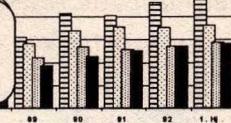
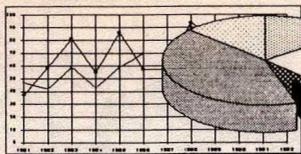


1.1.93



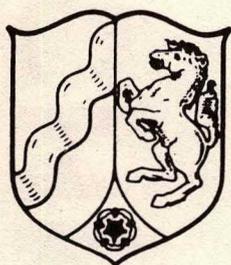
Der Gutachterausschuß  
für Grundstückswerte  
in der  
Stadt Bocholt





<b>Vorbemerkungen</b>	3
<b>1. Aktuelle Tendenzen auf dem Grundstücksmarkt</b>	4
- Kurzfassung	
<b>2. Allgemeines</b>	5
2.1 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte	5
2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	7
2.3 Kaufpreissammlung	7
<b>3. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	9
<b>4. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	13
<b>5. Grundstücksmarkt in Bocholt</b>	15
<b>5.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr</b>	15
- Vertragsabschlüsse, Geldumsatz, Flächenumsatz	15
<b>5.2 Teilmärkte</b>	20
5.2.1 Wohnbauland	20
- Grundstücksabsatz, Häufigkeitsverteilung	20
- Preisniveau, Preisentwicklung	21
- Bodenpreisindexreihe	23
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Indizes	24
5.2.2 Entwicklungsstufen	25
- Käuferverhalten beim werdenden Bauland	25
5.2.3 Bebaute Objekte	26
- Häufigkeitsverteilung bei Ein-/Zweifamilienhäusern	26
- Durchschnittspreise bei Ein-/Zweifamilienhäusern	27
5.2.4 Wohnungseigentum	28
- Absatz, Häufigkeitsverteilung	28
- Preisniveau, Preisentwicklung	29
- Indexreihe Wohnungseigentum	30
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Städten	31
<b>5.3 Erforderliche Daten der Wertermittlung</b>	32
5.3.1 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	32
- Käuferverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	32
- Umrechnung von Bodenrichtwerten bei unterschiedlicher Tiefe	33
5.3.2 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert	34
- Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten / Anpassung an die Marktlage	34
- Anpassung an die Marktlage	35
5.3.3 Liegenschaftszinssätze	35
<b>5.4 Bodenrichtwerte</b>	36
5.4.1 Bodenrichtwerte für baureifes Land	39
5.4.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	43

Der Gutachterausschuß  
für Grundstückswerte  
in der  
Stadt Bocholt



Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Geschäftsstelle: Rathaus, Berliner Platz 1, 46 395 Bocholt  
Telefon: (0 28 71) 953 - 437  
Telefax: (0 28 71) 953 - 222



## Vorbemerkungen

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1992 legt der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt wie in den vergangenen Jahren eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt vor, allerdings in geänderter Erscheinungsweise.

Während der Bericht bislang zur Jahresmitte erschien und den Abschluß des Vorjahres sowie die Tendenzen des laufenden Jahres mit umfaßte, wird von nun an der Jahresbericht jeweils am Anfang des Jahres erscheinen und einen Gesamtüberblick über das abgelaufene Kalenderjahr bieten. Zusätzlich wird zur Mitte des Jahres ein Informationsblatt herausgegeben, das die wichtigsten Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt beinhaltet.

Diese Umstellung bewirkt, daß die den Markt beschreibenden Daten den Nutzer - also den Marktteilnehmer, der Kreditwirtschaft, den Grundstückssachverständigen - zeitnaher als bislang erreichen und daß damit dem Dokumentationsauftrag insbesondere bei der z.Zt. vorherrschenden dynamischen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in wirksamerem Maße Rechnung getragen wird.

Wegen dieses aus Umstellungsgründen erst spät erscheinenden Berichtes, ist diesem Exemplar bereits das eingangs erwähnte Informationsblatt mit wichtigen Daten für das 1. Halbjahr 1993 beigelegt.

Für den eiligen Leser dieses Berichtes befindet sich in direktem Anschluß an diese Seite eine in Schlagzeilen zusammengefaßte Beschreibung des Marktgeschehens. Tiefergehende Informationen sind den Grafiken zu den einzelnen Teilmärkten zu entnehmen.

Dipl.-Ing. Bernd Becker  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuß  
 für Grundstückswerte  
 in der  
 Stadt Bocholt



# 1. Aktuelle Tendenzen in Schlagzeilen

## Lebhafter Grundstücksmarkt bei sehr hohem Preisniveau Kurzfassung

Der im Jahre 1990 einsetzende spürbare Aufwind auf dem Bocholt Immobilienmarkt hat angehalten und abermals zu einem kräftigen Preisauftrieb geführt. Die Ergebnisse für 1992 zeigen Steigerungen in allen Marktsegmenten.

Die **Anzahl der Kaufverträge** lag um fast 100 Verträge oder 14 % über der des Vorjahres. Nicht minder steigerte sich der **Geldumsatz**, das heißt der Gesamtwert aller verkauften Objekte. Er erreichte mit **168 Millionen DM** einen absoluten Höchststand, immerhin 14 % mehr als im Vorjahr.

mehr Kaufverträge  
1992

+ 22 % Preisanstieg für  
Wohnbauland

Abermals ziehen auch die Preise für das **Wohnbauland** kräftig an. Im Durchschnitt verteuerten sich 1992 die Wohnbaugrundstücke um 22 %. Das durchschnittliche Wohnbaugrundstück in **zentraler Lage** kostete **280,-DM / m<sup>2</sup>**, in **stadtnahen Lagen** wie Stenern, Holtwick, Lowick, Mussum und Biemenhorst **245,- DM / m<sup>2</sup>** und in den **entfernteren Lagen** wie Barlo, Spork, Suderwick, Liedern **137,- DM / m<sup>2</sup>**.

Rückläufig zeigte sich die Anzahl der verkauften Wohnbaugrundstücke. Mit nur noch **97 Objekten** fiel diese Umsatzzahl um 32 % zurück und gleicht sich dem langjährigen Durchschnitt wieder an. Für 1993 läßt sich jedoch gerade in diesem Punkte mit dem Vorhaben „Euro Bau“ wieder eine höhere Verkaufszahl erwarten.

Wohnungseigentum  
besonders gefragt

Einen nicht mehr zu übersehenden Auftrieb verzeichnet zur Zeit das **Wohnungseigentum**. Im Jahre 1987 betrug der Anteil des verkauften Wohnungseigentums bei 62 Objekten gerade 9,5 %. Im Jahre 1992 veränderte sich die Bilanz auf **198 Objekte** mit einem Anteil am Gesamtmarkt von **25 %**. Die Verkaufszahlen haben sich damit in dieser Zeit mehr als verdreifacht. Der Erstverkauf, damit der Verkauf von neu erstellten Wohnungen betrug immerhin 58 Einheiten. Der Durchschnittspreis der Neubauwohnung ohne Garagen oder Stellplätze betrug **2800,-DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche**, das sind um 11 % mehr als im Vorjahr.

beachtliche  
Erstverkäufe

Erwähnenswert sind die Verkäufe von **werdendem Bauland** (Bauerwartungsland und Rohbauland) in der Größenordnung von etwa 5 ha. Die Preise für werdendes Bauland sind erneut in ihrem Verhältnis zur Aufschließungsdauer ausgewertet worden. Die Darstellung unter 6.2.2 zeigt, in welchem Ausmaß die Kaufpreise dieser Grundstückskategorie von der Wartezeit bis zur Baureife abhängen.

landwirtschaftliche  
Preise unverändert

Auch die Verträge über **Land- und Forstwirtschaftsflächen** überschreiten 1992 die durchschnittlichen Verkaufszahlen bei weitem. Sie liegen mit 48 Einheiten fast doppelt so hoch wie im Vorjahr, jedoch haben sich hier die Preise nicht auffallend geändert.



## 2.1 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte ist ein auf Landesebene für einzelne Gebietskörperschaften (Kreise, große kreisangehörige Städte und kreisfreie Städte) eingerichtetes, selbständiges unabhängiges Kollegialgremium. Er ist keinen Weisungen unterworfen und hat seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Gewissen auszuüben.

*Gutachterausschuß als unabhängige Landes-einrichtung*

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch den Regierungspräsidenten für fünf Jahre bestellt; eine erneute Bestellung ist zulässig.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuß ist ehrenamtlich; ihre Besetzung interdisziplinär. Die Gutachter müssen die für die Wertermittlung von Grundstücken oder entsprechende Wertermittlungen erforderliche Sachkunde besitzen und sollen in diesen Wertermittlungen erfahren sein.

Bei der Bestellung werden alle Mitglieder darauf hingewiesen, daß bei Vorliegen von Interessenkollisionen ihre Mitwirkung im Gutachterausschuß ausgeschlossen ist. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

*Interessenkollisionen ausgeschlossen*

Der Gutachterausschuß berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung. Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter sowie Sachverständige hinzuziehen. Bei der Erstellung der Übersichten über die Bodenrichtwerte und den Grundstücksmarkt sowie beim Beschluß der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird der Gutachterausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens vier ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig.

*Bodenrichtwerte jährlich*

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind die als ehrenamtliche Gutachter bestellten Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde zu beteiligen.

Für den Bereich des Landes Nordrhein - Westfalen wurde ein Oberer Gutachterausschuß gebildet; dessen Geschäftsstelle ist beim Regierungspräsidenten in Düsseldorf eingerichtet.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt ist zuständig für das gesamte Stadtgebiet Bocholt. Für das übrige Kreisgebiet ist der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Borken zuständig.



Der Ausschuß für das heutige Stadtgebiet wurde erstmalig mit Wirkung vom 1. Juli 1981 bestellt und ist seit dieser Zeit tätig.

Vor der kommunalen Gebietsreform bestand ein Vorgängerausschuß für das alte Stadtgebiet und die Gemeinden des Amtes Liedern - Werth (1. Oktober 1961 bis 31. Dezember 1974). In der Zeit vom 1. Januar 1975 bis 30. Juni 1981 wurden die Aufgaben dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Borken übertragen.

Neben dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Arbeit des Gutachterausschusses insbesondere die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 sowie die Gutachterausschußverordnung Nordrhein - Westfalen (GAVO NW) vom 7. März 1990 maßgeblich.

### **Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt (Stand 1. Juli 1993)**

Vorsitzender

Bernd Becker

Städtischer Vermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Paul Overbeck

Stadtvermessungsoberamtsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Hans - Jürgen Gildhuis

Immobilienkaufmann

Karl - Peter Theis

Kreisobervermessungsrat

Ehrenamtliche Gutachter

Josef Büning

Dipl.- Ing. für Landbau

Heinz Fischer

Architekt

Imke - Klara Jansen

Architektin

Peter von der Lieth

Bauingenieur

Wilfried Quincke

Architekt

Hans Wiegrink

Geschäftsführer

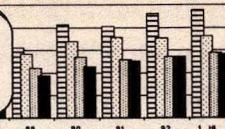
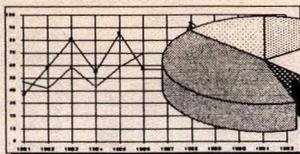
Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde

Rudolf Kuhlmann

Steueramtsrat

Ernst Blicher

(Stellvertreter)



## 2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Nach § 193 BauGB i.V. mit § 5 GAVO NW obliegen dem Gutachterausschuß im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag der in §193 BauGB genannten Berechtigten
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und den gebietstypischen Grundstückswerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u. a.

*Aufgabenstellung nach  
§ 193 Baugesetzbuch*

Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle, die in organisatorischer Hinsicht beim Vermessungsamt der Stadt Bocholt eingerichtet ist.

## 2.3 Kaufpreissammlung

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung.

Nach § 195 BauGB sind die Notare verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuß zu übersenden. Entsprechendes gilt für Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsbeschlüsse.

Somit ist sichergestellt, daß der Gutachterausschuß über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Weiterhin bildet die Kaufpreissammlung die Grundlage sowohl für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten als auch bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten nach dem Vergleichswertverfahren.

*Notare übersenden  
Kaufverträge*

*Kaufpreissammlung als  
Grundlage für Wert-  
ermittlungen*

Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen nach gesetzlichen Vorschriften dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Nach der Auswertung der Kaufverträge sind diese zu vernichten.

*Datenschutz wird  
beachtet*

Der Gutachterausschuß  
für Grundstückswerte  
in der  
Stadt Bocholt



Auskünfte an Sachverständige

Kostenpflichtige Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können bei berechtigtem Interesse in anonymisierter Form erteilt werden. Diese Möglichkeit wird insbesondere von Sachverständigen zur Begründung ihrer Gutachten genutzt.

In der Kaufpreissammlung werden sämtliche Grundstückskaufverträge entsprechend nach Grundstücksarten, Grundstückseigenschaften und bestimmten Ordnungsmerkmalen automatisiert geführt, nachdem eine umfassende Auswertung jedes geeigneten Kaufvertrages erfolgt ist.

Eine Gliederung der dem Gutachterausschuß im Jahre 1992 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 15 dargestellt.

### 3. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

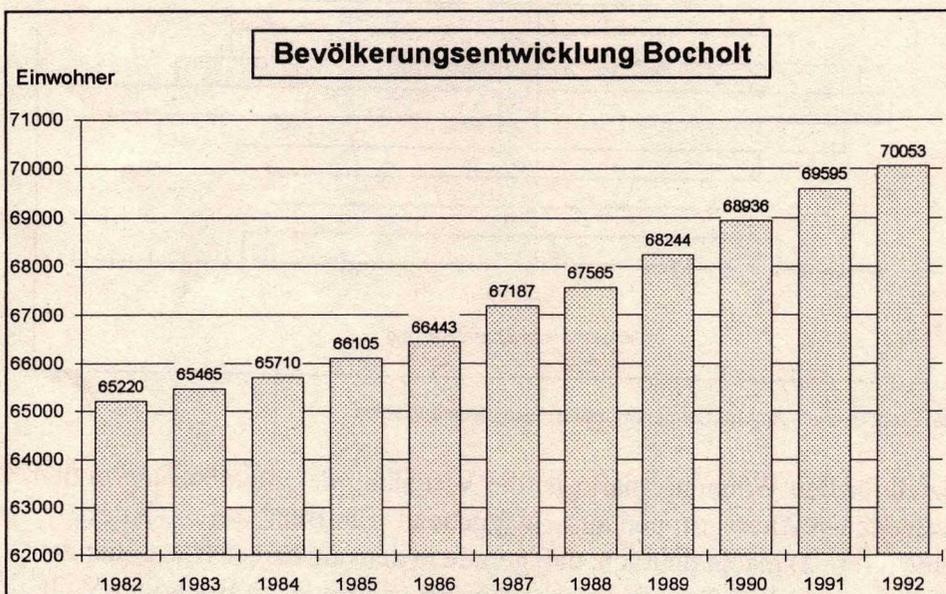
Der Bauland- und Wohnungsbedarf wird beeinflusst von zahlreichen äußeren Bedingungen, den sogenannten Rahmendaten. Diese Rahmendaten sind teilweise lokaler Natur, also ortsbezogen, teilweise regionaler Natur und teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur. Einige dieser Rahmendaten stehen in unmittelbarer Wechselwirkung zur Wohnversorgung und müssen daher bei einer Betrachtung des Grundstücks- und Bodenmarktes zur Beleuchtung des Hintergrundes herangezogen werden.

*Bauland- und Wohnungsbedarf in Abhängigkeit von Rahmendaten*

Lokale Rahmendaten dieser Art sind u.a.

- Einwohnerentwicklung
- Entwicklung der Haushaltsstrukturen
- Wohnflächenbedarf
- Soziale Komponenten
- Baulandangebote

Die nicht ortsbezogenen, übergeordneten Rahmendaten wie z.B. Zinsentwicklung, Lohnentwicklung, etc. werden im nachfolgenden Abschnitt unter Punkt 4 näher dargestellt.



*Beachtliche Einwohnerzuwächse ab 1985*

Abb. 1

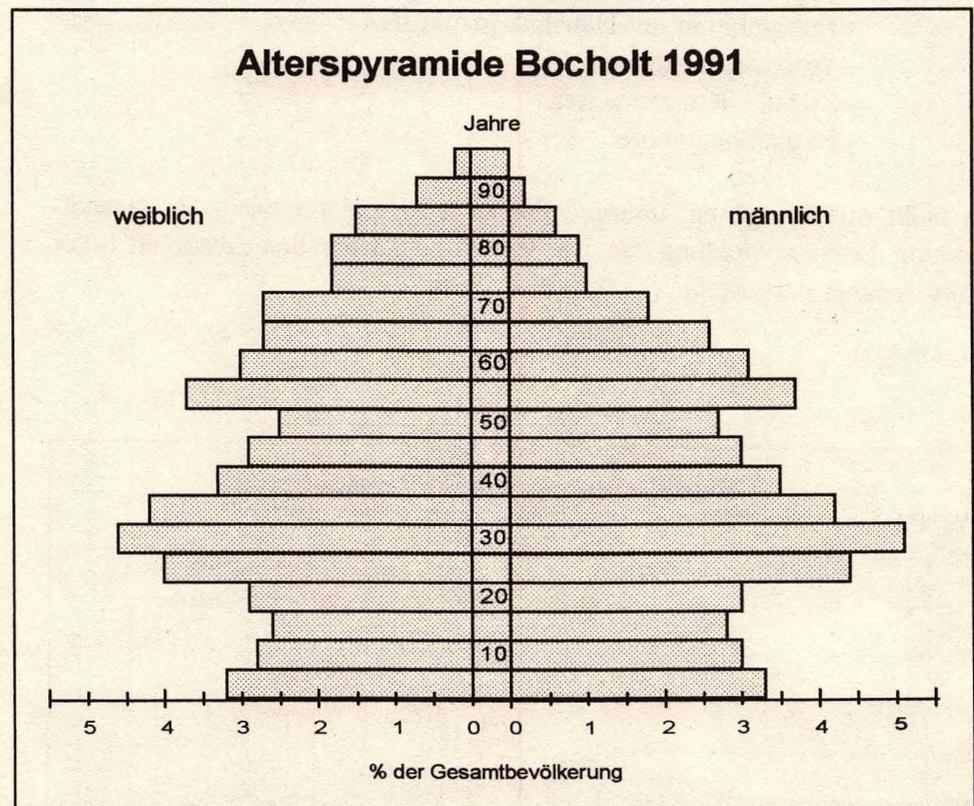
Quelle: Stadt Bocholt, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen

■ Der Gutachterausschuß  
 ■ für Grundstückswerte  
 ■ in der  
 ■ Stadt Bocholt



Die **Einwohnerentwicklung** (siehe Abb.1) zeigt in den zurückliegenden Jahren einen stetigen **Anstieg auf nunmehr 70.053 Einwohner im Jahre 1992**. Seit 1975 stieg die Bevölkerung um 4.593 Personen bzw. rund 7 %.

Die Ursachen für diese Entwicklung liegen zum einen in einem Geburtenüberschuß von bis zu 300 Geburten im Jahr, zum anderen in einem weitestgehend positiven Wanderungssaldo ab 1985. Das Wanderungssaldo wird sowohl durch eine rückläufige Abwanderung der Arbeitskräfte in die Rhein-Ruhr-Region beeinflusst, als auch durch Zuzüge von Aus- und Übersiedlern. Die künftige Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2000 wurde auf der Grundlage einer Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NW (LDS NW) erstellt und sieht für Bocholt im Ergebnis einen weiteren Zuwachs bis auf nahezu **71.000 Einwohner** vor.



*Geburtenstarke Jahrgänge werden durch geburtenschwache Jahrgänge abgelöst*

Abb. 2

Quelle: Stadt Bocholt, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen

Speziell für den Wohnungsmarkt ist die Verteilung der Bevölkerung in den verschiedenen Altersgruppen ausschlaggebend. Ein Blick auf die Alterspyramide (Abb. 2) macht deutlich, daß gerade in den nun haushaltsgründenden Jahrgängen (bis 30 Jahre) eine starke Nachfragegruppe am Bocholter Wohnungsmarkt auftritt.

Ein besonderer Aspekt bei der künftigen Wohnnachfrage ist die voraussichtliche **Entwicklung der Anzahl und der Größe der Haushalte**. Die Prognosen auf der Grundlage der Daten des LDS NW sehen einen Anstieg der Haushalte bis zum Jahr 2000 auf über 27.000 Einheiten (1990 noch 24.977 Haushalte). Gleichzeitig wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von derzeit 2,76 Personen auf ca. 2,65 Personen verringern.

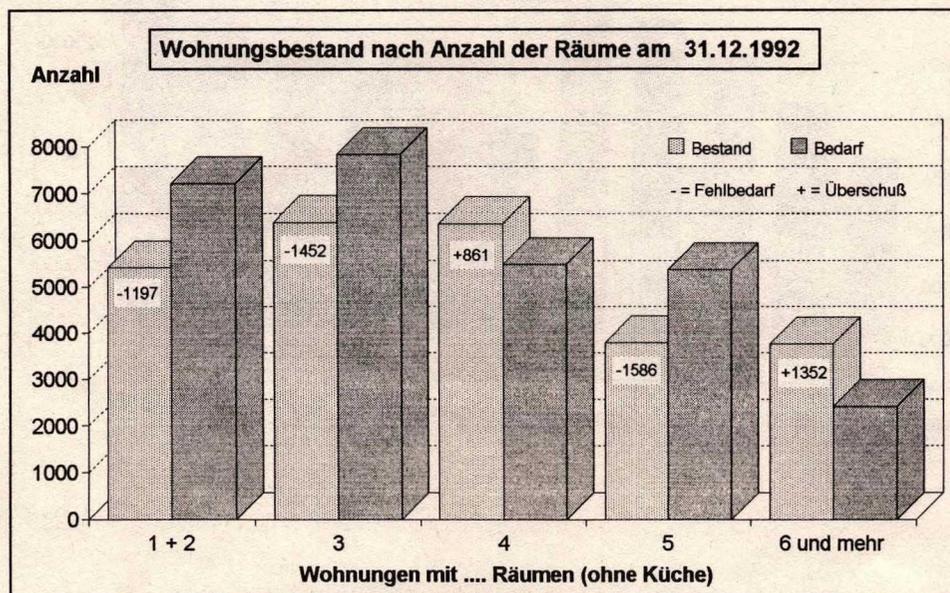
Wichtig für eine ausgewogene Wohnraumversorgung ist hierbei, daß gerade die kleinen Haushalte und vor allem die Ein-Personen-Haushalte stark wachsen werden. Diese werden im Jahr 2000 einen Anteil von ca. **25 %** erreichen (1970 nur 15,2%). Das Wohnraumangebot weist aber gerade im Bereich der Kleinwohnungen einen deutlichen Nachholbedarf aus (vgl. Abb.3).

Im Ergebnis errechnet die Stadt Bocholt aus den lokalen Rahmendaten zwischen 1993 und 2000 einen durchschnittlich jährlichen **Wohnungsbedarf von mehr als 300 Wohneinheiten**. Blickt man auf die Statistik der jährlichen Baufertigstellungen (Abb. 4 und 5), so können wir nach Jahren zurückhaltender Bautätigkeit erst ab 1990 wieder ein Anwachsen der Baufertigstellungen über 300 Wohneinheiten feststellen.

300 Wohneinheiten  
jährlich bis zum  
Jahr 2000

**Quellen:**

- 1) „Wohnungsnachfrage in Bocholt bis zum Jahr 2000“ ; Expertise der GEWOS, Hamburg, September 1992
- 2) „Beiträge zur Stadtentwicklung und Statistik“, Heft 1/92, Stadt Bocholt, Der Stadtdirektor - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen -

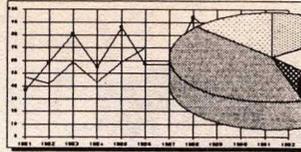


Wohnungsbestand und  
Wohnungsbedarf rein  
statistisch gesehen

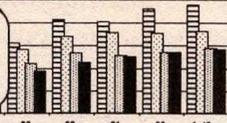
Abb. 3

Quelle: LDS NW / Stadt Bocholt, Amt f. Stadtentwicklung

■ Der Gutachterausschuß  
 ■ für Grundstückswerte  
 ■ in der  
 ■ Stadt Bocholt



DM / qm  
 Wohnfläche  
 ■ Erstbezug ■ 1980 - 89 ■ 1970 - 79 ■ 1960 - 69  
**Marktbericht  
 1992**



Schwache Baukonjunktur  
 im Wohnungsbau  
 1985 - 1989

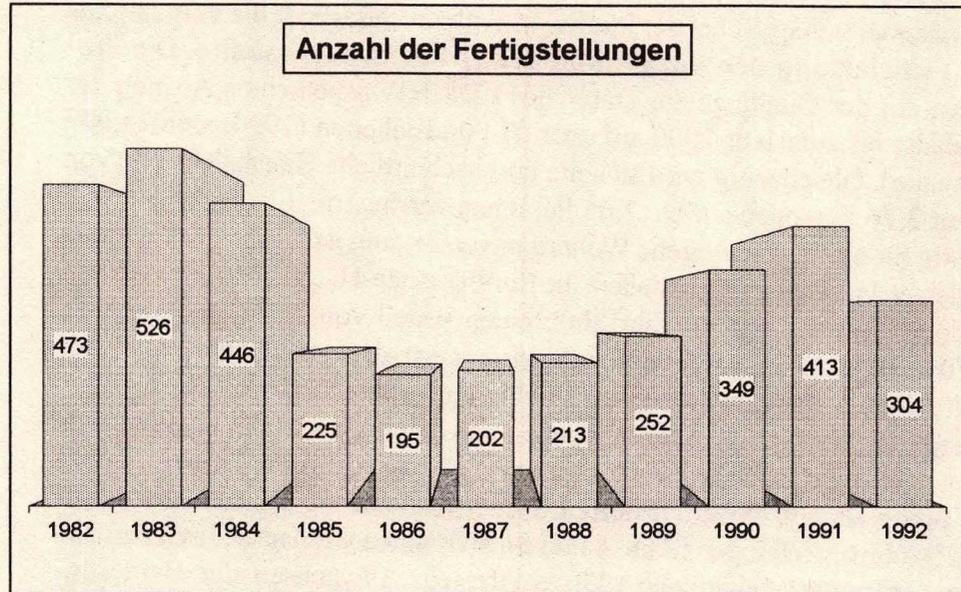


Abb. 4

Quelle: LDS NW

Der Wohnungszuwachs  
 bleibt hinter der Bevöl-  
 kerungsentwicklung  
 zurück

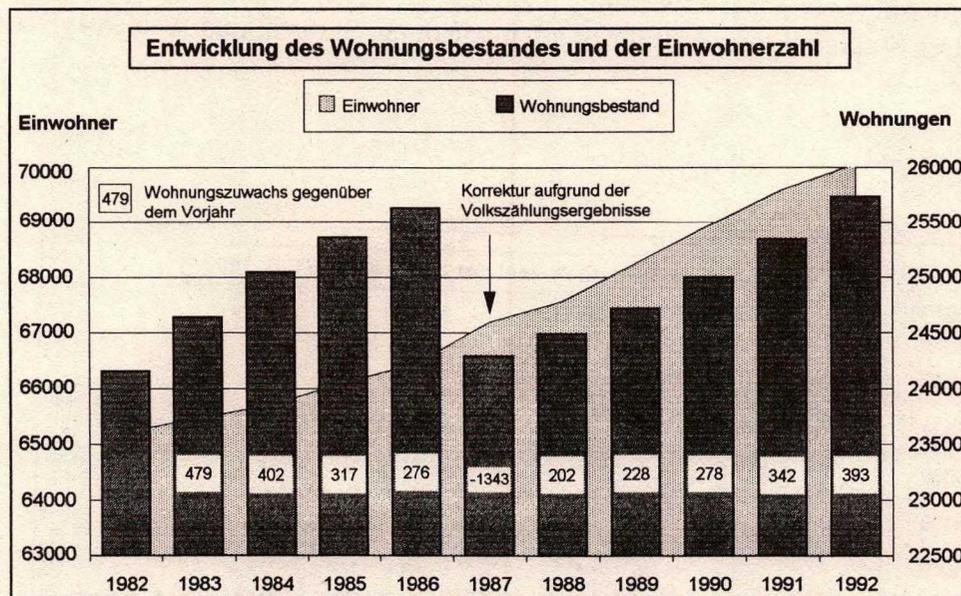
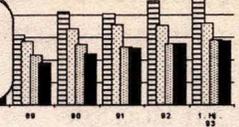
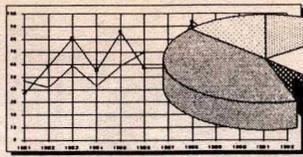


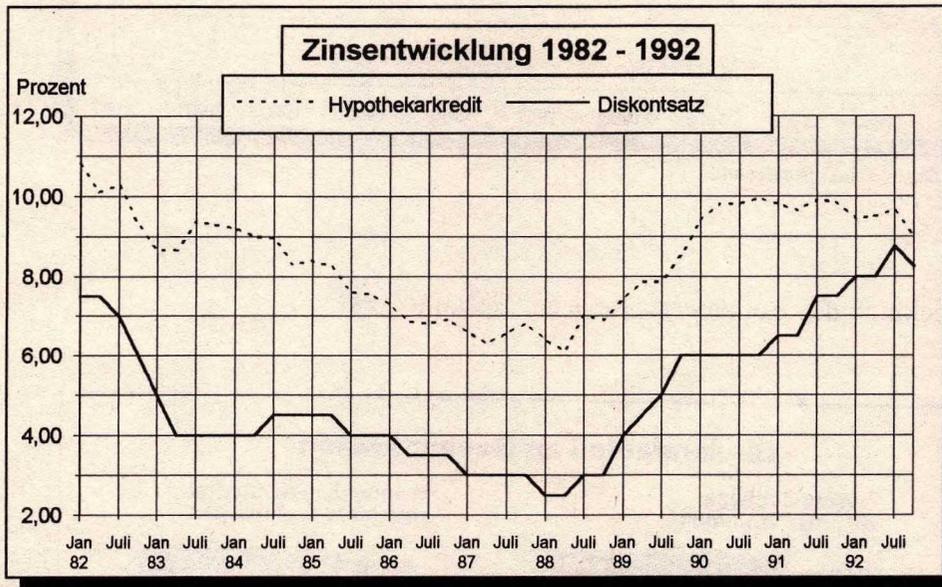
Abb. 5

Quelle: LDS NW, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen



## 4. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflußfaktoren. In den nachfolgenden Grafiken sind einige dieser übergeordneten Einflußfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.



*Niedrigzinsphase 1986 - 1989 bei schwacher Baukonjunktur im Wohnungsbau (vgl. Abb. 4)*

Abb. 6

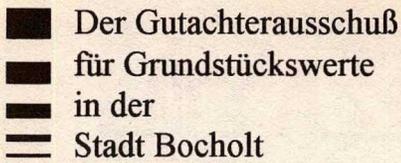
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



*Das Mietpreisniveau hebt stärker ab als die Einkommensentwicklung*

Abb. 7

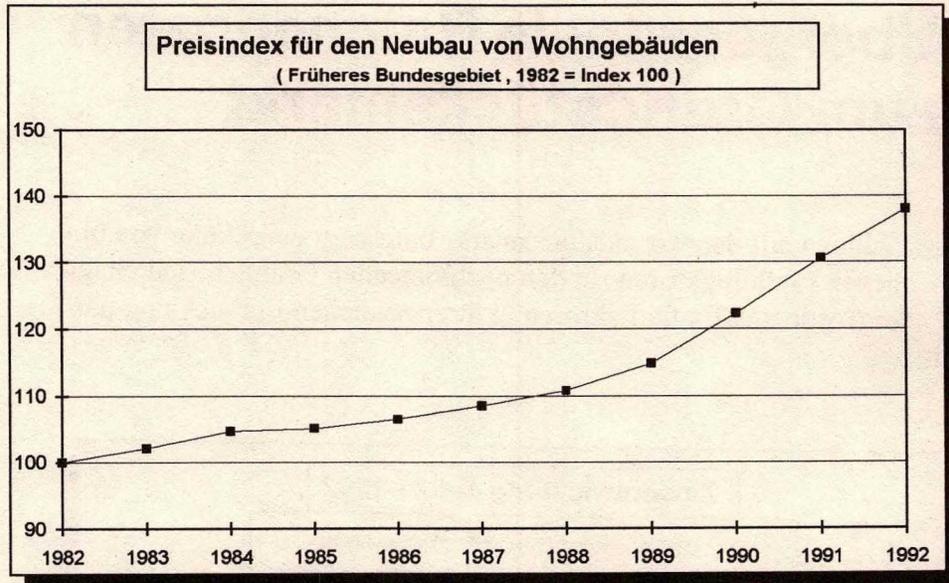
Quelle: Statistisches Bundesamt


 Der Gutachterausschuß  
 für Grundstückswerte  
 in der  
 Stadt Bocholt



Wieder Preissteigerungen ab 1988

Abb. 8

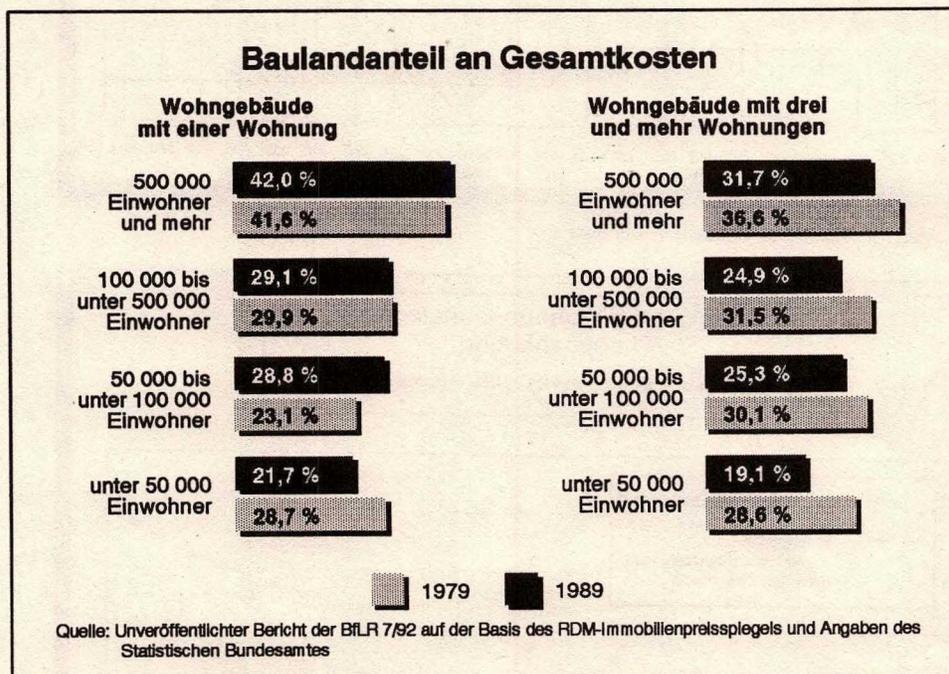


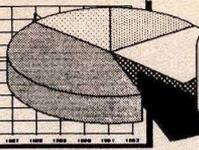
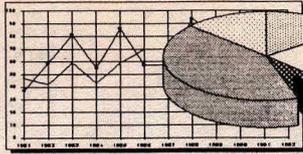
Quelle: Statistisches Bundesamt

Entwicklung des Bodenwertanteils am Gesamtobjekt

Der Grundstücksanteil  
 verteuert sich bei den  
 Mittelstädten  
 (50 000 - 100 000  
 Einwohner)

Abb. 9

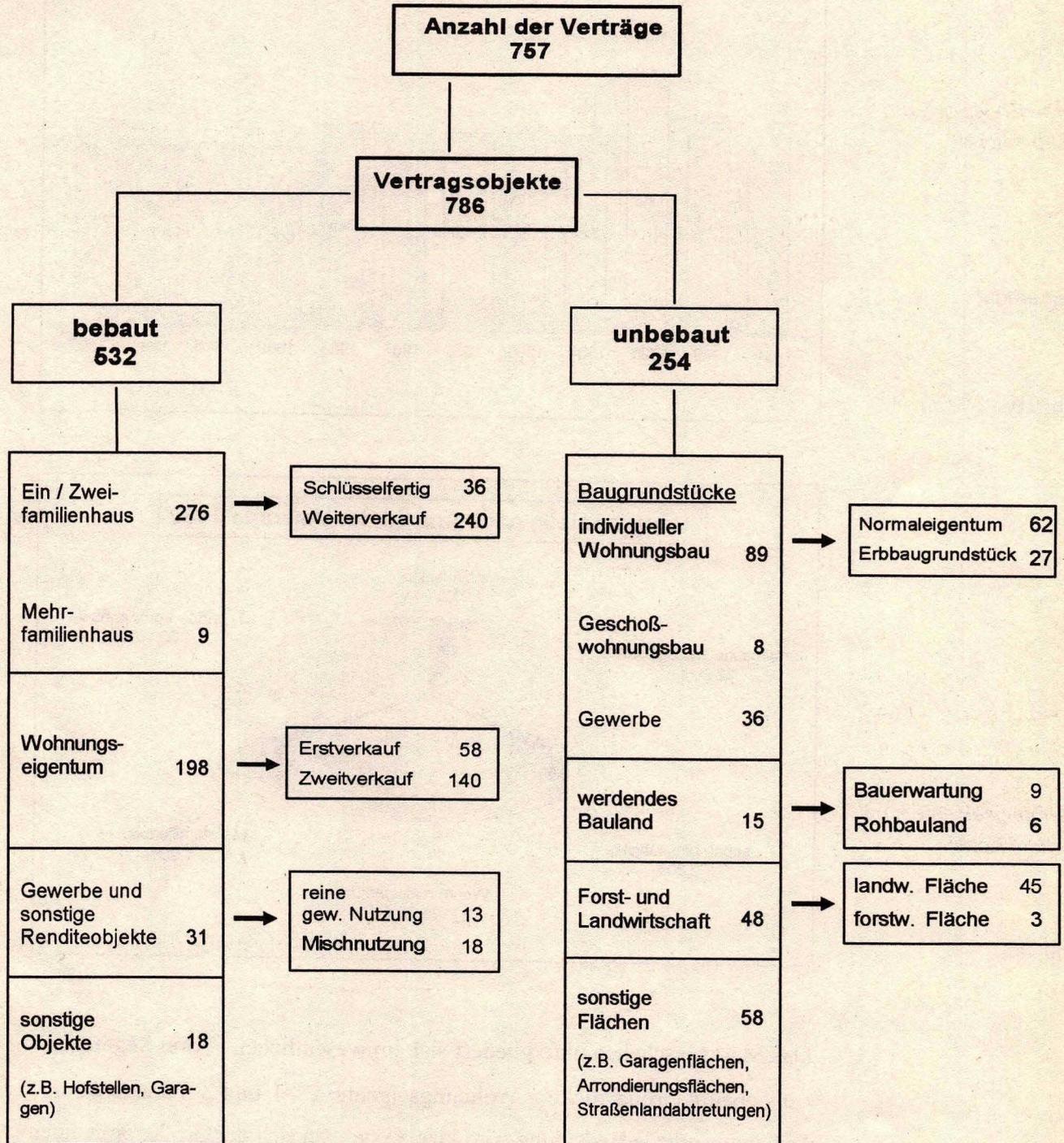


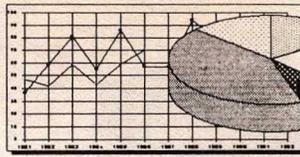


# 5. Grundstücksmarkt in Bocholt

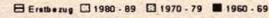
## 5.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Gliederung der Kaufverträge 1992

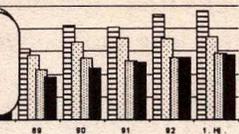




DM / qm  
Wohnfläche



**Marktbericht  
1992**



## Vertragsaufkommen

leicht erhöht

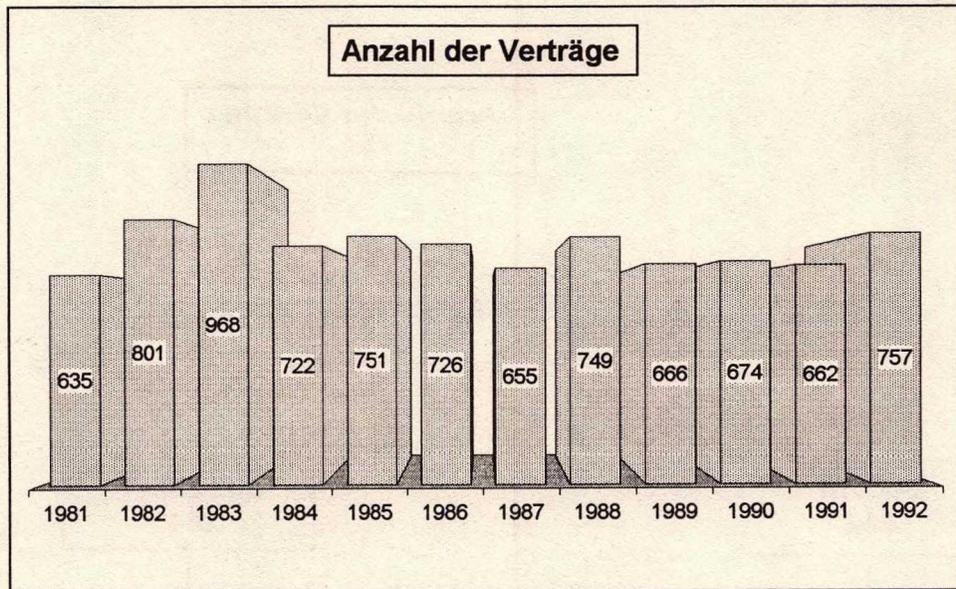


Abb. 10

Wohnungseigentum mit starkem Anteil

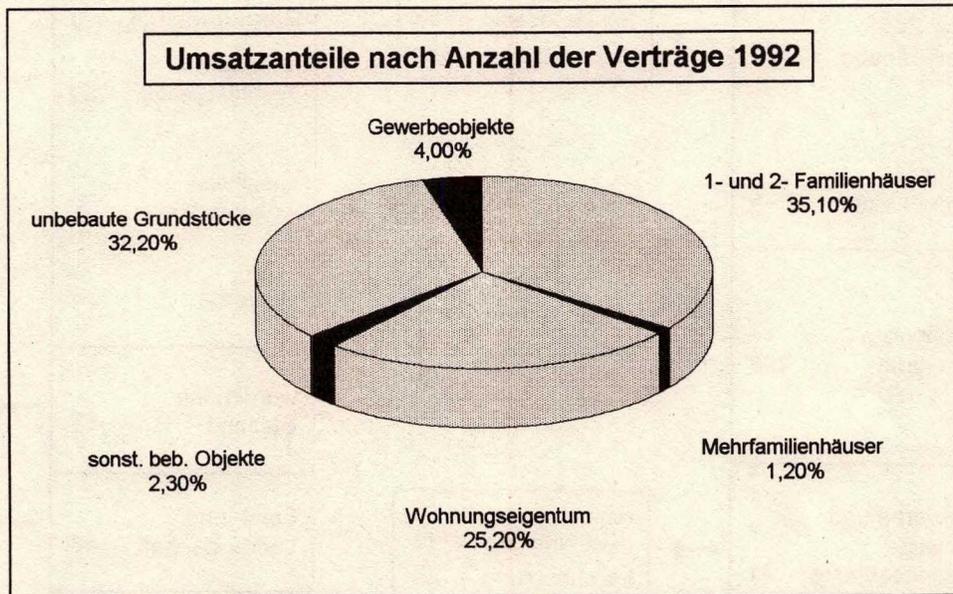
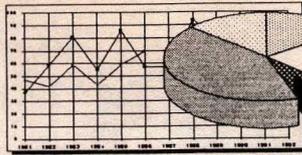


Abb. 11

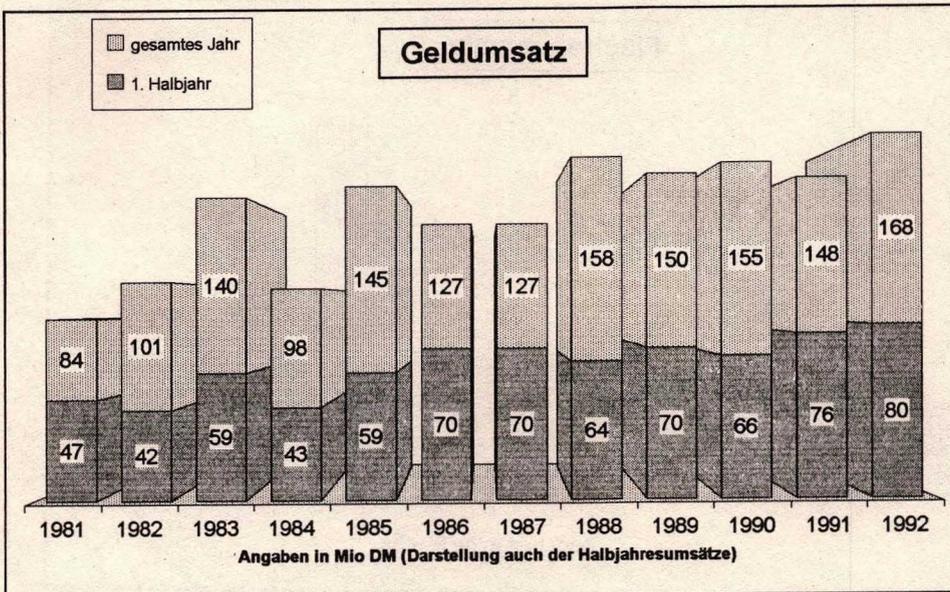
Das Marktgeschehen untergliedert sich im wesentlichen in drei Segmente:

- unbebaute Grundstücke - Wohnungseigentum - 1-und 2- Familienhäuser

Die dominierende Bedeutung wird klar, wenn man sich die Größenordnungen ansieht: z. B. kommen auf 1 Mehrfamilienhaus ca. 30 Ein- Zweifamilienhäuser.

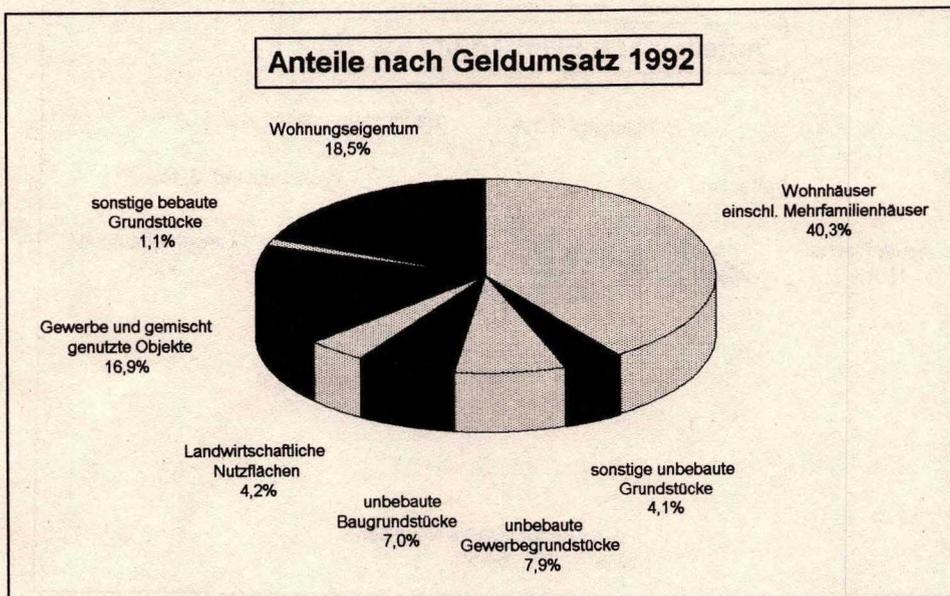


## Geldumsatz



*Geldumsatz in Bocholt steigt weiter*

Abb. 12



*Wohnhäuser und Wohneigentum haben größten Anteil*

Abb. 13

Der Geldumsatz wird im wesentlichen von den bebauten Objekten geprägt (ca. 77 %).

## Flächenumsatz

starke Schwankungen

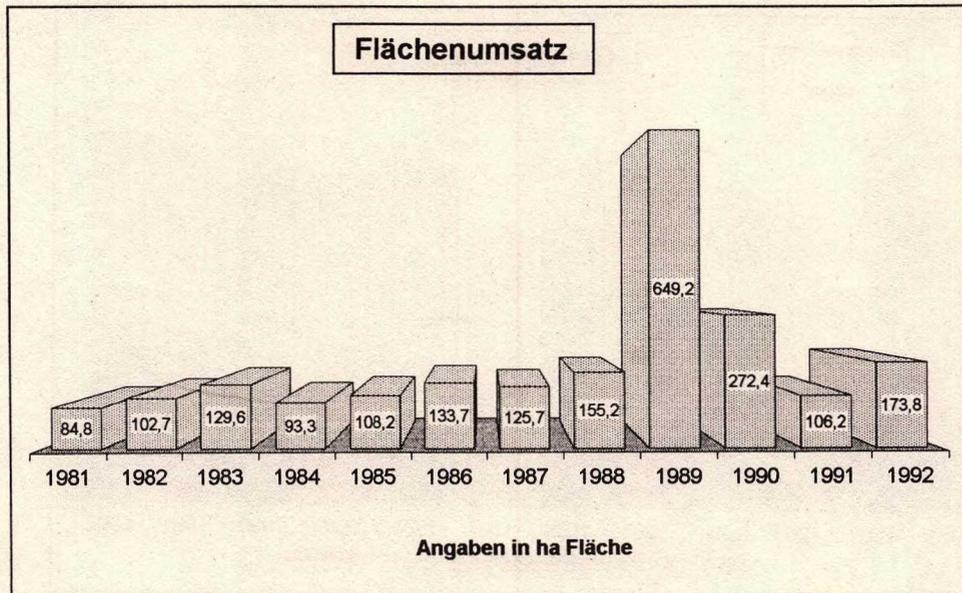


Abb. 14

überwiegend landwirtschaftliche Flächen

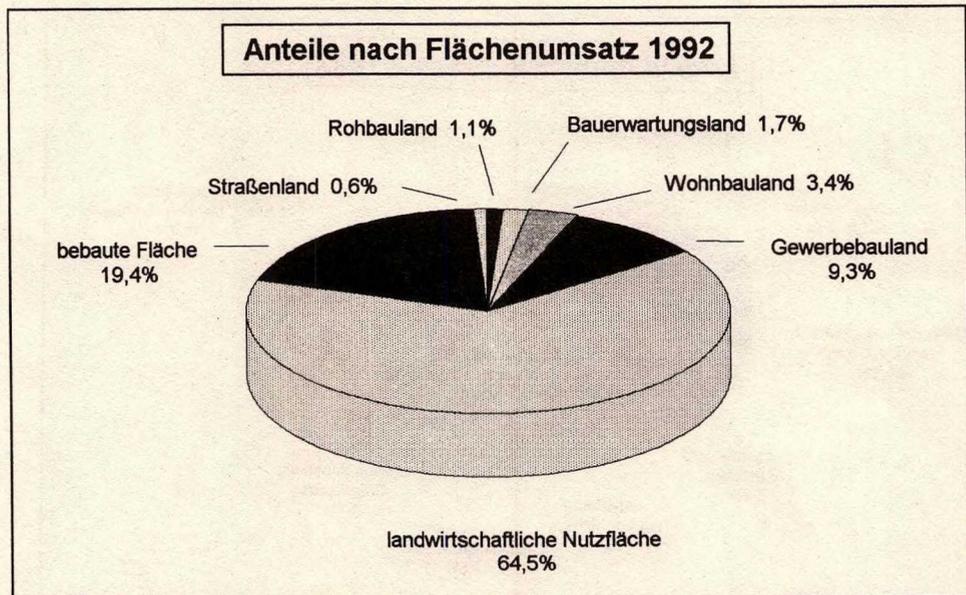
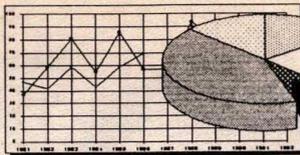


Abb. 15

Der Flächenumsatz wird geprägt von Veräußerungen im landwirtschaftlichen Bereich. So ist auch die Spitze im Jahr 1989 (Abbildung 14) zu erklären.


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



## Flächenumsatz nach Nutzung der letzten 3 Jahre

Grundstücksart	1990		1991		1992	
	ha verk. Fläche	Anteil in %	ha verk. Fläche	Anteil in %	ha verk. Fläche	Anteil in %
Bauland: - Wohnen	3,6	1,3	9,7	9,1	5,9	3,4
- Gewerbe	7,7	2,8	15,8	14,9	16,2	9,3
Rohbauland	-	-	0,2	0,2	2,0	1,1
Bauerwartungsland	2,7	1,0	0,7	0,7	3,0	1,7
landw. Nutzfläche	171,3	62,9	44,9	42,3	112,0	64,5
Straßenland	4,3	1,6	7,8	7,3	1,1	0,6
bebaute Fläche	82,8	30,4	27,1	25,5	33,6	19,4
Fläche insgesamt	272,4	100,0	106,2	100,0	173,8	100,0

Da die prozentualen Anteile jeweils abhängig sind vom gesamten Flächenumsatz im jeweiligen Jahr und dieser wiederum geprägt wird vom Marktgeschehen im landwirtschaftlichen Bereich sind hier die absoluten Zahlen von Bedeutung. Hier ist zu erkennen, daß im Bereich des werdenden Baulandes (Bauerwartungsland, Rohbauland) ein deutliche Zunahme erfolgt ist.

## 5.2 Teilmärkte

### 5.2.1 Wohnbauland

Grundstücksverkäufe - nur Durchschnitt -

1992 weniger  
Wohnbaugrundstücke  
im Verkauf

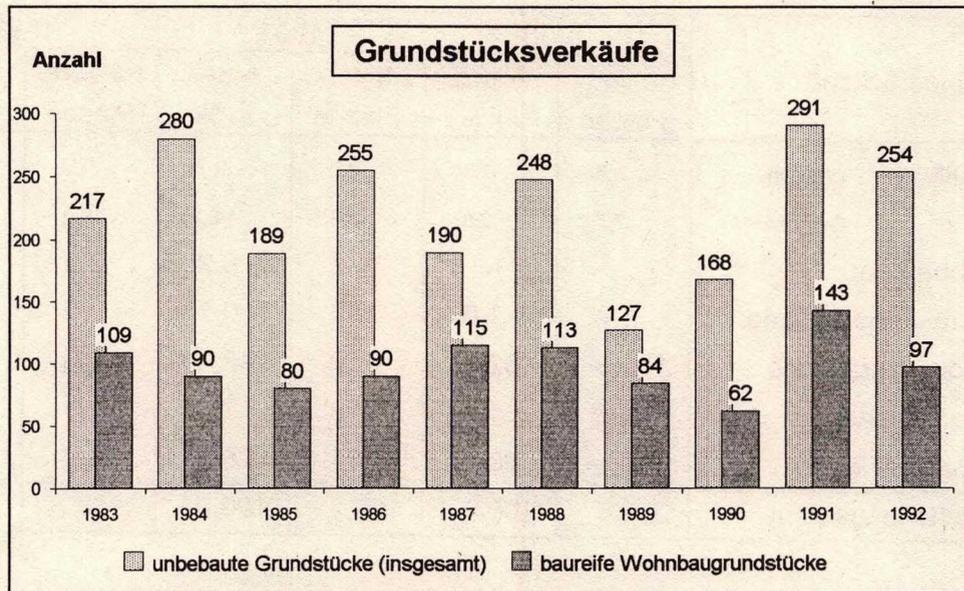


Abb. 16

1992 wurden preiswerte  
Grundstücke deutlich  
weniger

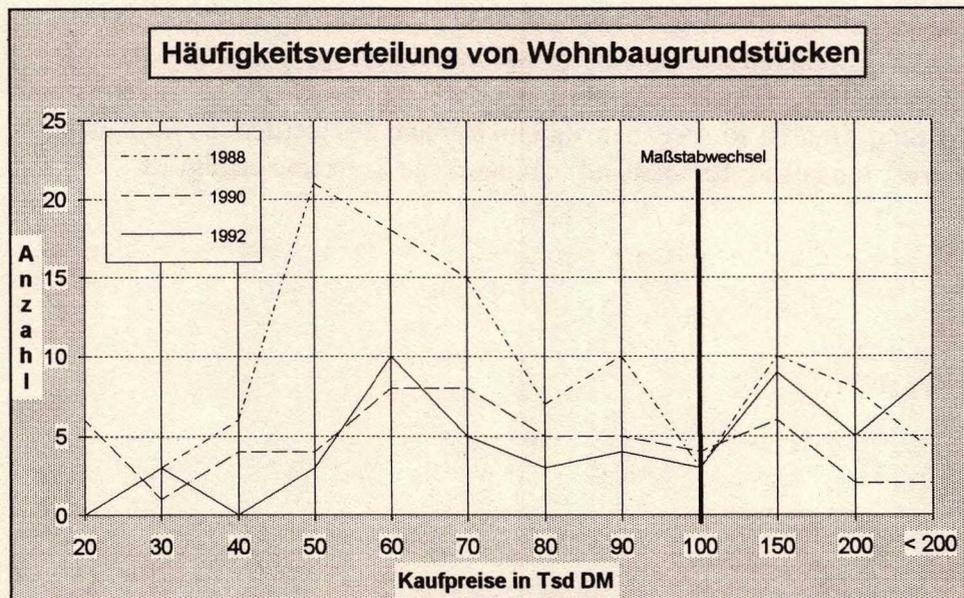
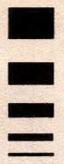
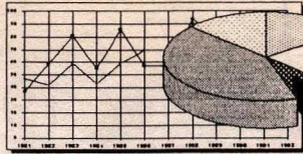


Abb. 17


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



## Wohnbauland

- preiswerte Grundstücke nur noch in entfernten Lagen

Preisniveau in verschiedenen Lagen

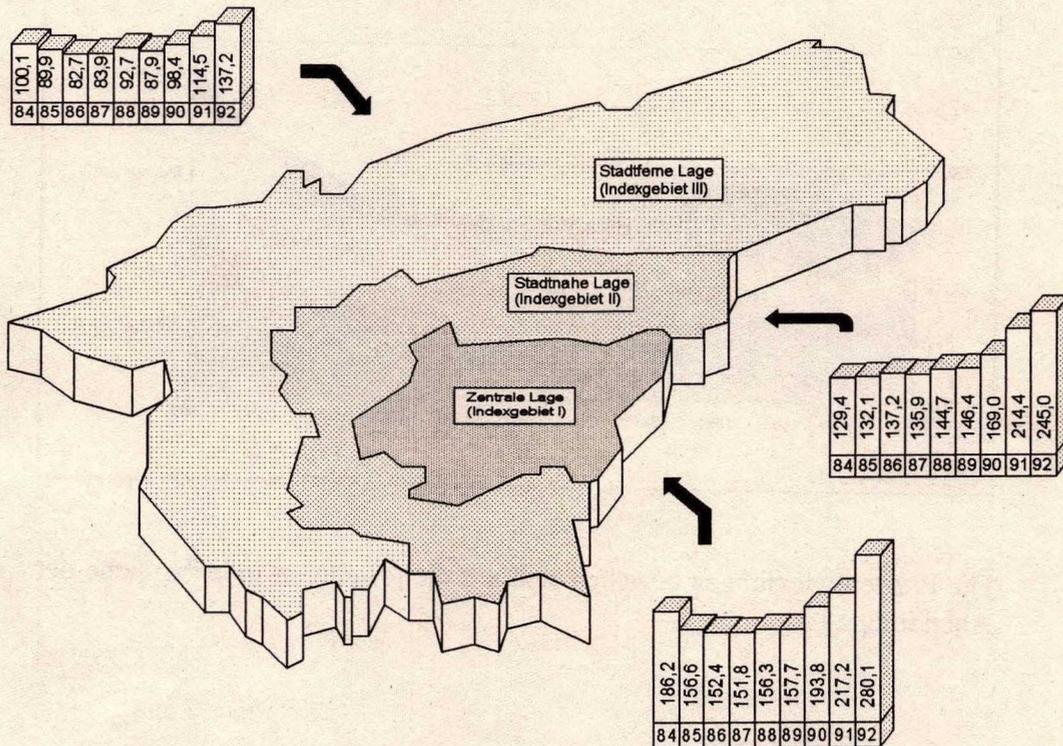


Abb. 18

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

Die Preise für Wohnbauland werden aus den Kaufpreisen, insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstückstiefe (vgl. Kapitel 5.3.1) und der Lage im betroffenen Bereich, abgeleitet. Es handelt sich also um bereinigte Preise. Die Preise beziehen sich auf ein 30 m tiefes, lagetypisches Baugrundstück.

■ Der Gutachterausschuß  
 ■ für Grundstückswerte  
 ■ in der  
 ■ Stadt Bocholt



**Preisentwicklung seit 1981**  
 - weiterhin ungebremster Anstieg in den 90er Jahren

Keine einheitliche  
 Preisentwicklung in der  
 Stadt Bocholt

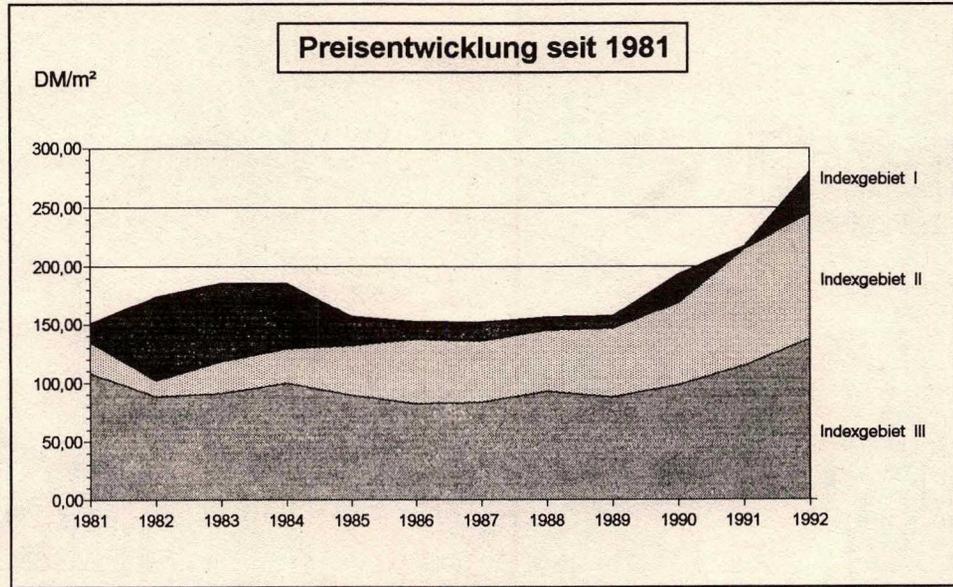
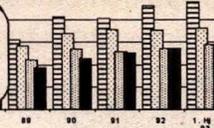
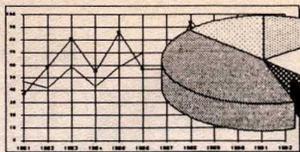


Abb. 19

Die Preisentwicklungen beziehen sich auf die jeweiligen Indexbereiche der  
 Abbildung 18.



## Bodenpreisindexreihe

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 auf die Mitte des Jahres.

Untersuchungsmaterial: Baugrundstücke für 1 - 2.Familienhäuser in gebiets-typischer 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, Liedern, Spork, 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	204,8	180,9	123,7	188,3	22,1

\* nicht zur Wertermittlung für einzelne Grundstücke geeignet.

■ Der Gutachterausschuß  
 ■ für Grundstückswerte  
 ■ in der  
 ■ Stadt Bocholt



### Entwicklung der Baulandpreise seit 1972 im Vergleich mit wichtigen Indizes

ab 1989 deutliche  
 Preissteigerung beim  
 Wohnbauland

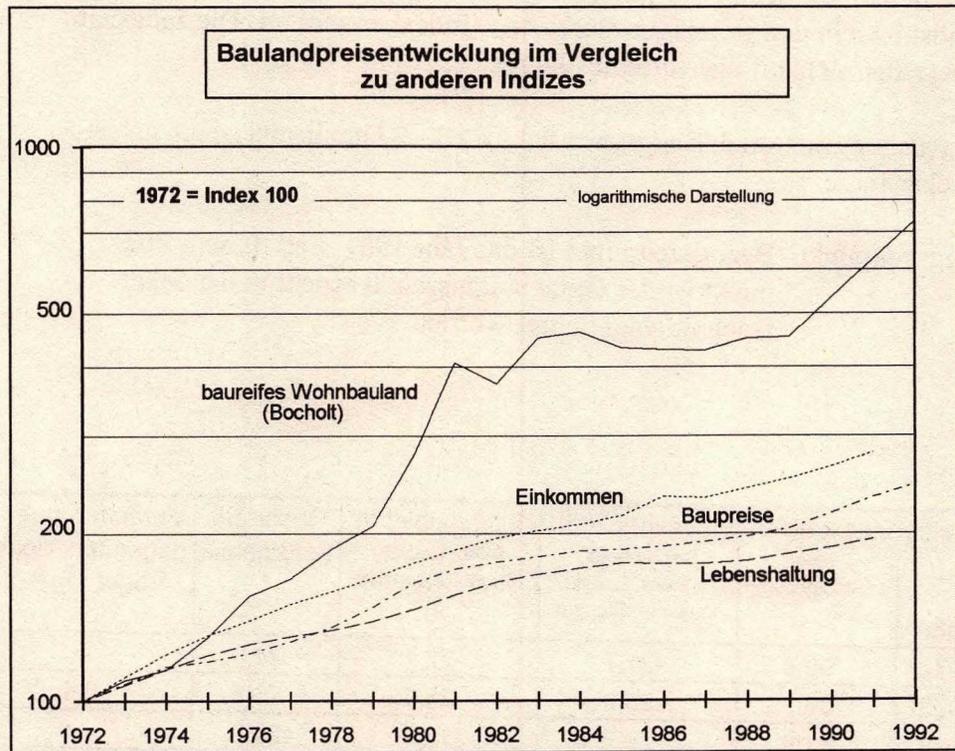
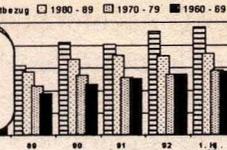
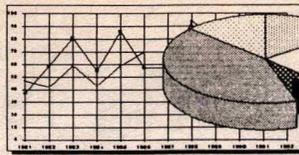


Abb. 20



## 5.2.2 Entwicklungsstufen

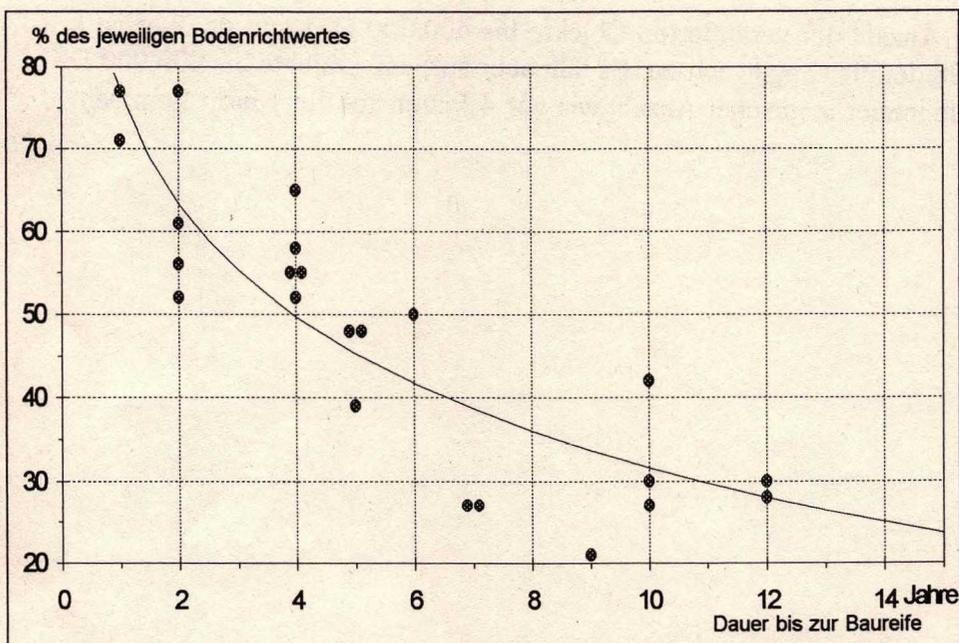
### Bauerwartungsland, Rohbauland

#### Abhängigkeit des Kaufpreises von der Dauer bis zur Baureife

Um einen Überblick über das Käuferverhalten 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.

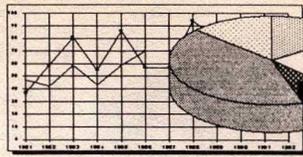
Im Diagramm sind die Kaufpreise in von Hundert des jeweiligen Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Dauer bis zur Baureife dargestellt. An der Regressionsfunktion läßt sich ablesen, daß bei einer voraussichtlichen Wartezeit von 10 bis 12 Jahren der Preis bei etwa 30 % des momentanen Preises für Bauland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



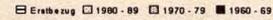
*Die Wartezeit bis zur Baureife entscheidet über den Preis der Grundstücke*

Abb. 21

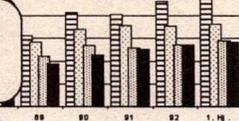
Kauffälle von 1974 - 1992  
 Anzahl der Vergleichsfälle  $n = 23$   
 Korrelationskoeffizient:  $r = -0,87$



DM / qm  
Wohnfläche


 1980 - 89 1970 - 79 1960 - 69

**Marktbericht  
1992**



### 5.2.3 Bebaute Objekte

*Bebaute Objekte werden teurer*

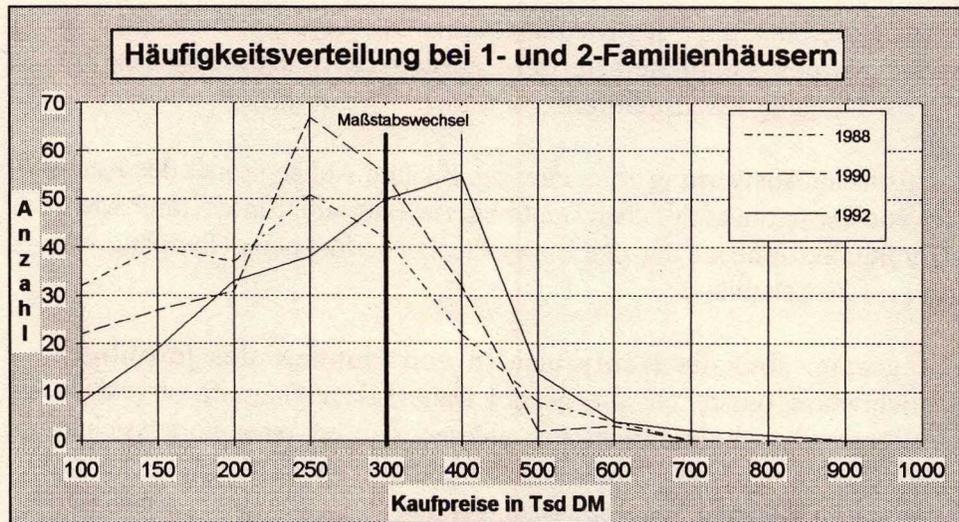
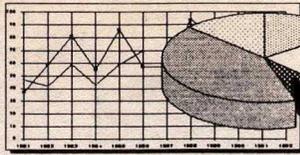


Abb. 22

Die Anzahl der veräußerten Objekte bis 400.000 DM und darüber ist seit 1988 deutlich angewachsen. Es fällt aber auf, daß Objekte bis 200.000 DM noch immer in gleicher Anzahl wie vor 4 Jahren auf den Markt kommen.



## Durchschnittspreise (Kaufpreise) in 1992

### Ein / Zweifamilienhäuser

Baujahr	n Anzahl	normierter Kaufpreis	Grundstücks-		Wohn- fläche	DM/qm WF *	umbauter Raum	DM/m <sup>2</sup> u.R. **
			fläche	preis				
vor 1960	15	300.333,-	587	181,-	150	2.064,-	799	265,-
1960 - 1969	11	332.727,-	686	179,-	143	2.367,-	744	290,-
1970 - 1979	11	386.909,-	602	186,-	137	2.642,-	851	331,-
1980 - 1989	8	416.250,-	551	165,-	148	2.853,-	860	378,-
1992	3	360.157,-	244	257,-	122	3.011,-	682	442,-
	48							

### Reiheneigenheime

(einschließlich Doppelhaushälften)

Baujahr	n Anzahl	normierter Kaufpreis	Grundstücks-		Wohn- fläche	DM/qm WF *	umbauter Raum	DM/m <sup>2</sup> u.R. **
			fläche	preis				
vor 1960	47	196.123,-	265	183,-	106	1.893,-	549	281,-
1960 - 1969	13	238.462,-	402	173,-	118	2.080,-	597	288,-
1970 - 1979	8	286.750,-	285	189,-	113	2.556,-	607	389,-
1980 - 1989	21	297.857,-	286	203,-	111	2.701,-	574	421,-
1992	32	311.796,-	280	217,-	107	3.006,-	605	442,-
	121							

Objekte mit dem Erstellungsjahr 1990 bis 1991 liegen nicht in ausreichender Anzahl vor.

\* inclusive Grundstücksanteil

\*\* ohne Grundstücksanteil

### 5.2.4 Wohnungseigentum

#### Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick

*Wohnungseigentum legt  
kräftig zu*

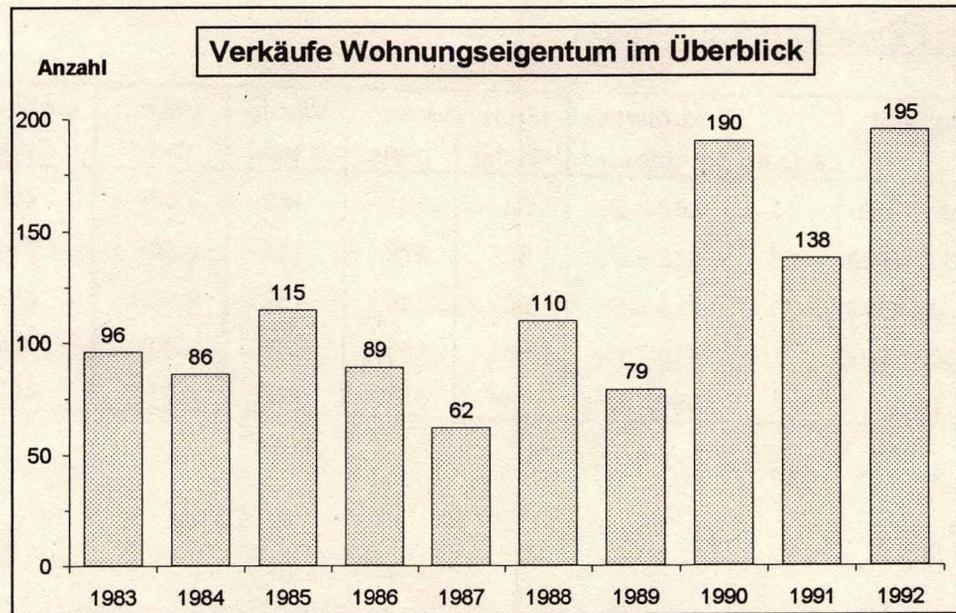


Abb. 23

*Eigentumswohnungen  
werden teurer*

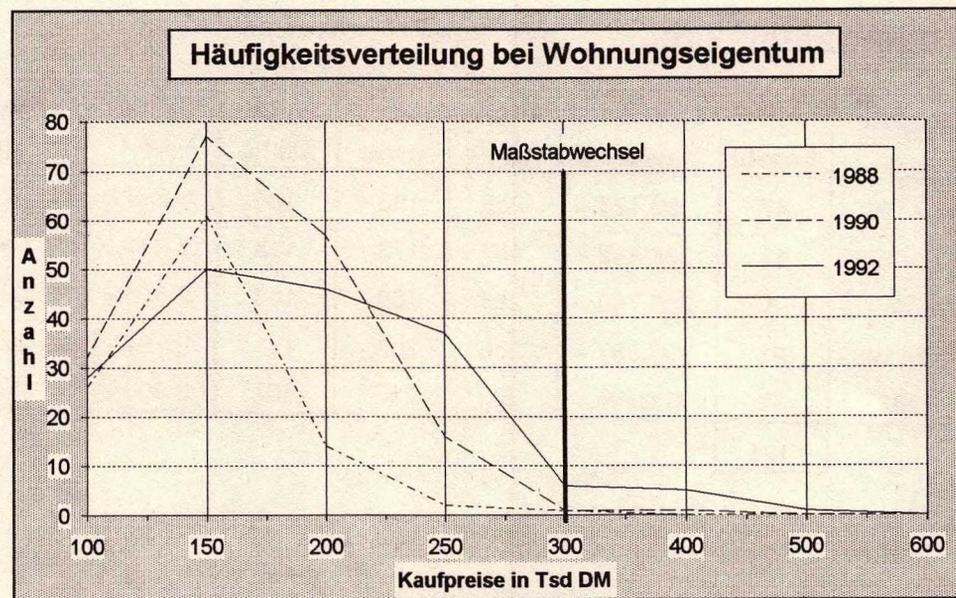
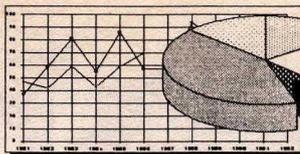


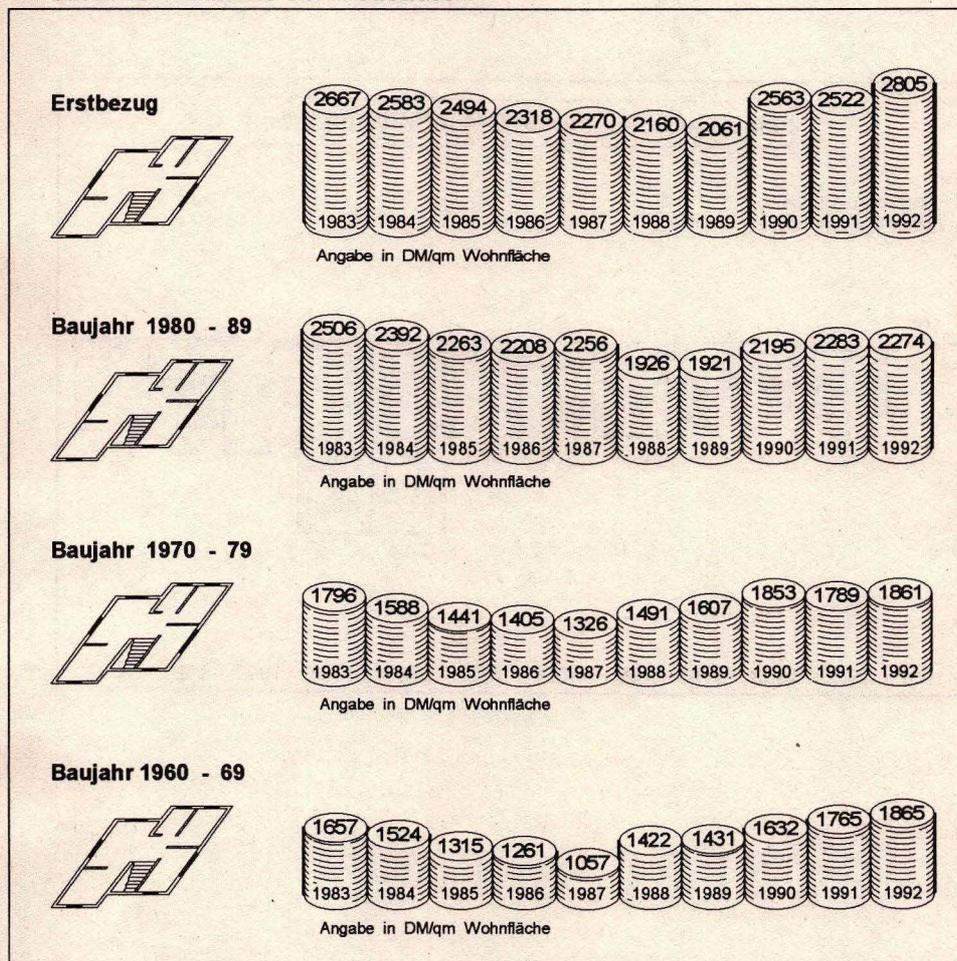
Abb. 24

Eigentumswohnungen zwischen 200.000 DM und 250.000 DM wurden 1988 praktisch nicht umgesetzt. Anders sieht das Bild in 1992 aus. Eigentumswohnungen in dieser Preiskategorie haben deutlich an Akzeptanz gewonnen.



## Preisniveau Wohnungseigentum

- Deutliche Zunahme bei Neubauten



3007

Die Preise haben sich erholt.

Abb. 25

Es fällt auf, daß sich die mittleren Preise in den Baujahresgruppen 1960 bis 1969 und 1970 bis 1979 nun angeglichen haben. Der Käufer macht hier offensichtlich auch aufgrund vielleicht erfolgter Modernisierungsmaßnahmen kaum noch einen Unterschied. Der mittlere Preiszuwachs liegt bei ca. 4 %, wobei die Preise bei neuerstellten Eigentumswohnungen mit 11 % am deutlichsten zulegen.

■ Der Gutachterausschuß  
 ■ für Grundstückswerte  
 ■ in der  
 ■ Stadt Bocholt



### Index Wohnungseigentum

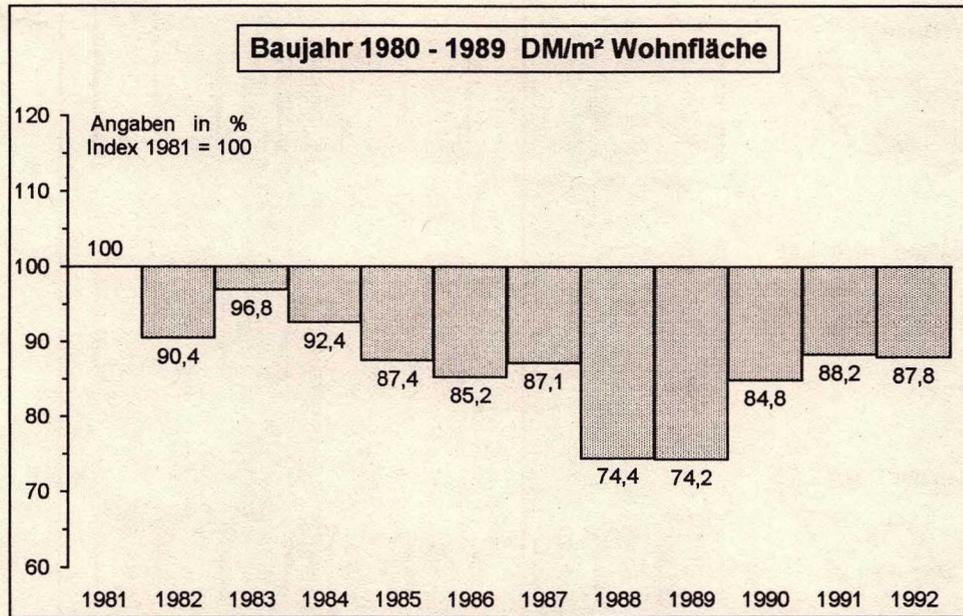


Abb. 26

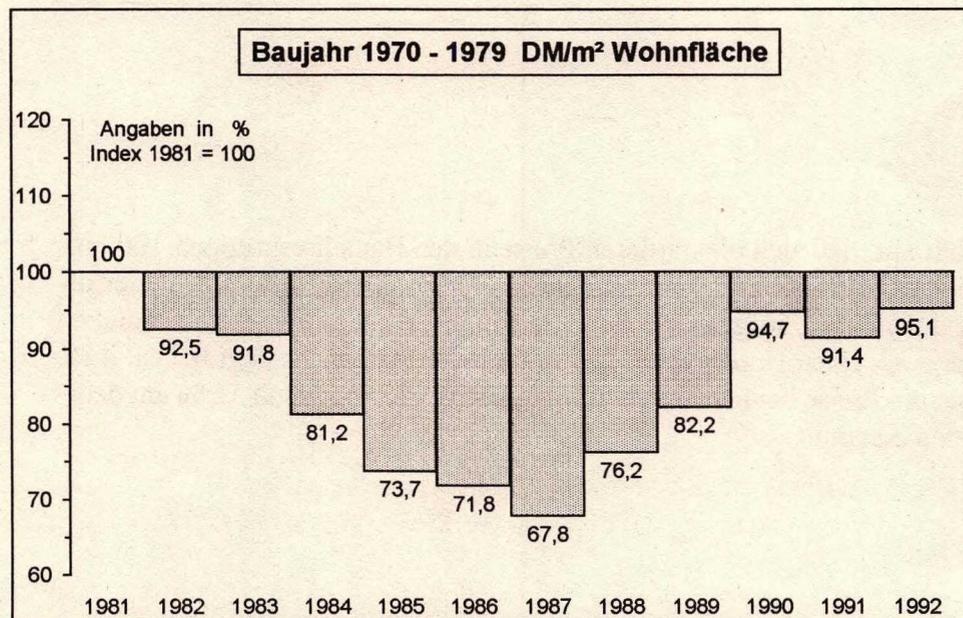
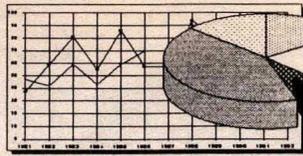


Abb. 27

■ Der Gutachterausschuß  
 ■ für Grundstückswerte  
 ■ in der  
 ■ Stadt Bocholt



DM / qm  
 Wohnfläche  
 ■ Erstbezug □ 1980 - 89 ▨ 1970 - 79 ■ 1960 - 69  
**Marktbericht**  
**1992**

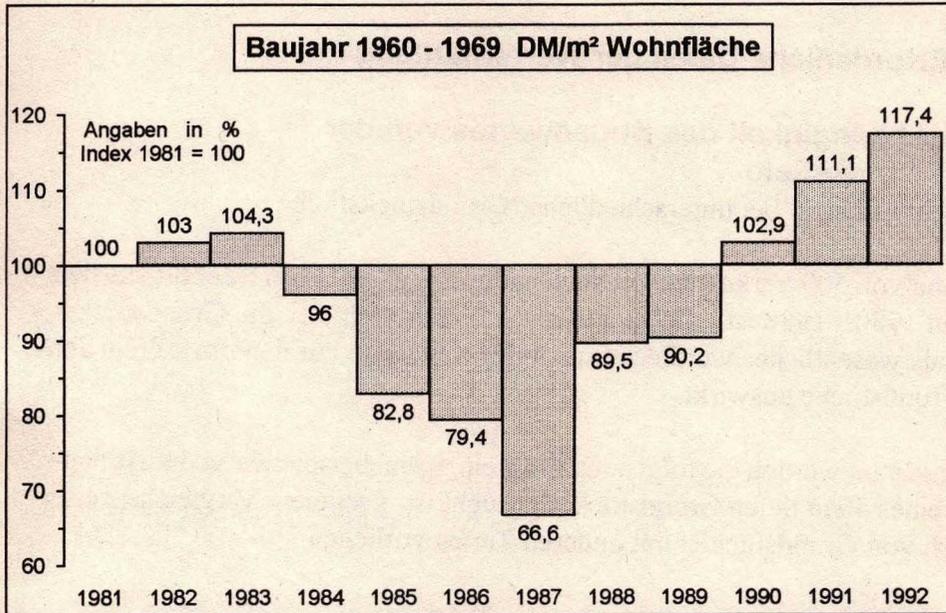
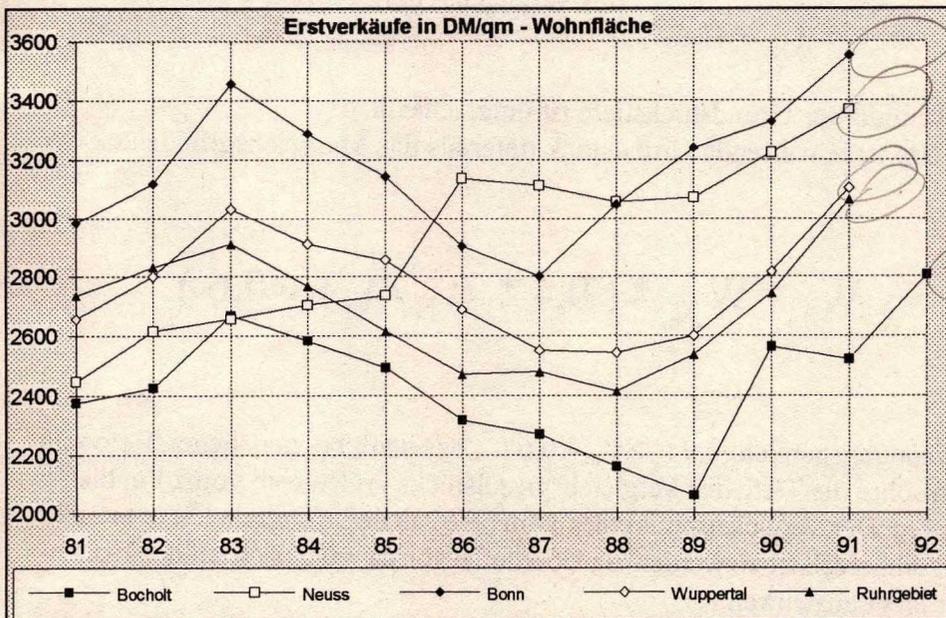


Abb. 28

### Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten



*Bocholt im Vergleich zu Großstädten*

Abb. 29

Quelle: Oberer Gutachterausschuß NRW, sowie eigene Berechnungen

Die Entwicklung hat sich in den hier herangezogenen Städten (bis auf Neuss) bei unterschiedlichem Preisniveau in etwa gleich vollzogen.



### 5.3 Erforderliche Daten der Wertermittlung

#### 5.3.1 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe

- Käuferverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe

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 beispielweise der Bodenwert eines 40 m tiefen Grundstückes gesucht ist, geeignete Vergleichspreise jedoch von Grundstücken mit anderen Tiefen vorliegen.

Es bedeuten:

$W_i = \text{Wert}$   
 des Bewertungsgrundstückes

$t_i = \text{Tiefe}$

$W_N = \text{Wert}$   
 des Vergleichs- bzw. Normgrundstücks

$t_N = \text{Tiefe}$

Der Einfluß der Grundstückstiefe ist unterschiedlich:

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

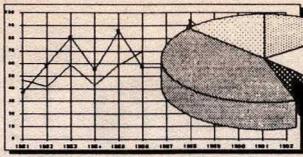
$$W_i = W_N * (0,4 * (t_N / t_i) + 0,6)$$

Anwendungsbereich:  $0,9 t_i > t_N > 0,6 t_i$ , das heißt bei gegebener Tiefe von 40 m sollte die Tiefe des Vergleichsgrundstücks im Bereich von 24 m bis 36 m liegen. Der Vergleichspreis eines 37 m bis 39 m tiefen Grundstückes 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**

■ Der Gutachterausschuß  
 ■ für Grundstückswerte  
 ■ in der  
 ■ Stadt Bocholt



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

$$W_i = W_N * (0,2 * (t_N / t_i) + 0,8)$$

Anwendungsbereich:  $1,7 t_i > t_N > t_i$ , das heißt hier sollte der Vergleichspreis bei  $t_i = 40$  m einem 40 m bis 68 m tiefem Grundstück entstammen.

### Umrechnung vom Bodenrichtwerten bei unterschiedlicher Tiefe

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

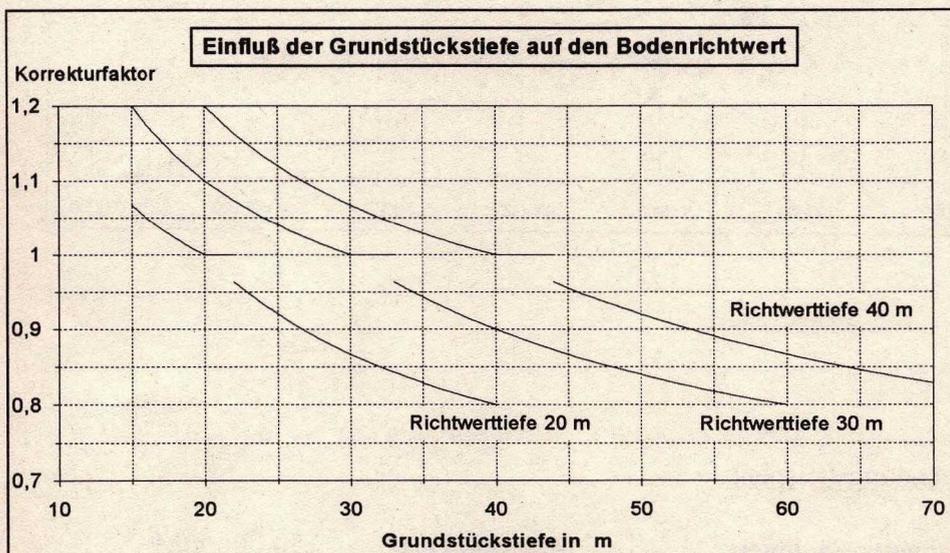


Abb. 30

■ Der Gutachterausschuß  
 ■ für Grundstückswerte  
 ■ in der  
 ■ Stadt Bocholt

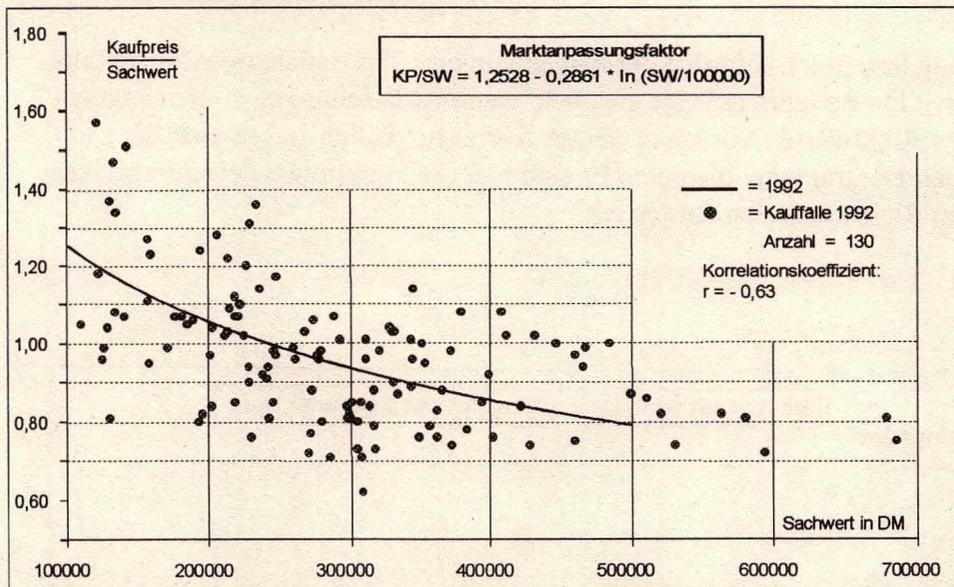


### 5.3.2 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert

#### Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten

Um den Kaufpreis (Verkehrswert) eines Objektes zu ermitteln, wird in der Regel zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag zum errechneten Sachwert (Herstellungswert abzüglich Wertminderung wegen Alters o. ä.) erforderlich. Nach Untersuchungen wird dieser Marktanpassungsfaktor im wesentlichen von der Höhe des Sachwertes an sich bestimmt.

#### Wertverhältnis Kaufpreis/Sachwert 1992 bei Ein- und Zweifamilienhäusern



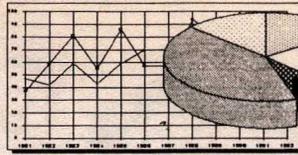
Marktanpassungs-  
korrekturen für den  
Sachwert

Abb. 31

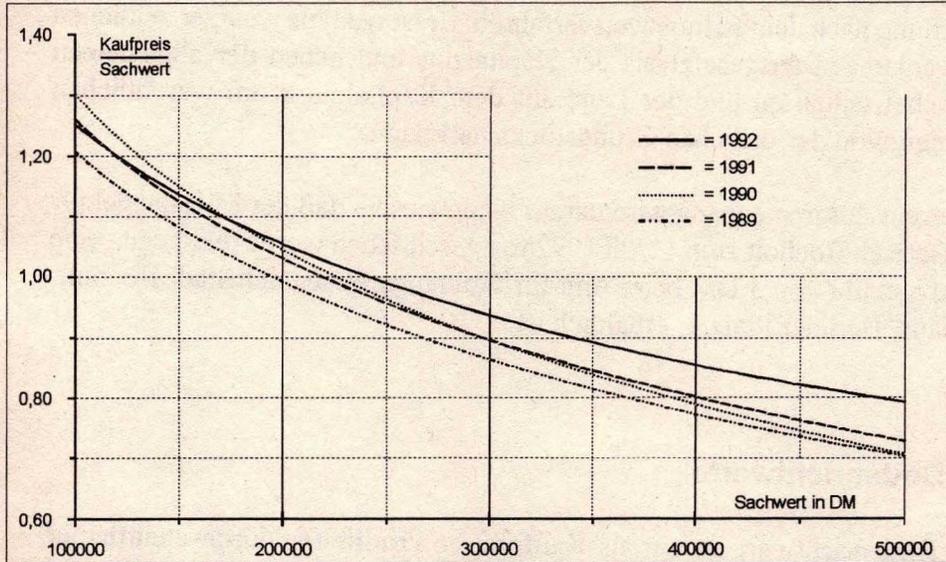
#### Anwendungsbeispiele

errechneter Sachwert:	400.000 DM	150.000 DM
Marktanpassungsfaktor	0,856	1,137
marktangepaßter Sachwert	342.000 DM	171.000 DM

■ Der Gutachterausschuß  
 ■ für Grundstückswerte  
 ■ in der  
 ■ Stadt Bocholt



**Wertverhältnis Kaufpreis/Sachwert im Überblick bei Ein- und Zweifamilienhäusern**



Sachwertobjekte werden teurer

Abb. 31

**5.3.3 Liegenschaftszinssätze**

- keine Veränderungen

Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom Gutachterausschuß aufgrund tatsächlicher Marktverhältnisse ermittelt, indem anhand von Verkaufsfällen Auskünfte über Roherträge und Bewirtschaftungskosten vom Veräußerer erfragt werden.

Da sich Veränderungen zum Vorjahr nicht ergeben haben, gelten die Liegenschaftszinssätze von 1991 weiter fort.

Untersuchungsmaterial: 60 Kauffälle aus 1987 bis 1991 ab Baujahr 1950

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

#### Mietspiegel

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß der Mietspiegel für den Bereich Bocholt zum 1. Juli 1992 fortgeschrieben wurde und gegen eine Schutzgebühr von 3 DM beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Bocholt, Rathaus, Berliner Platz 1, erhältlich ist.

### 5.4 Bodenrichtwerte

#### Bodenrichtwerte als durchschnittliche Bodenwerte

Der Bodenrichtwert ist ein als 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 (sogenannte Richtwertgrundstück).

Er wird vom Gutachterausschuß jeweils für ein Jahr nach vorausgegangen 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.

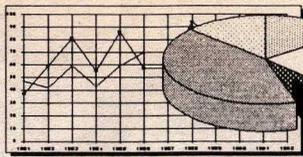
Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Korrekturen, die die Grundstückstiefe betreffen, sind der Abbildung 30 zu entnehmen.

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in DM / m}^2}{\text{Eigenschaften des Richtwertgrundstückes}}$$

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



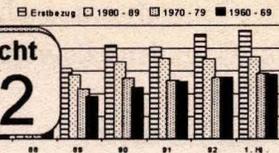
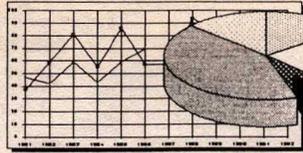
Zeichenerklärung: W = Wohnbaufläche  
MI = Mischgebiet  
MK = Kerngebiet  
G = Gewerbliche Baufläche  
LNF = Landwirtschaftliche Nutzfläche  
\* = überwiegend kommunaler Markt  
z. B. 2 - 40 = bis zweigeschossige Bebauung,  
40 m Grundstückstiefe

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 braucht nicht mit den in Bebauungsplänen getroffenen oder noch zu treffenden Festsetzungen übereinstimmen.

Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die im Vermessungsamt der Stadt Bocholt eingerichtete Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Rathaus, Berliner Platz 1. Dort kann die Bodenrichtwertkarte eingesehen bzw. erworben werden.

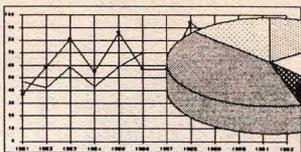




## Übersicht der Bodenrichtwerte Bocholt zum Stichtag 31.12.1992

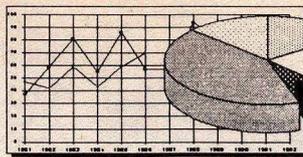
### Altes Stadtgebiet

Nr.	Lage	Eigenschaften	Wert
BT 1	Markt	MK 4 - 20	(4000,-)
BT 2	Neustraße / Südmauer	MK 4 - 25	(2000,-)
BT 3	Nordstraße	MK 3 - 30	(1500,-)
BT 4	Ravardistraße	MK 4 - 25	(1000,-)
BT 5	Osterstraße	MK 4 - 20	(1000,-)
BT 6	Südwall	W 3 - 40	460,-
BT 7	Karstadt	MK 5 - 30	(1000,-)
BT 8	Kreuzstr. / Theodor-Heuss-Ring	MI 2 - 30	(450,-)
BT 9	Ostwall / Münsterstraße	MI 2 - 30	(500,-)
BT 10	Ostwall	MI 2 - 30	(360,-)
BT 11	Nordstraße / Ostwall	MI 3 - 30	(400,-)
BT 12	Westend / Ravardistraße	MI 3 - 30	(500,-)
BT 13	Meckenemstraße	MI 3 - 30	(450,-)
BT 14	Westend / Werther Straße	MI 2 - 30	260,-
BT 15	Dinxperloer Str. / Kurfürstenstraße	MI 2 - 30	350,-
BT 16	Windmühlenplatz	W 2 - 30	200,-
BT 17	Dinxperloer Str. / Elisabethstraße	W 2 - 30	280,-
BT 18	Burggrafenstraße	MI 2 - 30	340,-
BT 19	Herzogstraße / Markgrafenstraße	W 2 - 40	370,-
BT 20	Auf der Recke / Hemdener Weg	W 2 - 40	400,-
BT 21	Augustastrasse	W 2 - 35	220,-
BT 22	Gertrudenstraße	W 2 - 30	200,-
BT 23	Martinstraße	W 2 - 30	240,-
BT 24	Dechant-Kruse-Straße	W 2 - 35	220,-
BT 25	Schwanekamp / Brandströmstraße	W 2 - 30	300,-
BT 26	Blücherstraße / Lützowstraße	MI 2 - 30	195,-
BT 27	Moltkestraße / Bronckhorststraße	W 2 - 30	190,-
BT 28	Münsterstraße / Blücherstraße	MI 3 - 35	240,-
BT 29	Königsmühlenweg	W 2 - 30	220,-
BT 30	Don-Bosco-Straße	G	70,-
BT 31	Gewerbehof	G	(100,-)*
BT 32	Mühlenweg / Speerstraße	MI 3 - 30	200,-
BT 33	Pfeilstraße / Schützenstraße	W 2 - 30	170,-
BT 34	Kaiser-Wilhelm-Straße	MI 3 - 30	(330,-)
BT 35	Karolingerstraße / Hansastrasse	MI 2 - 30	240,-
BT 36	Elsaßstraße / Bayernstraße	W 2 - 30	220,-
BT 37	Am alten Wehr	W 2 - 30	250,-
BT 38	Schwabenstraße / Römerstraße	W 2 - 30	195,-
BT 39	Cheruskerstraße	W 2 - 30	220,-
BT 40	Teutonenstraße	G	(75,-)
BT 41	Drostestraße	W 2 - 30	360,-
BT 42	Holbeinstraße	W 2 - 40	350,-
BT 43	Schongauerweg	W 2 - 40	320,-
BT 44	Baustraße	W 2 - 30	160,-



### Altes Stadtgebiet

Nr.	Lage	Eigenschaften	Wert
BT 45	De-Gasper-Strasse	W 2 - 30	360,-
BT 46	Adenauerallee / Degenerstrasse	W 2 - 40	330,-
BT 47	Adenauerallee / Kuckuckstrasse	W 2 - 40	380,-
BT 48	Salzmannstrasse	W 1 - 25	280,-
BT 49	Horststrasse	W 2 - 30	220,-
BT 50	Am Hilteken	W 2 - 30	220,-
BT 51	Gattopkamp	W 2 - 20	300,-
BT 52	Louis-Pasteur-Ring	W 2 - 30	250,-
BT 53	Hohe Giethorst	W 2 - 40	230,-
BT 54	Büningweg	W 2 - 40	240,-
BT 55	Am Annenhof	W 1 - 20	280,-
BT 56	Akazienweg	W 2 - 30	250,-
BT 57	Innsbrucker Strasse	W 2 - 30	240,-
BT 58	Jeanette-Wolff-Weg	W 2 - 30	260,-
BT 60	Weimarer Strasse	W 2 - 30	230,-
BT 61	Breslauer Strasse	W 2 - 30	180,-
BT 62	Fontanestrasse	W 2 - 20	290,-
BT 63	Robert-Bosch-Strasse	G	60,-
BT 64	Wagenfeldstrasse	W 2 - 40	230,-
BT 65	Stormstrasse	W 2 - 30	280,-
BT 66	Tenkingstrasse	W 2 - 30	210,-
BT 67	St.-Antonius-Strasse	W 1 - 30	300,-
BT 68	Heinestrasse / Stifterweg	W 3 - 25	250,-
BT 69	Im Königsesch	G	100,-
BT 70	Ruhrallee	G	80,-
BT 71	Lennestrasse	W 2 - 30	230,-
BT 72	Erftrasse	W 2 - 20	250,-
BT 73	Weserstrasse	W 2 - 30	200,-
BT 74	Neckarstrasse	W 2 - 40	180,-
BT 75	Isarstrasse	G	70,-
BT 76	Benzstrasse	G	100,-
BT 77	Alfred-Flender-Strasse	MI 2 - 35	140,-
BT 78	Alemannenstrasse	W 2 - 30	230,-
BT 80	Steinstrasse / Heckenweg	W 2 - 30	180,-
BT 82	Pommernstrasse	W 2 - 30	170,-
BT 83	Dahlienweg	W 2 - 30	230,-
BT 84	Lowicker Strasse / Weidenstrasse	W 2 - 35	195,-
BT 85	Werther Strasse / Kampstrasse	W 3 - 40	140,-
BT 86	Anholter Strasse	W 2 - 40	160,-
BT 87	Hitzestrasse	W 2 - 30	210,-
BT 88	Kurfürstenstrasse / Schwanenstrasse	W 2 - 40	190,-
BT 89	Schmeddinghoffstrasse	W 2 - 30	220,-
BT 90	Nienhausweg	W 2 - 30	220,-
BT 91	Holtwicker Strasse	W 1 - 30	240,-
BT 92	Casinowall	MI 4 - 30	700,-



### Barlo

Nr.	Lage	Eigenschaften	Wert
BA 1	Bebaute Ortslage	W 2 - 30	135,-
BA 3	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,0

### Biemenhorst

BI 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,5 - 7,5
BI 2	In den Gärten	W 2 - 30	230,-
BI 3	Heinrich-von Brentano-Straße	W 2 - 30	265,-
BI 4	Kurt-Schumacher-Straße	W 2 - 40	200,-
BI 5	Auf dem Dannenkamp	W 2 - 40	170,-
BI 6	Schulstraße	W 2 - 40	185,-
BI 7	Im Feld	W 2 - 35	210,-

### Hemden

HD 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,5
HD 2	Zoll	W 2 - 40	95,-
HD 3	Alte Aaltener Straße	W 2 - 40	120,-

### Holtwick

HO 1	Habichtstraße	MI 2 - 40	160,-
HO 2	Auf dem Brink	W 2 - 30	220,-
HO 3	Aloysianastraße	W 2 - 40	170,-
HO 4	Michael-Sailer-Straße	W 2 - 30	220,-
HO 5	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,0 - 7,5

### Liedern

LI 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,5
LI 2	Bebaute Ortslage	W 2 - 35	150,-

### Lowick

LO 1	Werkstraße	G	(70,-)*
LO 2	Bekendorfsweide	W 2 - 30	230,-
LO 3	Werther Straße	MI 2 - 40	160,-
LO 4	Im Park	W 2 - 30	260,-
LO 5	Elsenpaß	W 2 - 30	220,-
LO 6	Gildhaus Esch	W 2 - 30	240,-
LO 7	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,0 - 7,0



### Mussum

MU 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,5 - 7,5
MU 2	Industriepark Nord	G	(20,-)*
MU 3	Hardtstraße / Schubertstraße	W 2 - 40	200,-
MU 4	Bömkesweg	W 2 - 40	165,-
MU 5	In Bollwerks Busch	W 2 - 40	210,-
MU 6	Grüner Weg	W 2 - 40	240,-
MU 7	Moorweg	G	50,-
MU 8	Wachtelschlag	W 2 - 40	225,-
MU 9	Industriepark Süd	G	(36,-)*

### Spork

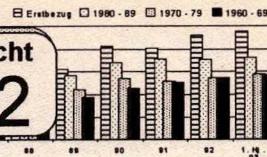
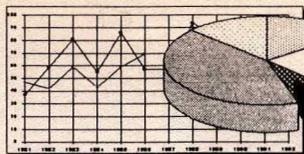
Nr.	Lage	Eigenschaften	Wert
SP 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,5 - 7,0
SP 2	Bebaute Ortslage	W 2 - 40	195,-

### Stenern

SN 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,5 - 7,5
SN 2	Vardingholter Straße	W 2 - 35	210,-
SN 3	Barloer Weg / Im Kortenhorn	W 1 - 40	150,-
SN 4	Am Haverkamp	W 2 - 30	230,-
SN 5	Otto-Kemper-Ring	W 2 - 30	270,-
SN 6	Robert-Koch-Ring	W 2 - 30	250,-
SN 7	Up de Welle	W 2 - 30	250,-
SN 8	Sertürmerstraße	W 2 - 30	300,-
SN 9	Am Holtwicker Bach	W 2 - 30	260,-

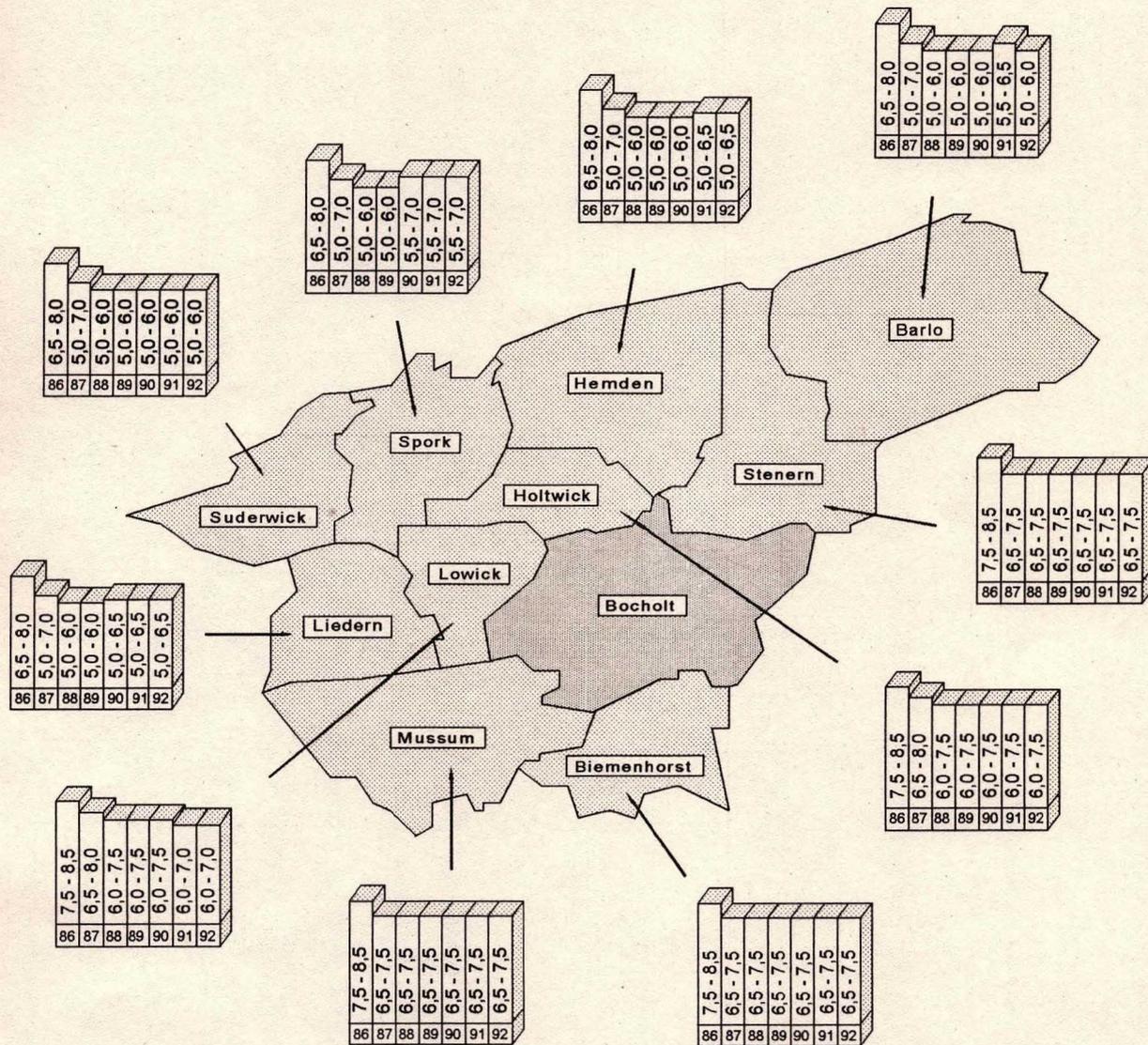
### Suderwick

S 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,0
S 2	Hellweg	MI 2 - 40	110,-
S 3	Gelderse Weg / Wiggerstraße	W 2 - 30	135,-
S 4	Johannes-Meis-Straße	W 2 - 30	130,-



### 6.4.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

- kaum Veränderungen gegenüber dem Vorjahr



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 und der Landwirtschaftskammer hat der Gutachterausschuß nur eine Änderung (Barlo) gegenüber den Richtwerten in 1991 vorgenommen.

Die Anzahl der Verkaufsfälle hat sich in 1992 deutlich erhöht.