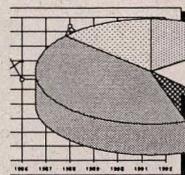


1.1.94

21.12.93



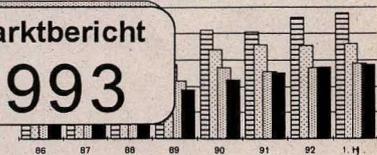
Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in der
Stadt Bocholt

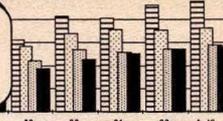
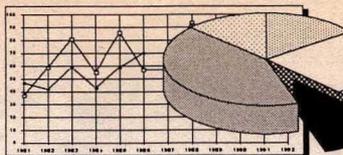


DM/gm Wohnfläche

Marktbericht

1993





Vorbemerkungen	3
1. Aktuelle Tendenzen auf dem Grundstücksmarkt	4
- Kurzfassung	
2. Allgemeines	5
2.1 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte	5
2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	7
2.3 Kaufpreissammlung	7
3. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
3.1 Wesentliche Ergebnisse des Baulandberichts 1993	11
4. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	17
5. Grundstücksmarkt in Bocholt	21
5.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr	21
- Vertragsabschlüsse, Geldumsatz, Flächenumsatz	21
5.2 Teilmärkte	26
5.2.1 Wohnbauland	26
- Grundstücksabsatz, Häufigkeitsverteilung	26
- Preisniveau, Preisentwicklung	27
- Bodenpreisindexreihe	29
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Indizes	30
5.2.2 Entwicklungsstufen	31
- Käuferverhalten beim werdenden Bauland	31
5.2.3 Bebaute Objekte	32
- Häufigkeitsverteilung bei Ein-/Zweifamilienhäusern	32
- Durchschnittspreise bei Ein-/Zweifamilienhäusern	33
5.2.4 Wohnungseigentum	34
- Absatz, Häufigkeitsverteilung	34
- Preisniveau, Preisentwicklung	35
- Indexreihe Wohnungseigentum	36
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Städten	37
5.3 Erforderliche Daten der Wertermittlung	38
5.3.1 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	38
- Käuferverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	38
- Umrechnung von Bodenrichtwerten bei unterschiedlicher Tiefe	39
5.3.2 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert	40
- Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten / Anpassung an die Marktlage	41
5.3.3 Liegenschaftszinssätze	41
5.4 Bodenrichtwerte	42
5.4.1 Bodenrichtwerte für baureifes Land	45
5.4.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	49

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 1993 legt der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt wie in den vergangenen Jahren eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt vor.

Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Bocholter Grundstücks- und Immobilienmarkt spezifiziert dar (Kapitel 5).

Ferner enthält der Bericht wichtige Rahmendaten zum Grundstücksmarkt sowohl übergeordneter als auch ortsbezogener Art (Kapitel 3 und 4). Verwiesen wird hier auf den soeben erschienen Baulandbericht des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, dessen wesentliche Ergebnisse wegen des aktuellen Bezuges auch zu Mittelstädten wie Bocholt unter Kapitel 3.1 abgedruckt wurden. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Baulandbericht 1993 der Stadt Bocholt hingewiesen, der beim Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen erhältlich ist.

Der Marktbericht wendet sich an alle Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Sachverständigen, bei Banken, Versicherungen und der öffentlichen Verwaltung im Bereich Städtebau, Bodenordnung, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Fall ist.

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit, insbesondere den Marktteilnehmer, dem Orientierungsdaten angeboten werden.

Für den eiligen Leser dieses Berichtes befindet sich im 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



1. Aktuelle Tendenzen in Schlagzeilen

Lebhafter Grundstücksmarkt bei weiterhin hohem Preisniveau - Kurzfassung

Der im Jahre 1990 einsetzende spürbare Aufwind auf dem Bocholt Immobilienmarkt hat angehalten und auch in 1993 zu einem Preisauftrieb geführt. Die Ergebnisse für 1993 zeigen Steigerungen in nahezu allen Marktsegmenten.

Die **Anzahl der Kaufverträge** lag mit 1067 Verträgen und über 1200 Vertragsobjekten um mehr als 40 % über der des Vorjahres. Um mehr noch steigerte sich der **Geldumsatz**, das heißt der Gesamtwert aller verkauften Objekte. Er erreichte mit **250 Millionen DM** einen absoluten Höchststand, immerhin 49 % mehr als im Vorjahr.

Im Durchschnitt verteuerten sich 1993 die **Wohnbaugrundstücke** um 13 %. Das bedeutet ein leichtes Abflachen der Preissteigerungsraten der vergangenen 3 Jahre (18 %, 17 %, 22 %). Das durchschnittliche Wohnbaugrundstück in **zentraler Lage** kostete **301,-DM / m²**, in **stadtnahen Lagen** wie Stenern, Holtwick, Lowick, Mussum und Biemenhorst **287,- DM / m²** und in den **entfernteren Lagen** wie Barlo, Spork, Suderwick, Liedern **153,- DM / m²**.

Deutlich angezogen hat der Absatz der verkauften Wohnbaugrundstücke. Mit **273 Objekten** hat es nie einen höheren Umsatz in diesem Teilmarkt gegeben. Selbst bei der Reduzierung um die 76 städtischen Grundstücke, die im Rahmen der Häuser-Messe "Euro Bau" an den Markt gelangten, liegt die verbleibende Zahl noch weit über dem langjährigen Durchschnitt. Auch die darin enthaltene Zahl von 26 veräußerten Grundstücken für den **Geschoßwohnungsbau** läßt aufhorchen und zeigt, daß wieder verstärkt in diesem Marktbereich investiert wird.

Ein ebenso starker Nachfragezuwachs wird im Bereich des **Wohnungseigentums** verzeichnet. Hier liegt die Anzahl der veräußerten Wohnungen nach der Rekordzahl von 198 im Jahr 1992 bei nunmehr 307 im Jahr 1993 und damit um mehr als 50% höher.

Der Erstverkauf, damit der Verkauf von neu erstellten Wohnungen betrug immerhin 73 Einheiten. Der Durchschnittspreis der Neubauwohnungen ohne Garagen oder Stellplätze erreicht **3000,-DM je m² Wohnfläche**, das sind ca. 7 % mehr als im Vorjahr.

Bei den gebrauchten Immobilien (**Ein- und Zweifamilienhäuser**), bei denen in den vergangenen 3 Jahren Steigerungen zu verzeichnen waren, scheint sich nun ein Stillstand einzustellen. In 1993 lassen sich keine Preissteigerungen mehr feststellen. Es fällt jedoch auf, daß deutlich mehr teure Objekte an den Markt gelangen.

Das Vertragsaufkommen über **Land- und Forstwirtschaftsflächen** ist wieder leicht zurückgegangen, liegt aber dennoch über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Bei den Preisen ergibt sich keine Veränderung.

*deutlich mehr
Kaufverträge in 1993*

*+ 13% Preisanstieg für
Wohnbauland
(leicht rückläufig)*

*sprunghafter Zuwachs
der Käufe für
Wohnbaugrundstücke*

*und
für Grundstücke des
Geschoßwohnungsbaus*

*Wohnungseigentum
besonders gefragt*

*beachtliche
Erstverkäufe*

*Preise für gebrauchte
Wohnhäuser unverändert*

*landwirtschaftliche
Preise unverändert*

Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in der
Stadt Bocholt



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

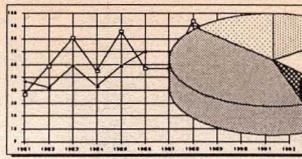
Der Gutachterausschuß berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung. Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter 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

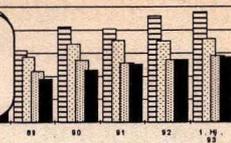
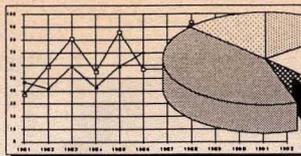
Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde

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.

*Notare übersenden
Kaufverträge*

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.

*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*

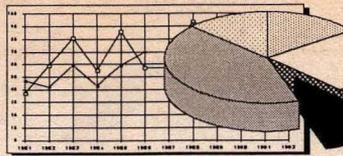


Auskünfte an Sachverständige

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.

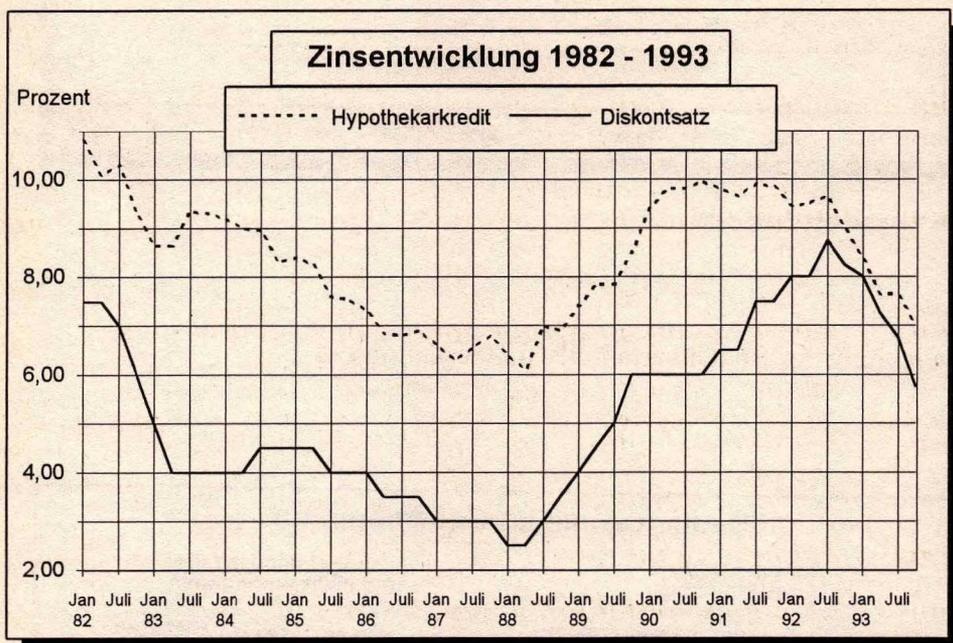
In der Kaufpreissammlung werden sämtliche Grundstückskaufverträge entsprechend nach Grundstücksarten, Grundstückseigenschaften und bestimmten Ordnungsmerkmalen automatisiert geführt, nachdem eine umfassende Auswertung jedes geeigneten Kaufvertrages erfolgt ist.

Eine Gliederung der dem Gutachterausschuß im Jahre 1993 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 21 dargestellt.



3. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

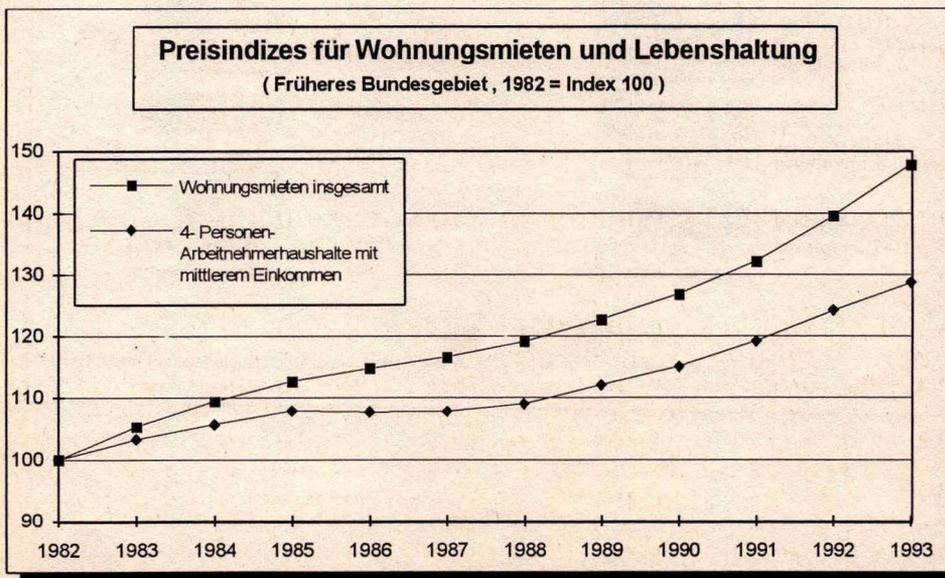
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflußfaktoren. In den nachfolgenden Grafiken sind einige dieser übergeordneten Einflußfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.



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

Abb. 1

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



Das Mietpreisniveau hebt stärker ab als die Einkommensentwicklung

Abb. 2

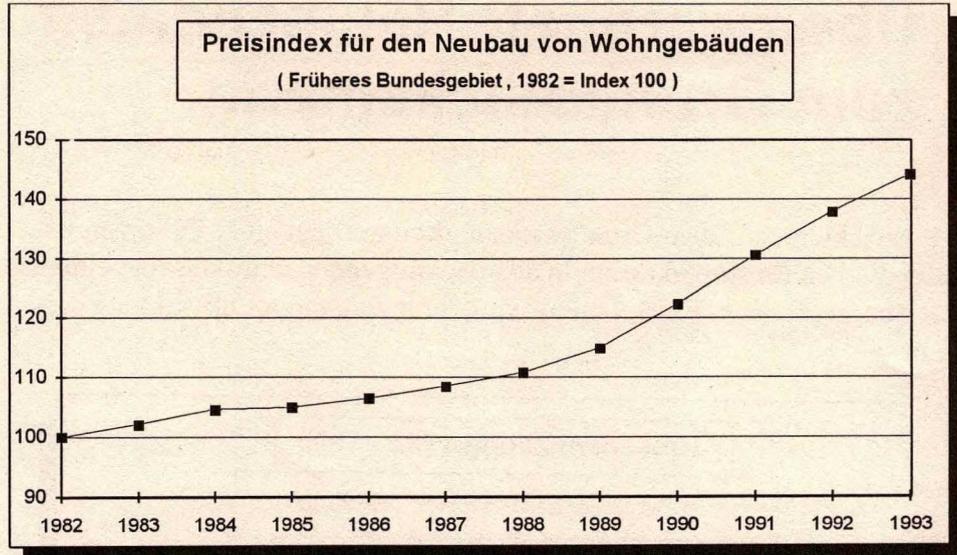
Quelle: Statistisches Bundesamt

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



Wieder Preissteigerungen ab 1988

Abb. 3

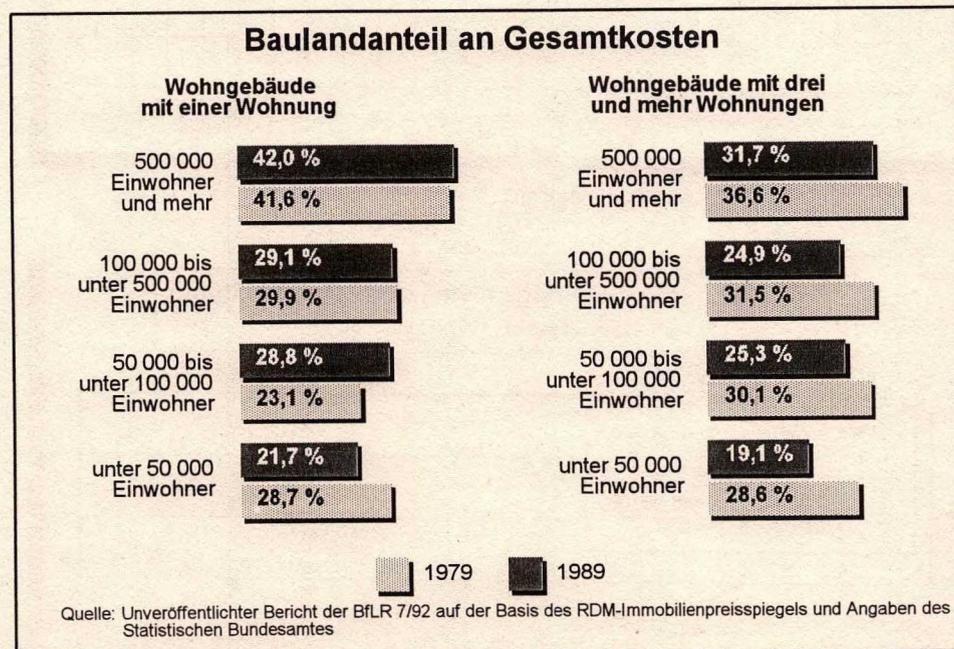


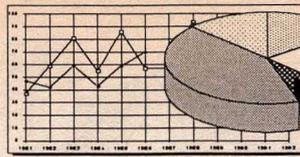
Quelle: Statistisches Bundesamt

Entwicklung des Bodenwertanteils am Gesamtobjekt

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

Abb. 4





3.1 Wesentliche Ergebnisse des Baulandberichts (BM Bau) 1993

Problemzusammenhänge der aktuellen Bauland- und Immobilienmarktentwicklung

(1) Die Situation auf den Baulandmärkten, insbesondere in den Agglomerationsräumen der Bundesrepublik Deutschland, ist dadurch gekennzeichnet, daß baureifes Land nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung steht und das vorhandene Bauland nicht in ausreichendem Umfang auf den Markt kommt; dies ist eine der Ursachen für den überdurchschnittlichen Preisanstieg auf dem städtischen Bodenmarkt in den vergangenen Jahren. Eine wesentliche Ursache für die Angebotsengpässe besteht aber auch darin, daß es dem öffentlichen und privaten Sektor nicht gelungen ist, das planerisch ausgewiesene Bauland z. B. durch ein aktives Bodenmanagement marktverfügbar zu machen. Um die Baulandengpässe zu beseitigen, bedarf es der Ausweisung neuen Baulands und seiner Bereitstellung.

(2) Der Prozeß der Verdrängung bestehender Nutzungen durch ertragreichere Nutzungen hat sich aufgrund der überdurchschnittlichen Baulandpreissteigerungen der letzten Jahre in den größeren Agglomerationsräumen fortgesetzt. Unter diesem Umnutzungsdruck weicht z. B. der Ein- und Zweifamilienhausbau - wie schon in der Vergangenheit - noch weiter in das Umland aus. Wachsender Baulandbedarf und Umnutzungsdruck führen vor allem in den Agglomerationsräumen zu einer Ausdehnung der Siedlungsfläche, verbunden mit einem „spillover“ des vorhandenen Baulandpreisniveaus. So müssen z. B. Heute beim Grundstückserwerb immer weitere Entfernungen hingenommen werden, wenn die im engeren Agglomerationsraum eingetretenen Preiserhöhungen Bauinteressenten überfordern.

(3) Hohe Baulandpreise sind in erster Linie ein Problem der großen Agglomerationsräume in den alten Ländern. Etwa ein Drittel der Bevölkerung ist davon betroffen, wobei sich dies auf etwa 10 v. H. der Siedlungsfläche bezieht. Für ein weiteres Drittel der Bevölkerung ergeben sich zunehmend Baulandmarktprobleme bzw. ein steigendes Baulandpreisniveau als Folge eines sich verengenden Baulandmarktes im hochverdichteten Umland der großen Kernstädte oder in verstädterten Räumen. Das übrige Drittel der Bevölkerung wird von Baulandmarktproblemen wenig berührt.

Anders ist die Situation in den neuen Ländern: Die durchgeführten Untersuchungen in ausgewählten Stadtregionen haben ergeben, daß die Baulandpreise

derzeit deutlich niedriger als in den alten Ländern ausfallen. Das Baulandpreisniveau ist derzeit noch nicht das entscheidende Hemmnis, um mehr Grundstücke für Investitionszwecke marktverfügbar zu machen; jedoch werden die Baulandpreise mit dem wirtschaftlichen Aufschwung steigen. Im Hinblick auf den Zugang zu Grund und Boden - insbesondere für Eigentumsmaßnahmen im Wohnungsbau - werfen die Bodenpreise für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten mit niedriger Sparquote z. Z. im Vergleich zu den alten Ländern ähnliche Probleme auf.

(4) Auch wenn die Baulandpreise in den letzten Jahren vielerorts weniger stark angestiegen sind als die Baukosten, so kommt dem Baulandpreis für Wohnungsbauinvestitionen vor allem in den Agglomerationsräumen doch entscheidende Rolle zu. Insbesondere ist festzustellen, daß

- die Baulandpreise im Geschößwohnungsbau, insbesondere in größeren und mittleren Städten der Agglomerationsräume, stärker als die für Ein- und Zweifamilienhäuser angestiegen sind,
- der Baulandkostenanteil an den Gesamtobjektkosten in den Kerngebieten der Agglomerationsräume bis zu 50 v. H. und mitunter auch mehr ausmachen kann,
- der Zugang zum Eigentum für durchschnittlich verdienende Bevölkerungsschichten ohne Vermögen (insbesondere ohne Grund und Boden) zunehmend erschwert wird bzw. sie ins preiswertere Umland verdrängt werden;
- die Bedeutung von Baulandbereitstellungsmodellen mit der Möglichkeit des preisgünstigen Erwerbs von Grund und Boden für den Ein- und Zweifamilienhausbau steigt.

(5) Zur Vermeidung einer ungeordneten Siedlungsentwicklung im Umland der Agglomerationsräume, insbesondere vermeidbarer weiterer Zersiedlung, und zur besseren Ausschöpfung von neuen Siedlungsflächen bedarf es einer Verstärkung der interkommunalen Abstimmung zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden. Dies gilt für die alten und neuen Länder gleichermaßen. Allerdings ist in den neuen Ländern ein entsprechender Siedlungsdruck wie in den Agglomerationsräumen der alten Länder zur Zeit noch nicht vorhanden.



(6) Im Wohnungssektor hat der Bestandsmarkt weiter an Bedeutung gewonnen. Auf ihn entfielen 1991 über 3/4 aller Transaktionen von Wohnimmobilien einschl. unbebauter Grundstücke. Die Verwirklichung von Wohnungseigentumswünschen ist bei gleicher Kapitalausstattung wesentlich leichter im Wohnungsbestand als im Neubau. Gründe sind

- die infolge des Baulandmangels oft langwierige Suche nach geeigneten Baugrundstücken zu angemessenen Preisen in entsprechend günstiger Lage, vor allem in den Agglomerationsräumen;
- der notwendigerweise zeitaufwendige Planungs-, Baulandbereitstellungs- und Baugenehmigungsprozeß bei Neubauvorhaben, wengleich die Fristen bei Planungen und Genehmigungen bereits auf ein Mindestmaß verkürzt worden sind;
- die insgesamt vom Verfahren her weit weniger aufwendigen und damit auch zeitlich schelleren Realisierungsmöglichkeiten von Wohneigentumswünschen im Bestand.

Verengter Wohnbaulandmarkt versus entspannteren Gewerbeflächenmarkt

(1) Im Verhältnis zu den Wohnbaulandmärkten, vor allem in den Agglomerationsräumen, treten im Bereich der Gewerbeflächenmärkte weniger Angebotsengpässe auf:

- Fast alle Städte aus der „BfLR - Städteumfrage zu den Baulandreserven in den alten Ländern“, d. h. 90 von 106 Städten, melden Engpässe in der aktuellen Wohnbaulandversorgung. Die Engpässe beruhen häufig auf „echten“ Baulanddefiziten, d. h. nicht ausreichend vorhandenen baureifen Grundstücken. Auf den bestehenden Reserveflächen könnten im Durchschnitt allenfalls 2/3 der erforderlichen Wohnungen errichtet werden. Die vorhandenen baureifen Gewerbeflächenreserven reichen hingegen im Durchschnitt für 4/5 des aktuellen Bedarfs. Zudem bestehen umfangreiche zusätzliche Wiedernutzungs - und Nachverdichtungspotentiale.

- Die aufgrund nicht bedarfsgerechter bauleitplanerischer Festlegungen schon bestehenden Engpässe werden verschärft und weitere Engpässe entstehen neu durch eine unzureichende Markverfügbarkeit der vorhandenen baureifen Grundstücke in den alten und neuen Ländern.

(2) Wesentliche Gründe für die Unterschiede im Wohnbauland- und Gewerbeflächenangebot werden darin gesehen, daß

- es wegen - i. d. R. freilich nur vermeintlicher finanzieller Vorteile (Einkommensteuer- im Vergleich zu Gewerbesteuererinnahmen) für die Gemeinden oft kommunalpolitisch günstiger erscheint, Gewerbeflächen bevorzugt auszuweisen;
- sich deshalb kommunale Anstrengungen auf die Erschließung von Gewerbeflächen statt auf Wohnbauflächen konzentrieren, nicht zuletzt deshalb, weil die Gemeinden die mit Baugebietsausweisungen verbundenen Folgekosten der Erstellung der technischen und sozialen Infrastruktur scheuen, sofern kostendeckende Gebühreneinnahmen nicht zu erwarten sind;
- potentielle zusätzliche Arbeitsplätze offenbar stärker gewichtet werden als ein ausreichende Wohnungsverorgung durch den Neubau von Mietwohnungen oder durch die Baulandbereitstellung für individuellen Wohnungsbau;
- in den Gemeinden des näheren Umlands der Kernstädte der Zuzug von weiteren Einwohnern als problematisch angesehen wird, was hier allerdings auch auf die Ansiedlung von Produzierendem Gewerbe, weniger aber von Dienstleistungsunternehmen und Handlungseinrichtungen zutrifft.

Angesicht der Konkurrenzsituation der Gemeinden untereinander wird der Sicherung vorhandener und der Schaffung neuer Arbeitsplätze in den neuen Ländern offenbar eine noch größere Bedeutung als in den alten Ländern beigemessen, wobei zumindest in der Anfangsphase raumordnerische Belange bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen vernachlässigt wurden.

(3) Die im Vergleich zum Wohnbaulandmarkt entspanntere Situation auf dem Baulandmarkt für Gewerbe kann u. a. darauf zurückgeführt werden, daß

- Ausweisung und Erschließung von Gewerbeflächen vielfältig gefördert werden; hierzu gehört auch die verbilligte Bereitstellung von Grundstücken im Rahmen einer mit Vorrang betriebenen kommunalen Gewerbeansiedlungspolitik (Bürgermeisterwettbewerb);
- in diesem Bereich ein aktiveres Flächenmanagement unter Anwendung vielfältiger Investorenmodelle in Form von Public - Private - Partnership betrieben wird.

Vielfältige Ursachen der regionalen Engpässe am Baulandmarkt

(1) Das Planungsverhalten der Gemeinden in den alten Ländern war noch Mitte der 80er Jahre von der Erwartung eines ausgeglichenen Wohnungs- und Bodenmarkts bestimmt. Demgegenüber stellte sich Ende der 80er Jahre aufgrund gestiegener Realeinkommen, des Haushaltsbildungsverhaltens, aber vor allem durch eine nicht voraussehbare, unerwartete Bevölkerungszunahme



me von rd. 2,8 Mio. Einwohnern im Zeitraum 1989 bis 1991 ein erheblicher Nachfrageschub nach Wohnungen ein, auf den naturgemäß nur mit zeitlicher Verzögerung reagiert werden konnte. Dies mußte zwangsläufig zu Engpaßsituationen führen, zumal sich die Bevölkerungszunahme noch auf die bereits angespannten Wohnungs- und Bodenmärkte der Agglomerationsräume konzentrierte.

(2) Die bereits vorhandenen Baulandengpässe werden durch das Verhalten vieler Eigentümer baureifer Grundstücke verstärkt, die ihre Baugrundstücke aus den unterschiedlichsten Gründen vorhalten bzw. Bauabsichten über längere Zeit zurückstellen. Die derzeitige Ausgestaltung des Steuerrechts, insbesondere das weitere Zurückfallen der auf das Jahr 1964 zurückgehenden Einheitswerte im Verhältnis zu den heutigen Verkehrswerten, hat dieser Entwicklung nicht entgegengewirkt.

(3) Auch naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsvorschriften, die in der Vergangenheit von den Ländern unterschiedlich ausgestaltet worden sind und zudem noch von den Gemeinden unterschiedlich praktiziert wurden, erschwerten die Neuausweisung und Erschließung von Wohnbauland insbesondere in den Großstädten, wo konfliktträchtige Ausweisungen vorgenommen werden müssen, weil dort einem Ausweichen auf alternative Flächen innerhalb des Gemeindegebiets Grenzen gesetzt sind.

(4) Desweiteren ist vielfach insbesondere im Umland der großen Agglomerationsräume eine Zurückhaltung vieler Gemeinden bei der Ausweisung und Erschließung neuen Wohnbaulandes bis hin zu einem völligen Verzicht zu beobachten. Gründe hierfür sind nicht zuletzt der Widerstand der Bevölkerung vor Ort und das Bestreben der Gemeinden, hohe Erschließungs- und Folgekosten zu vermeiden. Der Mangel an interkommunaler Zusammenarbeit wirkt sich hier besonders nachteilig aus.

(5) In der Vergangenheit ist zudem beklagt worden, daß das Beteiligungsverfahren des Städtebaurechts zu einer Verlängerung der Verfahrensdauer bei der Aufstellung von Bauleitplänen geführt habe. Das am 1. Mai 1993 in Kraft getretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz hat Möglichkeiten einer Beschleunigung geschaffen, ohne daß die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Bürgerbeteiligung und berechnete Rechtsschutzbedürfnisse aufgegeben werden.

(6) Schließlich tragen auch die zahlreichen Hemmnisse einer Baulandmobilisierung im Bestand zur Baulandverknappung bei. Vor allem Altlasten oder der Verdacht

auf Altlasten erschweren die Um- und Wiedernutzung von gewerblichen Brach- und Konversionsflächen, die in einzelnen Teilräumen erhebliche potentielle Baulandreserven darstellen. Auch die Möglichkeiten, Nachverdichtungspotentiale in durch Wohnbebauung geprägten Gebieten zu nutzen, sind meistens beschränkt und durch die Geltendmachung von Nachbarschaftsansprüchen langwierig in der Realisierung.

Bedarfsgerechte Baulandpolitik für die 90er Jahre

(1) Die Bestandsaufnahme der aktuellen Baulandsituation und die Abschätzung zum mittelfristig absehbaren Baulandbedarf kommen zu dem Ergebnis, daß Bauland schon angesichts der aufgestauten Wohnungsnachfrage auch in den 90er Jahren in vielen Regionen, vor allem den großen Agglomerationsräumen, knapp bleibt. Der absehbare zusätzliche Flächenbedarf für Wohnen, Wirtschaft und Infrastruktur läßt sich in vielen Städten und Gemeinden bei weitem nicht allein durch eine Innenentwicklung decken. Raumordnung und Städtebau müssen deshalb in den 90er Jahren auf eine verstärkte Flächenmobilisierung und Ausweitung des Baulandangebotes ausgerichtet sein.

(2) Der sich abzeichnende Baulandbedarf kann nachhaltig nur durch längerfristige Strategien der öffentlichen Hand und eine verstärkte Anwendung des privatwirtschaftlichen Bodenmanagements gedeckt werden. Dabei werden sich mit kleinräumigen Maßnahmen allein keine ausgeglichenen Baulandmärkte in den großen Agglomerationsräumen schaffen lassen.

(3) Die siedlungsstrukturelle Leitvorstellung der dezentralen Konzentration gewinnt bei diesen langfristigen Strategien zunehmend an Bedeutung. Sie muß vor allem in den großen Agglomerationsräumen darauf hinauslaufen, das bisherige Kernstadt - Umland - Denken hinter sich zu lassen und städtische Vernetzung zu fördern. Ziel ist eine räumlich und funktional gebündelte Siedlungsentwicklung. Dies bedeutet, daß auszubauende Siedlungsschwerpunkte mit neuen großen Wohngebieten eng mit der stadtreionalen Verkehrsinfrastruktur, insbesondere den Nahverkehrssystemen, verknüpft sein müssen. Nur so lassen sich weitere Zersiedlungen des Umlandes verhindern.

(4) Als zwei sich ergänzende Dezentralisierungsstrategien bieten sich die stadtreionale Außenentwicklung und die stadtreionale Innenentwicklung an, letztere vor allem für die Agglomerationsräume in den neuen Ländern. Stadtreionale Außen- und Innenentwicklung schließen die im Baulandbericht 1986 her-



ausgestellten Möglichkeiten der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden mit ein. Beide sind geeignet, das ungeordnete, flächenhafte Siedlungswachstum einzelner großer Agglomerationsräume zu vermeiden und gleichzeitig Möglichkeiten zu eröffnen, ein starkes expansives Siedlungswachstum unter weitgehender Vermeidung von verkehrlichen, sozialen und ökologischen Kosten zu bewältigen. Die neubelebte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bietet sich dabei als ein besonders effektives Instrument an.

(5) Die Umsetzung von siedlungsstrukturellen Konzepten der dezentralen Konzentration verlangt eine entsprechende Umschichtung öffentlicher Mittel. Konkret heißt das, Fördermittel für die Erschließung von Wohn- und Gewerbeflächen, den Ausbau der Infrastruktur, betriebliche Investitionshilfen, Wohnungsbau- und Städtebauförderungsmittel, Mittel zur Umweltsanierung usw. künftig auf die Regionen und Gemeinden zu konzentrieren, die bereit sind, sich der Herausforderung eines wachsenden Siedlungsflächenbedarfs entsprechend den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu stellen.

(6) Der latente Konflikt zwischen der Ausweisung von Bauland auf der einen Seite sowie Natur- und Bodenschutzanforderungen auf der anderen Seite wird sich bei der Bewältigung der Herausforderungen eines wachsenden Siedlungsflächenbedarfes in den 90er Jahren noch verstärken. Aufgabe von Raumordnung und Städtebau ist es, diesen Konflikt durch Planung und Abwägung zu vertretbaren Ergebnissen zu führen und dabei den gemeinsamen Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, mit zur Grundlage des konkreten zukünftigen Handelns in der Baulandpolitik zu machen. Die Neuregelung des Verhältnisses der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz enthält hierfür die rechtlichen Vorgaben.

(7) Grundsätzlich bleibt es aber auch weiter unabdingbar, die Möglichkeiten der Innenentwicklung und hier insbesondere die Nutzung von Bestandsreserven, wie gewerbliche Brachflächen, Konversionsflächen, Baulücken-, Nachverdichtungs-, Umnutzungs- und Ausbaupotentiale, auszuschöpfen. Damit wird einerseits ein Beitrag zur notwendigen Bedarfsdeckung geleistet; andererseits wird aber auch eine übermäßige zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungsflächen vermieden.

Verstärktes Bodenmanagement als kommunale und regionale Zukunftsaufgabe

(1) Die Baulandproblematik ist nicht allein ein Problem unzureichender Baulandausweisung und hoher Baulandpreise, sondern läßt sich auch darauf zurückführen, daß es vielerorts an einem auf Bedarfsdeckung ausgerichteten kommunalen und regionalen Bodenmanagement mangelt. Dies muß nicht, wie in den Niederlanden, von der öffentlichen Hand kommunalorientiert betrieben werden, sondern läßt sich auch, wie in Großbritannien, marktorientiert unter Einbeziehung privater Investoren verwirklichen. Es wird vielfach darauf ankommen, die für die Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen erfolgreich angewandten Mechanismen auch auf die Bereitstellung von Wohnbauland zu übertragen. Bislang sind in diesem Bereich Erfolge in erster Linie dort zu verzeichnen, wo aus kommunalpolitischen Gründen Wohnbaulandbereitstellungsmodelle für baulandsuchende Einheimische praktiziert werden oder die Gemeinden aus Gründen der Eigenbedarfssicherung von sich aus tätig sind.

(2) Das breite, im Bericht ausführlich dargestellte Spektrum der Möglichkeiten für ein aktives Bodenmanagement zeigt, daß Handlungsmöglichkeiten gegeben sind und auch mit Erfolg angewandt werden können. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme z. B. ist ein geeignetes Instrument, um von der Planung bis zur Baulandbereitstellung in kommunaler Verantwortung ein Bodenmanagement zu betreiben. In zunehmendem Umfang gelingt es dabei auch, Entwicklungsmaßnahmen so durchzuführen, daß sie sich bei dem derzeitigen Baulandpreisniveau weitgehend ohne Bereitstellung öffentlicher Mittel aus sich selbst heraus finanzieren. Weitere zahlreiche Beispiele für ein erfolgreiches Bodenmanagement in Deutschland liegen in Form der in der höchstrichterlichen Rechtsprechung bestätigten und im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz aufgenommenen Einheimischenmodelle bzw. Eigenbedarfssicherungsmodelle vor. Dabei zeigt sich, daß der Erfolg aller hoheitlichen Maßnahmen zur Bereitstellung von Bauland regelmäßig davon abhängt, daß die Interessen der Eigentümer, der Investoren und der künftigen Nutzer frühzeitig mit den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde koordiniert werden.

(3) Die Lösung der Baulandmarktprobleme durch ein aktives Bodenmanagement ist ohne eine verstärkte Kooperation der öffentlichen Hände, insbesondere interkommunale Kooperation, im stadtreionalen Kontext nicht möglich. Zukünftig ist es erforderlich, auf die


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



regionale Herausforderung der expansiven Siedlungsflächenentwicklung mit einer aktiveren Baulandangebotspolitik in den Kommunen der Region gemeinsam zu reagieren. Kommunale Zweckverbände als administrative Organisationsform scheinen dabei für die Lösung stadtreionaler Planungsprobleme am besten geeignet zu sein, auch unter dem Blickwinkel einer besseren Kooperation zwischen Regionalplanung und Bauleitplanung.

(4) Die vom Gesetzgeber im Baugesetzbuch vorgesehenen Regelungen zur Baulandausweisung und Baulandbereitstellung reichen aus. Durch das am 1. Mai 1993 in Kraft getretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz werden die Rahmenbedingungen für ein erfolgreiches kommunales und regionales Bodenmanagement noch einmal deutlich verbessert. Unter anderem werden

- die Verfahrensschritte im Bauleitplanverfahren zeitlich befristet
- die Prüfungs- und Genehmigungsverfahren, denen kommunale Entscheidungen auf höherer Verwaltungsebene unterliegen, in bestimmten Fällen ganz abgeschafft oder zeitlich gestrafft;
- die Möglichkeiten zur vertraglichen Regelung von Planungs- und Erschließungsmaßnahmen zwischen privaten Investoren und Kommunen ausgeweitet;
- mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ein neues Instrument kooperativen Zusammenwirkens von privaten Investoren und Gemeinde zur Schaffung neuer Baurechte, verbunden mit vertraglichen Baupflichten, angeboten.

Besonders hervorzuheben ist, daß mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein Instrument als Dauerrecht in das Städtebaurecht übernommen wird, das die Bereitstellung größerer zusammenhängender Baugebiete ermöglicht, wobei die maßnahmenbedingten Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Maßnahme eingesetzt werden.

(5) Ein entscheidendes Hemmnis bei der Baulandbereitstellung - vor allem in den Gemeinden der neuen Länder - ist allerdings die Finanzschwäche der meisten Kommunen. Viele Kommunen beklagen, daß ihnen die für eine Politik der aktiven Baulandangebotsausweitung erforderlichen finanziellen Mittel fehlen. Sie sehen sich nicht in der Lage, die für die Planung und infrastrukturelle Erschließung neuen Baulands (einschließlich Folgekosten) oder z. B. die für die Sanierung und Wiederaufbereitung von Brach- und Konversationsflächen erforderlichen Mittel bereitzustellen.

len. Viele Gemeinden sind daher in ihrer Planung und Festlegung von Standorten stark von privaten Investoren abhängig.

(6) Der Bund unterstützt die Gemeinden durch die verbilligte Abgabe bundeseigener Grundstücke. In den neuen Ländern wurden und werden zudem die Gemeinden bei der Planung und Erschließung von neuem Bauland gefördert. Allerdings gibt es bundesweit keine mit der finanziellen Förderung und Erschließung von Gewerbe- und Industrieflächen vergleichbare finanzielle Wohnbaulandförderung des Bundes, der Länder und der Gemeinden. Angesichts der im Vergleich zum Wohnbauland entspannteren Situation auf dem Gewerbeflächenmarkt mit einem erheblich niedrigeren Preisniveau sind die großen Disparitäten zwischen beiden Bereichen abzubauen, um zu einem ausgeglichenen Verhältnis der Baulandmärkte zu gelangen. Dies gilt für die Förderung des Bundes und der Länder gleichermaßen wie für die kommunale Eigenbeteiligung durch Kreditsicherung.

(7) Weiterhin ist von Experten gefordert worden, das Konzept der Zurechnung und der Anwendung des Verursacherprinzips auf Wertsteigerungen, die durch bestimmte städtebauliche Maßnahmen entstehen, zur Finanzierung dieser Maßnahmen weiter zu entwickeln und die Grundstückseigentümer über den Erschließungsbeitrag hinaus an den Kosten zu beteiligen. Die frühzeitige Einschaltung von Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaften in die Baulandbereitstellung ermöglicht, wie z. B. bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die Finanzierung der Maßnahmen durch die maßnahmebedingte Wertsteigerung. Sie ermöglicht zugleich in vielen Fällen auch die verbilligte Abgabe der Grundstücke.

Darüber hinaus wird eine auf breite Basis angelegte baulandmobilisierende Wirkung vor allem von steuerlichen Maßnahmen erwartet. Neben der Aktualisierung der Einheitswerte wird vor allem die Einführung eines zonierte Satzungsrechts für die Gemeinden gefordert. Es soll den Gemeinden ermöglichen, entsprechend Baulandangebot und -nachfrage für Teile des Gemeindegebiets oder für die gesamte Gemeinde sofort bebaubare Grundstücke ohne Mitwirkung der Finanzämter über einen erhöhten Hebesatz mit einer erhöhten Grundsteuer zu belegen. Im Rahmen des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes hat eine dahingehende Initiative auch im Vermittlungsausschuß keine Zustimmung gefunden. Eine Reihe von Experten bevorzugt demgegenüber die Überführung der Grundsteuer in eine Bodensteuer, weil sie die Realisierung städtebaulich gewünschter Flächennutzungen dadurch besser gewährleistet sehen.



Situation und Besonderheiten in den neuen Ländern

(1) Die Gemeinden in den neuen Ländern stehen insgesamt vor dem Problem, mit einem für sie neuen Planungsrecht und mit zunächst ungewohnten Verfahrensweisen eine äußerst dynamische, mit vielen Unwägbarkeiten verbundene Entwicklung durch z. T. sehr kurzfristig zu treffende Entscheidungen steuern zu müssen. Die besonderen Probleme bei der Baulandausweisung, -erschließung und -mobilisierung in den neuen Ländern liegen darin, daß

- einerseits das in den alten Ländern auf der Grundlage praktischer Erfahrungen im Laufe vieler Jahre fortentwickelte bau- und bodenrechtliche Instrumentarium in seiner vollen Breite praktisch von heute auf morgen angewendet werden muß,
- andererseits entsprechende planerische Grundlagen (Bauleitpläne) weitgehend fehlen und erst noch erhebliche personelle, organisatorische und finanzielle Voraussetzungen zur Anwendung des neuen planungsrechtlichen Instrumentariums geschaffen werden müssen.

(2) Restitutionsansprüche oder die Vermögenszuordnung sind - abgesehen von der Situation in vielen Innenstädten - entgegen vielfach geäußerten Meinungen nicht das entscheidende Hemmnis der Grundstücksbereitstellung für Wohnungsbau oder für andere investive Zwecke. Sie binden aber erhebliche Verwaltungskraft in den Städten und Gemeinden. Ebenso wirken sich immer noch aus:

- Kapazitätsengpässe in den kommunalen und staatlichen Verwaltungen;
- die nicht genügend entscheidungsfreudige Anwendung der Investitionsvorranggesetze und diesbezüglich Beschleunigungsmöglichkeiten im Bedarfsfall;
- oft noch, vor allem in kleinen Gemeinden, festzustellende unrealistische Entwicklungsziele und darauf aufbauende Planungsvorstellungen, die bei Umplanung unnötig Arbeits- und Verwaltungskraft binden;
- das Fehlen von realistischen Baulandbedarfsschätzungen für Wohnen und Gewerbe; erschwerend kommt hinzu, daß die Regionalplanung erst im Aufbau begriffen ist und diesbezüglich noch wenig Unterstützung leisten kann;
- der offensichtlich in den neuen Ländern besonders ausgeprägte „Bürgermeisterwettbewerb“ um potentielle Arbeitsplätze und erhoffte Gewerbesteuererhöhungen, der es gewerblichen Investoren erleichtert, die Gemeinden gegeneinander „auszuspielen“;

- zu großzügige Baulandausweisungen für Gewerbe im unbebauten Bereich, die dann zum städtebaulichen Problem werden, wenn hierdurch die Nutzung von brachliegenden Innenbereichen verzögert oder verhindert wird.

Andererseits haben sich in der bisherigen Praxis vor allem städtebauliche Rahmenpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne und vorzeitige Bebauungspläne bewährt.

(3) In den neuen Ländern zeichnet sich mittelfristig ein Nachholbedarf an Wohnungsneubau, vor allem im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus, ab. Deshalb sollte die Chance einer mittelfristigen, den städtebaulichen Anforderungen Genüge leistenden Bauleitplanung genutzt werden. Derzeit z. T. noch überhastet aufgestellte Bauleitpläne, i. d. R. für Gewerbe, sollten realistisch überprüft und ggf. überarbeitet werden, bevor Bauland mit hohem finanziellen Aufwand erschlossen wird.

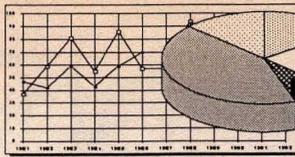
(4) Generell läßt sich für die neuen Länder feststellen:

- Gebäudesanierung und -modernisierung, die Konzentration des Mitteleinsatzes im Gebäudebestand, sind z. Z. dringlicher als sofortige Baulandausweisung, -erschließung und Neubau; die Förderung der Eigentumsbildung im Bestand (bei kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen) ist auch der aktuellen Vermögenslage der Bewohner angemessener als Wohnungsneubau.

- Neben der Baulandausweisung für den Neubau sind die gerade in den neuen Ländern noch beträchtlichen Baulandreserven im Bestand (Brachflächen, Konversionsflächen, Baulücken- und Nachverdichtungspotentiale) zu nutzen. Die Nutzung dieser Potentiale für Innenentwicklung ist gleichsam als städtebauliche Vorsorgepolitik zu verstehen. Sie kann dazu beitragen, daß die künftige Siedlungsentwicklung, insbesondere der zu erwartende Suburbanisierungsprozeß, verträglich mit den ökologischen Funktionen verläuft.
- Baulandausweisung für Neubau wird allerdings mit zunehmender Vermögensbildung bei steigenden Einkommen und sich entwickelnder Wohnflächennachfrage notwendig; ein entsprechender Planungsvorlauf für Neubau muß dabei stets berücksichtigt werden; d. h., die Planung sollte deshalb jetzt beginnen, zumal alle Instrumente dafür vorhanden sind.

Quelle:

Abdruck aus dem Baulandbericht 1993
 Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau



4. 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.

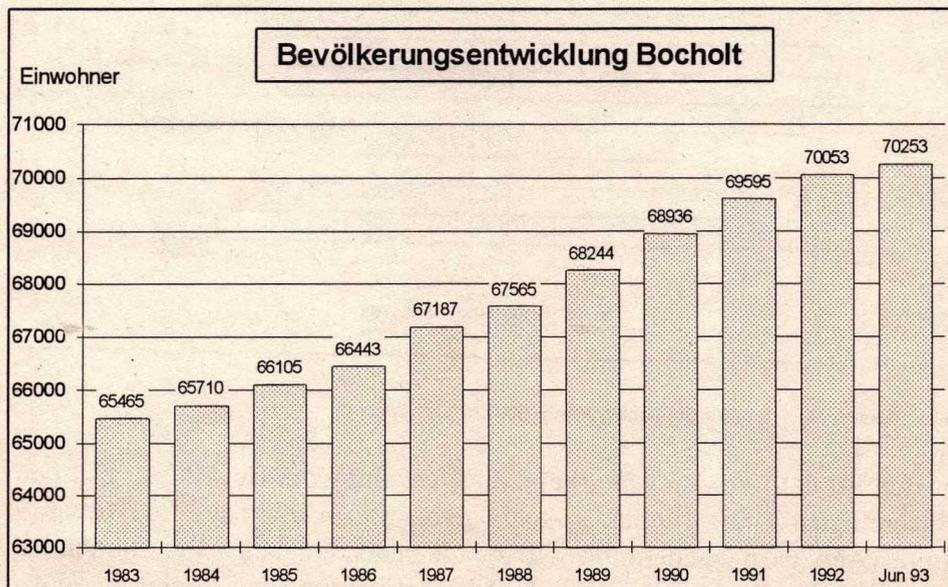
Einige dieser Rahmendaten stehen in unmittelbarer Wechselwirkung zur Wohnversorgung und müssen daher bei einer Betrachtung des Grundstücks- und Bodenmarktes zur Beleuchtung des Hintergrundes herangezogen werden.

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

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

Abb. 5

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



Die **Einwohnerentwicklung** (siehe Abb. 5) zeigt in den zurückliegenden Jahren einen stetigen **Anstieg auf nunmehr 70.253 Einwohner bis zum Juni 1993**. Seit 1975 stieg die Bevölkerung um 4.793 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

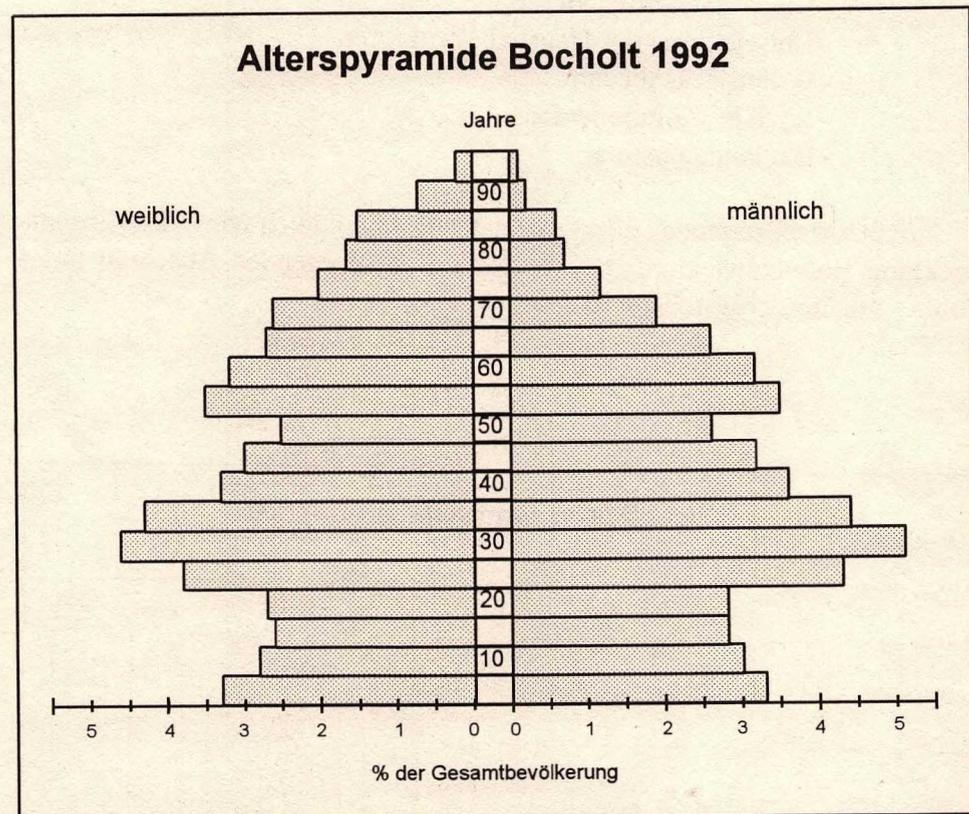


Abb. 6

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. 6) 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.

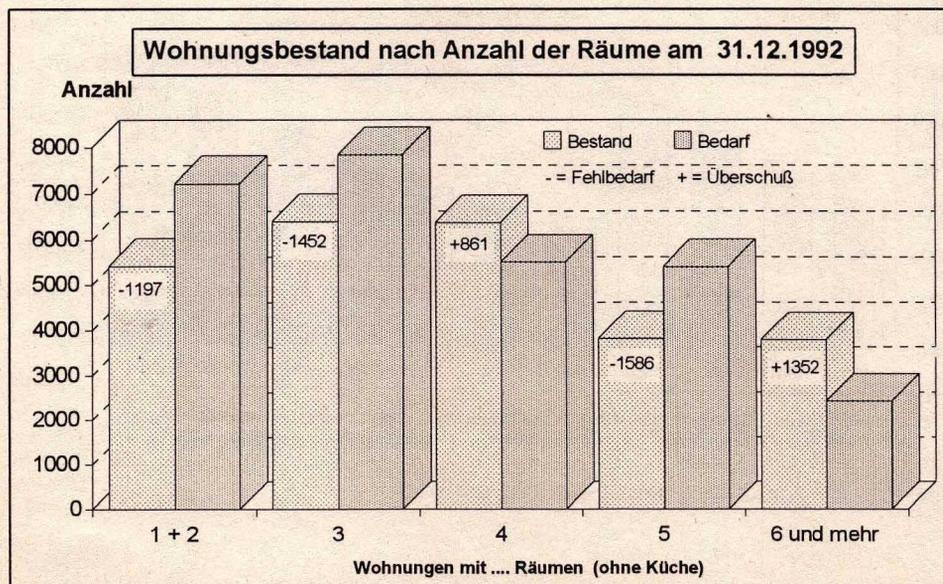
Wichtig für eine ausgewogene Wohnraumversorgung ist hierbei, daß gerade die kleinen Haushalte und vor allem die Ein-Personen-Haushalte stark wachsen werden. Diese werden im Jahr 2000 einen Anteil von ca. **25 %** erreichen (1970 nur 15,2%). Das Wohnraumangebot weist aber gerade im Bereich der Kleinwohnungen einen deutlichen Nachholbedarf aus (vgl. Abb. 7).

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. 9), so können wir nach Jahren zurückhaltender Bautätigkeit erst ab 1991 wieder ein Anwachsen der Baufertigstellungen über 300 Wohneinheiten feststellen. Die in 1993 registrierte enorm hohe Anzahl von Baugenehmigungen (Abb. 8) läßt auch für das kommende Jahr eine hohe Fertigstellungsrate erwarten.

*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 -
- 3) "Baulandbericht 1993 der Stadt Bocholt", Der Stadtdirektor



*Wohnungsbestand und
Wohnungsbedarf rein
statistisch gesehen*

Abb. 7

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

Boom in 1993

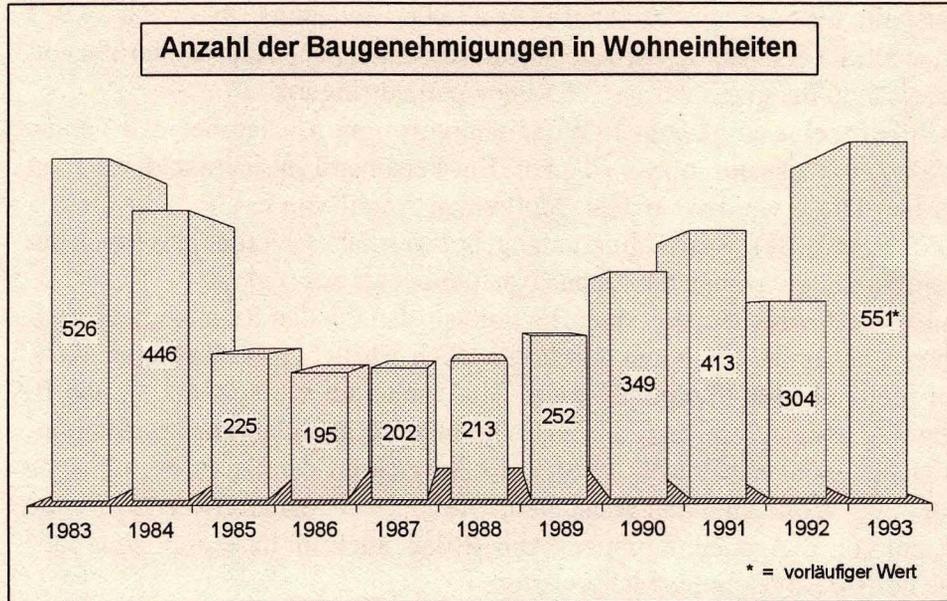


Abb. 8

Quelle: LDS NW

starke Aufhol-
bestrebungen im
Wohnungsbestand

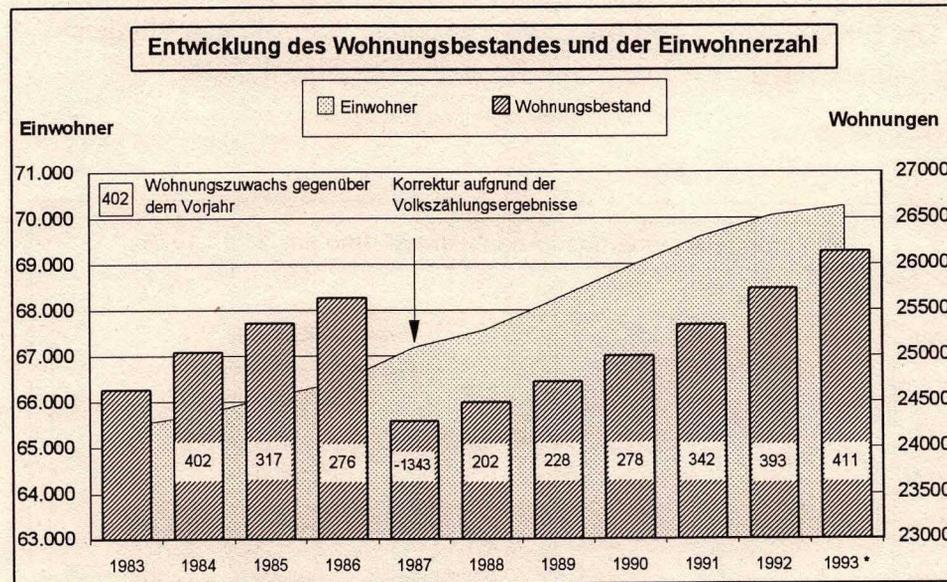
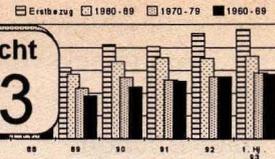
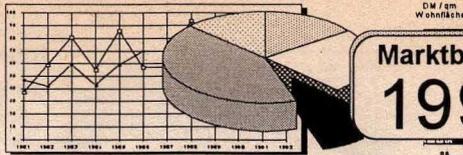


Abb. 9

* = Einwohnerzahl zum Stichtag 31. Juni 1993; Wohnungsbestand und Zuwachs nur vorläufiger Wert

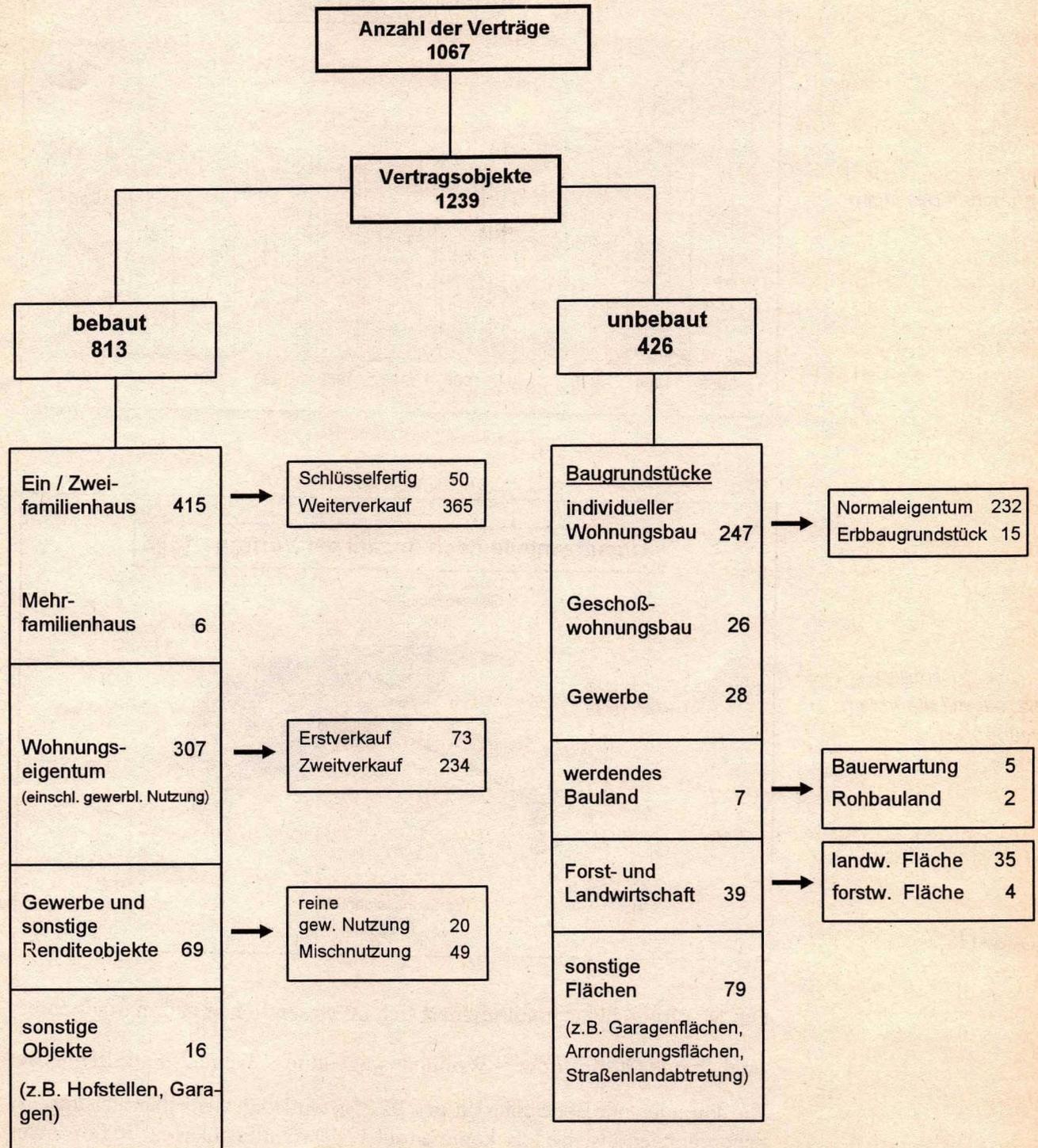
Quelle: LDS NW, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen



5. Grundstücksmarkt in Bocholt

5.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Gliederung der Kaufverträge 1993



Vertragsaufkommen

sprunghaft gestiegen

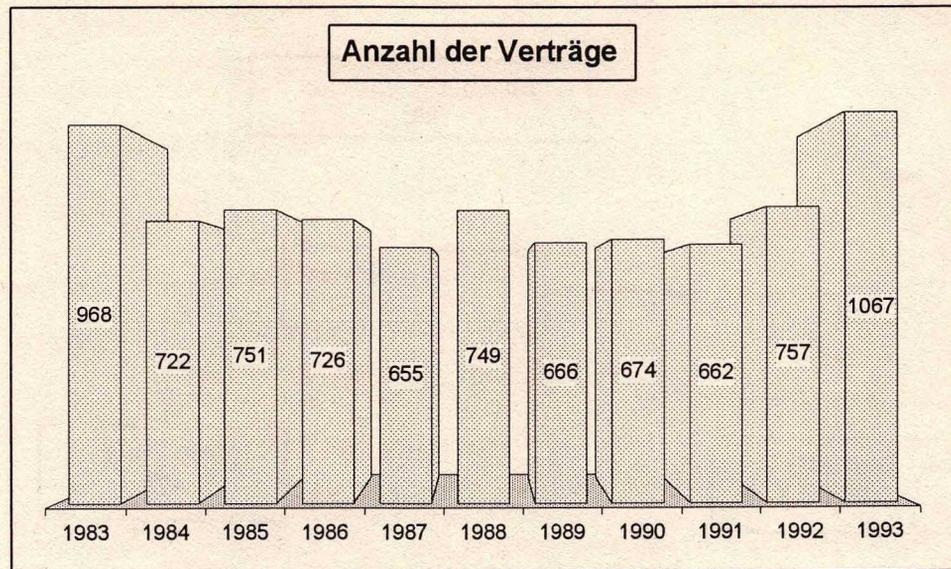


Abb. 10

*1- und 2-Familien-
häuser mit stärkstem
Anteil*

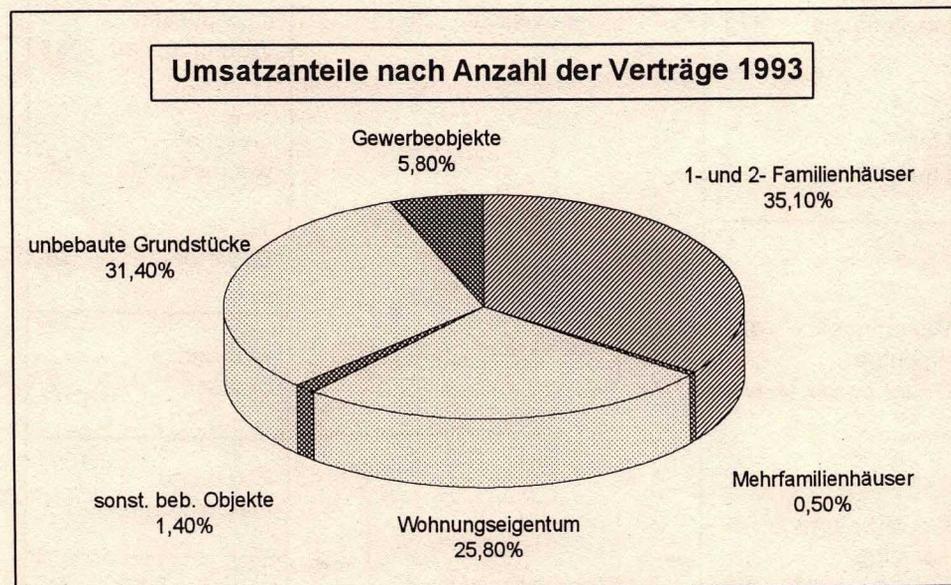


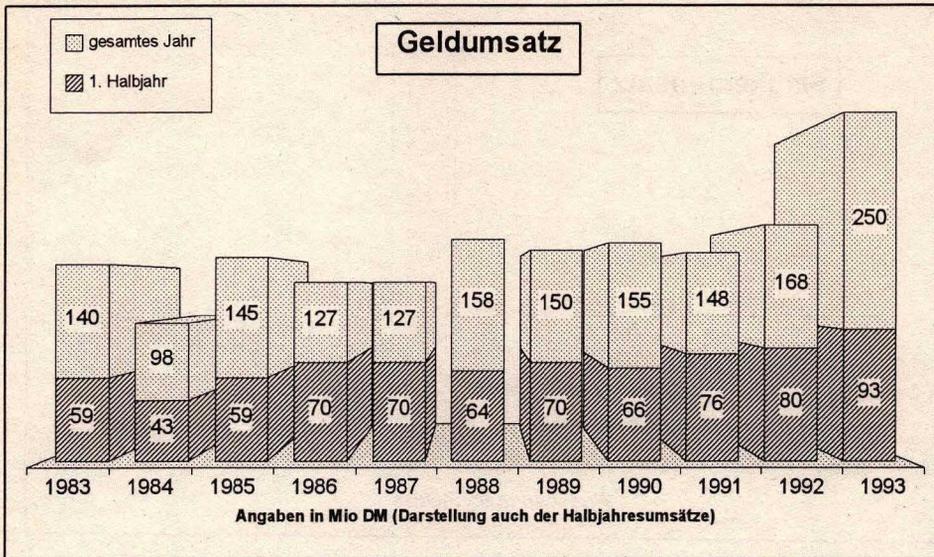
Abb. 11

Das Marktgeschehen untergliedert sich im wesentlichen in drei Segmente:

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

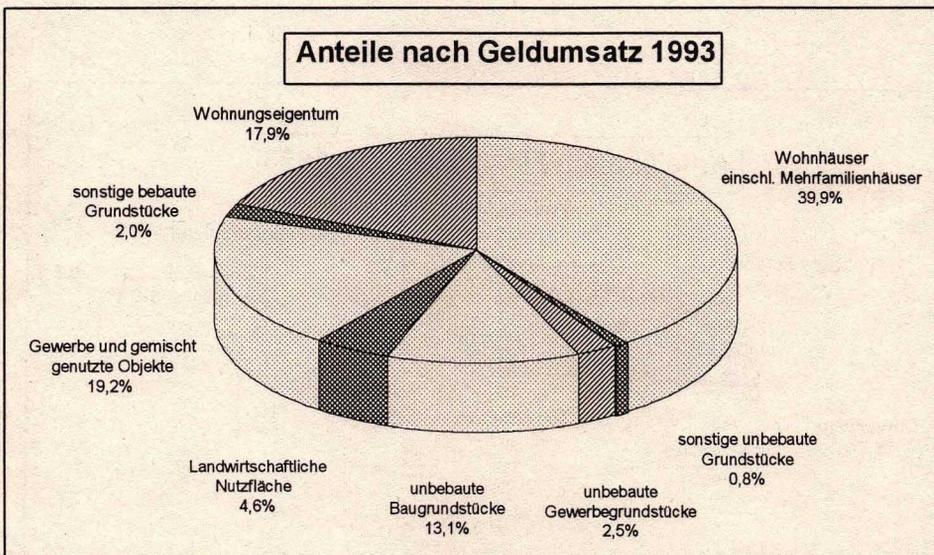
Die dominierende Bedeutung (insges. 92,3%) wird klar, wenn man sich die Größenordnungen ansieht: z. B. kommen auf 1 Mehrfamilienhaus ca. 70 Ein- Zwei-familienhäuser.

Geldumsatz



*Geldumsatz in Bocholt
stieg sprunghaft*

Abb. 12



*Wohnhäuser mit
dominierendem Anteil*

Abb. 13

Der Geldumsatz wird im wesentlichen von den bebauten Objekten geprägt (ca. 80 %).

Flächenumsatz

starke Schwankungen

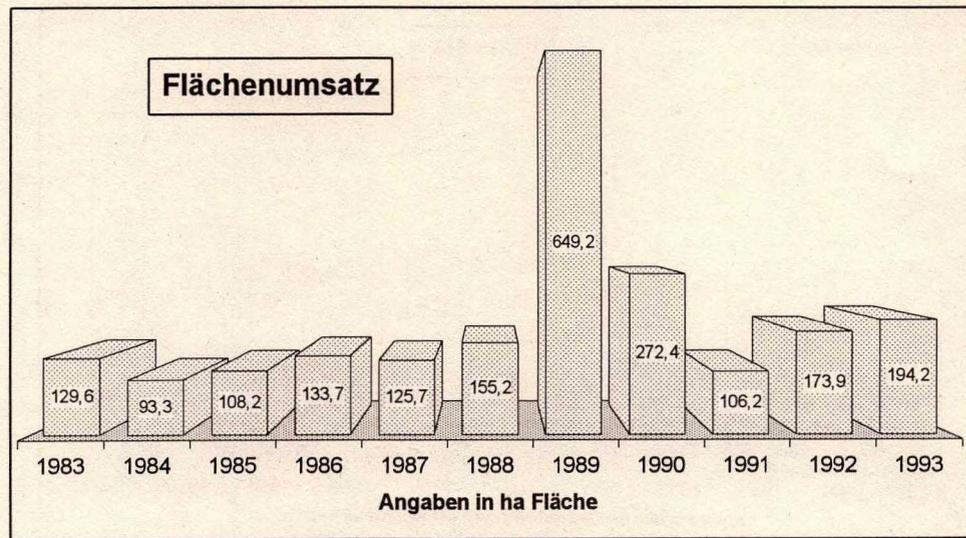


Abb. 14

überwiegend landwirtschaftliche Flächen

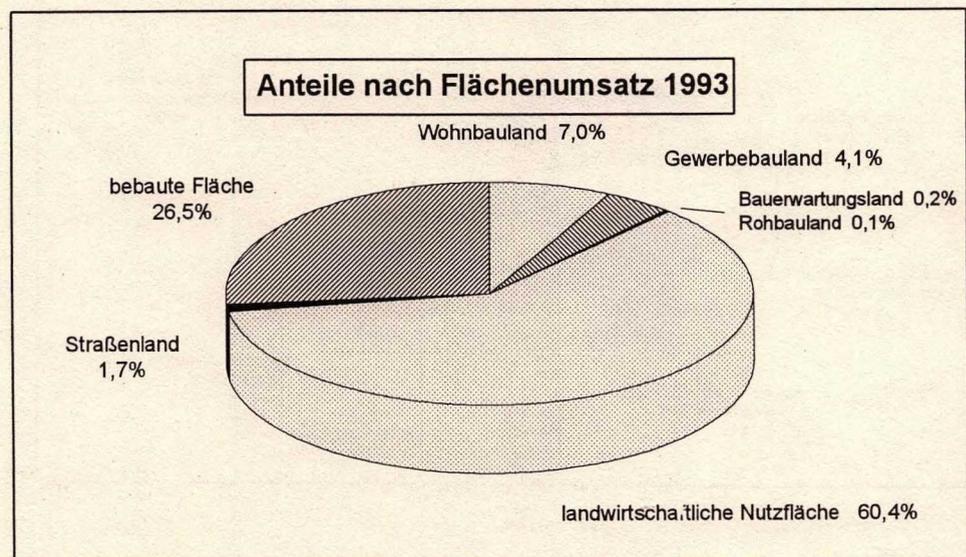
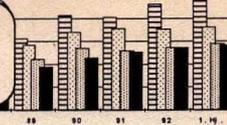
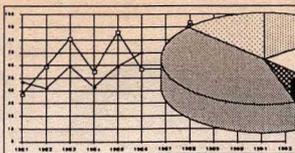


Abb. 15

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



Flächenumsatz nach Nutzung der letzten 3 Jahre

Grundstücksart	1991		1992		1993	
	ha verk. Fläche	Anteil in %	ha verk. Fläche	Anteil in %	ha verk. Fläche	Anteil in %
Bauland: - Wohnen	9,7	9,1	5,9	3,4	13,6	7,0
- Gewerbe	15,8	14,9	16,2	9,3	7,9	4,1
Rohbauland	0,2	0,2	2,0	1,1	0,2	0,1
Bauerwartungsland	0,7	0,7	3,0	1,7	0,3	0,2
landw. Nutzfläche	44,9	42,3	112,0	64,5	117,6	60,4
Straßenland	7,8	7,3	1,1	0,6	3,2	1,7
bebaute Fläche	27,1	25,5	33,6	19,4	51,4	26,5
Fläche insgesamt	106,2	100,0	173,8	100,0	194,2	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) im Jahre 1993 die Käufer eine starke Zurückhaltung zeigten.

5.2 Teilmärkte

5.2.1 Wohnbauland

Rekordumsatz bei
 Wohnbaugrundstücken
 in 1993

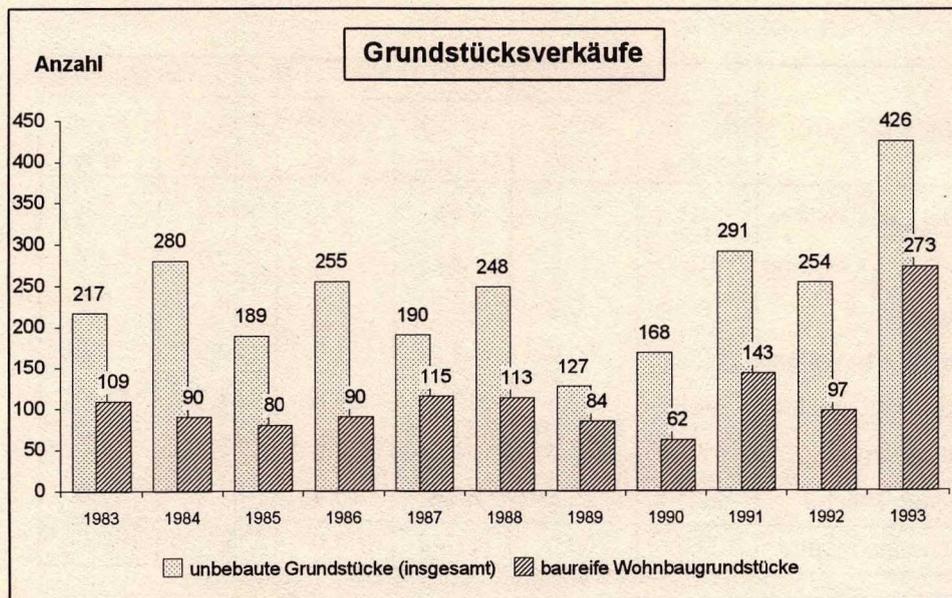


Abb. 16

Wohnbaugrundstücke
 jetzt vielfach über
 100.000,- DM

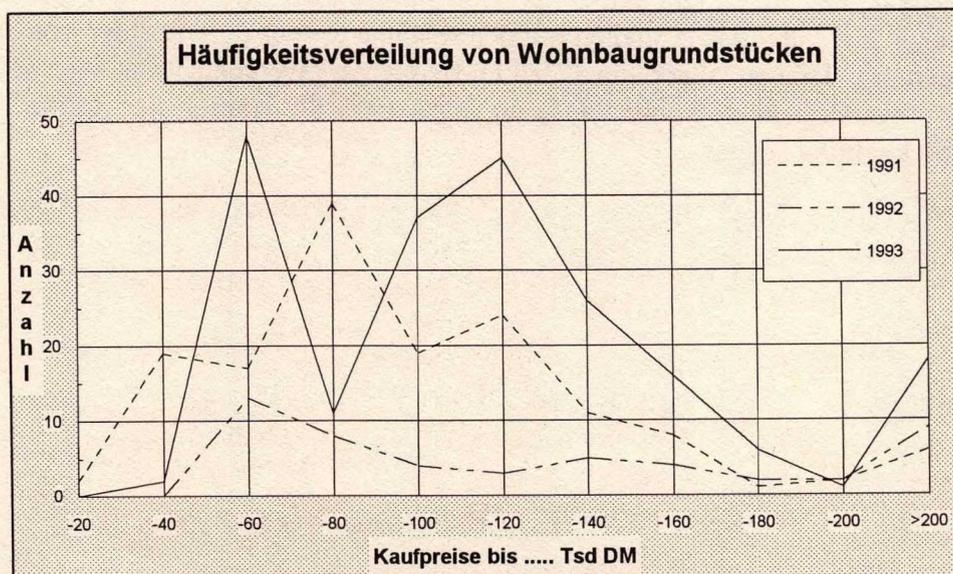


Abb. 17

Wohnbauland

- preiswerte Grundstücke nur noch in entfernten Lagen

Preisniveau in verschiedenen Lagen

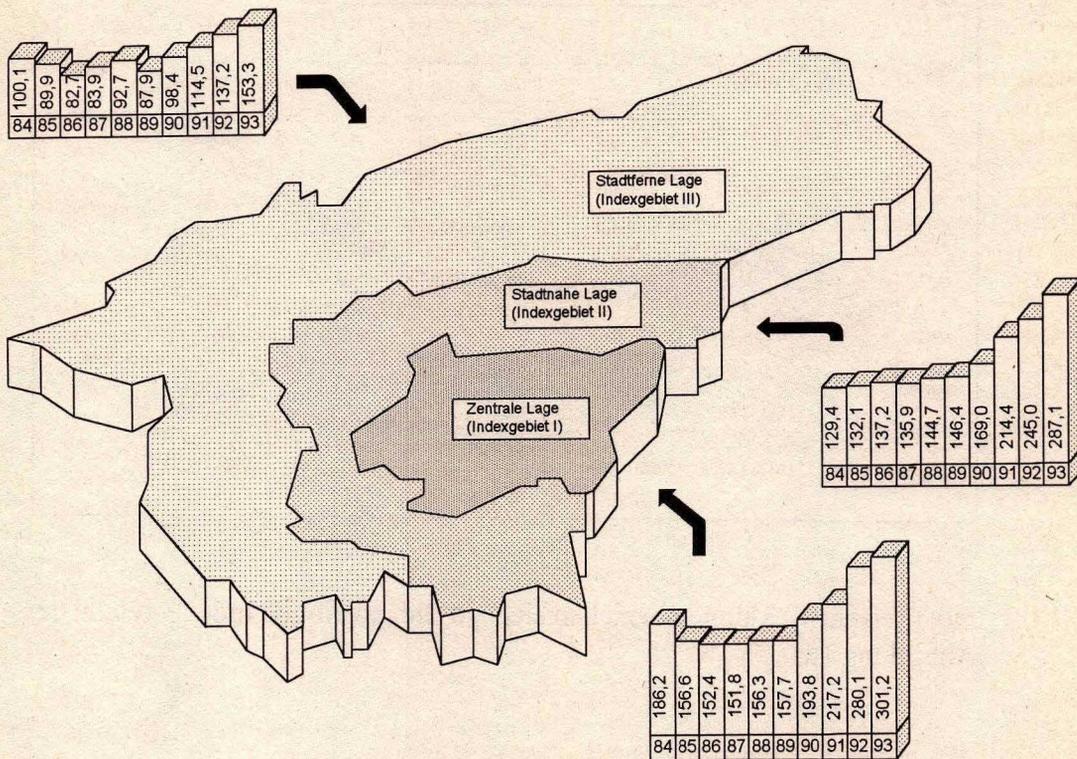


Abb. 18

Angaben in DM je m² Grundstücksfläche (Erschließungsbeitragspflichtig)

Die Grundstücke der Euro-Bau-Ausstellung wurden in der Preisermittlung für das Indexgebiet I nicht einbezogen.

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

Keine einheitliche
 Preisentwicklung in der
 Stadt Bocholt

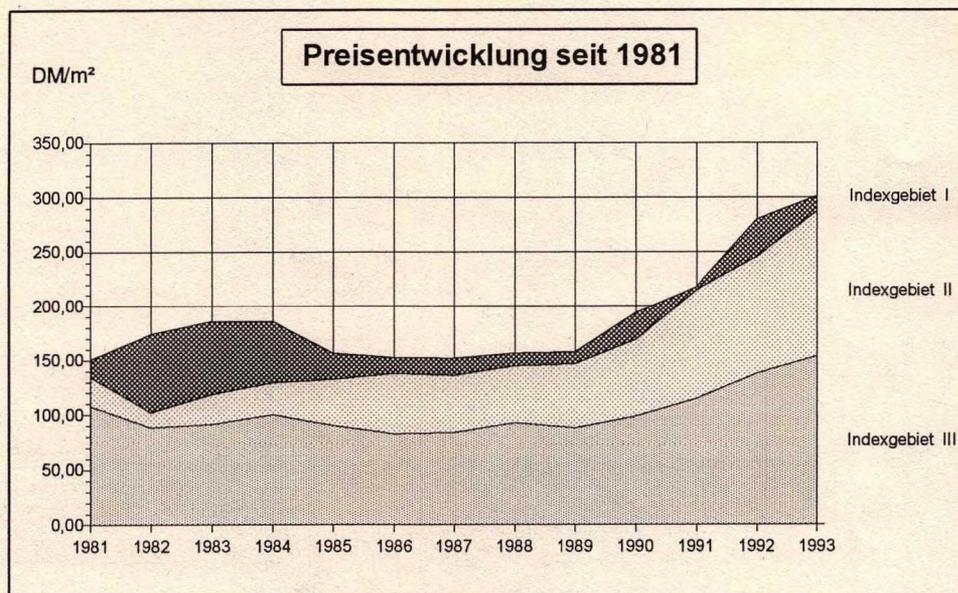
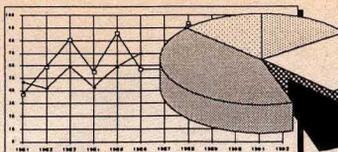


Abb. 19

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	186,6	21,0
1993	220,2	212,0	138,2	210,9	13,0

* nicht zur Wertermittlung für einzelne Grundstücke geeignet

Entwicklung der Baulandpreise seit 1972 im Vergleich mit wichtigen Indizes

ab 1989 deutliche
Preissteigerung beim
Wohnbauland

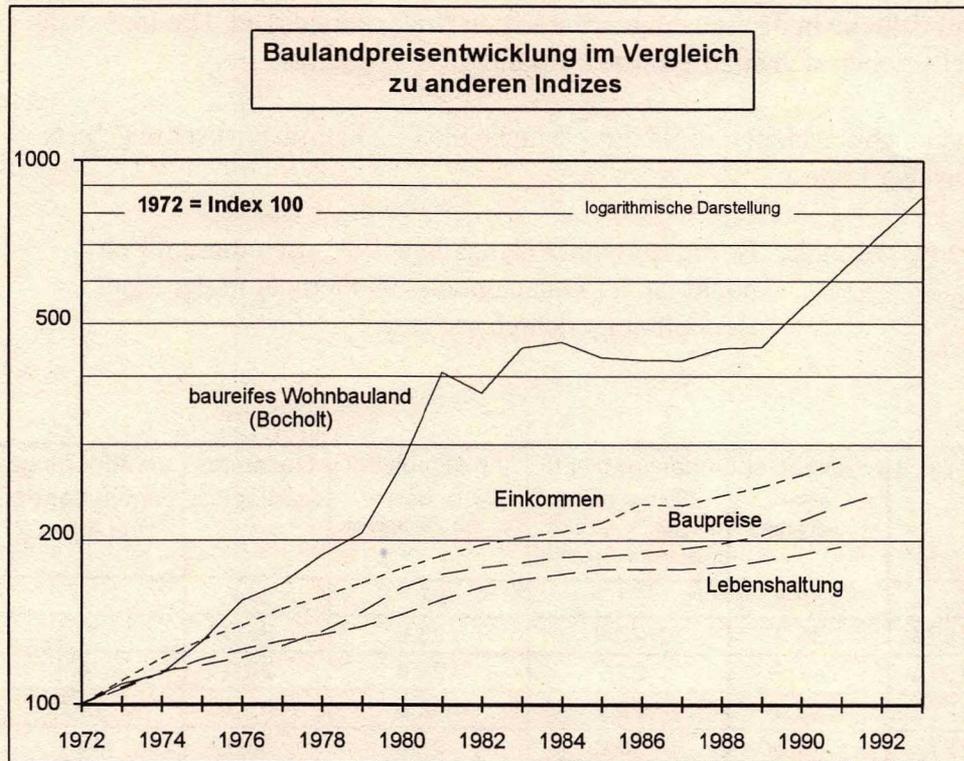


Abb. 20

5.2.2 Entwicklungsstufen

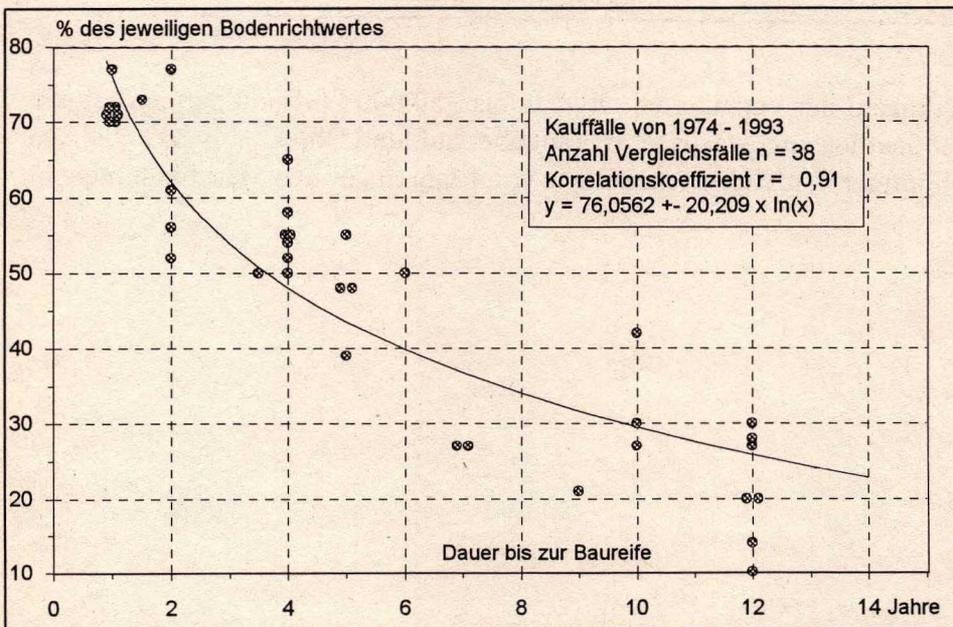
Bauerwartungsland, Rohbauland

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.

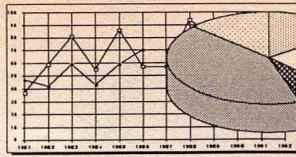
Im Diagramm sind die Kaufpreise in von Hundert des jeweiligen Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Dauer bis zur Baureife dargestellt. An der Regressionsfunktion läßt sich ablesen, daß bei einer voraussichtlichen Wartezeit von 10 bis 12 Jahren der Preis bei etwa 30 % des momentanen Preises für Bauland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



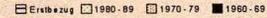
*Die Wartezeit bis zur
 Baureife entscheidet
 über den Preis der
 Grundstücke*

Abb. 21

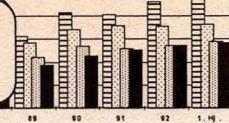
Kauffälle von 1974 - 1993
 Anzahl der Vergleichsfälle n = 38
 Korrelationskoeffizient: r = 0,91



DM / qm
Wohnfläche



**Marktbericht
1993**



5.2.3 Bebaute Objekte

*Bebaute Objekte
werden teurer*

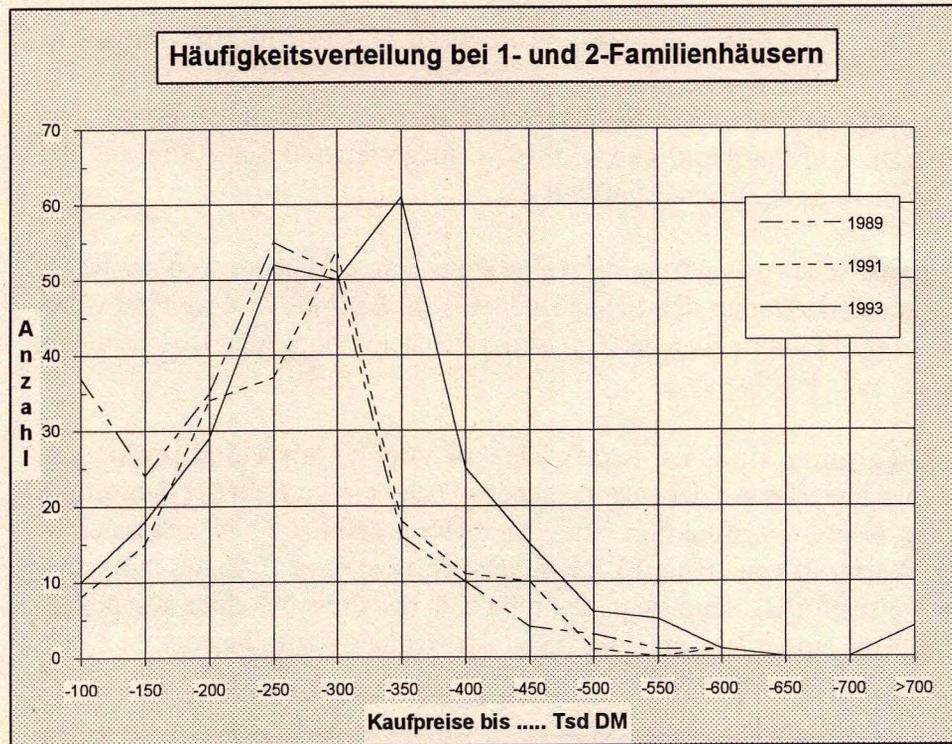
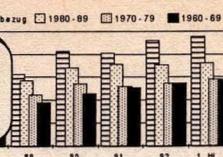
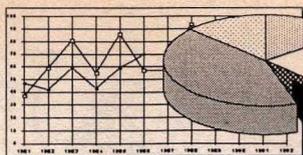


Abb. 22

Die Anzahl der veräußerten Objekte bis 350.000 DM und darüber ist seit 1989 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 1993

Ein / Zweifamilienhäuser

Baujahr	n Anzahl	normierter Kaufpreis	Grundstücks- fläche	preis	Wohn- fläche	DM/qm WF *	umbauter Raum	DM/cm u.R. **
vor 1960	10	333.235,-	753	201,-	146	2.307,-	805	243,-
1960 - 1969	9	323.789,-	695	183,-	145	2.317,-	783	277,-
1970 - 1979	7	362.286,-	600	198,-	161	2.275,-	924	264,-
1980 - 1989	7	405.286,-	608	191,-	144	2.820,-	868	352,-
	33							

Reiheneigenheime (einschl. Doppelhaushälften)

Baujahr	n Anzahl	normierter Kaufpreis	Grundstücks- fläche	preis	Wohn- fläche	DM/qm WF *	umbauter Raum	DM/cm u.R. **
vor 1960	41	199.449,-	285	205,-	112	1.824,-	534	275,-
1960 - 1969	10	256.070,-	313	217,-	118	2.201,-	623	309,-
1970 - 1979	8	281.125,-	289	224,-	128	2.235,-	694	318,-
1980 - 1989	17	298.559,-	321	240,-	110	2.741,-	588	390,-
	76							

Objekte mit dem Erstellungsjahr 1990 - 1992 liegen nicht in ausreichender Anzahl vor.

* incl. Grundstücksanteil

** ohne Grundstücksanteil

5.2.4 Wohnungseigentum (nur Wohnnutzung)

Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick

*Wohnungseigentum legt
kräftig zu*

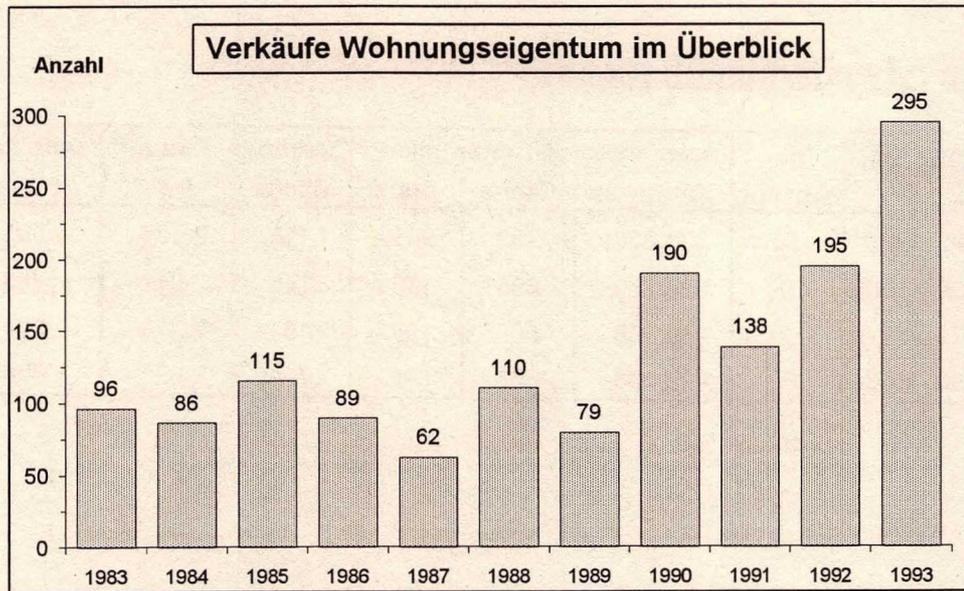


Abb. 23

*Eigentumswohnungen
werden teurer*

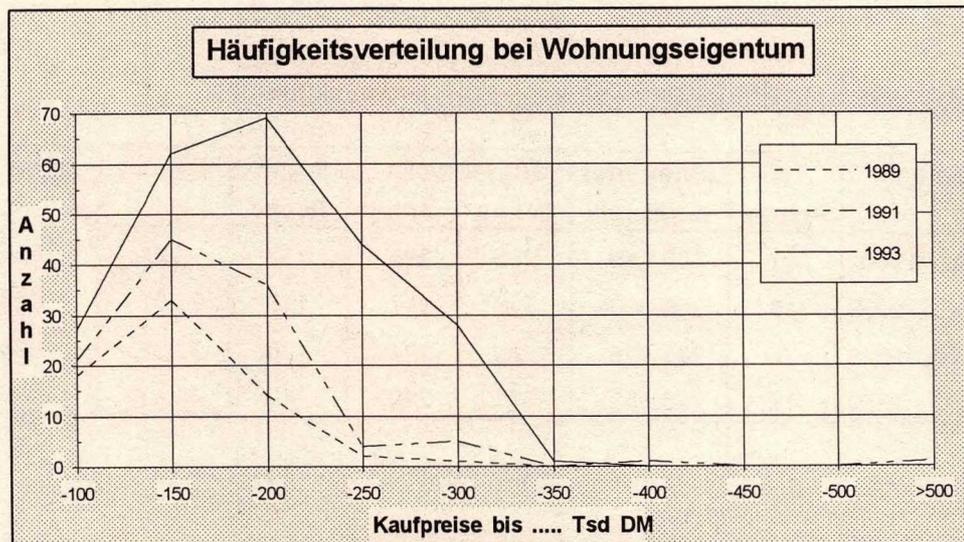
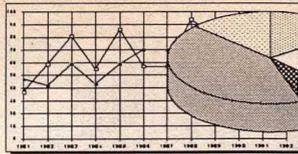


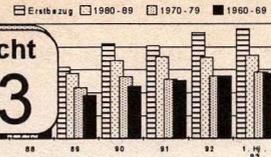
Abb. 24

Eigentumswohnungen zwischen 200.000 DM und 250.000 DM wurden 1989 praktisch nicht umgesetzt. Anders sieht das Bild in 1993 aus. Eigentumswohnungen in dieser Preiskategorie haben deutlich an Akzeptanz gewonnen.

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



Marktbericht
1993



Index Wohnungseigentum

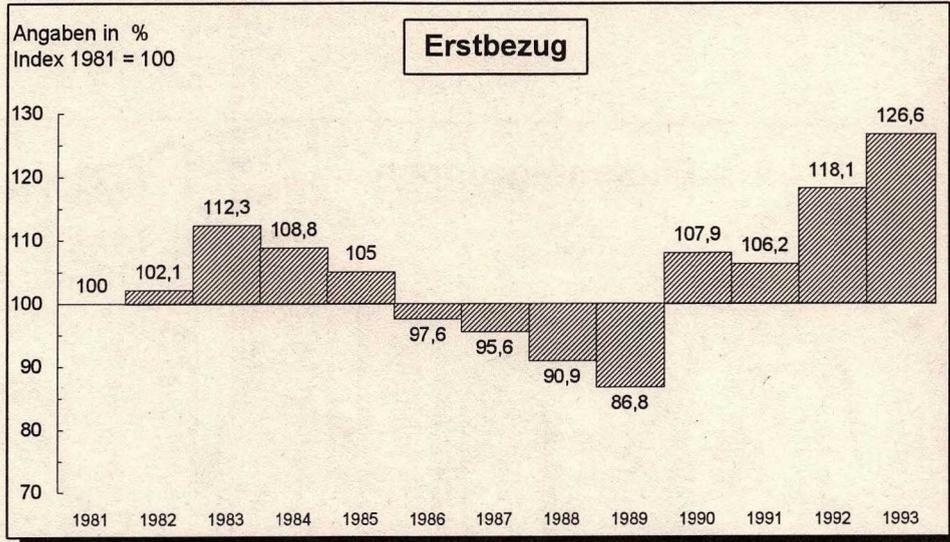


Abb. 26

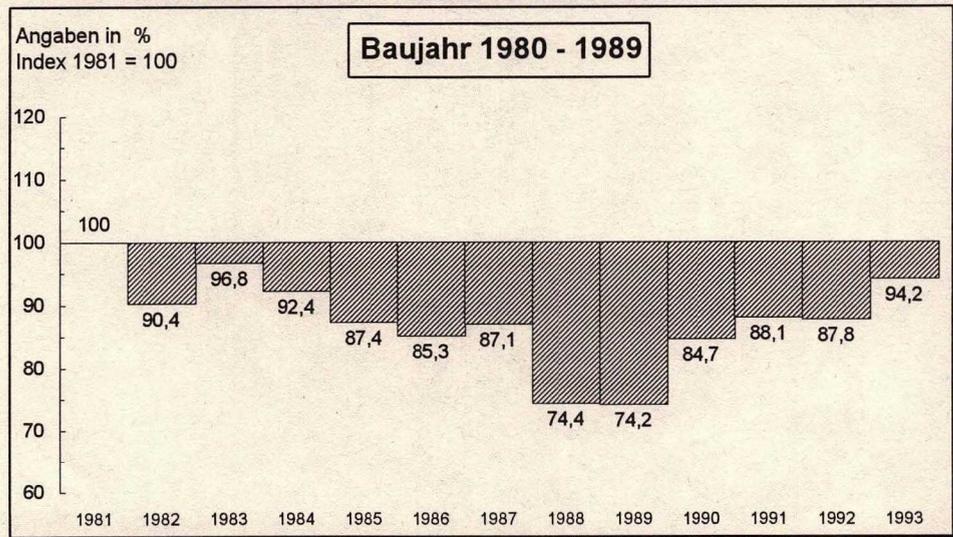


Abb. 27

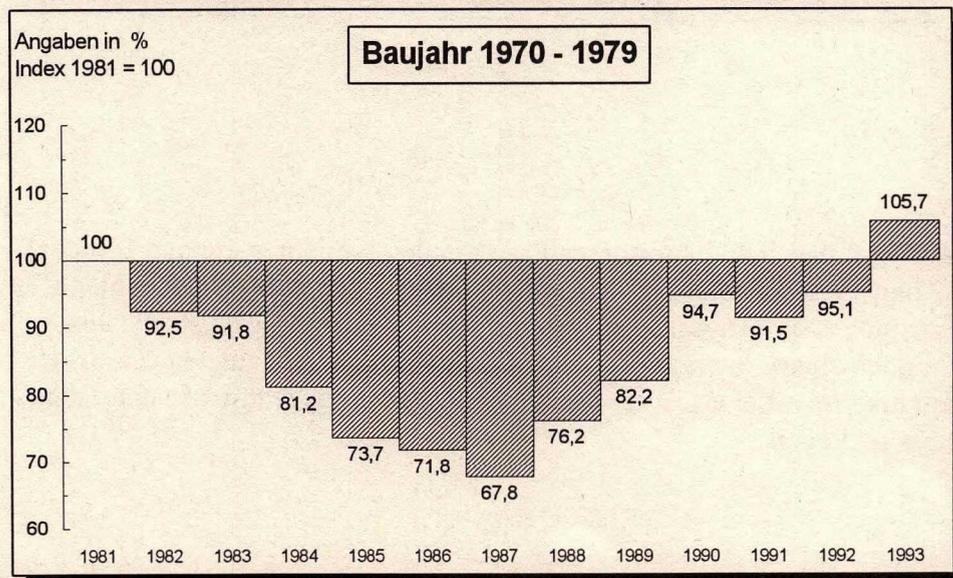


Abb. 28

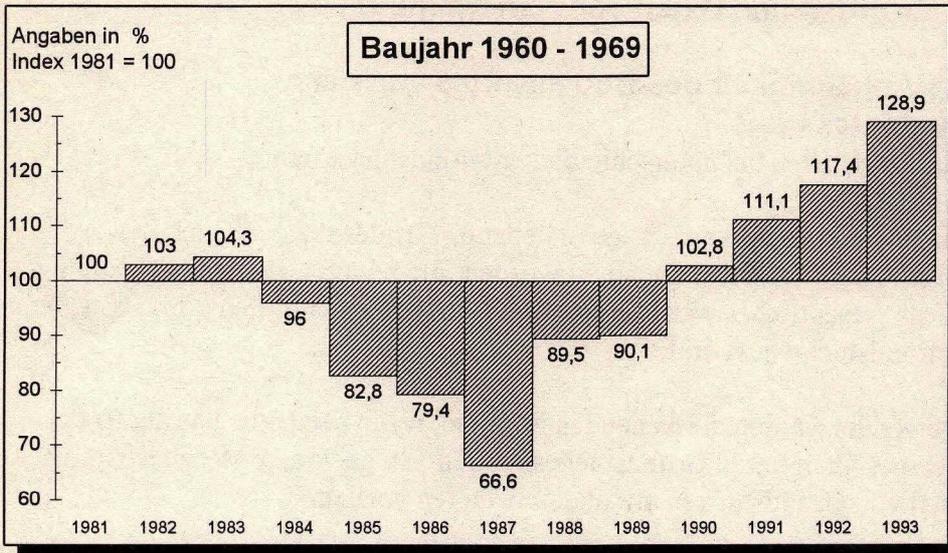
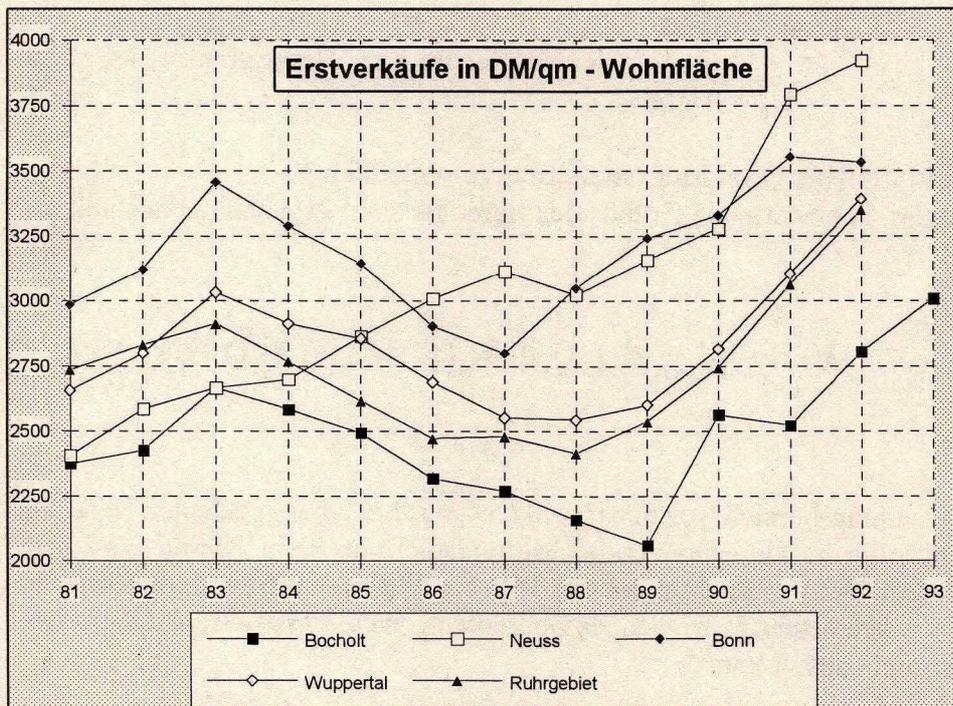


Abb. 29

Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten



Bocholt im Vergleich zu Großstädten

Abb. 30

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

Es bedeuten:

W_i = Wert
 des Bewertungsgrundstückes

t_i = Tiefe

W_N = Wert
 des Vergleichs- bzw. Normgrundstückes

t_N = 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 Vergleichsgrundstückes 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 von 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.

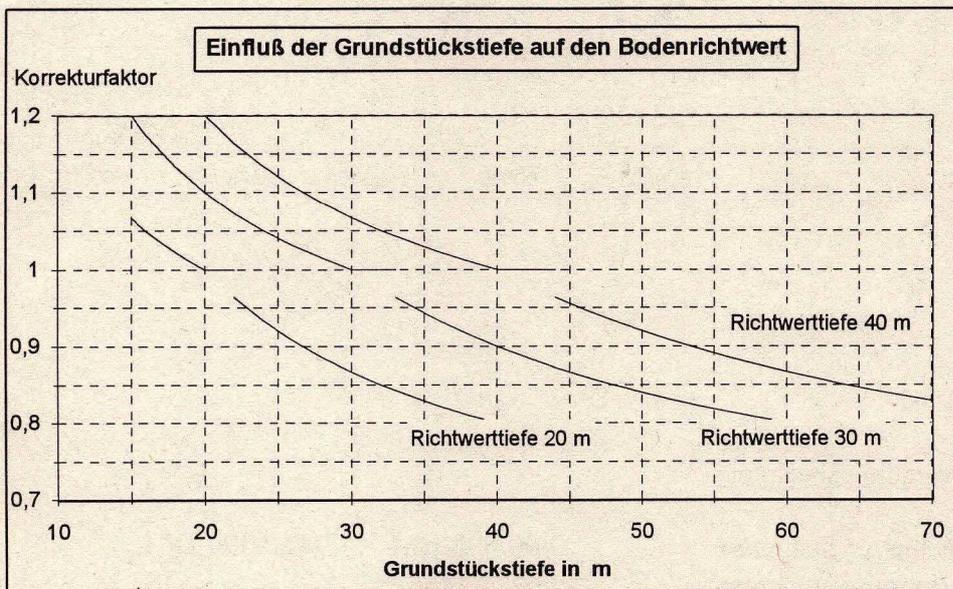
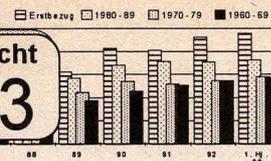
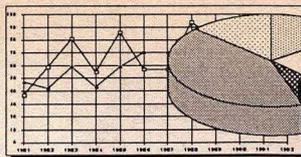


Abb. 31



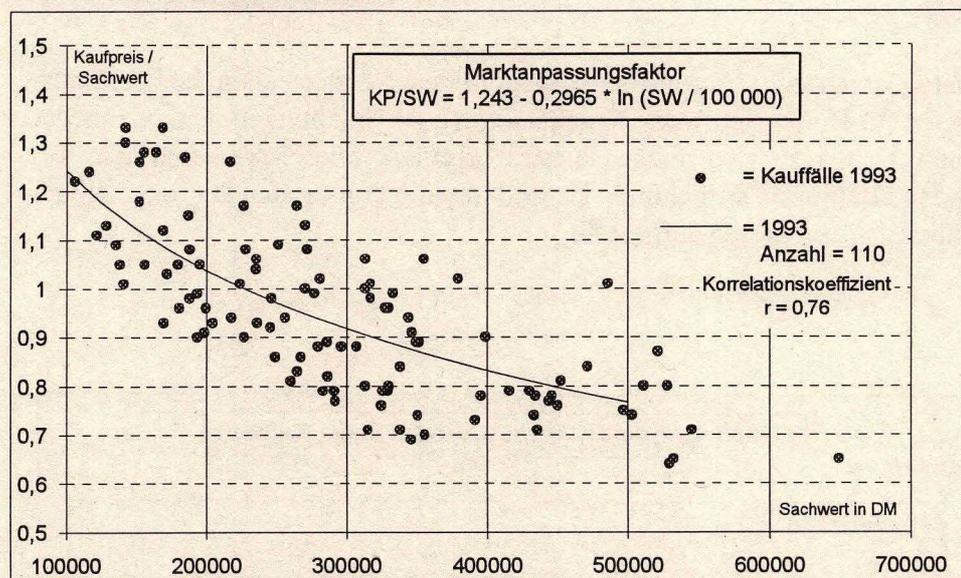
5.3.2 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert

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 1993

bei Ein- und Zweifamilienhäusern



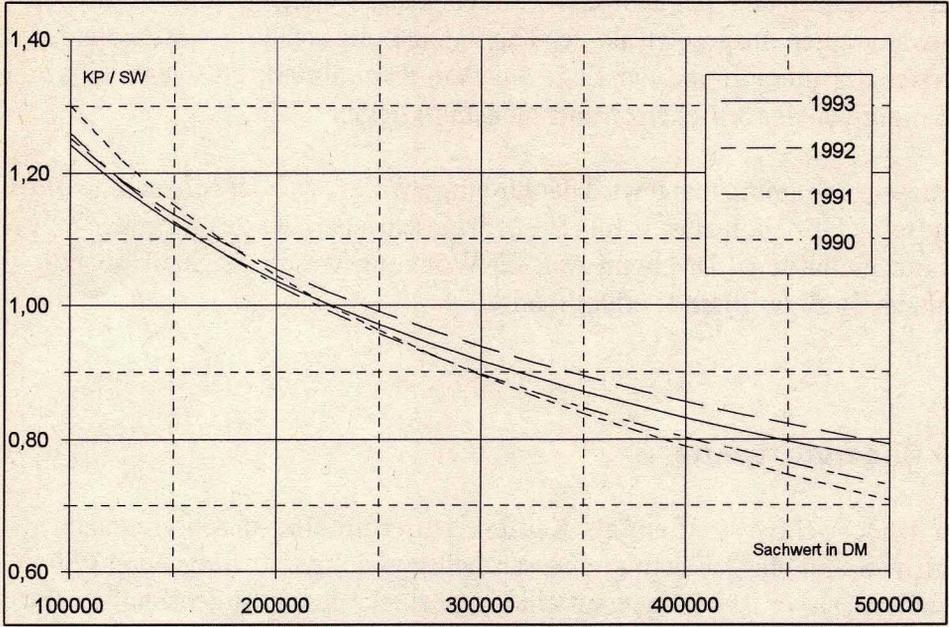
Marktanpassungs-
 korrekturen für den
 Sachwert

Abb. 32

Anwendungsbeispiele

errechneter Sachwert:	400.000 DM	150.000 DM
Marktanpassungsfaktor	0,832	1,123
marktangepaßter Sachwert	333.000 DM	168.000 DM

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



*Sachwertobjekte 1993
im Preis nahezu unverändert zum Vorjahr*

Abb. 33

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 vorausgegangenem 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 31 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**

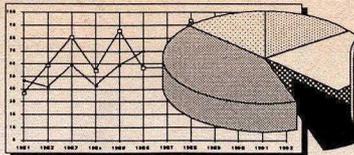


Zeichenerklärung: W = Wohnbaufläche
 MI = Mischgebiet
 MK = Kerngebiet
 G = Gewerbliche Baufläche
 LNF = Landwirtschaftliche Nutzfläche
 * = überwiegend kommunaler Markt
 z. B. 2 - 40 = bis zweigeschossige Bebauung,
 40 m Grundstückstiefe

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.

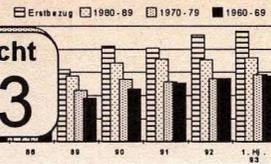
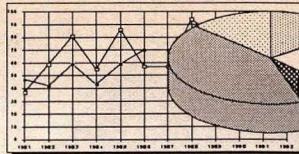
Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die im Vermessungsamt der Stadt Bocholt eingerichtete Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Rathaus, Berliner Platz 1. Dort kann die Bodenrichtwertkarte eingesehen bzw. erworben werden.



Übersicht der Bodenrichtwerte Bocholt zum Stichtag 31.12.1993

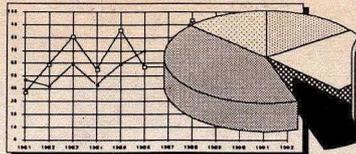
Altes Stadtgebiet

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	500,-
BT 7	Karstadt	MK 5 - 30	(1000,-)
BT 8	Kreuzstr. / Theodor-Heuss-Ring	MI 2 - 30	(520,-)
BT 9	Ostwall / Münsterstraße	MI 3 - 30	(700,-)
BT 10	Ostwall	MI 2 - 30	(380,-)
BT 11	Nordstraße / Ostwall	MI 3 - 30	(440,-)
BT 12	Westend / Ravardistraße	MI 3 - 30	(550,-)
BT 13	Meckenemstraße	MI 3 - 30	(500,-)
BT 14	Westend / Werther Straße	MI 2 - 30	290,-
BT 15	Dinxperloer Str. / Kurfürstenstraße	MI 2 - 30	390,-
BT 16	Windmühlenplatz	W 2 - 30	220,-
BT 17	Dinxperloer Str. / Elisabethstraße	W 2 - 30	300,-
BT 18	Burggrafenstraße	MI 2 - 30	370,-
BT 19	Herzogstraße / Markgrafenstraße	W 2 - 40	390,-
BT 20	Auf der Recke / Hemdener Weg	W 2 - 40	430,-
BT 21	Augustastraße	W 2 - 35	250,-
BT 22	Gertrudenstraße	W 2 - 30	230,-
BT 23	Martinstraße	W 2 - 30	270,-
BT 24	Dechant-Kruse-Straße	W 2 - 35	240,-
BT 25	Schwanekamp / Brandströmstraße	W 2 - 30	305,-
BT 26	Blücherstraße / Lützowstraße	MI 2 - 30	235,-
BT 27	Moltkestraße / Bronckhorststraße	W 2 - 30	220,-
BT 28	Münsterstraße / Blücherstraße	MI 3 - 35	280,-
BT 29	Königsmühlenweg	W 2 - 30	260,-
BT 30	Don-Bosco-Straße	G	90,-
BT 31	Gewerbehof	G	(150,-)
BT 32	Mühlenweg / Speerstraße	MI 3 - 30	230,-
BT 33	Pfeilstraße / Schützenstraße	W 2 - 30	200,-
BT 34	Kaiser-Wilhelm-Straße	MI 3 - 30	(350,-)
BT 35	Karolingerstraße / HansasträÙe	MI 2 - 30	270,-
BT 36	Elsaßstraße / Bayernstraße	W 2 - 30	250,-
BT 37	Am alten Wehr	W 2 - 30	300,-
BT 38	Schwabenstraße / Römerstraße	W 2 - 30	220,-
BT 39	Cheruskerstraße	W 2 - 30	240,-
BT 40	Teutonenstraße	G	(100,-)
BT 41	Drostenstraße	W 2 - 30	380,-
BT 42	Holbeinstraße	W 2 - 40	375,-
BT 43	Schongauerweg	W 2 - 40	350,-
BT 44	Baustraße	W 2 - 30	200,-
BT 45	De-Gasperri-Straße	W 2 - 30	400,-
BT 46	Adenauer Allee / Degenerstraße	W 2 - 40	390,-



Altes Stadtgebiet

Nr.	Lage	Eigenschaften	Wert
BT 47	Adenauer Allee / Kuckuckstraße	W 2 - 40	410,-
BT 48	Salzmannstraße	W 1 - 25	320,-
BT 49	Horststraße	W 2 - 30	260,-
BT 50	Am Hilteken	W 2 - 30	250,-
BT 51	Gattopskamp	W 2 - 20	320,-
BT 52	Louis-Pasteur-Ring	W 2 - 30	280,-
BT 53	Hohe Giethorst	W 2 - 40	250,-
BT 54	Büningweg	W 2 - 40	260,-
BT 55	Am Annenhof	W 1 - 20	300,-
BT 56	Akazienweg	W 2 - 30	280,-
BT 57	Innsbrucker Straße	W 2 - 30	260,-
BT 58	Jeanette-Wolff-Weg	W 2 - 30	280,-
BT 60	Weimarer Straße	W 2 - 30	250,-
BT 61	Breslauer Straße	W 2 - 30	200,-
BT 62	Fontanestraße	W 2 - 20	310,-
BT 63	Robert-Bosch-Straße	G	80,-
BT 64	Wagenfeldstraße	W 2 - 40	250,-
BT 65	Stormstraße	W 2 - 30	290,-
BT 66	Tenkingstraße	W 2 - 30	230,-
BT 67	St.- Antonius-Straße	W 1 - 30	310,-
BT 68	Heinestraße / Stifterweg	W 3 - 25	270,-
BT 69	Im Königsesch	G	120,-
BT 70	Ruhrallee	G	100,-
BT 71	Lennestraße	W 2 - 30	250,-
BT 72	Erftstraße	W 2 - 20	280,-
BT 73	Weserstraße	W 2 - 30	220,-
BT 74	Neckarstraße	W 2 - 40	200,-
BT 75	Isarstraße	G	90,-
BT 76	Schaffeldstraße	G	100,-
BT 77	Alfred-Flender-Straße	MI 2 - 35	180,-
BT 78	Alemannenstraße	W 2 - 30	270,-
BT 80	Steinstraße / Heckenweg	W 2 - 30	210,-
BT 82	Pommernstraße	W 2 - 30	200,-
BT 83	Dahlienweg	W 2 - 30	260,-
BT 84	Lowicker Straße / Weidenstraße	W 2 - 35	235,-
BT 85	Werther Straße / Kampstraße	W 3 - 40	180,-
BT 86	Anolter Straße	W 2 - 40	180,-
BT 87	Hitzestraße	W 2 - 30	230,-
BT 88	Kurfürstenstraße / Schwanenstraße	W 2 - 40	210,-
BT 89	Schmeddinghoffstraße	W 2 - 30	250,-
BT 90	Nienhausweg	W 2 - 30	250,-
BT 91	Holtwicker Straße	W 1 - 30	260,-
BT 92	Casinowall	MI 4 - 30	700,-
BT 93	Schersweide	G	(92,50)*
BT 94	Halderner Straße / Millinger Weg	W 2 - 30	235,-



Barlo

Nr.	Lage	Eigenschaften	Wert
BA 1	Bebaute Ortslage	W 2 - 30	145,-
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	290,-
BI 3	Heinrich-von Brentano-Straße	W 2 - 30	280,-
BI 4	Kurt-Schumacher-Straße	W 2 - 40	230,-
BI 5	Auf dem Dannekamp	W 2 - 40	200,-
BI 6	Schulstraße	W 2 - 40	220,-
BI 7	Im Feld	W 2 - 35	250,-

Hemden

HD 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,5
HD 2	Zoll	W 2 - 40	105,-
HD 3	Alte Aaltener Straße	W 2 - 40	130,-

Holtwick

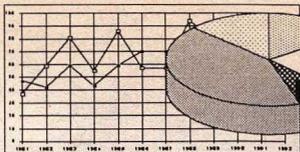
HO 1	Habichtstraße	MI 2 - 40	180,-
HO 2	Auf dem Brink	W 2 - 30	260,-
HO 3	Aloysianastraße	W 2 - 40	200,-
HO 4	Michael-Sailer-Straße	W 2 - 30	250,-
HO 5	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,0 - 7,5

Liedern

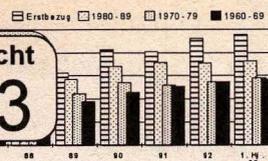
LI 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,5
LI 2	Bebaute Ortslage	W 2 - 35	170,-

Lowick

LO 1	Werkstraße	G	90,-
LO 2	Bekendorfsweide	W 2 - 30	250,-
LO 3	Werther Straße	MI 2 - 40	180,-
LO 4	Im Park	W 2 - 30	270,-
LO 5	Elsenpaß	W 2 - 30	240,-
LO 6	Gildhaus Esch	W 2 - 30	270,-
LO 7	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,0 - 7,0



DM / qm
Wohnfläche
**Marktbericht
1993**



Mussum

MU 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	7,0 - 8,0
MU 3	Hardtstraße / Schubertstraße	W 2 - 40	220,-
MU 4	Bömkesweg	W 2 - 40	190,-
MU 5	In Bollwerks Busch	W 2 - 40	230,-
MU 6	Grüner Weg	W 2 - 40	250,-
MU 7	Moorweg	G	60,-
MU 8	Wachtelschlag	W 2 - 40	250,-
MU 9	Industriepark Süd	G	(41,-)*

Spork

Nr.	Lage	Eigenschaften	Wert
SP 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,5 - 6,5
SP 2	Bebaute Ortslage	W 2 - 40	200,-

Stenern

SN 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,5 - 7,5
SN 2	Vardingholter Straße	W 2 - 35	240,-
SN 3	Barloer Weg / Im Kortenhorn	W 1 - 40	170,-
SN 4	Am Haverkamp	W 2 - 30	270,-
SN 5	Otto-Kemper-Ring	W 2 - 30	310,-
SN 6	Robert-Koch-Ring	W 2 - 30	300,-
SN 7	Up de Welle	W 2 - 30	280,-
SN 8	Sertümerstraße	W 2 - 30	360,-
SN 9	Am Holtwicker Bach	W 2 - 30	300,-

Suderwick

SW 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,0
SW 2	Hellweg	MI 2 - 40	140,-
SW 3	Gelderse Weg / Wiggerstraße	W 2 - 30	170,-
SW 4	Johannes-Meis-Straße	W 2 - 30	150,-

6.4.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

- kaum Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

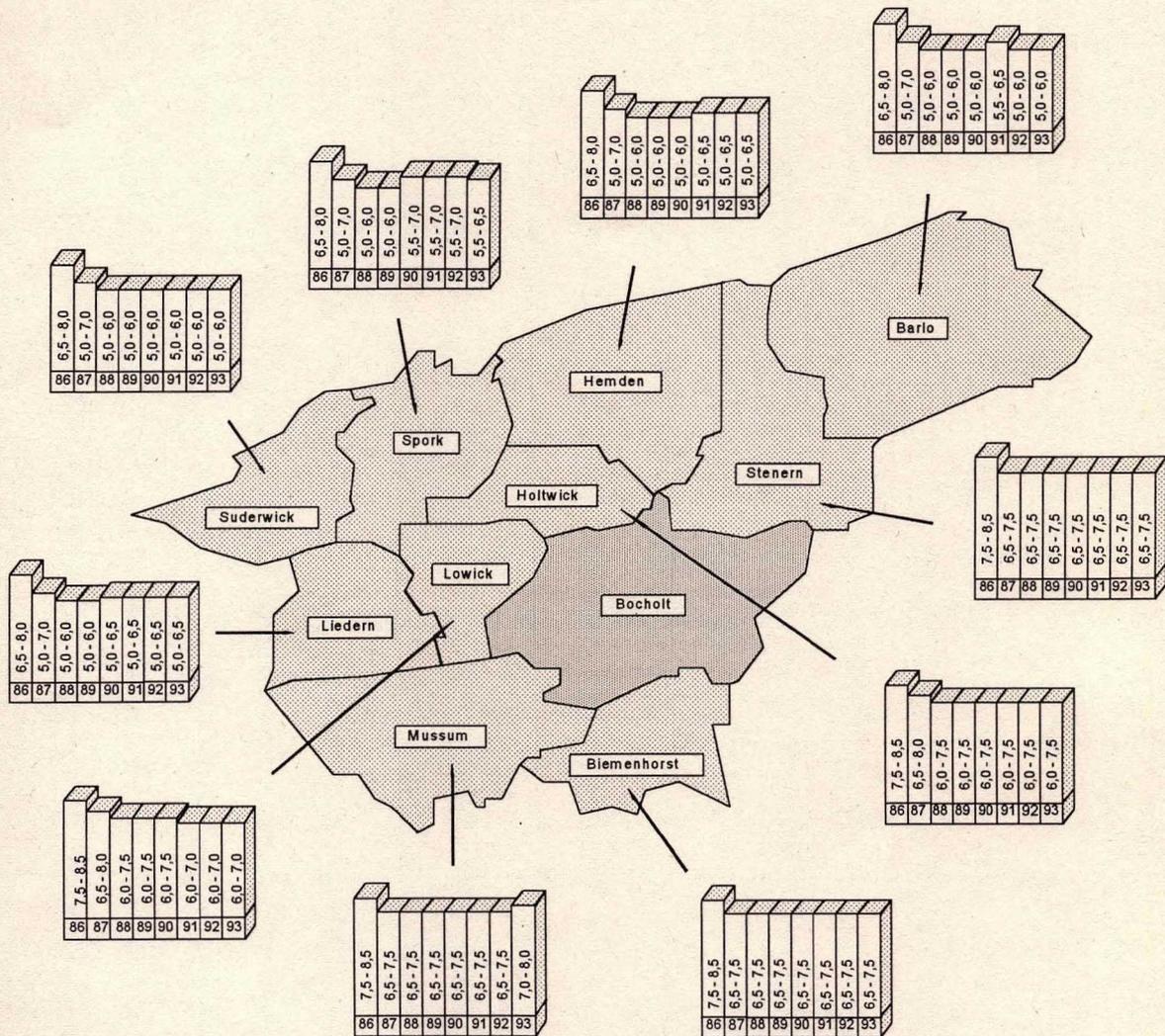


Abb. 34

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 lediglich geringe Änderungen im Bereich Mussum und Spork gegenüber den Richtwerten in 1992 vorgenommen.

Die Anzahl der Verkaufsfälle zeigt sich nach der in 1992 registrierten deutlichen Zunahme nun wieder rückläufig.