

Grundstücksmarkt in Bocholt

1. Halbjahr 1992

01.01. 1992

Herausgeber:
Der Gutachterausschuß für
Grundstückswerte in der
Stadt Bocholt

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



Inhalt

	Seite
Situation auf dem Immobilienmarkt	3
Umsatzzahlen, Bilanzen	4 - 5
Wohnbau land	
- Preise, Preisentwicklung	6 - 9
Bauerwartungs land, Rohbau land	
- Kaufverhalten	10
Bebaute Objekte - Durchschnittspreise	11
Wohnungseigentum	
- Preise, Preisentwicklung	12 - 13
Erforderliche Daten der Wertermittlung	
Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	14 - 15
Wertverhältnis Kaufpreis/Sachwert	16
Liegenschaftszinssätze	17
Bodenrichtwerte	18 - 20

Steigende Preise auch in 1992

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt veröffentlicht jährlich einen Marktbericht mit einer Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und Stromungen. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 1992 berücksichtigt sowohl die Ergebnisse des Jahres 1991 als auch die Tendenzen des Jahres 1992 bis zur Jahreshälfte.

Mit einer Steigerungsrate von ca. 17 % werden die Preise für **baureife Wohnbaugrundstücke** auch 1992 kräftig zulegen. Damit liegen die Durchschnittspreise für einen Bauplatz in der stadtnahen Lage deutlich über 200,- DM je m². Genauer gesagt beträgt der Preis für ein durchschnittliches Grundstück in der zentralen Lage 273,70 DM je m², in den stadtnahen Lagen (Stenern, Lowick, Mussum, Biemenhorst) 235,40 DM je m². Die stadtfüreren Lagen (Barlo, Suderwick, Liedern) zeigen dagegen bei einem niedrigeren Preisniveau von 114,50 DM je m² (1991) kaum Veränderungen.

Deutlich rückläufig ist dabei die **Anzahl** der verkauften Grundstücke für Wohnbauland. Sie beträgt voraussichtlich im Jahre 1992 nur etwa 50 % des Vorjahres. Allerdings war das Vorjahrsergebnis mit 143 Grundstücksverkäufen eine absolute Ausnahme.

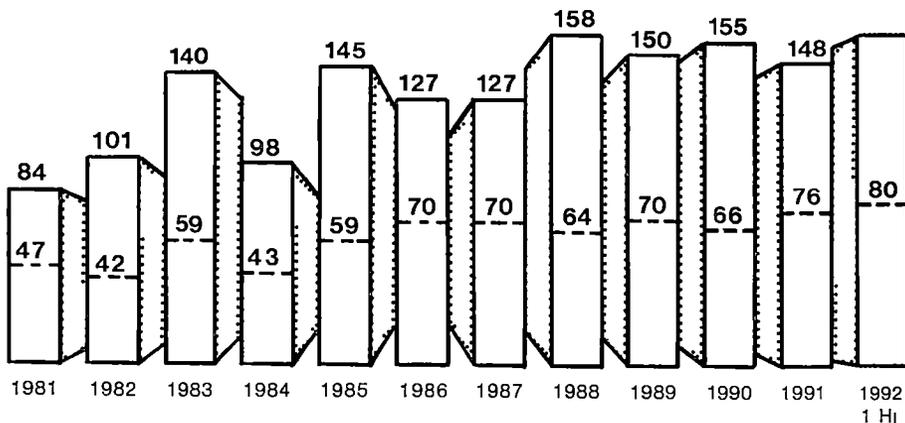
Aufforchen lassen die Ergebnisse der verkauften **Reiheneigenheime und Eigentumswohnungen**. Bereits bis zur Jahreshälfte 1992 wurden in beiden Objektbereichen mehr Objekte verkauft, als in den jeweiligen Jahresergebnissen der 80-er Jahre. Bei 100 Reiheneigenheimen und 88 Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 1992 zeigt sich deutlich, daß viele Nachfrager jetzt auf die preiswerteren Formen des Eigentums ausweichen. Der Marktanteil dieser Wohnformen betrug demzufolge 55,6% in diesem Halbjahr. Während die **Preise** des Wohnungseigentums gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert blieben, stieg der Durchschnittswert des Reiheneigenheimes um etwa 7%. Das durchschnittliche Reihenhaus kostete im ersten Halbjahr 1992 bei Ersterwerb etwa **310 000,- DM**.

Erstmals enthält der Bericht auch eine Untersuchung zum Kaufverhalten auf dem Markt des **"werdenden Baulandes"** (S. 10). Hier bestätigt sich deutlich die vermutete Abhängigkeit des Kaufpreises von der Dauer bis zur Baureife.

Dipl.-Ing. Bernd Becker
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Der Immobilienmarkt im Überblick

Geldumsatz - weiterhin stark



Angaben in Mio DM (Darstellung auch der Halbjahresumsätze)

Flächenumsatz - jetzt wieder Ruckgang beim Bauland

Gliederung der Verkäufe nach der Grundstücksnutzung

Grundstücksart	1989		1990		1991		1992 1 H	
	ha verk Fläche	/ tualer Anteil	ha verk Fläche	% tualer Anteil	ha verk Fläche	/ tualer Anteil	ha verk Fläche	/ tualer Anteil
Bauland < Wohnen Gewerbe	23 4	3 6	3 6 7 7	1 3 2 8	9 7 1 5 8	9 1 1 4 9	3 2 1 9	3 7 2 2
Rohbauland	-	-	-	-	0 2	0 2	0 1	0 1
Bauerwartungsland	-	-	2 7	1 0 0	0 7	0 7	0 1	0 1
Landw Nutzfläche	5 2 4 1	8 0 7	1 7 1 3	6 2 9	4 4 9	4 2 3	6 2 0	7 1 0
Straßenland	1 5	0 2	4 3	1 6	7 8	7 3	0 2	0 2
bebaute Fläche	1 0 0 2	1 5 5	8 2 8	3 0 4	2 7 1	2 5 5	1 9 8	2 2 7
insgesamt	6 4 9 2	1 0 0 0	2 7 2 4	1 0 0 0	1 0 6 2	1 0 0 0	8 7 3	1 0 0 0

Der Umschlag im Bereich des Wohnbaulandes ist gegenüber 1991 zwar wieder zurückgegangen, liegt aber immerhin noch deutlich über dem Niveau von 1990. Die Flächenumsatzzahlen von Gewerbeland sind dagegen im 1. Halbjahr 1992 stark rückläufig.

Kaufverträge

Gesamtbilanz in Zahlen

(Steigerungsraten beziehen sich jeweils auf den gleichen Vorjahreszeitraum)

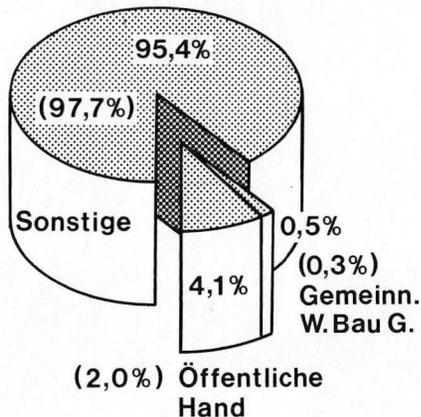
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Steigerung in %	ha verkaufte Fläche	Steigerung in %	Summe der Kaufpreise in Mio DM	Steigerung in %
1983	968	+20,8	129,6	+26,2	139,8	+39,0
1984	722	-25,4	93,3	-28,0	97,8	-30,0
1985	751	+ 4,0	108,2	+16,0	145,0	+48,3
1986	726	- 3,3	133,7	+23,6	127,4	-12,1
1987	655	- 9,8	125,7	- 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
1991	662	- 1,8	106,2	-61,0	148,0	- 4,5
1992 1. Hj.	338	- 4,5	87,3	+57,0	80,5	+ 6,6

Die Beteiligten am Bocholter Grundstücksmarkt im Jahr 1991

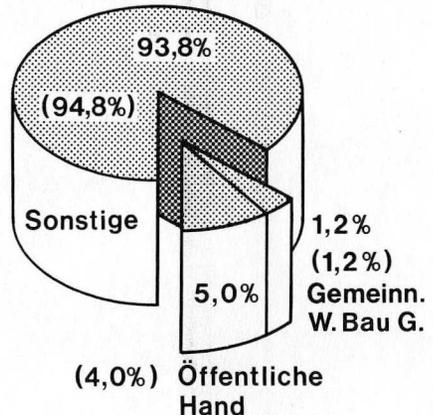
(1. Halbj. 1992 in Klammern angegeben)

Anzahl der Verträge

Ankauf



Verkauf

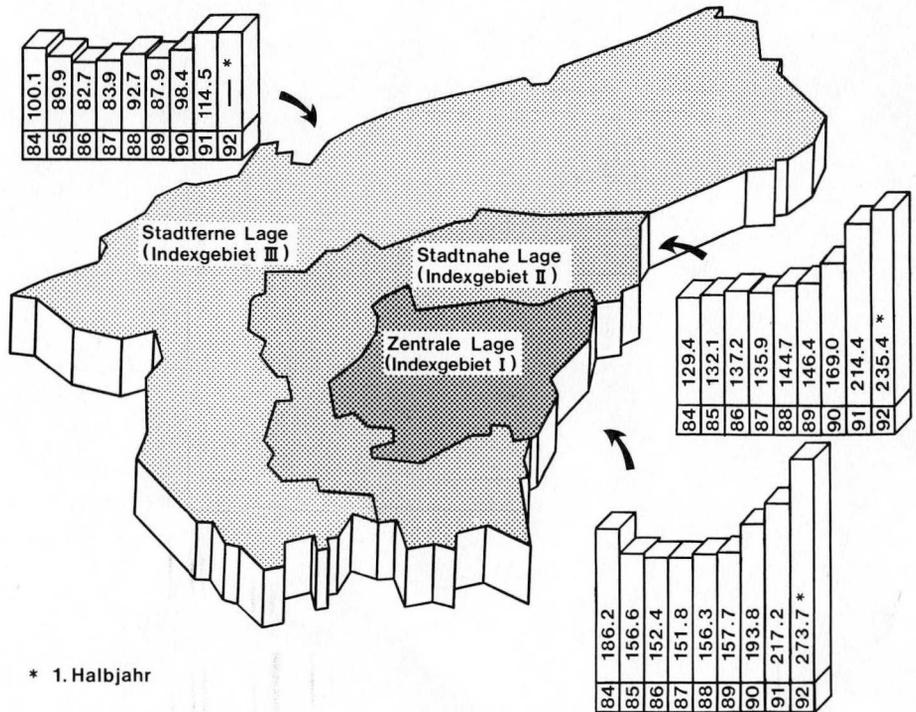


Wohnbauland

- weiterhin deutlicher Preisanstieg in ortsnahen 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.

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

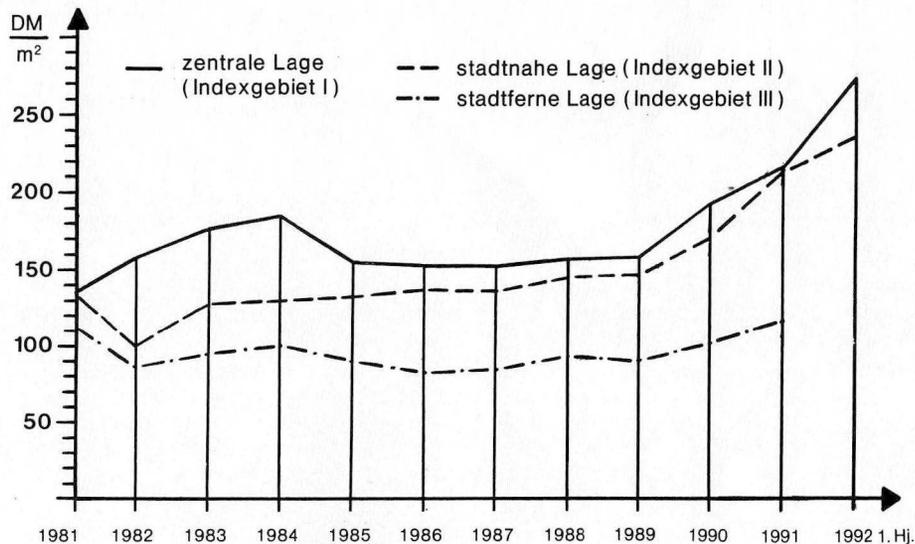


Angaben in DM je m² Grundstücksfläche (erschließungsbeitragspflichtig)

Die Darstellung zeigt seit 1990 ein deutlich steigendes Preisverhalten insbesondere in der zentralen und stadtnahen Lage. Ein Wert für die stadterne Lage kann für das 1. Halbjahr 1992 nicht angegeben werden, da genügend Kaufpreise nicht vorliegen.

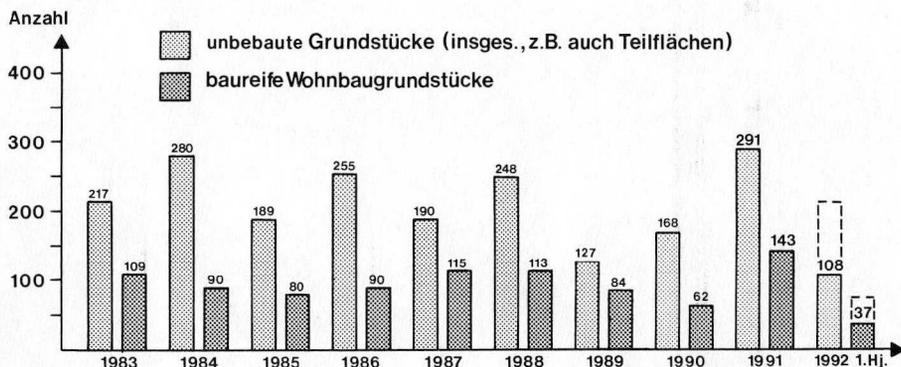
Preisentwicklung seit 1981

- unverminderter Anstieg nach vorübergehender Stagnation



Grundstücksverkäufe

- jetzt wieder Rückgang



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

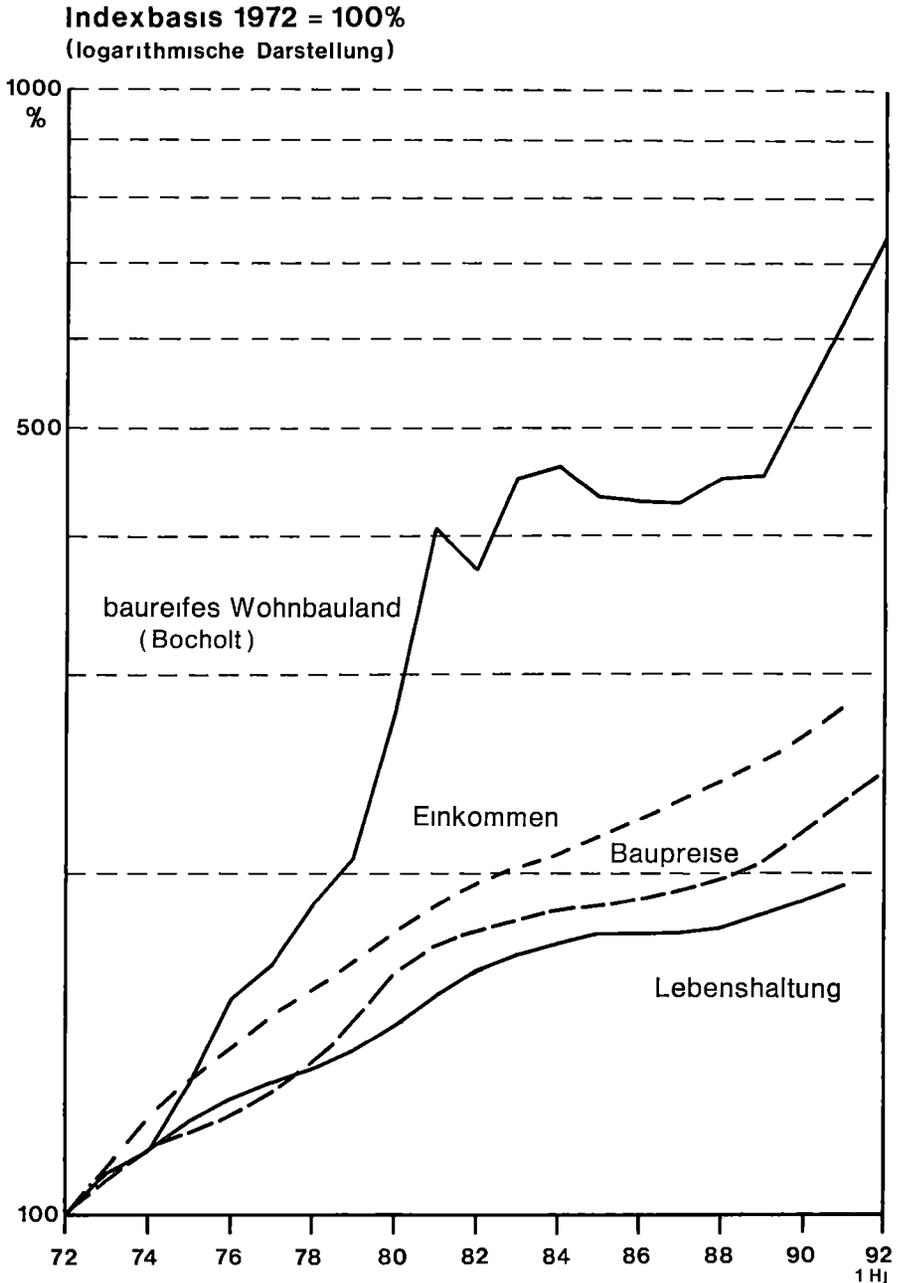
Bezugszeitpunkt

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 Bienenhorst 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	158,7	158,3	103,3	154,2	17,3
1992 1 HJ	200,1	173,9	—	180,8	17,2

nicht zur Wertermittlung
für einzelne Grundstücke
geeignet

Entwicklung der Baulandpreise seit 1972 im Vergleich mit wichtigen Indizes



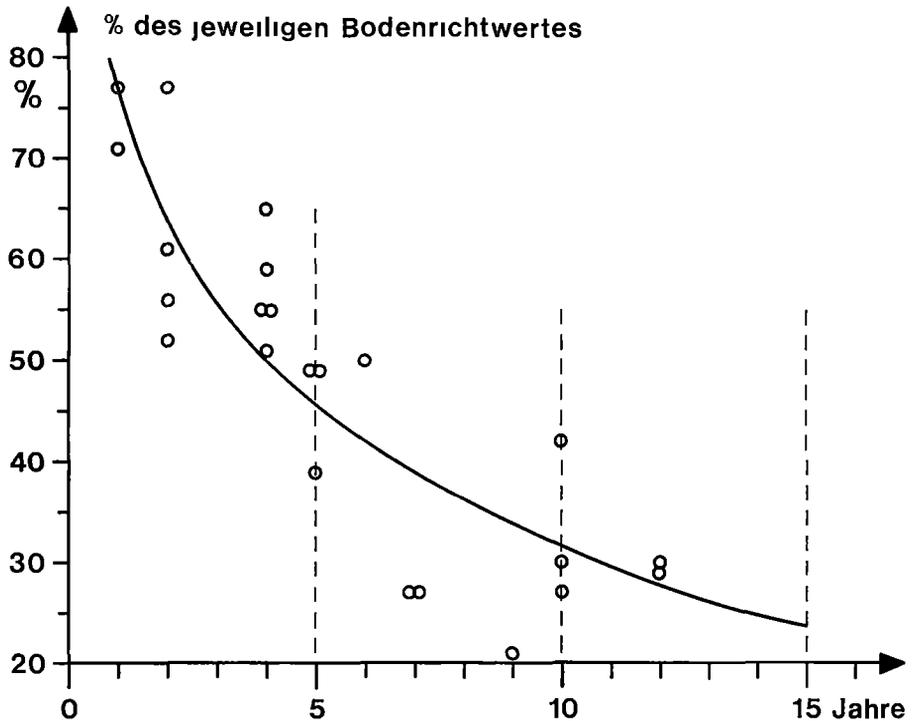
Bauerwartungsland, Rohbauland

- Abhängigkeit des Kaufpreises von der Dauer bis zur Baureife

Um einen Überblick über das Kaufverhalten bei werdendem Bauland zu erlangen, wurden sämtliche seit 1974 aufgetretenen Kauffälle aus der Kaufpreissammlung herausgefiltert

Die statistische Auswertung zeigt eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der voraussichtlichen Dauer bis zur Baureife. Ein weiterer wichtiger Einflußfaktor neben der Zeit ist der Flächenverlust beim Übergang von Brutto auf Nettobauland

Im Diagramm sind die Kaufpreise in % des jeweiligen Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Dauer bis zur Baureife dargestellt. An der Regressionsfunktion läßt sich ablesen, daß bei einer voraussichtlichen Wartezeit von 10 - 12 Jahren der Preis bei etwa 30 % des momentanen Preises für Bauland liegt, während sich der Preis bei einer absehbaren Baureife in einem Jahr etwa um 75 % des Baulandwertes bewegt



Kauffälle von 1974 - 1992
Anzahl der Vergleichsfälle $n = 23$
Korrelationskoeffizient $r = -0,87$

Dauer bis zur
Baureife

AUSWERTUNG BEBAUTER OBJEKTE 1991

- Durchschnittswerte (Kaufpreise)

Ein / Zweifamilienhauser

Baujahr	n Anzahl	normierter Kaufpreis	Grundstücks- fläche	preis	Wohn fläche	DM/m ² WF	umbauter Raum	DM/m ³ u R
vor 1960	15	269 500	617	198	129	2 176	728	202
1960 - 1969	13	290 500	651	178	120	2 273	710	255
1970 - 1979	8	338 000 -	618	199	134	2 532	773	280
1980 - 1990	4	393 000 -	487	204	149	2 650	812	355
1991	2	370 000	484	145	148	2 574	722	438
	42							

Reiheneigenheime (incl Doppelhaushalften)

Baujahr	n Anzahl	normierter Kaufpreis	Grundstücks- fläche	preis	Wohn fläche	DM/m ² WF	umbauter Raum	DM/m ³ u R
vor 1960	35	184 000	259	173	105	1 815	531	270
1960 - 1969	9	221 000	369	182	128	1 885	628	263
1970 - 1979	13	261 000	306	177	120	2 221	630	348
1980 - 1990	17	285 000 -	302	196	114	2 506	624	368
1991	25	286 000	281	215	109	2 729	618	382
	99							

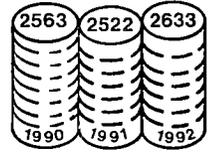
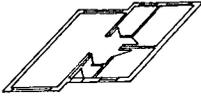
incl Grundstücksanteil
ohne Grundstücksanteil

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

Wohnungseigentum

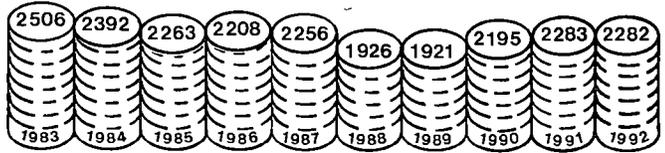
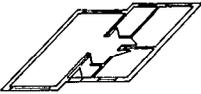
- Preise alterer Objekte steigend

Erstbezug



1 Hj

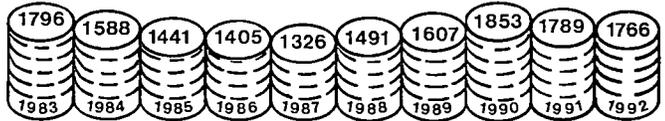
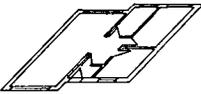
Baujahr 1980 - 89



DM/m² Wohnfläche

1 Hj

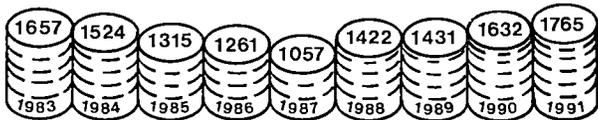
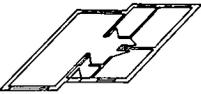
Baujahr 1970 - 79



DM/m² Wohnfläche

1 Hj

Baujahr 1960 - 69



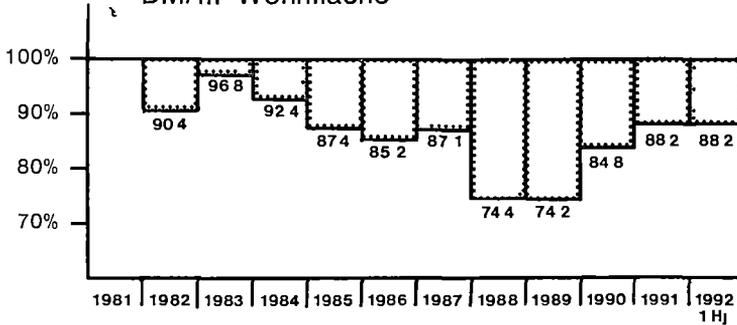
DM/m² Wohnfläche

Während die Preise für Eigentumswohnungen in der Baujahrsgruppe 1970 - 1990 sich nahezu unverändert verhalten, wird bei älteren Objekten (vor 1970) eine deutliche Steigerungsrate registriert

Die Preise für Erstverkäufe haben die Marke von 2600,- DM je m² nun überschritten

INDEX WOHNUNGSEIGENTUM

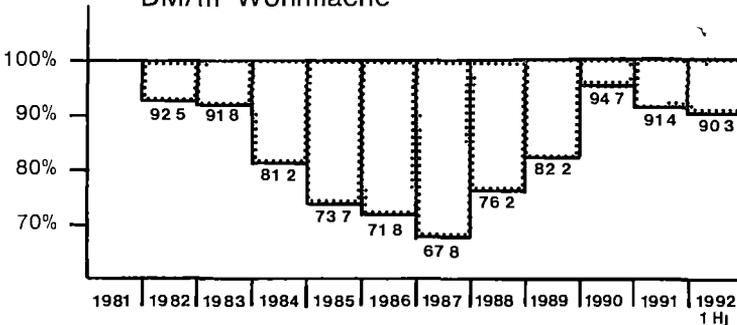
Baujahr 1980 - 1989
DM/m² Wohnfläche



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 = 84.8%
1991 = 88.2%
1992 = 88.2%
1 HJ

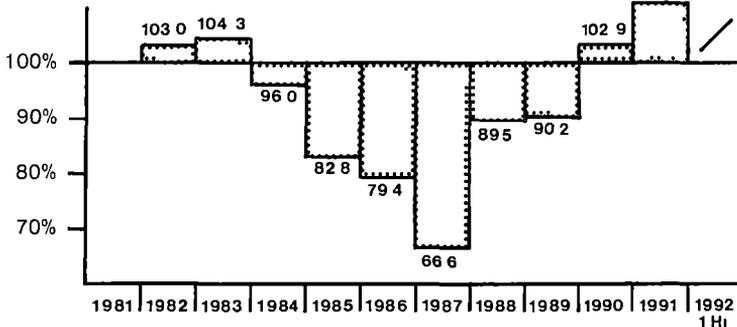
Baujahr 1970 - 1979
DM/m² Wohnfläche



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 = 94.7%
1991 = 91.4%
1992 = 90.3%
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 = 102.9%
1991 = 111.1%
1992 = 102.9%
1 HJ

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
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 $0,9t_I > t_N > 0,6t_I$, 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

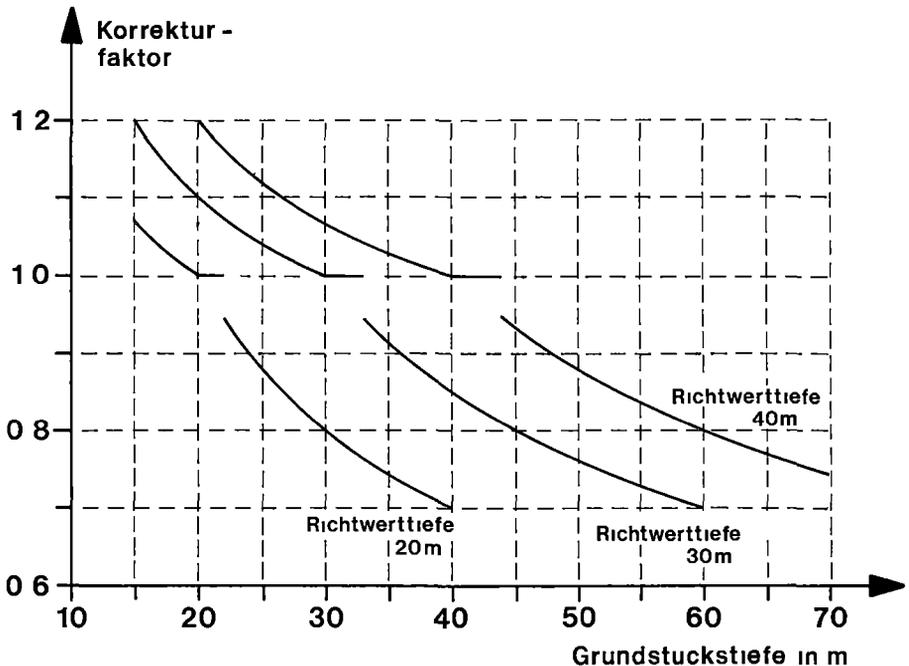
- Ist das Vergleichsgrundstück tiefer als das zu bewertende Grundstück, so gilt

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

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

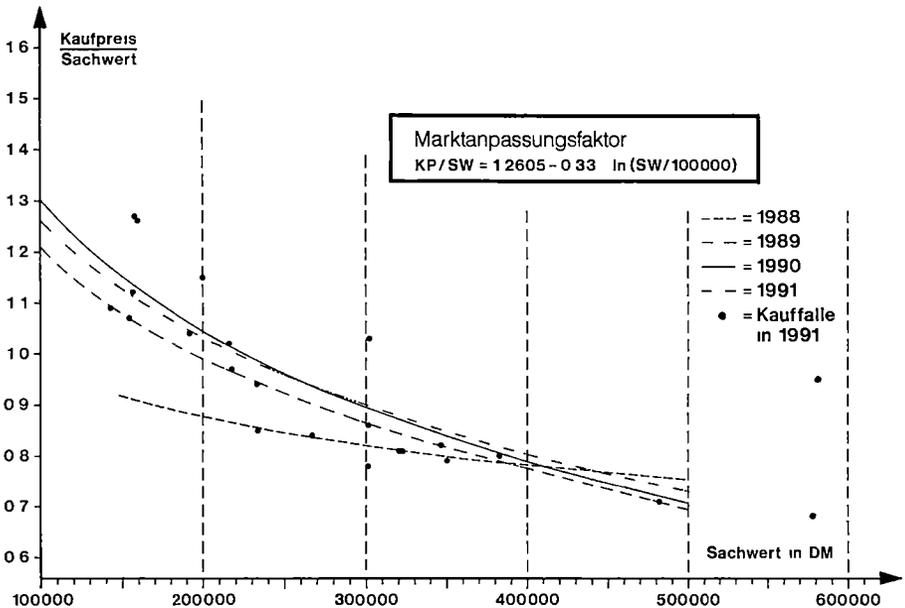
Analog lassen sich aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen Korrekturgrößen für Bodenrichtwerte angeben, wenn Abweichungen zu den angegebenen Richtwerttiefen vorliegen. Diese Korrekturgrößen lassen sich dem folgenden Diagramm entnehmen. Es sind hier die Funktionen der unterschiedlichen Richtwerttiefen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



WERTVERHALTNIS KAUFPREIS/SACHWERT 1991 bei Ein- und Zweifamilienhäusern

- keine spurbaren Veränderungen zu 1990

Um den Kaufpreis (Verkehrswert) eines Objektes zu ermitteln, wird i d R zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw Abschlag zum errechneten Sachwert (Herstellungswert abzgl Wertminderung wegen Alters o a) 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 keine signifikanten Preisveränderungen. Auffallend ist jedoch die deutliche Zunahme von verkauften Objekten in der Preiskategorie über 400 000 DM.



Anzahl der Vergleichsfälle $n = 112$
 Korrelationskoeffizient $r = -0,72$

Anwendungsbispiel

errechneter Sachwert
 Marktanpassungsfaktor

a) 400 000 DM b) 150 000 DM
 a) 0,803 b) 1,127

marktangepaßter Sachwert

a) 321 000 DM b) 169 000 DM

Liegenschaftszinssätze 1991

- leichte Veränderungen

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 60 Kauffälle aus 1987 bis 1991 ab Baujahr 1950

1)	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,5 – 3,5%
2)	Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohnungen	5,0 – 6,0%
3)	Gemischt genutzte Gebäude mit weniger als 50% gewerblichem Anteil	5,5 – 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.

Lediglich in den Zinspositionen 2) und 3) ist eine leichte Anhebung der unteren Grenze um jeweils 0,5 % erfolgt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß der Mietspiegel für den Bereich Bocholt zum 01.07.1992 fortgeschrieben wurde und gegen eine Schutzgebühr von DM 3,- 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 jedes 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/m²
Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

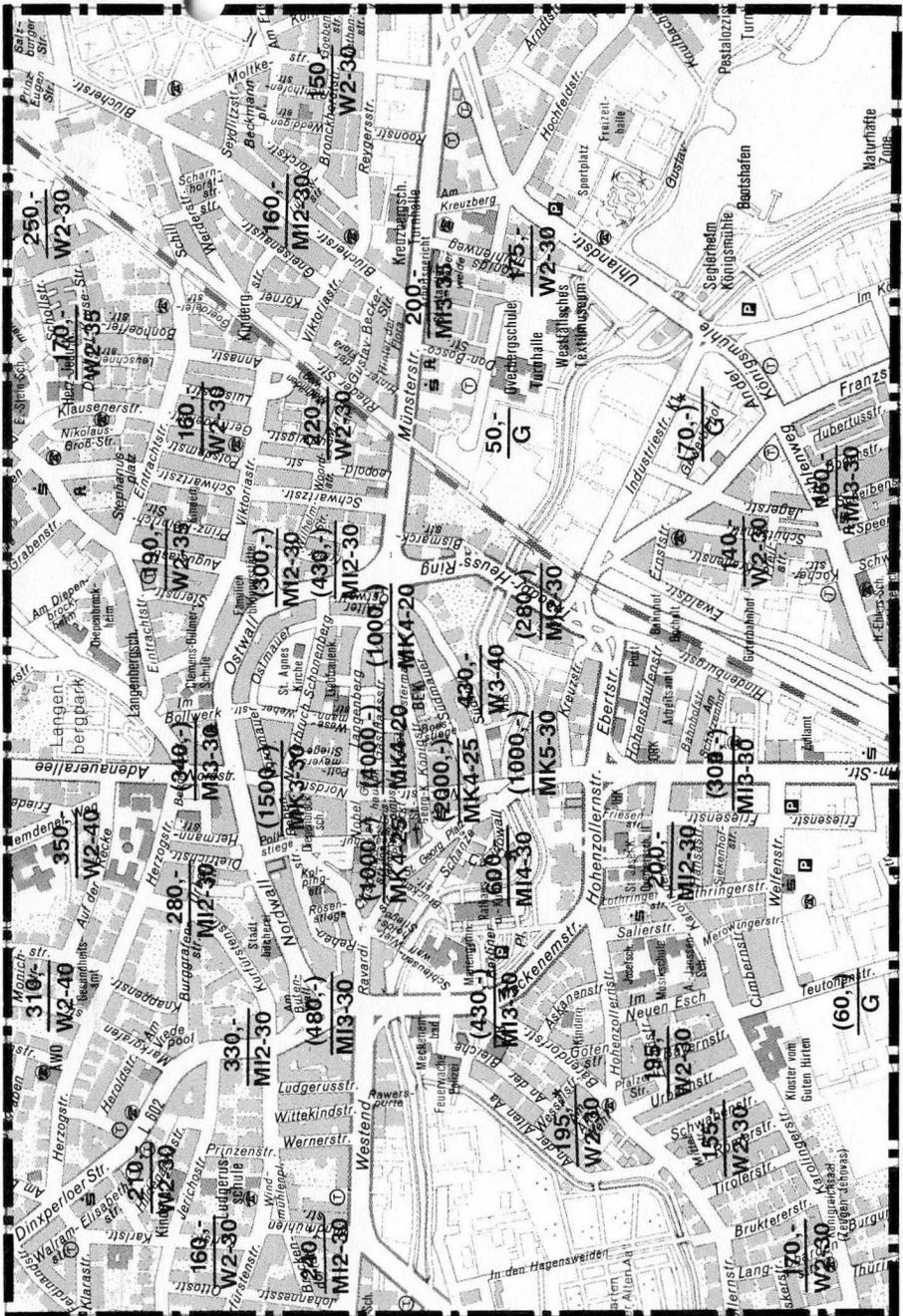
Zeichenerklärung

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

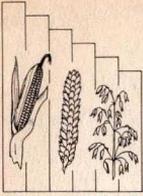
Richtwerte ohne Klammern beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, d.h., Erschließungskosten nach §§ 127 Baugesetzbuch (BauGB) sind in den Richtwerten nicht enthalten. Richtwerte in Klammern gesetzt sind erschließungsbeitragsfrei.

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.

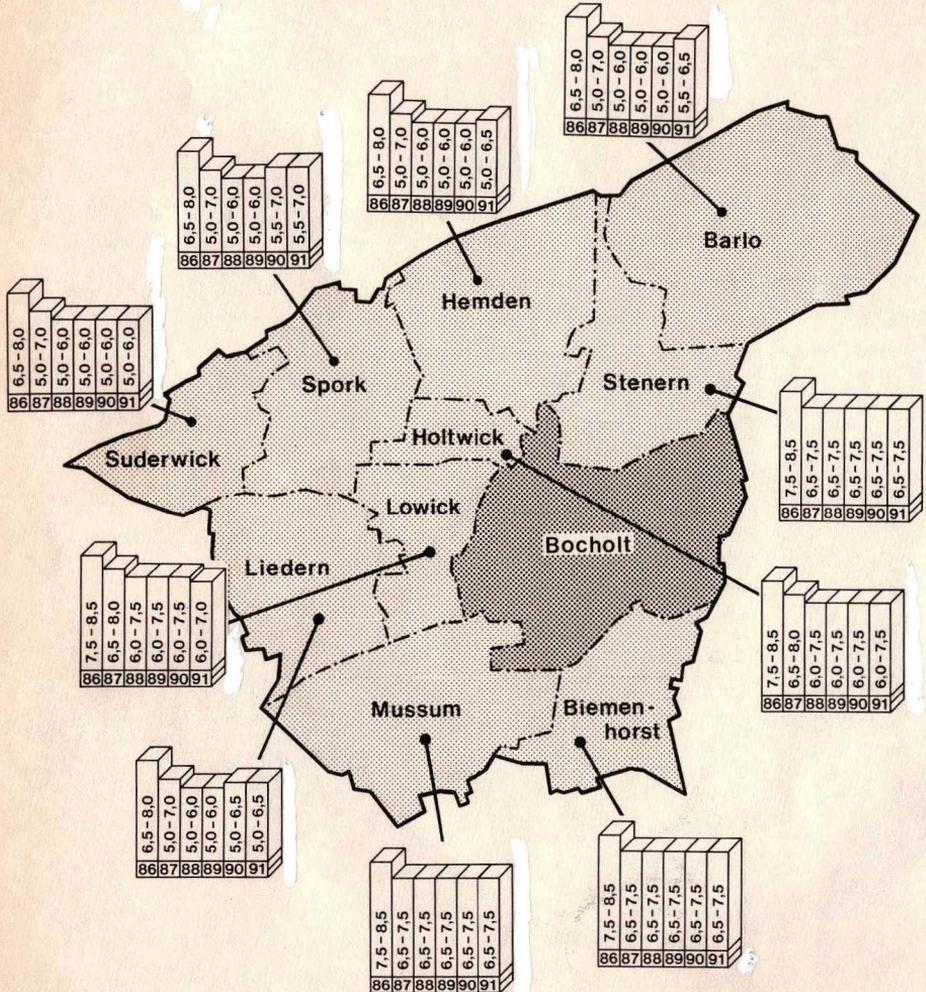


Einfarbiger Auszug aus der Richtwertkarte 1991. Die Richtwertkarte liegt für das gesamte Stadtgebiet in 4-farbiger Auflage vor.



Bodenrichtwerte für Landwirtschaftliche Nutzflächen

- keine auffallende Veränderung gegenüber 90/91



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 1990 vorgenommen.

Auch in der 1. Jahreshälfte 1992 zeigt sich keine auffällige Preisbewegung.