

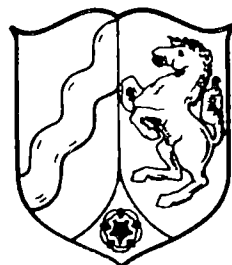


# Grundstücksmarkt in Bocholt

1. Halbjahr 1991

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

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



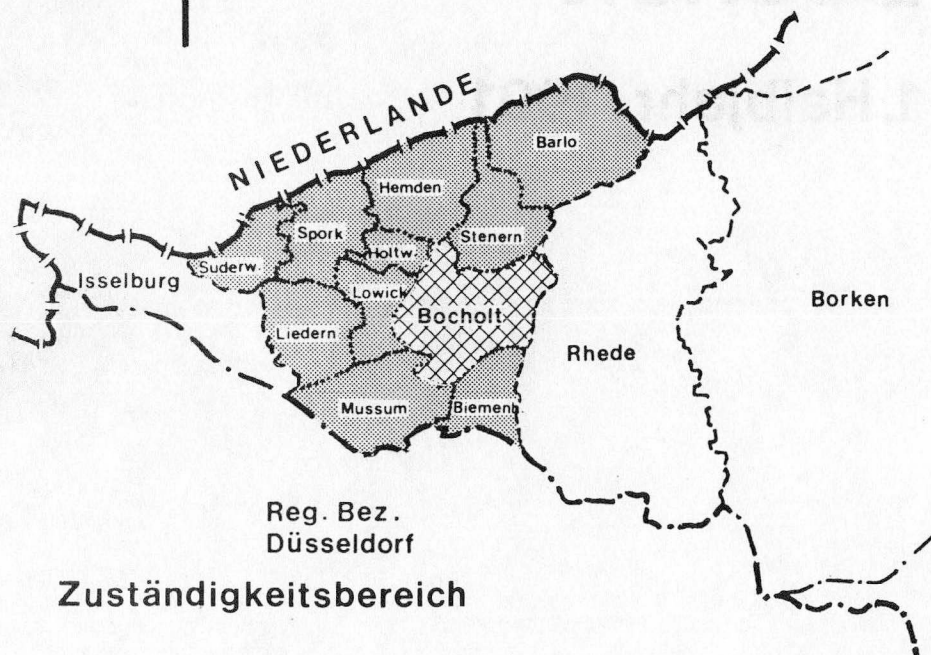
# Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

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



1.8.1981

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.

1.10.1991

30 Jahre Gutachterausschuß

# Grundstücksmarkt in Bewegung

## - kurzer Situationsbericht

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht, der sowohl abschließend das Jahr 1990 behandelt, als auch die Stromungen bis zur Jahreshälfte 1991 aufnimmt, zeigt im 1. Halbjahr 1991 eine auffällige Besonderheit zum Vorjahr. Gemeint ist hier der außerordentlich **hohe Absatz von baureifen Wohnbaugrundstücken** mit einer Anzahl von 90 bis zur Jahreshälfte. Im gesamten Kalenderjahr 1990 sind dagegen nur 62 Grundstücke dieser Kategorie veraußert worden.

Dabei bewegen sich die **Baulandpreise auf einem durchaus hohen Niveau**. Während sich die Preissteigerungsrate bis zur Mitte des Vorjahres noch auf 11% belief, stieg sie im Verlauf des Jahres 1990 an auf 18%. Im laufenden Jahr zeigt sich erneut ein Preiszuwachs beim Wohnbauland, der bei ca. 12% liegt.

Offensichtlich hat nun der Kreis potentieller Baulandkäufer nach anfanglichem Zögern das erhöhte Preisniveau akzeptiert. Möglicherweise fürchtet er gar weitere Steigerungen. Vielleicht läßt sich so der sprunghafte Anstieg der umgesetzten Wohnbaugrundstücke u. a. erklären.

Ein **Sensationsergebnis** wird sich beim Verkauf von **Doppel- und Reihenhäusern** zeigen. Das Halbjahresergebnis liegt hier mit 94 verkauften Objekten bereits genauso hoch, wie die Jahresergebnisse der Vorjahre. Der größte Teil der Verkäufe entfällt auf "gebrauchte Objekte" (77 Stück), nur 17 auf Neubauten. Der mittlere Preis dieser Neubauten lag bei ca. 280 000 DM.

Erneut werden die Verkäufe von **Eigentumswohnungen beachtlich zahlreich** ausfallen. 1990 registrierte der Gutachterausschuß das absolute Rekordergebnis mit 190 Verkäufen, 1991 ist das Halbjahresergebnis mit 69 Verkäufen das zweitbeste der letzten 10 Jahre. Das Wohnungseigentum hat sich erneut eine Marktposition erobert. Dabei konnte das Preisniveau von 1990 gehalten werden.

## Immobilienmarkt 1991

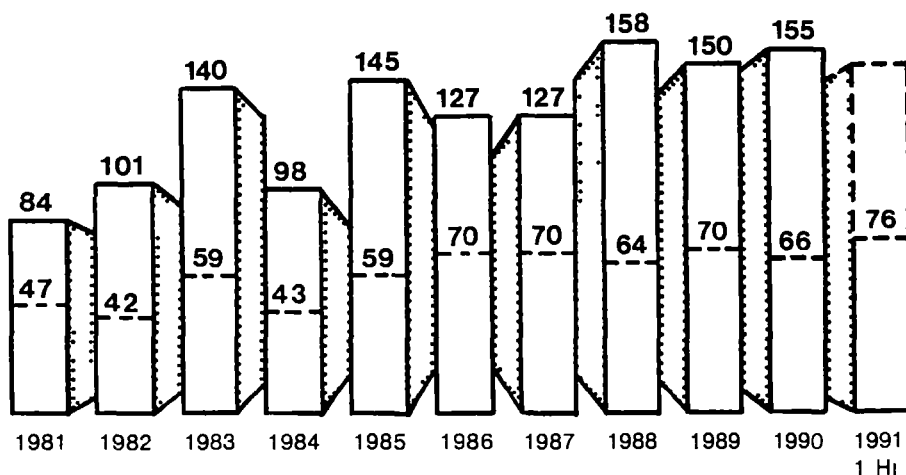
### - Tendenzen in Schlagzeilen

- **Geldumsatz** (insgesamt) ungebrochen stark
- **Wohnbauland** weiterhin ansteigende Preise bei enorm hohem Absatz
- **Eigentumswohnungen** unveränderte Preise bei weiterhin starkem Absatz
- **Ein-/Zweifamilienwohnhäuser** Preisanstieg im Durchschnitt von 5%
- **landwirtschaftliche Nutzflächen** keine Veränderungen im Preisverhalten

Dipl. Ing. Bernd Becker  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

# Der Immobilienmarkt im Überblick

Geldumsatz - weiterhin stark



Angaben in Mio. DM (Darstellung auch der Halbjahresumsätze)

Nach zum Teil wechselhaftem Umsatzverhalten in den zurückliegenden Jahren zeigt sich eine Stabilisierung in der Größenordnung um 150 Mio. DM

## Flächenumsatz - deutlicher Anstieg beim Bauland

Gliederung der Verkäufe nach der Grundstücksnutzung

	1988		1989		1990		1991 1 HJ	
Grundstücksart	ha verk Fläche	/ tualer Anteil	ha verk Fläche	% tualer Anteil	ha verk Fläche	% tualer Anteil	ha verk Fläche	/ tualer Anteil
Bauland <span style="margin-left: 10px;">Wohnen</span>	13 7	8 8	23 4	3 6	36	13	49	8 8
<span style="margin-left: 10px;">Gewerbe</span>					77	28	101	182
Rohbauland	0 3	0 2	-	-	-	-	-	-
Bauerwartungsland	0 1	0 1	-	-	2 7	100	-	-
Landw. Nutzfläche	86 2	55 6	524 1	80 7	171 3	62 9	18 3	32 9
Straßenland	2 5	1 6	1 5	0 2	4 3	1 6	7 3	13 1
bebaute Fläche	52 3	33 7	100 2	15 5	82 8	30 4	15 0	27 0
insgesamt	155 1	100 0	649 2	100 0	272 4	100 0	55 6	100 0

Der Flächenumsatz wird im wesentlichen geprägt von den Umsätzen im landwirtschaftlichen Bereich. Der geringe Flächenumsatz im laufenden Jahr hat daher nur geringe Aussagekraft.

Hervorgehoben werden muß dagegen der deutliche Anstieg beim Bauland. Die Flächenumsatzzahlen sowohl beim Wohnbauland als auch beim Gewerbeland (im 1. Halbj. 1991) haben den Gesamtumsatz von 1990 bereits übertroffen. In Verbindung mit einem geringen Umschlag bebauter Fläche deutet sich hier eine Verschiebung hin zum Bauland an.

# Kaufverträge

## Gesamtbilanz in Zahlen

(Steigerungsraten beziehen sich jeweils auf den gleichen Vorjahreszeitraum)

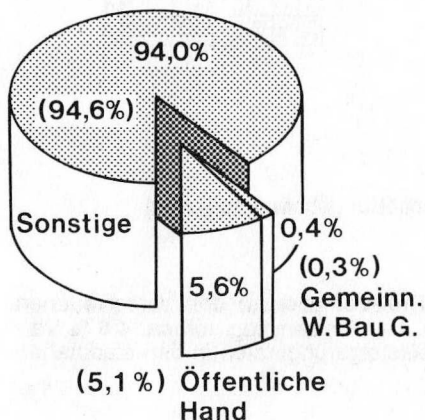
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Steigerung in %	ha verkaufte Fläche	Steigerung in %	Summe der Kaufpreise in Mio DM	Steigerung in %
1983	968	+ 20,8	129,6	+ 26,2	139,8	+ 39,0
1984	722	- 25,4	93,3	- 28,0	97,8	- 30,0
1985	751	+ 4,0	108,2	+ 16,0	145,0	+ 48,3
1986	726	- 3,3	133,7	+ 23,6	127,4	- 12,1
1987	655	- 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	+ 318,3	150,1	- 5,1
1990	674	+ 1,2	272,4	- 58,0	155,0	+ 3,3
1.Hj.1991	354	+ 3,2	55,6	+ 33,0	75,5	+ 13,9

## Die Beteiligten am Bocholter Grundstücksmarkt im Jahr 1990

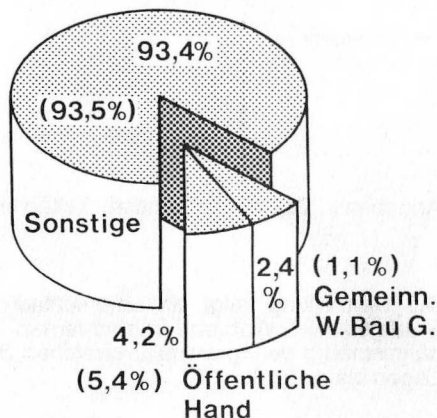
(1. Halbj. 1991 in Klammern angegeben)

### Anzahl der Verträge

#### Ankauf



#### Verkauf

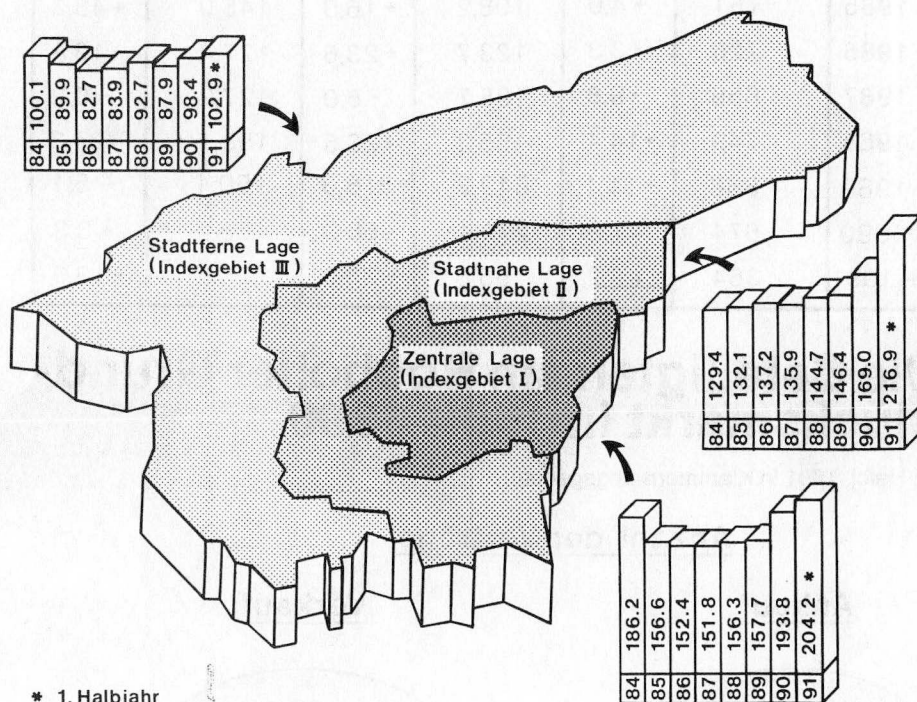


# Wohnbauland

## - weiterhin deutlicher Preisanstieg in stadtnahen Lagen

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, lagertypisches Baugrundstück.

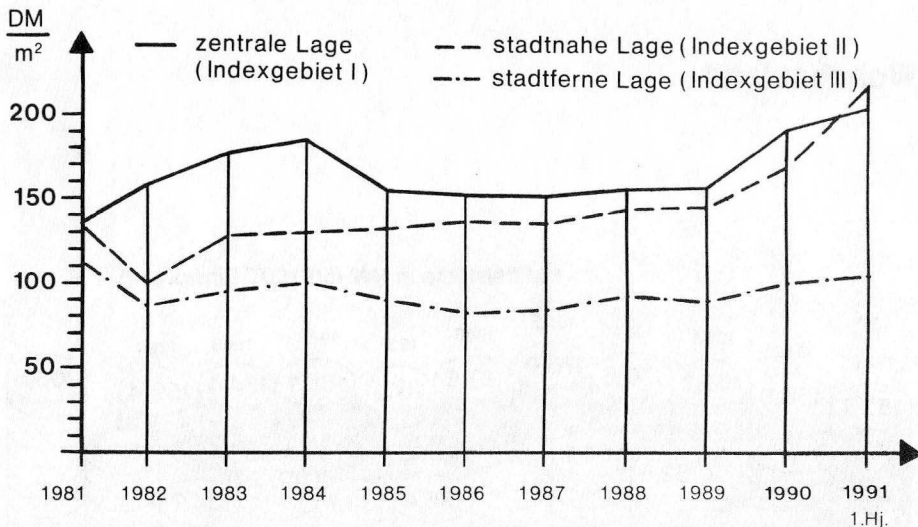


Angaben in DM je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (erschließungsbeitragspflichtig)

Die Darstellung zeigt ein unterschiedliches Preisverhalten in den verschiedenen Stadtgebieten. Während in stadtfernen Lagen der Preisanstieg mit ca. 4,6 % verhältnismäßig gering ausfällt, erreichen die Preissteigerungsraten in den stadtnahen Lagen bis zu 28 %.

# Preisentwicklung seit 1981

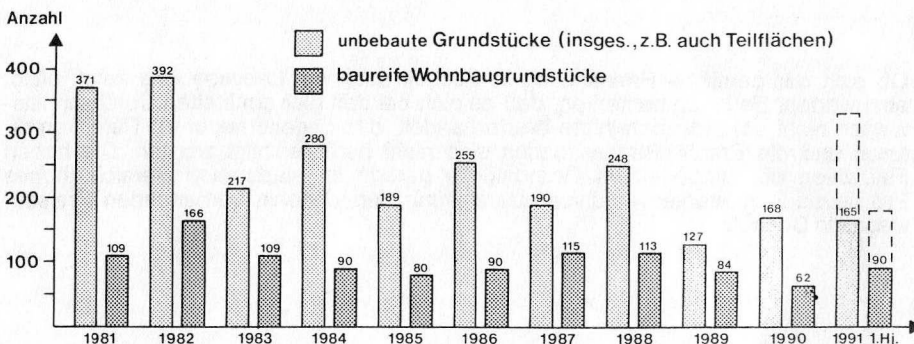
- Belebung nach vorübergehender Stagnation



Erstmals seit 10 Jahren zeigt sich eine Scherenentwicklung bei der Betrachtung der Preisentwicklung in zentraler und stadtnaher Lage. Die Grundstückspreise für Wohnbauland in den stadtnahen Lagen übertreffen zur Zeit die Preise in zentraler Lage.

## Grundstücksverkäufe

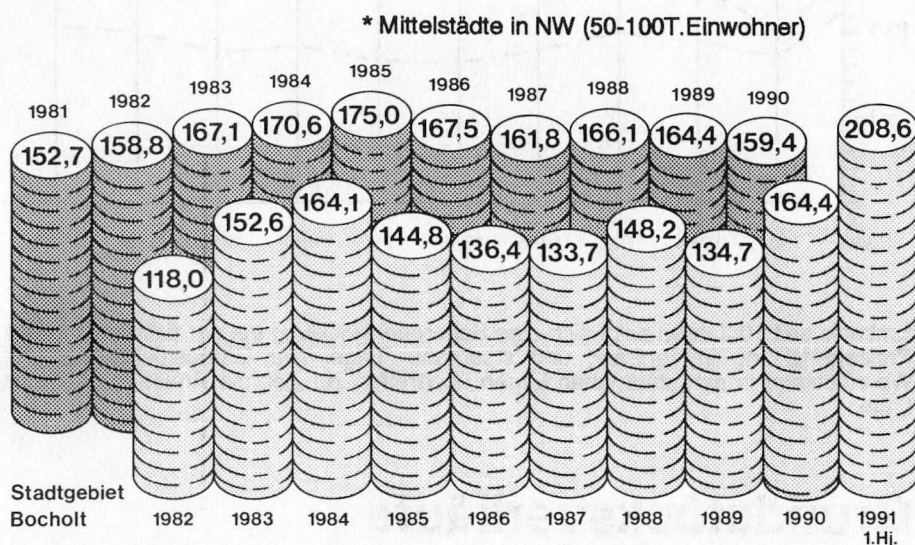
- sprunghafter Anstieg



# Preisvergleich mit den Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen

- Preisniveau jetzt mehr als Durchschnitt  
(Mittelwert aus allen aufgetretenen Verkaufsfällen ohne Lagekorrektur)

## Wohnbauland



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

\* Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

Ob sich der deutliche Preisanstieg in Bocholt auch auf Landesebene zeigt, bleibt abzuwarten. Es ist zu bemerken, daß es sich bei den hier ermittelten Durchschnittswerten nicht um indexbereinigte Werte handelt, d.h. Lagekorrekturen, Tiefenkorrekturen und die Erschließungssituation sind nicht berücksichtigt worden. Die hohen Fallzahlen der umgesetzten Grundstücke gerade im stadtnahen Bereich (hohes Preisniveau) verstärken in dieser Darstellung den ohnehin vorhandenen Preiszuwachs in Bocholt.

# 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

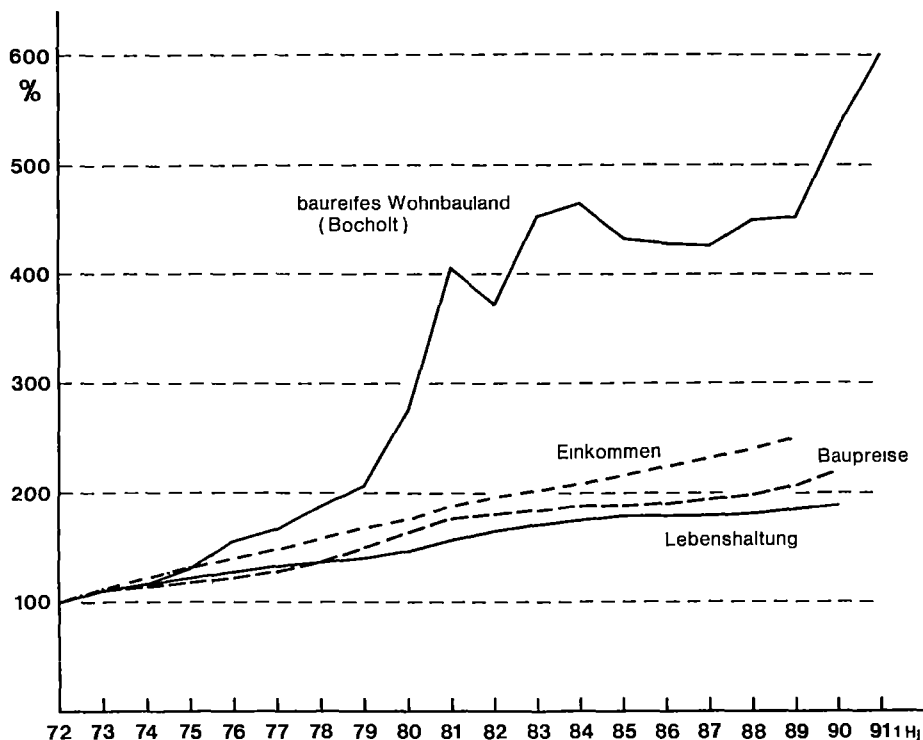
Bezugszeitpunkt

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

Bereich Jahr	Indexgebiet I altes Stadtgebiet	Indexgebiet II Biemenhorst Holtwick Lowick Mussum Stenern	Indexgebiet III Barlo Spork Liedern Suderwick	Gesamtes Stadtgebiet	Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %
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	141,6	124,8	88,7	131,4	+18,1
1991 1 HJ	149,2	160,2	92,8	147,6	+12,3

nicht zur Wertermittlung  
für einzelne Grundstücke  
geeignet

# Entwicklung der Baulandpreise seit 1972 im Vergleich mit wichtigen Indizes



## Eigentumswohnungen/Reiheneigenheime

- Anteil am Marktgeschehen teilweise doppelt so hoch wie in den 80-er Jahren

Jahrgang		1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1 HJ 91
Reihen eigenheim	n	95	75	84	114	89	105	83	96	94
	%	12,4	10,9	12,3	15,7	13,6	14,0	12,5	14,2	26,6
Wohnungs eigentum	n	96	86	115	89	62	110	79	190	69
	%	12,5	12,5	16,9	12,3	9,5	14,7	11,9	28,2	19,5

Wie bereits im Jahr 1990 nimmt auch im 1. Halbj. 1991 der Anteil von Reiheneigenheimen (incl. Doppelhaushalten) und Eigentumswohnungen mit ca. 46 % eine dominante Stellung auf dem Bocholter Grundstücks- und Gebäudemarkt ein.

# AUSWEITUNG BEBAUTER OBJEKTE 1990

## - Durchschnittswerte

### Ein / Zweifamilienhäuser

Baujahr	n	normierter Kaufpreis	Grundst.-fläche	Wohn-fläche	DM/m <sup>2</sup> WF*	umbauter Raum	DM/m <sup>3</sup> u.R.**
vor 1960	13	252 000,-	601	127	2 053,-	686	232,-
1960 - 1969	13	282 000,-	792	137	2 134,-	732	250,-
1970 - 1979	15	318 000,-	758	139	2 367,-	809	287,-
1980 - 1989	11	291 000,-	380	128	2 318,-	790	305,-
1990	1	301 000,-	654	124	2 427,-	650	352,-
	53						

### Reiheneigenheime ( incl. Doppelhaushälften )

Baujahr	n	normierter Kaufpreis	Grundst.-fläche	Wohn-fläche	DM/m <sup>2</sup> WF*	umbauter Raum	DM/m <sup>3</sup> u.R.**
vor 1960	21	174 000,-	256	92	1 930,-	485	298,-
1960 - 1969	10	199 000,-	359	122	1 689,-	598	256,-
1970 - 1979	7	237 000,-	323	131	1 880,-	701	285,-
1980 - 1989	16	240 000,-	269	111	2 175,-	600	332,-
1990	46	248 800,-	289	110	2 291,-	604	347,-
	100						

### Eigentumswohnungen

Baujahr	n	Wohn-fläche	DM/m <sup>2</sup> WF*
vor 1960	17	66	1 687,-
1960 - 1969	22	81	1 632,-
1970 - 1979	61	71	1 853,-
1980 - 1989	31	65	2 195,-
1990	26	67	2 563,-
	157		

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

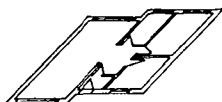
\* incl. Grundstücksanteil

\*\* ohne Grundstücksanteil

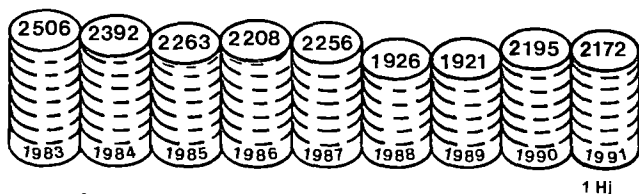
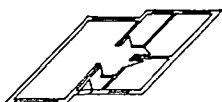
# Wohnungseigentum

- Preise gegenüber 1990 nahezu unverändert

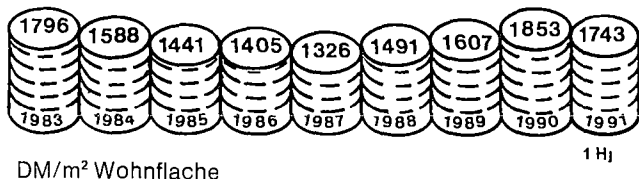
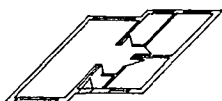
Baujahr 1990



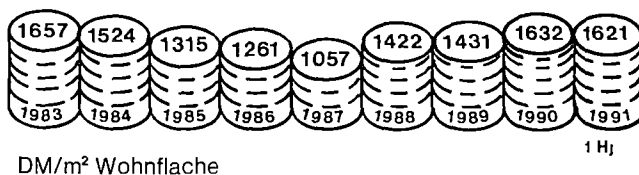
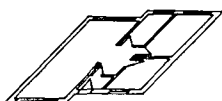
Baujahr 1980 - 89



Baujahr 1970 - 79



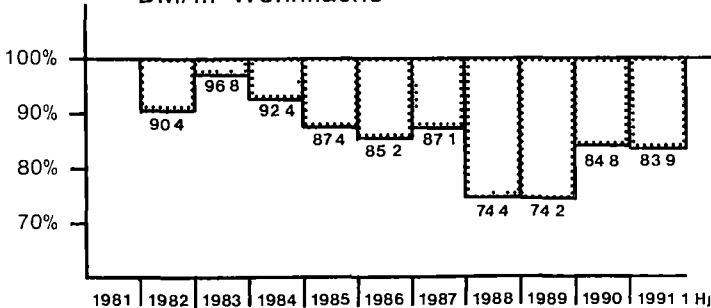
Baujahr 1960 - 69



Die von 1989 auf 1990 deutlichen Preissteigerungen in allen Baujahrsgruppen haben sich im Jahr 1991 nicht weiter fortgesetzt. Die in 1991 ermittelten Werte liegen nahezu unverändert auf dem Niveau von 1990.

# INDEX VORHABUNGSEIGENTUM

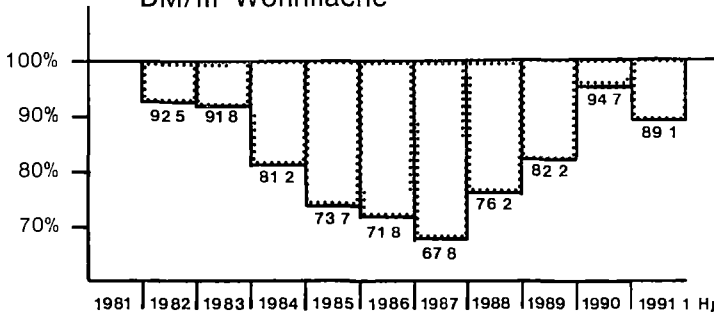
Baujahr 1980 - 1989  
DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche



INDEX

1981 =	100.0%
1982 =	90.4%
1983 =	96.8%
1984 =	92.4%
1985 =	87.4%
1986 =	85.2%
1987 =	87.1%
1988 =	74.4%
1989 =	74.2%
1990 =	84.8%
1991 =	83.9%

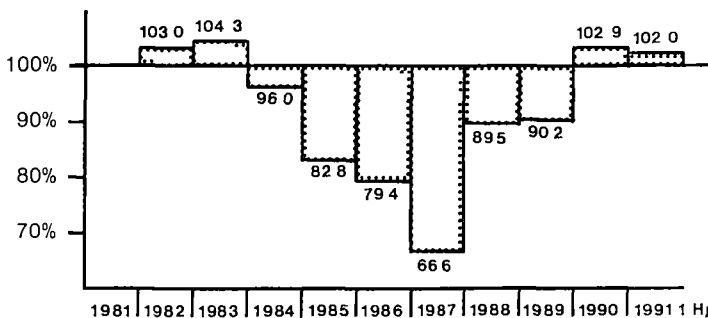
Baujahr 1970 - 1979  
DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche



INDEX

1981 =	100.0%
1982 =	92.5%
1983 =	91.8%
1984 =	81.2%
1985 =	73.7%
1986 =	71.8%
1987 =	67.8%
1988 =	76.2%
1989 =	82.2%
1990 =	94.7%
1991 =	89.1%

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 =	89.5%
1989 =	90.2%
1990 =	102.9%
1991 =	102.0%

# Wertverhältnis Bodenwert/Tiefe

- Anpassung an die Tiefe des Bewertungsgrundstücks
- Umrechnung von Richtwerten bei unterschiedlicher Tiefe

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 qm 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  
 $t_I$  = Tiefe  
des Bewertungsgrundstücks

$W_N$  = Wert  
 $t_N$  = Tiefe  
des Vergleichs- bzw Normgrundstücks

Der Einfluß der Grundstückstiefe ist unterschiedlich

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

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

Anwendungsbereich  $0,9t_I > t_N > 0,6t_I$ , d h bei einer gegebenen Tiefe von 40m 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 = 60 % des Vorderlandes**

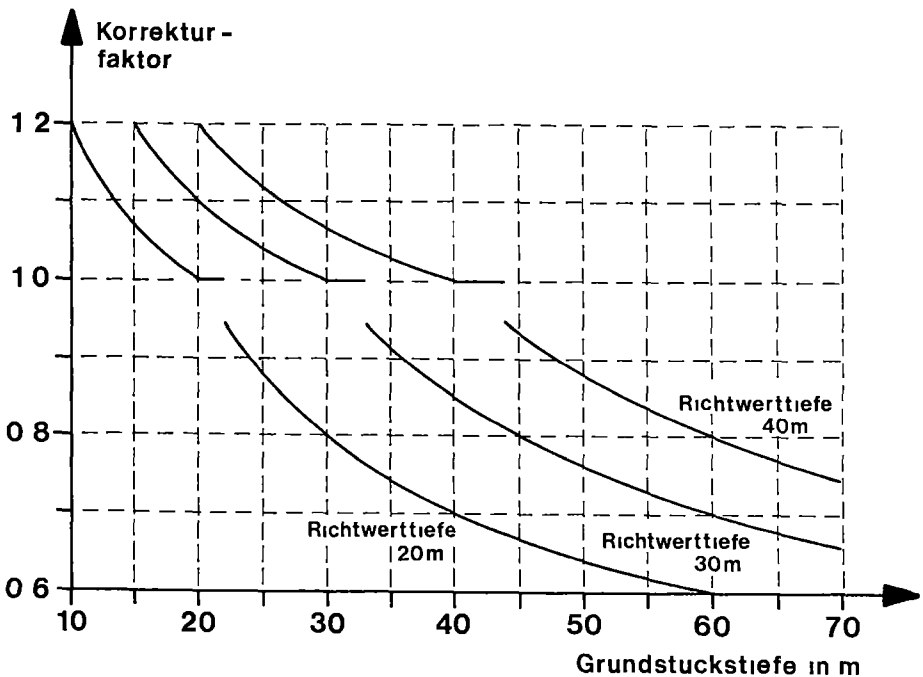
- Ist das Vergleichsgrundstück tiefer als das zu bewertende Grundstück, so gilt

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

Anwendungsbereich  $1,7t_i > t_N > t_i$ , d.h. hier sollte der Vergleichspreis bei  $t_i = 40$  m einem 40 m - 68 m tiefen Grundstück entstammen

## Einfluß der Grundstückstiefe auf den Bodenrichtwert

Analog lassen sich aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen Korrekturgoßen für Bodenrichtwerte angeben, wenn Abweichungen zu den angegebenen Richtwerttiefen vorliegen. Diese Korrekturgoßen lassen sich dem folgenden Diagramm entnehmen. Es sind hier die Funktionen der unterschiedlichen Richtwerttiefen dargestellt.

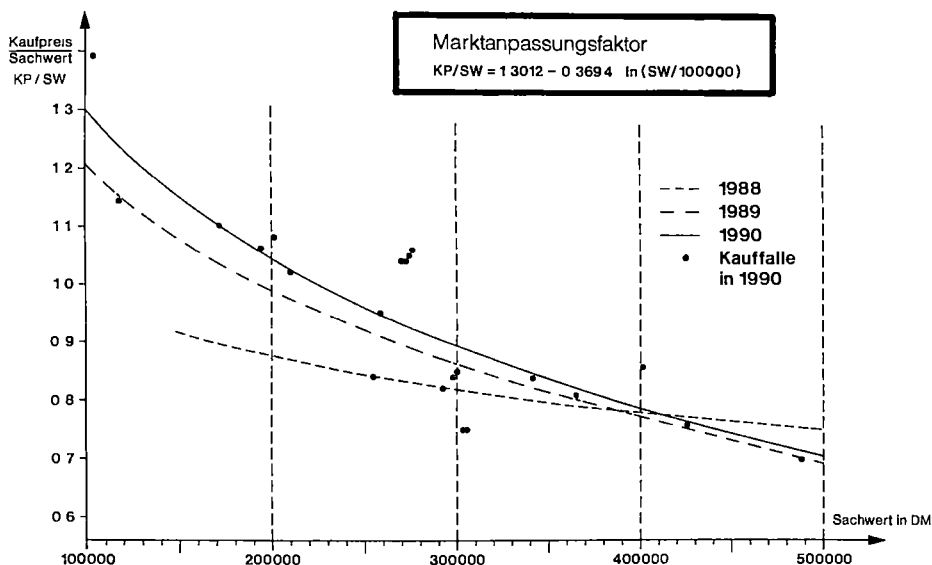


# WERTVERHALTNIS KAUFPREIS/SACHWERT 1990

## bei Ein- und Zweifamilienhäusern

- insgesamt Preisanstieg gegenüber 1989

Um den Kaufpreis (Verkehrswert) eines Objektes zu ermitteln, ist i.d.R. zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag zum errechneten Sachwert (Herstellungswert abzgl. Wertminderung wegen Alters o.ä.) erforderlich. Nach Untersuchungen wird dieser Marktanpassungsfaktor im wesentlichen von der Höhe des Sachwertes an sich bestimmt. Ein Vergleich mit den in den Vorjahren ermittelten Funktionen zeigt, daß das Preisverhalten für Objekte unter 400 000 DM insgesamt ansteigend ist. Während Objekte über 400 000 DM weiterhin mit deutlichen Abschlägen gehandelt werden, läßt sich erkennen, daß diese Abschläge bei abnehmendem Sachwert zunehmend geringer werden. Bei Sachwerten unter 230 000 DM reagiert der Markt sogar mit Zuschlägen. Diese Zuschläge können bei Objekten um 100 000 DM bis zu 30% betragen.



Anzahl der Vergleichsfälle  $n = 80$   
Korrelationskoeffizient  $r = -0,82$

### Anwendungsbeispiel

errechneter Sachwert  
Marktanpassungsfaktor

a) 400 000 DM    b) 150 000 DM  
a) 0,789        b) 1,151

marktangepaßter Sachwert

a) 315 000 DM    b) 172 650 DM

# Liegenschaftszinssätze 1990

- 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: 52 Kauffälle aus 1987 bis 1990 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,- beim 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. Richtwertgrundstück)

Er wird vom Gutachterausschuß jeweils für ein Jahr nach vorausgegangenen 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.

Korrekturen, die die Grundstückstiefe betreffen, sind dem Diagramm auf Seite 15 dieser Broschüre zu entnehmen.

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte	Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup>
	<hr/> 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.

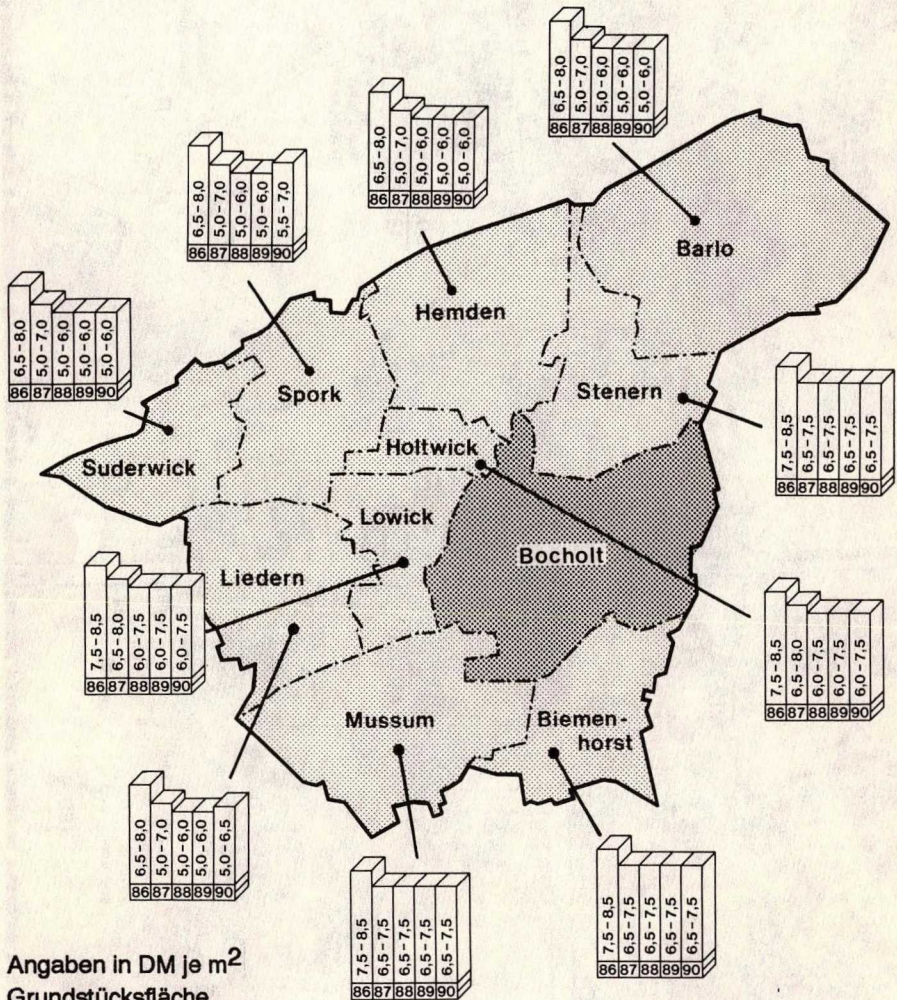
Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die im Rathaus ansässige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Dort kann auch die Bodenrichtwertkarte eingesehen bzw. erworben werden.





# Bodenrichtwerte für Landwirtschaftliche Nutzflächen

- keine auffallende Veränderung gegenüber 1990



Nach einem kontinuierlichen Absinken der Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen seit Anfang der 80er Jahre, hat sich nun ein Stillstand eingestellt.

Im Benehmen mit dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Borken, der Landwirtschaftskammer sowie dem Finanzamt hat der Gutachterausschuß nur geringfügige Änderungen zu den Richtwerten 1989 vorgenommen.

Auch in der 1. Jahreshälfte 1991 zeigt sich keine auffällige Preisbewegung.