

Grundstücksmarkt in Bocholt

1. Halbjahr 1984

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

LBS: Zahl der Bauanträge um 11,1 Prozent zurück

-bei Münster (Eig. Meld.) Die Zahl der Bauanträge ist im ersten Halbjahr 1984 im Regierungsbezirk Münster um 11,1 Prozent zurückgegangen, berichtete gestern die Landesbausparkasse in Münster. Dagegen gab es auf Landesebene noch einen Zuwachs um 2,1 Prozent. Ausschlaggebend, so die LBS, sei das Auslaufen zusätzlicher staatlicher Förderungen für Bauherren. Die Bank trat daher für eine Verbesserung der Bausparprämien ein. • Bericht Seite „Wirtschaft“

Steht der Wohnungsmarkt vor neuerlichem Preisanstieg?

LBS Immobilien sagt Belebung der Nachfrage voraus

Bescheidenheit prägte den Markt

Umsatz an Wohnbaugrundstücken hat sich 1983 erhöht

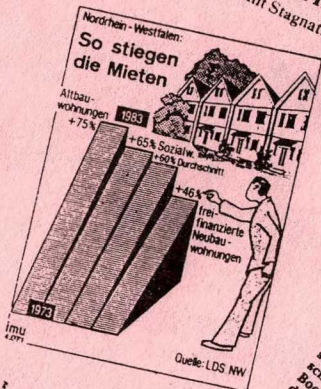
Rheine. — Nach einem Tiefstand im Jahr 1982 scheint sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Rheine zu stabilisieren. Zwar habe sich der Umsatz an Wohnbaugrundstücken 1983 insgesamt leicht erhöht, doch sei eine unterschiedliche Entwicklung in den Teilmärkten zu beobachten gewesen. Dieses Resümee zog Vermessungsamtleiter Wolfgang Müller nach der Beratung des Gutachterausschusses, der die Bodenrichtwerte in der Stadt Rheine neu festsetzte.

Steigende Preise am Bau

Der Anstieg der Baupreise in der Bundesrepublik Deutschland hat sich auch im Frühjahr fortgesetzt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, waren von Preiserhöhungen vor allem Bauherren von Wohnhäusern betroffen, während die Kosten für gewerblich genutzte Gebäude weniger stark zunahm.

Preise am Immobilienmarkt zeigen sinkende Tendenz

aktiver bemängeln überhöhte Förderungen privater Anbieter / Freistehende Eigenhelme 20 Prozent teurer als Reihenhäuser



Beim Bau zieht erneut ein Tief auf

Herion rechnet nach 1984 mit Stagnation / Rückzug der Kapazitäten

Weniger Baugenehmigungen - Anteil an Eigentumswohnungen - steigen

In den ersten fünf Monaten dieses Jahres wurden in der Bundesrepublik für 133.800 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt, das sind 10,7 Prozent weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum. Wie das Statistische Bundes-

„Einbruch“ ist vorüber

Bocholt (segl.) Nach dem Einbruch der Anzahl fertiggestellter Wohnungen in den Jahren 1981 und 1982 ist diese Zahl 1983 wieder deutlich angestiegen. Das 1983 wieder deutlich angestiegen. Der Stadterwartung über die Situation im Bocholter Wohnungsbau, den die CDU-Stadterwartung auf Antrag der CDU-Stadterwartung über die Situation im Bocholter Wohnungsbau, den der Bericht heißt, sind im vergangenen Jahr deutlich mehr als Wohnungen fertiggestellt. Fast worden am Ende der 70er Jahre. • Fast worden am Ende der 70er Jahre 1980 erreicht.

Wirtschaft

Landesbausparkasse zeigt Trend im Regierungsbezirk auf:

Bauanträge auf Talfahrt

Plus bei Fertigstellungen / „Bausparförderung attraktiver machen“

-bei Münster (Eig. Ber.) Mit dem Auslaufen staatlicher Förderungen z. B. bei Bauherrenmodellen oder direktem Steuerabzug geht ein Rückgang der Baugesamtlagen einher. Das berichtete gestern Bankdirektor Dr. Christmann bei einer Pressekonferenz. In Zahlen für das erste Halbjahr 1984 (im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) sieht es im Regierungsbezirk Münster so aus: Die Baugesamtlagen für Gebäude sanken von 2419 auf 2040 oder um 15,3 Prozent. Dagegen stieg es auf Landesebene noch ein Plus von 2,1 Prozent. Bundesweit wurde ein Rückgang um 10,4 Prozent registriert.

Grundstücke auf dem Land jetzt billiger

Münster (Eig. Meld.) Die Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke sind in jüngster Zeit rückläufig. Nach Mitteilung der Landwirtschaftskammer Münster

Flucht in die Sachwerte - vorbei?

Diese Folgerung könnte man ziehen, betrachtet man die augenfälligen Rückgänge im Immobilienumsatz.

Die Schlagzeilen der Presse verkünden Erfolgs- und Schreckensmeldungen zugleich. Billigere Grundstückspreise und zugleich steigende Baupreise, ansteigende Mieten und gleichzeitig ansteigende Zahlen fertiggestellter Wohnungen.

Ein wirkliches Zerrbild ?

Man muß bei diesen Meldungen berücksichtigen, daß der Bau- und Wohnungsmarkt gegenüber dem Grundstücksmarkt häufig zeitversetzt reagiert, d.h., ein geringer Grundstücksumsatz heute wird erst morgen zu einer geringeren Bautätigkeit führen.

Das Jahr 1983 war, was den Grundstücks- und Immobilienmarkt anbelangt, möglicherweise eine Ausnahme.

Der Umsatz stieg auf eine Rekordhöhe von 139,8 Mill. DM. Einen nicht unbedeutenden Anteil am Marktgeschehen hatte das Bauherrenmodell. Das Interesse am Bauherrenmodell ist 1984 spürbar geringer.

Ansonsten läßt sich in Bocholt im ersten Halbjahr 1984 folgendes feststellen:

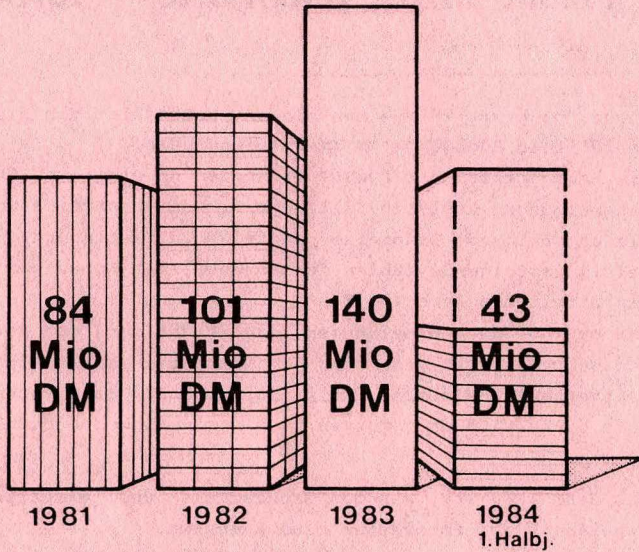
1. Die Umsätze auf dem gesamten Immobilienmarkt gehen 1984 stark zurück,
2. die Preise für baureife Grundstücke bleiben im Mittel noch stabil,
3. das Wohnungseigentum ist mit ca. 10% Marktanteil am gesamten Immobilienmarkt gefragt, die Preise sind für Neubauwohnungen jedoch rückläufig.

Das Jahr 1984 wird demnach, bezogen auf den Immobilienmarkt, ein nüchternes Jahr werden, ohne spektakuläre Erfolgszahlen.

Dipl. Ing. Bernd Becker
Vorsitzender des Gutachterausschusses

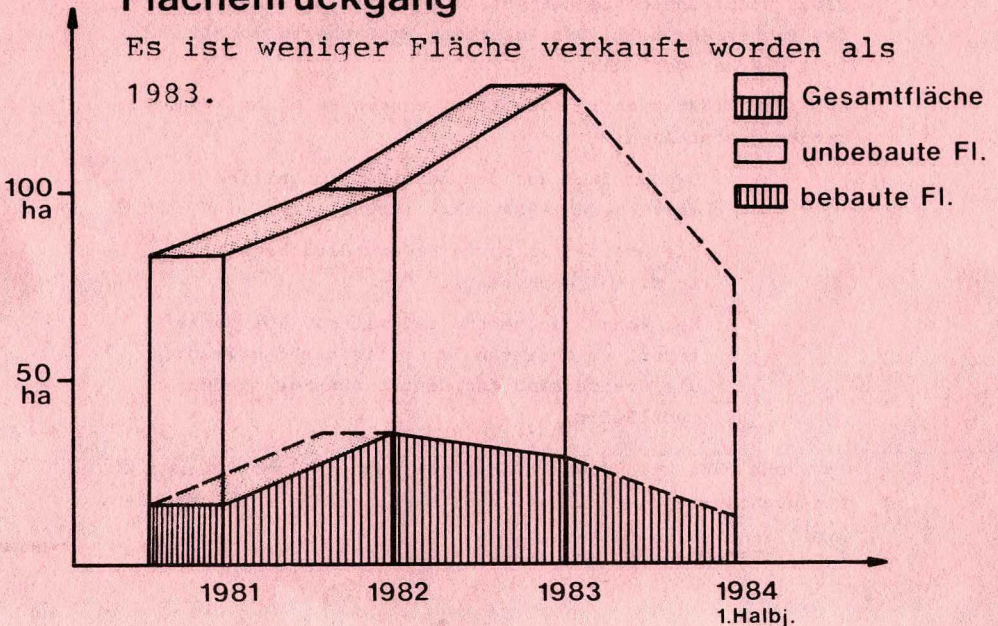
Umsatzrückgang

Der Umsatz der verkauften bebauten und unbebauten Grundstücke ging erheblich zurück. Der Käufer ist zurückhaltender geworden.



Flächenrückgang

Es ist weniger Fläche verkauft worden als 1983.



Gliederung der Verkäufe nach der Grundstücksnutzung

Grundstücksart	1982		1983		1984 1. Halbj.	
	ha verk. Fläche	%-tualer Anteil	ha verk. Fläche	%-tualer Anteil	ha verk. Fläche	%-tualer Anteil
Bauland	24.4	23.7	23.9	18.4	7.4	19.6
Rohbauland	0.3	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0
Bauerwartungsland	0.4	0.4	0.3	0.2	0.8	2.1
Landw. Nutzfläche	38.8	37.8	54.3	41.9	17.3	45.9
Straßenland	3.4	3.3	22.2	17.1	5.8	15.4
bebaute Fläche	35.4	34.4	28.9	22.3	6.4	17.0
insgesamt	102.7	100.0	129.6	100.0	37.7	100.0

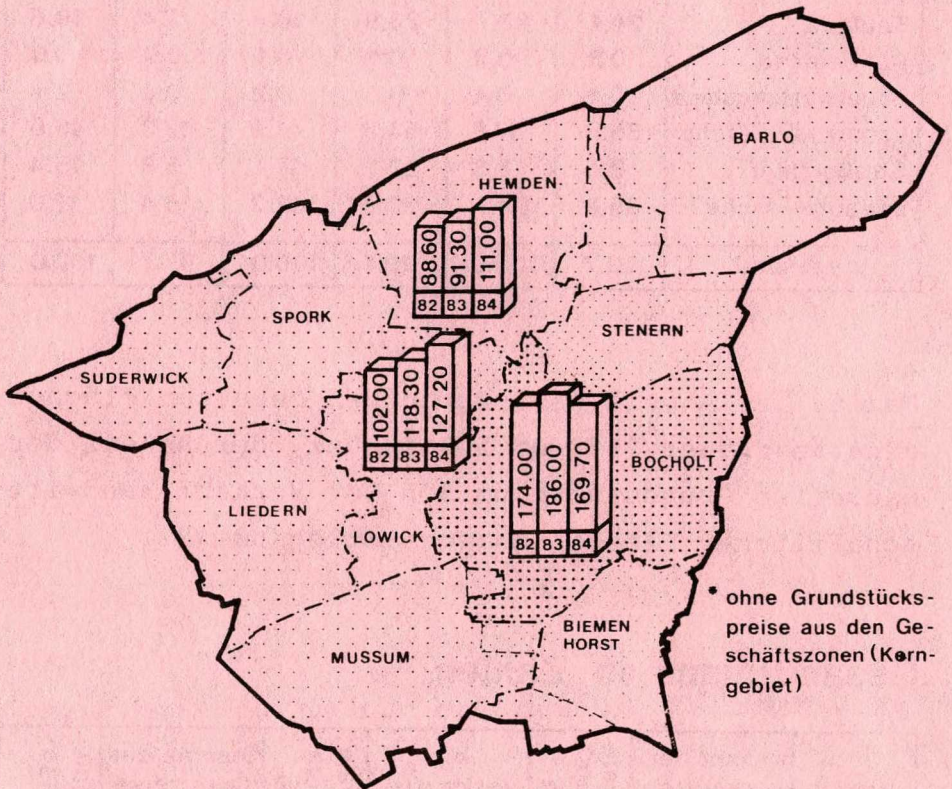
Fazit: Der Anteil der verkauften bebauten Flächen ging gegenüber 1982 um 50% zurück, der Anteil der baureifen Grundstücke um 20%. Der Verkauf landwirtschaftlicher Flächen dagegen stieg um 18%.

Gesamtbilanz in Zahlen

Jahr	Anzahl der verkauften Grd.stücke	%-tuale Steigerung	ha verkaufte Fläche	%-tuale Steigerung	Summe der Kaufpreise in Mio DM	%-tuale Steigerung
1981	635		84.8		84.4	
1982	801	+26.1	102.7	+21.1	100.6	+19.2
1983	968	+20.8	129.6	+26.2	139.8	+39.0
1984 1. Halbj.	412	-14.9	37.7	-41.8	42.6	-39.1

Erhebliche Rückgänge in der Anzahl, Größe und im Wert der verkauften Liegenschaften.

Unterschiedliche Preisentwicklung innerhalb des Stadtgebietes



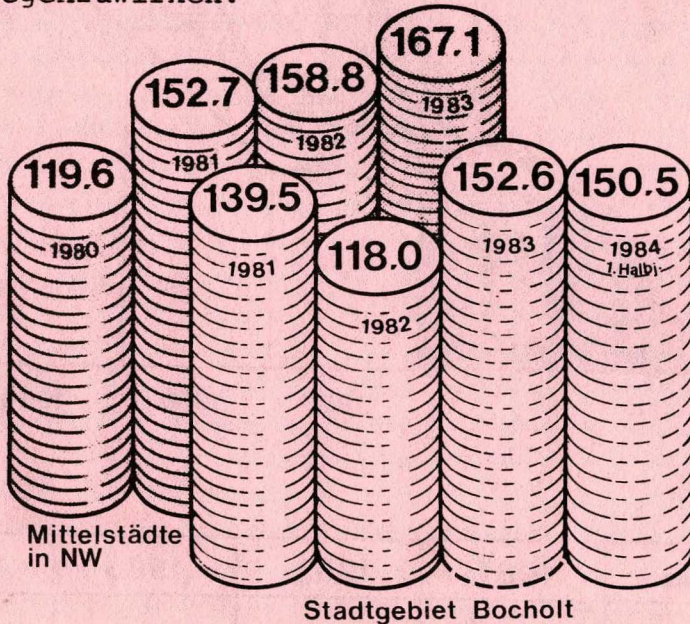
Kein Grundstücksausverkauf !

Baureife Grundstücke haben immer noch ihren Preis. In stadtnaher Lage gingen sie leicht zurück, in den übrigen Gebieten zeichnet sich eine leichte Steigerung ab.

Fazit: Wenngleich weniger bebaute Grundstücke den Besitzer wechseln, kosten sie nach wie vor ihren Preis.

Preisvergleich mit den Mittelstädten in NW

In Bocholt liegen die Preise noch günstig im Vergleich zu anderen Mittelstädten in NW. Jedoch muß man bedenken, daß Bocholt eine Stadt in ländlicher Zone ist und nicht der "Sogwirkung" benachbarter Großstädte ausgesetzt ist. Andererseits werden im Umfeld von Bocholt Grundstücke billiger angeboten, als in der Stadt. Es bedarf daher nach wie vor Anstrengungen, der Abwanderung in kleinere Gemeinden entgegenzuwirken.



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

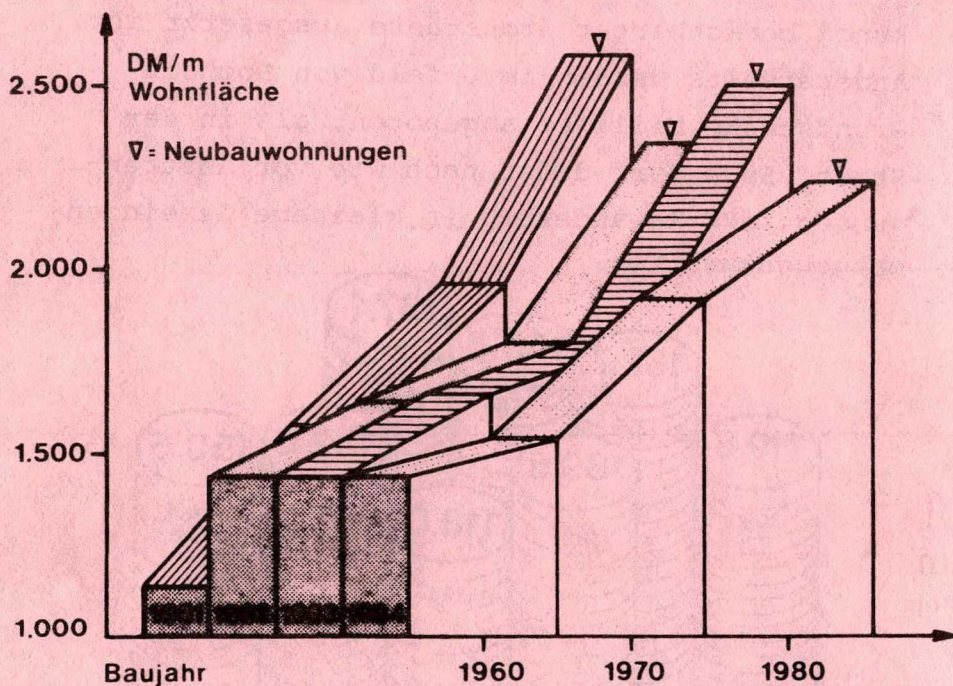
Wohnungseigentum

Verkauf von Neuwohnungen

Die Preise haben den niedrigsten Stand der letzten 4 Jahre.

Verkauf von Altwohnungen

Die Preise sind unverändert.



Baujahr	1981	1982	1983	1984
1950 - 59	ca. 1.147.-	ca. 1.445.-	ca. 1.445.-	ca. 1.445.-
1960 - 69	ca. 1.588.-	ca. 1.636.-	ca. 1.657.-	ca. 1.538.-
1970 - 79	ca. 1.956.-	ca. 1.809.-	ca. 1.796.-	ca. 1.928.-
▽ 1980 - 84	ca. 2.590.-	ca. 2.342.-	ca. 2.506.-	ca. 2.240.-

Der Marktanteil für Wohnungseigentum ist unverändert

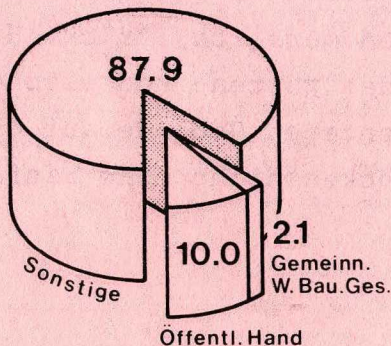
Reiheneigenheime		Wohnungseigentum	
JAHRGANG	ANZAHL	JAHRGANG	ANZAHL
1981	51 = 9.0%	1981	71 = 12.5%
1982	24 = 3.1%	1982	75 = 9.7%
1983	95 = 12.4%	1983	96 = 12.5%
1984 1. Halbj.	22 = 6.2%	1984 1. Halbj.	37 = 10.4%

Die Prozentangaben beziehen sich auf den Gesamtumfang des Bocholter Grundstücksmarktes.

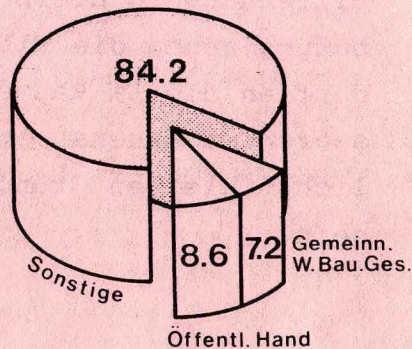
Die Beteiligten am Bocholter Grundstücksmarkt im 1. Halbjahr 1984

Angabe in Prozent

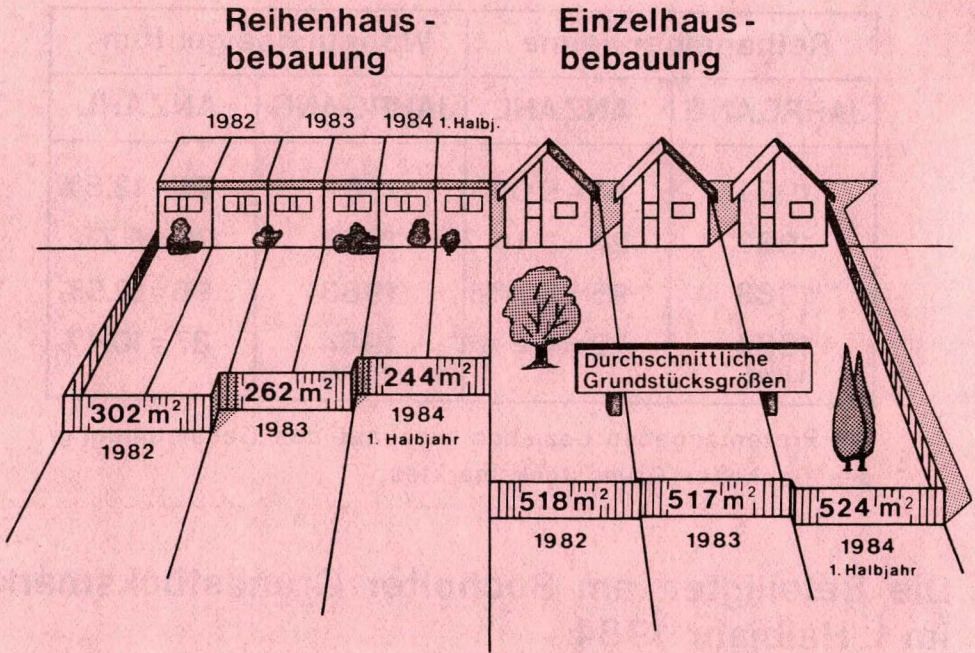
ANKAUF



VERKAUF

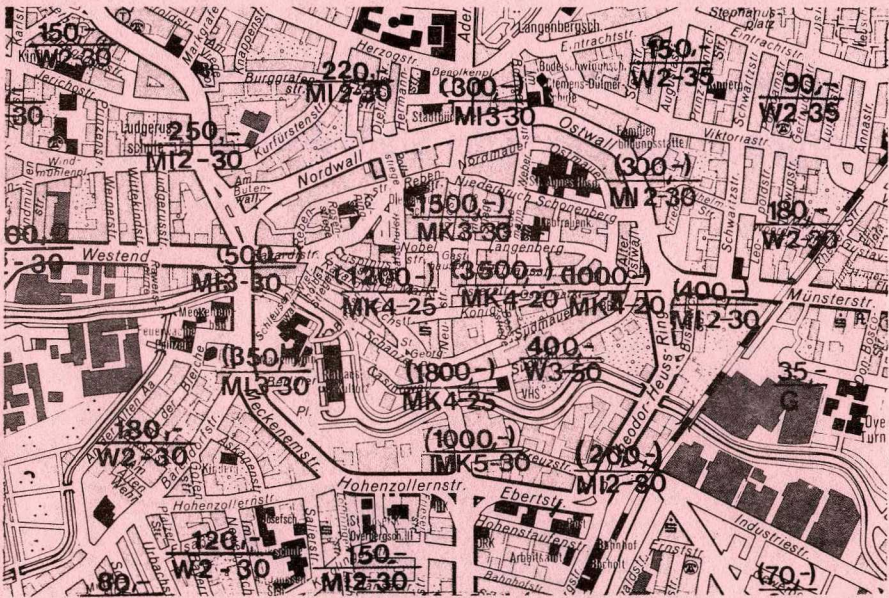


Grundstücksgrößen 1982 - 1984 (1. Halbjahr)



Die Grundstücksgrößen bei freistehenden Einfamilienhäusern bleiben gleich. Bei Reihenhausbebauung gehen die Flächen merklich zurück. Hier dürften die im Rahmen des "kosten- und flächensparenden Bauens" errichteten Gebäude auf möglichst kleinen Grundstücken nicht ohne Einfluß sein.

Bodenrichtwerte



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte, Stand: 31.12.1983

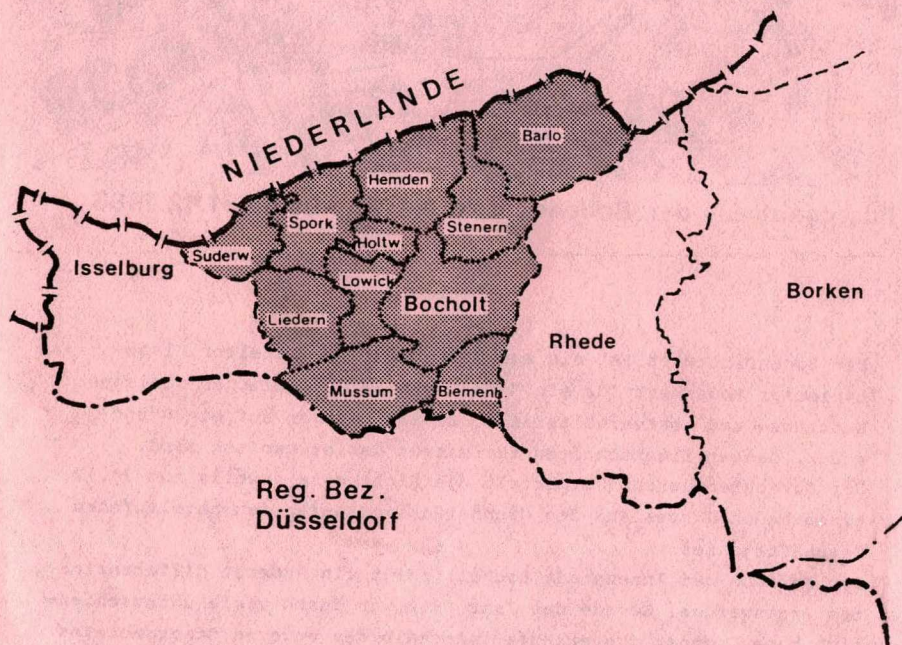
Ein Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter, lage-typischer Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Der Gutachterausschuß ermittelt die Richtwerte jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres aus den Grundstücksverkäufen des abgelaufenen Geschäftsjahres.

Der Bereich der Innenstadt Bocholt zeigt ein äußerst differenziertes Preisgefüge. Gerade das Jahr 1982 war durch viele unterschiedlich hohe Grundstücksverkäufe innerhalb des engeren Stadtgebietes gekennzeichnet. Grundstückswerte können, insbesondere in den Kerngebietslagen der Innenstädte, je nach Nutzungsmöglichkeit und Lage sehr unterschiedlich ausfallen. Die Richtwerte geben daher nur Anhaltswerte wieder. Im Einzelfall kann der Wert eines Grundstückes nur individuell durch ein Gutachten ermittelt werden.

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

Geltungsbereich des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Bocholt



Herausgeber: Geschäftsstelle des Gutachter-
ausschusses

Bearbeitung: Dipl.Ing. A. Döing / H.G.Tenbusch