



## Grundstücksmarktbericht **2013** für die Stadt Bocholt



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

## **Grundstücksmarktbericht 2013**

Berichtszeitraum 01.01.2012 – 31.12.2012

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Bocholt

**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](mailto:gutachterausschuss@mail.bocholt.de)

<http://www.bocholt.de/gutachterausschuss/>

**Schutzgebühr**

52,- Euro pro Exemplar

gemäß Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW  
(VermWertGebO NRW)

**Internet**

Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse sowie deren Grundstücksmarktberichte und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschuss stehen im Internet zur Verfügung unter der Adresse:

<http://www.boris.nrw.de>

**Bildquelle**

Stadt Bocholt; Wohngebiet in Mussum

**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</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichtes</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>7</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	8
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2012 in Bocholt</b>	<b>10</b>
4.1	Anzahl und Gliederung der Kauffälle	10
4.2	Flächenumsatz	12
4.3	Geldumsatz	14
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>15</b>
5.1	Individueller Wohnungsbau	15
	Grundstücksverkäufe	15
	Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken	15
	Preisniveau	16
	Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Stadtlage	17
	Entwicklung der Baulandpreise	18
	Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich	18
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	19
	Entwicklungsstufen	19
	Käuferverhalten beim werdenden Bauland	20
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>22</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	22
	Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern	22
	Schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	23
	Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser	24
<b>7</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>25</b>
	Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick	25
	Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum	25
	Preisniveau Wohnungseigentum	26
	Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten	26
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>27</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	27
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	29
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	33
8.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	34

<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten der Wertermittlung</b>	<b>36</b>
9.1	Bodenpreisindexreihe	36
9.2	Umrechnungskoeffizienten	37
	Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe	37
	Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzbarkeit	39
9.3	Liegenschaftszinssätze	40
9.5	Marktanpassungsfaktoren	41
	Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten	41
9.7	Index Wohnungseigentum	43
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>45</b>
	Zinsentwicklung 1985 - 2013	45
	Preisindizes für Wohnungsmieten und Verbraucherpreise	45
	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden	46
	Wohnfläche je Einwohner in m <sup>2</sup> - Zeitüberblick	46
<b>11</b>	<b>Sonstige Angaben</b>	<b>47</b>
13.1	Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	47
	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bocholt	47
	Baulücken in Bocholt	49
	Anzahl der Baugenehmigungen in Wohneinheiten	50
	Entwicklung des Wohnungsbestandes	50
	Fazit der Wohnungsmarktanalyse für Bocholt (Juli 2007)	50
	Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung	52
13.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	53
13.3	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	53
13.4	Gebühren für Verkehrswertgutachten und Bodenrichtwerte	54
	Präsentation im Internet	54
<b>12</b>	<b>Anlagen</b>	<b>55</b>
	Blitzumfrage des Deutschen Städtetages	
	• Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2012	
	• Prognose 2013	
	Formulare	
	• Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	
	• Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens	

# 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- die Anzahl der Kauffälle ist um ca. 8% gesunken
- der Flächenumsatz sank um ca. 47%
- der Geldumsatz stieg um ca. 31%
- Geldumsatzsteigerungen u.a. im Geschosswohnungsbau
- gestiegenes Preisniveau für landwirtschaftliche Flächen in Bocholt

Die **Anzahl der Kauffälle** sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 8% gesunken. Bei einer Gesamtzahl von 773 Kauffällen bilden die Verkäufe im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund 43% der Kauffälle (332 Kauffälle) wie im Vorjahr das stärkste Segment. Die Veräußerungen von unbebauten Grundstücken mit insgesamt 124 Verkaufsfällen entsprechen rd. 16% des Gesamtaufkommens.

Der **Flächenumsatz** im Geschäftsjahr 2012 ist mit 78 ha im Vergleich zum Vorjahr (148 ha) um rd. 47% gesunken. Der starke Umsatzrückgang ist in erster Linie im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der **Geldumsatz** gestiegen und liegt mit 173 Mio. Euro deutlich über dem durchschnittlichen Niveau und erreicht fast das Rekordhoch aus dem Jahr 2007. Der starke Anstieg ist ausschließlich im Bereich des Geschosswohnungsbaus mit dem Eigentümerwechsel von über 1.200 Wohnungen einer Wohnungsgesellschaft in einem Kaufvertrag begründet. Auch die veräußerten Immobilien im Wohnungssektor nehmen wie in den Jahren zuvor wieder eine umsatzdominierende Rolle ein. Die Veräußerungen im Geschosswohnungsbau (Anteil 35%) sowie die der Ein- und Zweifamilienhäuser (Anteil 31%) bilden am Gesamtumsatz die stärksten Segmente. Das drittstärkste Segment findet sich im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums (Anteil 18%) vor den Gewerbe- und gemischt genutzten Objekten mit einem Anteil von rd. 8%.

Die Verkäufe im Segment der **Wohnbaugrundstücke** führen mit 32 geeigneten Verkaufsfällen zum niedrigsten Niveau der vergangenen 10 Jahre. Neue städtische Wohnbauflächen kamen im Jahr 2012 nicht an den Markt. Die veräußerten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau wurden überwiegend im Jahr 2011 durch einen privaten Investor - unter städtischem Einfluss - entwickelt und an den Markt gebracht.

Im Segment **Wohneigentum** sind die Verkäufe von insgesamt 210 auf 231 Verkaufsfällen gestiegen. Dabei waren 27 der Verkaufsfälle im Geschäftsjahr 2012 geeignete Erstverkäufe und 204 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen. Die Anzahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen blieb im Jahr 2012 mit 15 geeigneten Kauffällen auf gleichem Niveau zum Vorjahr (2011 = 16 geeignete Kauffälle).

## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Gemäß § 1 Abs.1 der Gutachterausschussverordnung NRW hat die Stadt Bocholt als große kreisangehörige Stadt einen eigenen Gutachterausschuss für Grundstückswerte eingerichtet.

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2013 legt der Gutachterausschuss wie in den vergangenen Jahren eine Übersicht über das Geschehen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt vor. Durch die Abbildung sämtlicher Transaktionen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt sorgt der Marktbericht für objektive Markttransparenz.

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 13).

Der Marktbericht wendet sich an alle Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücks- und Immobilienmarkt 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 2013

Dipl.-Ing. 'in Nicole Johann  
Vorsitzende 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 die Bezirksregierung 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 seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter sowie Sachverständige hinzuziehen. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, 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 seiner Stellvertreter und mindestens vier ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und bei Erstellung der Übersicht über die Bodenrichtwerte (siehe § 16 Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW)) sind außerdem 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) und die Sachwertrichtlinie (SW-RL) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) - in der jeweils gültigen Fassung - 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.

### **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 Kauf- bzw. Tauschverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Entsprechendes gilt für Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsbeschlüsse.

Somit ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über sämtliche Vorgänge auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt 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.

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

Eine Gliederung der dem Gutachterausschuss im Jahre 2012 zugesandten Kaufverträge ist auf Seite 10 dargestellt.

## **Rechtsgrundlagen**

Gesetzliche Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere §§ 192 bis 199 "Wertermittlung"
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung

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

## 4 Grundstücksmarkt des Jahres 2012 in Bocholt

### 4.1 Anzahl und Gliederung der Kauffälle

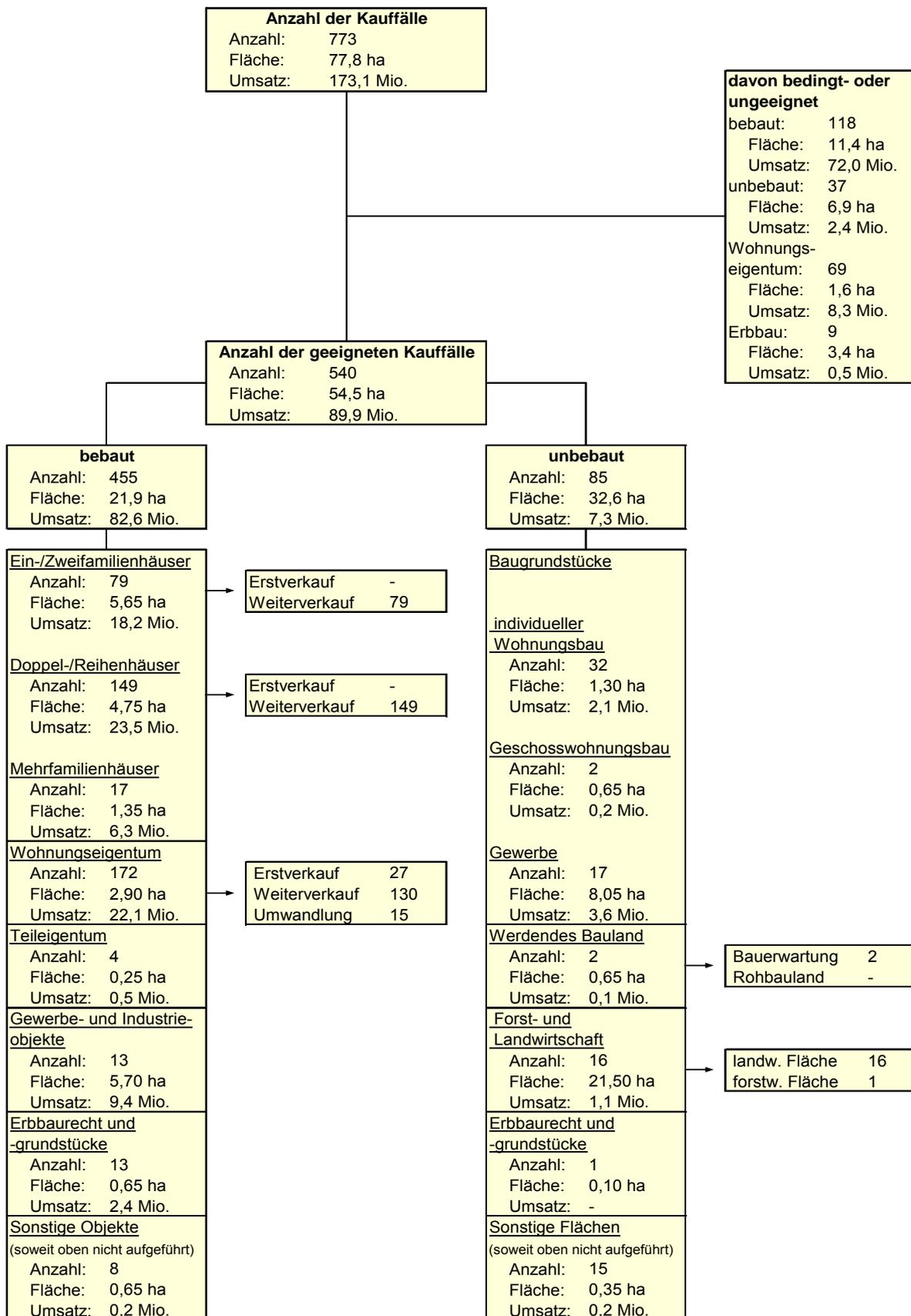


Abb. 1

## Anzahl der Kauffälle im Jahresvergleich

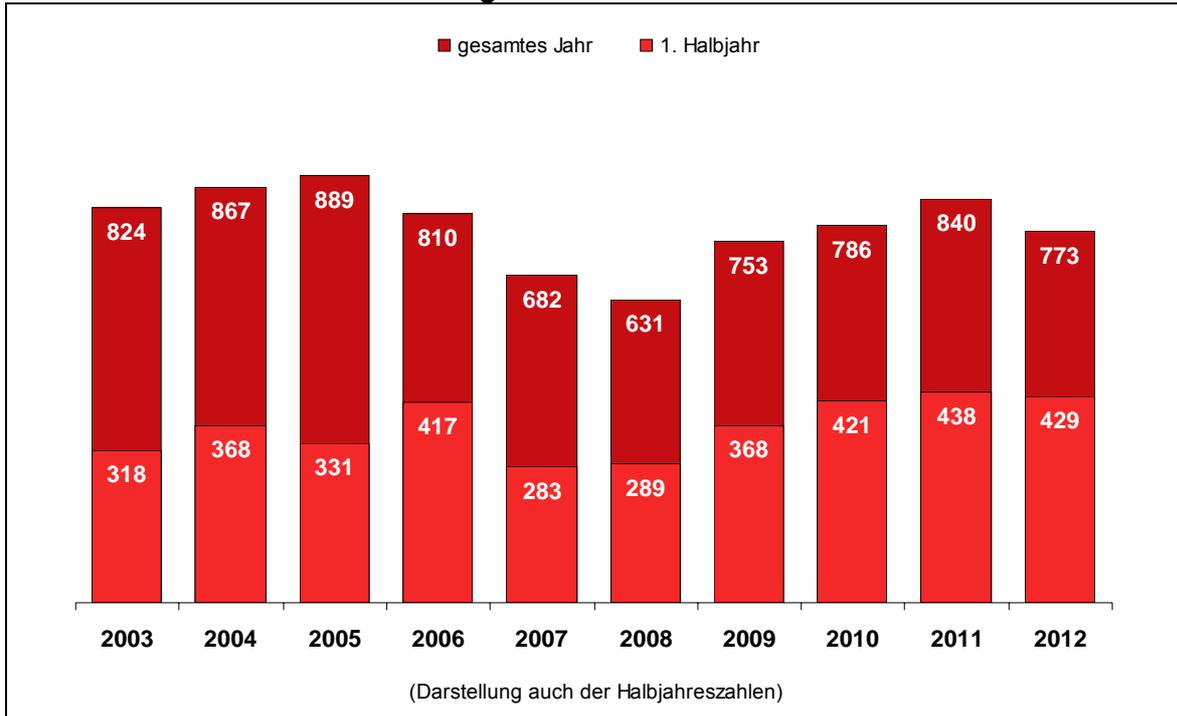


Abb. 2

Die Zahl der Kauffälle ist zum Vorjahr um rd. 8% gesunken.

## Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle

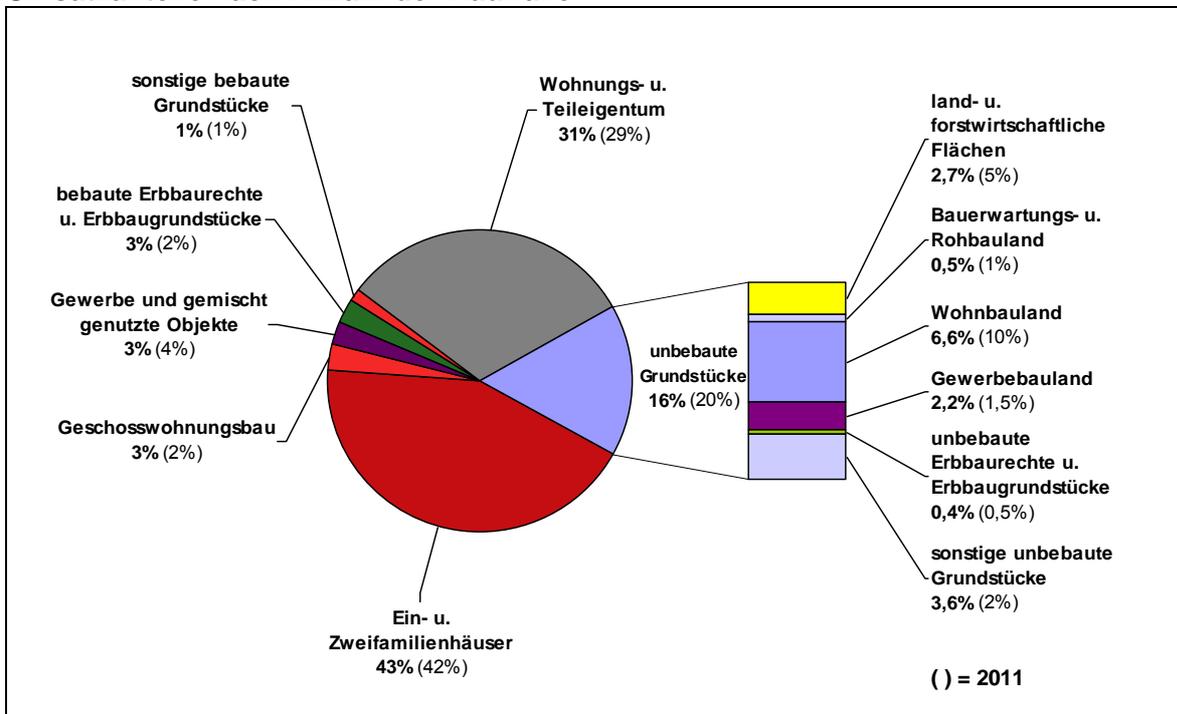


Abb. 3

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

## 4.2 Flächenumsatz

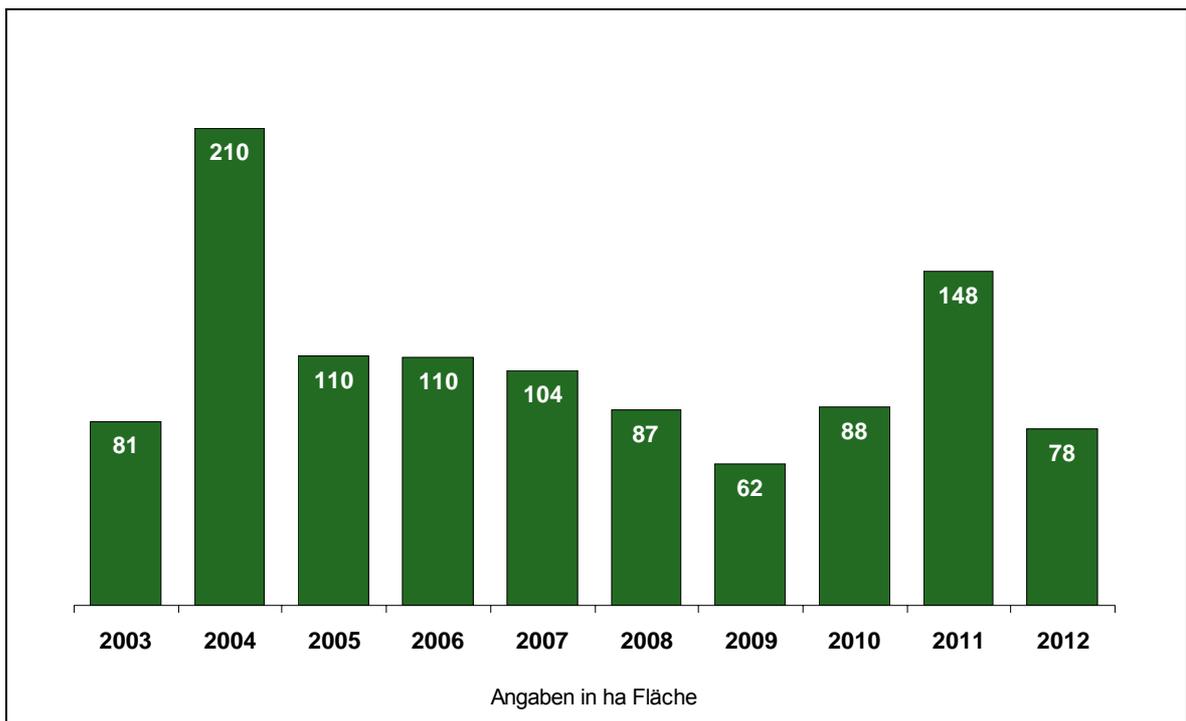


Abb. 4

In 2012 wurden innerhalb der Stadt Bocholt 78 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit sank der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 47%.

### Anteile nach Flächenumsatz

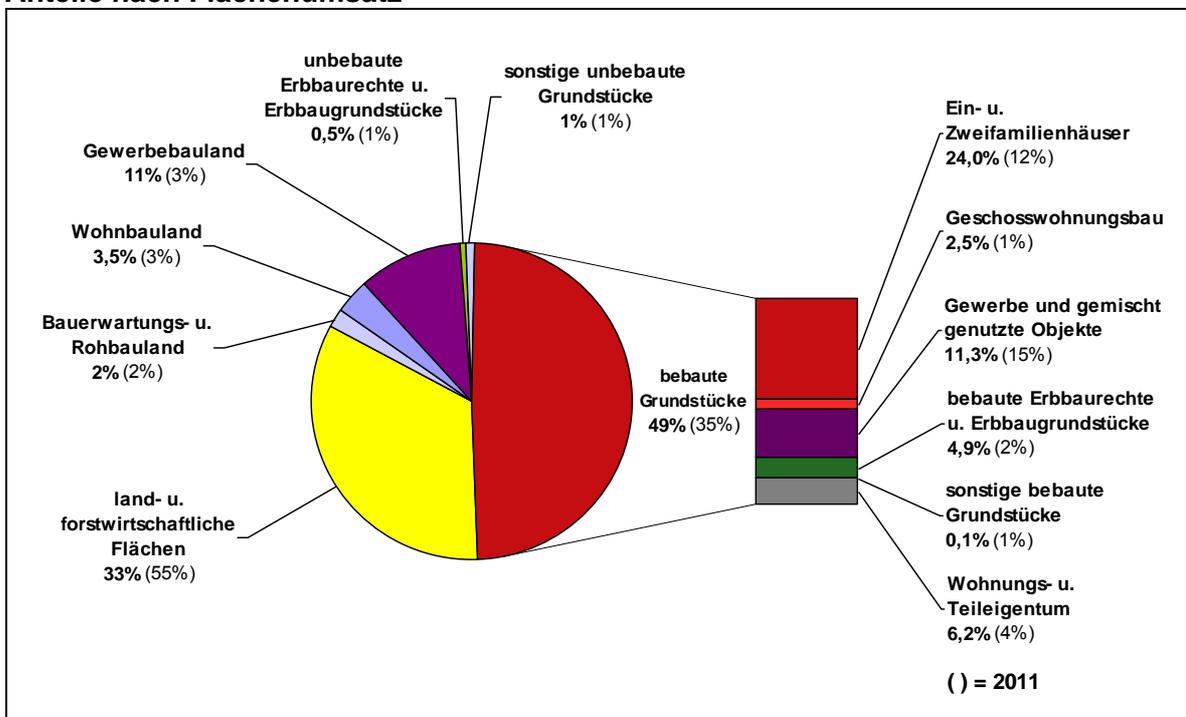


Abb. 5

Der Flächenumsatz wird von Veräußerungen bebauter Grundstücke, welche von 35% im Jahr 2011 auf 49% anstiegen, dominiert. Das Marktsegment der land- und forstwirtschaftlichen Flächen, welches auf 55% im Jahr 2011 deutlich anstieg, ist nun mit 33% auf das Niveau des Jahres 2010 (37%) zurückgegangen.

## Flächenumsatz nach Nutzung in den vergangenen Jahren

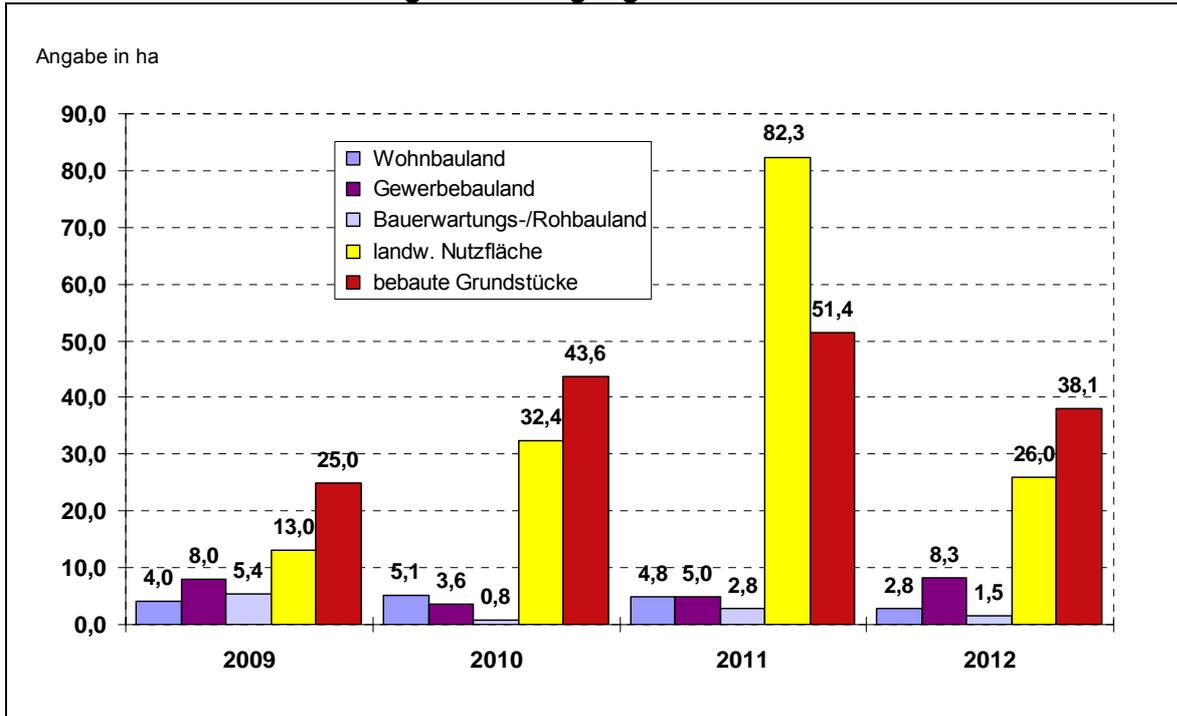


Abb. 6

Ein Umsatzrückgang ist sehr deutlich im Segment der landwirtschaftlichen Flächen sowie im Bereich der bebauten Grundstücke zu verzeichnen. Der Flächenumsatz beim Gewerbebauland ist leicht gestiegen.

### 4.3 Geldumsatz

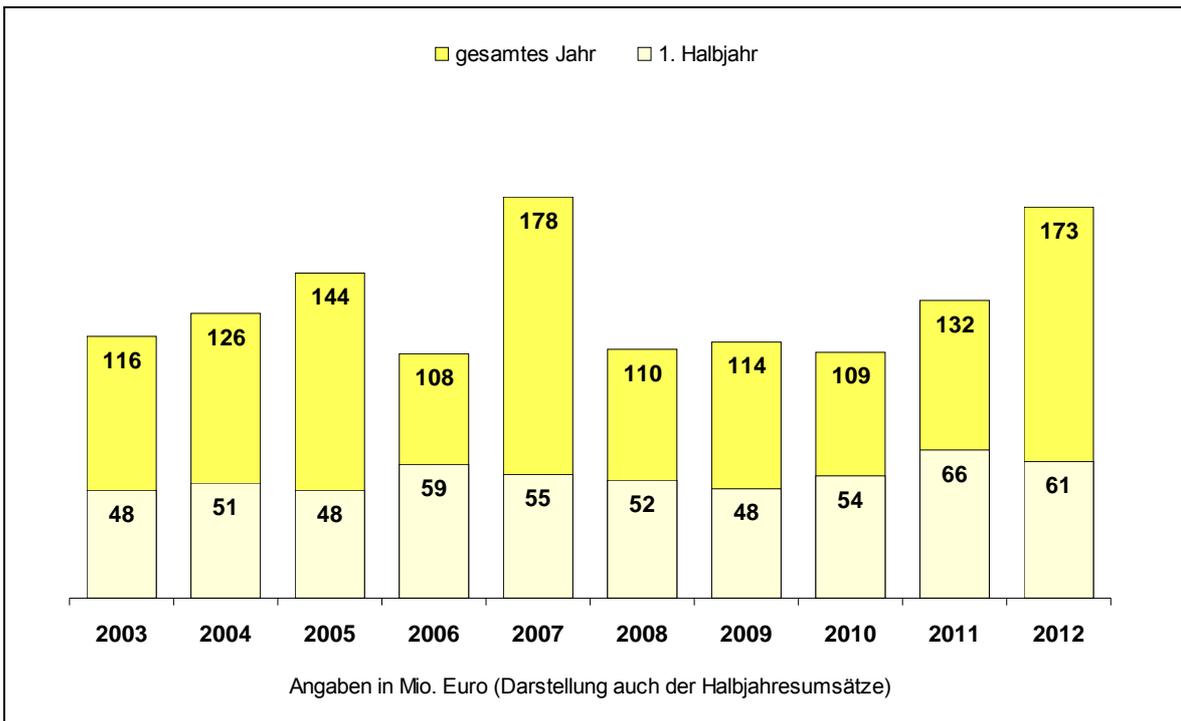


Abb. 7

Der Geldumsatz mit 173 Mio. Euro liegt deutlich über dem durchschnittlichen Niveau. Der starke Anstieg ist der Veräußerung von über 1.200 Wohnungen einer Wohnungsgesellschaft in einem Kaufvertrag geschuldet. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Umsatz um 31%.

### Anteile nach Geldumsatz

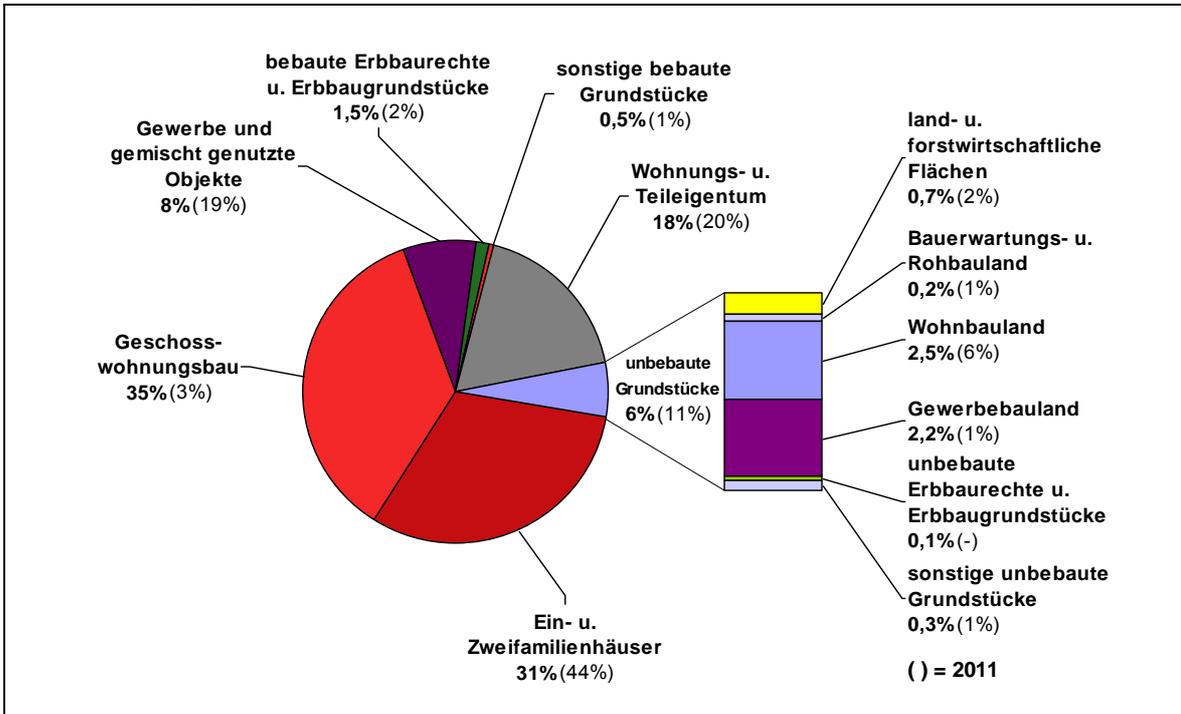


Abb. 8

Der Umsatzschwerpunkt liegt nach wie vor bei den bebauten Objekten mit einem Gesamtanteil von rd. 93% (ohne Erbbaurechte).

## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

#### Grundstücksverkäufe

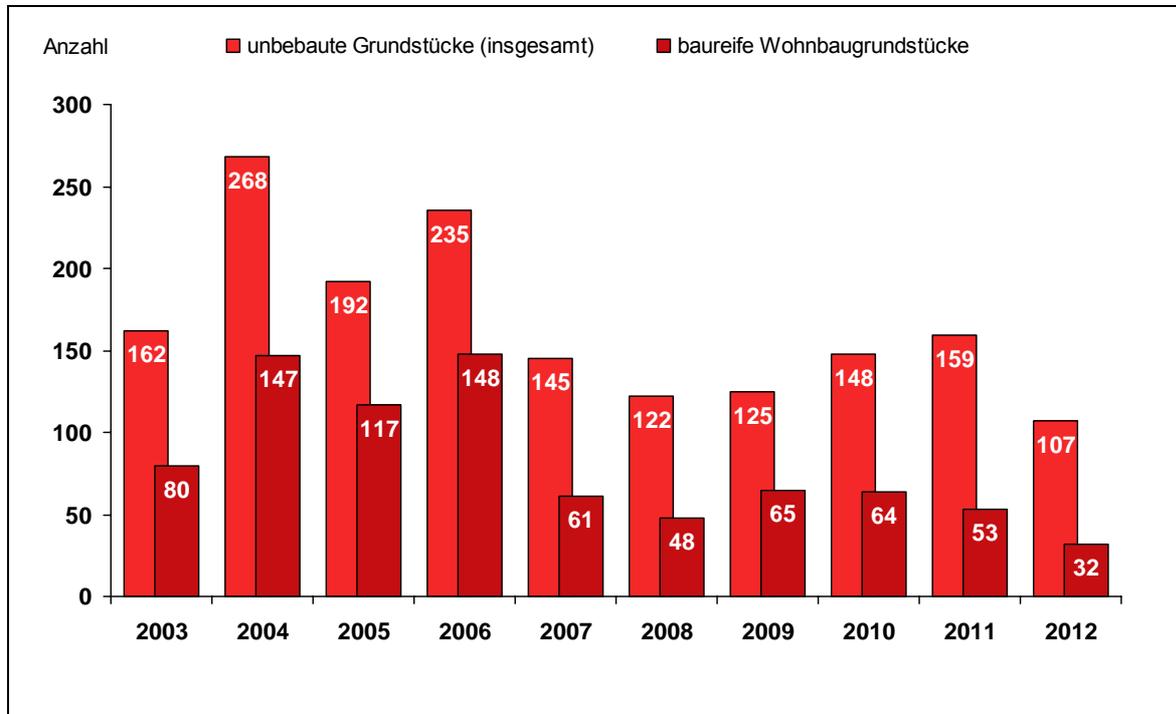


Abb. 9

Der Absatz der baureifen Wohnbaugrundstücke für eine 1- bis 2-geschossige Bebauung (nur geeignete Kauffälle inkl. Erbbaurechte) befindet sich auf niedrigstem Niveau.

#### Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken

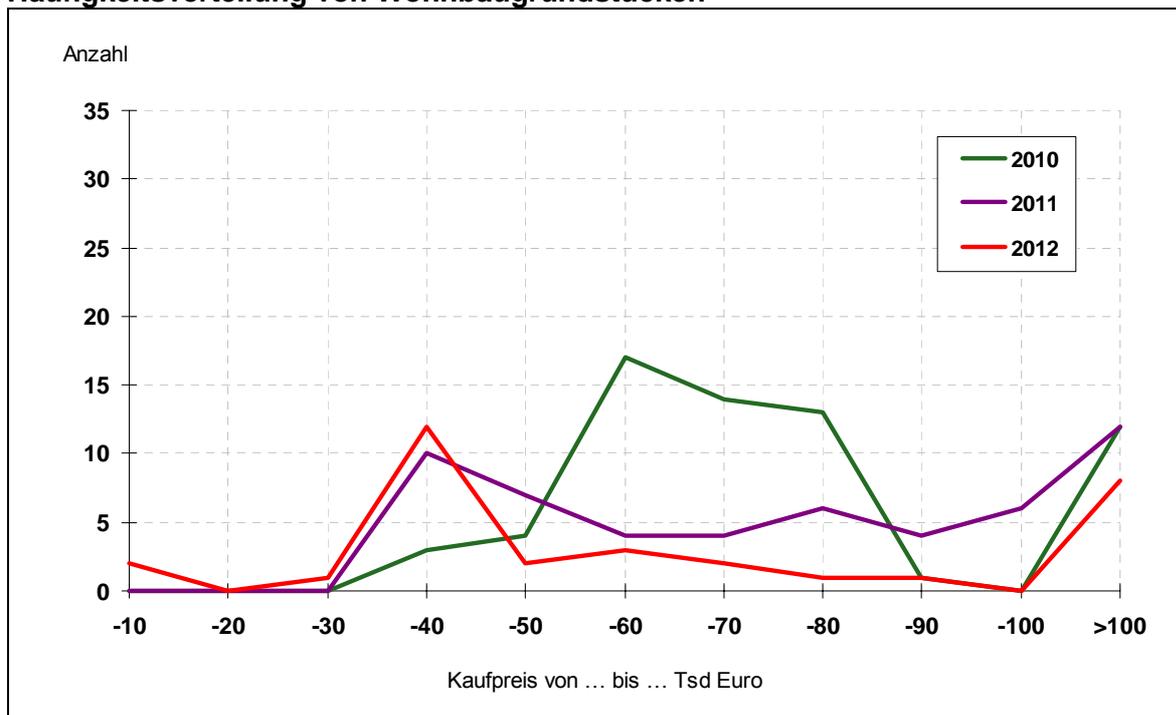


Abb. 10

Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke treten gehäuft im Preissegment bis 40.000,- € auf.

**Preisniveau**  
in verschiedenen Lagen

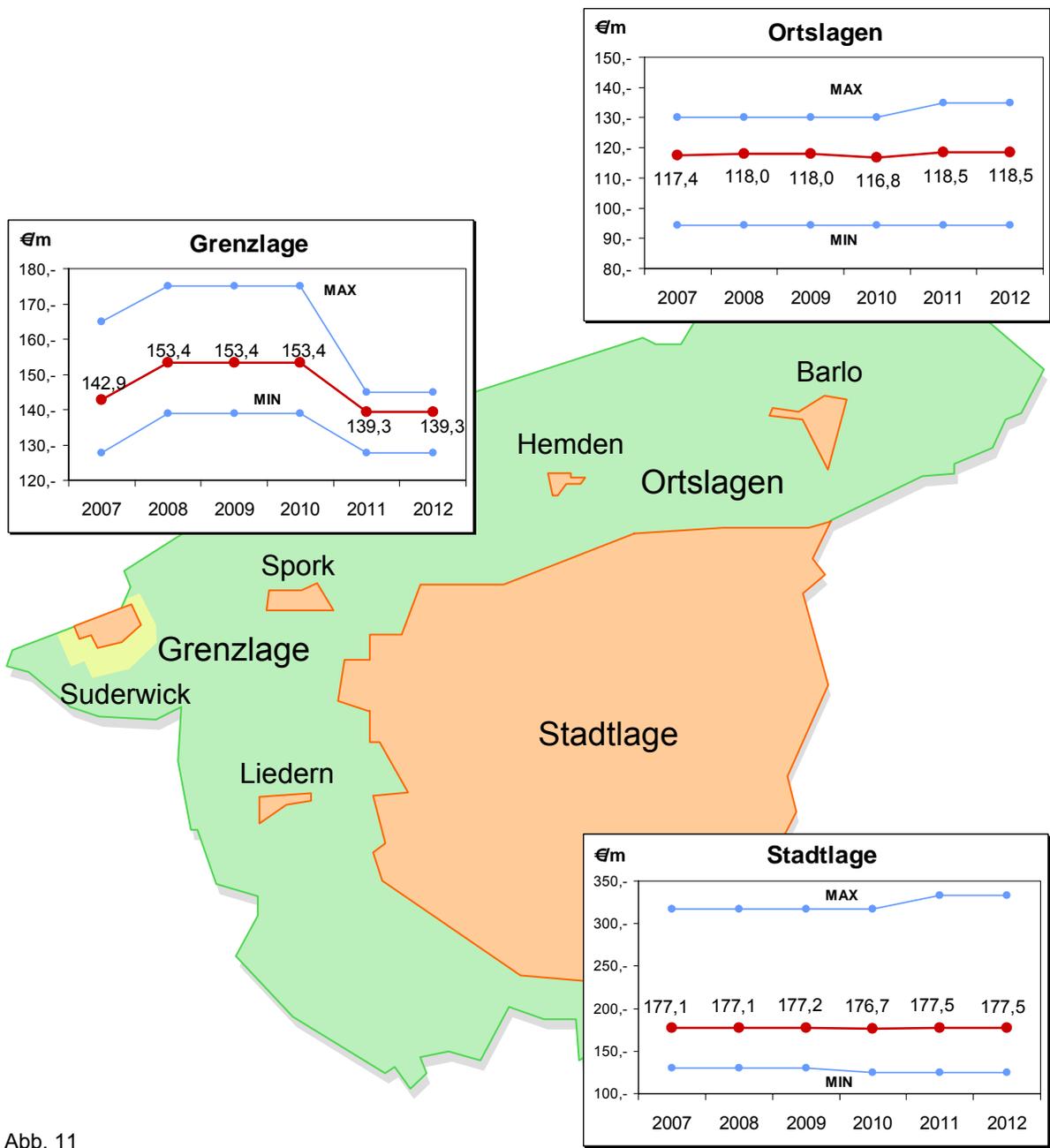


Abb. 11

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)**

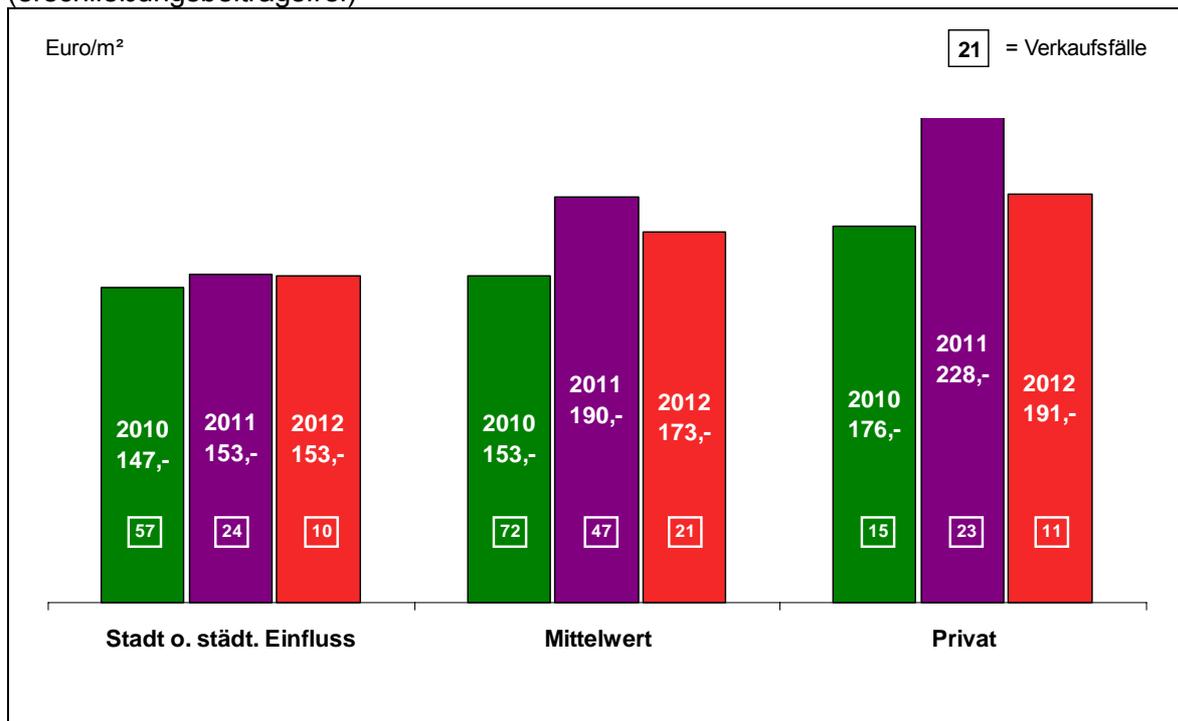


Abb. 12

Nach wie vor dämpfen städtische Verkäufe oder Verkäufe unter städtischem Einfluss die Preisentwicklung. Rund 48% aller veräußerten zur Auswertung geeigneten Baugrundstücke waren hiervon betroffen.

Das Verhältnis zwischen städtischen und privaten Veräußerungen ist also ausschlaggebend für den mittleren Quadratmeterpreis.

## Entwicklung der Baulandpreise seit 1986 im Vergleich mit wichtigen Indizes

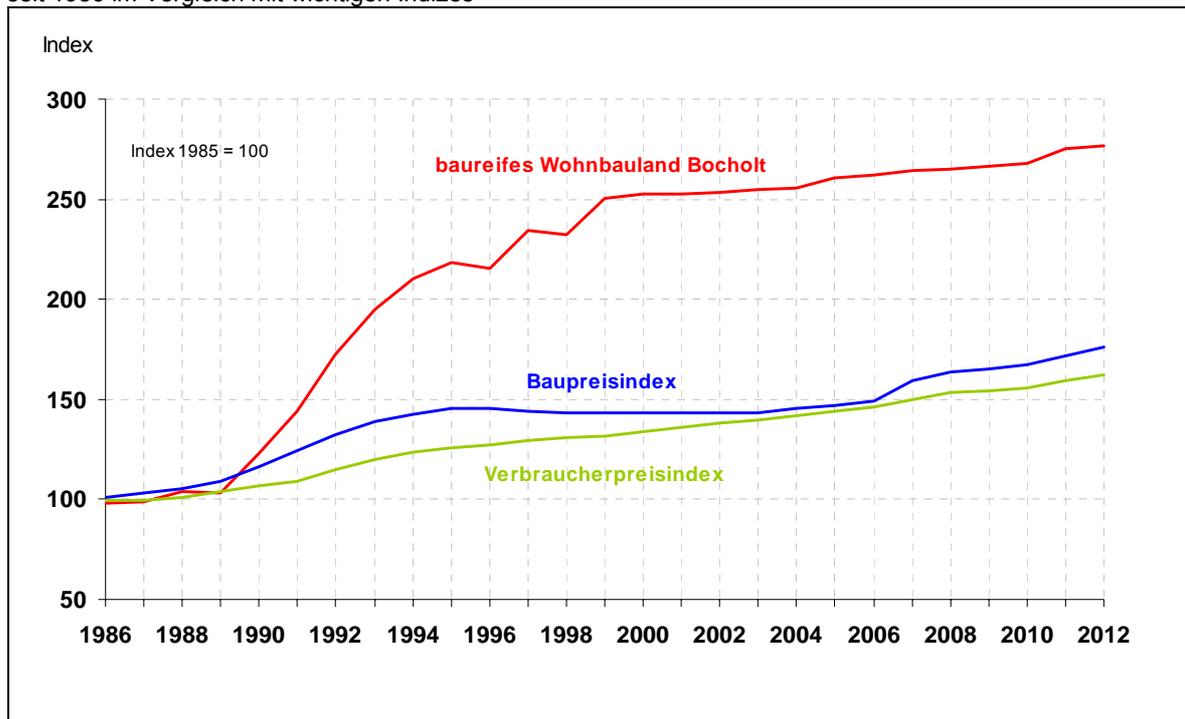


Abb. 13

Wie in den vergangenen Jahren setzt sich der Trend einer gemäßigten Entwicklung der Baulandpreise mit einer leichten Preissteigerung fort.

## Preisentwicklung der Bauflächen im Außenbereich

zeitliche Entwicklung

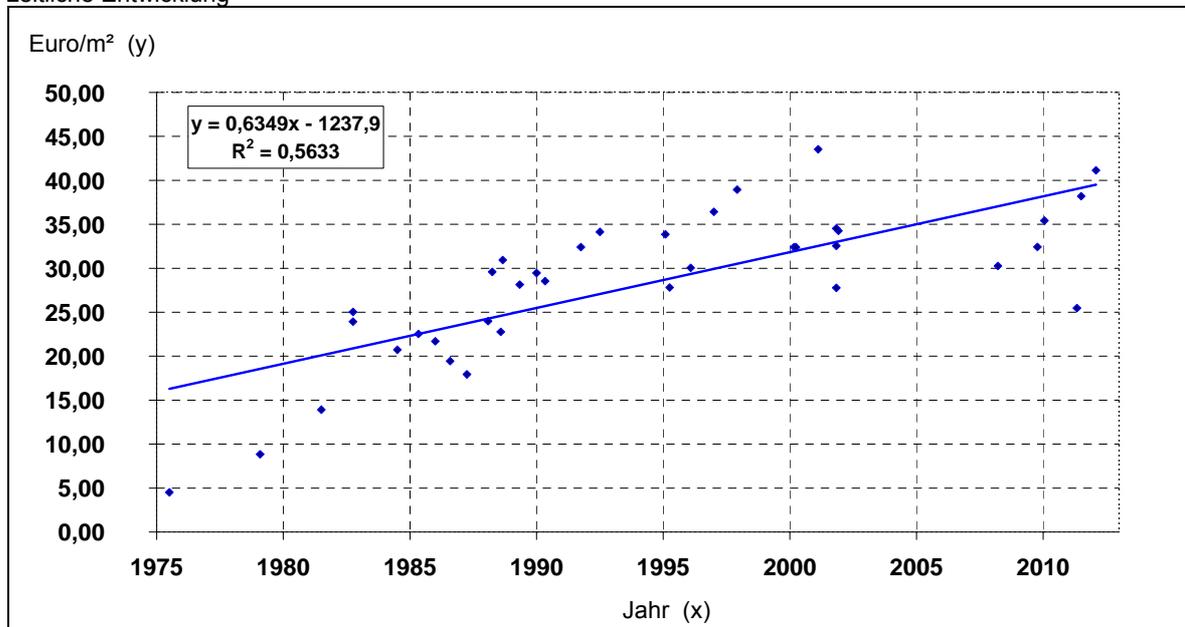


Abb. 14

Für die Grundstücksqualität "Baufläche im Außenbereich" liegen keine Richtwerte vor. Das vorstehende Diagramm spiegelt jedoch die kontinuierliche Entwicklung und den durchschnittlichen Wert der Bauflächen im Außenbereich wieder. In den vergangenen Jahren wurden durchschnittlich ca. 35,- €/m<sup>2</sup> für die ersten 1000 m<sup>2</sup> gezahlt. 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
<b>Bauerwartungsland</b>		
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%
<b>Rohbauland</b>		
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%
<b>Baureifes Land</b>		
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

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.

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 Nettobauland.

In den Diagrammen (Abb. 15 bzw. 16) 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 (§ 1a BauGB) 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

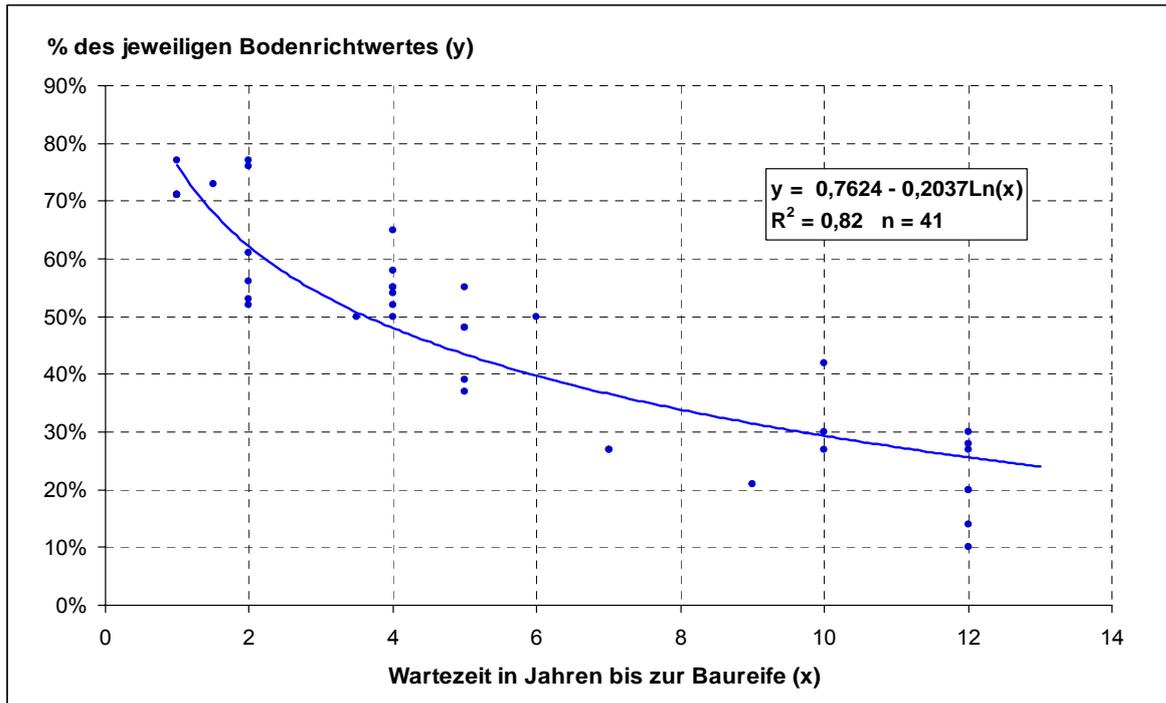


Abb. 15

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

### Kauffälle 1995 - 2009

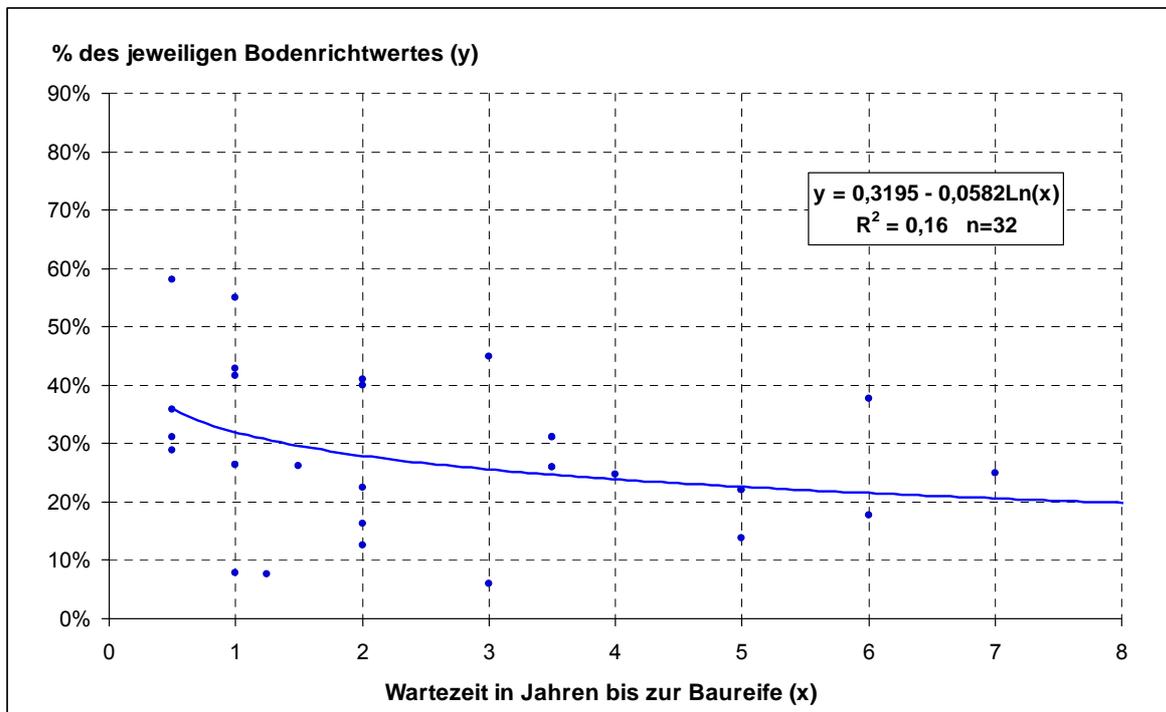


Abb. 16

Spekulationseffekte beeinflussen kaum noch die Preisbildung.

## 6 Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2012 verzeichnete der Gutachterausschuss 332 (- 5%) Ein- und Zweifamilienhäuser, die für rund 54 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 228 geeignete Objekte standen uneingeschränkt für folgende Auswertungen zur Verfügung.

#### Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

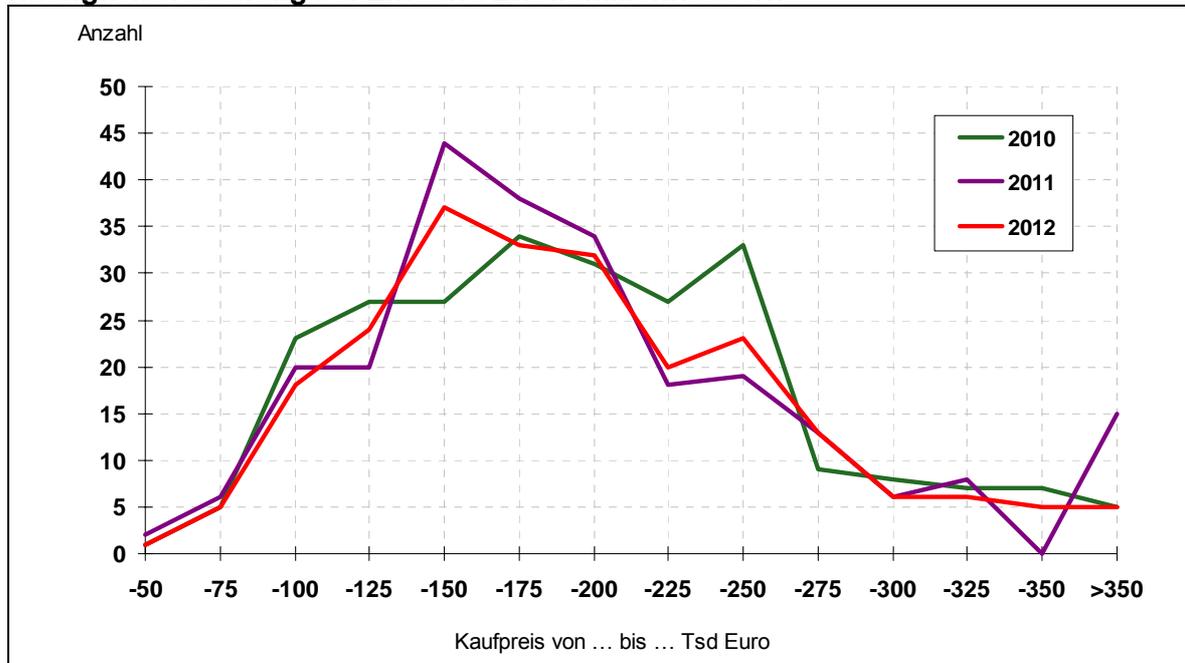


Abb. 17

Der Umsatz wird überwiegend in den Preisgruppen bis 150.000 € und bis 200.000 € erzielt.

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

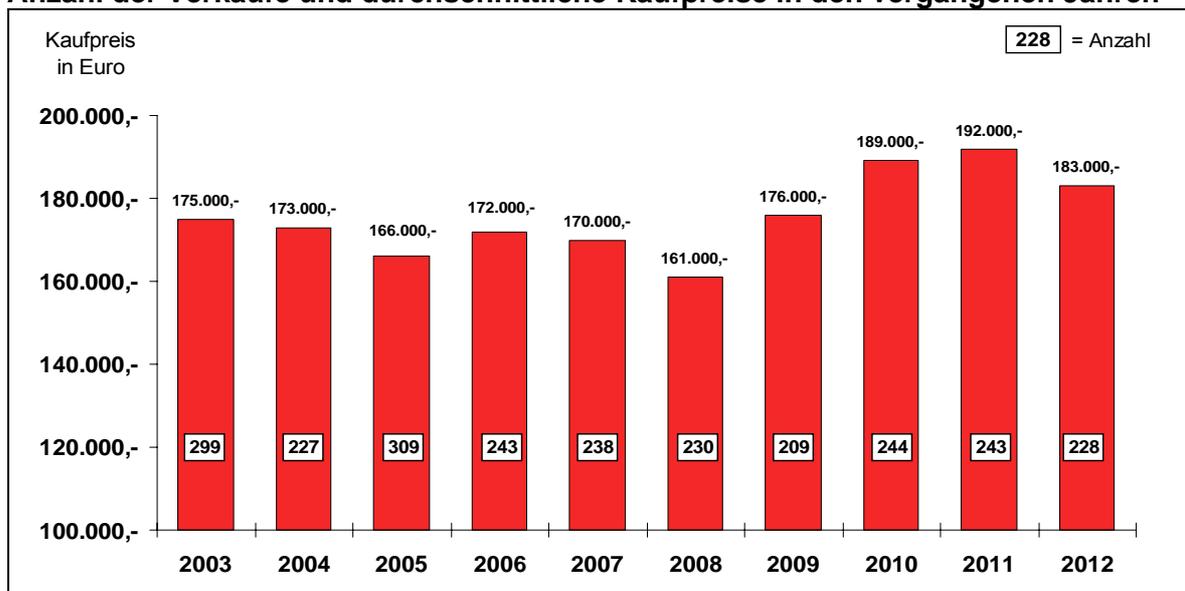


Abb. 18

Eine einheitliche Preisentwicklung ist nicht zu erkennen, da der o.g. durchschnittliche Kaufpreis jeweils 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> Wohnfl.	Grundstück	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
2008	189.500,-	107 m <sup>2</sup>	1.770,-	250 m <sup>2</sup>	3
2009	224.000,-	136 m <sup>2</sup>	1.650,-	270 m <sup>2</sup>	12
2010	256.500,-	152 m <sup>2</sup>	1.690,-	305 m <sup>2</sup>	6
2011	-	-	-	-	-
2012	229.000,-	105 m <sup>2</sup>	2.140,-	285 m <sup>2</sup>	2

Nachdem im Jahr 2011 keine geeigneten Kauffälle im Segment der schlüsselfertigen Doppelhaushälften und Reihenendhäuser vorlagen, sinkt die Wohnfläche im Jahr 2012 deutlich auf 105 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig stieg der Anschaffungspreis pro Quadratmeter erheblich und überschreitet das langjährige Mittel von rd. 1.700,- €/m<sup>2</sup>.

Bei dieser Aussage ist jedoch die geringe Anzahl der Objekte zu beachten.

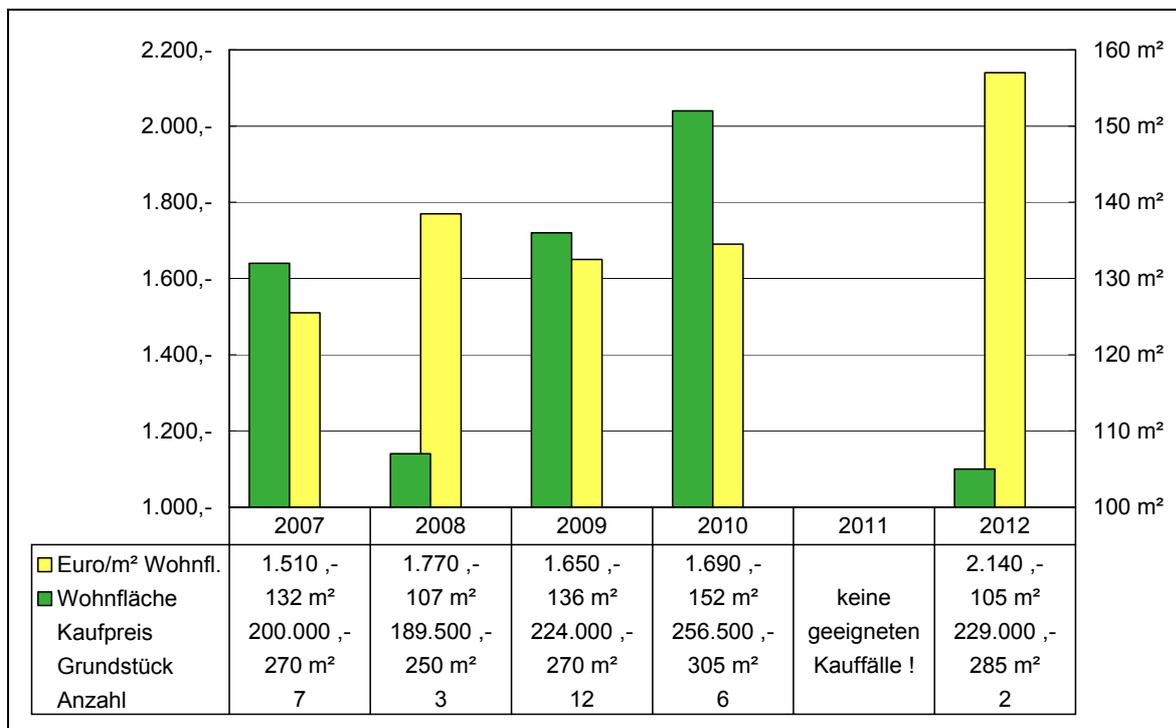


Abb. 19

Starker Anstieg des Quadratmeterpreises bei deutlich sinkender Wohnfläche.

## Schlüsselfertige Reihenmittelhäuser

Kaufjahr	Kaufpreis	Wohnfläche	Euro/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Grundstück	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
2008	188.500,-	123 m <sup>2</sup>	1.530,-	185 m <sup>2</sup>	10
2009	226.500,-	145 m <sup>2</sup>	1.560,-	210 m <sup>2</sup>	2
2010	133.500,-	94 m <sup>2</sup>	1.430,-	195 m <sup>2</sup>	1
2011	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-

Im Jahr 2012 lagen keine geeigneten Kauffälle im Marktsegment der schlüsselfertigen Reihenmittelhäuser vor.

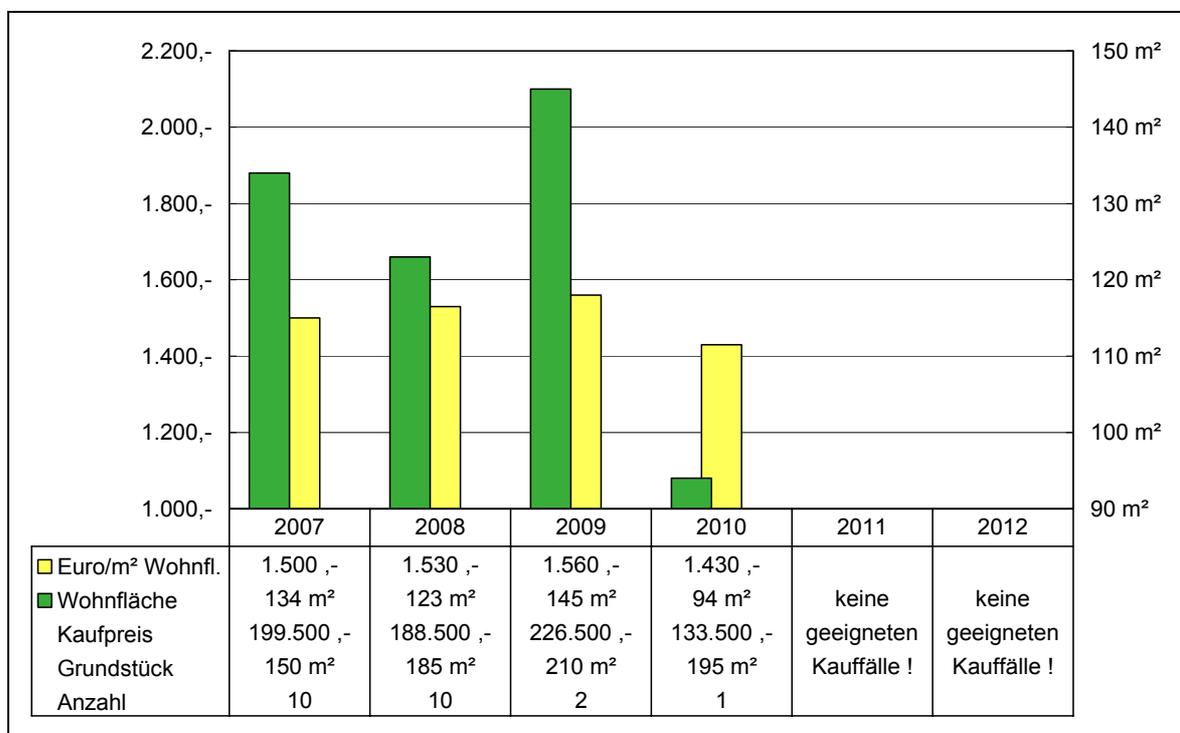


Abb. 20

## 7 Wohnungseigentum

### Verkäufe Wohnungseigentum im Überblick

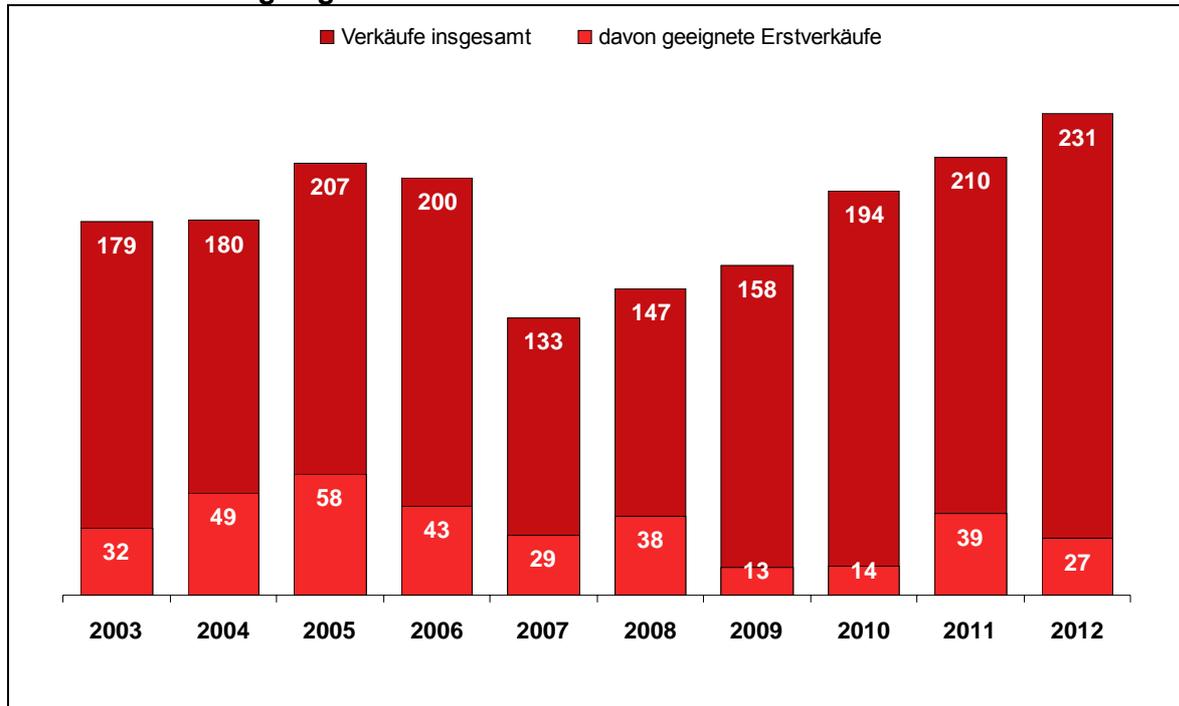


Abb. 21

Die Gesamtzahl der Wohnungseigentumsverkäufe ist weiter gestiegen. Der überwiegende Anteil entfällt dabei auf die Weiterverkäufe. Mit einer Anzahl von 15 Umwandlungen spielt diese Kategorie beim Wohnungseigentum zurzeit nur eine untergeordnete Rolle.

### Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum

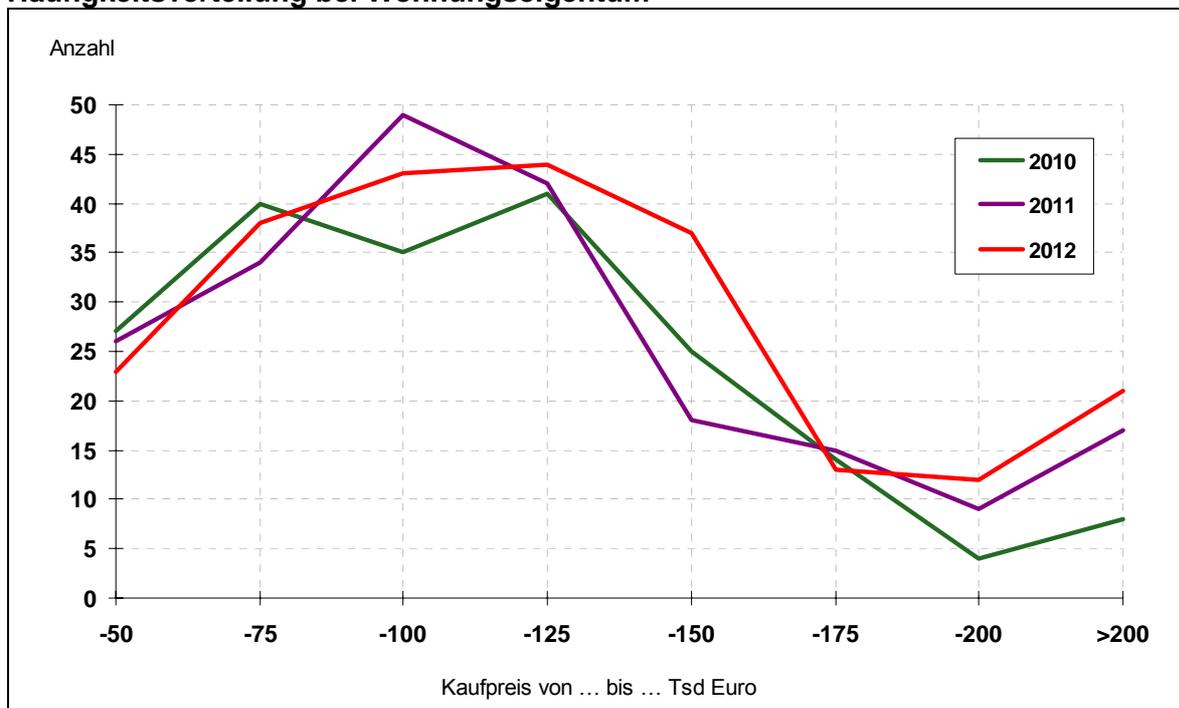


Abb. 22

Der Umsatz wird überwiegend in den Preisgruppen bis 100.000 € und bis 125.000 € erzielt.

## Preisniveau Wohnungseigentum

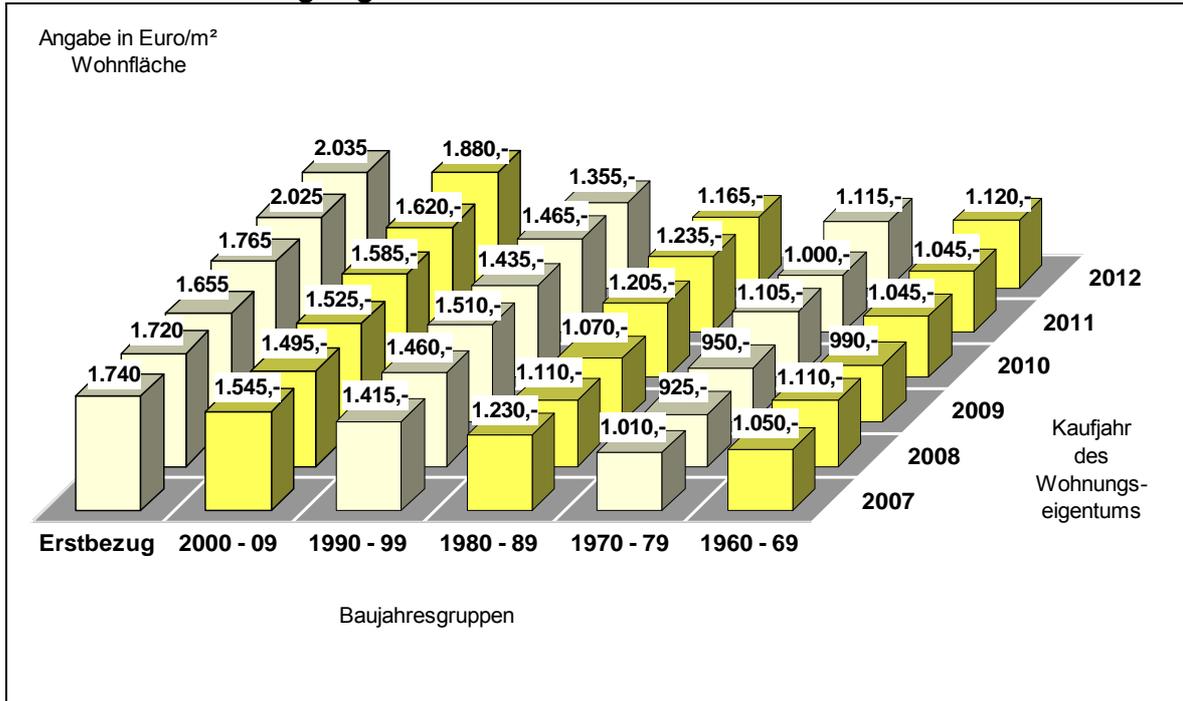


Abb. 23

Im Vergleich zum letzten Jahr ist der Preis bei neu erstelltem Wohnungseigentum nur leicht gestiegen. In der Baujahresgruppe 2000-09 ist ein Preisanstieg von rd. 16% zu verzeichnen.

Die oben genannten Durchschnittspreise beziehen sich auf Objekte mit 4 – 16 Wohneinheiten, einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 – 100m<sup>2</sup>, einer neuzeitlichen Ausstattung mit Bad und Zentralheizung in einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand inkl. Grundstücksanteil und Außenanlagen im frei finanzierten Wohnungsbau. Garagen, Tiefgaragenstellplätze oder Stellplätze bleiben außer Betracht.

## Preisentwicklung Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten

Erstverkäufe in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

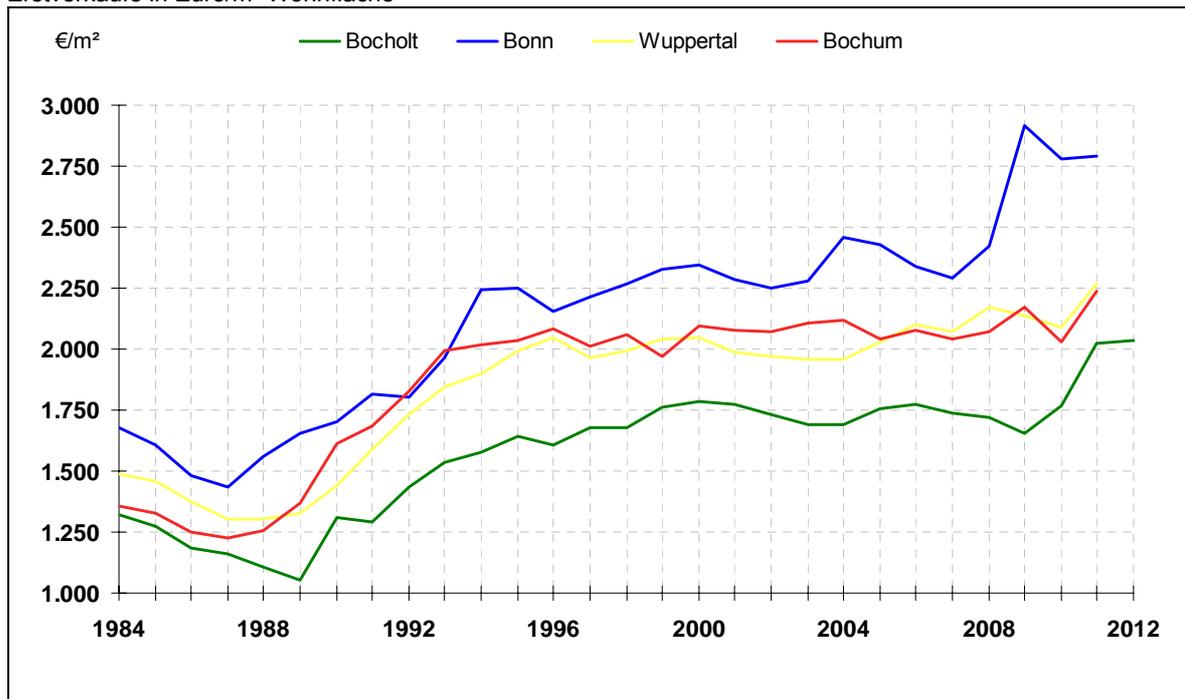


Abb. 24

Quelle: Oberer Gutachterausschuss, sowie eigene Berechnungen

## 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 seit dem Stichtag 01.01.2008.

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (sogenannte Bodenrichtwertgrundstück).

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 Bodenrichtwertgrundstück 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 Bodenrichtwert.

Korrekturen, die die Grundstückstiefe betreffen, sind der Abbildung 28 (Seite 38) zu entnehmen.

#### Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:

Die Bodenrichtwertzonen sind in der Karte fortlaufend mit Ordnungsziffern versehen. Anhand dieser Ziffer kann der jeweiligen Bodenrichtwertzone ein Bodenrichtwert zugeordnet werden. Eine numerische Auflistung der Ordnungsziffern mit Bodenrichtwerten und deren Eigenschaften finden Sie auf den Seiten 30 bis 32.

Darstellung in der Auflistung:

Zeichenerklärung:	W	=	Wohnbaufläche
	MD	=	Dorfgebiet
	MI	=	Mischgebiet
	MK	=	Kerngebiet
	G	=	Gewerbliche Baufläche
	LW	=	Landwirtschaftliche Nutzfläche
	SN	=	Sondernutzungsfläche ohne Bodenrichtwert
	*	=	kommunaler Markt
	z. B. W II – 40	=	Wohnbaufläche, bis zweigeschossige Bebauung, 40 m Grundstückstiefe
	G-3000	=	durchschn. Grundstücksfläche (ohne Werteeinfluss)

Sämtliche Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB), Abgaben für den erstmaligen Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage gem. § 10 Kommunalabgabengesetz (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 stimmt nicht zwangsläufig mit den in Bebauungsplänen getroffenen oder noch zu treffenden Festsetzungen überein.

Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die im Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft der Stadt Bocholt eingerichtete Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Berliner Platz 1, 46395 Bocholt. Allgemeine Informationen zum Gutachterausschuss der Stadt Bocholt können auch im Internet unter [www.bocholt.de/gutachterausschuss/](http://www.bocholt.de/gutachterausschuss/) abgerufen 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](http://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, insofern die Grunddaten hierzu von der jeweiligen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt werden können. 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 Bauland

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 01.01.2013)

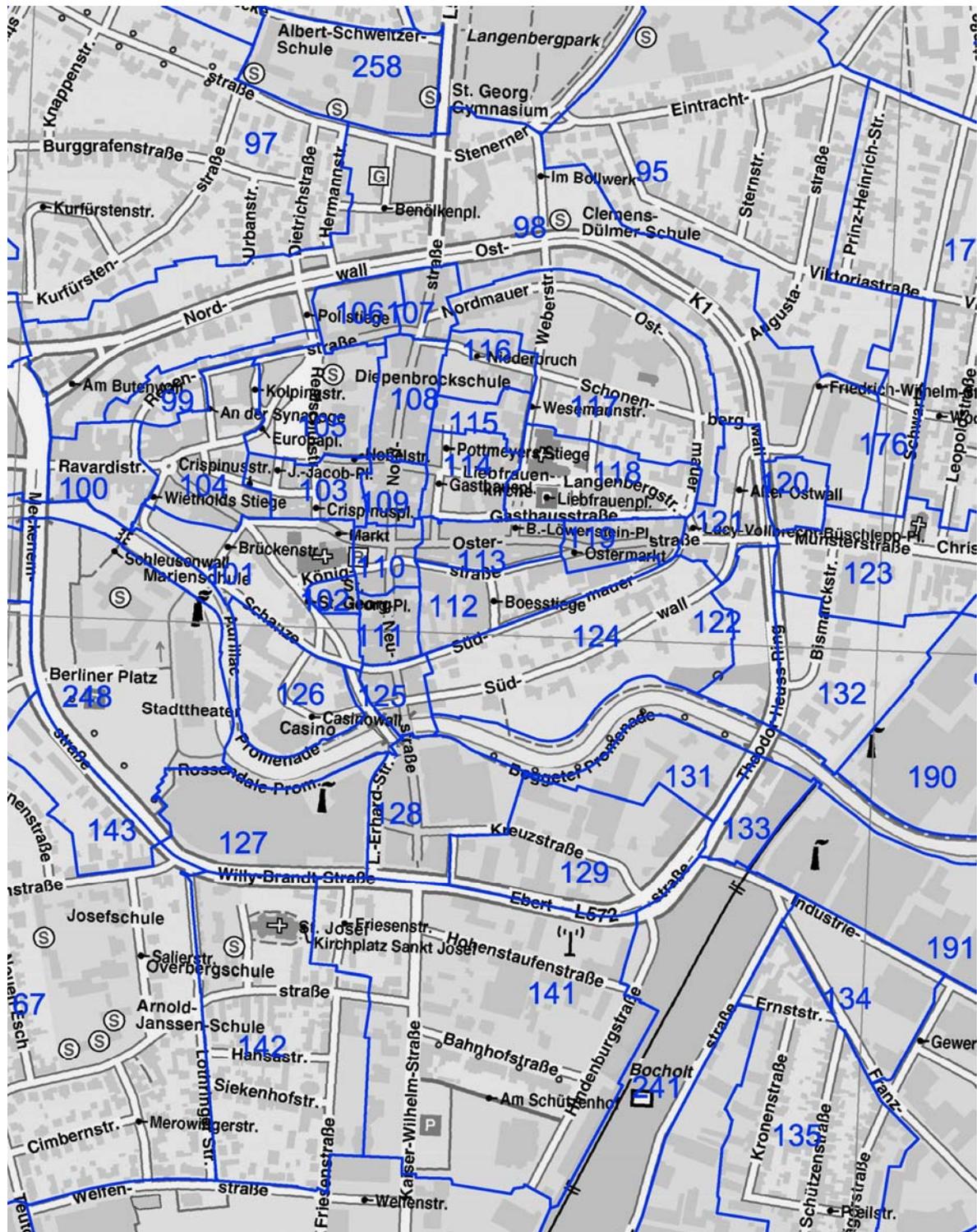


Abb. 25

**Auflistung der Bodenrichtwertzonen**

Stichtag: 01.01.2013

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
1	115,- €	MI II - 40
2	130,- €	MI II - 40
3	145,- €	W II - 30
5	130,- €	W II - 40
6	35,- €	G - 3000
7	105,- €	W II - 35
8	80,- €	W II - 40
9	105,- €	W II - 30
10	31,-* €	G - 3000
11	180,- €	W II - 25
12	160,- €	W II - 30
13	135,- €	MI II - 40
14	150,- €	W II - 30
15	185,- €	W II - 30
16	85,- €	MI II - 40
17	90,- €	W II - 40
18	135,- €	W II - 40
19	165,- €	W II - 30
20	190,- €	W II - 30
21	170,- €	W II - 30
22	130,- €	MI II - 40
23	135,- €	W II - 30
24	175,- €	W II - 30
25	160,- €	W II - 30
26	165,- €	W II - 30
27	145,- €	W II - 40
28	175,- €	W II - 30
29	145,- €	W II - 30
30	140,- €	W II - 30
32	155,- €	W II - 30
33	145,- €	W III - 30
34	150,- €	W II - 35
35	55,- €	MI II - 100
36	55,- €	G - 3000
37	95,- €	MI II - 40
38	175,- €	W II - 30
39	115,- €	W II - 40
40	85,- €	W II - 40
41	70,- €	W II - 25
42	150,- €	W II - 30
43	185,- €	MI I - 30
44	140,- €	MI II - 30
45	185,- €	W I - 30
46	215,- €	W II - 30

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
47	245,- €	W II - 40
48	240,- €	W II - 40
49	170,- €	W II - 30
50	145,- €	W IV - 30
51	240,- €	W II - 30
52	155,- €	W II - 30
53	150,- €	W II - 30
54	55,- €	G - 3000
55	195,- €	W II - 35
56	165,- €	W II - 30
57	170,- €	MI III - 30
58	190,- €	W II - 30
59	170,- €	MI II - 30
60	210,- €	MI III - 30
61	250,- €	MI III - 30
62	160,- €	W II - 25
63	185,- €	MI III - 30
64	95,- €	G - 3000
65	305,- €	MK III - 30
66	280,- €	MK III - 40
67	165,- €	W II - 30
68	60,- €	G - 3000
69	135,- €	W II - 30
70	195,- €	W II - 30
71	150,- €	W II - 30
72	160,- €	W II - 40
73	145,- €	W II - 30
74	165,- €	W II - 30
75	170,- €	W II - 30
76	140,- €	MI II - 35
77	55,- €	G - 3000
78	185,- €	W II - 30
79	175,- €	W II - 35
80	160,- €	W II - 30
81	155,- €	W II - 40
82	175,- €	W II - 40
83	80,- €	W II - 30
84	175,- €	W II - 40
85	190,- €	W II - 30
86	215,- €	W II - 30
87	200,- €	W I - 25
88	160,- €	W II - 40
89	300,- €	W II - 40
90	250,- €	W II - 30

**Auflistung der Bodenrichtwertzonen**

Stichtag: 01.01.2013

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
91	185,- €	W II - 30
92	245,- €	W II - 30
93	255,- €	W II - 40
94	55,- €	G - 3000
95	165,- €	W II - 35
96	260,- €	W II - 40
97	220,- €	MI II - 30
98	230,- €	MI III - 30
99	235,- €	MI II - 30
100	300,- €	MK III - 30
101	400,- €	MI III - 30
102	800,- €	MK II - 35
103	600,- €	MK IV - 25
104	400,- €	MK III - 25
105	400,- €	MK III - 30
106	250,- €	MK III - 30
107	300,- €	MK III - 30
108	600,- €	MK III - 30
109	1100,- €	MK III - 30
110	1600,- €	MK III - 20
111	1300,- €	MK III - 25
112	400,- €	MK IV - 30
113	1200,- €	MK IV - 20
114	450,- €	MK IV - 30
115	335,- €	MI III - 30
116	260,- €	MK II - 30
117	235,- €	MI II - 30
118	300,- €	MK III - 30
119	500,- €	MK IV - 20
120	250,- €	MK III - 30
121	300,- €	MK III - 30
122	235,- €	MI II - 40
123	210,- €	MI II - 40
124	285,- €	W II - 40
125	900,- €	MK IV - 25
126	425,- €	MI IV - 30
127	700,- €	MK III - 80
128	550,- €	MK III - 30
129	280,- €	MI II - 30
130	o. Wert	SN
131	235,- €	W II 40
132	230,- €	W II - 40
133	185,- €	MI V - 30
134	125,- €	G - 3000

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
135	150,- €	W II - 30
136	55,- €	G - 3000
137	160,- €	W II - 30
138	55,- €	G - 3000
139	50,- €	G - 3000
140	105,- €	G - 3000
141	180,- €	MI III - 30
142	165,- €	MI II - 30
143	185,- €	MI III - 30
144	70,- €	G - 3000
145	85,- €	G - 3000
146	185,- €	W II - 25
147	160,- €	W II - 30
148	135,- €	W IV - 40
149	150,- €	W II - 35
150	55,- €	G - 3000
151	140,- €	W II - 30
152	140,- €	MI II - 30
153	95,- €	G - 3000
154	140,- €	MI II - 35
155	95,- €	MI II - 40
156	135,- €	MI II - 40
157	160,- €	W II - 35
158	120,- €	W II - 40
159	185,- €	W II - 30
160	40,- €	G - 3000
161	95,- €	MI II - 40
162	185,- €	W II - 30
163	165,- €	W II - 30
164	190,- €	W II - 30
165	175,- €	W II - 30
166	185,- €	W I - 30
167	180,- €	W II - 35
168	155,- €	W II - 30
169	190,- €	W II - 20
170	165,- €	W II - 30
171	155,- €	W II - 30
172	160,- €	W II - 30
173	195,- €	W II - 30
174	145,- €	W II - 30
175	160,- €	W II - 30
176	185,- €	W II - 30
177	170,- €	W II - 30
178	160,- €	W II - 30

**Auflistung der Bodenrichtwertzonen**

Stichtag: 01.01.2013

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
179	160,- €	MI II - 30
180	185,- €	MI III - 35
181	155,- €	W II - 30
182	180,- €	MI III - 30
183	65,- €	G - 3000
184	160,- €	MI III - 30
185	145,- €	MI II - 30
186	165,- €	W II - 30
187	165,- €	W II - 35
188	170,- €	W II - 25
189	160,- €	MI II - 30
190	50,- €	G - 3000
191	70,- €	G - 3000
192	90,- €	G - 3000
193	70,- €	G - 3000
194	55,- €	G - 3000
195	160,- €	W II - 30
196	155,- €	W II - 30
197	125,- €	MI II - 40
198	140,- €	W II - 40
199	195,- €	W II - 30
200	155,- €	W II - 30
201	140,- €	W II - 40
202	110,- €	W II - 40
203	190,- €	W II - 30
204	185,- €	W II - 30
205	210,- €	W II - 25
206	195,- €	W II - 25
207	145,- €	W III - 30
208	165,- €	W II - 30
209	140,- €	MI II - 30
210	185,- €	W II - 25
211	170,- €	W II - 40
212	190,- €	W II - 30
213	155,- €	W II - 30
214	185,- €	W I - 30
215	175,- €	W II - 25
216	50,- €	G - 3000
217	155,- €	W II - 35
218	110,- €	MI II - 30
219	110,- €	MI II - 40
220	125,- €	MD II - 30
221	130,- €	W II - 30
222	25,- €	G - 3000

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
223	60,- €	G - 3000
224	70,- €	G - 3000
225	135,- €	W II - 30
226	105,- €	W II - 40
227	140,- €	W II - 40
228	130,- €	W II - 30
229	140,-* €	W II - 30
230	148,-* €	W II - 30
231	136,-* €	W II - 30
232	130,- €	W II - 25
233	165,- €	W III - 30
234	85,- €	MI II - 40
235	250,- €	W II - 25
236	51,-* €	G - 3000
237	90,- €	G - 3000
238	180,- €	W II - 30
239	146,-* €	W II - 25
240	50,-* €	G - 3000
241	70,- €	G - 3000
242	133,-* €	W II - 30
243	154,-* €	W II - 30
244	140,- €	W II - 35
245	137,-* €	W II - 30
246	166,-* €	W II - 25
247	50,-* €	G - 3000
248	o. Wert	SN
249	130,-* €	W II - 25
250	o. Wert	SN
251	o. Wert	SN
252	o. Wert	SN
253	o. Wert	SN
254	o. Wert	SN
255	5,00 €	LW - 10000
256	o. Wert	SN
257	o. Wert	SN
258	o. Wert	SN
259	125,-* €	W II - 25
260	163,-* €	W II - 25
261	135,- €	W II - 30
262	265,- €	W II - 30
263	48,-* €	G - 3000
264	160,- €	MI IV - 25

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

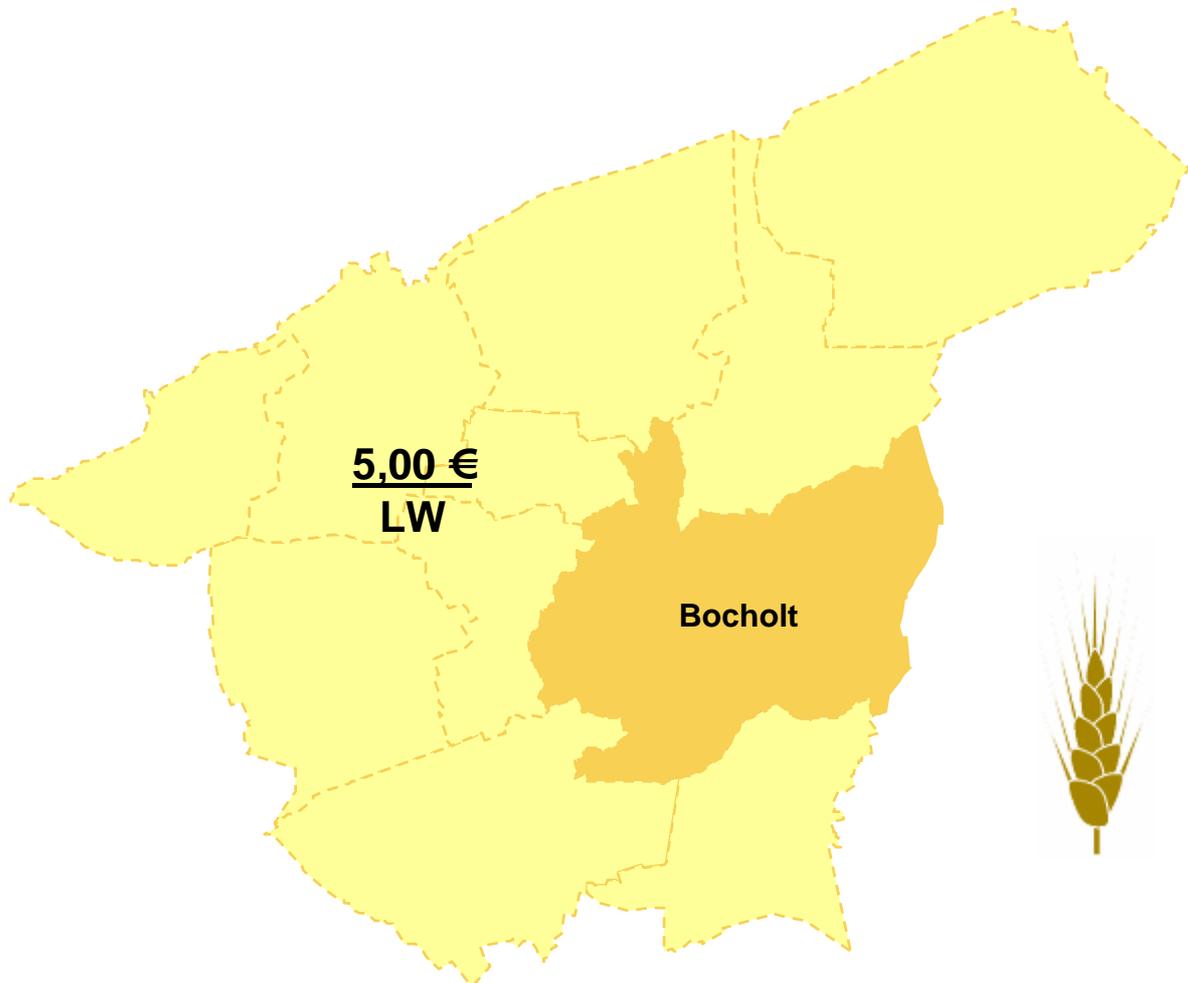
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte (§ 13 GAVO NRW). Diese werden im Grundstücksmarktbericht des Landes Nordrhein-Westfalen zusammengestellt und veröffentlicht. Sie spiegeln nur das Wertniveau wieder und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

**W = Wohnbauflächen**  
**G = gewerbliche Bauflächen**

Stadt Bocholt	Art der Baulichen Nutzung	in guter Lage	in mittlerer Lage	in mäßiger Lage
<b>Stadtlage</b> Bocholt Biemenhorst Mussum Lowick Holtwick Stenern	W	245,-	180,-	155,-
	G	60,-	50,-	-
<b>Ortslage</b> Liedern Spork Hemden Barlo	W	130,-	100,-	-
	G	-	-	-
<b>Grenzlage</b> Suderwick	W	-	145,-	130,-
	G	-	-	-

## 8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen



Angaben in Euro/m<sup>2</sup> zum  
Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres

Gemarkung/Jahr	2009	2010	2011	2012	2013
Barlo	3,40	3,80	-	-	-
Biemenhorst	3,50	3,50	-	-	-
Hemden	3,40	3,40	-	-	-
Holtwick	3,50	3,50	-	-	-
Liedern	3,50	3,50	-	-	-
Lowick	3,60	3,60	-	-	-
Mussum	4,20	4,20	-	-	-
Spork	3,20	3,20	-	-	-
Stenern	3,50	3,50	-	-	-
Suderwick	3,10	3,20	-	-	-
<b>Bocholt</b>			<b>3,80</b>	<b>4,50</b>	<b>5,00</b>

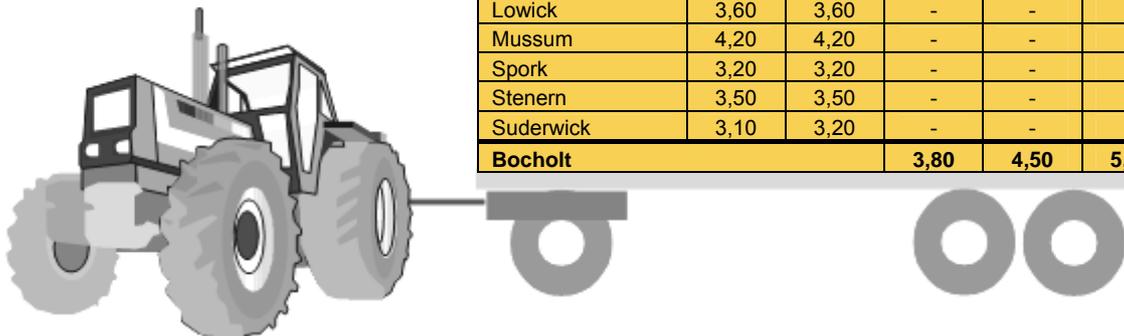


Abb. 26

Signifikante Unterschiede zwischen Preisen für Acker- bzw. Grünland können in Bocholt nicht festgestellt werden. Der durchschnittliche Preis für LW-Flächen beträgt 5,00 €/m<sup>2</sup>. Die normierten Kaufpreise liegen i.d.R. in einer Bandbreite von +- 20% um den ausgewiesenen Bodenrichtwert. Es sind keine Abhängigkeiten von der Flächengröße bzw. dem Verhältnis Kaufpreis zu Bodenrichtwerthöhe nachweisbar. Aufgrund des anhaltenden Kaufpreismangels wird für die gesamte Gemeinde Bocholt nur ein Bodenrichtwert für die landwirtschaftliche Nutzung angegeben.

Der angegebene Bodenrichtwert in einer Höhe von 5,00 €/m<sup>2</sup> bezieht sich auf einen Quadratmeter typisch landwirtschaftlich genutzter Grundstücksfläche (Acker- und Grünland) der Größenordnung 1 Hektar.

Ein forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert existiert in Bocholt nicht.

## 9 Erforderliche Daten der Wertermittlung

### 9.1 Bodenpreisindexreihe

Für Zwecke der Grundstücksbewertung wird vom Gutachterausschuss 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 ohne Grenzlage Suderwick

Jahr	Index	Veränderung	Jahr	Index	Veränderung
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	0,4%
1995	100,0	3,9%	2009	122,1	0,5%
1996	98,8	-1,2%	2010	122,7	0,4%
1997	107,4	8,8%	2011	126,1	2,8%
1998	106,3	-1,1%	2012	126,9	0,6%

## Preisentwicklung seit 1985

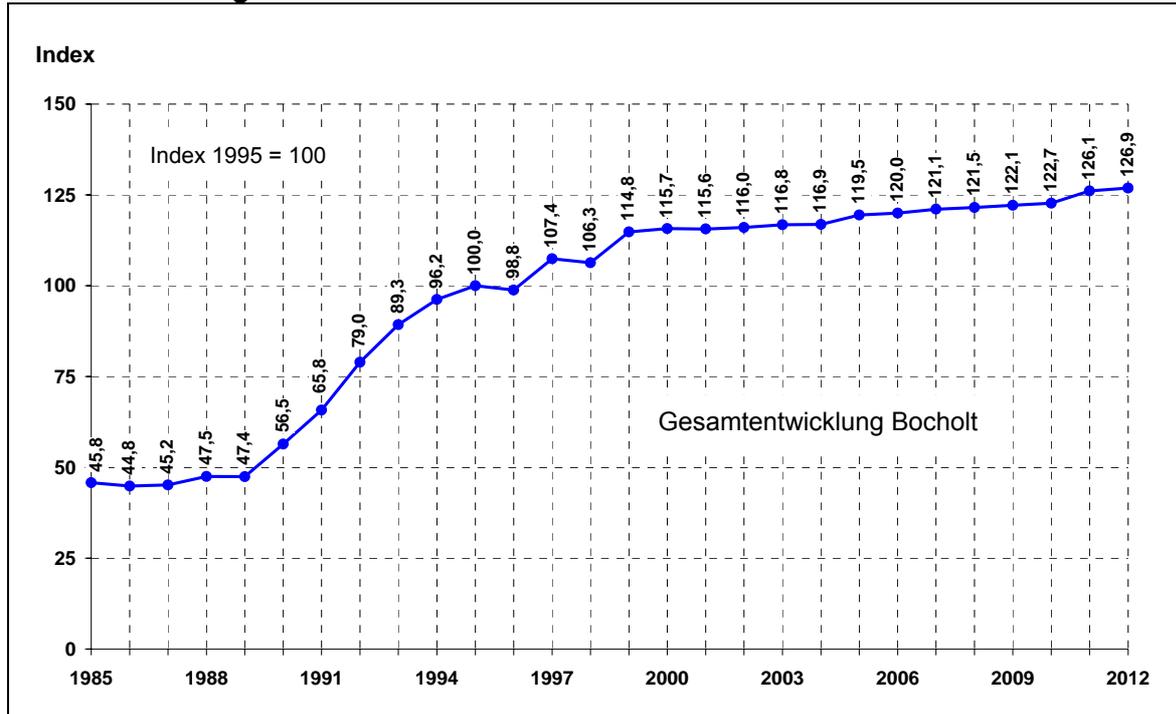


Abb. 27

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. Die Auswertungen beziehen sich auf den erschließungsbeitragspflichtigen Wert. Die Erschließungskosten unterliegen nicht den Korrekturen.

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**

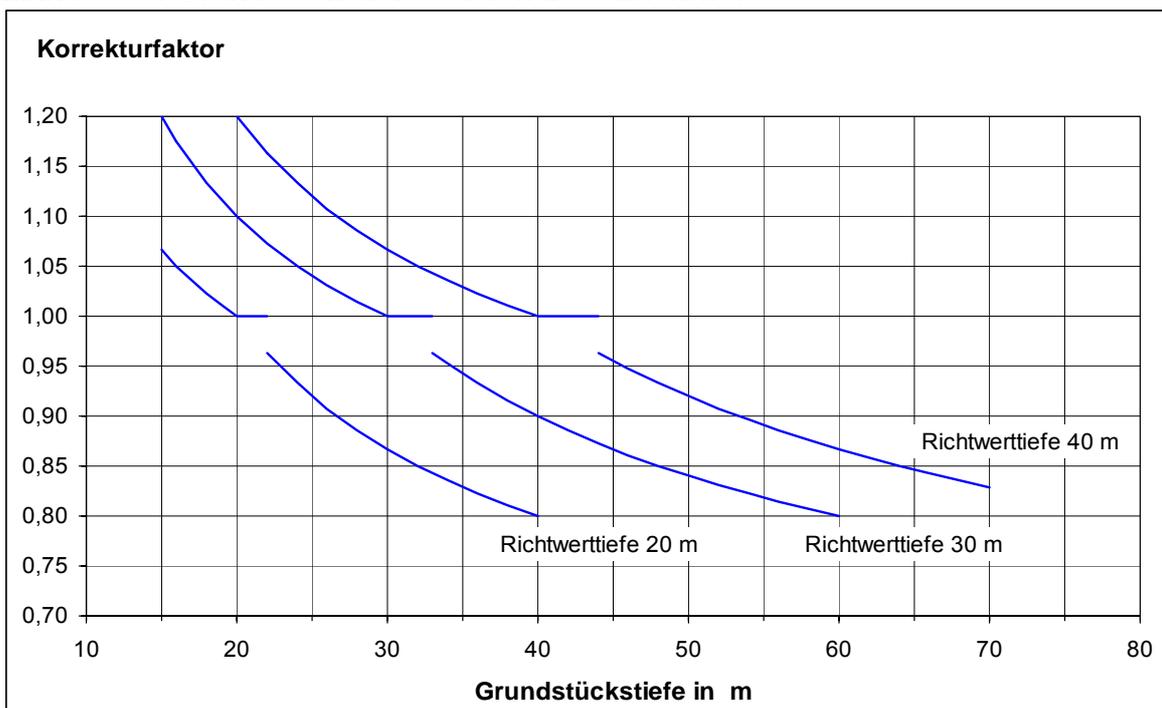


Abb. 28

Das Käuferverhalten deutet darauf hin, dass derzeit in Neubaugebieten bei Grundstückstiefen bis ca. 40 m eine Tiefenumrechnung nicht mehr marktgerecht ist. Sofern der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt aufgrund weiterer Untersuchungen und bei Vorliegen von ausreichendem Kaufpreismaterial diesen Trend bestätigen kann, erfolgt eine Fortschreibung und Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht.

## 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 niedrigeren 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 Wertermittlungsrichtlinien (WertR)) zurück.

### Umrechnungskoeffizienten

für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlich baulicher Nutzung (GFZ : GFZ)

GFZ	Umrechnungskoeffizient	GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,4	0,66	1,5	1,24
0,5	0,72	1,6	1,28
0,6	0,78	1,7	1,32
0,7	0,84	1,8	1,36
0,8	0,90	1,9	1,41
0,9	0,95	2,0	1,45
1,0	1,00	2,1	1,49
1,1	1,05	2,2	1,53
1,2	1,10	2,3	1,57
1,3	1,14	2,4	1,61
1,4	1,19		

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen. Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt. Aufgrund örtlicher Verhältnisse können generell oder für einzelne Arten der zulässigen baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der Geschossflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

### 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.

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

Untersuchungsdaten:           Kauffälle der letzten Jahre bis 2013  
Anzahl insgesamt:           ca. 100 Ertragswertobjekte  
Baujahr:                       ab 1950

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	3,0 - 4,0 %
Mehrfamilienhausgrundstücke mit mehr als 2 Wohnungen	5,0 - 6,5 %
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 %

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen in NRW mit den zugehörigen Anlagen kann im Internet eingesehen werden:

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodell.html> .

Teilweise ergänzend bzw. abweichend zum Standardmodell der AGVGA-NRW werden folgende Faktoren angewendet:

- Wohn- / Nutzfläche           Flächengröße nach Angabe des Käufers
- Rohertrag                     tatsächliche Miete
- Bewirtschaftungskosten    nach der II. Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung
- Restnutzungsdauer         > 25 Jahre
- Bodenwertansatz            Bodenrichtwert unter Berücksichtigung ggf. einer Tiefenumrechnung

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der **Mietspiegel** 2011 für den Bereich Bocholt auf der Internetseite der Stadt Bocholt kostenlos unter [http://www.bocholt.de/intabox/medienarchive/presse/22\\_mietspiegel\\_stand\\_20110701.pdf](http://www.bocholt.de/intabox/medienarchive/presse/22_mietspiegel_stand_20110701.pdf) herunter geladen werden kann.

## 9.5 Marktanpassungsfaktoren

### Käuferverhalten bei unterschiedlichen Sachwerten

Zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wie es in der Regel bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern der Fall ist, kommt gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung das sogenannte Sachwertverfahren zur Anwendung. Der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelte Wert (vorläufiger Sachwert) entspricht nicht automatisch dem Verkehrswert, da Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes den Preis beeinflussen. Eine Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse und an die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktlage) ist erforderlich. Mit dem so genannten Marktanpassungsfaktor, der das Verhältnis zwischen Sachwert und Verkehrswert beschreibt, wird dies berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren stellt der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser den berechneten Sachwerten gegenüber.

Verträge, in denen Bauträger oder Firmen als Verkäufer auftreten, nehmen an der Auswertung nicht teil.

Erwerber wurden seitens der Geschäftsstelle angeschrieben und um zusätzliche Angaben zum Kauffall mittels Fragebogen gebeten. Anhand der rückläufigen Fragebögen und sonstigen zur Verfügung stehenden Daten (Kaufvertrag, Bauakte) wird der sog. vorläufige Sachwert der Immobilie nach dem Modell der AGVGA-NRW berechnet und zum tatsächlichen Verkaufspreis (KP) ins Verhältnis gesetzt. Diese Marktanpassungsfaktoren (MAF) werden anschließend statistisch ausgewertet.

Nähere Angaben zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW finden sich unter <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html> .

Teilweise ergänzend bzw. abweichend zum Standardmodell der AGVGA-NRW werden folgende Faktoren angewendet:

- Normalherstellungskosten NHK 2000
- Bezugsmaßstab                      Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
- Regionalfaktoren                    0,99 Bundesland  
    0,98 Ortsgröße
- Baupreisindex                        Landesbaupreisindex, Jahr 2000=100
- Baunebenkosten                    16% bei freistehenden Gebäuden  
    14% bei Doppel- und Reihenhäusern  
    10% bei Garagen
- Gesamtnutzungsdauer            80 Jahre bei Gebäuden  
    60 Jahre bei Garagen  
    30 Jahre bei Carports
- Alterswertminderung               linear
- Bodenwert                            Ermittlung mit angepasstem Bodenrichtwert  
    (Anpassung aufgrund abweichender Tiefe  
    Grundstücks wurden vorgenommen)

Insgesamt sind 175 geeignete Verkaufsfälle aus den Jahren 2009 und 2012 ausgewertet worden. Die Auswertung zeigt, dass es eine signifikante Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors (MAF) vom vorläufigen Sachwert (vorl. SW) gibt.

Die logarithmische Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = f_1 + f_2 * \ln(\text{vorl. SW} / 100.000)$$

- MAF = Marktanpassungsfaktor
- f1 = Parameter 1
- f2 = Parameter 2
- ln = natürlicher Logarithmus
- vorl. SW = vorläufiger Sachwert

### Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern

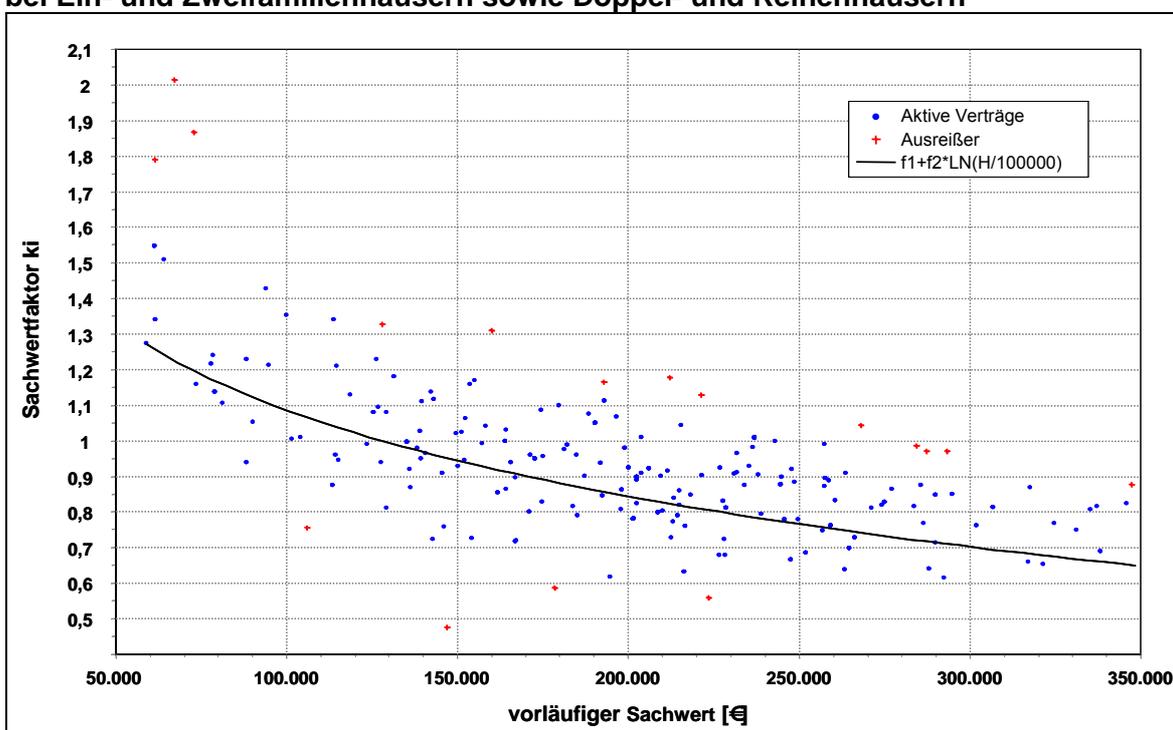


Abb. 29

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	Sigma f1	f2	Sigma f2	Korrel.
175	1,086	0,010	- 0,349	0,014	0,735

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 1,086 - 0,349 * \ln(\text{vorl. SW} / 100.000)$$

Beispielwerte:

vorl.SW	75.000	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000	275.000	300.000
MAF	1,187	1,086	1,008	0,945	0,891	0,844	0,803	0,766	0,733	0,703

## 9.7 Index Wohnungseigentum

### Erstbezug

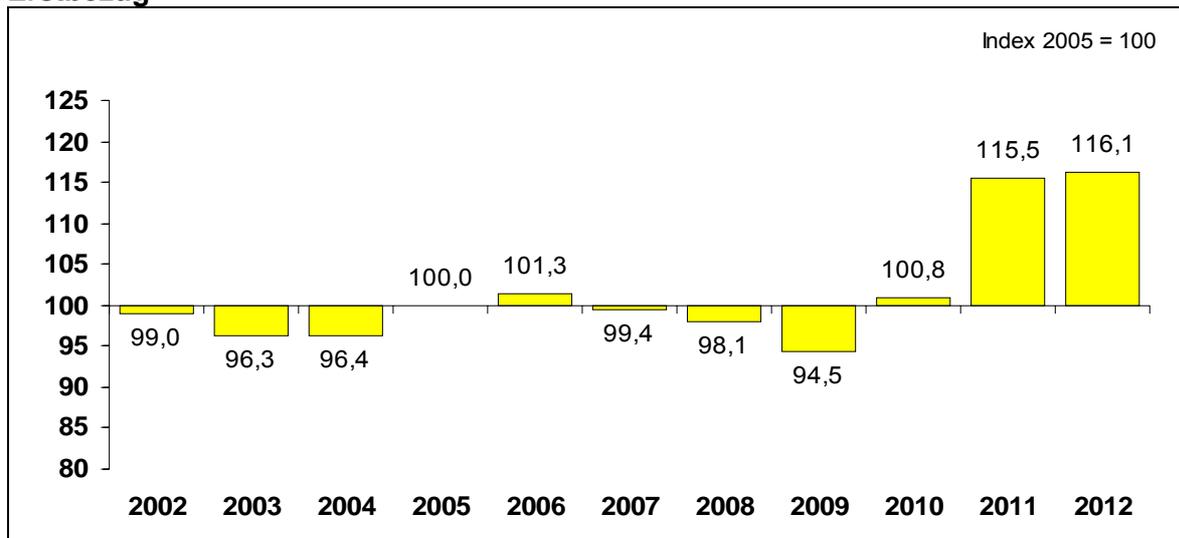


Abb. 30

### Baujahr 2000 – 2010

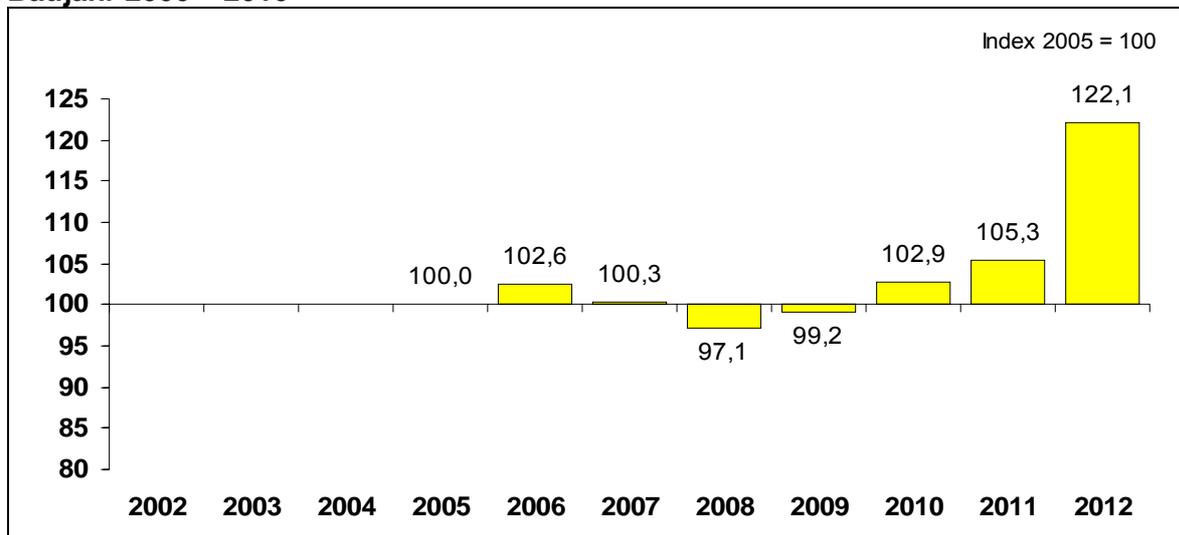


Abb. 31

### Baujahr 1990 – 1999

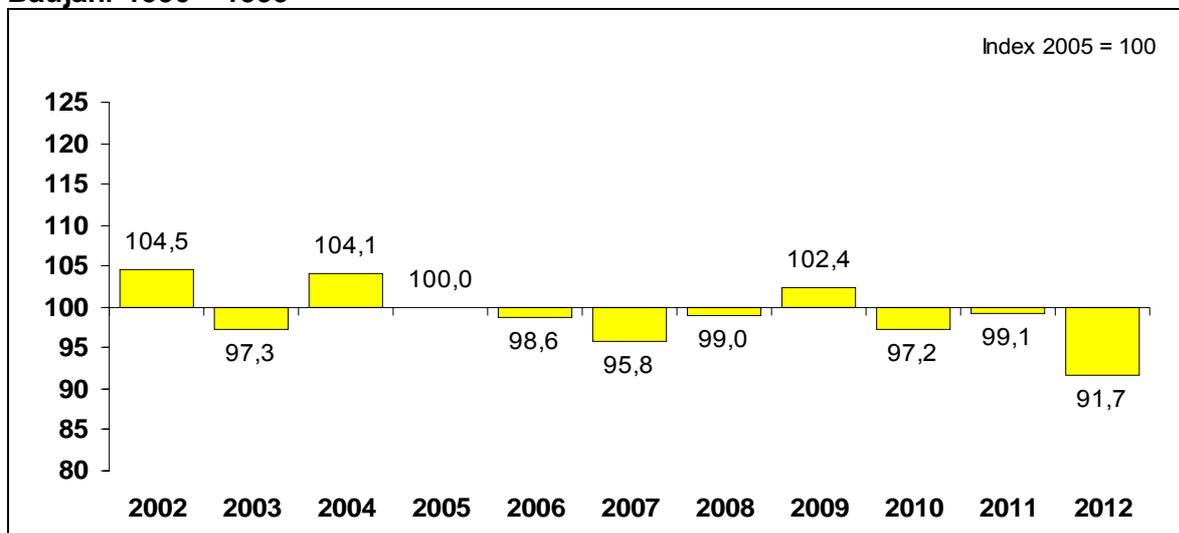


Abb. 32

### Baujahr 1980 - 1989

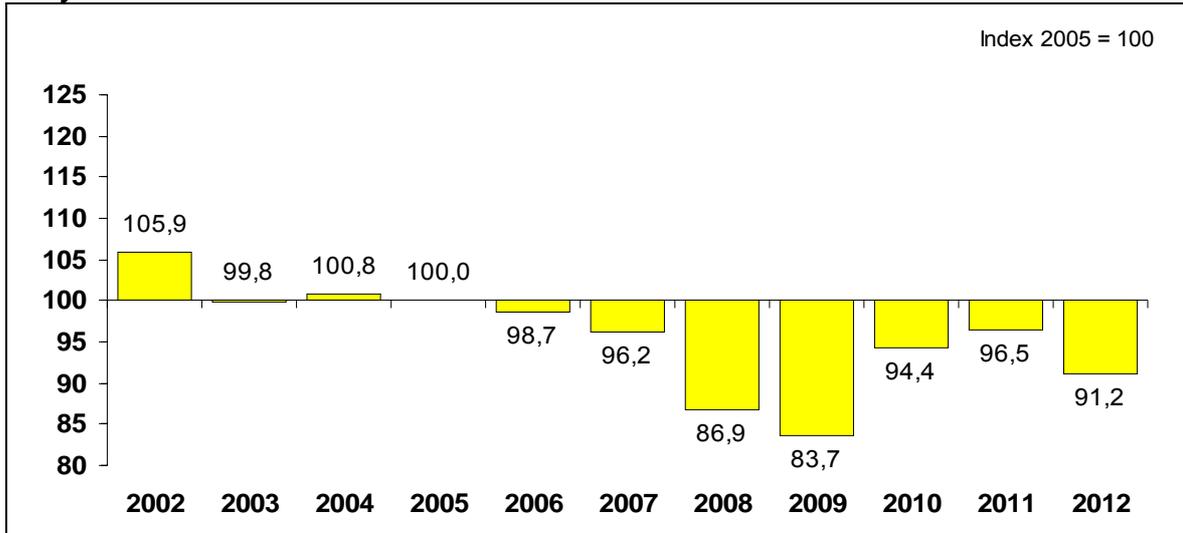


Abb. 33

### Baujahr 1970 - 1979

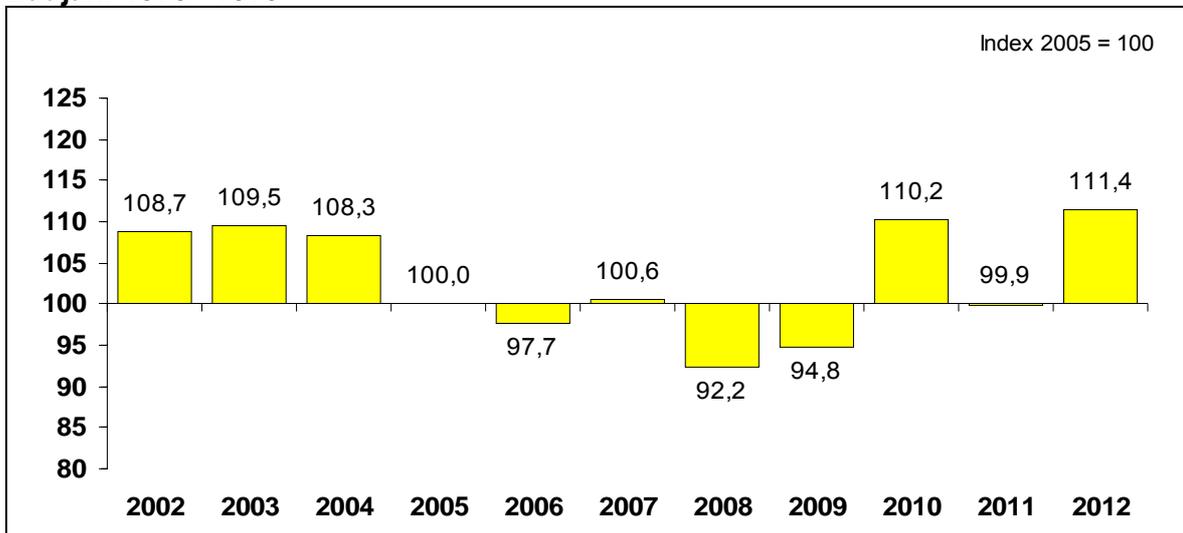


Abb. 34

### Baujahr 1960 - 1969

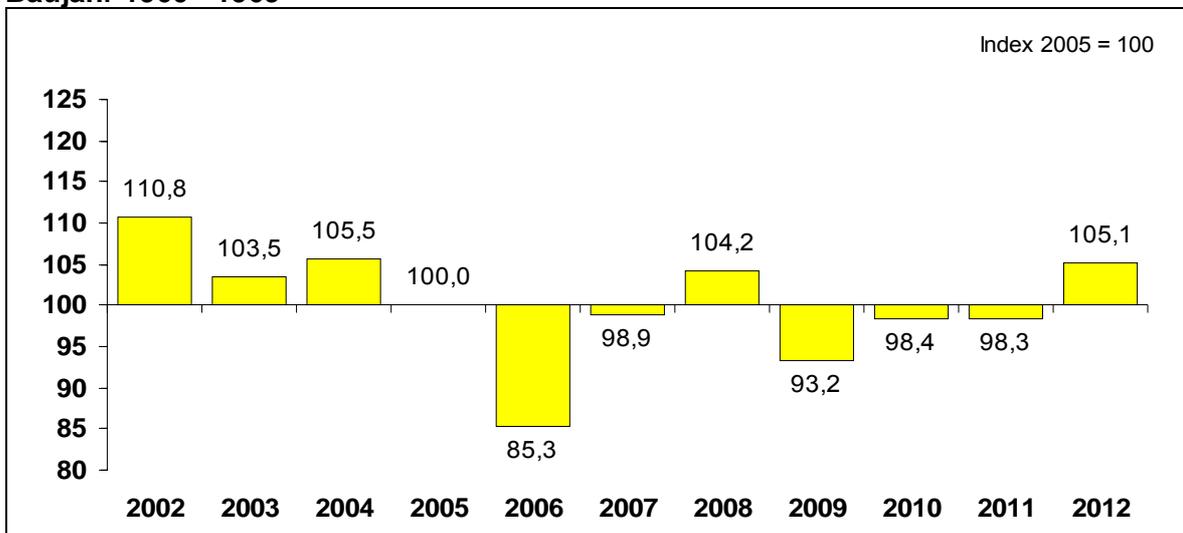


Abb. 35

## 10 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 - 2013

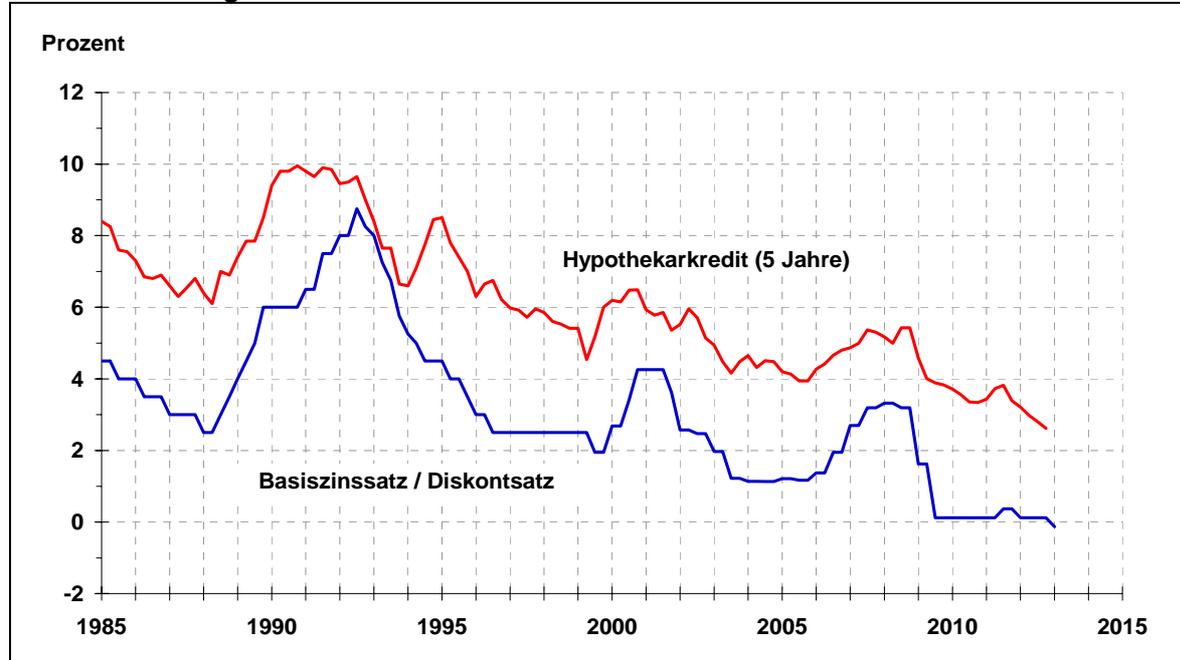


Abb. 36

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Die Hypothekenzinsen sind weiter gefallen und befinden sich bereits längerfristig auf niedrigerem Niveau.

### Preisindizes für Wohnungsmieten und Verbraucherpreise

(Früheres Bundesgebiet)

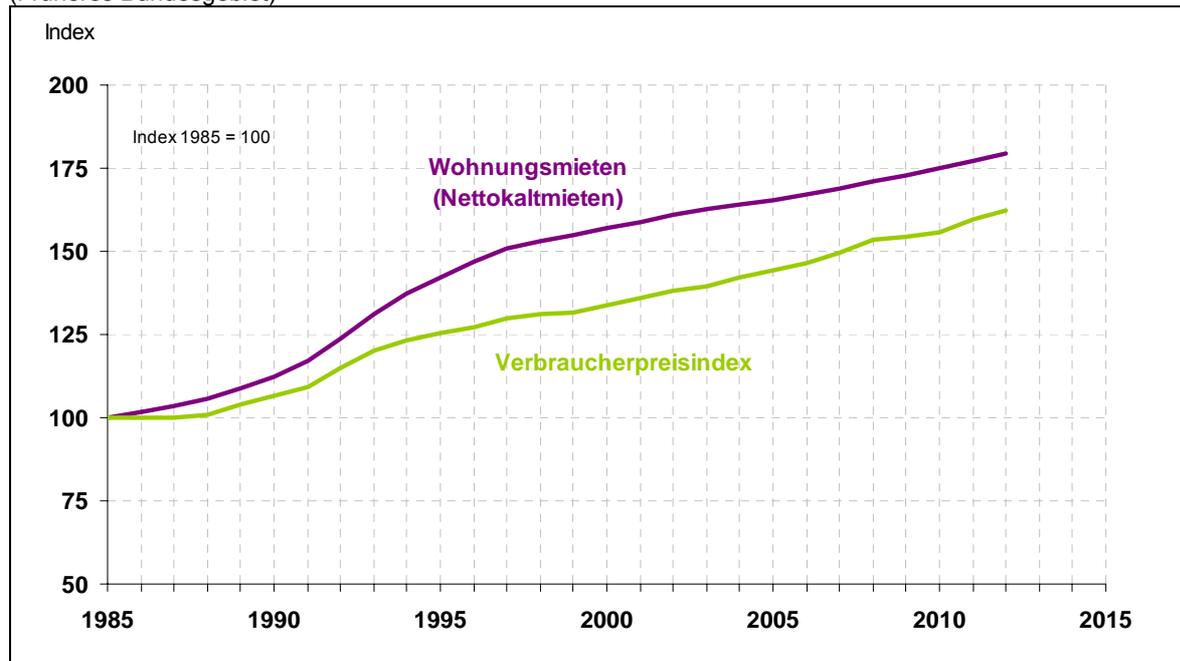


Abb. 37

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Das Mietpreinsniveau hebt sich stärker ab als die Lebenshaltungskosten.

## Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

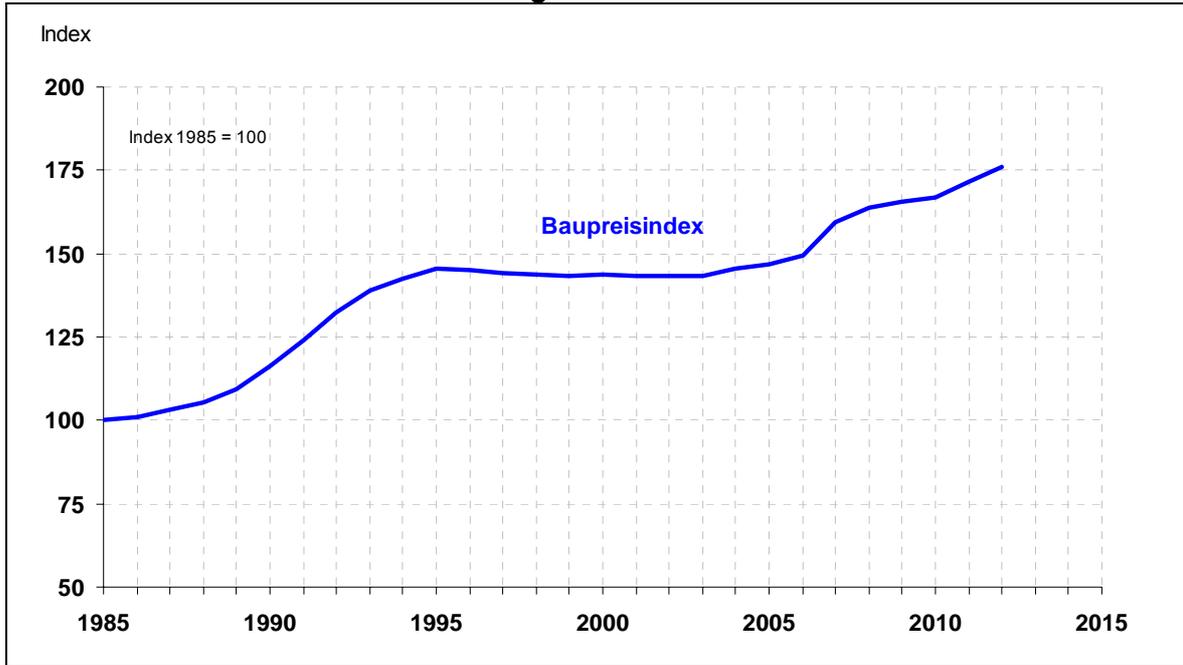


Abb. 38

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

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

(Deutschland insgesamt)

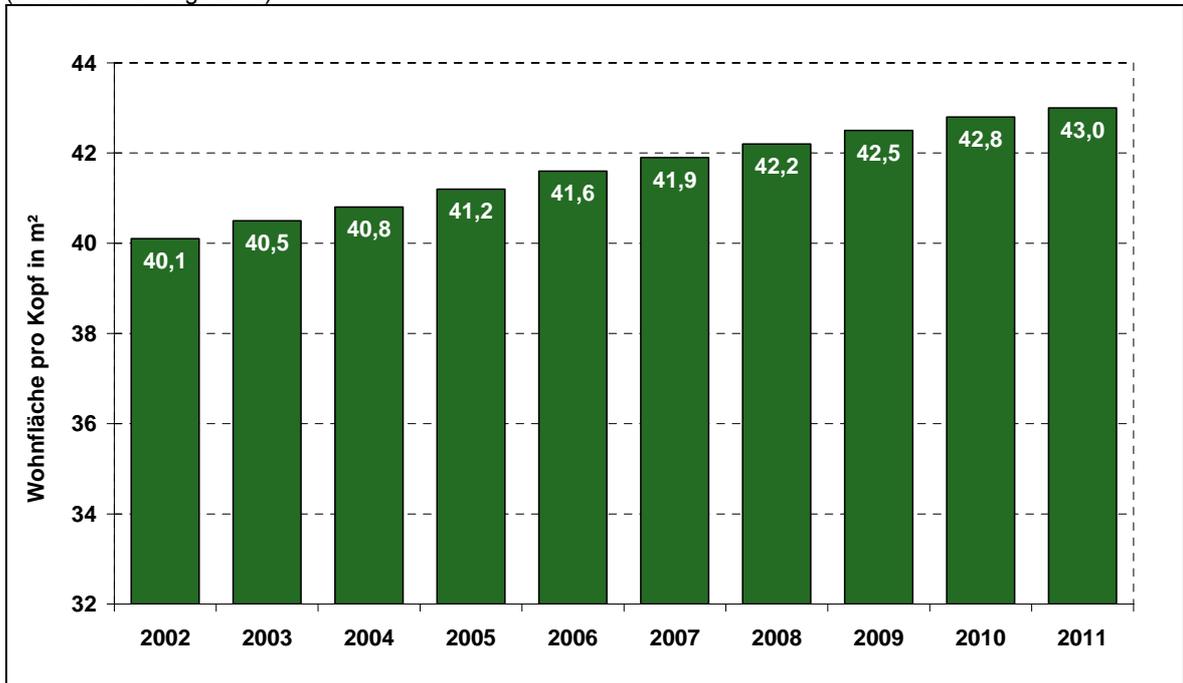


Abb. 39

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Stetige Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland auf 43,0 m<sup>2</sup> in 2011.

## 11 Sonstige Angaben

### 13.1 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

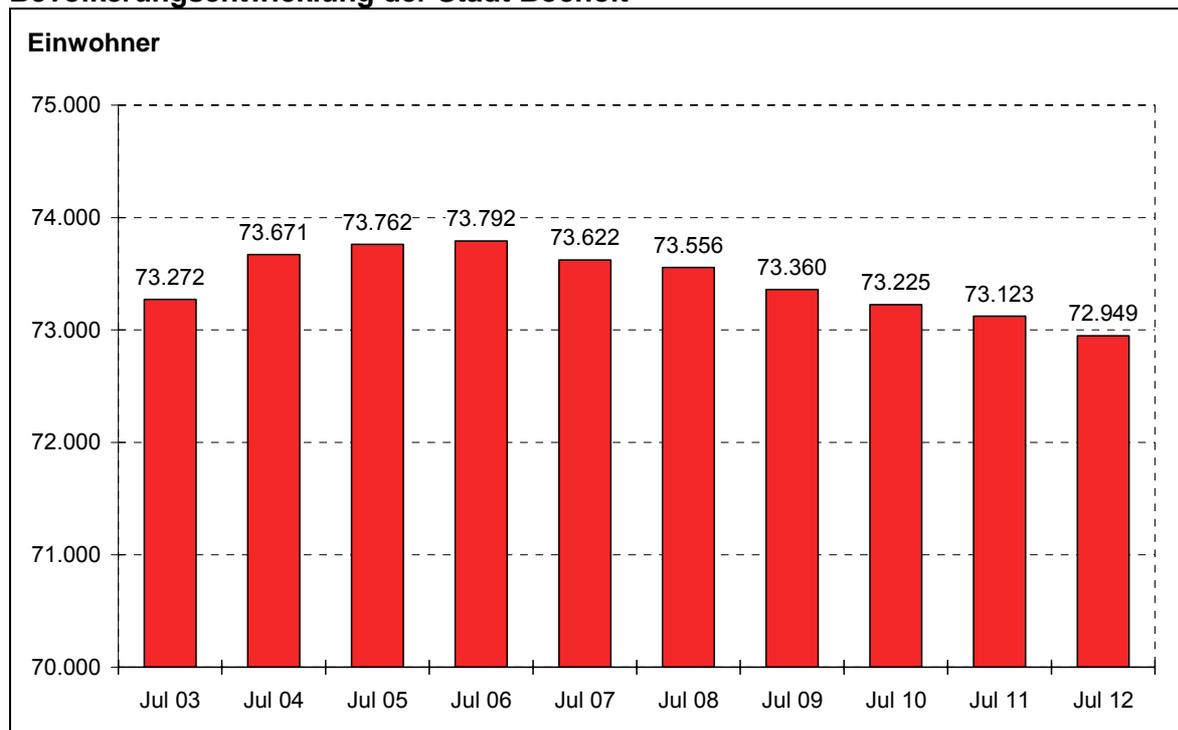


Abb. 40

Quelle: Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Die Einwohnerentwicklung (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) zeigt nach stetigem Rückgang ab 2007 auch im Jahr 2012 einen leichten Rückgang der Einwohnerzahl auf nunmehr 72.949 zur Mitte des Jahres.

## Alterspyramide Bocholt (Stichtag: 31.12.2012)

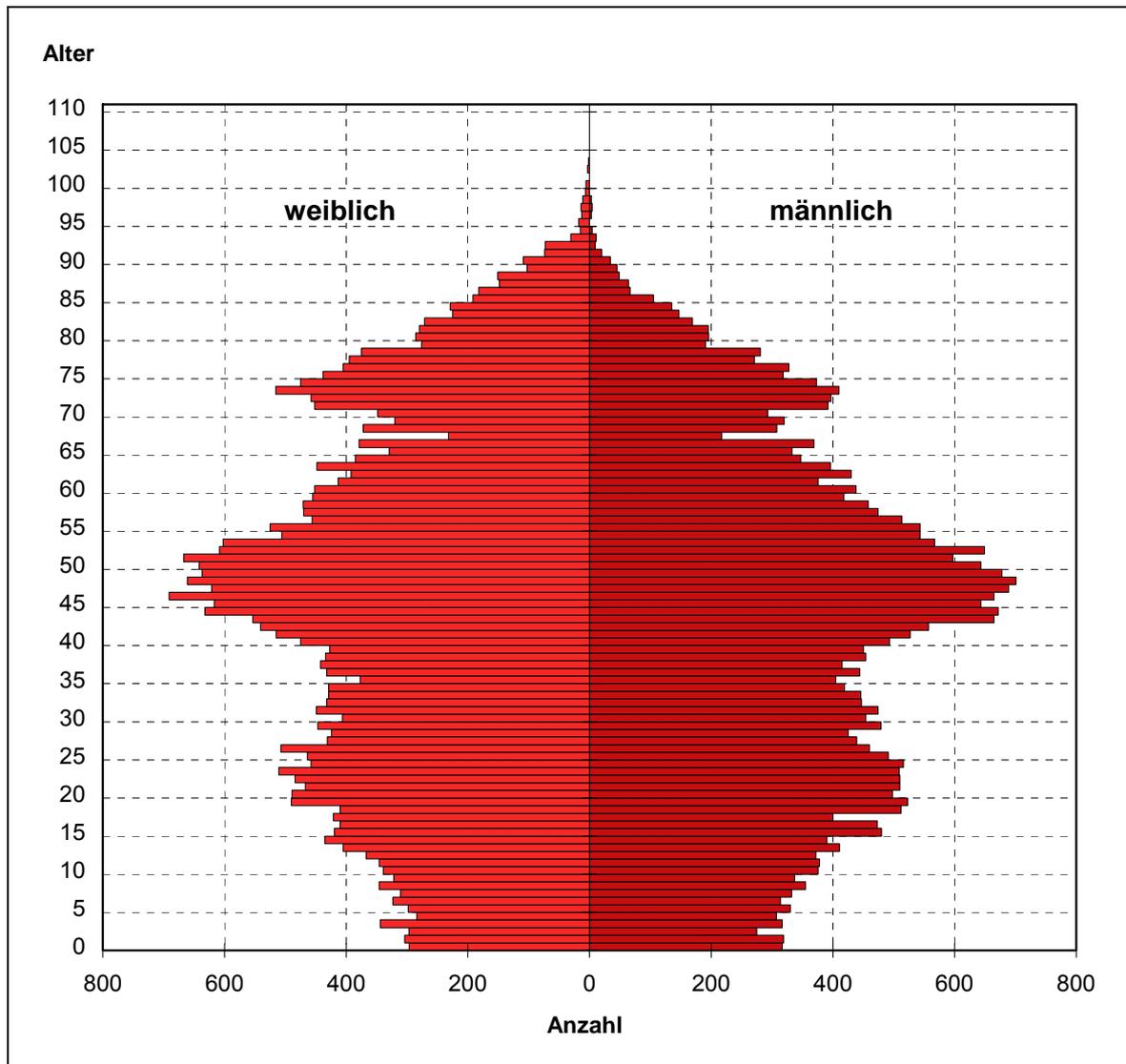


Abb. 41

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. 41) macht deutlich, dass die geburtenstarken Jahrgänge der Nachfragegruppe der haushaltsgründenden Jahrgänge am Bocholter Wohnungsmarkt erwachsen sind. Ein besonderer Aspekt bei der künftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Anzahl und der Größe der Haushalte. Für eine ausgewogene Wohnraumversorgung ist zu berücksichtigen, dass in Zukunft gerade die Ein-Personen-Haushalte stark wachsen werden. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) bestand zu Beginn der 90er Jahre der durchschnittliche Haushalt noch aus 2,27 Personen, zuletzt waren es noch 2,02. Die starke Bevölkerungsgruppe der 40-55 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

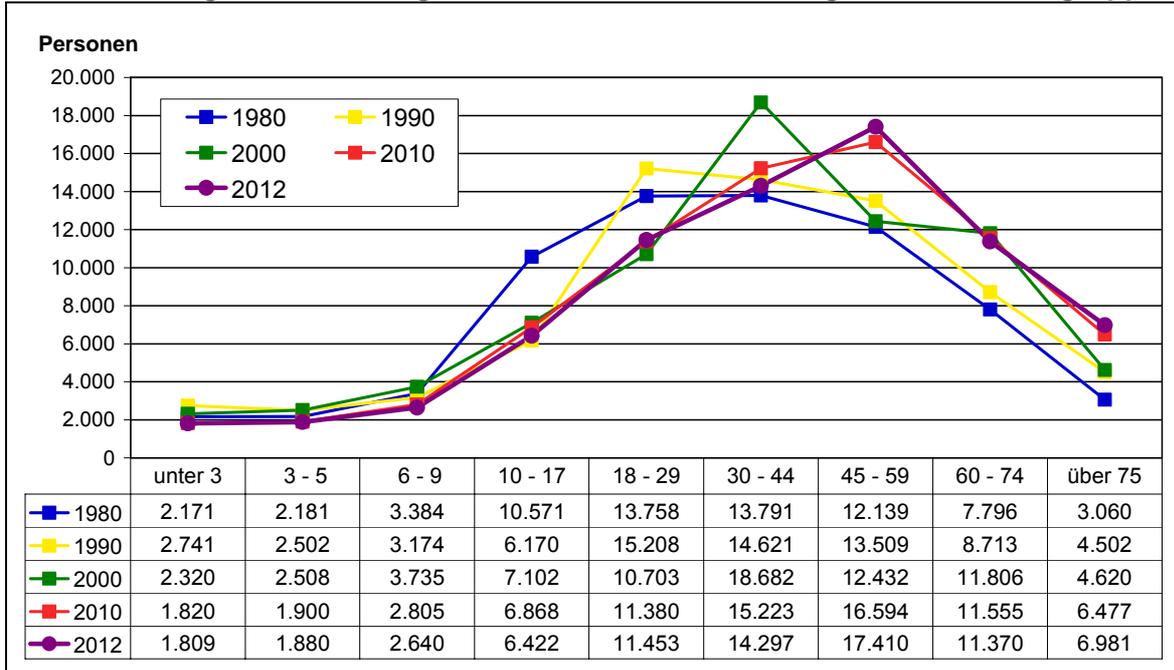


Abb. 42

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

## 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.

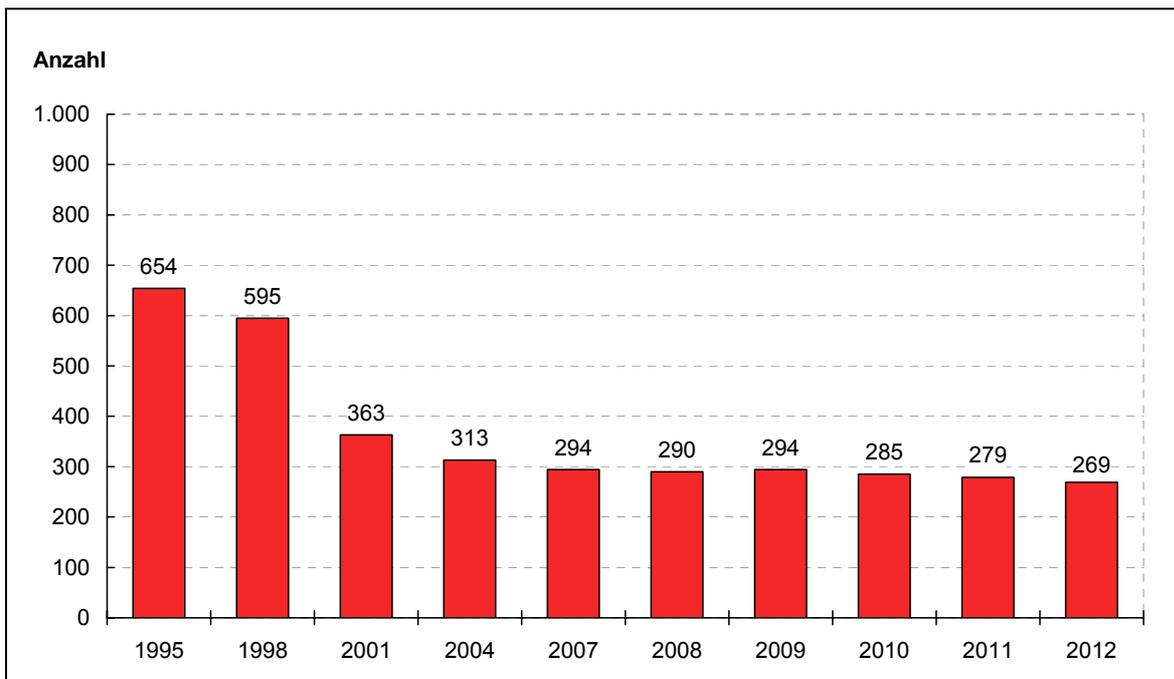


Abb. 43

Die verbliebenen Baulücken 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

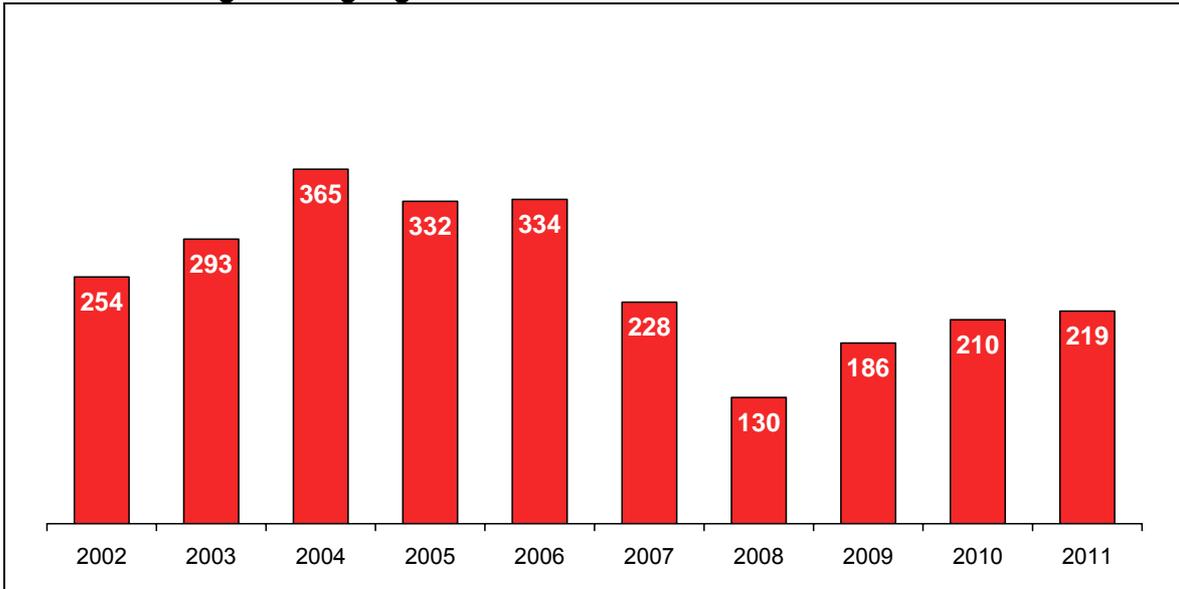


Abb. 44

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.

## Entwicklung des Wohnungsbestandes

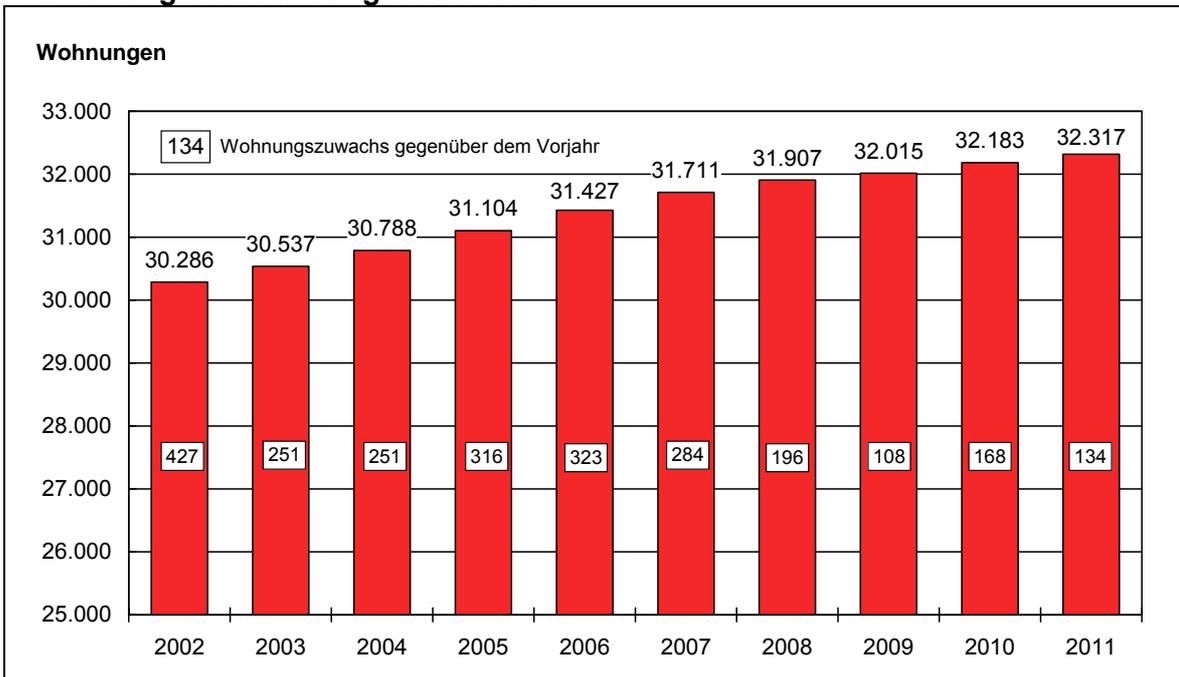


Abb. 45

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 Strukturfor- schung 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 Angewandte Geographie, Meckenheim) in Zusammenarbeit mit empirica (Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforschung 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 freierwerdender Bestandsimmobilien?

- Die Gesamtnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern steigt bis 2020 so stark, dass rein rechnerisch das wachsende 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 Strukturforschung 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.

### **13.2 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt**

#### **Vorsitzende**

Nicole Johann                                  Dipl.-Ing.´in, Vermessungsrätin

#### **Stellvertretender Vorsitzender**

Klaus Kuhlmann                              Dipl.-Ing., Geodät, Techn. Angestellter

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

Karl - Peter Theis                            Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Hans - Jürgen Gildhuis                    Immobilienkaufmann

#### **Ehrenamtliche Gutachter**

Cäcilia Eing                                  Dipl.-Ing.´in, Architektin

Stefan Elbers                                Sachverständiger der Immobilienbewertung

Heinz Fischer                                Dipl.-Ing., Architekt

Hans Wiegrink                                Geschäftsführer i.R.

Nico Wolbring                                Dipl.-Ing., agr.

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

Reinhard Schmidt                            Steueramtmann

Markus Tücking                              Agraringenieur (Stellvertreter)

### **13.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt**

#### **Geschäftsführerin**

Bettina Kuhlmann                            Tel. 02871 / 953-113

#### **Auswertung von Kaufverträgen, Erstellung des Grundstücksmarktberichtes, Bodenrichtwertauskünfte, Vorbereitung von Wertgutachten**

Annegret Hüllstrung                        Tel. 02871 / 953-427

Frank Könning                                Tel. 02871 / 953-431

## 13.4 Gebühren für Verkehrswertgutachten und Bodenrichtwerte

### Gebühren für Verkehrswertgutachten

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW). 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 7.1 des Vermessungs- und Wertermittlungsgebührentarifs NRW (VermWertGebT NRW)

z.B.

Verkehrswert:	50.000,- €	Gebühr:	1.100,- €	zzgl. MwSt.
Verkehrswert:	100.000,- €	Gebühr:	1.200,- €	zzgl. MwSt.
Verkehrswert:	150.000,- €	Gebühr:	1.300,- €	zzgl. MwSt.
Verkehrswert:	200.000,- €	Gebühr:	1.400,- €	zzgl. MwSt.

zuzüglich Zuschläge wegen erhöhten Aufwandes (z.B. Rechte und Belastungen oder Denkmalschutz, etc.) gemäß Tarifstelle 7.1.2 VermWertGebT NRW.

Nähere Informationen erhalten Sie bei Bedarf bei der Geschäftsstelle.

### Gebühren für Bodenrichtwerte

Die Gebühren für Bodenrichtwerte gemäß Tarifstelle 7.3.1.1 VermWertGebT NRW betragen:

- a) Je standardisierten Auszug im DIN A4-Format  
Gebühr: 8,- € zzgl. MwSt.
- b) Als graphische Übersicht je Gemeinde  
Gebühr: 50,- bis 250,- € zzgl. MwSt.
- c) Bodenwertübersicht  
Gebühr: keine

Die Tarifstelle 7.3.1.1 Buchstabe c ist ausschließlich für den direkten Zugriff des Nutzers über Dienste vorgesehen.

### Präsentation im Internet

Zur Optimierung der Markttransparenz stehen der Grundstücksmarktbericht sowie die Bodenrichtwertkarte Bocholt im Internet unter der Adresse <http://www.borisplus.nrw.de> zur Verfügung.

## 12 Anlagen

### Blitzumfrage des Deutschen Städtetages

Der Grundstücksmarkt in großen deutschen Städten

Ergebnisse der Blitzumfrage für 2012

Seite 1 von 5

#### Markt für Wohnimmobilien 2012

#### Wohnungseigentum legt erneut weiter zu

#### Blitzumfrage des Deutschen Städtetags mit Prognose für 2013

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 65 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Umsätze von Wohnungseigentum sind in über einem Drittel der befragten Städte gestiegen, die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum stiegen in mehr als zwei Dritteln. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor.

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung z.B. von den Notaren alle von diesen beurkundeten Immobilienkaufverträge. 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 2013 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

#### Entwicklung 2012 (Abbildung und Tabelle 1)

Die Abbildung stellt dar, in wie vielen Städten prozentual jeweils steigende, konstante oder sinkende Umsatz- oder Preisentwicklungen in den jeweiligen Teilmärkten vorhanden sind. Die Entwicklungstendenzen sind durch die bekannten Pfeile symbolisiert. Tabelle 1 zeigt die Entwicklungen in den einzelnen Städten und zusammen gefasst in den Analyseregionen. Hier wird deutlich, dass einheitliche Entwicklungen schwer auszumachen sind. Anders als in den Vorjahren weichen die lokalen Trends in relativ vielen Städten vom Trend der durchschnittlichen Entwicklung ab, so insbesondere bei den Preisentwicklungen der süd- und ostdeutschen Städte. Die Ergebnisse der umfassenden Untersuchung dürfen wiederum mit Spannung erwartet werden.

#### Prognose 1. Halbjahr 2013 (Tabelle 2)

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2013 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse erwartet. Im Süden und teilweise im Osten rechnen die Gutachterausschüsse mit weiter steigenden Preisen. Nur vereinzelt sind lokal Umsatz- oder Preisrückgänge prognostiziert.

#### Detaillierte Analyse

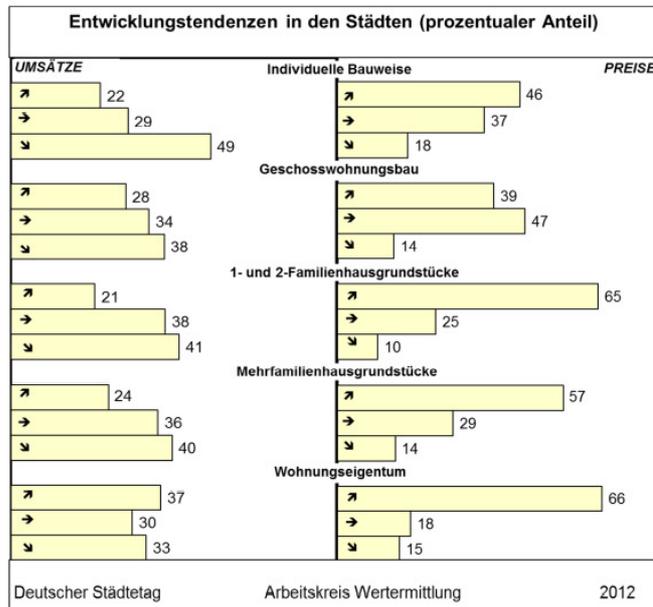
Eine detaillierte Untersuchung der Preis- und Umsatzverhältnisse in den großen deutschen Städten zum Stichtag 01.04. wird voraussichtlich im Herbst des laufenden Jahres unter [www.staedtetag.de](http://www.staedtetag.de) publiziert. Hierin finden sich auch Angaben der unabhängigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu typischen Preisen für Bauland und bebaute neue sowie gebräuchte Immobilien.

# Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2011

Der Grundstücksmarkt in deutschen Großstädten

Entwicklung 2012

Seite 2 von 5



**Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2012**

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 (insges.)	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↑↑
Bielefeld	→	→	→	→	↗	→	→	→	→	↗
Bochum	↘	→	↘	→	→	↗	→	→	↘	→
Bonn	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Dortmund	↘	→	↗	→	→	↗	↘	→	↘	→
Duisburg	↘	→	↘	→	↘	→	↘	↓	↘	↗
Düsseldorf	↘	↑	→	↗	→	↗	↘	↗	→	↗
Emden	↗	→	↗	→	→	↗	↗	↗	→	↗
Essen	↘	→	↘	→	→	↗	→	→	→	→
Gelsenkirchen	•	→	•	•	•	↗	•	→	•	→
Göttingen	↘	↗	↗	→	→	→	↗	↗	↘	↗
Hagen	→	→	→	→	→	↗	↘	↗	↗	↗
Hamburg	→	↗	↗	↑	→	→	↘	↗	→	↗
Hannover	→	→	↗	→	↘	↗	↘	↗	↗	↑
Kassel	↗	→	•	•	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑
Köln	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	↑	↗	↗
Krefeld	↘	→	↘	→	→	↗	↗	→	↘	↗
Leverkusen	↗	→	→	→	↘	→	↘	→	↗	→
Lübeck	→	↑↑	→	↗	↘	↗	↘	↑	↘	↑
Münster	↘	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↑
Oldenburg	↘	↗	↗	↑↑	→	↗	↘	↑↑	→	↑↑
Remscheid	↘	→	↘	→	↘	↗	↘	•	↘	→
Siegen	→	→	↗	↑	↗	↗	→	→	↗	↑
Solingen	→	→	↗	→	↘	→	↗	→	↘	↗
Wolfsburg	↘	→	→	→	↗	↑	→	→	↗	↗
Wuppertal	↘	→	↘	→	↘	→	→	→	↘	→

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	↘	↗	↘	↘	→	↗	↘	↗	↘	↑
Koblenz	→	↗	→	→	→	→	↗	↗	↗	→
Konstanz	↗	→	→	↑	→	↑	↘	↑	↘	↗
Landshut	↘	↗	→	→	↘	↗	→	↑↑	↗	↗
Ludwigshafen	↘	↗	↘	→	↘	↗	→	→	↗	↗
Mainz	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↗
Mannheim	↗	↘	↗	↑	↘	↗	↘	↗	↗	↗
München	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑↑	↘	↑↑
Nürnberg	↘	↗	→	→	↘	↗	↘	↑↑	→	↑↑
Pforzheim	↘	→	↗	→	↘	↗	→	↗	↗	↗
Regensburg	↘	↗	↘	↗	→	↗	↘	↗	↗	↗
Saarbrücken	↘	↘	→	→	↘	↘	↘	↑↑	→	↗
Stuttgart	↘	→	↘	→	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Trier	→	↗	↗	↗	→	→	↘	↗	↗	↗
Ulm	↘	↗	↘	↑↑	↘	↗	↗	→	↘	↗
Wiesbaden	→	↘	↘	→	↘	↑	↗	↑↑	↗	↑
Worms	↗	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Würzburg	→	↗	↗	↑	↗	↑↑	→	↑↑	↗	↑

<b>Region OST</b>	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	→
Brandenburg	↗	→	→	→	↗	↑	↗	↑	↗	↗
Chemnitz	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↓↓	→	↗
Cottbus	↗	↗	→	→	↗	→	→	↘	↗	↘
Dessau	↘	→	↗	→	↘	↑	↗	↓↓	↗	↓
Dresden	→	↗	↗	↑	→	↗	↗	↗	↘	↗
Erfurt	→	↓	→	↗	↗	↘	↘	↑	↗	↗
Frankfurt (Oder)	↗	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Gera	↗	↘	↘	→	→	↗	↘	↗	→	→
Halle (Saale)	↗	↗	→	→	→	→	↗	↗	↗	↘
Jena	↘	↓↓	↘	↓↓	↘	↑	↘	↑↑	↘	↘
Leipzig	→	→	↘	↘	↘	→	↗	↗	↗	↗
Magdeburg	↘	→	↗	↓↓	↘	→	→	↗	→	↑
Rostock	↘	→	↘	→	→	↗	→	↗	→	→
Schwerin	→	↘	↘	↗	↗	↗	→	↗	↗	→

**Legende**  
für alle Tabellen

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

**Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2013**

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 (insges.)	↗	↗	↗	↑	↗	↗	↗	↑	↗	↑
Bielefeld	→	→	→	→	↗	→	→	→	→	↗
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Dortmund	↘	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Duisburg	→	↗	→	↗	→	→	→	→	→	→
Düsseldorf	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Emden	↘	→	→	→	↗	↗	→	↗	→	↗
Essen	↘	→	↘	→	→	→	→	→	→	→
Gelsenkirchen	·	→	·	→	·	→	·	→	·	→
Göttingen	→	↗	↘	→	→	↗	→	↗	→	↗
Hagen	↗	→	→	→	→	↗	↘	↗	→	↗
Hamburg	→	→	↗	↗	→	→	→	→	→	→
Hannover	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Kassel	↘	→	·	·	↘	→	↘	→	↘	→
Köln	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Krefeld	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Leverkusen	→	→	→	→	→	→	→	→	↗	→
Lübeck	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Münster	↘	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Oldenburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Siegen	→	→	↗	↗	↗	↗	→	↗	·	↗
Solingen	→	→	→	→	↘	→	→	→	→	↗
Wolfsburg	→	→	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
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	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Koblenz	→	→	→	→	→	→	→	→	↘	→
Konstanz	↘	↗	→	↗	↘	↗	→	↗	→	↗
Landshut	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗
Ludwigshafen	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	→	→	→
Mainz	→	→	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Mannheim	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
München	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Nürnberg	→	→	→	→	→	→	↘	↗	↘	↗
Pforzheim	↗	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Regensburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	↗	↗
Saarbrücken	→	↑	→	→	→	↑↑	→	→	→	↑
Stuttgart	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Trier	→	↗	→	↗	→	→	→	→	→	→
Ulm	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Wiesbaden	→	→	→	→	→	→	↘	↘	↘	→
Worms	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Würzburg	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↗

<b>Region OST</b>	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	→
Brandenburg	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	→
Chemnitz	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	→
Cottbus	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Dessau	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Dresden	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Erfurt	→	↘	→	↗	↗	↘	→	→	↗	↗
Frankfurt (Oder)	→	↘	→	↘	↘	→	↘	→	→	→
Gera	↗	→	↘	→	↗	↗	→	↗	→	→
Halle (Saale)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Jena	↘	•	↘	•	→	→	→	↗	↗	↘
Leipzig	→	→	→	↘	→	↗	→	→	→	→
Magdeburg	↗	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Rostock	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Schwerin	→	↗	→	↘	→	↗	→	↗	→	→



\_\_\_\_\_  
Name, Vorname des/der Antragsteller/in

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
Straße und Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
Telefax

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
E-Mail

An den  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt  
Postfach 2262

46372 Bocholt

### Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung

In der Eigenschaft als

\_\_\_\_\_  
(Gericht, Behörde, öff. bestellter u. vereidigter Sachverständiger, etc.)

bin ich mit dem Grundstück

\_\_\_\_\_  
Straße und Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Gemarkung

\_\_\_\_\_  
Flur, Flurstück(e)

aus folg. Gründen befasst:

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NW in der z.Zt. gültigen Fassung 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>

Erschließungsbeitragszustand: \_\_\_\_\_

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 anfallenden Gebühren gem. der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) in der z.Zt. gültigen Fassung zu übernehmen.

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

Ort, Datum

Unterschrift des/der Antragstellers/in

**Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO NRW)**

§ 10 Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

(1) Für die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Produkte gilt der Leistungsschutz für Datenbanken der §§ 87a ff des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

(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.

(4) Die Abgabe von Auswertungen nach § 5 Abs. 5 Buchstabe e und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig. Die anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung im Sinne des § 195 Abs. 3 BauGB.

**Auszug aus dem Gebührentarif zur Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW)**

Tarifstelle 7.3 Daten der Grundstückswertermittlung

7.3.1.2 Kaufpreissammlung

- a) Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW  
- einschl. bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise  
- je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis

Gebühr: 120,-€ zzgl. MwSt.  
Gebühr: 8,-€ zzgl. MwSt.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auszufüllen:

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

Ort, Datum

Vorsitzende

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname des/der Antragsteller/in

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
Straße und Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
Telefax

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
E-Mail

An den  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt  
Postfach 2262

46372 Bocholt

## Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung

### Lage des Wertermittlungsobjektes

\_\_\_\_\_  
Straße und Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Gemarkung

\_\_\_\_\_  
Flur

\_\_\_\_\_  
Flurstück(e)

**Eigentümer/in**

wie Antragsteller/in

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname des/der Eigentümer/in

\_\_\_\_\_  
Straße und Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

**Miteigentümer/in**

ja (Anschriften sind beigelegt)

nein

### Ich bin antragsberechtigt als:

Eigentümer/in

Miteigentümer/in

Erbbauberechtigte/r

Pflichtteilberechtigte/r

Nießbraucher/in

Wohnungsberechtigte/r

Vorkaufsberechtigte/r

Inhaber/in anderer Rechte  
(bitte erläutern)

Behörde  
(bitte erläutern)

Bevollmächtigte/r

(Vollmacht liegt bei / wird nachgereicht)

### Gegenstand der Wertermittlung

Grundstück und Gebäude

nur das Grundstück

nur das Gebäude

Wohnungs-/Teileigentum

Erbbaurecht

sonstige Rechte/Entschädigung  
(bitte erläutern)

### Zweck des Gutachtens

Zugewinnausgleich

Pflichtteilsanspruch

Erbregelung

Sonstiges .....

**Wertermittlungsstichtag**       Aktueller Wert       folgendes Datum: .....

**Einverständnis des/der Eigentümers/in**

(wenn abweichend vom/von Antragsteller/in)

ist beigefügt       wird nachgereicht

**Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in zur Besichtigung**

Der/Die Antragsteller/in erklärt sich bereit, dem/der Sachbearbeiter/in sowie den Sachverständigen des Gutachterausschusses den Zutritt zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen.

**Sonstiges**

Das Gutachten wird in ..... -facher Ausfertigung benötigt.

Mir/Uns ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs. 5 BauGB an den/die Grundstückseigentümer/Miteigentümer übersandt wird.

**Gebühren**

Für die Erstattung des Verkehrswertgutachtens werden Gebühren und Auslagen nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) in der zum Zeitpunkt der Erstattung des Gutachtens gültigen Fassung erhoben.

Im Falle einer Rücknahme des Antrages entstehen Gebühren gemäß § 15 Gebührengesetz (GebG NRW).

**Kostenübernahmeerklärung**

Die anfallenden Gebühren für das Gutachten werden getragen vom:

Antragsteller/in

Kostenpflichtiger: \_\_\_\_\_  
Name, Vorname, Straße und Haus-Nr., PLZ Ort

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des/der Antragstellers/in

**Gebühren für Verkehrswertgutachten**

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens richten sich nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW). 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 Vermögensver- und nachteile gemäß Tarifstelle 7 (VermWertGebT):

<b>Verkehrswert:</b>	<b>50.000,-€</b>	<b>Gebühr:</b>	<b>1.100,-€</b> zzgl. MwSt.
<b>Verkehrswert:</b>	<b>100.000,-€</b>	<b>Gebühr:</b>	<b>1.200,-€</b> zzgl. MwSt.
<b>Verkehrswert:</b>	<b>150.000,-€</b>	<b>Gebühr:</b>	<b>1.300,-€</b> zzgl. MwSt.
<b>Verkehrswert:</b>	<b>200.000,-€</b>	<b>Gebühr:</b>	<b>1.400,-€</b> zzgl. MwSt.
<b>Verkehrswert:</b>	<b>250.000,-€</b>	<b>Gebühr:</b>	<b>1.500,-€</b> zzgl. MwSt.
<b>Verkehrswert:</b>	<b>500.000,-€</b>	<b>Gebühr:</b>	<b>2.000,-€</b> zzgl. MwSt.

zuzüglich Zuschlägen wegen erhöhten Aufwandes (z.B. Rechte und Belastungen, Denkmalschutz, weitere besondere Umstände etc.) gemäß Tarifstelle 7.1.2 (VermWertGebT).

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



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

Geschäftsstelle:

Berliner Platz 1, 46395 Bocholt

(0 28 71) 953 - 113

(0 28 71) 953 - 438

gutachterausschuss@mail.bocholt.de

[www.bocholt.de/gutachterausschuss/](http://www.bocholt.de/gutachterausschuss/)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

