



---

## Grundstücksmarktbericht **2008** für die Stadt Bocholt



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte in  
der Stadt Bocholt







Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

# Grundstücksmarktbericht 2008

Berichtszeitraum 01.01.2007 – 31.12.2007

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Bocholt

Bocholt, im März 2008



Herausgeber:



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Geschäftsstelle: Rathaus, Berliner Platz 1, 46395 Bocholt

Telefon: (0 28 71) 953 - 113

Telefax: (0 28 71) 953 - 438

Internet:

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

E-Mail: [gutachterausschuss@mail.bocholt.de](mailto:gutachterausschuss@mail.bocholt.de)

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

Schutzgebühr: 15,- Euro pro Exemplar  
gem. Nr. 13.4.2.1 des Gebührentarifs der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW 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.

<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichtes</b>	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes</b>	<b>6</b>
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>7</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen und Besetzung	8
<b>4. Grundstücksmarkt in Bocholt</b>	<b>11</b>
4.1 Anzahl und Gliederung der Kauffälle	11
4.2 Flächenumsatz	13
4.3 Geldumsatz	15
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>16</b>
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
<b>6. Bebaute Objekte</b>	<b>23</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
- Häufigkeitsverteilung bei Ein- / Zweifamilienhäusern	23
- Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenhäuser	24
<b>7. Wohnungseigentum</b>	<b>26</b>
- Absatz, Häufigkeitsverteilung	26
- Preisniveau	27
- Preisentwicklung im Vergleich zu anderen Städten	27
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>28</b>
8.1 Allgemeines	28
8.2 Bodenrichtwerte für baureifes Land	30
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Grundstückswerte)	34
8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	35
<b>9. Erforderliche Daten der Wertermittlung</b>	<b>36</b>
9.1 Bodenpreisindexreihen	36
9.2 Umrechnungskoeffizienten	37
- Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	37
- Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit	38
9.3 Liegenschaftszinssätze	39
9.5 Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert	40
- Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten	40
9.7 Indexreihen Wohnungseigentum	41



<b>10. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>44</b>
<b>11. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>46</b>
- Fazit der Wohnungsmarktanalyse für Bocholt (Juli 2007)	49
<b>13. Weitere Informationen</b>	<b>51</b>
- Gebühren für Verkehrswertgutachten und Bodenrichtwertkarten	51
- Präsentation im Internet	51
<b>14. Anlagen</b>	
- Blitzumfrage des Deutschen Städtetages	
- Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2007 – Prognose 2008	
- Formulare - Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	
- Antrag auf Erstellung eines Gutachtens	



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichtes

- **Rekordtief beim Vertragsumsatz**
- **Flächenumsatz auf Niveau der Vorjahre**
- **Rekordhoch beim Geldumsatz**
- **Umsatzsteigerung im Bereich der bebauten Objekte**
- **hoher Umsatzrückgang im Bereich der unbebauten Grundstücke**
- **Rückgang im Segment Wohnungseigentum**
- **konstantes Preisniveau für landwirtschaftliche Flächen**
- **wieder Preisanstieg in der Grenzlage Suderwick**
- **insgesamt leicht gestiegenes Preisniveau**

Mit einem Rückgang des Vertragsumsatzes um 19% gegenüber dem Vorjahr unterschreitet die **Anzahl der Kaufverträge** das Niveau der letzten 10 Jahre. Bei einer Gesamtzahl von 610 Kauffällen (682 Vertragsobjekte) bilden die Verkäufe im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund 46% der Kauffälle (316 Verträge) wie im Vorjahr das stärkste Segment. Die geringe Zahl an Veräußerung von unbebauten Wohnbaugrundstücken (69 Verkaufsfälle) führt das Segment der unbebauten Grundstücke auf knapp 22 % am Gesamtaufkommen zurück.

Im Vergleich zum Vorjahr erreichte der **Geldumsatz** ein Rekordhoch von 178 Mio. Euro. Das entspricht einem Anstieg in Höhe von 65%. Eigentümerwechsel bei Großobjekten im Bereich der gewerblich und gemischt genutzten Immobilien sorgten in diesem Segment für einen Umsatz von 88 Mio. Euro. Damit bilden die Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von 27 % am Gesamtumsatz das zweitstärkste Segment. Bebaute Wohnimmobilien insgesamt (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentum) sind am gesamten Geldumsatz mit knapp 40 % beteiligt. Aus den starken Umsätzen im Bereich der unbebauten Gewerbebaugrundstücke von über 8 Mio. Euro resultiert trotz gesunkenem Umsatz im Bereich der unbebauten Wohnbaugrundstücke insgesamt eine Verteilung des Geldumsatz von 10 % auf unbebaute und 90 % auf bebaute Grundstücke.

Der **Flächenumsatz** im Geschäftsjahr 2007 ist mit 104 ha nahezu auf gleichem Niveau wie im Vorjahr (110 ha). Der Umsatzanstieg im Bereich des unbebauten Gewerbelandes kompensiert den Rückgang im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen.

Die Verkäufe im Segment **Wohnbaugrundstücke** führen mit 69 Verkaufsfällen zum niedrigsten Niveau der vergangenen 10 Jahre. Neue städtische Wohnbauflächen kamen im Geschäftsjahr nicht an den Markt, so dass die Veräußerung von privaten Baulücken das Segment spürbar beeinflusste.

Mit einem Rückgang im Bereich **Wohnungseigentum** von 203 auf 137 Verkaufsfälle nimmt dieses Segment einen Anteil in Höhe von 20% am Umsatz der bebauten Objekte ein. Dabei waren 21% der Verkaufsfälle im Geschäftsjahr 2007 Erstverkäufe und 19% Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.



## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2008 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 2008

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.



Neben dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Arbeit des Gutachterausschusses insbesondere die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988, die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) vom 01.03.2006 sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) vom 23.03.2004, geändert durch die Verordnung vom 10.01.2006 (GV.NRW. S. 38), maßgeblich.

Nach § 193 BauGB i.V. mit § 5 GAVO NRW obliegen dem Gutachterausschuss im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag der in §193 BauGB genannten Berechtigten
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und den gebietstypischen Grundstückswerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u. a.

## **Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt** (Stand 01.01.2008)

### **Vorsitzender**

Joachim Bußhoff

Dipl.-Ing., Städt. Obervermessungsrat

### **Stellvertretender Vorsitzender**

N.N.

### **Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter**

Hans - Jürgen Gildhuis

Immobilienkaufmann

Karl - Peter Theis

Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor

### **Ehrenamtliche Gutachter**

Cäcilia Eing

Dipl.-Ing., Architektin

Josef Farwick

Dipl.-Landwirt, Ltd. Landwirtschaftsdirektor a.D.

Heinz Fischer

Dipl.-Ing., Architekt

Nicole Johann

Dipl.-Ing., Kreisvermessungsrätin

Peter von der Lieth

Dipl.-Ing., Bauingenieur

Hans Wiegrink

Geschäftsführer

### **Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde**

Reinhard Schmidt

Steueramtman

Markus Tücking

Agraringenieur (Stellvertreter)



### 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 NRW 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 2007 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 11 dargestellt.

## **Rechtsgrundlagen**

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

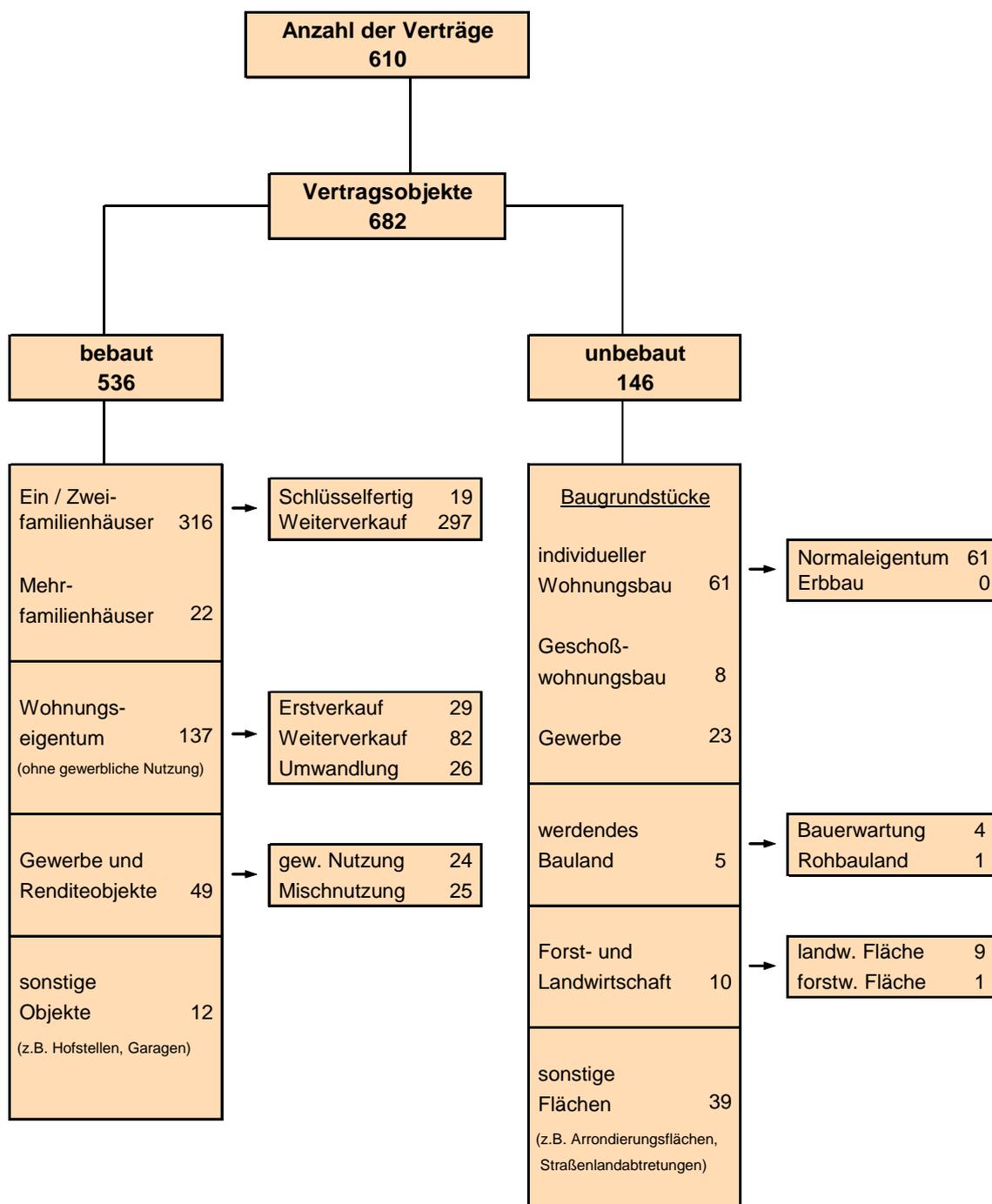
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, insbesondere §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004, geändert durch die Verordnung vom 10.01.2006 (GV.NRW. S. 38)

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

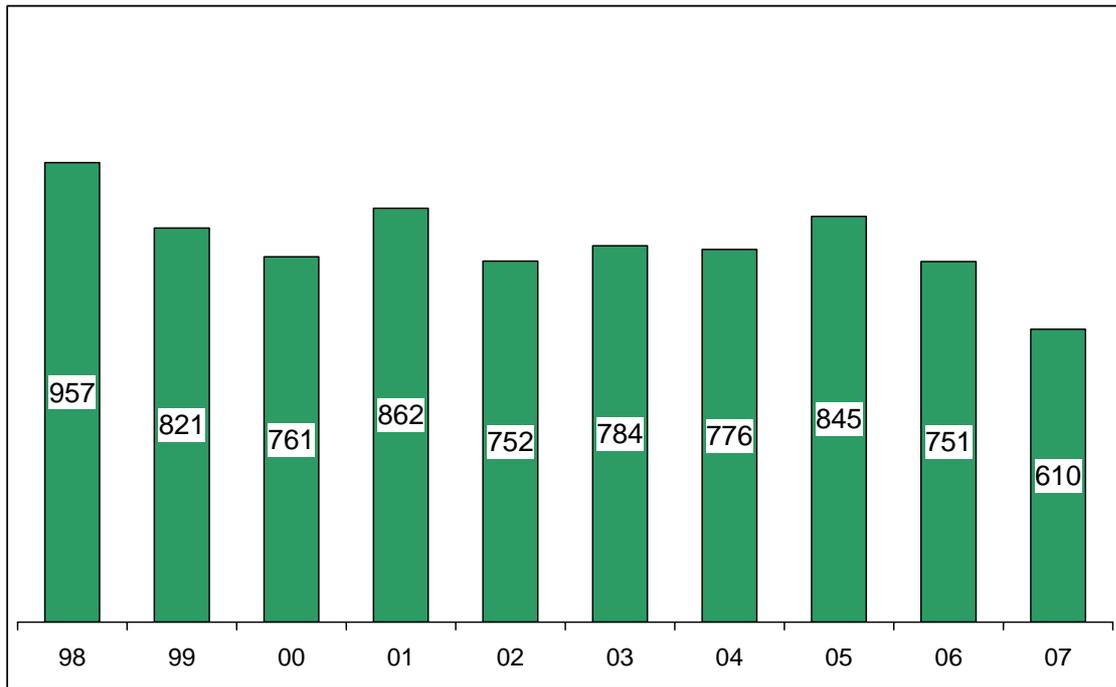


Abb. 1

### Umsatzanteile nach Anzahl der Vertragsobjekte

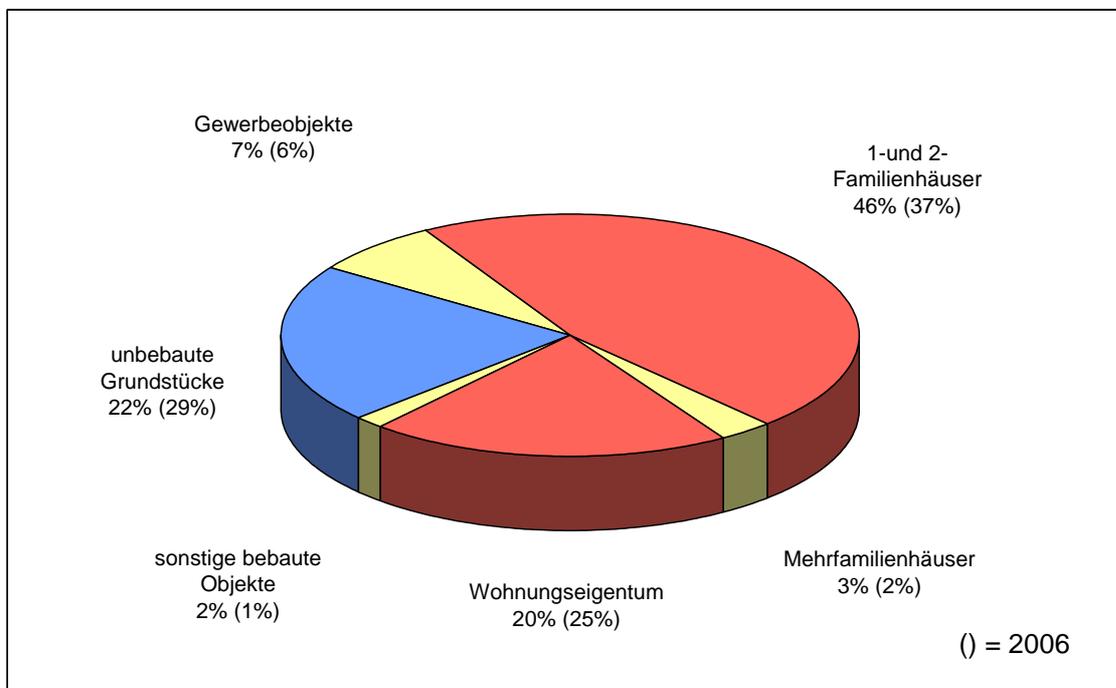


Abb. 2

Das Marktgeschehen untergliedert sich im Wesentlichen in folgende drei Segmente: unbebaute Grundstücke / Wohnungseigentum / 1- und 2- Familienhäuser



## 4.2 Flächenumsatz

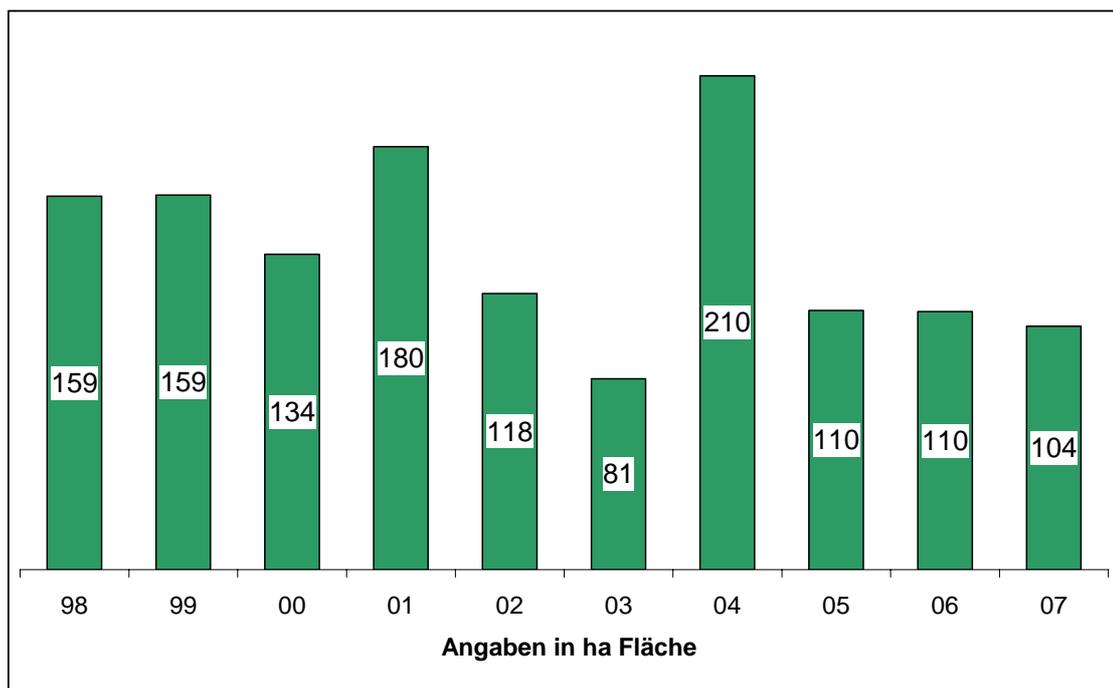


Abb. 3

Der geringe Grundstücksverkehr bei den unbebauten Wohnobjekten wird durch den Flächenumsatz unbebauter Gewerbegrundstücke sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen ausgeglichen und erreicht nahezu das Niveau des Vorjahres.

### Anteile nach Flächenumsatz ohne Land- und Forstwirtschaft

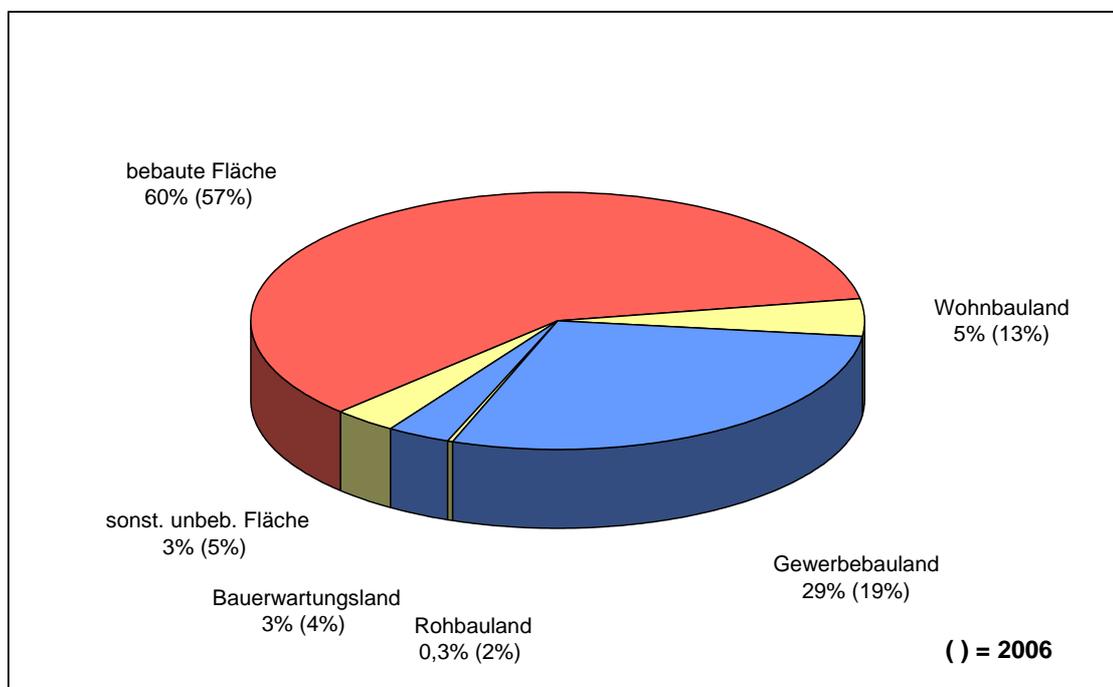


Abb. 4

Ohne Berücksichtigung der Land- und Forstwirtschaft wird der Umsatz von Veräußerungen bebauter Flächen geprägt. Auffällig ist auch der hohe Absatz von Gewerbebauland.



### Flächenumsatz nach Nutzung der letzten 3 Jahre

Grundstücksart	2005		2006		2007	
	ha verk.	Anteil	ha verk.	Anteil	ha verk.	Anteil
	Fläche	in %	Fläche	in %	Fläche	in %
Wohnbauland	6,1	5,5	6,3	5,7	3,2	3,1
Gewerbebauland	4,7	4,2	9,3	8,4	20,1	19,4
Rohbauland	0,2	0,1	0,8	0,7	0,2	0,2
Bauerwartungsland	0,6	0,6	2,1	1,9	2,2	2,1
landw. Nutzfläche	50,0	45,3	59,8	54,4	33,7	32,6
sonst. unbeb. Fläche	3,9	3,5	2,7	2,4	2,4	2,3
bebaute Fläche	44,9	40,7	28,9	26,3	41,8	40,3
Fläche insgesamt	110,3	100,0	109,8	100,0	103,5	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

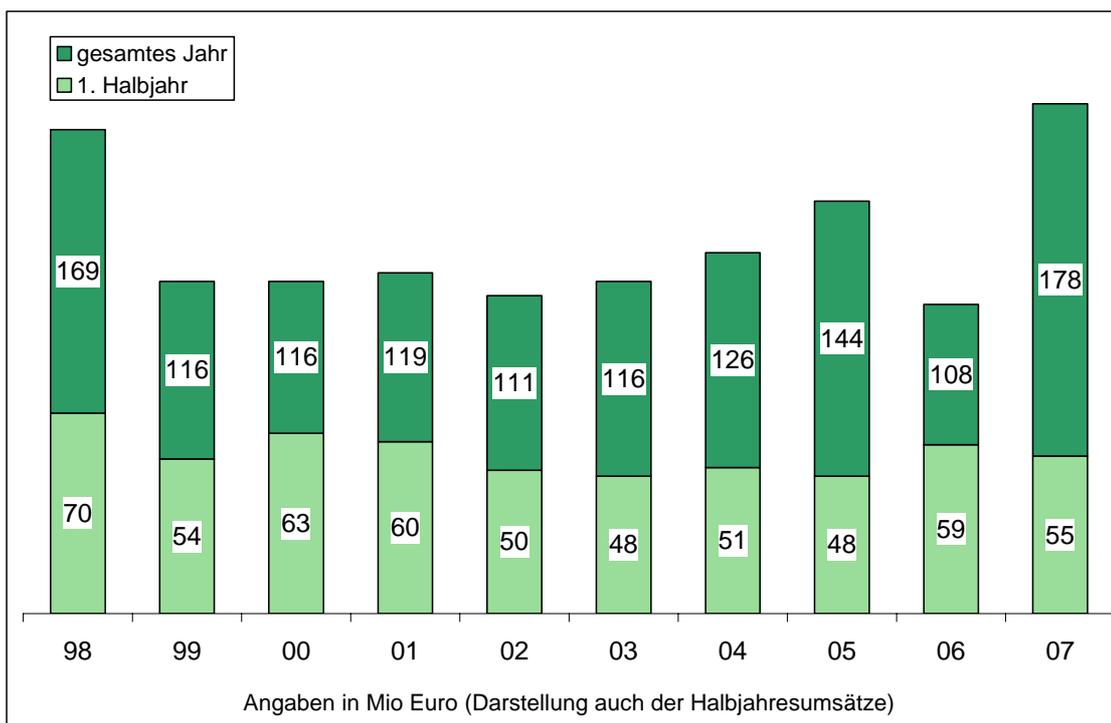


Abb. 5

Die Veräußerung von gewerblich genutzten Großobjekten führt zum Rekordumsatz.

### Anteile nach Geldumsatz

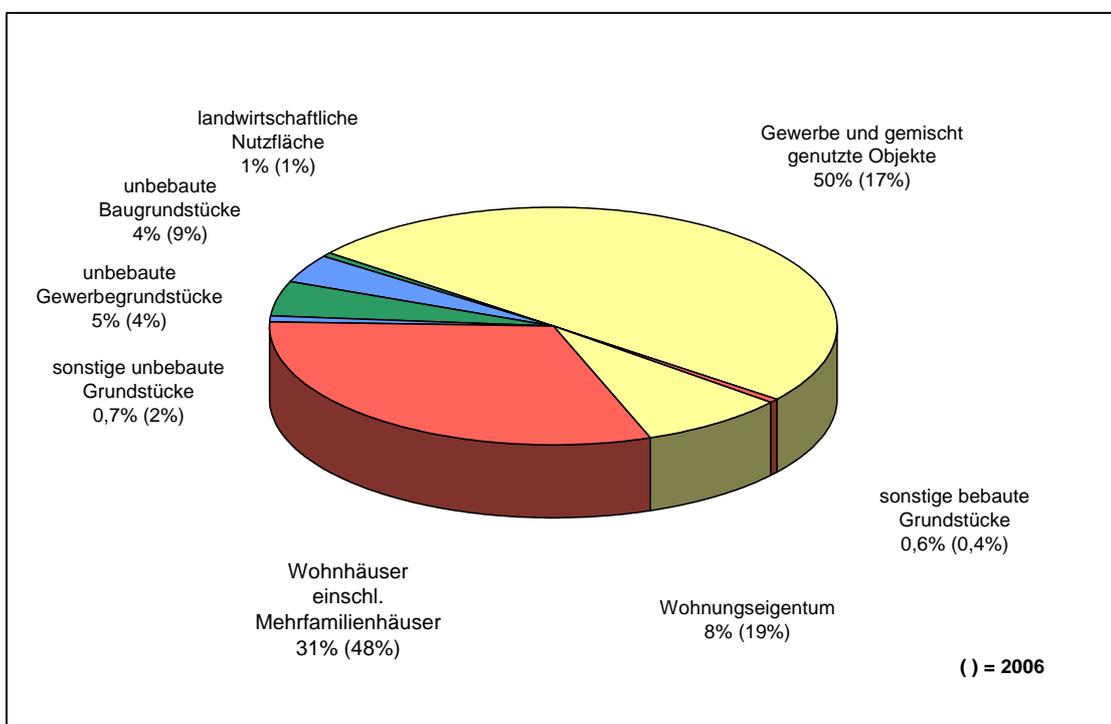


Abb. 6

Der Geldumsatz wird zu 89% von den drei Säulen Wohnhäuser, Wohnungseigentum und Gewerbeobjekte gestützt. Unbebaute Grundstücke spielen hierbei erwartungsgemäß kaum eine Rolle.

## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

#### Grundstücksverkäufe

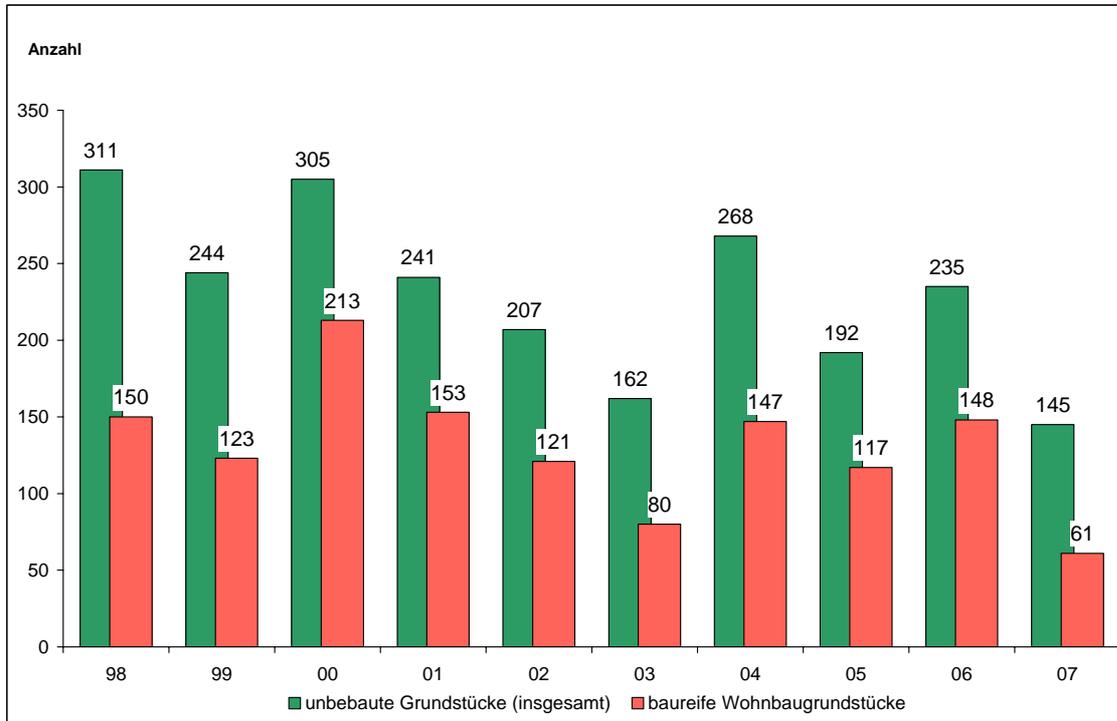


Abb. 7

Der Absatz der Wohnbaugrundstücke liegt deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (141).

#### Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken

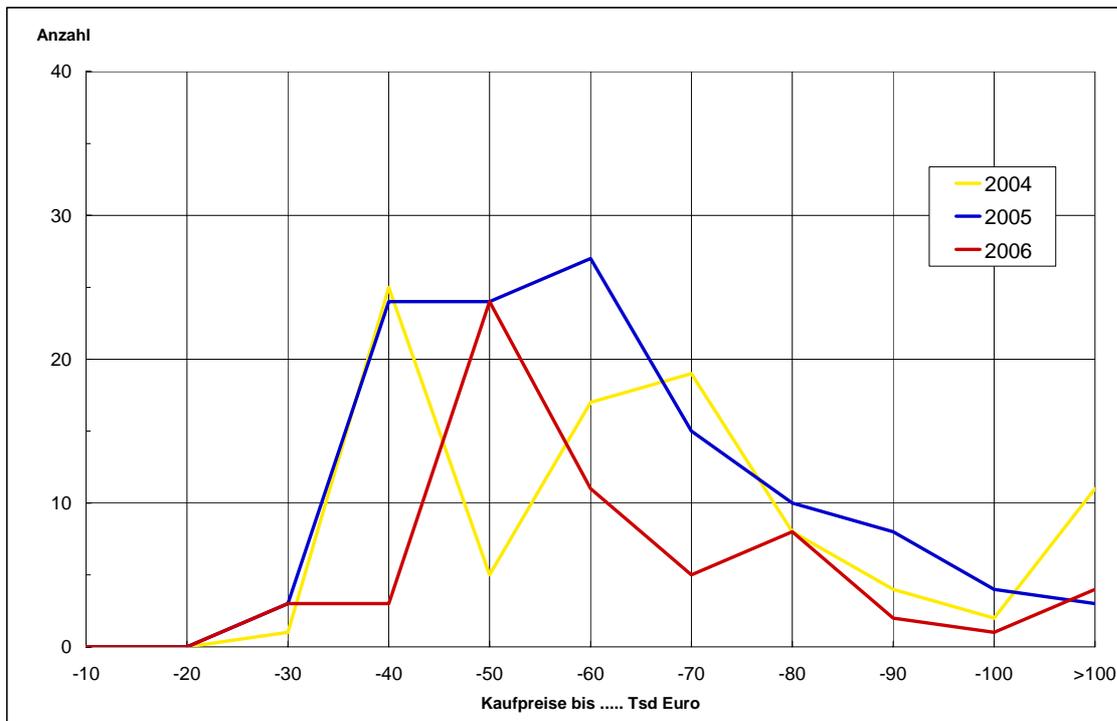


Abb. 8

Bei den Baugrundstücken bestimmt zum einen das ca. 290m<sup>2</sup> große Grundstück einer Doppelhaushälfte, zum anderen das etwa 540m<sup>2</sup> große freistehend bebaubare Grundstück den Markt.



## Preisniveau

in verschiedenen Lagen

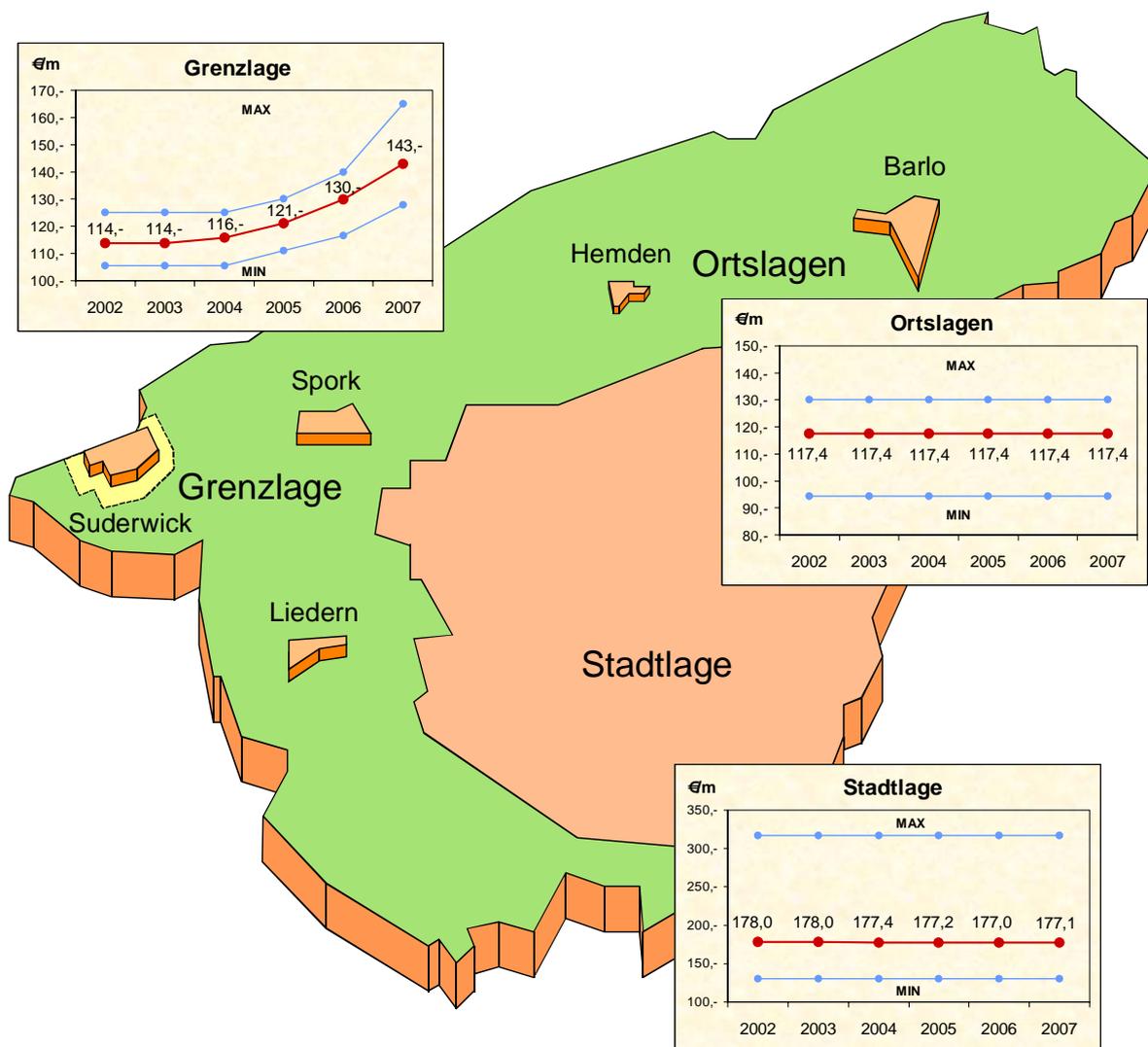


Abb. 9

Angaben in Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (erschließungsbeitragsfrei)

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 Stadtlage (erschließungsbeitragsfrei)

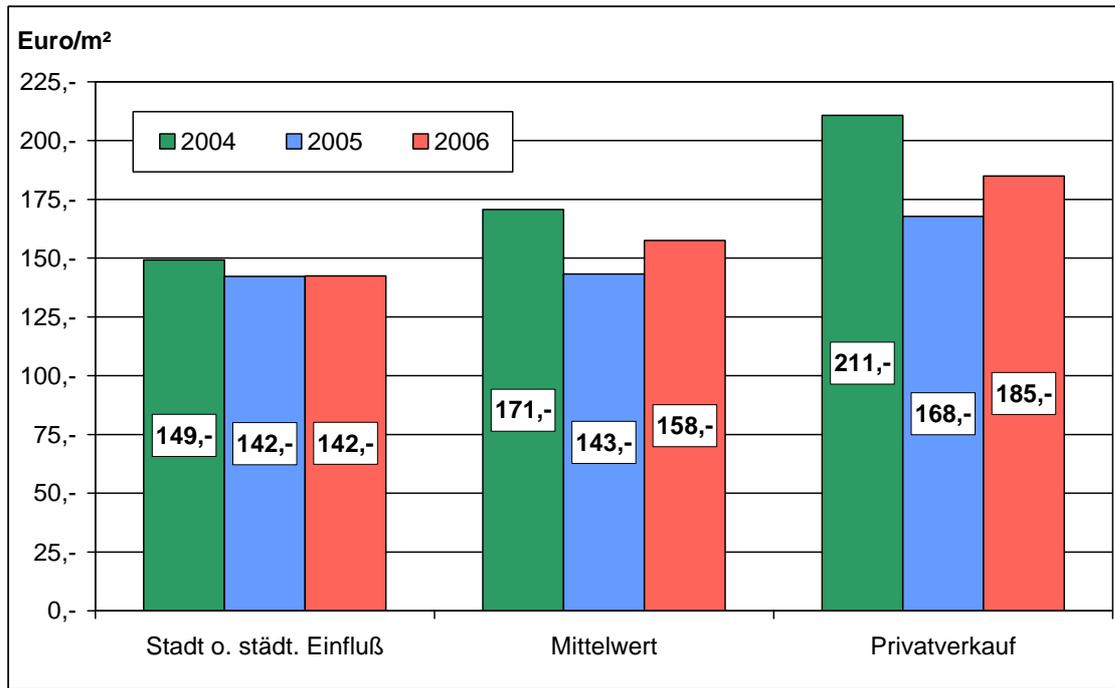


Abb. 10

Städtische Verkäufe oder Verkäufe unter städtischem Einfluss wirken weiterhin preisdämpfend. Etwa 65% aller veräußerten Baugrundstücke waren hiervon betroffen. Das Verhältnis zwischen städtischen und privaten Veräußerungen ist also ausschlaggebend für den mittleren Quadratmeterpreis.



**Entwicklung der Baulandpreise seit 1980 im Vergleich mit wichtigen Indizes**

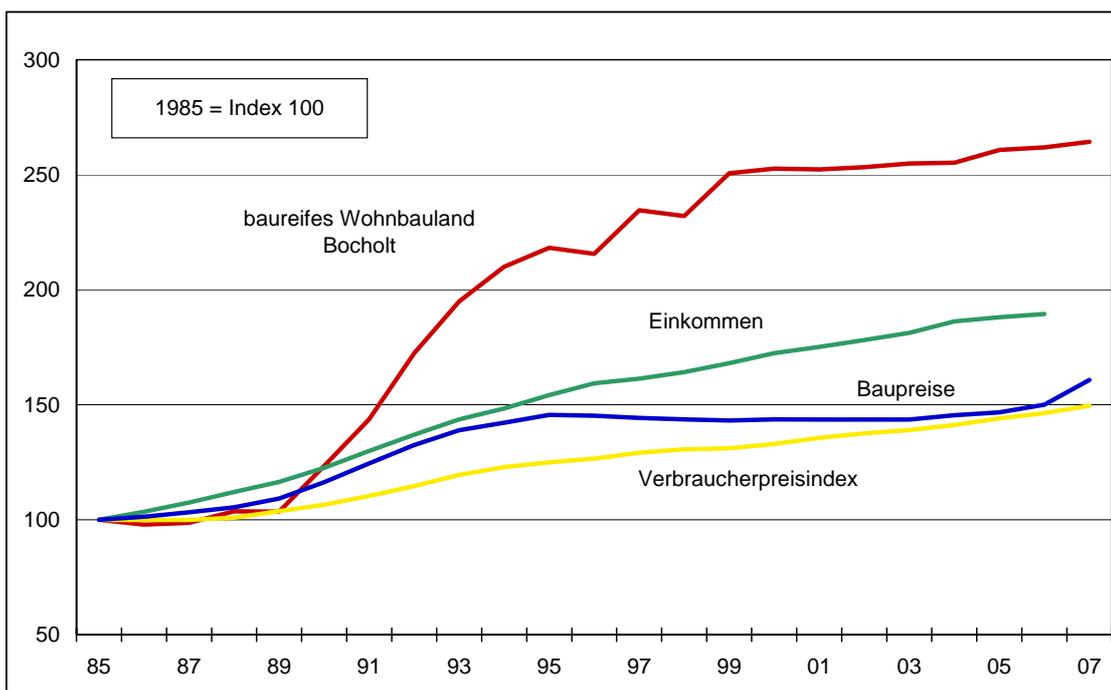


Abb. 11

Eine greifbare Preissteigerung für Wohnbauland ist nur in der Grenzlage Suderwick zu verzeichnen. Diese wirkt sich aber aufgrund der geringen Anzahl bei der Betrachtung des gesamten Stadtgebietes kaum aus. Es kann weiterhin von einer gemäßigten Entwicklung bei den Baulandpreisen gesprochen werden.

**Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich - zeitliche Entwicklung**

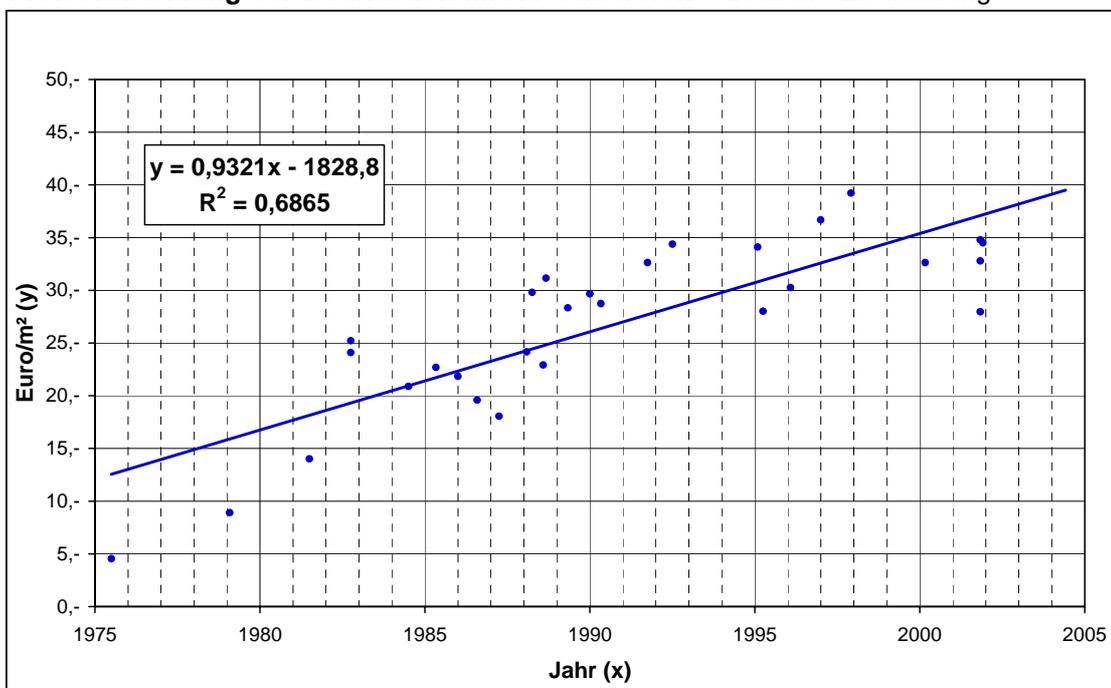


Abb. 12

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 nahe gelegenen 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 richtungweisen 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 verursachten 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

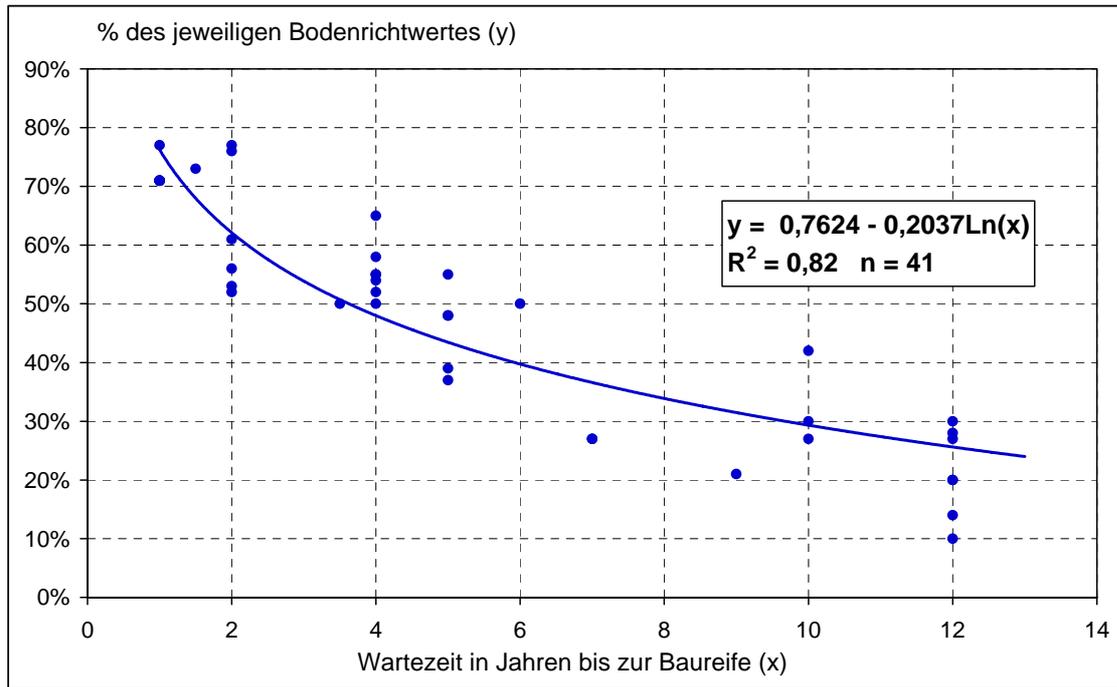


Abb. 13

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

### Kauffälle 1995 - 2007

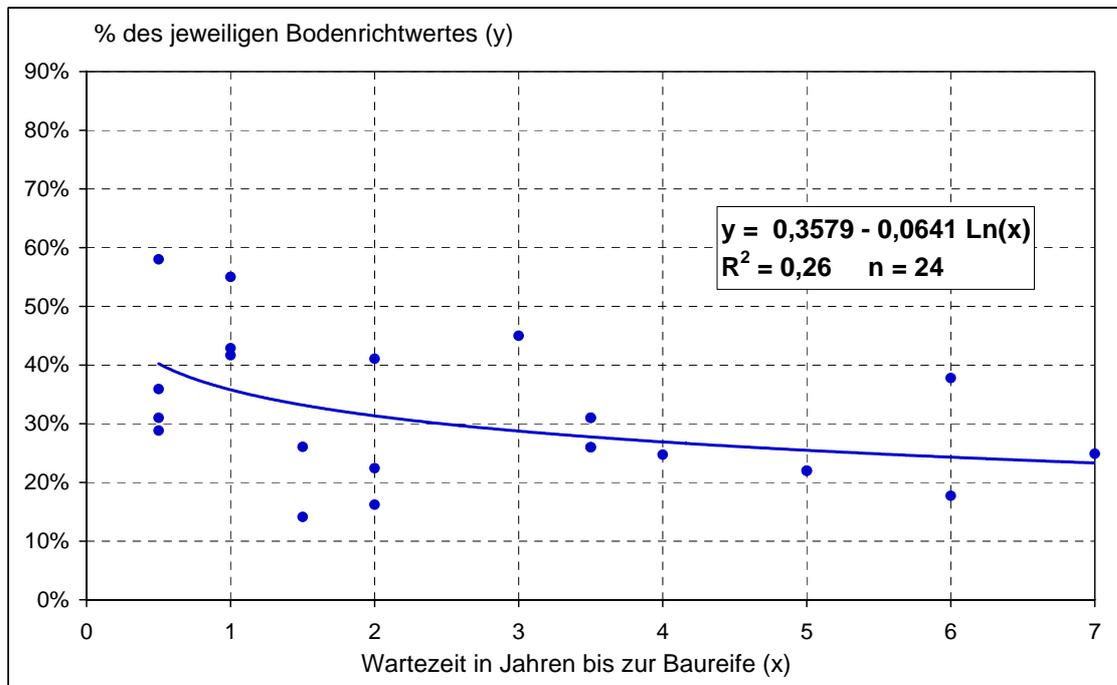


Abb. 14

Spekulationseffekte beeinflussen kaum noch die Preisbildung.



## 6. Bebaute Objekte

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2007 verzeichnete der Gutachterausschuss 316 (+ 6%) Ein- und Zweifamilienhäuser, die für rund 47 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 238 Objekte standen uneingeschränkt für folgende Auswertungen zur Verfügung.

#### Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

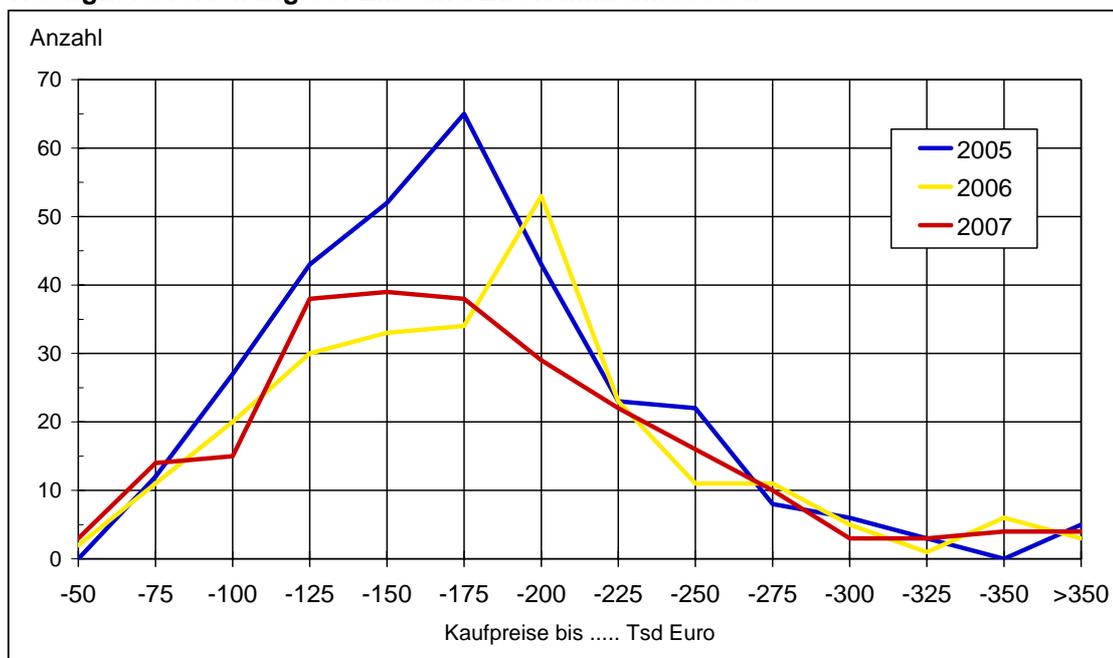


Abb. 15

Der Umsatz wird überwiegend in der Preisgruppe 125.000 bis 200.000 Euro erzielt.

#### Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise in den vergangenen Jahren

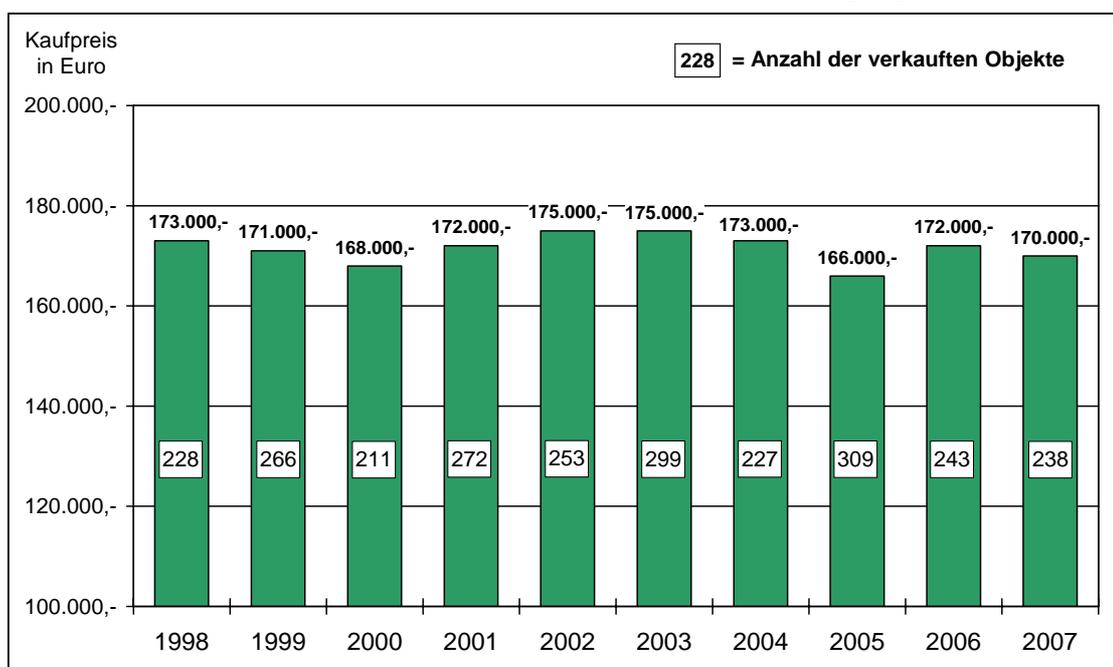


Abb. 16

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



### Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Kaufjahr	Kaufpreis	Wohnfläche	Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Grundstücksfläche	Anzahl
1995	180.000,-	112 m <sup>2</sup>	1.620,-	265 m <sup>2</sup>	21
1996	191.000,-	114 m <sup>2</sup>	1.680,-	285 m <sup>2</sup>	28
1997	174.500,-	104 m <sup>2</sup>	1.690,-	250 m <sup>2</sup>	30
1998	178.000,-	105 m <sup>2</sup>	1.700,-	240 m <sup>2</sup>	19
1999	194.000,-	118 m <sup>2</sup>	1.660,-	270 m <sup>2</sup>	25
2000	198.000,-	113 m <sup>2</sup>	1.760,-	260 m <sup>2</sup>	16
2001	195.500,-	112 m <sup>2</sup>	1.750,-	285 m <sup>2</sup>	38
2002	203.500,-	116 m <sup>2</sup>	1.760,-	255 m <sup>2</sup>	31
2003	210.500,-	128 m <sup>2</sup>	1.650,-	300 m <sup>2</sup>	42
2004	210.000,-	132 m <sup>2</sup>	1.590,-	280 m <sup>2</sup>	15
2005	215.500,-	135 m <sup>2</sup>	1.600,-	290 m <sup>2</sup>	15
2006	201.000,-	132 m <sup>2</sup>	1.530,-	235 m <sup>2</sup>	14
2007	200.000,-	132 m <sup>2</sup>	1.510,-	270 m <sup>2</sup>	7

Die konstant geringen Umsätze von neu erstellten Doppelhaushälften und Reihenendhäusern in den letzten drei Jahren weisen einheitlich eine Wohnfläche von über 130m<sup>2</sup> bei gleichzeitig niedrigem Anschaffungspreis pro Quadratmeter aus. Das langjährige Mittel von 1.700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wird nicht mehr erreicht.

### Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

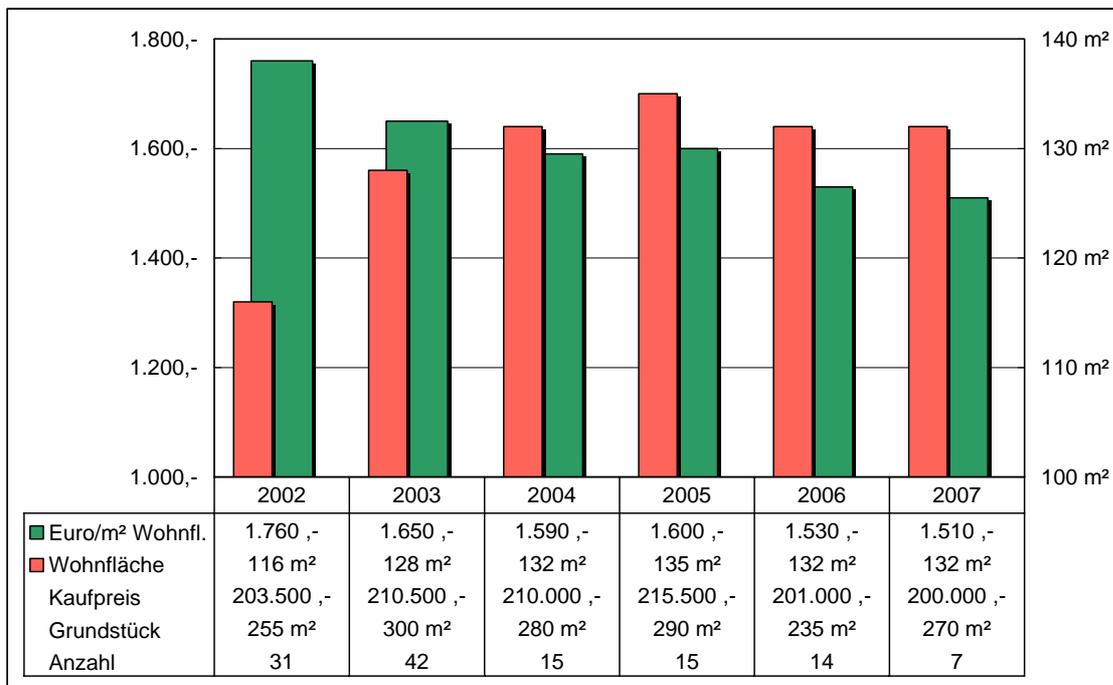


Abb. 17

Der Quadratmeterpreis sinkt bei steigender Wohnfläche.



### Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser

Kaufjahr	Kaufpreis	Wohnfläche	Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Grundstücksfläche	Anzahl
1995	156.500,-	108 m <sup>2</sup>	1.480,-	250 m <sup>2</sup>	16
1996	167.000,-	109 m <sup>2</sup>	1.530,-	285 m <sup>2</sup>	25
1997	162.500,-	103 m <sup>2</sup>	1.590,-	225 m <sup>2</sup>	30
1998	162.500,-	105 m <sup>2</sup>	1.560,-	185 m <sup>2</sup>	13
1999	171.000,-	120 m <sup>2</sup>	1.420,-	165 m <sup>2</sup>	13
2000	-	-	-	-	-
2001	182.500,-	112 m <sup>2</sup>	1.650,-	205 m <sup>2</sup>	6
2002	176.500,-	113 m <sup>2</sup>	1.580,-	190 m <sup>2</sup>	9
2003	172.500,-	124 m <sup>2</sup>	1.390,-	200 m <sup>2</sup>	11
2004	175.500,-	131 m <sup>2</sup>	1.340,-	145 m <sup>2</sup>	7
2005	172.000,-	126 m <sup>2</sup>	1.360,-	165 m <sup>2</sup>	13
2006	192.500,-	129 m <sup>2</sup>	1.500,-	185 m <sup>2</sup>	5
2007	199.500,-	134 m <sup>2</sup>	1.500,-	150 m <sup>2</sup>	10

Reihenmittelhäuser waren im letzten Jahrzehnt durchschnittlich um 180,- Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche günstiger als Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser. Diese Aussage wird jedoch nicht mehr bestätigt. Das gewichtete 10-Jahresmittel liegt bei 1.500,- Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für das Jahr 2000 lagen keine ausreichenden Daten vor.

### Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser

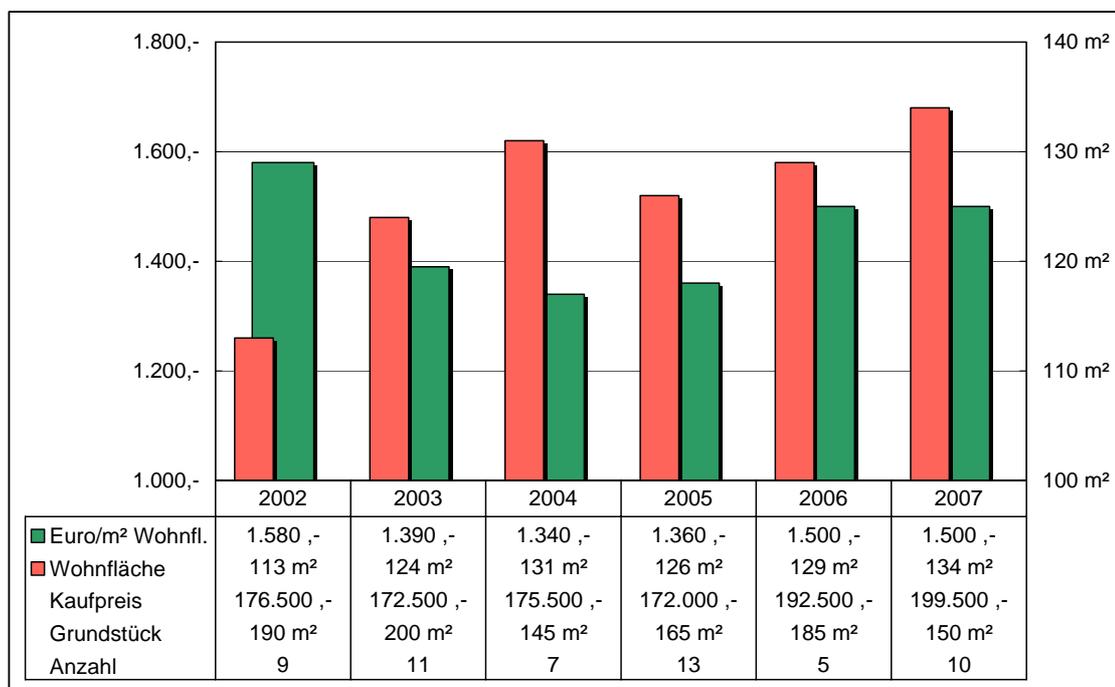


Abb. 18

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche eines Reihenhauses (Ø134m<sup>2</sup>) liegen erheblich unter denen für neu erstellte Eigentumswohnungen (Ø 83m<sup>2</sup>, s. Seite 27).

## 7. Wohnungseigentum

### Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick

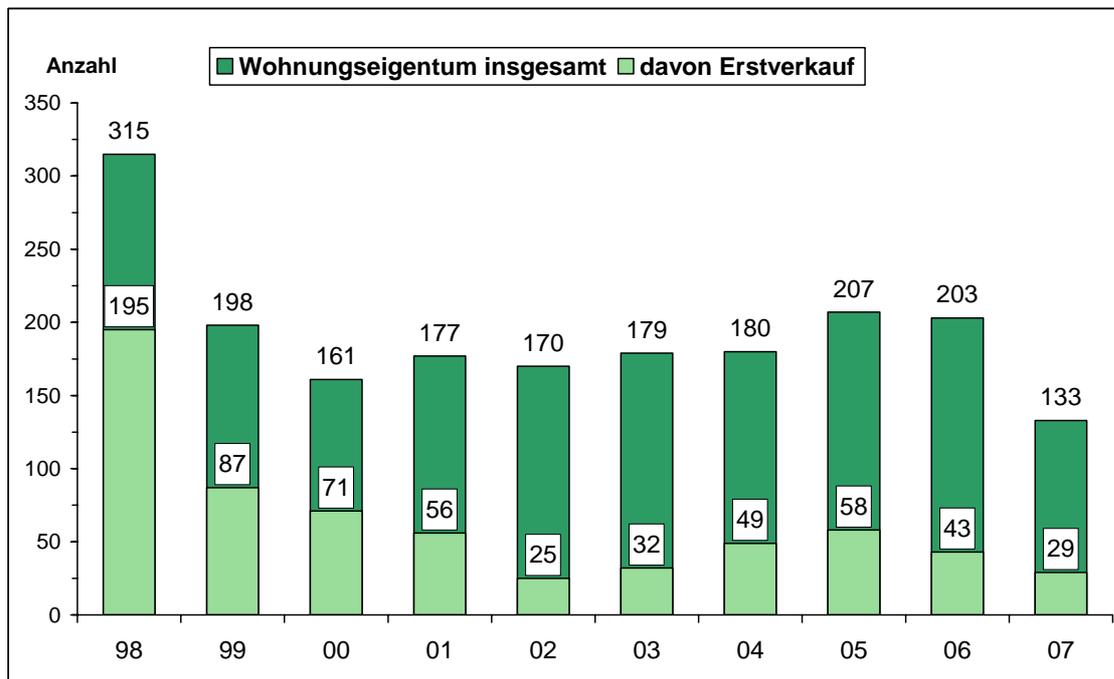


Abb. 19

Der Rückgang der Veräußerungen von Wohnungseigentum betrifft alle Segmente (Erstverkäufe, Umwandlungen, Weiterveräußerungen) gleichermaßen. Auffällig ist der Rückgang der Umwandlungen. Im 5-Jahresrückblick teilt sich der Markt in rund 25% an Erstverkäufen sowie Umwandlungen und rund 50% an Weiterverkäufen.

### Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum

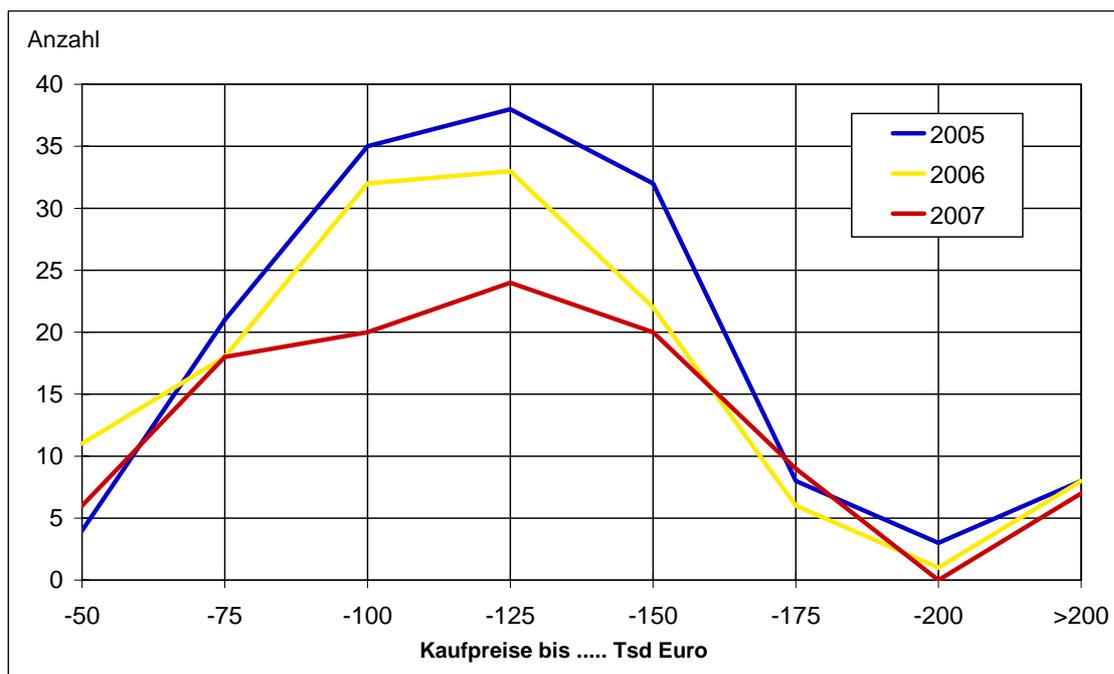


Abb. 20



**Preisniveau Wohnungseigentum**

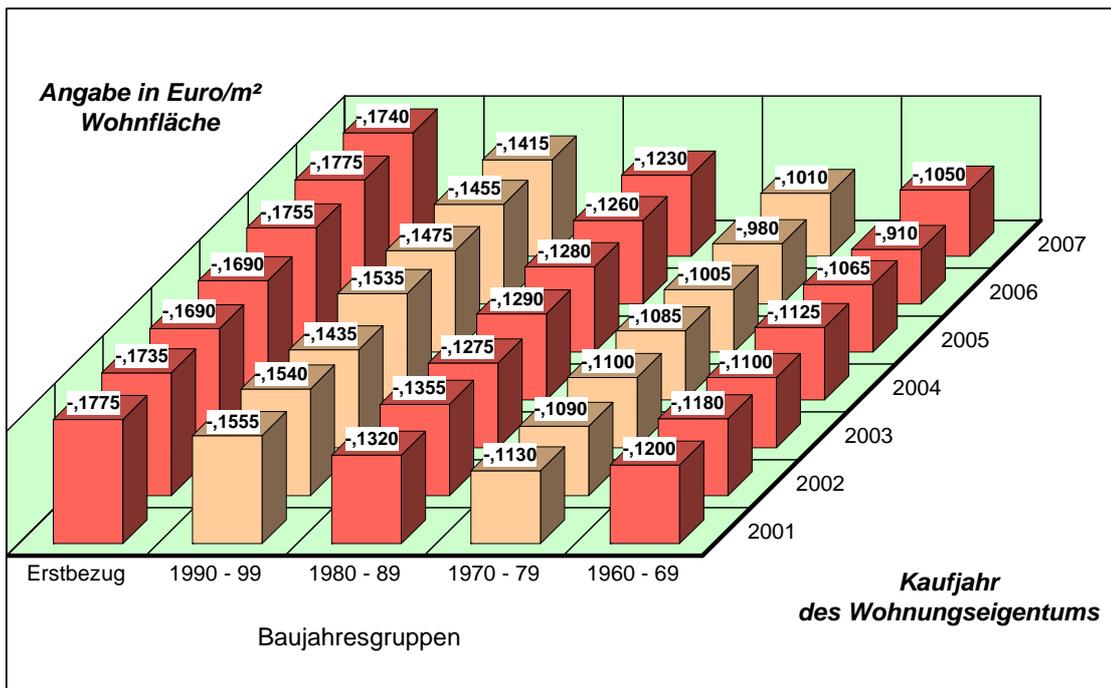
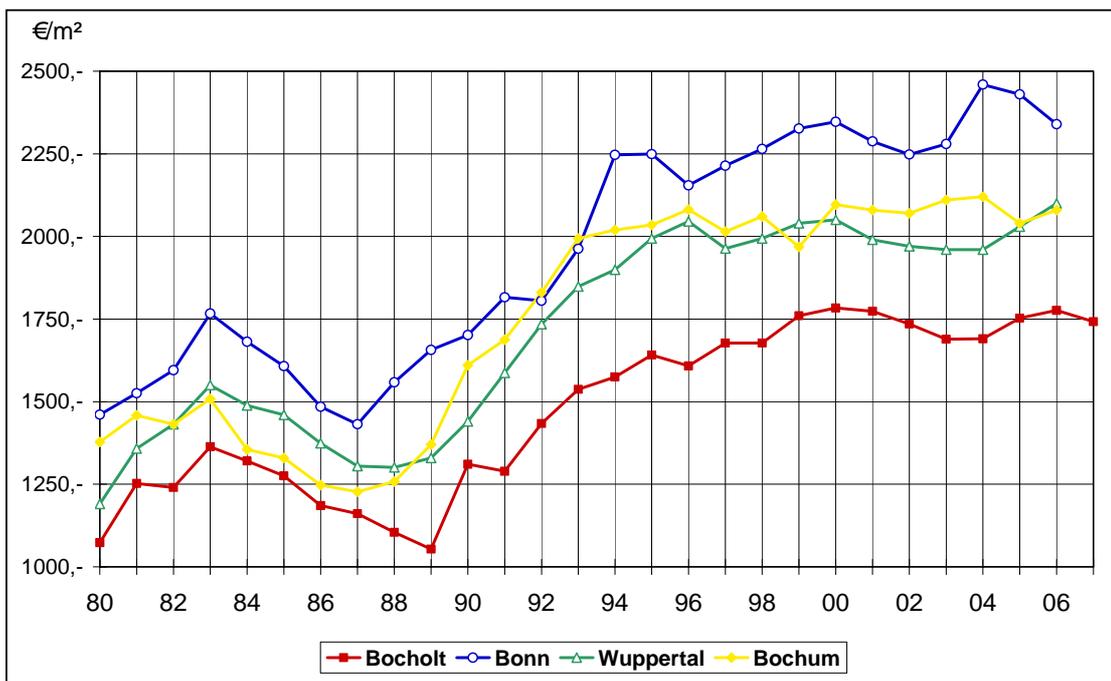


Abb. 21

Im Vergleich der letzten Jahre ist der Preisanstieg bei neu erstelltem Wohnungseigentum unterbrochen und leicht um 1,9% gesunken. Modernisierungen in den Altersklassen 1960-1969 bzw. 1970-1979 führten dort zu einer Preissteigerung.

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



Quelle: Oberer Gutachterausschuss, sowie eigene Berechnungen

Abb. 22



## 8 Bodenrichtwerte

Seit dem 01.01.2007 weist der Gutachterausschuss nur noch erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus. Waren diese Werte 2007 zu Übergangszwecken noch ausnahmslos in Klammern dargestellt, so entfallen diese zum Stichtag 01.01.2008. Bei einem Vergleich mit vorangegangenen Jahren ist zu beachten, dass trotz verändertem Erschließungszustand optisch kein Unterschied festgestellt werden kann.

### 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 (so genanntes 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 31 bis 33.

### 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

Sämtliche Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Abgaben für den erstmaligen Anschluss an



die öffentliche Entwässerungsanlage gem. § 10 KAG sowie Beiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gem. § 135a BauGB sind berücksichtigt.

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.



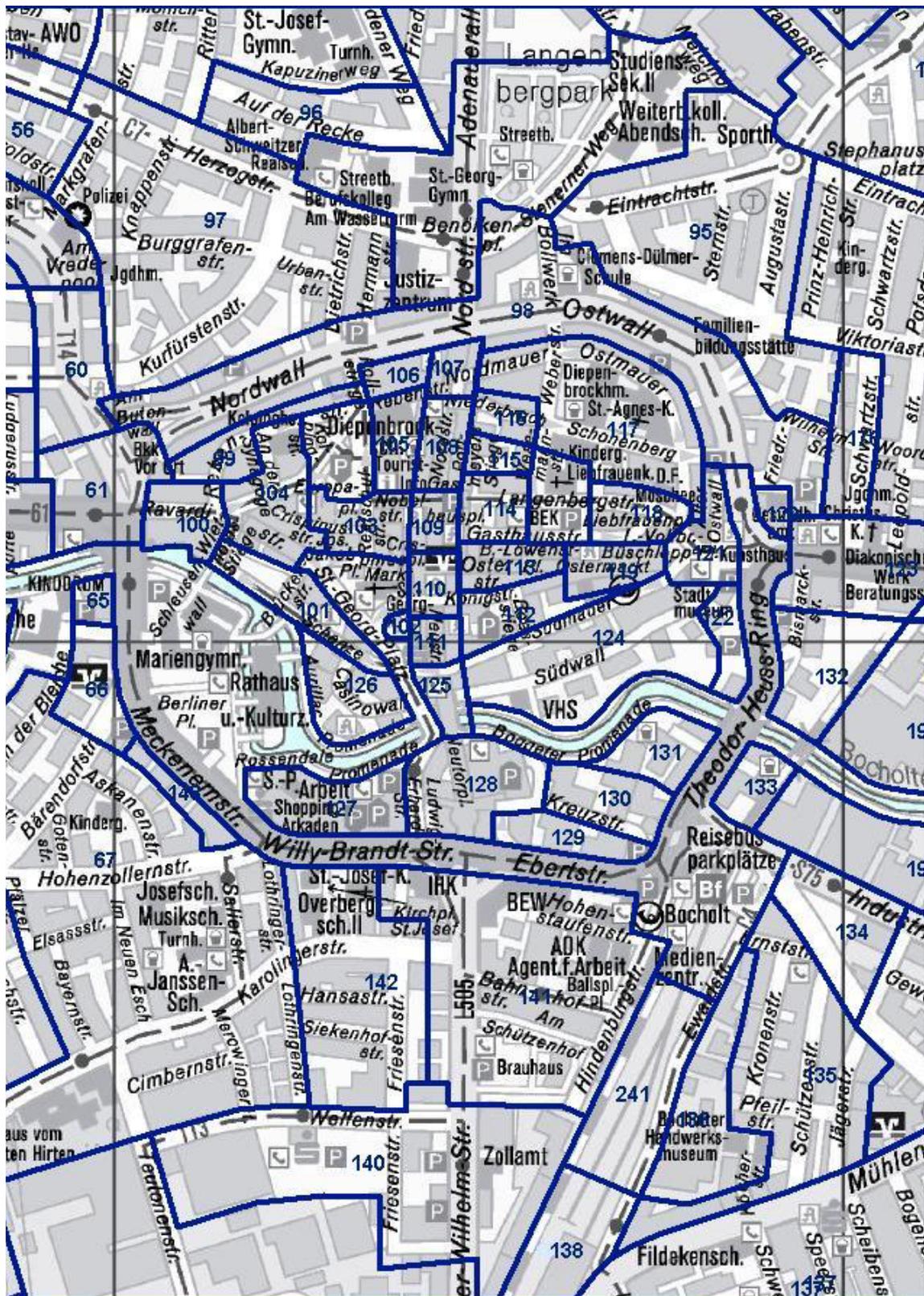
BORIS.NRW ist das Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Es enthält alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen und die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in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

Unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://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 2008





## Auflistung der Bodenrichtwertzonen

Stand: 01.01.2008

Nr.	Eigenschaft	Euro/m <sup>2</sup>
1	MI 2 - 40	115,-
2	MI 2 - 40	130,-
3	W 2 - 30	165,-
4	W 2 - 30	135,-
5	W 2 - 40	135,-
6	G	35,-
7	W 2 - 35	100,-
8	W 2 - 40	80,-
9	W 2 - 40	105,-
10	G	31,-
11	W 2 - 30	180,-
12	W 2 - 30	160,-
13	MI 2 - 40	135,-
14	W 2 - 30	150,-
15	W 2 - 30	180,-
16	MI 2 - 40	85,-
17	W 2 - 40	90,-
18	W 2 - 40	135,-
19	W 2 - 30	165,-
20	W 2 - 30	190,-
21	W 2 - 30	170,-
22	MI 2 - 40	130,-
23	W 4 - 30	135,-
24	W 2 - 30	175,-
25	W 2 - 30	160,-
26	W 2 - 30	165,-
27	W 2 - 40	145,-
28	W 2 - 30	175,-
29	W 2 - 30	145,-
30	W 2 - 40	130,-
31	G	55,-
32	W 2 - 30	155,-
33	W 3 - 30	143,-
34	W 2 - 35	150,-
35	G	55,-
36	G	55,-
37	MI 2 - 40	95,-
38	W 2 - 30	175,-
39	W 2 - 40	115,-
40	W 2 - 40	85,-
41	W 2 - 30	70,-
42	W 2 - 30	150,-

Nr.	Eigenschaft	Euro/m <sup>2</sup>
43	W 1 - 30	185,-
44	W 2 - 30	140,-
45	W 1 - 30	185,-
46	W 2 - 30	215,-
47	W 2 - 40	245,-
48	W 2 - 40	240,-
49	W 2 - 30	170,-
50	W 4 - 30	145,-
51	W 2 - 30	230,-
52	W 2 - 30	155,-
53	W 2 - 30	150,-
54	G	55,-
55	W 2 - 30	195,-
56	W 2 - 30	165,-
57	MI 2 - 30	170,-
58	W 2 - 30	190,-
59	MI 2 - 30	150,-
60	MI 2 - 30	210,-
61	MI 3 - 30	330,-
62	W 2 - 30	160,-
63	MI 2 - 30	185,-
64	G	95,-
65	MI 3 - 30	305,-
66	MI 3 - 30	280,-
67	W 2 - 30	165,-
68	G	60,-
69	W 2 - 30	135,-
70	W 2 - 30	195,-
71	W 2 - 30	150,-
72	W 2 - 30	160,-
73	W 2 - 30	145,-
74	W 2 - 30	165,-
75	W 2 - 30	165,-
76	MI 2 - 35	140,-
77	G	55,-
78	W 2 - 30	185,-
79	W 2 - 40	175,-
80	W 2 - 30	160,-
81	W 2 - 40	145,-
82	W 2 - 40	175,-
83	W 2 - 30	80,-
84	W 2 - 40	175,-



Nr.	Eigenschaft	Euro/m <sup>2</sup>
85	W 2 - 30	190,-
86	W 2 - 30	215,-
87	W 1 - 25	200,-
88	W 2 - 40	160,-
89	W 2 - 40	265,-
90	W 2 - 30	250,-
91	W 2 - 30	185,-
92	W 2 - 30	245,-
93	W 2 - 40	255,-
94	G	55,-
95	W 2 - 35	165,-
96	W 2 - 40	260,-
97	MI 2 - 30	220,-
98	MI 3 - 30	230,-
99	MI 2 - 30	235,-
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	335,-
116	MI 2 - 30	260,-
117	MI 2 - 30	235,-
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	235,-
123	MI 2 - 40	210,-
124	W 3 - 40	285,-
125	MK 4 - 25	(600-1000,-)
126	MI 4 - 30	(350-500,-)
127	MK 4 - 30	400,-

Nr.	Eigenschaft	Euro/m <sup>2</sup>
128	MK 3 - 30	(400-600,-)
129	MI 2 - 30	(250-400,-)
130	MI 2 - 30	(280-400,-)
131	W 2 - 40	235,-
132	W 2 - 40	230,-
133	MI 4 - 30	185,-
134	G	125,-
135	W 2 - 30	150,-
136	G	55,-
137	W 2 - 30	160,-
138	G	55,-
139	G	50,-
140	G	105,-
141	MI 3 - 30	180,-
142	MI 2 - 30	165,-
143	MI 3 - 30	185,-
144	G	70,-
145	G	85,-
146	W 2 - 20	185,-
147	W 2 - 30	160,-
148	W 4 - 40	135,-
149	W 2 - 30	150,-
150	G	55,-
151	W 2 - 30	140,-
152	MI 2 - 30	140,-
153	G	95,-
154	MI 2 - 35	140,-
155	MI 2 - 40	95,-
156	W 2 - 40	135,-
157	W 2 - 40	160,-
158	W 2 - 40	120,-
159	W 2 - 30	185,-
160	G	40,-
161	MI 2 - 40	85,-
162	W 2 - 30	185,-
163	W 2 - 30	165,-
164	W 2 - 30	190,-
165	W 2 - 30	175,-
166	W 1 - 30	185,-
167	W 2 - 40	180,-
168	W 2 - 30	155,-
169	W 2 - 20	190,-
170	W 2 - 30	165,-



Nr.	Eigenschaft	Euro/m <sup>2</sup>
171	W 2 - 30	155,-
172	W 2 - 35	160,-
173	W 2 - 30	195,-
174	W 3 - 30	145,-
175	W 2 - 30	160,-
176	W 2 - 30	185,-
177	W 2 - 30	170,-
178	W 2 - 30	160,-
179	MI 2 - 30	160,-
180	MI 3 - 35	185,-
181	W 2 - 30	155,-
182	MI 2 - 30	180,-
183	G	65,-
184	MI 2 - 30	160,-
185	MI 2 - 30	145,-
186	W 2 - 30	165,-
187	W 2 - 35	165,-
188	W 2 - 30	170,-
189	MI 2 - 30	160,-
190	G	50,-
191	G	70,-
192	G	90,-
193	G	70,-
194	G	55,-
195	W 2 - 30	160,-
196	W 2 - 30	155,-
197	MI 2 - 40	125,-
198	W 2 - 40	140,-
199	W 2 - 30	195,-
200	W 2 - 35	155,-
201	W 2 - 40	140,-
202	W 2 - 40	110,-
203	W 2 - 30	190,-
204	W 2 - 30	185,-
205	W 2 - 25	210,-
206	W 2 - 30	195,-
207	W 3 - 30	145,-
208	W 2 - 30	165,-
209	MI 2 - 30	140,-
210	W 2 - 20	185,-
211	W 2 - 40	170,-
212	W 2 - 30	190,-
213	W 2 - 30	155,-

Nr.	Eigenschaft	Euro/m <sup>2</sup>
214	W 1 - 30	185,-
215	W 3 - 25	175,-
216	G	50,-
217	W 2 - 35	145,-
218	MI 2 - 40	100,-
219	MI 2 - 40	110,-
220	W 2 - 30	125,-
221	W 2 - 30	130,-
222	G	25,-
223	G	60,-
224	G	70,-
225	W 2 - 30	135,-
226	W 2 - 40	105,-
227	W 2 - 40	140,-
228	W 2 - 30	130,-
229	W 2 - 30	140,-
230	W 2 - 30	148,-
231	W 2 - 30	136,-
232	W 2 - 30	130,-
233	W 3 - 30	165,-
234	MI 2 - 40	85,-
235	W 2 - 25	250,-
236	G	45,-
237	G	90,-
238	W 2 - 30	180,-
239	W 2 - 25	147,-
240	G	50,-
241	G	70,-
242	W 2 - 30	133,-
243	W 2 - 30	154,-
244	W 2 - 35	140,-
245	W 2 - 30	137,-
<b>Richtwerte Landwirtschaft</b>		
LNF	Barlo	3,40
LNF	Biemenhorst	3,50
LNF	Hemden	3,30
LNF	Holtwick	3,50
LNF	Liedern	3,40
LNF	Lowick	3,50
LNF	Mussum	4,20
LNF	Spork	3,20
LNF	Stenern	3,50
LNF	Suderwick	3,10



### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Grundstückswerte)

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte (§ 13 GAVO NRW). Diese werden im Grundstücksmarktbericht des Landes Nordrhein-Westfalen zusammengestellt und veröffentlicht. Sie spiegeln nur das Wertniveau wieder und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

In der nachfolgenden Tabelle handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte in Euro/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen.

**WE = Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen**

**GE = gewerbliche Bauflächen**

Stadt Bocholt	Art der baulichen Nutzung	in guter Lage	in mittlerer Lage	in einfacher Lage
<u>Stadtlage:</u> Bocholt, Stenern, Holtwick, Lowick, Mussum, Biemenhorst	WE	245,-	180,-	150,-
	GE	60,-	50,-	-
<u>Ortslage:</u> Barlo, Hemden Spork, Liedern	WE	130,-	100,-	-
	GE	31,-	-	-
<u>Grenzlage:</u> Suderwick	WE	165,-	135,-	-
	GE	-	-	-



## 8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

- kaum Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

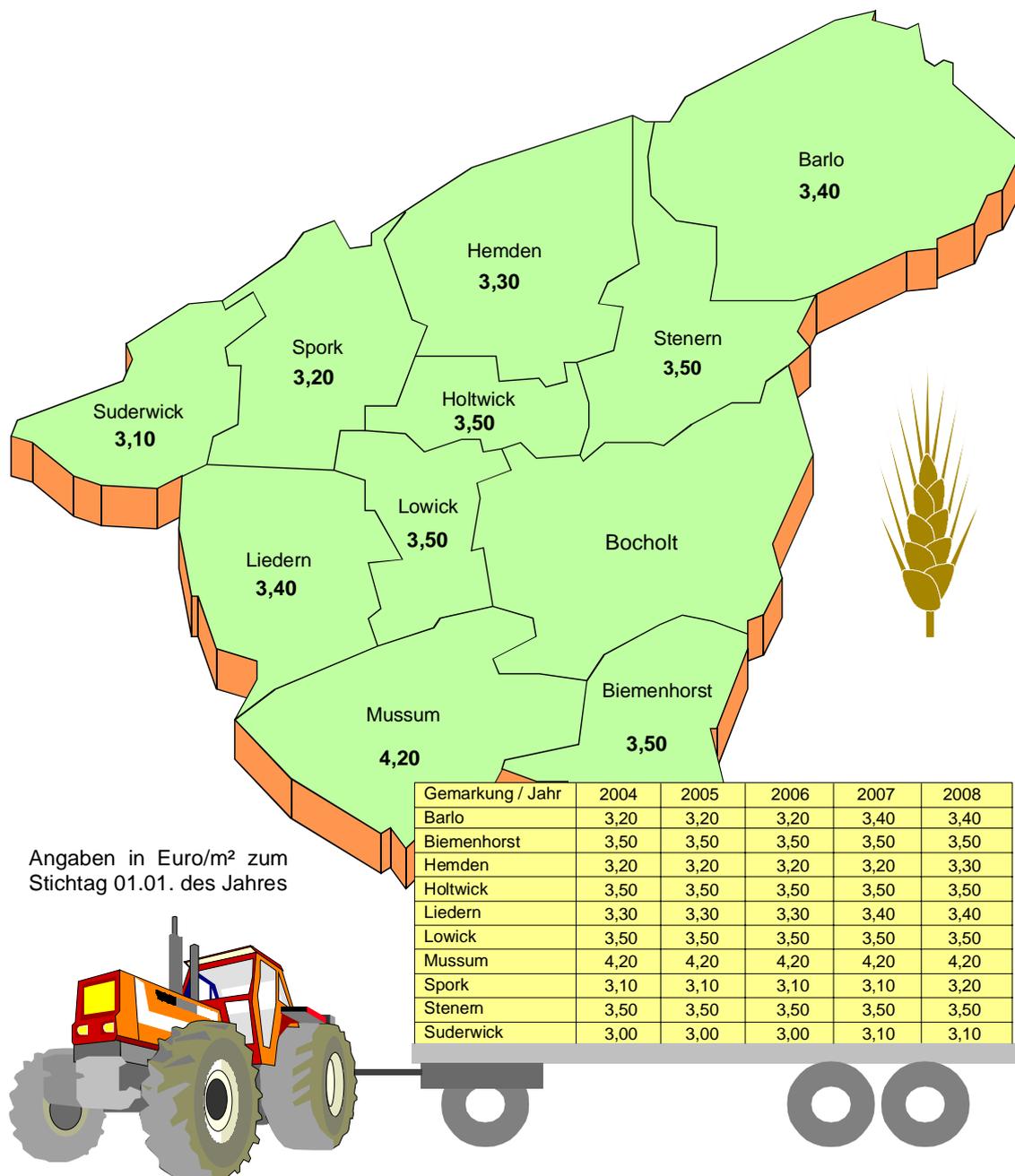


Abb. 23

Im Benehmen mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken und der Landwirtschaftskammer hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2008 lediglich geringfügige Änderungen in Hemden und Spork vorgenommen.



## 9. Erforderliche Daten der Wertermittlung

### 9.1 Bodenpreisindexreihe

Für Zwecke der Grundstücksbewertung wird vom Gutachterausschuss seit 1981 jährlich eine Bodenpreisindexreihe beschlossen.

Diese gibt die jährliche Preisentwicklung für gleichartige Grundstücke in der Stadt- und Ortslage (ein Indexbereich) an. Die Indexzahlen beziehen sich auf die Mitte des Jahres.

Zum Stichtag 01.01.2008 wurden die verschiedenen Wohnlagen (bisher zentrale / stadtnahe Lage und stadtferne Lage) innerhalb des Gemeindegebietes neu geordnet. Hintergrund war, dass eine unterschiedliche Preisentwicklung – mit Ausnahme der Grenzlage Suderwick – in der neu entstandenen Stadt- bzw. Ortslage nicht mehr erkennbar war. Somit wird nur noch eine Bodenpreisindexreihe für das Stadtgebiet Bocholt abgeleitet.

Untersuchungsmaterial: Baugrundstücke für 1 - 2 Familienhäuser in gebietstypischer Lage. Basisjahr 1995 = 100

#### Bodenpreisindex

bezogen auf Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt- und Ortslage

Jahr	Index	Veränderung	Jahr	Index	Veränderung
1981	46,1	-	1995	100,0	3,9%
1982	46,3	0,3%	1996	98,8	-1,2%
1983	49,0	6,0%	1997	107,4	8,8%
1984	50,0	2,0%	1998	106,3	-1,1%
1985	45,8	-8,4%	1999	114,8	8,0%
1986	44,8	-2,1%	2000	115,7	0,8%
1987	45,2	0,7%	2001	115,6	-0,1%
1988	47,5	5,1%	2002	116,0	0,4%
1989	47,4	-0,1%	2003	116,8	0,6%
1990	56,5	19,0%	2004	116,9	0,1%
1991	65,8	16,6%	2005	119,5	2,2%
1992	79,0	20,0%	2006	120,0	0,5%
1993	89,3	13,0%	2007	121,1	0,9%
1994	96,2	7,7%			



**Preisentwicklung seit 1981**

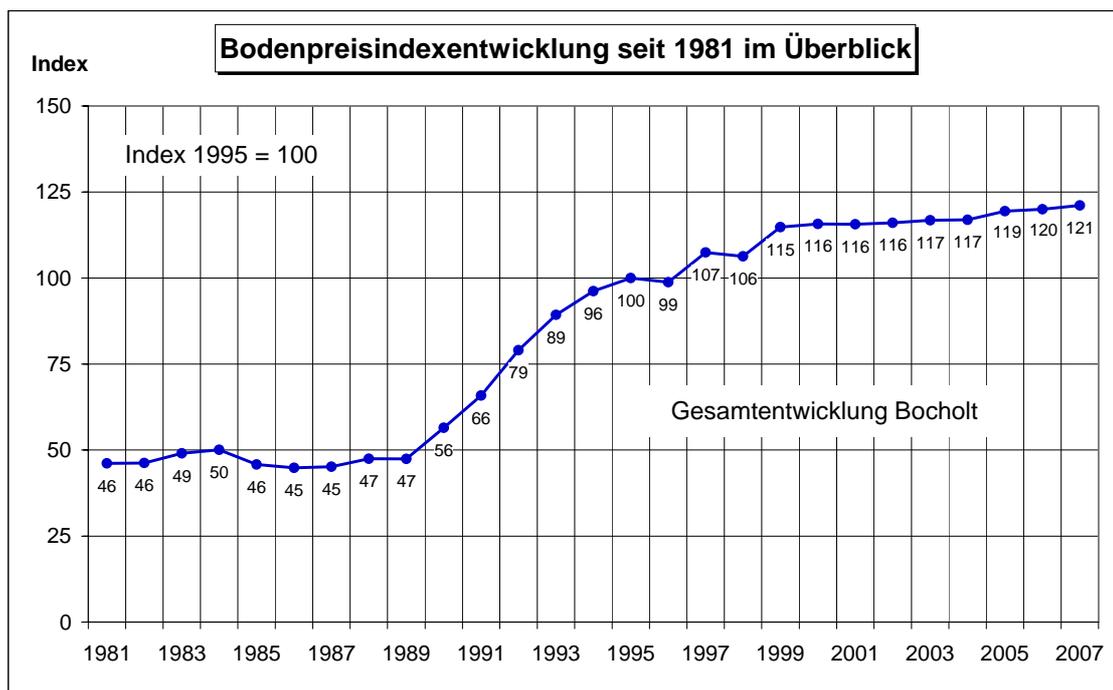


Abb. 24

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 Quadratmeterpreis 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. In Neubaugebieten kann die Abhängigkeit des Bodenrichtwertes von der Grundstückstiefe derzeit nicht festgestellt werden.

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**

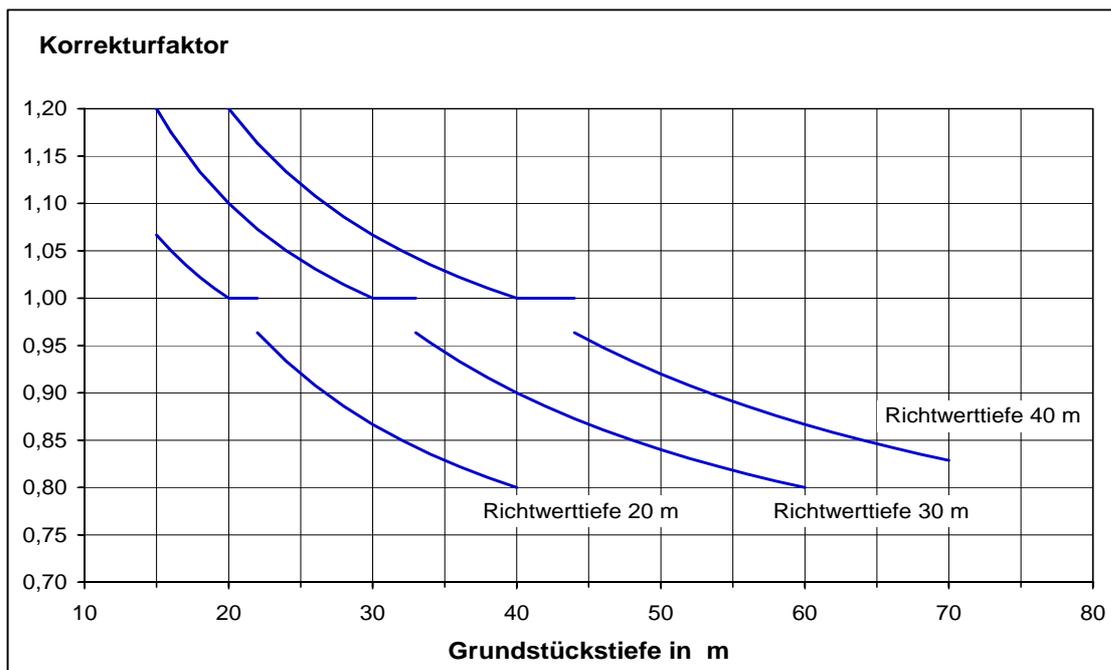


Abb. 25

**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 11 zu 2.3.4.2 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 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 auf der Internetseite der Stadt Bocholt kostenlos herunter geladen werden kann.

## 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.

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

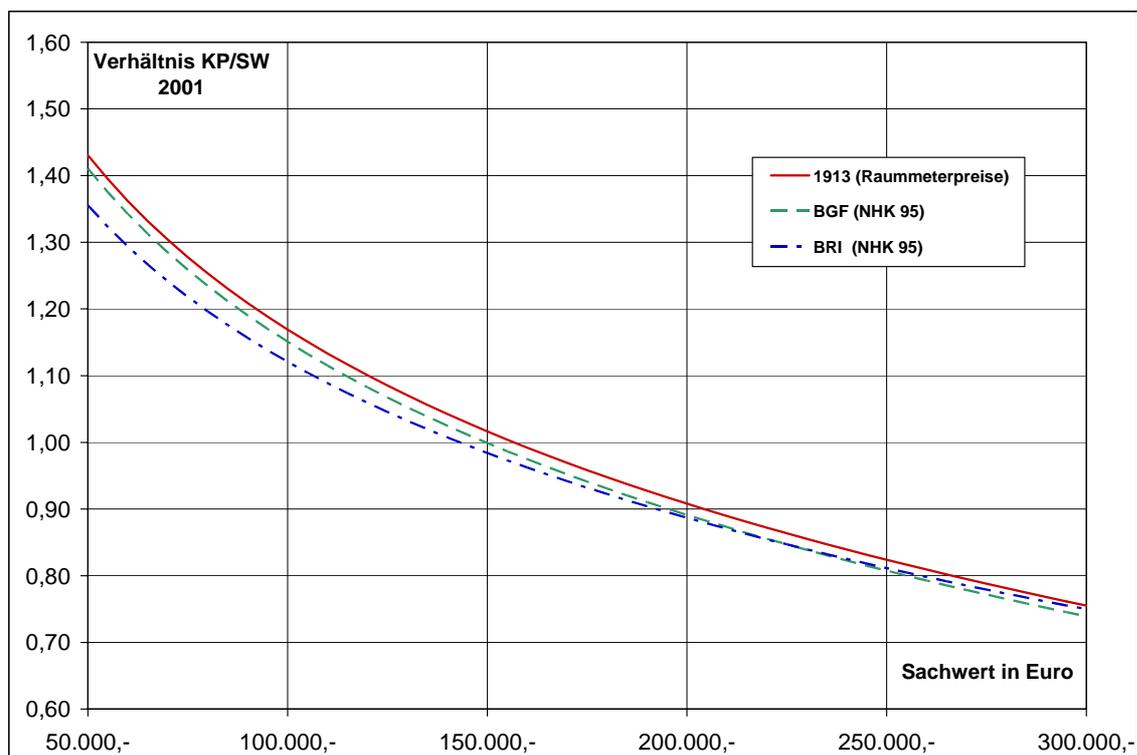


Abb. 26



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

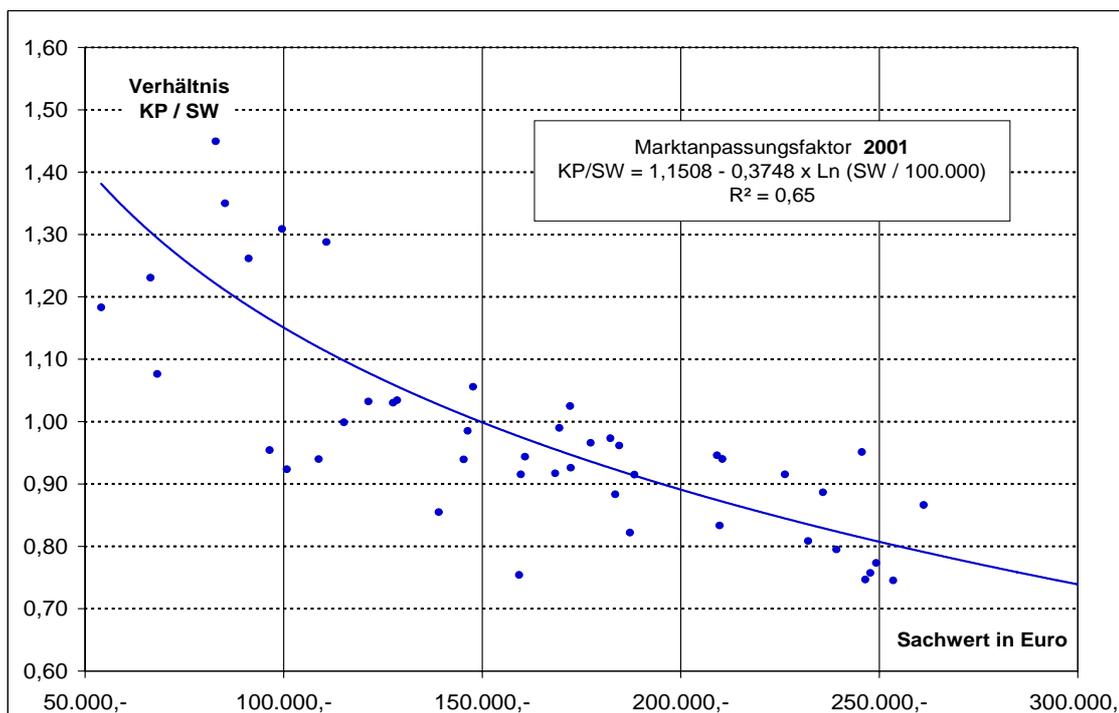


Abb. 27

Neuere Untersuchungen unter Verwendung der Normalherstellungskosten NHK 2000 deuten darauf hin, dass das Käuferverhalten bei niedrigen Sachwerten nicht mehr in der bisher dargestellten Intensität bemerkbar ist. Die in Abb. 27 dargestellte Kurve des Marktanpassungsfaktors in Abhängigkeit des Sachwertes würde danach im Bereich 50.000,- bis 100.000,- €flacher ausfallen.

Sofern der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt aufgrund weiterer Auswertungen diesen Trend bestätigen kann, erfolgt eine Fortschreibung und Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht.

### 9.7 Index Wohnungseigentum

#### Erstbezug

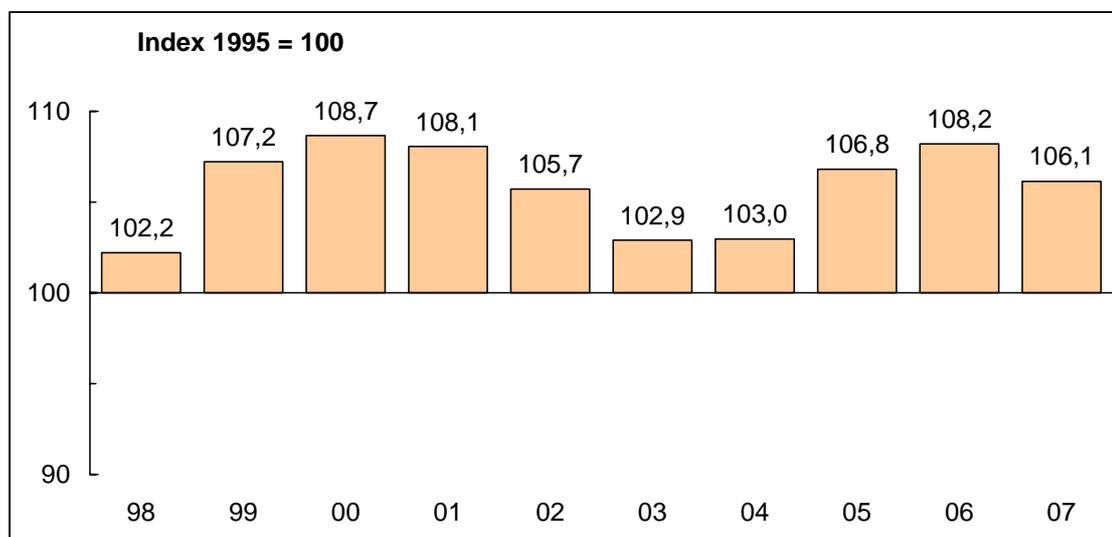


Abb. 28



### Baujahr 1990 - 1999

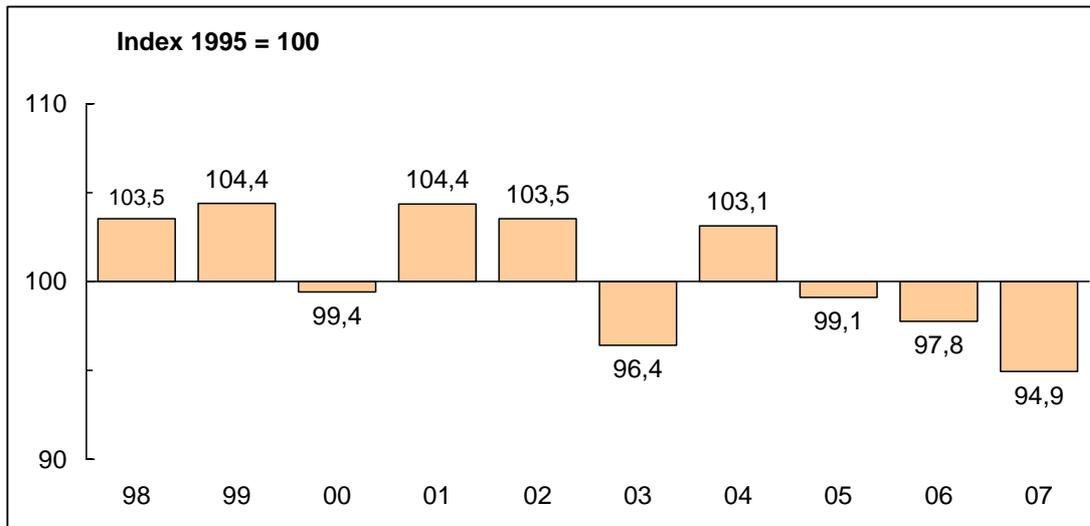


Abb. 29

### Baujahr 1980 - 1989

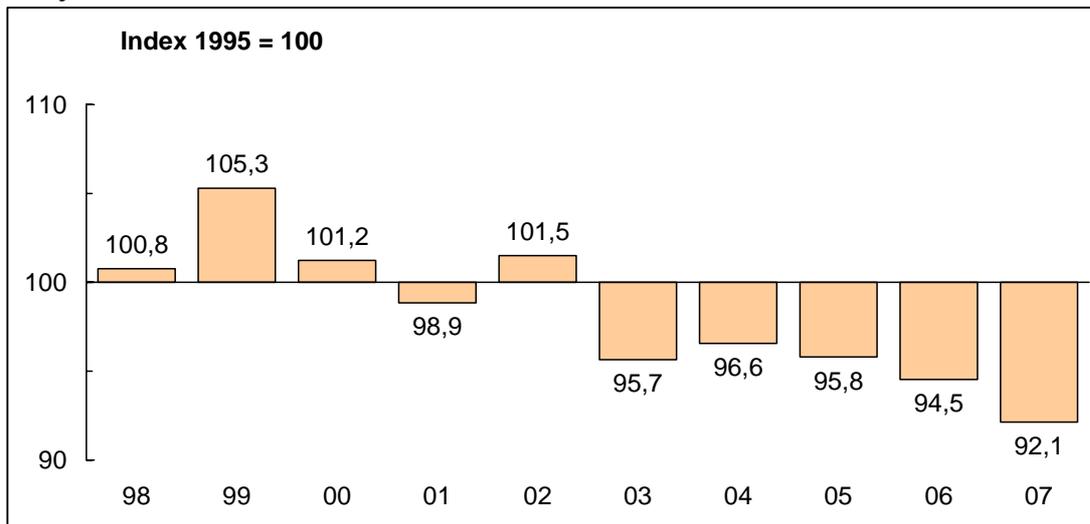


Abb. 30

### Baujahr 1970 - 1979

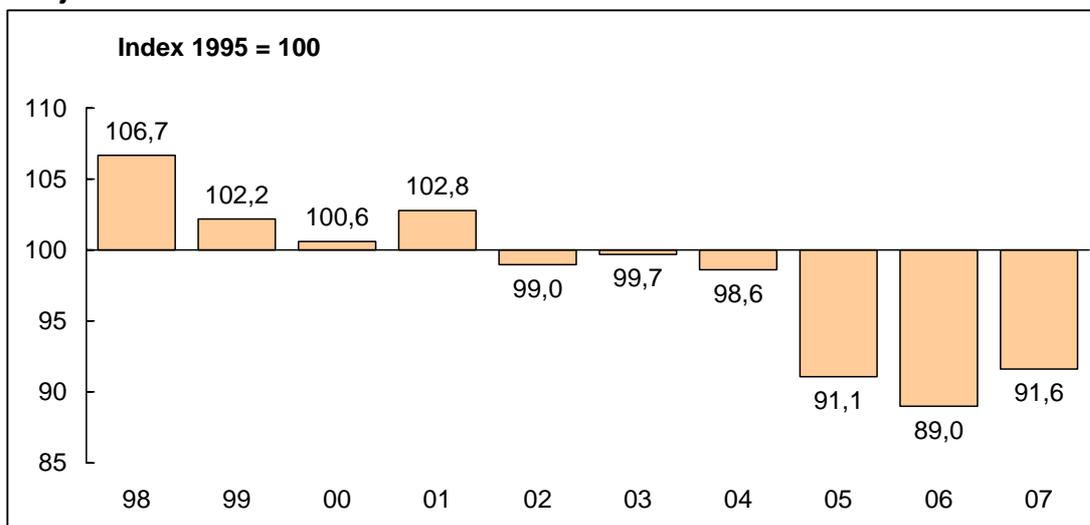


Abb. 31



**Baujahr 1960 - 1969**

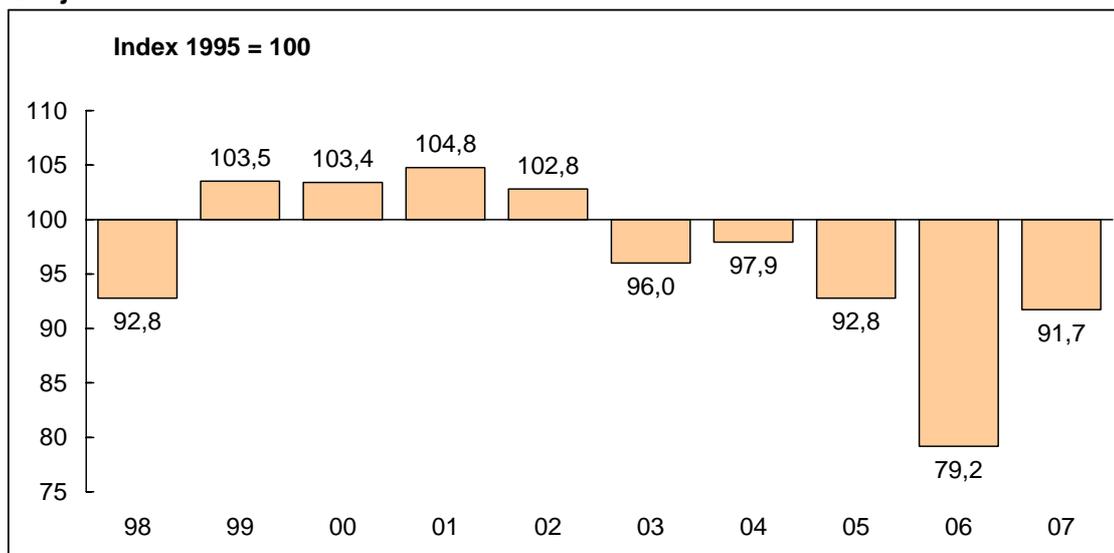
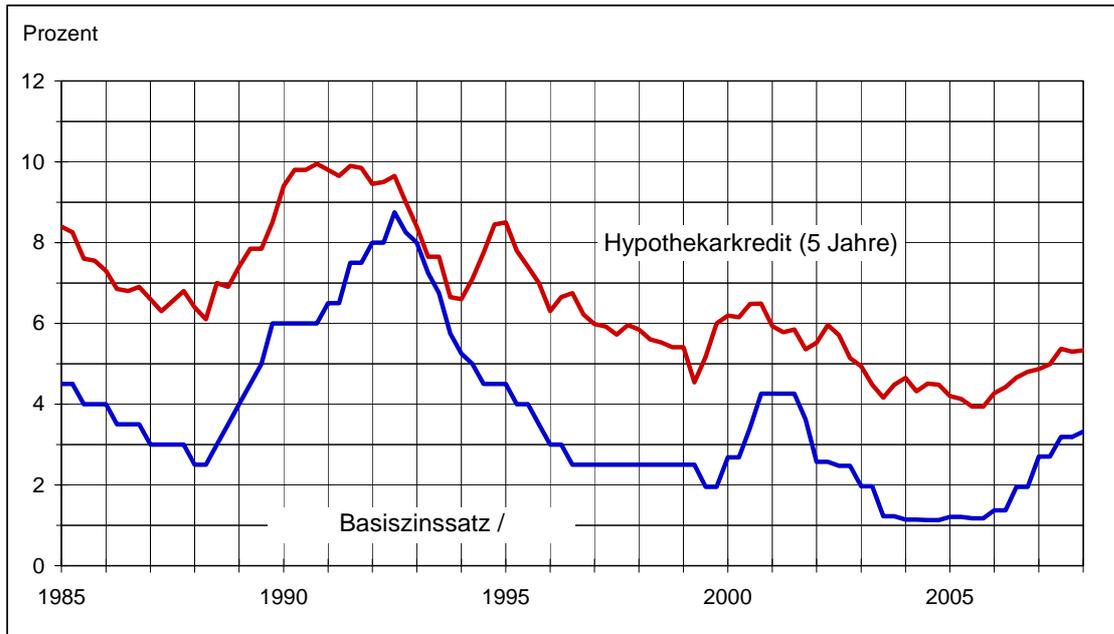


Abb. 32

## 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 - 2007

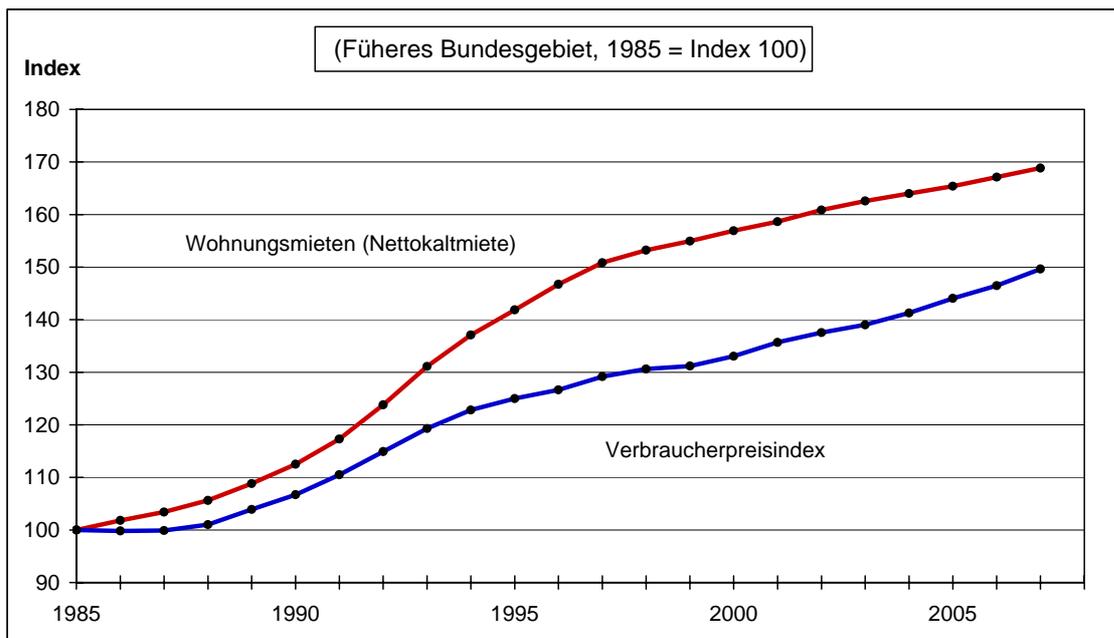


Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

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 Lebenshaltungskosten.



### Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

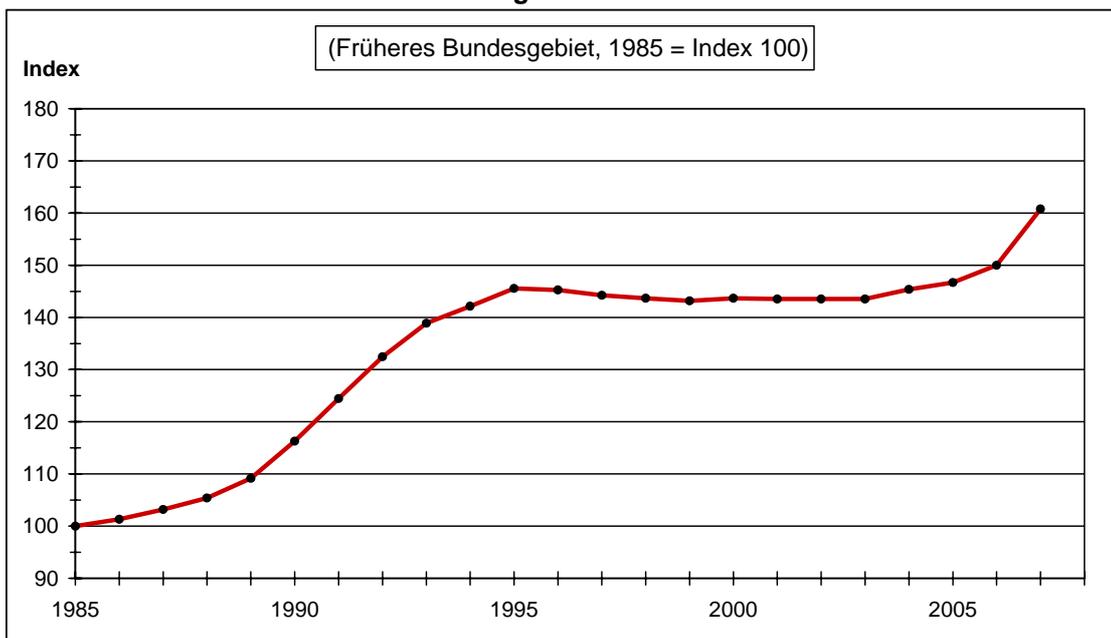


Abb. 35

Quelle: Statistisches Bundesamt

Nach einer Phase der Stagnation ist ab 2004 ein Anstieg zu verzeichnen.

Nach den Berechnungen des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin (ifs) hat die durchschnittliche Wohnfläche, über die jeder Bundesbürger im Jahr 2006 verfügte, einen neuen Höchststand erreicht. Dr. Stefan Jokl, Leiter des Instituts benennt als Ursachen für diese Entwicklung - neben dem Neubauboom Mitte der 90er Jahre – die schrumpfende Haushaltsgröße auf nun mehr 2,10 Personen.

### Wohnfläche je Einwohner in m<sup>2</sup> - Zeitüberblick Deutschland insgesamt

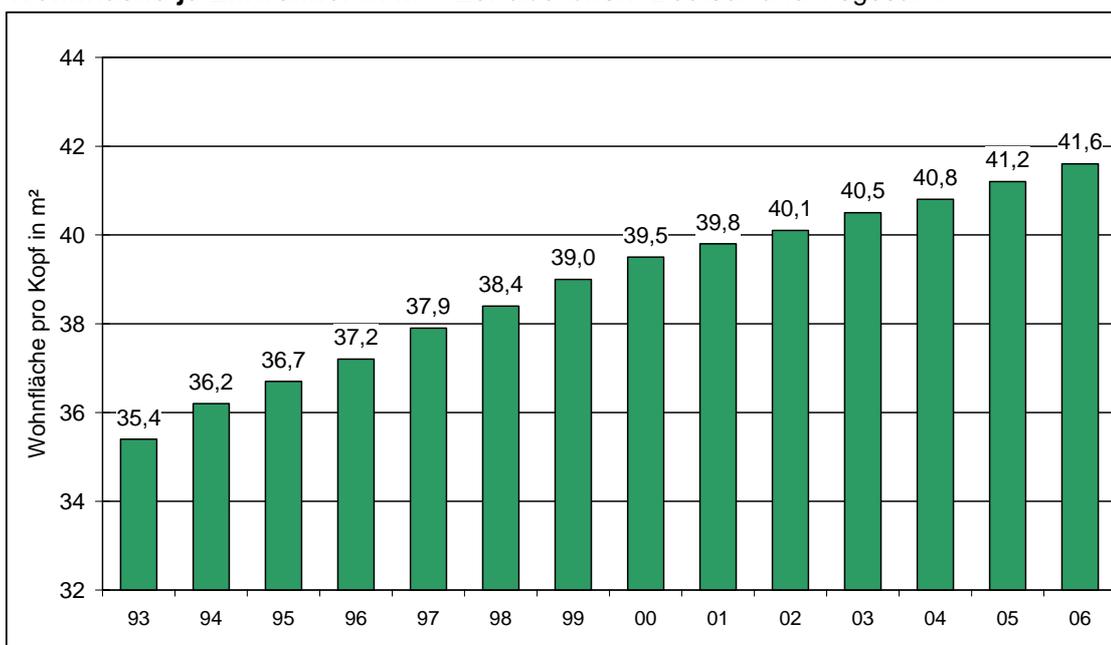


Abb. 36

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

Stetige Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland auf nunmehr 41,6 m<sup>2</sup>.

## 11. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

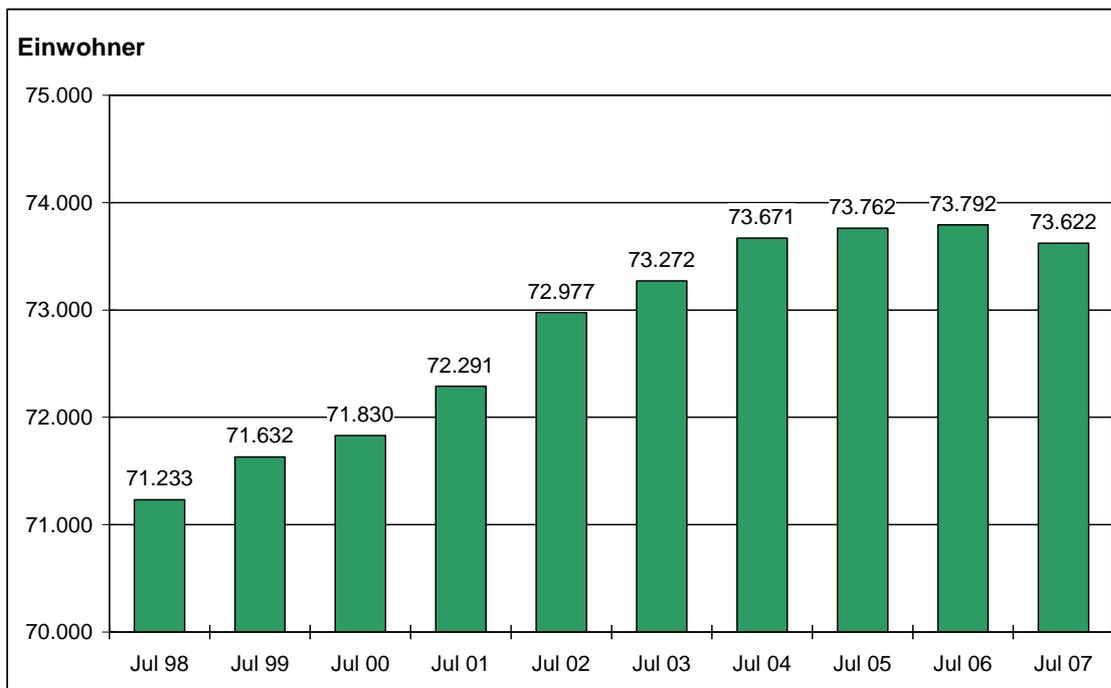
Der Bauland- und Wohnungsbedarf wird beeinflusst von zahlreichen äußeren Bedingungen, den so genannten Rahmendaten. Diese Rahmendaten sind teilweise lokaler Natur, also ortsbezogen, teilweise regionaler Natur und teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur.

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 (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) zeigt nach stetigen, ab dem Jahr 2005 jedoch abflachenden Anstieg, erstmals einen leichten Rückgang der Einwohnerzahl auf nunmehr 73.622 zur Mitte des Jahres.

Nach der Bevölkerungsprognose des Pestel-Instituts im Auftrag der Sparkasse Westmünsterland werden im Jahr 2020 rd. 76.000 Menschen in Bocholt leben. Das sind 2.200 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.

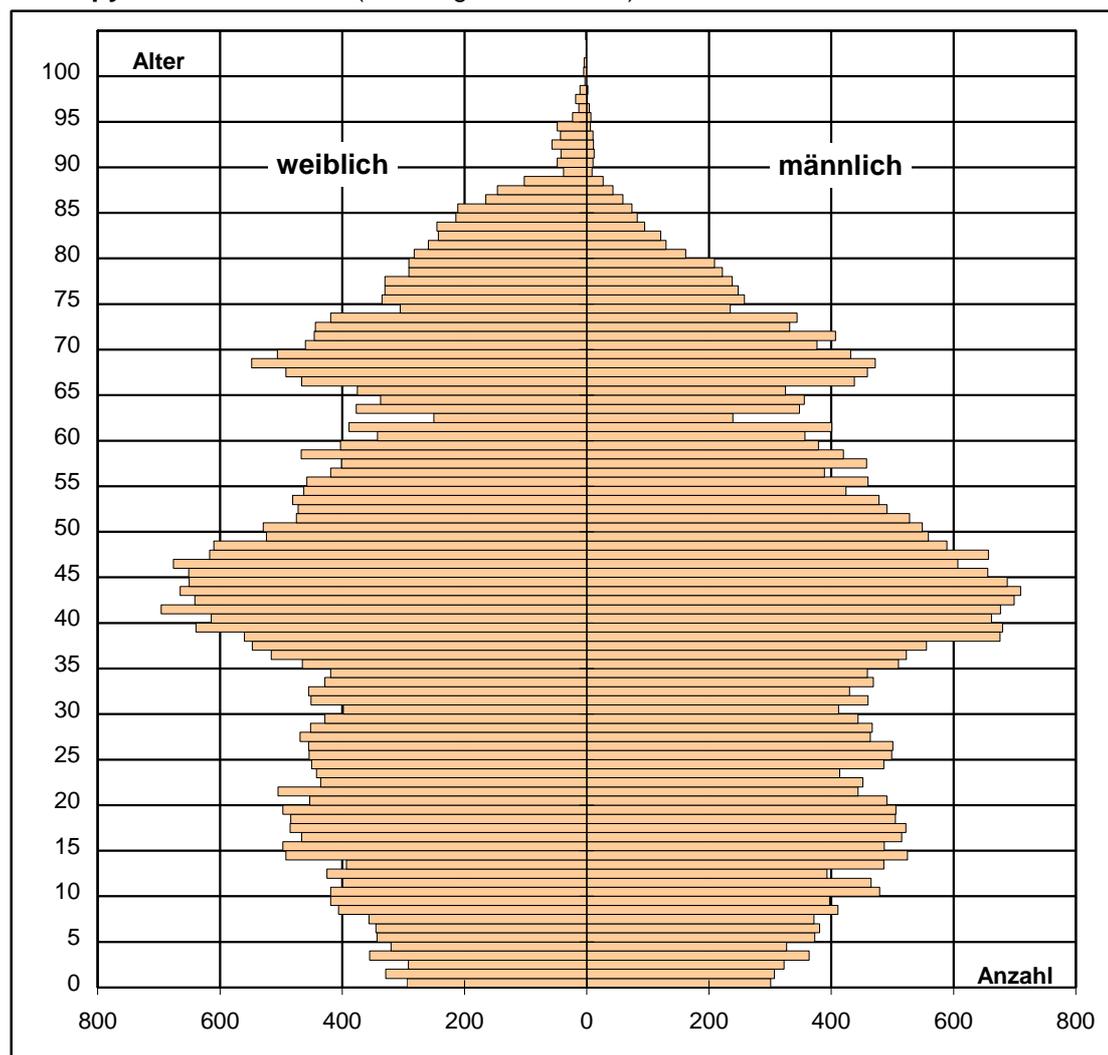

**Alterspyramide Bocholt** (Stichtag: 31.12.2007)


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 entwachsen 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 35 – 50 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.

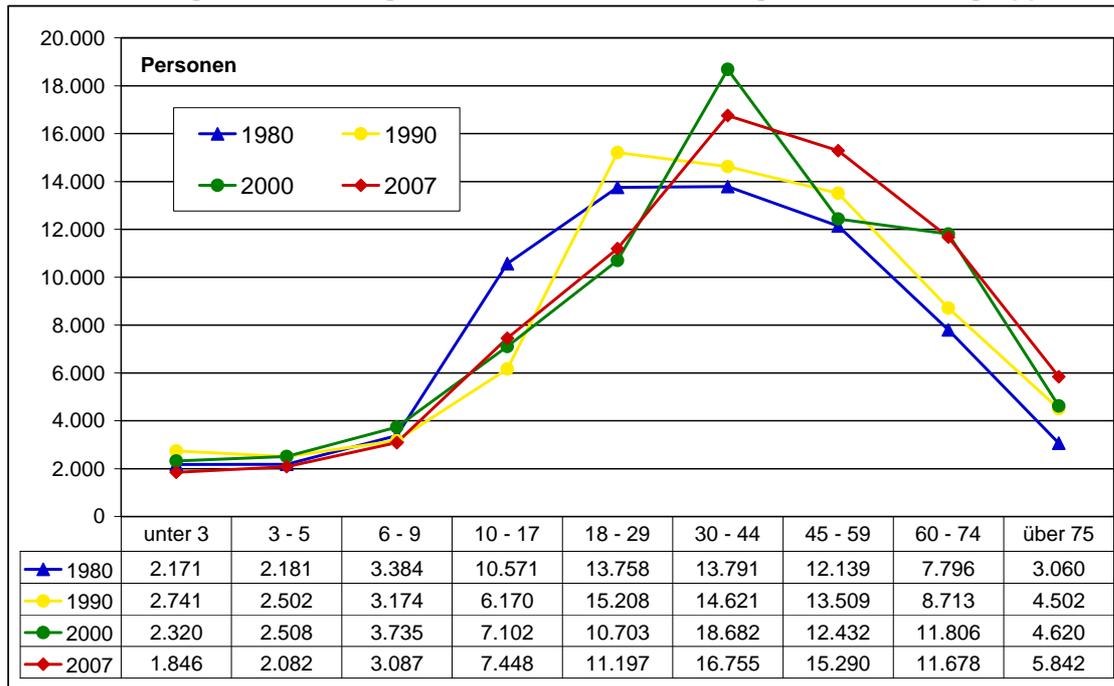
Inwieweit der erwartete Bevölkerungsrückgang in der Stadt Bocholt und eventuell eintretende Wanderungsgewinne die Einwohnerzahl und somit die Nachfrage beeinflussen, bleibt abzuwarten.

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

### Baulücken in Bocholt

Der Bestand an Baulücken im sog. Baulückenkataster der Stadt Bocholt ist kontinuierlich gesunken und aktuell auf einem historischen Tiefstand. Es handelt sich dabei um Bestände, die in der Vergangenheit ohne planerische Aktivitäten der Stadt bereits vorhanden waren oder aus der vormals üblichen Angebotsplanung zu Zeiten vor Einführung des Bocholter Bodenmanagements entstanden sind.

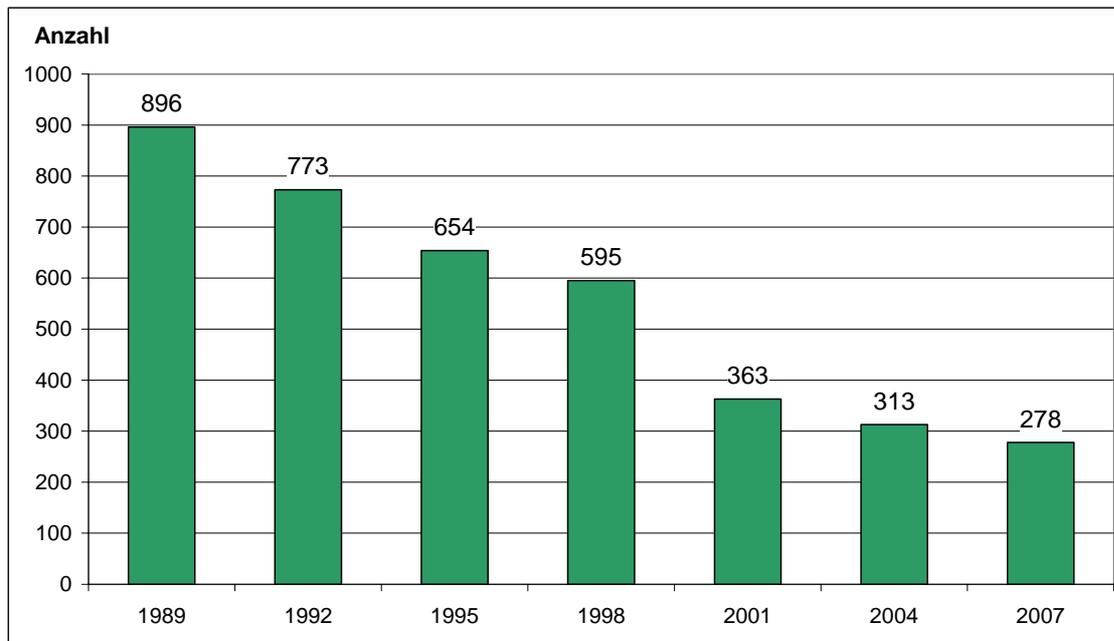


Abb. 40

Sie befinden sich in privater Hand und können seitens der Stadt Bocholt nicht aktiviert werden, da sie häufig in der Nutzung eines bestehenden Wohnhauses einbezogen sind. Die Kaufpreise liegen regelmäßig oberhalb der Bodenrichtwerte.



### Anzahl der Baugenehmigungen in Wohneinheiten

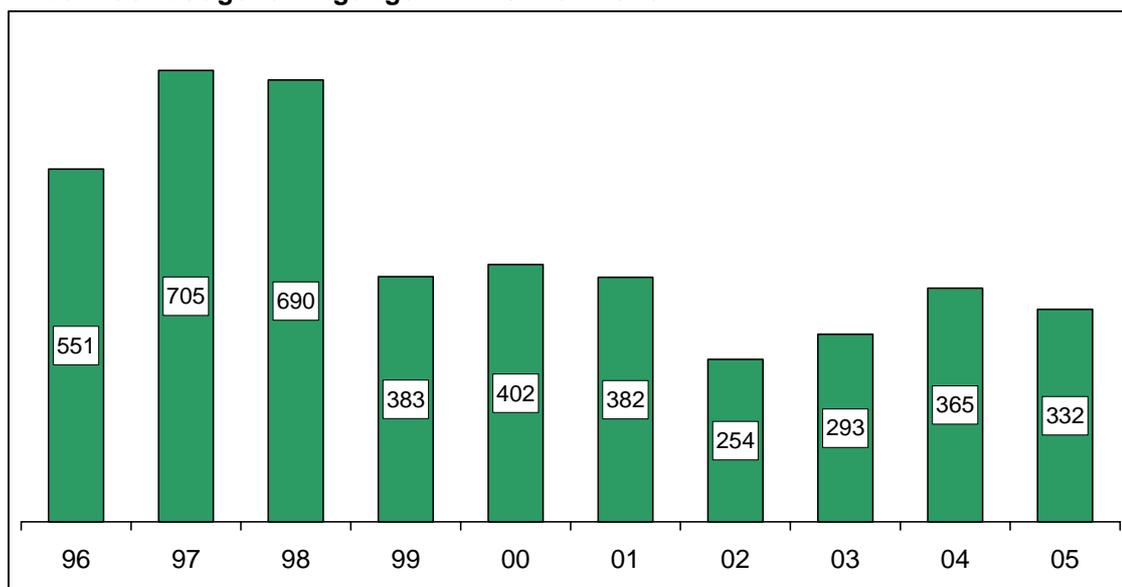


Abb. 41

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

Darstellung der vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW herausgegebenen Daten der erteilten Baugenehmigungen für die Stadt Bocholt.

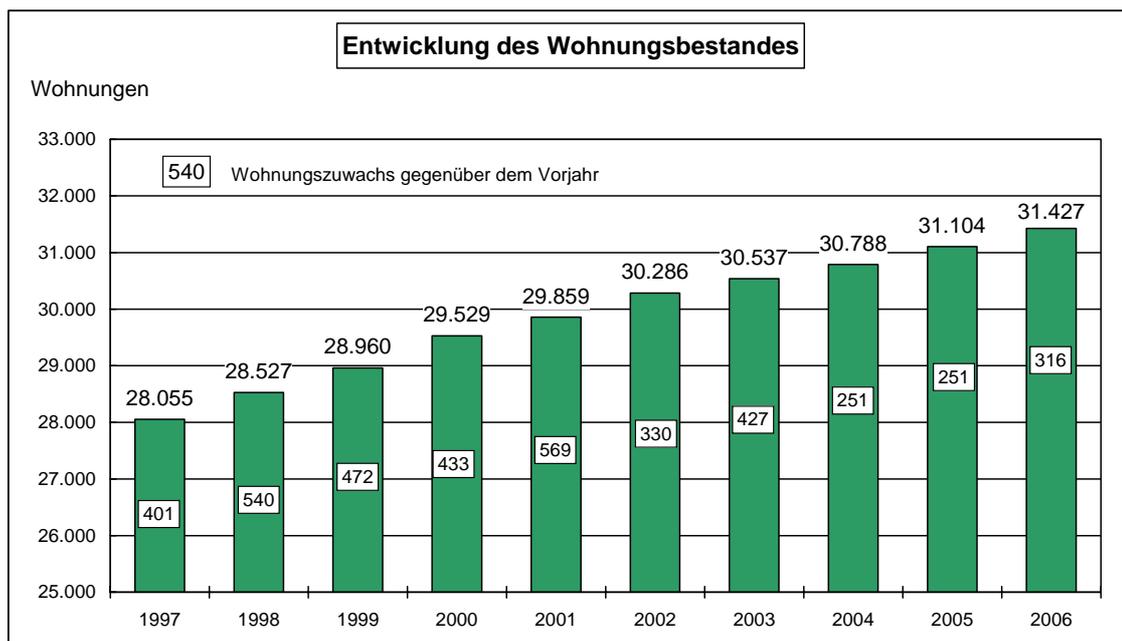


Abb. 42

Quellen: LDS NW / Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

### Fazit der Wohnungsmarktanalyse für Bocholt (Juli 2007)

Zehn Jahre nach Einführung des Bocholter Bodenmanagements hat die Stadt Bocholt / TEB das renommierte Institut empirica Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforchung GmbH und Prof. Dr. Aring (BFAG Büro für Angewandte Geographie) beauftragt, eine Studie zur Standortbestimmung und Weiterentwicklung der Bocholter Wohnungs- und Baulandpolitik zu erarbeiten.

Um die künftige Ausrichtung des Bocholter Bodenmanagements auf eine solide Basis stellen zu können beauftragte die Stadt Bocholt / TEB Treuhänderische Entwicklungsgesellschaft Bocholt mbH das renommierte Institut BFAG (Büro für Ange-



wandte Geographie, Meckenheim) in Zusammenarbeit mit empirica (Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforchung GmbH, Bonn) eine Wohnungsmarktanalyse für Bocholt zu erstellen. Mit Blick auf mögliche Auswirkungen des demografischen Wandels sollten sinnvolle Strategien bestätigt bzw. Anpassungen vorgeschlagen und insbesondere Aussagen zum künftigen Wohnungsbedarf in Bocholt bis zum Jahre 2020 aufgezeigt werden.

Auf der Grundlage von Basisdaten zur Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung sowie zum Wohnungsmarkt, von Haushalt- und Wohnungsnachfrageprognosen, von Haushaltsbefragungen bei Grundstückserwerbern und –interessenten sowie deren Präferenzen und Entscheidungsgründe zu bestimmten Immobilien und unter Berücksichtigung des Einflusses von Bestandsimmobilien auf den künftigen Bedarf kamen die Gutachter zu den Schlussfolgerungen:

1. Was bewirkt die wachsende Zahl freiwerdender Bestandsimmobilien?

- Die Gesamtnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern steigt bis 2020 so stark, dass rein rechnerisch das wachsenden Angebot an Bestandsimmobilien vom Markt aufgenommen wird.
- Wenn Bestandsobjekte nicht marktgängig sind, sind sie zu teuer, zu wenig zeitgemäß oder im falschen Umfeld.
- Der Kaufpreis für Bestandsobjekte plus die Kosten für eine zeitgemäße Ertüchtigung des Bestandsobjektes muss unter dem Preis für Neubauobjekte plus Grundstück liegen (Ausnahme Liebhaberobjekte).
- Die wohnungspolitischen Ansatzpunkte lauten: Quartiersaufwertung, wohlwollende Handhabung von Ertüchtigungsplanungen und Motivation zu nachvollziehbaren Preisvorstellungen für Bestandsimmobilien.

2. Wie viel Neubau an Ein- und Zweifamilienhäusern braucht Bocholt?

- Die Frage muss lauten: Wie viel Neubau will die Stadt Bocholt?
- In der engeren Wohnungsmarktregion gibt es bis 2020 noch eine zusätzliche Nachfrage nach 10.000 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Davon kann ein Teil in Bocholt realisiert werden, wobei Bodenmarktpreise, Qualität der geplanten Quartiere, Art der Immobilie wichtige Marktparameter sind.
- Unter Beibehaltung der bekannten Prämissen errechnet sich ein Neubaubedarf für die Periode 2003 – 2010 von rd. 220 Wohneinheiten pro Jahr, für 2010 – 2015 von rd. 140 Wohneinheiten pro Jahr und für 2016 – 2020 von rd. 120 Wohneinheiten pro Jahr.
- Wenn Bestandsangebote zu teuer oder zu unattraktiv sind, fällt der Neubaubedarf höher aus.

3. Gibt es einen neuen Bedarf an Etagenwohnungen?

- Die Prognose weist einen zusätzlichen Bedarf unter Beibehaltung der herkömmlichen Parameter für die Periode 2003 – 2010 von rd. 90 Wohneinheiten pro Jahr, für 2010 – 2015 von rd. 70 Wohneinheiten pro Jahr und für 2016 – 2020 von rd. 60 Wohneinheiten pro Jahr.
- Die Haushaltsbefragungen geben wenige Hinweise auf strukturelle Verschiebungen: Einfamilienhauserwerber sehen Etagenwohnungen nicht als Alternative für einen künftig möglichen Wechsel.

Quelle: Stadt Bocholt / TEB (Die Studie liegt als download auf [www.bocholt.de](http://www.bocholt.de) vor.)

Zielgruppenorientierte Wohnungsbau- und Baulandpolitik für Bocholt (Juli 2007)

Prof. Dr. Jürgen Aring (BFAG Büro für Angewandte Geographie, Meckenheim)

Thomas Abraham (empirica, Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforchung GmbH, Bonn)



## 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 bebauten 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](mailto:gutachterausschuss@mail.bocholt.de)



## Markt für Wohnimmobilien 2007: Umsätze weitgehend auf dem Vorjahresniveau, Preise stabil

Blitzumfrage des Deutschen Städtetags mit Prognose für 2008

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn 2008 in 63 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Immobilienmarkts im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Im Durchschnitt sind die Umsätze nach Kaufverträgen in den Teilmärkten weitgehend stabil. Rückläufig waren insgesamt die Umsätze von Baugrundstücken, während die Umsätze bebau-

ter Mehrfamilienhausgrundstücke in der nördlichen und östlichen Berichtsregion deutlich stiegen. Auffällig sind Häufungen von Umsatzrückgängen in den süddeutschen Städten. Die Preisentwicklung ist im Durchschnitt in allen Regionen stabil. In einzelnen insbesondere ostdeutschen Städten sind vom Durchschnitt zum Teil stark abweichende Verhältnisse anzutreffen.

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
<b>Region NORD</b>	↘	→	→	→	→	→	↗	→	→	→
Aachen	↘	→	↘	→	↗	→	↗	→	↘	→
Berlin (Westteil)	→	→	→	→	→	→	↗	↗	→	→
Bielefeld	↗	→	→	↗	↗	→	↗	→	→	→
Bochum	↘	↗	→	→	↘	→	↗	↘	↘	→
Bonn	→	→	→	→	↗	→	→	→	↘	→
Braunschweig	↘	→	→	↘	↗	↘	↗	↗	→	↘
Dortmund	↘	→	→	→	↗	→	↗	→	→	→
Duisburg	→	→	→	→	↘	↘	↗	↗	↘	↘
Düsseldorf	↘	→	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↘
Emden	↘	→	↘	→	↗	→	↘	→	↘	→
Essen	↘	→	→	→	→	→	↗	→	→	→
Gelsenkirchen	↘	↗	→	•	↘	→	↗	↗	→	→
Göttingen	↘	→	↘	→	↘	↘	↘	↘	→	↘
Hamburg	↗	↗	↘	→	↗	→	→	→	→	→
Hannover	↘	→	↘	→	↘	→	↗	↗	↘	↘
Kassel	→	↘	→	↘	↗	↘	↗	↗	↗	↑↑
Köln	→	↗	↘	→	→	↗	→	→	→	→
Krefeld	↘	→	→	→	→	↘	↗	↘	→	↘
Leverkusen	→	→	→	→	→	→	→	→	↗	→
Münster	↘	→	↘	→	→	→	↗	→	↗	↘
Oldenburg	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Paderborn	↘	→	↘	→	↗	→	→	→	↘	→
Siegen	↘	→	↘	→	↗	→	→	→	↘	↘
Solingen	↘	→	↘	→	→	→	↗	↘	↗	→
Wuppertal	↘	→	→	→	→	→	↗	→	→	→
Aachen	↘	→	↘	→	↗	→	↗	→	↘	→

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seite

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
<b>Region SÜD</b>	↘	→	→	→	↗	→	→	↘	↗	→
Augsburg	→	→	→	→	↗	→	↗	→	→	→
Darmstadt	↘	↘	↘	↘	↘	↗	↘	↘	→	→
Frankfurt (Main)	↘	→	↗	↑	↘	→	↗	→	↘	↗
Freiburg	↗	→	↘	→	↗	→	→	→	→	→
Heidelberg	→	→	→	→	↗	↗	→	↘	↗	→
Heilbronn	↘	↘	→	↘	↗	→	↘	↘	↗	↘
Kaiserslautern	→	↘	→	→	↗	↗	↗	→	→	→
Karlsruhe	↘	↗	↘	↗	→	↘	→	→	↗	→
Koblenz	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↘	→
Konstanz	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	→	↘	→
Landshut	↘	→	↗	↗	↗	↗	↘	↗	→	↗
Ludwigshafen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Mainz	→	→	→	→	→	↘	↘	→	→	↗
Mannheim	↘	→	↗	→	→	↘	→	→	↗	→
München	↘	↗	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→
Nürnberg	↘	→	→	→	↗	→	↗	↗	↗	→
Pforzheim	↗	→	↘	→	↗	↓	↗	↘	→	→
Saarbrücken	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Stuttgart	→	→	↘	→	↗	→	→	→	↗	→
Trier	↗	↗	→	→	↗	→	→	→	↘	→
Ulm	↘	↗↗	↗	→	↗	↗	↗	↘↘	↗	↗
Wiesbaden	↘	↘	↘	↘	↗	↗	↗	↘	↗	→
Worms	↘	→	→	→	→	→	→	↘	→	↘
Würzburg	↘	↘	→	→	→	↘	→	→	→	↘

<b>Region OST</b>	↘	→	→	→	→	→	↗	↗	→	→
Brandenburg	↘	→	↘	↘	→	↘	→	↗	→	→
Chemnitz	↘	↘↘	↘	↘↘	↘	↓	↗	↗↗	↗	↑
Cottbus	↘	→	↘	→	↗	→	↗	→	→	→
Dessau	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Dresden	↗	→	→	•	↗	→	↗	→	↘	→
Frankfurt (Oder)	↘	→	→	→	↘	→	↗	↗	↗	→
Halle (Saale)	↘	↘↘	→	↓	↘	↘↘	↗	↘↘	↘	↓
Leipzig	→	→	↗	→	↗	→	↗	↑	↗	↗
Magdeburg	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rostock	↘	↑	→	↘↘	↗	↗	↗	↗↗	↗	→
Schwerin	↘	→	→	→	↘	→	↗	↘	→	→
Wismar	↘	→	↘	→	↘	→	→	→	↗	→
Zwickau	↗	→	→	→	→	→	↗	↗	→	→
Brandenburg	↘	→	↘	↘	→	↘	→	↗	→	→

**Legende:**

Umsatzentwicklung:

↘ eher Rückgang

→ eher Stagnation

↗ eher Zunahme

Preisentwicklung:

↘↘ < - 10 %

↓ um - 10 %

↘ um - 5 %

→ um ± 0 %

↗ um + 5 %

↑ um + 10 %

↗↗ > + 10 %

• keine Angabe

x Angabe im Mittelwert enthalten; keine Veröffentlichung der Einzelangaben

Die Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet. Grundlage für die Datenanalyse sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, zu deren Führung u.a. jede beurkundende Stelle (z.B. Notare) die von ihr beurkundeten Immobilienkaufverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden verpflichtet ist. Die vorliegenden 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 2008 prognostiziert.

**Entwicklung 2007 (vgl. Tabelle 1 auf Seite 14 f.)**

Nachdem erwartungsgemäß in vielen, jedoch nicht allen Städten die Umsätze für typischerweise eigen genutzte Immobilien nach dem Auslaufen der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 zurückgegangen waren, blieb der Umsatz in 2007 in diesen Teilmärkten überwiegend auf dem 2006b erreichten Niveau. Eine Ausnahme bildeten in

**Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2008**

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke						
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum		
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	
<b>Region NORD</b>	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
Aachen	⬇	➔	⬇	➔	➔	↗	➔	↗	➔	➔	
Berlin (Westteil)	➔	➔	➔	➔	➔	➔	↗	↗	➔	➔	
Bielefeld	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Bochum	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Bonn	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Braunschweig	➔	⬇	⬇	➔	↗	➔	➔	➔	➔	➔	
Dortmund	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Duisburg	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Düsseldorf	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Emden	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Essen	⬇	➔	⬇	➔	⬇	➔	↗	➔	⬇	➔	
Gelsenkirchen	➔	➔	➔	·	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Göttingen	⬇	⬇	⬇	⬇	⬇	⬇	⬇	⬇	➔	·	
Hamburg	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Hannover	⬇	➔	➔	➔	⬇	➔	➔	↗	➔	➔	
Kassel	➔	➔	➔	➔	↗	➔	↗	↗	↗	↗	
Köln	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Krefeld	➔	➔	➔	➔	⬇	↗	⬇	➔	➔	➔	
Leverkusen	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Münster	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Oldenburg	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Paderborn	↗	⬇	➔	➔	➔	↗	↗	➔	➔	↗	
Siegen	➔	➔	➔	➔	↗	↗	➔	➔	➔	➔	
Solingen	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	
Wuppertal	➔	➔	➔	➔	⬇	➔	⬇	➔	⬇	➔	

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seite

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke						
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum		
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	
<b>Region SÜD</b>	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Augsburg	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→	↗
Darmstadt	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Frankfurt (Main)	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Freiburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Heidelberg	→	→	→	→	→	↗	↘	↘	↗	↗	→
Heilbronn	↗	↘	→	→	↗	→	↗	↘	↗	↗	↘
Kaiserslautern	↘	→	→	→	→	→	↘	↘	→	→	→
Karlsruhe	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Koblenz	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Konstanz	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Landshut	→	→	↘	↘	↗	→	→	→	↗	↗	→
Ludwigshafen	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	→	→	→
Mainz	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Mannheim	→	→	↘	→	→	→	→	→	→	→	→
München	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	→	→
Nürnberg	→	•	→	•	→	•	↘	•	→	•	→
Pforzheim	→	↘	→	→	↗	↘	↗	↘	→	→	→
Saarbrücken	→	↗	•	•	↘	↘	↘	↘	→	→	→
Stuttgart	→	→	•	→	→	→	→	→	→	→	→
Trier	↘	→	→	→	→	→	→	→	↗	→	→
Ulm	↘	→	↘	↗	•	↗	•	↗	•	↘↘	↘↘
Wiesbaden	→	•	→	•	↗	↗	→	→	→	→	→
Worms	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Würzburg	→	→	→	→	→	→	→	↗	→	→	→

<b>Region OST</b>	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Berlin (Ostteil)	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Brandenburg	↘	→	↘	→	→	→	↗	↗	→	→	→
Chemnitz	↘	↘	↘	→	→	→	↗	↑	↗	↗	↗
Cottbus	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Dessau	→	•	→	•	→	•	→	•	→	•	→
Dresden	↘	↘	↘	↘	↘	↘	→	↘	→	↘	↘
Frankfurt (Oder)	→	→	↘	→	→	→	→	→	↘	→	→
Halle (Saale)	→	→	↘	→	↗	→	↗	↗	↗	→	→
Leipzig	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Magdeburg	→	→	↘	→	→	→	→	→	↗	↘	→
Rostock	↘	↗	→	↘	→	→	↗	↗	↗	↗	↗
Schwerin	→	→	→	→	↘	→	↗	↘	→	→	→
Wismar	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Zwickau	→	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	→

**Legende:**

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

\* Angabe im Mittelwert enthalten; keine Veröffentlichung der Einzelangaben

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, etc.)

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

aus folgenden Gründen befasst: \_\_\_\_\_

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NW vom 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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

Ich verpflichte mich,

1. Alle erhaltenen Angaben vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem angegebenen Zweck zu verwenden,
2. die Daten nach der Auswertung zum frühest möglichen Zeitpunkt zu vernichten,
3. die für die Auskunft gem. der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land 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 Gutachterausschussverordnung (GAVO NRW)

### 1. Bewertung

<input type="checkbox"/> des Grund und Bodens inklusive 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 beigelegt:

<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:

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

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.

