

## Vorlage Nr. 131/17

Betreff: **Bericht zur Entwicklung des Grundstücksmarktes in der Stadt Rheine - Grundstücksmarktbericht 2017 und Neuaufstellung Mietspiegel**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Bauausschuss</b>						<b>Berichterstattung durch:</b>		<b>Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter Frau Groß de Wente</b>	
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>					<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>	
	<b>einst.</b>	<b>mehrh.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>				

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 57 Vermessung und Geoinformationsdienste

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich
<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
<b>Ergebnisplan</b>	
Erträge	€
Aufwendungen	€
Verminderung Eigenkapital	€
<b>Investitionsplan</b>	
Einzahlungen	€
Auszahlungen	€
Eigenanteil	€
<b>Finanzierung gesichert</b>	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
durch	
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)	

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zum Grundstücksmarktbericht 2017 und zum Qualifizierten Mietspiegel zur Kenntnis.

### **Begründung:**

Grundstücksmarktbericht 2017:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadtverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt; sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Mitgliedschaft ist ehrenamtlich.

Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle innerhalb der Stadtverwaltung.

Eine der wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss jährlich, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, ermittelt. Ein Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt; er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke. Die von den örtlichen Gutachterausschüssen und dem Oberen Gutachterausschuss jährlich veröffentlichten Grundstücksmarktberichte tragen wesentlich zur Transparenz der örtlichen und regionalen Grundstücksmärkte bei. Sie geben einen fundierten Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsätze, Preisentwicklungen und Preisniveau in den Teilmärkten. Viele Grundstücksmarktberichte enthalten auch die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für Wertermittlungssachverständige unentbehrliche Arbeitsgrundlage sind.

Die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte stehen für ganz NRW kostenfrei auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zur Verfügung.

Neuaufstellung Mietspiegel zum Stichtag 01.07.2016:

Unter Mitwirkung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Rheine sowie der Interessenverbände Unternehmerkreis Wohnungswirtschaft in Rheine e.V., Haus und Grund Rheine e.V. und dem Deutschen Mieterbund (DMB) Mieterverein Münster e.V. hat der Bereich Grundstücksbewertung der Stadtverwaltung Rheine einen neuen qualifizierten Mietspiegel aufgestellt.

Nach der Datenerhebung von März bis Mai 2016 wurden rund 2.800 Objekte ausgewertet und diese Ergebnisse in einem qualifizierten Mietspiegel zusammengefasst.

Der neue Mietspiegel gilt ab dem Stichtag 01.07.2016 für 2 Jahre und bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um im Rahmen der ortsüblichen Entgelte die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Gebäudeart, Wohnungsgröße, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in eigener Verantwortung vereinbaren zu können.

Der Mietspiegel gilt für klassische frei finanzierte Mietobjekte in Mehrfamilienhäusern. Anwendung finden kann er aber auch bei vermieteten Wohnungen, die sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie gemischt genutzten Gebäuden befinden. Daneben kann der Mietspiegel auch Streit- und Gerichtsverfahren verhindern und zur sachlichen Auseinandersetzung um den Mietpreis beitragen. Auf seiner Grundlage können sich die Mietparteien in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.

Zur Entwicklung des Grundstücksmarktes und der Neuaufstellung des Mietspiegels wird in der Sitzung mündlich berichtet.