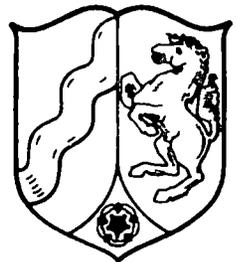


Grundstücksmarkt in Bocholt

1. Halbjahr 1988

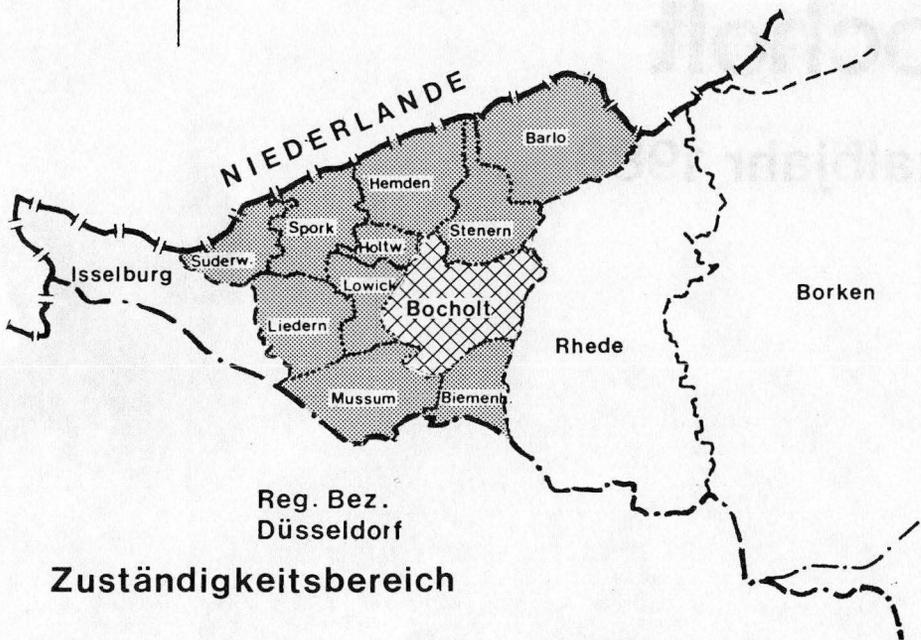
Herausgeber
Der Gutachterausschuß für
Grundstückswerte in der
Stadt Bocholt
– Geschäftsstelle –

Bearbeitung B Becker und R Spielberg



Der Gutachterausschuß für Grundstücks- werte in der Stadt Bocholt

- 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

Grundstücksmarkt 1988 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** betragt im 1. Halbjahr 1988 ca. 64 Millionen DM und liegt etwa 10% unter dem Ergebnis des 1. Halbjahres 1987.

Der **Flachenumsatz** ging im Berichtszeitraum leicht zurück. Das trifft sowohl für die landwirtschaftlichen Flächen als auch für die Flächen bebauter Grundstücke zu.

Die Anzahl der verkauften **baureifen Grundstücke** hat sich sowohl zum Jahresende 1987 als auch im 1. Halbjahr 1988 gegenüber den Vorjahren wieder gefügt. Im 1. Halbjahr wurden 53 Grundstücke ver- bzw. gekauft. Die **Preise für baureife Grundstücke** halten sich nach wie vor im Rahmen und liegen teilweise noch unter den Preisen des Vorjahres: —6% in zentrumsnaher Lage, —4% in den Wohngebieten der Ortsteile.

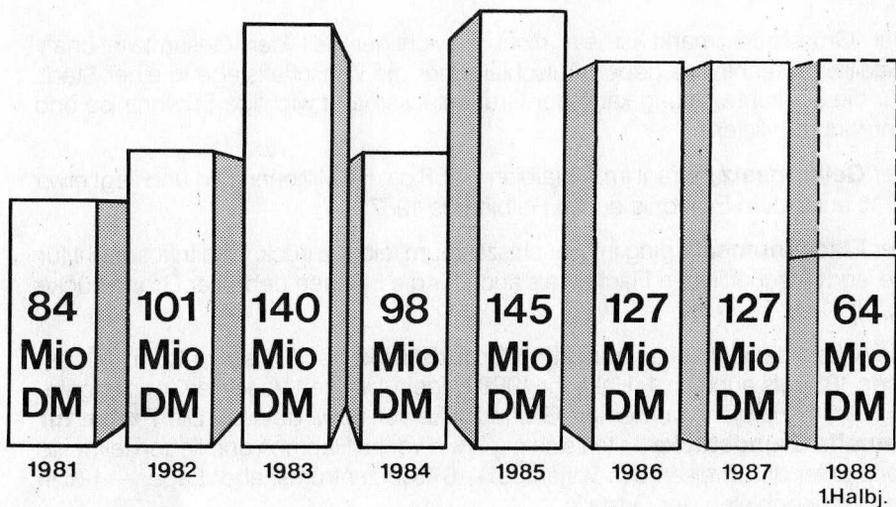
Bei den **bebauten Grundstücken** liegen die Verkaufspreise noch immer unter den Sachwerten. Allerdings ist die Differenz etwas kleiner geworden. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern in mittlerer bis guter Lage und bei einem Bauzeitpunkt zwischen 1965 – 1985 etwa —21%.

Der Anteil des **Wohnungseigentums** an den Kaufverträgen fiel 1987 erstmals unter 10%. Allerdings wurden die Verkäufe im 1. Halbjahr 1988 wesentlich zahlreicher. Der Anteil betrug in diesem Zeitraum ca. 15% (= 53 Wohneinheiten). Bei den Neubauwohnungen (Baujahr 1980 – 1987) liegt das mittlere Preisniveau seit 1985 bei ca. 2200 – DM/je m² Wohnfläche. Bei älteren Baujahren liegen die Preise zwischen 1000 – und 1500 – DM je m² Wohnfläche.

Gesamttendenz: Weiterhin Preisberuhigung.

Dipl. Ing. Bernd Becker
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Der Geldumsatz bleibt stabil



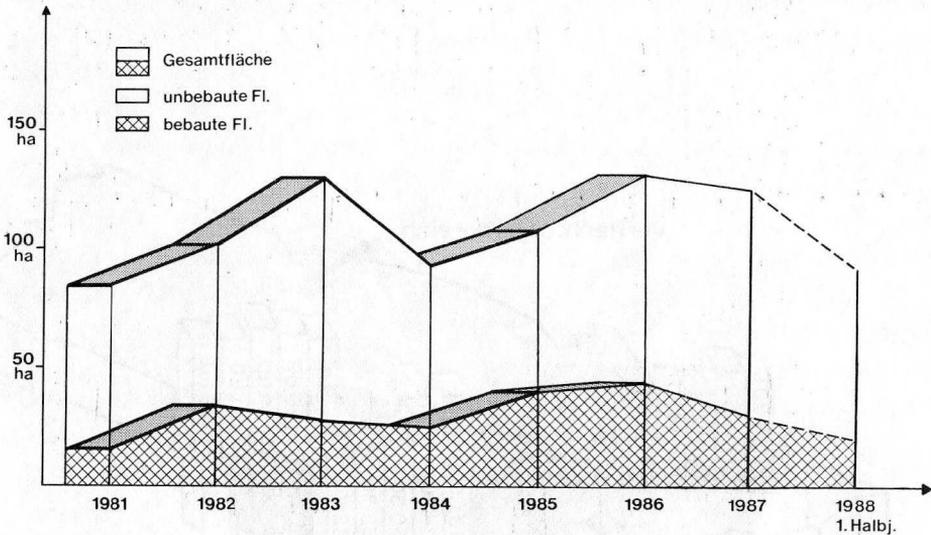
Der Wert der verkauften Gebäude, Wohnungen und Grundstücke war im 1. Halbjahr 1988 etwa 10% unter dem Halbjahresergebnis 1987. Bezogen auf das Gesamtergebnis 1987 ist das Kaufinteresse an bebauten und unbebauten Liegenschaften relativ stabil.

Gesamtbilanz in Zahlen

Die Anzahl der verkauften Objekte nahm 1988 (1. Halbjahr) um 11% zu.

Jahr	Anzahl der verkauften Grd.stücke	%-uale Steigerung	ha verkaufte Fläche	%-uale Steigerung	Summe der Kaufpreise in Mio DM	%-uale 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	655	- 7.8	125.7	- 6.0	127.2	- 0.2
1988 (1. Halbj.)	364	+11.2	45.8	-27.1	64.1	+ 0.7

Flächenumsatz – leicht verändert

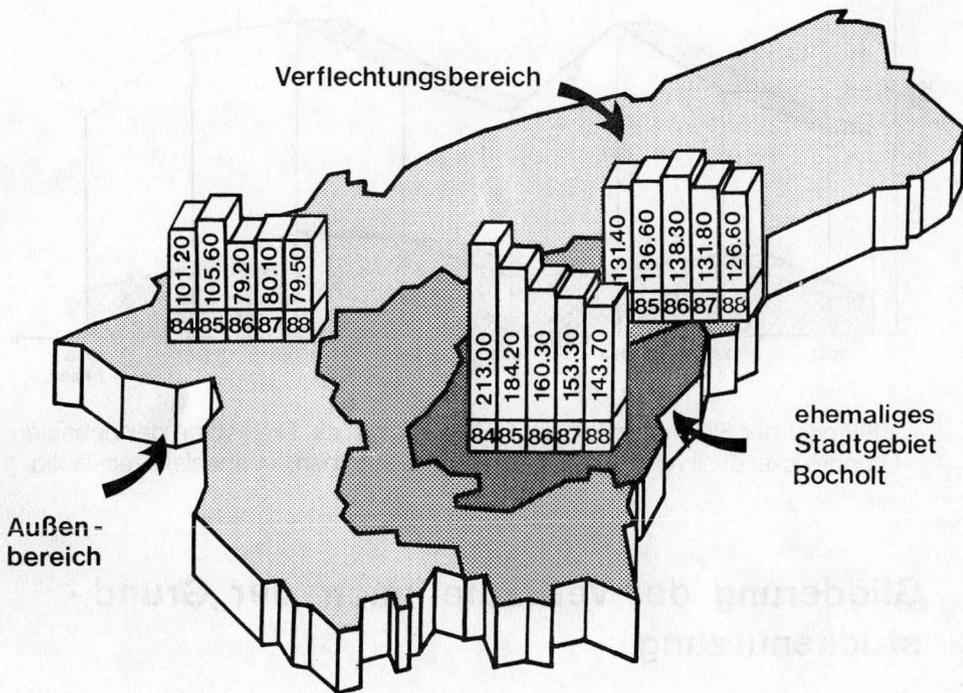


1988 geht der Flächenumsatz im 1. Halbjahr zurück. Die Fläche der bebauten Grundstücke, die ihren Eigentümer gewechselt haben, ist ebenfalls rückläufig.

Gliederung der Verkäufe nach der Grundstücksnutzung

Grundstücksart	1986		1987		1988 1. Halbj.	
	ha verk. Fläche	%-tuealer Anteil	ha verk. Fläche	%-tuealer Anteil	ha verk. Fläche	%-tuealer Anteil
Bauland	8.7	6.5	8.4	6.7	5.5	12.0
Rohbauland	0.5	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0
Bauerwartungsland	8.6	6.4	4.2	3.3	0.0	0.0
Landw. Nutzfläche	63.6	47.6	81.7	65.0	29.8	65.1
Straßenland	2.7	2.0	1.5	1.2	0.5	1.1
bebaute Fläche	49.6	37.1	29.9	23.8	10.0	21.8
insgesamt	133.7	100.0	125.7	100.0	45.8	100.0

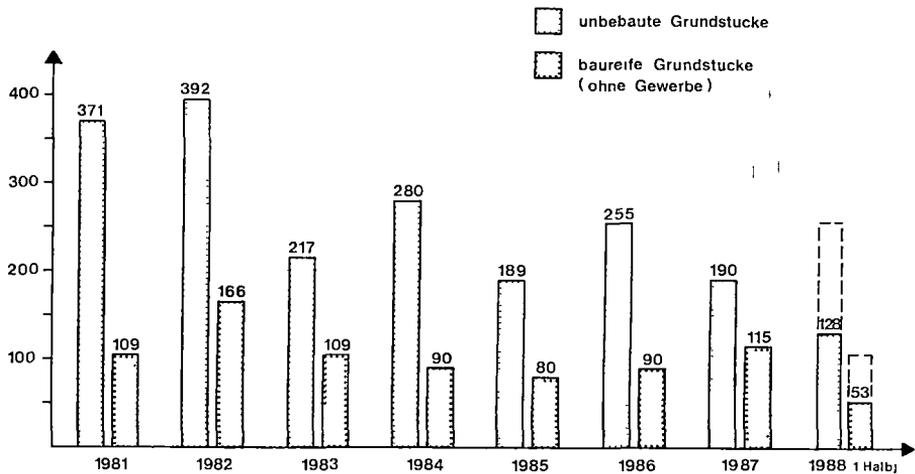
Preise für Wohnbauland auch 1988 leicht rückläufig?



Die Preistreppe für Wohnbauland ging bis 1984/85 teilweise steil nach oben. Seit diesem Zeitpunkt fallen die Preise in stadtnaher Lage. In den Ortsteilen Stenern, Holtwick, Lowick, Mussum und Biemenhorst ist ebenso ein leichter Rückgang oder teilweise ein Preisstillstand eingetreten. Das gleiche gilt für die entfernteren Wohnlagen in Barlo, Liedern und Suderwick.

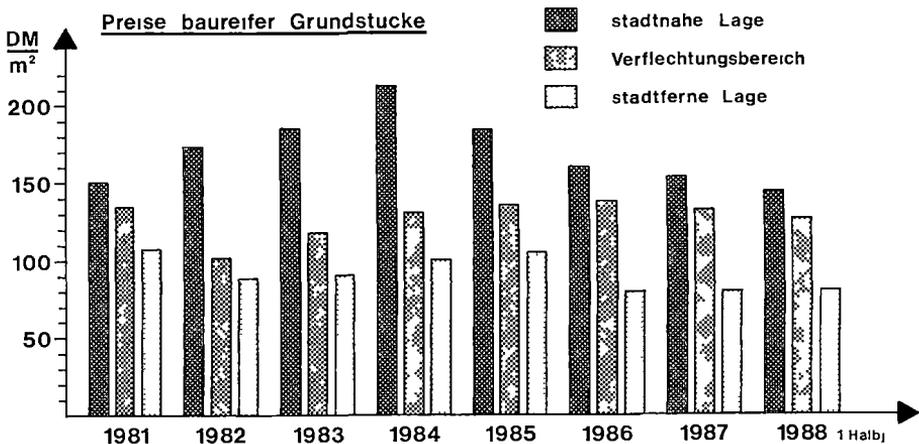
Baureife Grundstücke mit ansteigender Nachfrage

Der Absatz der Grundstücke für den Eigenheimbau ist stark schwankend **1982** wurden noch **166** Grundstücke verkauft **1985** nur noch **80** Hier ist für **1988** wie der ein Anstieg zu erwarten (bisher **53** Grundstücke im 1. Halbjahr)

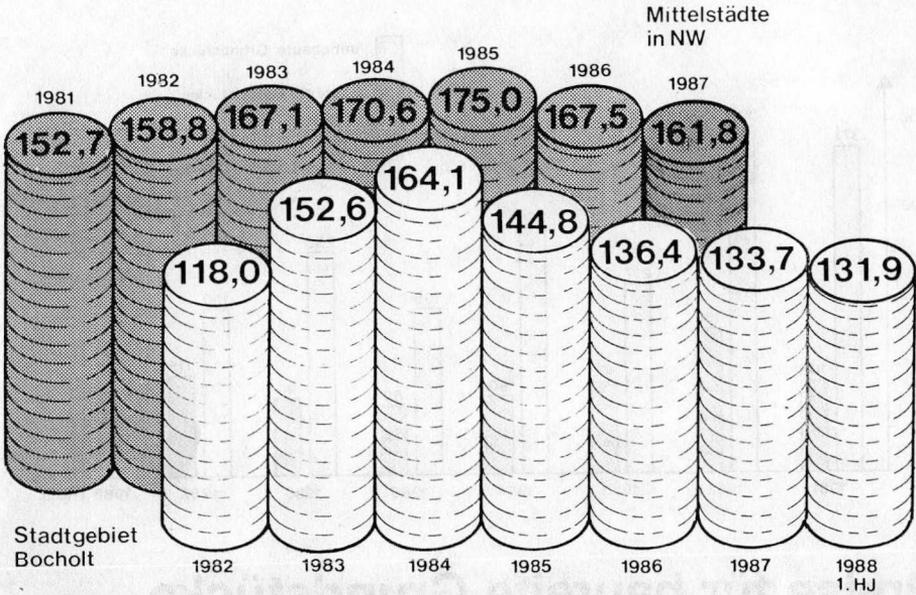


Preise für baureife Grundstücke

Das Pendel ist noch nicht wieder umgeschlagen Auch im 1. Halbjahr 1988 besteht noch die Tendenz zu Preisrückgangen



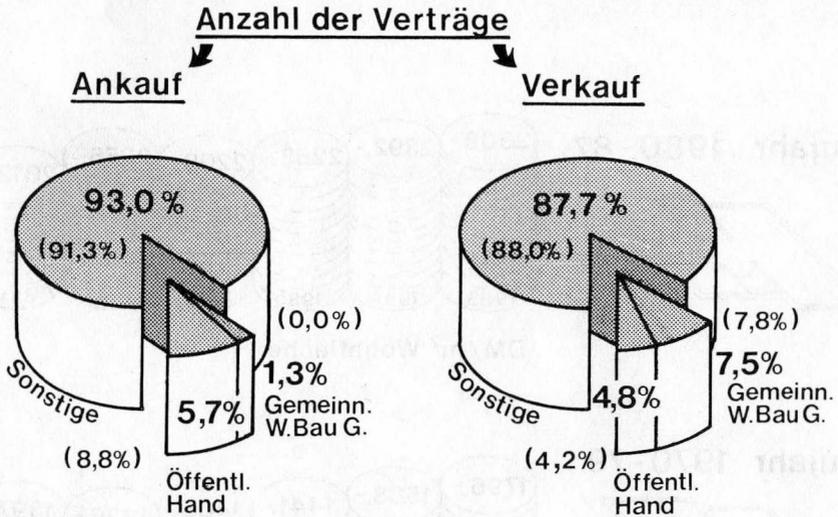
Preisvergleich mit den Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen



Angaben in DM je m² 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)

Die Beteiligten am Bocholter Grundstücksmarkt im Jahr 1987 (1. Halbj. 1988 in Klammern angegeben)



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	89 = 13.6%	1987	62 = 9.5%
1988 1. Halbj.	46 = 12.6%	1988 1. Halbj.	53 = 14.7%

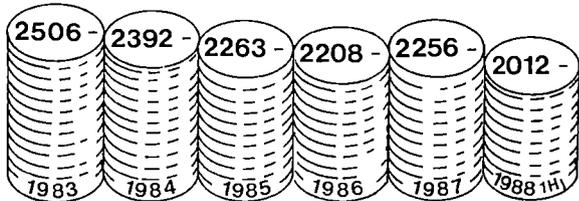
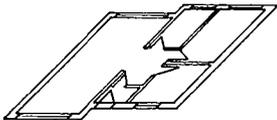
Die Prozentangaben beziehen sich auf den Gesamtumfang des Bocholter Grundstücksmarktes.

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

Wohnungseigentum

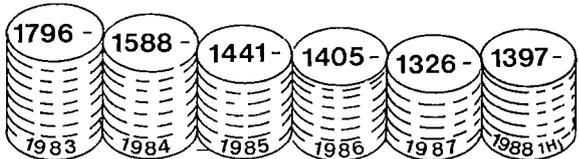
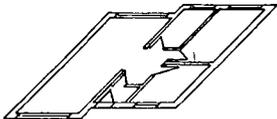
Das Preisniveau fällt insgesamt

Baujahr 1980 - 87



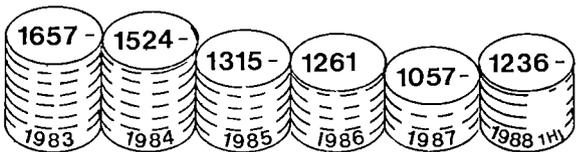
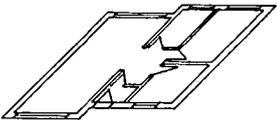
DM/m² Wohnfläche

Baujahr 1970 - 79



DM/m² Wohnfläche

Baujahr 1960 - 69



DM/m² Wohnfläche

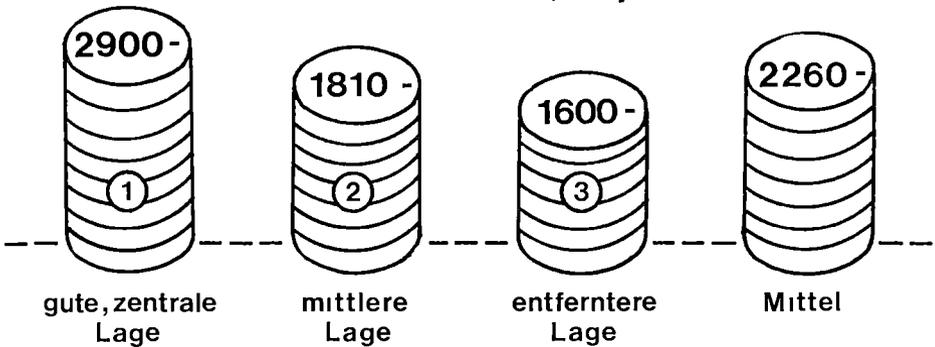
Baujahr	1983	1984	1985	1986	1987	1988 1Halbj
1960 - 69	ca 1657	ca 1524	ca 1315	ca 1261	ca 1057	ca 1236
1970 - 79	ca 1796	ca 1588	ca 1441	ca 1405	ca 1326	ca 1397
1980 - 87	ca 2506	ca 2392	ca 2263	ca 2208	ca 2256	ca 2012

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 sehr stark.

Verkäufe von Wohnungseigentum 1987

(DM/m² Wohnfläche , Baujahr 1980 - 1987)



Reiheneigenheime haben günstige Preise

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

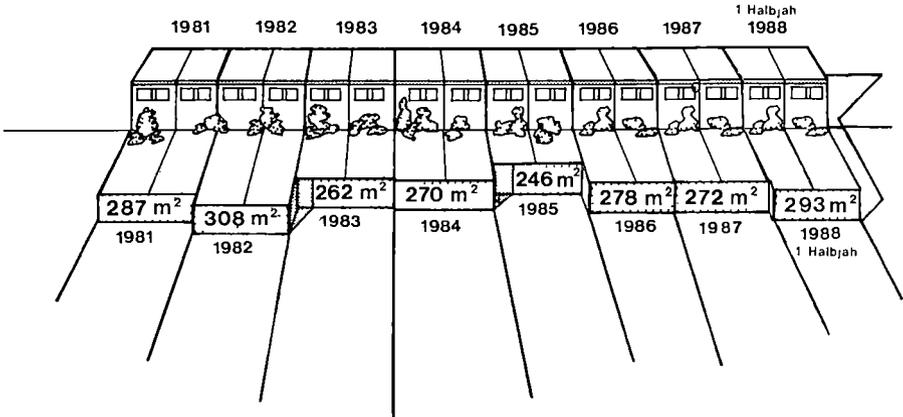
1	2	3	4	5	6	7
Baujahr	mittlere Grundstücksfl. in m ²	Wohnfläche	Preis je m ² Wohnfläche	umbauter Raum in Kubikmeter	Preis je m ³ umbauter Raum	Gesamt preis im Mittel
1986	293 m ²	103 m ²	2 123 DM	504 m ³	344 DM	217 000 DM

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

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

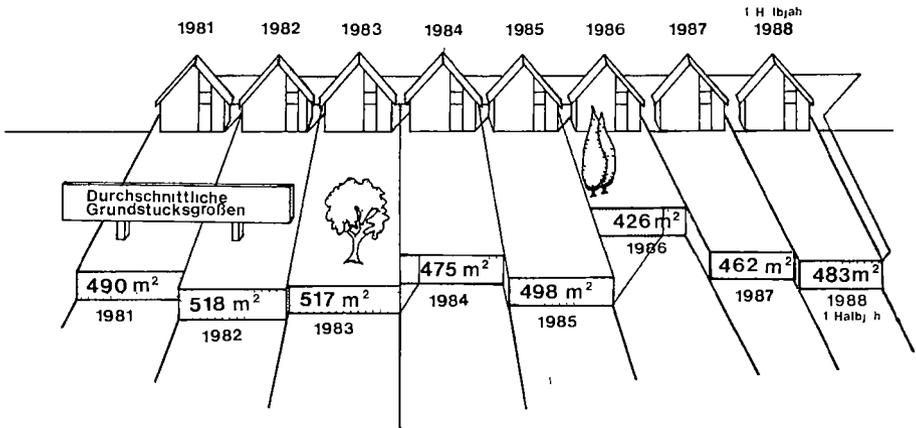
Grundstücksgroßen 1981-1988 (1 Halbjahr)

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.

Untersuchungsmaterial Kauffälle aus 1987
Baujahr ab 1950
Anzahl insgesamt 20 Gebäude

Nachfolgende Liegenschaftszinssätze wurden aufgrund tatsächlicher Marktverhältnisse ermittelt. Dazu wurden die Kaufpreise, die Roherträge und die Bewirtschaftungskosten von den Veräußerern durch Fragebogen eingeholt.

Liegenschaftszinssätze 1987

1	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Mittel 3,3 % ± 0,3)	3 0 – 3 5 %
2	Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohnungen (Mittel 5 6 % ± 0 8)	5,0 – 6 0 %
3	Gemischt genutzte Gebäude mit weniger als 50 % gewerblichem Anteil (Mittel /)	5 0 – 6 5 %
4	Gemischt genutzte Gebäude mit mehr als 50 % gewerbl. Anteil (Mittel 6 5 % ± 1 3)	5 5 – 7 5 %
5	Geschäftsgrundstücke in Innenstadtlage mit Wohnungen im Obergeschoß gute bis sehr gute Lage (Mittel 6 3 % ± 0 6)	6 0 – 7 5 %

Vorstehende Liegenschaftszinssätze beschloß der Gutachterausschuß in der Stadt Bocholt in seiner Sitzung am 09. 06. 1988 gemäß § 143 b (1) BBauG als für die Wertermittlung wesentlichen Daten.

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 §§ 127 Baugesetzbuch (BauGB) sind in den Richtwerten nicht enthalten. Richtwerte in Klammern gesetzt sind erschließungsbetragsfrei in Bezug auf die Erschließungsanlagen nach §§ 127 ff. BauGB.

Darstellung	in der Karte	<u>Bodenrichtwert in DM/m²</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 in Bebauungsplänen getroffenen oder noch zu treffenden Festsetzungen übereinstimmen.

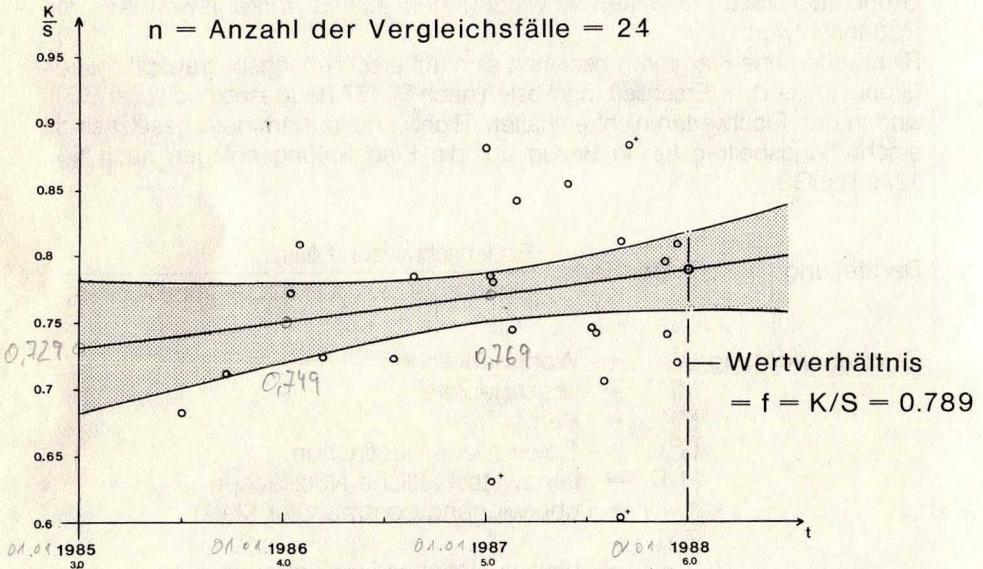
Wertverhältnis

Kaufpreis/Sachwert = K/S = f

Gebäudeart: 1- bis 2-Familienhäuser
Lage: mittlere bis gute Lage
Baualter: 1965 - 1985
Kaufpreise: 280.000,- bis 400.000,- DM
Zeitraum: 1985 - 1987

K = Kaufpreis = normierter Kaufpreis

Die Kaufpreise sind jeweils bereinigt um Nebenanlagen, Außenanlagen, Gartenanlagen und besonderer Einrichtungen.



$$K/S = 0.020 \times t + 0.669$$

$$t = \text{Zeitpunkt } 01.01.1988 = 6.0$$

Beispiel:

Sachwert am 1. 1. 1988: 320.000,- DM

Wertverhältnis am 1. 1. 1988: 0,789

Verkehrswert am 1. 1. 1988: 320.000,- DM \times 0,789 = 252.480,- DM