

# **Grundstücksmarkt in Bocholt**

**1. Halbjahr 1983**

**Der Gutachterausschuß  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt**

Entwicklung der Baulandpreise seit 1963 (unter Ausschluß der Auswirkungen von Struktur - und Widmungsänderungen) verglichen mit Lebenshaltungskosten, Baupreisen und Einkommen

v H.

Jahr	Baulandpreise - Bundesgebiet	Einkommen	Baupreise	Lebenshaltung
1963	100	100	100	100
1964	110	105	105	105
1965	120	110	110	110
1966	135	115	115	115
1967	150	125	120	120
1968	160	135	125	125
1969	170	145	130	130
1970	200	160	145	135
1971	230	180	160	140
1972	290	210	175	145
1973	295	230	185	150
1974	300	260	195	155
1975	310	280	200	160
1976	340	300	205	165
1977	360	320	210	170
1978	410	340	220	175
1979	480	360	230	180
1980	580	380	250	190
1981	650	400	270	200
1982	780	420	290	220

Quelle: Der Städtetag u.a.

## Wohin klettern die Grundstückspreise ?

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt hat für das Jahr 1983 eine Zwischenbilanz der Grundstückspreise, der Preise für Reiheneigenheime und für Wohnungseigentum gezogen. Aus fast 500 Kaufverträgen, die bis zur Mitte des Jahres ausgewertet wurden, lassen sich die voraussichtlichen Entwicklungen für das Jahr 1983 ablesen:

- Preissteigerungen bei stadt- und zentrumsnahen Wohnbauflächen
- Preisrückgänge bei Wohnbauflächen in den Stadtrandbereichen
- keine auffallenden Veränderungen bei den Preisen für Wohnungseigentum und Reiheneigenheimen.

Der Grundstücksumsatz wird im Jahre 1983 voraussichtlich weitere Steigerungen zeigen, d.h. es werden Grundstücke und Gebäude in Höhe von über 100 Millionen DM den Eigentümer wechseln.

Nach stärkeren Preisrückgängen im Jahre 1982 läßt sich insgesamt ein leichter Preisanstieg und eine verstärkte Grundstücksnachfrage erwarten.

Die Hoffnungen, daß sich der Grundstücksmarkt langanhaltend beruhigen könnte, werden auch durch die Preisstatistiken des Bundes und des Landes NW nicht bestätigt. Hier zeigen sich für die Gesamtheit aller Städte, aber auch für die Rubrik der Mittelstädte noch größere Preisanstiege, als wir in Bocholt feststellen können. (s.Seite 5) Ursachen für die ständig weiter steigenden Grundstückspreise gibt es viele. So können die Städte aufgrund der Finanznot nur in geringem Maße neues Bauland produzieren. Der Grundstücksmarkt wird damit enger.

Der Wohnungsbau und Einfamilienhausbau wurde als Schrittmacher für eine neue Konjunkturpolitik mit besonderen Vergünstigungen ausgestattet. Höhere Mittel für den sozialen Wohnungsbau, Schuldzinsenabzug für Eigenheime und Zinsverbilligungen für Bauspardarlehen wirken sich sicherlich auch auf die Grundstücksnachfrage und damit auf die Preise aus.

Bauherrenmodelle und Steuervergünstigungen machen außerdem das Grundstück und den Wohnungsbau als Kapitalanlage interessant. Auch hier liegen Ursachen für die teurer werdenden Grundstücke

Man muß also mit weiter steigenden Grundstückspreisen leben, ob man will oder nicht.

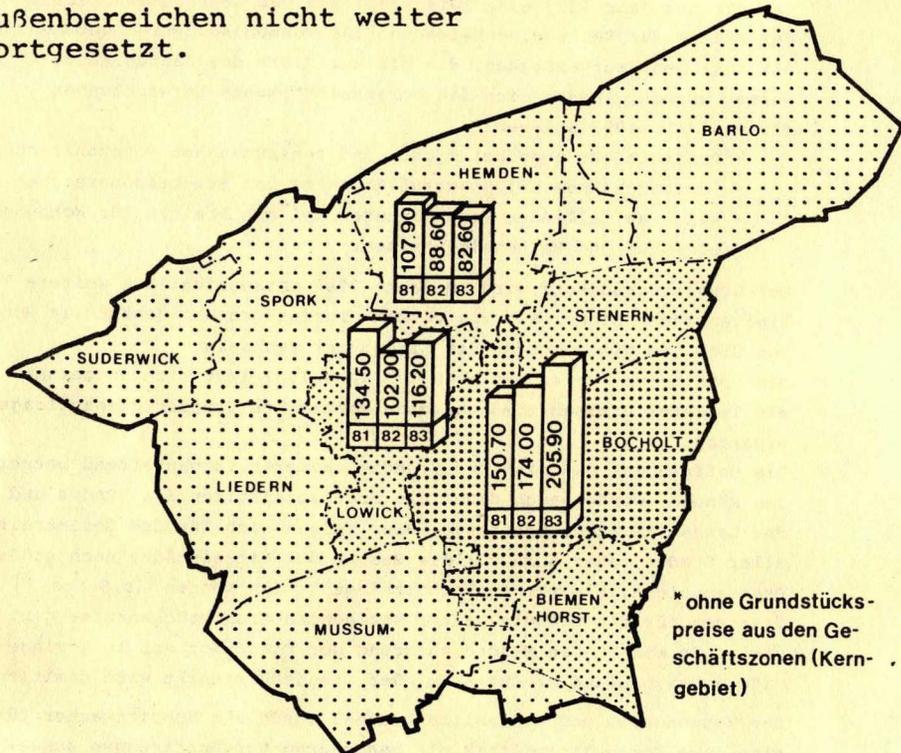
Dipl.Ing. B.Becker

Vorsitzender des Gutachterausschusses  
in der Stadt Bocholt

# Unterschiedliche Preisentwicklung innerhalb des Stadtgebietes

Tendenz: leichter Anstieg

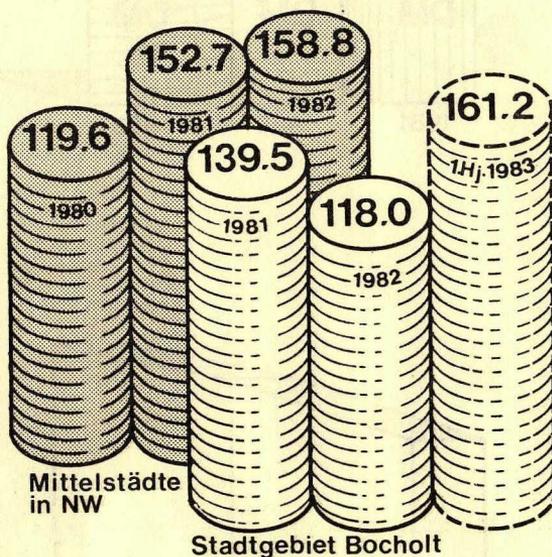
Der starke Preisanstieg des Jahres 1981 hat sich in den Stadtrandbereichen und Außenbereichen nicht weiter fortgesetzt.



Die Grundstückspreise zeigen in den entfernten Wohngebieten (Barlo, Spork, Suderwick u.s.w.) weiter fallende Tendenz. In den Verflechtungsbereichen (Biemenhorst, Lowick, Stenern u.s.w.) werden die Preise von 1981 noch nicht wieder erreicht. Die zentrumsnahen Wohngebiete (altes Stadtgebiet Bocholt) sind stärker gefragt: Preisanstieg von ca. 16%.  
Insgesamt leichter Preisanstieg.

## Preisvergleich mit den Mittelstädten in NW

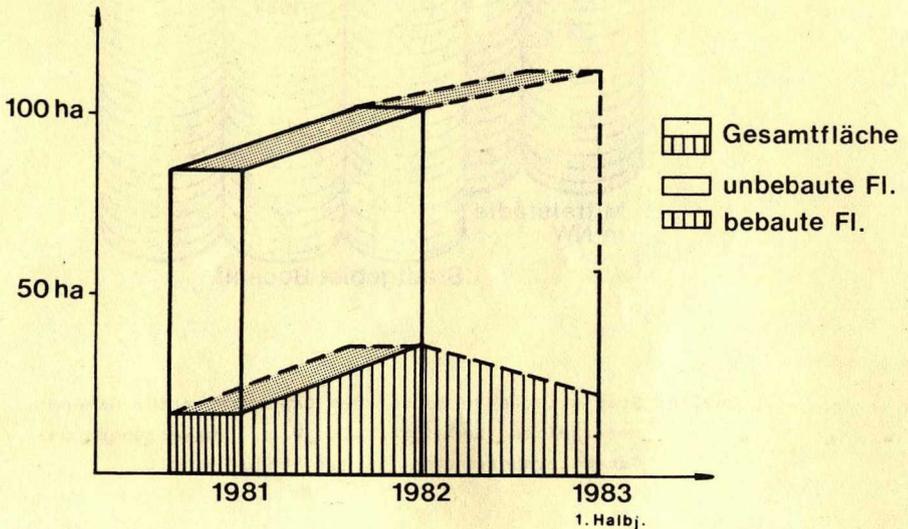
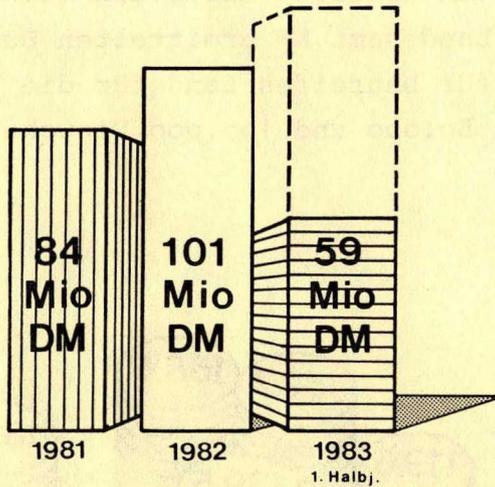
Die Preise im Stadtgebiet Bocholt liegen im Mittel noch deutlich unter den vom Statistischen Landesamt NW ermittelten Durchschnittspreisen für baureifes Land für die Städte zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern.



Quelle: "Statistische Berichte" des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NW und Auswertungen des Gutachterausschusses in der Stadt Bocholt.

# Gesamtumsätze auf dem Grundstücksmarkt nehmen weiter zu

## Gezahlte Kaufpreise für bebaute und unbebaute Objekte



## Gliederung der Verkäufe nach der Grundstücksnutzung

Grundstücksart	1982		1. Halbjahr 1983	
	ha verkaufte Fläche	%-tuealer Anteil	ha verkaufte Fläche	%-tuealer Anteil
Bauland	24.4	23.7	10.1	17.6
Rohbauland	0.3	0.3	0.1	0.1
Bauerwartungsland	0.4	0.4	0.0	0.0
Landw. Nutzfläche	38.8	37.8	36.5	63.3
Straßenland	3.4	3.3	0.6	1.1
bebaute Fläche	35.4	34.4	10.3	17.9
insgesamt	102.7	100.0	57.6	100.0

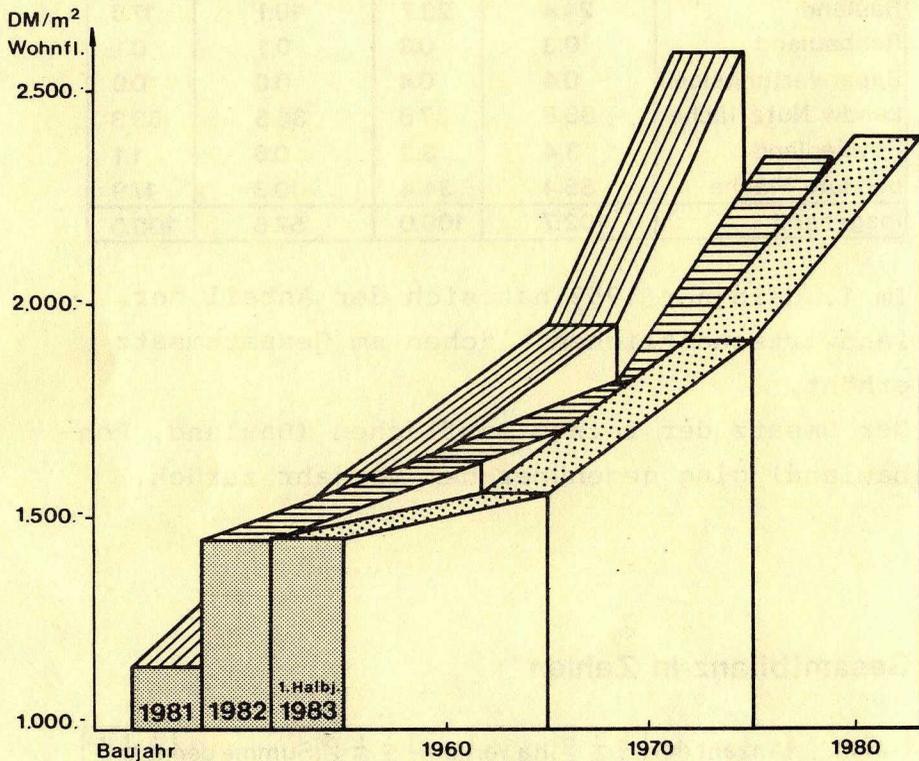
Im 1. Halbjahr 1983 hat sich der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen am Gesamtumsatz erhöht.

Der Umsatz der reinen Bauflächen (Bauland, Rohbauland) ging gegenüber dem Vorjahr zurück.

## Gesamtbilanz in Zahlen

Jahr	Anzahl der verkauften Grd.stücke	%-tueale Steigerung	ha verkaufte Fläche	%-tueale Steigerung	Summe der Kaufpreise in Mio DM	%-tueale Steigerung
1981	635		84.8		84.4	
1982	801	+ 26.1	102.7	+ 21.1	100.6	+ 19.2
1983 1. Halbj.	479	+ 19.6	57.6	+ 12.2	59.2	+ 17.7

# Preise für Wohnungseigentum bleiben nach wie vor unter den Preisen von 1981



Baujahr	1981	1982	1983
1950 - 59	ca. 1.147.-	ca. 1.445.-	ca. 1.455.-
1960 - 69	ca. 1.588.-	ca. 1.636.-	ca. 1.540.-
1970 - 79	ca. 1.956.-	ca. 1.809.-	ca. 1.910.-
1980 - 83	ca. 2.590.-	ca. 2.342.-	ca. 2.397.-

## Der Marktanteil für Wohnungseigentum bleibt stabil

Reiheneigenheime		Wohnungseigentum	
JAHRGANG	ANZAHL	JAHRGANG	ANZAHL
1981	51 = 9.0 %	1981	71 = 12.5 %
1982	24 = 3.1 %	1982	75 = 9.7 %
1983 1.Halb.	25 = 7.1 %	1983 1.Halb.	37 = 10.5 %

Die Prozentangaben beziehen sich auf den Gesamtumfang des Bocholter Grundstücksmarktes.

Nachdem 1982 ein Absinken der Verkaufsfälle von Reiheneigenheimen zu verzeichnen war, ist der Marktanteil im 1.Halbjahr 1983 wieder gestiegen.

### Wie teuer ist ein Reiheneigenheim in Bocholt ?

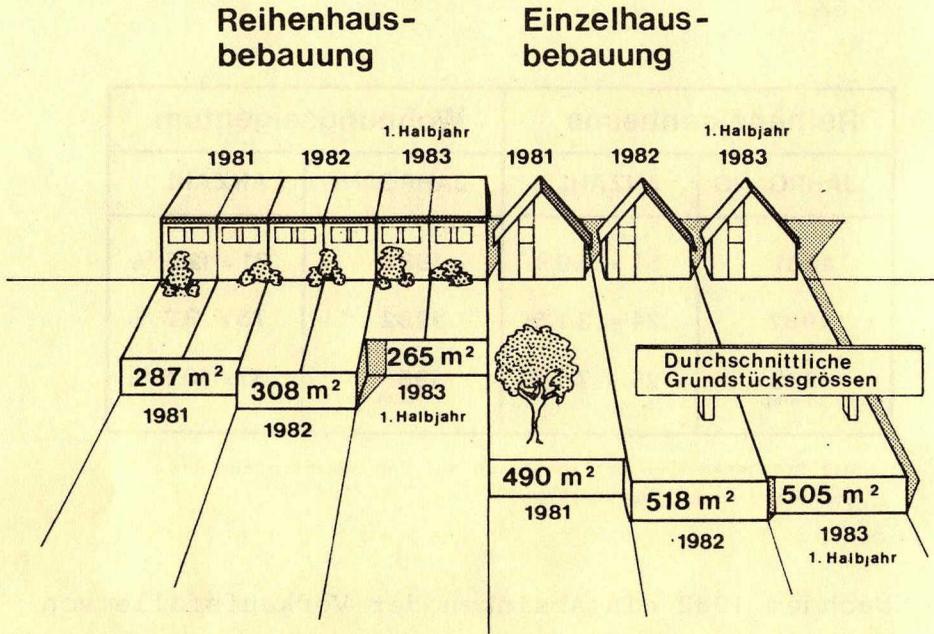
Ein Reiheneigenheim mit durchschnittlicher Ausstattung, d.h. im Mittelwert mit:

- ca. 640 m<sup>3</sup> umbauten Raum

- einer Grundstücksgröße von ca. 265 m<sup>2</sup>

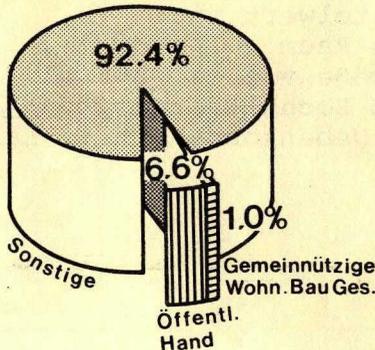
kostet im Stadtgebiet Bocholt etwa 265.000,- DM einschließlich aller Nebenkosten im 1. Halbjahr'83.

# Grundstücksgrößen 1981 - 1983 (1. Halbjahr)

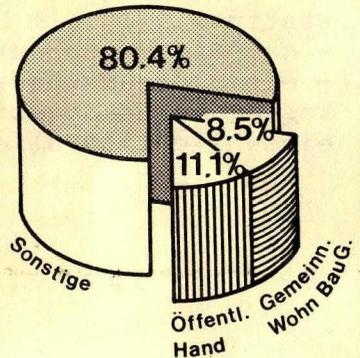


## Die Beteiligten am Bocholter Grundstücksmarkt im 1. Halbjahr 1983

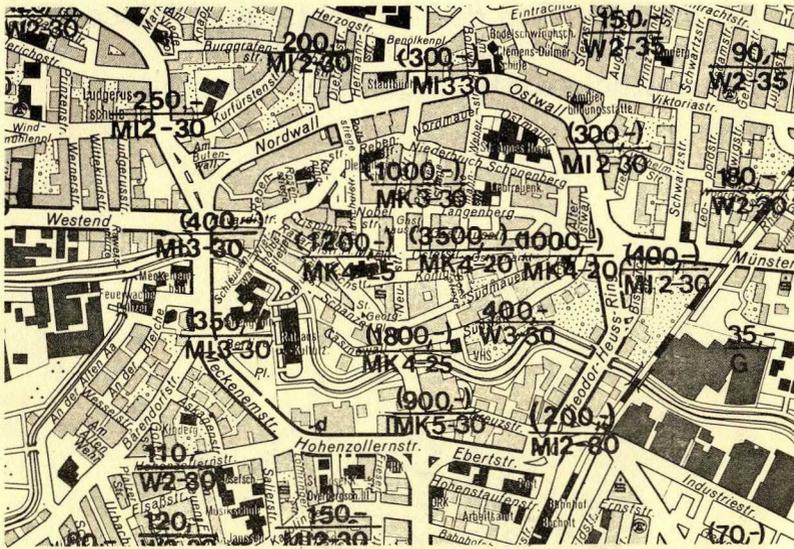
### Ankauf



### Verkauf



# Bodenrichtwerte

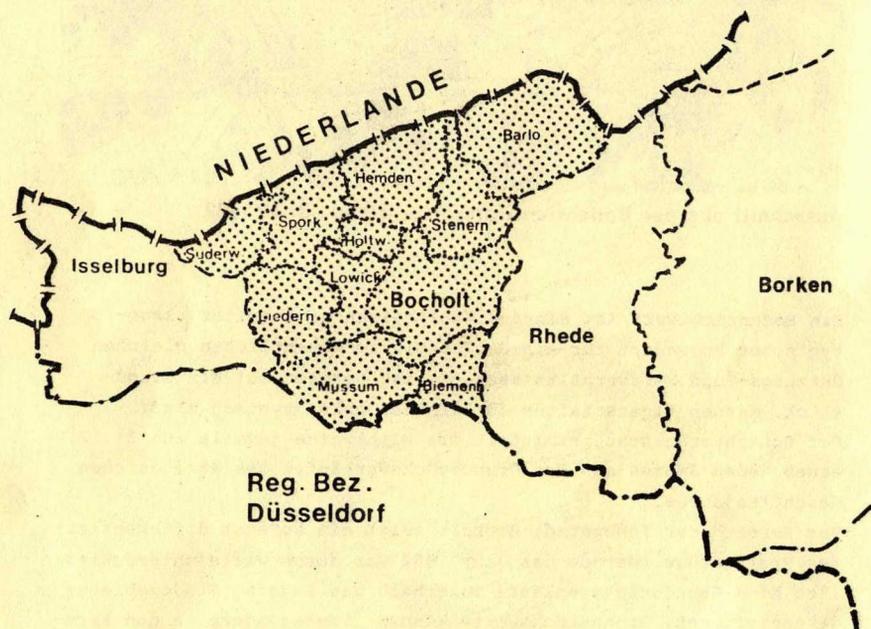


Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte, Stand: 31.12.1982

Ein Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter, lage-typischer Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Der Gutachterausschuß ermittelt die Richtwerte jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres aus den Grundstücksverkäufen des abgelaufenen Geschäftsjahres. Der Bereich der Innenstadt Bocholt zeigt ein äußerst differenziertes Preisgefüge. Gerade das Jahr 1982 war durch viele unterschiedlich hohe Grundstücksverkäufe innerhalb des engeren Stadtgebietes gekennzeichnet. Grundstückswerte können, insbesondere in den Kerngebietslagen der Innenstädte, je nach Nutzungsmöglichkeit und Lage sehr unterschiedlich ausfallen. Die Richtwerte geben daher nur Anhaltswerte wieder. Im Einzelfall kann der Wert eines Grundstückes nur individuell durch ein Gutachten ermittelt werden.

**Anmerkung:** Richtwertkarten und Richtwertauskünfte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Tel.: 953-437)

Geltungsbereich des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der Stadt Bocholt



Herausgeber: Geschäftsstelle des Gutachter-  
ausschusses  
Bearbeitung: Dipl.Ing. A. Döing