

# Grundstücksmarkt in Bocholt

1. Halbjahr 1987

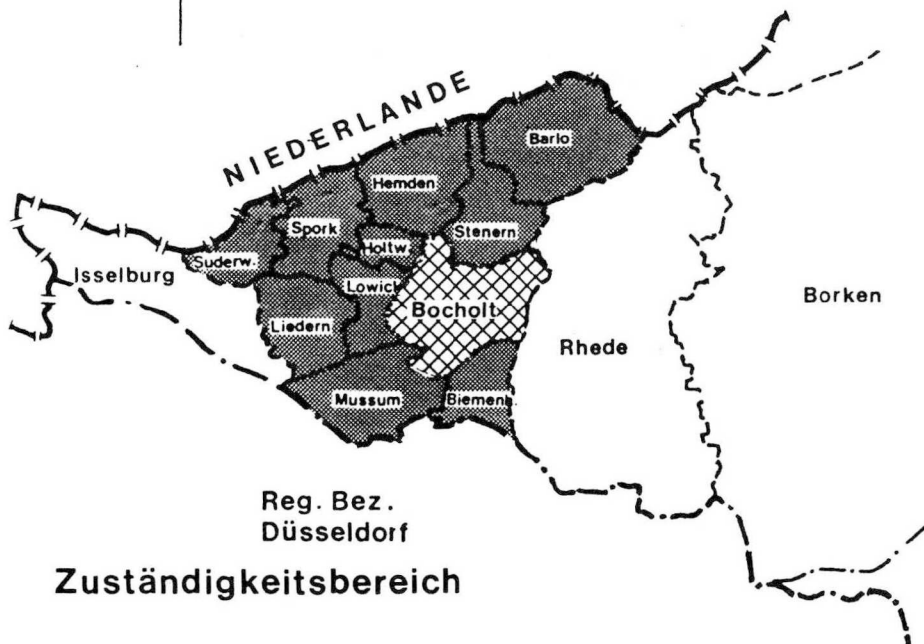
Herausgeber  
Der Gutachterausschuß für  
Grundstückswerte in der  
Stadt Bocholt  
- Geschäftsstelle -  
Bearbeitung A Doing und B Becker



# 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



### Zuständigkeitsbereich

- 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

# Grundstücksmarkt 1987 1. Halbjahr

## Ergebnisse – Tendenzen

Der Grundstücksmarkt ist ein nicht unwichtiger Teil der Gesamtwirtschaft. Detaillierte Kenntnisse geben Aufschluß über die Wirtschaftslage in einer Stadt. Für die Stadtentwicklung kann der Grundstücksmarkt wichtige Erkenntnisse und Anregungen liefern.

Der **Geldumsatz** erreichte im 1. Halbjahr 1987 ca. 70 Millionen DM und ist damit genauso hoch wie 1986 (1. Halbjahr).

Der **Flachenumsatz** ist insgesamt unverändert gegenüber dem Vorjahr, allerdings ging der Umsatz der baureifen Grundstücke zurück.

Die Anzahl der verkauften **baureifen Grundstücke** liegt 1987 nur noch bei 55 % der Zahlen von 1982. Erstaunlich ist, daß bei dem geringen Verkauf die **Preise spürbar fallen**: 7 % in zentrumsnaher Lage, 10,5 % in den Verflechtungsbereichen. Im Mittel aller Preise für das gesamte Stadtgebiet liegt der Rückgang des 1. Halbjahres allerdings nur bei 2,3 %. Das Preisniveau entspricht etwa dem des Jahres 1981.

Bei **bebauten Grundstücken** ist deutlich festzustellen, daß ihr Anteil am Grundstücksmarkt angestiegen ist: 1982 noch 40,8 %, jetzt 67,8 % der verkauften Liegenschaften. Immer mehr Marktteilnehmer entscheiden sich für ein bebautes Grundstück. Die Erklärung ist einfach: ein bebautes Grundstück wird zwischen 10 % bis 30 % unter dem tatsächlichen Herstellungswert gehandelt. Der Abschlag ist je nach Art, nach Lage und nach Größe des Objektes unterschiedlich.

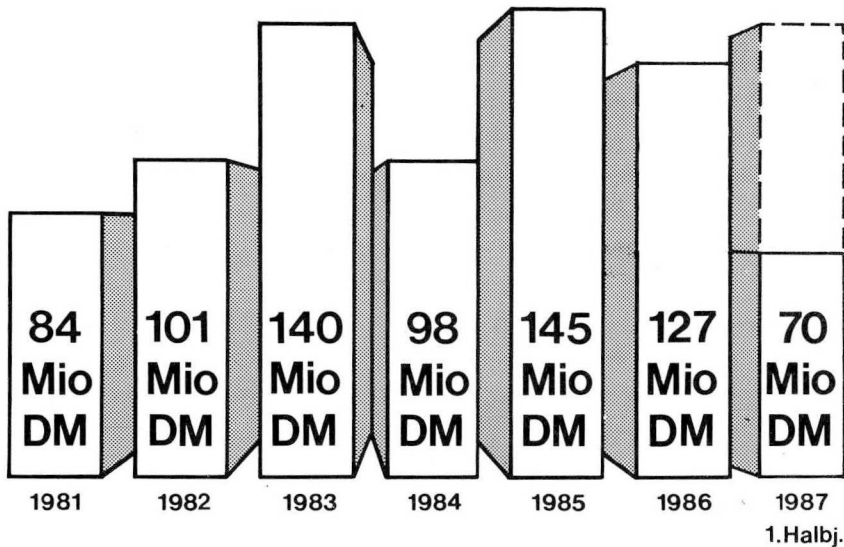
Das **Wohnungseigentum** hat in Bocholt einen Marktanteil nach Anzahl der Verträge von 10 bis 20 %. Der Anteil im Jahre 1986 betrug 12,3 %, im 1. Halbjahr 1987 11,4 %. Auffallend beim Wohnungseigentum ist der Rückgang der Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei den neuerstellten Wohnungen beträgt der Rückgang gegenüber dem Preisniveau des Vorjahres 12,5 %. Dies gilt für den Mittelwert der gesamten Verkäufe im Stadtgebiet.

Die **Reiheneigenheime** haben 1986 und 1987 einen höheren Marktanteil als in den Vorjahren. Zugleich sind die von Bautragern erstellten Reihenhäuser preiswerter als in den Vorjahren. Der mittlere Gesamtpreis aus 114 Verkäufen betrug 1986 einschließlich Grundstück und Garage rd. 217000,—DM.

Erstmals beleuchtet der Gutachterausschuß die Ertragslage bei vermieteten Objekten. Das Ergebnis ist der **Liegenschaftszins**. Hier sind weitergehende Untersuchungen in den kommenden Jahren notwendig, um den vom Kapitalmarktzins unterschiedlichen Liegenschaftszins für verschiedene Objektarten zutreffend angeben zu können.

**Gesamttendenz:** Rückläufige Preise bei nach wie vor lebhaftem Umsatz.

# Der Geldumsatz bleibt stabil

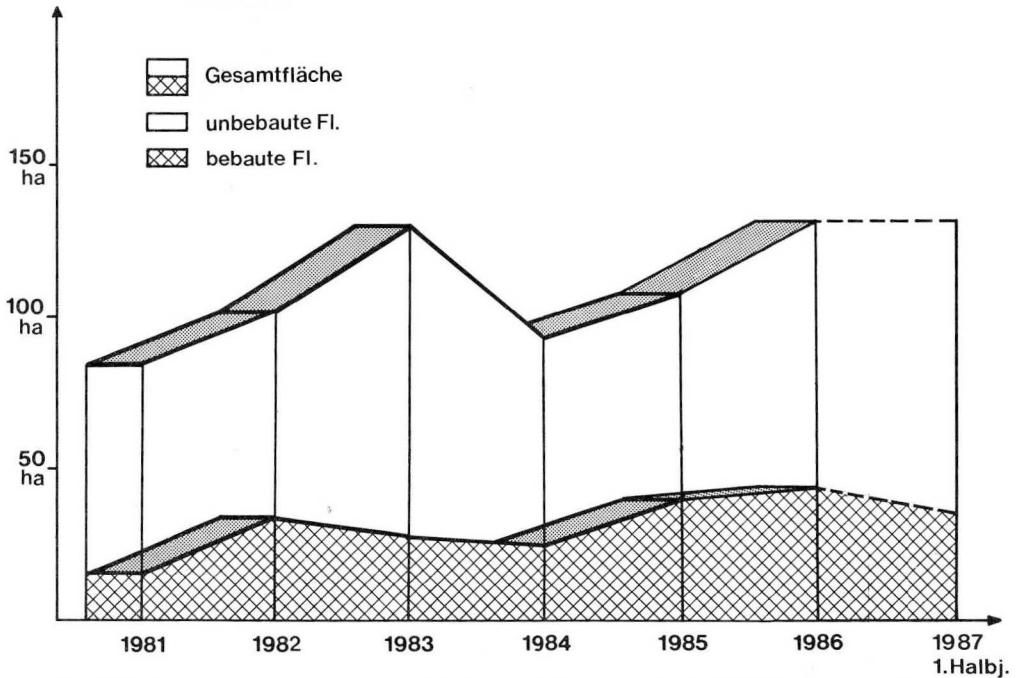


Der Wert der verkauften Gebäude, Wohnungen und Grundstücke war im 1. Halbjahr 1987 genau so hoch wie im gleichen Zeitraum 1986, nämlich 70 Millionen DM. Das Kaufinteresse an bebauten und unbebauten Liegenschaften ist nach wie vor stabil

## Gesamtbilanz in Zahlen

Jahr	Anzahl der verkauften Grd.stücke	%-tuale Steigerung	ha verkaufte Fläche	%-tuale Steigerung	Summe der Kaufpreise in Mio DM	%-tuale Steigerung
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	726	- 3.3	133.7	+ 23.6	127.4	-12.1
1987 1 Halbj.	317	-12.7	66.0	- 1.3	70.0	+ 9.7

# Flächenumsatz wie 1986



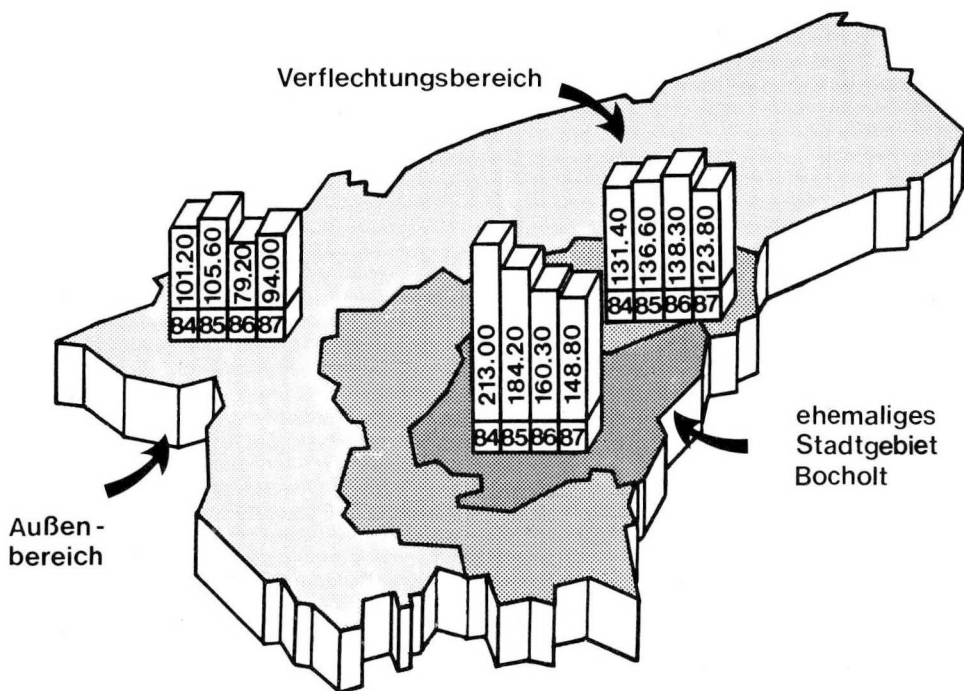
Der Flächenumsatz zeigt gegenüber dem Jahresergebnis **1986** keine auffallende Veränderung. Insgesamt wechselten **132 ha** Grund und Boden (bebaut **und** unbebaut) den Eigentümer. Rund ein Drittel sind bebaute Flächen. Im 1. Halbjahr 1987 ist der Anteil der bebauten Flächen etwas geringer ausgefallen als im Vorjahr.

## Gliederung der Verkäufe nach der Grundstücksnutzung

Grundstücksart	1985		1986		1987 1. Halbj.	
	ha verk. Fläche	%-tuealer Anteil	ha verk. Fläche	%-tuealer Anteil	ha verk. Fläche	%-tuealer Anteil
Bauland	9.4	8.7	8.7	6.5	3.3	5.1
Rohbauland	0.0	0.0	0.5	0.4	0.0	0.0
Bauerwartungsland	0.3	0.3	8.6	6.4	4.2	6.5
Landw. Nutzfläche	43.8	43.8	63.6	47.6	39.2	60.3
Straßenland	14.3	14.3	2.7	2.0	1.0	1.5
bebaute Fläche	40.4	40.4	49.6	37.1	17.3	26.6
insgesamt	108.2	100.0	133.7	100.0	65.0	100.0

# Die Preistreppe für Wohnbauland zeigt nach wie vor nach unten!

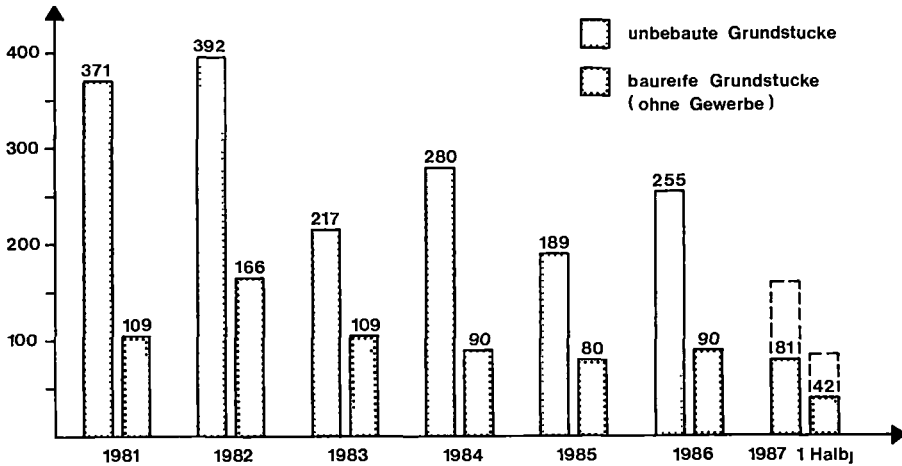
Bis 1984 gingen in Bocholt die Grundstückspreise für Wohnbauland unaufhörlich nach oben. Doch zeigte 1984 der geringe Grundstücksumsatz bereits, daß der Markt die hohen Preise nicht mehr aufnehmen konnte. Preisrückgänge, vorwiegend im innenstadtnahen Bereich, sind nicht mehr zu übersehen. Das Preisniveau rückt jetzt in die Nähe der Grundstückspreise von 1981.



# Baureife Grundstücke

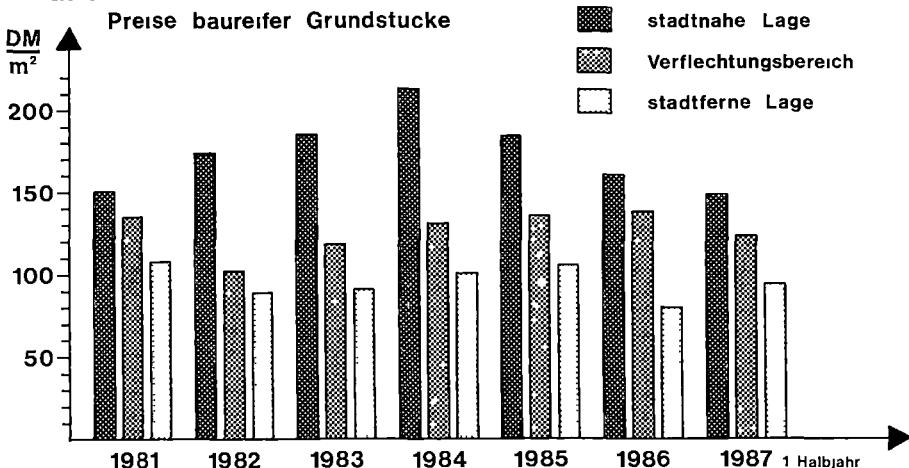
## sind momentan weniger gefragt

Grundstücke für den Eigenheimbau waren jahrelang stark gefragt. Im Jahre 1982 wurden **166** Grundstücke verkauft. Seitdem ist das Interesse stark zurückgegangen. 1986 und auch im 1. Halbjahr 1987 beträgt der Absatz gegenüber 1982 **nur** noch ca. **55 %**.

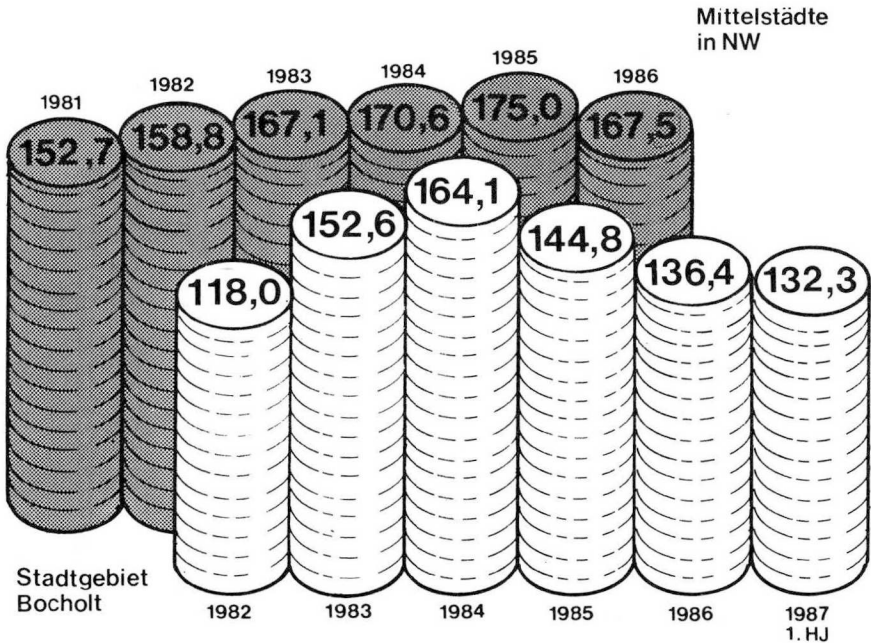


## Preise für baureife Grundstücke

Im Jahre 1986 und im 1. Halbjahr 1987 gehen die Preise für baureife Grundstücke für Wohnbebauung sowohl in Stadtnähe, als auch in entfernteren Lagen zurück.



# Preisvergleich mit den Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen

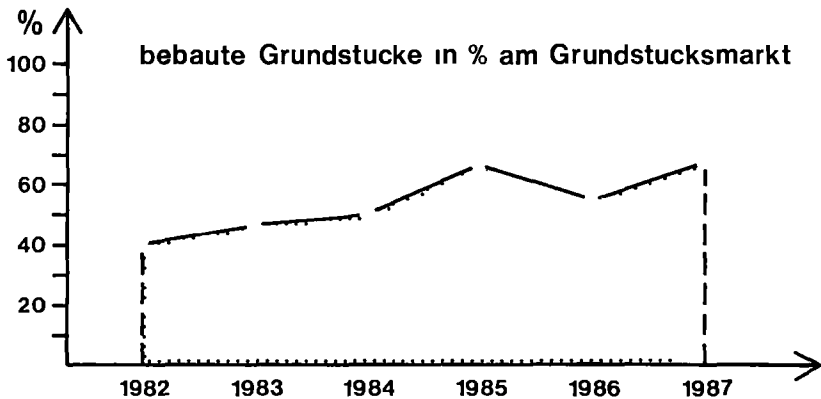


Angaben in DM je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Ein Preisrückgang, wie in Bocholt erkennbar, ist auch bei den Mittelstädten (50 - 100 T. Einwohner) in Nordrhein-Westfalen feststellbar. Von einem Preisverfall ist jedoch noch lange keine Rede. Zwischen 1960 und 1980 betrug der Wertzuwachs beim Bauland - bezogen auf das gesamte Bundesgebiet - immerhin ca. 600 % (vgl. Seite 16)



# Große Anzahl bebauter Grundstücke



Die Anzahl der **bebauten** Grundstücke am gesamten Grundstücksmarkt hat ständig zugenommen. Gleichzeitig ging der Verkauf baureifer Grundstücke für Wohnbebauung zurück (vgl. Seite 6).

Der Interessent für ein Eigenheim findet viel häufiger ein Objekt auf dem Markt. Demzufolge läßt der Kauf von Baugrundstücken nach **Gebrauchtkauf geht vor Neubau**, ist nach wie vor die Devise.

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	114 = 15,7%	1986	89 = 12,3%
1987 1 Halbj.	46 = 15,0%	1987 1 Halbj.	35 = 11,4%

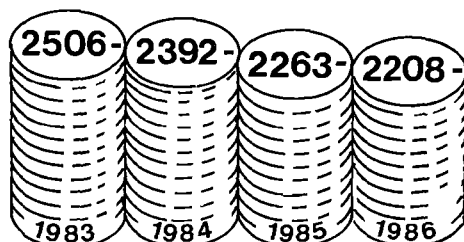
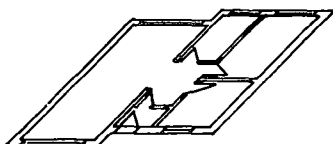
Die Prozentangaben beziehen sich auf den Gesamtumfang des Bocholter Grundstücksmarktes.

Reiheneigenheime und Wohnungseigentum sind seit Jahren ein fester Bestandteil des Grundstücksmarktes. Die stärkste Ausprägung hatte das Wohnungseigentum im Jahre 1985 (Auslaufen des „Bauherrnmodells“).

# Wohnungseigentum

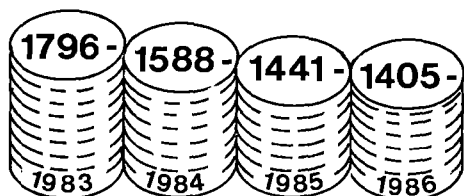
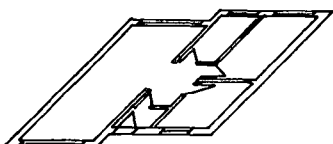
Das Preisniveau fällt insgesamt

Baujahr 1980 - 87



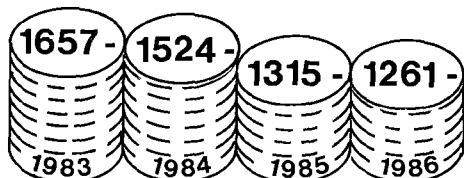
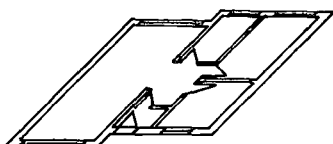
DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Baujahr 1970 - 79



DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Baujahr 1960 - 69



DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

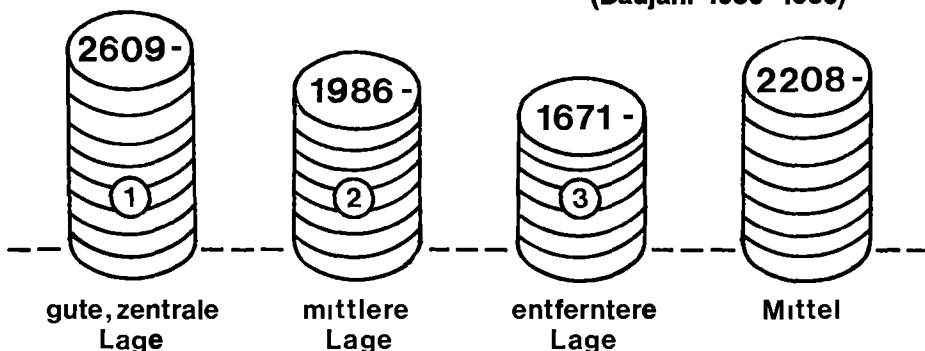
Baujahr	1983	1984	1985	1986
1960 - 69	ca 1657 -	ca 1524 -	ca 1315 -	ca 1261 -
1970 - 79	ca 1796 -	ca 1588 -	ca 1441 -	ca 1405 -
1980 - 87	ca 2506 -	ca 2392 -	ca 2263 -	ca 2208 -

# Bei Wohnungseigentum bestimmt die Lage den Preis

Die vorstehend gezeigten Werte für Wohnungseigentum sind jeweils Mittelwerte für das gesamte Stadtgebiet. Dabei schwanken die Preise in Abhängigkeit von der Lage sehr. Wie die nachfolgende Auswertung zeigt, schwankt der Preis zwischen der guten, zentralen Lage und der entfernteren Lage um ca. 1000,- DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Verkäufe  
Wohnungseigentum 1986  
(Baujahr 1980-1986)



# Reiheneigenheime haben günstige Preise

Der Gutachterausschuß hat aus den insgesamt 114 Verkaufsfällen einen mittleren Wert für ein Neubaureiheneigenheim (Baujahr 1986) ermittelt.

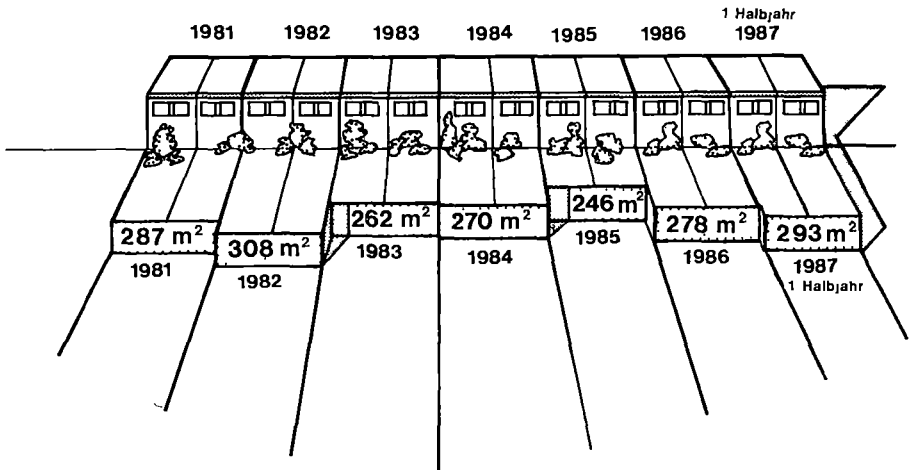
1	2	3	4	5	6	7
Baujahr	mittlere Grundstücksfl. in m <sup>2</sup>	Wohnfläche	Preis je m <sup>2</sup> Wohnfläche	umbauter Raum in Kubikmeter	Preis je m <sup>3</sup> umbauter Raum	Gesamtpreis im Mittel
1986	293 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup> ± 0,9	2 123 DM ± 30	504 m <sup>3</sup> ± 12	344 DM ± 4	217 032 DM ± 3 160 DM

Bei den vorstehend aufgeführten Preisen handelt es sich jeweils um Preise aus dem Jahre 1986 bei Bauträgermaßnahmen.

\* Der mittlere Kaufpreis für ein Reihnhaus in Spalte 7 versteht sich einschließlich Grundstück und Nebenanlagen.

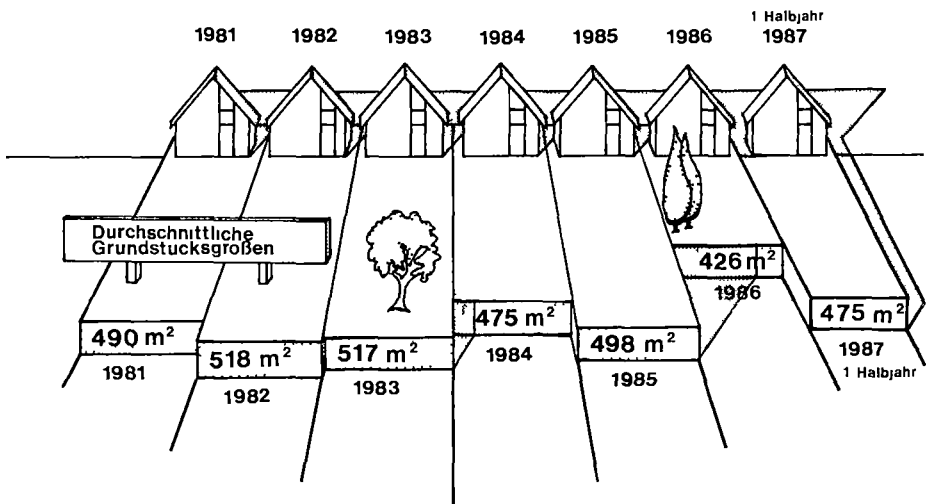
# Grundstücksgroßen 1981-1987 (1 Halbjahr)

## Reihenhausbebauung



## Mittlere Grundstücksgroße für ein typisches Reihenhaus in Bocholt

## Einzelhausbebauung



## Mittlere Grundstücksgroße für ein typisches Einzelhaus im Stadtgebiet Bocholt

# Wie hoch sind die Renditen bei Miet- und Geschäftshäusern?

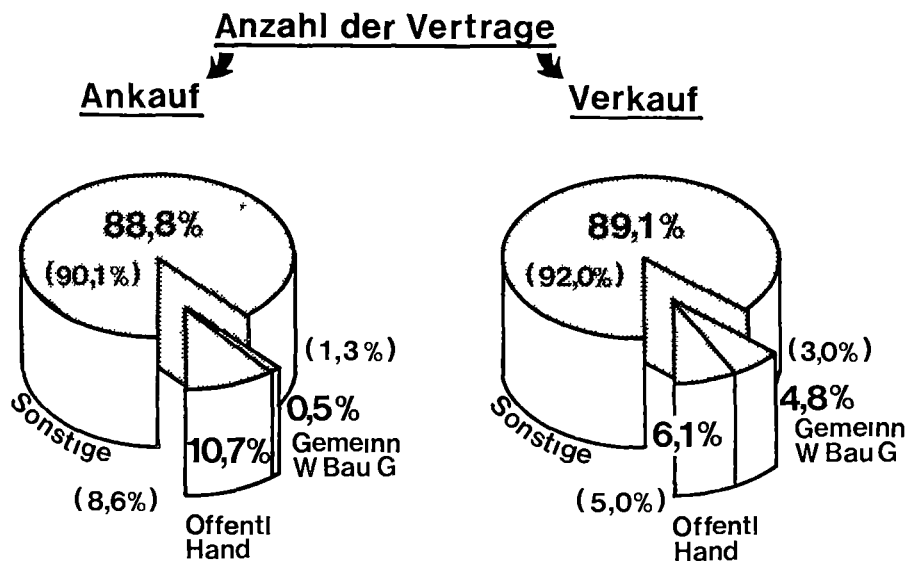
Die Erträge von Miet und Geschäftshäusern sind nicht so ganz einfach zu ermitteln. **Bewirtschaftungskosten** und **Abschreibung des Gebäudes** beeinflussen den Ertrag. Was unterm Strich bleibt ist der sogenannte **Liegenschaftszins**. Der Gutachterausschuß ermittelt den Liegenschaftszins aus Verkaufsfällen. Dabei sind steuerliche Aspekte nicht berücksichtigt worden.

1	<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>3,1 % ± 0,9*</b>
2	<b>Mietwohnhäuser mit mehr als 2 Wohnungen</b>	<b>4,4 % ± 0,6*</b>
3	<b>Geschäftsgrundstücke in Innenstadtlage mit Wohnungen in Obergeschossen</b>	<b>6,25 % ± 2,2*</b>

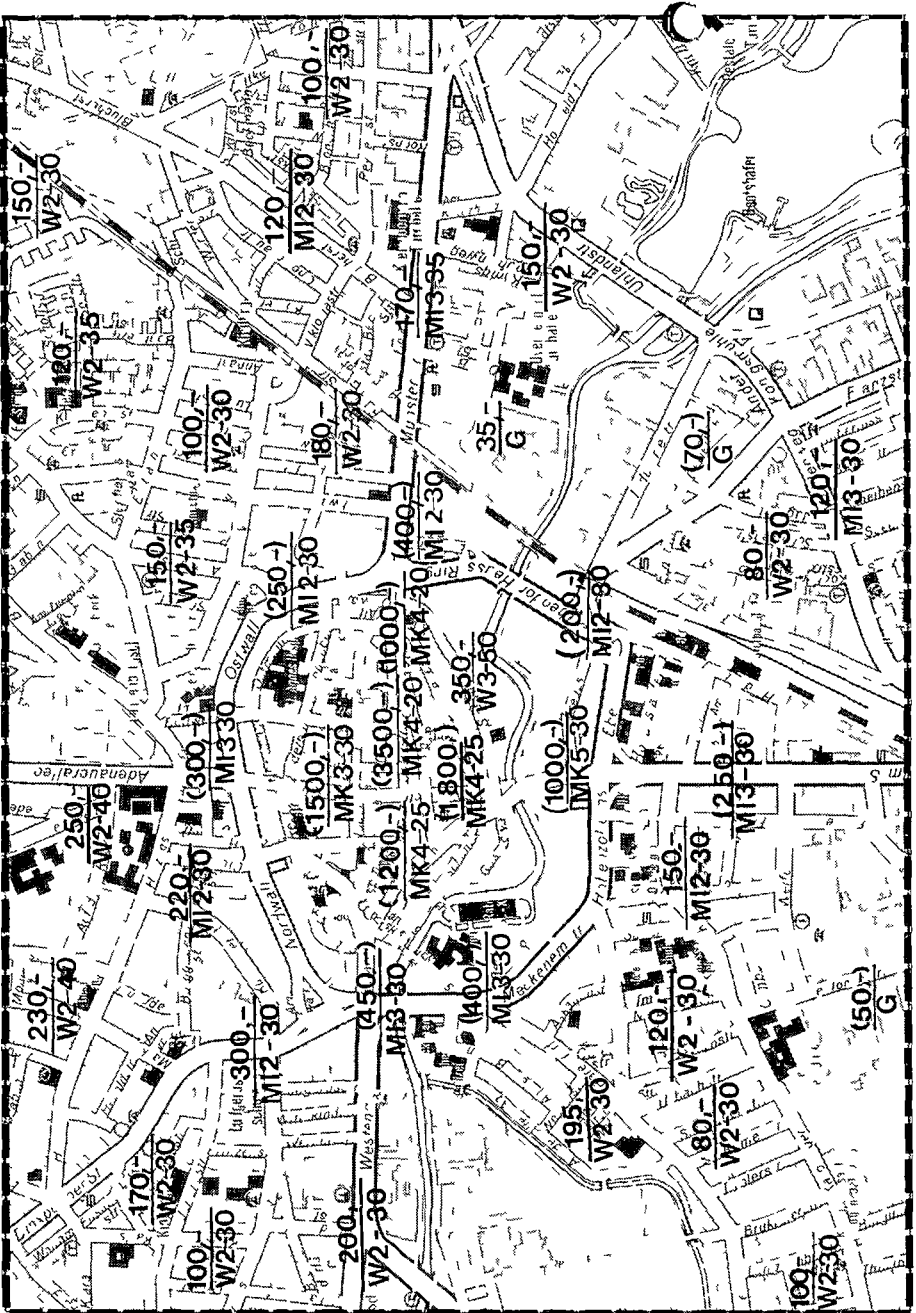
Konfidenzbereich bei 95 % Wahrscheinlichkeit

Die Werte sind aufgrund der noch sehr geringen Grundgesamtheit der ausgewerteten Fälle mit einer vorsichtigen Skepsis zu behandeln. Bei den Auswertungen fällt außerdem auf, daß die Bewirtschaftungskosten stark streuen und zwischen 25 % und 50 % des Rohertrages liegen.

## Die Beteiligten am Bocholter Grundstücksmarkt im Jahr 1986 (1 Halbj 1987)



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



Einfarbiger Auszug aus der Richtwertkarte 1986 Die Richtwertkarte liegt für das gesamte Stadtgebiet in 4farbiger Auflage vor



## 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 vorausgegangenem 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.

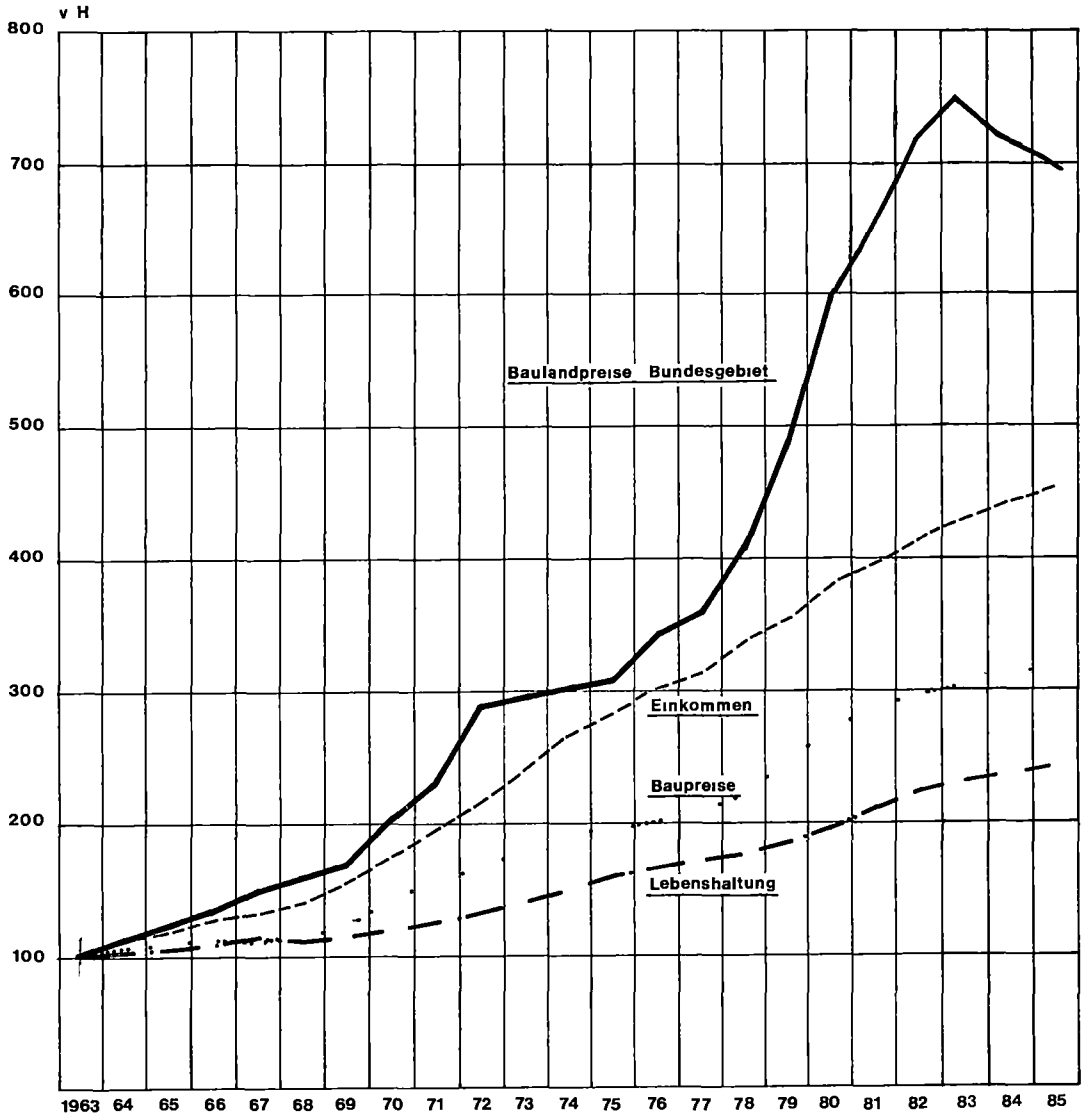
Richtwerte ohne Klammern beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, d.h. Erschließungskosten nach §§ 12ff. Bundesbaugesetz (BBauG) sind in den Richtwerten nicht enthalten. Richtwerte in Klammern gesetzt sind erschließungsbeitragsfrei in bezug auf die Erschließungsanlagen nach §§ 127ff. BBauG.

<b>Darstellung</b>	<b>in der Karte</b>	<u>Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup></u> 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