

Grundstücksmarkt in Bocholt

1. Halbjahr 1986

Herausgeber:
Der Gutachterausschuß für
Grundstückswerte in der
Stadt Bocholt
- Geschäftsstelle -

Bearbeitung: Dipl. Ing. A. Döing



Der Gutachterausschuß für Grundstücks - werte in der Stadt Bocholt

1961-1986 25 Jahre

- 1.10.1961** Einrichtung des Gutachterausschusses durch den Reg.-Präs. Münster für den Bereich der kreisfreien Stadt Bocholt (heute Gemarkung Bocholt)
- 1.1.1975** Übertragung der Aufgaben an den Kreis Borken im Rahmen der kommunalen Neugliederung



- 1.7.1981** Rückübertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses als Einrichtung des Landes NRW an die Stadt Bocholt im Rahmen der Funktionalreform. Der Zuständigkeitsbereich ist um die ehemaligen Gemeinden des Amtes Liedern-Werth vergrößert.

- 1.10.1986** 25 Jahre Gutachterausschuß



Der Gutachterausschuß - Aufgaben und Ziele

Der vorliegende Bericht über die Entwicklung des Bocholter Grundstucksmarktes im Jahre 1986 wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Bocholt erarbeitet

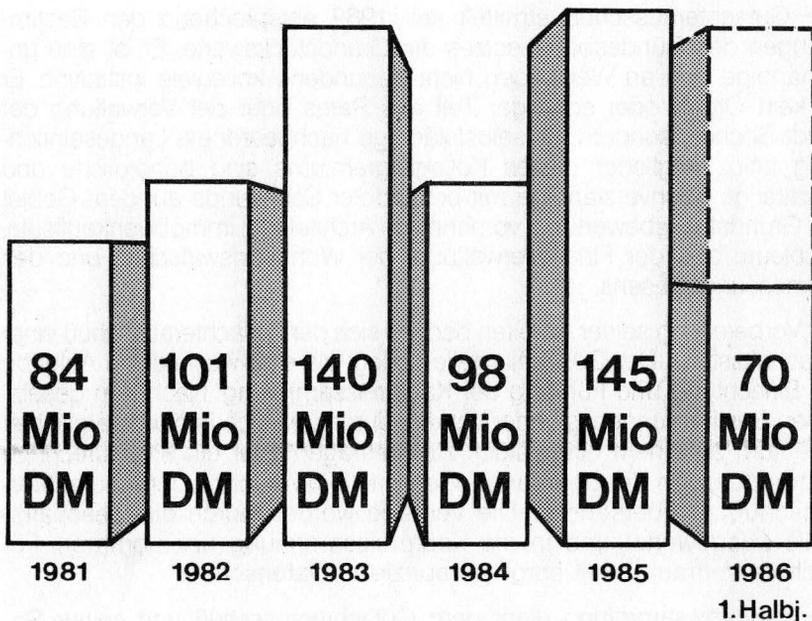
Der Gutachterausschuß ermittelt seit 1962 entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes die Grundstückswerte. Er ist eine unabhängige und an Weisungen nicht gebundene kollegiale Institution. Er ist kein Organ oder sonstiger Teil des Rates oder der Verwaltung der Stadt Bocholt, sondern als selbstständige nachgeordnete Landeseinrichtung tätig. Mitglieder dieses Kollegialgremiums sind behördliche und privat tätige Sachverständige mit besonderer Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstucksbewertung, vornehmlich Architekten, Immobilienkaufleute, Fachleute aus der Finanzverwaltung, der Wohnungswirtschaft und des Vermessungswesens.

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Der Geschäftsstelle obliegt als eine wesentliche Aufgabe die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle ausgewertet und in die Kaufpreissammlung übernommen. Für höchste Vertraulichkeit sorgt ein spezieller Datenschutz.

Die Kaufpreissammlung dient dem Gutachterausschuß und seiner Geschäftsstelle als Grundlage für die Erfüllung der gesetzlich übertragenen Aufgaben. Neben der Erstattung von Gutachten über den Wert von Grundstücken und Gebäuden und Rechten an Grundstücken zahlen hierzu die regelmäßige Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte. Die Richtwerte sollen zur Transparenz des Bodenmarktes beitragen und für jedermann einen Einblick in die Grundstückswerte ermöglichen. Die nachfolgenden Grafiken und Tabellen zeigen Marktverhalten und Marktveränderungen, wie sie sich zur Mitte des Jahres 1986 in Bocholt abzeichnen. Die Geschäftsstelle möchte so zu einem besseren Einblick in den lokalen Grundstucksmarkt beitragen.

Dipl. Ing. Becker
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Der Grundstücksumsatz hat keine Flaute

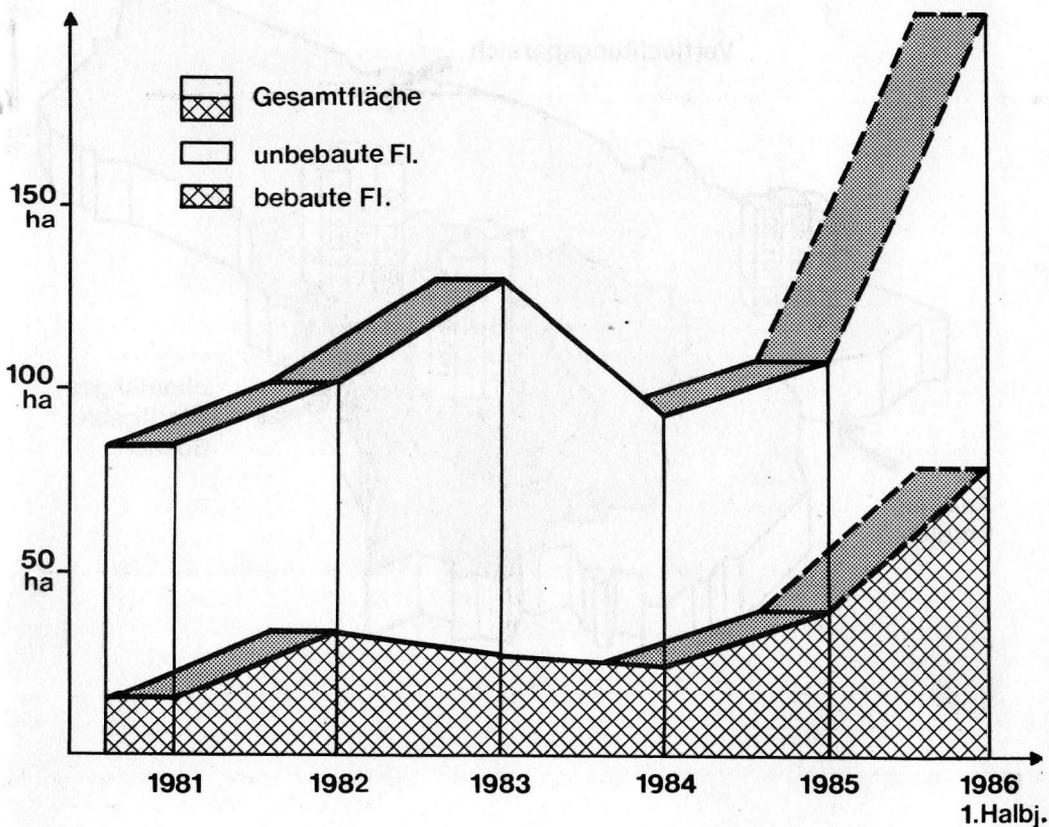


Ein deutlicher Umsatzeinbruch beim Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke wie im Jahre 1984 ist im Jahre 1985 und voraussichtlich 1986 nicht mehr spürbar.

Das Kaufinteresse ist demnach in Bocholt ungebrochen.

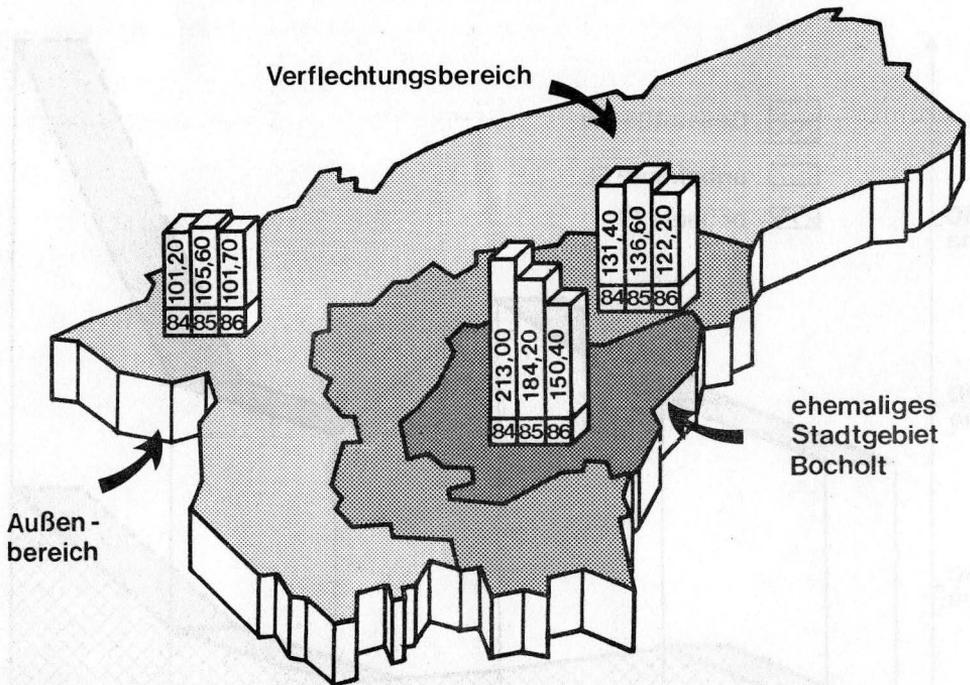
Großer Flächenverkauf

Vorwiegend im landwirtschaftlichen Bereich wurden 1986 Flächen verkauft. Aber auch die verkauften Flächen bebauter Grundstücke lagen fast doppelt so hoch wie in den Vorjahren.

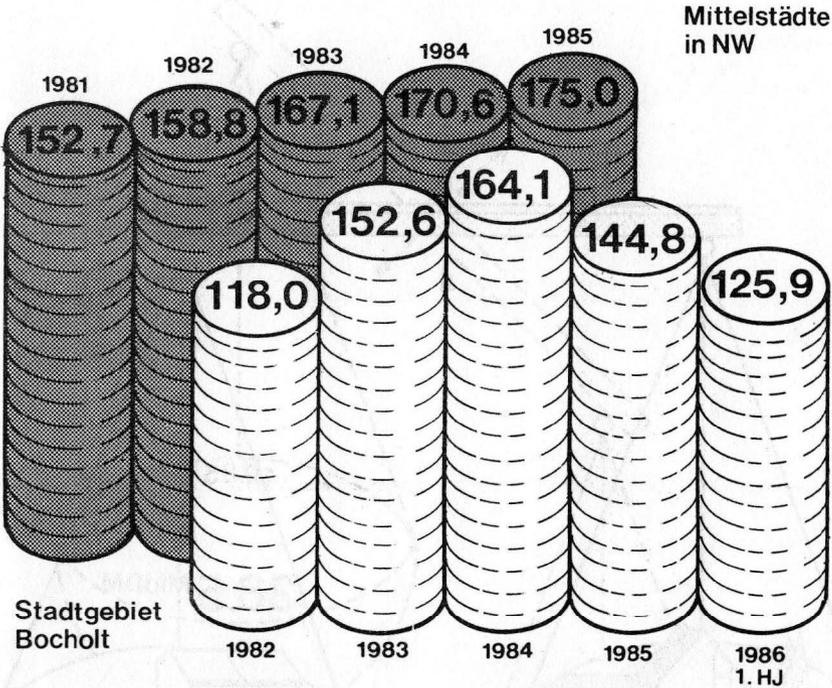


Die Preistreppe für Wohnbauland zeigt deutlich nach unten!

Bis 1984 gingen in Bocholt die Grundstückspreise für Wohnbauland unaufhörlich nach oben. Doch zeigte 1984 der geringe Grundstücksumsatz bereits, daß der Markt die hohen Preise nicht mehr aufnehmen konnte. Preisrückgänge, vorwiegend im innenstadtnahen Bereich, sind nicht mehr zu übersehen. Das Preisniveau rückt in die Nähe der Grundstückspreise von 1982.



Preisvergleich mit den Mittelstädten in Nordrhein - Westfalen

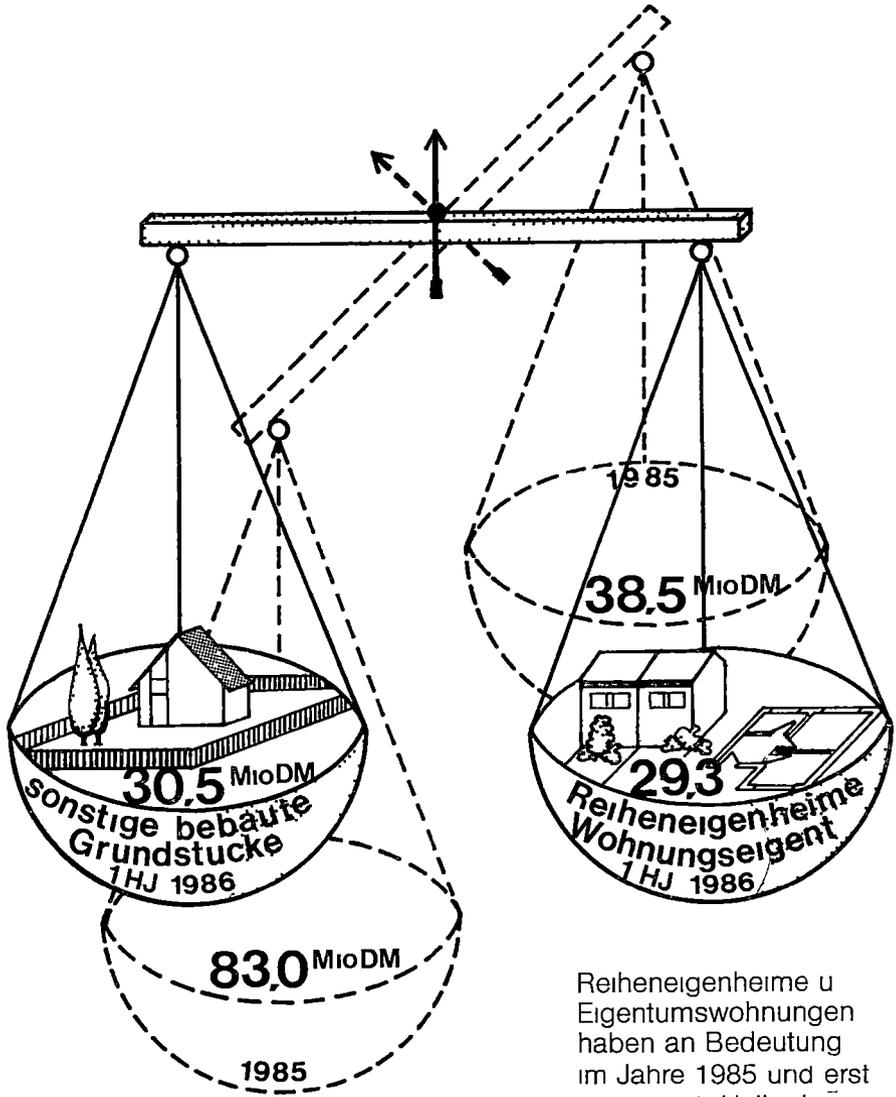


Quelle: "Statistische Berichte" des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NW und Auswertungen des Gutachterausschusses in der Stadt Bocholt.

Bocholt liegt momentan nicht im allgemeinen Trend. Die übrigen Mittelstädte haben immer noch – wenn auch nur geringe – Preissteigerungen. Die Preisberuhigung in Bocholt entspricht der Entwicklung im ländlichen Umland. Das Preisniveau in Bocholt ist dennoch – trotz des Rückganges – sehr viel höher als in den benachbarten Städten und Gemeinden.

Reiheneigenheime und Wohnungseigentum gewinnen an Marktbedeutung

Das klassische Einfamilienhaus ist nicht das einzige Objekt, was der Käufer akzeptiert



Reiheneigenheime u Eigentumswohnungen haben an Bedeutung im Jahre 1985 und erst recht im 1. Halbjahr 1986 zugelegt

Reiheneigenheime		Wohnungseigentum	
JAHRGANG	ANZAHL	JAHRGANG	ANZAHL
1983	95 =12 4%	1983	96 = 12 5%
1984	75 =10 9%	1984	86 =12 5%
1985	84 =12 3%	1985	115 =16 9%
1986 1 Halbj	63 =16 9%	1986 1 Halbj	49 =13 1%

Die Prozentangaben beziehen sich auf den Gesamtumfang des Bocholter Grundstücksmarktes

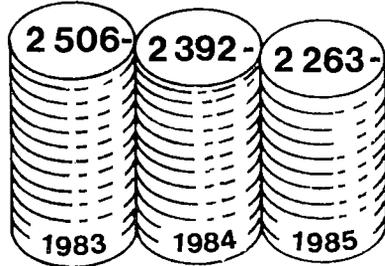
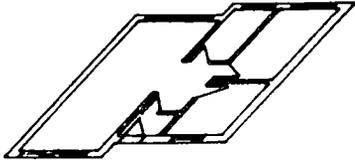
Der Marktanteil der Reiheneigenheime und des Wohnungseigentums hat sich weiter gefestigt Jeder 3 Kaufvertrag wurde 1985 über ein Reiheneigenheim oder eine Eigentumswohnung abgeschlossen

Die Kaufsumme der Reiheneigenheime und Eigentumswohnungen war im 1 Halbjahr 1986 genauso hoch wie die Kaufsumme aller sonstigen bebauten Grundstücke

Wohnungseigentum

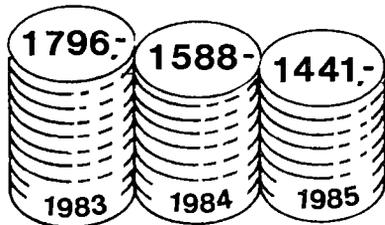
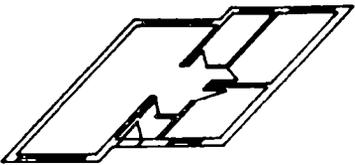
Das Preisniveau fällt insgesamt

Baujahr 1980-86



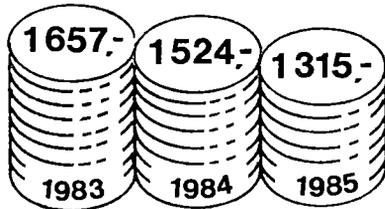
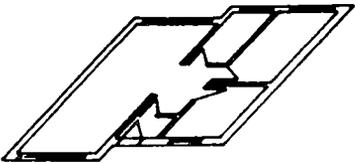
DM/m² Wohnfläche

Baujahr 1970-79



DM/m² Wohnfläche

Baujahr 1960-69

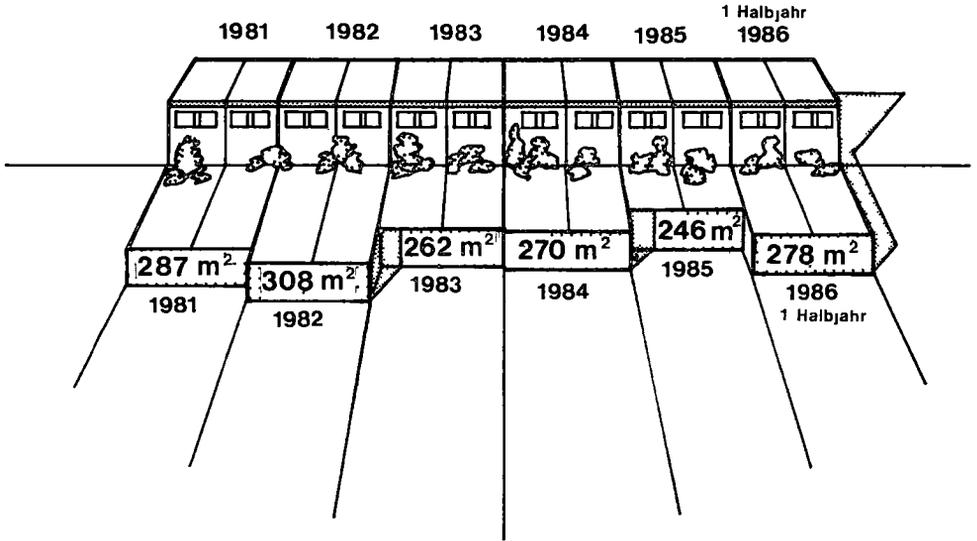


DM/m² Wohnfläche

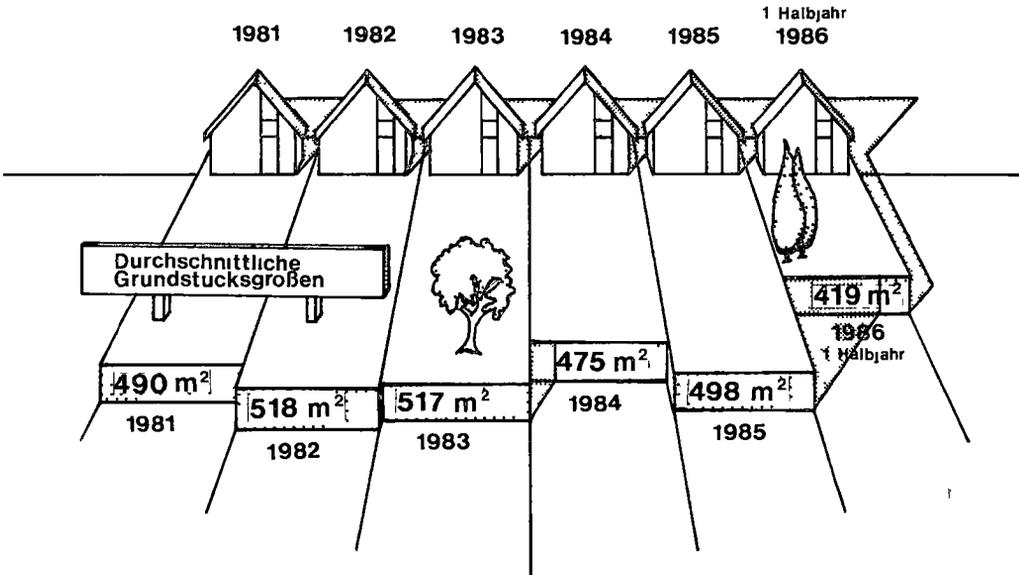
Baujahr	1983	1984	1985
1960 - 69	ca 1 657	ca 1 524	ca 1 315
1970 - 79	ca 1 796	ca 1 588	ca 1 441
1980 - 86	ca 2 506	ca 2 392	ca 2 263.

Grundstücksgroßen 1981-1986 (1 Halbjahr)

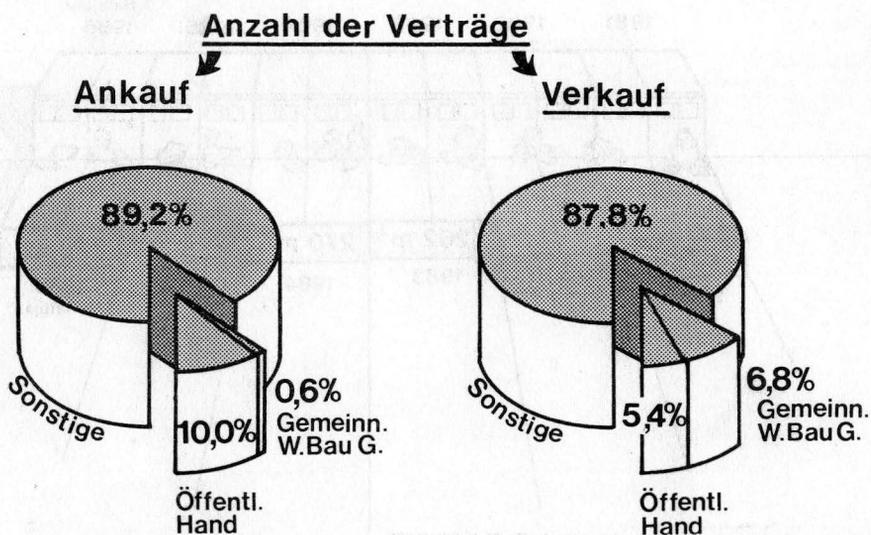
Reihenhausbebauung



Einzelhausbebauung



Die Beteiligten am Bocholter Grundstücksmarkt im 1. Halbjahr 1986



Im Berichtszeitraum hat sich das An- und Verkaufsverhalten in Bocholt im Vergleich zu den Vorjahren nicht wesentlich verändert.

Gesamtbilanz in Zahlen

Jahr	Anzahl der verkauften Grd.stücke	%-tuale Steige-rung	ha verkaufte Fläche	%-tuale Steige-rung	Summe der Kaufpreise in Mio DM	%-tuale Steige-rung
1983	968	+20.8	129.6	+ 26.2	139.8	+ 39.0
1984	722	-25.4	93.3	- 28.0	97.8	- 30.0
1985	751	+ 4.0	108.2	+ 16.0	145.0	+48.3
1986 1 Halbj.	357	- 4.9	102.5	+89.5	69.5	- 4.1

BODENRICHTWERTE

Der Bodenrichtwert ist ein aus 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 (sog. Richtwertgrundstück)

Er wird vom gesamten Gutachterausschuß jeweils für ein Jahr nach vorausgegangen statistischen Auswertungen der Kaufpreissammlung ermittelt. Stichtag für die Wertfeststellung ist der 31. Dezember jeden 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 Bodenrichtwert.

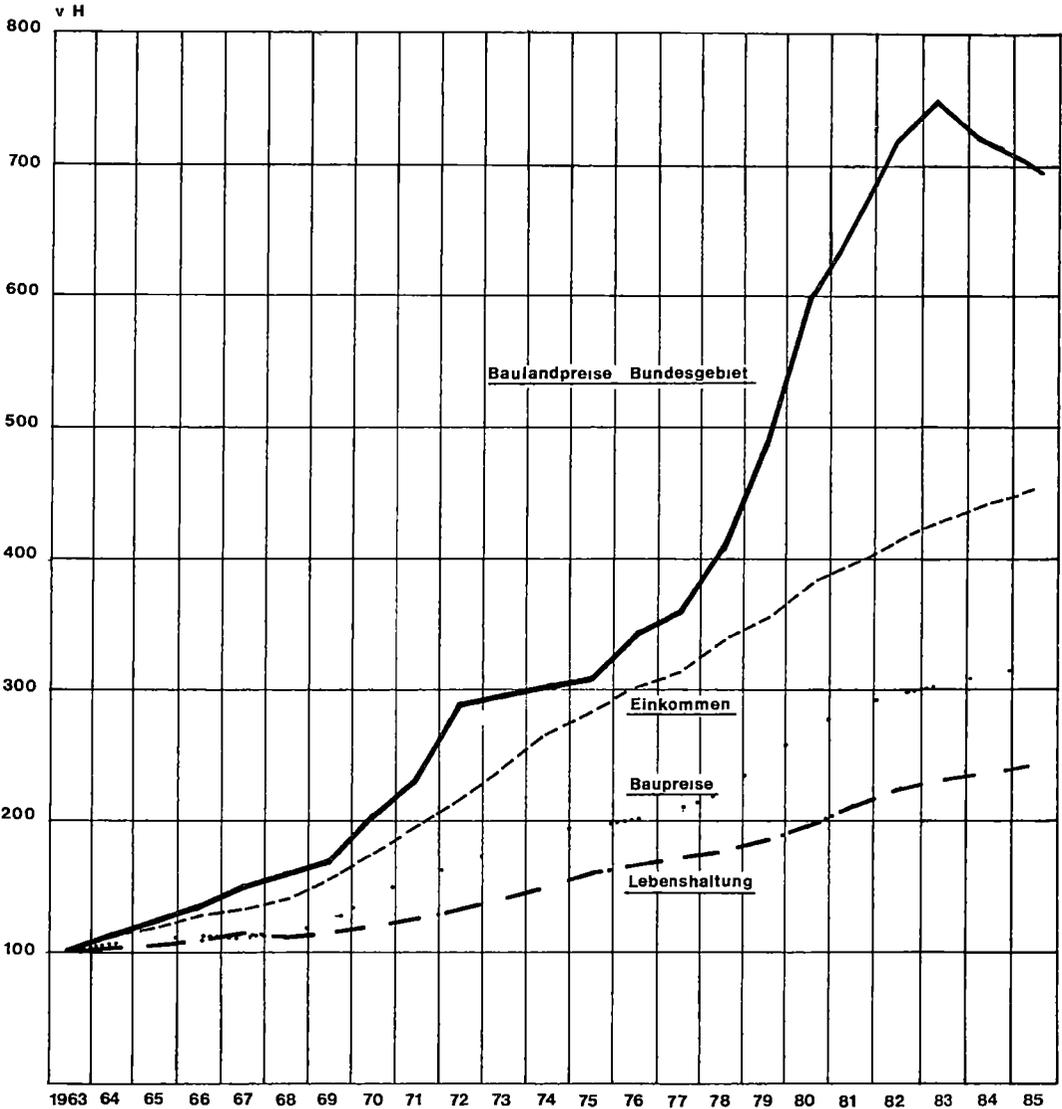
Richtwerte ohne Klammern beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, d.h. Erschließungskosten nach §§ 127ff. Bundesbaugesetz (BBauG) sind in den Richtwerten nicht enthalten. Richtwerte in Klammern gesetzt sind erschließungsbeitragsfrei in Bezug auf die Erschließungsanlagen nach §§ 127ff. BBauG.

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

Zeichenerklärung	W	= Wohnbauflächen
	MI	= Mischgebiete
	MK	= Kerngebiete
	G	= Gewerbliche Bauflächen
	LNF	= Landwirtschaftliche Nutzflächen
	*	= überwiegend kommunaler Markt
	Z B	
	2-40	= bis zweigeschossige Bebauung, 40 m Grundstückstiefe

Diese Angaben werden nur insoweit gemacht, als sie dem Gutachterausschuß bekannt sind. Sie geben keinen Rechtsanspruch auf die angegebene Nutzungsart oder die Höhe der Bebauung, sie brauchen nicht mit den Bebauungsplänen getroffen oder noch zu treffenden Festsetzungen übereinstimmen.

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



Quelle Der Stadtetag 10/86 S 644