



Grundstücksmarktbericht **2006**

Stadt Bocholt



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
der Stadt Bocholt





Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Grundstücksmarktbericht 2006

Berichtszeitraum 2005

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in Bocholt

Bocholt, im März 2006



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	6
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	7
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen und Besetzung	8
4. Grundstücksmarkt in Bocholt	11
4.1 Anzahl und Gliederung der Kauffälle	11
4.2 Flächenumsatz	13
4.3 Geldumsatz	15
5. Unbebaute Grundstücke	16
5.1 Individueller Wohnungsbau	16
- Grundstücksabsatz, Häufigkeitsverteilung	16
- Preisniveau,	17
- Preisentwicklung	18
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Indizes	19
- Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich	19
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	20
- Entwicklungsstufen	20
- Käuferverhalten beim werdenden Bauland	21
6. Bebaute Objekte	23
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
- Häufigkeitsverteilung bei Ein- / Zweifamilienhäusern	23
- Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenhäuser	24
7. Wohnungseigentum	26
- Absatz, Häufigkeitsverteilung	26
- Preisniveau	27
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Städten	27
8. Bodenrichtwerte	28
8.1 Allgemeines	28
8.2 Bodenrichtwerte für baureifes Land	30
8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	34
9. Erforderliche Daten der Wertermittlung	35
9.1 Bodenpreisindexreihen	35
9.2 Umrechnungskoeffizienten	36
- Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	36
- Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit	37
9.3 Liegenschaftszinssätze	38
9.5 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert	39
- Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten	39
9.7 Indexreihen Wohnungseigentum	41



10. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	43
11. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	45
13. Weitere Informationen	49
- Gebühren für Verkehrswertgutachten und Bodenrichtwertkarten	49
- Präsentation im Internet	49
14. Anlagen	
- Blitzumfrage des Deutschen Städtetages	
- Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2005 – Prognose 2006	
- Formulare - Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	
- Antrag auf Erstellung eines Gutachtens	



1. Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichtes

- rückläufige Umsatzzahlen bei unbebauten Wohnbaugrundstücken
- gestiegener Umsatz im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser
- stagnierende Preise beim Wohnungseigentum
- weiterhin konstantes Preisniveau im Bereich der Landwirtschaft

Mit einem Anstieg des Vertragsumsatzes in Höhe von 9% gegenüber dem Vorjahr erreicht die **Anzahl der Kaufverträge** nahezu wieder das Niveau des Jahres 2001 und bewegt sich weiterhin im durchschnittlichen Bereich. Bei einer Gesamtzahl von 845 Kauffällen (889 Vertragsobjekte) bilden die Verkäufe im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser mit knapp 37% der Kauffälle das stärkste Segment. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um 26,5%, womit das absolute Niveau des Jahres 2003 wieder erreicht wurde.

Der sich zu den Vorjahren deutlich abhebende **Geldumsatz** mit 144 Mio. Euro unterstreicht den starken Umsatz im Bereich der bebauten Grundstücke mit einem Anteil von insgesamt 90,2%. Die veräußerten Immobilien im Wohnungssektor - Ein- und Zweifamilienhäuser (45,3%) und das veräußerte Wohneigentum (15,5%) - nehmen wie im Vorjahr die umsatzdominierende Rolle ein. Hervorzuheben ist darüber hinaus ein hoher Umsatz in Höhe von knapp 40 Mio. Euro (27,6%) im Bereich der gewerblich und gemischt genutzten Immobilien. In diesem Segment führten Eigentümerwechsel bei Großobjekten zu einer Umsatzsteigerung in Höhe von 86,5% gegenüber dem Vorjahr. Aus dem schwachen Umsatz im Bereich der unbebauten Grundstücke mit einem Anteil von 7 % (gegenüber 16,9% im Vorjahr) resultiert ein Umsatzvolumen von 14,2 Mio. Euro (gegenüber 21,3 Mio. Euro im Vorjahr). Der Geldumsatz im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen ist mit einem Anteil in Höhe von 0,8% am Gesamtumsatz nicht bestimmend.

Ein geringer Grundstücksverkehr im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen verursacht aber den Rückgang des **Flächenumsatzes** in Höhe von -47,6 %. Der Flächenumsatz im Bereich von wohn- oder gewerblich genutzten Flächen hält sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Verkäufe im Segment **Wohnbaugrundstücke** sind gekennzeichnet durch eine Verringerung der Anzahl der Baugrundstücke in Höhe von -20,4% gegenüber dem Vorjahr. Verantwortlich hierfür ist insbesondere ein leichter Rückgang der städtischen Veräußerungen im Vergleich zu den umfangreichen städtischen Verkäufen des Vorjahres. Dennoch ist der Geldumsatz in diesem Segment um knapp 8% gestiegen und von Verkäufen auf dem privaten Grundstücksmarkt bestimmt. Die Verkäufe auf dem Privatmarkt zeichnen sich einerseits durch Kauffälle in hochpreisigen Lagen aus und ebenso durch die gleichzeitige Aktivierung von Altimmobilien, um nach Freilegung dort eine neue, häufig verdichtete, Wohnnutzung zu etablieren. Das Preisniveau in der zentralen und der stadtnahen Lage bleibt mit einer Veränderung zum Vorjahr in Höhe von +0,51% weiterhin stabil. Wenige aber markante Veräußerungen in der stadtfernen Lage lassen eine Preissteigerung in diesem Betrachtungsraum vermuten. Sie führen nun zu einer Homogenisierung der jeweiligen Preisniveaus einzelner Ortsteile. In der Langzeitbetrachtung weisen die Bocholter Indexgebiete (zentrale und stadtnahe Lage, stadtferne Lage) damit eine nahezu identische Preissteigerung aus.



Der Trend der vergangenen 3 Jahre im Bereich der Veräußerung von **Wohneigentum** setzt sich fort. Mit 207 Verkäufen wurde erstmals wieder das Niveau von 1999 leicht überschritten. Nach wie vor sind nahezu 30% der Verkäufe Erstverkäufe. Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ist dagegen zurückgegangen. Die über alle Baujahresklassen ermittelte Preisentwicklung in Höhe von insgesamt $-1,2\%$ liegt im durchschnittlichen Schwankungsbereich. Für Erstverkäufe zeichnet sich ein leichter Preisanstieg ab, während die Preise im Bereich der Bestandsimmobilien leicht zurück gehen. In der Einzelbetrachtung ist ein Preisrückgang insbesondere bei Wohneigentumsimmobilien der 60er und 70er Jahre zu beobachten.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2006 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 2006

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
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.

Seit der GAVO NW vom 23.03.2004 bietet sich 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 Ord-



nungsmerkmalen automatisiert geführt, nachdem eine umfassende Auswertung jedes geeigneten Kaufvertrages erfolgt ist.

Eine Gliederung der dem Gutachterausschuss im Jahre 2005 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 13 dargestellt.

Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

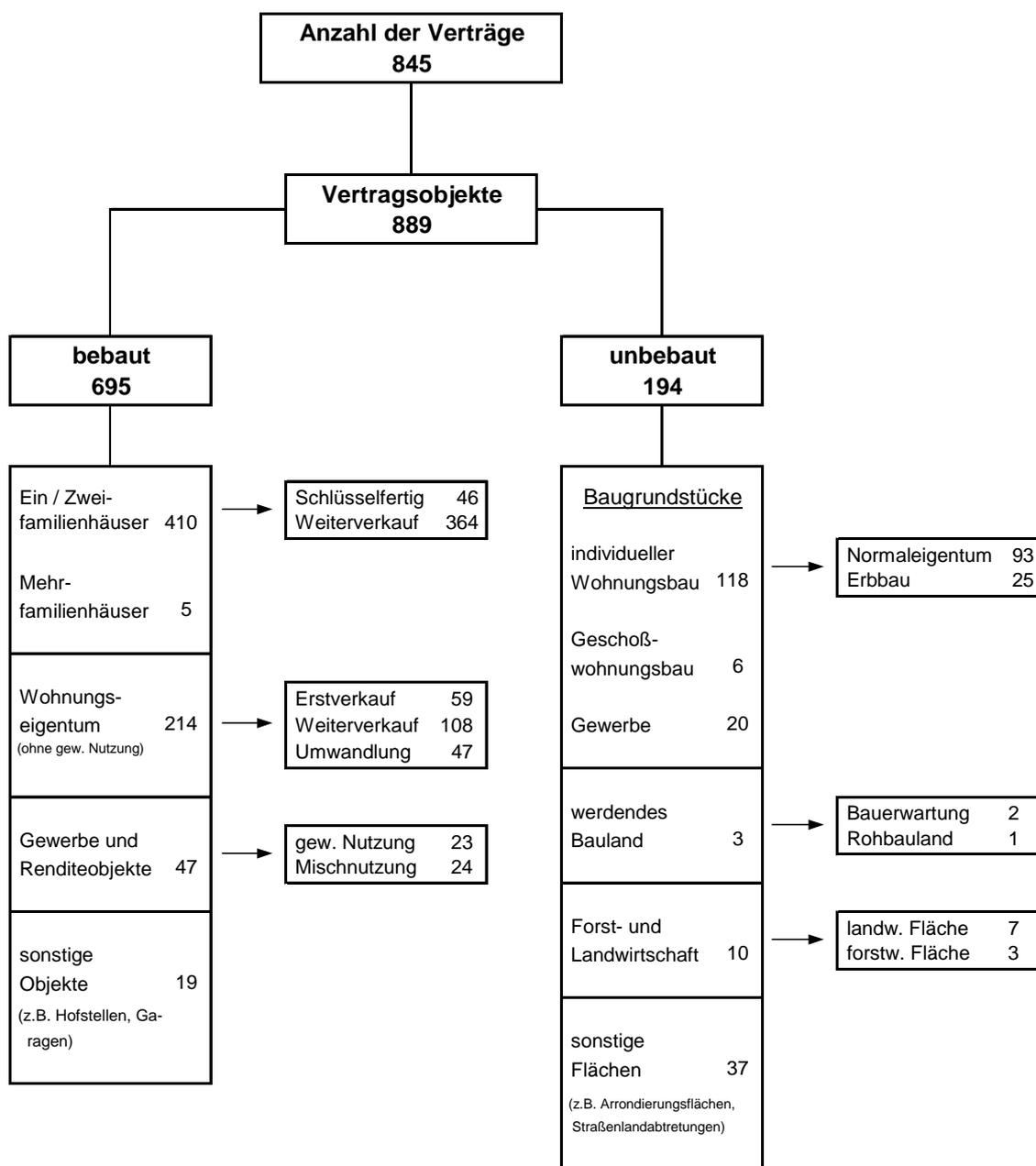
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, insbesondere §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 31.01.2006

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

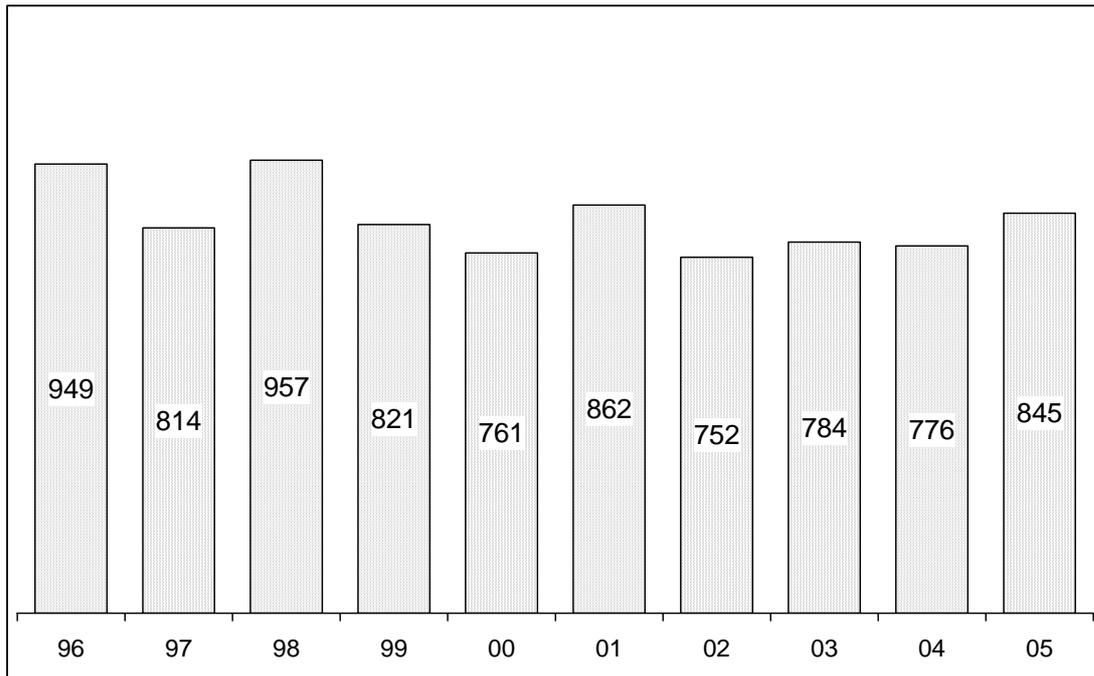


Abb. 1

Umsatzanteile nach Anzahl der Vertragsobjekte

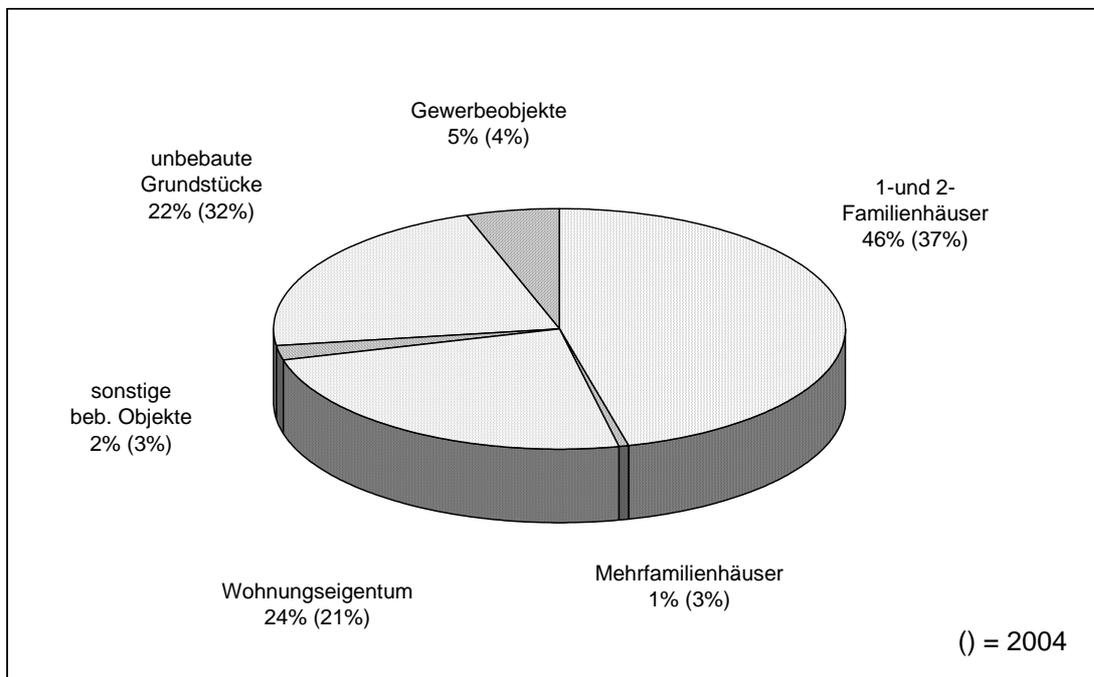


Abb. 2

Das Marktgeschehen untergliedert sich im Wesentlichen in drei Segmente:

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

Ein deutlicher Rückgang ist bei den unbebauten Grundstücken zu verzeichnen.



4.2 Flächenumsatz

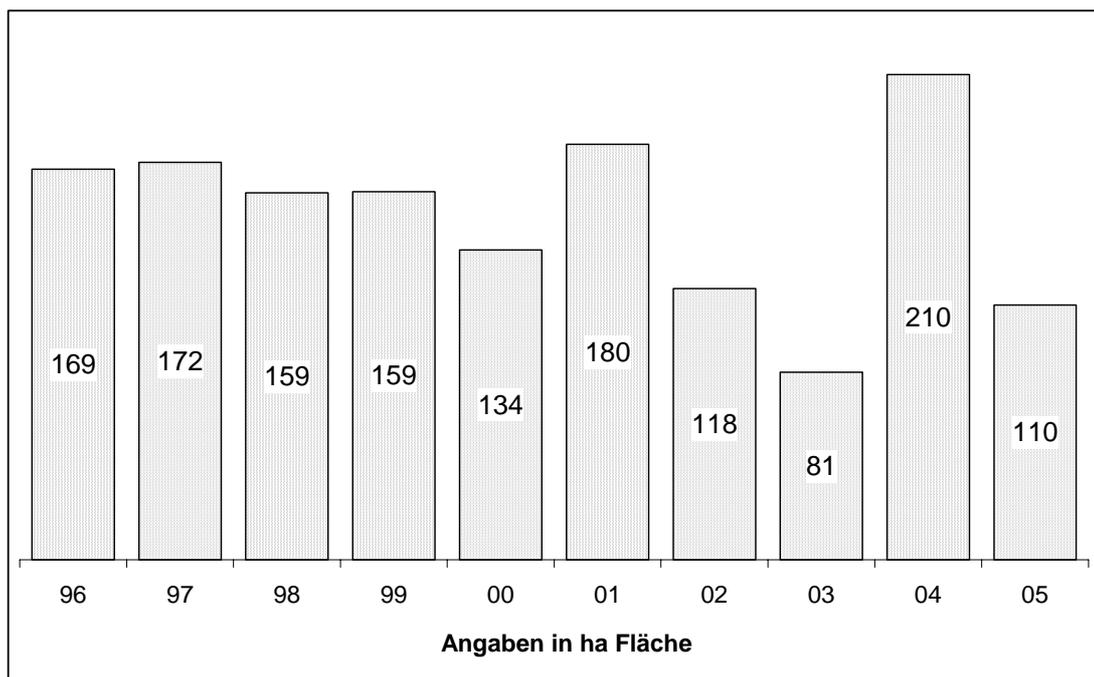


Abb. 3

Geringer Grundstücksverkehr im landwirtschaftlichen Bereich führt zu mäßigem Flächenumsatz.

Anteile nach Flächenumsatz ohne Land- und Forstwirtschaft

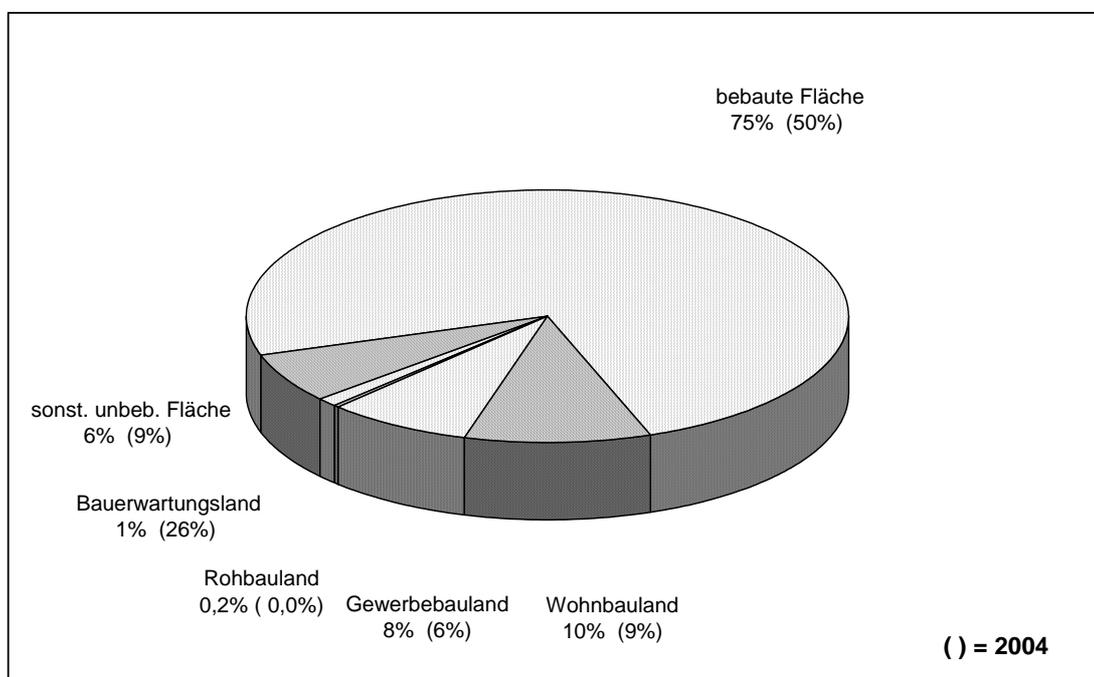


Abb. 4

Der Flächenumsatz wird von Veräußerungen bebauter Flächen geprägt. Das Marktsegment des Bauerwartungslandes ist gegenüber dem Vorjahr von 26% auf lediglich 1% zurückgegangen.



Flächenumsatz nach Nutzung der letzten 3 Jahre

Grundstücksart	2003		2004		2005	
	ha verk.	Anteil	ha verk.	Anteil	ha verk.	Anteil
	Fläche	in %	Fläche	in %	Fläche	in %
Wohnbauland	4,2	2,0	6,2	5,6	6,1	5,5
Gewerbebauland	4,3	2,0	3,9	3,5	4,7	4,2
Rohbauland	0,1	0,1	0,0	0,0	0,2	0,1
Bauerwartungsland	2,8	1,3	18,3	16,6	0,6	0,6
landw. Nutzfläche	27,3	13,0	139,7	126,6	50,0	45,3
sonst. unbeb. Fläche	0,6	0,3	6,8	6,2	3,9	3,5
bebaute Fläche	42,0	20,0	35,6	32,3	44,9	40,7
Fläche insgesamt	81,2	38,6	210,4	190,8	110,3	100,0

Da die prozentualen Anteile in Abhängigkeit vom gesamten Flächenumsatz im jeweiligen Jahr stehen, sind hier die absoluten Zahlen von Bedeutung.



4.3 Geldumsatz

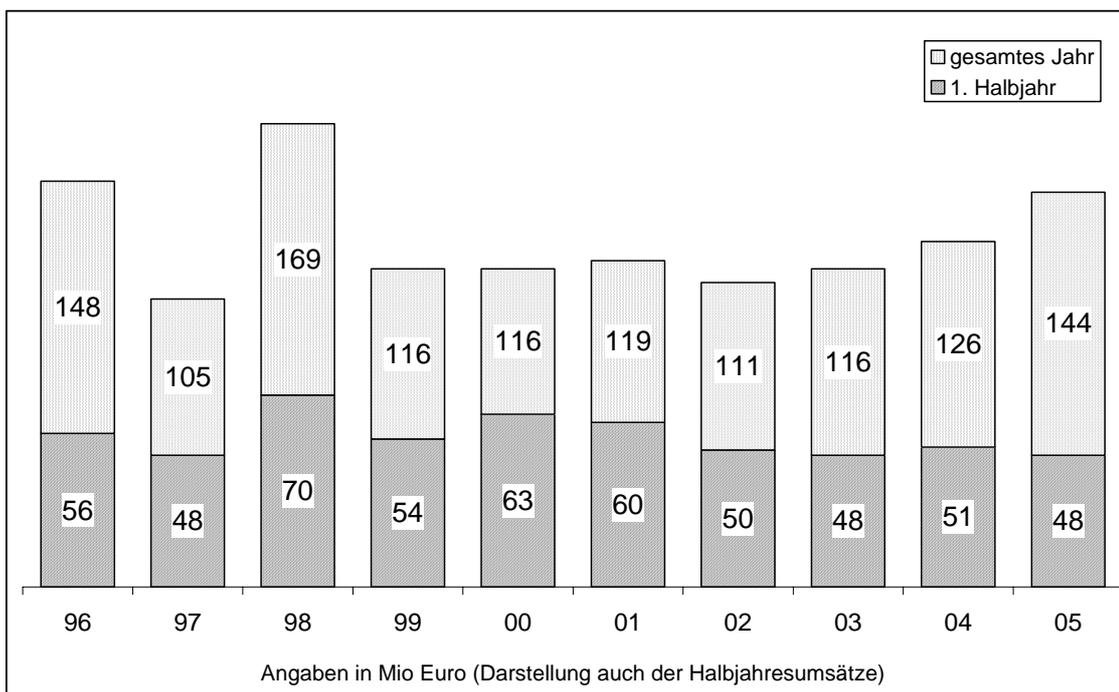


Abb. 5

Anteile nach Geldumsatz

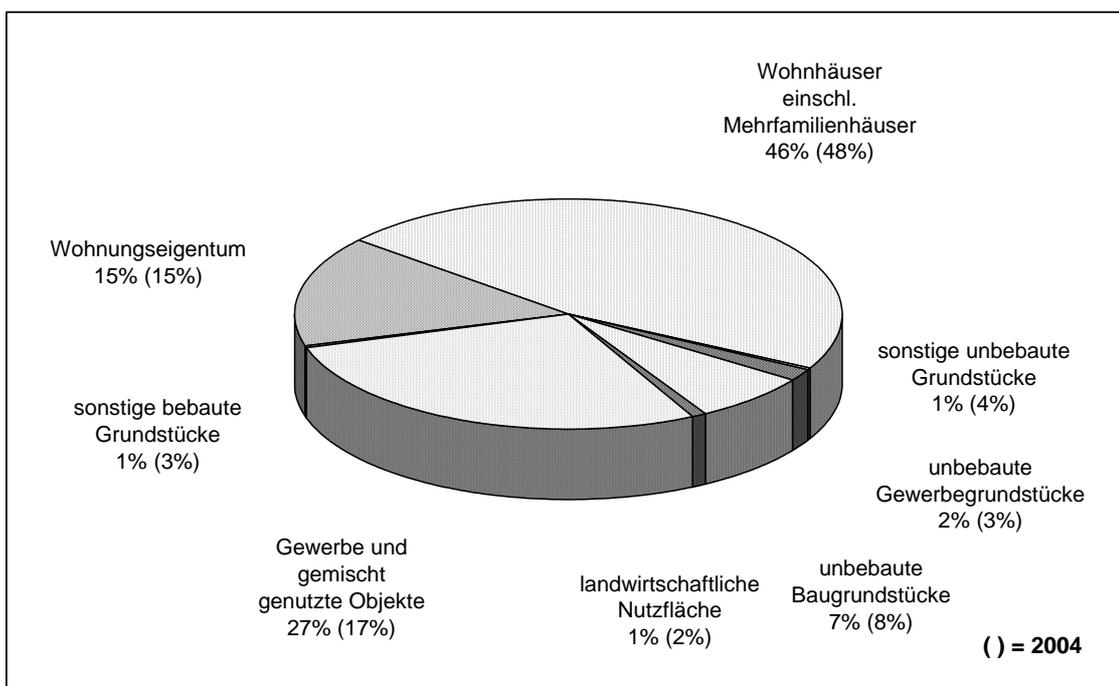


Abb. 6

Der Geldumsatz wird im Wesentlichen von den bebauten Objekten geprägt (ca. 90 %), wobei die Wohnhäuser einschließlich Mehrfamilienhäuser sowie die gewerblich genutzten Objekte die auffälligsten Segmente bilden.

5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Grundstücksverkäufe

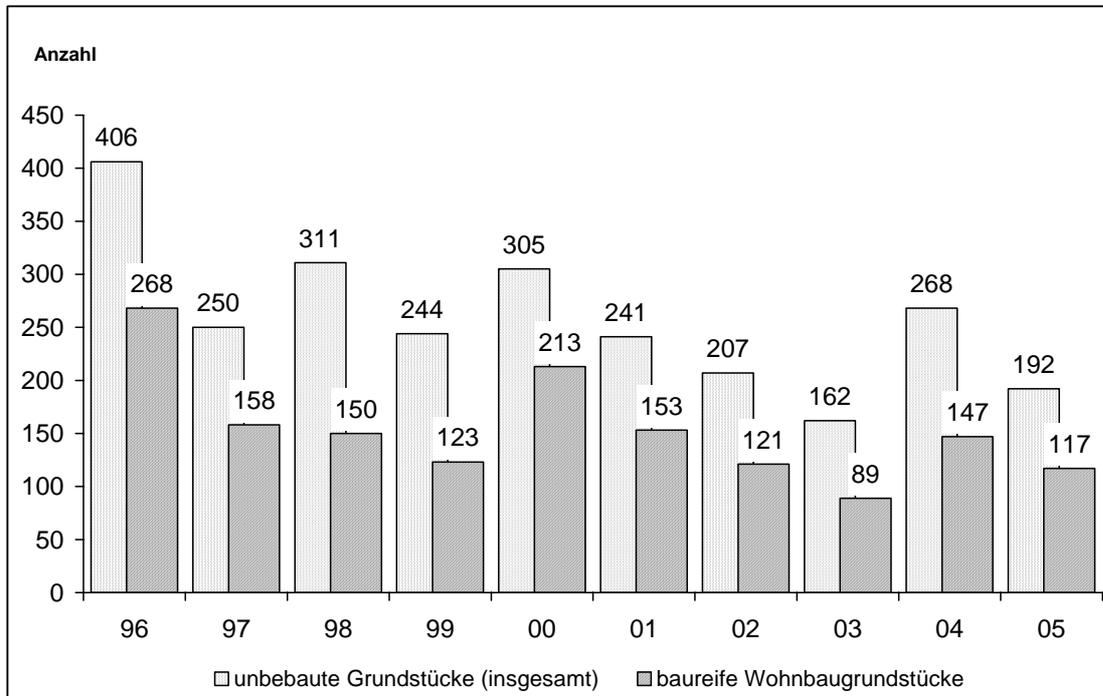


Abb. 7
Nur mäßiger Umsatz bei Wohnbaugrundstücken

Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken

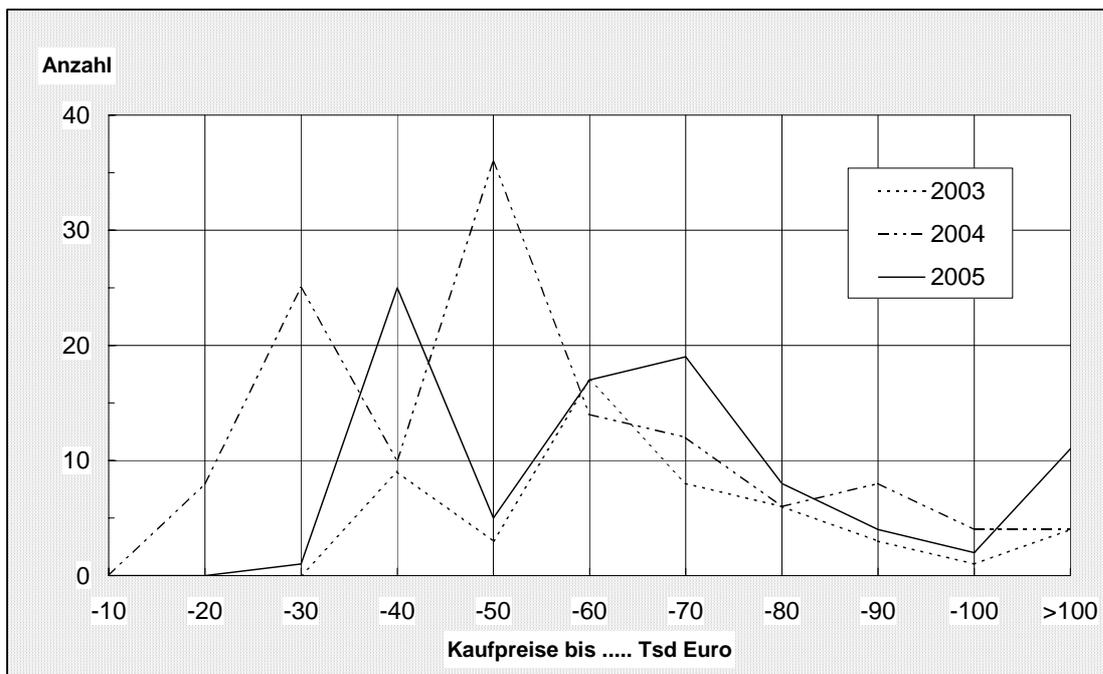


Abb. 8
Die beiden Häufigkeitsspitzen beschreiben zum einen das kleine Reiheneigenheimgrundstück, zum anderen das ca. 350 m² große Grundstück einer Doppelhaushälfte.



Preisniveau

in verschiedenen Lagen

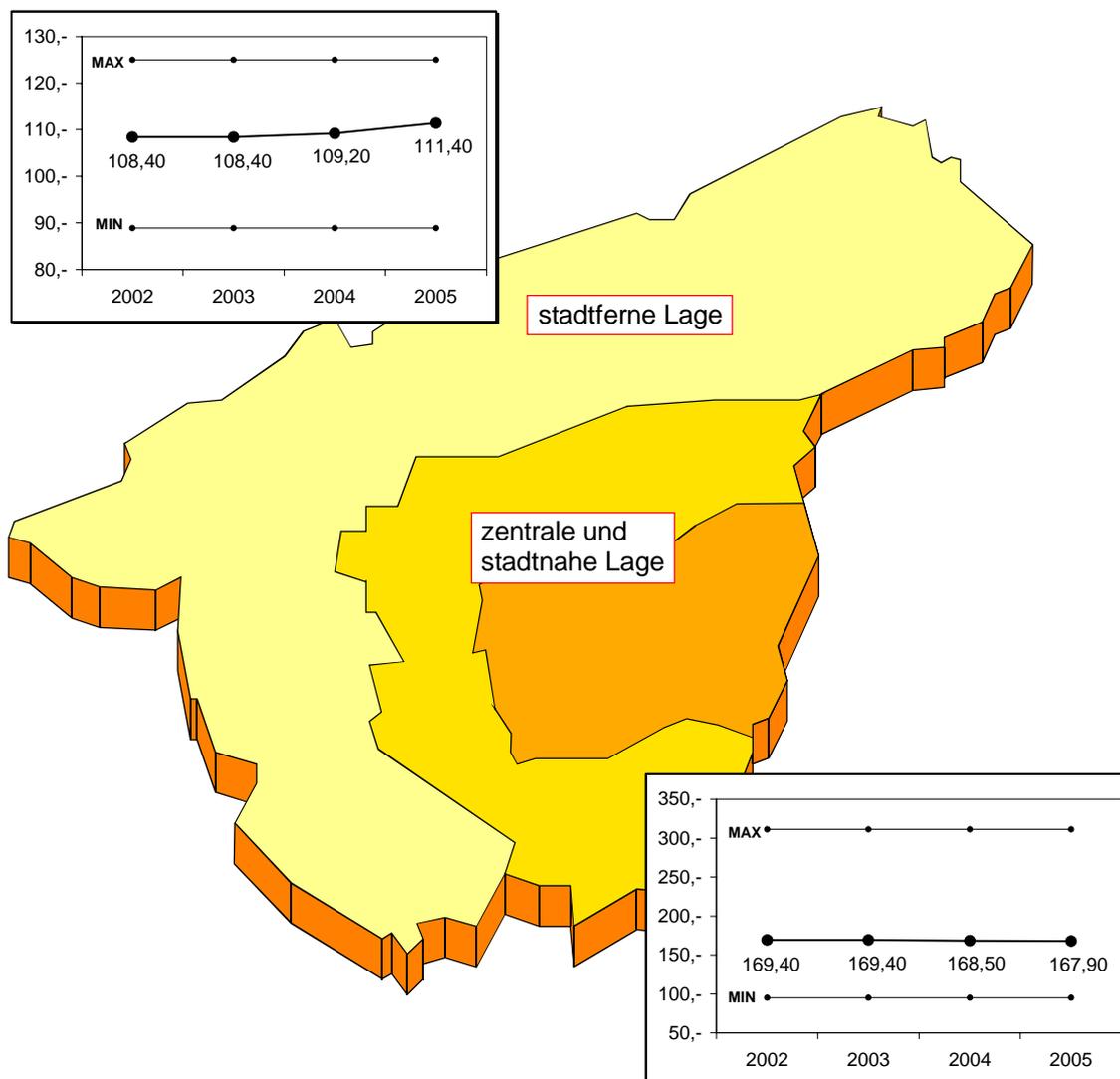


Abb. 9

Angaben in Euro je m² Grundstücksfläche (erschließungsbeitragspflichtig)

Das mittlere Preisniveau für Wohnbauland wird aus Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen abgeleitet und bezieht sich auf ein 30 m tiefes, lagetypisches Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau.

Die dargestellten Minimal- bzw. Maximalwerte geben die Richtwertspanne der jeweiligen Lage an und verdeutlichen somit den Schwerpunkt der Richtwerte.

Die Angabe für das mittlere Preisniveau ist zur Wertermittlung nicht geeignet.

Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der zentralen und stadtnahen Lage (erschließungsbeitragsfrei)

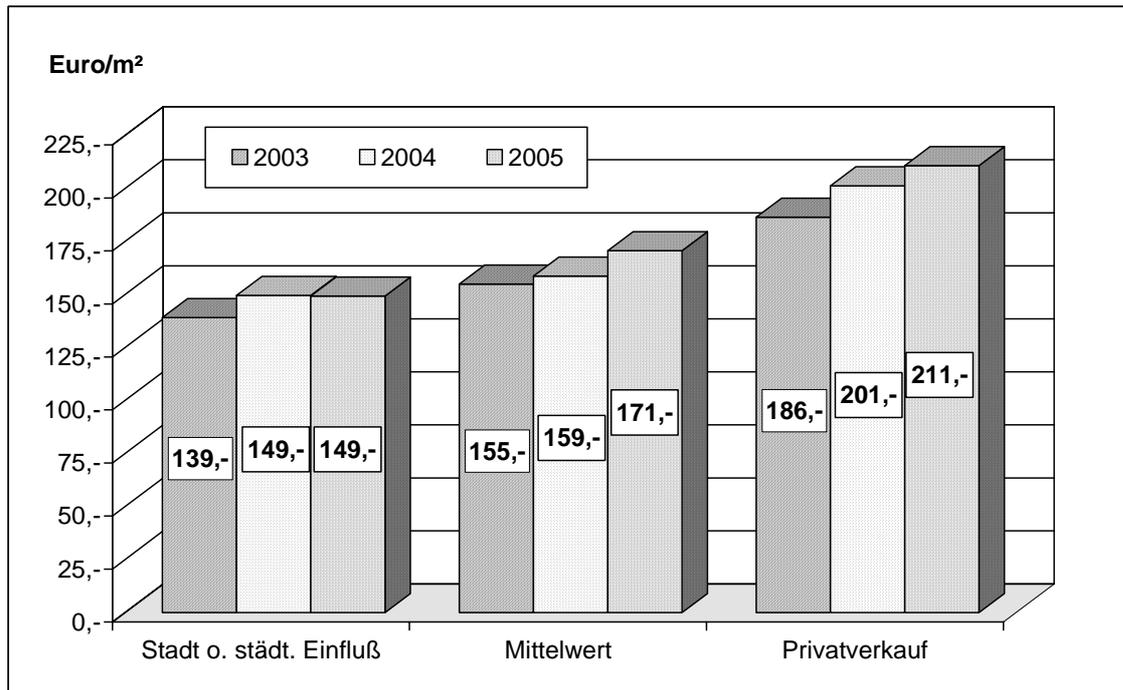


Abb. 10

Städtische Verkäufe oder Verkäufe unter städtischem Einfluss wirken preisdämpfend. Bei dieser Darstellung bleibt allerdings die nicht unerhebliche Anzahl der veräußerten Grundstücke im Hochpreisgebiet Jean-Monnet-Ring aus dem Jahr 2003 unberücksichtigt.



Entwicklung der Baulandpreise seit 1980 im Vergleich mit wichtigen Indizes

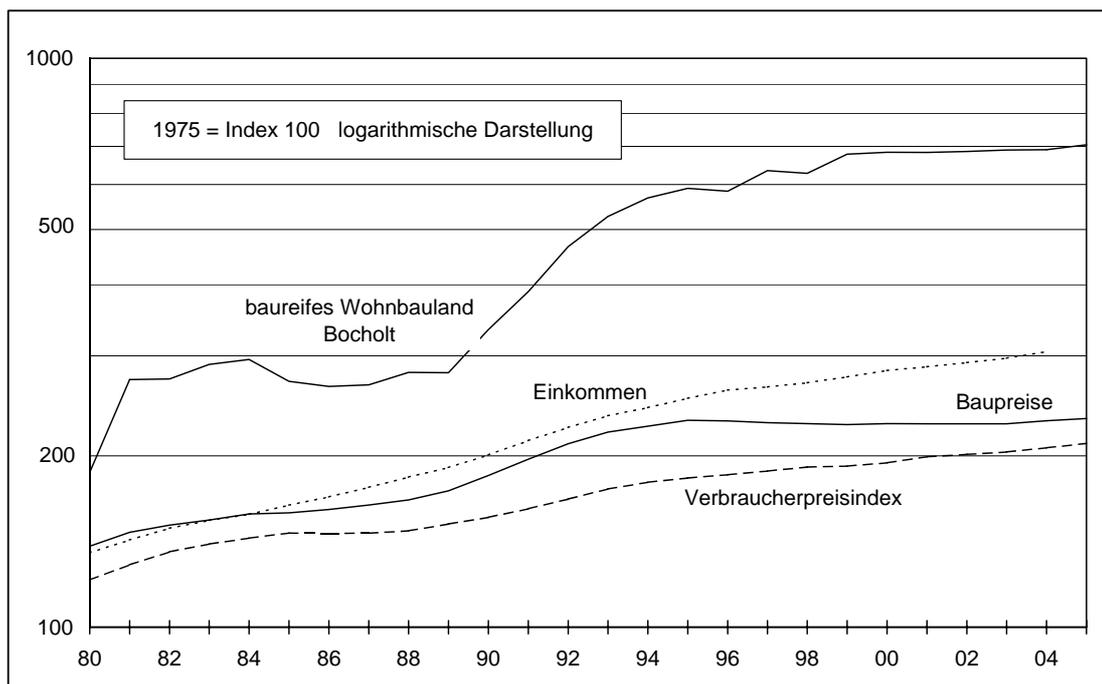


Abb. 11

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

Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich - zeitliche Entwicklung

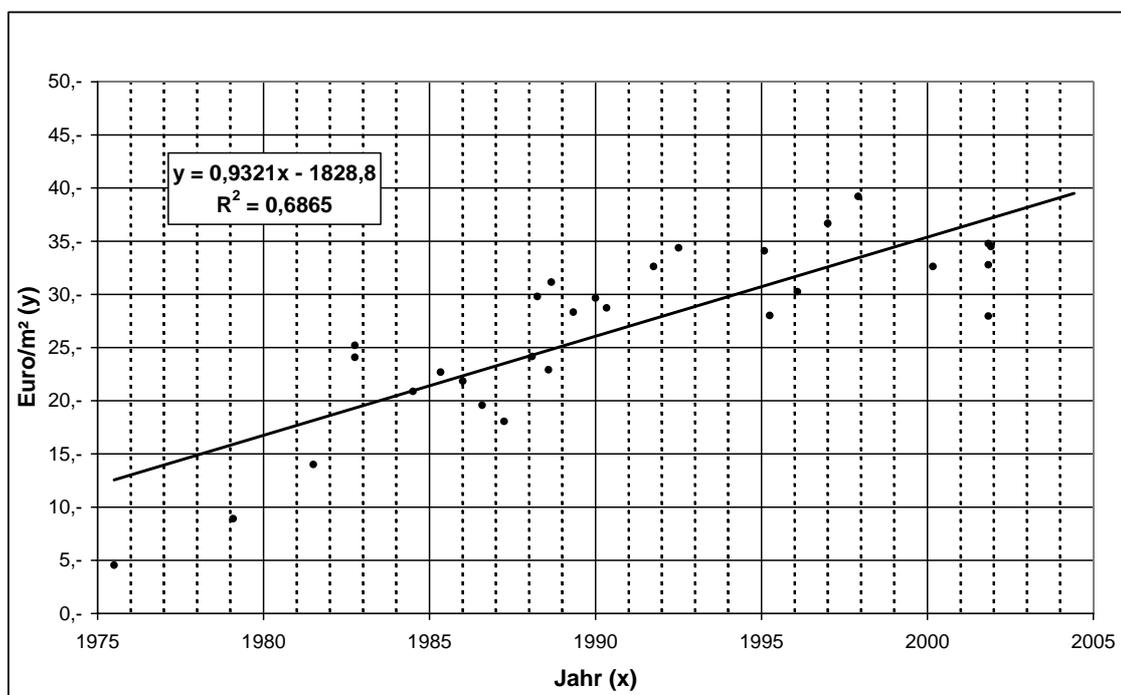


Abb. 12

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. 13 bzw. 14) 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

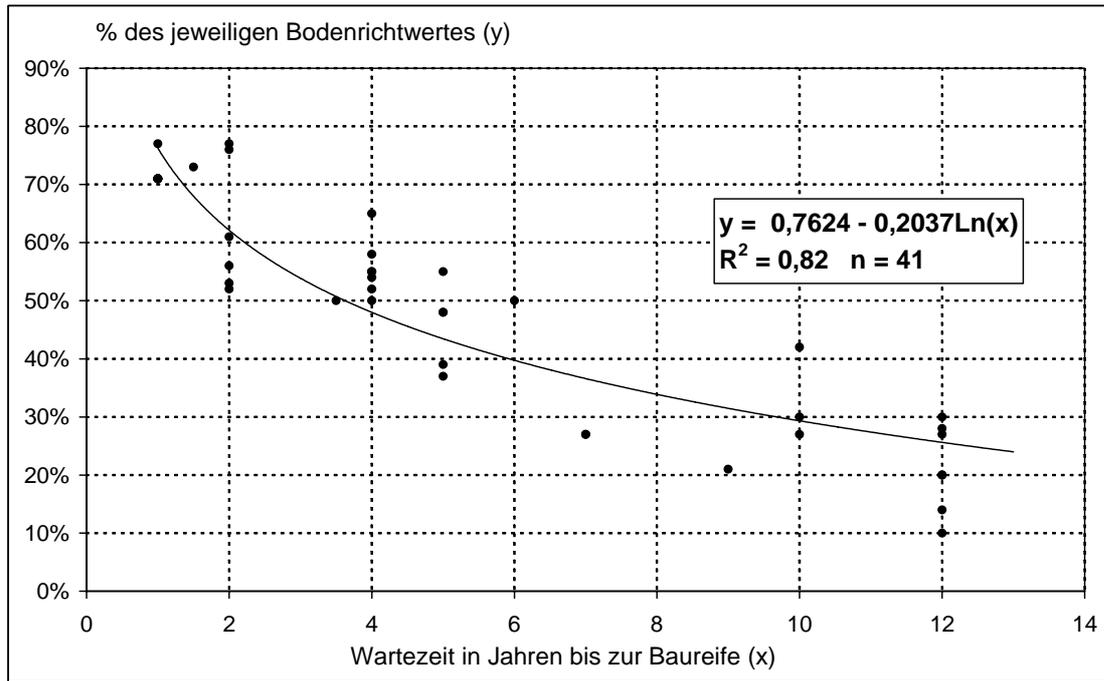


Abb. 13

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

Kauffälle 1995 - 2005

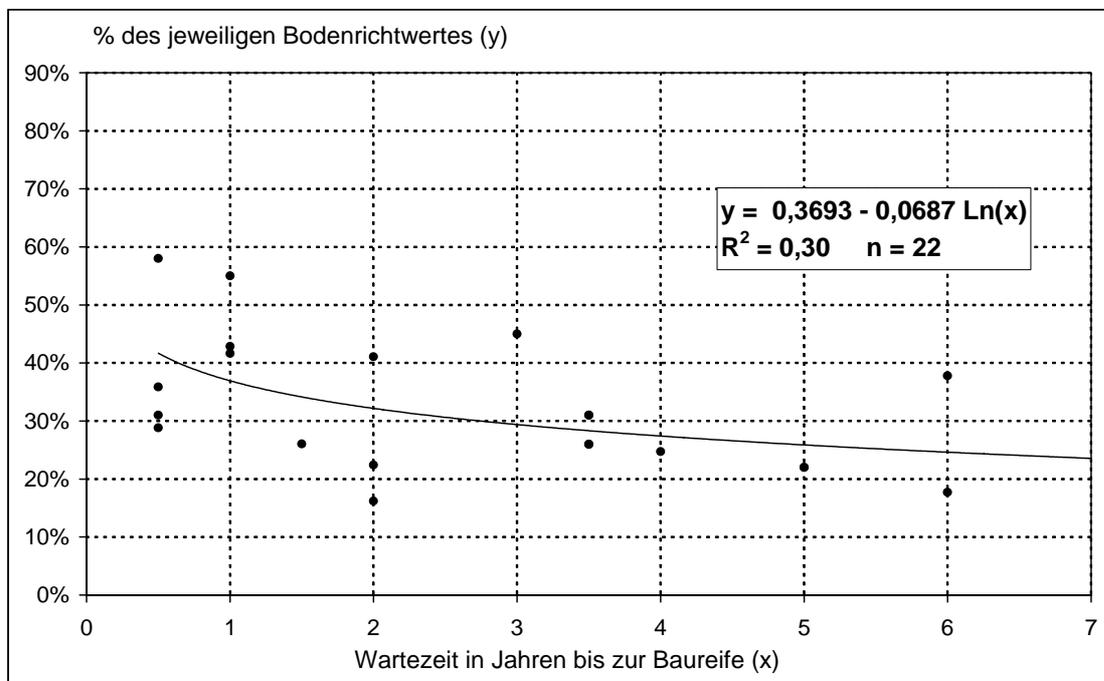


Abb. 14

Spekulationseffekte beeinflussen kaum noch die Preisbildung.



6. Bebaute Objekte

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Mit einem Volumen von rd. 50 Mio. Euro wechselten 410 (+29%) Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer. 309 Objekte stehen uneingeschränkt für folgende Auswertungen zur Verfügung.

Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

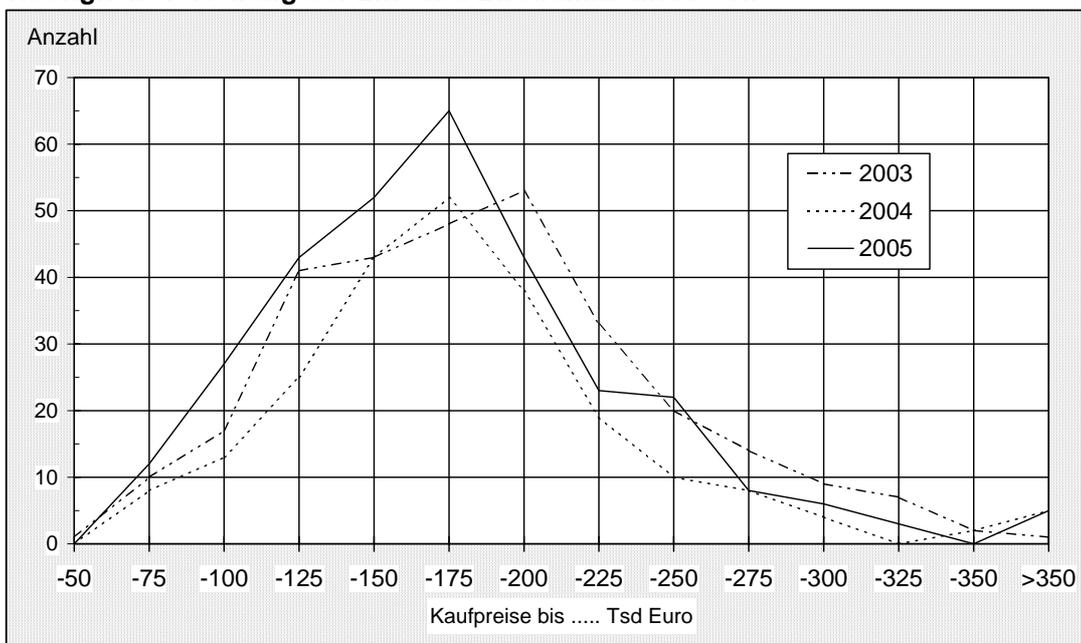


Abb. 15

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

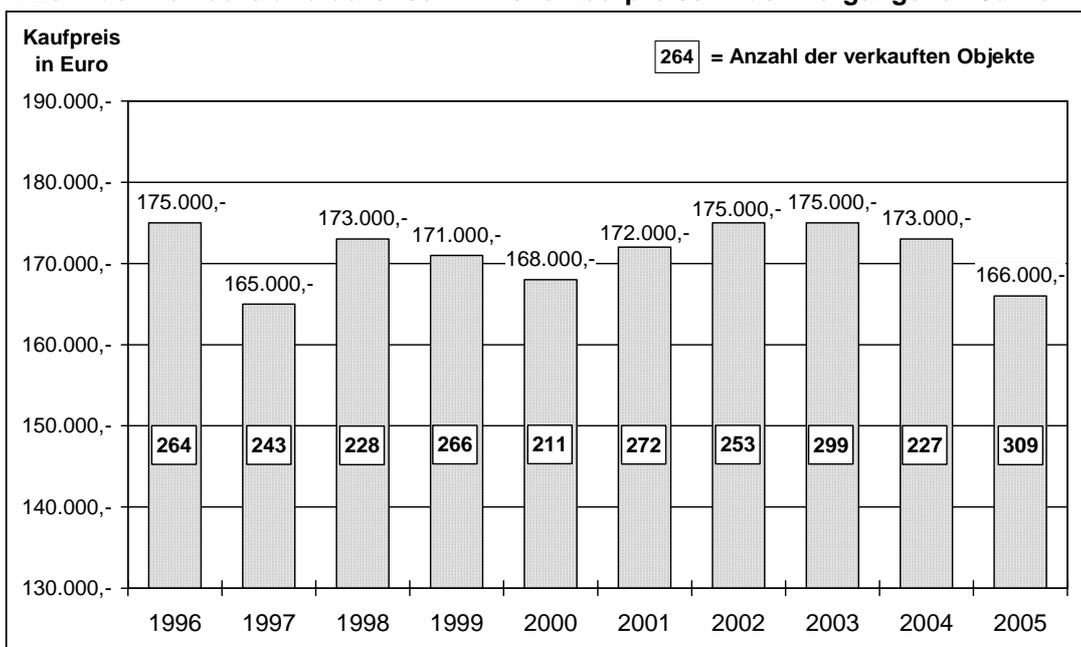


Abb. 16

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
2005	215.500,-	135 m ²	1.600,-	290 m ²	15

Bei genauer Betrachtung der neuerstellten Doppelhaushälften und Reihenendhäuser stellt man fest, dass die durchschnittlichen Grundstücksgrößen im betrachteten Zeitraum leicht variieren, die Wohnflächen jedoch seit 2001 erkennbar ansteigen. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche lag in den vergangenen Jahren recht konstant bei einem gewichteten Mittelwert von 1700,-Euro/m².

Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

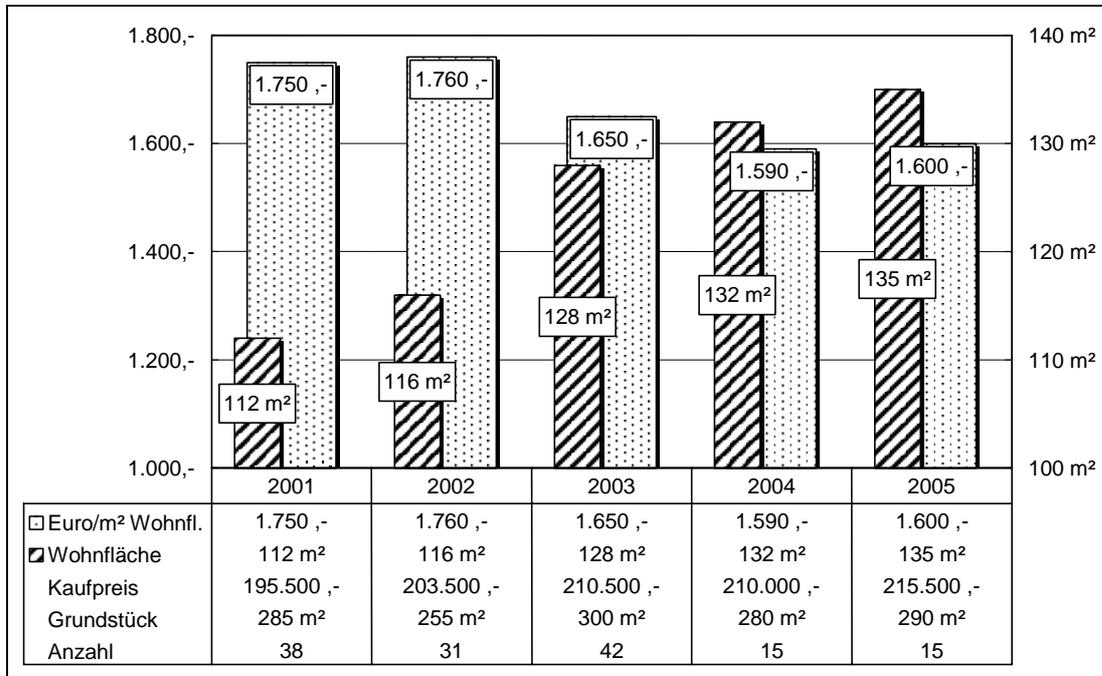


Abb. 17

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
2005	172.000,-	126 m ²	1.360,-	165 m ²	13

Reihenmittelhäuser sind im letzten Jahrzehnt durchschnittlich um 180,- Euro/m² Wohnfläche günstiger als Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser. Eine einheitliche Entwicklung ist aufgrund der geringen Anzahl der Vergleichsfälle jedoch nicht zu erkennen. Für das Jahr 2000 lagen keine ausreichenden Daten vor.

Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser

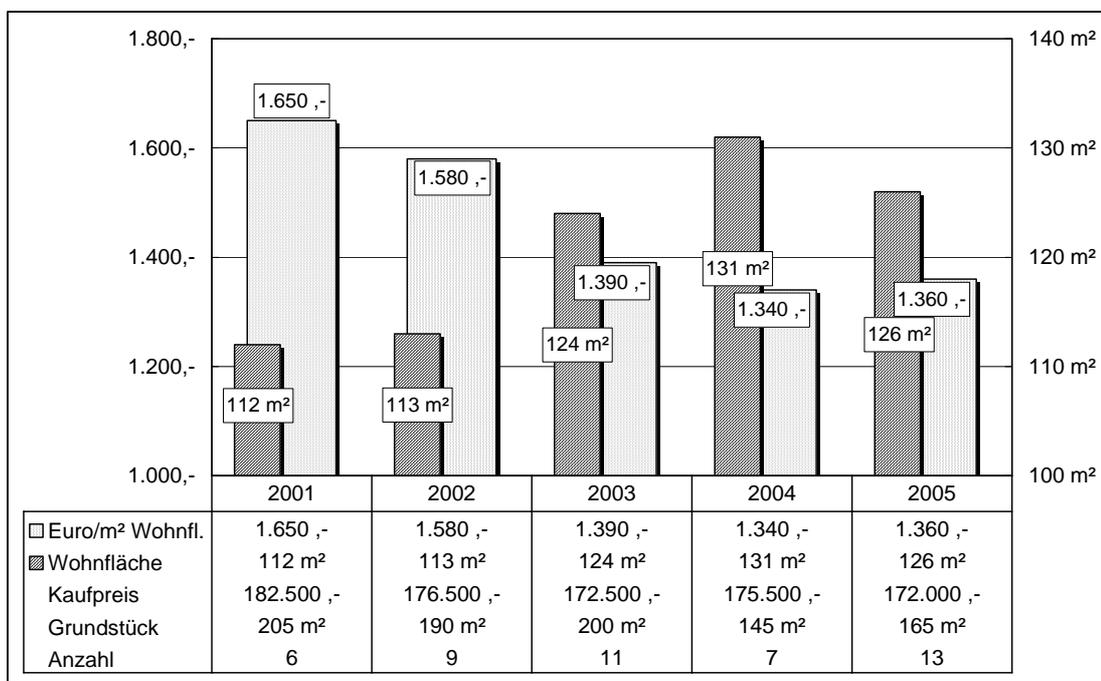


Abb. 18

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

7. Wohnungseigentum

Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick

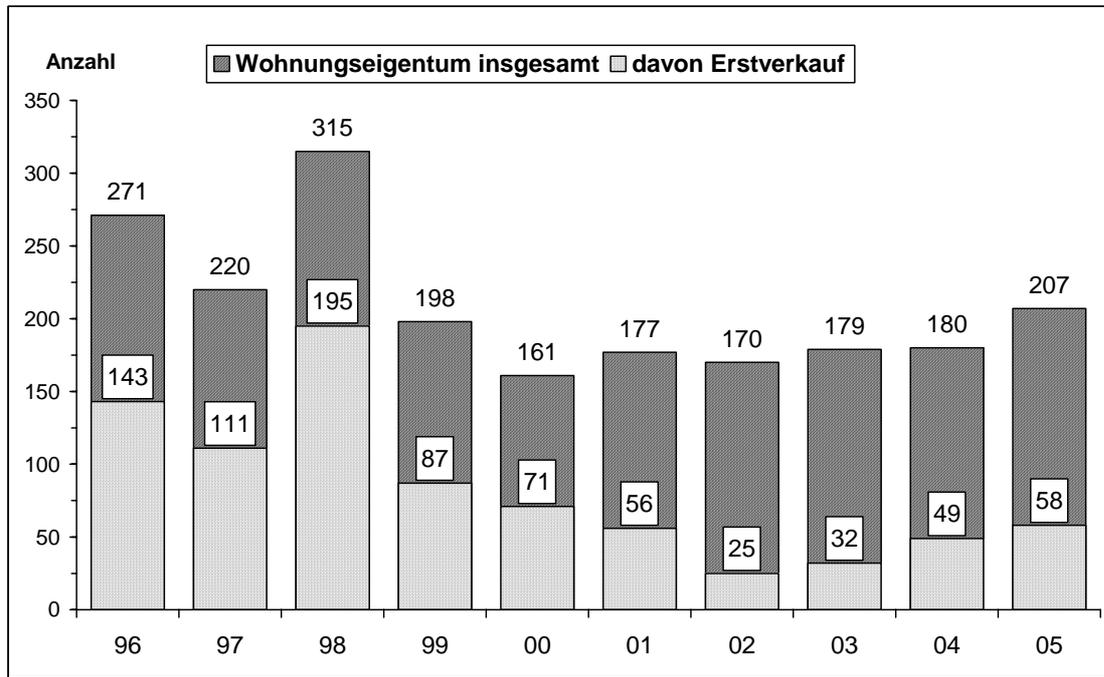


Abb. 19

Lässt man die Anzahl von 46 Umwandlungen in Wohnungseigentum außer Betracht, so sind Eigentumswohnungen im Vergleich zu den Vorjahren wieder stärker am Markt vertreten. Nach dem Rekordumsatz von 195 neuerstellten Wohnungen in 1998 sank die Anzahl der neuerstellten Wohnungen stetig. Erst ab 2003 ist wieder ein leichter Zuwachs auf nun 58 Objekte zu verzeichnen

Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum

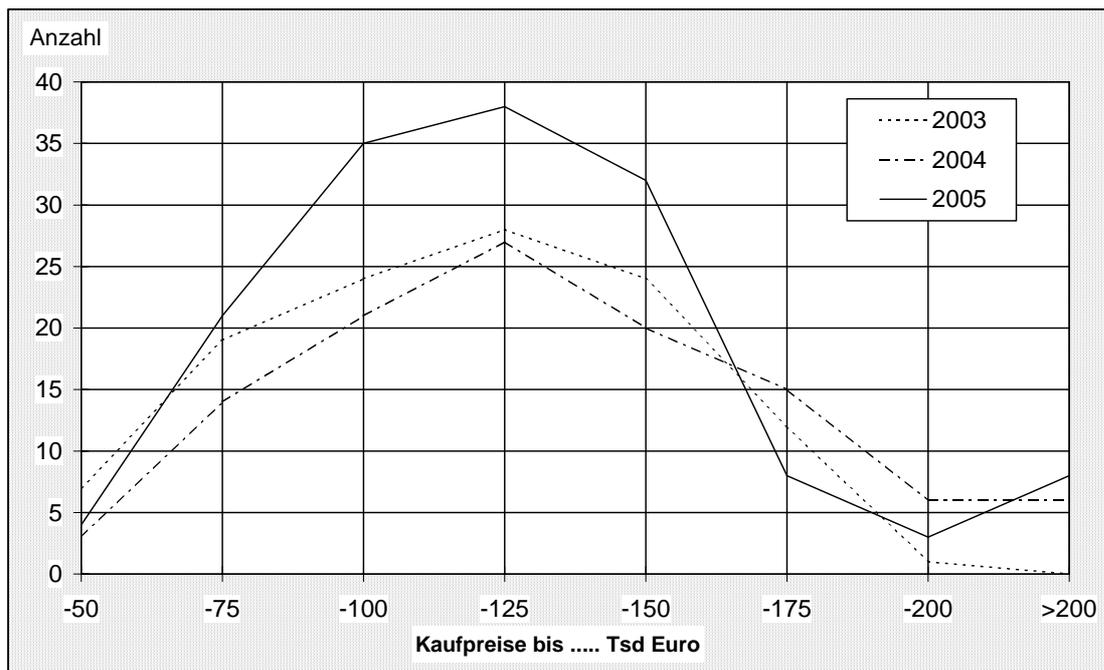


Abb. 20



Preisniveau Wohnungseigentum

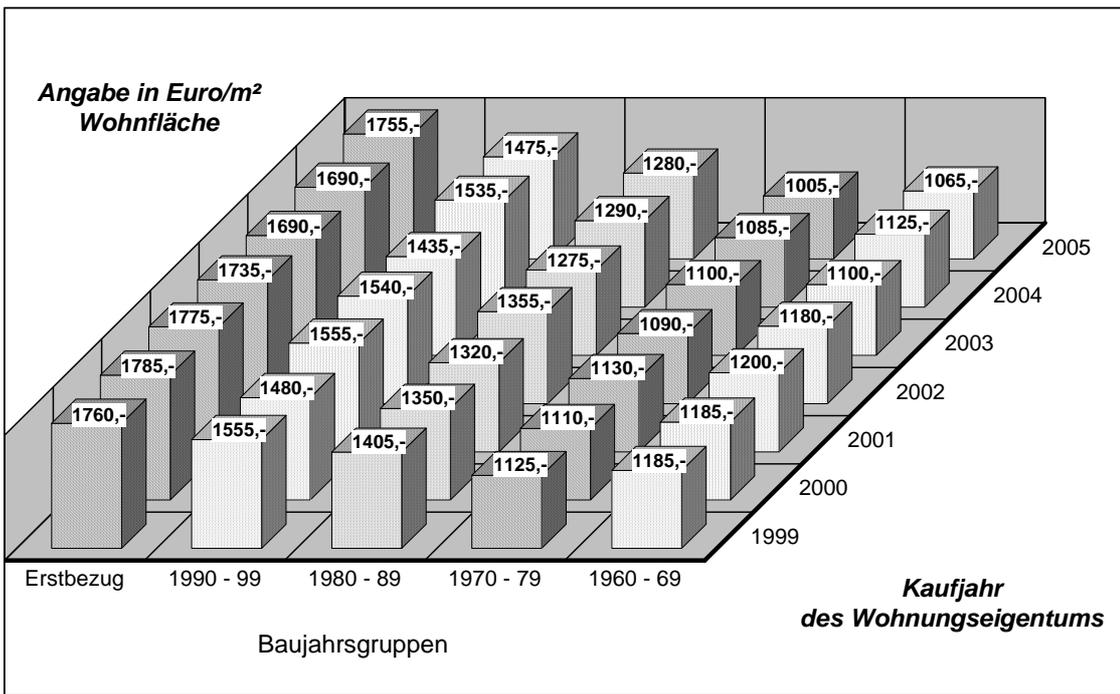
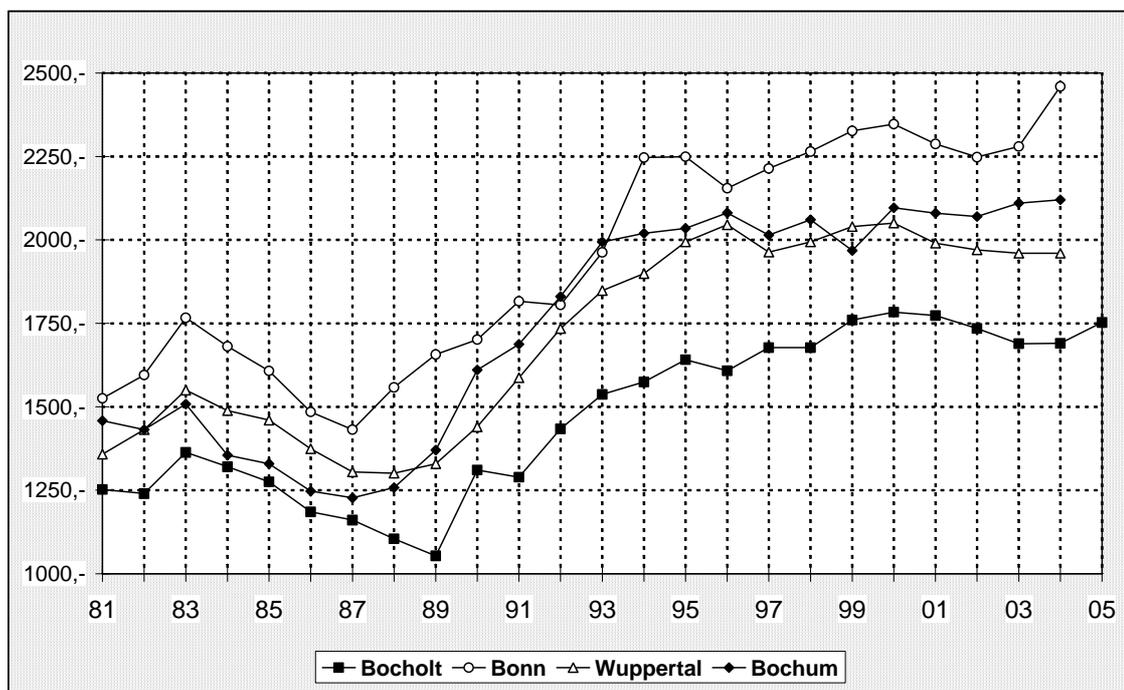


Abb. 21

Die Preise für Wohnungseigentum im Bestand gingen im Jahr 2005 leicht zurück. Neuerstellte Wohnungen dagegen legen bei etwa gleicher Wohnfläche (79 m²) zu.

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



Quelle: Oberer Gutachterausschuss, sowie eigene Berechnungen

Abb. 22



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

Bodenrichtwerte in Klammern gesetzt beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke, d. h. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Abgaben für den erstmaligen Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage gem. § 10 KAG sowie Beiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gem. § 135a BauGB werden nicht mehr erhoben.

Bodenrichtwerte ohne Klammern (erschließungsbeitragspflichtig) beinhalten diese Beiträge nicht.



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.

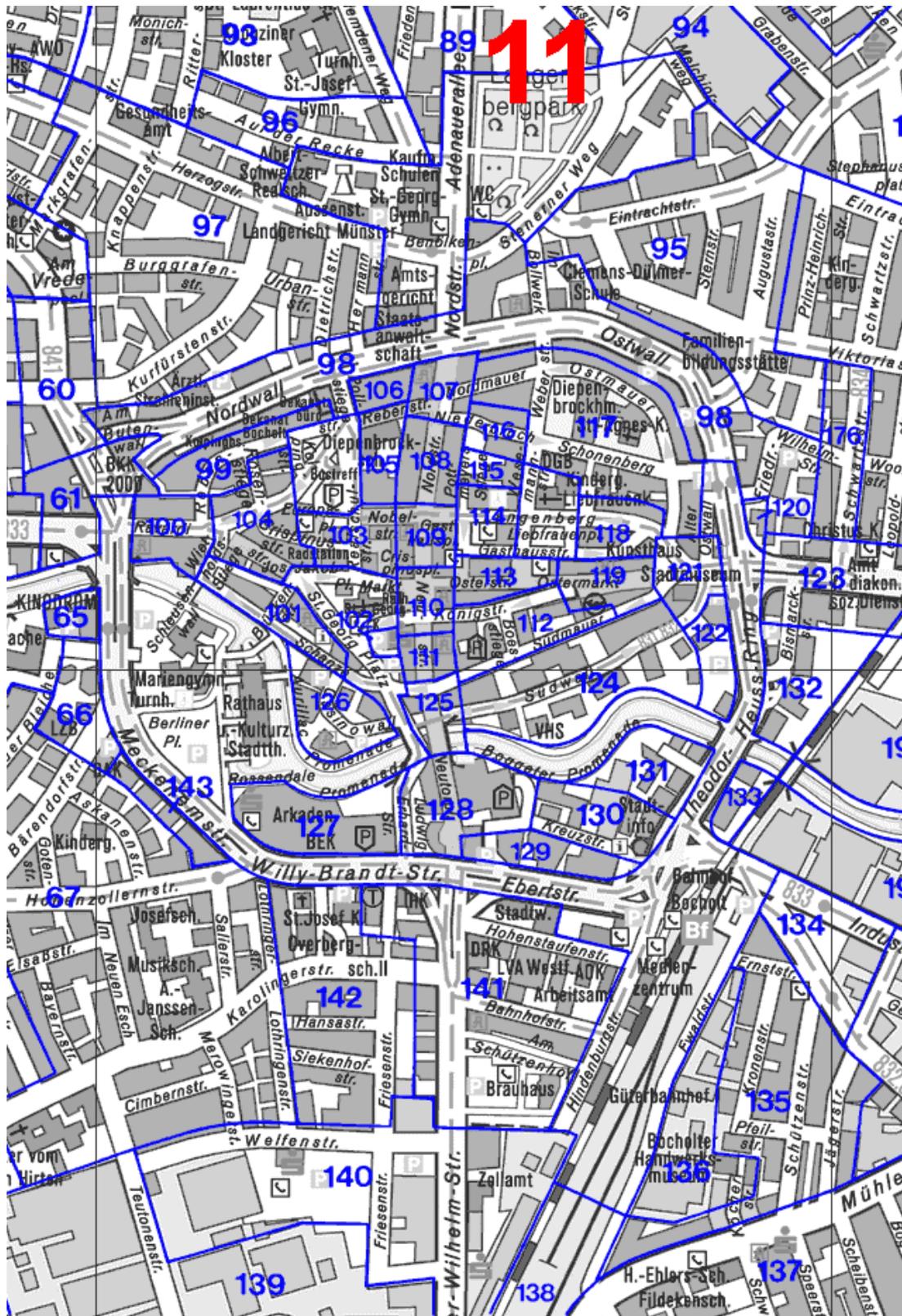
Unter der Adresse www.boris.nrw.de können diese Informationen von interessierten Bürgerinnen und Bürgern kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden im kostenpflichtigen Teil einen aufbereiteten Ausdruck aus der Bodenrichtwertkarte erstellen und die Vollversion des Grundstücksmarktberichtes als PDF-Datei lesen und herunterladen.

Nach Informationen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW hat das Innenministerium in Abstimmung mit der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA NRW) und den Kommunalen Spitzenverbänden in NRW mit RdErl. vom 15.Sept. 2005 die Gebühren für die aufbereitete Druckdatei zu einem Bodenwert als aktuelle Information von 15,- Euro auf 5,- Euro gesenkt. Die Druckdatei einer Bodenrichtwertinformation zurückliegender Jahre wurde von 7,50 Euro auf 2,50 Euro reduziert.



8.2 Bodenrichtwerte für baureifes Land

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2006





Auflistung der Bodenrichtwertzonen

Stand: 01.01.2006

Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²
1	MI 2 - 40	95,-
2	MI 2 - 40	105,-
3	W 2 - 30	120,-
4	W 2 - 30	110,-
5	W 2 - 40	110,-
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	250,-
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	175,-
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,-
211	W 2 - 40	165,-

Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²
212	W 2 - 30	180,-
213	W 2 - 30	150,-
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	110,-
226	W 2 - 40	100,-
227	W 2 - 40	130,-
228	W 2 - 30	120,-
229	W 2 - 30	(140,-)*
230	W 2 - 30	125,-*
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,-)* €
243	W 2 - 31	(154,-)* €
244	W 2 - 35	110,-*
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

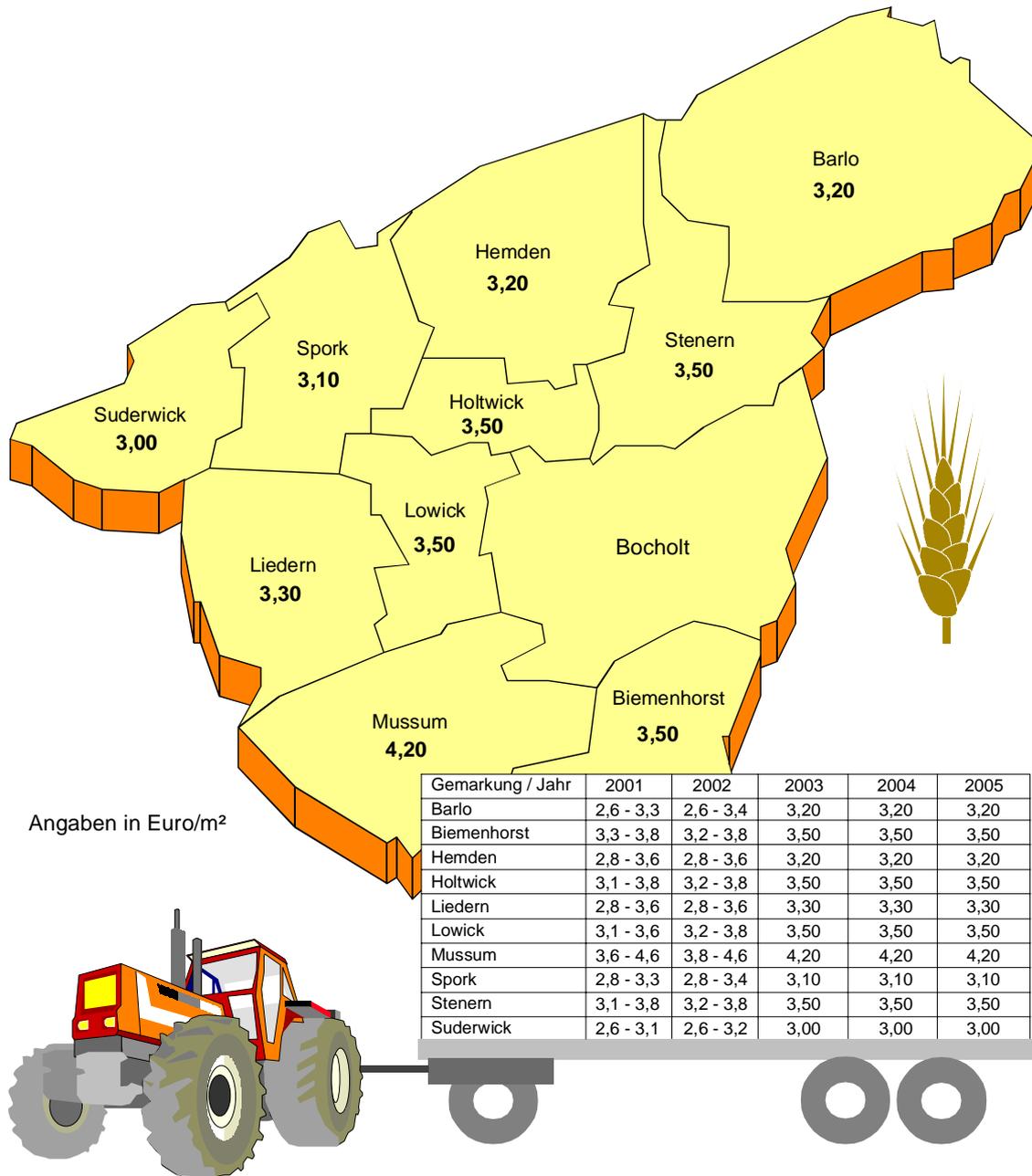


Abb. 23

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 2004 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 Jahr	zentrale und stadtnahe Lage	stadtferne Lage	Gesamtes Stadtgebiet *	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
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%
2005	258,5	264,9	258,8	2,2%

* nicht zur Wertermittlung einzelner Grundstücke geeignet.

Preisentwicklung seit 1981

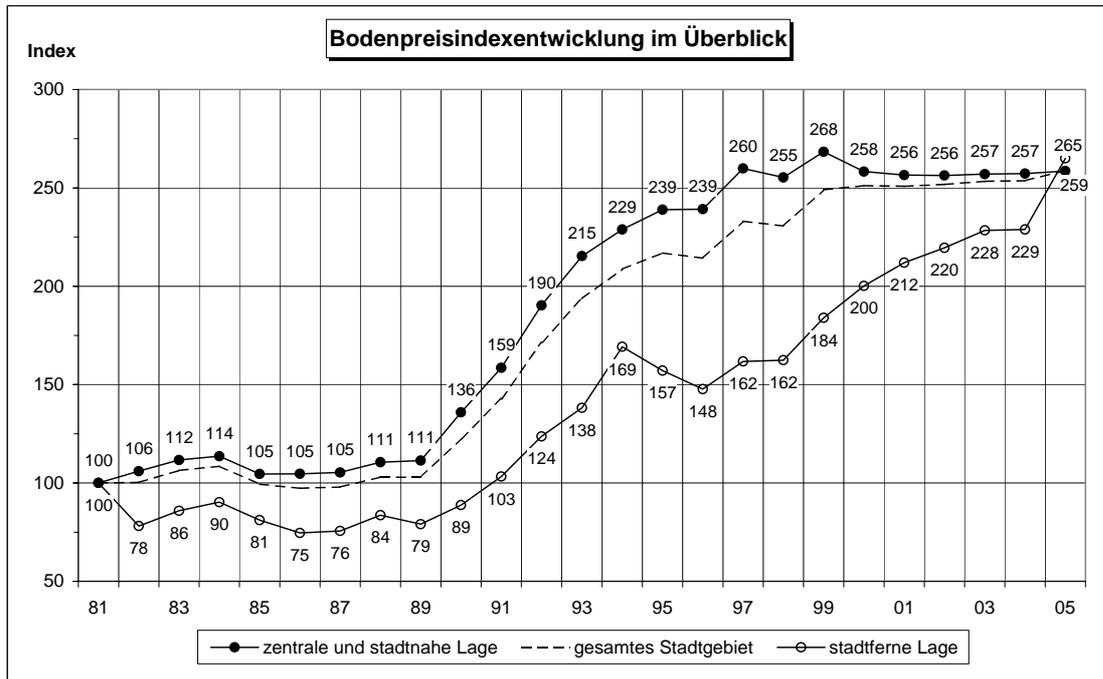


Abb. 24

Grafische Darstellung der Bodenpreisentwicklung

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 beispielsweise 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. Normgrundstückes

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 Vergleichsgrundstückes 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 Richtwertiefen dargestellt.

Einfluss der Grundstückstiefe auf den Bodenrichtwert

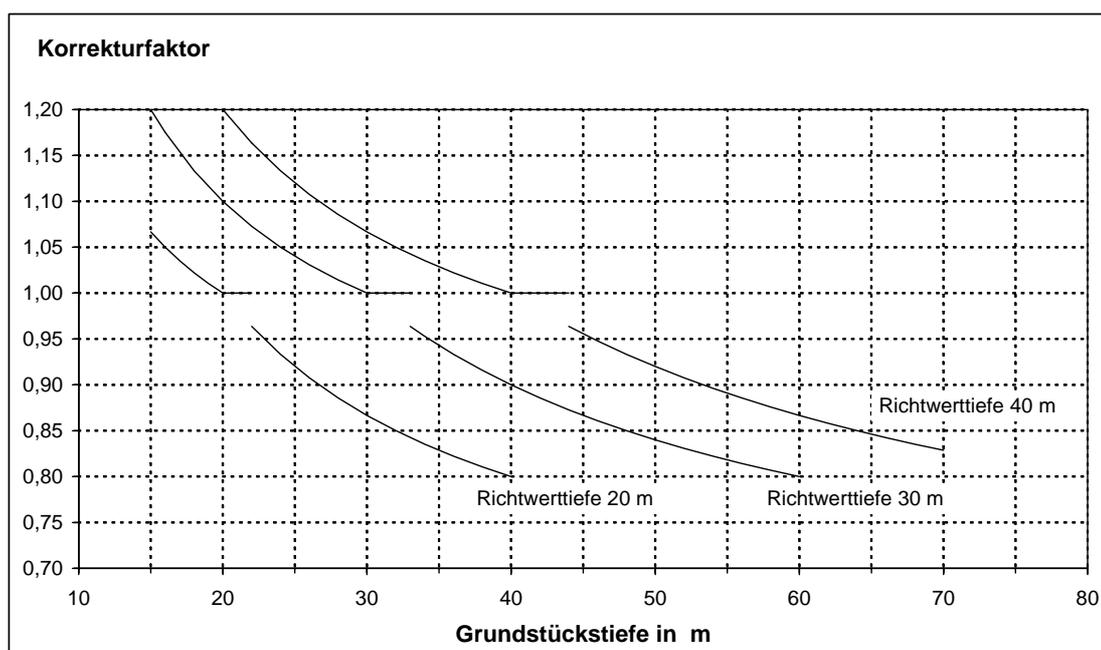


Abb. 25

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 2005 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.

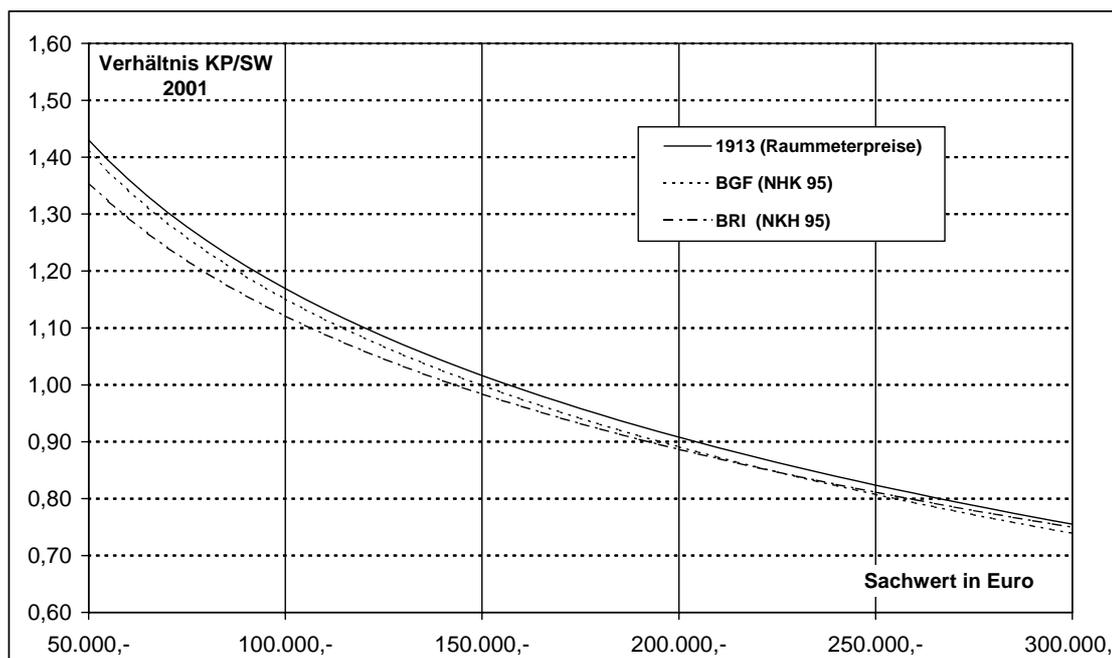


Abb. 26

Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern

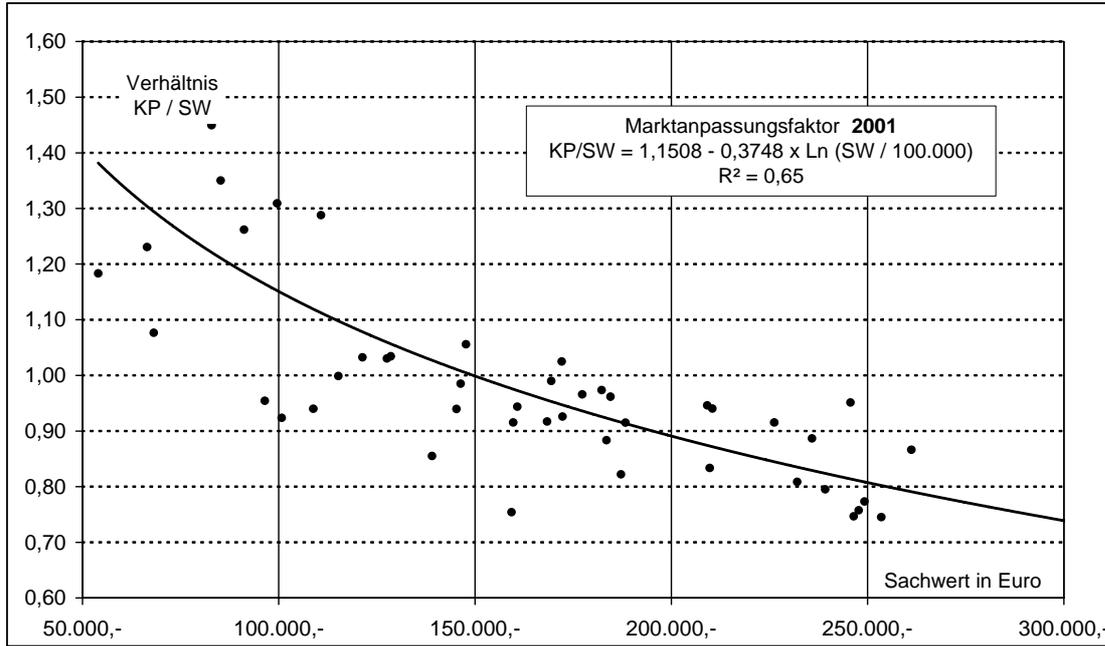


Abb. 27

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

9.7 Index Wohnungseigentum

Erstbezug

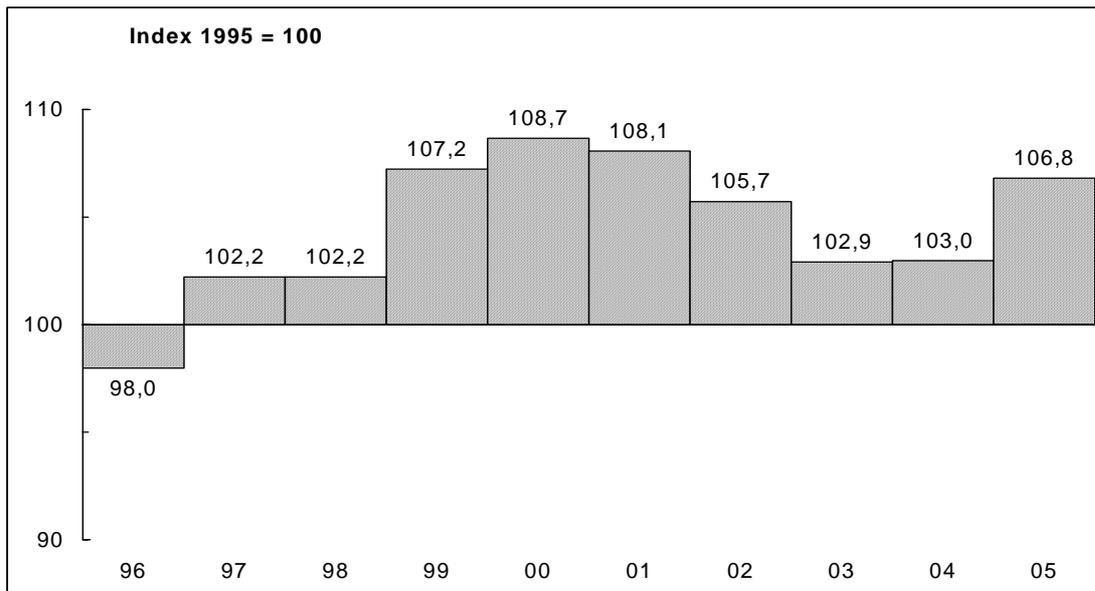


Abb. 28



Baujahr 1990 - 1999

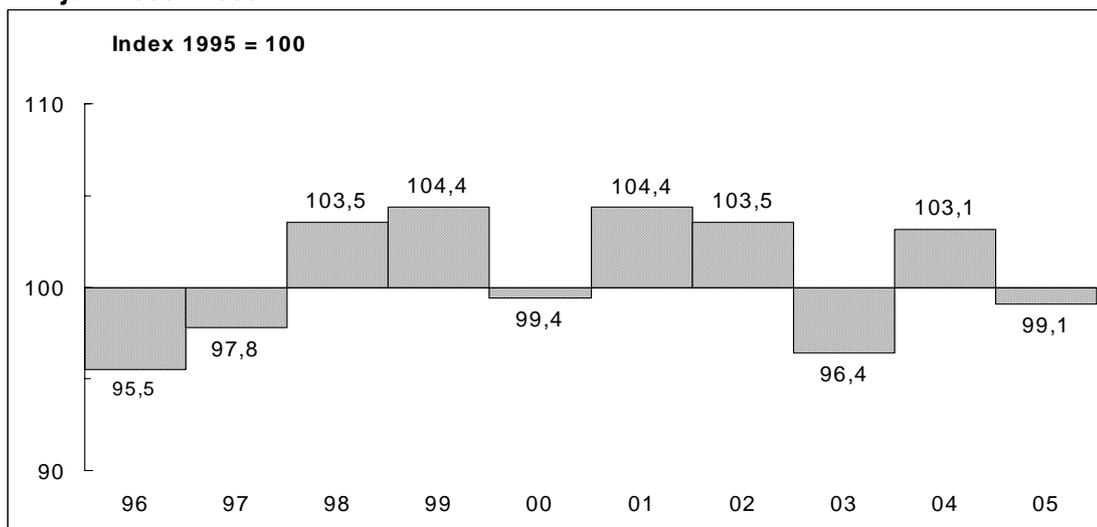


Abb. 29

Baujahr 1980 - 1989

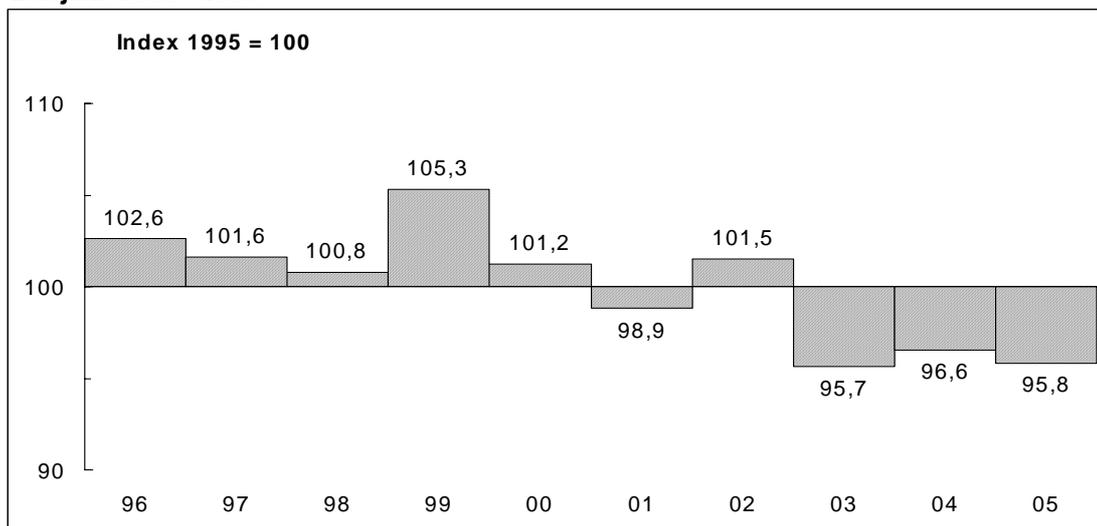


Abb. 30

Baujahr 1970 - 1979

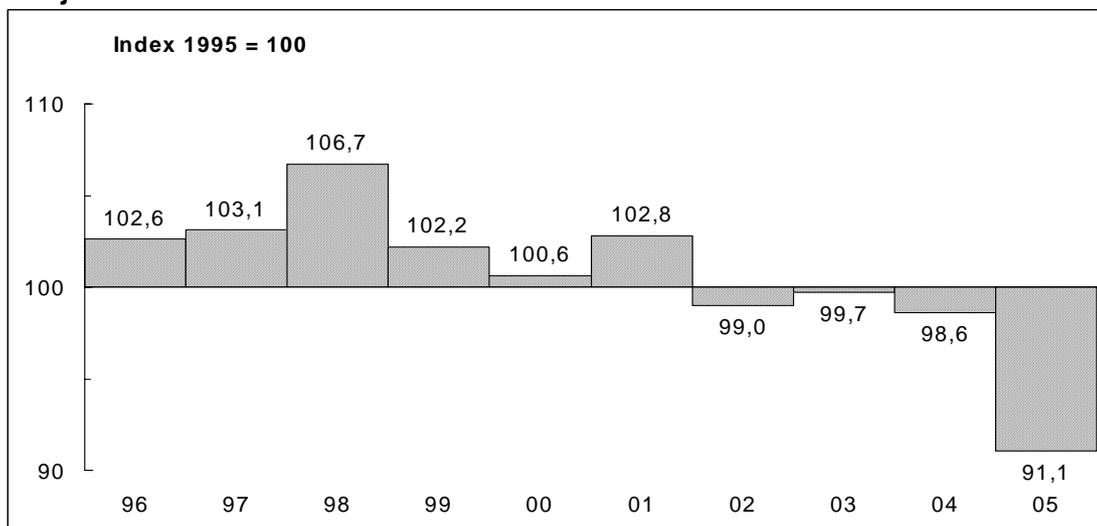


Abb. 31



Baujahr 1960 - 1969

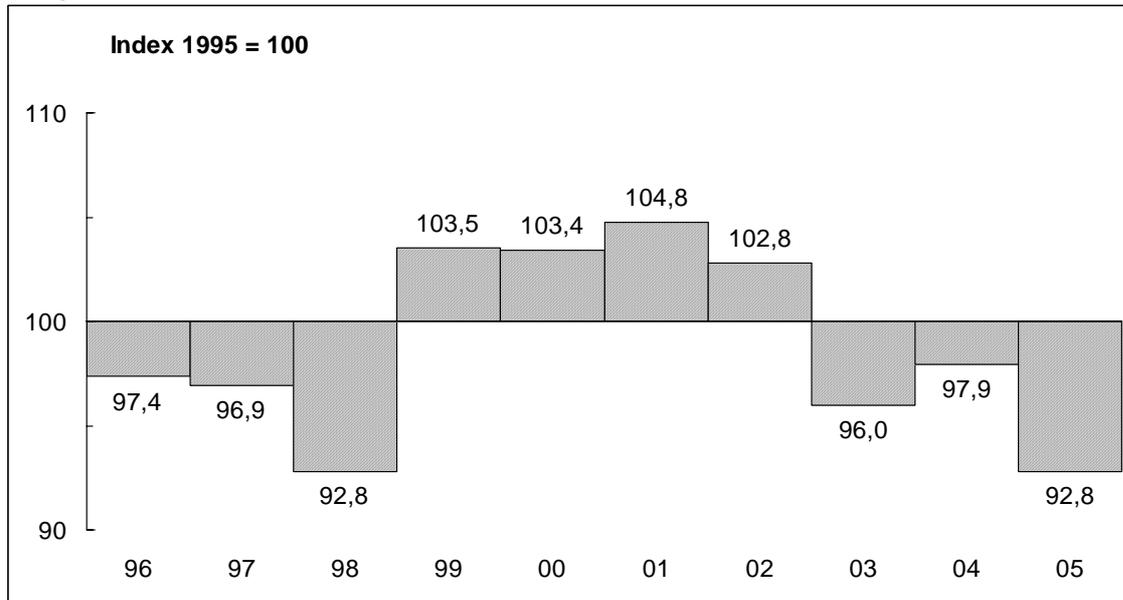


Abb. 32

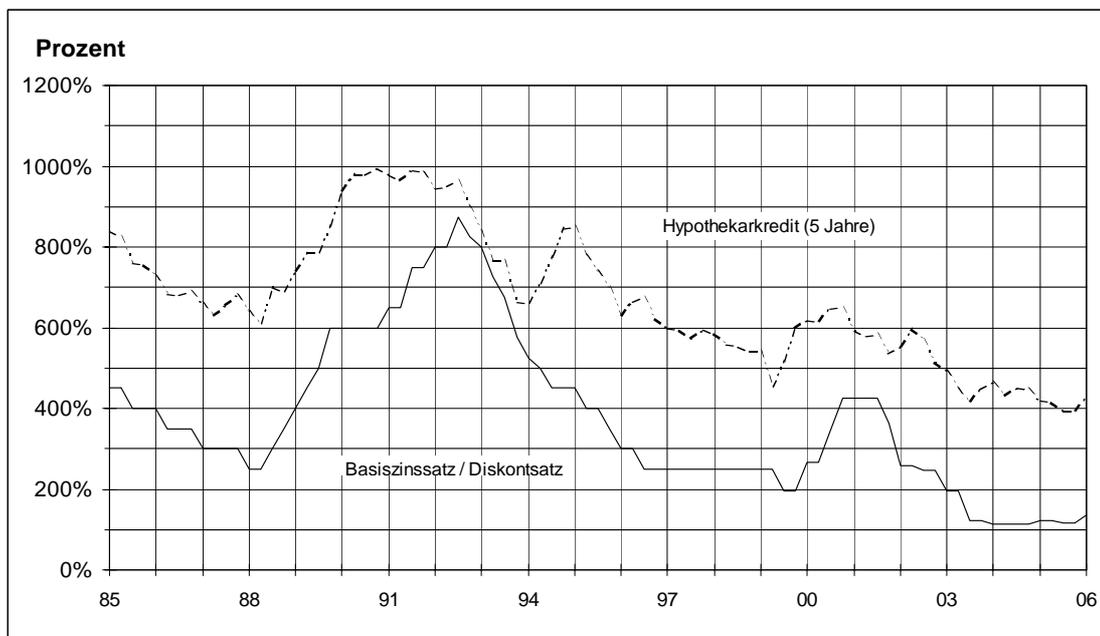
Für Erstverkäufe zeichnet sich ein leichter Preisanstieg ab, während die Preise der Bestandsimmobilien gering zurückgehen. In der Einzelbetrachtung ist der Preisrückgang insbesondere bei Wohneigentumsimmobilien der 60'er und 70'er Jahre zu beobachten.



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 - 2005

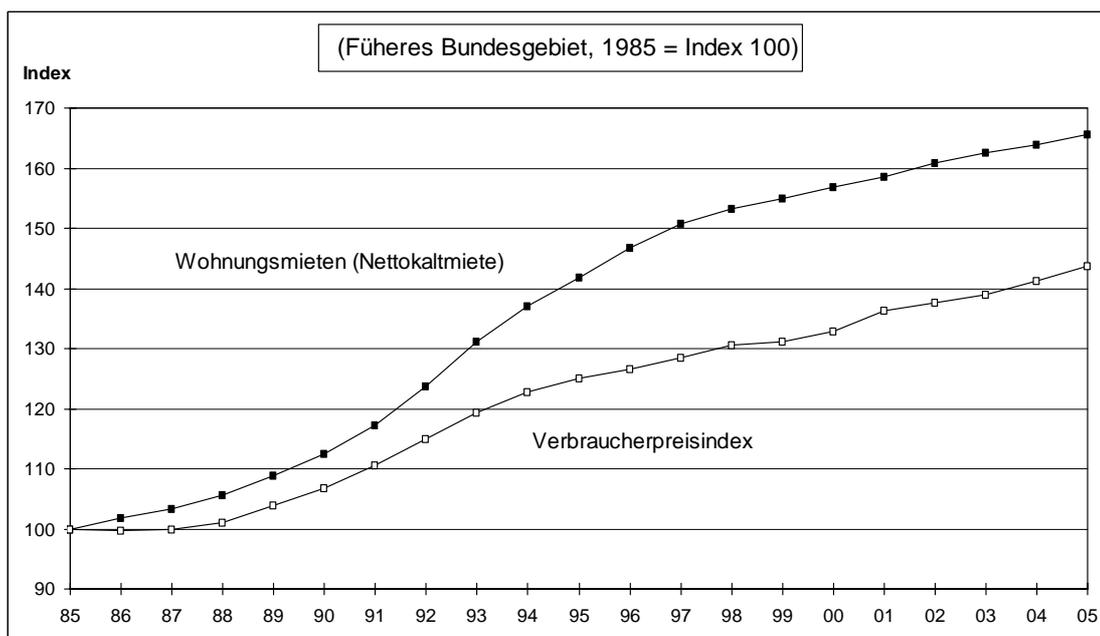


Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

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

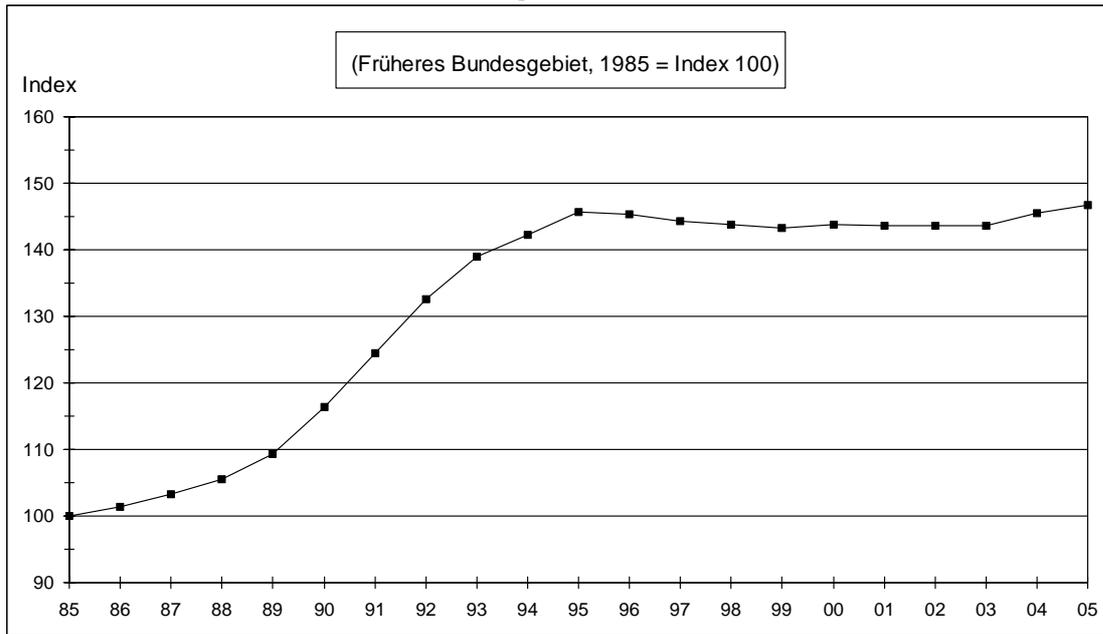


Abb. 35

Quelle: Statistisches Bundesamt

Stagnation beim Preisindex seit 1995 mit leichtem Anstieg in 2004 und 2005

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

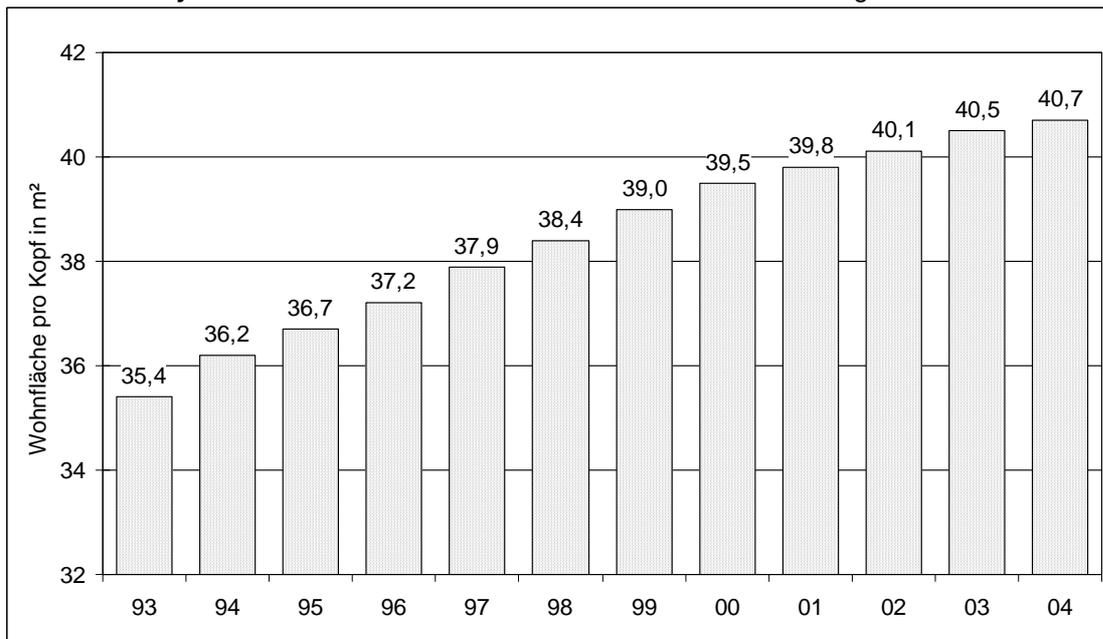


Abb. 36

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

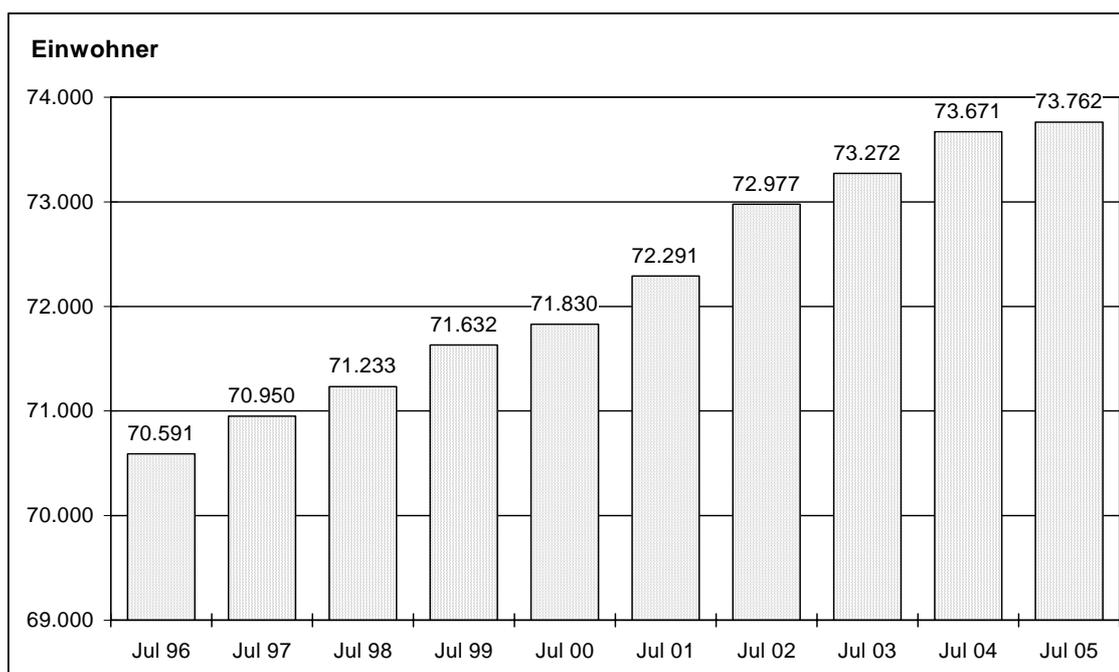
Der Bauland- und Wohnungsbedarf wird beeinflusst von zahlreichen äußeren Bedingungen, den sogenannten Rahmendaten. Diese Rahmendaten sind teilweise lokaler Natur, also ortsbezogen, teilweise regionaler Natur und teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur.

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 73.762 Einwohner bis zur Mitte des Jahres 2005. In den letzten 10 Jahren stieg die Bevölkerung um 3.171 bzw. 4,5 %.

Nach der Bevölkerungsprognose des Pestel-Instituts im Auftrag der Sparkasse Westmünsterland werden im Jahr 2020 rd. 76.000 Menschen in Bocholt leben. Das sind 2.300 mehr als derzeit. Die Anzahl der Sterbefälle wird bis dahin höher sein, als die der Geburten. Gleichzeitig ist mit einem Zuzug von rd. 2.700 Personen zu rechnen.

Alterspyramide Bocholt (Stichtag: 31.12.2005)

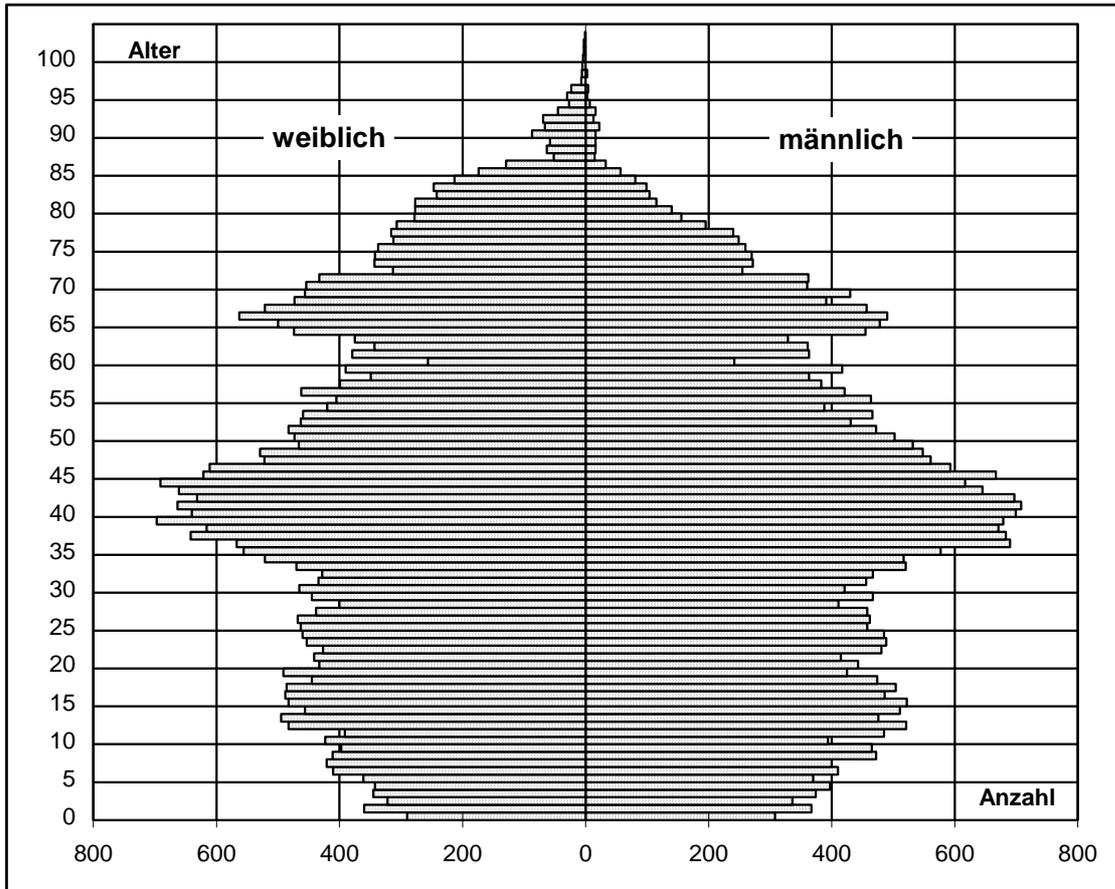


Abb. 38

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 die geburtenstarken Jahrgänge der Nachfragegruppe der haushaltsgründenden Jahrgänge am Bocholter Wohnungsmarkt erwachsen sind.



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.

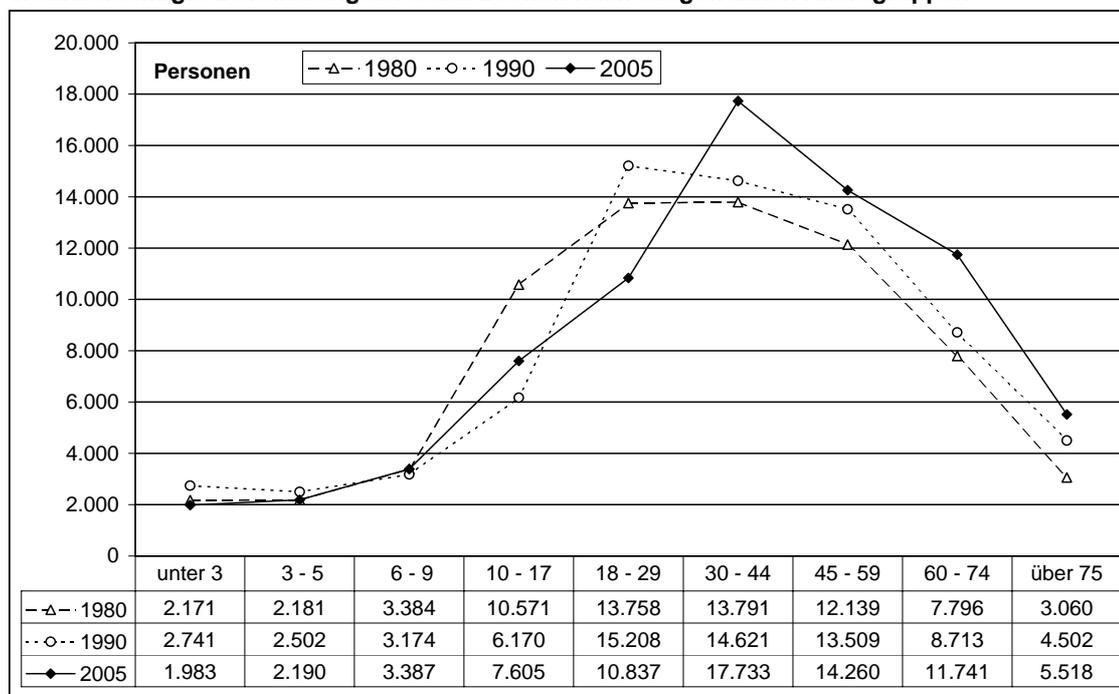
Die rückläufige Zahl der Kinder unter 17 Jahren lässt ebenso auf sinkende Familienzahlen und einen geringeren Bedarf an Großwohnungen schließen.

Inwieweit der erwartete Bevölkerungsrückgang in der Stadt Bocholt und eventuell eintretende Wanderungsgewinne die Einwohnerzahl und somit die Nachfrage beeinflussen, bleibt abzuwarten

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

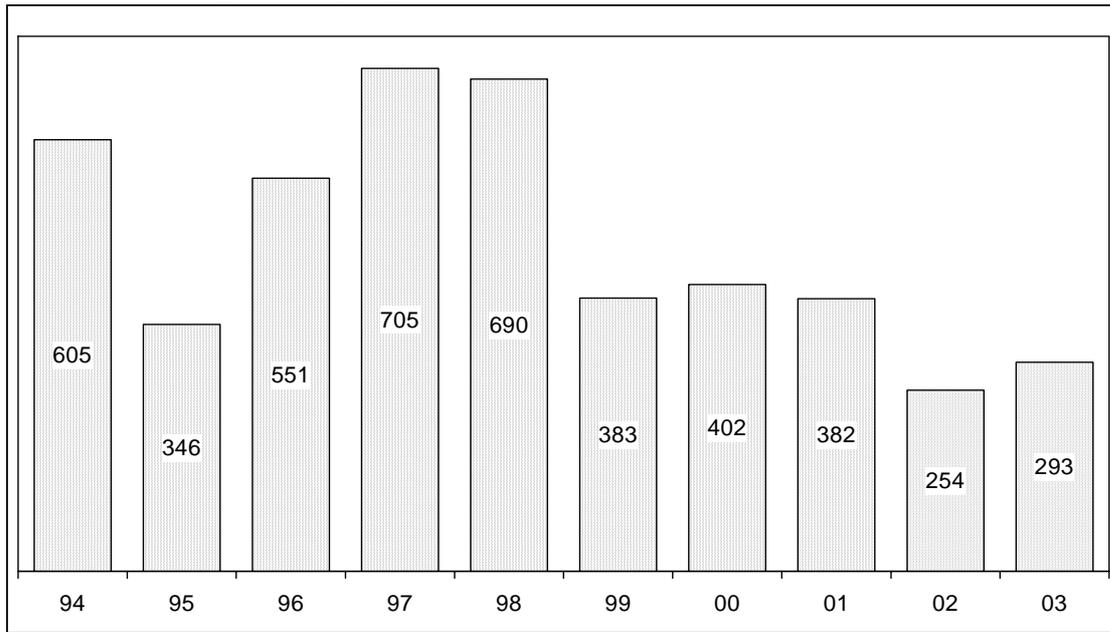


Abb. 40 Quelle: LDS NW / Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

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.

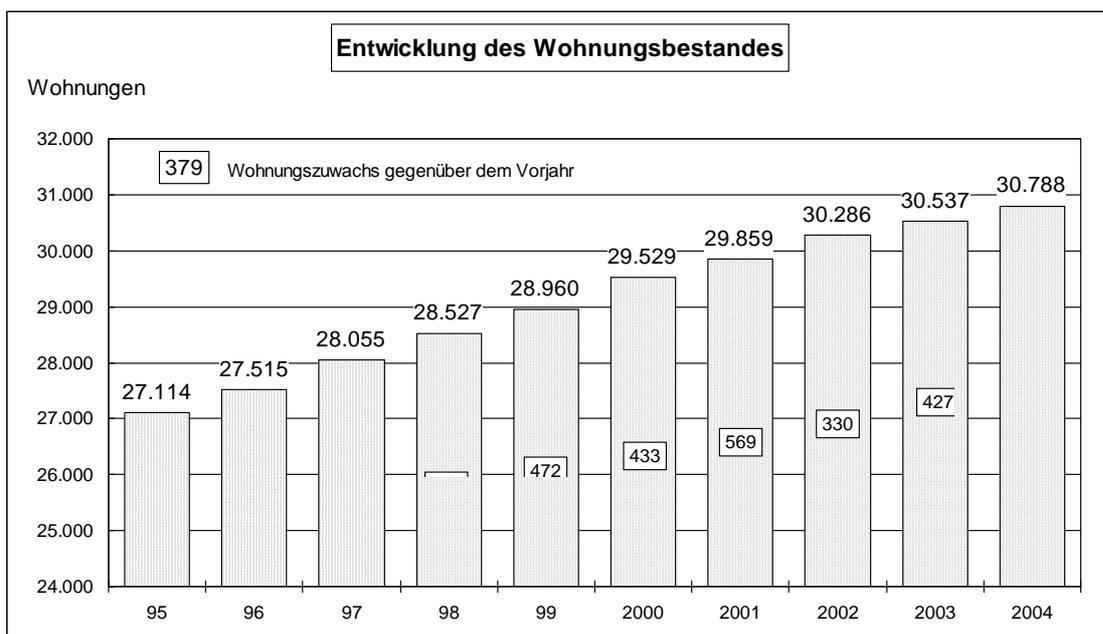


Abb. 41 Quellen: LDS NW / Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung



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

Markt für Wohnimmobilien 2005

Umsätze von Einfamilienhäusern und Wohnungseigentum steigen auf breiter Front, Preise weitgehend stabil

Blitzumfrage des Deutschen Städtetags mit Prognose für 2006

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 60 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Immobilienmarkts im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Im Durchschnitt steigen die Umsätze für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum in allen Untersuchungsregionen, die übrigen Marktsegmente sind weitgehend stabil. Die Preisentwicklung ist im Durchschnitt in den Regionen stabil, lediglich bebaute und unbebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus geben in der östlichen Untersuchungsregion in der Tendenz leicht nach. In einzelnen Städten sind vom Durchschnitt abweichende Verhältnisse anzutreffen.

Die Städte sind den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet. Grundlage für die Analyse sind die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aufgrund ihrer Kaufpreissammlungen und Marktanalysen abgeleiteten Daten. Die Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende, fundierte Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2006 prognostiziert.

Entwicklung 2005 (vgl. Tabelle 1)

Mit Ausnahme der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau sind in den meisten Städten, insbesondere in der südlichen und in der östlichen Untersuchungsregion, Umsatzanstiege festzustellen. Damit scheint die Tendenz zu Umsatzrückgängen gebrochen; allerdings ist zu hinterfragen, ob die Umsatzzuwächse bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum nachhaltig sind oder lediglich auf das Auslaufen der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 zurückgeführt werden müssen.

In allen Teilmärkten und Regionen überwiegen leichte Preisanstiege. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Grundstücke des Geschosswohnungsbaus in Ostdeutschland, die in der Tendenz leicht rückläufig sind. Allerdings ergibt die differenzierte Untersuchung in den einzelnen Städten kein einheitliches Bild, so dass die Ergebnisse der umfassenden Untersuchung im Frühjahr mit Spannung erwartet werden dürfen. Tabelle 1 zeigt Details für Regionen und Städte.

Prognose 1. Halbjahr 2006 (vgl. Tabelle 2)

57 Städte äußerten sich zur der erwarteten Entwicklung im ersten Halbjahr 2006. Danach werden in allen Analyseregionen durchschnittlich weiterhin konstante Preis- und Umsatzverhältnisse erwartet; lediglich Wohnungseigentum tendiert überwiegend rückläufig. Viele Städte rechnen insbesondere in den durch individuelles Eigentum geprägten Marktsegmenten mit Umsatzrückgängen. In den süddeutschen Städten werden für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus und für Wohnungseigentum sogar überwiegend Rückgänge prognostiziert. Hinsichtlich der Preisentwicklung werden insgesamt keine Veränderungen bis leichte Steigerungen erwartet.

Eine dezidierte Untersuchung der Preis- und Umsatzverhältnisse in den großen deutschen Städten wird wie gewohnt im Sommer des laufenden Jahres in der Zeitschrift „der städtetag“ sowie in der Pressecke unter www.staedtetag.de publiziert.

Tabelle 1: Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2005 – Darstellung nach Regionen

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss- wohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		3- und Mehr- familienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	→	→	→	↑	→	→	→	↑	→
Aachen	→	→	→	→	↑	→	→	→	↑	→
Berlin (Westteil)	→	↘	→	↘	↑	→	↑	↑	↑	→
Bochum	↓	→	↓	→	↑	→	→	↘	↑	→
Bonn	↑	↗	↑	↗	↑	→	↑	→	↑	↘
Bremen	↓	→	↓	↘	↑	↘	→	↓	↓	↓
Dortmund	↑	↘	→	↘	↑	→	→	→	↑	→
Duisburg	↑	→	↑	→	→	↗	→	↗	↓	↘
Düsseldorf	↓	→	↓	→	↑	→	↑	→	↑	↗
Emden	↑	↘	·	·	→	→	→	·	↑	→
Essen	↓	→	↓	→	↑	→	↑	→	↑	→
Gelsenkirchen	↓	→	→	→	↑	↘	↓	↘	↓	→
Göttingen	↑	→	→	↘	→	→	↓	↘	→	↘
Hagen	↓	→	↑	→	↑	→	→	↓	→	→
Hamburg	↑	→	→	↗	↑	→	→	→	↑	→
Hannover	↓	→	↓	→	→	→	↑	→	→	↘
Kassel	→	↓	→	↓	→	↘	↓	↓	↑	↓
Kiel	↑	↑↑	→	→	↑	↑	↓	↘	↑	↑
Köln	↑	→	↓	→	↑	→	→	→	→	→
Leverkusen	↑	→	→	→	↑	→	↑	→	↑	→
Lübeck	↓	→	→	↘	↑	→	↑	↓	↑	↘
Münster	↑	→	→	→	↑	→	→	→	↑	↘
Oldenburg	→	→	→	→	↑	→	↑	→	↑	↘
Osnabrück	↓	↑	↓	↗	↑	→	→	→	↑	↘
Siegen	→	→	↓	→	→	↗	→	→	↑	↘
Wolfsburg	→	↘	↓	·	↓	↘	↓	·	↓	→
Wuppertal	↑	→	↓	→	↓	↘	↓	↘	↑	→
Region SÜD	↑	→	→	→	↑	→	→	→	↑	→
Augsburg	↑	→	→	→	↑	→	→	→	↑	↗
Darmstadt	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↓	→
Frankfurt (Main)	→	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→
Freiburg	↑	→	↑	→	→	→	→	→	↑	→
Heidelberg	·	→	·	→	·	→	·	↘	·	↗
Heilbronn	↑	→	→	→	↑	→	↑	→	↑	→
Kaiserslautern	↓	→	·	·	↑	→	↓	↘	↑	→
Karlsruhe	↑	→	→	→	↑	↗	↑	→	↑	↘
Koblenz	↑	→	→	→	→	→	→	→	↑	→
Konstanz	↑	→	→	↗	↓	→	↑	→	→	↗
Landshut	↑	→	→	→	↑	↗	→	↘	↑	→
Mainz	↑	→	→	↓	↑	→	↑	↓	↑	↑
Mannheim	→	↘	↓	↗	→	→	→	↓	↑	→
München	↑	→	→	→	→	→	↓	→	↑	↘
Nürnberg	↓	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→
Pforzheim	→	↘	→	↓	↑	↗	↑	↘	↑	↗
Stuttgart	↑	→	→	→	↑	→	→	→	↑	→
Trier	↑	↗	↑	↗	↑	→	→	→	↑	→
Wiesbaden	↑	↑	↑	→	↑	→	↓	↗	↑	→
Worms	↓	→	→	→	→	→	→	↘	↑	↘
Würzburg	→	→	→	→	↓	↘	→	→	↓	→

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungs- bau		1- und 2- Familienhäuser		3- und Mehr- familienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region OST	→	→	↓	↘	↑	→	→	↘	↑	→
Berlin (Ostteil)	↑	→	↓	↘	↑	↘	↑	↗	→	→
Brandenburg	↓	→	→	→	→	→	↓	↓	↑	→
Chemnitz	→	→	↓	↘↘	↑	↑	↓	↘↘	↓	↘
Dessau	↓	→	↓	↘	↑	→	↑	↘	↓	↓
Dresden	↑	→	↓	↘	↓	↘	↑	↓	↑	→
Frankfurt (Oder)	↑	→	→	↓	↑	→	→	↓	↓	→
Halle/Saale	↑	↘	↓	↘	↓	↓	↓	↘↘	↓	↑
Leipzig	↑	→	→	↓	↑	→	↑	→	↑	→
Magdeburg	↑	→	↓	↘↘	↑	↘	↑	↑↑	↑	↘
Potsdam	→	↘	→	•	↑	↗	→	→	↑	↗
Rostock	↓	↓	↓	↓	↓	↘	↓	↓	↑	↑
Schwerin	→	↘	↓	↘	↑	→	↑	↘	↑	↘
Wismar	↓	↘	↓	↘	↓	↘	↓	→	↓	→
Zwickau	↑	→	→	↘	↑	↗	↑	→	↑	→

Legende:

Umsatzentwicklung:

Preisentwicklung:

↘ eher Rückgang

↘↘ < - 10 %

→ um ± 0 %

↗ um + 5 %

• keine Angabe

→ eher Stagnation

↓ um - 10 %

↑ um + 10 %

↗ eher Zunahme

↘ um - 5 %

↑↑ > + 10 %

Tabelle 2: Prognose für die Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2006

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke						
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau -		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum -		
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	
Region NORD	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
Aachen	↓	➔	↓	➔	↓	➔	➔	➔	↓	➔	
Berlin (Westteil)	➔	➔	➔	↘	➔	➔	↑	↗	➔	➔	
Bochum	↓	➔	↓	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Bonn	↓	➔	↓	➔	↓	➔	↓	➔	↓	➔	
Bremen	↑	↗	↓	↘	↑	↘	➔	↓	↑	↘	
Dortmund	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Duisburg	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	↓	➔	
Düsseldorf	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Emden	↓	➔	•	•	↑	➔	➔	•	➔	➔	
Essen	➔	➔	↓	➔	➔	↘	↓	↘	➔	↘	
Gelsenkirchen	➔	➔	➔	➔	➔	↘	↓	↘	↓	➔	
Göttingen	➔	➔	↓	↘	↓	↘	➔	↘	↓	↘	
Hagen	↑	➔	➔	➔	↓	➔	➔	↓	↓	➔	
Hamburg	↓	➔	➔	↗	↓	➔	➔	➔	↓	➔	
Hannover	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Kassel	➔	➔	↓	↘	➔	➔	↓	↘	➔	↘	
Kiel	↓	↘	➔	➔	↓	↘	➔	➔	↓	↘	
Köln	➔	↗	➔	➔	➔	↗	➔	➔	➔	➔	
Leverkusen	➔	➔	➔	➔	↓	➔	↓	➔	↓	➔	
Lübeck	↓	➔	↓	↘	↓	↘	↓	↘	↓	↘	
Münster	↓	➔	➔	➔	↓	↘	↓	↘	↓	↘	
Oldenburg	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Osnabrück	➔	➔	↓	↘	↓	↘	↓	↘	↓	↘	
Siegen	↓	➔	↓	➔	➔	➔	↓	➔	➔	↘	
Wolfsburg	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
Region SÜD	↓	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	↓	➔	
Augsburg	↓	➔	↓	➔	➔	➔	➔	➔	↓	➔	
Darmstadt	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Frankfurt (Main)	➔	➔	➔	➔	↓	↘	➔	➔	↓	↘	
Freiburg	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Heidelberg	•	➔	•	➔	•	➔	•	↘	•	➔	
Heilbronn	↓	↘	➔	↘	↓	↘	↓	↘	↓	↘	
Kaiserslautern	➔	➔	•	•	➔	➔	➔	↘	➔	➔	
Karlsruhe	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	↓	➔	
Koblenz	↓	➔	➔	➔	↓	↘	➔	↘	↓	↘	
Konstanz	↓	➔	➔	➔	➔	➔	↓	➔	➔	➔	
Landshut	↓	➔	↓	➔	↓	↗	↓	↗	↓	➔	
Mainz	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	↓	↘	
Mannheim	↓	➔	↓	➔	➔	➔	➔	↘	↑	➔	
München	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	↓	↘	
Nürnberg	↓	➔	↓	➔	↓	↘	↓	↘	↓	↘	
Pforzheim	↓	↘	↓	↘	↓	➔	↓	➔	↓	➔	
Stuttgart	↓	➔	➔	➔	↓	➔	➔	➔	↓	➔	
Trier	↓	➔	↓	➔	↓	➔	➔	➔	↓	➔	
Wiesbaden	↓	➔	↓	➔	↓	➔	➔	➔	↓	➔	
Worms	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	↘	↓	➔	
Würzburg	➔	➔	➔	➔	↓	↘	➔	➔	↓	➔	

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss- wohnungsbau		1- und 2- Familienhäuser		3- und Mehr- familienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region OST	➔	➔	➔	➡	➔	➔	➔	➔	➔	➔
Berlin (Ostteil)	➔	➔	➔	➡	➔	➔	⬆	⬆	➔	➡
Brandenburg	➔	➔	➔	➔	➔	➡	•	•	➔	➡
Chemnitz	➔	➔	➔	➔	⬆	⬆	➔	➔	➔	➔
Dessau	➡	➡	➡	➡	⬆	➔	➡	➡	➡	➡
Dresden	➡	➔	➡	➡	➔	➔	➡	➡	➡	➔
Frankfurt (Oder)	➡	➔	➔	➔	➡	➔	➔	➡	➔	➔
Halle/Saale	➔	➡	➔	➡	➡	➔	➡	➡	➡	➡
Leipzig	➡	➔	➡	➡	➔	➔	➔	➔	➡	➔
Magdeburg	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Potsdam	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Rostock	➡	➡	➡	➡	➡	➡	➡	➡	⬆	⬆
Schwerin	➔	➡	➔	➡	➔	➔	➔	➔	➔	➡
Wismar	➡	➔	➡	➔	➡	➔	➡	➔	➔	➔
Zwickau	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➡

Legende:

Umsatzentwicklung:

Preisentwicklung:

➡ eher Rückgang

➡➡ < - 10 %

➔ um ± 0 %

⬆ um + 5 %

• keine Angabe

➔ eher Stagnation

➡ um - 10 %

⬆ um + 10 %

⬆ eher Zunahme

➡ um - 5 %

⬆⬆ > + 10 %

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 31.01.2006 (GV NRW 2006 S. 38)

§ 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.

