

# Grundstücksmarkt in Bocholt

1. Halbjahr 1989

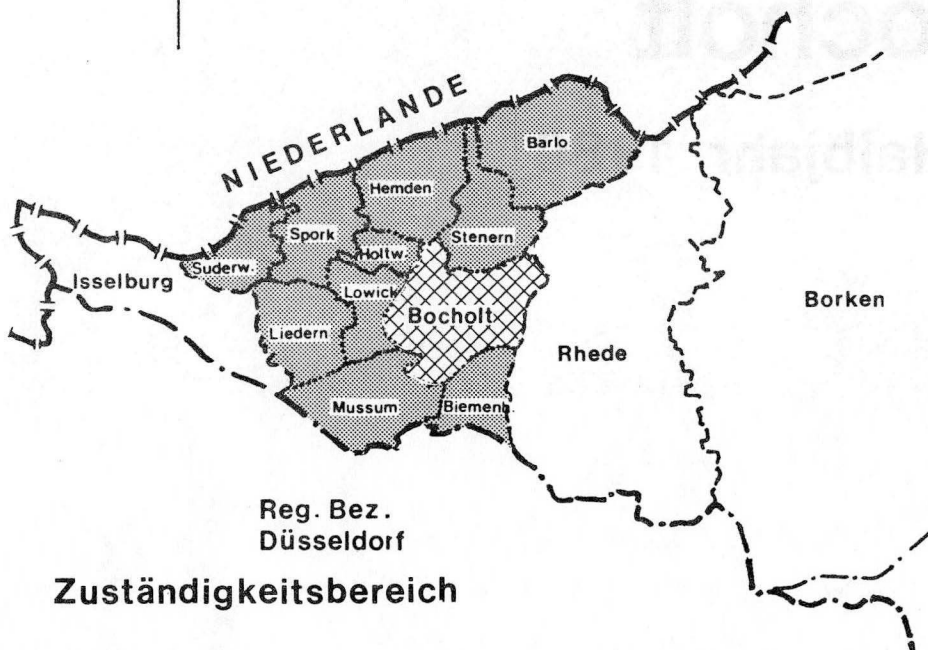
**Herausgeber**  
**Der Gutachterausschuß für**  
**Grundstückswerte in der**  
**Stadt Bocholt**  
**– Geschäftsstelle –**

Bearbeitung M Wewers R Spielberg und A Nienaber



# 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

# Grundstücksmarktbericht in Bocholt

## - Ziele und Inhalte

Der vorliegende Bericht über die Entwicklung des Bocholter Grundstücksmarktes soll einen Beitrag zur Transparenz des Bodenmarktes liefern. Mit Hilfe detaillierter Kenntnisse dieses Marktes können Steuerungsmechanismen (wie z. B. Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung) gezielt eingesetzt werden und damit zu einer gesunden Stadtentwicklung beitragen. Freien Sachverständigen und Bewertungsfachleuten des Kredit- und Versicherungswesens soll der Bericht einen Überblick über die den lokalen Markt beschreibenden Daten geben. Ferner ist beabsichtigt, Grundeigentümern und Kaufinteressenten einen Anhalt für das Marktgeschehen zu geben.

Neben Angaben über Umsätze und Marktteilnehmer äußert sich der Bericht zur Preisentwicklung auf den einzelnen Teilmärkten. Mit den daraus gewonnenen Preisindizes und den aus den Kaufpreisen abgeleiteten Umrechnungsgroßen stellt er dem Grundstückssachverständigen wichtige Daten für die nach dem Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Wertermittlungsverfahren zur Verfügung.

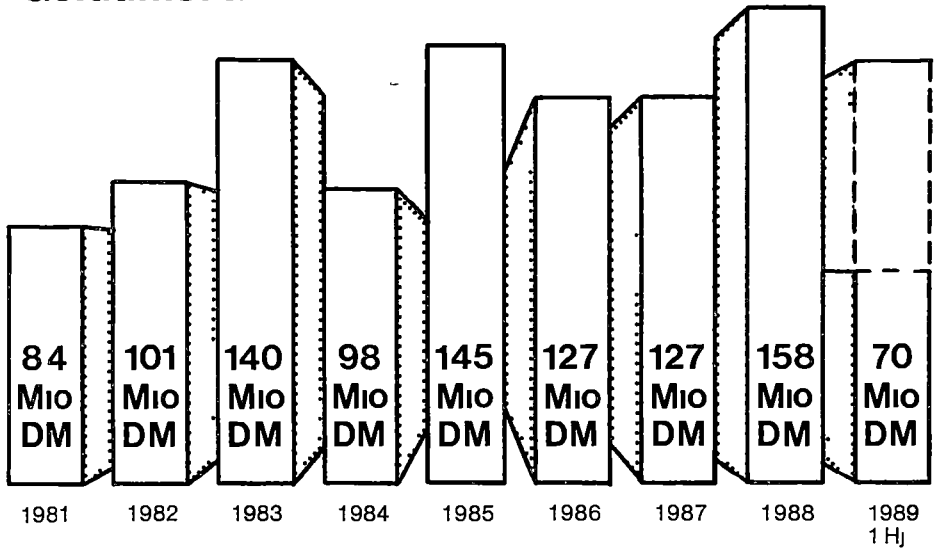
Grundlage dieses Marktberichtes sind die Daten der Kaufpreissammlung. In ihr werden sämtliche Grundstückskaufverträge entsprechend nach Grundstücksarten, Grundstückseigenschaften und bestimmten Ordnungsmerkmalen automatisch geführt, nachdem eine umfassende Auswertung jedes geeigneten Kaufvertrages erfolgt ist.

**Gesamtrendenz:** keine auffälligen Preisunterschiede zum Vorjahr bei weiterhin lebhaftem Umsatz.

Dipl.-Ing. Bernd Becker  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

# Der Grundstücksmarkt im Überblick

## Geldumsatz



Der besonders im 2. Halbjahr 1988 angestiegene Geldumsatz scheint sich 1989 zu bestätigen. Trotz geringerer Anzahl der Kaufverträge liegt das Halbjahresergebnis ca. 10% über dem des Vorjahres.

## Gesamtbilanz in Zahlen

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Steigerung in %	ha verkaufte Fläche	Steigerung in %	Summe der Kaufpreise in Mio DM	Steigerung in %
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	749	+14,4	155,2	+23,5	158,1	+24,3
1989 1 Hj	325	-13,2	396,5	+511,0	70,2	-11,2

# Gliederung der Verkäufe nach der Grundstücksnutzung

Grundstücksart	1987		1988		1989 1 Hj	
	ha verk Fläche	%-tualer Anteil	ha verk Fläche	%-tualer Anteil	ha verk Fläche	%-tualer Anteil
Bauland	8,4	6,7	13,7	8,8	10,3	2,6
Rohbauland	—	—	0,3	0,2	—	—
Bauerwartungsland	4,2	3,3	0,1	0,1	—	—
Landw Nutzfläche	81,7	65,0	86,2	55,6	337,6	85,1
Straßenland	1,5	1,2	2,5	1,6	0,2	0,1
bebaute Fläche	29,9	23,8	52,3	33,7	48,4	12,2
insgesamt	125,7	100,0	155,1	100,0	396,5	100,0

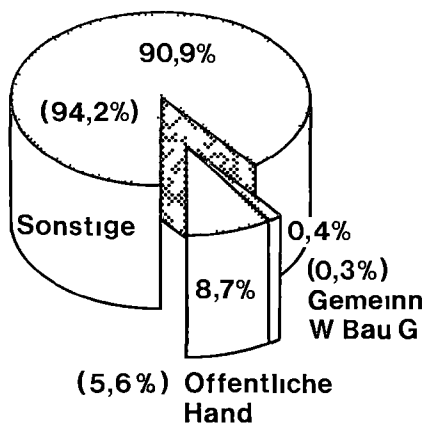
Aufgrund außergewöhnlicher Verkäufe landwirtschaftlicher Nutzflächen ist der Flächenumsatz im 1. Halbjahr 1989 auf ein extremes Maß angestiegen, so daß die Transparenz des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes dadurch beeinträchtigt wird.

Die bisher umgesetzte Fläche von Bauland und unbebauten Grundstücken hebt sich ebenfalls deutlich von den Vorjahren ab, was auf umfangreiche Käufälle gewerblicher Flächen zurückzuführen ist.

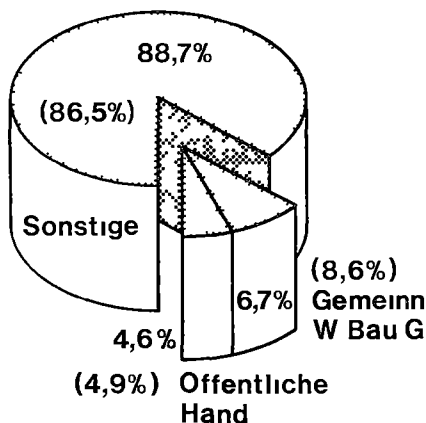
## Die Beteiligten am Bochoiter Grundstücksmarkt im Jahr 1988 (1. Halbj. 1989 in Klammern angegeben)

### Anzahl der Verträge

#### Ankauf



#### Verkauf

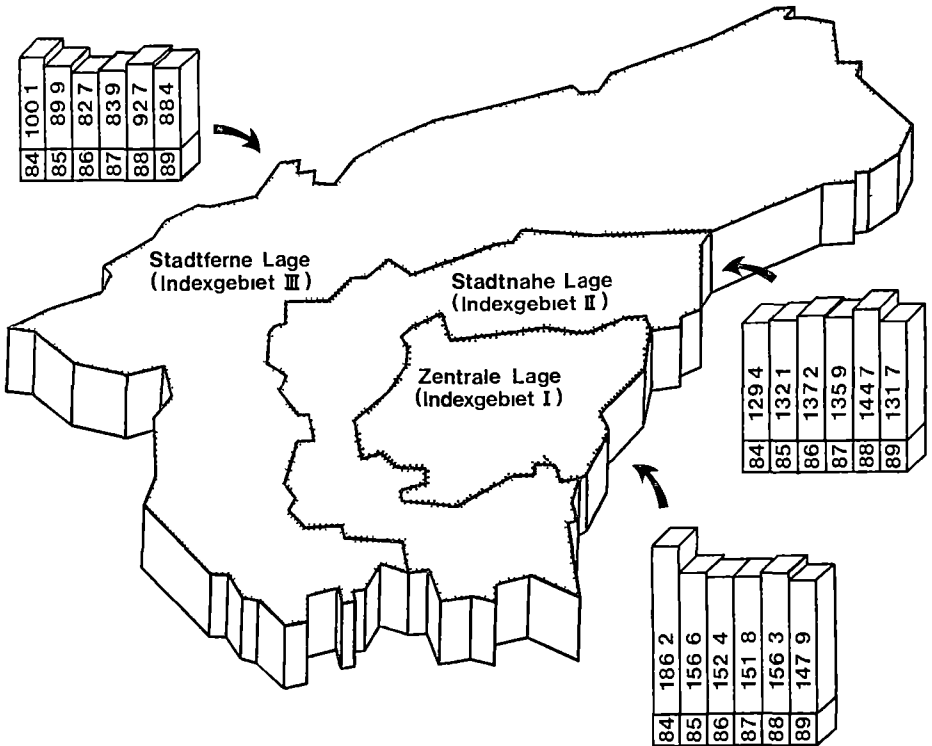


# Wohnbauland



Die Preise für Wohnbau land werden aus den Kaufverträgen insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstückstiefe (s. Seite 10) und der Lage im betreffenden Bereich abgeleitet

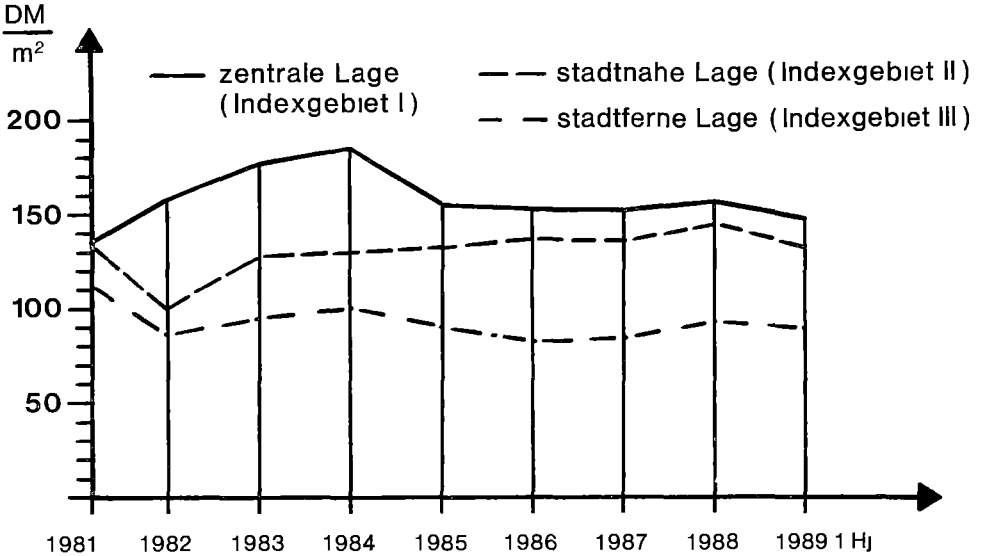
Sie beziehen sich auf ein 30 m tiefes lagetypisches Baugrundstück



Nach zunächst rückläufiger Tendenz ist das Pendel im 2. Halbjahr 1988 zu leichten Preissteigerungen umgeschlagen

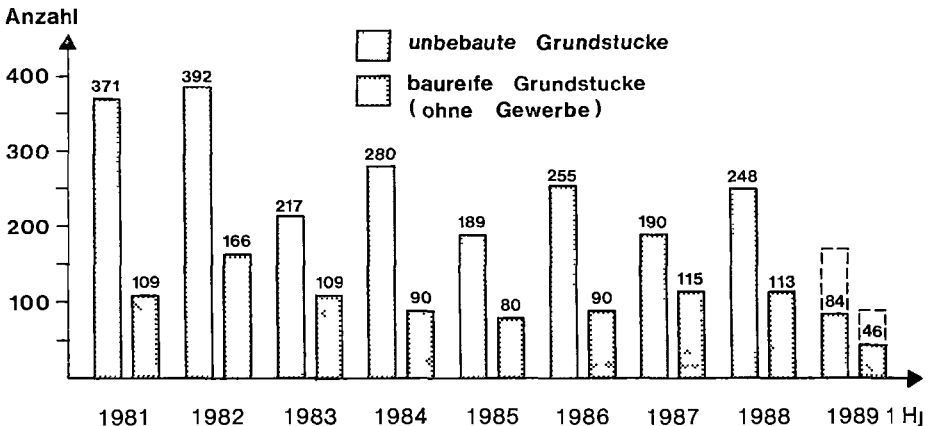
Ob sich diese Entwicklung 1989 wiederholt bleibt abzuwarten

# Die Preisentwicklung der 80er Jahre



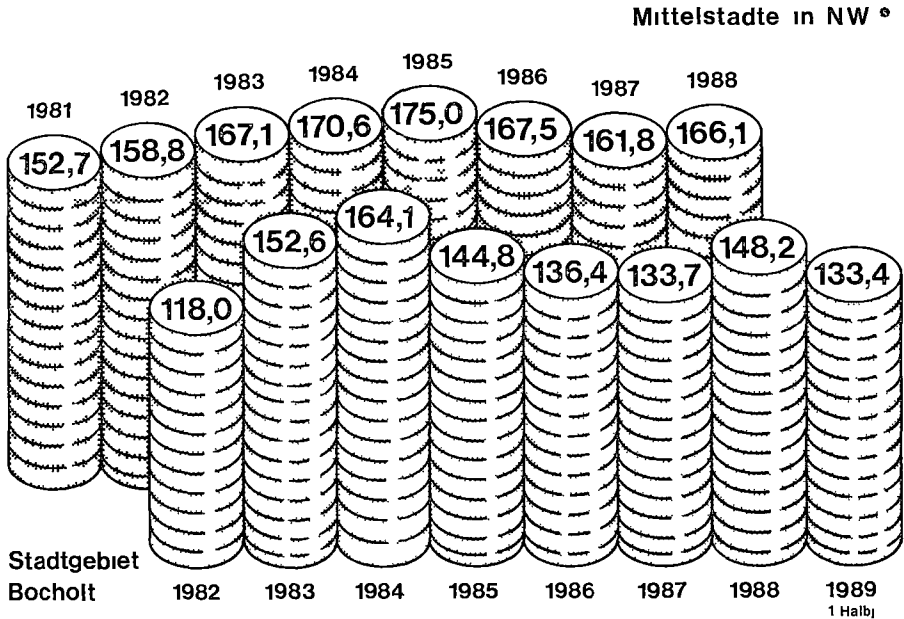
Beim Halbjahresergebnis 1989 zeichnet sich ein Preisrückgang ab, der in den stadtnahen Ortsteilen am deutlichsten ausfällt. Das Preisniveau liegt nunmehr geringfügig unter dem des Jahres 1987; die Nachfrage ist leicht rückgängig.

## Grundstücksverkäufe



# Preisvergleich mit den Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen

## Wohnbauland



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

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

Der 1988 in Bocholt festgestellte Anstieg der Baulandpreise für den Eigenheimbau entspricht der Entwicklung in den Mittelstädten Nordrhein-Westfalens (50 100 T Einwohner)

Insgesamt (Gesamtmittel aller Verkäufe) bleiben die Wohnbaulandpreise hinter den Preisen im Landesdurchschnitt zurück



# BODENPREISINDEX

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 jeweils auf die Mitte des Jahres.

Untersuchungsmaterial: Baugrundstücke für 1-2 Familienhäuser in gebietstypischer Lage

Bezugszeitpunkt: Bezugszeitpunkt ist das Jahr 1981. Seit diesem Zeitpunkt ist der Gutachterausschuß erneut in der Stadt Bocholt eingerichtet worden.

Bereich Jahr	I	II	III	Gesamtes Stadtgebiet
	altes Stadtgebiet	Bienenhorst Stenern Lowick Holtwick Mussum	Barlo Spork Liedern Suderwick	
1972	32,5	21,7	22,1	26,3
1973	36,3	23,9	23,0	26,6
1974	41,9	22,7	25,8	28,3
1975	39,4	29,1	32,5	35,3
1976	45,5	36,0	39,0	42,3
1977	50,4	46,8	26,1	38,7
1978	56,9	49,3	31,2	46,6
1979	58,2	54,0	40,1	54,2
1980	73,5	56,9	85,4	68,8
1981	100,0	100,0	100,0	100,0
1982	115,1	75,0	78,1	83,4
1983	130,0	95,6	85,8	108,8
1984	136,1	95,6	90,3	112,9
1985	114,5	97,6	81,1	98,8
1986	111,4	101,3	74,6	95,4
1987	111,0	100,4	75,7	102,7
1988	114,3	106,9	83,6	112,0
1989 1. Halbj.	108,1	97,3	79,4	100,8

nicht zur Wertermittlung  
für einzelne Grundstücke  
geeignet

## Anwendungsbeispiel

gesucht: Bodenwert eines Grundstücks im alten Stadtgebiet für 1988  
gegeben: Vergleichspreis von 170 DM/m<sup>2</sup> aus dem Jahr 1983

$$\text{---} > \frac{114,3}{130,0} \times 170 \text{ DM/m}^2 = 149,50 \text{ DM/m}^2$$

# Wertverhältnis Bodenwert/Tiefe

- Anpassung an die Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks

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 m<sup>2</sup> Preis der Baugrundstücke auswirkt

Angewendet werden die folgenden Formeln, wenn beispielsweise der Bodenwert eines 40 m tiefen Grundstücks gesucht ist geeignete Vergleichspreise jedoch von Grundstücken mit anderen Tiefen vorliegen

Es bedeuten

$W_I$  = Wert des Bewertungsgrundstücks  
 $t_I$  = Tiefe  
 $W_N$  = Wert des Vergleichs bzw Normgrundstücks  
 $t_N$  = Tiefe

Der Einfluß der Grundstückstiefe ist unterschiedlich

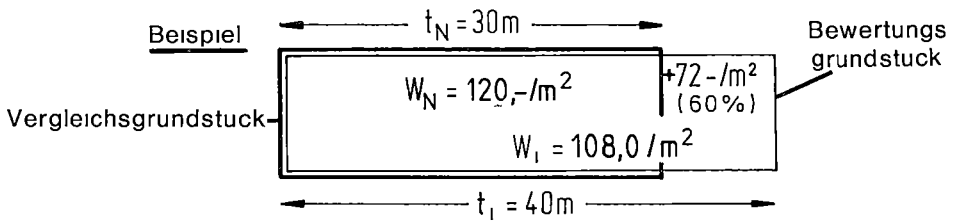
- Ist das zu bewertende Grundstück tiefer als das Vergleichsgrundstück so gilt

$$W_I \approx W_N \left[ 0,4 \frac{t_N}{t_I} + 0,6 \right]$$

Anwendungsbereich  $0,9 t_I > t_N > 0,6 t_I$  d h bei einer gegebenen Tiefe von 40 m sollte die Tiefe des Vergleichsgrundstücks im Bereich von 24 m - 36 m liegen Der Vergleichspreis eines 37 m - 39 m tiefen Grundstücks braucht nicht umgerechnet zu werden da Übertiefen von ca 10 % sich auf den Bodenwert nicht auswirken

Obige Formel besagt

**Wert des Hinterlandes  $\approx$  60 % des Vorderlandwertes**



$$t_N = 30\text{ m } t_I = 40\text{ m } W_N = 120\text{ DM/m}^2 \rightarrow W_I = 1080\text{ DM/m}^2$$

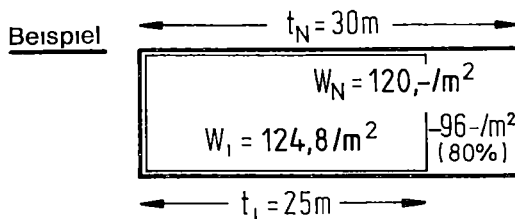
- Ist das Vergleichsgrundstück tiefer als das zu bewertende Grundstück so gilt

$$W_I \approx W_N \left[ 0,2 \frac{t_N}{t_I} + 0,8 \right]$$

Anwendungsbereich  $1,7 t_I > t_N > t_I$

d. h. hier sollte der Vergleichspreis bei  $t_I = 40\text{ m}$  einem  $40\text{ m} - \text{max } 68\text{ m}$  tiefen Grundstück entstammen

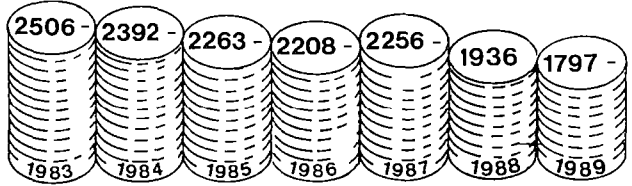
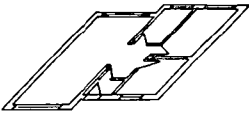
Die Formel bringt zum Ausdruck daß für die (in der Ortlichkeit nicht vorhandene) **Minderfläche** bis zur Tiefe des Vergleichsgrundstücks nicht der volle  $\text{m}^2$  Preis abgezogen wird sondern lediglich **80 %** in Abzug gebracht werden



$$t_N = 30\text{ m } t_I = 25\text{ m } W_N = 120\text{ DM/m}^2 \rightarrow W_I = 1248\text{ DM/m}^2$$

# Wohnungseigentum

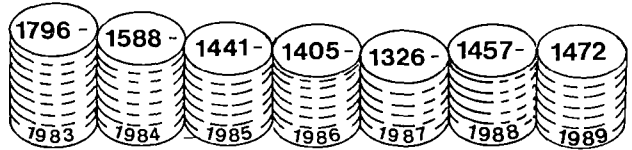
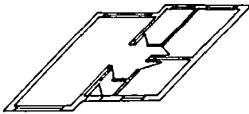
**Baujahr 1980 - 89**



DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

1 Halbj

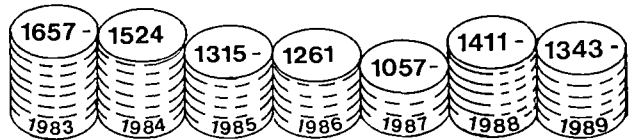
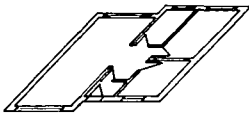
**Baujahr 1970 - 79**



DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

1 Halbj

**Baujahr 1960 - 69**



DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

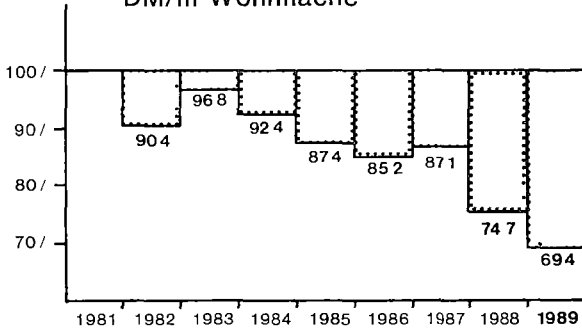
1 Halbj

Bei den Eigentumswohnungen der Baujahre 1960-'69 und 1970-79 stabilisiert sich das 1988 festgestellte Preisniveau

Der ermittelte Preis für die Baujahre 1980-'89 entstammt ausschließlich Zweitverkaufen d.h. es wurden keine Verkäufe neuerellter Eigentumswohnungen registriert

# INDEX WOHNUNGSEIGENTUM

1) Baujahr 1980 1989  
DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

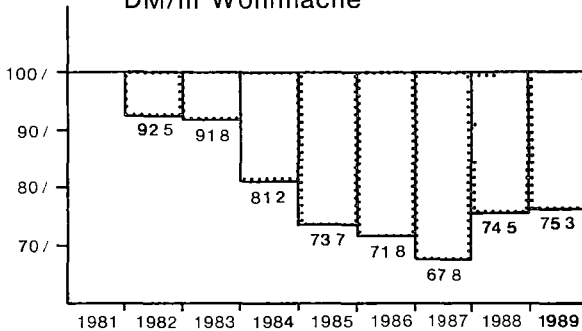


## INDEX

1981 = 100.0%
1982 = 90.4%
1983 = 96.8%
1984 = 92.4%
1985 = 87.4%
1986 = 85.2%
1987 = 87.1%
1988 = 74.7%
1989 = 69.4%

1 Halbjahr

2) Baujahr 1970 1979  
DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

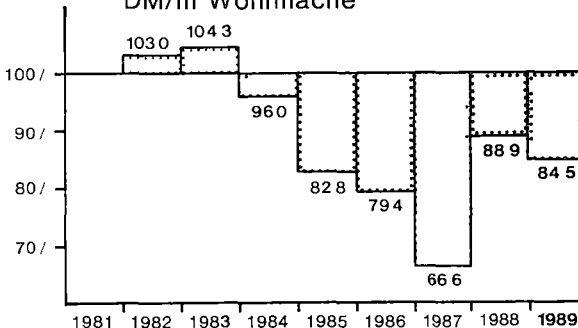


## INDEX

1981 = 100.0%
1982 = 92.5%
1983 = 91.8%
1984 = 81.2%
1985 = 73.7%
1986 = 71.8%
1987 = 67.8%
1988 = 74.5%
1989 = 75.3%

1 Halbjahr

3) Baujahr 1960 1969  
DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche



## INDEX

1981 = 100.0%
1982 = 103.0%
1983 = 104.3%
1984 = 96.0%
1985 = 82.8%
1986 = 79.4%
1987 = 66.6%
1988 = 88.9%
1989 = 84.5%

1 Halbjahr

# Kaufpreise 1988 im Überblick

## Ein / Zweifamilienhäuser

Baujahr	n (Anzahl)	normierter Kaufpreis	Grundst fläche	Wohn fläche	DM/m <sup>2</sup> WF <sup>(1)</sup>	umbauter Raum	DM/m <sup>3</sup> u R <sup>(2)</sup>
vor 1950	2	161000	306	101	1603	468	279
1950 1959	4	227000	522	131	1750	723	243
1960 1969	9	287000	731	158	1840	824	250
1970 1979	20	288000	564	137	2157	819	274
1980	7	307000	497	137	2222	855	289
	<b>42</b>						

## Reiheneigenheime (incl Doppelhaushälften)

Baujahr	n	normierter Kaufpreis	Grundst fläche	Wohn fläche	DM/m <sup>2</sup> WF <sup>(1)</sup>	umbauter Raum	DM/m <sup>3</sup> u R <sup>(2)</sup>
vor 1950	4	115000	214	91	1290	449	207
1950 1959	14	126000	212	85	1494	454	219
1960 1969	4	203000	504	132	1642	708	257
1970 1979	13	214000	288	112	1964	570	316
1980	67	225000	288	107	2144	578	332
	<b>102</b>						

## Eigentumswohnungen

Baujahr	n	Wohn fläche	DM/m <sup>2</sup> WF (1)
vor 1960	12	72	1182
1960 1969	9	85	14 1
1970 1979	23	91	1457
1980	49	67	1936
	<b>93</b>		<b>1669 0</b>

Lage	n	Baujahr 1980 <sup>(1)</sup>
gute zentrale	12	2300
mittlere	37	1817
entferntere		

(1) incl Grundstücksanteil  
(2) ohne Grundstücksanteil

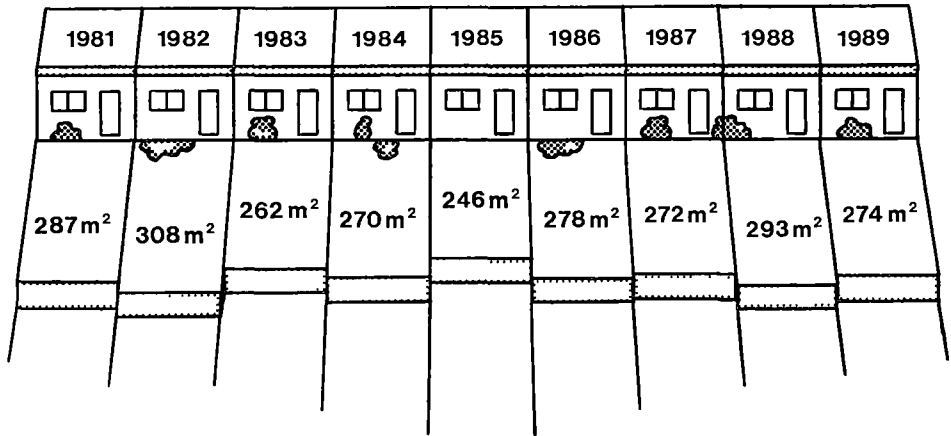
Der Anteil von Reiheneigenheimen und Eigentumswohnungen beträgt im 1. Halbjahr 1989 ca. 1/3 des gesamten Grundstücks- und Gebäudemarktes gemessen an der Anzahl der Kaufverträge.

Jahrgang		1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
Reihen- eigenheim	n	95	75	84	114	89	105	59
	%	12,4	10,9	12,3	15,7	13,6	14,0	18,2
Wohnungs- eigentum	n	96	86	115	89	62	110	45
	%	12,5	12,5	16,9	12,3	9,5	14,7	13,8

# Grundstücksgrößen 1981 – 1989

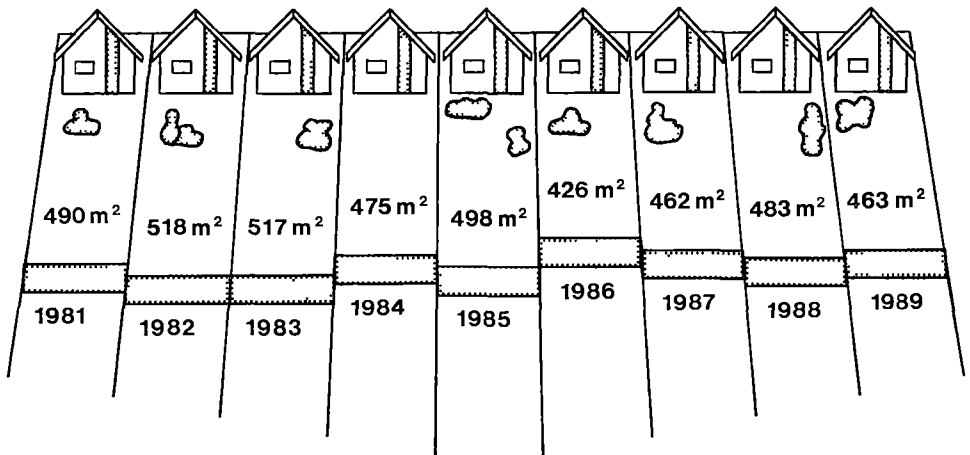
(1 Halbjahr)

## Reihenhausbebauung



Mittlere Grundstücksgröße für ein typisches Reihenhaus in Bocholt

## Einzelhausbebauung



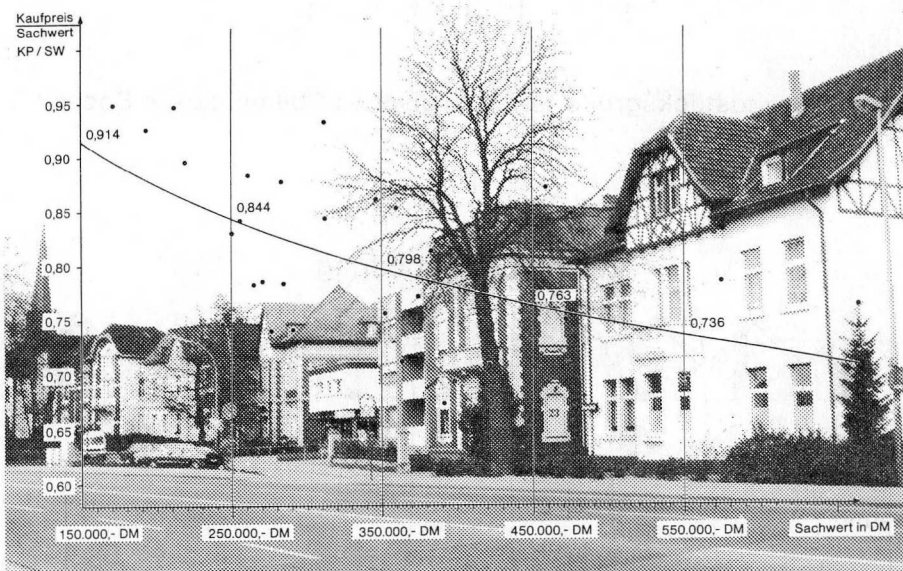
Mittlere Grundstücksgröße für ein typisches Einzelhaus im Stadtgebiet Bocholt

# WERTVERHÄLTNIS KAUFPREIS/SACHWERT

bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Um den Kaufpreis (Verkehrswert) eines Objektes zu ermitteln, ist i.d.R. für die Anpassung an die Marktlage ein Abschlag vom errechneten Sachwert (Herstellungswert abzgl. Wertminderung wegen Alters o.ä.) erforderlich. Die 1987 ermittelte Abhängigkeit dieses Abschlages vom Verkaufs-/Bewertungszeitpunkt hat sich 1988 nicht bestätigt. In erster Linie wird der Abschlag vom Sachwert durch die Höhe des Sachwertes an sich bestimmt.:

$$KP/SW = - 0,1372 \cdot \ln \frac{SW}{100000} + 0,970$$



KP = normierter Kaufpreis, d.h. um Neben-, Außen- und Gartenanlagen sowie besonderer Einrichtungen bereinigt.

Anzahl der Vergleichsfälle n = 32; Baujahr ab 1960

Korrelationskoeffizient: - 0.56

Anwendungsbeispiel:

errechneter Sachwert: 450.000 DM

KP/SW: 0.763

marktangepaßter Sachwert (Verkehrswert): 343.350 DM



# Liegenschaftszinssätze 1988

Die Liegenschaftszinssätze als Maß für die Erträge von Miet- und Geschäftshäusern werden jährlich vom Gutachterausschuß aufgrund tatsächlicher Marktverhältnisse ermittelt indem anhand von Verkaufsfällen Auskünfte über Roherträge und Bewirtschaftungskosten vom Veräußerer erfragt werden. Steuerliche Aspekte bleiben unberücksichtigt.

Untersuchungsmaterial: 33 Kauffälle aus 1987 und 88 ab Baujahr 1950

1)	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Mittel 31% + 05)	25 - 35%
2)	Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohnungen (Mittel 52% + 08)	45 - 60%
3)	Gemischt genutzte Gebäude mit weniger als 50% gewerblichem Anteil (Mittel / )	50 - 65%
4)	Gemischt genutzte Gebäude mit mehr als 50% gewerblichem Anteil (Mittel 66% + 16)	55 - 75%
5)	Geschäftsgrundstücke in Innenstadtlage mit Wohnungen im Obergeschoß gute bis sehr gute Lage (Mittel 64% + 06)	60 - 75%

Gegenüber dem Vorjahr wurden die unteren Grenzen der Zinssätze von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern um 05% gesenkt zT infolge gestiegener Kostenpauschalen für Instandhaltung und Verwaltung als Bestandteil der Bewirtschaftungskosten.

# 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 Wertermittlung 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 Richtwert.

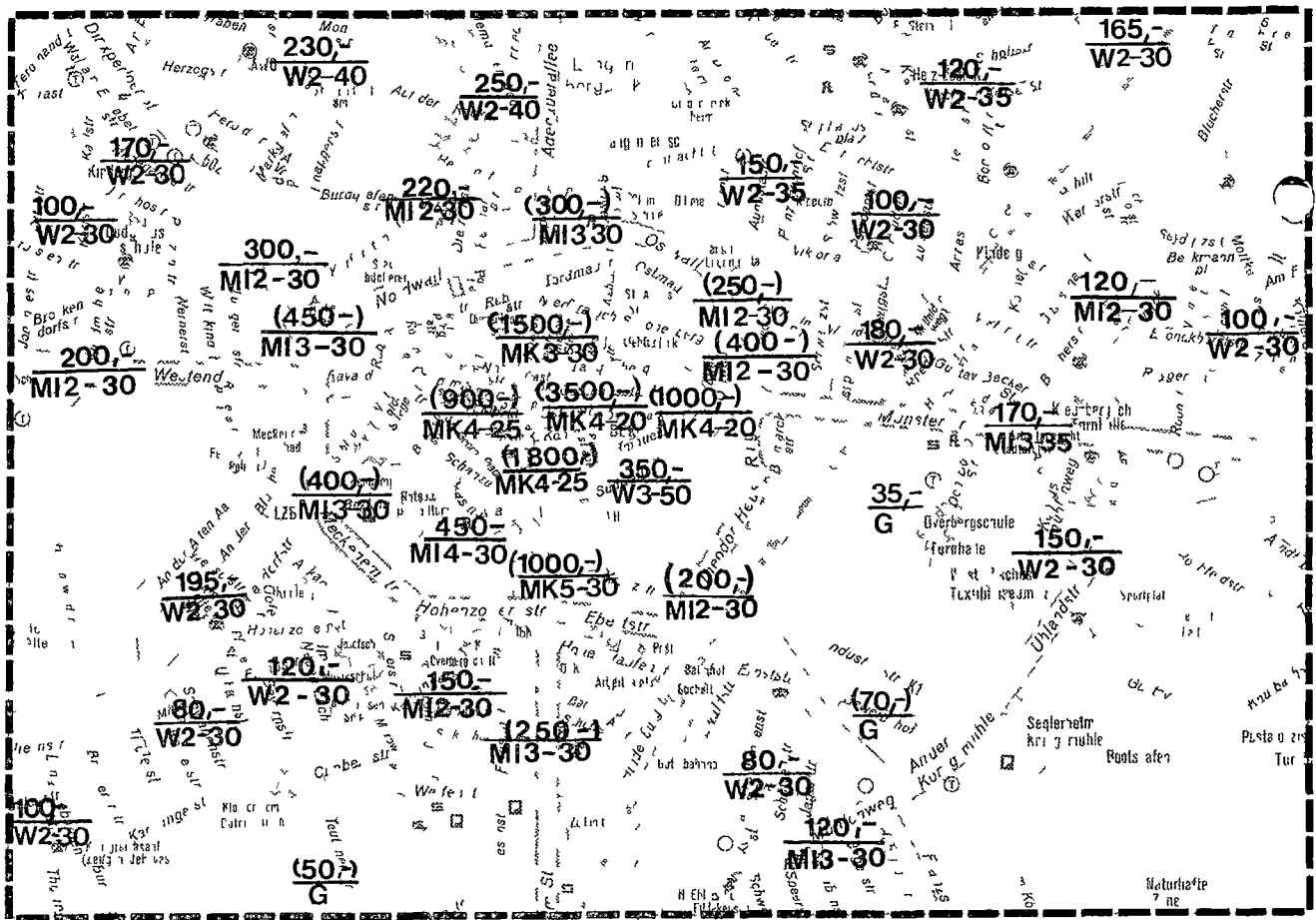
Darstellung in der Bodenrichtwertkarte  $\frac{\text{Bodenrichtwert in DM/m}^2}{\text{Eigenschaften des Richtwertgrundstücks}}$

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

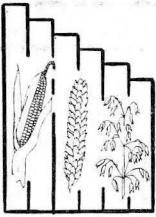
Richtwerte ohne Klammern beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke. d. h., Erschließungskosten nach §§ 127 Baugesetzbuch (BauGB) sind in den Richtwerten nicht enthalten. Richtwerte in Klammern gesetzt sind erschließungsbeitragsfrei.

Die Angaben geben keinen Rechtsanspruch auf die angegebene Nutzungsart oder die Geschossigkeit der Bebauung. Sie brauchen nicht mit den in Bebauungsplänen getroffenen oder noch zu treffenden Festsetzungen übereinstimmen.

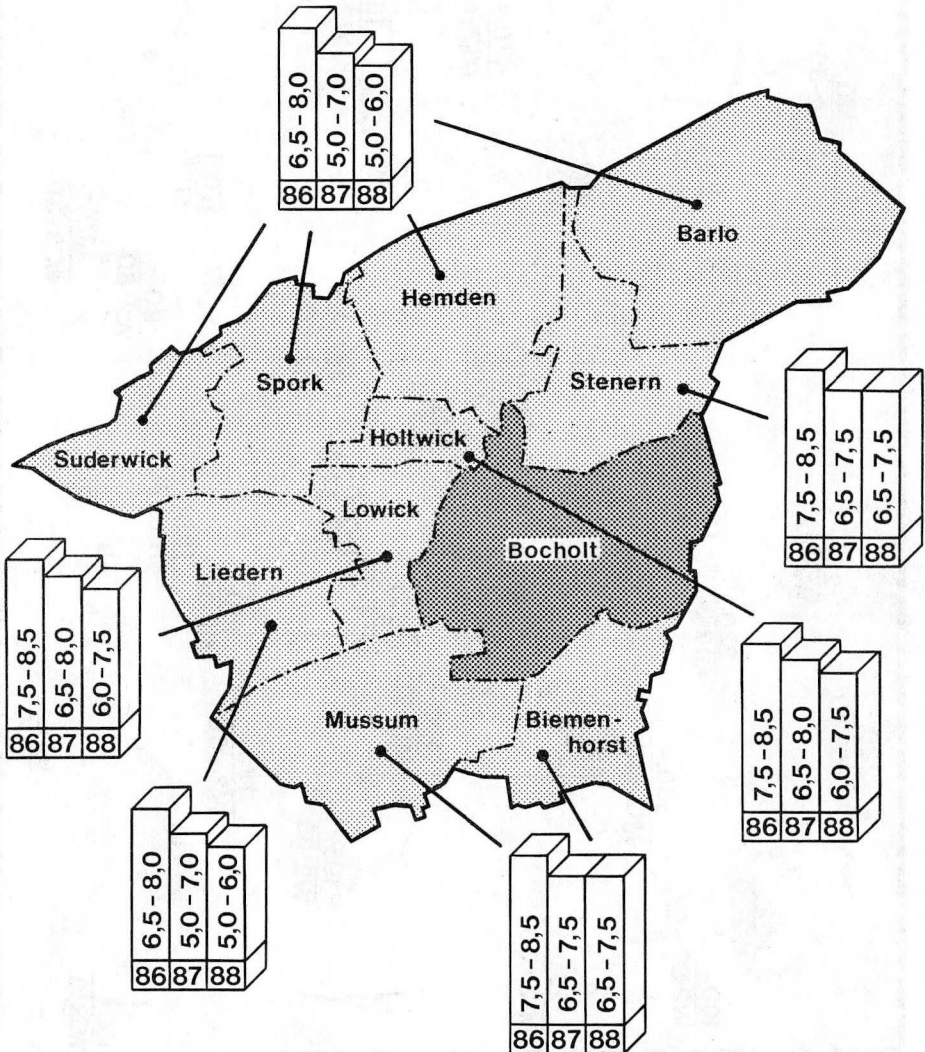
Auskunfte über Bodenrichtwerte erteilt die im Rathaus ansässige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Dort kann ebenfalls die Bodenrichtwertkarte eingesehen bzw. erworben werden.



Einfarbiger Auszug aus der Richtwertkarte 1988. Die Richtwertkarte liegt für das gesamte Stadtgebiet in 4farbiger Auflage vor.



# Bodenrichtwerte für Landwirtschaftliche Nutzflächen



Die Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen lassen nach, wobei der Rückgang in stadtferner Lage deutlicher ausfällt als bei stadtnahen Flächen. In Stenern, Mussum und Biemenhorst stagnieren die Richtwerte.