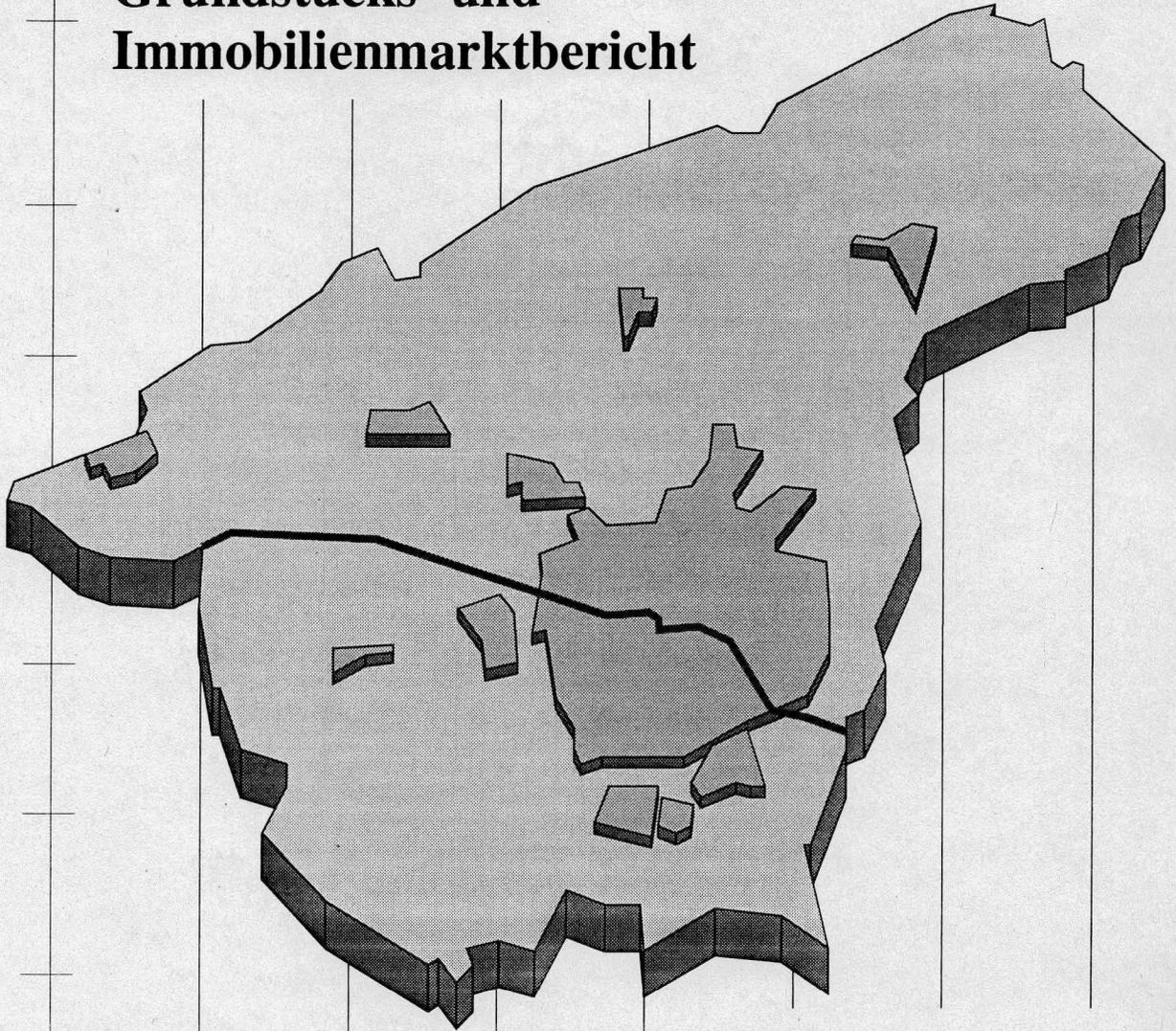


Grundstücks- und Immobilienmarktbericht

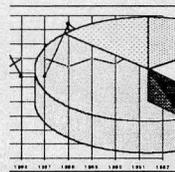


Bocholt 1994

1.1.95



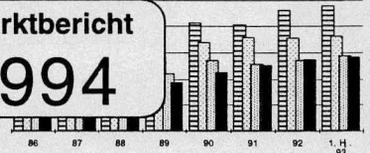
Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in der
Stadt Bocholt

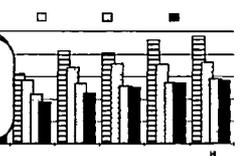
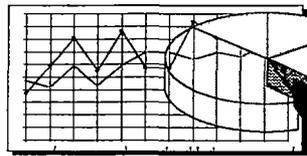


DM / qm
Wohnfläche

Erstbezug 1980-89 1970-79 1960-69

**Marktbericht
1994**





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
4 Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	11
5 Grundstücksmarkt in Bocholt	15
5 1 Allgemeiner Grundstücksverkehr	15
- Vertragsabschlüsse, Geldumsatz, Flächenumsatz	15
5 2 Teilmärkte	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
- Kaufverhalten 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
5 3 Erforderliche Daten der Wertermittlung	32
5 3 1 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	32
- Kaufverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	32
- Umrechnung von Bodenrichtwerten bei unterschiedlicher Tiefe	33
5 3 2 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert	34
- Kaufverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten /	34
Anpassung an die Marktlage	35
5 3 3 Liegenschaftszinssätze	35
5 4 Bodenrichtwerte	36
5 4 1 Bodenrichtwerte für baureifes Land	39
5 4 2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	43

INHALTSVERZEICHNIS

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 1994 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 Grundstück- und Immobilienmarkt spezifiziert dar (Kapitel 5)
Ferner enthält der Bericht wichtige Rahmendaten zum Grundstücksmarkt sowohl übergeordneter als auch ortsbezogener Art (Kapitel 3 und 4)

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 Stadtebau, 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

Preisberuhigung ist spurbar - Kurzfassung

Der im Jahre 1990 einsetzende heftige Aufwind auf den Immobilienmärkten scheint wieder abzuflachen. Preissteigerungsraten des Jahres 1993 werden in allen Marktsegmenten nicht mehr erreicht.

Nachlassen der Umsätze in 1994

Die Anzahl der Kaufverträge ging 1994 in Bocholt um **-17,3 %** gegenüber 1993 zurück. Der **Geldumsatz** blieb mit **-10,4 %** oder 26 Mio DM unter dem Vorjahresergebnis, jedoch ist das Niveau nach wie vor weit über dem Durchschnitt der letzten Jahre.

geringer Preisanstieg bei Wohnbaugrundstücken

Die Preise der **Wohnbaugrundstücke** gingen zwar nicht zurück, jedoch flachte der Preisanstieg der letzten Jahre (1990 = +18,1 %, 1991 = +17,3 %, 1992 = +21,0 %, 1993 = +13,0 %) ganz deutlich auf **+6,6 %** ab.

weniger Käufe von Grundstücken für den Wohnungsbau

Das durchschnittliche Wohnbaugrundstück kostete 1994 in der **zentralen Lage 316,-DM / m²** (ohne Erschließungskosten), in den **stadtnahen Lagen** wie Stenern, Holtwick, Lowick, Mussum und Biemenhorst **301,- DM / m²** und in den **entfernteren Lagen** wie Barlo, Spork, Suderwick, Liedern **188,- DM / m²**.

weniger Verkäufe beim Wohnungseigentum

Die Anzahl der verkauften **Wohnbaugrundstücke** ging zurück auf insgesamt **172 Objekte**, 37 % weniger als im Jahre 1993. Hierbei muß man berücksichtigen, daß in der Bilanz 1993 rd. 76 städtische Grundstücke der "Euro Bau" enthalten sind. Die Verkaufserlöse der Wohnbaugrundstücke lagen 1994 im Durchschnitt bei 100 000,- DM, etwa 20 000,- DM weniger als 1993. Für den Insider ist das nicht überraschend, denn 1993 wurden überwiegend Grundstücke in äußerst begehrten Wohnlagen verkauft.

nur noch geringe Preissteigerungen

Die für den **Geschoßwohnungsbau** geeigneten Grundstücke waren lediglich 14 gegenüber 26 Grundstücken aus dem Jahre 1993.

Rückgang auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Auch beim **Wohnungseigentum** trifft man auf zurückgehende Werte und Zahlen. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ging um 22,7 % auf 228 Einheiten zurück. Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung ohne Garage oder Stellplatz beträgt **3080,-DM je m² Wohnfläche** und liegt nur noch um 2,4 % über dem Durchschnittswert des Vorjahres.

land- und forstwirtschaftliche Preise unverändert

Der Preiszuwachs für alle verkauften Wohnungen liegt bei **+3,6 %**. Die meisten Wohnungsverkäufe fallen hierbei in der Preiskategorie zwischen 200 000,- und 250 000,- DM.

Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen ebenfalls nachlassende Preissteigerungstendenzen. Der durchschnittliche Verkaufspreis liegt jetzt bei 300 000,- DM, rd. 3,4 % teurer als im Vorjahr. Die Verkaufszahl ging dagegen um 9,4 % zurück.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden im Jahre 1994 häufiger verkauft. Der Gutachterausschuß registrierte 27 Verkaufsfälle (1993 = 19 Fälle). Das Preisniveau blieb gegenüber 1993 stabil.

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 in Düsseldorf eingerichtet ist.

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.

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 Wertermittlungen

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

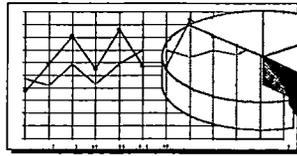


Auskunfte an Sachverständige

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

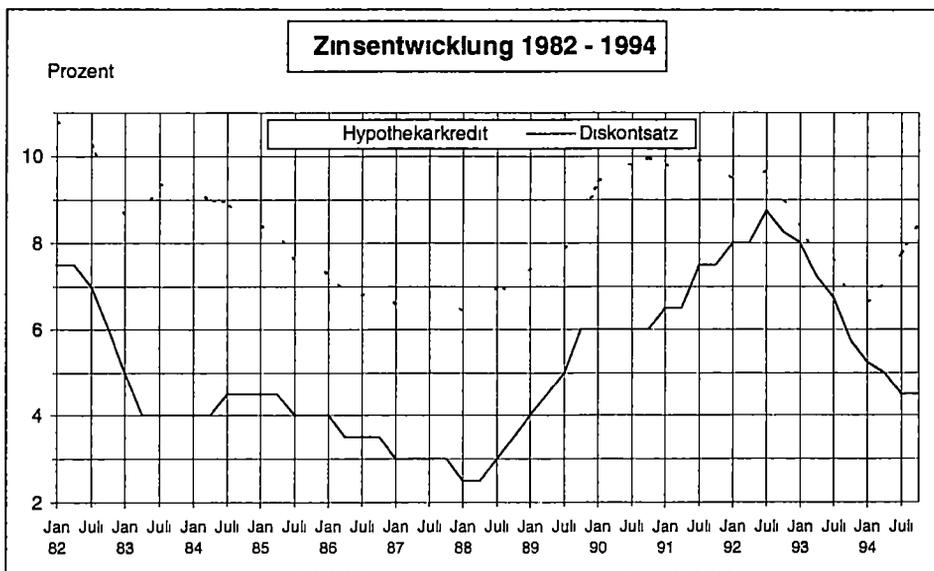
In der Kaufpreissammlung werden sämtliche Grundstückskaufverträge entsprechend nach Grundstücksarten, Grundstückseigenschaften und bestimmten Ordnungsmerkmalen automatisiert geführt, nachdem eine umfassende Auswertung jedes geeigneten Kaufvertrages erfolgt ist.

Eine Gliederung der dem Gutachterausschuß im Jahre 1994 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 15 dargestellt.



3. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

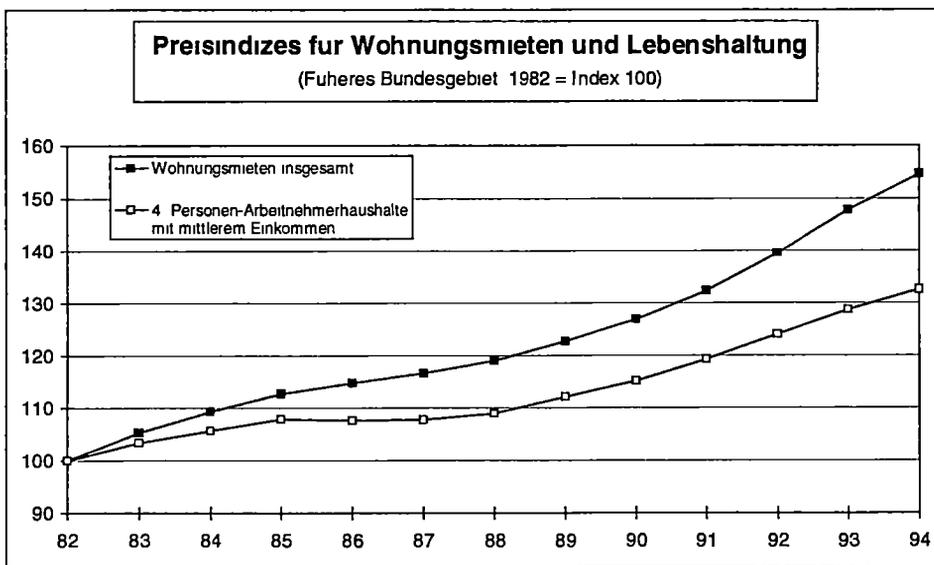
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflußfaktoren. In den nachfolgenden Grafiken sind einige dieser übergeordneten Einflußfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.



*Niedrigzinsphase 1986
- 1989 bei schwacher
Baukonjunktur im
Wohnungsbau
(vgl. Abb 8)*

Abb 1

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



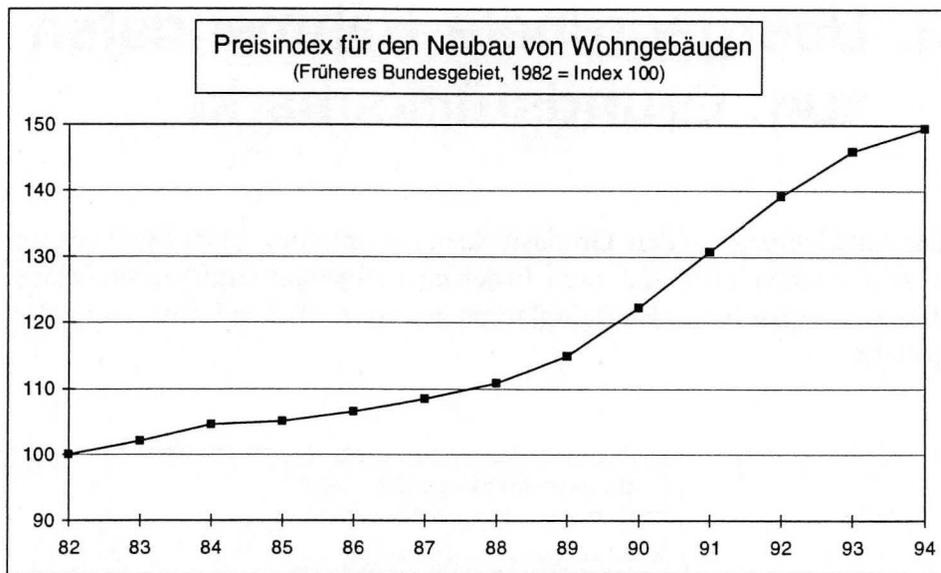
*Das Mietpreisniveau
hebt starker ab als die
Einkommens-
entwicklung*

Abb 2

Quelle: Statistisches Bundesamt

Wieder Preissteigerungen ab 1988

Abb. 3

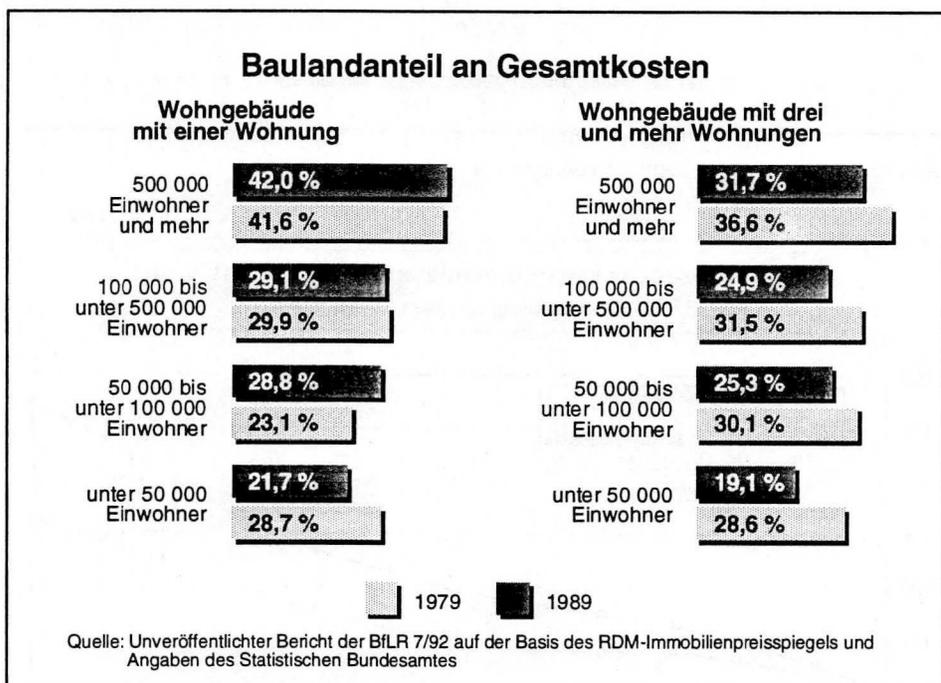


Quelle: Statistisches Bundesamt

Entwicklung des Bodenwertanteils am Gesamtobjekt

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

Abb. 4



4. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

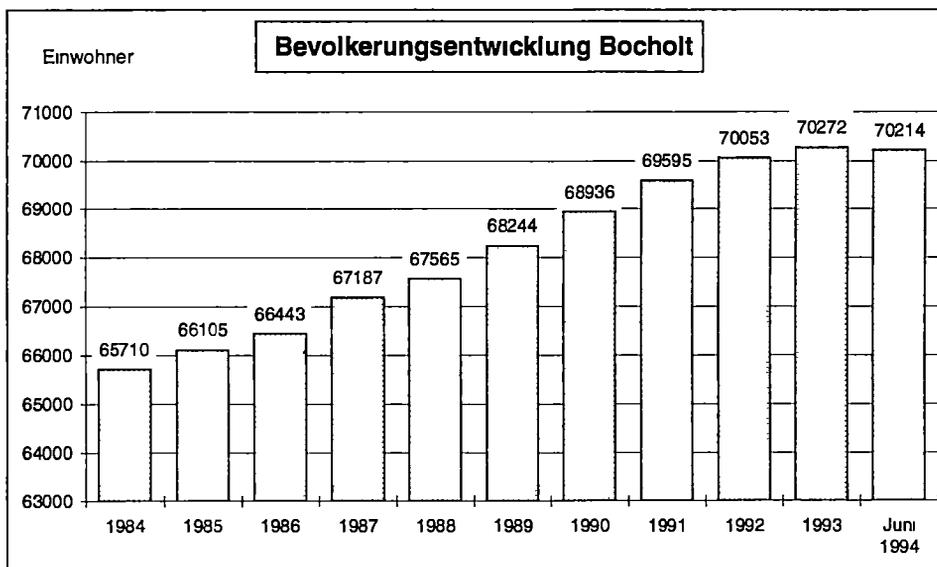
Der Bauland- und Wohnungsbedarf wird beeinflusst von zahlreichen äußeren Bedingungen, den sogenannten Rahmendaten. Diese Rahmendaten sind teilweise lokaler Natur, also ortsbezogen, teilweise regionaler Natur und teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur.

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.

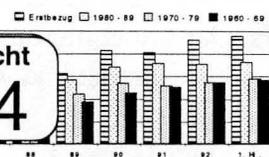
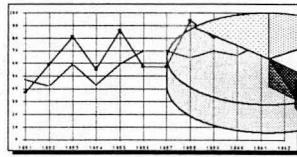
- Einwohnerentwicklung
- Entwicklung der Haushaltsstrukturen
- Wohnflächenbedarf
- Soziale Komponenten
- Baulandangebote



Beachtliche Einwohnerzuwächse bis 1993, leichter Rückgang in 1994

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

Abb 5



Die **Einwohnerentwicklung** (siehe Abb. 5) zeigt in den zurückliegenden Jahren einen stetigen **Anstieg auf nunmehr 70.272 Einwohner bis zum Dezember 1993**. Seit 1975 stieg die Bevölkerung um 4.812 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 bis 1993 wird sowohl durch eine rückläufige Abwanderung der Arbeitskräfte in die Rhein-Ruhr-Region beeinflußt, als auch durch Zuzüge von Aus- und Übersiedlern. Im Jahre 1994 setzt sich diese Entwicklung aufgrund verschärfter Asylbestimmungen nicht mehr fort. Das Wanderungssaldo wird erstmals wieder negativ.

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

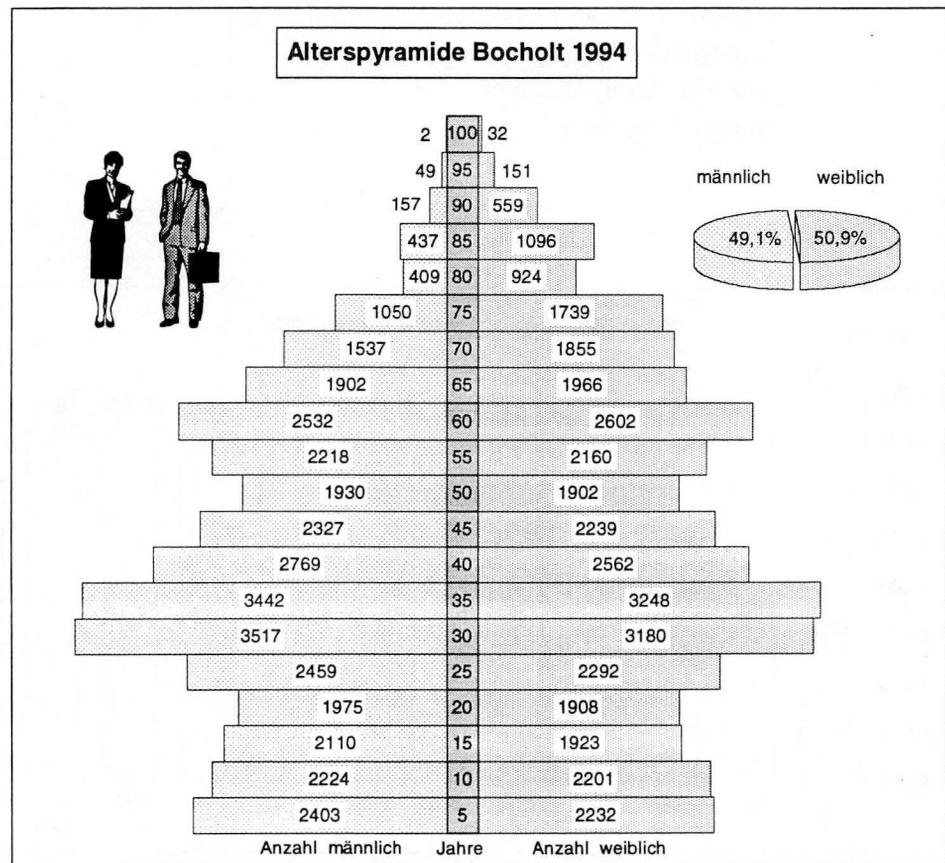


Abb. 6

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.

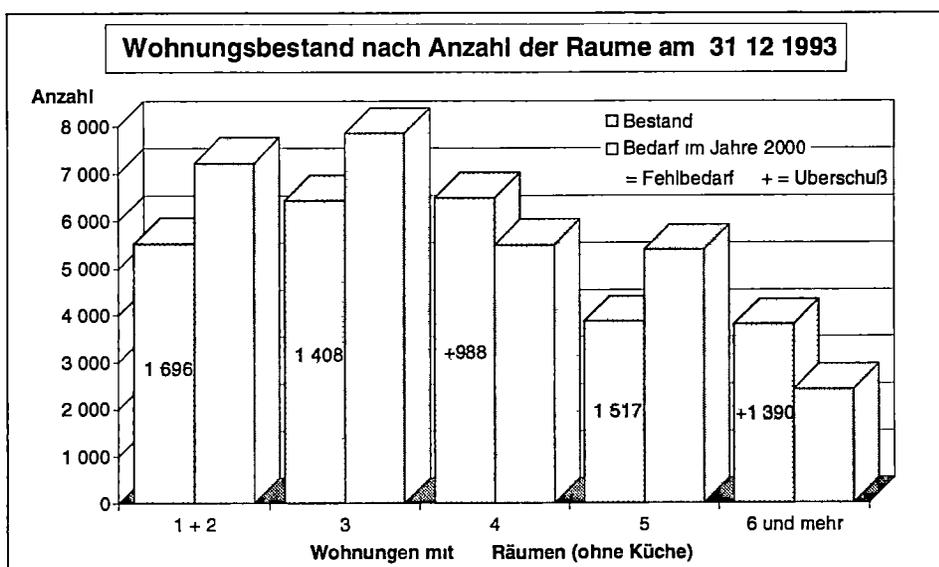
Wichtig für eine ausgewogene Wohnraumversorgung ist hierbei, daß gerade die kleinen Haushalte und vor allem die Ein-Personen-Haushalte stark wachsen werden. Diese werden im Jahr 2000 einen Anteil von ca. **25 %** erreichen (1970 nur 15,2%). Das Wohnraumangebot weist aber gerade im Bereich der Kleinwohnungen 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 1994 registrierte enorm hohe Anzahl von Baufertigstellungen zeigt, daß die Aufholbestrebungen die **bisherigen Erwartungen bei weitem übertreffen**. Es ist davon auszugehen, daß der angestrebte Wohnungsbestand bereits frühzeitig erreicht wird.

*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 für Stadtentwicklung

Boom in 1993

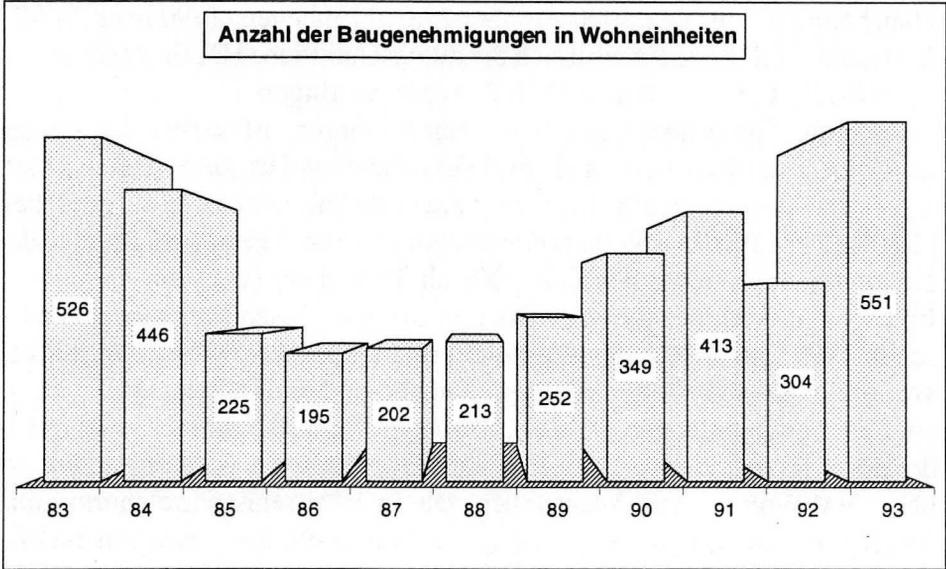


Abb. 8

Quelle: LDS NW

starke Aufhol-
bestrebungen im
Wohnungsbestand

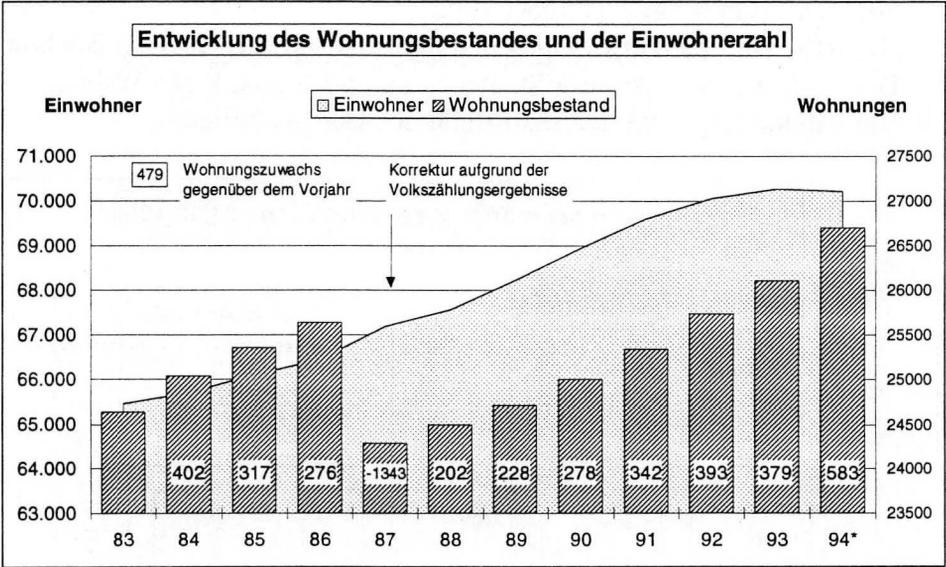


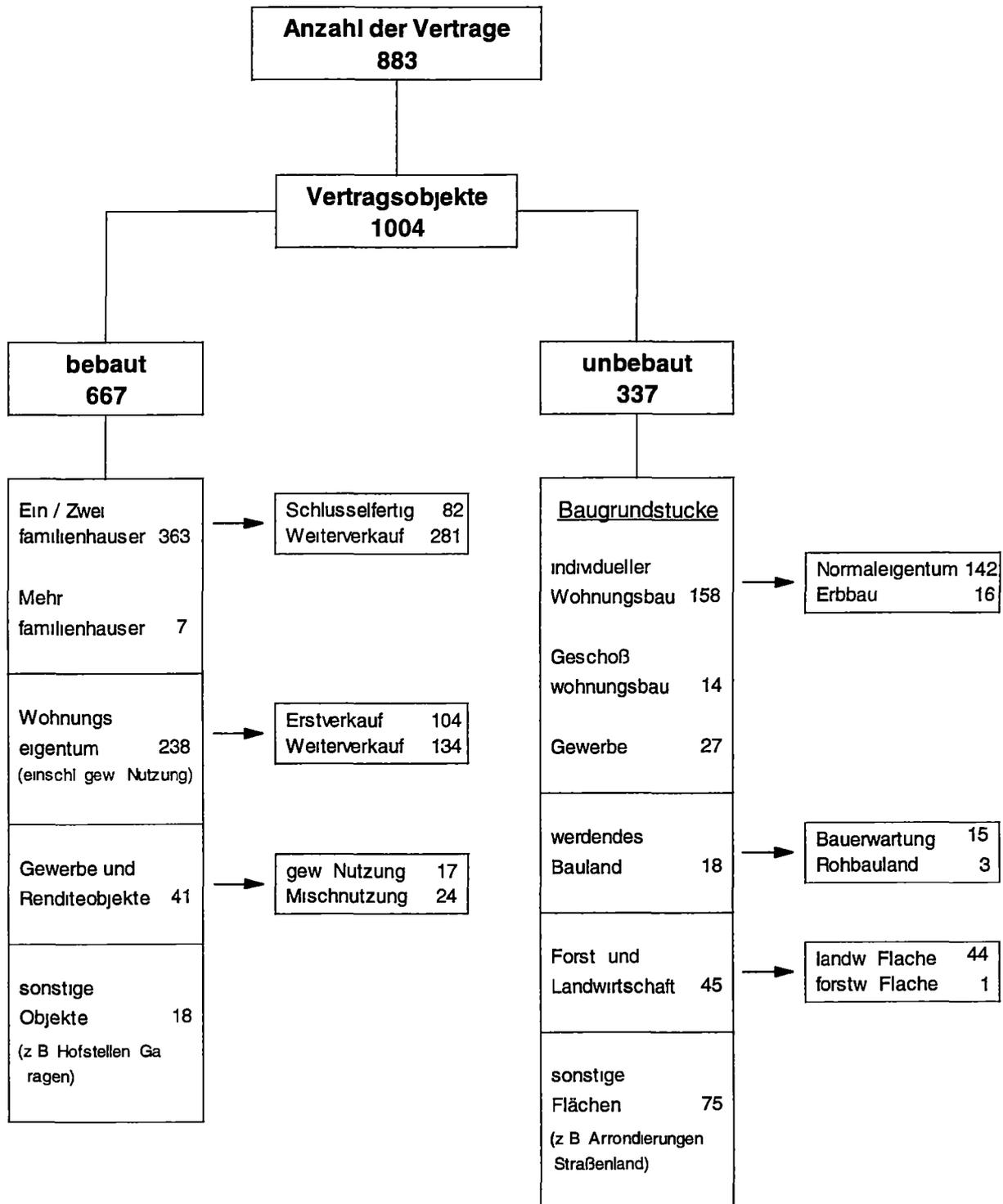
Abb. 9

* = Einwohnerzahl zum Stichtag 31. Juni 1994
 Quelle: LDS NW, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen

5. Grundstücksmarkt in Bocholt

5.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Gliederung der Kaufverträge 1994



Vertragsaufkommen

weiterhin hohes
Vertragsaufkommen

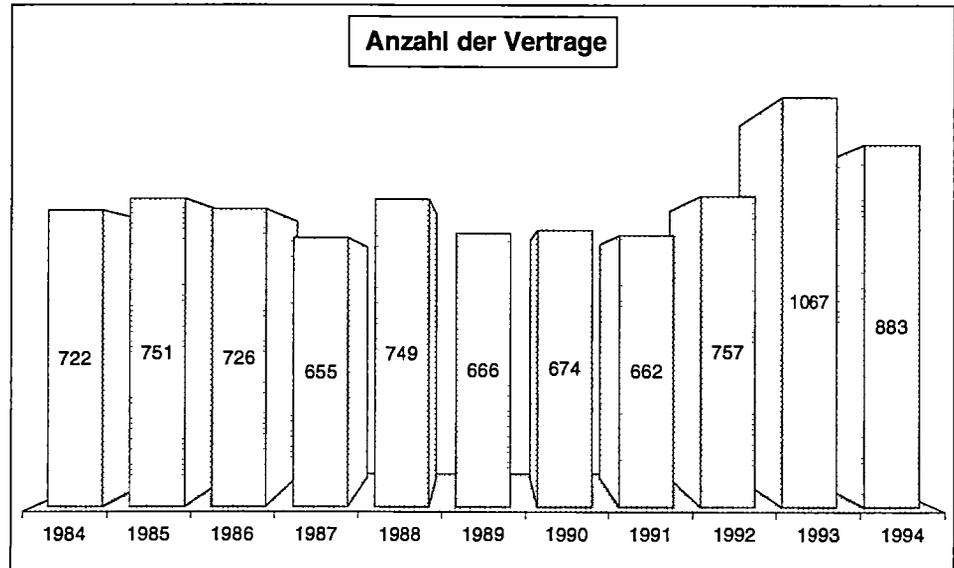


Abb 10

1- und 2-Familien-
häuser mit starkstem
Anteil

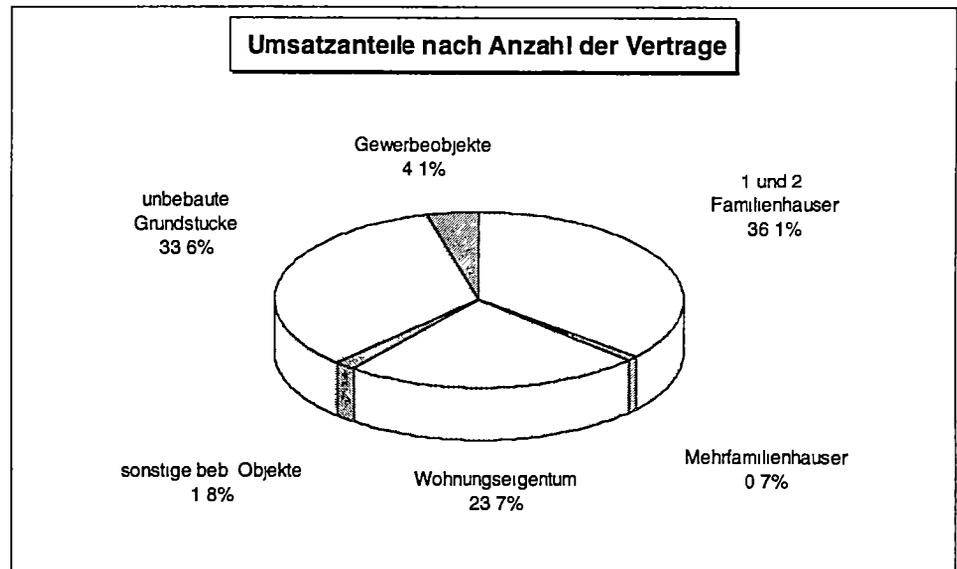
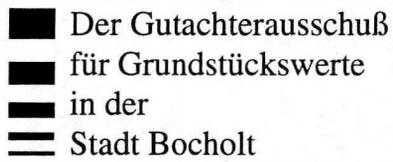


Abb 11

Das Marktgeschehen untergliedert sich im wesentlichen in drei Segmente

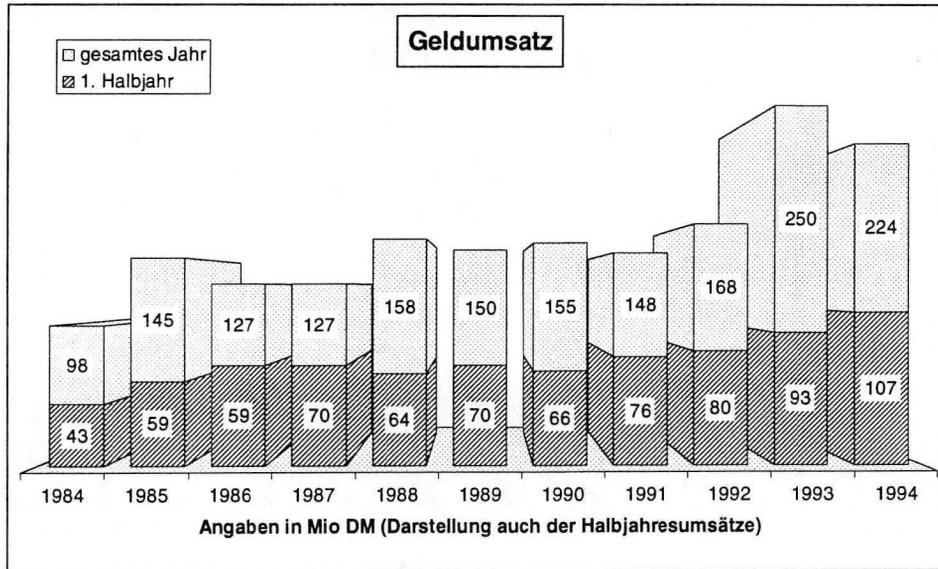
- unbebaute Grundstücke - Wohnungseigentum - 1- und 2- Familienhäuser

Die dominierende Bedeutung (insges 93,4%) wird klar, wenn man sich die Größenordnungen ansieht z B kommen auf 1 veraußertes Mehrfamilienhaus ca 50 Ein- Zweifamilienhäuser


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

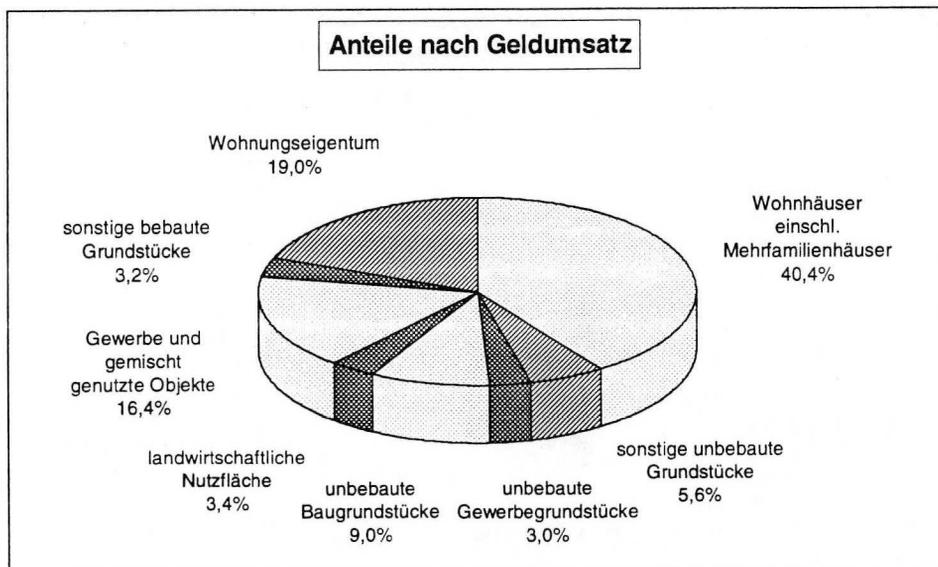


Geldumsatz



*Geldumsatz in Bocholt
auf hohem Niveau*

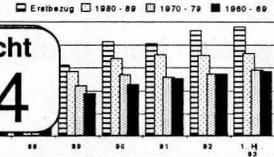
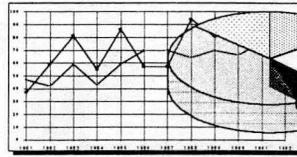
Abb. 12



*Wohnhäuser mit
dominierendem Anteil*

Abb. 13

Der Geldumsatz wird im wesentlichen von den bebauten Objekten geprägt (ca. 79 %).



Flächenumsatz

weiterhin
starke Schwankungen

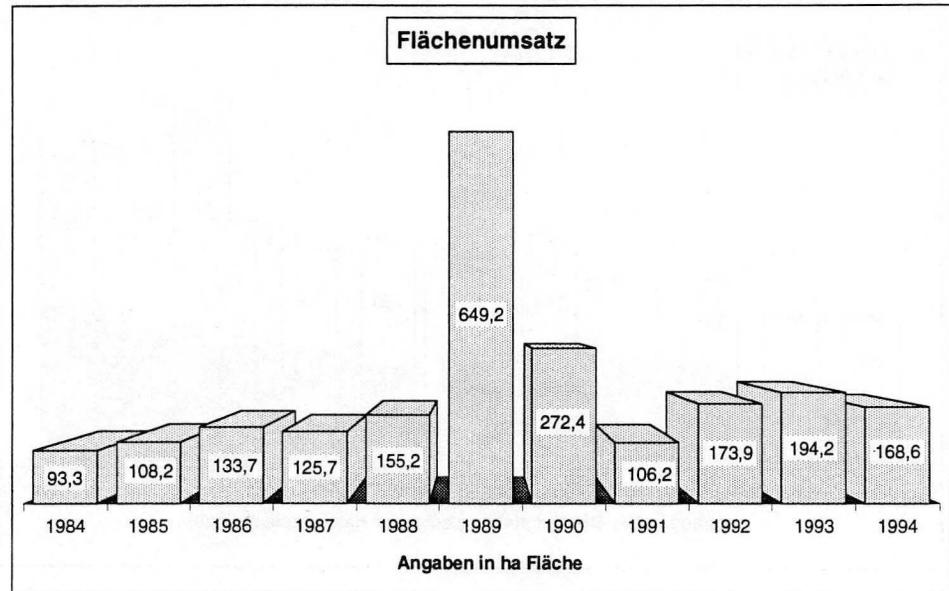


Abb. 14

überwiegend landwirtschaftliche Flächen

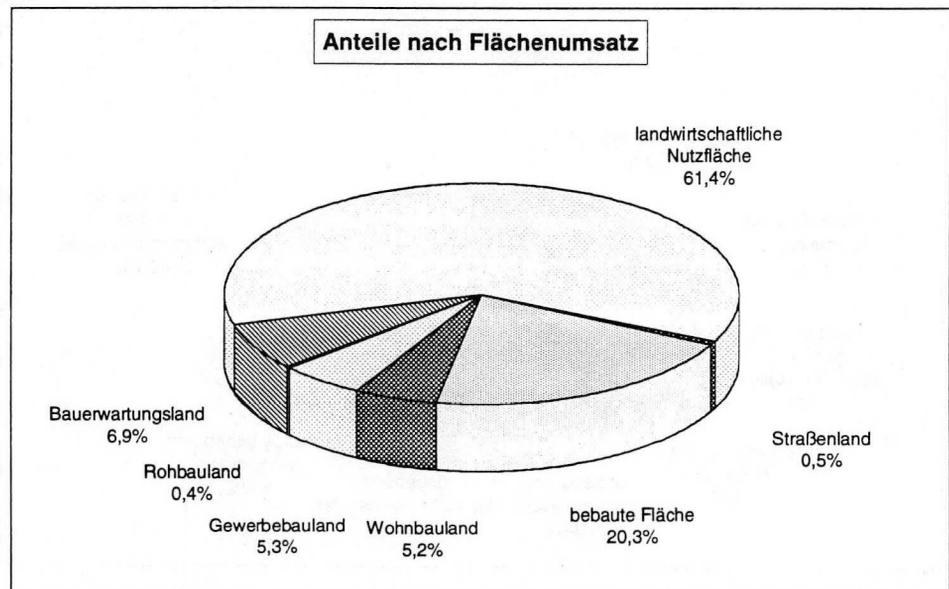


Abb. 15

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

Flachenumsatz nach Nutzung der letzten 3 Jahre

Grundstücksart	1992		1993		1994	
	ha verk Fläche	Anteil in %	ha verk Fläche	Anteil in %	ha verk Fläche	Anteil in %
Bauland Wohnen	5,9	3,4	13,6	7,0	8,7	5,2
Gewerbe	16,2	9,3	7,9	4,1	9,0	5,3
Rohbauland	2,0	1,2	0,2	0,1	0,7	0,4
Bauerwartungsland	3,0	1,7	0,3	0,2	11,6	6,9
landw Nutzfläche	112,0	64,4	117,6	60,6	103,7	61,5
Straßenland	1,1	0,6	3,2	1,6	0,8	0,5
bebaute Fläche	33,6	19,3	51,4	26,5	34,2	20,3
Fläche insgesamt	173,8	100,0	194,2	100,0	168,6	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. Auffallend ist der Zuwachs beim Eigentumswechsel von Bauerwartungsland in Höhe von 11,6 ha. Maßgeblich sind hier die Ankaufe in der Entwicklungsmaßnahme Bocholt-West.

5.2 Teilmärkte

5.2.1 Wohnbauland

noch überdurchschnittlicher Umsatz bei Wohnbaugrundstücken in 1994

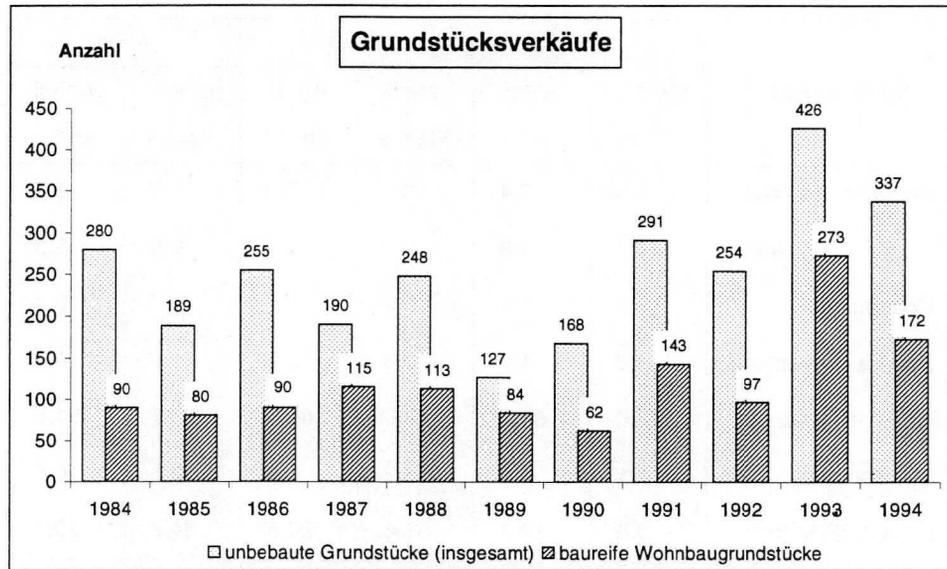


Abb. 16

Wohnbaugrundstücke vielfach zwischen 80.000 - 100.000,- DM

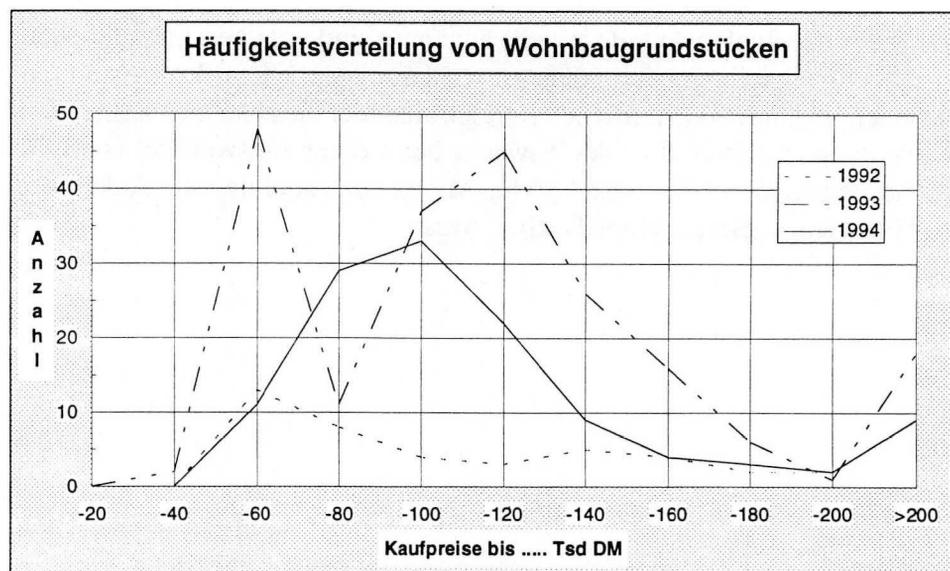
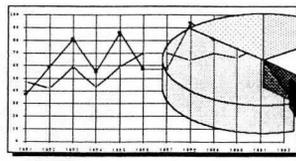


Abb. 17

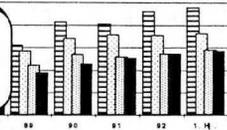
1994 wurden insgesamt mehr Grundstücke in weniger begehrten Wohnlagen verkauft.

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



DM / qm Wohnfläche

■ Erstbezug 1980 - 89
 ■ 1970 - 79
 ■ 1960 - 69



Wohnbauland

- hohe Preissteigerungen für Grundstücke nur in entfernten Lagen

Preisniveau in verschiedenen Lagen

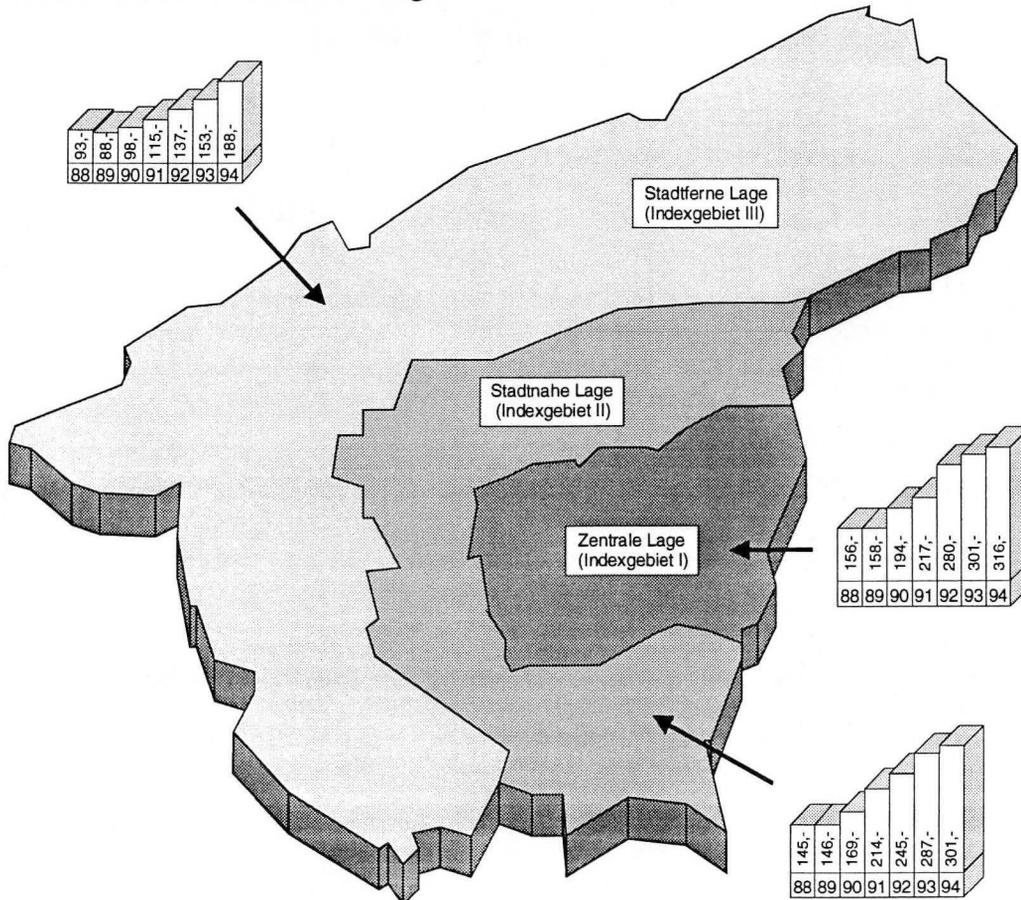


Abb. 18

Angaben in DM je m² 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, lagertypisches Baugrundstück.

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



Preisentwicklung seit 1981

*Keine einheitliche
 Preisentwicklung in der
 Stadt Bocholt*

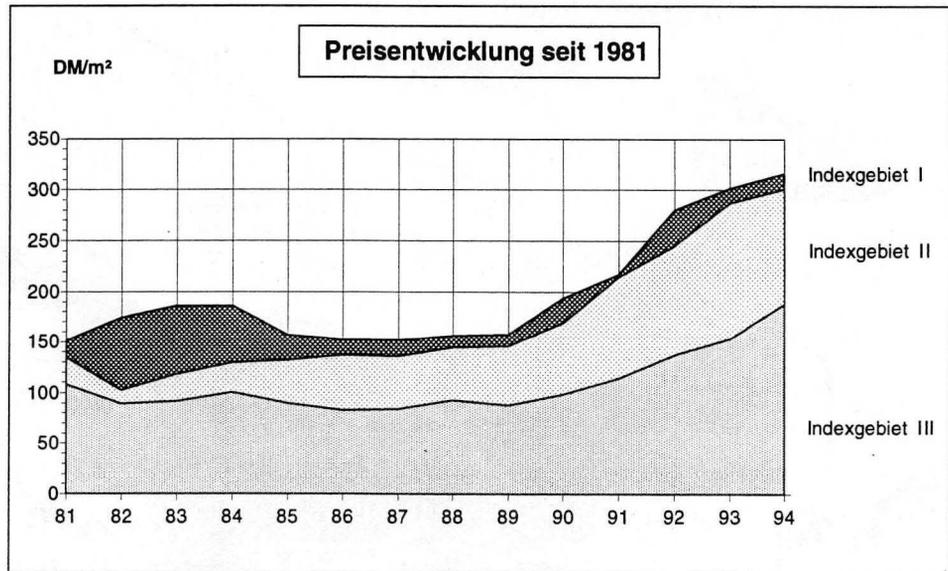


Abb. 19

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.

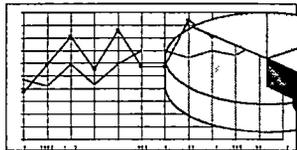
Untersuchungsmaterial: Baugrundstücke für 1 - 2 Familienhäuser in gebiets-typischer Lage

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

Jahr	Indexgebiet I altes Stadtgebiet	Indexgebiet II Biemenhorst, Holwick, Lowick, Mussum Stenern	Indexgebiet III Barlo, Spork, Liedern, Suderwick	Gesamtes Stadtgebiet *	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
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
1994	230,9	222,3	169,2	224,8	6,6

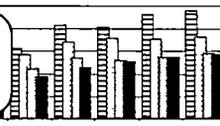
* nicht zur Wertermittlung für einzelne Grundstücke geeignet

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

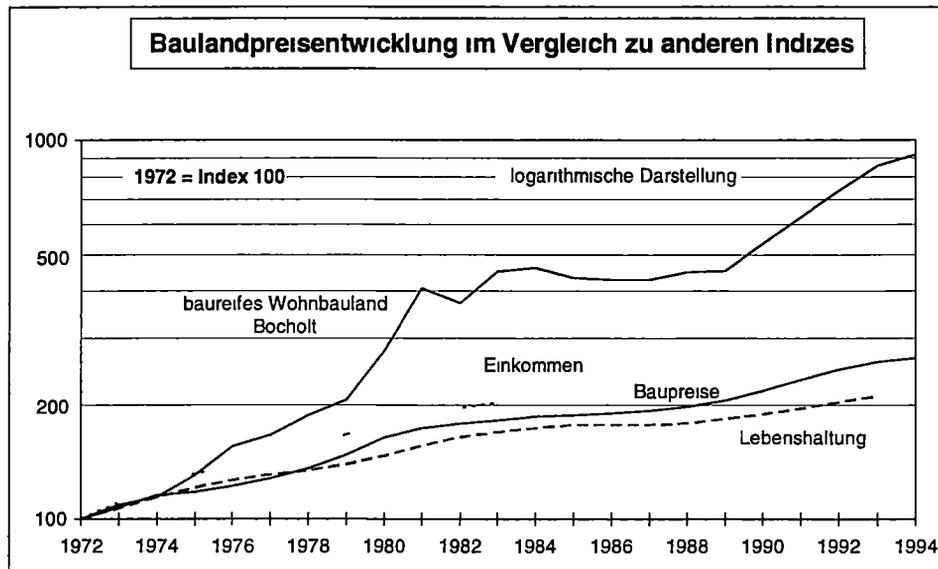


Marktbericht

1994



Entwicklung der Baulandpreise seit 1972 im Vergleich mit wichtigen Indizes



ab 1989 deutliche
 Preissteigerung beim
 Wohnbauland, nun
 leichte Beruhigung

Abb 20

5 2 2 Entwicklungsstufen

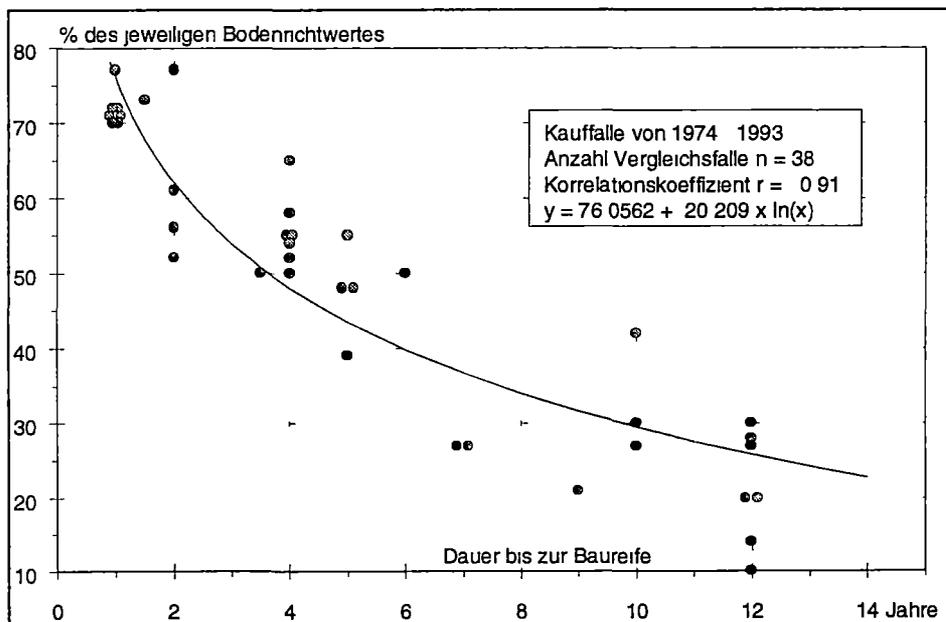
Bauerwartungsland, Rohbauland

Abhängigkeit des Kaufpreises von der Dauer bis zur Baureife

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

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

Im Diagramm sind die Kaufpreise in 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

5.2.3 Bebaute Objekte

Bebaute Objekte werden teurer

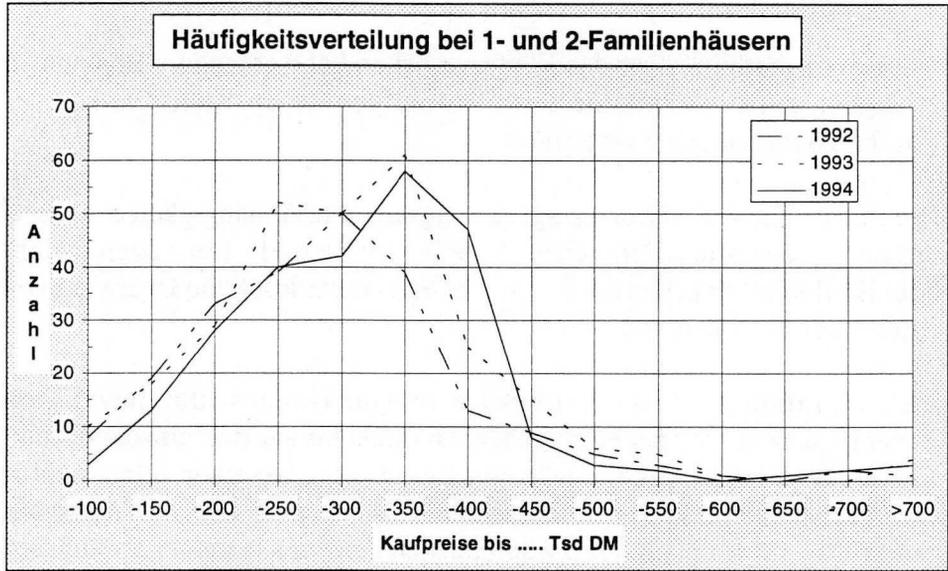


Abb. 22

Die Anzahl der veräußerten Objekte bis 350.000 DM und darüber wächst stetig an, während Objekte bis 200.000 DM noch immer in gleicher Anzahl auf den Markt kommen.

*Durchschnitts-
kaufpreise steigen
stetig*

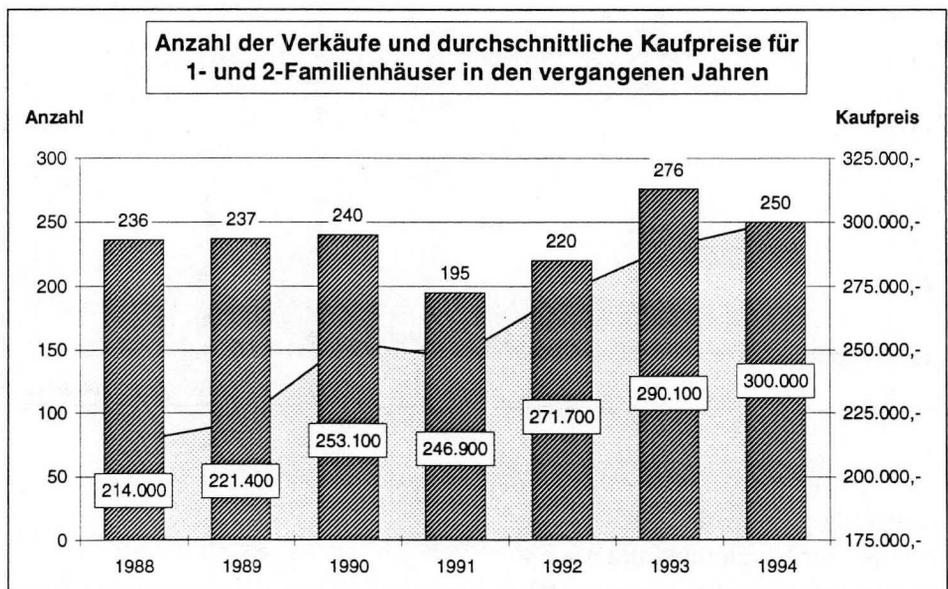
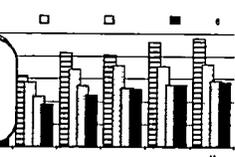
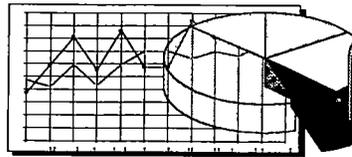


Abb. 23



Durchschnittspreise (Kaufpreise) in 1993

Ein / Zweifamilienhauser

Baujahr	n Anzahl	normierter Kaufpreis	Grundstücks-		Wohn- fläche	DM/qm WF *	umbauter Raum	DM/cm u R. **
			fläche	preis				
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 Doppelhaushalften)

Baujahr	n Anzahl	normierter Kaufpreis	Grundstücks-		Wohn- fläche	DM/qm WF *	umbauter Raum	DM/cm u R. **
			fläche	preis				
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 kraftig zu*

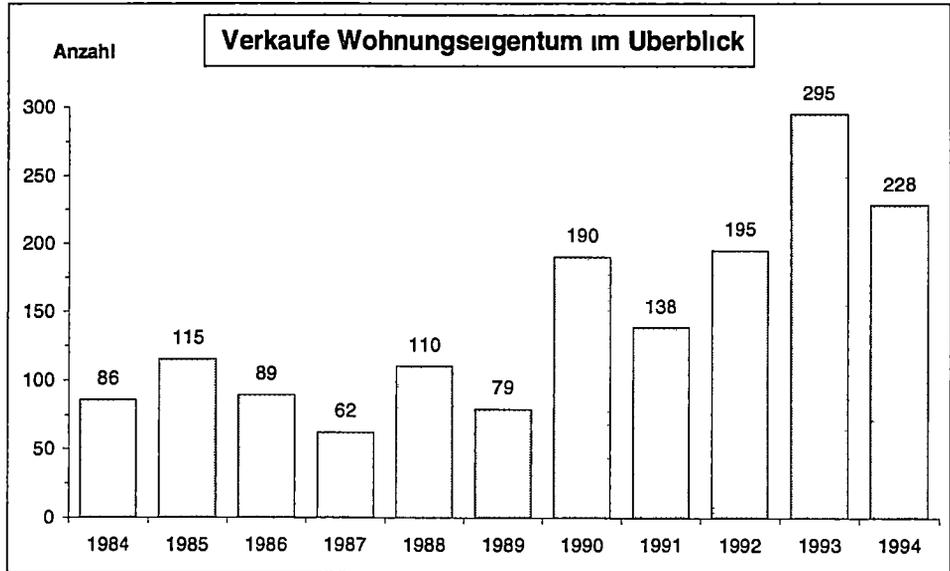


Abb 24

*Eigentumswohnungen
werden teurer*

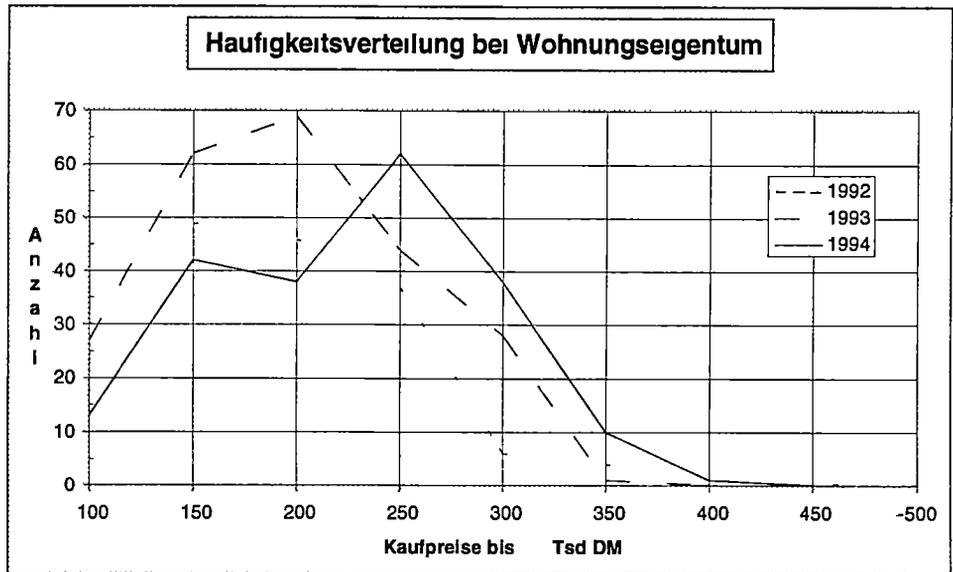
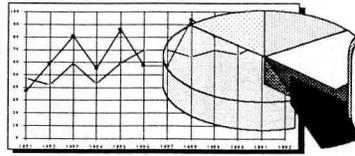


Abb 25

Eigentumswohnungen zwischen 200 000 DM und 250 000 DM wurden vor 1990 praktisch nicht umgesetzt. Anders sieht das Bild in 1994 aus. Eigentumswohnungen in dieser Preiskategorie haben deutlich an Akzeptanz gewonnen.

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



Preisniveau Wohnungseigentum

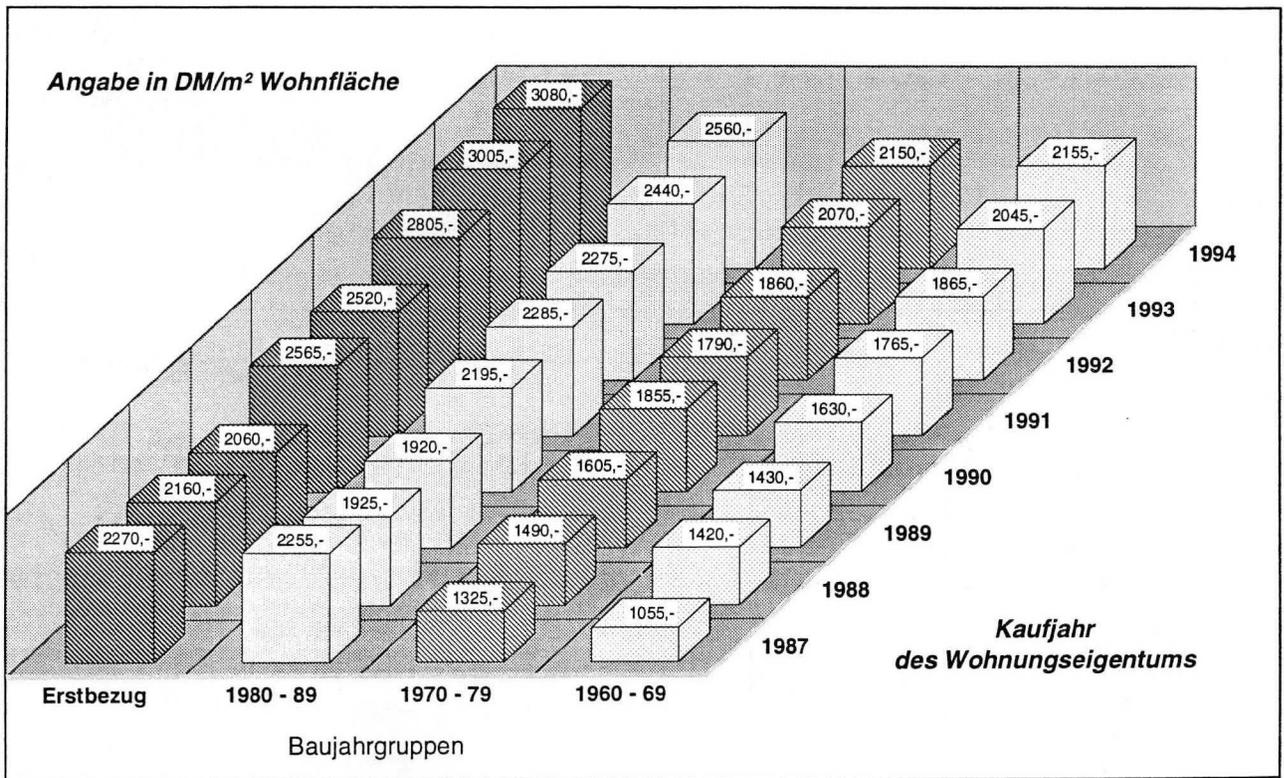


Abb. 26

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 1994 liegt bei ca. 3,6 %, wobei die Preise bei neuerstellten Eigentumswohnungen mit 2,4 % unter dem Mittelwert liegen.

Index Wohnungseigentum

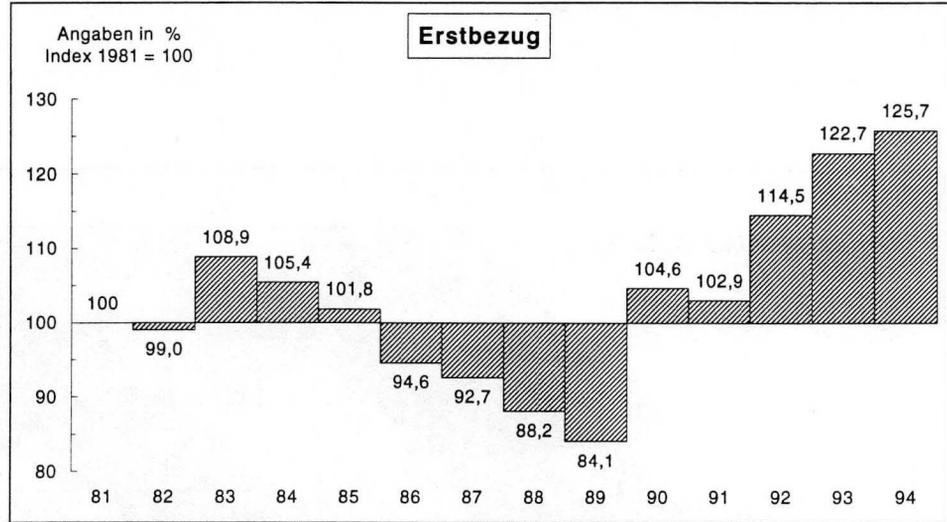


Abb. 27

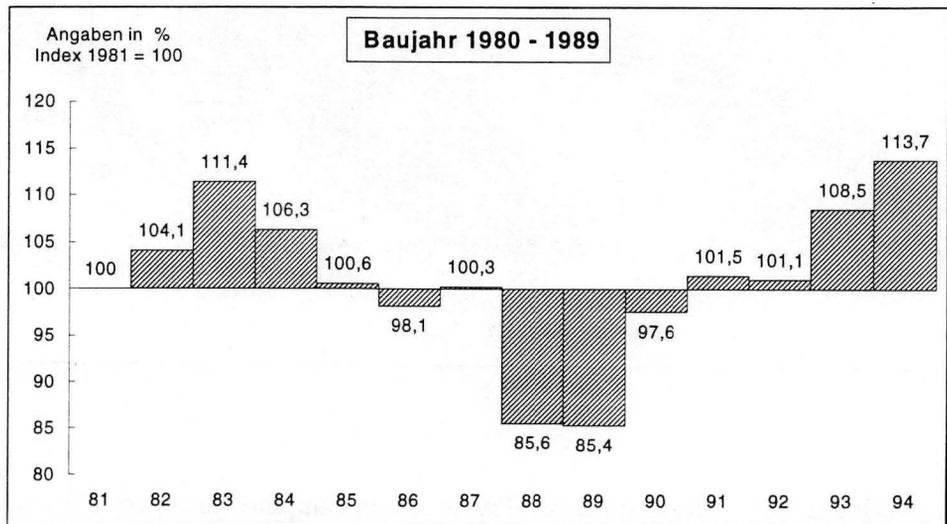


Abb. 28

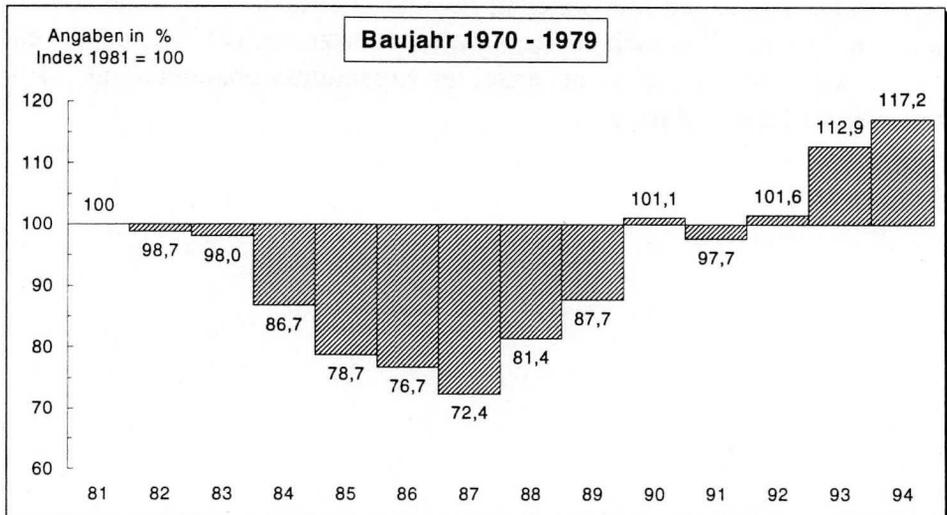


Abb. 29

Der Gutachterausschuß
 für Grundstückswerte
 in der
 Stadt Bocholt

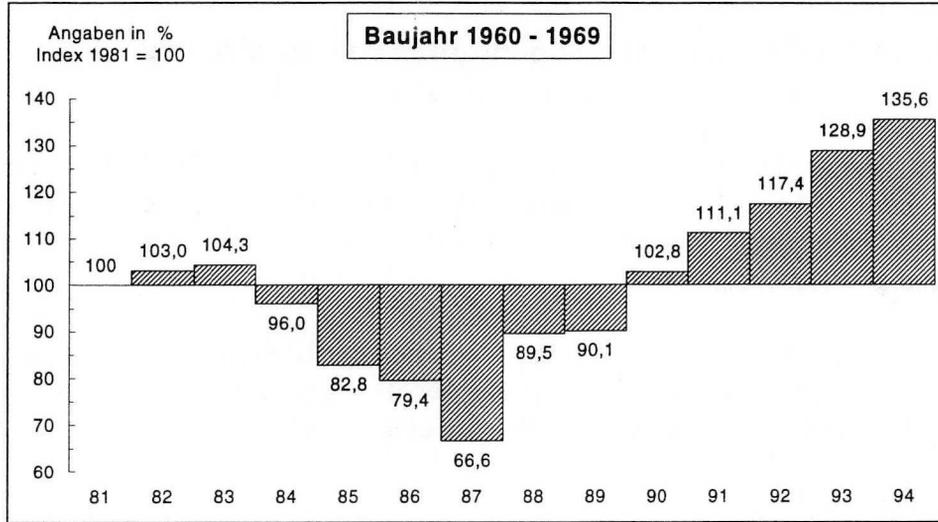
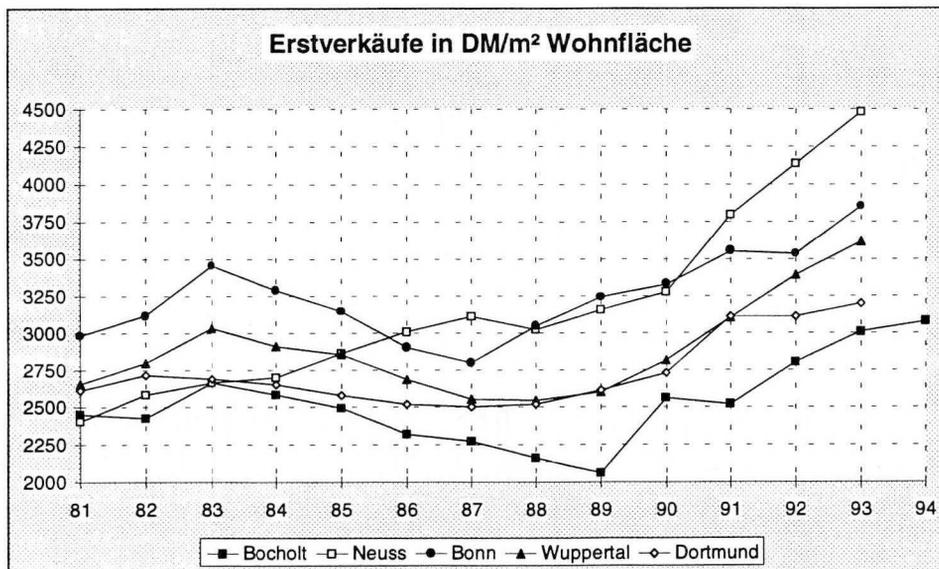


Abb. 30

Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten



Bocholt im Vergleich zu Großstädten

Abb. 31

Quelle: Oberer Gutachterausschuß NRW, sowie eigene Berechnungen

Die Entwicklung hat sich in den hier herangezogenen Städten bei unterschiedlichem Preisniveau in etwa gleich vollzogen.

5 3 Erforderliche Daten der Wertermittlung

5 3 1 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe - Kaufverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe

Anhand von 500 Verkaufsfallen 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_1 = Wert
des Bewertungsgrundstückes

t_1 = Tiefe

W_N = Wert
des Vergleichs- bzw Normgrundstücks

t_N = Tiefe

Der Einfluß der Grundstückstiefe ist unterschiedlich

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

$$W_1 = W_N * (0,4 * (t_N / t_1) + 0,6)$$

Anwendungsbereich $0,9 t_1 > t_N > 0,6 t_1$, 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

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

$$W_1 = W_N * (0,2 * (t_N / t_1) + 0,8)$$

Anwendungsbereich $1,7 t_1 > t_N > t_1$, das heißt hier sollte der Vergleichspreis bei $t_1 = 40$ 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.

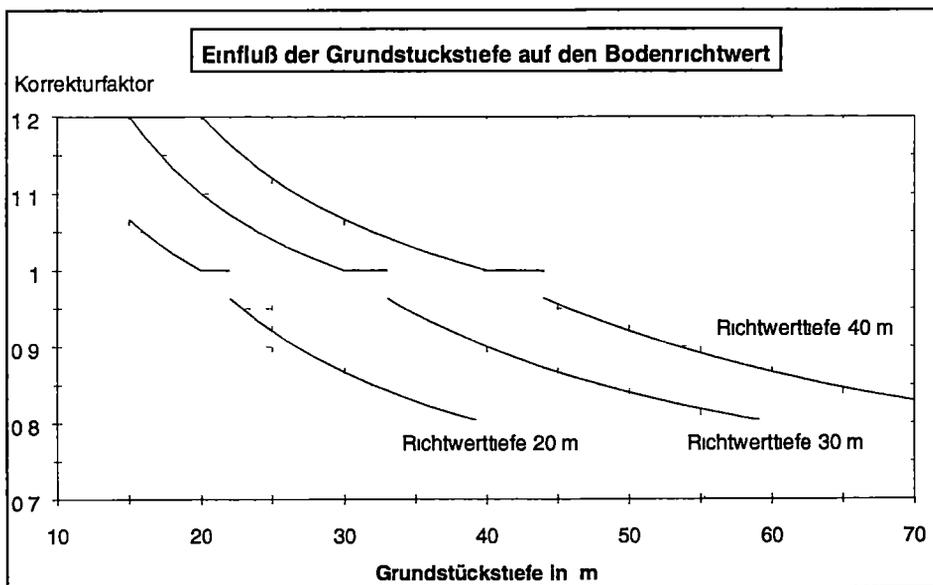


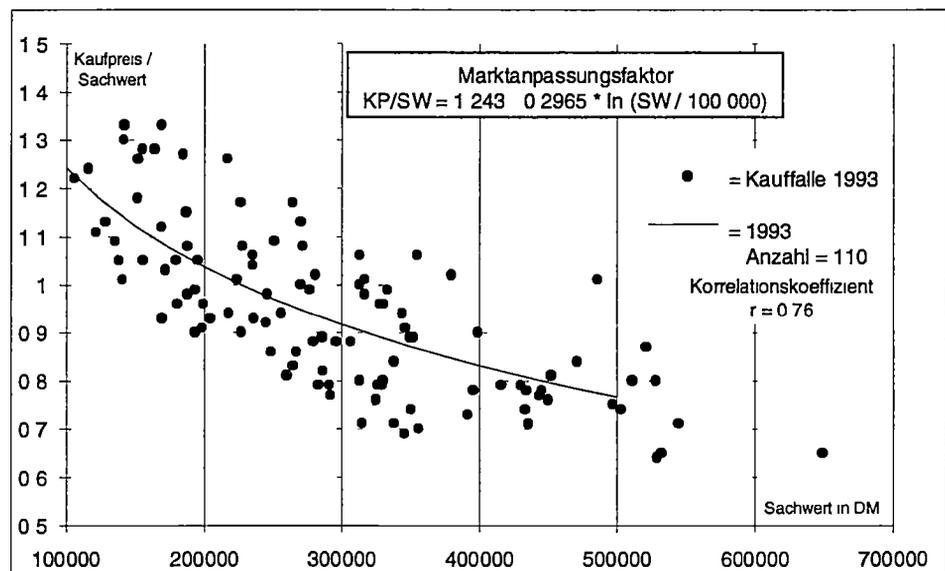
Abb 32

5 3 2 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert

Kauferverhalten 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. a.) erforderlich. Nach Untersuchungen wird dieser Marktanpassungsfaktor im wesentlichen von der Höhe des Sachwertes an sich bestimmt.

Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert 1993 bei Ein- und Zweifamilienhäusern

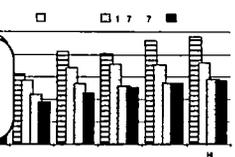
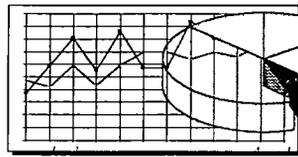


Marktanpassungs-korrekturen für den Sachwert

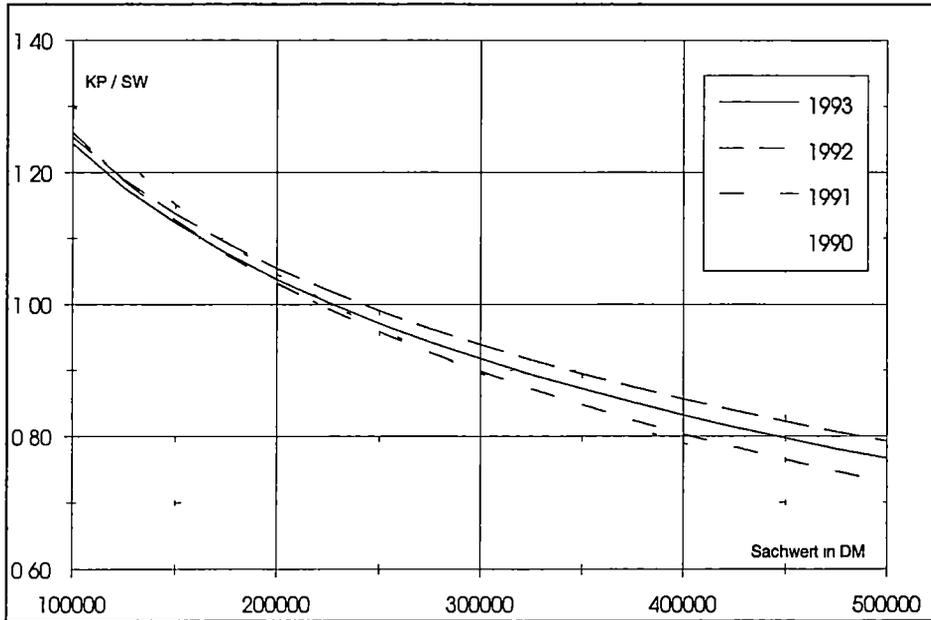
Abb 33

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 34

5 3 3 Liegenschaftszinssätze

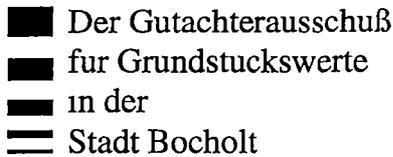
- keine Veränderungen

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 Gutachterausschuß
 für Grundstückswerte
 in der
 Stadt Bocholt



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 1994** 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 32 zu entnehmen.

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwert in DM / m²
Eigenschaften des Richtwertgrundstückes


 Der Gutachterausschuß
 für Grundstückswerte
 in der
 Stadt Bocholt



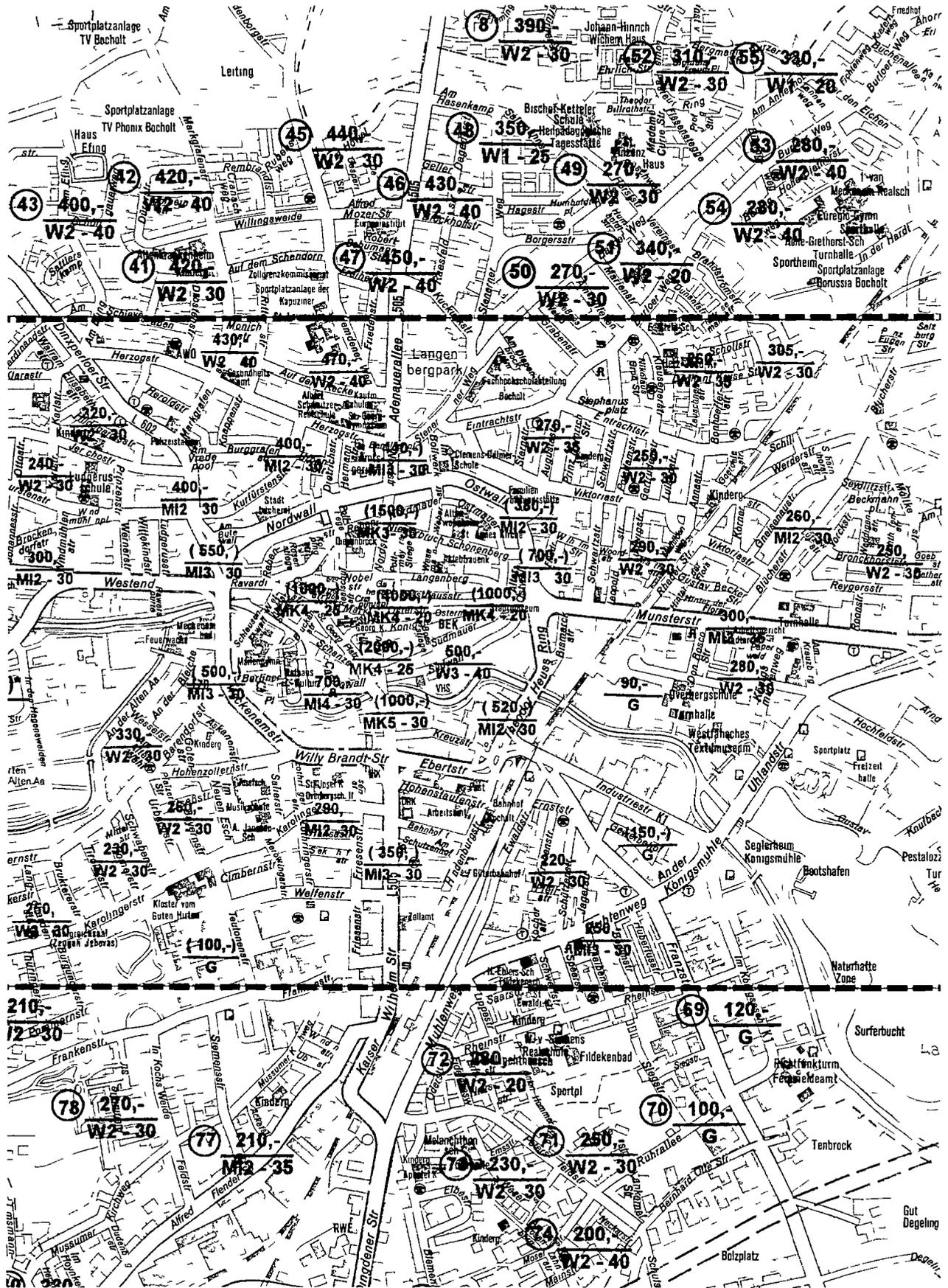
Zeichenerklärung	W	= Wohnbaufläche
	MI	= Mischgebiet
	MK	= Kerngebiet
	G	= Gewerbliche Baufläche
	LNF	= Landwirtschaftliche Nutzfläche
	*	= überwiegend kommunaler Markt
	z B 2 - 40	= bis zweigeschossige Bebauung, 40 m Grundstückstiefe

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.

Auskunfte 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.

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



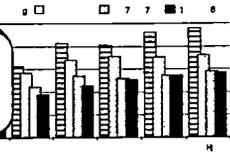
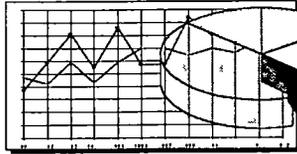
Übersicht der Bodenrichtwerte Bocholt zum Stichtag 31 12 1994

Altes Stadtgebiet

Nr	Lage	Eigenschaften	Wert
BT 1	Markt	MK 4 - 20	(4000,-)
BT 2	Neustraße / Sudmauer	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	Sudwall	W 3 - 40	500,-
BT 7	Karstadt	MK 5 - 30	(1000,-)
BT 8	Kreuzungsbereich Theodor-Heuss-Ring / Kreuzstraße	MI 2 - 30	(520,-)
BT 9	Kreuzungsbereich Ostwall / Munsterstraße	MI 3 - 30	(700,-)
BT 10	Ostwall	MI 2 - 30	(380,-)
BT 11	Kreuzungsbereich Nordstraße / Ostwall	MI 3 - 30	(440,-)
BT 12	Kreuzungsbereich Westend / Dinxperloer Straße	MI 3 - 30	(550,-)
BT 13	Kreuzungsbereich Meckenemstraße / Barendorfstraße	MI 3 - 30	(500,-)
BT 14	Westendkreisel	MI 2 - 30	300,-
BT 15	Kreuzungsbereich Dinxperloer Str / Kurfürstenstraße	MI 2 - 30	400,-
BT 16	Windmühlenplatz / Jerichostraße	W 2 - 30	240,-
BT 17	Elisabethstraße / Hildegardisstraße	W 2 - 30	320,-
BT 18	Kurfürstenstraße, in Höhe Urbanstraße	MI 2 - 30	400,-
BT 19	Herzogstraße / Markgrafenstraße	W 2 - 40	430,-
BT 20	Auf der Recke	W 2 - 40	470,-
BT 21	Augustastrasse	W 2 - 35	270,-
BT 22	Prinz-Heinrich-Straße / Annastraße	W 2 - 30	250,-
BT 23	Martinstraße	W 2 - 30	290,-
BT 24	Dechant-Kruse-Straße / Schollstraße	W 2 - 35	260,-
BT 25	Brandstromstraße / Josef-Fehler-Straße	W 2 - 30	305,-
BT 26	Blucherstraße / Lutzowstraße	MI 2 - 30	260,-
BT 27	Moltkestraße / Bronckhorststraße	W 2 - 30	250,-
BT 28	Munsterstraße, in Höhe Blucherstraße	MI 3 - 35	300,-
BT 29	Königsmühlenweg, Don-Bosco-Straße	W 2 - 30	280,-
BT 30	Don-Bosco-Straße	G	90,-
BT 31	Gewerbehof	G	(150,-)
BT 32	Mühlenweg / Speerstraße	MI 3 - 30	250,-
BT 33	Pfeilstraße / Schutzenstraße	W 2 - 30	220,-
BT 34	Kaiser-Wilhelm-Straße, in Höhe Bahnhofstraße	MI 3 - 30	(350,-)
BT 35	Karolingerstraße, in Höhe Lothringerstraße	MI 2 - 30	290,-
BT 36	Elsaßstraße / Bayernstraße	W 2 - 30	260,-
BT 37	Am alten Wehr / An der Alten Aa	W 2 - 30	330,-
BT 38	Schwabenstraße / Romerstraße	W 2 - 30	230,-
BT 39	Cheruserstraße / Langobardenstraße	W 2 - 30	250,-
BT 40	Teutonenstraße	G	(100,-)
BT 41	Drostenstraße / Am Schievegraben	W 2 - 30	420,-
BT 42	Holbeinstraße / Durerstraße	W 2 - 40	420,-
BT 43	Schongauerweg	W 2 - 40	400,-
BT 44	Falkenstraße / Efingstraße	W 2 - 30	230,-
BT 45	De-Gasper-Straße	W 2 - 30	440,-
BT 46	Adenauer Allee / Degenerstraße	W 2 - 40	430,-

Altes Stadtgebiet

Nr	Lage	Eigenschaften	Wert
BT 47	Adenauer Allee / Kuckuckstraße	W 2 - 40	450,-
BT 48	Salzmannstraße	W 1 - 25	350,-
BT 49	Buschweg	W 2 - 30	270,-
BT 50	Am Hiltken / In Drießens Weide	W 2 - 30	270,-
BT 51	Gattopskamp	W 2 - 20	340,-
BT 52	Louis-Pasteur-Ring	W 2 - 30	310,-
BT 53	Hohe Giethorst	W 2 - 40	280,-
BT 54	Buningweg	W 2 - 40	280,-
BT 55	Am Annenhof / Tannenweg	W 1 - 20	330,-
BT 56	Akazienweg / Ulmenweg	W 2 - 30	310,-
BT 57	Innsbrucker Straße / Bertha-von-Suttner-Weg	W 2 - 30	280,-
BT 58	Jeanette-Wolff-Weg	W 2 - 30	300,-
BT 60	Weimarer Straße / Leipziger Straße	W 2 - 30	270,-
BT 61	Breslauer Straße / Lubecker Straße	W 2 - 30	225,-
BT 62	Fontanestraße	W 2 - 20	310,-
BT 63	Robert-Bosch-Straße	G	80,-
BT 64	Wagenfeldstraße / Wibbeltstraße	W 2 - 40	290,-
BT 65	Stormstraße	W 2 - 30	300,-
BT 66	Tenkingstraße / Hochfeldstraße	W 2 - 30	230,-
BT 67	St - Antonius-Straße	W 1 - 30	310,-
BT 68	Heinestraße / Stifterweg	W 3 - 25	280,-
BT 69	Im Königsesch	G	120,-
BT 70	Ruhrallee	G	100,-
BT 71	Lennestraße	W 2 - 30	250,-
BT 72	Erfstraße / Niersstraße	W 2 - 20	280,-
BT 73	Weserstraße	W 2 - 30	230,-
BT 74	Moselstraße / Mainstraße	W 2 - 40	200,-
BT 75	Isarstraße	G	90,-
BT 76	Schaffeldstraße	G	110,-
BT 77	Alfred-Flender-Straße	Ml 2 - 35	210,-
BT 78	Alemannenstraße	W 2 - 30	270,-
BT 80	Steinstraße / Heckenweg	W 2 - 30	230,-
BT 82	Pommernstraße / Thüringerstraße	W 2 - 30	210,-
BT 83	Margeritenweg / Blumenviertel	W 2 - 30	280,-
BT 84	Lowicker Straße / Weidenstraße	W 2 - 35	235,-
BT 85	Werther Straße, in Hohe Kampstraße / Stiftstraße	W 3 - 40	210,-
BT 86	Anolter Straße	W 2 - 40	200,-
BT 87	Hitzestraße / Wichernstraße	W 2 - 30	250,-
BT 88	Kurfürstenstraße, in Hohe Schwanenstraße	W 2 - 40	220,-
BT 89	Schmeddinghoffstraße / Richterstraße	W 2 - 30	270,-
BT 90	Nienhausweg	W 2 - 30	270,-
BT 91	Holtwicker Straße	W 1 - 30	290,-
BT 92	Casinowall	Ml 4 - 30	700,-
BT 93	Schersweide	G	(92,-)*
BT 94	Vehlinger Straße / Millinger Weg	W 2 - 30	250,-



Barlo

Nr	Lage	Eigenschaften	Wert
BA 1	Bebaute Ortslage	W 2 - 30	160,-
BA 3	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,0

Biemenhorst

BI 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,5 - 7,5
BI 2	In den Garten / Im Winkel	W 2 - 30	300,-
BI 3	Heinrich-von Brentano-Straße	W 2 - 30	300,-
BI 4	Kurt-Schumacher-Straße	W 2 - 40	250,-
BI 5	Auf dem Dannekamp	W 2 - 40	220,-
BI 6	Schulstraße	W 2 - 40	240,-
BI 7	Im Feld	W 2 - 35	270,-

Hemden

HD 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,5
HD 2	Hamalandstraße (Zolliedlung)	W 2 - 40	130,-
HD 3	Siedlerstraße / Hohe Heide	W 2 - 40	150,-

Holtwick

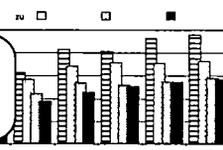
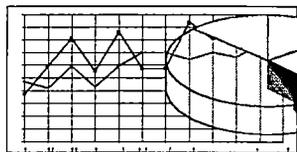
HO 1	Habichtstraße / Sperberstraße	MI 2 - 40	210,-
HO 2	Auf dem Brink / Am Hang	W 2 - 30	300,-
HO 3	Aloysianastraße / Diepenbrockstraße	W 2 - 40	240,-
HO 4	Michael-Sailer-Straße	W 2 - 30	290,-
HO 5	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,0 - 7,5

Liedern

LI 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,5
LI 2	Bebaute Ortslage	W 2 - 35	190,-

Lowick

LO 1	Werkstraße	G	90,-
LO 2	Bekendorfswende / Kemkesweg	W 2 - 30	280,-
LO 3	Werther Straße	MI 2 - 40	210,-
LO 4	Im Park	W 2 - 30	310,-
LO 5	Eisenpaß / Essing-Esch / Gartenweg	W 2 - 30	275,-
LO 6	Gildhaus Esch / Carl-Isert-Weg	W 2 - 30	290,-
LO 7	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,0 - 7,0



Mussum

Nr	Lage	Eigenschaften	Wert
MU 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	7,0 - 9,0
MU 3	Hardtstraße / Mozartstraße / Wagnerstraße	W 2 - 40	240,-
MU 4	Bomkesweg	W 2 - 40	210,-
MU 5	In Bollwerks Busch / Brahmsstraße	W 2 - 40	250,-
MU 6	Gruner Weg	W 2 - 40	270,-
MU 7	Moorweg	G	60,-
MU 8	Wachtelschlag / Reiherstraße	W 2 - 40	250,-
MU 9	Industriepark	G	(41,-)*

Spork

Nr	Lage	Eigenschaften	Wert
SP 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,5 - 6,5
SP 2	Bebaute Ortslage	W 2 - 40	240,-

Stenern

SN 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,5 - 7,5
SN 2	Vardingholter Straße (Siedlung im Bereich Stadtwald)	W 2 - 35	240,-
SN 3	Barloer Weg, in Höhe Im Kortenhorn	W 1 - 40	200,-
SN 4	Am Haverkamp / In der Dille	W 2 - 30	300,-
SN 5	Otto-Kemper-Ring	W 2 - 30	340,-
SN 6	Robert-Koch-Ring	W 2 - 30	330,-
SN 7	Up de Welle	W 2 - 30	290,-
SN 8	Serturnerstraße / Alexander-Fleming-Straße	W 2 - 30	390,-
SN 9	Am Holtwicker Bach	W 2 - 30	330,-

Suderwick

SW 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,0
SW 2	Hellweg	MI 2 - 40	160,-
SW 3	Gelderse Weg / Wiggerstraße	W 2 - 30	195,-
SW 4	Johannes-Meis-Straße	W 2 - 30	190,-

6.4.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

- kaum Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

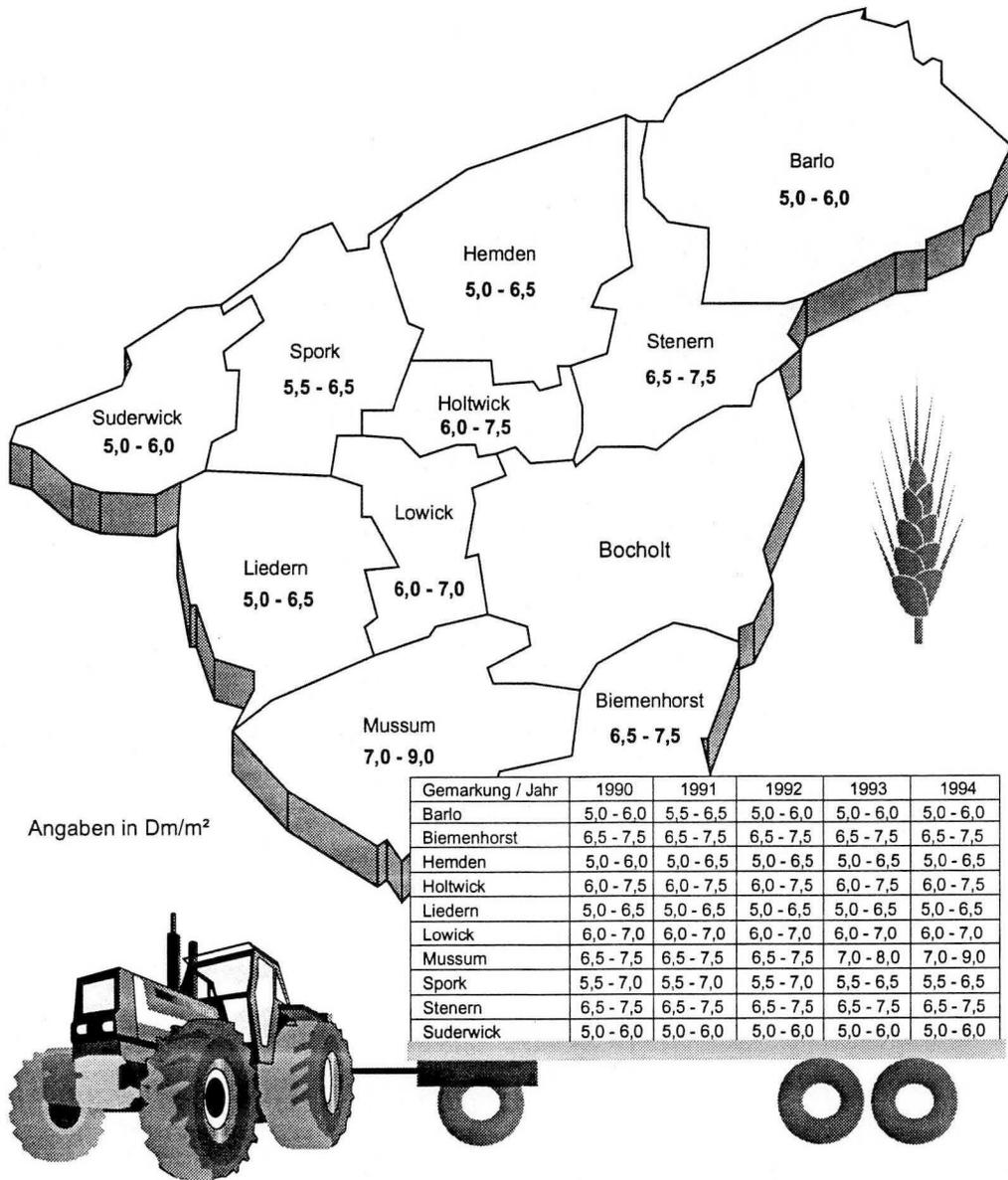


Abb. 35

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 eine Änderungen im Bereich Mussum gegenüber den Richtwerten in 1993 vorgenommen.

Die Anzahl von 27 Verkaufsfällen in 1994 zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr (19 Verkaufsfälle) nun wieder steigend.