

Grundstücks- und Immobilienmarktbericht



Bocholt 1996

Ausgabe 1997

1.1.97

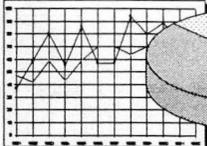
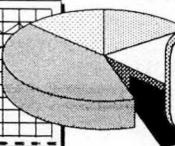
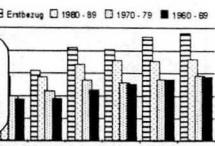


Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in der
Stadt Bocholt



Vorbemerkungen	3
1. Aktuelle Tendenzen auf dem Grundstücksmarkt	4
- Kurzfassung	
2. Allgemeines	7
2.1 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte	7
2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	9
2.3 Kaufpreissammlung	9
3. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	11
4. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	13
5. Grundstücksmarkt in Bocholt	17
5.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr	17
- Vertragsabschlüsse, Geldumsatz, Flächenumsatz	17
5.2 Teilmärkte	22
5.2.1 Wohnbauland	22
- Grundstücksabsatz, Häufigkeitsverteilung	22
- Preisniveau, Preisentwicklung	23
- Bodenpreisindexreihe	25
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Indizes	26
5.2.2 Entwicklungsstufen	27
- Käuferverhalten beim werdenden Bauland	27
5.2.3 Bebaute Objekte	28
- Häufigkeitsverteilung bei Ein- / Zweifamilienhäusern	28
- Durchschnittspreise bei Ein- / Zweifamilienhäusern	29
5.2.4 Wohnungseigentum	30
- Absatz, Häufigkeitsverteilung	30
- Preisniveau, Preisentwicklung	31
- Indexreihe Wohnungseigentum	32
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Städten	33
5.3 Erforderliche Daten der Wertermittlung	34
5.3.1 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	34
- Käuferverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	34
- Umrechnung von Bodenrichtwerten bei unterschiedlicher Tiefe	35
5.3.2 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert	36
- Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten /	36
Anpassung an die Marktlage	37
5.3.3 Liegenschaftszinssätze	37
5.4 Bodenrichtwerte	38
5.4.1 Bodenrichtwerte für baureifes Land	41
5.4.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	45
6. Anlagen	
- Umsätze und Preise im Grundstücksmarkt 1996 - Prognose 1997	
Blitzumfrage des Deutschen Städtetages	

 Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in der
Stadt Bocholt

  **Marktbericht
1996** 

DW / qm
Wohnfläche Erhebzeitg 1980 - 89 1970 - 79 1960 - 69



Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Geschäftsstelle: Rathaus, Berliner Platz 1, 46395 Bocholt

Telefon: (0 28 71) 953 - 437

Telefax: (0 28 71) 953 - 222

Vorbemerkungen

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1996 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).

In der Anlage (Kapitel 6) ist das Ergebnis einer Blitzumfrage des Deutschen Städtetages bei 50 deutschen Großstädten beigelegt. Daraus sind Entwicklungen der Umsätze und Preise im Grundstücksmarkt 1996 sowie eine Prognose für 1997 ablesbar.

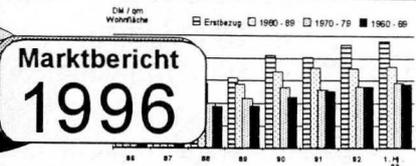
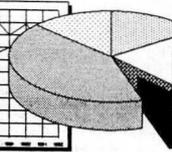
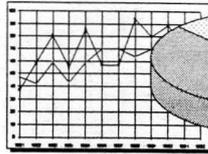
Der Marktbericht wendet sich an alle Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Sachverständigen, bei Banken, Versicherungen und der öffentlichen Verwaltung im Bereich Städtebau, Bodenordnung, Liegenschaften und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

Bocholt, den 20. Februar 1997

Dipl.-Ing. Paul Overbeck
Stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses



1. Aktuelle Tendenzen in Schlagzeilen

Ende der Preissteigerungen erreicht Grundstücksmarkt wieder entspannt

*weiterhin Tendenz zur
Beruhigung*

Was sich Ende 1995 noch verhalten andeutete, ist nun zur Gewißheit geworden. Die Preissteigerungen auf dem Grundstücksmarkt sind deutlich ins Stocken geraten, die Tendenz zur Preisberuhigung greift zunehmend Platz und zwar in allen Marktsegmenten. Dies ist das Ergebnis der jüngsten Jahresauswertung 1996 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt.

*Geldumsatz auf
Rekordniveau*

Allerdings zeigt sich ein starker Anstieg der **Anzahl der Kaufverträge** um **20 %**, der ursächlich auf die Änderung der Steuergesetzgebung zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 01.01.97 zurückzuführen ist. In den letzten 8 Wochen des Jahres wurden allein 1/3 der gesamten Kaufverträge des Jahres von den Notaren abgewickelt. Dem entsprechend liegt auch der **Geldumsatz** mit **289 Mio. DM** auf einem Niveau, das bislang noch nicht erreicht wurde (+26 %).

*Preise für Wohnbau-
grundstücke stagnieren*

Die Anzahl der umgesetzten **Wohnbaugrundstücke** erreicht mit **268 Stück** nahezu die Rekordmarke von 1993 (273) und hat sich damit im Vergleich zu 1995 verdoppelt. Über das gesamte Stadtgebiet betrachtet stagnieren die Preise für Wohnbaugrundstücke (-0,3 %). Als eine Ursache hierfür ist sicherlich das starke Eingreifen der Stadt mit einer erheblichen Anreicherung von Baugrundstücken zu werten. Dabei wurden die Veräußerungen im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bocholt-West nicht berücksichtigt, da sie einem besonderen Bodenrecht unterliegen. Stellte man diese Veräußerungen in die Auswertung ein, so ergäbe sich sogar ein Preisrückgang, der bei -6 % läge.

*kaum Preisunter-
schiede zum Vorjahr*

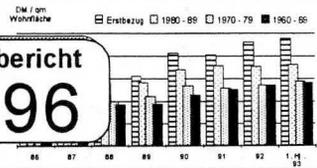
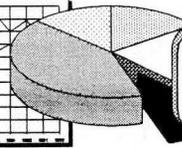
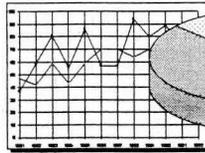
Starke Verkaufszahlen werden auch beim **Wohnungseigentum** registriert (+17 %), bei ebenfalls stagnierenden Preisen (-2 % bei Erstverkäufen; +2 % bei Zweit- und Folgeverkäufen). Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung ohne Garage oder Stellplatz liegt bei 3.150,- Mark je qm Wohnfläche (Baujahr 1980 - 89: 2.680,- Mark; Baujahr 1960 - 79: ca. 2.200,- Mark).

*Ein- und Zweifamilien-
häuser stark am Markt
beteiligt*

Bei den verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** zeigt sich bei einer Zunahme der Verkaufsfälle um 56 % sogar eine spürbare Tendenzen zu Preisrückgängen. Der Durchschnittspreis aller verkauften Objekte liegt im Jahr 1996 nur noch bei **314.000,- DM**, etwa -9 % unter dem Jahresergebnis 1995, das allerdings ein Jahr der teuren Objekte war.

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden lediglich 11 Verkäufe registriert. Das Preisniveau hat sich kaum geändert.

Alles in allem zeigen die Resultate, daß zwar lebhafter Verkehr auf dem Immobilienmarkt stattfindet, daß jedoch die stürmischen Preisanstiege vorbei sind und im wesentlichen Stagnation das Erscheinungsbild prägt.



Die Beruhigungsphase - Inhalte und Gefahren

Um die anhaltend hohe Wohnungsnachfrage zu decken, müßten in der alten Bundesrepublik nach Feststellung des Wohnungsbauministers jährlich 470.000 neue Wohnungen bis zum Jahr 2010 erstellt werden¹⁾. Dies ist das Ergebnis der "Raumordnungsprognose 2010". Als Gründe für diesen objektiven Bedarf werden die immer kleiner werdenden Haushalte genannt und ein erwarteter Bevölkerungszuwachs von 3,7 Millionen Einwohner.

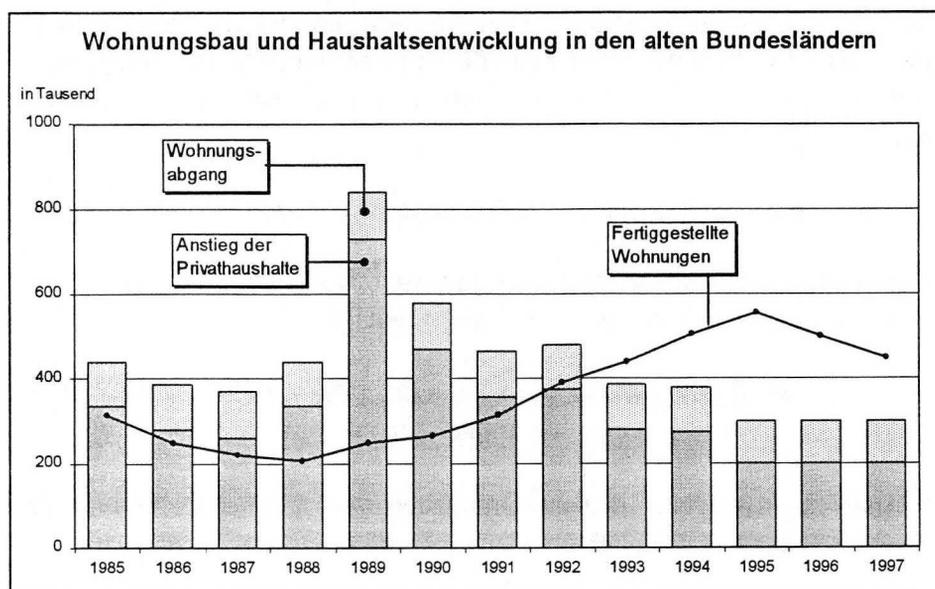
*470.000 neue
Wohnungen jährlich in
der alten BRD*

Gleichzeitig beklagt die Immobilienwirtschaft, daß immer mehr Anleger den Wohnungsmarkt verlassen^{2), 3)}. Gründe hierfür sind die immer noch düsteren Konjunkturaussichten und hohe Arbeitslosigkeit. Mieter und Käufer sind überwiegend zurückhaltend in ihren Entscheidungen. Der Mietspiegel in Bocholt⁴⁾ zeigt erstmals Preisrückgänge bei den Spitzenwerten.

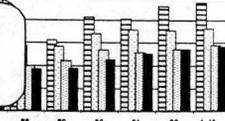
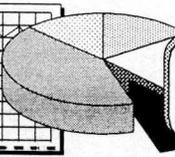
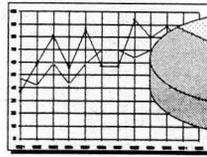
*Anleger verlassen den
Mietwohnungsbau*

Andere Gründe sind die steuerlichen Verschlechterungen für Investoren aufgrund der Einschränkung der degressiven Abschreibung³⁾. Nach Angaben der Frankfurter Allgemeinen (5.3.1997) wird die Änderung der degressiven Abschreibung³⁾ für den Wohnungsbau in eine rein lineare Abschreibung von 2 % nach dem Vorschlag der Steuerreform - Kommission vom Januar dieses Jahres den Mietwohnungsbau zum Erliegen bringen. So sehen es nach dieser Mitteilung die Verbände der Wohnungswirtschaft, der Mieter-

*Einflüsse der
Steuerreform*



Quelle: GEWOS



bund und auch die Gewerkschaften. Die Rendite für Investoren wird nach dort angeführten Berechnungsmodellen unbedingt negativ ausfallen. Man schlägt daher eine lineare Abschreibung auf Investitionen von mindestens 4 % vor.

zu hohe Grundstückspreise für den Eigenheimbau

Ob die Nachfrage nach Eigenheimen ausreichen wird, die Lücke zu füllen, ist ungewiß. Hiergegen sprechen die derzeit sehr hohen Grundstückspreise. Es wird befürchtet, daß der Wohnungsbau insgesamt wieder in ein Tal rutscht. Damit entsteht gleichsam ein Teufelskreis. Wohnungsnot und Mietsteigerungen werden vorprogrammiert. Die Zahl der nachfragenden Haushalte wird ganz schnell wieder steigen, wenn sich die Konjunktur bessert. Schlägt aber die Nachfrage wieder um, ist es bereits zu spät, um den Bedarf anzupassen. Es bleibt daher bei der Steuerung des Bauland- und Wohnungsbedarfs ein Risiko, das nicht kalkulierbar ist.

Bocholt:
Hohe Fertigstellungen

Aus dem Bocholter Immobilienmarkt sind neben deutlichen Anzeichen einer Preisberuhigung auch schon Anzeichen einer nachlassenden Baufertigstellung zu erkennen. Zwar wurde mit dem Baufertigstellungsergebnis 1996 von **546 Wohneinheiten** ein absoluter Spitzenwert erreicht (siehe Seite 16, Abb. 9). Jedoch ging die Zahl der beantragten Neubaugenehmigungen, die für die kommenden Fertigstellungen ein Gradmesser sind, von 605 auf nur noch 346 bedenklich zurück (Seite 16, Abb. 8)

Geringe Neubaugenehmigungen

besondere Akzente in Bocholt

Durch die Entwicklungsmaßnahme Bocholt - West und die sehr hohe Förderquote im Wohnungsbau wird einer Ermüdung in der Fertigstellung von Wohnungen kräftig entgegengearbeitet. Auch funktioniert in Bocholt noch der private Wohnungsmarkt mit beachtlichen Fertigstellungsquoten. In punkto Einfamilienhausbau greift inzwischen in den ersten Ansätzen das von Rat der Stadt Bocholt beschlossene Baulandmanagement zur Schaffung preisgünstigen Baulandes. Dies sind Akzente des örtlichen Wohnungsmarktes, die annehmen lassen, daß die allgemeine Beruhigung im Wohnungsbau in Bocholt nicht so deutlich spürbar werden wird wie anderenorts.

- 1) NRZ Wesel vom 7.2.1996: "470.000 neue Wohnungen pro Jahr nötig"
- 2) Frankfurter Allgemeine (FAZ) vom 23.2.1996 / Seite 43: "Die Anleger verlassen den Wohnungsmarkt" - Jens Friedmann
- 3) Frankfurter Allgemeine (FAZ) vom 5.3.1997 / "Die Wohnungswirtschaft kämpft gegen die Änderung der Bauförderung"
- 4) Mietspiegel der Stadt Bocholt; Herausgeber: Amt für Wohnungswesen der Stadt Bocholt, 1.Juli 1996

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

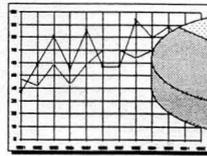
Der Gutachterausschuß berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung. Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter 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 31. Dezember 1996)

Vorsitzender
N.N.

Stellvertretender Vorsitzender
Paul Overbeck Stadtvermessungsoberamtsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter
Hans - Jürgen Gildhuis Immobilienkaufmann
Karl - Peter Theis Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter
Josef Büning Dipl.- Ing. für Landbau
Heinz Fischer Architekt
Imke - Klara Jansen Architektin
Peter von der Lieth Bauingenieur
Hans Wiegrink Geschäftsführer

Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde
Rudolf Kuhlmann Steueramtsrat
Otto Rosenthal (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.

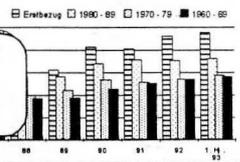
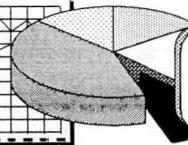
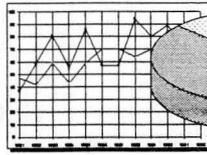
*Datenschutz wird
beachtet*

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.

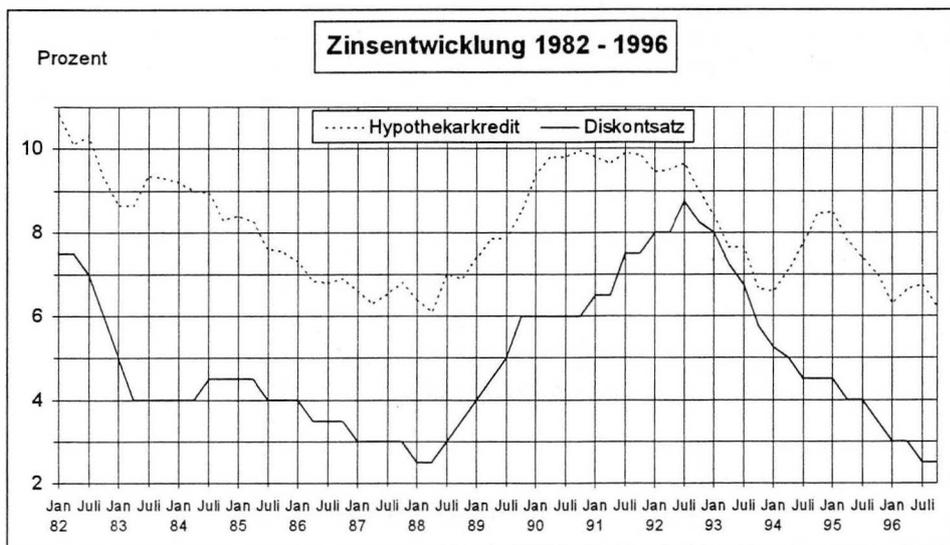
In der Kaufpreissammlung werden sämtliche Grundstückskaufverträge entsprechend nach Grundstücksarten, Grundstückseigenschaften und bestimmten Ordnungsmerkmalen automatisiert geführt, nachdem eine umfassende Auswertung jedes geeigneten Kaufvertrages erfolgt ist.

Eine Gliederung der dem Gutachterausschuß im Jahre 1996 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 17 dargestellt.



3. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

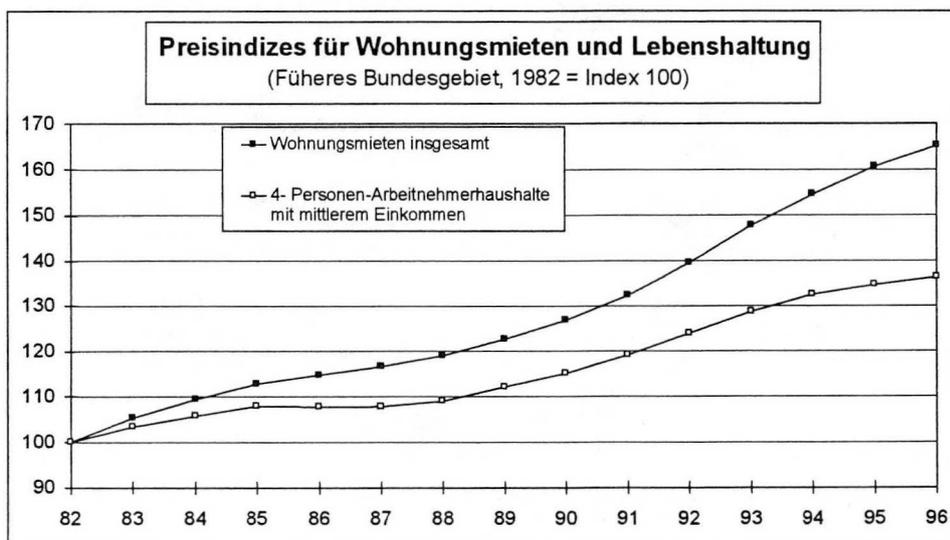
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflußfaktoren. In den nachfolgenden Grafiken sind einige dieser übergeordneten Einflußfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.



*Hypothekenzinsen
folgen dem Diskontsatz
in ein Zinstief*

Abb. 1

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



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

Abb. 2

Quelle: Statistisches Bundesamt

Preisindexstabilisierung in 1996

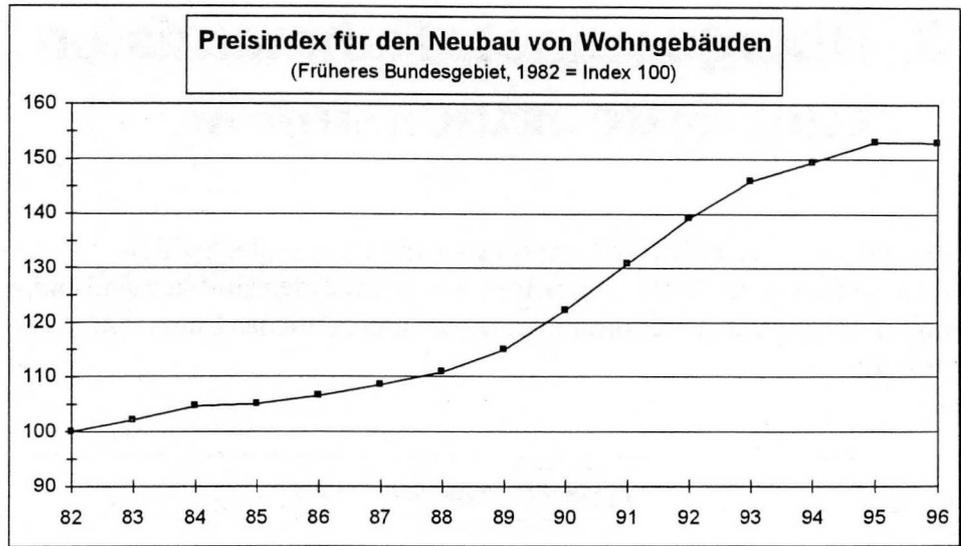


Abb. 3

Quelle: Statistisches Bundesamt

Entwicklung des Bodenwertanteils am Gesamtobjekt

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

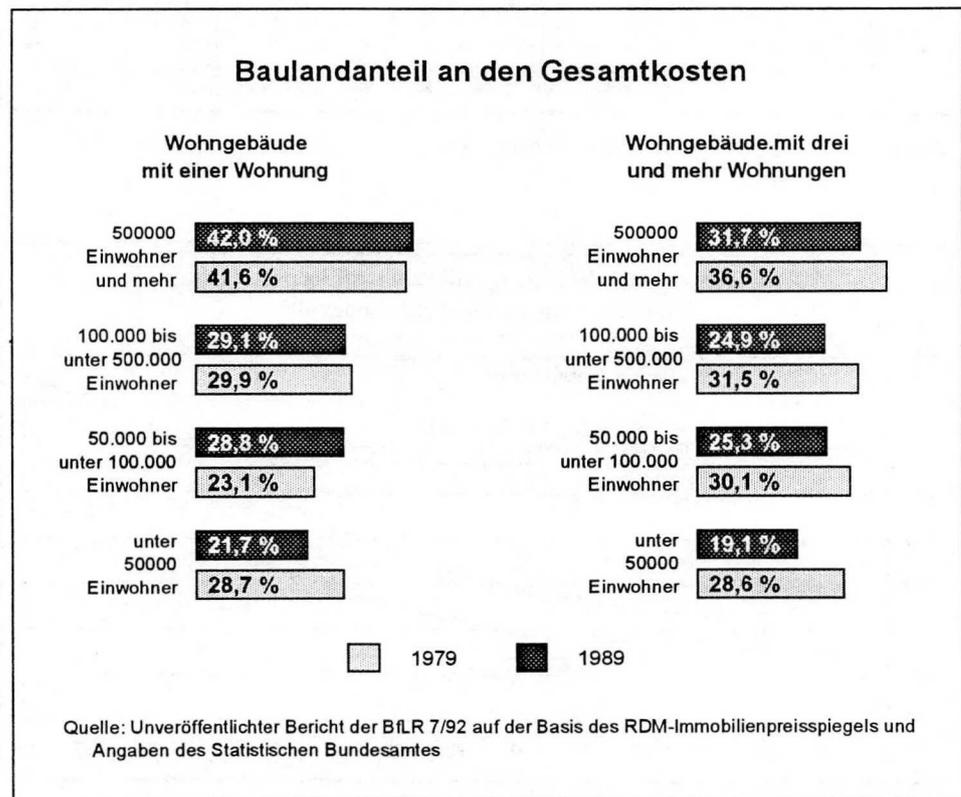
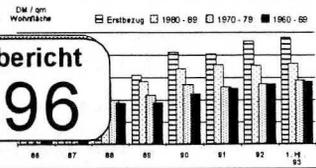
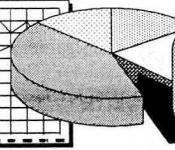
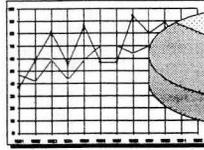


Abb. 4



4. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

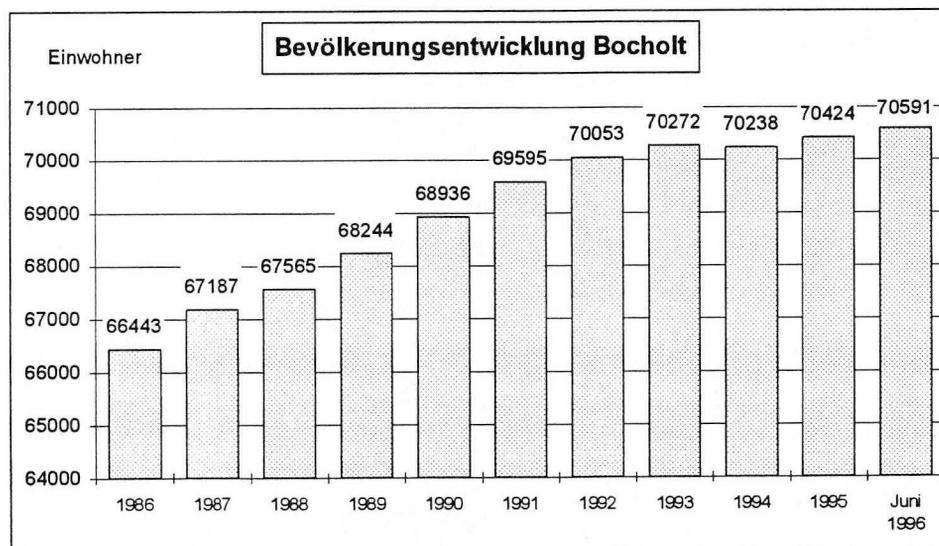
Der Bauland- und Wohnungsbedarf wird beeinflusst von zahlreichen äußeren Bedingungen, den sogenannten Rahmendaten. Diese Rahmendaten sind teilweise lokaler Natur, also ortsbezogen, teilweise regionaler Natur und teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur.

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



*nur noch geringer
Einwohnerzuwachs
ab 1992*

Abb. 5

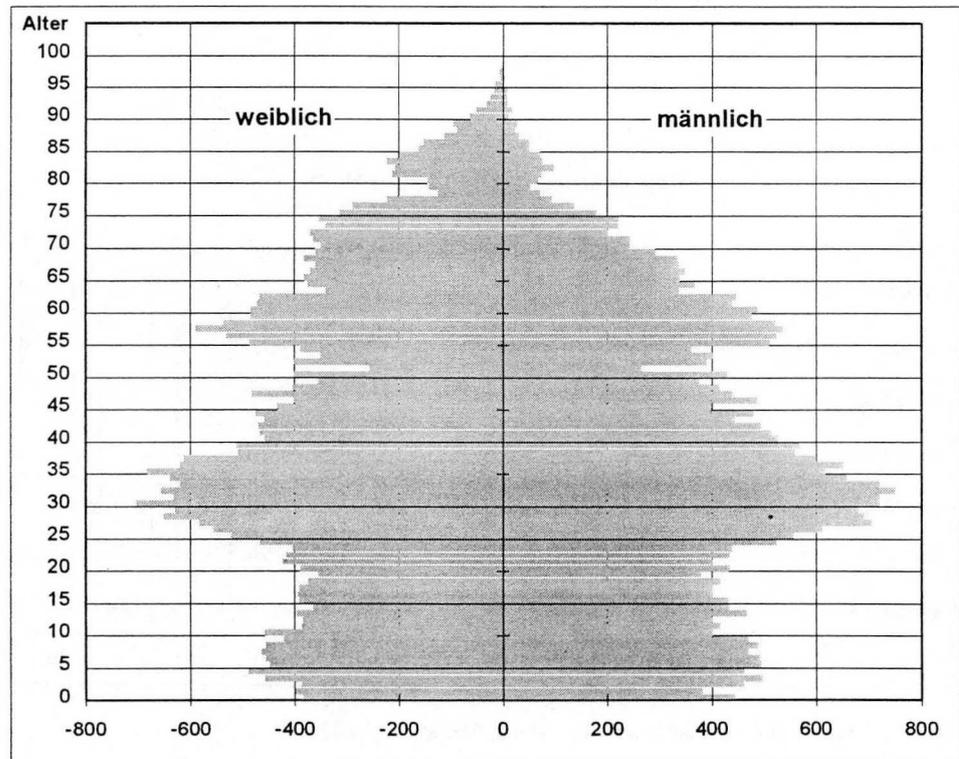
Quelle: Stadt Bocholt, Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen

Die **Einwohnerentwicklung** (siehe Abb. 5) zeigt in den zurückliegenden Jahren einen **stetigen Anstieg auf nunmehr 70.591 Einwohner bis zum Juni 1996**. In den letzten 10 Jahren stieg die Bevölkerung um 3.404 bzw. rund 5 %.

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 fort. Das Jahr 1995 zeigt dann wieder eine gemäßigte positive Entwicklung, die sich auch in 1996 fortsetzt.

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.

Alterspyramide Bocholt 1996

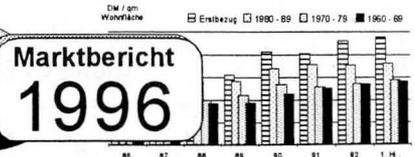
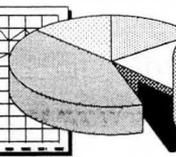
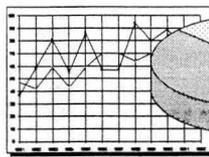


Geburtenstarke Jahrgänge werden durch geburtenschwache Jahrgänge abgelöst

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 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.

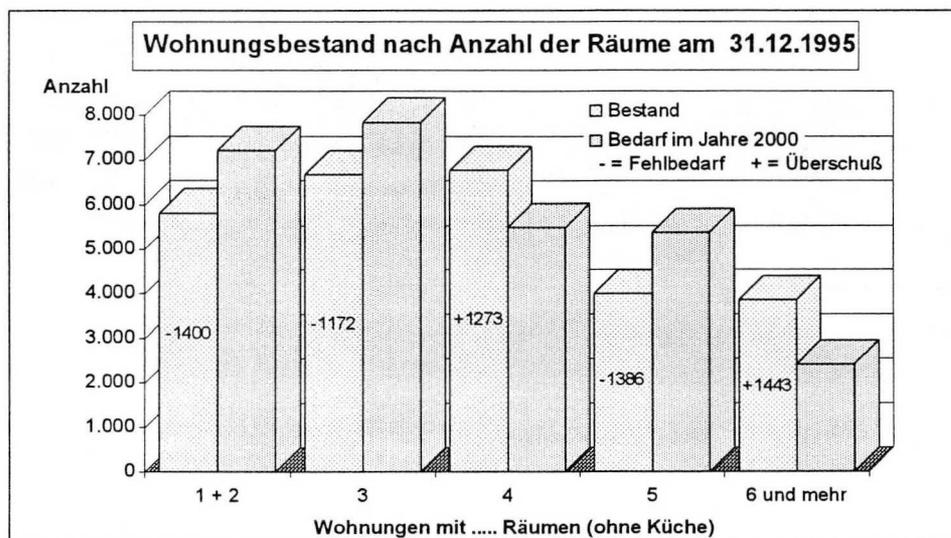
Wichtig für eine ausgewogene Wohnraumversorgung ist hierbei, daß gerade die kleinen Haushalte und vor allem die Ein-Personen-Haushalte stark wachsen werden. Diese werden im Jahr 2000 einen Anteil von ca. 25 % erreichen (1970 nur 15,2%). Das Wohnraumangebot weist aber gerade im Bereich der Kleinwohnungen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

Boom von 1993 / 94 setzt sich nicht fort

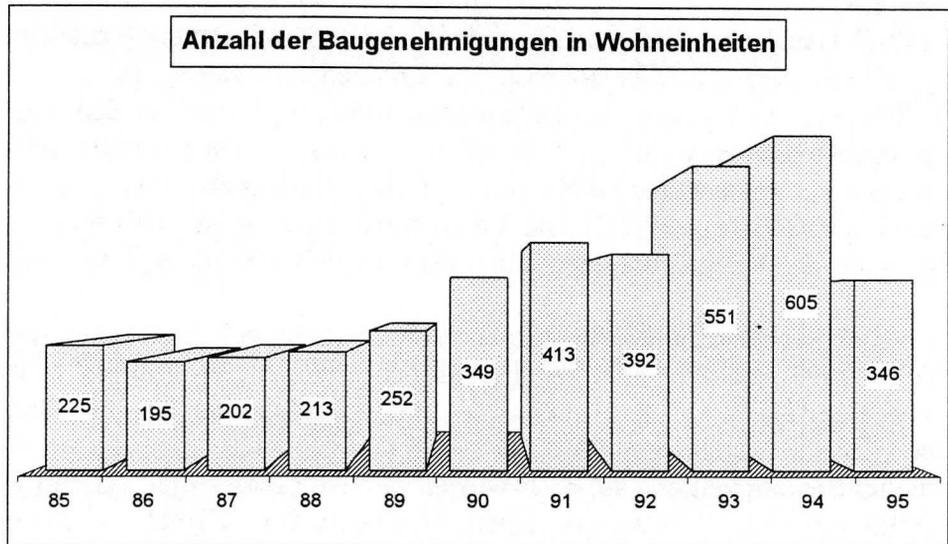


Abb. 8

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

starke Aufholbestrebungen im Wohnungsbestand

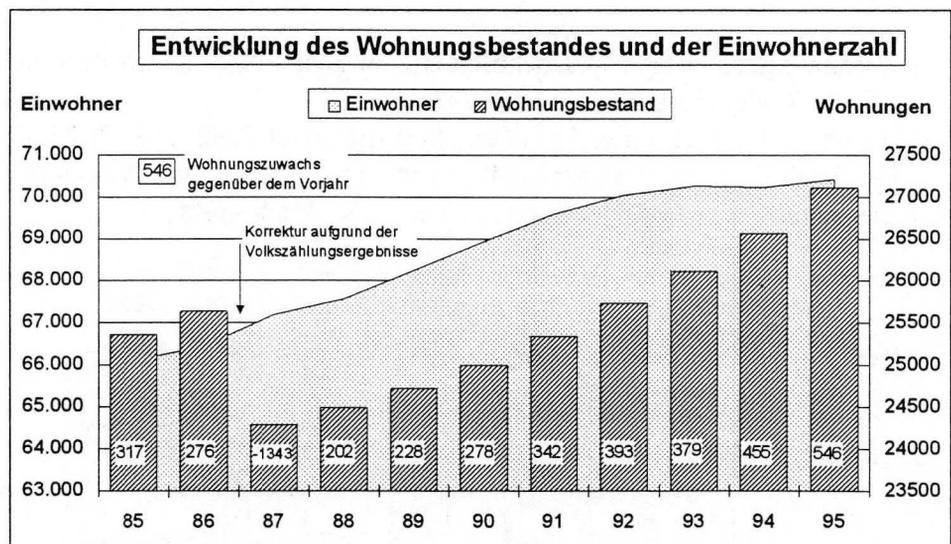
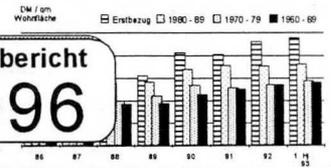
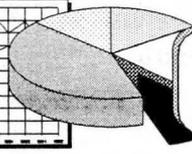
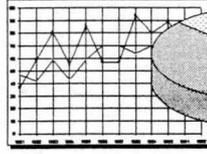


Abb. 9

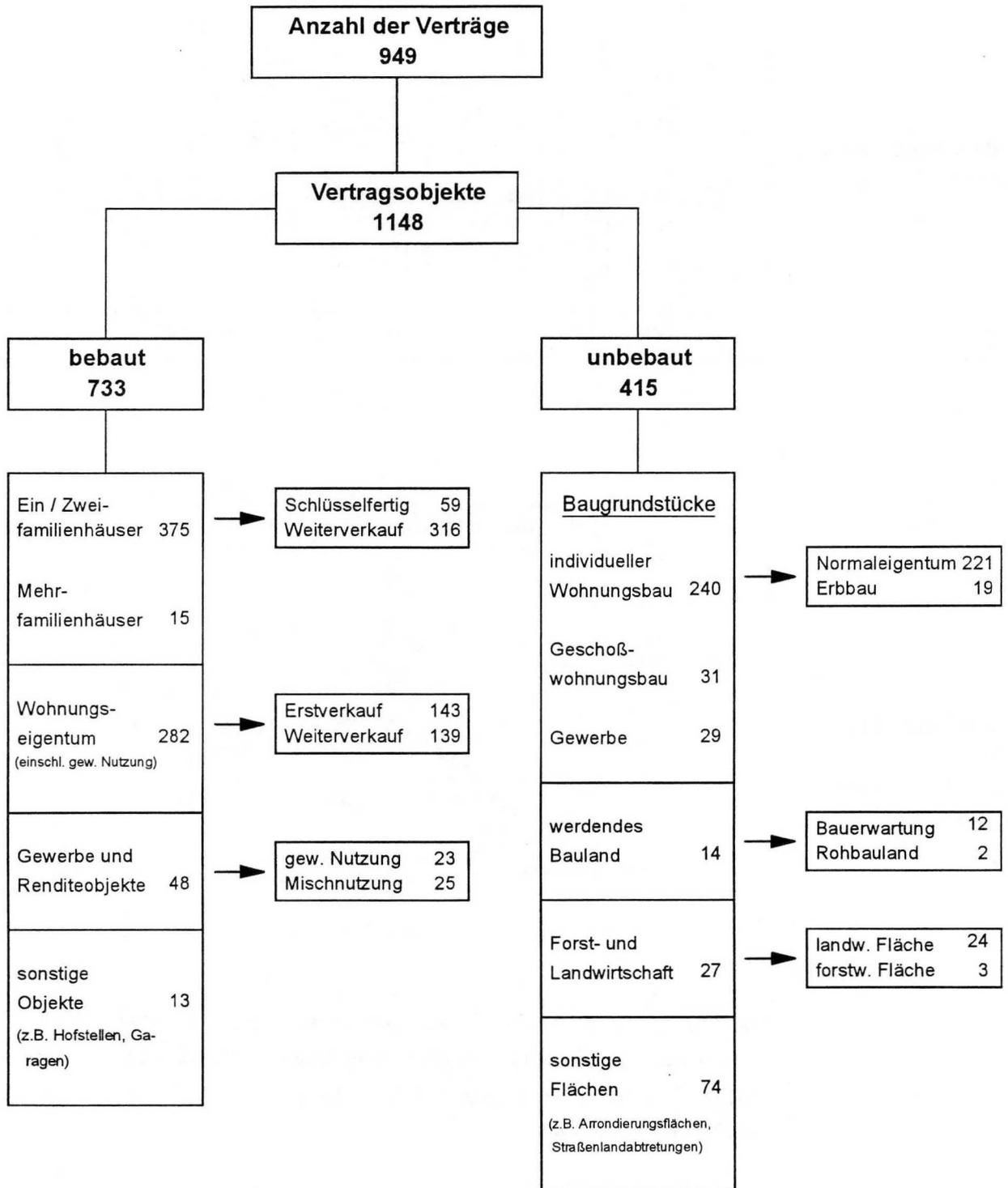
Quelle: LDS NW /Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen



5. Grundstücksmarkt in Bocholt

5.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Gliederung der Kaufverträge 1996



Vertragsaufkommen

starker Zuwachs beim Vertragsaufkommen

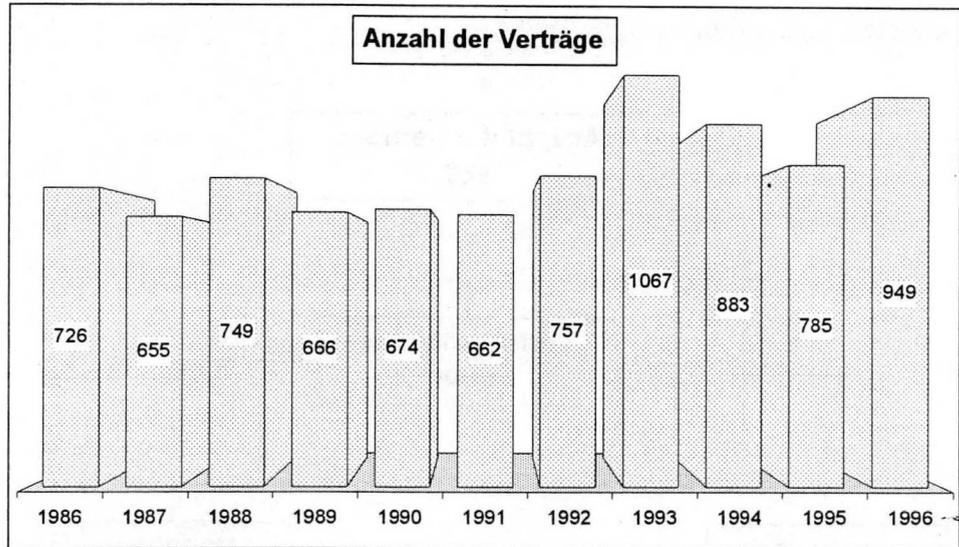


Abb. 10

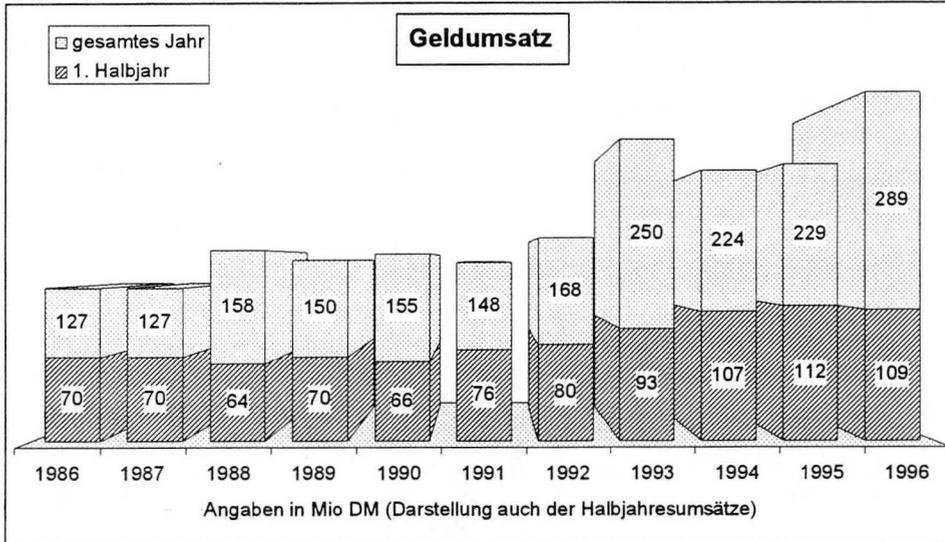
Wohnungseigentum verliert unbebaute Grundstücke legen zu



Abb. 11

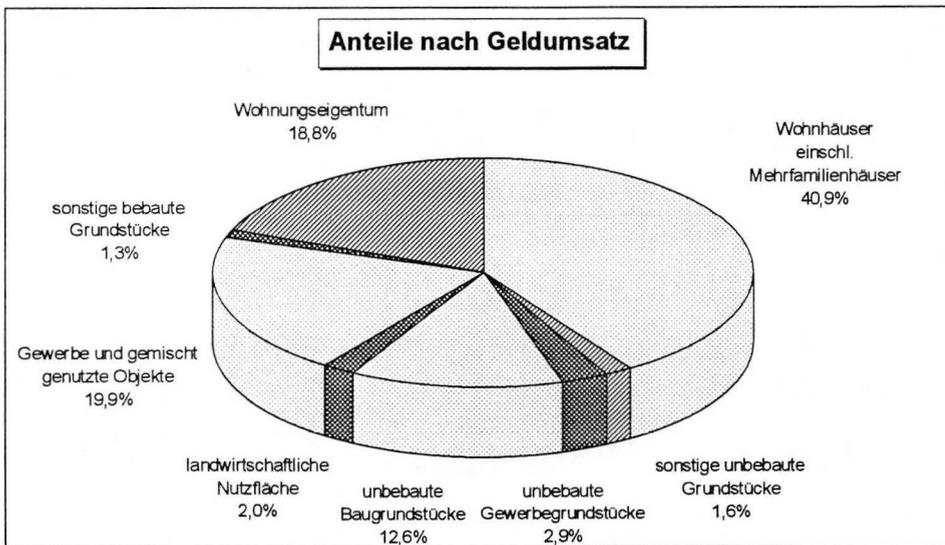
Das Marktgeschehen untergliedert sich im wesentlichen in drei Segmente: - unbebaute Grundstücke - Wohnungseigentum - 1- und 2- Familienhäuser Mehrfamilienhäuser sind nur zu 1,3 % am Umsatz beteiligt und spielen somit keine bedeutende Rolle.

Geldumsatz



Geldumsatz in Bocholt steigt deutlich

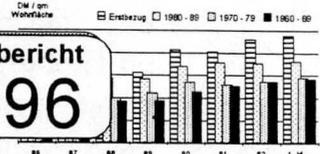
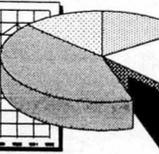
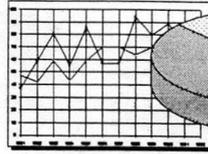
Abb. 12



Wohnhäuser mit dominierendem Anteil

Abb. 13

Der Geldumsatz wird im wesentlichen von den bebauten Objekten geprägt (ca. 81 %).



Flächenumsatz

Flächenumsatz wie in
den Jahren zuvor

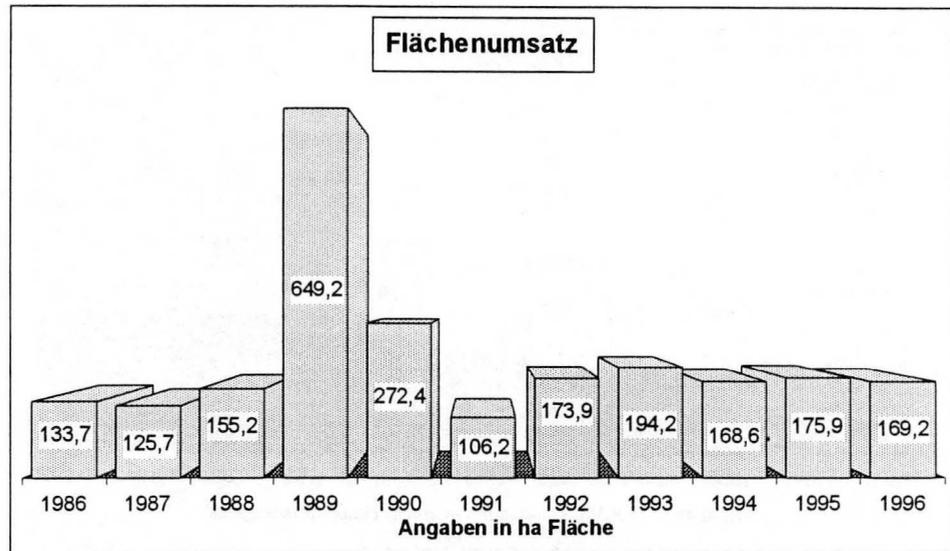


Abb. 14

überwiegend landwirt-
schaftliche Flächen

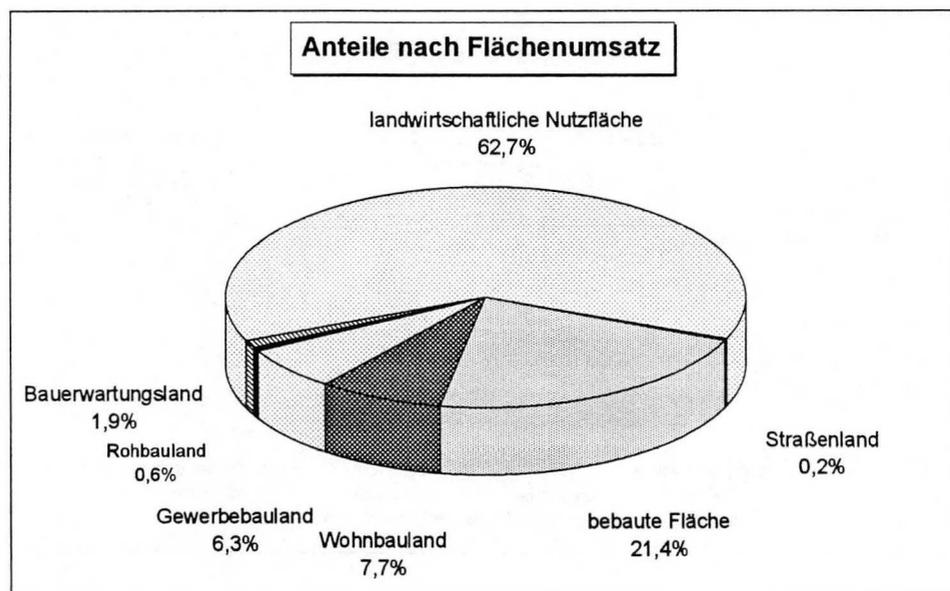
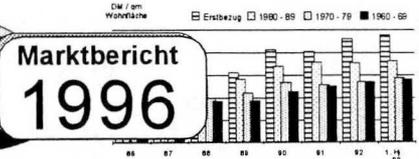
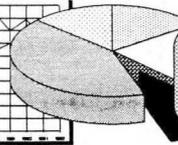
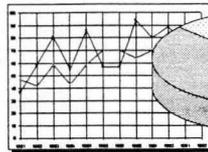


Abb. 15

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	1994		1995		1996	
	ha verk. Fläche	Anteil in %	ha verk. Fläche	Anteil in %	ha verk. Fläche	Anteil in %
Bauland - Wohnen	8,7	5,2	6,5	3,7	13,1	7,7
- Gewerbe	9,0	5,3	21,9	12,4	10,7	6,3
Rohbauland	0,7	0,4	0,0	0,0	1,0	0,6
Bauerwartungsland	11,6	6,9	6,1	3,4	1,9	1,1
landw. Nutzfläche	103,7	61,5	87,6	49,8	106,1	62,7
Straßenland	0,8	0,5	0,1	0,1	0,3	0,2
bebaute Fläche	34,2	20,3	53,8	30,6	36,3	21,4
Fläche insgesamt	168,6	100,0	175,9	100,0	169,2	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.

Auffallend ist der Umsatz von Wohnbauland als Folge der Bauerwartungslandankäufe der vergangenen Jahre in der Entwicklungsmaßnahme Bocholt - West.

5.2 Teilmärkte

5.2.1 Wohnbauland

nach 1993 größter Umsatz an Wohnbaugrundstücken

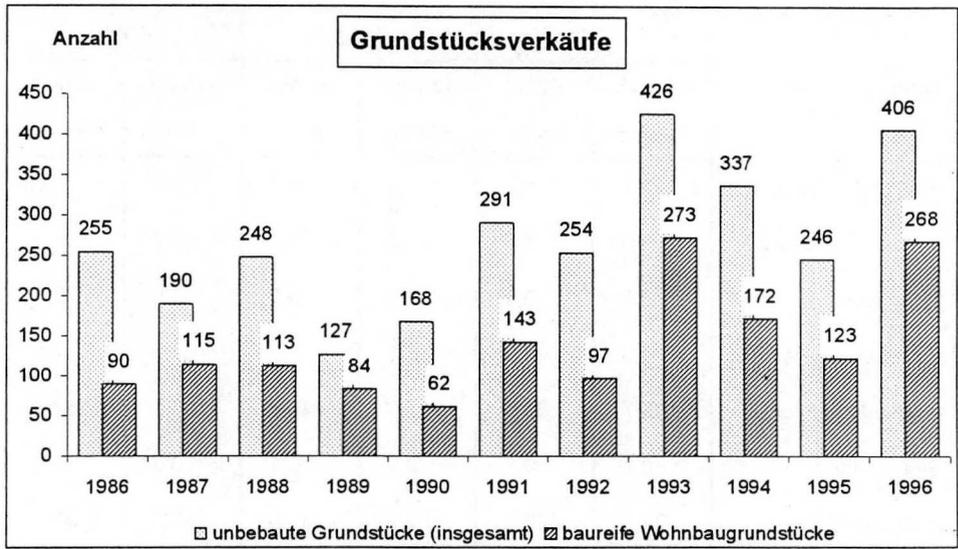


Abb. 16

Wohnbaugrundstücke vielfach zwischen 80.000 - 120.000,- DM

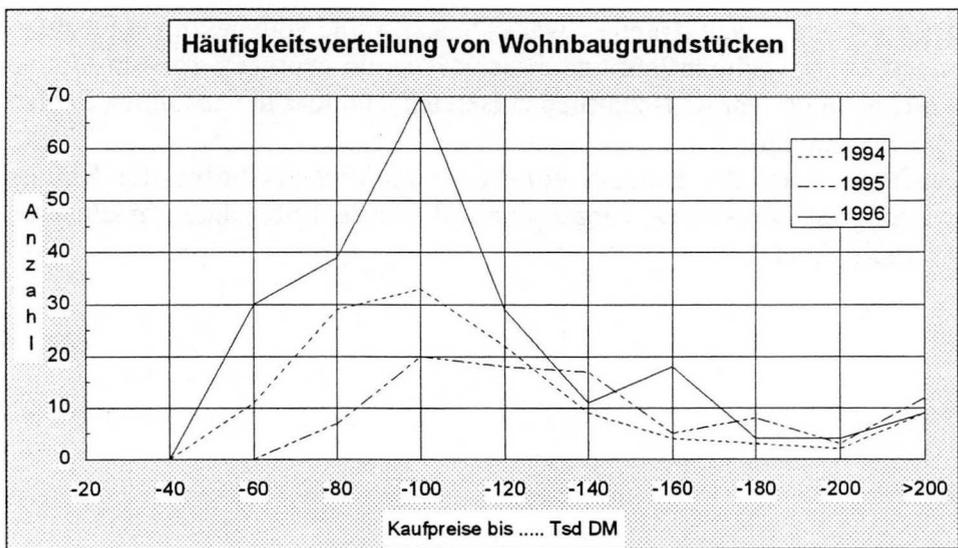


Abb. 17

1996 wurden im Vergleich zu den beiden Jahren zuvor wesentlich mehr Wohnbaugrundstücke verkauft.

Wohnbauland

- Leichte Preissteigerungen für Grundstücke nur in der zentralen Lage
- deutliche Preisrückgänge in der stadtnahen und stadtfernen Lage

Preisniveau in verschiedenen Lagen

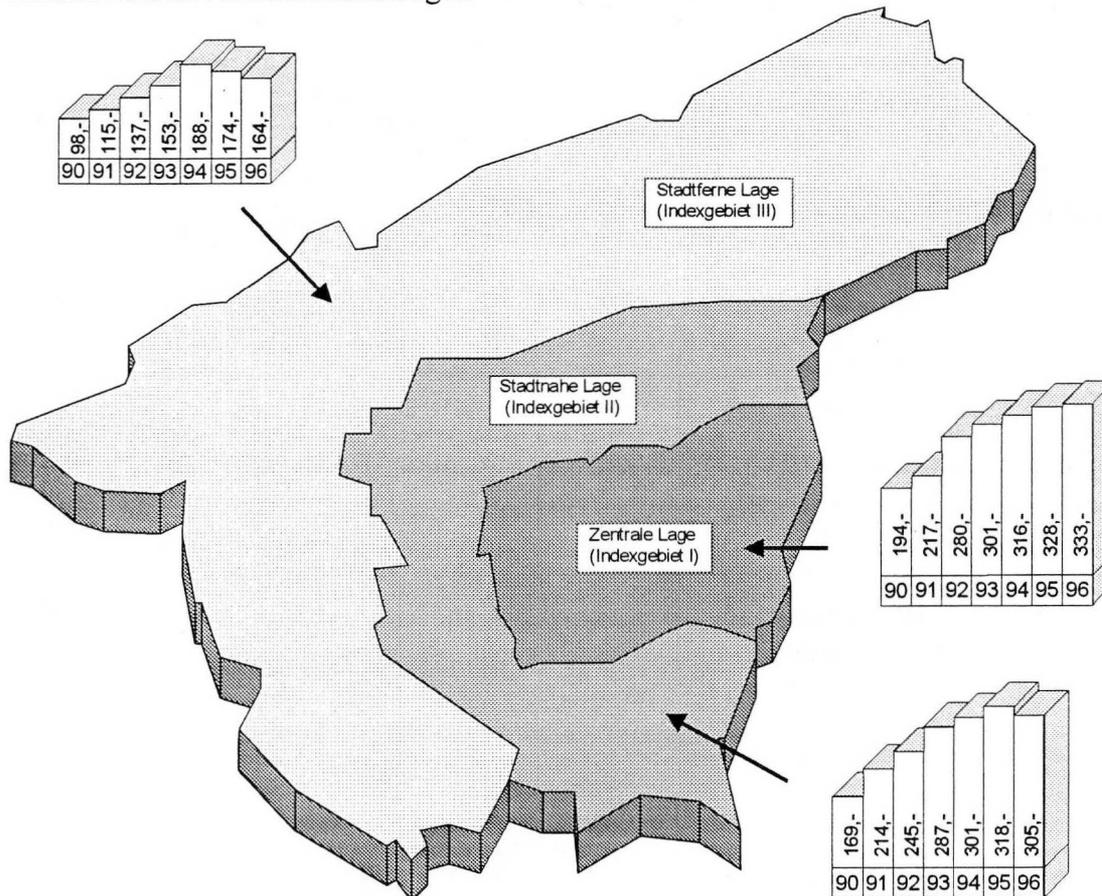


Abb. 18

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, lagetypisches Baugrundstück.

Preisentwicklung seit 1982

Preisentwicklung in den verschiedenen Lagen

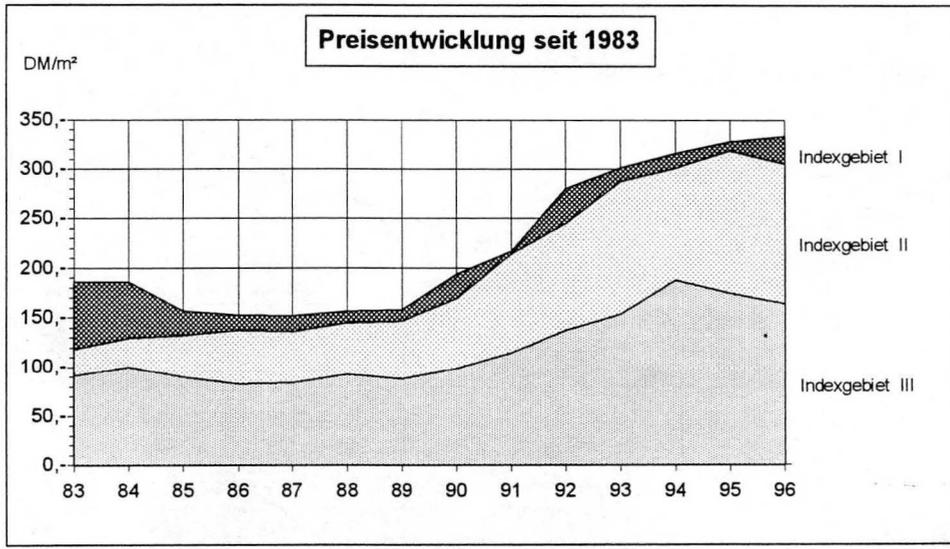


Abb. 19

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

Bodenpreisindexreihe

Für Zwecke der Grundstücksbewertung werden jährlich vom Gutachterausschuß Bodenpreisindexreihen beschlossen.

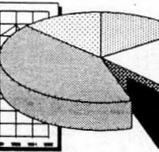
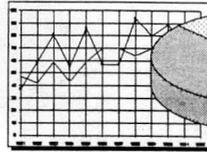
Die Indexreihen geben die jährlichen Preisentwicklungen für gleichartige Grundstücke in den jeweiligen Bereichen (Indexbereich) an. Die Indexzahlen beziehen sich auf die Mitte des Jahres.

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, Stenem	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
1995	239,7	235,2	157,1	233,1	3,7
1996	243,7	225,3	147,7	232,4	- 0,3

* nicht zur Wertermittlung für einzelne Grundstücke geeignet



Entwicklung der Baulandpreise seit 1972 im Vergleich mit wichtigen Indizes

*ab 1989 deutliche
Preissteigerung beim
Wohnbauland, nun
wieder Beruhigung*

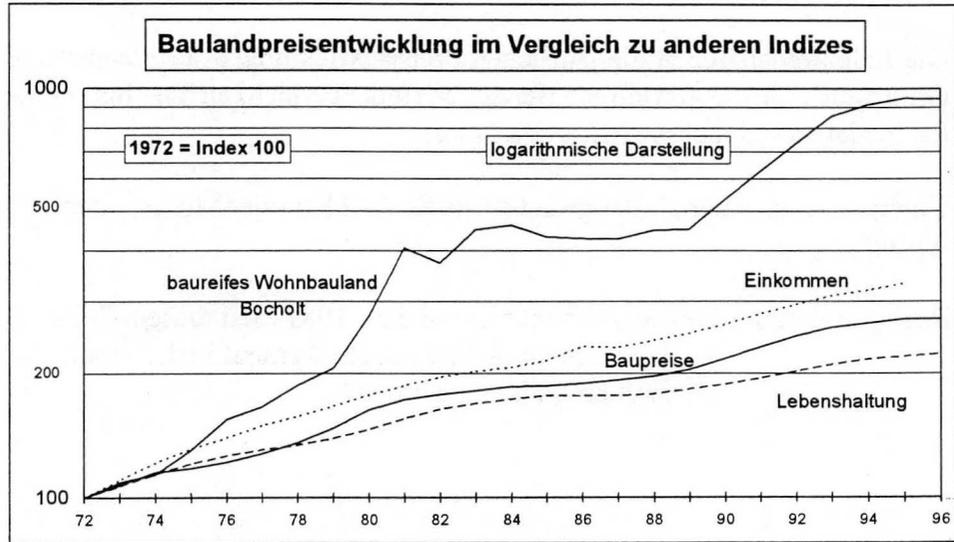


Abb. 20

5.2.2 Entwicklungsstufen

Bauerwartungsland, Rohbauland

Abhängigkeit des Kaufpreises von der Dauer bis zur Baureife

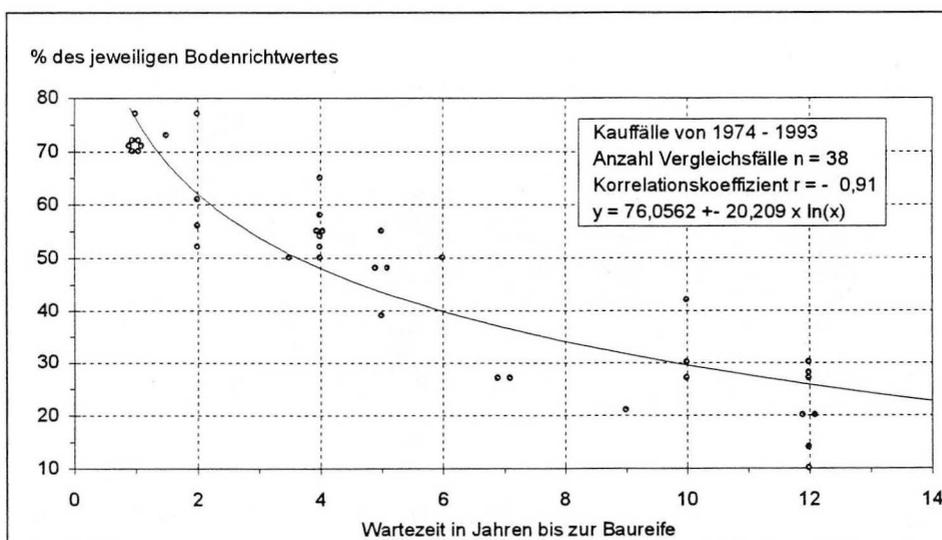
Um einen Überblick über das Käuferverhalten bei werdendem Bauland zu erlangen, wurden sämtliche seit 1974 aufgetretenen Kauffälle aus der Kaufpreissammlung herausgefiltert.

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 Untersuchung basiert auf Vergleichsfällen, die vor Inkrafttreten des BauGB - Maßnahmengesetzes aufgetreten sind.

Für heutige Bewertungen ist jedoch zu beachten, daß durch die naturschutzrechtliche Änderungen des § 8a BNatschG ein deutlich erhöhter Flächenbedarf für diesen Belang besteht mit dem Ergebnis, daß sich die Nettofläche erheblich reduziert. Erkenntnisse, wie sich die Gesetzesänderung auf die Preise in diesem Marktsegment auswirken liegen bislang nicht vor. Die Vermutung ist aber begründet, daß der Markt hier mit Preisrückgängen reagieren dürfte.



*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

Durchschnittsobjekt um 350.000 DM

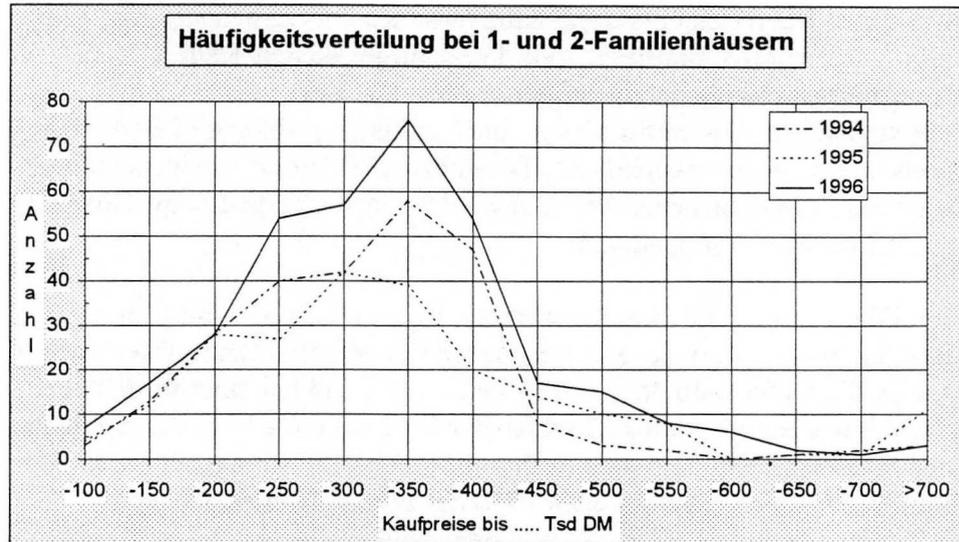


Abb. 22

Die hohe Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser schlägt sich nur in der Preisspanne von 250.000 DM bis 400.000 DM nieder, während Objekte bis 200.000 DM und über 400.000 DM noch immer in etwa gleicher Anzahl auf den Markt kommen.

Durchschnittskaufpreis normalisiert sich wieder

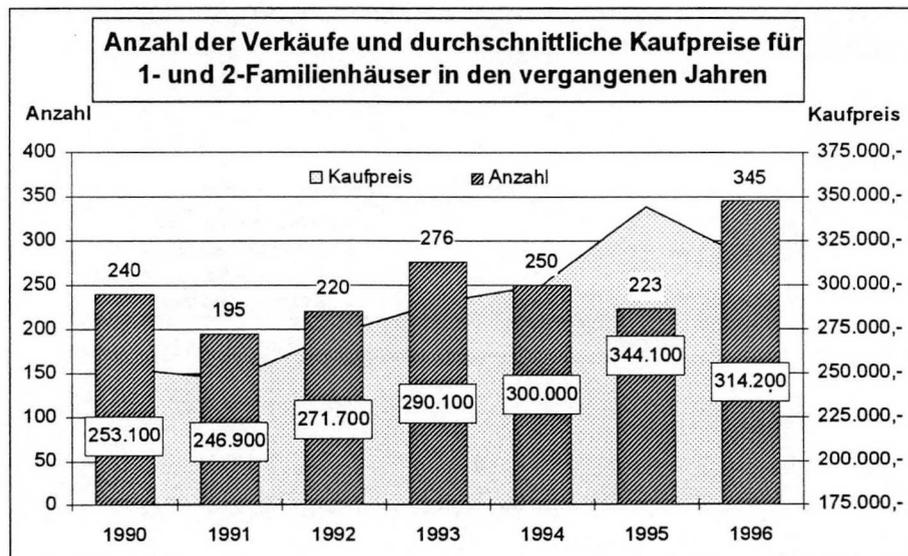
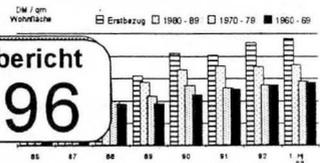
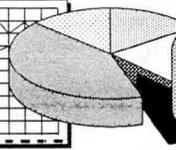
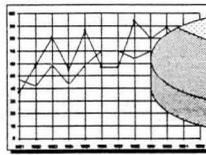


Abb. 23

Die überproportionale Preisentwicklung von 1994 zu 1995 beruht im wesentlichen auf der hohen Anzahl Verkäufe teurer Objekte (siehe Abb. 22) und setzt sich in 1996 nicht mehr fort.



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 wie der Gesamtmarkt zu

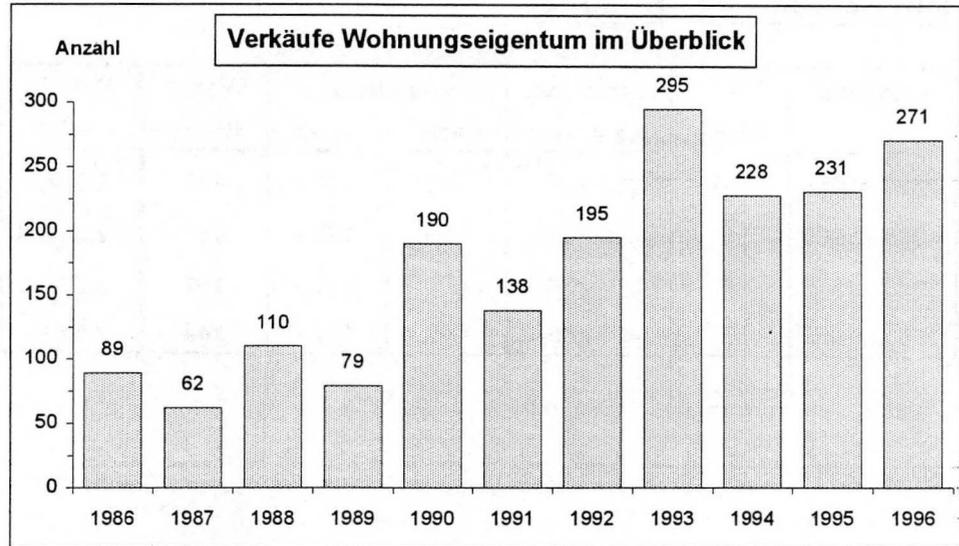


Abb. 24

Preise für Eigentumswohnungen stagnieren

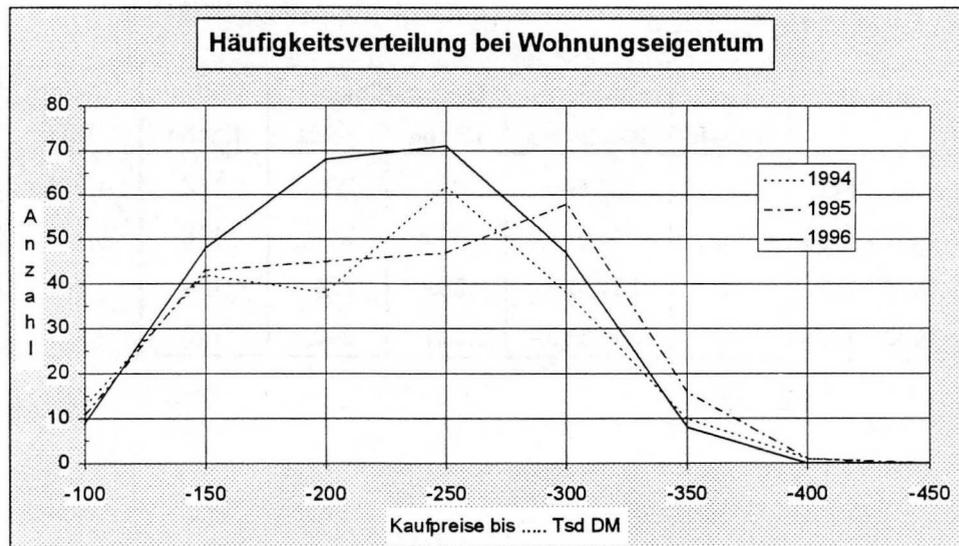


Abb. 25

Eigentumswohnungen zwischen 200.000 DM und 250.000 DM wurden vor 1990 praktisch nicht umgesetzt. Anders sieht das Bild in den letzten 3 Jahren aus. Eigentumswohnungen erreichen vielfach die Grenze von 300.000 DM.

Preisniveau Wohnungseigentum

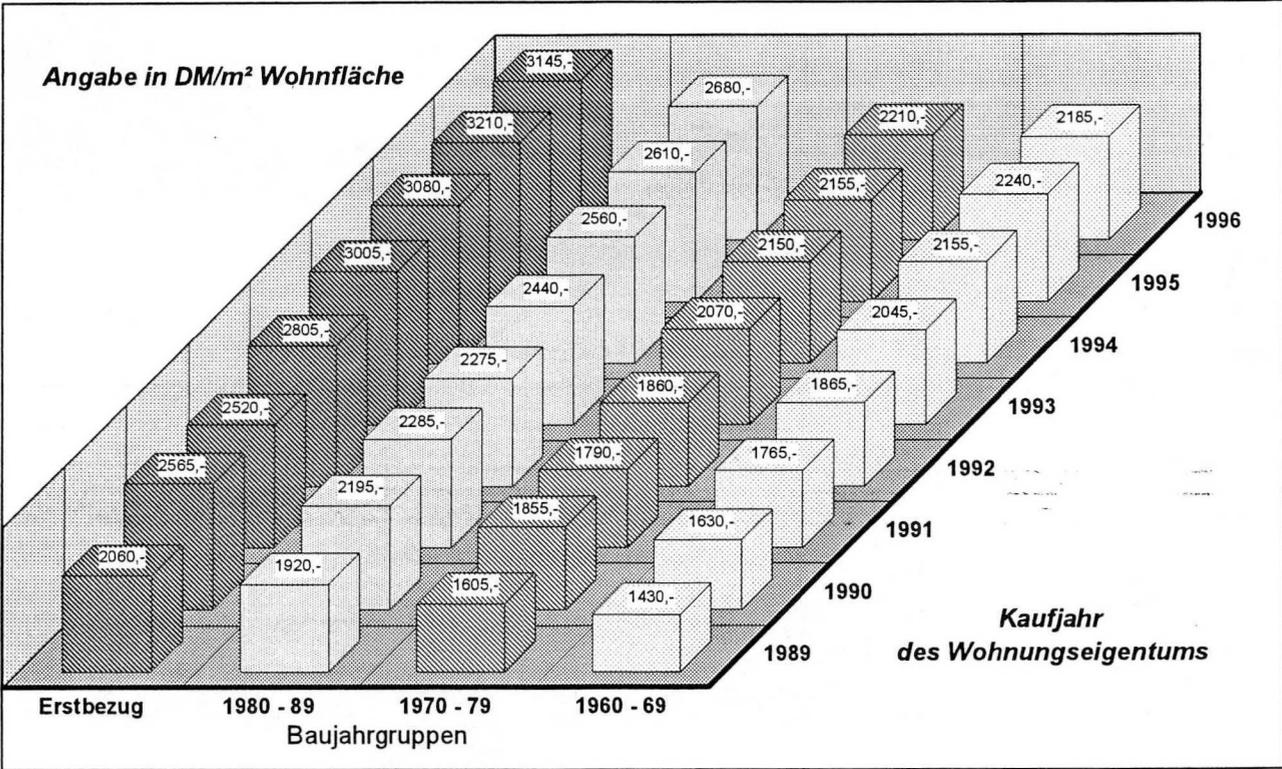


Abb. 26

Es fällt auf, daß sich die mittleren Preise in den Baujahresgruppen 1960 bis 1969 und 1970 bis 1979 angeglichen haben. Der Käufer macht hier offensichtlich auch aufgrund vielleicht erfolgter Modernisierungsmaßnahmen kaum noch einen Unterschied. Nach Jahren des stetigen Anstiegs stagniert nun die Preisentwicklung beim Wohnungseigentum, wobei erstmals seit 1991 der Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen rückläufig ist.

Index Wohnungseigentum

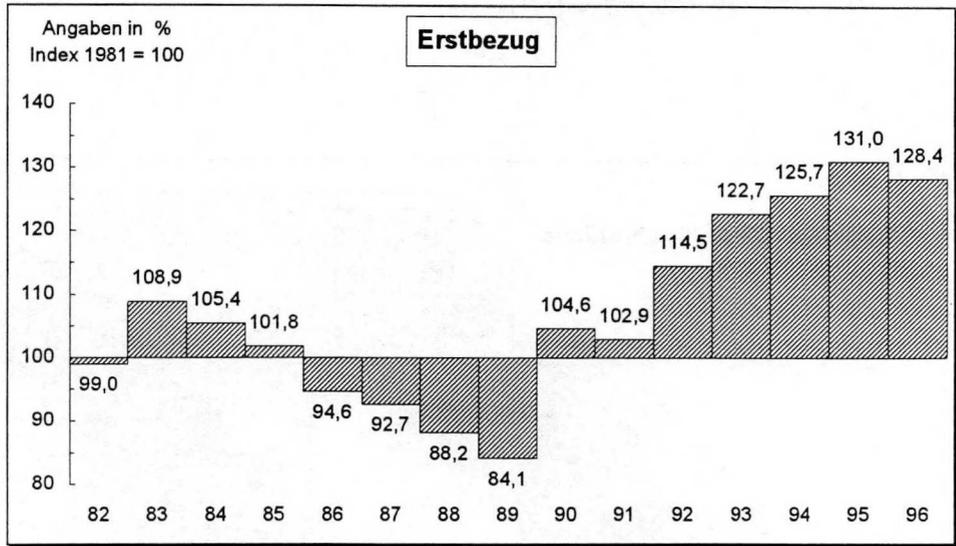


Abb. 27

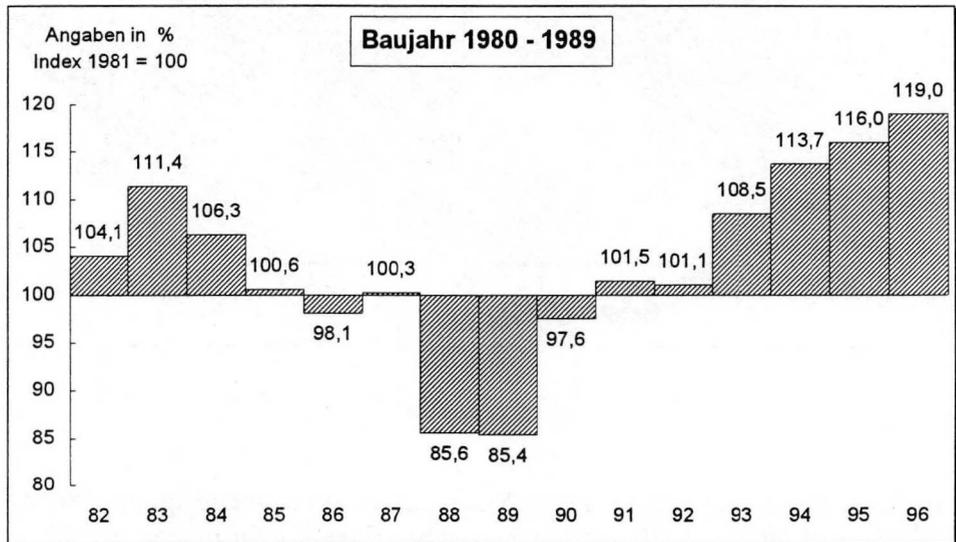


Abb. 28

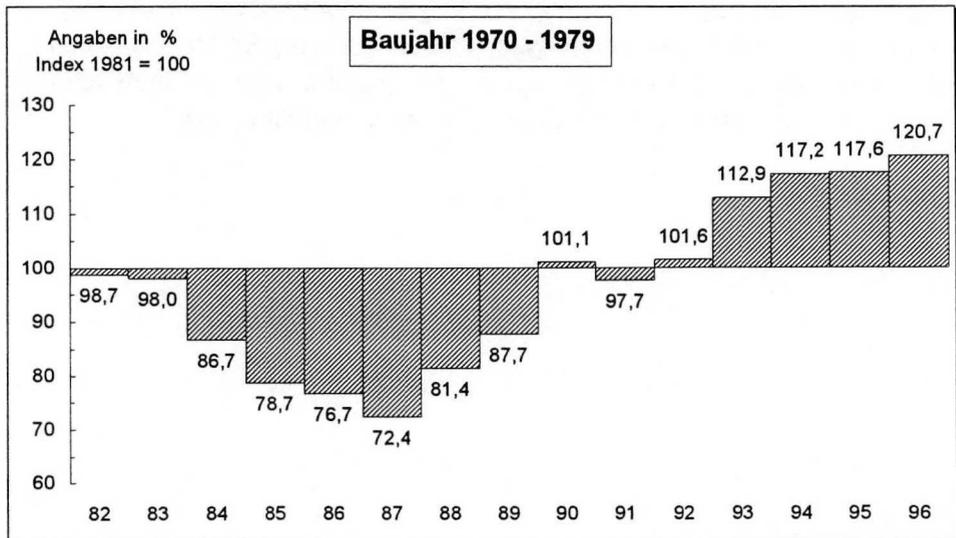


Abb. 29

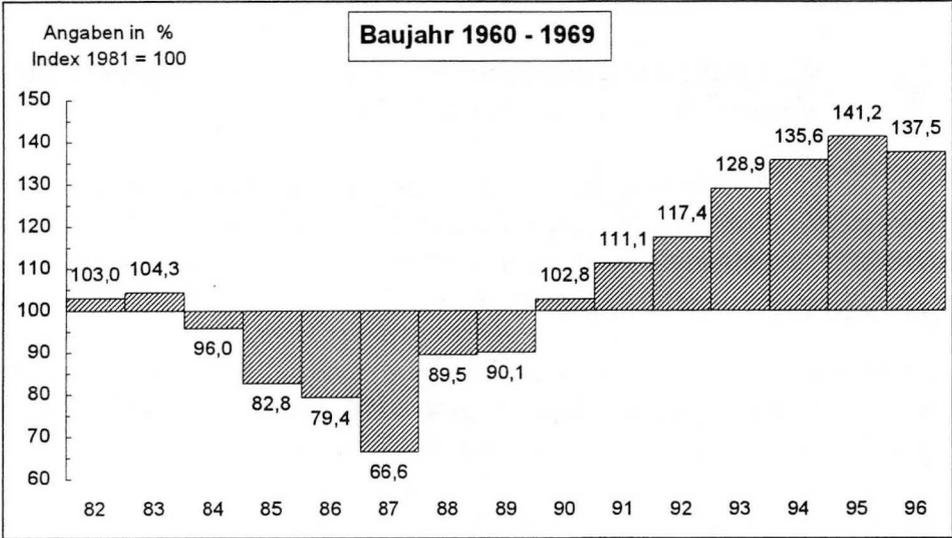
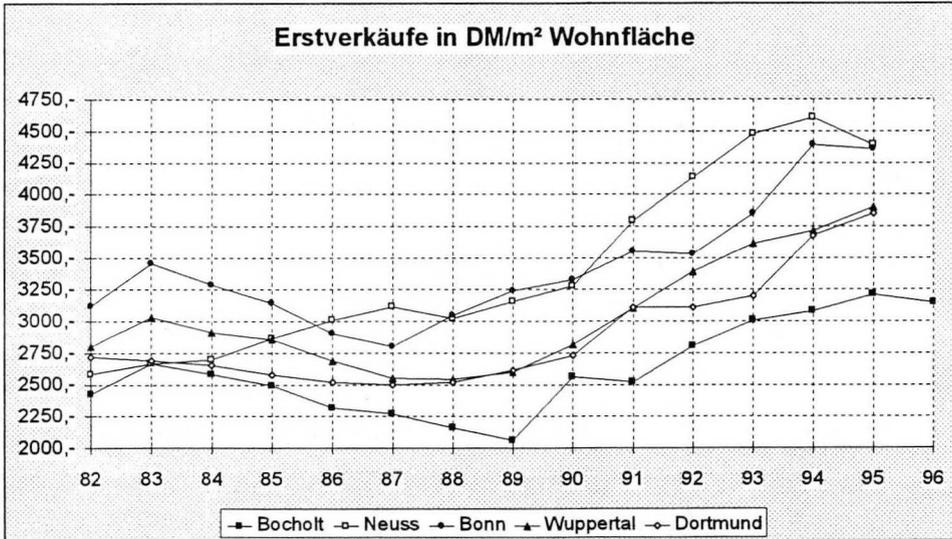


Abb. 30

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 - Käuferverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe

Anhand von 500 Verkaufsfällen unbebauter Grundstücke in Bocholt aus den Jahren 1980 - 1988 ist untersucht worden, inwieweit sich die Grundstückstiefe als wesentliches wertbeeinflussendes Kriterium auf den qm - Preis der Baugrundstücke auswirkt.

Angewendet werden die folgenden Formeln, wenn beispielweise der Bodenwert eines 40 m tiefen Grundstückes gesucht ist, geeignete Vergleichspreise jedoch von Grundstücken mit anderen Tiefen vorliegen.

Es bedeuten:

W_i = Wert
des Bewertungsgrundstückes

t_i = Tiefe

W_N = Wert
des Vergleichs- bzw. Normgrundstücks

t_N = Tiefe

Der Einfluß der Grundstückstiefe ist unterschiedlich:

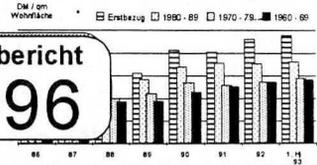
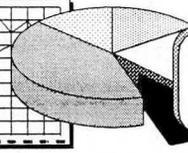
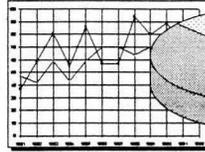
- Ist das zu bewertende Grundstück tiefer als das Vergleichsgrundstück, so gilt:

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

Anwendungsbereich: $0,9 t_i > t_N > 0,6 t_i$, das heißt bei gegebener Tiefe von 40 m sollte die Tiefe des Vergleichsgrundstücks im Bereich von 24 m bis 36 m liegen. Der Vergleichspreis eines 37 m bis 39 m tiefen Grundstückes braucht nicht umgerechnet zu werden, da Übertiefen von ca. 10 % sich auf den Bodenwert nicht auswirken.

Obige Formel besagt :

Wert des Hinterlandes = 60 % des Vorderlandes



- 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.

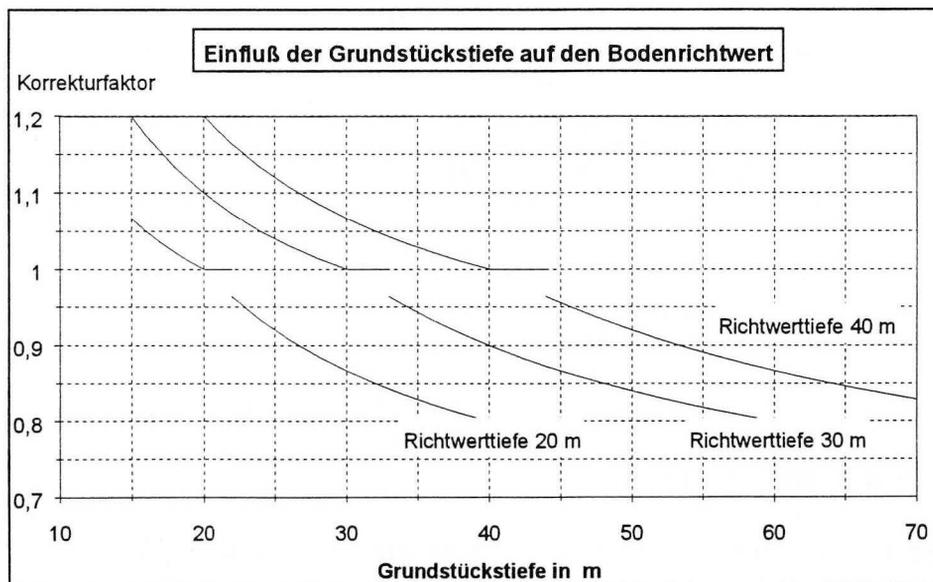


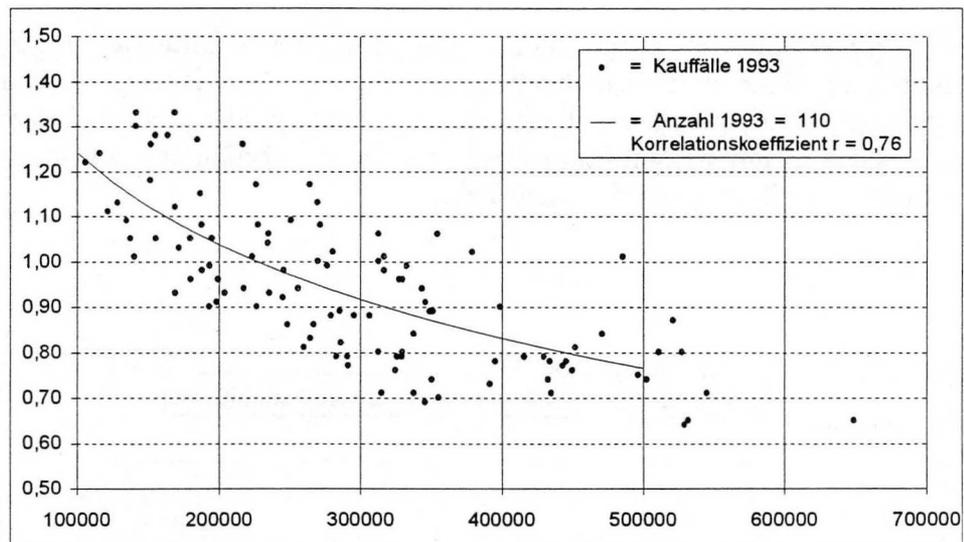
Abb. 32

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

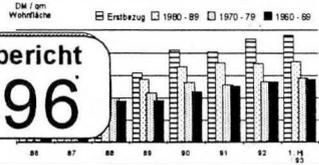
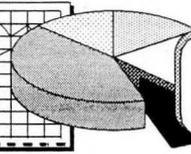
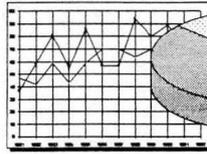


Marktanpassungs-korrekturen für den Sachwert

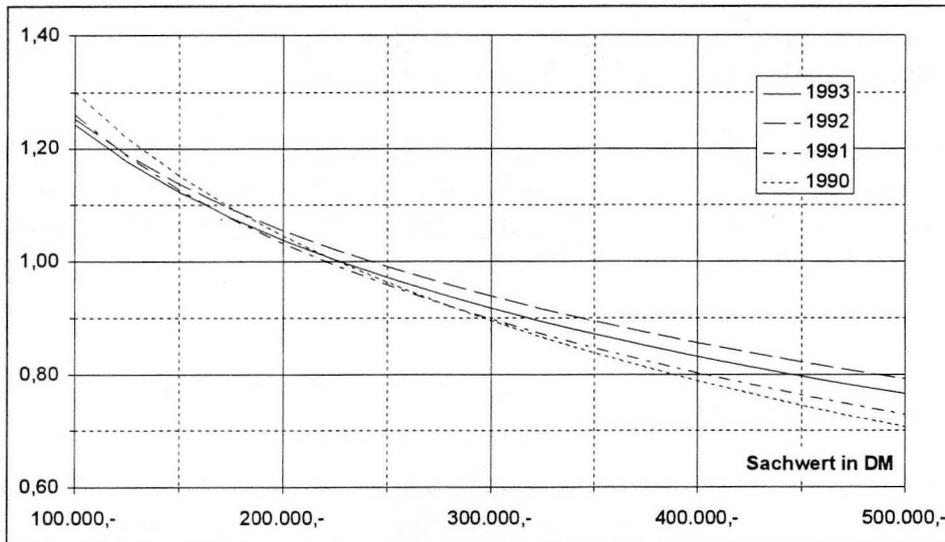
Abb. 33

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 unver-
ändert zum Vorjahr

Abb. 34

5.3.3 Liegenschaftszinssätze

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.

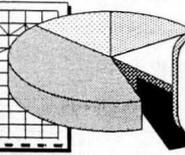
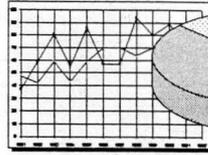
Aufgrund neuer Untersuchungen haben sich bei den Liegenschaftszinssätzen leichte Änderungen gegenüber der Auswertung von 1991 ergeben.

Untersuchungsmaterial: 85 Kauffälle aus 1987 bis 1996 ab Baujahr 1950

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	3,0 - 4,0 %
Mehrfamilienhausgrundstücke mit mehr als 2 Wohnungen	5,0 - 6,0 %
Gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50% gewerblichen Anteil	5,5 - 6,5 %
Gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50% gewerblichen Anteil	5,5 - 7,0 %
Geschäftsgrundstücke in Innenstadtlage mit Wohnungen im Obergeschoß, gute bis sehr gute Lage	6,0 - 7,0 %

Korrektur 1996:
Anstieg bei Ein- und
Zweifamilienhäusern

Rückgang bei
Geschäftsgrundstücken



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 1996** fortgeschrieben wurde und gegen eine Schutzgebühr von 3,- DM beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Bocholt, Rathaus, Berliner Platz 1, erhältlich ist.

5.4 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte als durchschnittliche Bodenwerte

Der Bodenrichtwert ist ein als Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sogenannte Richtwertgrundstück).

Er wird vom Gutachterausschuß jeweils für ein Jahr nach vorausgegangen statistischen Auswertungen der Kaufpreissammlung ermittelt. Stichtag für die Wertermittlung ist der 31. Dezember jedes Jahres.

Das Richtwertgrundstück ist ein standardisiertes Grundstück, welches sich von einem zu bewertenden Grundstück in mancherlei Hinsicht unterscheiden kann.

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

Korrekturen, die die Grundstückstiefe betreffen, sind der Abbildung 32 zu entnehmen.

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:

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

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

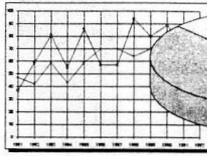
Richtwerte ohne Klammern beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, d. h., Erschließungskosten nach §§ 127 Baugesetzbuch (BauGB) sind in den Richtwerten nicht enthalten. Richtwerte in Klammern gesetzt sind erschließungsbeitragsfrei.

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.

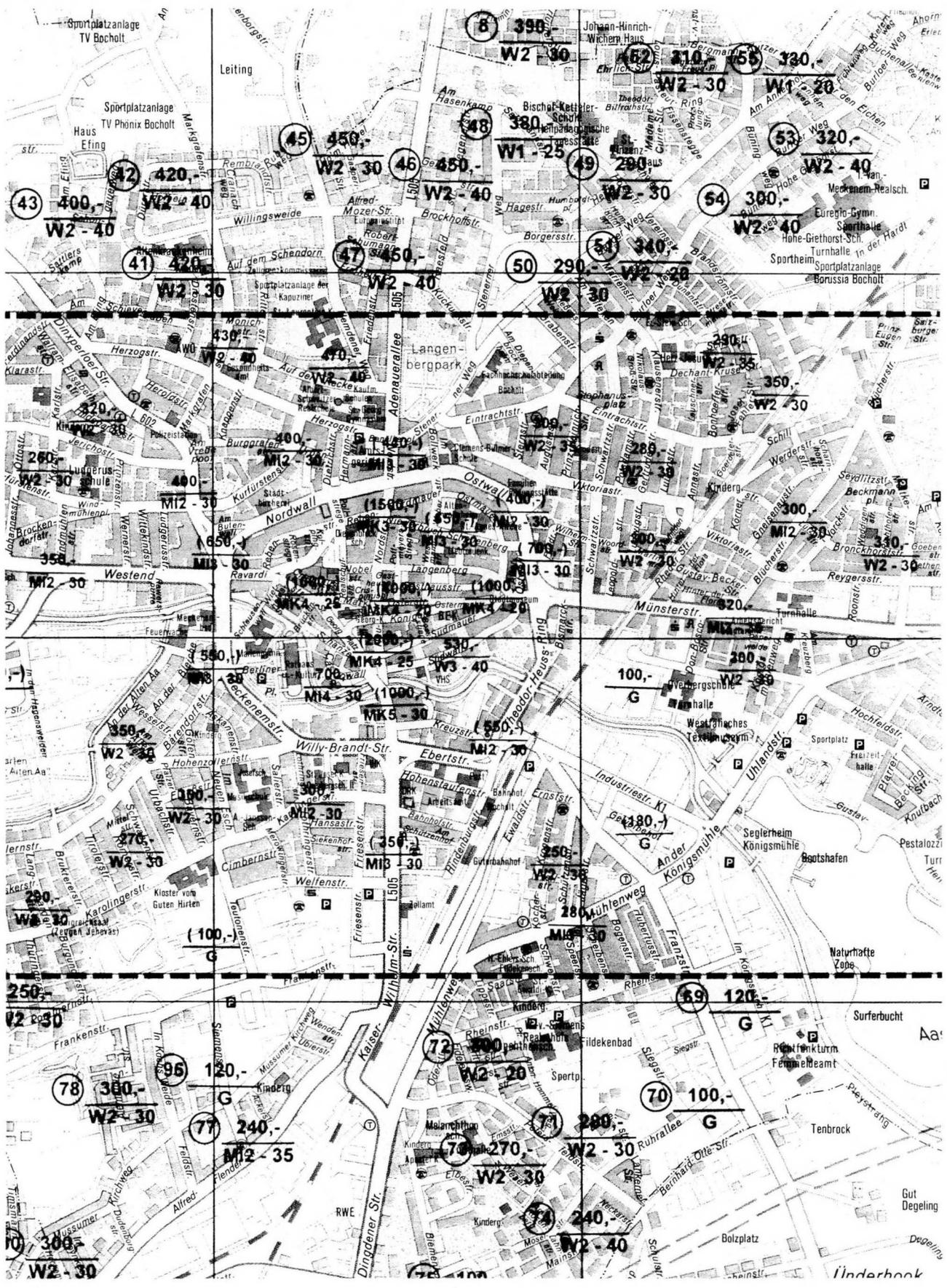
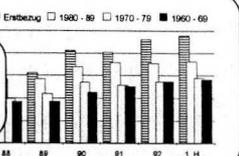
Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die im Amt für Bodenwirtschaft der Stadt Bocholt eingerichtete Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Rathaus, Berliner Platz 1. Dort kann die Bodenrichtwertkarte eingesehen bzw. erworben werden.

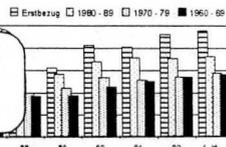
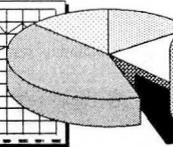
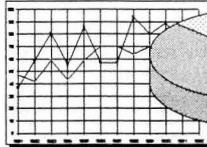


Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt



Marktbericht 1996

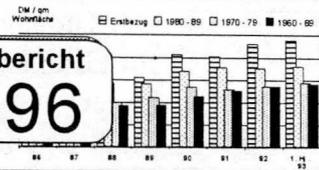
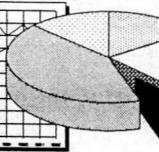
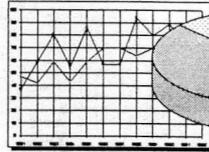




Übersicht der Bodenrichtwerte Bocholt zum Stichtag 31.12.1996

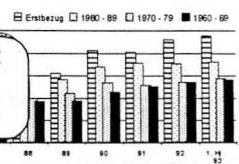
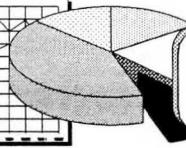
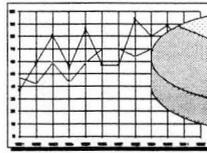
Altes Stadtgebiet

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	530,-
BT 7	Karstadt	MK 5 - 30	(1000,-)
BT 8	Kreuzungsbereich Theodor-Heuss-Ring / Kreuzstraße	MI 2 - 30	(550,-)
BT 9	Kreuzungsbereich Ostwall / Münsterstraße	MI 3 - 30	(700,-)
BT 10	Ostwall	MI 2 - 30	(400,-)
BT 11	Kreuzungsbereich Nordstraße / Ostwall	MI 3 - 30	(440,-)
BT 12	Kreuzungsbereich Westend / Dinxperloer Straße	MI 3 - 30	(650,-)
BT 13	Kreuzungsbereich Meckenemstraße / Barendorfstraße	MI 3 - 30	(550,-)
BT 14	Westendkreisel	MI 2 - 30	350,-
BT 15	Kreuzungsbereich Dinxperloer Str. / Kurfürstenstraße	MI 2 - 30	400,-
BT 16	Karlstraße / Jerichostraße / Ottostraße	W 2 - 30	260,-
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	300,-
BT 22	Prinz-Heinrich-Straße / Annastraße	W 2 - 30	280,-
BT 23	Martinstraße	W 2 - 30	300,-
BT 24	Dechant-Kruse-Straße / Schollstraße	W 2 - 35	290,-
BT 25	Brandströmstraße / Josef-Fehler-Straße	W 2 - 30	350,-
BT 26	Blücherstraße / Lütowstraße	MI 2 - 30	300,-
BT 27	Moltkestraße / Bronckhorststraße	W 2 - 30	310,-
BT 28	Münsterstraße, in Höhe Blücherstraße	MI 3 - 35	320,-
BT 29	Königsmühlenweg, Don-Bosco-Straße	W 2 - 30	300,-
BT 30	Don-Bosco-Straße	G	100,-
BT 31	Gewerbehof	G	(180,-)
BT 32	Mühlenweg / Speerstraße	MI 3 - 30	280,-
BT 33	Pfeilstraße / Schützenstraße	W 2 - 30	250,-
BT 34	Kaiser-Wilhelm-Straße, in Höhe Bahnhofstraße	MI 3 - 30	(350,-)
BT 35	Karolingerstraße, in Höhe Lothringerstraße	MI 2 - 30	300,-
BT 36	Elsaßstraße / Bayernstraße	W 2 - 30	300,-
BT 37	Am alten Wehr / An der Alten Aa	W 2 - 30	350,-
BT 38	Schwabenstraße / Römerstraße	W 2 - 30	270,-
BT 39	Cheruserstraße / Langobardenstraße	W 2 - 30	290,-
BT 40	Teutonenstraße	G	(100,-)
BT 41	Drostenstraße / Am Schievegraben	W 2 - 30	420,-
BT 42	Holbeinstraße / Dürerstraße	W 2 - 40	420,-
BT 43	Schongauerweg	W 2 - 40	400,-
BT 44	Falkenstraße / Efingerstraße	W 2 - 30	260,-
BT 45	De-Gasper-Straße	W 2 - 30	450,-
BT 46	Adenauer Allee / Degenerstraße	W 2 - 40	450,-



Altes Stadtgebiet

Nr.	Lage	Eigenschaften	Wert
BT 47	Adenauer Allee / Kuckuckstraße	W 2 - 40	450,-
BT 48	Salzmannstraße	W 1 - 25	380,-
BT 49	Buschweg	W 2 - 30	290,-
BT 50	Am Hilteken / In Drießens Weide	W 2 - 30	290,-
BT 51	Gattopskamp	W 2 - 20	340,-
BT 52	Louis-Pasteur-Ring	W 2 - 30	310,-
BT 53	Hohe Giethorst	W 2 - 40	320,-
BT 54	Büningweg	W 2 - 40	300,-
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	310,-
BT 58	Jeanette-Wolff-Weg	W 2 - 30	320,-
BT 60	Weimarer Straße / Leipziger Straße	W 2 - 30	290,-
BT 61	Breslauer Straße / Lübecker Straße	W 2 - 30	270,-
BT 62	Fontanestraße	W 2 - 20	340,-
BT 63	Robert-Bosch-Straße	G	90,-
BT 64	Wagenfeldstraße / Wibbeltstraße	W 2 - 40	300,-
BT 65	Stormstraße	W 2 - 30	350,-
BT 66	Tenkingstraße / Hochfeldstraße	W 2 - 30	265,-
BT 67	St.- Antonius-Straße	W 1 - 30	310,-
BT 68	Heinestraße / Stifterweg	W 3 - 25	300,-
BT 69	Im Königsesch	G	120,-
BT 70	Ruhrallee	G	100,-
BT 71	Lennestraße	W 2 - 30	280,-
BT 72	Erfststraße / Niersstraße	W 2 - 20	300,-
BT 73	Weserstraße	W 2 - 30	270,-
BT 74	Moselstraße / Mainstraße	W 2 - 40	240,-
BT 75	Isarstraße	G	100,-
BT 76	Schaffeldstraße	G	110,-
BT 77	Alfred-Flender-Straße	MI 2 - 35	240,-
BT 78	Alemannenstraße	W 2 - 30	300,-
BT 80	Steinstraße / Heckenweg	W 2 - 30	300,-
BT 82	Pommernstraße / Thüringerstraße	W 2 - 30	250,-
BT 83	Margeritenweg / Blumenviertel	W 2 - 30	320,-
BT 84	Lowicker Straße / Weidenstraße	W 2 - 35	250,-
BT 85	Werther Straße, in Höhe Kampstraße / Stiftstraße	W 3 - 40	250,-
BT 86	Anolter Straße	W 2 - 40	240,-
BT 87	Hitzestraße / Wichernstraße	W 2 - 30	270,-
BT 88	Kurfürstenstraße, in Höhe Schwanenstraße	W 2 - 40	250,-
BT 89	Schmeddinghoffstraße / Richterstraße	W 2 - 30	300,-
BT 90	Nienhausweg	W 2 - 30	270,-
BT 91	Holtwicker Straße	W 1 - 30	320,-
BT 92	Casinowall	MI 4 - 30	700,-
BT 93	Schersweide	G	(100,-)
BT 94	Vehlinger Straße / Millinger Weg	W 2 - 30	300,-
BT 95	Bocholt-West, Lowicker Straße	W 3 - 30	225,-*
BT 96	Siemensstraße	G	120,-
BT 97	Wesemannstraße / Weberstraße	MI 3 - 30	(650,-)



Barlo

Nr.	Lage	Eigenschaften	Wert
BA 1	Bebaute Ortslage	W 2 - 30	170,-
BA 3	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,0
BA 4	Kösters Weide	W 2 - 30	(245,-)

Biemenhorst

Bl 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,5 - 7,5
Bl 2	In den Gärten / Im Winkel	W 2 - 30	300,-
Bl 3	Heinrich-von Brentano-Straße	W 2 - 30	300,-
Bl 4	Kurt-Schumacher-Straße	W 2 - 40	260,-
Bl 5	Auf dem Dannenkamp / Mittelheggenstraße	W 2 - 40	240,-
Bl 6	Schulstraße	W 2 - 40	260,-
Bl 7	Im Feld	W 2 - 35	290,-

Hemden

HD 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,5
HD 2	Hamalandstraße (Zollsiedlung)	W 2 - 40	150,-
HD 3	Siedlerstraße / Hohe Heide	W 2 - 40	160,-

Holtwick

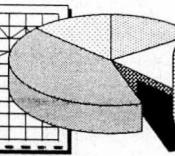
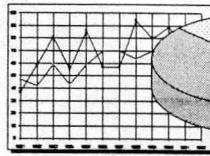
HO 1	Dinxperloer Straße / Habichtstraße / Sperberstraße	MI 2 - 40	240,-
HO 2	Auf dem Brink / Am Hang	W 2 - 30	320,-
HO 3	Aloysianastraße / Diepenbrockstraße	W 2 - 40	250,-
HO 4	Michael-Sailer-Straße	W 2 - 30	300,-
HO 5	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,0 - 7,5

Liedern

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

Lowick

LO 1	Werkstraße	G	(100,-)
LO 2	Bekendorfsweide / Kemkesweg	W 2 - 30	310,-
LO 3	Werther Straße	MI 2 - 40	240,-
LO 4	Im Park	W 2 - 30	320,-
LO 5	Elsenpaß / Essing-Esch / Gartenweg	W 2 - 30	280,-
LO 6	Gildhaus Esch / Carl-Isert-Weg	W 2 - 30	300,-
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	250,-
MU 4	Bömkesweg	W 2 - 40	230,-
MU 5	In Bollwerks Busch / Brahmsstraße	W 2 - 40	260,-
MU 6	Grüner Weg	W 2 - 40	300,-
MU 7	Moorweg	G	70,-
MU 8	Wachtelschlag / Reiherstraße	W 2 - 40	290,-
MU 9	Industriepark	G	(45,-)*

Spork

Nr.	Lage	Eigenschaften	Wert
SP 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,5 - 6,5
SP 2	Bebaute Ortslage	W 2 - 40	230,-

Stenern

Nr.	Lage	Eigenschaften	Wert
SN 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	6,0 - 7,5
SN 2	Vardingholter Straße (Siedlung im Bereich Stadtwald)	W 2 - 35	250,-
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	310,-
SN 8	Sertürnerstraße / Alexander-Fleming-Straße	W 2 - 30	390,-
SN 9	Am Holtwicker Bach	W 2 - 30	330,-

Suderwick

Nr.	Lage	Eigenschaften	Wert
SW 1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	LNF	5,0 - 6,0
SW 2	Hellweg	MI 2 - 40	170,-
SW 3	Gelderse Weg / Wiggerstraße	W 2 - 30	210,-
SW 4	Johannes-Meis-Straße	W 2 - 30	190,-

6.4.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

- geringe Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

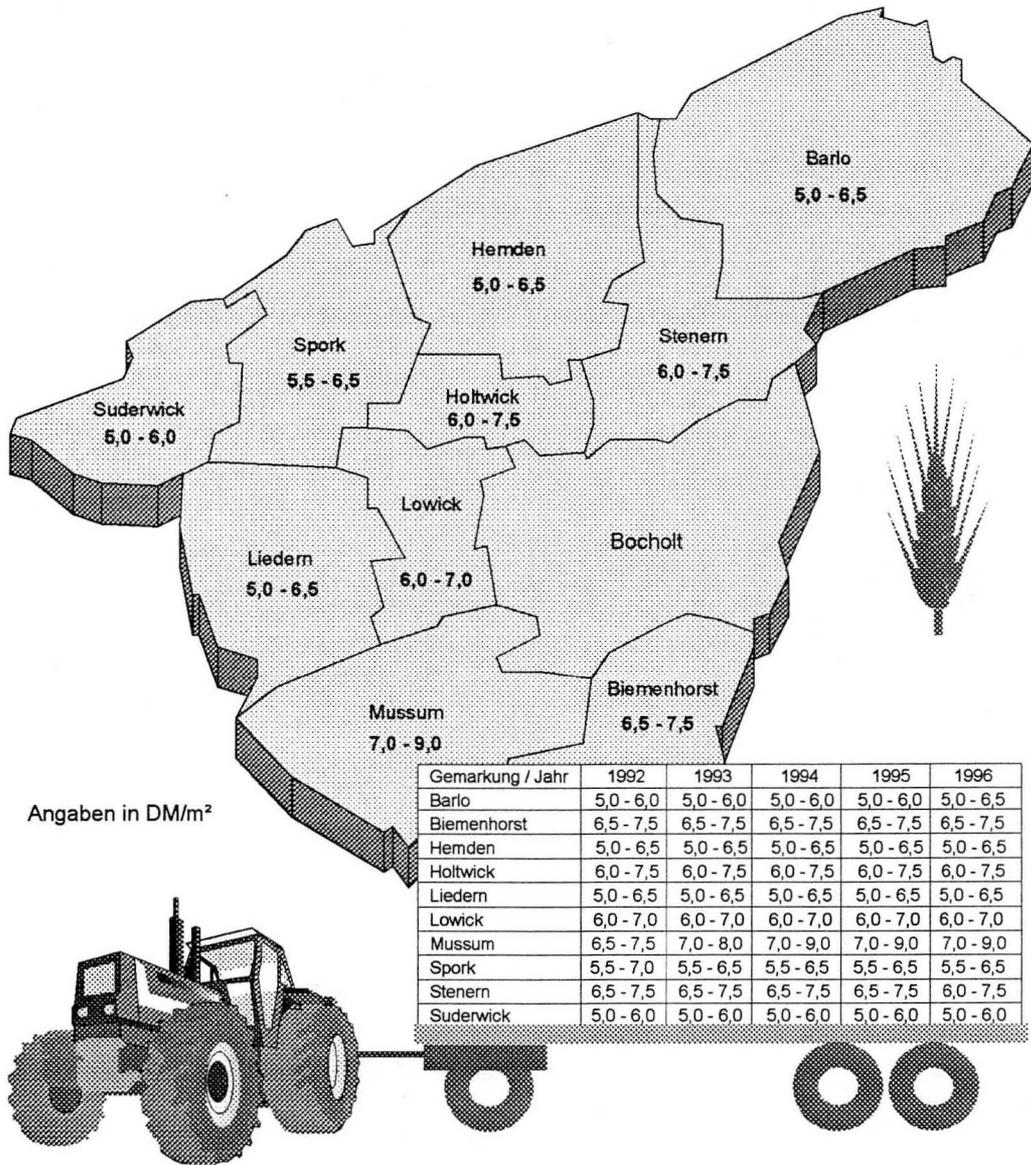


Abb. 35

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 in Stenern und Barlo Änderungen gegenüber den Richtwerten in 1995 vorgenommen.

Ebenso wie in 1995 sind 11 Verkaufsfälle aufgetreten.

Anlage



Postfachadresse
Postfach 51 06 20
50942 Köln
21 02 1997/su

Hausadresse
Lindenallee 13 17
50968 Köln

Telefon (0221) 3771 0
Durchwahl 3771 2 87
Telex 8882617
Telefax (0221) 3771 128
Btx 0221 3771

Stadtparkasse Köln
Konto 30202154
(BLZ 37050198)

Aktenzeichen

62 63 00

Umdruck Nr

M 4616

An

a) die unmittelbaren Mitgliedstädte

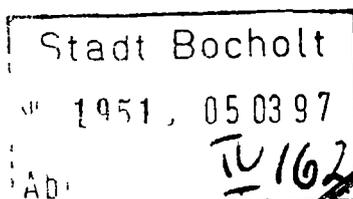
b) den Bauausschuß DST

c) die Fachkommission
"Stadtentwicklungsplanung"

d) die Fachkommission "Kommunales
Vermessungs- und Liegenschaftswesen"

nachrichtlich

Prasidium
Landesverbände



Umsätze und Preise im Grundstücksmarkt 1996 - Prognose 1997
Blitzumfrage des Deutschen Städtetages Januar 1997

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Städtetag hat zu Jahresbeginn 1997 durch eine Blitzumfrage bei über 50 deutschen Großstädten die Entwicklung der Umsätze und Preise im Grundstücksmarkt 1996 sowie eine Prognose für 1997 ermittelt. Grundlage sind stets die von den Gutachterausschüssen aufgrund ihrer Kaufpreissammlungen und Marktanalysen ermittelten Daten. Die Ergebnisse bieten eine wichtige Vergleichsmöglichkeit für alle am Immobilienmarkt Interessierten. **Zusammengefaßt lautet das Ergebnis:** Weitgehend unveränderte Grundstückspreise und -umsätze in den deutschen Großstädten mit regional teilweise unterschiedlichen Entwicklungen.

Entwicklung der Preise und Umsätze 1996

1996 ist sowohl bei unbebauten baureifen Grundstücken als auch bei den bebauten Grundstücken generell eine Stagnation der Preise festzustellen. Dabei sind lediglich bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau und im Bereich des Wohnungseigentums im Norden, Westen und Süden der Republik Umsatzrückgänge um durchschnittlich etwa 5 % zu verzeichnen.

Trotz eines Umsatzrückgangs bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist auch in Ostdeutschland von stagnierenden Preisen auszugehen. Allem die Preise für mehrgeschossige Wohngebäude haben leicht nachgegeben, während beim Wohnungseigentum leicht ansteigende Preise festgestellt wurden.

Eine weiter differenzierte Betrachtung zeigt

Bei den unbebauten baureifen Grundstücken für individuelle Bauweise werden überwiegend gleichbleibende Umsätze und Preise beobachtet. Zurückgehende Grundstückspreise werden jedoch aus Berlin und Dresden gemeldet, steigende Preise aus Düsseldorf, Essen, Braunschweig und Trier.

Im Grundstücksmarkt für den Geschößwohnungsneubau sind bei ebenfalls durchgängig gleichbleibenden Umsätzen und Preisen Preisrückgänge aus Berlin, Frankfurt/Main, Wiesbaden, Pforzheim, Chemnitz und Dresden gemeldet, stärkere Aufwärtstendenzen insbesondere aus Rostock und Paderborn.

Bei den bebauten Grundstücken zeigt sich ebenfalls generell ein gleichbleibendes Preisniveau. Im Bereich der ein- und zweigeschossigen Bauten zeigen Kassel und Chemnitz allerdings besondere Aufwärtsentwicklungen, während hier in Rostock und auch Berlin die Preise deutlich nachgaben. Im mehrgeschossigen Wohnungsbau sind bei generell gleichbleibender Entwicklung stärkere Aufwärtstendenzen aus Kassel und Gelsenkirchen zu verzeichnen, während insbesondere die Preise in den ostdeutschen Großstädten aber z.B. auch in Pforzheim nachgeben.

Prognose 1997

Die Prognose für das erste Halbjahr 1997 geht weiterhin generell von einer stagnierenden Entwicklung aus. Lediglich im Bereich der Baugrundstücke für individuelle Bauweise wird eine leichte Preisanhebung in Nord- und Westdeutschland erwartet, während die Preise in Süddeutschland (auf wesentlich höherem Niveau) und in Ostdeutschland stagnieren werden.

Eine detaillierte Aufschlüsselung der Untersuchungsergebnisse ist diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Folkert Kiepe

Anlage

Legende zu den Tabellen			
Umsatzentwicklung	↓ eher Rückgang	→ eher Stagnation	↑ eher Zunahme
Preisentwicklung	↓↓↓ << - 10 v H	↓↓ um -10 v H	↓ um - 5 v H
	→ um ± 0 v H		
	↑ um + 5 v H	↑↑ um + 10 v H	↑↑↑ >> + 10 v H
• keine Angabe			

Stadt	Unbebaute baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoß wohnungsbau		1- und 2 geschossig		3 und mehr geschossig		Wohnungs eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Aachen	↓	→	↓	→	↑	↑	→	→	↓	→
Berlin (West)	→	↓↓↓	↓	↓↓↓	→	↓↓	→	↓↓	→	↓
Bochum	→	→	→	→	↑	↑	→	→	→	↓
Bonn	↓	↑	↓	→	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Braunschweig	↑	↑↑	→	↑↑	→	↑	↑	→	↓	↓
Bremen	→	↑	•	•	↓	→	•	•	↑	↓
Dortmund	→	↑	↓	→	→	↑	↓	↑	↓	↑
Duisburg	→	↑	↓	↑	↑	→	→	→	↓	→
Dusseldorf	→	↑↑	→	↑	→	↑	→	↑	↑	→
Essen	→	↑↑	↓	↑	↓	↑	↓	→	↓	→
Flensburg	↑	→	→	→	→	→	→	→	↑	↑↑
Gelsenkirchen	↓	↑	→	↑	→	↑	→	↑↑	↓	↑
Gottingen	↑	↑	↓	↑	→	→	↑	↑	↓	↑
Hamburg	↓	→	↓	→	↓	↓	↓	→	↓	↓
Hannover	↓	→	↓	↑	↑	→	→	→	↑	↓
Kassel	↓	→	↓	→	↑	↑↑↑	↑	↑↑↑	↓	↑↑
Kiel	→	↑	→	↑	•	•	•	•	↓	→
Köln	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Leverkusen	→	↑	→	→	↑	→	↓	→	↓	→
Münster	↑	↓	↑	→	↑	↓	↓	→	↑	→
Neuss	→	↑	↓	→	↓	↑	→	↓	↓	→
Oldenburg	↑	↑	↓	↓	↑	→	→	•	→	→
Osnabrück	→	→	↓	↓	↑	→	↓	↑	↓	↓
Paderborn	→	↑	→	↑↑	↑	→	↑	↓	↓	→
Segen	↑	→	↓	→	→	→	→	↓	↓	↓
Wuppertal	↓	→	↓	→	→	↑	↓	↑	↓	→
Mittlere Tendenz¹⁾	→	↑	↓	→	→	→	→	→	↓	→

1) incl Meldung aus Lubeck

Darmstadt	↓	↓	↓	↓	↑	↓	→	↓	↑	↓
Frankfurt/Main	→	↓	→	↓↓	→	↓	↑	↑	→	↓↓
Freiburg i Br	→	↑	↓	→	→	→	↓	→	↓	↓
Kaiserslautern	↑	→	↓	→	→	↓	→	→	↓	↓
Karlsruhe	↑	↓	↓	→	↑	•	→	•	↓	↓
Koblenz	↑	→	↓	→	↑	•	↑	•	↑	•
Konstanz	↓	↓	↓	↓	→	→	→	↓	↓	↓
Mainz	↓	→	→	↑	→	→	→	→	↓	↓
München	↓	↓	↓	↓	↑	→	↑	→	↑	↓
Pforzheim	↓	→	↓	↓↓↓	→	↑	↑	↓↓↓	↓	↓↓
Stuttgart	↓	↓	↓	↓	↑	→	→	→	↓	↓
Trier	→	↑↑	↓	↑↑	↑	→	↑	→	↓	↑
Wiesbaden	↓	↓	↓	↓	↑	→	↑	↓	↑	→
Worms	→	↓	→	→	↑	→	↑	→	↓	→
Mittlere Tendenz²⁾	→	→	↓	→	→	→	→	→	↓	↓

2) incl Meldungen aus Augsburg Mannheim und Nürnberg

Berlin (Ost)	→	↓	↓	↓↓↓	→	→	→	→	↑	↓
Chemnitz	↓	→	↓	↓↓	→	↑↑↑	↓	↓↓↓	↑	↓
Dresden	→	↓↓	↓	↓↓	→	↓	↓	↓	↓	↓
Leipzig	↑	↓	↓	→	↑	↓	↑	↓	↑	↓
Potsdam	↓	↑	↓	↓	↓	↓	↑	↓↓	↑	→
Rostock	→	→	↑	↑↑↑	↓	↓↓↓	↓	↓↓	↑	↑↑
Schwern	↓	→	→	→	↑	→	↓	↓	↑	→
Mittlere Tendenz³⁾	→	→	↓	→	→	→	→	↓	↑	→

Der Grundstücksmarkt in deutschen Großstädten

Prognose 1 Halbj 1997

Stadt	Unbebaute baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoßwohnungsbau		1 und 2 geschossig		3 und mehr geschossig		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Aachen	↓	→	↓	→	→	→	→	→	↓	→
Berlin (West)	→	↓	↓	↓↓	→	→	→	↑	→	↓
Bochum	↓	↑	↓	→	→	↑	→	→	→	→
Bonn	→	↑	→	→	→	→	→	→	→	→
Braunschweig	→	↑	→	↑	→	↑	→	→	↓	↓
Bremen	↑	↑	•	•	↓	→	•	•	→	→
Dortmund	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Duisburg	→	→	↓	→	↑	↓	→	↓	↓	↓↓
Dusseldorf	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	→
Essen	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	→
Flensburg	→	↓	→	↓	↑	↑	↑	↑	↑	↑↑
Gelsenkirchen	→	→	↓	→	→	→	→	↑	→	→
Gottingen	→	↑	→	→	→	→	→	→	↓	→
Hamburg	↓	→	↓	→	↓	↓	↓	→	→	↓
Hannover	↓	↓	↓	→	↓	↓	↓	↓	↓	↓
Kassel	↓	→	↓	→	→	→	→	↓	↓	→
Kiel	↓	→	→	→	•	•	•	•	→	↓
Köln	→	→	→	→	→	→	→	→	↓	↓
Leverkusen	→	↑	→	→	→	→	→	→	↓	↓
Münster	↑	↓	→	→	→	→	→	→	→	→
Neuss	↑	→	→	↓	→	→	↓	→	↓	↓
Oldenburg	→	↑	→	→	→	→	↓	→	↓	↑
Osnabrück	→	→	↓	→	→	→	↓	→	↓	→
Paderborn	↑	↑	→	→	↑	↑	→	→	→	→
Siegen	→	→	↓	→	→	↓	→	↓	↓	↓↓
Wuppertal	→	→	→	→	•	•	•	•	→	→
Mittlere Tendenz1)	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→

1) incl Meldung aus Lubeck

Darmstadt	→	→	↓	↓	↑	→	→	→	↑	→
Frankfurt/Main	→	→	↓	↓	→	→	→	↓	↓	↓↓
Freiburg i Br	→	→	→	→	→	→	→	→	↓	↓
Kaiserslautern	→	→	↓	→	→	↓	↓	↓	↓	↓
Karlsruhe	→	→	→	→	↑	•	→	•	→	→
Koblenz	→	→	↓	→	→	•	→	•	→	•
Konstanz	↓	↓	→	↓	→	→	→	↓	↓	↓
Mainz	•	↓	•	→	•	→	•	↑	•	→
München	→	→	→	↓	↓	→	↓	→	↓	↓
Pforzheim	→	→	→	↓	→	↑	→	→	→	→
Stuttgart	↓	↓	↓	↓	→	↓	→	↓	↓	↓
Trier	↓	↑	↓	↑	→	→	→	→	↓	→
Wiesbaden	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Worms	↑	↑	↓	→	↑	↑	→	→	→	→
Mittlere Tendenz2)	→	→	→	→	→	→	→	→	↓	→

2) incl Meldungen aus Augsburg Mannheim und Nürnberg

Berlin (Ost)	↑	→	↓	↓↓	→	→	↑	↑	→	↓
Chemnitz	→	→	↓	↓	→	↑	↓	↓	↑	→
Dresden	→	↓	↓	↓↓	→	↓	→	→	↓	↓
Leipzig	→	→	↓	↓	→	→	→	→	→	↓
Potsdam	↓	→	↓	↓	↓	→	↓	↓	↑	→
Rostock	↑	↑	↑	↑↑	↓	↓↓	↓	↓↓	↑	↑↑
Schwern	↓	→	→	→	↑	→	↓	↓	↓	→
Mittlere Tendenz3)	→	→	↓	↓	→	→	↓	↓	→	↓