

Grundstücksmarkt in Bocholt

1. Halbjahr 1990

Herausgeber
Der Gutachterausschuß für
Grundstückswerte in der
Stadt Bocholt

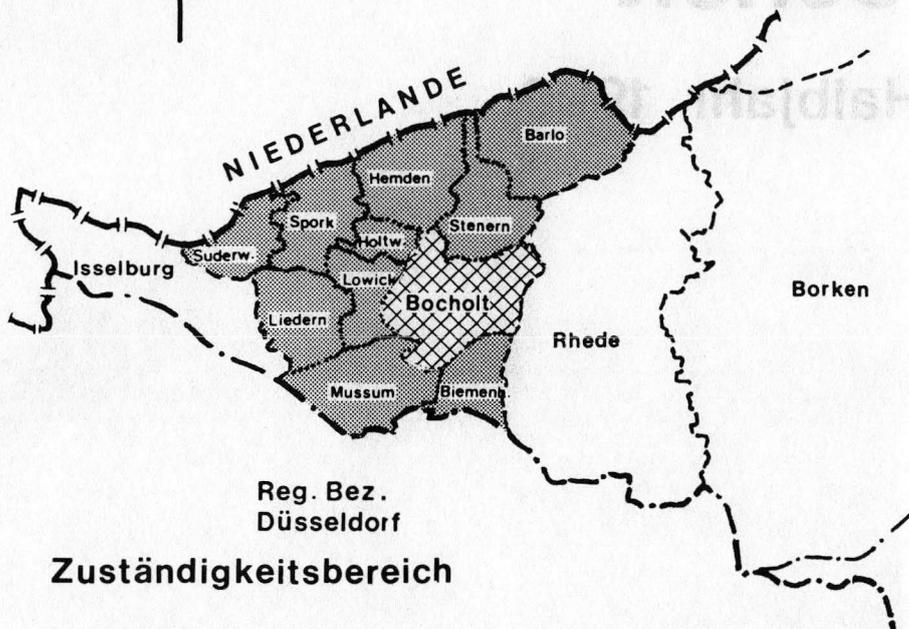
(Geschäftsstelle Rathaus, Berliner Platz 1
Tel 0 28 71 / 953 - 437)



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

Der Baulandmarkt der 80er Jahre unter verschiedenen Vorzeichen

- kurzer Rückblick auf das vergangene Jahrzehnt

Welch ein Jahrzehnt! Die Entwicklung der 60er und 70er Jahre mit stetigen teilweise zweistelligen Zuwachsraten bei den Baulandpreisen schien sich fortzusetzen. Dieses Jahrzehnt schien abermals eine Steigerung zu erfahren mit Zuwachsraten von 34% (von 79 auf 80) und 47% (von 80 auf 81) ließen die 80er Jahre ein weiteres scheinbar unaufhörliches Wachstum erwarten. Dieser Trugschluß brachte jedoch den einen oder anderen Investor in finanzielle Schwierigkeit.

Mit z.T. negativen bzw. stagnierenden Zuwachsraten zur Mitte des letzten Jahrzehnts setzte eine Trendwende ein. Diese — im Verhältnis zu den vorangegangenen Jahrzehnten positiv ausgedrückt — gedämpfte Baulandpreisentwicklung kennzeichnete im weiteren Verlauf die Situation nicht nur auf dem Bocholter Baulandmarkt.

Insgesamt können bei der Preisentwicklung für die Kategorie baureifes Wohnbauland drei Phasen abgegrenzt werden. Bis 1984 setzte sich die Preissteigerungsphase, die Mitte der 70er Jahre begonnen hatte, mit einer Unterbrechung im Jahre 1982 bedingt durch die Aufschließung des Baugebietes Hof Knuf in Steern und einer damit verbundenen Sättigung der Nachfrage — fort. Die Jahre 1985 bis 1989 sind geprägt von einem Preisrückgang, der Ende 1989 Anfang 1990 durch eine Preisbelebung abgelöst wurde.

Gleichzeitig mit der Trendwende zur Mitte der 80er Jahre verloren die Entwicklungsstufen Rohbauland und Bauerwartungsland nahezu gänzlich an Bedeutung im hiesigen Marktgeschehen.

Bei der Kategorie Industrieland, die weitestgehend kommunal beeinflusst wird, befinden wir uns nach wie vor in einer Phase der Preisstabilität.

Ein Rückblick sollte zumindest auch einen Ausblick auf die zukünftige Entwicklung beinhalten. Eine Prognose ist allerdings zur Zeit aufgrund der Unsicherheitskomponenten anhaltender Bedarf, Hochzinsphase, Finanzierbarkeit, nur schwer möglich. Eines scheinen die aktuellen Zahlen der 1. Jahreshälfte 1990 zumindest ansatzweise erkennen lassen: nach wie vor ist das Streben zum Eigenheim in der Bocholter Bevölkerung überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Aufgrund steigender Bodenpreise in Verbindung mit einem hohen Zinsniveau scheint sich der Trend jedoch zumindest vorübergehend auf die nächst preisgünstigere Eigentumsform zu verlagern: das **Wohnungseigentum**. Die Anzahl der übertragenen Eigentumswohnungen mit über 100 im 1. Halbjahr hat ein Ausmaß in einer bisher nicht gekannten Dimension erreicht. Demgegenüber ist die Übertragung baureifer Wohnbaugrundstücke rückläufig. Ob diese Entwicklung allein durch eine erhöhte Baulandproduktion umgekehrt werden kann, ist zur Zeit aufgrund der hohen Zinslast fraglich.

IMMOBILIENMARKT 1990

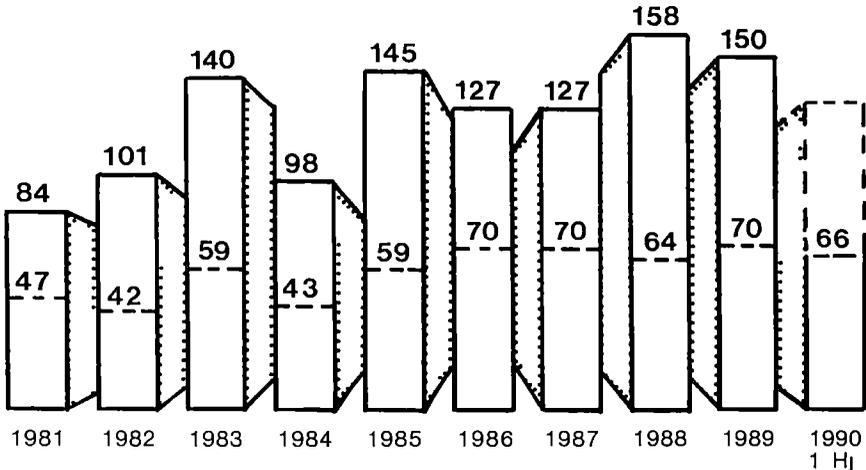
— Tendenzen in Schlagzeilen

- geringer Flächenumsatz bei weiterhin ungebrochenem Geldumsatz
- ansteigende Preise für Wohnbauland bei geringem Absatz
- ansteigende Preise bei Eigentumswohnungen bei enorm hohem Absatz
- ansteigende Preise für Eigenheime in der Preiskategorie bis 300 000 DM, darüber weiterhin schwer absetzbar
- Preiserholung bei landwirtschaftlichen Nutzflächen

Dipl.-Ing. Bernd Becker
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Der Immobilienmarkt im Überblick

Geldumsatz — ungebrochen stark



Angaben in Mio DM (Darstellung auch der Halbjahresumsätze)

Trotz steigender Preise ist das Kaufinteresse in Bocholt anhaltend groß. Die Umsatzzahlen des 1. Halbjahres 1990 lassen auch in diesem Jahr ein Heranrücken an die Rekordmarken der letzten beiden Jahre vermuten.

Flächenumsatz — auffallend gering

Gliederung der Verkäufe nach der Grundstücksnutzung

Grundstücksart	1988		1989		1990 1 Hj	
	ha verk Fläche	%-tuealer Anteil	ha verk Fläche	%-tuealer Anteil	ha verk Fläche	%-tuealer Anteil
Bauland < Wohnen Gewerbe	13,7	8,8	23,4	3,6	< 2,9 1,0	6,9 2,4
Rohbauland	0,3	0,2	-	-	-	-
Bauerwartungsland	0,1	0,1	-	-	2,7	6,5
Landw. Nutzfläche	86,2	55,6	524,1	80,7	23,9	57,2
Straßenland	2,5	1,6	1,5	0,2	0,6	1,4
bebaute Fläche	52,3	33,7	100,2	15,5	10,7	25,6
insgesamt	155,1	100,0	649,2	100,0	41,8	100,0

Der Flächenumsatz ist nach den vom Umfang her außergewöhnlichen Verkäufen von landwirtschaftlichen Nutzflächen in 1989 wieder auf ein normales Maß zurückgegangen. Das gleiche gilt für den großen Anteil Bauland und bebauter Flächen, der im Jahre 1989 in erster Linie durch umfangreiche Kauffälle von Gewerbearealen zustande gekommen ist. Ab 1990 ist zur Steigerung der Aussagefähigkeit der Anteil des Baulandes in die Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe unterteilt.

Insgesamt ist der Flächenumsatz mit einem Halbjahresergebnis von ca. 42 ha auffallend gering.

Kaufvertrag

Gesamtbilanz in Zahlen

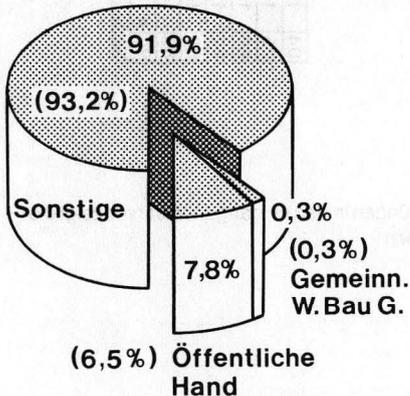
(Steigerungsraten beziehen sich jeweils auf den gleichen Vorjahreszeitraum)

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	-9,8	125,7	-6,0	127,2	-0,2
1988	749	+14,4	155,2	+23,5	158,1	+24,3
1989	666	-11,1	649,2	+418,3	150,1	-5,1
1990 1. Hj.	343	+5,5	41,8	-89,5	66,3	-5,6

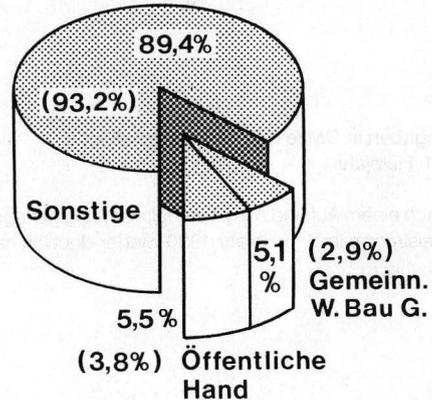
Die Beteiligten am Bocholter Grundstücksmarkt im Jahr 1989 (1. Halbj. 1990 in Klammern angegeben)

Anzahl der Verträge

Ankauf



Verkauf

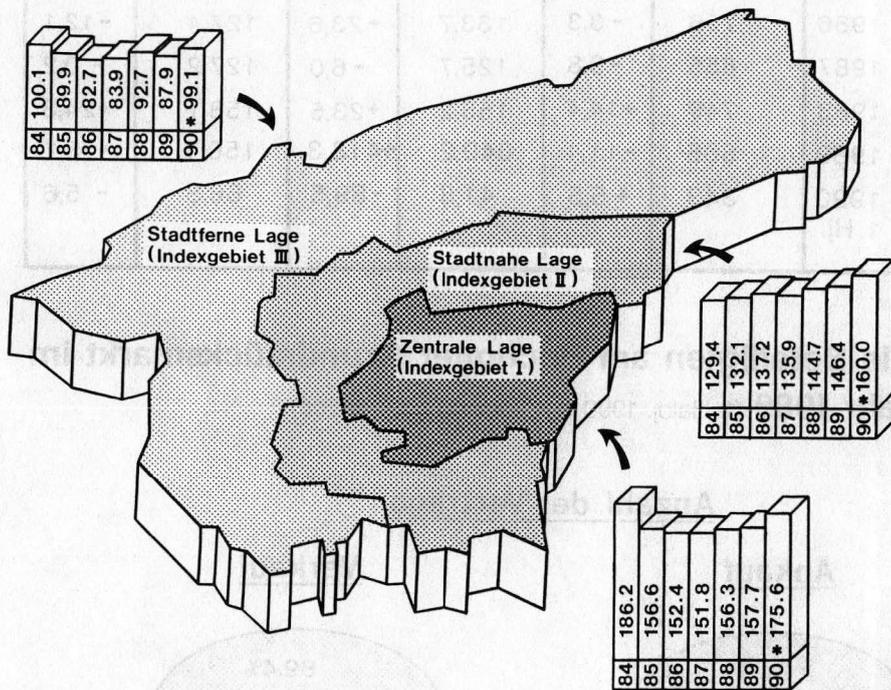


Wohnbauland

— jetzt wieder Preisanstieg in allen Gebietsteilen

Die Preise für Wohnbauland werden aus den Kaufverträgen insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstückstiefe (s. Seite 14) und der Lage im betreffenden Bereich abgeleitet. Es handelt sich hierbei also um indexbereinigte Preise im Gegensatz zu den mittleren Preisen auf Seite 8 dieser Broschüre.

Die Preise beziehen sich auf ein 30 Meter tiefes, lagetypisches Baugrundstück.



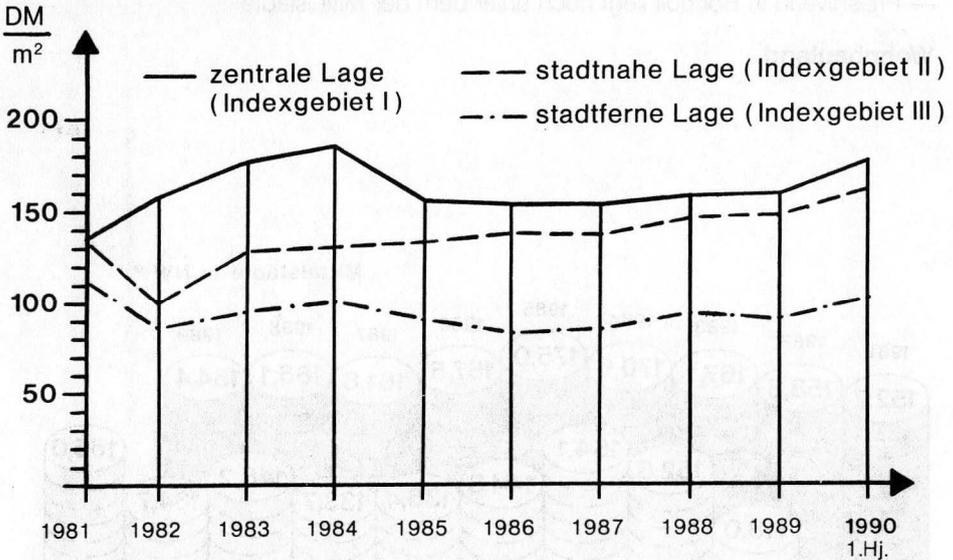
Angaben in DM je m² Grundstücksfläche

* 1. Halbjahr

Nach einem Auf und Ab mit verhältnismäßig geringen Sprüngen in den vergangenen Jahren zeigt die Preistreppe im 1. Halbjahr 1990 wieder deutlich nach oben.

Die Preisentwicklung der 80er Jahre

— stagnierend bis rückläufig



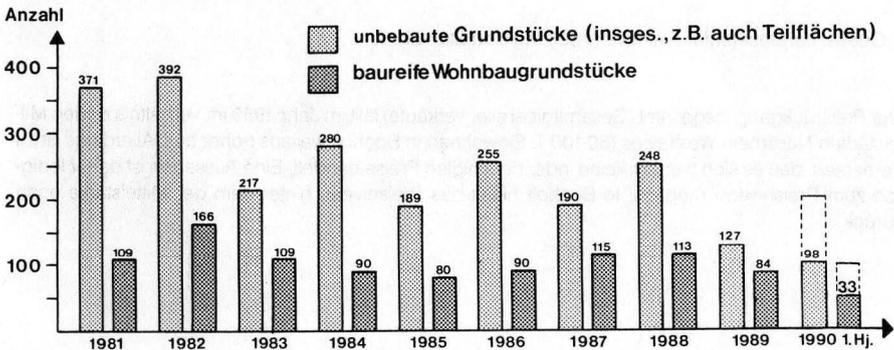
Die Preisentwicklung im vergangenen Jahrzehnt vollzog sich in den einzelnen Indexbereichen sehr unterschiedlich. Sie wurde u.a. auch beeinflusst durch kommunale Einflußnahme wie beispielsweise die Aufschließung des Baugebietes „Hof Knuf“ in Sternern Anfang der 80er Jahre, die einen zeitweiligen Preisrückgang in den Indexbereichen II und III zur Folge hatte.

Insgesamt ist die Preisentwicklung im Vergleich zur rasanten Entwicklung der 70er Jahre als stagnierend bis rückläufig zu bezeichnen. Im 1. Halbjahr 90 ist jedoch ein spürbarer Anstieg der Preise in allen Indexbereichen zu verzeichnen, der das Nachfrageverhalten beeinflusst: In den stadtfernen Bereichen, wie z.B. Suderwick hat ein kräftiger Nachfrageschub eingesetzt. Hier wurden im 1. Halbjahr bereits so viele baureife Grundstücke verkauft, wie dort in den vergangenen 2 Jahren insgesamt.

Demgegenüber gehen die Verkäufe in den anderen Indexbereichen zurück. Hier ist neben einem hohen Zinsniveau in Verbindung mit vergleichsweise hohen Preisen im Verhältnis zu den stadtfernen Gebieten auch ein geringes Angebot als Ursache dafür zu vermuten.

Grundstücksverkäufe

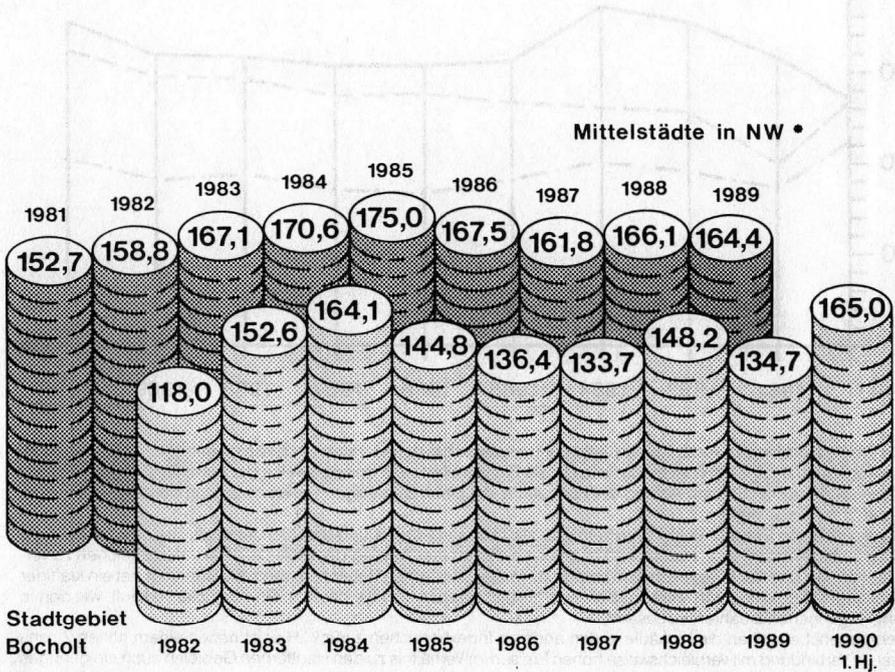
— geringer Absatz



Preisvergleich mit den Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen

— Preisniveau in Bocholt liegt noch unter dem der Mittelstädte

Wohnbauland



Angaben in DM je m² Grundstücksfläche

* Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

Der Preisrückgang insgesamt (Gesamtmittel aller Verkäufe) fällt im Jahr 1989 im Verhältnis zu den Mittelstädten Nordrhein-Westfalens (50-100 T. Einwohner) in Bocholt weitaus höher aus. Allerdings ist zu bemerken, daß es sich hier um keine indexbereinigten Preise handelt. Eine Aussagen ist daher lediglich zum Preisniveau möglich: In Bocholt bleibt das Preisniveau hinter dem der Mittelstädte noch 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.

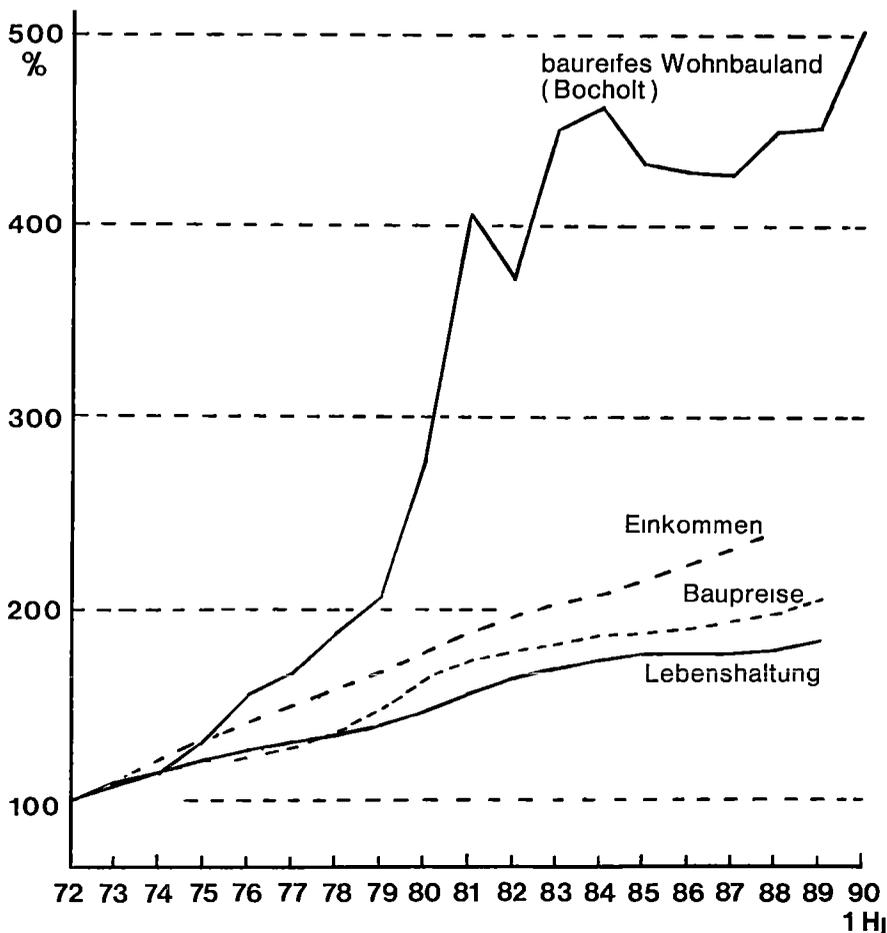
Untersuchungsmaterial: Baugrundstücke für 1-2 Familienhäuser in gebietstypischer Lage

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

Bereich Jahr	Indexgebiet I	Indexgebiet II	Indexgebiet III	Gesamtes Stadtgebiet	Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %
	altes Stadtgebiet	Bremenhorst Holtwick Lowick Mussum Stenern	Barlo Spork Liedern Suderwick		
1972	32,5	21,7	22,1	24,6	-
1973	36,3	23,9	23,0	26,8	9,1
1974	41,9	22,7	25,8	28,0	4,4
1975	39,4	29,1	32,5	32,1	14,5
1976	45,5	36,0	39,0	38,1	18,7
1977	50,4	46,8	26,1	40,9	7,5
1978	56,9	49,3	31,2	46,2	12,8
1979	58,2	54,0	40,1	50,8	9,9
1980	73,5	56,9	85,4	68,2	34,3
1981	100,0	100,0	100,0	100,0	46,7
1982	115,1	75,0	78,1	91,8	-8,2
1983	130,0	95,6	85,8	111,0	20,9
1984	136,1	95,6	90,3	113,8	2,5
1985	114,5	97,6	81,1	106,6	-6,3
1986	111,4	101,3	74,6	105,5	-1,0
1987	111,0	100,4	75,7	105,2	-0,3
1988	114,3	106,9	83,6	110,7	5,2
1989	115,3	108,1	79,3	111,3	0,6
1990 1. Halbj.	128,4	118,2	89,4	123,7	11,1

nicht zur Wertermittlung
für einzelne Grundstücke
geeignet

Entwicklung der Baulandpreise seit 1972 im Vergleich mit wichtigen Indizes



Eigentumswohnungen/Reiheneigenheime

— Anteil am Marktgeschehen enorm hoch

Der Anteil von Reiheneigenheimen (incl. Doppelhaushälften) und Eigentumswohnungen beträgt im 1. Halbjahr 1990 mit mehr als 48% nahezu die Hälfte des Grundstücks- und Gebäudemarktes gemessen an der Anzahl der Kaufverträge. Hier deutet sich eine absolute Spitze dieses Teilmarktes im Vergleich zu den Vorjahren an.

1 H_j

Jahrgang		1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
Reihen eigenheim	n	95	75	84	114	89	105	83	63
	%	12,4	10,9	12,3	15,7	13,6	14,0	12,5	18,4
Wohnungs- eigentum	n	96	86	115	89	62	110	79	103
	%	12,5	12,5	16,9	12,3	9,5	14,7	11,9	30,0

AUSWERTUNG BEBAUTER OBJEKTE 1989 (Kaufpreise)

— Preissteigerungen spürbar

Ein / Zweifamilienhäuser

Baujahr	n (Anzahl)	normierter Kaufpreis	Grundst fläche	Wohn fläche	DM/m ² WF ()	umbauter Raum	DM/m ³ UR ()
vor 1960	15	247 000	542	124	2 017	704	250
1960 1969	3	246 500	716	143	(1 780)	809	(218)
1970 1979	11	323 000	584	143	2 173	883	282
1980 1989	9	345 000	492	141	2 422	813	348
38							

Reiheneigenheime (incl Doppelhaushälften)

Baujahr	n	normierter Kaufpreis	Grundst fläche	Wohn fläche	DM/m ² WF ()	umbauter Raum	DM/m ³ UR ()
vor 1960	17	160 000	238	99	1 694	496	274
1960 1969	3	197 000	290	121	(1 622)	551	(288)
1970 1979	8	236 000	293	124	1 933	700	294
1980 1989	35	243 000	294	108	2 254	571	357
63							

Eigentumswohnungen

Baujahr	n	Wohn fläche	DM/m ² WF ()
vor 1960	9	103	1 370
1960 1969	9	80	1 431
1970 1979	30	77	1 607
1980 1989	27	77	1 921
75			

Bei der Baujahrsgruppe vor 1960 handelt es sich um Objekte die größtenteils umfassend modernisiert wurden

() wegen geringer Anzahl nicht geeignet

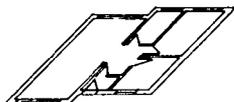
() incl Grundstücksanteil

() ohne Grundstücksanteil

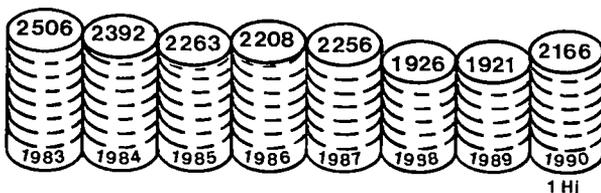
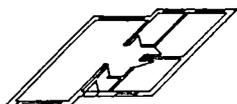
Wohnungseigentum

— Preisanstieg bei starker Belegung

Baujahr 1990

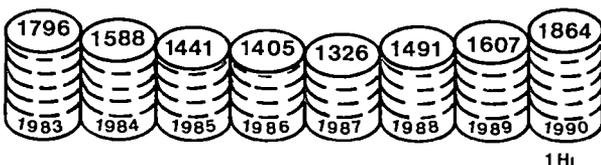
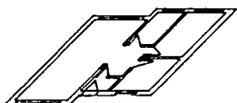


Baujahr 1980 - 89



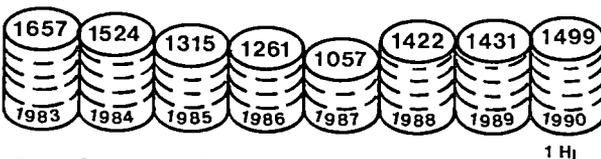
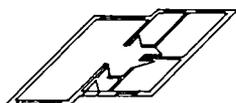
DM/m² Wohnfläche

Baujahr 1970 - 79



DM/m² Wohnfläche

Baujahr 1960 - 69



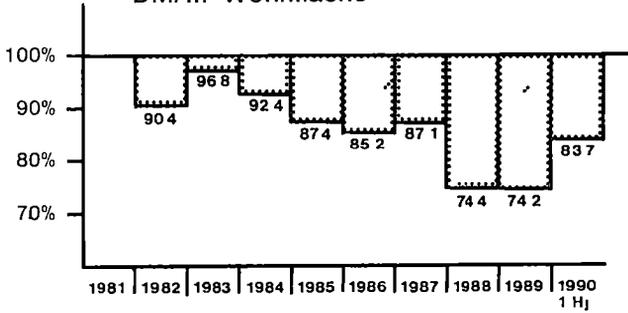
DM/m² Wohnfläche

Beim Wohnungseigentum ergibt sich zur Jahresmitte ein Preisanstieg in allen Baujahrsgruppen der im Mittel bei ca. 13% liegt. Dabei fällt der Preisanstieg für Wohnungen der Baujahre 1960—69 mit ca. 5% am geringsten aus.

Auffallend ist die starke Belegung auf diesem Teilmarkt! Im 1. Halbjahr 1990 wechselten bereits 103 Eigentumswohnungen den Besitzer eine Anzahl in einem noch nicht dagewesenen Ausmaß.

INDEX WOHNUNGSEIGENTUM

Baujahr 1980 - 1989
DM/m² Wohnfläche

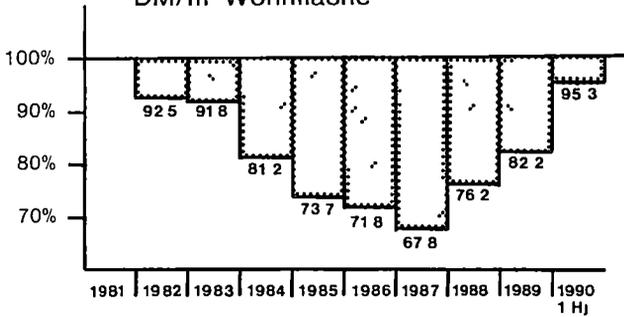


INDEX

1981 = 100,0%
1982 = 90,4%
1983 = 96,8%
1984 = 92,4%
1985 = 87,4%
1986 = 85,2%
1987 = 87,1%
1988 = 74,4%
1989 = 74,2%
1990 = 83,7%

1 HJ

Baujahr 1970 - 1979
DM/m² Wohnfläche

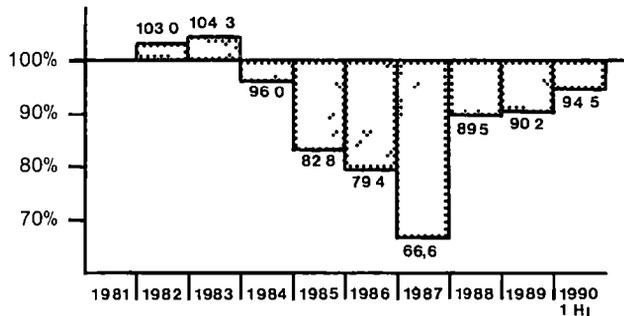


INDEX

1981 = 100,0%
1982 = 92,5%
1983 = 91,8%
1984 = 81,2%
1985 = 73,7%
1986 = 71,8%
1987 = 67,8%
1988 = 76,2%
1989 = 82,2%
1990 = 95,3%

1 HJ

Baujahr 1960 - 1969
DM/m² Wohnfläche



INDEX

1981 = 100,0%
1982 = 103,0%
1983 = 104,3%
1984 = 96,0%
1985 = 82,8%
1986 = 79,4%
1987 = 66,6%
1988 = 89,5%
1989 = 90,2%
1990 = 94,5%

1 HJ

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 m² 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

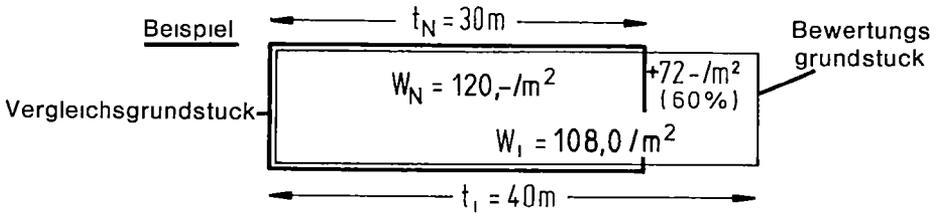
- Ist das zu bewertende Grundstück tiefer als das Vergleichsgrundstück so gilt

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

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 Ubertiefen von ca 10 % sich auf den Bodenwert nicht auswirken

Obige Formel besagt

Wert des Hinterlandes \approx 60 % des Vorderlandwertes



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

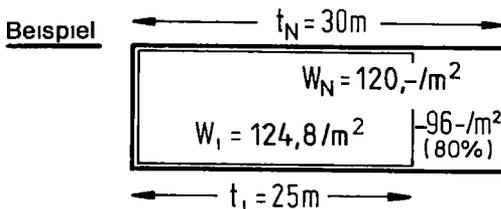
- Ist das Vergleichsgrundstück tiefer als das zu bewertende Grundstück so gilt

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

Anwendungsbereich $1,7 t_I > t_N > t_I$

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

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



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

WERTVERHALTNIS KAUFPREIS/SACHWERT 1989

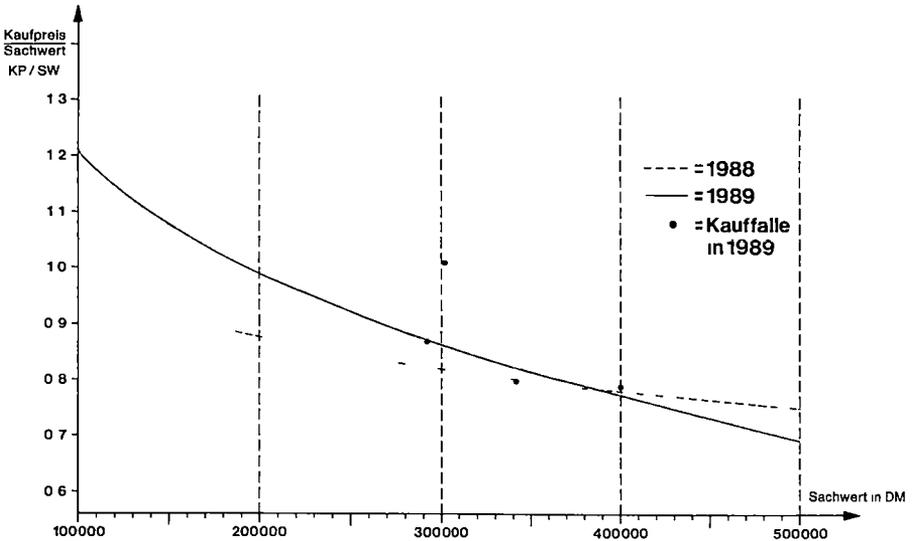
bei Ein- und Zweifamilienhäuser

- kleinere Objekte Preisanstieg
- größere Objekte unverändert

Um den Kaufpreis (Verkehrswert) eines Objektes zu ermitteln ist id R zur Anpassung an die Markt lage ein Zu bzw Abschlag zum errechneten Sachwert (Herstellungswert abzgl Wertminderung wegen Alters o a) erforderlich Nach Untersuchungen wird dieser Marktanpassungsfaktor im wesent lichen von der Hohe des Sachwertes an sich bestimmt

Ein Vergleich mit der für 1988 ermittelten Funktion zeigt daß das Verhalten für größere Objekte (> 400 000 DM) in etwa gleich geblieben ist während kleinere Objekte jedoch z T erheblich höher gehandelt werden als im Vorjahr Bei Objekten deren Sachwert geringer als 200 000 DM ist ist sogar ein Zuschlag ermittelt worden der bis zu 20 v H beträgt

Marktanpassungsfaktor 1989
 $KP/SW = 1,2083 - 0,3131 \ln(SW/100000)$



Anzahl der Vergleichsfälle $n = 57$
 Korrelationskoeffizient $r = 0.74$

Anwendungsbeispiel errechneter Sachwert a) 400 000 DM b) 150 000 DM

Marktanpassungsfaktor a) 0.774 b) 1.081

marktangepaßter Sachwert (Verkehrswert) a) 309 600 DM b) 162 150 DM

Liegenschaftszinssätze 1989

— stabil

Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird

Er wird jährlich vom Gutachterausschuß aufgrund tatsächlicher Marktverhältnisse ermittelt indem anhand von Verkaufsfällen Auskünfte über Roherträge und Bewirtschaftungskosten vom Veräußerer erfragt werden

Untersuchungsmaterial 45 Kauffälle aus 1987 bis 1989 ab Baujahr 1950

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

Der Liegenschaftszins ist von wesentlicher Bedeutung für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Er ist weitaus weniger zeitlichen Schwankungen ausgesetzt als der Kapitalzins und neben der allgemeinen Wirtschaftssituation und der Lage auf dem Kapitalmarkt im wesentlichen abhängig von der örtlichen Grundstücksmarktlage.

Eine Änderung zu den Liegenschaftszinssätzen des Vorjahres ist nicht eingetreten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß der Mietspiegel für den Bereich Bocholt zum 01.07.1990 fortgeschrieben wurde und gegen eine Schutzgebühr von DM 2,- am Amt für Wohnungswesen der Stadt Bocholt, Rathaus, Berliner Platz 1, erhältlich ist.

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 Richtwert grundstück)

Er wird vom Gutachterausschuß jeweils für ein Jahr nach vorausgegangenem 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

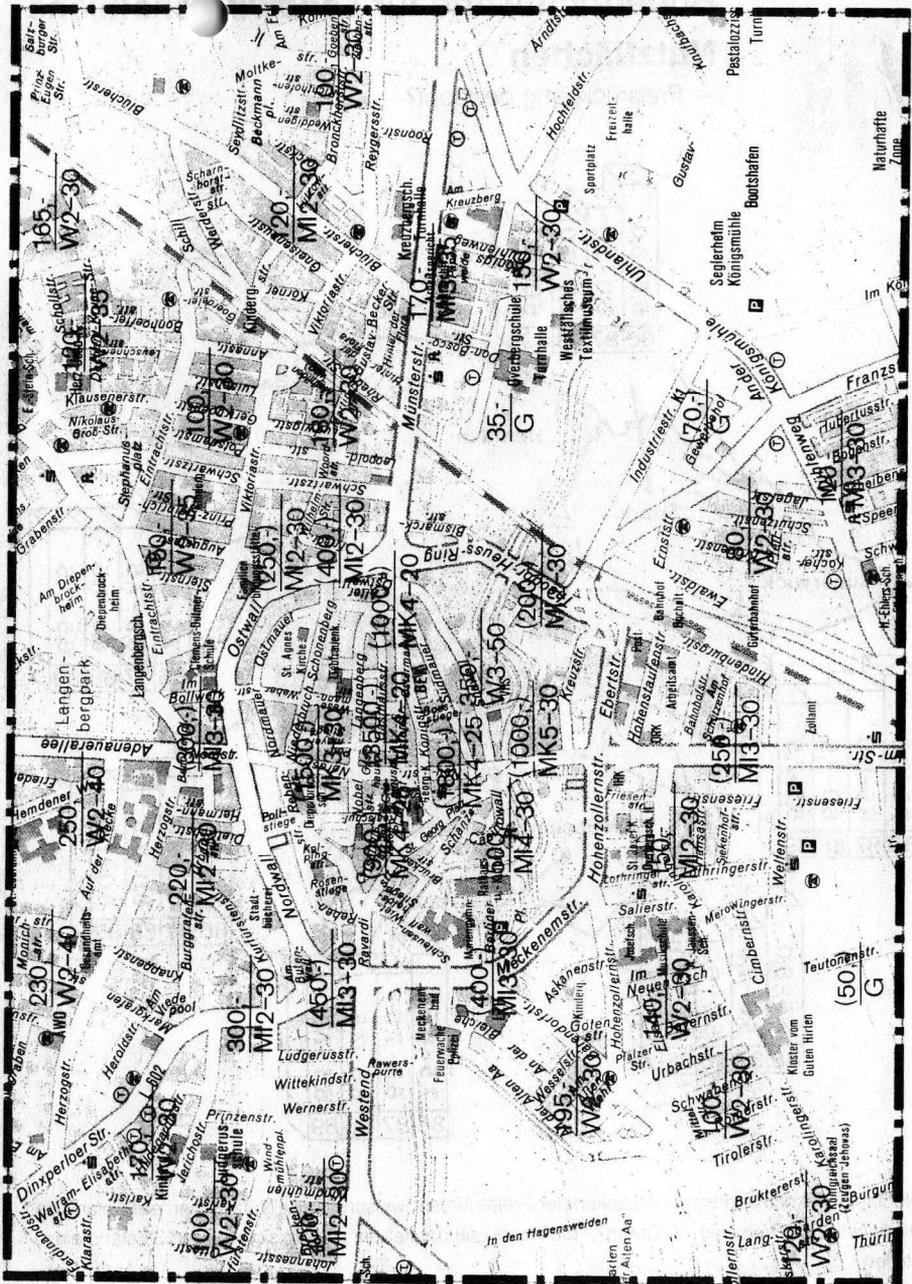
Darstellung in der Bodenrichtwertkarte $\frac{\text{Bodenrichtwert in DM/m}^2}{\text{Eigenschaften des Richtwertgrundstücks}}$

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 auch die Bodenrichtwertkarte eingesehen bzw erworben werden

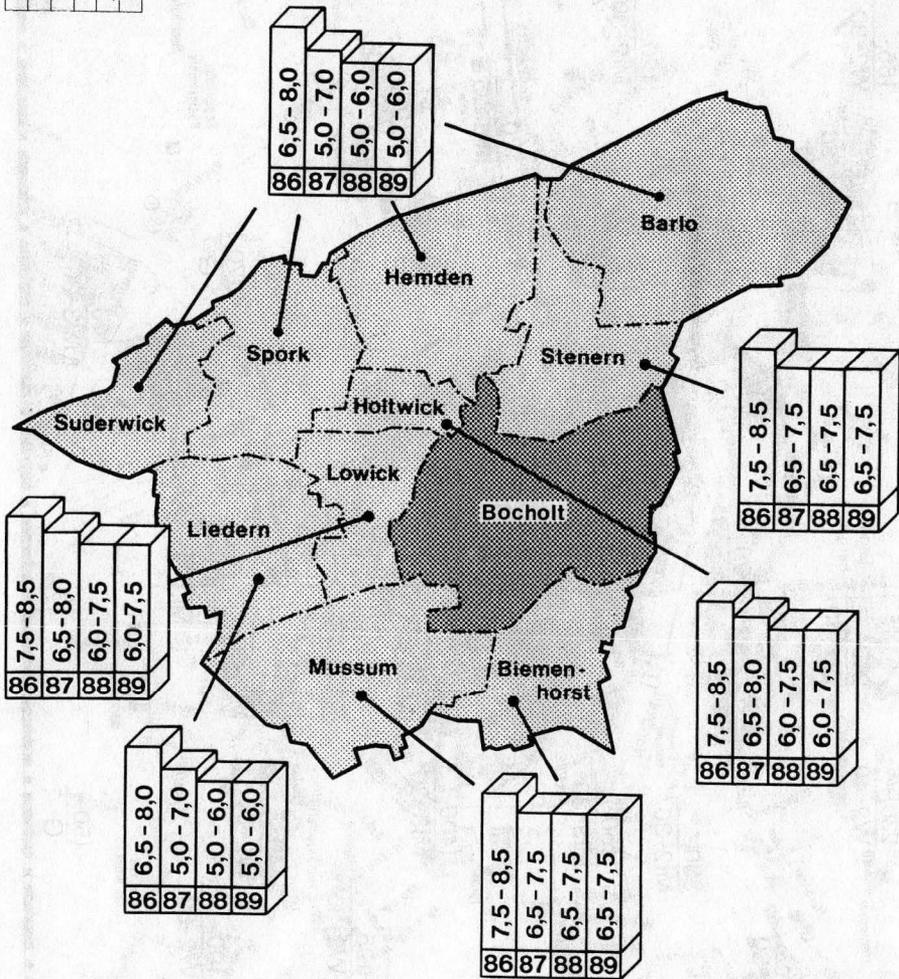


Einfarbiger Auszug aus der Richtwertkarte 1989. Die Richtwertkarte liegt für das gesamte Stadtgebiet in 4farbiger Auflage vor.



Bodenrichtwerte für Landwirtschaftliche Nutzflächen

— Preisrückgang gestoppt?



Nach einem kontinuierlichen Absinken der Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen seit Anfang der 80er Jahre, als Preise um 10 DM/m² die Normalität darstellten, scheint sich nun ein Stillstand einzustellen.

Im Benehmen mit dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Borken, der Landwirtschaftskammer sowie dem Finanzamt wurden keine Änderungen zu den Richtwerten 1988 vorgenommen.

Im 1. Halbjahr zeigt sich die Tendenz zu einer leichten Erholung der Preise.