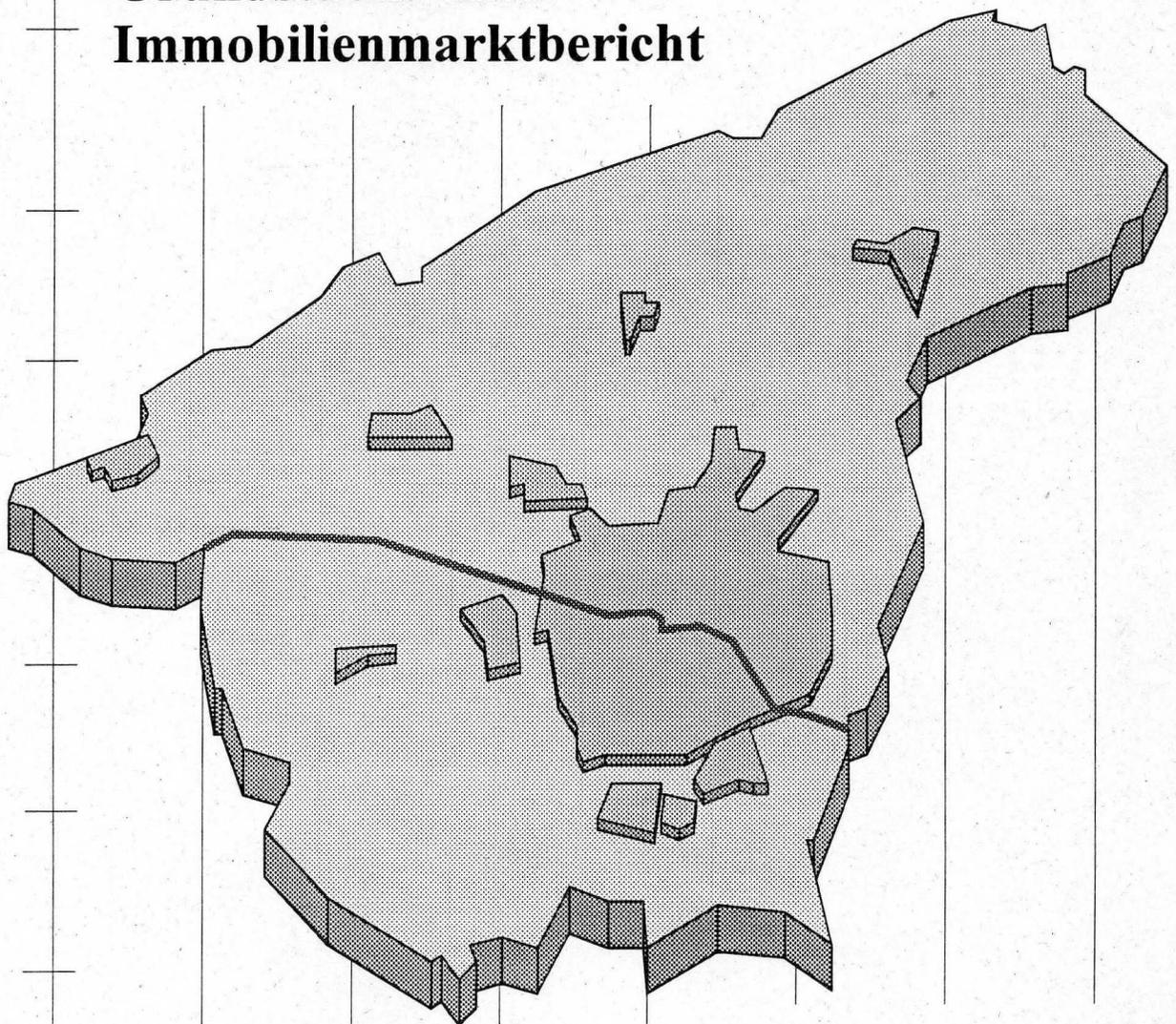


Grundstücks- und Immobilienmarktbericht

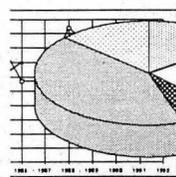


Bocholt 1995

11.96

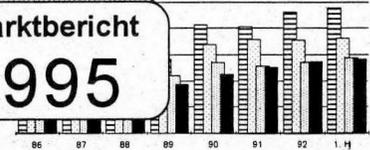


Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in der
Stadt Bocholt



DM/m² Wohnfläche
 Erstbezug 1980-89 1970-79 1960-69

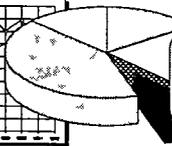
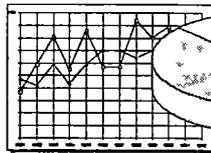
**Marktbericht
1995**



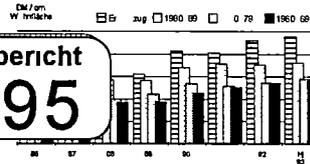
Vorbemerkungen	3
1 Aktuelle Tendenzen auf dem Grundstücksmarkt - Kurzfassung	4
2 Allgemeines	7
2 1 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte	7
2 2 Aufgaben des Gutachterausschusses	9
2 3 Kaufpreissammlung	9
3 Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	11
4 Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	13
5 Grundstücksmarkt in Bocholt	17
5 1 Allgemeiner Grundstücksverkehr	17
- Vertragsabschlüsse, Geldumsatz, Flächenumsatz	17
5 2 Teilmärkte	22
5 2 1 Wohnbauland	22
- Grundstücksabsatz, Häufigkeitsverteilung	22
- Preisniveau, Preisentwicklung	23
- Bodenpreisindexreihe	25
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Indizes	26
5 2 2 Entwicklungsstufen	27
- Kaufverhalten beim werdenden Bauland	27
5 2 3 Bebaute Objekte	28
- Häufigkeitsverteilung bei Ein- / Zweifamilienhäusern	28
- Durchschnittspreise bei Ein- / Zweifamilienhäusern	29
5 2 4 Wohnungseigentum	30
- Absatz, Häufigkeitsverteilung	30
- Preisniveau, Preisentwicklung	31
- Indexreihe Wohnungseigentum	32
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Städten	33
5 3 Erforderliche Daten der Wertermittlung	34
5 3 1 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	34
- Kaufverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	34
- Umrechnung von Bodenrichtwerten bei unterschiedlicher Tiefe	35
5 3 2 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert	36
- Kaufverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten / Anpassung an die Marktlage	36 37
5 3 3 Liegenschaftszinssätze	37
5 4 Bodenrichtwerte	38
5 4 1 Bodenrichtwerte für baureifes Land	41
5 4 2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	45



Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in der
Stadt Bocholt



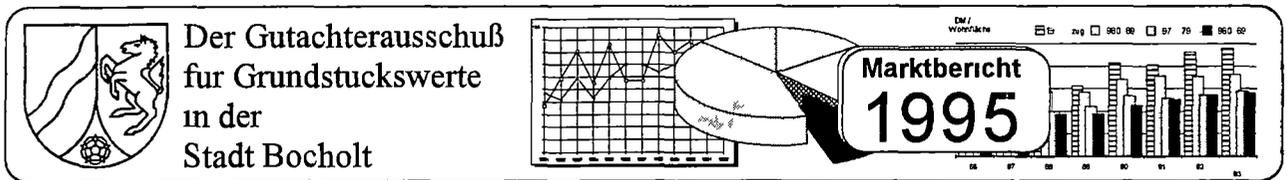
Marktbericht
1995



Herausgeber

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Geschäftsstelle Rathaus, Berliner Platz 1, 46395 Bocholt
Telefon (0 28 71) 953 - 437
Telefax (0 28 71) 953 - 222



Vorbemerkungen

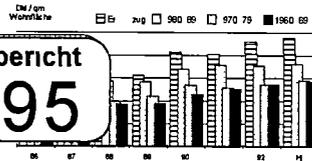
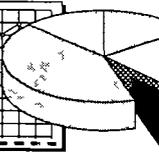
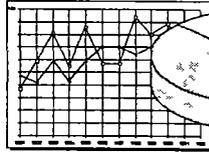
Mit dem Grundstücksmarktbericht 1995 legt der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt wie in den vergangenen Jahren eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt vor

Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Bocholter Grundstücks- und Immobilienmarkt spezifiziert dar (Kapitel 5)
Ferner enthält der Bericht wichtige Rahmendaten zum Grundstücksmarkt sowohl übergeordneter als auch ortsbezogener Art (Kapitel 3 und 4)

Der Marktbericht wendet sich an alle Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Sachverständigen, bei Banken, Versicherungen und der öffentlichen Verwaltung im Bereich Stadtebau, Bodenordnung, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Fall ist
Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit, insbesondere den Marktteilnehmer, dem Orientierungsdaten angeboten werden

Für den eiligen Leser dieses Berichtes befindet sich im Anschluß an diese Seite eine in Schlagzeilen zusammengefaßte Beschreibung des Marktgeschehens. Tiefergehende Informationen sind den Grafiken zu den einzelnen Teilmärkten zu entnehmen

Dipl.-Ing. Bernd Becker
Vorsitzender des Gutachterausschusses



1. Aktuelle Tendenzen in Schlagzeilen

Preisberuhigung hat sich verstärkt - Kurzfassung

Der im Jahre 1990 einsetzende heftige Aufwind auf den Immobilienmärkten hat sich nun deutlich beruhigt. Preissteigerungsraten des Jahres 1994 werden in allen Marktsegmenten nicht mehr erreicht.

Die Anzahl der Kaufverträge ging 1995 in Bocholt um -10,1 % gegenüber 1994 zurück. Der Geldumsatz erreichte 229 Mio DM und legte gegenüber dem Jahr 1994 mit 2,4 % sogar leicht zu. Die verkauften Objekte liegen damit weiterhin auf einem hohen Preisniveau.

Die Preise der Wohnbaugrundstücke gingen zwar nicht zurück, jedoch flachte der Preisanstieg der letzten Jahre (1990 = +18,1 %, 1991 = +17,3 %, 1992 = +21,0 %, 1993 = +13,0 %, 1994 = +6,6 %) weiterhin ab und liegt nur noch bei +3,7 %. Das durchschnittliche Wohnbaugrundstück kostete 1995 ohne Erschließungskosten in der zentralen Lage 328,- DM / m², in den stadtnahen Lagen wie Stenern, Holtwick, Lowick, Mussum und Biemenhorst 318,- DM / m² und in den entfernteren Lagen wie Barlo, Spork, Suderwick, Liedern 174,- DM / m².

Die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke ging zurück auf insgesamt 123 Objekte, 28 % weniger als im Jahre 1994. Die Verkaufserlöse der Wohnbaugrundstücke lagen 1995 im Durchschnitt bei 100 000,- DM bis 120 000,- DM.

Die für den Geschößwohnungsbau geeigneten Grundstücke blieben mit 14 Objekten identisch zum Vorjahr.

Die Anzahl der Verkaufsobjekte im Wohnungseigentum legte mit 231 Einheiten leicht zu. Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung ohne Garage oder Stellplatz beträgt 3210,- DM je m² Wohnfläche, das sind 4,2 % über dem Durchschnittswert des Vorjahres.

Der Preiszuwachs für alle verkauften Wohnungen (einschl. Alt-Wohnungen) liegt bei +2,8 %. Die meisten Wohnungsverkäufe fallen in die Preiskategorie zwischen 250 000,- und 300 000,- DM. Insgesamt erreichten die Verkäufe für Wohnungseigentum 28,4 % aller Liegenschaftsverkäufe.

Die Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nahm mit 223 Objekten um -10,8 % gegenüber dem Vorjahr ab. Allerdings stieg der Durchschnittspreis des verkauften Objektes im Jahre 1995 auf 344 000,- DM (1994 = 300 000,-). Allein 11 Objekte lagen im Preis über 700 000,- DM. Für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden im Jahre 1995 lediglich 11 Verkäufe registriert. Das Preisniveau blieb gegenüber 1994 unverändert.

weniger Kaufverträge
bei hohem Preisniveau

geringer Preisanstieg
bei Wohnbau-
grundstücken

weniger Käufe von
Grundstücken
für den Wohnungsbau

Verkäufe bei
Wohnungseigentum
mit geringem Zuwachs

nur noch geringe
Preissteigerungen

weniger Verkäufe bei
Ein- und
Zweifamilienhäusern

land- und forstwirtschaftliche Preise
unverändert

Welche Ursachen hat die Beruhigungsphase ?

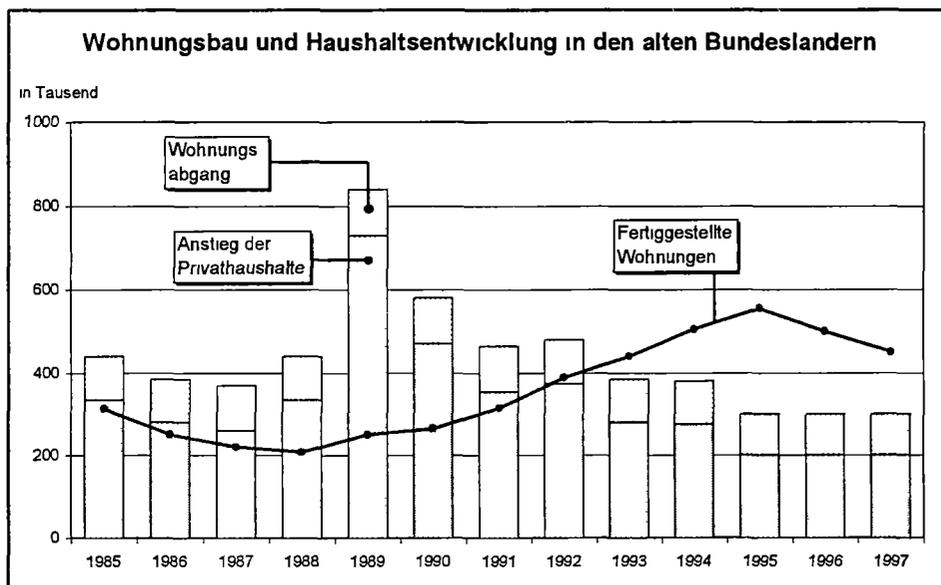
Um die anhaltend hohe Wohnungsnachfrage zu decken, mußten in der alten Bundesrepublik nach Feststellung des Wohnungsbauministers jährlich 470 000 neue Wohnungen bis zum Jahr 2010 erstellt werden¹⁾ Dies ist das Ergebnis der "Raumordnungsprognose 2010". Als Gründe für diesen objektiven Bedarf werden die immer kleiner werdenden Haushalte genannt und ein erwarteter Bevölkerungszuwachs von 3,7 Millionen Einwohner

*470 000 neue
Wohnungen jährlich in
der alten BRD*

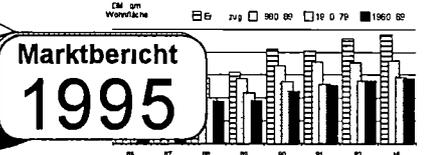
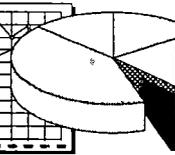
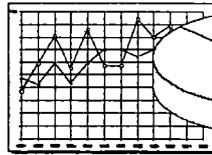
Gleichzeitig beklagt die Immobilienwirtschaft, daß immer mehr Anleger den Wohnungsmarkt verlassen²⁾ Gründe hierfür sind düstere Konjunkturaussichten und hohe Arbeitslosigkeit. Mieter und Käufer bleiben derzeit aus. Andere Gründe sind die steuerlichen Verschlechterungen für Investoren aufgrund der Einschränkung der degressiven Abschreibung

*Anleger verlassen den
Mietwohnungsbau*

Nach Angaben der Frankfurter Allgemeinen (23.2.1996, S. 43) soll allein die Änderung der degressiven Abschreibung für den Wohnungsbau die Rendite für Investoren bei einem angenommenen Grenzsteuersatz von 50 % von ehemals 7,7 % auf jetzt 3,9 % (jeweils nach Steuern) gesenkt haben. Dies betrifft nur die Mietwohnungen.



Quelle: GEWOS



zu hohe Grundstücks-
preise für den Eigen-
heimbau

Ob die Nachfrage nach Eigenheimen ausreichen wird, die Lücke zu füllen, ist ungewiß. Hiergegen sprechen die derzeit sehr hohen Grundstückspreise. Es wird befürchtet, daß der Wohnungsbau insgesamt wieder in ein Tal rutscht. Damit entsteht gleichsam ein Teufelskreis: Wohnungsnot und Mietsteigerungen werden vorprogrammiert. Die Zahl der nachfragenden Haushalte wird ganz schnell wieder steigen, wenn sich die Konjunktur bessert.

was tun ?

Auch der Bocholter Immobilienmarkt zeigt einige Symptome dieser Lage in den alten Bundesländern. Die geringer werdenden Verkaufszahlen für Grundstücke, Gebäude und Wohnungen deuten auf ein vorsichtigeres Verhalten der Käufer hin. Keiner wird voraussagen können, wie lange diese Situation der Vorsicht anhält. Schlägt aber die Nachfrage wieder um, ist es bereits zu spät, um den Bedarf anzupassen. Es bleibt daher bei der Steuerung des Bauland- und Wohnungsbedarfs ein Risiko, das nicht kalkulierbar ist.

- 1) NRZ Wesel vom 7. 2. 1996 "470 000 neue Wohnungen pro Jahr nötig"
- 2) Frankfurter Allgemeine (FAZ) vom 23. 2. 1996 / Seite 43 "Die Anleger verlassen den Wohnungsmarkt" - Jens Friedmann

2.1 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte ist ein auf Landesebene für einzelne Gebietskörperschaften (Kreise, große kreisangehörige Städte und kreisfreie Städte) eingerichtetes, selbständiges unabhängiges Kollegialgremium. Er ist keinen Weisungen unterworfen und hat seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Gewissen auszuüben.

Gutachterausschuß als unabhängige Landes-einrichtung

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch den Regierungspräsidenten für fünf Jahre bestellt, eine erneute Bestellung ist zulässig.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuß ist ehrenamtlich, ihre Besetzung interdisziplinär. Die Gutachter müssen die für die Wertermittlung von Grundstücken oder entsprechende Wertermittlungen erforderliche Sachkunde besitzen und sollen in diesen Wertermittlungen erfahren sein.

Bei der Bestellung werden alle Mitglieder darauf hingewiesen, daß bei Vorliegen von Interessenkollisionen ihre Mitwirkung im Gutachterausschuß ausgeschlossen ist. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Interessenkollisionen ausgeschlossen

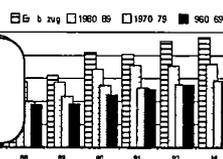
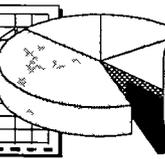
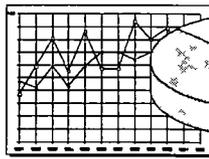
Der Gutachterausschuß berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung. Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter sowie Sachverständige hinzuziehen. Bei der Erstellung der Übersichten über die Bodenrichtwerte und den Grundstücksmarkt sowie beim Beschluß der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird der Gutachterausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens vier ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig.

Bodenrichtwerte jährlich

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind die als ehrenamtliche Gutachter bestellten Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde zu beteiligen.

Für den Bereich des Landes Nordrhein - Westfalen wurde ein Oberer Gutachterausschuß gebildet, dessen Geschäftsstelle in Düsseldorf eingerichtet ist.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt ist zuständig für das gesamte Stadtgebiet Bocholt. Für das übrige Kreisgebiet ist der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Borken zuständig.



Der Ausschuß für das heutige Stadtgebiet wurde erstmalig mit Wirkung vom 1. Juli 1981 bestellt und ist seit dieser Zeit tätig.

Vor der kommunalen Gebietsreform bestand ein Vorgängerausschuß für das alte Stadtgebiet und die Gemeinden des Amtes Liedern - Werth (1. Oktober 1961 bis 31. Dezember 1974). In der Zeit vom 1. Januar 1975 bis 30. Juni 1981 wurden die Aufgaben dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Borken übertragen.

Neben dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Arbeit des Gutachterausschusses insbesondere die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 sowie die Gutachterausschußverordnung Nordrhein - Westfalen (GAVO NW) vom 7. März 1990 maßgeblich.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt (Stand 31. Dezember 1995)

Vorsitzender

Bernd Becker

Städtischer Vermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Paul Overbeck

Stadtvermessungsoberamtsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Hans - Jürgen Gildhuis

Immobilienkaufmann

Karl - Peter Theis

Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter

Josef Buning

Dipl - Ing für Landbau

Heinz Fischer

Architekt

Imke - Klara Jansen

Architektin

Peter von der Lieth

Bauingenieur

Hans Wiegrink

Geschäftsführer

Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde

Rudolf Kuhlmann

Steueramtsrat

Ernst Blicher

(Stellvertreter)

2 2 Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Nach § 193 BauGB i V mit § 5 GAVO NW obliegen dem Gutachterausschuß im wesentlichen folgende Aufgaben

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag der in §193 BauGB genannten Berechtigten
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und den gebietstypischen Grundstückswerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u a

Aufgabenstellung nach § 193 Baugesetzbuch

Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle, die in organisatorischer Hinsicht beim Vermessungsamt der Stadt Bocholt eingerichtet ist

2 3 Kaufpreissammlung

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung

Nach § 195 BauGB sind die Notare verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuß zu übersenden. Entsprechendes gilt für Enteignungs-, Umliegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsbeschlüsse

Notare übersenden Kaufverträge

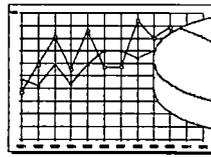
Somit ist sichergestellt, daß der Gutachterausschuß über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird

Weiterhin bildet die Kaufpreissammlung die Grundlage sowohl für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten als auch bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten nach dem Vergleichswertverfahren

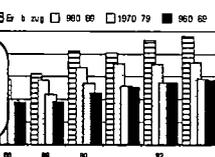
Kaufpreissammlung als Grundlage für Wertermittlungen

Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen nach gesetzlichen Vorschriften dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Nach der Auswertung der Kaufverträge sind diese zu vernichten

Datenschutz wird beachtet



Marktbericht
1995



*Auskunfte an Sachver-
ständige*

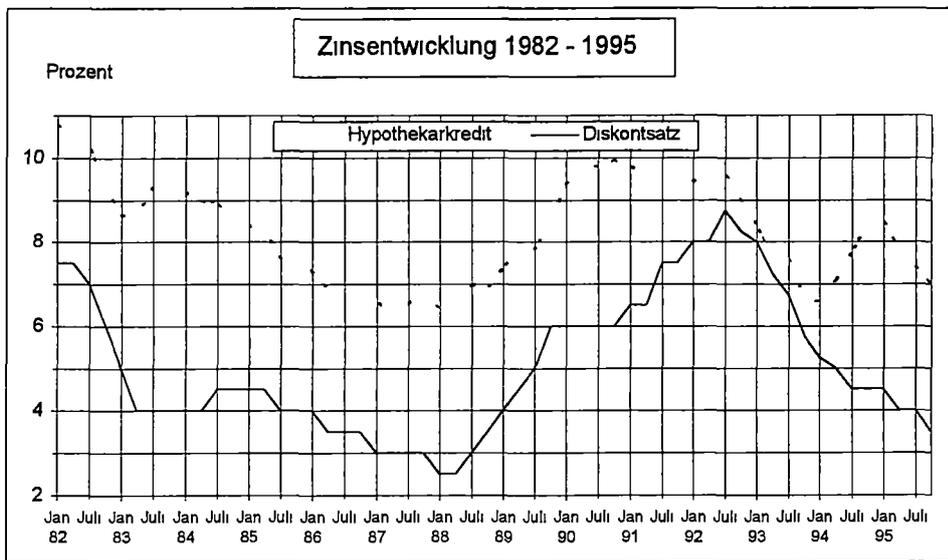
Kostenpflichtige Auskunfte aus der Kaufpreissammlung können bei berechtigtem Interesse in anonymisierter Form erteilt werden. Diese Möglichkeit wird insbesondere von Sachverständigen zur Begründung ihrer Gutachten genutzt.

In der Kaufpreissammlung werden sämtliche Grundstückskaufverträge entsprechend nach Grundstücksarten, Grundstückseigenschaften und bestimmten Ordnungsmerkmalen automatisiert geführt, nachdem eine umfassende Auswertung jedes geeigneten Kaufvertrages erfolgt ist.

Eine Gliederung der dem Gutachterausschuß im Jahre 1995 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 17 dargestellt.

3. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

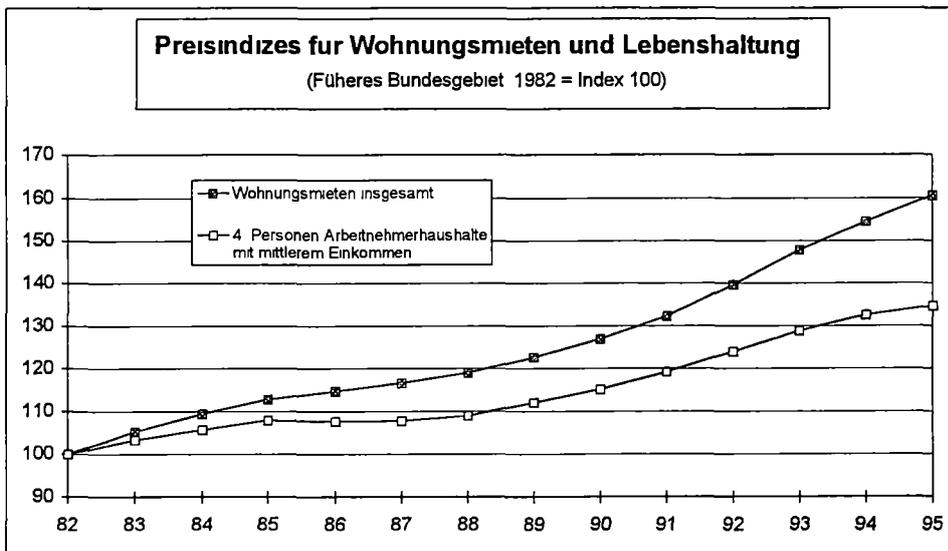
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflußfaktoren. In den nachfolgenden Grafiken sind einige dieser übergeordneten Einflußfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.



Niedrigzinsphase 1986 - 1989 bei schwacher Baukonjunktur im Wohnungsbau (vgl. Abb 8)

Abb 1

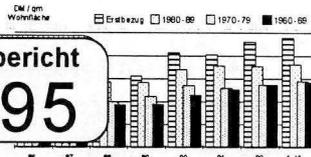
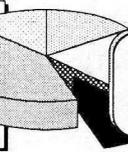
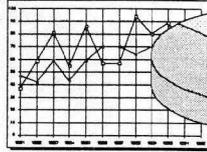
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



Das Mietpreisniveau hebt stärker ab als die Einkommensentwicklung

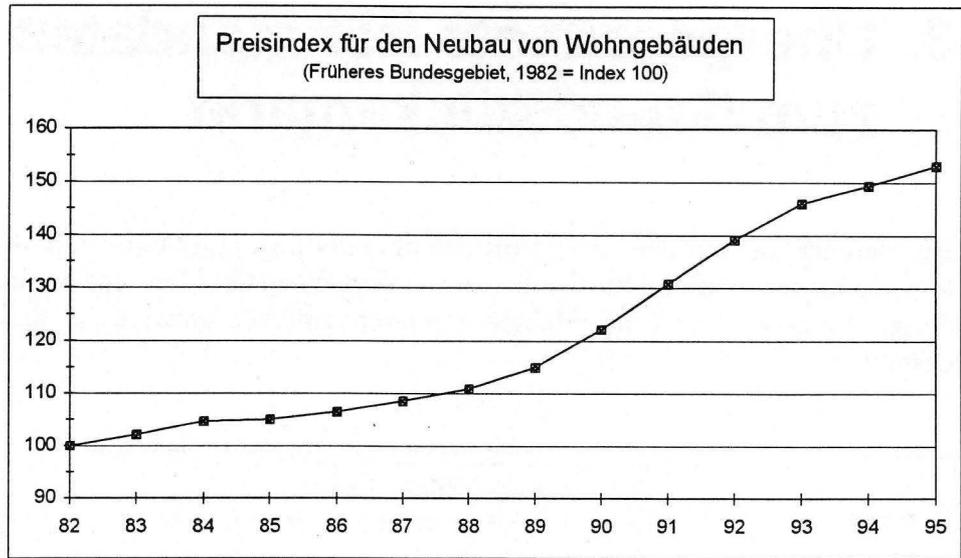
Abb 2

Quelle: Statistisches Bundesamt



geringere Preissteigerungen ab 1993

Abb. 3

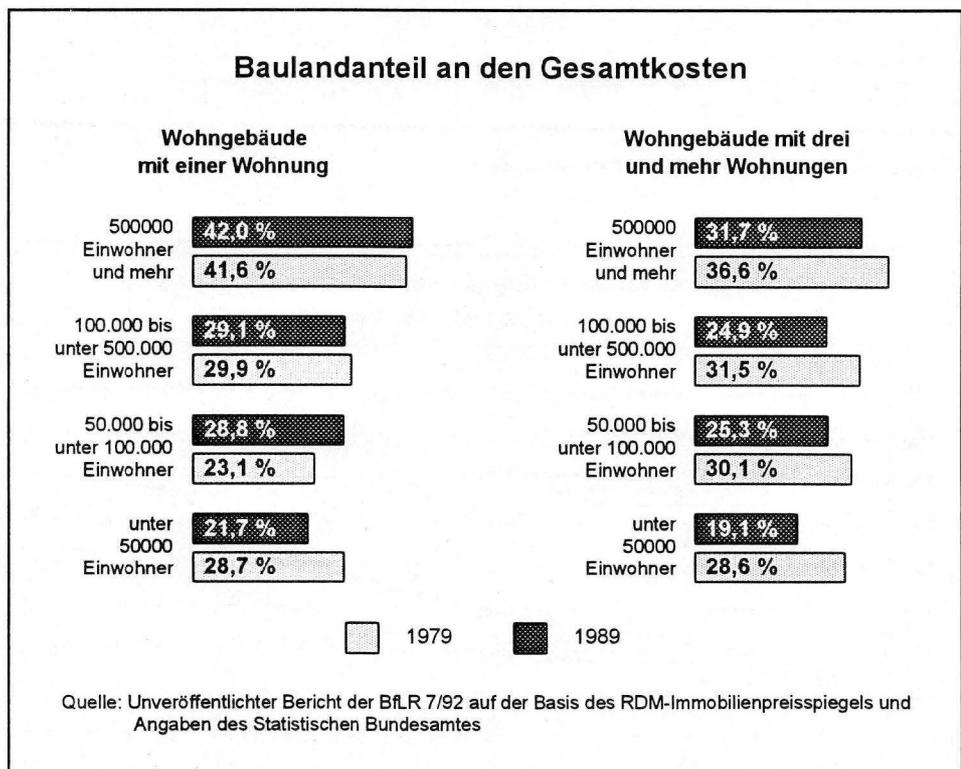


Quelle: Statistisches Bundesamt

Entwicklung des Bodenwertanteils am Gesamtobjekt

Der Grundstücksanteil verteuert sich bei den Mittelstädten (50 000 - 100 000 Einwohner)

Abb. 4



4. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

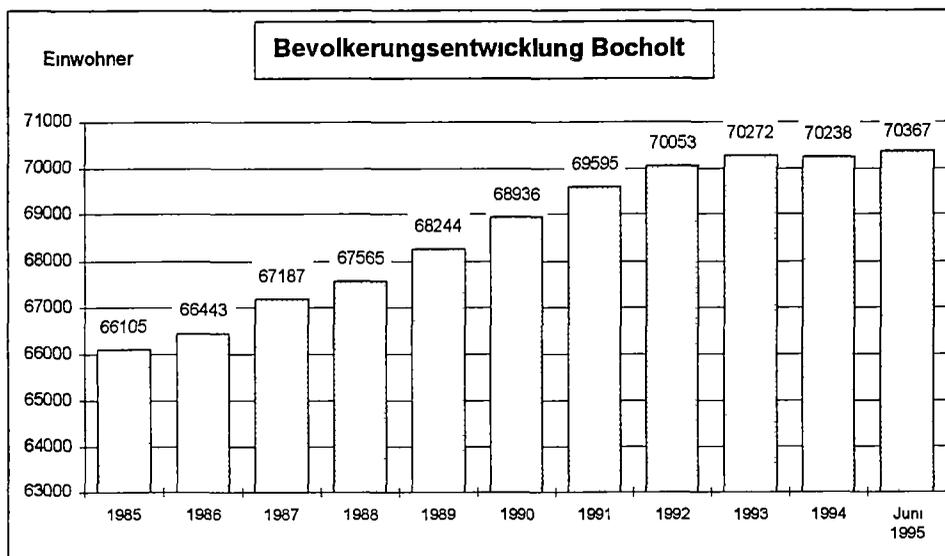
Der Bauland- und Wohnungsbedarf wird beeinflusst von zahlreichen äußeren Bedingungen, den sogenannten Rahmendaten. Diese Rahmendaten sind teilweise lokaler Natur, also ortsbezogen, teilweise regionaler Natur und teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur.

Einige dieser Rahmendaten stehen in unmittelbarer Wechselwirkung zur Wohnversorgung und müssen daher bei einer Betrachtung des Grundstücks- und Bodenmarktes zur Beleuchtung des Hintergrundes herangezogen werden.

*Bauland- und
Wohnungsbedarf in
Abhängigkeit von
Rahmendaten*

Lokale Rahmendaten dieser Art sind u. a.

- Einwohnerentwicklung
- Entwicklung der Haushaltsstrukturen
- Wohnflächenbedarf
- Soziale Komponenten
- Baulandangebote



*nur noch geringer
Einwohnerzuwachs
ab 1992*

Abb 5

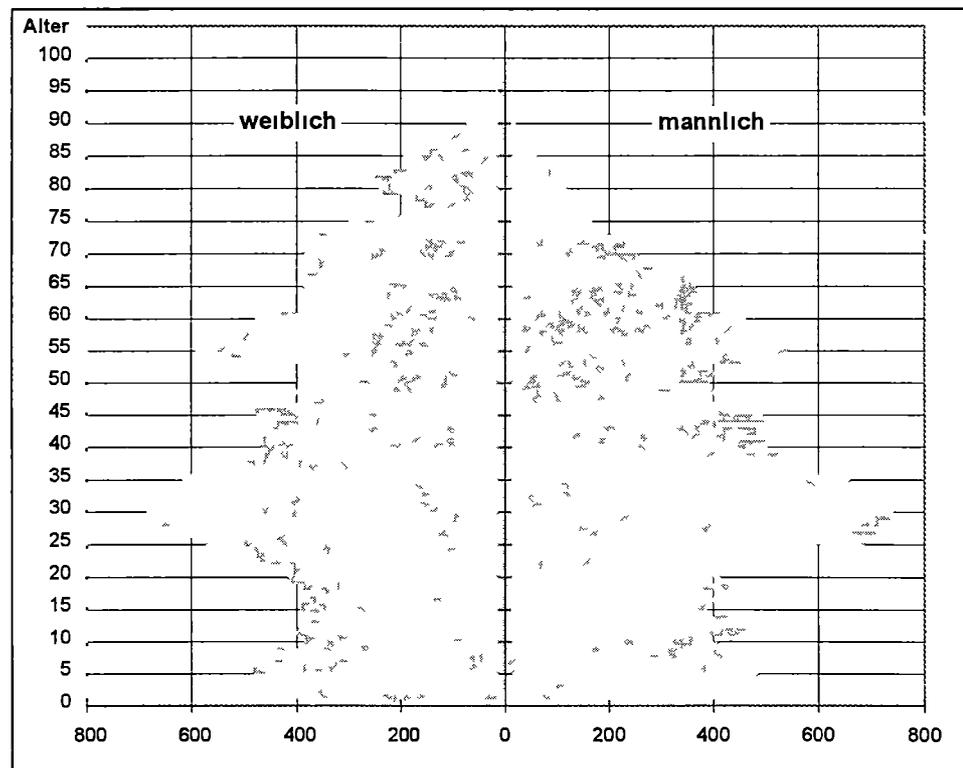
Quelle: Stadt Bocholt, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen

Die **Einwohnerentwicklung** (siehe Abb 5) zeigt in den zurückliegenden Jahren einen stetigen **Anstieg auf nunmehr 70 367 Einwohner bis zum Juni 1995**. Seit 1975 stieg die Bevölkerung um 4 907 Personen bzw. rund 7%.

Die Ursachen für diese Entwicklung liegen zum einen in einem Geburtenüberschuß von bis zu 300 Geburten im Jahr, zum anderen in einem weitestgehend positiven Wanderungssaldo ab 1985. Das Wanderungssaldo bis 1993 wird sowohl durch eine rückläufige Abwanderung der Arbeitskräfte in die Rhem-Ruhr-Region beeinflusst, als auch durch Zuzüge von Aus- und Übersiedlern. Im Jahre 1994 setzt sich diese Entwicklung aufgrund verschärfter Asylbestimmungen nicht fort. Die erste Jahreshälfte 1995 zeigt dann wieder eine gemäßigte positive Entwicklung von 129 Einwohnern.

Die künftige Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2000 wurde auf der Grundlage einer Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NW (LDS NW) erstellt und sieht für Bocholt im Ergebnis einen weiteren Zuwachs bis auf nahezu **71 000 Einwohner** vor.

Alterspyramide Bocholt 1995



Geburtenstarke Jahrgänge werden durch geburtenschwache Jahrgänge abgelöst

Abb 6

Quelle: Stadt Bocholt, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen

Speziell für den Wohnungsmarkt ist die Verteilung der Bevölkerung in den verschiedenen Altersgruppen ausschlaggebend. Ein Blick auf die Alterspyramide (Abb 6) macht deutlich, daß gerade in den nun haushaltsgrundenden Jahrgängen (bis 30 Jahre) eine starke Nachfragegruppe am Bocholter Wohnungsmarkt auftritt.

Ein besonderer Aspekt bei der künftigen Wohnnachfrage ist die voraussichtliche **Entwicklung der Anzahl und der Größe der Haushalte**. Die Prognosen auf der Grundlage der Daten des LDS NW sehen einen Anstieg der Haushalte bis zum Jahr 2000 auf über 27 000 Einheiten (1990 noch 24 977 Haushalte). Gleichzeitig wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von derzeit 2,76 Personen auf ca. 2,65 Personen verringern.

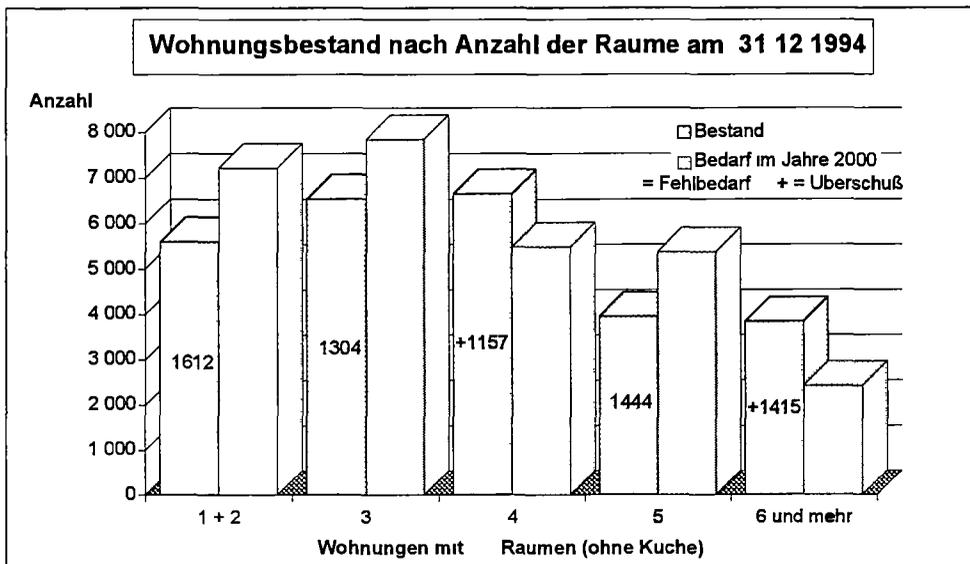
Wichtig für eine ausgewogene Wohnraumversorgung ist hierbei, daß gerade die kleinen Haushalte und vor allem die Ein-Personen-Haushalte stark wachsen werden. Diese werden im Jahr 2000 einen Anteil von ca. **25 %** erreichen (1970 nur 15,2%). Das Wohnraumangebot weist aber gerade im Bereich der Kleinwohnungen einen deutlichen Nachholbedarf aus (vgl. Abb. 7).

Im Ergebnis errechnet die Stadt Bocholt aus den lokalen Rahmendaten zwischen 1993 und 2000 einen durchschnittlich jährlichen **Wohnungsbedarf von mehr als 300 Wohneinheiten**. Blickt man auf die Statistik der jährlichen Baufertigstellungen (Abb. 9), so können wir nach Jahren zurückhaltender Bautätigkeit erst ab 1991 wieder ein Anwachsen der Baufertigstellungen über 300 Wohneinheiten feststellen. Die in 1994 registrierte enorm hohe Anzahl von Baufertigstellungen zeigt, daß die Aufholbestrebungen die **bisherigen Erwartungen bei weitem übertreffen**. Es ist davon auszugehen, daß der angestrebte Wohnungsbestand bereits frühzeitig erreicht wird.

300 Wohneinheiten
jährlich bis zum
Jahr 2000

Quellen

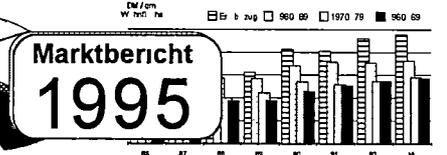
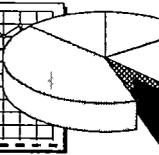
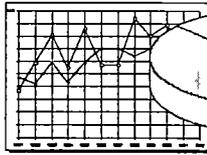
- 1) „Wohnungsnachfrage in Bocholt bis zum Jahr 2000“, Expertise der GEWOS, Hamburg, September 1992
- 2) „Beiträge zur Stadtentwicklung und Statistik“, Heft 1/92, Stadt Bocholt, Der Stadtdirektor - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen -
- 3) "Baulandbericht 1993 der Stadt Bocholt", Der Stadtdirektor



Wohnungsbestand und
Wohnungsbedarf rein
statistisch gesehen

Abb 7

Quelle: LDS NW / Stadt Bocholt, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen



Marktbericht
1995

Boom von 1993 setzt
sich fort

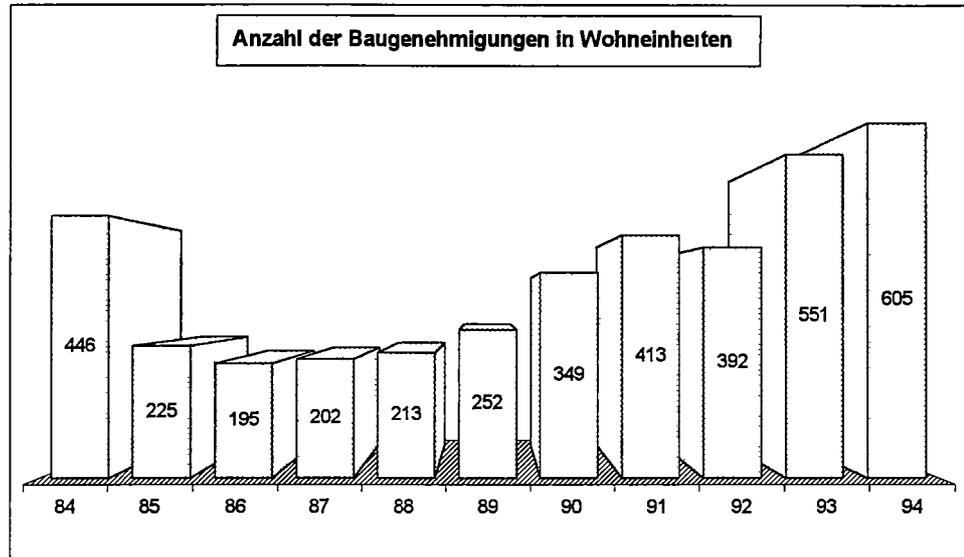


Abb 8

Quelle LDS NW

starke Aufhol-
bestrebungen im
Wohnungsbestand

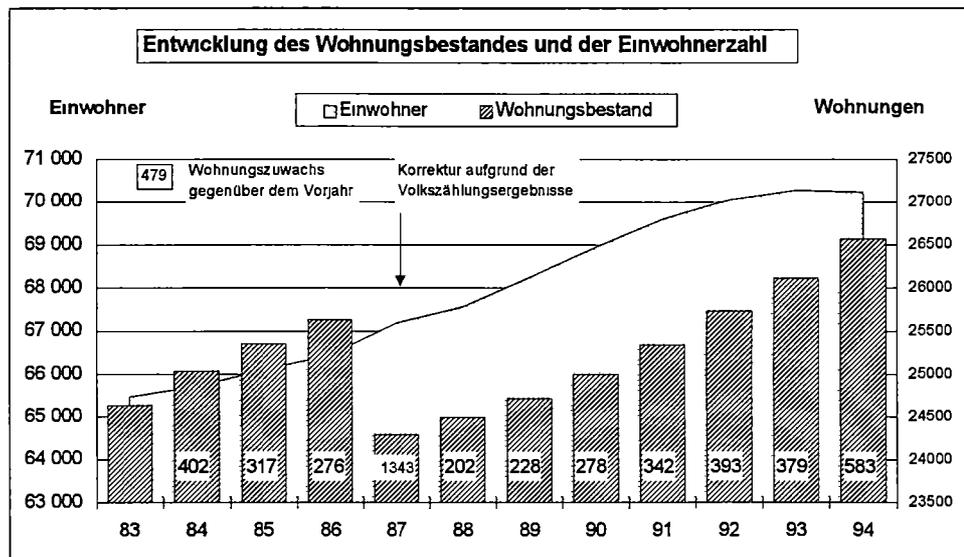


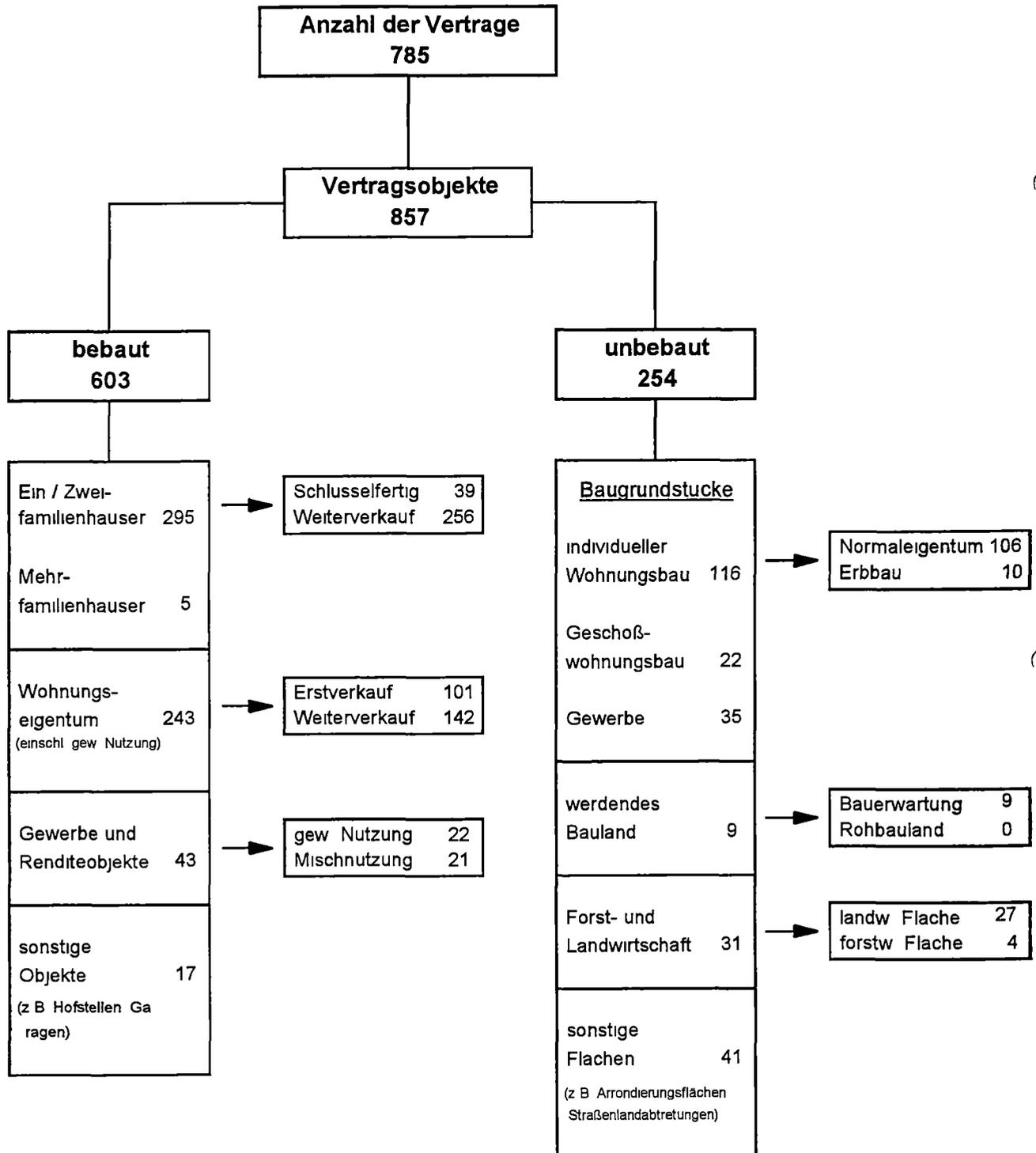
Abb 9

Quelle LDS NW Amt für Stadtentwicklung Statistik und Wahlen

5. Grundstücksmarkt in Bocholt

5.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Gliederung der Kaufverträge 1995



Vertragsaufkommen

Vertragsaufkommen normalisiert sich

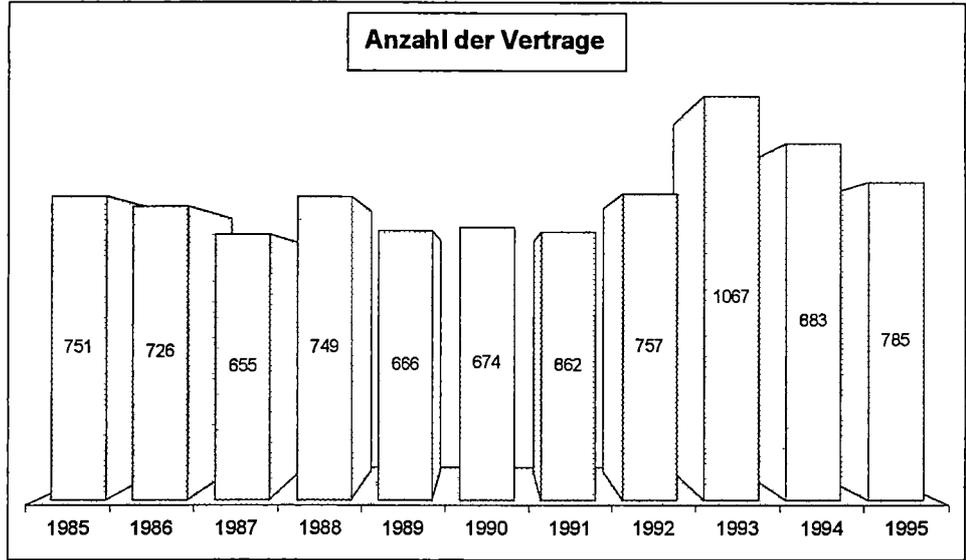


Abb 10

starker Zuwachs beim Wohnungseigentum

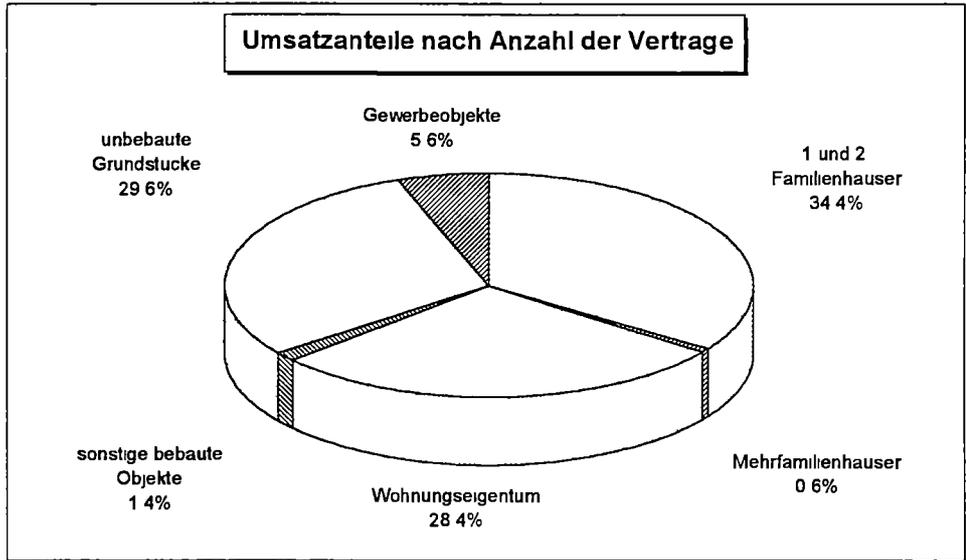
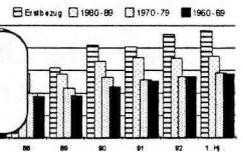
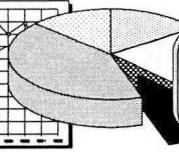
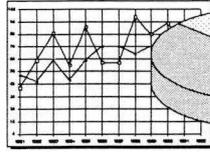
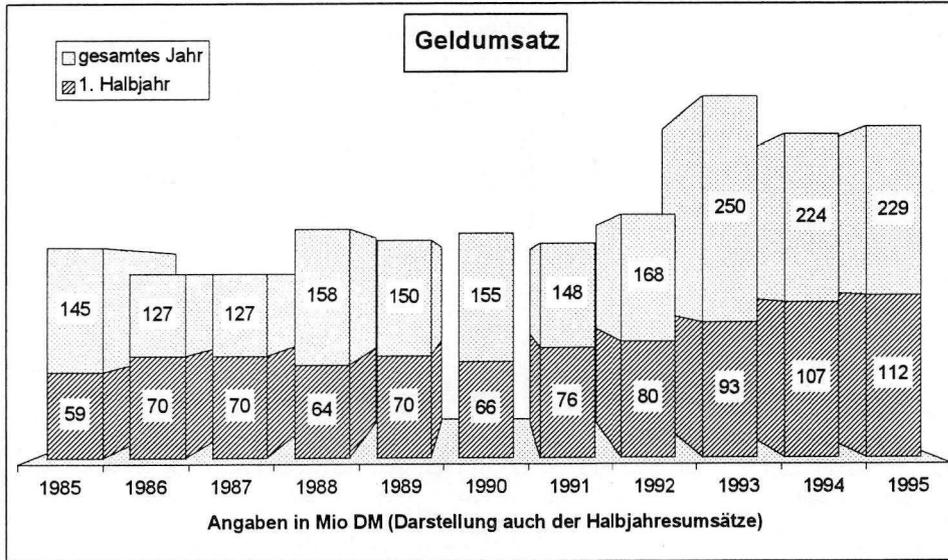


Abb 11

Das Marktgeschehen untergliedert sich im wesentlichen in drei Segmente - unbebaute Grundstücke - Wohnungseigentum - 1- und 2- Familienhauser. Mehrfamilienhauser sind nur zu 0,6 % am Umsatz beteiligt und spielen somit keine bedeutende Rolle. Auf 1 veräußertes Mehrfamilienhaus kommen ca. 57 Ein- Zweifamilienhauser.

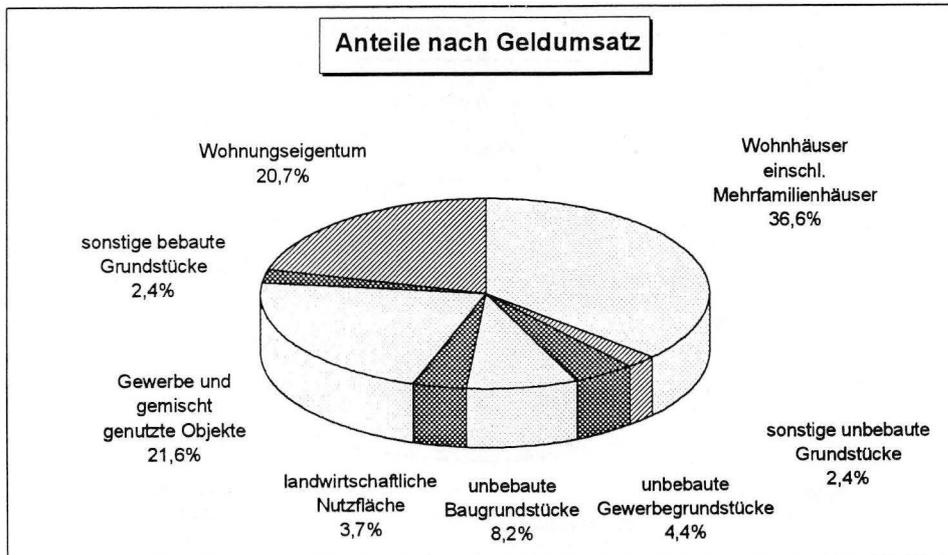


Geldumsatz



*Geldumsatz in Bocholt
auf hohem Niveau*

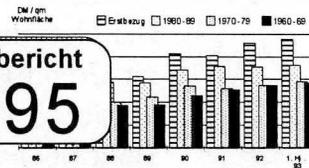
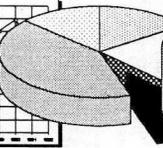
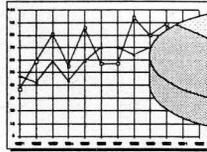
Abb. 12



*Wohnhäuser mit
dominierendem Anteil*

Abb. 13

Der Geldumsatz wird im wesentlichen von den bebauten Objekten geprägt (ca. 81 %).



Flächenumsatz

weiterhin
starke Schwankungen

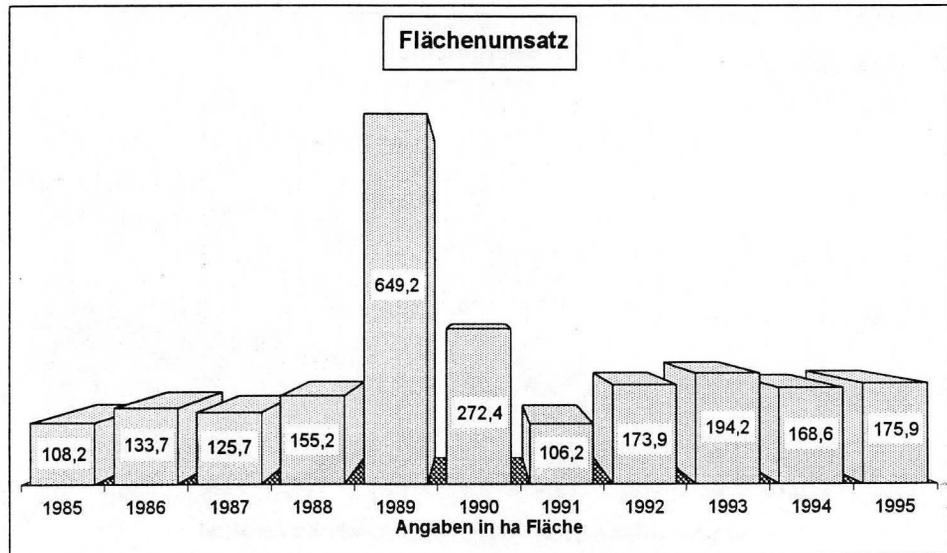


Abb. 14

überwiegend landwirt-
schaftliche Flächen

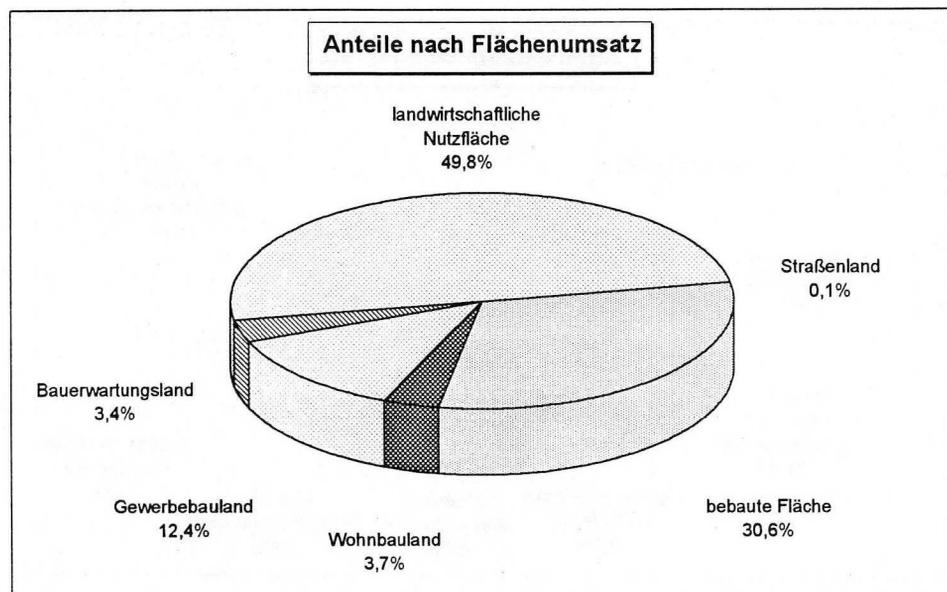


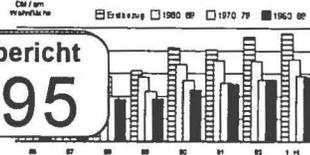
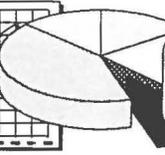
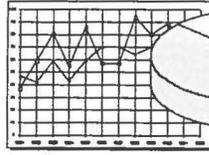
Abb. 15

Der Flächenumsatz wird geprägt von Veräußerungen im landwirtschaftlichen Bereich. So ist auch die Spitze im Jahr 1989 (Abbildung 14) zu erklären.

Flächenumsatz nach Nutzung der letzten 3 Jahre

Grundstücksart	1993		1994		1995	
	ha verk. Fläche	Anteil in %	ha verk. Fläche	Anteil in %	ha verk. Fläche	Anteil in %
Bauland - Wohnen	13,6	8,1	8,7	4,9	6,5	3,7
- Gewerbe	7,9	4,7	9,0	5,1	21,9	12,4
Rohbauland	0,2	0,1	0,7	0,4	0,0	0,0
Bauerwartungsland	0,3	0,2	11,6	6,6	6,1	3,4
landw. Nutzfläche	117,6	69,7	103,7	58,9	87,6	49,8
Straßenland	3,2	1,9	0,8	0,5	0,1	0,1
bebaute Fläche	51,4	30,5	34,2	19,4	53,8	30,6
Fläche insgesamt	194,2	115,2	168,6	95,9	175,9	100,0

Da die prozentualen Anteile jeweils abhängig sind vom gesamten Flächenumsatz im jeweiligen Jahr und dieser wiederum geprägt wird vom Marktgeschehen im landwirtschaftlichen Bereich sind hier die absoluten Zahlen von Bedeutung. Auffallend ist, wie auch schon 1994, der Anteil von Bauerwartungsland in Höhe von 6,1 ha (11,6 ha in 1994). Maßgeblich sind hier die Ankäufe in der Entwicklungsmaßnahme Bocholt-West.



5.2 Teilmärkte

5.2.1 Wohnbau land

nur noch durchschnittlicher Umsatz bei Wohnbaugrundstücken in 1995

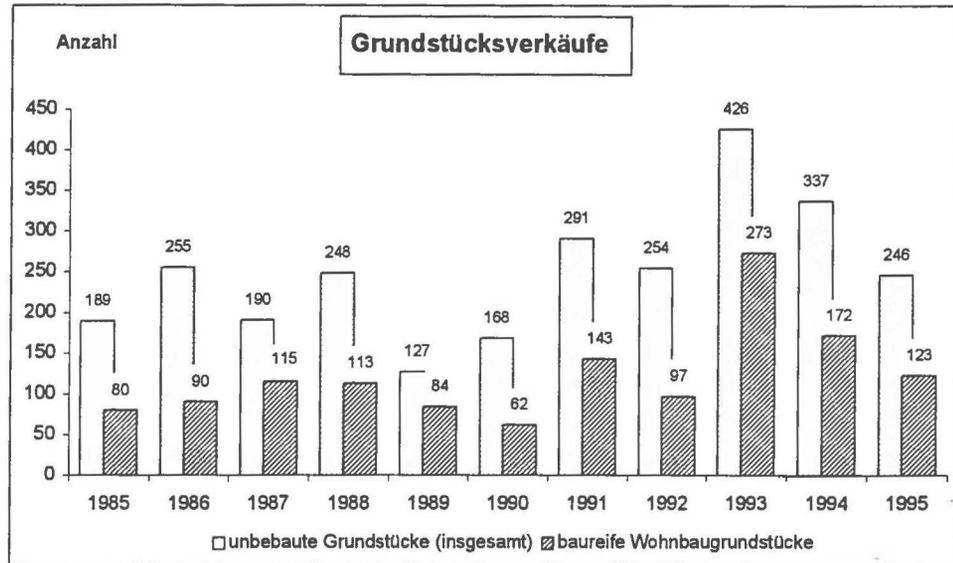


Abb. 16

Wohnbaugrundstücke vielfach zwischen 80.000 - 140.000,- DM

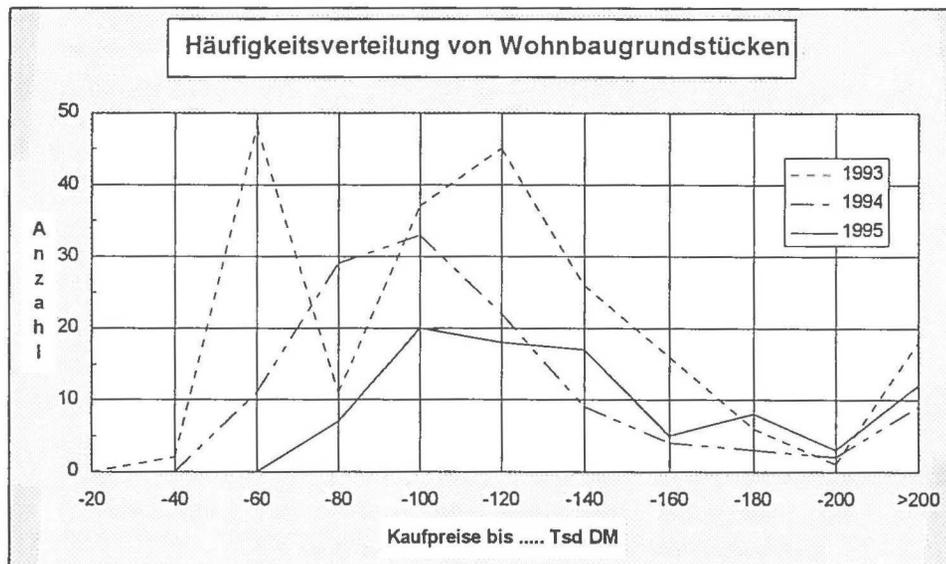


Abb. 17

1995 wurden insgesamt weniger Wohnbaugrundstücke verkauft.

Wohnbauland

- Preissteigerungen für Grundstücke nur in stadtnahen Lagen

Preisniveau in verschiedenen Lagen

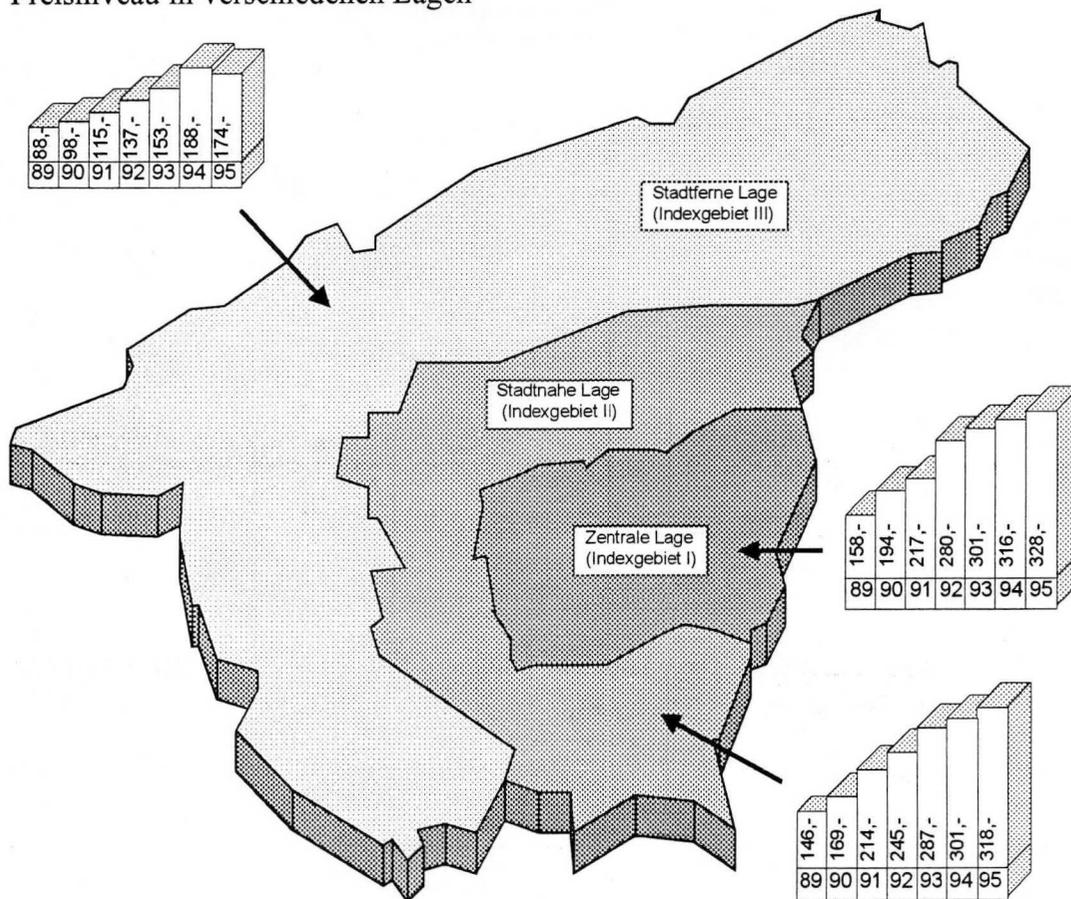
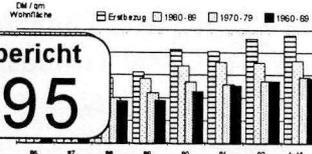
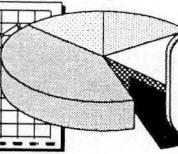
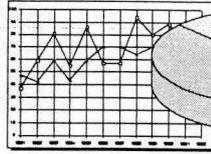


Abb. 18

Angaben in DM je m² Grundstücksfläche (Erschließungsbeitragspflichtig)

Die Preise für Wohnbauland werden aus den Kaufpreisen, insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstückstiefe (vgl. Kapitel 5.3.1) und der Lage im betroffenen Bereich, abgeleitet. Es handelt sich also um bereinigte Preise.

Die Preise beziehen sich auf ein 30 m tiefes, lagetypisches Baugrundstück.



Preisentwicklung seit 1982

einheitliche Preisentwicklung in zentraler und stadtnaher Lage

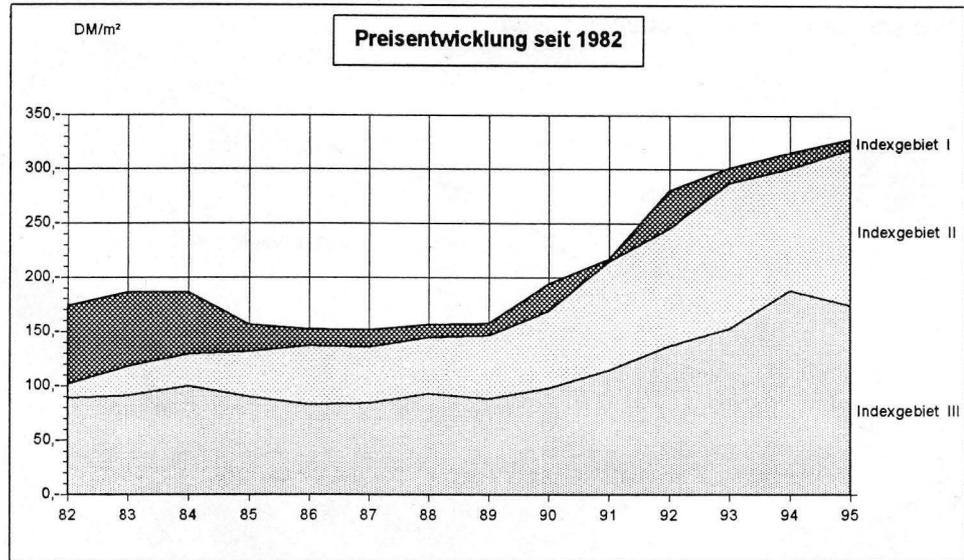


Abb. 19

Die Preisentwicklungen beziehen sich auf die jeweiligen Indexbereiche der Abbildung 18.

Bodenpreisindexreihe

Für Zwecke der Grundstücksbewertung werden jährlich vom Gutachterausschuß Bodenpreisindexreihen beschlossen

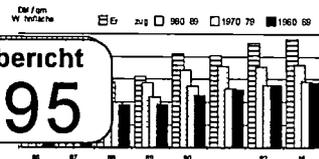
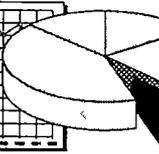
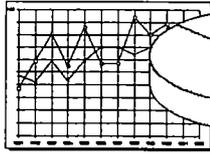
Die Indexreihen geben die jährlichen Preisentwicklungen für gleichartige Grundstücke in den jeweiligen Bereichen (Indexbereich) an. Die Indexzahlen beziehen sich auf die Mitte des Jahres.

Untersuchungsmaterial: Baugrundstücke für 1 - 2 Familienhäuser in gebiets-typischer Lage

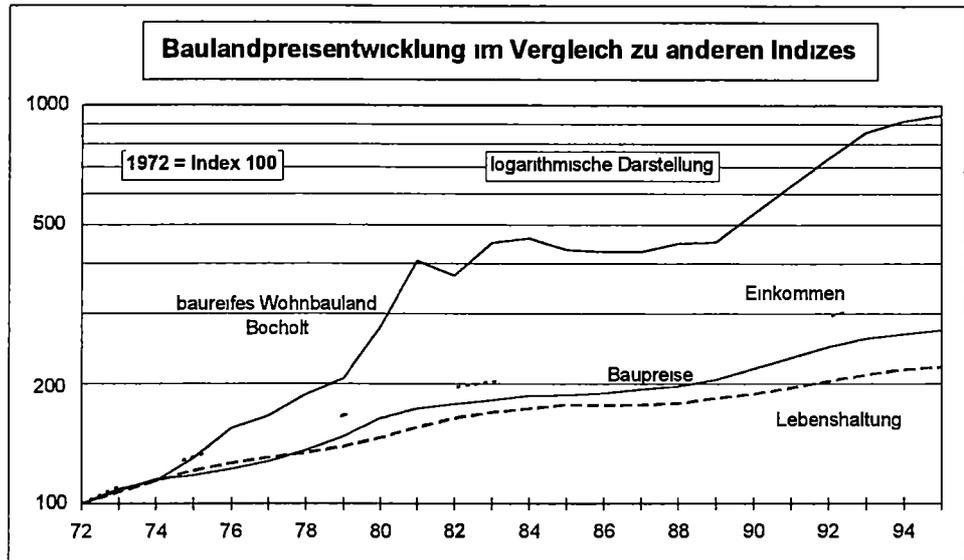
Bezugszeitpunkt: Bezugszeitpunkt ist das Jahr 1981. Seit diesem Zeitpunkt ist der Gutachterausschuß erneut in der Stadt Bocholt eingerichtet worden.

Bereich	Indexgebiet I altes Stadtgebiet	Indexgebiet II Bienenhorst Holtwick Lowick Mussum Stenem	Indexgebiet III Barlo Spork Liedern Suderwick	Gesamtes Stadtgebiet *	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
Jahr					
1981	100,0	100,0	100,0	100,0	46,7
1982	115,1	75,0	78,1	91,8	- 8,2
1983	130,0	95,6	85,8	111,0	20,9
1984	136,1	95,6	90,3	113,8	2,5
1985	114,5	97,6	81,1	106,6	- 6,3
1986	111,4	101,3	74,6	105,5	- 1,0
1987	111,0	100,4	75,7	105,2	- 0,3
1988	114,3	106,9	83,6	110,7	5,2
1989	115,3	108,1	79,3	111,3	0,6
1990	141,6	124,8	88,7	131,4	18,1
1991	158,7	158,3	103,3	154,2	17,3
1992	204,8	180,9	123,7	186,6	21,0
1993	220,2	212,0	138,2	210,9	13,0
1994	230,9	222,3	169,2	224,8	6,6
1995	239,7	235,2	157,1	233,1	3,7

* nicht zur Wertermittlung für einzelne Grundstücke geeignet



Entwicklung der Baulandpreise seit 1972 im Vergleich mit wichtigen Indizes



ab 1989 deutliche
Preissteigerung beim
Wohnbauland, nun
weder leichte Beruhi-
gung

Abb 20

5 2 2 Entwicklungsstufen

Bauerwartungsland, Rohbauland

Abhängigkeit des Kaufpreises von der Dauer bis zur Baureife

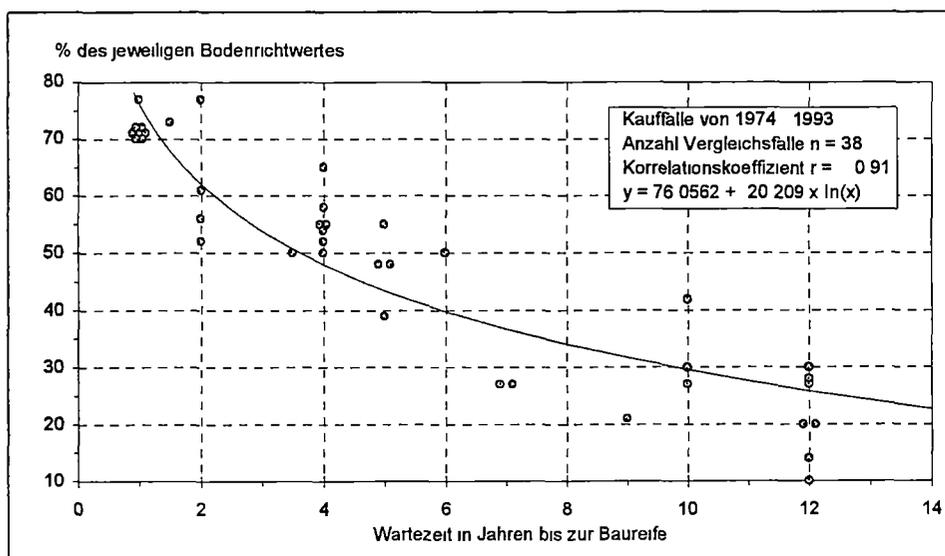
Um einen Überblick über das Kaufverhalten bei werdendem Bauland zu erlangen, wurden sämtliche seit 1974 aufgetretenen Kauffälle aus der Kaufpreissammlung herausgefiltert

Die statistische Auswertung zeigt eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der voraussichtlichen Dauer bis zur Baureife. Ein weiterer wichtiger Einflußfaktor neben der Zeit ist der Flächenverlust beim Übergang von Brutto- auf Nettobauland.

Im Diagramm sind die Kaufpreise in von Hundert des jeweiligen Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Dauer bis zur Baureife dargestellt. An der Regressionsfunktion läßt sich ablesen, daß bei einer voraussichtlichen Wartezeit von 10 bis 12 Jahren der Preis bei etwa 30 % des momentanen Preises für Bauland liegt, während sich der Preis bei einer absehbaren Baureife in einem Jahr um etwa 75 % des Baulandwertes bewegt.

Die Untersuchung basiert auf Vergleichsfällen, die vor Inkrafttreten des BauGB - Maßnahmengesetzes aufgetreten sind.

Für heutige Bewertungen ist jedoch zu beachten, daß durch die naturschutzrechtliche Änderungen des § 8a BNatSchG ein deutlich erhöhter Flächenbedarf für diesen Belang besteht mit dem Ergebnis, daß sich die Nettofläche erheblich reduziert. Erkenntnisse, wie sich die Gesetzesänderung auf die Preise in diesem Marktsegment auswirken liegen bislang nicht vor. Die Vermutung ist aber begründet, daß der Markt hier mit Preisrückgängen reagieren dürfte.



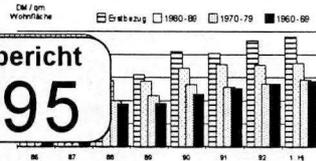
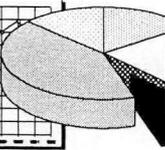
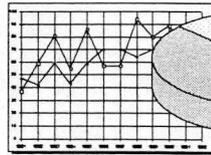
Die Wartezeit bis zur Baureife entscheidet über den Preis der Grundstücke

Abb 21

Kauffälle von 1974 - 1993

Anzahl der Vergleichsfälle n = 38

Korrelationskoeffizient r = 0,91



5.2.3 Bebaute Objekte

*Bebaute Objekte
werden teurer*

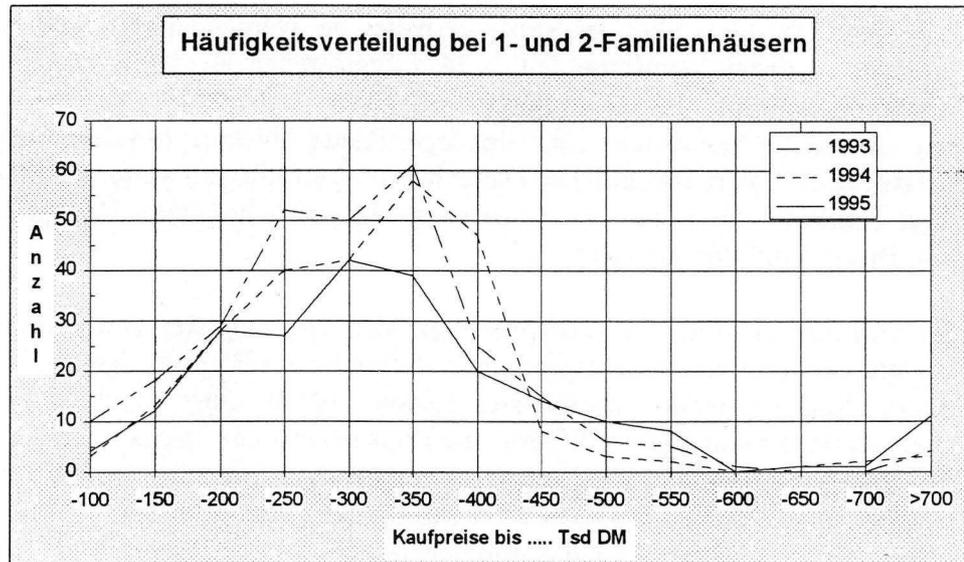


Abb. 22

Die Anzahl der veräußerten Objekte über 350.000 DM wächst stetig an, während Objekte bis 200.000 DM noch immer in etwa gleicher Anzahl auf den Markt kommen.

*Durchschnitts-
kaufpreise steigen
stetig*

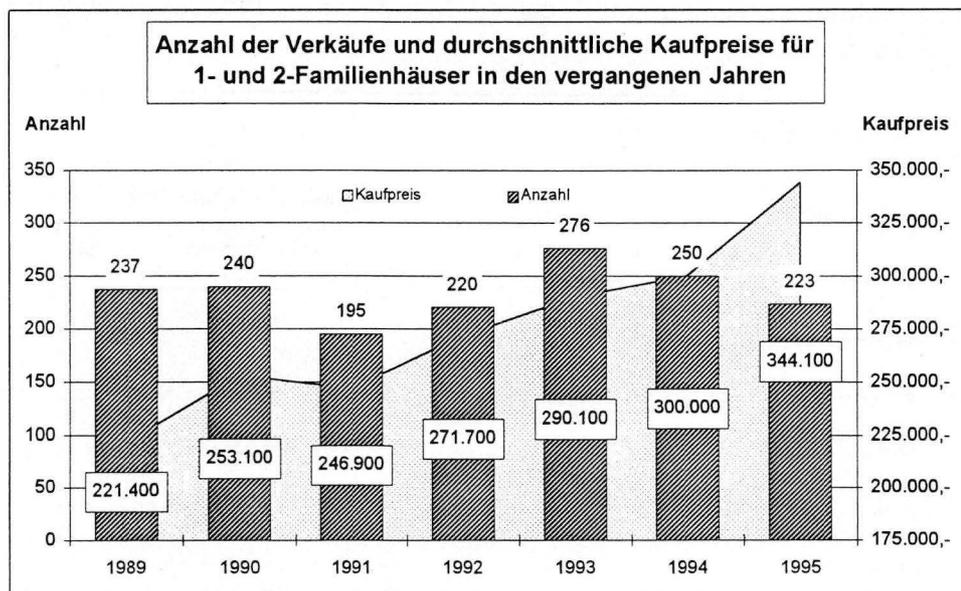


Abb. 23

Die überproportionale Preisentwicklung von 1994 zu 1995 beruht im wesentlichen auf der hohen Anzahl Verkäufe teurer Objekte (siehe Abb. 22).

Durchschnittspreise (Kaufpreise) in 1993

Ein / Zweifamilienhauser

Baujahr	n Anzahl	normierter Kaufpreis	Grundstücks-		Wohn- fläche	DM/qm WF *	umbauter Raum	DM/cm u.R. **
			fläche	preis				
vor 1960	10	333 235,-	753	201,-	146	2 307,-	805	243,-
1960 - 1969	9	323 789,-	695	183,-	145	2 317,-	783	277,-
1970 - 1979	7	362 286,-	600	198,-	161	2 275,-	924	264,-
1980 - 1989	7	405 286,-	608	191,-	144	2 820,-	868	352,-
	33							

Reiheneigenheime (einschl Doppelhaushalften)

Baujahr	n Anzahl	normierter Kaufpreis	Grundstücks-		Wohn- fläche	DM/qm WF *	umbauter Raum	DM/cm u.R. **
			fläche	preis				
vor 1960	41	199 449,-	285	205,-	112	1 824,-	534	275,-
1960 - 1969	10	256 070,-	313	217,-	118	2 201,-	623	309,-
1970 - 1979	8	281 125,-	289	224,-	128	2 235,-	694	318,-
1980 - 1989	17	298 559,-	321	240,-	110	2 741,-	588	390,-
	76							

Objekte mit dem Erstellungsjahr 1990 - 1992
liegen nicht in ausreichender Anzahl vor

* incl Grundstücksanteil
** ohne Grundstücksanteil

5 2 4 Wohnungseigentum (nur Wohnnutzung)

Verkaufe Wohnungseigentum im Überblick

trotz geringerem Vertragsaufkommen legt Wohnungseigentum zu

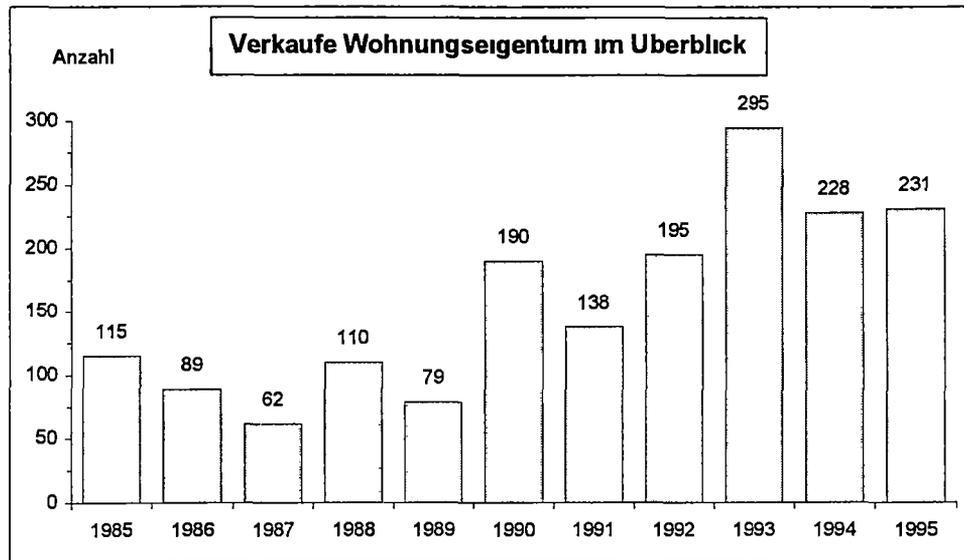


Abb 24

Eigentumswohnungen werden teurer

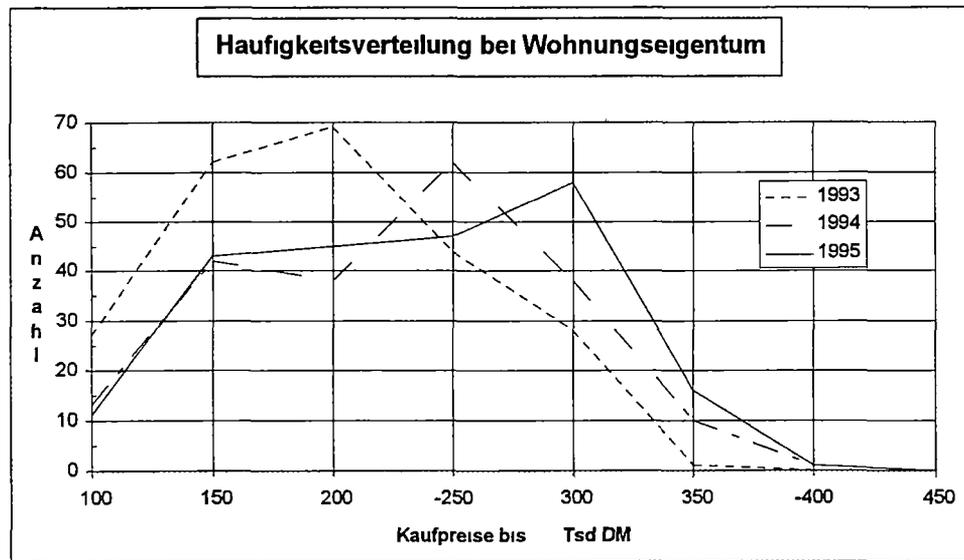
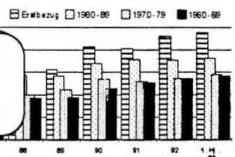
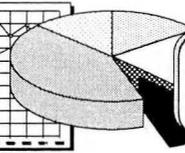
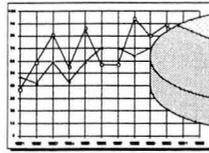


Abb 25

Eigentumswohnungen zwischen 200 000 DM und 250 000 DM wurden vor 1990 praktisch nicht umgesetzt. Anders sieht das Bild in 1995 aus: Eigentumswohnungen erreichen vielfach die Grenze von 300 000 DM.



Preisniveau Wohnungseigentum

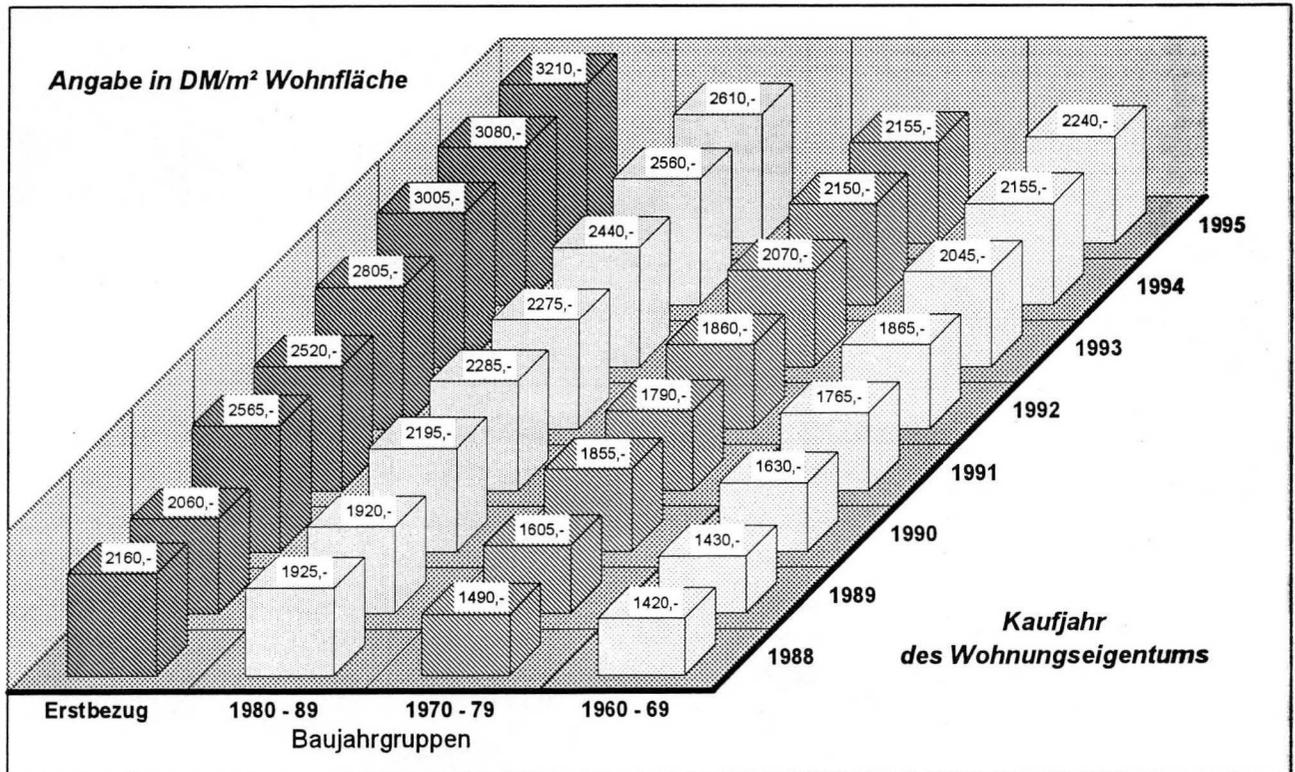
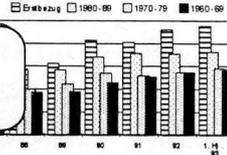
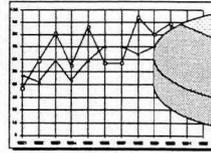


Abb. 26

Es fällt auf, daß sich die mittleren Preise in den Baujahresgruppen 1960 bis 1969 und 1970 bis 1979 angeglichen haben. Der Käufer macht hier offensichtlich auch aufgrund vielleicht erfolgter Modernisierungsmaßnahmen kaum noch einen Unterschied. Der mittlere Preiszuwachs aller Baujahresgruppen 1995 liegt bei ca. 2,8 %, wobei die Preise bei neuerstellten Eigentumswohnungen mit 4,2 % über dem Mittelwert liegen.



Index Wohnungseigentum

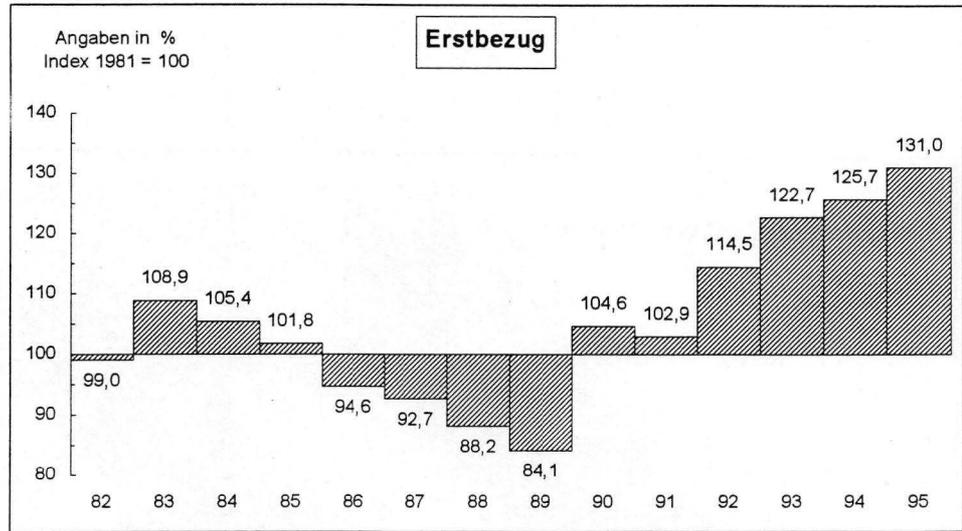


Abb. 27

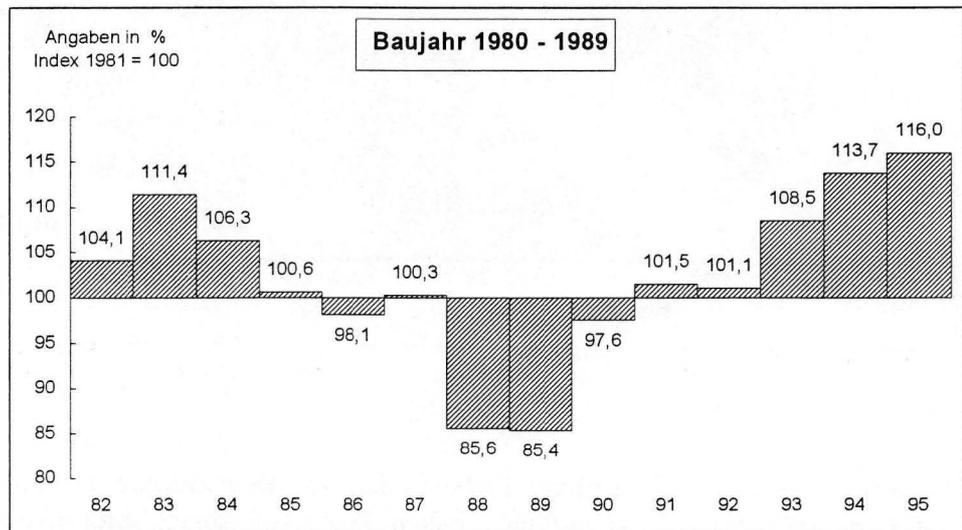


Abb. 28

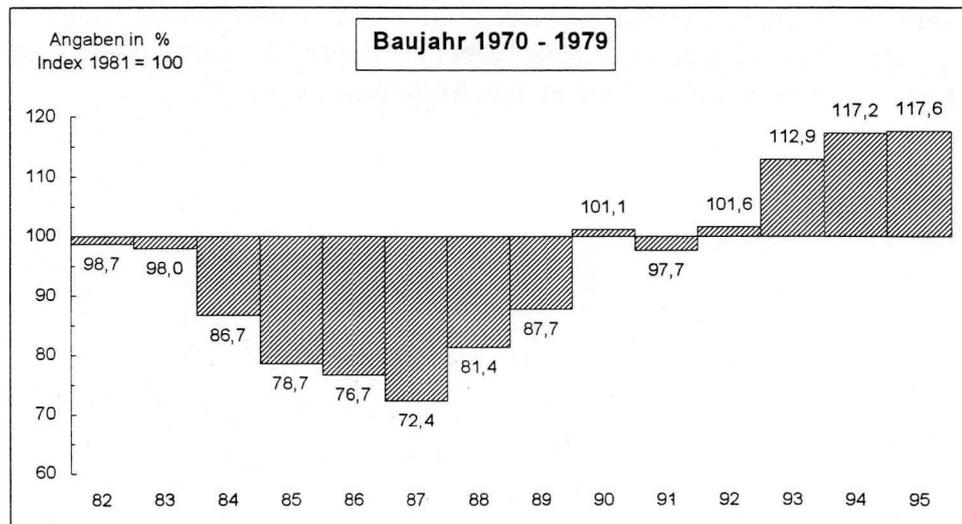


Abb. 29

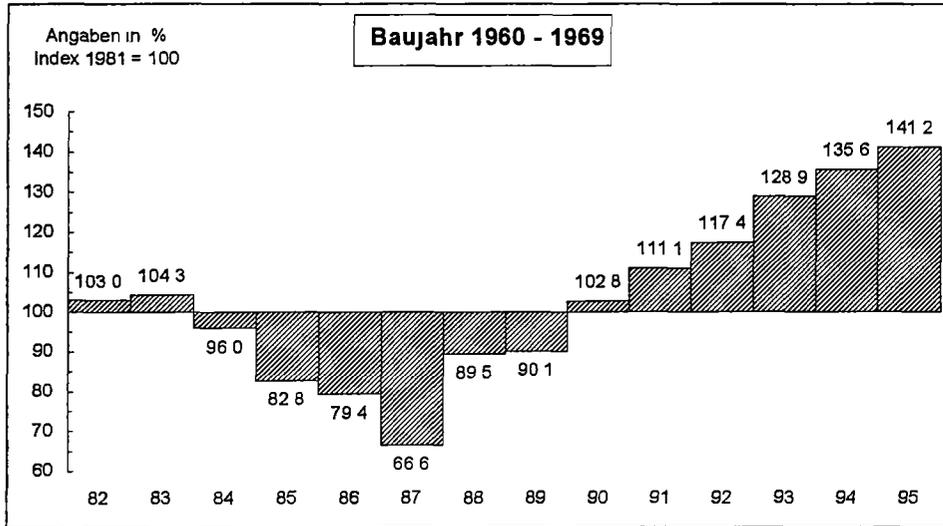
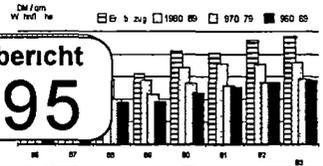
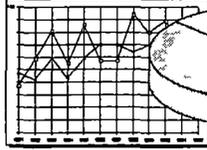
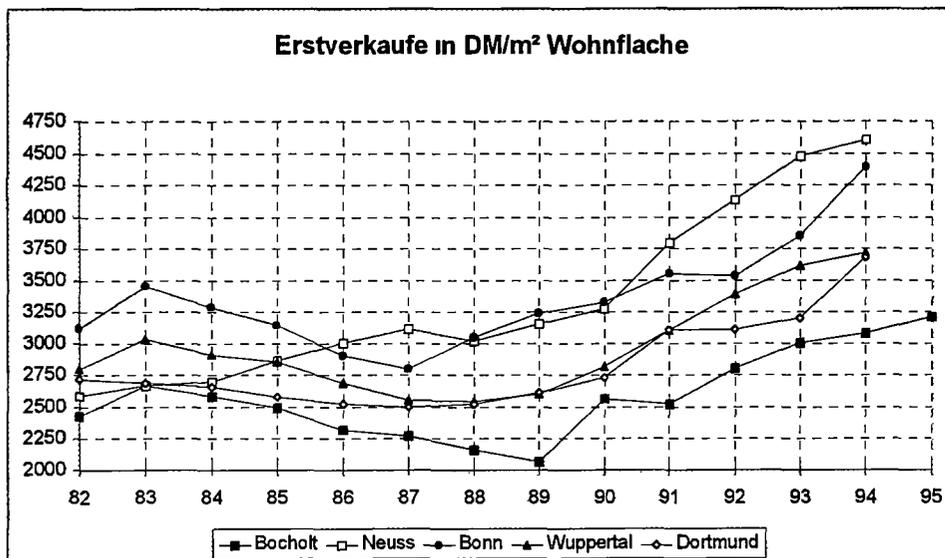


Abb 30

Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten

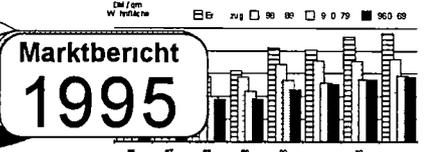
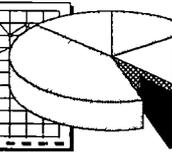
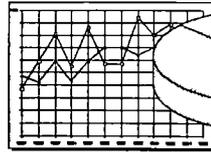


Bocholt im Vergleich zu
Großstädten

Abb 31

Quelle: Oberer Gutachterausschuß NRW sowie eigene Berechnungen

Die Entwicklung hat sich in den hier herangezogenen Städten bei unterschiedlichem Preisniveau in etwa gleich vollzogen



5 3 Erforderliche Daten der Wertermittlung

5 3 1 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe - Kaufverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe

Anhand von 500 Verkaufsfällen unbebauter Grundstücke in Bocholt aus den Jahren 1980 - 1988 ist untersucht worden, inwieweit sich die Grundstückstiefe als wesentliches wertbeeinflussendes Kriterium auf den qm - Preis der Baugrundstücke auswirkt

Angewendet werden die folgenden Formeln, wenn beispielweise der Bodenwert eines 40 m tiefen Grundstückes gesucht ist, geeignete Vergleichspreise jedoch von Grundstücken mit anderen Tiefen vorliegen

Es bedeuten

W_1 = Wert
des Bewertungsgrundstückes

t_1 = Tiefe

W_N = Wert
des Vergleichs- bzw Normgrundstücks

t_N = Tiefe

Der Einfluß der Grundstückstiefe ist unterschiedlich

- Ist das zu bewertende Grundstück tiefer als das Vergleichsgrundstück, so gilt

$$W_1 = W_N * (0,4 * (t_N / t_1) + 0,6)$$

Anwendungsbereich $0,9 t_1 > t_N > 0,6 t_1$, das heißt bei gegebener Tiefe von 40 m sollte die Tiefe des Vergleichsgrundstücks im Bereich von 24 m bis 36 m liegen. Der Vergleichspreis eines 37 m bis 39 m tiefen Grundstückes braucht nicht umgerechnet zu werden, da Übertiefen von ca. 10 % sich auf den Bodenwert nicht auswirken.

Obige Formel besagt

Wert des Hinterlandes = 60 % des Vorderlandes

- Ist das Vergleichsgrundstück tiefer als das zu bewertende Grundstück, so gilt

$$W_1 = W_N * (0,2 * (t_N / t_1) + 0,8)$$

Anwendungsbereich $1,7 t_1 > t_N > t_1$, das heißt hier sollte der Vergleichspreis bei $t_1 = 40$ m einem 40 m bis 68 m tiefem Grundstück entstammen

Umrechnung von Bodenrichtwerten bei unterschiedlicher Tiefe

Analog lassen sich aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen Korrekturgrößen für Bodenrichtwerte angeben, wenn Abweichungen zu den angegebenen Richtwerten vorliegen. Diese Korrekturgrößen lassen sich dem folgenden Diagramm entnehmen. Es sind hier die Funktionen der unterschiedlichen Richtwerttiefen dargestellt.

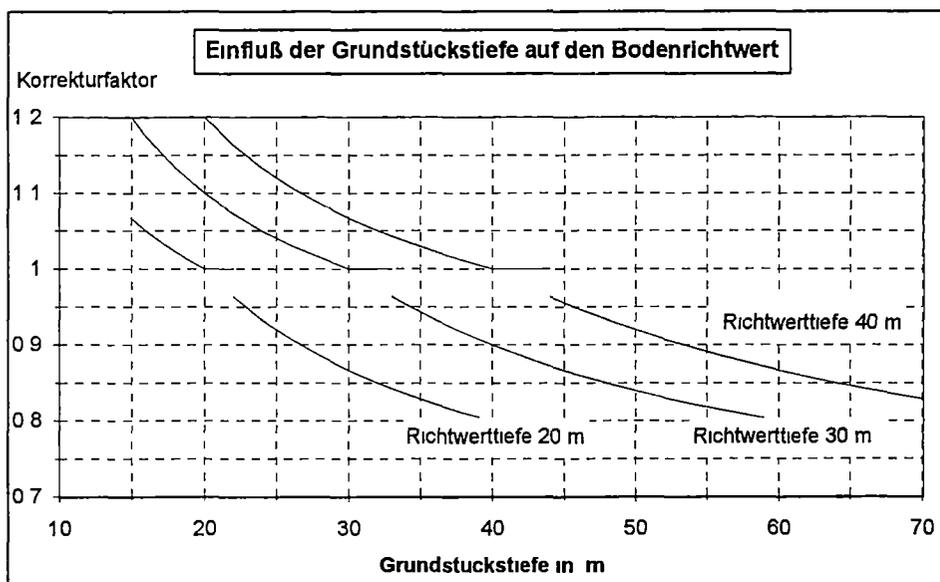
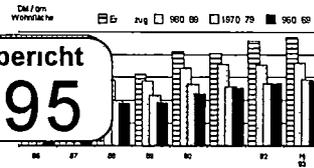
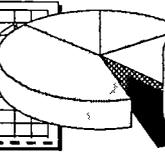


Abb 32

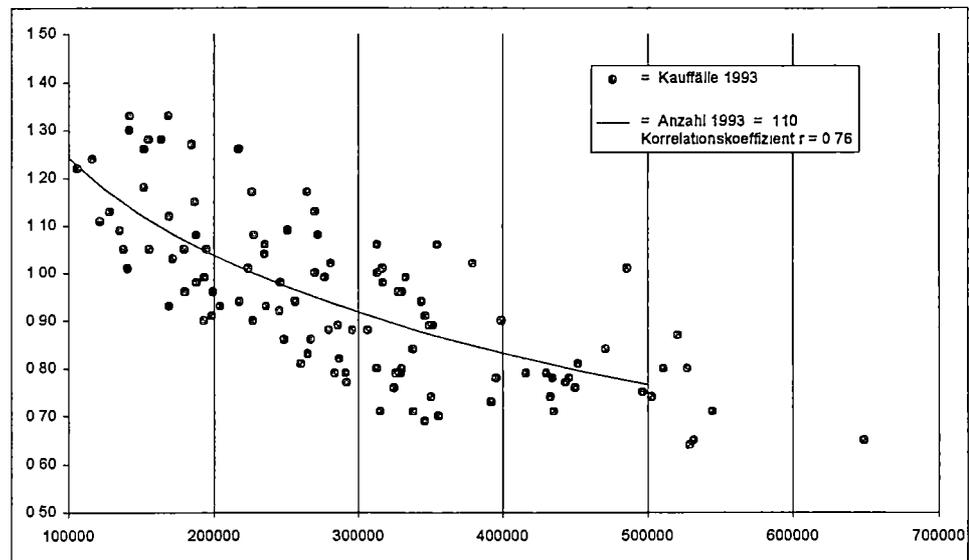


5 3 2 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert

Kauferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten

Um den Kaufpreis (Verkehrswert) eines Objektes zu ermitteln, wird in der Regel zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag zum errechneten Sachwert (Herstellungswert abzüglich Wertminderung wegen Alters o. a.) erforderlich. Nach Untersuchungen wird dieser Marktanpassungsfaktor im wesentlichen von der Höhe des Sachwertes an sich bestimmt.

Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert 1993 bei Ein- und Zweifamilienhäusern



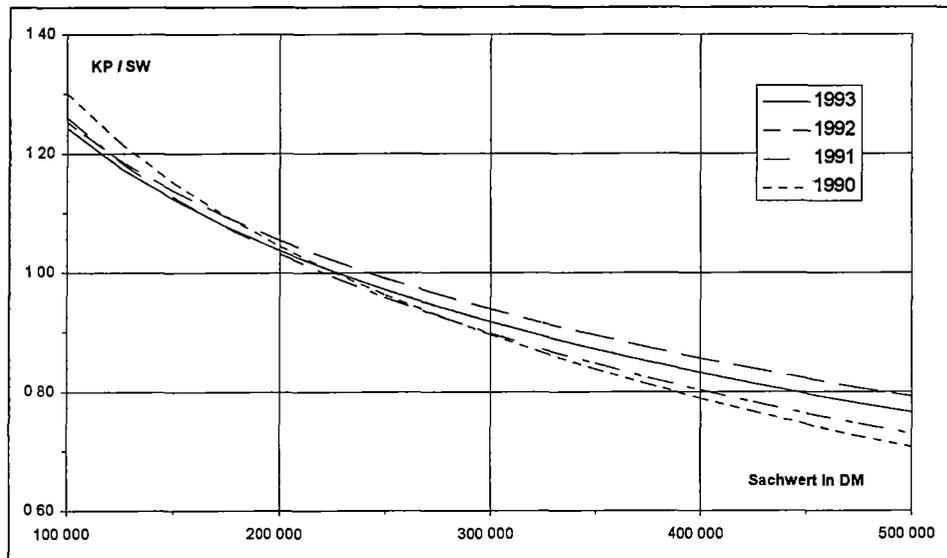
Marktanpassungs-
korrekturen für den
Sachwert

Abb 33

Anwendungsbeispiele

errechneter Sachwert	400 000 DM	150 000 DM
Marktanpassungsfaktor	0,832	1,123
marktangepaßter Sachwert	333 000 DM	168 000 DM

**Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert im Überblick
bei Ein- und Zweifamilienhäusern**



Sachwertobjekte 1993
im Preis nahezu unver-
ändert zum Vorjahr

Abb 34

5 3 3 Liegenschaftszinssätze

- keine Veränderungen

Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom Gutachterausschuß aufgrund tatsächlicher Marktverhältnisse ermittelt, indem anhand von Verkaufsfällen Auskünfte über Roherträge und Bewirtschaftungskosten vom Veräußerer erfragt werden. Da sich Veränderungen nicht ergeben haben, gelten die Liegenschaftszinssätze von 1991 weiter fort.

Untersuchungsmaterial 60 Kauffälle aus 1987 bis 1991 ab Baujahr 1950

1)	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,5 - 3,5 %
2)	Mehrfamilienhausgrundstücke mit mehr als 2 Wohnungen	5,0 - 6,0 %
3)	Gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50 % gewerblichem Anteil	5,5 - 6,5 %
4)	Gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50 % gewerblichem Anteil	5,5 - 7,5 %
5)	Geschäftsgrundstücke in Innenstadtlage mit Wohnungen im Obergeschoß gute bis sehr gute Lage	6,0 - 7,5 %

Der Liegenschaftszins ist von wesentlicher Bedeutung für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Er ist weitaus weniger zeitlichen Schwankungen ausgesetzt als der Kapitalzins und neben der allgemeinen Wirtschaftssituation und der Lage auf dem Kapitalmarkt im wesentlichen abhängig von der örtlichen Grundstücksmarktlage.

Mietspiegel

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß der Mietspiegel für den Bereich Bocholt zum **1. Juli 1994** fortgeschrieben wurde und gegen eine Schutzgebühr von 3,- DM beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Bocholt, Rathaus, Berliner Platz 1, erhältlich ist.

5.4 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte als durchschnittliche Bodenwerte

Der Bodenrichtwert ist ein als Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sogenannte Richtwertgrundstück).

Er wird vom Gutachterausschuß jeweils für ein Jahr nach vorausgegangen statistischen Auswertungen der Kaufpreissammlung ermittelt. Stichtag für die Wertermittlung ist der 31. Dezember jedes Jahres.

Das Richtwertgrundstück ist ein standardisiertes Grundstück, welches sich von einem zu bewertenden Grundstück in mancherlei Hinsicht unterscheiden kann.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Korrekturen, die die Grundstückstiefe betreffen, sind der Abbildung 32 zu entnehmen.

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in DM / m}^2}{\text{Eigenschaften des Richtwertgrundstückes}}$$

Zeichenerklärung	W	=	Wohnbaufläche
	MI	=	Mischgebiet
	MK	=	Kerngebiet
	G	=	Gewerbliche Baufläche
	LNF	=	Landwirtschaftliche Nutzfläche
	*	=	überwiegend kommunaler Markt
	z B 2 - 40	=	bis zweigeschossige Bebauung, 40 m Grundstückstiefe

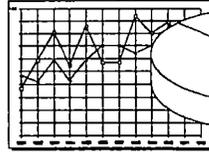
Richtwerte ohne Klammern beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, d h , Erschließungskosten nach §§ 127 Baugesetzbuch (BauGB) sind in den Richtwerten nicht enthalten Richtwerte in Klammern gesetzt sind erschließungsbeitragsfrei

Die Angaben geben keinen Rechtsanspruch auf die angegebene Nutzungsart oder die Geschossigkeit der Bebauung, sie braucht nicht mit den in Bebauungsplänen getroffenen oder noch zu treffenden Festsetzungen übereinstimmen

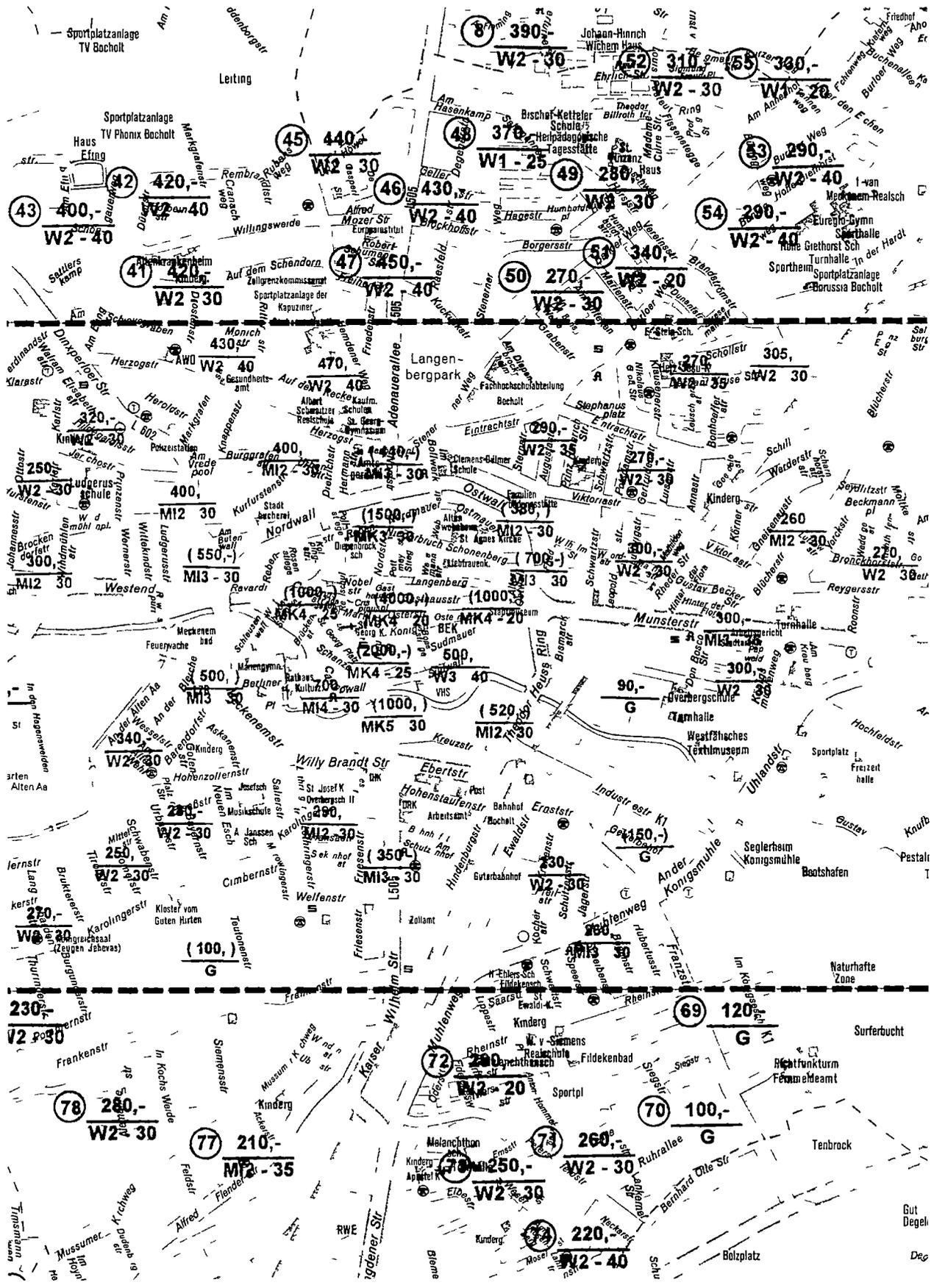
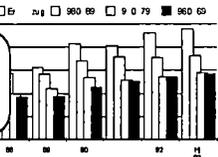
Auskunfte über Bodenrichtwerte erteilt die im Vermessungsamt der Stadt Bocholt eingerichtete Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Rathaus, Berliner Platz 1 Dort kann die Bodenrichtwertkarte eingesehen bzw erworben werden



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt



Marktbericht 1995

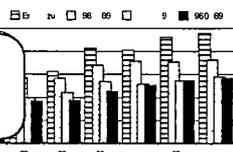
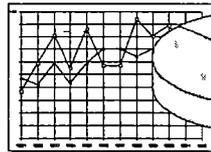


Übersicht der Bodenrichtwerte Bocholt zum Stichtag 31.12.1995

Altes Stadtgebiet

(Zeichenerklärung Seite 39)

Nr	Lage	Eigenschaften	Wert
BT 1	Markt	MK 4 - 20	(4000,-)
BT 2	Neustraße / Sudmauer	MK 4 - 25	(2000,-)
BT 3	Nordstraße	MK 3 - 30	(1500,-)
BT 4	Ravardistraße	MK 4 - 25	(1000,-)
BT 5	Osterstraße	MK 4 - 20	(1000,-)
BT 6	Sudwall	W 3 - 40	500,-
BT 7	Karstadt	MK 5 - 30	(1000,-)
BT 8	Kreuzungsbereich Theodor-Heuss-Ring / Kreuzstraße	MI 2 - 30	(520,-)
BT 9	Kreuzungsbereich Ostwall / Munsterstraße	MI 3 - 30	(700,-)
BT 10	Ostwall	MI 2 - 30	(380,-)
BT 11	Kreuzungsbereich Nordstraße / Ostwall	MI 3 - 30	(440,-)
BT 12	Kreuzungsbereich Westend / Dinxperloer Straße	MI 3 - 30	(550,-)
BT 13	Kreuzungsbereich Meckenemstraße / Barendorfstraße	MI 3 - 30	(500,-)
BT 14	Westendkreisel	MI 2 - 30	300,-
BT 15	Kreuzungsbereich Dinxperloer Str / Kurfürstenstraße	MI 2 - 30	400,-
BT 16	Windmühlenplatz / Jenchostraße	W 2 - 30	250,-
BT 17	Elisabethstraße / Hildegardisstraße	W 2 - 30	320,-
BT 18	Kurfürstenstraße, in Hohe Urbanstraße	MI 2 - 30	400,-
BT 19	Herzogstraße / Markgrafenstraße	W 2 - 40	430,-
BT 20	Auf der Recke	W 2 - 40	470,-
BT 21	Augustastraße	W 2 - 35	290,-
BT 22	Prinz-Heinnch-Straße / Annastraße	W 2 - 30	270,-
BT 23	Martinstraße	W 2 - 30	300,-
BT 24	Dechant-Kruse-Straße / Schollstraße	W 2 - 35	270,-
BT 25	Brandstromstraße / Josef-Fehler-Straße	W 2 - 30	305,-
BT 26	Blucherstraße / Lutzowstraße	MI 2 - 30	260,-
BT 27	Moltkestraße / Bronckhorststraße	W 2 - 30	270,-
BT 28	Munsterstraße, in Hohe Blucherstraße	MI 3 - 35	300,-
BT 29	Königsmühlenweg, Don-Bosco-Straße	W 2 - 30	300,-
BT 30	Don-Bosco-Straße	G	90,-
BT 31	Gewerbehof	G	(150,-)
BT 32	Mühlenweg / Speerstraße	MI 3 - 30	260,-
BT 33	Pfeilstraße / Schutzenstraße	W 2 - 30	230,-
BT 34	Kaiser-Wilhelm-Straße, in Hohe Bahnhofstraße	MI 3 - 30	(350,-)
BT 35	Karolingerstraße, in Hohe Lothringerstraße	MI 2 - 30	290,-
BT 36	Elsaßstraße / Bayernstraße	W 2 - 30	280,-
BT 37	Am alten Wehr / An der Alten Aa	W 2 - 30	340,-
BT 38	Schwabenstraße / Romerstraße	W 2 - 30	250,-
BT 39	Cheruskerstraße / Langobardenstraße	W 2 - 30	270,-
BT 40	Teutonenstraße	G	(100,-)
BT 41	Drostenstraße / Am Schievegraben	W 2 - 30	420,-
BT 42	Holbeinstraße / Durerstraße	W 2 - 40	420,-
BT 43	Schongauerweg	W 2 - 40	400,-
BT 44	Falkenstraße / Efingerstraße	W 2 - 30	250,-
BT 45	De-Gasperi-Straße	W 2 - 30	440,-
BT 46	Adenauerallee / Degenerstraße	W 2 - 40	430,-



Altes Stadtgebiet

Nr	Lage	Eigenschaften	Wert
BT 47	Adenauerallee / Kuckuckstraße	W 2 - 40	450,-
BT 48	Salzmannstraße	W 1 - 25	370,-
BT 49	Buschweg	W 2 - 30	280,-
BT 50	Am Hilteken / In Drießens Weide	W 2 - 30	270,-
BT 51	Gattopskamp	W 2 - 20	340,-
BT 52	Louis-Pasteur-Ring	W 2 - 30	310,-
BT 53	Hohe Grethorst	W 2 - 40	290,-
BT 54	Buningweg	W 2 - 40	290,-
BT 55	Am Annenhof / Tannenweg	W 1 - 20	330,-
BT 56	Akazienweg / Ulmenweg	W 2 - 30	310,-
BT 57	Innsbrucker Straße / Bertha-von-Suttner-Weg	W 2 - 30	295,-
BT 58	Jeanette-Wolff-Weg	W 2 - 30	320,-
BT 60	Weimarer Straße / Leipziger Straße	W 2 - 30	280,-
BT 61	Breslauer Straße / Lubecker Straße	W 2 - 30	250,-
BT 62	Fontanestraße	W 2 - 20	330,-
BT 63	Robert-Bosch-Straße	G	80,-
BT 64	Wagenfeldstraße / Wibbeltstraße	W 2 - 40	290,-
BT 65	Stormstraße	W 2 - 30	300,-
BT 66	Tenkingstraße / Hochfeldstraße	W 2 - 30	250,-
BT 67	St - Antonius-Straße	W 1 - 30	310,-
BT 68	Heinestraße / Stifterweg	W 3 - 25	290,-
BT 69	Im Königsesch	G	120,-
BT 70	Ruhrallee	G	100,-
BT 71	Lennestraße	W 2 - 30	260,-
BT 72	Ertfstraße / Niersstraße	W 2 - 20	290,-
BT 73	Weserstraße	W 2 - 30	250,-
BT 74	Moselstraße / Mainstraße	W 2 - 40	220,-
BT 75	Isarstraße	G	90,-
BT 76	Schaffeldstraße	G	110,-
BT 77	Alfred-Flender-Straße	MI 2 - 35	210,-
BT 78	Alemannenstraße	W 2 - 30	280,-
BT 80	Steinstraße / Heckenweg	W 2 - 30	250,-
BT 82	Pommernstraße / Thüringerstraße	W 2 - 30	230,-
BT 83	Margentenweg / Blumenviertel	W 2 - 30	290,-
BT 84	Lowicker Straße / Weidenstraße	W 2 - 35	235,-
BT 85	Werther Straße, in Hohe Kampstraße / Stiftstraße	W 3 - 40	220,-
BT 86	Anholter Straße	W 2 - 40	200,-
BT 87	Hitzestraße / Wichernstraße	W 2 - 30	250,-
BT 88	Kurfürstenstraße, in Hohe Schwanenstraße	W 2 - 40	230,-
BT 89	Schmeddinghoffstraße / Richterstraße	W 2 - 30	290,-
BT 90	Nienhausweg	W 2 - 30	270,-
BT 91	Holtwicker Straße	W 1 - 30	300,-
BT 92	Casinowall	MI 4 - 30	700,-
BT 93	Schersweide	G	100,-
BT 94	Vehlinger Straße / Millinger Weg	W 2 - 30	250,-

Barlo

Nr	Lage	Eigenschaften	Wert
BA 1	Bebaute Ortslage	W 2 - 30	170,-
BA 3	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,0

Biemenhorst

BI 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,5 - 7,5
BI 2	In den Garten / Im Winkel	W 2 - 30	300,-
BI 3	Heinrich-von-Brentano-Straße	W 2 - 30	300,-
BI 4	Kurt-Schumacher-Straße	W 2 - 40	250,-
BI 5	Auf dem Dannenkamp	W 2 - 40	220,-
BI 6	Schulstraße	W 2 - 40	240,-
BI 7	Im Feld	W 2 - 35	270,-

Hemden

HD 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,5
HD 2	Hamalandstraße (Zollsiedlung)	W 2 - 40	130,-
HD 3	Siedlerstraße / Hohe Heide	W 2 - 40	150,-

Holtwick

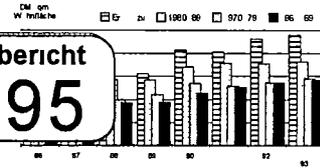
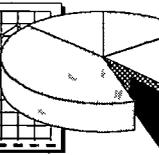
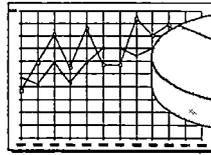
HO 1	Habichtstraße / Sperberstraße	MI 2 - 40	230,-
HO 2	Auf dem Brnk / Am Hang	W 2 - 30	320,-
HO 3	Aloysianastraße / Diepenbrockstraße	W 2 - 40	250,-
HO 4	Michael-Sailer-Straße	W 2 - 30	300,-
HO 5	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,0 - 7,5

Liedern

LI 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,5
LI 2	Bebaute Ortslage	W 2 - 35	190,-

Lowick

LO 1	Werkstraße	G	(95,-)
LO 2	Bekendorfsweide / Kemkesweg	W 2 - 30	290,-
LO 3	Werther Straße	MI 2 - 40	220,-
LO 4	Im Park	W 2 - 30	310,-
LO 5	Eisenpaß / Essing-Esch / Gartenweg	W 2 - 30	280,-
LO 6	Gildhaus Esch / Carl-Isert-Weg	W 2 - 30	300,-
LO 7	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,0 - 7,0



Mussum

Nr	Lage	Eigenschaften	Wert
MU 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	7,0 - 9,0
MU 3	Hardtstraße / Mozartstraße / Wagnerstraße	W 2 - 40	240,-
MU 4	Bomkesweg	W 2 - 40	210,-
MU 5	In Bollwerks Busch / Brahmsstraße	W 2 - 40	250,-
MU 6	Gruner Weg	W 2 - 40	270,-
MU 7	Moorweg	G	60,-
MU 8	Wachtelschlag / Reiherstraße	W 2 - 40	270,-
MU 9	Industnepark	G	(45,-)*

Spork

Nr	Lage	Eigenschaften	Wert
SP 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,5 - 6,5
SP 2	Bebaute Ortslage	W 2 - 40	240,-

Stenern

SN	Lage	Eigenschaften	Wert
SN 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,5 - 7,5
SN 2	Vardingholter Straße (Siedlung im Bereich Stadtwald)	W 2 - 35	250,-
SN 3	Barloer Weg, in Höhe Im Kortenhorn	W 1 - 40	200,-
SN 4	Am Haverkamp / In der Dille	W 2 - 30	300,-
SN 5	Otto-Kemper-Ring	W 2 - 30	340,-
SN 6	Robert-Koch-Ring	W 2 - 30	330,-
SN 7	Up de Welle	W 2 - 30	290,-
SN 8	Serturnerstraße / Alexander-Fleming-Straße	W 2 - 30	390,-
SN 9	Am Holtwicker Bach	W 2 - 30	330,-

Suderwick

SW	Lage	Eigenschaften	Wert
SW 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,0
SW 2	Hellweg	MI 2 - 40	170,-
SW 3	Gelderse Weg / Wiggerstraße	W 2 - 30	195,-
SW 4	Johannes-Meis-Straße	W 2 - 30	190,-

6.4.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

- keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

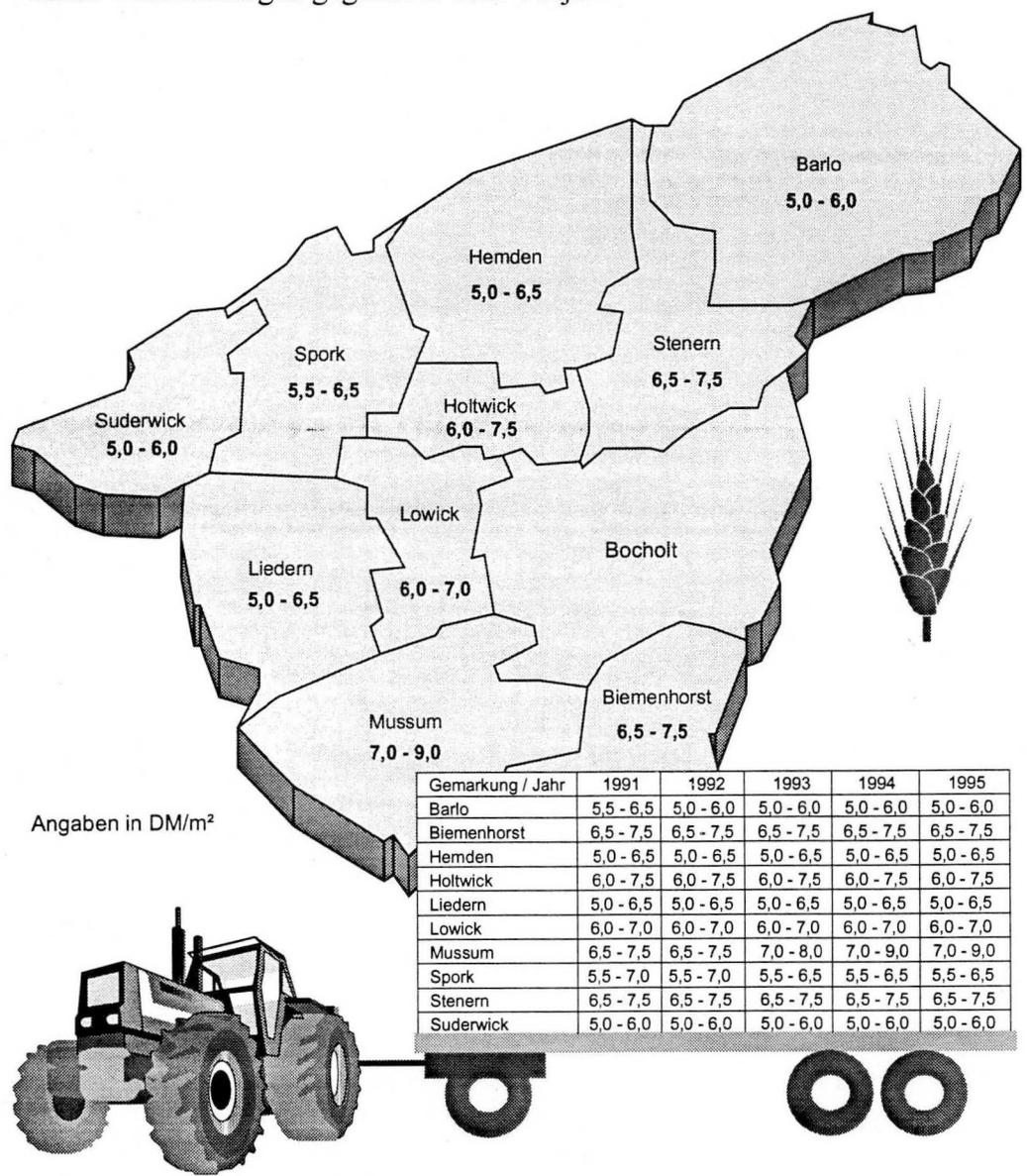


Abb. 35

Nach einem kontinuierlichen Absinken der Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen seit Anfang der 80er Jahre, hat sich nun ein Stillstand eingestellt.

Im Benehmen mit dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Borken und der Landwirtschaftskammer hat der Gutachterausschuß keine Änderungen gegenüber den Richtwerten in 1994 vorgenommen. Die Anzahl von 27 Verkaufsfälle in 1994 ist auf lediglich 11 Verkaufsfälle in 1995 gesunken.