



Grundstücksmarktbericht 2025
für die Stadt Bocholt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bocholt

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Geschäftsstelle

Kaiser-Wilhelm-Str. 52 - 58
46395 Bocholt
Telefon: (0 28 71) 953 – 3158; - 3152
E-Mail: gutachterausschuss@bocholt.de
Internet: www.gars.nrw/bocholt

Druck

Stadt Bocholt

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen i.V.m. § 2 Abs. 7 Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Stadt Bocholt

Lizenz

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ genutzt werden.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/zero-2-0

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	17
3.1.1	Anzahl	17
3.1.2	Flächenumsatz	17
3.1.3	Geldumsatz	18
3.2	unbebaute Grundstücke	18
3.3	bebaute Grundstücke	20
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	21
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	22
3.6	Sonstiges	22
4	Unbebaute Grundstücke	23
4.1	Individueller Wohnungsbau	24
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	25
4.3	Gewerbliche Bauflächen	25
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	28
4.7	Bodenrichtwerte	28
4.7.1	Definition	28
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS	29
4.7.3	Bodenrichtwertübersicht	34
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	35
4.7.5	Indexreihen	37
4.7.6	Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte	38
4.7.7	Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte	41
4.7.8	Wohnbauflächen im Außenbereich	42
4.7.9	Gewerbliche Bauflächen im Außenbereich	44
5	Bebaute Grundstücke	45
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	45
5.1.1	Durchschnittspreise	46
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	52
5.1.3	Indexreihen	59
5.1.4	Sachwertfaktoren	60
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	64
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	66
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	66
5.2.2	Rohertragsfaktoren	68
5.2.3	Indexreihen	69
5.2.4	Durchschnittspreise	69
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	69
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	70
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	71
5.3.3	Indexreihen	71
5.3.4	Durchschnittspreise	71
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	72

5.4.1 Garagen und Tiefgaragenstellplätze	72
6 Wohnungs- und Teileigentum	73
6.1 Wohnungseigentum	73
6.1.1 Durchschnittspreise	74
6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	79
6.1.3 Indexreihen	84
6.1.4 Liegenschaftszinssätze	86
6.1.5 Rohertragsfaktoren	86
6.2 Teileigentum	87
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	88
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte	88
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	89
7.3 Erbbaugrundstücke	89
8 Modellbeschreibungen	90
8.1 Sachwertfaktoren	90
8.2 Liegenschaftszinssätze	93
8.3 Erbbaurechtsfaktoren	96
9 Mieten und Pachten	97
10 Kontakte und Adressen	98
11 Anlagen	100
11.1 Übersicht Liegenschaftszinssätze	100
11.2 Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	101

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GrundWertVO	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertA	ImmoWertV Anwendungshinweise
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KP	Kaufpreis
LSZ	Liegenschaftszinssatz
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
rd.	Rund
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
Wfl	Wohnfläche
Vorl. SW	Vorläufiger Sachwert
ZFH	Zweifamilienhaus
ZKPS	Zentrale Kaufpreissammlung
II. BV	zweite Berechnungsverordnung

Hinweis: Die teilweise auftretenden Summenfehler in den folgenden Tabellen sind auf Rundungen zurückzuführen.

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Die Bestellung kann wiederholt werden. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Gutachter müssen die erforderliche Sachkunde für die Wertermittlung von Grundstücken oder entsprechende Wertermittlung besitzen und sollen in diesen Wertermittlungen erfahren sein. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt ist zuständig für das gesamte Stadtgebiet von Bocholt. Für das übrige Kreisgebiet liegt die Zuständigkeit beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken.

Der Ausschuss für das heutige Stadtgebiet wurde erstmalig mit Wirkung vom 01. 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. Im Zeitraum vom 01. Januar 1975 bis zum 30. Juni 1981 wurden die Aufgaben dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken übertragen.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Bocholt ist organisatorisch dem Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft zugeordnet.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 28 ff. Grundstückswertermittlungsverordnung NRW (GrundWertVO NRW) zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung und Bereitstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 Abs. 1 BauGB von den Notaren in Abschrift vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Grundstücksbezogene Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können bei berechtigtem Interesse erteilt werden. Diese Möglichkeit wird insbesondere von Sachverständigen zur Begründung ihrer Gutachten genutzt. Im Übrigen werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter Form erteilt. Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unab-

hängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung überregionaler Auswertungen und Veröffentlichungen, z.B. des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Erteilung überregionaler Auskünfte,
- Betrieb und Pflege der ZKPS und der weiteren Landesverfahren für Datensammlung,
- Betrieb und Pflege des Grundstücksmarktinformationssystems BORIS-NRW,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit sollen der Obere Gutachterausschuss und die Gutachterausschüsse gemeinschaftliche Modell-, Leistungs- und Verfahrensstandards erarbeiten und pflegen.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses in der Stadt Bocholt

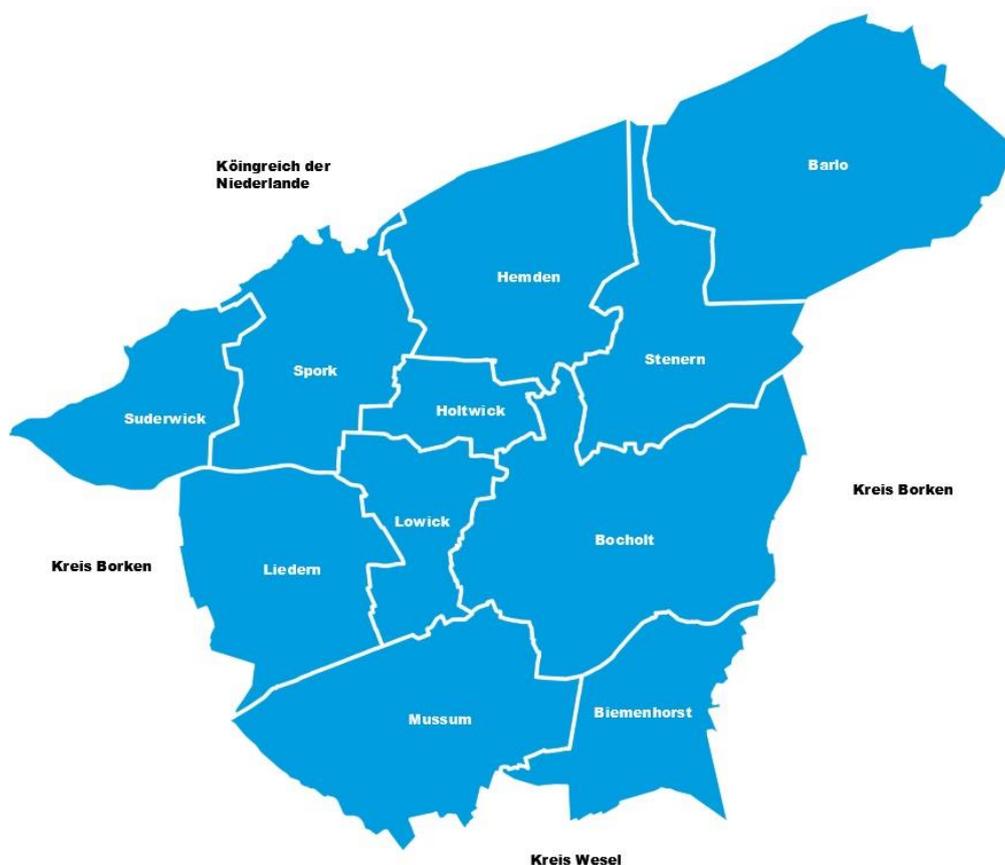


Abb. 1

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Gemäß § 4 GrundWertVO hat die Stadt Bocholt als große kreisangehörige Stadt einen eigenen Gutachterausschuss für Grundstückswerte eingerichtet.

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2025 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 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.

Innerhalb des Geschäftsjahres 2024 sind insgesamt 635 Kaufverträge an den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt zugestellt worden. Diese Kaufverträge umfassen die folgenden Grundstücksteilmärkte:

- Unbebaute Grundstücke,
- Bebaute Grundstücke,
- Wohnungs- und Teileigentum,
- Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke.

Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ umfasst alle nicht bebauten Grundstücke in unterschiedlichen Entwicklungsstufen sowie bebaute Grundstücke, von denen feststeht, dass sie kurzfristig für eine Neubebauung freigelegt werden.

Der Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ umfasst alle Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige bebaute Objekte, die nicht in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind.

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ gliedert sich in Wohnungseigentum und Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen.

Der Teilmarkt „Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke“ umfasst den Verkauf von Erbbaurechten als grundstücksgleiches Recht sowie der mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke.

Die **Anzahl der Kauffälle** ist im Vergleich zum Vorjahr bis zum Eingabeschluss am 31.12.2024 um rd. 3,6 % gestiegen (2023: 613 Kauffälle). Im Geschäftsjahr 2024 entfällt auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser mit 274 Kauffällen und rd. 43,1 % der größte Anteil der Kauffälle. Die Anzahl der Verkäufe im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums liegen mit 193 Kauffällen unter dem Niveau des Vorjahres (2023: 218 Kauffälle) und bilden mit rd. 30,4 % der Gesamtanzahl das zweitstärkste Segment. Die Veräußerungen von unbebauten Grundstücken entsprechen rd. 13,4 % des Gesamtaufkommens.

Der **Flächenumsatz** im Geschäftsjahr 2024 ist mit 95 Hektar im Vergleich zum Vorjahr (2023: 79 Hektar) um rd. 20,2 % gestiegen. Der Flächenumsatz der bebauten und unbebauten Gewerbegrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen.

Der **Geldumsatz** steigt im Vergleich zu Vorjahr um rd. 2,8 % auf rd. 200,1 Mio. Euro (2023: 194,6 Mio. Euro). Die Veräußerungen der Ein- und Zweifamilienhäuser (78,4 Mio. Euro, Anteil 39,2 %) sowie der Bereich des Wohnungs- und Teileigentums (35,0 Mio. Euro, Anteil 17,5 %) bilden am Gesamtgeldumsatz die stärksten Segmente. Das drittstärkste Segment findet sich im Bereich der unbebauten Grundstücke mit einem Anteil von 16,7 % (33,2 Mio. Euro). Die Gewerbe und gemischt genutzten Objekte machen rd. 15,6 % des Gesamtgeldumsatzes aus.

Tendenzen sind wie folgt erkennbar:

Grundstücksmarkt 2024

- Anzahl der Kauffälle ↗
- Flächenumsatz ↑↑
- Geldumsatz ↗

Unbebaute Grundstücke (mittleres Bodenpreisniveau, €/m²)

- Wohnbauflächen
 - Stadtlage (Biemenhorst, Bocholt, Holtwick, Lowick, Mussum, Stenern) ↗
 - Ortslage (Barlo, Hemden, Liedern, Spork) ↗
 - Grenzlage (Suderwick) ↗
 - Außenbereich →
- gewerbliche Bauflächen ↗
- landwirtschaftliche Flächen →

Bebaute Grundstücke (mittleres Preisniveau)

- Ein-/ Zweifamilienhäuser ↘
- Wohnungs-/ Teileigentum
 - Neubauten (Erstverkäufe aus Neubau) ↘
 - Bestand (Weiterverkäufe) ↘

stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑ stark steigend ↑↑ leicht fallend ↘ fallend stark fallend ↓↓

Das Jahr 2024 ist zu Beginn weiterhin durch Zurückhaltung auf dem Grundstücksmarkt geprägt, sodass eine gewisse Konsolidierung zu beobachten war. In der 2. Jahreshälfte senkt die europäische Zentralbank den Leitzins, was u.a. zu leicht sinkenden Kreditzinsen und somit zu einer Erleichterung der Baufinanzierung führte. Die Baukosten befinden sich weiterhin auf einem hohen Niveau.

Bocholt, im Februar 2025

Kathrin Rütter (M. Sc.)
Vorsitzende des Gutachterausschusses

3 Umsätze

Die nachfolgenden Angaben zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf den Auswertungen der eingegangenen Kaufverträge im Geschäftsjahr 2024. Von insgesamt 635 Kaufverträgen konnten 473 geeignete Verträge vertiefend ausgewertet werden. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (u.a. Tausch, Verwandtschafts Kauf, Erbauseinandersetzung) beeinflusst worden sind, werden nur im Rahmen der Gesamtübersichten erfasst, aber nicht in die weiteren Betrachtungen und differenzierten Auswertungen einbezogen.

Der Grundstücksmarkt in der Stadt Bocholt hat im Jahr 2024 mit insgesamt 635 Kauffällen (2023: 613) einen Geldumsatz von 200,1 Mio. Euro (2023: 194,6 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 95,4 Hektar (2023: 79,3 Hektar) erreicht. Der Gesamtumsatz ohne die nicht geeigneten Kauffälle erzielte mit 473 Kauffällen (2023: 431) einen Geldumsatz von 150,9 Mio. Euro (2023: 138,5 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 76,0 Hektar (2023: 44,0 Hektar).

Die Anzahl der einzelnen Teilmärkte sowie die entsprechend umgesetzte Fläche und der Geldumsatz stellen sich in Gänze wie folgt dar:

Anzahl und Gliederung der Kauffälle

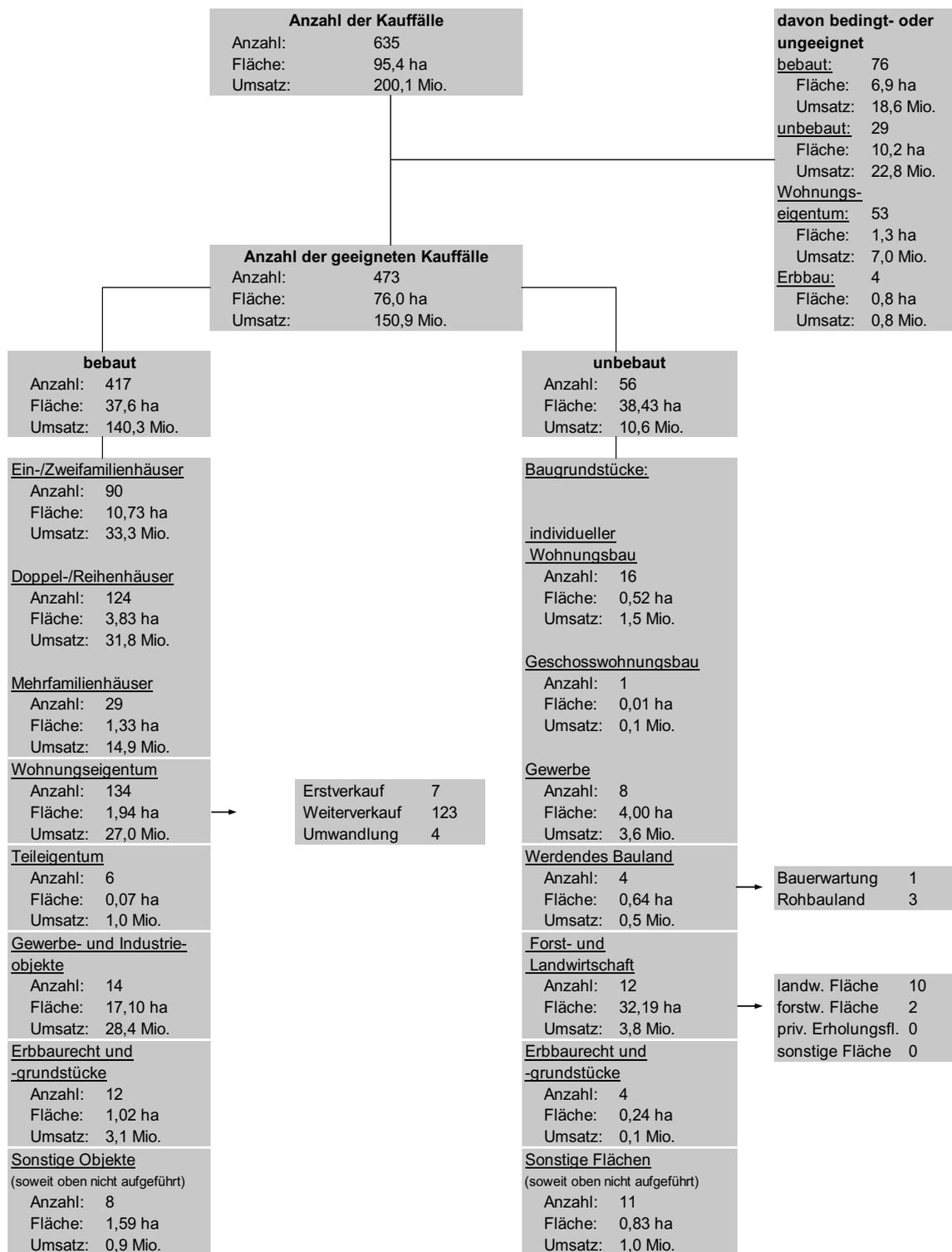


Abb. 2

Anzahl aller Kauffälle im Jahresvergleich

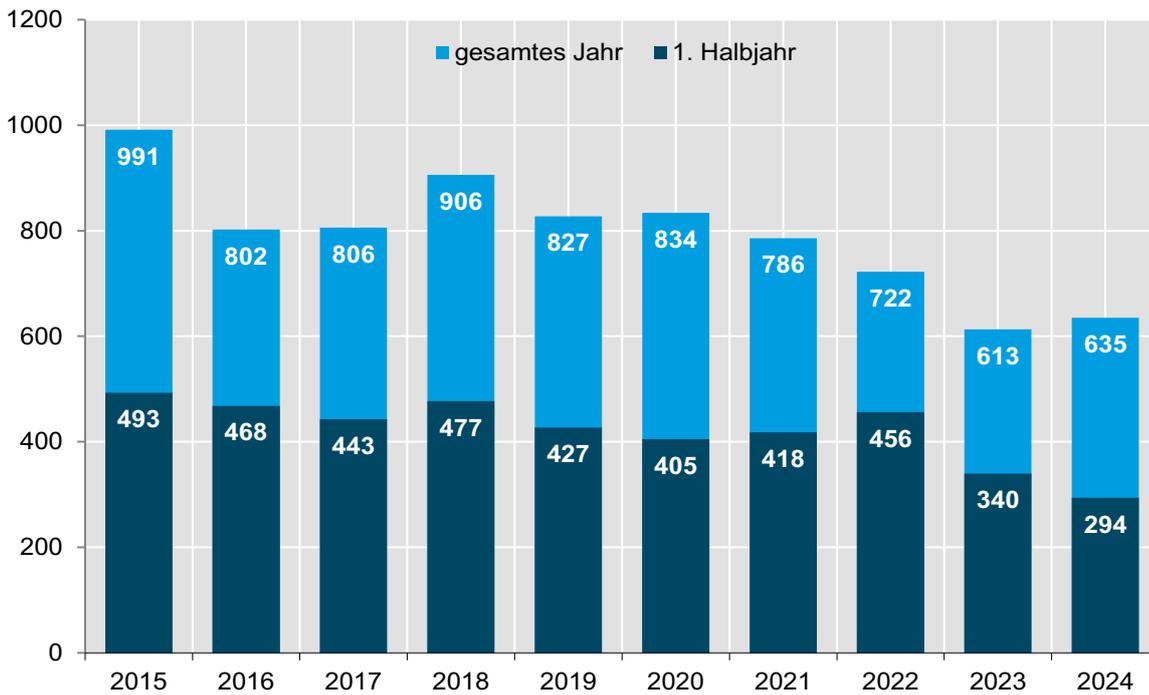


Abb. 3

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 3,6 % gestiegen. Die drei Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungs- und Teileigentum und unbebaute Grundstücke nehmen wie in den Vorjahren den größten Anteil an der Anzahl der veräußerten Objekte ein.

Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle

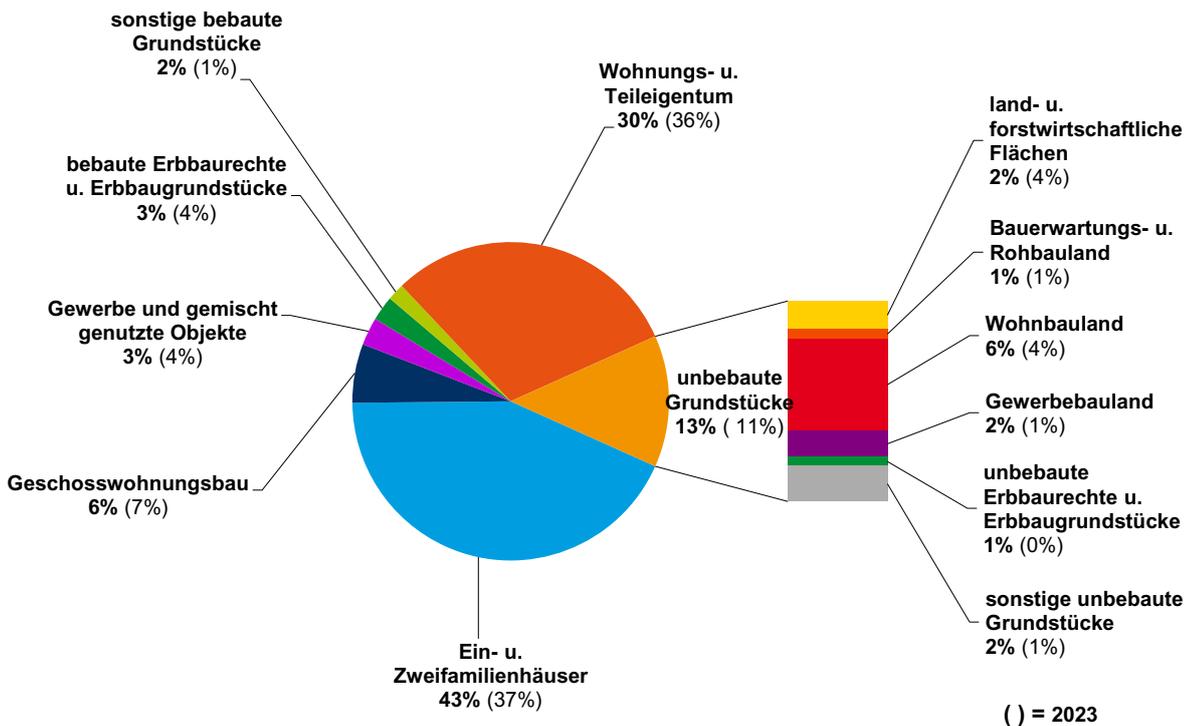


Abb. 4

Flächenumsatz aller Kauffälle im Jahresvergleich Angaben in Hektar Fläche

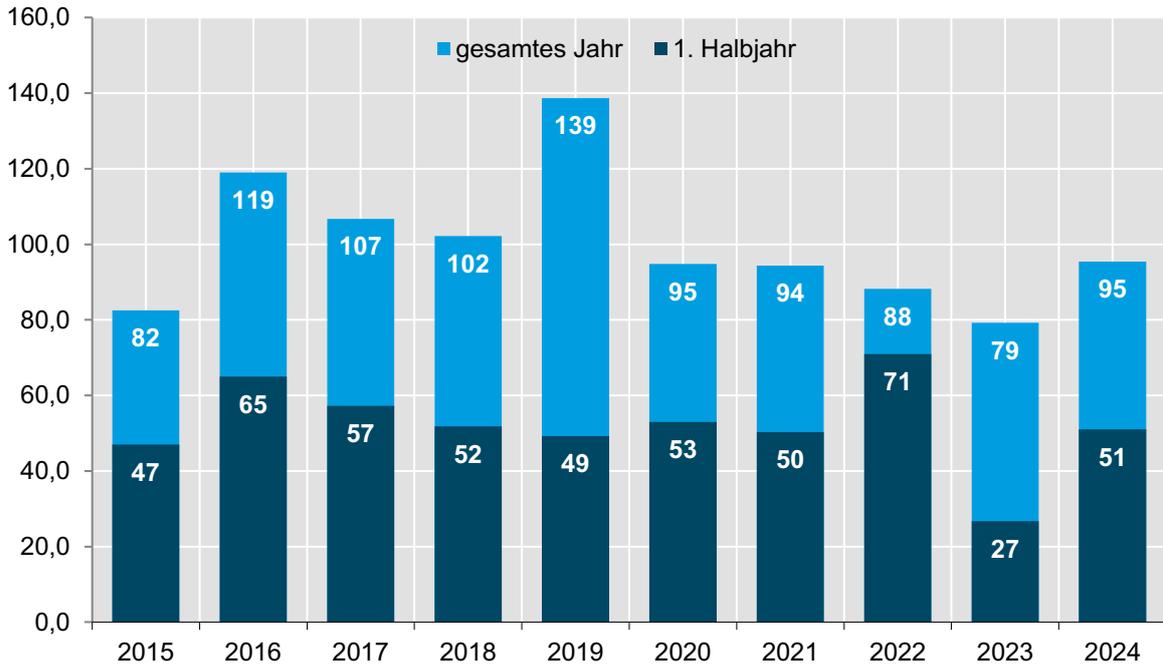


Abb. 5

Im Geschäftsjahr 2024 ist der Flächenumsatz von rd. 79 Hektar Grundstücksfläche auf rd. 95 Hektar gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von rd. 20,2 %. Den größten Anteil mit rd. 49,0 % des gesamten Flächenumsatzes bildet die Kategorie der bebauten Grundstücke. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen bilden mit rd. 33,7 % das zweitgrößte Segment. Der Flächenumsatz von Gewerbebau- land ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen und bildet im Jahr 2024 das drittgrößte Segment.

Anteile nach Flächenumsatz

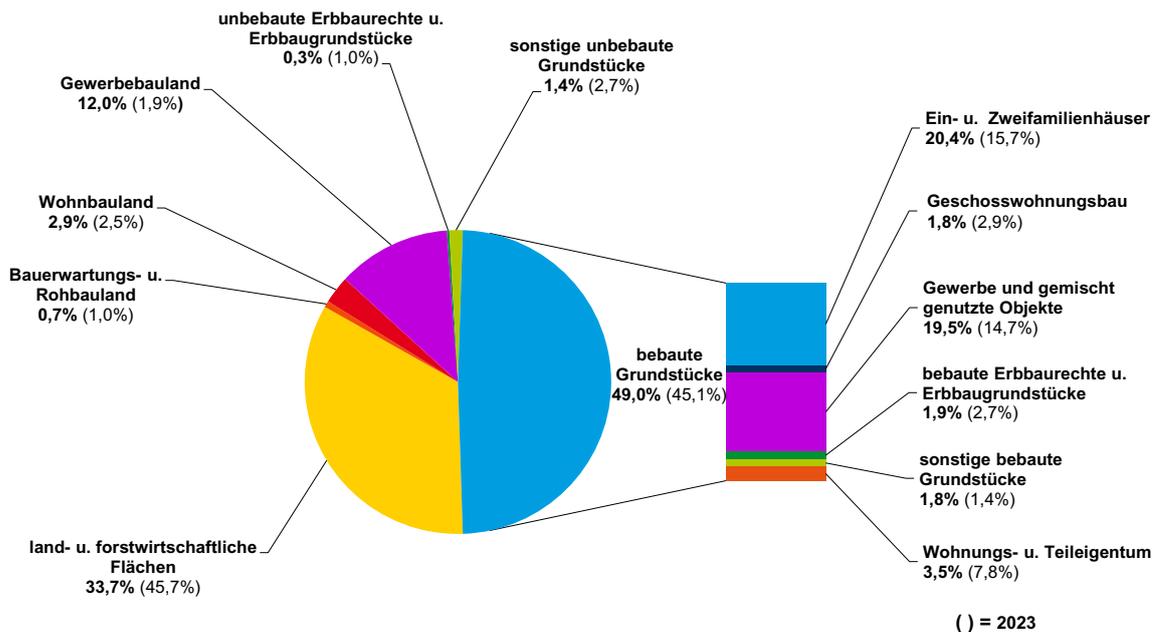


Abb. 6

Geldumsatz aller Kauffälle im Jahresvergleich

Angaben in Mio. Euro

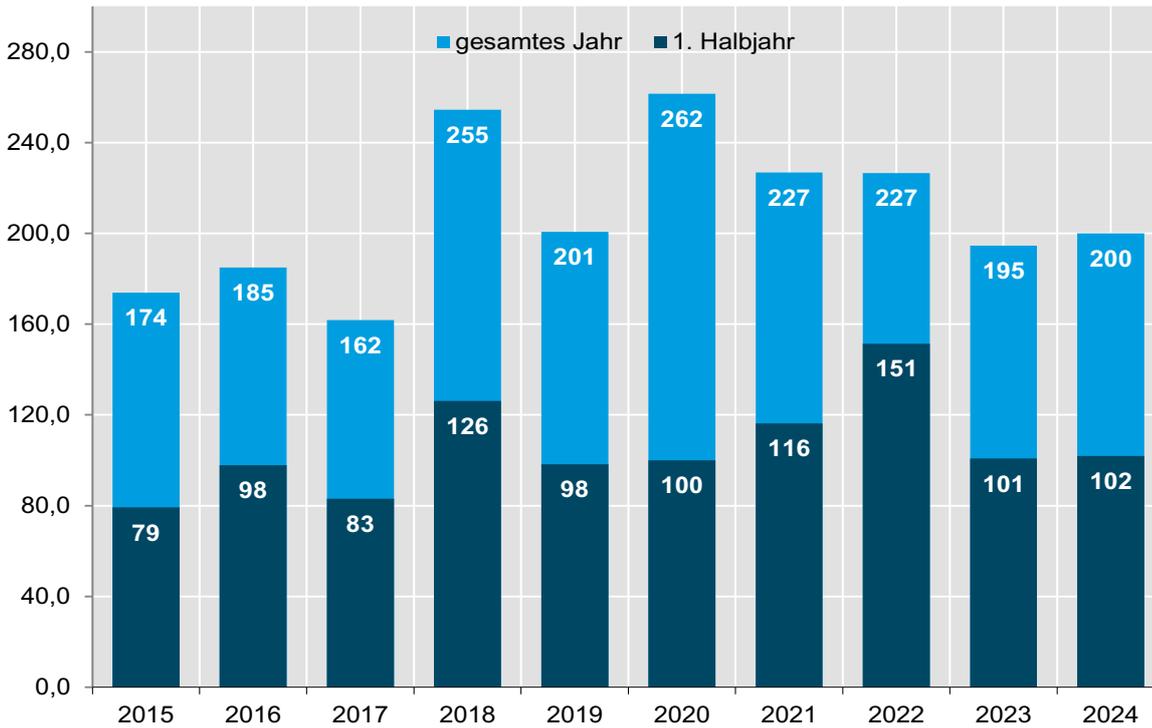


Abb. 7

Im Geschäftsjahr 2024 liegt der Geldumsatz bei rd. 200,1 Mio. Euro und ist damit im Vergleich zum Jahr 2023 um rd. 2,8 % gestiegen. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei den bebauten Objekten inkl. Wohnungs- und Teileigentum bei einem Gesamtanteil von rd. 81,4 %. Das Segment Wohnungs- und Teileigentum hat mit rd. 17,5 % (rd. 35,0 Mio. Euro) einen geringeren Anteil am Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahr, der Anteil der Kategorie Gewerbe und gemischt genutzte Objekte ist mit rd. 15,6 % (rd. 31,1 Mio. Euro) ebenfalls etwas geringer als im Vergleich zum Vorjahr. Der Anteil der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht und beläuft sich im Berichtsjahr auf rd. 39,2 % (rd. 78,4 Mio. Euro).

Anteile nach Geldumsatz

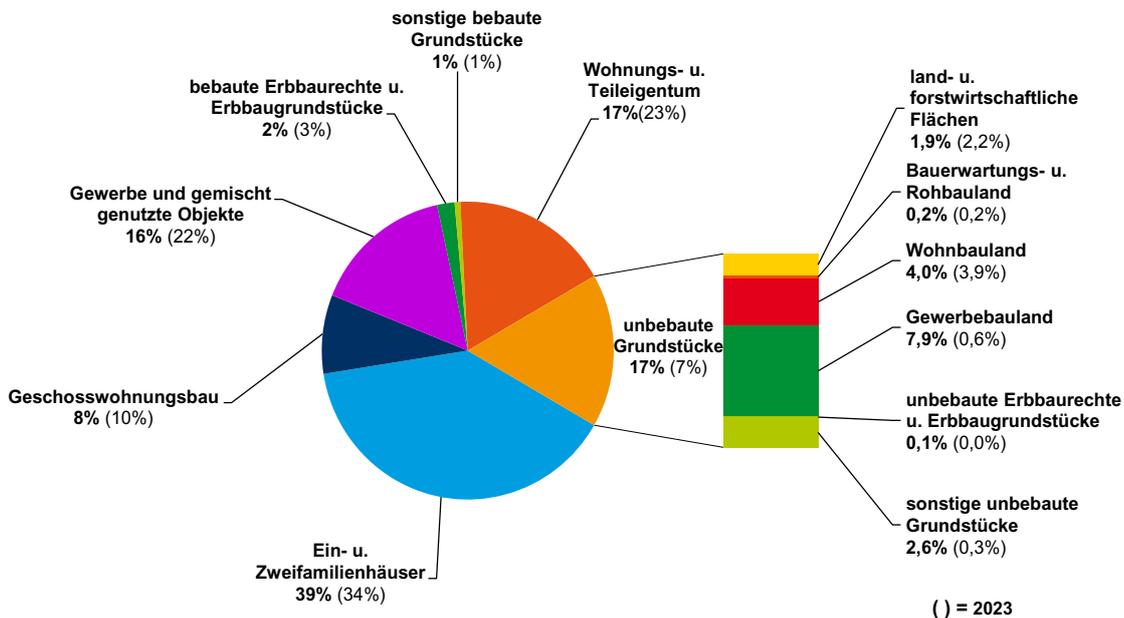


Abb. 8

3.1 Gesamtumsatz

Hinweis:

Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich lediglich auf die geeigneten Kaufverträge.

3.1.1 Anzahl

Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten

seit 2015

	Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Verträge		616	538	542	628	580	559	524	477	431	473
davon											
unbebaute Grundstücke		125	103	116	71	114	83	87	43	45	56
bebaute Grundstücke		299	280	270	311	257	292	244	238	237	277
Wohnungs- und Teileigentum		192	155	156	246	209	184	193	196	149	140

Im Geschäftsjahr 2024 ist die Anzahl der geeigneten Kaufverträge insgesamt gestiegen. Die Anzahl der Verkäufe im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums und der unbebauten Grundstücke befinden sich auf dem Niveau des Vorjahres. Im Segment der bebauten Grundstücke ist eine Zunahme von rd. 16,9 % festzustellen.

3.1.2 Flächenumsatz

Flächenumsatz in den Teilmärkten

seit 2015 in ha

	Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Flächenumsatz insgesamt		48,2	70,8	76,0	68,7	62,4	51,1	58,2	50,3	44,0	76,0
davon											
unbebaute Grundstücke		25,1	37,5	59,4	18,4	42,7	23,7	29,0	17,1	23,7	38,4
bebaute Grundstücke		23,1	33,3	16,6	50,2	19,7	27,4	29,2	33,2	20,3	37,6

Der Gutachterausschuss konnte für das Jahr 2024 eine Zunahme des Flächenumsatzes um rd. 72,7 % im Bereich der geeigneten Kauffälle feststellen. Dabei ist der Flächenumsatz der unbebauten Grundstücke um rd. 62,0 % gestiegen und der Flächenumsatz der bebauten Grundstücke um rd. 85,2 % gestiegen.

3.1.3 Geldumsatz

Geldumsatz in den Teilmärkten

seit 2015 in Mio. Euro

	Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Geldumsatz insgesamt		112,9	142,8	112,5	176,4	129,7	165,6	160,8	161,7	138,5	150,9
davon											
unbebaute Grundstücke		14,1	12,7	17,9	7,5	17,8	14,7	15,2	10,5	6,8	10,6
bebaute Grundstücke		72,3	104,9	70,0	120,1	72,8	117,1	112,3	104,0	102,3	112,4
Wohnungs- und Teileigentum		26,5	25,2	24,6	48,8	39,1	33,9	33,4	47,1	29,4	27,9

Der Geldumsatz im Bereich der geeigneten Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 9,0 % gestiegen. Im Segment des Wohnungs- und Teileigentums befindet sich der Geldumsatz etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Im Bereich der unbebauten Grundstücke ist ein Zuwachs von rd. 55,9 % zu beobachten. Auch im Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist bei einem Geldumsatz von rd. 112,4 Mio. Euro ein Zuwachs von rd. 9,9 % zu verzeichnen.

3.2 unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke umfasst die folgenden Segmente, die sich wie folgt definieren:

- Individueller Wohnungsbau

Dieses Segment umfasst voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen der (privaten) Bauherren bebaut werden können. Dies sind zumeist freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser. Auch Baugrundstücke für eine Doppelhaus- und Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die ein- bis zweigeschossige Bauweise sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.

- Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten bebaut werden können. Auch Baugrundstücke für Dreifamilienhäuser werden hierunter subsumiert. Eine Unterscheidung nach Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.

- Gewerbe-/Industrie

Bei diesem Segment handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

Flächen für Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen) sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die einer überwiegend tertiären Nutzung zugeführt werden sollen. Unter der tertiären Nutzung wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der dem Dienstleistungssektor zuzuordnen ist. Dazu zählen im Wesentlichen Handel, Verkehr, Logistik, Finanzen, Versicherungen und Bildungswesen.

- Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsbereichen geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (sogenanntes begünstigtes Agrarland). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt.

- Werdendes Bauland (Bauerwartungsland und Rohbauland)

Nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

- Sonstige Flächen

Unter diesem Segment werden alle bisher noch nicht berücksichtigten Grundstücke wie z.B. (künftige) Verkehrs- und Parkplatzflächen (Straßenland), (künftige) Gemeinbedarfsflächen (u.a. Grün- und Freiflächen), Bauflächen für den Gemeinbedarf, Vorgartenflächen, Garagen- und Garagenzufahrtsflächen, Abtretungsflächen, Arrondierungsflächen etc. aufgeführt (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV).

Im Geschäftsjahr 2024 wurden vom Gutachterausschuss insgesamt 81 unbebaute Objekte erfasst, wovon 52 Kauffälle zur weiteren Auswertung verwendet werden konnten.

Unbebaute Grundstücke (geeignete, ohne Erbbaurechte)	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
Jahr	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Individueller Wohnungsbau	11	16	0,4	0,5	1,0	1,5
Geschosswohnungsbau	6	1	0,7	0,0	2,4	0,1
Gewerbe	5	8	1,1	4,0	0,7	3,6
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	14	12	18,3	32,2	2,1	3,8
Werdendes Bauland	3	4	0,8	0,6	0,3	0,5
Sonstige unbebaute Flächen	5	11	1,9	0,8	0,4	1,0
Summe	44	52	23,3	38,2	6,8	10,4

3.3 bebaute Grundstücke

Zum Teilmarkt der bebauten Grundstücke zählen die folgenden Segmente:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
Mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke, die im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherren bebaut wurden.
- Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude (Renditeobjekte)
Mit Mehrfamilienhäusern (ausschließlich Wohnnutzung mit min. 3 Wohneinheiten) oder gemischt (teilweise gewerblich) genutzten Gebäuden bebaute Grundstücke.
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
Mit Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern bebaute Grundstücke.
- Gewerbe-/Industrieobjekte
Mit Gewerbe- bzw. Industrieobjekten oder gemischt (überwiegend gewerblich) genutzten Gebäuden bebaute Grundstücke.
- Sonstige bebaute Grundstücke
Erfassung aller übrigen bebauten Grundstücke, z.B. Garagen, Hotel-, Gast- und Vergnügungstätten, Hofstellen.

Im Jahr 2024 verzeichnete der Gutachterausschuss insgesamt 341 Verträge über bebaute Objekte, die für rd. 127,9 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 265 geeignete Objekte standen für weitere Auswertungen uneingeschränkt zur Verfügung.

Grundstücksart (geeignete, ohne Erbbaurecht)	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
Jahr	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Ein- und Zweifamilienhäuser	167	214	10,0	14,6	50,7	65,1
Mehrfamilienhäuser	29	29	1,5	1,3	12,3	14,9
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	1	0	1,1	0,0	7,9	0,0
Gewerbe- und Industrieobjekte	13	14	2,9	17,1	24,6	28,4
sonstige bebaute Grundstücke	6	8	0,5	1,6	1,5	0,9
Summe	216	265	16,0	34,6	97,1	109,3

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus, etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z. B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc., mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum.

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums bzw. Teileigentums lässt sich in drei Segmente unterteilen:

- **Erstverkauf aus Neubau**
Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum bzw. Teileigentum aus dem Berichtsjahr bzw. dem Vorjahr, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung erstmalig veräußert wurde.
- **Weiterverkauf**
Dieser Teilbereich umfasst neben den Wiederverkäufen von als Wohnungseigentum konzipierten Wohnungen bzw. Teileigentum auch solche, die früher umgewandelt und jetzt weiterverkauft worden sind.
- **Erstverkauf aus Umwandlung**
Dieser Teilmarkt enthält nur Kauffälle über Wohnungen, die nach einer Umwandlung sowohl von einer Mietwohnung zu einer Eigentumswohnung als auch nach erstmaliger Aufteilung in Wohnungseigentum im Berichtszeitraum verkauft wurden.

Von insgesamt 193 Verträgen im Jahr 2024 über Wohnungs- und Teileigentum konnte der Gutachterausschuss 140 geeignete Verträge tiefergehend auswerten.

Wohnungs- und Teileigentum (geeignete, ohne Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte)	Kauffälle		Geldumsatz	
	Anzahl		[Mio. €]	
Jahr	2023	2024	2023	2024
Wohnungseigentum	139	134	28,5	27,0
davon				
Erstverkauf aus Neubau	18	7	7,7	2,5
Erstverkauf aus Umwandlung	9	4	2,0	0,9
Weiterverkauf	112	123	18,8	23,6
Teileigentum	10	6	0,9	1,0
davon				
Erstverkauf aus Neubau	3	0	0,1	0,0
Weiterverkauf	7	6	0,8	1,0
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	149	140	29,4	28,0

4 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2024 registrierte der Gutachterausschuss insgesamt 81 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke, 52 geeignete Kaufverträge standen für weitere Auswertungen zur Verfügung.

Die folgende Grafik zeigt, dass die Anzahl der geeigneten Grundstücksverkäufe (ohne Erbbaurechte) im Vergleich zum Vorjahr um rd. 18,2 % gestiegen ist. Die Anzahl an geeigneten Kauffällen bleibt weiterhin vergleichsweise niedrig.

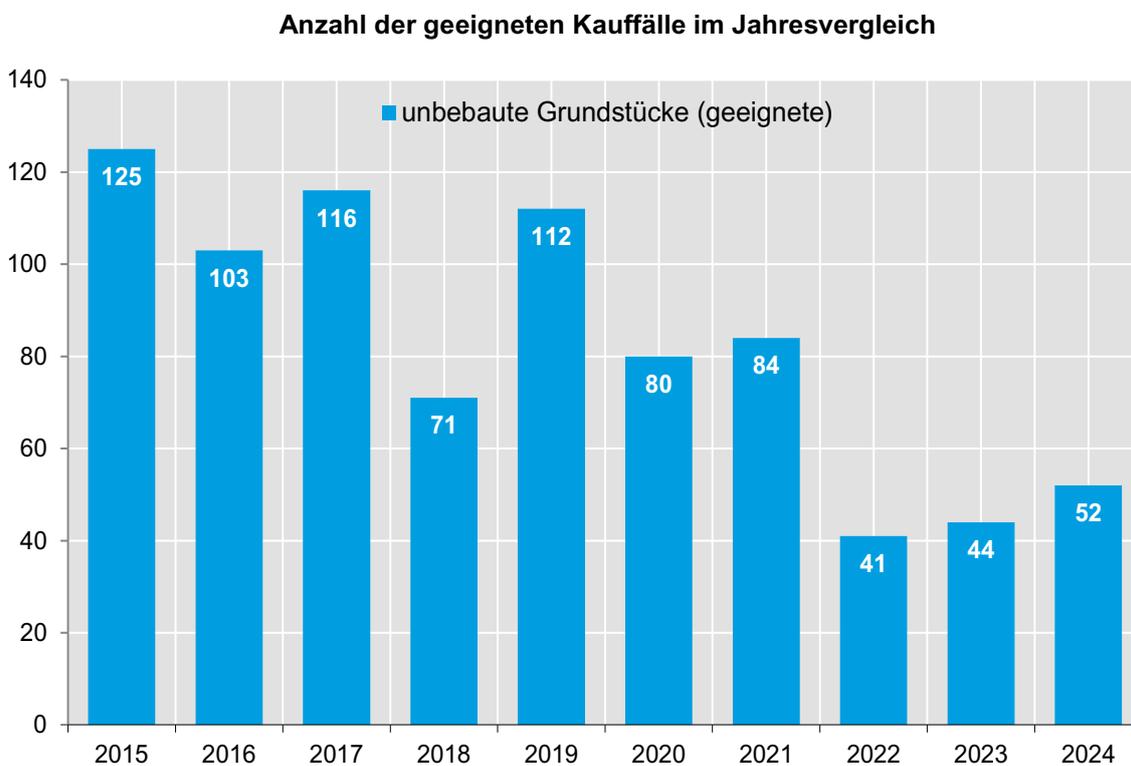


Abb. 9

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der baureifen Wohnbaugrundstücke für die individuelle ein- bis zweigeschossige Bebauung ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 45,5 % gestiegen, bleibt jedoch auf einem insgesamt niedrigen Niveau. Der Geldumsatz für Verkäufe im individuellen Wohnungsbau beträgt im Berichtsjahr 2024 rd. 1,5 Mio. Euro und liegt damit rd. 50,0 % über dem Geldumsatz des Vorjahres.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Mio. Euro
Individueller Wohnungsbau

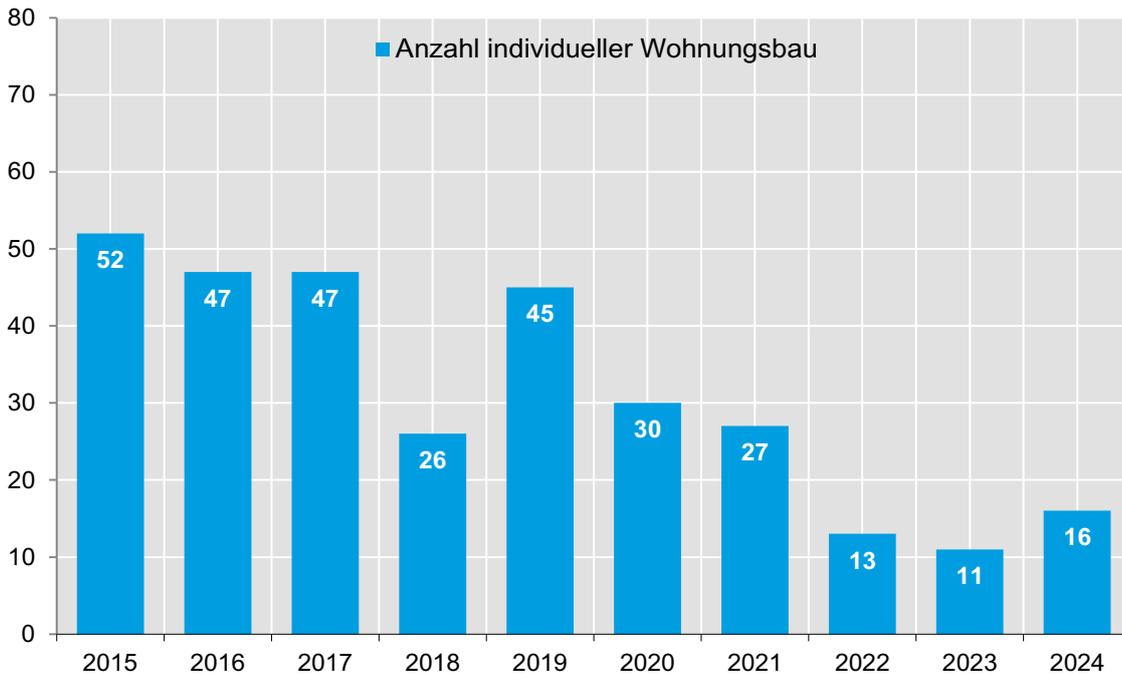


Abb. 10

Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken

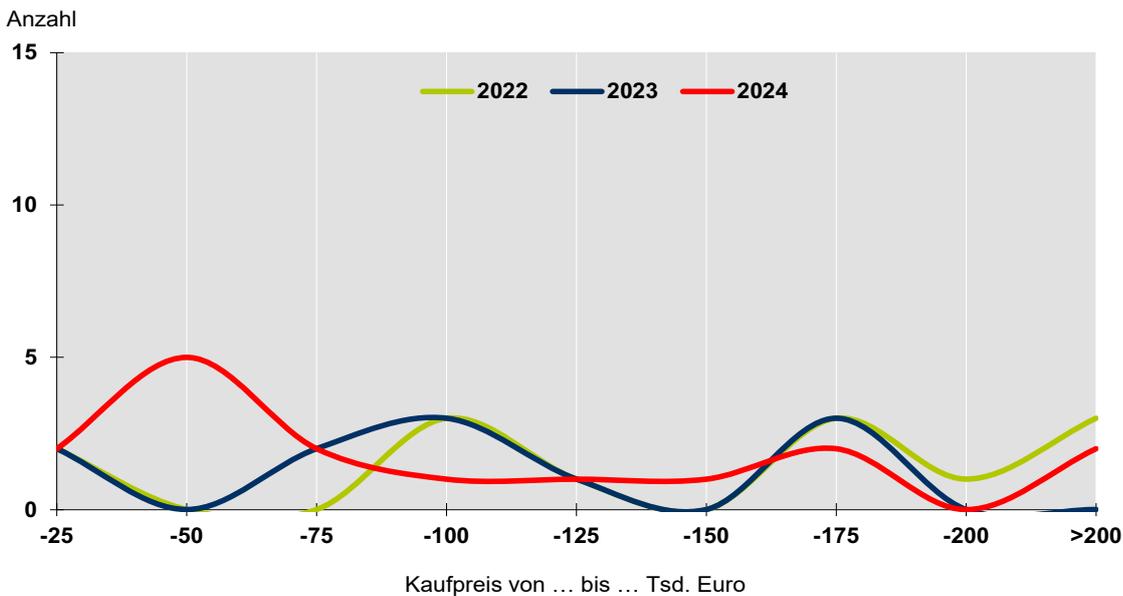


Abb. 11

Die Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus traten im Berichtsjahr 2024 gehäuft in dem Preissegment bis 75.000 EUR auf. Kaufpreise im Bereich von 100.000 EUR bis 175.000 EUR und über 200.000 EUR traten nur vereinzelt auf.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein geeignetes unbebautes Grundstück für den Geschosswohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 0,1 Mio. Euro registriert. Die Anzahl der Verkäufe und der Umsatz sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro
Geschosswohnungsbau

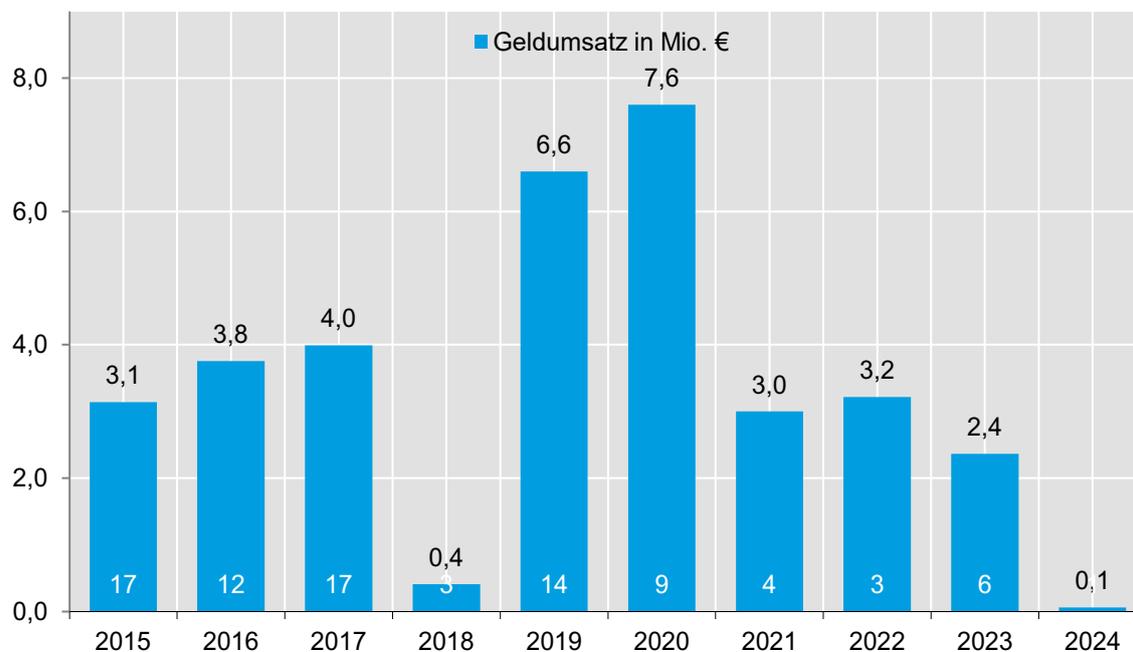


Abb. 12

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtsjahr 2024 acht geeignete Grundstückskaufverträge für gewerbliche Bauflächen, die einen Geldumsatz von rd. 3,6 Mio. Euro erzielten. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Auch die Anzahl liegt über dem Niveau des Vorjahres.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro
Gewerbliche Bauflächen

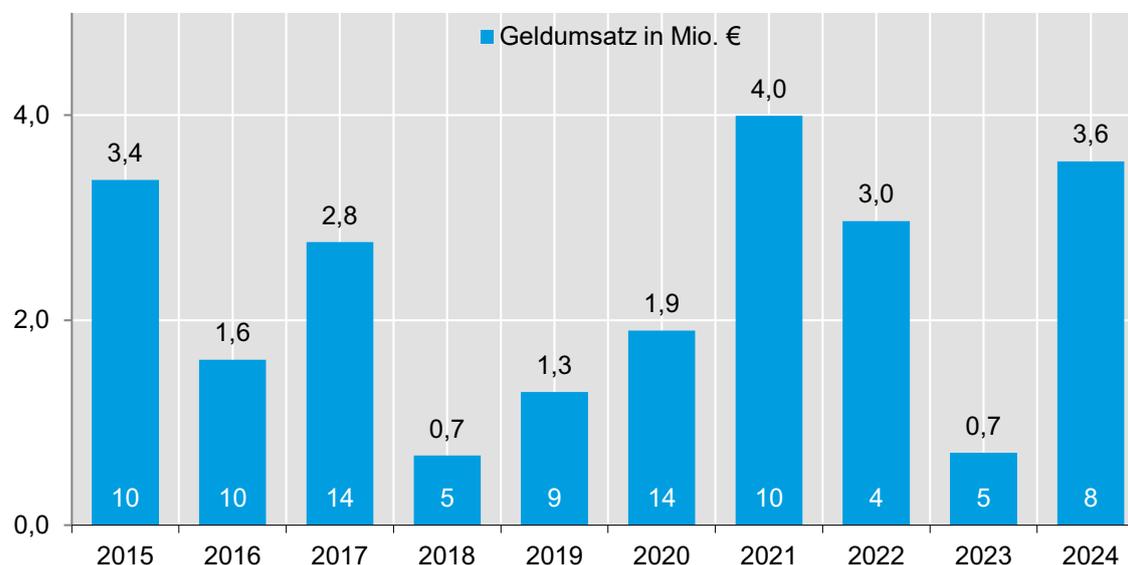


Abb. 13

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Geldumsatz für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegt im Berichtsjahr 2024 bei rd. 3,8 Mio. Euro, es wurden insgesamt zwölf geeignete Verträge über Ackerland, Grünland und Wald registriert.

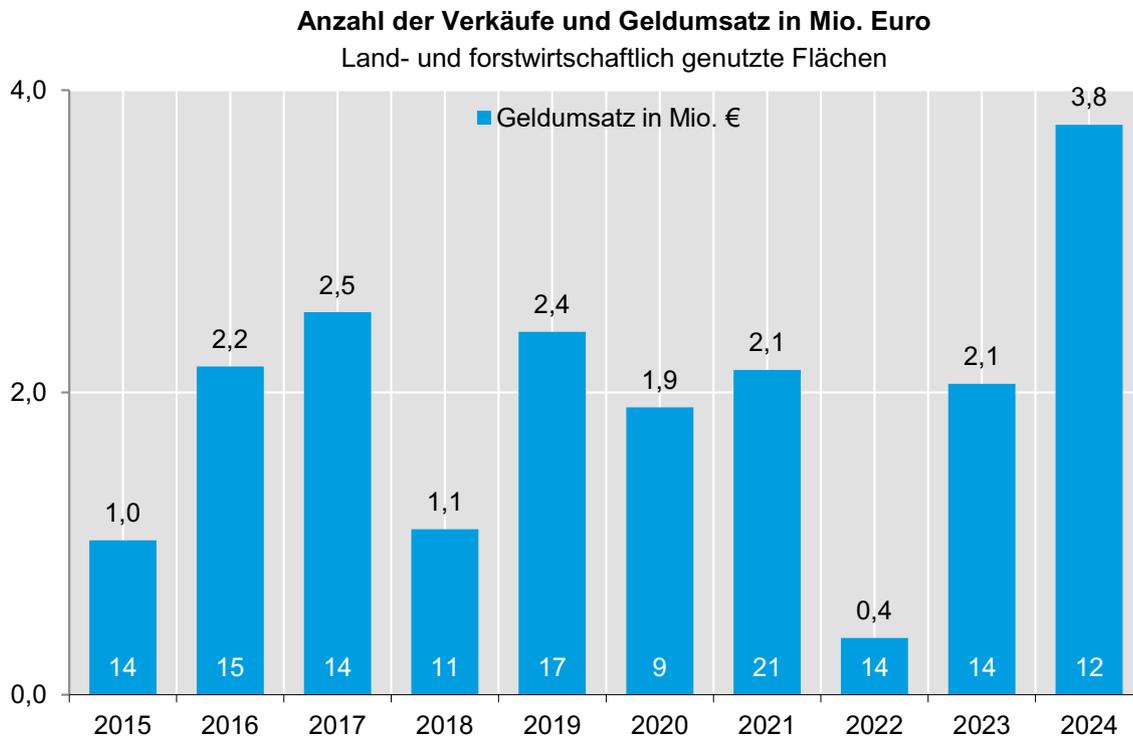


Abb. 14

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufen

Innerhalb eines Entwicklungszustandes weisen die jeweiligen unbebauten Grundstücke eines Gemeindegebietes teilweise erhebliche Wertspannen auf. Folgende Ursachen sind hierfür zu nennen:

- a) Neben dem Entwicklungszustand wird der Verkehrswert eines Grundstücks durch seine sonstigen Zustandsmerkmale (insbesondere z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand, die Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung, die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften und Lagemerkmale) beeinflusst.
- b) Vor allem die Verkehrswerte des „werdenden bzw. warteständigen Baulandes“ – Bauerwartungsland und Rohbauland – können im Hinblick auf die sogenannte Wartezeit der jeweiligen Grundstücke bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung erheblich voneinander abweichen.

Hieraus folgt, dass die Verkehrswerte der Grundstücke eines bestimmten Entwicklungszustandes in Abhängigkeit von den gegebenen Situationsmerkmalen und den Planungsaussichten eine große Bandbreite aufweisen können.¹

¹ Kleiber/ Simon „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 8. Auflage 2017 S. 584.

Bauerwartungsland

Nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV versteht man unter Bauerwartungsland bisher baulich nicht genutzte Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Der Wert von Bauerwartungsland ist abhängig von den jeweiligen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, den Entwicklungskosten, der Wartezeit bis zur Realisierung der erwarteten baulichen Nutzung sowie von dem Risiko, ob die erwartete Entwicklung tatsächlich eintritt.

Rohbauland

Unter Rohbauland sind gemäß § 3 Abs. 3 ImmoWertV Flächen zu verstehen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Der Wert von Rohbauland ist ebenfalls abhängig von der Wartezeit bis zur tatsächlichen Baureife, von den Erschließungs- und sonstigen Kosten sowie von dem Risiko, ob die erwartete Entwicklung zur Baureife eintritt und die noch erforderliche Erschließung sowie die ggf. erforderliche Bodenordnung tatsächlich durchgeführt wird.

Die Entwicklung des Baulandes lässt sich hinsichtlich ihrer bewertungstechnisch relevanten Merkmale als Einflussgröße in drei Stufen einteilen.²

Stufe	Merkmal	Wertanteil vom baureifen Land
Bauerwartungsland		
1	Eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15 % - 40 %
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 % - 50 %
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35 % - 60 %
4	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50 % - 70 %
Rohbauland		
5	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich	50 % - 70 %
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60 % - 80 %
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70 % - 85 %
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85 % - 95 %
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden, erschließungs- und kompensationsbeitragspflichtig	100 %

Quelle: 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.

² Gerardy/Möckel - Praxis der Grundstücksbewertung

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand sehr unterschiedlich. Demnach kann ein konkreter Wert des Bauerwartungslandes oder des Rohbauandes nicht abgeleitet werden.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2024 registrierte der Gutachterausschuss insgesamt elf geeignete Kaufverträge über sonstige unbebaute Grundstücke. Der Geldumsatz der Kaufverträge beträgt rd. 1,0 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 0,83 Hektar.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Gemäß § 193 Abs. 5 BauGB ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone) unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes sowie nach Art und Maß der Nutzung (§ 196 BauGB). Bodenrichtwerte sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung flächendeckend abzuleiten. Sie werden vom Gutachterausschuss jeweils für ein Jahr nach vorausgegangenem statistischen Auswertungen der Kaufpreissammlung ermittelt. Stichtag für die Wertermittlung ist der 1. Januar des folgenden Jahres.

Ein Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert. Korrekturen, die die Grundstückstiefe betreffen, sind in Kapitel 4.7.4. aufgeführt. Für Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich wurden zudem für die Grundstücksgroße signifikante Einflüsse festgestellt, nähere Informationen sind den Kapiteln 4.7.6 und 4.7.8 zu entnehmen.

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses in der Stadt Bocholt wurden insgesamt 251 Bodenrichtwertzonen abgeleitet.

Die Bodenrichtwertzonen sind 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 ist auf den folgenden Seiten aufgeführt.

Darstellung in der Auflistung:

W	=	Wohnbaufläche
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
MU	=	Urbanes Gebiet
G	=	Gewerbliche Baufläche
A	=	Acker
F	=	Forstwirtschaftliche Nutzfläche
ASB	=	bebaute Fläche im Außenbereich
SN	=	Sondernutzungsfläche
*	=	kommunaler Markt

Beispiel: W – II – 40 = Wohnbaufläche, zweigeschossige Bebauung, 40 m Grundstückstiefe

Sämtliche Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Abgaben für den erstmaligen Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage gemäß § 10 Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie Beiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 135 a BauGB sind berücksichtigt.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS

Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die im Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft der Stadt Bocholt eingerichtete Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Kaiser-Wilhelm-Straße 52-58 in Bocholt. Allgemeine Informationen zum Gutachterausschuss der Stadt Bocholt können auch im Internet unter www.gars.nrw/bocholt abgerufen werden.

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die **Bodenrichtwerte**, **Bodenrichtwertübersichten**, Immobilienrichtwerte, Immobilienrichtwertübersichten, der Immobilien-Preis-Kalkulator und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse NRW sowie eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW an zentraler Stelle in **BORIS.NRW** zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse www.boris.nrw.de



können alle Kunden kostenlos die oben genannten Produkte einsehen und herunterladen.

BORIS-D ist ein gemeinschaftliches Webportal mehrerer Bundesländer, das Informationen über die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossenen Bodenrichtwerte länderübergreifend, einheitlich, webbasiert und leicht zugänglich für die breite Öffentlichkeit bereitstellt.



Unter der Adresse www.bodenrichtwerte-boris.de

können Bodenrichtwertinformationen in einer vom jeweiligen Bundesland festgelegten Informationstiefe kostenlos abgerufen werden. Die Anwendung wird zusätzlich zu den amtlichen Auskunftsportalen der Bundesländer betrieben und liefert erste allgemeine Informationen über den Grundstücksmarkt.

Darstellung der Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2025)

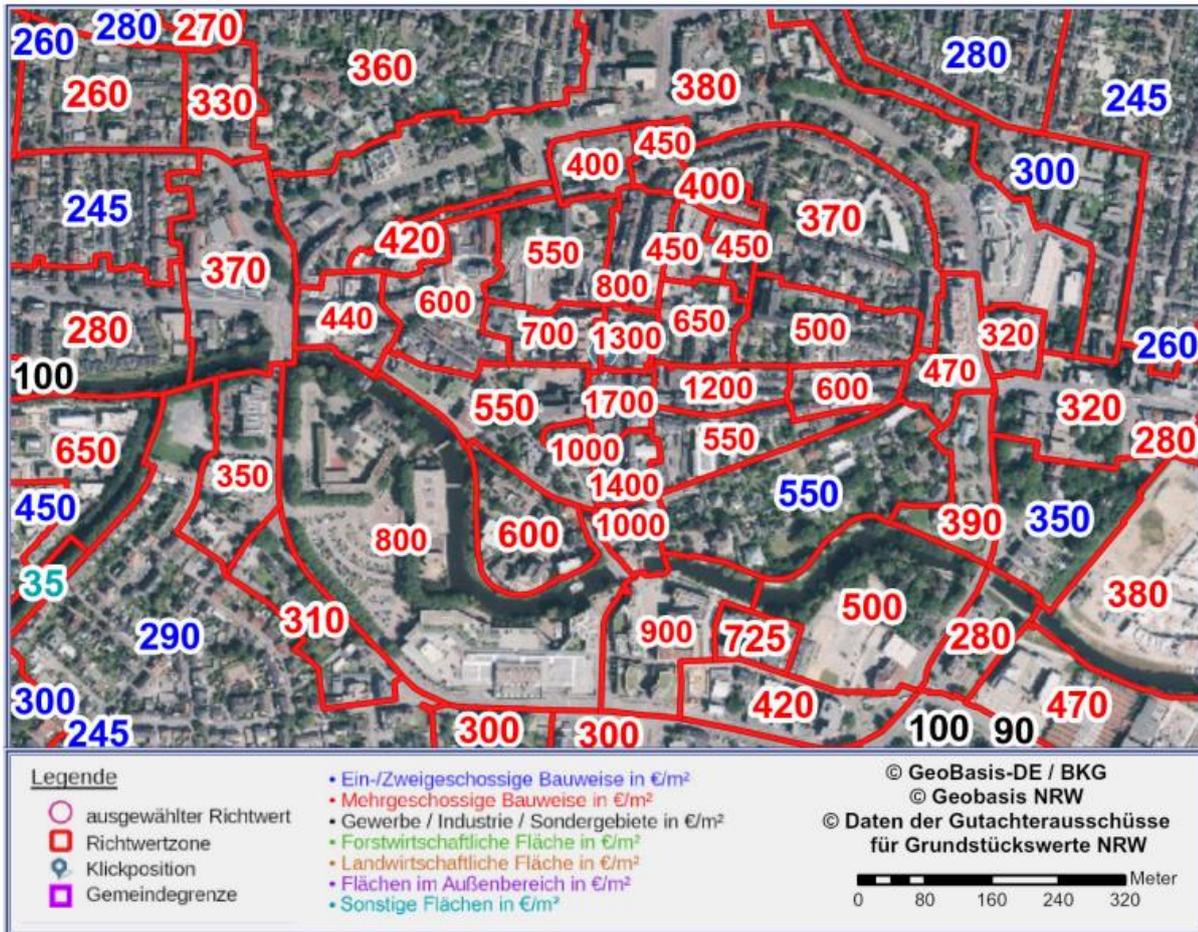


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bocholt
Postleitzahl	46399
Gemarkungsname	Bocholt
Gemarkungsnummer	5142
Ortsteil	Bocholt
Bodenrichtwertnummer	110
Bodenrichtwert	1700 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	III
Tiefe	20 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	1700 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Abb. 15

Auflistung der Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2025

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
1	135,- €	MI II - 40
2	145,- €	MI II - 40
3	170,- €	W II - 30
5	170,- €	W II - 30
6	40,- €	G - 3000
7	185,- €	W II - 35
8	125,- €	W II - 40
9	185,- €	W II - 30
10	60,- €	G - 3000
11	270,- €	W II - 25
12	260,- €	W II - 30
13	230,- €	MI II - 40
14	245,- €	W II - 30
15	280,- €	W II - 30
16	120,- €	W II - 40
17	165,- €	W II - 40
18	230,- €	W II - 40
19	250,- €	W II - 30
20	280,- €	W II - 30
21	260,- €	W II - 30
22	210,- €	MI II - 40
23	215,- €	W II - 30
24	270,- €	W II - 30
26	245,- €	W II - 30
27	235,- €	W II - 40
28	270,- €	W II - 30
29	235,- €	W II - 30
30	225,- €	W II - 40
32	230,- €	W II - 30
33	230,- €	W III - 30
34	235,- €	W II - 35
35	120,- €	MI II - 100
36	60,- €	G - 3000
37	150,- €	MI II - 40
38	270,- €	W II - 30
39	190,- €	W II - 40
40	185,- €	W II - 40
41	175,- €	W II - 25
42	235,- €	W II - 30
43	280,- €	MI I - 30
44	225,- €	MI II - 30
45	280,- €	W I - 30
46	350,- €	W II - 30
47	370,- €	W II - 40

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
48	360,- €	W II - 40
49	270,- €	W II - 30
50	230,- €	W IV - 30
51	360,- €	W II - 30
52	250,- €	W II - 30
53	260,- €	W II - 30
54	60,- €	G - 3000
55	300,- €	W II - 35
56	270,- €	W II - 30
57	270,- €	MI III - 30
58	280,- €	W II - 30
59	260,- €	MI II - 30
60	330,- €	MI III - 30
61	370,- €	MI III - 30
62	245,- €	W II - 25
63	280,- €	MI III - 30
64	100,- €	G - 3000
66	350,- €	MK III - 40
67	290,- €	W II - 30
68	70,- €	G - 3000
69	205,- €	W II - 30
70	300,- €	W II - 30
71	245,- €	W II - 30
72	290,- €	W II - 40
73	245,- €	W II - 30
74	270,- €	W II - 30
76	200,- €	MI II - 35
77	60,- €	G - 3000
79	270,- €	W II - 35
80	260,- €	W II - 30
81	290,- €	W II - 40
82	300,- €	W II - 40
83	175,- €	W II - 30
84	320,- €	W II - 40
85	280,- €	W II - 30
86	310,- €	W II - 30
87	320,- €	W I - 25
88	280,- €	W II - 40
89	460,- €	W II - 40
90	400,- €	W II - 30
91	300,- €	W II - 30
92	380,- €	W II - 30
93	380,- €	W II - 40
94	60,- €	G - 3000

Auflistung der Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2025

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
95	280,- €	W II - 35
96	390,- €	W II - 40
97	360,- €	MI II - 30
98	380,- €	MI III - 30
99	420,- €	MI II - 30
100	440,- €	MK III - 30
101	550,- €	MI III - 30
102	1000,- €	MK II - 35
103	700,- €	MK IV - 25
104	600,- €	MK III - 25
105	550,- €	MK III - 30
106	400,- €	MK III - 30
107	450,- €	MK III - 30
108	800,- €	MK III - 30
109	1300,- €	MK III - 30
110	1700,- €	MK III - 20
111	1400,- €	MK III - 25
112	550,- €	MK IV - 30
113	1200,- €	MK IV - 20
114	650,- €	MK III - 30
115	450,- €	MK III - 30
116	400,- €	MI II - 30
117	370,- €	MI II - 30
118	500,- €	MK III - 30
119	600,- €	MK IV - 20
120	320,- €	MK III - 30
121	470,- €	MK III - 30
122	390,- €	MI II - 40
123	320,- €	MI II - 40
124	550,- €	W II - 40
125	1000,- €	MK IV - 25
126	600,- €	MI IV - 30
127	800,- €	MK III - 80
128	900,- €	MK III - 30
129	420,- €	MI II - 30
131	500,- €	MU IV-V - 30
132	350,- €	W II - 40
133	280,- €	MI V - 30
135	225,- €	W II - 30
136	60,- €	G - 3000
137	235,- €	W II - 30
138	60,- €	G - 3000
139	60,- €	G - 3000
140	100,- €	G - 3000

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
141	300,- €	MI III - 30
142	300,- €	MI II - 30
143	310,- €	MU III - IV - 30
144	70,- €	G - 3000
145	90,- €	G - 3000
146	260,- €	W II - 25
147	235,- €	W II - 30
148	185,- €	W IV - 40
149	225,- €	W II - 35
150	60,- €	G - 3000
151	200,- €	W II - 30
152	210,- €	MI II - 30
153	70,- €	G - 3000
154	200,- €	MI II - 35
155	140,- €	MI II - 40
156	225,- €	MI II - 40
157	210,- €	W II - 35
158	200,- €	W II - 40
159	300,- €	W II - 30
160	60,- €	G - 3000
161	175,- €	MI II - 40
163	320,- €	W II - 30
165	280,- €	W II - 30
166	290,- €	W I - 30
167	270,- €	W II - 35
168	260,- €	W II - 30
170	270,- €	W II - 30
172	270,- €	W II - 30
173	310,- €	W II - 30
174	235,- €	W II - 30
175	245,- €	W II - 30
176	300,- €	W II - 30
177	260,- €	W II - 30
178	260,- €	W II - 30
179	260,- €	MI II - 30
180	280,- €	MI III - 35
181	250,- €	W II - 30
183	65,- €	G - 3000
184	245,- €	MI III - 30
186	270,- €	W II - 30
187	250,- €	W II - 35
188	245,- €	W II - 25
192	90,- €	G - 3000
193	70,- €	G - 3000

Auflistung der Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2025

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
196	225,- €	W II - 30
198	300,- €	W II - 30
201	245,- €	W II - 40
202	225,- €	W II - 40
203	280,- €	W II - 30
204	280,- €	W II - 30
205	300,- €	W II - 25
206	300,- €	W II - 25
207	225,- €	W III - 30
208	270,- €	W II - 30
209	215,- €	MI II - 30
210	280,- €	W II - 25
211	280,- €	W II - 40
213	245,- €	W II - 30
214	280,- €	W I - 30
215	280,- €	W II - 25
216	60,- €	G - 3000
217	270,- €	W II - 35
218	155,- €	MI II - 30
219	155,- €	MI II - 40
220	175,- €	MD II - 30
221	185,- €	W II - 30
222	40,- €	G - 3000
223	70,- €	G - 3000
224	80,- €	G - 3000
225	150,- €	W II - 30
226	140,- €	W II - 40
228	185,- €	W II - 30
230	270,- €	W II - 30
233	250,- €	W III - 30
234	120,- €	MI II - 40
235	350,- €	W II - 25
236	75,- € *	G - 3000
237	100,- €	G - 3000
239	290,- €	W II - 25
240	60,- € *	G - 3000
243	250,- €	W II - 30
244	235,- €	W II - 35
245	280,- €	W II - 30
246	350,- €	W II - 25
247	70,- €	G - 3000
253	35,- €	SN
254	25,- €	SN
255	11,5 €	A - 10000

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
261	195,- €	W II - 30
262	380,- €	W II - 30
263	60,- € *	G - 3000
264	245,- €	MI IV - 25
265	235,- €	MI II - 20
266	135,- €	W II - 40
267	40,- €	G - 3000
268	330,- €	W II - 40
269	380,- €	W II - 30
271	450,- €	MK II - 30
272	310,- €	W II - 20
274	165,- € *	W II - 20
275	450,- €	W II - 20
276	650,- €	W II-IV - 25
277	470,- €	MU III-V - 20
278	195,- € *	W II - 25
279	725,- €	MI III-V - 30
280	280,- €	W II - 30
281	100,- €	G - 3000
282	270,- €	W II - 40
283	25,- €	SN
284	380,- €	W III-IV - 30
285	125,- €	W I-II - 1000
286	1,1 €	F
287	40,- €	G - 3000
288	180,- €	W I - 40
289	200,- €	W I-II - 40
290	210,- € *	W II - 25
291	235,- €	W II - 30
292	125,- €	W I - 45
293	260,- €	MI II - 40

* = kommunaler Markt

4.7.3 Bodenrichtwertübersicht

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss die Bodenrichtwertübersicht. Diese wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Nordrhein-Westfalen zusammengestellt und veröffentlicht. Sie spiegelt lediglich das Bodenpreinsniveau wider und ist nicht für die Wertermittlung geeignet.

In der nachfolgenden Tabelle handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte in Euro je m² für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen.

Bodenrichtwertübersicht

in Euro je m²

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage
Stadtlage			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	380	280	-
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	360	270	230
Reihenmittelhäuser	-	260	230
Geschosswohnungsbau (III - IV-geschossig)	500	280	215
Gewerbliche Bauflächen	100	70	60
Ortslage (Barlo, Hemden, Liedern, Spork)	-	185	-
Grenzlage (Suderwick)	-	170	135

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland (ohne Gewerbe) besitzen u. a. als beschreibendes Merkmal eine Tiefenangabe. Grundsätzlich gelten die Bodenrichtwerte bis zu dieser angegebenen Tiefe.

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

Angewendet werden die folgenden Formeln, wenn beispielsweise der Bodenwert eines 40 m tiefen Grundstückes gesucht ist, geeignete Vergleichspreise jedoch von Grundstücken mit anderen Tiefen vorliegen. In Neubaugebieten kann die Abhängigkeit des Bodenrichtwertes von der Grundstückstiefe derzeit nicht festgestellt werden.

Es bedeuten:

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

Der Einfluss der Grundstückstiefe ist unterschiedlich:

- Ist das zu bewertende Grundstück tiefer als das Vergleichsgrundstück (z.B. Bodenrichtwertgrundstück) 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 $t_i = 65$ m sollte die Tiefe des Vergleichsgrundstücks dem Bereich von 58,5 m bis 39,0 m entstammen.

Der Vergleichspreis eines 37 m bis 39 m tiefen Grundstückes braucht nicht umgerechnet zu werden. Übertiefen von rd. 10 % wirken sich nicht auf den Bodenwert aus.

Obige Formel besagt: **Wert des Hinterlandes = 60 % des Vorderlandes**

- Ist das zu bewertende Grundstück weniger tief als das Vergleichsgrundstück (z.B. Bodenrichtwertgrundstück) 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 $t_i = 25$ m einem 42,5 m bis 25 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

Korrekturfaktor

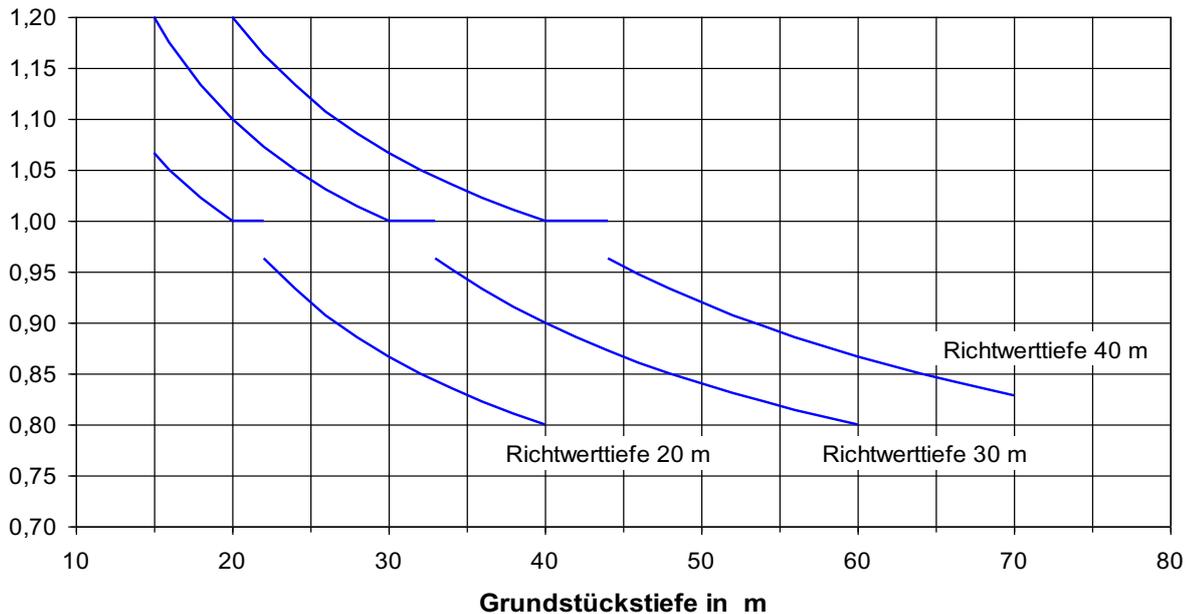


Abb. 16

Die zuvor beschriebenen Erkenntnisse sind in jedem Einzelfall sorgsam abzuwägen, da die Besonderheiten und die Individualität eines Grundstücks statistisch ermittelte Werte durchaus aufheben können. Die entwickelten Funktionen sind somit als Orientierungshilfe für eine Anpassung an die Grundstückstiefe zu verstehen. Die Umrechnungskoeffizienten sind sachverständig anzuwenden. Insbesondere in Neubaugebieten und in Gebieten mit kommunal beeinflusstem Bodenrichtwert ist derzeit eine Tiefenumrechnung nicht mehr marktgerecht. 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 niedrigen baulichen Ausnutzung.

Der örtliche Gutachterausschuss hat aufgrund nicht ausreichender Kauffälle keine eigene Untersuchung durchgeführt.

Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße beim Verkauf städtischer Gewerbe- und Industrieflächen

Für den Verkauf städtischer Gewerbe- und Industrieflächen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bocholt mit Beschluss vom 15.05.2024 (75/2024 1. Ergänzung) neben den Verkaufspreisen auch eine Preisstufung je nach verkaufter Grundstücksgröße festgesetzt. Ab einer Grundstücksgröße von 5.001 m² bis zu 10.000 m² wird ein Größenzuschlag von 2,50 €/m² erhoben, ab einer Grundstücksgröße von über 10.001 m² wird ein Größenzuschlag von 5,00 €/m² erhoben.

4.7.5 Indexreihen

Gemäß § 18 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Indexreihen können u.a. für Bodenpreise abgeleitet werden.

Die Bodenpreisindexreihe in der Stadt Bocholt bezieht sich auf Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadtlage. Baugrundstücke in den stadtfernen Ortslagen (Barlo, Hemden, Liedern, Spork) und der Grenzlage Suderwick bleiben außer Betracht. Die Indexzahlen beziehen sich auf die Mitte des Jahres. Der Index wird durch das Preisverhältnis des Bodenrichtwertes zum angepassten Kaufpreis abgeleitet (Bodenrichtwert-Quotienten-Methode).

Bodenpreisentwicklung seit 2015

Jahr	Index	Veränderung
2015	74,3	4,0 %
2016	77,3	1,4 %
2017	78,4	7,5 %
2018	84,3	11,5 %
2019	93,9	6,5 %
2020	100,0	4,0 %
2021	104,5	4,5 %
2022	110,4	5,6 %
2023	115,8	4,7 %
2024	117,2	1,2 %

Bodenpreisentwicklung seit 2015

Index 2020 = 100

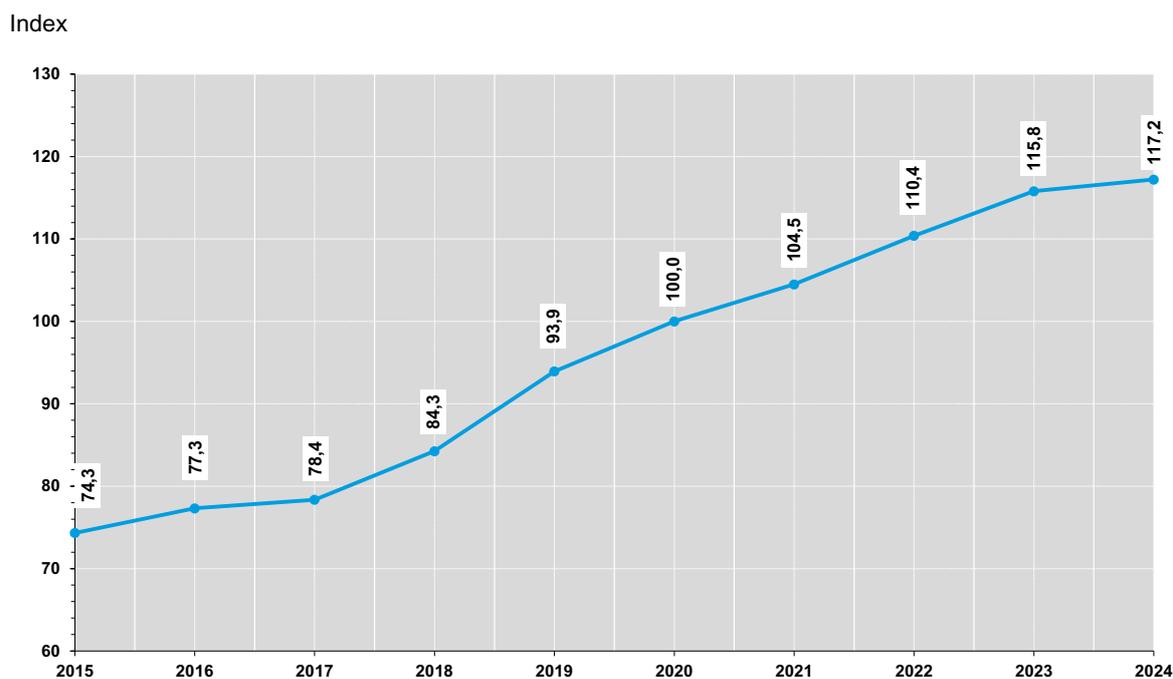


Abb. 17

4.7.6 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

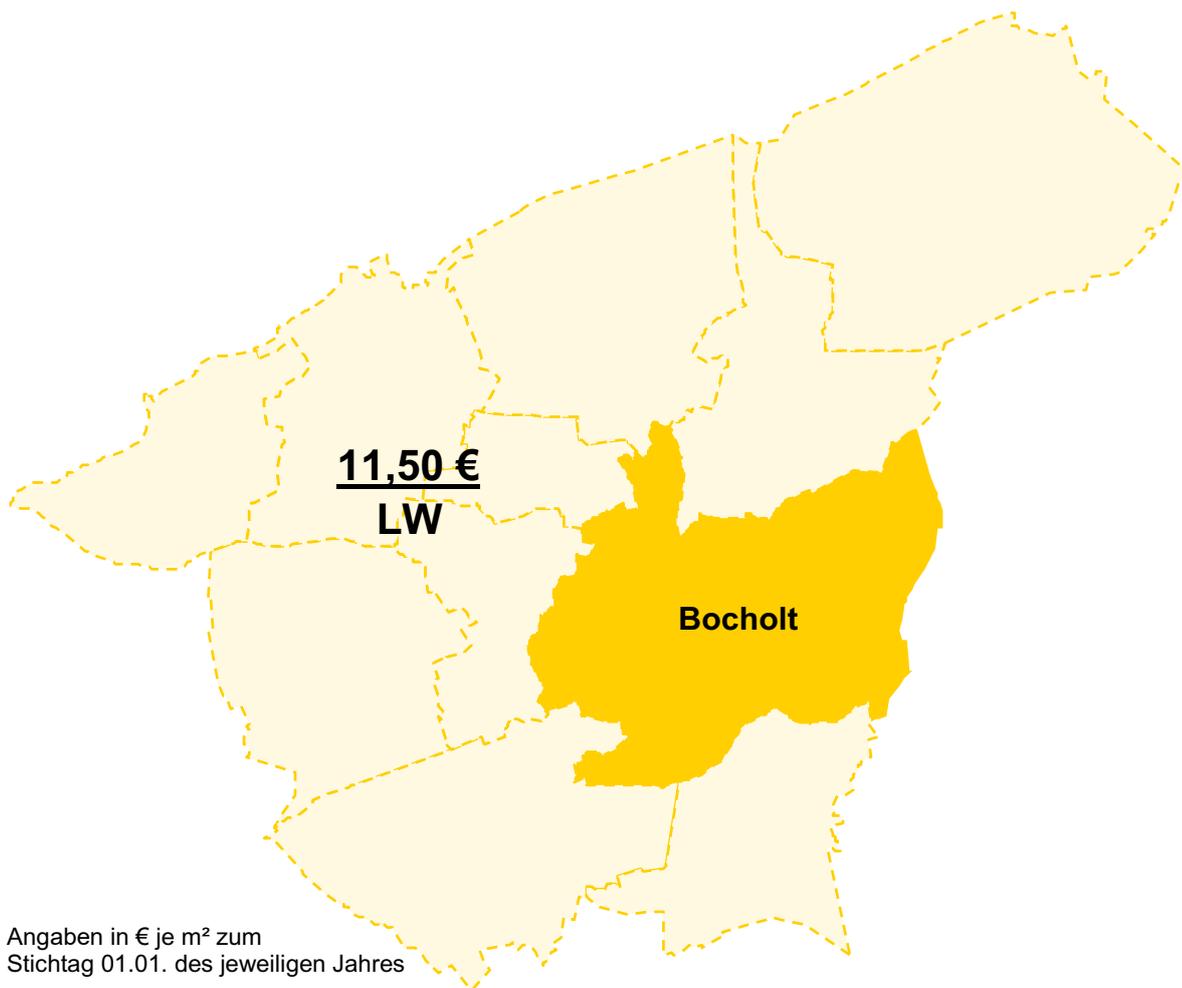


Abb. 18

Entwicklung des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen

seit 2016 in Euro je m²

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
LW Bocholt	7,60	7,60	8,30	8,70	9,60	10,20	10,20	10,70	11,50	11,50

Der angegebene Bodenrichtwert in einer Höhe von 11,50 EUR je m² ist ein durchschnittlicher Preis für landwirtschaftliche Flächen. Er bezieht sich auf einen Quadratmeter typisch landwirtschaftlich genutzter Grundstücksfläche (Ackerland) der Größenordnung 1 Hektar.

Die normierten Kaufpreise liegen i.d.R. in einer Bandbreite von $\pm 30\%$ um den ausgewiesenen Bodenrichtwert. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen wird für die gesamte Gemeinde Bocholt nur ein Bodenrichtwert für die landwirtschaftliche Nutzung angegeben.

Die Untersuchung der landwirtschaftlichen Verträge hat zudem gezeigt, dass die Nutzungsart Acker- bzw. Grünland sowie die Flächengröße einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis haben.

Flächenanpassung für landwirtschaftliche Nutzflächen

Aufgrund der geringen Anzahl an geeigneten Verträgen wurde bei der Flächennormierung auf die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken zurückgegriffen.

Mit Hilfe der folgenden Tabelle lassen sich Preise unterschiedlicher Flächengrößen umrechnen:

Flächenfaktor = $\frac{0,011080 \times \text{gesuchte Fläche}(\text{ha}) + 1,101385}{0,011080 \times \text{gegebene Fläche}(\text{ha}) + 1,101385}$																								
Flächennormierung 2024	Faktor gesuchte Fläche																							
	1,0 ha	1,5 ha	2,0 ha	2,5 ha	3,0 ha	3,5 ha	4,0 ha	4,5 ha	5,0 ha	5,5 ha	6,0 ha	6,5 ha	7,0 ha	7,5 ha	8,0 ha	8,5 ha	9,0 ha	9,5 ha	10,0 ha	10,5 ha	11,0 ha	11,5 ha	12,0 ha	
1,0 ha	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1,5 ha	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040	1,045	1,050	1,055	1,060	1,065	1,070	1,075	1,080	1,085	1,090	1,095	1,100	1,105	1,110
2,0 ha	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040	1,045	1,050	1,055	1,060	1,065	1,070	1,075	1,080	1,085	1,090	1,095	1,100	1,105
2,5 ha	0,985	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040	1,045	1,050	1,055	1,060	1,065	1,070	1,075	1,080	1,085	1,090	1,095	1,100
3,0 ha	0,980	0,985	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040	1,045	1,050	1,055	1,060	1,065	1,070	1,075	1,080	1,085	1,090	1,095
3,5 ha	0,976	0,981	0,985	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040	1,045	1,050	1,055	1,060	1,065	1,070	1,075	1,080	1,085	1,090
4,0 ha	0,971	0,976	0,981	0,985	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040	1,045	1,050	1,055	1,060	1,065	1,070	1,075	1,080	1,085
4,5 ha	0,966	0,971	0,976	0,981	0,985	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040	1,045	1,050	1,055	1,060	1,065	1,070	1,075	1,080
5,0 ha	0,962	0,966	0,971	0,976	0,981	0,986	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040	1,045	1,050	1,055	1,060	1,065	1,070	1,075
5,5 ha	0,957	0,962	0,967	0,971	0,976	0,981	0,986	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040	1,045	1,050	1,055	1,060	1,065	1,070
6,0 ha	0,953	0,957	0,962	0,967	0,972	0,976	0,981	0,986	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040	1,045	1,050	1,055	1,060	1,065
6,5 ha	0,948	0,953	0,958	0,962	0,967	0,972	0,976	0,981	0,986	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040	1,045	1,050	1,055	1,060
7,0 ha	0,944	0,948	0,953	0,958	0,962	0,967	0,972	0,976	0,981	0,986	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040	1,045	1,050	1,055
7,5 ha	0,939	0,944	0,949	0,953	0,958	0,963	0,967	0,972	0,977	0,981	0,986	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040	1,045	1,050
8,0 ha	0,935	0,939	0,944	0,949	0,953	0,958	0,963	0,967	0,972	0,977	0,981	0,986	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040	1,045
8,5 ha	0,930	0,935	0,940	0,944	0,949	0,954	0,958	0,963	0,967	0,972	0,977	0,981	0,986	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040
9,0 ha	0,926	0,931	0,935	0,940	0,944	0,949	0,954	0,958	0,963	0,967	0,972	0,977	0,981	0,986	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030	1,035
9,5 ha	0,922	0,927	0,931	0,936	0,940	0,945	0,949	0,954	0,958	0,963	0,967	0,972	0,977	0,981	0,986	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025	1,030
10,0 ha	0,918	0,922	0,927	0,931	0,936	0,941	0,945	0,949	0,954	0,958	0,963	0,967	0,972	0,977	0,981	0,986	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020	1,025
10,5 ha	0,914	0,918	0,923	0,927	0,931	0,936	0,941	0,945	0,949	0,954	0,958	0,963	0,967	0,972	0,977	0,981	0,986	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015	1,020
11,0 ha	0,909	0,914	0,918	0,923	0,927	0,931	0,936	0,941	0,945	0,949	0,954	0,958	0,963	0,967	0,972	0,977	0,981	0,986	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010	1,015
11,5 ha	0,905	0,910	0,914	0,919	0,923	0,928	0,932	0,936	0,941	0,945	0,949	0,954	0,958	0,963	0,967	0,972	0,977	0,981	0,986	0,990	0,995	1,000	1,005	1,010
12,0 ha	0,901	0,906	0,910	0,914	0,919	0,923	0,928	0,932	0,936	0,941	0,945	0,949	0,954	0,958	0,963	0,967	0,972	0,977	0,981	0,986	0,990	0,995	1,000	1,005

Abb. 19

Quelle: Örtliche Fachinformationen 2025, Gutachterausschuss im Kreis Borken

Beispiel: Der Preis einer drei Hektar großen Fläche soll als Vergleichspreis für eine vier Hektar große Fläche herangezogen werden. Der gegebene Preis ist mit dem Faktor 1,010 zu multiplizieren.

Nutzungsartenfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen

Aufgrund der geringen Anzahl an geeigneten Verträgen wurde auch bei der Ableitung des Nutzungsartenfaktors (Ackerland im Vergleich zu Grünland) auf die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken zurückgegriffen.

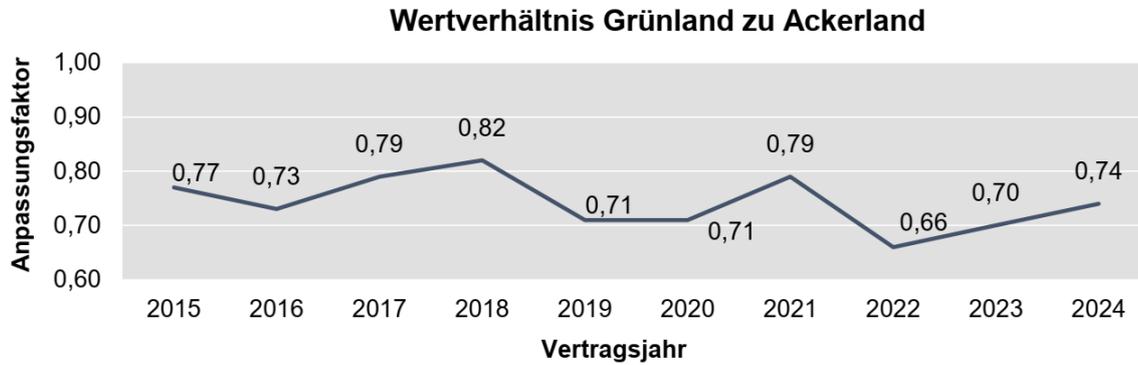
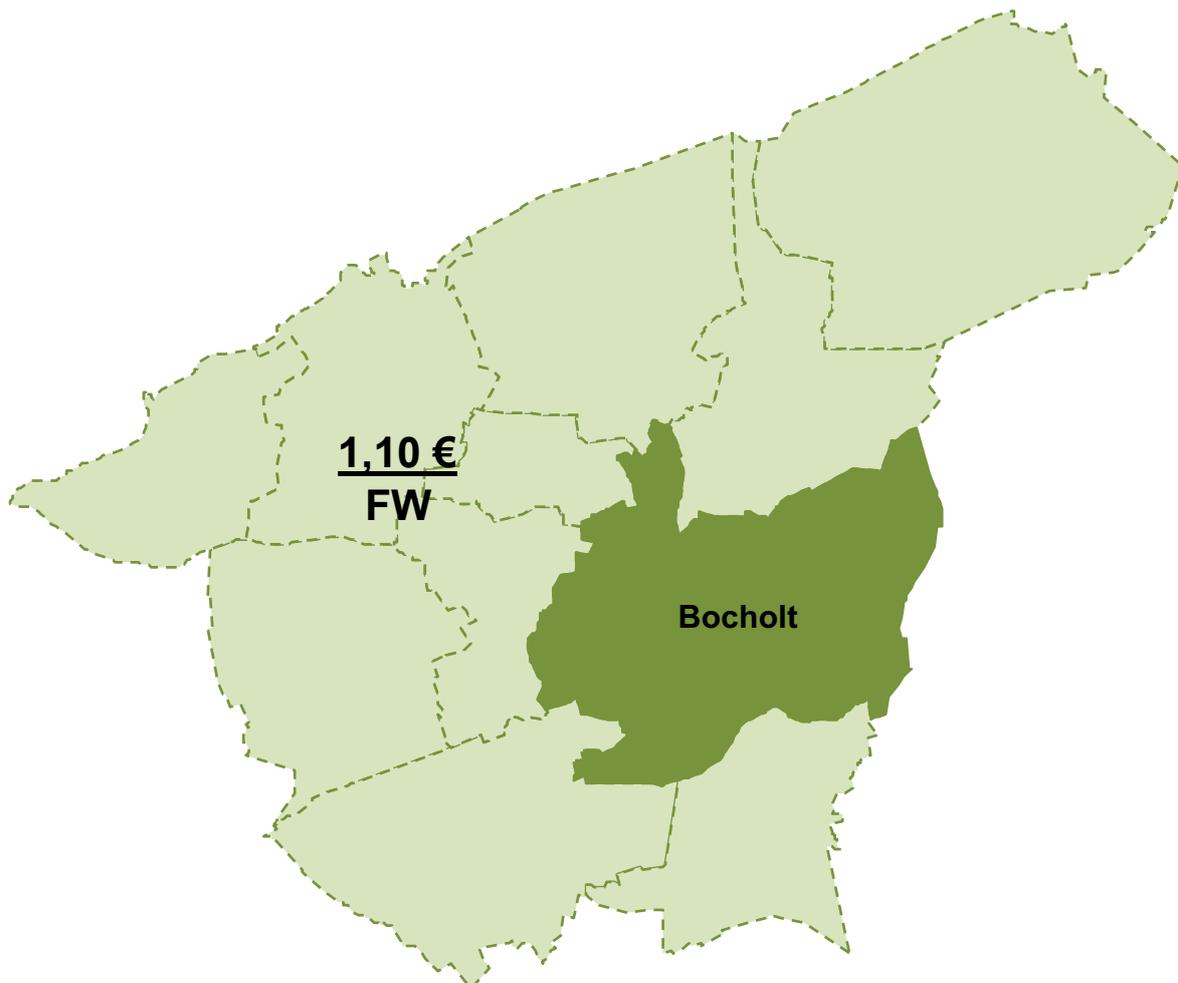


Abb. 20

Quelle: Örtliche Fachinformationen 2025, Gutachterausschuss im Kreis Borken

Nähere Informationen zu den Umrechnungsfaktoren können Sie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Borken unter www.boris.nrw.de entnehmen.

4.7.7 Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte



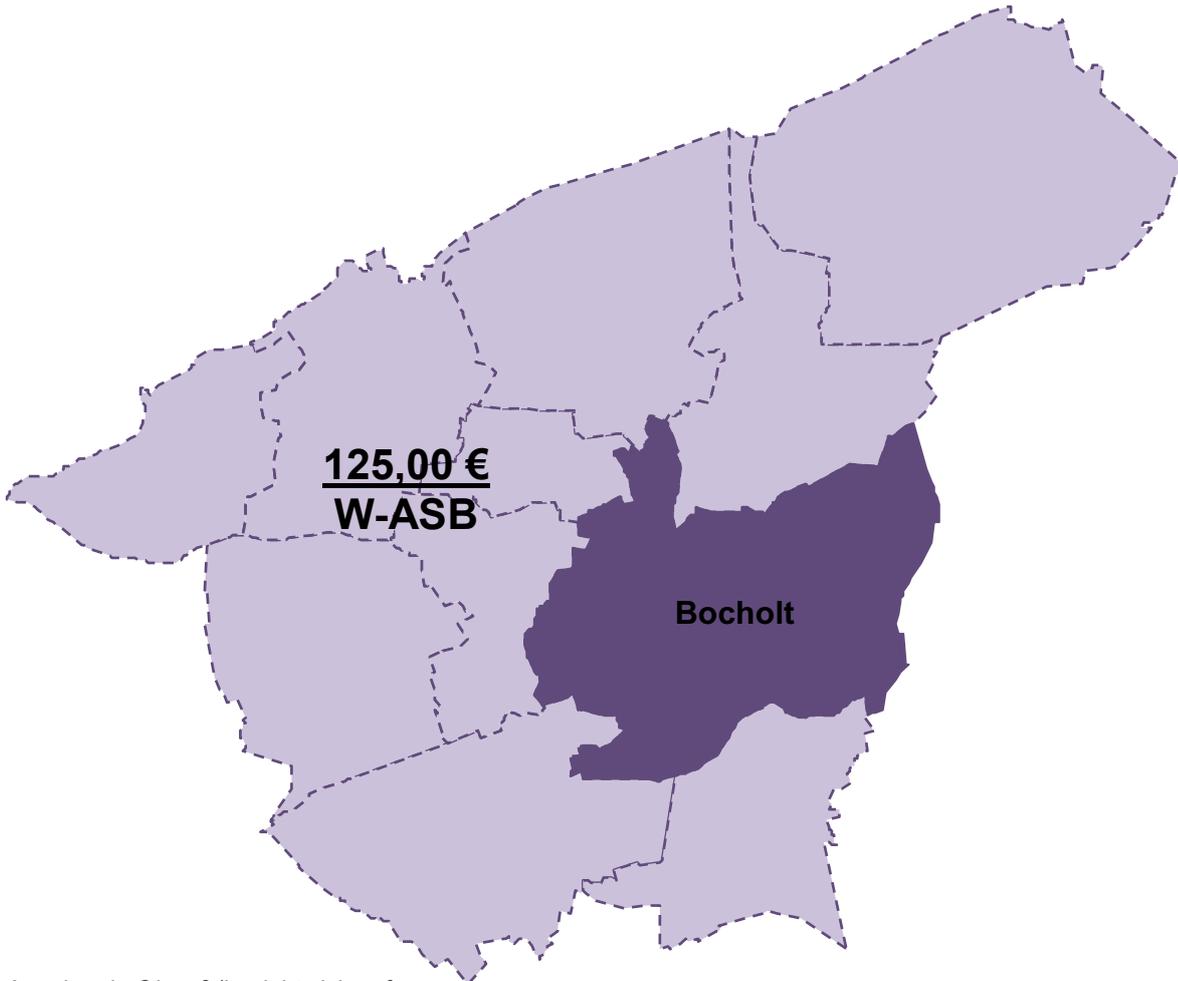
Angaben in € je m² zum
Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres

Abb. 21

Der angegebene Bodenrichtwert in einer Höhe von 1,10 EUR je m² ist ein durchschnittlicher Preis für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs.

Der in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Grundstücke wurde auf der Grundlage tatsächlicher Kaufpreise abgeleitet. Aufgrund der geringen Kaufpreisanzahl wurden die Kauffälle mehrerer Jahre zusammengefasst. Gemäß § 14 Abs. 4 ImmoWertV enthalten Bodenrichtwerte keinen Wertanteil für den Aufwuchs. Die zugrunde gelegten Kaufpreise umfassen in der Regel auch den Aufwuchs, sodass dieser aufgrund einer Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) mit 50 % des Kaufpreises herausgerechnet wurde.

4.7.8 Wohnbauflächen im Außenbereich



Angaben in € je m² (bezieht sich auf eine 1.000 m² große Wohnbaufläche im Außenbereich) zum Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres

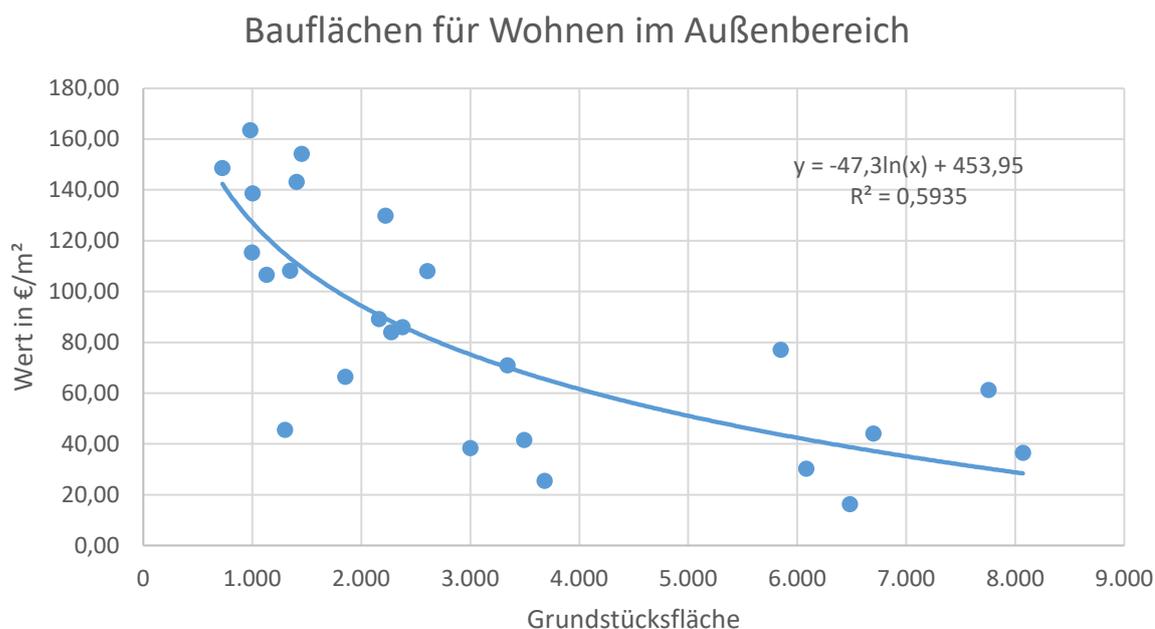
Abb. 22

Der in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf eine 1.000 m² große Wohnbaufläche im planungsrechtlichen Außenbereich. Dieser Wert entspricht in etwa 47 % des gebietstypischen Bodenrichtwertes für Wohnbauland in mittlerer Lage. Die oben genannte Fläche von 1.000 m² ergibt sich aus dem zusammenhängenden Hofraum, unter anderem bestehend aus Wohngebäuden mit umliegenden Garten- und Grünflächen, ehemaligen Wirtschaftsgebäuden (wenn vorhanden) und befestigten Wege- und Hofraumflächen. Ein zusammenhängender Hofraum kann sich insbesondere durch Einfriedung mit Zaun oder Hecke von der land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche abgrenzen.

Bei abweichenden Flächengrößen des zusammenhängenden Hofraumes mit Wohnhaus und ehemaligen Wirtschaftsgebäuden ist der Bodenwert der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Zur Ableitung des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Außenbereich wurden Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2024 zugrunde gelegt. Die Kauffälle wurden um selbständig nutzbare Teilflächen, wie z.B. umliegende Acker-, Grünland- oder Waldflächen sowie Flächen von Streuobstwiesen bereinigt. Zudem wurde (verwertbare) Gebäudesubstanz nach Ortsbesichtigung und/oder anhand von Detailinformationen herausgerechnet. Verwendet wurde hierzu das Sachwertfahren wie unter Ziffer 8.1 beschrieben. Eine Marktanpassung wurde allerdings nicht vorgenommen.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Grundstücksgröße einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis besitzt. In der Regel gilt, je größer die Fläche, desto geringer ist der Bodenwert je Quadratmeter.

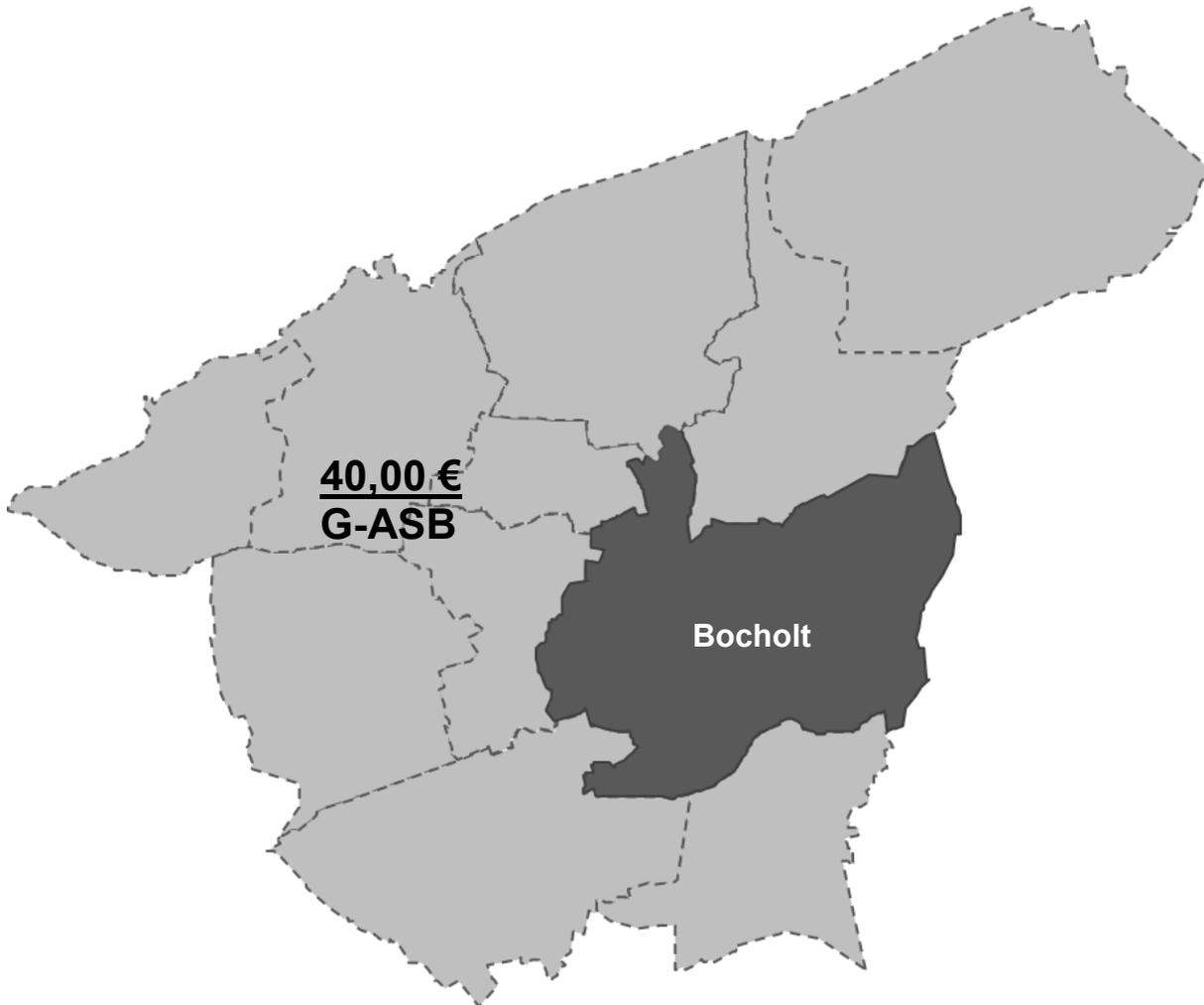
**Abb. 23**

Bei Bodenrichtwertzonen im Außenbereich, die als beschreibendes Merkmal eine Grundstückstiefe aufweisen, hat der Gutachterausschuss hinsichtlich des Werteeinflusses unterschiedlicher Grundstückstiefen weitergehende Untersuchungen durchgeführt (Tiefenumrechnung). Nähere Informationen können dem Kapitel 4.7.4 entnommen werden.

Der Wert von Wohnbauflächen im Außenbereich ist in jedem Fall von den Gegebenheiten des Einzelfalls abhängig. Abweichungen von wertbestimmenden Eigenschaften (z.B. Entfernung zur nächsten Ortslage, Erschließungssituation, Lage, Nutzungsänderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten) des gewählten Bodenrichtwertes sind sachverständig zu berücksichtigen.

Der Wert für Gartenland im planungsrechtlichen Außenbereich liegt regelmäßig zwischen dem 2,5-fachen Bodenrichtwert für die Landwirtschaft und 60 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Außenbereich. Dieser Wert ist in jedem Fall von den Gegebenheiten des Einzelfalls abhängig.

4.7.9 Gewerbliche Bauflächen im Außenbereich



Angaben in € je m² (bezieht sich auf eine 3.000 m² große gewerbliche Baufläche im Außenbereich) zum Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres

Abb. 24

Vom Gutachterausschuss wurde erstmals zum 01.01.2023 ein Bodenrichtwert für Gewerbegrundstücke im Außenbereich (G-ASB) beschlossen. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 beträgt 40 EUR je m² inklusive ortsüblicher Erschließung. Dieser Wert bezieht sich auf eine 3.000 m² große gewerbliche Baufläche im Außenbereich und entspricht in etwa 55 % des gebietstypischen Bodenrichtwertes für gewerbliche Bauflächen in mittlerer Lage im Innenbereich. Die Ableitung des Bodenrichtwertes erfolgte aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen durch interkommunalen Vergleich. Er gilt für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke im Außenbereich, außerhalb planungsrechtlich gesicherter Gewerbegebiete.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser registrierte der Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2024 insgesamt 274 Kaufverträge, davon 214 geeignete Kaufverträge. Der Geldumsatz der geeigneten Kaufverträge beträgt rd. 65,1 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 14,6 Hektar.

Die folgende Grafik zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis auf dem Niveau des Vorjahres geblieben ist. Er liegt bei 304.000 EUR. Zu beachten ist, dass der genannte durchschnittliche Kaufpreis stark von der Lage, der Art, dem Baujahr, der Größe und dem Zustand des Objektes abhängig ist und die Kaufpreise daher nur bedingt miteinander vergleichbar sind. Für einen direkten Vergleich sind die Immobilienrichtwerte heranzuziehen (vgl. Kapitel 5.1.2).

Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise seit 2020

Ein- und Zweifamilienhäuser

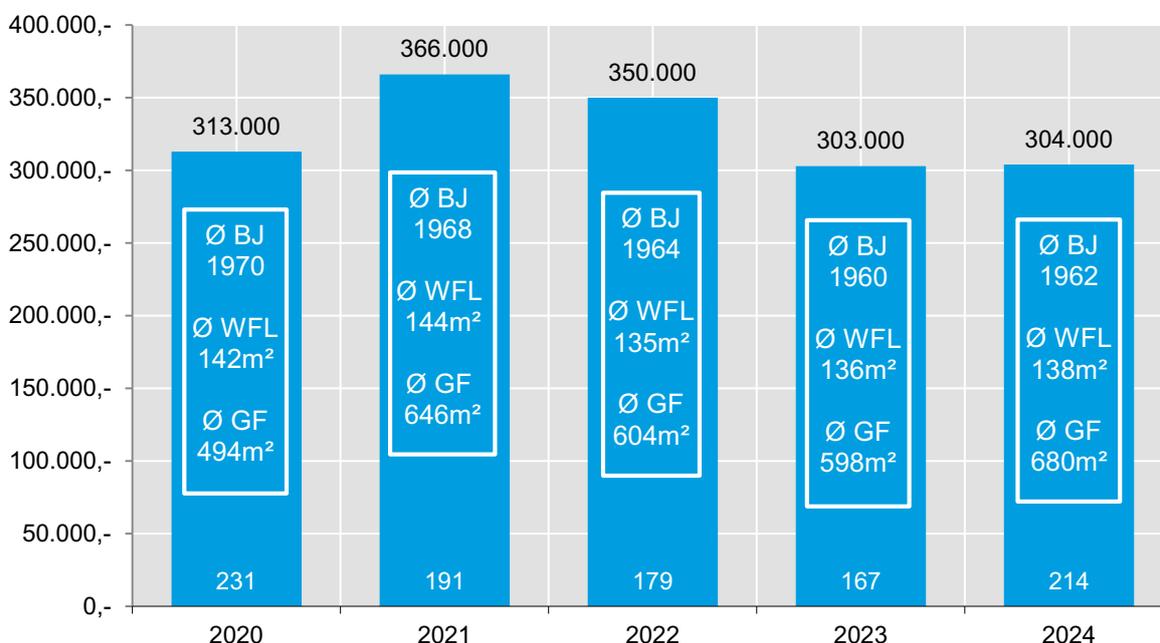


Abb. 25

Unmittelbar aus den für die Teilmärkte ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche, Gesamtkaufpreis) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z. B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilungen der Kauffälle zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Die Daten sind zudem nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend.

Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

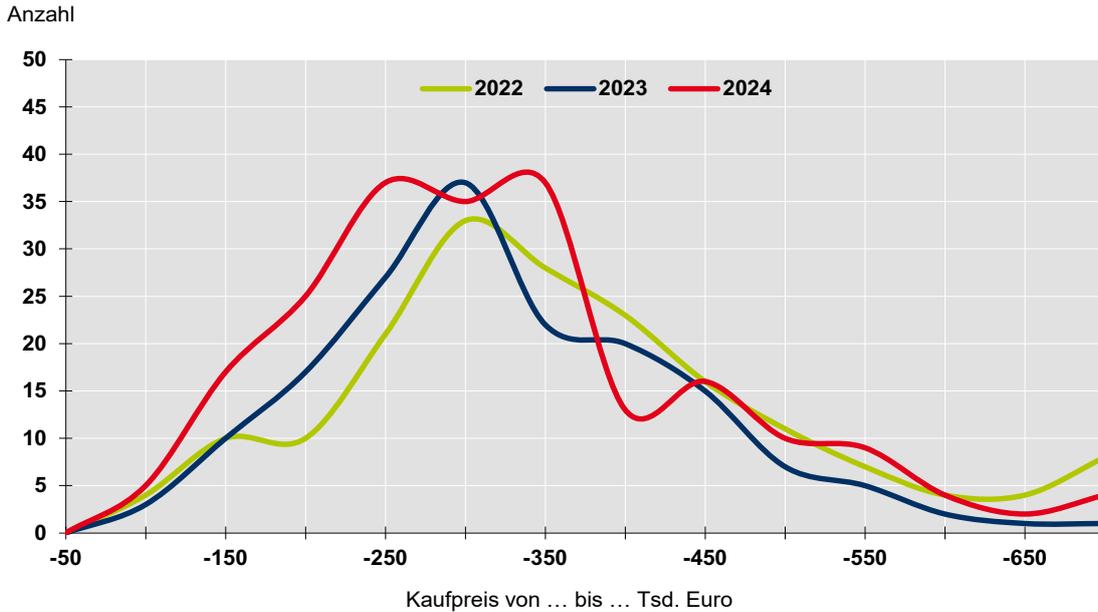


Abb. 26

Der Umsatz wird überwiegend in den Preisgruppen von 150.000 EUR bis 475.000 EUR erzielt. Die stärkste Preisgruppe bewegt sich im Bereich von 250.000 EUR bis 350.000 EUR.

5.1.1 Durchschnittspreise

Bei der Ermittlung des Preisniveaus wird im Folgenden nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, nach Doppelhaushälften und Reihenendhäusern sowie nach Reihenmittelhäusern unterschieden. Zum einen wird ein Durchschnittskaufpreis über alle geeigneten Kaufpreise der jeweiligen Objektart gebildet, zum anderen wird das Preisniveau für einzelne Baujahresklassen ausgewertet.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise seit 2020

Ein- und Zweifamilienhäuser – freistehend

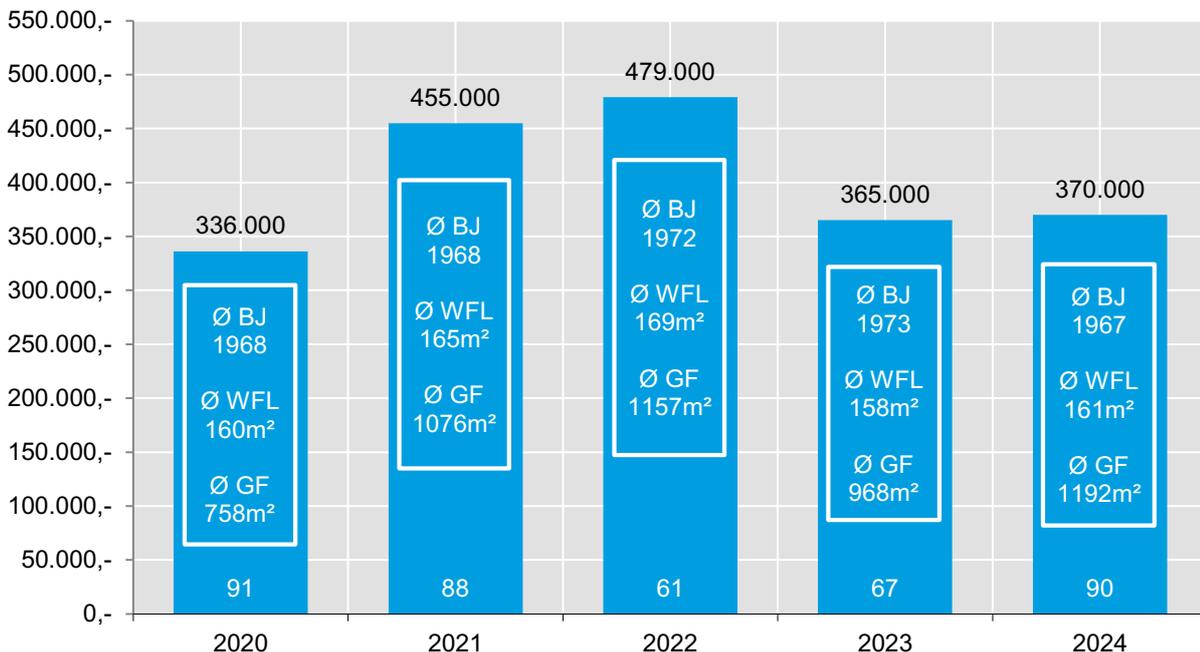


Abb. 27

Preise für freistehende EinfamilienhäuserGrundstücksfläche 350 – 800 m²

Baujahr	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl Kauffälle	≈ Grundstücks- fläche m ²	≈ Preis Euro	Anzahl Kauffälle	≈ Preis Euro je m ² Wfl		≈ Wohnfläche m ²	
					Min.	Max.	Min.	Max.
bis 1919	<5	(478)	(243.000)	/	/		/	
1920 - 1949	15	503	389.000	12	2.190		186	
					940	3.150	150	250
1950 - 1974	55	583	359.000	52	2.510		146	
					1.120	3.950	90	285
1975 - 1994	35	568	421.000	32	2.760		159	
					1.670	4.210	104	254
1995 - 2009	10	512	547.000	9	3.510		158	
					2.750	4.310	102	207
2010 - 2022	6	(515)	(634.000)	6	(3.380)		(189)	
					(2.580)	(4.050)	(165)	(213)
Neubau (2023 - 2025)	/	/	/	/	/		/	

Die vorstehende Tabelle zeigt die Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berichtsjahren 2022 bis 2024, unterteilt in verschiedene Baujahresgruppen und mit einer Grundstücksgröße von 350 – 800 m². Die Preise verstehen sich einschließlich Bodenwert und ggf. Nebengebäuden (z.B. Garagen). Die Höhe der Kaufpreise ist in erheblichem Maße abhängig von dem Baujahr, der Lage sowie dem Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad des Objektes. Die Aussagekraft der in Klammern dargestellten Werte ist eingeschränkt, da diese statistisch nicht gesichert sind.

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise seit 2020
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

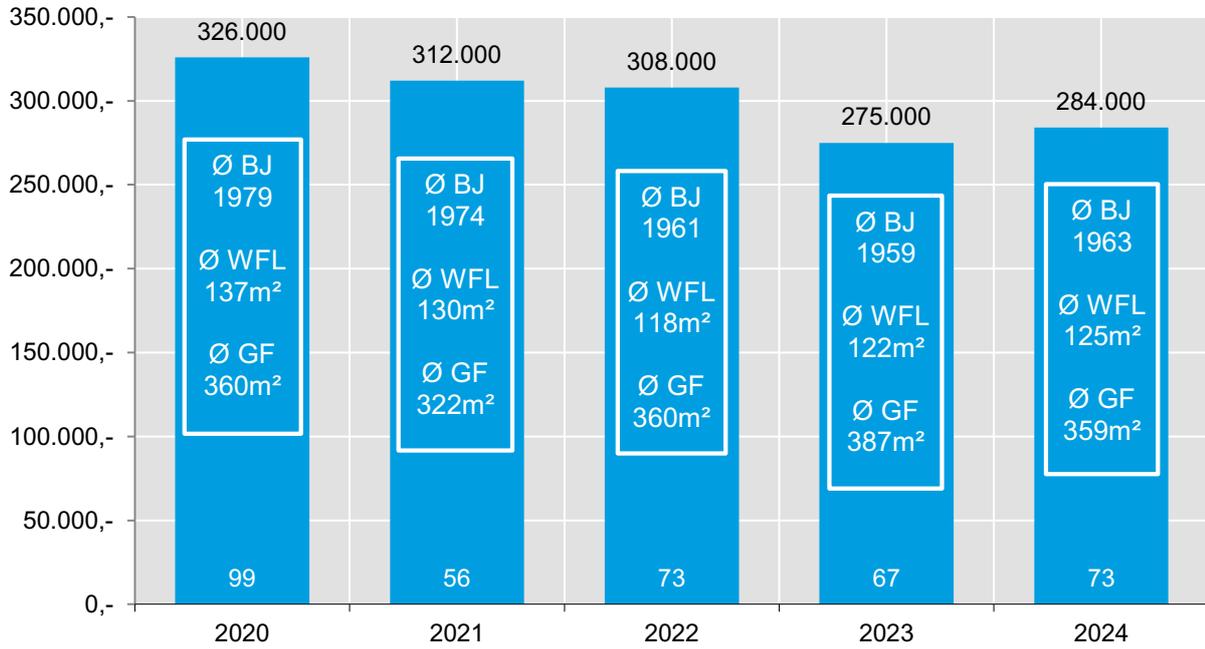
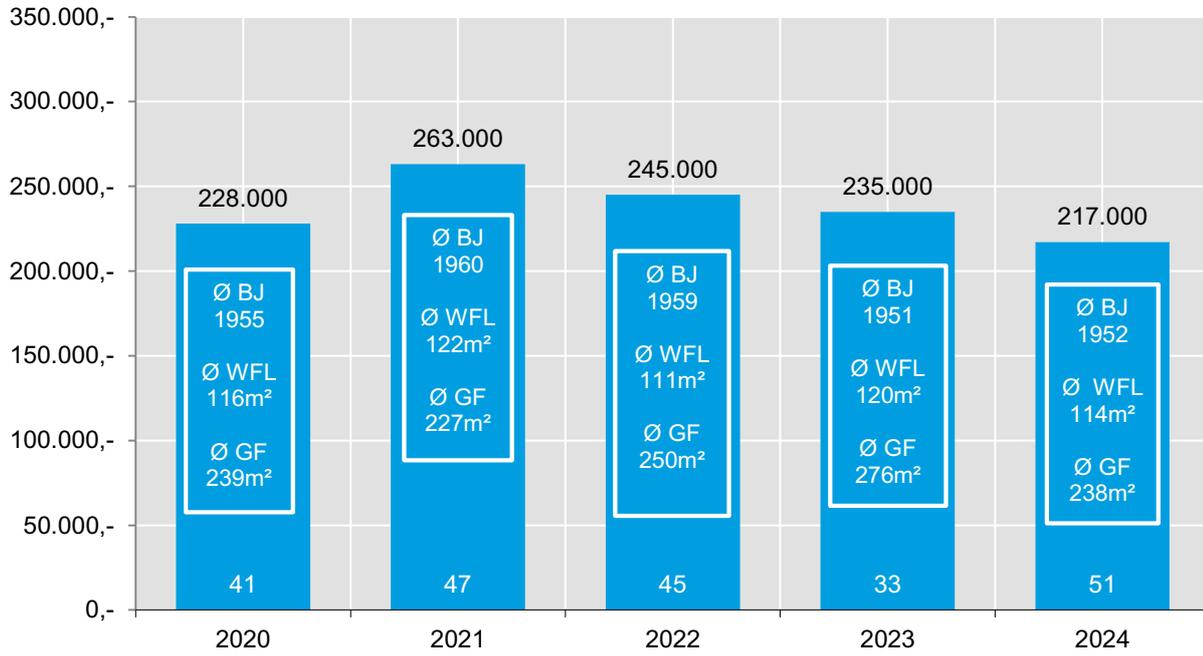


Abb. 28

Preise für Doppelhaushälften und ReihenendhäuserGrundstücksfläche 250 – 500 m²

Baujahr	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl Kauffälle	≙ Grundstücks- fläche m ²	≙ Preis Euro	Anzahl Kauffälle	≙ Preis Euro je m ² Wfl		≙ Wohnfläche m ²	
					Min.	Max.	Min.	Max.
bis 1919	9	(338)	(232.000)	8	(1.950)		(120)	
					(1.180)	(2.480)	(91)	(161)
1920 - 1949	18	386	229.000	8	2.250		132	
					960	4.090	85	221
1950 - 1974	30	410	275.000	27	2.320		123	
					1.040	3.250	74	159
1975 - 1994	30	346	322.000	28	2.710		121	
					1.330	4.400	92	166
1995 - 2009	21	335	409.000	20	3.270		126	
					1.890	4.550	101	176
2010 - 2022	<5	(331)	(546.000)	/	/		/	
Neubau (2023 - 2025)	/	/	/	/	/		/	

Die vorstehende Tabelle bildet die Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in den Jahren 2022 bis 2024 in den verschiedenen Baujahresklassen und einer Grundstücksfläche von 250 – 500 m² ab. Die Preise verstehen sich einschließlich Bodenwert und ggf. Nebengebäuden (z.B. Garagen). Die Höhe der Kaufpreise ist in erheblichem Maße abhängig von dem Baujahr, der Lage sowie dem Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad des Objektes. Die Aussagekraft der in Klammern dargestellten Werte ist eingeschränkt, da diese statistisch nicht gesichert sind.

Reihenmittelhäuser**Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise seit 2020**
Reihenmittelhäuser**Abb. 29**

Preise für Reihemittelhäuser
Grundstücksfläche 150 – 300 m²

Baujahr	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	≈ Grund- stücks- fläche	≈ Preis	Anzahl	≈ Preis		≈ Wohnfläche	
	Kauffälle	m ²	Euro	Kauffälle	Euro je m ² Wfl		m ²	
					Min.	Max.	Min.	Max.
bis 1919	7	(228)	(175.000)	5	(1.560)		(121)	
					(1.000)	(1.950)	(80)	(155)
1920 - 1949	22	214	173.000	15	1.740		109	
					690	2.400	85	143
1950 - 1974	32	232	217.000	29	2.030		113	
					620	2.970	74	138
1975 - 1994	9	(234)	(286.000)	9	(2.400)		(120)	
					(1.710)	(3.160)	(105)	(137)
1995 - 2009	6	(174)	(357.000)	6	(2.890)		(132)	
					(2.250)	(4.910)	(81)	(176)
2010 - 2022	<5	(216)	(342.000)	/	/		/	
Neubau (2023 - 2025)	/	/	/	/	/		/	

In der vorstehenden Tabelle sind die Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser in den Jahren 2022 bis 2024 in den verschiedenen Baujahresklassen und einer Grundstücksfläche von 150 – 300 m² abgebildet. Die Preise verstehen sich einschließlich Bodenwert und ggf. Nebengebäuden (z.B. Garagen). Die Höhe der Kaufpreise ist in erheblichem Maße abhängig von dem Baujahr, der Lage sowie dem Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad des Objektes. Die Aussagekraft der in Klammern dargestellten Werte ist eingeschränkt, da diese statistisch nicht gesichert sind.

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Immobilienrichtwerte sind eine Orientierungshilfe, die sowohl von Sachverständigen der Bau- und Wohnungswirtschaft als auch von Bürgerinnen und Bürgern zur Information über den Teilmarkt der weiterverkauften Ein- und Zweifamilienhäuser abgerufen werden. Sie dienen der weiteren Markttransparenz.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt hat zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern beschlossen und veröffentlicht. Dabei wurde differenziert zwischen den Teilmärkten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Zur Ableitung von Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Bocholt werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für das Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück (bebautes Objekt) einschließlich Anteil am Grund und Boden. Er ist bezogen in Euro auf den Quadratmeter Wohnfläche (€ je m²).

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte wird der bereinigte Kaufpreis je Quadratmeter herangezogen, d. h. der tatsächliche Kaufpreis wird um Wertanteile für beispielsweise Kaufpreisanteile für Inventar oder Garagen bereinigt. Die bei der Auswertung berücksichtigten Pauschalen im Jahr 2024 lagen bei 7.200 EUR je Carport, bei 9.700 EUR je Garage und bei 19.400 EUR je Doppelgarage.

Seit dem Stichtag 01.01.2024 wurde die Anzahl der Wohneinheiten als weiteres wertbestimmendes Merkmal mit in die Analyse zur Ableitung der Immobilienrichtwerte aufgenommen. Die Datengrundlage setzte sich aus 1.068 zur Auswertung geeigneten Verkäufen aus den Jahren 2015 bis 2024 zusammen. Die Auswertung erzielte ein Bestimmtheitsmaß von 76 %. Die unterschiedlichen Verkaufsjahre sowie die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser – freistehend und Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden im Zuge der Regressionsanalyse entsprechend berücksichtigt. Erstverkäufe aus Neubau sind ausgeschlossen worden. Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.) sind nicht berücksichtigt worden.

Die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser werden im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße, Anzahl der Wohneinheiten, Gebäudeart, Ausstattung, Modernisierungstyp und Keller. Bei der Grundstücksgröße sind selbstständig nutzbare Teilflächen im Anschluss als weiteres Einflussmerkmal zu berücksichtigen.

Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend

Die Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Bocholt beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden wertbeeinflussenden Merkmalsausprägungen:

- Baujahr 1950 - 1959
- 121 bis 140 m² Wohnfläche
- 201 bis 300 m² Grundstücksgröße
- Eine Wohneinheit
- Normale Ausstattung
- Modernisierungstyp baujahrtypisch (nicht modernisiert)
- unterkellert

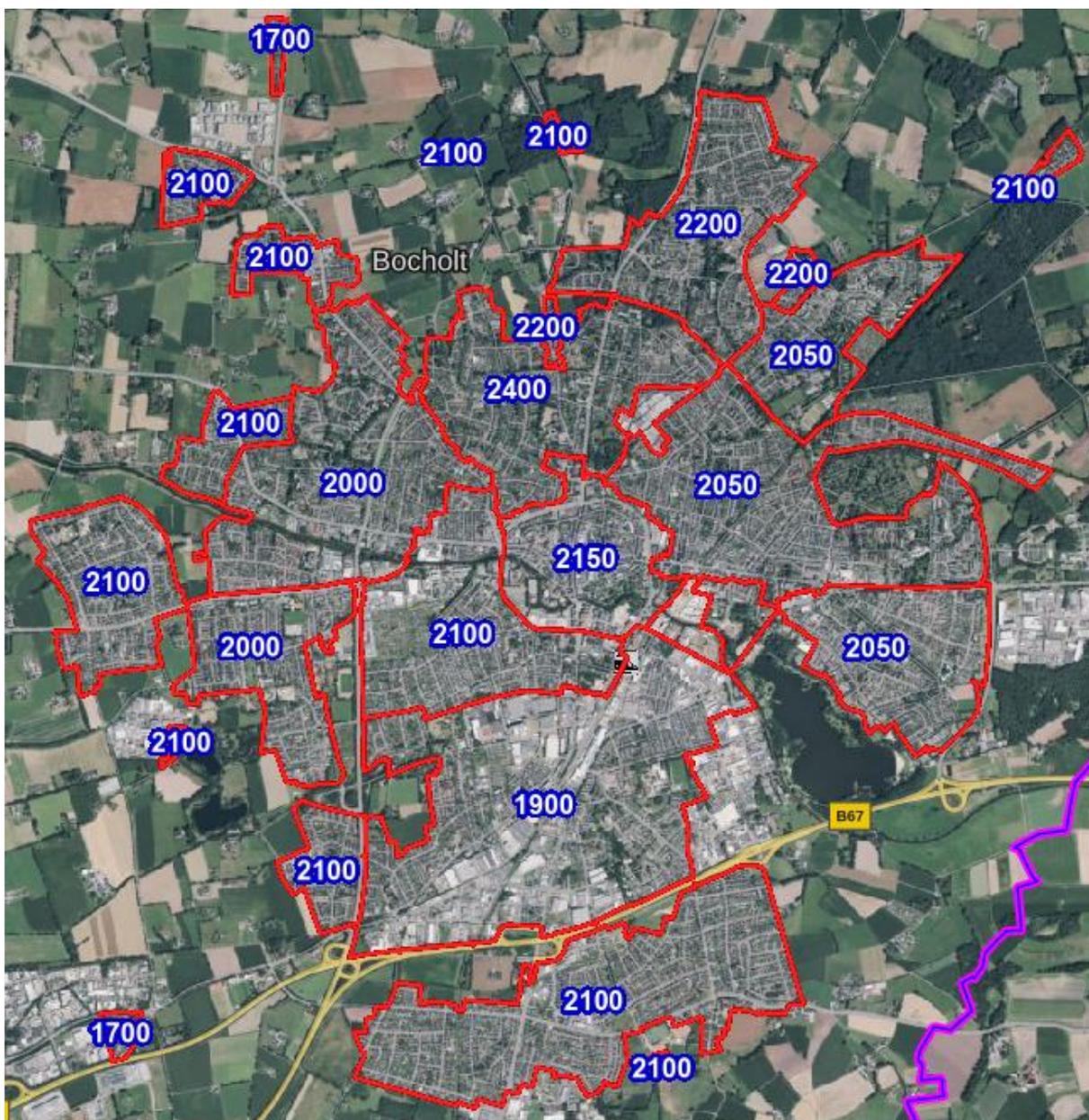


Abb. 30

Abweichungen von dieser Richtwertnorm, z.B. Baujahr, Wohnungsgröße oder Grundstücksfläche, sind nach den folgenden Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Objektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist (z.B. die Mikrolage), sachverständig zu berücksichtigen. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwertes von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Zu beachten ist, dass die Umrechnungskoeffizienten in jedem Fall sorgsam abzuwägen sind, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Ergebnisse durchaus aufheben können. Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Gruppen und Institutionen nicht ersetzen.

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten sind somit als Orientierung für bestimmte Zu- bzw. Abschläge für abweichende Merkmalsausprägungen zu verstehen.

Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Merkmalsklasse	Zu-/Abschlag
Baujahr	bis 1949	-5%
	1950 - 1959	0%
	1960 - 1969	8%
	1970 - 1979	15%
	1980 - 1989	29%
	1990 - 1999	42%
	ab 2000	55%
	Wohnflächen	bis 100 m ²
101 m ² - 120 m ²		11%
121 m² - 140 m²		0%
141 m ² - 160 m ²		-9%
161 m ² - 180 m ²		-15%
181 m ² - 200 m ²		-21%
über 200 m ²		-38%
Grundstücksgröße		bis 200 m ²
	201 m² - 300 m²	0%
	301 m ² - 400 m ²	9%
	401 m ² - 550 m ²	15%
	551 m ² - 750 m ²	23%
	751 m ² - 1.000 m ²	28%
	über 1.000 m ²	34%
Anzahl der Wohneinheiten	1	0%
	2	-8%
Ausstattung	sehr einfach/ einfach	-10%
	normal	0%
	gehoben/stark gehoben	6%
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0%
	teilmodernisiert	17%
	neuezeitlich (voll modernisierter Altbau)	38%
Unterkellerung	mit Keller	0%
	teilunterkellert	-3%
	ohne Keller	-5%

Für die Einordnung in den Modernisierungstyp sind die Modernisierungspunkte der ImmoWertV (Anlage 2) herangezogen worden. Der Modernisierungstyp ergibt sich aus der folgenden Einteilung:

Beschreibung	Baujahr/ Modernisierungsgrad
neuezeitlich (voll modernisierter Altbau)	Alter \geq 25 Jahre und > 17 Pkt.
teilmodernisiert	Alter \geq 25 Jahre und 6 bis 17 Pkt.
baujahrtypisch (nicht modernisiert)	Alter \geq 25 Jahre und < 6 Punkte oder Alter < 25 Jahre

Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Modernisierung werden erst bei Gebäuden ab einem Alter von 25 Jahren angewendet. Bei einem Alter von unter 25 ist der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ auszuwählen. Modernisierungspunkte werden gemäß Anlage 2 ImmoWertV i.V.m. den ImmoWertA vergeben. Objekte mit 6 bis 17 Punkten gelten als „teilmodernisiert“. Objekte mit 18 und mehr Modernisierungspunkten sind „neuzeitlich“.

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Immobilienrichtwerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in der Stadt Bocholt beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden wertbeeinflussenden Merkmalsausprägungen:

Baujahr 1950 - 1959
121 bis 140 m² Wohnfläche
201 bis 300 m² Grundstücksgröße
Gebäudeart Doppelhaushälfte
Eine Wohneinheit
Normale Ausstattung
Modernisierungstyp baujahrtypisch (nicht modernisiert)
unterkellert

Abweichungen von dieser Richtwertnorm, z.B. Baujahr, Wohnungsgröße oder Grundstücksfläche, sind nach den folgenden Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Objektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist (z.B. die Mikrolage), sachverständig zu berücksichtigen. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwertes von Erbbaurechten ist nicht möglich.

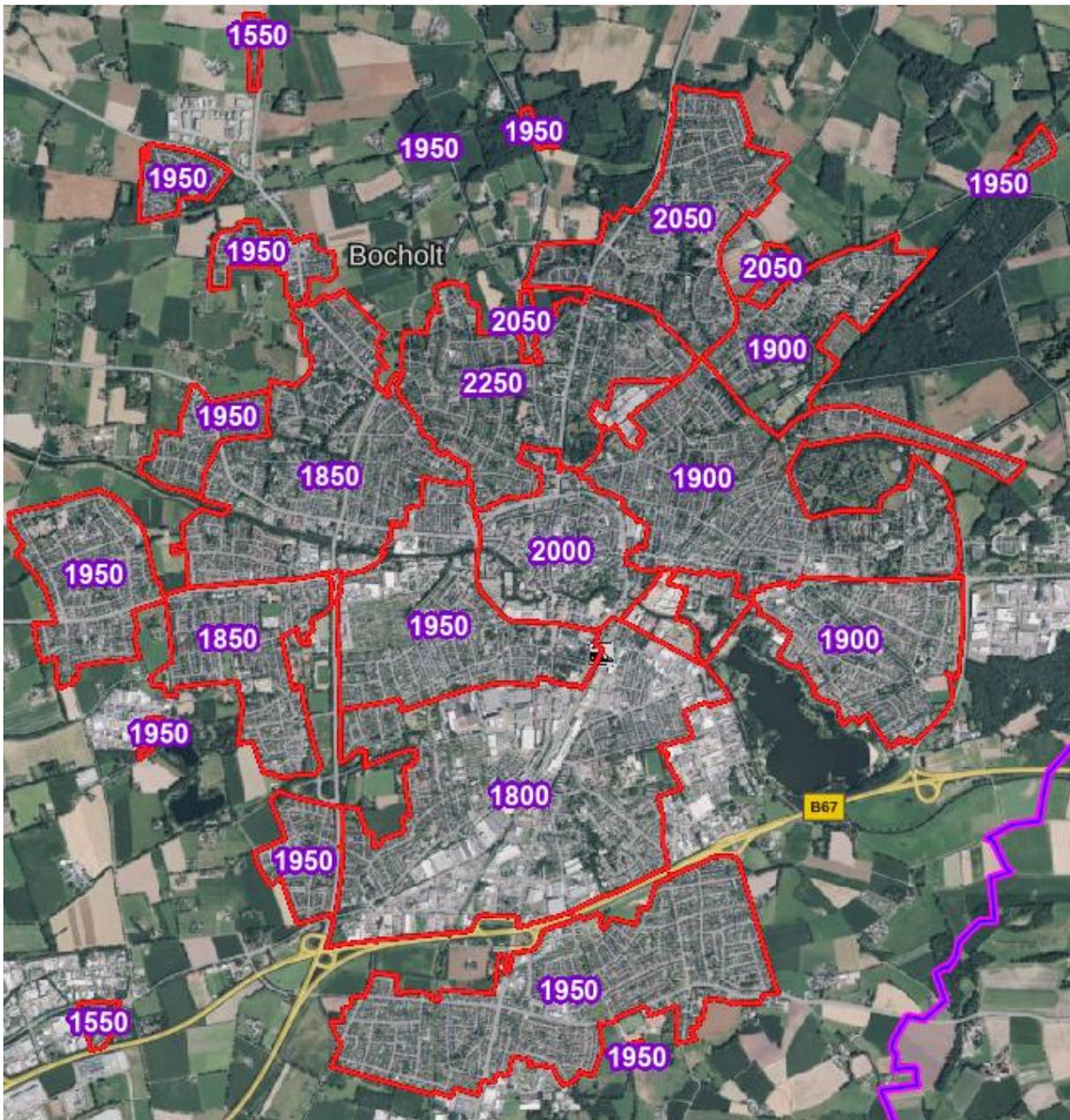


Abb. 31

Zu beachten ist, dass die Umrechnungskoeffizienten in jedem Fall sorgsam abzuwägen sind, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Ergebnisse durchaus aufheben können. Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Gruppen und Institutionen nicht ersetzen.

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten sind somit als Orientierung für bestimmte Zu- bzw. Abschläge für abweichende Merkmalsausprägungen zu verstehen.

Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Merkmal	Merkmalsklasse	Zu-/Abschlag
Baujahr	bis 1949	-5%
	1950 - 1959	0%
	1960 - 1969	8%
	1970 - 1979	15%
	1980 - 1989	29%
	1990 - 1999	42%
	ab 2000	55%
Wohnflächen	bis 100 m ²	16%
	101 m ² - 120 m ²	11%
	121 m² - 140 m²	0%
	141 m ² - 160 m ²	-9%
	161 m ² - 180 m ²	-15%
	181 m ² - 200 m ²	-21%
	über 200 m ²	-38%
Grundstücksgröße	bis 200 m ²	-7%
	201 m² - 300 m²	0%
	301 m ² - 400 m ²	9%
	401 m ² - 550 m ²	15%
	551 m ² - 750 m ²	23%
	751 m ² - 1.000 m ²	28%
	über 1.000 m ²	34%
Gebäudeart	Doppelhaushälfte	0%
	Reihenendhaus	-2%
	Reihenmittelhaus	-3%
Anzahl der Wohneinheiten	1	0%
	2	-8%
Ausstattung	sehr einfach/ einfach	-10%
	normal	0%
	gehoben/stark gehoben	6%
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0%
	teilmodernisiert	17%
	neuzeitlich (voll modernisierter Altbau)	38%
Unterkellerung	mit Keller	0%
	teilunterkellert	-3%
	ohne Keller	-5%

Für die Einordnung in den Modernisierungstyp sind die Modernisierungspunkte der ImmoWertV (Anlage 2) herangezogen worden. Der Modernisierungstyp ergibt sich aus der folgenden Einteilung:

Beschreibung	Baujahr/ Modernisierungsgrad
neuezeitlich (voll modernisierter Altbau)	Alter \geq 25 Jahre und $>$ 17 Pkt.
teilmodernisiert	Alter \geq 25 Jahre und 6 bis 17 Pkt.
baujahrtypisch (nicht modernisiert)	Alter \geq 25 Jahre und $<$ 6 Pkt. oder Alter $<$ 25 Jahre

Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Modernisierung werden erst bei Gebäuden ab einem Alter von 25 Jahren angewendet. Bei einem Alter von unter 25 ist der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ auszuwählen. Modernisierungspunkte werden gemäß Anlage 2 ImmoWertV i.V.m. den ImmoWertA vergeben. Objekte mit 6 bis 17 Punkten gelten als „teilmodernisiert“. Objekte mit 18 und mehr Modernisierungspunkten sind „neuezeitlich“.

Die Ableitung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach dem „Modell Immobilienrichtwerte NRW“ der AGVGA.NRW. Nähere Angaben zum Modell der AGVGA.NRW können unter folgendem Link heruntergeladen werden:

https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/agvga/immobilienrichtwertmodell_nrw_stand_2021-06-30.pdf

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertübersichten, **Immobilienrichtwerte**, Immobilienrichtwertübersichten, der Immobilien-Preis-Kalkulator und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse NRW sowie eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse www.boris.nrw.de



können alle Kunden kostenlos die oben genannten Produkte einsehen und herunterladen.

5.1.3 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt leitet einen Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser für Weiterverkäufe ab. Die zugrunde gelegten Kaufpreise je m² Wohnfläche werden mittels Umrechnungskoeffizienten aus der multiplen Regressionsanalyse für die Ableitung der Immobilienrichtwerte auf das Normobjekt angepasst.

Abweichende Darstellungen zu den Vorjahrespublikationen sind durch Veränderungen des „Warenkorbs“ aufgrund aktualisierter Umrechnungskoeffizienten begründet.

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser Weiterverkäufe

Jahr	Anzahl	⊘ KP	Index
		Euro je m ² Wfl.	2020 = 100
2015	48	1.285	69,5
2016	97	1.363	73,7
2017	90	1.430	77,3
2018	102	1.495	80,8
2019	103	1.651	89,2
2020	125	1.850	100,0
2021	127	2.181	117,9
2022	126	2.349	127,0
2023	116	2.125	114,9
2024	134	2.058	111,2

Preisindex Ein- und Zweifamilienhäuser Weiterverkäufe - 2020 = 100

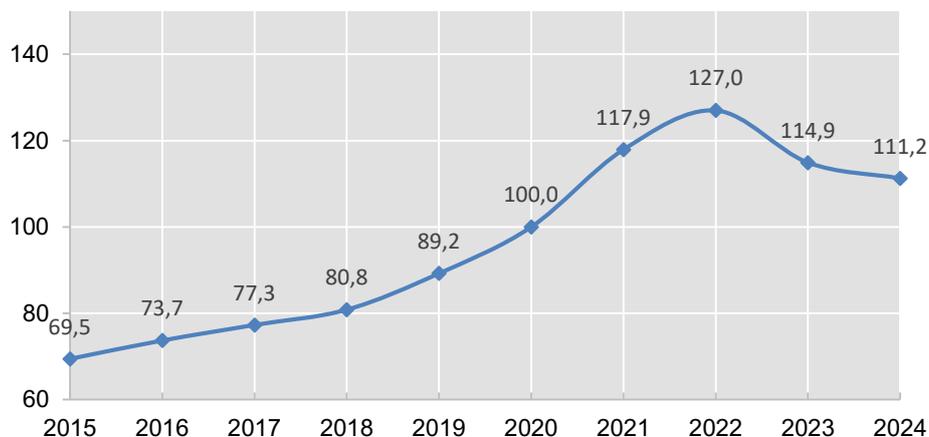


Abb. 32

Der Preisindex Ein- und Zweifamilienhäuser für Weiterverkäufe zeigt, dass der Kaufpreis je m² Wohnfläche seit 2020 um rd. 11,2 % gestiegen ist. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein erneuter Rückgang von rd. 3,2 % erkennbar.

5.1.4 Sachwertfaktoren

Der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelte Wert (vorläufiger Sachwert) entspricht nicht unmittelbar 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 Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren, dem sog. Sachwertfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV wird dies berücksichtigt.

Die Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf der Basis der ImmoWertV und den ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.1 näher erläutert.

Der Ableitung der Sachwertfaktoren in Bocholt (ohne Barlo, Hemden, Liedern, Spork und Suderwick) lagen insgesamt 241 Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 zugrunde. Die Auswertung zeigt, dass es eine signifikante Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors vom vorläufigen Sachwert gibt.

Wertverhältnis Kaufpreis / vorl. Sachwert insgesamt bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenendhäusern sowie Reihenmittelhäusern

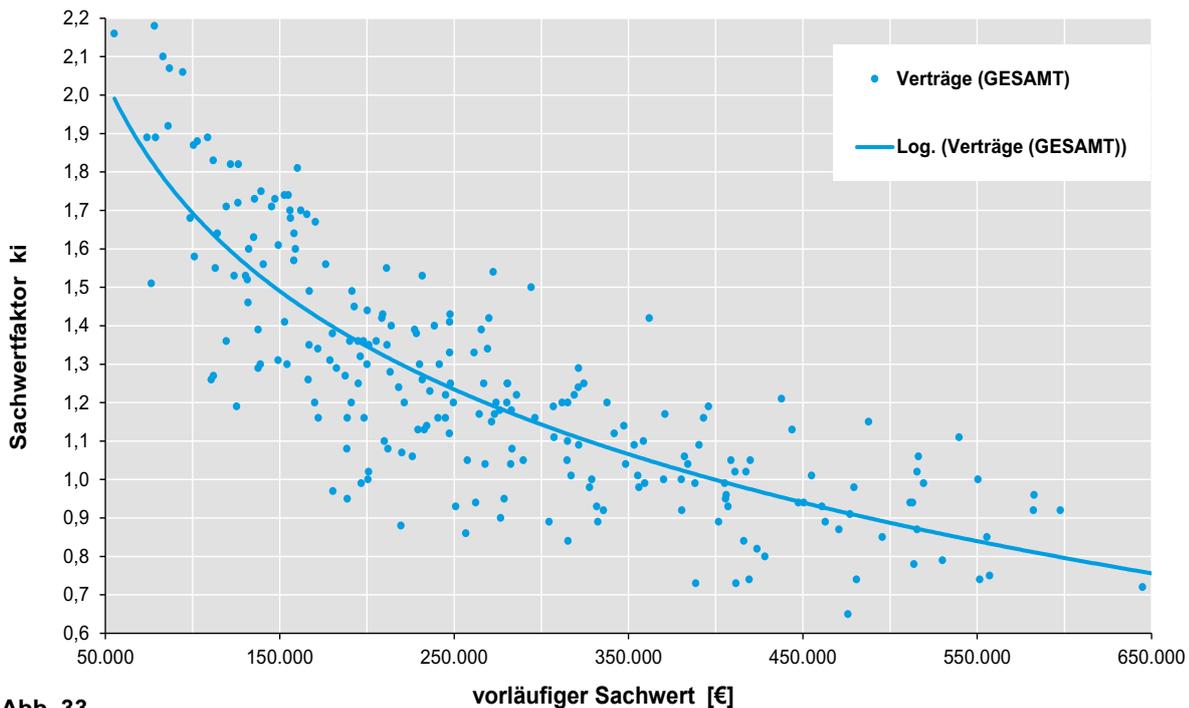


Abb. 33

Die Gesamtauswertung verdeutlichte, dass die Marktanpassungsfaktoren in starkem Maß von dem jeweiligen Gebäudetyp abhängig sind, sodass eine differenzierte Auswertung nach den Gebäudetypen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), Doppelhaushälften und Reihenendhäusern (DHH/REH) sowie Reihenmittelhäusern (RMH) durchgeführt wurde.

Hinweis:

Die beschriebenen Erkenntnisse sind in jedem Einzelfall sorgsam abzuwägen, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Erkenntnisse durchaus aufheben können. Darüber hinaus wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Randbereich der Kurven die Aussagegenauigkeit abnimmt.

Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Gruppen und Institutionen nicht ersetzen. Aufgrund der Komplexität und Individualität der auf dem Grundstücksmarkt gehandelten Objekte ist immer eine Einzelbetrachtung zur Wertfindung durch Fachpersonen erforderlich. Die entwickelten Funktionen sind somit als Orientierungshilfe für eine Marktanpassung unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitabschnittes zu verstehen.

Sachwertfaktoren
In Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert in Euro	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
75.000	-	-	-
100.000	-	1,65	1,79
125.000	-	1,54	1,65
150.000	1,45	1,46	1,53
175.000	1,38	1,38	1,43
200.000	1,32	1,32	1,35
225.000	1,27	1,26	1,28
250.000	1,22	1,21	1,21
275.000	1,18	1,17	1,15
300.000	1,14	1,12	1,09
325.000	1,11	1,09	1,04
350.000	1,07	1,05	1,00
375.000	1,04	1,02	-
400.000	1,01	0,99	-
425.000	0,99	0,96	-
450.000	0,96	0,93	-
475.000	0,94	0,91	-
500.000	0,92	0,88	-
525.000	0,89	-	-
550.000	0,87	-	-
575.000	0,85	-	-
600.000	0,84	-	-

Wertverhältnis Kaufpreis / vorl. Sachwert bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

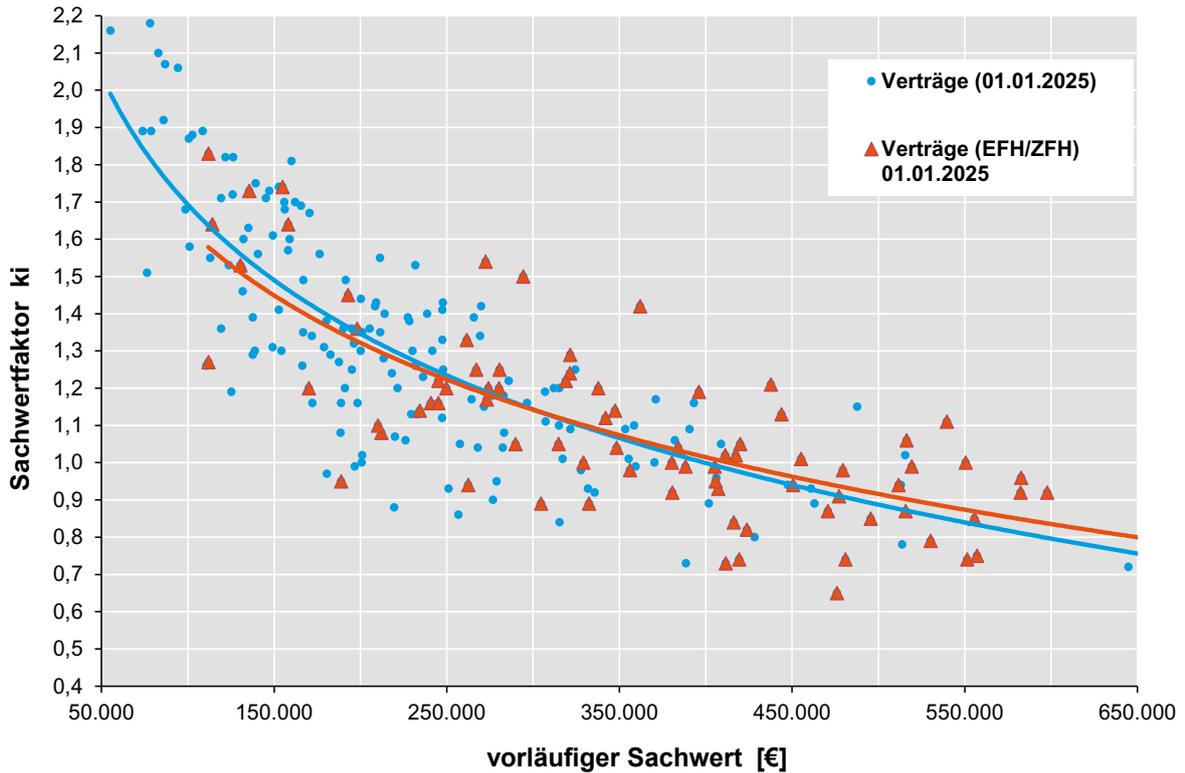


Abb. 34

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	R ²
88	6,728	-0,443	0,652

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 6,728 - 0,443 * \ln(\text{vorl. SW})$$

Hinweis:

Die separate Auswertung der Marktanpassungsfaktoren für die freistehenden Einfamilienhäuser und die freistehenden Zweifamilienhäuser zeigt, dass die Marktanpassungsfaktoren der Zweifamilienhäuser im Schnitt rd. 5,0 % unter den Marktanpassungsfaktoren der gemeinsamen Auswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern liegen.

Wertverhältnis Kaufpreis / vorl. Sachwert bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

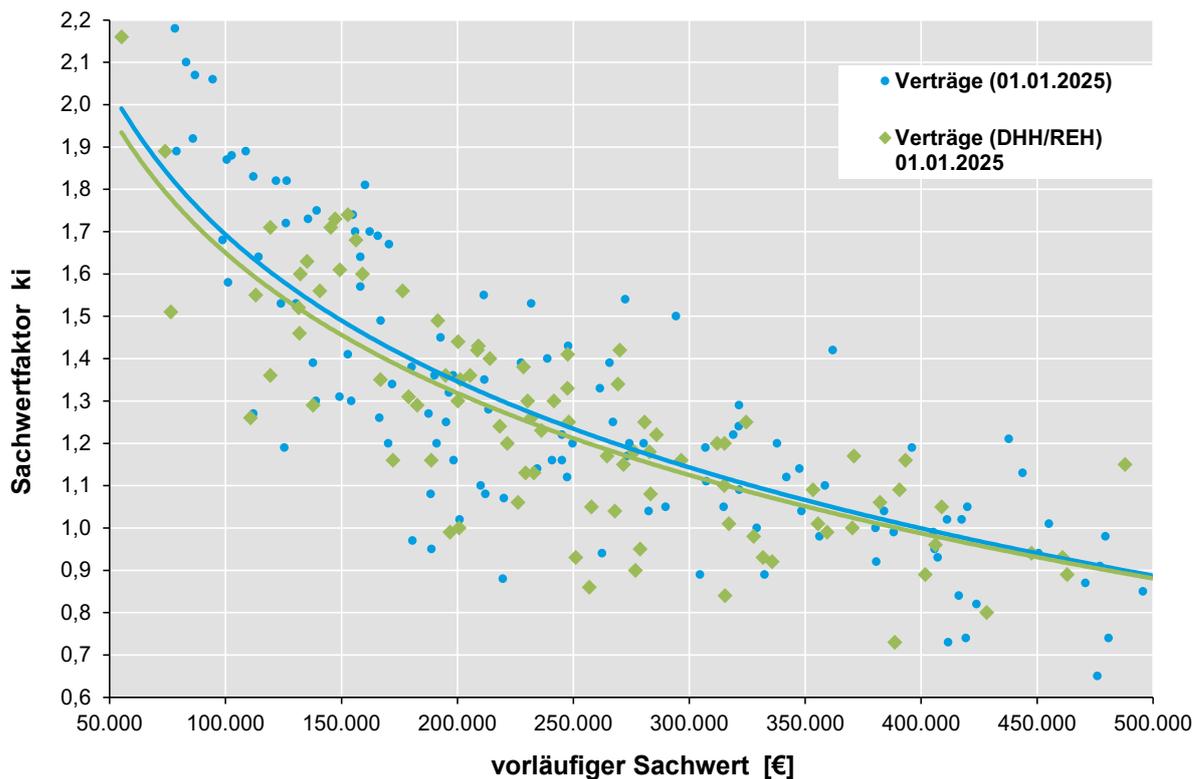


Abb. 35

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	R ²
95	7,150	-0,478	0,674

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 7,150 - 0,478 * \ln(\text{vorl. SW})$$

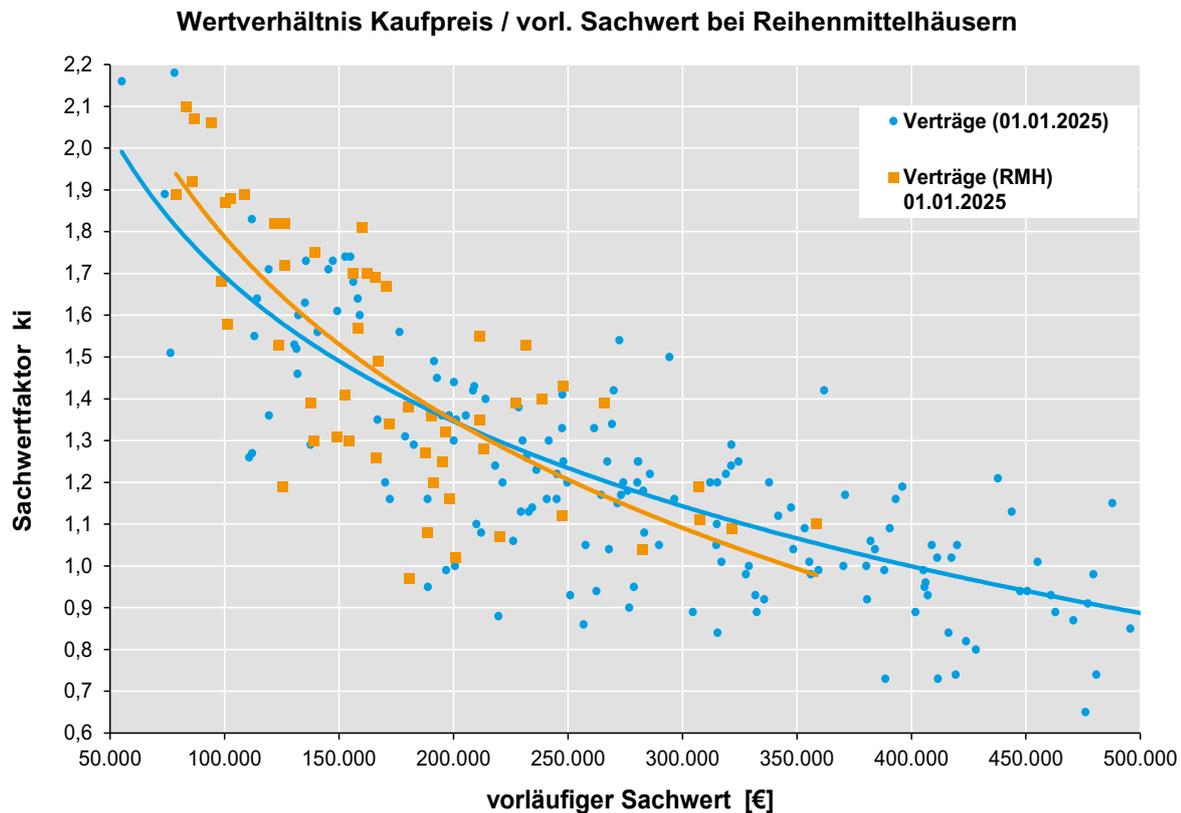


Abb. 36

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	R ²
56	9,039	- 0,630	0,633

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 9,039 - 0,630 * \ln(\text{vorl. SW})$$

Die separate Auswertung der Marktanpassungsfaktoren in den Ortslagen Barlo, Hemden, Liedern, Spork und Suderwick zeigt, dass die Marktanpassungsfaktoren im Bereich von einem vorläufigen Sachwert von 250.000 Euro bis 400.000 Euro im Schnitt rd. 10,0 – 20,0 % unter den Marktanpassungsfaktoren in der Stadtlage liegen.

Für Wohnbaugrundstücke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich finden die aufgeführten Marktanpassungsfaktoren keine Anwendung. Eine Marktanpassung in diesen Bereichen ist individuell nach sachverständigem Ermessen vorzunehmen, sofern sie noch nicht bei der Ableitung des Bodenwertes berücksichtigt worden ist.

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze „nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 (ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt“.

Die Liegenschaftszinssätze wurden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt nach der ImmoWertV und den ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.-Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Einfamilienhäuser, freistehend	1,1	63	2	155	2.643	7,48 *	21	36	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>			<i>42</i>	<i>675</i>	<i>0,83</i>	<i>2</i>	<i>14</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, Reihenend- u. Doppelhaushälften	1,3	71	2	126	2.602	7,51 *	21	42	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,6</i>			<i>22</i>	<i>596</i>	<i>0,77</i>	<i>2</i>	<i>14</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, Reihenmittelhäuser	1,1	38	2	120	2.210	7,38 *	21	32	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>			<i>18</i>	<i>445</i>	<i>0,62</i>	<i>3</i>	<i>10</i>	<i>0</i>
Zweifamilienhäuser	1,7	18	2	187	2.219	7,03 *	23	32	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,7</i>			<i>49</i>	<i>416</i>	<i>0,43</i>	<i>3</i>	<i>8</i>	<i>0</i>

* Die durchschnittliche Miete enthält auch etwaige Mietanteile für Garagen / Stellplätze

Die ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet Bocholt.

Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser konnten aufgrund weitergehender Analysen Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes von der Höhe der Miete, der Wohnfläche sowie der Restnutzungsdauer (RND) nachgewiesen werden. Die nachfolgende Formel kann zur Ableitung eines objekt-spezifischen Liegenschaftszinssatzes herangezogen werden:

$$\text{LSZ} = 0,119871 \times \text{Miete (€/m}^2\text{)} + 0,009824 \times \text{Wohnfläche} + 0,024423 \times \text{RND} - 1,938177$$

Die Formel leitet sich aus einer Regressionsanalyse aus den Kauffällen der letzten drei Jahre ab. Das Bestimmtheitsmaß der Regressionsanalyse liegt bei rd. 49 %.

Weicht der Wertermittlungstichtag des zu bewertenden Objektes vom Vertragshalbjahr des Normobjektes ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit dem folgenden Zu- bzw. Abschlag anzupassen:

Vertragshalbjahr	Stichtag	Zu-/ Abschlag
1. Halbjahr 2022	01.01.2023	- 0,67
2. Halbjahr 2022	01.01.2023	- 0,46
1. Halbjahr 2023	01.01.2024	- 0,09
2. Halbjahr 2023	01.01.2024	- 0,21
1. Halbjahr 2024	01.01.2025	+ 0,11
2. Halbjahr 2024	01.01.2025	+/- 0,00

Bei einer niedrigen Restnutzungsdauer, einer geringen Wohnfläche und einer geringen Miete ergibt sich unter Umständen ein negativer Liegenschaftszinssatz.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze sind in jedem Fall sachverständig zu würdigen.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Geschäftsjahr 2024 verzeichnete der Gutachterausschuss insgesamt 38 Mehrfamilienhäuser, die für rd. 17,1 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 29 geeignete Objekte standen für weitere Auswertungen zur Verfügung. Die Anzahl der geeigneten Kauffälle blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Der Geldumsatz ist um rd. 21,1 % auf 14,9 Mio. Euro gestiegen.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro
Mehrfamilienhäuser

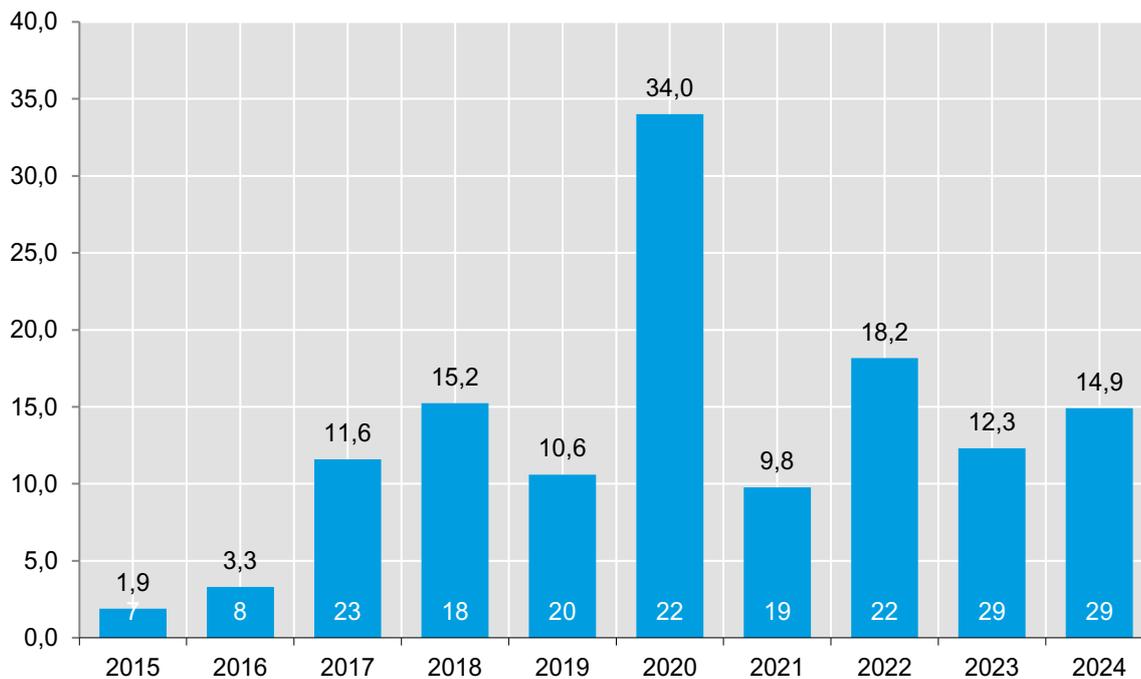


Abb. 37

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze „nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 (ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt“.

Die Liegenschaftszinssätze wurden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt nach der ImmoWertV und den ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Eine Untersuchung der Teilmärkte Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) ergab, dass diese sehr stark in ihrer Ausstattung und Nutzung variieren. Für den Teilmarkt Dreifamilienhäuser konnte aufgrund der geringen Datenbasis kein statistisch gesicherter Liegenschaftszinssatz abgeleitet werden. Die Aussagekraft dieses Wertes ist eingeschränkt. Die Liegenschaftszinssätze sind sachverständig anzuwenden.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Dreifamilienhäuser <i>Standardabweichung</i>	(2,6) <i>(1,7)</i>	<10	3	243 85	1.627 436	7,27 * 0,88	24 3	33 13	80 0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	2,9 <i>1,1</i>	18	3	400 261	1.668 938	7,35 * 1,39	25 5	37 21	80 0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	4,0 <i>1,4</i>	18	3	375 112	1.292 321	7,52 * 1,67	23 3	27 9	80 0

() Werte in Klammern: statistisch nicht gesicherte Werte

* Die durchschnittliche Miete enthält auch etwaige Mietanteile für Garagen / Stellplätze

Gemeinsame Auswertung im Münsterland

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle im Segment der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie der gemischt genutzten Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in den Kreisen Borken, Coesfeld, Recklinghausen, Warendorf und Steinfurt sowie in den Städten Bocholt, Rheine, Dorsten, Gladbeck und Marl ihre entsprechenden Daten einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2025 unterzogen.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Dreifamilienhäuser <i>Standardabweichung</i>	2,8* <i>1,3</i>	49	2	251 55	1.642 477	7,10 * 1,21	24 4	38 16	80 0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	2,9* <i>1,4</i>	147	2	510 483	1.416 576	6,74 * 1,26	27 4	36 15	80 0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	3,4* <i>2</i>	59	2	507 509	1.188 456	6,95 * 1,55	25 3	29 14	80 0

* Münsterland

5.2.2 Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der marktüblich erzielbare Rohertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb der Rohertragsfaktor (Rohertragsvervielfältiger) dienen (§ 20 Abs. 3 ImmoWertV). Er ist folgendermaßen definiert:

$$\text{Rohtragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Marktübliche Erträge sind nachhaltig erzielbar. Die Jahresroherträge wurden aus den tatsächlichen Mieten ermittelt. Die tatsächlichen Mieten (Nettokalmmieten) wurden laut Angabe des Käufers oder Kaufvertrags zugrunde gelegt, sofern diese der marktüblich erzielbaren Miete entsprachen. Die Mieten wurden mittels des qualifizierten Mietspiegels unter Berücksichtigung der Marktentwicklung auf ihre Nachhaltigkeit geprüft (siehe Kapitel 9). Für gewerbliche Objekte wurden die Jahresroherträge entsprechend der Mietpreisübersicht für Gewerbeimmobilien in Bocholt von der Wirtschaftsförderungs- und Stadtmarketing Gesellschaft Bocholt mbH & Co. KG, des IVD Gewerbepreisspiegels NRW und des Gewerblichen Mietspiegels der IHK Nord-Westfalen abgeleitet. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Die Rohertragsfaktoren für die Teilmärkte Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) sowie gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) ergeben sich wie folgt:

Gebäudeart	Rohtragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Dreifamilienhäuser <i>Standardabweichung</i>	(18,7) (4,9)	<10	3
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	18,3 6,0	18	3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	14,2 3,0	18	3

Gemeinsame Auswertung im Münsterland

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle im Segment der Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie der gemischt genutzten Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in den Kreisen Borken, Coesfeld, Recklinghausen, Warendorf und Steinfurt sowie in den Städten Bocholt, Rheine, Dorsten, Gladbeck und Marl ihre entsprechenden Daten einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2025 unterzogen.

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Dreifamilienhäuser <i>Standardabweichung</i>	19,3* 4,8	49	2
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	17,8* 5,3	147	2
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	14,4* 4,2	59	2

* Münsterland

5.2.3 Indexreihen

Thema derzeit nicht besetzt.

5.2.4 Durchschnittspreise

Thema derzeit nicht besetzt.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Im Segment der bebauten Büro-, Gewerbe- und Industrieobjekte verzeichnete der Gutachterausschuss im Jahr 2024 insgesamt 18 Kaufverträge bei einem Geldumsatz von rd. 31,1 Mio. Euro. Die Anzahl der geeigneten Kauffälle bleibt mit 14 Verträgen traditionell gering. Der Geldumsatz beläuft sich auf rd. 28,4 Mio. Euro und ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 12,6 % gesunken.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro

Büro-, Gewerbe- und Industrieobjekte

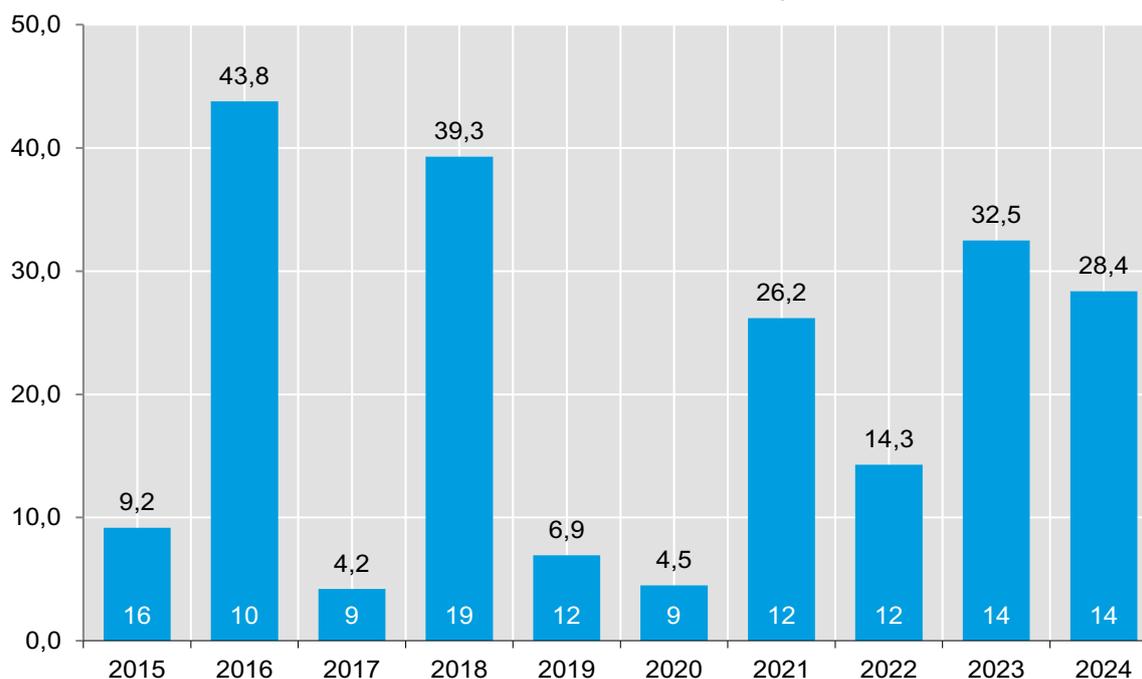


Abb. 38

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze „nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 (ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt“.

Die Liegenschaftszinssätze werden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt nach der ImmoWertV und den ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Handel	(5,9)	<5	3	656	1.822	13,39 *	17	21	80
Standardabweichung	(0,8)			412	799	5,98	7	8	0
Büro	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Standardabweichung	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Produzierendes Gewerbe	4,0	18	3	2.486	623	4,10 *	17	19	41
Standardabweichung	2,3			1.781	295	1,43	3	8	5

() Werte in Klammern: statistisch nicht gesicherte Werte

/ = Liegenschaftszinssatz konnte nicht ermittelt werden

* Die durchschnittliche Miete enthält auch etwaige Mietanteile für Garagen / Stellplätze

Aufgrund des geringen Datenmaterials können im Teilmarkt Büro keine fundierten Aussagen getroffen werden. Im Teilmarkt Handel ist der ausgewiesene Liegenschaftszinssatz statistisch nicht gesichert. Die Liegenschaftszinssätze sind sachverständig anzuwenden.

Gemeinsame Auswertung im Münsterland

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle im Segment des produzierenden Gewerbes haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in den Kreisen Borken, Coesfeld und Recklinghausen, sowie in den Städten Bocholt, Dorsten, Gladbeck und Marl ihre entsprechenden Daten einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2025 unterzogen. Für den Teilmarkt Büro können keine fundierten Aussagen getroffen werden.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Handel	(5,6*)	<10	3	1848	1.434	10,95 *	19	25	66
Standardabweichung	(0,9)			1722	583	4,24	5	9	20
Büro	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Standardabweichung	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Produzierendes Gewerbe	3,4*	32	3	1.994	674	3,75 *	18	22	44
Standardabweichung	2,2			1.716	320	1,35	3	9	8

* Münsterland

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Aufgrund des geringen Datenmaterials im Teilmarkt Büro können keine fundierten Aussagen getroffen werden. Im Teilmarkt Handel ist der ausgewiesene Rohertragsfaktor statistisch nicht gesichert.

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Handel <i>Standardabweichung</i>	(11,5) 2,0	<5	3
Büro <i>Standardabweichung</i>	/ /	/	/
Produzierendes Gewerbe <i>Standardabweichung</i>	12,6 3,5	18	3

Gemeinsame Auswertung im Münsterland

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle im Segment des produzierenden Gewerbes haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in den Kreisen Borken, Coesfeld und Recklinghausen sowie in den Städten Bocholt, Dorsten, Gladbeck und Marl ihre entsprechenden Daten einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2025 unterzogen. Für den Teilmarkt Büro können keine fundierten Aussagen getroffen werden.

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Handel <i>Standardabweichung</i>	(12,1)* 2,1	<10	3
Büro <i>Standardabweichung</i>	/ /	/	/
Produzierendes Gewerbe <i>Standardabweichung</i>	15,1* 5,4	32	3

* Münsterland

5.3.3 Indexreihen

Thema derzeit nicht besetzt.

5.3.4 Durchschnittspreise

Thema derzeit nicht besetzt.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

5.4.1 Garagen und Tiefgaragenstellplätze

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verkäufe von Tiefgaragenstellplätzen (nur Erstverkauf aus Neubau), Garagen im Weiterverkauf und Außenstellplätze inklusive Grundstücksanteil.

In die Auswertung werden Kauffälle aus den vergangenen zwei Jahren einbezogen, die im Normaleigentum, im Teileigentum oder als Bestandteil eines Wohneigentums verkauft wurden.

Objektart	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Durchschnittspreis	
			Min.	Max.
Tiefgaragenstellplätze (Erstverkauf aus Neubau)	21	2	18.000	30.800
Garage (Weiterverkauf)	21	2	2.000	19.800
Außenstellplatz	24	2	1.000	14.500

Größere Preisspannen sind häufig auf starke Unterschiede u.a. bei der Größe, der Ausstattung und dem Modernisierungsgrad zurückzuführen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt registrierte im Jahr 2024 insgesamt 193 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum. Der Gesamtgeldumsatz betrug insgesamt rd. 34,9 Mio. Euro. 140 geeignete Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum konnten vertiefend ausgewertet werden. Der Geldumsatz dieser geeigneten Kauffälle liegt bei rd. 27,9 Mio. Euro.

6.1 Wohnungseigentum

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten insgesamt 134 geeignete Kaufverträge erfasst werden, die für rd. 27,0 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. Im Vergleich zum Vorjahr (2023: 28,5 Mio. Euro) wurde ein Rückgang beim Geldumsatz um rd. 5,3 % registriert. Der Anteil der Erstverkäufe liegt mit 7 geeigneten Kauffällen bei rd. 5,2 % und damit deutlich unter dem Niveau der letzten zehn Jahre.

Anzahl der Verkäufe seit 2015
Wohnungseigentum



Abb. 39

Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum

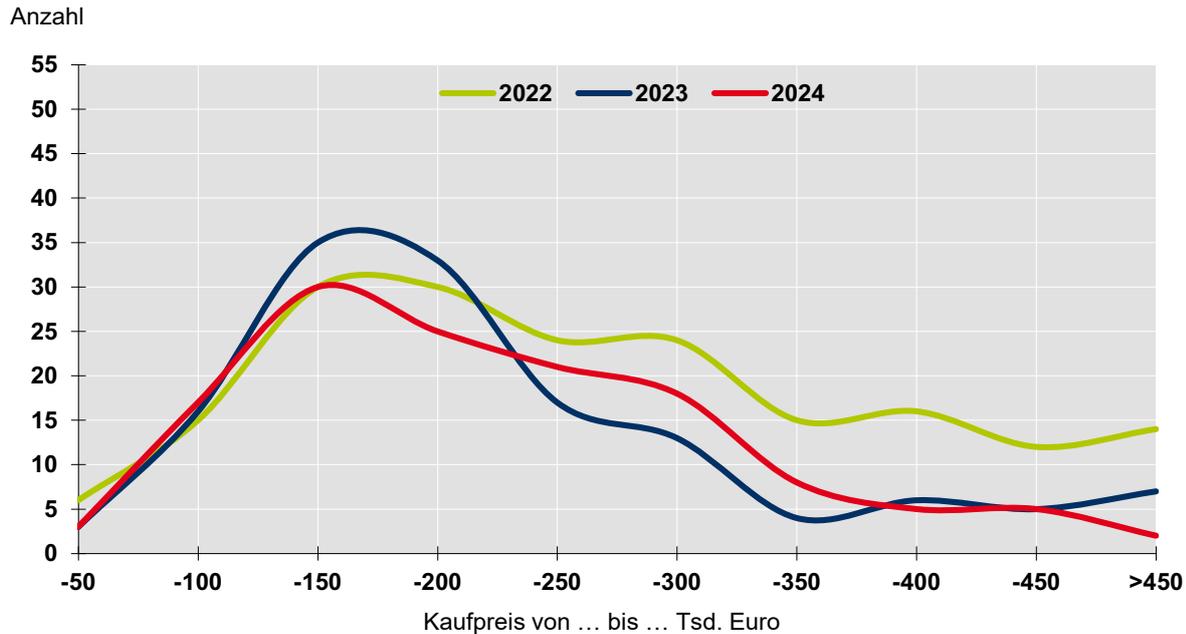


Abb. 40

Die vertiefende Auswertung aller geeigneter Kauffälle zeigt, dass der Umsatz überwiegend in den Preisgruppen 150.000 EUR bis 250.000 EUR liegt, rd. 41,0 % der geeigneten Verkäufe werden im Preissegment von 150.000 EUR bis 200.000 EUR registriert.

6.1.1 Durchschnittspreise

Eigentumswohnungen lassen sich über den Kaufpreis je m² Wohnfläche gut miteinander vergleichen. Die Höhe der Kaufpreise ist in erheblichem Maße abhängig von dem Baujahr, der Lage sowie dem Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad der Wohnung. Zusätzlich wertrelevante Faktoren können der Grundriss, die Geschosslage, der allgemeine Unterhaltungszustand, der Gebäudetyp, die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude bzw. der Wohnanlage, die Wohnungsgröße, vorhandene Freisitze, Garagen, Keller oder sonstige Nebengebäude sein.

Die im folgenden genannten Durchschnittspreise beziehen sich auf Objekte mit 4 – 16 Wohneinheiten, einer Wohnungsgröße von 60 – 100 m², einer neuzeitlichen Ausstattung mit Bad und Zentralheizung in einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand inkl. Grundstücksanteil und Außenanlagen im frei finanzierten Wohnungsbau. Die Durchschnittspreise sind weder lage- noch ausstattungsbereinigt. Die zugrunde gelegten Kaufpreise wurden um Kaufpreisanteile für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Inventar etc. bereinigt. Sofern kein Kaufpreisanteil für Garagen, Stellplätze etc. explizit im Kaufvertrag ausgewiesen war, wurden Garagen pauschal mit 9.700 EUR, Carports mit 7.200 EUR, Stellplätze mit 5.300 EUR und Tiefgaragenstellplätze mit 13.600 EUR für Wohnungen im Weiterverkauf berücksichtigt.

Größere Preisspannen sind häufig auf starke Unterschiede bei der Lage, der Ausstattung und dem Modernisierungsgrad einer Wohnung zurückzuführen.

Unmittelbar aus den für den Teilmarkt ermittelten Durchschnittspreisen (durchschnittlicher Preis pro m² Wohnfläche, Gesamtkaufpreis) lassen sich keine tatsächlichen Preisentwicklungen (z.B. zum Vorjahr) ableiten. Eine solche Betrachtung würde aufgrund zufälliger Entwicklungen und wechselnder räumlicher Verteilung der Kaufobjekte zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Die Daten sind zudem nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend.

Unter Erstverkauf aus Neubau wird neu errichtetes Wohnungseigentum erfasst und ausgewertet, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung erstmalig veräußert wird.

Preise für Wohnungseigentum seit 2022
Erstverkäufe aus Neubau

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Wohnfläche m ²	
				Min.	Max.	Min.	Max.
2022	17	5,6	327.000	3.870		85	
				3.010	5.000	61	100
2023	3	0,9	299.000	4.350		68	
				3.390	5.070	61	77
2024	/	/	/	/		/	

Im Berichtsjahr 2024 liegt für Erstverkäufe von Neubauten aus den Baujahren ab 2023 keine ausreichende Datenmenge vor.

Der Teilbereich Weiterverkäufe umfasst Wiederverkäufe von Wohnungseigentum. Zur weiteren Auswertung ist der Teilmarkt in die folgenden Baujahresklassen strukturiert worden.

Es liegen nicht genügend Verkäufe für Wohnungseigentum in den Baujahresklassen bis 1950 für Objekte mit den oben genannten Merkmalen vor und demzufolge können keine Durchschnittspreise angegeben werden.

Preise für Wohnungseigentum seit 2022

Weiterverkäufe, Baujahre 1950 – 1974

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl	Umsatz	Durchschnittspreis	Durchschnittspreis		Wohnfläche	
	Kauffälle	Mio. Euro	Euro	Euro je m ² Wfl		m ²	
				Min.	Max.	Min.	Max.
2022	11	1,9	172.000	2.160		79	
				1.620	3.130	61	94
2023	14	2,0	146.000	1.930		76	
				1.150	3.020	62	90
2024	18	2,5	137.000	1.800		75	
				1.000	2.570	62	89

In der Baujahresklasse 1950 - 1974 ist der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche im Berichtsjahr 2024 um rd. 6,7 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Der Durchschnittspreis ist um rd. 6,2 % zurückgegangen. Die Wohnfläche beträgt in 2024 durchschnittlich 75 m².

Preise für Wohnungseigentum seit 2022

Weiterverkäufe, Baujahre 1975 – 1994

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl	Umsatz	Durchschnittspreis	Durchschnittspreis		Wohnfläche	
	Kauffälle	Mio. Euro	Euro	Euro je m ² Wfl		m ²	
				Min.	Max.	Min.	Max.
2022	7	1,2	173.000	2.230		77	
				1.630	2.920	66	90
2023	9	1,2	129.000	1.860		71	
				780	2.900	60	95
2024	< 5	0,7	(169.000)	(2.200)		(77)	
				(1.530)	(2.510)	(67)	(85)

Im Berichtsjahr 2024 liegen weniger als fünf Verkäufe für Wohnungseigentum in der Baujahresklasse 1975 – 1994 für Objekte mit den oben genannten Merkmalen vor. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche beträgt 2.200 Euro. Zu berücksichtigen ist, dass die Werte aufgrund der geringen Datenbasis statistisch nicht gesichert sind.

Preise für Wohnungseigentum seit 2022

Weiterverkäufe, Baujahre 1995 – 2009

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl	Umsatz	Durchschnittspreis	Durchschnittspreis		Wohnfläche	
	Kauffälle	Mio. Euro	Euro	Euro je m ² Wfl		m ²	
				Min.	Max.	Min.	Max.
2022	15	3,3	219.000	2.790		79	
				2.390	3.760	67	96
2023	< 5	0,8	(190.000)	(2.600)		(72)	
				(1.940)	(3.040)	(61)	(94)
2024	7	1,6	223.000	2.860		78	
				2.470	3.340	62	89

Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche liegt im Jahr 2024 bei 2.860 EUR und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 10,0 % gestiegen. Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 2.470 bis 3.340 EUR je m² Wohnfläche.

Preise für Wohnungseigentum seit 2022

Weiterverkäufe, Baujahre 2010 - 2022

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl	Umsatz	Durchschnittspreis	Durchschnittspreis		Wohnfläche	
	Kauffälle	Mio. Euro	Euro	Euro je m ² Wfl		m ²	
				Min.	Max.	Min.	Max.
2022	< 5	0,9	(282.000)	(3.520)		(82)	
				(3.170)	(4.090)	(65)	(100)
2023	/	/	/	/		/	
2024	10	2,9	294.000	3.440		86	
				2.860	3.810	61	100

Im Berichtsjahr 2024 liegen zehn Verkäufe für Wohnungseigentum in der Baujahresklasse 2010-2022 vor. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche beträgt 3.440 Euro.

Preisentwicklung von Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten Erstverkäufe aus Neubau in Euro je m² Wohnfläche

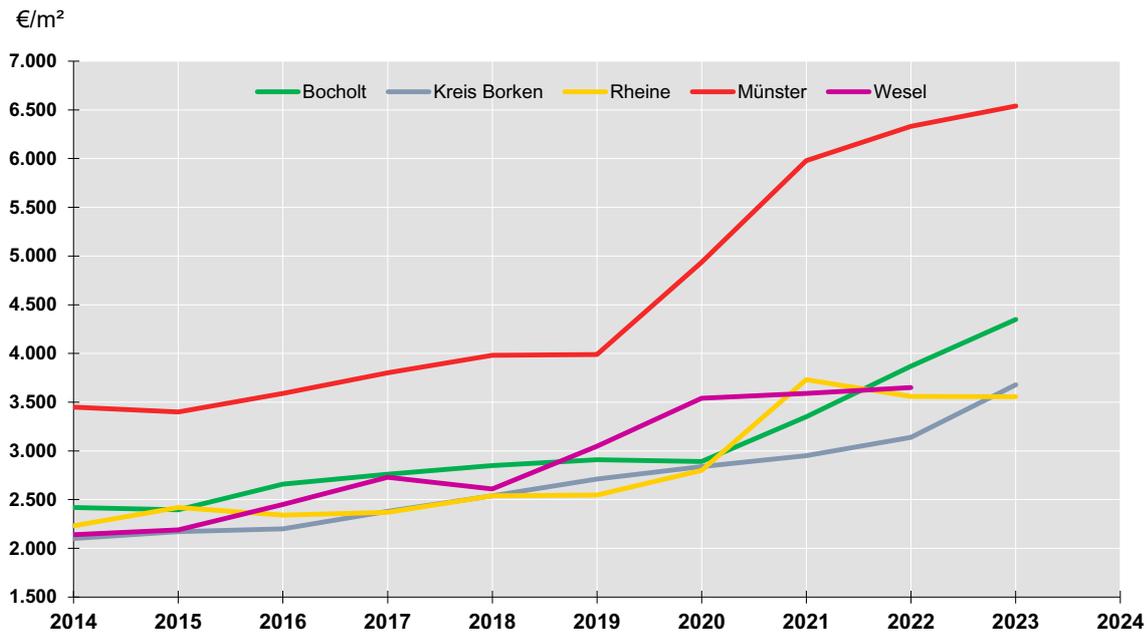


Abb. 41

Die vorstehende Abbildung zeigt, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise je m² Wohnfläche für Erstverkäufe aus Neubau in Bocholt auf einem höheren Niveau befinden als die Durchschnittspreise im Kreis Borken. Die Durchschnittspreise für Neubauwohnungen in der Stadt Rheine liegen im Jahr 2023 unter dem Niveau in der Stadt Bocholt. Die Stadt Wesel verzeichnete im Jahr 2023 keine Erstverkäufe von Wohnungseigentum aus Neubauten. Im Jahr 2024 liegen in der Stadt Bocholt nicht genügend Erstverkäufe von Wohnungseigentum aus Neubauten vor.

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Immobilienrichtwerte sind eine Orientierungshilfe, die sowohl von Sachverständigen der Bau- und Wohnungswirtschaft als auch von Bürgerinnen und Bürgern zur Information über den Teilmarkt der weiterverkauften Eigentumswohnungen abgerufen werden. Sie dienen zur weiteren Markttransparenz.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt hat zum Stichtag 01.01.2019 erstmalig Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum beschlossen und veröffentlicht, die jährlich fortgeschrieben werden. Zur Ableitung von Immobilienrichtwerten für Wohnungseigentum in der Stadt Bocholt werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Der für das Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie am Grund und Boden. Er ist bezogen in Euro auf den Quadratmeter Wohnfläche (€ je m²).

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte wird der bereinigte Kaufpreis je Quadratmeter herangezogen, d. h. der tatsächliche Kaufpreis wird um Wertanteile für beispielsweise Kaufpreisanteile für Inventar, Garagen oder Stellplätze bereinigt. Die bei der Auswertung berücksichtigten Pauschalen im Jahr 2024 lagen bei 5.300 EUR je Stellplatz, 7.200 EUR je Carport, bei 9.700 EUR je Garage und bei 13.600 EUR je Tiefgaragenstellplatz.

Seit dem Stichtag 01.01.2024 wurde das wertbestimmende Merkmal Balkon/Terrasse mit in die Analyse zur Ableitung der Immobilienrichtwerte aufgenommen. Die Datengrundlage setzte sich aus 493 zur Auswertung geeigneten Verkäufen aus den Jahren 2019 bis 2024 zusammen. Die Auswertung erzielte ein Bestimmtheitsmaß von 59 %. Die unterschiedlichen Verkaufsjahre wurden im Zuge der Regression entsprechend berücksichtigt. Erstverkäufe aus Neubau sind ausgeschlossen worden. Nebengebäude (Schuppen etc.) sind nicht berücksichtigt worden.

Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum werden im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Größe der Anlage, Geschosslage der Wohnung, Vermietungssituation, Ausstattung, Modernisierung und Vorhandensein eines Balkons/ einer Terrasse.

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum standen **keine** Informationen zur Mikrolage zur Verfügung. Der Wert einer Immobilie ist auch von der kleinräumigen Lage abhängig, daher muss der angegebene Immobilienrichtwert durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge angepasst werden.

Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum in der Stadt Bocholt beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden Merkmalsausprägungen:

Baujahr 1960 bis 1979
61 bis 90 m² Wohnfläche
5 bis 8 Wohneinheiten
1. – 2. Obergeschoss
unvermietet
mittlere Ausstattung
Modernisierungstyp baujahrtypisch (nicht modernisiert)
Balkon/Terrasse nicht vorhanden

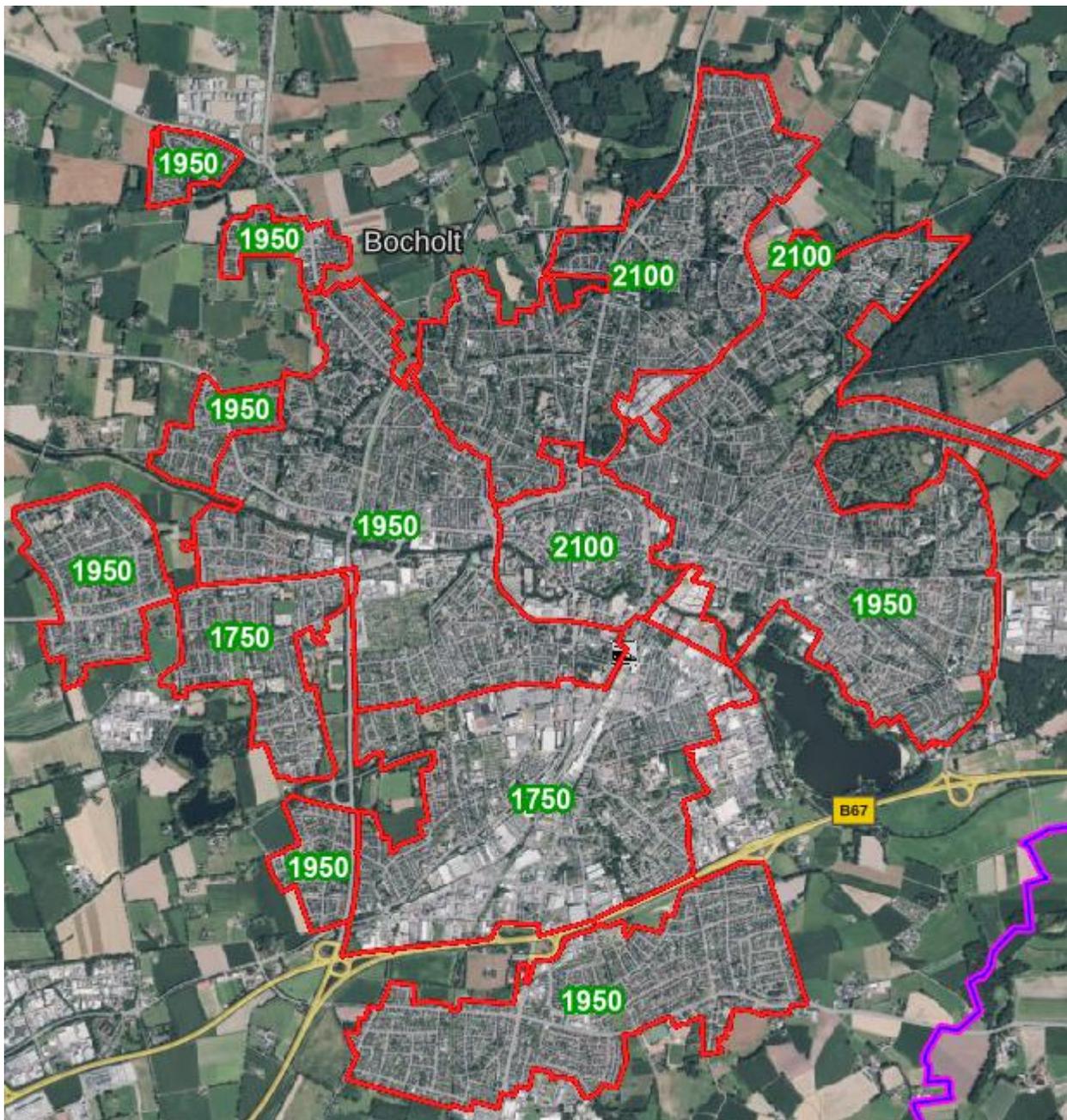


Abb. 42

Abweichungen von dieser Richtwertnorm, z.B. Baujahr, Wohnungsgröße oder Geschosslage sind nach den folgenden Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind sachverständig individuelle Zu- und Abschläge, z.B. für die Mikrolage, vorzunehmen. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwertes von Erbbaurechten ist nicht möglich.

Zu beachten ist, dass die Umrechnungskoeffizienten in jedem Fall sorgsam abzuwägen sind, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Ergebnisse durchaus aufheben können. Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Gruppen und Institutionen nicht ersetzen.

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten sind somit als Orientierung für Zu- bzw. Abschläge für abweichende Merkmalsausprägungen zu verstehen.

Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt Wohnungseigentum

Merkmal	Merkmalsklasse	Zu-/Abschlag
Baujahr	bis 1959	0%
	1960 bis 1979	0%
	1980 bis 1999	19%
	2000 bis 2009	34%
	ab 2010	36%
Wohnfläche	bis 60 m ²	-1%
	61 m² bis 90 m²	0%
	91 m ² bis 120 m ²	-4%
	über 120 m ²	-8%
Größe der Anlage	bis 4 Wohneinheiten	-4%
	5 bis 8 Wohneinheiten	0%
	ab 9 Wohneinheiten	-4%
Geschosslage der Wohnung	Erdgeschoss	5%
	1. bis 2. Obergeschoss	0%
	über 3. Obergeschoss	-1%
	Dachgeschoss	1%
	Maisonette	8%
Vermietungssituation	unvermietet	0%
	vermietet	-7%
Ausstattung	einfach	-13%
	mittel	0%
	gehoben	16%
Modernisierungen	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0%
	teilmodernisiert	5%
	neuzeitlich (voll modernisierter Altbau)	19%
Balkon/Terrasse	vorhanden	9%
	nicht vorhanden	0%

Für die Einordnung in den Modernisierungstyp sind die Modernisierungspunkte der ImmoWertV (Anlage 2) herangezogen worden. Der Modernisierungstyp ergibt sich aus der folgenden Einteilung:

Beschreibung	Baujahr/ Modernisierungsgrad
neuzeitlich (voll modernisierter Altbau)	Alter >= 25 Jahre und > 17 Pkt.
teilmodernisiert	Alter >= 25 Jahre und 6 bis 17 Pkt.
baujahrtypisch (nicht modernisiert)	Alter >= 25 Jahre und < 6 Punkte oder Alter < 25 Jahre

Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Modernisierung werden erst bei Gebäuden ab einem Alter von 25 Jahren angewendet. Bei einem Alter von unter 25 ist der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“

auszuwählen. Modernisierungspunkte werden gemäß Anlage 2 ImmoWertV i.V.m. den ImmoWertA vergeben. Objekte mit 6 bis 17 Punkten gelten als „teilmodernisiert“. Objekte mit 18 und mehr Modernisierungspunkten sind „neuzeitlich“.

Die Ableitung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach dem „Modell Immobilienrichtwerte NRW“ der AGVGA.NRW. Nähere Angaben zum Modell der AGVGA.NRW können unter folgendem Link heruntergeladen werden:

https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/agvga/Immobilienrichtwertmodell_NRW_Stand_2021-06-30.pdf

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertübersichten, **Immobilienrichtwerte**, Immobilienrichtwertübersichten, der Immobilien-Preis-Kalkulator und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse NRW sowie eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse www.boris.nrw.de



können alle Kunden kostenlos die oben genannten Produkte einsehen und herunterladen.

Darstellung der Immobilienrichtwerte (Stichtag 01.01.2025)

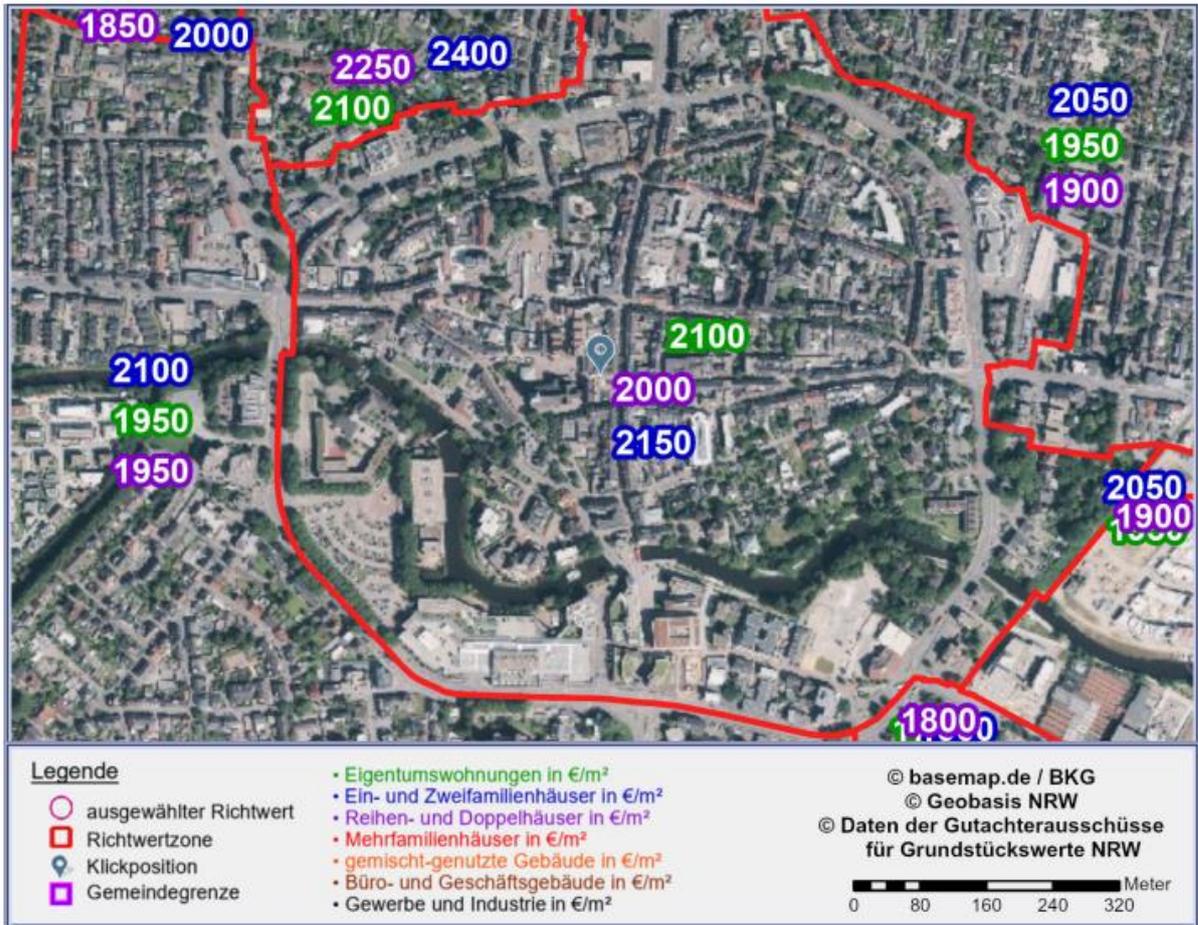


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bocholt
Gebietsgliederung	Bocholt Innenstadt
Immobilienrichtwertnummer	1001
Immobilienrichtwert	2100 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1970
Wohnfläche	61-90 m ²
Ausstattungsstufe	mittel
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (nicht modernisiert)
Geschosslage	1
Balkon	nicht vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	5-8
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	beitragfrei
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Abb. 43

6.1.3 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexpunktzahl 100 ergeben.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt leitet Preisindizes für Wohnungseigentum sowohl für Erstverkäufe aus Neubau als auch für Weiterverkäufe ab. Die zugrunde gelegten Kaufpreise je m² Wohnfläche werden aus allen geeigneten Erstverkäufen aus Neubau bzw. Weiterverkäufen aus genormten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet.

Abweichende Darstellungen zu den Vorjahrespublikationen sind durch Veränderungen des „Warenkorbs“ aufgrund aktualisierter Umrechnungskoeffizienten begründet.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum Erstverkäufe aus Neubau

Jahr	Anzahl	⊙ KP	Index 2020 = 100
		Euro je m ² Wfl	
2015	43	2.430	78,4
2016	50	2.560	82,6
2017	36	2.710	87,4
2018	104	3.060	98,7
2019	64	3.010	97,1
2020	45	3.100	100,0
2021	29	3.310	106,8
2022	53	3.950	127,4
2023	18	4.390	141,6
2024	7	4.210	135,8

Preisindex Wohnungseigentum Neubau - 2020 = 100

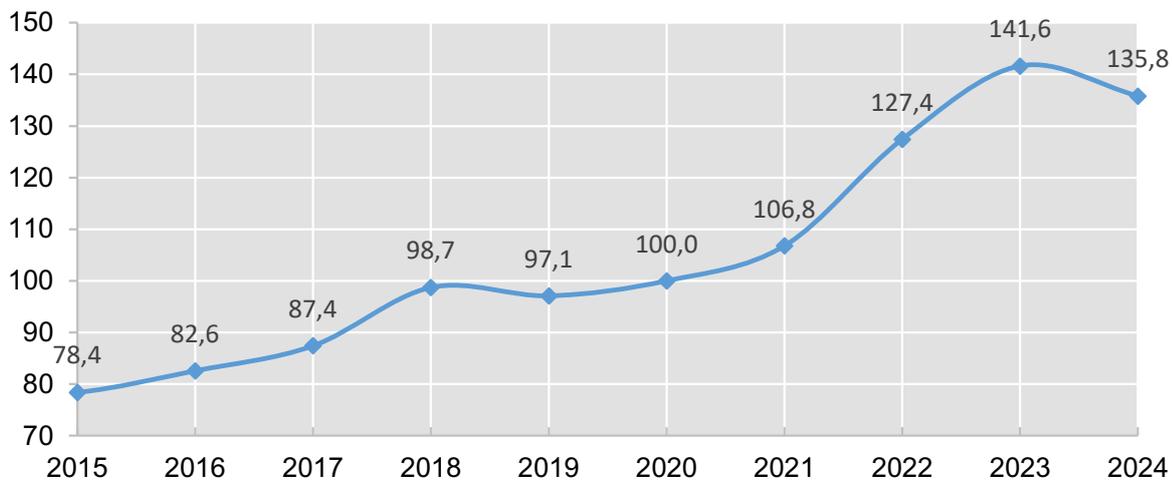


Abb. 44

Der Preisindex Wohnungseigentum für Erstverkäufe aus Neubau zeigt, dass der Kaufpreis je m² Wohnfläche seit 2020 um rd. 35,8 % gestiegen ist. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Abnahme von rd. 4,1 % erkennbar.

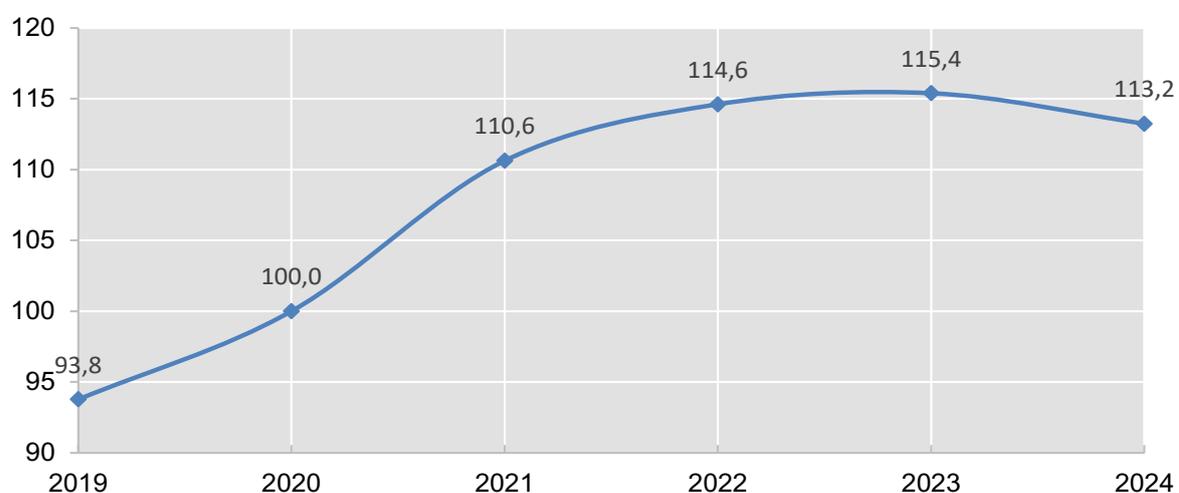
Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Weiterverkäufe

Jahr	Anzahl	⊘ KP	Index
		Euro je m ² Wfl	2020 = 100
2019	87	1.604	93,8
2020	87	1.711	100,0
2021	84	1.893	110,6
2022	69	1.961	114,6
2023	80	1.974	115,4
2024	86	1.937	113,2

Preisindex Wohnungseigentum

Weiterverkäufe - 2020 = 100

**Abb. 45**

Der Preisindex Weiterverkäufe von Wohnungseigentum zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche seit 2020 um rd. 13,2 % gestiegen ist. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Abnahme von rd. 1,9 % erkennbar.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze „nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 (ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt“.

Die Liegenschaftszinssätze werden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt nach der ImmoWertV und den ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,5	128	2	86	2.384	7,34	24	46	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,0</i>			<i>29</i>	<i>692</i>	<i>1,26</i>	<i>4</i>	<i>16</i>	<i>0</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	1,9	51	2	68	2.374	7,86	24	46	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,8</i>			<i>21</i>	<i>789</i>	<i>1,38</i>	<i>5</i>	<i>15</i>	<i>0</i>

Für den Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum konnten aufgrund weitergehender Analysen Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes von der Höhe der Miete, der Wohnfläche, der Restnutzungsdauer (RND) sowie der Vermietungssituation nachgewiesen werden. Die nachfolgende Formel kann zur Ableitung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes herangezogen werden:

$$\text{LSZ} = 0,224891 \times \text{Miete (€}/\text{m}^2) + 0,005004 \times \text{Wohnfläche} + 0,014595 \times \text{RND} - 1,438665$$

Die Formel leitet sich aus einer Regressionsanalyse aus den Kauffällen der letzten drei Jahre ab. Das Bestimmtheitsmaß der Regressionsanalyse liegt bei rd. 38 %. Ein zeitlicher Einfluss konnte nicht nachgewiesen werden. Ist das Wohnungseigentum **vermietet**, ist ein **Zuschlag** von **+ 0,45 Prozentpunkten** vorzunehmen.

Bei einer niedrigen Restnutzungsdauer, einer geringen Wohnfläche und einer geringen Miete ergibt sich unter Umständen ein negativer Liegenschaftszinssatz.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze sind in jedem Fall sachverständig zu würdigen.

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Die Rohertragsfaktoren für die Teilmärkte selbstgenutztes Wohnungseigentum sowie vermietetes Wohnungseigentum ergeben sich entsprechend der unter Kapitel 5.2.2 erläuterten Formel wie folgt:

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	26,9	128	2
<i>Standardabweichung</i>	<i>5,4</i>		
Vermietetes Wohnungseigentum	24,8	51	2
<i>Standardabweichung</i>	<i>5,6</i>		

6.2 Teileigentum

Der Teilmarkt Teileigentum umfasst den Verkauf von Miteigentum an einem Grundstück, das mit Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Objekten verbunden ist. Im Jahr 2024 wurden insgesamt sechs Kaufverträge über Teileigentum erfasst und ausgewertet. Der Geldumsatz der geeigneten Kaufverträge betrug rd. 1,0 Mio. Euro.

Teileigentum	Jahr	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]	
		2023	2024	2023	2024
Erstverkauf aus Neubau		3	0	0,1	0,0
Weiterverkauf		7	6	0,8	1,0
	Summe	10	6	0,9	1,0

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Geschäftsjahr 2024 konnten in Bocholt zwei Erbbaurechtsbestellungen verzeichnet werden. Als Erbbaurechtsgeber treten im Allgemeinen die Stadt, die Kirche und Privatpersonen in Erscheinung.

Eine Auswertung von Erbbaurechtsbestellungen aus den Jahren 2010 bis 2024 hat gezeigt, dass für Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau ein Erbbauzins im Schnitt von 3 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert und für Mehrfamilienhäuser ein Erbbauzins im Schnitt von 4 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert gezahlt werden.

Gemeinsame Auswertung im Münsterland

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in den Kreisen Borken, Coesfeld und Steinfurt sowie in den Städten Bocholt und Dorsten, Gladbeck und Marl ihre entsprechenden Daten einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2024 unterzogen. Die Datengrundlage basiert auf den letzten sieben Geschäftsjahren und bezieht sich auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenwert.

Gebäudeart	Erbbauzins- satz in % (Mittelwert m. Standard- abweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)				
				Ø Grundstücks- fläche m ²	Ø Erbbauzins Euro je m ²	Ø Laufzeit in Jahren	Ø Entschädig- ung % d. Gebäude- wertes	Ø Bodenricht- wert €/m ²
Ein-/Zweifamilienhäuser, individueller Wohnungsbau	2,8*	551	7	581	4,02	98	91	169
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,8</i>			<i>545</i>	<i>1,68</i>	<i>5</i>	<i>17</i>	<i>60</i>
Dreifamilienhaus	(3,5)*	<10	7	699	4,32	87	75	138
<i>Standardabweichung</i>	<i>(2,4)</i>			<i>276</i>	<i>2,36</i>	<i>26</i>	<i>17</i>	<i>34</i>
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,9*	26	7	1.092	8,02	94	80	222
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,4</i>			<i>598</i>	<i>3,39</i>	<i>14</i>	<i>24</i>	<i>105</i>
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	(4,3)*	<10	7	4.355	5,51	56	92	115
<i>Standardabweichung</i>	<i>(1,7)</i>			<i>2432</i>	<i>5,27</i>	<i>26</i>	<i>17</i>	<i>56</i>
produzierendes Gewerbe	4,0*	30	7	6.106	1,74	76	74	41
<i>Standardabweichung</i>	<i>2,3</i>			<i>7.487</i>	<i>1,25</i>	<i>30</i>	<i>23</i>	<i>17</i>
Wochenendhäuser	6,3*	32	7	443	3,69	48	75	66
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,8</i>			<i>68</i>	<i>0,84</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>12</i>
Kindertagesstätten/Schulen	(2,4)*	<10	7	2.488	4,84	49	63	206
<i>Standardabweichung</i>	<i>(1,4)</i>			<i>562</i>	<i>3,74</i>	<i>25</i>	<i>8</i>	<i>93</i>
Sportplatz	(1,1)*	<5	7	15.501	0,65	78	100	102
<i>Standardabweichung</i>	<i>(1,3)</i>			<i>7.794</i>	<i>0,30</i>	<i>20</i>	<i>0</i>	<i>63</i>

* Münsterland

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Insgesamt konnten im Jahr 2024 acht geeignete Kauffälle über bebaute Erbbaurechte, drei Kauffälle über Wohnungserbbaurechte, zwei Kauffälle über unbebaute Erbbaurechte und ein Kauffall über Teileigentumserbbaurecht und ausgewertet werden.

Die Anzahl an geeigneten Kauffällen ist gering. Aus den Jahren 2018 bis 2024 hat der Gutachterausschuss 35 Verträge über Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet. Den Kaufpreisen wurde der sogenannte finanzmathematische Wert nach § 50 ImmoWertV gegenübergestellt (Erbbaurechtsfaktor). Grundsätzlich wurden die gleichen Modellparameter zugrunde gelegt wie bei den Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren (vgl. Kapitel 8.1).

Der Erbbaurechtsfaktor gemäß § 22 ImmoWertV gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswertes des Erbbaurechts (Kaufpreis) zum finanzmathematischen Wert wieder. Im Mittel ergibt sich ein Erbbaurechtsfaktor von 0,94. Auffällig ist, dass bei einem geringen finanzmathematischen Wert der Erbbaurechtsfaktor höher ist. Bei einem hohen finanzmathematischen Wert ist der Erbbaurechtsfaktor tendenziell geringer.

Der Erbbaurechtsfaktor ist in jedem Fall sorgsam abzuwägen, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Ergebnisse durchaus aufheben können.

7.3 Erbbaugrundstücke

Im Jahr 2024 wurden keine geeigneten Kauffälle von bebauten Erbbaugrundstücken registriert. Auch in den Vorjahren war die Anzahl sehr gering.

Aus den Jahren 2018 bis 2024 hat der Gutachterausschuss 13 Verträge über Erbbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ausgewertet. Den Kaufpreisen wurde der finanzmathematische Wert nach § 52 ImmoWertV gegenübergestellt (Erbbaugrundstücksfaktor).

Der Erbbaugrundstücksfaktor gemäß § 22 ImmoWertV gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks (Kaufpreis) zum finanzmathematischen Wert wieder. Der Erbbaugrundstücksfaktor beträgt im Mittel 1,0. Dieser Erbbaugrundstücksfaktor ist in jedem Fall sorgsam abzuwägen, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Ergebnisse durchaus aufheben können.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wie es in der Regel bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern der Fall ist, kommt das sogenannte Sachwertverfahren gemäß der §§ 35 bis 39 ImmoWertV zur Anwendung. Dabei wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelte Wert (vorläufiger Sachwert) entspricht nicht unmittelbar 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 Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren, dem sog. Sachwertfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV wird dies berücksichtigt.

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

Erwerber wurden seitens der Geschäftsstelle angeschrieben und um zusätzliche Angaben zum Kauffall mittels Fragebogen gebeten. Zudem zieht die Geschäftsstelle, sofern verfügbar, Verkaufsexposés zur vertiefenden Auswertung heran.

Die Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf der Basis der ImmoWertV und den ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW abgeleitet.

Zur Ermittlung des Sachwertfaktors von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt die Methode der Ableitung der durchschnittlichen Verhältnisse vom Kaufpreis zum Sachwert an. **Die danach ermittelten Marktanpassungsfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Parameter wie bei der Kaufpreisbewertung zugrunde gelegt werden (Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV).**

Folgende Modellparameter wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren angewendet:

Einflussgröße	Definitionen und Hinweise
Bereinigter normierter Kaufpreis (KP)	<p>§§ 6 und 9 ImmoWertV</p> <p>Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu bereinigen. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc.</p> <p>Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen sind bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht zu berücksichtigen und im Wege der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als boG zu erfassen.</p>
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten (NHK 2010) gemäß § 12 Abs. 5 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Regionalfaktor	<p>§ 36 Abs. 3 ImmoWertV</p> <p>Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; der sogenannte Regionalfaktor wurde mit der ImmoWertV 2021 erneut eingeführt,</p> <p>Regionalfaktor für Bocholt = 1,0</p>
Gemischte Gebäudearten, Keller-geschosse	<p>§ 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV</p> <p>Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation). Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar, etc.). Diese sind ggf. sachverständig als boG zu berücksichtigen.</p> <p>Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen zu bewerten.</p>
Zweifamilienhäuser - freistehend	<p>§ 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV</p> <p>Die Kostenkennwerte in der Anlage 4 ImmoWertV weisen für freistehende Zweifamilienhäuser einen Korrekturfaktor von 1,05 aus.</p>
Gebäudestandard	<p>§ 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV</p> <p>Nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß den in der Anlage 4 ImmoWertV aufgeführten Merkmalen.</p>
Bezugsmaßstab	<p>§ 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV</p> <p>Die NHK 2010 beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 4 ImmoWertV beschrieben.</p>
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempel und Spitzboden	<p>§ 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV i.V.m. der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW</p> <p>Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen. Der Anhang der Handlungsempfehlung enthält Orientierungswerte.</p>
Baupreisindex	<p>§ 36 Abs. 2 ImmoWertV</p> <p>Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex), 2010 = 100.</p>

Baujahr / Alter	<p>§ 4 Abs. 1 ImmoWertV</p> <p>Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Jahr des Kauffalls bzw. dem Wertermittlungsjahr und dem Jahr der Bezugsfertigkeit, die in der Regel durch die Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme definiert ist (Baujahr).</p>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>§ 4 Abs. 2 und § 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 1 ImmoWertV</p> <p>Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird pauschal festgelegt auf:</p> <p>80 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser 60 Jahre für Garagen 30 Jahre für Carports</p>
Restnutzungsdauer (RND)	<p>§ 4 Abs. 2 und § 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 2 ImmoWertV</p> <p>Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes gemäß Anlage 2 ImmoWertV zu ermitteln.</p>
Alterswertminderungsfaktor	<p>§ 38 ImmoWertV</p> <p>Linear nach dem Verhältnis von RND zur GND</p>
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	<p>§ 37 ImmoWertV</p> <p>Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt; ggf. prozentualer Ansatz; rd. 5 % - 7 %</p>
Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	<p>§ 36 Abs. 2 ImmoWertV i.V.m. der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW</p> <p>Werthaltige, in der BGF nicht erfasste einzelne Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gemäß der Handlungsempfehlung gesondert nach Anhang der Handlungsempfehlung oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Die in Ansatz gebrachten Pauschalen der nicht erfassten werthaltigen Bauteile sind auf den Herstellungswert mittels Baupreisindex umgerechnet worden, um anschließend über die Alterswertminderung den Zeitwert zu ermitteln.</p>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p>§ 8 Abs. 3 ImmoWertV</p> <p>Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung</p>
Bodenwert	<p>Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 40 ImmoWertV ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 41 ImmoWertV).</p> <p>Ggf. sind zur Ermittlung des Bodenwertes die Umrechnungskoeffizienten bezüglich der Grundstückstiefe anzuwenden (siehe Kapitel 4.7.4).</p>

8.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der sogenannte Liegenschaftszinssatz von zentraler Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). § 21 Abs. 2 ImmoWertV definiert Liegenschaftszinssätze als „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“ Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst.

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze „nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 (ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäude- und Nutzungsart, der Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt, dem Reinertrag, dem Baujahr oder dem Mietpreisniveau.

Die Liegenschaftszinssätze werden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt nach der ImmoWertV und den ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Grundlage bildet die Kaufpreissammlung ergänzt um Fragebögen des Erwerbers, welche auf Plausibilität (z.B. Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungsmaßnahmen) überprüft wurden. Zudem zieht die Geschäftsstelle, sofern verfügbar, Verkaufsexposés zur vertiefenden Auswertung heran.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn der Ertragswert nach dem hier angewandten Modell ermittelt wird.

Hinweis: ab dem 01.01.2022 ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 anzuwenden. Die Ermittlung der hier veröffentlichten Daten erfolgte auf Grundlage der ImmoWertV und den ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW.

Aufgrund der Änderungen, insbesondere im Hinblick auf die Gesamtnutzungsdauern bei den gewerblich genutzten Objekten, lassen sich die Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren nur bedingt mit den Vorjahren vergleichen.

Folgende Modellparameter wurden bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze angewendet:

Einflussgröße	Definitionen und Hinweise
Bereinigter normierter Kaufpreis (KP)	<p>§§ 6 und 9 ImmoWertV</p> <p>Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu bereinigen. Der normierte Kaufpreis enthält, außer beim Wohnungseigentum, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen, etc., sofern diese nutzbar sind.</p>
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW</p> <p>Angabe des Käufers, Bauakte, grafische Ermittlung</p> <p><u>Wohnfläche:</u> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 1.1.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV</p> <p><u>Nutzfläche:</u> Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Nettogrundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).</p>
Rohertrag	<p>Rohertrag gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV</p> <p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind nachhaltig erzielbar.</p> <p>Es wurden die tatsächlichen Mieten (Nettokaltmieten) laut Angabe des Käufers oder Kaufvertrags zugrunde gelegt, sofern diese der marktüblich erzielbaren Miete entsprachen. Die Mieten wurden mittels des qualifizierten Mietspiegels unter Berücksichtigung der Marktentwicklung auf ihre Nachhaltigkeit geprüft (siehe Kapitel 9). Die Mieten für freistehende Einfamilienhäuser wurden mit einem Zuschlag von 10 %, die von Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einem Zuschlag von 5 % versehen.</p> <p>Für gewerbliche Objekte wurden die Mieten entsprechend</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Mietpreisübersicht für Gewerbeimmobilien in Bocholt von der Wirtschaftsförderungs- und Stadtmarketing Gesellschaft Bocholt mbH & Co. KG - IVD-Gewerbepreisspiegel NRW, - Gewerblicher Mietspiegel der IHK Nord-Westfalen <p>herangezogen und ebenfalls auf ihre marktübliche Nachhaltigkeit geprüft.</p>
Bewirtschaftungskosten (BWK)	<p>§§ 12 Abs. 5 und 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV</p> <p>Die im Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 der ImmoWertV anzuwenden.</p>
Reinertrag	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)</p>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>§ 4 Abs. 2 und § 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 1 ImmoWertV</p> <p>Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.</p> <p>80 Jahre für Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte 60 Jahre für Bürogebäude</p>

	40 Jahre für Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude 60 Jahre für Garagen
Restnutzungsdauer (RND)	<p>§ 4 Abs. 3 i.V.m. Anlage 2 ImmoWertV i.V.m. der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW</p> <p>Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 ImmoWertV zu ermitteln.</p> <p>Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren sollen bei der Auswertung nur dann berücksichtigt werden, wenn die Daten um große Unsicherheiten bereinigt werden können. Für gewerbliche Objekte mit geringeren Gesamtnutzungsdauern kann die Grenze im Verhältnis niedriger sein.</p>
Bodenwertansatz	<p>Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 40 ImmoWertV ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 41 ImmoWertV).</p> <p>Ggf. sind zur Ermittlung des Bodenwertes die Umrechnungskoeffizienten bezüglich der Grundstückstiefe anzuwenden (siehe Kapitel 4.7.4).</p>

8.3 Erbbaurechtsfaktoren

Der Erbbaurechtsfaktor gemäß § 22 ImmoWertV gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswertes des Erbbaurechts (Kaufpreis) zum finanzmathematischen Wert wieder. Nach § 50 ImmoWertV ermittelt sich der finanzmathematische Wert durch die Bildung der Summe aus dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins.

Grundsätzlich wurden zur Ermittlung des fiktiven Volleigentums die gleichen Modellparameter zugrunde gelegt wie bei den Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren (vgl. Kapitel 8.1).

Folgende Modellparameter wurden bei der Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren angewendet:

Einflussgröße	Definitionen und Hinweise
Angemessener Erbbauzins	§ 50 Abs. 3 ImmoWertV Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei der Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz. Individueller Wohnungsbau: 3 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert Mehrfamilienhäuser: 4 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert (siehe Kapitel 7.1)
Erzielbarer Erbbauzins	§ 50 Abs. 4 ImmoWertV Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Erbbaugrundstücksfaktoren

Der Erbbaugrundstücksfaktor gemäß § 22 ImmoWertV gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks (Kaufpreis) zum finanzmathematischen Wert wieder. Nach § 52 ImmoWertV ermittelt sich der finanzmathematische Wert durch Bildung der Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins.

Folgende Modellparameter wurden bei der Ableitung der Erbbaugrundstücksfaktoren angewendet:

Einflussgröße	Definitionen und Hinweise
Angemessener Erbbauzins	§ 50 Abs. 3 ImmoWertV Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei der Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz. Individueller Wohnungsbau: 3 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert Mehrfamilienhäuser: 4 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert (siehe Kapitel 7.1)
Erzielbarer Erbbauzins	§ 50 Abs. 4 ImmoWertV Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

9 Mieten und Pachten

Im Jahr 2018 legte die Stadt Bocholt erstmals einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vor, der im Jahr 2020 mittels Verbraucherpreisindex angepasst wurde.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist der qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen und im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Die dem Mietspiegel 2022 zugrundeliegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung (Vollerhebung) zum Stand Mai 2021 ermittelt.

Die im **Mietspiegel 2024** ausgewiesenen Werte wurden auf der Grundlage einer repräsentativen Vermieterbefragung (Stichprobe) zum Stand Mai 2023 fortgeschrieben. Die der Fortschreibung zugrundeliegenden Daten wurden von der Neitzel Consultants GmbH, Witten, erhoben. Relevant für die Auswertung waren dabei jeweils Mieten der Wohnungen, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmal - Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietern erhoben. Für die Erstellung können nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Sie müssen bestimmten Anforderungen genügen. Der qualifizierte Mietspiegel gilt seit dem 1. Januar 2024.

Der qualifizierte Mietspiegel ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden und von den Interessensvertretern der Vermieter- und Mieterseite in Bocholt anerkannt worden. Er genügt damit den Anforderungen, die gemäß BGB an einen qualifizierten Mietspiegel gestellt werden.

Der qualifizierte Mietspiegel 2024 für den Bereich Bocholt kann auf der Internetseite der Stadt Bocholt unter <https://www.bocholt.de/mietspiegel> heruntergeladen werden.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Bocholt

Vorsitzende	Kathrin Rütter	M. Sc., Raumplanerin
Stellvertretende Vorsitzende	Christina Roters	Dipl.-Ing. in, Geodätin, Stadtvermessungsoberspektorin
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Karl-Peter Theis	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor a.D.
	Sebastian Walzog	M. Sc., Ltd. Kreisvermessungsdirektor
Ehrenamtliche Gutachter/innen	Britt-Maren Busch	Dipl.-Ing. in, Architektin, Sachverständige der Immobilienbewertung
	Stefan Elbers	Dipl.-Wirtschaftsing., ö.b.u.v. Sachver- ständiger der Immobilienbewertung
	Cäcilia Eing	Dipl.-Ing.in, Architektin
	Heinz Fischer	Dipl.-Ing., Architekt
	Peter Hardeweg	Dipl.-Ing.
	Nicole Johann	Dipl.-Ing. in, Technische Beigeordnete
	Helen Langfeld	Bankkauffrau, Immobilienmaklerin
	Hendrik Pross	Dipl.-Ing. für Baustatik
	Dirk Ridder	Bankbetriebswirt
	Nico Wolbring	Dipl.-Ing., agr.
Ehrenamtliche Gutachter/innen Finanzamt	Erika Frerick	Regierungsrätin
	Markus Tücking	Agraringenieur (Stellvertreter)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsführer

Jörg Böcker

Tel. 02871 / 953-3158

**Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
Erstellung des Grundstücksmarktberichtes,
Erteilung von Auskünften (z. B. Bodenrichtwertauskünfte),
Vorbereitung von Wertgutachten**

Geschäftsstelle

Tel. 02871 / 953-3152

E-Mail: gutachterausschuss@bocholt.de

Homepage: www.gars.nrw/bocholt

Weitergehende Informationen und Internetverweise

Stichwort	Erläuterung, Internetverweis
Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Bewertungsmodelle	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Gefährdung im Untergrund	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW www.gdu.nrw.de
Geodatenatlas Borken	https://www.kreis-borken.de/de/kreisregion/bauen-ordnung/geoinformation-liegenschaftskataster/geodatenatlas.php
Gesetze	www.gesetze-im-internet.de/index.html
Gesetze in NRW	https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start VermWertKostO: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=100000000000000000446 GrundWertVO: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?sg=0&menu=0&bes_id=44204&aufgehoben=N&anw_nr=2
Gewerblicher Mietspiegel der IHK Nord-Westfalen	https://www.ihk.de/nordwestfalen/branchen/handel/gewerbemietpreisspiegel2-3596752
Gutachterausschüsse	www.gars.nrw/bocholt Oberer Gutachterausschuss NRW, www.boris.nrw.de Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/
Immobilienportale	www.immobilienscout24.de www.immonet.de www.immowelt.de
ImmoWertV	https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl121s2805.pdf#_bgbl_%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27bgbl121s2805.pdf%27%5D_1646380807329
Luftbilder	www.geoportal.nrw.de
Qualifizierter Mietspiegel 2024 der Stadt Bocholt	https://www.bocholt.de/mietspiegel
Stadtpläne	Geodatenportal Bocholt, Stadtplan, Luftbilder https://maps.bocholt.de/
Statistik	Statistische Bundesamt, www.destatis.de Statistische Veröffentlichungen Kreis Borken https://www.kreis-borken.de/de/kreisverwaltung/veroeffentlichungen/statistik.php
Verbände, Vereine	Haus und Grund Bocholt, Borken und Umgebung e.V. www.hug-bocholt.de Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V. www.mieterverein-wbk.de Immobilienverband Deutschland, www.ivd-west.de
Verwaltungssuchmaschine	https://www.d-nrw.de/fileadmin/user_upload/d-NRW_Dateien/VSM_NRW/Verwaltungssuchmaschine_NRW.pdf
Zwangsversteigerung	http://www.zvg-portal.de/

11 Anlagen

11.1 Übersicht Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,5	128	2	86	2.384	7,34	24	46	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,0</i>			<i>29</i>	<i>692</i>	<i>1,26</i>	<i>4</i>	<i>16</i>	<i>0</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	1,9	51	2	68	2.374	7,86	24	46	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,8</i>			<i>21</i>	<i>789</i>	<i>1,38</i>	<i>5</i>	<i>15</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, freistehend	1,1	63	2	155	2.643	7,48 *	21	36	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>			<i>42</i>	<i>675</i>	<i>0,83</i>	<i>2</i>	<i>14</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, Reihenend- u. Doppelhaushälften	1,3	71	2	126	2.602	7,51 *	21	42	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,6</i>			<i>22</i>	<i>596</i>	<i>0,77</i>	<i>2</i>	<i>14</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, Reihemittelhäuser	1,1	38	2	120	2.210	7,38 *	21	32	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>			<i>18</i>	<i>445</i>	<i>0,62</i>	<i>3</i>	<i>10</i>	<i>0</i>
Zweifamilienhäuser	1,7	18	2	187	2.219	7,03 *	23	32	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,7</i>			<i>49</i>	<i>416</i>	<i>0,43</i>	<i>3</i>	<i>8</i>	<i>0</i>
Dreifamilienhäuser	(2,6)	<10	3	243	1.627	7,27 *	24	33	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>(1,7)</i>			<i>85</i>	<i>436</i>	<i>0,88</i>	<i>3</i>	<i>13</i>	<i>0</i>
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,9	18	3	400	1.668	7,35 *	25	37	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,1</i>			<i>261</i>	<i>938</i>	<i>1,39</i>	<i>5</i>	<i>21</i>	<i>0</i>
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,0	18	3	375	1.292	7,52 *	23	27	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,4</i>			<i>112</i>	<i>321</i>	<i>1,67</i>	<i>3</i>	<i>9</i>	<i>0</i>
Handel	(5,9)	<5	3	656	1.822	13,39 *	17	21	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>(0,8)</i>			<i>412</i>	<i>799</i>	<i>5,98</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>0</i>
Büro	/	/	/	/	/	/	/	/	/
<i>Standardabweichung</i>	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Produzierendes Gewerbe	4,0	18	3	2.486	623	4,10 *	17	19	41
<i>Standardabweichung</i>	<i>2,3</i>			<i>1.781</i>	<i>295</i>	<i>1,43</i>	<i>3</i>	<i>8</i>	<i>5</i>

() Werte in Klammern: statistisch nicht gesicherte Werte

/ = Liegenschaftszinssatz konnte nicht ermittelt werden

* Die durchschnittliche Miete enthält auch etwaige Mietanteile für Garagen / Stellplätze

11.2 Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

- Sozioökonomische Daten
- Einwohnerentwicklung
- Entwicklung der Haushaltsstrukturen
- Wohnflächenbedarf
- Soziale Komponenten
- Baulandangebote

Sozioökonomische Daten

- | | | |
|--|-------------------------------|----------------------------------|
| • Einwohner | 75.707 | (31.12.2024, Quelle: Meldewesen) |
| • Katasterfläche | 119,40 km ² | (31.12.2024) |
| • Einwohnerdichte | 634 Einwohner/km ² | |
| • Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen | 5,9 % | (Januar 2025) |

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bocholt

Die Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerung insgesamt) ist nahezu konstant. Die Einwohnerzahl ist mit rd. 0,4 % leicht gestiegen und beläuft sich auf nunmehr 75.707 Einwohner (Stand 31.12.2024).

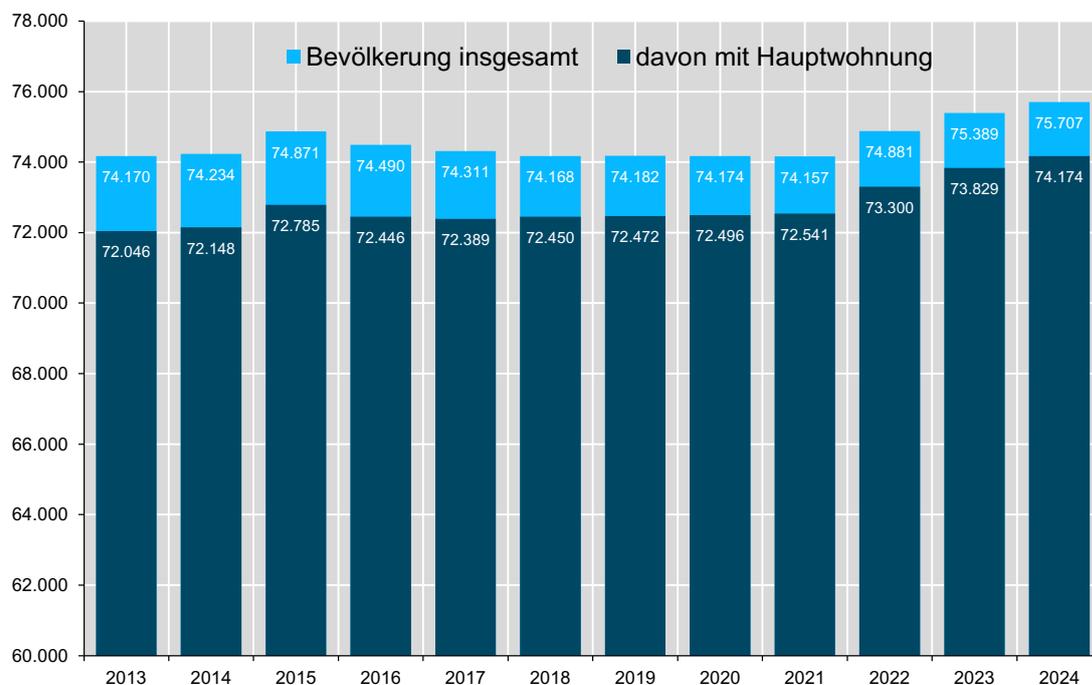


Abb. 46

Quelle: Stadt Bocholt, Stabsstelle Soziale Planung, Quartiersentwicklung und Integration

Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung der Stadt Bocholt nach ausgewählten Altersgruppen

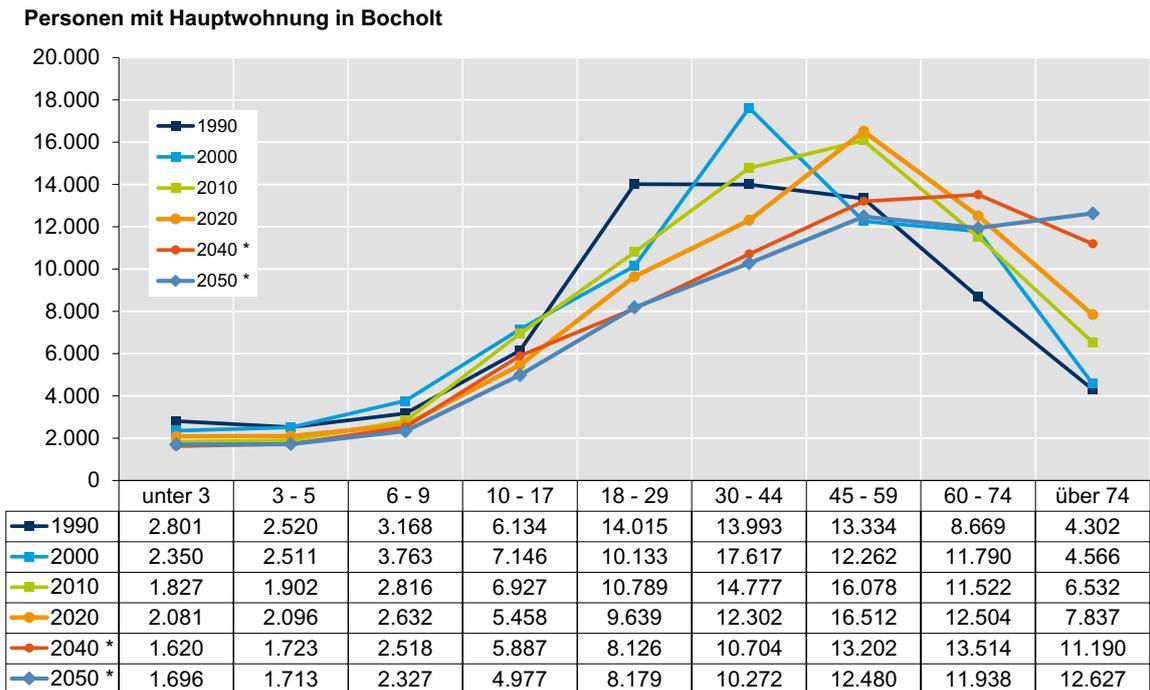


Abb. 47

Quelle: IT.NRW

* Die Prognosezahlen beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

Anzahl der Baulücken in Bocholt

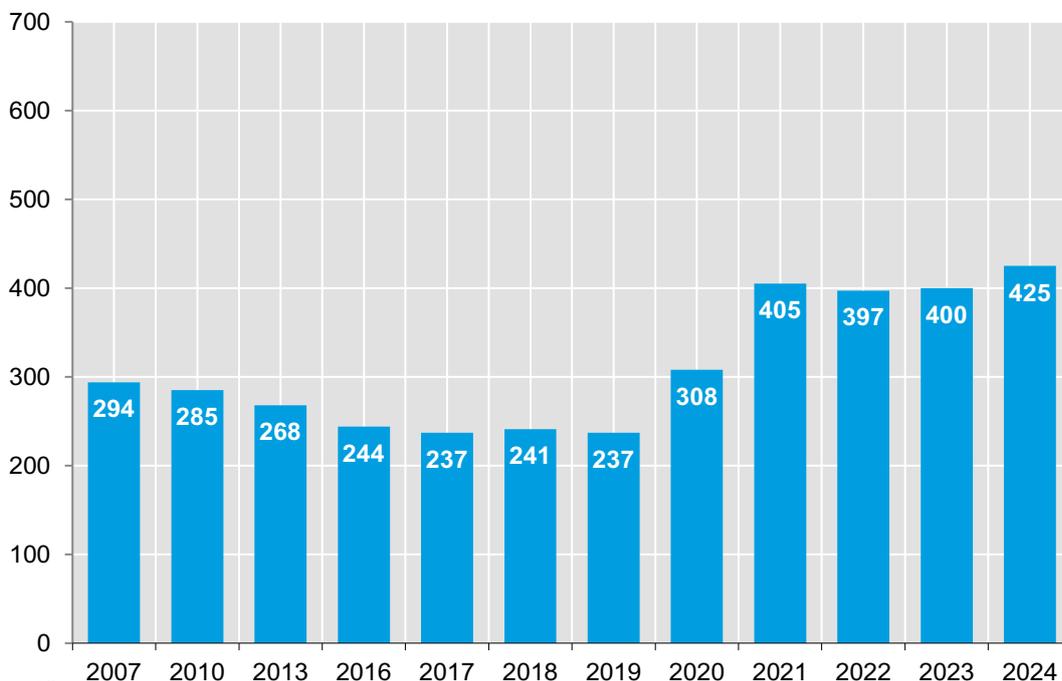


Abb. 48

Der Bestand an Baulücken im sog. Baulückenkataster der Stadt Bocholt ist aufgrund umfangreicher Überprüfungen, insbesondere in Bezug auf mögliche Hinterlandbebauungen größerer Grundstücke, ab dem Berichtsjahr 2020 angestiegen. Die Anzahl befindet sich weiterhin auf einem geringen Niveau. 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. Die verbliebenen Baulücken befinden sich in privater Hand und können seitens der Stadt Bocholt nicht aktiviert werden, da sie häufig in die Nutzung eines bestehenden Wohnhauses einbezogen sind. Die Kaufpreise liegen regelmäßig oberhalb der Bodenrichtwerte.

Anzahl der Baugenehmigungen in Wohneinheiten

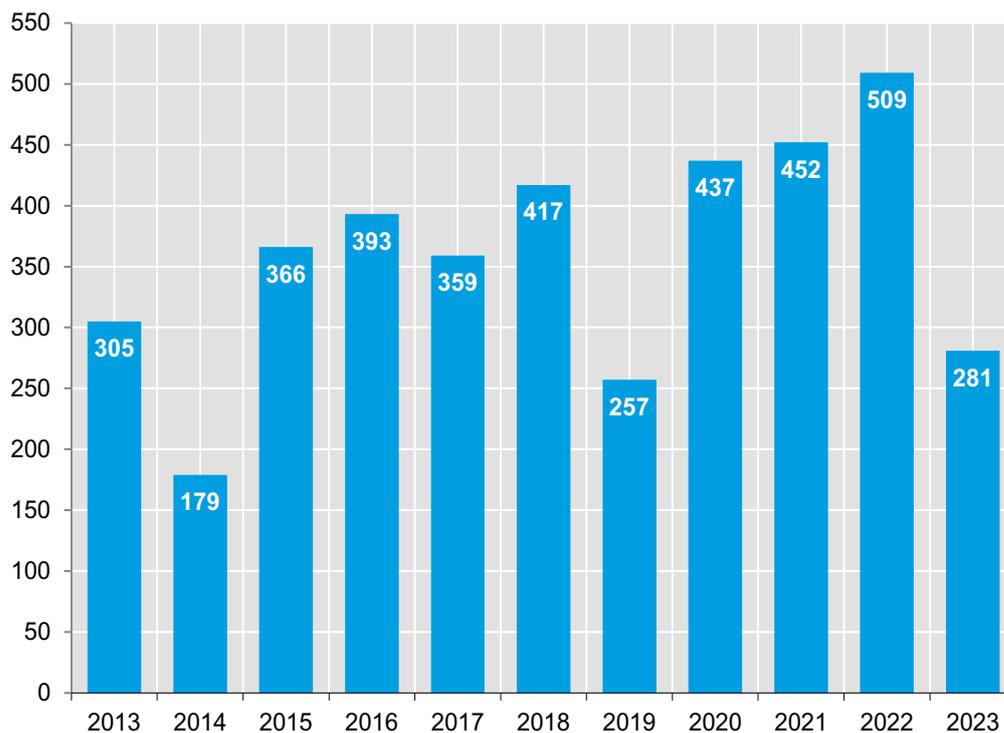


Abb. 49

Quelle: IT.NRW

Die Darstellung zeigt, dass die Anzahl der genehmigten Bauvorhaben im Jahr 2023 um rd. 44,8 % gesunken ist. Die Anzahl der Baufertigstellungen ist im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 4,5 % ebenfalls gesunken.

Anzahl der Baufertigstellungen

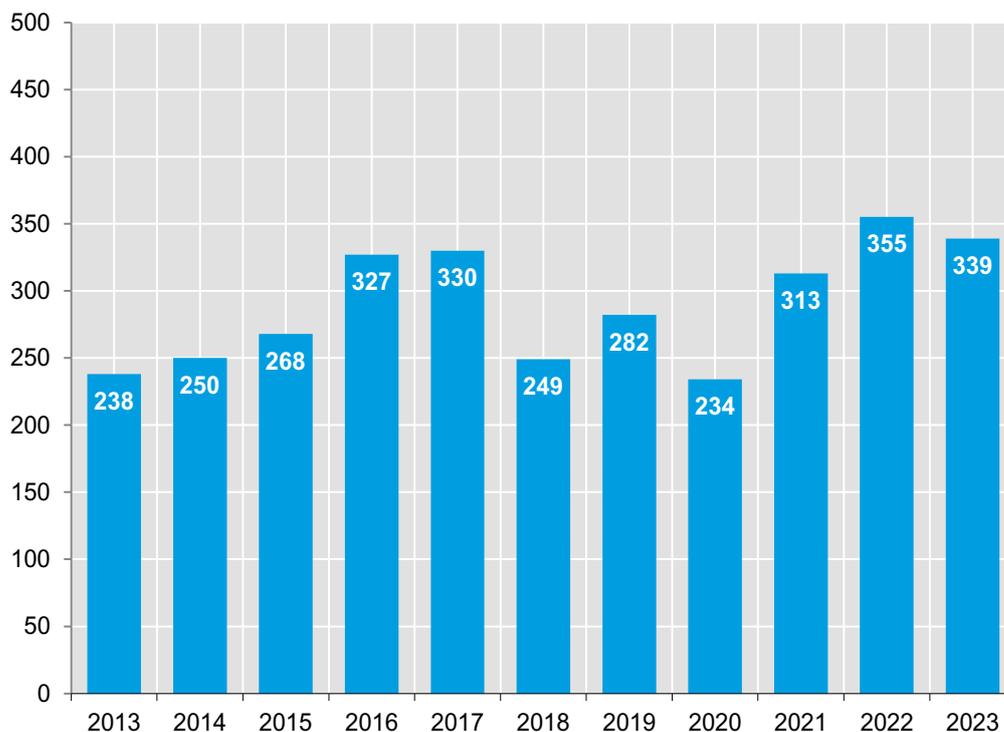


Abb. 50

Quelle: IT.NRW

Entwicklung der Baulandpreise
 Seit 2008 im Vergleich mit wichtigen Indizes
 Index 2020 = 100

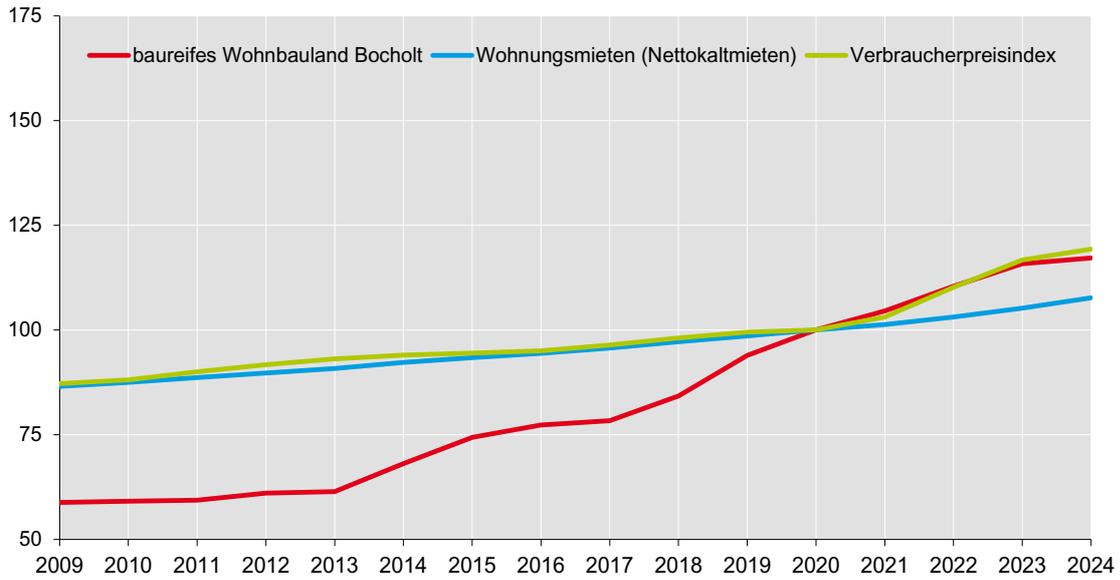


Abb. 51 Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, eigene Auswertung

Die Lebenserhaltungskosten haben sich im vergangenen Jahr wie auch im Vorjahr stärker erhöht als das Mietpreinsniveau. Der Bodenpreisindex ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1,4 % gestiegen.

Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude
 Index 2021 = 100

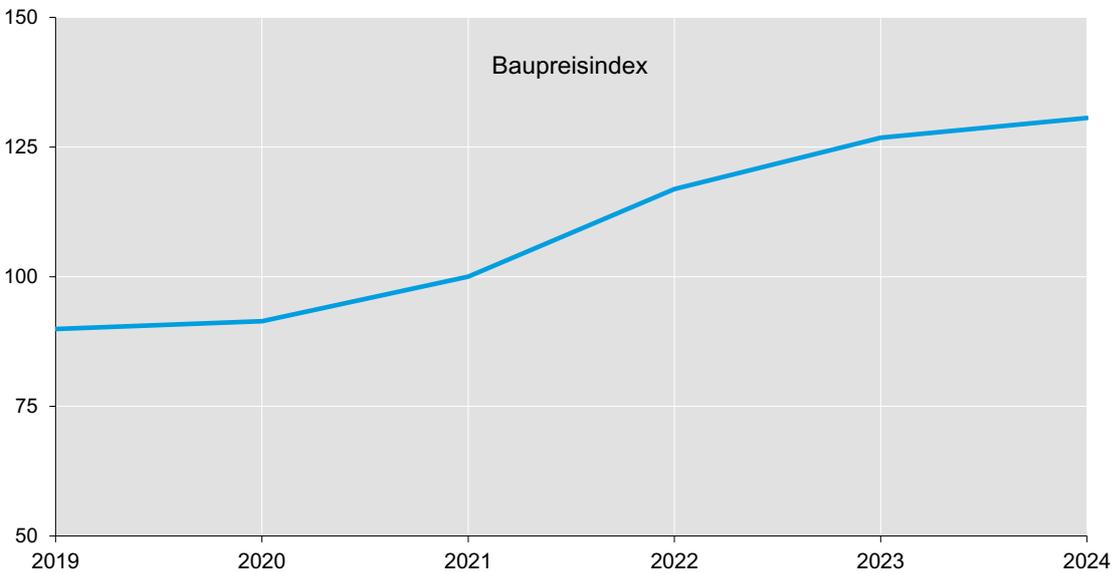
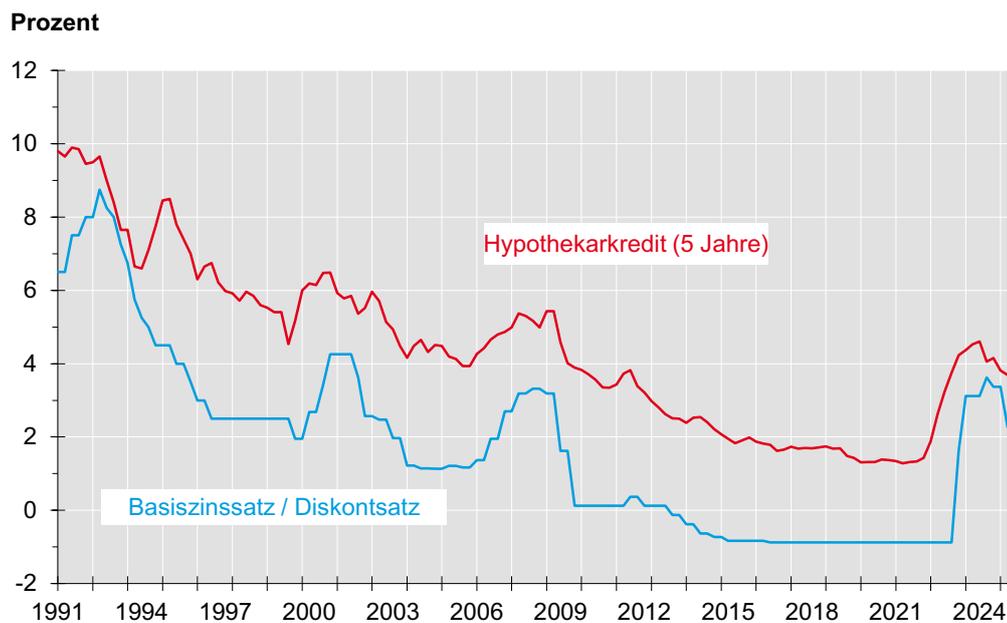


Abb. 52 Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Der Baupreisindex ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3,8 % gestiegen.

Zinsentwicklung 1991 – 2024**Abb. 53**

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Die Hypothekenzinsen sind im Jahr 2024 deutlich gesunken. Der aktuellste Zins aus November 2024 liegt bei 3,69 % und hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert von November 2023 mit 4,61 % um rd. 20,0 % verringert. Der Basiszinssatz wurde in der 1. Jahreshälfte 2024 von 3,12 % auf 3,62 % erhöht und in der 2. Jahreshälfte leicht auf 3,37 % gesenkt.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

www.boris.nrw.de

