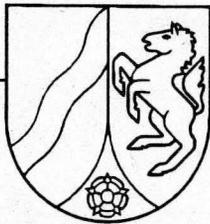
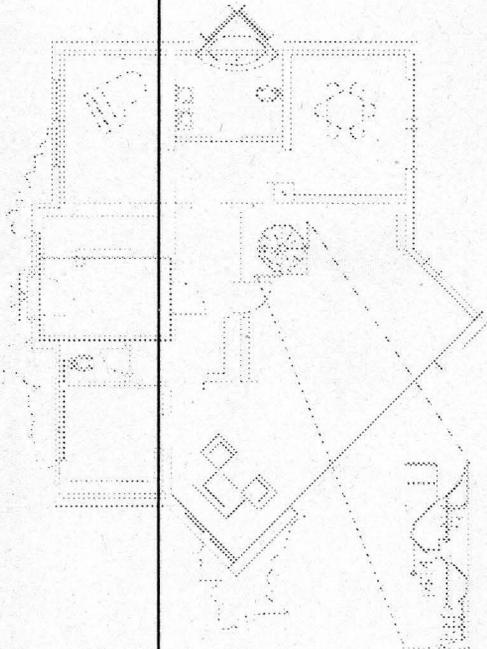
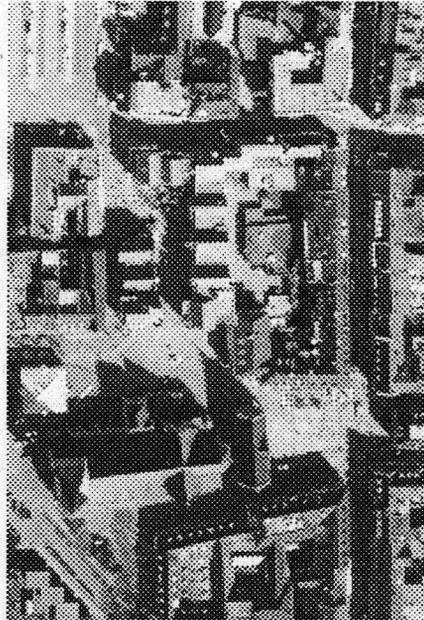


Grundstücks- und Immobilienmarktbericht

Bocholt 1998 – Stand 31.12.1998 –

1.1.99



Der Gutachterausschuß für
Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Geschäftsstelle:
Stenerner Weg 14a, 46397 Bocholt
Telefon: (0 28 71) 953 - 437
Telefax: (0 28 71) 953 - 438



Der Gutachterausschuß für
Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 1998

Vorbemerkungen	3
1 Aktuelle Tendenzen auf dem Grundstücksmarkt - Kurzfassung	4
2 Allgemeines	7
2 1 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte	7
2 2 Aufgaben des Gutachterausschusses	9
2 3 Kaufpreissammlung	9
2 4 Rechtsgrundlagen	10
3 Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	11
4 Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	13
5 Grundstücksmarkt in Bocholt	17
5 1 Allgemeiner Grundstücksverkehr - Vertragsabschlüsse, Geldumsatz, Flächenumsatz	17 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
- Kauferverhalten beim werdenden Bauland	28
5 2 3 Bebaute Objekte	30
- Häufigkeitsverteilung bei Ein- / Zweifamilienhäusern	30
5 2 4 Wohnungseigentum	31
- Absatz, Häufigkeitsverteilung	31
- Preisniveau, Preisentwicklung	32
- Indexreihe Wohnungseigentum	33
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Städten	34
5 3 Erforderliche Daten der Wertermittlung	35
5 3 1 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	35
- Kauferverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	35
- Umrechnung von Bodenrichtwerten bei unterschiedlicher Tiefe	36
5 3 2 Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit	37
5 3 3 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert	38
- Kauferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten / Anpassung an die Marktlage	38
5 3 4 Liegenschaftszinssätze	39
5 4 Bodenrichtwerte	40
5 4 1 Bodenrichtwerte für baureifes Land	43
5 4 2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	46
6 Weitere Informationen	47
6 1 Gebühren für Verkehrswertgutachten	47
6 2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	47
6 3 Präsentation im Internet	47
7 Anlagen	48
- Umsätze und Preise im Grundstücksmarkt 1998 - Prognose 1999	48
Blitzumfrage des Deutschen Städtetages	

INHALTSVERZEICHNIS



Der Gutachterausschuß für
Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 1998



Herausgeber

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Geschäftsstelle Rathaus, Stenerner Weg 14a, 46397 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 Grundstücksmarkt 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 1998 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 52 deutschen Großstädten beigefügt. Daraus sind Entwicklungen der Umsätze und Preise im Grundstücksmarkt 1998 sowie eine Prognose für 1999 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 Stadtebau, Bodenordnung, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Fall ist
Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit, insbesondere den Marktteilnehmer, der 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 1999

Dipl.-Ing. Andreas Nienaber
Vorsitzender des Gutachterausschusses



1. Aktuelle Tendenzen in Schlagzeilen

- Zuwachs der Verkaufszahlen in fast allen Marktsegmenten
- Geldumsatz auf Rekordniveau
- Tendenz zur Preisberuhigung setzt sich fort

weiterhin Tendenz zur Preisberuhigung

Geldumsatz erstmals über 300 Mio DM

Preise für Wohnbaugrundstücke kaum verändert

keine Verteuerung bei Wohnungseigentum

Ein- und Zweifamilienhäuser stark am Markt beteiligt

Auch in 1998 hat sich bei hohen Verkaufszahlen die Tendenz zur Preisberuhigung in nahezu allen Marktsegmenten spurbar verfestigt

Insgesamt hegt das Vertragsaufkommen über das Jahrzehnt gesehen auf hohem Niveau. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Steigerung um 18 % zu verzeichnen. Der Geldumsatz stieg auf die Rekordhöhe von 331 Mio DM. Ursache ist hierfür neben dem hohen Vertragsaufkommen auch der rege Umsatz an gewerblich und gemischt genutzten Objekten.

Die Anzahl der umgesetzten Wohnbaugrundstücke liegt mit 146 Stück zwar im Bereich des langjährigen Mittels, bleibt aber deutlich hinter den umsatzstärksten Jahren (1993 273 Stück, 1996 268 Stück) deutlich zurück. Mit einem Rückgang des Preises für Wohnbaugrundstücke um 1,2 % fällt dieser nach einem Jahr des deutlichen Anstiegs (1997 +9,4 %) wieder zurück in eine Phase der Stagnation (1995 +3,7 %, 1996 -0,3 %). Bei einer näheren Betrachtung wird deutlich, dass sich der Grundstücksmarkt als "gespalten" Markt darstellt (Abb. 20). Während Veräußerungen der Stadt Bocholt in aller Regel den Verkehrswert unterschreiten, und damit zu einer Dämpfung der Bodenpreissteigerung beitragen, finden gleichzeitig Grundstücksveräußerungen von Privaten, insbesondere unter Einflußnahme von Bautragern, nahezu ungebremst statt und führen so zu einer Preissteigerung. Sprunghaft sind die Verkaufszahlen beim Wohnungseigentum angestiegen (+43 %) bei stagnierenden Preisen (0 % bei Erstverkäufen, -0,5 % bei Zweit- und Folgeverkäufen). Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung ohne Garage oder Stellplatz liegt, wie auch schon im Vorjahr, bei 3 280,- DM je m² Wohnfläche (Baujahr 1980-89 2 630,- DM/m², 1970-79 2 300,- DM/m², 1960-69 2 080,- DM/m²). Erstmals treten in der Baujahrsgruppe 1990-97 Kauffälle in genügender Anzahl für die Angabe eines gesicherten Mittelwertes auf (2 980,- DM je m² Wohnfläche).

Der Umschlag bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit 310 verkauften Objekten weiterhin hoch. Der Durchschnittspreis aller verkauften Objekte ist nach dem Vorjahresrückgang von 3 % nun um 4 % gestiegen und liegt bei 316 000,- DM.

Für die Richtwertfestlegung landwirtschaftlicher Flächen wurden lediglich 14 geeignete Verkäufe registriert. Das Preisniveau hat sich kaum geändert.



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 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

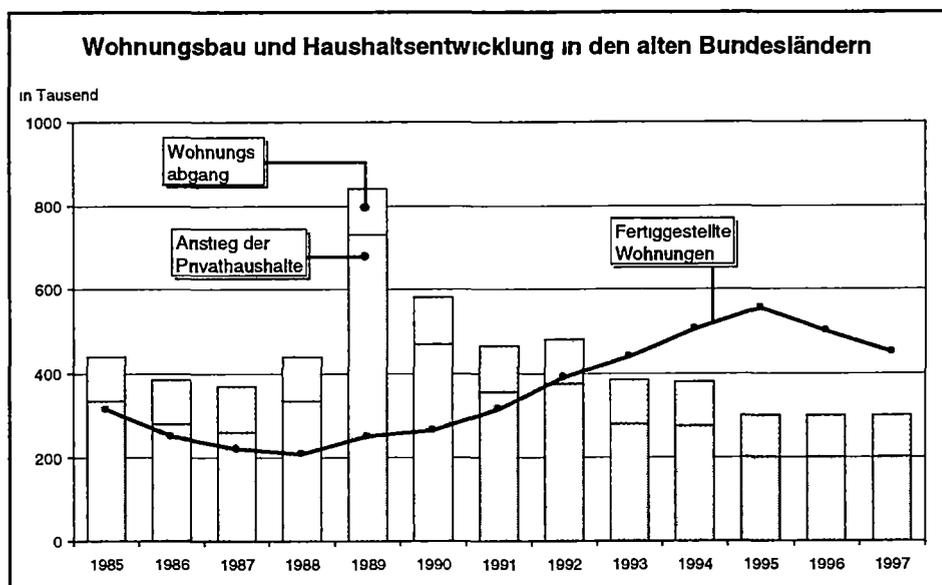
*470 000 neue
Wohnungen jährlich in
der alten BRD*

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 die-

*Einflüsse der
Steuerreform*



Quelle: GEWOS



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 1998

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 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 1998

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 1998)

Vorsitzender

Andreas Nienaber Städtischer Obervermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender

Paul Overbeck Stadtvermessungsoberamtsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Hans - Jürgen Gildhuis Immobilienkaufmann
Karl - Peter Theis Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter

Hans Behnen Architekt
Josef Buning Dipl - Ing für Landbau
Cacilia Eing Architektin
Heinz Fischer Architekt
Nicole Johann Kreisvermessungsratin
Peter von der Lieth Bauingenieur
Hans Wiegink Geschäftsführer

Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde

Otto Rosenthal Steueramtsrat
Reinhard Schmitt (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 Amt für Bodenwirtschaft 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 1998 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 werden je nach Lage des Einzelfalles entsprechend berücksichtigt.



3. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

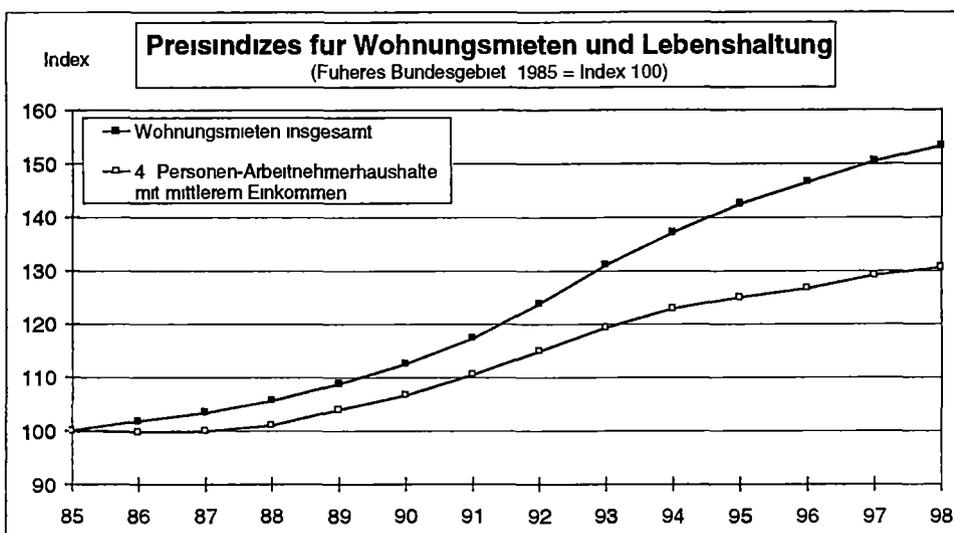
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflußfaktoren. In den nachfolgenden Grafiken sind einige dieser übergeordneten Einflußfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.



*Hypothekenzinsen
folgen dem Diskontsatz
in ein Zinstief*

Abb 1

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



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

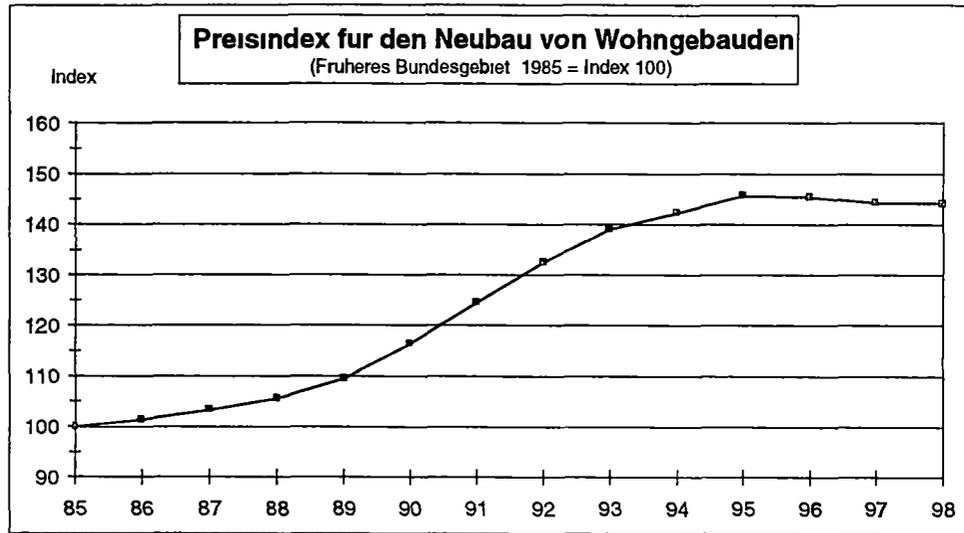
Abb 2

Quelle: Statistisches Bundesamt



Preisindex in 1998
wederum leicht gesun-
ken

Abb 3

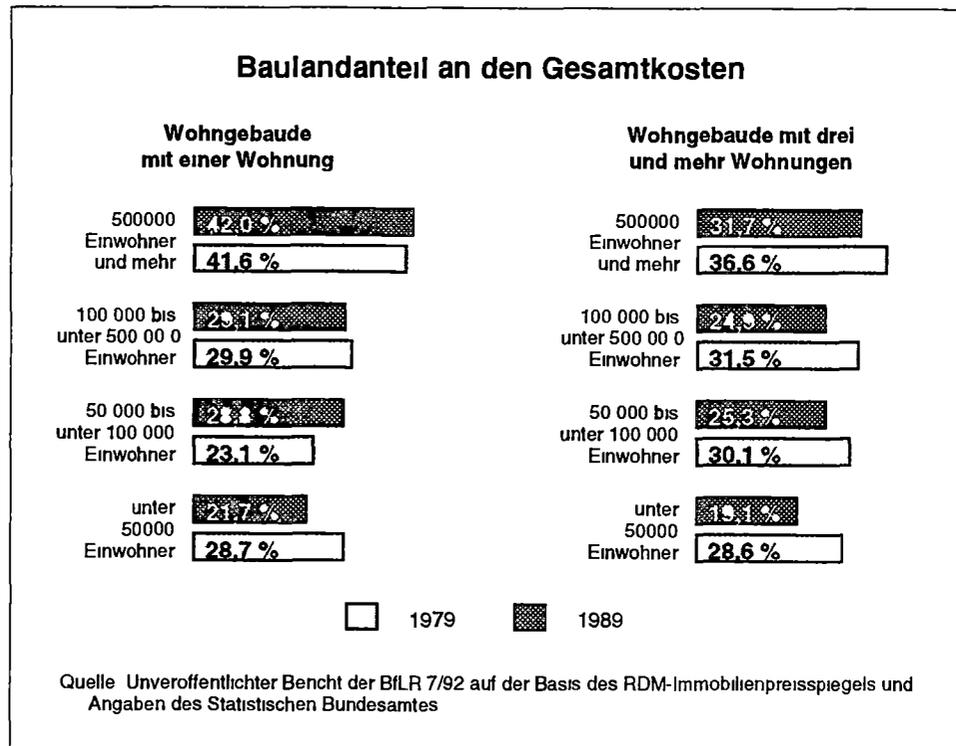


Quelle Statistisches Bundesamt

Entwicklung des Bodenwertanteils am Gesamtobjekt

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

Abb 4





4. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

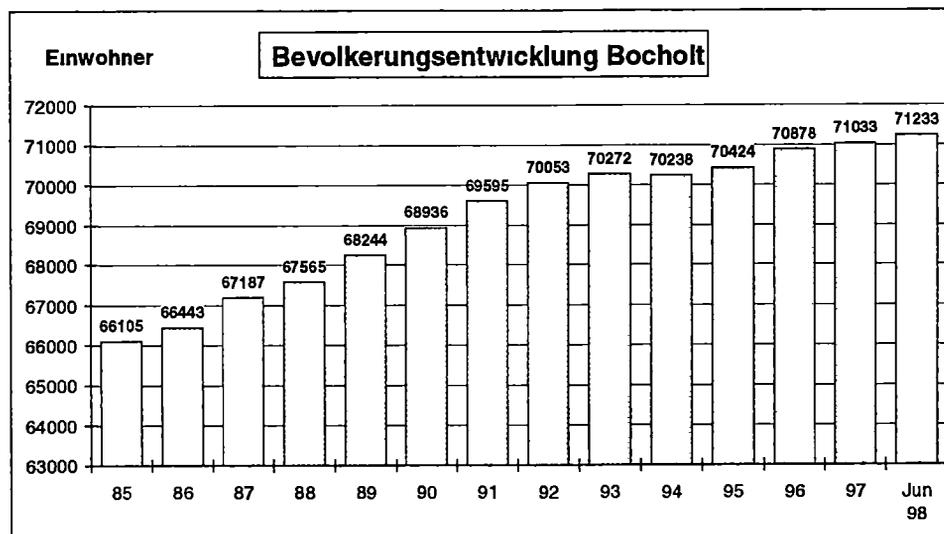
Der Bauland- und Wohnungsbedarf wird beeinflusst von zahlreichen äußeren Bedingungen, den sogenannten Rahmendaten. Diese Rahmendaten sind teilweise lokaler Natur, also ortsbezogen, teilweise regionaler Natur und teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur.

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

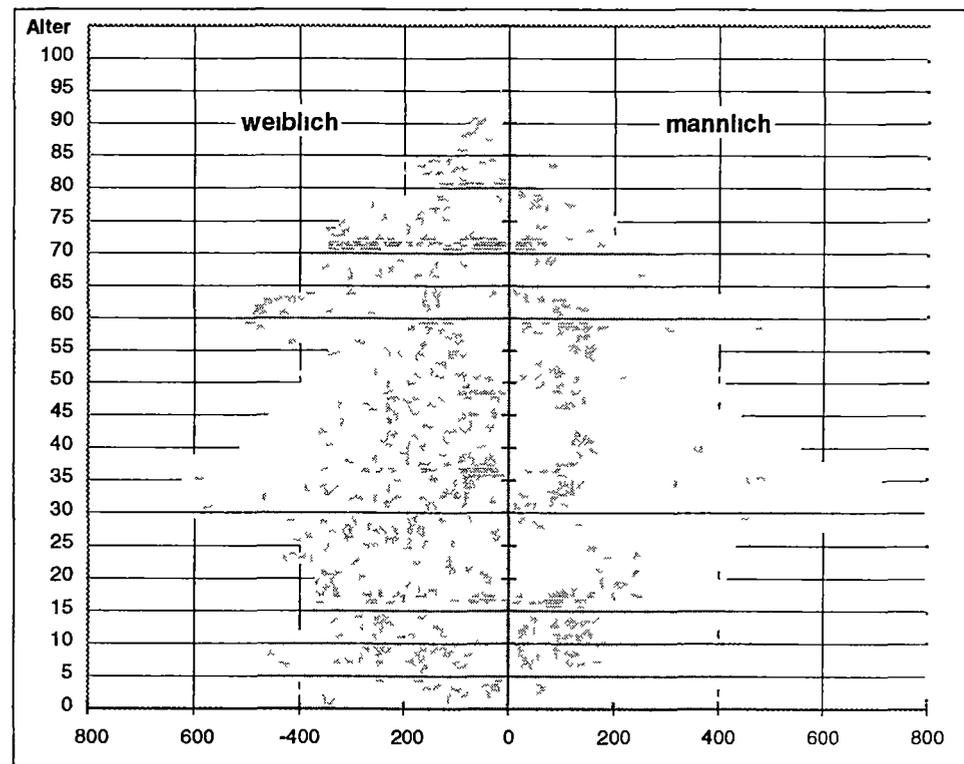


Die **Einwohnerentwicklung** (siehe Abb 5) zeigt in den zurückliegenden Jahren einen **stetigen Anstieg auf nunmehr 71 233 Einwohner bis zum Juni 1998**. In den letzten 10 Jahren stieg die Bevölkerung um 2 989 bzw. rund 4,3 %.

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 1998 fortsetzt.

Die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2000 wurde auf der Grundlage einer Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NW (LDS NW) erstellt und sah für Bocholt im Ergebnis einen Zuwachs bis auf nahezu **71 000 Einwohner** vor. Diese Zahl wurde bereits 1997 überschritten.

Alterspyramide Bocholt 1998



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 in den haushaltsgrundenden Jahrgängen eine starke Nachfragegruppe am Bocholter Wohnungsmarkt auftritt.



Ein besonderer Aspekt bei der künftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Anzahl und der Größe der Haushalte

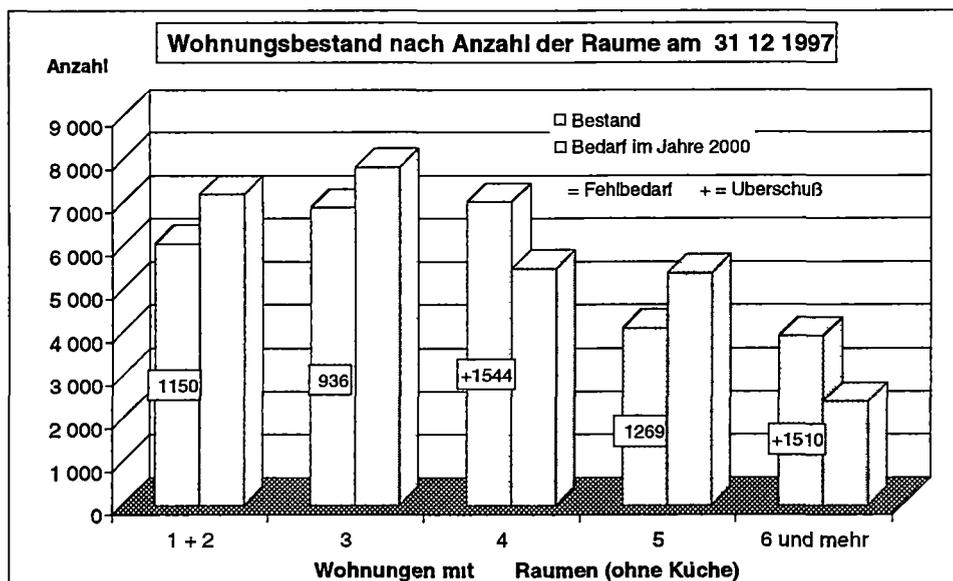
Für eine ausgewogene Wohnraumversorgung ist zu berücksichtigen, daß gerade die kleinen Haushalte und vor allem die Ein-Personen-Haushalte stark wachsen werden. Diese werden im Jahr 2000 einen Anteil von ca. 25 % erreichen (1970 nur 15,2%). Das Wohnraumangebot weist aber gerade im Bereich der Kleinwohnungen 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
- 4) Baufertigstellungsstatistik der Stadt Bocholt



Wohnungsbestand und
Wohnungsbedarf rein
statistisch gesehen

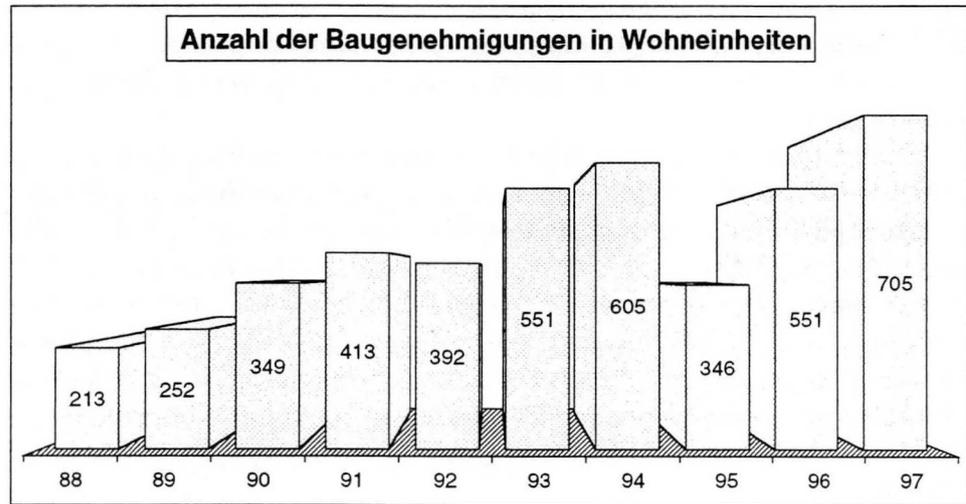
Abb. 7

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



Boom von 1993 / 94
setzt sich in 1997 fort

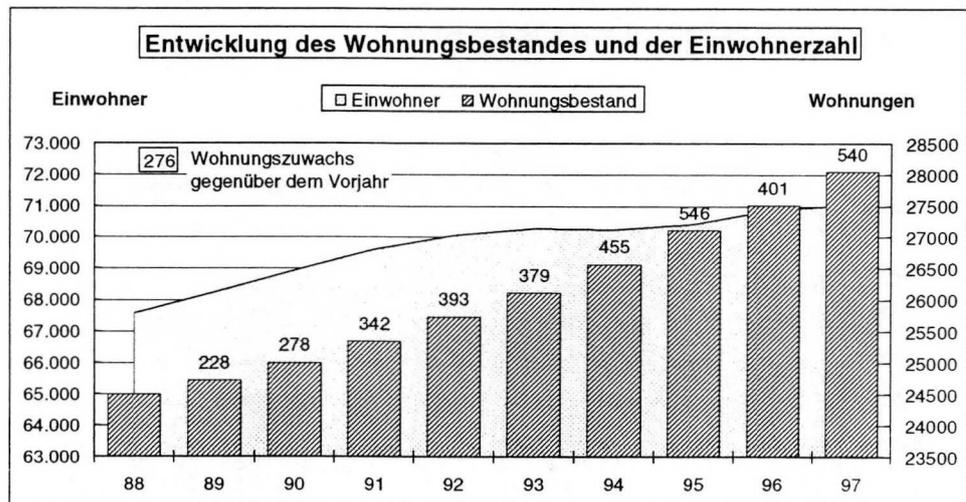
Abb. 8



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

starke Aufhol-
bestrebungen im
Wohnungsbestand

Abb. 9



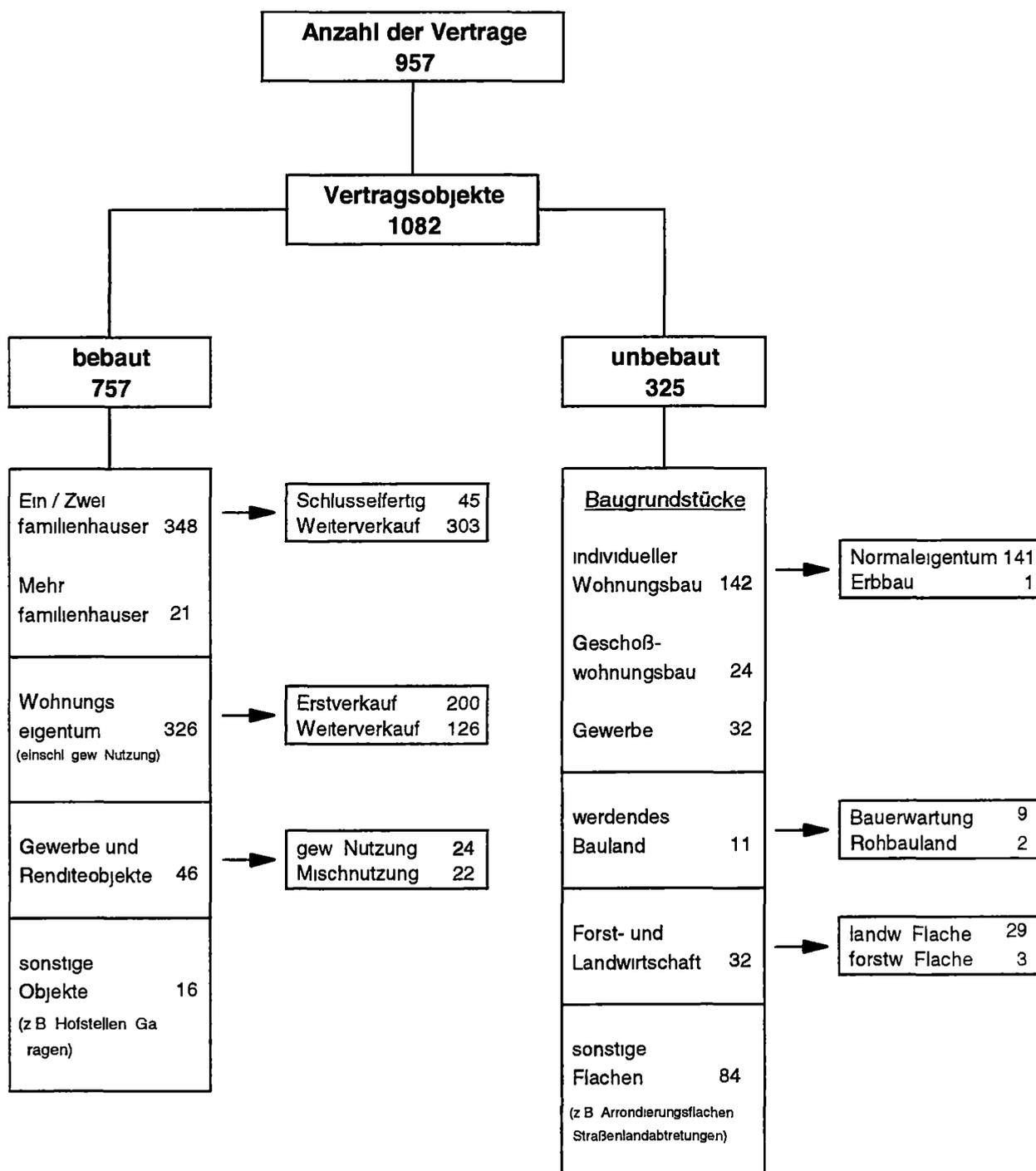
Quelle: LDS NW /Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen



5. Grundstücksmarkt in Bocholt

5 1 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Gliederung der Kaufverträge 1998





Vertragsaufkommen

*hohes Vertragsauf-
kommen*

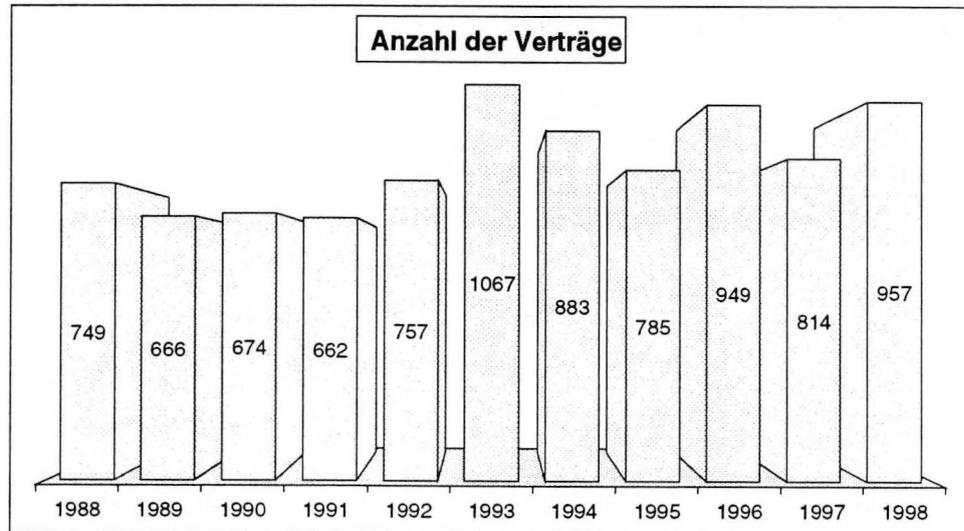


Abb. 10

*Wohnungseigentum
legt auf Kosten der Ein-
und Zweifamilienhäuser
zu*

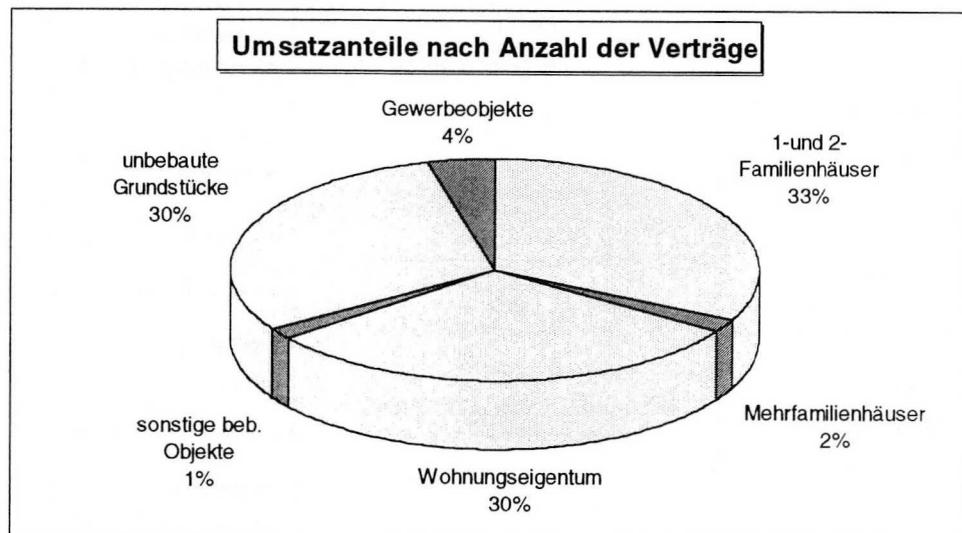
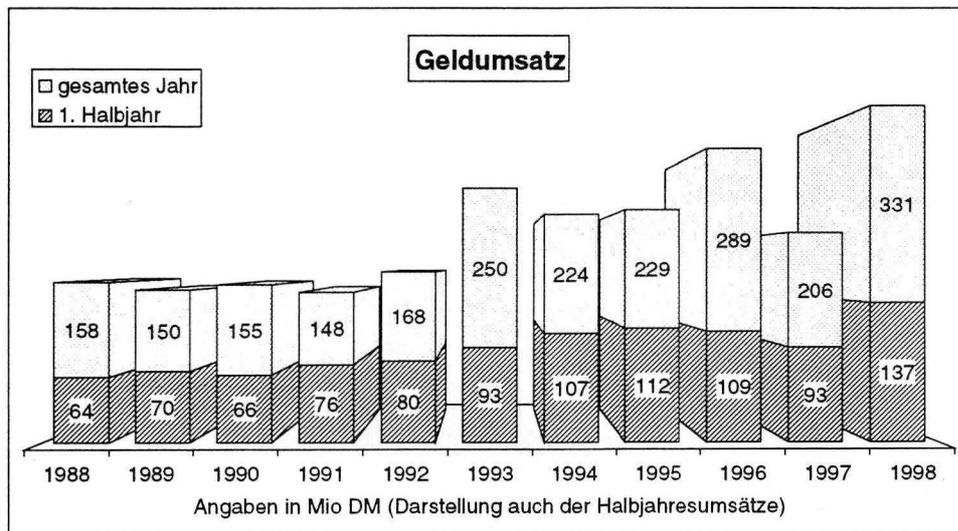


Abb. 11

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

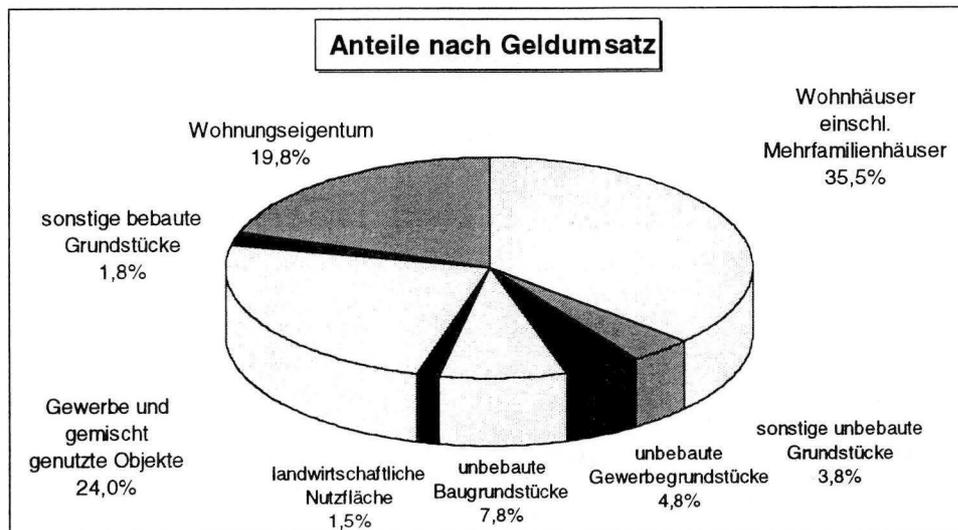


Geldumsatz



Geldumsatz in Bocholt
auf Rekordhöhe

Abb. 12



Wohnhäuser mit
dominierendem Anteil

Abb. 13

Der Geldumsatz wird im wesentlichen von den bebauten Objekten geprägt (ca. 82 %).



Flächenumsatz

Flächenumsatz wie in
den Jahren zuvor

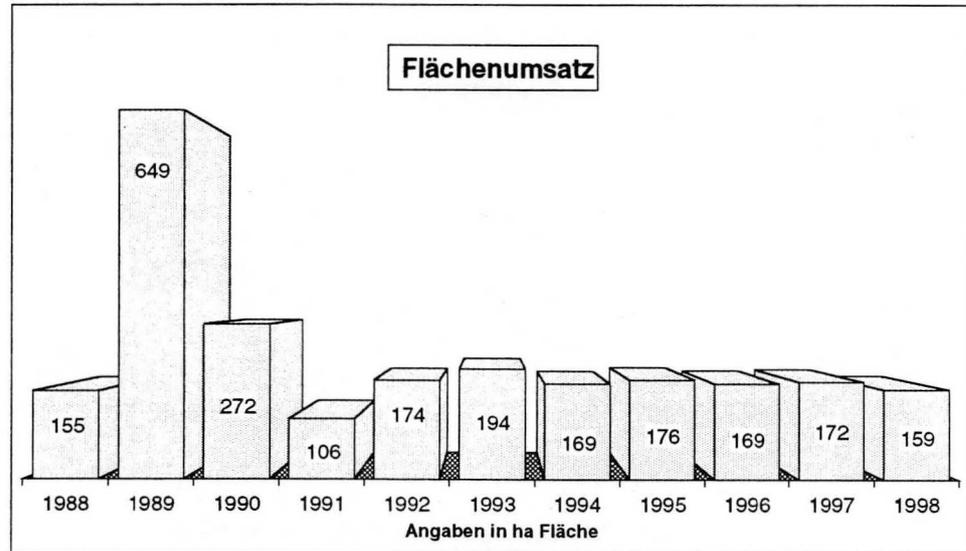


Abb. 14

überwiegend landwirt-
schaftliche Flächen

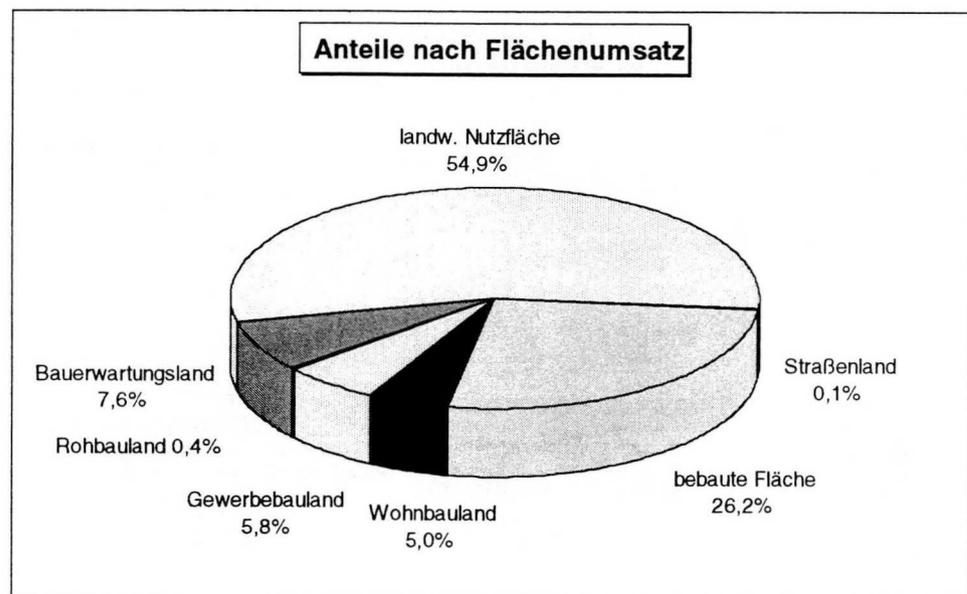


Abb. 15

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



Flachenumsatz nach Nutzung der letzten 3 Jahre

Grundstücksart	1996		1997		1998	
	ha verk Fläche	Anteil in %	ha verk Fläche	Anteil in %	ha verk Fläche	Anteil in %
Bauland Wohnen	13,1	7,7	8,3	4,8	7,9	5,0
Gewerbe	10,7	6,3	3,2	1,9	9,2	5,8
Rohbauland	1,0	0,6	0,0	0,0	0,7	0,4
Bauerwartungsland	1,9	1,1	0,2	0,1	12,0	7,6
landw Nutzfläche	106,1	62,7	129,0	74,9	87,2	54,9
Straßenland	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1
bebaute Fläche	36,3	21,4	31,3	18,2	41,7	26,2
Fläche insgesamt	169,2	100,0	172,2	100,0	158,9	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

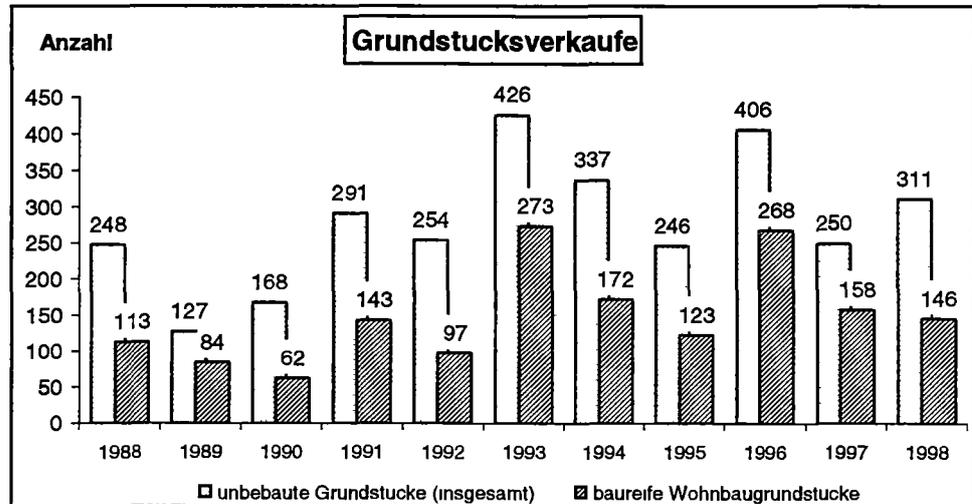


Abb 16

Wohnbaugrundstücke
vielfach zwischen
80 000 - 100 000,- DM

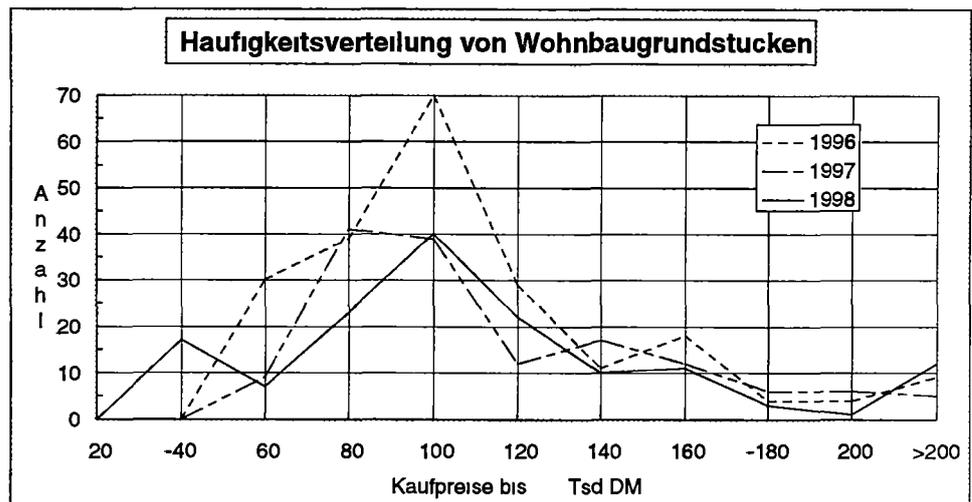


Abb 17

1998 wurden im Vergleich zum Vorjahr weniger Wohnbaugrundstücke verkauft. Über das Jahrzehnt gesehen ist die Anzahl dennoch überdurchschnittlich.



Wohnbauland

- leichte Preisverschiebung bei gleichem Niveau

Preisniveau in verschiedenen Lagen

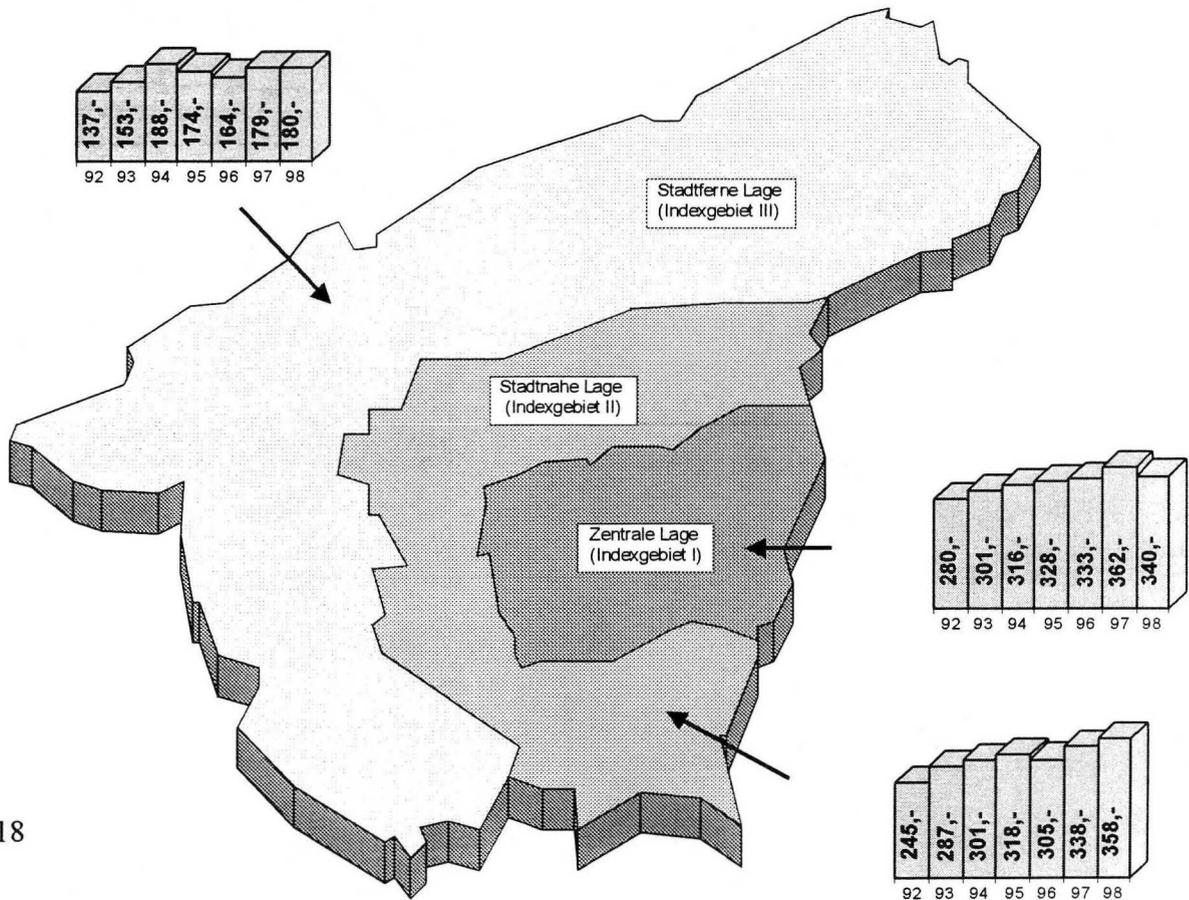


Abb. 18

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 1981

Preisentwicklung in den
verschiedenen Lagen

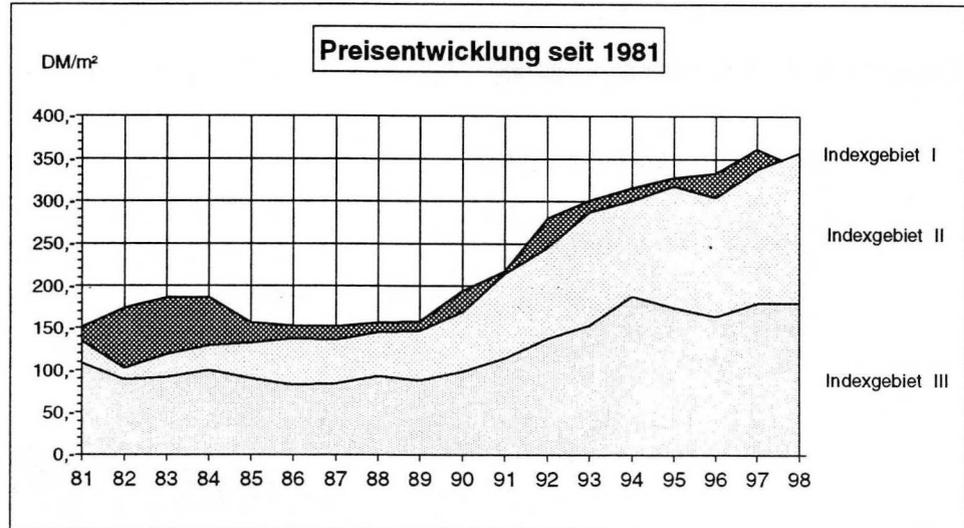


Abb. 19

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

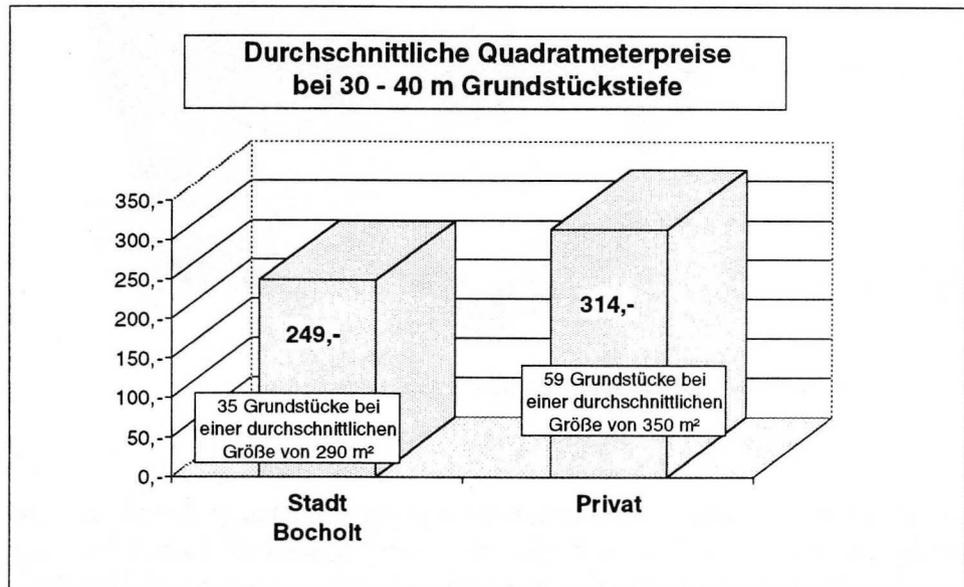


Abb. 20

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 in der Regel unter dem Verkehrswert liegen und die Preisentwicklung dämpfen, führen Veräußerungen von Privatpersonen und Bauträgern zu Preissteigerungen.



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 1998

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

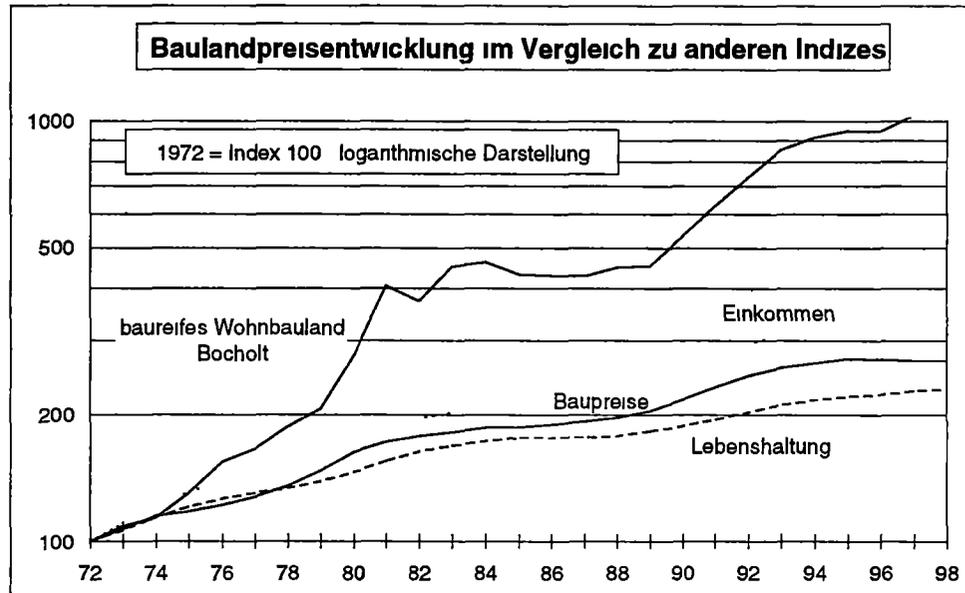
(bezogen auf Baugrundstücke für 1 und 2 Familienhäuser in gebietstypischer Lage)

Bereich Jahr	Indexgebiet I altes Stadtgebiet	Indexgebiet II Biemenhorst Holtwick, Lowick, Mussum, Stenern	Indexgebiet III Barlo, Spork, Liedern, Suderwick	Gesamtes Stadtgebiet *	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
1981	100,0	100,0	100,0	100,0	46,7
1982	115,1	75,0	78,1	91,8	8,2
1983	130,0	95,6	85,8	111,0	20,9
1984	136,1	95,6	90,3	113,8	2,5
1985	114,5	97,6	81,1	106,6	6,3
1986	111,4	101,3	74,6	105,5	1,0
1987	111,0	100,4	75,7	105,2	0,3
1988	114,3	106,9	83,6	110,7	5,2
1989	115,3	108,1	79,3	111,3	0,6
1990	141,6	124,8	88,7	131,4	18,1
1991	158,7	158,3	103,3	154,2	17,3
1992	204,8	180,9	123,7	186,6	21,0
1993	220,2	212,0	138,2	210,9	13,0
1994	230,9	222,3	169,2	224,8	6,6
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
1998	248,6	264,2	162,4	251,1	1,2

* 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.

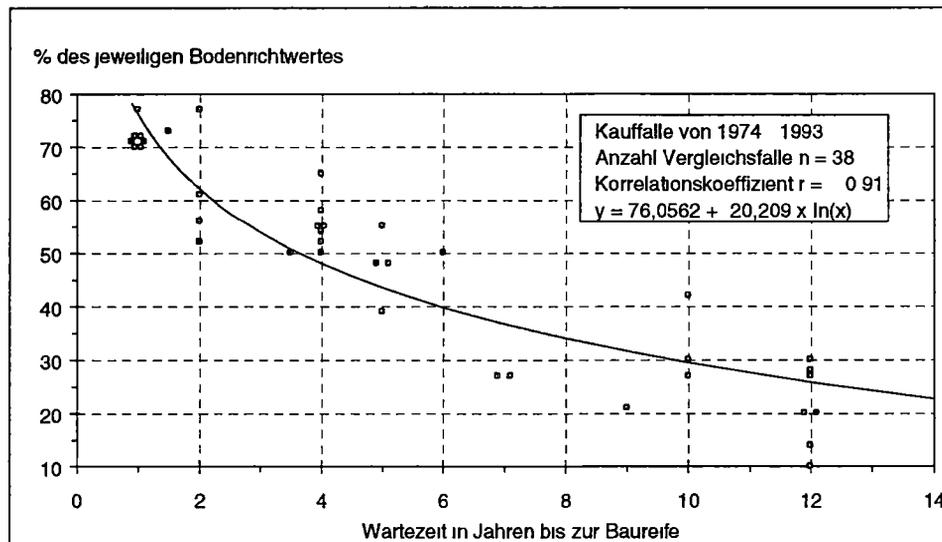
Im Diagramm (Abb. 22) sind die Kaufpreise in von Hundert des jeweiligen Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Dauer bis zur Baureife dargestellt. An der Regressionsfunktion läßt sich ablesen, daß bei einer voraussichtlichen Wartezeit von 10 bis 12 Jahren der Preis bei etwa 30 % des momentanen Preises für Bauland liegt, während sich der Preis bei einer absehbaren Baureife in einem Jahr um etwa 75 % des Baulandwertes bewegt.

Die Untersuchung basiert auf Vergleichsfallen, 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
zwischen 300.000 DM
und 350.000 DM

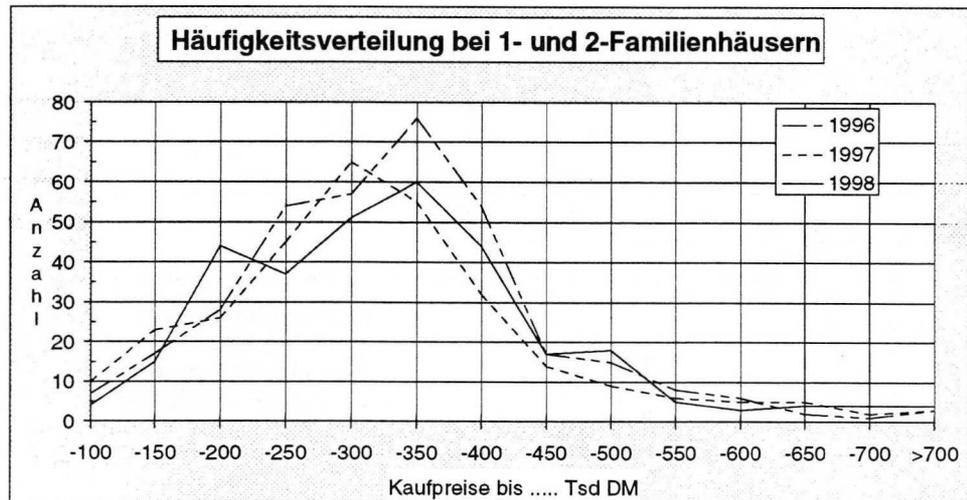


Abb. 23

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

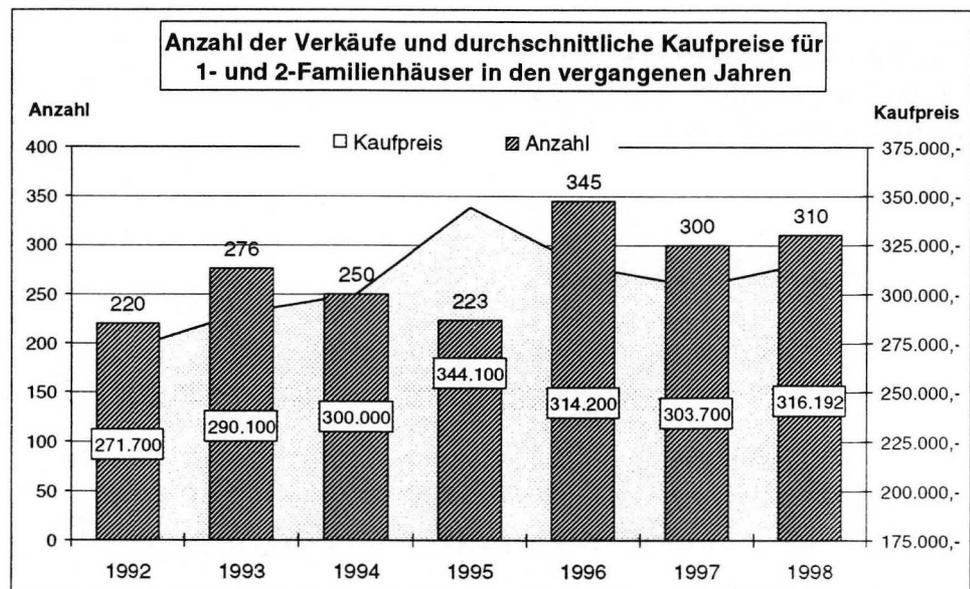


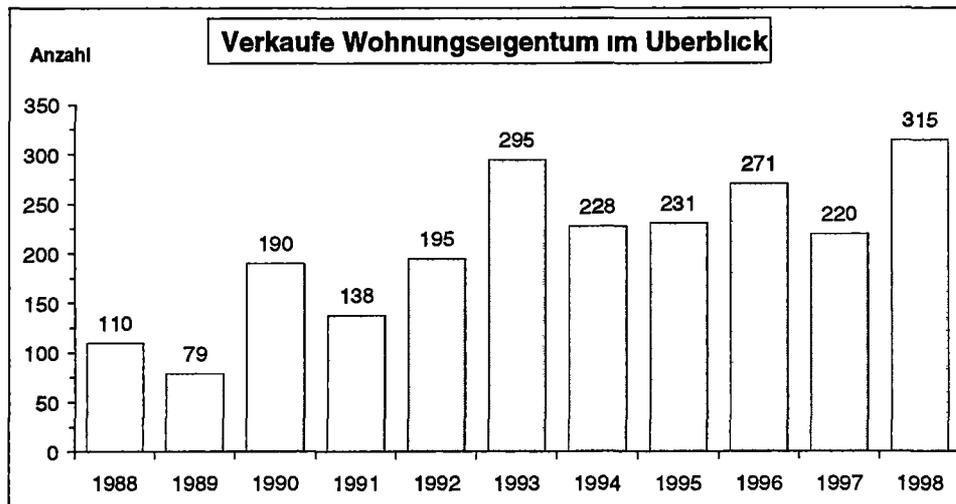
Abb. 24

Die überproportionale Preisentwicklung von 1994 zu 1995 beruht im wesentlichen auf der hohen Anzahl Verkäufe teurer Objekte. Über das Jahr 1997 hinweg hat sich der durchschnittliche Kaufpreis in 1998 bei einer weiterhin hohen Anzahl normalisiert.



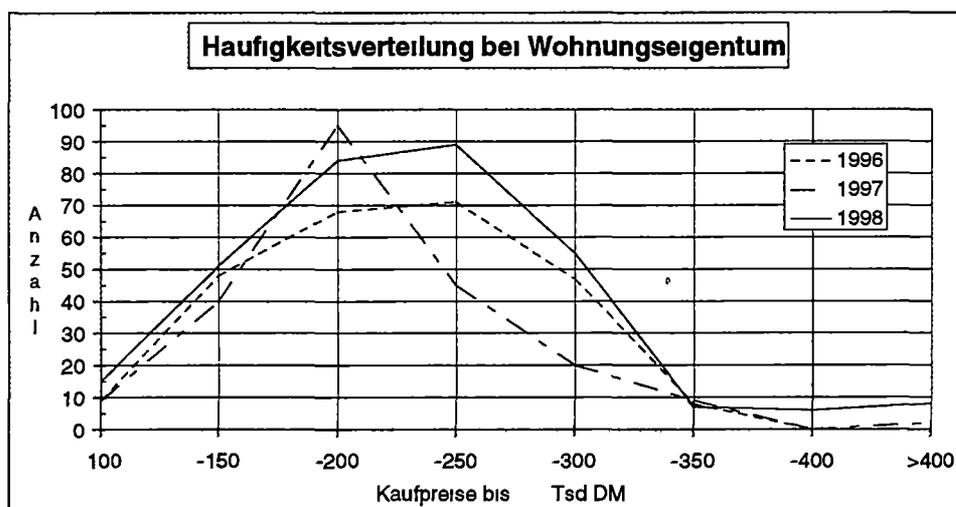
5 2 4 Wohnungseigentum (nur Wohnnutzung)

Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick



Anteil am Gesamtmarkt
stark wie nie zuvor

Abb 25



Eigentumswohnungen
um 200 000 DM

Abb 26

Eigentumswohnungen erreichen wieder vielfach die Grenze von 300 000 DM Auffällig ist der Rekordumsatz von 200 neuerstellten Wohnungen, der einem Anteil von über 61 % an diesem Marktsegment entspricht



Preisniveau Wohnungseigentum

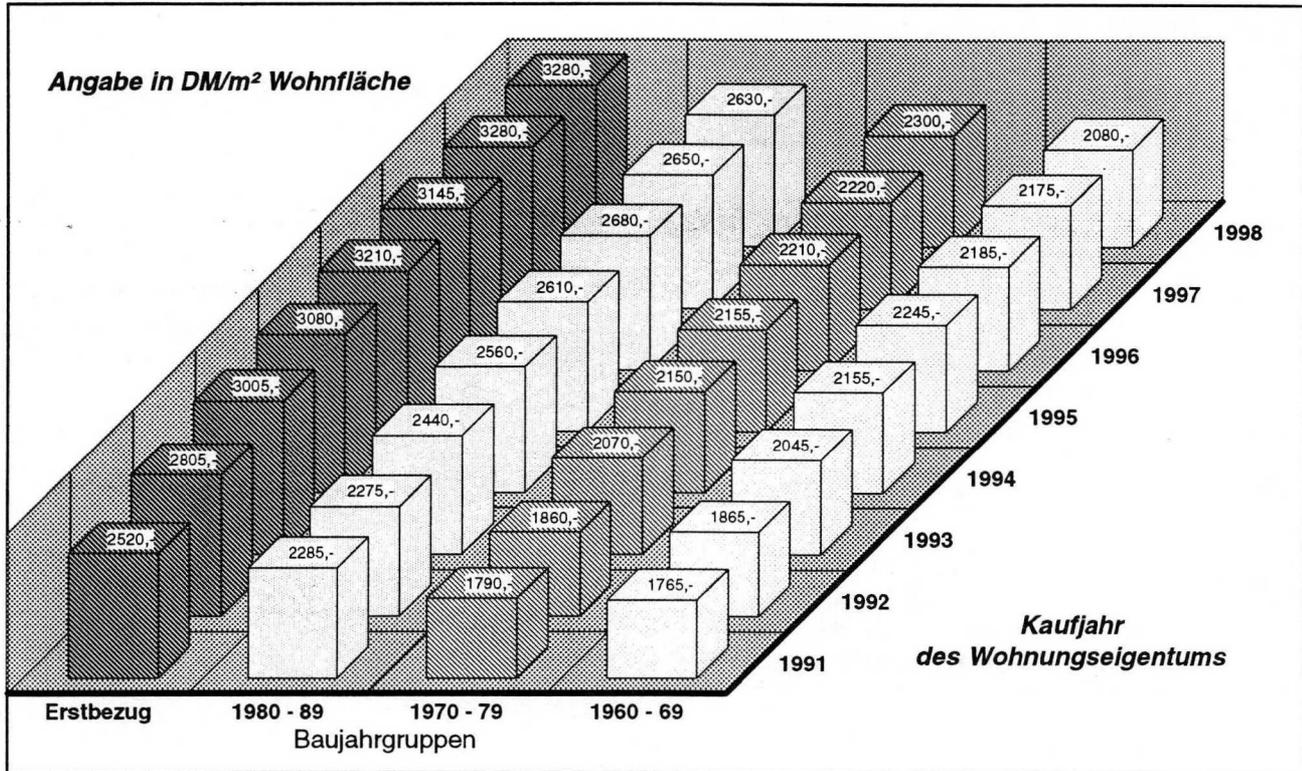


Abb. 27

Nach Jahren des stetigen Anstieges stagniert, wie auch schon in 1997, weiterhin die Preisentwicklung beim Wohnungseigentum. Leichte Preiskorrekturen finden nur in den älteren Baujahresgruppen statt.



Index Wohnungseigentum

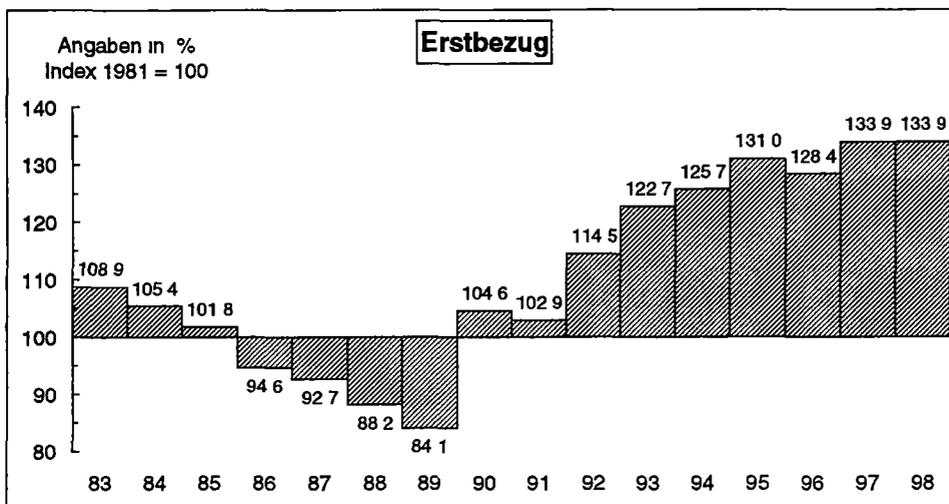


Abb 28

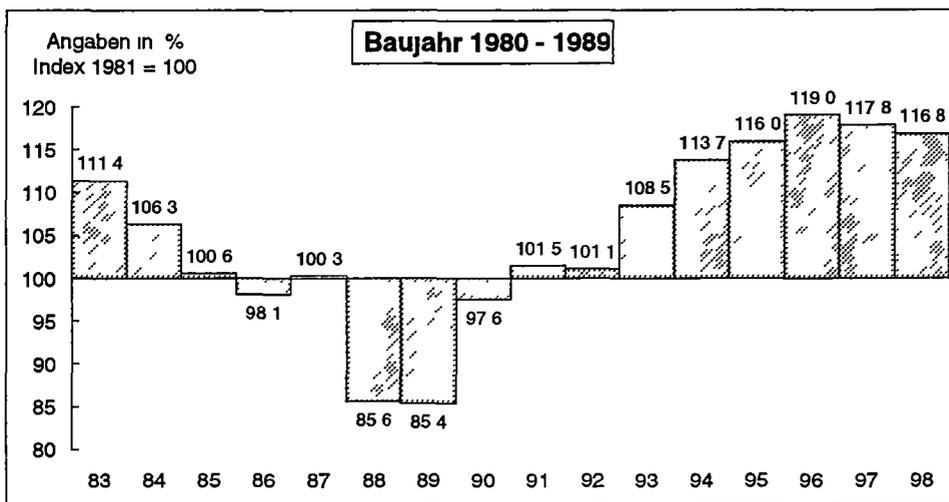


Abb 29

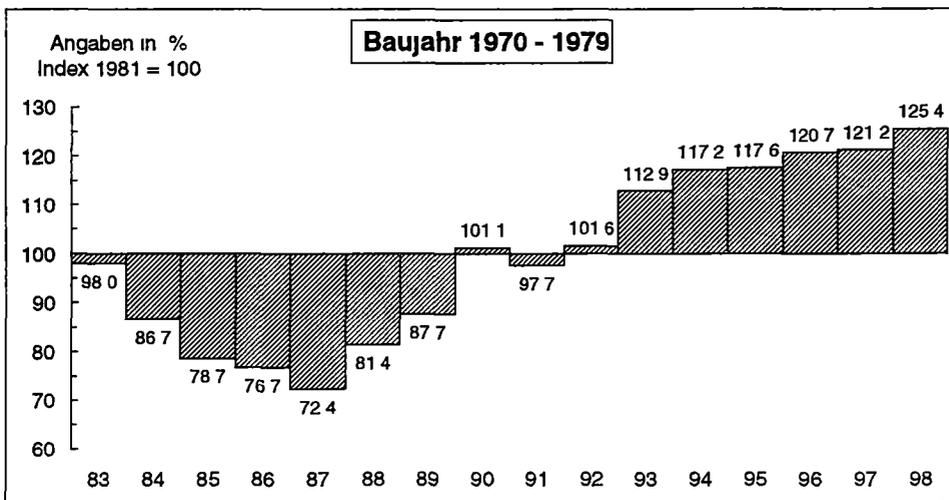


Abb 30

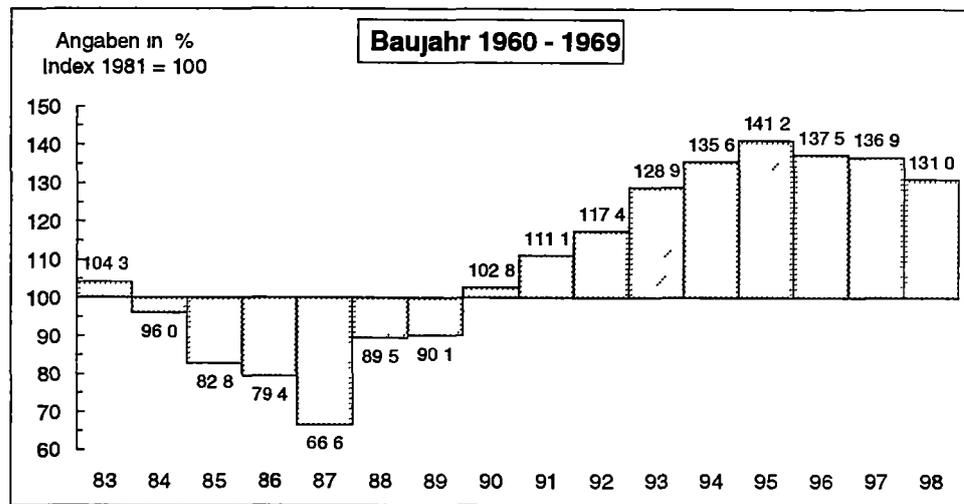
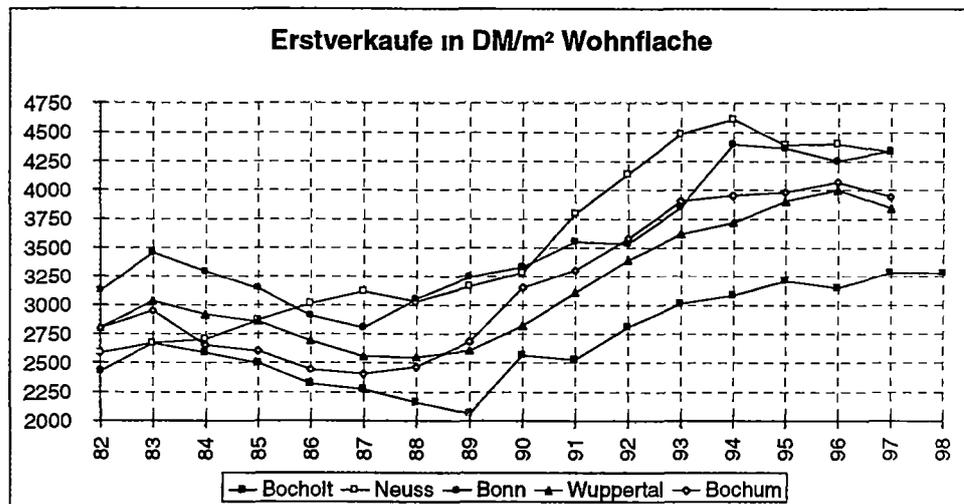


Abb 31

**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 - Käuferverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe

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

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

Es bedeuten

$$\begin{aligned} W_1 &= \text{Wert} \\ &\quad \text{des Bewertungsgrundstückes} \\ t_1 &= \text{Tiefe} \\ W_N &= \text{Wert} \\ &\quad \text{des Vergleichs- bzw Normgrundstücks} \\ t_N &= \text{Tiefe} \end{aligned}$$

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.

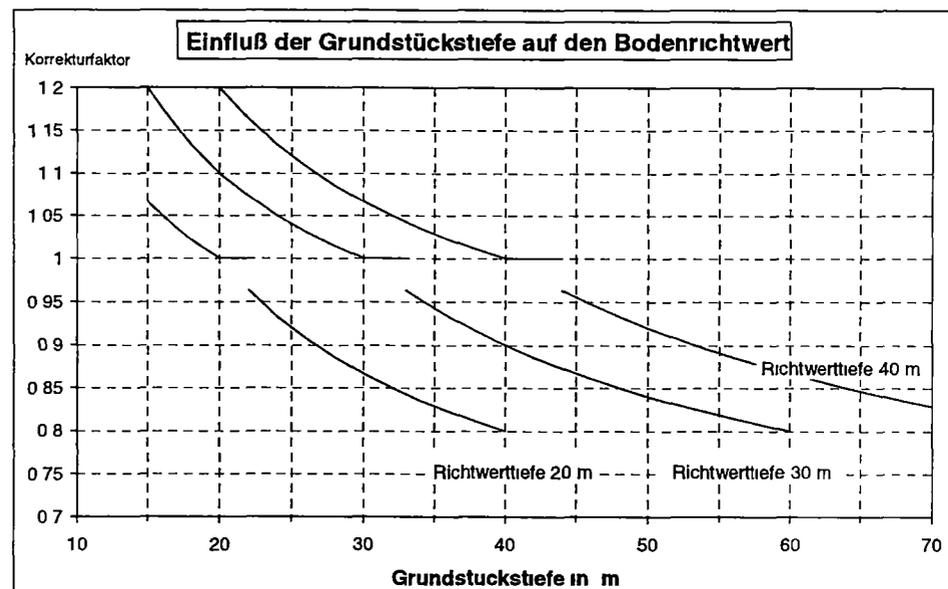


Abb 33



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 baulicher 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 Höhe des Sachwertes an sich bestimmt.

Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert 1993 bei Ein- und Zweifamilienhäusern

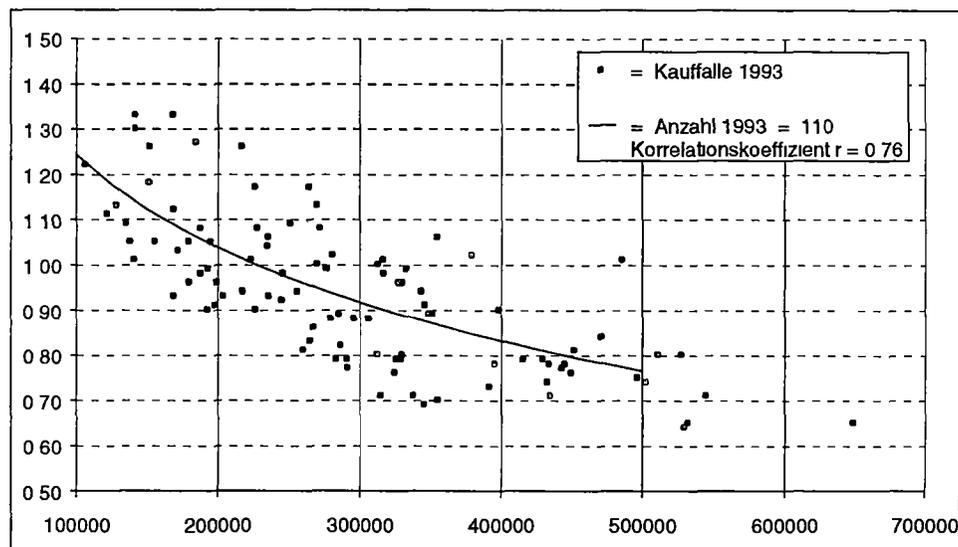


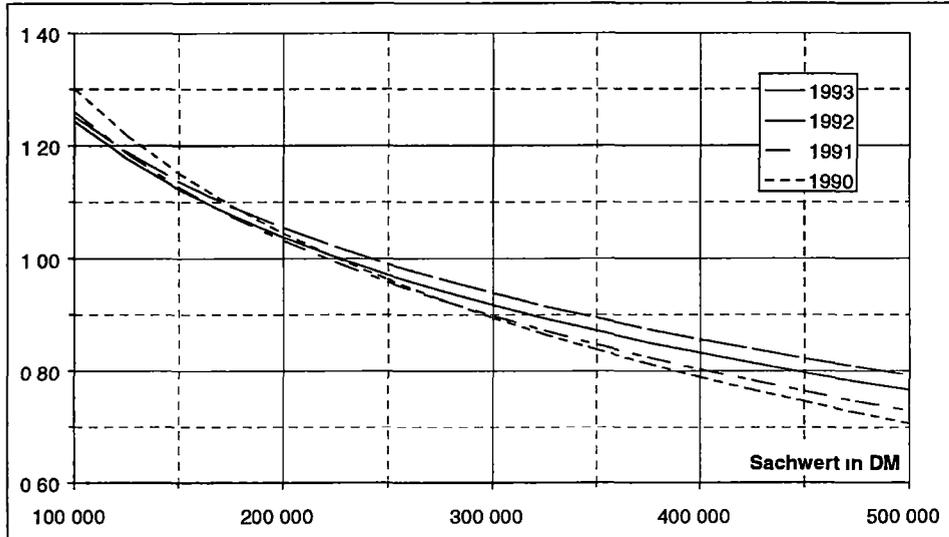
Abb 34

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 Verkaufsfallen Auskünfte über Roherträge und Bewirtschaftungskosten vom Veräußerer erfragt werden.

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 bis sehr gute Lage	6,0 - 7,0 %

keine Änderungen zum Vorjahr



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 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 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.



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

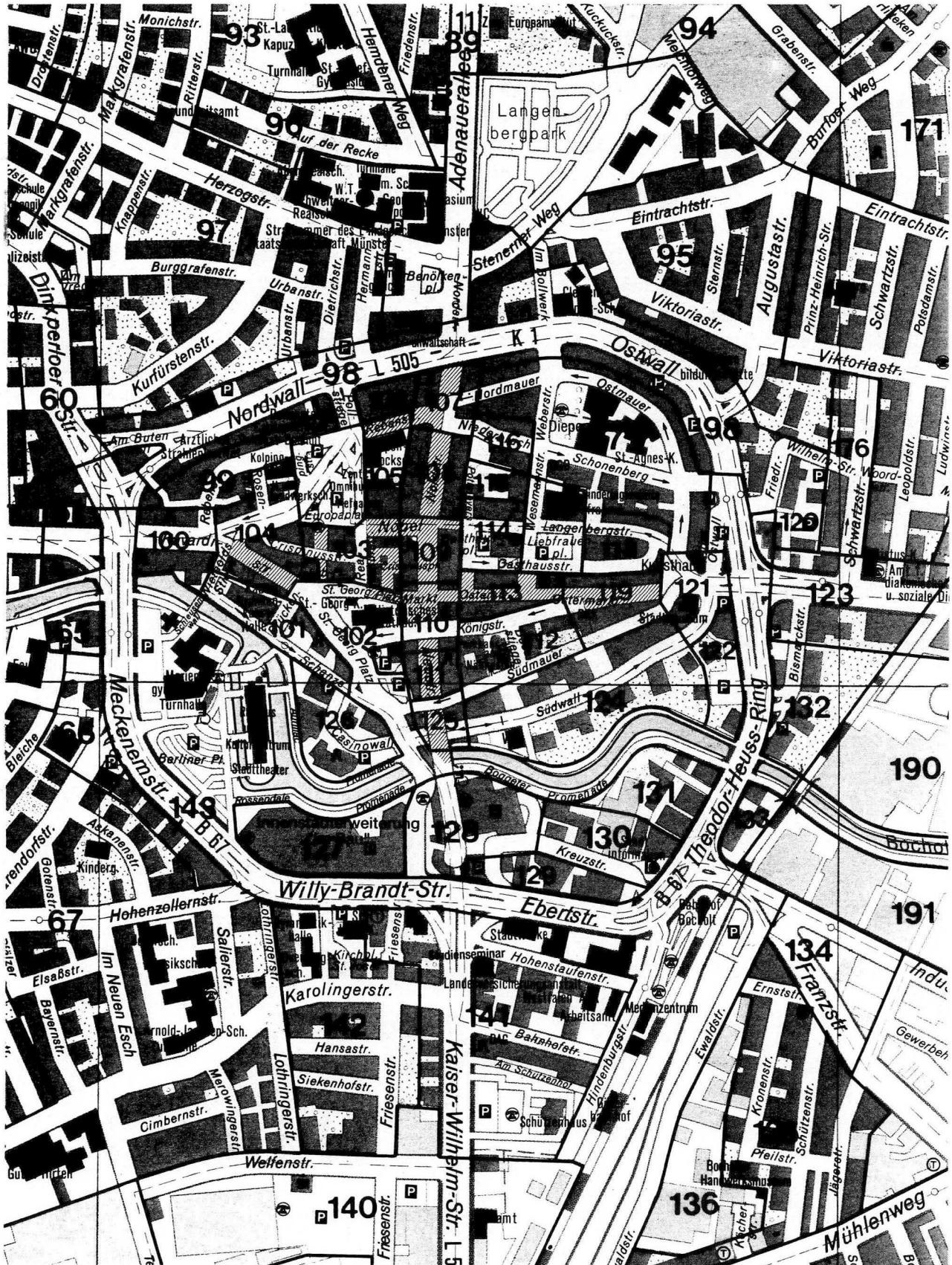
Die Angaben geben keinen Rechtsanspruch auf die angegebene Nutzungsart oder die Geschossigkeit der Bebauung, sie braucht nicht mit den in Bebauungsplänen getroffenen oder noch zu treffenden Festsetzungen übereinstimmen

Auskunfte über Bodenrichtwerte erteilt die im Amt für Bodenkultur der Stadt Bocholt eingerichtete Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Verwaltungsnebenstelle, Stenerner Weg 14a Dort kann die Bodenrichtwertkarte eingesehen bzw erworben werden



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 1998





Auflistung der Richtwertzonen

Stand 31 12 1998

Nr	Richtwert/m ²	Eigenschaft	Suchqu
1	150 -	MI 2 - 40	G 2
2	170 -	MI 2 - 40	G 2
3	195,-	W 2 - 30	G 3
4	180 -	W 2 - 30	G 3
5	170,-	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	200,-	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 - 240	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	(285,-)*	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	240*, -	W 3 - 30	J 9
34	280,-	W 2 - 35	J 9
35	100,-	G	J 9
36	(110,-)	G	J 9
37	180,-	MI 2 - 40	K 9
38	330 -	W 2 - 30	K 9
39	(225,-)	W 2 - 40	L 9
40	160,-	W 2 - 40	E 10

Nr	Richtwert/m ²	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	410 -	W 2 - 30	H 10
47	460 -	W 2 - 40	H 10
48	450,-	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	370,-	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	280,-	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	320 -	W 2 40	K 10
80	290 -	W 2 - 30	L 10



Der Gutachterausschuß für
Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 1998

Nr	Richtwert/m ²	Eigenschaft	Suchqu
81	270 -	W 2 - 40	L 10
82	330,-	W 2 - 40	L 10
83	150,-	W 2 - 30	G 11
84	330 -	W 2 - 30	H 11
85	350 -	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	420 -	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 ²	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	130 -	G	K 11
145	150 -	G	K 11
146	340 -	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	290 -	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 Gutachterausschuß für
Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 1998

Nr	Richtwert/m ²	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	330 -	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	130 -	G	J 12
192	(180 -)	G	J 12
193	130 -	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	360,-	W 2 - 30	L 12
200	290,-	W 2 - 35	L 12

Nr	Richtwert/m ²	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	370 -	W 2 - 25	I 13
206	360 -	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	110,-	G	K 10
224	6 0 - 7 5 DM	LNF	Stenem
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	Liedem
230	6,0 - 7,0 DM	LNF	Lowick
231	7,0 - 9 0 DM	LNF	Mussum
232	6,5 - 7,5 DM	LNF	Biemenhorst
233	4,5 - 6,0 DM	LNF	Barlo



5.4.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

- geringe Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

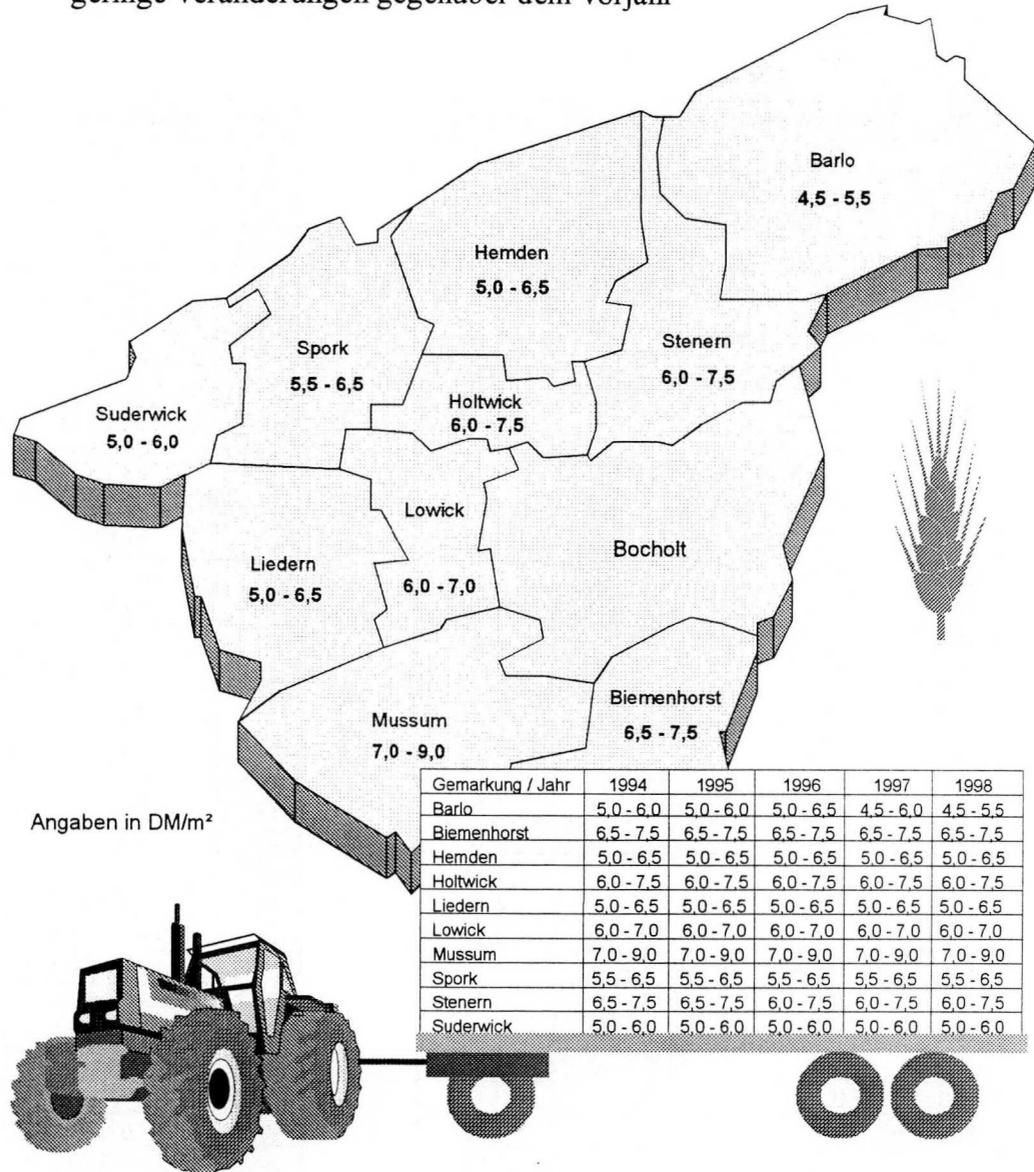


Abb. 36

Nach einem kontinuierlichen Absinken der Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen seit Anfang der 80er Jahre, finden seit etwa 1990 nur noch geringe Anpassungen statt.

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 1997 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 einem unbebauten 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 einem bebauten 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

(Gebühr zzgl. MWSt.)

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf bei der 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 1998 im Internet unter der Adresse <http://www.bocholt.de> in der Rubrik "Business" > "Wirtschaftsstandort Bocholt" > "Grundstücks- und Immobilienmarktbericht" zur Verfügung

Postfach 51 06 20
50942 Köln

Lindenallee 13 17
50968 Köln

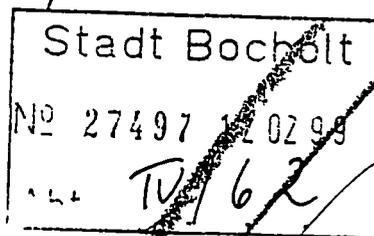
03 02 1999/su

Telefon (02 21) 37 71 0
Durchwahl 37 71 2 87
Telefax (02 21) 37 71 1 28

eMail staedtetag@t online de

An die

- a) unmittelbaren Mitgliedstädte
- b) Landesverbände



Bearbeitet von
Dr Frank Steinfort

Aktenzeichen

62 40 05

Umdruck Nr

R 4626

Blitzumfrage 1999 zur Entwicklung am Grundstucksmarkt in den Großstädten

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersenden wir Ihnen die Auswertung unserer Blitzumfrage zur Baulandpreisentwicklung im Jahr 1998 und zur Prognose der Baulandpreisentwicklung im Jahr 1999. Das Ergebnis der Umfrage basiert auf den Antworten von 52 Gutachterausschüssen deutscher Großstädte aus dem Mitgliederbereich des Deutschen Städtetages. Zusammengefaßt lautet das Ergebnis, daß die Baulandpreise 1998 gestiegen sind und daß für das 1. Halbjahr 1999 wiederum mit Preissteigerungen gerechnet wird.

Eine umfassende Auswertung der Entwicklung am Grundstucksmarkt im Jahr 1998 wird im Sommer 1999 in der Zeitschrift „der stadtetag“ erscheinen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr Frank Steinfort

Anlage

Baulandpreise 1998 gestiegen - Umsätze stabil bis steigend **Blitzumfrage des Deutschen Städtetags mit Prognose für 1999**

Gestiegene Baulandpreise für die individuelle Bauweise in Süd- und Norddeutschland, teilweise steigende Umsätze bei Einfamilienhäusern und Wohnungseigentum, Grundstücksmarkt in Ostdeutschland im Schnitt stabilisiert - das ist das Ergebnis der Blitzumfrage 1999 des Deutschen Städtetags bei den Gutachterausschüssen in 52 Großstädten. Die regionalen Abweichungen sind nicht mehr so ausgeprägt wie in den Vorjahren.

Der Deutsche Städtetag ermittelte zu Jahresbeginn bei 52 Großstädten in einer Blitzumfrage die Entwicklung der Kaufpreise und der Preise für Wohnimmobilien. Grundlage sind die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aufgrund ihrer Kaufpreissammlungen und Marktanalysen abgeleiteten Daten. Diese Ergebnisse bieten - abgerundet durch eine Prognose für 1999 - eine fundierte Vergleichsmöglichkeit für alle, die sich für das Geschehen am Markt interessieren.

Eine umfassende Darstellung der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt des Jahres 1998 erscheint im Juli 1999 in der Zeitschrift „der städtetag“ unter dem Titel „Preise für Wohnbauland“.

Entwicklung 1998

War 1997 noch geprägt durch Preisstabilität, so zogen in 1998 die Preise für individuell zu bebauende Grundstücke in Nord- und Süddeutschland wieder an, in Ostdeutschland liegen sehr differenzierte Verhältnisse vor. In Norddeutschland stiegen auch die Umsätze für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Wohnungseigentum. Auffällig ist die festzustellende Polarisierung im gesamten Bundesgebiet. In kaum einer Stadt blieb die Zahl der Kaufverträge über Eigentumswohnungen auf dem Vorjahresstand. Kraftige Zuwächse stehen Rückgängen in anderen Städten gegenüber.

Abweichungen von den generellen Trends waren in folgenden Städten zu verzeichnen. In Paderborn und Frankfurt/Oder stiegen die Preise für unbebaute Wohnbaugrundstücke überproportional in Größenordnungen von mehr als 10 %. Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mußten Käufer in Rostock mehr als 10 % höhere Preise bezahlen. Hingegen sanken die Preise für Mehrfamilienhäuser in Pforzheim, Rostock und Ulm. Auch Eigentumswohnungen wurden in Pforzheim zu deutlich geringeren Preisen gehandelt.

Prognose 1999

Die befragten Städte beantworten die Frage nach der Umsatz- und Preisentwicklung für das 1. Halbjahr 1999 in der Tendenz sehr einheitlich. Entwicklungspotentiale werden in den nord- und süddeutschen Städten insbesondere bei den Preisen individuellen Wohnbaugrundstücke gesehen. Die Zahl der abzuschließenden Kaufverträge wird durchweg als konstant eingeschätzt.

Hingegen rechnen die ostdeutschen Großstädte in den Teilmärkten der Mehrfamilienhausgrundstücke und des Wohnungseigentums generell mit Preis- und Umsatzrückgängen. Allerdings sind auch hier - wie bei allen untersuchten Regionen und Teilmärkten - lokale Unterschiede vorhanden.

Preisrückgänge von etwa 5 % werden generell nur vereinzelt erwartet. Hier sind in erster Linie die ostdeutschen Großstädte in den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentum betroffen. Weitere Preissteigerungen von etwa 5 % erwarten Paderborn und Rostock bei unbebauten Grundstücken für den Geschößwohnungsbau und bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Rostock).

Stadt	Unbebaute baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	Individuelle Bauweise		Geschosßwohnungsbau		1 und 2 Familienhäuser		3- und Mehr-Familienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Berichtsraum NORD										
Aachen	↗	→	↘	→	↘	→	↗	→	↘	↘
Bochum	→	↗	→	↗	↗	→	↗	→	↗	→
Bonn	↗	↗	↘	→	↗	↗	↗	→	→	↗
Braunschweig	→	→	→	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Bremen	→	→	→	→	↗	↗	↗	→	↗	→
Dortmund	→	↘	→	↘	↗	→	↗	→	↗	→
Duisburg	→	↗	↘	↗	↗	→	→	→	↗	→
Düsseldorf	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→
Emden	↘	→			↗	→	↘		↘	↗
Essen	↗	→	→	↗	↗	→	↗	→	↗	→
Gelsenkirchen	↘	→	↘	↑	↗	↘	→	↑	↗	↘
Göttingen	↗	↗	↗	→	↘	↘	↗	↗	↘	↘
Hagen	→	↗	↘	→	→	↗	→	→	↘	↘
Hamburg	↗	↗	↗	↑	↗	→	↘		→	↘
Kassel	→	→	→	→	↗	↘	↘	↘	↘	↗
Köln	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Leverkusen	↗	↗	→	↗	→	→	→	→	↘	→
Lubeck	↗	↑	↘	↘	↗	→	→	↘	↗	↘
Munster	↗	↗	→	↑	→	↗	↘	↗	↗	→
Neuss	↘	→	↘	↓	→	→	↘		↗	↘
Oldenburg	↘	↑	↘	→	↗	↗	↘	→	↗	↘
Osnabruck	↘	↗	↗	→	→	→	↗	→	↘	→
Paderborn	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Siegen	↗	↗	↘	→	↗	↗	↗	→	↘	↘
Wuppertal	↗	→	↗	→	→	↗	→	→	↗	↗
Mittlere Tendenz	→	↗	→	→	↗	→	→	→	↗	→

Berichtsraum SUD										
Augsburg	→	→	↘	↘	↗	↗	↗	↗	→	→
Darmstadt	↗	↘	→	↘	→	→	↗	→	→	↗
Frankfurt / Main	↗	→	↘	↗	↗	→	↗	↘	↗	↘
Freiburg	↗	→	→	→	↗	→	↘	→	↗	→
Kaiserslautern	↗	↑			↘	↑	↗	↗	→	↘
Karlsruhe	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	→	→
Koblenz	↘	→	↘	→	→		↘		↗	→
Mainz	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗
Mannheim	↗	↑	↗	↗	↗	→	↗	↓	↗	↘
Munchen	↗	↗	↗	→	↗	↘	↗	→	→	↘
Nurnberg	↗	→	→	↘	↗	→	→	→	↗	→
Pforzheim	↗	↗	↘	→	↗	↗	↗	↓↓	↗	↓↓
Stuttgart	↗	→	→	↘	↗	↗	↗	↘	↗	↘
Trier	↘	↗	↘		↘		→	→	→	→
Ulm	→	↑	→	↗	→	→	↘	↓↓	↘	↘
Wiesbaden	↗	→	↘	↗	↘	↗	↘	→	↗	→
Worms	↗	↗	→	→	→	→	→	→	↘	↘
Wurzburg	↘	↗	↘	↘	→	→	↘	↘	↘	↓
Mittlere Tendenz	↗	↗	→	→	→	→	→	→	→	→

Berichtsraum OST										
Brandenburg	→		→		↗		→		↗	
Cottbus	→	→	↘	→	→	→	↘	↘	↘	→
Dresden	↗	→	↘	↑	↘	↘	↘	→	↘	→
Frankfurt / Oder	↘	↑↑	↗	→	↘	↗	↘	↗	↘	→
Leipzig	↘	↓	↘	↘	↗	→	→	→	↗	↘
Rostock	↗	↓	↗	↑	↗	↑↑	↗	↓↓	↗	↘
Schwerin	↘	→	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Mittlere Tendenz¹⁾	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→

1) incl. Meldung aus Zwickau

Legende	Umsatzentwicklung	↘ eher Rückgang	→ eher Stagnation	↗ eher Zunahme
	Preisentwicklung	↓↓ << 10 %	↓ um 10 %	↘ um 5 %
		→ um ± 0 %		
		↗ um + 5 %	↑ um + 10 %	↑↑ >> + 10 %
		keine Angabe		

Stadt	Unbebaute baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	Individuelle Bauweise		Geschoßwohnungsbau		1 und 2 Familienhäuser		3- und Mehr Familienhäuser		Wohnungs eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Berichtsraum NORD										
Aachen	→	↗	↘	→	↘	→	→	→	↘	↘
Bochum	→	↗	→	↗	→	→	→	→	→	→
Bonn	→	↗	→	→	↗	→	→	→	↗	→
Braunschweig	→	→	→	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Bremen	↗	→	↘	→	↗	↗	↘	→	→	→
Dortmund	→	↘	→	↘	→	→	→	→	→	→
Duisburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Düsseldorf	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Emden	→	→	→	→	→	→	→			
Essen	↗	↗	↗	↗	↗	↘	→	↘	↗	→
Gelsenkirchen	→	↗	↗	↘	↘	↗	→	→	→	→
Göttingen	↗	↗	→	↗	→	→	→	→	↘	↘
Hagen	→	↗	↘	→	→	↗	→	↘	↘	↘
Hamburg	→	↗	↘	→	↘	→	↘	→	↘	↘
Kassel	↘	→	↘	→	↗	→	→	↘	→	↗
Köln	→	→	↘	→	→	→	→	→	→	→
Leverkusen	↗	↗	→	↗	→	→	→	→	→	→
Lübeck	→	↗	↘	↘	→	→	↘	↘	↘	→
Münster	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Neuss	↘	↗	→	↘	→	→	→		→	→
Oldenburg	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Osnabrück										
Paderborn	→	↗	→	↑	→	→	→	→	↗	→
Siegen	↗	↗	↘	→	↗	↗	↗	→	↘	↘
Wuppertal	→	↗	→	→	→	→	→	→	↗	→
Mittlere Tendenz	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→

Berichtsraum SUD										
Augsburg	→	→	→	→	→	→	↘	↘	→	→
Darmstadt	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Frankfurt / Main	→	→	→	↘	→	↘	→	→	↘	↘
Freiburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Kaiserslautern	→	→	→	→	↘	↗	→	→	↗	↗
Karlsruhe	↗	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Koblenz	→	→	→	→	→		→		↘	→
Mainz	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Mannheim	→	↗	→	↗	↗	→	↗	↘	↗	→
München	↗	↗	→	→	↗	→	→	→	→	↘
Nürnberg	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗	→
Pforzheim	→	↗	→	→	↗	↗	→	↘	→	↘
Stuttgart	↗	↗	→	↘	↗	↗	→	↘	→	→
Trier	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	↘	→
Ulm	→	↗	→	↗	↗	↓	↘	→	→	↘
Wiesbaden									↘	
Worms	↘	↗	→	→	→	→	→	→	→	↘
Würzburg	↗	→	→	→	→	→	→	→	→	↘
Mittlere Tendenz	→	↗	→							

Berichtsraum OST										
Brandenburg		→		→		→		↘		→
Cottbus	→	→	→	→	→	→	↘	↘	→	↓
Dresden	→	↘	→	↘	→	→	↘	↓	↘	↓
Frankfurt / Oder	→	↗	→	→	→	→	→	→	↘	↓
Leipzig	→	→	→	→	→	→	↘	↘	↘	↓
Potsdam		→		→		→		→		→
Rostock	→	↘	↗	↑	↗	↑	→	↓	↗	→
Schwerin	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↓	↘	↘
Zwickau	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Mittlere Tendenz¹⁾	→	→	→	→	→	→	↘	↘	↘	↘

1) incl. Meldung aus Zwickau

Legende

Umsatzentwicklung	↘ eher Rückgang	→ eher Stagnation	↗ eher Zunahme
Preisentwicklung	↓ < 10 %	↓ um 10 %	↘ um 5 %
	→ um ± 0 %		
	↗ um + 5 %	↑ um + 10 %	↑↑ > + 10 %
	keine Angabe		