



Grundstücksmarktbericht 2009
für die Stadt Bocholt



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Grundstücksmarktbericht 2009

Berichtszeitraum 01.01.2008 – 31.12.2008

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bocholt

Bocholt, im März 2009



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
E-Mail: gutachterausschuss@mail.bocholt.de

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

Bearbeitung: B. Kuhlmann, I. Klaue

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.

1. Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichtes	5
2. Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes	6
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	7
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und Besetzung	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	9
4. Grundstücksmarkt in Bocholt	11
4.1 Anzahl und Gliederung der Kauffälle	11
-Vertragsaufkommen	12
4.2 Flächenumsatz	13
4.3 Geldumsatz	15
5. Unbebaute Grundstücke	16
5.1 Individueller Wohnungsbau	16
- Grundstücksverkäufe, 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
- Anzahl der Verkäufe, 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
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Grundstückswerte)	34
8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	35



9. Erforderliche Daten der Wertermittlung	36
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
10. Übergeordnete Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	44
11. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	46
- Fazit der Wohnungsmarktanalyse für Bocholt (Juli 2007)	49
- Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung	51
13. Weitere Informationen	52
- Gebühren für Verkehrswertgutachten und Bodenrichtwertkarten	52
- Präsentation im Internet	52
14. Anlagen	
- Blitzumfrage des Deutschen Städtetages	
- Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2008 – Prognose 2009	
- Formulare - Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	
- Antrag auf Erstellung eines Gutachtens	



1. Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichtes

- stagnierende Zahlen beim Vertragsumsatz
- Geldumsatz auf durchschnittlichem Niveau
- Geldumsatzrückgang im Bereich der bebauten und unbebauten Objekte
- leichte Geldumsatzsteigerungen im Segment Wohnungseigentum
- rückläufiger Flächenumsatz
- leicht gestiegenes Preisniveau für landwirtschaftliche Flächen in einigen Gemarkungen
- insgesamt stagnierendes Preisniveau
- wieder Preisanstieg in der Grenzlage Suderwick

Mit einem Rückgang des Vertragsumsatzes um 2% gegenüber dem Vorjahr befindet sich die **Anzahl der Kaufverträge** auf dem Niveau des Vorjahres. Bei einer Gesamtzahl von 595 Kauffällen (631 Vertragsobjekte) bilden die Verkäufe im Bereich der Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser mit rund 45% der Kauffälle (286 Vertragsobjekte) wie im Vorjahr das stärkste Segment. Die geringe Zahl an Veräußerungen von unbebauten Wohnbaugrundstücken (53 Verkaufsfälle) führt das Segment der unbebauten Grundstücke insgesamt auf knapp 19 % am Gesamtaufkommen zurück.

Im Vergleich zu den Vorjahren erreichte der **Geldumsatz** ein durchschnittliches Niveau in Höhe von 110 Mio. Euro. Das Rekordhoch im Vorjahr war ausschließlich mit dem Eigentümerwechsel bei Großobjekten im Bereich der gewerblich und gemischt genutzten Immobilien begründet. Die veräußerten Immobilien im Wohnungssektor nehmen wie in den Jahren zuvor die umsatzdominierende Rolle ein. Die Veräußerungen von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser bilden mit einem Anteil von 41 % am Gesamtumsatz somit das stärkste Segment. Das zweitstärkste Segment findet sich im Bereich der gewerblich und gemischt genutzten Objekte (31%) vor dem Wohnungseigentum mit rd. 15%.

Der **Flächenumsatz** im Geschäftsjahr 2008 ist mit 87 ha auf einem niedrigerem Niveau als im Vorjahr (104 ha). Die Umsatzrückgänge sind in erster Linie in den Bereichen des unbebauten wie auch des bebauten Gewerbelandes und im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen.

Die Verkäufe im Segment **Wohnbaugrundstücke** führen mit 53 Verkaufsfällen zum niedrigsten Niveau der vergangenen 10 Jahre. Nur wenige städtische Wohnbauflächen kamen im Geschäftsjahr an den Markt, so dass die Veräußerung dieser Flächen das Segment kaum beeinflussten.

Mit einem Anstieg im Bereich **Wohneigentum** von 137 auf 155 Verkaufsfälle nimmt dieses Segment einen Anteil in Höhe von 25% am Umsatz der bebauten Objekte ein. Dabei waren 5% der Verkaufsfälle im Geschäftsjahr 2008 Erstverkäufe und 18% Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen. Die Anzahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ging auch im Jahre 2008 (6 Fälle) wie schon im Jahr zuvor (2007 = 26 Fälle/ 2006 = 55 Fälle) weiter zurück.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2009 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 alle übrigen Interessenten, insbesondere den Marktteilnehmer, dem Orientierungsdaten angeboten werden.

Bocholt, im März 2009

Dipl.-Ing. Karl-Peter Theis
Stellv. 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 01.01.2009)

Vorsitzender

N.N.

Stellvertretender Vorsitzender

N.N.

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Karl - Peter Theis	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor
Hans - Jürgen Gildhuis	Immobilienkaufmann

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 2008 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 11 dargestellt.

Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

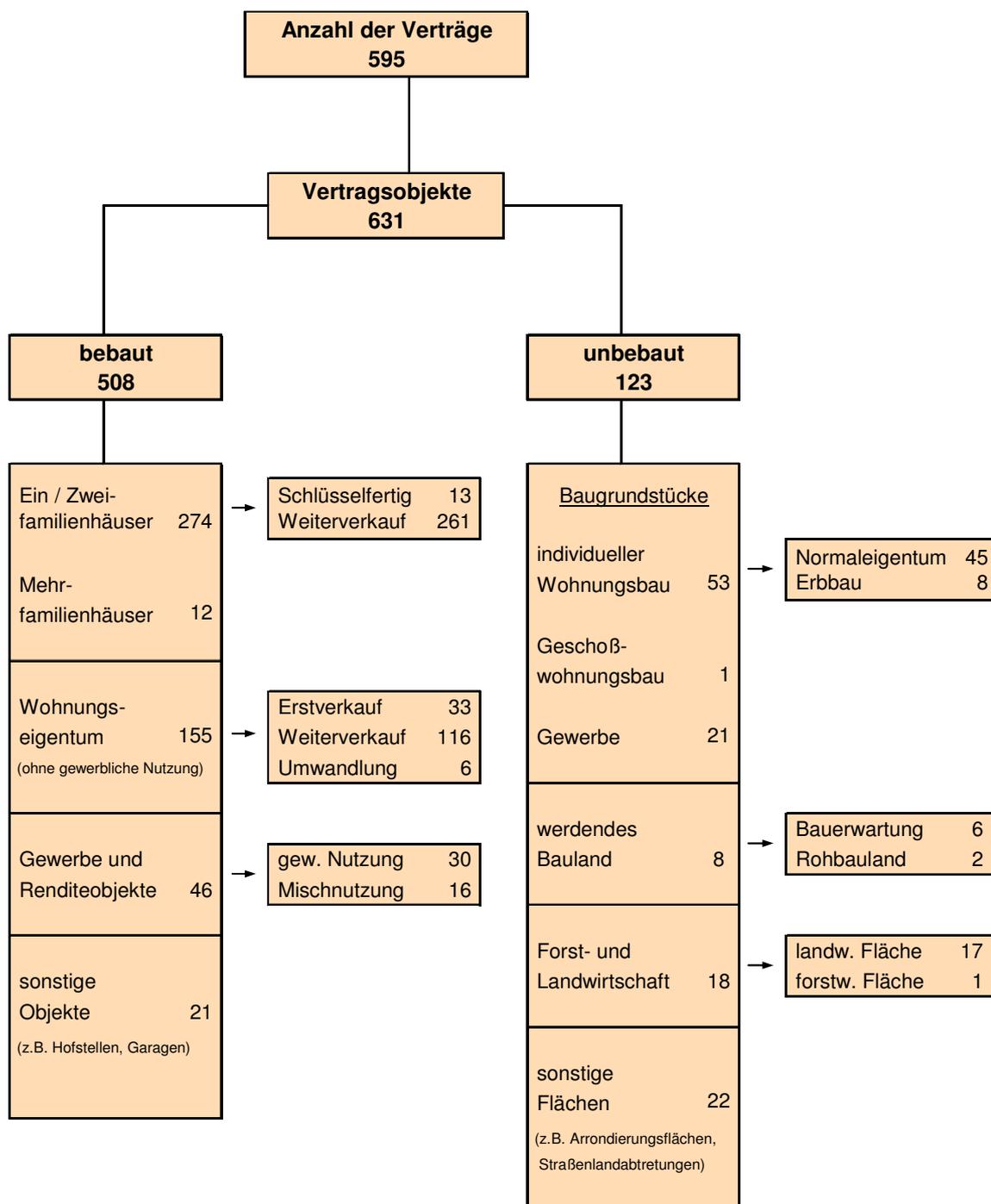
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, insbesondere §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988
- die Verordnung über 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 insgesamt (incl. der nicht zur Auswertung geeigneten Verträge)



Vertragsaufkommen

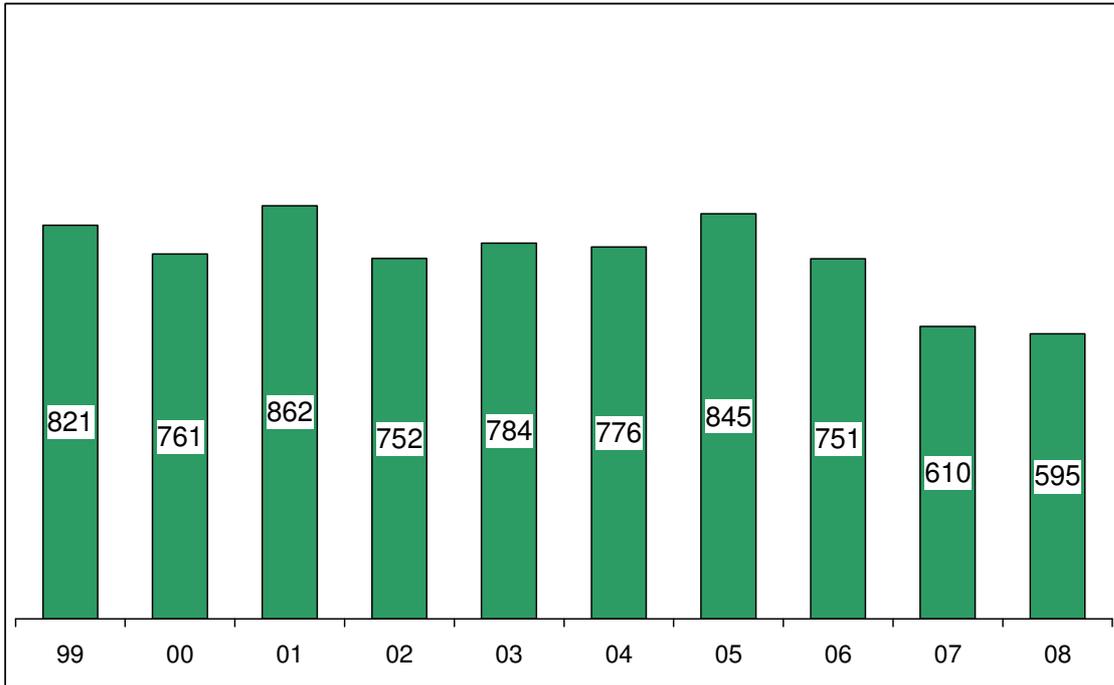


Abb. 1

Die Zahl der Kauffälle ist damit weiterhin leicht rückläufig.

Umsatzanteile nach Anzahl der Vertragsobjekte

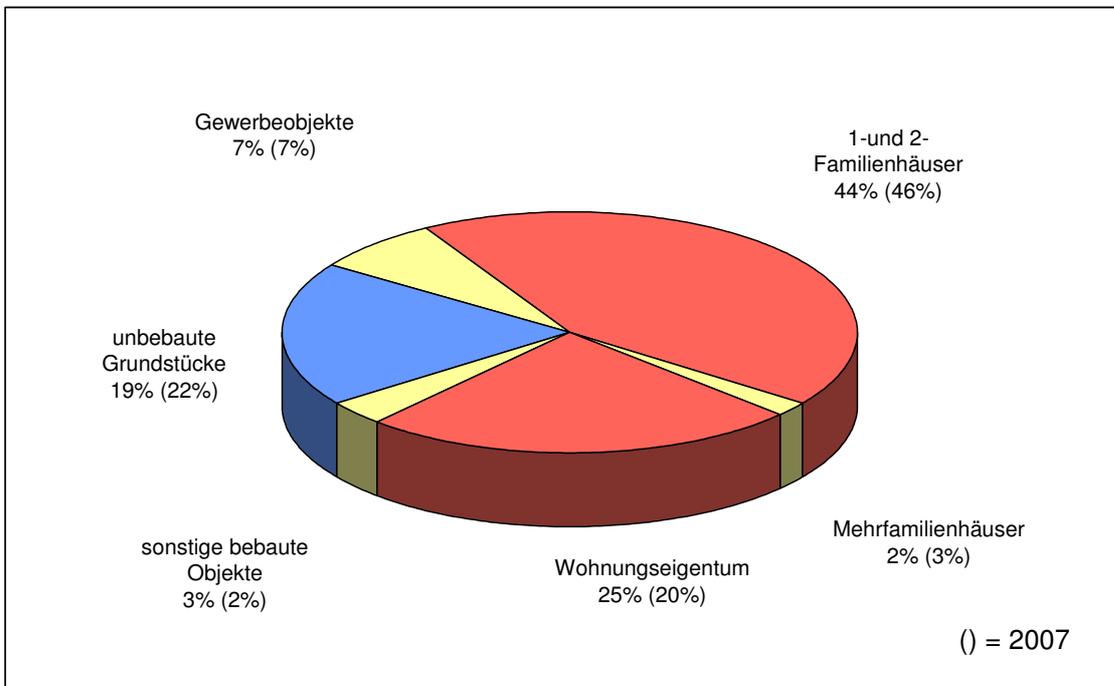


Abb. 2

Die drei Teilmärkte 1- und 2-Familienhäuser, Wohnungseigentum und unbebaute Grundstücke haben den größten Anteil an der Zahl der veräußerten Objekte.



4.2 Flächenumsatz

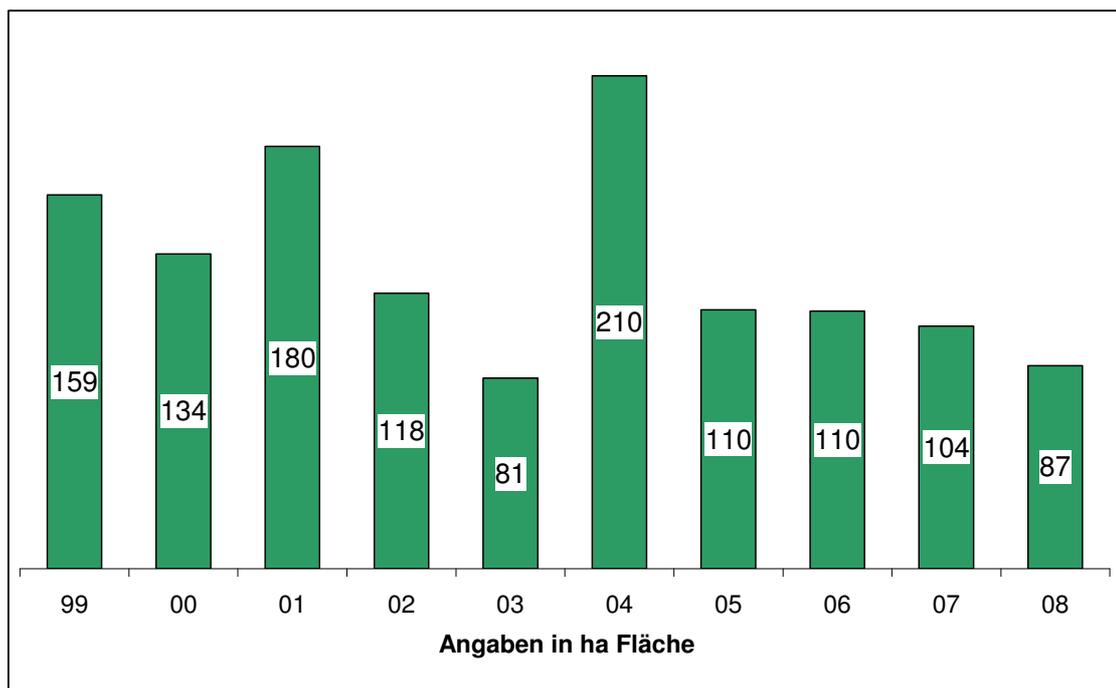


Abb. 3

In 2008 wurden innerhalb der Stadt Bocholt 87 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit verringerte sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 16%.

Anteile nach Flächenumsatz ohne Land- und Forstwirtschaft

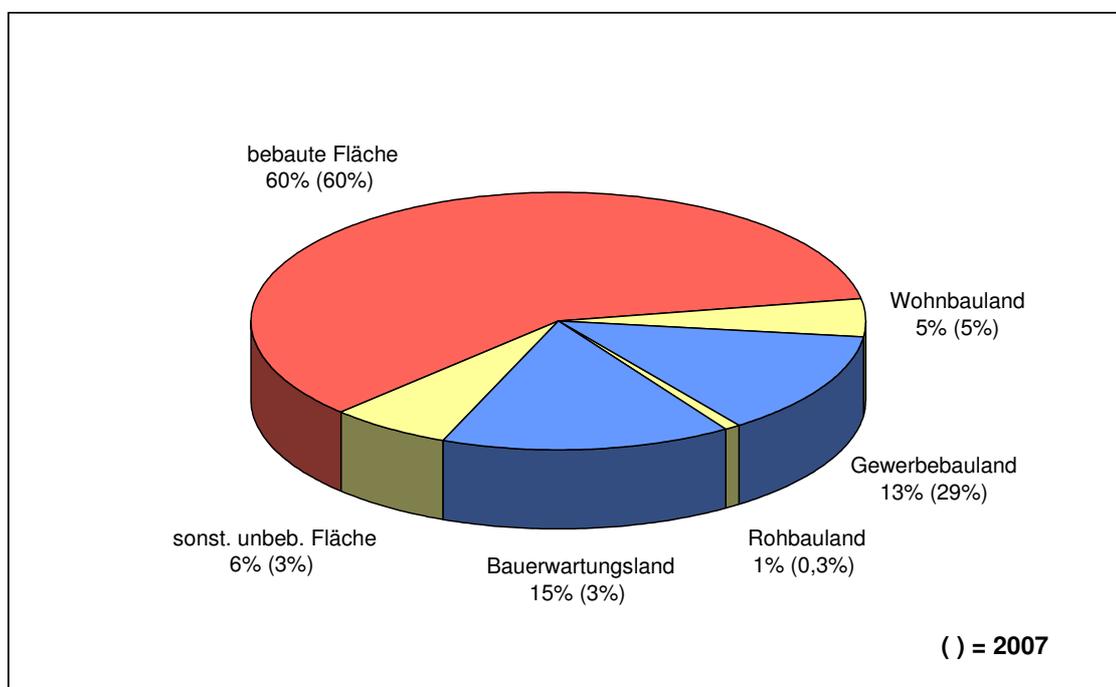


Abb. 4

Ohne Berücksichtigung der Land- und Forstwirtschaft wird der Umsatz von Veräußerungen bebauter Flächen geprägt. Das Marktsegment Bauerwartungsland, welches bis auf 3% im letzten Jahr zurückging, ist nun mit 15% erstmals seit 2004 (26%) wieder deutlich vertreten.



Flächenumsatz nach Nutzung der letzten 3 Jahre

Grundstücksart	2006		2007		2008	
	ha verk. Fläche	Anteil in %	ha verk. Fläche	Anteil in %	ha verk. Fläche	Anteil in %
Wohnbauland	6,3	5,7	3,2	3,1	2,6	3,0
Gewerbebauland	9,3	8,4	20,1	19,4	7,1	8,2
Rohbauland	0,8	0,7	0,2	0,2	0,4	0,5
Bauerwartungsland	2,1	1,9	2,2	2,1	8,4	9,7
landw. Nutzfläche	59,8	54,4	33,7	32,6	32,3	37,3
sonst. unbeb. Fläche	2,7	2,4	2,4	2,3	3,4	3,9
bebaute Fläche	28,9	26,3	41,8	40,3	32,4	37,4
Fläche insgesamt	109,8	100,0	103,5	100,0	86,6	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

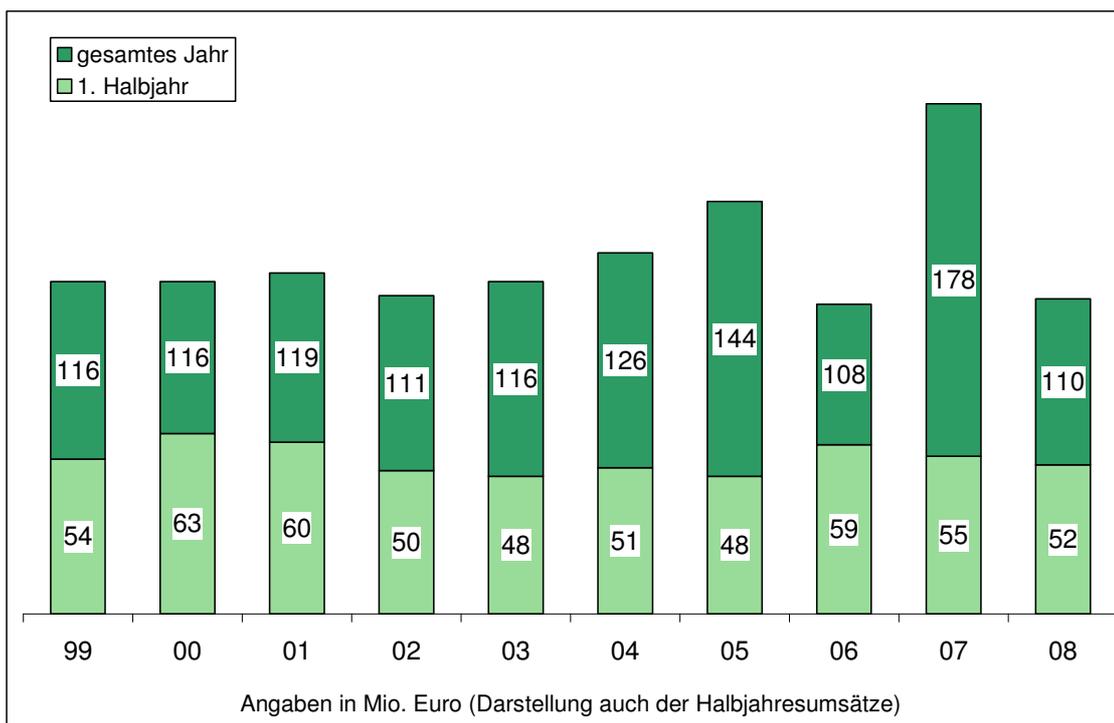


Abb. 5

Ohne Berücksichtigung der Veräußerungen der gewerblich genutzten Großobjekte aus dem letzten Jahr geht der Umsatz wieder auf den Stand von 2006 zurück.

Anteile nach Geldumsatz

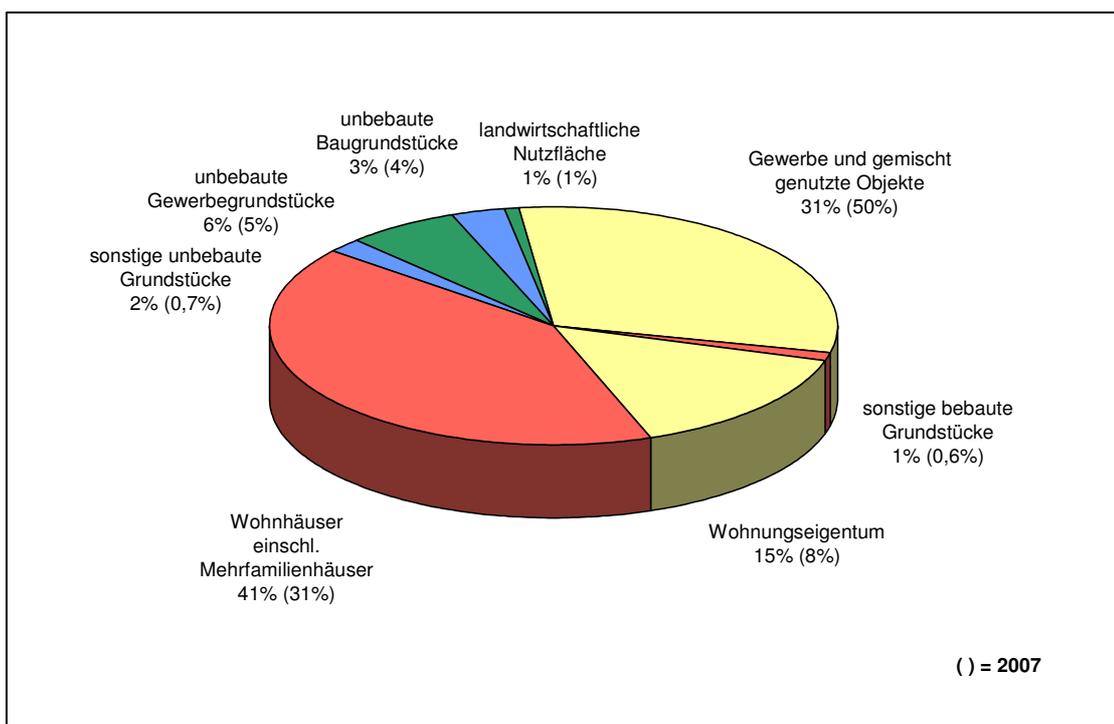


Abb. 6

Der Umsatzschwerpunkt liegt nach wie vor bei den bebauten Objekten mit einem Gesamtanteil von 88 %.

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Grundstücksverkäufe

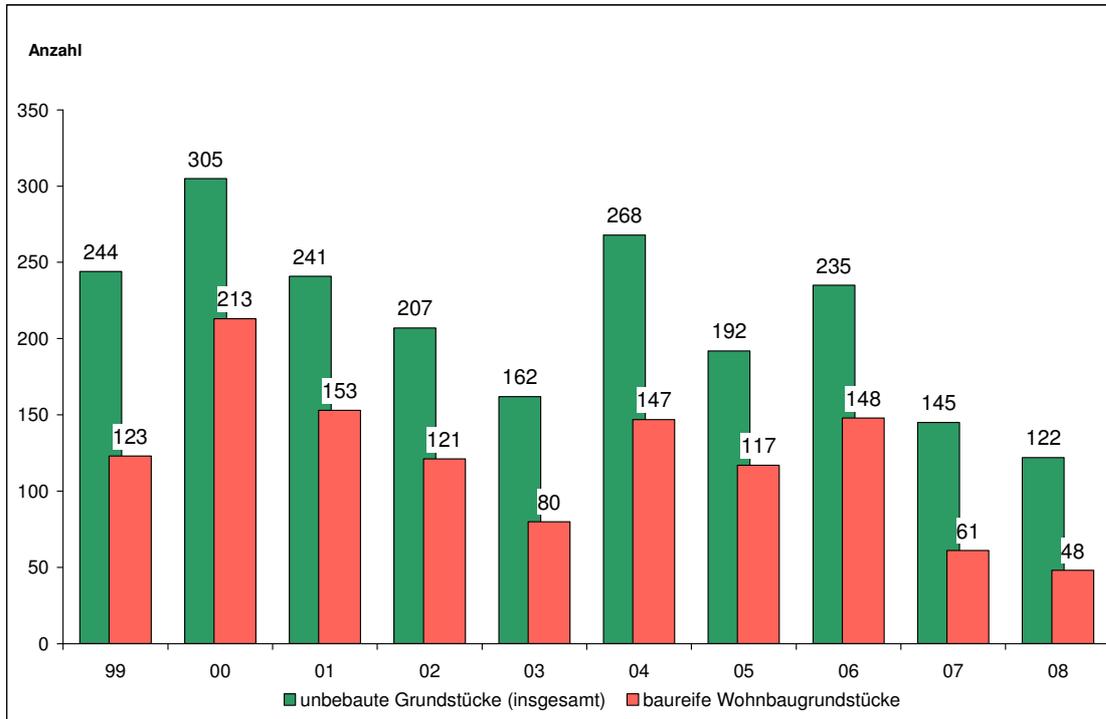


Abb. 7
Der Absatz der Wohnbaugrundstücke befindet sich weiterhin auf niedrigem Niveau.

Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken

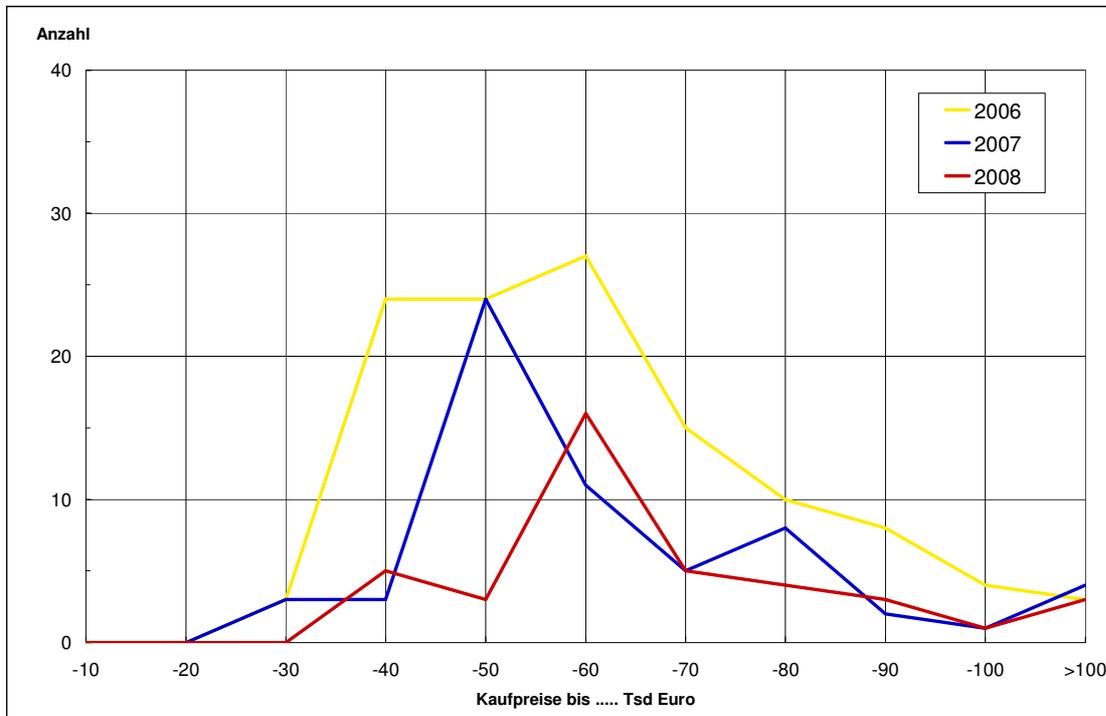


Abb. 8
Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke treten gehäuft im Preissegment bis 60.000,- Euro auf..



Preisniveau

in verschiedenen Lagen

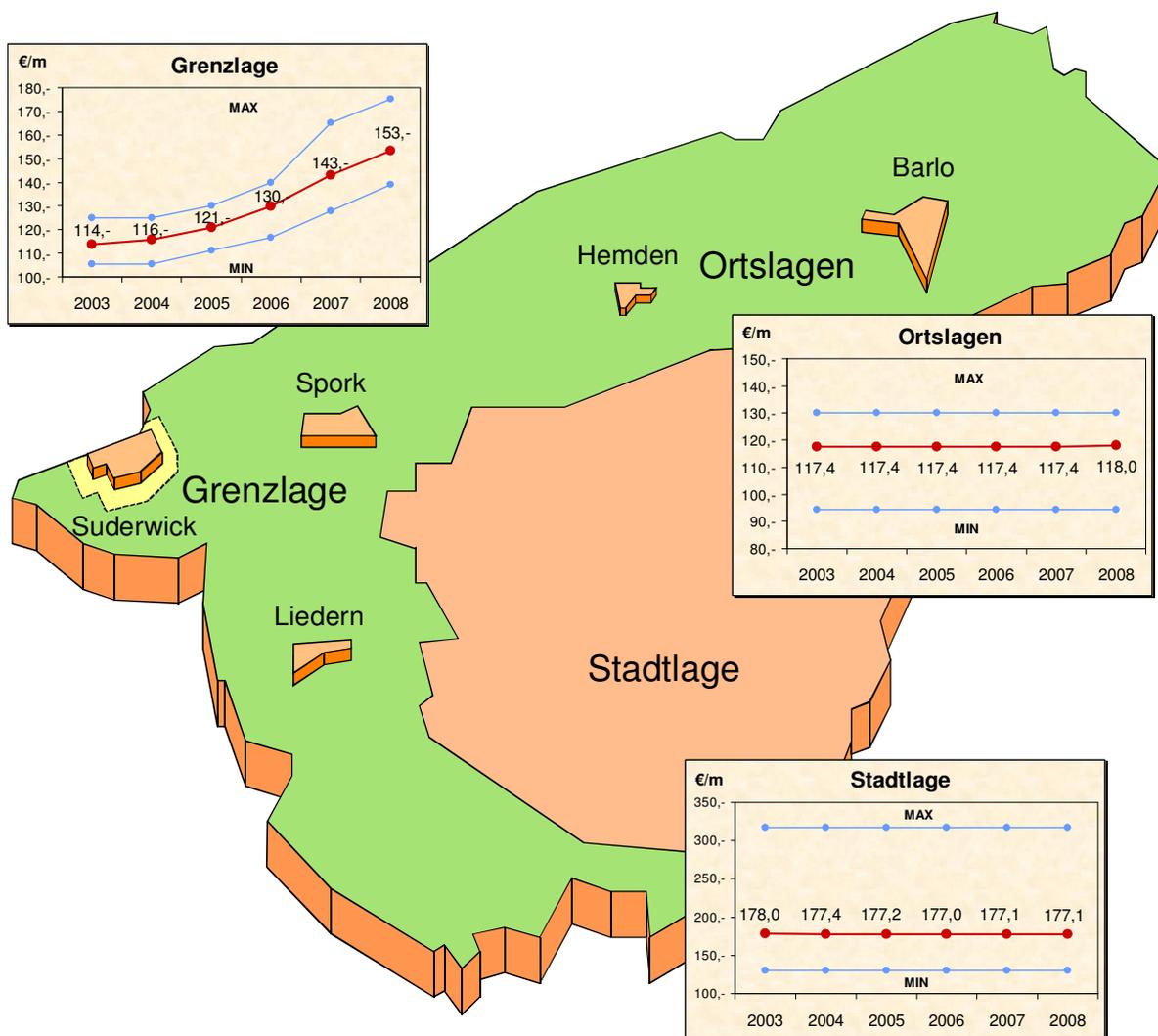


Abb. 9

Angaben in Euro je m² 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)

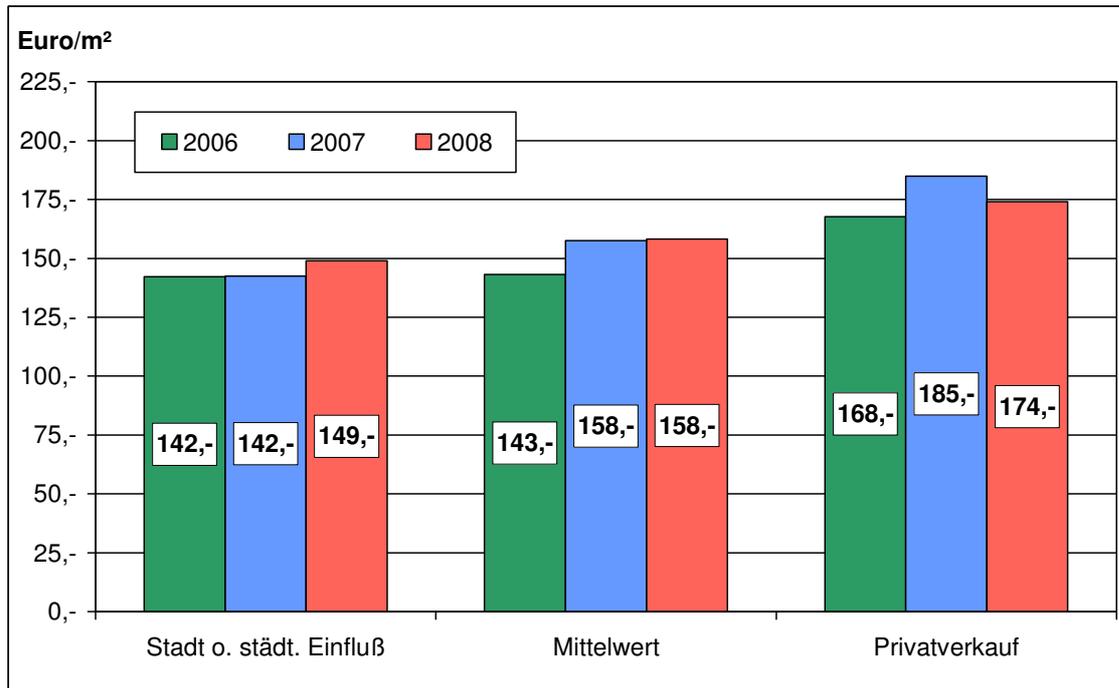


Abb. 10

Nach wie vor dämpfen städtische Verkäufe oder Verkäufe unter städtischem Einfluss die Preisentwicklung.



Entwicklung der Baulandpreise seit 1980 im Vergleich mit wichtigen Indizes

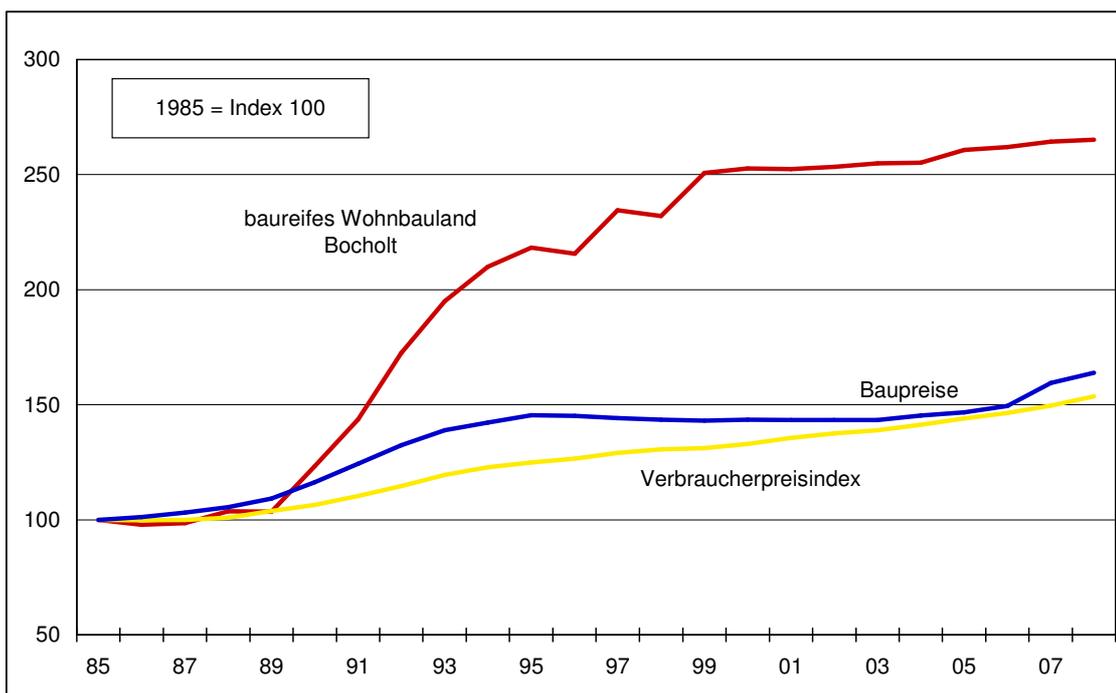


Abb. 11

Eine leichte Preissteigerung für Wohnbauland ist wie in den vergangenen Jahren nur in der Grenzlage Suderwick zu verzeichnen. Der Trend einer gemäßigten Entwicklung der Baulandpreise setzt sich fort.

Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich - zeitliche Entwicklung

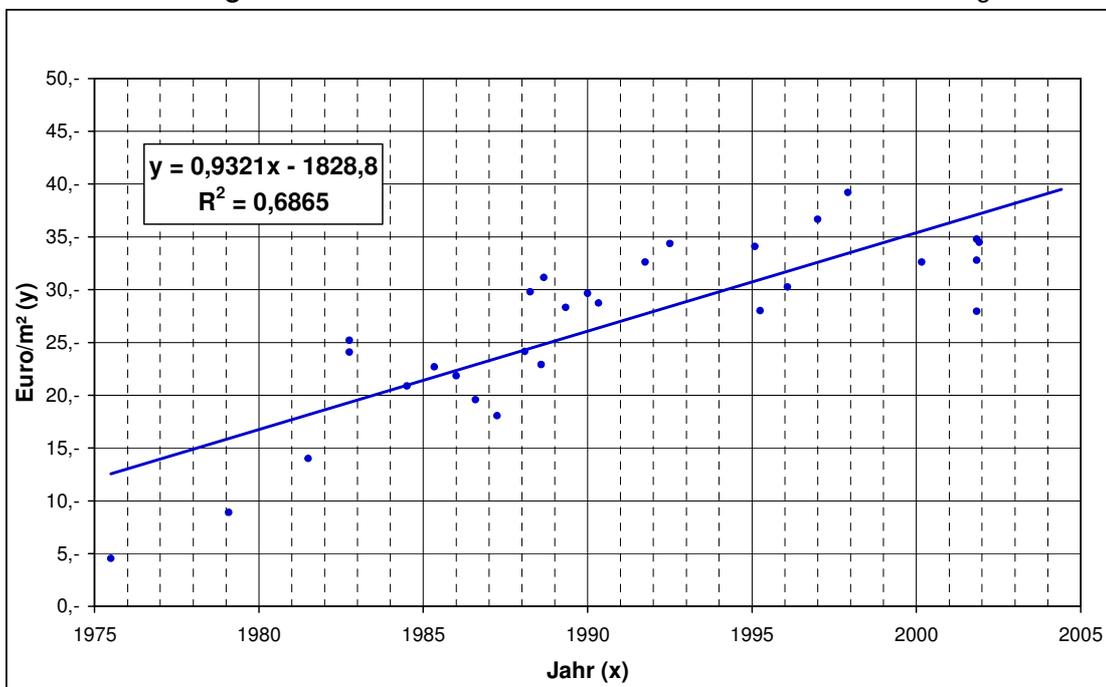


Abb. 12

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. Neuere Kauffälle liegen nicht vor.



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 richtungweisenden 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

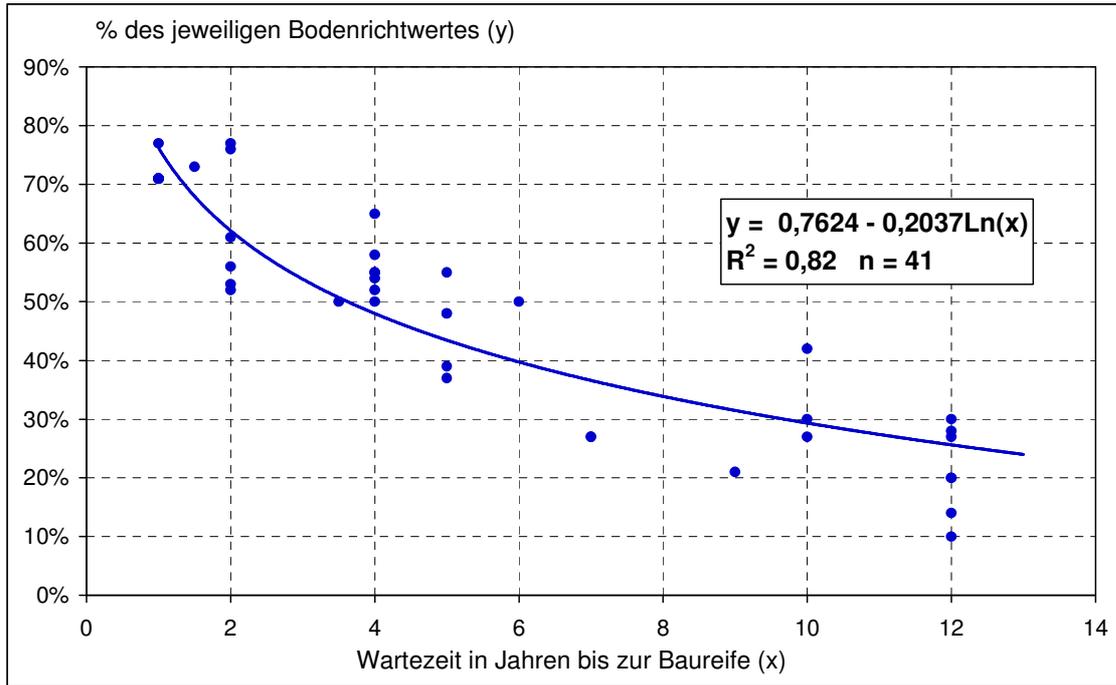


Abb. 13

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

Kauffälle 1995 - 2008

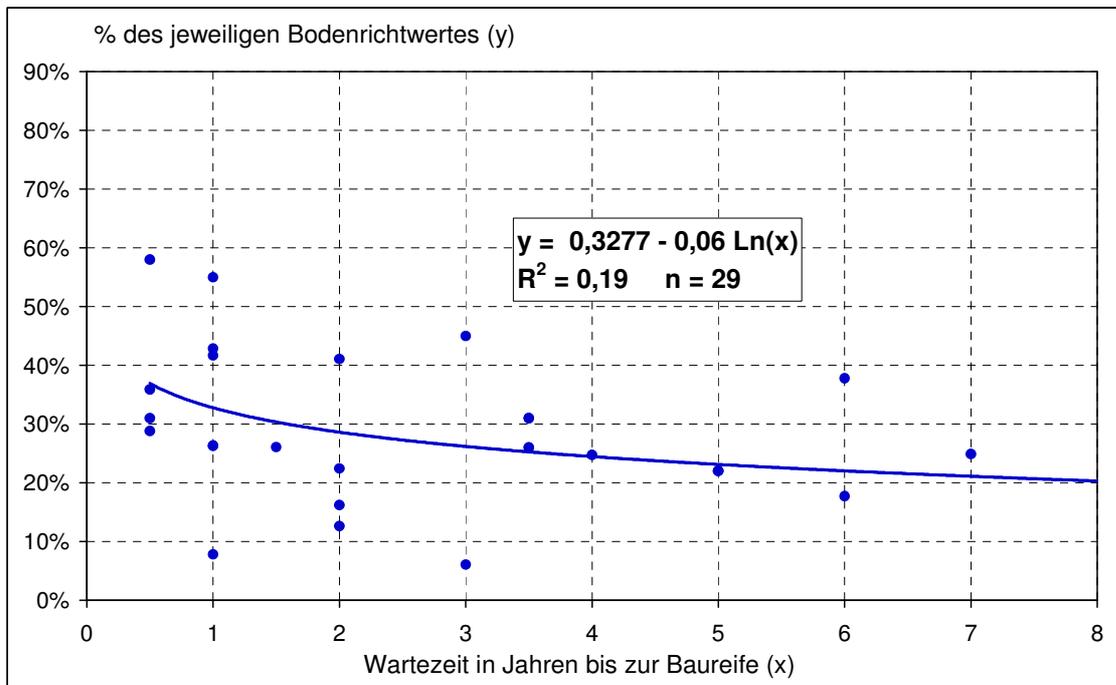


Abb. 14

Spekulationseffekte beeinflussen kaum noch die Preisbildung.



6. Bebaute Objekte

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2008 verzeichnete der Gutachterausschuss 274 (-16 %) Ein- und Zweifamilienhäuser, die für rund 41 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 230 Objekte standen uneingeschränkt für folgende Auswertungen zur Verfügung.

Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

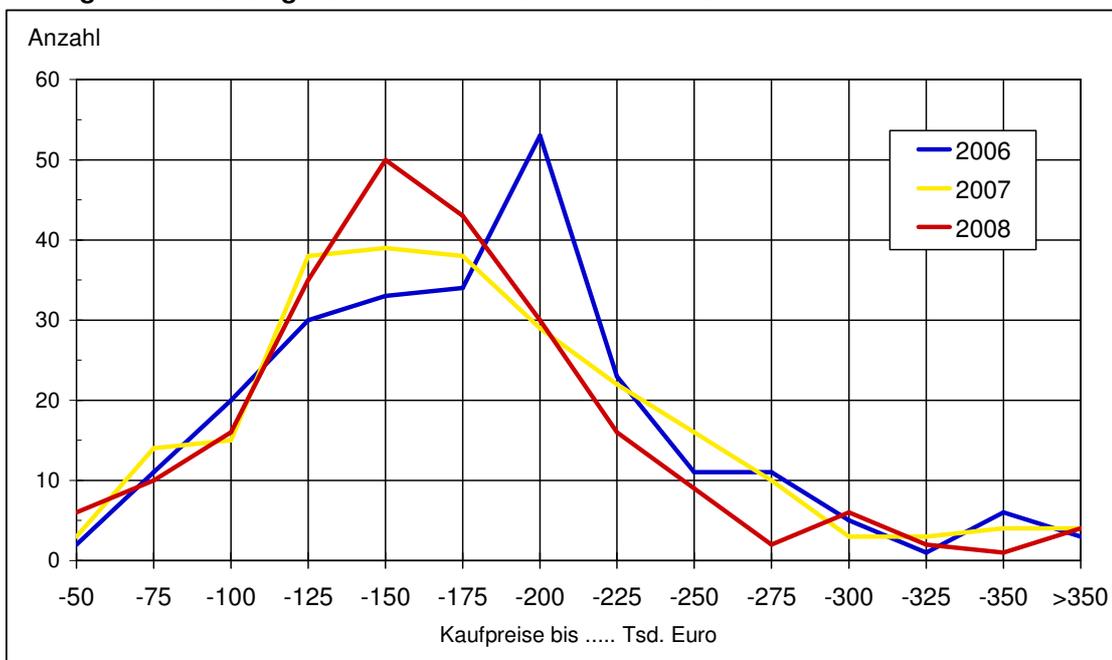


Abb. 15

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

Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise in den vergangenen Jahren

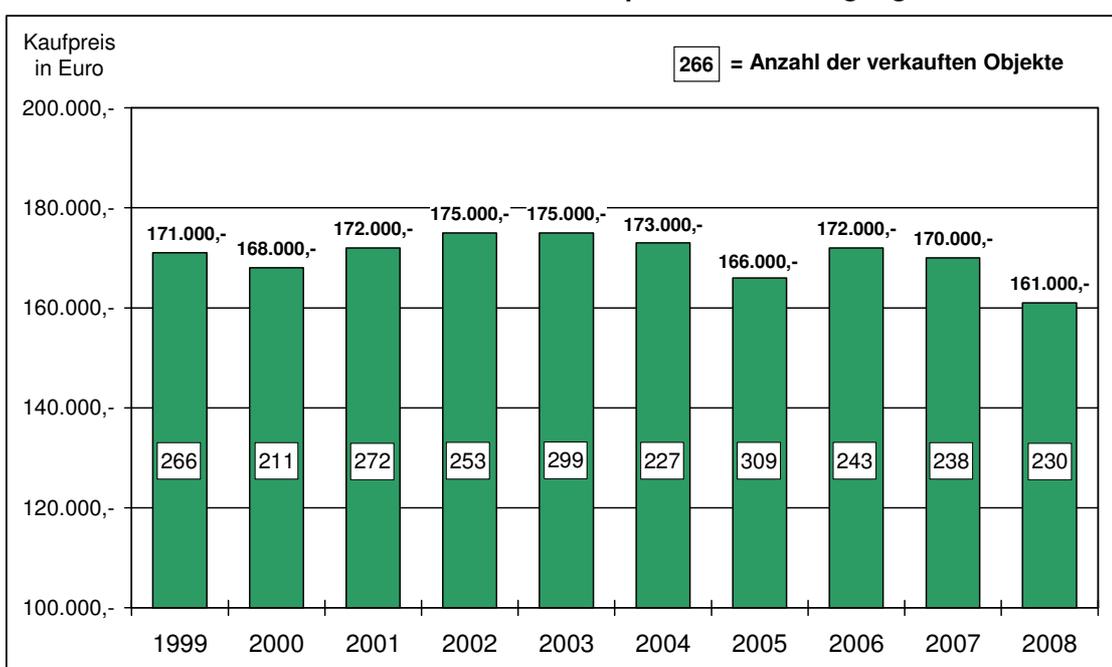


Abb. 16

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 ² Wohnfläche	Grundstücksfläche	Anzahl
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
2006	201.000,-	132 m ²	1.530,-	235 m ²	14
2007	200.000,-	132 m ²	1.510,-	270 m ²	7
2008	189.500,-	107 m ²	1.770,-	250 m ²	3

Erstmals seit 10 Jahren ist die Wohnfläche wieder auf unter 110 m² gesunken. Gleichzeitig stieg der Anschaffungspreis pro Quadratmeter erheblich, so dass bei niedriger Wohnfläche wieder das langjährige Mittel von 1.700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erreicht wird. Bei dieser Aussage ist jedoch die geringe Anzahl der Objekte im Vergleich zu den Vorjahren zu beachten.

Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

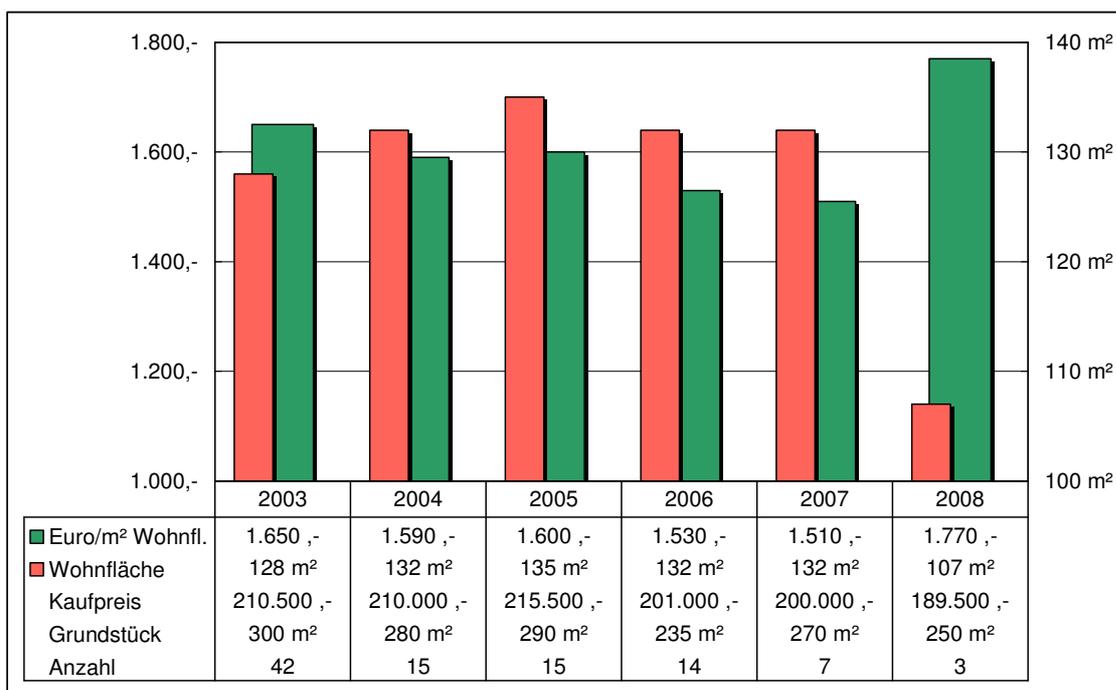


Abb. 17

Der Quadratmeterpreis steigt bei sinkender Wohnfläche.



Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser

Kaufjahr	Kaufpreis	Wohnfläche	Euro/m ² Wohnfläche	Grundstücksfläche	Anzahl
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	-	-	-	-	-
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
2006	192.500,-	129 m ²	1.500,-	185 m ²	5
2007	199.500,-	134 m ²	1.500,-	150 m ²	10
2008	188.500,-	123 m ²	1.530,-	185 m ²	10

Reihenmittelhäuser waren im letzten Jahrzehnt deutlich günstiger als Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser. Diese Aussage wird in 2008 erstmals wieder bestätigt. Das langjährige Mittel liegt bei 1.500,- Euro/m² Wohnfläche. Für das Jahr 2000 lagen keine ausreichenden Daten vor.

Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser

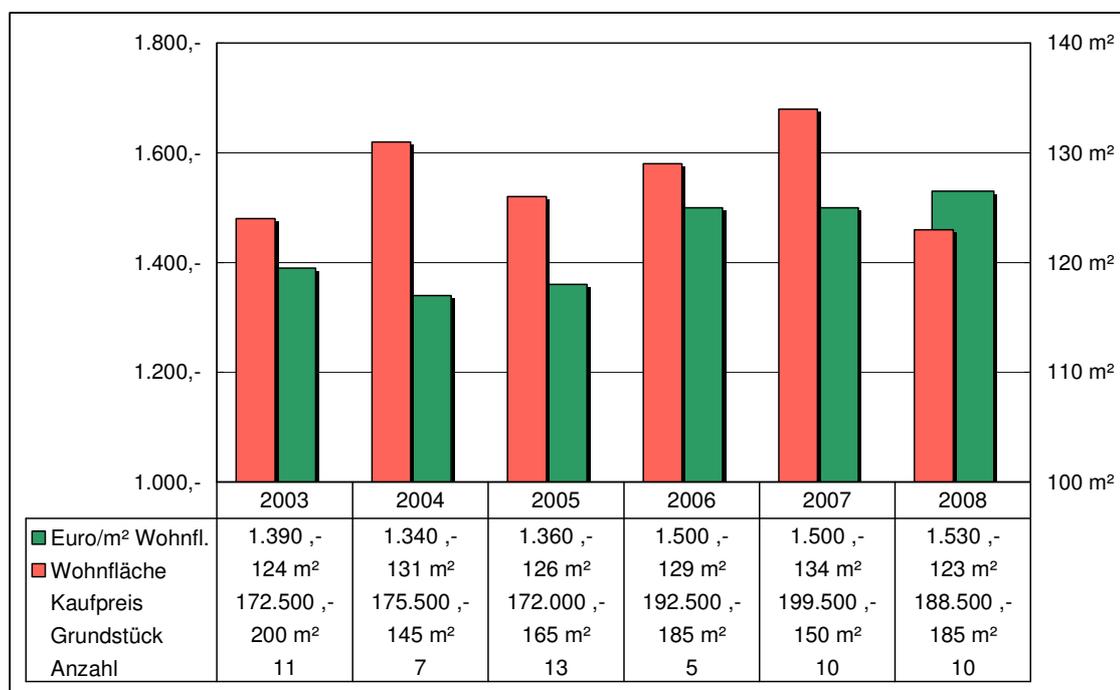


Abb. 18

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche eines Reihenhauses liegen erheblich unter denen für neu erstellte Eigentumswohnungen (Abb. 21, S. 27).

7. Wohnungseigentum

Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick

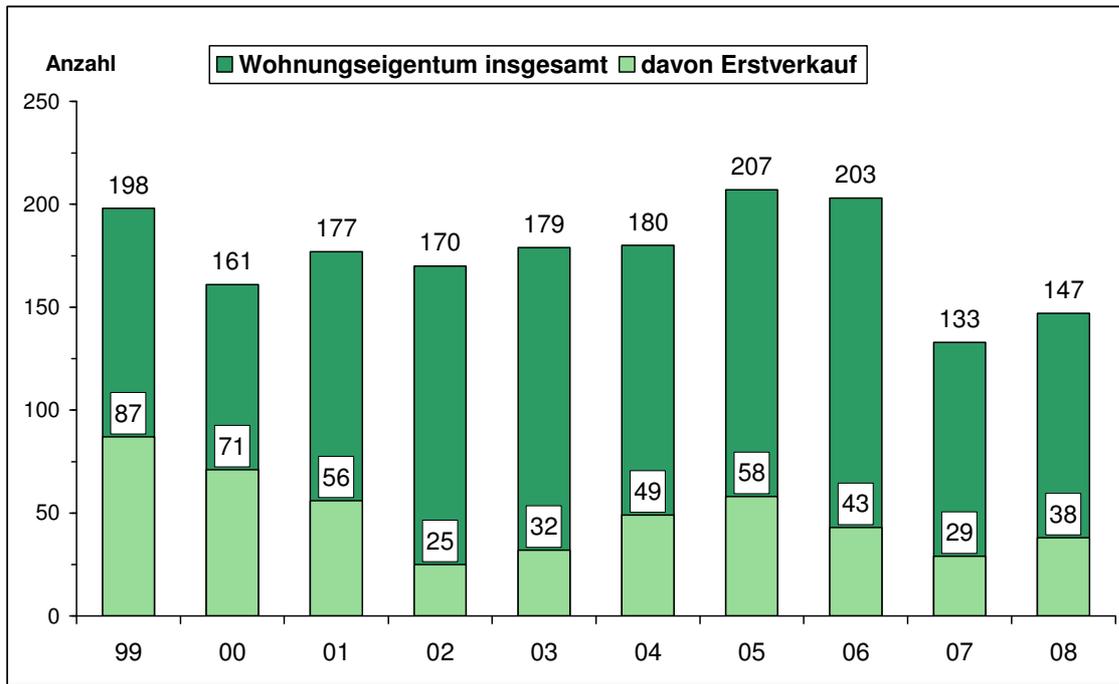


Abb. 19

Die Gesamtzahl der Wohnungseigentumsverkäufe ist wieder leicht gestiegen. Der überwiegende Anteil entfällt dabei auf die Weiterverkäufe. Mit einer Anzahl von 2 Umwandlungen spielt diese Kategorie beim Wohnungseigentum zurzeit keine Rolle mehr.

Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum

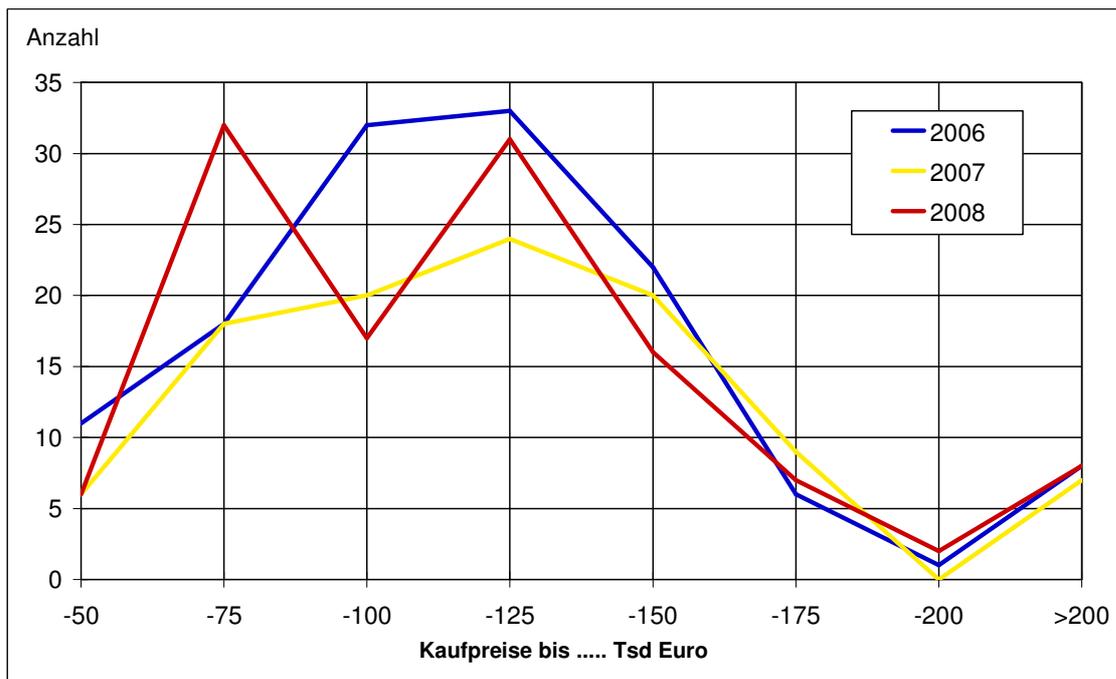


Abb. 20



Preisniveau Wohnungseigentum

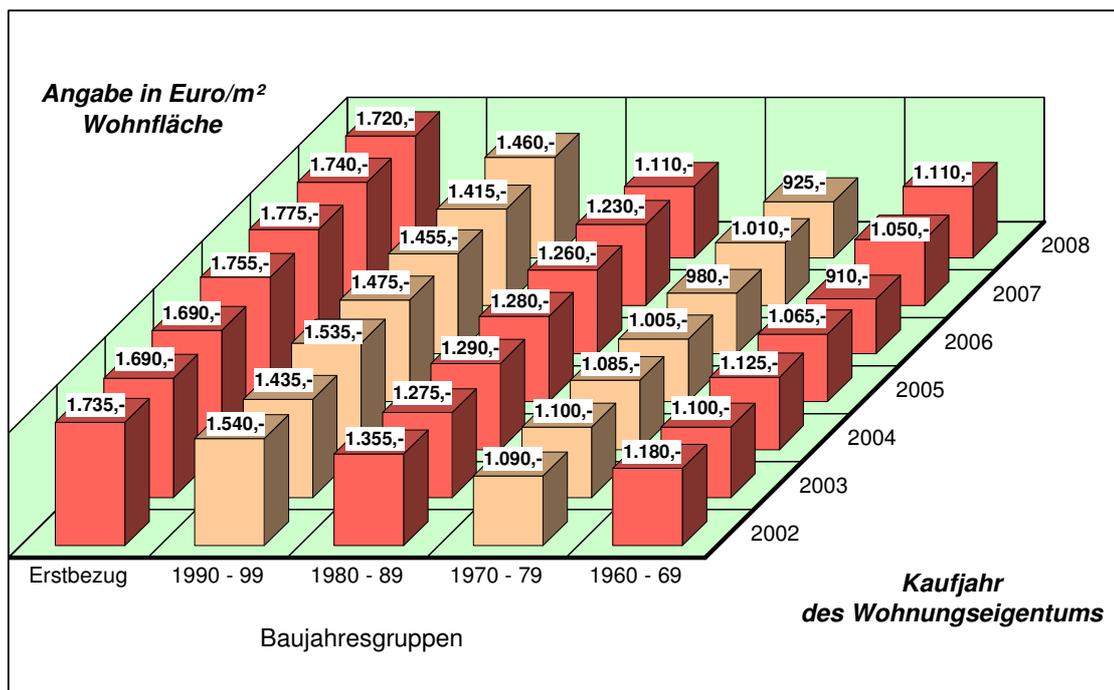
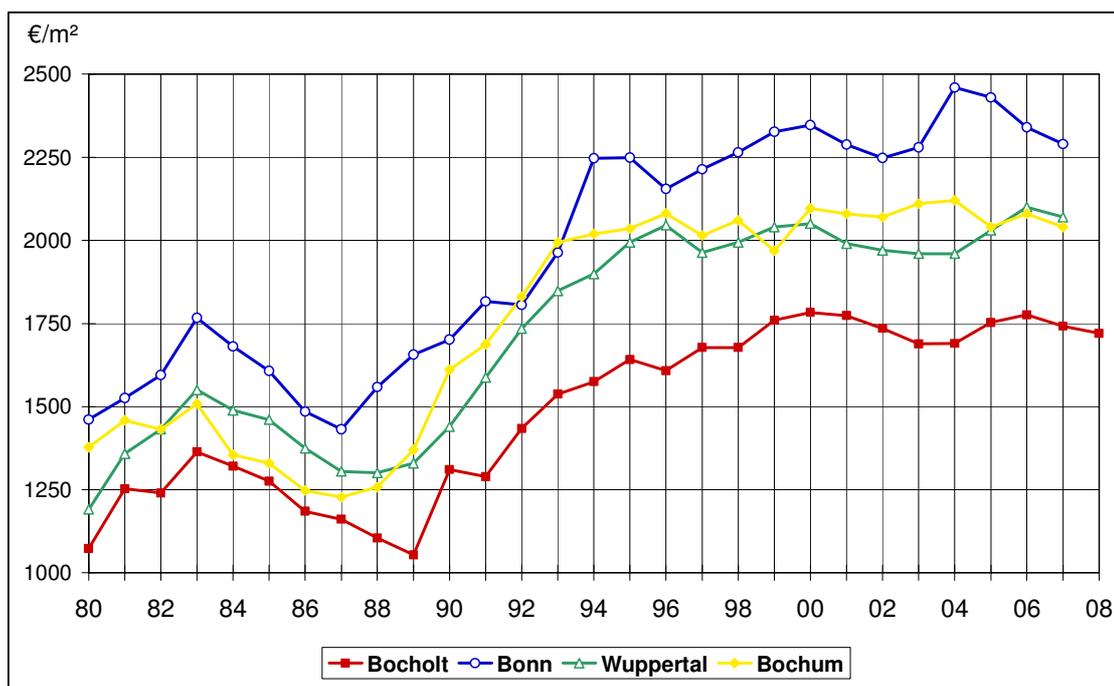


Abb. 21

Im Vergleich zum letzten Jahr ist der Preis bei neu erstelltem Wohnungseigentum abermals leicht um 1% gesunken. Bei den Weiterverkäufen ist mit Ausnahme der mittleren Baujahresklassen ein Preisanstieg zu verzeichnen.

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 veränderten 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.



Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse sowie eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW an zentraler Stelle in BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Unter der Adresse

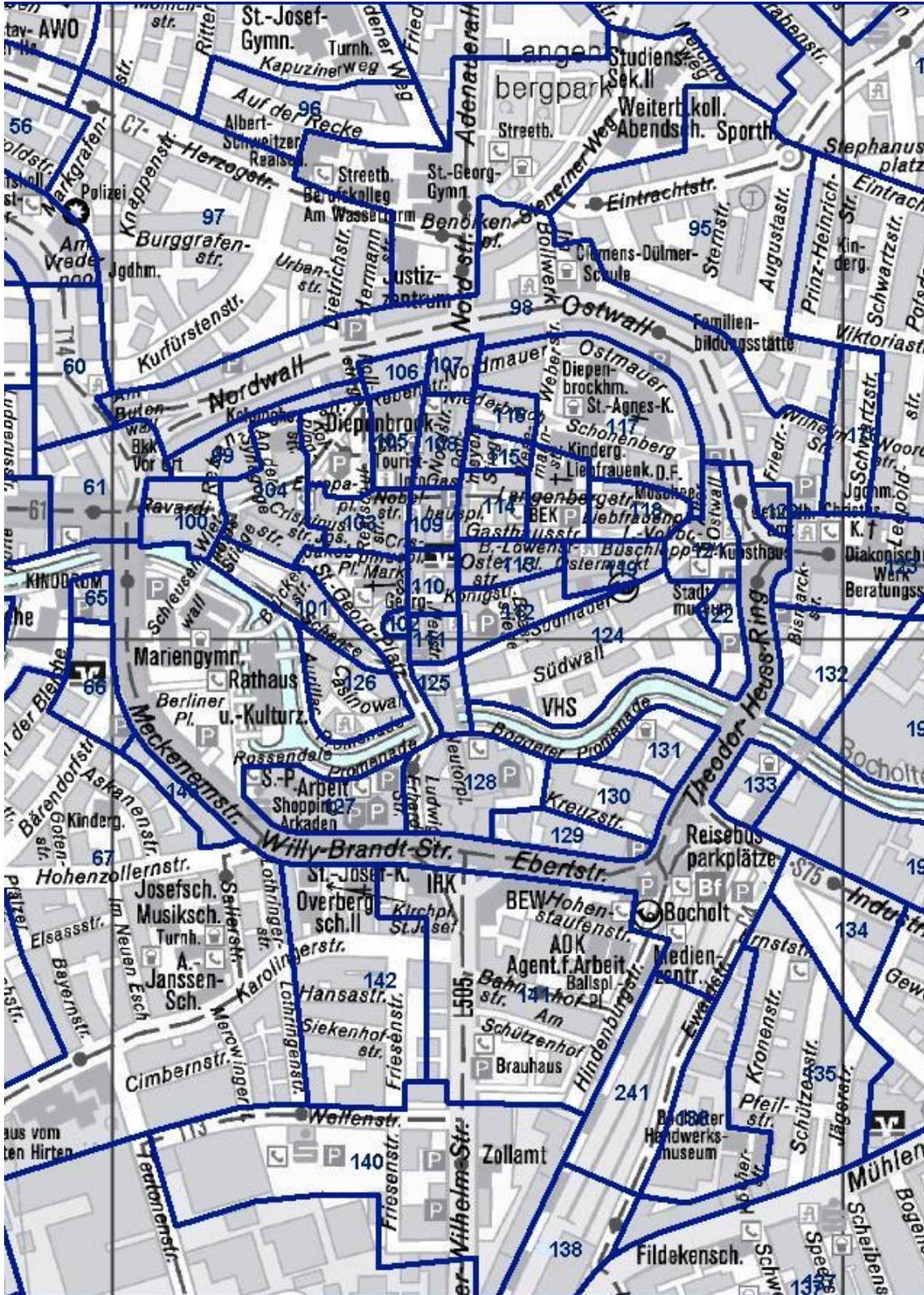
www.borisplus.nrw.de

können Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben. Die Allgemeine Preisauskunft im BORISplus.NRW erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen. Analog zu den Bodenrichtwerten ist die Grundinformation kostenfrei. Gegen Gebühr werden eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt und zugeordnet werden, bereitgestellt und auf Wunsch in Form eines Pdf-Dokumentes ausgedruckt.

Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

8.2 Bodenrichtwerte für baureifes Land

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2009





Auflistung der Bodenrichtwertzonen

Stand: 01.01.2009

Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²
1	MI 2 - 40	125,-
2	MI 2 - 40	140,-
3	W 2 - 30	175,-
4	W 2 - 30	145,-
5	W 2 - 40	145,-
6	G	35,-
7	W 2 - 35	105,-
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 ²
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	300,-
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 ²
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	(300-350,-)
101	MI 3 - 30	400,-
102	MK 2 - 30	1.000,-
103	MK 4 - 25	(650-950,-)
104	MK 4 - 25	(400-600,-)
105	MK 3 - 30	(300-700,-)
106	MK 3 - 30	280,-
107	MK 3 - 30	(300-400,-)
108	MK 3 - 30	(550-850,-)
109	MK 3 - 30	(900-1500,-)
110	MK 4 - 20	(1500-2000,-)
111	MK 4 - 25	(1000-1500,-)
112	MK 4 - 30	(350-450,-)
113	MK 4 - 20	(900-1500,-)
114	MK 4 - 30	(500-600,-)
115	MI 3 - 30	335,-
116	MI 2 - 30	260,-
117	MI 2 - 30	235,-
118	MI 3 - 30	(300-400,-)
119	MK 4 - 20	(400-800,-)
120	MI 3 - 30	300,-
121	MK 3 - 30	350,-
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	(450-650,-)

Nr.	Eigenschaft	Euro/m ²
128	MK 3 - 30	(450-650,-)
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 ²
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 ²
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	145,-
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	95,-
235	W 2 - 25	250,-
236	G	51,-
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,-
Richtwerte Landwirtschaft		
LNF	Barlo	3,40
LNF	Biemenhorst	3,50
LNF	Hemden	3,40
LNF	Holtwick	3,50
LNF	Liedern	3,50
LNF	Lowick	3,60
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/m² 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	175,-	145,-	-
	GE	-	-	-



8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

- kaum Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

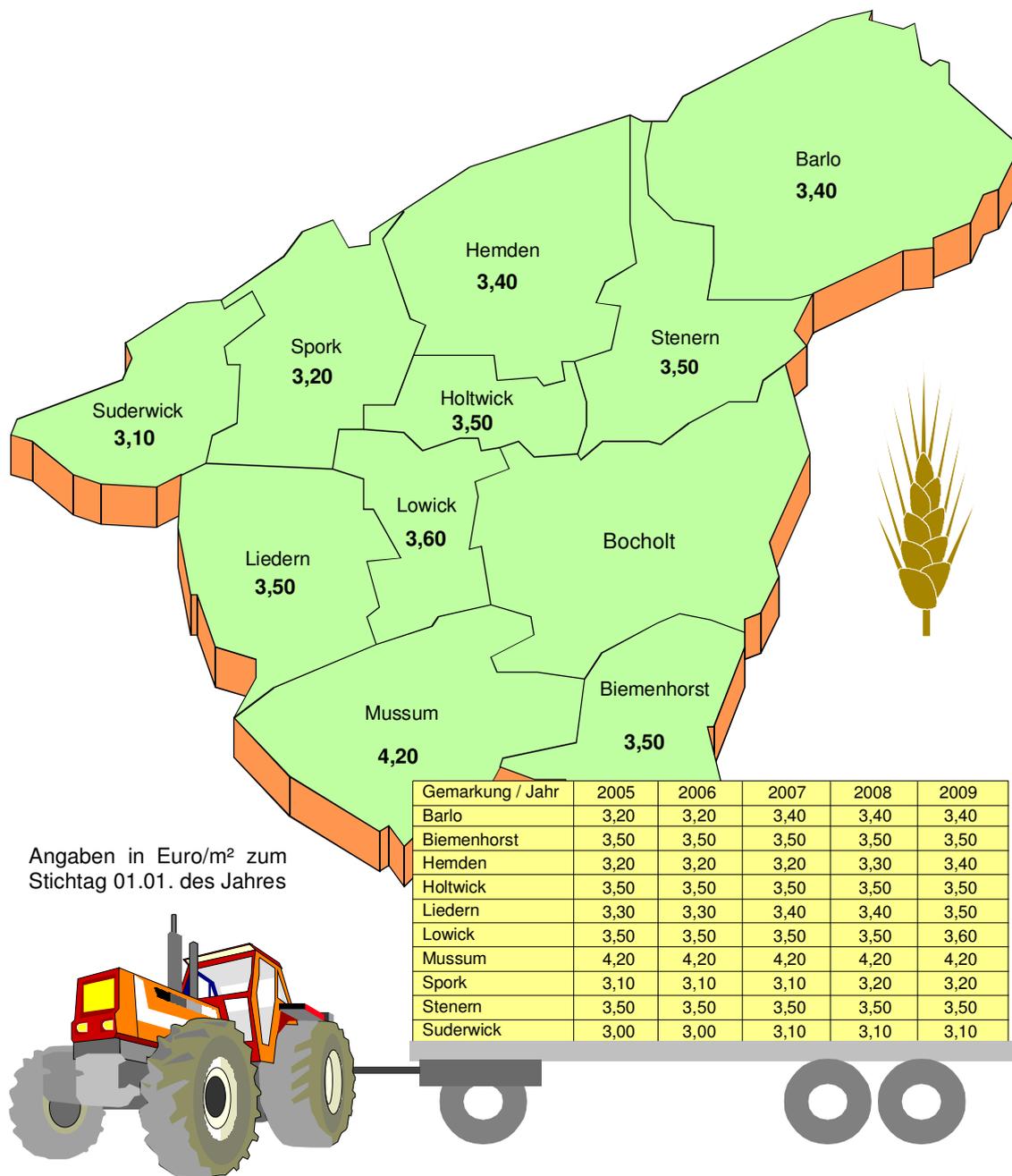


Abb. 23

Im Benehmen mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken und der Landwirtschaftskammer hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2009 geringfügige Änderungen in Hemden, Liedern und Lowick 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%	2008	121,5	0,3%



Preisentwicklung seit 1981

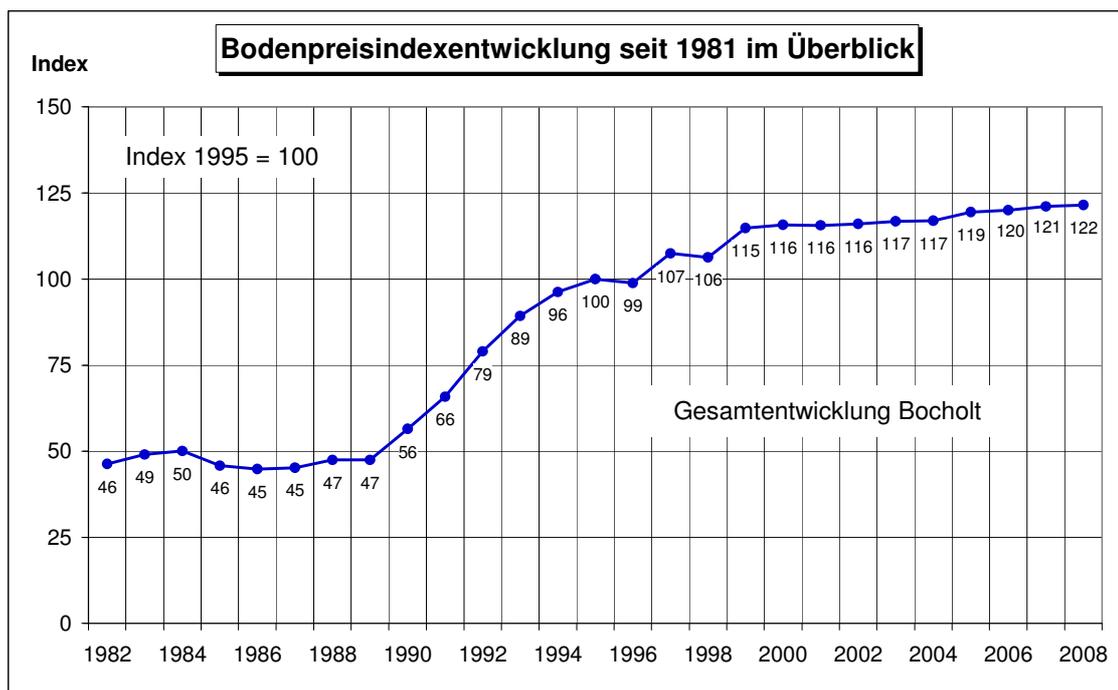


Abb. 24

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

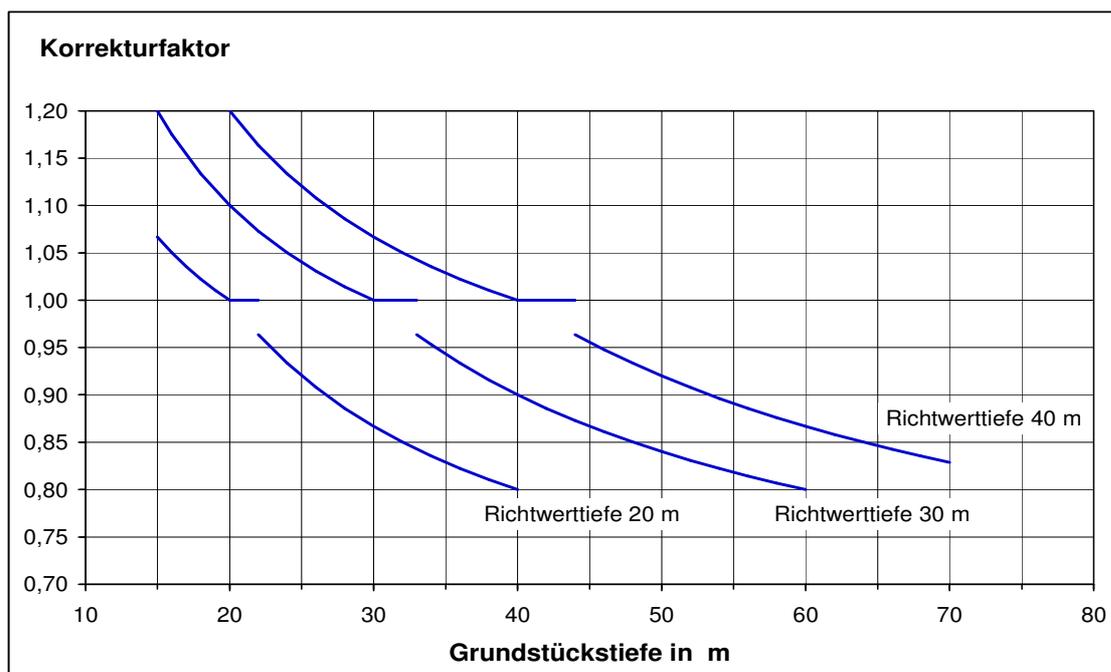


Abb. 25

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.

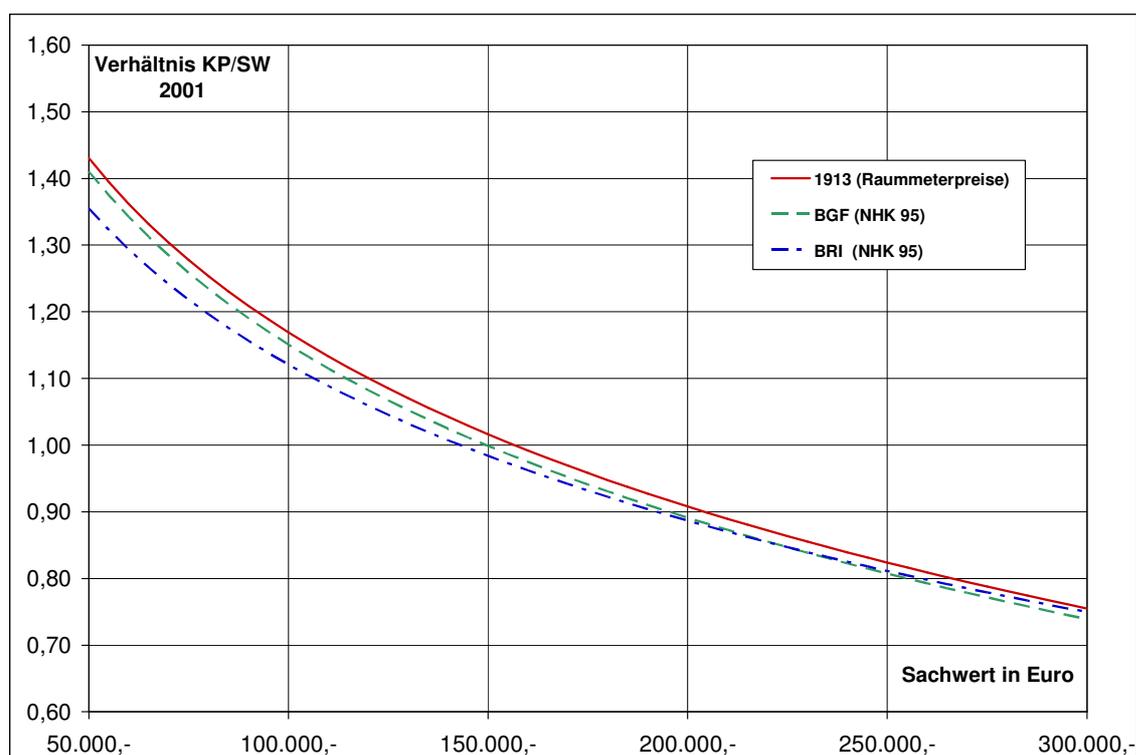


Abb. 26



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

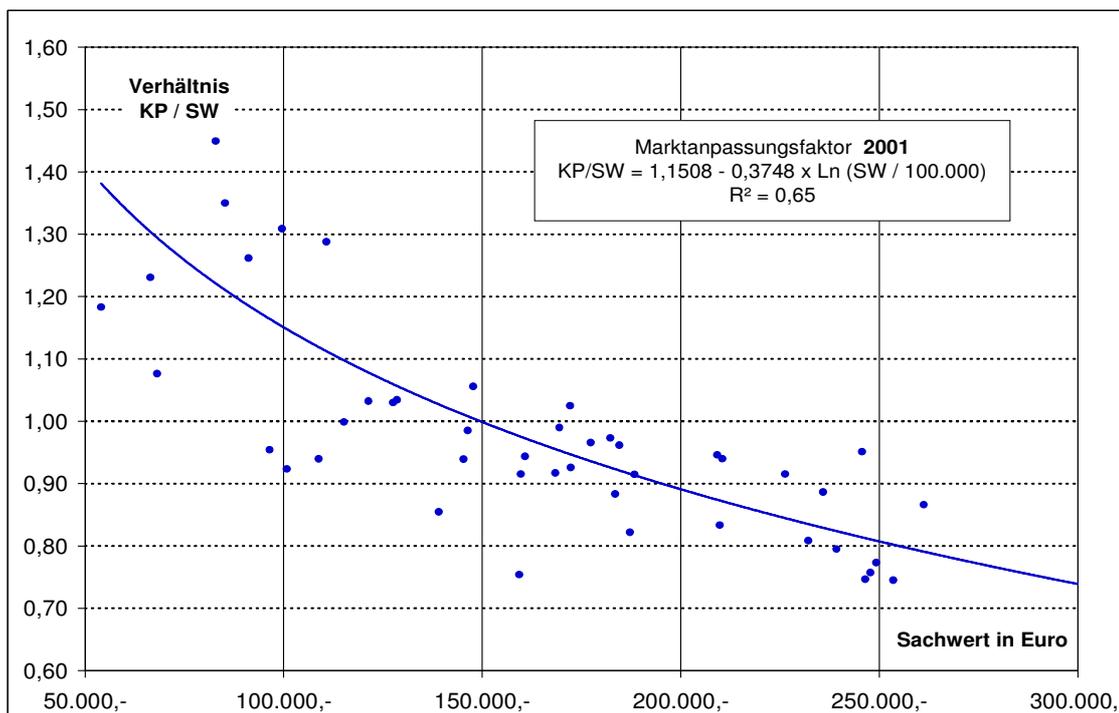


Abb. 27

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

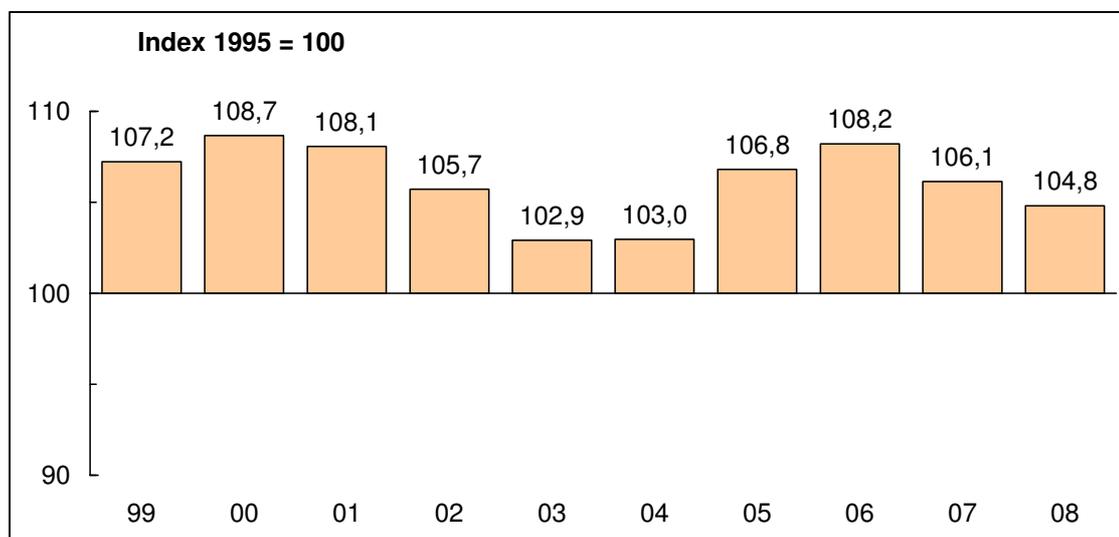


Abb. 28



Baujahr 1990 - 1999

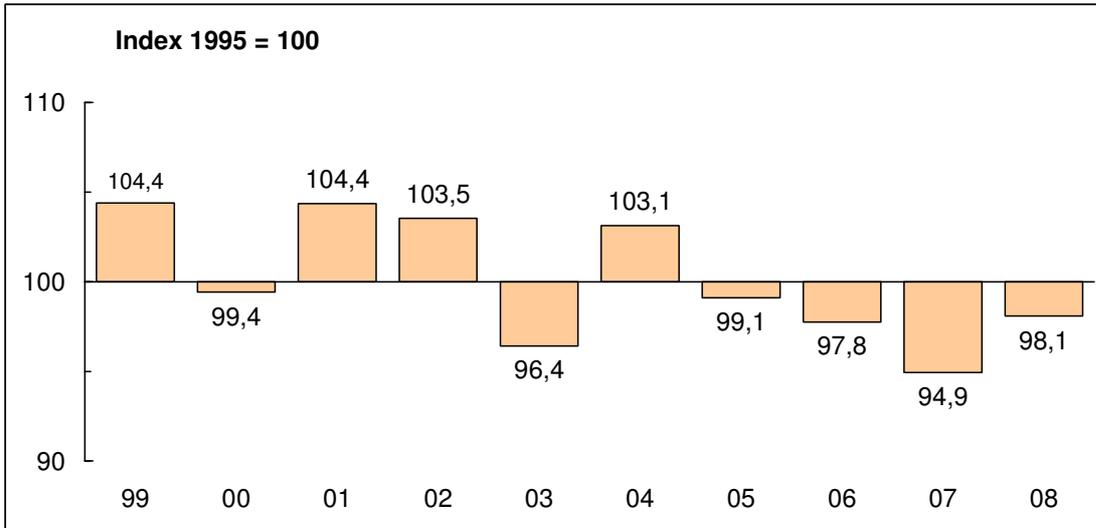


Abb. 29

Baujahr 1980 - 1989

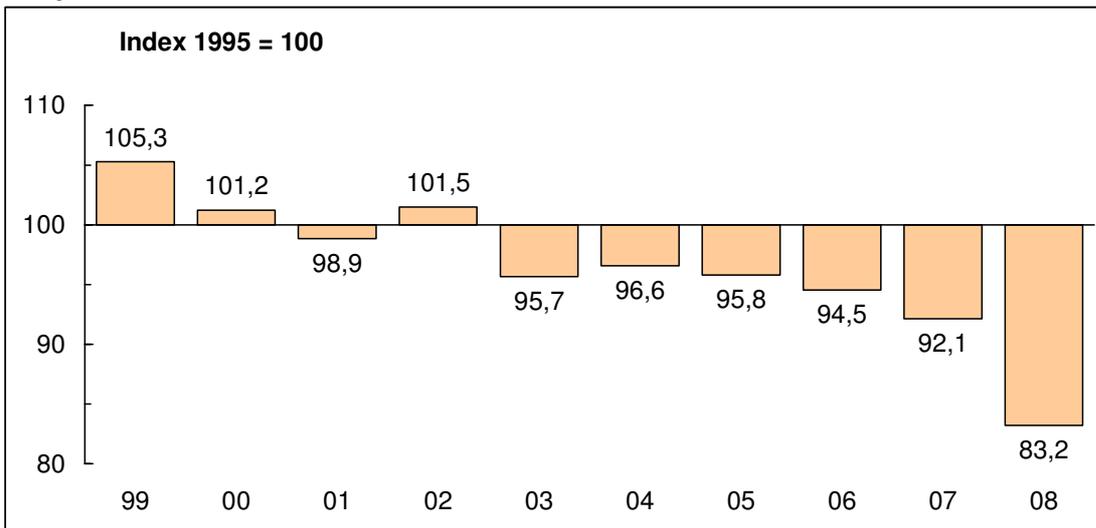


Abb. 30

Baujahr 1970 - 1979

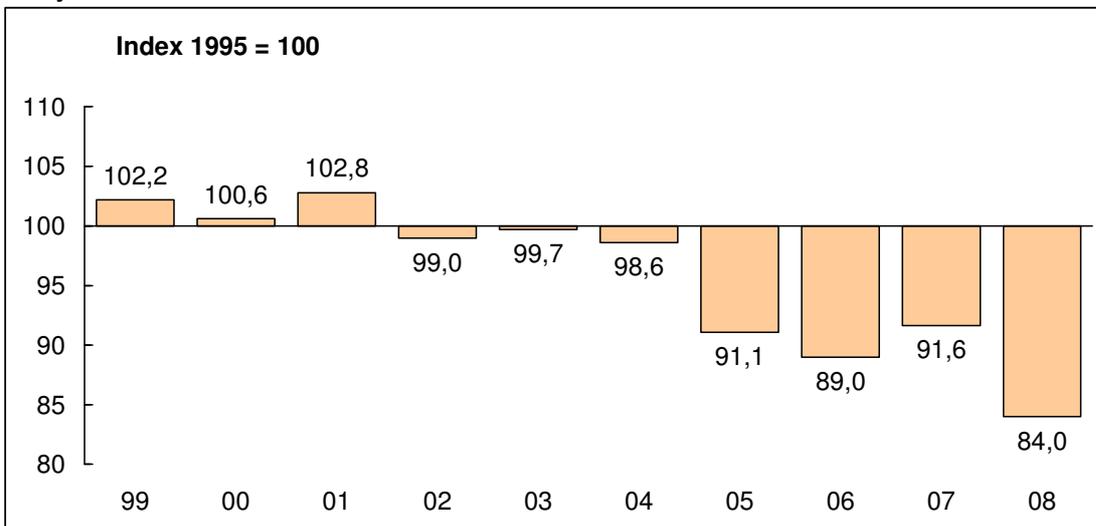




Abb. 31

Baujahr 1960 - 1969

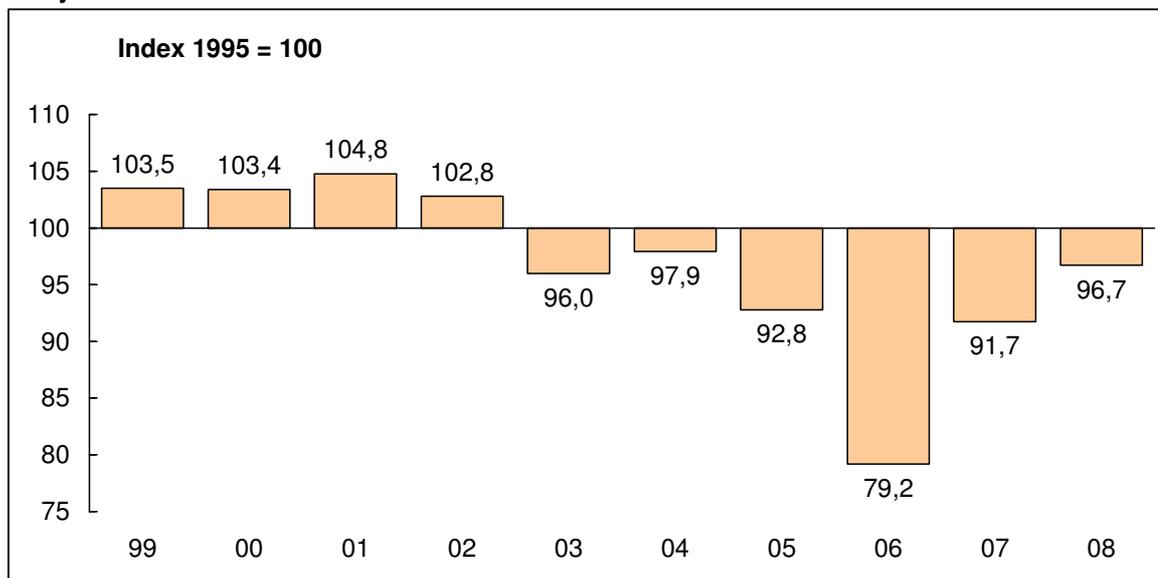
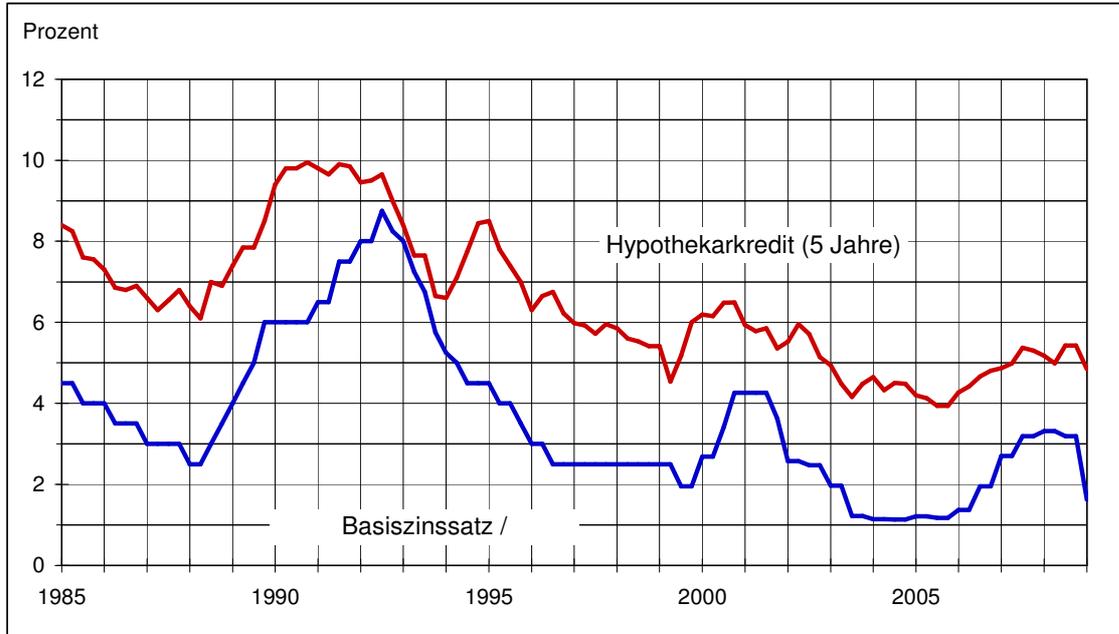


Abb. 32

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 - 2008

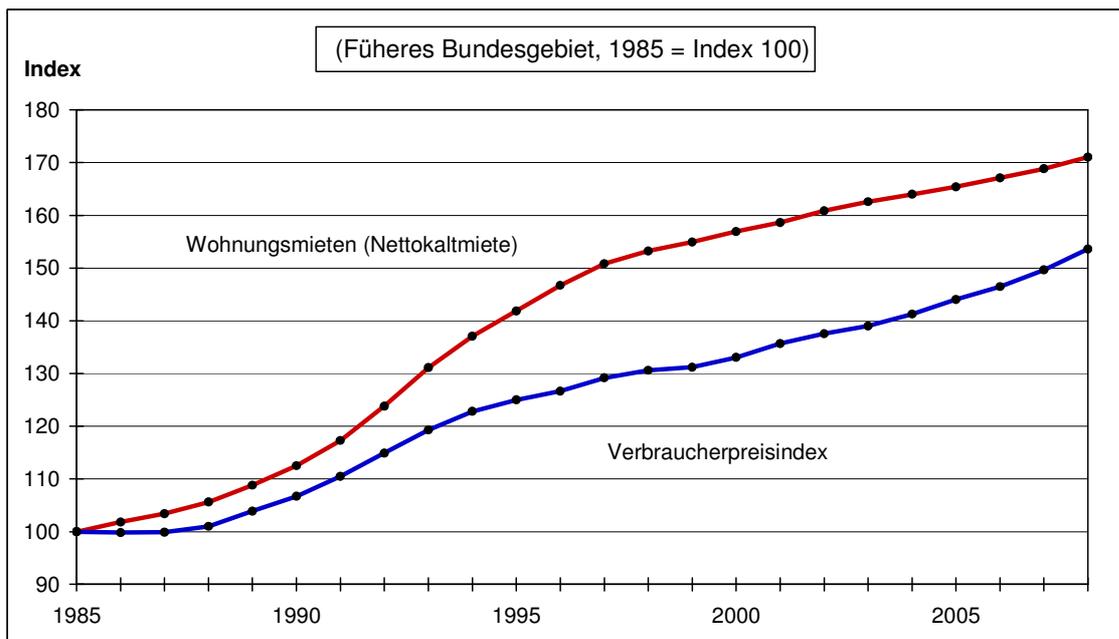


Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

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

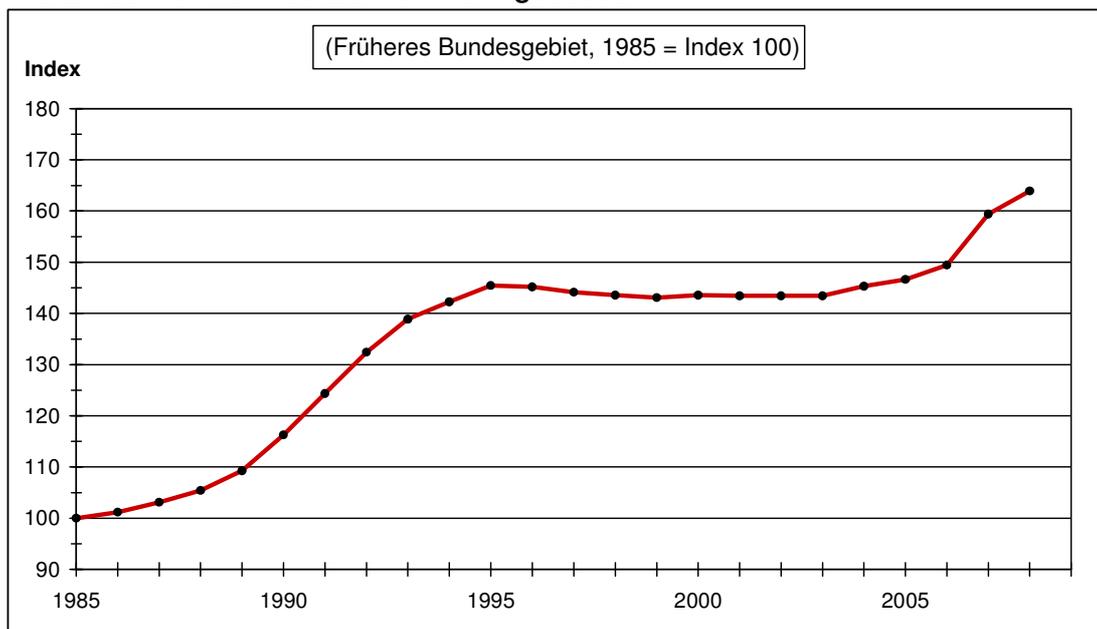


Abb. 35

Quelle: Statistisches Bundesamt

Nach den Berechnungen des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin (ifs) hat die durchschnittliche Wohnfläche, über die jeder Bundesbürger im Jahr 2007 verfügte, einen neuen Höchststand erreicht. Der Anstieg hat sich aber auf 0,3 Quadratmeter verlangsamt, nachdem er in dem Vorjahre noch bei durchschnittlich etwa einem halben Quadratmeter gelegen hat. Dr. Stefan Jokl, Leiter des Instituts benennt als Ursachen für diese Entwicklung einen Einbruch im Wohnungsneubau in Ostdeutschland. Dass die Pro-Kopf-Wohnfläche dennoch wächst, ist auf die schrumpfende Haushaltsgröße von nun mehr 2,07 Personen zurückzuführen.

Wohnfläche je Einwohner in m² - Zeitüberblick Deutschland insgesamt

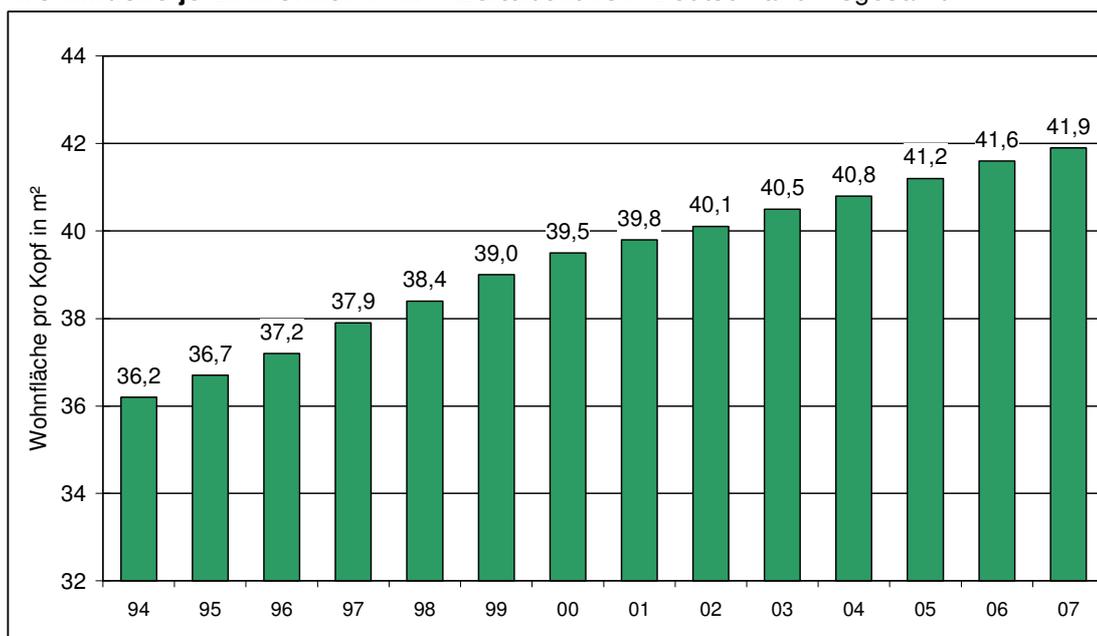


Abb. 36

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

Stetige Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland auf nunmehr 41,9 m².

11. Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

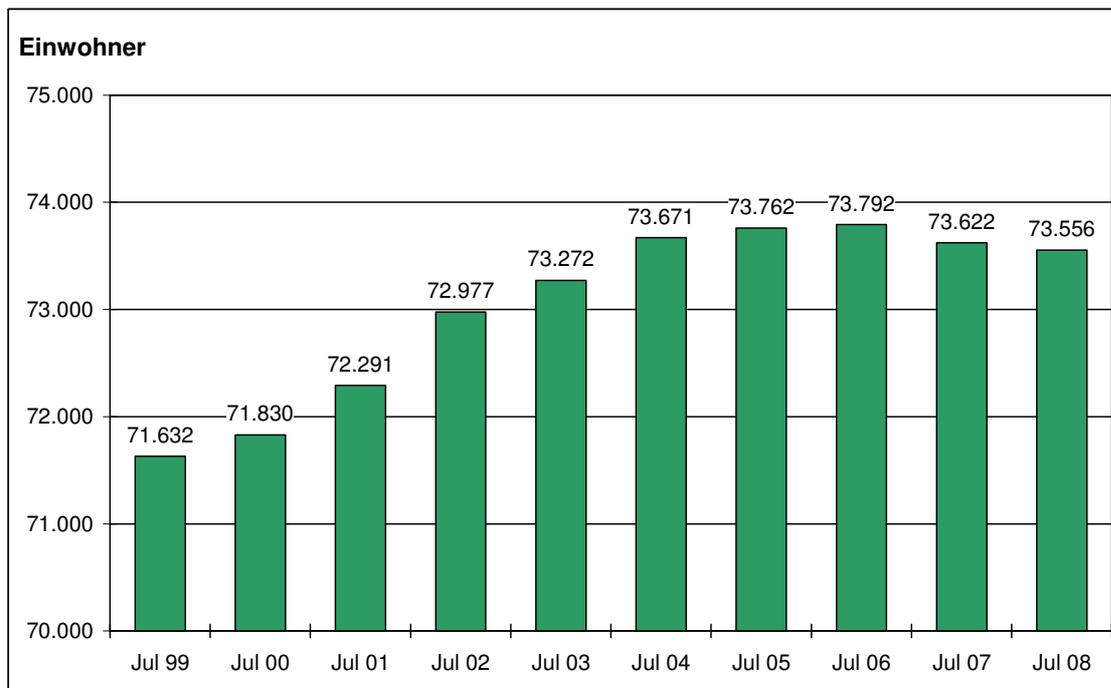
Der Bauland- und Wohnungsbedarf wird beeinflusst von zahlreichen äußeren Bedingungen, den so genannten Rahmendaten. Diese Rahmendaten sind teilweise lokaler Natur, also ortsbezogen, teilweise regionaler Natur und teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur.

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 stetigem, ab 2005 jedoch abflachenden Anstieg, auch im zweiten Jahr einen leichten Rückgang der Einwohnerzahl auf nunmehr 73.556 zur Mitte des Jahres.

Im Mai 2005 veröffentlichte das Pestel-Institut eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Bocholt im Auftrag der Sparkasse Westmünsterland. Danach werden im Jahr 2020 rd. 76.000 Menschen in Bocholt leben. Profitiert wird bei dieser Annahme von Wanderungsgewinnen. Inwieweit diese zutreffen, bleibt abzuwarten.



Alterspyramide Bocholt (Stichtag: 31.12.2008)

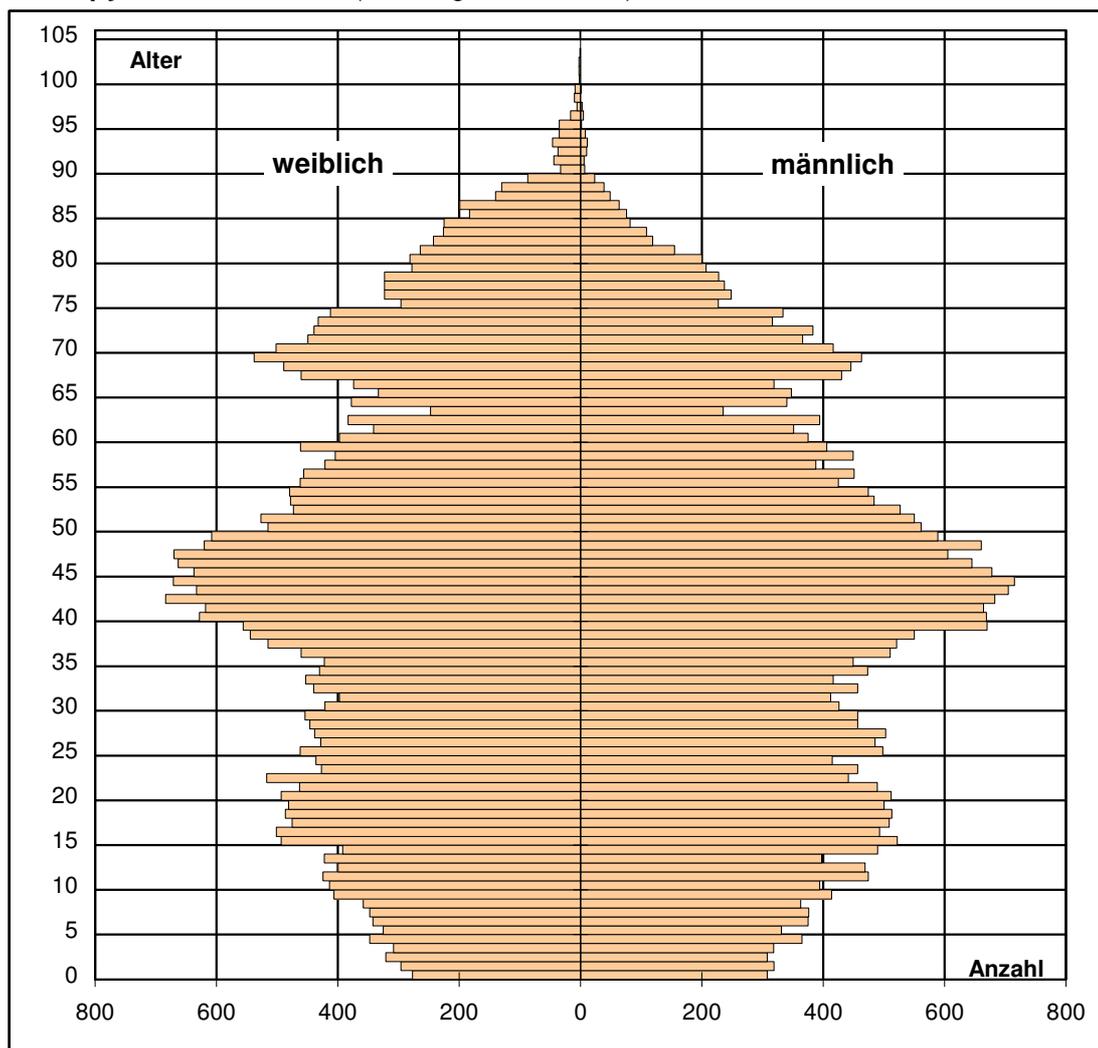


Abb. 38

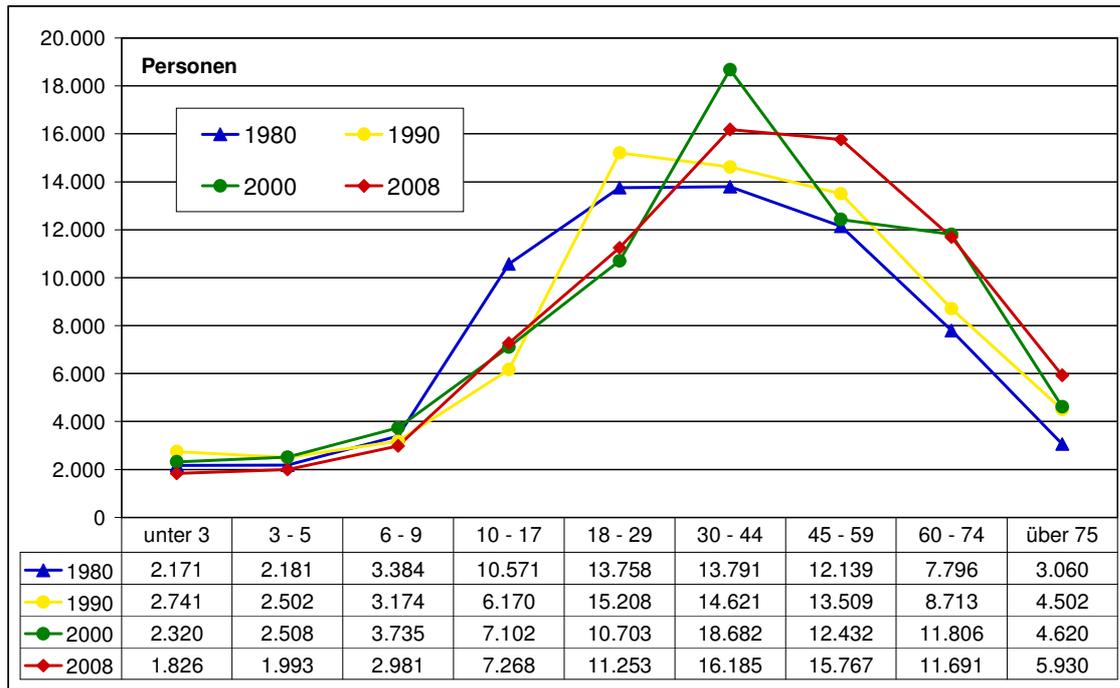
Quelle: Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

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 ent wachsen 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. Nach Angaben des ifs Städtebauinstitutes Berlin bestand zu Beginn der 90er Jahre der durchschnittliche Haushalt noch aus 2,27 Personen, zuletzt waren es noch 2,07. 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.

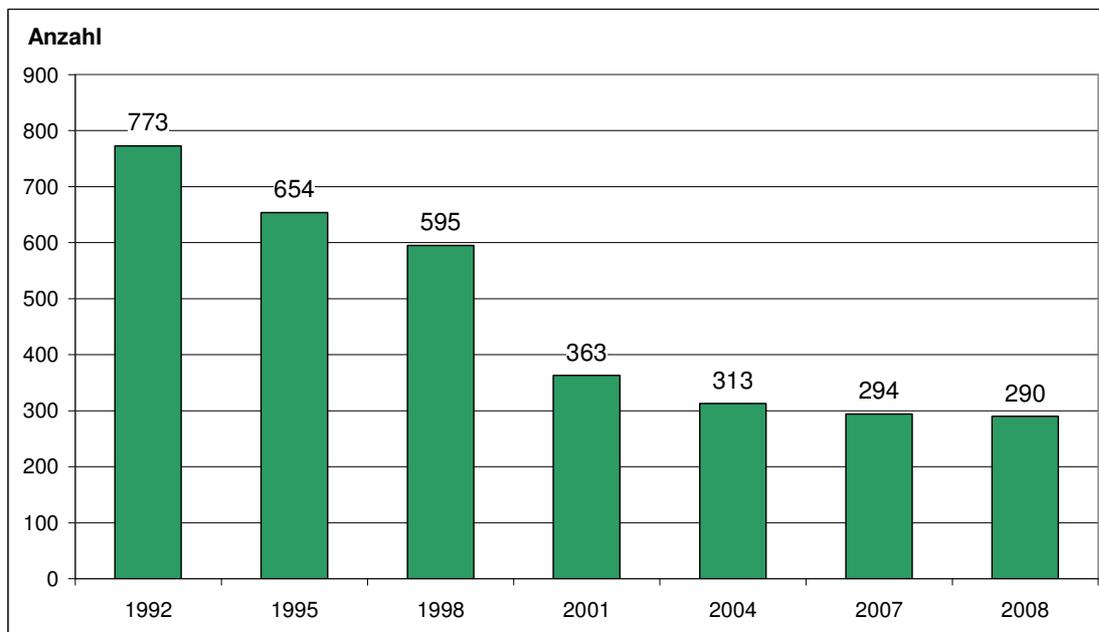


Abb. 40

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

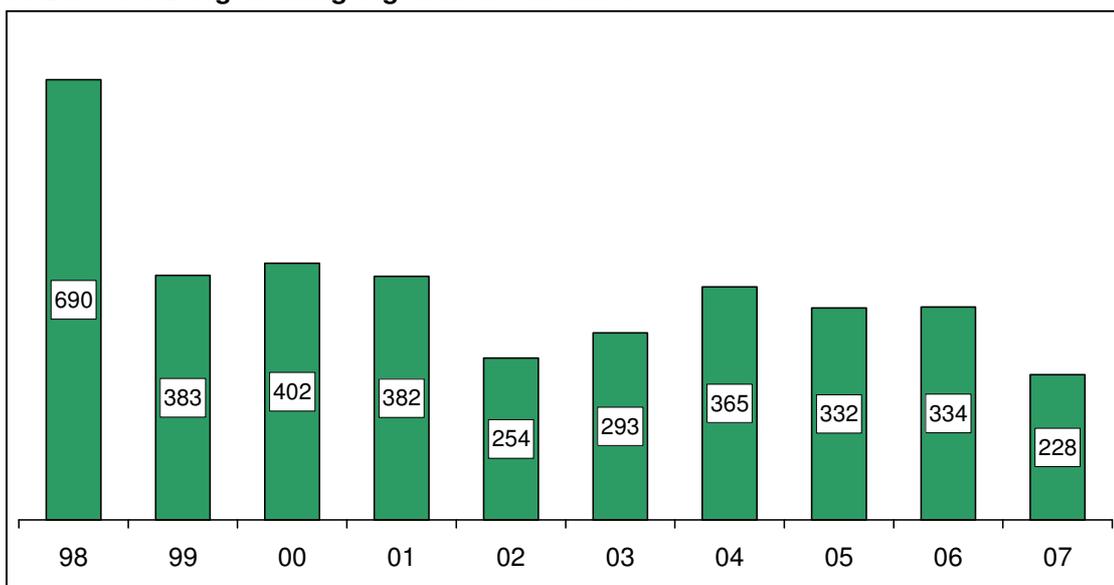


Abb. 41

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.

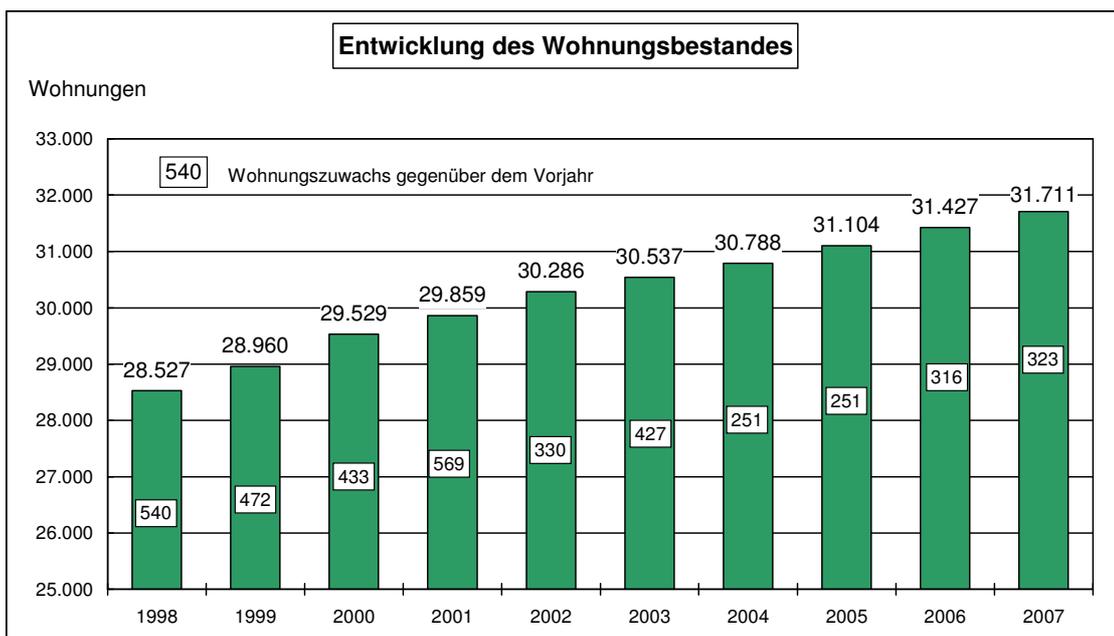


Abb. 42

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 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)



Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und den in der „empirica-Studie“ getroffenen Annahmen wird bei der Stadt Bocholt (Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft) die prognostizierte „Richtschnur“ des Neubaubedarfes im Rahmen einer Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung betrachtet und die darauf aufbauende Produktion von Wohnbauland gesteuert. Die für die Trendermittlung relevanten Parameter werden dabei kontinuierlich beobachtet, um zeitnah und rechtzeitig Abweichungen vom prognostizierten Trend „ablesen“ zu können.

Ebenso steht die Entwicklung des Bestandsmarktes im Fokus der Beobachtung. Diese konzentriert sich auf Rahmenbedingungen und Ursachen, die mit dem Freisetzen von Bestandsimmobilien und ihrem möglichen Verbleib auf dem Markt zusammen hängen. Aus der Analyse werden Aussagen zu einem denkbaren stadtentwicklerischen Steuerungsbedarf erwartet.

Parallel werden über kontinuierliche Kundenkontakte (dies sind insbesondere die Bewerber auf ein städtisches Wohnbaugrundstück) auch „sensitive Parameter“ beobachtet, die neben quantitativen Bedarfsaussagen auch Aufschluss über nachgefragte Präferenzen geben sollen.

Aufgrund der untrennbaren Abhängigkeit von Angebot und Nachfrage untereinander spielt auch die künftige Baulandbereitstellung der Stadt Bocholt in der Wohnungsmarktregion eine gewichtige Rolle. Die Maxime des Bocholter Bodenmanagements „Wohnbauland zur richtigen Zeit, an der richtigen Stelle zu moderaten Preis bedarfsgerecht anzubieten“ gewinnt künftig umso mehr an Bedeutung.



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



Markt für Wohnimmobilien 2008

Umsätze weitgehend auf dem Vorjahresniveau; Preise stabil

Blitzumfrage des Deutschen Städtetags mit Prognose für 2009

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 56 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Immobilienmarkts im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: In nahezu der Hälfte aller befragten Städte sind die Umsätze nach Kaufverträgen in den Teilmärkten rückläufig. Die Umsätze bebauter Mehrfamilienhausgrundstücke gingen sogar in 60 % aller Städte zurück. 20 bis 30 % der Städte meldeten Steigerungen in den Marktsegmenten der unbebauten und der bebauten Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Wohnungseigentum. Die Preisentwicklung ist in allen Regionen im Durchschnitt stabil. In einzelnen insbesondere ost- und süddeutschen Städten sind hier zum Teil stark abweichende Verhältnisse anzutreffen; hier sind teilweise deutliche Preisveränderungen registriert worden.

Die Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet. Grundlage für die Datenanalyse sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Die beurkundenden Stellen (z.B. Notare) sind verpflichtet, die von ihr beurkundeten Immobilienkaufverträge dem Gutachterausschuss zu diesem Zweck zu übersenden. 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 2009 prognostiziert.

Entwicklung 2008 (vgl. Tabelle 1)

Erwartungsgemäß ist in vielen Städten der Umsatz nach Kaufverträgen unbebauter und bebauter Einheiten des Geschosswohnungsbaus nach einigen Jahren sehr starker Marktaktivitäten deutlich eingebrochen. Ob hierfür auch die weltweite Finanz- und Immobilienkrise des letzten Quartals ursächlich war, wird erst die detaillierte Analyse aller Zahlen im Frühjahr klären können. In etwa der Hälfte der untersuchten süddeutschen Städte sind die Umsätze für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und für Wohnungseigentum gestiegen. Wie in jedem Jahr sind in allen Untersuchungsregionen Städte mit gegenläufigen Entwicklungen vorhanden.

Im Durchschnitt sind in 50 % bis 60 % aller Städte die Preise in den Teilmärkten überwiegend auf dem Vorjahresniveau geblieben. Bei Baugrundstücken und bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wurden vielfach, insbesondere in den ost- und süddeutschen Städten, auch stärkere Tendenzen zu steigenden Preisen beobachtet. Die Ergebnisse der umfassenden Untersuchung im Frühjahr 2009 dürfen wiederum mit Spannung erwartet werden. Tabelle 1 zeigt Details für Regionen und Städte.

Prognose 1. Halbjahr 2009 (vgl. Tabelle 2)

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2009 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Preis- und Umsatzverhältnisse erwartet. Sowohl für die Umsatz- als auch die Preisprognose bestehen jedoch in einigen Städten abweichende Tendenzen.

Detaillierte Analyse

Eine detaillierte Untersuchung der Preis- und Umsatzverhältnisse in den großen deutschen Städten zum Stichtag 01.04. wird voraussichtlich im Juni des laufenden Jahres in der Zeitschrift „der städte-tag“ sowie unter www.staedtetag.de publiziert. Hierin finden sich auch Angaben der unabhängigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu typischen Preisen für Bauland und bebaute neue sowie gebrauchte Immobilien.

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 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
Region NORD	→	→	→	→	→	→	↘	→	→	→
Aachen	→	→	↗	↗	↘	→	↗	→	↘	→
Berlin (Westteil)	→	→	↘	↘	→	→	↘	→	→	→
Bielefeld	↗	↘	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→
Bochum	→	↘	↘	↘	↘	→	→	↘	↘	↘
Bonn	↘	↗	↗	↗	→	→	↗	→	→	→
Braunschweig	↘	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	→
Bremen	↘	→	↘	→	↘	↘	↘	↘	↗	↘
Dortmund	↗	→	↗	↗	↘	→	↘	→	↘	→
Duisburg	↘	→	→	↘	↗	↑	→	↘	→	↘
Düsseldorf	↘	↗	↘	→	↘	→	↘	→	↗	→
Emden	↗	↗	→	→	↗	→	↗	→	↗	↗
Essen	↗	↗	→	→	↘	→	↘	→	→	→
Gelsenkirchen	→	→	→	→	→	→	↘	↑	↘	↘
Göttingen	↘	↘	↘	↘	↗	→	↘	→	↗	→
Hagen	→	→	→	→	↘	↘	↘	→	↘	↘
Kassel	↘	→	·	·	↘	→	↘	↘	↗	↘
Kiel	→	↗	↘	↘	→	↗	→	↗	→	→
Köln	↘	→	→	→	↘	→	→	→	↘	→
Krefeld	↘	→	↗	↗	↘	↗	↘	→	↗	↘
Leverkusen	→	→	→	→	↗	→	→	→	→	→
Münster	→	→	→	→	↗	→	↘	↘	↗	↘
Neuss	↘	→	↘	→	→	↘	↘	↘	→	↘
Osnabrück	↘	↘	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Siegen	→	↗	↘	→	↗	↘	→	→	↗	↘
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
Region SÜD	→	→	→	→	↘	→	→	↘	↗	→
Augsburg	↘	→	↘	→	→	→	→	→	↗	→
Darmstadt	↗	→	↗	→	→	→	↗	→	↘	→
Frankfurt (Main)	↗	→	→	↗	↘	→	↘	→	↘	↗
Freiburg	↗	↗	→	→	↗	→	↘	→	↘	→
Heidelberg	↗	→	•	•	↗	↘	↘	↘	↗	↗
Heilbronn	↘	→	↘	→	↗	↘	↗	↘	→	↘
Kaiserslautern	↘	→	→	↘	↗	↘	↘	↘	↗	→
Karlsruhe	↘	→	↘	→	↗	→	↘	↘	→	→
Landshut	→	↗	↗	↘	↗	↑	↗	↘↘	↗	↘
Ludwigshafen	↘	↘↘	↘	↘↘	↗	↘	↗	→	↗	↗
Mainz	↘	↘	↗	→	→	↗	→	↘	→	↘
Mannheim	→	→	↘	→	↗	↗	↘	→	→	→
München	→	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Nürnberg	↘	→	↘	→	↗	→	↘	→	→	→
Pforzheim	↗	↘	→	→	↘	→	→	↘	↗	↘
Saarbrücken	↘	→	↘	→	↘	↗	↘	↘	↗	↘
Stuttgart	↘	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Trier	↘	→	↗	→	↗	→	→	→	↗	↘
Ulm	↘	↘↘	↘	→	↘	↗	↘	↘	↗	↘
Wiesbaden	↗	→	→	→	↘	↘	→	↘↘	↘	→
Worms	↗	↘	→	•	↘	→	↘	→	→	→

Region OST	→	→	→	→	→	→	↘	→	↘	→
Berlin (Ostteil)	→	→	↘	↘	→	→	↘	↘	→	→
Brandenburg	↘	→	→	↘	→	→	→	↗	↘	↗
Chemnitz	↗	↑↑	↘	→	↘	↗	↘	↘	↘	↘
Cottbus	↘	↘	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Dresden	↘	→	↘	•	↘	→	↘	→	↘	↘
Frankfurt (Oder)	↗	→	↗	↘	↗	→	↘	→	↘	→
Halle (Saale)	→	→	→	↘	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↘
Magdeburg	→	↘	↘	↑↑	↘	↘	↘	↘↘	↘	↑↑
Potsdam	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Rostock	→	↑↑	↗	→	↘	↑	↘	↘↘	↘	↑↑

Legende:

Umsatzentwicklung:

Preisentwicklung:

↘ eher Rückgang

↘↘ < - 10 %

→ um ± 0 %

↗ um + 5 %

• keine Angabe

→ eher Stagnation

↘ um - 10 %

↗ um + 10 %

↗ eher Zunahme

↘ um - 5 %

↑↑ > + 10 %

* Angabe im Mittelwert enthalten; keine Veröffentlichung der Einzelangaben

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2009

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)	→	→	↘	↘	→	→	→	↘	→	→	→
Bielefeld	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Braunschweig	→	↘	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bremen	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	→	↘	↘
Dortmund	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Duisburg	→	→	→	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Düsseldorf	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Emden	→	→	→	→	→	→	↘	→	↘	→	→
Essen	→	→	→	→	→	→	↘	→	→	→	→
Gelsenkirchen	→	→	→	→	↘	→	→	↘	↘	↘	↘
Göttingen	•	↘	•	↘	•	↘	•	↘	•	→	→
Hagen	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Kassel	↘	→	•	•	↘	↘	↘	↘	↗	↘	↘
Kiel	↘	→	→	→	→	↘	→	→	→	→	→
Köln	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	↘	↘
Krefeld	↘	→	↘	→	↘	→	↘	↘	→	→	→
Leverkusen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Münster	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	↘
Neuss	↘	→	↘	→	→	→	→	→	→	→	→
Osnabrück	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Siegen	→	→	↘	→	→	↘	→	→	→	→	→
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	
Region SÜD	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Augsburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Darmstadt	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Frankfurt (Main)	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Freiburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Heidelberg	→	→	→	↘	→	↘	↘	↘	→	→	→
Heilbronn	↘	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Kaiserslautern	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Karlsruhe	→	→	→	→	→	→	→	→	↘	→	→
Landshut	→	→	↘	→	→	→	→	→	→	→	→
Ludwigshafen	↘	↓	↘	↓	→	→	→	→	→	→	→
Mainz	→	→	→	→	→	→	→	↘	→	→	→
Mannheim	→	→	↘	→	→	→	→	→	→	→	→
München	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Nürnberg	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Pforzheim	↘	↘	→	→	→	↘	→	↘	↗	↘	↘
Saarbrücken	↘	↘	↘	↘	↘	→	↘	↘	→	↘	↘
Stuttgart	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Trier	↘	→	↘	→	→	→	→	→	→	→	→
Ulm	↘	→	↘	→	→	→	→	→	→	→	→
Wiesbaden	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Worms	↘	→	→	•	→	↘	→	↘	→	→	→

Region OST	→	→	↘	→	→	→	→	→	→	→	→
Berlin (Ostteil)	→	→	↘	↘	→	→	↘	↘	→	→	→
Brandenburg	→	→	↘	↘	↗	↗	→	↗	→	→	→
Chemnitz	↘	↗	→	→	↘	→	→	→	↗	→	→
Cottbus	→	•	→	•	→	•	→	•	→	•	•
Dresden	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Frankfurt (Oder)	↘	→	↘	→	→	→	→	→	→	→	→
Halle (Saale)	→	→	→	→	→	↗	→	→	↗	→	→
Magdeburg	→	→	↘	→	→	→	↘	→	↘	→	→
Potsdam	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Rostock	↘	↗	↘	↑	→	→	↗	↑	→	→	→

Legende:

Umsatzentwicklung:

Preisentwicklung:

↘ eher Rückgang

↘↘ < - 10 %

→ um ± 0 %

↗ um + 5 %

• keine Angabe

→ eher Stagnation

↓ um - 10 %

↑ um + 10 %

↗ eher Zunahme

↘ um - 5 %

↑↑ > + 10 %

* 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 _____ 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 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:

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.

www.borisplus.nrw.de



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
der Stadt Bocholt

NRW.