



# *Bodenrichtwertsitzung 2012*

*vom 09.02.2012*

*„Daten und Fakten des  
Grundstücksmarktes 2011“*

**Donnerstag,  
15. März 2012**

**Stadt Rheine**  
*Leben an der Ems*





## Gliederung

1. Allgemeines
2. Bericht über den Immobilienmarkt in der Stadt Rheine im Jahr 2011
3. Änderung der allg. Wertverhältnisse für unbebaute Grundstücke gem. § 11 ImmoWertV (Bodenpreisindex für Rheine)
4. Übersicht über die Bodenrichtwerte gem. §§ 11,13 GAVO NRW
5. Ableitung der erforderlichen Daten gem. § 12 GAVO NRW für eigen genutzte Wohnimmobilien
6. Ergebnisse der Kaufpreisauswertung für Agrarland gem. § 5 Abs. 1 ImmoWertV

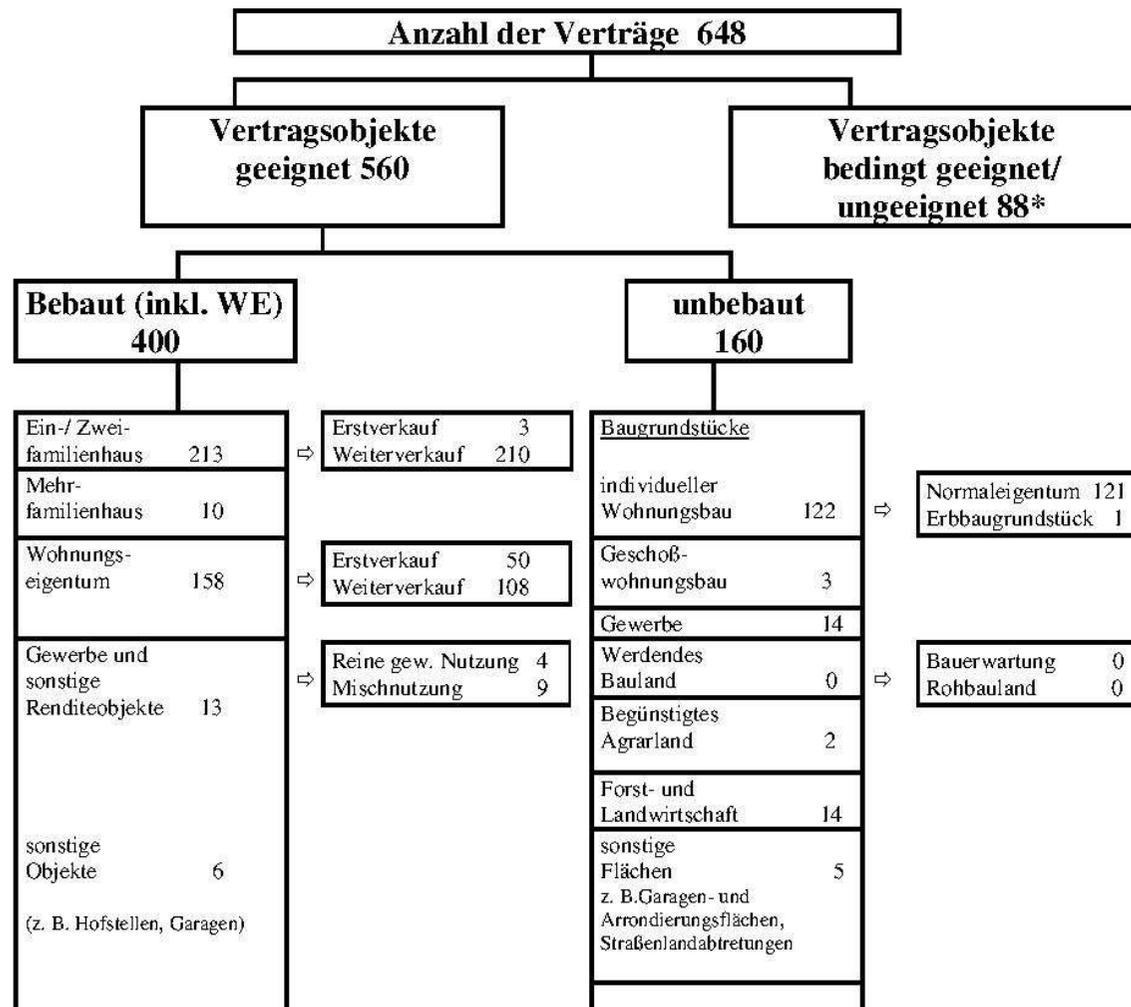


## Allgemeines

- Personelle Veränderungen im GAA (Bestellungen):
  - Herr Wiegmann (Finanzamt)
- Ausgeschieden:
  - Frau Hennecker-Grolle (Finanzamt)
- Wiederbestellung
  - keine



## Bericht über Immobilienmarkt

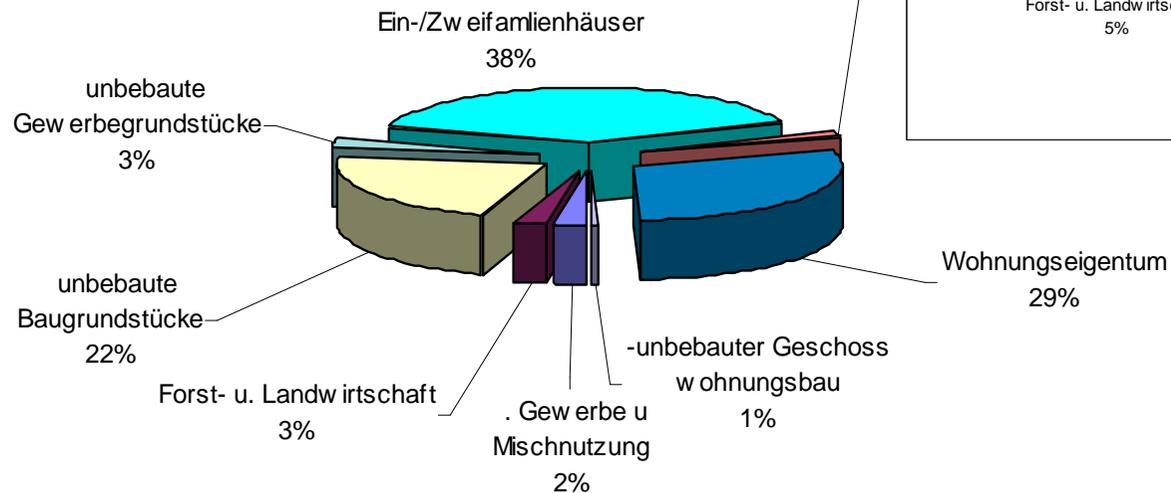


\* z. B. Schenkungen, persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse u. ä.

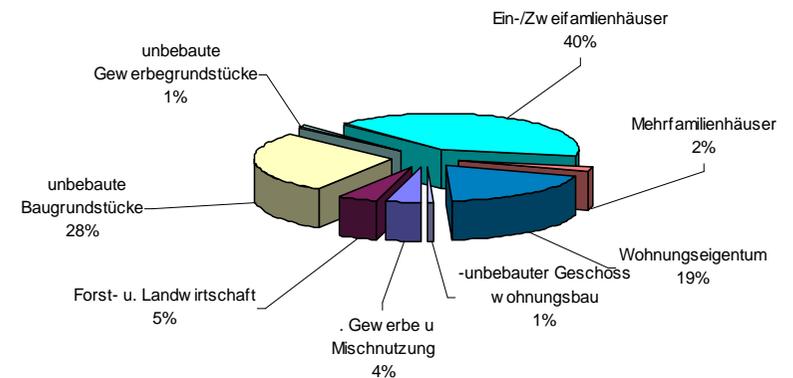


## Ableitung der Verträge auf die einzelnen Teilmärkte 2011

Aufteilung der Verträge auf die einzelnen Teilmärkte  
2011

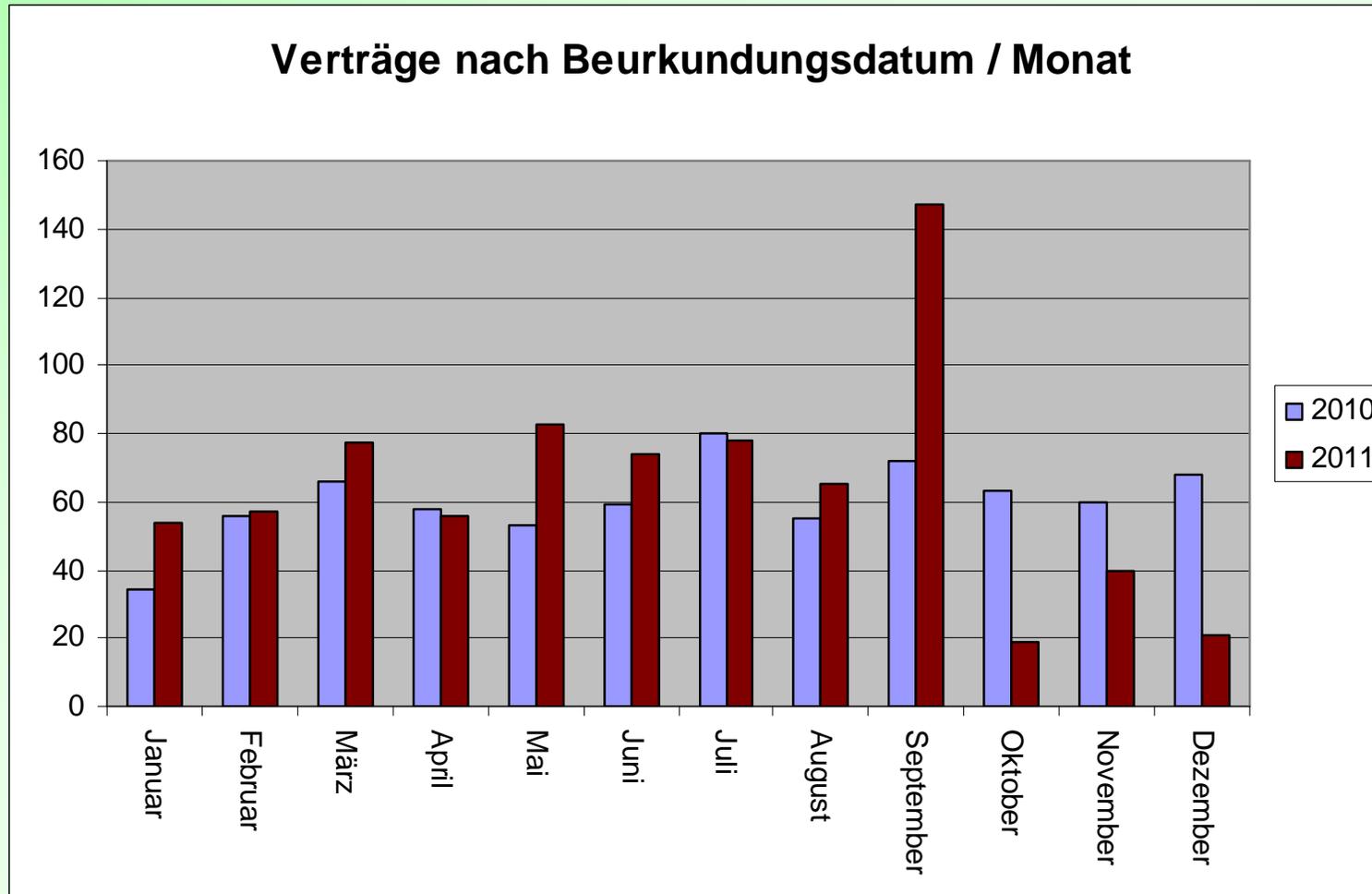


Aufteilung der Verträge auf die einzelnen Teilmärkte  
2010



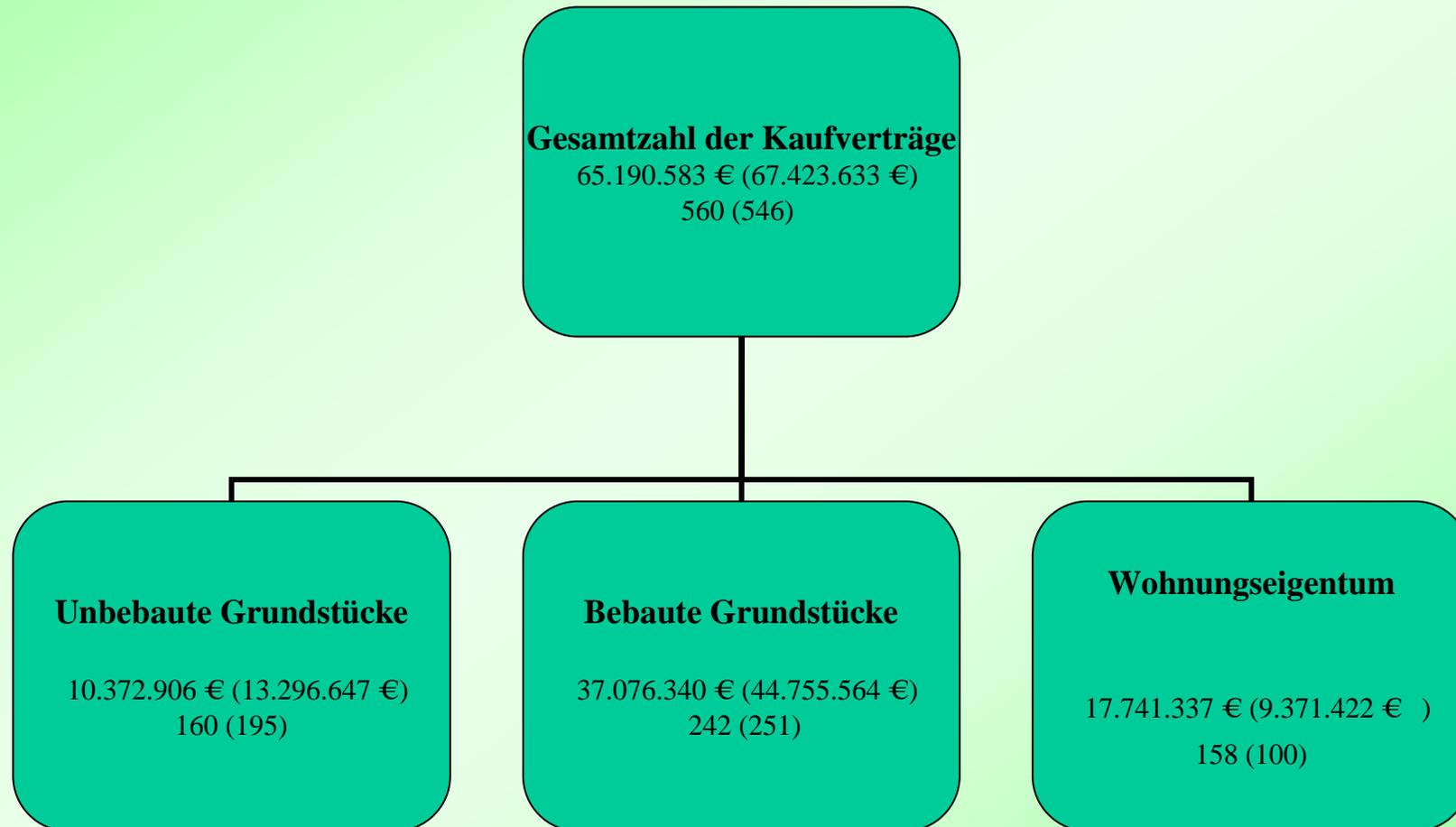


## Abgeschlossene Kaufverträge in 2011



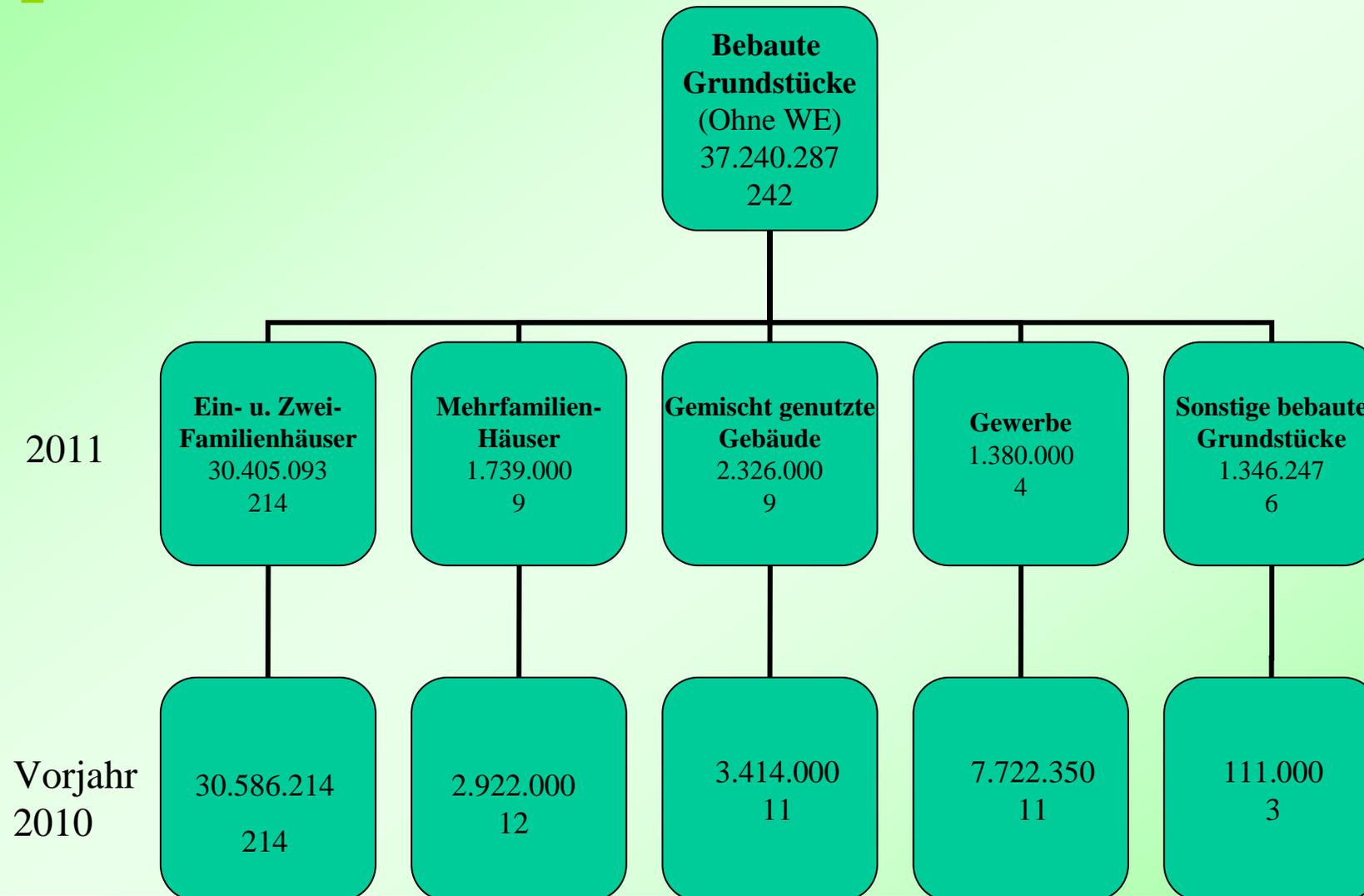


## Angaben zum Grundstücksmarkt 2011



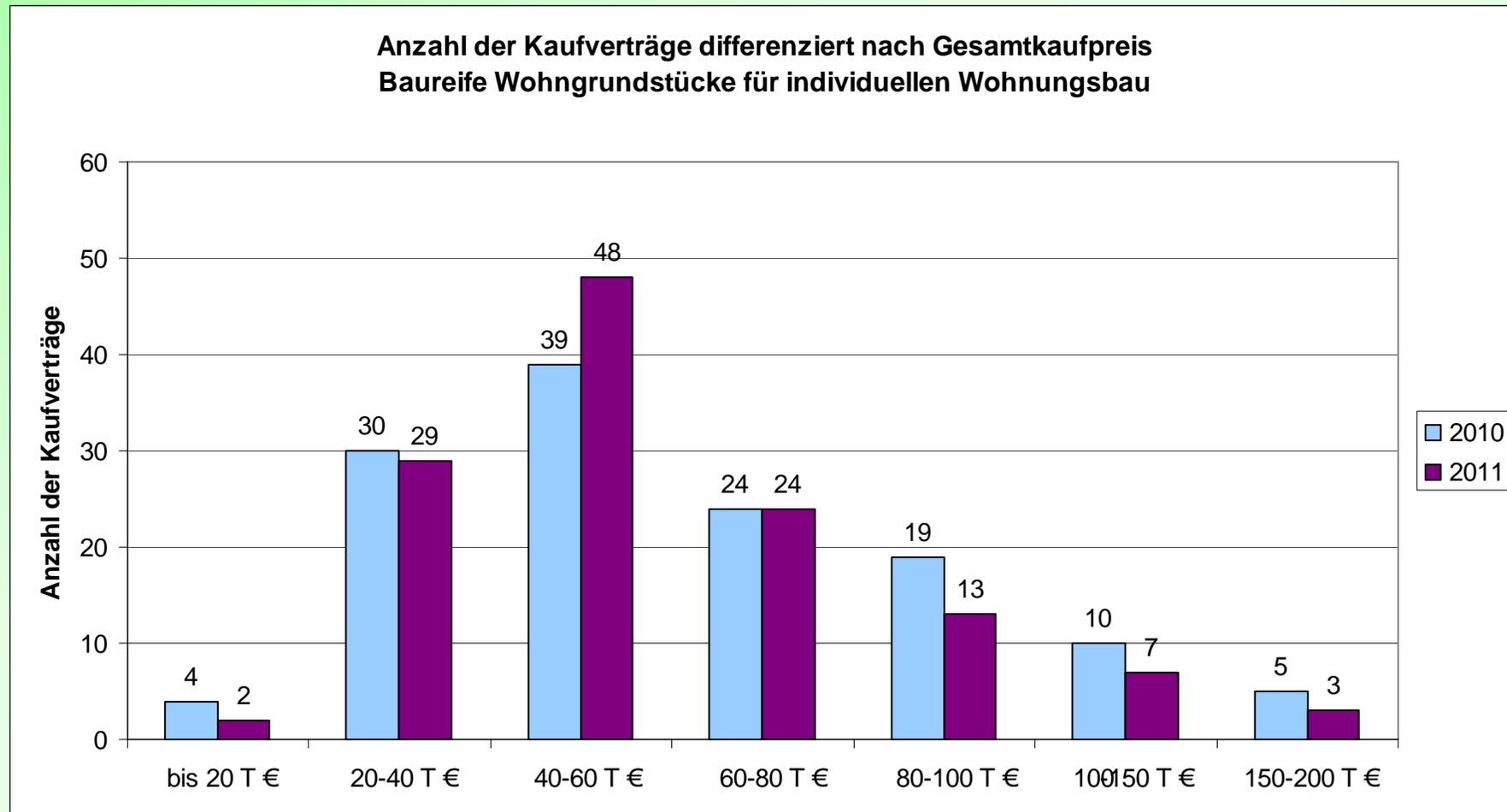


## Teilmarkt der bebauten Grundstücke 2011





## Anzahl der Kaufverträge für unbebaute Wohnbaugrundstücke 2011





## Entwicklung der Bodenrichtwerte

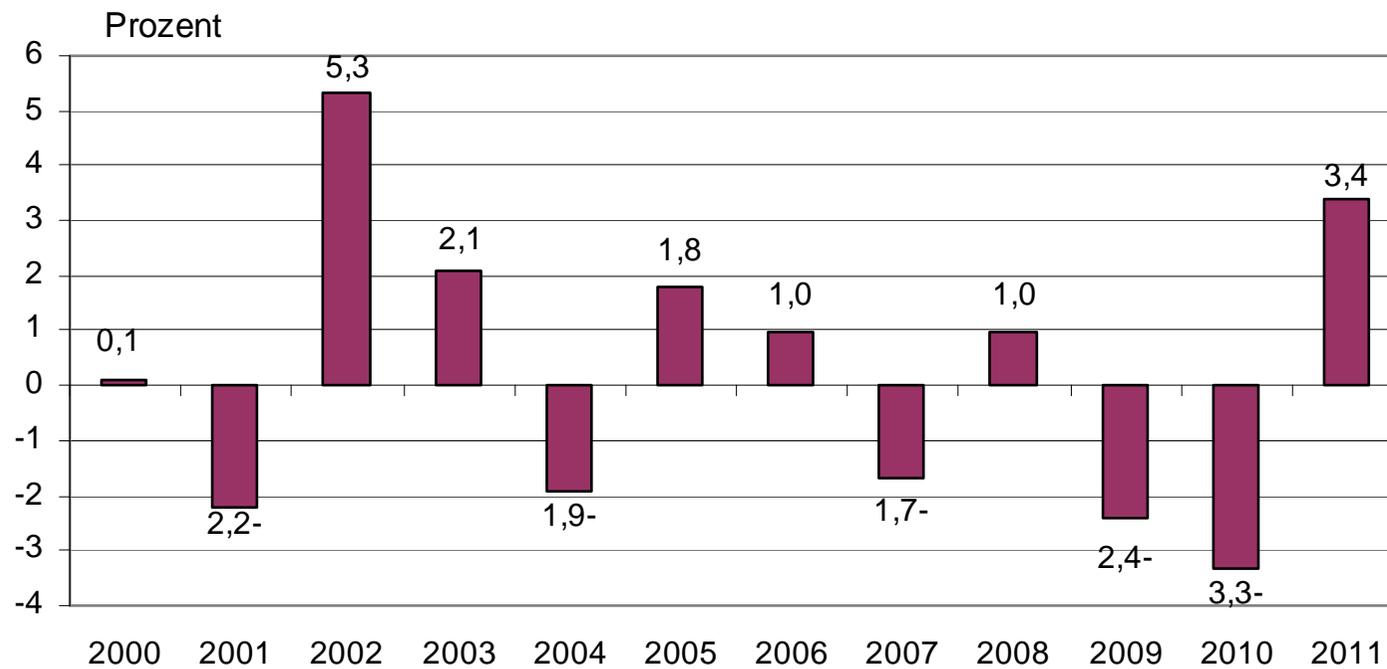
- Anstieg bei baureifen Wohnbaugrundstücken:

|                            | <u>2011</u>    | <u>2010</u>        |
|----------------------------|----------------|--------------------|
| ■ in stadtnahen Gebieten:  | + 4,6 %        | ( - 4,0 % )        |
| ■ in stadtfernen Gebieten: | + 2,1 %        | ( - 2,4 % )        |
| ■ <b>stadtweit:</b>        | <b>+ 3,4 %</b> | <b>( - 3,3 % )</b> |



## Entwicklung der Bodenrichtwerte

**Bodenpreisänderung für Baugrundstücke  
in Rheine (ges. Stadtgebiet)  
gegenüber dem Vorjahr**





## Wertsteigerungen ohne Erstverkäufe

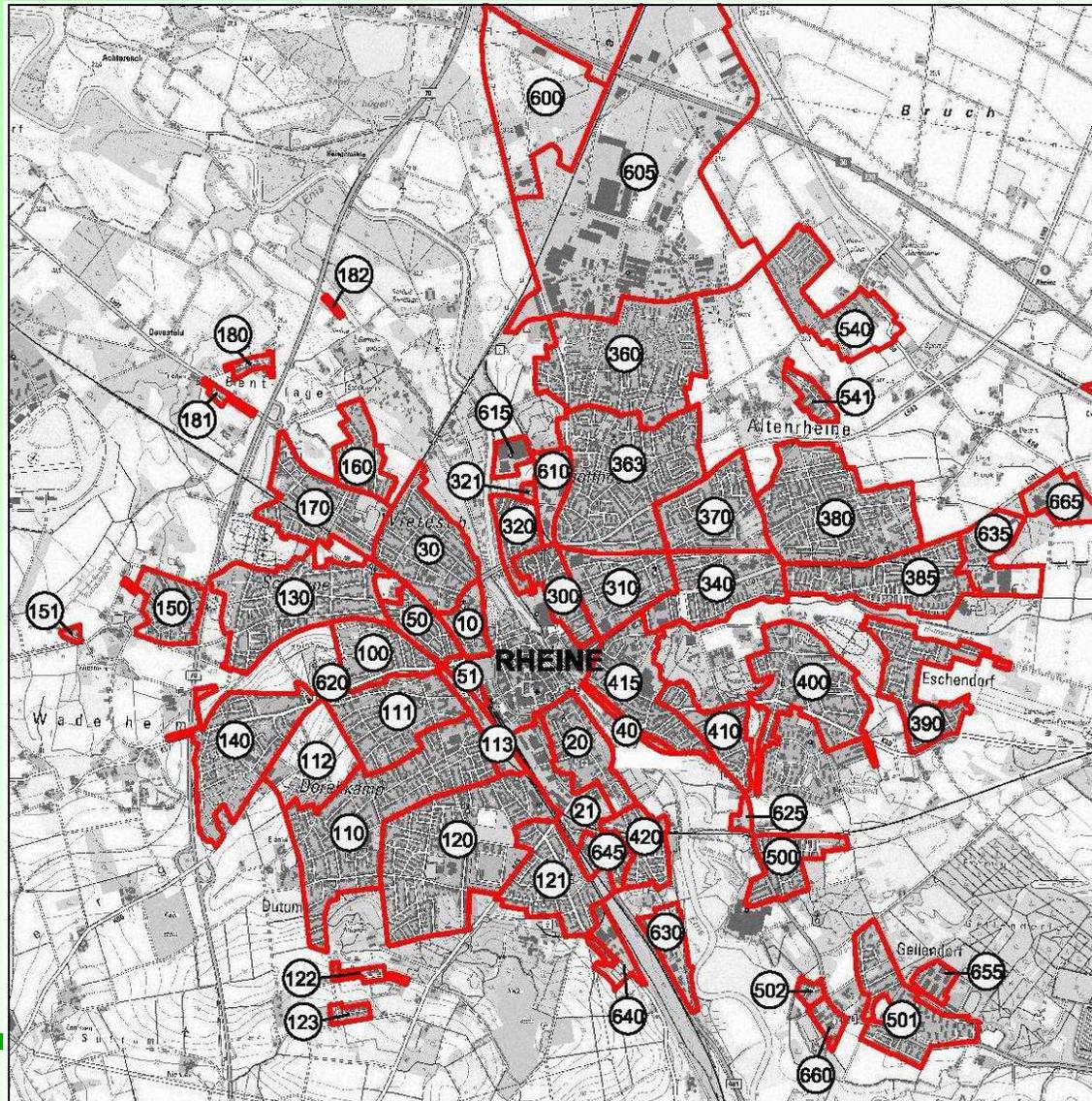
|   | <u>2011</u>   | <u>2010</u>      |
|---|---------------|------------------|
| ■ freistehende 1-2 Familienhäuser:        | 1,57 %        | ( 8,41%)         |
| ■ DHH, RHH:                               | 4,07 %        | ( 4,04 %)        |
| ■ Eigentumswohnungen (ETW):               | 6,57 %        | ( 4,86 %)        |
| ■ <b>eigen genutzte Wohngebäude zus.:</b> | <b>3,80 %</b> | <b>( 6,23 %)</b> |

(freistehende 1-2 Familienhäuser; DHH, RHH; Eigentumswohnungen)





# Zonale BRW für Rheine



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Rheine

| RWG | 01.01.2012 | RWG | 01.01.2012 |
|-----|------------|-----|------------|
| 10  | 250        | 340 | 160        |
| 20  | 235        | 360 | 130        |
| 21  | 110        | 363 | 130        |
| 30  | 210        | 370 | 140        |
| 40  | 200        | 380 | 130        |
| 50  | 185        | 385 | 120        |
| 51  | 125        | 390 | 135        |
| 100 | 155        | 400 | 150        |
| 110 | 160        | 410 | 125        |
| 111 | 205        | 415 | 165        |
| 112 | 160        | 420 | 140        |
| 113 | 110        | 500 | 110        |
| 120 | 140        | 501 | 70         |
| 121 | 115        | 502 | 80         |
| 122 | 120        | 540 | 130        |
| 123 | 120        | 541 | 90         |
| 130 | 150        | 600 | 11,5       |
| 140 | 130        | 605 | 18         |
| 150 | 145        | 610 | 70         |
| 151 | 75         | 615 | 18         |
| 160 | 140        | 620 | 70         |
| 170 | 130        | 625 | 18         |
| 180 | 110        | 630 | 18         |
| 181 | 110        | 635 | 18         |
| 182 | 80         | 640 | 18         |
| 300 | 155        | 645 | 60         |
| 310 | 150        | 660 | 18         |
| 320 | 165        | 665 | 18         |
| 321 | 100        | 655 | 18         |

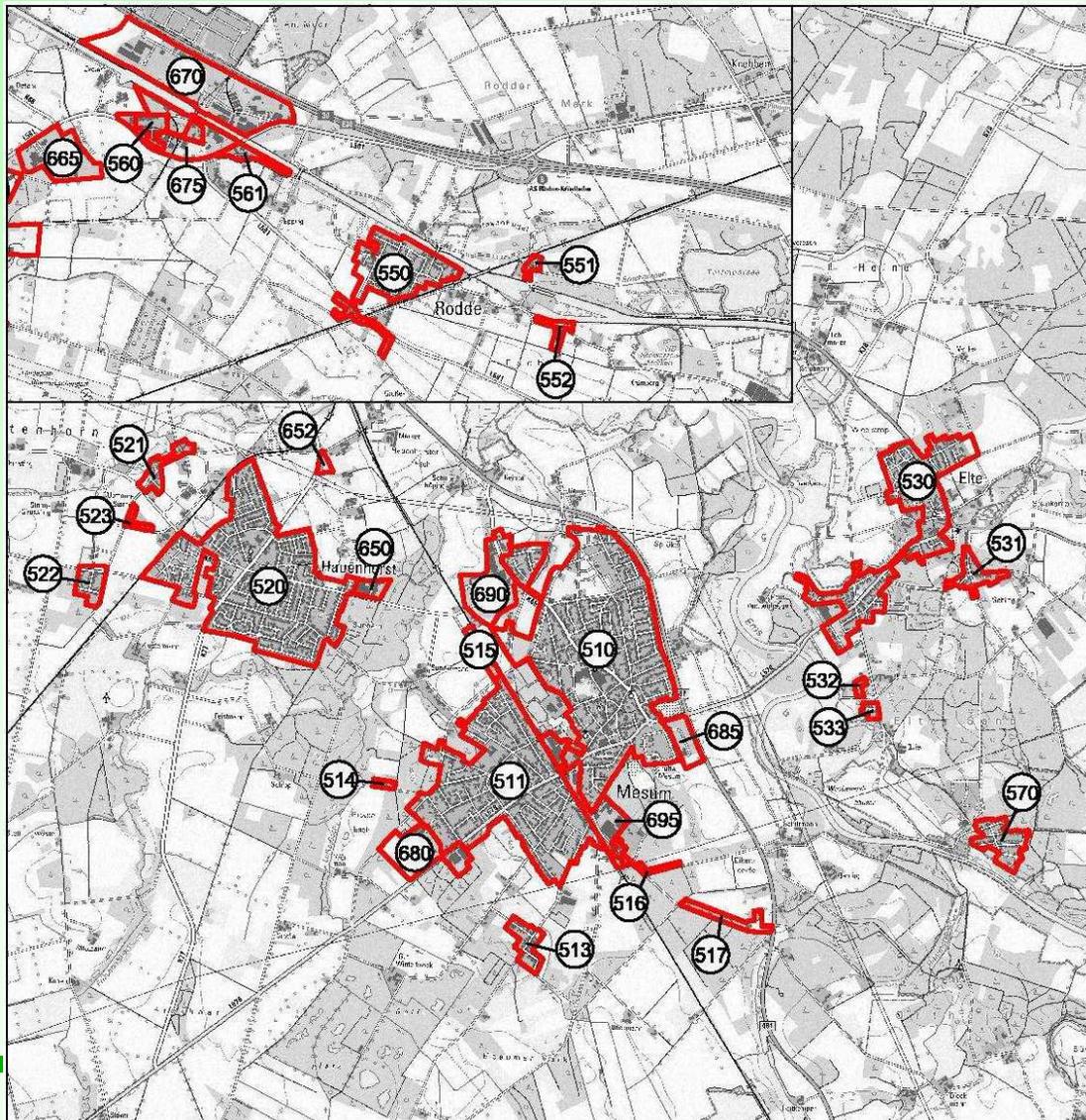
RWG = Richtwertgebiet  
Richtwerte in €/m<sup>2</sup>  
erschließungsbeitragsfrei



Stand: 01.01.2012



## zonale BRW für den Außenbereich



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Rheine

| RWG | 01.01.2012 |
|-----|------------|
| 510 | 95         |
| 511 | 90         |
| 513 | 75         |
| 514 | 50         |
| 515 | 50         |
| 516 | 50         |
| 517 | 50         |
| 520 | 95         |
| 521 | 75         |
| 522 | 75         |
| 523 | 50         |
| 530 | 90         |
| 531 | 60         |
| 532 | 48         |
| 533 | 48         |
| 550 | 75         |
| 551 | 40         |
| 552 | 40         |
| 560 | 60         |
| 561 | 55         |
| 570 | 35         |
| 650 | 18         |
| 652 | 18         |
| 670 | 18         |
| 675 | 18         |
| 680 | 18         |
| 685 | 18         |
| 690 | 18         |
| 695 | 18         |

RWG = Richtwertgebiet  
Richtwerte in €/m<sup>2</sup>  
erschließungsbeitragsfrei



Stand: 01.01.2012



## IRIS – Immobilienrichtwertinformationssystem

### Regressionsanalyse – 2010:

→ multiples lineares Regressionsmodell:



$$y_i = b_0 + b_1 x_{1i} + b_2 x_{2i} + \dots + b_u x_{ui} + e_i$$

|             |                           |   |
|-------------|---------------------------|---|
| <u>mit:</u> | $y_i$                     | Zielgröße   |
|             | $x_{1i}, x_{2i}, x_{ui},$ | Einflussgröße   |
|             | $b_0, b_1, b_u$           | unbekannte Regressionsparameter (hier: Achsen-<br>abstand und Steigung) |
|             | $e_i$                     | Residuen (Fehlervektor)   |



## Regressionsanalysen – 2010

Immobilienpreiskalkulator (mit, ohne sowie teilweiser Unterkellerung):

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälfte
- Reihenhaushälfte
- Eigentumswohnung
- Mehrfamilienhaus



## Regressionsanalysen – 2010

### Vergleichsfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

855 Kauffälle (Stichprobenumfang)

Kauffälle der Jahre 2000 bis 2009

Stichtag 2010 umindiziert

| <b>Zielgröße</b>          | <b>Koeffizient</b> | <b>Einflussgröße</b>             | <b>Einheit</b>      |
|---------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------|
| $y$ [€/m <sup>2</sup> ]   | - 22.334,623       |                                  | [ ]                 |
| Kaufpreis /<br>Wohnfläche | + 11,8595          | x Baujahr                        | [Jahr]              |
|                           | + 0,3483           | x Grundstücksgröße               | [m <sup>2</sup> ]   |
|                           | - 4,1582           | x Wohnfläche                     | [m <sup>2</sup> ]   |
|                           | + 2,8965           | x Bodenrichtwert <sub>2010</sub> | [€/m <sup>2</sup> ] |



# Immobilien- richtwert

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Rheine



## Immobilienrichtwert für Gebrauchtimmobilen für das Rheinenser Stadtgebiet Stichtag 01.01.2010

### Richtwert eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses\*

|                                  |      |                  |
|----------------------------------|------|------------------|
| Baujahr:                         | 1975 | Jahr             |
| Grundstücksgröße:                | 600  | m <sup>2</sup>   |
| Wohnfläche:                      | 130  | m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert <sub>2010</sub> : | 130  | €/m <sup>2</sup> |

Der Immobilienrichtwert beträgt **147.000 €**

#### ERLÄUTERUNG:

\*Die Ermittlung ist nur bei Gebäuden mit folgender Maßgabe möglich:

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Baujahr:                            | ab 1950 Jahre, normale Unterhaltung                         |
| Grundstücksgröße:                   | 350 - 850 m <sup>2</sup>                                    |
| Wohnfläche:                         | 80 - 200 m <sup>2</sup>                                     |
| Bodenrichtwert <sub>2010</sub> :    | 60 - 250 €/m <sup>2</sup> , einschließlich Anlagensbeiträge |
| Anzahl der ausgewerteten Kaufteile: | 855   |

#### NORMGRUNDSTÜCK:

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Baujahr:                         | 1975   |
| Grundstücksgröße:                | 600 m <sup>2</sup>                                     |
| Wohnfläche:                      | 130 m <sup>2</sup>                                     |
| Bodenrichtwert <sub>2010</sub> : | 130 €/m <sup>2</sup> , einschließlich Anlagensbeiträge |

Rheine, den 28.12.2011 10:17

Der Vorsitzende

#### HINWEIS:

Es handelt sich um einen **Immobilienrichtwert** für ein beitragsfreies Normalgrundstück einschl. aller Nebengebäude, Außenanlagen und sonstigen wesentlichen Bestandteile. Außergewöhnliche Merkmale rechtfertigen entsprechende Zu- und Abschläge.

**Der Verkehrswert kann nur durch Gutachten der vereidigten Sachverständigen oder des Gutachterausschusses ermittelt werden.**



# IRIS NRW - Immobilienrichtwerte

**BORIS**  
ONRW plus

Startseite | Nutzungsbedingungen | Impressum | Ihre Meinung | Kontakt | FAQ | Hilfe |

Aktuelles: >>  
Information: >>  
Produktauswahl: >>  
Geodatenzentrum NRW: >>  
Links >>

**Suche**

**Produkt:**  
Immobilienrichtwert

**Gemeinde:**  
Düsseldorf

Neue Gemeindesuche

**Kleinräumige Eingrenzung:**  
 Adresse  Kataster

**Straße:**  **Hs. Nr.:**

Anzeigen

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte für weitere Hinweise anklicken!

Stadtplan Luftbild Topographische Karte

Düsseldorf

**Werkzeuge**

Maßstab wählen  
DTK 1:20000

**Optionale Folien**

Gemeindegrenzen  
Immobilienrichtwerte Jahrgang:  
2011

**Legende**

- Kartenlegende (DTK 1:20000)
- Allgemeine Fachinformation

Alle

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihen- und Doppelhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen

**Gutachterausschuss**

- [Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Düsseldorf anzeigen](#)

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW © 2011



# IRIS NRW - Immobilienrichtwerte

**BORIS**  
ONRW plus

Startseite | Nutzungsbedingungen | Impressum | Ihre Meinung | Kontakt | FAQ | Hilfe

Aktuelles: >>  
Information: >>  
Produktauswahl: >>  
Geodatenzentrum NRW: >>  
Links >>

**Suche**

**Produkt:**  
Immobilienrichtwert

**Gemeinde:**  
Rheine

Neue Gemeindesuche

**Kleinräumige Eingrenzung:**  
 Adresse  Kataster

**Straße:**  **Hs. Nr.:**

Anzeigen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Anmelden

## Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte für weitere Hinweise anklicken!

Stadtplan Luftbild Topographische Karte

**Werkzeuge**

Maßstab wählen  
1:50000

**Optionale Folien**

Gemeindegrenzen  
Immobilienrichtwerte Jahrgang:  
2011

**Legende**

- [Kartenlegende \(1:50000\)](#)
- [Allgemeine Fachinformation](#)

Alle

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihen- und Doppelhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen

**Gutachterausschuss**

- [Gutachterausschuss in der Stadt Rheine anzeigen](#)

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW © 2011



# IRIS NRW - Immobilienpreiskalkulator

**BORISplus**  
ONRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Startseite | Nutzungsbedingungen | Impressum | Ihre Meinung | Kontakt | FAQ | Hilfe

Aktuelles: >>  
Information: >> Immobilienrichtwerte  
Anmelden

Produkt: BORISplus.NRW Immobilienrichtwerte-Details - Windo...  
Geodaten: http://www.boris.nrw.de/borisplus/nrw/showIrwDetails.do?nrwFeature...  
Links

**Suche**  
Produkt: Immobilien  
Gemeinc: Rheine  
Neue C

**Kleinräu**  
Adres  
Straße:  
Anzeig

**BORISplus.NRW Immobilienrichtwerte-Details**

**Das Drucken der Immobilienrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!**

>> Ausdruck Immobilienrichtwert erzeugen

örtliche Fachinformationen anzeigen

|   |  |
|---|--|
| <b>Lage und Wert</b>                      |  |
| Gemeinde                                  | Rheine   |
| Immobilienrichtwertnummer                 | 4151   |
| <b>Immobilienrichtwert</b>                | <b>***** €/m<sup>2</sup> (im kostenpflichtigen Download enthalten)</b> |
| Stichtag des Immobilienrichtwertes        | 01.01.2011   |
| Teilmarkt                                 | Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend                                |
| Objektgruppe                              | Weiterverkauf  |
| <b>Beschreibende Merkmale: Gebäude</b>    |  |
| Baujahr                                   | 1975   |
| Wohnfläche                                | 130 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattungs-kategorie                    | mittel   |
| Modernisierungstyp                        | teilmodernisiert   |
| Keller                                    | vorhanden  |
| <b>Beschreibende Merkmale: Grundstück</b> |  |
| Grundstücksgröße                          | 600 m <sup>2</sup>   |
| Boden-/Lagewert                           | 160  |

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW © 2011



# IRIS NRW - Immobilienrichtwerte

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Rheine**

**Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der IRIS für Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend**

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts  
Informationen hierzu finden Sie im aktuellen Grundstücksmerkmal.

**Preisindex**

| Datum      | Index  |
|------------|--------|
| 01.01.2011 | 108,40 |
| 01.01.2010 | 100,00 |
| 01.01.2009 | 108,75 |
| 01.01.2008 | 108,63 |
| 01.01.2007 | 112,84 |
| 01.01.2006 | 116,69 |
| 01.01.2005 | 116,69 |
| 01.01.2004 | 117,97 |
| 01.01.2003 | 119,02 |
| 01.01.2002 | 118,32 |
| 01.01.2001 | 122,64 |
| 01.01.2000 | 125,32 |

**Baujahr**

| Baujahr | %     |
|---------|-------|
| 1950    | -27,0 |
| 1955    | -21,6 |
| 1960    | -16,2 |
| 1965    | -10,8 |
| 1970    | -5,4  |
| 1975    | 0,0   |
| 1980    | 5,4   |
| 1985    | 10,8  |
| 1990    | 16,2  |
| 1995    | 21,6  |
| 2000    | 27,0  |
| 2005    | 32,4  |
| 2010    | 37,8  |

**Grundstücksgröße in m²**

| Grundstücksgröße in m² | %    |
|------------------------|------|
| 350                    | -7,4 |
| 400                    | -6,1 |
| 450                    | -4,7 |
| 500                    | -2,7 |
| 550                    | -1,4 |
| 600                    | 0,0  |
| 650                    | 1,4  |
| 700                    | 3,4  |
| 750                    | 4,7  |
| 800                    | 6,1  |

**Wohnfläche in m²**

| Wohnfläche in m² | %     |
|------------------|-------|
| 80               | 18,6  |
| 90               | 15,2  |
| 100              | 10,7  |
| 110              | 7,8   |
| 120              | 4,0   |
| 130              | 0,0   |
| 140              | -3,3  |
| 150              | -7,4  |
| 160              | -11,0 |
| 170              | -14,3 |
| 180              | -18,0 |
| 190              | -21,8 |
| 200              | -25,7 |

**Unterkellerung:**

Voll unterkellert : ± 0 %  
Nicht unterkellert : - 5 %



# IRIS NRW - Immobilienrichtwerte

**BORIS**  
NRW plus

Startseite | Nutzungsbedingungen | Impressum | Ihre Meinung | Kontakt | FAQ | Hilfe

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Anmelden

### Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte für weitere Hinweise anklicken!

Stadtplan Luftbild Topographische Karte

**Werkzeuge**

Maßstab wählen  
DGK5 1:5000

**Optionale Folien**

Gemeindegrenzen  
Immobilienrichtwerte Jahrgang:  
2011

**Legende**

- [Kartenlegende \(DGK5 1:5000\)](#)
- [Allgemeine Fachinformation](#)

Alle

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihen- und Doppelhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen

**Gutachterausschuss**

- [Gutachterausschuss in der Stadt Rheine anzeigen](#)

**Suche**

**Produkt:**  
Immobilienrichtwert

**Gemeinde**  
Rheine

Neue Gemeindegrenzen

**Kleinräumige Eingrenzung:**  
 Adresse  Kataster

**Straße:** \_\_\_\_\_ **Hs. Nr.:** \_\_\_\_\_

Anzeigen



# IRIS NRW - Immobilienrichtwerte

**BORIS**  
ONRW plus

Startseite | Nutzungsbedingungen | Impressum | Ihre Meinung | Kontakt | FAQ | Hilfe

Aktuelles: >>  
Information: >>  
Produktauswahl: >>  
Geodatenzentrum NRW: >>  
Links >>

**Suche**

Produkt:  
Immobilienrichtwert

Gemeinde:  
Rheine

Neue Gemeindesuche

Kleinräumige Eingrenzung:  
 Adresse  Kataster

Straße: \_\_\_\_\_ Hs. Nr.: \_\_\_\_\_

Anzeigen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Anmelden

## Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte für weitere Hinweise anklicken!

Stadtplan Luftbild Topographische Karte

**Werkzeuge**

Maßstab wählen  
1:50000

Optionale Folien

Gemeindegrenzen  
Immobilienrichtwerte Jahrgang:  
2011

**Legende**

- [Kartenlegende \(1:50000\)](#)
- [Allgemeine Fachinformation](#)

Alle

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihen- und Doppelhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen

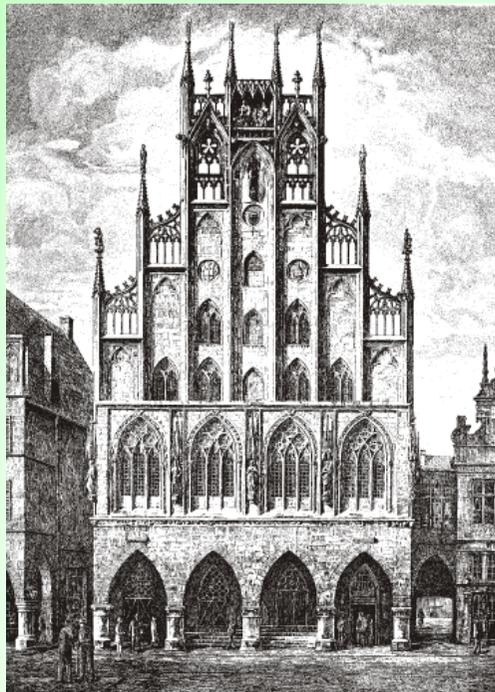
**Gutachterausschuss**

- [Gutachterausschuss in der Stadt Rheine anzeigen](#)

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW © 2011



## 50 Jahre Gutachterausschuss



Die Gutachterausschüsse  
für Grundstückswerte  
in den Städten Bochohl, Münster, Rheine und  
den Kreisen Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf

**50 Jahre Gutachterausschüsse  
im Münsterland  
1961 - 2011**

Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf  
sowie die Städte Bochohl, Münster und Rheine



## 50 Jahre Gutachterausschuss

- 20. Oktober 2011
- gemeinsame Feierstunde
- Festsaal im Rathaus Münster
- Auszug aus der gemeinsamen Ausstellung
- Festschrift

**Die Gutachterausschüsse  
für Grundstückswerte**  
In den Städten Bocholt, Münster, Rheine und  
den Kreisen Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf

### Führung der Kaufpreissammlung

Seit Verabschiedung des Baugesetzbuches 1960 erhalten die Gutachterausschüsse sämtliche Verträge, durch den sich jemand verpflichtet, ein Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen. Seit Anfang an wurden sie in verschiedenen Registern gesammelt und ausgewertet. Nachfolgend werden drei Beispiele für solche Register gezeigt, wie sie im heutzigen Raum üblich waren/sind:

#### Kaufpreiskarten der Jahre 1961 bis 1965



In der Anfangszeit wurden die Kaufpreiskarten handschriftlich oder mit Schreibmaschine beschrieben. Die Kaufpreiskarten konnten nicht nach den gewünschten Suchkriterien „gefiltert“ werden, wie dieses später bei den Randlochkarten möglich war, sondern sie mussten manuell herausgesucht werden.

#### In dem Zeitraum 1965 bis Ende der 80er Jahre wurde die Kaufpreis-Kartei (Randlochkarte) geführt



Die Randlochkarten waren damals ein bedeutender Fortschritt zu ihren Vorgängern – den Kaufpreiskarten. Die Randlochkarten konnten ebenfalls per Hand oder mit der Schreibmaschine beschrieben werden. Mit der Kerbzanze konnten die entsprechenden Kerben in die Karten gestanzt werden. Somit war es möglich, mit Hilfe der Nadeln die Karten nach den verschiedensten Kriterien zu selektieren. Das machte die Suche nach einem vergleichbaren Sachverhalt erheblich leichter.

#### Selektion von Vergleichsfällen bis Ende der 80er Jahre



1. Schritt  
Karten als Stapel zusammenstellen



2. Schritt  
Nadel durch die gewünschten  
Löcher (Suchkriterium) stecken



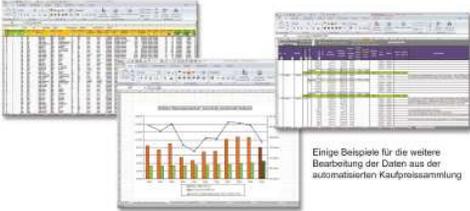
3. Schritt  
Durch Anheben der Nadel fallen die  
Karten heraus, worauf die gewünschten  
Sachverhalte zutreffen

#### Führen der Kaufpreissammlung heute

Die automatisierte Kaufpreissammlung ermöglicht zielorientiertes und effizientes Arbeiten, da hier die effektive Kaufpreiserfassung und Automatisierung der Auswertung im Vordergrund stehen.



PC-Arbeitsplatz



Einige Beispiele für die weitere  
Bearbeitung der Daten aus der  
automatisierten Kaufpreissammlung



# 50 Jahre Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse  
für Grundstückswerte  
in den Städten Bocholt, Münster, Rheine und  
den Kreisen Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf



Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt

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

**Bodenrichtwerte** spiegeln das Preisniveau von Baugrundstücken sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wieder. So sind nach § 196 BauGB für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln.



So mancher stellt sich die **Frage:**  
„Was ist mein Haus und Grundstück wert?“  
oder:  
„Was kostet mein Traumhaus oder Wunschgrundstück?“



**Antworten** gibt das Bodenrichtwertinformationssystem **BORISplus.NRW** sowie das Immobilienrichtwertinformationssystem **IRIS.NRW**.  
Es hilft Ihnen bei Ihrer Entscheidung.

**BORISplus** enthält derzeit:

- alle **Bodenrichtwerte** (durchschnittliche zonale Bodenwerte mit ihren beschreibenden Merkmalen), Bodenrichtwerte spiegeln das Preisniveau von Baugrundstücken sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wider.
- **Grundstücksmarktberichte** der örtlichen Gutachterausschüsse geben einen fundierten Einblick in das Geschehen am Grundstücksmarkt. Sie enthalten die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indizes, Lage- und Marktpassungsfaktoren.
- **Bodenwertübersichten** Generalisierte Bodenwerte dienen dem Vergleich des Bodenwertniveaus verschiedener Regionen sowie zur Einschätzung von innerörtlichen Lagewertunterschieden.
- **Grundstücksmarktbericht NRW** Der landesweite Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über Immobilienverkäufe in Nordrhein-Westfalen. Er stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar und informiert über das Preisniveau.

Weitere **Informationen** sind bei den örtlichen Gutachterausschüssen, dem Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen oder auf der Internetseite: [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) zu finden.

Die Gutachterausschüsse  
für Grundstückswerte  
in den Städten Bocholt, Münster, Rheine und  
den Kreisen Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf



Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt

**IRIS** ist das Immobilienrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

**Immobilienrichtwerte** sind georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien. Sie werden sowohl von Sachverständigen in der Grundstückswertermittlung als auch von Bürgerinnen und Bürgern und der Wirtschaft zur Information über den Grundstücksmarkt abgerufen. Erstmals sind sie nun online von einigen Städten verfügbar.



**IRIS** enthält derzeit:



- **Immobilienrichtwerte** mit ihren beschreibenden Merkmalen (Soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)



Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als **Wert in €/m² Wohnfläche** festgesetzt. Neben der agebezogenen oder zonierten Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.



Für folgende Teilmärkte ist die Ableitung von Immobilienrichtwerten in unterschiedliche Maßstabstufen, hier links auf Grundlage der deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5000, vorhanden:

- ✓ **Wohnungseigentum**
- ✓ **Ein- und Zweifamilienhäuser** freistehend
- ✓ **Doppel- und Reihenhäuser**
- ✓ **Mehrfamilienhäuser** mit bis zu 20% gewerblichem Anteil

weitere Produkte von **IRIS** sind:



- **Immobilienpreisübersicht** Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum differenziert nach Baualtersklassen dienen dem Vergleich des Preisniveaus verschiedener Regionen.
- Mit der **Allgemeinen Preisauskunft** wird das ungefähre Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen schnell und einfach ermittelt.

Weitere **Informationen** sind bei den örtlichen Gutachterausschüssen, dem Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen oder auf der Internetseite: [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) zu finden.



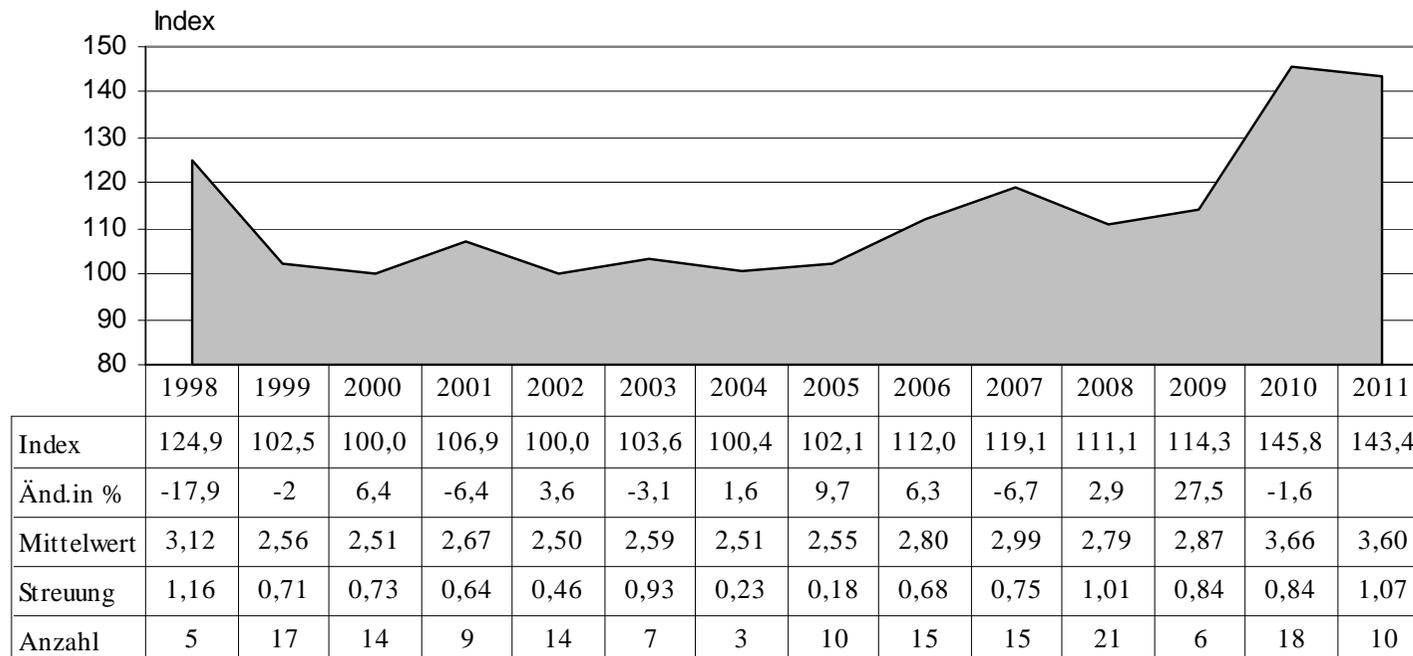
# **Richtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke**



# Richtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

## Bericht

**Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Grundstücke**  
**Index 100 = 2000**





## Richtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

| 2010                  |                       | 2011                  |                             |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Mittelwert            | Beschluss             | MW                    | Beschluss                   |
| 3,66 €/m <sup>2</sup> | 4,00 €/m <sup>2</sup> | 3,60 €/m <sup>2</sup> | <u>4,00 €/m<sup>2</sup></u> |



## Richtwerte für forstwirtschaftlichen Grundstücke

| <b>Beschluss</b>      |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| <b>2010</b>           | <b>2011</b>                 |
| 1,30 €/m <sup>2</sup> | <u>1,30 €/m<sup>2</sup></u> |



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Rheine



**Grundstücksmarktbericht 2012**  
**Stadt Rheine**

[gutachterausschuss@rheine.de](mailto:gutachterausschuss@rheine.de)

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

Stadt *Rheine*  
Leben an der Ems

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



## **Personelle Veränderungen im GAA :**

- **Wechsel zum Kreis Steinfurt**

**„Herzlichen Dank für die gute  
Zusammenarbeit!“**



*Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit*

