



Grundstücksmarktbericht 2005
für die Stadt Bocholt



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
der Stadt Bocholt





Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Grundstücksmarktbericht 2005

Berichtszeitraum 2004

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in Bocholt

Bocholt, im März 2005



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

Bearbeitung: B. Kuhlmann, H.-G. Tenbusch

Schutzgebühr: 15,- Euro pro Exemplar
gem. Nr. 13.4.2.1 des Gebührentarifs der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW vom 03. Juli 2001

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.



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

Die Gliederung orientiert sich am Vorschlag eines landesweit einheitlichen Aufbaus der Grundstückmarktberichte unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten. Insofern sind ggf. nicht alle Gliederungsziffern belegt.

1. Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichtes	5
2. Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes	8
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	9
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen und Besetzung	10
4. Grundstücksmarkt in Bocholt	13
4.1 Anzahl und Gliederung der Kauffälle	13
4.2 Flächenumsatz	15
4.3 Geldumsatz	17
5. Unbebaute Grundstücke	18
5.1 Individueller Wohnungsbau	18
- Grundstücksabsatz, Häufigkeitsverteilung	18
- Preisniveau,	19
- Preisentwicklung	20
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Indizes	21
- Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich	21
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	22
- Entwicklungsstufen	22
- Käuferverhalten beim werdenden Bauland	23
6. Bebaute Objekte	25
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	25
- Häufigkeitsverteilung bei Ein- / Zweifamilienhäusern	25
- Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenhäuser	26
7. Wohnungseigentum	28
- Absatz, Häufigkeitsverteilung	28
- Preisniveau	29
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Städten	29
8. Bodenrichtwerte	30
8.1 Allgemeines	30
8.2 Bodenrichtwerte für baureifes Land	32
8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	36
9. Erforderliche Daten der Wertermittlung	37
9.1 Bodenpreisindexreihen	37
9.2 Umrechnungskoeffizienten	38
- Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	38
- Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit	39
9.3 Liegenschaftszinssätze	40
9.5 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert	41
- Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten	41
9.7 Indexreihen Wohnungseigentum	42



10. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	45
11. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	47
13. Weitere Informationen	51
- Gebühren für Verkehrswertgutachten und Bodenrichtwertkarten	51
- Präsentation im Internet	51
14. Anlagen	
- Formulare - Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	
- Antrag auf Erstellung eines Gutachtens	



1. Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichtes

- wieder stärkere Umsatzzahlen bei Wohnbaugrundstücken
- rückläufiger Umsatz an Ein- und Zweifamilienhäusern
- leichter Preisanstieg beim Wohnungseigentum

Das Jahr 2004 lässt sich als durchschnittliches Jahr mit stagnierender Gesamtentwicklung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Bocholt bezeichnen. So ging im Bereich der Einfamilienhäuser die Anzahl der verkauften Objekte deutlich zurück, während der Absatz an Wohnbaugrundstücken deutlich anstieg.

Die **Anzahl der Kaufverträge** kann gegenüber dem Vorjahr als stagnierend angesehen werden und liegt über das Jahrzehnt gesehen mit 776 Kauffällen auf gewöhnlichem Niveau.

Beim Geldumsatz ist ein Plus von 9% festzustellen. Nach dem Rekordjahr 1998 mit 169 Mio. Euro folgt ein etwas über dem Durchschnitt liegendes Jahr 2004 mit **126 Mio. Euro Geldumsatz**. Eine leichte Verschiebung nach Marktanteilen ist hier in den Teilmärkten zugunsten der unbebauten Objekte (Baugrundstücke und werdendes Bauland +6,5%) und zum Nachteil der Ein- Zweifamilienhäuser (-13,3%) zu verzeichnen. Die Marktsegmente Wohnungseigentum und Gewerbe bewegen sich in einem stagnierenden Rahmen.

156 Wohnbaugrundstücke wurden umgesetzt, was über das Jahrzehnt gesehen als durchschnittliches Jahresergebnis angesehen werden kann. Nach dem Minusrekord von 2003 mit 89 Baugrundstücken bedeutet dies fast eine Verdopplung der umgesetzten Objekte. Über das gesamte Stadtgebiet betrachtet, sind die **Preise für Wohnbaugrundstücke** mit **+0,1%** als stabil zu bezeichnen. Dabei verhält sich der Markt nicht mehr uneinheitlich. Weder im alten Stadtgebiet und der stadtnahen Lage noch in der stadtfernen Lage ist ein nennenswerter Preisanstieg zu verzeichnen.

Die in den vergangenen Jahren beobachtete starke Tendenz zu einem gespaltenen Markt (erhebliche Preisunterschiede zwischen den Veräußerungen der Stadt und den Veräußerungen von Privaten bzw. Bauträgern in den verschiedenen Wertzonen) lässt sich im Jahr 2004 nicht mehr beobachten. Daraus lässt sich schließen, dass Preisforderungen auf dem privaten Sektor vom Markt nicht mehr wie in der Vergangenheit akzeptiert werden.

Im Gegensatz zum Jahr 2003 mit einem Zuwachs von +18% an **verkauften Ein-Zweifamilienhäusern** ist das Jahr 2004 mit -24% gegenüber dem Vorjahr als umsatzschwach zu bezeichnen.

Beim **Wohnungseigentum** konnte der Umsatz der letzten beiden Jahre mit 180 Objekten gehalten werden. Dies ist auf eine nach wie vor hohe Anzahl von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen (53) zurückzuführen. Die Preise sind zum Vorjahr im Durchschnitt um 2% gestiegen. Der Durchschnittspreis einer **Neubauwohnung** ohne Garage oder Stellplatz liegt bei **1.690,- Euro je m² Wohnfläche** (Baujahr 1990-1999: 1.536,-Euro/m²; Baujahr 1980-89: 1.288,-Euro/m²; Baujahr 1970-79: 1.086,-Euro/m²; Baujahr 1960-69: 1.123,-Euro/m²).

Es wird ein reger Grundstücksverkehr im Bereich der **Landwirtschaft** verzeichnet, wobei das Preisniveau als konstant bezeichnet werden kann.



Demographische Entwicklung in Nordrhein-Westfalen

Änderungen in den demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden in den nächsten Jahren in Deutschland vielfältige Entwicklungsveränderungen auslösen. Bekannt geworden sind vor allem die Implikationen der Alterung für die sozialen Sicherungssysteme, die einen Umbau des Sozialstaates notwendig machen. Aber auch im Bereich der Stadtentwicklung bahnen sich Entwicklungsveränderungen an, die Umbauaktivitäten nach sich ziehen. Der Osten Deutschlands hat hierunter bereits sehr zu leiden. Eine schrumpfende und alternde Bevölkerung hat dort in Verbindung mit einer teilweise maroden Bausubstanz sowie einer arbeitsmarktbedingten Abwanderung beachtliche Wohnungsleerstände bzw. eine Perforierung des Stadtbildes geschaffen, die als städtebauliche Bedrohung angesehen wird. Aus einer Stadtentwicklungsplanung, die bislang auf die Bewältigung von Wachstumsprozessen im Bereich der Wirtschaft sowie der Bevölkerung ausgerichtet war, wird nun eine Planung, die sich den Herausforderungen von Schrumpfungsprozessen stellen muss. Das erweist sich schwerer als vielfach vermutet wurde. Auf alle Fälle stellt sich ein städtebaulicher Paradigmenwechsel – Rückbau statt Zubau – ein, der langsam auch für die Städte im Westen Deutschlands relevant wird. Nun kann die Tatsache, dass die Einwohnerzahlen zurückgehen (werden), dass immer mehr Fremde im Lande leben (werden) und dass wir immer mehr ältere Menschen haben (werden), eigentlich kaum wirklich überraschen. Diese Phänomene werden in bestimmten Regionen – etwa in den großen Ruhrgebietsstädten – schon seit mehreren Jahrzehnten beobachtet. Neben einem seit längerer Zeit bereits praktizierten Stadtumbau Ost kommt darum auch ein Stadtumbau West hinzu. In beiden Fällen geht es um die Bewältigung jener Implikationen, die sich aus Änderungen der demographischen Rahmenbedingungen ergeben. Wir werden weniger, älter und immer heterogener.

Der Schrumpfungsprozess wird weder sachlich noch räumlich einheitlich verlaufen. Neben schrumpfenden Städten wird es auch Wachstumsregionen geben. Als generelle Tendenz stellt Prof. Dr. Klaus P. Strohmeier (Fakultät für Sozialwissenschaft, Lehrstuhl für Soziologie, Ruhr Universität Bochum) fest: „Die Städte und Kreise, die in Zukunft wachsen werden, sind die, die in der Vergangenheit gewachsen sind, und die Verlierer der Zukunft sind die Verlierer der Vergangenheit“. In Bocholt ist seit 1998 ein Wanderungsplus zw. 0,3 und 0,6% mit steigender Tendenz zu beobachten. Des weiteren nimmt seit 2001 die Zahl der Einpendler ab und die Zahl der Auspendler zu.

Die zuvor aufgezeigten Trends treten in räumlicher Hinsicht keineswegs zeitsynchron auf. Dafür sorgen bereits die bestehenden Niveau- und Altersstrukturunterschiede der einzelnen Regionen für und Städte. Verschärfend kommen Wanderungsbewegungen hinzu. Zuwanderungsgewinne führen direkt zu einem Einwohnerzuwachs. Konzentrieren sich bei Abwanderungsverlusten die Abwanderer auf jüngere Alterskategorien bzw. junge Familien, kommt es bei sukzessiver Abwanderung zu einer allmählichen „Erosion“.

Anders sieht es in den Städten und Regionen aus, die Zuwanderungsgewinne erfahren. Dort findet eine altersstrukturelle Auffrischung statt. Als Gründe für Wanderungsbewegungen sind u.a. wirtschaftliche Probleme bzw. ein Anstieg der Arbeitslosigkeit als auslösende Elemente zu nennen. Andererseits zwingen ein knappes Baulandangebot und hohe Preise in Ballungsräumen Bauwillige aus diesen Regionen heraus. Soll die Stadtentwicklung nicht auf längere Sicht zum Reparaturbetrieb werden, muss die regionale Handlungsebene gestärkt werden (Dr. Michael Vesper, Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW).

Für den gesamten Markt für Eigenheime und Eigentumswohnungen in NRW wird aufgrund von wirtschaftlichen Unsicherheiten (Arbeitsplätze) und des demographi-



schen Wandels (Verringerung der Hauptzielgruppe der 25-44 jährigen) lt. InWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum, Neitzel/ Brandt) bis zum Jahr 2010 eine Marktschrumpfung von 40% erwartet. Auch die Auswirkungen von Hartz IV auf den Immobilienmarkt lassen eine Umzugswelle und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum erwarten. Da der Bestand an Sozialmietwohnungen rückläufig ist, wird eine Verknappung verbunden mit einem Preisanstieg erwartet (Landtag intern 1/2005).

Langfristig hängt das Damoklesschwert einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung zwar über allen Städten und Regionen, auf mittlere Frist ist das Risiko, von diesem Schwert getroffen zu werden, aber unterschiedlich.

Die Veränderung der demographischen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung wird – zumindest in einigen Regionen – derart gravierend ausfallen, dass vieles für eine generelle Umorientierung von Planungsprinzipien und -strategien spricht. Wachstumsorientierte Ziele müssen Schritt für Schritt in qualitätsorientierte Entwicklungsziele überführt werden. Man redet vom Paradigmenwechsel: „Um schrumpfende Städte sozial und strukturell im Griff zu behalten, sind statt der bisher üblichen Zugewinnstrategien – dichter, höher, eleganter – jetzt Entdichtung, Verkleinerung, Entschleunigung gefragt“.

Das betrifft zum Beispiel

- den Wohnungsbau. Hier bedarf es einer generellen Umorientierung vom Neubau zur Bestandspflege und -entwicklung;
- die Integrationspolitik. Die finanziellen Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hände könnten infolge der geschilderten Faktoren deutlich abnehmen. Das bedeutet unter anderem, dass weniger Mittel für die Fortsetzung der gegenwärtigen Politik der Integration von Zuwanderern vorhanden sind;
- die Flächenpolitik. Die bisher vorherrschende Konzeption einer permanenten Angebotsausweitung muss Schritt für Schritt in eine Flächen-Kreislaufwirtschaft überführt werden;
- die Projektentwicklung. Die schnelle, allein an Quantitäten orientierte Einzeloptimierung von Investitionen hat keinen langfristigen Bestand mehr. Bei nachlassender bzw. sogar rückläufiger Nachfrage wächst die Notwendigkeit einer qualitativen und langfristigen Optimierung von Projekten;
- die Infrastrukturpolitik. Die Erforderlichkeit an die „Robustheit“ von Infrastruktursystemen nimmt durch die Bevölkerungsabnahme nochmals zu.

Ein im Westen wie im Osten gleichermaßen auftretendes Problem ist die Zunahme brachgefallener Gewerbe- und Industrieflächen, die langfristig keiner neuen Nutzung zugeführt werden können. Besonders deutlich treten diesbezügliche Probleme in Städten zutage, die durch eine industrielle Monostruktur geprägt waren.

Die anstehende Fortschreibung der Bevölkerungsprognose auf den Zeithorizont 2015 – 2020 und die Erstellung einer quantitativen und qualitativen Wohnbedarfsanalyse wird für die Stadt Bocholt zu dieser Thematik wertvolle Hinweise geben.

Quellen:

- Stadt Bocholt – Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
- Dr. Ulrich Hatzfeld, Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen
- Prof. Dr. Strohmeier, Klaus P., Bevölkerungsentwicklung und Sozialraumstruktur im Ruhrgebiet, Essen 2002
- Prof. Dr. Paul Klemmer, Präsident des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV), Berlin
- Veröffentlichung MSWKS zum Thema Stadtumbau West (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur u. Sport)
- BBV (Bocholt-Borkener Volksblatt)
- Landtag intern 1/ 2005
- InWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung an der Ruhr-Universität Bochum, Prof. Dr. Volker Eichener)



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2005 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 4 - 7).

Ferner enthält der Bericht wichtige Rahmendaten zum Grundstücksmarkt sowohl übergeordneter als auch ortsbezogener Art (Kapitel 10 und 11).

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

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit, insbesondere den Marktteilnehmer, dem Orientierungsdaten angeboten werden.

Bocholt, im März 2005

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses



3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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.

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 erforderliche Sachkunde für die Wertermittlung von Grundstücken oder entsprechende Wertermittlungen 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.

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.

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 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.



3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in organisatorischer Hinsicht beim Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft der Stadt Bocholt eingerichtet ist.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- die Vorbereitung der Wertermittlungen
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte

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.

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.

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.

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.

Mit der neuen GAVO NW vom 23.03.2004 bietet sich nun bei berechtigtem Interesse (z.B. bei öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen) die Möglichkeit einer nicht anonymisierten Kaufpreisauskunft. Die Abgabe dieser Daten ist jedoch an datenschutzrechtliche Bedingungen geknüpft, die vertraglich mit dem Gutachterausschuss vereinbart werden müssen.



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 2004 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 13 dargestellt.

Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

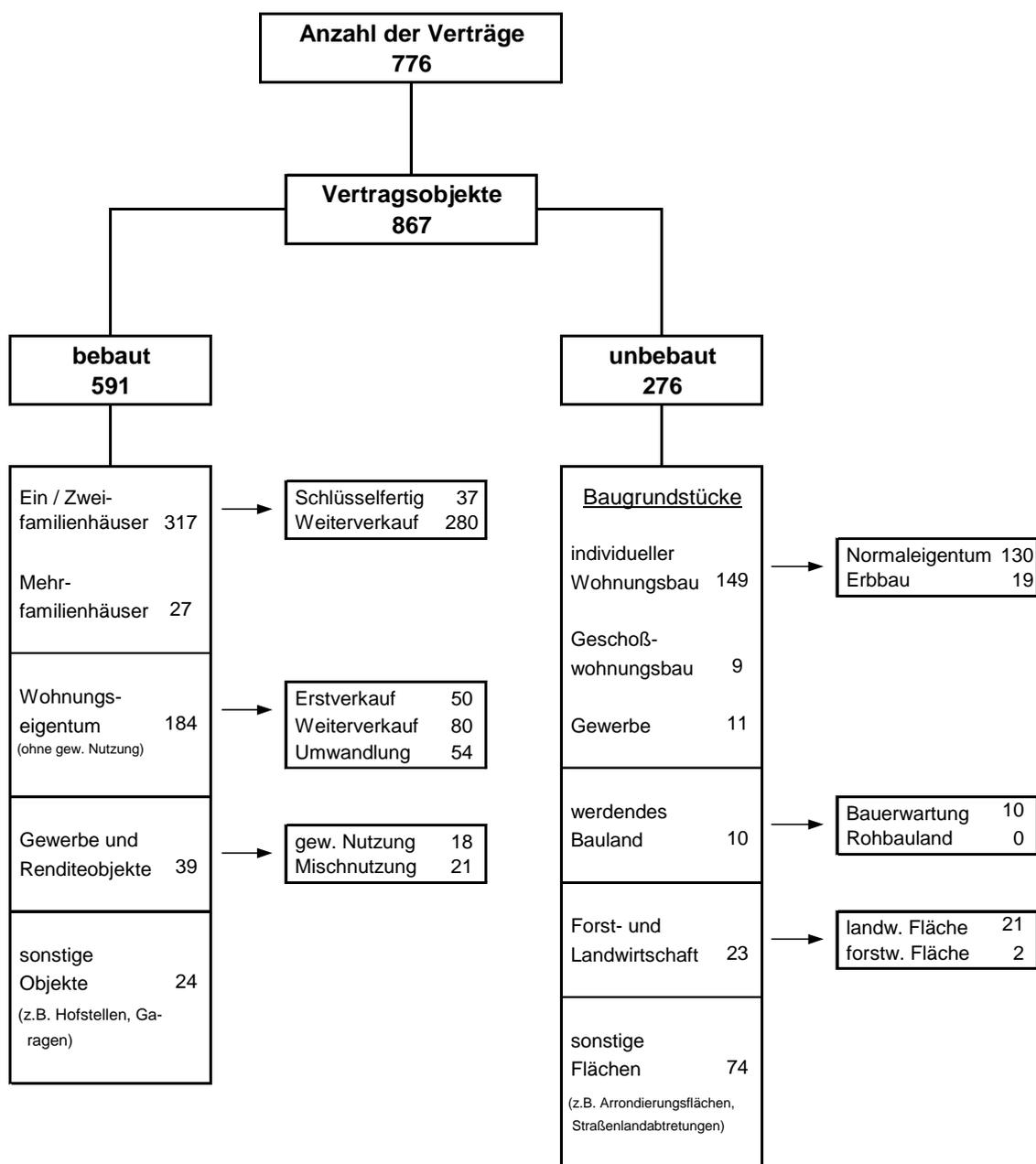
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997, insbesondere §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 23. März 2004

Weitere gesetzliche Vorschriften zum Bau-, Boden- und Mietrecht sowie die Entschädigungsrechtsprechung in Enteignungsverfahren werden je nach Lage des Einzelfalls entsprechend berücksichtigt.



4. Grundstücksmarkt in Bocholt

4.1 Anzahl und Gliederung der Kauffälle



Vertragsaufkommen

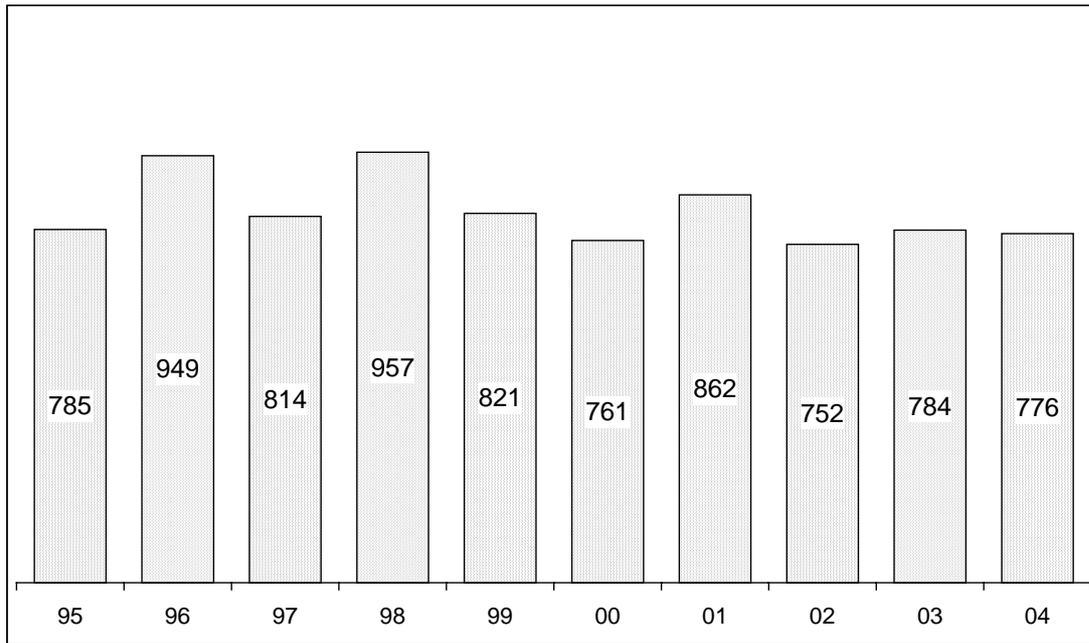


Abb. 1

Umsatzanteile nach Anzahl der Vertragsobjekte

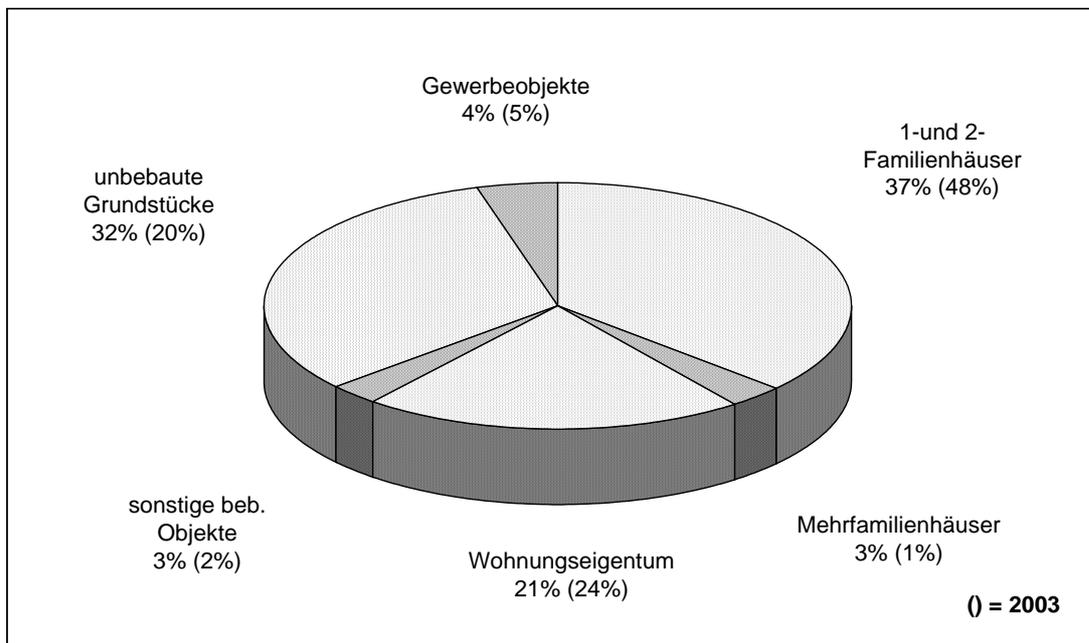


Abb. 2

Das Marktgeschehen untergliedert sich im Wesentlichen in drei Segmente:

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

Unbebaute Grundstücke legen auf Kosten der 1- und 2- Familienhäuser deutlich zu.



4.2 Flächenumsatz

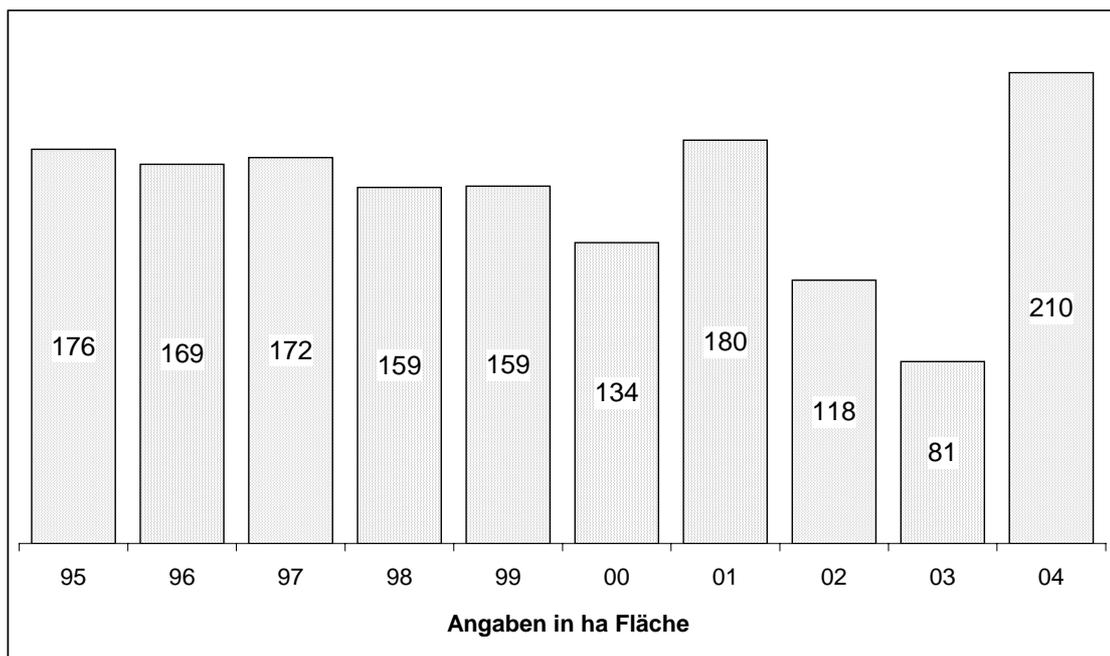


Abb. 3

Regel Grundstücksverkehr im landwirtschaftlichen Bereich (ca.146 ha) führt zu hohem Flächenumsatz.

Anteile nach Flächenumsatz ohne Land- und Forstwirtschaft

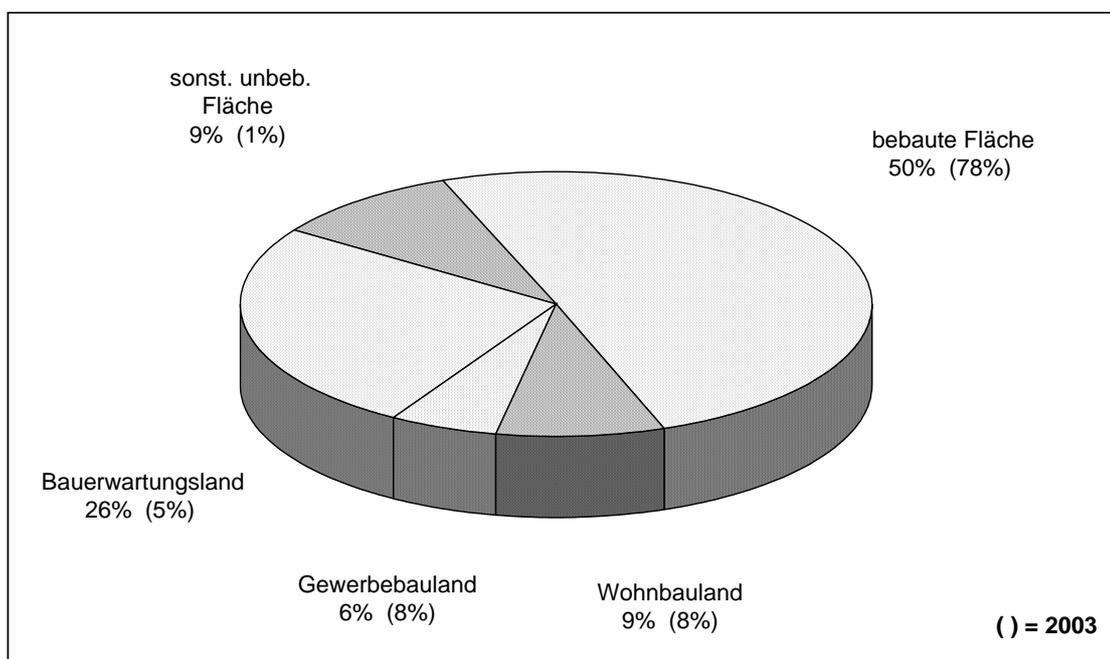


Abb. 4

Abgesehen von der Land- und Forstwirtschaft, wird der Flächenumsatz von Veränderungen bebauter Flächen geprägt. Das Marktsegment des Bauerwartungslandes, welches in den vergangenen Jahren von 30% bis auf lediglich 5% im Vorjahr zurück ging, ist nun mit 26% wieder deutlich am Markt vertreten.



Flächenumsatz nach Nutzung der letzten 3 Jahre

Grundstücksart	2002		2003		2004	
	ha verk.	Anteil	ha verk.	Anteil	ha verk.	Anteil
	Fläche	in %	Fläche	in %	Fläche	in %
Wohnbauland	5,2	4,4	4,2	5,1	6,2	2,9
Gewerbebauland	3,8	3,2	4,3	5,2	3,9	1,8
Rohbauland	0,2	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0
Bauerwartungsland	9,1	7,7	2,8	3,4	18,3	8,7
landw. Nutzfläche	61,0	51,9	27,3	33,6	139,7	66,4
Straßenland	0,3	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0
sonst. unbeb. Fläche	5,1	4,4	0,6	0,7	6,8	3,2
bebaute Fläche	33,0	28,1	42,0	51,7	35,6	16,9
Fläche insgesamt	117,5	100,0	81,2	100,0	210,4	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.



4.3 Geldumsatz

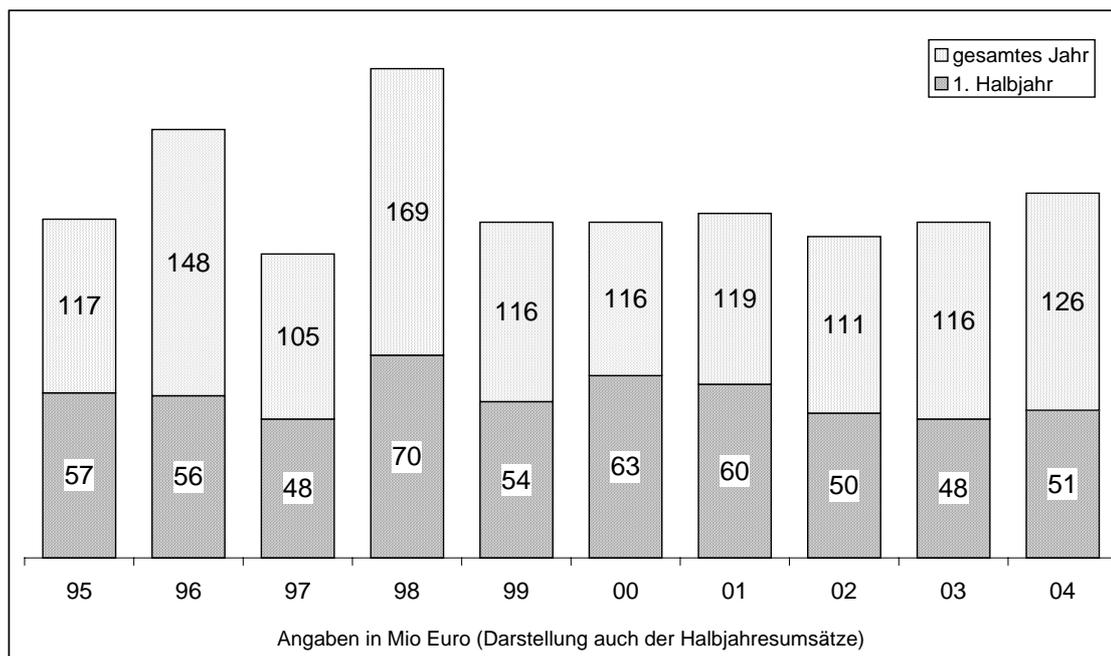


Abb. 5

Anteile nach Geldumsatz

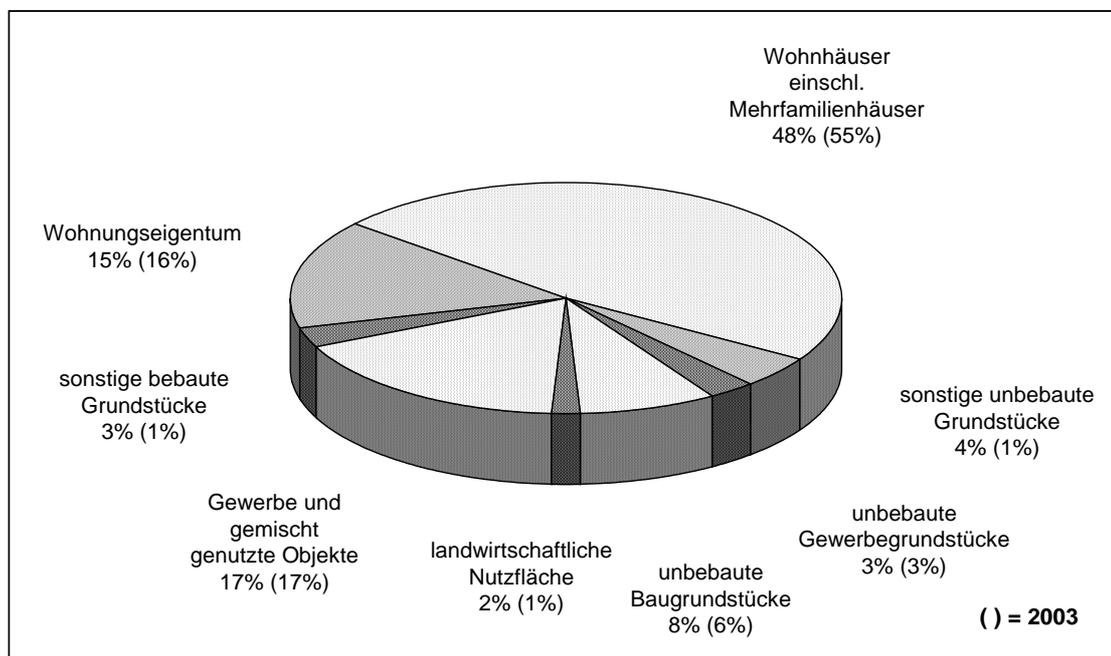


Abb. 6

Der Geldumsatz wird im Wesentlichen von den bebauten Objekten geprägt (ca. 83 %), wobei die Wohnhäuser einschließlich Mehrfamilienhäuser das auffälligste Segment bilden.

5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Grundstücksverkäufe

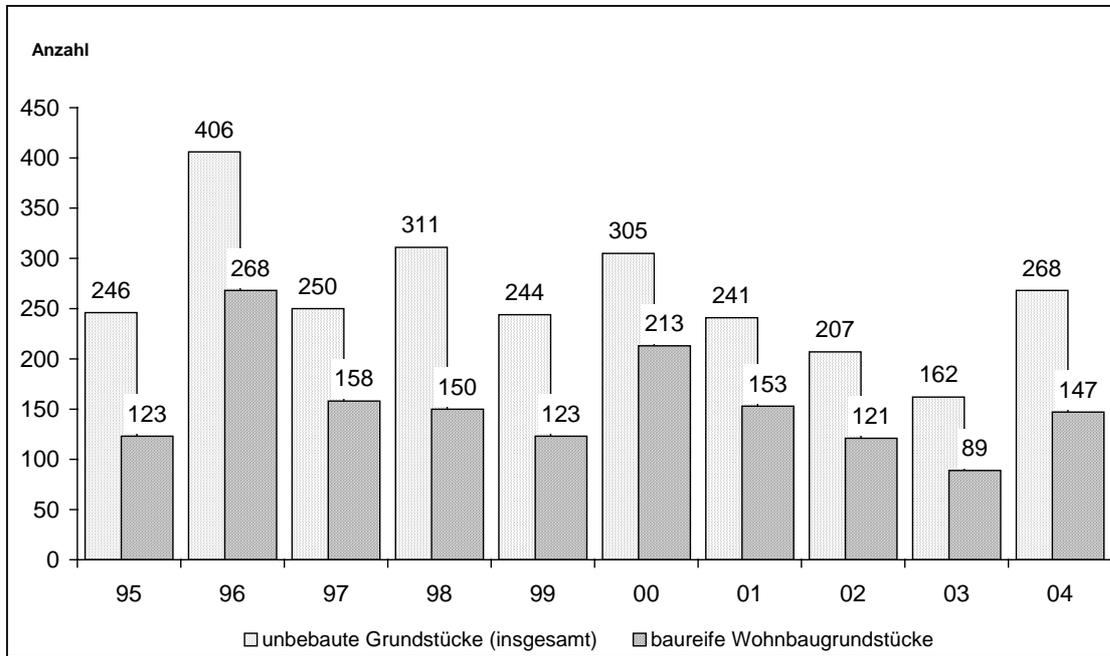


Abb. 7

Die Anzahl der veräußerten Wohnbaugrundstücke steigt erstmals seit dem Jahr 2000 wieder an.

Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken

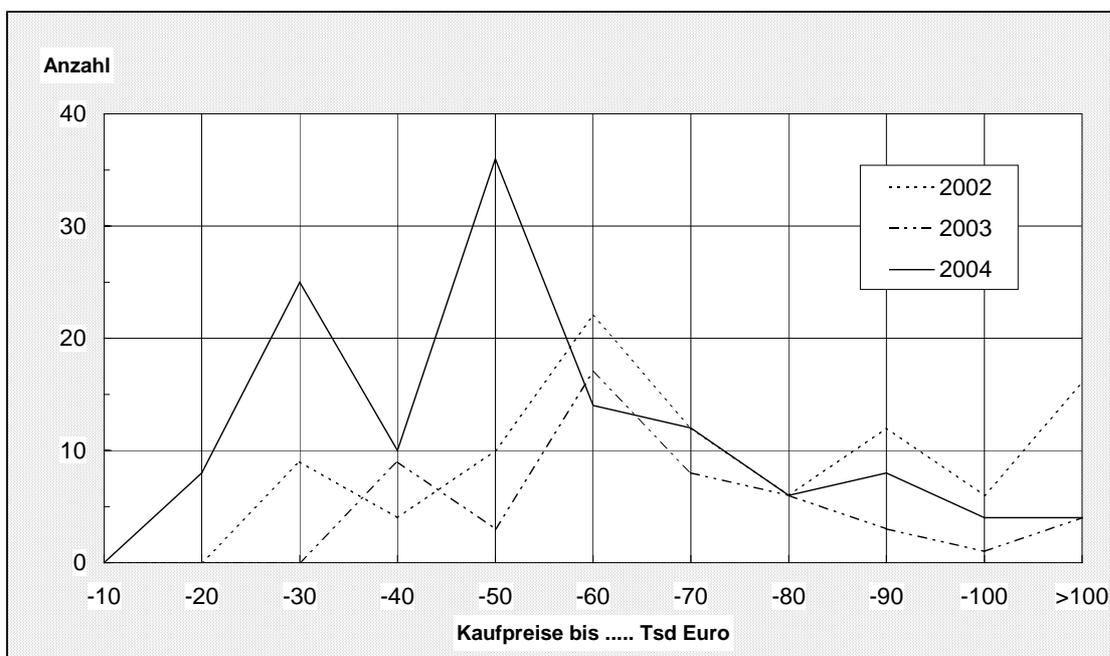


Abb. 8

Die beiden Häufigkeitsspitzen beschreiben zum einen das kleine Reiheneigenheimgrundstück, zum anderen das ca. 350 m² große Grundstück einer Doppelhaushälfte.



Preisniveau

- Stagnation bei den Wohnbaulandpreisen im gesamten Stadtgebiet

Preisniveau in verschiedenen Lagen

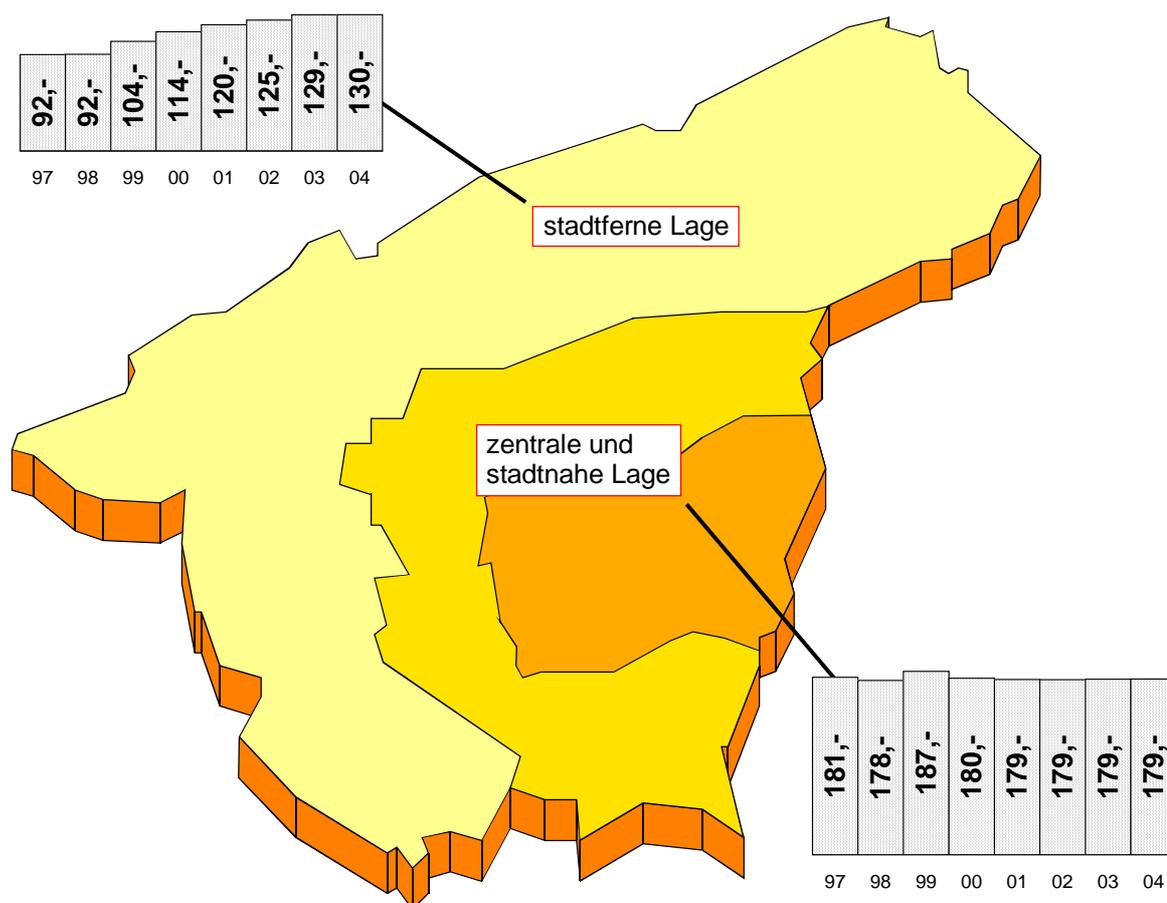


Abb. 9

Angaben in Euro je m² Grundstücksfläche (erschließungsbeitragspflichtig)

Die Preise für Wohnbauland werden aus den Kaufpreisen, insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstückstiefe (vgl. Kapitel 9.2) 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 für den individuellen Wohnungsbau.

Preisentwicklung seit 1981

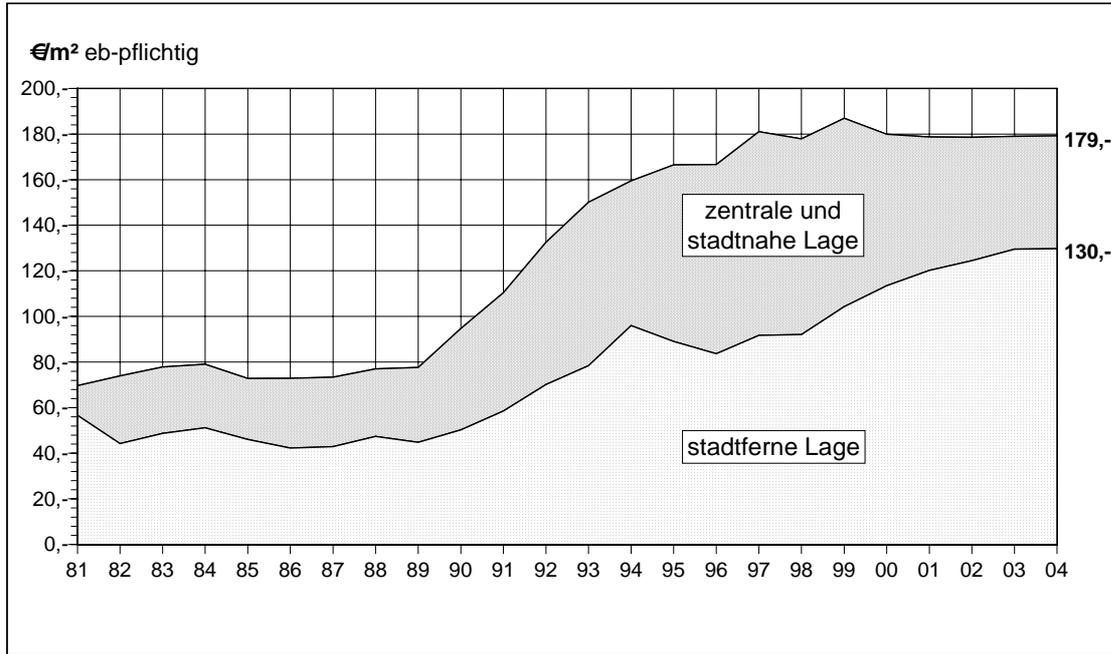


Abb. 10

Die Preisentwicklungen beziehen sich auf die Indexbereiche der Abbildung 9.

Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der zentralen und stadtnahen Lage (eb-frei)

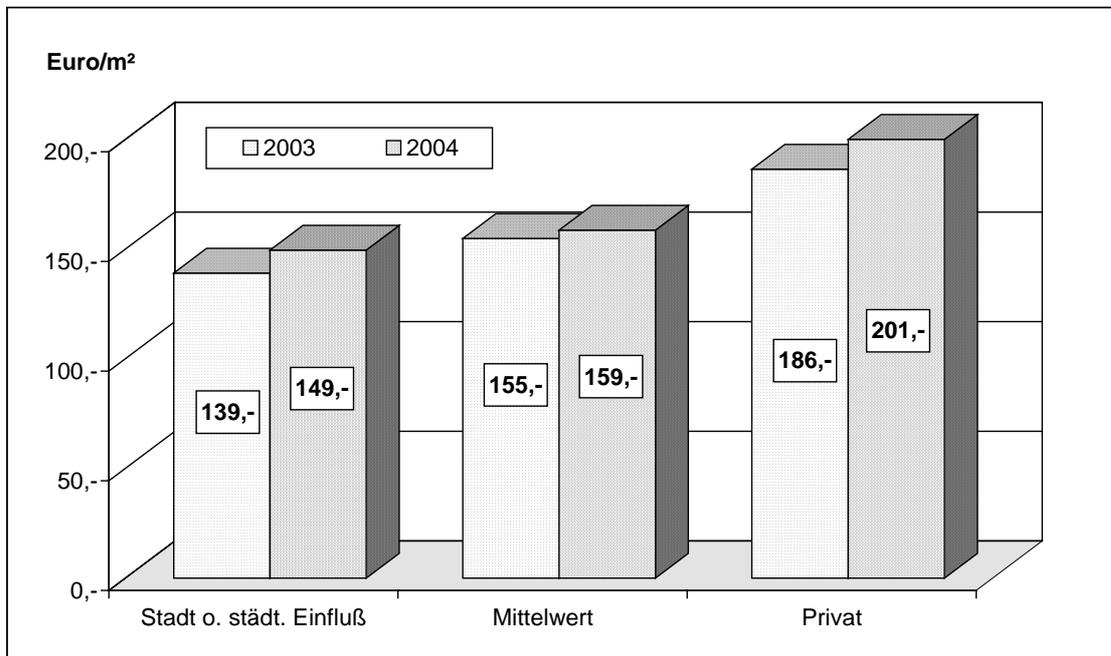


Abb. 11

Städtische Verkäufe oder Verkäufe unter städtischem Einfluss wirken preisdämpfend. Private Verkäufe finden in teureren Lagen statt. Bei der Darstellung bleiben die städtischen Veräußerungen sowie die unter städtischen Einfluss veräußerten Grundstücke im Hochpreisbereich Steuern unberücksichtigt.



Entwicklung der Baulandpreise seit 1980 im Vergleich mit wichtigen Indizes

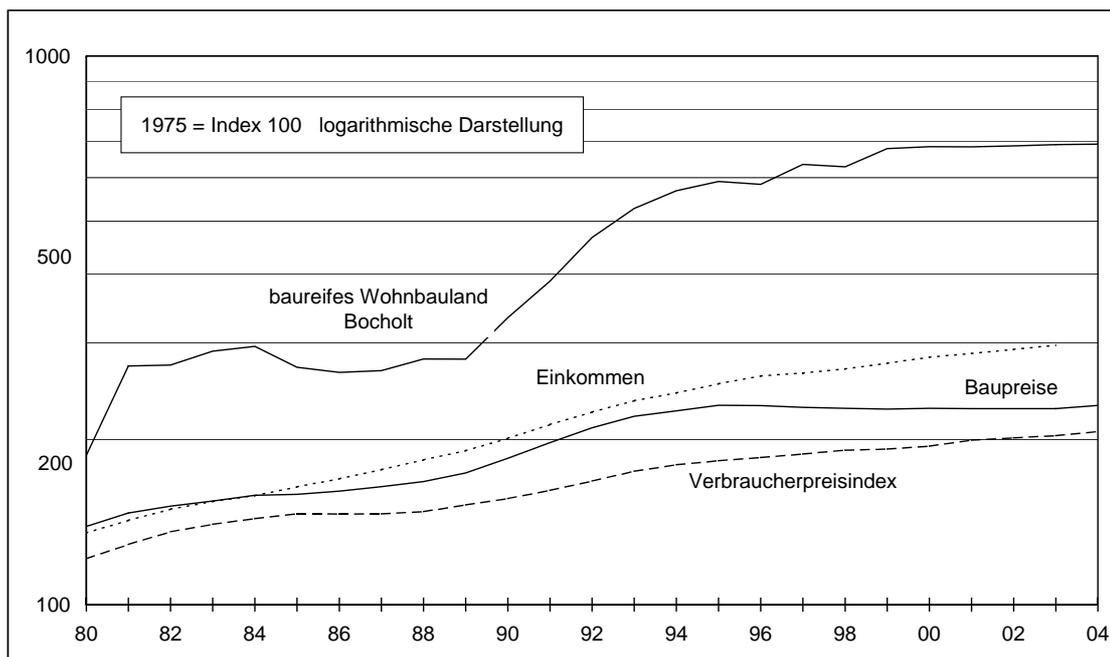


Abb. 12

Nach Jahren der Preissteigerung ist seit längerem eine deutlich abgeflachte Entwicklung zu erkennen.

Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich

- zeitliche Entwicklung

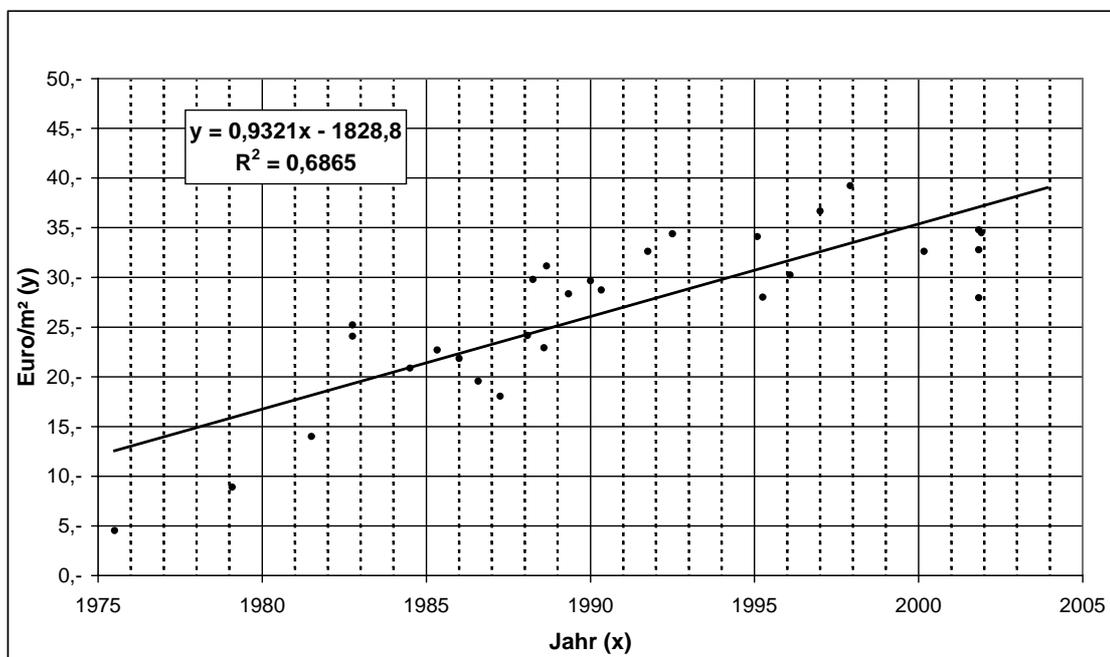


Abb. 13

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



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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 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/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.

Käuferverhalten beim werdenden Bauland

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 Netto- bauland.

In den Diagrammen (Abb. 14 bzw. 15) sind die Kaufpreise für noch nicht entwickeltes Bauland im Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert 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 (zum gleichen Zeitpunkt) lag, während sich der Preis bei einer absehbaren Baureife in einem Jahr um etwa 75% des Baulandwertes bewegte.

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

Der Rat der Stadt Bocholt fasste am 15.12.1995 einstimmig einen richtungsweisenden Beschluss zur Einführung eines Bodenmanagements und einer sozialgerechten Bodennutzung. 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 1974 - 1994

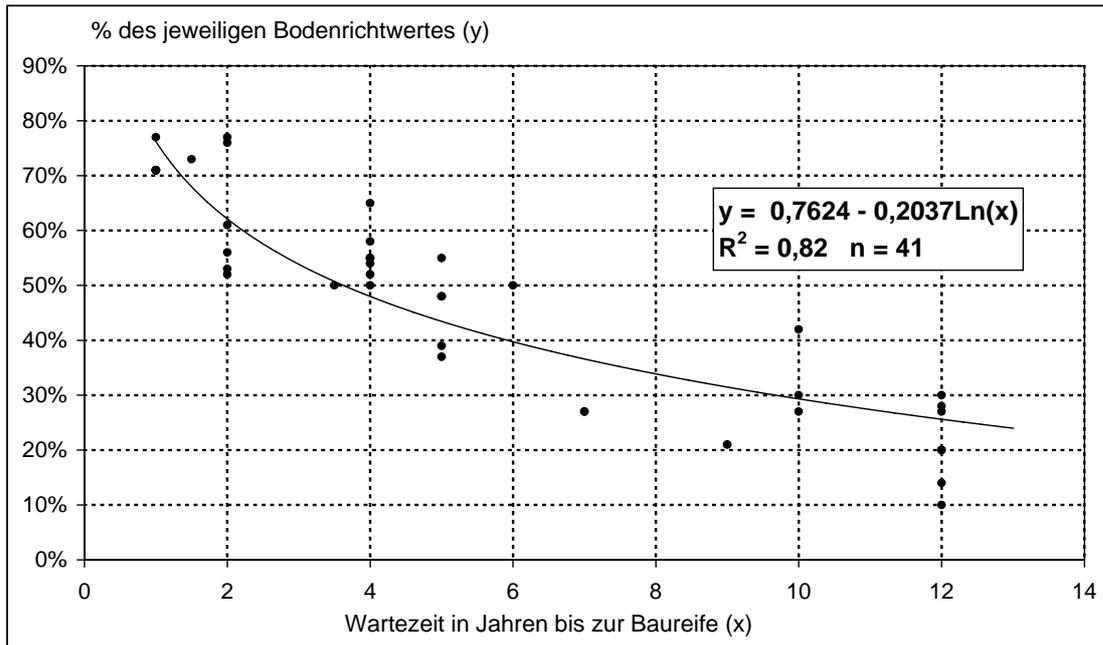


Abb. 14

Die Wartezeit bis zur Baureife entscheidet über den Preis der Grundstücke.

Kauffälle 1995 - 2004

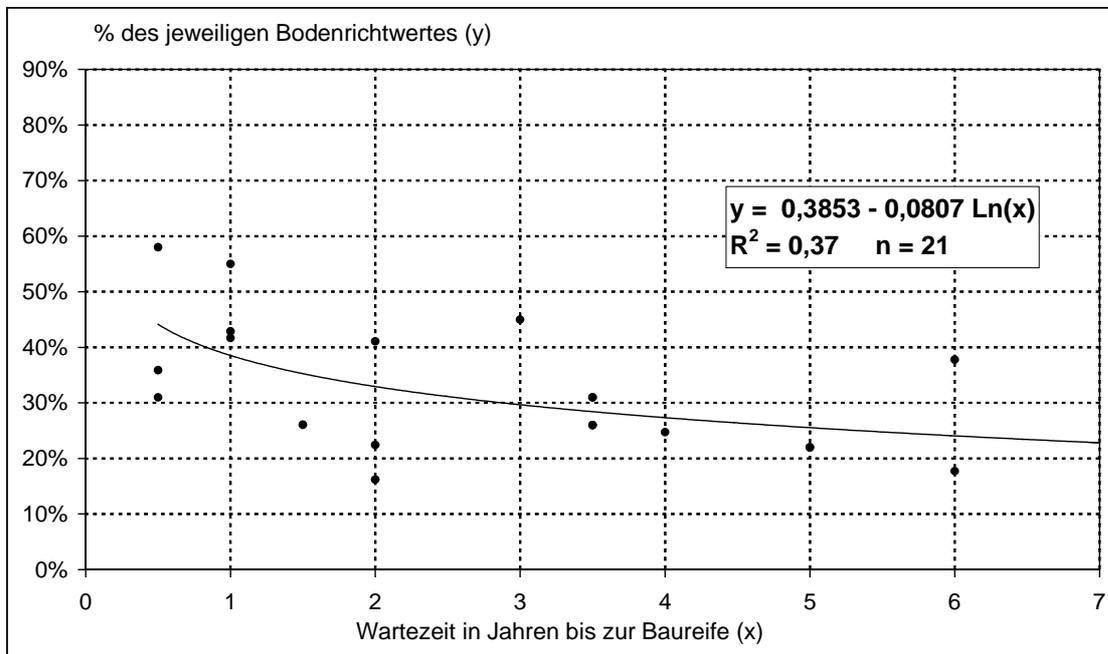


Abb. 15

Spekulationseffekte beeinflussen kaum noch die Preisbildung.



6. Bebaute Objekte

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Mit einem Rückgang von rd. 25% der verkauften 1-2 Familienhäusern gegenüber dem Vorjahr wird 2004 nur ein schwacher Umsatz im 10-Jahresvergleich erreicht. Nur 227 Objekte stehen uneingeschränkt für folgende Auswertungen zur Verfügung.

Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

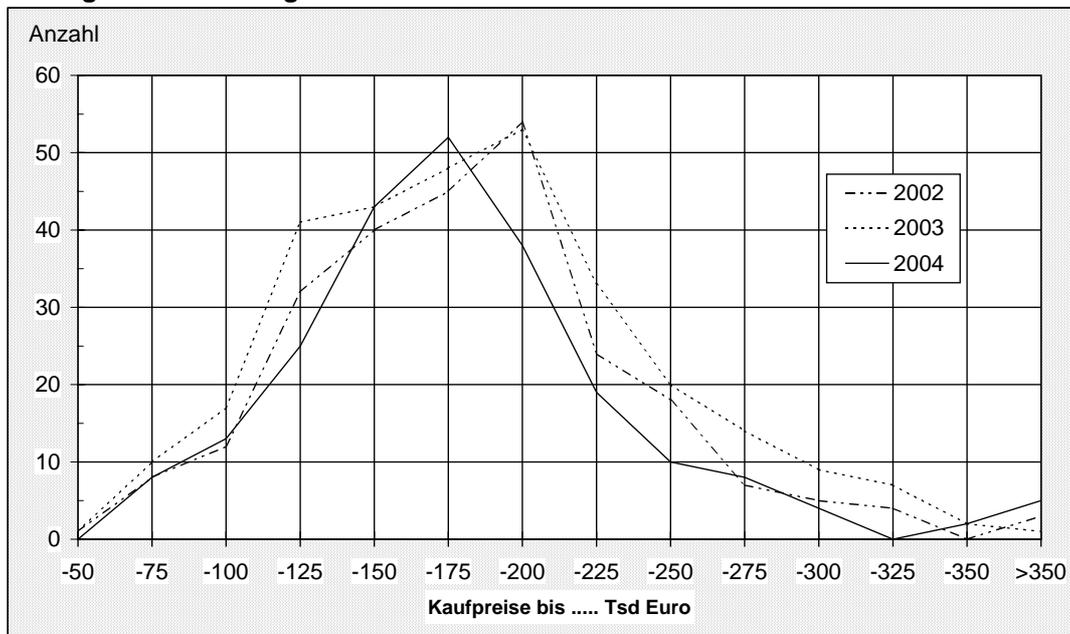


Abb. 16

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser schlägt sich im Wesentlichen in der Preisspanne ab 125.000 Euro bis 200.000 Euro nieder.

Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise in den vergangenen Jahren

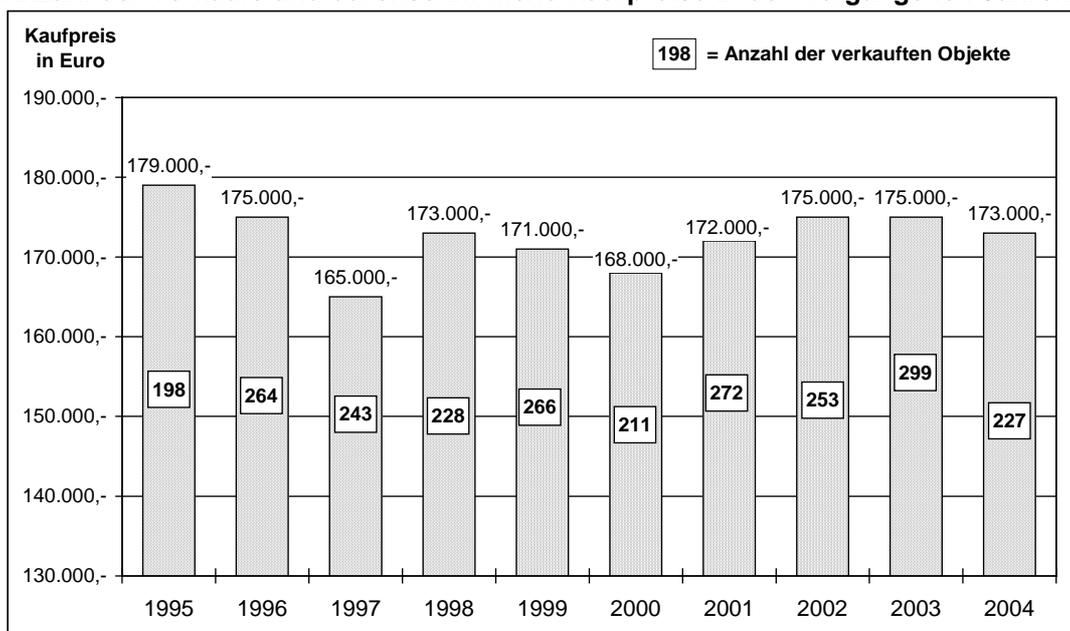


Abb. 17

Eine einheitliche Preisentwicklung ist nicht zu erkennen, da der durchschnittliche Kaufpreis stark von der Lage, Art und Zustand des Objekts abhängig ist.



Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Kaufjahr	Kaufpreis	Wohnfläche	Euro/m ² Wohnfläche	Grundstücksfläche	Anzahl
1995	180.000,-	112 m ²	1.620,-	265 m ²	21
1996	191.000,-	114 m ²	1.680,-	285 m ²	28
1997	174.500,-	104 m ²	1.690,-	250 m ²	30
1998	178.000,-	105 m ²	1.700,-	240 m ²	19
1999	194.000,-	118 m ²	1.660,-	270 m ²	25
2000	198.000,-	113 m ²	1.760,-	260 m ²	16
2001	195.500,-	112 m ²	1.750,-	285 m ²	38
2002	203.500,-	116 m ²	1.760,-	255 m ²	31
2003	210.500,-	128 m ²	1.650,-	300 m ²	42
2004	210.000,-	132 m ²	1.590,-	280 m ²	15

Bei genauer Betrachtung der neuerstellten Doppelhaushälften und Reihenendhäuser stellt man fest, dass die durchschnittliche Wohnfläche und Grundstücksgröße in dem betrachteten Zeitraum leicht variieren. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche lag in den vergangenen Jahren recht konstant bei einem gewichteten Mittelwert von 1700,-Euro/m².

Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

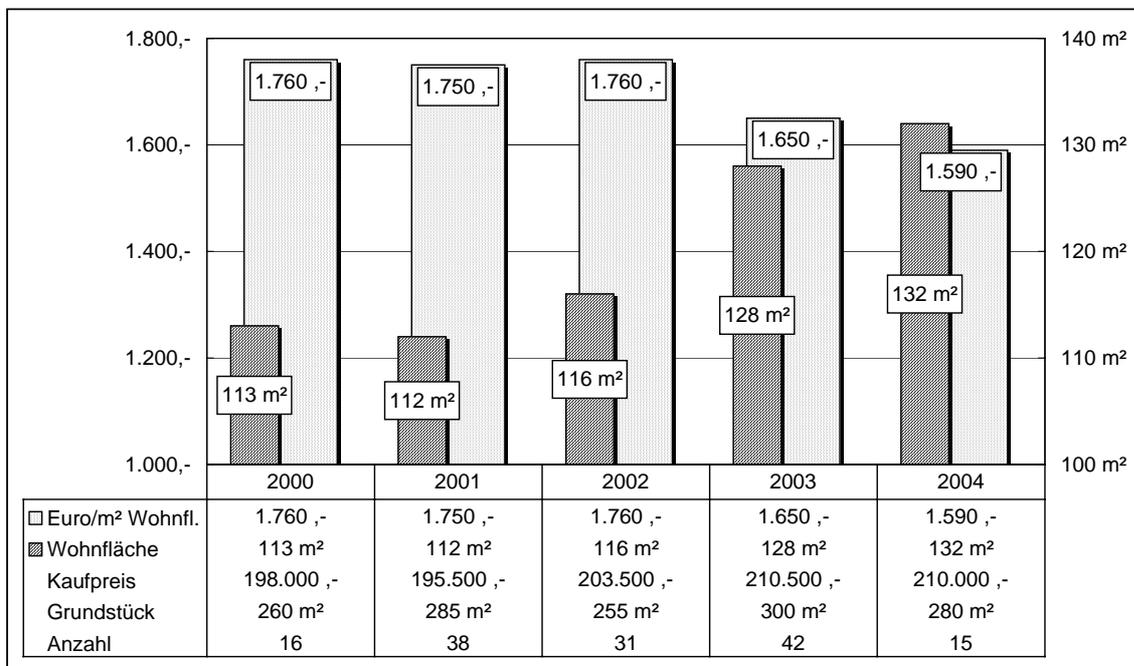


Abb. 18

Die Quadratmeterpreise sinken bei steigender Wohnfläche.



Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser

Kaufjahr	Kaufpreis	Wohnfläche	Euro/m ² Wohnfläche	Grundstücksfläche	Anzahl
1995	156.500,-	108 m ²	1.480,-	250 m ²	16
1996	167.000,-	109 m ²	1.530,-	285 m ²	25
1997	162.500,-	103 m ²	1.590,-	225 m ²	30
1998	162.500,-	105 m ²	1.560,-	185 m ²	13
1999	171.000,-	120 m ²	1.420,-	165 m ²	13
2000	-	-	-	-	0
2001	182.500,-	112 m ²	1.650,-	205 m ²	6
2002	176.500,-	113 m ²	1.580,-	190 m ²	9
2003	172.500,-	124 m ²	1.390,-	200 m ²	11
2004	175.500,-	131 m ²	1.340,-	145 m ²	7

Reihenmittelhäuser sind im Durchschnitt der letzten Jahre um 190,- Euro/m² Wohnfläche günstiger als Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser. Eine einheitliche Entwicklung ist jedoch nicht zu erkennen. Für das Jahr 2000 lagen keine ausreichenden Daten vor.

Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser

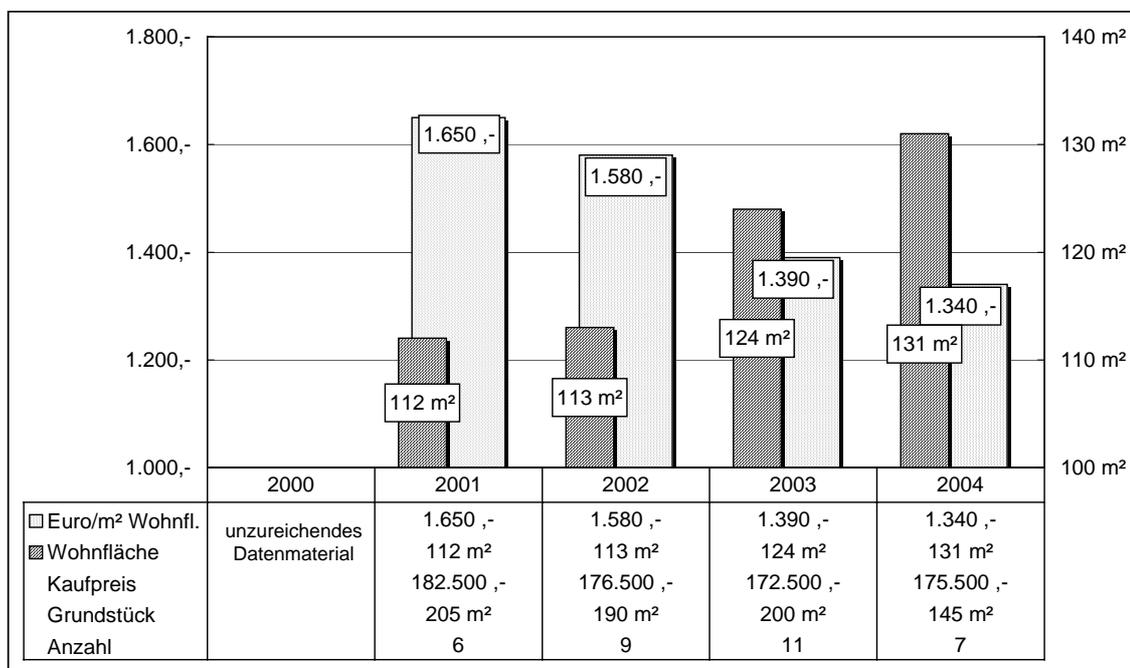


Abb. 19

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

7. Wohnungseigentum

Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick

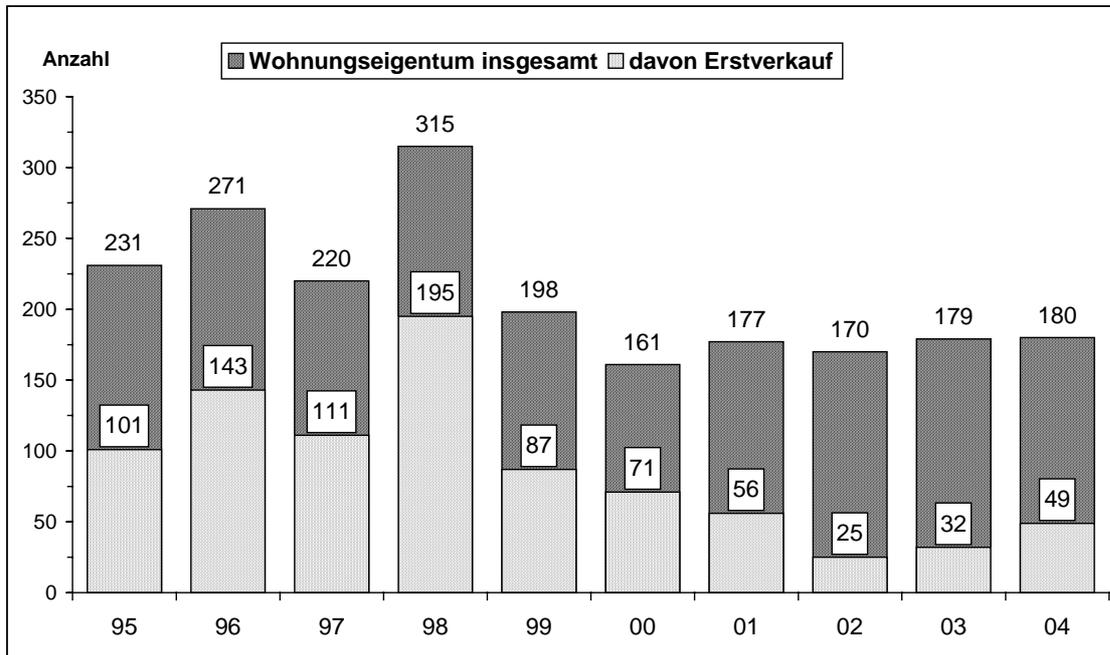


Abb. 20

Hohe Anzahl an Umwandlungen hält die Gesamtzahl von Wohnungseigentumsverkäufen auf Vorjahresniveau.

Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum

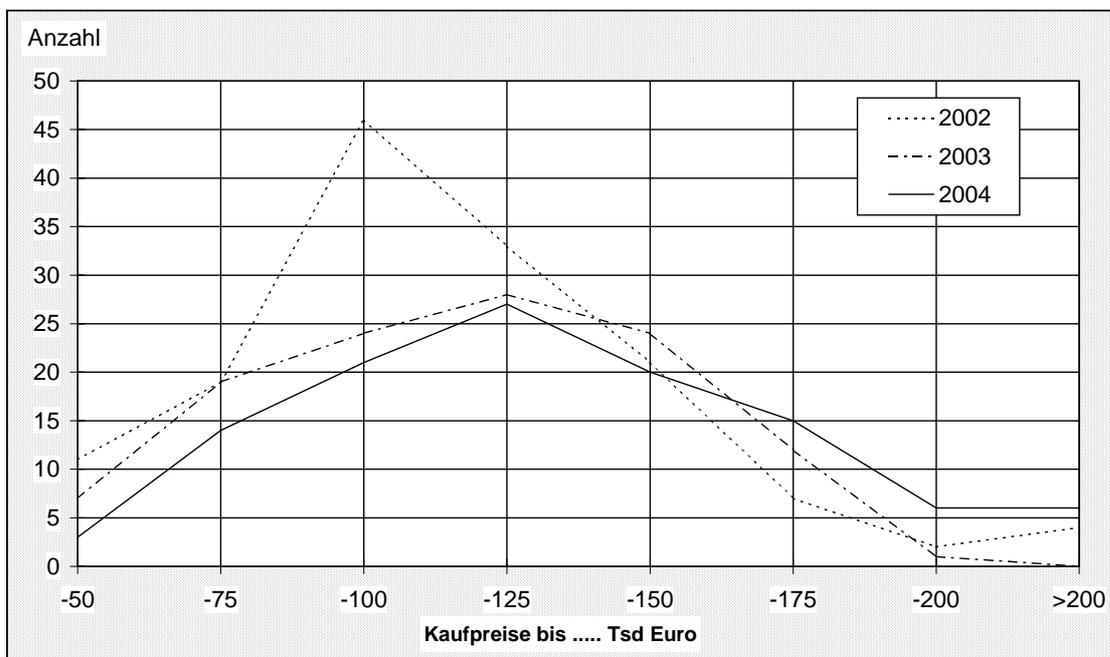


Abb. 21

Lässt man die Anzahl von 57 Umwandlungen in Wohnungseigentum außer Betracht, so sind Eigentumswohnungen im Vergleich zu den Vorjahren nicht mehr so stark am Markt vertreten. Nach dem Rekordumsatz von 195 neuerstellten Wohnungen in 1998 sank die Anzahl der neuerstellten Wohnungen stetig auf lediglich 49 Objekte im Jahr 2004. Eine Trendwende hin zum Eigenheim scheint weiterhin unverkennbar.



Preisniveau Wohnungseigentum

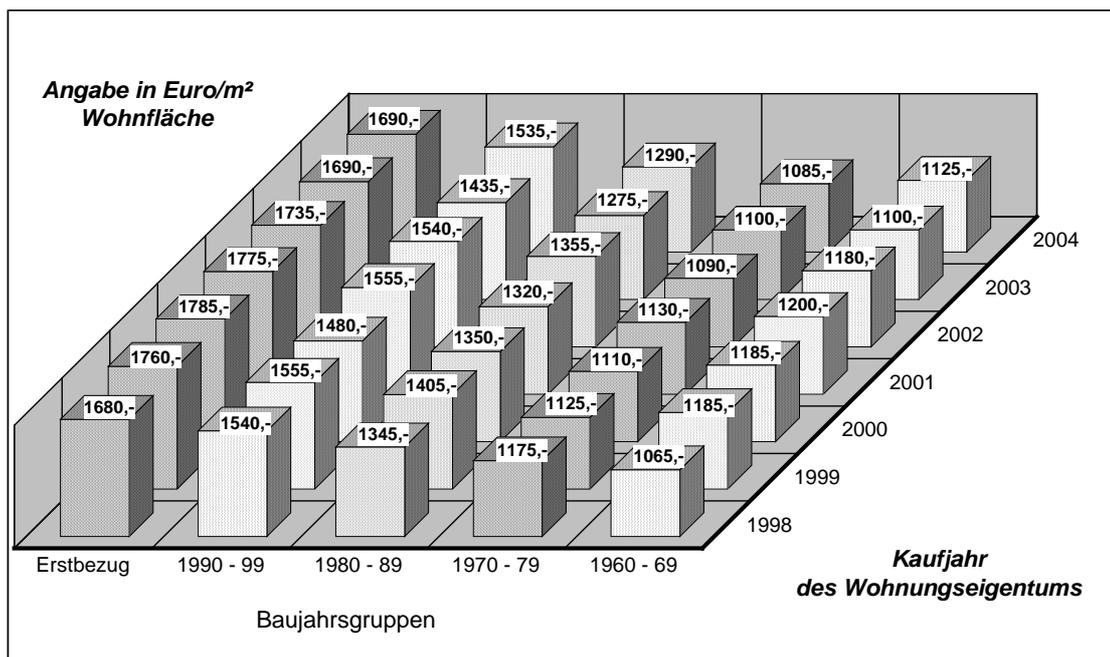
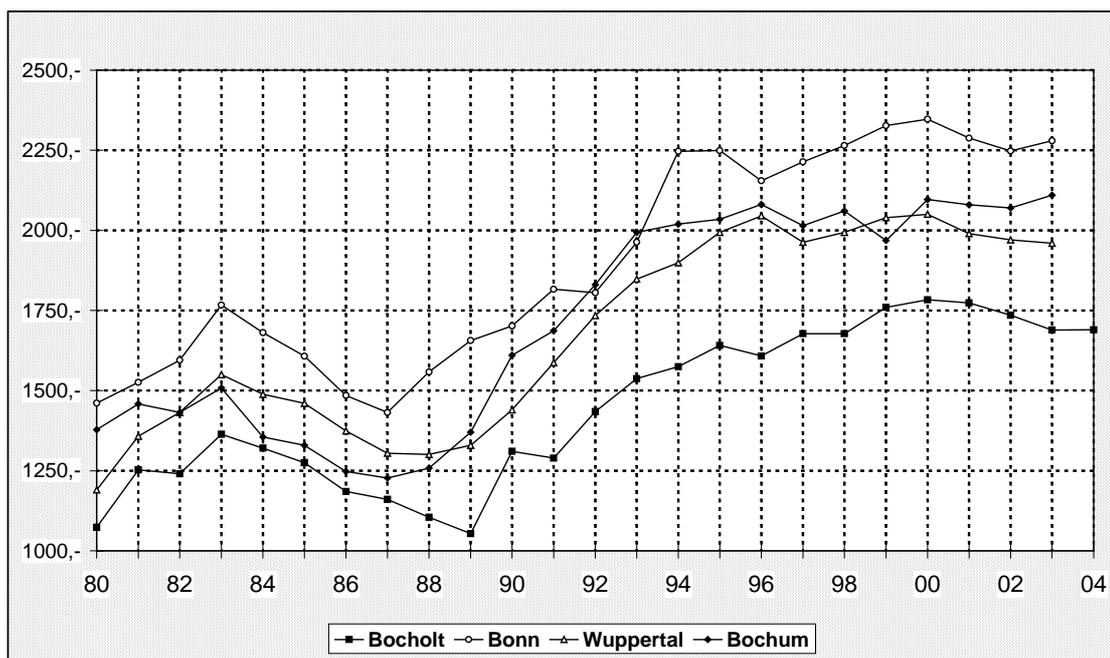


Abb. 22

Die Preise für Wohnungseigentum stiegen im Jahr 2004 leicht an. Preise für neuerrichtete Wohnungen sind bei etwa gleicher Wohnfläche (81m²) als stagnierend zu bezeichnen. Bei den Weiterverkäufen ist, mit Ausnahme der Baujahrsgruppe 1970-79 (- 1%), ein Preisanstieg festzustellen.

Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten - Erstverkäufe in Euro/m² Wohnfläche



Quelle: Oberer Gutachterausschuss, sowie eigene Berechnungen

Abb. 23



8 Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeines

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sogenanntes Richtwertgrundstück).

Er wird vom Gutachterausschuss jeweils für ein Jahr nach vorausgegangenem statistischen Auswertungen der Kaufpreissammlung ermittelt. Stichtag für die Wertermittlung ist der 1. Januar des folgenden Jahres.

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

Abweichungen des zu bewertenden 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 25 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 33 bis 35.

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.

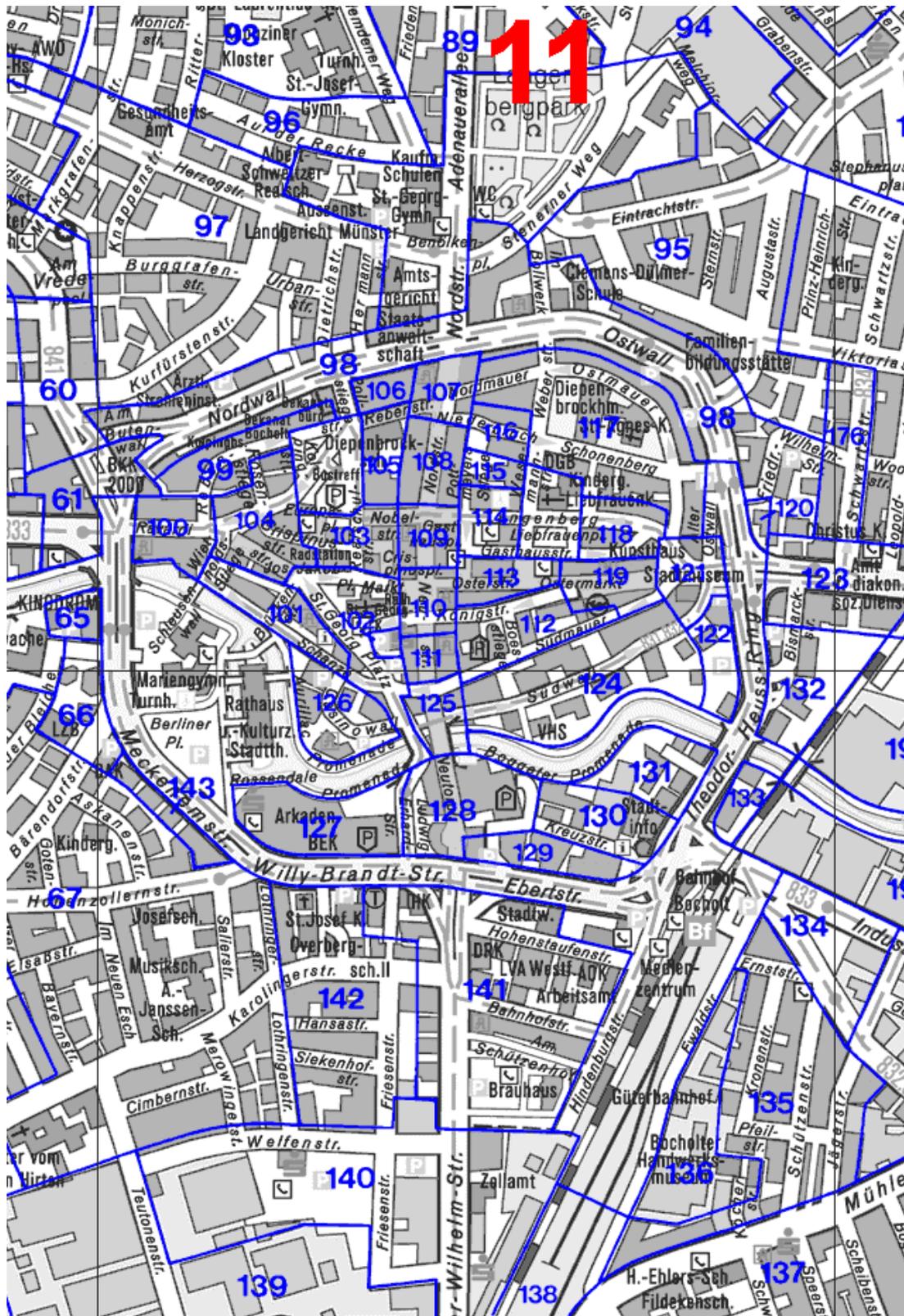


BORIS.NRW ist das Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Es enthält alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen und die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen.

Unter www.boris.nrw.de können diese Informationen von interessierten Bürgerinnen und Bürgern kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich zum kostenfreien Bereich können registrierte Kunden einen „amtlichen“ Ausdruck aus der Bodenrichtwertkarte erstellen und die Vollversion des Grundstücksmarktberichtes als PDF-Datei lesen und herunterladen.

8.2 Bodenrichtwerte für baureifes Land

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2005





Auflistung der Bodenrichtwertzonen

Stand: 01.01.2005

Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²
1	MI 2 - 40	90,-
2	MI 2 - 40	100,-
3	W 2 - 30	115,-
4	W 2 - 30	105,-
5	W 2 - 40	105,-
6	G	30,-
7	W 2 - 35	95,-
8	W 2 - 40	75,-
9	W 2 - 40	100,-
10	G	(31,-)*
11	W 2 - 30	170,-
12	W 2 - 30	155,-
13	MI 2 - 40	130,-
14	W 2 - 30	145,-
15	W 2 - 30	170,-
16	MI 2 - 40	80,-
17	W 2 - 40	85,-
18	W 2 - 40	130,-
19	W 2 - 30	155,-
20	W 2 - 30	180,-
21	W 2 - 30	165,-
22	MI 2 - 40	125,-
23	W 4 - 30	130,-
24	W 2 - 30	165,-
25	W 2 - 30	155,-
26	W 2 - 30	155,-
27	W 2 - 40	140,-
28	W 2 - 30	165,-
29	W 2 - 30	(145,-)
30	W 2 - 40	125,-
31	G	50,-
32	W 2 - 30	145,-
33	W 3 - 30	128,-*
34	W 2 - 35	145,-
35	G	50,-
36	G	(55,-)
37	MI 2 - 40	90,-
38	W 2 - 30	170,-
39	W 2 - 40	(115,-)
40	W 2 - 40	80,-
41	W 2 - 30	65,-
42	W 2 - 30	145,-

Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²
43	W 1 - 30	175,-
44	W 2 - 30	135,-
45	W 1 - 30	175,-
46	W 2 - 30	210,-
47	W 2 - 40	235,-
48	W 2 - 40	230,-
49	W 2 - 30	165,-
50	W 4 - 30	140,-
51	W 2 - 30	225,-
52	W 2 - 30	150,-
53	W 2 - 30	145,-
54	G	50,-
55	W 2 - 30	190,-
56	W 2 - 30	160,-
57	MI 2 - 30	165,-
58	W 2 - 30	180,-
59	MI 2 - 30	145,-
60	MI 2 - 30	205,-
61	MI 3 - 30	(330,-)
62	W 2 - 30	155,-
63	MI 2 - 30	180,-
64	G	90,-
65	MI 3 - 30	(305,-)
66	MI 3 - 30	(280,-)
67	W 2 - 30	160,-
68	G	(60,-)
69	W 2 - 30	130,-
70	W 2 - 30	185,-
71	W 2 - 30	145,-
72	W 2 - 30	155,-
73	W 2 - 30	140,-
74	W 2 - 30	155,-
75	W 2 - 30	160,-
76	MI 2 - 35	135,-
77	G	50,-
78	W 2 - 30	175,-
79	W 2 - 40	165,-
80	W 2 - 30	150,-
81	W 2 - 40	140,-
82	W 2 - 40	170,-
83	W 2 - 30	75,-
84	W 2 - 40	170,-



Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²
85	W 2 - 30	180,-
86	W 2 - 30	205,-
87	W 1 - 25	195,-
88	W 2 - 40	155,-
89	W 2 - 40	240,-
90	W 2 - 30	240,-
91	W 2 - 30	180,-
92	W 2 - 30	230,-
93	W 2 - 40	250,-
94	G	50,-
95	W 2 - 35	160,-
96	W 2 - 40	255,-
97	MI 2 - 30	215,-
98	MI 3 - 30	(230,-)
99	MI 2 - 30	230,-
100	MK 3 - 30	(300-450,-)
101	MI 3 - 30	(400,-)
102	MK 2 - 30	(1.000,-)
103	MK 4 - 25	(750-1000,-)
104	MK 4 - 25	(450-750,-)
105	MK 3 - 30	(350-750,-)
106	MK 3 - 30	(250-350,-)
107	MK 3 - 30	(300-500,-)
108	MK 3 - 30	(550-1000,-)
109	MK 3 - 30	(1000-1500,-)
110	MK 4 - 20	(1500-2000,-)
111	MK 4 - 25	(1000-1500,-)
112	MK 4 - 30	(350-500,-)
113	MK 4 - 20	(900-1500,-)
114	MK 4 - 30	(500-750,-)
115	MI 3 - 30	330,-
116	MI 2 - 30	255,-
117	MI 2 - 30	230,-
118	MI 3 - 30	(300-500,-)
119	MK 4 - 20	(400-900,-)
120	MI 3 - 30	(330,-)
121	MK 3 - 30	(300-400,-)
122	W 2 - 40	230,-
123	MI 2 - 40	205,-
124	W 3 - 40	280,-
125	MK 4 - 25	(600-1000,-)
126	MI 4 - 30	(350-500,-)

Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²
127	MK 4 - 30	(400,-)
128	MK 3 - 30	(400-600,-)
129	MI 2 - 30	(250-400,-)
130	MI 2 - 30	(280-400,-)
131	W 2 - 40	230,-
132	W 2 - 40	225,-
133	MI 4 - 30	180,-
134	G	(125,-)
135	W 2 - 30	145,-
136	G	50,-
137	W 2 - 30	150,-
138	G	50,-
139	G	(50,-)
140	G	100,-
141	MI 3 - 30	(180,-)
142	MI 2 - 30	160,-
143	MI 3 - 30	180,-
144	G	65,-
145	G	80,-
146	W 2 - 20	175,-
147	W 2 - 30	155,-
148	W 4 - 40	130,-
149	W 2 - 30	145,-
150	G	50,-
151	W 2 - 30	135,-
152	MI 2 - 30	135,-
153	G	90,-
154	MI 2 - 35	135,-
155	MI 2 - 40	90,-
156	W 2 - 40	130,-
157	W 2 - 40	150,-
158	W 2 - 40	115,-
159	W 2 - 30	180,-
160	G	35,-
161	MI 2 - 40	80,-
162	W 2 - 30	175,-
163	W 2 - 30	160,-
164	W 2 - 30	180,-
165	W 2 - 30	170,-
166	W 1 - 30	180,-
167	W 2 - 40	170,-
168	W 2 - 30	150,-



Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²
169	W 2 - 20	180,-
170	W 2 - 30	160,-
171	W 2 - 30	150,-
172	W 2 - 35	155,-
173	W 2 - 30	180,-
174	W 3 - 30	140,-
175	W 2 - 30	150,-
176	W 2 - 30	180,-
177	W 2 - 30	160,-
178	W 2 - 30	150,-
179	MI 2 - 30	155,-
180	MI 3 - 35	180,-
181	W 2 - 30	150,-
182	MI 2 - 30	170,-
183	G	60,-
184	MI 2 - 30	155,-
185	MI 2 - 30	140,-
186	W 2 - 30	155,-
187	W 2 - 35	160,-
188	W 2 - 30	160,-
189	MI 2 - 30	150,-
190	G	(50,-)
191	G	65,-
192	G	(90,-)
193	G	65,-
194	G	50,-
195	W 2 - 30	150,-
196	W 2 - 30	150,-
197	MI 2 - 40	120,-
198	W 2 - 40	135,-
199	W 2 - 30	185,-
200	W 2 - 35	150,-
201	W 2 - 40	130,-
202	W 2 - 40	105,-
203	W 2 - 30	180,-
204	W 2 - 30	180,-
205	W 2 - 25	200,-
206	W 2 - 30	185,-
207	W 3 - 30	140,-
208	W 2 - 30	160,-
209	MI 2 - 30	135,-
210	W 2 - 20	175,-

Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²
211	W 2 - 40	165,-
212	W 2 - 30	180,-
213	W 2 - 30	145,-
214	W 1 - 30	175,-
215	W 3 - 25	165,-
216	G	45,-
217	W 2 - 35	135,-
218	MI 2 - 40	95,-
219	MI 2 - 40	105,-
220	W 2 - 30	(125,-)
221	W 2 - 30	125,-
222	G	20,-
223	G	55,-
224	G	65,-
225	W 2 - 30	105,-
226	W 2 - 40	100,-
227	W 2 - 40	130,-
228	W 2 - 30	120,-
229	W 2 - 30	(140,-)*
230	W 2 - 30	128,-*
231	W 2 - 30	(136,-)*
232	W 2 - 30	(130,-)
233	W 3 - 30	160,-
234	MI 2 - 40	75,-
235	W 2 - 25	(250,-)
236	G	(45,-)*
237	G	(90,-)
238	W 2 - 30	(170,-)
239	W 2 - 25	(146,-)* €
240	G	(50,-)* €
241	G	(70,-) €
242	W 2 - 30	(133,-)* €
LNF	Barlo	3,20
LNF	Biemenhorst	3,50
LNF	Hemden	3,20
LNF	Holtwick	3,50
LNF	Liedern	3,30
LNF	Lowick	3,50
LNF	Mussum	4,20
LNF	Spork	3,10
LNF	Stenern	3,50
LNF	Suderwick	3,00

8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

- keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

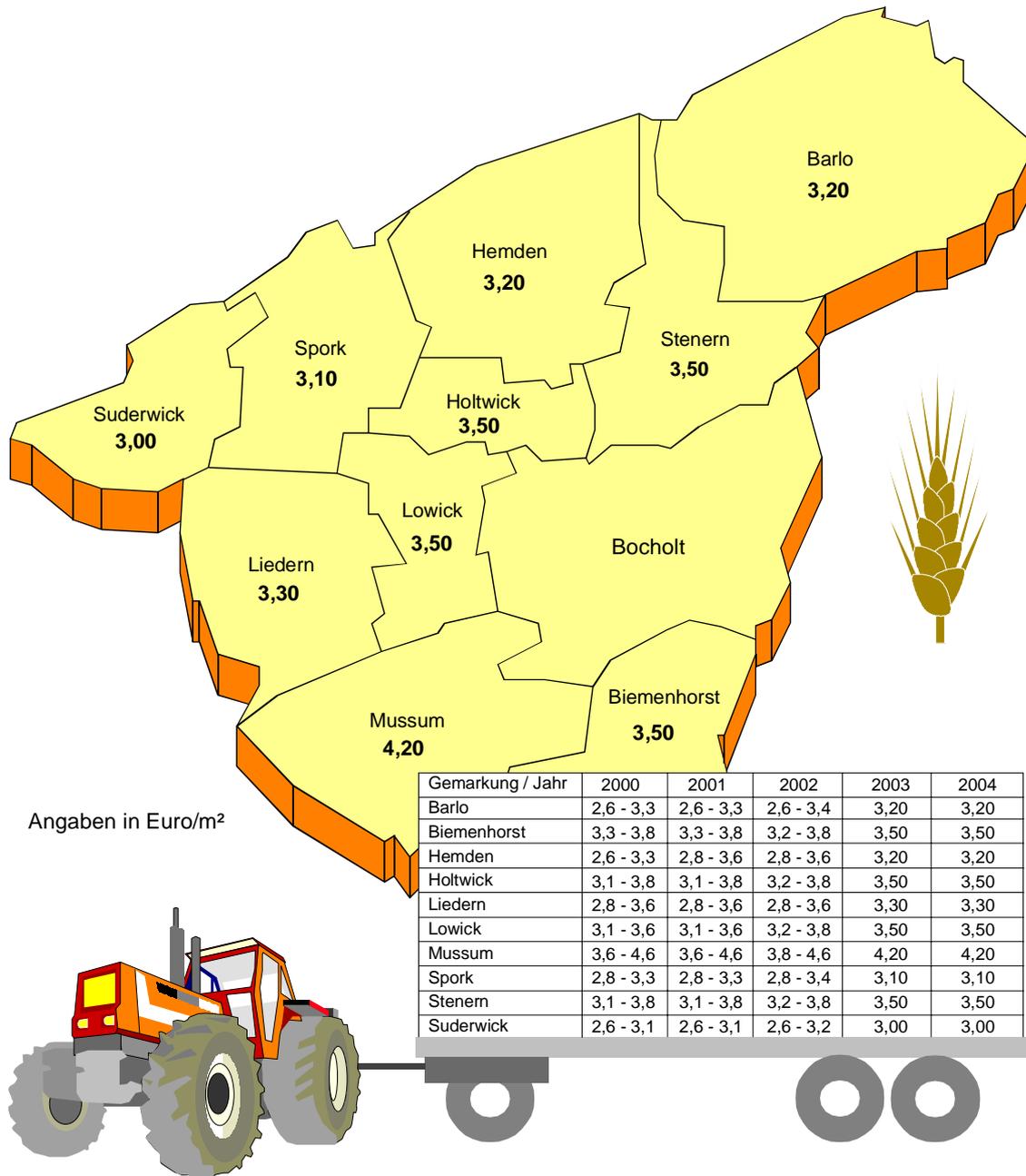


Abb. 24

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 2003 vorgenommen.



9. Erforderliche Daten der Wertermittlung

9.1 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 1981).

Die zentrale und stadtnahe Lage, ehemals Indexgebiet I und II, wurde mit der Neuberechnung von 2001 zusammengefasst, da eine unterschiedliche Preisentwicklung nicht mehr erkennbar war. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung sind beide Bereiche in den letzten Jahren immer mehr zusammengewachsen.

Bodenpreisindex

(bezogen auf Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in gebietstypischer Lage)

Bereich	zentrale und stadtnahe Lage	stadtferne Lage	Gesamtes Stadtgebiet *	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
Jahr				
1981	100,0	100,0	100,0	45,6%
1982	106,0	78,1	100,3	0,3%
1983	111,7	85,8	106,4	6,0%
1984	113,6	90,3	108,5	2,0%
1985	104,6	81,1	99,4	-8,4%
1986	104,7	74,6	97,3	-2,1%
1987	105,4	75,7	98,0	0,7%
1988	110,5	83,6	103,0	5,1%
1989	111,4	79,1	102,9	-0,1%
1990	135,9	88,7	122,5	19,0%
1991	158,5	103,2	142,8	16,6%
1992	190,3	123,7	171,3	20,0%
1993	215,3	138,2	193,7	13,0%
1994	228,8	169,3	208,7	7,7%
1995	238,9	157,1	216,9	3,9%
1996	239,2	147,7	214,3	-1,2%
1997	259,8	161,8	233,1	8,8%
1998	255,3	162,4	230,6	-1,1%
1999	268,3	183,9	249,1	8,0%
2000	258,3	200,1	251,1	0,8%
2001	256,5	212,0	250,8	-0,1%
2002	256,3	219,6	251,7	0,4%
2003	256,9	228,3	253,3	0,6%
2004	257,2	228,8	253,6	0,1%

* nicht zur Wertermittlung einzelner Grundstücke geeignet.



9.2 Umrechnungskoeffizienten

Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe

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

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

Es bedeuten:

W_i = Wert	des Bewertungsgrundstückes
t_i = Tiefe	“
W_N = Wert	des Vergleichs- bzw. Normgrundstücks
t_N = Tiefe	“

Der Einfluss der Grundstückstiefe ist unterschiedlich:

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

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

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

Obige Formel besagt :

Wert des Hinterlandes = 60 % des Vorderlandes

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

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

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



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.

Einfluss der Grundstückstiefe auf den Bodenrichtwert

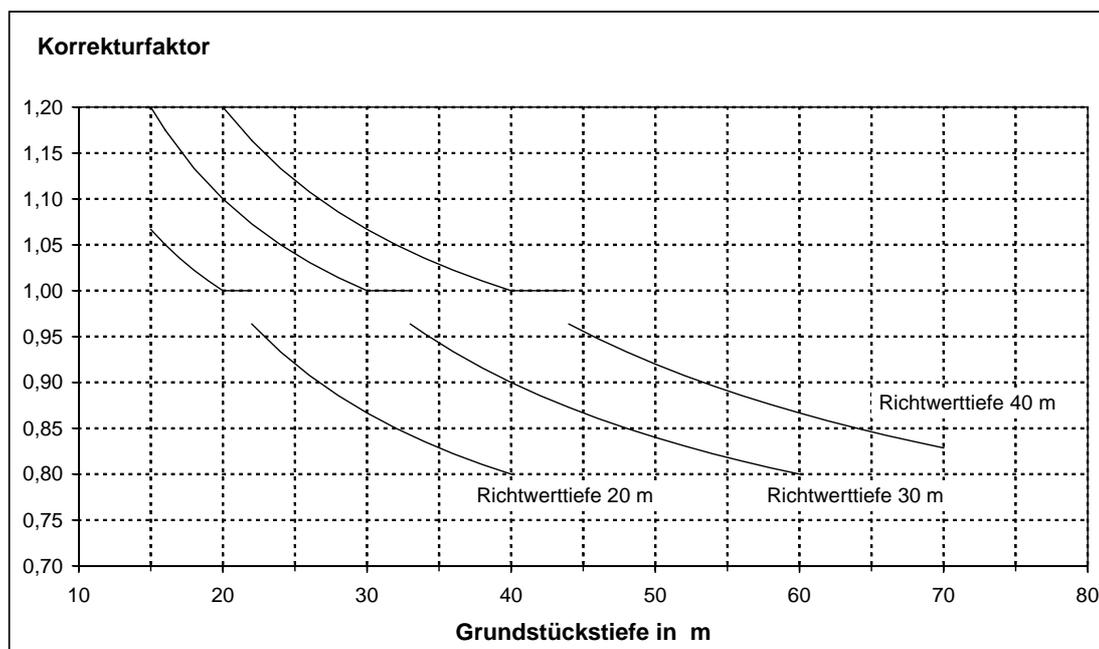


Abb. 25

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, 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 niedrigen 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	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
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.

9.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom Gutachterausschuss aufgrund tatsächlicher Marktverhältnisse ermittelt, indem anhand von Verkaufsfällen Auskünfte über Roherträge und Bewirtschaftungskosten vom Verkäufer erfragt werden. Aktuelle Untersuchungen in 2004 führten zu keinen veränderten Liegenschaftszinsen.

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



Der Liegenschaftszins ist von wesentlicher Bedeutung für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Er ist weitaus weniger zeitlichen Schwankungen ausgesetzt als der Kapitalzins und neben der allgemeinen Wirtschaftssituation und der Lage auf dem Kapitalmarkt im Wesentlichen abhängig von der örtlichen Grundstücksmarktlage.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Mietspiegel für den Bereich Bocholt gegen eine Schutzgebühr von 1,50 Euro beim Fachbereich Soziales, Abteilung Wohnen, Rathaus, Berliner Platz 1, erhältlich ist.

9.5 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 (ermittelt nach den NHK 2000) an sich bestimmt.

Normalherstellungskosten (NHK) bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Für die Normalherstellungskosten mit dem Bezugsjahr 1995 auf der Berechnungsgrundlage Brutto-Grundfläche (BGF) und Brutto-Rauminhalt (BRI) gemäß DIN 277 (1987) wurden diese Marktanpassungsfaktoren ermittelt. Eine Untersuchung für die aktuellen Normalherstellungskosten NHK 2000 führt zu keinem anderen Ergebnis.

Zum Vergleich sind nachfolgend für das Jahr 2001 auch die Marktanpassungsfaktoren auf der Grundlage der Sachwertberechnung nach den Raummeterpreisen von 1913 dargestellt.

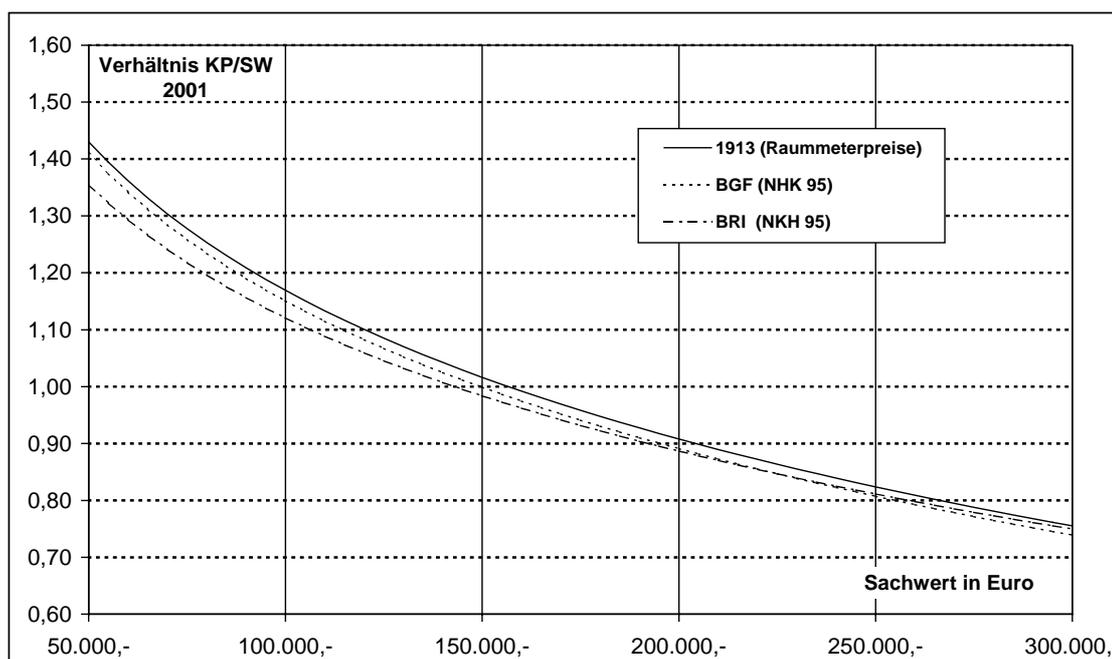


Abb. 26

Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern

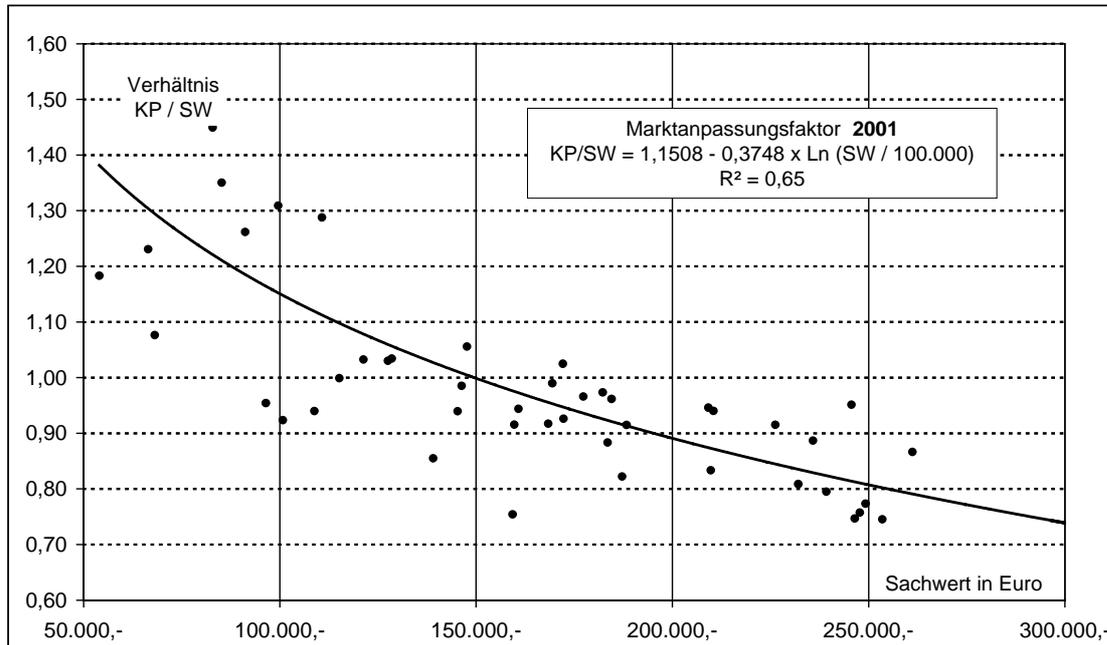


Abb. 27

Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren auf der Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 95 (BGF).

9.7 Index Wohnungseigentum

Erstbezug

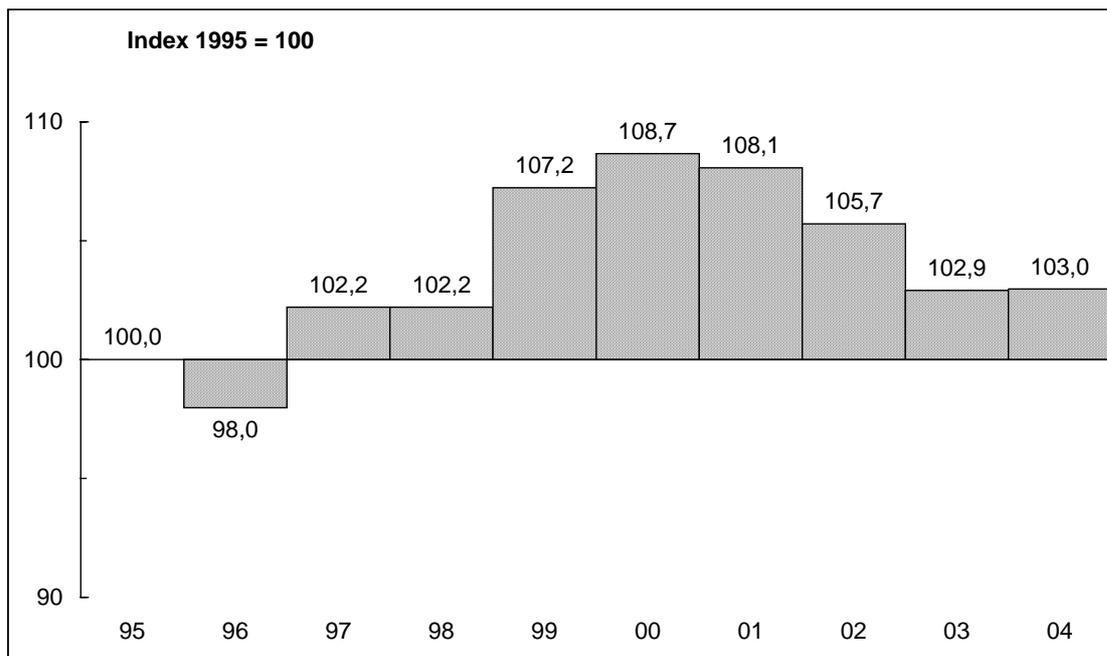


Abb. 28



Baujahr 1990 - 1999

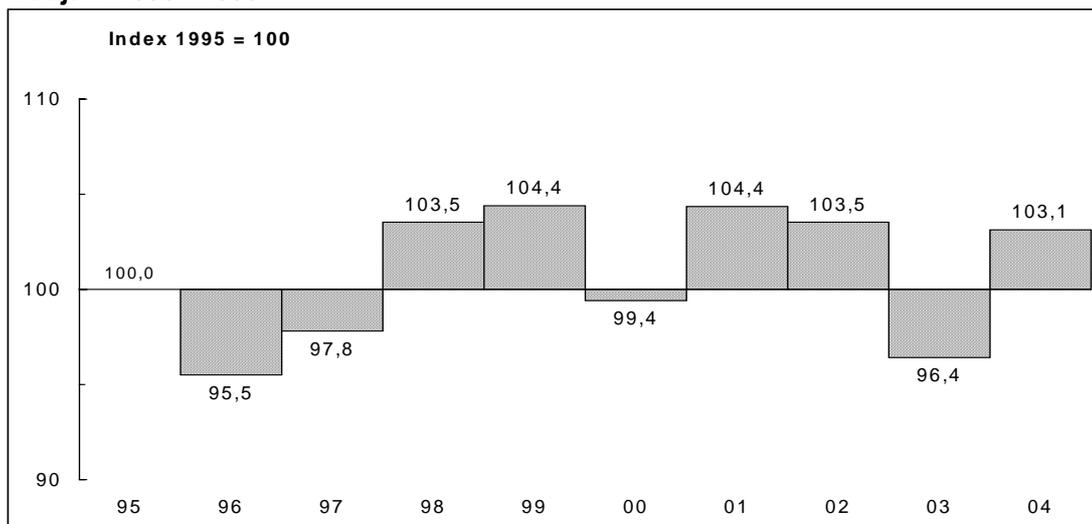


Abb. 29

Baujahr 1980 - 1989

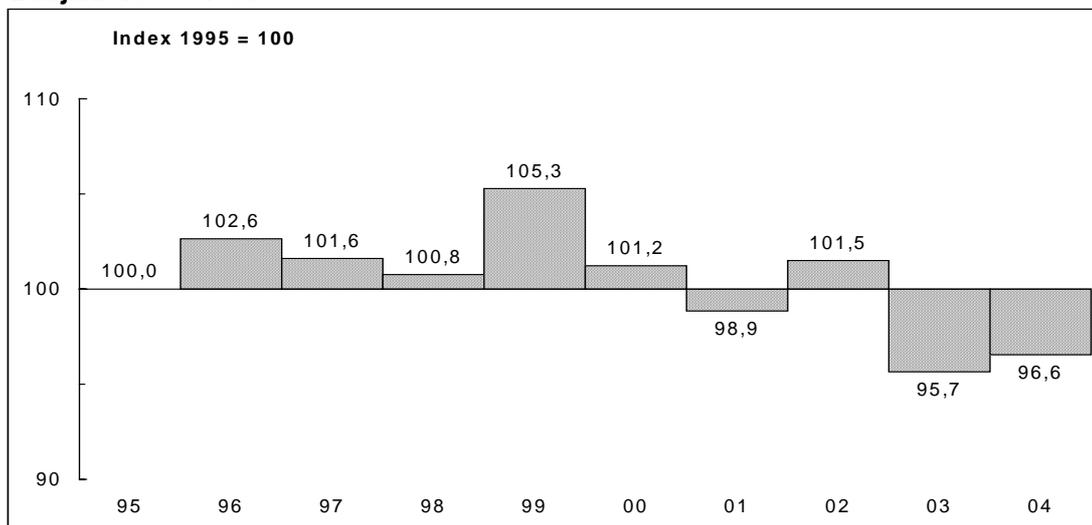


Abb. 30

Baujahr 1970 - 1979

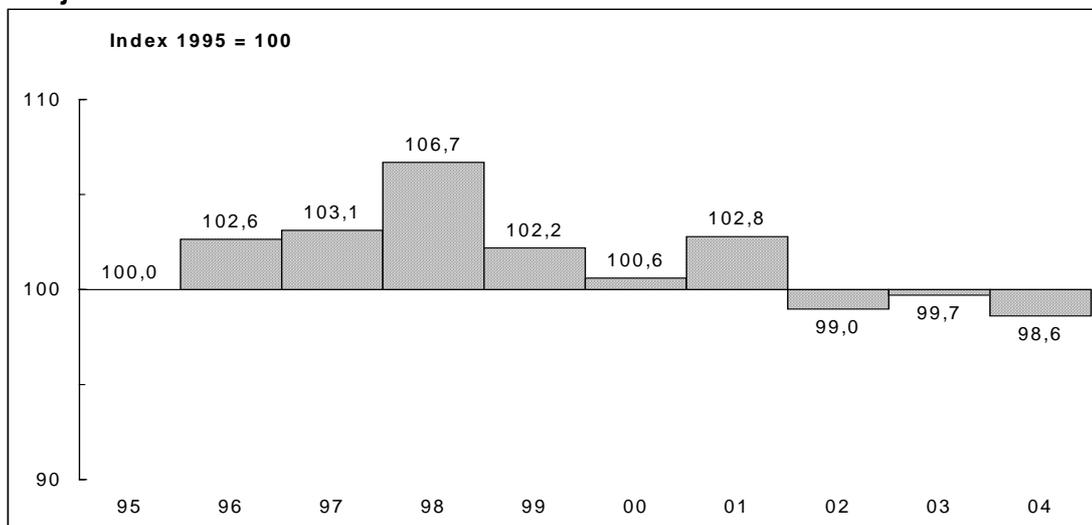


Abb. 31



Baujahr 1960 - 1969

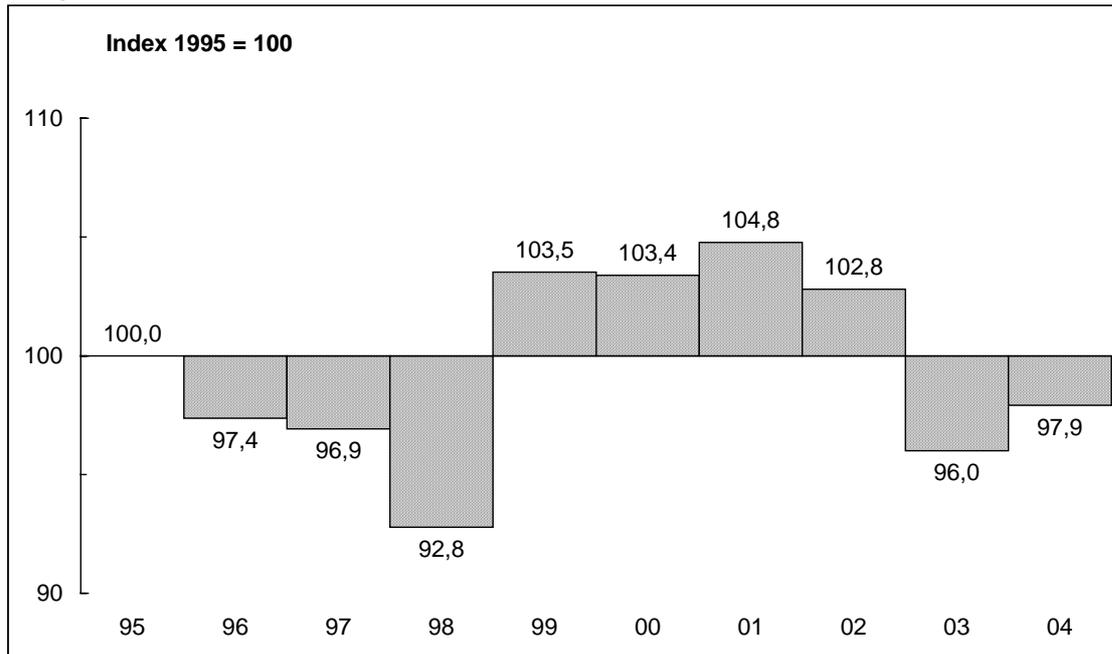


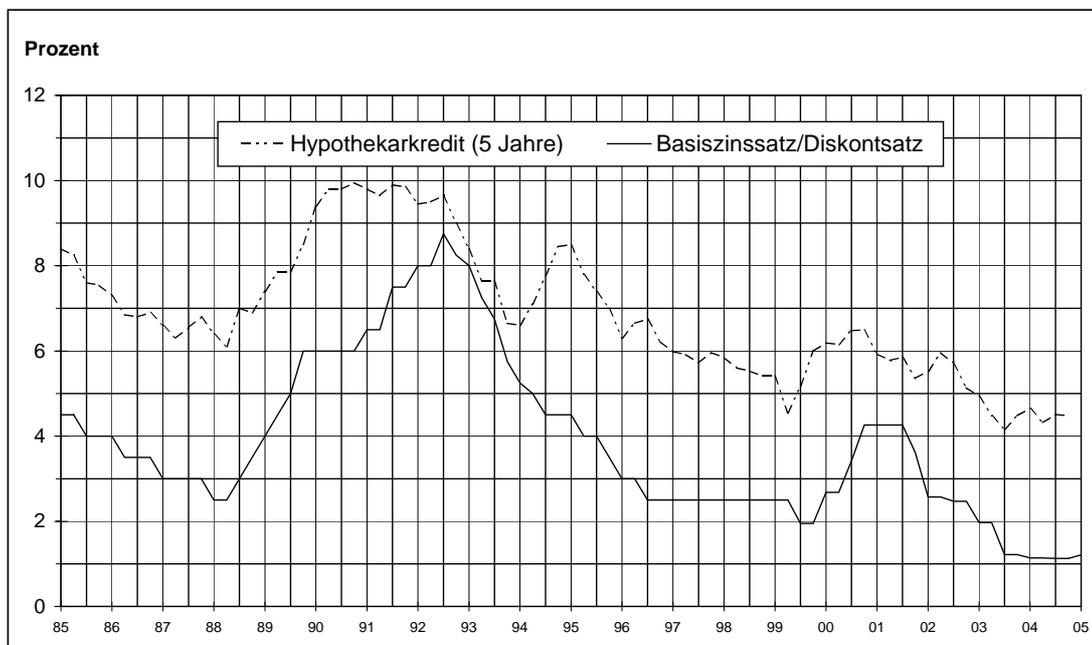
Abb. 32



10. 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.

Zinsentwicklung 1985 - 2004

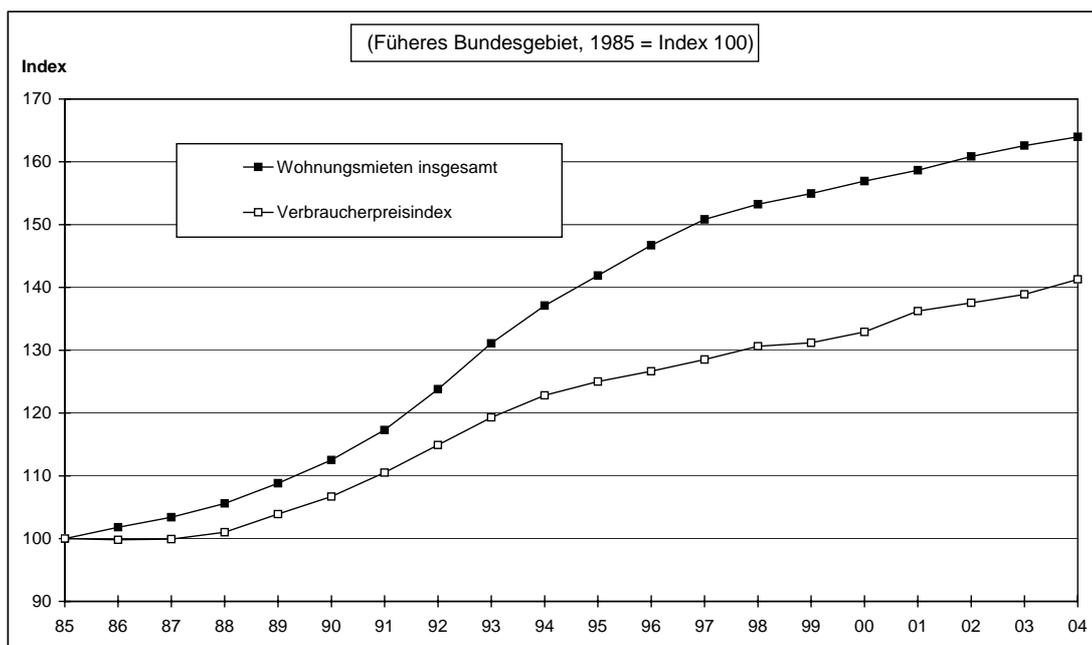


Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Abb. 33

Die Hypothekenzinsen befinden sich bereits längerfristig auf niedrigem Niveau.

Preisindizes für Wohnungsmieten und Verbraucherpreise



Quelle: Statistisches Bundesamt

Abb. 34

Das Mietpreisniveau hebt sich stärker ab als die Einkommensentwicklung.

Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

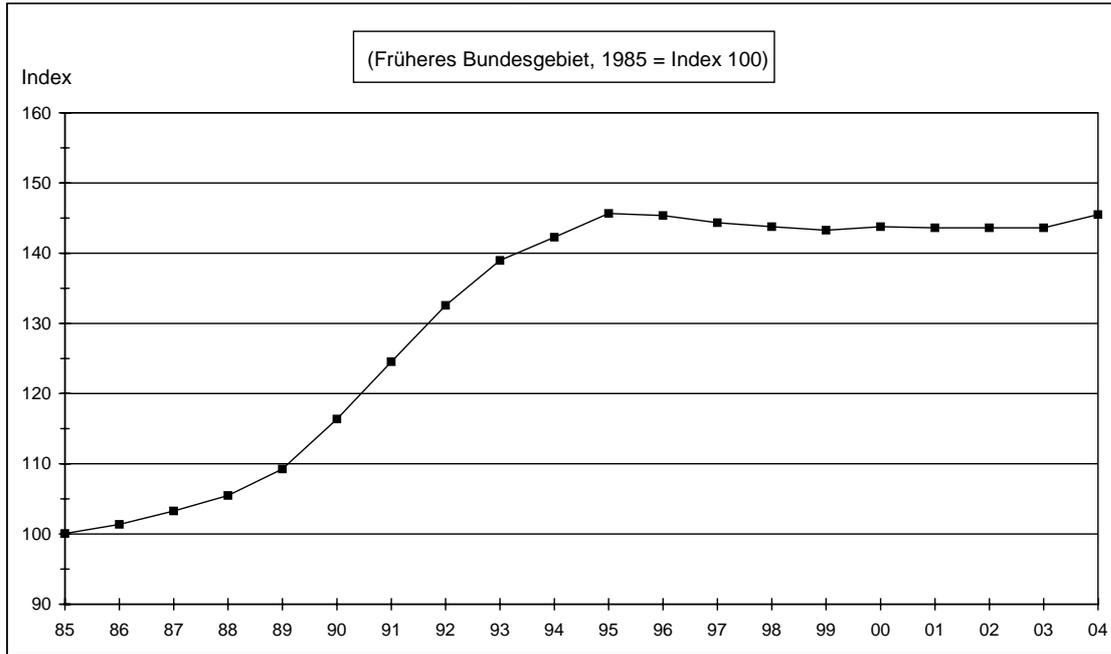


Abb. 35

Quelle: Statistisches Bundesamt

Stagnation beim Preisindex seit 1995 mit leichtem Anstieg in 2004

Nach den Berechnungen des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin (ifs) ist die durchschnittliche Wohnfläche, über die jeder Bundesbürger im Jahr 2003 verfügte, gestiegen. Dr. Stefan Jokl, Leiter des Instituts benennt zwei Ursachen für diese Entwicklung: Zum einen ist die Gesamtwohnfläche - trotz Rückgang der Neubauzahlen - weiter gestiegen. Zum anderen hat die Bevölkerungszahl in Deutschland in den letzten drei Jahren im Vergleich zu den Vorjahren nur noch sehr langsam zugenommen.

Wohnfläche je Einwohner in m² - Zeitüberblick Deutschland insgesamt

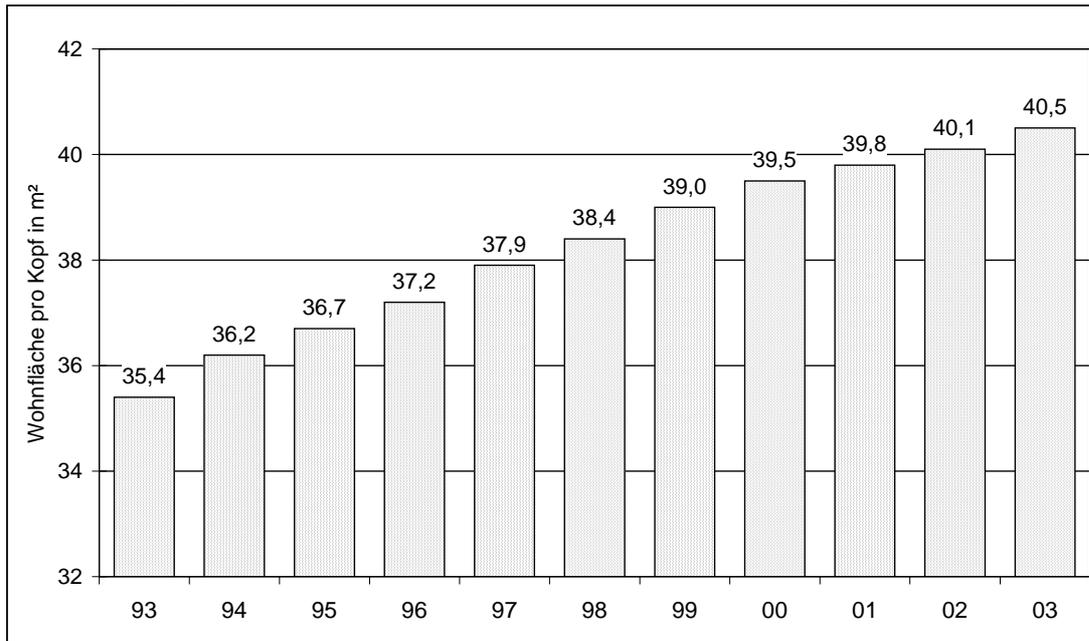


Abb. 36

ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin

Die Pro-Kopf-Wohnfläche liegt in Deutschland bei ca. 40 m².



11. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

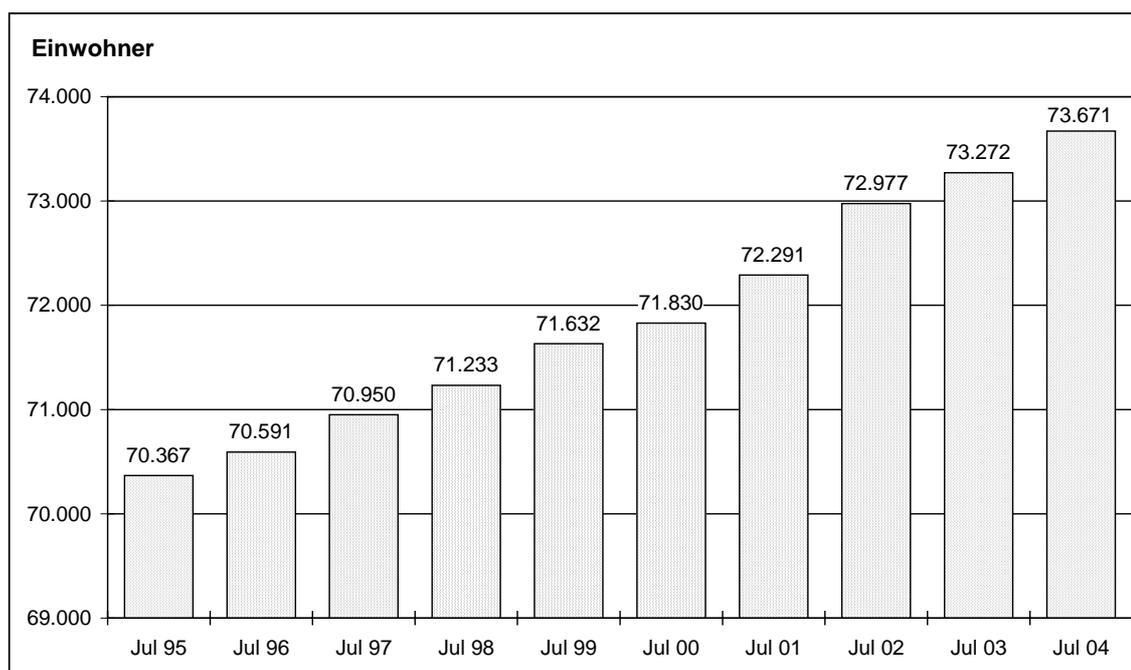
Der Bauland- und Wohnungsbedarf wird beeinflusst von zahlreichen äußeren Bedingungen, den sogenannten Rahmendaten. Diese Rahmendaten sind teilweise lokaler Natur, also ortsbezogen, teilweise regionaler Natur und teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur.

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

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bocholt



Quelle: Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Abb. 37

Die Einwohnerentwicklung (siehe Abb.37) zeigt in den zurückliegenden Jahren einen stetigen Anstieg auf nunmehr 73.671 Einwohner bis zur Mitte des Jahres 2004. In den letzten 10 Jahren stieg die Bevölkerung um 3.304 bzw. 4,7 %.

Einerseits ist zwar erstmals ein Sterbefallüberschuss von 38 Fällen, andererseits aber seit 1985 ein weitestgehend positiver Wanderungssaldo zu verzeichnen. Lediglich für die Jahre 1993, 1994 und 1997 wird laut Bevölkerungsstatistik 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 gemäßigtere positive Entwicklung, die sich auch in 2004 fortsetzt.

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

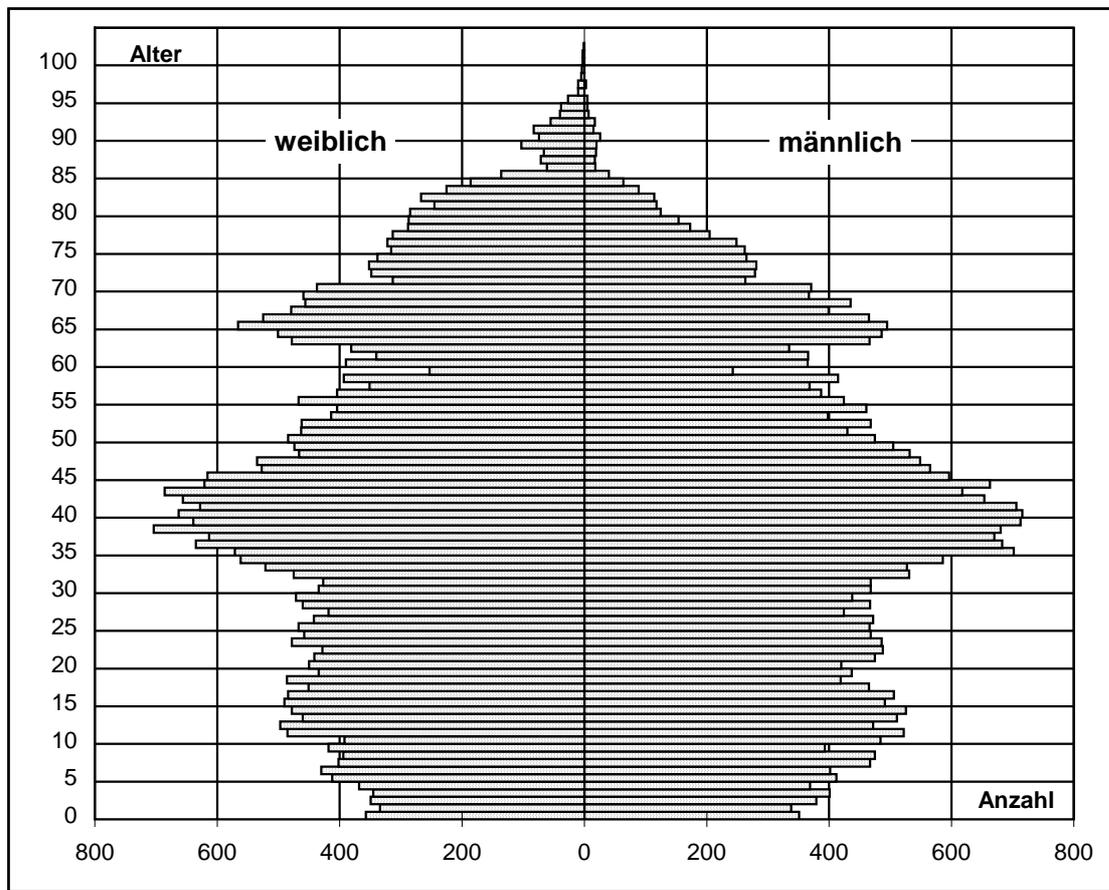


Abb. 38

Quelle: Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Speziell für den Wohnungsmarkt ist die Verteilung der Bevölkerung in den verschiedenen Altersgruppen ausschlaggebend. Ein Blick auf die Alterspyramide (Abb.38) macht deutlich, dass sich die Nachfragegruppe in den haushaltsgründenden Jahrgängen am Bocholter Wohnungsmarkt reduziert.



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. Die starke Bevölkerungsgruppe der 30 – 44 jährigen in Bocholt lässt schon heute Rückschlüsse auf den Wohnungsbedarf und Wohnungsarten der Zukunft zu. Wohnformen, die in Zukunft ein unabhängiges und komfortables Wohnen ermöglichen, werden eine größere Bedeutung erlangen.

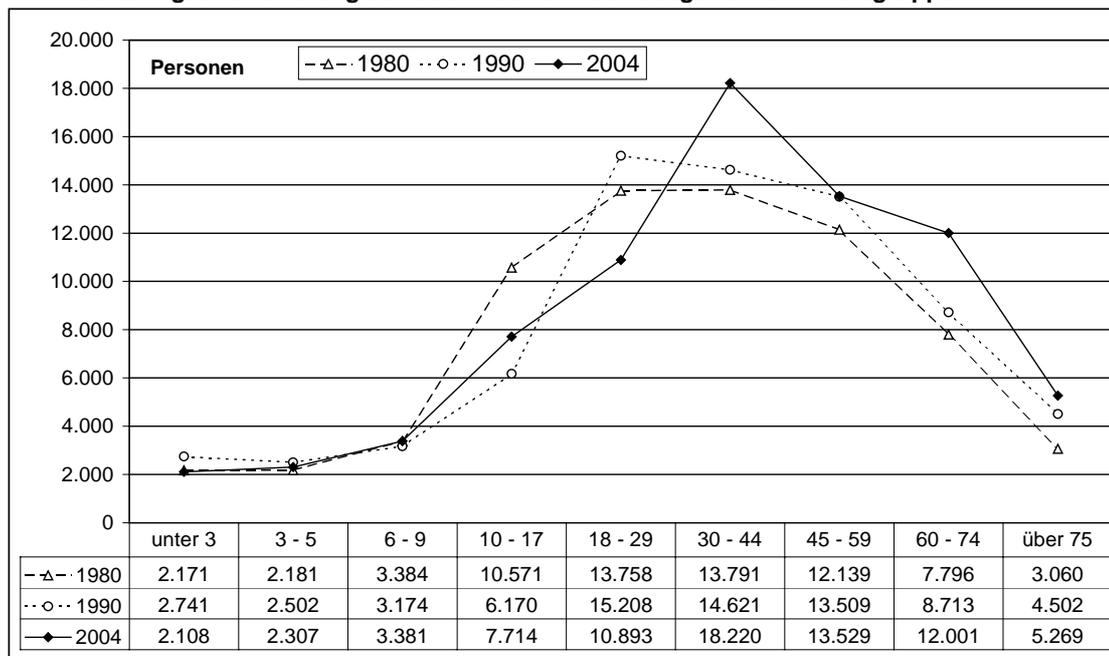
Die rückläufige Zahl der Kinder unter 17 Jahren lässt ebenso auf sinkende Familienzahlen und einen geringeren Bedarf an Großwohnungen schließen.

Inwieweit der erwartete Bevölkerungsrückgang in der Stadt Bocholt und eventuell eintretende Wanderungsgewinne die Einwohnerzahl und somit die Nachfrage beeinflussen bleibt abzuwarten. Die anstehende Bevölkerungsprognose mit dem Zeithorizont 2015-2020 wird für die Stadt Bocholt wertvolle Hinweise geben.

Zusätzliche Quelle:

Bevölkerungsprognose der Stadt Bocholt/ FB für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Wohnberechtigte Bevölkerung der Stadt Bocholt nach ausgewählten Altersgruppen



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

Abb. 39

Anzahl der Baugenehmigungen in Wohneinheiten

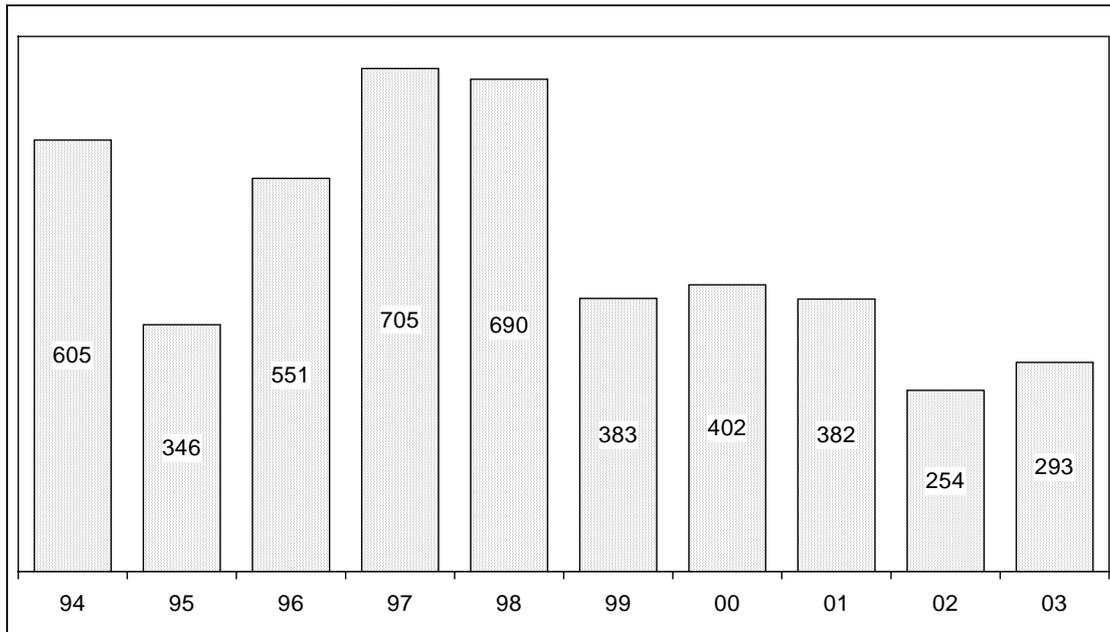


Abb. 40 Quelle: LDS NW / Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Die vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW herausgegebenen Daten der erteilten Baugenehmigungen und fertiggestellten Neubaumaßnahmen weisen für die Stadt Bocholt bis zum 31.12.1998 anhaltend hohe Werte auf.

Die hohe Anzahl der Baugenehmigungen in den Jahren 1996-1998 ist auf eine Vielzahl von Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau zurückzuführen.

Eine Trendwende ist auf dem Wohnungsmarkt seit 1999 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.

Im Jahr 1999 brach die über lange Zeit robuste Nachfrage nach Wohneigentum abrupt ein, auch wenn im Jahr 2000 diese wieder leicht anstieg. Die Zahlen deuten darauf hin, dass der Anfang der 90er Jahre konstatierte Nachfrageüberhang nach Wohnungen inzwischen abgearbeitet wurde und sich die Neubaurate dem kontinuierlichen Bedarf annähert.

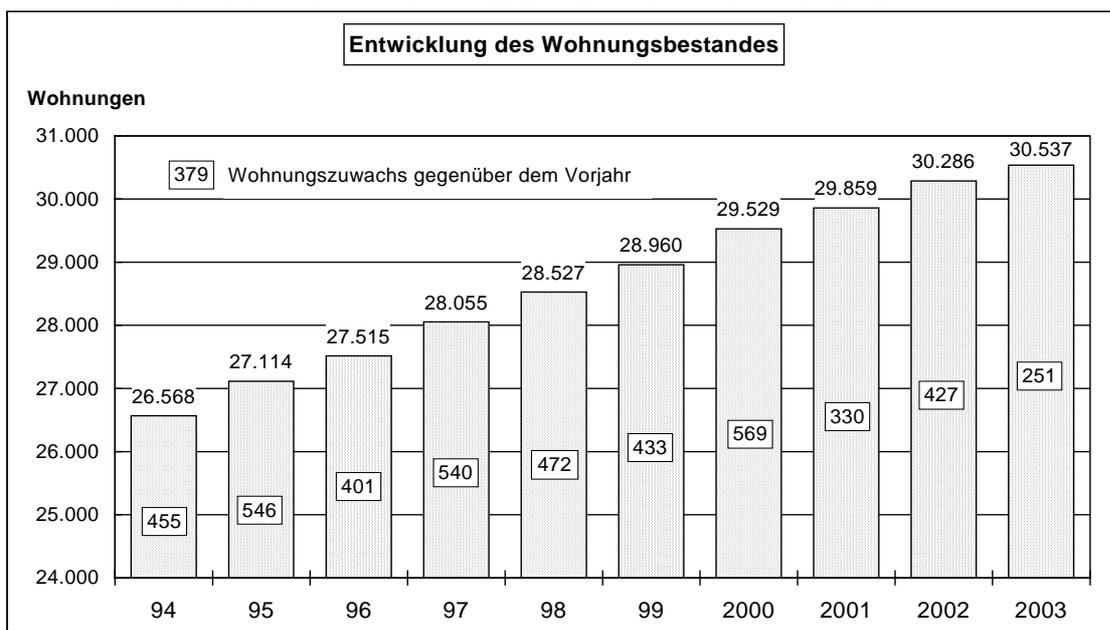


Abb. 41 Quellen: LDS NW / Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung



13. Weitere Informationen

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 oder bebautes Grundstück**, Rechte an einem unbebauten oder bebautem Grundstück sowie andere Vermögensvor- und Nachteile eines Grundstückes gemäß Tarifstelle 13.1.1

z.B.

Verkehrswert:	50.000 Euro	Gebühr:	800 Euro + MWSt.
Verkehrswert:	100.000 Euro	Gebühr:	900 Euro + MWSt.
Verkehrswert:	150.000 Euro	Gebühr:	1000 Euro + MWSt.
Verkehrswert:	200.000 Euro	Gebühr:	1100 Euro + MWSt.

zuzüglich Zuschläge wegen erhöhten Aufwandes (z.B. Rechte und Belastungen oder Denkmalschutz, etc.) gemäß Tarifstelle 13.1.2 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW.

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf bei der Geschäftsstelle.

Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Bodenrichtwertkarte	30,- Euro
Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten je beantragten Wert	15,- Euro

Präsentation im Internet

Zur Optimierung der Markttransparenz stehen der Grundstücks- und Immobilienmarktbericht auszugsweise, sowie die Bodenrichtwertkarte Bocholt im Internet unter der Adresse <http://www.bocholt.de/gutachte/gutachter.html> zur Verfügung.

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



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, e

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

aus folgenden Gründen befaßt: _____

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NW vom 23. März 2004 (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 _____ m²

Beitragsrechtlicher Erschließungszustand: _____

Baujahr o. Baujahrsspanne: _____ Geschoßzahl: _____

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 NRW anfallenden Gebühren (siehe Rückseite) zu übernehmen.

BITTE WENDEN

Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
(Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV NRW S. 146)

§ 10

Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.

Hinweis zu § 10 Abs. 3: Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn Straße **und** Hausnummer angegeben werden oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass der Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren hat.

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
vom 3. Juli 2001

Tarifstelle

13.3.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB; § 10 GAVO NRW)

13.3.2.1 Erteilung von Auskünften je Wertermittlungsfall bis einschließlich zehn mitgeteilter

Vergleichsfälle über unbebaute und bebaute Grundstücke 100 bis 150 €

13.3.2.2 jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert 7 €

Bearbeitungsvermerke:

Die Voraussetzungen des § 10 GAVO (berechtigtes Interesse) liegen - nicht - vor.

Datum

Unterschrift des Vorsitzenden

Auskunft erteilt am _____ Namenszeichen

Antrag abgelehnt am _____ Namenszeichen

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

<input type="checkbox"/> Aktueller Wert (Tag der Beschlussfassung)	<input type="checkbox"/> sonstiger Stichtag:
--	--

4. Dem Antrag sind folgende Unterlagen beigefügt:

<input type="checkbox"/> Einverständniserklärung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers falls abweichend vom Antragsteller
<input type="checkbox"/> Aufstellungen über Einnahmen (Mieten) und Ausgaben (Bewirtschaftungskosten) soweit notwendig
<input type="checkbox"/> 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:

Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und nachteile gemäß Tarifstelle 13.1.1:

Verkehrswert:	50.000,- €	Gebühr:	800,- €	zzgl. MWSt.
Verkehrswert:	100.000,- €	Gebühr:	900,- €	"
Verkehrswert:	150.000,- €	Gebühr:	1000,- €	"
Verkehrswert:	200.000,- €	Gebühr:	1100,- €	"
Verkehrswert:	250.000,- €	Gebühr:	1200,- €	"

zuzüglich Zuschläge wegen erhöhten Aufwandes (z.B. Rechte und Belastungen, Denkmalschutz, weitere besondere Umstände etc.) gemäß Tarifstelle 13.1.2 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

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