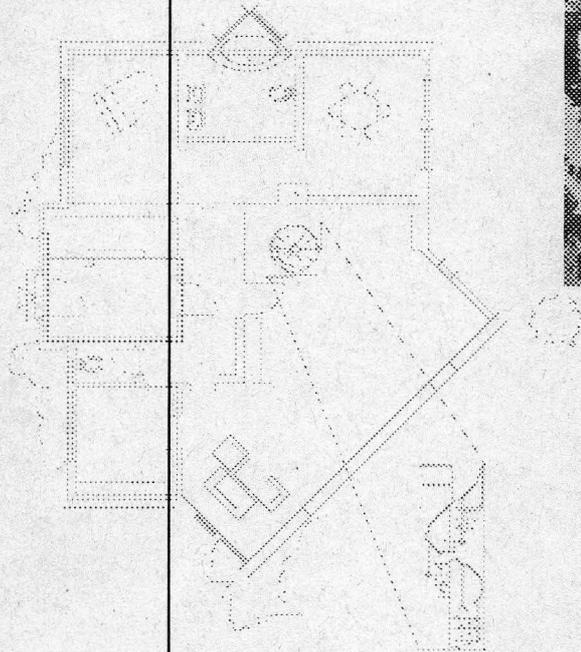
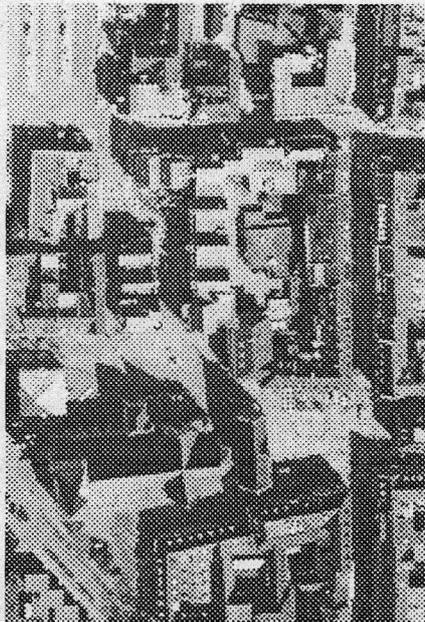


# Grundstücks- und Immobilienmarktbericht

**Bocholt 1997** – Stand 31.12.1997 –

1 1. 98



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 - 438



<b>Vorbemerkungen</b>	3
<b>1 Aktuelle Tendenzen auf dem Grundstücksmarkt</b>	4
- Kurzfassung	
<b>2 Allgemeines</b>	7
2 1 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte	7
2 2 Aufgaben des Gutachterausschusses	9
2 3 Kaufpreissammlung	9
2 4 Rechtsgrundlagen	10
<b>3 Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	11
<b>4 Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	13
<b>5 Grundstücksmarkt in Bocholt</b>	17
5 1 Allgemeiner Grundstücksverkehr	17
- Vertragsabschlüsse, Geldumsatz, Flächenumsatz	17
5 2 Teilmärkte	22
5 2 1 Wohnbauland	22
- Grundstücksabsatz, Häufigkeitsverteilung	22
- Preisniveau, Preisentwicklung	24
- Bodenpreisindexreihe	25
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Indizes	26
5 2 2 Entwicklungsstufen	27
- Kauferverhalten beim werdenden Bauland	27
5 2 3 Bebaute Objekte	30
- Häufigkeitsverteilung bei Ein- / Zweifamilienhäusern	30
- Durchschnittspreise bei Ein- / Zweifamilienhäusern	31
5 2 4 Wohnungseigentum	32
- Absatz, Häufigkeitsverteilung	32
- Preisniveau, Preisentwicklung	33
- Indexreihe Wohnungseigentum	34
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Städten	35
5 3 Erforderliche Daten der Wertermittlung	36
5 3 1 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	36
- Kauferverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	37
- Umrechnung von Bodenrichtwerten bei unterschiedlicher Tiefe	37
5 3 2 Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit	38
5 3 3 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert	39
- Kauferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten / Anpassung an die Marktlage	39
5 3 4 Liegenschaftszinssätze	40
5 4 Bodenrichtwerte	41
5 4 1 Bodenrichtwerte für baureifes Land	44
5 4 2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	47
<b>6 Weitere Informationen</b>	48
6 1 Gebühren für Verkehrswertgutachten	48
6 2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	48
6 3 Präsentation im Internet	48
<b>7 Anlagen</b>	49
- Umsätze und Preise im Grundstücksmarkt 1997 - Prognose 1998	49
- Blitzumfrage des Deutschen Städtetages	49



Der Gutachterausschuß für  
Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 1997



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 - 438  
Internet [http //www bocholt de](http://www.bocholt.de)

Schutzgebühr 30,- DM pro Exemplar  
gem Nr 13 7 1 des Gebuhrentarifs der Allgemeinen  
Verwaltungsgebührenordnung NW vom 8 11 1994  
(GVNW S 1016)

Vervielfältigung Der Bericht über den Grundstucksmarkt ist urheberrechtlich geschützt Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet



## Vorbemerkungen

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1997 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 7) ist das Ergebnis einer Blitzumfrage des Deutschen Städtetages bei 51 deutschen Großstädten beigefügt. Daraus sind Entwicklungen der Umsätze und Preise im Grundstücksmarkt 1997 sowie eine Prognose für 1998 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, im April 1998

Dipl.-Ing. Andreas Nienaber  
Vorsitzender des Gutachterausschusses



# 1. Aktuelle Tendenzen in Schlagzeilen

- Rückgang der Verkaufszahlen in allen Marktsegmenten
- Preisentwicklung nicht einheitlich

*weiterhin Tendenz zur Preisberuhigung*

Auch in 1997 hat sich die Tendenz zur Preisberuhigung in nahezu allen Marktsegmenten spurbar verfestigt. Einzige Ausnahme bildet hier die Preisentwicklung bei den Wohnbaugrundstücken, die nach phasenweiser Stagnation wieder eine deutliche Zunahme erfahren hat.

*Geldumsatz weiterhin über 200 Mio DM*

Insgesamt liegt das **Kaufvertragsaufkommen** über das Jahrzent gesehen auf hohem Niveau, auch wenn ein Rückgang zum Vorjahr um 14 % zu verzeichnen ist. Die hohe Anzahl an Vertragsabschlüssen in 1996 war allerdings ursächlich auf die zum 1. Januar 1997 wirksam gewordene Erhöhung der Grunderwerbssteuer zurückzuführen. Der **Geldumsatz** (206 Mio DM) bewegt sich zwar weiterhin über der 200 Mio DM - Marke, rangierte aber in den 5 zurückliegenden Jahren zum Teil deutlich darüber.

*Preise für Wohnbaugrundstücke steigen*

Die Anzahl der umgesetzten **Wohnbaugrundstücke** liegt mit 158 Stück zwar deutlich über dem langjährigen Mittel, bleibt aber ebenso deutlich hinter den umsatzstärksten Jahren (1993: 273 Stück, 1996: 268 Stück) zurück. Mit einem Preiszuwachs von 9,4 % fällt dieser nach einer kurzen Stagnationsphase (1995: + 3,7 %, 1996: - 0,3 %) wieder recht deutlich aus. Bei einer näheren Betrachtung wird sehr deutlich, daß sich der Grundstücksmarkt als "gespaltener" Markt darstellt (Abb. 20). Während Veräußerungen der Stadt Bocholt in aller Regel den Verkehrswert deutlich unterschreiten, und damit zu einer Dämpfung der Bodenpreissteigerung beitragen, finden gleichzeitig Grundstücksveräußerungen von Privaten, insbesondere unter Einflußnahme von Bautragern, nahezu ungebremst statt und führen hier zu dieser deutlichen Preissteigerung.

*kaum Verteuerung bei Wohnungseigentum*

Auch die Verkaufszahlen beim **Wohnungseigentum** sind rückläufig (- 19%), bei stagnierenden Preisen (+ 4 % der Erstverkäufe, - 0,3 % bei Zweit- und Folgekäufen). Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung ohne Garage oder Stellplatz liegt jetzt bei 3 280,- DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Baujahr 1980-89: 2 650,- DM, 1970-79: 2 220,- DM, 1960-69: 2 175,- DM). Auffallend und ursächlich für die Verteuerung der Neubauwohnungen ist der sprunghafte Umschlag von Kleinwohnungen (Abb. 26). Der Umschlag bei den **Ein- und Zweifamilienhäusern** ist mit 300 verkauften Objekten weiterhin sehr hoch, auch wenn die Anzahl des Vorjahres um 13 % unterschritten wurde. Der Durchschnittspreis aller verkauften Objekte ist nach dem Jahresrückgang von 9 % abermals um 3 % gefallen und liegt nun bei 304 000,- DM.

*Ein- und Zweifamilienhäuser stark am Markt beteiligt*

Für **land- und forstwirtschaftliche Flächen** wurden lediglich 8 geeignete Verkäufe registriert. Das Preisniveau hat sich kaum geändert.

Alles in allem zeigen die Auswertungen, daß der Grundstücks- und Immobilienmarkt in eine Beruhigungsphase eintritt und die Preisentwick-



lung insgesamt von Stagnation gekennzeichnet ist. Einzige Ausnahme bildet der Sektor des Wohnbaulandes, der einen Preiszuwachs von 9,4 % verzeichnet.

### Die Beruhigungsphase - Inhalte und Gefahren

Um die anhaltend hohe Wohnungsnachfrage zu decken, mußten in der alten Bundesrepublik nach Feststellung des Wohnungsbauministers jährlich 470 000 neue Wohnungen bis zum Jahr 2010 erstellt werden<sup>1)</sup> 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.

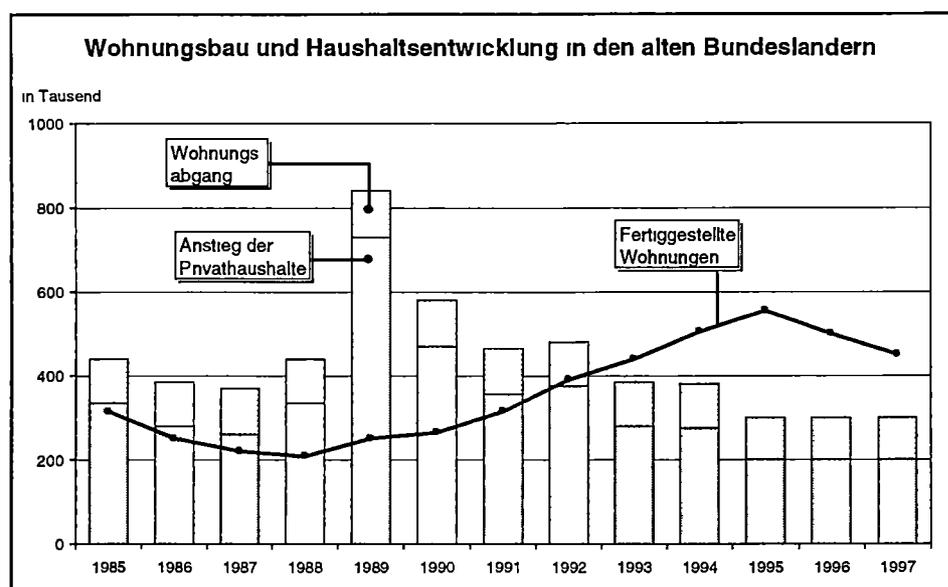
*470 000 neue  
Wohnungen jährlich in  
der alten BRD*

Gleichzeitig beklagt die Immobilienwirtschaft, daß immer mehr Anleger den Wohnungsmarkt verlassen<sup>2) 3)</sup> Gründe hierfür sind die immer noch düsteren Konjunkturaussichten und hohe Arbeitslosigkeit. Mieter und Käufer sind überwiegend zurückhaltend in ihren Entscheidungen. Der Mietspiegel in Bocholt<sup>4)</sup> zeigt erstmals Preisrückgänge bei den Spitzenwerten.

*Anleger verlassen den  
Mietwohnungsbau*

Andere Gründe sind die steuerlichen Verschlechterungen für Investoren aufgrund der Einschränkung der degressiven Abschreibung<sup>3)</sup> Nach Angaben der Frankfurter Allgemeinen (5.3.1997) wird die Änderung der degressiven Abschreibung<sup>3)</sup> 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 die-

*Einflüsse der  
Steuerreform*



Quelle: GEWOS



# Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 1997

ser Mitteilung die Verbände der Wohnungswirtschaft, der Mieterbund 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 Lucke 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

*besondere Akzente in Bocholt*

Durch die Entwicklungsmaßnahme Bocholt - West und die sehr hohe Forderquote im Wohnungsbau wird einer Ermüdung in der Fertigstellung von Wohnungen kraftig entgegengearbeitet Einen ersten Erfolg zeigt nach einem eher schwachen Jahr 1995 die hohe Anzahl der Baugenehmigungen 1996 (siehe Seite 16, Abb 8), die als ein Gradmesser für aktive Bautätigkeit im vergangenen Jahr 1997 angesehen werden kann 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 spurbar wird wie anderenorts

*hohe Anzahl an Neubaugenehmigungen*

- 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 Bauforderung"
- 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 in der Düsselstraße 10 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.



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

Marktbericht 1997

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 1997)**

Vorsitzender

Andreas Nienaber

Städtischer Vermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender

Paul Overbeck

Stadtvermessungsoberamtsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Hans - Jürgen Gildhuis

Immobilienkaufmann

Karl - Peter Theis

Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter

Josef Buning

Dipl - Ing für Landbau

Heinz Fischer

Architekt

Imke - Klara Jansen

Architektin

Peter von der Lieth

Baumgenieur

Hans Wiegarmk

Geschäftsführer

Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde

Rudolf Kuhlmann

Steueramtsrat

Otto Rosenthal

(Stellvertreter)



## 2 2 Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Nach § 193 BauGB 1 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*



*Auskunfte an Sachver-  
ständige*

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 1997 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 17 dargestellt.

## **2.4 Rechtsgrundlagen**

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuß und Geschäftsstelle sind

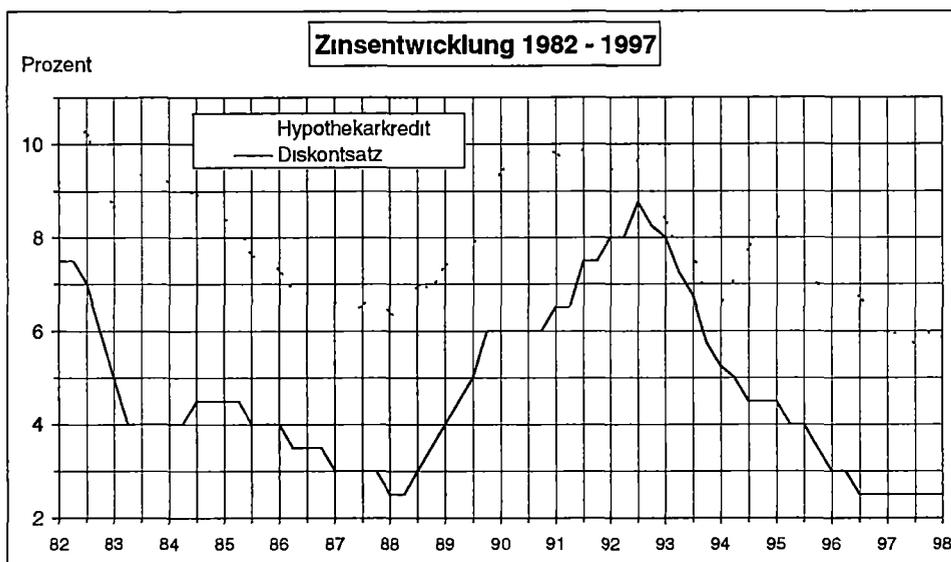
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997, insbesondere §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 7. März 1990

Weitere gesetzliche Vorschriften zum Bau-, Boden- und Mietrecht sowie die Entschadigungsrechtsprechung in Enteignungsverfahren berücksichtigen wir nach Lage des Einzelfalles entsprechend.



### 3. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

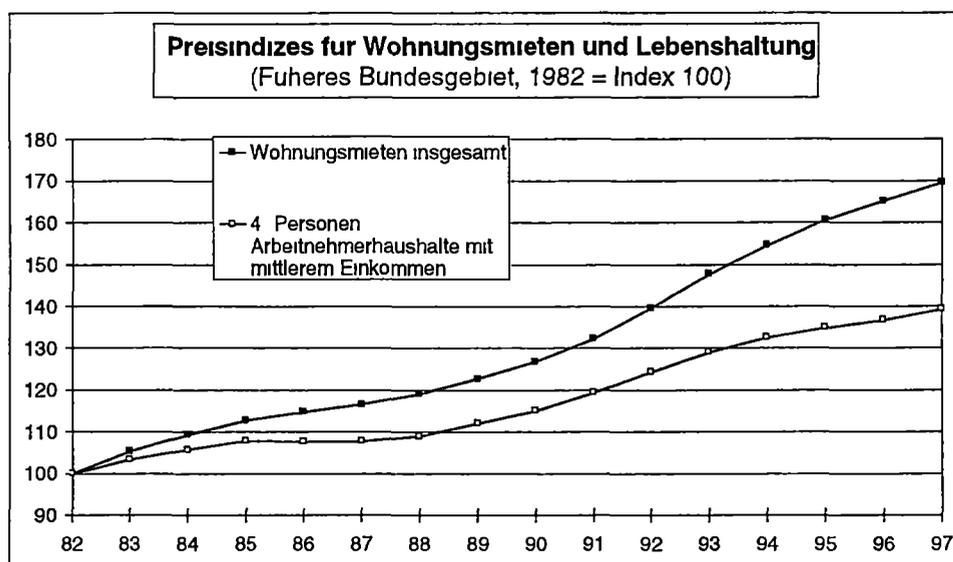
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflußfaktoren. In den nachfolgenden Grafiken sind einige dieser übergeordneten Einflußfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.



*Hypothekenzinsen  
folgen dem Diskontsatz  
in ein Zinstief*

Abb 1

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



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

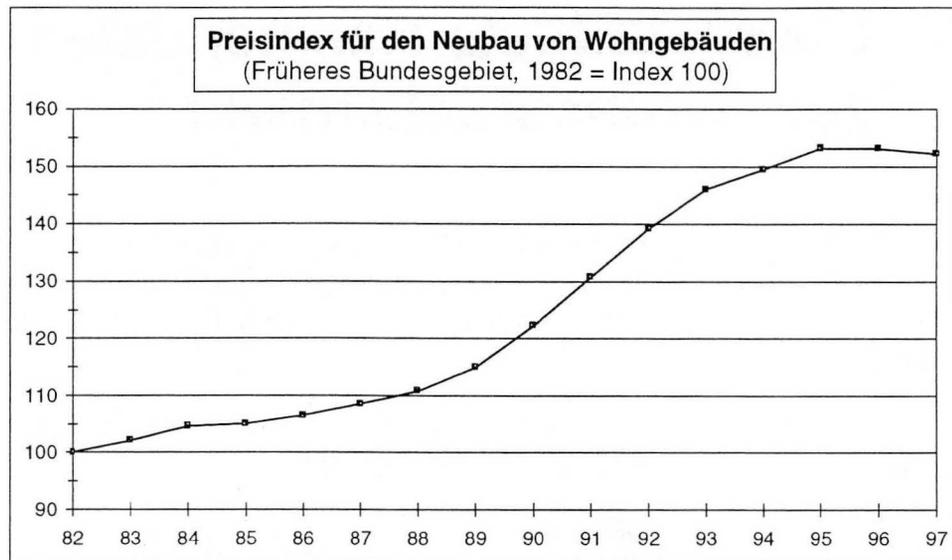
Abb 2

Quelle: Statistisches Bundesamt



Preisindex in 1997  
 erstmalig leicht gesunken

Abb. 3

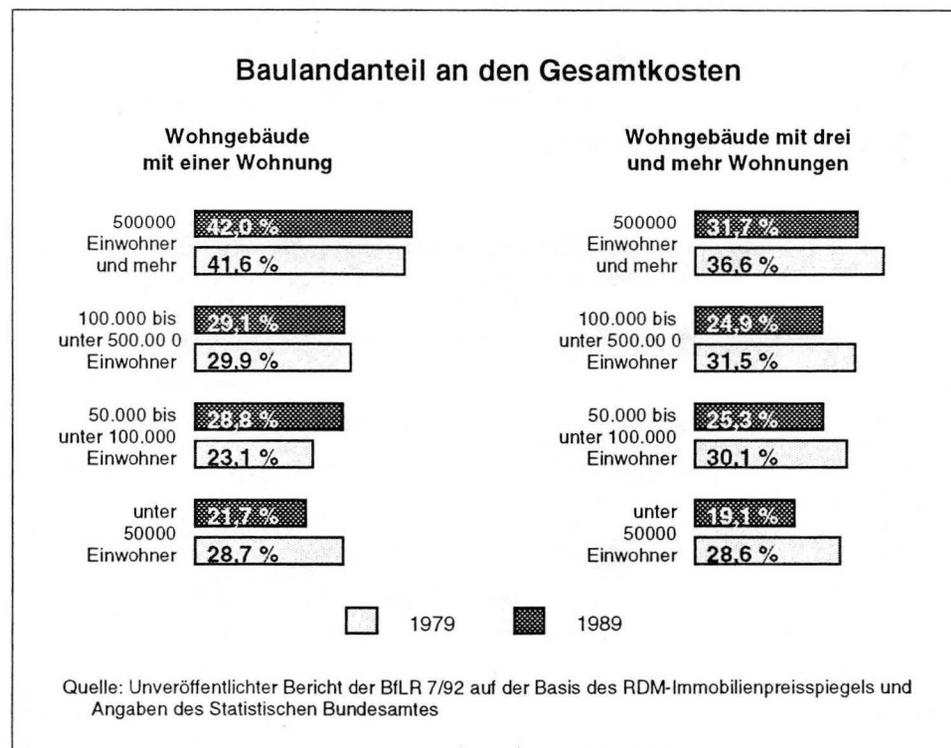


Quelle: Statistisches Bundesamt

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

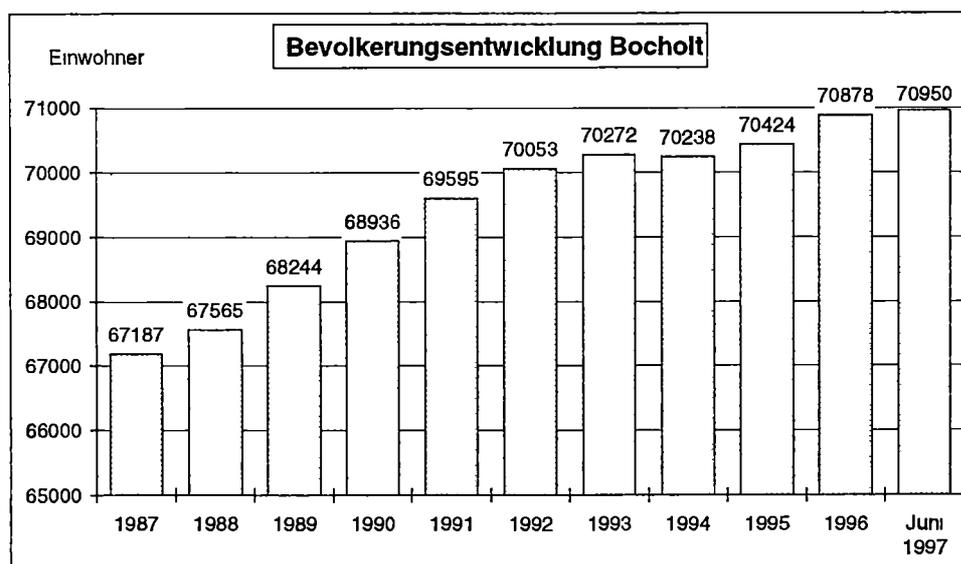
Der Bauland- und Wohnungsbedarf wird beeinflusst von zahlreichen äußeren Bedingungen, den sogenannten Rahmendaten. Diese Rahmendaten sind teilweise lokaler Natur, also ortsbezogen, teilweise regionaler Natur und teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur.

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



*stetiger  
Einwohnerzuwachs*

Abb 5

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

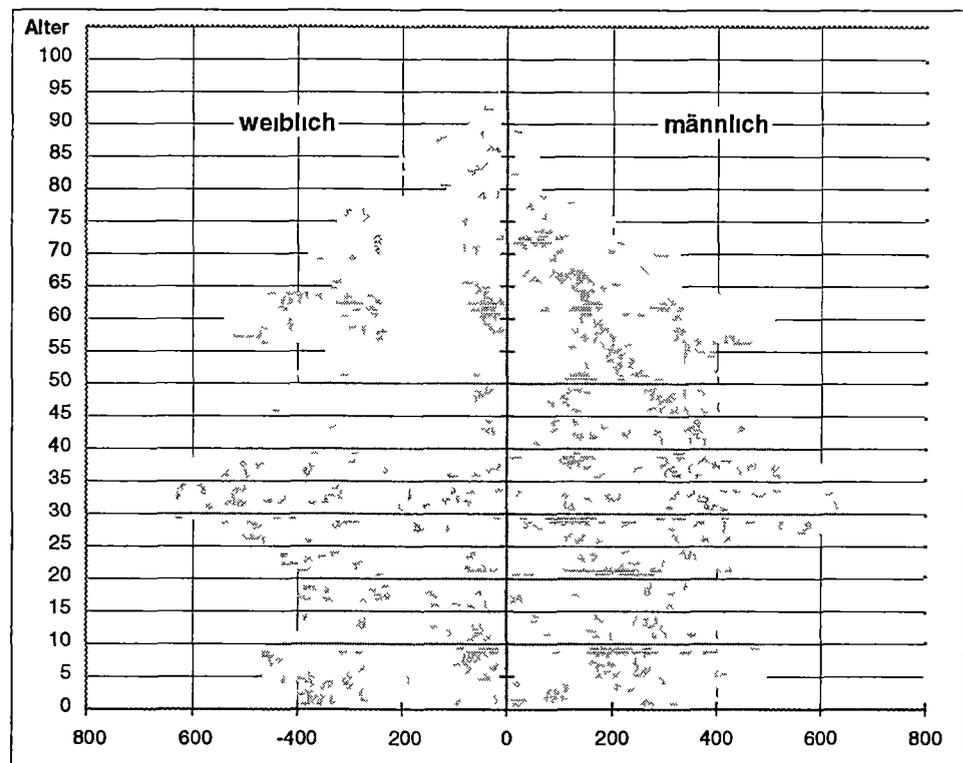


Die **Einwohnerentwicklung** (siehe Abb 5) zeigt in den zurückliegenden Jahren einen **stetigen Anstieg auf nunmehr 70 950 Einwohner bis zum Juni 1997**. In den letzten 10 Jahren stieg die Bevölkerung um 3 385 bzw. rund 5 %.

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 1997 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 1997**



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 haushaltsgrundenden 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, 1996 bereits 27 515 Haushalte). Gleichzeitig wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von derzeit 2,76 Personen auf ca. 2,65 Personen verringern.

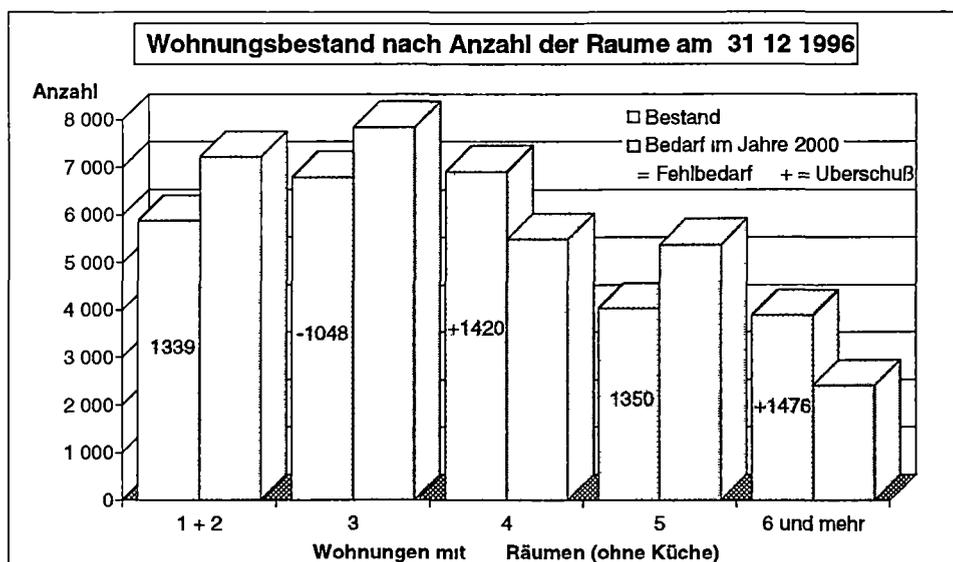
Wichtig für eine ausgewogene Wohnraumversorgung ist hierbei, daß gerade die kleinen Haushalte und vor allem die Ein-Personen-Haushalte stark wachsen werden. Diese werden im Jahr 2000 einen Anteil von ca. 25 % erreichen (1970 nur 15,2%). Das Wohnraumangebot weist aber gerade im Bereich der Kleinwohnungen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

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

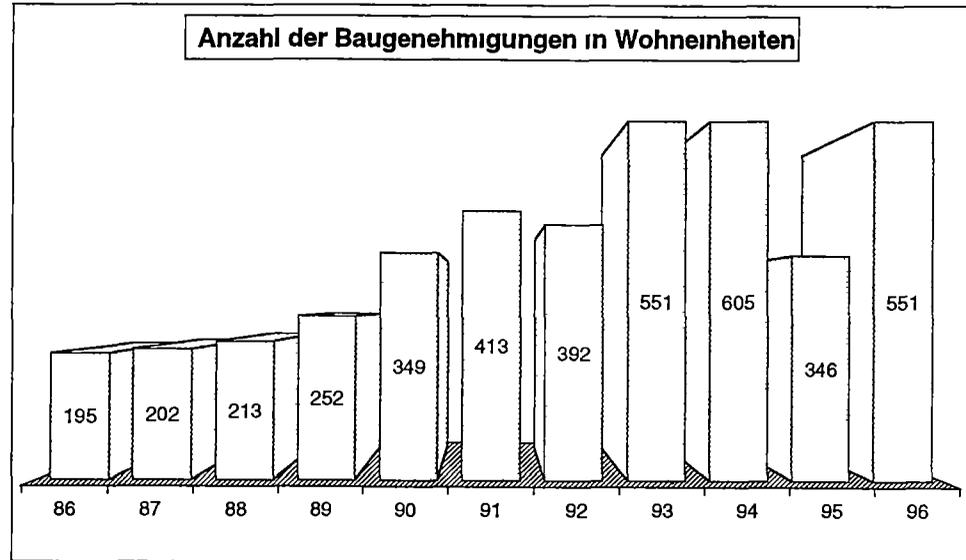
Abb. 7

Quelle: LDS NW / Stadt Bocholt - Amt für Stadtentwicklung - Statistik und Wahlen



Boom von 1993 / 94  
setzt sich in 1996 fort

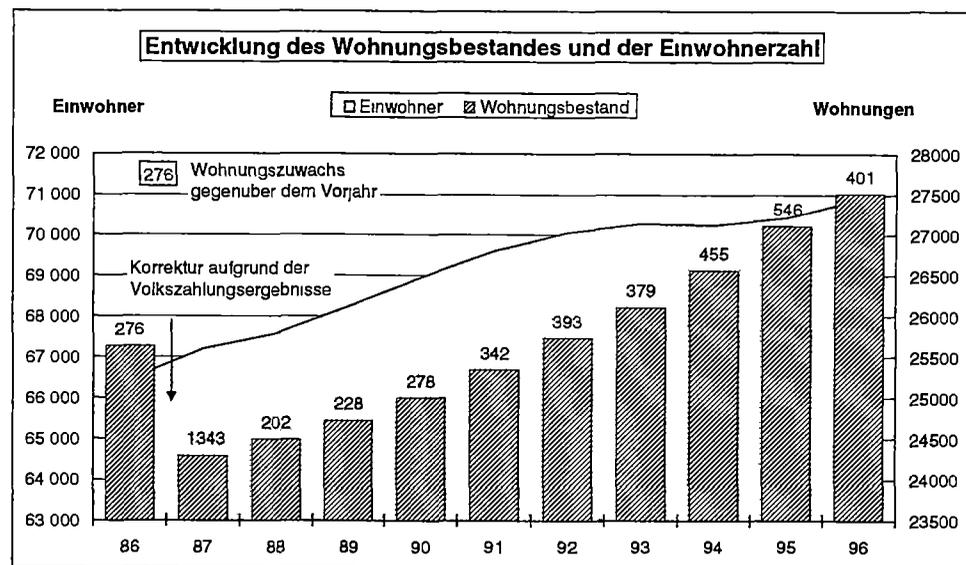
Abb 8



Quelle LDS NW /Amt für Stadtentwicklung Statistik und Wahlen

starke Aufhol-  
bestrebungen im  
Wohnungsbestand

Abb 9



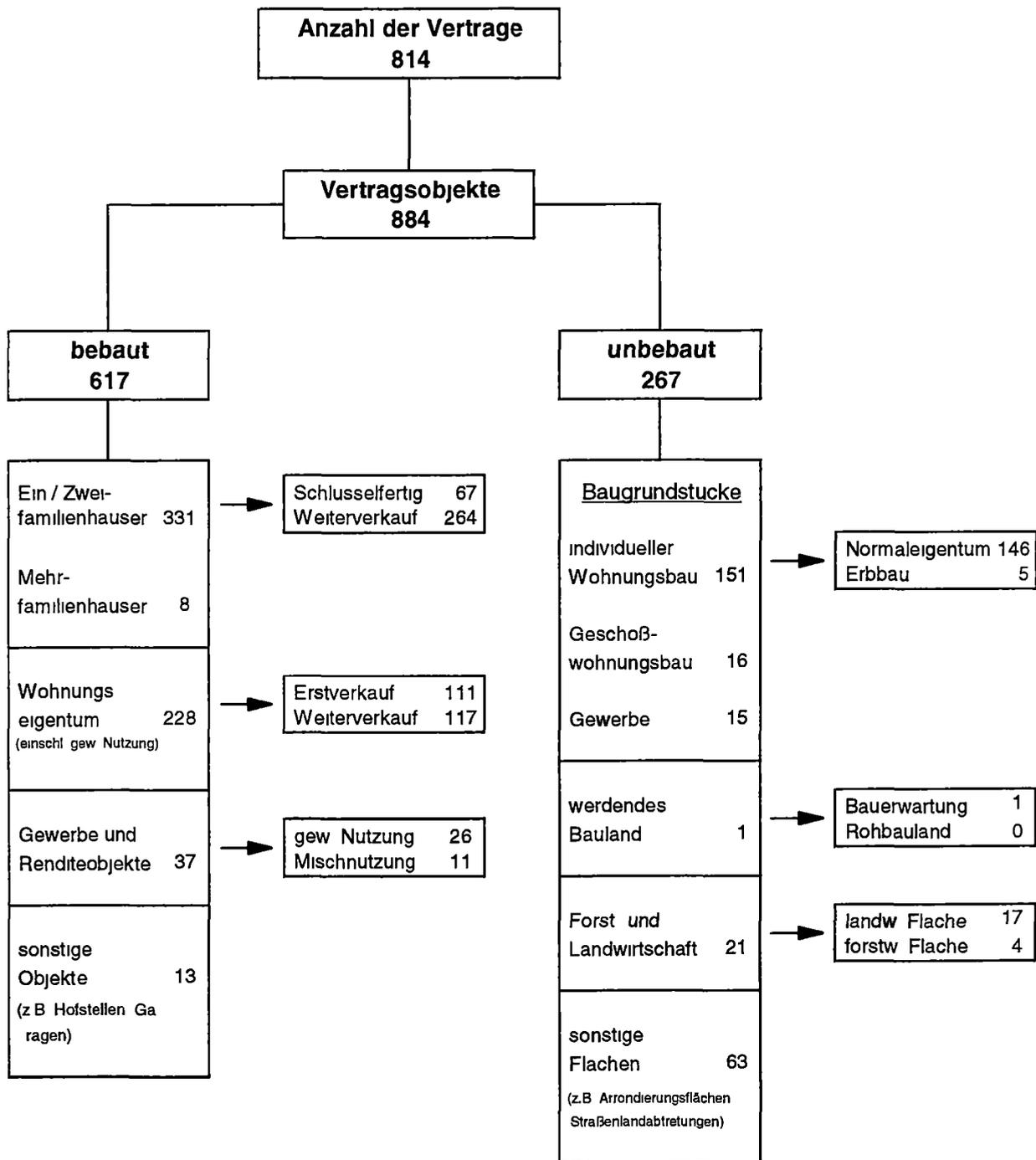
Quelle LDS NW /Amt für Stadtentwicklung Statistik und Wahlen



## 5. Grundstücksmarkt in Bocholt

### 5 1 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Gliederung der Kaufverträge 1997





### Vertragsaufkommen

normales Vertragsauf-  
kommen

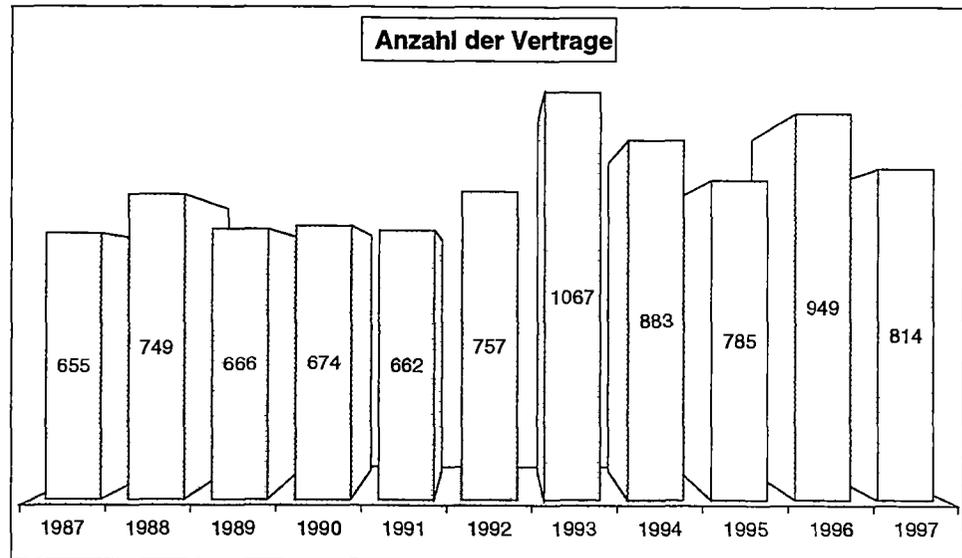


Abb 10

1- und 2 Familien-  
häuser legen auf  
Kosten der unbebauten  
Grundstücke zu

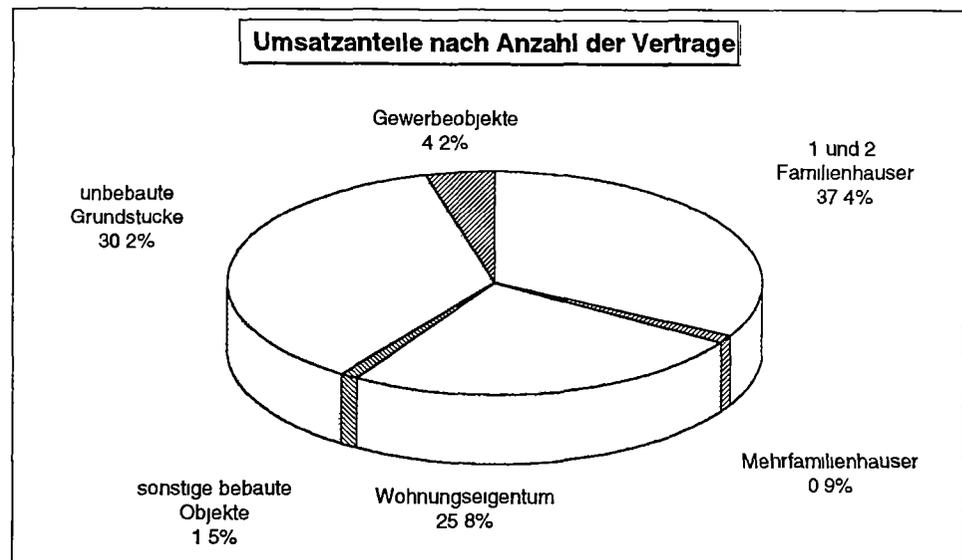
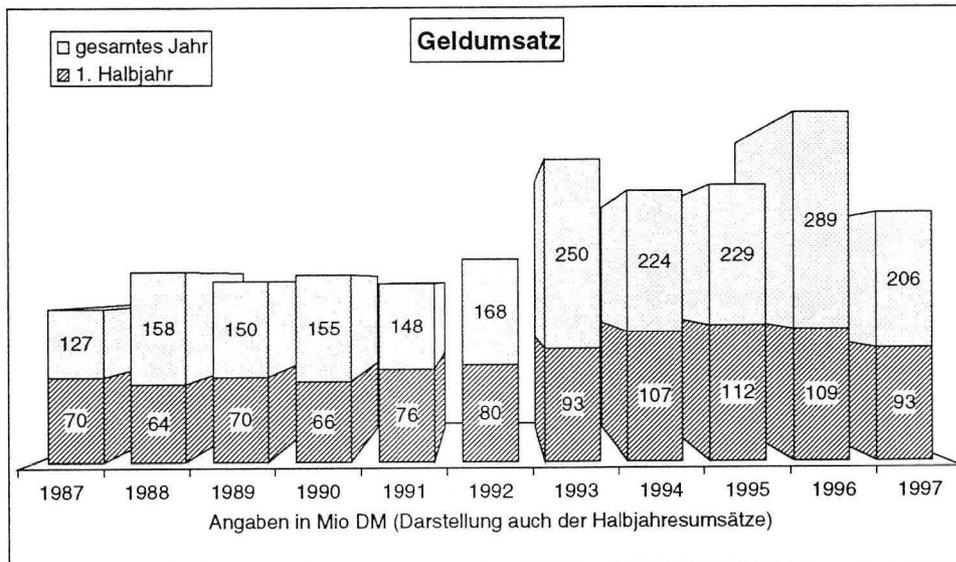


Abb 11

Das Marktgeschehen untergliedert sich im wesentlichen in drei Segmente - unbebaute Grundstücke - Wohnungseigentum - 1- und 2- Familienhäuser. Mehrfamilienhäuser sind nur zu 0,9 % am Umsatz beteiligt und spielen somit keine bedeutende Rolle.

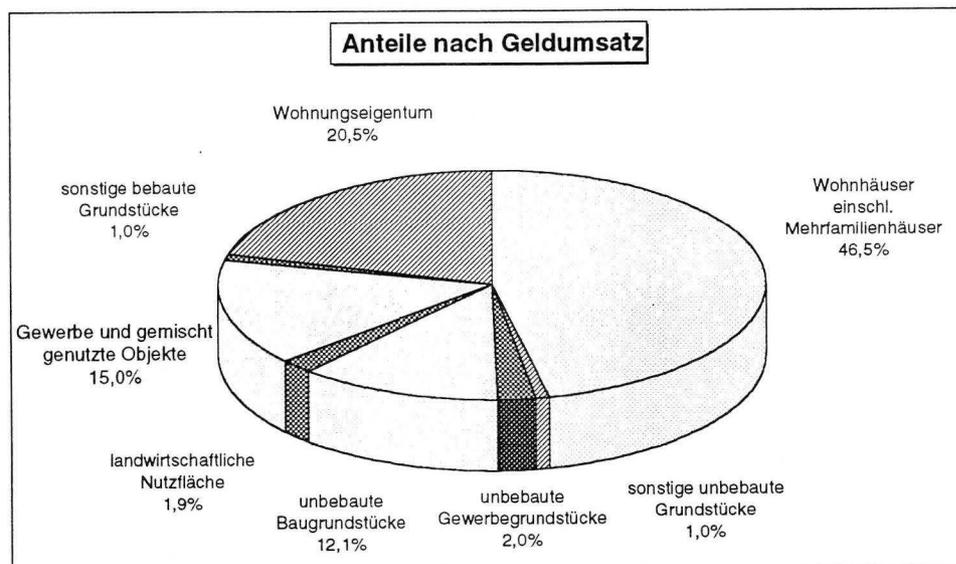


### Geldumsatz



Geldumsatz in Bocholt  
gemäßigt

Abb. 12



Wohnhäuser mit  
dominierendem Anteil

Abb. 13

Der Geldumsatz wird im wesentlichen von den bebauten Objekten geprägt (ca. 83 %).



### Flächenumsatz

Flächenumsatz wie in  
den Jahren zuvor

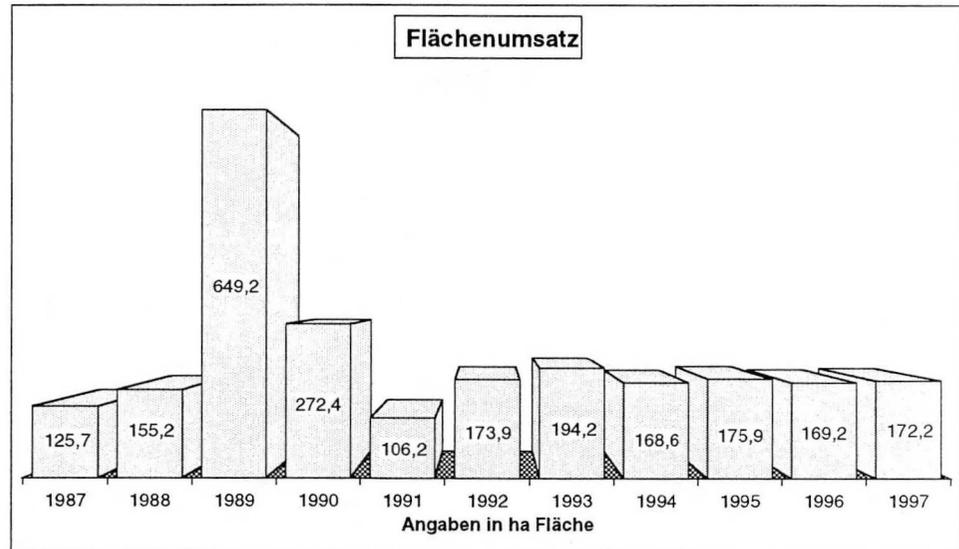


Abb. 14

überwiegend landwirt-  
schaftliche Flächen

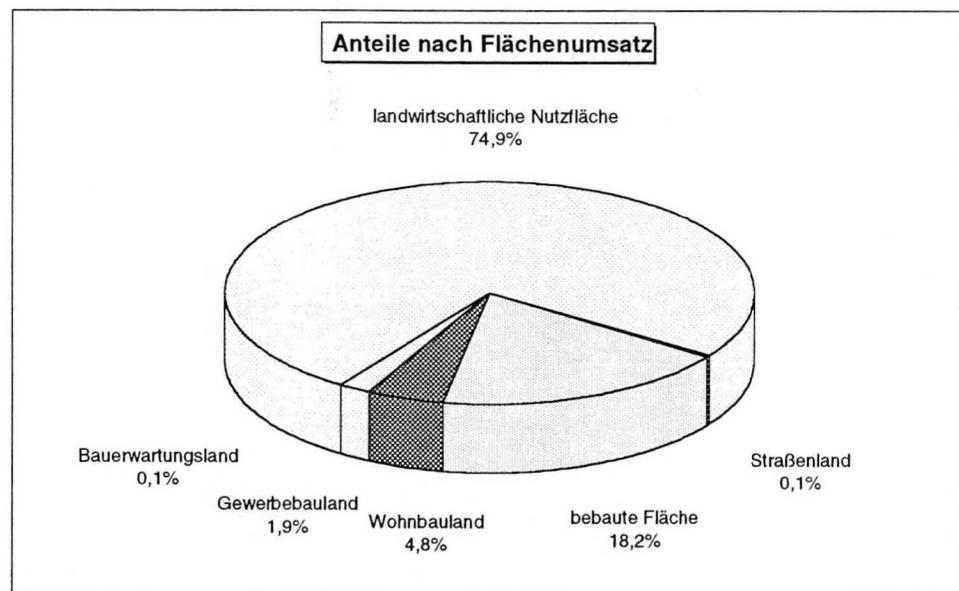


Abb. 15

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	1995		1996		1997	
	ha verk Fläche	Anteil in %	ha verk Fläche	Anteil in %	ha verk Fläche	Anteil in %
Bauland Wohnen	6,5	3,7	13,1	7,7	8,3	4,8
Gewerbe	21,9	12,4	10,7	6,3	3,2	1,9
Rohbauland	0,0	0,0	1,0	0,6	0,0	0,0
Bauerwartungsland	6,1	3,4	1,9	1,1	0,2	0,1
landw Nutzfläche	87,6	49,8	106,1	62,7	129,0	74,9
Straßenland	0,1	0,1	0,3	0,2	0,2	0,1
bebaute Fläche	53,8	30,6	36,3	21,4	31,3	18,2
Fläche insgesamt	175,9	100,0	169,2	100,0	172,2	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



**5 2 Teilmärkte**

**5 2 1 Wohnbauland**

Umsatz an Wohnbau-  
 grundstücken läßt nach

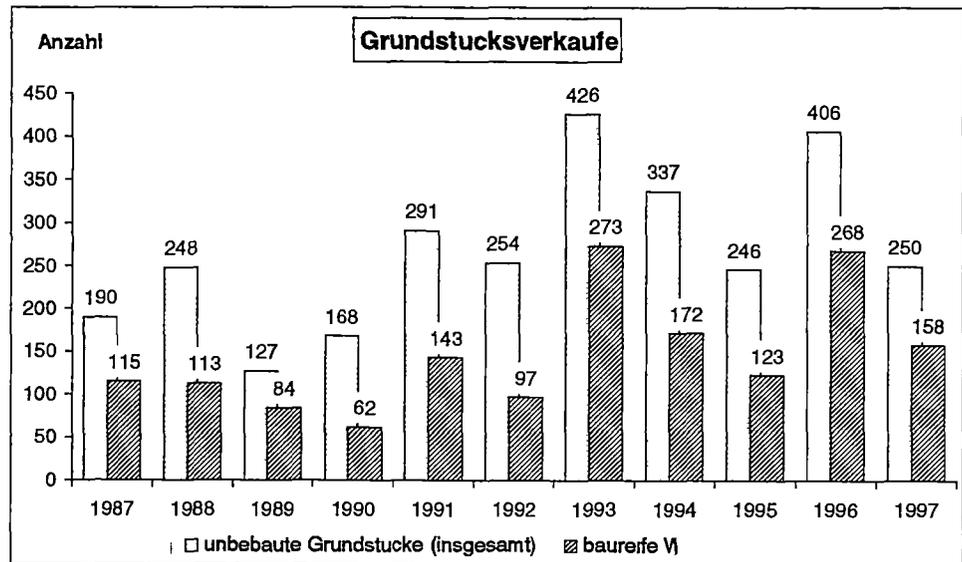


Abb 16

Wohnbaugrundstücke  
 vielfach zwischen  
 80 000 - 100 000,- DM

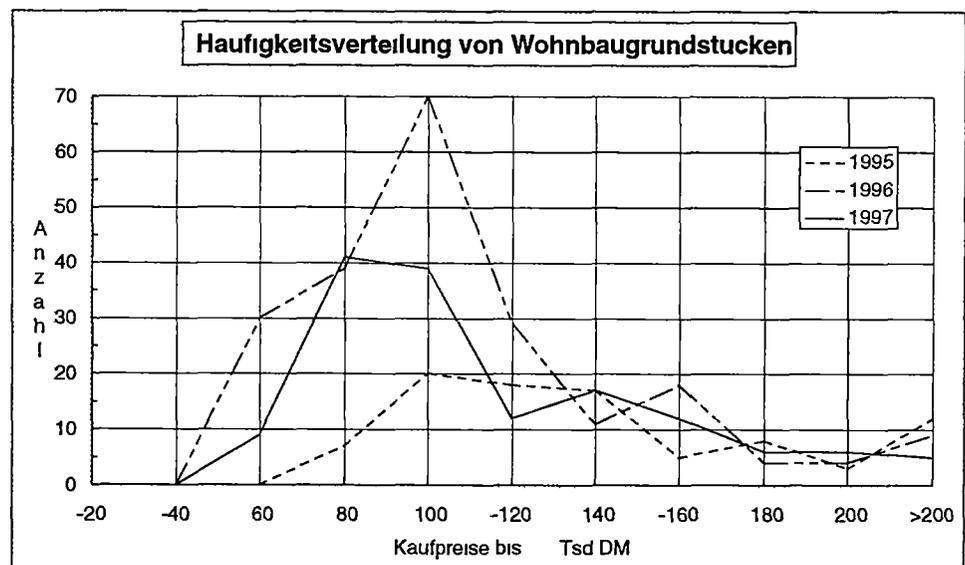


Abb 17

1997 wurden im Vergleich zum Vorjahr weniger Wohnbaugrundstücke verkauft. Über das Jahrzehnt gesehen ist die Anzahl dennoch überdurchschnittlich.



## Wohnbauland

- nach einem Jahr der Preisberuhigung nun Nachholbedarf

### Preisniveau in verschiedenen Lagen

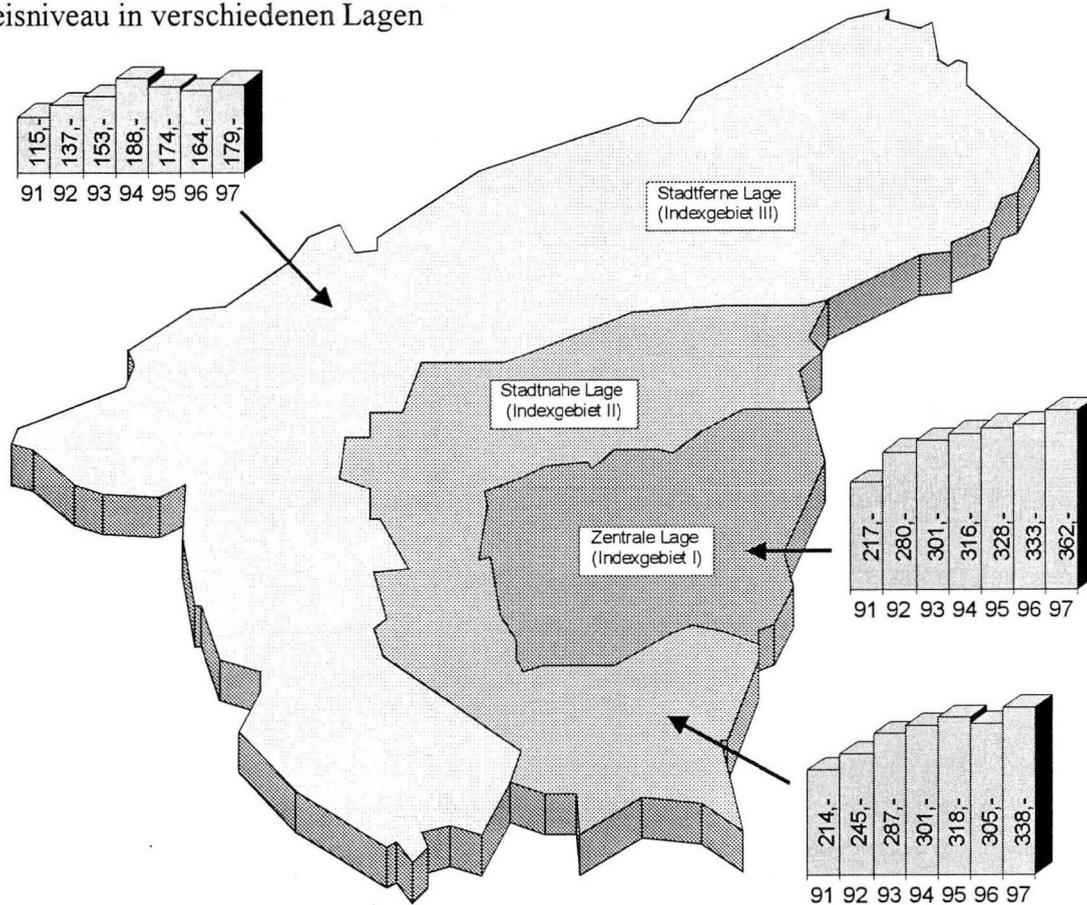


Abb. 18

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

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

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



Preisentwicklung seit 1981

Preisentwicklung in den  
verschiedenen Lagen

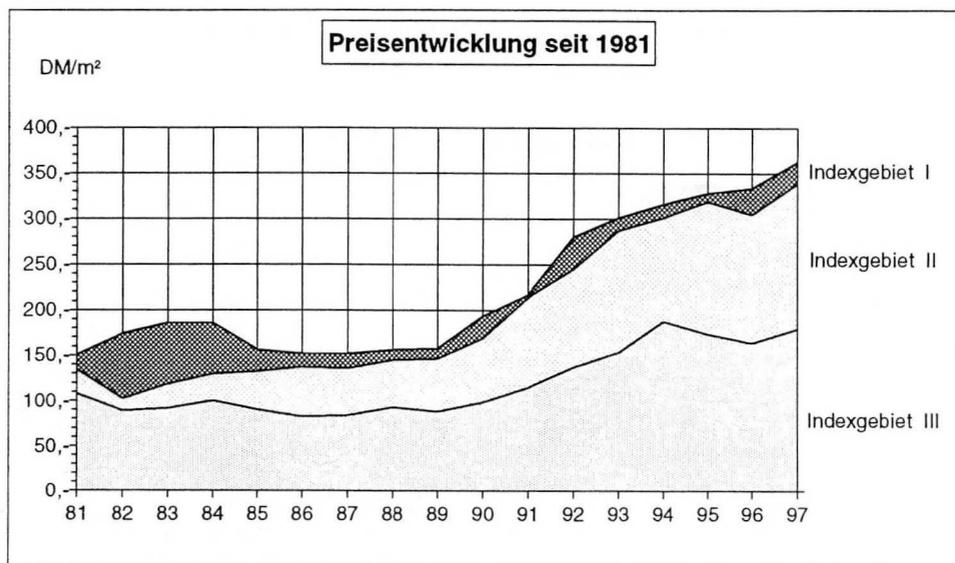


Abb. 19

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

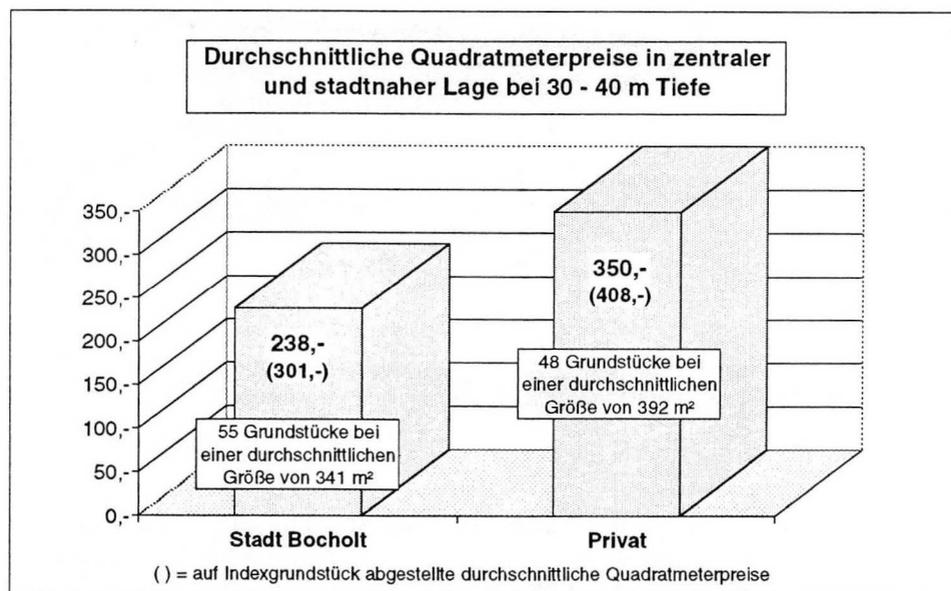


Abb. 20

Betrachtet man einmal die durchschnittlichen Quadratmeterpreise aus der Sicht der Verkäufer, so stellt man fest, daß sich der Grundstücksmarkt in Bocholt gespalten hat. Während Grundstücksverkäufe der Kommune -vielfach auch in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Bocholt-West", die aber aufgrund ihrer Besonderheit keine Berücksichtigung bei der Preisentwicklung finden- in der Regel unter dem Verkehrswert liegen und die Preisentwicklung dämpfen, führen Veräußerungen von Privatpersonen und Bauträgern zu deutlichen Preissteigerungen.



# Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 1997

## 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.

## Bodenpreisindex

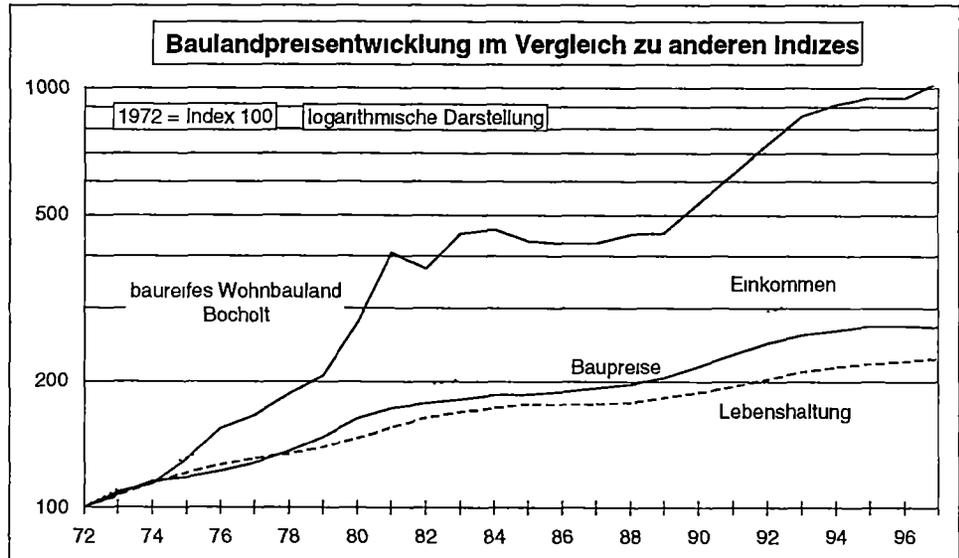
(bezogen auf Baugrundstücke für 1 und 2 Familienhäuser in gebietstypischer Lage)

Bereich	Indexgebiet I altes Stadtgebiet	Indexgebiet II Bienenhorst Holtwick, Lowick, Mussum, Stenern	Indexgebiet III Barlo Spork, Ledern Suderwick	Gesamtes Stadtgebiet *	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
Jahr					
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
1997	264,8	249,8	161,8	254,2	9,4

\* 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 21



### 5 2 2 Entwicklungsstufen

Die Entwicklung des Baulandes läßt sich hinsichtlich ihrer bewertungstechnisch relevanten Merkmale als Einflußgröße in drei Stufen einteilen (lt Gerardy/Mockel - Praxis der Grundstücksbewertung)

Stufe	Merkmal	Wertanteil vom baureifen Land
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich	15% - 40%
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25% - 50%
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35% - 60%
4	Bebauungsplan aufgestellt Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewißheit	50% - 70%
Rohbauland		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen Erschließung erforderlich	50% - 70%
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60% - 80%
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70% - 85%
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85% - 95%
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden	100%

Quelle Gerardy/Schulz-Kleeßen in Gerardy/Mockel, Praxis der Grundstücksbewertung, S 3 1 2/8

Dieser Wertrahmen kann nur als Anhalt dienen und setzt voraus, daß er im Einzelfall nicht schematisch gehandhabt, sondern unter Abwägung aller Umstände mit dem notwendigen Sachverstand benutzt wird

Dabei muß beachtet werden, daß mit steigenden Baulandpreisen das Verhältnis der Kaufpreise für in der Entwicklung befindliches Land zu den Bodenrichtwerten nahegelegenen baureifen Landes immer kleiner wird Eine Erklärung konnte das erhöhte Risiko des Käufers bei höheren Baulandpreisen sein



Den Käufer eines Grundstücks interessieren beim Kauf vor allem die Antworten auf folgende Fragen

- Kann das Grundstück bebaut werden?
- Was kann dort gebaut werden?
- Wann kann dort gebaut werden?

Von der Beantwortung dieser Fragen hängt der Wert des Grundstücks entscheidend ab, denn, wenn gebaut werden kann, ist der Wert des Grundstücks höher als der Wert seiner jetzigen Nutzung entsprechend. Was dort gebaut werden kann, bestimmt den Ertrag des Grundstücks und ist damit ebenfalls für die Höhe des Kaufpreises bestimmend. Wenn man weiß, wann dort gebaut werden kann, ist der Zinsverlust für das zum Kauf aufgewendete Kapital bis zum Zeitpunkt der Baureife kalkulierbar. Auch dieser Betrag muß im Vergleich zu einem bereits baureifen Grundstück Berücksichtigung finden.

### **Bauerwartungsland, Rohbauland in Bocholt**

Um einen Überblick über das Kaufverhalten bei werdendem Bauland in Bocholt 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.

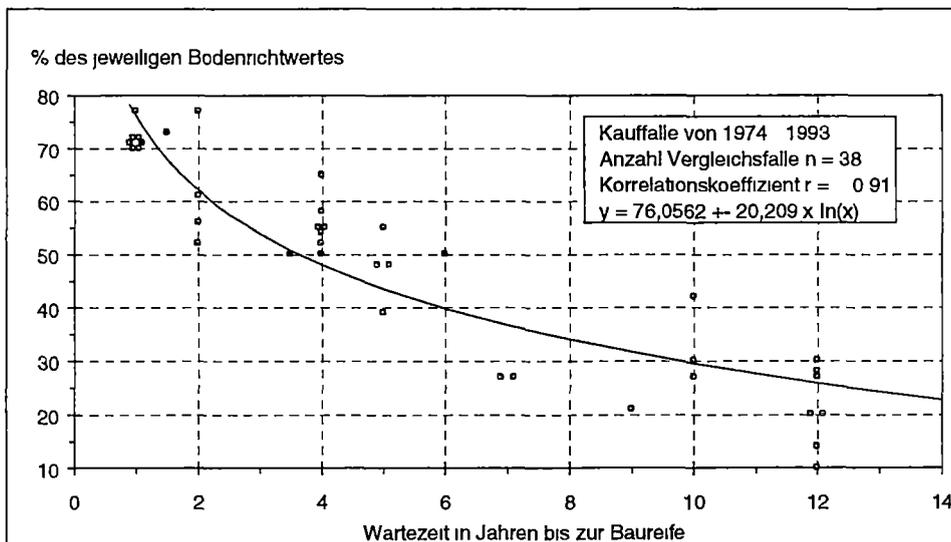
Im Diagramm (Abb. 22) sind die Kaufpreise in von Hundert des jeweiligen Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Dauer bis zur Baureife dargestellt. An der Regressionsfunktion läßt sich ablesen, daß bei einer voraussichtlichen Wartezeit von 10 bis 12 Jahren der Preis bei etwa 30 % des momentanen Preises 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 22

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



### 5.2.3 Bebaute Objekte

Durchschnittsobjekt um  
300.000 DM

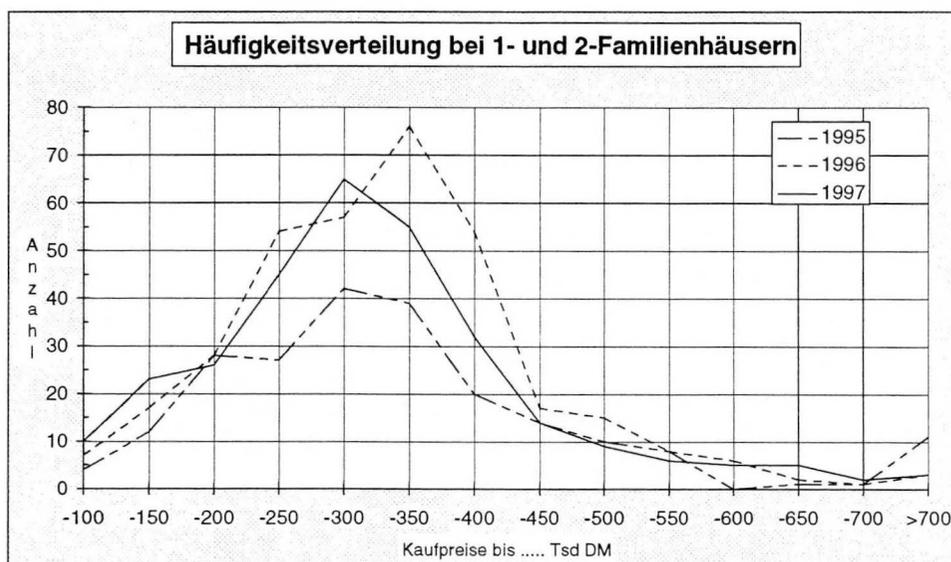


Abb. 23

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

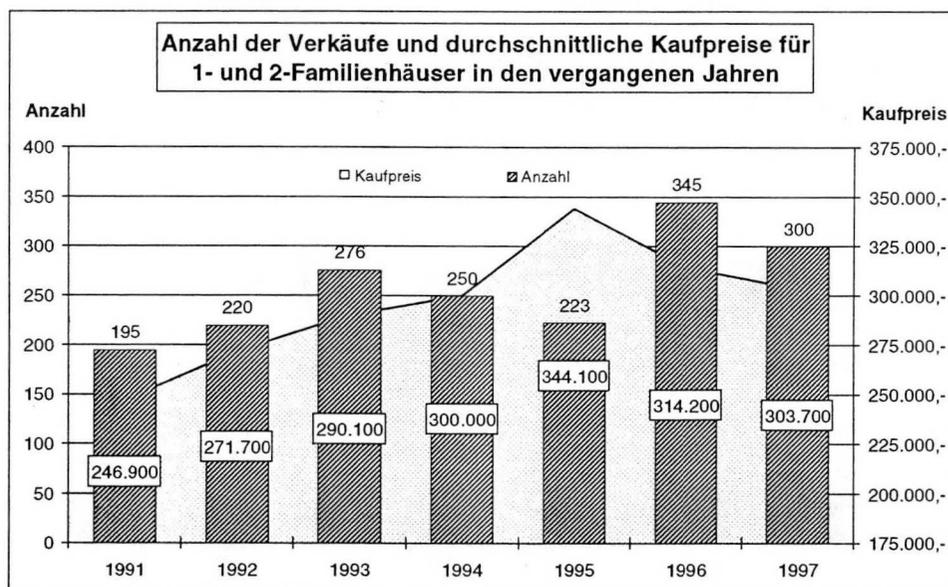


Abb. 24

Die überproportionale Preisentwicklung von 1994 zu 1995 beruht im wesentlichen auf der hohen Anzahl Verkäufe teurer Objekte. Über das Jahr 1996 hinweg hat sich der durchschnittliche Kaufpreis in 1997 bei einer weiterhin hohen Anzahl normalisiert.



**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**

( einschli 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)

### Verkaufe Wohnungseigentum im Überblick

trotz Rückgang Anteil  
am Gesamtmarkt  
unverändert

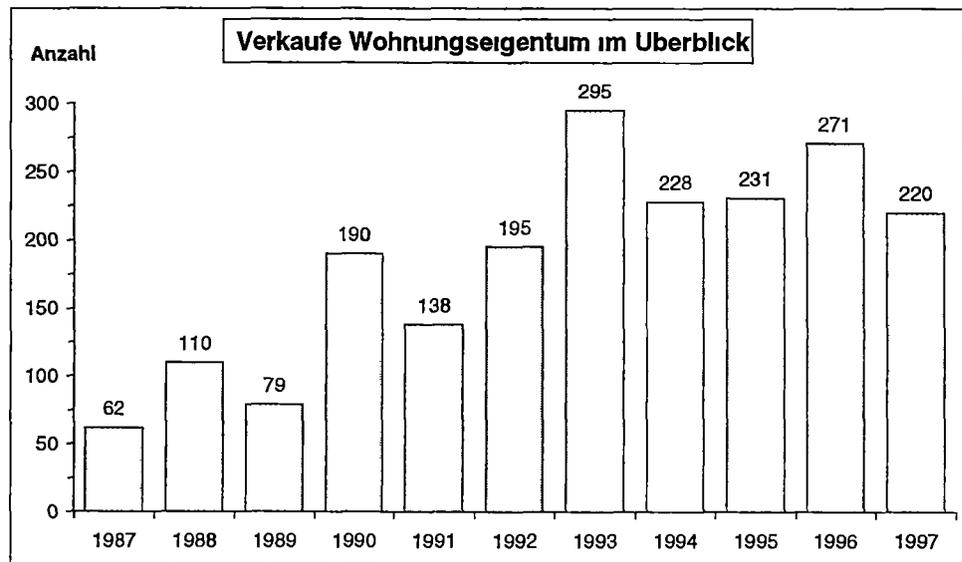


Abb 25

Eigentumswohnungen  
vielfach unter 200 000  
DM

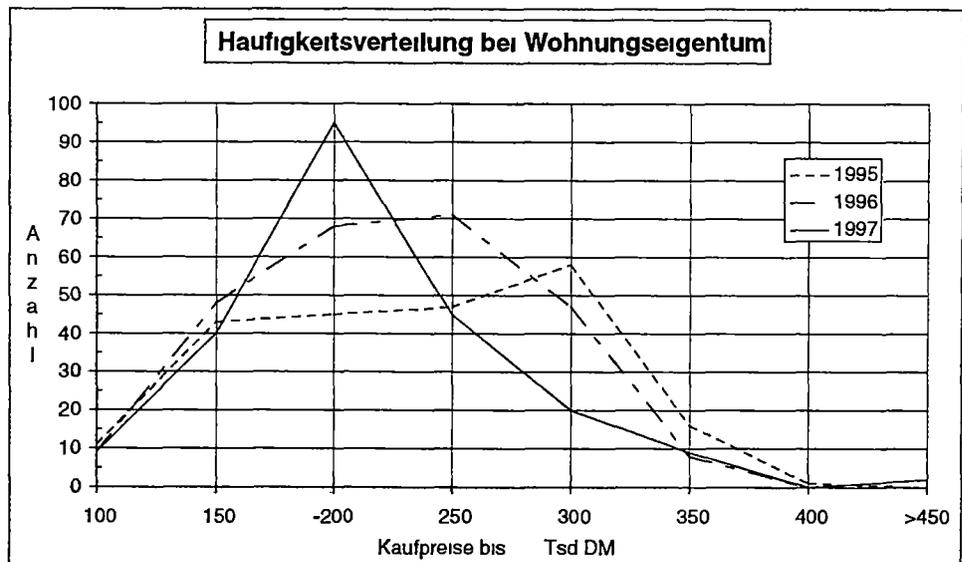


Abb 26

Eigentumswohnungen erreichten in den vergangenen Jahren vielfach die Grenze von 300 000 DM. Dies setzt sich 1997 nicht fort. Als eine Begründung sei hier der Rückgang der Wohnfläche von durchschnittlich 75 m<sup>2</sup> in den Vorjahren auf nunmehr 65 m<sup>2</sup> bei den Erstverkäufen genannt, die mit einer nicht unerheblichen Anzahl dieses Marktsegment prägen.



Preisniveau Wohnungseigentum

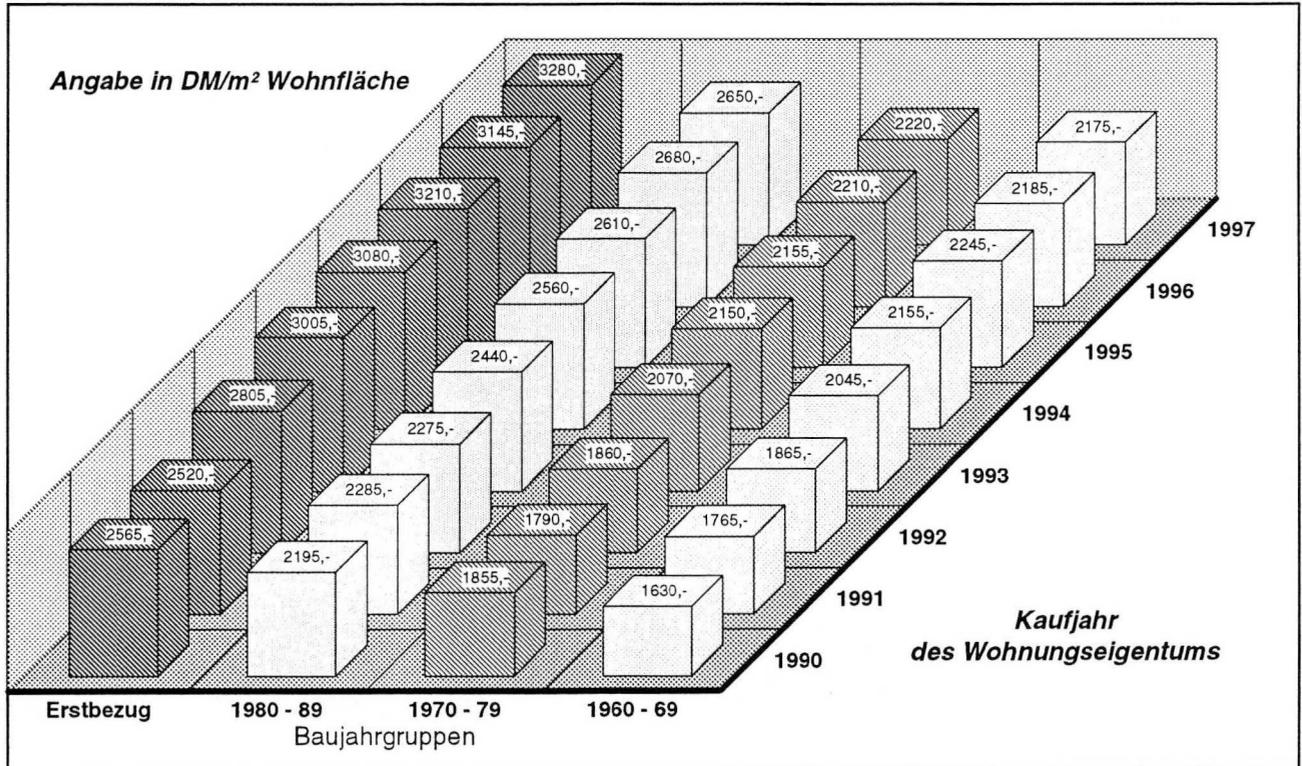


Abb. 27

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. Eine Ausnahme bilden Neubauwohnungen, die den Verlust von -2 % des Vorjahres nun durch einen Zuwachs um 4 % mehr als aufgeholt haben. Als Begründung sei auch hier die Bereitschaft erwähnt, bei geringerer Wohnfläche einen höheren Quadratmeterpreis zu zahlen.



Index Wohnungseigentum

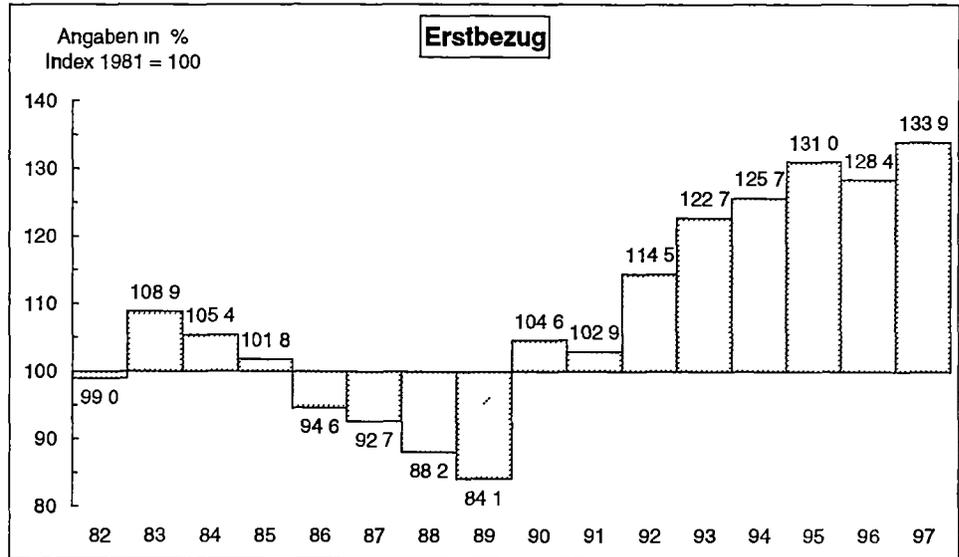


Abb 28

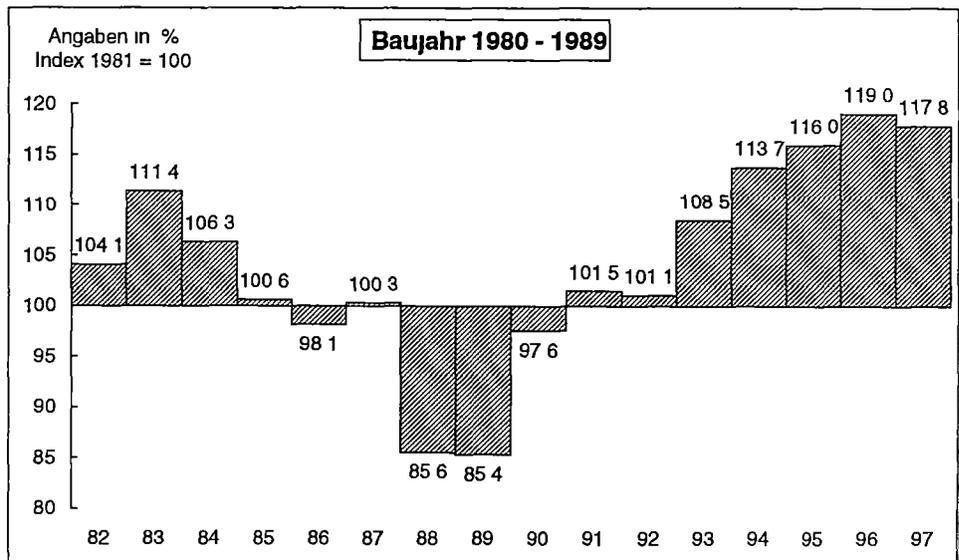


Abb 29

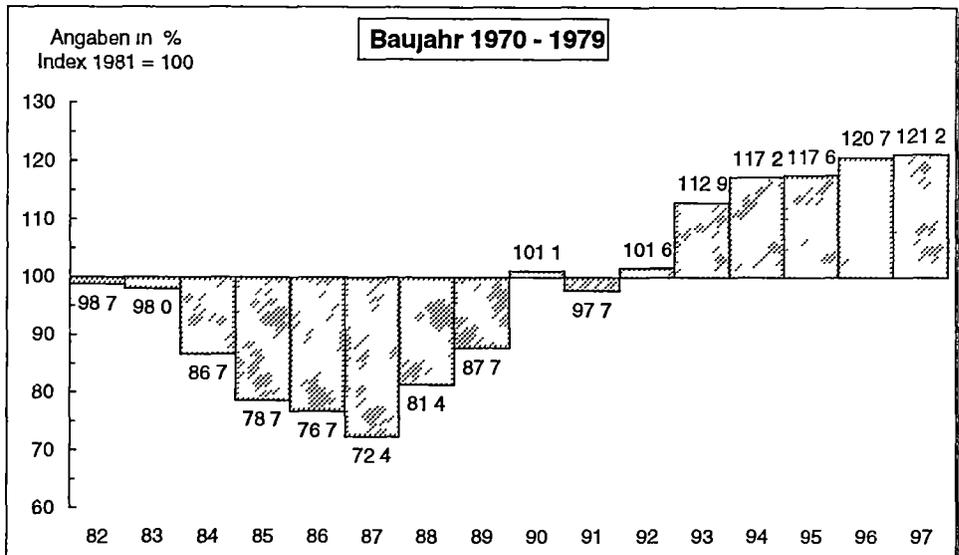


Abb 30

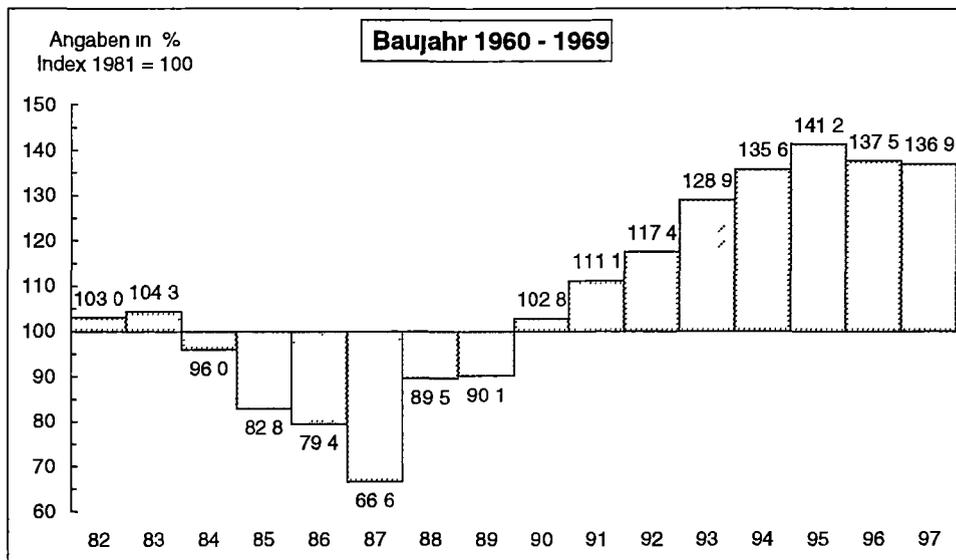
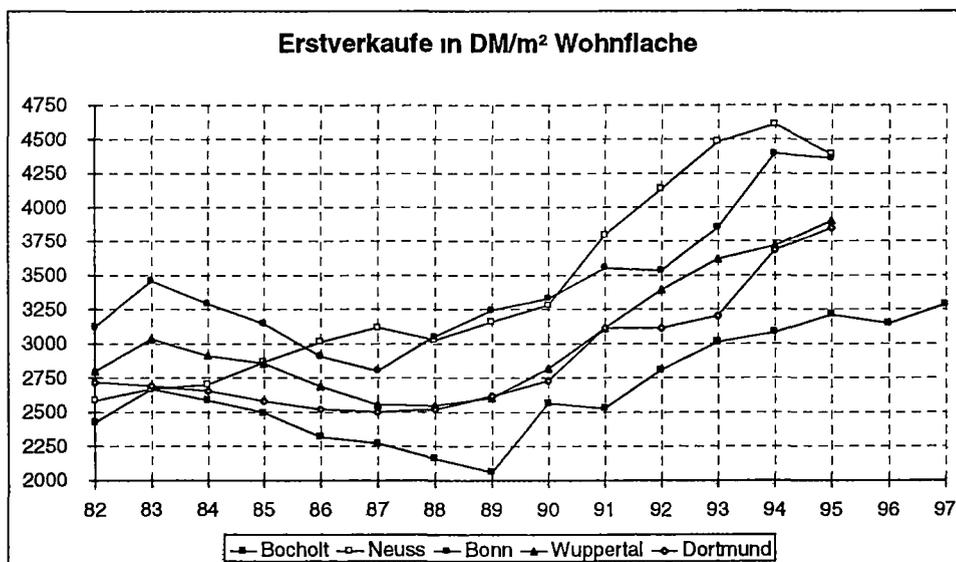


Abb 31

### Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten



Bocholt im Vergleich zu  
Großstädten

Abb 32

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 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

$W_1$  = 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.

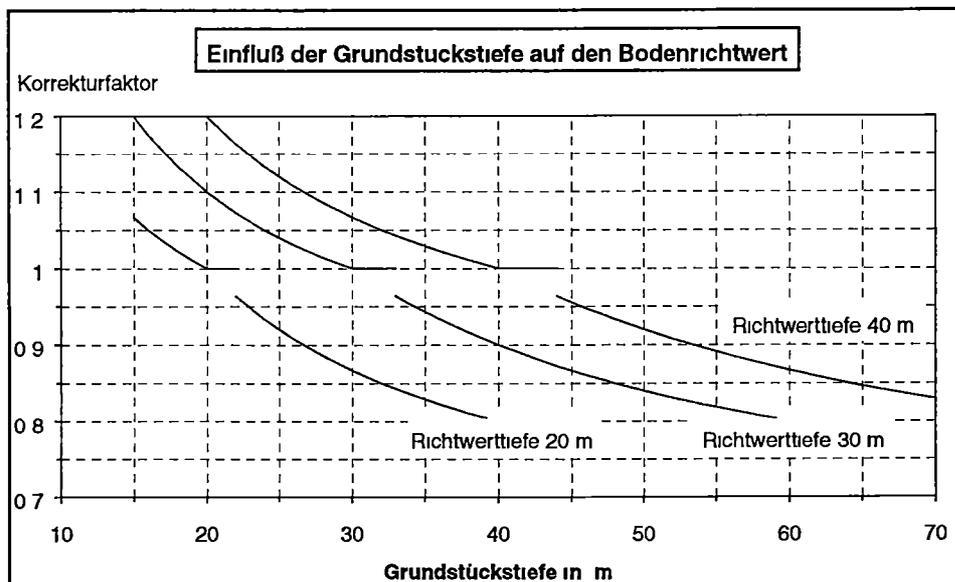


Abb 33



### 5 3 2 Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit

Neben dem Einflußfaktor der Grundstückstiefe, in erster Linie bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau von Bedeutung, zeigt sich bei Grundstücken für den Geschößwohnungsbau, der Misch- und Geschäftsnutzung eine Signifikanz zur Höhe der baulichen Ausnutzung Grundstücke mit höherer baulichen Ausnutzung (GFZ) werden im allgemeinen zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt als solche mit einer niedrigeren baulichen Ausnutzung

Da der örtliche Gutachterausschuß aufgrund nicht ausreichender Kauffälle keine eigene Untersuchung durchgeführt hat, greift er auf Umrechnungskoeffizienten, veröffentlicht in den Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Anlage 23 zu 6 1 4 WertR), zurück

#### Umrechnungskoeffizienten

für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlich baulicher Nutzung (GFZ / GFZ)

GFZ	Umrechnungskoeffizient	GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	0,66	1,5	1,24
0,5	0,72	1,6	1,28
0,6	0,78	1,7	1,32
0,7	0,84	1,8	1,36
0,8	0,90	1,9	1,41
0,9	0,95	2,0	1,45
1,0	1,00	2,1	1,49
1,1	1,05	2,2	1,53
1,2	1,10	2,3	1,57
1,3	1,14	2,4	1,61
1,4	1,19		

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, daß der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt

Aufgrund örtlicher Verhältnisse können generell oder für einzelne Arten der zulässigen baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der Geschößflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein

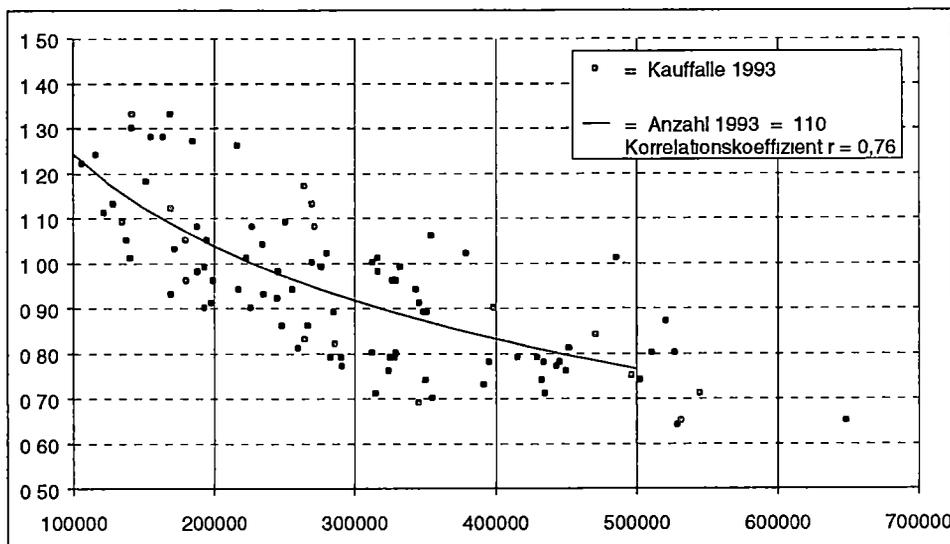


### 5 3 3 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert

#### 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 Hohe des Sachwertes an sich bestimmt

#### Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert 1993 bei Ein- und Zweifamilienhausern



Marktanpassungs-  
korrekturen für den  
Sachwert

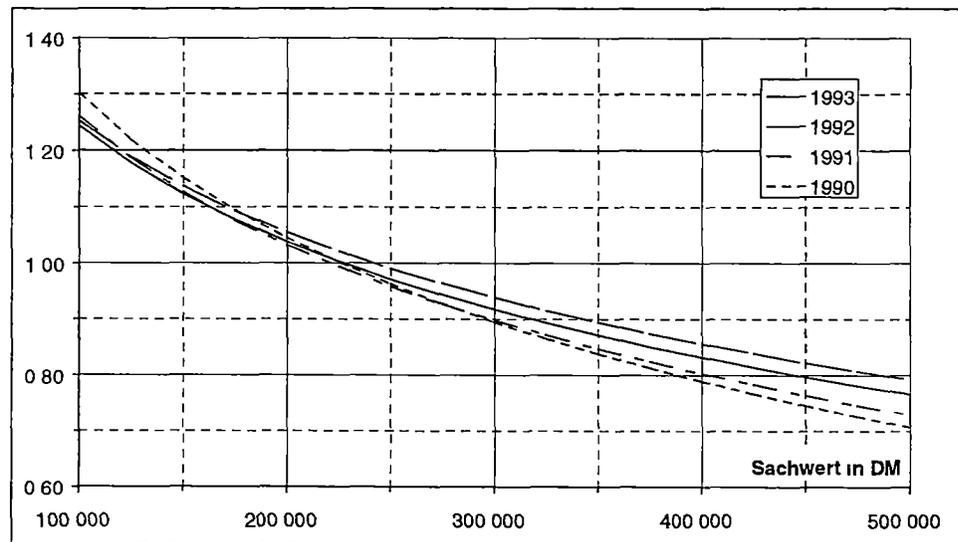
Abb 34

#### 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 35

**5 3 4 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

Korrektur 1996  
 Anstieg bei Ein- und  
 Zweifamilienhäusern

Rückgang bei  
 Geschäftsgrundstücken  
 Innenstadt

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 %



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.

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

*Mietspiegel*

#### **5 4 Bodenrichtwerte**

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).

*Bodenrichtwerte als  
durchschnittliche  
Bodenwerte*

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 33 zu entnehmen.

#### **Darstellung in der Bodenrichtwertkarte**

Die Richtwertzonen sind in der Karte fortlaufend mit Ordnungsziffern versehen. Anhand dieser Ziffer kann der jeweiligen Richtwertzone ein Richtwert zugeordnet werden. Eine numerische Auflistung der Ordnungsziffern mit Richtwerten und deren Eigenschaften finden Sie auf den Seiten 44 bis 46.



Der Gutachterausschuß für  
Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 1997

**Darstellung in der Auflistung**

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

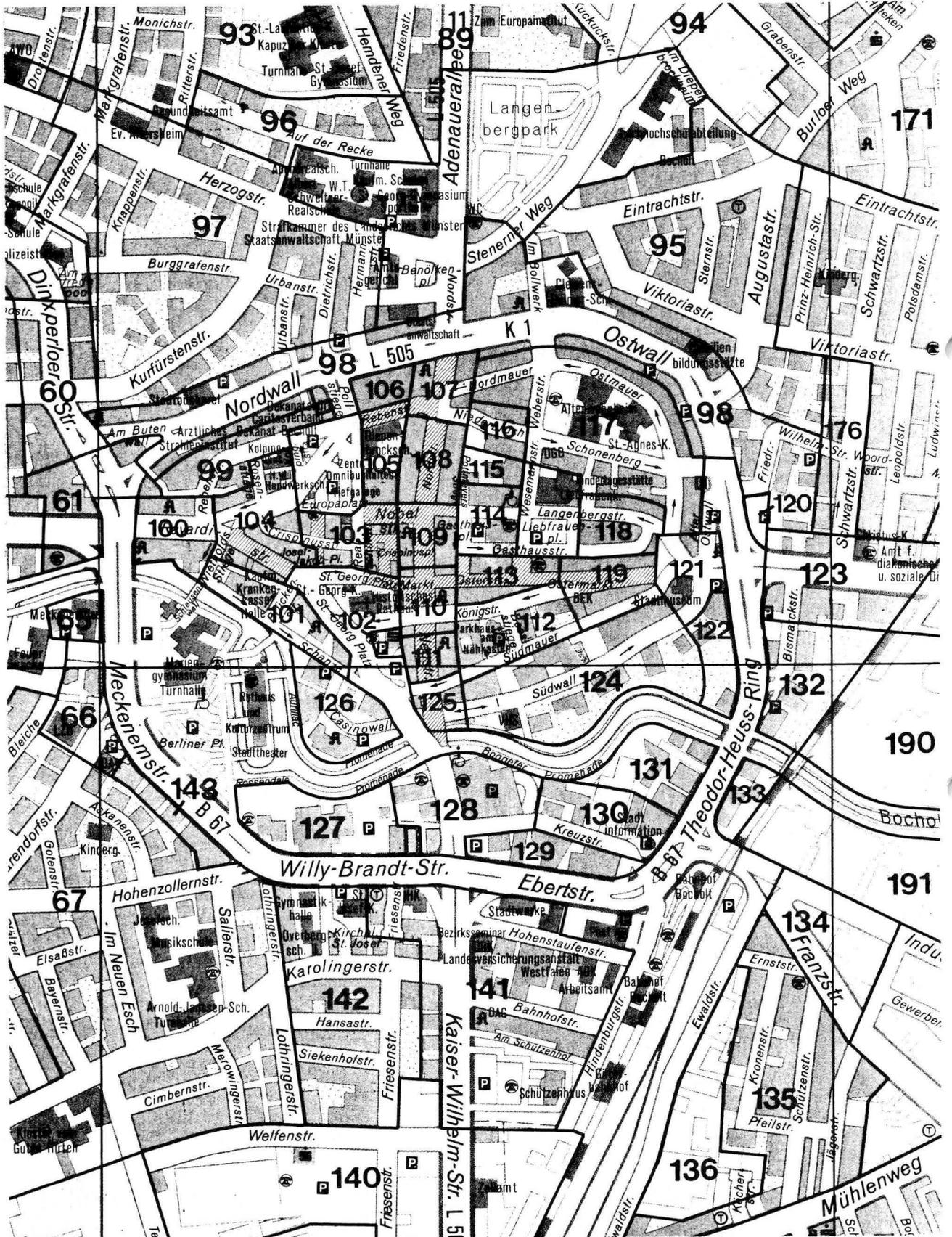
Die Angaben geben keinen Rechtsanspruch auf die angegebene Nutzungsart oder die Geschossigkeit der Bebauung, sie braucht nicht mit den in Bebauungsplänen getroffenen oder noch zu treffenden Festsetzungen übereinstimmen

Auskunfte über Bodenrichtwerte erteilt die im 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 1997





Der Gutachterausschuß für  
Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 1997

**Auflistung der Richtwertzonen**

Nr	Richtwert/m <sup>2</sup>	Eigenschaft	Suchqu
1	150,-	MI 2 - 40	G 2
2	170,-	MI 2 - 40	G 2
3	210 -	W 2 - 30	G 3
4	195,-	W 2 - 30	G 3
5	150 -	W 2 - 40	G 3
6	60 -	G	G 3
7	190,-	W 2 - 35	J 6
8	150 -	W 2 - 40	G 7
9	230,-	W 2 - 40	G 7
10	(45 -)*	G	L 7
11	330,-	W 2 - 30	I 8
12	300,-	W 2 - 30	J 8
13	250,-	MI 2 - 40	J 8
14	280 -	W 2 - 30	J 8
15	330 -	W 2 - 30	J 8
16	160 -	W 2 - 40	C 9
17	160 -	W 2 - 40	G 9
18	250,-	W 2 - 40	G 9
19	300 -	W 2 - 30	G 9
20	350,-	W 2 - 30	H 9
21	320,-	W 2 - 30	H 9
22	240 -	MI 2 - 40	H 9
23	250 -	W 4 - 30	I 9
24	320,-	W 2 - 30	I 9
25	300,-	W 2 - 30	I 9
26	300 -	W 2 - 30	I 9
27	270 -	W 2 - 40	I 9
28	320 -	W 2 - 30	I 9
29	(290,-)*	W 2 - 30	I 9
30	240,-	W 2 - 40	I 9
31	100,-	G	I 9
32	280,-	W 2 - 30	J 9
33	235* -	W 3 - 30	J 9
34	270 -	W 2 - 35	J 9
35	100 -	G	J 9
36	(100,-)	G	J 9
37	180,-	MI 2 - 40	K 9
38	320,-	W 2 - 30	K 9
39	(225,-)	W 2 - 40	L 9
40	160,-	W 2 - 40	E 10

Nr	Richtwert/m <sup>2</sup>	Eigenschaft	Suchqu
41	130 -	W 2 - 30	G 10
42	280,-	W 2 - 30	H 10
43	320,-	W 1 - 30	H 10
44	260,-	W 2 - 30	H 10
45	320,-	W 1 - 30	H 10
46	400,-	W 2 - 30	H 10
47	450,-	W 2 - 40	H 10
48	440,-	W 2 - 40	H 10
49	300,-	W 2 - 30	I 10
50	270,-	W 4 - 30	I 10
51	440,-	W 2 - 30	I 10
52	290,-	W 2 - 30	I 10
53	280,-	W 2 - 30	I 10
54	100,-	G	I 10
55	350 -	W 2 - 30	I 10
56	310,-	W 2 - 30	I 10
57	320,-	MI 2 - 30	I 10
58	350,-	W 2 - 30	I 10
59	270,-	MI 2 - 30	I 10
60	400 -	MI 2 - 30	I 10
61	(650 -)	MI 3 - 30	I 10
62	300,-	W 2 - 30	I 10
63	350 -	MI 2 - 30	I 10
64	180,-	G	I 10
65	(600,-)	MI 3 - 30	I 10
66	(550 -)	MI 3 - 30	J 10
67	310 -	W 2 - 30	J 10
68	(100 -)	G	J 10
69	250,-	W 2 - 30	J 10
70	360,-	W 2 - 30	J 10
71	280,-	W 2 - 30	J 10
72	300,-	W 2 - 30	J 10
73	270,-	W 2 - 30	J 10
74	300,-	W 2 - 30	K 10
75	290,-	W 2 - 30	K 10
76	265,-	MI 2 - 35	K 10
77	100,-	G	K 10
78	315 -	W 2 - 30	K 10
79	290 -	W 2 - 40	K 10
80	290 -	W 2 - 30	L 10



Der Gutachterausschuß für  
Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 1997

Nr	Richtwert/m <sup>2</sup>	Eigenschaft	Suchqu
81	270,	W 2 - 40	L 10
82	320,-	W 2 - 40	L 10
83	150,-	W 2 - 30	G 11
84	330,-	W 2 - 30	H 11
85	340,-	W 2 - 30	H 11
86	400,-	W 2 - 30	H 11
87	380 -	W 1 - 25	H 11
88	300 -	W 2 - 40	H 11
89	470,-	W 2 - 40	H 11
90	470,-	W 2 - 30	H 11
91	350,-	W 2 - 30	H 11
92	450 -	W 2 - 30	H 11
93	450,-	W 2 - 40	I 11
94	100,-	G	I 11
95	310,-	W 2 - 35	I 11
96	500 -	W 2 - 40	I 11
97	400 -	MI 2 - 30	I 11
98	(450 -)	MI 3 - 30	I 11
99	450 -	MI 2 - 30	I 11
100	(650-1000,-)	MK 3 - 30	I 11
101	(800,-)	MI 3 - 30	I 11
102	(2000,-)	MK 2 - 30	I 11
103	(1500-2000,-)	MK 4 - 25	I 11
104	(1000-1500, )	MK 4 - 25	I 11
105	(1000-1500, )	MK 3 - 30	I 11
106	(500-800,-)	MK 3 - 30	I 11
107	(500 1500,-)	MK 3 - 30	I 11
108	(1500-2000,-)	MK 3 - 30	I 11
109	(2000 3000, )	MK 3 - 30	I 11
110	(3000-4000,-)	MK 4 - 20	I 11
111	(2000-3000,-)	MK 4 - 25	I 11
112	(700-1000 -)	MK 4 - 30	I 11
113	(2000-3000, )	MK 4 - 20	I 11
114	(1000-1500, )	MK 4 - 30	I 11
115	650,-	MI 3 - 30	I 11
116	500,-	MI 2 - 30	I 11
117	450,-	MI 2 - 30	I 11
118	(600-1000,-)	MI 3 - 30	I 11
119	(1000-2000,-)	MK 4 - 20	I 11
120	(650,-)	MI 3 - 30	I 11

Nr	Richtwert/m <sup>2</sup>	Eigenschaft	Suchqu
121	(600-800,-)	MK 3 - 30	I 11
122	450,-	W 2 40	I 11
123	400,-	MI 2 40	I 11
124	550,-	W 3 40	J 11
125	(1000-2000,-)	MK 4 - 25	J 11
126	700,	MI 4 30	J 11
127	(650,-)	MK 4 - 30	J 11
128	(800-1200, )	MK 3 - 30	J 11
129	(500-800,-)	MI 2 30	J 11
130	(550-800,-)	MI 2 30	J 11
131	450,-	W 2 40	J 11
132	440,-	W 2 - 40	J 11
133	350,-	MI 4 30	J 11
134	(240,-)	G	J 11
135	280,-	W 2 - 30	J 11
136	100,-	G	J 11
137	290,-	W 2 - 30	J 11
138	100,-	G	J 11
139	(100,-)	G	J 11
140	150,-	G	J 11
141	350,-	MI 3 30	J 11
142	310,-	MI 2 30	J 11
143	350,-	MI 3 30	J 11
144	120,-	G	K 11
145	150,-	G	K 11
146	320,-	W 2 20	K 11
147	300,-	W 2 - 30	K 11
148	250,-	W 4 - 40	K 11
149	280,-	W 2 - 30	K 11
150	100,-	G	K 11
151	265,-	W 2 - 30	K 11
152	265,-	MI 2 - 30	K 11
153	180,-	G	K 11
154	265 -	MI 2 - 35	K 11
155	180,-	MI 2 - 40	L 11
156	250,-	W 2 - 40	L 11
157	280,-	W 2 - 40	L 11
158	220,-	W 2 - 40	L 11
159	350,-	W 2 - 30	L 11
160	70,-	G	M 11



Der Gutachteramt Einschluß für  
Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 1997

Nr	Richtwert/m <sup>2</sup>	Eigenschaft	Suchqu
161	160,-	MI 2 - 40	N 11
162	340,-	W 2 - 30	G 12
163	310 -	W 2 - 30	G 12
164	350 -	W 2 - 30	G 12
165	320,-	W 2 - 30	H 12
166	350,-	W 1 - 30	H 12
167	320,-	W 2 - 40	H 12
168	290,-	W 2 - 30	H 12
169	350,-	W 2 - 20	H 12
170	310,-	W 2 - 30	I 12
171	295 -	W 2 - 30	I 12
172	300,-	W 2 - 35	I 12
173	350,-	W 2 - 30	I 12
174	270,-	W 3 - 30	I 12
175	295 -	W 2 - 30	I 12
176	350,-	W 2 - 30	I 12
177	310,-	W 2 - 30	I 12
178	290 -	W 2 - 30	I 12
179	300 -	MI 2 - 30	I 12
180	350 -	MI 3 - 35	I 12
181	290 -	W 2 - 30	I 12
182	330,-	MI 2 - 30	I 12
183	120 -	G	I 12
184	300 -	MI 2 - 30	I 12
185	270,-	MI 2 - 30	J 12
186	300,-	W 2 - 30	J 12
187	310 -	W 2 - 35	J 12
188	310 -	W 2 - 30	J 12
189	250,-	MI 2 - 30	J 12
190	100,-	G	J 12
191	120,-	G	J 12
192	(180 -)	G	J 12
193	120 -	G	J 12
194	100,-	G	K 12
195	290,-	W 2 - 30	K 12
196	290,-	W 2 - 30	K 12
197	230,-	MI 2 - 40	K 12
198	260,-	W 2 - 40	L 12
199	350,-	W 2 - 30	L 12
200	290,-	W 2 - 35	L 12

Nr	Richtwert/m <sup>2</sup>	Eigenschaft	Suchqu
201	250 -	W 2 - 40	L 12
202	210,-	W 2 - 40	F 13
203	350 -	W 2 - 30	H 13
204	350,-	W 2 - 30	I 13
205	350 -	W 2 - 25	I 13
206	355,-	W 2 - 30	I 13
207	270,-	W 3 - 30	I 13
208	310,-	W 2 - 30	I 13
209	265,-	MI 2 - 30	J 13
210	340,-	W 2 - 20	J 13
211	320,-	W 2 - 40	J 13
212	350,-	W 2 - 30	J 13
213	280,-	W 2 - 30	J 13
214	340 -	W 1 - 30	J 13
215	320,-	W 3 - 25	J 13
216	90,-	G	J 14
217	260,-	W 2 - 35	G 14
218	160 -	MI 2 - 40	D 14
219	170 -	MI 2 - 40	D 14
220	(245,-)	W 2 - 30	D 14
221	200,-	W 2 - 30	D 15
222	40,-	G	D 15
223	4,5 - 6,0 DM	LNF	Barlo
224	6,0 7,5 DM	LNF	Stenern
225	5,0 - 6,5 DM	LNF	Hemden
226	6,0 - 7,5 DM	LNF	Holtwick
227	5,5 - 6,5 DM	LNF	Spork
228	5,0 - 6,0 DM	LNF	Suderwick
229	5,0 - 6,5 DM	LNF	Liedern
230	6,0 - 7,0 DM	LNF	Lowick
231	7,0 - 9,0 DM	LNF	Mussum
232	6,5 - 7 5 DM	LNF	Biemenhorst



### 5.4.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

- geringe Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

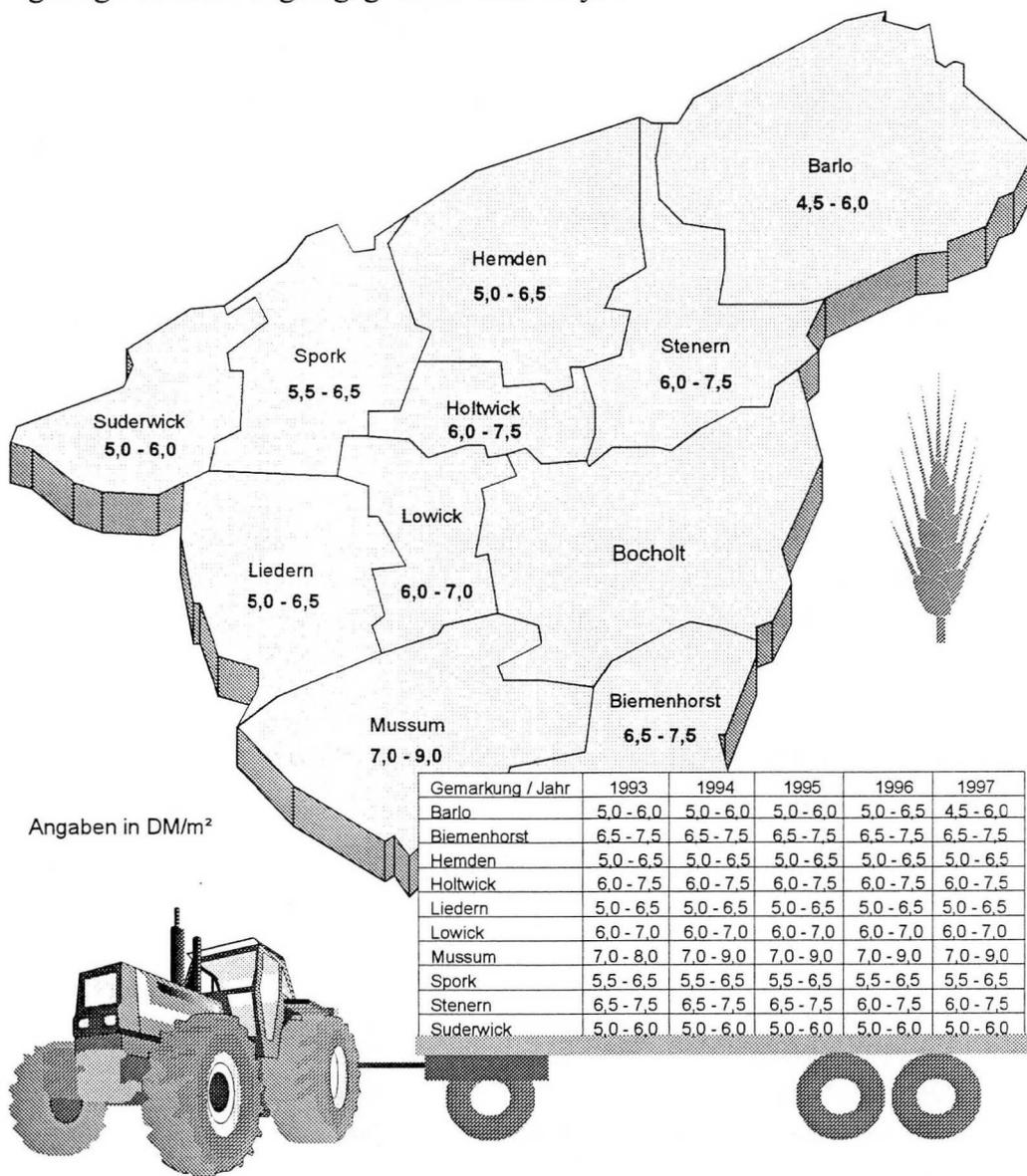


Abb. 36

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 Barlo eine geringfügige Reduzierung gegenüber dem Richtwert in 1996 vorgenommen.



## 6. Weitere Informationen

### 6 1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW. Danach ist die Höhe der Gebühr vom ermittelten Verkehrswert abhängig und beträgt z. B. für

ein **unbebautes Grundstück**, Rechte an ein unbebautes Grundstück sowie andere Vermögensvor- und Nachteile eines unbebauten Grundstückes

Verkehrswert	50 000 DM	Gebühr	625 DM
Verkehrswert	100 000 DM	Gebühr	800 DM
Verkehrswert	150 000 DM	Gebühr	975 DM
Verkehrswert	200 000 DM	Gebühr	1 125 DM

ein **bebautes Grundstück**, Rechte an ein bebautes Grundstück sowie andere Vermögensvor- und Nachteile eines bebauten Grundstückes

Verkehrswert	200 000 DM	Gebühr	1 350 DM
Verkehrswert	300 000 DM	Gebühr	1 650 DM
Verkehrswert	400 000 DM	Gebühr	1 850 DM
Verkehrswert	500 000 DM	Gebühr	2 050 DM

Nahere Informationen erhalten Sie bei Bedarf von unserer Geschäftsstelle

### 6 2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Bodenrichtwertkarte	54,- DM
DIN A4 Ausschnitt	20,- DM
DIN A3 Ausschnitt	26,- DM
Bodenrichtwertauskunft schriftlich (einschließlich zwei mitgeteilter Werte)	30,- DM

### 6 3 Präsentation im Internet

Zur Optimierung der Markttransparenz stehen Auszüge des Marktberichtes und die Bodenrichtwertkarte Bocholt 1997 im Internet unter der Adresse <http://www.bocholt.de> in der Rubrik "Business" > "Wirtschaftsstandort Bocholt" > "Grundstücks- und Immobilienmarktbericht" zur Verfügung

16.02.1998

Nr 647

Stadt Bocholt	
NO 14997 17 02 98	
Abt	TU/62



## Preise am Grundstücksmarkt 1997 weiter stabil Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 1998

Weitgehend unverändertes Preisniveau und teilweise rückläufige Kaufvertragszahlen in den deutschen Großstädten - so lautet das Ergebnis der Blitzumfrage 1998 des Deutschen Städtetages bei den Gutachterausschüssen in 51 Großstädten. Regional abweichende Entwicklungen sind auch diesmal vorhanden.

Der Deutsche Städtetag hat zum zweiten Mal in Folge zu Jahresbeginn bei 51 deutschen Großstädten in einer Blitzumfrage die Entwicklung der Kauffälle und der Preise im Grundstücksmarkt der Wohnimmobilien sowie eine Prognose für 1998 ermittelt. Grundlage sind die von den Gutachterausschüssen aufgrund ihrer Kaufpreissammlungen und Marktanalysen abgeleiteten Daten. Die Ergebnisse bieten eine wichtige und fundierte Vergleichsmöglichkeit für alle am Geschehen auf dem Immobilienmarkt Interessierten.

### Entwicklung der Preise und der Kauffälle 1997

1997 ist bei allen untersuchten Kategorien der zu Wohnzwecken genutzten bzw. nutzbaren Grundstücke ein im wesentlichen unverändertes Preisniveau festzustellen. In Süddeutschland gingen die Preise für Wohnungseigentum weiter zurück. In ostdeutschen Großstädten wurden für unbebaute Geschößwohnungsbaugrundstücke leicht sinkende und für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke leicht steigende Preise registriert. Allerdings gab es vereinzelt örtlich deutlich abweichende Entwicklungen.

Während die Zahl der Kauffälle im Norden und im Osten weitgehend konstant blieb, wurden in Süddeutschland mit Ausnahme der konstant gebliebenen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke durchweg weniger Verkaufsfälle verzeichnet.

Eine weitere Differenzierung zeigt folgende lokale Abweichungen von den allgemeinen Trends:

Während in den westlichen Bezirken Berlins, in Dresden, Leipzig und Rostock die Preise für unbebaute Grundstücke des Geschößwohnungsbaus in der Größenordnung von 10 % und mehr nachgaben, stiegen die Preise im gleichen Marktsegment in Hamburg um 10 %, dort verteuerten sich Bauplatze für die individuelle Bauweise sogar noch stärker. Auch Paderborn, Brandenburg und Frankfurt/Oder verzeichneten hier Preissteigerungen von um 10 % und darüber.

Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Darmstadt zu um rd 10 % geringeren Preisen als im Vorjahr gehandelt. Hingegen zogen sowohl in Frankfurt am Main als auch in Frankfurt/Oder sowie in Rostock die Preise kräftig an. Gleichzeitig gaben in Frankfurt am Main die Preise für Mehrfamilienhäuser und in Stuttgart die Preise für Eigentumswohnungen in gleicher Größenordnung nach.

**Prognose 1998**

Für das erste Halbjahr 1998 geht die Prognose weiterhin von generell unveränderten Preisverhältnissen und unveränderten Kauffallzahlen aus. Sowohl Preise als auch Kauffälle liegen in den einzelnen Regionen und Städten auf teilweise sehr unterschiedlichem Niveau. In Ostdeutschland werden geringere Kauffallzahlen als 1997 für die Marktsegmente der unbebauten Baugrundstücke für den Geschößwohnungsbau und bei Mehrfamilienhäusern sowie zurückgehende Preise für bebaute Mehrfamiliengrundstücke erwartet.

Hinweis an die Redaktionen: Die Ergebnisse der Blitzumfrage können beim Deutschen Stadtetag unter der Telefon-Nr 02 21/37 71-130 angefordert werden. KK

**Erläuterung der Symbole in den Tabellen auf den Seiten 3 und 4**

**Entwicklung**

<b>der Kauffälle</b>	↓ eher Rückgang	→ eher Stagnation	↑ eher Zunahme
	↓↓↓ << - 10 v H	↓↓ um - 10 v H	↓ um - 5 v H
	→ um ± 0 v H		
<b>der Preise</b>	↑ um + 5 v H	↑↑ um + 10 v H	↑↑↑ >> + 10 v H
	• keine Angabe		

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoßwohnungsbau		1- und 2-geschossig		3- und mehr-geschossig		Wohnungseigentum	
	Kauffalle	Preise	Kauffalle	Preise	Kauffalle	Preise	Kauffalle	Preise	Kauffalle	Preise
Aachen	↓	→	↓	→	↓	→	↓	→	↓	↓
Berlin (westl.)	→	↓	↓	↓↓	→	↓	↓	↓	→	↓
Bochum	→	↑	→	↑	↑	→	↓	→	→	→
Bonn	↓	→	↓	→	↓	→	↓	↓	↓	→
Braunschweig	→	→	→	→	↓	↓	→	→	↓	↓
Bremen	↑	→	•	→	↑	→	•	•	↑	→
Dortmund	↓	→	↓	→	→	→	↓	→	↓	↑
Duisburg	↓	→	↑	↑	→	→	→	→	↑	→
Dusseldorf	↓	↑	↓	→	↓	↑	↓	↑	↓	↓
Emden	↓	→	•	•	→	→	→	•	→	↑
Essen	↓	•	→	↑	↓	↑	→	→	↓	→
Flensburg	↑	↑	↑	↑	↑	↓	↓	→	↓	↓
Gelsenkirchen	↑	→	↓	↑	→	→	↑	→	↓	→
Göttingen	↓	→	↓	→	↑	↓	↓	→	↓	↓
Hagen	→	↑	↓	→	→	↑	→	→	↑	↓
Hamburg	↓	↑↑↑	↓	↑↑	→	↓	↓	↑	↓	→
Kassel	↑	↑	↑	↑	↓	→	↓	→	↓	↑
Kiel	↓	↑	↓	↑	→	↓	→	↓	↓	↓
Koblenz	↓	↑	→	↑	↓	•	↓	•	↓	↑
Köln	→	↑	→	→	→	→	→	→	→	↓
Leverkusen	→	→	↓	→	→	→	↑	→	↑	→
Münster	↑	→	↓	↑	↓	→	↓	→	↓	↑
Neuss	↓	↑	↓	↑	→	→	↓	↓	↓	↓
Oldenburg	↓	↑	↓	→	→	→	↓	•	↓	↓
Osnabrück	↑	→	↓	↓	↓	↓	↓	→	→	↑
Paderborn	↑	↑↑	→	↑	↓	↑	→	↑	↑	↑
Wuppertal	→	↑	→	↑	↑	↑	↑	→	↑	→
<b>Mittlere Tendenz<sub>1)</sub></b>	→	→	↓	→	→	→	↓	→	↓	→

1) incl Meldung aus Lübeck

Darmstadt	↓	↓	↓	↓	↑	↓↓	↓	↓	↓	↓
Frankfurt/M	↑	↑	↑	→	→	↑	↓	↓↓	→	→
Freiburg i Br	↓	→	↓	→	↓	→	↓	→	↓	→
Kaiserslautern	↓	↑	→	→	↓	↓	→	↓	↓	→
Karlsruhe	↓	↑	↑	→	↓	→	↓	→	↓	→
Mainz	↑	→	↓	→	↓	↑	↓	→	↓	↓
Mannheim	↓	→	↓	→	↓	↓	↓	↓	↓	→
München	↓	↓	↓	↓	→	↓	↓	↓	↓	↓
Nürnberg	↓	→	→	→	→	→	↑	→	↑	↓
Pforzheim	→	→	→	→	↓	↓	→	↑	↓	→
Stuttgart	↓	→	↓	→	→	↓	→	↓	→	↓↓
Trier	↑	→	→	→	↑	→	→	→	↓	→
Ulm	↑	→	→	→	→	→	↑	↑↑	→	↓
Worms	↑	↑	↓	→	↑	→	→	→	↓	↓
<b>Mittlere Tendenz<sub>2)</sub></b>	↓	→	↓	→	→	→	↓	→	↓	↓

2) incl Meldung aus Augsburg

Berlin (östlich)	→	→	↓	↓	→	→	↑	↓	→	↓
Brandenburg	↓	↑↑	↓	→	↓	→	↓	→	↓	→
Cottbus	→	→	→	→	↑	→	→	→	↓	→
Dresden	↓	→	↓	↓↓	→	•	↓	•	↓	•
Frankfurt/Oder	↑	↑↑↑	↓	→	↑	↑↑	↓	↓↓	↓	↓↓↓
Leipzig	↑	↓	↓	↓↓↓	→	↑	↓	→	→	→
Rostock	↓	↓	↓	↓↓↓	↑	↑↑↑	↑	↑↑↑	↑	↑
Schwenn	↑	↓	↓	↓	→	•	↓	↓	→	↓
<b>Mittlere Tendenz</b>	→	→	↓	↓	→	↑	↓	→	→	→

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoß-wohnungsbau		1- und 2-geschossig		3- und mehr-geschossig		Wohnungs-eigentum	
	Kauffalle	Preise	Kauffalle	Preise	Kauffalle	Preise	Kauffalle	Preise	Kauffalle	Preise
Aachen	↓	→	↓	→	↓	→	↓	→	↓	→
Berlin (westl.)	→	→	→	↓	→	↓	→	→	→	↓
Bochum	→	↑	→	↑	→	→	→	→	→	→
Bonn	→	→	↓	→	→	→	→	→	→	→
Braunschweig	→	→	→	→	→	→	→	→	↓	↓
Bremen	↓	→	•	•	→	→	•	•	→	→
Dortmund	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Duisburg	→	→	↓	→	→	→	→	→	→	→
Düsseldorf	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Emden	↑	↑	•	•	→	→	→	→	→	→
Essen	↓	↑	↓	↑	→	→	→	→	↑	↑
Flensburg	→	•	→	•	•	•	•	•	•	•
Gelsenkirchen	↓	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Göttingen	→	↑	→	→	→	→	↓	→	↓	→
Hagen	→	↑	↓	→	→	↑	→	→	→	↓
Hamburg	→	↑	↓	→	→	↓	↓	→	↓	↓
Kassel	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Kiel	↓	→	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	→
Koblenz	→	↑	→	↑	→	•	→	•	→	→
Köln	→	→	→	→	→	↓	↑	→	→	→
Leverkusen	→	→	↓	→	→	↓	→	→	→	↓
Münster	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Neuss	→	→	↓	→	↓	↓	→	↓	→	↓
Oldenburg	→	→	↓	→	→	→	↓	•	→	→
Osnabrück	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Paderborn	↑	↑	↑	→	→	→	→	↑	↑	→
Wuppertal	→	↑	→	↑	→	→	→	→	→	→
<b>Mittlere Tendenz<sub>1)</sub></b>	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→

1) incl. Meldung aus Lübeck

Darmstadt	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Frankfurt/M	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Freiburg i. Br.	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Kaiserslautern	↑	↑	↓	→	→	→	↓	↓	→	→
Karlsruhe	↑	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Mainz	•	→	•	↑	•	→	•	↑	•	→
Mannheim	→	→	→	→	↓	→	→	↓	→	→
München	→	→	→	↓	→	→	→	→	→	↓
Nürnberg	→	→	→	→	→	→	→	→	↑	→
Pforzheim	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Stuttgart	↓	→	↓	→	→	↓	→	↓	→	↓
Trier	↓	→	→	↓	↓	→	→	→	•	→
Ulm	↑	↑	→	↑	→	→	↓	→	→	→
Worms	•	↑	→	→	→	→	→	→	→	→
<b>Mittlere Tendenz<sub>2)</sub></b>	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→

2) incl. Meldung aus Augsburg

Berlin (östlich)	→	→	→	↓	→	→	→	→	→	↓
Brandenburg	→	↑	↓	→	→	→	↓	→	↑	→
Cottbus	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Dresden	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓↓	↓	↓↓
Frankfurt/Oder	↑	↑↑	→	→	↑	↑↑	↓	→	↓	→
Leipzig	→	→	↓	↓	→	→	↓	↓	→	→
Rostock	→	→	↓	↓↓	↑	↑	→	→	↑	↑
Schwern	↓	↓	→	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓
<b>Mittlere Tendenz</b>	→	→	↓	↓	→	→	↓	→	→	→