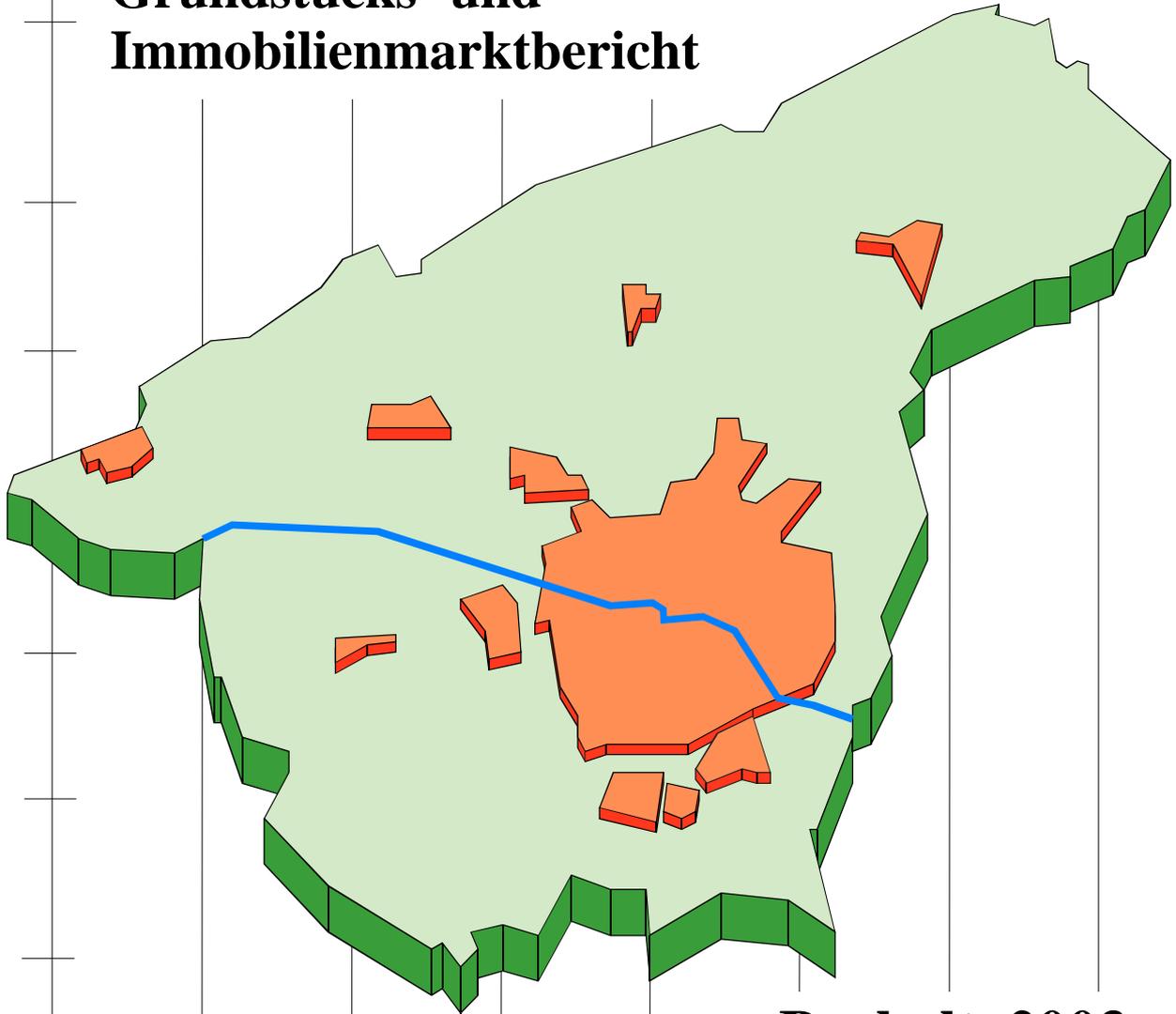


# Grundstücks- und Immobilienmarktbericht



**Bocholt 2003**

Berichtszeitraum 2002



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





Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
In der Stadt Bocholt

# Grundstücksmarktbericht 2003

## Berichtszeitraum 2002

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in Bocholt

Bocholt, im April 2003



Herausgeber:



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Geschäftsstelle: Rathaus, Berliner Platz 1, 46395 Bocholt

Telefon: (0 28 71) 953 - 113

Telefax: (0 28 71) 953 - 438

Internet:

<http://www.bocholt.de/gutachte/gutachter.html>

E-Mail: [gutachterausschuss@mail.bocholt.de](mailto:gutachterausschuss@mail.bocholt.de)

Bearbeitung: B. Kuhlmann, H.-G. Tenbusch

Schutzgebühr: 15,- Euro pro Exemplar  
gem. Nr. 13.4.2.1 des Gebührentarifs der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 12.7.2001

Vervielfältigung: Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.



## Inhaltsverzeichnis

### Vorbemerkung

Die Gliederung orientiert sich am Vorschlag eines landesweit einheitlichem Aufbaus der Grundstückmarktberichte unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten. Insofern sind ggf. nicht alle Gliederungsziffern belegt.

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichtes</b>     | <b>5</b>  |
| <b>2. Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes</b>              | <b>8</b>  |
| <b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>     | <b>9</b>  |
| 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse                            | 9         |
| 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen und Besetzung                 | 11        |
| <b>4. Grundstücksmarkt in Bocholt</b>                           | <b>13</b> |
| 4.1 Anzahl und Gliederung der Kauffälle                         | 13        |
| 4.2 Flächenumsatz   | 15        |
| 4.3 Geldumsatz  | 17        |
| <b>5. Unbebaute Grundstücke</b>                                 | <b>18</b> |
| 5.1 Individueller Wohnungsbau                                   | 18        |
| - Grundstücksabsatz, Häufigkeitsverteilung                      | 18        |
| - Preisniveau,  | 19        |
| - Preisentwicklung  | 20        |
| - Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Indizes              | 21        |
| - Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich               | 21        |
| 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland                            | 22        |
| - Entwicklungsstufen  | 22        |
| - Käuferverhalten beim werdenden Bauland                        | 23        |
| <b>6. Bebaute Objekte</b>                                       | <b>25</b> |
| 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser                                 | 25        |
| - Häufigkeitsverteilung bei Ein- / Zweifamilienhäusern          | 25        |
| - Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenhäuser           | 26        |
| <b>7. Wohnungseigentum</b>                                      | <b>28</b> |
| - Absatz, Häufigkeitsverteilung                                 | 28        |
| - Preisniveau   | 29        |
| - Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Städten              | 29        |
| <b>8. Bodenrichtwerte</b>                                       | <b>30</b> |
| 8.1 Allgemeines   | 30        |
| 8.2 Bodenrichtwerte für baureifes Land                          | 32        |
| 8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen         | 36        |
| <b>9. Erforderliche Daten der Wertermittlung</b>                | <b>37</b> |
| 9.1 Bodenpreisindexreihen                                       | 37        |
| 9.2 Umrechnungskoeffizienten                                    | 38        |
| - Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe         | 38        |
| - Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit | 39        |
| 9.3 Liegenschaftszinssätze                                      | 40        |
| 9.5. Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert                        | 41        |
| - Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten              | 41        |
| 9.7 Indexreihen Wohnungseigentum                                | 42        |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>10. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>     | <b>45</b> |
| <b>11. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>      | <b>47</b> |
| <b>13. Weitere Informationen</b>                              | <b>51</b> |
| - Gebühren für Verkehrswertgutachten und Bodenrichtwertkarten | 51        |
| - Präsentation im Internet                                    | 51        |
| <b>14. Anlagen</b>  |           |
| - Formulare - Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung   |           |
| - Antrag auf Erstellung eines Gutachtens                      |           |
| - Blitzumfrage des Deutschen Städtetages 2002 - Prognose 2003 |           |



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichtes

- Rückgang der Verkaufszahlen
- Preisstagnation in fast allen Marktsegmenten

Die Preisentwicklung im Jahr 2002 lässt sich insgesamt als stagnierend bezeichnen. Dies gilt für Wohnbaugrundstücke und den Eigentumswohnungsmarkt gleichermaßen. Im Bereich der Einfamilienhäuser ging die Anzahl der verkauften Objekte um ca. 7% zurück. Der durchschnittliche Preis aller verkauften Objekte stieg jedoch um ca. 2%.

Die **Anzahl der Kaufverträge** nahm gegenüber dem Vorjahr um **-13%** ab, liegt über das Jahrzehnt gesehen mit 752 Kauffällen auf dem niedrigsten Niveau seit 10 Jahren. Beim **Geldumsatz** ist nach dem Rekordjahr 1998 – wie schon 2001- mit **111 Mio. Euro** Geldumsatz ein durchschnittliches Jahr 2002 zu verzeichnen (1998: 169 Mio. € 1999: 116 Mio. € 2000: 116 Mio. € 2001: 119 Mio. €). Eine leichte Verschiebung nach Marktanteilen ist hier in den Teilmärkten zugunsten der Wohnhäuser (einschl. Mehrfamilienhäuser), eine deutliche Verschiebung zugunsten der unbebauten Gewerbegrundstücke und zu Lasten des Marktsegments Wohnungseigentum, Gewerbe und gemischt genutzte Objekte zu verzeichnen. Beim Geldumsatz sind grundsätzlich rückläufige Zahlen in allen Bereichen zu verzeichnen.

Die Anzahl der umgesetzten **Wohnbaugrundstücke** bewegt sich mit **121 Stück** im Gegensatz zum Vorjahr (153) und der Rekordmarke von 1996 mit 268 in einem niedrigen Bereich. Über das gesamte Stadtgebiet betrachtet sind die **Preise für Wohnbaugrundstücke** mit **+0%** als stagnierend zu bezeichnen. Dabei verhält sich der Markt, wie schon im Vorjahr, uneinheitlich: altes Stadtgebiet und stadtnahe Lage: Stagnation, stadtferne Lage: Preisanstieg (+3,6%).

Die bereits in den vergangenen Jahren beobachtete sich verstärkende Tendenz zu einem gespaltenen Markt (erhebliche Preisniveau-Unterschiede bei Veräußerungen der Stadt im Gegensatz zu Privaten bzw. Bauträgern) ist bis auf Verkäufe der Stadt in bevorzugten Wohnlagen weiterhin zu beobachten (Seite 20, Abb. 11).

Die Verkaufszahlen beim **Wohnungseigentum** sind im Gegensatz zum Vorjahr wieder etwas gefallen (-14 %) bei - auf den Gesamtmarkt bezogen - stagnierenden bis leicht fallenden Preisen -1% und -2 % bei Erstverkäufen. Der Durchschnittspreis einer **Neubauwohnung** ohne Garage oder Stellplatz liegt bei **1.735,-Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche** (Baujahr 1990-1999: 1.542,-Euro/m<sup>2</sup>; Baujahr 1980-89: 1.354,-Euro/m<sup>2</sup>; Baujahr 1970-79: 1.090,-Euro/m<sup>2</sup>; Baujahr 1960-69: 1.179,-Euro/m<sup>2</sup>). Der Umsatz bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** ist mit 253 verkauften Objekten im Gegensatz zum Vorjahr leicht rückläufig.

Beim Preisniveau für **landwirtschaftliche Flächen** hat sich ebenfalls eine stagnierende Tendenz durchgesetzt. Ein geringfügiger Preisanstieg ist lediglich in Lowick und Mussum zu verzeichnen.



- **Ruhiges Jahr 2002 für den Immobilienmarkt in Bocholt**
- **Umsatzrückgang bei Baugrundstücken, Einfamilienhäusern und Wohnungseigentum**
- **Vertragsaufkommen trotz hoher Anzahl zum Ende des Jahres rückläufig**

Insgesamt kann der Markt für das Jahr 2002 als rückläufig bezeichnet werden. Jedoch lagen die Verkaufszahlen (z.B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohnungseigentum) immer noch über den Werten aus dem Jahr 2000.

Die hohe Anzahl der Verträge in den Monaten November und Dezember – ausgelöst durch die beabsichtigte Reduzierung der Eigenheimzulage - konnte nicht dazu beitragen, das Niveau von 2001 zu erreichen.

Die Anzahl der neuerstellten Eigentumswohnungen ist weiterhin stark rückläufig.

Nach Einschätzung der Immobilienverbände wird es im Jahr 2003 höchst unterschiedliche Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt geben. Während in Ballungsgebieten die Wohnungsknappheit immer größer wird, kämpft man anderenorts mit Bevölkerungsverlusten. In vielen Gemeinden - insbesondere in Ostdeutschland - führt das Problem des Sockelleerstandes bei privaten Investoren sowie Wohnungsgenossenschaften in absehbarer Zeit zu Insolvenzanmeldungen.

Zurückgehende Investitionen sorgen bei Neubauimmobilien in diesem Jahr dafür, dass weit weniger Wohnungen fertiggestellt werden, als der Markt benötigt.

Allein in den letzten beiden Jahren wurden in der BRD 660.000 zusätzliche neue Haushalte gegründet. Gleichzeitig reduziert sich durch Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung die Zahl von Wohnungen jährlich um 100.000 Stück. Expertenschätzungen gehen von einem Neubaubedarf von 350.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr aus.

Nach einer Prognose der Landesbausparkassen sinkt die Wohnbautätigkeit in diesem Jahr auf das niedrigste Niveau seit Bestehen der Bundesrepublik. Der tatsächliche Bedarf an Wohnraum wird damit deutlich unterschritten, so dass es nach Auffassung der Landesbausparkassen nur noch eine Frage der Zeit ist, bis diese Verknappung zu steigenden Mieten und Preisen führt.

Mit dem Rückgang des Marktsegments Mehrfamilienhäuser und den schwindenden Investitionen in Einfamilienhäuser geht nach Schätzung des VDM (Verband deutscher Makler) das Bauvolumen in 2003 um 45 Mrd. Euro zurück.

Prognostiziert werden bei dieser Verknappung Mietsteigerungen binnen Jahresfrist im Norden Deutschlands von rd. 1 bis 2 Euro/m<sup>2</sup>.

Dass derzeit in manchen Städten Deutschlands Wohnungsengpässe noch nicht zu spüren sind, wird von den Landesbausparkassen folgendermaßen begründet: Die wirtschaftliche Entwicklung bremst zur Zeit noch die Nachfrage nach Wohnraum. Sobald die Einkommen privater Haushalte wieder steigen, wird die Nachfrage aber wieder spürbar anziehen. Kapitalanleger werden in 2003 nach Ansicht des VDM zunächst aufgrund wirtschaftlicher Einflüsse Zurückhaltung üben. Insgesamt werden die Immobilienpreise jedoch als stabil eingeschätzt.

Nach einer Mitteilung des Europäischen Statistikamtes (Eurostat) liegt die jährliche Inflationsrate bei 2,1% (2001: 2,5%)

Der Einzelhandelsverband NRW stellt zu Beginn des Jahres 2003 ein zurückliegendes Jahr fest, das geprägt war von Umsatz- und Ertragseinbrüchen. Gründe werden hier in der Ankündigung von Steuer- und Abgabenerhöhungen und Milliardenlöchern bei den Sozialversicherungen gesucht, die die Lust am Konsum lähmte.



Für die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes kommt es darauf an, ob Wachstums- und Beschäftigungsprognosen im zweiten Halbjahr 2003 wieder positive Vorzeichen aufweisen. Nach langjährigen Beobachtungen des RDM steht eine stabile und anziehende Immobiliennachfrage in direktem Zusammenhang mit konjunkturellen Aufwärtseentwicklungen.

Bei Einfamilienhäusern sieht man einer stabilen Marktentwicklung entgegen. Die Diskussion um das Auslaufen der bisherigen Eigenheimzulage hat zum Ende des Jahres 2002 zu Vorzieheffekten geführt. Dennoch bleiben die eigenen vier Wände Investitionswunsch Nummer eins in Deutschland.

Der Bundesbürger erwartet jedoch, dass er beim Ausbau der Eigenversorgung nicht durch entsprechende Steuersignale blockiert wird. Für eine Konjunkturbelebung im Immobilienbereich werden steuerliche Anreize als unerlässlich angesehen.

In Bocholt funktioniert **noch** der private Wohnungsmarkt – trotz rückläufiger Zahlen - mit beachtlichen Fertigstellungsquoten. In punkto Einfamilienhausbau greift das vom Rat der Stadt Bocholt beschlossene Baulandmanagement zur Schaffung preisgünstigen Baulandes. Zum anderen weist die Bevölkerungsentwicklung nach einer Mitteilung der Stadt Bocholt (FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung ( Statistik )) eine leicht steigende Tendenz auf. Derzeit beträgt die Einwohnerzahl 72.977 Personen. Im Vergleich zum vorherigen Vorjahreszeitraum ergibt sich ein Zuwachs von 686 Personen.

Diese für den örtlichen Wohnungsmarkt relevanten Akzente lassen annehmen, dass die allgemeine Beruhigung im Wohnungsbau in Bocholt zur Zeit noch nicht so deutlich spürbar wird wie anderenorts.

Trotz der noch steigenden Einwohnerzahlen in Bocholt, sinkt die Zahl der jüngsten Bocholter und Bocholterinnen weiterhin (2001 = 731, 2002 = 689). Die stärkste Altersgruppe stellen die 30 bis 45 jährigen dar (Stadt Bocholt, Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung – Statistik -).

Mit der Überalterung der Bevölkerung gewinnt die Wohnform „Betreutes Wohnen“ mit einem entsprechenden Dienstleistungsangebot immer mehr an Bedeutung. Unabhängigkeit, Sicherheit und Komfort im Alter sind die großen Vorzüge dieser Projekte, die von einem immer größer werdenden Kundenkreis gesucht werden.

In Bocholt entscheiden sich zunehmend Niederländer zu einem Hausbau jenseits der Grenze, ohne den Arbeitsplatz im Heimatland aufgeben zu müssen. Dieser Boom erklärt sich durch die drastisch gestiegenen Haus- und Grundstückspreise im Nachbarland. Dort haben sich die Preise in den letzten zehn Jahren teilweise vervierfacht.

Doch im Verhältnis zu anderen Grenzgebieten ist dieser Käuferanteil in Bocholt im Gegensatz zu einigen Bereichen im Kreis Borken noch als gering einzustufen.

Ein zusätzlicher Anreiz für einen Hauskauf oder –bau im Nachbarland ist das Anrecht für EU-Bürger Wohnungsbauförderungen wie die Eigenheimzulage zu erhalten. Der Zuzug der Nachbarn führt aufgrund der ohnehin meist guten Kontakte kaum zu Problemen. Zumeist werden deutsche Firmen von niederländischen Bauherren beauftragt.

Quellen:

- Stadt Bocholt – Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
- VDM (Verband Deutscher Makler) online
- RDM (Ring Deutscher Makler) online
- Einzelhandelsverband NRW online
- GuG aktuell (Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung)
- BBV (Bocholter-Borkener Volksblatt)



## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2003 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 4 - 7).

Ferner enthält der Bericht wichtige Rahmendaten zum Grundstücksmarkt sowohl übergeordneter als auch ortsbezogener Art (Kapitel 10 und 11).

In der Anlage ist das Ergebnis einer Blitzumfrage des Deutschen Städtetages bei 56 deutschen Großstädten beigefügt. Daraus sind Entwicklungen der Umsätze und Preise auf dem Grundstücksmarkt 2002 sowie eine Prognose für 2003 ablesbar.

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 Städtebau, Bodenordnung, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Fall ist.

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit, insbesondere den Marktteilnehmer, dem Orientierungsdaten angeboten werden.

Bocholt, im April 2003

Dipl.-Ing. Andreas Nienaber  
Vorsitzender des Gutachterausschusses



### 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

#### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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.

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.

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 ist bei der Bezirksregierung in Düsseldorf eingerichtet.

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.





### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in organisatorischer Hinsicht beim Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft der Stadt Bocholt eingerichtet ist.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- die Vorbereitung der Wertermittlungen
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte

#### 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-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsbeschlüsse.

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.

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.

Kostenpflichtige Auskünfte 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 2002 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 13 dargestellt.



## **Rechtsgrundlagen**

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

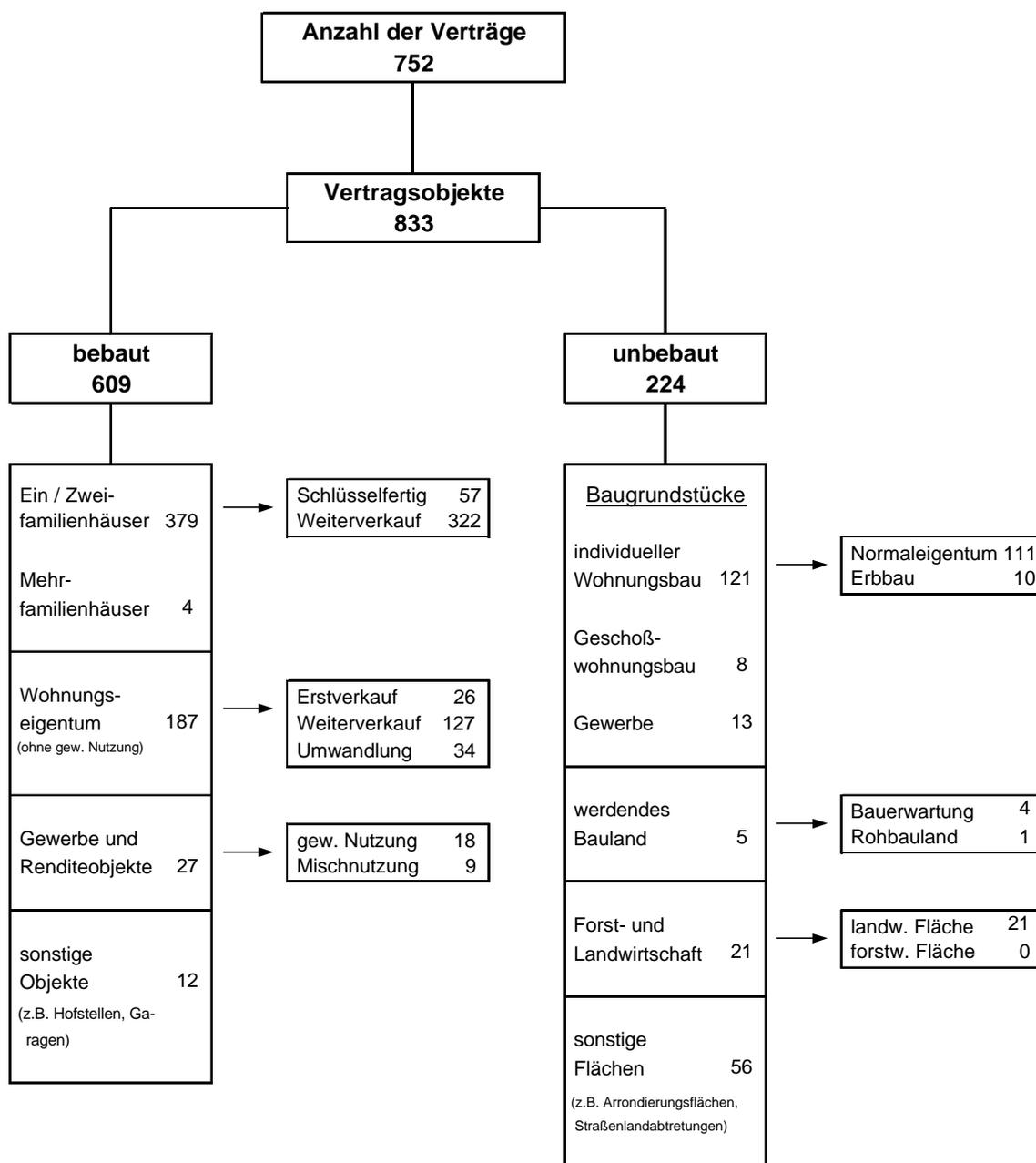
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997, insbesondere §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 7. März 1990

Weitere gesetzliche Vorschriften zum Bau-, Boden- und Mietrecht sowie die Entschädigungsrechtsprechung in Enteignungsverfahren werden je nach Lage des Einzelfalls entsprechend berücksichtigt.



## 4. Grundstücksmarkt in Bocholt

### 4.1 Anzahl und Gliederung der Kauffälle



### Vertragsaufkommen

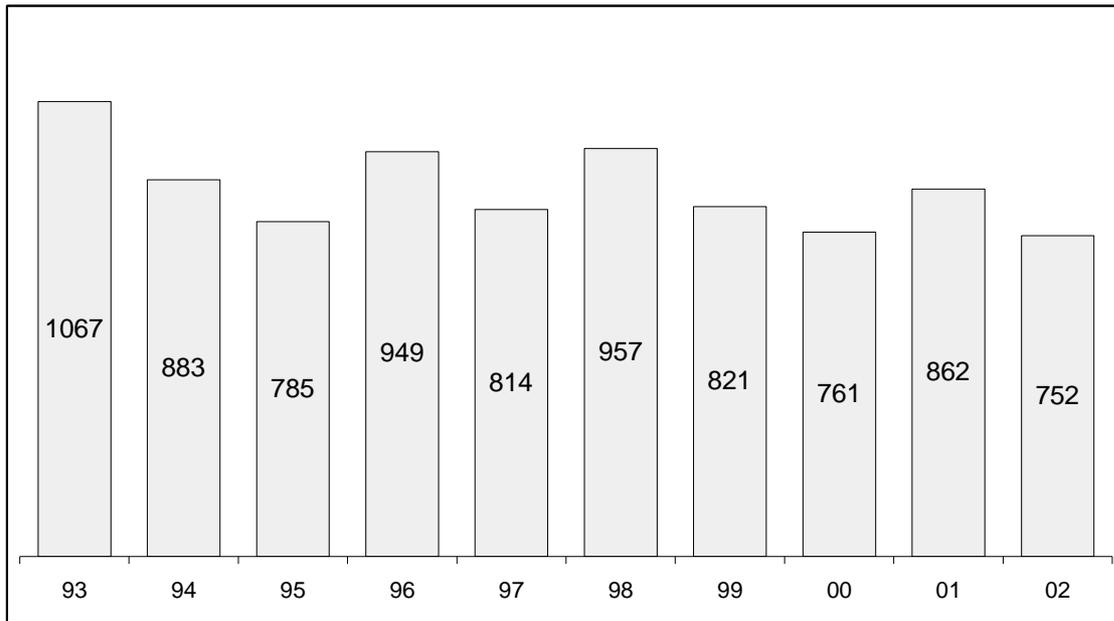


Abb. 1

### Umsatzanteile nach Anzahl der Vertragsobjekte

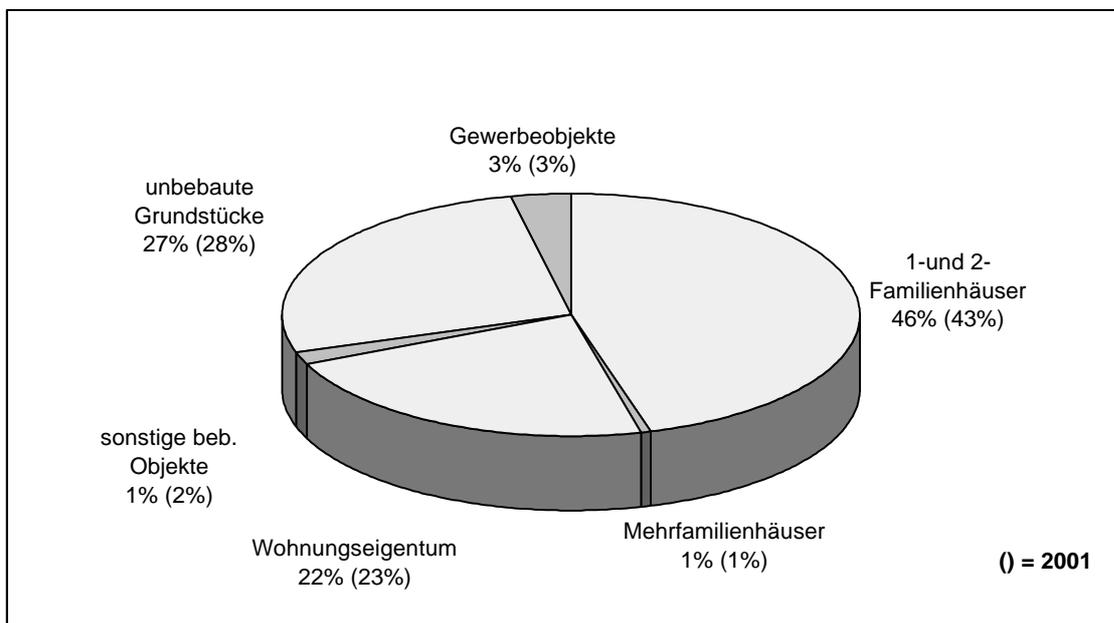


Abb. 2

Das Marktgeschehen untergliedert sich im Wesentlichen in drei Segmente:

- - unbebaute Grundstücke
- - Wohnungseigentum
- - 1- und 2- Familienhäuser

Mehrfamilienhäuser sind nur zu 1 % am Umsatz beteiligt und spielen somit keine bedeutende Rolle.



## 4.2 Flächenumsatz

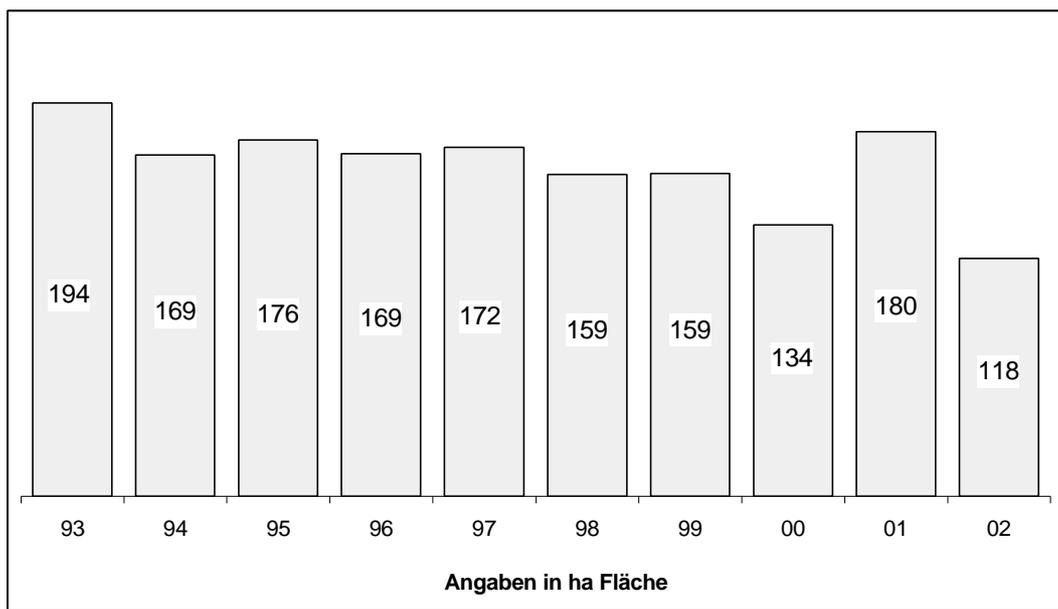


Abb. 3

Flächenumsatz fallend

### Anteile nach Flächenumsatz ohne Land- und Forstwirtschaft

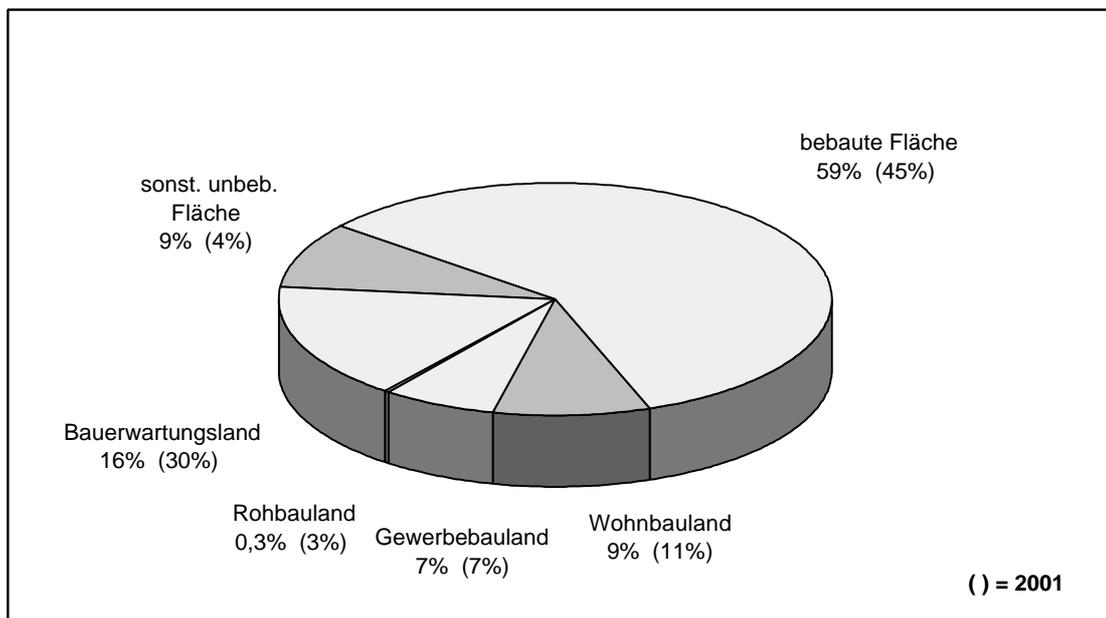


Abb. 4

Abgesehen von der Land- und Forstwirtschaft, wird der Flächenumsatz geprägt von Veräußerungen bebauter Flächen. Auffallend ist die Halbierung zum Vorjahr im Marktsegment des Bauerwartungslandes.



### Flächenumsatz nach Nutzung der letzten 3 Jahre

| Grundstücksart       | 2000               |                | 2001               |                | 2002               |                |
|----------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                      | ha verk.<br>Fläche | Anteil<br>in % | ha verk.<br>Fläche | Anteil<br>in % | ha verk.<br>Fläche | Anteil<br>in % |
| Wohnbauland          | 9,2                | 6,9            | 7,3                | 4,1            | 5,2                | 4,4            |
| Gewerbebauland       | 10,3               | 7,7            | 4,5                | 2,5            | 3,8                | 3,2            |
| Rohbauland           | 0,5                | 0,4            | 2,3                | 1,3            | 0,2                | 0,1            |
| Bauerwartungsland    | 22,9               | 17,1           | 20,5               | 11,4           | 9,1                | 7,7            |
| landw. Nutzfläche    | 42,3               | 31,6           | 111,1              | 61,7           | 61,0               | 51,9           |
| Straßenland          | 0,6                | 0,4            | 0,6                | 0,4            | 0,3                | 0,2            |
| sonst. unbeb. Fläche | 8,8                | 6,5            | 2,9                | 1,6            | 5,1                | 4,4            |
| bebaute Fläche       | 39,6               | 29,5           | 30,8               | 17,1           | 33,0               | 28,1           |
| Fläche insgesamt     | 134,2              | 100,0          | 180,0              | 100,0          | 117,5              | 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.



### 4.3 Geldumsatz

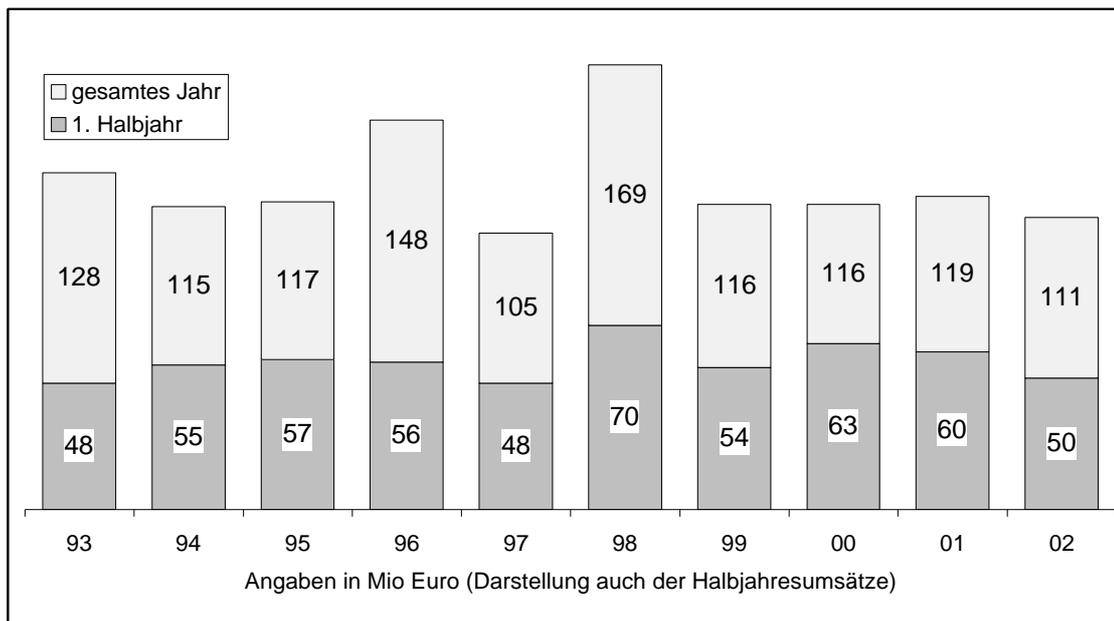


Abb. 5

### Anteile nach Geldumsatz

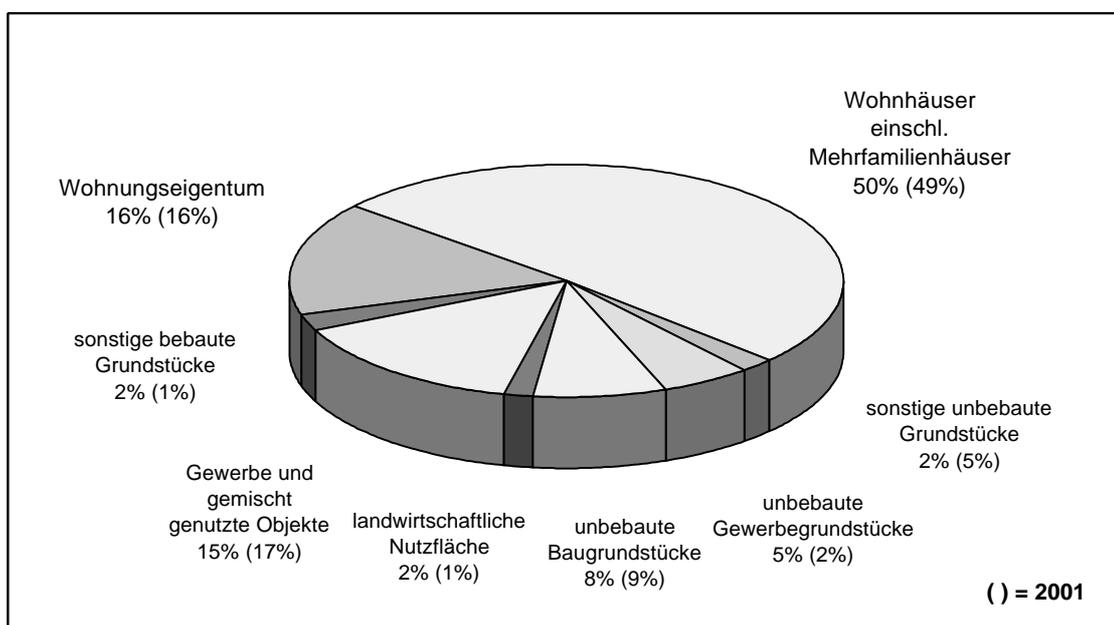


Abb. 6

Der Geldumsatz wird im Wesentlichen von den bebauten Objekten geprägt (ca. 83 %).

## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

#### Grundstücksverkäufe

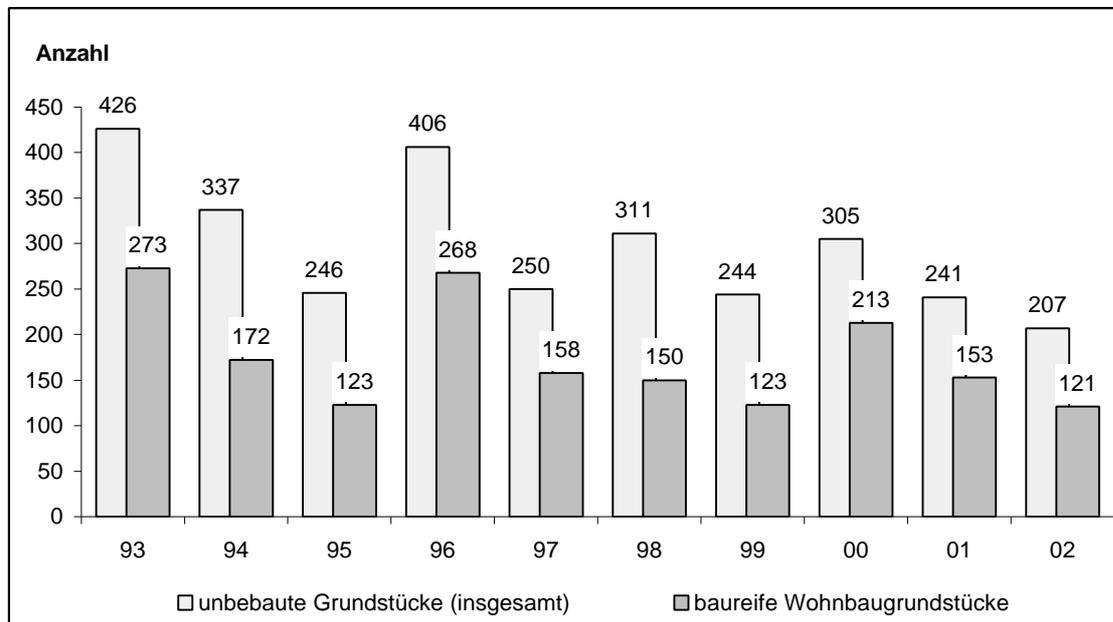


Abb. 7

Rückgang der Absatzzahlen bei Wohnbaugrundstücken.

#### Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken

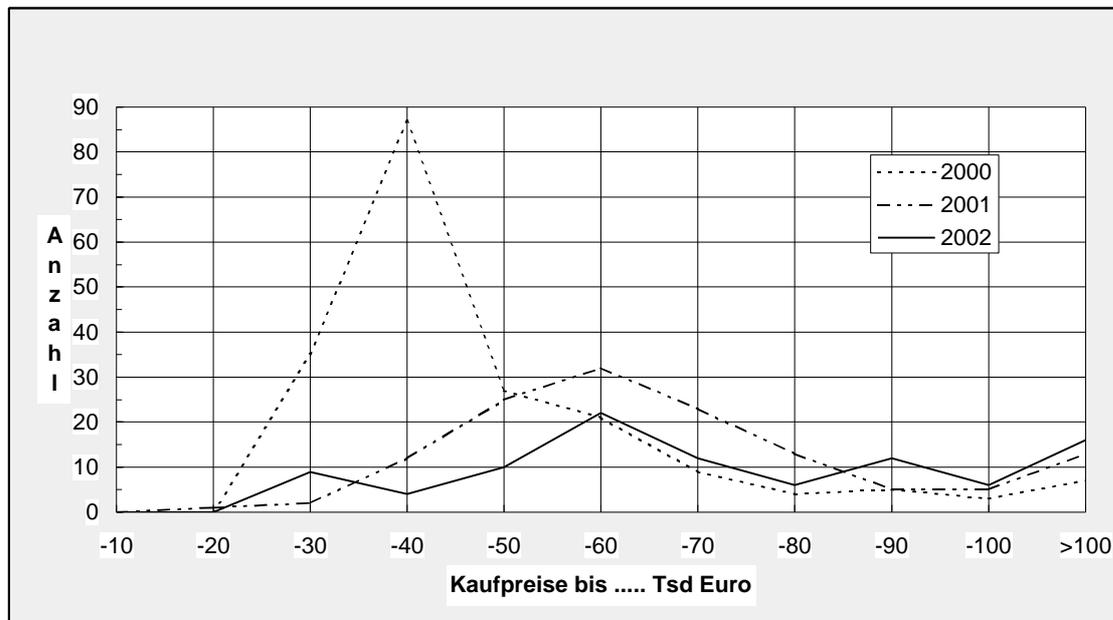


Abb. 8

Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke treten zunehmend in der gesamten Bandbreite auf.



## Preisniveau

- Preissteigerungen in der stadtfernen Lage
- Stagnation in der zentralen und stadtnahen Lage

Preisniveau in verschiedenen Lagen

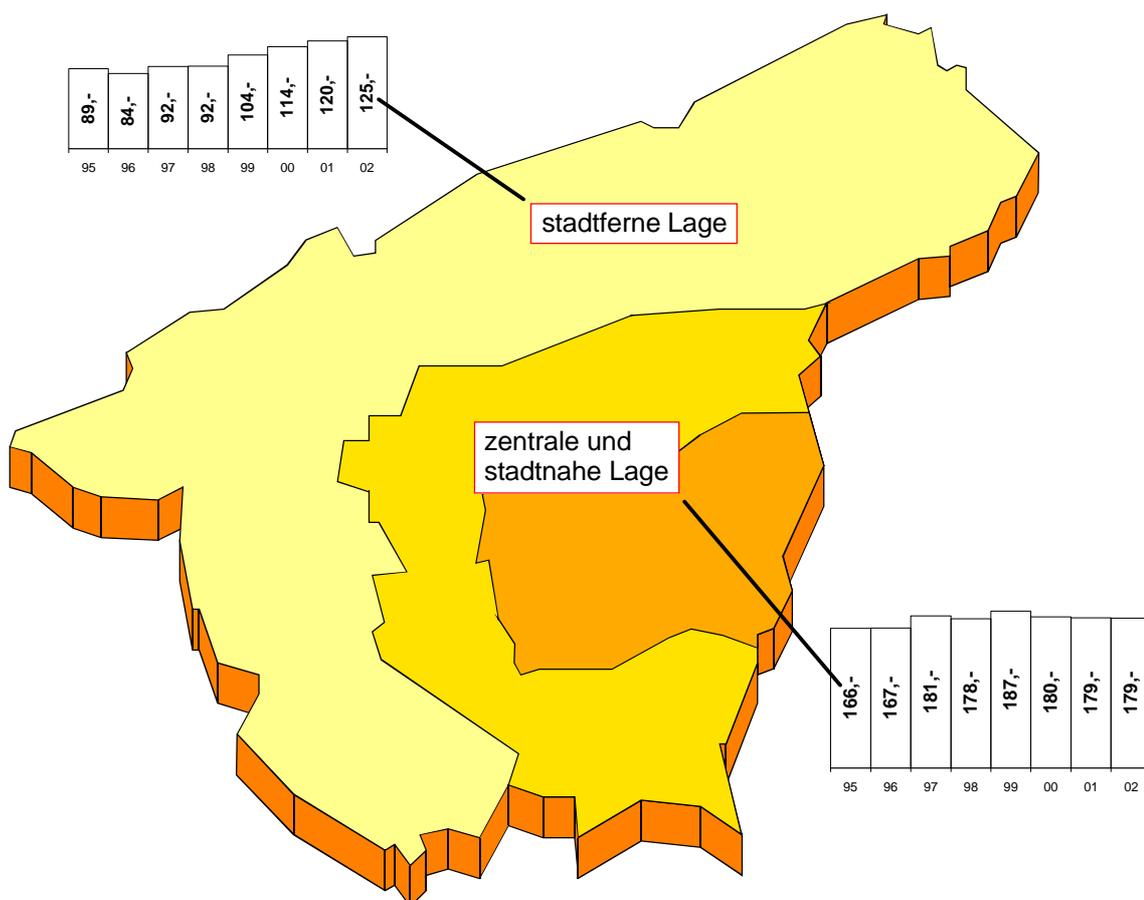


Abb. 9

Angaben in Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (erschließungsbeitragspflichtig)

Die Preise für Wohnbauland werden aus den Kaufpreisen, insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstückstiefe (vgl. Kapitel 9.2) 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 1981

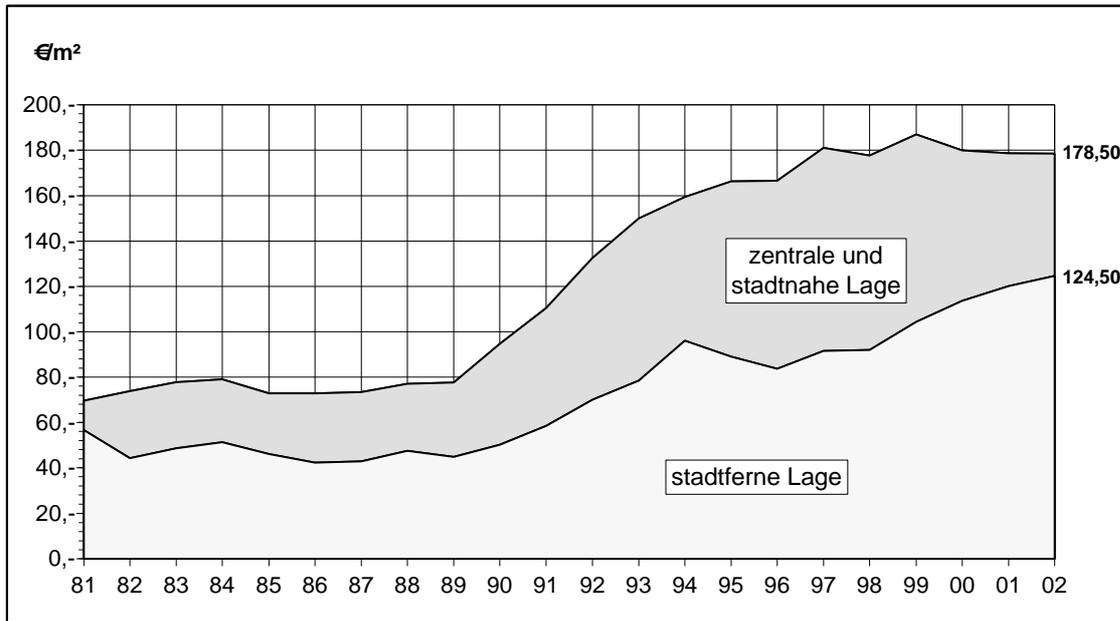


Abb. 10

Die Preisentwicklungen beziehen sich auf die jeweiligen Indexbereiche der Abbildung 9.

### Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der zentralen und stadtnahen Lage (eb-pflichtig)

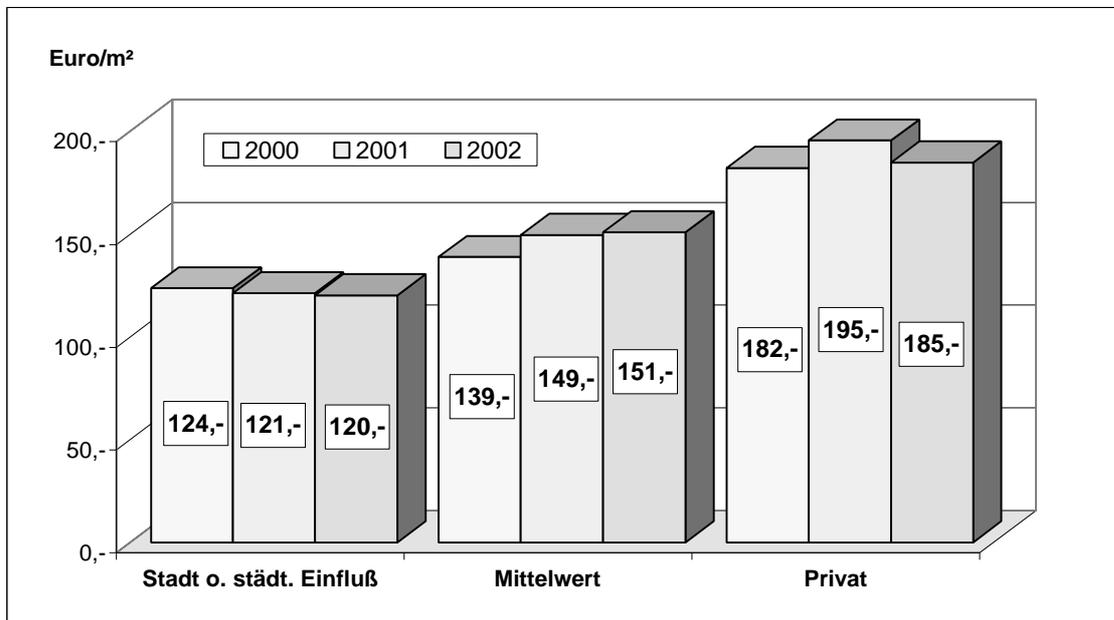


Abb. 11

Der Grundstücksmarkt in Bocholt stellt sich als gespaltenen Markt dar. Während Grundstücksverkäufe der Kommune in der Regel z.T. deutlich unterhalb des Verkehrswertes liegen und die Preisentwicklung dämpfen, liegen Veräußerungen von Privatpersonen und Bauträgern weiterhin auf hohem Niveau. (Bei der Darstellung blieben die städtischen Veräußerungen sowie die unter städtischen Einfluss veräußerten Grundstücke im Hochpreisbereich Steuern unberücksichtigt.)



### Entwicklung der Baulandpreise seit 1980 im Vergleich mit wichtigen Indizes

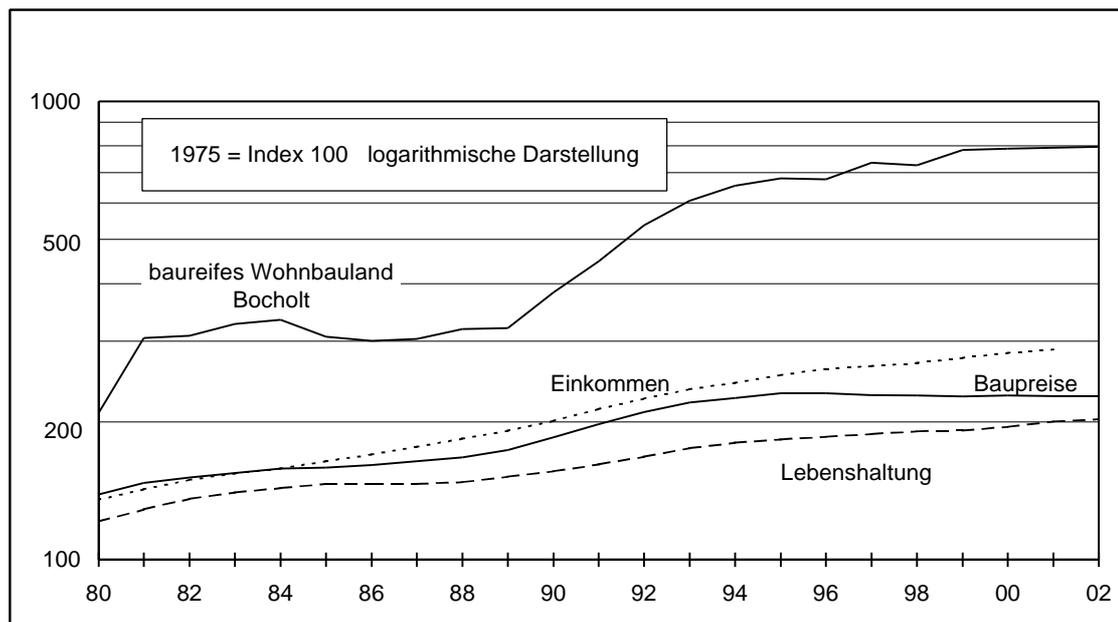


Abb. 12

Nach Jahren der Preissteigerung ist seit längerem eine deutlich abgeflachte Entwicklung zu erkennen.

### Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich

- zeitliche Entwicklung

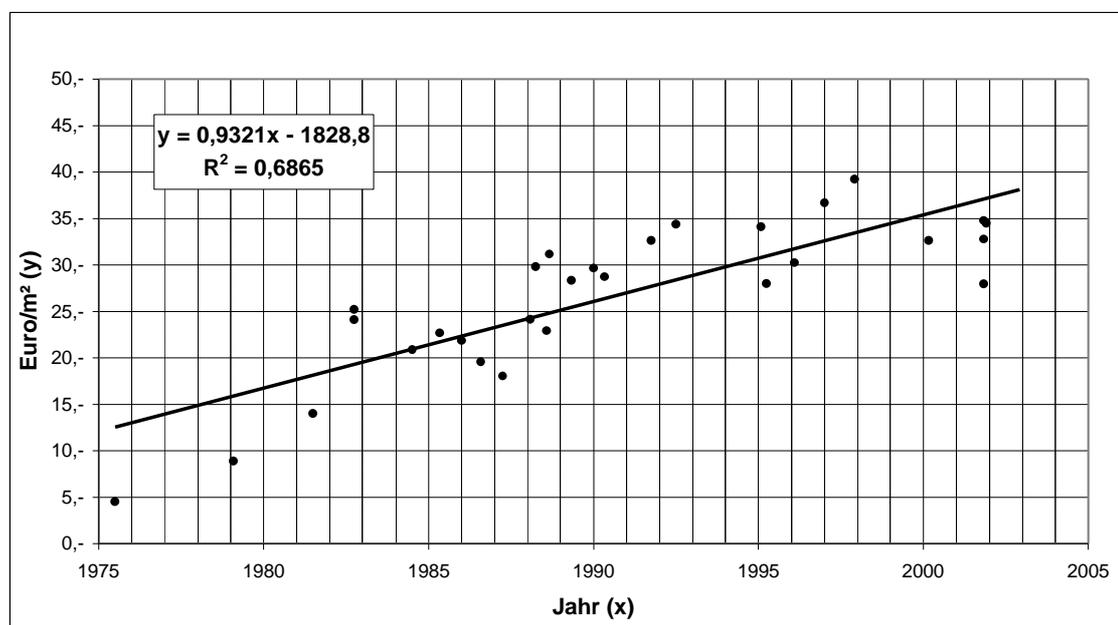


Abb. 13

Das vorstehende Diagramm spiegelt die kontinuierliche Entwicklung und den durchschnittlichen Wert der Bauflächen im Außenbereich wieder. Relativ große Schwankungen sind je nach Lage jedoch möglich.



## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### Entwicklungsstufen

Die Entwicklung des Baulandes lässt sich hinsichtlich ihrer bewertungstechnisch relevanten Merkmale als Einflussgröße in drei Stufen einteilen (lt. Gerardy/Möckel - Praxis der Grundstücksbewertung).

| Stufe             | Merkmal  | Wertanteil vom baureifen Land |
|-------------------|--|-------------------------------|
| Bauerwartungsland |  |                               |
| 1                 | Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich  | 15% - 40%                     |
| 2                 | Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt   | 25% - 50%                     |
| 3                 | Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen  | 35% - 60%                     |
| 4                 | Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit                          | 50% - 70%                     |
| Rohbauland        |  |                               |
| 5                 | Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich  | 50% - 70%                     |
| 6                 | Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich   | 60% - 80%                     |
| 7                 | Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich   | 70% - 85%                     |
| 8                 | Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert  | 85% - 95%                     |
| Baureifes Land    |  |                               |
| 9                 | Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden | 100%                          |

Quelle: Gerardy/Schulz-Kleeßen in Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung, S. 3.1.2/8

Dieser Wertrahmen kann nur als Anhalt dienen und setzt voraus, dass er im Einzelfall nicht schematisch gehandhabt, sondern unter Abwägung aller Umstände mit dem notwendigen Sachverstand benutzt wird.

Dabei muss beachtet werden, dass mit steigenden Baulandpreisen das Verhältnis der Kaufpreise für in der Entwicklung befindliches Land zu den Bodenrichtwerten nahegelegenen baureifen Landes immer kleiner wird. Eine Erklärung könnte das erhöhte Risiko des Käufers bei höheren Baulandpreisen sein.



Den Käufer eines Grundstücks interessieren beim Kauf vor allem die Antworten auf folgende Fragen:

- Kann das Grundstück bebaut werden?
- Was kann dort gebaut werden?
- Wann kann dort gebaut werden?

Von der Beantwortung dieser Fragen hängt der Wert des Grundstücks entscheidend ab, denn, wenn gebaut werden kann, ist der Wert des Grundstücks höher als der Wert seiner jetzigen Nutzung entsprechend. Was dort gebaut werden kann, bestimmt den Ertrag des Grundstücks und ist damit ebenfalls für die Höhe des Kaufpreises bestimmend. Wenn man weiß, wann dort gebaut werden kann, ist der Zinsverlust für das zum Kauf aufgewendete Kapital bis zum Zeitpunkt der Baureife kalkulierbar. Auch dieser Betrag muss im Vergleich zu einem bereits baureifen Grundstück Berücksichtigung finden.

### **Käuferverhalten beim werdenden Bauland**

Um einen Überblick über das Käuferverhalten bei werdendem Bauland in Bocholt 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 Netto-bauland.

In den Diagrammen (Abb. 14 bzw. 15) sind die Kaufpreise des jeweiligen Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Dauer bis zur Baureife dargestellt. An der Regressionsfunktion lässt sich ablesen, dass bis 1994 bei einer voraussichtlichen Wartezeit von 10 – 12 Jahren der Preis bei etwa 30% des Preises für Bauland (im entsprechenden Zeitpunkt) lag, während sich der Preis bei einer absehbaren Baureife in einem Jahr um etwa 75% des Baulandwertes bewegte.

Die mittlerweile eingetretenen naturschutzrechtlichen Änderungen (BauGB § 1a) und der damit verbundene erhöhte Flächenbedarf, ließen in der Vergangenheit Preisrückgänge vermuten, die sich nicht bestätigt haben bzw. eindeutige Erkenntnisse über eventuell eingetretene Preisveränderungen liegen bisher nicht vor.

Der Rat der Stadt Bocholt fasste am 15.12.1995 einstimmig einen richtungsweisenden Beschluss zur Einführung eines Bodenmanagements und einer sozialgerechten Bodennutzung. Die Stadt Bocholt kann seit diesem Zeitpunkt zumindest einen Teil der ausschließlich durch ihre eigene Entscheidung verursachte Bodenwertsteigerung ohne Umwege in Infrastrukturmaßnahmen investieren bzw. damit verbundene Kosten für neue Baugebiete decken. Wegen der hierdurch zu vermutenden Einflüsse auf das Käuferverhalten, wurde eine differenzierte Analyse der Kauffälle nach Beschlussfassung durchgeführt. Die Analyse zeigt, dass das Niveau der Bauerwartungslandpreise, wie im nachfolgenden Diagramm ablesbar, deutlich gesunken ist.



### Kauffälle 1974 - 1994

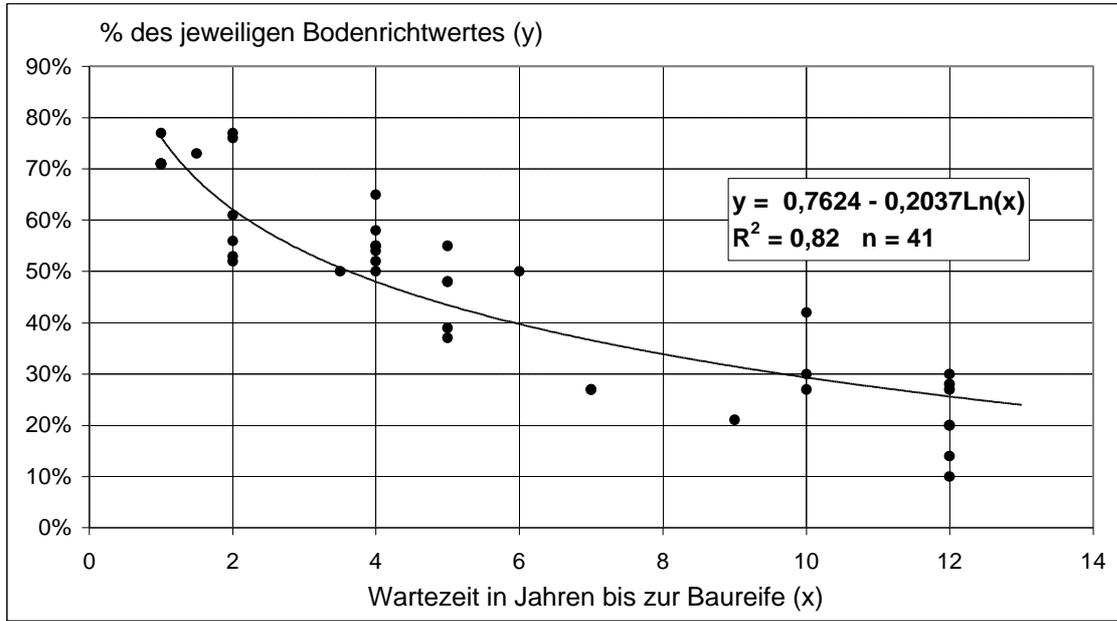


Abb. 14

Die Wartezeit bis zur Baureife entscheidet über den Preis der Grundstücke.

### Kauffälle 1995 - 2002

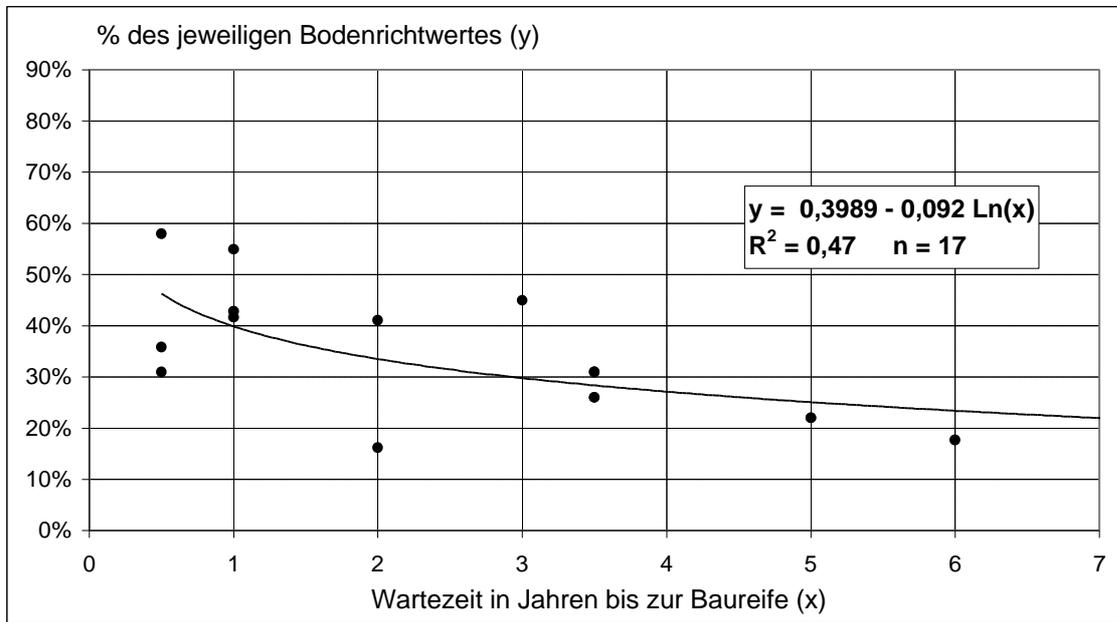


Abb. 15



## 6. Bebaute Objekte

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Von den verkauften 1-2 Familienhäusern stehen 253 Objekte uneingeschränkt für folgende Auswertungen zur Verfügung.

#### Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

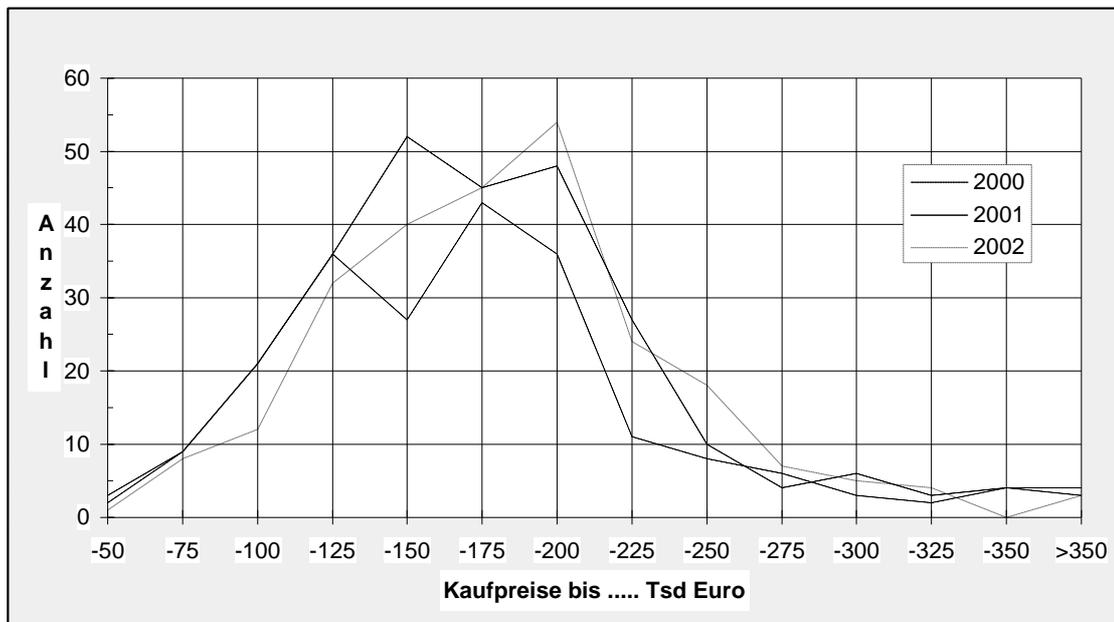


Abb. 16

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser schlägt sich im Wesentlichen in der Preisspanne von 125.000 Euro bis 225.000 Euro nieder.

#### Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise in den vergangenen Jahren

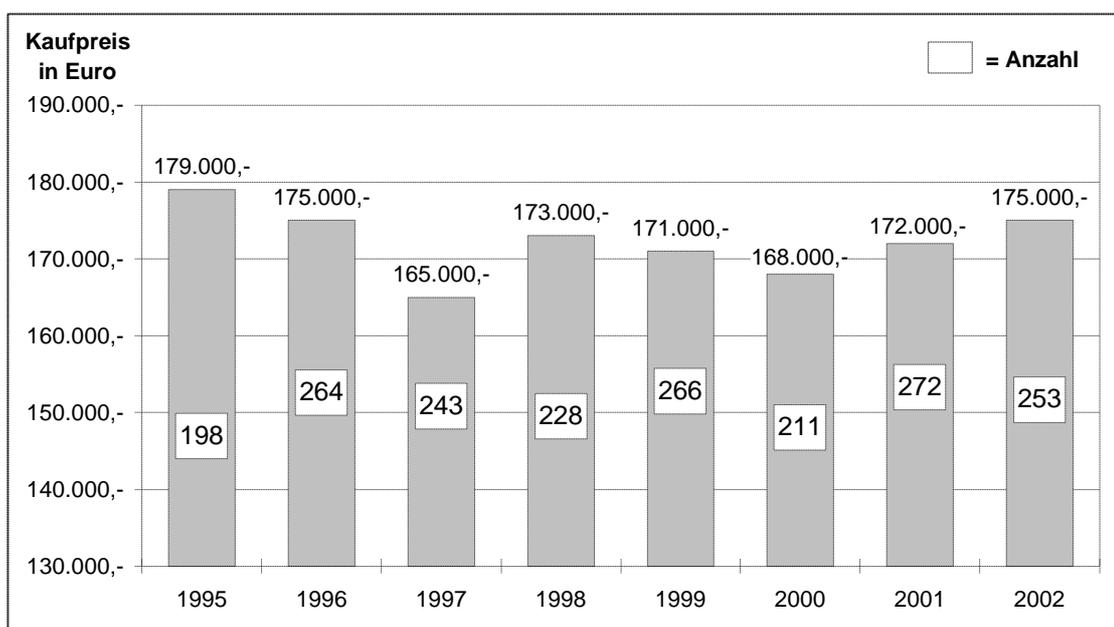


Abb. 17



Eine einheitliche Preisentwicklung ist nicht zu erkennen, da der durchschnittliche Kaufpreis stark von der Lage, Art und Zustand des Objekts abhängig ist. Auf neu-erstellte 1-2 Familienhäuser (ohne Erbbau) entfallen hier 45 Objekte.

### Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

| Kaufjahr | Kaufpreis | Wohnfläche         | Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche | Grundstücksfläche  | Anzahl |
|----------|-----------|--------------------|--------------------------------|--------------------|--------|
| 1995     | 180.159,- | 112 m <sup>2</sup> | 1.617,-                        | 263 m <sup>2</sup> | 21     |
| 1996     | 190.798,- | 114 m <sup>2</sup> | 1.683,-                        | 284 m <sup>2</sup> | 28     |
| 1997     | 174.694,- | 104 m <sup>2</sup> | 1.689,-                        | 249 m <sup>2</sup> | 30     |
| 1998     | 177.784,- | 105 m <sup>2</sup> | 1.700,-                        | 238 m <sup>2</sup> | 19     |
| 1999     | 193.835,- | 118 m <sup>2</sup> | 1.656,-                        | 268 m <sup>2</sup> | 25     |
| 2000     | 198.081,- | 113 m <sup>2</sup> | 1.762,-                        | 261 m <sup>2</sup> | 16     |
| 2001     | 195.577,- | 112 m <sup>2</sup> | 1.754,-                        | 283 m <sup>2</sup> | 38     |
| 2002     | 203.298,- | 116 m <sup>2</sup> | 1.757,-                        | 257 m <sup>2</sup> | 31     |

Bei genauer Betrachtung der neuerstellten Doppelhaushälften und Reihenendhäuser stellt man fest, dass die durchschnittliche Wohnfläche und Grundstücksgröße in dem betrachteten Zeitraum nur leicht variieren. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche lag in den vergangenen 3 Jahren recht konstant bei einem gewichteten Mittelwert von 1760,-Euro/m<sup>2</sup>.

### Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

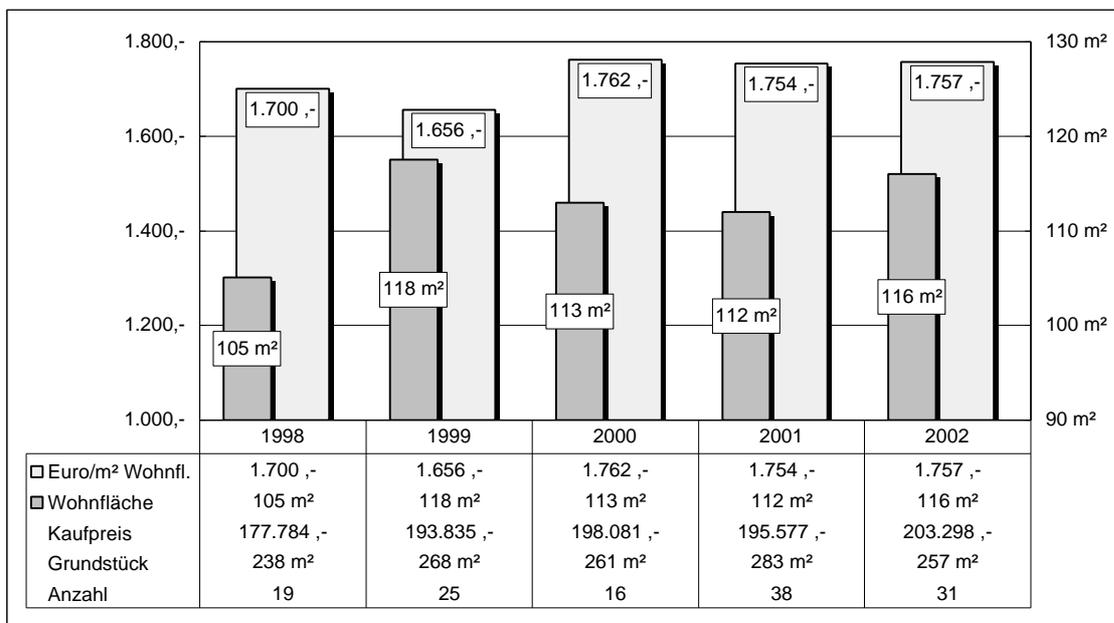


Abb. 18

Die Quadratmeterpreise steigen bei sinkender Wohnfläche.



### Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser

| Kaufjahr | Kaufpreis | Wohnfläche         | Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche | Grundstücksfläche  | Anzahl |
|----------|-----------|--------------------|--------------------------------|--------------------|--------|
| 1995     | 156.296,- | 108 m <sup>2</sup> | 1.479,-                        | 248 m <sup>2</sup> | 16     |
| 1996     | 166.994,- | 109 m <sup>2</sup> | 1.532,-                        | 285 m <sup>2</sup> | 25     |
| 1997     | 162.705,- | 103 m <sup>2</sup> | 1.594,-                        | 225 m <sup>2</sup> | 30     |
| 1998     | 162.550,- | 105 m <sup>2</sup> | 1.561,-                        | 186 m <sup>2</sup> | 13     |
| 1999     | 170.834,- | 120 m <sup>2</sup> | 1.421,-                        | 164 m <sup>2</sup> | 13     |
| 2000     | -         | -                  | -                              | -                  | 0      |
| 2001     | 182.406,- | 112 m <sup>2</sup> | 1.647,-                        | 205 m <sup>2</sup> | 6      |
| 2002     | 176.713,- | 113 m <sup>2</sup> | 1.577,-                        | 190 m <sup>2</sup> | 9      |

Reihenmittelhäuser sind im Durchschnitt der letzten 2 Jahre um 150,- Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche günstiger als Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser. Eine einheitliche Entwicklung ist jedoch nicht zu erkennen. Für das Jahr 2000 lagen keine ausreichenden Daten vor.

### Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser

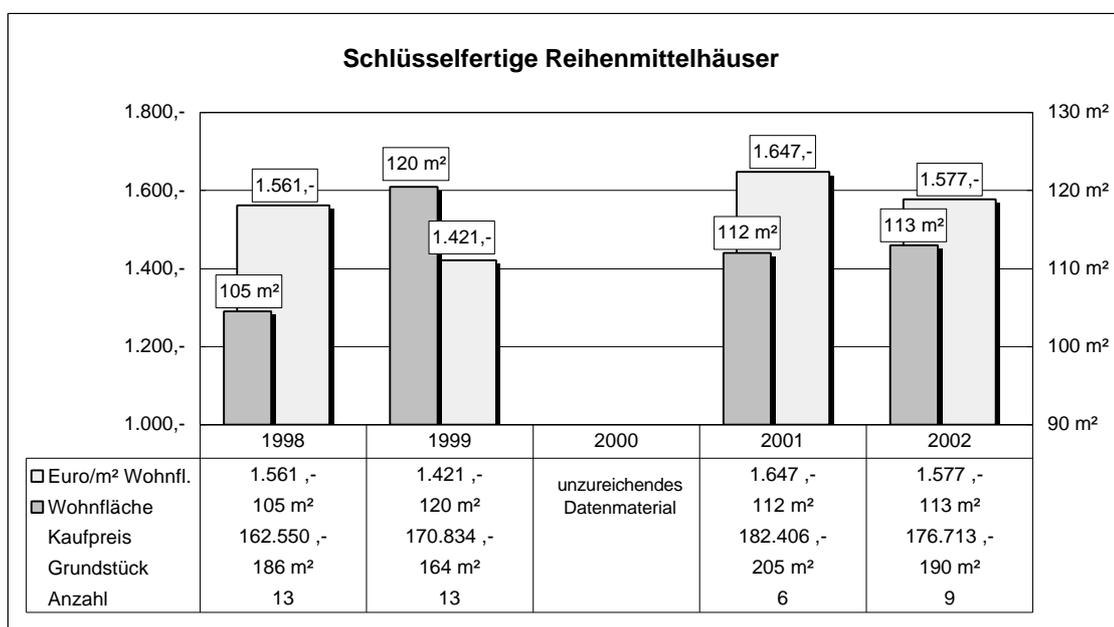


Abb. 19

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche liegen teilweise erheblich unter denen für neu erstellte Eigentumswohnungen.

## 7. Wohnungseigentum

### Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick

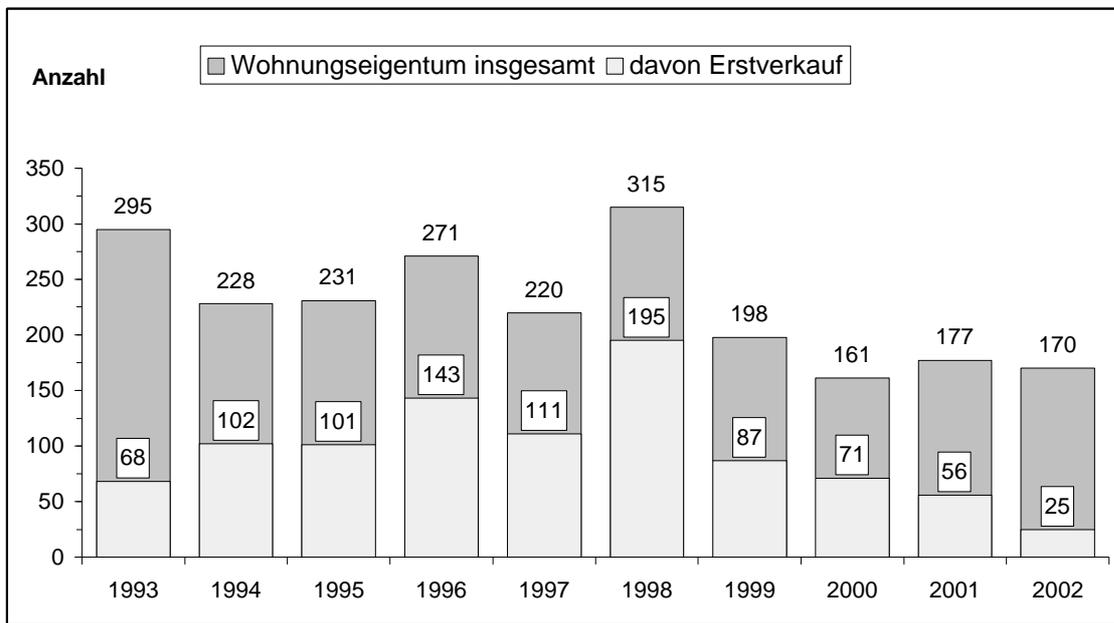


Abb. 20  
Stagnation bei Wohnungseigentumsverkäufen.

### Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum

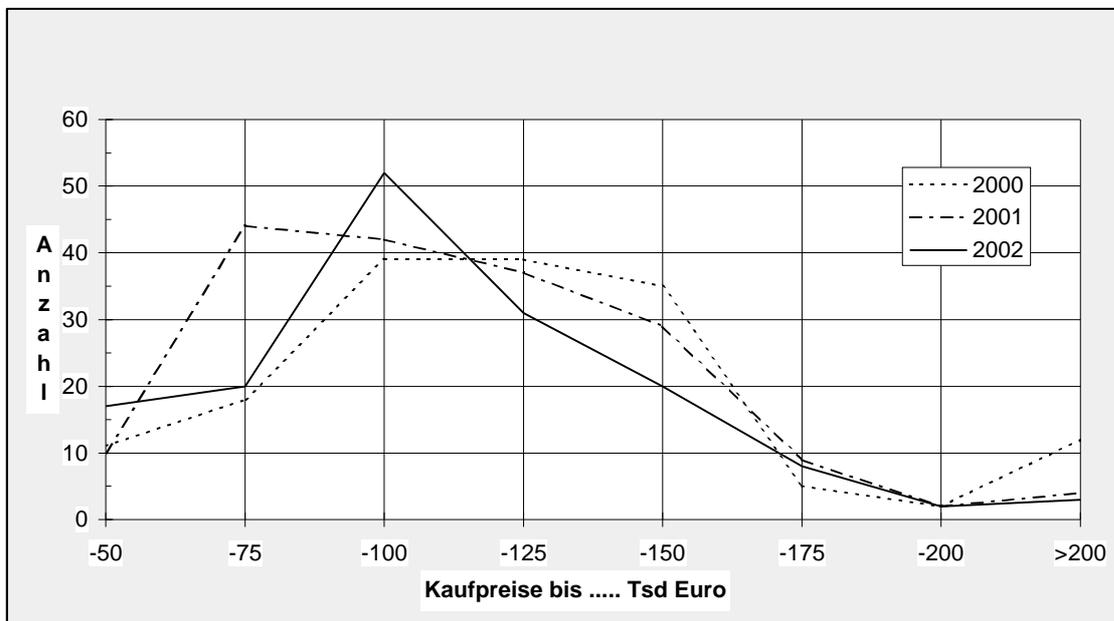


Abb. 21  
Lässt man die Anzahl von 27 Umwandlungen in Wohnungseigentum außer Betracht, so sind Eigentumswohnungen im Vergleich zu den Vorjahren nicht mehr so stark am Markt vertreten. Nach dem Rekordumsatz von 195 neuerstellten Wohnungen in 1998 sank die Anzahl der neuerstellten Wohnungen stetig auf lediglich 25 Objekte im Jahr 2002. Eine Trendwende hin zum Eigenheim scheint unverkennbar.



### Preisniveau Wohnungseigentum

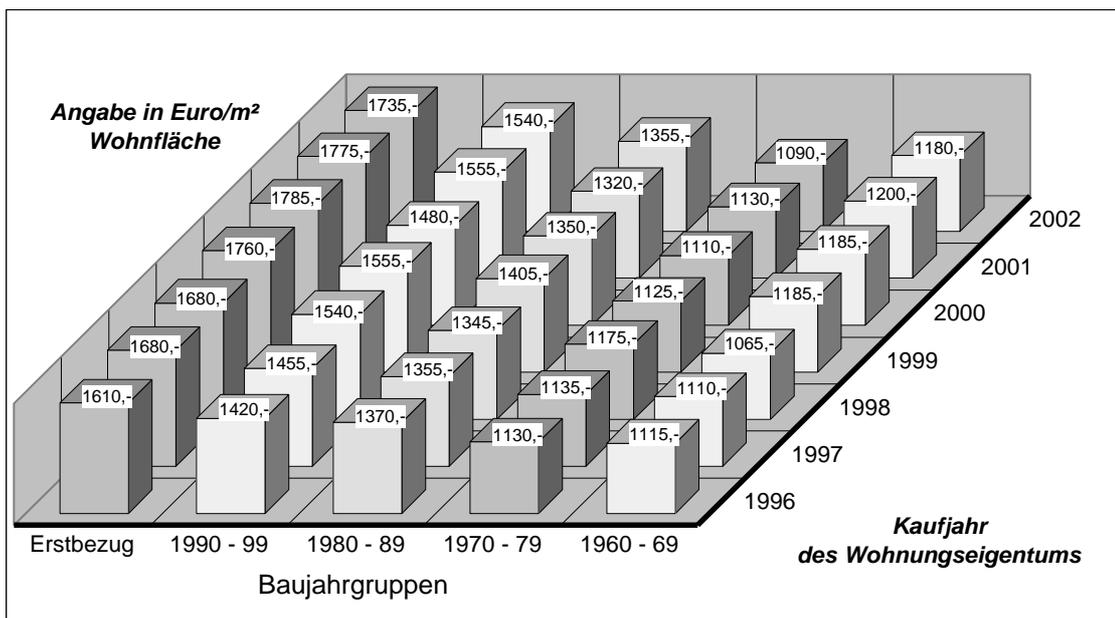
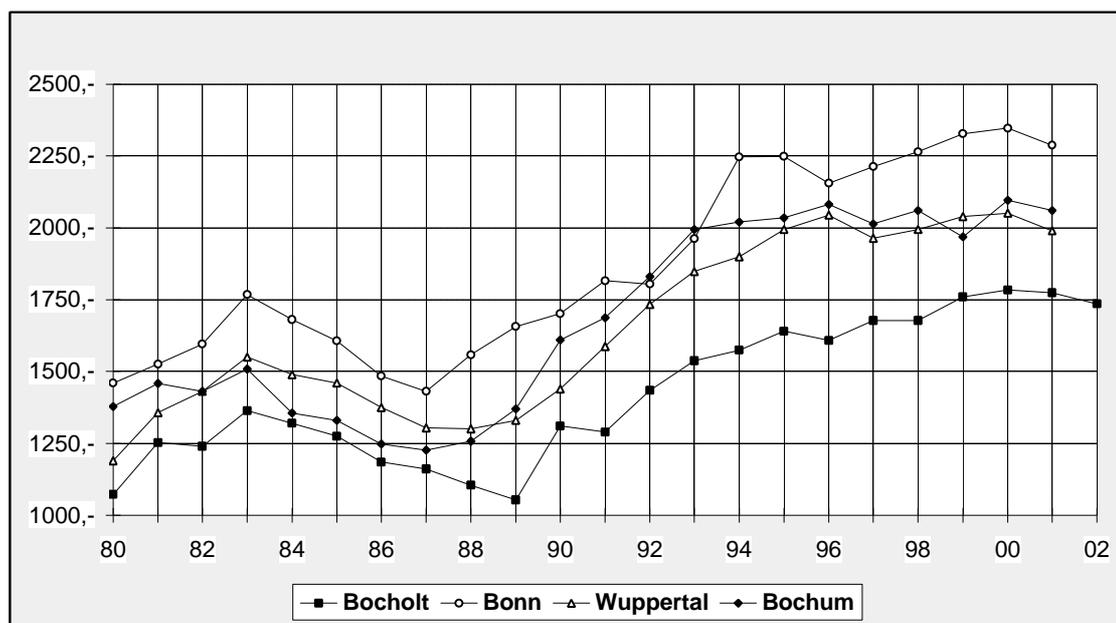


Abb. 22

Preise für Wohnungseigentum sind für das Jahr 2002 insgesamt als stagnierend zu bezeichnen, wobei für neuerstellte Wohnungen ein Preisrückgang von 2,0 % zu verzeichnen ist. Auffällig ist die Baujahresgruppe 1960-69, die aufgrund vielleicht erfolgter Modernisierung oder der Bauausführung wie schon im Vorjahr die Baujahresgruppe 1970-79 übertrifft.

### Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten - Erstverkäufe in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche



Quelle: Oberer Gutachterausschuss, sowie eigene Berechnungen

Abb. 23



## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Allgemeines

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 vorausgegangenen 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 38 zu entnehmen.

#### Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:

Die Richtwertzonen sind in der Karte fortlaufend mit Ordnungsziffern versehen. Anhand dieser Ziffer kann der jeweiligen Richtwertzone ein Richtwert zugeordnet werden. Eine numerische Auflistung der Ordnungsziffern mit Richtwerten und deren Eigenschaften finden Sie auf den Seiten 33 bis 35.

#### Darstellung in der Auflistung:

|                   |              |   |  |
|-------------------|--------------|---|--|
| Zeichenerklärung: | W            | = | Wohnbaufläche  |
|                   | MI           | = | Mischgebiet  |
|                   | MK           | = | Kerngebiet   |
|                   | G            | = | Gewerbliche Baufläche                                  |
|                   | LNF          | = | Landwirtschaftliche Nutzfläche                         |
|                   | *            | = | überwiegend kommunaler Markt                           |
|                   | z. B. 2 - 40 | = | bis zweigeschossige Bebauung,<br>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.



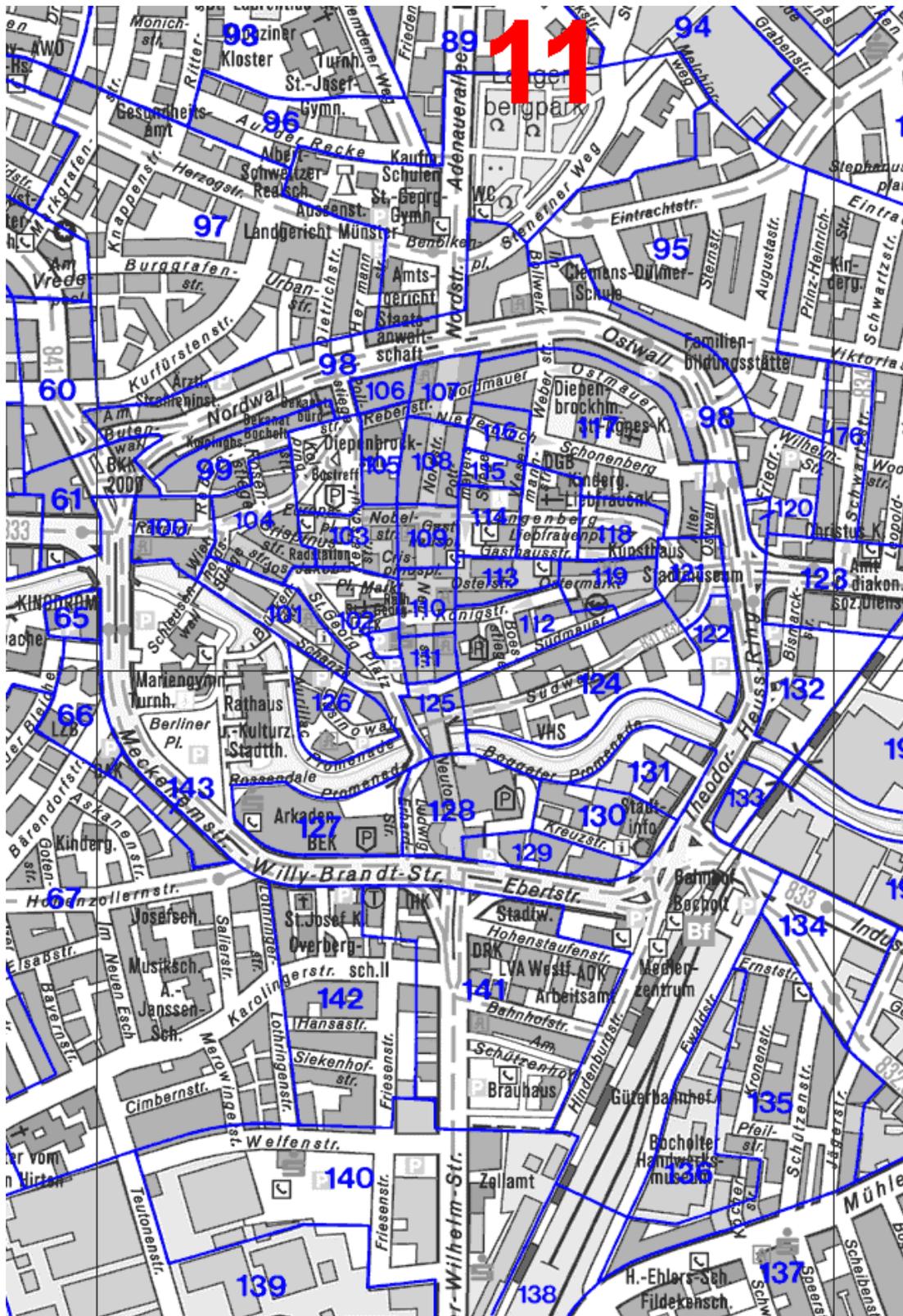
Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die im Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft der Stadt Bocholt eingerichtete Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Berliner Platz 1, 46395 Bocholt. Dort kann ebenso wie im Internet unter <http://www.bocholt.de/gutachte/gutachter.html> die Bodenrichtwertkarte eingesehen bzw. erworben werden.



Erstmals werden im Jahr 2003 (Mitte des Jahres) die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW flächendeckend Bodenrichtwerte für Nordrhein-Westfalen veröffentlichen. Unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) können Bodenrichtwerte (sowie allgemeine Informationen zum Grundstücksmarktbericht) von interessierten Bürgerinnen und Bürgern kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich zum kostenfreien Bereich können registrierte Kunden einen „amtlichen“ Ausdruck aus der Bodenrichtwertkarte erstellen und die Vollversion des Grundstücksmarktberichtes als PDF-Datei lesen und herunterladen.

## 8.2 Bodenrichtwerte für baureifes Land

### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2002





**Auflistung der Bodenrichtwertzonen**

Stichtag: 31.12.2002

| Nr. | Eigenschaft | Euro/m <sup>2</sup> |
|-----|-------------|---------------------|
| 1   | MI 2 - 40   | 90,-                |
| 2   | MI 2 - 40   | 100,-               |
| 3   | W 2 - 30    | 115,-               |
| 4   | W 2 - 30    | 105,-               |
| 5   | W 2 - 40    | 95,-                |
| 6   | G           | 30,-                |
| 7   | W 2 - 35    | 95,-                |
| 8   | W 2 - 40    | 75,-                |
| 9   | W 2 - 40    | 100,-               |
| 10  | G           | (31,-)*             |
| 11  | W 2 - 30    | 170,-               |
| 12  | W 2 - 30    | 155,-               |
| 13  | MI 2 - 40   | 130,-               |
| 14  | W 2 - 30    | 145,-               |
| 15  | W 2 - 30    | 170,-               |
| 16  | MI 2 - 40   | 80,-                |
| 17  | W 2 - 40    | 85,-                |
| 18  | W 2 - 40    | 130,-               |
| 19  | W 2 - 30    | 155,-               |
| 20  | W 2 - 30    | 180,-               |
| 21  | W 2 - 30    | 165,-               |
| 22  | MI 2 - 40   | 125,-               |
| 23  | W 4 - 30    | 130,-               |
| 24  | W 2 - 30    | 165,-               |
| 25  | W 2 - 30    | 155,-               |
| 26  | W 2 - 30    | 155,-               |
| 27  | W 2 - 40    | 140,-               |
| 28  | W 2 - 30    | 165,-               |
| 29  | W 2 - 30    | (145,-)             |
| 30  | W 2 - 40    | 125,-               |
| 31  | G           | 50,-                |
| 32  | W 2 - 30    | 145,-               |
| 33  | W 3 - 30    | 128,-*              |
| 34  | W 2 - 35    | 145,-               |
| 35  | G           | 50,-                |
| 36  | G           | (55,-)              |
| 37  | MI 2 - 40   | 90,-                |
| 38  | W 2 - 30    | 170,-               |
| 39  | W 2 - 40    | (115,-)             |
| 40  | W 2 - 40    | 80,-                |
| 41  | W 2 - 30    | 65,-                |

| Nr. | Eigenschaft | Euro/m <sup>2</sup> |
|-----|-------------|---------------------|
| 42  | W 2 - 30    | 145,-               |
| 43  | W 1 - 30    | 175,-               |
| 44  | W 2 - 30    | 135,-               |
| 45  | W 1 - 30    | 175,-               |
| 46  | W 2 - 30    | 210,-               |
| 47  | W 2 - 40    | 235,-               |
| 48  | W 2 - 40    | 230,-               |
| 49  | W 2 - 30    | 165,-               |
| 50  | W 4 - 30    | 140,-               |
| 51  | W 2 - 30    | 225,-               |
| 52  | W 2 - 30    | 150,-               |
| 53  | W 2 - 30    | 145,-               |
| 54  | G           | 50,-                |
| 55  | W 2 - 30    | 190,-               |
| 56  | W 2 - 30    | 160,-               |
| 57  | MI 2 - 30   | 165,-               |
| 58  | W 2 - 30    | 180,-               |
| 59  | MI 2 - 30   | 145,-               |
| 60  | MI 2 - 30   | 205,-               |
| 61  | MI 3 - 30   | (330,-)             |
| 62  | W 2 - 30    | 155,-               |
| 63  | MI 2 - 30   | 180,-               |
| 64  | G           | 90,-                |
| 65  | MI 3 - 30   | (305,-)             |
| 66  | MI 3 - 30   | (280,-)             |
| 67  | W 2 - 30    | 160,-               |
| 68  | G           | (60,-)              |
| 69  | W 2 - 30    | 130,-               |
| 70  | W 2 - 30    | 185,-               |
| 71  | W 2 - 30    | 145,-               |
| 72  | W 2 - 30    | 155,-               |
| 73  | W 2 - 30    | 140,-               |
| 74  | W 2 - 30    | 155,-               |
| 75  | W 2 - 30    | 160,-               |
| 76  | MI 2 - 35   | 135,-               |
| 77  | G           | 50,-                |
| 78  | W 2 - 30    | 175,-               |
| 79  | W 2 - 40    | 165,-               |
| 80  | W 2 - 30    | 150,-               |
| 81  | W 2 - 40    | 140,-               |
| 82  | W 2 - 40    | 170,-               |



| Nr. | Eigenschaft | Euro/m <sup>2</sup> |
|-----|-------------|---------------------|
| 83  | W 2 - 30    | 75,-                |
| 84  | W 2 - 40    | 170,-               |
| 85  | W 2 - 30    | 180,-               |
| 86  | W 2 - 30    | 205,-               |
| 87  | W 1 - 25    | 195,-               |
| 88  | W 2 - 40    | 155,-               |
| 89  | W 2 - 40    | 240,-               |
| 90  | W 2 - 30    | 240,-               |
| 91  | W 2 - 30    | 180,-               |
| 92  | W 2 - 30    | 230,-               |
| 93  | W 2 - 40    | 250,-               |
| 94  | G           | 50,-                |
| 95  | W 2 - 35    | 160,-               |
| 96  | W 2 - 40    | 255,-               |
| 97  | MI 2 - 30   | 215,-               |
| 98  | MI 3 - 30   | (230,-)             |
| 99  | MI 2 - 30   | 230,-               |
| 100 | MK 3 - 30   | (300-500,-)         |
| 101 | MI 3 - 30   | (400,-)             |
| 102 | MK 2 - 30   | (1.000,-)           |
| 103 | MK 4 - 25   | (750-1000,-)        |
| 104 | MK 4 - 25   | (500-750,-)         |
| 105 | MK 3 - 30   | (400-750,-)         |
| 106 | MK 3 - 30   | (250-400,-)         |
| 107 | MK 3 - 30   | (300-550,-)         |
| 108 | MK 3 - 30   | (600-1000,-)        |
| 109 | MK 3 - 30   | (1000-1500,-)       |
| 110 | MK 4 - 20   | (1500-2000,-)       |
| 111 | MK 4 - 25   | (1000-1500,-)       |
| 112 | MK 4 - 30   | (350-500,-)         |
| 113 | MK 4 - 20   | (1000-1500,-)       |
| 114 | MK 4 - 30   | (500-750,-)         |
| 115 | MI 3 - 30   | 330,-               |
| 116 | MI 2 - 30   | 255,-               |
| 117 | MI 2 - 30   | 230,-               |
| 118 | MI 3 - 30   | (300-500,-)         |
| 119 | MK 4 - 20   | (450-1000,-)        |
| 120 | MI 3 - 30   | (330,-)             |
| 121 | MK 3 - 30   | (300-400,-)         |
| 122 | W 2 - 40    | 230,-               |
| 123 | MI 2 - 40   | 205,-               |

| Nr. | Eigenschaft | Euro/m <sup>2</sup> |
|-----|-------------|---------------------|
| 124 | W 3 - 40    | 280,-               |
| 125 | MK 4 - 25   | (600-1000,-)        |
| 126 | MI 4 - 30   | (350-500,-)         |
| 127 | MK 4 - 30   | (400,-)             |
| 128 | MK 3 - 30   | (400-600,-)         |
| 129 | MI 2 - 30   | (250-400,-)         |
| 130 | MI 2 - 30   | (280-400,-)         |
| 131 | W 2 - 40    | 230,-               |
| 132 | W 2 - 40    | 225,-               |
| 133 | MI 4 - 30   | 180,-               |
| 134 | G           | (125,-)             |
| 135 | W 2 - 30    | 145,-               |
| 136 | G           | 50,-                |
| 137 | W 2 - 30    | 150,-               |
| 138 | G           | 50,-                |
| 139 | G           | (50,-)              |
| 140 | G           | 100,-               |
| 141 | MI 3 - 30   | (180,-)             |
| 142 | MI 2 - 30   | 160,-               |
| 143 | MI 3 - 30   | 180,-               |
| 144 | G           | 65,-                |
| 145 | G           | 80,-                |
| 146 | W 2 - 20    | 175,-               |
| 147 | W 2 - 30    | 155,-               |
| 148 | W 4 - 40    | 130,-               |
| 149 | W 2 - 30    | 145,-               |
| 150 | G           | 50,-                |
| 151 | W 2 - 30    | 135,-               |
| 152 | MI 2 - 30   | 135,-               |
| 153 | G           | 90,-                |
| 154 | MI 2 - 35   | 135,-               |
| 155 | MI 2 - 40   | 90,-                |
| 156 | W 2 - 40    | 130,-               |
| 157 | W 2 - 40    | 150,-               |
| 158 | W 2 - 40    | 115,-               |
| 159 | W 2 - 30    | 180,-               |
| 160 | G           | 35,-                |
| 161 | MI 2 - 40   | 80,-                |
| 162 | W 2 - 30    | 175,-               |
| 163 | W 2 - 30    | 160,-               |
| 164 | W 2 - 30    | 180,-               |



| Nr. | Eigenschaft | Euro/m <sup>2</sup> |
|-----|-------------|---------------------|
| 165 | W 2 - 30    | 170,-               |
| 166 | W 1 - 30    | 180,-               |
| 167 | W 2 - 40    | 170,-               |
| 168 | W 2 - 30    | 150,-               |
| 169 | W 2 - 20    | 180,-               |
| 170 | W 2 - 30    | 160,-               |
| 171 | W 2 - 30    | 150,-               |
| 172 | W 2 - 35    | 155,-               |
| 173 | W 2 - 30    | 180,-               |
| 174 | W 3 - 30    | 140,-               |
| 175 | W 2 - 30    | 150,-               |
| 176 | W 2 - 30    | 180,-               |
| 177 | W 2 - 30    | 160,-               |
| 178 | W 2 - 30    | 150,-               |
| 179 | MI 2 - 30   | 155,-               |
| 180 | MI 3 - 35   | 180,-               |
| 181 | W 2 - 30    | 150,-               |
| 182 | MI 2 - 30   | 170,-               |
| 183 | G           | 60,-                |
| 184 | MI 2 - 30   | 155,-               |
| 185 | MI 2 - 30   | 140,-               |
| 186 | W 2 - 30    | 155,-               |
| 187 | W 2 - 35    | 160,-               |
| 188 | W 2 - 30    | 160,-               |
| 189 | MI 2 - 30   | 130,-               |
| 190 | G           | (50,-)              |
| 191 | G           | 65,-                |
| 192 | G           | (90,-)              |
| 193 | G           | 65,-                |
| 194 | G           | 50,-                |
| 195 | W 2 - 30    | 150,-               |
| 196 | W 2 - 30    | 150,-               |
| 197 | MI 2 - 40   | 120,-               |
| 198 | W 2 - 40    | 135,-               |
| 199 | W 2 - 30    | 185,-               |
| 200 | W 2 - 35    | 150,-               |
| 201 | W 2 - 40    | 130,-               |
| 202 | W 2 - 40    | 105,-               |
| 203 | W 2 - 30    | 180,-               |
| 204 | W 2 - 30    | 180,-               |
| 205 | W 2 - 25    | 200,-               |
| 206 | W 2 - 30    | 185,-               |

| Nr. | Eigenschaft | Euro/m <sup>2</sup> |
|-----|-------------|---------------------|
| 207 | W 3 - 30    | 140,-               |
| 208 | W 2 - 30    | 160,-               |
| 209 | MI 2 - 30   | 135,-               |
| 210 | W 2 - 20    | 175,-               |
| 211 | W 2 - 40    | 165,-               |
| 212 | W 2 - 30    | 180,-               |
| 213 | W 2 - 30    | 145,-               |
| 214 | W 1 - 30    | 175,-               |
| 215 | W 3 - 25    | 165,-               |
| 216 | G           | 45,-                |
| 217 | W 2 - 35    | 135,-               |
| 218 | MI 2 - 40   | 95,-                |
| 219 | MI 2 - 40   | 105,-               |
| 220 | W 2 - 30    | (125,-)             |
| 221 | W 2 - 30    | 125,-               |
| 222 | G           | 20,-                |
| 223 | G           | 55,-                |
| 224 | G           | 65,-                |
| 225 | W 2 - 30    | 105,-               |
| 226 | W 2 - 40    | 100,-               |
| 227 | W 2 - 40    | 130,-               |
| 228 | W 2 - 30    | 120,-               |
| 229 | W 2 - 30    | (140,-)*            |
| 230 | W 2 - 30    | 128,-*              |
| 231 | W 2 - 30    | (136,-)*            |
| 232 | W 2 - 30    | (130,-)             |
| 233 | W 3 - 30    | 160,-               |
| 234 | MI 2 - 40   | 75,-                |
| 235 | W 2 - 25    | (250,-)             |
| 236 | G           | (45,-)*             |
| 237 | G           | (90,-)              |
| 238 | W 2 - 30    | (170,-)             |
| LNF | Suderwick   | 2,60 - 3,20         |
| LNF | Liedern     | 2,80 - 3,60         |
| LNF | Lowick      | 3,20 - 3,80         |
| LNF | Mussum      | 3,80 - 4,60         |
| LNF | Biemenhorst | 3,20 - 3,80         |
| LNF | Barlo       | 2,60 - 3,40         |
| LNF | Stenern     | 3,20 - 3,80         |
| LNF | Hemden      | 2,80 - 3,60         |
| LNF | Holtwick    | 3,20 - 3,80         |
| LNF | Spork       | 2,80 - 3,40         |

## 8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

- kaum Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

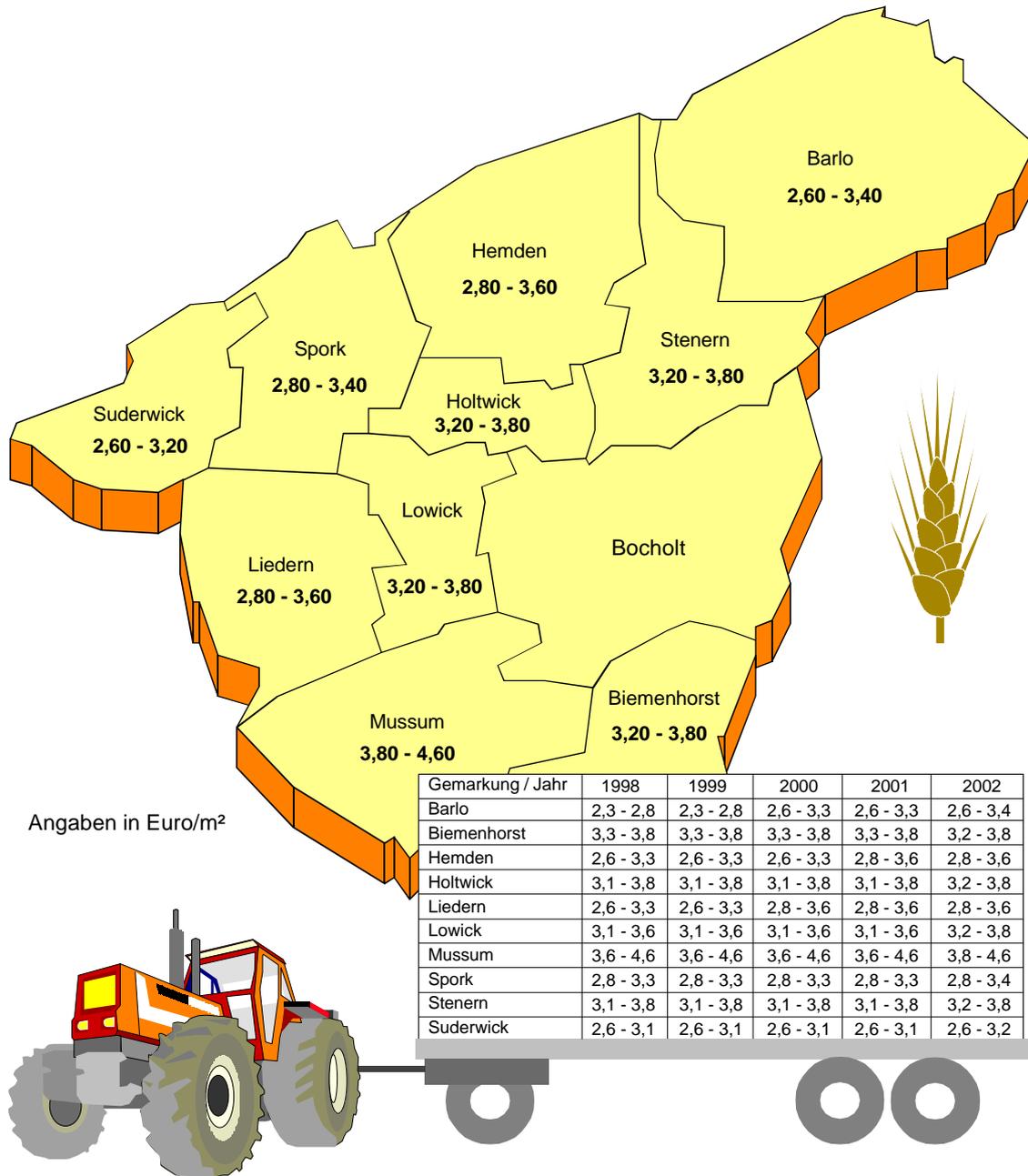


Abb. 24

Nach einem kontinuierlichen Absinken der Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen seit Anfang der 80er Jahre, finden seit etwa 1990 nur noch geringe Anpassungen statt.

Im Benehmen mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken und der Landwirtschaftskammer hat der Gutachterausschuss lediglich geringfügige Änderungen gegenüber den Richtwerten in 2001 vorgenommen.



## 9. Erforderliche Daten der Wertermittlung

### 9.1 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 gebietstypischer Lage (Bezugszeitpunkt 1981).

Die zentrale und stadtnahe Lage, ehemals Indexgebiet I und II, wurde mit der Neuberechnung von 2001 zusammengefasst, da eine unterschiedliche Preisentwicklung nicht mehr erkennbar war. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung sind beide Bereiche in den letzten Jahren immer mehr zusammengewachsen.

#### Bodenpreisindex

(bezogen auf Baugrundstücke für 1- und 2-Familienhäuser in gebietstypischer Lage)

| Bereich | zentrale und stadtnahe Lage<br>Bocholt, Biemenhorst,<br>Holtwick, Lowick,<br>Mussum, Stenern | stadtferne Lage<br>Barlo, Hemden,<br>Spork, Liedern,<br>Suderwick | Gesamtes Stadtgebiet<br>* | Veränderung gegenüber dem Vorjahr |
|---------|--|---|---------------------------|-----------------------------------|
| Jahr    |  |   |                           |                                   |
| 1981    | 100,0  | 100,0   | 100,0                     | 45,6%                             |
| 1982    | 106,0  | 78,1  | 101,2                     | 1,2%                              |
| 1983    | 111,7  | 85,8  | 107,4                     | 6,1%                              |
| 1984    | 113,6  | 90,3  | 109,7                     | 2,1%                              |
| 1985    | 104,6  | 81,1  | 100,6                     | -8,3%                             |
| 1986    | 104,7  | 74,6  | 98,7                      | -1,9%                             |
| 1987    | 105,4  | 75,7  | 99,5                      | 0,8%                              |
| 1988    | 110,5  | 83,6  | 104,7                     | 5,3%                              |
| 1989    | 111,4  | 79,1  | 105,1                     | 0,3%                              |
| 1990    | 135,9  | 88,7  | 126,0                     | 19,9%                             |
| 1991    | 158,5  | 103,2   | 146,8                     | 16,6%                             |
| 1992    | 190,3  | 123,7   | 176,2                     | 20,0%                             |
| 1993    | 215,3  | 138,2   | 199,2                     | 13,1%                             |
| 1994    | 228,8  | 169,3   | 214,8                     | 7,8%                              |
| 1995    | 238,9  | 157,1   | 222,8                     | 3,8%                              |
| 1996    | 239,2  | 147,7   | 222,1                     | -0,3%                             |
| 1997    | 259,8  | 161,8   | 241,6                     | 8,8%                              |
| 1998    | 255,3  | 162,4   | 238,3                     | -1,4%                             |
| 1999    | 268,3  | 183,9   | 257,2                     | 7,9%                              |
| 2000    | 258,3  | 200,1   | 259,2                     | 0,8%                              |
| 2001    | 256,5  | 212,0   | 260,5                     | 0,5%                              |
| 2002    | 256,3  | 219,6   | 261,4                     | 0,3%                              |

\* nicht zur Wertermittlung einzelner Grundstücke geeignet.



## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

### Abhängigkeit des Bodenwertes von der 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:

|               |                                      |
|---------------|--------------------------------------|
| $W_i$ = Wert  | des Bewertungsgrundstückes           |
| $t_i$ = 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:

$$W_i = W_N * ( 0,4 * (t_N / t_i) + 0,6 )$$

Anwendungsbereich:  $0,9 t_i > t_N > 0,6 t_i$ , 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:

$$W_i = W_N * ( 0,2 * (t_N / t_i) + 0,8 )$$

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



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.

### Einfluss der Grundstückstiefe auf den Bodenrichtwert

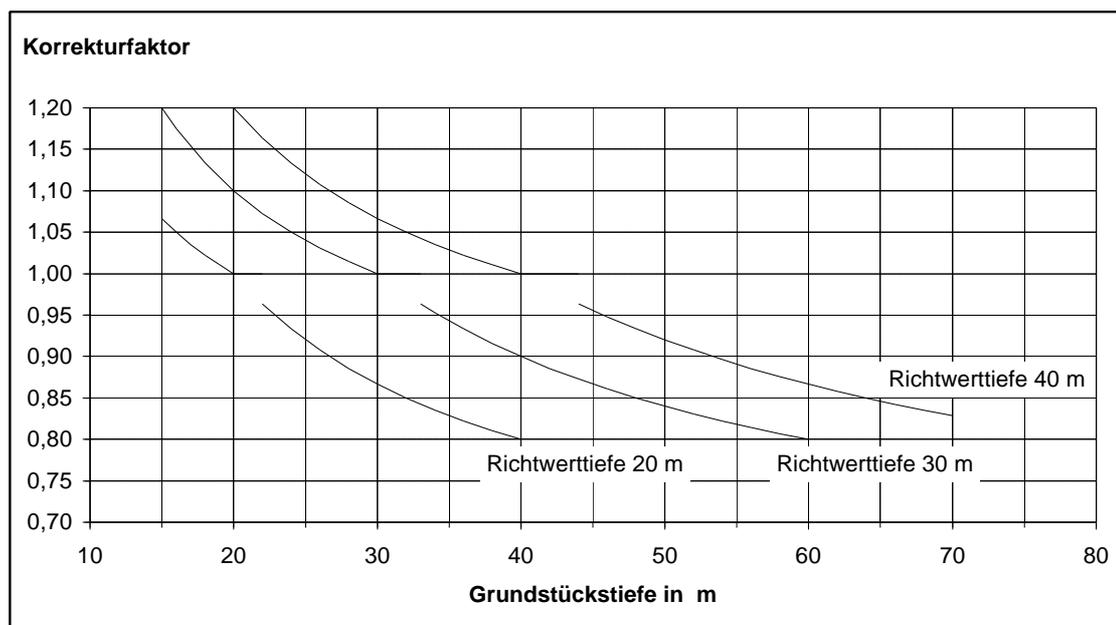


Abb. 25

### Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit

Neben dem Einflussfaktor der Grundstückstiefe, in erster Linie bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau von Bedeutung, zeigt sich bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, der Misch- und Geschäftsnutzung eine Signifikanz zur Höhe der baulichen Ausnutzung. Grundstücke mit höherer baulicher Ausnutzung (GFZ) werden im allgemeinen zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt als solche mit einer niedrigen baulichen Ausnutzung.

Da der örtliche Gutachterausschuss aufgrund nicht ausreichender Kauffälle keine eigene Untersuchung durchgeführt hat, greift er auf Umrechnungskoeffizienten, veröffentlicht in den Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Anlage 23 zu 6.1.4 WertR) zurück.



### Umrechnungskoeffizienten

für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlich baulicher Nutzung (GFZ : GFZ)

| GFZ | Umrechnungs-koeffizient | GFZ | Umrechnungs-koeffizient |
|-----|-------------------------|-----|-------------------------|
| 0,4 | 0,66                    | 1,5 | 1,24                    |
| 0,5 | 0,72                    | 1,6 | 1,28                    |
| 0,6 | 0,78                    | 1,7 | 1,32                    |
| 0,7 | 0,84                    | 1,8 | 1,36                    |
| 0,8 | 0,90                    | 1,9 | 1,41                    |
| 0,9 | 0,95                    | 2,0 | 1,45                    |
| 1,0 | 1,00                    | 2,1 | 1,49                    |
| 1,1 | 1,05                    | 2,2 | 1,53                    |
| 1,2 | 1,10                    | 2,3 | 1,57                    |
| 1,3 | 1,14                    | 2,4 | 1,61                    |
| 1,4 | 1,19                    |     |                         |

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen. Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt.

Aufgrund örtlicher Verhältnisse können generell oder für einzelne Arten der zulässigen baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der Geschossflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

### 9.3 Liegenschaftszinssätze

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. Aktuelle Untersuchungen in 2002 führten zu keinen veränderten Liegenschaftszinsen.

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



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.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Mietspiegel für den Bereich Bocholt gegen eine Schutzgebühr von 1,50 Euro beim Fachbereich Soziales, Abtl. Wohnen der Stadt Bocholt, Rathaus, Berliner Platz 1, erhältlich ist.

## 9.5 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert

### Käuferverhalten 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.ä.) erforderlich. Nach Untersuchungen wird dieser Marktanpassungsfaktor im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes (ermittelt nach den NHK 95) an sich bestimmt.

### Normalherstellungskosten (NHK) bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Für die Normalherstellungskosten mit dem Bezugsjahr 1995 auf der Berechnungsgrundlage Brutto-Grundfläche (BGF) und Brutto-Rauminhalt (BRI) gemäß DIN 277 (1987) wurden diese Marktanpassungsfaktoren ermittelt. Eine Untersuchung für die aktuellen Normalherstellungskosten NHK 2000 liegt zur Zeit noch nicht vor.

Zum Vergleich sind nachfolgend auch die Marktanpassungsfaktoren auf der Grundlage der Sachwertberechnung nach den Raummeterpreisen von 1913 dargestellt.

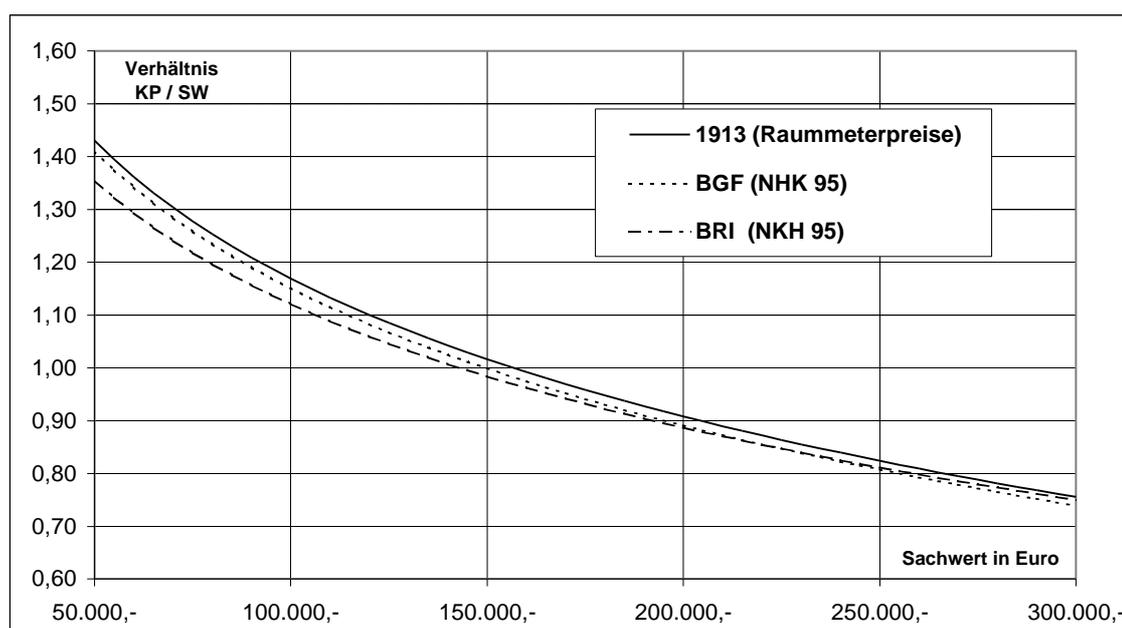


Abb. 26

### Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert 2001 bei Ein- und Zweifamilienhäusern

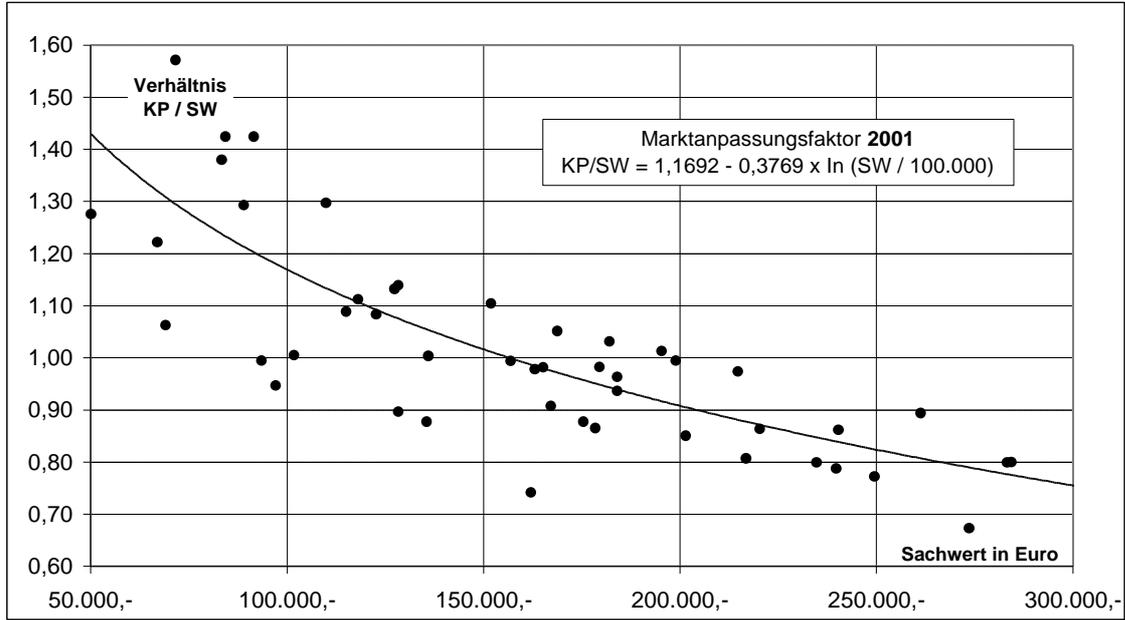


Abb. 27

Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren auf der Grundlage der Raummeterpreise von 1913.

### 9.7 Index Wohnungseigentum

#### Erstbezug

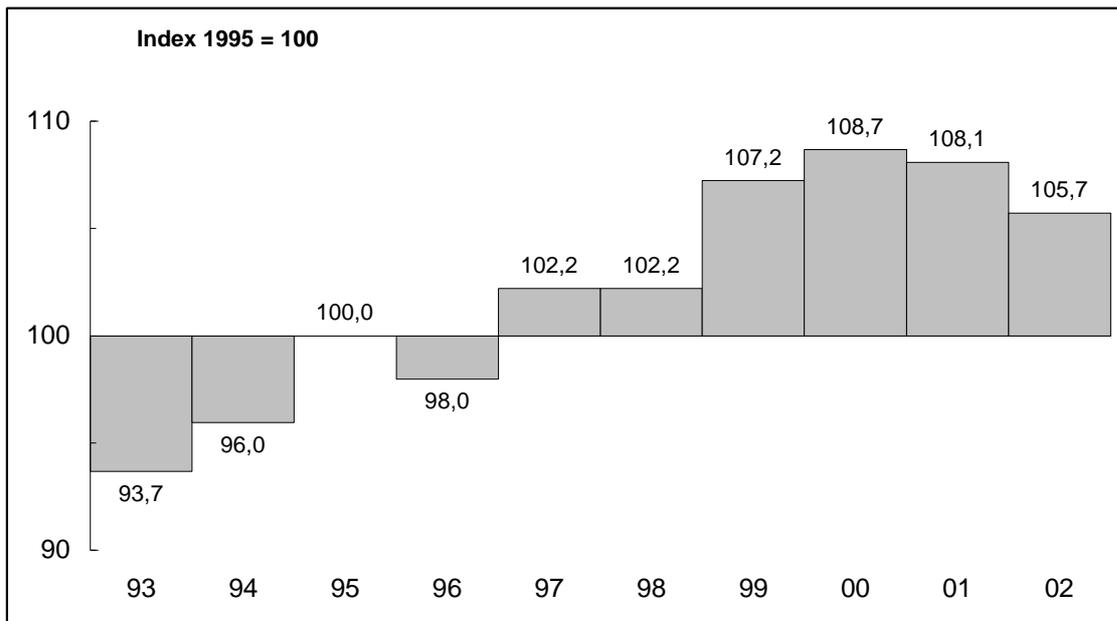


Abb. 28



**Baujahr 1990 - 1999**

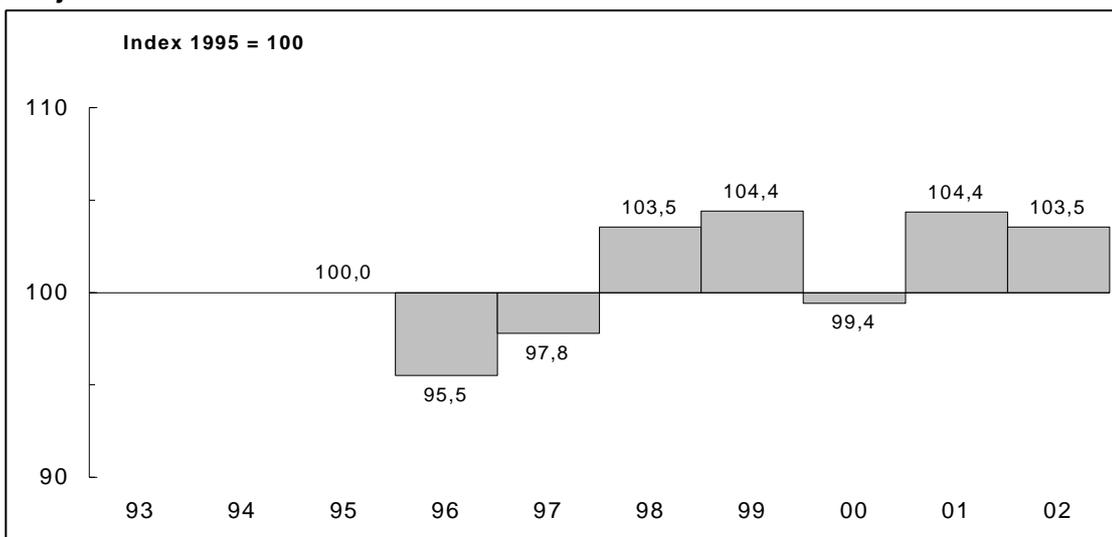


Abb. 29

**Baujahr 1980 - 1989**

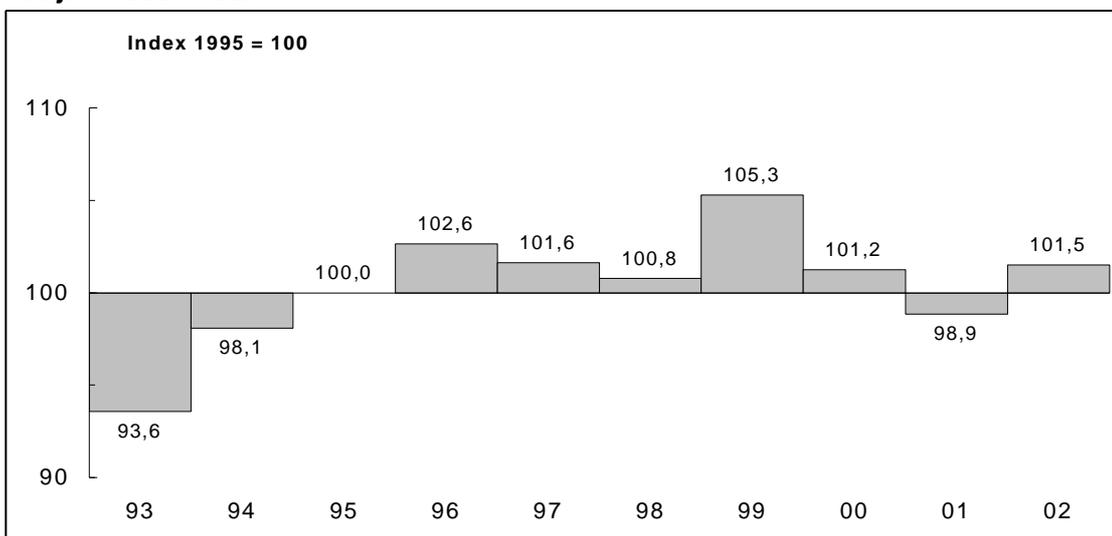


Abb. 30

**Baujahr 1970 - 1979**

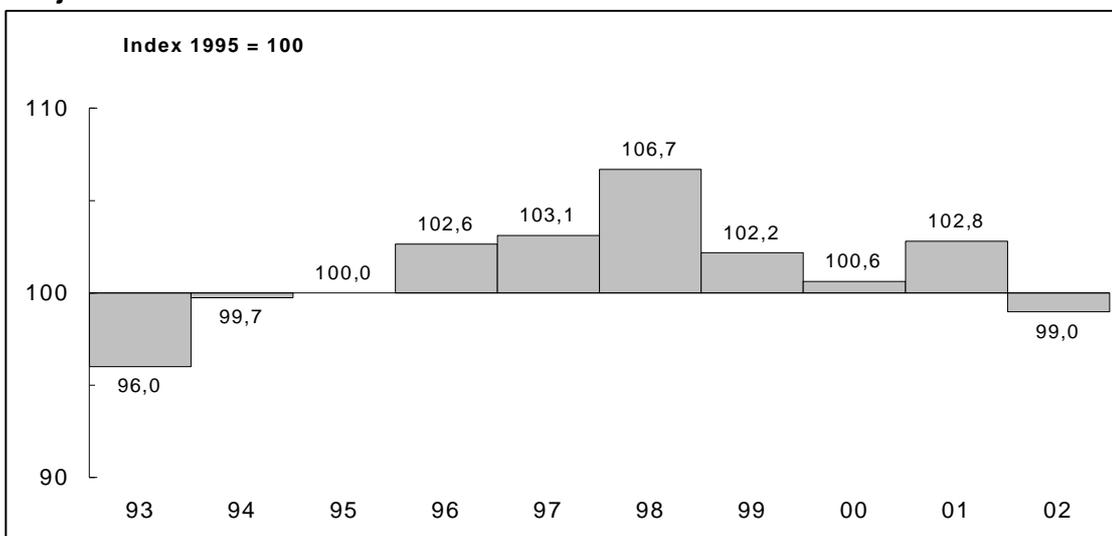


Abb. 31



**Baujahr 1960 - 1969**

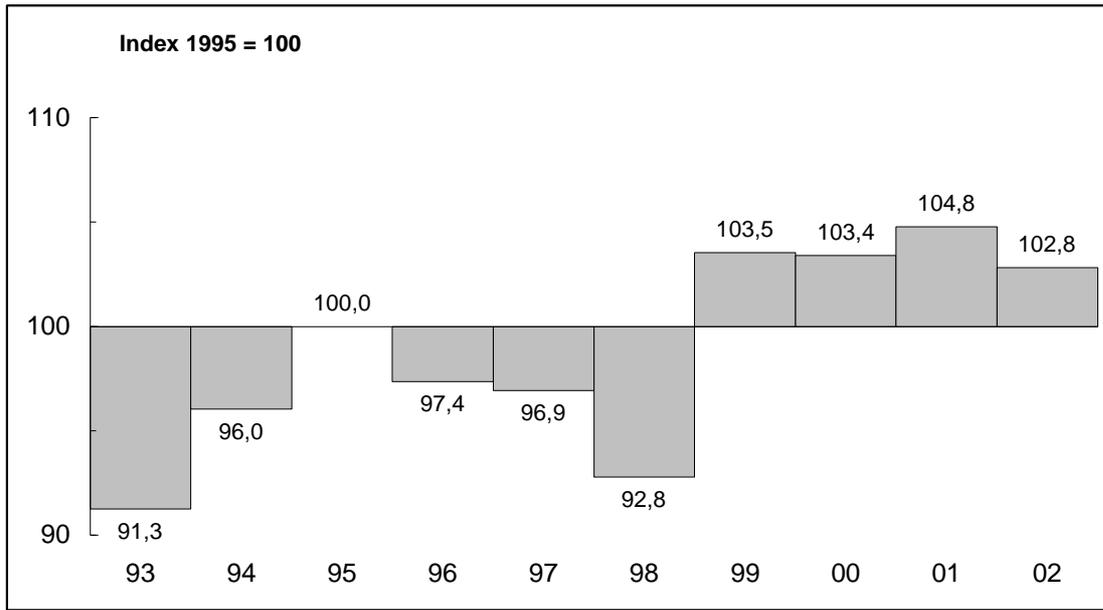


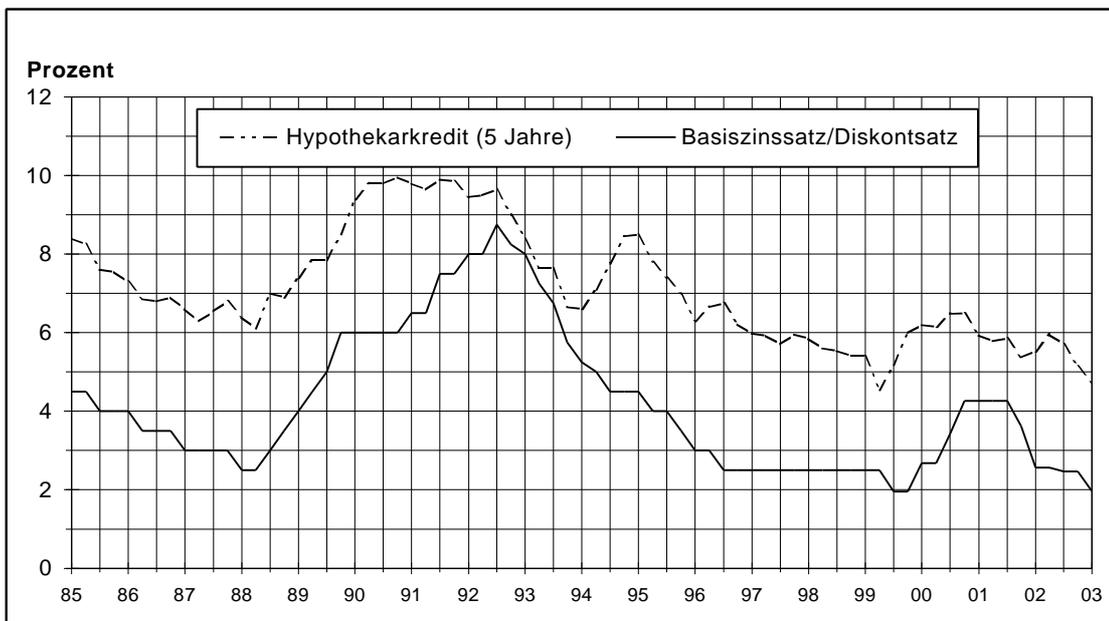
Abb. 32



## 10. 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.

### Zinsentwicklung 1985 - 2003

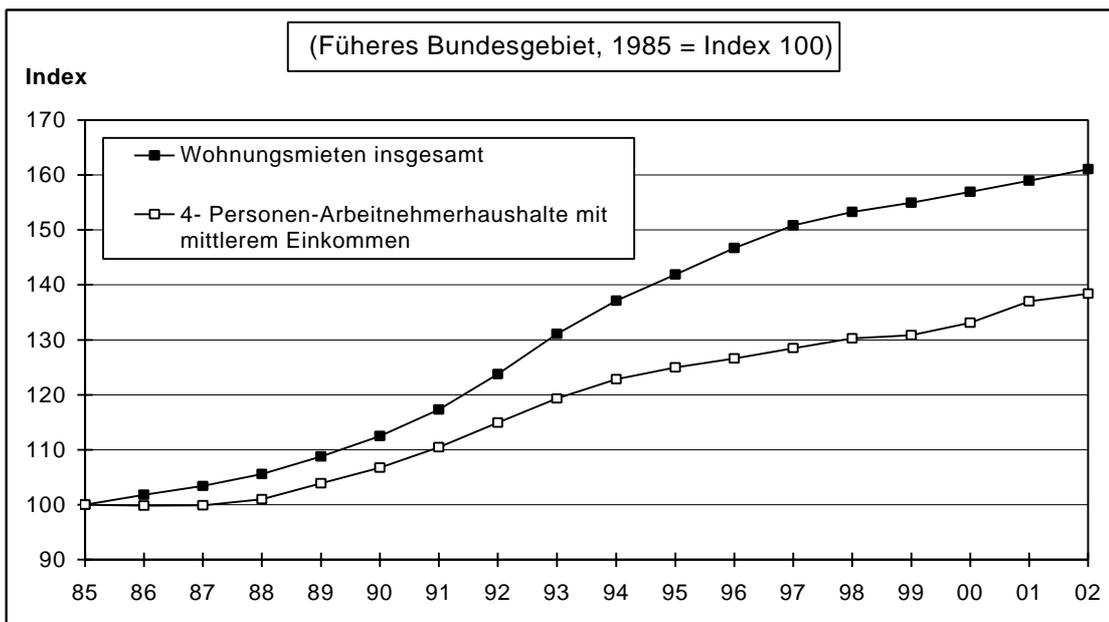


Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Abb. 33

Die Hypothekenzinsen befinden sich bereits längerfristig auf niedrigem Niveau.

### Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung



Quelle: Statistisches Bundesamt

Abb. 34

Das Mietpreisniveau hebt sich stärker ab als die Einkommensentwicklung.

### Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

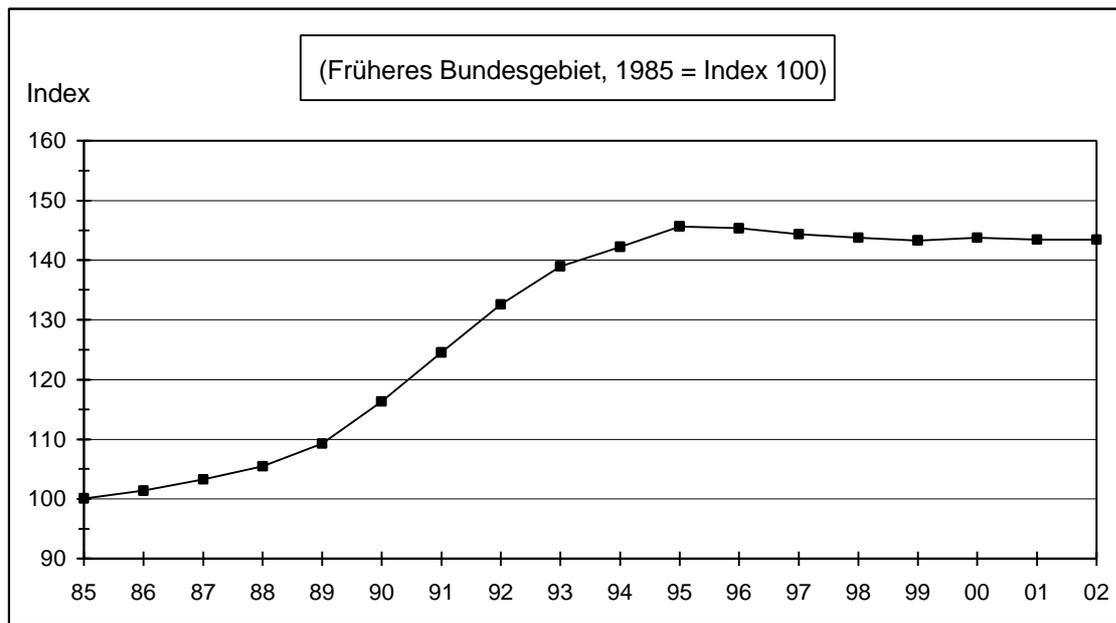


Abb. 35  
Stagnation beim Preisindex seit 1995

Quelle: Statistisches Bundesamt

Nach den Berechnungen des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin (ifs) ist die durchschnittliche Wohnfläche, über die jeder Bundesbürger auch im Jahr 2002 verfügt, weiter gestiegen. Dr. Stefan Johl, Leiter des Instituts benennt zwei Ursachen für diese Entwicklung: Zum einen ist die Gesamtwohnfläche - trotz Rückgang der Neubauzahlen - weiter gestiegen. Zum anderen hat die Bevölkerungszahl in Deutschland in den letzten drei Jahren im Vergleich zu den Vorjahren nur noch sehr langsam zugenommen.

### Wohnfläche je Einwohner in m<sup>2</sup> - Zeitüberblick Deutschland insgesamt

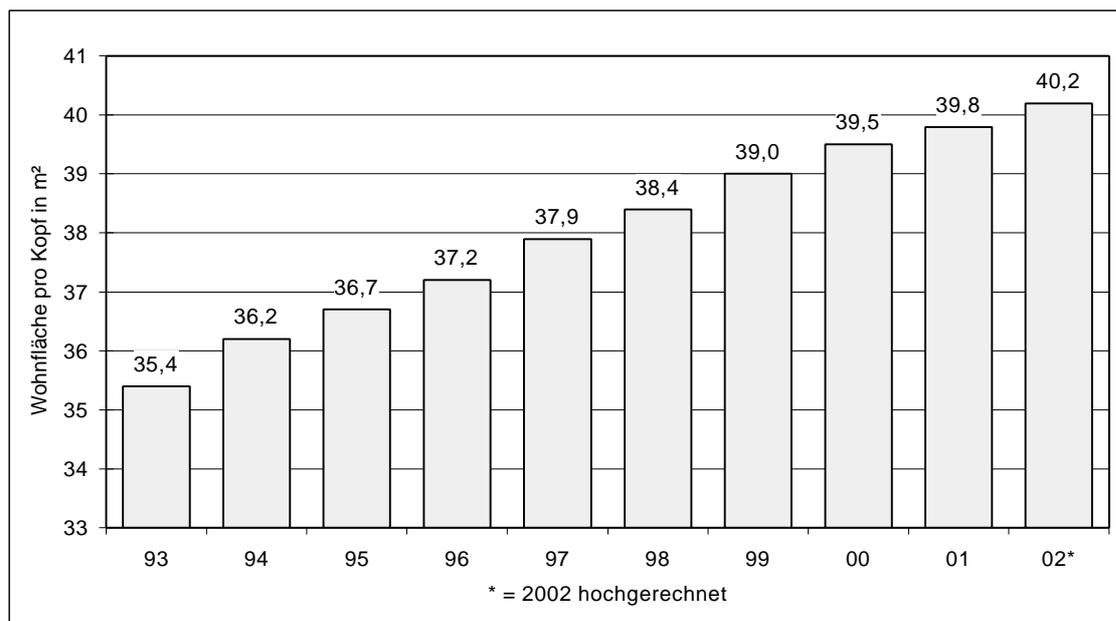


Abb. 36  
ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin  
Die Pro-Kopf-Wohnfläche liegt in Deutschland bei ca. 40 m<sup>2</sup>.



## 11. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

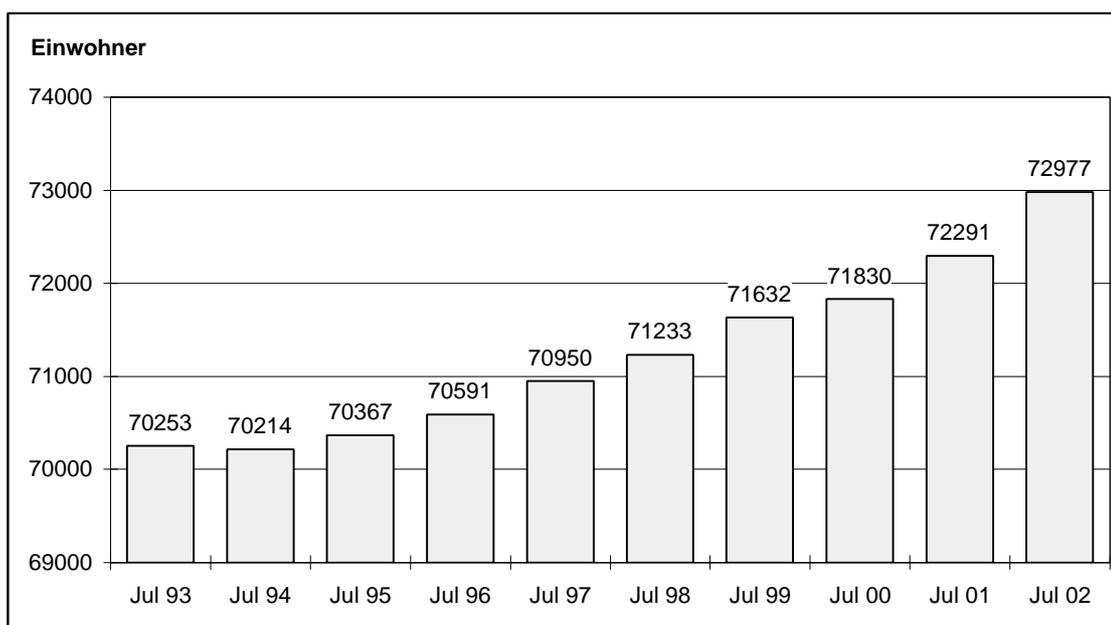
Der Bauland- und Wohnungsbedarf wird beeinflusst von zahlreichen äußeren Bedingungen, den sogenannten Rahmendaten. Diese Rahmendaten sind teilweise lokaler Natur, also ortsbezogen, teilweise regionaler Natur und teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur.

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.

Lokale Rahmendaten dieser Art sind u.a.

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

### Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bocholt



Quelle: Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Abb. 37

Die Einwohnerentwicklung (siehe Abb.37) zeigt in den zurückliegenden Jahren einen stetigen Anstieg auf nunmehr 72.977 Einwohner bis zur Mitte des Jahres 2002. In den letzten 10 Jahren stieg die Bevölkerung um 3.123 bzw. 4,3 %.

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. Lediglich für die Jahre 1993, 1994 und 1997 wird laut Bevölkerungsprognose der Stadt Bocholt ein negativer Wanderungssaldo ausgewiesen. In den übrigen Jahren sind Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die

jedoch starken Schwankungen unterworfen sind. Zu Beginn der 90er Jahre sind die Gewinne durch Zuzüge von Aus- und Übersiedlern zu erklären. Im Jahr 1994 setzt sich diese Entwicklung aufgrund verschärfter Bestimmungen nicht fort. Das Jahr 1995 zeigt dann wieder eine gemäßigte positive Entwicklung, die sich auch in 2002 fortsetzt.

Nach der Bevölkerungsprognose der Stadt Bocholt wird ab dem Jahr 2004 mit einem stetigen Rückgang der Bevölkerungszahl zu rechnen sein, die Einwohnerzahl geht bis zum Jahr 2015 um 2% zurück. Zu diesem Zeitpunkt wird jeder 5. Einwohner über 65 Jahre alt sein („Überalterung der Gesellschaft“). Es bleibt abzuwarten inwieweit eventuelle Zuwanderungen diese Zahlen noch beeinflussen können.

### Alterspyramide Bocholt

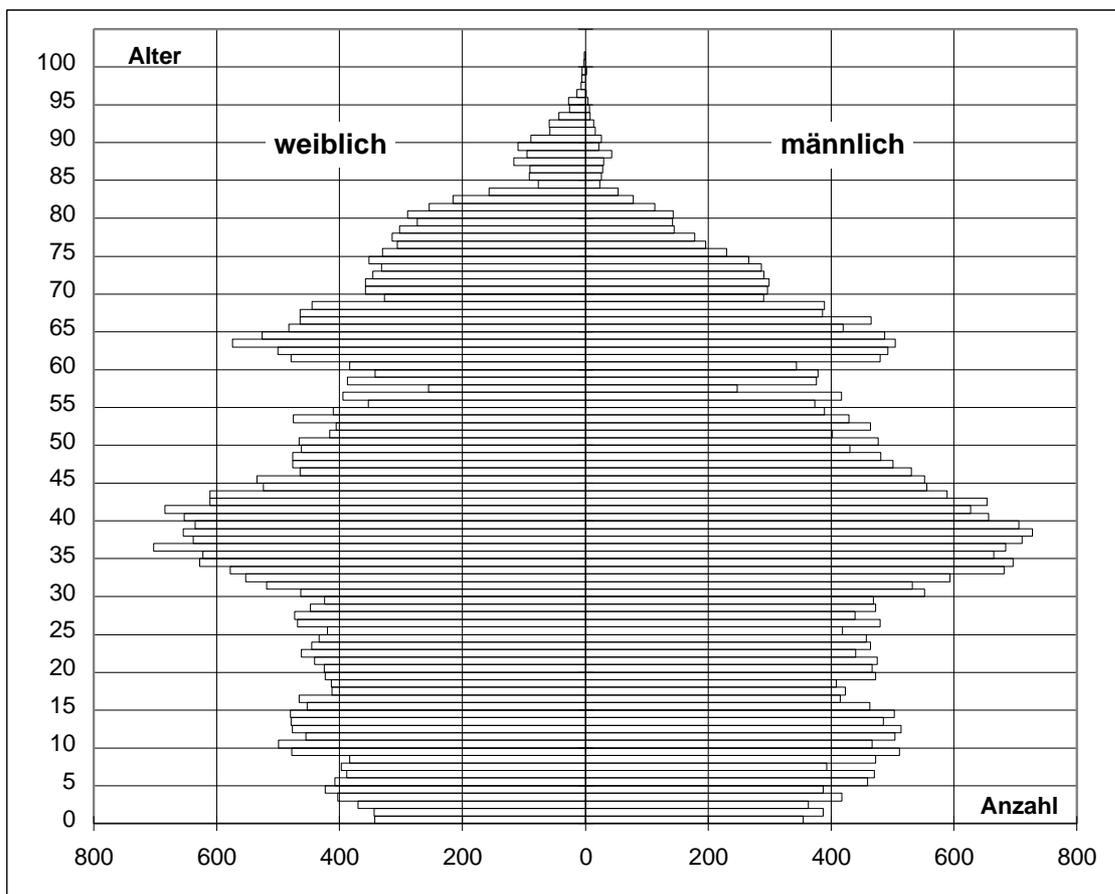


Abb. 38

Quelle: Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Speziell für den Wohnungsmarkt ist die Verteilung der Bevölkerung in den verschiedenen Altersgruppen ausschlaggebend. Ein Blick auf die Alterspyramide (Abb.38) macht deutlich, dass sich die Nachfragegruppe in den haushaltsgründenden Jahrgängen am Bocholter Wohnungsmarkt reduziert.



Ein besonderer Aspekt bei der künftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Anzahl und der Größe der Haushalte. Für eine ausgewogene Wohnraumversorgung ist zu berücksichtigen, dass in Zukunft gerade die Ein-Personen-Haushalte stark wachsen werden. Die starke Bevölkerungsgruppe der 30 – 44 jährigen in Bocholt lässt schon heute Rückschlüsse auf den Wohnungsbedarf und Wohnungsarten der Zukunft zu. Wohnformen, die in Zukunft ein unabhängiges und komfortables Wohnen ermöglichen, werden eine größere Bedeutung erlangen.

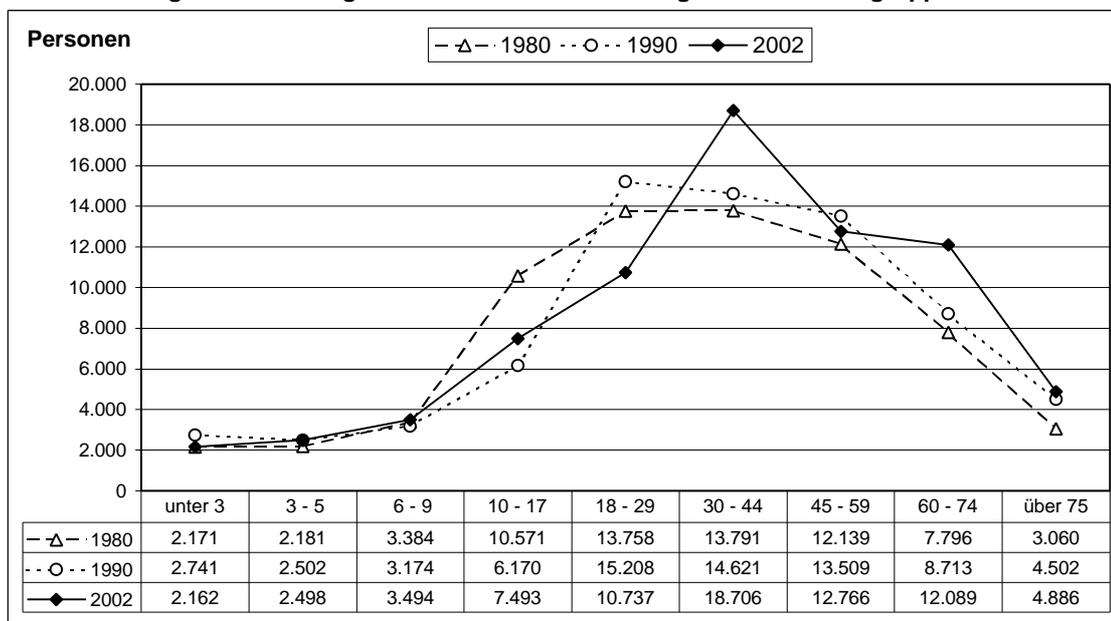
Die rückläufige Zahl der Kinder unter 17 Jahren lässt ebenso auf sinkende Familienzahlen und einen geringeren Bedarf an Großwohnungen schließen.

Inwieweit der erwartete Bevölkerungsrückgang in der Stadt Bocholt und eventuell eintretende Wanderungsgewinne die Einwohnerzahl und somit die Nachfrage beeinflussen bleibt abzuwarten.

Zusätzliche Quelle:

Bevölkerungsprognose der Stadt Bocholt/ FB für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Wohnberechtigte Bevölkerung der Stadt Bocholt nach ausgewählten Altersgruppen



Quelle: LDS NW / Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Abb. 39



### Anzahl der Baugenehmigungen in Wohneinheiten

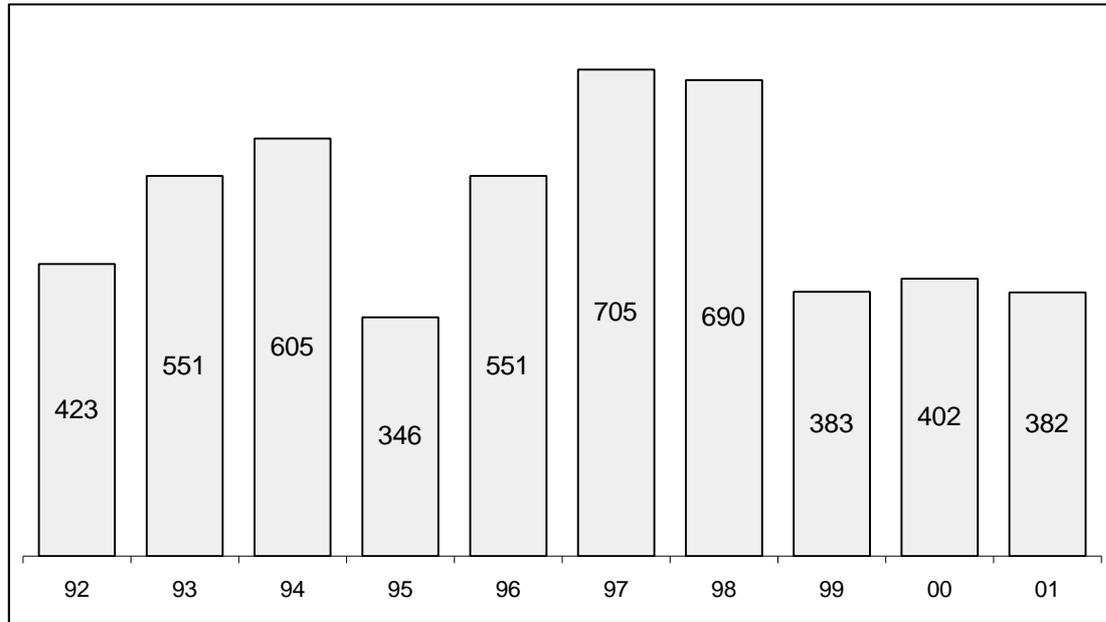


Abb. 40 Quelle: LDS NW / Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Die vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW herausgegebenen Daten der erteilten Baugenehmigungen und fertiggestellten Neubaumaßnahmen weisen für die Stadt Bocholt bis zum 31.12.1998 anhaltend hohe Werte auf.

Die hohe Anzahl der Baugenehmigungen in den Jahren 1996-1998 ist auf eine Vielzahl von Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau zurückzuführen.

Eine Trendwende ist auf dem Wohnungsmarkt seit 1999 erkennbar. Nach dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung wurde der Wohnungsbau in den Jahren 1996 bis 1999 wesentlich durch die hohe Nachfrage nach Eigenheimen gestützt. Hingegen war im Mietwohnungsbereich eine anhaltend schrumpfende Neubautätigkeit zu verzeichnen.

Im Jahr 1999 brach die über lange Zeit robuste Nachfrage nach Wohneigentum abrupt ein, auch wenn im Jahr 2000 diese wieder leicht anstieg. Die Zahlen deuten darauf hin, dass der Anfang der 90er Jahre konstatierte Nachfrageüberhang nach Wohnungen inzwischen abgearbeitet wurde und sich die Neubaurate dem kontinuierlichen Bedarf annähert.

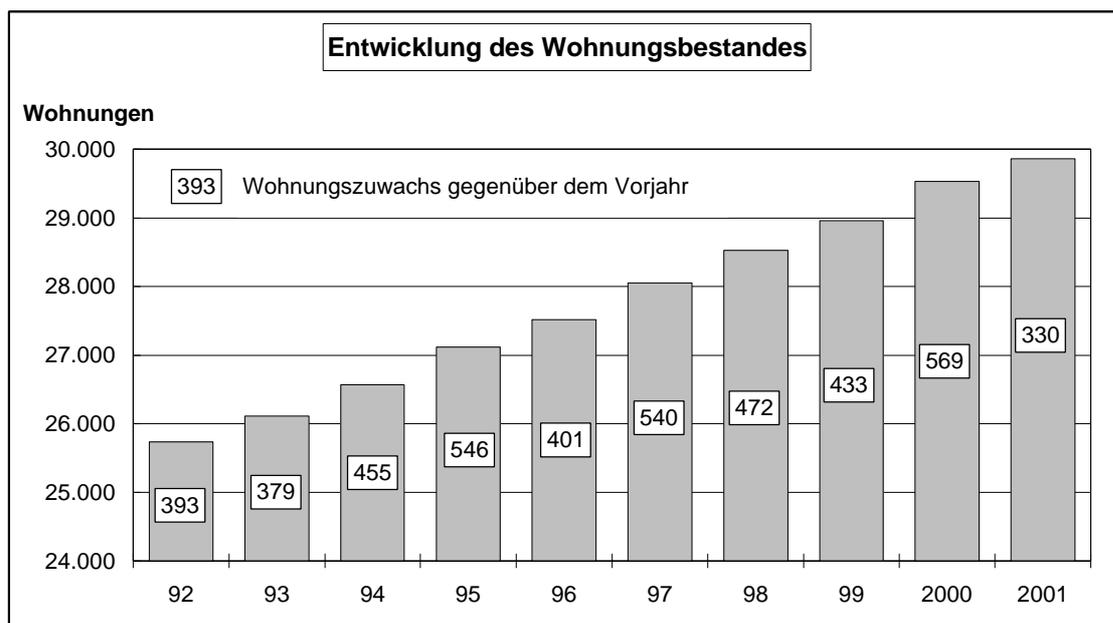


Abb. 41 Quellen: LDS NW / Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung



## 13. Weitere Informationen

### Gebühren für Verkehrswertgutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW. Danach ist die Höhe der Gebühr vom ermittelten Verkehrswert abhängig und beträgt zur Zeit z.B. für:

ein **unbebautes oder bebautes Grundstück**, Rechte an einem unbebauten oder bebautem Grundstück sowie andere Vermögensvor- und Nachteile eines Grundstückes gemäß Tarifstelle 13.1.1

z.B.

|               |              |         |                   |
|---------------|--------------|---------|-------------------|
| Verkehrswert: | 50.000 Euro  | Gebühr: | 800 Euro + MWSt.  |
| Verkehrswert: | 100.000 Euro | Gebühr: | 900 Euro + MWSt.  |
| Verkehrswert: | 150.000 Euro | Gebühr: | 1000 Euro + MWSt. |
| Verkehrswert: | 200.000 Euro | Gebühr: | 1100 Euro + MWSt. |

zuzüglich Zuschläge wegen erhöhten Aufwandes (z.B. Rechte und Belastungen oder Denkmalschutz, etc.) gemäß Tarifstelle 13.1.2 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW.

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf bei der Geschäftsstelle.

### Gebühren für Bodenrichtwertkarten

|   |           |
|---|-----------|
| Bodenrichtwertkarte   | 28,- Euro |
| Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten<br>je beantragten Wert | 15,- Euro |

### Präsentation im Internet

Zur Optimierung der Markttransparenz stehen der Grundstücks- und Immobilienmarktbericht auszugsweise, sowie die Bodenrichtwertkarte Bocholt 2002 im Internet unter der Adresse <http://www.bocholt.de/gutachte/gutachter.html> zur Verfügung.

### Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Geschäftsstelle: Rathaus, Berliner Platz 1, 46395 Bocholt  
Telefon: (0 28 71) 953 - 113  
Telefax: (0 28 71) 953 - 438  
Internet: <http://www.bocholt.de/gutachte/gutachter.html>  
E-Mail: [gutachterausschuss@mail.bocholt.de](mailto:gutachterausschuss@mail.bocholt.de)



|                |
|----------------|
| Antragsteller: |
| Straße:        |
| Datum, Ort:    |
| Telefon:       |

An den  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
 in der Stadt Bocholt  
 Postfach 2262  
 46372 Bocholt

## Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In der Eigenschaft als \_\_\_\_\_  
(Gericht, Behörde, öff. bestellter u. vereidigter Sachverständiger, vom Gericht beauftragter Sachverständiger, etc.)

bin ich mit dem Grundstück \_\_\_\_\_  
(Straße, Hs-Nr., Gemarkung, Flur, Flurstück)

aus folgenden Gründen befaßt: \_\_\_\_\_

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NW vom 7. März 1990 (vgl. Rückseite) den Antrag auf Auskunft über Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung.

### Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

- unbebaute Grundstücke, Nutzungsart: \_\_\_\_\_
- bebaute Grundstücke, Nutzungsart: \_\_\_\_\_
- Wohn- und Teileigentum

Lagebeschreibung, Straße: \_\_\_\_\_

Grundstücksgröße: von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Beitragsrechtlicher Erschließungszustand: \_\_\_\_\_

Baujahr o. Baujahrsspanne: \_\_\_\_\_ Geschoszahl: \_\_\_\_\_

Wohnfläche: \_\_\_\_\_ Umb. Raum: \_\_\_\_\_

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: \_\_\_\_\_

Weitere Merkmale: \_\_\_\_\_

Ich verpflichte mich,

1. Alle erhaltenen Angaben vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem angegebenen Zweck zu verwenden,
2. die Daten nach der Auswertung zum frühest möglichen Zeitpunkt zu vernichten,
3. die für die Auskunft gem. der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW anfallenden Gebühren (siehe Rückseite) zu übernehmen.

BITTE WENDEN

Mir ist bekannt, dass mit den Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine Aussage über die Verwendbarkeit im Einzelfall verbunden ist.

---

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO NW) vom 7. März 1990 (GV NW S. 156)

§ 10 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird, sichergestellt ist, dass diese keine Angaben enthalten, die sich auf natürliche Personen beziehen lassen, und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint.

Ein berechtigtes Interesse ist anzunehmen, wenn die Auskunft beantragt wird

- a) von Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben,
- b) von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten.

Auszug aus dem Gebührentarif zur Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit gültigen Fassung.

|             |          |  |
|-------------|----------|--|
| Tarifstelle | 13.3.2   | Auskünfte aus der Kaufpreissammlung § 195 Abs. 3 BauGB; § 10 GAVO NW   |
|             | 13.3.2.1 | Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke<br>Gebühr: 100,- bis 150,- € |
|             | 13.3.2.2 | jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert<br>Gebühr: 7,- €  |

---

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auszufüllen

Die Antragsvoraussetzungen des § 10 GAVO NW (berechtigtes Interesse) liegen vor.  
Dem Antrag ist stattzugeben.

---

Datum

---

Vorsitzender

|                |
|----------------|
| Antragsteller: |
| Straße:        |
| Ort:           |
| Telefon:       |

An den  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
 in der Stadt Bocholt  
 Postfach 2262  
 46372 Bocholt

## Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

gemäß § 193 Baugesetzbuch vom 08.21.1986 und der Gutachterausschuss-Verordnung NW

### 1. Bewertung

|  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> des Grund und Bodens inclusive der aufstehenden Gebäude | <input type="checkbox"/> nur des Grund und Bodens |
| <input type="checkbox"/> nur der aufstehenden Gebäude                            | <input type="checkbox"/> Wohnungs-/Teileigentum   |
| <input type="checkbox"/> sonstige Rechte und Entschädigungen                     | <input type="checkbox"/> des Erbbaurechtes        |

### 2. Grundstück

|   |      |              |                 |
|---|------|--------------|-----------------|
| Straße, Haus-Nr.                          |      |              | Grundbuch Blatt |
| Gemarkung                                 | Flur | Flurstück(e) | Fläche(n)       |
| Eigentümerin/Eigentümer                   |      |              | Telefon         |
| Anschrift                                 |      |              |                 |
| Kontaktperson für die Gebäudebesichtigung |      |              | Telefon         |
| Anschrift                                 |      |              |                 |

### 3. Stichtag der Wertermittlung

|  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Aktueller Wert (Tag der Beschlussfassung) | <input type="checkbox"/> sonstiger Stichtag: |
|--|--|

### 4. Dem Antrag sind folgende Unterlagen beigefügt:

|   |
|---|
| <input type="checkbox"/> Einverständniserklärung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers falls abweichend vom Antragsteller |
| <input type="checkbox"/> Aufstellungen über Einnahmen (Mieten) und Ausgaben (Bewirtschaftungskosten) soweit notwendig     |
| <input type="checkbox"/> sonstige für die Wertermittlung erforderliche Unterlagen:  |

### 5. Verwendungszweck des Gutachtens:

### 6. Gebühren

Ich verpflichte mich, die für das Gutachten anfallenden Gebühren gemäß der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu übernehmen.

\_\_\_\_\_  
 Datum, Unterschrift

## Gebühren für Verkehrswertgutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen. Danach ist die Höhe der Gebühr vom ermittelten Verkehrswert abhängig und beträgt z.B. für:

Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und nachteile gemäß Tarifstelle 13.1.1:

|                      |                    |                |                 |                    |
|----------------------|--------------------|----------------|-----------------|--------------------|
| <b>Verkehrswert:</b> | <b>50.000,- €</b>  | <b>Gebühr:</b> | <b>800,- €</b>  | <b>zzgl. MWSt.</b> |
| <b>Verkehrswert:</b> | <b>100.000,- €</b> | <b>Gebühr:</b> | <b>900,- €</b>  | <b>"</b>           |
| <b>Verkehrswert:</b> | <b>150.000,- €</b> | <b>Gebühr:</b> | <b>1000,- €</b> | <b>"</b>           |
| <b>Verkehrswert:</b> | <b>200.000,- €</b> | <b>Gebühr:</b> | <b>1100,- €</b> | <b>"</b>           |
| <b>Verkehrswert:</b> | <b>250.000,- €</b> | <b>Gebühr:</b> | <b>1200,- €</b> | <b>"</b>           |

zuzüglich Zuschläge wegen erhöhten Aufwandes ( z.B. Rechte und Belastungen, Denkmalschutz, weitere besondere Umstände etc. ) gemäß Tarifstelle 13.1.2 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.