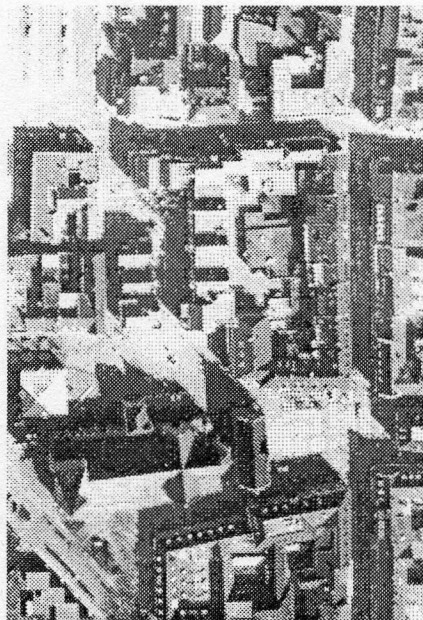


# Grundstücks- und Immobilienmarktbericht

**Bocholt 2000** – Stand 31.12.1999 –

*1.1.2000*



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



<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	23
- Bodenpreisindexreihe	25
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Indizes	26
5 2 2 Entwicklungsstufen	27
- Kaufverhalten beim werdenden Bauland	28
5 2 3 Bebaute Objekte	30
- Häufigkeitsverteilung bei Ein-/Zweifamilienhäusern	30
- Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenhäuser	31
5 2 4 Wohnungseigentum	33
- Absatz, Häufigkeitsverteilung	33
- Preisniveau, Preisentwicklung	34
- Indexreihe Wohnungseigentum	35
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Städten	36
5 3 Erforderliche Daten der Wertermittlung	37
5 3 1 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	37
- Kaufverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	37
- Umrechnung von Bodenrichtwerten bei unterschiedlicher Tiefe	38
5 3 2 Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit	39
5 3 3 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert	40
- Kaufverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten / Anpassung an die Marktlage	40
5 3 4 Liegenschaftszinssätze	40
5 4 Bodenrichtwerte	42
5 4 1 Bodenrichtwerte für baureifes Land	45
5 4 2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	48
<b>6 Weitere Informationen</b>	49
6 1 Gebühren für Verkehrswertgutachten	49
6 2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	49
6 3 Präsentation im Internet	49
<b>7 Anlagen</b>	50
- Umsätze und Preise im Grundstücksmarkt 1999 - Prognose 2000	50
Blitzumfrage des Deutschen Städtetages	



Der Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2000



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/gutachte/](http://www.bocholt.de/gutachte/)  
E-Mail [gutachterausschuss@mail bocholt de](mailto:gutachterausschuss@mail.bocholt.de)

Schutzgebühr 30,- DM pro Exemplar  
gem Nr 13 7 1 des Gebuhrentarifs der Allgemeinen  
Verwaltungsgebührenordnung NW vom 8 11 1994  
(GV NW 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 2000 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 54 deutschen Großstädten beigefügt. Daraus sind Entwicklungen der Umsätze und Preise im Grundstücksmarkt 1999 sowie eine Prognose für 2000 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 2000

Dipl.-Ing. Andreas Nienaber  
Vorsitzender des Gutachterausschusses



# 1. Aktuelle Tendenzen in Schlagzeilen

- Rückgang der Verkaufszahlen in fast allen Marktsegmenten
- Preiszuwachs in den Teilmärkten uneinheitlich

*weniger Kaufverträge bei  
hohem Preisniveau*

Die Jahresauswertung des Gutachterausschusses bestätigt für das Jahr 1999 eine durchaus normale Preisentwicklung. Nach einem Jahr 1998 mit stagnierenden Preisen, teilweise sogar Preisrückgängen, meldet nun das Jahr 1999 in einigen Marktsegmenten seinen Nachholbedarf an.

Die Anzahl der Kaufverträge ging gegenüber dem Vorjahr zwar um 14% zurück, liegt aber über das Jahrzehnt gesehen mit 821 Kauffällen durchaus auf gewöhnlichem Niveau. Gleiches ist beim Geldumsatz festzustellen. Nach einem Rekordjahr folgt nun mit 227 Mio. DM Geldumsatz ein durchschnittliches Jahr 1999 (1998: 331 Mio. DM).

*Preise für Wohnbau-  
grundstücke ziehen an*

Die Anzahl der umgesetzten Wohnbaugrundstücke erreicht mit 123 Stück den Stand von 1995, bleibt aber hinter den Jahren 1996 (268 Stück), 1997 (158 Stück) und 1998 (150 Stück) zum Teil deutlich zurück. Einher mit der geringen Umsatzzahl bei Wohnbaugrundstücken geht eine Preissteigerung von 8,5% bezogen auf das gesamte Stadtgebiet. Die bereits in den beiden vergangenen Jahren beobachtete verstärkende Tendenz zu einem gespaltenen Markt (erhebliche Preisniveau-Unterschiede bei Veräußerungen der Stadt im Gegensatz zu Privaten bzw. Bautragern) ist weiterhin zu beobachten (Abb. 20). Eine der Ursachen für den Preiszuwachs ist sicherlich das Faktum, dass die größeren Baugebiete der Stadt im Jahr 2000 an den Markt gebracht werden und der Anteil der städtischen Grundstücke, der in aller Regel die Preisentwicklung dämpfend beeinflusst, im Berichtszeitraum nur einen geringen Anteil ausmacht (13%). Im Rückschluss wird für das Jahr 2000 eine deutliche Preisberuhigung in diesem Marktsegment erwartet.

*Verteuerung beim  
Wohnungseigentum*

Deutlich sind die Verkaufszahlen beim Wohnungseigentum gesunken (-37%) bei steigenden Preisen (+4,9% der Erstverkäufe, +1,4% bei Zweit- und Folgeverkäufen). Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung ohne Garage oder Stellplatz liegt bei 3.442,- DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche (1980-89: 2.747,- DM/m<sup>2</sup>, 1970-79: 2.201,- DM/m<sup>2</sup>, 1960-69: 2.322,- DM/m<sup>2</sup>). Ebenfalls treten Kauffälle in der Baujahrsgruppe 1990-97 in genügender Anzahl auf, die ihren mittleren Preis bei 3.041,- DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche finden.

*Ein- und Zweifamilien-  
häuser stark am Markt*

Der Umschlag bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit 321 verkauften Objekten auffällig hoch. Der Durchschnittspreis aller verkauften Objekte ist nach dem Vorjahresanstieg von 4% nochmals leicht um 2% gestiegen und liegt nun bei 323.000,- DM.

Für landwirtschaftliche Flächen wurden lediglich 14 geeignete Verkäufe registriert. Das Preisniveau hat sich nicht 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 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 in seiner Ausgabe 1999 kaum Änderungen gegenüber 1996

*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 dieser 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

*Einflüsse der  
Steuerreform*

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

*zu hohe Grundstücks-  
preise für den Eigen-  
heimbau*

Durch die Entwicklungsmaßnahme Bocholt - West und die sehr hohe Förderquote 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 ab 1996 (siehe Seite 16, Abb. 8), die als ein Gradmesser für aktive Bautätigkeit ab 1997 angesehen werden kann Auch funktioniert in Bocholt noch der private Wohnungsmarkt mit beachtlichen

*besondere Akzente in  
Bocholt*

*hohe Anzahl an  
Neubaugenehmigungen*



# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2000

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

- 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 kampf gegen die Änderung der Bauforderung"
- 4) Mietspiegel der Stadt Bocholt, Herausgeber Amt für Wohnungswesen der Stadt Bocholt, 1 Juli 1999



## 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 2000

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 Vorgangerausschuß 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 1999)**

Vorsitzender

Andreas Nienaber                      Städtischer Obervermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender

Paul Overbeck                      Stadtvermessungsoberratsrat

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                  Baingenieur  
Hans Wiegrink                      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 Bodenkultur 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 Sachverständige*

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

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

Eine Gliederung der dem Gutachterausschuss im Jahre 1999 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 17 dargestellt.

## 2.4 Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind

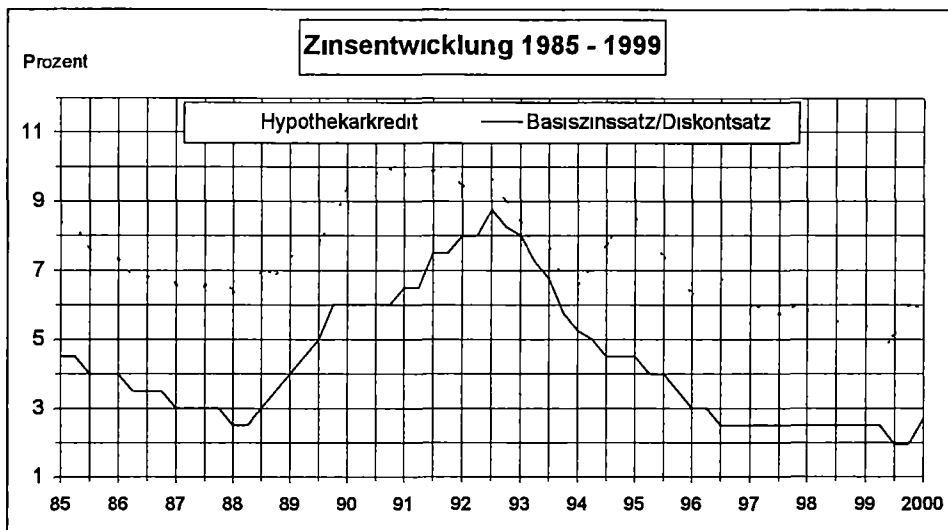
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997, insbesondere §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse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

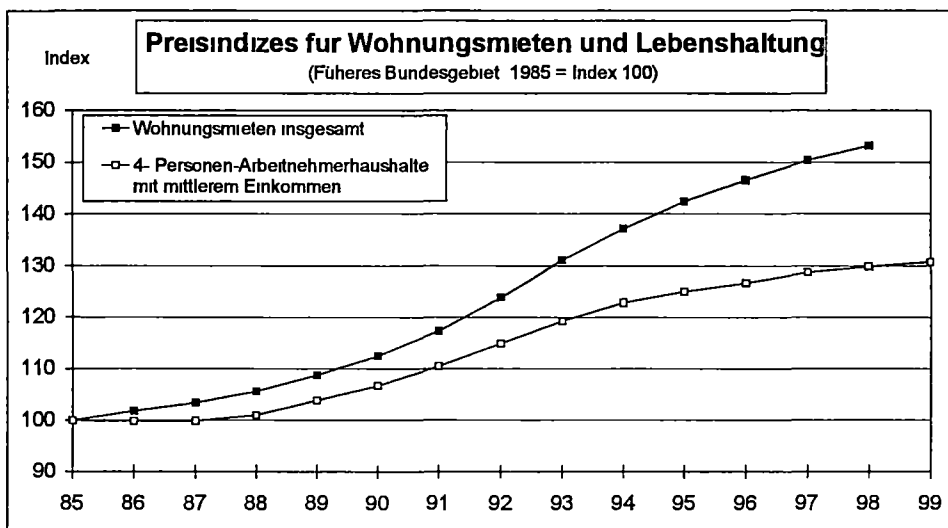
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflußfaktoren. In den nachfolgenden Grafiken sind einige dieser übergeordneten Einflußfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.



*Hypothekenzinsen  
folgen dem Diskontsatz  
in ein Zinstief*

Abb 1

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



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

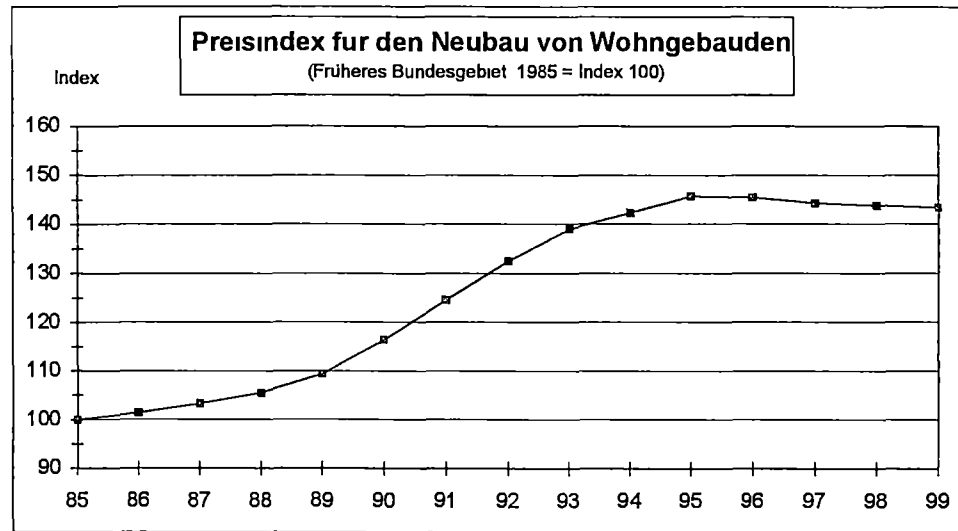
Abb 2

Quelle: Statistisches Bundesamt



Preisindex in 1999  
 wiederum leicht gesunken

Abb 3

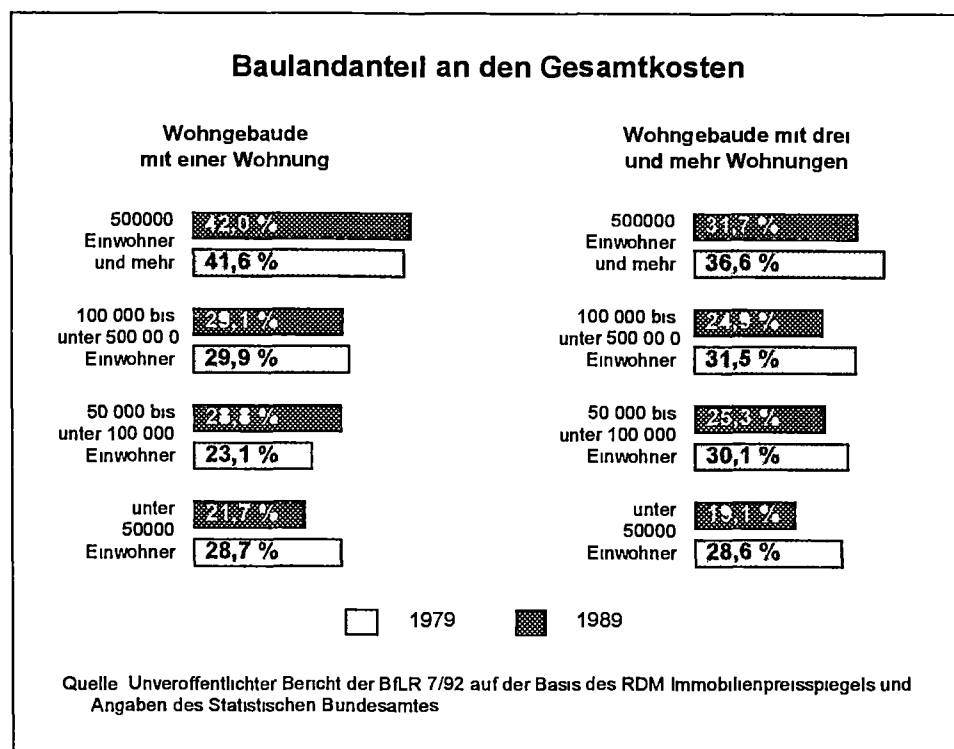


Quelle Statistisches Bundesamt

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

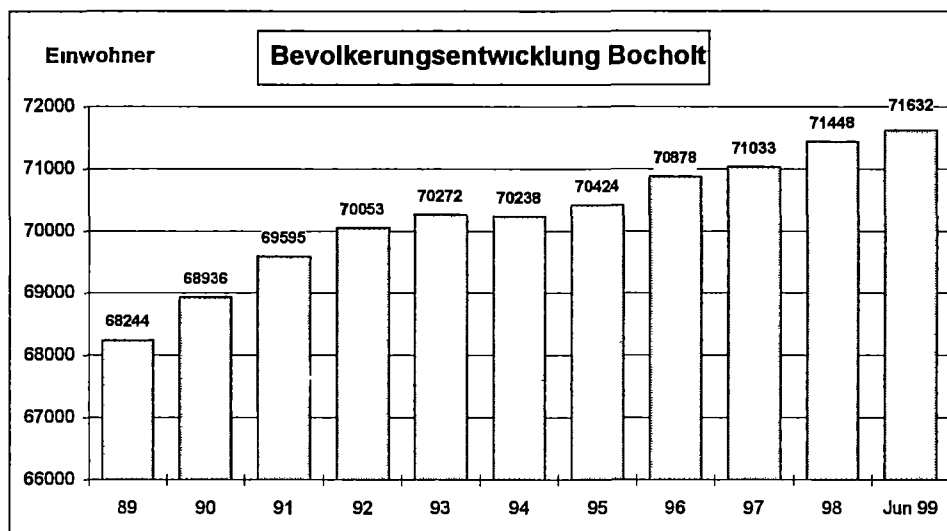
Der Bauland- und Wohnungsbedarf wird beeinflusst von zahlreichen äußeren Bedingungen, den sogenannten Rahmendaten. Diese Rahmendaten sind teilweise lokaler Natur, also ortsbezogen, teilweise regionaler Natur und teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur.

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

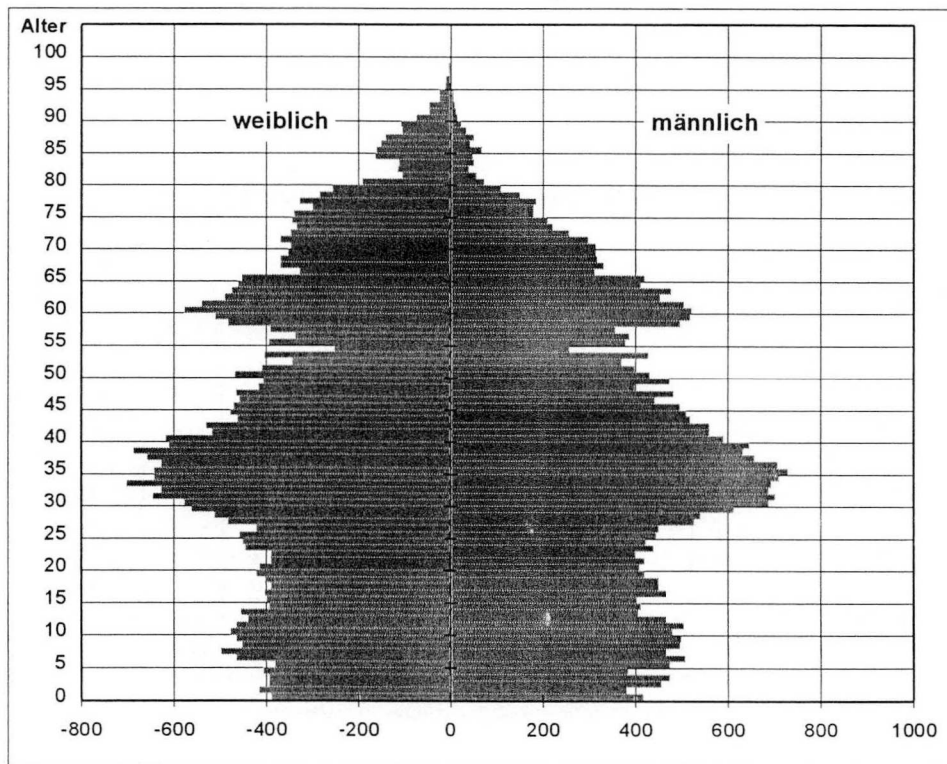


Die **Einwohnerentwicklung** (siehe Abb. 5) zeigt in den zurückliegenden Jahren einen **stetigen Anstieg auf nunmehr 71.632 Einwohner bis zum Juni 1999**. In den letzten 10 Jahren stieg die Bevölkerung um 3.388 bzw. rund 5,0 %.

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 1999 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 1999



*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 haushaltsgründenden 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.

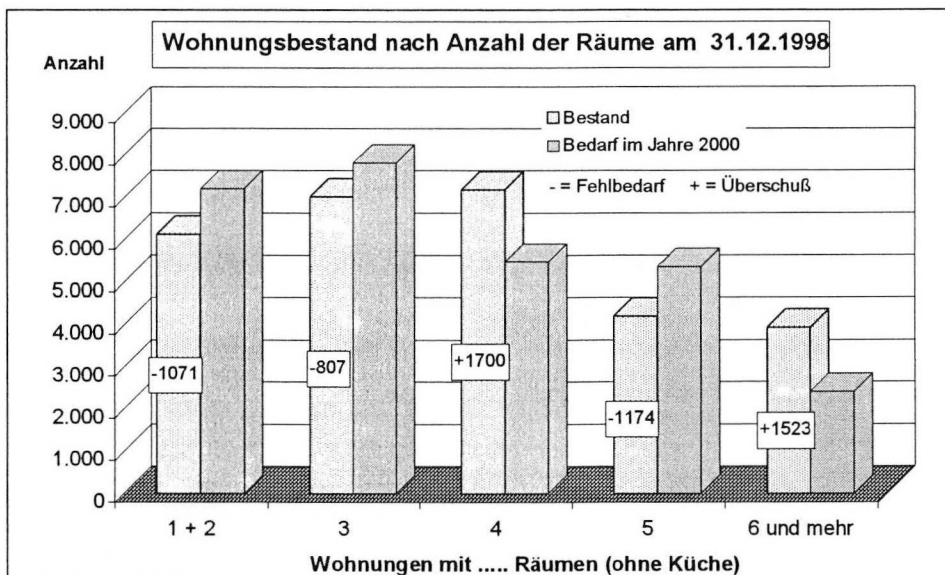
Für eine ausgewogene Wohnraumversorgung ist zu berücksichtigen, daß gerade die kleinen Haushalte und vor allem die Ein-Personen-Haushalte stark wachsen werden. Diese werden im Jahr 2000 einen Anteil von ca. 25 % erreichen (1970 nur 15,2%). Das Wohnraumangebot weist aber gerade im Bereich der Kleinwohnungen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

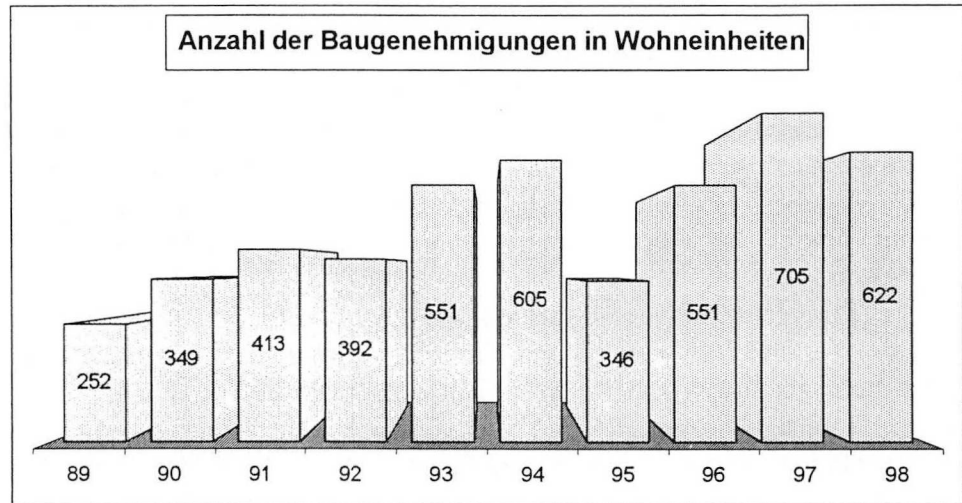
Abb. 7

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





1998 erneut über 600  
Baugenehmigungen für  
Wohnungen



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

Abb. 8

Die vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW jetzt bekannt gegebenen Daten der in 1998 erteilten Baugenehmigungen und fertiggestellten Neubaumaßnahmen weisen für die Stadt Bocholt zum 31. 12. 1998 anhaltend hohen Werte auf. In den über zwanzig Jahren seit der kommunalen Neugliederung 1975 sind lediglich in den Jahren 1994 und 1997 ähnlich hohe bzw. höhere Werte erreicht worden.

Im vergangenen Jahr sind in der Stadt Bocholt mit 622 Baugenehmigungen für Wohnungen (Neubaumaßnahmen) erneut deutlich mehr als 600 Baugenehmigungen erteilt worden. Damit konnte die Zahl der erteilten Baugenehmigungen weiterhin auf einem sehr hohen Niveau gehalten werden.

Dennoch ist eine Trendwende auf dem Wohnungsmarkt erkennbar. Erstmals seit 1994 sind mehr Wohnungen in Einfamilienhäusern genehmigt worden als in Mehrfamilienhäusern.

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

Starke Aufhol-  
bestrebungen im  
Wohnungsbestand

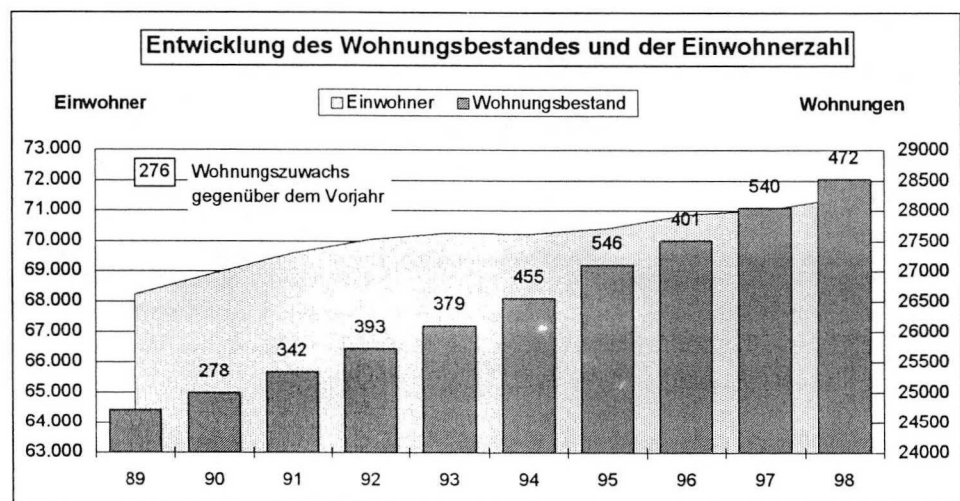


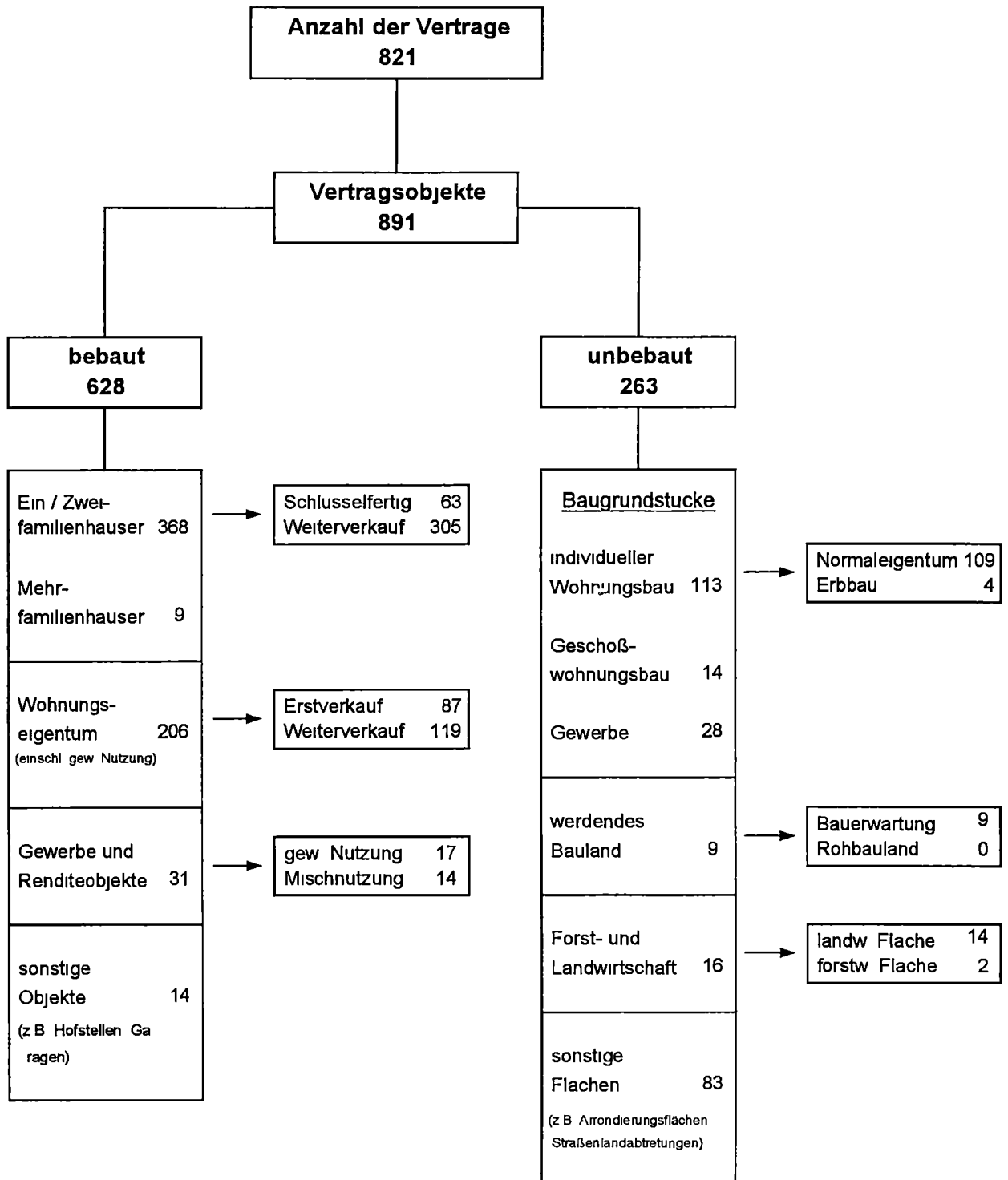
Abb. 9



## 5. Grundstücksmarkt in Bocholt

### 5.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Gliederung der Kaufverträge 1999

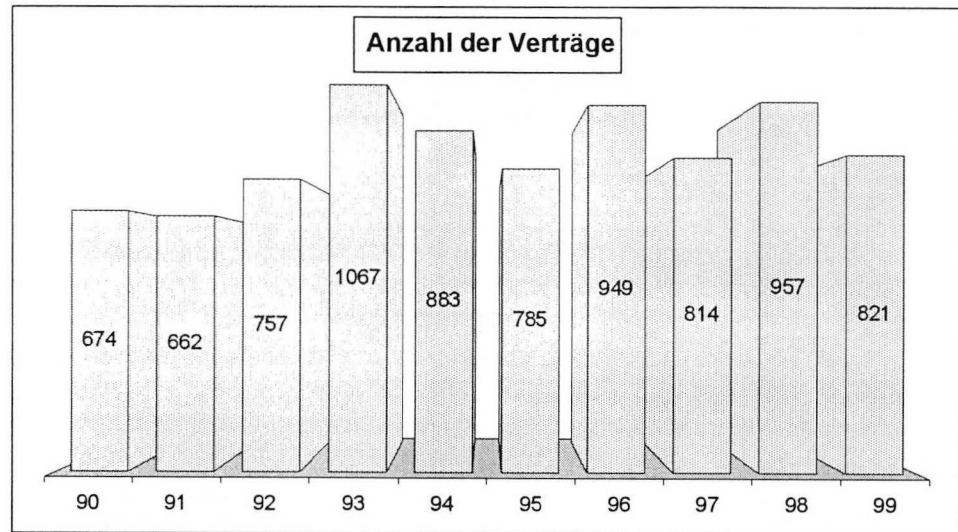




### Vertragsaufkommen

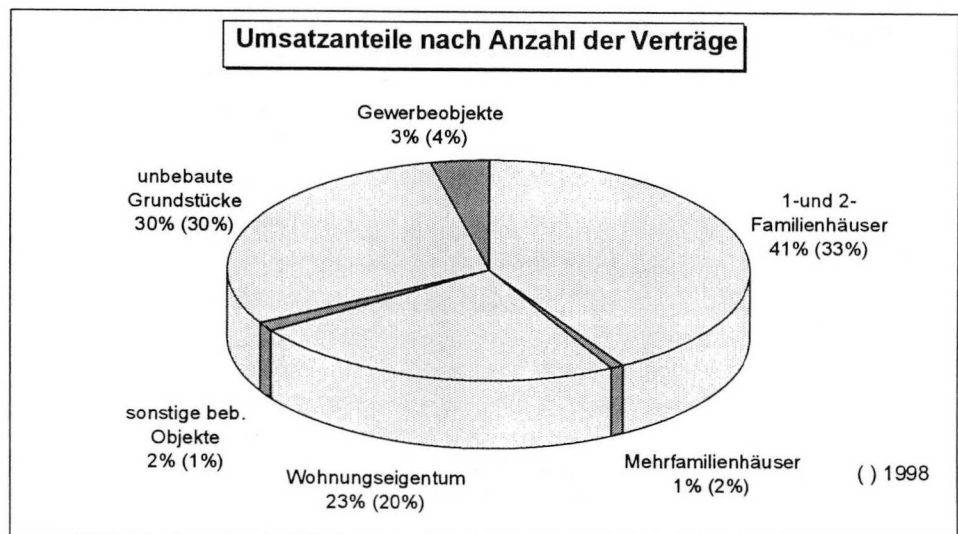
Vertragsaufkommen  
normal

Abb. 10



Ein- und Zweifamilien-  
häuser legen auf Kosten  
von Wohnungseigentum  
zu

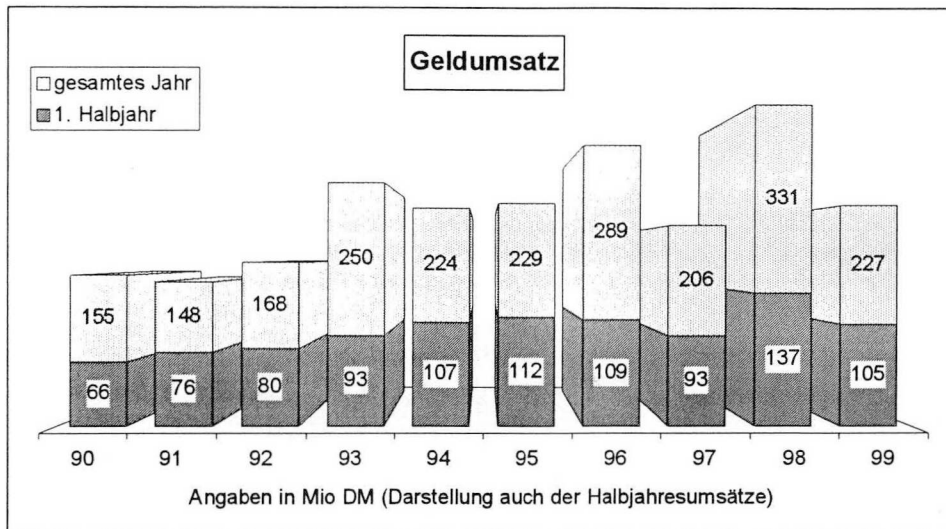
Abb. 11



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

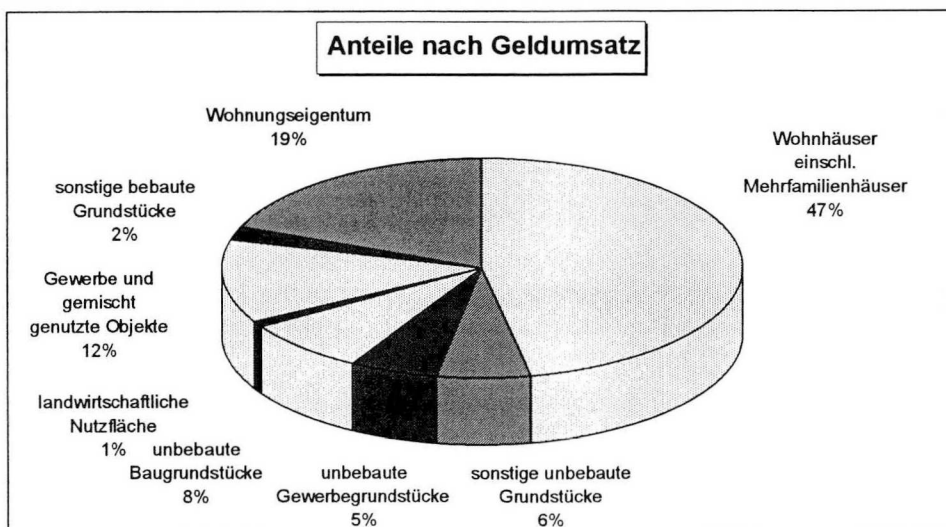


### Geldumsatz



Geldumsatz in Bocholt

Abb. 12



Wohnhäuser mit dominierendem Anteil

Abb. 13

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



### Flächenumsatz

Flächenumsatz wie in  
den Jahren zuvor

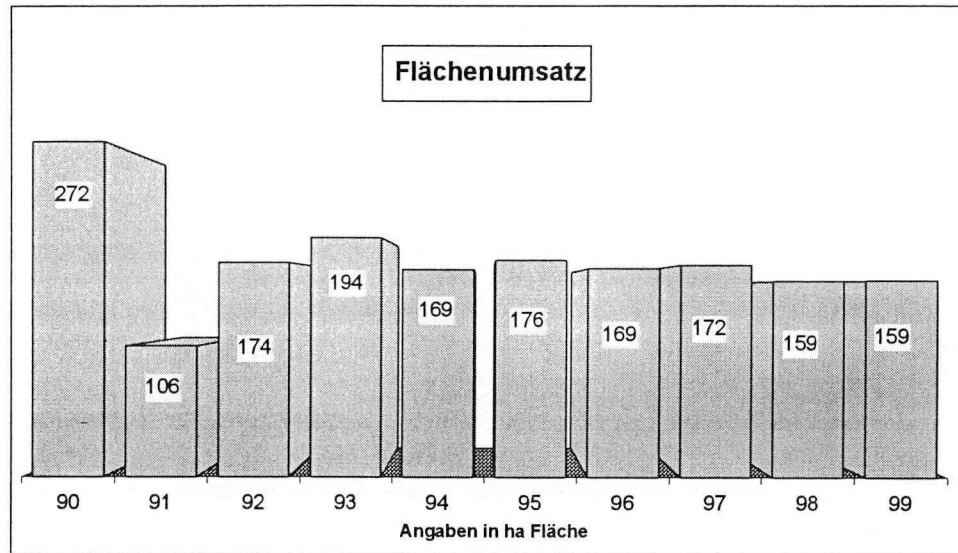


Abb. 14

überwiegend landwirt-  
schaftliche Flächen

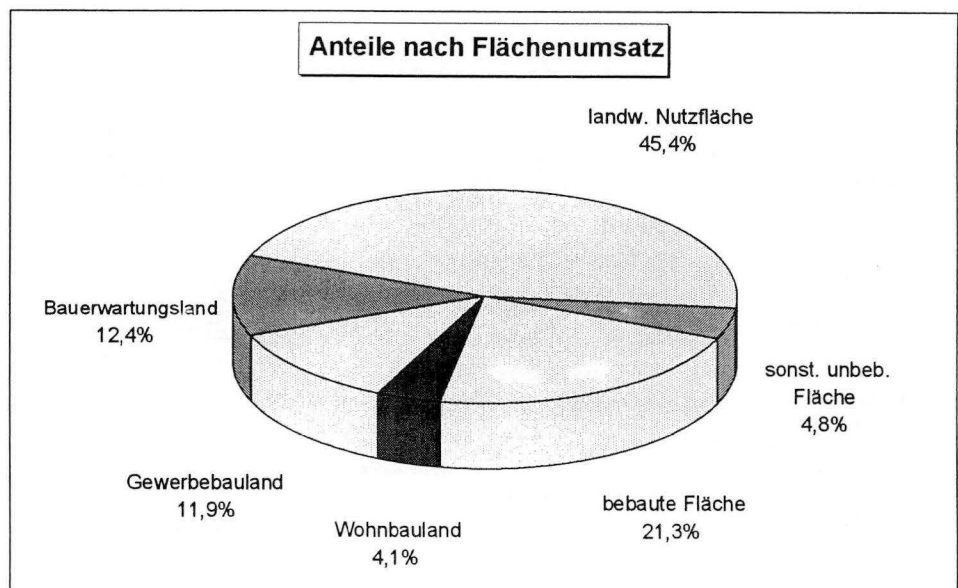


Abb. 15

Der Flächenumsatz wird geprägt von Veräußerungen im landwirtschaftlichen Bereich. Ein hoher Umsatz an Bauerwartungsland läßt für die Zukunft einen regen Handel an Wohn- und Gewerbebaugrundstücken erwarten.



**Flächenumsatz nach Nutzung der letzten 3 Jahre**

Grundstücksart	1997		1998		1999	
	ha verk Fläche	Anteil in %	ha verk Fläche	Anteil in %	ha verk Fläche	Anteil in %
Bauland Wohnen	8,3	4,8	7,9	5,0	6,5	4,1
Gewerbe	3,2	1,9	9,2	5,8	19,0	11,9
Rohbauland	0,0	0,0	0,7	0,4	0,0	0,0
Bauerwartungsland	0,2	0,1	12,0	7,6	19,8	12,4
landw Nutzfläche	124,2	72,1	73,6	46,3	72,4	45,4
Straßenland	0,2	0,1	0,2	0,1	0,0	0,0
sonst unbeb Fläche	4,8	2,8	13,6	8,6	7,7	4,8
bebaute Fläche	31,3	18,2	41,7	26,2	34,0	21,3
Fläche insgesamt	172,2	100,0	158,9	100,0	159,4	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

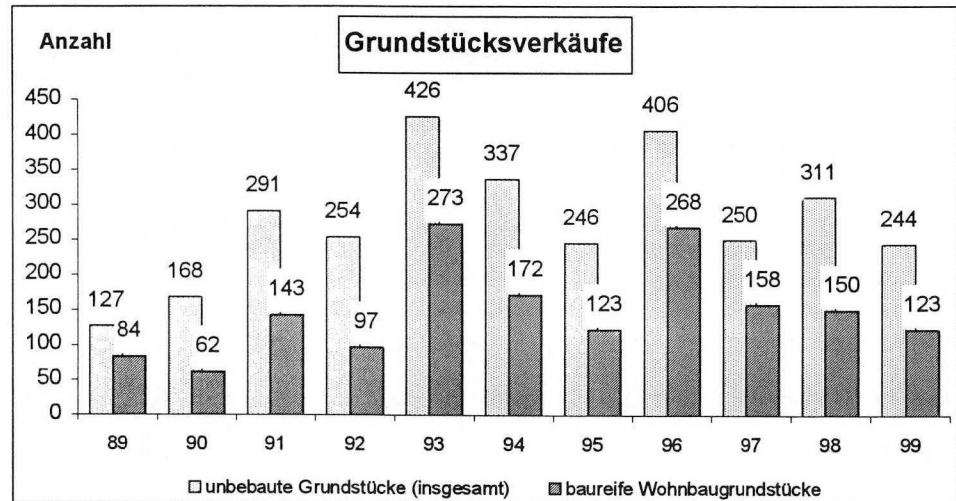


Abb. 16

Wohnbaugrundstücke  
vielfach zwischen  
80.000 - 100.000,- DM

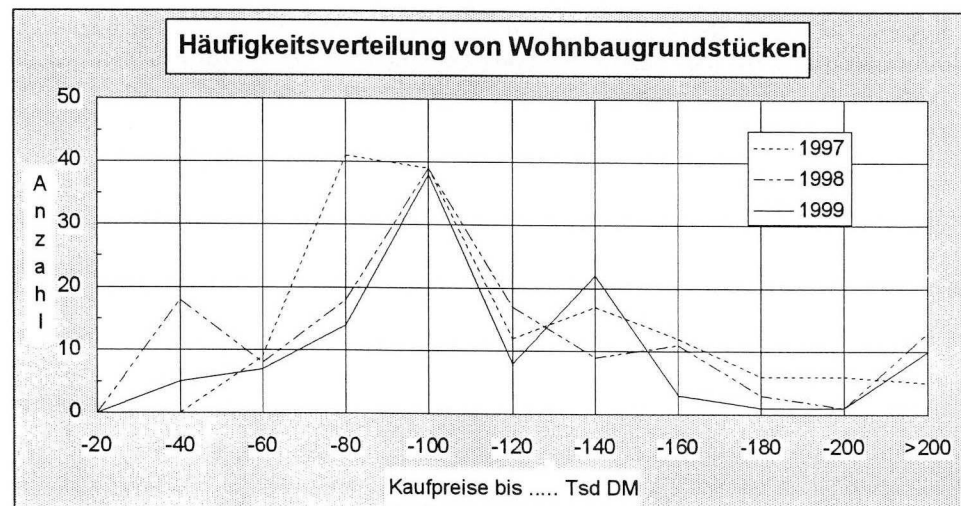


Abb. 17

1999 wurden im Vergleich zu den Vorjahren weniger Wohnbaugrundstücke verkauft.



## Wohnbauland

- deutliche Preissteigerungen in der zentralen und stadtfernen Lage

Preisniveau in verschiedenen Lagen

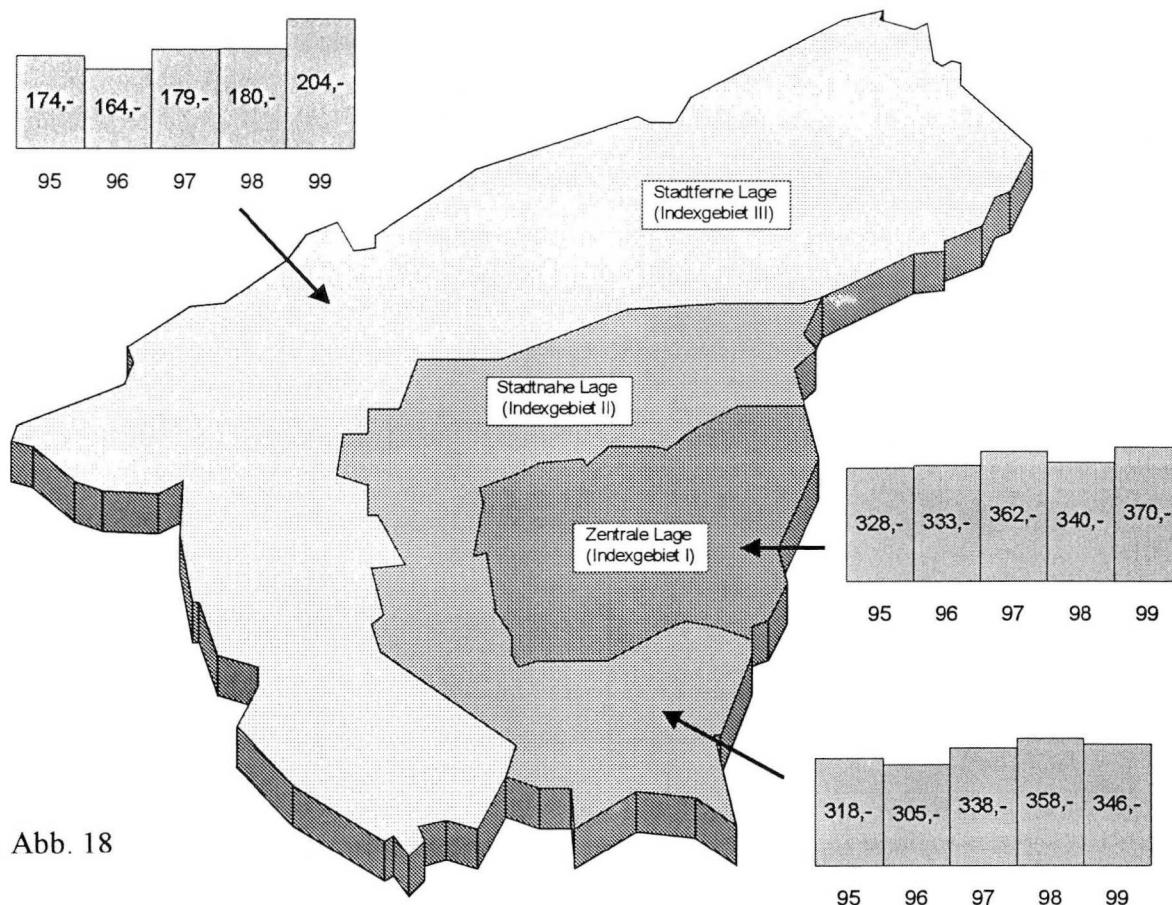


Abb. 18

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

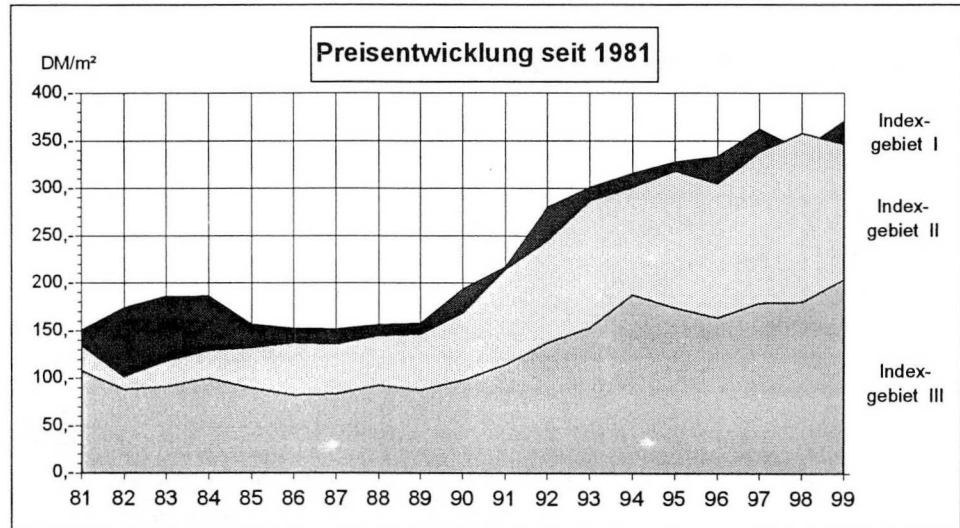


Abb. 19

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

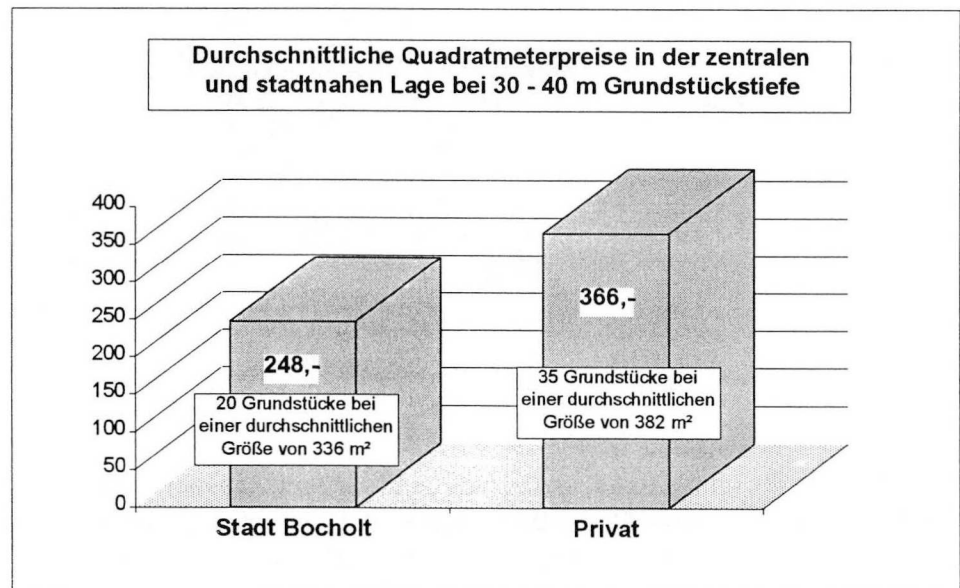


Abb. 20

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



### 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 Indexpzahlen 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

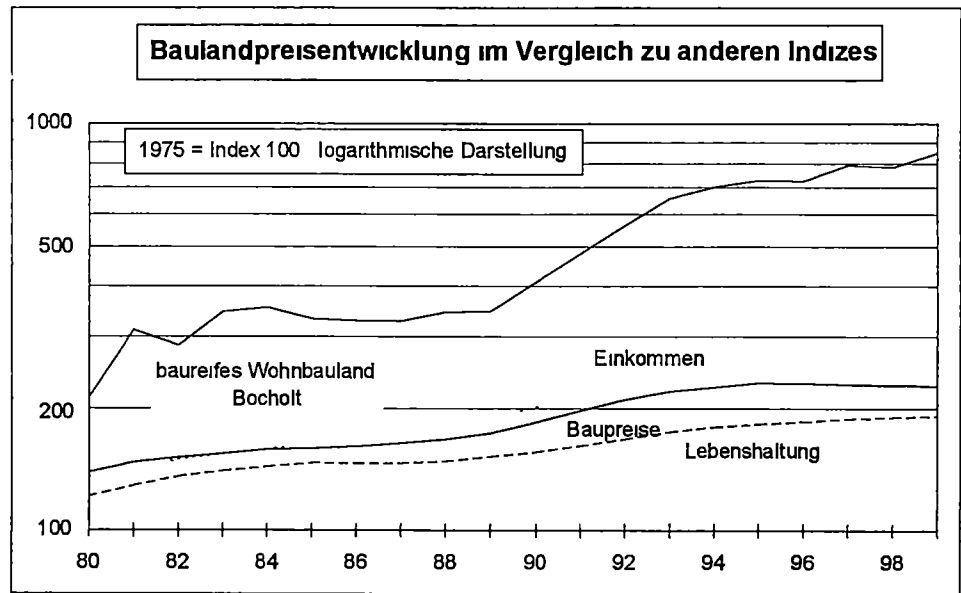
(bezogen auf Baugrundstücke für 1 und 2 Familienhäuser in gebietstypischer Lage)

Bereich	Indexgebiet I altes Stadtgebiet	Indexgebiet II Bienenhorst, Holtwick, Lowick, Mussum, Stenem	Indexgebiet III Barlo Spork, Liedern, Suderwick	Gesamtes Stadtgebiet *	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
1981	100,0	100,0	100,0	100,0	46,7
1982	115,1	75,0	78,1	91,8	- 8,2
1983	130,0	95,6	85,8	111,0	20,9
1984	136,1	95,6	90,3	113,8	2,5
1985	114,5	97,6	81,1	106,6	- 6,3
1986	111,4	101,3	74,6	105,5	- 1,0
1987	111,0	100,4	75,7	105,2	- 0,3
1988	114,3	106,9	83,6	110,7	5,2
1989	115,3	108,1	79,3	111,3	0,6
1990	141,6	124,8	88,7	131,4	18,1
1991	158,7	158,3	103,3	154,2	17,3
1992	204,8	180,9	123,7	186,6	21,0
1993	220,2	212,0	138,2	210,9	13,0
1994	230,9	222,3	169,2	224,8	6,6
1995	239,7	235,2	157,1	233,1	3,7
1996	243,7	225,3	147,7	232,4	- 0,3
1997	264,8	249,8	161,8	254,2	9,4
1998	248,6	264,2	162,4	251,1	- 1,2
1999	270,8	255,9	183,9	272,4	8,5

\* nicht zur Wertermittlung für einzelne Grundstücke geeignet



Entwicklung der Baulandpreise seit 1980 im Vergleich mit  
wichtigen Indizes



Preissteigerungen aus  
den Jahren 1989 - 94  
abgedämpft

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 könnte 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**

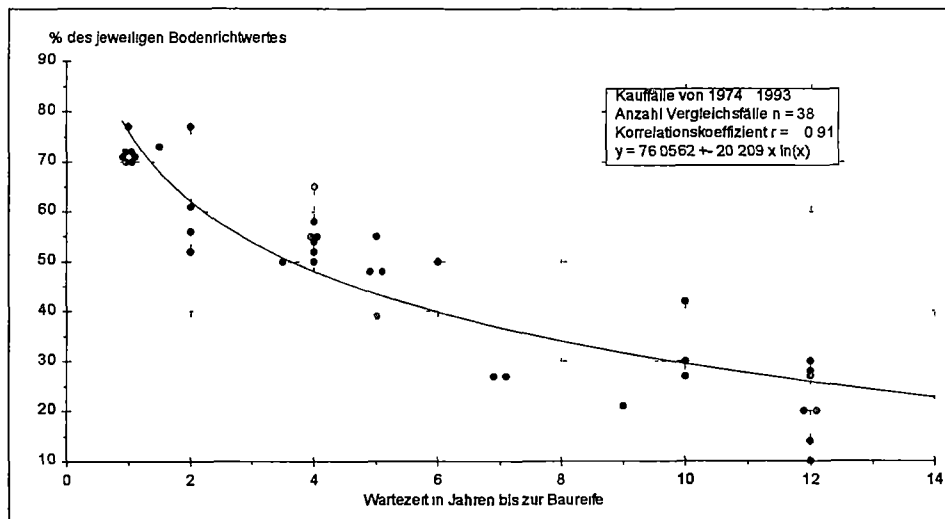
Um einen Überblick über das Kaufverhalten bei werdendem Bauland in Bocholt zu erlangen, wurden sämtliche seit 1974 aufgetretenen Kauffälle aus der Kaufpreissammlung herausgefiltert.

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 Flächen-



bedarf 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

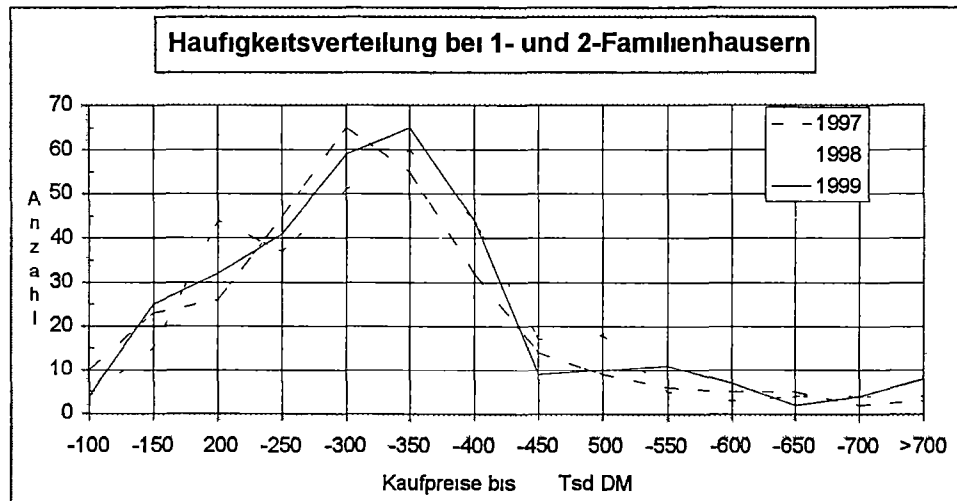


Abb 23

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

Umsatz weiterhin hoch

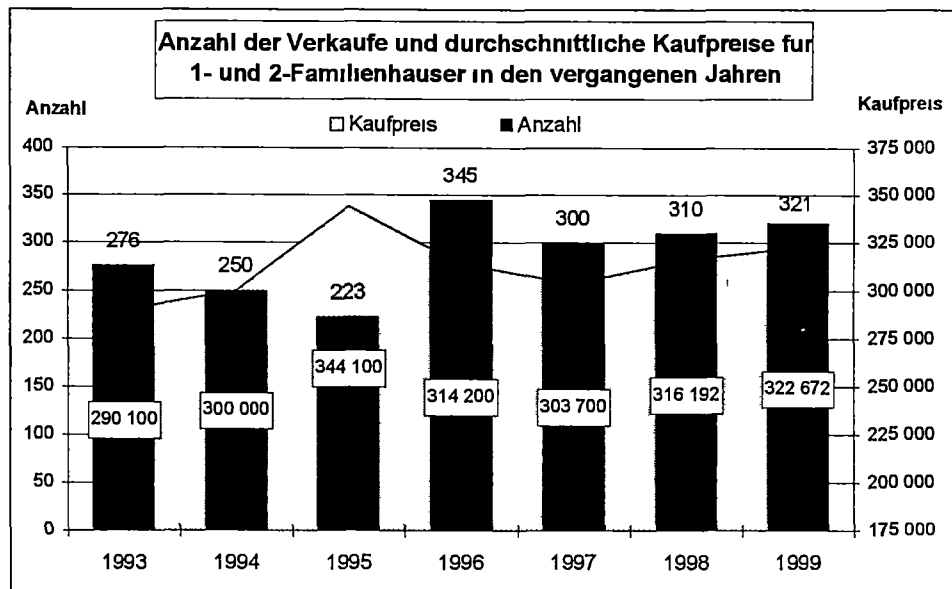


Abb 24

Die überproportionale Preisentwicklung von 1994 zu 1995 beruht im wesentlichen auf der hohen Anzahl Verkaufteurerer Objekte. Über das Jahr 1997 hinweg ist bei einer weiterhin hohen Anzahl an verkauften Objekten eine durchschnittliche Preissteigerungsrate von ca. 3% zu verzeichnen.



### Schlusselfertige Doppelhaushalften und Reihenendhauser

Kaufjahr	Kaufpreis	Wohnfläche	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Grundstücks- fläche	Anzahl
1995	352 361	112 m <sup>2</sup>	3 162 -	263 m <sup>2</sup>	21
1996	373 169	114 m <sup>2</sup>	3 291	284 m <sup>2</sup>	28
1997	341 672	104 m <sup>2</sup>	3 303 -	249 m <sup>2</sup>	30
1998	347 716 -	105 m <sup>2</sup>	3 325	238 m <sup>2</sup>	19
1999	379 108	118 m <sup>2</sup>	3 238	268 m <sup>2</sup>	25

Bei genauer Betrachtung der neuerstellten Doppelhaushalften und Reihenendhauser stellt man fest, dass Wohnfläche und Grundstücksgröße nur leicht variieren. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche lag in den vergangenen 5 Jahren recht konstant bei einem mittleren Wert von 3 260,- DM.

### Schlusselfertige Reihenmittelhauser

Kaufjahr	Kaufpreis	Wohnfläche	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Grundstücks- fläche	Anzahl
1995	305 688 -	108 m <sup>2</sup>	2 892	248 m <sup>2</sup>	16
1996	326 611	109 m <sup>2</sup>	2 996	285 m <sup>2</sup>	25
1997	318 223	103 m <sup>2</sup>	3 117 -	225 m <sup>2</sup>	30
1998	317 921	105 m <sup>2</sup>	3 054 -	186 m <sup>2</sup>	13
1999	334 122 -	120 m <sup>2</sup>	2 779	164 m <sup>2</sup>	13

Reihenmittelhauser sind im Durchschnitt um 300,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche günstiger. Eine einheitliche Entwicklung ist jedoch nicht zu erkennen.





Quadratmeterpreise  
steigen bei sinkender  
Wohnfläche

Abb. 25

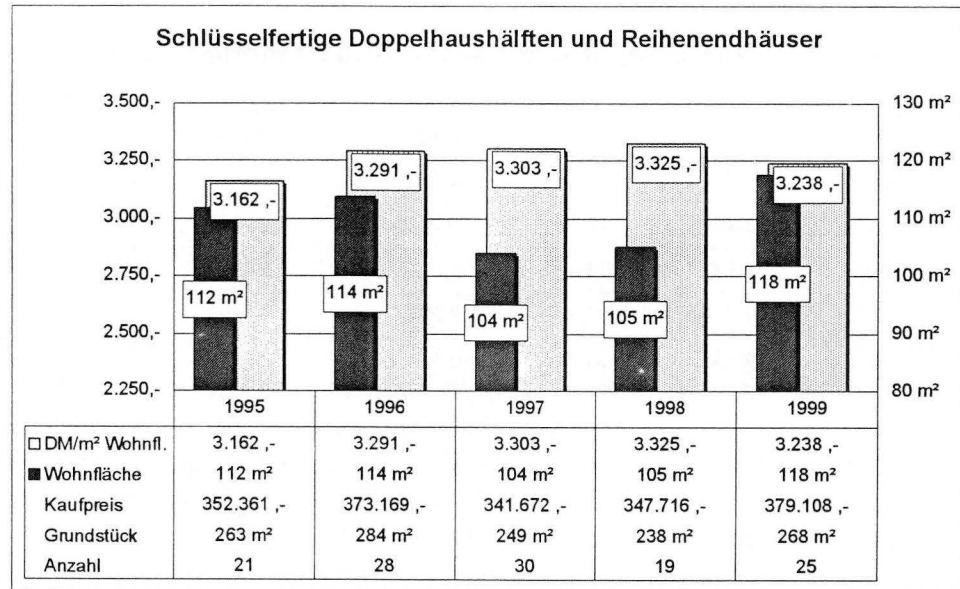
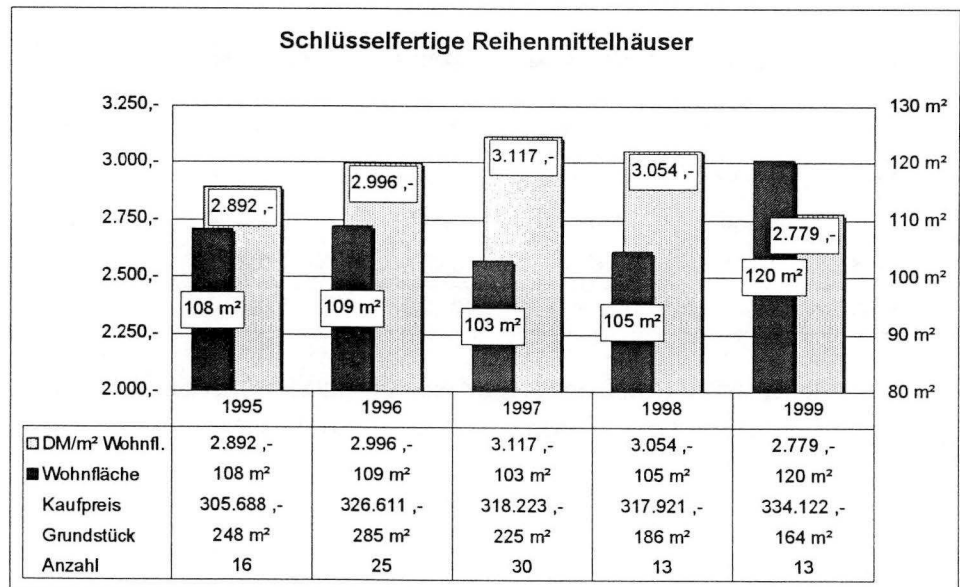


Abb. 26

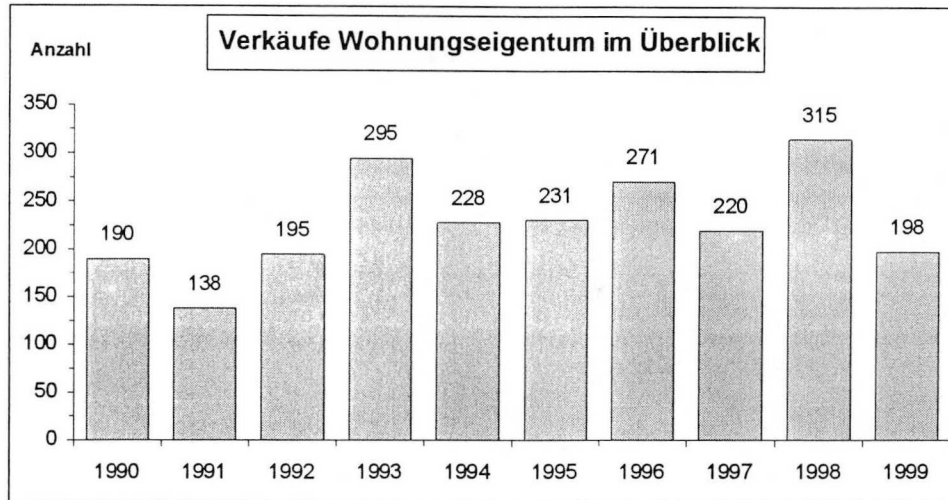


Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche liegen teilweise unter denen für neu erstellte Eigentumswohnungen. Zwar sind diese aufgrund ihrer geringeren Wohnfläche günstiger zu erwerben, beinhalten sie jedoch einen wesentlich niedrigeren Bodenanteil.



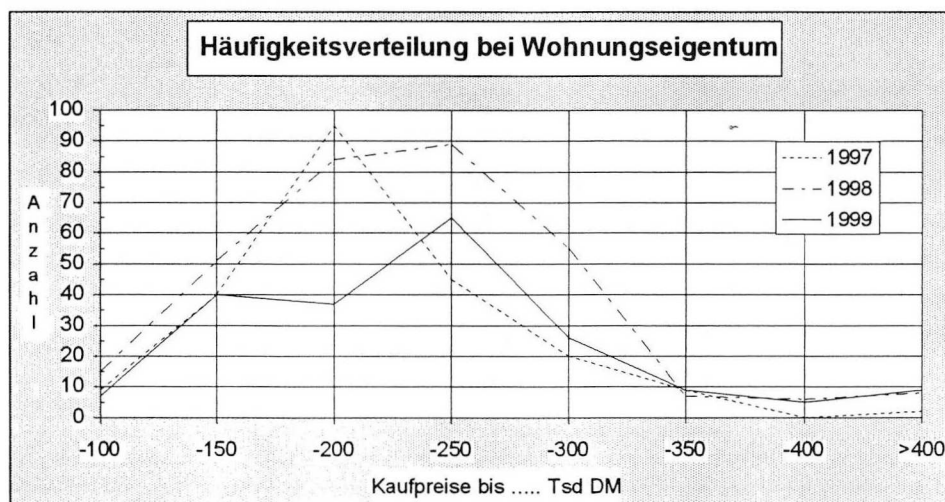
### 5.2.4 Wohnungseigentum (nur Wohnnutzung)

#### Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick



Anteil am Gesamtmarkt  
stark gesunken

Abb. 27



Eigentumswohnungen  
zwischen 200.000 DM  
und 250.000 DM

Abb. 28

Eigentumswohnungen sind im Vergleich zu den Vorjahren nicht mehr so stark am Markt vertreten. Der Rekordumsatz von 200 neuerstellten Wohnungen in 1998 sank in 1999 um 57% auf nunmehr 87 Objekte. Eine Trendwende hin zum Eigenheim scheint unverkennbar.



### Preisniveau Wohnungseigentum

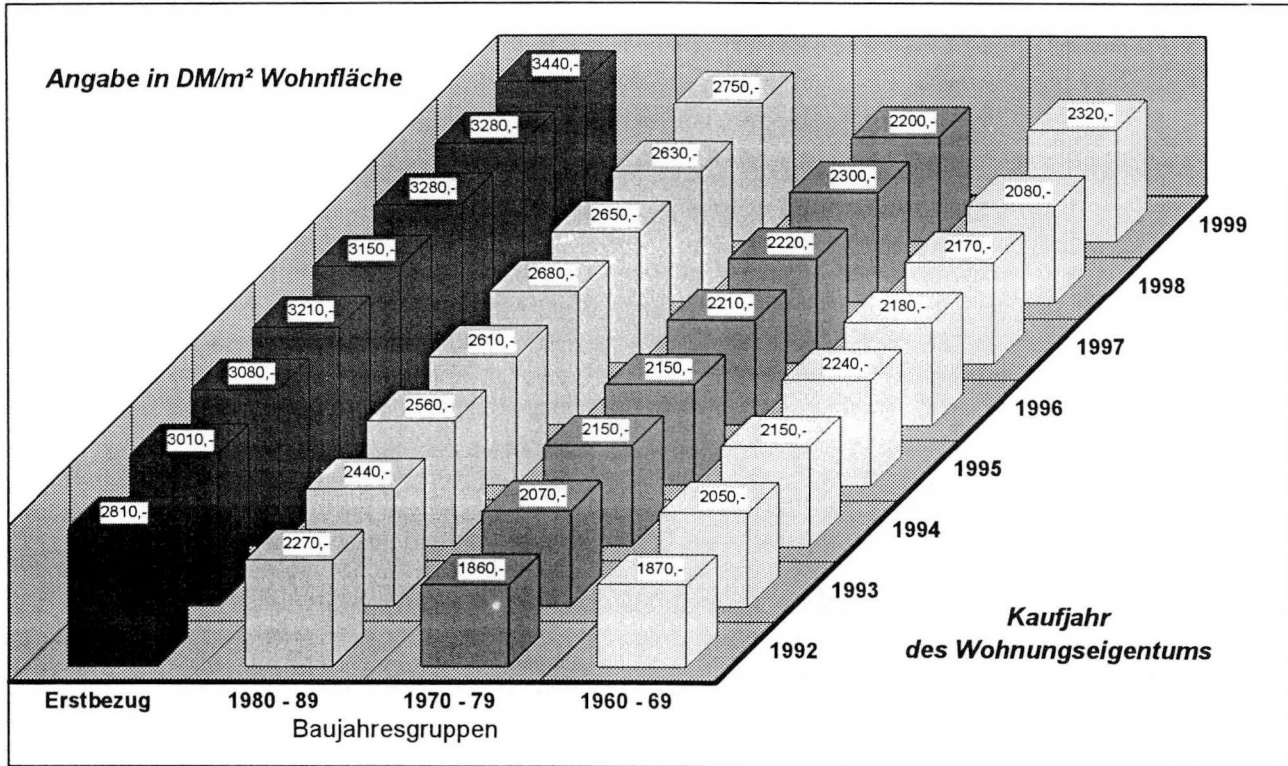


Abb. 29

Preise für Wohnungseigentum stiegen 1999 im Durchschnitt um 3,3%, wobei neuerstellte Wohnungen mit 4,9% über dem Mittelwert lagen. Auffällig ist die Baujahresgruppe 1960-69, die aufgrund vielleicht erfolgter Modernisierung nun die Baujahresgruppe 1970-79 übertrifft.

Auch treten Kauffälle des Zeitraumes 1990-97 in genügender Anzahl auf. Der mittlere Preis liegt hier bei 3.041,- DM pro Quadratmeter Wohnfläche.



Index Wohnungseigentum

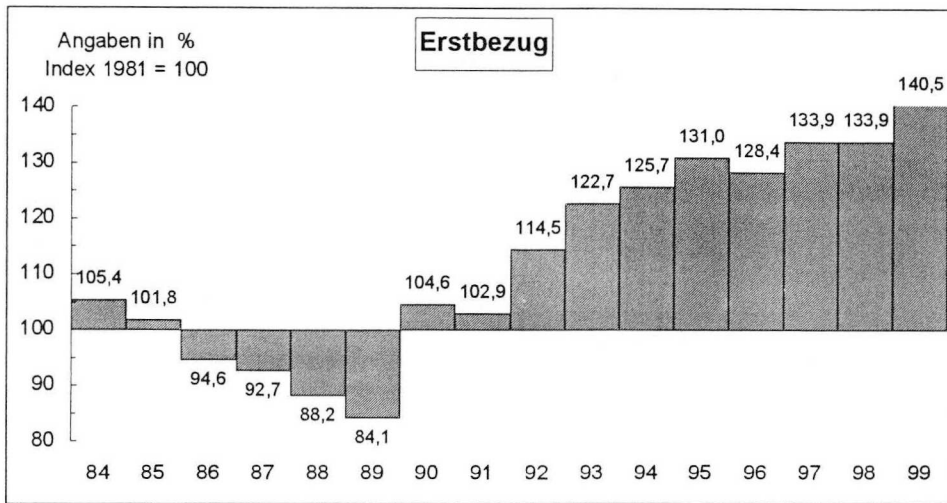


Abb. 30

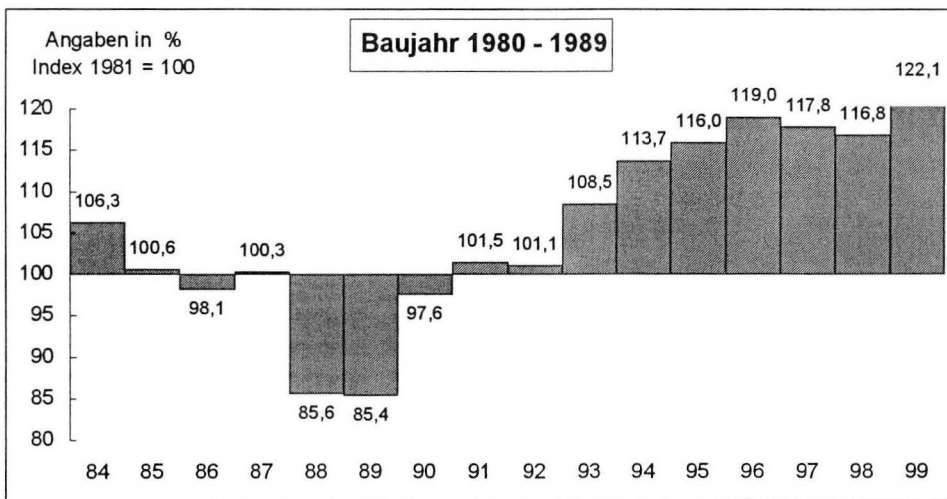


Abb. 31

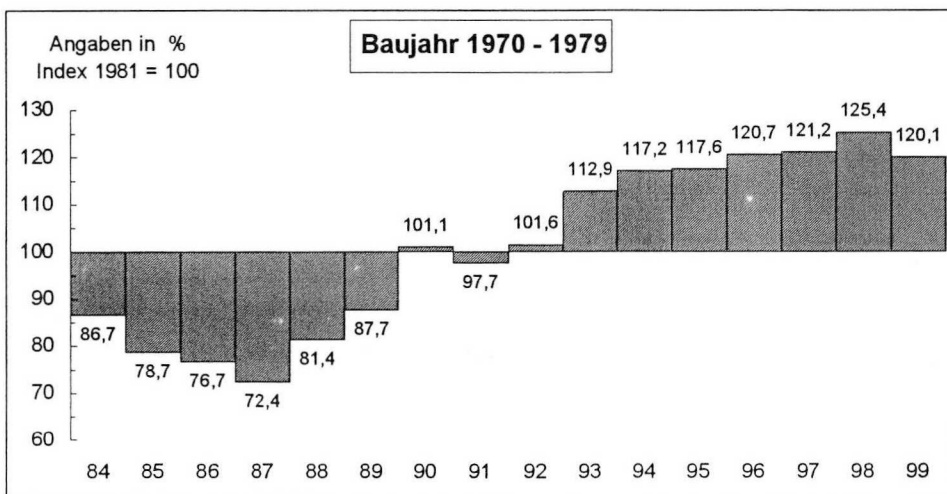


Abb. 32

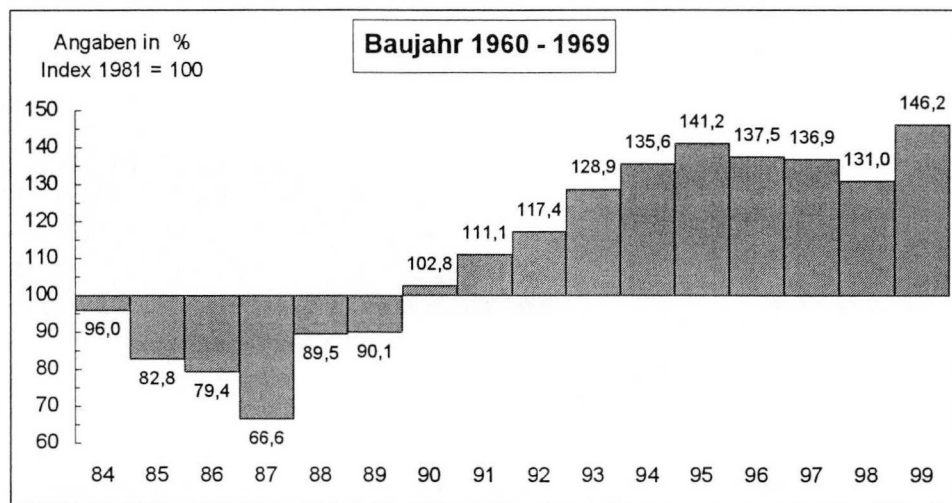
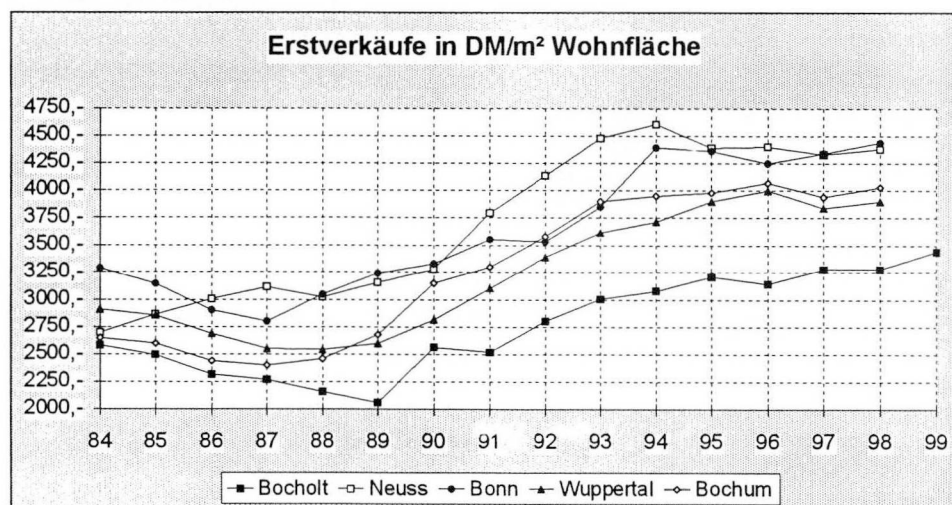


Abb. 33

### Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten



Bocholt im Vergleich zu  
Großstädten

Abb. 34

Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW, sowie eigene Berechnungen

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



### 5 3 Erforderliche Daten der Wertermittlung

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

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

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

Es bedeuten

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

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.

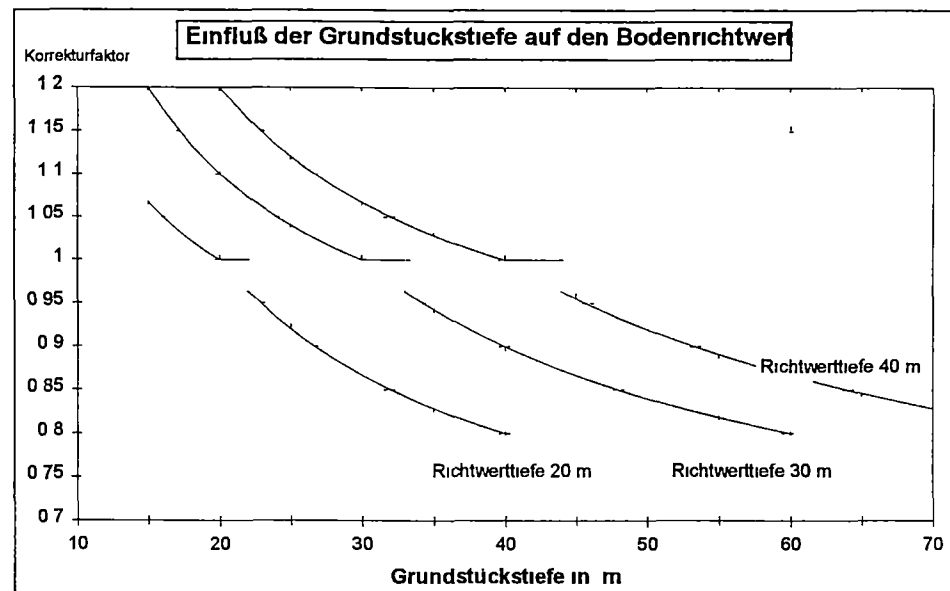


Abb 35



### 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



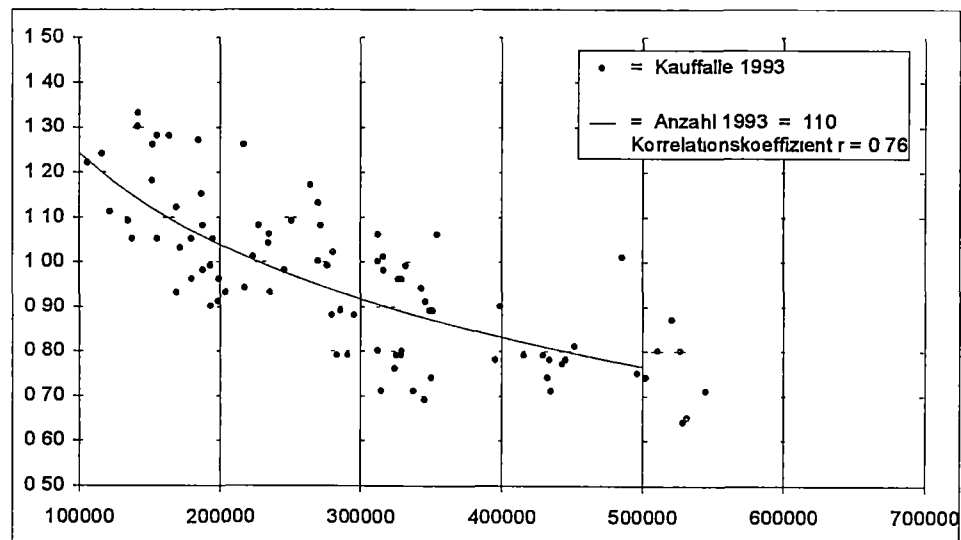


### 5 3 3 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert

#### 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



Marktanpassungs-  
korrekturen für den  
Sachwert

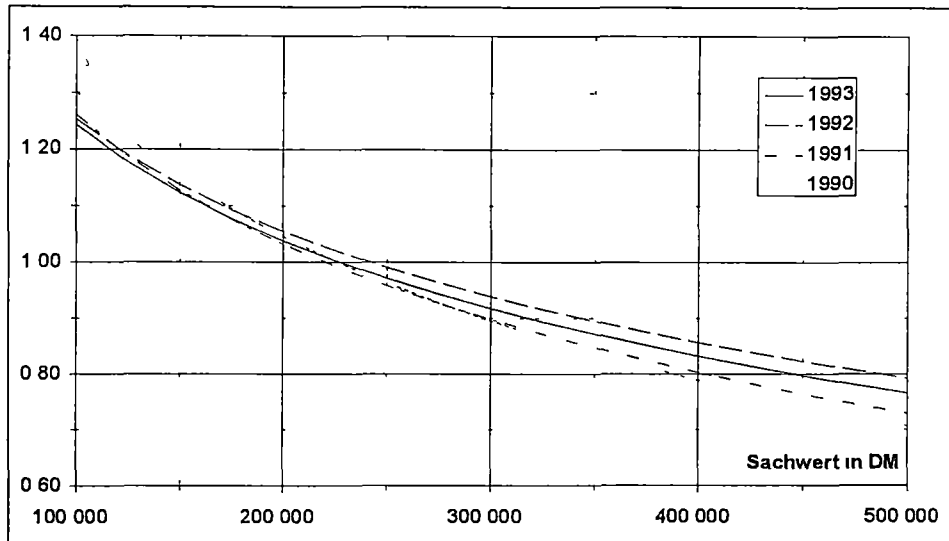
Abb 36

#### 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 Zweifamilienhausern**



*Sachwertobjekte 1993  
im Preis nahezu unverändert zum Vorjahr*

Abb 37

**5 3 4 Liegenschaftszinssatz**

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 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 vorausgegangenem statistischen Auswertungen der Kaufpreissammlung ermittelt. Stichtag für die Wertermittlung ist der 31. Dezember jedes Jahres.

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

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

Korrekturen, die die Grundstückstiefe betreffen, sind der Abbildung 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 2000

## 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

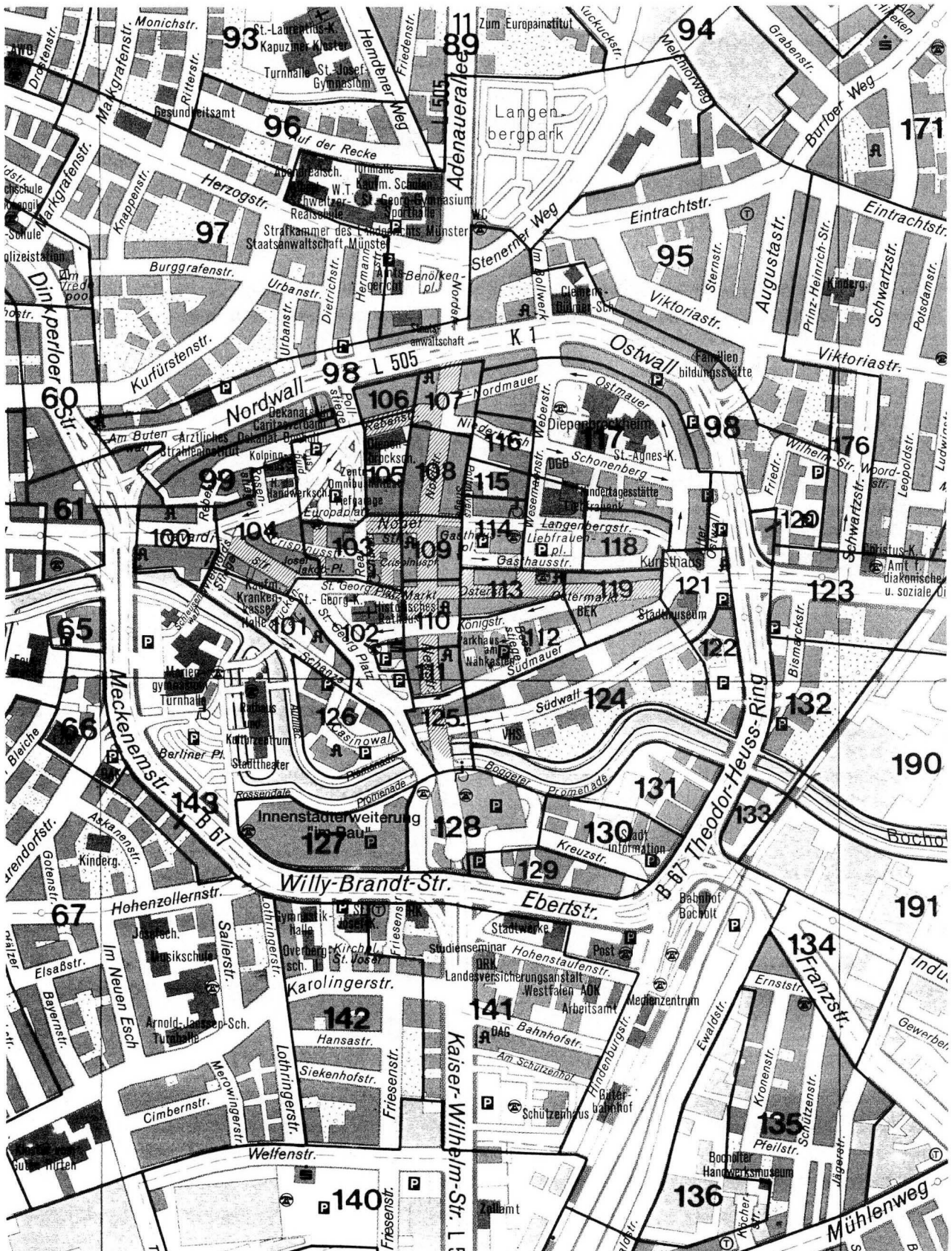
Die Angaben geben keinen Rechtsanspruch auf die angegebene Nutzungsart oder die Geschossigkeit der Bebauung, sie braucht nicht mit den in Bebauungsplänen getroffenen oder noch zu treffenden Festsetzungen übereinstimmen

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 2000





Der Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2000

Auflistung der Richtwertzonen

Stichtag 31 12 1999

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	190,-	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 - 40	J 8
14	280,-	W 2 - 30	J 8
15	330,-	W 2 - 30	J 8
16	160,-	MI 2 - 40	C 9
17	170,-	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 <sup>2</sup>	Eigenschaft	Suchqu
41	130,-	W 2 - 30	G 10
42	280,-	W 2 - 30	H 10
43	325,-	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	320,-	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	340,-	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 2000

Stichtag 31 12 1999

Nr	Richtwert/m <sup>2</sup>	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	490,-	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 <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	(700-1000,-)	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 2000

Stichtag 31 12 1999

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	330,-	W 2 - 30	H 12
166	350,-	W 1 - 30	H 12
167	330,-	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 <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	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	170,-	MI 2 - 40	D 14
219	190,-	MI 2 - 40	D 14
220	(245,-)	W 2 - 30	D 14
221	220,-	W 2 - 30	D 15
222	40,-	G	D 15
223	110,-	G	K 10
224	130,-	G	J 10
225	190,-	W 2 - 30	G 2
226	200,-	W 2 - 40	C 9
227	250,-	W 2 - 40	L 12
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
233	4,5 - 6,0 DM	LNF	Barlo
234	6,0 - 7,5 DM	LNF	Stenern
235	5,0 - 6,5 DM	LNF	Hemden
236	6,0 - 7,5 DM	LNF	Holtwick
237	5,5 - 6,5 DM	LNF	Spork





### 5.4.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

- keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

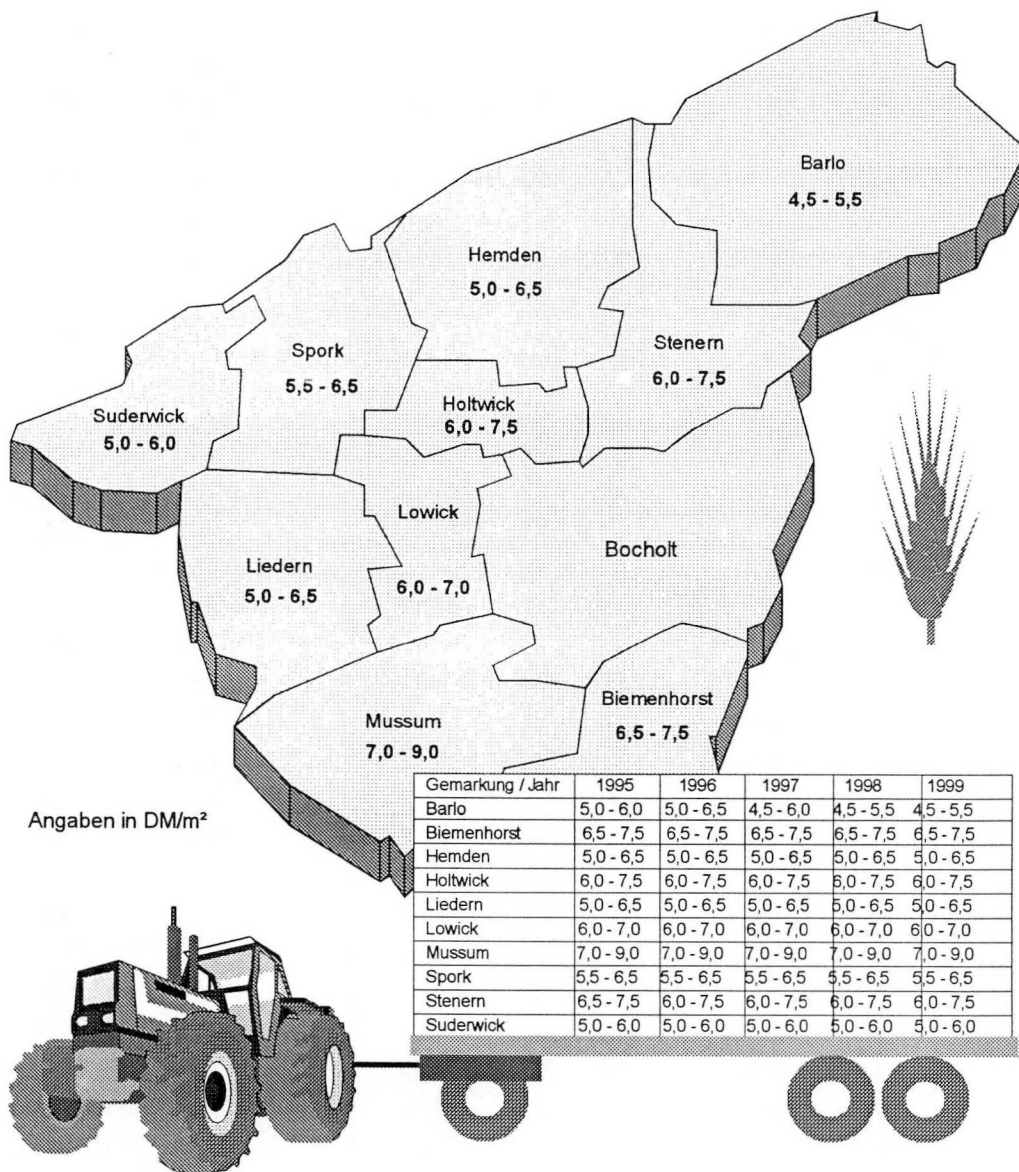


Abb. 38

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 keine Änderungen gegenüber den Richtwerten in 1998 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	30,- DM

(einschließlich zwei mitgeteilter Werte)

### 6 3 Präsentation im Internet

Zur Optimierung der Markttransparenz stehen Auszüge des Marktberichtes und die Bodenrichtwertkarte Bocholt 1999 im Internet unter der Adresse <http://www.bocholt.de> in der Rubrik "Business" > "Wirtschaftsstandort Bocholt" > "Grundstücks- und Immobilienmarktbericht" zur Verfügung

Postfach 12 03 15  
10593 Berlin

Straße des 17. Juni 112  
10623 Berlin

14 02 2000/Bs

Telefon (0 30) 3 77 11-0  
Durchwahl 3 77 11-5 10  
Telefax (0 30) 3 77 11-9 99

eMail

klausdieter.Baer@staedtetag.de

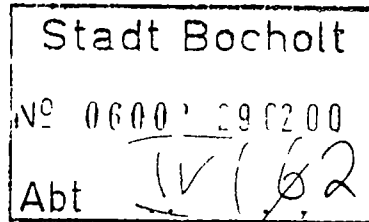
Bearbeitet von  
Klaus-D. Baer

Aktenzeichen

60 60 00

Umdruck-Nr

T 4751



An die

a) unmittelbaren Mitgliedsstädte

b) Landesverbände

des Deutschen Städtetages

*Handwritten initials: B H*

### Blitzumfrage 1999 zu Entwicklungstendenzen des Immobilienmarktes

Sehr geehrte Damen und Herren

in der Anlage übersenden wir Ihnen die Auswertung der Blitzumfrage zur Immobilienpreisentwicklung 1999 mit der Prognose für die Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2000. Diese basiert auf den Antworten von 54 Gutachterausschüssen deutscher Großstädte. Zusammengefasst lautet das Ergebnis, dass das Immobilienpreisniveau im vergangenen Jahr von einzelnen Ausnahmen abgesehen weitgehend unverändert geblieben ist.

Ein umfassende Auswertung der Entwicklung im Grundstücksmarkt im Jahre 1999 erscheint im Juli 2000 in der Zeitschrift „Der Städtetag“ unter dem Titel „Preise für Wohnbauland“.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

*Handwritten signature: Folkert Kiepe*

Folkert Kiepe

Anlage

## Immobilienpreisniveau 1999 weitgehend unverändert

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn bei 54 Großstädten die Entwicklungstendenzen des Immobilienmarktes, unterschieden nach den Berichtsraumen Nord, Süd und Ost Grundlage sind die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aufgrund ihrer Kaufpreissammlungen und Marktanalysen abgeleiteten Daten Ermittelt wurden die Umsatz- und Preisentwicklung für unbebaute und bebaute Grundstücke Die Ergebnisse bieten - abgerundet durch eine Prognose für 2000 - eine fundierte Vergleichsmöglichkeit für alle, die sich für das Geschehen am Markt interessieren

### Entwicklung 1999

Das Preisniveau der Wohnimmobilien blieb 1999 gegenüber dem Vorjahr - von lokalen Besonderheiten abgesehen - weitgehend unverändert Eine Ausnahme bildeten die Preise für unbebaute, baureife Grundstücke für individuelle Bauweise in Nord- und Süddeutschland, die dort leicht anzogen Ähnliche Tendenzen scheinen bei bebauten Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser vorzuliegen, bei denen in Norddeutschland auch die Zahl der Kaufverträge gestiegen ist

In Süd- und Ostdeutschland ist bei gleichbleibenden Preisen die Zahl der registrierten Kaufverträge in allen Marktsegmenten rückläufig

Stärkere Abweichungen von den generellen Trends waren in folgenden Städten zu verzeichnen

- Hamburg Preise für den Geschosswohnungsbau stark rückläufig
- Frankfurt/Oder starker Preisanstieg für alle Arten der Wohnbaugrundstücke, starker Preisverfall bei Mehrfamilienhäusern und Wohnungseigentum
- Leipzig und Schwerin Preisverfall bei Mehrfamilienhäusern
- Zwickau Preisverfall für Baugrundstücke der individuellen Bauweise, Ein- und Zweifamilienhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücke und starker Preisanstieg für Baugrundstücke des Geschosswohnungsbaus

### Prognose 2000

Die befragten Städte beantworten die Frage nach Umsatz und Preisentwicklung für das 1. Halbjahr 2000 in der Tendenz sehr einheitlich Entwicklungspotentiale werden in den süddeutschen Städten insbesondere bei den Preisen für individuelle Wohnbaugrundstücke und den Kaufvertragszahlen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken gesehen In Ostdeutschland wird zum Teil ein Nachgeben der Preise für Mehrfamilienhäuser erwartet

Zusammenfassend ergibt das Ergebnis der Blitzumfrage 2000 des Deutschen Städtetags in weiten Teilen unverändertes Preisniveau, gestiegene Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern in Nord- und Süddeutschland und Umsatzrückgänge in Ostdeutschland

Eine umfassende Darstellung der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt des Jahres 1999 erscheint im Juli 2000 in der Zeitschrift „der städtetag“ unter dem Titel „Preise für Wohnbauland“

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2 Familienhäuser		3 und Mehr familienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise

**Berichtsraum NORD**

Aachen	→	↗	↘	→	↗	→	↘	→	↗	→
Berlin (Westteil)	→	→	↘	↘	→	↘	→	→	→	→
Bochum	→	↘	↘	↘	→	→	→	→	↗	→
Bonn	→	↗	→	↗	↗	→	↘	→	↗	↗
Braunschweig	→	→	→	→	↗	↘	→	↘	↘	↘
Dortmund	→	→	→	→	↘	↘	→	→	→	→
Duisburg	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	↘	→
Düsseldorf	↘	↗	↘	→	↗	↗	→	↗	→	→
Emden	→	→	↘	→	↗	→	→	→	→	→
Essen	↘	↗	↘	→	↗	↗	↘	↗	↗	→
Gelsenkirchen	↗	→	→	→	→	→	→	↗	↘	→
Göttingen	→	↑	→	↗	→	↗	→	↘	↗	↗
Hagen	→	→	↘	↘	→	↗	→	↘	↗	→
Hamburg	↘	↗	↘	↘↘	↗	↗	↗	↗	↗	→
Hannover	↗	→	↘	↘	↗	→	↗	→	↗	→
Kassel	↘	↗	↘	↗	→	→	↘	↗	↗	→
Kiel	→	↗	↘	→	↘	↗	↘	→	↘	↘
Köln	→	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	→
Leverkusen	↗	↗	↘	→	↗	↘	→	→	↗	→
Lubeck	→	↗	↘	↘	↗	→	→	↘	↘	↘
Munster	↗	→	↘	→	↗	↗	↘	↗	↘	↗
Neuss	↗	→	→	→	↘	→	↘	→	→	→
Oldenburg	↗	↗	↘	→	↗	↗	↘	·	↘	→
Osnabruck	↗	↑	↗	↗	↗	↑	↘	↘	↗	↑
Paderborn	↘	↗			↗	↗	→	→	↘	→
Siegen	↗	↗	→	↗	→	→	→	→	↗	↗
Wuppertal	↗	→	→	→	↗	→	→	→	→	→
<b>Mittlere Tendenz</b>	<b>→</b>	<b>↗</b>	<b>↘</b>	<b>→</b>	<b>↗</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>↗</b>	<b>→</b>

**Berichtsraum SÜD**

Augsburg	↗	↗	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↘	↘
Darmstadt	→	↗	→	↗	↗	↘	↘	→	→	→
Frankfurt / Main	→	→	↗	↘	→	→	↘	→	→	→
Freiburg	→	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	↘
Kaiserslautern	↗	↗	→	→	↗	→	↘	↘	↘	↘
Karlsruhe	↗	→	↘	→	→	↗	↘	↗	→	→
Koblenz	↘	↗	→	→	→	·	↗	·	↘	↘
Konstanz	↘	↗	↘	→	↗	↗	↘	→	↘	→
Mainz	↗	→	↗	→	↘	↘	↘	↘	↘	↗
München	→	↗	↘	→	↗	→	↗	→	→	→
Nürnberg	↗	→	→	↘	↗	→	↗	→	↘	↘
Stuttgart	↘	↑	→	→	↗	→	→	→	→	→
Ulm	↘	↗	↘	↗	→	↘	→	↘	→	↘
Wiesbaden	↘	↑	↘	↘	↘	↗	↘	↗	↘	→
Worms	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	→	↗
Würzburg	↘	→	↘	↘	→	→	↘	↘	↘	↘
<b>Mittlere Tendenz</b>	<b>→</b>	<b>↗</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>↘</b>	<b>→</b>	<b>↘</b>	<b>→</b>

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1 und 2 Familienhäuser		3 und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
<b>Berichtsraum OST</b>										
Berlin (Ostteil)	→	→	↘	↘	→	↘	→	→	→	↘
Brandenburg	→	→	↘	→	↘		↘	•	↘	•
Cottbus	↗	↗	→	→	↘	→	↘	→	↘	→
Dresden	↗	↘	→	↘	→	↘	↘	→	↘	↘
Frankfurt / Oder	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	→	↗	↕↕	↘	↕↕
Leipzig	↗	→	→	↘	↗	↘	↘	↕↕	↘	↘
Potsdam	→	↘	↘	↘	→	→	→	↘	↘	↘
Rostock	↘	↘	↗	→	↘	↑	↘	↑	↘	↗
Schwern	↘	↗	↘	→	↘	↘	↘	↕↕	↘	→
Wismar	↘	→	↘	→	↗	↘	↘	→	↘	↘
Zwickau	↘	↕↕	↘	↑↑	→	↕↕	↘	↕↕	↘	→
<b>Mittlere Tendenz</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>↘</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>↘</b>	<b>↘</b>	<b>↘</b>	<b>↘</b>	<b>↘</b>

<b>Legende</b>	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		Geschößwohnungsbau		1 und 2-Familienhäuser		3 und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise

**Berichtsraum NORD**

Aachen	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Berlin (Westteil)	→	→	↘	↘	→	→	→	→	→	→
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	→	↗	→	→	↗	→	↘	→	→	→
Braunschweig	→	→	→	→	↗	→	→	→	→	↘
Dortmund	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Duisburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Dusseldorf	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	→
Emden	↗	→	·	·	↗	→	·	↗	→	→
Essen	↘	→	↘	→	→	→	→	→	↗	→
Gelsenkirchen	→	→	→	→	↘	→	→	→	↘	→
Göttingen	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Hagen	→	→	↘	↘	→	↗	→	↘	↗	→
Hamburg	→	↗	↘	→	→	↗	→	→	→	→
Kassel	↘	→	↘	→	→	→	→	→	↗	↗
Köln	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗
Leverkusen	↘	↗	→	→	↗	→	→	→	→	→
Lubeck	→	→	↘	↘	↗	↘	→	↘	↘	↘
Munster	↗	→	→	→	→	↗	→	→	→	→
Neuss	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Oldenburg	→	↗	↘	→	→	↗	↘	·	↘	→
Osnabruck	↗	↗	→	→	↗	→	→	→	→	→
Paderborn	→	↗	→	↗	→	→	→	→	↗	↗
Siegen	↗	↗	→	↗	→	→	→	→	↗	↗
Wuppertal	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	→	→	↗
<b>Mittlere Tendenz</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>

**Berichtsraum SÜD**

Augsburg	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	→	→
Darmstadt	↘	→	→	→	↗	→	→	→	→	→
Frankfurt / Main	→	↗	→	→	↗	→	→	→	→	↘
Freiburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Kaiserslautern	→	↗	↘	→	↗	→	↘	↘	→	→
Karlsruhe	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Koblenz	→	→	→	→	→	·	↗	·	→	↘
Konstanz	↘	→	↘	→	↘	↗	→	→	→	→
Mainz	→	↗	→	→	↘	↗	→	→	↗	↗
Munchen	→	↗	→	→	↗	→	↗	→	→	→
Numberg	↗	↗	→	→	↗	→	↗	→	→	↘
Stuttgart	↘	↗	→	→	↗	↗	→	→	→	→
Ulm	→	↗	↘	↗	→	→	→	→	→	↗
Wiesbaden	↘	↗	→	→	→	→	→	→	↘	↗
Worms	→	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Wurzburg	→	→	→	→	↗	→	→	→	→	→
<b>Mittlere Tendenz</b>	<b>→</b>	<b>↗</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>↗</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>

Stadt	Unbebaute baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1 und 2 Familienhäuser		3 und Mehr familienhauser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise

**Berichtsraum OST**

Berlin (Ostteil)	→	→	↘	↘	→	→	→	→	↘	↘
Brandenburg	→	→	↘	→	→	↘	→	→	→	→
Cottbus	→	→	→	→		→		↘		↘
Dresden	↘	→	→	→	↘	→	↘	↘	→	→
Frankfurt / Oder	↗	→	↘	→	↗	→	→	→	↘	↘
Leipzig	→	→	↘	→	→	→	↘	↘	↘	↘
Rostock	↘	↘	→	→	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Schwern	↘	→	→	→	↘	↘	→	↔	→	→
Wismar	→	→	→	→	↗	→	→	→	→	↘
Zwickau	↘		↘		→	↔	↘	↔	→	→
<b>Mittlere Tendenz</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>→</b>	<b>↘</b>	<b>→</b>	<b>→</b>

**Legende**

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