

Informationsvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: I/2022/0643

Datum: 28.04.2022

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	19.05.2022	öffentlich	Kenntnisnahme

Tagesordnung

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte 2022

Begründung

Durch den Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Troisdorf werden jährlich, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, Bodenrichtwerte auf Grundlage einer Kaufpreissammlung ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwerte werden dabei in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen vergleichbare Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitestgehend übereinstimmen.

Die aktuellen Bodenrichtwerte sowie die Bodenrichtwerte vergangener Jahrgänge können online unter <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de> abgerufen, eingesehen und verglichen werden.

Für die Stadt Meckenheim ist seit Jahren eine Steigerung der Bodenrichtwerte festzustellen. Beispielsweise hat sich der Bodenrichtwert in der Zone Heerstraße in der Kernstadt von 250 €/m² im Jahr 2017 auf 510 €/m² im Jahr 2022 erhöht. Anhand der beigefügten Anlagen 1 und 2 ist zudem festzustellen, dass die Wertsteigerungen insbesondere von 2021 auf 2022 signifikant zugenommen haben. So sind in den überwiegend durch Wohnnutzungen sowie gemischt geprägten Zonen (blaue und rote Zahlen) Wertzuwächse von regelmäßig deutlich über 20 %, rd. 70 – 100 €/m², festzustellen. Die bestehenden gewerblich geprägte Zonen (graue Zahlen) im Industriepark Kottenforst sind mit einem Wertzuwachs von 10 €/m² auf 90 €/m² beschlossen worden. Der Wert landwirtschaftlicher Zonen ist mit 5,50 €/m² unverändert. Forstwirtschaftliche Zonen sind hingegen von 1,20 auf 0,50 €/m² gesunken und stellen damit die einzigen Bodenrichtwertzonen in der Stadt

Meckenheim dar, die an Wert eingebüßt haben.

Der Gutachterausschuss für den Rhein-Sieg-Kreis und Troisdorf veröffentlicht jährlich den kostenlosen Grundstücksmarktbericht. In diesem werden Veränderungen in den Bodenrichtwerten dargestellt und ausgewertet. Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke werden z.B. jährliche Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung mit dem Basisjahr 2000 und dem Basisjahr 2015 ermittelt (Anlage 3). So ist für das gesamte Kreisgebiet ein bedeutender Anstieg seit 2015 festzustellen und damit eine parallele Entwicklung zum Meckenheimer Grundstücksmarkt.

Die Bodenrichtwerte entfalten keine rechtliche Bindungswirkung. Sie schaffen für die Akteure am Grundstücksmarkt allerdings eine gewisse Preistransparenz, so dass sich Preisgestaltungen bei Grundstücksveräußerungen regelmäßig auf diese beziehen.

Meckenheim, den 28.04.2022

Dennis Hentschel
Sachbearbeiter

Waltraud Leersch
Fachbereichsleiterin

Anlagen

Anlage 1: Entwicklung ausgewählter Bodenrichtwertzonen 2017 – 2022

Anlage 2: Vergleich Bodenrichtwertzonen 2021 – 2022

Anlage 3: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2022