



# Grundstücksmarktbericht **2016** für die Stadt Bocholt



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

## **Grundstücksmarktbericht 2016**

Berichtszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015

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](mailto:gutachterausschuss@mail.bocholt.de)  
<http://www.bocholt.de/gutachterausschuss/>

## **Internet**

[www.boris.nrw.de](http://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. Für Bocholt sind dies sowohl aktuelle als auch historische Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte.

## **Bildquelle**

Stadt Bocholt; TextilWerk 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](http://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](http://www.boris.nrw.de) mit anzugeben.

Beispiel:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)); [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

# Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung:

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

<b>1</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichtes</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b> .....	<b>7</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle .....	8
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2015 in Bocholt</b> .....	<b>10</b>
4.1	Anzahl und Gliederung der Kauffälle .....	10
4.2	Flächenumsatz .....	12
4.3	Geldumsatz .....	14
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>15</b>
5.1	Individueller Wohnungsbau .....	15
	Grundstücksverkäufe .....	15
	Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken .....	15
	Preisniveau .....	16
	Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Stadtlage .....	17
	Entwicklung der Baulandpreise .....	18
	Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich .....	18
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	19
	Entwicklungsstufen .....	19
	Käuferverhalten beim werdenden Bauland .....	19
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>22</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	22
	Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern .....	22
	Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser .....	23
	Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser .....	24
<b>7</b>	<b>Wohnungseigentum</b> .....	<b>25</b>
	Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick .....	25
	Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum .....	25
	Preisniveau Wohnungseigentum .....	26
	Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten .....	26
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	<b>27</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	27
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	29
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	33
8.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen .....	34
	Flächenanpassungsfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen .....	35
	Nutzungsartenfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen .....	36

<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten der Wertermittlung .....</b>	<b>37</b>
9.1	Bodenpreisindexreihe.....	37
9.2	Umrechnungskoeffizienten .....	38
	Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe .....	38
	Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit.....	40
9.3	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze).....	41
9.5	Marktanpassungsfaktoren .....	43
	Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten .....	43
9.7	Index Wohnungseigentum.....	49
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>51</b>
	Zinsentwicklung 1986 - 2016.....	51
	Preisindizes für Wohnungsmieten und Verbraucherpreise .....	51
	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden.....	52
<b>13</b>	<b>Sonstige Angaben .....</b>	<b>53</b>
13.1	Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....	53
	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bocholt .....	53
	Anzahl der Baulücken in Bocholt.....	55
	Anzahl der Baugenehmigungen in Wohneinheiten .....	56
	Entwicklung des Wohnungsbestandes.....	56
13.2	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	57
13.3	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	57
13.4	Gebühren und Informationen.....	58
	Gebühren für Verkehrswertgutachten .....	58
	Präsentation im Internet .....	58
<b>14</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>59</b>
	Blitzumfrage des Deutschen Städtetages	
	• Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2015	
	• Prognose 2016	
	Formulare	
	• Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	
	• Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens	

# 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

## Grundstücksmarkt 2015

- Anzahl der Kauffälle 
- Flächenumsatz 
- Geldumsatz 

## Unbebaute Grundstücke (mittleres Bodenpreisniveau, €/m<sup>2</sup>)

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

## Bebaute Grundstücke (durchschnittliche Kaufpreise)

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

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

Die **Anzahl der Kauffälle** sind gegenüber dem Vorjahr bis zum Eingabeschluss am 31.12.2015 um rd. 31% gestiegen.

Aufgrund der Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 01.01.2015 gingen nach dem Eingabeschluss bis zum Jahresende 2014 noch ca. 75 Verträge ein. Diese wurden im Jahr 2015 erfasst und detailliert ausgewertet.

Bei einer Gesamtzahl von 991 Kauffällen bilden die Verkäufe im Bereich Wohnungs- und Teileigentum mit rd. 42% das stärkste Segment. Im Vergleich zum Vorjahr bilden die Verkäufe im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser mit rd. 32% nun das zweitstärkste Segment. Die Veräußerungen von unbebauten Grundstücken entsprechen rd. 17% des Gesamtaufkommens.

Der **Flächenumsatz** im Geschäftsjahr 2015 ist mit 82 ha im Vergleich zum Vorjahr (123 ha) um rd. 33% stark gesunken. Der Umsatzrückgang ist in erster Linie im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der **Geldumsatz** gestiegen. Er liegt nun mit 174 Mio. Euro über dem durchschnittlichen Niveau der letzten Jahre. Die veräußerten Immobilien im Wohnungssektor nehmen - wie in den Jahren zuvor - wieder eine umsatzdominierende Rolle ein. Die Veräußerungen der Ein- und Zweifamilienhäuser (Anteil 35%) sowie der Bereich des Wohnungs- und Teileigentums (Anteil 34%) bilden am Gesamtgeldumsatz die stärksten Segmente. Das drittstärkste Segment findet sich im Bereich der unbebauten Grundstücke mit einem Anteil von rd. 10%.

Die Verkäufe im Segment der baureifen **Wohnbaugrundstücke** sind gestiegen und liegen mit 52 geeigneten Verkaufsfällen deutlich über den Verkäufen der letzten Jahre. Insbesondere ein neues Baugebiet mit Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau konnte im Jahr 2015 durch die Stadt Bocholt an den Markt gebracht werden.

Die Anzahl der verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** ist weiter gestiegen. 243 geeignete Objekte (+ 4,3%) standen uneingeschränkt für die Auswertungen zur Verfügung.

Im Segment **Wohneigentum** sind die Verkäufe von insgesamt 243 Verkaufsfällen im Vorjahr auf 375 Verkaufsfällen gestiegen. 46 der Verkaufsfälle im Geschäftsjahr 2015 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 2016 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 13).

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 2016

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

## **3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**

### **3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle**

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

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

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

### **Kaufpreissammlung**

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

Nach § 195 BauGB sind die Notare verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kauf- bzw. Tauschverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Entsprechendes gilt für Enteignungs-, 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 2015 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 10 abgebildet.

## **Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

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

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

## 4 Grundstücksmarkt des Jahres 2015 in Bocholt

### 4.1 Anzahl und Gliederung der Kauffälle

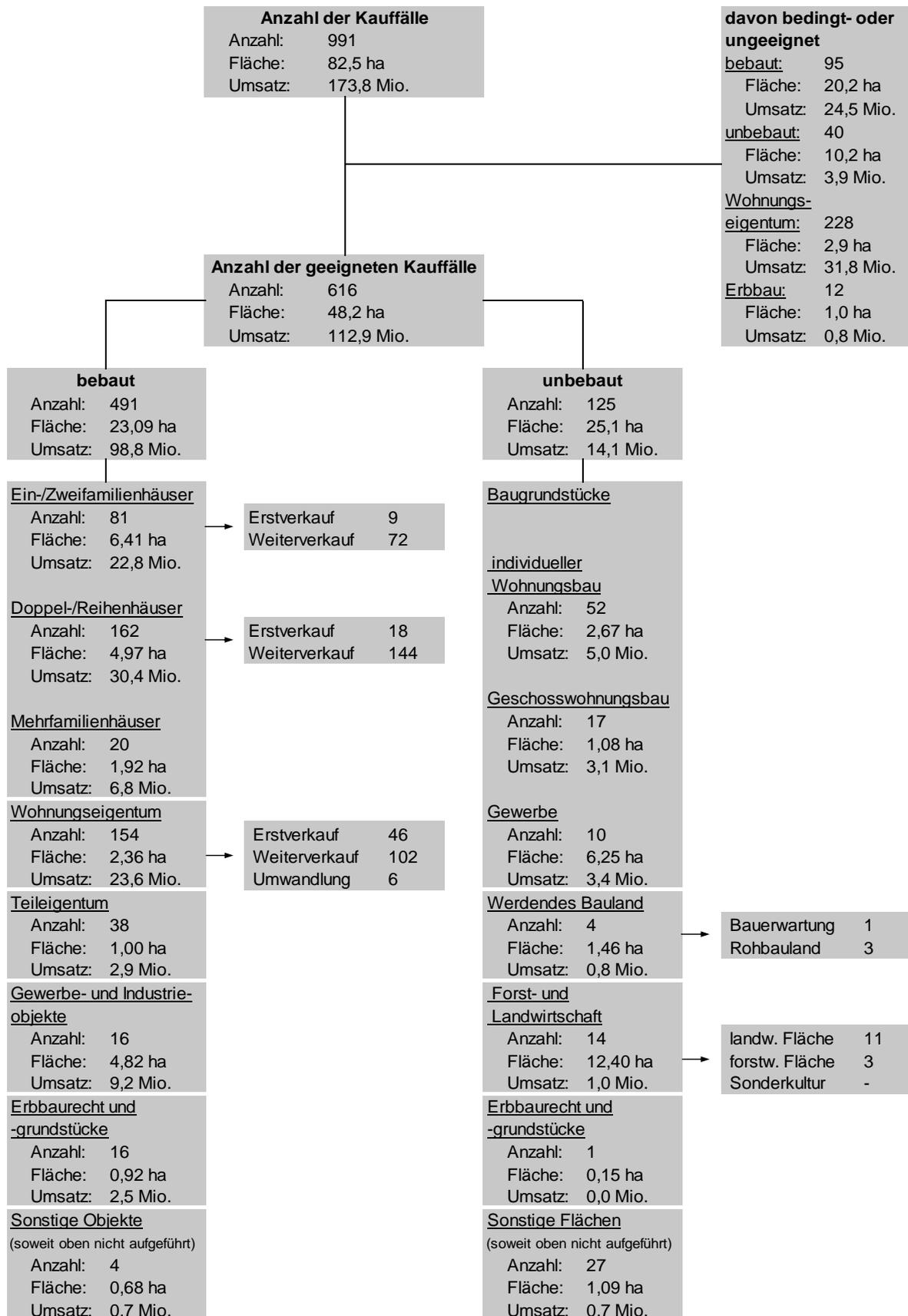
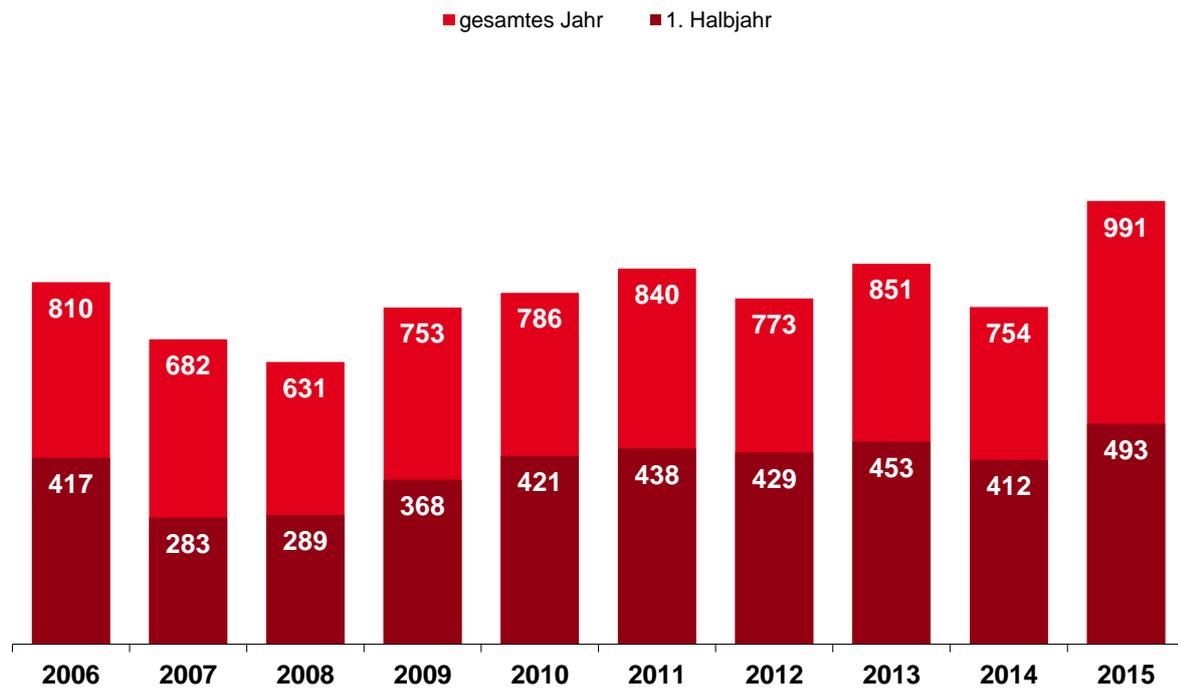


Abb. 1

## Anzahl der Kauffälle im Jahresvergleich



(Darstellung auch der Halbjahreszahlen)

Abb. 2

Die Zahl der Kauffälle ist zum Vorjahr um ca. 31% gestiegen.

## Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle

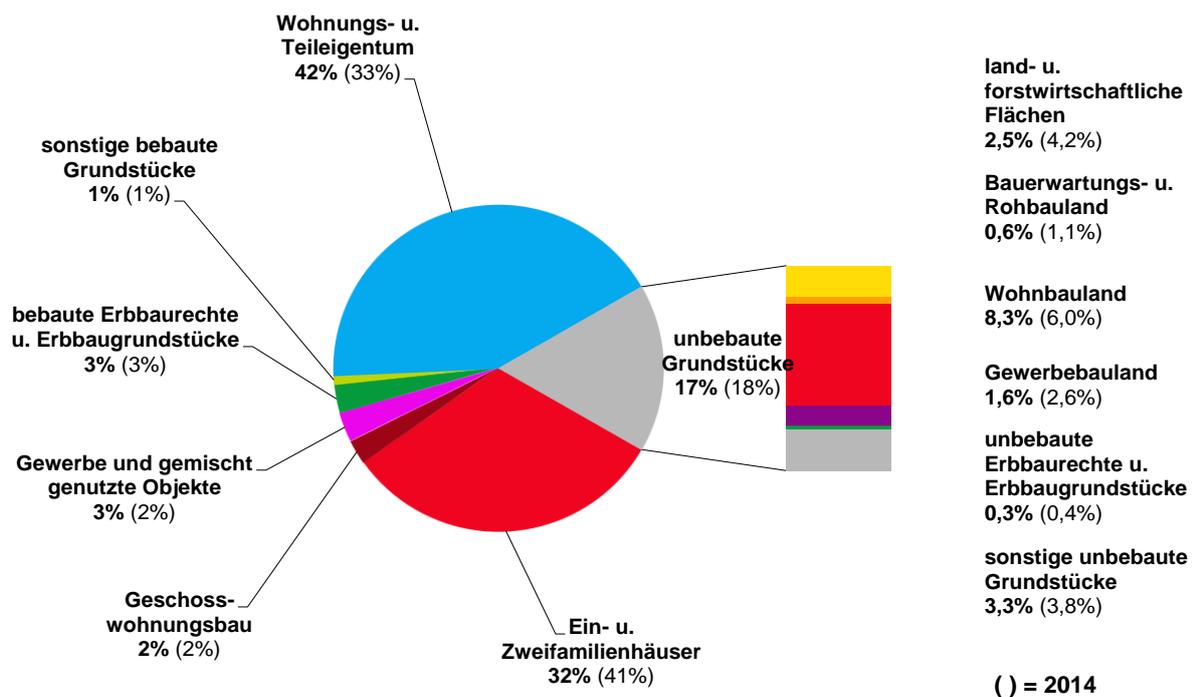
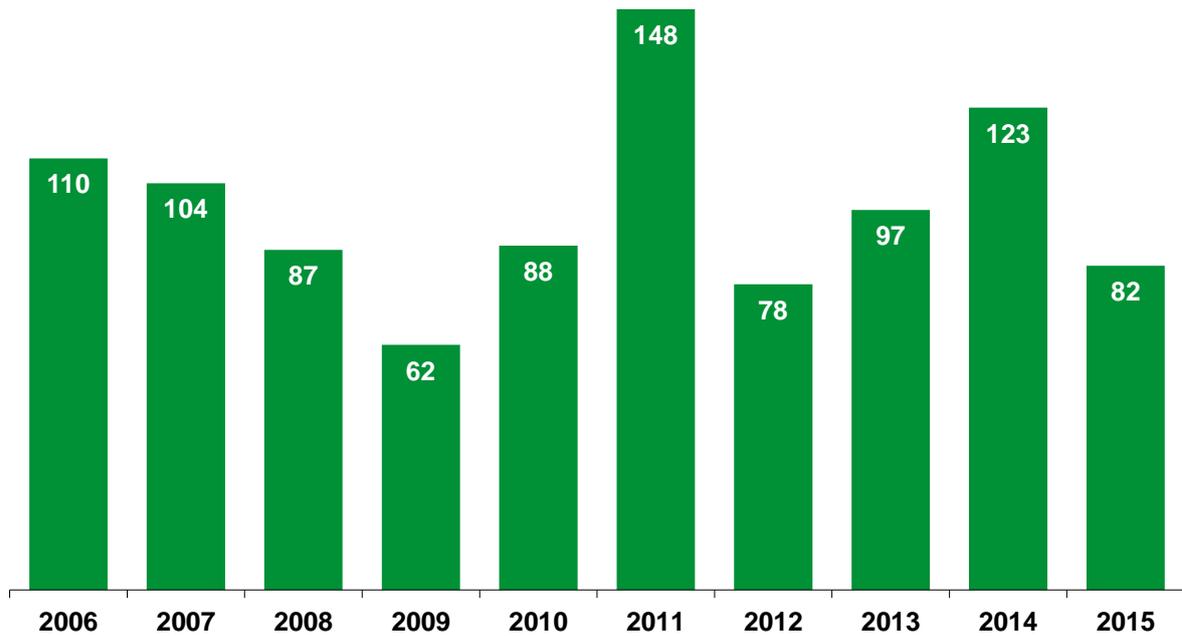


Abb. 3

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

## 4.2 Flächenumsatz



Angaben in ha Fläche

Abb. 4

In 2015 wurden innerhalb der Stadt Bocholt 82 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit sank der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 33%.

### Anteile nach Flächenumsatz

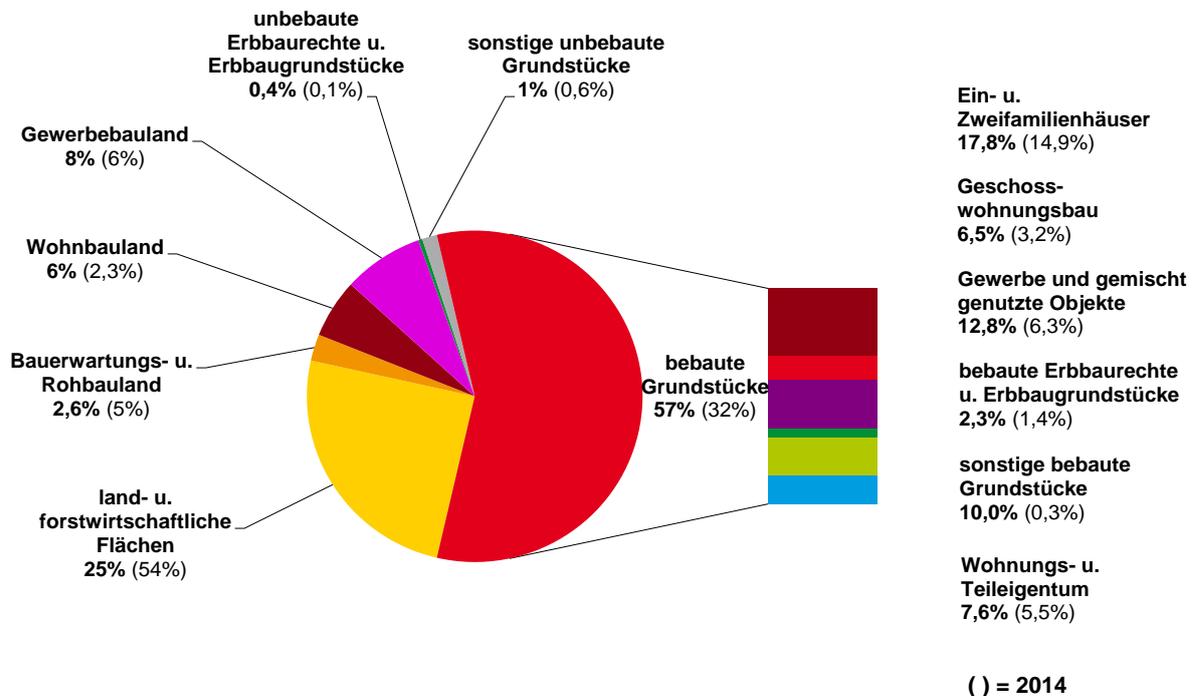


Abb. 5

Der Flächenumsatz wird von Veräußerungen bebauter Grundstücke, welche von 32% in 2014 auf 57% anstieg, dominiert. Das Marktsegment der land- und forstwirtschaftlichen Flächen, welche im Jahr 2014 auf 54% anstiegen, ist nun auf 25% gesunken.

## Flächenumsatz nach Nutzung in den vergangenen Jahren

Angabe in ha

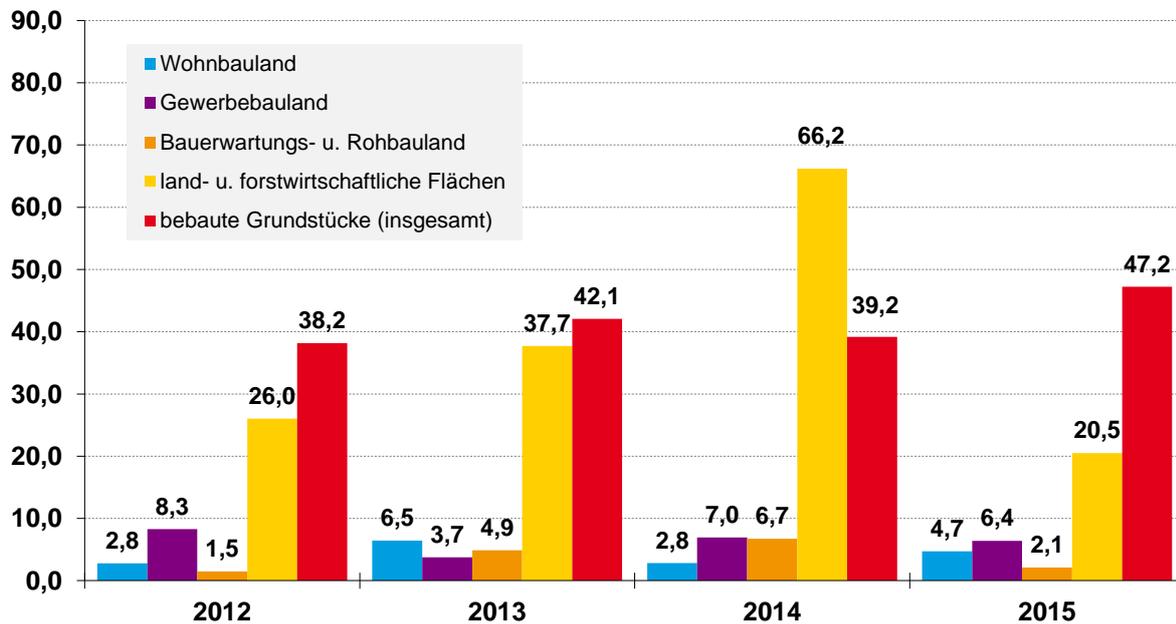
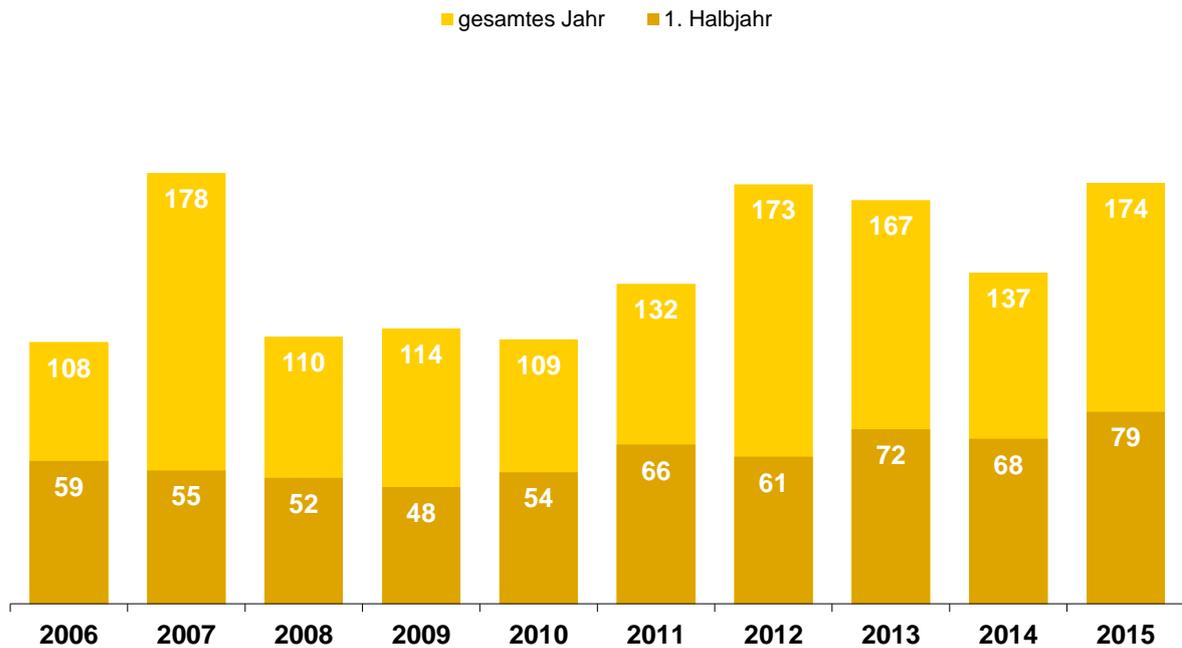


Abb. 6

Ein Flächenumsatzrückgang ist 2015 im Segment Gewerbebauland, Bauerwartungs- und Rohbauland sowie sehr deutlich im Segment der landwirtschaftlichen Flächen (rd. 69%) zu verzeichnen. Der Flächenumsatz im Segment Wohnbauland und der bebauten Grundstücke ist hingegen gestiegen.

### 4.3 Geldumsatz



Angaben in Mio. Euro (Darstellung auch der Halbjahresumsätze)

Abb. 7

Der Geldumsatz mit 174 Mio. Euro ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 27% gestiegen und befindet sich über dem durchschnittlichen Niveau.

### Anteile nach Geldumsatz

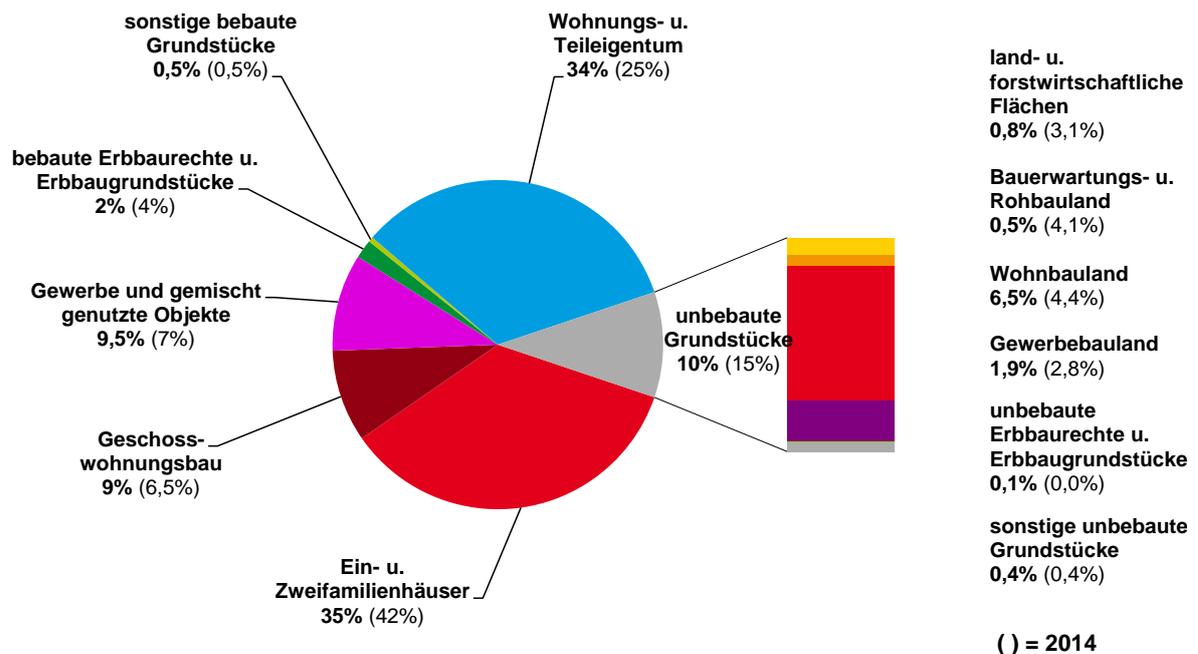


Abb. 8

Der Umsatzschwerpunkt liegt nach wie vor bei den bebauten Objekten mit einem Gesamtanteil von rd. 88% (ohne Erbbaurechte).

## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

#### Grundstücksverkäufe

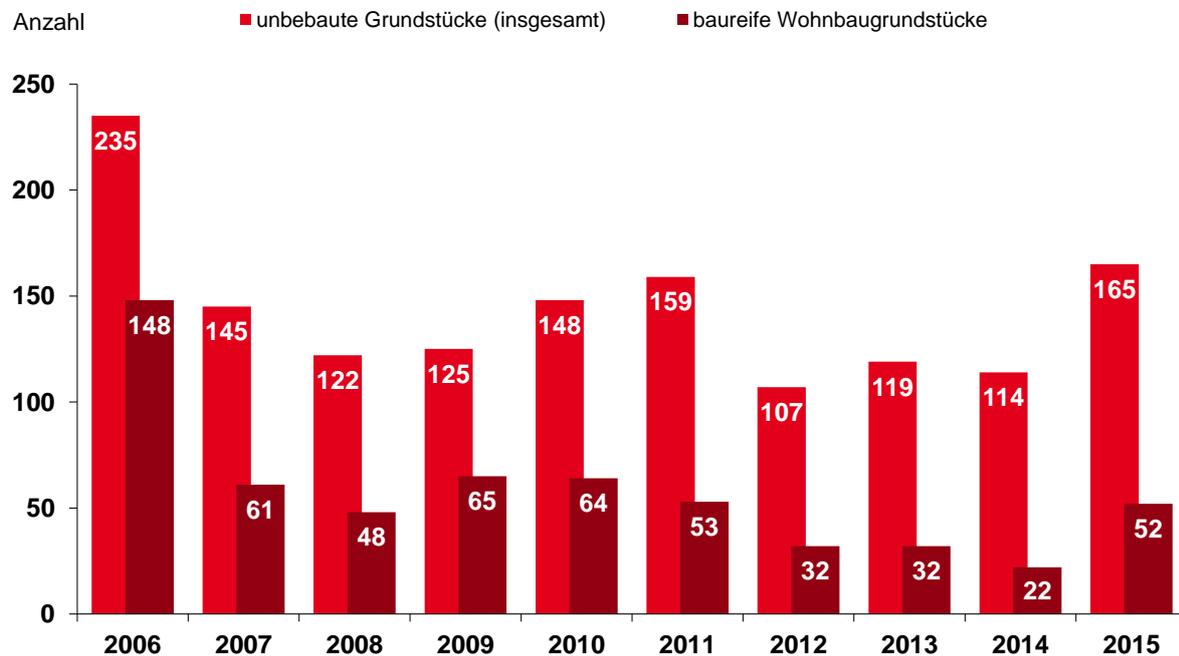


Abb. 9

Der Absatz der baureifen Wohnbaugrundstücke für eine 1- bis 2-geschossige Bebauung (nur geeignete Käuffälle inkl. Erbbaurechte) hat sich mehr als verdoppelt.

#### Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken

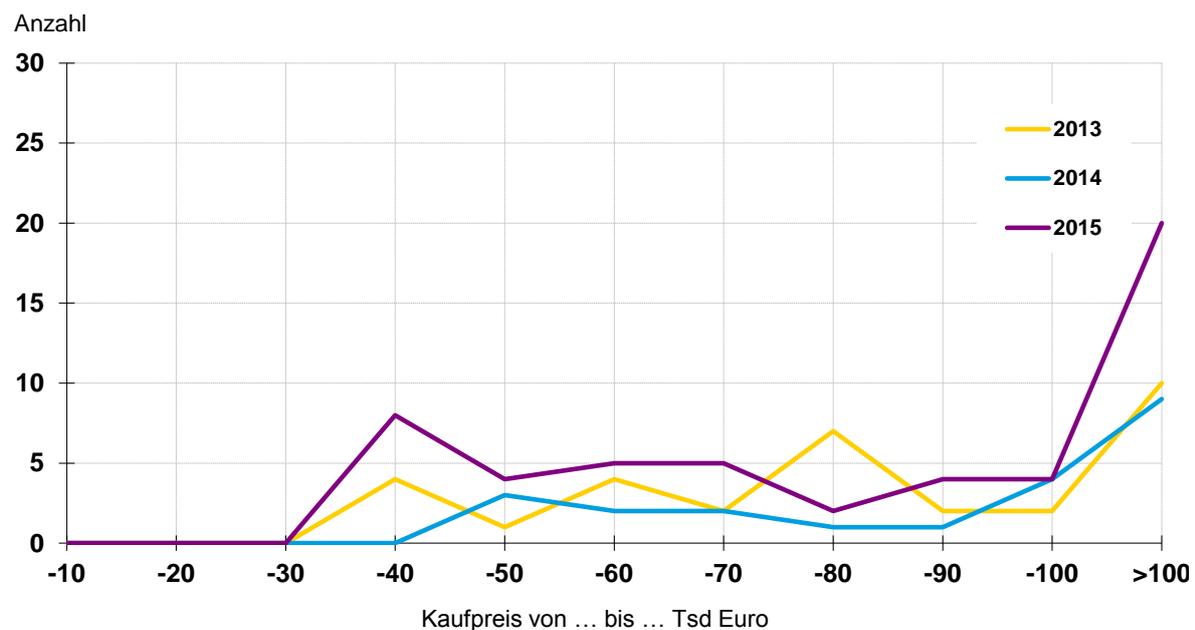


Abb. 10

Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke treten erst im Preissegment ab 30.000,- € auf. Gehäuft registriert wurden Kaufpreise im Segment über 100.000,- €.

## Preisniveau

in verschiedenen Lagen

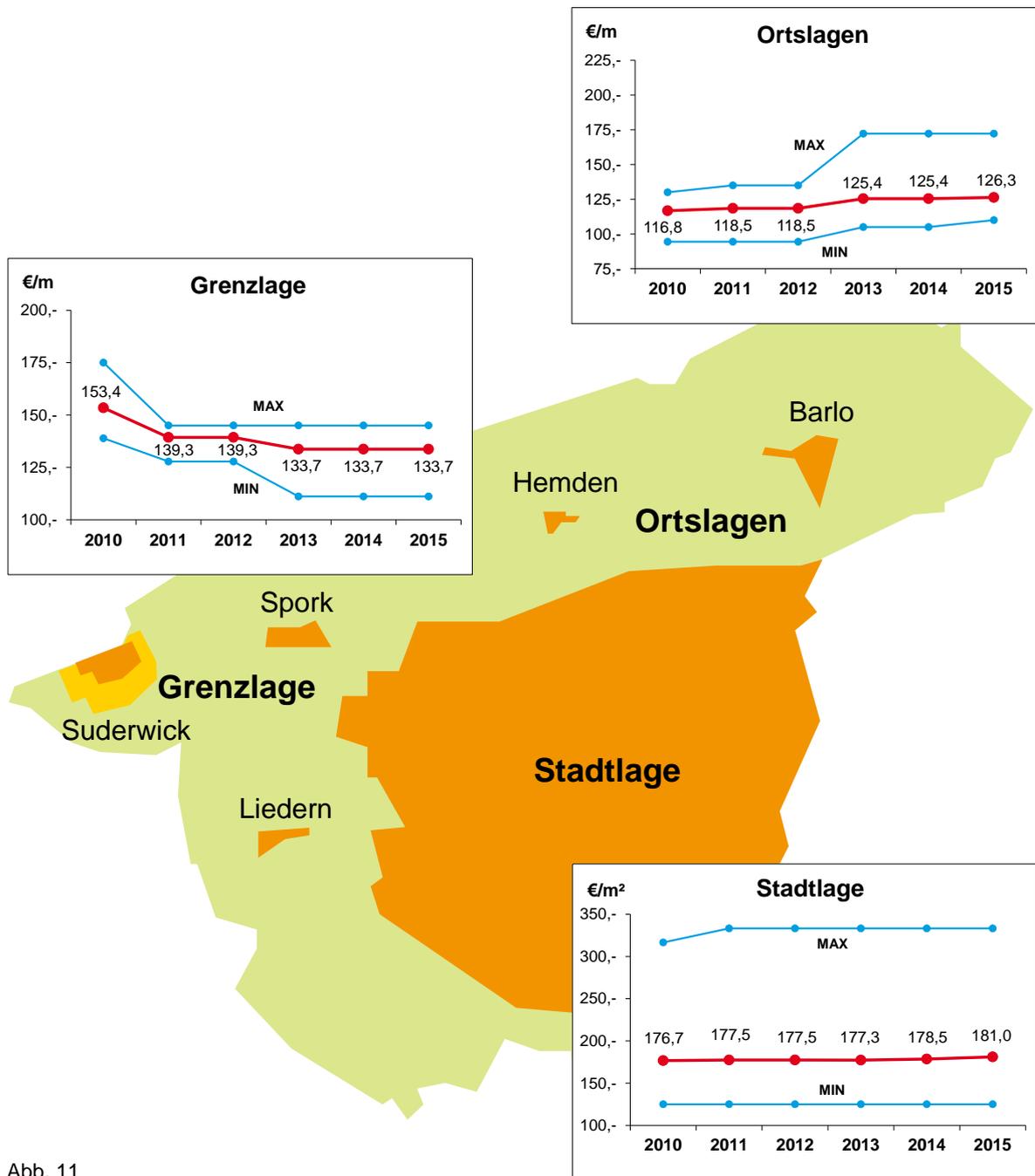


Abb. 11

Angaben in Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (erschließungsbeitragsfrei)

Das mittlere Preisniveau für Wohnbauland wird aus Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen abgeleitet und bezieht sich auf ein 30 m tiefes, lagetypisches Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau.

Die dargestellten Minimal- bzw. Maximalwerte geben die Richtwertspanne der jeweiligen Lage an und verdeutlichen somit den Schwerpunkt der Richtwerte.

**Die Angabe für das mittlere Preisniveau ist zur Wertermittlung nicht geeignet.**

## Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Stadtlage (erschließungsbeitragsfrei)

Euro/m<sup>2</sup>

32 = Verkaufsfälle

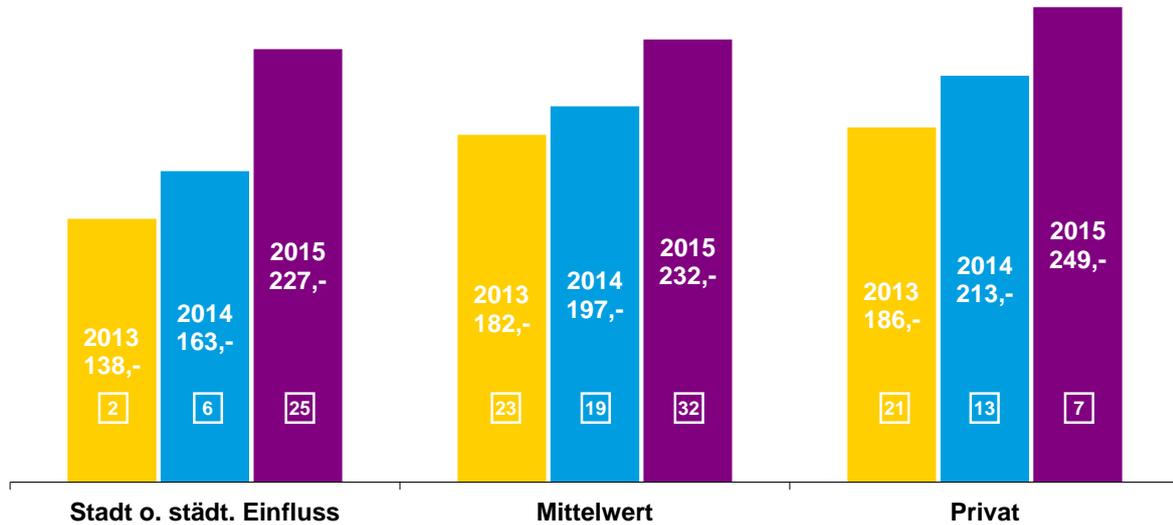


Abb. 12

2015 wurden 25 Wohnbaugrundstücke in Stadtlage von der Stadt bzw. unter städtischem Einfluss für durchschnittlich 227,- €/m<sup>2</sup> veräußert. Aufgrund der höheren Durchschnittspreise im Vergleich zu früheren Jahren haben diese nur noch eine geringe dämpfende Wirkung auf die Preisentwicklung.

Lediglich 7 private Verkäufe konnten registriert werden, welche durchschnittlich zu 249,- €/m<sup>2</sup> den Eigentümer wechselten.

## Entwicklung der Baulandpreise seit 1991 im Vergleich mit wichtigen Indizes

Index

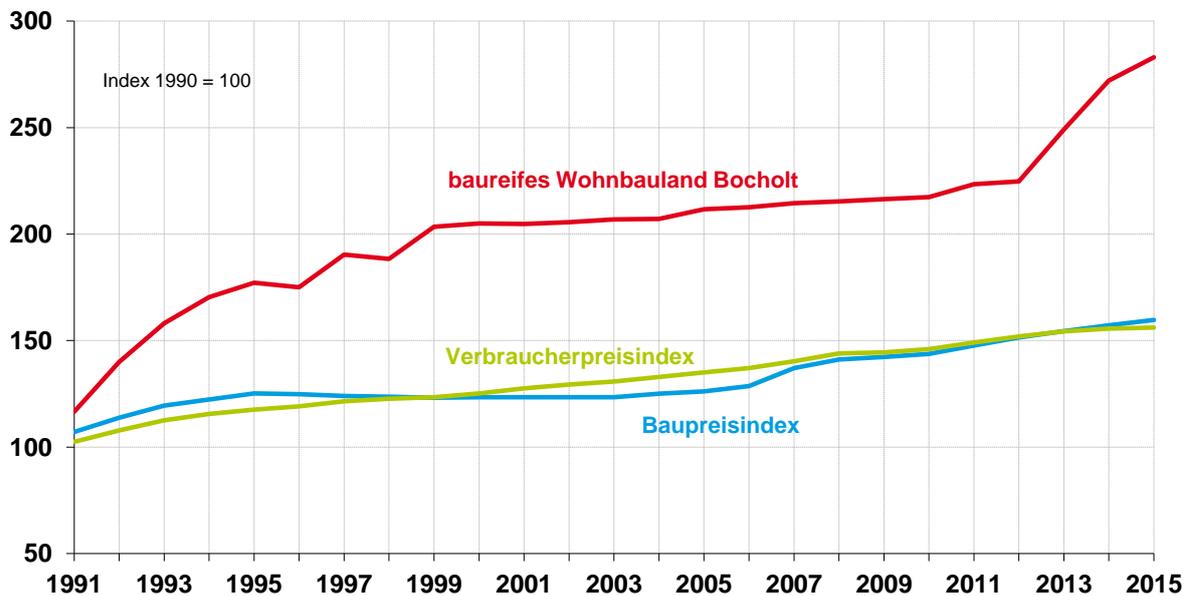


Abb. 13

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

## Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich

zeitliche Entwicklung

Euro/m<sup>2</sup> (y)

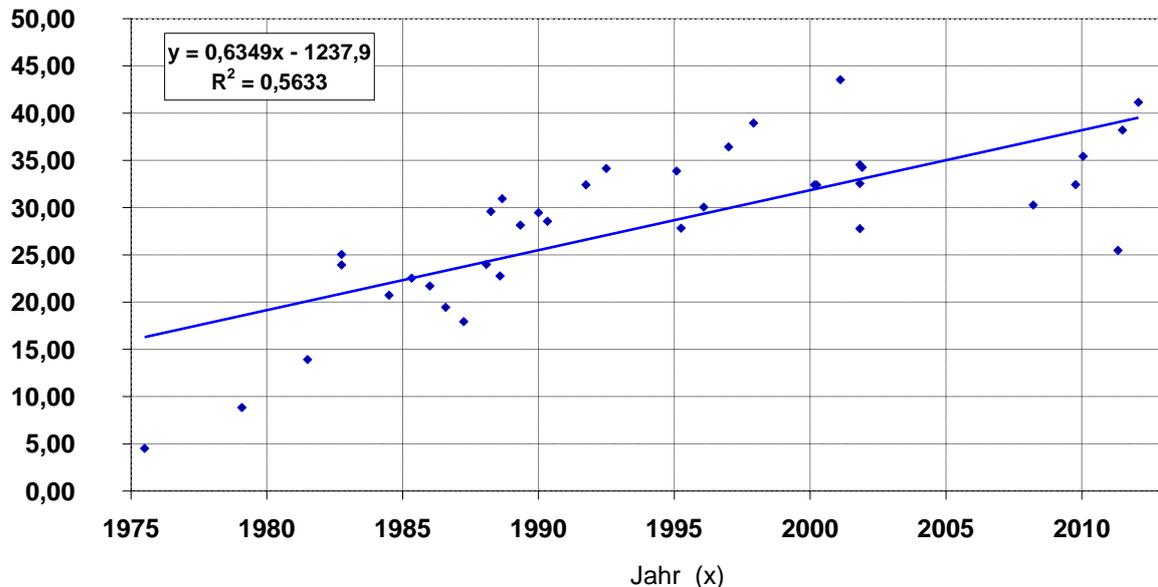


Abb. 14

Für die Grundstücksqualität "Baufläche im Außenbereich" liegen keine Bodenrichtwerte vor. Das vorstehende Diagramm spiegelt jedoch die kontinuierliche Entwicklung und den durchschnittlichen Wert der Bauflächen im Außenbereich wieder. In den vergangenen Jahren wurden durchschnittlich ca. 35,- €/m<sup>2</sup> für die ersten 1000 m<sup>2</sup> gezahlt. Relativ große Schwankungen sind je nach Lage jedoch möglich. Neuere Kauffälle liegen nicht vor.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### Entwicklungsstufen

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

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

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

(aus Kleiber/ Simon „Verkehrswernermittlung von Grundstücken“ 5. Auflage 2007)

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

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

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

### Käuferverhalten beim werdenden Bauland

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

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

In den Diagrammen (Abb. 15 bzw. 16) sind die Kaufpreise für noch nicht entwickeltes Bauland im Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert mit der entsprechenden Dauer bis zur Baureife dargestellt.

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

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

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

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

## Kauffälle 1974 – 1994

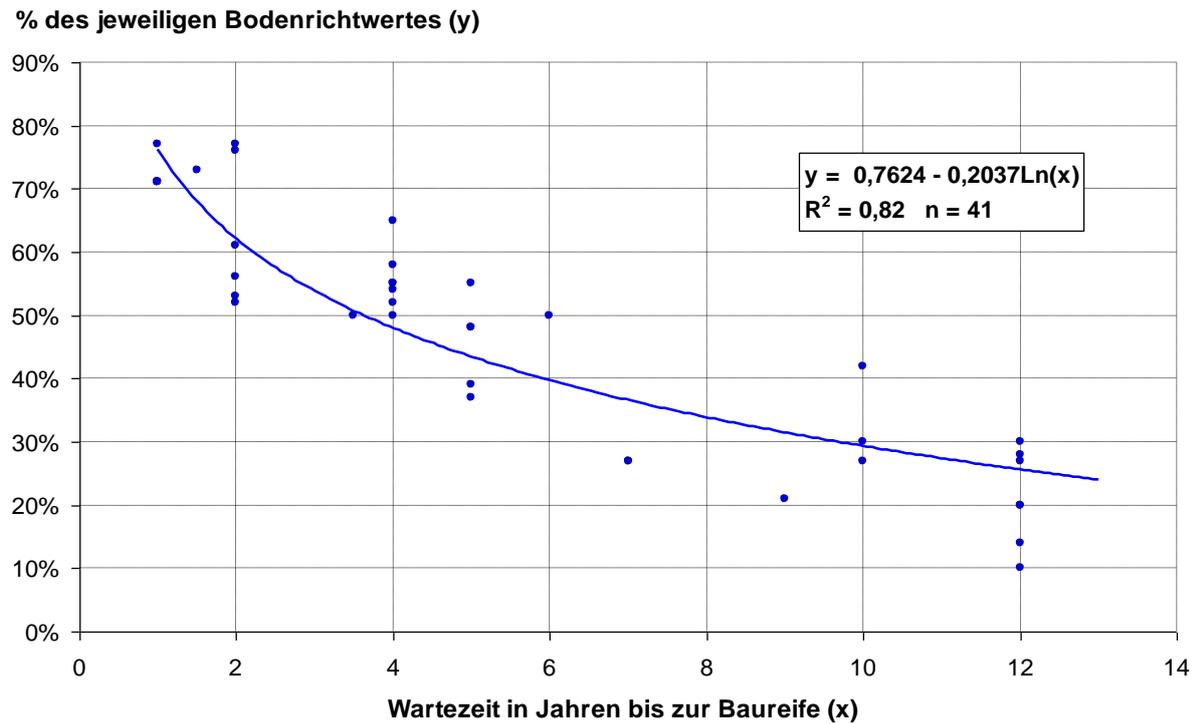


Abb. 15

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

## Kauffälle 1995 – 2009

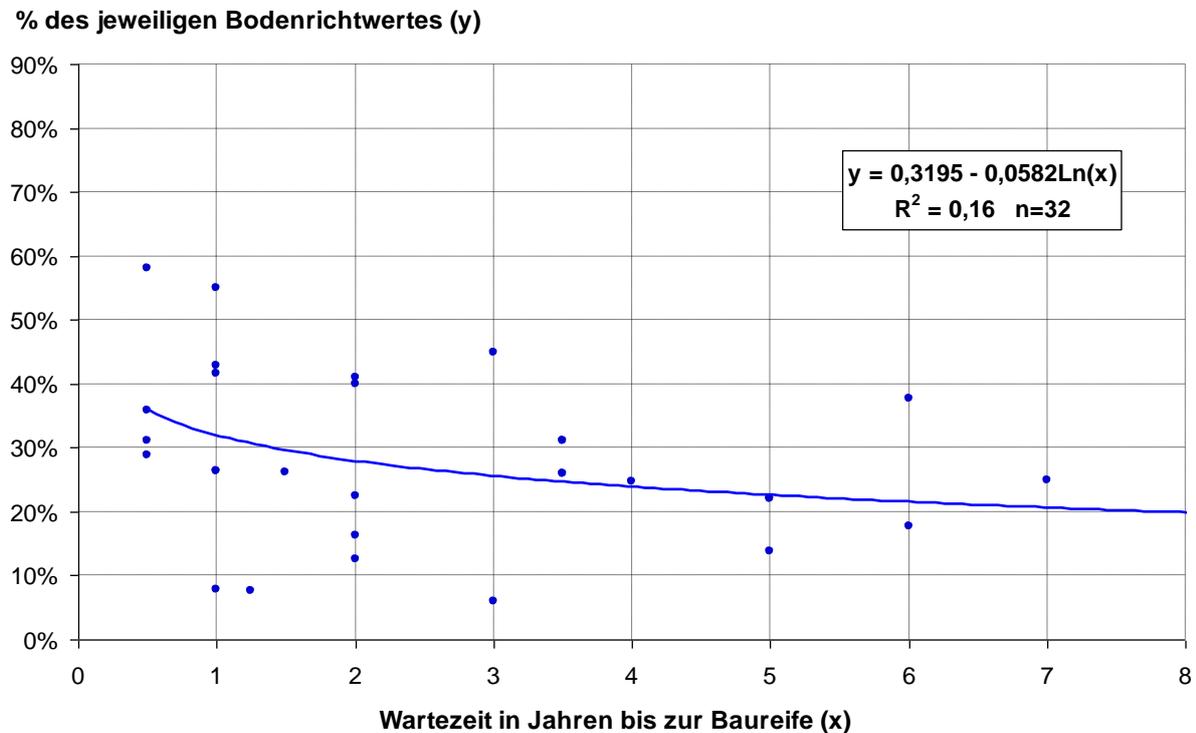


Abb. 16

Spekulationseffekte beeinflussen kaum noch die Preisbildung.

## 6 Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2015 verzeichnete der Gutachterausschuss 316 (+ 2,6%) Ein- und Zweifamilienhäuser, die für rund 61,0 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 243 geeignete Objekte standen uneingeschränkt für folgende Auswertungen zur Verfügung.

#### Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

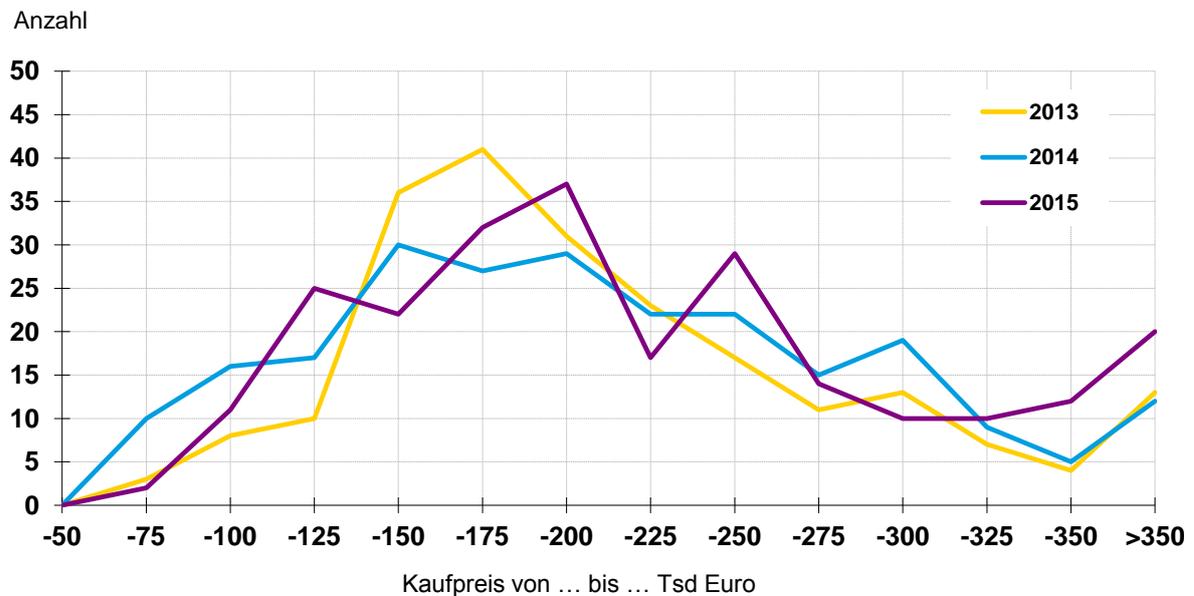


Abb. 17

Der Umsatz wird überwiegend in den Preisgruppen von bis 125.000,- € bis 250.000,- € erzielt. 20 Objekte über 350.000,- € konnten registriert werden.

#### Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise in den vergangenen Jahren

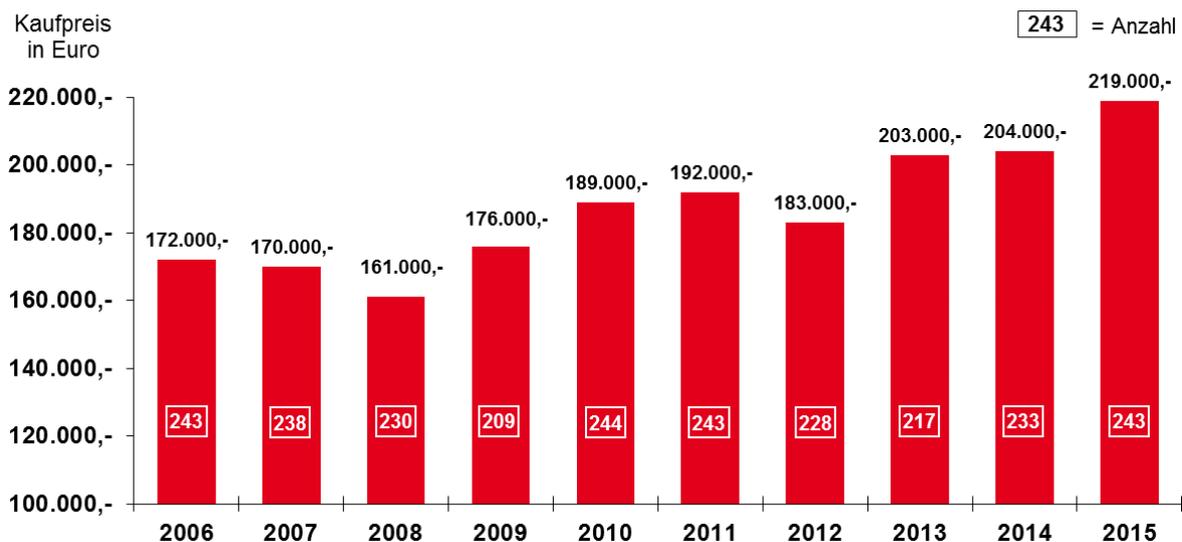


Abb. 18

Der o.g. durchschnittliche Kaufpreis ist jeweils stark von der Lage, der Art und dem Zustand des Objektes abhängig. Daher sind die Werte nur bedingt miteinander vergleichbar. Dennoch liegt der durchschnittliche Kaufpreis mit 219.000,- € deutlich über den Werten der vergangenen Jahre.

## Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Kaufjahr	Kaufpreis	Wohnfläche	Euro/m² Wohnfl.	Grundstück	Anzahl
1996	191.000,-	114 m²	1.680,-	285 m²	28
1997	174.500,-	104 m²	1.690,-	250 m²	30
1998	178.000,-	105 m²	1.700,-	240 m²	19
1999	194.000,-	118 m²	1.660,-	270 m²	25
2000	198.000,-	113 m²	1.760,-	260 m²	16
2001	195.500,-	112 m²	1.750,-	285 m²	38
2002	203.500,-	116 m²	1.760,-	255 m²	31
2003	210.500,-	128 m²	1.650,-	300 m²	42
2004	210.000,-	132 m²	1.590,-	280 m²	15
2005	215.500,-	135 m²	1.600,-	290 m²	15
2006	201.000,-	132 m²	1.530,-	235 m²	14
2007	200.000,-	132 m²	1.510,-	270 m²	7
2008	189.500,-	107 m²	1.770,-	250 m²	3
2009	224.000,-	136 m²	1.650,-	270 m²	12
2010	256.500,-	152 m²	1.690,-	305 m²	6
2011	-	-	-	-	-
2012	229.000,-	105 m²	2.140,-	285 m²	2
2013	211.500,-	122 m²	1.730,-	330 m²	2
2014	291.000,-	146 m²	2.010,-	350 m²	4
2015	338.000,-	147 m²	2.320,-	335 m²	4

Nachdem die Kaufpreise für Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser im Jahr 2013 sanken, stiegen sie im letzten Jahr weiter auf rd. 2.320,- Euro/m² Wohnfläche. Bei dieser Aussage ist jedoch nach wie vor die geringe Anzahl der Objekte zu beachten.

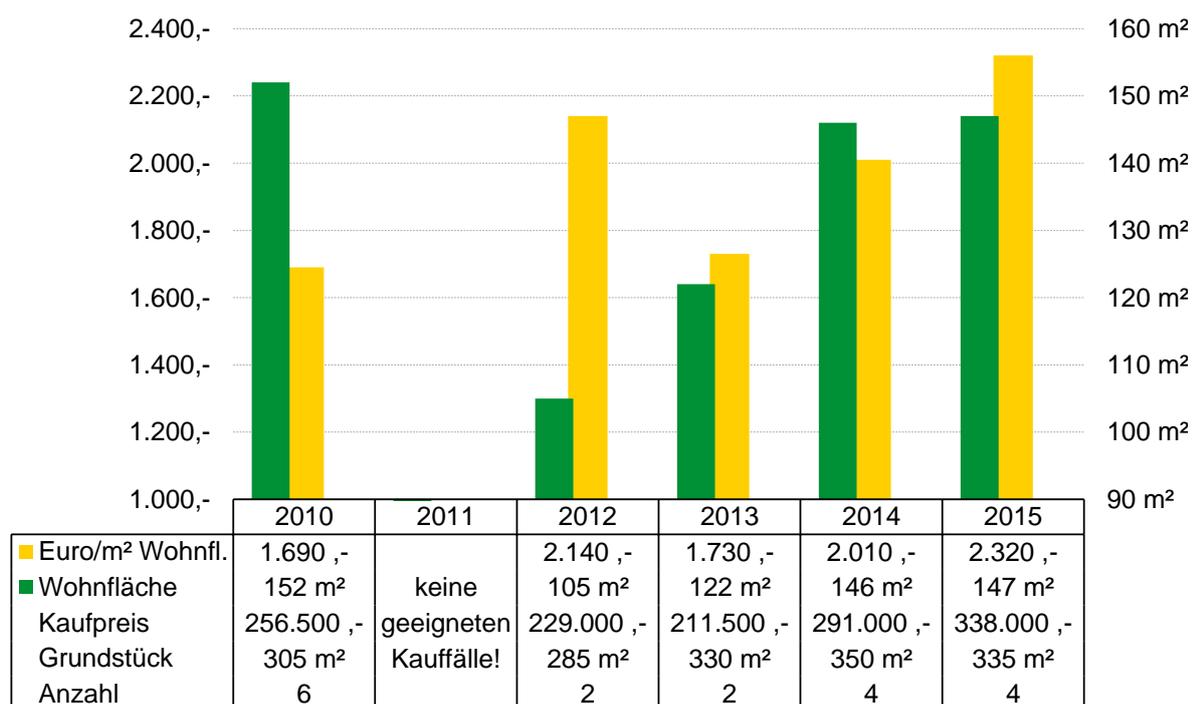


Abb. 19

## Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser

Kaufjahr	Kaufpreis	Wohnfläche	Euro/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Grundstück	Anzahl
1996	167.000,-	109 m <sup>2</sup>	1.530,-	285 m <sup>2</sup>	25
1997	162.500,-	103 m <sup>2</sup>	1.590,-	225 m <sup>2</sup>	30
1998	162.500,-	105 m <sup>2</sup>	1.560,-	185 m <sup>2</sup>	13
1999	171.000,-	120 m <sup>2</sup>	1.420,-	165 m <sup>2</sup>	13
2000	-	-	-	-	-
2001	182.500,-	112 m <sup>2</sup>	1.650,-	205 m <sup>2</sup>	6
2002	176.500,-	113 m <sup>2</sup>	1.580,-	190 m <sup>2</sup>	9
2003	172.500,-	124 m <sup>2</sup>	1.390,-	200 m <sup>2</sup>	11
2004	175.500,-	131 m <sup>2</sup>	1.340,-	145 m <sup>2</sup>	7
2005	172.000,-	126 m <sup>2</sup>	1.360,-	165 m <sup>2</sup>	13
2006	192.500,-	129 m <sup>2</sup>	1.500,-	185 m <sup>2</sup>	5
2007	199.500,-	134 m <sup>2</sup>	1.500,-	150 m <sup>2</sup>	10
2008	188.500,-	123 m <sup>2</sup>	1.530,-	185 m <sup>2</sup>	10
2009	226.500,-	145 m <sup>2</sup>	1.560,-	210 m <sup>2</sup>	2
2010	133.500,-	94 m <sup>2</sup>	1.430,-	195 m <sup>2</sup>	1
2011	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-
2013	209.000,-	123 m <sup>2</sup>	1.700,-	325 m <sup>2</sup>	1
2014	-	-	-	-	-
2015	310.000,-	153 m <sup>2</sup>	2.020,-	170 m <sup>2</sup>	2

Reihenmittelhäuser waren auch im letzten Jahr wieder günstiger als Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser – bei einer größeren Wohnfläche. Bei dieser Aussage ist jedoch nach wie vor die geringe Anzahl der Objekte zu beachten.

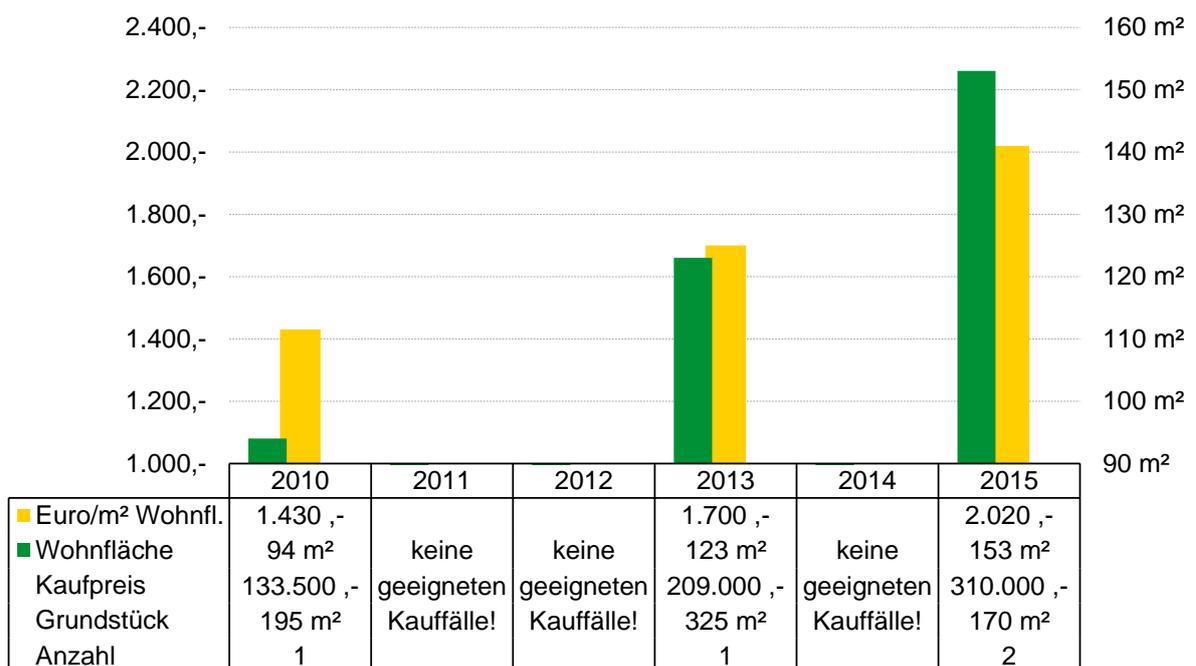


Abb. 20

## 7 Wohnungseigentum

### Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick

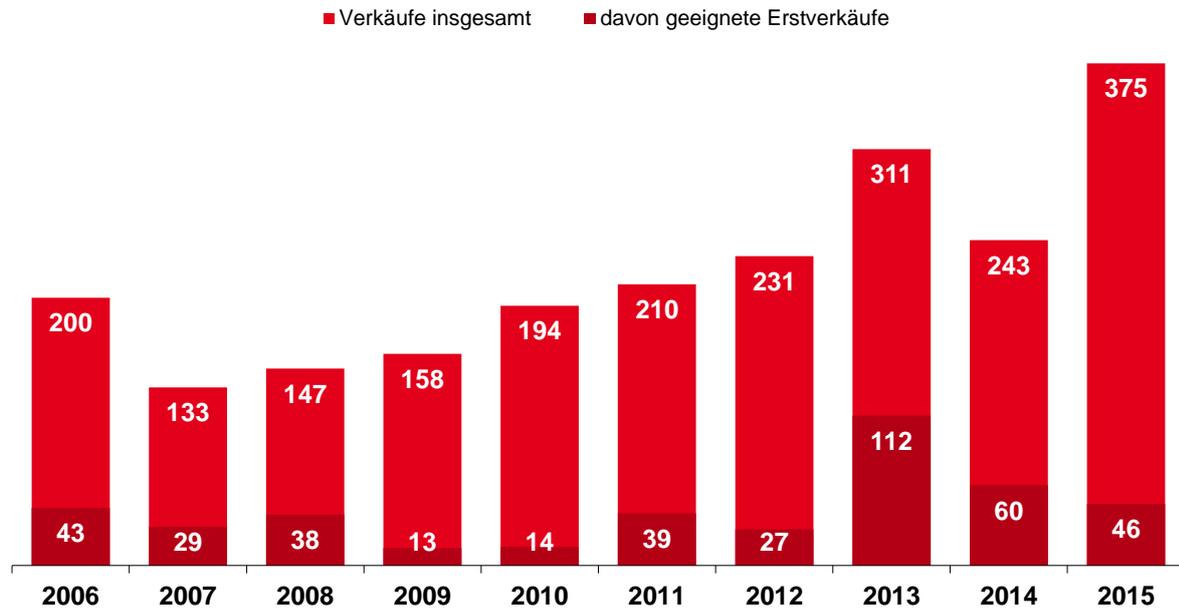


Abb. 21

Die Gesamtzahl der Wohnungseigentumsverkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen. Der überwiegende Anteil entfällt dabei auf die Weiterverkäufe (rd. 47 %) sowie auf den Verkauf von Pflegeapartments im Wohnungseigentum (rd. 36 %). Bei den geeigneten Erstverkäufen sank die Anzahl auf 46 Erstverkäufe.

### Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum

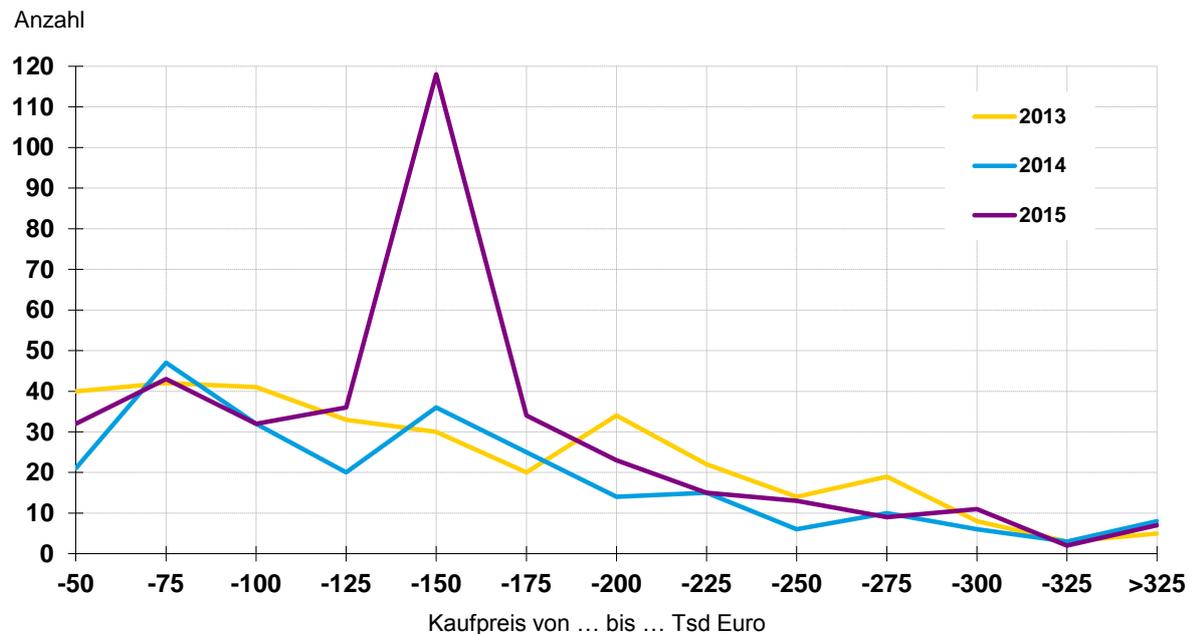


Abb. 22

Der Umsatz wird aufgrund der großen Anzahl an verkauften Pflegeapartments überwiegend in der Preisgruppe bis 150.000 € erzielt. Wie in den Vorjahren wurden auch in 2015 wieder einige Eigentumswohnungen für über 325.000,- € verkauft.

## Preisniveau Wohnungseigentum

Angabe in Euro/m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

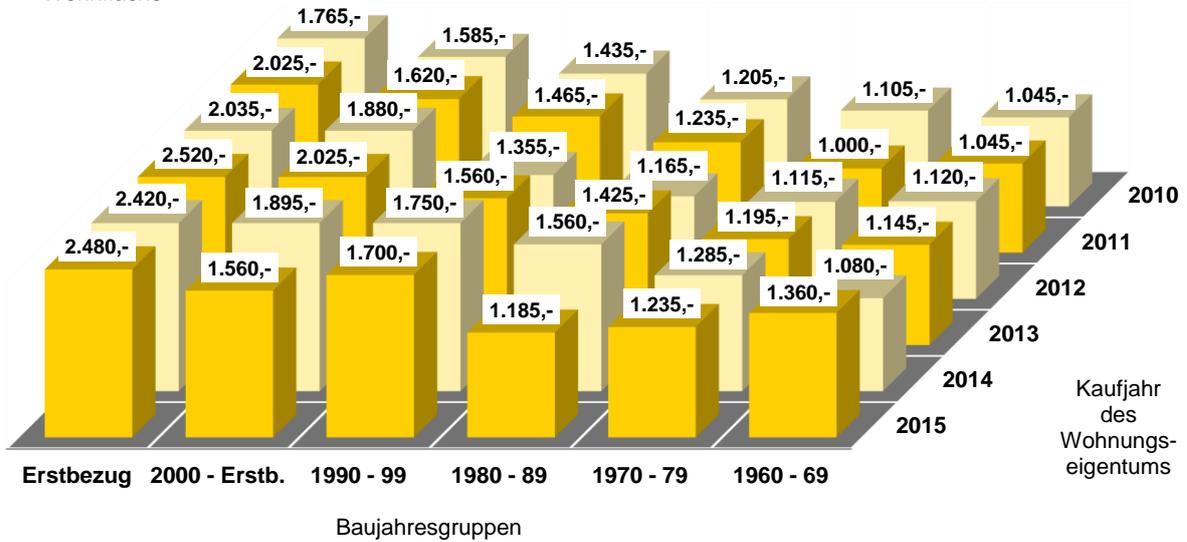


Abb. 23

Im Vergleich zum letzten Jahr ist der Preis bei neu erstelltem Wohnungseigentum leicht (rd. 2,5%) gestiegen. In der Baujahresgruppe 2000 - Erstbezug ist ein Preisrückgang von rd. 17,5% zu verzeichnen.

Die oben genannten Durchschnittspreise beziehen sich auf Objekte mit 4 – 16 Wohneinheiten, einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 – 100m<sup>2</sup>, einer neuzeitlichen Ausstattung mit Bad und Zentralheizung in einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand inkl. Grundstücksanteil und Außenanlagen im frei finanzierten Wohnungsbau. Garagen, Tiefgaragenstellplätze oder Stellplätze bleiben außer Betracht.

## Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten

Erstverkäufe in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

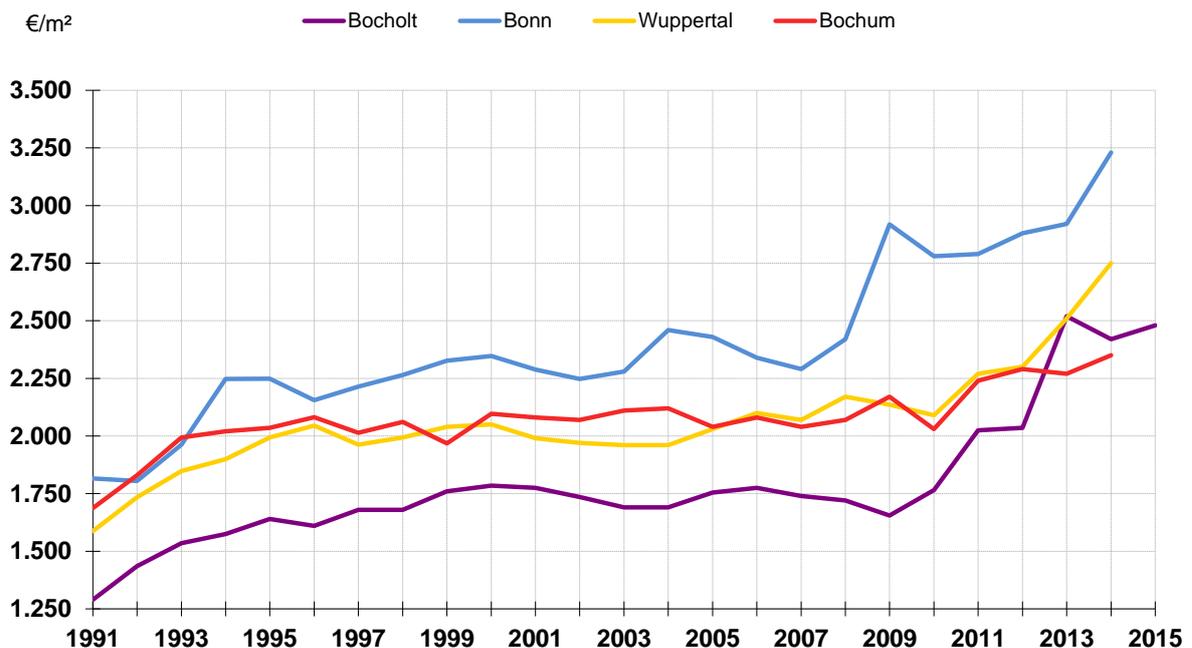


Abb. 24

Quelle: Oberer Gutachterausschuss, sowie eigene Berechnungen

## 8 Bodenrichtwerte

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

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

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

Korrekturen, die die Grundstückstiefe betreffen, sind der Abbildung 29 (Seite 39) zu entnehmen.

#### Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:

Die Bodenrichtwertzonen sind fortlaufend mit Ordnungsziffern versehen. Anhand dieser Ziffer kann der jeweiligen Bodenrichtwertzone ein Bodenrichtwert zugeordnet werden. Eine numerische Auflistung der Ordnungsziffern mit Bodenrichtwerten und deren Eigenschaften finden Sie auf den Seiten 30 bis 32.

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/](http://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](http://www.borisplus.nrw.de)

können alle Kunden kostenlos<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einzusehen.

## 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 01.01.2016)

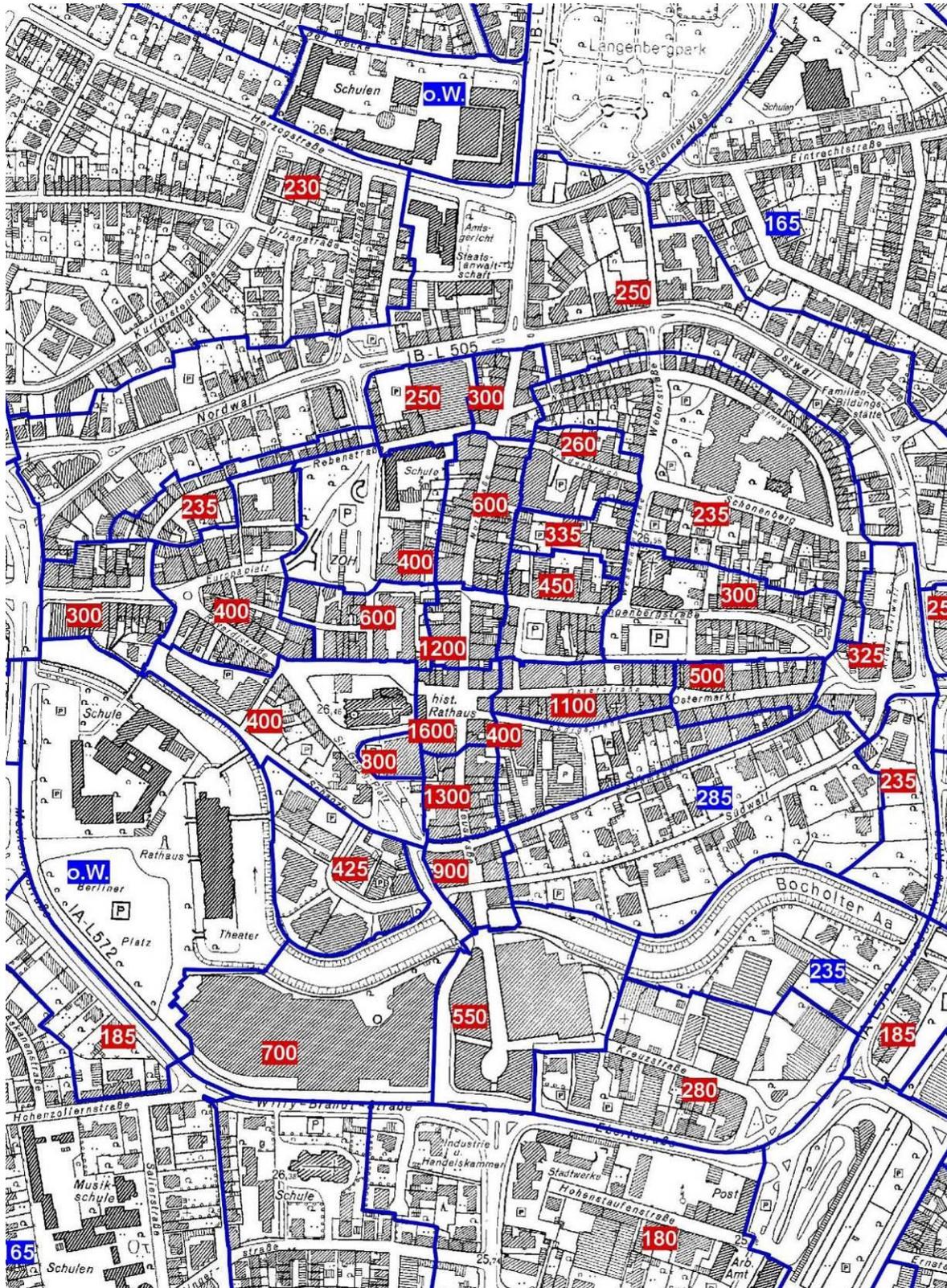


Abb. 25

**Auflistung der Bodenrichtwertzonen**

Stichtag: 01.01.2016

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
1	115,- €	MI II - 40
2	125,- €	MI II - 40
3	145,- €	W II - 30
5	130,- €	W II - 40
6	35,- €	G - 3000
7	110,- €	W II - 35
8	80,- €	W II - 40
9	110,- €	W II - 30
10	50,- €	G - 3000
11	180,- €	W II - 25
12	160,- €	W II - 30
13	135,- €	MI II - 40
14	150,- €	W II - 30
15	185,- €	W II - 30
16	85,- €	MI II - 40
17	90,- €	W II - 40
18	135,- €	W II - 40
19	165,- €	W II - 30
20	190,- €	W II - 30
21	170,- €	W II - 30
22	130,- €	MI II - 40
23	135,- €	W II - 30
24	175,- €	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	110,- €	W II - 40
41	70,- €	W II - 25
42	150,- €	W II - 30
43	185,- €	MI I - 30
44	140,- €	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	170,- €	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	170,- €	MI III - 30
58	190,- €	W II - 30
59	170,- €	MI II - 30
60	210,- €	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	165,- €	W II - 30
68	60,- €	G - 3000
69	135,- €	W II - 30
70	195,- €	W II - 30
71	150,- €	W II - 30
72	160,- €	W II - 40
73	145,- €	W II - 30
74	175,- €	W II - 30
76	140,- €	MI II - 35
77	55,- €	G - 3000
78	185,- €	W II - 30
79	175,- €	W II - 35
80	170,- €	W II - 30
81	165,- €	W II - 40
82	185,- €	W II - 40
83	80,- €	W II - 30
84	175,- €	W II - 40
85	190,- €	W II - 30
86	215,- €	W II - 30
87	200,- €	W I - 25
88	160,- €	W II - 40
89	300,- €	W II - 40
90	250,- €	W II - 30
91	185,- €	W II - 30

**Auflistung der Bodenrichtwertzonen**

Stichtag: 01.01.2016

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
92	245,- €	W II - 30
93	255,- €	W II - 40
94	55,- €	G - 3000
95	165,- €	W II - 35
96	260,- €	W II - 40
97	230,- €	MI II - 30
98	250,- €	MI III - 30
99	235,- €	MI II - 30
100	300,- €	MK III - 30
101	400,- €	MI III - 30
102	800,- €	MK II - 35
103	600,- €	MK IV - 25
104	400,- €	MK III - 25
105	400,- €	MK III - 30
106	250,- €	MK III - 30
107	300,- €	MK III - 30
108	600,- €	MK III - 30
109	1200,- €	MK III - 30
110	1600,- €	MK III - 20
111	1300,- €	MK III - 25
112	400,- €	MK IV - 30
113	1100,- €	MK IV - 20
114	450,- €	MK IV - 30
115	335,- €	MI III - 30
116	260,- €	MK II - 30
117	235,- €	MI II - 30
118	300,- €	MK III - 30
119	500,- €	MK IV - 20
120	250,- €	MK III - 30
121	325,- €	MK III - 30
122	235,- €	MI II - 40
123	210,- €	MI II - 40
124	285,- €	W II - 40
125	900,- €	MK IV - 25
126	425,- €	MI IV - 30
127	700,- €	MK III - 80
128	550,- €	MK III - 30
129	280,- €	MI II - 30
130	o. Wert	SN
131	235,- €	W II - 40
132	230,- €	W II - 40
133	185,- €	MI V - 30
134	125,- €	G - 3000
135	150,- €	W II - 30

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
136	55,- €	G - 3000
137	160,- €	W II - 30
138	55,- €	G - 3000
139	50,- €	G - 3000
140	105,- €	G - 3000
141	180,- €	MI III - 30
142	175,- €	MI II - 30
143	185,- €	MI III - 30
144	70,- €	G - 3000
145	85,- €	G - 3000
146	185,- €	W II - 25
147	160,- €	W II - 30
148	135,- €	W IV - 40
149	150,- €	W II - 35
150	55,- €	G - 3000
151	140,- €	W II - 30
152	140,- €	MI II - 30
153	95,- €	G - 3000
154	140,- €	MI II - 35
155	95,- €	MI II - 40
156	140,- €	MI II - 40
157	140,- €	W II - 35
158	120,- €	W II - 40
159	200,- €	W II - 30
160	40,- €	G - 3000
161	95,- €	MI II - 40
163	195,- €	W II - 30
165	175,- €	W II - 30
166	185,- €	W I - 30
167	180,- €	W II - 35
168	155,- €	W II - 30
169	200,- €	W II - 20
170	165,- €	W II - 30
172	160,- €	W II - 30
173	195,- €	W II - 30
174	145,- €	W II - 30
175	160,- €	W II - 30
176	185,- €	W II - 30
177	170,- €	W II - 30
178	160,- €	W II - 30
179	160,- €	MI II - 30
180	185,- €	MI III - 35
181	155,- €	W II - 30
182	180,- €	MI III - 30

**Auflistung der Bodenrichtwertzonen**

Stichtag: 01.01.2016

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
183	65,- €	G - 3000
184	160,- €	MI III - 30
185	145,- €	MI II - 30
186	165,- €	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
197	135,- €	MI II - 40
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	195,- €	W II - 25
207	145,- €	W III - 30
208	165,- €	W II - 30
209	140,- €	MI II - 30
210	185,- €	W II - 25
211	170,- €	W II - 40
212	190,- €	W II - 30
213	155,- €	W II - 30
214	185,- €	W I - 30
215	175,- €	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	135,- €	W II - 30
226	105,- €	W II - 40
228	130,- €	W II - 30
230	148,- € *	W II - 30
233	165,- €	W III - 30
234	85,- €	MI II - 40

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
235	250,- €	W II - 25
236	55,- € *	G - 3000
237	90,- €	G - 3000
239	146,- € *	W II - 25
240	51,- € *	G - 3000
241	100,- €	G - 3000
242	133,- € *	W II - 30
243	165,- €	W II - 30
244	140,- €	W II - 35
245	137,- € *	W II - 30
246	166,- € *	W II - 25
247	65,- € *	G - 3000
248	o. Wert	SN
249	130,- € *	W II - 25
250	o. Wert	SN
251	o. Wert	SN
252	o. Wert	SN
253	o. Wert	SN
254	o. Wert	SN
255	7,60 €	LW - 10000
256	o. Wert	SN
257	o. Wert	SN
258	o. Wert	SN
259	125,- € *	W II - 25
261	140,- €	W II - 30
262	265,- €	W II - 30
263	48,- € *	G - 3000
264	160,- €	MI IV - 25
265	146,- € *	MI II - 20
266	100,- €	W II - 40
267	35,- €	G - 3000
268	200,- €	W II - 40
269	235,- € *	W II - 30

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Grundstückswerte)

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

In der nachfolgenden Tabelle handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte in Euro/m<sup>2</sup> 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
<b>Stadtlage</b> Bocholt Biemenhorst Mussum Lowick Holtwick Stenern	W	245,-	180,-	160,-
	G	60,-	50,-	-
<b>Ortslage</b> Liedern Spork Hemden Barlo	W	130,-	110,-	-
	G	-	-	-
<b>Grenzlage</b> Suderwick	W	-	145,-	130,-
	G	-	-	-

## 8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

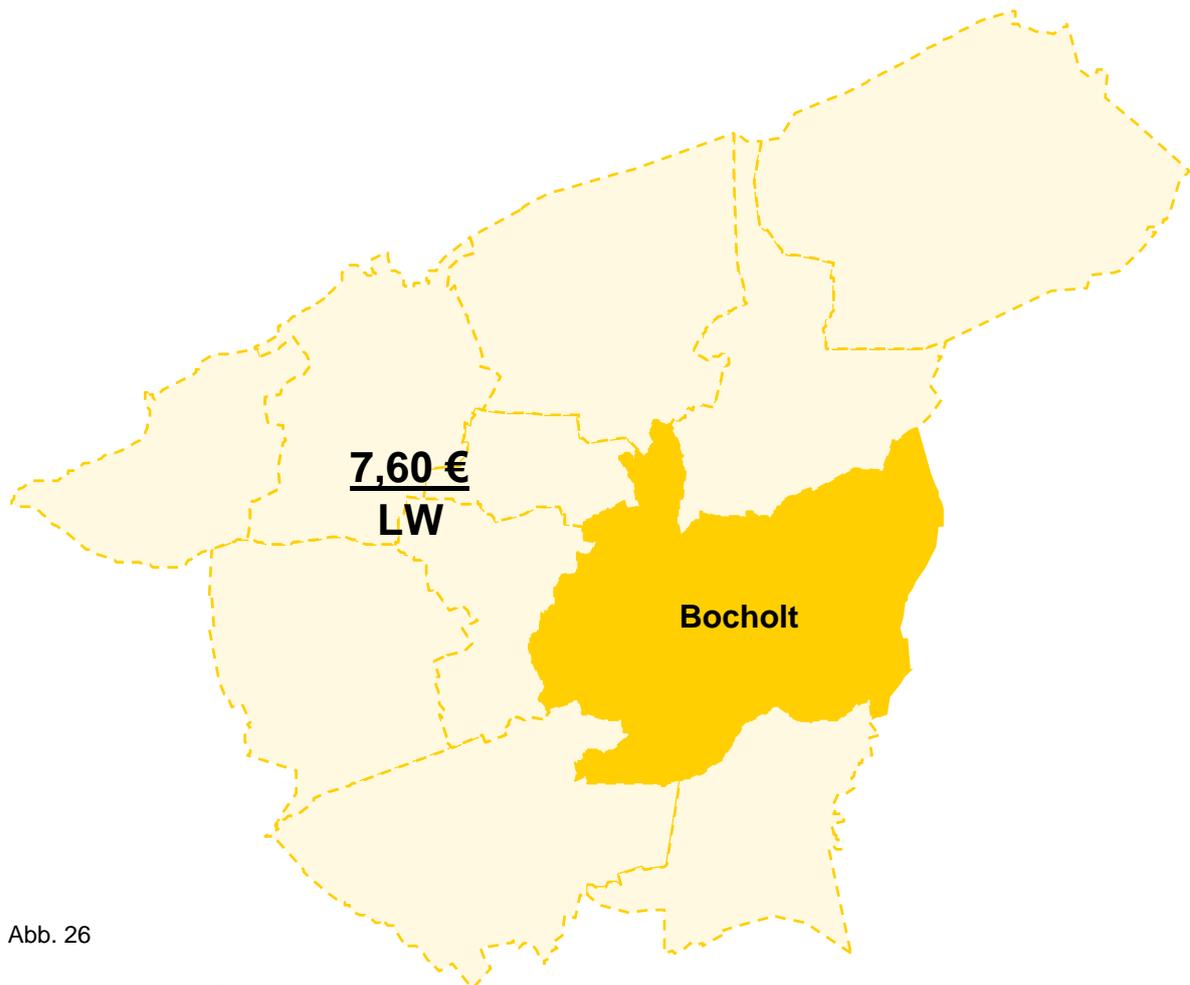


Abb. 26

Angaben in Euro/m<sup>2</sup> zum  
Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>LW Bocholt</b>	<b>3,80</b>	<b>4,50</b>	<b>5,00</b>	<b>5,50</b>	<b>6,90</b>	<b>7,60</b>

Der angegebene Bodenrichtwert in einer Höhe von 7,60 €/m<sup>2</sup> ist ein durchschnittlicher Preis für LW-Flächen. Er bezieht sich auf einen Quadratmeter typisch landwirtschaftlich genutzter Grundstücksfläche (Ackerland) der Größenordnung 1 Hektar.

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

Ein forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert existiert in Bocholt nicht.

Die Untersuchung der landwirtschaftlichen Verträge aus dem Jahr 2015 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 = 0,072353 x Fläche(ha) + 0,949154															
Flächennormierung 2015	Faktor gesuchte Fläche														
	1,0 ha	1,5 ha	2,0 ha	2,5 ha	3,0 ha	3,5 ha	4,0 ha	4,5 ha	5,0 ha	5,5 ha	6,0 ha	6,5 ha	7,0 ha	7,5 ha	
1,0 ha	1,000	1,035	1,071	1,106	1,142	1,177	1,212	1,248	1,283	1,319	1,354	1,390	1,425		
1,5 ha	0,966	1,000	1,034	1,068	1,103	1,137	1,171	1,205	1,239	1,274	1,308	1,342	1,376		
2,0 ha	0,934	0,967	1,000	1,033	1,066	1,099	1,132	1,165	1,198	1,232	1,265	1,298	1,331		
2,5 ha	0,904	0,936	0,968	1,000	1,032	1,064	1,096	1,128	1,160	1,192	1,224	1,256	1,288		
3,0 ha	0,876	0,907	0,938	0,969	1,000	1,031	1,062	1,093	1,124	1,155	1,186	1,217	1,248		
3,5 ha	0,850	0,880	0,910	0,940	0,970	1,000	1,030	1,060	1,090	1,120	1,150	1,181	1,211		
4,0 ha	0,825	0,854	0,883	0,912	0,942	0,971	1,000	1,029	1,058	1,088	1,117	1,146	1,175		
4,5 ha	0,801	0,830	0,858	0,886	0,915	0,943	0,972	1,000	1,028	1,057	1,085	1,114	1,142		
5,0 ha	0,779	0,807	0,834	0,862	0,890	0,917	0,945	0,972	1,000	1,028	1,055	1,083	1,110		
5,5 ha	0,758	0,785	0,812	0,839	0,866	0,893	0,919	0,946	0,973	1,000	1,027	1,054	1,081		
6,0 ha	0,738	0,765	0,791	0,817	0,843	0,869	0,895	0,922	0,948	0,974	1,000	1,026	1,052		
6,5 ha	0,720	0,745	0,771	0,796	0,822	0,847	0,873	0,898	0,924	0,949	0,975	1,000	1,025		
7,0 ha	0,702	0,727	0,751	0,776	0,801	0,826	0,851	0,876	0,901	0,925	0,950	0,975	1,000		
7,5 ha	ab hier konstant den Faktor einer 7 ha-Fläche benutzen!														

ab hier konstant den Faktor einer 7 ha-Fläche benutzen!

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016, Kreis Borken

**Beispiel:** Der Preis einer drei Hektar großen Fläche soll als Vergleichspreis für eine sieben Hektar große Fläche herangezogen werden. Der gegebene Preis ist mit dem 1,248 Faktor zu multiplizieren.

## Nutzungsartenfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

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

### Wertverhältnis Grünland zu Ackerland (Gr/A)

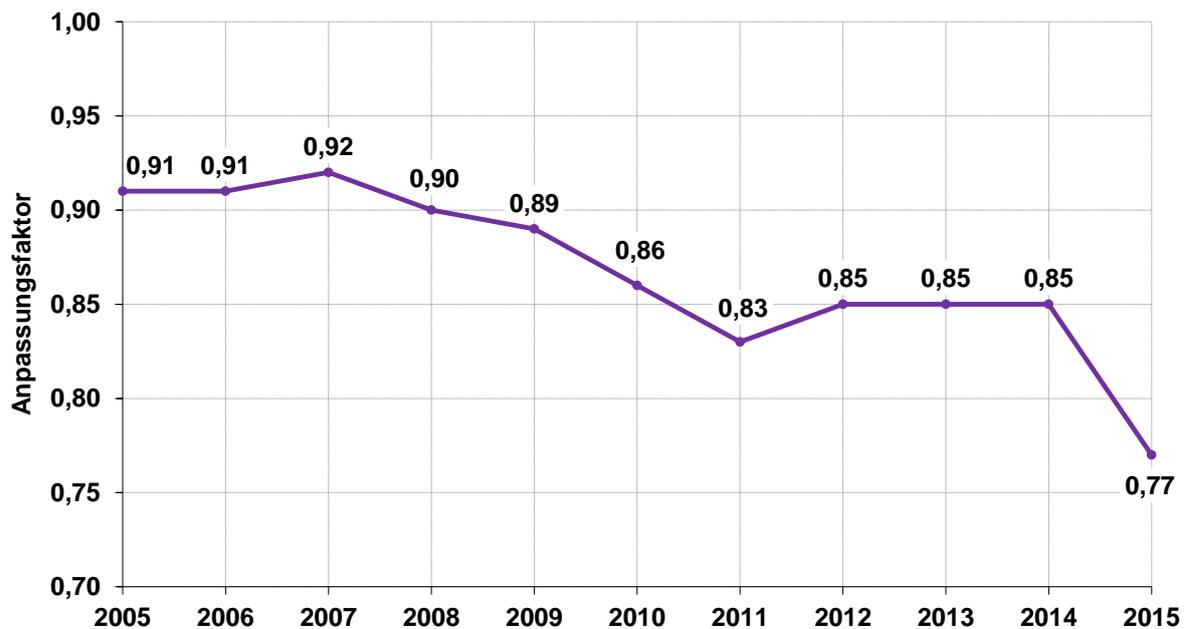


Abb. 27

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016, Kreis Borken

## 9 Erforderliche Daten der Wertermittlung

### 9.1 Bodenpreisindexreihe

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

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

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

Untersuchungsmaterial: Baugrundstücke für 1 - 2 Familienhäuser in gebietstypischer Lage. Basisjahr 1995 = 100

#### Bodenpreisindex

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

Jahr	Index	Veränderung
1988	47,5	5,1%
1989	47,4	-0,1%
1990	56,5	19,0%
1991	65,8	16,6%
1992	79,0	20,0%
1993	89,3	13,0%
1994	96,2	7,7%
1995	100,0	3,9%
1996	98,8	-1,2%
1997	107,4	8,8%
1998	106,3	-1,1%
1999	114,8	8,0%
2000	115,7	0,8%
2001	115,6	-0,1%

Jahr	Index	Veränderung
2002	116,0	0,4%
2003	116,8	0,6%
2004	116,9	0,1%
2005	119,5	2,2%
2006	120,0	0,5%
2007	121,1	0,9%
2008	121,5	0,4%
2009	122,1	0,5%
2010	122,7	0,4%
2011	126,1	2,8%
2012	126,9	0,6%
2013	140,7	10,9%
2014	153,6	9,2%
2015	159,8	4,0%

## Preisentwicklung seit 1991

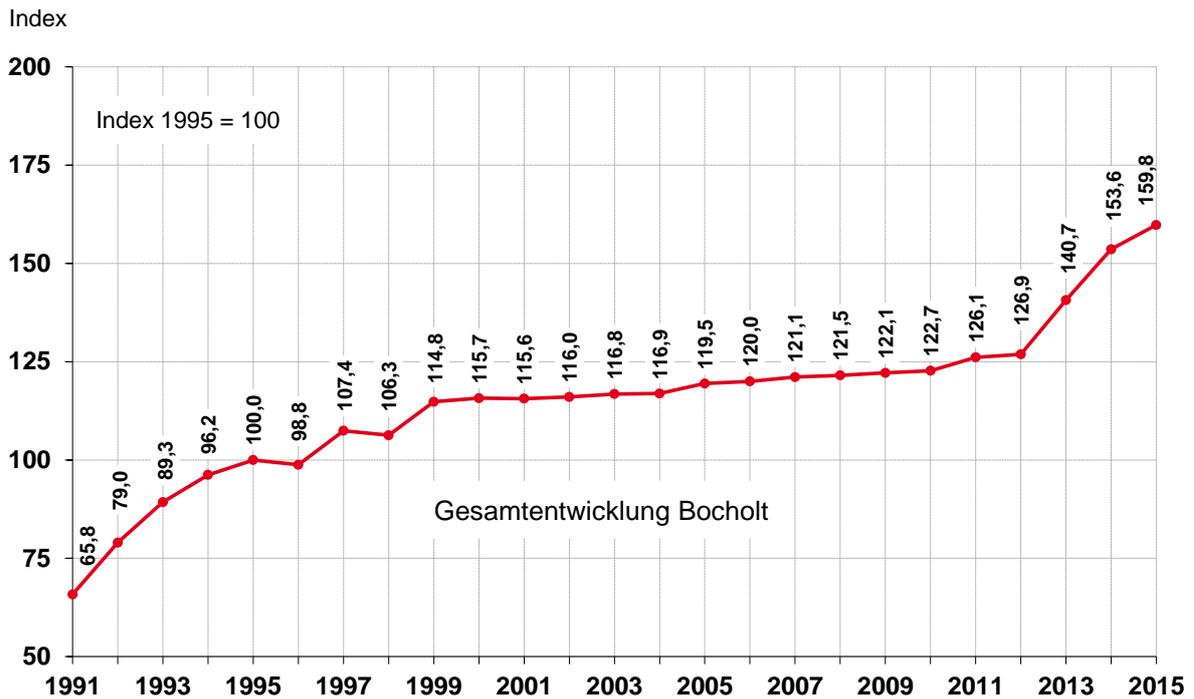


Abb. 28

Grafische Darstellung der Bodenpreisentwicklung.

## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

### Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe

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

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

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

Es bedeuten:

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

### Der Einfluss der Grundstückstiefe ist unterschiedlich:

- Ist das zu bewertende Grundstück tiefer als das Vergleichsgrundstück, 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 40 m sollte die Tiefe des Vergleichsgrundstücks im Bereich von 24 m bis 36 m liegen.

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

Obige Formel besagt:

### Wert des Hinterlandes = 60 % des Vorderlandes

- Ist das Vergleichsgrundstück tiefer als das zu bewertende Grundstück, 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  $t_i = 40$  m einem 40 m bis 68 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

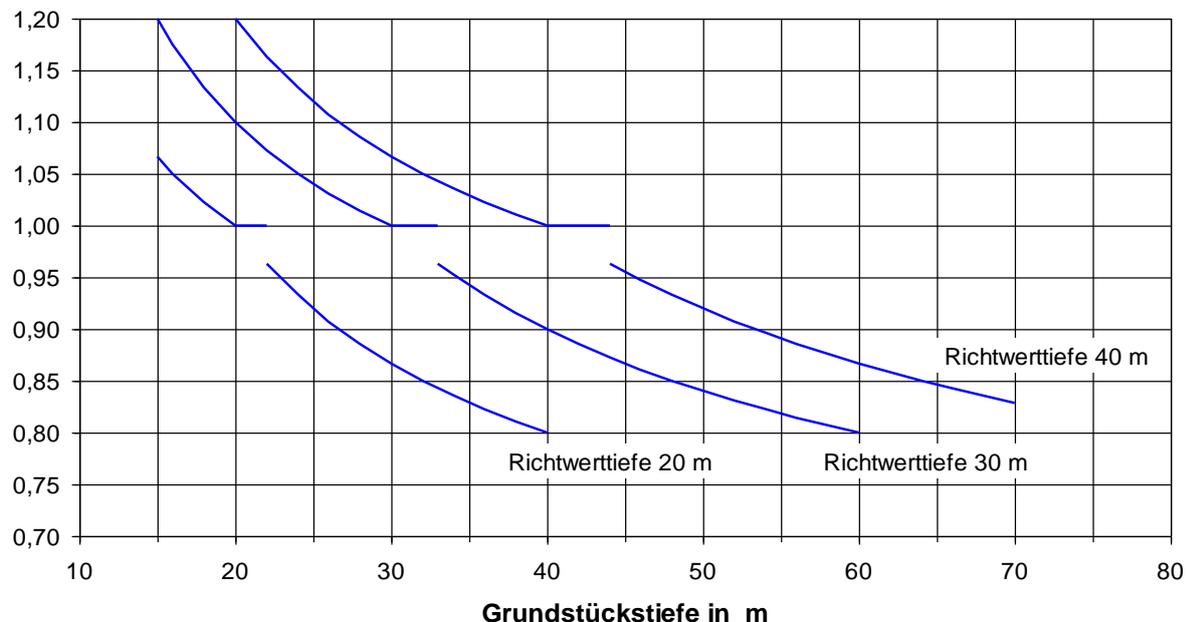


Abb. 29

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 niedrigen baulichen Ausnutzung.

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

### 9.3 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

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

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.<sup>2</sup>

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.<sup>2</sup> Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW mit den zugehörigen Anlagen kann im Internet eingesehen werden.

[www.boris.nrw.de/borischfachdaten/standardmodelleAGVGA/2013-07-10\\_Modell\\_LZ.pdf](http://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/standardmodelleAGVGA/2013-07-10_Modell_LZ.pdf)

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

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der **Mietspiegel** 2011 für den Bereich Bocholt auf der Internetseite der Stadt Bocholt unter [www.bocholt.de/intabox/medienarchive/presse/22\\_mietspiegel\\_stand\\_20110701.pdf](http://www.bocholt.de/intabox/medienarchive/presse/22_mietspiegel_stand_20110701.pdf) herunter geladen werden kann.

<sup>2</sup> aus Grundstücksmarktbericht NRW 2015, Pkt. 9.2

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

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

<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt</b>									
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 <sup>2</sup> )	Ø Bereinigter Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (€/m <sup>2</sup> )	Ø Bew.-Kosten (% d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	<b>3,2</b>	25	3	81	1.698	6,44	23	60	80
<i>Standardabweichung</i>	0,5			17	560	1,35	2,6	15	0
Vermietetes Wohnungseigentum	<b>99</b>								
<i>Standardabweichung</i>									
Einfamilienhäuser, freistehend	<b>2,8</b>	16	2	170	1.688	5,96	25	49	81
<i>Standardabweichung</i>	0,7			41	319	0,67	2,4	13	3
Einfamilienhäuser, Reihen- u. Doppelhäuser	<b>2,9</b>	38	2	145	1.570	6,52	24	55	80
<i>Standardabweichung</i>	0,7			18	294	0,57	3	13	3
Zweifamilienhäuser	<b>(3,9)</b>	< 5	3	219	1.098	4,62	27	35	77
<i>Standardabweichung</i>	1,0			39	115	1,34	0,6	9	6
Dreifamilienhäuser	<b>(3,9)</b>	< 5	3	304	842	3,30	25	33	80
<i>Standardabweichung</i>	0,0			25	181	0,59	0	1,4	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	<b>(5,0)</b>	< 5	3	342	866	6,21	28	38	75
<i>Standardabweichung</i>	0,2			95	129	2,17	1	5	6
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	<b>(6,2)</b>	< 5	3	379	669	4,25	27	39	70
<i>Standardabweichung</i>	0,4			203	58	1,18	2	7	10
Handel	<b>(6,4)</b>	< 5	3	6.412	1.244	6,21	20	24	53
<i>Standardabweichung</i>	1,2			5.103	280	1,22	0	12	11
Büro	<b>99</b>								
<i>Standardabweichung</i>									
Produzierendes Gewerbe	<b>(6,0)</b>	< 5	1	870	369	4,17	27	39	70
<i>Standardabweichung</i>	1,4			529	20	1,51	2	7	10

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

## 9.5 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:

[www.boris.nrw.de/borischfachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell\\_AGVGA\\_NW\\_2015-06-16.pdf](http://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2015-06-16.pdf)

#### Folgende Faktoren werden angewendet:

- Normalherstellungskosten **NHK 2010**
- Bezugsmaßstab                      Bruttogrundfläche nach DIN 277-1:2005-02
- Regionalfaktoren                    **keine**
- Baupreisindex                        Bundesbaupreisindex
- Baunebenkosten                    in NHK 2010 enthalten
- Gesamtnutzungsdauer            ausstattungsabhängige Differenzierung:  
90 Jahre bei Gebäuden, Standardstufe > 3,5  
80 Jahre bei Gebäuden, Standardstufe 2,5 – 3,5  
70 Jahre bei Gebäuden, Standardstufe < 2,5  
60 Jahre bei freistehenden Garagen  
30 Jahre bei Carports
- Alterswertminderung              **linear**
- Außenanlagen                        übliche bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen  
wurden nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt
- Bodenwert                            Ermittlung mit angepasstem Bodenrichtwert  
(Anpassung aufgrund abweichender Tiefe  
Grundstücks wurden vorgenommen)

Die logarithmische

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

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

Insgesamt sind 212 geeignete Verkaufsfälle aus den Jahren 2013 bis 2015 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)**

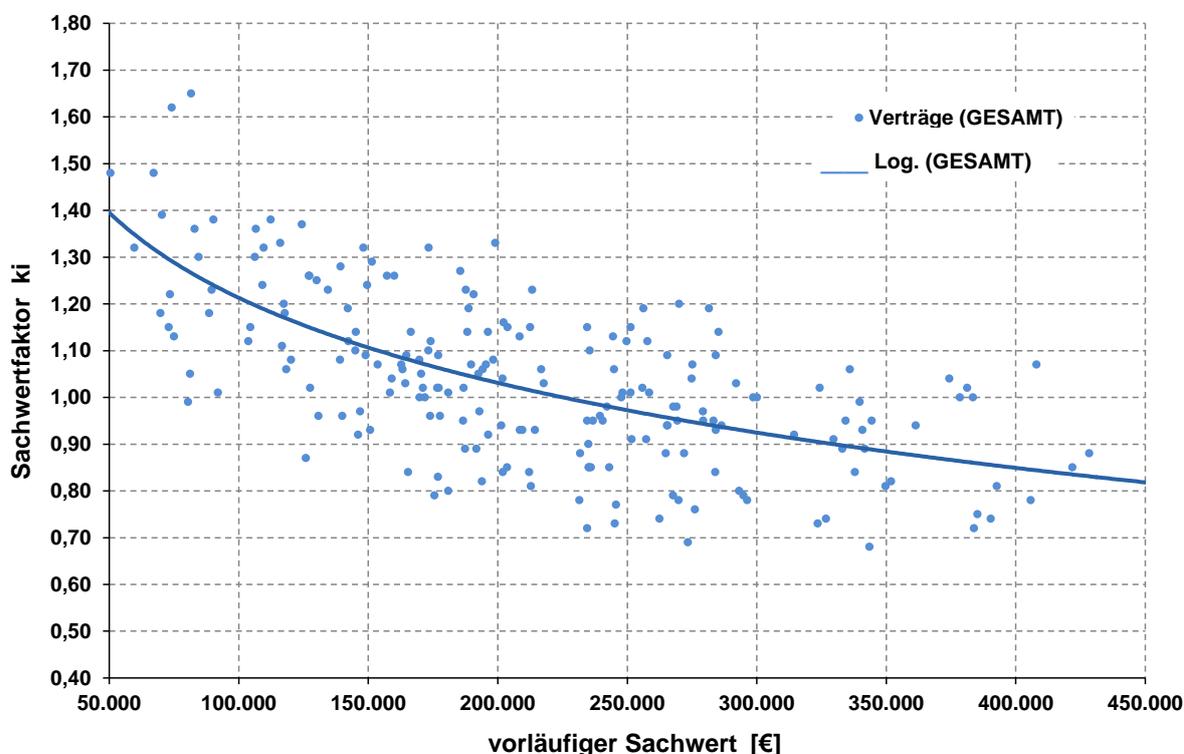


Abb. 30

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	Korrel.
212	4,234	- 0,262	0,680

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 4,234 - 0,262 * \ln (\text{vorl. SW})$$

Beispielwerte:

vorl. SW	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000	275.000	300.000	325.000	350.000
MAF	1,22	1,16	1,11	1,07	1,04	1,01	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89

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)

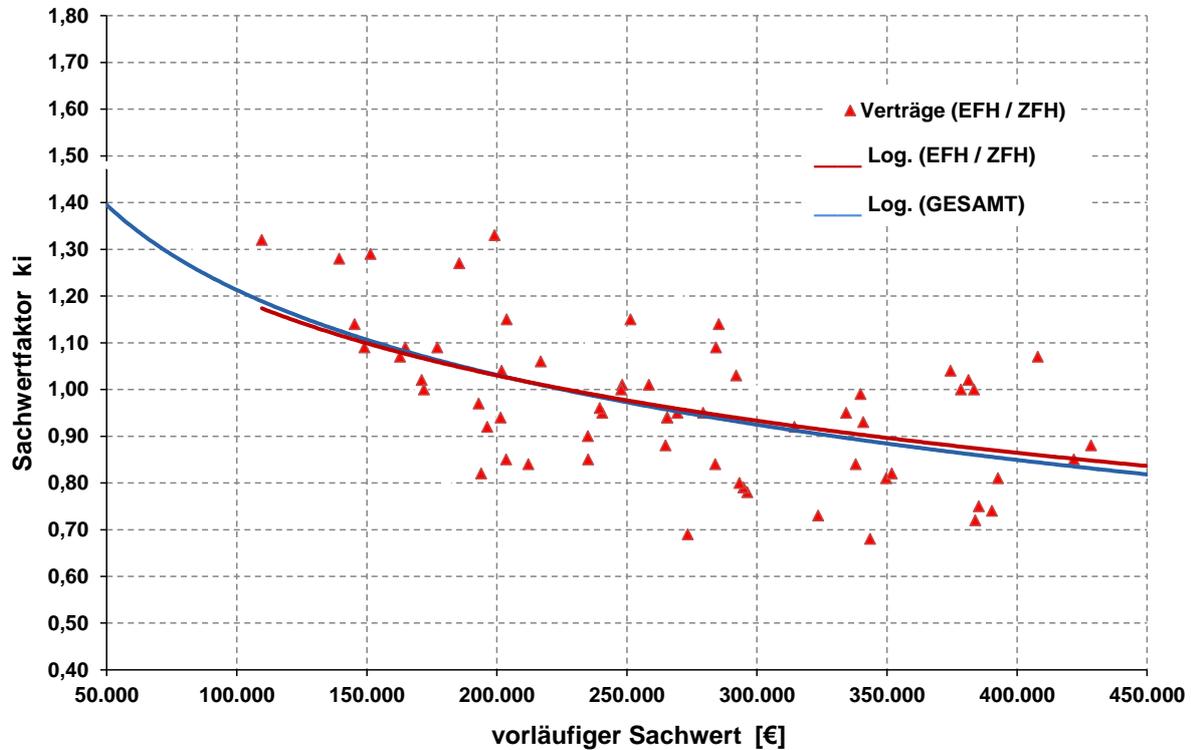


Abb. 31

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	Korrel.
66	3,947	- 0,239	0,563

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 3,947 - 0,239 * \ln(\text{vorl. SW})$$

Beispielwerte:

vorl. SW	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000	275.000	300.000	325.000	350.000	375.000	400.000
MAF	1,10	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,90	0,88	0,86

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

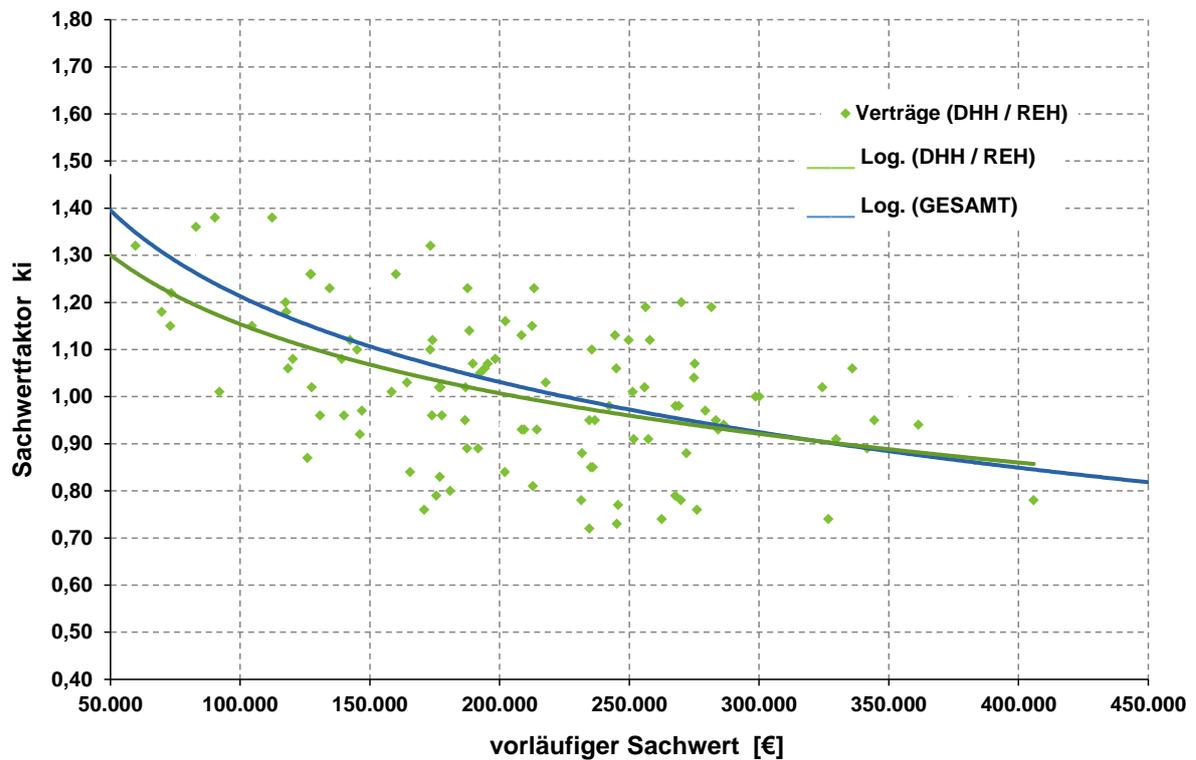


Abb. 32

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	Korrel.
107	3,593	- 0,212	0,545

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 3,593 - 0,212 * \ln (\text{vorl. SW})$$

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	1,15	1,10	1,07	1,03	1,01	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,89

## Wertverhältnis Kaufpreis / vorl. Sachwert bei Reihenmittelhäusern (RMH)

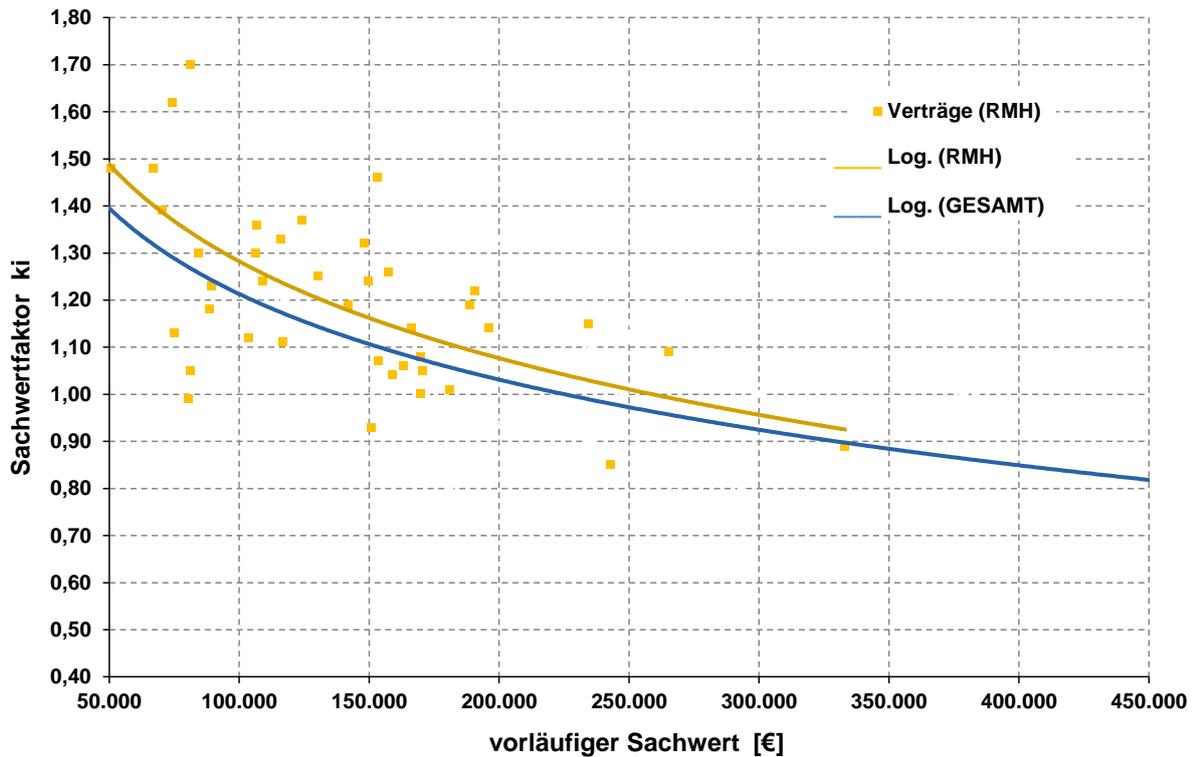


Abb. 33

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	Korrel.
41	4,697	- 0,297	0,655

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 4,697 - 0,297 * \ln(\text{vorl. SW})$$

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	1,48	1,36	1,28	1,21	1,16	1,11	1,07	1,04	1,01	0,98	0,95

### 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.



## 9.7 Index Wohnungseigentum

### Erstbezug

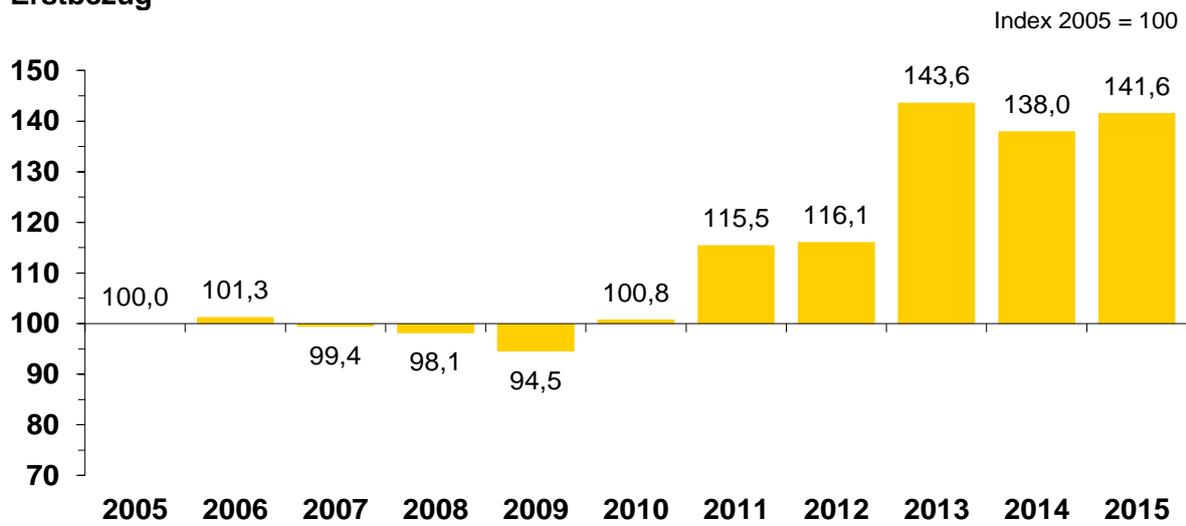


Abb. 34

### Baujahr 2000 – Erstbezug

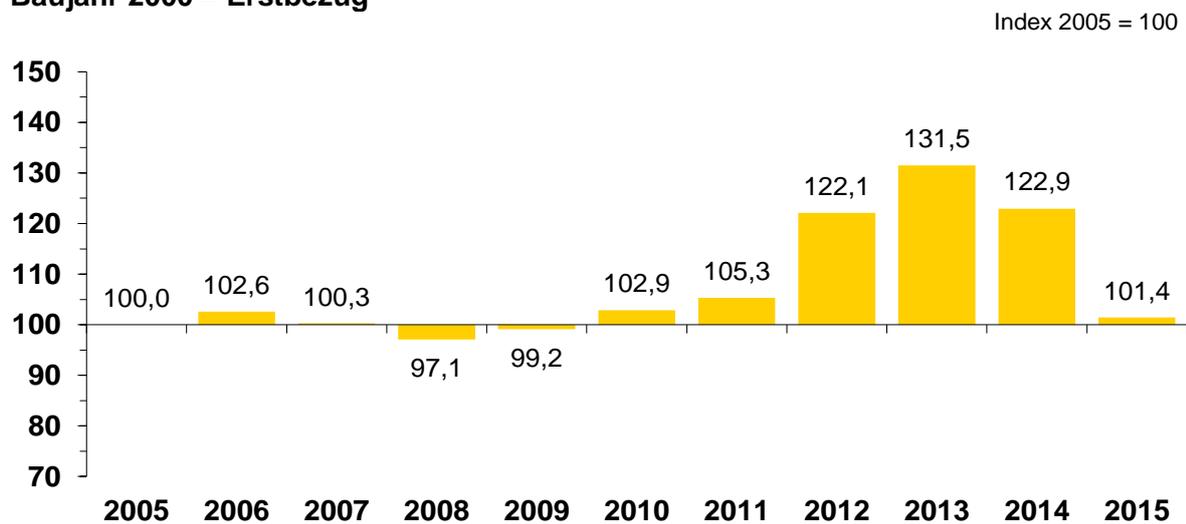


Abb. 35

### Baujahr 1990 – 1999

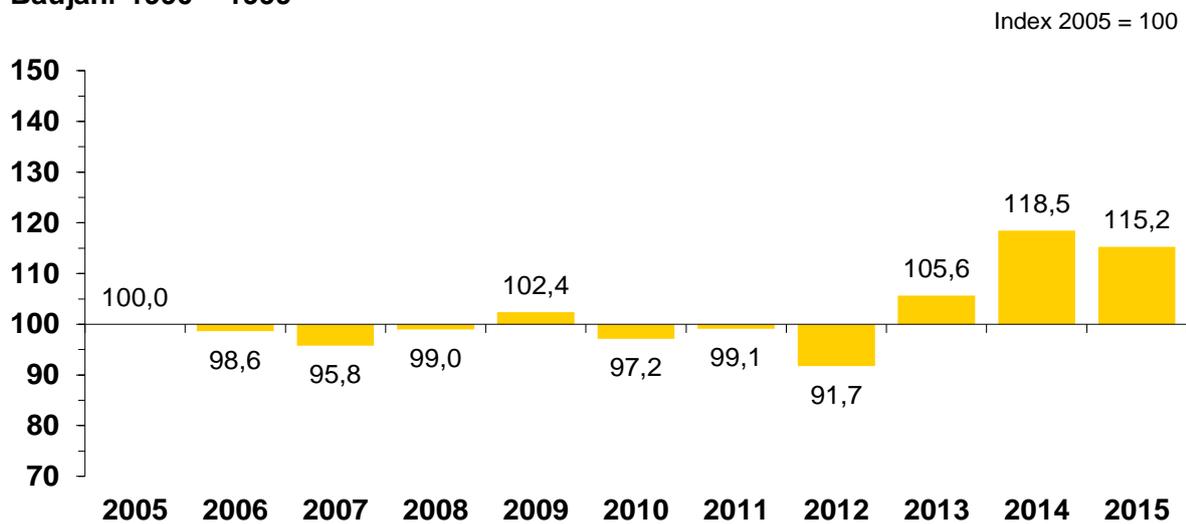


Abb. 36

### Baujahr 1980 - 1989

Index 2005 = 100

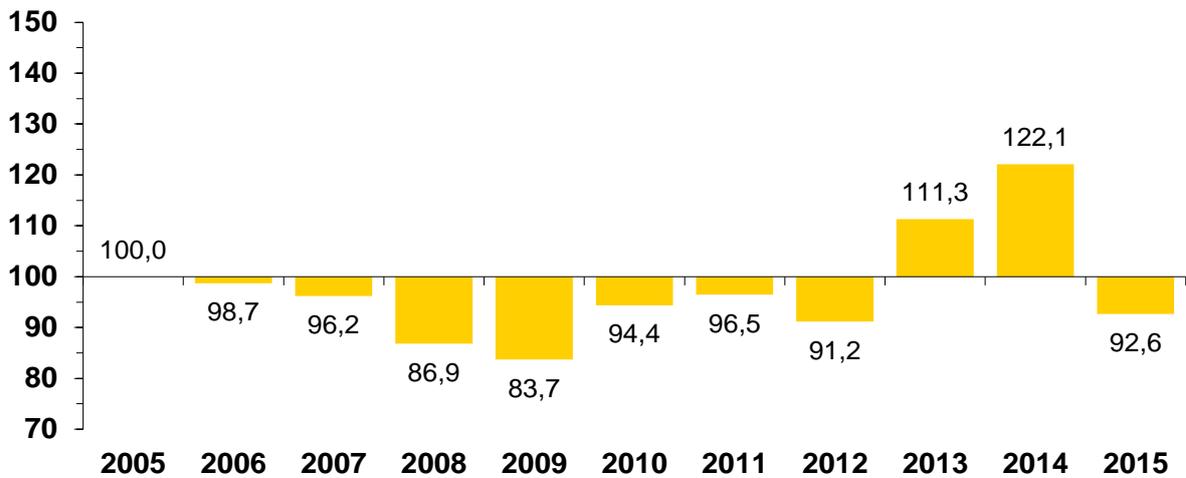


Abb. 37

### Baujahr 1970 - 1979

Index 2005 = 100

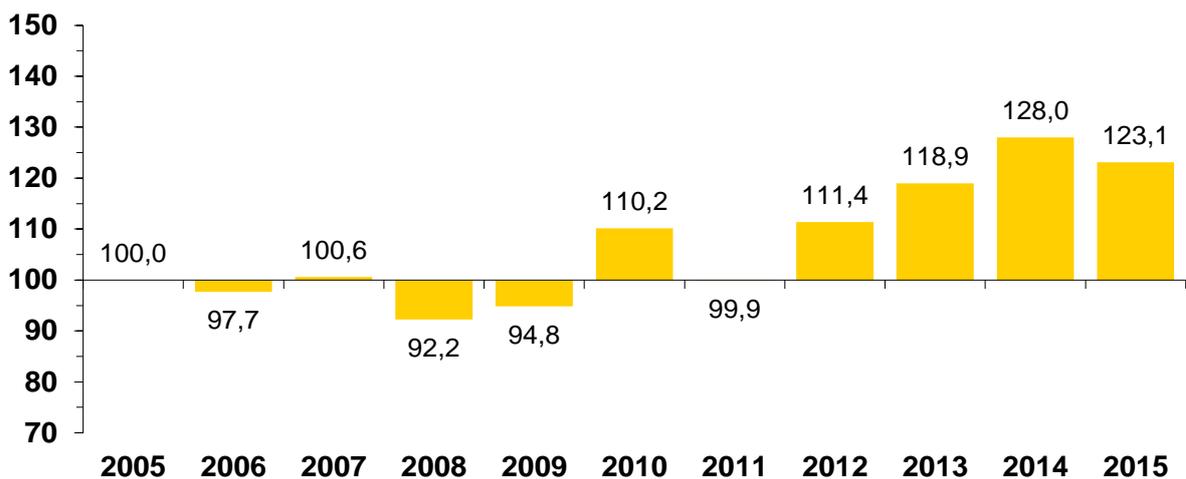


Abb. 38

### Baujahr 1960 - 1969

Index 2005 = 100

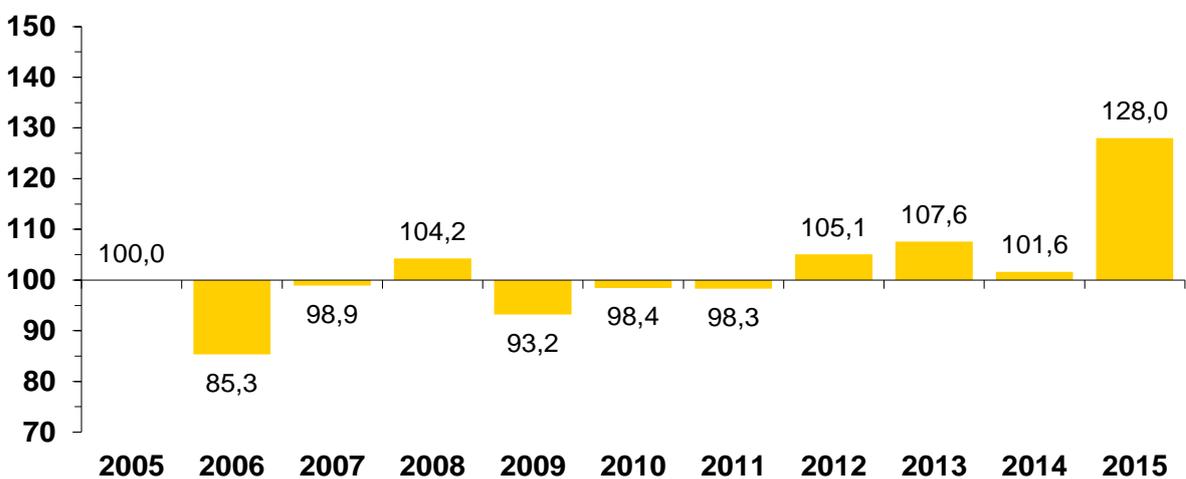


Abb. 39

## 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 1986 - 2016

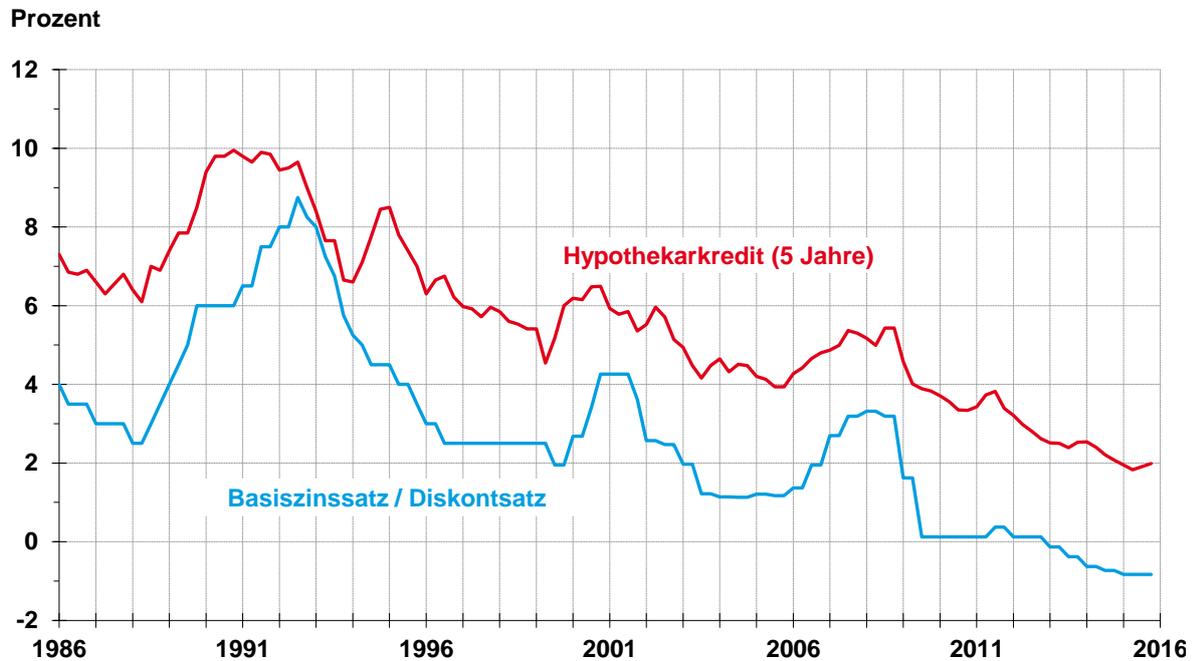


Abb. 40

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Die Hypothekenzinsen befinden sich bereits längerfristig auf niedrigem Niveau.

### Preisindizes für Wohnungsmieten und Verbraucherpreise

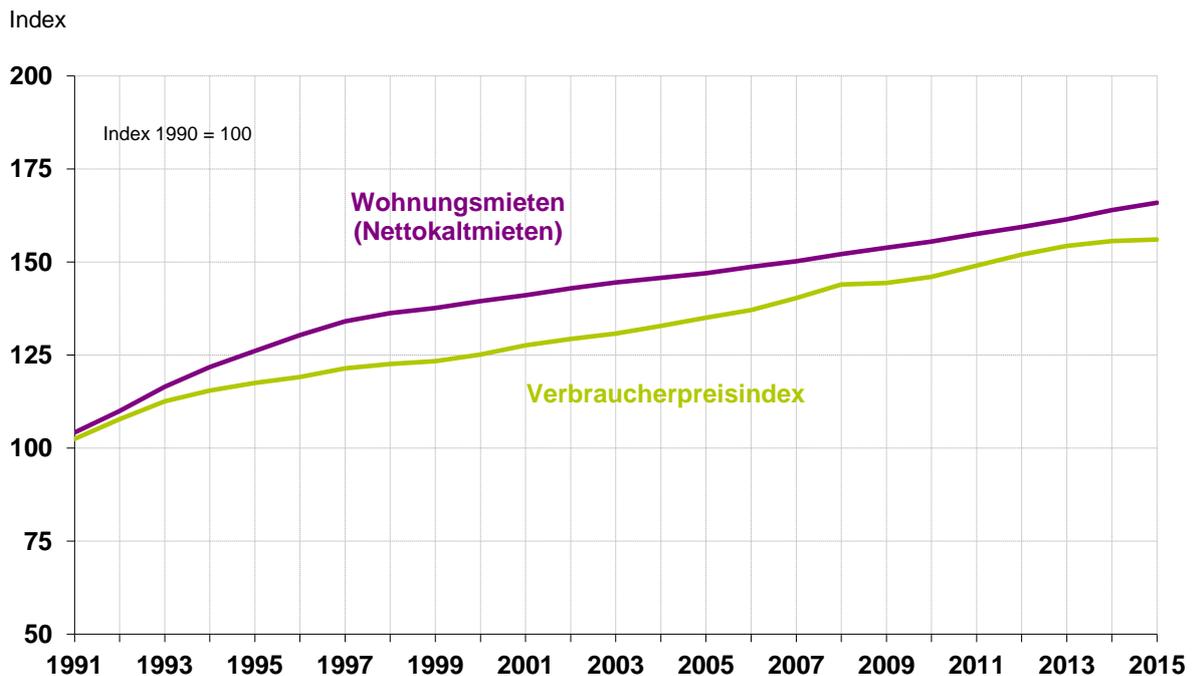


Abb. 41

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Das Mietpreisniveau hebt sich stärker ab als die Lebenshaltungskosten.

## Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

Index

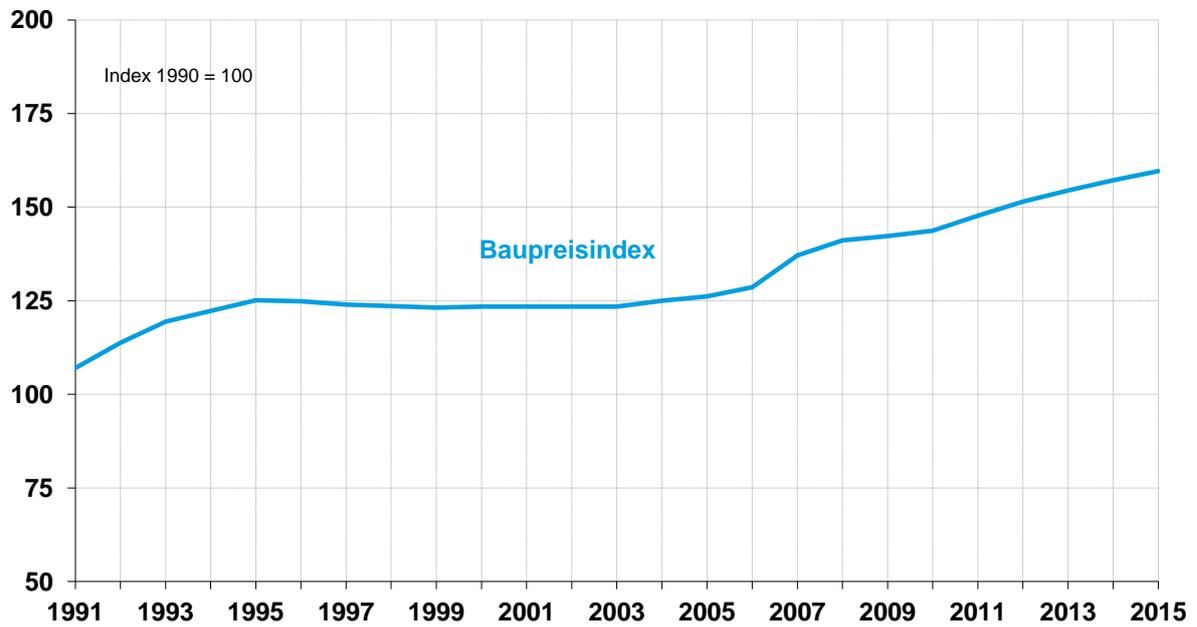


Abb. 42

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

## 13 Sonstige Angaben

### 13.1 Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

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

Lokale Rahmendaten dieser Art sind u.a.

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

### Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bocholt

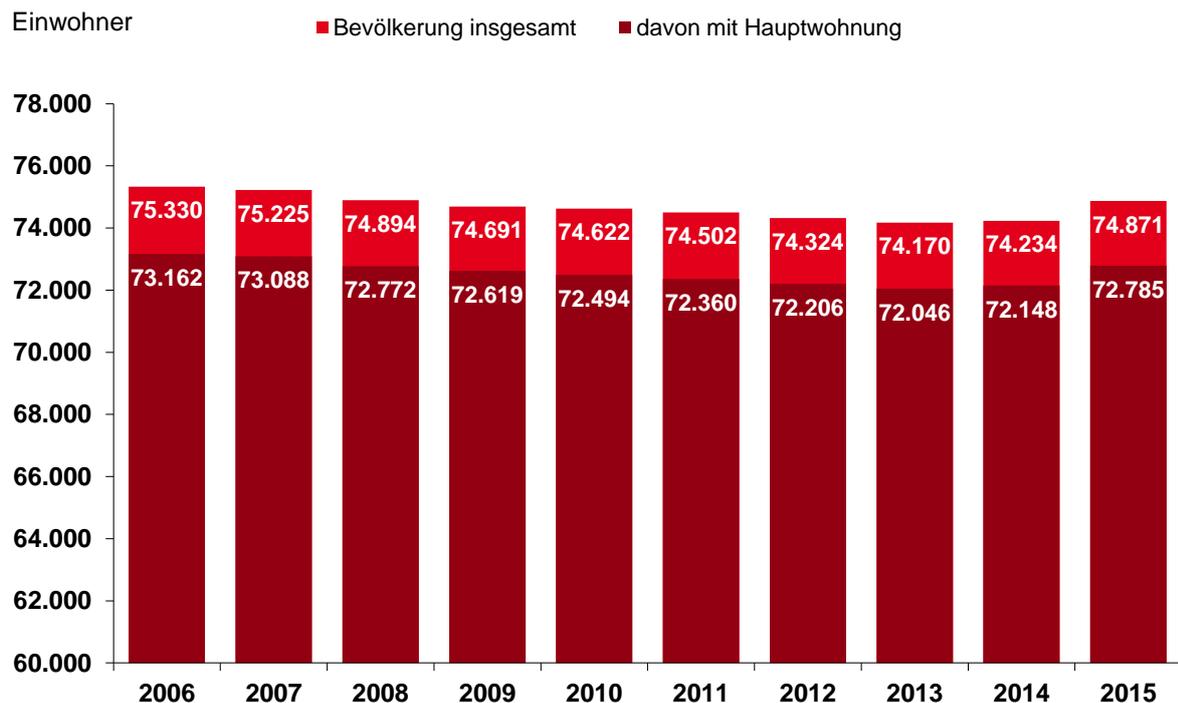


Abb. 43

Quelle: Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und IT

Die Einwohnerentwicklung (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) zeigt nach stetigem Rückgang ab 2007 im letzten Jahr erneut einen Anstieg der Einwohnerzahl auf nunmehr 72.785.

## Alterspyramide Bocholt (Stichtag: 31.12.2015)

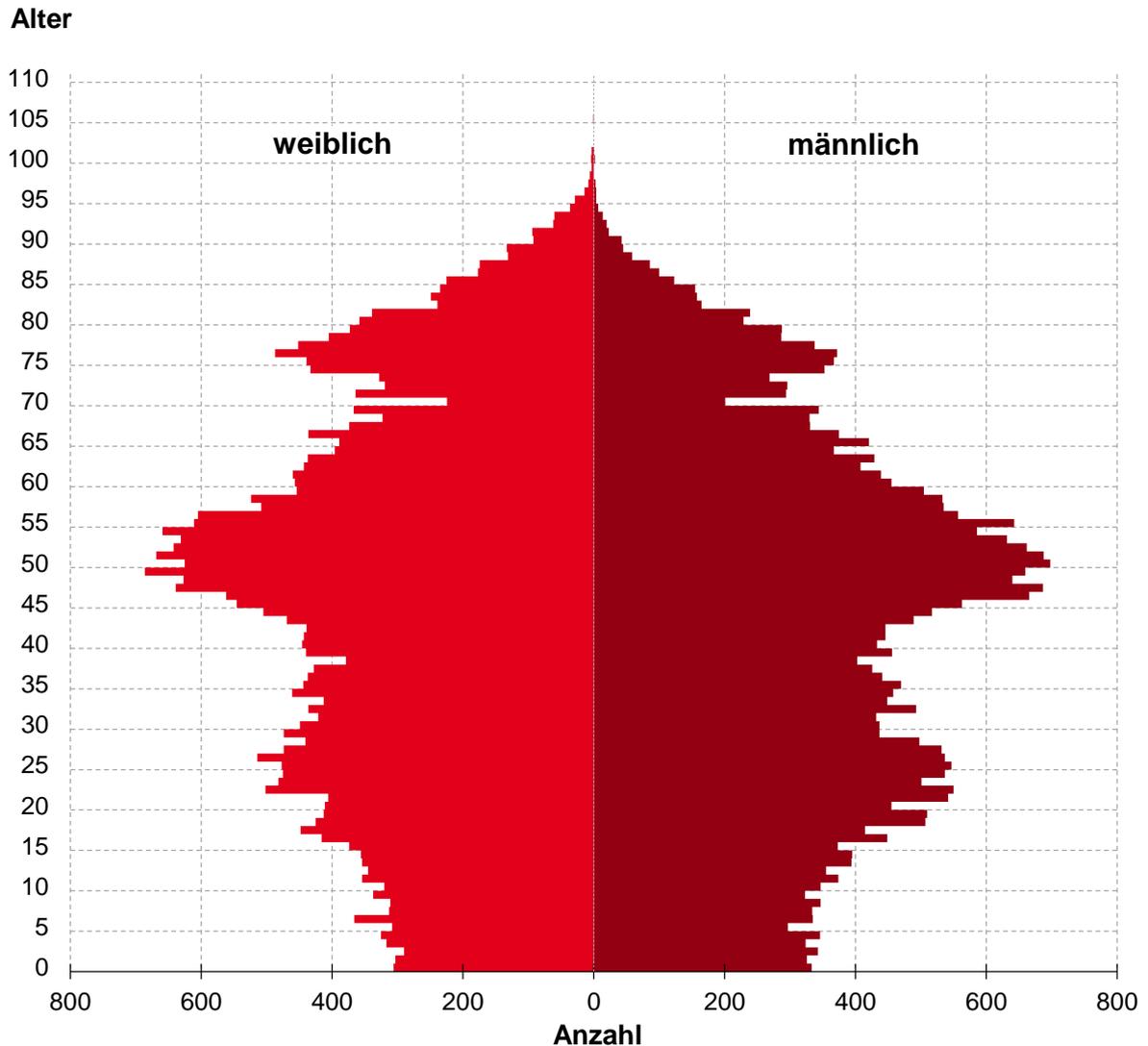


Abb. 44

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. 44) macht deutlich, dass die geburtenstarken Jahrgänge der Nachfragegruppe der haushaltsgründenden Jahrgänge am Bocholter Wohnungsmarkt entwachsen sind. Ein besonderer Aspekt bei der künftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Anzahl und der Größe der Haushalte. Für eine ausgewogene Wohnraumversorgung ist zu berücksichtigen, dass in Zukunft gerade die Ein-Personen-Haushalte stark wachsen werden. Wohnformen, die in Zukunft ein unabhängiges und komfortables Wohnen ermöglichen, werden eine größere Bedeutung erlangen.

Zusätzliche Quelle:

Bevölkerungsprognose der Stadt Bocholt, FB für Stadtentwicklung und IT

## Wohnberechtigte Bevölkerung der Stadt Bocholt nach ausgewählten Altersgruppen

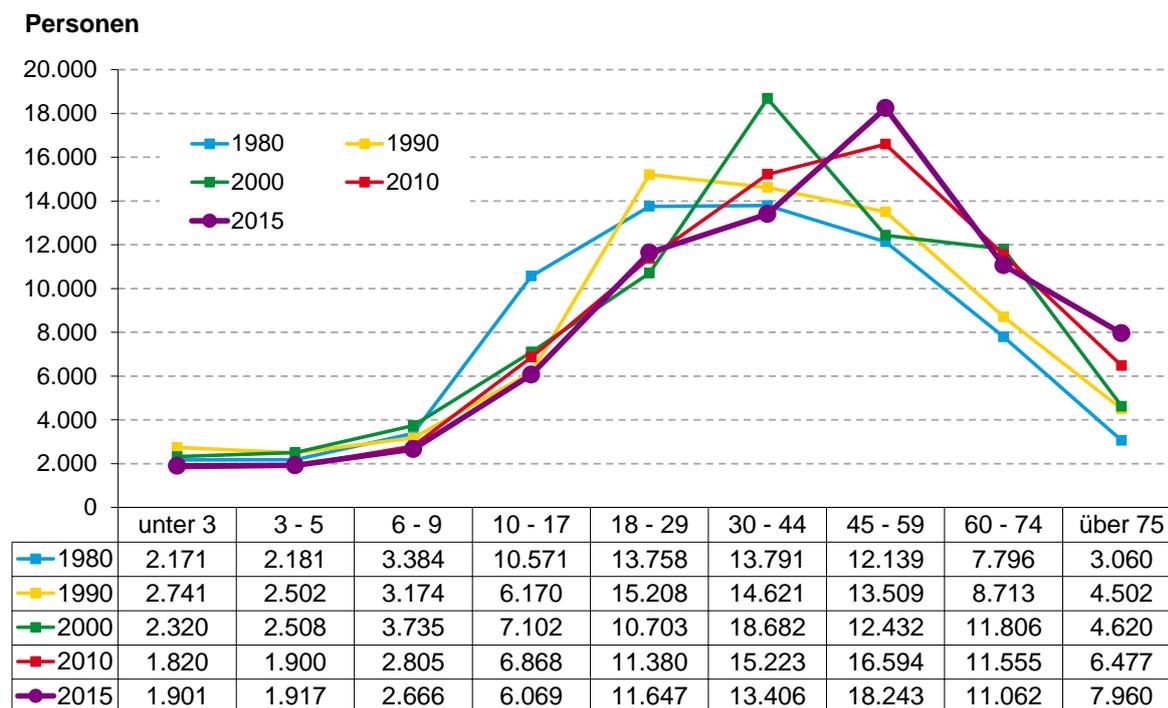


Abb. 45

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.

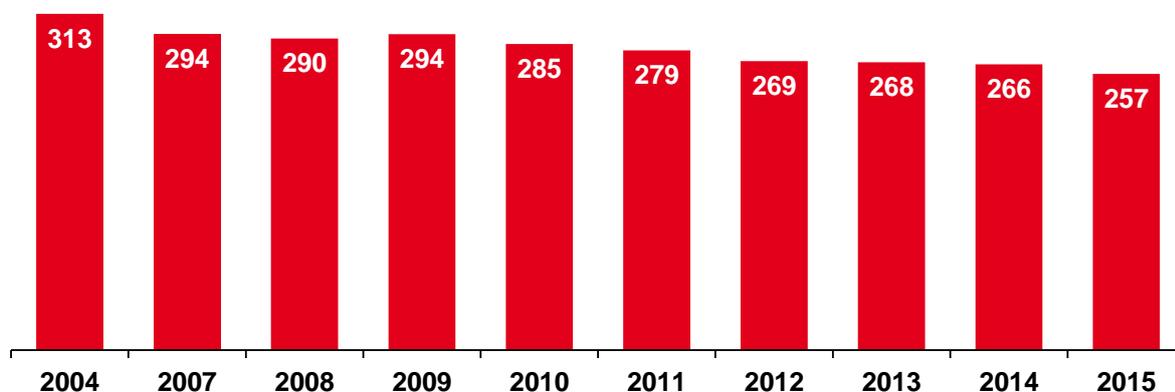


Abb. 46

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

## Anzahl der Baugenehmigungen in Wohneinheiten

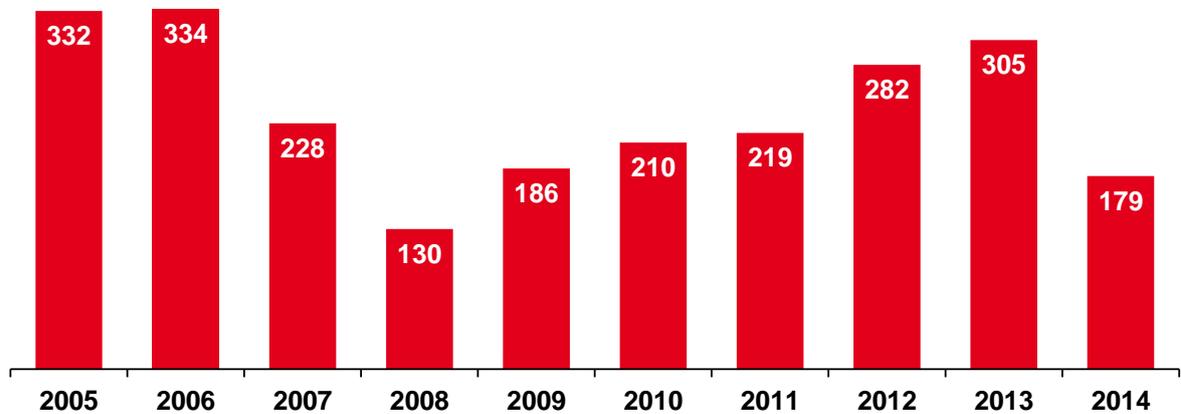


Abb. 47

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

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

## Entwicklung des Wohnungsbestandes

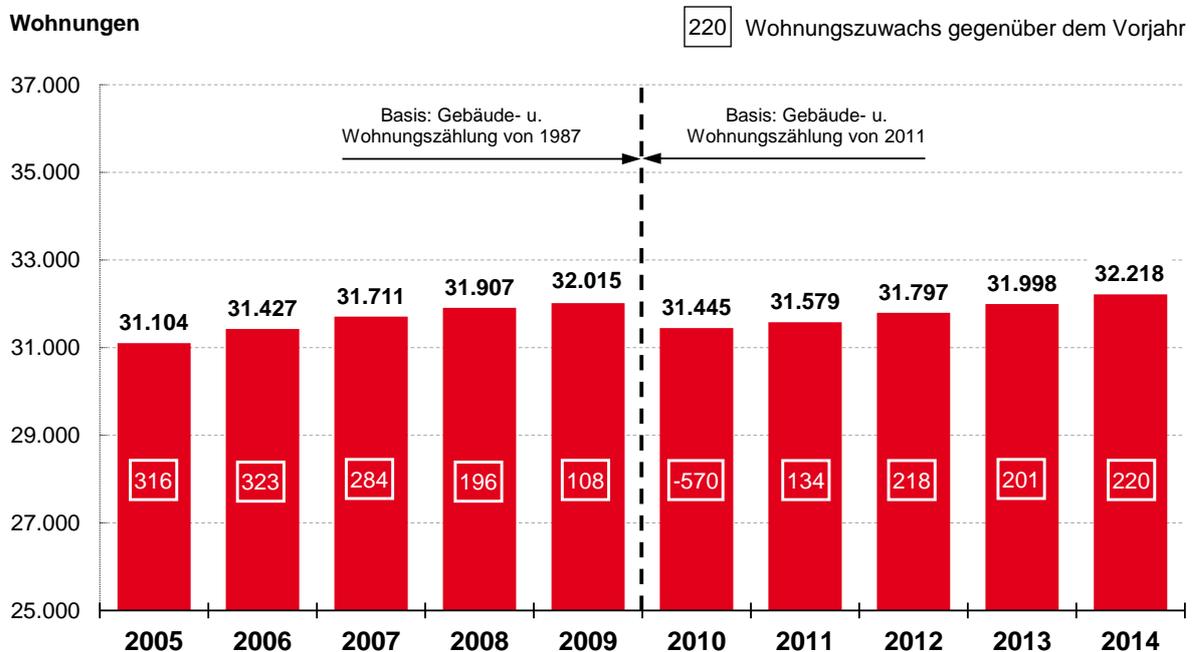


Abb. 48

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



## 13.4 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](http://www.borisplus.nrw.de) zur Verfügung.

## 14 Anlagen

### Blitzumfrage des Deutschen Städtetages

Der Grundstücksmarkt in deutschen Großstädten

Entwicklung 2015

Seite 1 von 6

### Markt für Wohnimmobilien 2015

## Preise steigen, Umsätze nach Kaufverträgen vielfach konstant

### Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2016

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 56 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in knapp einem Drittel aller Städte rückläufig, in knapp einem weiteren Drittel auf Vorjahresniveau, in einem guten Drittel wurde eine Steigerung ermittelt. Bei Baugrundstücken ist die Entwicklung konstant bis rückläufig, bei bebauten Grundstücken und Wohnungseigentum dominieren Zuwächse. In rd. 20 Prozent aller Städte wurde eine konstante Preisentwicklung beobachtet, in 76 Prozent aller Städte wurden Steigerungen ermittelt. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor.

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung u.a. alle von den Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende, fundierte Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2016 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

### Entwicklung 2015 (Abbildung und Tabelle 1)

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

Auffallend ist des Weiteren, dass bei den an der Umfrage beteiligten Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern (12) das Preisniveau bei den 1- und 2-Familienhaus- sowie Mehrfamilienhausgrundstücken ausnahmslos deutliche Zuwächse zu verzeichnen hat. Beim Wohnungseigentum trifft das für 11 Städte zu. Auch bei den unbebauten Grundstücken meldeten 11 (individuelle Bauweise) bzw. 10 (Geschosswohnungsbau) Großstädte steigende Preise.

Die Ergebnisse der umfassenden Untersuchung dürfen wiederum mit Spannung erwartet werden.

### Prognose 1. Halbjahr 2016 (Tabelle 2)

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2016 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse und vor allem im Süden und Osten weiter steigende Preisverhältnisse erwartet. Nur vereinzelt sind lokal Umsatzrückgänge prognostiziert.

### Detaillierte Analyse

Eine detaillierte Untersuchung der Preis- und Umsatzverhältnisse in den großen deutschen Städten zum Stichtag 01.04. wird voraussichtlich im Herbst des laufenden Jahres unter [www.staedtetag.de](http://www.staedtetag.de) publiziert. Hierin finden sich auch Angaben der unabhängigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu typischen Preisen für Bauland und bebaute neue sowie gebrauchte Immobilien.

# Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2015

## Legende für alle Tabellen

### Umsatzentwicklung (nach Kaufverträgen)

↘ eher Rückgang

→ eher Stagnation

↗ eher Zunahme

### Preisentwicklung

↓↓ < - 10 %

↓ um - 10 %

↘ um - 5 %

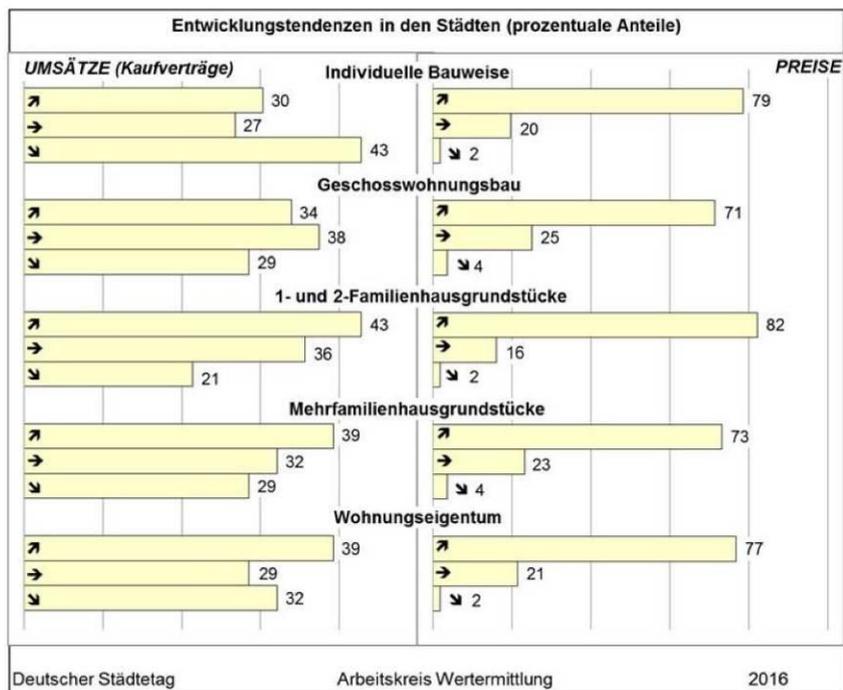
→ um ± 0 %

↑ um + 10 %

↗ > + 10 %

↗ um + 5 %

• keine Angabe



(Abweichungen von 100 % sind rundungsbedingt.)

**Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2015**

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
<b>Region NORD</b>	↘	↗	↘	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗
Aachen	↘	→	↗	→	↗	→	↗	→	↘	→
Bielefeld	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Bochum	↗	↗	→	→	↗	→	→	→	↗	→
Bonn	→	↗	↘	↗	↘	↗	↘	→	↘	↗
Dortmund	↘	→	↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	→
Duisburg	↗	↗	→	↗	↗	→	↗	↗	↗	→
Düsseldorf	↘	↗	↗	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↑
Hagen	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	↑
Hamburg	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Hannover	↘	↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Kassel	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑↑	↘	↘	↘	↗
Kiel	↘	↑↑	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑	↘	↑
Köln	↘	↑	↘	↑	→	↗	↘	↑	→	↗
Krefeld	↗	↗	↘	→	→	↗	↘	↑	↗	↗
Leverkusen	↘	↗	→	→	↘	↗	→	↗	↘	↗
Münster	↘	↑↑	→	→	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Neuss	→	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Remscheid	→	→	↘	→	↗	↗	↘	→	↘	→
Siegen	↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗	↘	↑
Solingen	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seite

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

**Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2016**

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
<b>Region NORD</b>	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Aachen	→	→	↗	→	→	→	→	→	→	→
Bielefeld	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Dortmund	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Duisburg	→	→	→	→	↗	→	↗	→	→	→
Düsseldorf	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Hagen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	↗
Hamburg	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Hannover	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Kassel	↘	↗	↘	↗	→	↗	↘	→	↗	↗
Kiel	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Köln	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗	↗	↗
Krefeld	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Leverkusen	↘	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Münster	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	→	→
Neuss	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Remscheid	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	→
Siegen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Solingen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seite

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

\_\_\_\_\_  
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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Erschließungsbeitragszustand:

\_\_\_\_\_

Baujahr o. Baujahrsspanne:

\_\_\_\_\_ Geschosszahl: \_\_\_\_\_

Wohnfläche:

\_\_\_\_\_ Umb. Raum: \_\_\_\_\_

Zeitspanne der  
Vertragsabschlüsse:

\_\_\_\_\_

Weitere Merkmale:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ich verpflichte mich,

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

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

Ort, Datum

Unterschrift des/der Antragstellers/in

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

**§ 10 Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung**

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

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

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

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

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

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

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auszufüllen:

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

Ort, Datum

Vorsitzende

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname des/der Antragsteller/in

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
Straße und Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
Telefax

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
E-Mail

An den  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt  
Postfach 2262

46372 Bocholt

## Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

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

### Lage des Wertermittlungsobjektes

\_\_\_\_\_  
Straße und Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Gemarkung

\_\_\_\_\_  
Flur

\_\_\_\_\_  
Flurstück(e)

**Eigentümer/in**

wie Antragsteller/in

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname des/der Eigentümer/in

\_\_\_\_\_  
Straße und Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

**Miteigentümer/in**

ja (Anschriften sind beigelegt)

nein

### Ich bin antragsberechtigt als:

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 beigefügt       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 beträt 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/](http://www.bocholt.de/gutachterausschuss/)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

