



Grundstücksmarktbericht **2018** für die Stadt Bocholt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

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 2018, 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

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	7
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	8
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2017 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	16
	Grundstücksverkäufe	16
	Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro	16
	Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken	17
	Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Stadtlage.....	17
	Entwicklung der Baulandpreise	18
5.2	Geschosswohnungsbau	18
	Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro	18
5.3	Gewerbliche Bauflächen	19
	Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro	19
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	19
	Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro	19
5.5	Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich.....	20
5.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	20
	Entwicklungsstufen	20
	Bauerwartungsland	21
	Rohbauland.....	21
	Käuferverhalten bei werdendem Bauland.....	22
	Das Konzept zum sozialgerechten Bodenmanagement in der Stadt Bocholt.	24
6	Bebaute Grundstücke	25
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	25
	Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise.....	25
	Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern.....	26
6.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	26
6.1.2	Doppel- und Reihenendhäuser.....	28
	Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser.....	29
6.1.3	Reihenmittelhäuser	30
6.2	Mehrfamilienhäuser.....	31
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	31
6.4	Gewerbe- und Industrieobjekte	32
7	Wohnungs- und Teileigentum	33
7.1	Wohnungseigentum	33
	Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick.....	33
	Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum.....	33

	Preisniveau Wohnungseigentum	34
	Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten	35
7.2	Teileigentum	35
8	Bodenrichtwerte	36
8.1	Gesetzlicher Auftrag	36
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	38
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	42
8.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	43
	Flächenanpassungsfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen	44
	Nutzungsartenfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen	45
8.5	Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte	45
9	Erforderliche Daten der Wertermittlung	46
9.1	Bodenpreisindexreihe	46
9.2	Umrechnungskoeffizienten	47
	Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	47
	Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit	49
9.3	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze).....	50
	Gemeinsame Auswertung auf Münsterlandebene	52
9.4	Marktanpassungsfaktoren.....	53
	Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten	53
9.5	Index Wohnungseigentum	58
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	60
	Zinsentwicklung 1987 - 2017	60
	Preisindizes für Wohnungsmieten und Verbraucherpreise.....	60
	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden.....	61
11	Sonstige Angaben	62
11.1	Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	62
	Sozioökonomische Daten	62
	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bocholt	62
	Wohnberechtigte Bevölkerung der Stadt Bocholt nach ausgewählten Altersgruppen	64
	Anzahl der Baulücken in Bocholt	64
	Anzahl der Baugenehmigungen in Wohneinheiten	65
	Anzahl der Baufertigstellungen	65
	Entwicklung des Wohnungsbestandes.....	66
11.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	67
11.3	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	67
11.4	Gebühren und Informationen	68
	Gebühren für Verkehrswertgutachten	68
	Präsentation im Internet.....	68
12	Anlagen	69
	Bocholter Mietspiegel 2018 – Qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen.....	69
	Formulare	91

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Grundstücksmarkt 2017

- 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 2009) ↗

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

Die **Anzahl der Kauffälle** ist gegenüber dem Vorjahr bis zum Eingabeschluss am 31.12.2017 um rd. 0,5 % leicht gestiegen.

Bei einer Gesamtzahl von 806 Kauffällen bilden die Verkäufe im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser mit rd. 38 % in 2017 das stärkste Segment. Die Verkäufe im Bereich Wohnungs- und Teileigentum bilden mit rd. 33 % weiterhin das zweitstärkste Segment. Die Veräußerungen von unbebauten Grundstücken entsprechen rd. 17 % des Gesamtaufkommens.

Der **Flächenumsatz** im Geschäftsjahr 2017 ist mit 107 Hektar im Vergleich zum Vorjahr (119 Hektar) um rd. -10 % gesunken. Dabei ist der stärkste Rückgang auf insgesamt 40,1 Hektar bei den bebauten Grundstücken zu verzeichnen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der **Geldumsatz** gesunken. Er liegt mit 162 Mio. Euro rd. 13 % unter dem Vorjahresniveau. Die Veräußerungen der Ein- und Zweifamilienhäuser (Anteil 39 %) 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. 12 %. Das Segment der Mehrfamilienhäuser verzeichnet einen hohen Zuwachs von 14 Mio Euro.

Die Verkäufe im Segment der baureifen **Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus** entsprechen mit 47 geeigneten Verkaufsfällen dem Vorjahresniveau.

Die Anzahl der verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** insgesamt ist leicht gestiegen. 223 geeignete Objekte standen uneingeschränkt für Auswertungen zur Verfügung.

Im Segment **Wohnungseigentum** sind die Verkäufe von insgesamt 250 Verkaufsfällen im Vorjahr auf 233 Verkaufsfälle in 2017 gesunken. 39 der Verkaufsfälle im Geschäftsjahr 2017 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 2018 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 2018

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) sind 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. Tauschverträgen dem Gutachterausschuss zu übersenden. Entsprechendes gilt für Enteignungs-, Umlegungs-, 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 2017 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,
- die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der jeweils gültigen Fassung,
- die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der jeweils gültigen Fassung,
- die Sachwertrichtlinie (SW-RL) in der jeweils gültigen Fassung,
- die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der jeweils gültigen Fassung,
- die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) 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 2017 in Bocholt

4.1 Anzahl und Gliederung der Kauffälle

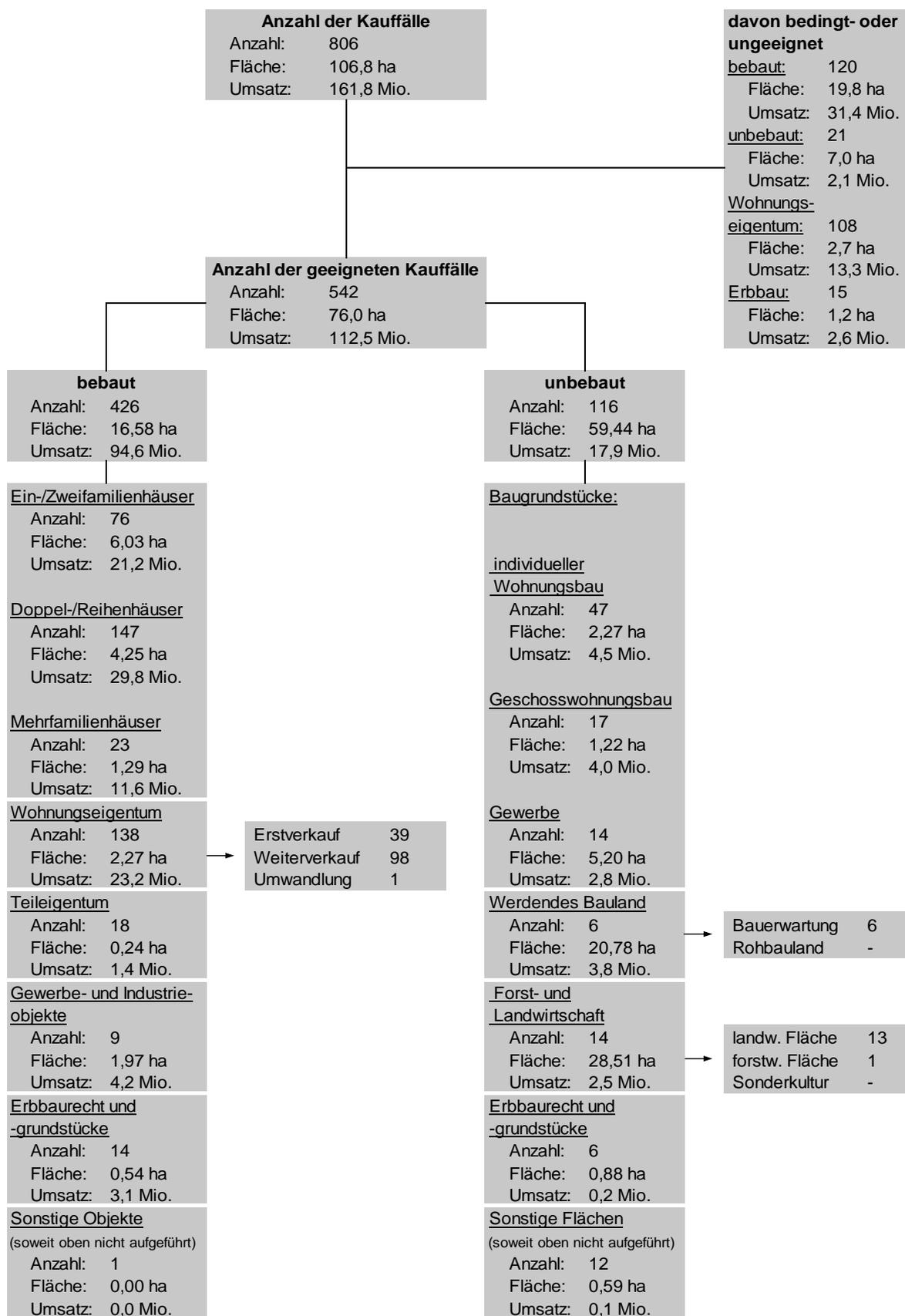
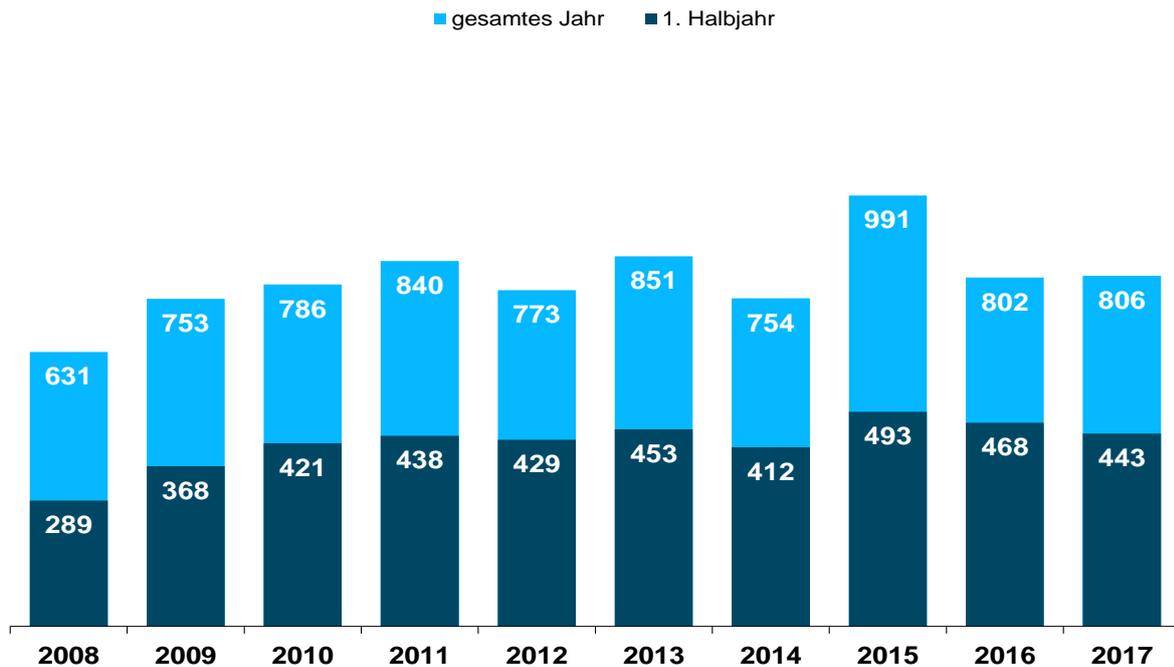


Abb. 1

Anzahl der Kauffälle im Jahresvergleich



(Darstellung auch der Halbjahreszahlen)

Abb. 2

Die Zahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,5 % gestiegen.

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle

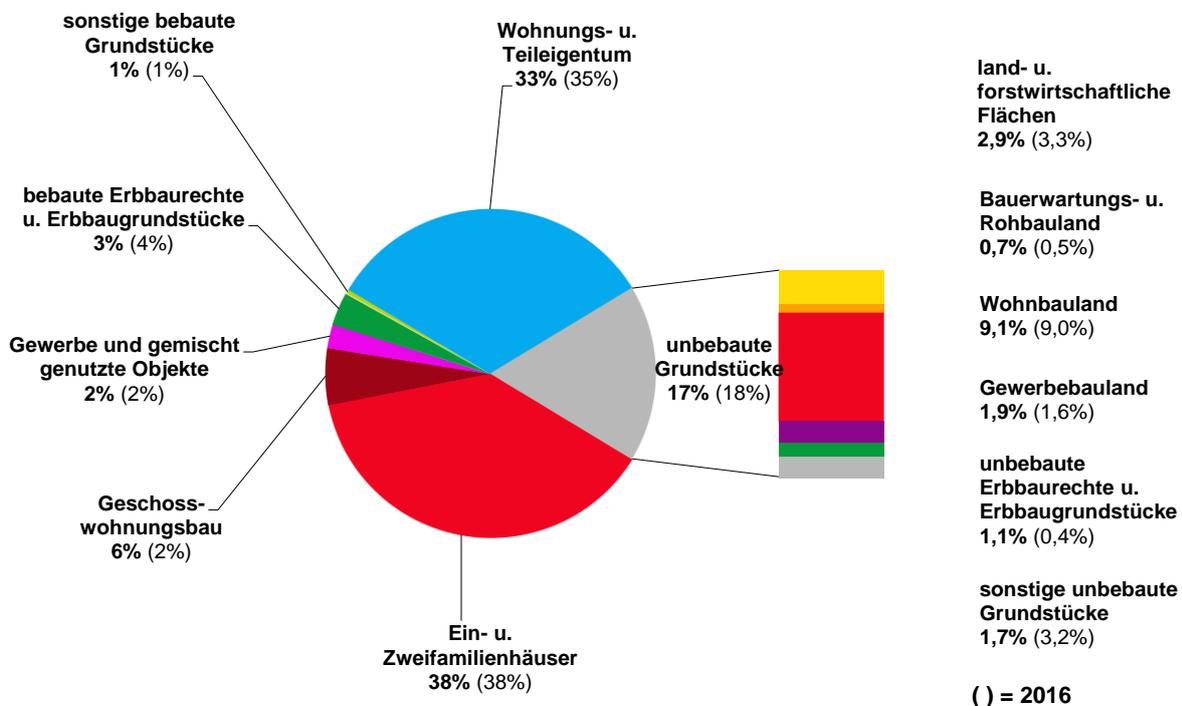


Abb. 3

Die drei Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungs- und Teileigentum und unbebaute Grundstücke haben wie im Vorjahr den größten Anteil an der Zahl der veräußerten Objekte.

4.2 Flächenumsatz

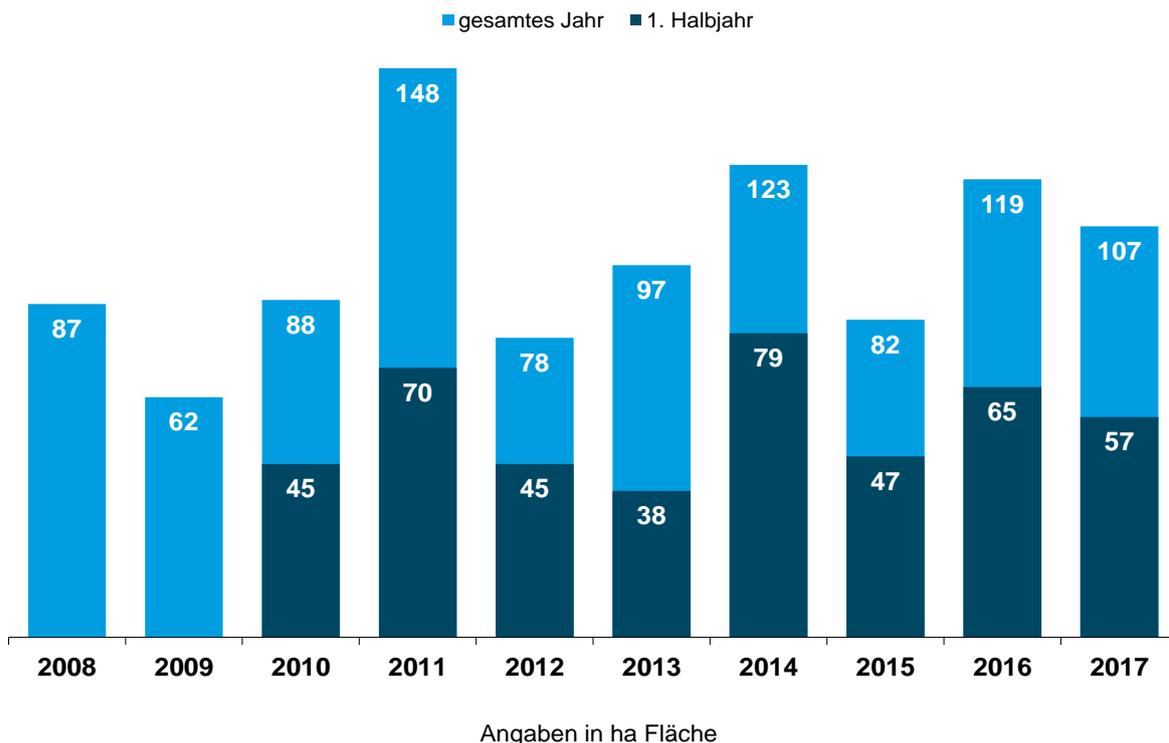


Abb. 4

In 2017 wurden innerhalb der Stadt Bocholt 107 Hektar Grundstücksfläche umgesetzt. Damit sank der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. -10 %.

Anteile nach Flächenumsatz

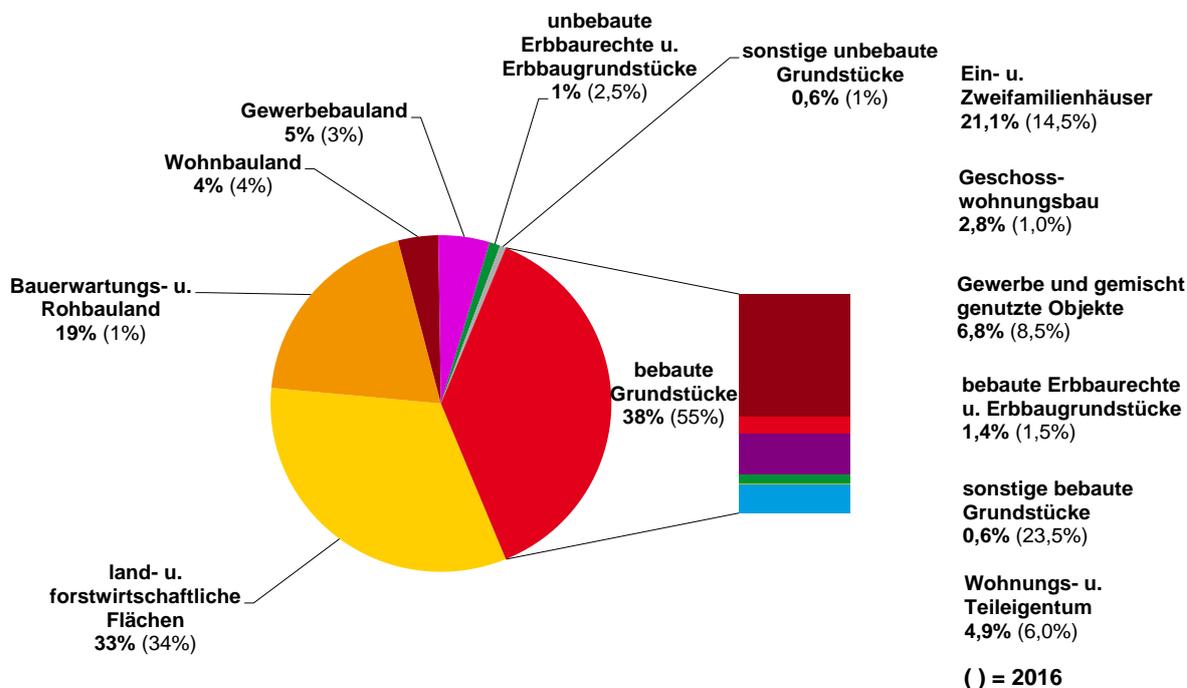


Abb. 5

Der Flächenumsatz von Veräußerungen bebauter Grundstücke, welcher von 55 % in 2016 auf 38 % in 2017 sank, bildet weiterhin das stärkste Segment. Das zweitstärkste Marktsegment der land- und forstwirtschaftlichen Flächen befindet sich mit rd. 33 % auf dem Niveau des Vorjahres (rd. 34 %).

Flächenumsatz nach Nutzung in den vergangenen Jahren

Angabe in ha

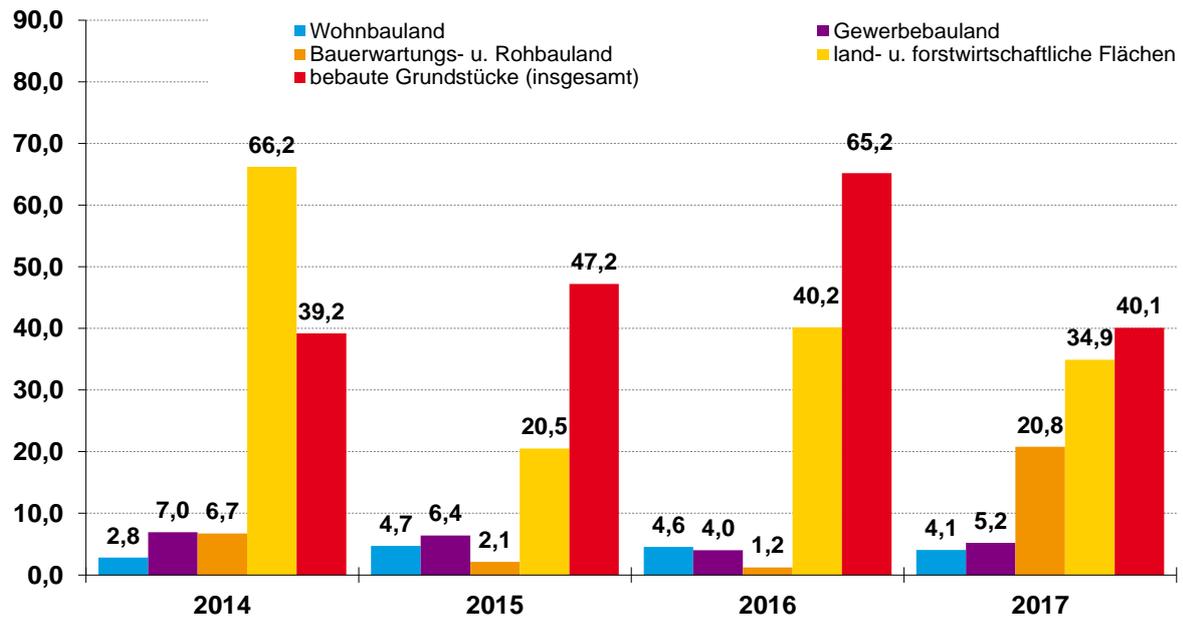
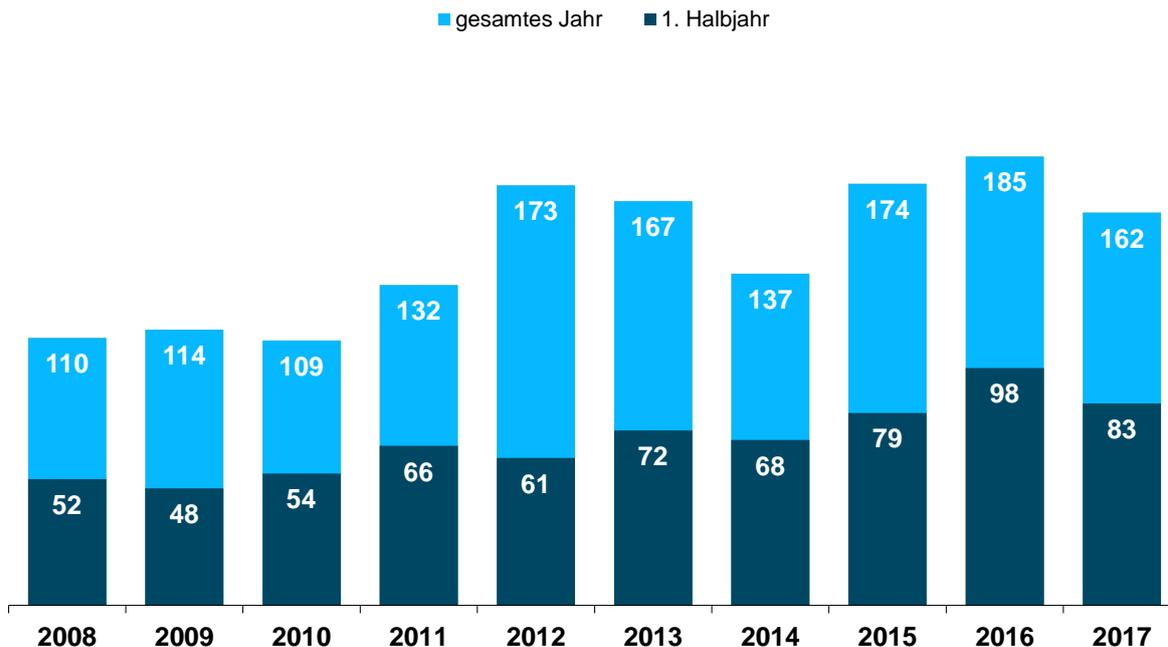


Abb. 6

Ein Flächenumsatzrückgang ist 2017 in den Segmenten des Wohnbaulandes, der bebauten Grundstücke und landwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen.

Der Flächenumsatz in den unbebauten Segmenten Gewerbebauland und Bauerwartungs- und Rohbauland ist hingegen gestiegen.

4.3 Geldumsatz



Angaben in Mio. Euro (Darstellung auch der Halbjahresumsätze)

Abb. 7

Der Geldumsatz mit 162 Mio. Euro ist gegenüber dem Vorjahr um rd. -13 % gesunken.

Anteile nach Geldumsatz

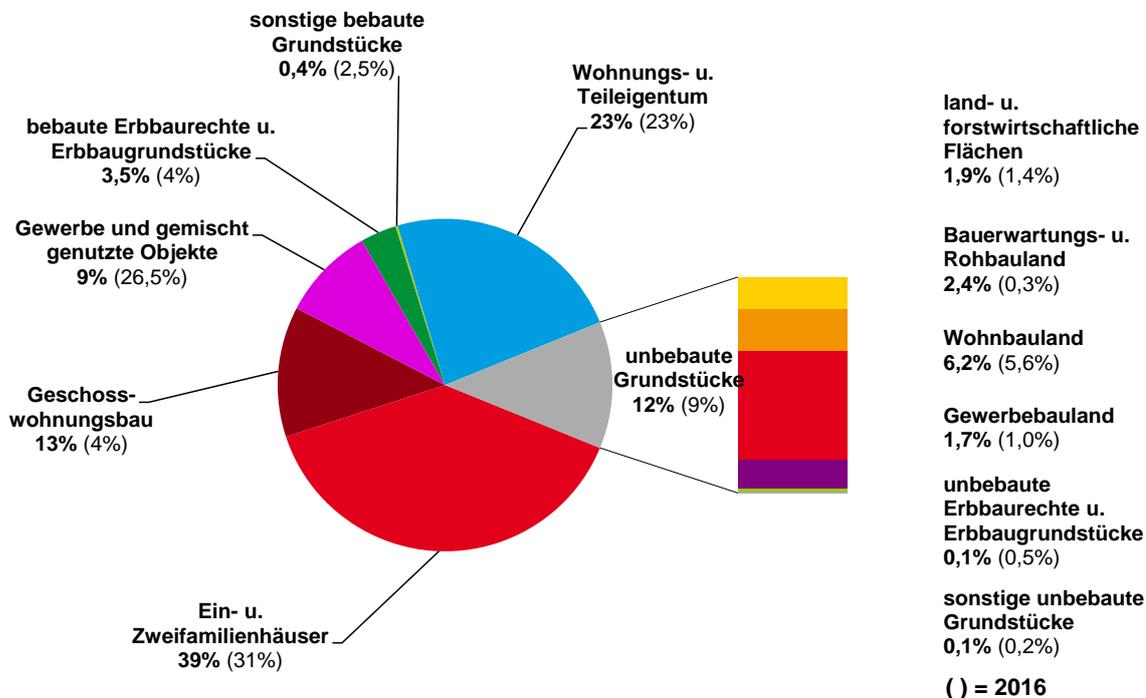


Abb. 8

Der Umsatzschwerpunkt liegt nach wie vor bei den bebauten Objekten mit einem Gesamtanteil von rd. 84 % (ohne Erbbaurechte).

5 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2017 wurden vom Gutachterausschuss insgesamt 140 unbebaute Objekte erfasst, wovon 116 Kauffälle zur weiteren Auswertung verwendet werden konnten.

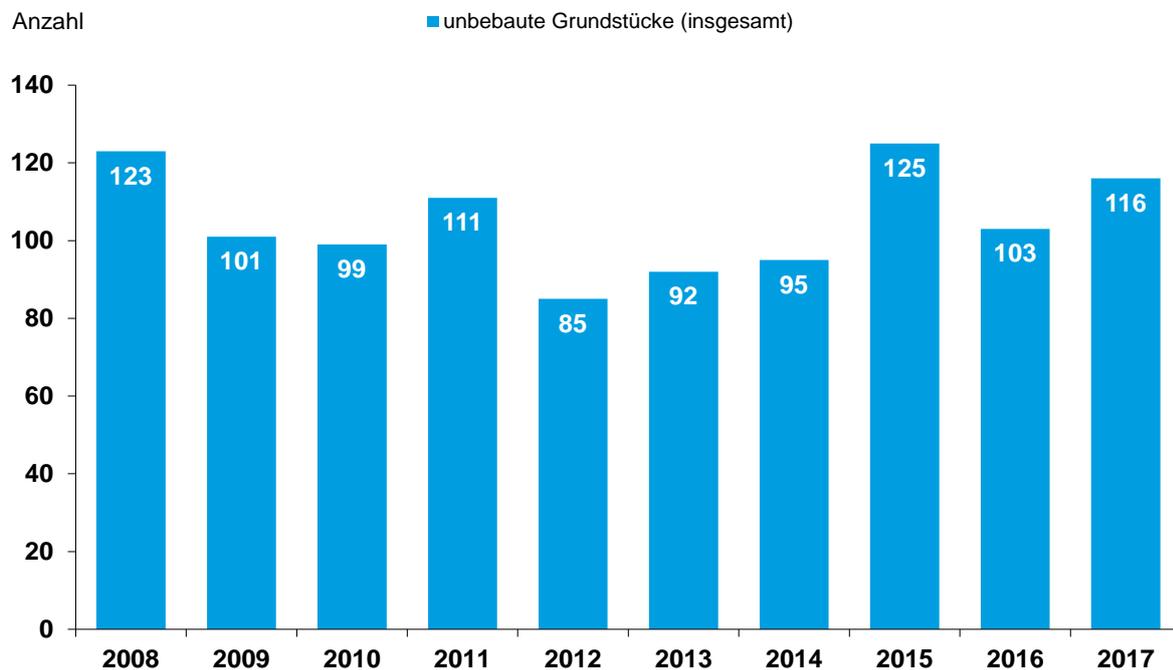


Abb. 9

Die Zahl der gesamten geeigneten unbebauten Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 13 % gestiegen.

78 Baugrundstücke ohne Erbbau konnten differenziert ausgewertet werden.

Baugrundstücke (ohne Erbbau)	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Individueller Wohnungsbau	47	47	2,5	2,3	4,6	4,5
Geschosswohnungsbau	12	17	1,3	1,2	3,8	4,0
Gewerbe	10	14	3,5	5,2	1,6	2,8
Summe	69	78	7,3	8,7	10,0	11,3

Die überwiegende Anzahl der Kauffälle von baureifem Land für den individuellen Wohnungsbau entfällt auf Grundstücke in Neubaugebieten.

5.1 Individueller Wohnungsbau

Grundstücksverkäufe

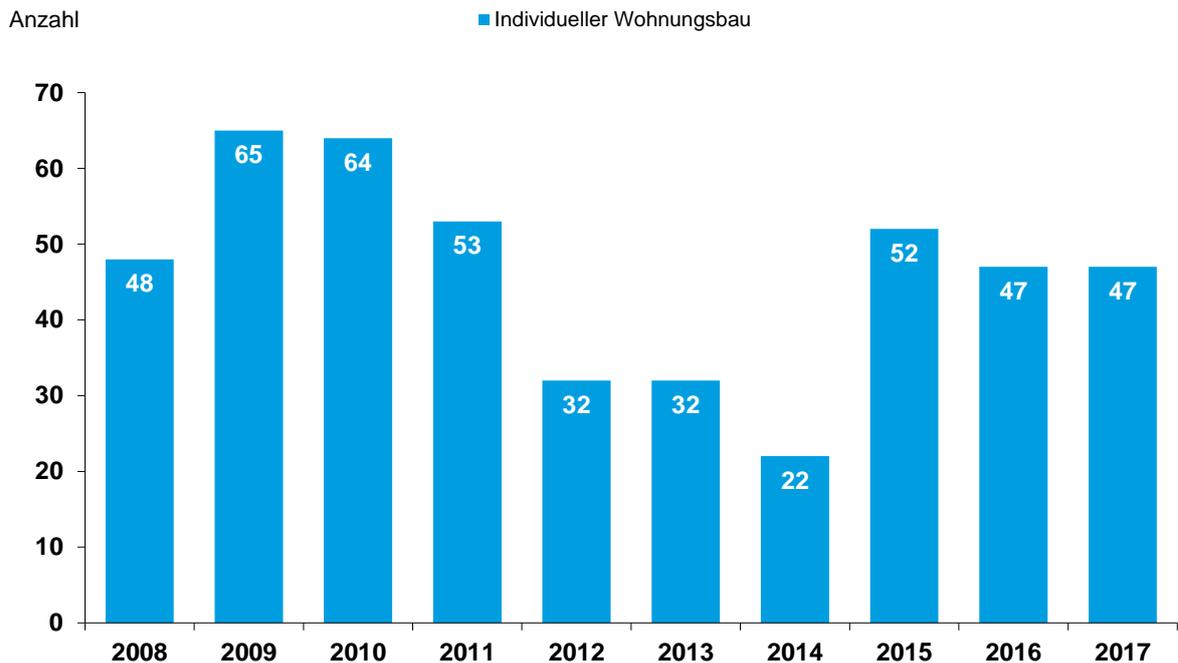


Abb. 10

Der Absatz der baureifen Wohnbaugrundstücke für eine individuelle 1- bis 2-geschossige Bebauung (nur geeignete Kauffälle ohne Erbbau) ist auf dem gleichen Niveau des Vorjahres geblieben.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro

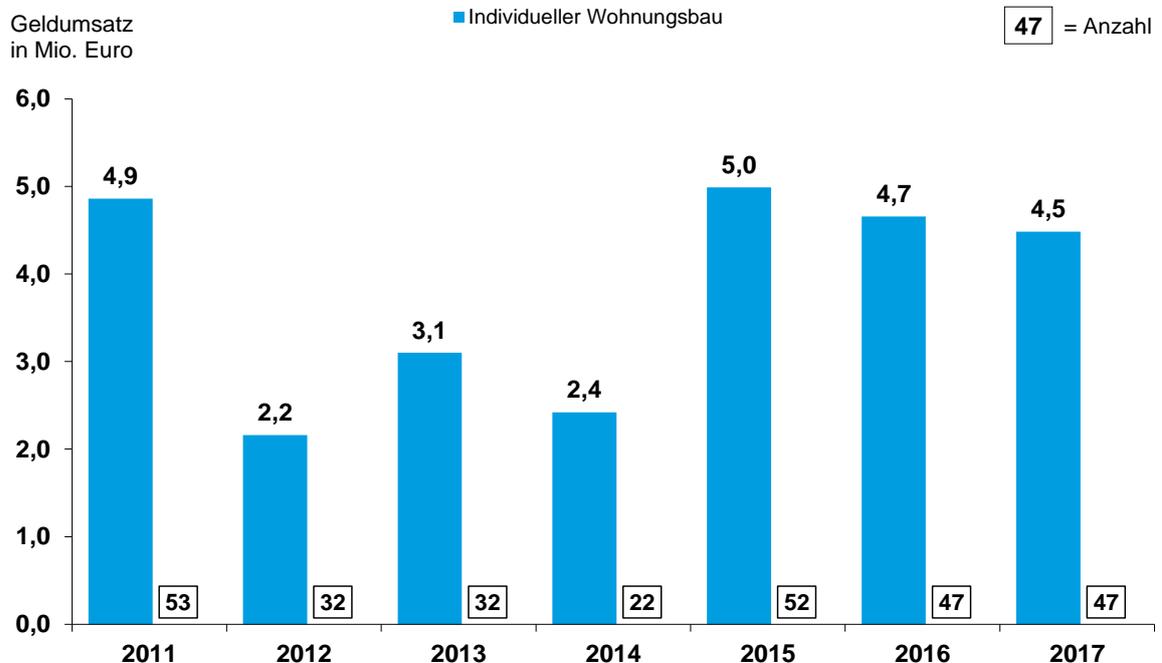


Abb. 11

Der Geldumsatz für individuelle Wohnbaugrundstücke betrug 2017 insgesamt 4,5 Mio. Euro.

Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken

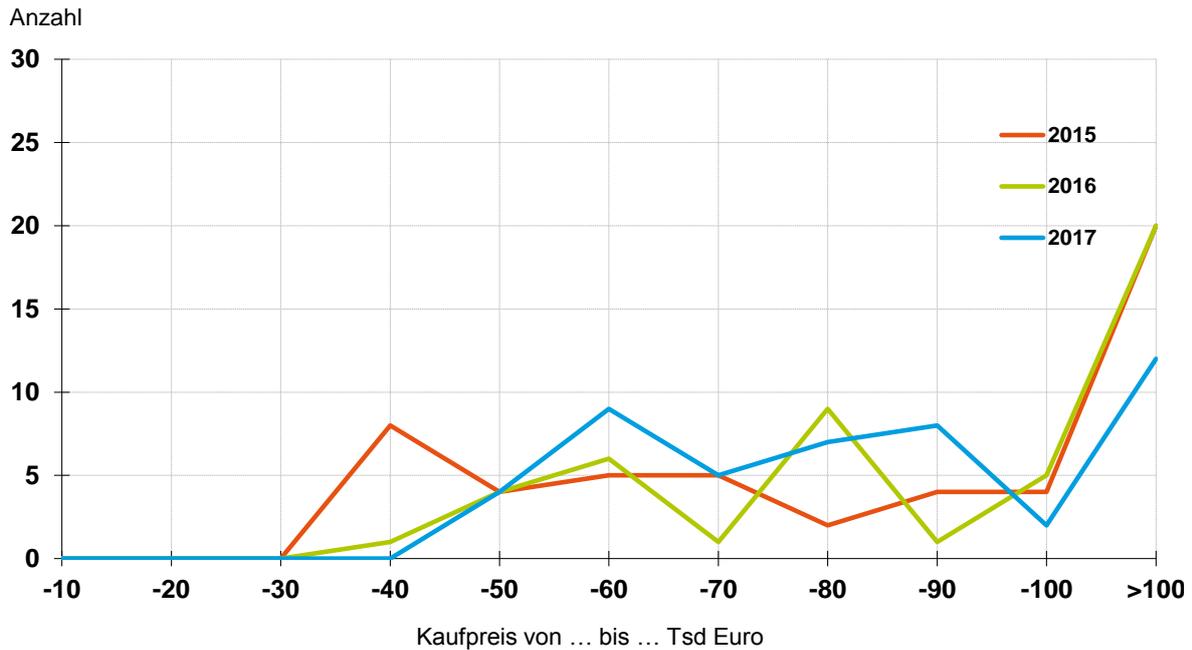


Abb. 12

Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke traten im Jahr 2017 erst im Preissegment ab 40.000,- € auf. Gehäuft registriert wurden Kaufpreise im Segment von 60.000,- € bis 90.000,- € und über 100.000,- €.

Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Stadtlage (erschließungsbeitragsfrei)

Euro/m²

41 = Verkaufsfälle

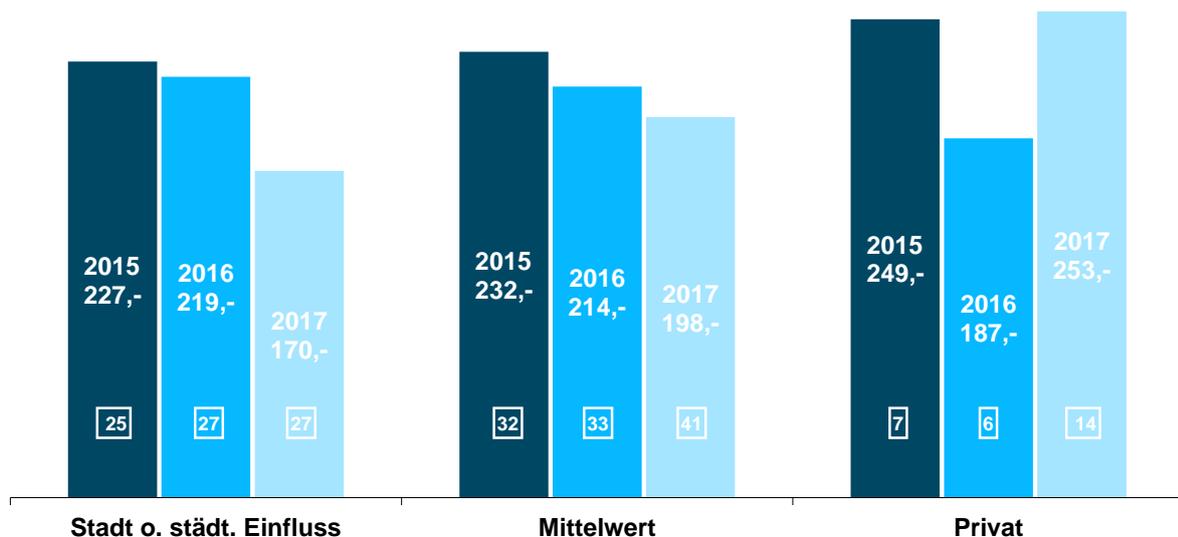


Abb. 13

2017 wurden 27 Wohnbaugrundstücke in Stadtlage von der Stadt bzw. unter städtischem Einfluss für durchschnittlich 170,- €/m² veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr wurde bei 14 privaten Verkäufen ein höherer durchschnittlicher Wert in Höhe von 253,- €/m² festgestellt.

Entwicklung der Baulandpreise seit 1993 im Vergleich mit wichtigen Indizes

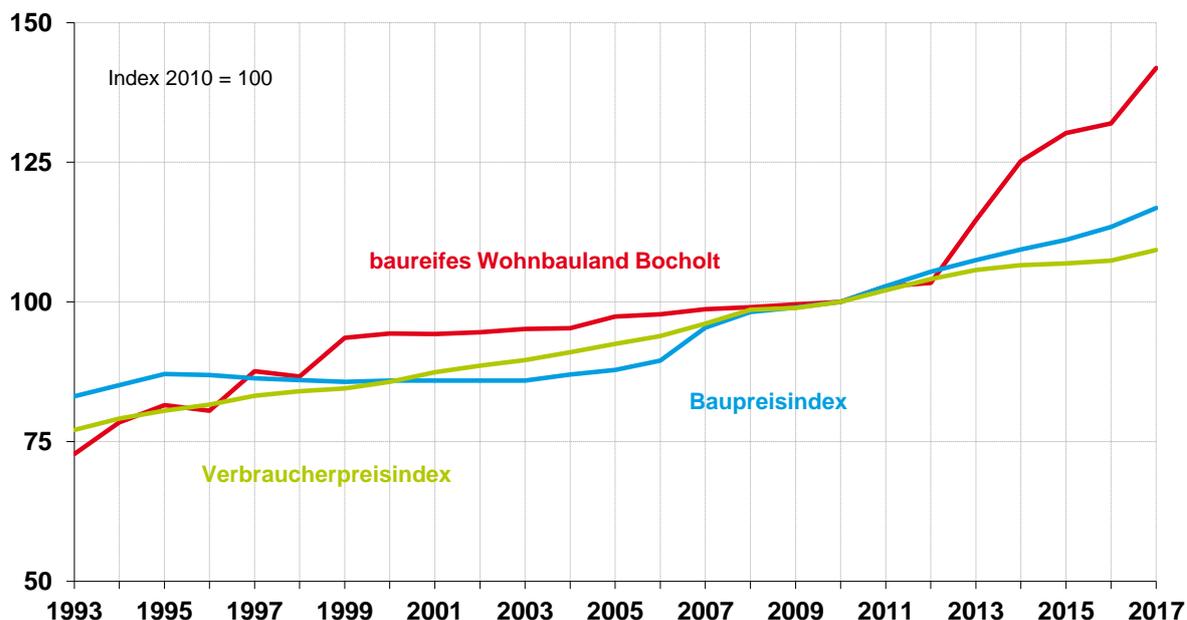


Abb. 14

Die Entwicklung der Baulandpreise in Bocholt stieg im letzten Jahr mit rd. 7,5 % stark an.

5.2 Geschosswohnungsbau

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro

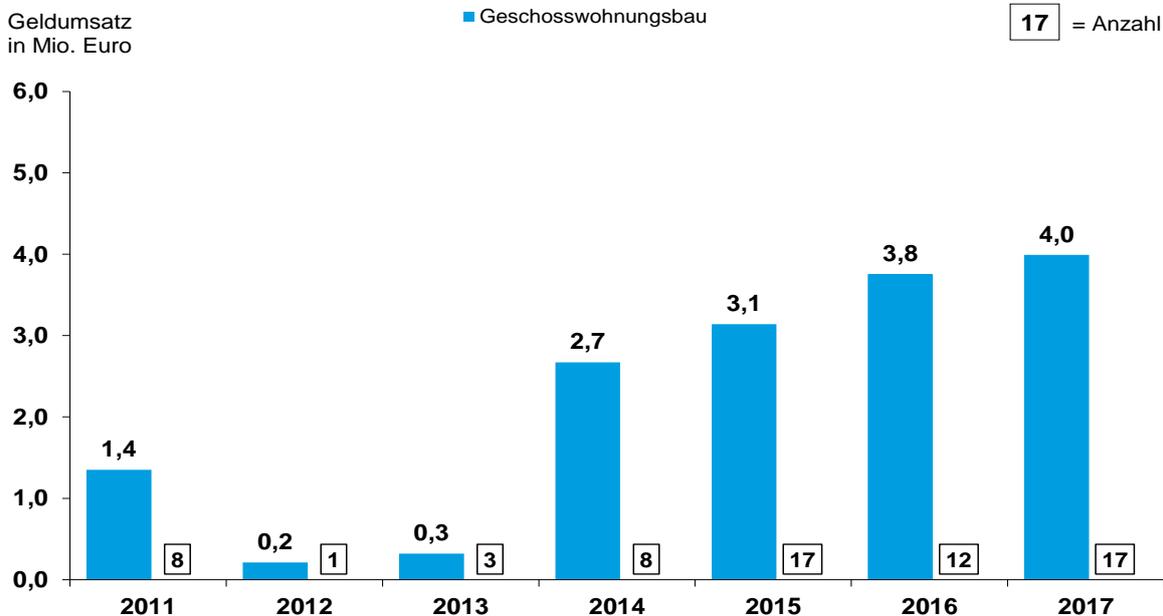


Abb. 15

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 17 geeignete unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, mit einem Geldumsatz von 4,0 Mio. Euro, registriert.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro

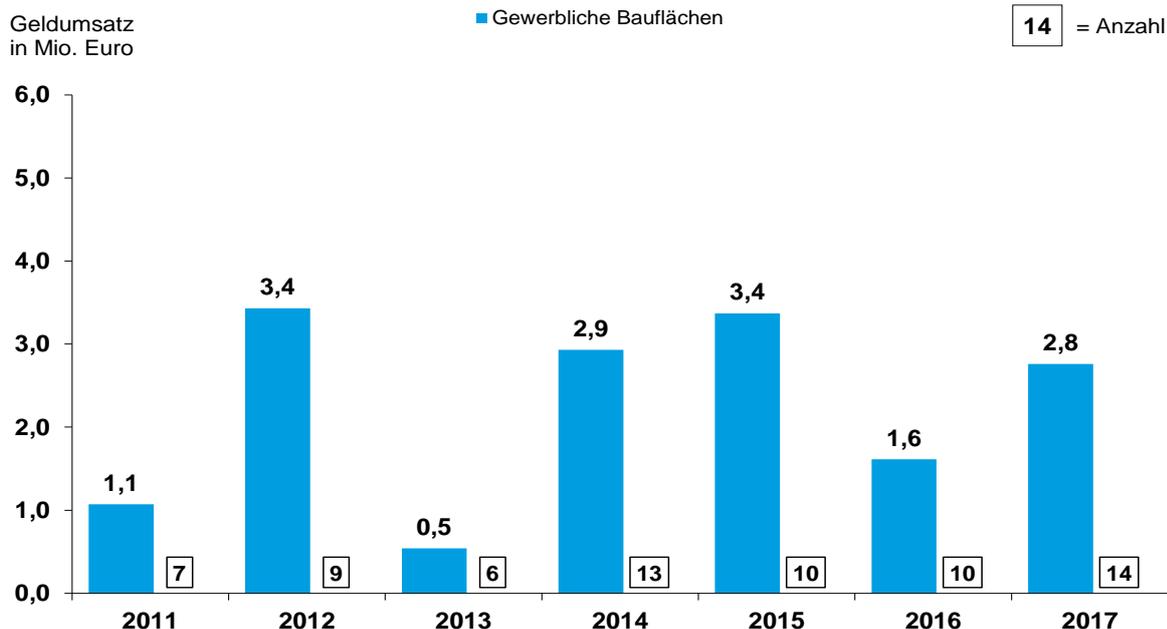


Abb. 16

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 14 geeignete unbebaute gewerbliche Bauflächen, mit einem Geldumsatz von 2,8 Mio. Euro, registriert.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro

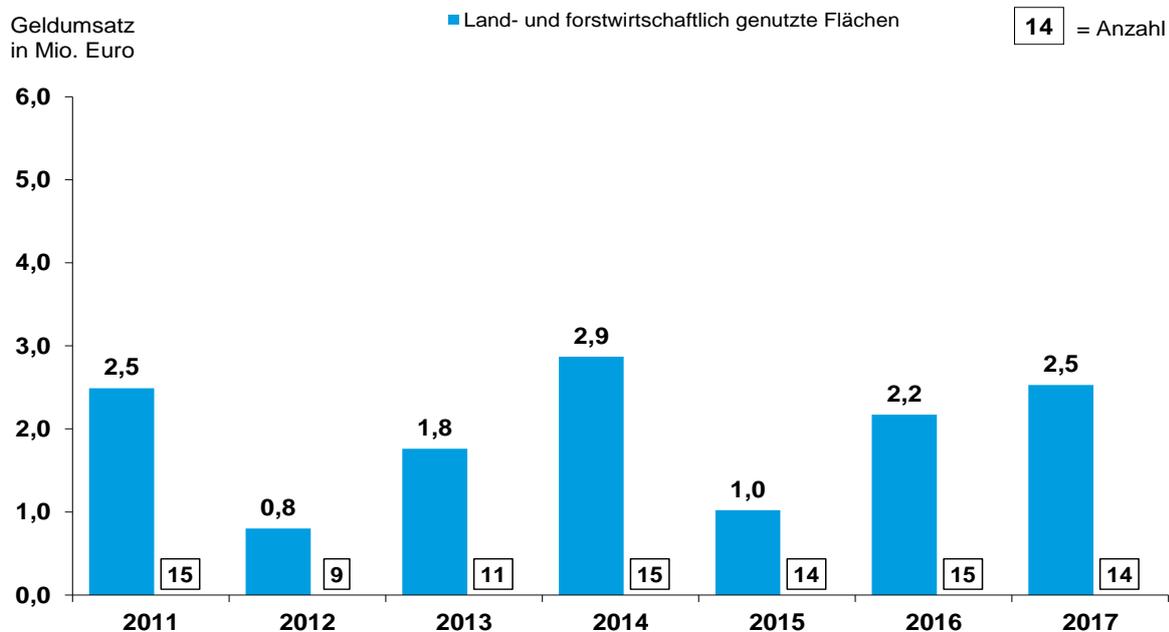


Abb. 17

Im Geschäftsjahr 2017 konnten 14 geeignete Kauffälle für land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert werden. Mit 2,5 Mio. Euro wurde ein etwas höherer Geldumsatz als 2016 erzielt.

5.5 Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich

Bauflächen im Außenbereich - zeitliche Entwicklung

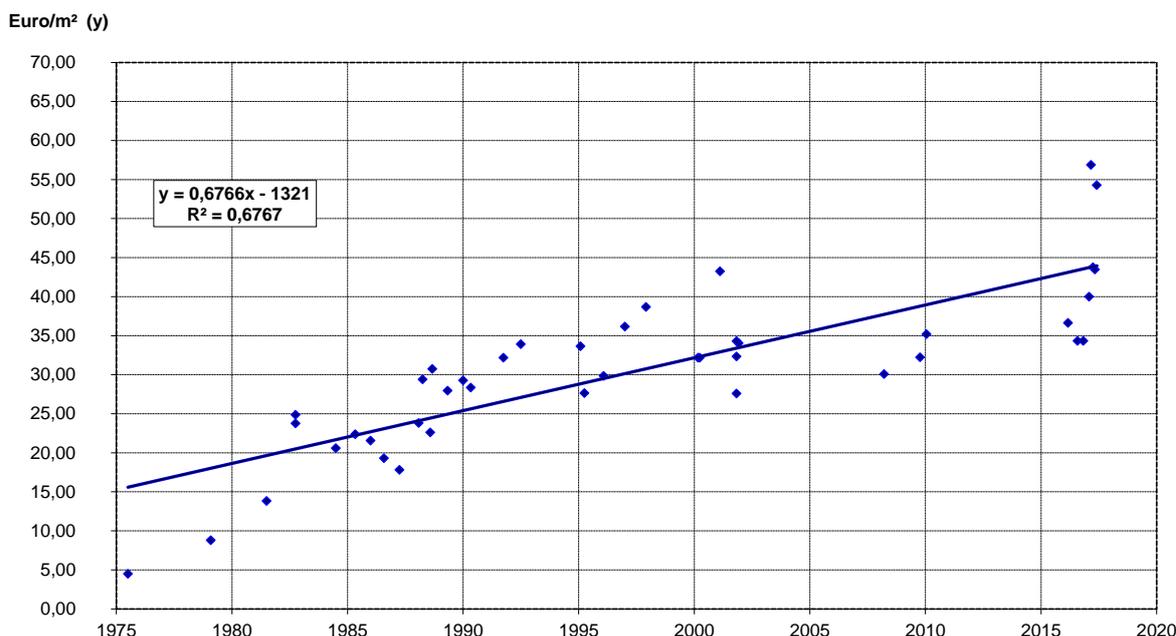


Abb. 18

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 wider. In den vergangenen Jahren wurden durchschnittlich zwischen 40,- €/m² und 45,- €/m² für die ersten 1.000 m² gezahlt. Relativ große Schwankungen sind je nach Lage jedoch möglich.

5.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufen

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

- 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.
- 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)

Bauerwartungsland

Nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV versteht man unter Bauerwartungsland bisher baulich nicht genutzte Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Der Wert von Bauerwartungsland ist abhängig von den jeweiligen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, den Entwicklungskosten, der Wartezeit bis zur Realisierung der erwarteten baulichen Nutzung sowie von dem Risiko, ob die erwartete Entwicklung tatsächlich eintritt.

Rohbauland

Unter Rohbauland sind gemäß § 5 Abs. 3 ImmoWertV Flächen zu verstehen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Der Wert von Rohbauland ist ebenfalls abhängig von der Wartezeit bis zur tatsächlichen Baureife, von den Erschließungs- und sonstigen Kosten sowie von dem Risiko, ob die erwartete Entwicklung zur Baureife eintritt und die noch erforderliche Erschließung sowie die ggf. erforderliche Bodenordnung tatsächlich durchgeführt wird.

Die Entwicklung des Baulandes lässt sich hinsichtlich ihrer bewertungstechnisch relevanten Merkmale als Einflussgröße in drei Stufen einteilen (lt. Gerardy/Möckel - Praxis der Grundstücksbewertung).

Stufe	Merkmal	Wertanteil vom baureifen Land
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich	15% - 40%
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25% - 50%
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35% - 60%
4	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50% - 70%
Rohbauland		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich	50% - 70%
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60% - 80%
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70% - 85%
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85% - 95%
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden	100%

Quelle: Gerardy/Schulz-Kleeßen in Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

Dieser Wertrahmen kann nur als Anhalt dienen und setzt voraus, dass er im Einzelfall nicht schematisch gehandhabt, sondern unter Abwägung aller Umstände mit dem notwendigen Sachverstand benutzt wird.

Dabei muss beachtet werden, dass mit steigenden Baulandpreisen das Verhältnis der Kaufpreise für in der Entwicklung befindliches Land zu den Bodenrichtwerten nahe gelegenen baureifen Landes immer kleiner wird.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand sehr unterschiedlich. Demnach kann ein konkreter Wert des Bauerwartungslandes oder des Rohbaulandes nicht abgeleitet werden.

Aufgrund der geringen Anzahl der Vertragsabschlüsse in den vergangenen Jahren können zu dem Teilmarkt werdendes Bauland keine Aussagen getroffen werden.

Jahr	Anzahl der Kauf-fälle	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2013	5	2,1	4,9
2014	8	5,6	6,7
2015	4	0,8	1,5
2016	2	0,2	0,5
2017	6	3,8	20,78

Käuferverhalten bei werdendem 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 vom Brutto- auf Nettobauland.

In den folgenden Diagrammen 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 ableiten, 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.

Kauffälle 1974 - 1994

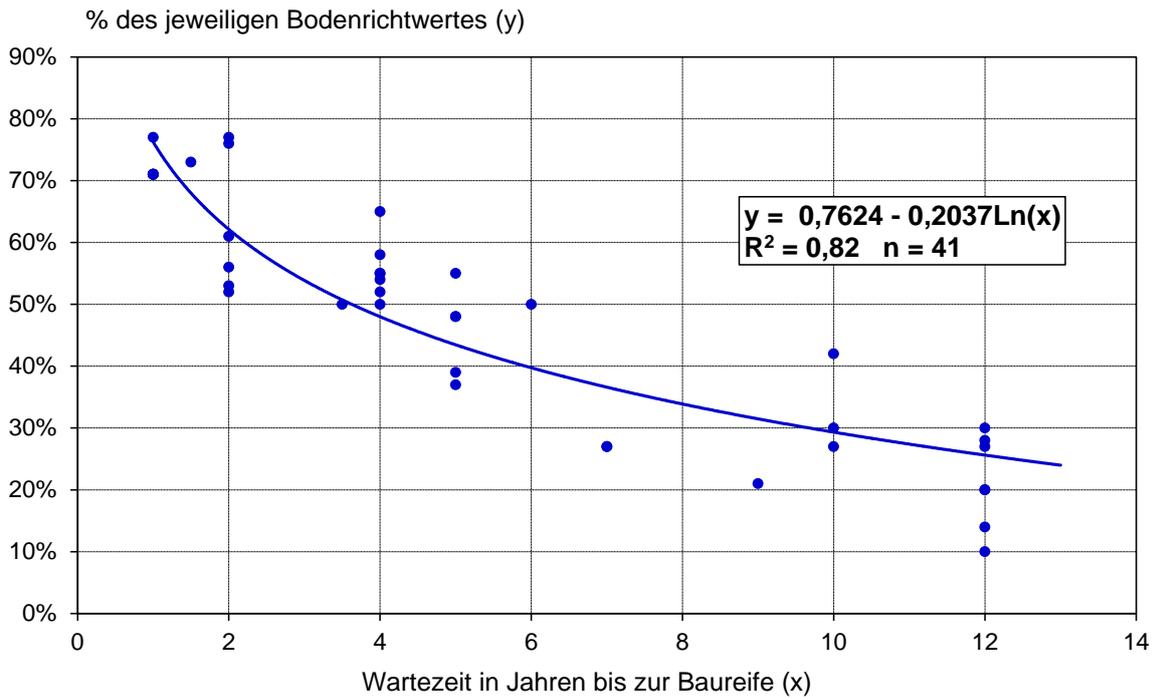


Abb. 19

Die Regressionsfunktion für die Auswertungsjahre 1995 bis 2016 zeigt deutlich, dass seit der Einführung des Bocholter Bodenmanagements (s. Seite 24) sich das Preisniveau für werdendes Bauland mit geringer Wartezeit, 1 – 3 Jahre bis zur Baureife, bei etwa 30 % des Baulandwertes befindet.

Kauffälle 1995 - 2016

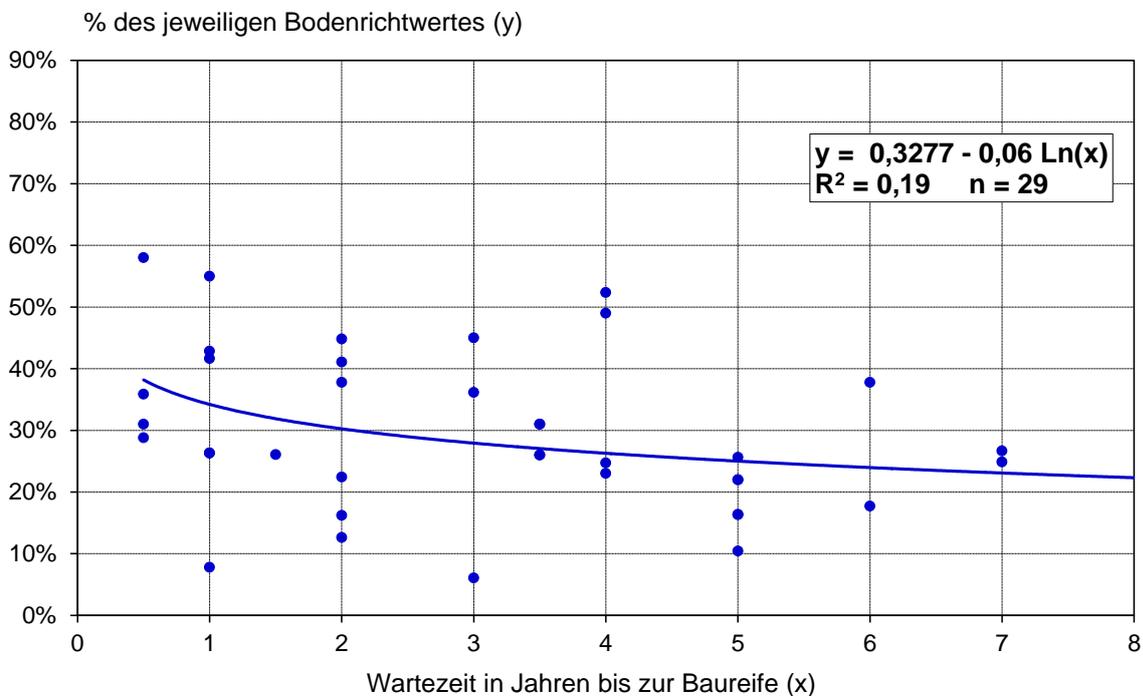


Abb. 20

Spekulationseffekte beeinflussen kaum noch die Preisbildung.

Das Konzept zum sozialgerechten Bodenmanagement in der Stadt Bocholt

Bezahlbares Bauland in Bocholt entwickeln, das ist Ziel des "Bocholter Bodenmanagement".

Der Rat der Stadt Bocholt fasste am 15.12.1995 einstimmig einen richtungsweisenden Beschluss zur Einführung eines Bodenmanagements und einer sozialen Bodennutzung. Die Stadt Bocholt kann seit diesem Zeitpunkt zumindest einen Teil der ausschließlich durch ihre eigene Entscheidung verursachten Bodenwertsteigerungen ohne Umwege in gebietsabhängige Infrastrukturmaßnahmen investieren bzw. neue Baugebiete kostenneutral entwickeln. Ziel ist, eine gerechte Verteilung der Lasten zwischen privaten Investoren und der Stadt herbeizuführen.

Auf Basis des im Beschluss integrierten „Entwicklungsplan Wohnen“ sowie eines Handlungsstrategiekonzeptes wurde die Verwaltung ermächtigt in Verhandlung mit Eigentümern zu treten. Seit Januar 2004 führt die treuhänderisch tätige Entwicklungsgesellschaft (TEB) Aufgaben wie Projektsteuerung und Verwaltung des Bodenfonds durch.

Weitere Informationen über das sozialgerechte Bodenmanagement in der Stadt Bocholt können unter folgenden Links aufgerufen werden:

<https://www.bocholt.de/rathaus/planen-und-bauen/bocholter-bodenmanagement/>

<http://www.forum-baulandmanagement.nrw.de/>

6 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2017 verzeichnete der Gutachterausschuss insgesamt 376 (+9,0 %) bebaute Grundstücke, die für rund 98,3 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 256 geeignete Objekte standen uneingeschränkt für folgende Auswertungen zur Verfügung.

Grundstücksart (geeignete, ohne Erbbau)	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Ein- und Zweifamilienhäuser	232	223	11,7	10,3	50,3	51,1
Mehrfamilienhäuser	8	23	0,4	1,3	3,3	11,6
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	4	2	4,2	0,3	39,5	1,4
Gewerbe- und Industrieobjekte	6	7	1,7	1,7	4,3	2,8
sonstige bebaute Grundstücke	5	1	10,4	0,0	2,7	0,0
Summe	255	256	28,4	13,6	100,1	66,9

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise

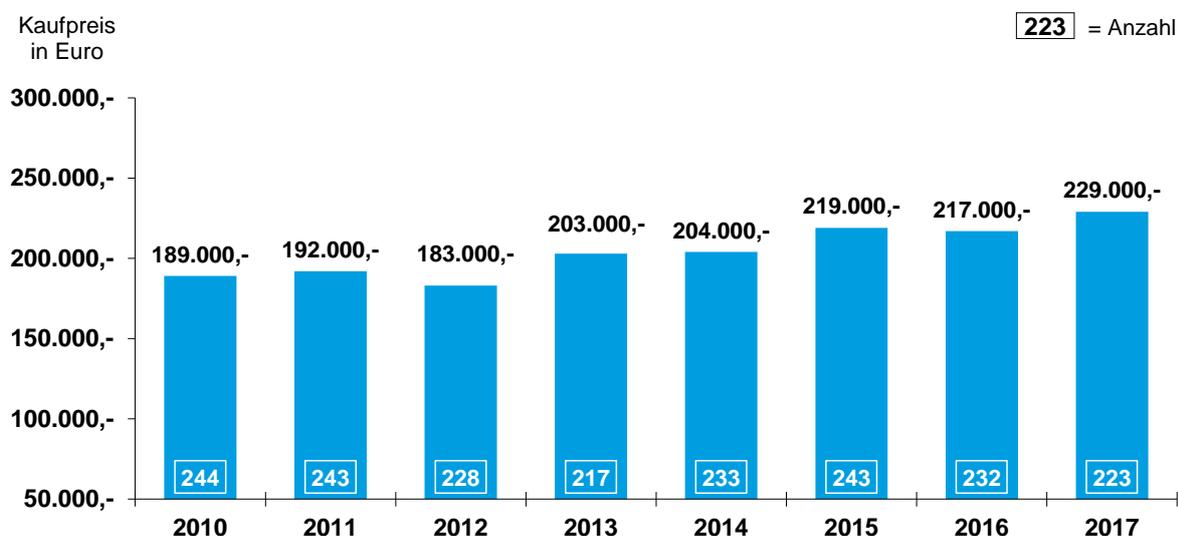


Abb. 21

223 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern standen für weitere Auswertungen zur Verfügung. Der o.g. durchschnittliche Kaufpreis ist jeweils stark von der Lage, der Art, dem Baujahr und dem Zustand des Objektes abhängig. Daher sind die Werte nur bedingt miteinander vergleichbar. Dennoch liegt der durchschnittliche Kaufpreis mit 229.000,- € wie in den letzten zwei Vorjahren deutlich über den Werten der vergangenen Jahre.

Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

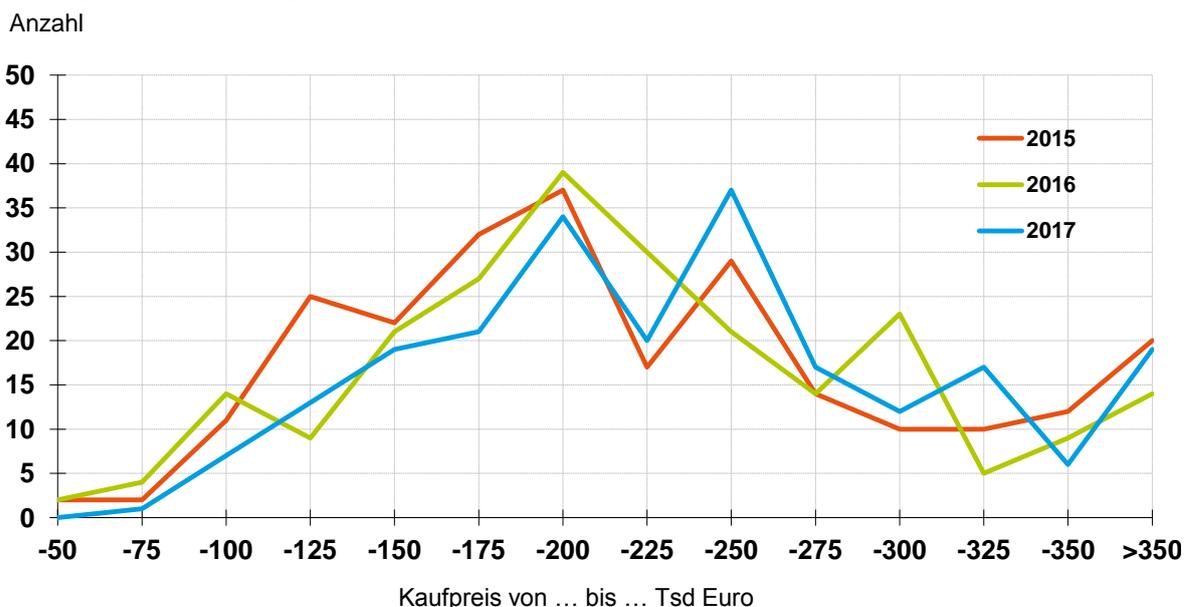


Abb. 22

Der Umsatz wird überwiegend in den Preisgruppen bis 200.000,- € und bis 250.000,- € erzielt. 19 Objekte über 350.000,- € konnten registriert werden.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

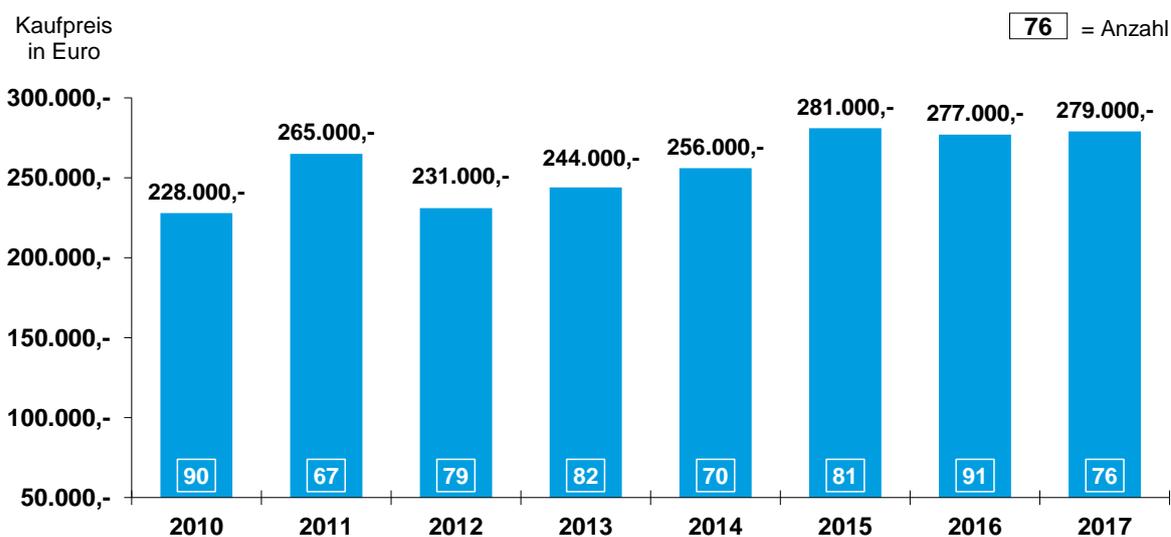


Abb. 23

76 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konnten vertiefend ausgewertet werden. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 279.000,- € liegt der Wert 2017 leicht über dem Wert von 2016. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass dieser durchschnittliche Kaufpreis stark von der Lage, der Art, dem Baujahr und dem Zustand des Objektes abhängig ist.

Die folgende Tabelle zeigt die Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2017, unterteilt in verschiedenen Baujahresgruppen. Die Preise verstehen sich einschließlich Bodenwert.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtpreis [€]
Neubau (2016/2017)	-	-	-	-	-
2010 - 2015	(1)	(363)	-	-	(373.000,00)
1995 - 2009	(1)	(340)	(143)	(2.343,00)	(335.000,00)
1975 - 1994	15	744	193	1.591,00	303.000,00
1950 - 1974	13	608	170	1.548,00	258.000,00
1920 - 1949	(3)	(623)	-	-	(201.000,00)
bis 1919	(1)	(334)	-	-	(115.000,00)

*Werte in Klammern: statistisch nicht gesicherte Werte

6.1.2 Doppel- und Reihenendhäuser

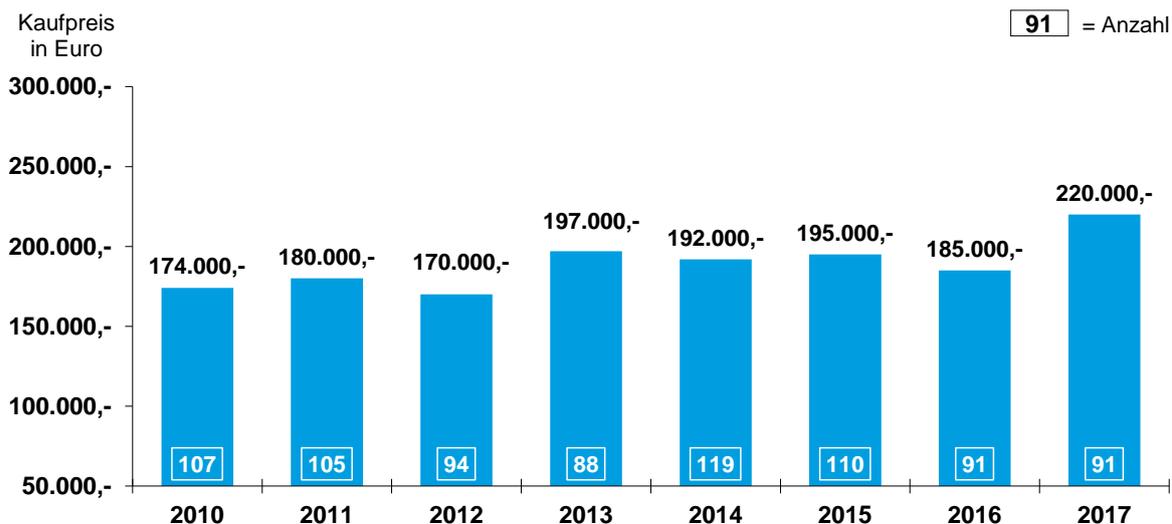


Abb. 24

2017 konnten 91 Doppel- und Reihenendhäuser vertiefend ausgewertet werden. Es ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis in Höhe von 220.000,- €, der sich deutlich von den mittleren Kaufpreisen der Vorjahre absetzt. Hierbei handelt es sich ebenfalls um einen durchschnittlichen Kaufpreis, welcher stark von der Lage, der Art, dem Baujahr und dem Zustand des Objektes abhängig ist.

Die folgende Tabelle zeigt die Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser im Jahr 2017. Die Preise verstehen sich einschließlich Bodenwert.

Doppelhaus-hälften und Reihenendhäuser	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Neubau (2016/2017)	7	246	113	2.182,00	245.000,00
2010 - 2015	(1)	(557)	(182)	(2.555,00)	(465.000,00)
1995 - 2009	6	304	149	2.111,00	311.000,00
1975 - 1994	13	371	128	1.552,00	198.000,00
1950 - 1974	13	470	132	1.366,00	176.000,00
bis 1949	(2)	(301)	(208)	(666,00)	(113.000,00)

*Werte in Klammern: statistisch nicht gesicherte Werte

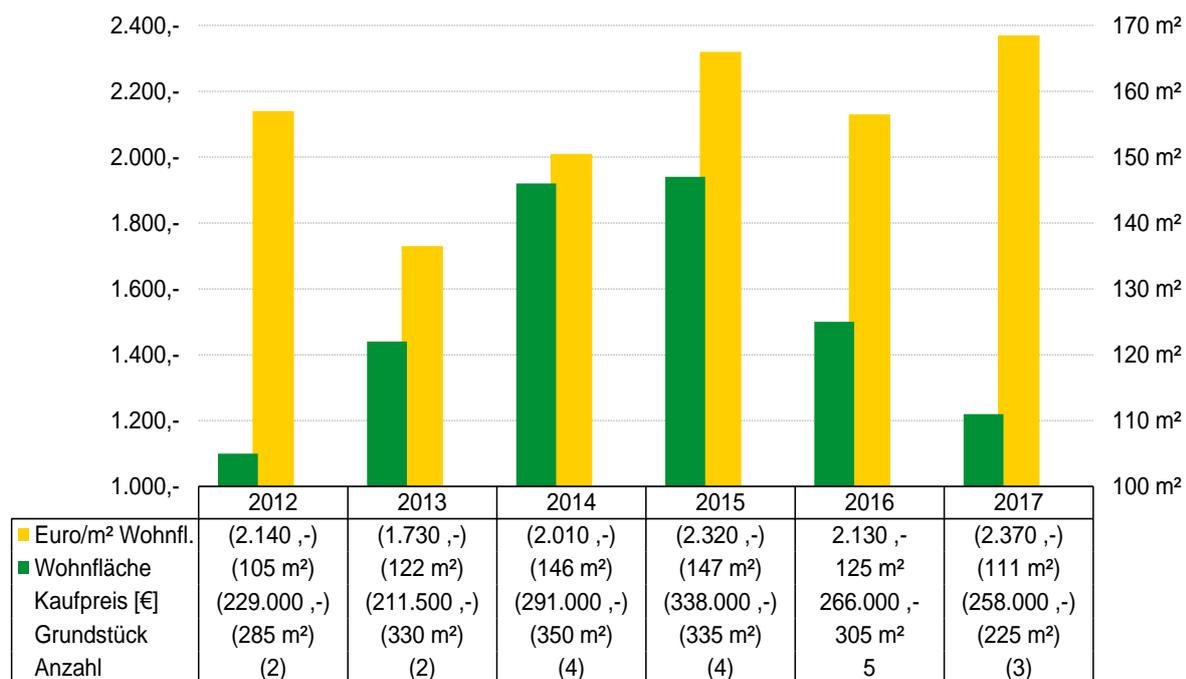
Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Verkauf durch Bauträger)

Kaufjahr	Kaufpreis [€]	Wohnfläche	Euro/m² Wohnfl.	Grundstück	Anzahl
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	keine geeigneten Kauffälle!				
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
2017	(258.000,-)	(111 m²)	(2.370,-)	(225 m²)	(3)

*Werte in Klammern: statistisch nicht gesicherte Werte

Nachdem die Kaufpreise für schlüsselfertige Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser im Jahr 2016 leicht sanken, stiegen sie im letzten Jahr auf rd. 2.370,- €/m² Wohnfläche. Zu beachten ist hier, dass weiterhin eine geringe Anzahl an schlüsselfertigen Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (Verkauf durch Bauträger) vorliegen.



*Werte in Klammern: statistisch nicht gesicherte Werte

Abb. 25

6.1.3 Reihenmittelhäuser

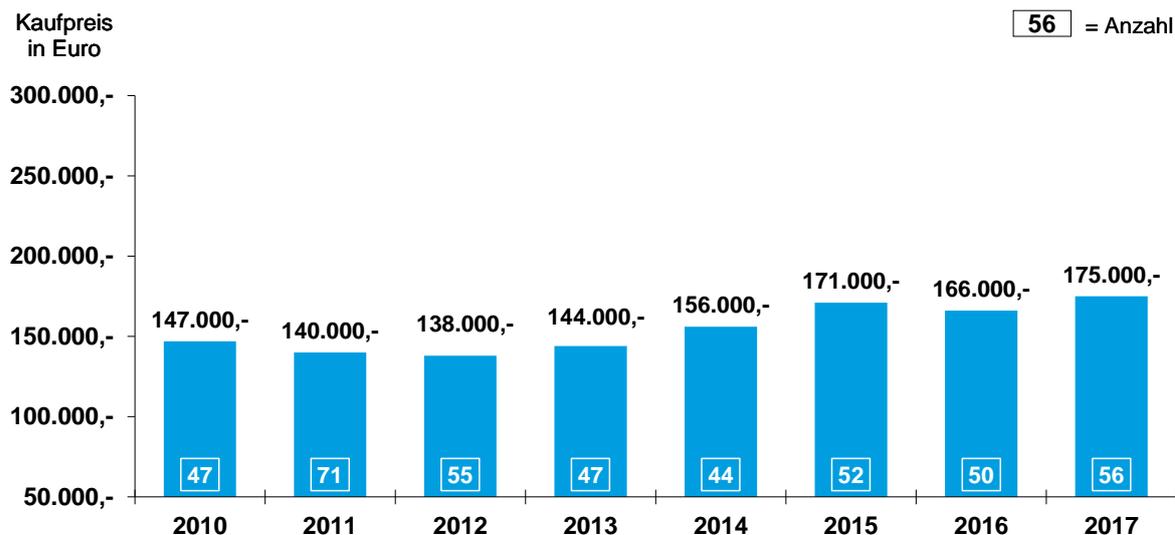


Abb. 26

56 Reihenmittelhäuser konnten 2017 vertiefend ausgewertet werden. Es ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 175.000,- €. Die Einzelkaufpreise differieren, je nach Lage, Art, Baujahr und Zustand des Objektes, stark.

Die nachfolgende Tabelle stellt die durchschnittlichen Verkaufspreise für Reihenmittelhäuser im Jahr 2017 dar. Neben dem durchschnittlichen Preis pro m² Wohnfläche sind auch der durchschnittliche Gesamtkaufpreis sowie die durchschnittliche Grundstücks- und Wohnfläche angegeben. Die Preise verstehen sich einschließlich Bodenwert.

Reihenmittelhäuser	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Neubau (2016/2017)	(1)	(152)	(96)	(3.036,00)	(290.000,00)
2010 - 2015	-	-	-	-	-
1995 - 2009	(3)	(250)	(130)	(1.744,00)	(226.000,00)
1975 - 1994	6	210	117	1.980,00	180.000,00
1950 - 1974	8	238	113	1.309,00	144.000,00
bis 1949	(2)	(155)	(95)	(1.273,00)	(118.000,00)

* Werte in Klammern: statistisch nicht gesicherte Werte

6.2 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2017 verzeichnete der Gutachterausschuss 44 Mehrfamilienhäuser, die für rund 20,5 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 23 geeignete Objekte konnten zur weiteren Auswertung verwendet werden.

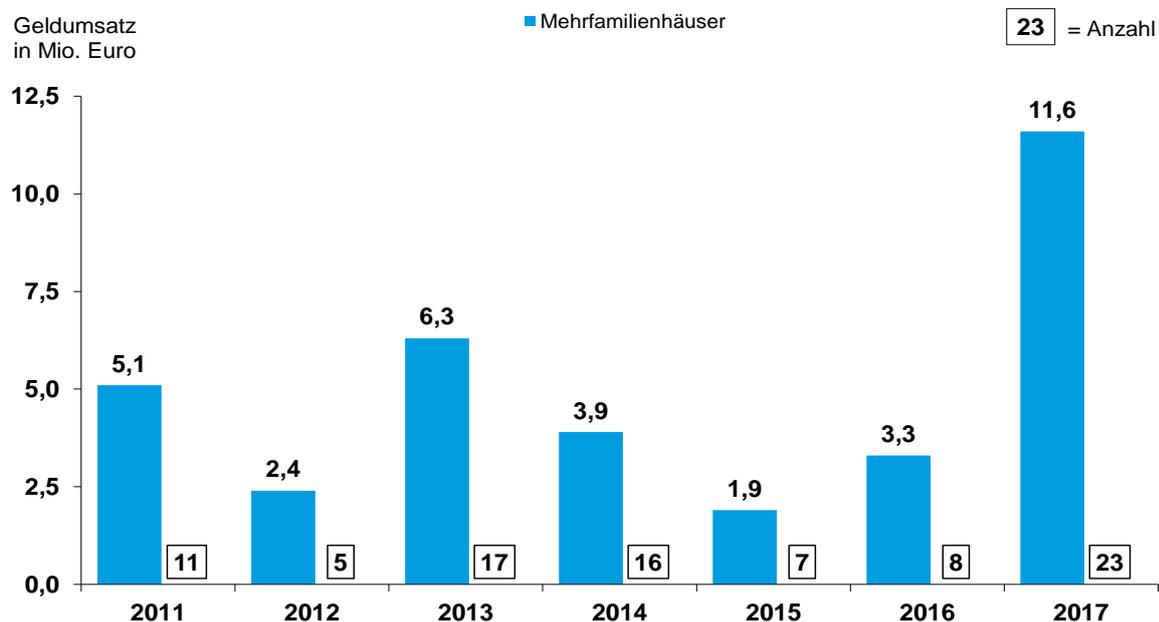


Abb. 27

Die Anzahl der geeigneten Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ist im Vergleich zum Vorjahr stark auf 23 Kauffälle gestiegen. Der Geldumsatz stieg auf 11,6 Mio. Euro stark an.

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Der Gutachterausschuss verzeichnete im Jahr 2017 4 Verkäufe im Segment der bebauten Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser. Der Geldumsatz liegt bei 4,5 Mio. Euro.

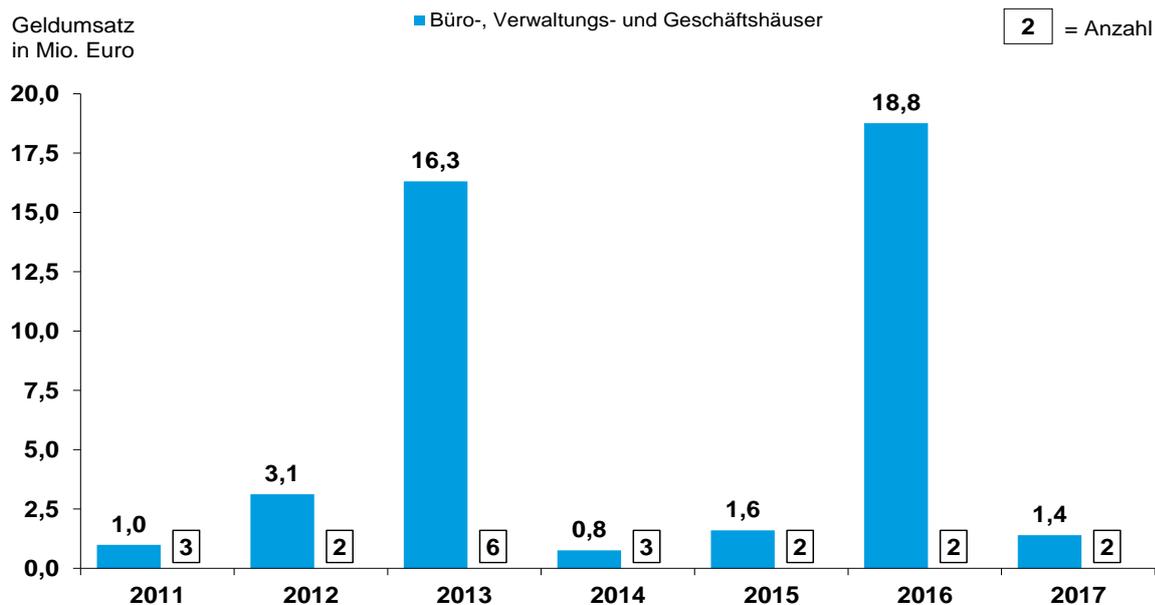


Abb. 28

Bei einer gleich bleibenden Anzahl an geeigneten Verkäufen wurde ein Geldumsatz von 1,4 Mio. Euro registriert. Bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern sind starke Schwankungen zu beobachten, die auf sehr individuelle Verkäufe in diesem Segment zurückzuführen sind.

6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Jahr 2017 konnten vom Gutachterausschuss 14 Kauffälle im Segment der Gewerbe- und Industrieobjekte registriert werden, die einen Geldumsatz von 9,9 Mio. Euro aufweisen. 7 der 14 Kauffälle standen uneingeschränkt zur weiteren Auswertung zur Verfügung.

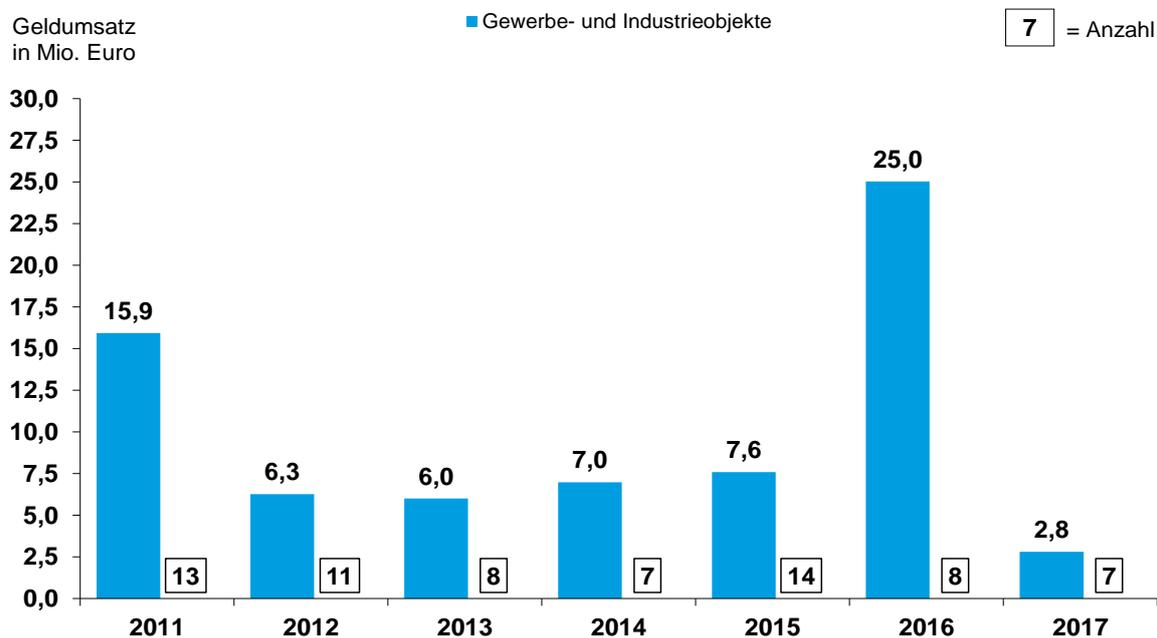


Abb. 29

Ein Geldumsatz in Höhe von 2,8 Mio. Euro konnte 2017 für 7 geeignete Gewerbe- und Industrieobjekte ermittelt werden. Verkäufe von Gewerbe- und Industrieobjekten unterliegen ebenfalls starken Schwankungen aufgrund der sehr individuellen Veräußerungen.

7 Wohnungs- und Teileigentum

Der Gutachterausschuss konnte im Jahr 2017 insgesamt 264 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum registrieren. Der Geldumsatz beträgt 37,9 Mio. Euro.

7.1 Wohnungseigentum

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten insgesamt 233 Kauffälle (-6,8 %) erfasst werden, die für 35,8 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. Im Vergleich zum Vorjahr konnte damit ein Rückgang beim Geldumsatz um -9,8 % beobachtet werden.

Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick

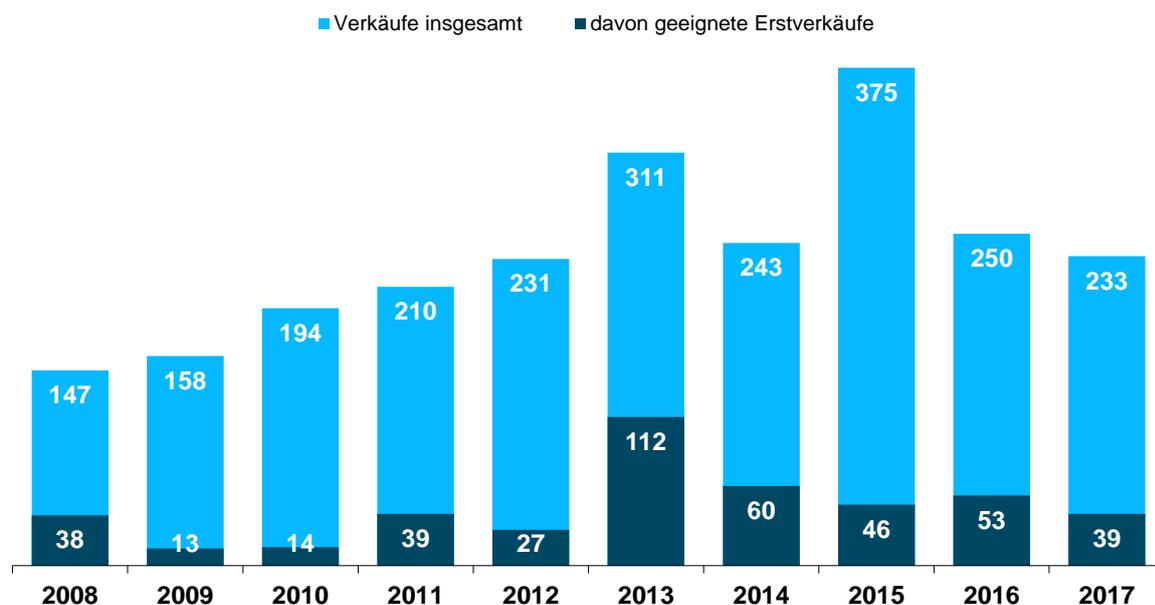


Abb. 30

Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum

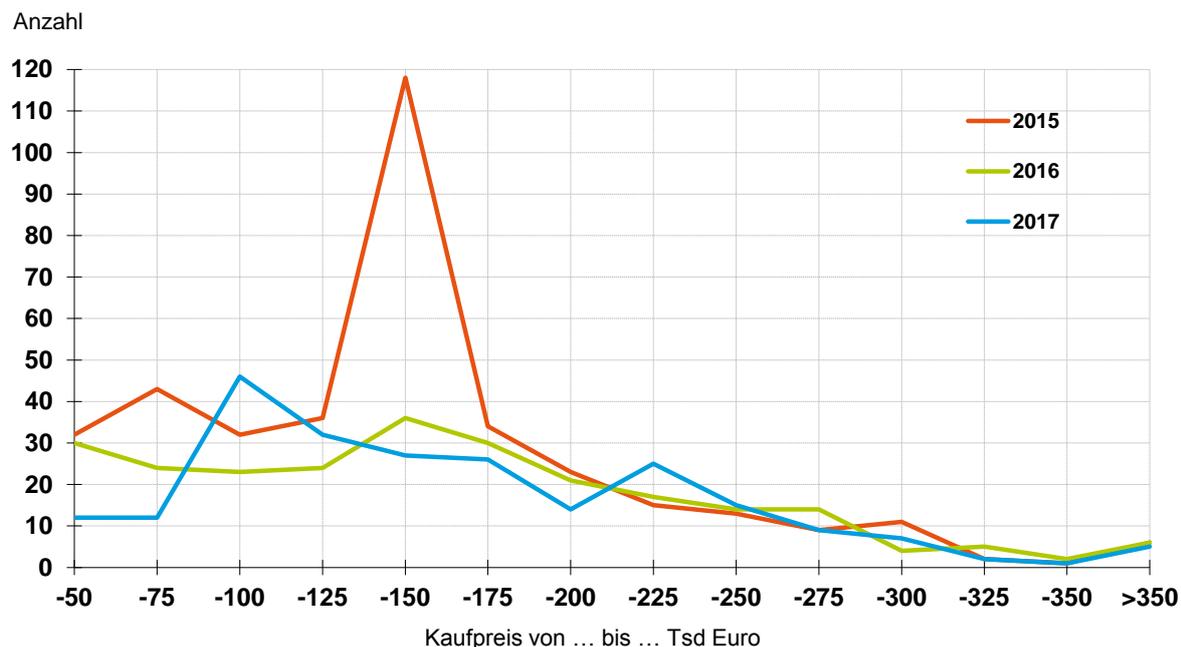


Abb. 31

Die vertiefende Auswertung aller Kauffälle zeigt, dass der Umsatz überwiegend in der Preisgruppe bis 225.000 € erzielt wird. Wie in den Vorjahren wurden auch in 2017 wieder einige Eigentumswohnungen für über 350.000,- € verkauft.

Insgesamt konnten 138 geeignete Kauffälle über Wohnungseigentum differenziert ausgewertet werden. Sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz entsprechen dem Niveau des Vorjahres.

Wohnungseigentum	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]	
	2016	2017	2016	2017
Erstverkauf aus Neubau	53	39	12,4	9,2
Erstverkauf aus Umwandlung	4	1	0,5	0,1
Weiterverkauf	83	98	10,5	13,8
Summe	140	138	23,4	23,1

Preisniveau Wohnungseigentum

Angabe in Euro/m²
Wohnfläche

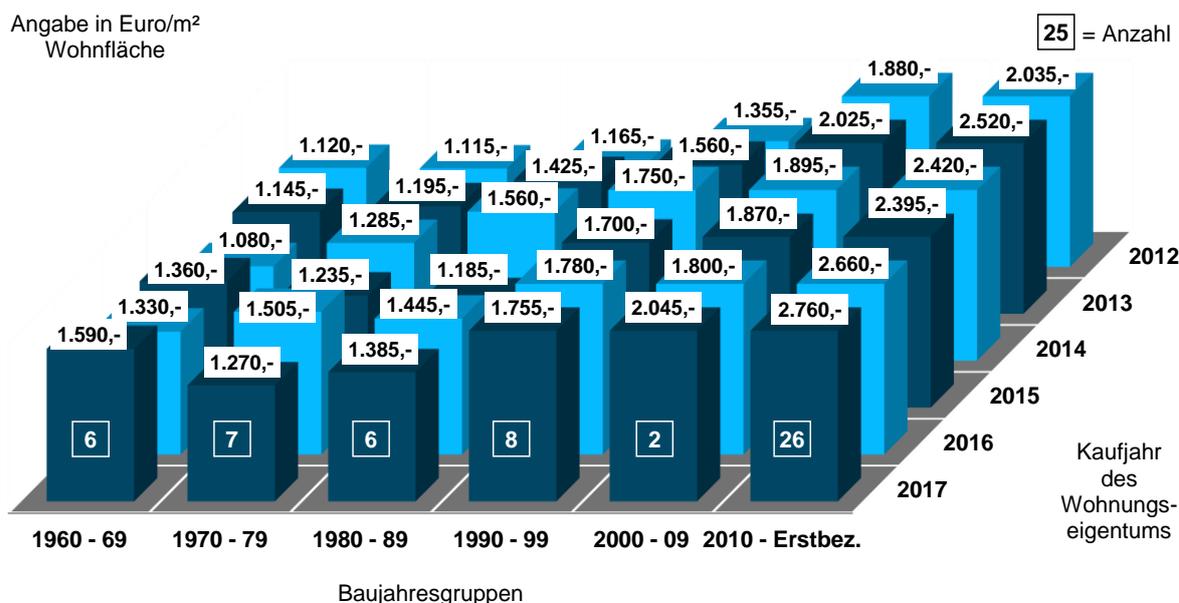


Abb. 32

Im Vergleich zum letzten Jahr ist der Preis von Wohnungseigentum in der Baujahresgruppe 2010 bis Erstbezug um rd. 3,8 % gestiegen.

Die oben genannten Durchschnittspreise beziehen sich auf Objekte mit 4 – 16 Wohneinheiten, einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 – 100 m², 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.

In der Baujahresgruppe 2010 – Erstbezug sind 22 Kauffälle aus dem Jahr 2017 registriert worden.

Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten

Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche

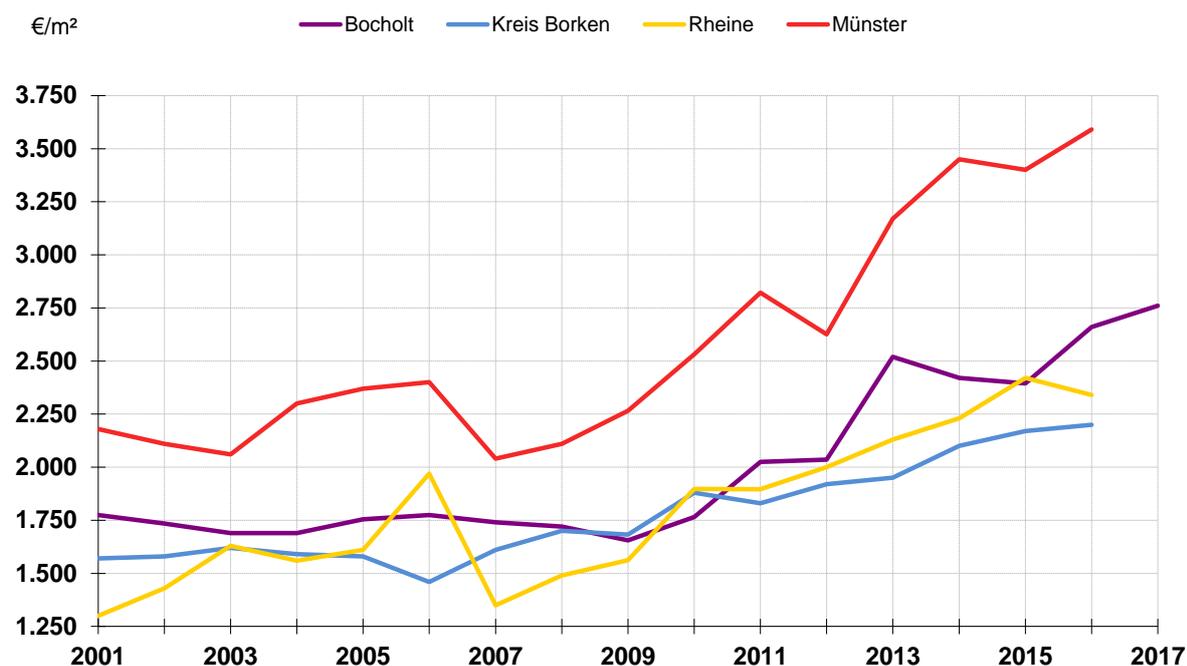


Abb. 33

Quelle: Oberer Gutachterausschuss, sowie eigene Berechnungen

7.2 Teileigentum

Der Teilmarkt Teileigentum umfasst den Verkauf von Miteigentum an einem Grundstück, das mit Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Objekten verbunden ist. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 31 Kaufverträge über Teileigentum erfasst, 18 geeignete Kauffälle konnten weiter ausgewertet werden.

Teileigentum	Jahr	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]	
		2016	2017	2016	2017
Erstverkauf aus Neubau		9	5	1,3	0,4
Weiterverkauf		6	13	0,4	1,0
	Summe	15	18	1,7	1,4

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 38 (s. Seite 48) 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 ist auf den Seiten 39 bis 41 aufgeführt.

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: 01.01.2018)

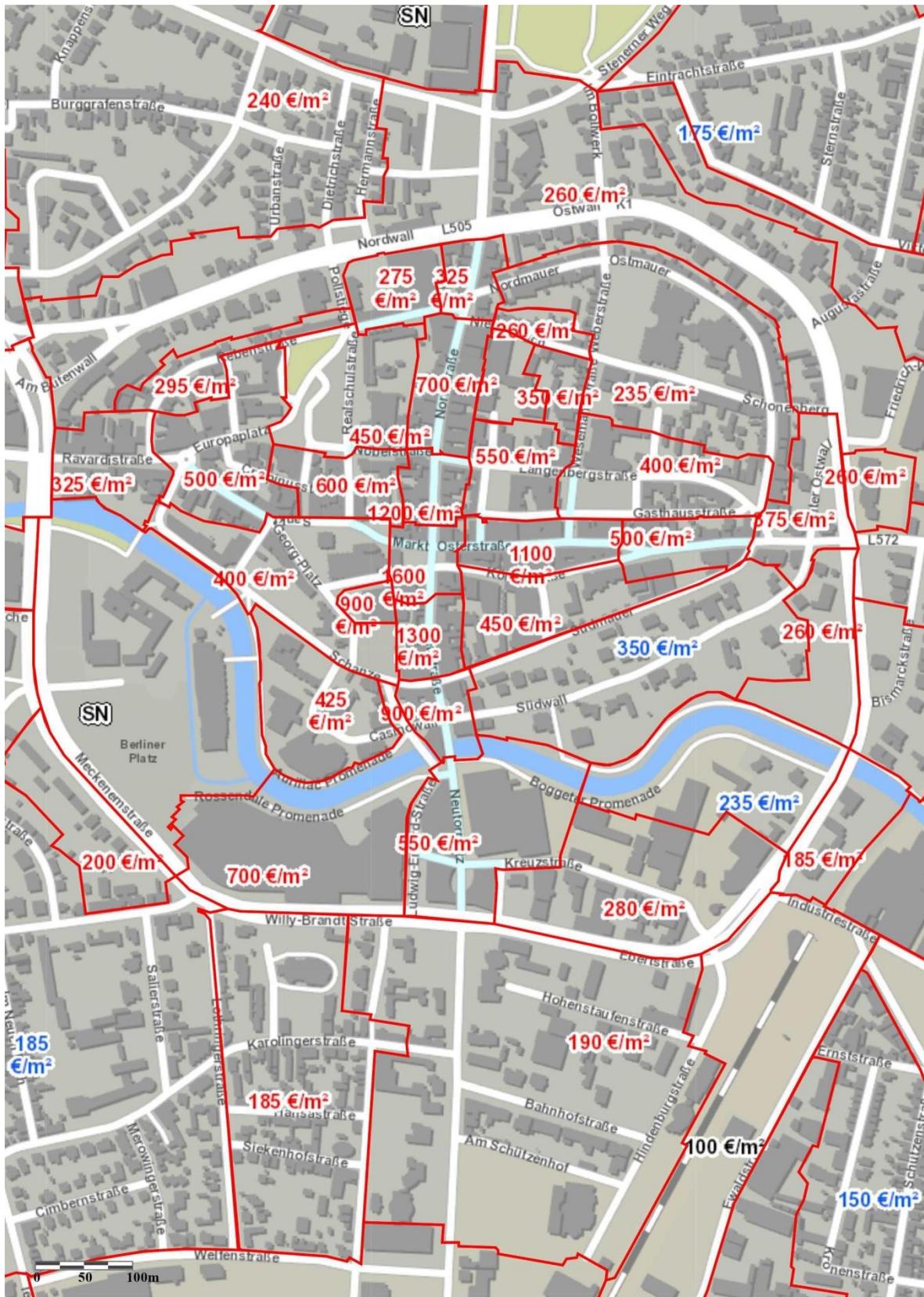


Abb. 34

Auflistung der Bodenrichtwertzonen

Stichtag: 01.01.2018

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
1	100,- €	MI II - 40
2	110,- €	MI II - 40
3	135,- €	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	100,- €	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	185,- €	W II - 30
68	60,- €	G - 3000
69	135,- €	W II - 30
70	195,- €	W II - 30
71	170,- €	W II - 30
72	180,- €	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	170,- €	W II - 40
82	220,- €	W II - 40
83	80,- €	W II - 30
84	175,- €	W II - 40
85	190,- €	W II - 30
86	215,- €	W II - 30
87	220,- €	W I - 25
88	170,- €	W II - 40
89	320,- €	W II - 40
90	250,- €	W II - 30
91	185,- €	W II - 30
92	265,- €	W II - 30

Auflistung der Bodenrichtwertzonen

Stichtag: 01.01.2018

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
93	255,- €	W II - 40
94	55,- €	G - 3000
95	175,- €	W II - 35
96	260,- €	W II - 40
97	240,- €	MI II - 30
98	260,- €	MI III - 30
99	295,- €	MI II - 30
100	325,- €	MK III - 30
101	400,- €	MI III - 30
102	900,- €	MK II - 35
103	600,- €	MK IV - 25
104	500,- €	MK III - 25
105	450,- €	MK III - 30
106	275,- €	MK III - 30
107	325,- €	MK III - 30
108	700,- €	MK III - 30
109	1200,- €	MK III - 30
110	1600,- €	MK III - 20
111	1300,- €	MK III - 25
112	450,- €	MK IV - 30
113	1100,- €	MK IV - 20
114	550,- €	MK III - 30
115	335,- €	MI III - 30
116	260,- €	MI II - 30
117	235,- €	MI II - 30
118	400,- €	MK III - 30
119	500,- €	MK IV - 20
120	260,- €	MK III - 30
121	375,- €	MK III - 30
122	260,- €	MI II - 40
123	210,- €	MI II - 40
124	350,- €	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	200,- €	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	220,- €	W II - 30
165	175,- €	W II - 30
166	185,- €	W I - 30
167	180,- €	W II - 35
168	165,- €	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: 01.01.2018

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	50,- € *	G - 3000

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
237	90,- €	G - 3000
239	146,- € *	W II - 25
240	51,- € *	G - 3000
241	100,- €	G - 3000
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	8,30 €	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	225,- €	W II - 40
269	235,- € *	W II - 30
270	165,- € *	W II - 25
271	350,- €	MK 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 wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

In der nachfolgenden Tabelle handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte in €/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	-	135,-	115,-
	G	-	-	-

8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

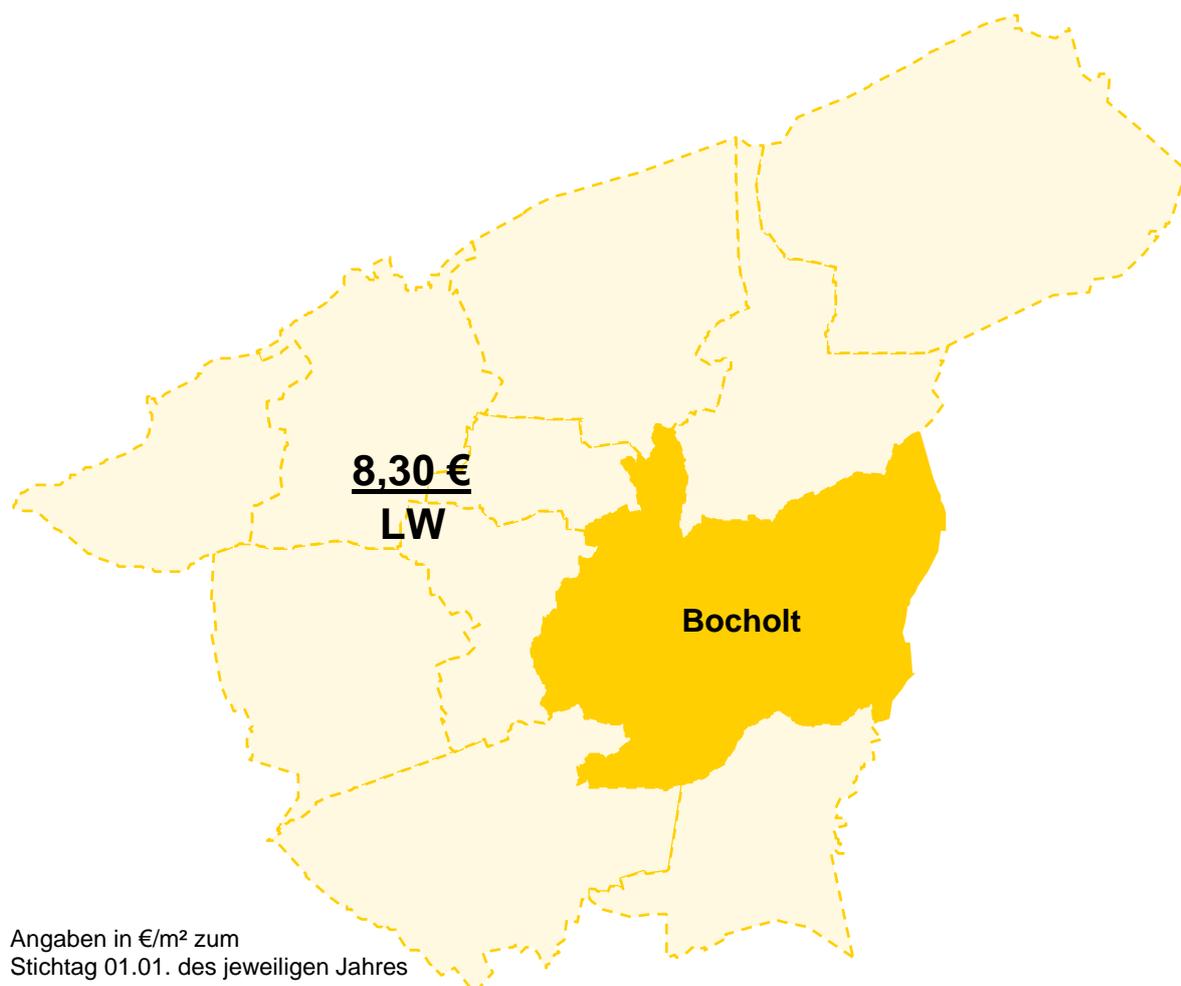


Abb. 35

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
LW Bocholt	4,50	5,00	5,50	6,90	7,60	7,60	8,30

Der angegebene Bodenrichtwert in einer Höhe von 8,30 €/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.

Die Untersuchung der landwirtschaftlichen Verträge aus dem Jahr 2017 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 = 0,018536 x Fläche(ha) + 1,063710												
Flächen- normierung 2017	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	
Faktor gegebene Fläche	1,0 ha	1,000	1,009	1,017	1,026	1,034	1,043	1,051	1,060	1,069	1,077	1,086
	1,5 ha	0,992	1,000	1,008	1,017	1,025	1,034	1,042	1,051	1,059	1,068	1,076
	2,0 ha	0,983	0,992	1,000	1,008	1,017	1,025	1,034	1,042	1,051	1,059	1,067
	2,5 ha	0,975	0,983	0,992	1,000	1,008	1,017	1,025	1,033	1,042	1,050	1,058
	3,0 ha	0,967	0,975	0,983	0,992	1,000	1,008	1,017	1,025	1,033	1,041	1,050
	3,5 ha	0,959	0,967	0,975	0,984	0,992	1,000	1,008	1,016	1,025	1,033	1,041
	4,0 ha	0,951	0,959	0,967	0,976	0,984	0,992	1,000	1,008	1,016	1,024	1,033
	4,5 ha	0,943	0,952	0,960	0,968	0,976	0,984	0,992	1,000	1,008	1,016	1,024
	5,0 ha	0,936	0,944	0,952	0,960	0,968	0,976	0,984	0,992	1,000	1,008	1,016
	5,5 ha	0,928	0,936	0,944	0,952	0,960	0,968	0,976	0,984	0,992	1,000	1,008
	6,0 ha	0,921	0,929	0,937	0,945	0,953	0,961	0,968	0,976	0,984	0,992	1,000
ab hier konstant den Faktor einer 6 ha-Fläche benutzen!												

ab hier konstant den Faktor einer 6 ha-Fläche benutzen

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2018, Kreis Borken

Beispiel: Der Preis einer drei Hektar großen Fläche soll als Vergleichspreis für eine fünf Hektar große Fläche herangezogen werden. Der gegebene Preis ist mit dem Faktor 1,033 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)

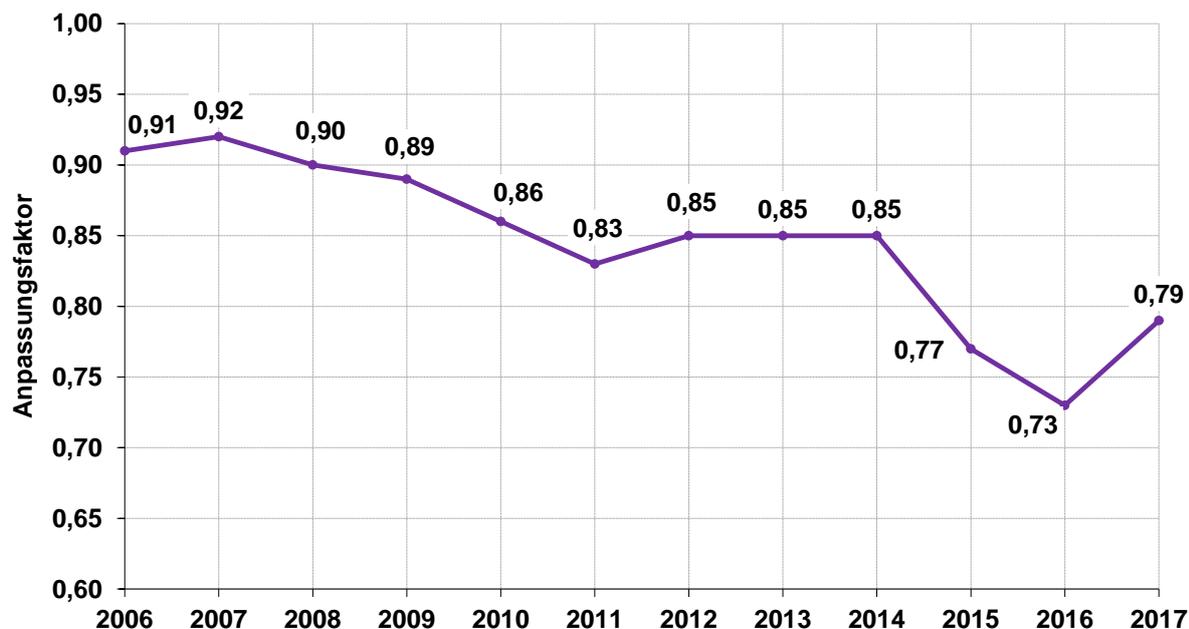


Abb. 36

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2018, Kreis Borken

8.5 Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwerterlass sieht vor, dass für forstwirtschaftlich genutzte Flächen Richtwerte zu ermitteln sind, die sich auf den Boden ohne Aufwuchs beziehen, soweit hierfür Werte zur Verfügung stehen. Andernfalls können unter entsprechendem Hinweis auch Werte inkl. Aufwuchs veröffentlicht werden.

Ein forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert existiert in Bocholt nicht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken hat bisher ebenfalls nicht genügend geeignete Verträge erhalten, in denen Angaben über das Verhältnis von Bodenwert und Wert des Aufwuchses erhalten waren. Differenziertere Angaben über Art, Alter und Qualität des Aufwuchses enthielten die Verträge nicht. Darüber hinaus waren die angegebenen Werte des Aufwuchses derart inhomogen, dass weiterführende Analysen vor allem vor dem Hintergrund des geringen Datenmaterials nicht möglich waren.

Insoweit kann der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken lediglich einen für den ganzen Zuständigkeitsbereich einheitlich gültigen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen inklusive Aufwuchs beschließen. **Zum Stichtag 01.01.2018 beträgt der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen inkl. Aufwuchs ab einer Größe von 1 Hektar 1,60 €/m².**

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 Ein- und Zweifamilienhäuser 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
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%
2003	95,2	0,6%

Jahr	Index	Veränderung
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%
2017	141,9	7,5%

Preisentwicklung seit 1993

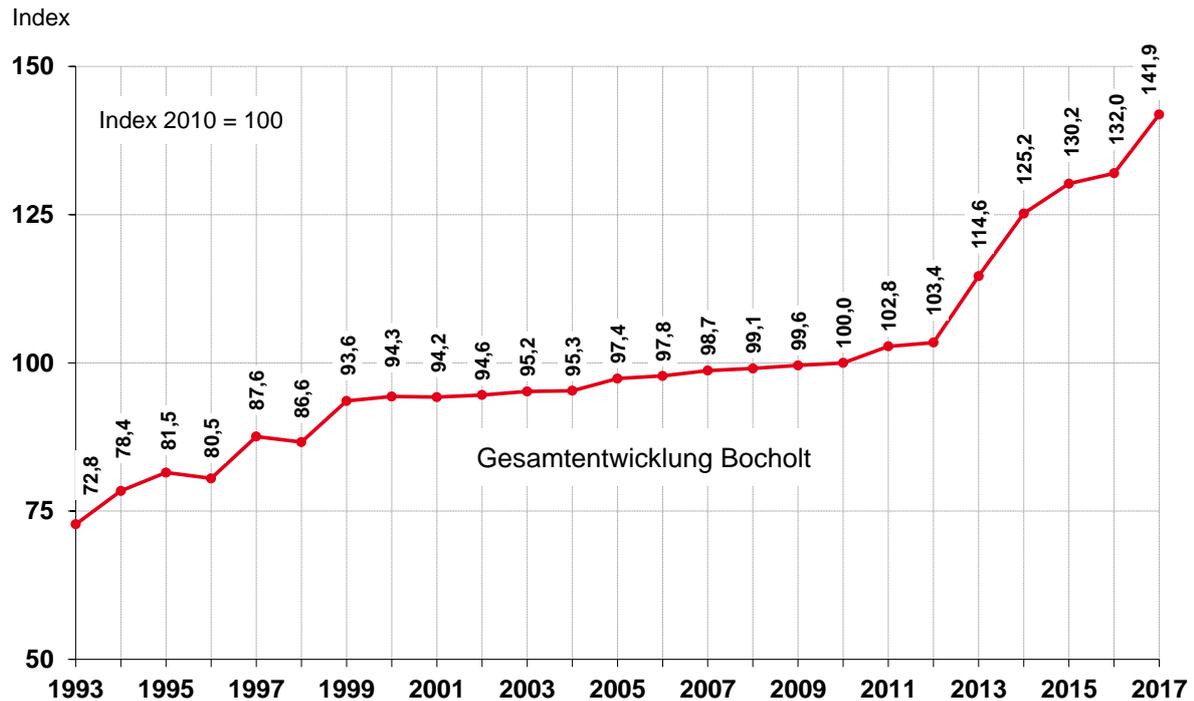


Abb. 37

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

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

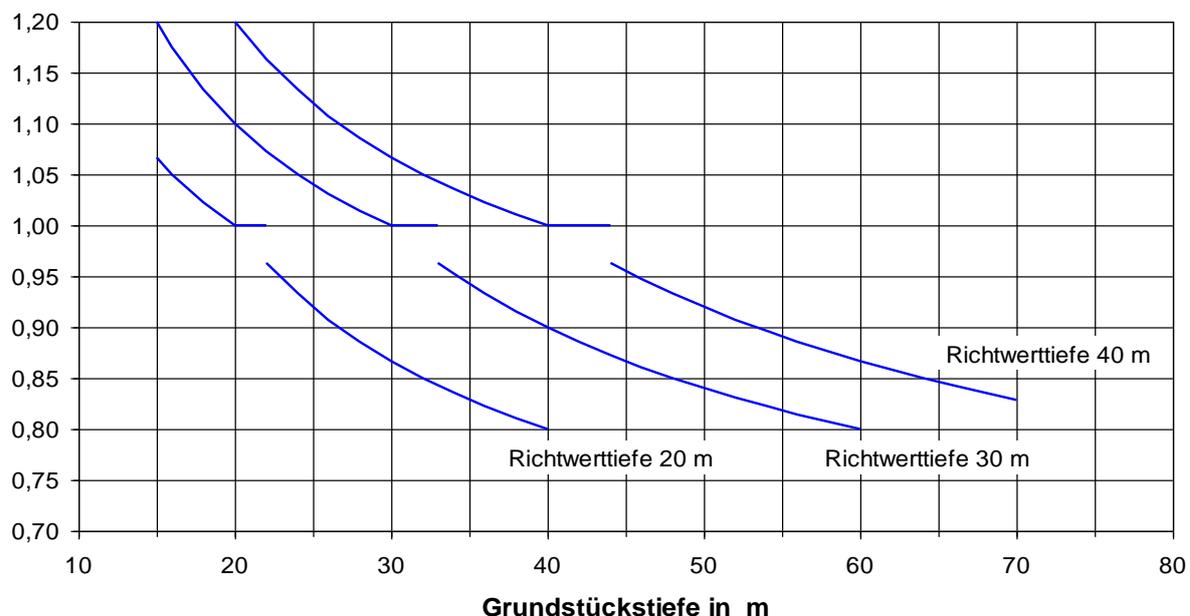


Abb. 38

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 Untersuchungen 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 niedrigeren 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 Liegenschaftszinssatz (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/2016-06-21_Modell_LZ.pdf

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

- Wohn- / Nutzfläche nach Angabe des Käufers; tlw. Bauakte; tlw. graphische Ermittlung
- Rohertrag Orientierung qualifizierter Mietspiegel der Stadt Bocholt 2018 und marktübliche bzw. tatsächliche Miete
- Bewirtschaftungskosten Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW vom 21. Juni 2016
- Restnutzungsdauer i.d.R. ≥ 25 Jahre (bei Wohnobjekten)
- Bodenwertansatz Bodenrichtwert ggf. unter Berücksichtigung einer Tiefenumrechnung

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der **qualifizierte Mietspiegel 2018** für den Bereich Bocholt (s. Anlage) auch auf der Internetseite der Stadt Bocholt unter

<https://www.bocholt.de/probuengerger/public/index.php?l=6&mr=20&p=9> herunter geladen werden kann.

² aus Grundstücksmarktbericht NRW 2017, 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 % * <small>(Mittelwert m. Standardabweichung)</small>	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 Rest-nutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,7	84	2	90	2.033	6,57	21	66	80
<i>Standardabweichung</i>	0,6			17	632	1,36	3	14	0
Vermietetes Wohnungseigentum	3,1	16	2	74	1.491	6,04	24	50	80
<i>Standardabweichung</i>	0,5			15	487	0,93	3	17	0
Einfamilienhäuser, freistehend	3,0	35	2	176	1.826	6,24	20	47	80
<i>Standardabweichung</i>	1,0			51	411	0,74	4	14	2
Einfamilienhäuser, Reihen- u. Doppelhäuser	3,1	68	2	130	1.739	6,45	21	52	80
<i>Standardabweichung</i>	1,1			29	551	1,25	5	18	0
Zweifamilienhäuser	(4,0)	6	3	193	1.054	5,24	26	35	80
<i>Standardabweichung</i>	1,9			37	259	0,6	3	8	0
Dreifamilienhäuser	(4,3)	< 5	1	239	977	6,49	21	42	80
<i>Standardabweichung</i>	0,5			32	397	1,29	4	16	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	(5,5)	< 5	3	306	883	6,41	27	40	78
<i>Standardabweichung</i>	0,9			80	127	2,04	3	2	5
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	(6,5)	< 5	3	258	727	6,01	27	33	70
<i>Standardabweichung</i>				59	18	0,55	0	5	0
Handel	99								
<i>Standardabweichung</i>									
Büro	99								
<i>Standardabweichung</i>									
Produzierendes Gewerbe	(4,8)	6	3	907	641	4,26	23	39	65
<i>Standardabweichung</i>	1,8			624	332	2,31	4	22	9

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

Gemeinsame Auswertung auf Münsterlandebene

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle im Segment der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie der gemischt genutzten Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Kreis Borken, Kreis Coesfeld, Kreis Warendorf, Stadt Bocholt und Stadt Rheine ihre entsprechenden Daten einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2018 unterzogen.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen						
	(Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)			(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohn-/Nutzfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Bew.-Kosten	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer	GND
				(in m²)	(in €m²)	(in €m²)	(in % d. Rohertrages)	(in Jahren)	(in Jahren)	
Dreifamilienhäuser*	3,8*	50	3	262	995	5,24	29	16,0	43	80
Standardabweichung	0,7			58	292	0,81	5	3,0	14	2
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)*	4,3*	127	3	515	971	5,55	27	15,0	44	79
Standardabweichung	0,8			393	331	1,56	6	3,2	15	3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)*	4,6*	35	3	514	847	5,42	25	13,3	36	77
Standardabweichung	0,9			465	202	0,91	5	2,5	13	7

* Münsterland

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/borischdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2016-06-21.pdf

Folgende Modellparameter 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
(Anpassungen aufgrund abweichender Tiefe des
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 253 geeignete Verkaufsfälle aus den Jahren 2015 bis 2017 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)

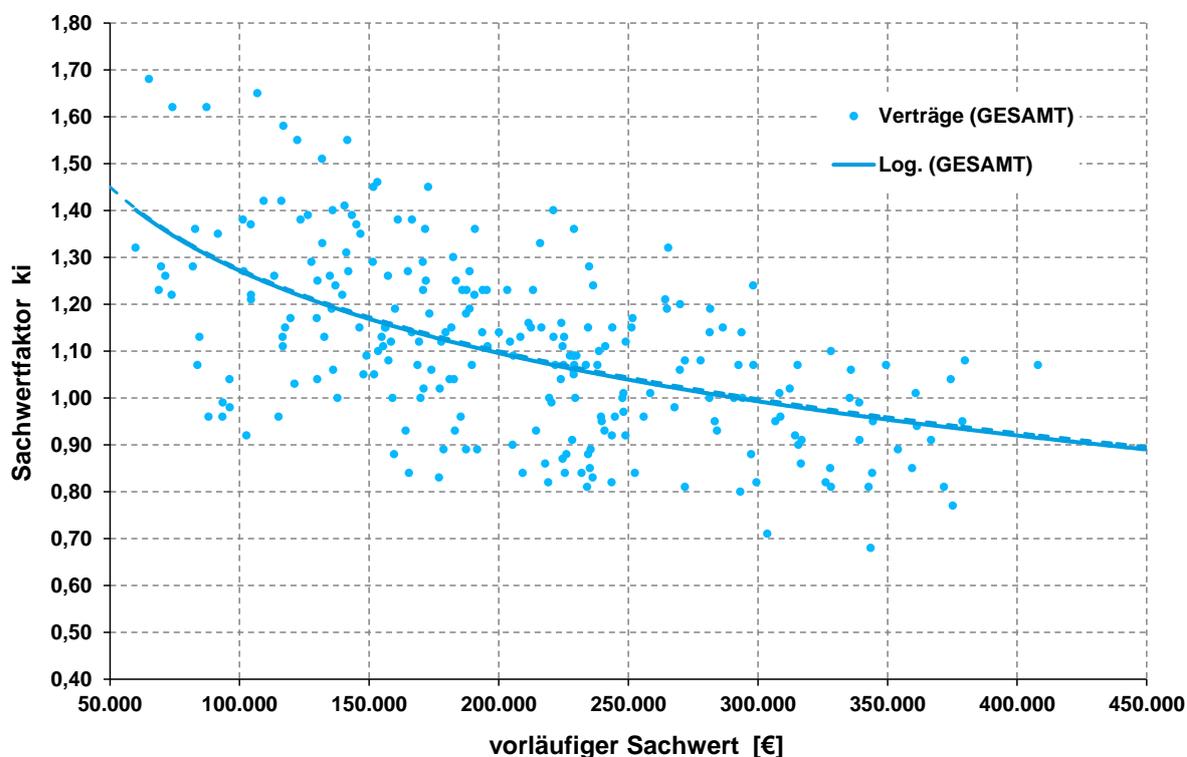


Abb. 39

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	Korrel.
253	4,189	- 0,253	0,578

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 4,189 - 0,253 * \ln (\text{vorl. SW})$$

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	1,28	1,22	1,17	1,13	1,10	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96

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)

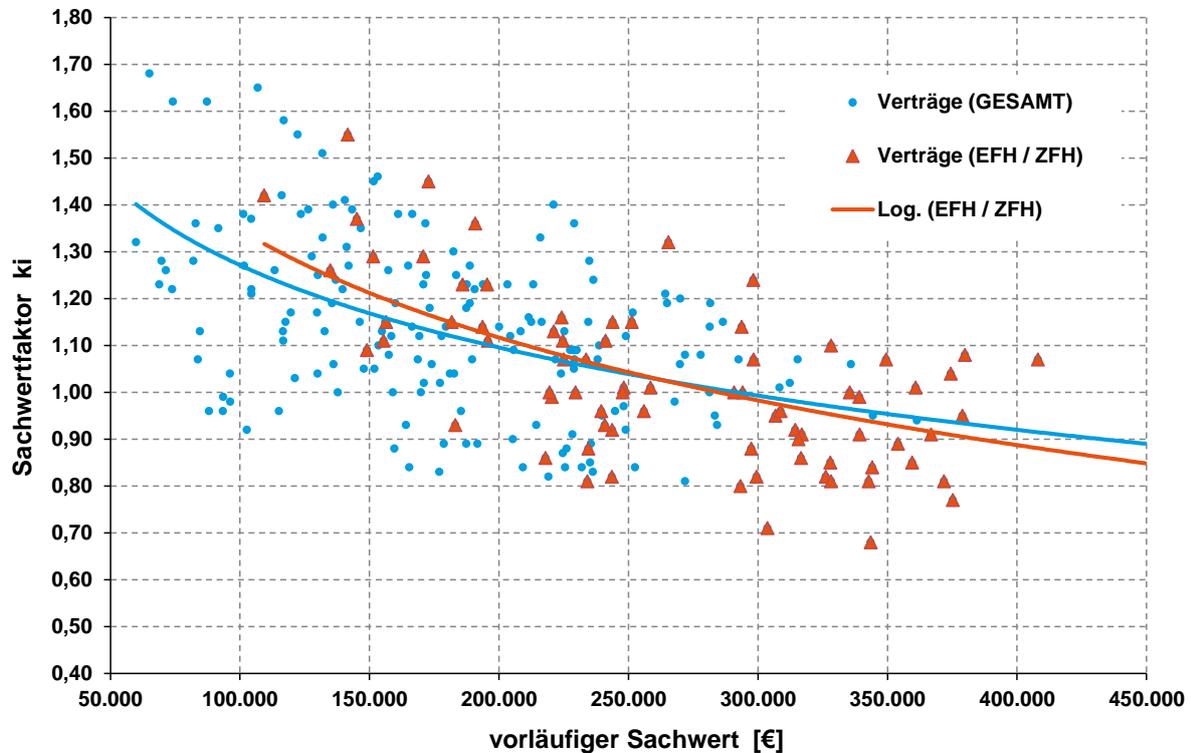


Abb. 40

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	Korrel.
83	5,158	- 0,331	0,643

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 5,158 - 0,331 * \ln(\text{vorl. SW})$$

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	1,21	1,16	1,12	1,08	1,04	1,01	0,98	0,96	0,93	0,91	0,89

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

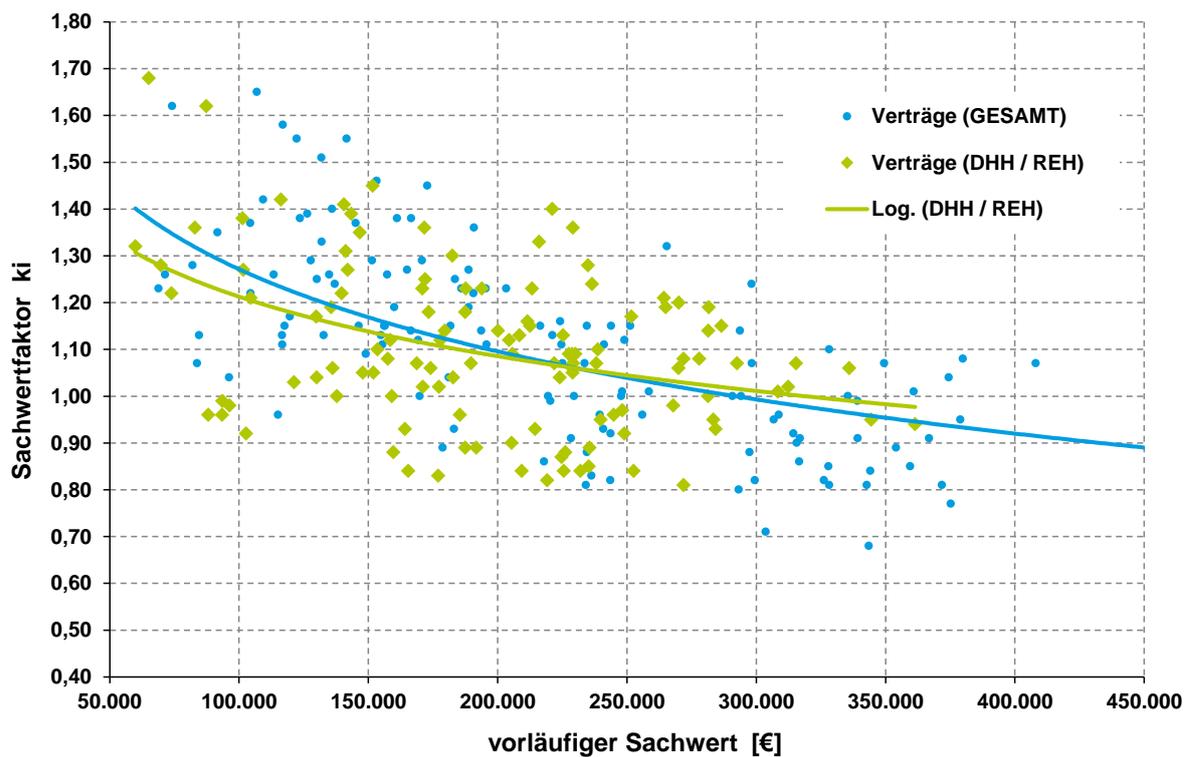


Abb. 41

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	Korrel.
117	3,326	- 0,184	0,403

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 3,326 - 0,184 * \ln (\text{vorl. SW})$$

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	1,21	1,17	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,01	0,99	0,98

Wertverhältnis Kaufpreis / vorl. Sachwert bei Reihenmittelhäusern (RMH)

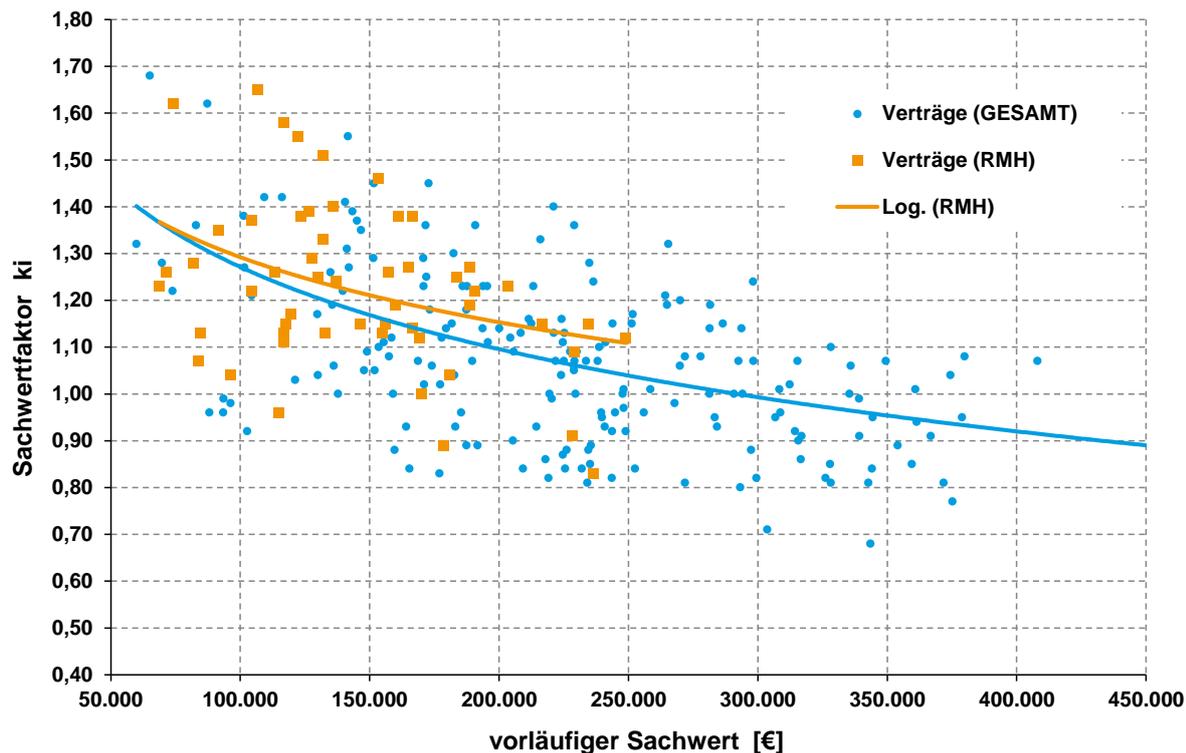


Abb. 42

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	Korrel.
53	3,605	- 0,201	0,369

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 3,605 - 0,201 * \ln(\text{vorl. SW})$$

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	1,43	1,35	1,29	1,25	1,21	1,18	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07

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

2010 - Erstbezug

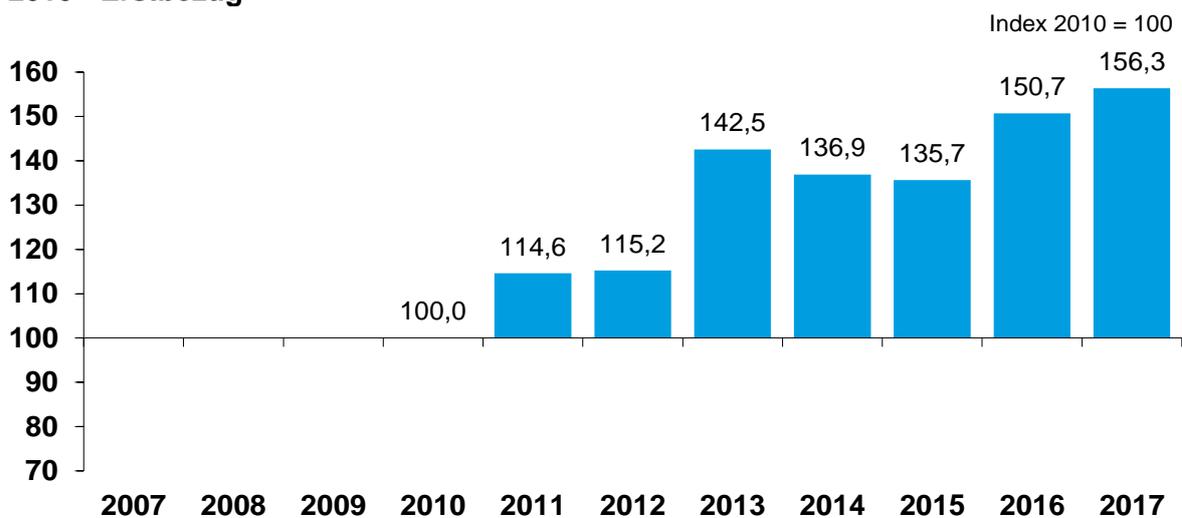


Abb. 43

Baujahr 2000 – 2009

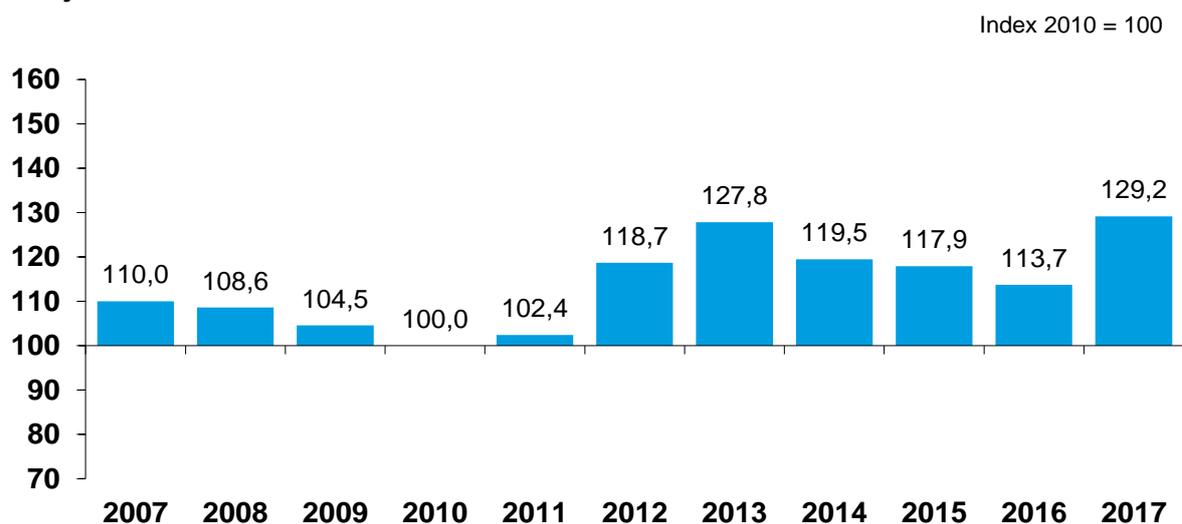


Abb. 44

Baujahr 1990 – 1999

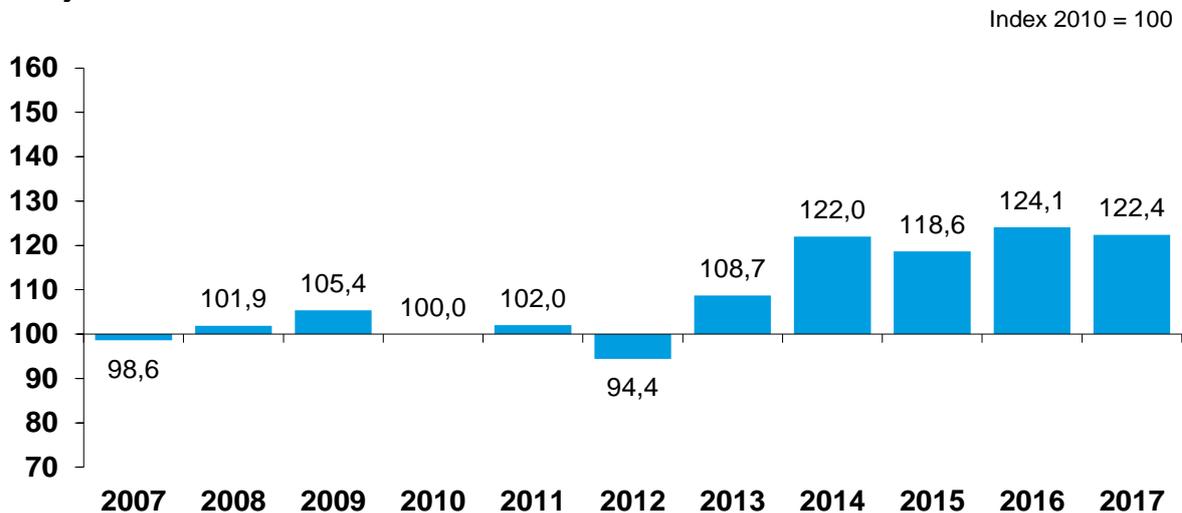


Abb. 45

Baujahr 1980 - 1989

Index 2010 = 100

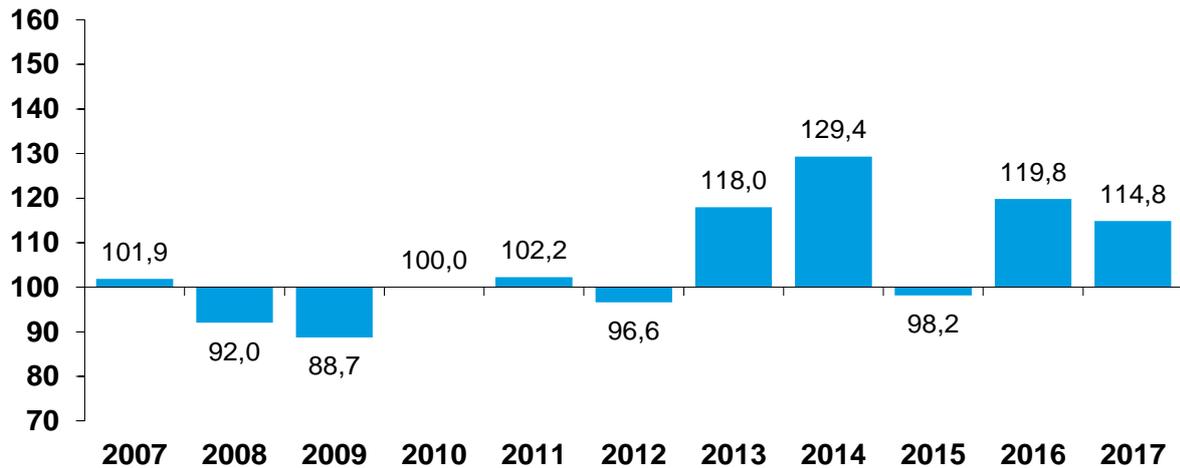


Abb. 46

Baujahr 1970 - 1979

Index 2010 = 100

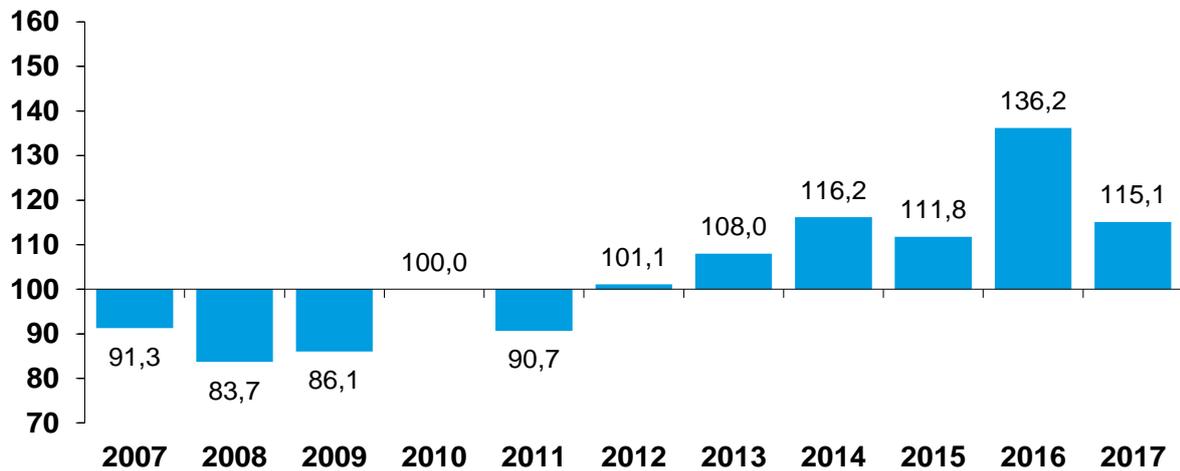


Abb. 47

Baujahr 1960 - 1969

Index 2010 = 100

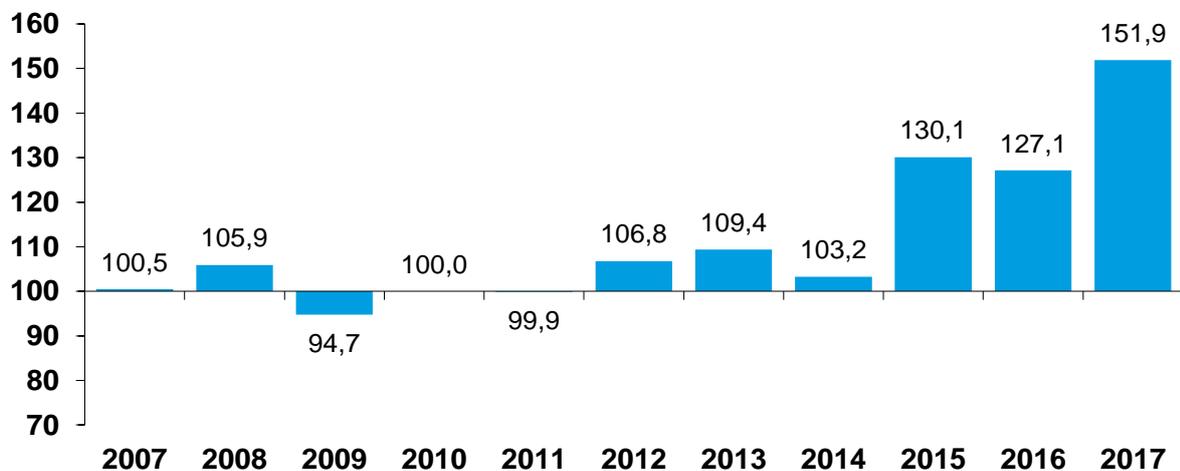


Abb. 48

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

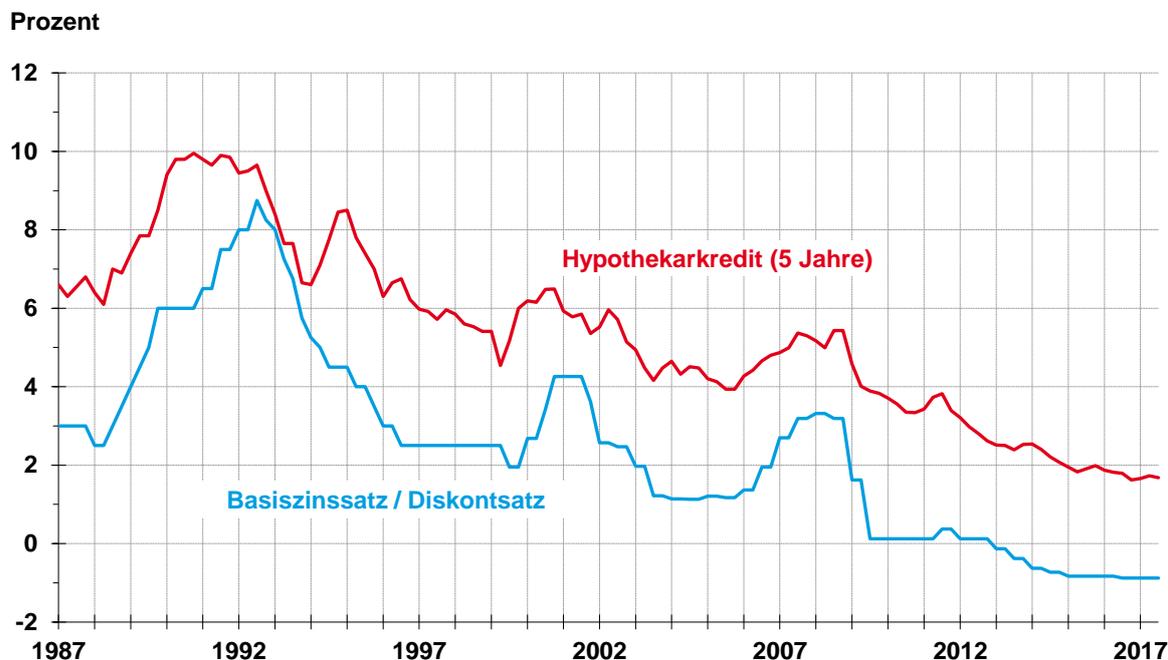


Abb. 49

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Die Hypothekenzinsen befinden sich bereits längerfristig auf niedrigem Niveau.

Preisindizes für Wohnungsmieten und Verbraucherpreise

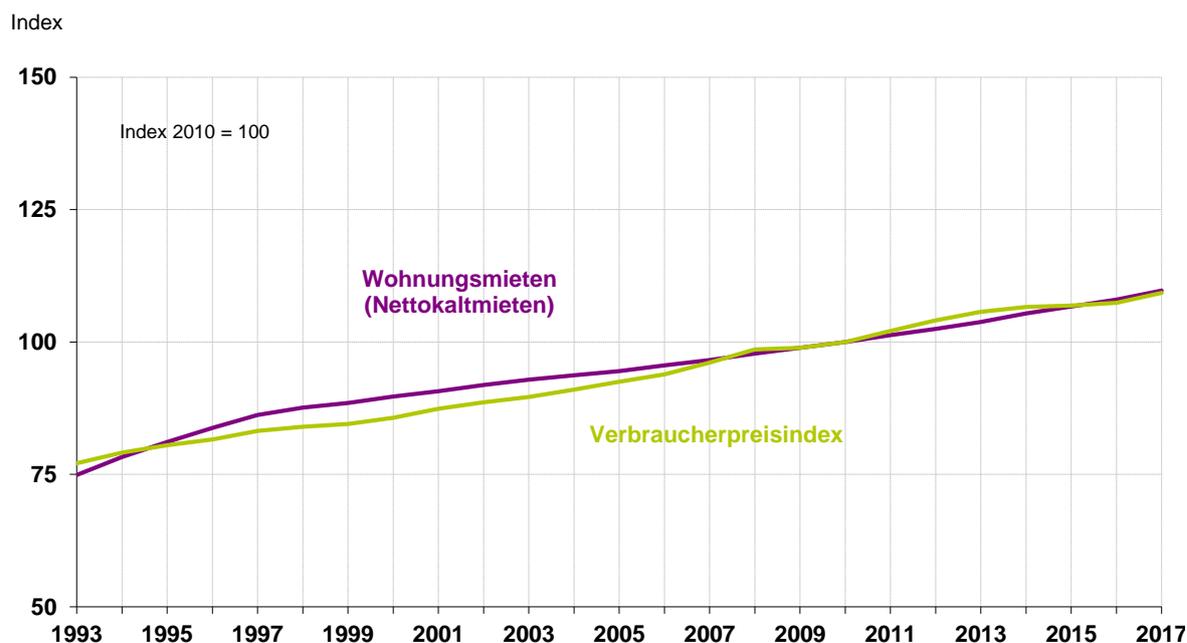


Abb. 50

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Das Mietpreisniveau nähert sich stärker den Lebenshaltungskosten an.

Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Index

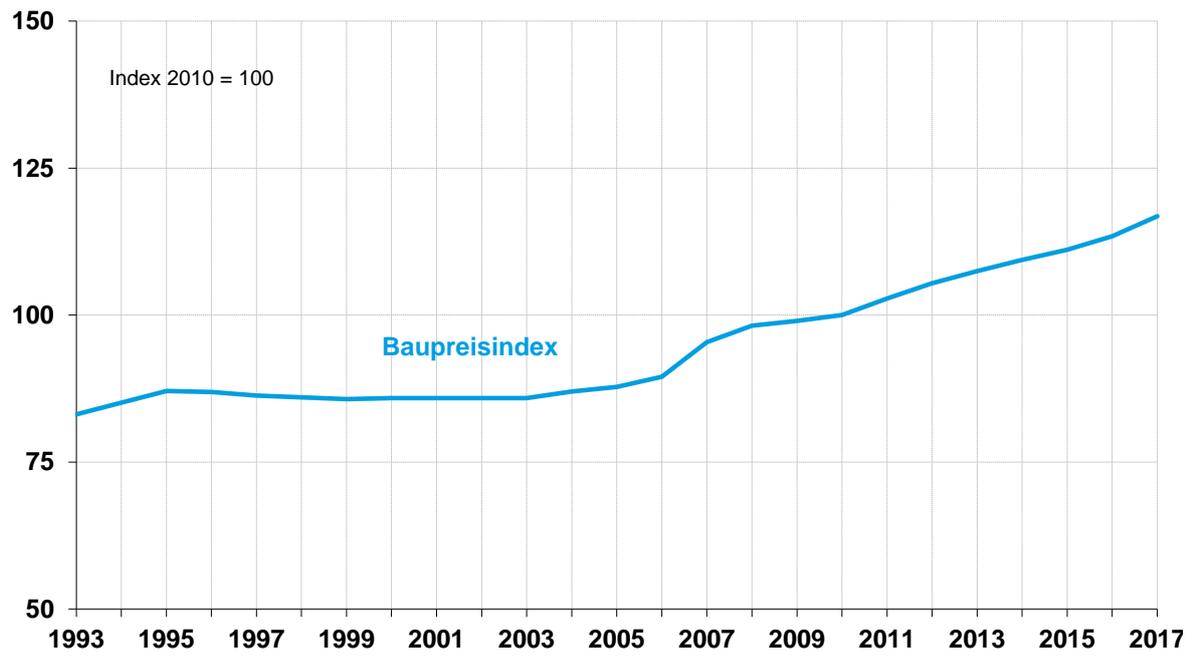


Abb. 51

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 ortsbezogener 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.

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

Sozioökonomische Daten

- Einwohner 74.311 (31.12.2017)
- Katasterfläche 119,40 km² (31.12.2016)
- Einwohnerdichte 622 Einwohner/km²
- Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen 4,9 % (31.12.2015)

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bocholt

Einwohner

■ Bevölkerung insgesamt ■ davon mit Hauptwohnung

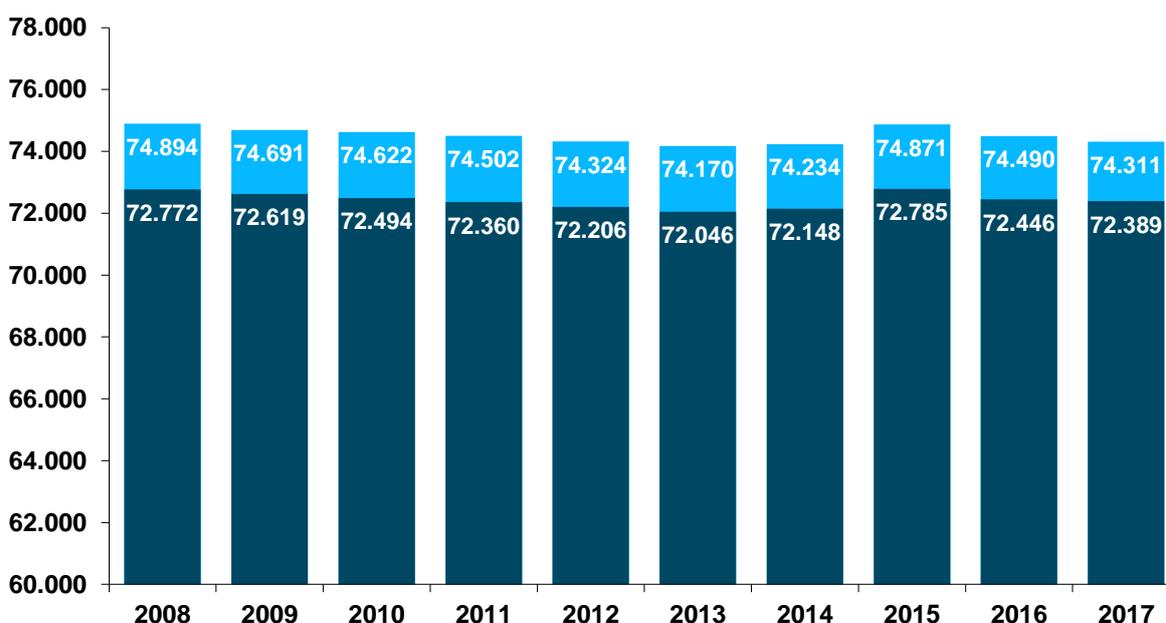


Abb. 52

Quelle: Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und IT

Die Einwohnerentwicklung (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) verzeichnet wie im Vorjahr wieder einen leichten Rückgang der Einwohnerzahl auf nunmehr 72.389 Einwohner.

Alterspyramide Bocholt (Stichtag: 31.12.2017)

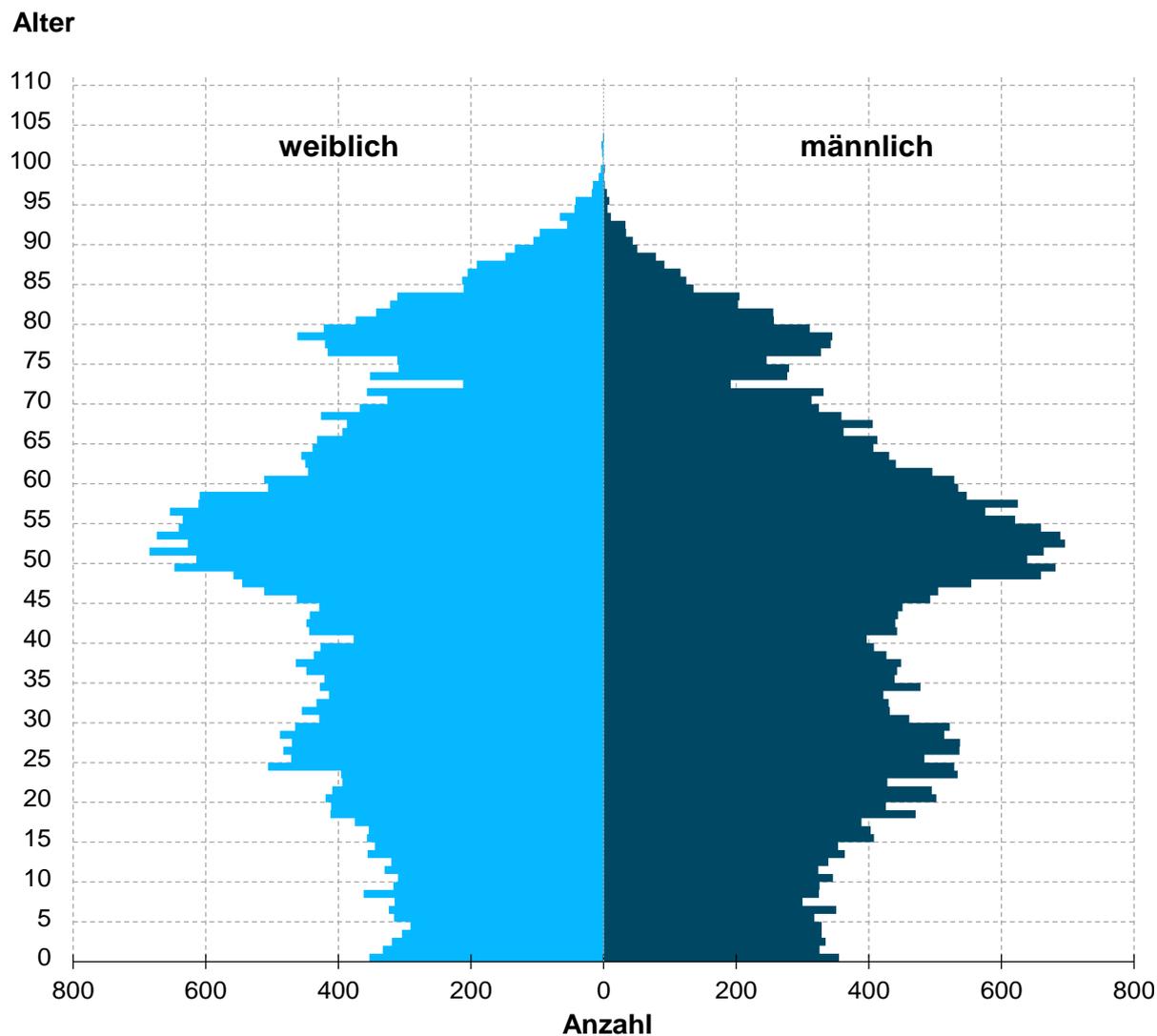


Abb. 53

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. 53) macht deutlich, dass die geburtenstarken Jahrgänge der Nachfragegruppe der haushaltsgründenden Jahrgänge am Bocholter Wohnungsmarkt erwachsen 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

Personen

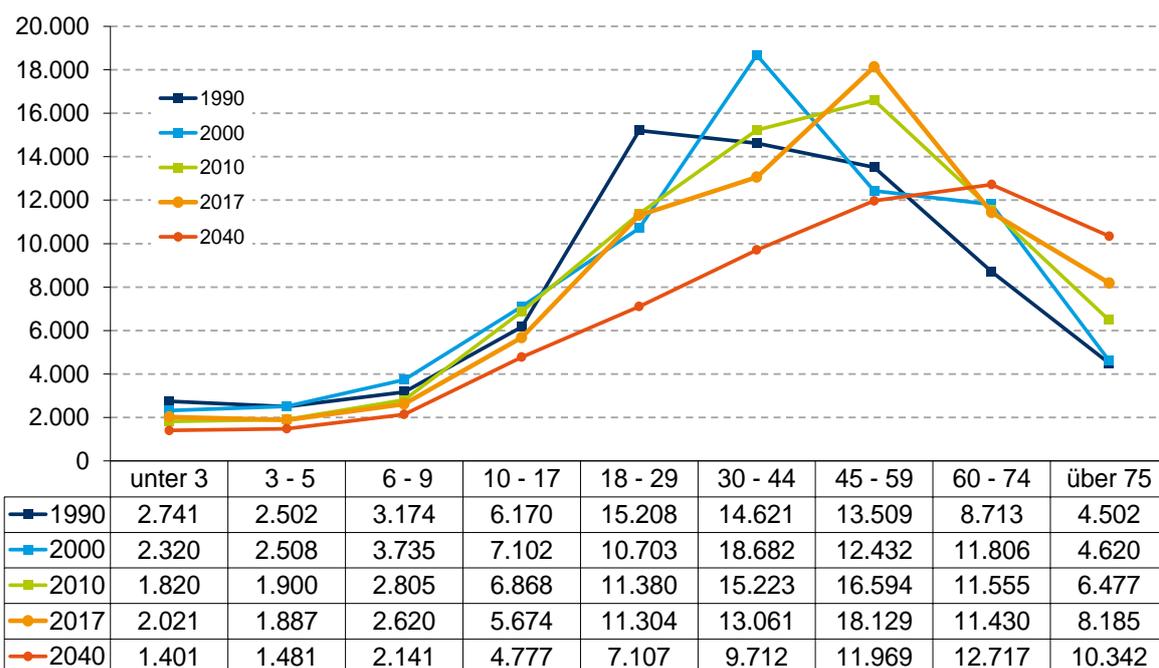


Abb. 54

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.

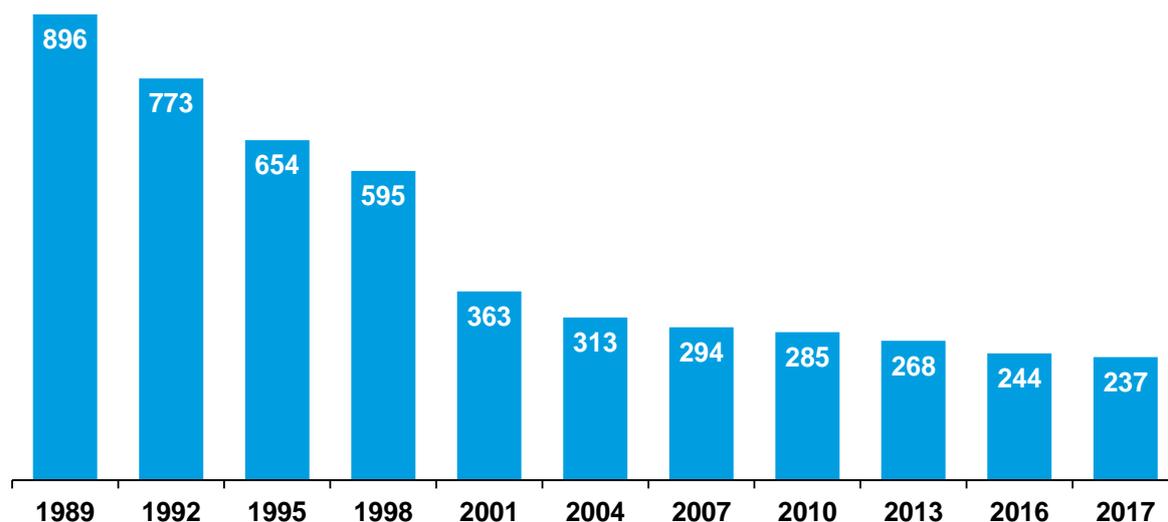
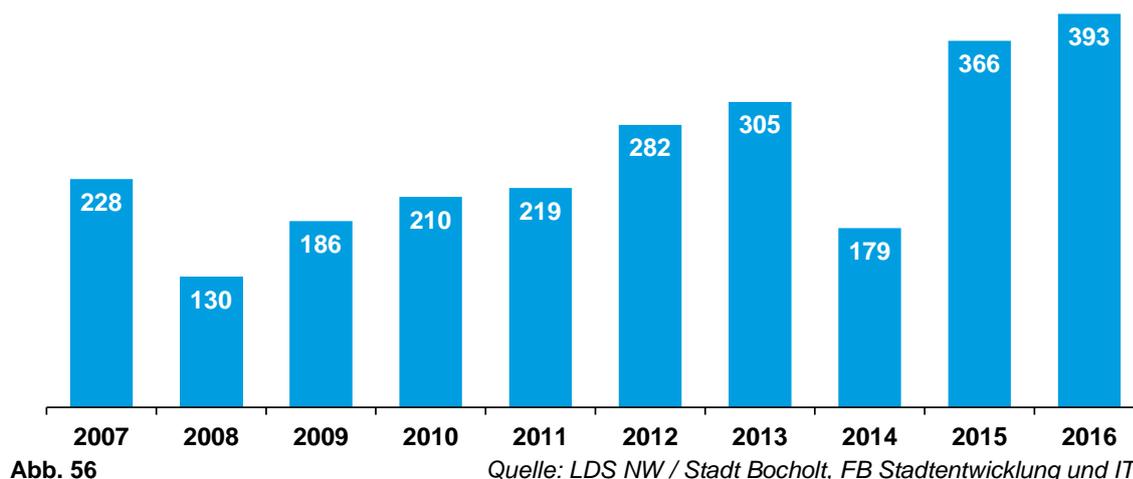


Abb. 55

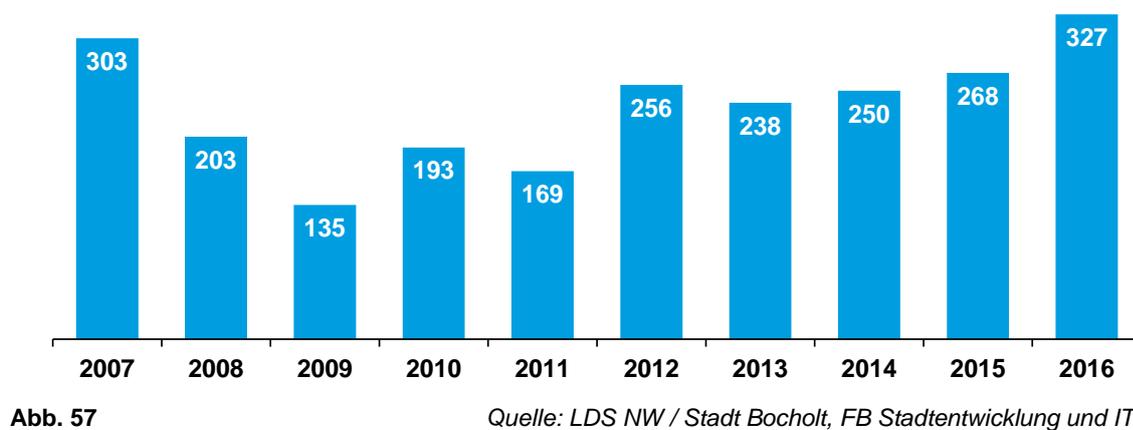
Die verbliebenen Baulücken befinden sich in privater Hand und können seitens der Stadt Bocholt nicht aktiviert werden, da sie häufig in der Nutzung eines bestehenden Wohnhauses einbezogen sind. Die Kaufpreise liegen regelmäßig oberhalb der Bodenrichtwerte.

Anzahl der Baugenehmigungen in Wohneinheiten



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

Anzahl der Baufertigstellungen



Die Darstellung zeigt, dass die Anzahl der Baufertigstellungen, ebenso wie die Anzahl der genehmigten Bauvorhaben, im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen ist. Sowohl die Baugenehmigungen als auch die Baufertigstellungen in der Stadt Bocholt befinden sich auf dem höchsten Niveau seit dem Jahr 2007.

Entwicklung des Wohnungsbestandes

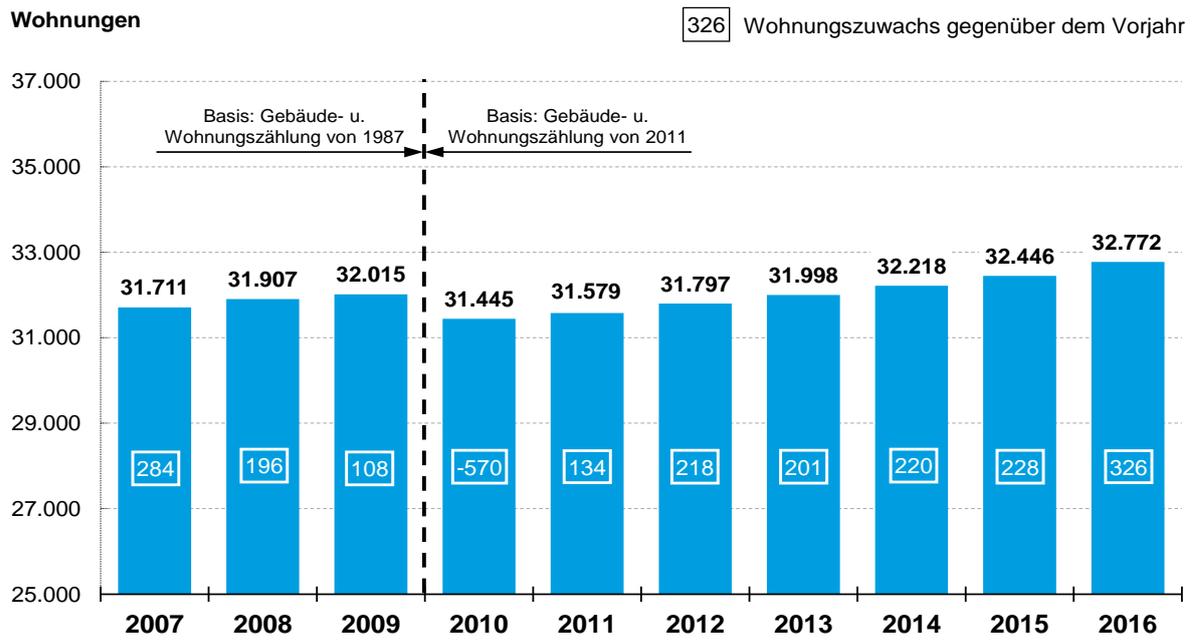


Abb. 58

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 kostenfrei zur Verfügung.

12 Anlagen

Bocholter Mietspiegel 2018 – Qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen

Mietspiegel 2018

für nicht preisgebundene Wohnungen

Stadt Bocholt



Gültig ab: 1. Januar 2018
Erhebungsstand: 1. Mai 2017



BOCHOLT

LIEBE MITBÜRGERINNEN UND MITBÜRGER,

dieser Mietspiegel sorgt für aktuelle Transparenz auf dem Bocholter Mietwohnungsmarkt und dient Vermietern und Mietern als Orientierung. Zahlreiche Anfragen bestätigen, dass viele Bürgerinnen und Bürger auf einen neuen Mietspiegel gewartet haben.

Mit diesem Mietspiegel 2018 legt die Stadt Bocholt erstmals einen qualifizierten Mietspiegel vor. Die Erhebung und Auswertung erfolgte durch das anerkannte Forschungs- und Beratungsinstitut InWIS aus Bochum.

Die zugrunde liegenden Daten wurden im Mai 2017 im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung erhoben. Die Grundgesamtheit umfasste ca. 5.000 vermietete Gebäude, von denen sich rd. 86 % im Eigentum von privaten Vermietern befinden.

Die Rücklaufquote von bemerkenswerten 44 % zeigt, wie ernsthaft und engagiert die Beteiligten die Erstellung eines neuen Mietspiegels für Bocholt ermöglichten. Für die Auswertungen stand damit eine gute und verlässliche Datengrundlage zur Verfügung.

Ich möchte mich bei allen Mitwirkenden ganz herzlich bedanken.



Peter Nebelo
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

▶ 01

RECHTSGRUNDLAGE FÜR MIETSPIEGEL

Seite..... 5

▶ 02

ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Seite..... 6

▶ 03

ANWENDUNGSBEREICH

Seite..... 7

▶ 04

STATISTISCHE GRUNDLAGEN

Seite..... 8

▶ 05

AUFBAU DES MIETSPIEGELS UND BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHMIETE

Seite..... 8

▶ 5.1

EINORDNUNG IN DIE GRUNTABELLE

Seite..... 9

▶ 5.2

BERÜCKSICHTIGUNG VON ZU- UND ABSCHLÄGEN

Seite..... 10

▶ 5.3

ANWENDUNG DER MIETSPANNE

Seite..... 17

▶ 5.4

BERECHNUNG DER ORTS- ÜBLICHEN VERGLEICHMIETE

Seite..... 19

Mietspiegel
für nicht preisgebundene Wohnungen
in Bocholt

Gültig ab: 1. Januar 2018



▶ 01

RECHTSGRUNDLAGE FÜR MIETSPIEGEL

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadtgebiet. Sie soll es den Mietvertragsparteien ermöglichen, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln. Die Rechtsgrundlage ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB; §§ 558c und 558d BGB). Der Vermieter kann sich zur Begründung des Zustimmungsverlangens für eine Mieterhöhung nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB auf einen Mietspiegel stützen. Der Mieter kann das Erhöhungsverlangen anhand des Mietspiegels überprüfen.

Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Bocholt?

Unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Entgelte zu verstehen, die in Bocholt für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Die ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung) der Zweiten Berechnungsverordnung.

Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel. Eine eventuell vorhandene Möblierung ist ebenso gesondert zu berücksichtigen wie die Vermietung eines Stellplatzes oder einer Garage usw.

Behandlung von Teilinklusionsmieten

Um eine Teilinklusionsmiete handelt es sich, wenn in Mietverträgen nicht alle Betriebskosten gesondert abgerechnet werden, sondern ein Teil in der Miete enthalten ist. Nach der Rechtsprechung des BGH (BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05) sind in einem Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB für die Erhöhung des Anteils der Betriebskosten an der Miete die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen.

Der Vermieter kann sich zur Begründung des Zustimmungsverlangens für eine Mieterhöhung nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB auf einen Mietspiegel stützen.

Der Mieter kann das Erhöhungsverlangen anhand des Mietspiegels überprüfen.

▶ 02

ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Erstellung des Mietspiegels für das Bocholter Stadtgebiet hat ein Arbeitskreis Mietspiegel unter Moderation der Stadt Bocholt begleitet.

Diesem Arbeitskreis Mietspiegel gehörten Vertreter folgender Organisationen bzw. Personen an:

- Stadt Bocholt: Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft und Fachbereich Soziales,
- Bocholter Heimbau eG,
- EWIBO GmbH,
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt
- Haus & Grund Bocholt, Borken und Umgebung e.V.,
- Kreis Borken – Wohnraumförderung,
- LEG Wohnen Bocholt,
- Lokale Hausverwaltungen und Makler,
- Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V.,
- WML Wohnbau Westmünsterland eG.





▶ 03

ANWENDUNGSBEREICH

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern mit einer Größe zwischen 20 m² und 180 m² Wohnfläche.

Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Apartments.

Folgende Wohnungen fallen aufgrund rechtlicher Bestimmungen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- öffentlich geförderter oder anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (der Mietspiegel gilt nach Auslaufen der Sozialbindung);
- Wohnungen in Wohnheimen;
- Ferienwohnungen und vergleichbare Wohnungen, die lediglich zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden.

Außerdem wurden folgende Wohnungen bei der Erhebung für den Bocholter Mietspiegel nicht erfasst:

- gewerblich zwischenvermietete Wohnungen – die Anwendung des Mietspiegels kann bei einer Zwischenvermietung, die nicht wesentlich von einer üblichen Vermietung abweicht, in Betracht kommen;
- nicht abgeschlossene Wohnungen, d.h. Wohnungen ohne eigene Wohnungstür;
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen – der Mietspiegel kann unter Berücksichtigung eines Aufschlags in Abhängigkeit vom Wert der Möblierung als Orientierungsmaßstab angewandt werden;
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden (z.B. bei Familienangehörigen, Hausmeistertätigkeiten etc.). Der Mietspiegel ist je nach Maßgabe des Einzelfalls anwendbar;
- Wohnungen, bei denen sich die Mieten nicht frei gebildet haben, sondern aufgrund einer Koppelung von einem Dienst- oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden;
- Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern – im Sinne eines einfachen Mietspiegels können die angegebenen Werte als Orientierung dienen und über die Spannen hinausgehen.



▶ 04

STATISTISCHE GRUNDLAGEN

Der Bocholter Mietspiegel 2018 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessensvertretern in der Stadt Bocholt anerkannt.

Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung (Vollerhebung) zum Stand Mai 2017 ermittelt.

Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietern erhoben. Relevant für die Auswertungen waren dabei lediglich Wohnungen, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).

Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

▶ 05

AUFBAU DES MIETSPIEGELS UND BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHMIETE

Der Bocholter Mietspiegel 2018 besteht aus einer Grundtabelle sowie einem Katalog von Zu- und Abschlagsmerkmalen.

► 5.1

EINORDNUNG IN DIE GRUNDTABELLE

Für die Einordnung einer Wohnung in die Grundtabelle ist deren Baualter maßgeblich. Durch das Alter werden die Beschaffenheit und damit die Miethöhe maßgeblich bestimmt.

Aus diesem Grund weist der Bocholter Mietspiegel acht Baualtersklassen aus.

Wohnungen werden nach dem Jahr ihrer Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit in eine der Baualtersklassen eingeordnet. Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand insbesondere innerhalb der Wohnung (mindestens 650 Euro/qm Wohnfläche¹) kann in Einzelfällen eine Einordnung in die jeweilige Baualtersklasse des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Baumaßnahmen erfolgen.

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen bzw. Gebäude einschließlich bis zum Baujahr 2016. Für alle Wohnungen, die nach 2016 erstellt wurden, ist dieser Mietspiegel und dabei insbesondere die Baualtersklasse 2013-2016 als Orientierungswert heranzuziehen.

Zusätzlich zu Mietober- und Mietuntergrenze wird in der Grundtabelle als Orientierungshilfe der Mittelwert (arithmetisches Mittel) der Mietspannen ausgewiesen.

¹vgl. § 8 Abs. 4 Nr. 4 WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) i.V.m. Nr. 2.1.3 WFB (Wohnraumförderungsbestimmungen).

TABELLE 1: GRUNDTABELLE

BAUALTERSKLASSEN

bis 1944		1945 bis 1971		1972 bis 1978		1979 bis 1988	
Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
5,41	5,05 - 6,18	5,29	4,36 - 5,90	5,47	4,25 - 6,01	5,74	5,04 - 6,42

BAUALTERSKLASSEN

1989 bis 2001		2002 bis 2009		2010 bis 2012		2013 bis 2016	
Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
6,25	5,80 - 6,89	6,29	5,69 - 7,21	7,15	6,63 - 7,68	7,37	6,86 - 8,06



► 5.2

BERÜCKSICHTIGUNG VON ZU- UND ABSCHLÄGEN

Ausgehend von der Grundmiete können für bestimmte Merkmale einer Wohnung Zu- und Abschläge in Betracht kommen. Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den Spannenwerten der jeweils zutreffenden Baualtersklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen.

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte.

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf die jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden. Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

Zu- und Abschläge können für folgende Gruppen von Merkmalen vereinbart werden:

- Größe und Art,
- nutzbare Außenflächen,
- sonstige Ausstattung,
- Erneuerungen und Modernisierungen,
- Lage im Stadtgebiet.

Größe und Art

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in der Regel nach den zurzeit geltenden Vorschriften der WohnflächenVO.

Für die anrechenbare Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen gilt § 4 der WohnflächenVO mit der Maßgabe, dass in der Regel 25 Prozent deren Grundfläche zur Ermittlung der Wohnfläche angerechnet werden.

Größe und Art

Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen in der Regel über den in der Grundtabelle angegebenen Werten, die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Folgende Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche können angewendet werden:

Merkmal	€/m ²	
20 m ² bis unter 40 m ²	+ 0,90	Tabelle 2: Zu- und Abschläge für die Größe und der Art der Wohnung.
40 m ² bis unter 45 m ²	+ 0,60	
45 m ² bis unter 50 m ²	+ 0,53	
50 m ² bis unter 55 m ²	+ 0,46	
55 m ² bis unter 60 m ²	+ 0,44	
60 m ² bis unter 70 m ²	+ 0,19	
70 m ² bis unter 75 m ²	+ 0,06	
75 m ² bis unter 90 m ²	Referenzwert	
90 m ² bis unter 100 m ²	- 0,29	
ab 100 m ²	- 0,69	
Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m ² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	+ 0,75	Der Zuschlag für das Apartment ist kombinierbar mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen.
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mindestens zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	+ 0,10	

GRUNDAUSSTATTUNG

Zunächst wird für jede Wohnung in Bocholt eine bestimmte Grundausstattung angenommen. Hierzu zählen ein Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC, eine (separate) Küche, eine Zentral- oder Etagenheizung, eine Isolierverglasung bei sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) sowie ein einfacher oder mittlerer Bodenbelag in den Aufenthaltsräumen, d.h. den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung.

NUTZBARE AUßENFLÄCHEN

Ausgehend von der Grundausstattung sind für bestimmte nutzbare Außenflächen folgende Zuschläge pro m² Wohnfläche anzuwenden:

AUSSTATTUNG	€/m ²	
Großer Balkon/Loggia Ab 10 m ² tatsächliche Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,12	Tabelle 3: Zuschläge für nutzbare Außenflächen.
Terrasse oder Dachterrasse Mindestens 10 m ² tatsächliche Fläche	+0,14	
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+0,13	

SONSTIGE AUSSTATTUNG

Für sonstige Ausstattung können folgende Zu- und Abschläge angewendet werden:

AUSSTATTUNG	€/m ²
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	+0,21
Barrierefreie Erstellung bzw. Modernisierung gemäß DIN 18040 Teil 2*	+0,58
Hochwertiger Bodenbelag Parkett (ohne Holzdielen) oder Keramikboden in den Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume)	+0,25
Fußbodenheizung	+0,07
Einen oder mehrere Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	-0,29
Wohnküche (eher großer Raum mit Aufenthaltsqualität, auch offene Küchen)	+0,17
Warmwasseraufbereitung in der Küche oder dem Badezimmer über einen Durchlauferhitzer (Strom)	-0,20
Elektrische Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	+0,22

Tabelle 4: Zu- und Abschläge für sonstige Ausstattungsmerkmale

* Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18040 Teil 2 ist das anforderungsreichste Ziel an die Barrierefreiheit und erfordert daher einen höheren Bauaufwand als eine barrierearme Erstellung oder Modernisierung.

WEITERE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Weitere Ausstattungsmerkmale, die nicht in den oben abgebildeten Tabellen aufgeführt sind, können zusätzlich einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden. Unter 5.3. (Anwendung der Mietspannen) ist näher erläutert, wie diese Spannen zu verstehen sind und wie sie angewendet werden können.

ERNEUERUNG UND MODERNISIERUNG

Die Beschaffenheit einer Wohnung kann durch Erneuerungen und Modernisierungen nach Fertigstellung verändert werden. Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Für folgende Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen konnten Zuschläge ermittelt werden:

ERNEUERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN	€/m ²
Baderneuerung/-modernisierung (z.B. Neuverfliesung, Austausch von Sanitärteilen) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+0,22
Erneuerung/Modernisierung der Fenster ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+0,18
Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+0,17
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+0,37
Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung	
• Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+0,22
• Dämmung sämtlicher Außenwände (je nach Anbauzustand des Gebäudes – einseitig, zweiseitig angebaut, freistehend) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+0,10
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leiterquerschnitte) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+0,14

Tabelle 5: Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen.

Umfang und Qualität der Erneuerungen und Modernisierungen können nach den Umständen des Einzelfalles in den Spannen berücksichtigt werden.





LAGE IM STADTGEBIET

Die Lage einer Wohnung bzw. eines Gebäudes innerhalb des Bocholter Stadtgebietes kann sich auf die Höhe der Miete auswirken. Die dreigliedrige Lageeinteilung im Sinne einer Makrolage basiert auf einer sachverständigen Einschätzung, die unter anderem Aspekte wie zonale Bodenrichtwertzonen und Straßenlärm sowie insbesondere die Erkenntnisse der Auswertung der erhobenen Daten berücksichtigt.

Zone I

spiegelt eine überwiegend durchgrünte und durch Gärten aufgelockerte Gegend mit guter (Verkehrs-)Anbindung ans Zentrum wider.

Zone II

ist grundsätzlich charakterisiert als allgemeine Wohngegend, die in der Regel auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum eine ausreichende Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen hat und dabei keinem überhöhtem Geräuschpegel ausgesetzt ist.

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen zumeist dicht bebauten Wohngebieten.

Zone III

ist gekennzeichnet durch diverse Beeinträchtigungen (Lärm, Abgase, etc.).

Für die Lage der Wohnung im Stadtgebiet (siehe Karte zur Gebietseinteilung) stellt die Zone II den Standard dar. Für Zone I sowie Zone III ergeben sich aus den Auswertungen zur Mietspiegel-Erstellung folgende Zu- und Abschläge:

LAGE IM STADTGEBIET (MAKROLAGE)	€/m ²
Zone I	+0,69
Zone II	Referenzwert
Zone III	- 0,15

Tabelle 6: Zu- und Abschläge für die Lage im Stadtgebiet.

Diese Zonen im Sinne einer Makrolage sind eine erste grobe Gebietseinteilung zur Beurteilung der Wohnlage.

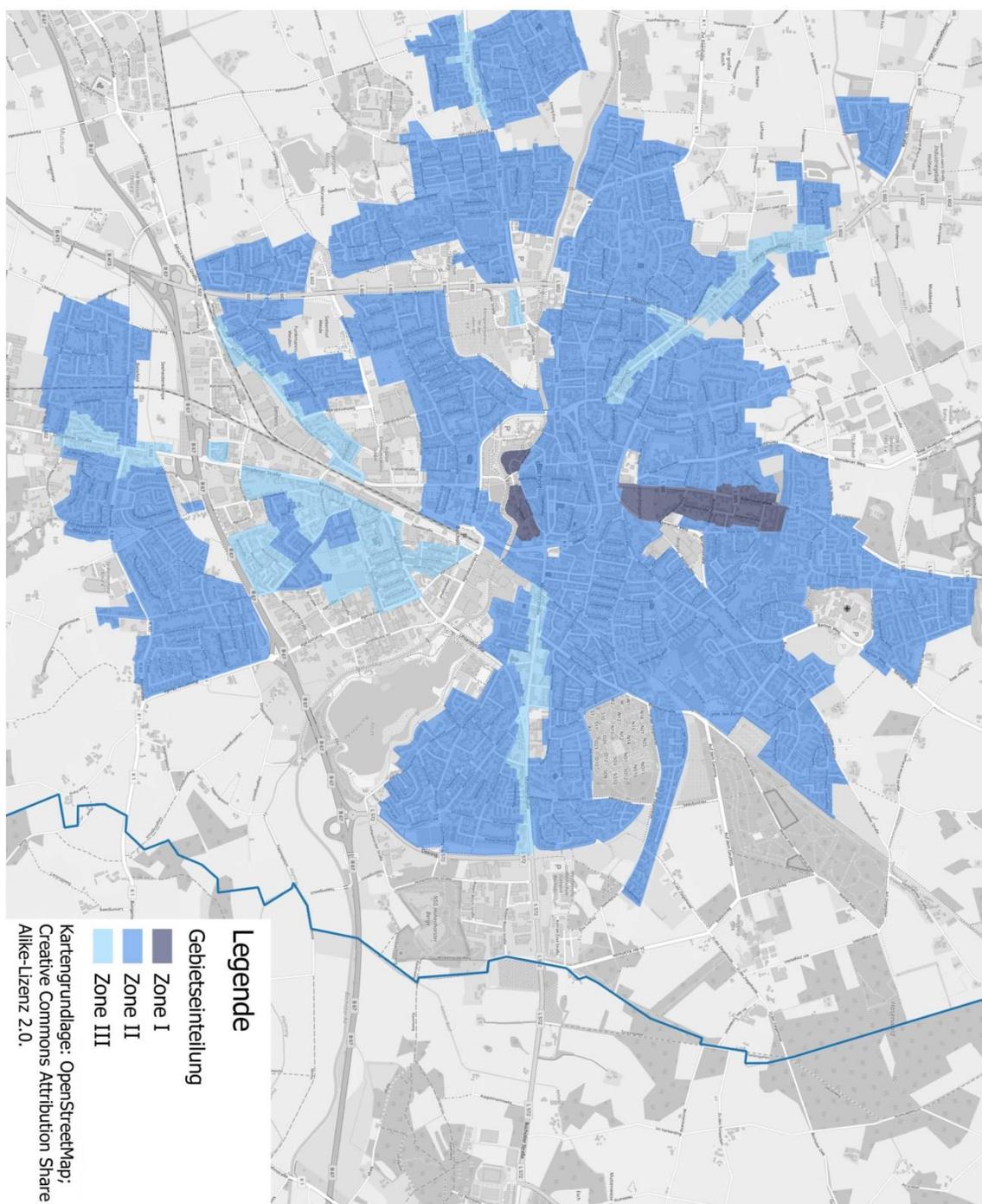
Um die spezifische Wohnlage im Sinne der Mikrolage (näheres Umfeld der Wohnung) einzuordnen, kann aufbauend auf den Zonen I bis III und deren Zu- und Abschlag eine differenziertere Bewertung über die Mietspannen erfolgen.

Weicht die Mikrolage von der durchschnittlichen Wohnumfeldqualität der Makrolage (Zone I bis Zone III und dessen Charakterisierung) ab, kann hierbei je nach Qualität des Standortes nach oben oder unten innerhalb der Spanne abgewichen werden.

Aufgrund der geringen Anzahl der erfassten Daten kann der Mietspiegel für die Ortslagen Bocholts keinen Zu- oder Abschlag ausweisen. Für diese – nicht in Abb. 1 erfassten und dargestellten – Gebiete kann ein Zu- oder Abschlag innerhalb der Mietspannen erfolgen.

Die Bewertung der Mikrolage hängt u.a. von der infrastrukturellen Anbindung (Verkehrsanbindung, Nähe zu Nahversorgung, Schulen, Ärzte und Krankenhaus, Naherholungsmöglichkeiten, kulturelles Angebot etc.), aber auch von möglichen Beeinträchtigungen (Lärm-, Luft- sowie Geruchsbeeinträchtigungen) ab.

**Abb. 1: (Makrolage) in Bocholt
GEBIETSEINTEILUNG**



▶ 5.3

ANWENDUNG DER MIETSPANNEN

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes für Wohnungen in Höhe der ausgewiesenen Spannen um die errechnete Miete laut Grundtabelle schwanken.

In diesen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikrolage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst werden.

Das Vorhandensein weiterer, im Mietspiegel nicht genannter sowie nicht abgefragter, positiver wie auch negativer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

Bei der Anwendung der Mietspannen ist zu beachten:

WOHNUNGEN

- die Merkmale einer Penthouse-/Studio- bzw. Loft-Wohnung (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) oder einer Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegend) aufweisen;
- die mit Wärmepumpen oder Nachtstromspeicher bzw. Elektroheizungen beheizt werden;
- die nur teilweise beheizt sind sowie
- mit Einfachverglasung

waren nicht oder nicht in ausreichender Fallzahl im Datensatz enthalten, sodass hierfür kein Zu- oder Abschlag ermittelt werden konnte. Diese Wohnwertmerkmale können im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

Entsprechend den Vorschriften des BGB weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus.

Diese Wohnwertmerkmale können im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.



DIE MERKMALE

- Gebäudeart „Reihenhaus“ und „Doppelhaushälfte“;
- Gäste-WC;
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche;
- zweites Badezimmer mit Dusche;
- Warmwasseraufbereitung in der Küche durch einen Boiler/Untertischgerät (Strom);
- Warmwasseraufbereitung für das Badezimmer durch regenerative Energien unterstützt;
- Warmwasseraufbereitung in der Küche durch regenerative Energien unterstützt;
- Kochnische oder Kochgelegenheit;
- Beheizung mit Blockheizkraftwerken;
- Wärmeschutzverglasung oder höherwertige Verglasung;
- kein Balkon/Loggia oder nur Austritt;
- barrierefreie Erreichbarkeit;
- Wohnung barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst (z.B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissveränderungen zur Schaffung von Bewegungsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen);
- ohne Oberböden vermietet;
- videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner sowie
- Dämmung der Kellerdecke

wurden geprüft.

Diese Merkmale können sich auf die Höhe der Miete auswirken. Es konnte jedoch kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

FÜR DIE MERKMALE

- Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien;
- Manuelle Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern;

konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden. Diese Merkmale können nicht im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

Diese Merkmale können sich auf die Höhe der Miete auswirken.

Diese Merkmale können nicht im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

► 5.4

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Zunächst werden die Zu- und Abschläge für eine Wohnung ermittelt:

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:

ZU- UND ABSCHLÄGE FÜR DIE GRÖÖE EINER WOHNUNG (Tabelle 2)			
		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Wohnfläche unter 40 m ²	+ 0,90		
Wohnfläche von 40 bis unter 45 m ²	+ 0,60		
Wohnfläche von 45 bis unter 50 m ²	+ 0,53		
Wohnfläche von 50 bis unter 55 m ²	+ 0,46		
Wohnfläche von 55 bis unter 60 m ²	+ 0,44		
Wohnfläche von 60 bis unter 70 m ²	+ 0,19		
Wohnfläche von 70 bis unter 75 m ²	+ 0,06		
Wohnfläche von 90 bis unter 100 m ²	- 0,29		
Wohnfläche von 100 m ² und mehr	- 0,69		
Apartment	+ 0,75		
Maisonette- oder Galerie-Wohnung	+ 0,10		

ZUSCHLÄGE FÜR NUTZBARE AUßENFLÄCHEN (Tabelle 3)			
		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Großer Balkon/Loggia Ab 10 m ² tatsächliche Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+0,12		
Terrasse, Dachterrasse Mindestens 10 m ² tatsächliche Fläche	+0,14		
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+0,13		

ZU- UND ABSCHLÄGE FÜR SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE (Tabelle 4)			
		ZUSCHLÄGE €/m²	ABSCHLÄGE €/m²
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	+0,21		
Barrierefreie Erstellung bzw. Modernisierung gemäß DIN18040 Teil 2	+0,58		
Hochwertiger Bodenbelag Parkett (ohne Holzdielen) oder Keramikboden in den Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume)	+0,25		
Fußbodenheizung	+0,07		
Einen oder mehrere Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	-0,29		
Wohnküche (eher großer Raum mit Aufenthaltsqualität, auch offene Küchen)	+0,17		
Warmwasseraufbereitung in der Küche oder dem Badezimmer über einen Durchlauferhitzer (Strom)	-0,20		
Elektrische Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	+0,22		

ZUSCHLÄGE FÜR ERNEUERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN (Tabelle 5)			
		ZUSCHLÄGE €/m²	ABSCHLÄGE €/m²
Baderneuerung/-modernisierung (z.B. Neuverfließung, Austausch von Sanitärteilen) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+0,22		
Erneuerung/Modernisierung der Fenster ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+0,18		
Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+0,17		
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+0,37		
Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+0,22		



		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Dämmung sämtlicher Außenwände (je nach Anbauzustand des Gebäude – einseitig, zweiseitig angebaut, freistehend) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+0,10		
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leiterquerschnitte)	+0,14		

ZU- UND ABSCHLÄGE FÜR DIE LAGE IM STADTGEBIET (Tabelle 6)			
		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Zone I	+0,69		
Zone III	-0,15		
Summe der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 6)			

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird folgendermaßen berechnet:

		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Grundmiete lt. Tabelle 1 (Euro/m ²)			
Zuzüglich: Summe der Zuschläge	+		
Abzüglich: Summe der Abschläge	-		
Ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung (Euro/m²)	=		



ANSPRECHPARTNER ZUM BOCHOLTER MIETSPIEGEL 2018

Stadt Bocholt, Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft

Berliner Platz 1
46395 Bocholt
Tel. 02871/953-292
www.bocholt.de

Stadt Bocholt, Fachbereich Soziales

Berliner Platz 2
46395 Bocholt
Tel. 02871/953-519
www.bocholt.de

Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V.

Weberstraße 3
46397 Bocholt
Tel. 02871/222797
www.mieterverein-wbk.de

Haus & Grund Bocholt, Borken und Umgebung e.V.

Nordstraße 10
46399 Bocholt
Tel. 02871/13478
www.hug-bocholt.de



BOCHOLT

Formulare

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

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:

Eigentümer/in

Miteigentümer/in

Erbbauberechtigte/r

Pflichtteilberechtigte/r

Nießbraucher/in

Wohnungsberechtigte/r

Vorkaufsberechtigte/r

Inhaber/in anderer Rechte
(bitte erläutern)

Behörde
(bitte erläutern)

Bevollmächtigte/r

(Vollmacht liegt bei / wird nachgereicht)

Gegenstand der Wertermittlung

Grundstück und Gebäude

nur das Grundstück

nur das Gebäude

Wohnungs-/Teileigentum

Erbbaurecht

sonstige Rechte/Entschädigung
(bitte erläutern)

Zweck des Gutachtens

Zugewinnausgleich

Pflichtteilsanspruch

Erbregelung

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.

zuzüglich 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

