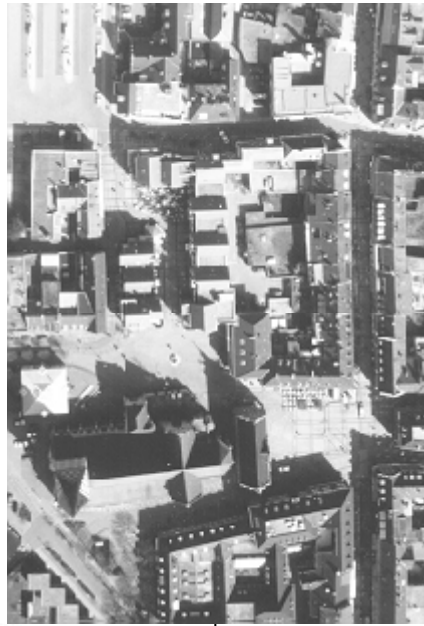


# Grundstücks- und Immobilienmarktbericht

**Bocholt 2001** – Stand 31.12.2000 –



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

Geschäftsstelle:

Berliner Platz 1, 46395 Bocholt

Telefon: (0 28 71) 953 - 113

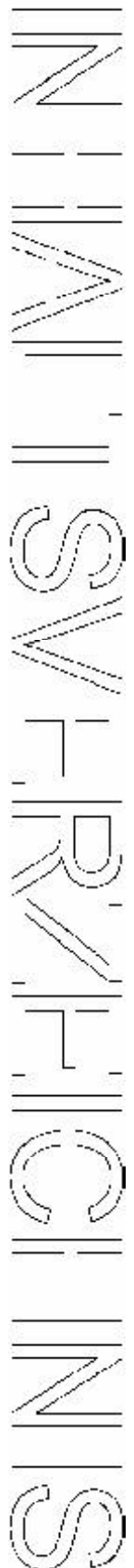
Telefax: (0 28 71) 953 - 438

<http://www.bocholt.de/gutachte/gutachter.html>

# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2001

<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
<b>5.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr</b>	17
- Vertragsabschlüsse, Geldumsatz, Flächenumsatz	17
<b>5.2 Teilmärkte</b>	22
5.2.1 Wohnbauland	22
- Grundstücksabsatz, Häufigkeitsverteilung	22
- Preisniveau, Preisentwicklung	23
- Bodenpreisindexreihe	25
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Indizes	26
- Preisentwicklung der Bauflächen im Aussenbereich	26
5.2.2 Entwicklungsstufen	27
- Käuferverhalten 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
<b>5.3 Erforderliche Daten der Wertermittlung</b>	37
5.3.1 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	37
- Käuferverhalten 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
- Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten / Anpassung an die Marktlage	40
5.3.4 Liegenschaftszinssätze	41
<b>5.4 Bodenrichtwerte</b>	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 2000 - Prognose 2001	50
Blitzumfrage des Deutschen Städtetages	
- Formulare - Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	56
- Antrag auf Erstellung eines Gutachtens	58



Der Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2001



Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Geschäftsstelle: Rathaus, Berliner Platz 1, 46395 Bocholt  
Telefon: (0 28 71) 953 - 113  
Telefax: (0 28 71) 953 - 438  
Internet: <http://www.bocholt.de/gutachte/gutachter.html>  
E-Mail: [gutachterausschuss@mail.bocholt.de](mailto:gutachterausschuss@mail.bocholt.de)

Schutzgebühr: 30,- DM pro Exemplar  
gem. Nr. 13.7.1 des Gebührentarifs 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.

# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2001

## Vorbemerkungen

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2001 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 2000 sowie eine Prognose für 2001 ablesbar.

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

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit, insbesondere den Marktteilnehmer, 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 2001

Dipl.-Ing. Andreas Nienaber  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

# 1. Aktuelle Tendenzen in Schlagzeilen

- Rückgang der Verkaufszahlen in fast allen Marktsegmenten
- Tendenz zur Preisberuhigung setzt wieder ein

*Weiterhin Tendenz zur Preisberuhigung*

Im Jahr 2000 bestätigt sich eine durchaus normale Preisentwicklung. Ebenso wie im Jahr 1999 sind auch im letzten Jahr nur leicht steigende Preise zu verzeichnen und die Tendenz zur Preisberuhigung hat sich gefestigt.

*Geldumsatz weiterhin über 200 Mio. DM*

Die **Anzahl der Kaufverträge** ging gegenüber dem Vorjahr zwar um **-7%** zurück, liegt aber über das Jahrzehnt gesehen mit 761 Kauffällen durchaus auf gewöhnlichem Niveau. Gleiches ist beim **Geldumsatz** festzustellen. Nach dem Rekordjahr 1998 folgt – wie schon 1999 - mit **226 Mio. DM** Geldumsatz ein durchschnittliches Jahr 2000 (1998: 331 Mio DM, 1999: 227 Mio. DM). Eine Verschiebung ist hier in den Teilmärkten zugunsten der gewerblichen Objekte zu verzeichnen.

*Preise für Wohnbaugrundstücke kaum verändert*

Die Anzahl der umgesetzten **Wohnbaugrundstücke** liegt mit **213 Stück** zwischen der Rekordmarke von 1996: 268 und dem Stand von 1999: 123 Stück. Über das gesamte Stadtgebiet betrachtet sind die **Preise für Wohnbaugrundstücke** um **+3,2%** gestiegen. Dabei verhält sich der Markt uneinheitlich: altes Stadtgebiet und stadtnahe Lage – Stagnation, stadtferne Lage – Preisanstieg.

*Stagnation beim Wohnungseigentum*

Die bereits in den vergangenen Jahren beobachtete sich verstärkende Tendenz zu einem gespaltenen Markt (erhebliche Preisniveau-Unterschiede bei Veräußerungen der Stadt im Gegensatz zu Privaten bzw. Bauträgern) ist weiterhin zu beobachten (Abb. 20). Eine der Ursachen für den verhaltenen Preiszuwachs ist sicherlich das Faktum, dass die größeren Baugebiete der Stadt im Jahr 2000 an den Markt gebracht wurden und der Anteil der städtischen Grundstücke, der in aller Regel die Preisentwicklung dämpfend beeinflusst, im Berichtszeitraum einen erheblichen Anteil ausmacht (32%). Die im Marktbericht 2000 erwartete Preisberuhigung ist wie erwartet in diesem Marktsegment eingetreten.

*Rückgang bei Ein- und Zweifamilienhäusern*

Die Verkaufszahlen beim **Wohnungseigentum** sind weiterhin gesunken (- 19 %) bei - auf den Gesamtmarkt bezogen - stagnierenden Preisen ( -0,8%; + 1,4 % bei Erstverkäufen; -2,0 % bei Zweit- und Folgeverkäufen). Der Durchschnittspreis einer **Neubauwohnung** ohne Garage oder Stellplatz liegt bei **3.490,- DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche** (1980-89: 2.640,- DM/m<sup>2</sup>; 1970-79: 2.170,- DM/m<sup>2</sup>; 1960-69: 2.320,- DM/m<sup>2</sup>). Ebenfalls treten Kauffälle in der Baujahrsgruppe 1990-98 auf, die ihren mittleren Preis bei 2.900,- DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche finden.

Der Umschlag bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** ist mit 245 verkauften Objekten im Gegensatz zum Vorjahr deutlich fallend. Der Durchschnittspreis aller verkauften Objekte ist nach dem Vorjahresanstieg von 2 % leicht um 1 % gefallen und liegt nun bei **320.000,- DM**.

Für **landwirtschaftliche Flächen** wurden 11 geeignete Verkäufe registriert. Beim Preisniveau hat sich eine **leicht steigende Tendenz** durchgesetzt (Liedern, Barlo).

# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2001

## Zahlreiche Einflussfaktoren haben sich verändert

Der schon in der "Raumordnungsprognose 2010" aus dem Jahr 1996 festgestellte Wohnungsbedarf von jährlich 470.000 Wohnungen und der damit befürchtete Wohnungsmangel hat sich weiter bestätigt. Der Präsident des Verbandes Deutscher Makler (VDM), Robert P. Kuhlmann, sieht eine Wohnungsknappheit bevorstehen, zu der die Politik erheblich beitrage. Anhaltende Unsicherheiten bei den gesetzlichen Rahmenbedingungen und immer kleiner werdende Haushalte werden hier als Hauptursache genannt.

*Wohnraum fehlt  
weiterhin*

"Wir stehen vor der paradoxen Situation, dass die Grundversorgung mit Wohnungen in Deutschland ausreicht, gleichzeitig aber rund eine Million Wohnungen fehlen." (lt. VDM) Hierin spiegelt sich wider, dass Wohnen heute nicht mehr nur zur Befriedigung eines Grundbedürfnisses dient, sondern zum Konsumgut geworden ist. Der Trend zur Individualität nimmt auch hier immer mehr zu. Viele statistisch vorhandene Wohnungen werden den heute individuellen Wünschen nicht mehr gerecht.

*Wohnraum ist Konsum-  
gut geworden  
Trend zur Individualität*

Wichtige Einflussfaktoren haben sich in den letzten Jahren so verändert, dass Prognosen zukünftiger Entwicklungstendenzen immer schwieriger werden. Als Ursachen hierfür sind zu nennen: die Entwicklung des Immobilienpreisgefüges, veränderter Wohnungsbedarf, veränderte Kauf- und Verkaufsmotive sowie der gesamte Bereich der Finanzierung. Hinzu kommen größere Vermögen, längere Lebenserwartung, wachsende Mobilität und ständige Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen für Erwerb und Miete von Wohnraum.

*Prognosen wird immer  
schwieriger durch  
veränderte Einflüsse*

Langfristig ist hier ebenso die Veränderung der Bevölkerungspyramide ("Überalterung der Gesellschaft") zu berücksichtigen. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Bocholt wird bis zum Jahr 2003 die Einwohnerzahl noch leicht ansteigen; ab 2004 ist dann von einem stetigen Rückgang der Bevölkerungszahl auszugehen. Im Jahr 2015 weist die Stadt Bocholt dann rd. 2% weniger Einwohner auf als derzeit. Der Bevölkerungsanteil der Personen über 65 Jahre wird bis zum Jahre 2015 zunehmen, so dass bis zu diesem Zeitpunkt jeder 5. Einwohner in der Stadt Bocholt dieser Bevölkerungsgruppe angehören wird.

*Bevölkerungszahl  
nimmt ab*

*"Überalterung der  
Gesellschaft"*

Die Angebotsseite des Wohnungsmarktes hat sich grundlegend geändert. Lt. VDM gebe es die Großinvestoren der Nachkriegszeit heute kaum noch. Werkwohnungen wurden verkauft, Versicherungen und typische Handwerksberufe, die einmal große Wohnhausbesitzer waren, seien weitgehend ausgestiegen.

*Immer weniger  
Großinvestoren als  
Anbieter auf dem  
Wohnungsmarkt  
baugenehmigungen*

Heute setzt sich die Gruppe der Investoren überwiegend aus Kleinanlegern zusammen, die ganz anders planen und kalkulieren als Großinvestoren. Große Mietshäuser eines einzigen Eigentümers würden kaum noch gebaut. Statt dessen entstehen Eigentumswohnungen, während bestehende Mietshäuser

aufgeteilt werden und immer mehr aus dem Mietangebot verschwinden. Weiter wird befürchtet, dass in Ballungsgebieten in Zukunft nicht mehr auf "Vorrat", sondern nur noch auf Bestellung gebaut wird. Dies alles sind Ursachen für Verknappungen, die man früher nicht gekannt hat.

*Anziehende Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen?*

Für das bevorstehende Jahr 2001 wird lt. RDM (Ring Deutscher Makler) wieder mit anziehender Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen gerechnet. Dafür sprechen neben der verbesserten Beschäftigungssituation und Einkommenssteigerungen auch die Entlastungseffekte durch die Steuerreform.

Die niedrigen Zinsen der letzten Jahre haben den Wunsch nach selbstgenutzten Immobilien deutlich verstärkt. Speziell in Ballungsräumen steht jedoch nur ein unzureichendes Angebot den gesuchten Objekten gegenüber. In ländlichen Regionen komme eine Belebung langsam voran, teilweise mit der Folge weiterhin stagnierender Preise. Das Gefälle zwischen Ballungsgebieten und dem ländlichen Raum wird immer deutlicher. Es bleibt abzuwarten inwieweit der erwartete Bevölkerungsrückgang in der Stadt Bocholt und eventuell eintretende Wanderungsgewinne die Einwohnerzahl und somit die Nachfrage beeinflussen.

*Besondere Akzente in Bocholt*

Durch die Entwicklungsmaßnahme Bocholt-Feldmark und die sehr hohe Förderquote im Wohnungsbau wurde einer Ermüdung in der Fertigstellung von Wohnungen kräftig entgegen gearbeitet. 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 Fertigstellungsquoten. In puncto Einfamilienhausbau greift inzwischen das vom Rat der Stadt Bocholt beschlossene Bodenmanagement zur Schaffung preisgünstigen Baulandes. Dies sind Akzente des örtlichen Wohnungsmarktes, die annehmen lassen, dass die eingangs beschriebene bevorstehende bundesweite Verknappung von Wohnraum in Bocholt nicht so deutlich spürbar wird wie anderenorts.

*Hohe Anzahl an Baugenehmigungen*

**Quellen:**

- NRZ Wesel vom 7.2.1996: "470.000 neue Wohnungen pro Jahr nötig"
- FAZ vom 23.2.1996: "Anleger verlassen den Wohnungsmarkt" – Jens Friedmann
- Mietspiegel der Stadt Bocholt; Herausgeber Fachbereich für Soziales – Wohnen 1.7.1999
- Bevölkerungsprognose 2000 – 2015 der Stadt Bocholt, Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, Stand 10/2000
- VDM (Verband Deutscher Makler) online
- RDM (Ring Deutscher Makler) online

## 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, selbstständiges unabhängiges Kollegialgremium. Er ist keinen Weisungen unterworfen und hat seine Tätigkeit nach bestem Wissen und Gewissen auszuüben.

*Gutachterausschuss  
als unabhängige  
Landeseinrichtung*

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch den Regierungspräsidenten für fünf Jahre bestellt; eine erneute Bestellung ist zulässig.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich; ihre Besetzung interdisziplinär. Die Gutachter müssen die für die Wertermittlung von Grundstücken oder entsprechende Wertermittlungen erforderliche Sachkunde besitzen und sollen in diesen Wertermittlungen erfahren sein.

Bei der Bestellung werden alle Mitglieder darauf hingewiesen, dass bei Vorliegen von Interessenkollisionen ihre Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen ist. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

*Interessenkollisionen  
ausgeschlossen*

Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung. Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter sowie Sachverständige hinzuziehen. Bei der Erstellung der Übersichten über die Bodenrichtwerte und den Grundstücksmarkt sowie beim Beschluss der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens vier ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig.

*Bodenrichtwerte  
jährlich*

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind die als ehrenamtliche Gutachter bestellten Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde zu beteiligen.

Für den Bereich des Landes Nordrhein - Westfalen wurde ein Oberer Gutachterausschuss gebildet; dessen Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung in Düsseldorf eingerichtet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt ist zuständig für das gesamte Stadtgebiet Bocholt. Für das übrige Kreisgebiet ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken zuständig.



# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2001

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 2000)**

### Vorsitzender

Andreas Nienaber                      Städtischer Obervermessungsrat

### Stellvertretender Vorsitzender

Paul Overbeck                      Stadtvermessungsoberamtsrat

### Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Hans - Jürgen Gildhuis              Immobilienkaufmann  
Karl - Peter Theis                      Ltd. Kreisvermessungsdirektor

### Ehrenamtliche Gutachter

Hans Behnen                      Architekt  
Josef Büning                      Dipl.- Ing. für Landbau  
Cäcilia Eing                      Architektin  
Heinz Fischer                      Architekt  
Nicole Johann                      Kreisvermessungsrätin  
Peter von der Lieth                  Bauingenieur  
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 FB Grundstücks- und 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 2000 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 17 dargestellt.

## **2.4 Rechtsgrundlagen**

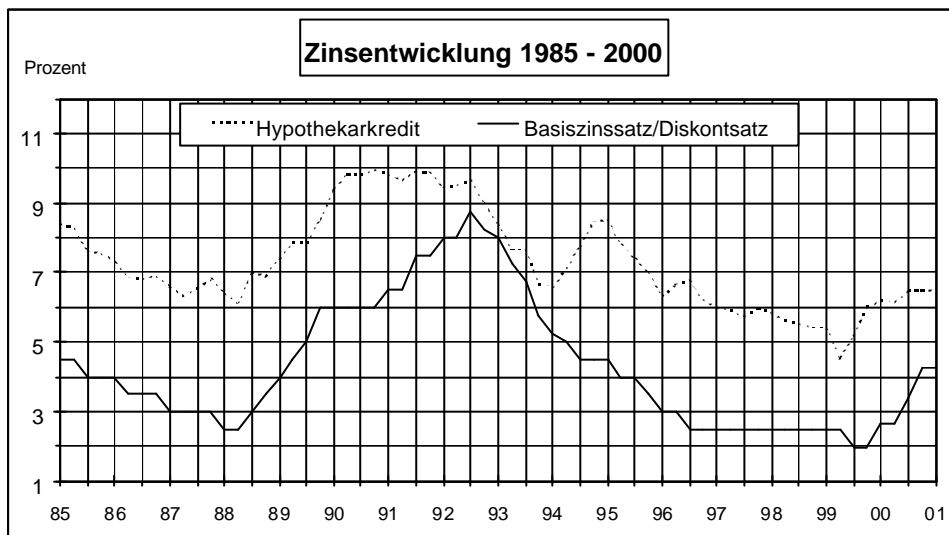
Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

- 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 Entschädigungsrechtsprechung in Enteignungsverfahren werden je nach Lage des Einzelfalls entsprechend berücksichtigt.

### 3. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

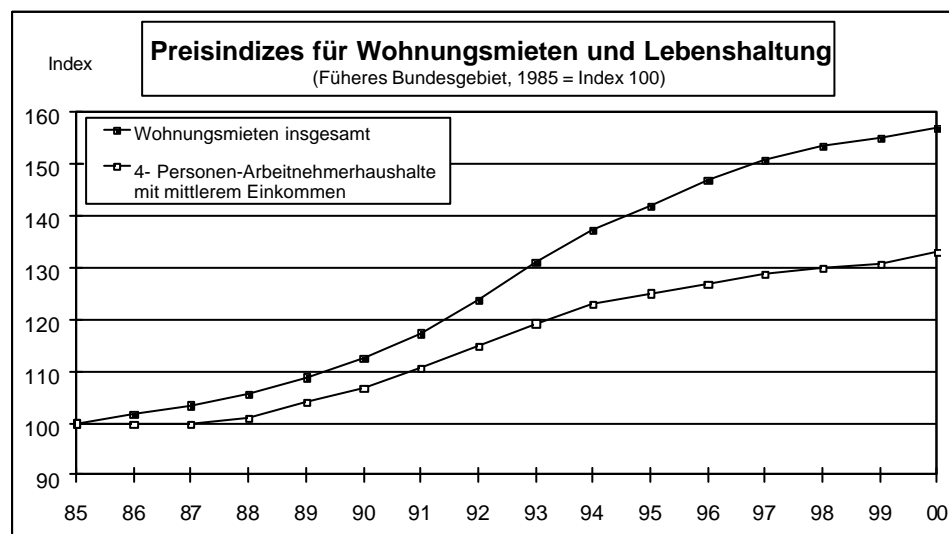
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Grafiken sind einige dieser übergeordneten Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.



*Hypothekenzinsen auf niedrigem Niveau*

Abb. 1

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



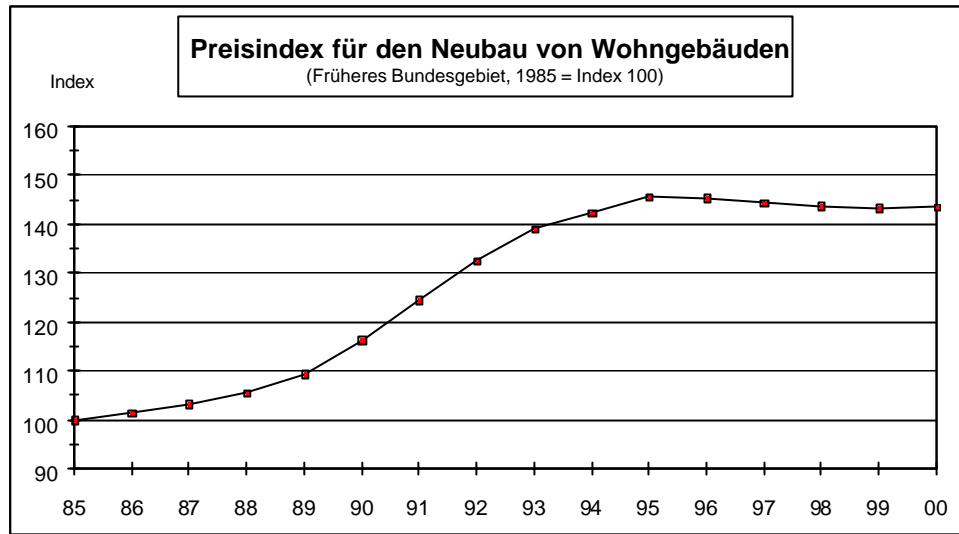
*Das Mietpreisniveau hebt stärker ab als die Einkommensentwicklung*

Abb. 2

Quelle: Statistisches Bundesamt

Stagnation beim Preisindex  
 seit 1995

Abb. 3

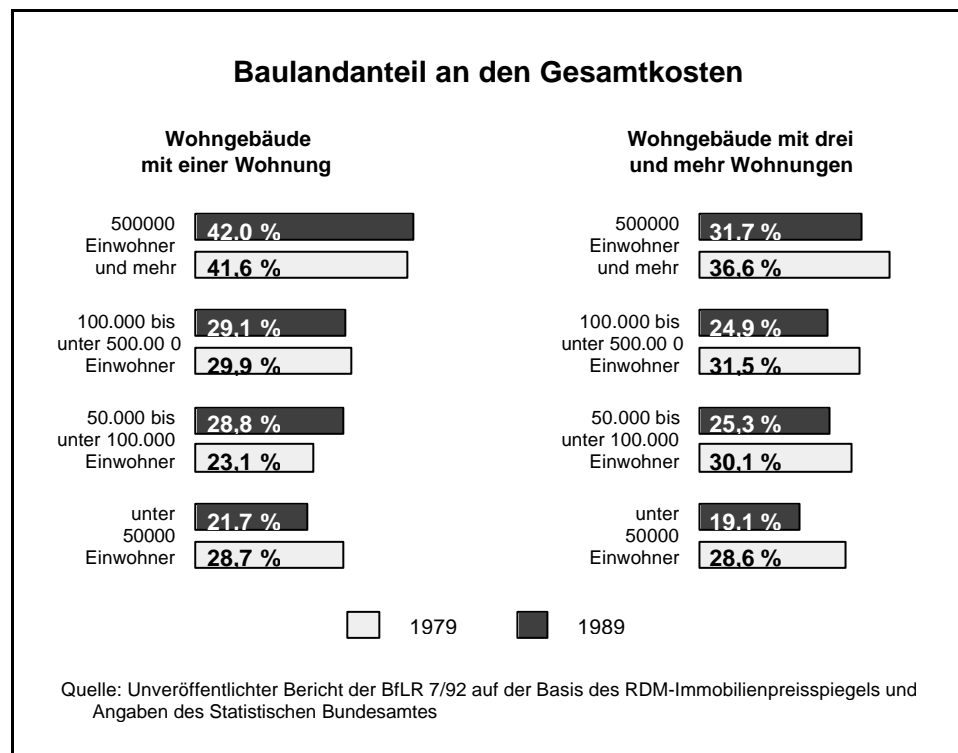


Quelle: Statistisches Bundesamt

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

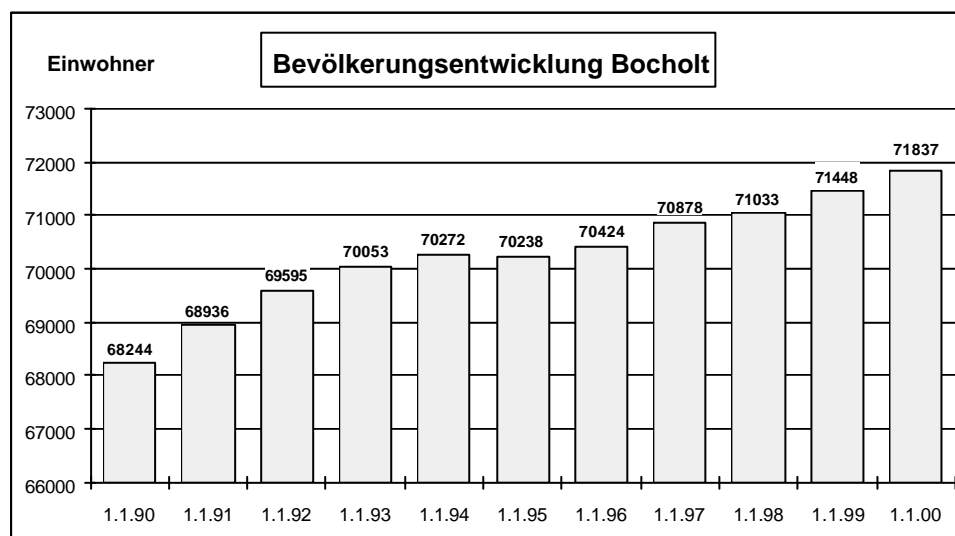
Der Bauland- und Wohnungsbedarf wird beeinflusst von zahlreichen äusseren Bedingungen, den sogenannten Rahmendaten. Diese Rahmendaten sind teilweise lokaler Natur, also ortsbezogen, teilweise regionaler Natur und teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur.

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.

Lokale Rahmendaten dieser Art sind u.a.

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

*Bauland- und  
Wohnungsbedarf in  
Abhängigkeit von  
Rahmendaten*



*stetiger  
Einwohnerzuwachs*

Quelle: Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

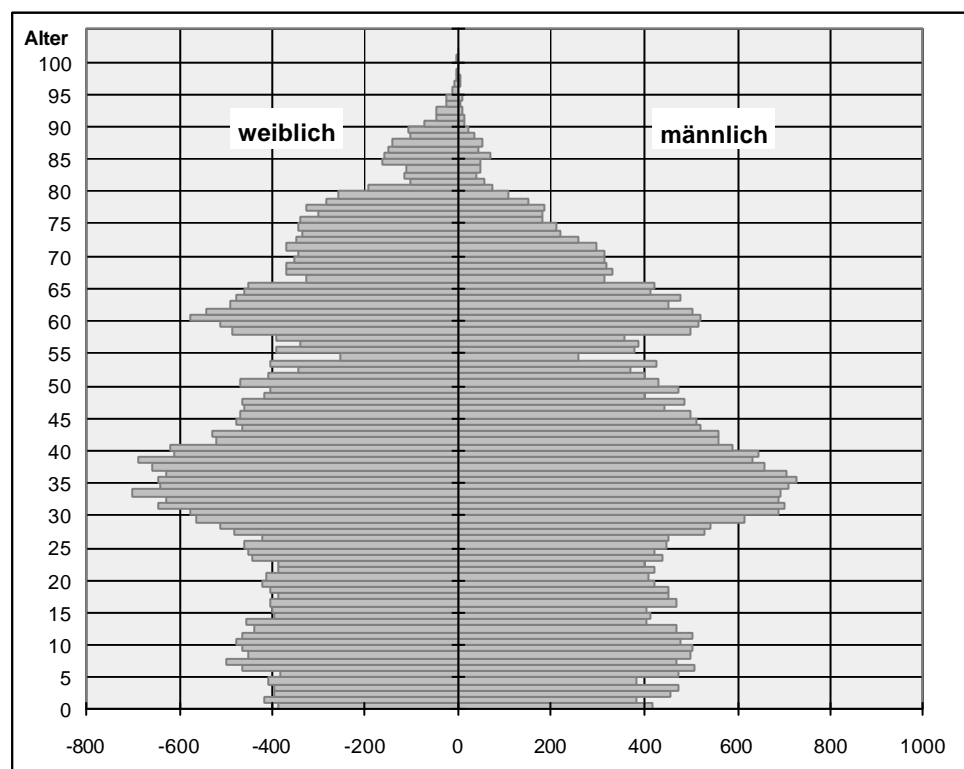
Abb. 5

Die **Einwohnerentwicklung** (siehe Abb.5) zeigt in den zurückliegenden Jahren einen **stetigen Anstieg auf nunmehr 71.837 Einwohner bis zum Januar 2000**. In den letzten 10 Jahren stieg die Bevölkerung um 3.593 bzw. 5%.

Die Ursachen für diese Entwicklung liegen zum einen in einem Geburtenüberschuss von bis zu 300 Geburten im Jahr, zum anderen in einem weitestgehend positiven Wanderungssaldo ab 1985. Lediglich für die Jahre 1993, 1994 und 1997 wird laut Bevölkerungsprognose der Stadt Bocholt ein negativer Wanderungssaldo ausgewiesen. In den übrigen Jahren sind Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die jedoch starken Schwankungen unterworfen sind. Zu Beginn der 90er Jahre sind die Gewinne durch Zuzüge von Aus- und Übersiedlern zu erklären. Im Jahr 1994 setzt sich diese Entwicklung aufgrund verschärfter Bestimmungen nicht fort. Das Jahr 1995 zeigt dann wieder eine gemäßigte positive Entwicklung, die sich auch in 1999 fortsetzt (der Wert für das Jahr 2000 lag nicht vor).

Nach der Bevölkerungsprognose der Stadt Bocholt wird ab dem Jahr 2004 mit einem stetigen Rückgang der Bevölkerungszahl zu rechnen sein, die Einwohnerzahl geht bis zum Jahr 2015 um 2% zurück. Zu diesem Zeitpunkt wird jeder 5.Einwohner über 65 Jahre alt sein („Überalterung der Gesellschaft“). Es bleibt abzuwarten inwieweit eventuelle Zuwanderungen diese Zahlen noch beeinflussen können.

### Alterspyramide Bocholt 2000



*Geburtenstarke Jahrgänge werden durch geburtenschwache Jahrgänge abgelöst*

Abb. 6

Quelle: Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2001

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. Laut Auskunft der Stadt Bocholt werden in der städtischen Bewerberliste z. Zt. ca. 650 Wohnbaugrundstücksbewerber geführt.

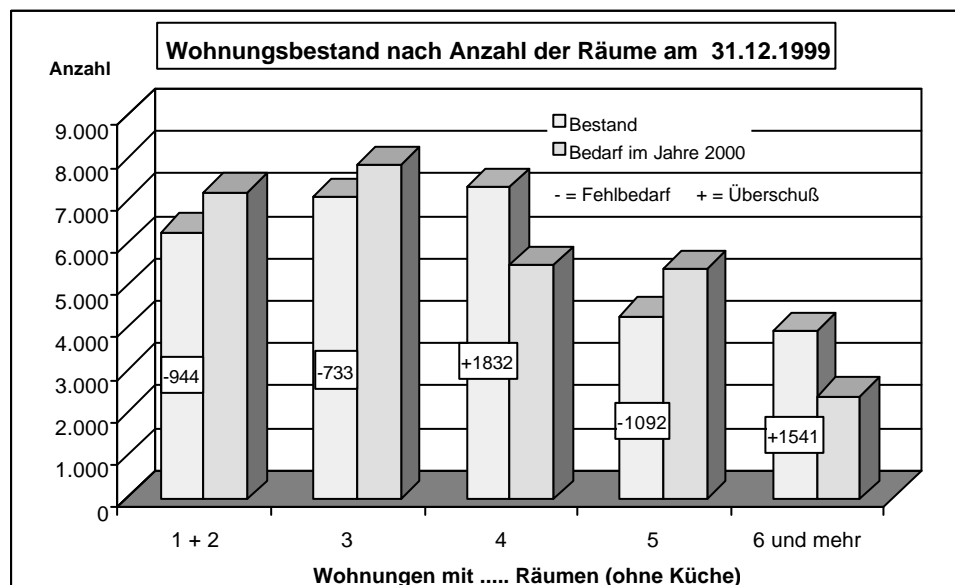
Ein besonderer Aspekt bei der künftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Anzahl und der Größe der Haushalte. Für eine ausgewogene Wohnraumversorgung ist zu berücksichtigen, dass in Zukunft gerade die Ein-Personen-Haushalte stark wachsen werden. Das Wohnraumangebot weist aber gerade im Bereich der Kleinwohnungen einen deutlichen Nachholbedarf aus (vgl. Abb.7).

Der Baulandbericht der Stadt Bocholt weist bisher einen durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbedarf von mehr als 300 Wohneinheiten aus. Die Fertigstellungszahlen ab 1994 zeigen, 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
- 5) Bevölkerungsprognose der Stadt Bocholt / FB für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung



Wohnungsbestand und  
Wohnungsbedarf rein  
statistisch gesehen

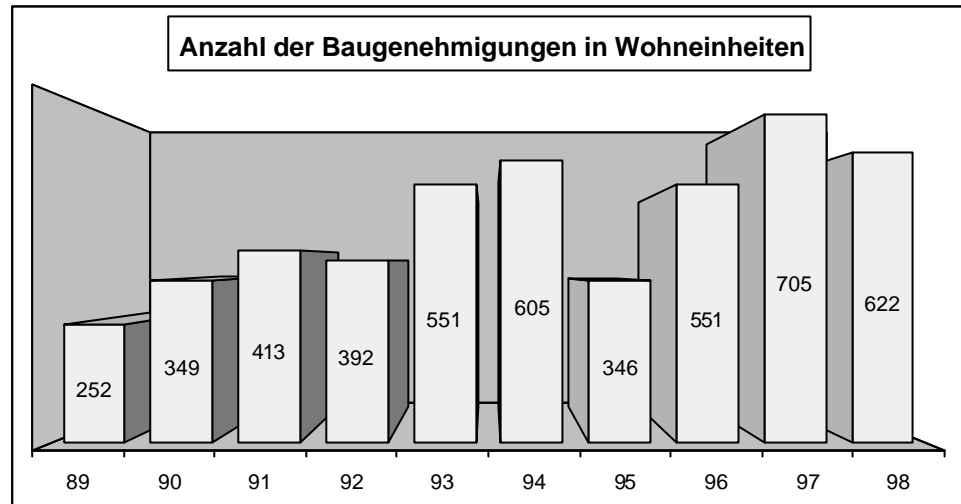
Abb. 7

Quelle: LDS NW / Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung



über 600 Baugenehmigungen für Wohnungen

Abb. 8



Quelle: LDS NW / FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Die vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW herausgegebenen Daten der in 1998 erteilten Baugenehmigungen und fertiggestellten Neubaumaßnahmen weisen für die Stadt Bocholt zum 31.12.1998 anhaltend hohe Werte auf. Ähnliche Werte wurden in den Jahren 1994 und 1997 erreicht. Im Jahr 1998 sind in der Stadt Bocholt 622 Baugenehmigungen für Wohnungen (Neubaumaßnahmen) erteilt worden und die Zahl erreichte 1998 damit wieder ein sehr hohes Niveau (neuere Daten lagen nicht vor).

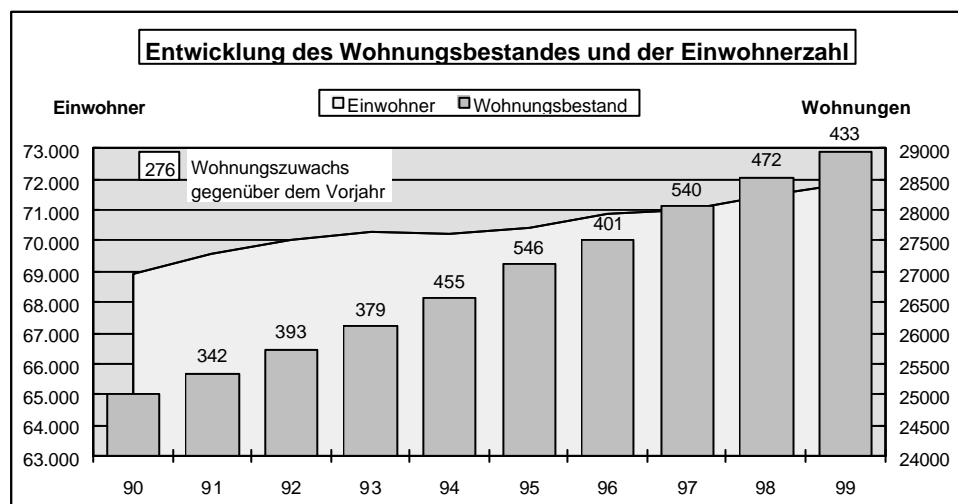
Dennoch ist eine Trendwende auf dem Wohnungsmarkt erkennbar. Nach dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung wurde der Wohnungsbau in den Jahren 1996 bis 1999 wesentlich durch die hohe Nachfrage nach Eigenheimen gestützt. Hingegen war im Mietwohnungsbereich eine anhaltend schrumpfende Neubautätigkeit zu verzeichnen.

Der Immobilienumsatz ist (gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen) im 1. Halbjahr 2000 bundesweit um 14,9% (8,6% in den alten Bundesländern) gesunken (lt. Mitteilung der GuG aktuell).

Quellen: LDS NW / Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung / Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG aktuell 6/2000 und 1/2001)

Starke Aufholbestrebungen im Wohnungsbestand

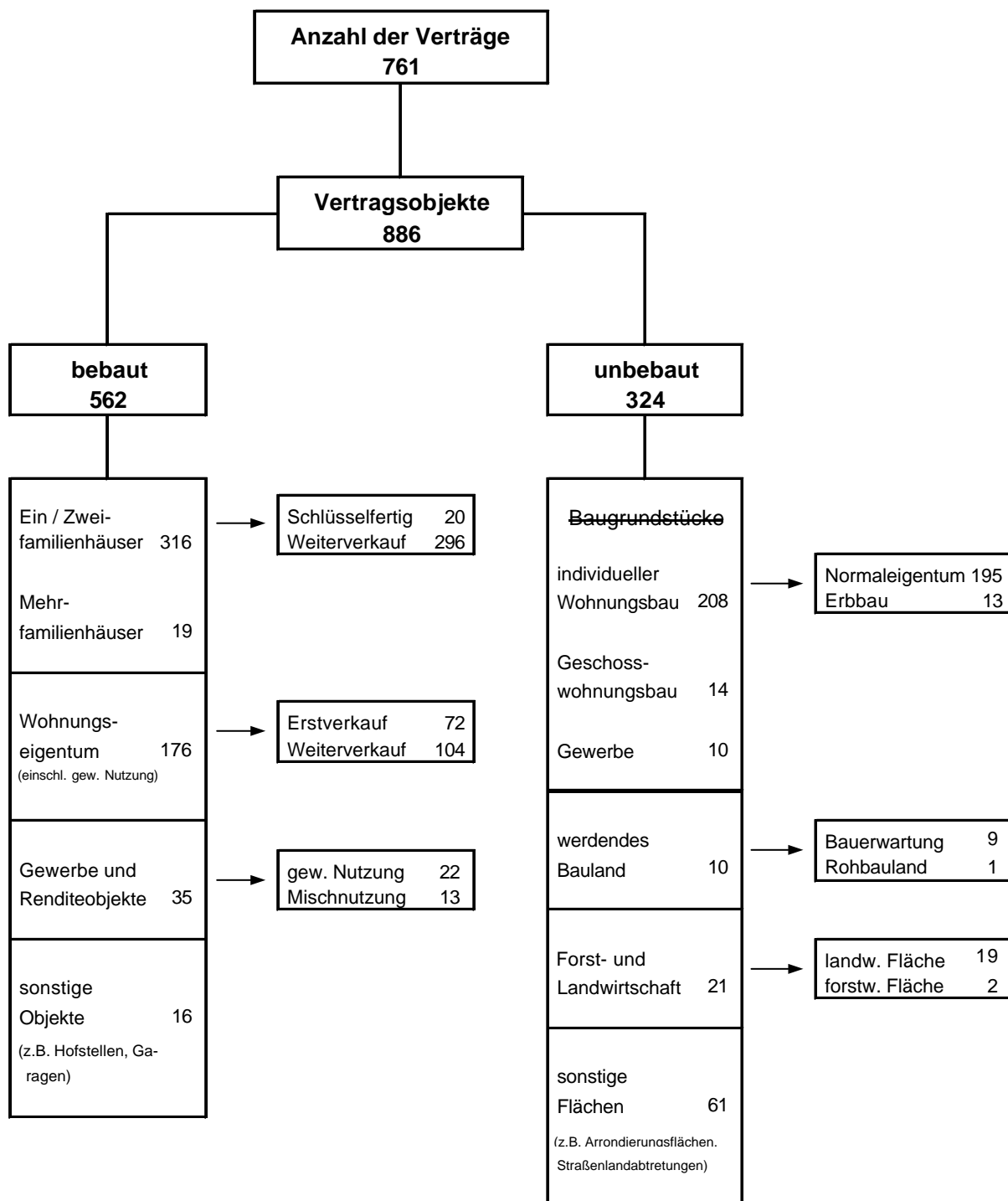
Abb. 9



## 5. Grundstücksmarkt in Bocholt

### 5.1 Allgemeiner Grundstücksverkehr

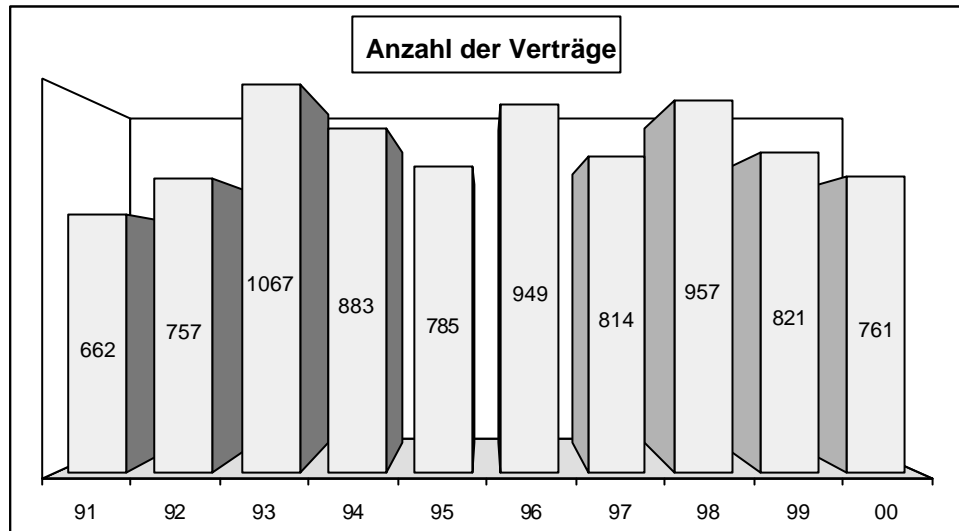
Gliederung der Kaufverträge 2000



**Vertragsaufkommen**

*Vertragsaufkommen  
leicht rückläufig*

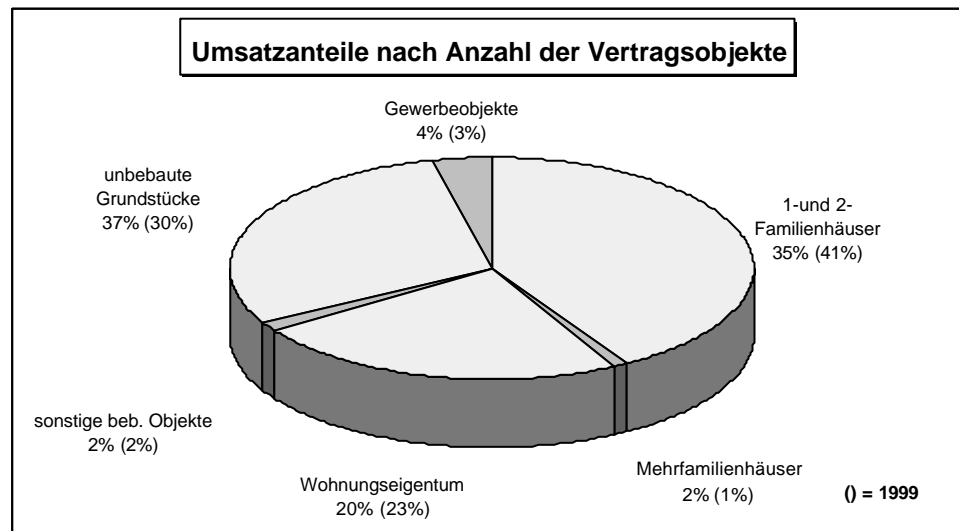
Abb. 10



*Rückgang der Ein- und  
Zweifamilienhäuser*

*vermehrt unbebaute  
Grundstücke am Markt*

Abb. 11



Das Marktgeschehen untergliedert sich im Wesentlichen in drei Segmente:

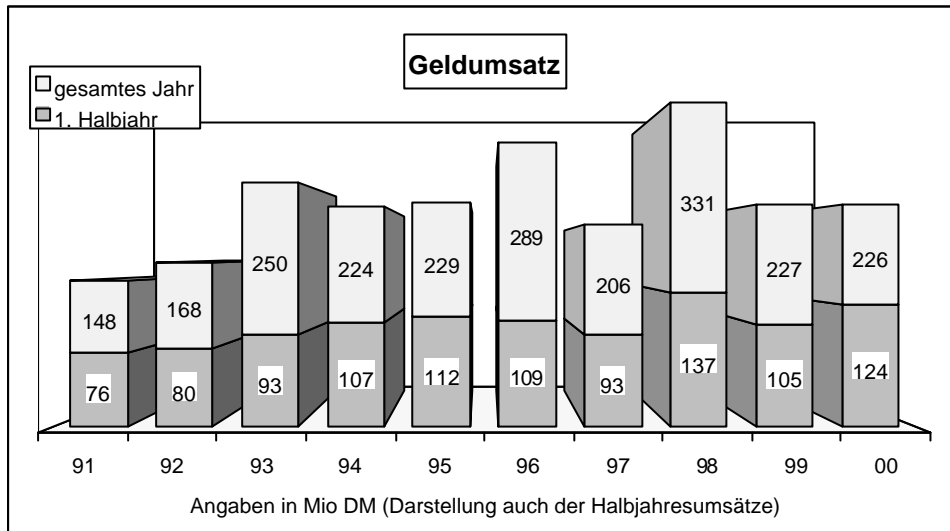
- unbebaute Grundstücke
- Wohnungseigentum
- 1- und 2- Familienhäuser

Mehrfamilienhäuser sind nur zu 2 % am Umsatz beteiligt und spielen somit keine bedeutende Rolle.

# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

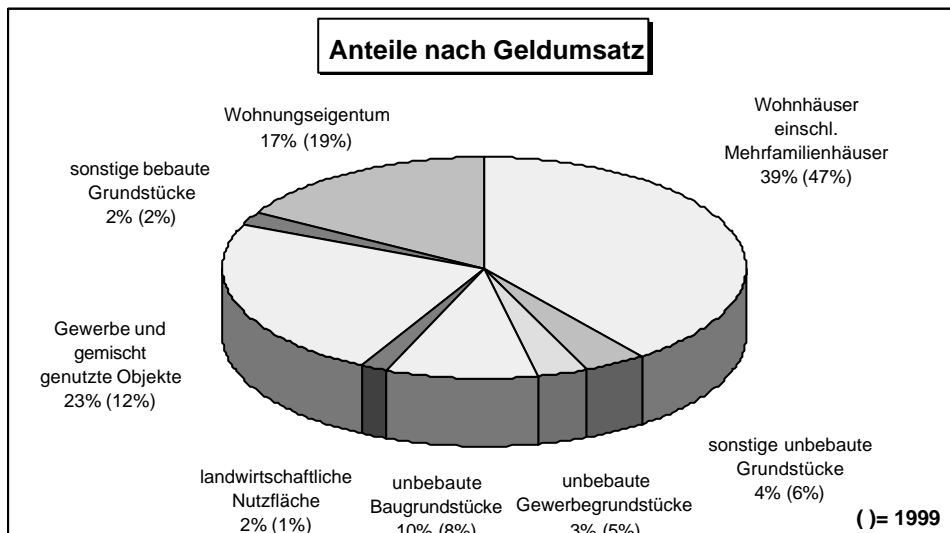
Marktbericht 2001

## 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 leicht rückläufig*

Abb. 14

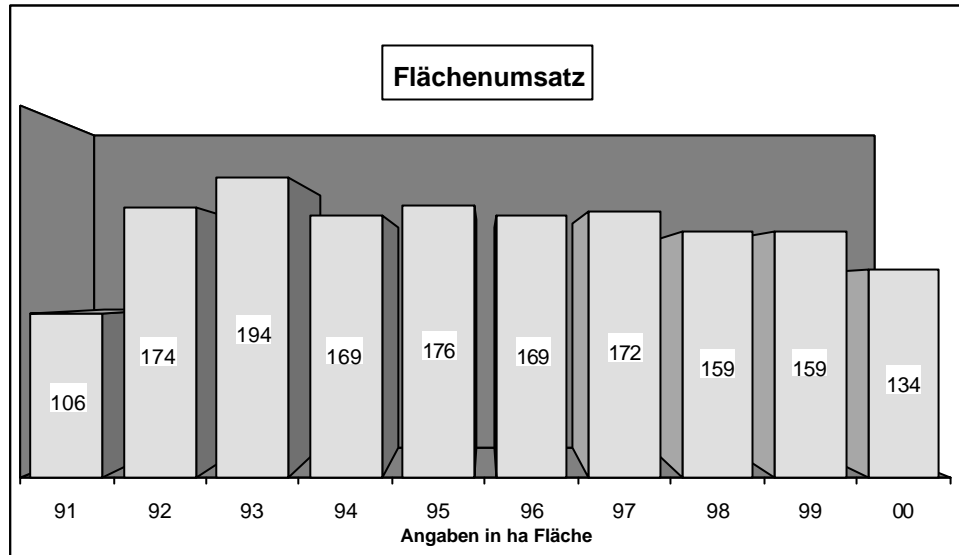
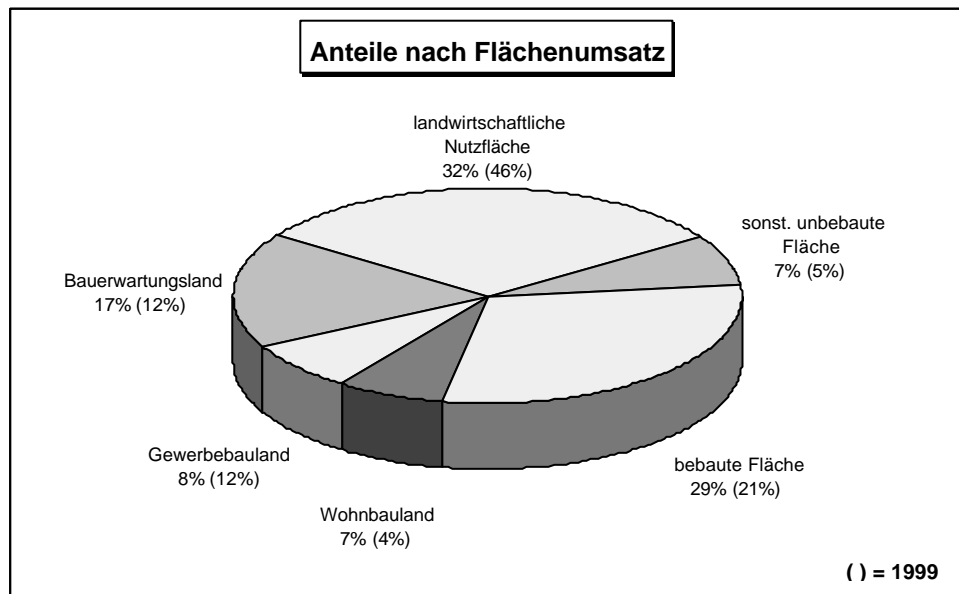


Abb. 15



Der Flächenumsatz wird geprägt von Veräußerungen im landwirtschaftlichen Bereich und bebauten Flächen. Ein hoher Umsatz an Bauerwartungsland im gewerblichen Bereich lässt für die Zukunft einen regen Handel an Gewerbebaugrundstücken erwarten.

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

Marktbericht 2001

**Flächenumsatz nach Nutzung der letzten 3 Jahre**

Grundstücksart	1998		1999		2000	
	ha verk.	Anteil	ha verk.	Anteil	ha verk.	Anteil
	Fläche	in %	Fläche	in %	Fläche	in %
Bauland - Wohnen	7,9	5,0	6,5	4,1	9,2	6,9
- Gewerbe	9,2	5,8	19,0	11,9	10,3	7,7
Rohbauland	0,7	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Bauerwartungsland	12,0	7,6	19,8	12,4	22,9	17,1
landw. Nutzfläche	73,6	46,3	72,4	45,4	42,3	31,6
Straßenland	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
sonst. unbeb. Fläche	13,6	8,6	7,7	4,8	9,8	7,3
bebaute Fläche	41,7	26,2	34,0	21,3	39,6	29,5
Fläche insgesamt	158,9	100,0	159,4	100,0	134,2	100,0

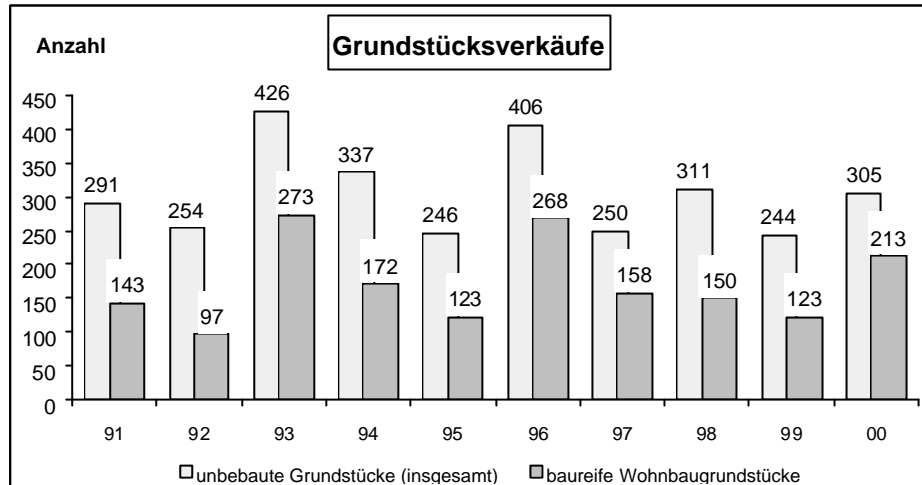
Da die prozentualen Anteile jeweils abhängig sind vom gesamten Flächenumsatz im jeweiligen Jahr und dieser wiederum geprägt wird vom Marktgeschehen im landwirtschaftlichen Bereich, sind hier die absoluten Zahlen von Bedeutung.

**5.2 Teilmärkte**

**5.2.1 Wohnbauland**

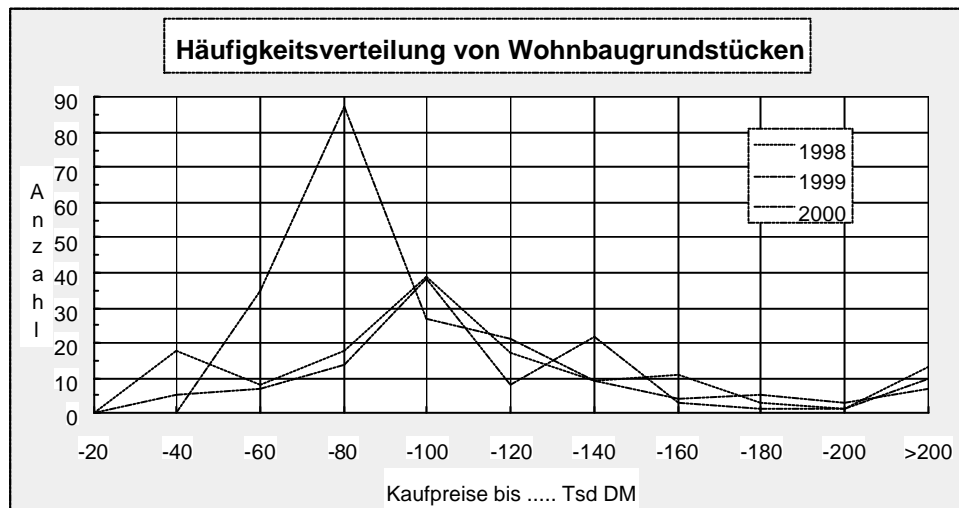
*Umsatz an Wohnbau-  
 grundstücken steigt  
 wieder*

Abb. 16



*Wohnbaugrundstücke  
 vielfach zwischen  
 60.000 - 80.000,- DM*

Abb. 17



**Wohnbauland**

- deutliche Preissteigerungen in der stadtfernen Lage
- Stagnation in der zentralen und stadtnahen Lage

Preisniveau in verschiedenen Lagen

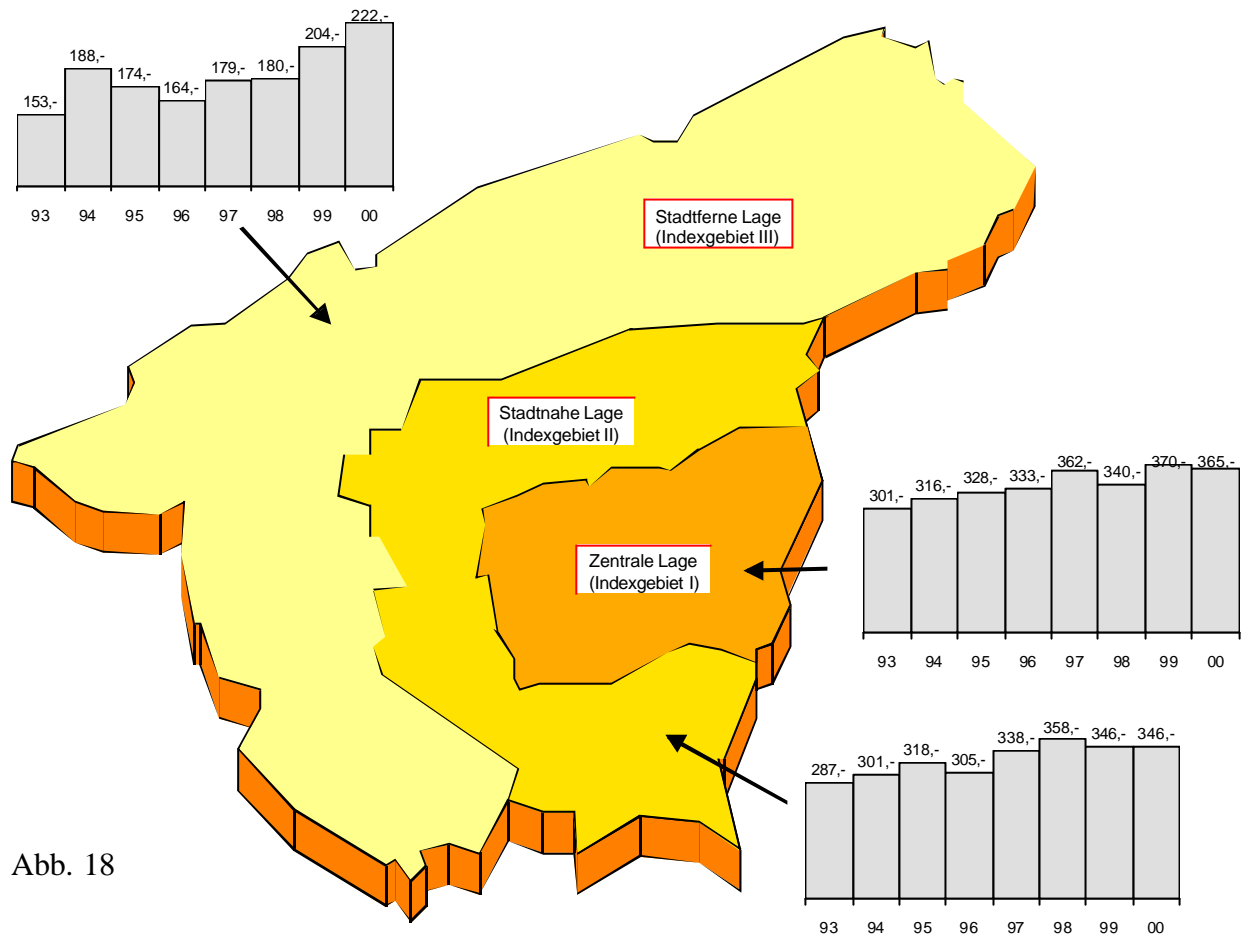


Abb. 18

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

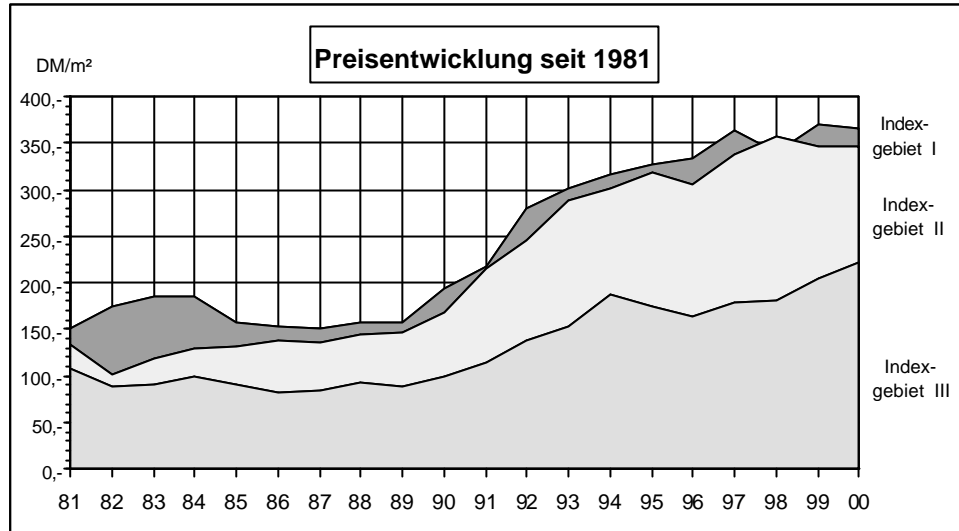


Abb. 19

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

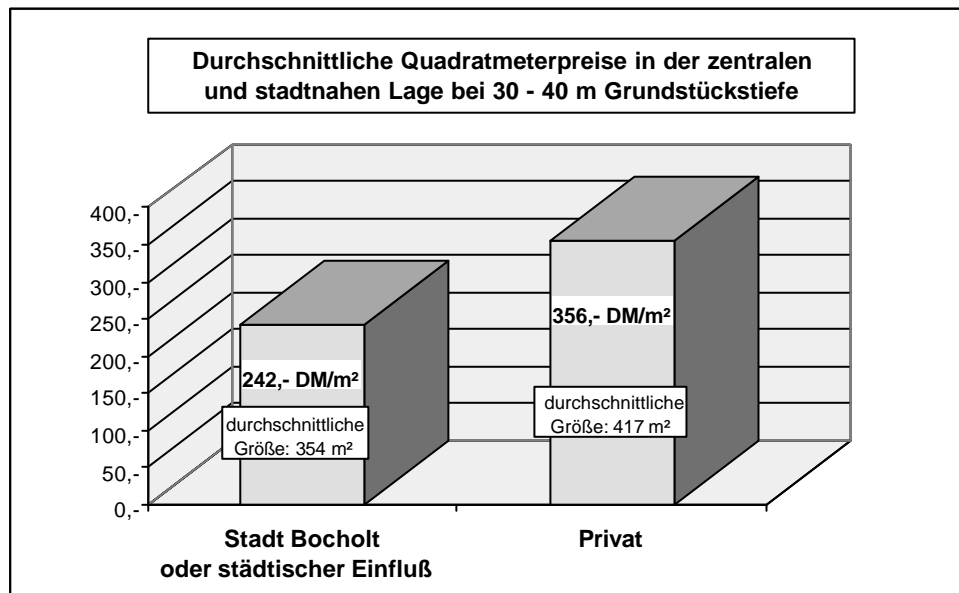


Abb. 20

Betrachtet man einmal die durchschnittlichen Quadratmeterpreise aus den Verkäufen, so stellt man fest, dass sich der Grundstücksmarkt in Bocholt gespalten hat. Während Grundstücksverkäufe der Kommune in der Regel z.T. deutlich unterhalb des Verkehrswertes liegen und die Preisentwicklung dämpfen, liegen Veräußerungen von Privatpersonen und Bauträgern weiterhin auf hohem Niveau.

# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2001

## 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 gebietstypischer Lage.

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

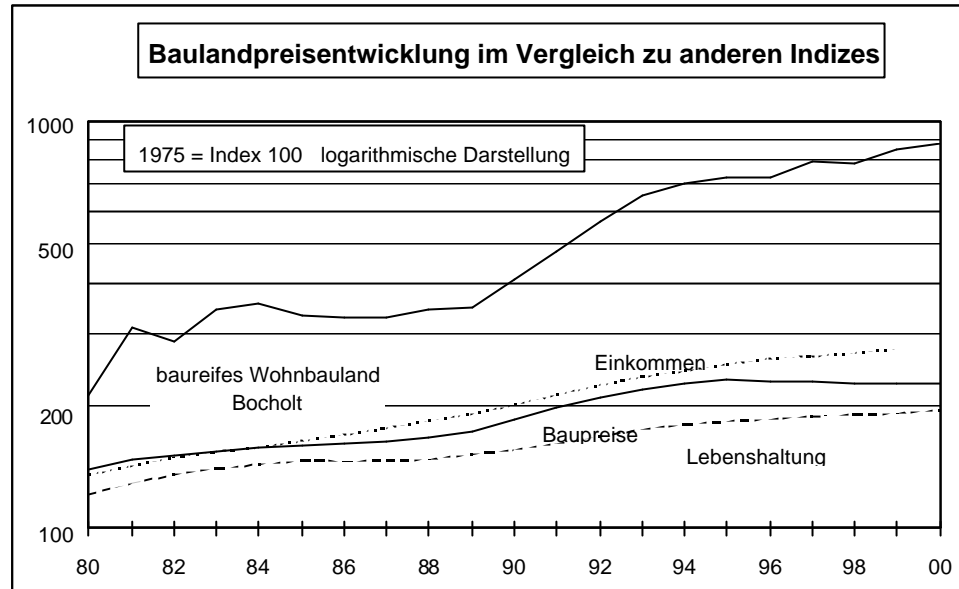
## Bodenpreisindex

(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
1999	270,8	255,9	183,9	272,4	8,5
2000	267,1	255,9	200,2	281,1	3,2

\* 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

**Preisentwicklung der Bauflächen im Aussenbereich**

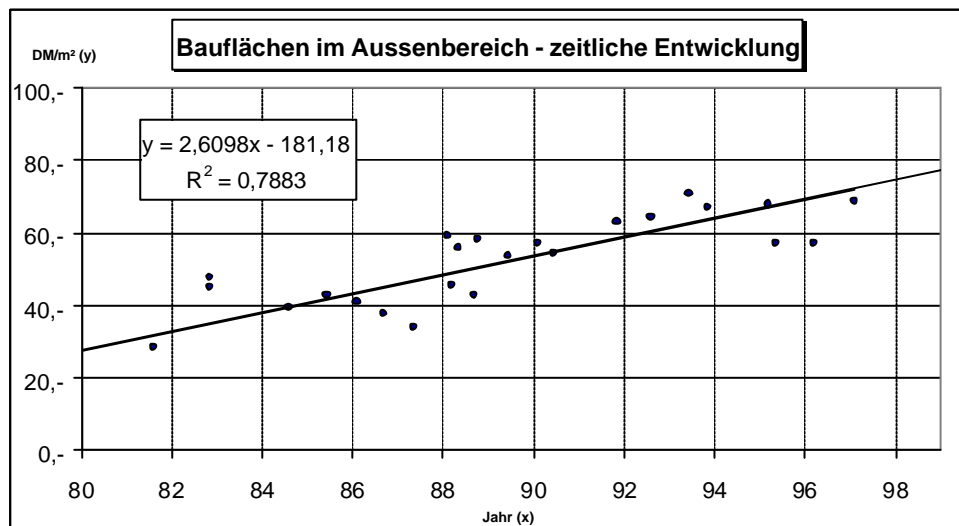


Abb. 21a

Das vorstehende Diagramm spiegelt die kontinuierliche Entwicklung und den durchschnittlichen Wert der Bauflächen im Aussenbereich wider. Relativ große Schwankungen sind je nach Lage jedoch möglich.

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

Marktbericht 2001

### 5.2.2 Entwicklungsstufen

Die Entwicklung des Baulandes lässt sich hinsichtlich ihrer bewertungstechnisch relevanten Merkmale als Einflussgröße in drei Stufen einteilen (lt. Gerardy/Möckel - 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 Erschließungssicherheit	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/Möckel, 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 Käuferverhalten bei werdendem Bauland in Bocholt zu erlangen, wurden sämtliche seit 1974 aufgetretenen Kauffälle aus der Kaufpreissammlung herausgefiltert.

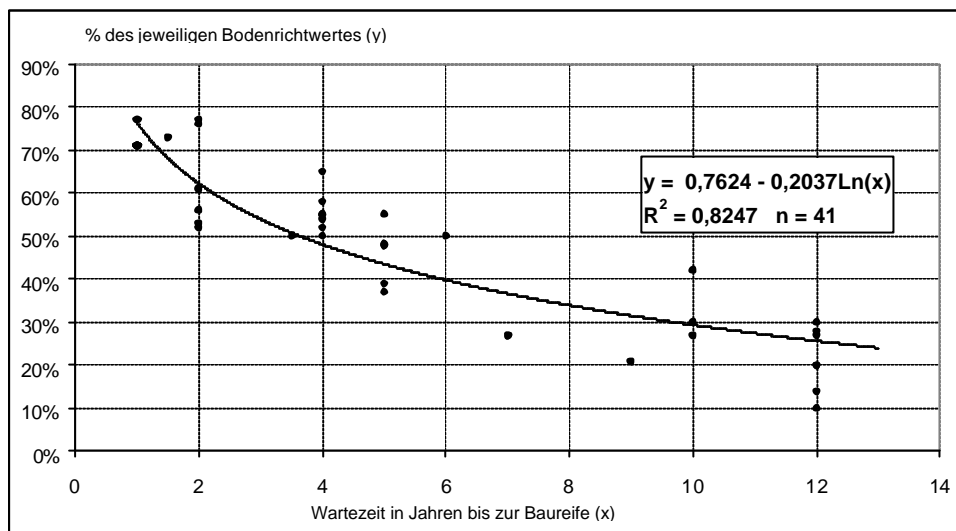
Die statistische Auswertung zeigt eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der voraussichtlichen Dauer bis zur Baureife. Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor neben der Zeit ist der Flächenverlust beim Übergang von Brutto- auf Nettobauland.

In den Diagrammen (Abb. 22 bzw. 22a) sind die Kaufpreise des jeweiligen Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Dauer bis zur Baureife dargestellt. An der Regressionsfunktion lässt sich ablesen, dass bis 1994 bei einer voraussichtlichen Wartezeit von 10 – 12 Jahren der Preis bei etwa 30% des Preises für Bauland (im entsprechenden Zeitpunkt) lag, während sich der Preis bei einer absehbaren Baureife in einem Jahr um etwa 75% des Baulandwertes bewegte.

# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2001

Die mittlerweile eingetretenen naturschutzrechtlichen Änderungen (BauGB § 1a) und der damit verbundene erhöhte Flächenbedarf, ließen in der Vergangenheit Preisrückgänge vermuten, die sich nicht bestätigt haben bzw. eindeutige Erkenntnisse über eventuell eingetretene Preisveränderungen liegen bisher nicht vor.

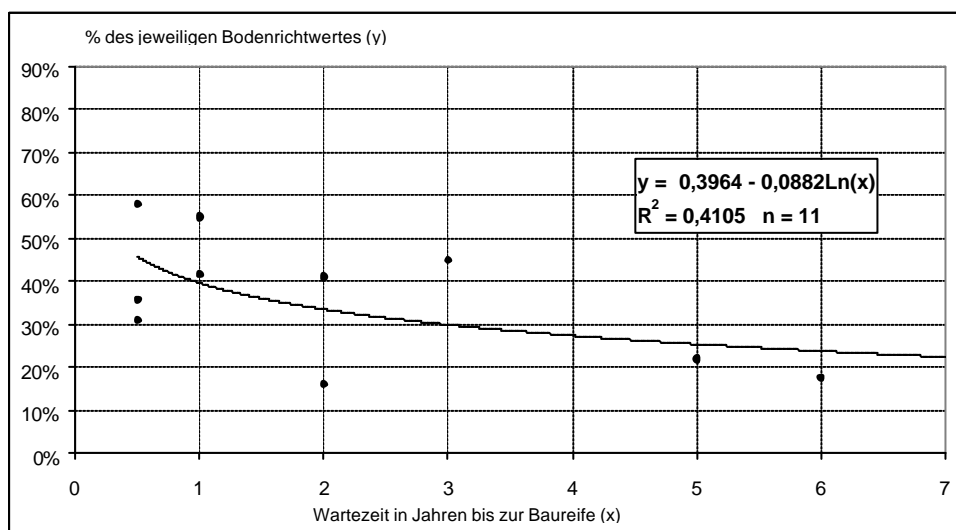


Kauffälle 1974 - 1994

Die Wartezeit bis zur  
Baureife entscheidet  
über den Preis der  
Grundstücke

Abb. 22

Der Rat der Stadt Bocholt fasste am 15.12.1995 einstimmig einen richtungsweisenden Beschluss zur Einführung eines sozialgerechten Bodenmanagements. Die Stadt Bocholt kann seit diesem Zeitpunkt zumindest einen Teil der ausschließlich durch ihre eigene Entscheidung verursachte Bodenwertsteigerung ohne Umwege in Infrastrukturmaßnahmen investieren bzw. damit verbundene Kosten für neue Baugebiete decken. Wegen der hierdurch zu vermutenden Einflüsse auf das Käuferverhalten, wurde eine differenzierte Analyse der Kauffälle nach Beschlussfassung durchgeführt. Die Analyse zeigt, dass das Niveau der Bauerwartungslandpreise -wie im nachfolgenden Diagramm ablesbar- deutlich gesunken ist.



Kauffälle 1995 - 2000

Abb. 22a

**5.2.3 Bebaute Objekte**

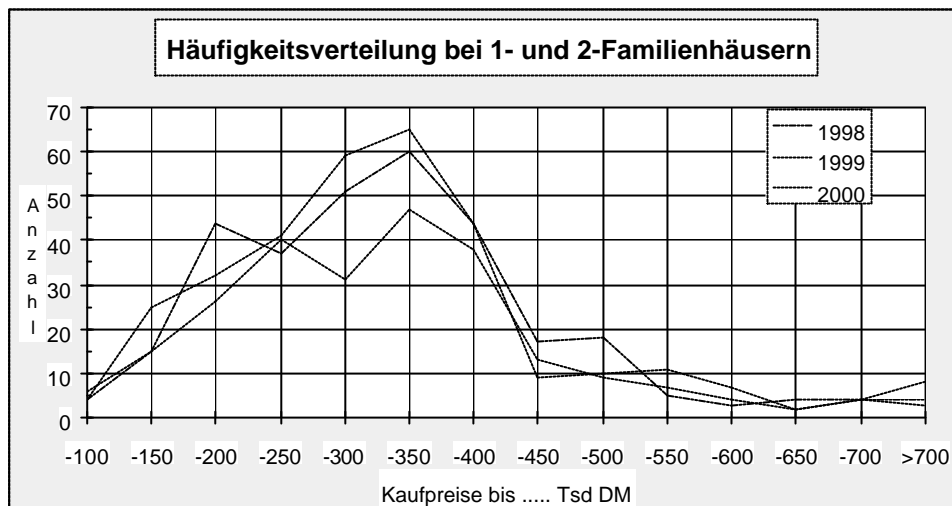
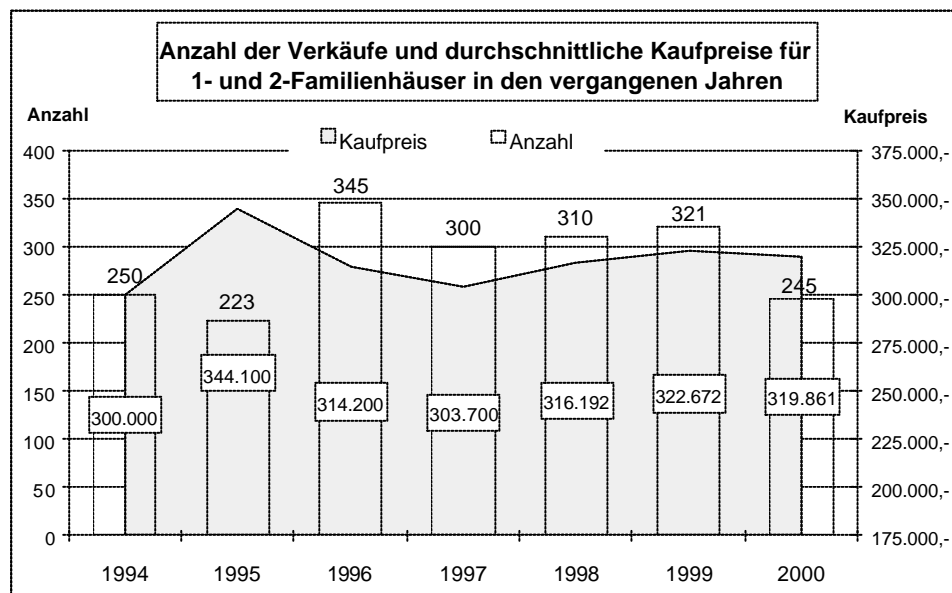


Abb. 23

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser schlägt sich im Wesentlichen in der Preisspanne von 200.000 DM bis 400.000 DM nieder.



*Umsatz fallend*

Abb. 24

Die überproportionale Preisentwicklung von 1994 zu 1995 beruht im wesentlichen auf der hohen Anzahl Verkäufe teurer Objekte. Der Durchschnittspreis aller verkauften Objekte ist nach dem Vorjahresanstieg um 2 % leicht um 1 % gefallen.

Der Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2001

**Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

Kaufjahr	Anzahl	Kaufpreis (Mittel)	Wohnfläche (Mittel)	Grundstücks- fläche	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1995	21	352.361,-	112 m <sup>2</sup>	263 m <sup>2</sup>	3.162,-
1996	28	373.169,-	114 m <sup>2</sup>	284 m <sup>2</sup>	3.291,-
1997	30	341.672,-	104 m <sup>2</sup>	249 m <sup>2</sup>	3.303,-
1998	19	347.716,-	105 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>	3.325,-
1999	25	379.108,-	118 m <sup>2</sup>	268 m <sup>2</sup>	3.238,-
2000	16	387.413,-	113 m <sup>2</sup>	261 m <sup>2</sup>	3.446,-

Bei genauer Betrachtung der neuerstellten Doppelhaushälften und Reihenendhäuser stellt man fest, dass die durchschnittliche Wohnfläche und Grundstücksgröße in dem betrachteten Zeitraum nur leicht variieren. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche lag in den vergangenen 6 Jahren recht konstant bei einem gewichteten Mittelwert von 3.287,- DM.

**Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser**

Kaufjahr	Anzahl	Kaufpreis (Mittel)	Wohnfläche (Mittel)	Grundstücks- fläche	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1995	16	305.688,-	108 m <sup>2</sup>	248 m <sup>2</sup>	2.892,-
1996	25	326.611,-	109 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>	2.996,-
1997	30	318.223,-	103 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	3.117,-
1998	13	317.921,-	105 m <sup>2</sup>	186 m <sup>2</sup>	3.054,-
1999	13	334.122,-	120 m <sup>2</sup>	164 m <sup>2</sup>	2.779,-

Reihenmittelhäuser sind im Durchschnitt um 300,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche günstiger. Eine einheitliche Entwicklung ist jedoch nicht zu erkennen. Für das Jahr 2000 lagen keine ausreichenden Daten vor.



# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2001

Quadratmeterpreise  
steigen bei sinkender  
Wohnfläche

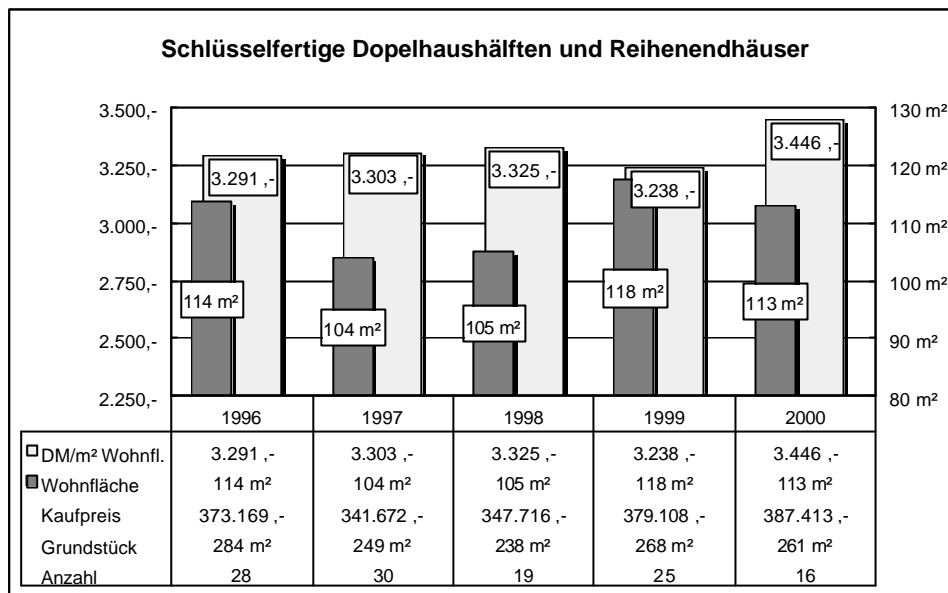


Abb. 25

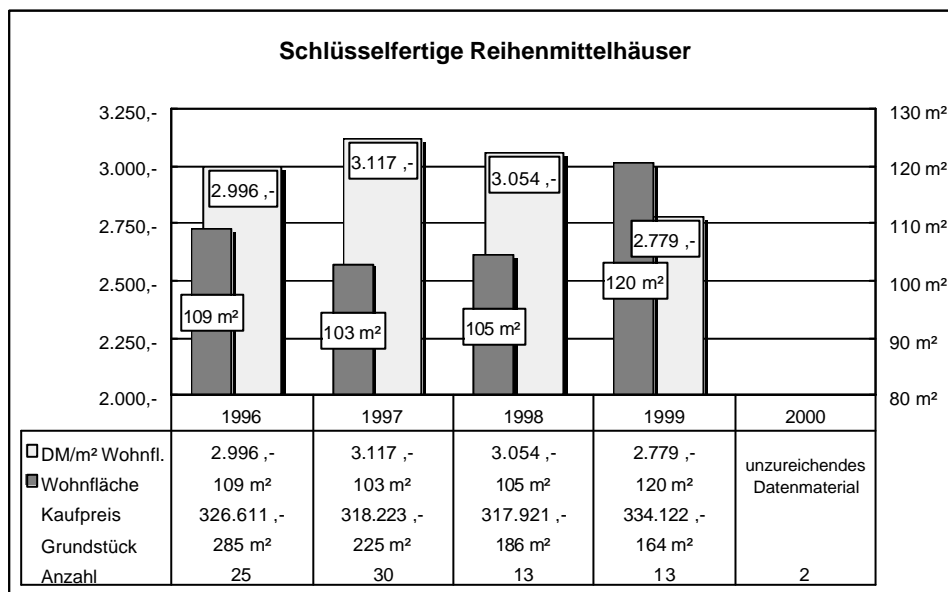
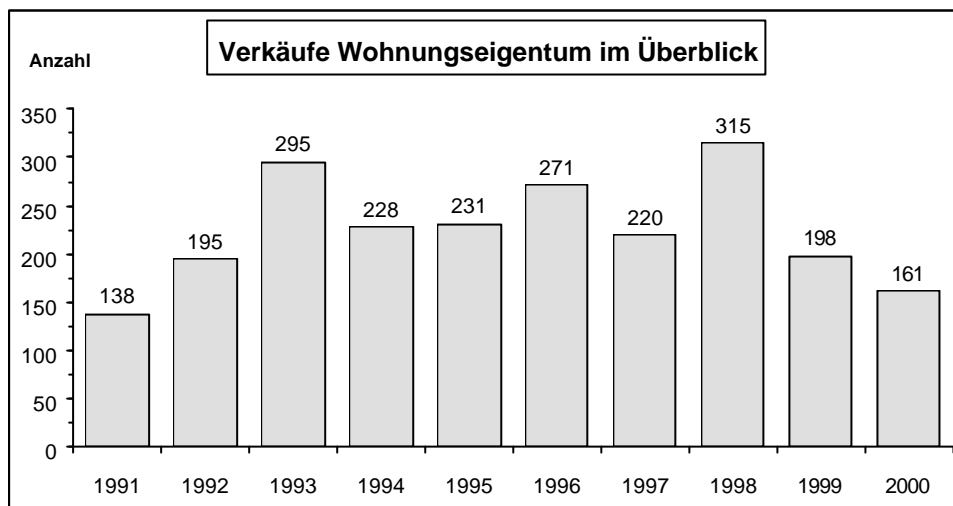


Abb. 26

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche liegen teilweise erheblich unter denen für neu erstellte Eigentumswohnungen.

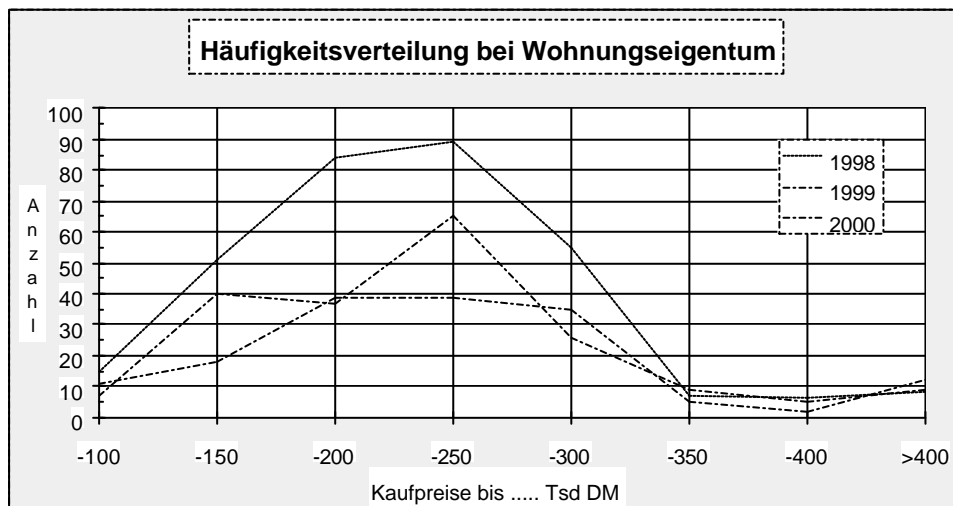
**5.2.4 Wohnungseigentum** (nur Wohnnutzung)

**Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick**



*Anteil am Gesamtmarkt  
weiter gesunken*

Abb. 27



*Eigentumswohnungen  
zwischen 150.000 DM  
und 300.000 DM*

Abb. 28

Eigentumswohnungen sind im Vergleich zu den Vorjahren nicht mehr so stark am Markt vertreten. Nach dem Rekordumsatz von 200 neuerrichteten Wohnungen in 1998 sank die Anzahl der neuerrichteten Wohnungen auf 71 im Jahr 2000. Eine Trendwende hin zum Eigenheim scheint unverkennbar.

**Preisniveau Wohnungseigentum**

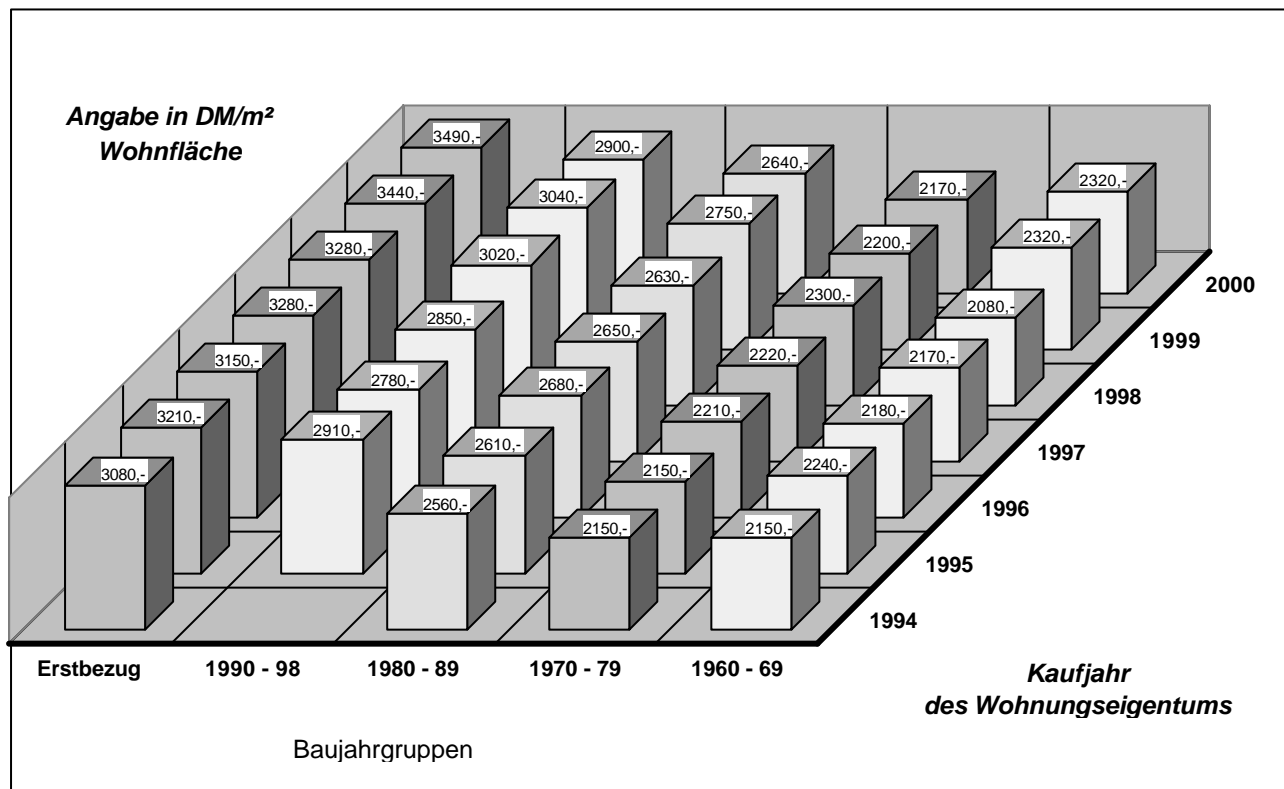


Abb. 29

Preise für Wohnungseigentum sind für das Jahr 2000 insgesamt als stagnierend zu bezeichnen, wobei neuerstellte Wohnungen mit einem Zuwachs von 1,4 % über dem Mittelwert lagen. Auffällig ist die Baujahresgruppe 1960-69, die aufgrund vielleicht erfolgter Modernisierung oder der Bauausführung nun die Baujahresgruppe 1970-79 übertrifft.

Auch treten Kauffälle des Zeitraumes 1990-98 in genügender Anzahl auf. Der mittlere Preis liegt hier bei rund 2900,- DM pro Quadratmeter Wohnfläche.

**Index Wohnungseigentum**

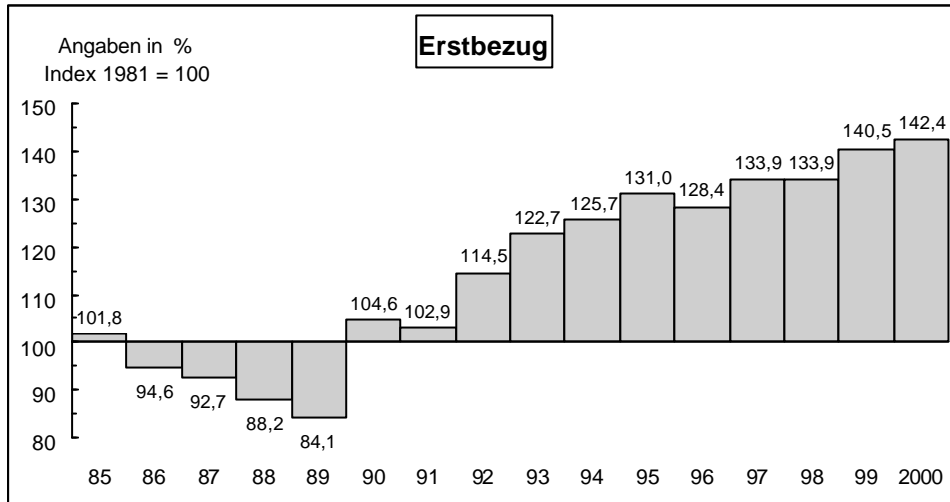


Abb. 30

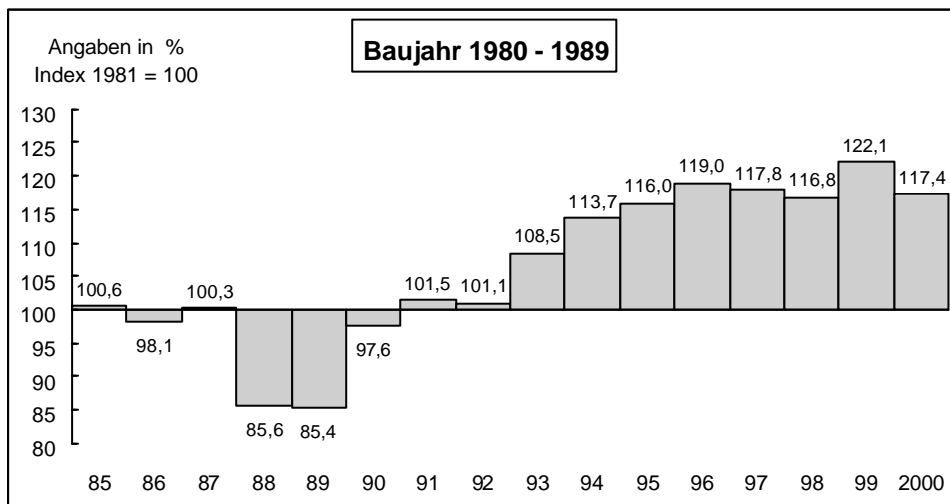


Abb. 31

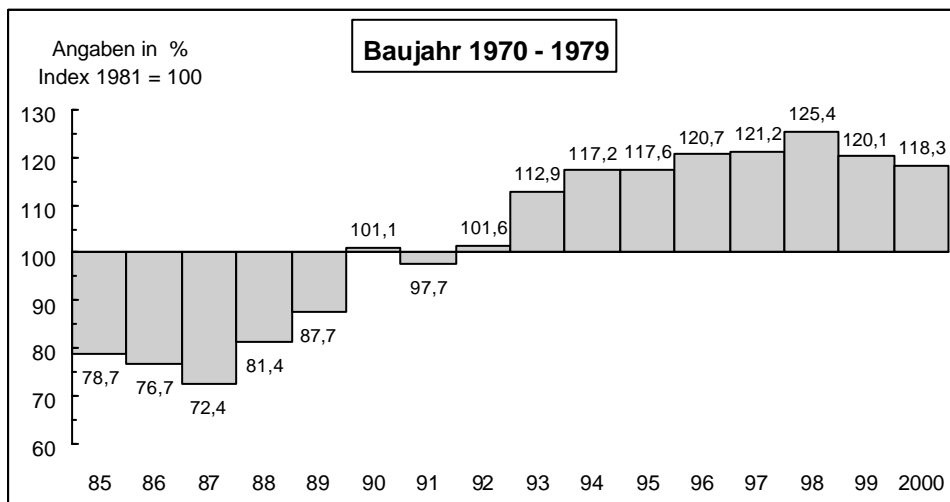


Abb. 32

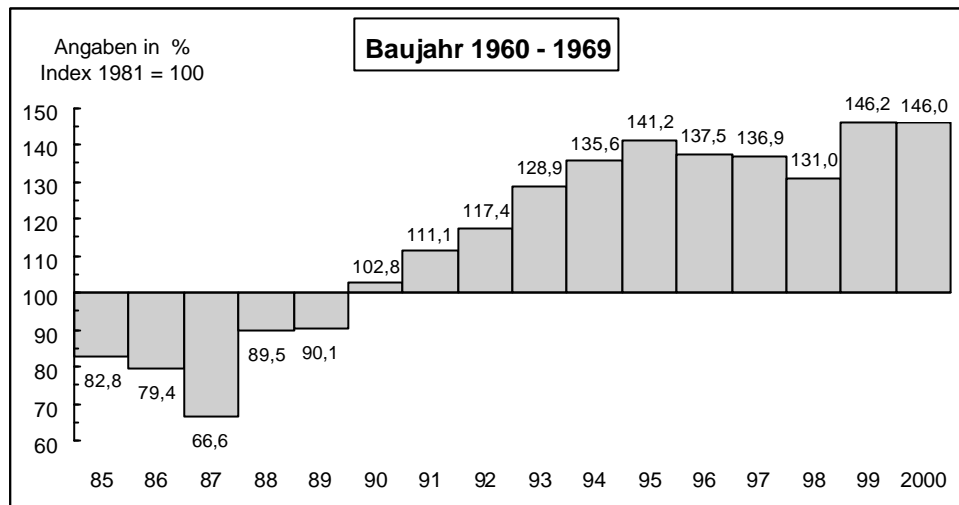


Abb. 33

**Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten**

*Bocholt im Vergleich zu Großstädten*

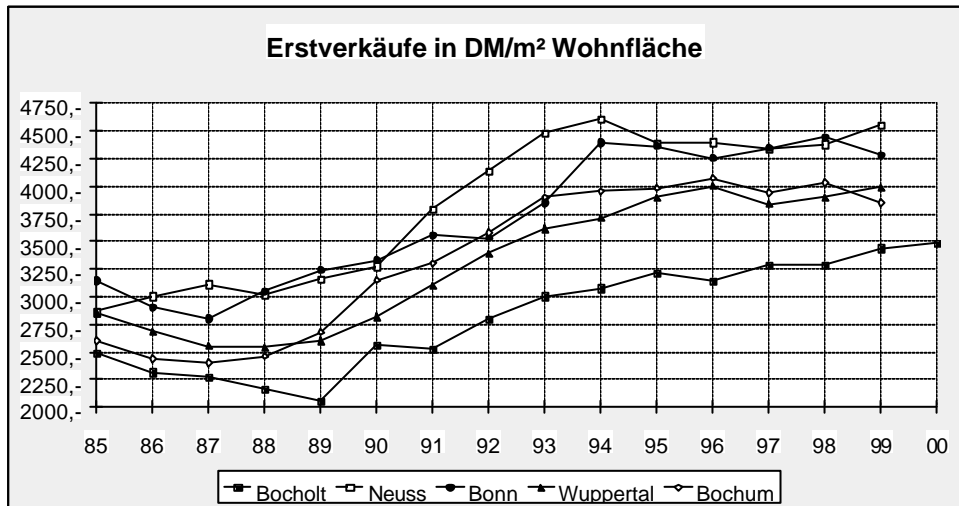


Abb. 34

Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW, sowie eigene Berechnungen

### 5.3 Erforderliche Daten der Wertermittlung

#### 5.3.1 Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe

- Käuferverhalten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe

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

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

Es bedeuten:

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

Der Einfluss der Grundstückstiefe ist unterschiedlich:

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

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

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

Obige Formel besagt :

**Wert des Hinterlandes = 60 % des Vorderlandes**

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

$$W_i = W_N * (0,2 * (t_N / t_i) + 0,8)$$

Anwendungsbereich:  $1,7 t_i > t_N > t_i$ , das heißt hier sollte der Vergleichspreis bei  $t_i = 40$  m einem 40 m bis 68 m tiefem Grundstück entstammen.

### Umrechnung von Bodenrichtwerten bei unterschiedlicher Tiefe

Analog lassen sich aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen Korrekturgrößen für Bodenrichtwerte angeben, wenn Abweichungen zu den angegebenen Richtwerten vorliegen. Diese Korrekturgrößen lassen sich dem folgenden Diagramm entnehmen. Es sind hier die Funktionen der unterschiedlichen Richtwerttiefen dargestellt.

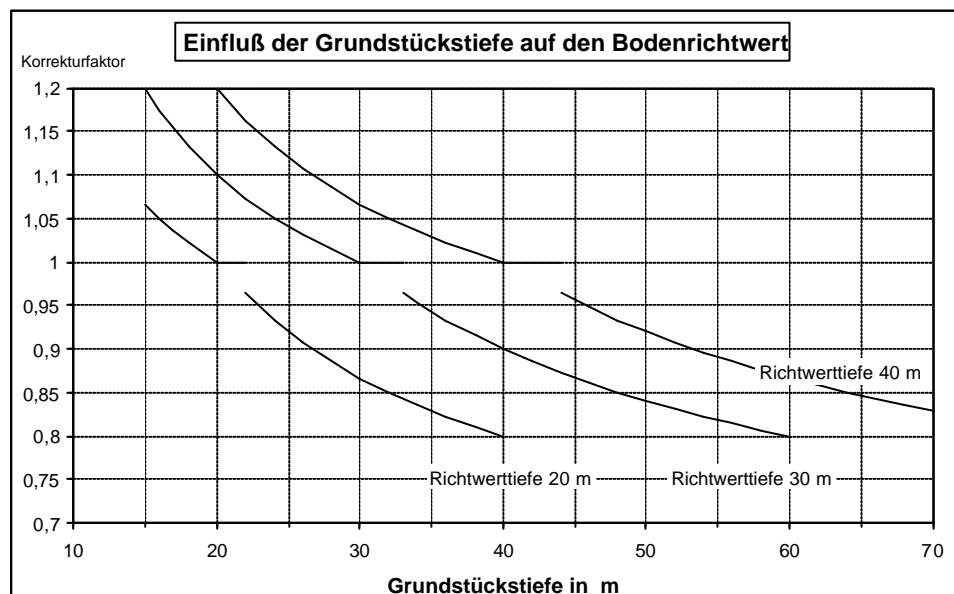


Abb. 35

### 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 Geschosswohnungsbau mit Misch- und Geschäftsnutzung eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises 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 durchführen konnte, greift er hilfsweise 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 Geschossflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.



### 5.3.3 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert

#### Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten

Um den Kaufpreis (Verkehrswert) eines Objektes zu ermitteln, wird in der Regel zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag zum errechneten Sachwert (Herstellungswert abzüglich Wertminderung wegen Alters o. ä.) erforderlich. Nach Untersuchungen wird dieser Marktanpassungsfaktor im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes an sich bestimmt.

#### Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert 2000 bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Marktanpassungs-  
 korrekturen für den  
 Sachwert

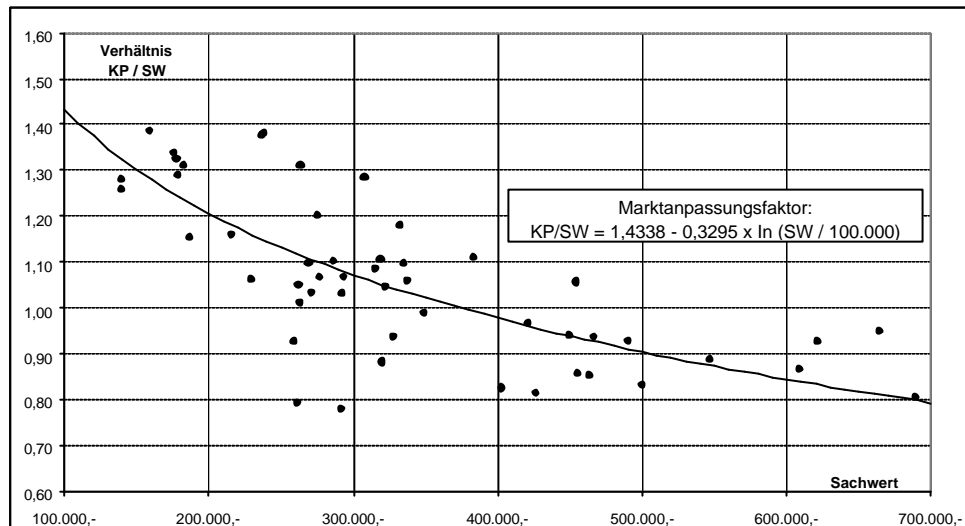
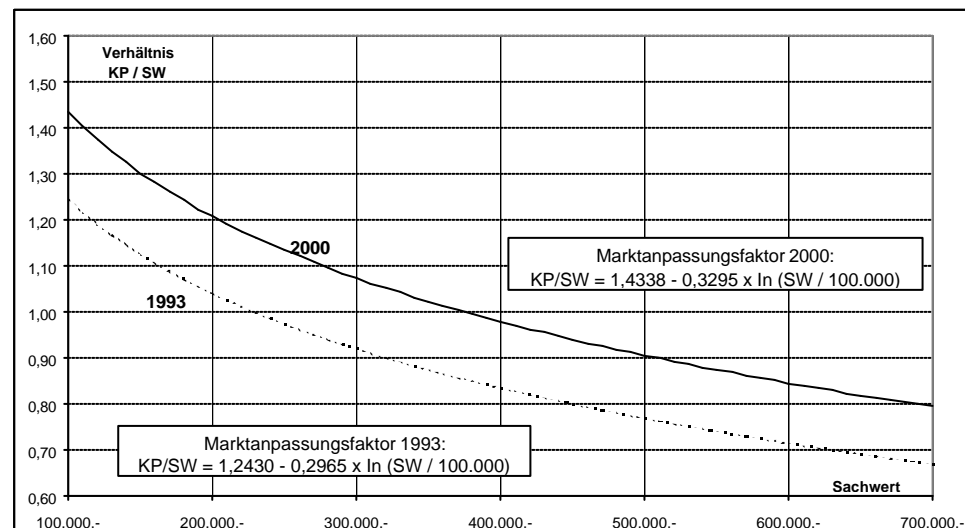


Abb. 36a

#### Vergleich des Wertverhältnisses 1993 / 2000 bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Abb. 36b



**Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert im Zeitüberblick  
 bei Ein- und Zweifamilienhäusern**

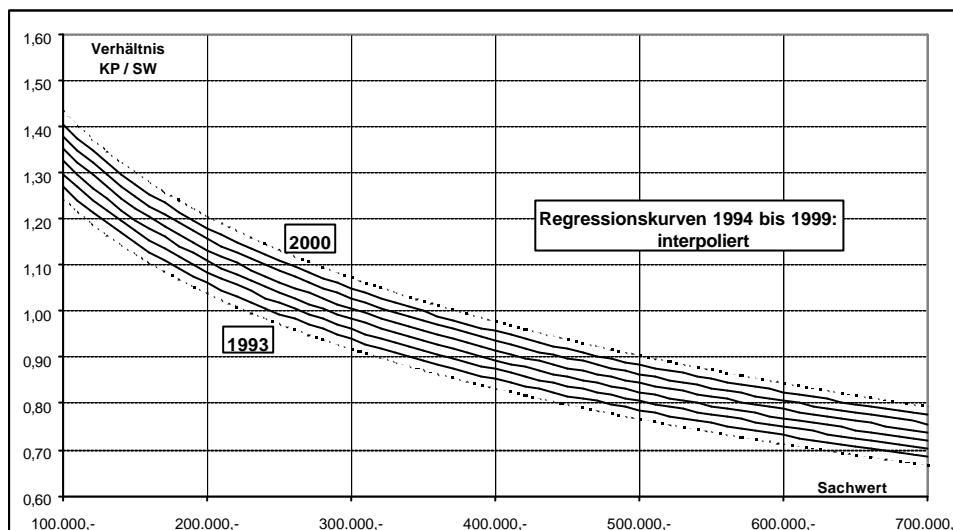


Abb. 37

**5.3.4 Liegenschaftszinssätze**

Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom Gutachterausschuss aufgrund tatsächlicher Marktverhältnisse ermittelt, indem anhand von Verkaufsfällen Auskünfte über Roherträge und Bewirtschaftungskosten vom Veräußerer erfragt werden.

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 Fachbereich Soziales, Abtl. Wohnen 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 35 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 45 bis 47.

# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Marktbericht 2001

## 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.

Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die im Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft der Stadt Bocholt eingerichtete Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Berliner Platz 1, 46395 Bocholt. Dort kann ebenso wie im Internet unter <http://www.bocholt.de/gutachte/gutachter.html> die Bodenrichtwertkarte eingesehen bzw. erworben werden.

Bodenrichtwertkarte  
siehe Internetangebot  
Richtwertkarte

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

Marktbericht 2001

**Auflistung der Richtwertzonen**

Stichtag: 31.12.2000

Nr.	Richtwert/m <sup>2</sup>	Eigenschaft	Suchqu.
1	170,-	MI 2 - 40	G 2
2	190,-	MI 2 - 40	G 2
3	230,-	W 2 - 30	G 3
4	210,-	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
41	130,-	W 2 - 30	G 10

Nr.	Richtwert/m <sup>2</sup>	Eigenschaft	Suchqu.
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	(120,-)	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	310,-	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
81	270,-	W 2 - 40	L 10
82	330,-	W 2 - 40	L 10

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

Marktbericht 2001

Stichtag: 31.12.2000

Nr.	Richtwert/m <sup>2</sup>	Eigenschaft	Suchqu.
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
121	(600-800,-)	MK 3 - 30	I 11
122	450,-	W 2 - 40	I 11
123	400,-	MI 2 - 40	I 11

Nr.	Richtwert/m <sup>2</sup>	Eigenschaft	Suchqu.
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
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

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

Marktbericht 2001

Stichtag: 31.12.2000

Nr.	Richtwert/m <sup>2</sup>	Eigenschaft	Suchqu.
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
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

Nr.	Richtwert/m <sup>2</sup>	Eigenschaft	Suchqu.
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	190,-	MI 2 - 40	D 14
219	210,-	MI 2 - 40	D 14
220	(245,-)	W 2 - 30	D 14
221	240,-	W 2 - 30	D 15
222	40,-	G	D 15
223	110,-	G	K 10
224	130,-	G	J 10
225	210,-	W 2 - 30	G 2
226	200,-	W 2 - 40	C 9
227	250,-	W 2 - 40	L 12
228	230,-	W 2 - 30	D 14
229	(270,-)*	W 2 - 30	H 9
230	250,-	W 2 - 30	I 9
231	(265,-)*	W 2 - 30	L 11
232	(255,-)	W 2 - 30	L 11
233	310,-	W 3 - 30	J 10
234	150,-	MI 2 - 40	G 3
235	5,0 - 6,5 DM	LNF	Hemden
236	6,0 - 7,5 DM	LNF	Holtwick
237	5,5 - 6,5 DM	LNF	Spork
238	5,0 - 6,0 DM	LNF	Suderwick
239	5,5 - 7,0 DM	LNF	Liedern
240	6,0 - 7,0 DM	LNF	Lowick
241	7,0 - 9,0 DM	LNF	Mussum
242	6,5 - 7,5 DM	LNF	Biemenhorst
243	5,0 - 6,5 DM	LNF	Barlo
244	6,0 - 7,5 DM	LNF	Stenern



**5.4.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen**

- keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

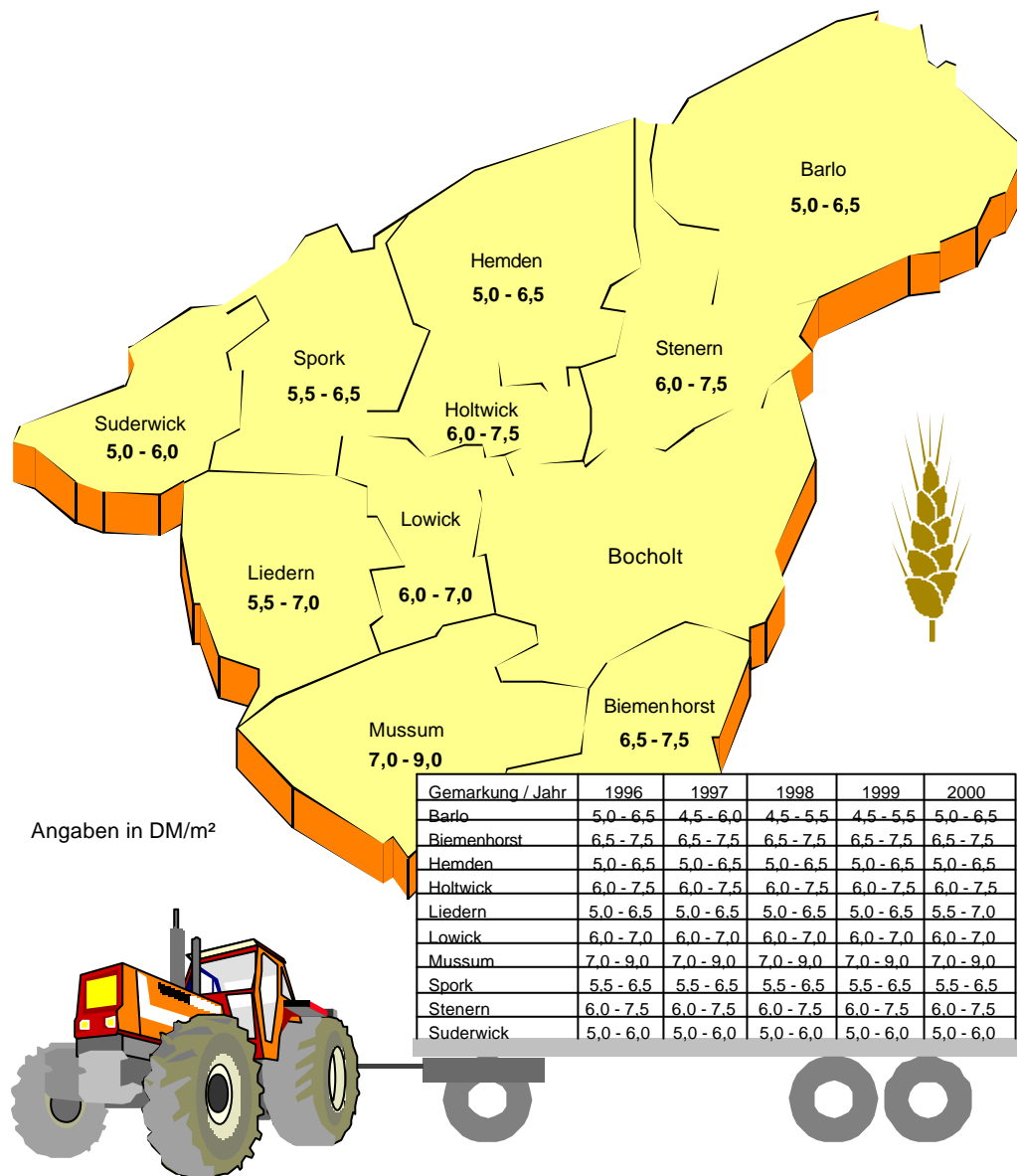


Abb. 38

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 Änderungen in Barlo und Liedern gegenüber den Richtwerten in 1999 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 zur Zeit 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 der Marktbericht und die Bodenrichtwertkarte Bocholt 2001 im Internet unter der Adresse <http://www.bocholt.de/gutachte/gutachter.html> zur Verfügung.

Antragsteller:
Straße:
Datum, Ort:
Telefon:

An den  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
 in der Stadt Bocholt  
 Postfach 2262  
 46372 Bocholt

## Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In der Eigenschaft als \_\_\_\_\_  
(Gericht, Behörde, öff. bestellter u. vereidigter Sachverständiger, vom Gericht beauftragter Sachverständiger, etc.)

bin ich mit dem Grundstück \_\_\_\_\_  
(Straße, Hs-Nr., Gemarkung, Flur, Flurstück)

aus folgenden Gründen befaßt: \_\_\_\_\_

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NW vom 7. März 1990 (vgl. Rückseite) den Antrag auf Auskunft über Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung.

### Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

unbebaute Grundstücke, Nutzungsart: \_\_\_\_\_

bebaute Grundstücke, Nutzungsart: \_\_\_\_\_

Wohn- und Teileigentum

Lagebeschreibung, Straße: \_\_\_\_\_

Grundstücksgröße: von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Beitragsrechtlicher Erschließungszustand: \_\_\_\_\_

Baujahr o. Baujahrsspanne: \_\_\_\_\_ Geschößzahl: \_\_\_\_\_

Wohnfläche: \_\_\_\_\_ Umb. Raum: \_\_\_\_\_

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: \_\_\_\_\_

Weitere Merkmale: \_\_\_\_\_

Ich verpflichte mich,

1. Alle erhaltenen Angaben vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem angegebenen Zweck zu verwenden,
2. die Daten nach der Auswertung zum frühest möglichen Zeitpunkt zu vernichten,
3. die für die Auskunft gem. der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen anfallenden Gebühren (siehe Rückseite) zu übernehmen.

BITTE WENDEN

Mir ist bekannt, dass mit den Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine Aussage über die Verwendbarkeit im Einzelfall verbunden ist.

---

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO NW) vom 7. März 1990 (GV NW S. 156)

§ 10 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird, sichergestellt ist, dass diese keine Angaben enthalten, die sich auf natürliche Personen beziehen lassen, und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint.

Ein berechtigtes Interesse ist anzunehmen, wenn die Auskunft beantragt wird

- a) von Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben,
- b) von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten.

Auszug aus dem Gebührentarif zur Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Änderungsverordnung vom 8. November 1994 (GV NW S. 1016)

Tarifstelle	13.3	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung § 195 Abs. 3 BauGB; § 10 GAVO NW
	13.3.1	Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall einschließlich bis fünf mitgeteilter Vergleichswerte
		a) über unbebaute Grundstücke 150,- DM
		b) über bebaute Grundstücke 200,- DM
		jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert 10,- DM

---

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auszufüllen

Die Antragsvoraussetzungen des § 10 GAVO NW (berechtigtes Interesse) liegen vor.  
Dem Antrag ist stattzugeben.

---

Datum

Vorsitzender

Antragsteller:
Straße:
Ort:
Telefon:

An den  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
 in der Stadt Bocholt  
 Postfach 2262  
 46372 Bocholt

## Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

gemäß § 193 Baugesetzbuch vom 08.21.1986 und der Gutachterausschuss-Verordnung NW

### 1. Bewertung

<input type="checkbox"/> des Grund und Bodens inclusive der aufstehenden Gebäude	<input type="checkbox"/> nur des Grund und Bodens
<input type="checkbox"/> nur der aufstehenden Gebäude	<input type="checkbox"/> Wohnungs-/Teileigentum
<input type="checkbox"/> sonstige Rechte und Entschädigungen	<input type="checkbox"/> des Erbbaurechtes

### 2. Grundstück

Straße, Haus-Nr.			Grundbuch Blatt
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche(n)
Eigentümerin/Eigentümer			Telefon
Anschrift			
Kontaktperson für die Gebäudebesichtigung			Telefon
Anschrift			

### 3. Stichtag der Wertermittlung

Aktueller Wert (Tag der Beschlussfassung)       sonstiger Stichtag: \_\_\_\_\_

### 4. Dem Antrag sind folgende Unterlagen beigelegt:

Einverständniserklärung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers falls abweichend vom Antragsteller

Aufstellungen über Einnahmen (Mieten) und Ausgaben (Bewirtschaftungskosten) soweit notwendig

sonstige für die Wertermittlung erforderliche Unterlagen: \_\_\_\_\_

### 5. Verwendungszweck des Gutachtens:

\_\_\_\_\_

### 6. Gebühren

Ich verpflichte mich, die für das Gutachten anfallenden Gebühren gemäß der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu übernehmen.

\_\_\_\_\_  
 Datum, Unterschrift

## Gebühren für Verkehrswertgutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen. 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

<b>Verkehrswert:</b>	<b>50.000,- DM</b>	<b>Gebühr:</b>	<b>625,- DM</b>	zzgl. MWSt.
<b>Verkehrswert:</b>	<b>100.000,- DM</b>	<b>Gebühr:</b>	<b>800,- DM</b>	"
<b>Verkehrswert:</b>	<b>150.000,- DM</b>	<b>Gebühr:</b>	<b>975,- DM</b>	"
<b>Verkehrswert:</b>	<b>200.000,- DM</b>	<b>Gebühr:</b>	<b>1.125,- DM</b>	"

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

<b>Verkehrswert:</b>	<b>200.000,- DM</b>	<b>Gebühr:</b>	<b>1350,- DM</b>	zzgl. MWSt.
<b>Verkehrswert:</b>	<b>300.000,- DM</b>	<b>Gebühr:</b>	<b>1650,- DM</b>	"
<b>Verkehrswert:</b>	<b>400.000,- DM</b>	<b>Gebühr:</b>	<b>1850,- DM</b>	"
<b>Verkehrswert:</b>	<b>500.000,- DM</b>	<b>Gebühr:</b>	<b>2050,- DM</b>	"

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.