



Bereich Vermessung und Geoinformation
Az:
Datum: 28.09.2015

2015/241
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Ausschuss für Wirtschaftsentwicklung	17.11.2015	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	19.11.2015	

Betreff

Entwicklung der Bodenrichtwerte in Castrop-Rauxel

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den vorliegenden Bericht zur Kenntnis.

Dobrindt
Techn. Beigeordneter

Sachverhalt

Bodenrichtwerte sind gemäß der Vorgaben des § 196 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln, bekanntzumachen und fortzuschreiben.

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Bodenwerte. Der „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten“ hat ein neues Bewertungsschema zur Ableitung von Bodenrichtwerten entwickelt und eingesetzt: das „Lagewertverfahren“.

Die Ergebnisse des „Lagewertverfahrens“ werden bei der Ableitung der Bodenrichtwerte in Gebieten mit fehlenden Verkaufsfällen berücksichtigt. Im Stadtgebiet von Castrop-Rauxel kommt es in Folge dessen zu großflächigen Anpassungen der Bodenrichtwerte.

Problemstellung

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte wurde immer schwieriger.

Gründe hierfür:

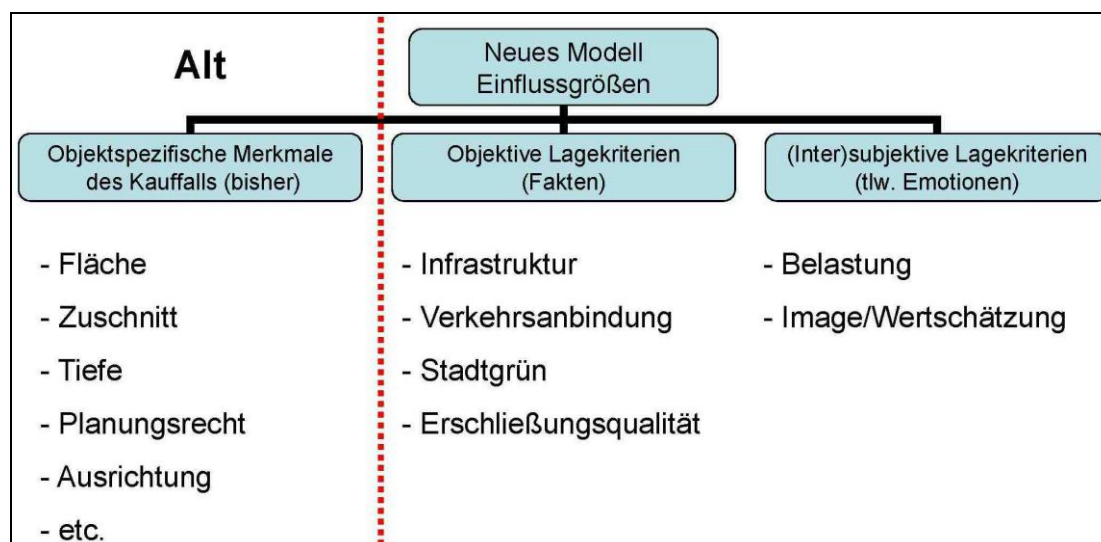
- insgesamt weniger Verkäufe von Bauplätzen (demografischer Wandel, gesunkene Attraktivität, keine Freiflächen, Überangebot)
- Kauffälle nur in Neubaugebieten (> 90 %)
- viele kaufpreisarme Lagen (ländlicher Raum)
- Einflussfaktoren auf den Boden(richt)wert sind sehr vielfältig
- ca. 1.300 Bodenrichtwertzonen, Kauffälle nur in ca. 200 Zonen

Das bisherige Vorgehen zur Ableitung der Bodenrichtwerte allein aus der Kaufpreissammlung reichte daher nicht mehr aus.

Entwicklung des Lagewertmodells

Es musste folglich ein neues objektives, nachvollziehbares und praktikables Bewertungsschema entwickelt werden. Zielsetzung dabei war:

- Ableitung einer Regressionsformel für den Kaufpreis von unbebauten Wohnbauflächen $\text{Kaufpreis} = a + x * \text{Lagequalität} + y * \text{Grundstückstiefe} + z * \text{Bauweise} + \text{weitere Einflüsse} \dots$
- Überprüfung der Bodenrichtwertdefinition für Wohnbauflächen.
Definition des Bodenrichtwertgrundstückes.
- Überprüfung der vorhandenen Bodenrichtwertzonen untereinander (besonders in kaufpreisarmen Lagen auf grobe Abweichungen)
- Bestimmung von weiteren Bodenrichtwertzonen (soweit erforderlich)



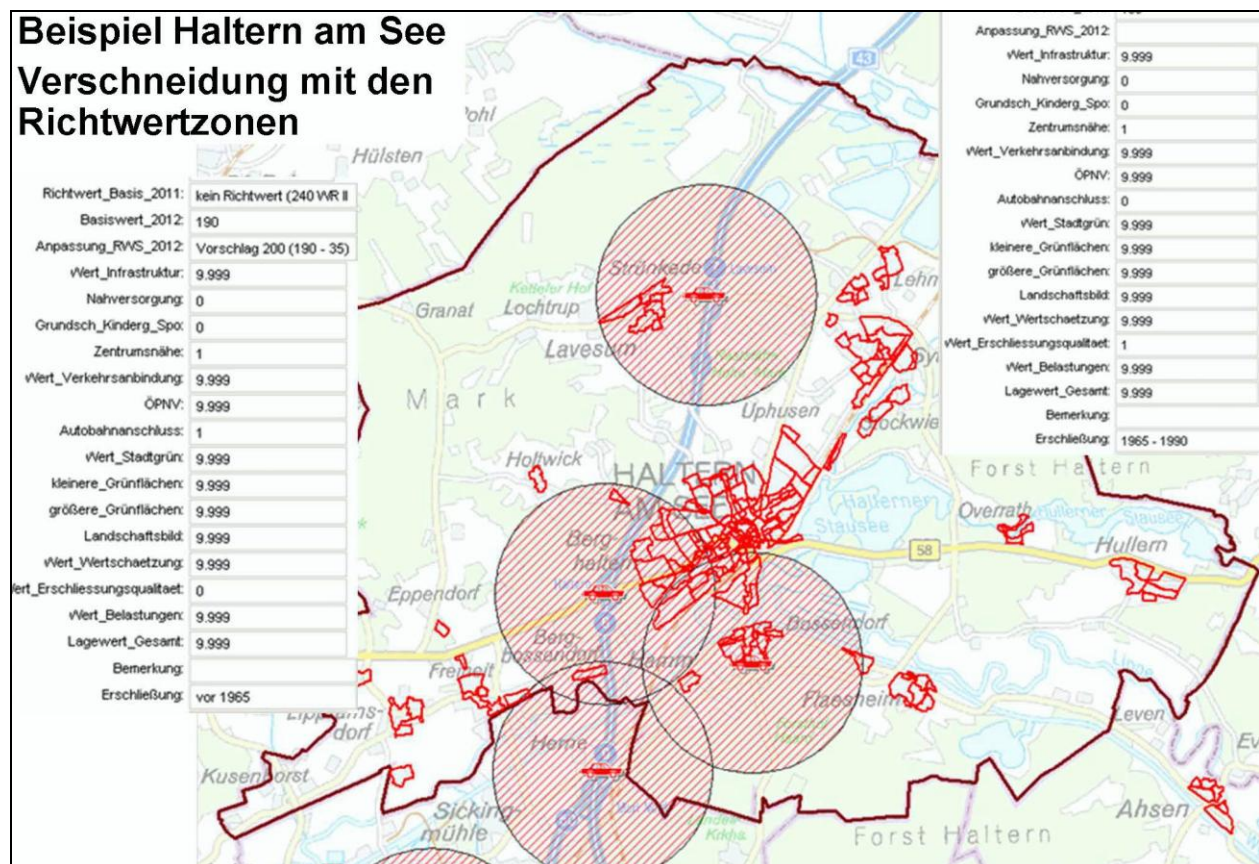
Aufbau des Lagewertmodells. Quelle: Gutachterausschuss

Praktische Anwendung des Lagewertmodells

Bei den unterschiedlichen objektiven Lagekriterien (Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Erschließungsqualität) wurde für die jeweils zugehörigen Merkmale ein Punkteschema erarbeitet, beispielsweise bei der Infrastruktur bzgl. der Entfernung von Nahversorgung, Schulen, Kindergärten, Sporteinrichtungen, ärztlicher Versorgung, kulturellen Angeboten etc.

Weiterhin wurde für die unterschiedlichen Lagekriterien eine Gewichtung eingeführt. Basis hierfür war die Einschätzung von Immobilienerwerbern (rd. 1.400 Fragebögen) und von Gutachtern.

Bezüglich der objektiven Lagekriterien wurden entsprechende Geodaten auf Grundlage vorhandener Geodaten aufbereitet. Die Auswertung und eine automatisierte Punktevergabe für jede Bodenrichtwertzone erfolgte dann durch Verschneidung der Geodaten im „Geografischen Informationssystem“ – GIS.



Verschneidung Lagemerkmals „Autobahnanschluss“ mit Bodenrichtwertzonen. Quelle: Gutachterausschuss

Analog wurde für die subjektiven Lagekriterien (Belastung, Image/Wertschätzung) vorgegangen. Es wurden vorhandene Geodaten genutzt und Einschätzungen von Gutachterausschuss und Gutachtern einbezogen, um z.B. Wertschätzung und Image einer Bodenrichtwertzone zu berücksichtigen.

Ergebnis des Lagewertmodells

Eine statistische Auswertung mit Rohdaten aus ca. 1.400 Kauffällen der Jahre 2002 bis 2014 ergab, dass eine Regressionsanalyse möglich ist. Dabei wurde eine hohe Korrelation des Kaufpreises mit Grundstückstiefe, jeweiliger Stadt, Lagewerten und Jahrgang erkannt, die in die Regressionsberechnung eingehen. Zuschnitt, Gebäude- und Grundstücksart haben dagegen keinen Einfluss.

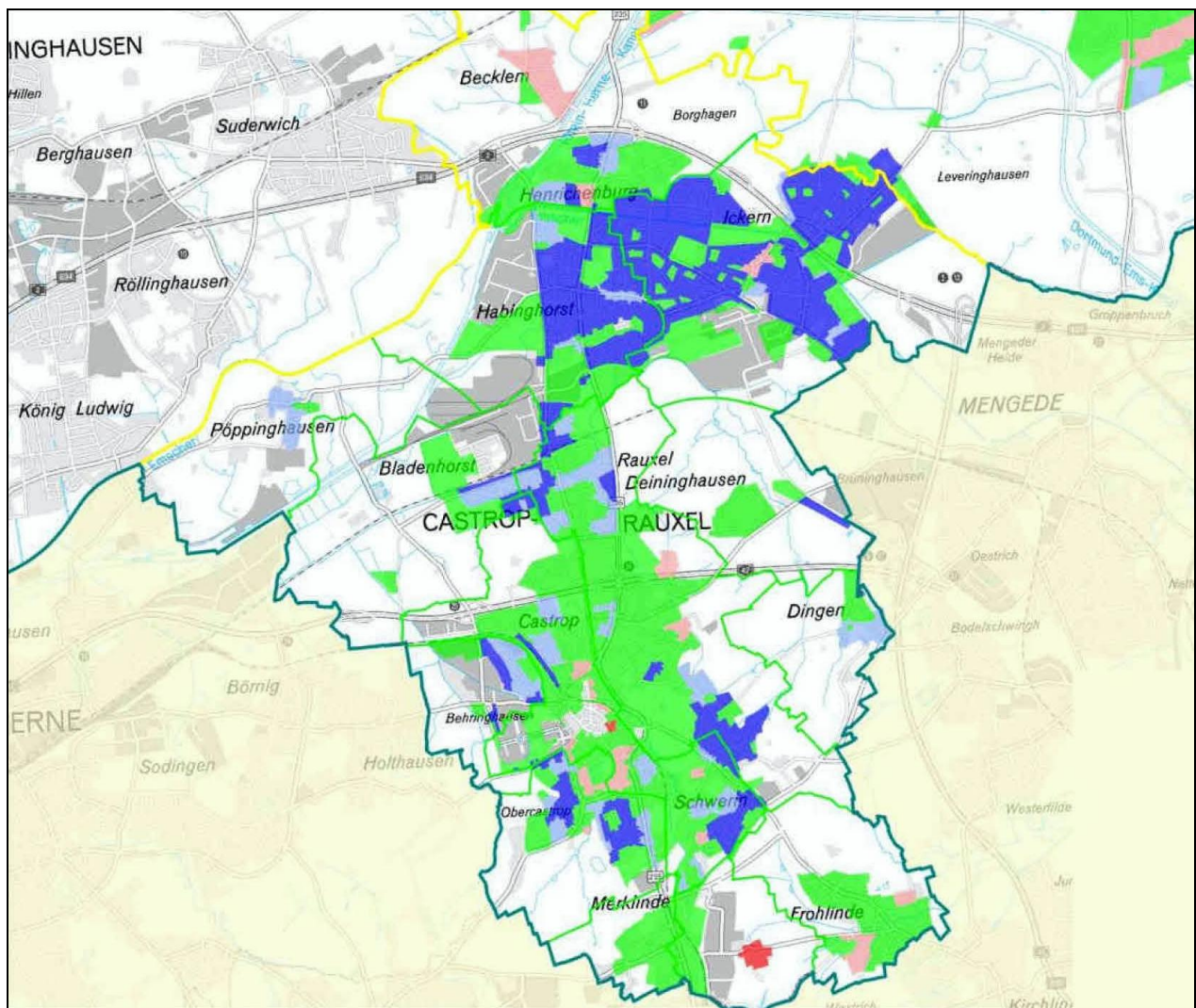
Ergebnis war, dass ein Soll/Ist-Vergleich der Bodenrichtwerte erfolgen konnte. Neben einer überwiegenden Zahl geringer Abweichungen erkannte man auch viele Fälle, in

denen die aktuell ausgewiesenen Bodenrichtwerte stark von den Bodenwerten abweichen, die sich aus dem Lagewertmodell ergeben.

Die starken Abweichungen zu den Ergebnissen der Regression wurden auf Besonderheiten geprüft. Sofern die Ergebnisse des Lagewertmodells stichhaltig waren und keine anderen Eigenschaften (Außenbereich, Splittersiedlung, einzelne Verkaufsfälle, ...) entgegenstanden, erfolgte eine Anpassung der Bodenrichtwerte an die Ergebnisse aus dem Lagewertmodell.

Auswirkungen auf Castrop-Rauxel

Auch für Castrop-Rauxel ergaben sich neben Übereinstimmungen (grün) teils deutliche Abweichungen zwischen den Bodenrichtwerten und den Ergebnissen des Lagewertmodells (blau Lagewerte höher, rot Lagewerte geringer).



Übersicht Abweichungen Bodenrichtwerte und Ergebnisse Lagewertmodell. Quelle: Gutachterausschuss

Die Ergebnisse des Lagewertmodells wurden durch andere Indikatoren, z.B. Verhältnis Gebäudewert/Bodenwert oder Indexentwicklung für Wohnbauland, gestützt.

Konsequenz war, dass die Bodenrichtwerte durch Zu- und Abschläge an die Ergebnisse des Lagewertmodells angepasst wurden, um auch bei fehlenden Verkaufsfällen einen marktgerechten Bodenrichtwert ausweisen zu können.

Auf Grund der Abweichungen, insbesondere im Norden Castrop-Rauxels, wo die Bodenrichtwerte deutlich niedriger als die Ergebnisse des Lagewertmodells waren, erga-

ben sich teils großflächige Bodenrichtwerterhöhungen. Diese Anpassungen erfolgten bereits an den Bodenrichtwerten für 2015.

Die Bodenrichtwerte sind für jeden Interessierten im Internet kostenfrei im Bodenrichtwertinformationssystem einsehbar: www.boris.nrw.de
Dort können auch die historischen Bodenrichtwerte der Vorjahre, weitere Einzelheiten und allgemeine Informationen abgerufen werden.