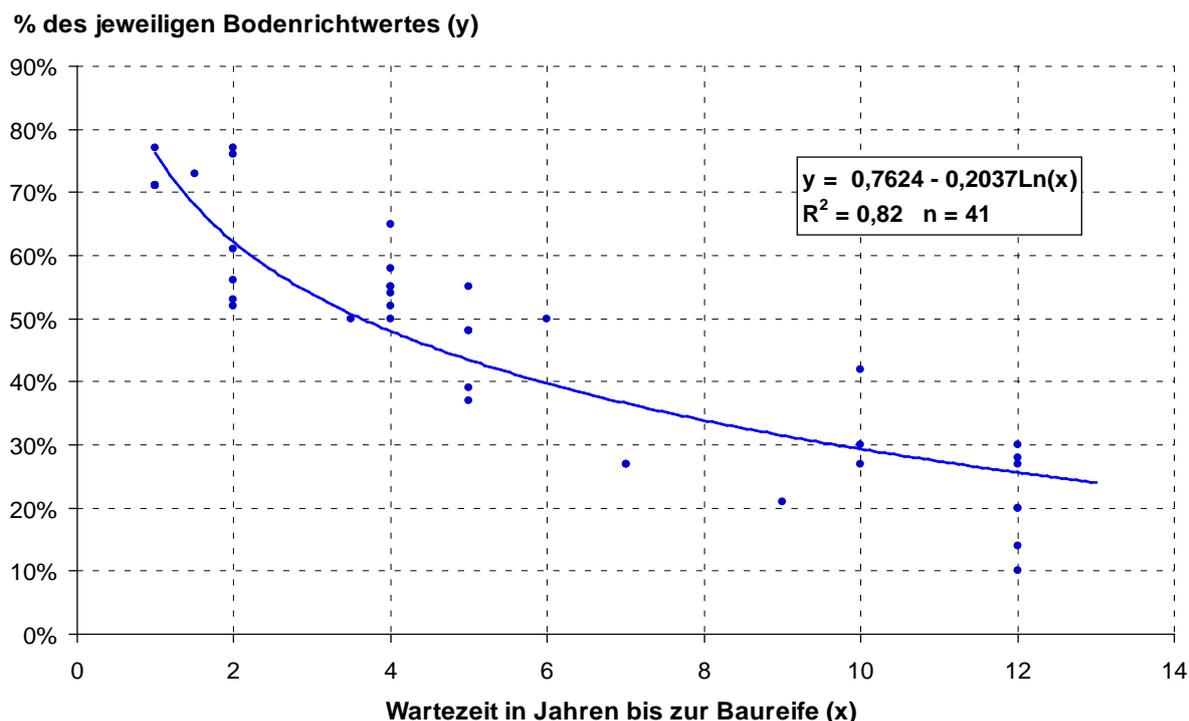


Abb. 18

Die Wartezeit bis zur Baureife entscheidet über den Preis der Grundstücke.

Der Rat der Stadt Bocholt fasste am 15.12.1995 einstimmig einen richtungweisenden Beschluss zur Einführung eines Bodenmanagements und einer sozialgerechten Bodennutzung. Die Stadt Bocholt kann seit diesem Zeitpunkt zumindest einen Teil der ausschließlich durch ihre eigene Entscheidung verursachten Bodenwertsteigerung ohne Umwege in Infrastrukturmaßnahmen investieren bzw. damit verbundene Kosten für neue Baugebiete decken. Wegen der hierdurch zu vermutenden Einflüsse auf das Käuferverhalten, wurde eine differenzierte Analyse der Kauffälle nach Beschlussfassung durchgeführt. Die Analyse zeigt, dass das Niveau der Bauerwartungslandpreise, wie im nachfolgenden Diagramm ablesbar, deutlich gesunken ist.

Nachdem der Anteil an städtischen Grundstücksverkäufen in den vergangenen Jahren stetig zurückging, konnte im letzten Jahr erstmals wieder ein Anstieg verzeichnet werden.

Kauffälle 1995 – 2009

% des jeweiligen Bodenrichtwertes (y)

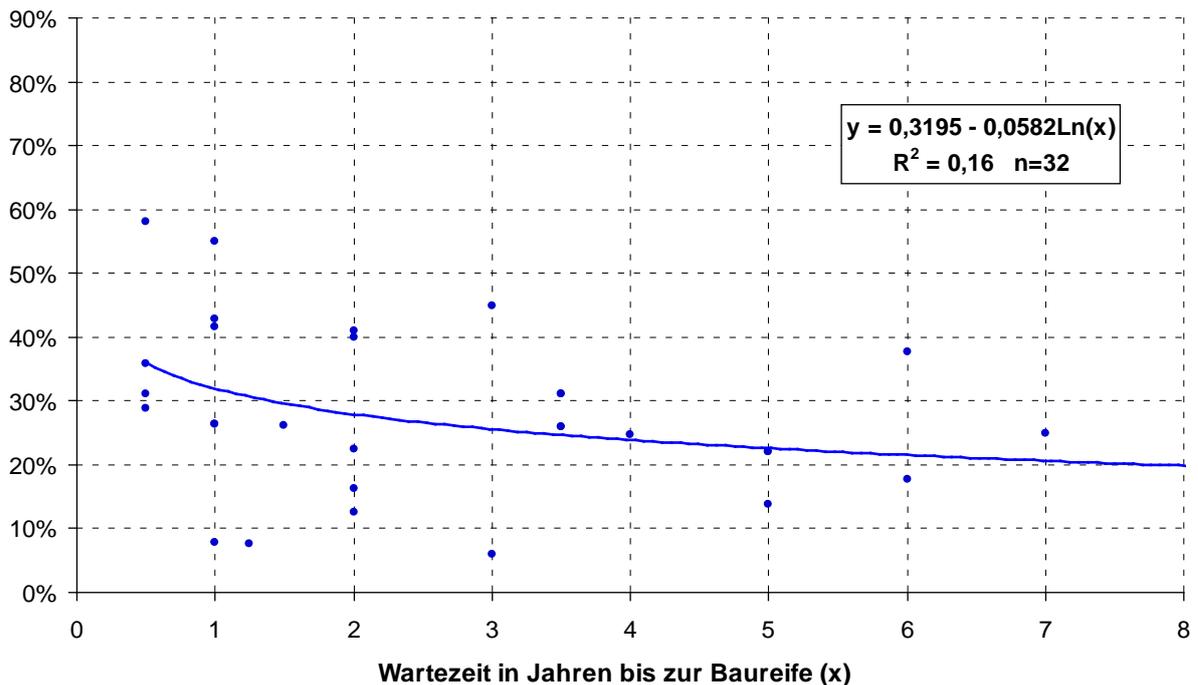


Abb. 19

Spekulationseffekte beeinflussen kaum noch die Preisbildung.

Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich

zeitliche Entwicklung

Euro/m² (y)

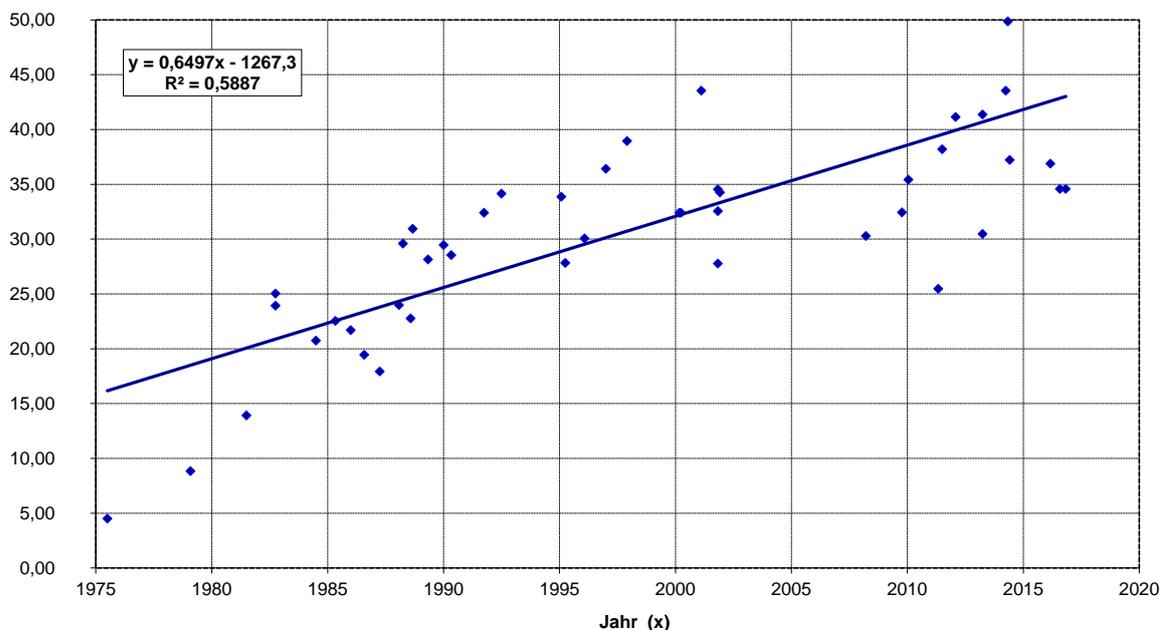


Abb. 20

Für die Grundstücksqualität "Baufläche im Außenbereich" liegen keine Bodenrichtwerte vor. Das vorstehende Diagramm spiegelt jedoch die kontinuierliche Entwicklung und den durchschnittlichen Wert der Bauflächen im Außenbereich wieder. In den vergangenen Jahren wurden durchschnittlich ca. 35,- €/m² für die ersten 1000 m² gezahlt. Relativ große Schwankungen sind je nach Lage jedoch möglich.

6 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2016 verzeichnete der Gutachterausschuss 302 (- 4,4%) Ein- und Zweifamilienhäuser, die für rund 57,6 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 232 geeignete Objekte standen uneingeschränkt für folgende Auswertungen zur Verfügung.

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise

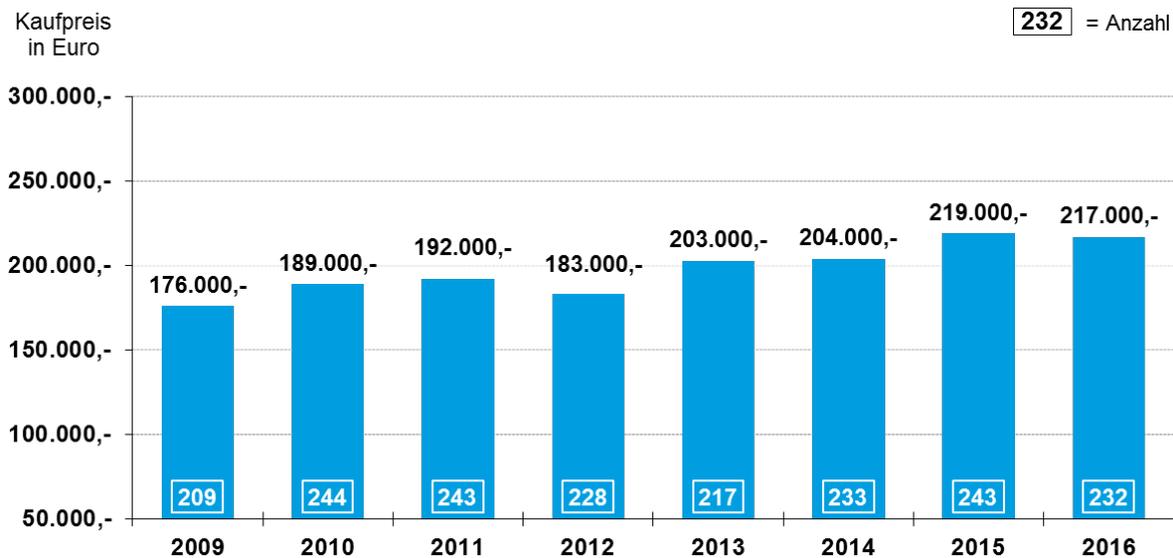


Abb. 21

Der o.g. durchschnittliche Kaufpreis ist jeweils stark von der Lage, der Art und dem Zustand des Objektes abhängig. Daher sind die Werte nur bedingt miteinander vergleichbar. Dennoch liegt der durchschnittliche Kaufpreis mit 217.000,- € wie im Vorjahr deutlich über den Werten der vergangenen Jahre.

Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

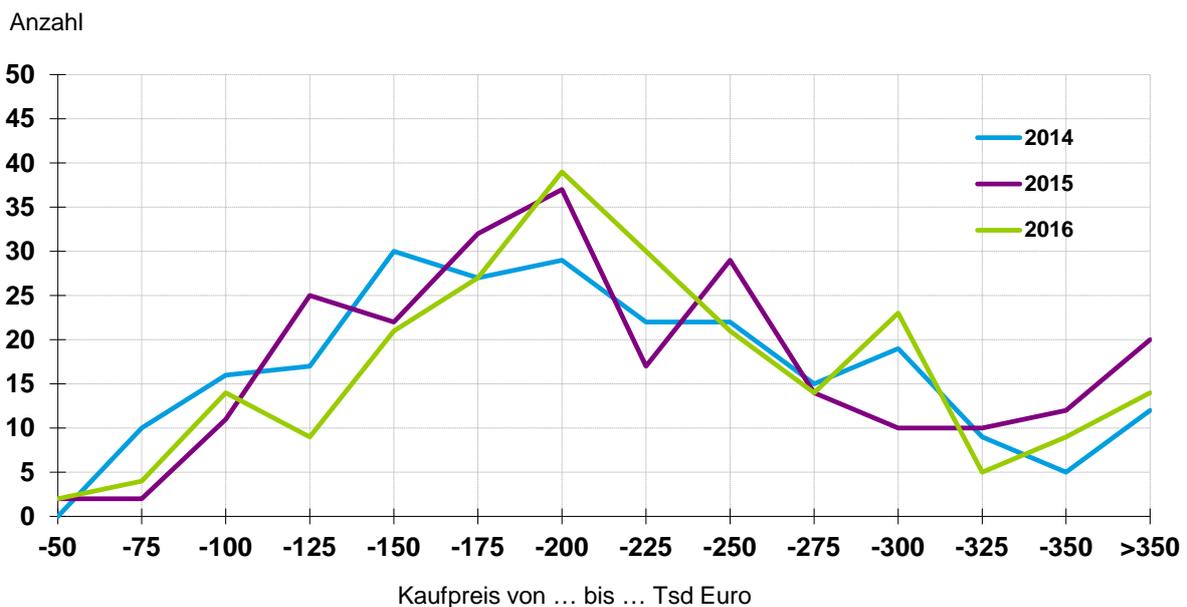


Abb. 22

Der Umsatz wird überwiegend in den Preisgruppen bis 200.000,- € und bis 300.000,- € erzielt. 14 Objekte über 350.000,- € konnten registriert werden.

6.1.1 Freistehende Wohnhäuser

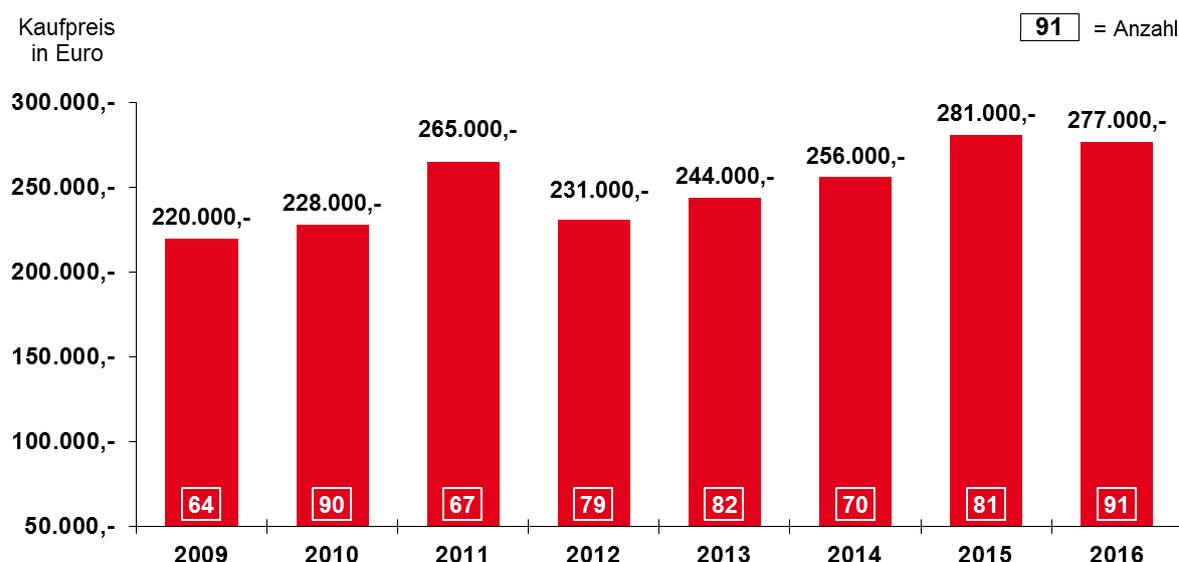


Abb. 23

91 freistehende 1- und 2-familienhäuser konnten vertiefend ausgewertet werden. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 277.000,- € liegt der Wert 2016 zwar unter dem von 2015, jedoch ist berücksichtigen, dass dieser durchschnittliche Kaufpreis stark von der Lage, der Art und dem Zustand des Objektes abhängig ist.

6.1.2 Doppel- und Reihenendhäuser

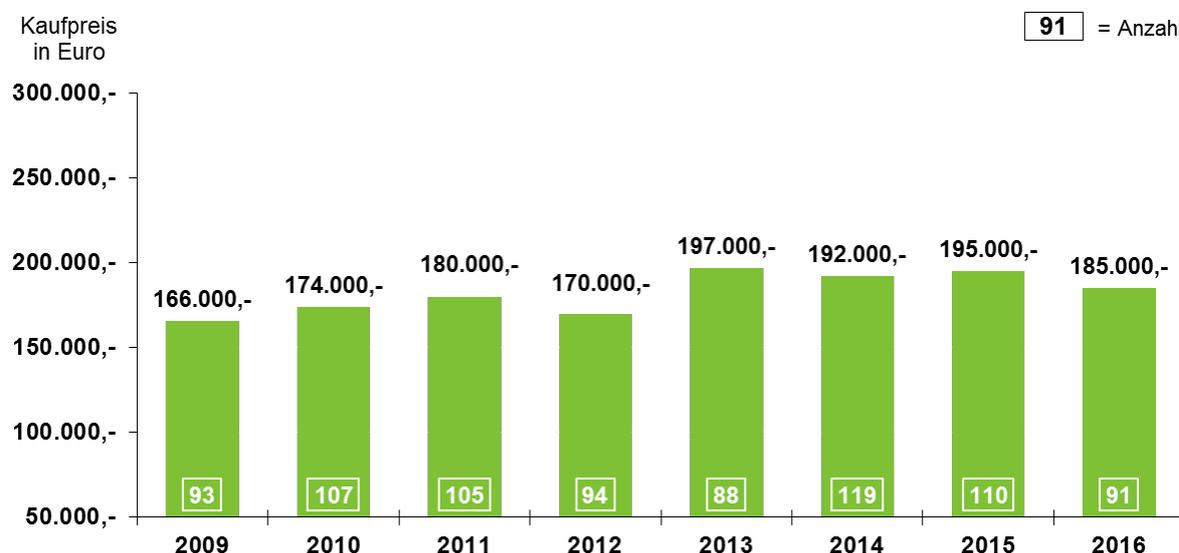


Abb. 24

2016 konnten ebenfalls 91 Doppel- und Reihenhäuser vertiefend ausgewertet werden. Es ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis in Höhe von 185.000,- €. Hierbei handelt es sich ebenfalls um einen durchschnittlichen Kaufpreis, welcher stark von der Lage, der Art und dem Zustand des Objektes abhängig ist.

Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Kaufjahr	Kaufpreis	Wohnfläche	Euro/m² Wohnfl.	Grundstück	Anzahl
2000	198.000,-	113 m²	1.760,-	260 m²	16
2001	195.500,-	112 m²	1.750,-	285 m²	38
2002	203.500,-	116 m²	1.760,-	255 m²	31
2003	210.500,-	128 m²	1.650,-	300 m²	42
2004	210.000,-	132 m²	1.590,-	280 m²	15
2005	215.500,-	135 m²	1.600,-	290 m²	15
2006	201.000,-	132 m²	1.530,-	235 m²	14
2007	200.000,-	132 m²	1.510,-	270 m²	7
2008	189.500,-	107 m²	1.770,-	250 m²	3
2009	224.000,-	136 m²	1.650,-	270 m²	12
2010	256.500,-	152 m²	1.690,-	305 m²	6
2011	-	-	-	-	-
2012	229.000,-	105 m²	2.140,-	285 m²	2
2013	211.500,-	122 m²	1.730,-	330 m²	2
2014	291.000,-	146 m²	2.010,-	350 m²	4
2015	338.000,-	147 m²	2.320,-	335 m²	4
2016	266.000,-	125 m²	2.130,-	305 m²	5

Nachdem die Kaufpreise für schlüsselfertige Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser im Jahr 2015 stiegen, sanken sie im letzten Jahr auf rd. 2.130,- Euro/m² Wohnfläche. Bei dieser Aussage ist jedoch nach wie vor die geringe Anzahl der Objekte zu beachten.

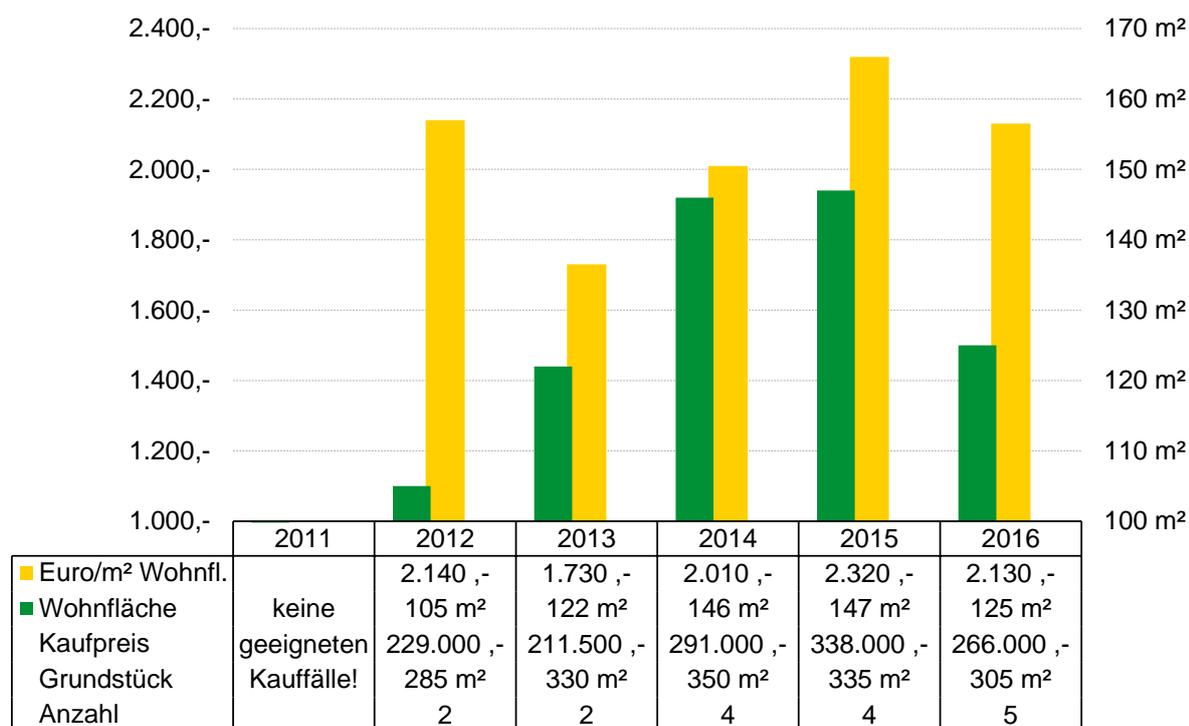


Abb. 25

6.1.3 Reihenmittelhäuser

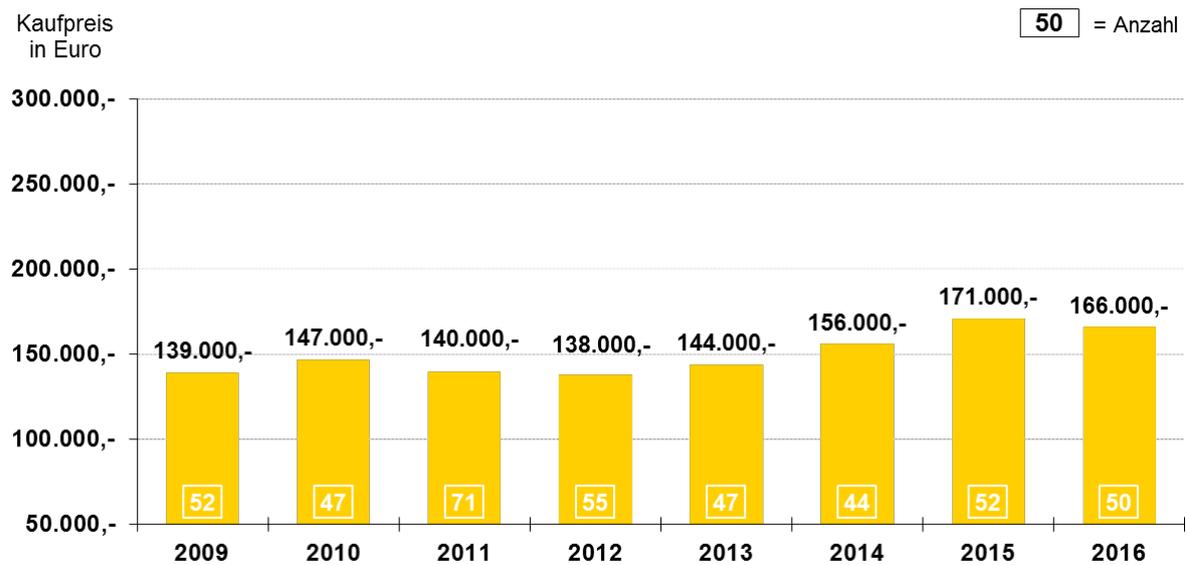


Abb. 26

50 Reihenmittelhäuser konnten 2016 vertiefend ausgewertet werden. Es ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 166.000,- €. Die Einzelkaufpreise differieren, je nach Lage, Art und Zustand des Objektes, stark.

Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser

Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser

Kaufjahr	Kaufpreis	Wohnfläche	Euro/m² Wohnfl.	Grundstück	Anzahl
2000	-	-	-	-	-
2001	182.500,-	112 m²	1.650,-	205 m²	6
2002	176.500,-	113 m²	1.580,-	190 m²	9
2003	172.500,-	124 m²	1.390,-	200 m²	11
2004	175.500,-	131 m²	1.340,-	145 m²	7
2005	172.000,-	126 m²	1.360,-	165 m²	13
2006	192.500,-	129 m²	1.500,-	185 m²	5
2007	199.500,-	134 m²	1.500,-	150 m²	10
2008	188.500,-	123 m²	1.530,-	185 m²	10
2009	226.500,-	145 m²	1.560,-	210 m²	2
2010	133.500,-	94 m²	1.430,-	195 m²	1
2011	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-
2013	209.000,-	123 m²	1.700,-	325 m²	1
2014	-	-	-	-	-
2015	310.000,-	153 m²	2.020,-	170 m²	2
2016	-	-	-	-	-

Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser konnten in 2016 nicht ausgewertet werden.

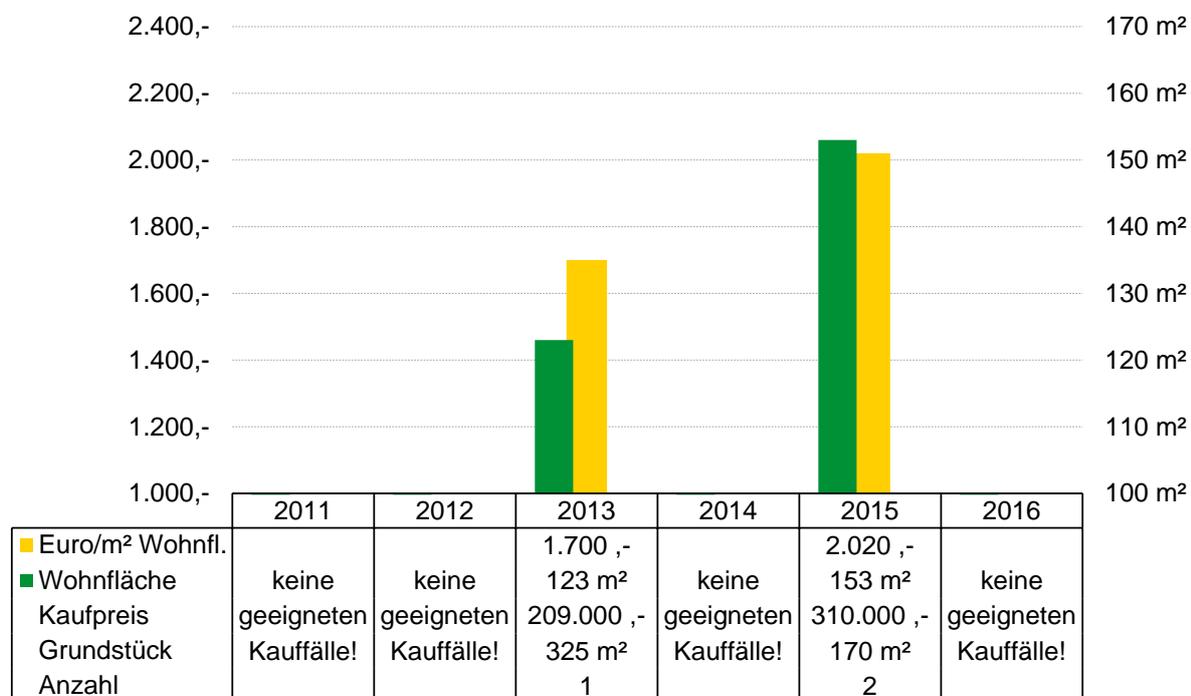


Abb. 27

6.2 Mehrfamilienhäuser

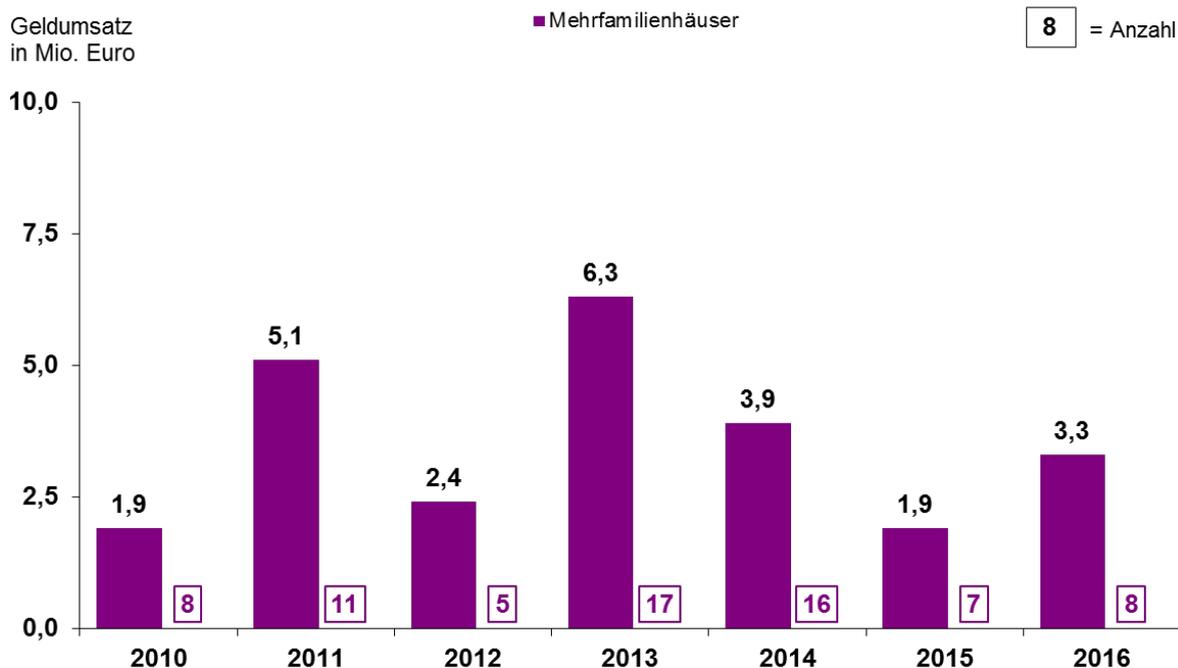


Abb. 28

Die Anzahl der geeigneten Verkäufe von Mehrfamilienhäuser ist im Vergleich zum Vorjahr nur um einen Kauf fall gestiegen. Der Geldumsatz hingegen stieg auf 3,3 Mio. € um rd. 74% stark an.

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

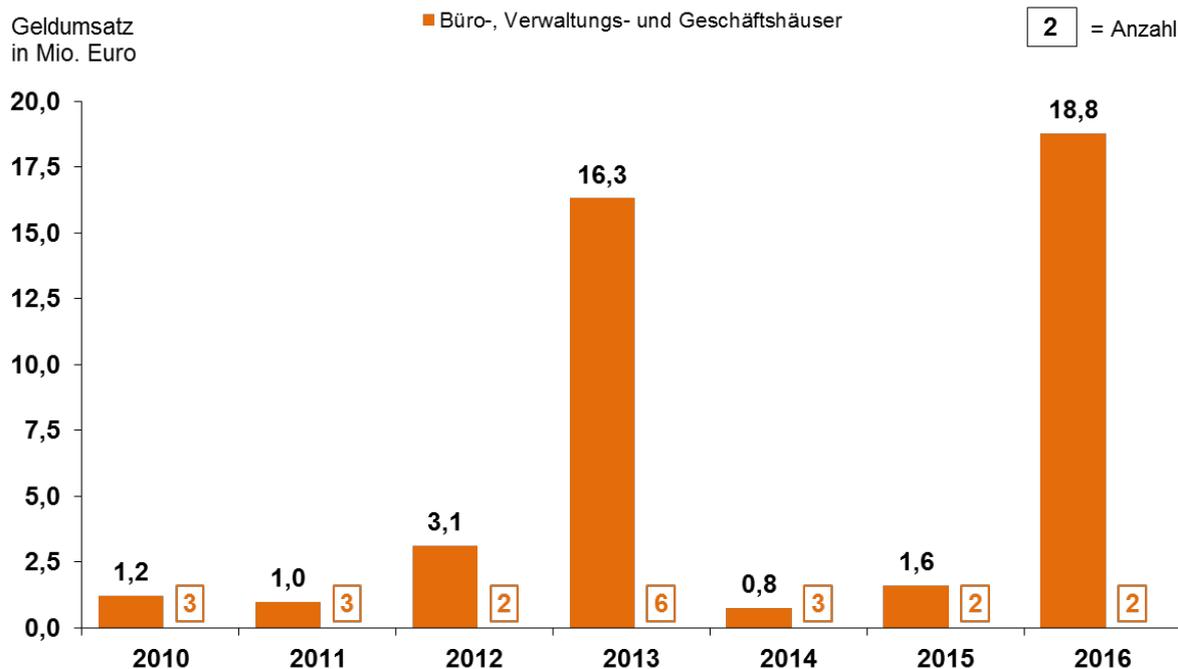


Abb. 29

Bei einer gleich bleibenden Anzahl an geeigneten Verkäufen wurde ein Geldumsatz von 18,8 Mio. € registriert.

6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

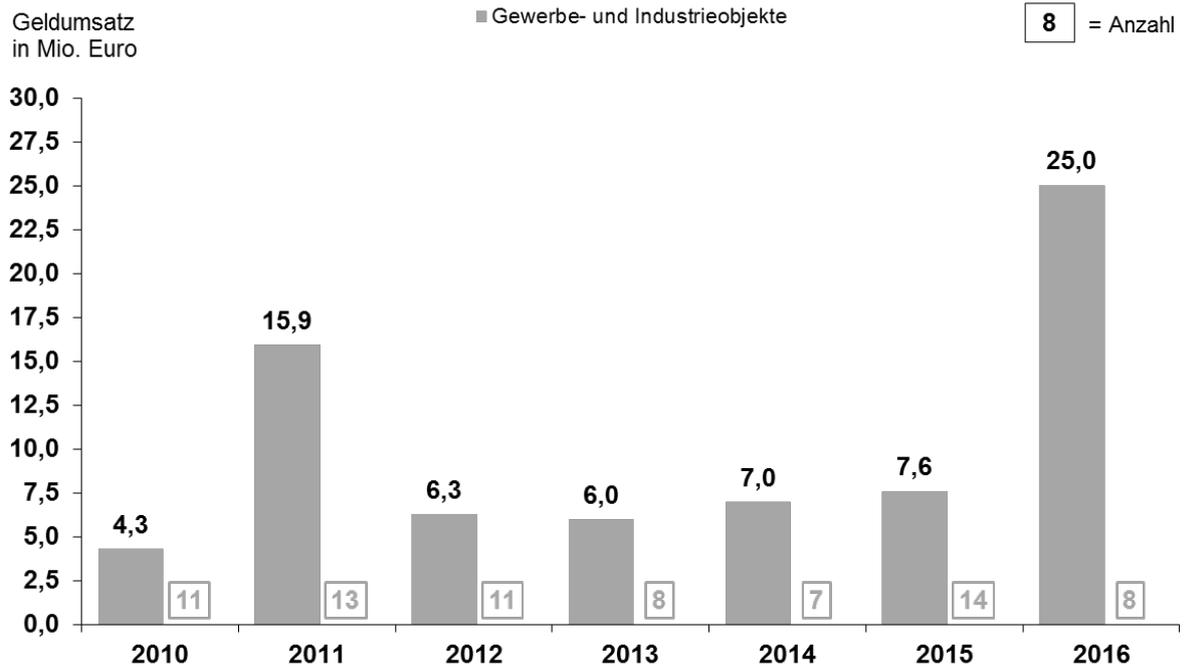


Abb. 30

Einen Geldumsatz in Höhe von 25,0 Mio. € konnte 2016 für 8 Gewerbe- und Industrieobjekte ermittelt werden.

7 Wohnungseigentum

Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick

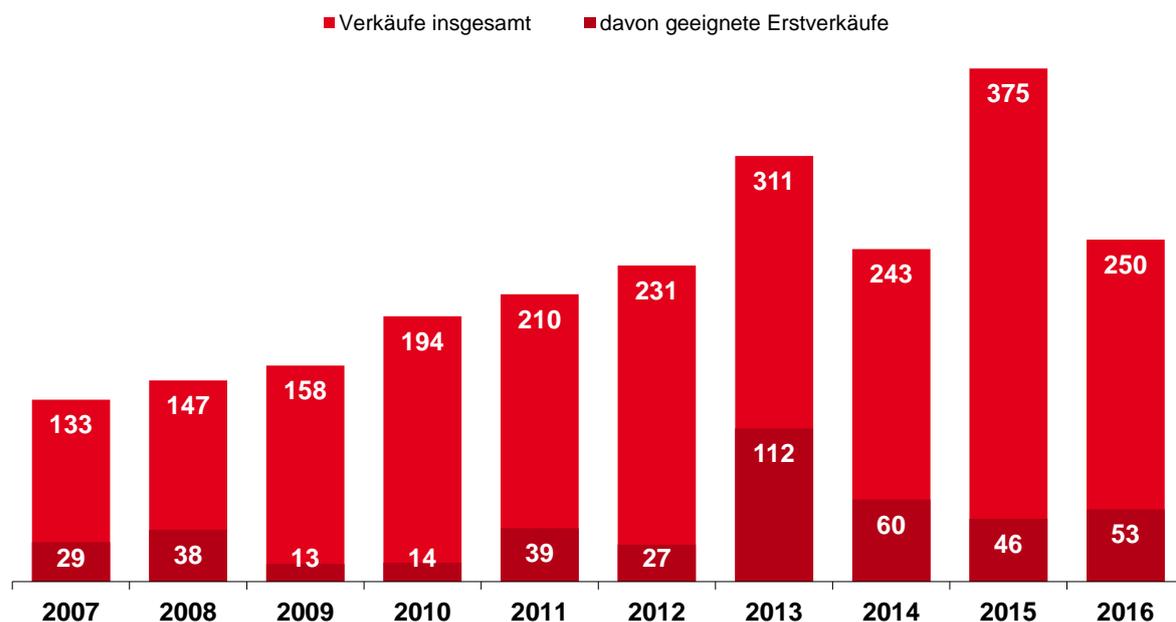


Abb. 31

Die Gesamtzahl der Wohnungseigentumsverkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr stark gesunken. Der überwiegende Anteil entfällt dabei auf die Weiterverkäufe (rd. 64 %). Bei den geeigneten Erstverkäufen stieg die Anzahl auf 53 Erstverkäufe leicht an.

Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum

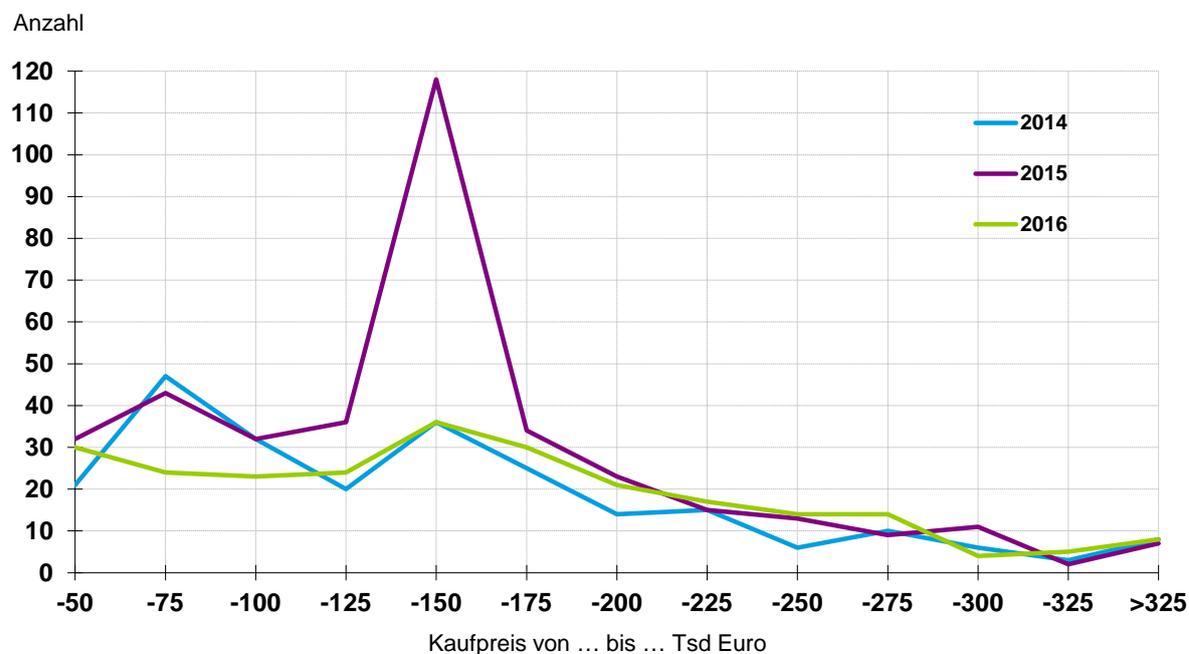


Abb. 32

Die vertiefende Auswertung geeigneter Kauffälle zeigt, dass der Umsatz überwiegend in der Preisgruppe bis 150.000 € erzielt wird. Wie in den Vorjahren wurden auch in 2016 wieder einige Eigentumswohnungen für über 325.000,- € verkauft.

Preisniveau Wohnungseigentum

Angabe in Euro/m²
Wohnfläche

25 = Anzahl

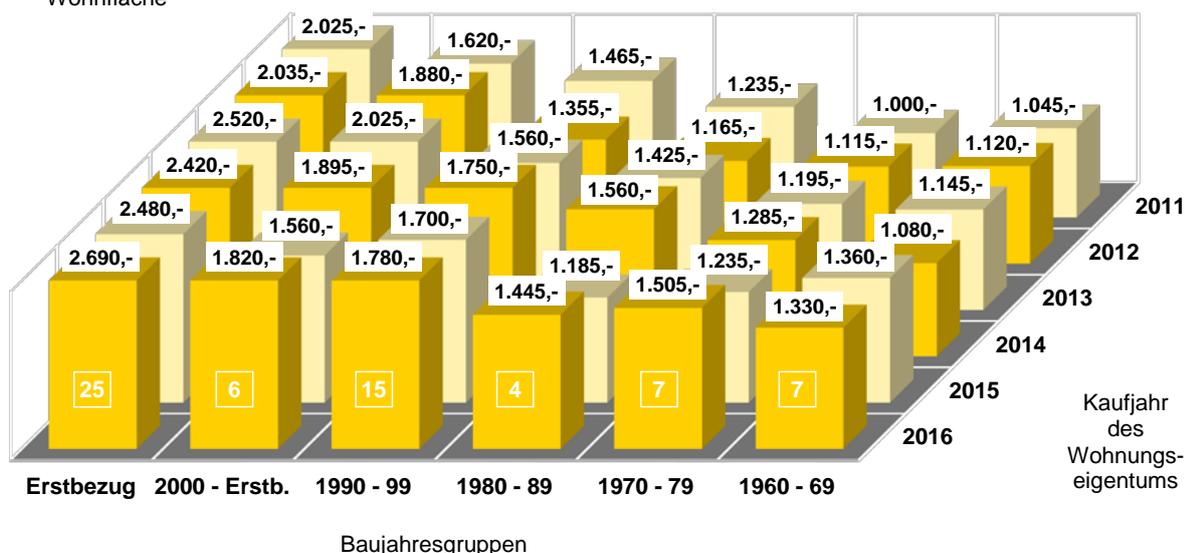


Abb. 33

Im Vergleich zum letzten Jahr ist der Preis bei neu erstelltem Wohnungseigentum um rd. 8,5% gestiegen.

Die oben genannten Durchschnittspreise beziehen sich auf Objekte mit 4 – 16 Wohneinheiten, einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 – 100m², einer neuzeitlichen Ausstattung mit Bad und Zentralheizung in einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand inkl. Grundstücksanteil und Außenanlagen im frei finanzierten Wohnungsbau. Garagen, Tiefgaragenstellplätze oder Stellplätze bleiben außer Betracht.

Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten

Erstverkäufe in Euro/m² Wohnfläche

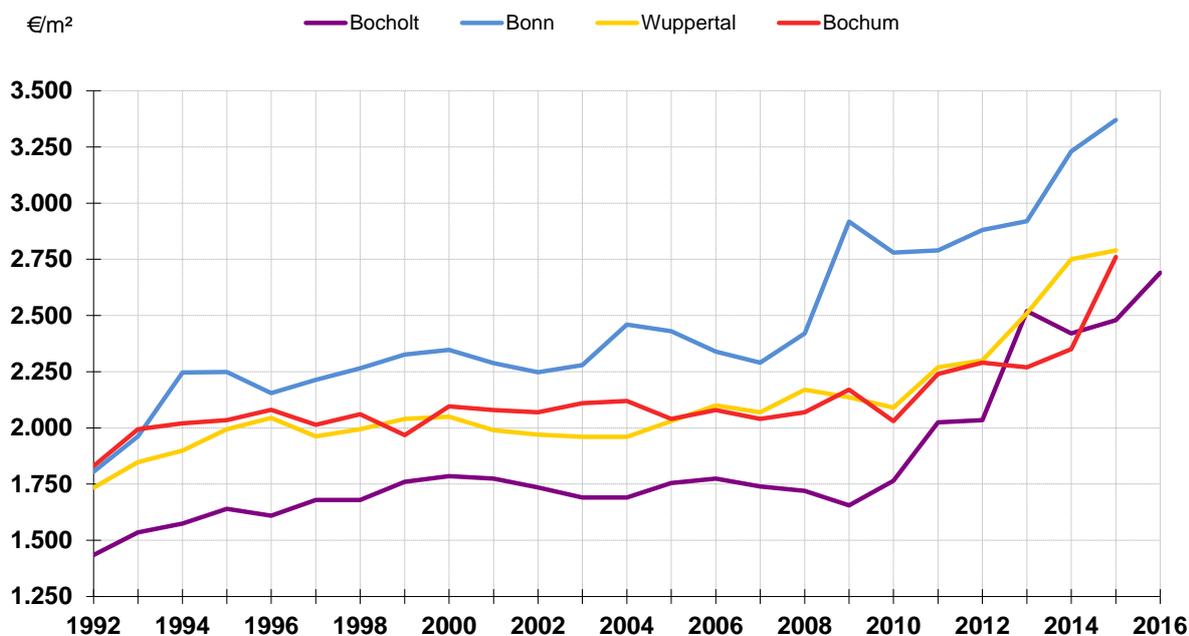


Abb. 34

Quelle: Oberer Gutachterausschuss, sowie eigene Berechnungen

8 Bodenrichtwerte

Seit dem 01.01.2007 weist der Gutachterausschuss nur noch erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus. Waren diese Werte 2007 zu Übergangszwecken noch ausnahmslos in Klammern dargestellt, so entfallen diese seit dem Stichtag 01.01.2008.

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Er wird vom Gutachterausschuss jeweils für ein Jahr nach vorausgegangenem statistischen Auswertungen der Kaufpreissammlung ermittelt. Stichtag für die Wertermittlung ist der 1. Januar des folgenden Jahres.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein standardisiertes Grundstück, welches sich von einem zu bewertenden Grundstück in mancherlei Hinsicht unterscheiden kann.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Korrekturen, die die Grundstückstiefe betreffen, sind der Abbildung 39 (Seite 44) zu entnehmen.

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:

Die Bodenrichtwertzonen sind fortlaufend mit Ordnungsziffern versehen. Anhand dieser Ziffer kann der jeweiligen Bodenrichtwertzone ein Bodenrichtwert zugeordnet werden. Eine numerische Auflistung der Ordnungsziffern mit Bodenrichtwerten und deren Eigenschaften finden Sie auf den Seiten 35 bis 37.

Darstellung in der Auflistung:

Zeichenerklärung:	W	=	Wohnbaufläche
	MD	=	Dorfgebiet
	MI	=	Mischgebiet
	MK	=	Kerngebiet
	G	=	Gewerbliche Baufläche
	LW	=	Landwirtschaftliche Nutzfläche
	SN	=	Sondernutzungsfläche ohne Bodenrichtwert
	*	=	kommunaler Markt
	z. B. W II – 40	=	Wohnbaufläche, bis zweigeschossige Bebauung, 40 m Grundstückstiefe
	G-3000	=	durchschn. Grundstücksfläche (ohne Werteeinfluss)

Sämtliche Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB), Abgaben für den erstmaligen Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage gem. § 10 Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie Beiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gem. § 135a BauGB sind berücksichtigt.

Die Angaben geben keinen Rechtsanspruch auf die angegebene Nutzungsart oder die Geschossigkeit der Bebauung; sie stimmt nicht zwangsläufig mit den in Bebauungsplänen getroffenen oder noch zu treffenden Festsetzungen überein.

Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die im Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft der Stadt Bocholt eingerichtete Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Berliner Platz 1, 46395 Bocholt. Allgemeine Informationen zum Gutachterausschuss der Stadt Bocholt können auch im Internet unter www.bocholt.de/gutachterausschuss/ abgerufen werden.



Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse sowie eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW an zentraler Stelle in BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse www.borisplus.nrw.de

können alle Kunden kostenlos¹ Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und die Informationen der Grundstücksmarktberichte - einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - einsehen, herunterladen und ausdrucken.

Die Allgemeine Preisauskunft im BORISplus.NRW erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen, insofern die Grunddaten hierzu von der jeweiligen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt werden können. Es werden eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt und zugeordnet werden, bereitgestellt und auf Wunsch in Form eines Pdf-Dokumentes ausgedruckt.

¹ Aufgrund der Kostenfreiheit der abrufbaren Produkte gilt für BORISplus.NRW die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0". Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einzusehen.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 01.01.2017)

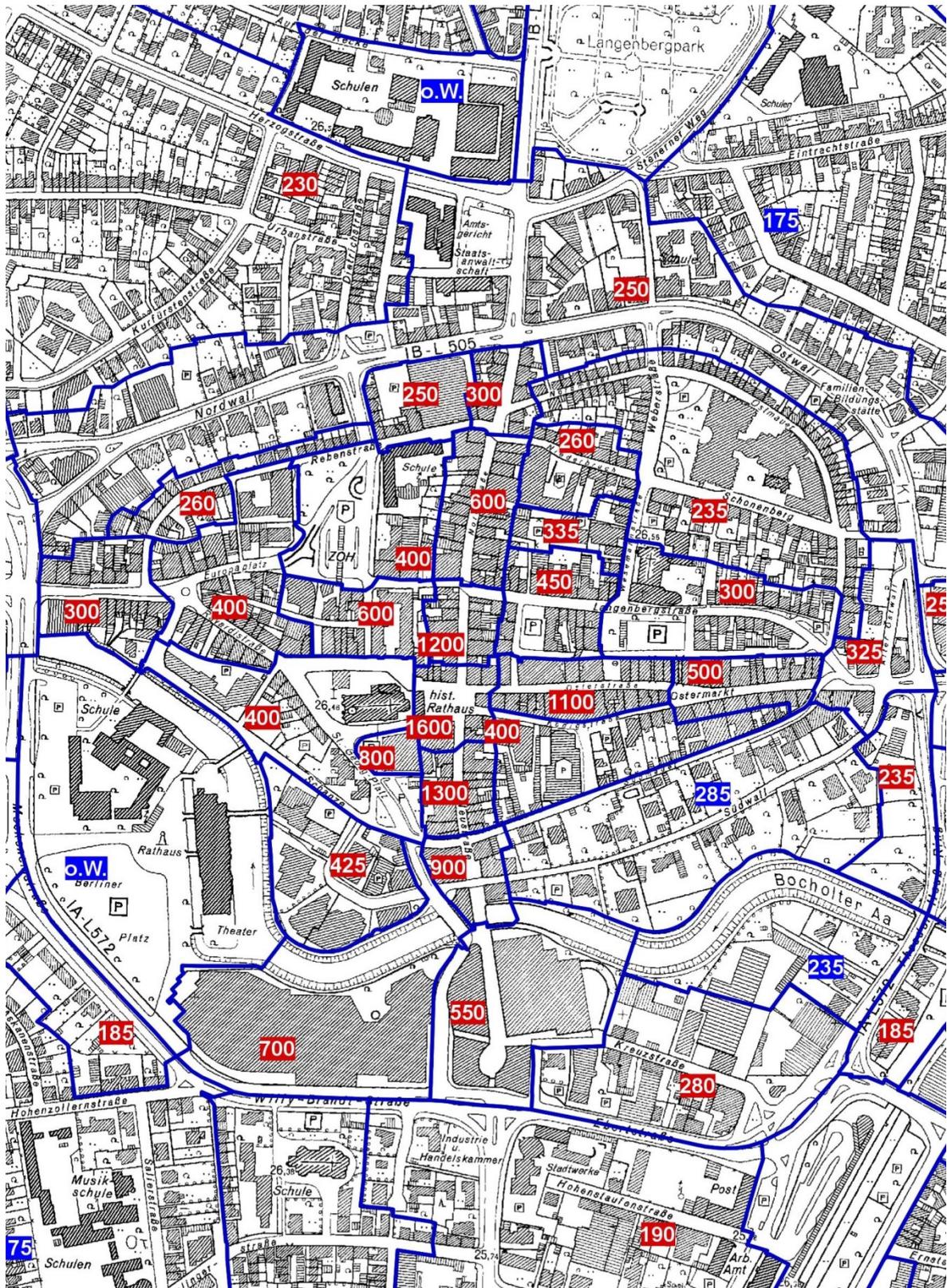


Abb. 35

Auflistung der Bodenrichtwertzonen

Stichtag: 01.01.2017

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
1	100,- €	MI II - 40
2	110,- €	MI II - 40
3	125,- €	W II - 30
5	130,- €	W II - 40
6	35,- €	G - 3000
7	130,- €	W II - 35
8	80,- €	W II - 40
9	130,- €	W II - 30
10	50,- €	G - 3000
11	180,- €	W II - 25
12	170,- €	W II - 30
13	145,- €	MI II - 40
14	160,- €	W II - 30
15	185,- €	W II - 30
16	85,- €	MI II - 40
17	90,- €	W II - 40
18	135,- €	W II - 40
19	165,- €	W II - 30
20	190,- €	W II - 30
21	170,- €	W II - 30
22	130,- €	MI II - 40
23	135,- €	W II - 30
24	180,- €	W II - 30
25	160,- €	W II - 30
26	165,- €	W II - 30
27	145,- €	W II - 40
28	175,- €	W II - 30
29	145,- €	W II - 30
30	140,- €	W II - 30
32	155,- €	W II - 30
33	145,- €	W III - 30
34	150,- €	W II - 35
35	55,- €	MI II - 100
36	55,- €	G - 3000
37	95,- €	MI II - 40
38	175,- €	W II - 30
39	115,- €	W II - 40
40	130,- €	W II - 40
41	70,- €	W II - 25
42	150,- €	W II - 30
43	185,- €	MI I - 30
44	150,- €	MI II - 30
45	185,- €	W I - 30
46	215,- €	W II - 30

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
47	245,- €	W II - 40
48	240,- €	W II - 40
49	180,- €	W II - 30
50	145,- €	W IV - 30
51	240,- €	W II - 30
52	165,- €	W II - 30
53	170,- €	W II - 30
54	55,- €	G - 3000
55	195,- €	W II - 35
56	165,- €	W II - 30
57	180,- €	MI III - 30
58	190,- €	W II - 30
59	170,- €	MI II - 30
60	220,- €	MI III - 30
61	250,- €	MI III - 30
62	160,- €	W II - 25
63	185,- €	MI III - 30
64	95,- €	G - 3000
65	305,- €	MK III - 30
66	280,- €	MK III - 40
67	175,- €	W II - 30
68	60,- €	G - 3000
69	135,- €	W II - 30
70	195,- €	W II - 30
71	160,- €	W II - 30
72	170,- €	W II - 40
73	155,- €	W II - 30
74	185,- €	W II - 30
76	140,- €	MI II - 35
77	55,- €	G - 3000
79	175,- €	W II - 35
80	170,- €	W II - 30
81	165,- €	W II - 40
82	185,- €	W II - 40
83	80,- €	W II - 30
84	175,- €	W II - 40
85	190,- €	W II - 30
86	215,- €	W II - 30
87	200,- €	W I - 25
88	160,- €	W II - 40
89	300,- €	W II - 40
90	250,- €	W II - 30
91	185,- €	W II - 30
92	265,- €	W II - 30

Auflistung der Bodenrichtwertzonen

Stichtag: 01.01.2017

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
93	255,- €	W II - 40
94	55,- €	G - 3000
95	175,- €	W II - 35
96	260,- €	W II - 40
97	230,- €	MI II - 30
98	250,- €	MI III - 30
99	260,- €	MI II - 30
100	300,- €	MK III - 30
101	400,- €	MI III - 30
102	800,- €	MK II - 35
103	600,- €	MK IV - 25
104	400,- €	MK III - 25
105	400,- €	MK III - 30
106	250,- €	MK III - 30
107	300,- €	MK III - 30
108	600,- €	MK III - 30
109	1200,- €	MK III - 30
110	1600,- €	MK III - 20
111	1300,- €	MK III - 25
112	400,- €	MK IV - 30
113	1100,- €	MK IV - 20
114	450,- €	MK IV - 30
115	335,- €	MI III - 30
116	260,- €	MK II - 30
117	235,- €	MI II - 30
118	300,- €	MK III - 30
119	500,- €	MK IV - 20
120	250,- €	MK III - 30
121	325,- €	MK III - 30
122	235,- €	MI II - 40
123	210,- €	MI II - 40
124	285,- €	W II - 40
125	900,- €	MK IV - 25
126	425,- €	MI IV - 30
127	700,- €	MK III - 80
128	550,- €	MK III - 30
129	280,- €	MI II - 30
130	o. Wert	SN
131	235,- €	W II - 40
132	230,- €	W II - 40
133	185,- €	MI V - 30
134	125,- €	G - 3000
135	150,- €	W II - 30
136	55,- €	G - 3000

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
137	160,- €	W II - 30
138	55,- €	G - 3000
139	50,- €	G - 3000
140	105,- €	G - 3000
141	190,- €	MI III - 30
142	185,- €	MI II - 30
143	185,- €	MI III - 30
144	70,- €	G - 3000
145	85,- €	G - 3000
146	185,- €	W II - 25
147	160,- €	W II - 30
148	135,- €	W IV - 40
149	150,- €	W II - 35
150	55,- €	G - 3000
151	140,- €	W II - 30
152	140,- €	MI II - 30
153	95,- €	G - 3000
154	140,- €	MI II - 35
155	95,- €	MI II - 40
156	140,- €	MI II - 40
157	140,- €	W II - 35
158	120,- €	W II - 40
159	200,- €	W II - 30
160	40,- €	G - 3000
161	95,- €	MI II - 40
163	195,- €	W II - 30
165	175,- €	W II - 30
166	185,- €	W I - 30
167	180,- €	W II - 35
168	155,- €	W II - 30
169	200,- €	W II - 20
170	175,- €	W II - 30
172	170,- €	W II - 30
173	205,- €	W II - 30
174	155,- €	W II - 30
175	170,- €	W II - 30
176	195,- €	W II - 30
177	180,- €	W II - 30
178	170,- €	W II - 30
179	170,- €	MI II - 30
180	195,- €	MI III - 35
181	165,- €	W II - 30
182	180,- €	MI III - 30
183	65,- €	G - 3000

Auflistung der Bodenrichtwertzonen

Stichtag: 01.01.2017

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
184	160,- €	MI III - 30
185	145,- €	MI II - 30
186	175,- €	W II - 30
187	165,- €	W II - 35
188	170,- €	W II - 25
189	160,- €	MI II - 30
190	50,- €	G - 3000
191	70,- €	G - 3000
192	90,- €	G - 3000
193	70,- €	G - 3000
196	155,- €	W II - 30
198	190,- €	W II - 30
201	150,- €	W II - 40
202	155,- €	W II - 40
203	190,- €	W II - 30
204	185,- €	W II - 30
205	230,- €	W II - 25
206	205,- €	W II - 25
207	145,- €	W III - 30
208	175,- €	W II - 30
209	145,- €	MI II - 30
210	195,- €	W II - 25
211	180,- €	W II - 40
212	200,- €	W II - 30
213	165,- €	W II - 30
214	195,- €	W I - 30
215	185,- €	W II - 25
216	50,- €	G - 3000
217	165,- €	W II - 35
218	110,- €	MI II - 30
219	110,- €	MI II - 40
220	125,- €	MD II - 30
221	130,- €	W II - 30
222	35,- €	G - 3000
223	60,- €	G - 3000
224	70,- €	G - 3000
225	115,- €	W II - 30
226	105,- €	W II - 40
228	130,- €	W II - 30
230	148,- € *	W II - 30
233	175,- €	W III - 30
234	85,- €	MI II - 40
235	250,- €	W II - 25
236	55,- € *	G - 3000

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
237	90,- €	G - 3000
239	146,- € *	W II - 25
240	51,- € *	G - 3000
241	100,- €	G - 3000
242	133,- € *	W II - 30
243	165,- €	W II - 30
244	150,- €	W II - 35
245	137,- € *	W II - 30
246	166,- € *	W II - 25
247	65,- € *	G - 3000
248	o. Wert	SN
249	130,- € *	W II - 25
250	o. Wert	SN
251	o. Wert	SN
252	o. Wert	SN
253	o. Wert	SN
254	o. Wert	SN
255	7,60	LW - 10000
256	o. Wert	SN
257	o. Wert	SN
258	o. Wert	SN
259	125,- € *	W II - 25
261	140,- €	W II - 30
262	265,- €	W II - 30
263	48,- € *	G - 3000
264	160,- €	MI IV - 25
265	150,- €	MI II - 20
266	100,- €	W II - 40
267	35,- €	G - 3000
268	200,- €	W II - 40
269	235,- € *	W II - 30

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Grundstückswerte)

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte (§ 13 GAVO NRW). Diese werden im Grundstücksmarktbericht des Landes Nordrhein-Westfalen zusammengestellt und veröffentlicht. Sie spiegeln nur das Wertniveau wieder und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

In der nachfolgenden Tabelle handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte in Euro/m² für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen.

W = Wohnbauflächen
G = gewerbliche Bauflächen

Stadt Bocholt	Art der Baulichen Nutzung	in guter Lage	in mittlerer Lage	in mäßiger Lage
Stadtlage Bocholt Biemenhorst Mussum Lowick Holtwick Stenern	W	250,-	180,-	160,-
	G	60,-	50,-	40,-
Ortslage Liedern Spork Hemden Barlo	W	-	130,-	-
	G	-	-	-
Grenzlage Suderwick	W	-	125,-	115,-
	G	-	-	-

8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

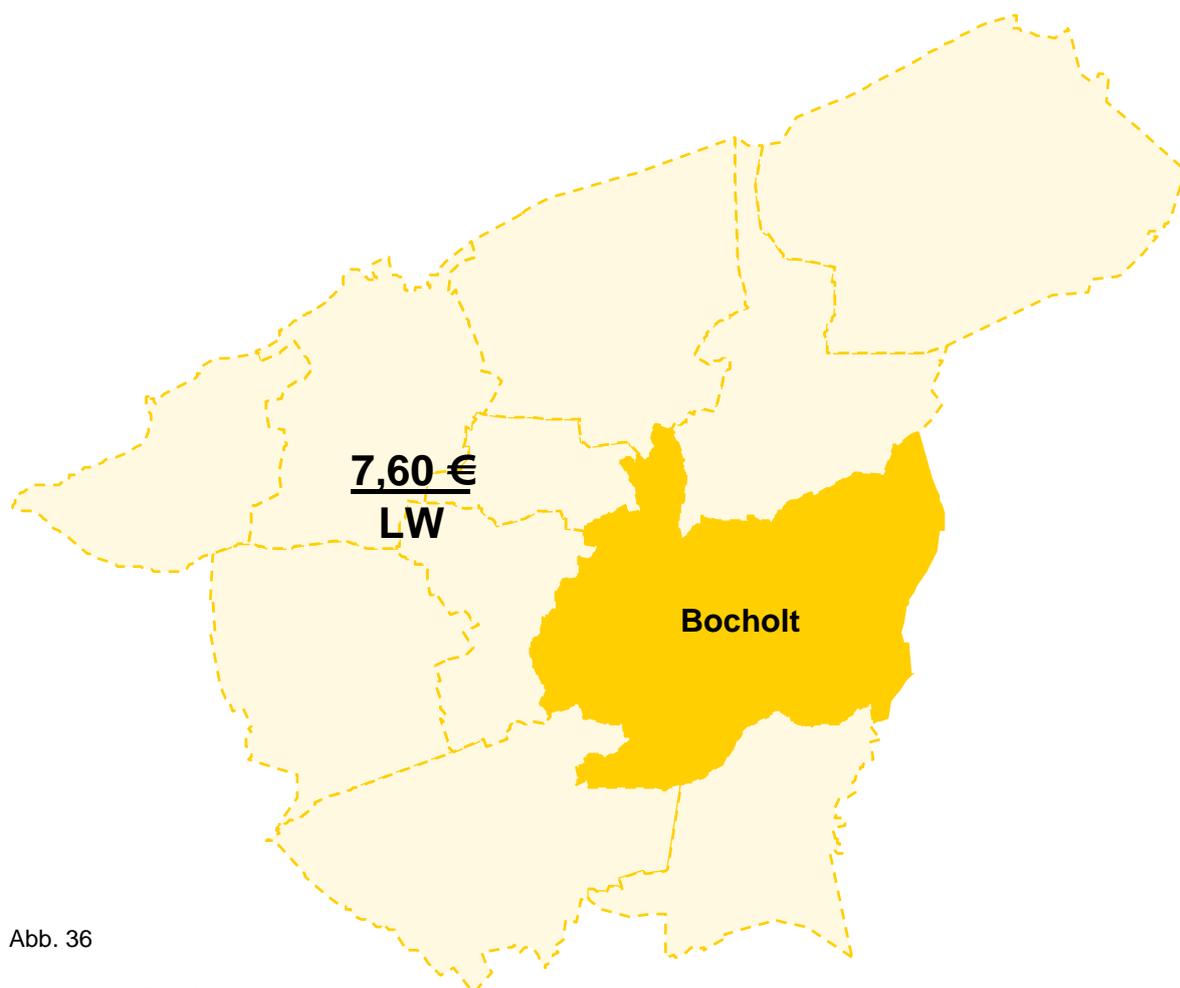


Abb. 36

Angaben in Euro/m² zum
Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017
LW Bocholt	4,50	5,00	5,50	6,90	7,60	7,60

Der angegebene Bodenrichtwert in einer Höhe von 7,60 €/m² ist ein durchschnittlicher Preis für LW-Flächen. Er bezieht sich auf einen Quadratmeter typisch landwirtschaftlich genutzter Grundstücksfläche (Ackerland) der Größenordnung 1 Hektar.

Die normierten Kaufpreise liegen i.d.R. in einer Bandbreite von +- 20% um den ausgewiesenen Bodenrichtwert. Aufgrund des anhaltenden Kaufpreismangels wird für die gesamte Gemeinde Bocholt nur ein Bodenrichtwert für die landwirtschaftliche Nutzung angegeben.

Ein forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert existiert in Bocholt nicht.

Die Untersuchung der landwirtschaftlichen Verträge aus dem Jahr 2016 hat zudem gezeigt, dass die Nutzungsart (Acker- bzw. Grünland) sowie die Flächengröße einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis haben.

Flächenanpassungsfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen

Aufgrund der geringen Anzahl an geeigneten Verträgen wurde bei der Flächennormierung auf die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken zurückgegriffen.

Mit Hilfe der folgenden Tabelle lassen sich Preise unterschiedlicher Flächengrößen umrechnen:

		Kaufpreis/Richtwert = 0,038372 x Fläche(ha) + 1,045112															
Flächennormierung 2016		Faktor gesuchte Fläche															
		1,0 ha	1,5 ha	2,0 ha	2,5 ha	3,0 ha	3,5 ha	4,0 ha	4,5 ha	5,0 ha	5,5 ha	6,0 ha	6,5 ha	7,0 ha	7,5 ha	8,0 ha	
Faktor gegebene Fläche	1,0 ha	1,000	1,018	1,035	1,053	1,071	1,089	1,106	1,124	1,142	1,159	1,177	1,195	1,212	1,23	1,248	
	1,5 ha	0,983	1,000	1,017	1,035	1,052	1,070	1,087	1,104	1,122	1,139	1,157	1,174	1,191	1,209	1,226	
	2,0 ha	0,966	0,983	1,000	1,017	1,034	1,051	1,068	1,086	1,103	1,120	1,137	1,154	1,171	1,188	1,205	
	2,5 ha	0,950	0,966	0,983	1,000	1,017	1,034	1,050	1,067	1,084	1,101	1,118	1,135	1,151	1,168	1,185	
	3,0 ha	0,934	0,950	0,967	0,983	1,000	1,017	1,033	1,050	1,066	1,083	1,099	1,116	1,132	1,149	1,165	
	3,5 ha	0,919	0,935	0,951	0,967	0,984	1,000	1,016	1,033	1,049	1,065	1,081	1,098	1,114	1,13	1,146	
	4,0 ha	0,904	0,920	0,936	0,952	0,968	0,984	1,000	1,016	1,032	1,048	1,064	1,080	1,096	1,112	1,128	
	4,5 ha	0,890	0,905	0,921	0,937	0,953	0,968	0,984	1,000	1,016	1,032	1,047	1,063	1,079	1,095	1,11	
	5,0 ha	0,876	0,891	0,907	0,922	0,938	0,953	0,969	0,984	1,000	1,016	1,031	1,047	1,062	1,078	1,093	
	5,5 ha	0,863	0,878	0,893	0,908	0,924	0,939	0,954	0,969	0,985	1,000	1,015	1,031	1,046	1,061	1,076	
	6,0 ha	0,850	0,865	0,880	0,895	0,910	0,925	0,940	0,955	0,970	0,985	1,000	1,015	1,030	1,045	1,06	
	6,5 ha	0,837	0,852	0,867	0,881	0,896	0,911	0,926	0,941	0,956	0,970	0,985	1,000	1,015	1,03	1,044	
	7,0 ha	0,825	0,839	0,854	0,869	0,883	0,898	0,912	0,927	0,942	0,956	0,971	0,985	1,000	1,015	1,029	
	7,5 ha	0,813	0,827	0,842	0,856	0,870	0,885	0,899	0,914	0,928	0,942	0,957	0,971	0,986	1,000	1,014	
	8,0 ha	0,801	0,816	0,830	0,844	0,858	0,872	0,886	0,901	0,915	0,929	0,943	0,957	0,972	0,986	1,000	

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2017, Kreis Borken

Beispiel: Der Preis einer drei Hektar großen Fläche soll als Vergleichspreis für eine sieben Hektar große Fläche herangezogen werden. Der gegebene Preis ist mit dem 1,132 Faktor zu multiplizieren.

Nutzungsartenfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen

Aufgrund der geringen Anzahl an geeigneten Verträgen wurde auch bei der Ableitung des Nutzungsartenfaktors auf die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken zurückgegriffen.

Die folgende Grafik stellt die Unterschiede grafisch und numerisch dar. Mit ihr lassen sich Preise für Flächen der jeweiligen Nutzungsart in die andere Nutzungsart umrechnen:

Wertverhältnis Grünland zu Ackerland (Gr/A)

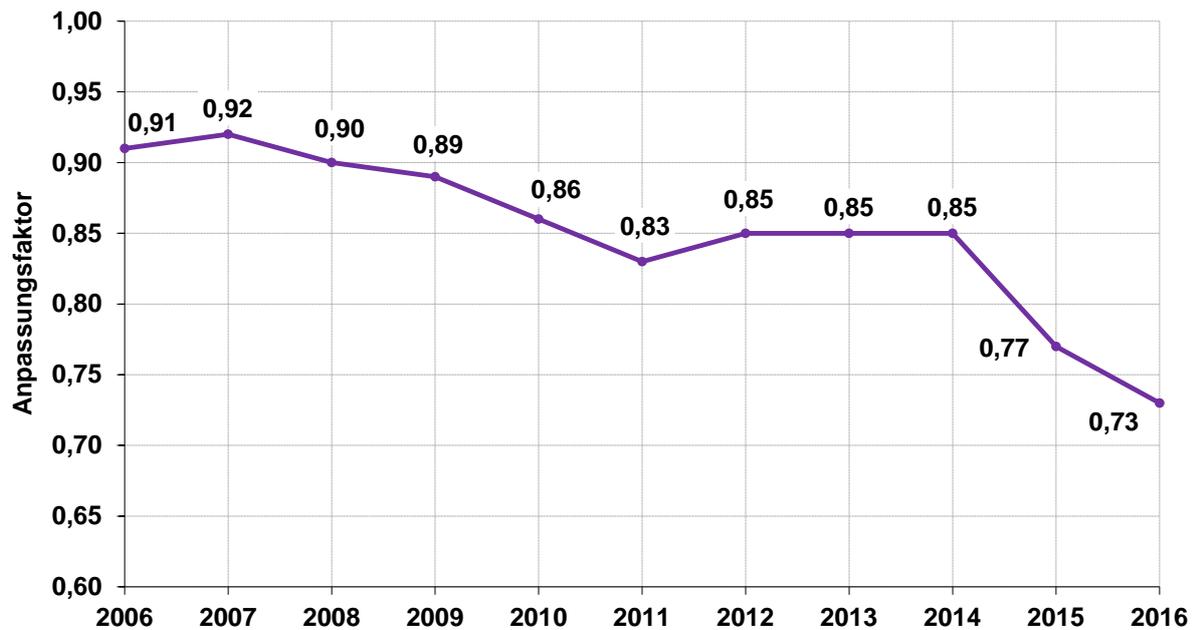


Abb. 37

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2017, Kreis Borken

9 Erforderliche Daten der Wertermittlung

9.1 Bodenpreisindexreihe

Für Zwecke der Grundstücksbewertung wird vom Gutachterausschuss jährlich eine Bodenpreisindexreihe beschlossen.

Diese gibt die jährliche Preisentwicklung für gleichartige Grundstücke in der Stadt- und Ortslage (ein Indexbereich) an. Die Indexzahlen beziehen sich auf die Mitte des Jahres.

Zum Stichtag 01.01.2008 wurden die verschiedenen Wohnlagen (bisher zentrale / stadtnahe Lage und stadtferne Lage) innerhalb des Gemeindegebietes neu geordnet. Hintergrund war, dass eine unterschiedliche Preisentwicklung – mit Ausnahme der Grenzlage Suderwick – in der neu entstandenen Stadt- bzw. Ortslage nicht mehr erkennbar war. Somit wird nur noch eine Bodenpreisindexreihe für das Stadtgebiet Bocholt abgeleitet.

Untersuchungsmaterial: Baugrundstücke für 1 - 2 Familienhäuser in gebietstypischer Lage, Basisjahr 2010 = 100.

Bodenpreisindex

bezogen auf Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt- und Ortslage ohne Grenzlage Suderwick

Jahr	Index	Veränderung
1989	38,7	-0,1%
1990	46,0	19,0%
1991	53,6	16,6%
1992	64,4	20,0%
1993	72,8	13,0%
1994	78,4	7,7%
1995	81,5	3,9%
1996	80,5	-1,2%
1997	87,6	8,8%
1998	86,6	-1,1%
1999	93,6	8,0%
2000	94,3	0,8%
2001	94,2	-0,1%
2002	94,6	0,4%

Jahr	Index	Veränderung
2003	95,2	0,6%
2004	95,3	0,1%
2005	97,4	2,2%
2006	97,8	0,5%
2007	98,7	0,9%
2008	99,1	0,4%
2009	99,6	0,5%
2010	100,0	0,4%
2011	102,8	2,8%
2012	103,4	0,6%
2013	114,6	10,9%
2014	125,2	9,2%
2015	130,2	4,0%
2016	132,0	1,4%

Preisentwicklung seit 1992

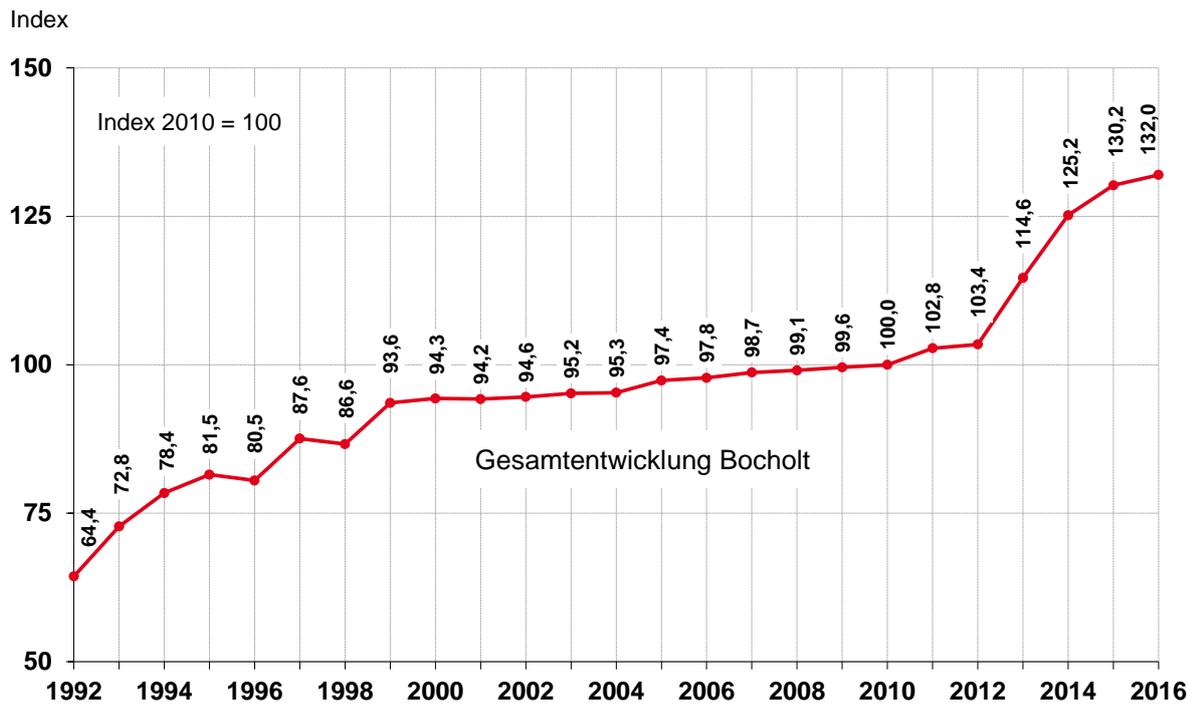


Abb. 38

Grafische Darstellung der Bodenpreisentwicklung.

9.2 Umrechnungskoeffizienten

Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland (ohne Gewerbe) besitzen u. a. als beschreibendes Merkmal eine Tiefenangabe. Grundsätzlich gelten die Bodenrichtwerte bis zu dieser angegebenen Tiefe.

Anhand von 500 Verkaufsfällen unbebauter Grundstücke in Bocholt aus den Jahren 1980 - 1988 ist untersucht worden, inwieweit sich die Grundstückstiefe als wesentliches wertbeeinflussendes Kriterium auf den Quadratmeterpreis der Baugrundstücke auswirkt. Die Auswertungen beziehen sich auf den erschließungsbeitragspflichtigen Wert. Die Erschließungskosten unterliegen nicht den Korrekturen.

Angewendet werden die folgenden Formeln, wenn beispielsweise der Bodenwert eines 40 m tiefen Grundstückes gesucht ist, geeignete Vergleichspreise jedoch von Grundstücken mit anderen Tiefen vorliegen. In Neubaugebieten kann die Abhängigkeit des Bodenrichtwertes von der Grundstückstiefe derzeit nicht festgestellt werden.

Es bedeuten:

W_i = Wert	des Bewertungsgrundstückes
t_i = Tiefe	“
W_N = Wert	des Vergleichs- bzw. Normgrundstücks
t_N = Tiefe	“

Der Einfluss der Grundstückstiefe ist unterschiedlich:

- Ist das zu bewertende Grundstück tiefer als das Vergleichsgrundstück (z.B. Bodenrichtwertgrundstück) , so gilt:

$$W_i = W_N * (0,4 * (t_N / t_i) + 0,6)$$

Anwendungsbereich: $0,9 t_i > t_N > 0,6 t_i$, das heißt bei gegebener Tiefe von $t_i = 65$ m sollte die Tiefe des Vergleichsgrundstücks dem Bereich von 58,5 m bis 39,0 m entstammen.

Der Vergleichspreis eines 37 m bis 39 m tiefen Grundstückes braucht nicht umgerechnet zu werden. Übertiefen von ca. 10 % wirken sich nicht auf den Bodenwert aus.

Obige Formel besagt:

Wert des Hinterlandes = 60 % des Vorderlandes

- Ist das zu bewertende Grundstück weniger tief als das Vergleichsgrundstück (z.B. Bodenrichtwertgrundstück), so gilt:

$$W_i = W_N * (0,2 * (t_N / t_i) + 0,8)$$

Anwendungsbereich: $1,7 t_i > t_N > t_i$, das heißt hier sollte der Vergleichspreis bei $t_i = 25$ m einem 42,5 m bis 25 m tiefem Grundstück entstammen.

Analog lassen sich aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen Korrekturgrößen für Bodenrichtwerte angeben, wenn Abweichungen zu den angegebenen Richtwerten vorliegen. Diese Korrekturgrößen lassen sich dem folgenden Diagramm entnehmen. Es sind hier die Funktionen der unterschiedlichen Richtwerttiefen dargestellt.

Einfluss der Grundstückstiefe auf den Bodenrichtwert

Korrekturfaktor

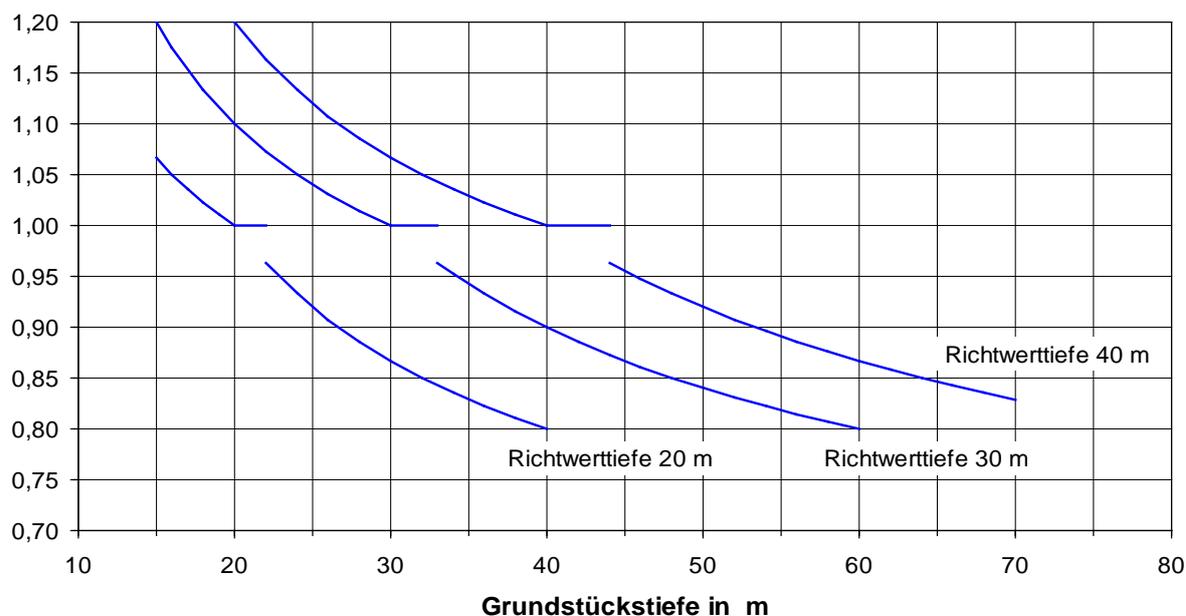


Abb. 39

Insbesondere in Neubaugebieten und in Gebieten mit kommunal beeinflusstem Bodenrichtwert ist derzeit eine Tiefenumrechnung nicht mehr marktgerecht. Sofern der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt aufgrund weiterer Untersu-

chungen und bei Vorliegen von ausreichendem Kaufpreismaterial diesen Trend bestätigen kann, erfolgt eine Fortschreibung und Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht.

Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit

Neben dem Einflussfaktor der Grundstückstiefe, in erster Linie bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau von Bedeutung, zeigt sich bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, der Misch- und Geschäftsnutzung eine Signifikanz zur Höhe der baulichen Ausnutzung. Grundstücke mit höherer baulicher Ausnutzung (GFZ) werden im Allgemeinen zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt als solche mit einer niedrigen baulichen Ausnutzung.

Da der örtliche Gutachterausschuss aufgrund nicht ausreichender Kauffälle keine eigene Untersuchung durchgeführt hat, greift er auf Umrechnungskoeffizienten, veröffentlicht in der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL, Anlage 1) des Bundes, zurück.

9.3 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszins (Kapitalisierungszins) von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). (Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 – 20 der ImmoWertV geregelt.) Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, d.h. sie stellen Maße für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.²

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Des Weiteren ist der Liegenschaftszins (Kapitalisierungszins) weitaus weniger zeitlichen Schwankungen ausgesetzt als der Kapitalmarktzins und neben der allgemeinen Wirtschaftssituation und der Lage auf dem Kapitalmarkt im Wesentlichen abhängig von der örtlichen Grundstücksmarktlage.

Kriterien, die die Höhe des Liegenschaftszinses (Kapitalisierungszins) beeinflussen können, sind u.a. die Gebäude- und Nutzungsart, die Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt, der Reinertrag, das Baujahr und das Mietpreisniveau. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV sind die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.²

Um einen wesentlichen Beitrag zur Standardisierung und Vergleichbarkeit zu leisten sowie die flächendeckende Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zu erreichen, hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erarbeitet.²

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW mit den zugehörigen Anlagen kann im Internet eingesehen werden.

www.boris.nrw.de/borischfachdaten/standardmodelleAGVGA/2013-07-10_Modell_LZ.pdf

Teilweise ergänzend bzw. abweichend zum Standardmodell der AGVGA-NRW werden in Bocholt folgende Faktoren angewendet:

- | | |
|--------------------------|---|
| ▪ Wohn- / Nutzfläche | Flächengröße nach Angabe des Käufers bzw. graphische Ermittlung |
| ▪ Rohertrag | Miete nach Angabe des Käufers bzw. marktübliche / nachhaltig erzielbare Miete |
| ▪ Bewirtschaftungskosten | nach der II. Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung |
| ▪ Restnutzungsdauer | i.d.R. > 25 Jahre (bei Wohnobjekten) |
| ▪ Bodenwertansatz | Bodenrichtwert ggf. unter Berücksichtigung einer Tiefenumrechnung |

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der **Mietspiegel** 2011 für den Bereich Bocholt auf der Internetseite der Stadt Bocholt unter

www.bocholt.de/intabox/medienarchive/presse/22_mietspiegel_stand_20110701.pdf herunter geladen werden kann.

² aus Grundstücksmarktbericht NRW 2015, Pkt. 9.2

Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Werte sind das Ergebnis der Auswertung von geeigneten Kaufverträgen der vergangenen Geschäftsjahre. Für die in Klammern gesetzten Werte lagen nicht genügend geeignete Kaufverträge zur Auswertung vor, so dass es sich hierbei um statistisch nicht gesicherte Werte handelt.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Mittelwerte mit Standardabweichung, die die Bandbreite der jeweiligen Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) darstellen. Zur sachverständigen Anwendung eines Liegenschaftszinssatzes ist jedoch in jedem Fall die Kenntnis und Berücksichtigung der jeweiligen Marktlage unerlässlich.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt									
Soweit weniger als fünf geeignete Verträge zur Auswertung zur Verfügung standen, werden differenzierte Angaben nicht gemacht. Bei den angegebenen Werten für den Liegenschaftszinssatz handelt es sich in diesen Fällen um sachverständig vom Gutachterausschuss geschätzte Werte.									
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % * (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-Nutzfläche (m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (€/m ²)	Ø Miete (€/m ²)	Ø Bew.-Kosten (% d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,9	52	3	91	1.496	5,48	24	54	80
<i>Standardabweichung</i>	0,8			16	431	1,16	3	13	0
Vermietetes Wohnungseigentum	(3)	< 5	1	67	1.770	6,28	21	61	80
<i>Standardabweichung</i>	0,6			5	106	0,53	2	3	0
Einfamilienhäuser, freistehend	2,8	23	2	181	1.739	5,84	24	53	80
<i>Standardabweichung</i>	1,0			54	412	0,55	3	14	2
Einfamilienhäuser, Reihen- u. Doppelhäuser	2,9	47	2	143	1.459	5,76	25	48	80
<i>Standardabweichung</i>	1,2			28	446	0,91	3	15	2
Zweifamilienhäuser	(4,1)	< 5	3	206	1.009	4,95	27	29	78
<i>Standardabweichung</i>	2,0			51	255	0,85	1,3	6	4
Dreifamilienhäuser	(3,9)	< 5	3	322	714	2,88	25	34	80
<i>Standardabweichung</i>	0,0			0	0	0	0	0	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	(5,6)	< 5	2	315	879	6,65	28	41	77
<i>Standardabweichung</i>	1,0			96	155	2,44	1	2	6
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	(6,3)	< 5	3	374	714	5,18	26	37	73
<i>Standardabweichung</i>	0,5			205	26	1,48	1	9	6
Handel	99								
<i>Standardabweichung</i>									
Büro	99								
<i>Standardabweichung</i>									
Produzierendes Gewerbe	(4,8)	6	2	907	641	4,26	23	39	65
<i>Standardabweichung</i>	1,8			624	332	2,31	4	2	8

* Werte in Klammern: statistisch nicht gesicherte Werte
99 = Liegenschaftszinssatz konnte nicht ermittelt werden

9.4 Marktanpassungsfaktoren

Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten

Zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wie es in der Regel bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern der Fall ist, kommt gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung das sogenannte Sachwertverfahren zur Anwendung. Der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelte Wert (vorläufiger Sachwert) entspricht nicht automatisch dem Verkehrswert, da Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes den Preis beeinflussen. Eine Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse und an die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktlage) ist erforderlich. Mit dem so genannten Marktanpassungsfaktor, der das Verhältnis zwischen vorl. Sachwert und Verkehrswert beschreibt, wird dies berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren stellt der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser den berechneten vorl. Sachwerten gegenüber.

Verträge, in denen Bauträger oder Firmen als Verkäufer auftreten, nehmen an der Auswertung nicht teil. Erwerber wurden seitens der Geschäftsstelle angeschrieben und um zusätzliche Angaben zum Kauffall mittels Fragebogen gebeten. Anhand der rückläufigen Fragebögen und sonstigen zur Verfügung stehenden Daten (Kaufvertrag, Bauakte, Panoramabilder) wird der sog. vorläufige Sachwert der Immobilie nach dem "Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren" der AGVGA-NRW berechnet und zum tatsächlichen Verkaufspreis (KP) ins Verhältnis gesetzt. Diese Marktanpassungsfaktoren (MAF) werden anschließend statistisch ausgewertet.

Nähere Angaben zum "Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren" der AGVGA-NRW können mit folgendem Link heruntergeladen werden:

https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2016-06-21.pdf

Folgende Faktoren werden angewendet:

- Normalherstellungskosten **NHK 2010**
- Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche nach DIN 277-1:2005-02
- Regionalfaktoren **keine**
- Baupreisindex Bundesbaupreisindex; Jahr 2010 = 100
- Baunebenkosten in NHK 2010 enthalten
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bei Gebäuden
60 Jahre bei freistehenden Garagen
30 Jahre bei Carports
- Alterswertminderung **linear**
- Außenanlagen übliche bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen wurden nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt
- Bodenwert Ermittlung mit angepasstem Bodenrichtwert (Anpassung aufgrund abweichender Tiefe Grundstücks wurden vorgenommen)

Die logarithmische

Marktanpassungsfunktion: **MAF = f1 + f2 * ln (vorl. SW)**

- MAF = Marktanpassungsfaktor
- f1 = Parameter 1
- f2 = Parameter 2
- ln = natürlicher Logarithmus
- vorl. SW = vorläufiger Sachwert

Insgesamt sind 233 geeignete Verkaufsfälle aus den Jahren 2014 bis 2016 ausgewertet worden. Die Auswertung zeigt, dass es eine signifikante Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors (MAF) vom vorläufigen Sachwert (vorl. SW) gibt.

Wertverhältnis Kaufpreis / vorl. Sachwert, insgesamt bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH), Doppel- und Reihenendhäusern (DHH/REH) sowie Reihenmittelhäusern (RMH)

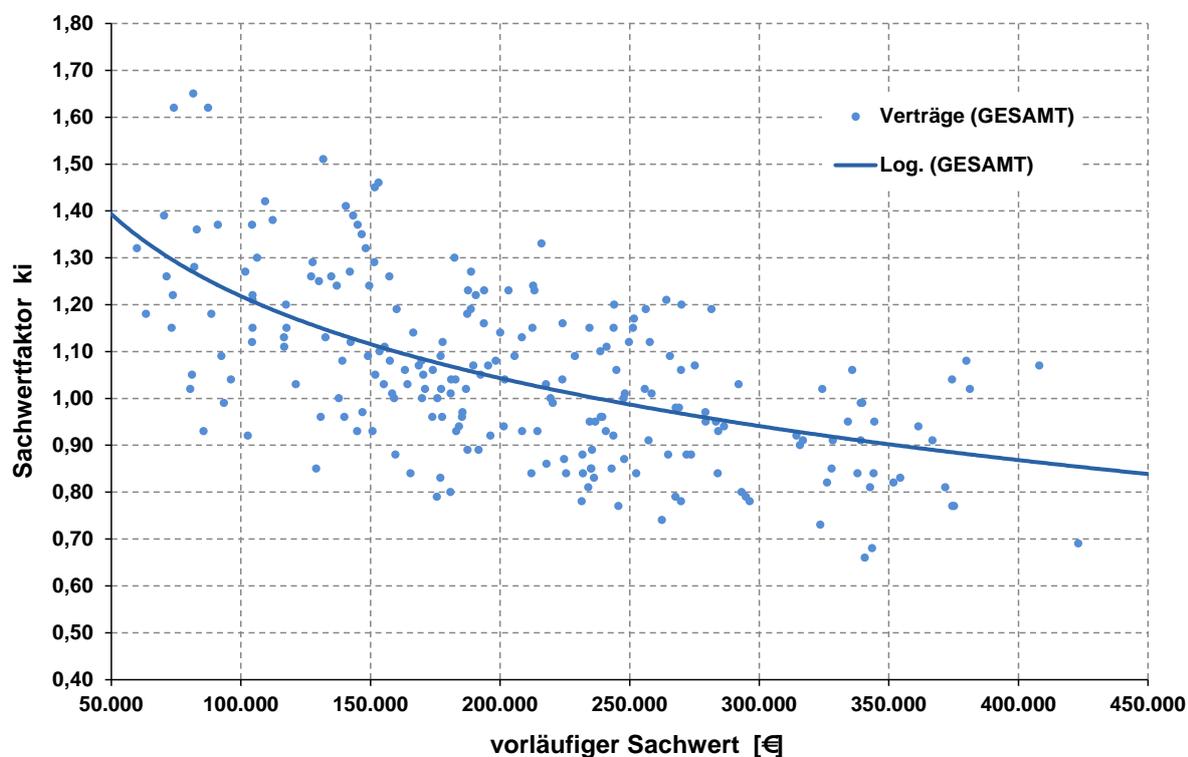


Abb. 40

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	Korrel.
233	4,123	- 0,252	0,616

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 4,123 - 0,252 * \ln (\text{vorl. SW})$$

Beispielwerte:

vorl. SW	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000	275.000	300.000	325.000	350.000
MAF	1,22	1,17	1,12	1,08	1,05	1,02	0,99	0,97	0,94	0,92	0,91

Die Gesamtauswertung verdeutlichte, dass die Marktanpassungsfaktoren zudem stark abhängig von den jeweiligen Gebäudetypen sind. Eine differenzierte Auswertung bezüglich der Gebäudetypen ergab folgendes:

Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH)

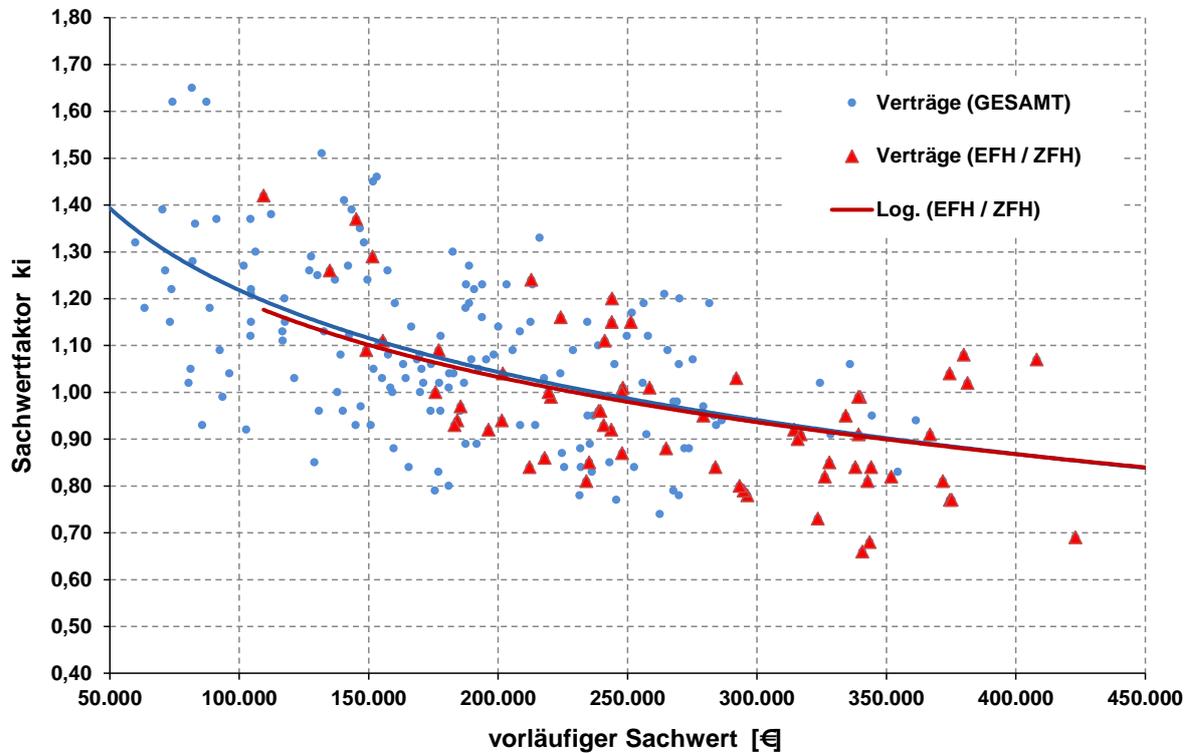


Abb. 41

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	Korrel.
74	3,937	- 0,238	0,544

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 3,937 - 0,238 * \ln(\text{vorl. SW})$$

Beispielwerte:

vorl. SW	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000	275.000	300.000	325.000	350.000	375.000	400.000
MAF	1,10	1,06	1,03	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87

Wertverhältnis Kaufpreis / vorl. Sachwert bei Doppel- und Reihenendhäusern (DHH/REH)

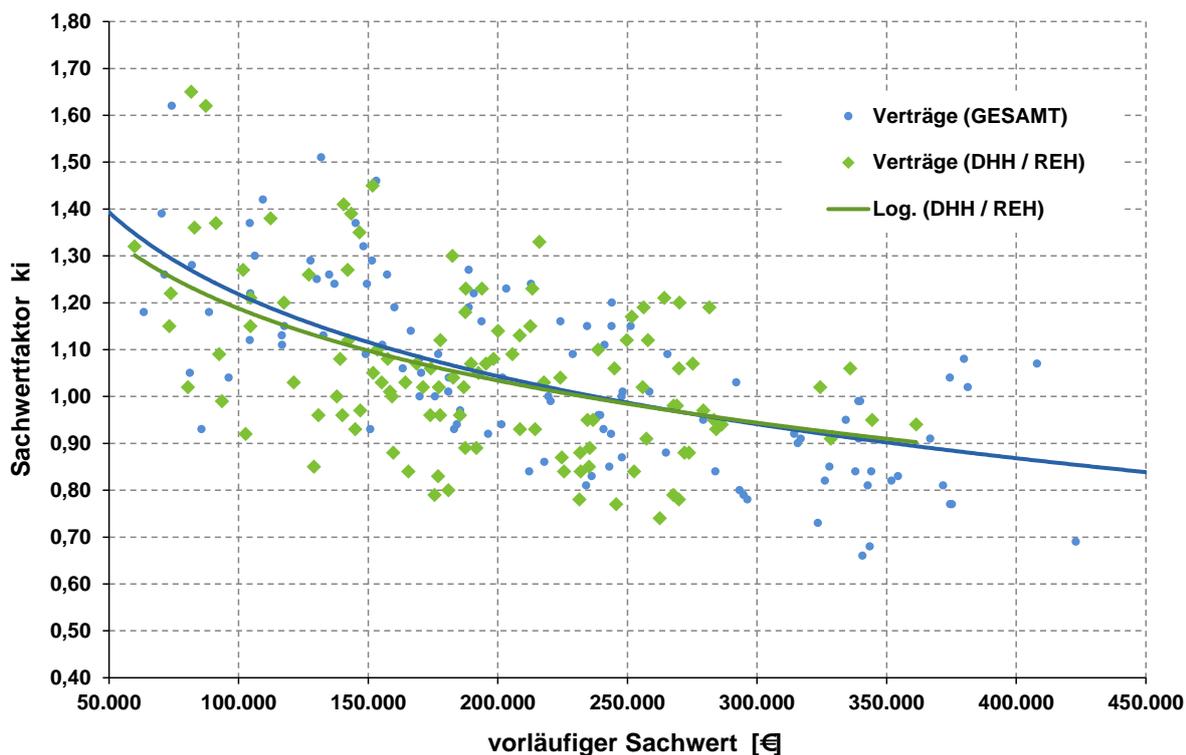


Abb. 42

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	Korrel.
113	3,742	- 0,222	0,477

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 3,742 - 0,222 * \ln(\text{vorl. SW})$$

Beispielwerte:

vorl. SW	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000	275.000	300.000	325.000	350.000
MAF	1,19	1,14	1,10	1,06	1,03	1,01	0,98	0,96	0,94	0,92	0,91

Wertverhältnis Kaufpreis / vorl. Sachwert bei Reihenmittelhäusern (RMH)

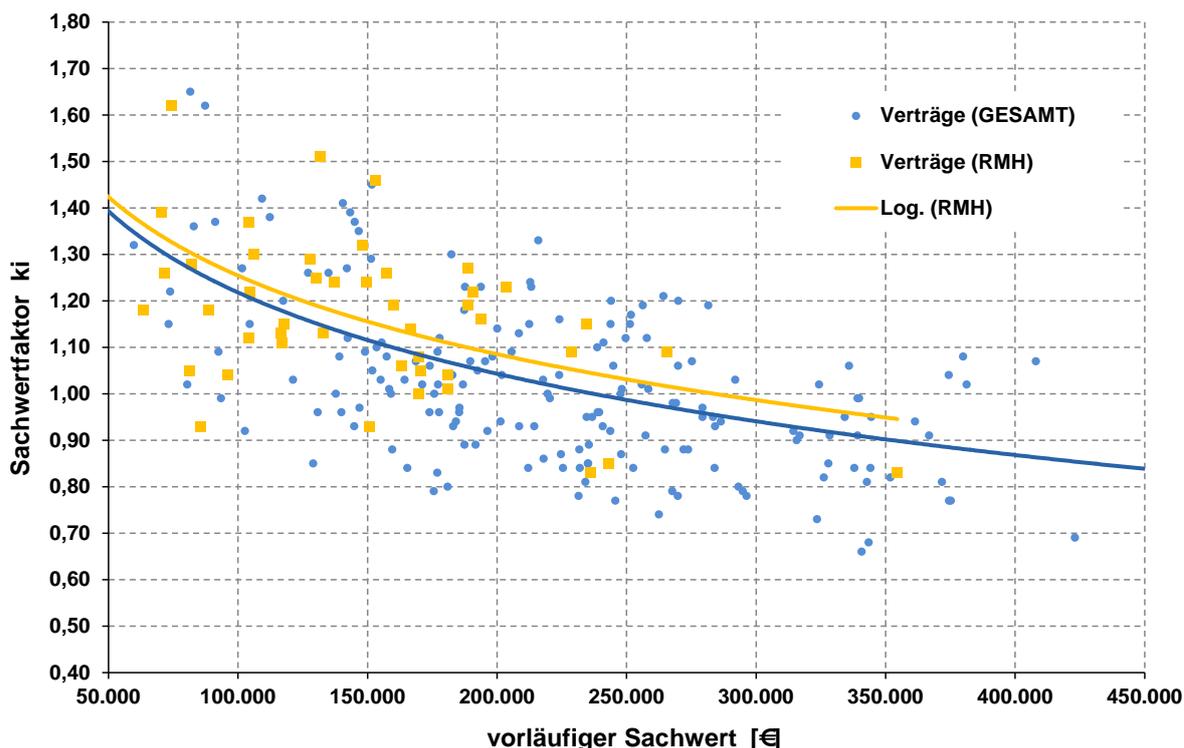


Abb. 43

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	Korrel.
46	4,062	- 0,244	0,555

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 4,062 - 0,244 * \ln(\text{vorl. SW})$$

Beispielwerte:

vorl. SW	50.000	75.000	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000	275.000	300.000
MAF	1,42	1,32	1,25	1,20	1,15	1,12	1,08	1,05	1,03	1,01	0,98

Hinweis:

Die zuvor beschriebenen Erkenntnisse sind in jedem Einzelfall sorgsam abzuwägen, da die Besonderheiten und Individualität eines Objektes statistisch fundierte Erkenntnisse durchaus aufheben können. Darüber hinaus wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Randbereich der Kurven die Aussagegenauigkeit abnimmt.

Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Gruppen und Institutionen nicht ersetzen.

Aufgrund der Komplexität und Individualität der auf dem Grundstücksmarkt gehandelten Objekte ist immer eine Einzelbetrachtung zur Wertfindung durch Fachpersonen erforderlich. Die entwickelten Funktionen sind somit als Orientierungshilfe für eine Marktanpassung unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitabschnittes zu verstehen.

9.5 Index Wohnungseigentum

Erstbezug

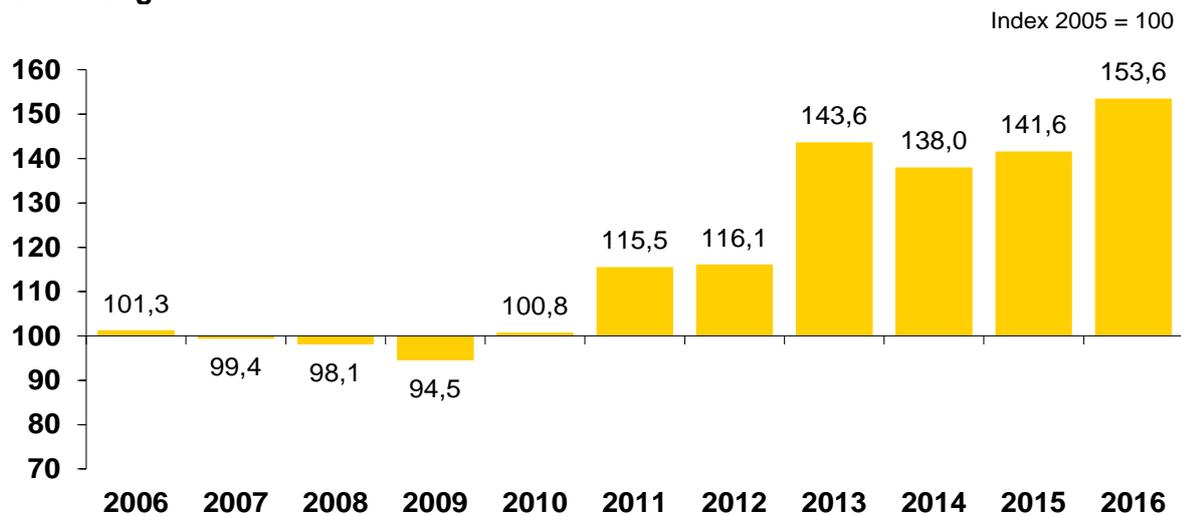


Abb. 44

Baujahr 2000 – Erstbezug

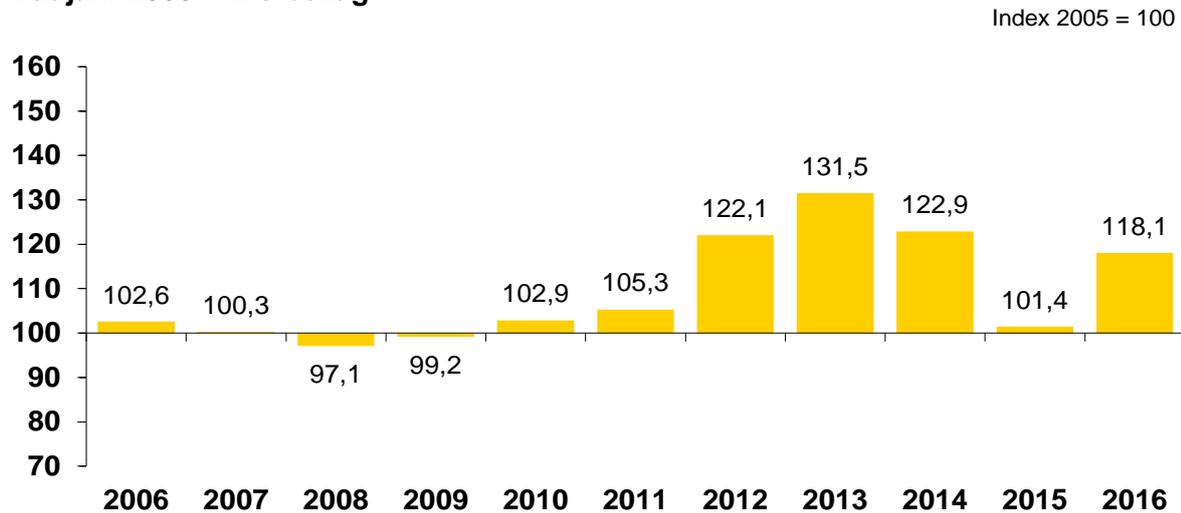


Abb. 45

Baujahr 1990 – 1999

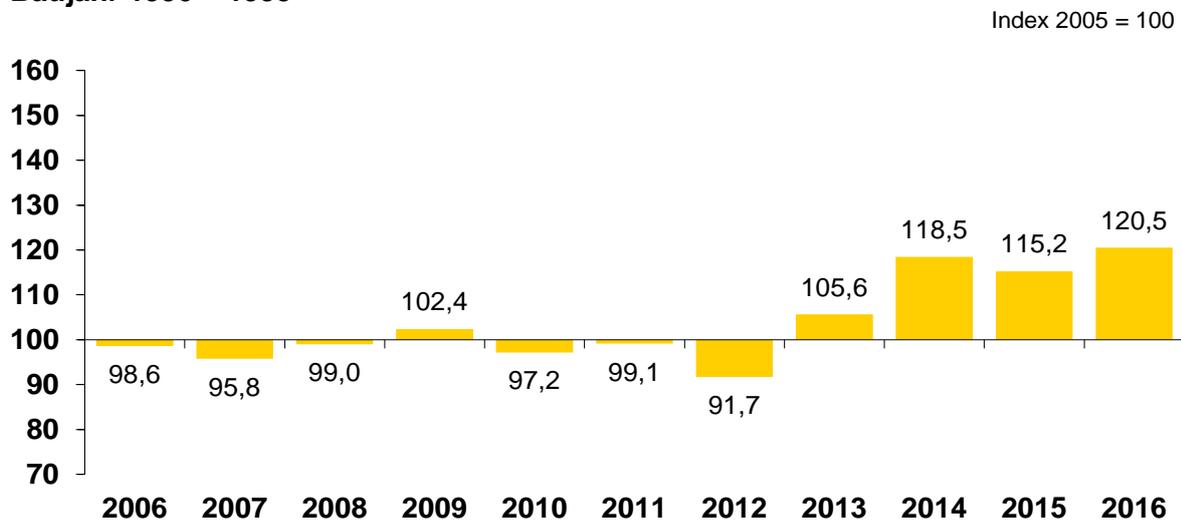


Abb. 46

Baujahr 1980 - 1989

Index 2005 = 100

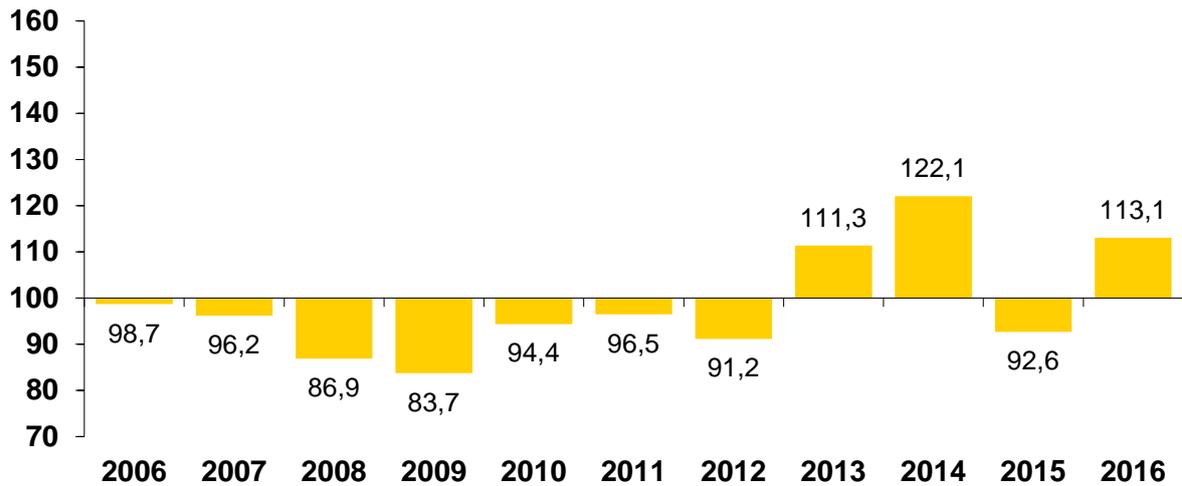


Abb. 47

Baujahr 1970 - 1979

Index 2005 = 100

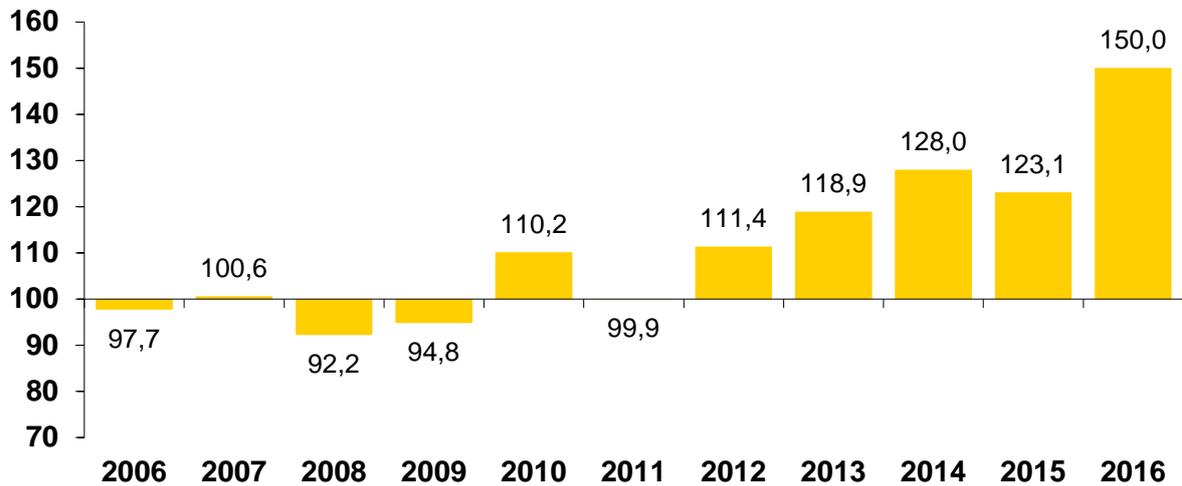


Abb. 48

Baujahr 1960 - 1969

Index 2005 = 100

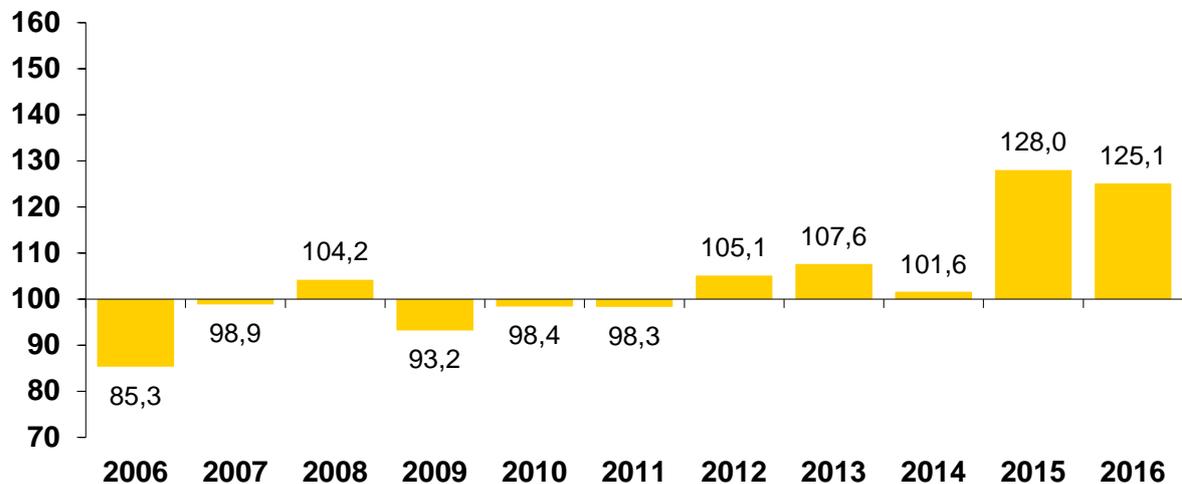


Abb. 49

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Grafiken sind einige dieser übergeordneten Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.

Zinsentwicklung 1987 - 2017

Prozent

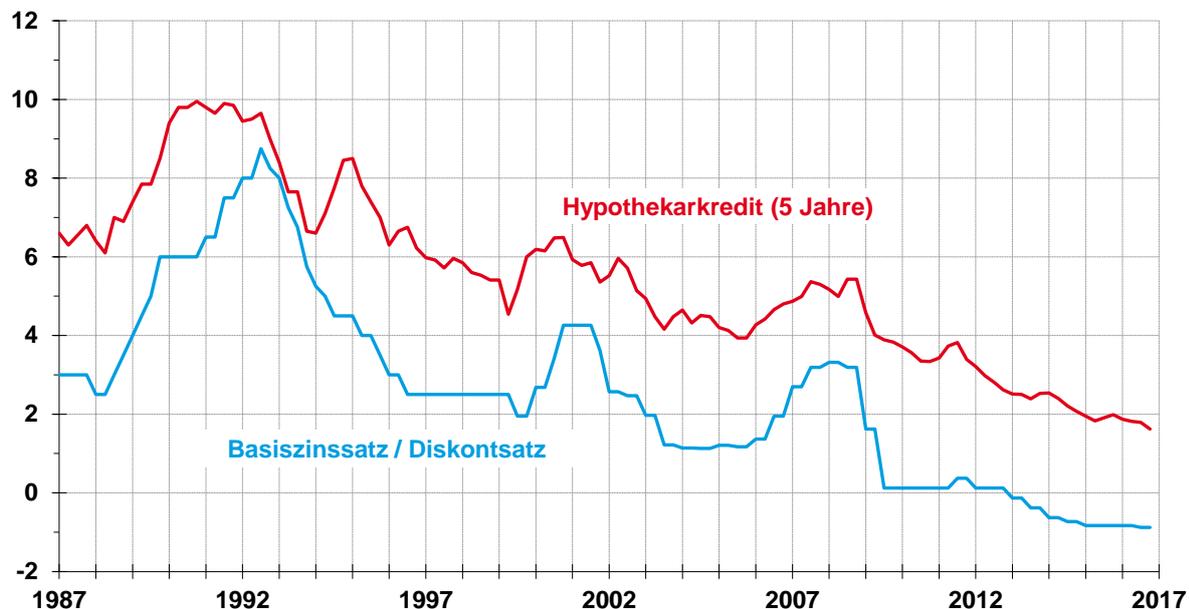


Abb. 50

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Die Hypothekenzinsen befinden sich bereits längerfristig auf niedrigem Niveau.

Preisindizes für Wohnungsmieten und Verbraucherpreise

Index

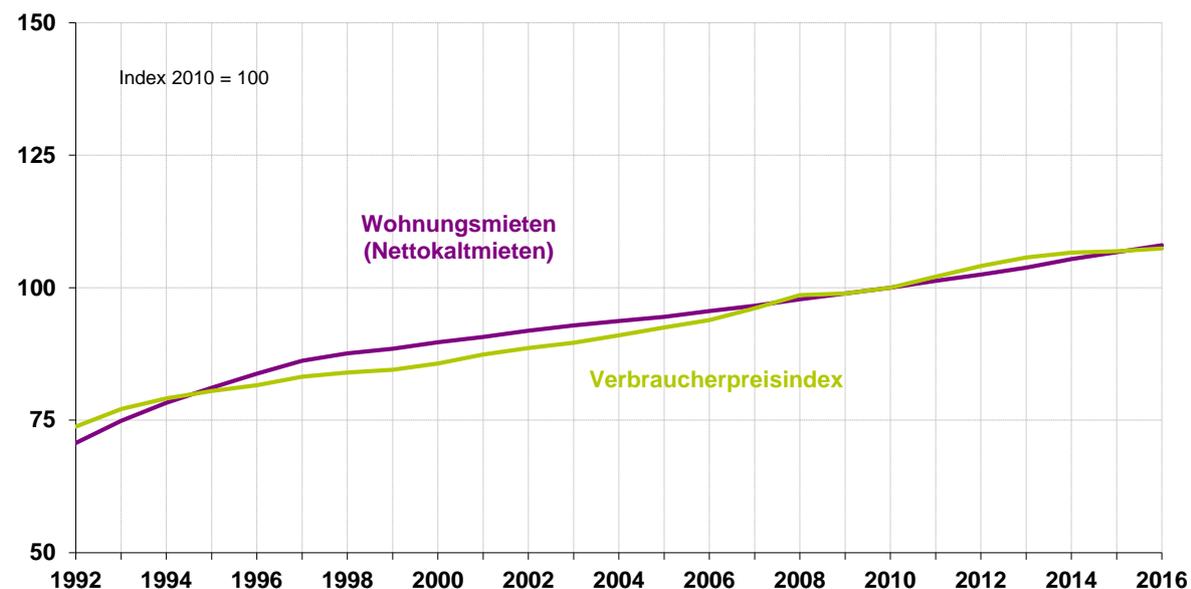


Abb. 51

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Das Mietpreisniveau hebt sich stärker ab als die Lebenshaltungskosten.

Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Index

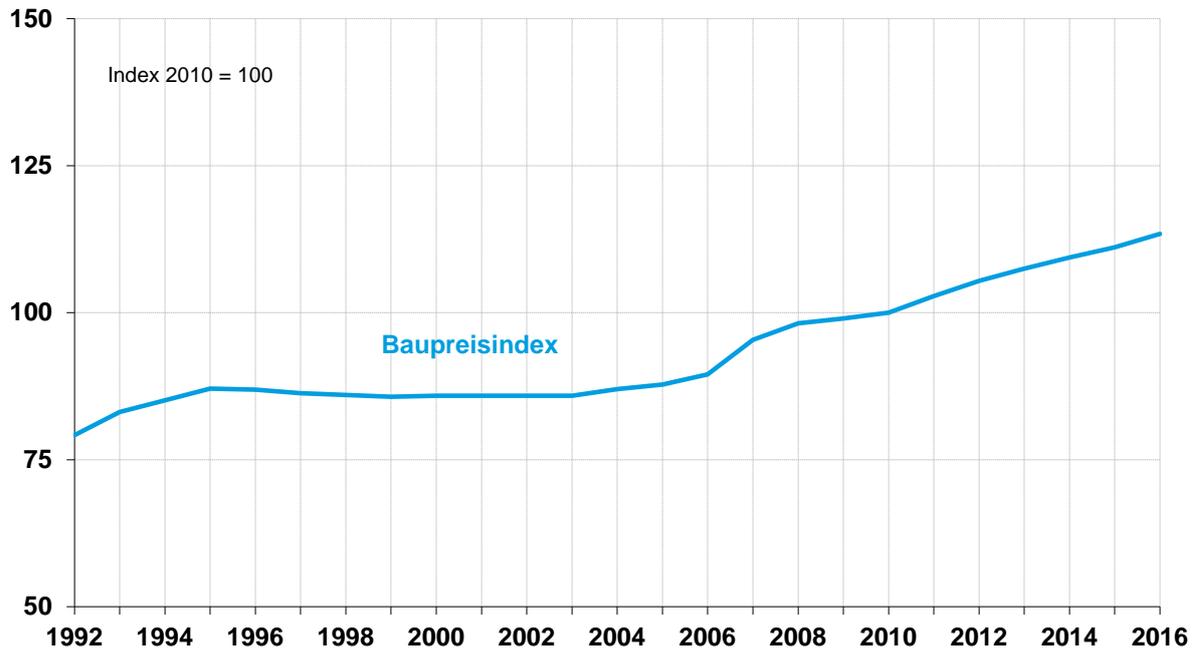


Abb. 52

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

11 Sonstige Angaben

11.1 Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Bauland- und Wohnungsbedarf wird beeinflusst von zahlreichen äußeren Bedingungen, den so genannten Rahmendaten. Diese Rahmendaten sind teilweise lokaler Natur, also ortsbezogen und teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur.

Einige dieser Rahmendaten stehen in unmittelbarer Wechselwirkung zur Wohnversorgung und müssen daher bei einer Betrachtung des Grundstücks- und Bodenmarktes zur Beleuchtung des Hintergrundes herangezogen werden.

Lokale Rahmendaten dieser Art sind u.a.

- Einwohnerentwicklung
- Entwicklung der Haushaltsstrukturen
- Wohnflächenbedarf
- Soziale Komponenten
- Baulandangebote

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bocholt

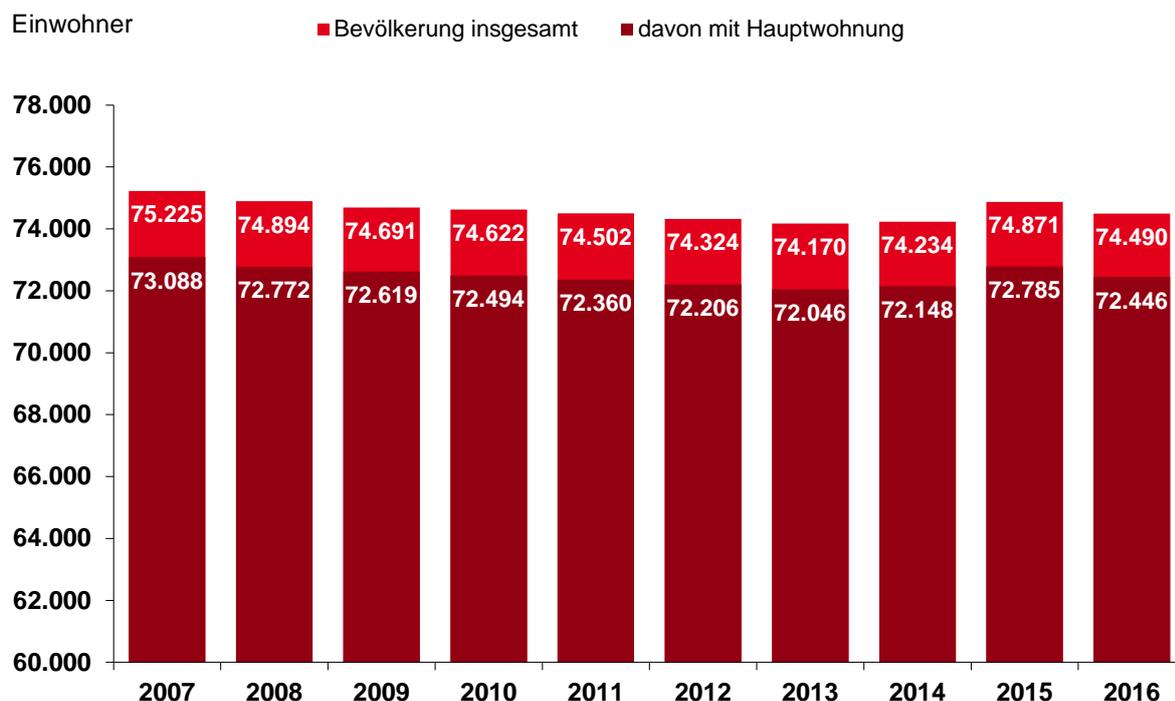


Abb. 53

Quelle: Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und IT

Die Einwohnerentwicklung (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) zeigt nach einem Anstieg im letzten Jahr wieder einen Rückgang der Einwohnerzahl auf nunmehr 72.446.

Alterspyramide Bocholt (Stichtag: 31.12.2016)

Alter

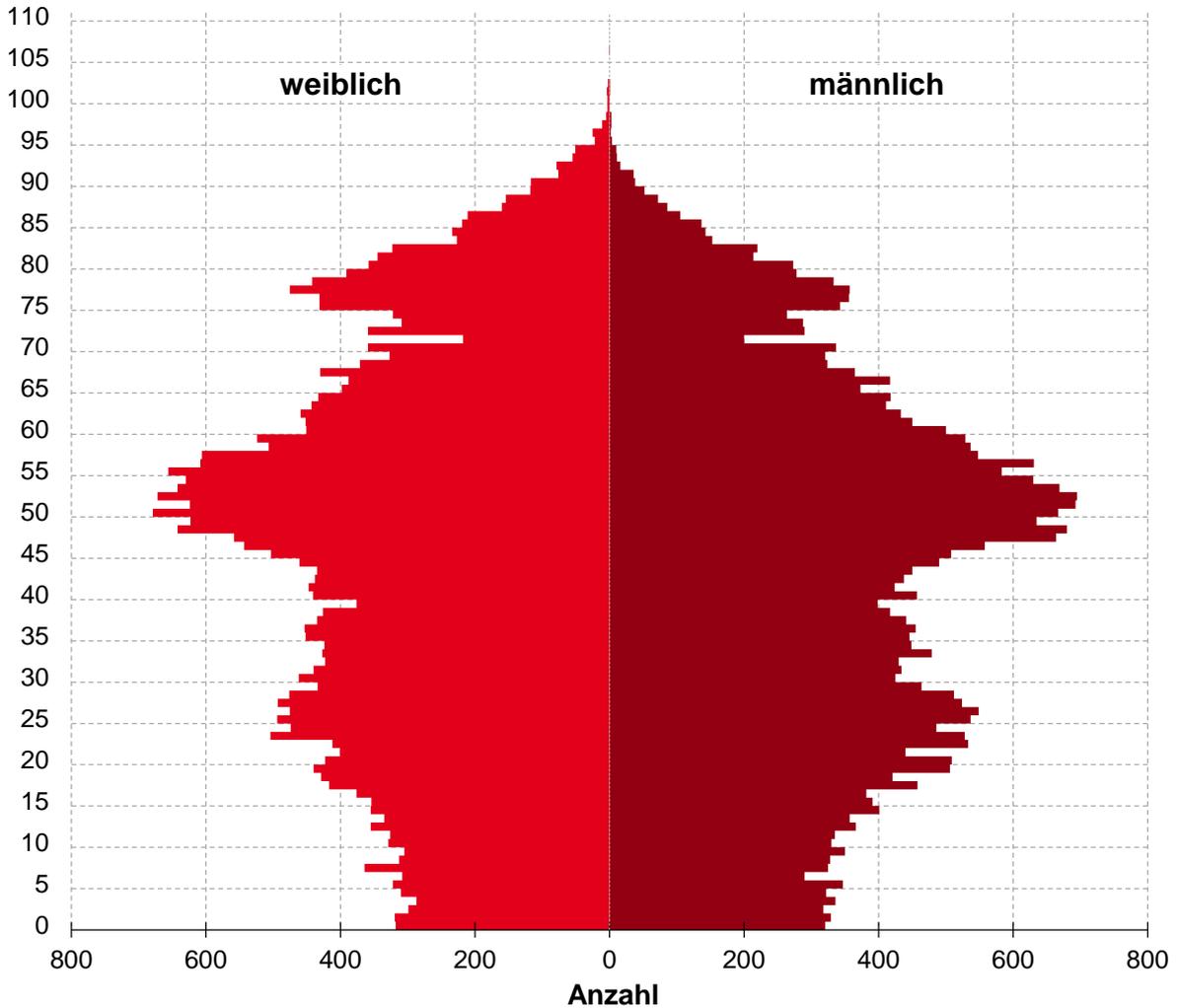


Abb. 54

Quelle: Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und IT

Speziell für den Wohnungsmarkt ist die Verteilung der Bevölkerung in den verschiedenen Altersgruppen ausschlaggebend. Ein Blick auf die Alterspyramide (Abb. 54) macht deutlich, dass die geburtenstarken Jahrgänge der Nachfragegruppe der haushaltsgründenden Jahrgänge am Bocholter Wohnungsmarkt entwachsen sind. Ein besonderer Aspekt bei der künftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Anzahl und der Größe der Haushalte. Für eine ausgewogene Wohnraumversorgung ist zu berücksichtigen, dass in Zukunft gerade die Ein-Personen-Haushalte stark wachsen werden. Wohnformen, die in Zukunft ein unabhängiges und komfortables Wohnen ermöglichen, werden eine größere Bedeutung erlangen.

Zusätzliche Quelle:

Bevölkerungsprognose der Stadt Bocholt, FB für Stadtentwicklung und IT

Wohnberechtigte Bevölkerung der Stadt Bocholt nach ausgewählten Altersgruppen

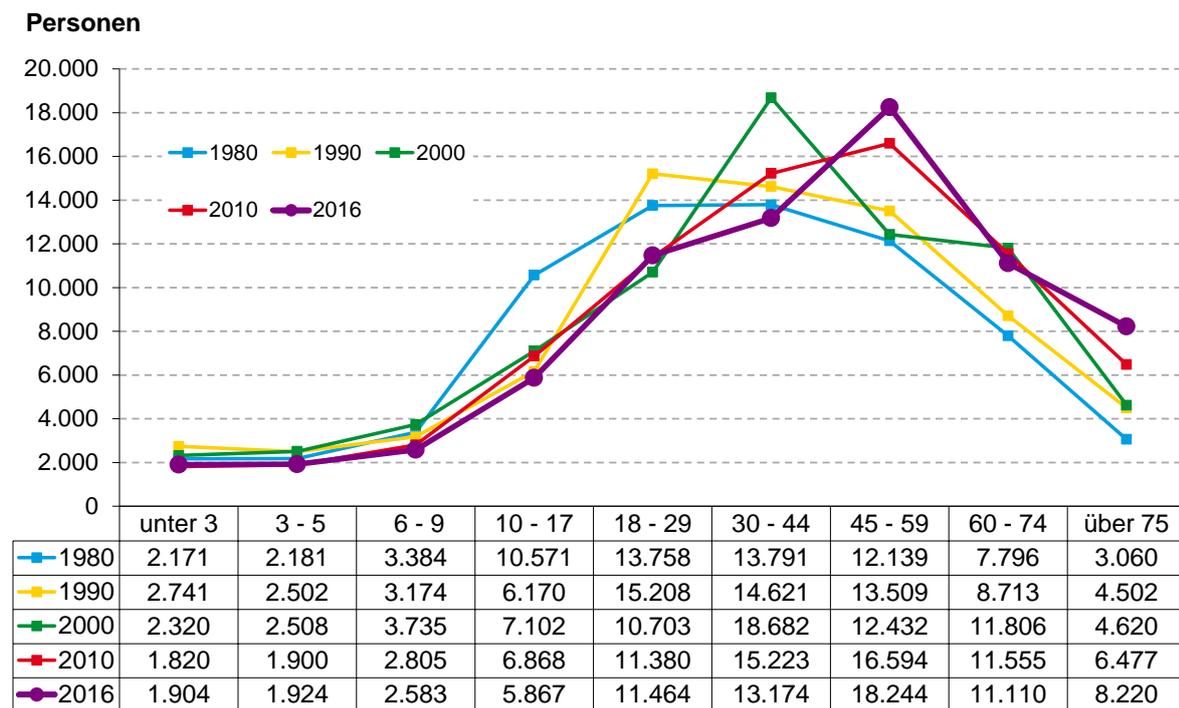


Abb. 55

Quelle: LDS NW / Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und IT

Anzahl der Baulücken in Bocholt

Der Bestand an Baulücken im sog. Baulückenkataster der Stadt Bocholt ist kontinuierlich gesunken und aktuell auf einem historischen Tiefstand. Es handelt sich dabei um Bestände, die in der Vergangenheit ohne planerische Aktivitäten der Stadt bereits vorhanden waren oder aus der vormals üblichen Angebotsplanung zu Zeiten vor Einführung des Bocholter Bodenmanagements entstanden sind.

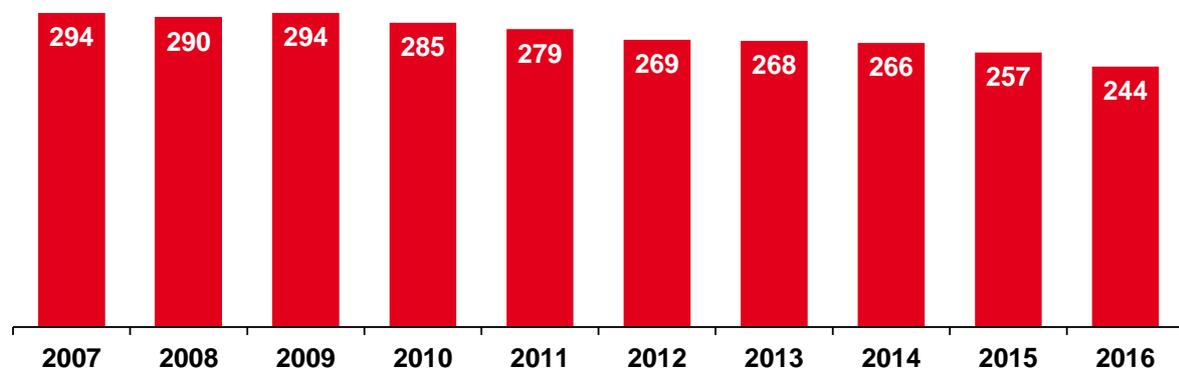


Abb. 56

Die verbliebenen Baulücken befinden sich in privater Hand und können seitens der Stadt Bocholt nicht aktiviert werden, da sie häufig in der Nutzung eines bestehenden Wohnhauses einbezogen sind. Die Kaufpreise liegen regelmäßig oberhalb der Bodenrichtwerte.

Anzahl der Baugenehmigungen in Wohneinheiten

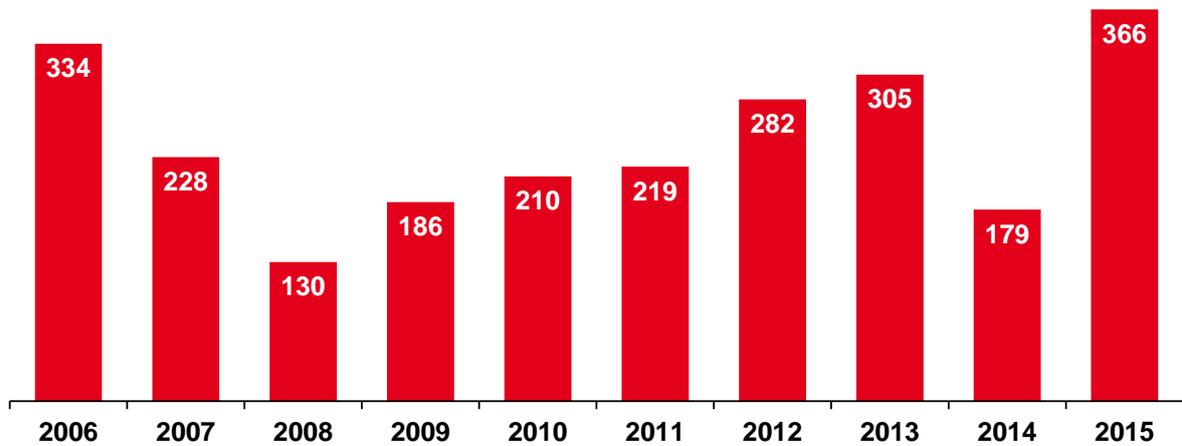


Abb. 57

Quelle: LDS NW / Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und IT

Darstellung der vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW herausgegebenen Daten der erteilten Baugenehmigungen für die Stadt Bocholt.

Entwicklung des Wohnungsbestandes

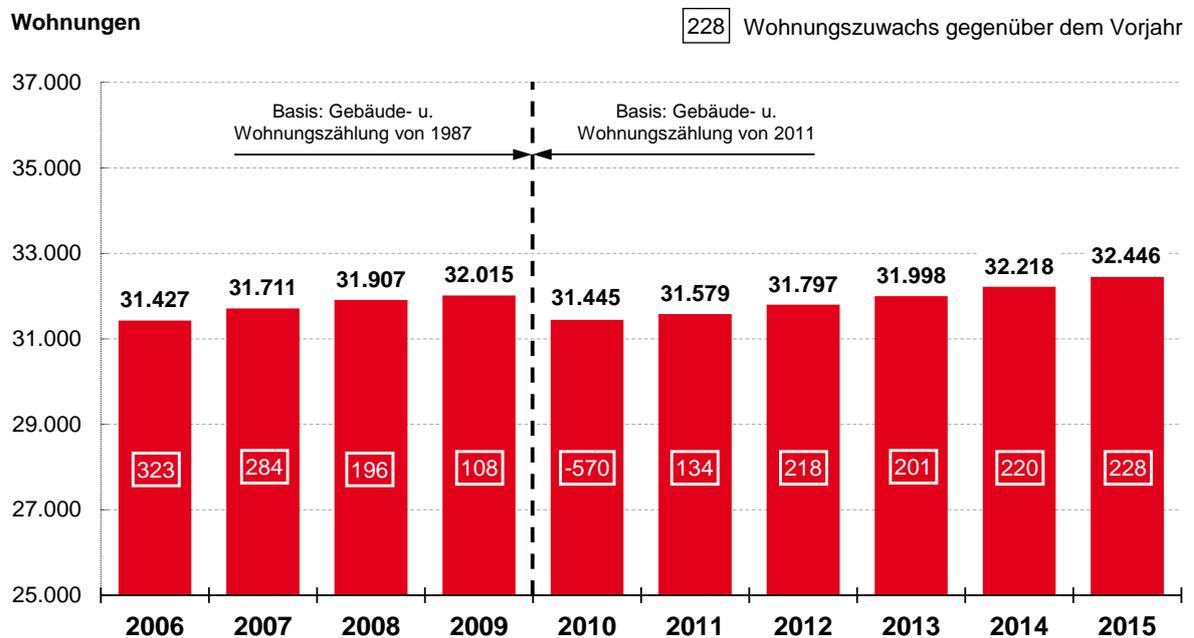


Abb. 58

Quellen: LDS NW / Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und IT

11.4 Gebühren und Informationen

Gebühren für Verkehrswertgutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW). Danach ist die Höhe der Gebühr vom ermittelten Verkehrswert abhängig und beträgt zur Zeit z.B. für:

ein unbebautes oder bebautes Grundstück, Rechte an einem unbebauten oder bebauten Grundstück sowie andere Vermögensvor- und Nachteile eines Grundstückes gemäß Tarifstelle 7.1 des Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarifs NRW (VermWert-GebT NRW)

z.B.

Verkehrswert: 50.000,- €	Gebühr: 1.350,- €	zzgl. MwSt.
Verkehrswert: 100.000,- €	Gebühr: 1.450,- €	zzgl. MwSt.
Verkehrswert: 150.000,- €	Gebühr: 1.550,- €	zzgl. MwSt.
Verkehrswert: 200.000,- €	Gebühr: 1.650,- €	zzgl. MwSt.

zuzüglich Zuschläge wegen erhöhten Aufwandes (z.B. Rechte und Belastungen oder Denkmalschutz, etc.) gemäß Tarifstelle 7.1.2 VermWertGebT NRW.

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf bei der Geschäftsstelle.

Präsentation im Internet

Zur Optimierung der Markttransparenz stehen der Grundstücksmarktbericht sowie die Bodenrichtwertkarte Bocholt im Internet unter der Adresse www.borisplus.nrw.de zur Verfügung.

12 Anlagen

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages

Markt für Wohnimmobilien 2016

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2017

Preise steigen, Umsätze nach Kaufverträgen konstant bis rückläufig

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 66 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 40 % der Städte rückläufig, in 30 % auf Vorjahresniveau, und in 30 % wurde eine Steigerung ermittelt. Die Entwicklung auf den Teilmärkten ist uneinheitlich: Bei Baugrundstücken für individuelle Bauweise ist die Entwicklung rückläufig, bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau gab es leichte Zuwächse. Bei bebauten Ein- und Zweifamilienhaus- sowie Mehrfamilienhausgrundstücken dominieren Rückgänge. Beim Wohnungseigentum sind leichte Zuwächse zu verzeichnen. In 10 % aller Städte wurde eine konstante Preisentwicklung beobachtet, in 86 % aller Städte wurden Steigerungen ermittelt. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor. Auffallend ist, dass insbesondere bei den Baugrundstücken für individuelle Bauweise Preissteigerungen (86 % aller Städte) mit rückläufigen Kaufvertragszahlen (58 % aller Städte) einhergehen, was auf eine Verknappung des Angebots bei gleichzeitig hoher Nachfrage schließen lässt. Das gilt im gleichen Maße auch für die mit 1- und 2-Familienhäusern bebauten Grundstücke (Preissteigerungen in 94 % aller Städte, rückläufige Kaufvertragszahlen in 41 % aller Städte).

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung u. a. alle von den Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende, fundierte Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2017 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

Entwicklung 2016 (Abbildung und Tabelle 1)

Die Abbildung stellt dar, in wie vielen Städten prozentual jeweils steigende, konstante oder sinkende Umsatz- oder Preisentwicklungen in den jeweiligen Teilmärkten vorhanden sind. Die Entwicklungstendenzen sind durch die bekannten Pfeile symbolisiert. Tabelle 1 zeigt die Entwicklungen in den einzelnen Städten und zusammengefasst in den Analyseregionen. Hier wird deutlich, dass einheitliche Entwicklungen schwer auszumachen sind. Auffällig sind starke Preissteigerungen in allen Regionen. Vereinzelt waren vor allem in ostdeutschen Städten auch Preisrückgänge zu beobachten.

Prognose 1. Halbjahr 2017 (Tabelle 2)

Aus 59 Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2017 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse und weiter steigende Preisverhältnisse erwartet.

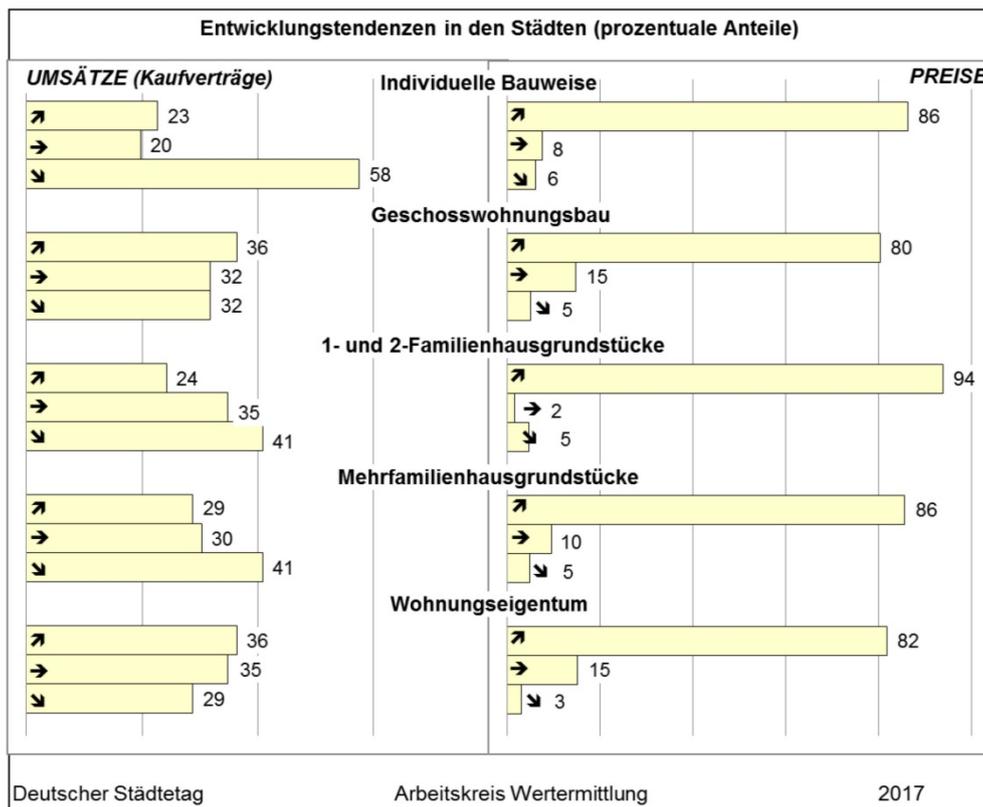
Detaillierte Analyse

Eine detaillierte Untersuchung der Preis- und Umsatzverhältnisse in den großen deutschen Städten zum Stichtag 01.04. wird voraussichtlich im Herbst des laufenden Jahres unter

www.staedtetag.de publiziert. Hierin finden sich auch Angaben der unabhängigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu typischen Preisen für Bauland und bebaute neue sowie gebrauchte Immobilien.

Legende für alle Tabellen

- Umsatzentwicklung**
(nach Kaufverträgen) ↘ eher Rückgang → eher Stagnation ↗ eher Zunahme
- Preisentwicklung**
 ↓↓ < - 10 % ↓ um - 10 % ↘ um - 5 %
 → um ± 0 % ↑ um + 10 % ↗ > + 10 %
 • keine Angabe



(Abweichungen von 100 % sind rundungsbedingt.)

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2016										
	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Aachen	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↘	↗	↗	↗
Bielefeld	↘	↗	↘	↗	→	↗	↗	↗	→	↗
Bochum	↘	↗	→	↑	↗	↗	↗	↑	→	↑
Bonn	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Braunschweig	→	↗	↗	•	↘	↗	↘	•	→	↗↗
Bremen	↘	↗↗	↘	↗↗	→	↑	↘	↑	↗	↗↗
Dortmund	→	→	→	→	→	↗	→	↑	→	↗
Düsseldorf	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↗	↗
Emden	↗	↗↗	↗	•	↘	↑	↗	•	↗	→
Essen	↗	→	↘	↗	→	↗	→	↗	→	→
Flensburg	↘	↗	↗	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗
Gelsenkirchen	↗	→	↗	→	↗	↘	→	↗	→	→
Göttingen	↘	↗↗	→	•	↘	↗↗	↘	↗↗	↘	→
Hamburg	↘	↗	→	↑	↘	↑	↗	↗↗	↘	↑
Hannover	↘	↑	↗	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗
Kassel	↗	↘	→	↗↗	↗	↗	↗	↑	↗	↑
Kiel	→	↗↗	→	↗↗	→	↑	→	↗↗	→	↑
Köln	↘	↗	↘	↗↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Krefeld	↗	↗	↗	→	→	↗	↘	↑	↗	↑
Leverkusen	↘	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↑
Münster	↘	↗	↘	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗
Neuss	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↑	→	↗
Oldenburg	↘	↗↗	↗	↗↗	↘	↗↗	↗	↘↘	↘	↗
Osnabrück	↘	↗↗	↘	•	↘	↑	↘	↗↗	↘	↘
Remscheid	↗	↗	↘	→	↗	↗	↗	→	↗	↗
Siegen	↗	↗	→	→	↗	↑	→	→	↗	↑
Solingen	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗
Wolfsburg	↘	→	↘	•	↗	↗	→	•	↘	↗↗
Wuppertal	↗	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seite

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2016

	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region SÜD	↘	↑	→	↑↑	↘	↑	→	↑	→	↑
Darmstadt	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗
Frankfurt (Main)	→	↗	↗	↑↑	→	↗	↗	↑	↗	↑
Freiburg	↘	↑	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	↑
Heidelberg	↘	→	↘	→	↘	↗	↘	↗	→	↗
Heilbronn	↘	↗	↗	↑	↗	↑↑	↘	↑↑	↘	↑
Koblenz	→	↗	→	↗	↘	↑	↘	↑↑	→	↑
Konstanz	↗	↑	↗	↗	↘	↑	↗	↗	↘	↗
Landshut	↘	↗	↘	↑↑	→	↗	→	↑	→	↗
Ludwigshafen	↘	↑↑	→	↑↑	↗	↗	↘	↑↑	↘	→
Mainz	↗	↓	↗	↑↑	↘	↗	↗	↑	→	→
Mannheim	↘	↘	→	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑
München	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑	→	↑↑
Nürnberg	↘	↑	→	↑↑	→	↑	→	↑↑	↘	↑
Pforzheim	→	↗	↗	↑	↘	↑	↗	↑	↗	↑
Regensburg	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	→	↑
Saarbrücken	↘	↑	↘	→	→	↑	→	↗	→	↑
Stuttgart	↘	↑↑	→	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑
Trier	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↘	↑
Ulm	↘	↑	↗	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑
Wiesbaden	↘	↑	↘	↑↑	↘	↗	→	↗	→	↑↑
Worms	↘	↗	→	↑	↘	↑	→	↗	↗	↗
Würzburg	↘	↑↑	↘	↓↓	↘	↑↑	↗	↗	↘	↗
Region OST	↘	↑	→	↗	→	↗	↘	↗	→	↗
Brandenburg	↗	↗	→	→	↗	↗	→	↗	↗	↗
Chemnitz	→	↗	→	↗	↗	↑	↘	↑	↗	→
Cottbus	→	↗	↘	↓↓	→	→	↘	→	↘	→
Dresden	↘	↑	↘	↑↑	→	↑	↗	↑	↘	↗
Erfurt	↘	↑	↗	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	↗	↑↑
Frankfurt (Oder)	→	↗	→	→	↘	↗	↘	→	→	→
Gera	↘	↑	↗	↓↓	→	↓	↘	→	→	→
Halle (Saale)	→	↑	↗	↑↑	↗	↑	↘	↑↑	↗	↗
Jena	↘	↑↑	↘	↗	↘	↗	↘	↓↓	↘	↑↑
Leipzig	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↑↑	→	↑
Magdeburg	↗	↑↑	→	↑↑	→	↗	→	↗	↗	↑
Potsdam	↘	↑	↘	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Rostock	↘	↓↓	↗	↑↑	↘	↓↓	↗	↓↓	→	↓
Schwerin	↘	↗	↗	↗	↘	↗	↘	→	↗	↑
Wismar	↗	↑	→	↗	↗	↑	→	↗	↗	↑

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2017

	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Aachen	→	↗	↗	→	→	↗	→	↗	→	↗
Bielefeld	↘	→	↘	→	→	↗	↗	↗	→	↗
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Braunschweig	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Bremen	↘	↗↗	↘	↗↗	→	↑	↘	↗	↗	↑
Dortmund	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Düsseldorf	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗
Emden	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Essen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	→
Flensburg	→	→	↗	→	→	•	→	•	→	•
Gelsenkirchen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Göttingen	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Hamburg	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Hannover	↘	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗
Kassel	↘	↑	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Kiel	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗
Köln	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Krefeld	↗	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Leverkusen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Münster	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Neuss	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Oldenburg	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Osnabrück	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Remscheid	↘	↗	→	→	→	→	→	→	↘	→
Siegen	↗	↗	→	↗	↗	↑	→	↗	↗	↗
Solingen	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗
Wolfsburg	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Wuppertal	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seite

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2017

	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region SÜD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Darmstadt	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Frankfurt (Main)	↘	↑	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑
Freiburg	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Heidelberg	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Heilbronn	↗	↗	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Koblenz	↘	↗	→	↗	↘	↑	↘	↑	→	↑
Konstanz	→	↗	↘	↗	→	↗	↘	↗	→	↗
Landshut	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	↑	→	→
Ludwigshafen	↘	↑	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗
Mainz	→	→	→	→	→	↗	↗	↗	→	→
Mannheim	↘	→	→	↗	→	↑	→	↑	→	↗
München	↘	↑	↘	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Nürnberg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Pforzheim	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Regensburg	→	↗	→	↑	→	↑	↘	↑	→	↗
Saarbrücken	↘	→	↘	→	→	↗	→	↗	→	↑
Stuttgart	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Trier	↗	↗	→	↗	→	→	↘	→	↗	→
Ulm	→	→	→	→	→	↗	→	↗	↘	↗
Wiesbaden	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Worms	↘	↗	→	→	↘	↗	→	↗	↘	↗
Würzburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Region OST	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Brandenburg	→	↘	→	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Chemnitz	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Cottbus	→	→	↘	→	→	→	↘	→	→	→
Dresden	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	→
Erfurt	→	↗	→	↗	→	↑	→	↑	↗	↑
Frankfurt (Oder)	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Gera	→	↑	→	↘	→	→	→	→	→	→
Halle (Saale)	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↑	↗	↗
Jena	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↘	↘	↑
Leipzig	→	↑	↘	↑	→	↗	↘	↗	→	↗
Magdeburg	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	→	↗
Potsdam	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	→	→	↗
Rostock	→	→	↗	↗	→	→	→	↘	→	↘
Schwerin	↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	→	→	↗
Wismar	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↑

Name, Vorname des/der Antragsteller/in

Telefon

Straße und Haus-Nr.

Telefax

PLZ, Ort

E-Mail

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt
Postfach 2262

46372 Bocholt

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung

In der Eigenschaft als

(Gericht, Behörde, öff. bestellter u. vereidigter Sachverständiger, etc.)

bin ich mit dem Grundstück

Straße und Haus-Nr. Ort

Gemarkung Flur, Flurstück(e)

aus folg. Gründen befasst:

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NW in der z.Zt. gültigen Fassung den Antrag auf Auskunft über Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

unbebaute Grundstücke,
Nutzungsart:

bebaute Grundstücke,
Nutzungsart:

Wohn- und Teileigentum

Lagebeschreibung (Straße):

Grundstücksgröße:

von _____ bis _____ m²

Erschließungsbeitragszustand:

Baujahr o. Baujahrsspanne:

_____ Geschosszahl: _____

Wohnfläche:

_____ Umb. Raum: _____

Zeitspanne der
Vertragsabschlüsse:

Weitere Merkmale:

Ich verpflichte mich,

1. Alle erhaltenen Angaben vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem angegebenen Zweck zu verwenden,
2. die Daten nach der Auswertung zum frühest möglichen Zeitpunkt zu vernichten,
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) in der z.Zt. gültigen Fassung zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit den Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine Aussage über die Verwendbarkeit im Einzelfall verbunden ist.

Ort, Datum

Unterschrift des/der Antragstellers/in

Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO NRW)

§ 10 Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

(1) Für die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Produkte gilt der Leistungsschutz für Datenbanken der §§ 87a ff des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.

(4) Die Abgabe von Auswertungen nach § 5 Abs. 5 Buchstabe e und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig. Die anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung im Sinne des § 195 Abs. 3 BauGB.

Auszug aus dem Gebührentarif zur Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW)

Tarifstelle	7.3	<u>Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung</u>	
	7.3 b) bb)	<u>für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung</u> (Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW) - für einschl. bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise - je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis	Gebühr: 140,- € zzgl. MwSt. Gebühr: 10,- € zzgl. MwSt.
	7.3 b) cc)	<u>individuell aufbereitete Dokumente und Daten</u> - Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a (jede angefangene Arbeitshalbstunde)	Gebühr: 42,- € zzgl. MwSt.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auszufüllen:

Die Antragsvoraussetzungen des § 10 GAVO NW (berechtigtes Interesse) liegen vor.
Dem Antrag ist stattzugeben.

Ort, Datum

Vorsitzende

Name, Vorname des/der Antragsteller/in

Telefon

Straße und Haus-Nr.

Telefax

PLZ, Ort

E-Mail

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt
Postfach 2262

46372 Bocholt

Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

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

Lage des Wertermittlungsobjektes

Straße und Haus-Nr.

Ort

Gemarkung

Flur

Flurstück(e)

Eigentümer/in wie Antragsteller/in

Name, Vorname des/der Eigentümer/in

Straße und Haus-Nr.

PLZ, Ort

Miteigentümer/in ja (Anschriften sind beigelegt) nein

Ich bin antragsberechtigt als:

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Eigentümer/in | <input type="checkbox"/> Miteigentümer/in | <input type="checkbox"/> Erbbauberechtigte/r |
| <input type="checkbox"/> Pflichtteilberechtigte/r | <input type="checkbox"/> Nießbraucher/in | <input type="checkbox"/> Wohnungsberechtigte/r |
| <input type="checkbox"/> Vorkaufsberechtigte/r | <input type="checkbox"/> Inhaber/in anderer Rechte
(bitte erläutern) | <input type="checkbox"/> Behörde
(bitte erläutern) |
| <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte/r
(Vollmacht liegt bei / wird nachgereicht) | | |

Gegenstand der Wertermittlung

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Grundstück und Gebäude | <input type="checkbox"/> nur das Grundstück | <input type="checkbox"/> nur das Gebäude |
| <input type="checkbox"/> Wohnungs-/Teileigentum | <input type="checkbox"/> Erbbaurecht | <input type="checkbox"/> sonstige Rechte/Entschädigung
(bitte erläutern) |

Zweck des Gutachtens

- | | | |
|--|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Zugewinnausgleich | <input type="checkbox"/> Pflichtteilsanspruch | <input type="checkbox"/> Erbregelung |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges | | |

Wertermittlungsstichtag Aktueller Wert folgendes Datum:

Einverständnis des/der Eigentümers/in

(wenn abweichend vom/von Antragsteller/in)

ist beigelegt wird nachgereicht

Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in zur Besichtigung

Der/Die Antragsteller/in erklärt sich bereit, dem/der Sachbearbeiter/in sowie den Sachverständigen des Gutachterausschusses den Zutritt zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen.

Sonstiges

Das Gutachten wird in -facher Ausfertigung benötigt.

Mir/Uns ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs. 4 BauGB an den/die Grundstückseigentümer/Miteigentümer übersandt wird.

Gebühren

Für die Erstattung des Verkehrswertgutachtens werden Gebühren und Auslagen nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) in der zum Zeitpunkt der Erstattung des Gutachtens gültigen Fassung erhoben.

Im Falle einer Rücknahme des Antrages entstehen Gebühren gemäß § 15 Gebührengesetz (GebG NRW).

Kostenübernahmeerklärung

Die anfallenden Gebühren für das Gutachten werden getragen vom:

Antragsteller/in

Kostenpflichtiger: _____
Name, Vorname, Straße und Haus-Nr., PLZ Ort

Ort, Datum

Unterschrift des/der Antragstellers/in

Gebühren für Verkehrswertgutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW). Danach ist die Höhe der Gebühr vom ermittelten Verkehrswert abhängig und beträgt z. B. für:

Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensver- und nachteile gemäß Tarifstelle 7 (VermWertGebT):

Verkehrswert:	50.000,-€	Gebühr:	1.350,- € zzgl. MwSt.
Verkehrswert:	100.000,-€	Gebühr:	1.450,- € zzgl. MwSt.
Verkehrswert:	150.000,-€	Gebühr:	1.550,- € zzgl. MwSt.
Verkehrswert:	200.000,-€	Gebühr:	1.650,- € zzgl. MwSt.
Verkehrswert:	250.000,-€	Gebühr:	1.750,- € zzgl. MwSt.
Verkehrswert:	500.000,-€	Gebühr:	2.250,- € zzgl. MwSt.

zugänglich Zuschlägen wegen erhöhten Aufwandes (z.B. Rechte und Belastungen, Denkmalschutz, weitere besondere Umstände etc.) gemäß Tarifstelle 7.1.2 (VermWertGebT).

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt
Geschäftsstelle:
Berliner Platz 1, 46395 Bocholt
(0 28 71) 953 - 113
(0 28 71) 953 - 438
gutachterausschuss@mail.bocholt.de

www.bocholt.de/gutachterausschuss/
www.boris.nrw.de

