



Grundstücksmarktbericht 2026
für die Stadt Bocholt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

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; - 3123

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	28
4.7.3	Bodenwertübersicht	31
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	32
4.7.5	Indexreihen	34
4.7.6	Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte	35
4.7.7	Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte	37
4.7.8	Wohnbauflächen im Außenbereich	38
4.7.9	Gewerbliche Bauflächen im Außenbereich	40
5	Bebaute Grundstücke	41
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	41
5.1.1	Kaufpreise der einzelnen Gebäudetypen	42
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	48
5.1.3	Indexreihen	56
5.1.4	Sachwertfaktoren	57
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	62
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	63
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	64
5.2.2	Rohertragsfaktoren	65
5.2.3	Indexreihen	66
5.2.4	Durchschnittspreise	66
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	66
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	67
5.3.2	Rohertragsfaktoren	68
5.3.3	Indexreihen	68
5.3.4	Durchschnittspreise	68

5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	69
5.4.1	Garagen und Tiefgaragenstellplätze	69
6	Wohnungs- und Teileigentum	70
6.1	Wohnungseigentum	70
6.1.1	Durchschnittspreise	71
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	76
6.1.3	Indexreihen	81
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	83
6.1.5	Rohertragsfaktoren	83
6.2	Teileigentum	84
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	85
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	85
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	86
7.3	Erbbaugrundstücke	86
8	Modellbeschreibungen	87
8.1	Sachwertfaktoren	87
8.2	Liegenschaftszinssätze	90
8.3	Erbbaurechtsfaktoren	93
9	Mieten und Pachten	94
10	Kontakte und Adressen	95
11	Anlagen	97
11.1	Übersicht Liegenschaftszinssätze	97
11.2	Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	98

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

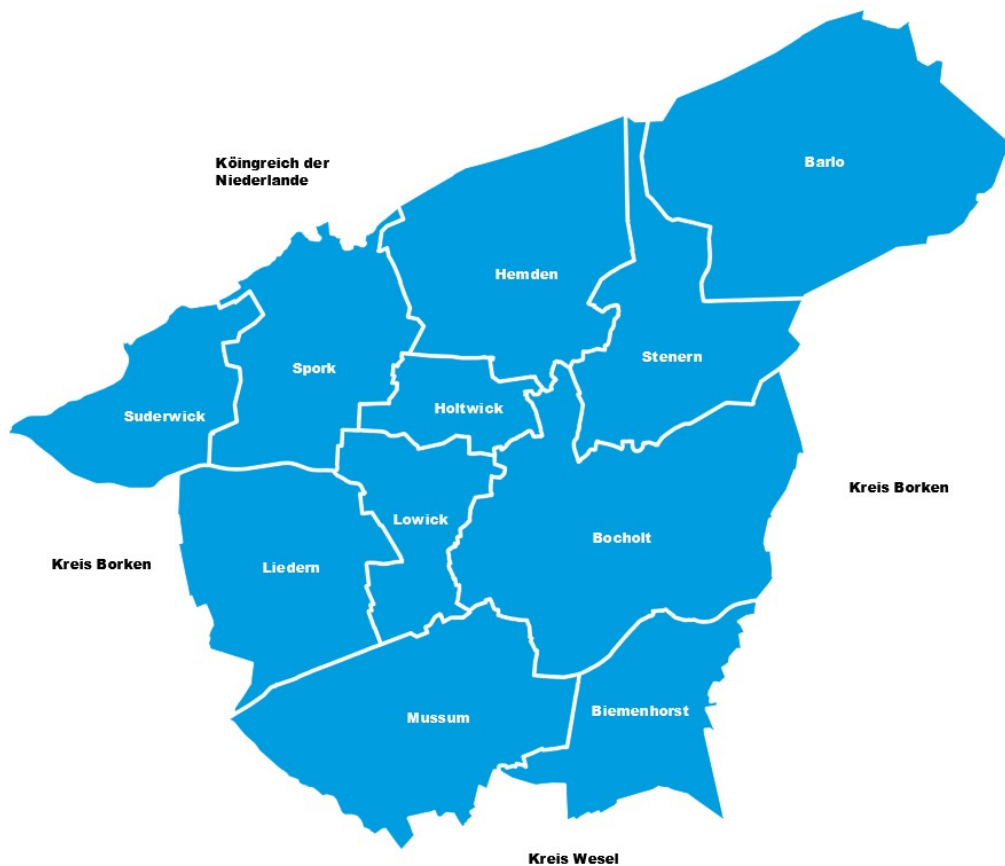


Abb. 1

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 2026 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. Hierzu zählen zum Beispiel Unternehmen in der Bau- und Wohnungswirtschaft, Sachverständige, Banken, Versicherungen und die öffentliche Verwaltung im Bereich Städtebau, Bodenordnung, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung.

Er wendet sich aber auch an alle übrigen Interessenten, insbesondere den Marktteilnehmer, dem Orientierungsdaten angeboten werden.

Innerhalb des Geschäftsjahres 2025 sind insgesamt 759 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** beläuft sich im Geschäftsjahr 2025 auf 759 Fälle. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um rd. 19,5 % gestiegen (2024: 635 Kauffälle). Auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser entfällt mit 338 Kauffällen und rd. 44,5 % der größte Anteil der Kauffälle. Die Anzahl der Verkäufe im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums liegen mit 226 Kauffällen über dem Niveau des Vorjahres (2024: 193 Kauffälle) und bilden mit rd. 29,8 % der Gesamtanzahl das zweitstärkste Segment. Die Veräußerungen von unbebauten Grundstücken entsprechen rd. 12,6 % des Gesamtaufkommens.

Der **Flächenumsatz** im Geschäftsjahr 2025 ist mit 78 Hektar im Vergleich zum Vorjahr (2024: 95 Hektar) um rd. 17,9 % gesunken. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz der bebauten Gewerbegrundstücke deutlich gesunken. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass im Jahr 2025 die Flächen von Wohnungs- und Teileigentum sowie von Wohnungserbbaurechten erstmalig nicht mehr in den Flächenumsatz einbezogen wurden, um den Landesvorgaben Rechnung zu tragen.

Der **Geldumsatz** steigt im Vergleich zum Vorjahr um rd. 35,4 % auf rd. 271,0 Mio. Euro (2024: 200,1 Mio. Euro). Die Veräußerungen der Ein- und Zweifamilienhäuser (108,6 Mio. Euro, Anteil 40,1 %) sowie der Bereich der Gewerbe und gemischt genutzten Objekte (74,5 Mio. Euro, Anteil 27,5 %) bilden am Gesamtgeldumsatz die stärksten Segmente. Das drittstärkste Segment findet sich im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums mit einem Anteil von 18,7 % (50,7 Mio. Euro). Die unbebauten Grundstücke machen rd. 6,9 % des Gesamtgeldumsatzes aus.

Tendenzen sind wie folgt erkennbar:

Grundstücksmarkt 2025

- 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 2025 war insgesamt von einer Belebung des Grundstücksmarktes geprägt. Die Marktaktivität hat gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Die Baukosten befinden sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Auch die Finanzierungskosten bewegen sich weiterhin auf einem vergleichweisen hohen Niveau.

Bocholt, im März 2026

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 2025. Von insgesamt 759 Kaufverträgen konnten 572 geeignete Verträge vertiefend ausgewertet werden. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (u.a. Tausch, Verwandtschaftskauf, 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 759 Kauffällen (2024: 635) einen Geldumsatz von 271,0 Mio. Euro (2024: 200,1 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 78,1 Hektar (2024: 95,4 Hektar) erreicht. Der Gesamtumsatz ohne die nicht geeigneten Kauffälle erzielte mit 572 Kauffällen (2024: 473) einen Geldumsatz von 219,8 Mio. Euro (2024: 150,9 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 63,0 Hektar (2024: 76,0 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

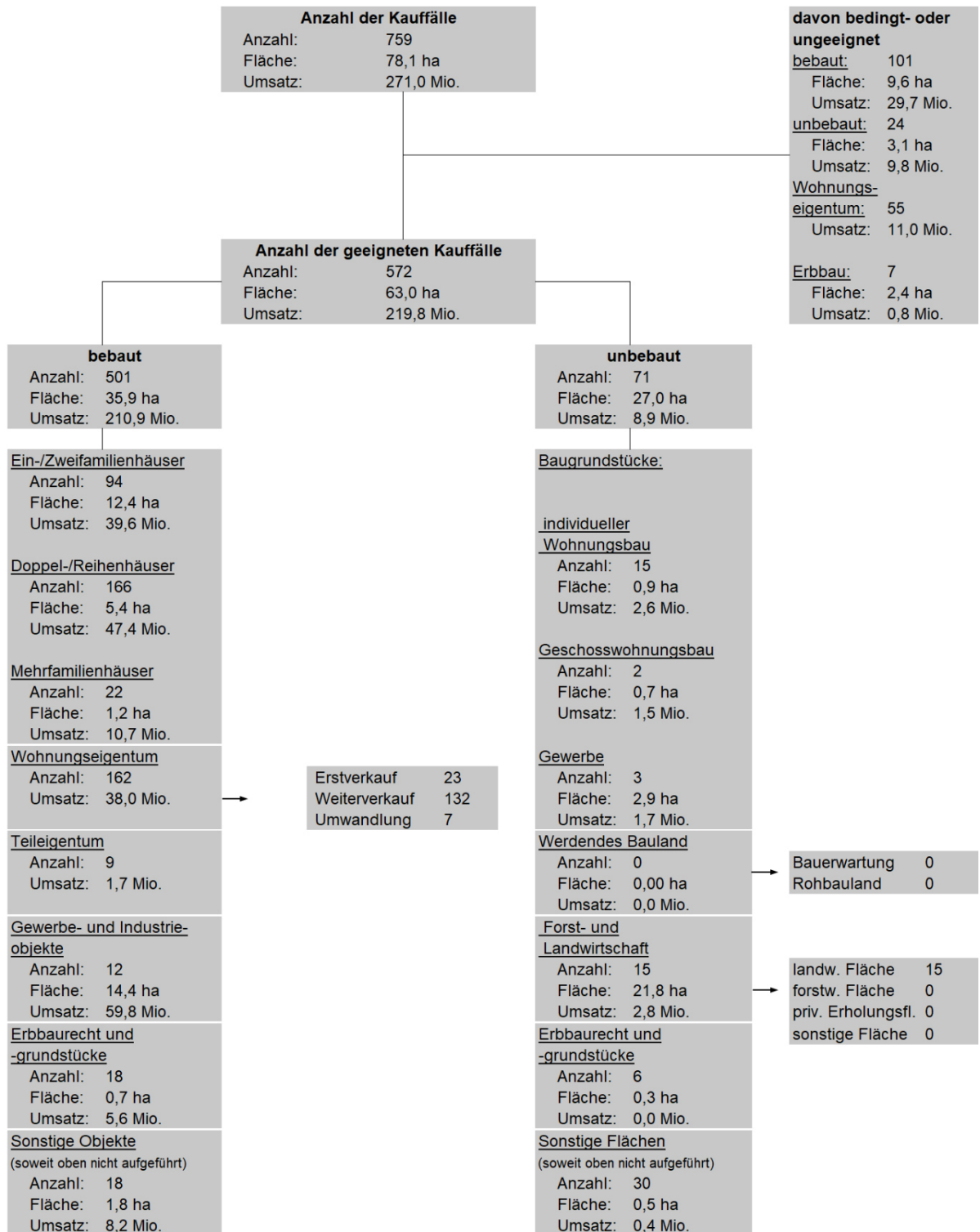


Abb. 2

Anzahl aller Kauffälle im Jahresvergleich

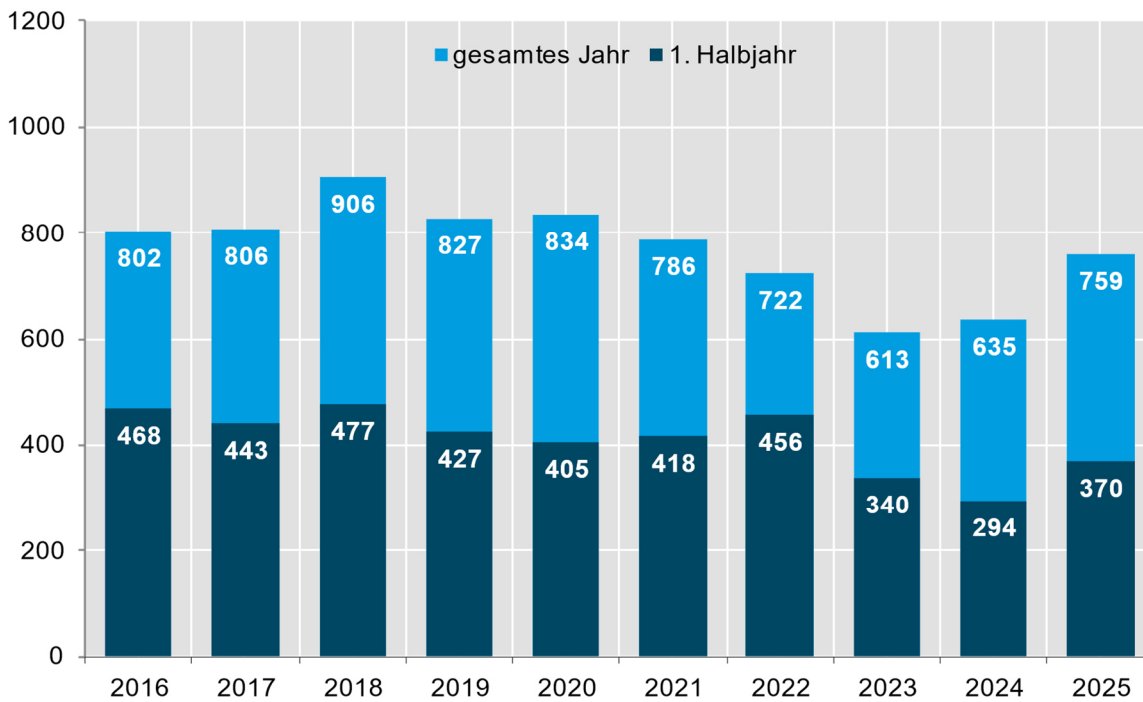


Abb. 3

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 19,5 % 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

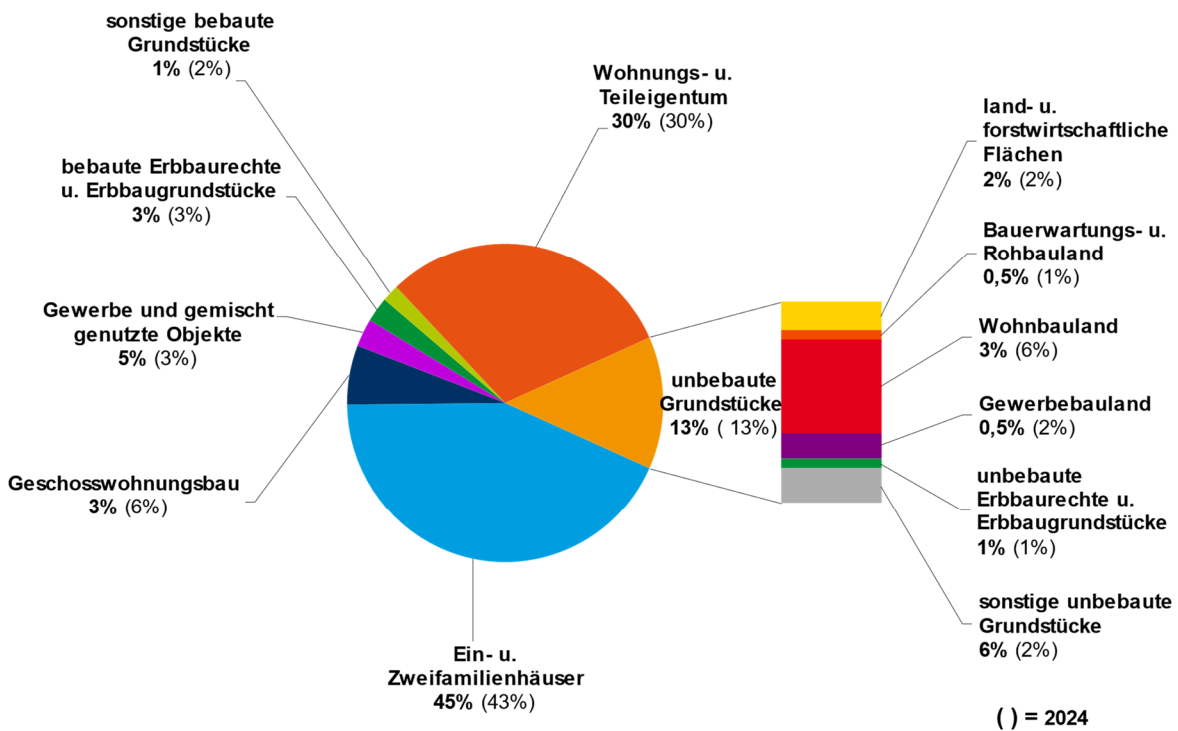


Abb. 4

Flächenumsatz aller Kauffälle im Jahresvergleich Angaben in Hektar Fläche

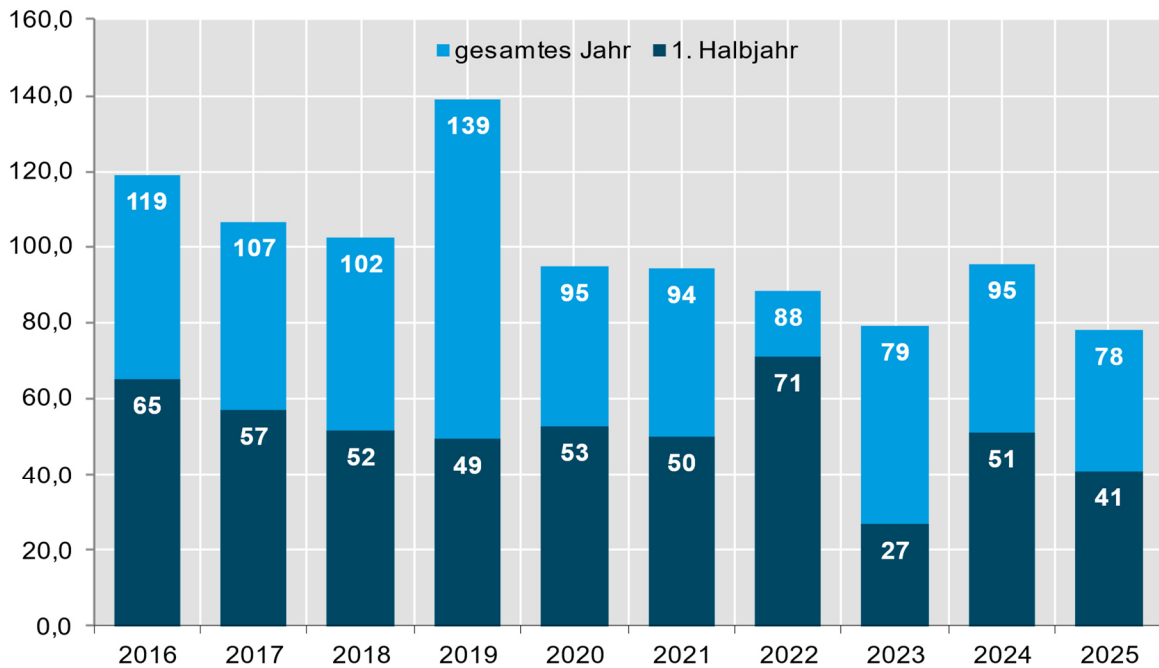


Abb. 5

Im Geschäftsjahr 2025 ist der Flächenumsatz von rd. 95 Hektar Grundstücksfläche auf rd. 78 Hektar gesunken, dies entspricht einer Abnahme von rd. 17,9 %. Den größten Anteil mit rd. 61,3 % des gesamten Flächenumsatzes bildet die Kategorie der bebauten Grundstücke. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen bilden mit rd. 29,8 % das zweitgrößte Segment. Der Flächenumsatz von Gewerbebauland ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken und bildet im Jahr 2025 das drittgrößte Segment. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass im Jahr 2025 die Flächen von Wohnungs- und Teileigentum sowie von Wohnungserbbaurechten erstmalig nicht mehr in den Flächenumsatz einbezogen wurden. Dadurch verschiebt sich die prozentuale Verteilung innerhalb der einzelnen Teilmärkte.

Anteile nach Flächenumsatz

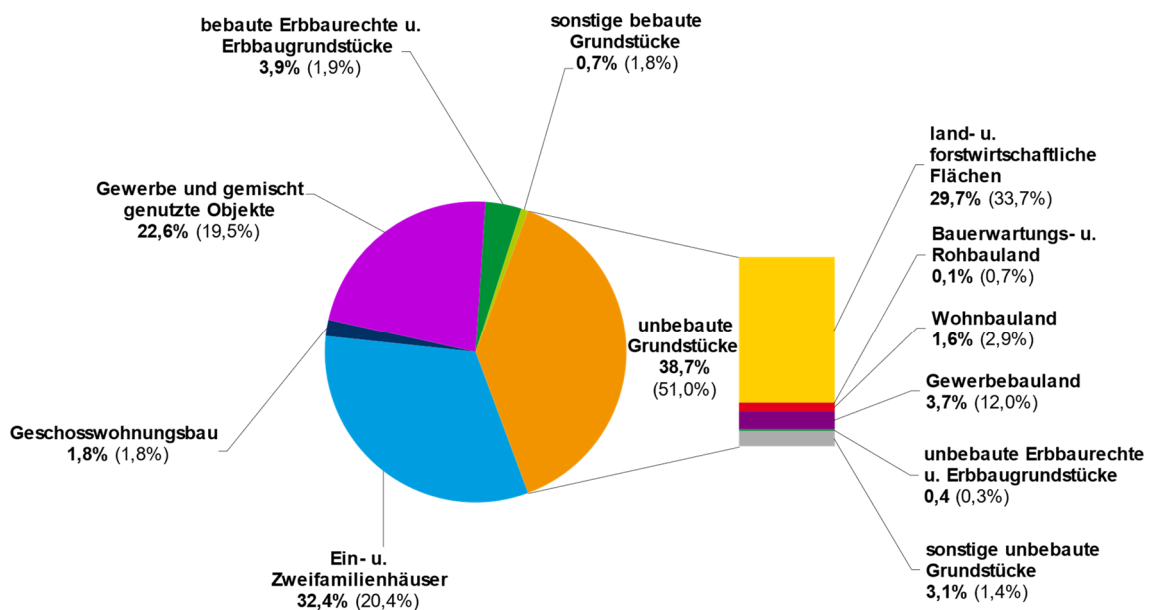


Abb. 6

() = 2024

Geldumsatz aller Kauffälle im Jahresvergleich Angaben in Mio. Euro

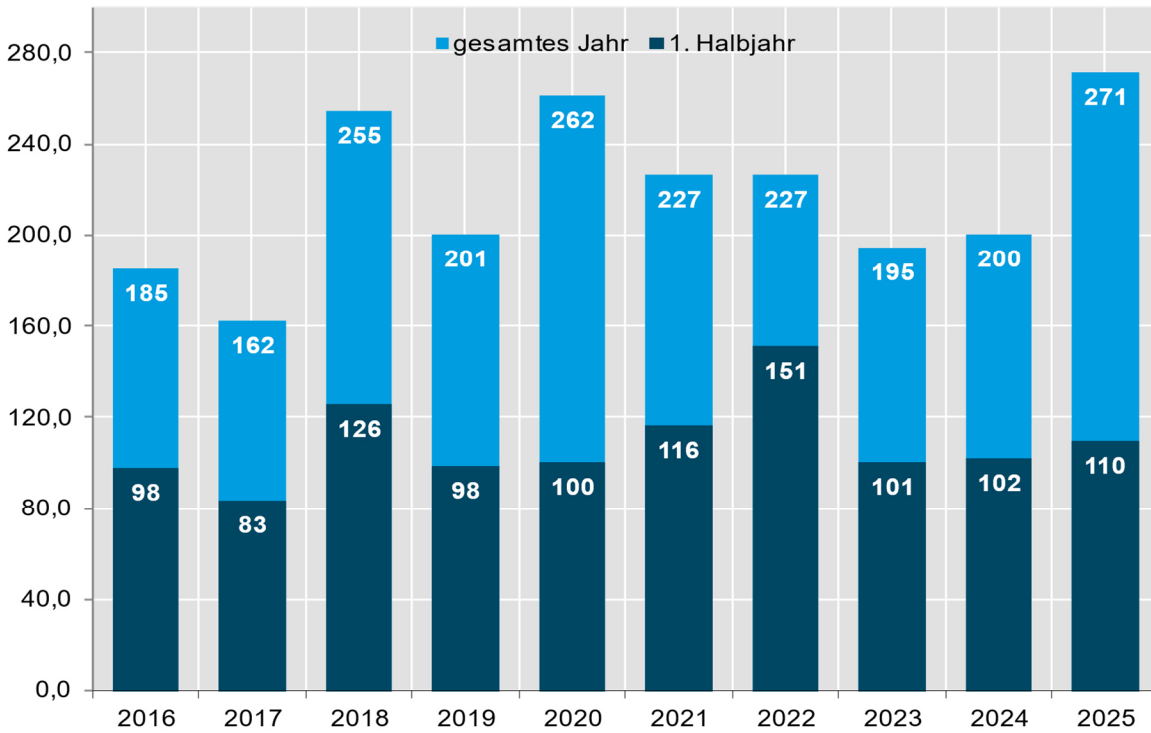


Abb. 7

Im Geschäftsjahr 2025 liegt der Geldumsatz bei rd. 271,0 Mio. Euro und ist damit im Vergleich zum Jahr 2024 um rd. 35,4 % gestiegen. Das Segment Gewerbe und gemischt genutzte Objekte hat mit rd. 27,5 % (rd. 74,5 Mio. Euro) einen höheren Anteil am Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahr, der Anteil der Kategorie Wohnungs- und Teileigentum ist mit rd. 18,7 % (rd. 50,7 Mio. Euro) ebenfalls höher 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. 40,0 % (rd. 108,6 Mio. Euro).

Anteile nach Geldumsatz

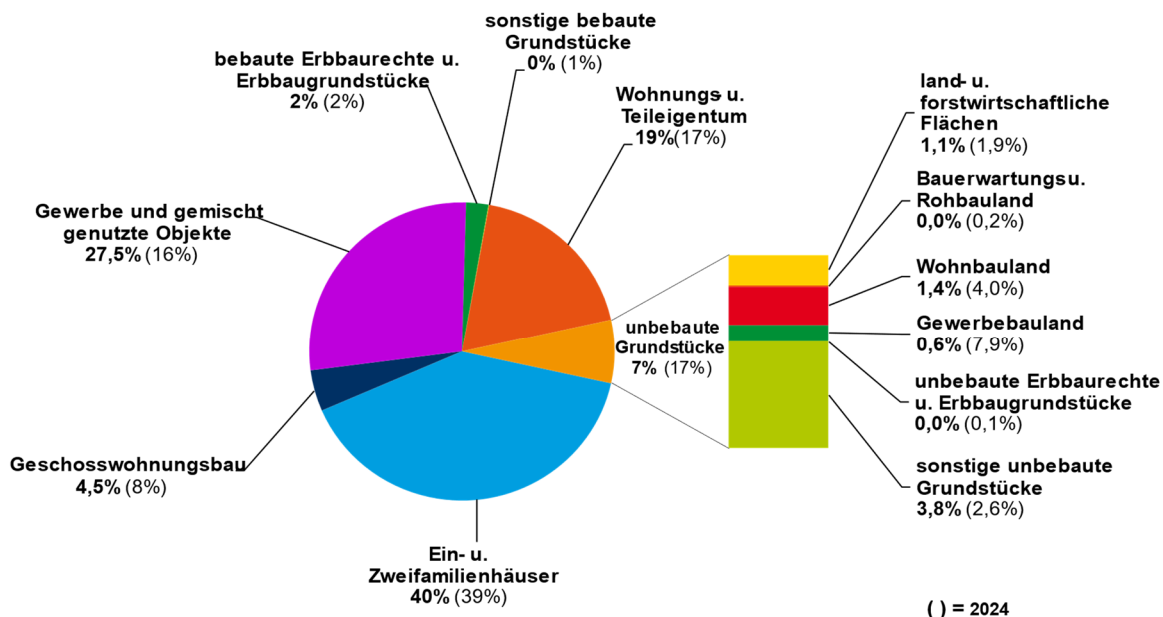


Abb. 8

3.1 Gesamtumsatz

Hinweis:

Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich ausschließlich auf die geeigneten Kaufverträge.

3.1.1 Anzahl

Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten (inkl. Erbbaurechte)

seit 2016

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Verträge	538	542	628	580	559	524	477	431	473	572
Davon										
unbebaute Grundstücke	103	116	71	114	83	87	43	45	56	71
bebaute Grundstücke	280	270	311	257	292	244	238	237	277	326
Wohnungs- und Teileigentum	155	156	246	209	184	193	196	149	140	175

Im Geschäftsjahr 2025 ist die Anzahl der geeigneten Kaufverträge insgesamt gestiegen. Die Anzahl der Verkäufe im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums sowie der unbebauten Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Segment der bebauten Grundstücke ist eine Zunahme von rd. 17,7 % festzustellen.

3.1.2 Flächenumsatz

Flächenumsatz in den Teilmärkten (inkl. Erbbaurechte)

seit 2016 in ha

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Flächenumsatz insgesamt	70,8	76,0	68,7	62,4	51,1	58,2	50,3	44,0	76,0	63,0
Davon										
unbebaute Grundstücke	37,5	59,4	18,4	42,7	23,7	29,0	17,1	23,7	38,4	27,0
bebaute Grundstücke	33,3	16,6	50,2	19,7	27,4	29,2	33,2	20,3	37,6	35,9

Der Gutachterausschuss konnte für das Jahr 2025 eine Abnahme des Flächenumsatzes um rd. 17,1 % im Bereich der geeigneten Kauffälle feststellen. Dabei ist der Flächenumsatz der unbebauten Grundstücke um rd. 29,7 % und der Flächenumsatz der bebauten Grundstücke um rd. 4,5 % gesunken. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass im Jahr 2025 Flächen des Wohnungs- und Teileigentums sowie des Wohnungserbbaurechts, anders als in den Vorjahren, erstmalig nicht mehr in die Berechnung des Flächenumsatzes einbezogen wurden.

3.1.3 Geldumsatz

Geldumsatz in den Teilmärkten (inkl. Erbbaurechte)

seit 2016 in Mio. Euro

	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Geldumsatz insgesamt		142,8	112,5	176,4	129,7	165,6	160,8	161,7	138,5	150,9	219,8
davon											
unbebaute Grundstücke		12,7	17,9	7,5	17,8	14,7	15,2	10,5	6,8	10,6	8,9
bebaute Grundstücke		104,9	70,0	120,1	72,8	117,1	112,3	104,0	102,3	112,4	170,2
Wohnungs- und Teileigentum		25,2	24,6	48,8	39,1	33,9	33,4	47,1	29,4	27,9	40,7

Der Geldumsatz im Bereich der geeigneten Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 45,7 % gestiegen. Im Segment des Wohnungs- und Teileigentums ist ebenfalls ein deutlicher Anstieg von rd. 45,9 % zu verzeichnen. Auch im Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist bei einem Geldumsatz von rd. 170,2 Mio. Euro ein Zuwachs von rd. 51,4 % zu verzeichnen. Im Bereich der unbebauten Grundstücke ist hingegen ein Rückgang von rd. 16,0 % festzustellen.

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. 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. 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 2025 wurden vom Gutachterausschuss insgesamt 89 unbebaute Objekte erfasst, wovon 65 Kauffälle zur weiteren Auswertung verwendet werden konnten.

Unbebaute Grundstücke (geeignete, ohne Erbbaurechte)	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
Jahr	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Individueller Wohnungsbau	16	15	0,5	0,9	1,5	2,6
Geschosswohnungsbau	1	2	0,0	0,7	0,1	1,5
Gewerbe	8	3	4,0	2,9	3,6	1,7
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	12	15	32,2	21,8	3,8	2,8
Werdendes Bauland	4	0	0,6	0,0	0,5	0,0
Sonstige unbebaute Flächen	11	30	0,8	0,5	1,0	0,4
Summe	52	65	38,2	26,8	10,4	8,9

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 2025 verzeichnete der Gutachterausschuss insgesamt 413 Verträge über bebaute Objekte, die für rd. 195,4 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 312 geeignete Objekte standen für weitere Auswertungen uneingeschränkt zur Verfügung.

Grundstücksart (geeignete, ohne Erbbaurecht)	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	Jahr	2024	2025	2024	2025	2024
Ein- und Zweifamilienhäuser	214	260	14,6	17,9	65,1	86,9
Mehrfamilienhäuser	29	22	1,3	1,2	14,9	10,7
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	0	1	0,0	0,0	0,0	0,4
Gewerbe- und Industrieobjekte	14	12	17,1	14,4	28,4	59,8
sonstige bebaute Grundstücke	8	17	1,6	1,7	0,9	7,8
Summe	265	312	34,6	35,2	109,3	165,6

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 226 Verträgen im Jahr 2025 über Wohnungs- und Teileigentum konnte der Gutachterausschuss 171 geeignete Verträge tiefergehend auswerten.

Wohnungs- und Teileigentum (geeignete, ohne Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte)	Jahr	Kauffälle		Geldumsatz	
		Anzahl		[Mio. €]	
		2024	2025	2024	2025
Wohnungseigentum		134	162	27,0	38,0
davon					
Erstverkauf aus Neubau		7	23	2,5	8,0
Erstverkauf aus Umwandlung		4	7	0,9	2,0
Weiterverkauf		123	132	23,6	28,0
Teileigentum		6	9	1,0	1,7
davon					
Erstverkauf aus Neubau		0	1	0,0	0,1
Weiterverkauf		6	8	1,0	1,6
Wohnungs- und Teileigentum gesamt		140	171	28,0	39,7

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Nach § 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Im Jahr 2025 wurden dem Gutachterausschuss 20 Verträge über bebaute Erbbaurechte und vier Verträge über Wohnungserbbaurechte zugesandt. Im Rahmen der bebauten Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke wurden rd. 5,4 Mio. Euro und eine Fläche von rd. 3,0 Hektar umgesetzt. Von den oben genannten Verträgen waren insgesamt 14 Verträge geeignet.

Zudem lagen sechs geeignete Kaufverträge unbebauter Erbbaurechte/Erbbaurechtsgrundstücke vor. Der Flächenumsatz belief sich auf rd. 0,26 Hektar.

3.6 Sonstiges

Anzahl der Zwangsversteigerungen in den Teilmärkten

seit 2016

	Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Verträge		3	5	6	3	1	0	2	9	3	2
davon											
unbebaute Grundstücke		1	0	0	0	0	0	0	6	0	0
bebaute Grundstücke		1	3	5	0	0	0	1	1	3	0
Wohnungs- und Teileigentum		1	2	1	3	0	0	1	2	0	2

Es wurden im Jahr 2025 zwei Zwangsversteigerungen registriert, die beide Wohnungs- und Teileigentum betrafen. Damit befindet sich die Anzahl der Zwangsversteigerungen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Zuschlagswerte lagen 2025 in einer Spanne von rd. 81 bis 120 % des jeweiligen Verkehrswertes.

4 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2025 registrierte der Gutachterausschuss insgesamt 89 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke, 65 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. 25,0 % gestiegen ist. Die Anzahl an geeigneten Kauffällen bleibt weiterhin vergleichsweise niedrig.

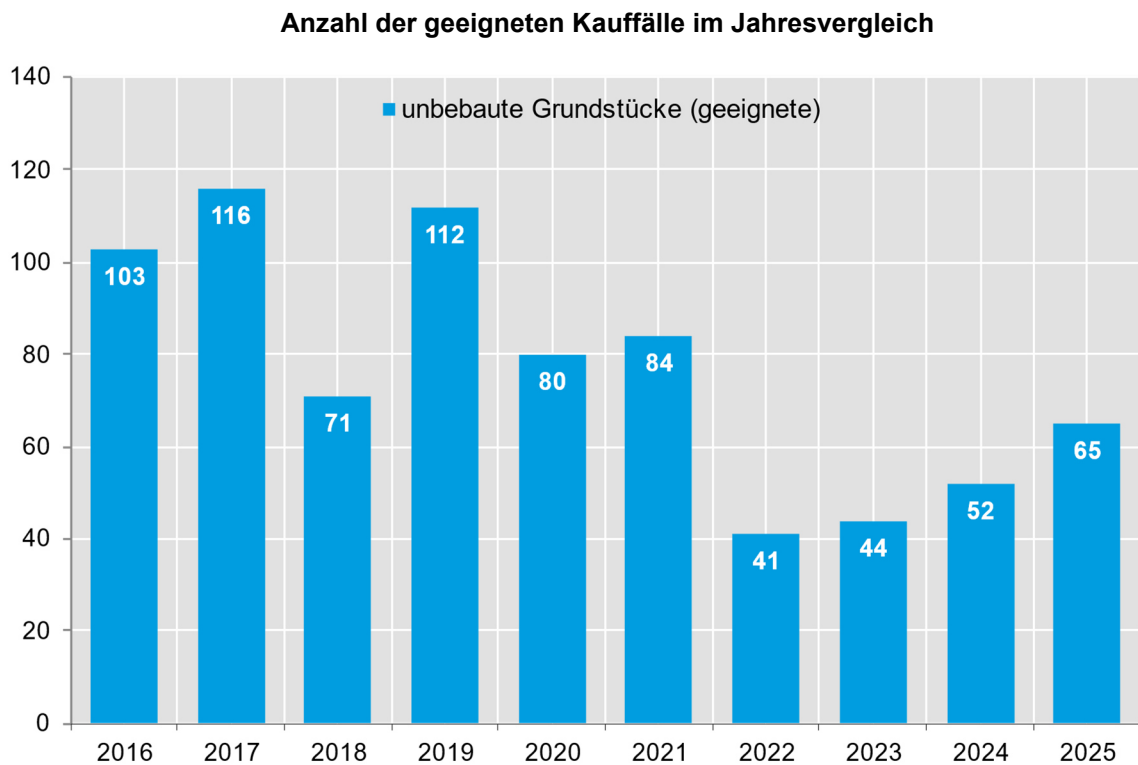


Abb. 9

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der baureifen Wohnbaugrundstücke für die individuelle ein- bis zweigeschossige Bebauung ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 6,3 % gesunken und bleibt weiterhin auf einem insgesamt niedrigen Niveau. Der Geldumsatz für Verkäufe im individuellen Wohnungsbau beträgt im Berichtsjahr 2025 rd. 2,6 Mio. Euro und liegt damit rd. 73,3 % über dem Geldumsatz des Vorjahres. Im Neubaugebiet Lowick erfolgte die Veräußerung städtischer Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (EFH) zu einem Bodenwert von 360 €/m² sowie für Doppelhaushälften (DHH) zu einem Bodenwert von 300 €/m².

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Mio. Euro
Individueller Wohnungsbau

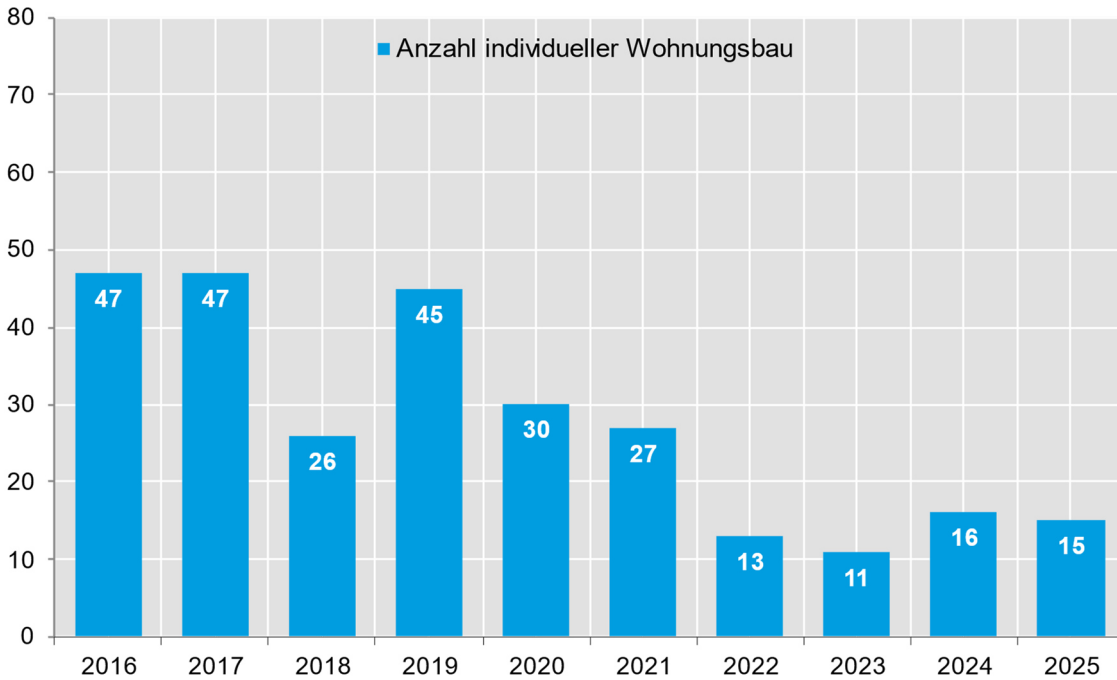


Abb. 10

Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken

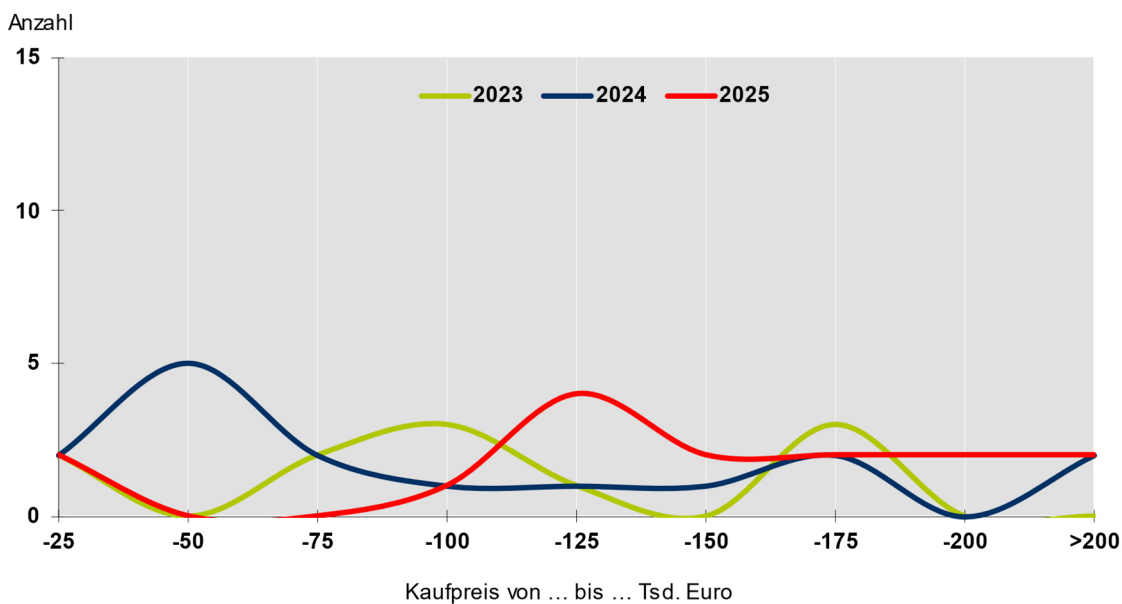


Abb. 11

Die Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus traten im Berichtsjahr 2025 überwiegend in dem Preissegment von 125.000 EUR bis 150.000 EUR auf.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Geschäftsjahr 2025 wurden zwei geeignete unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 1,5 Mio. Euro registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist sowohl bei der Anzahl der Verkäufe als auch beim Umsatz ein Anstieg festzustellen.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro
Geschosswohnungsbau

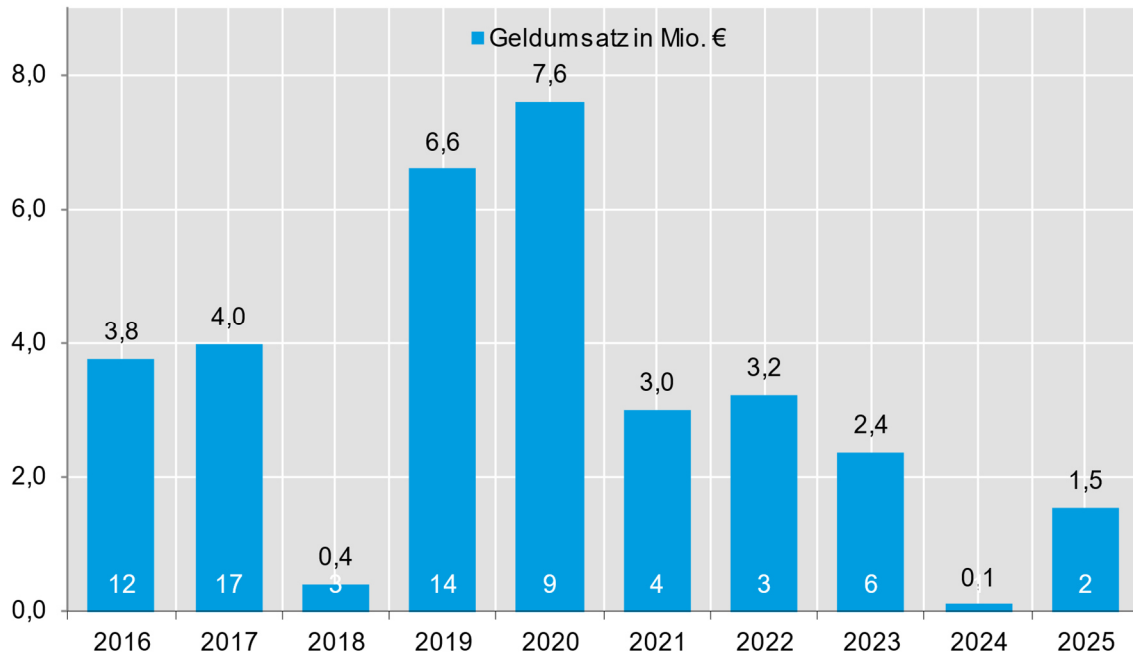


Abb. 12

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtsjahr 2025 drei geeignete Grundstückskaufverträge für gewerbliche Bauflächen, die einen Geldumsatz von rd. 1,7 Mio. Euro erzielten. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Auch die Anzahl liegt unter dem Niveau des Vorjahres.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro
Gewerbliche Bauflächen

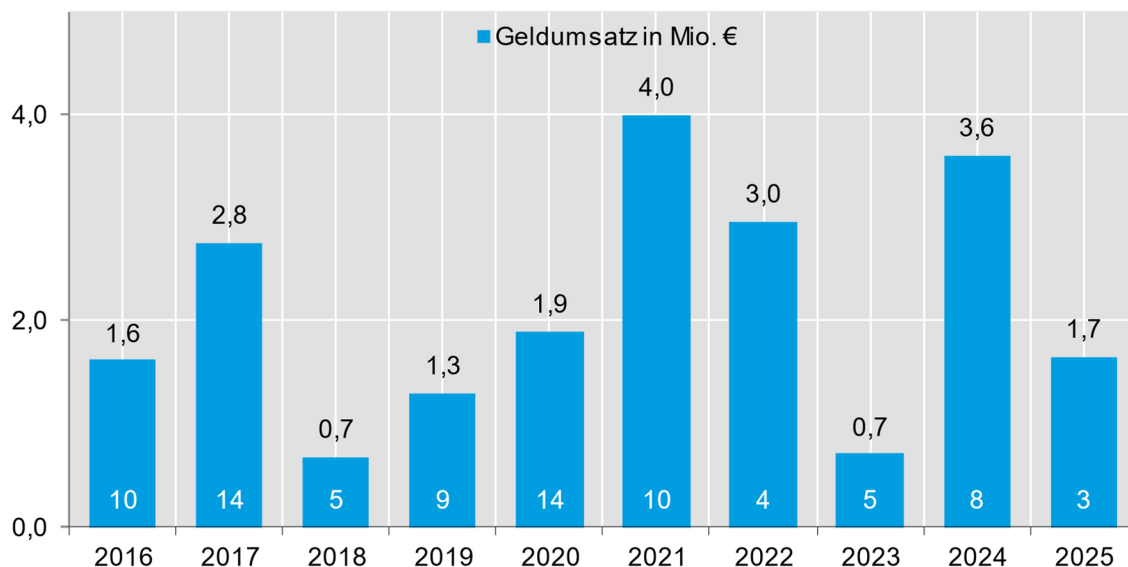


Abb. 13

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Geldumsatz für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegt im Berichtsjahr 2025 bei rd. 2,8 Mio. Euro. Es wurden insgesamt 15 geeignete Verträge über Ackerland und Grünland registriert.

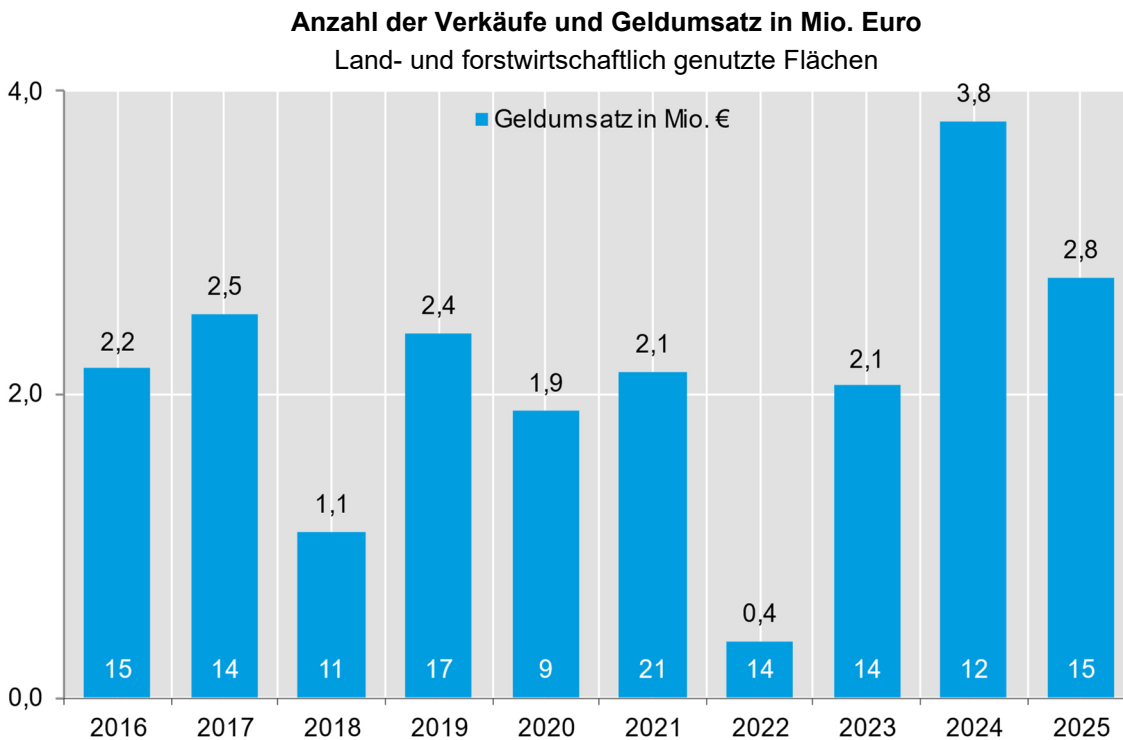


Abb. 14

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 Rohbaulandes nicht abgeleitet werden.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2025 registrierte der Gutachterausschuss insgesamt 30 geeignete Kaufverträge über sonstige unbebaute Grundstücke. Der Geldumsatz der Kaufverträge beträgt rd. 0,4 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 0,5 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 Grundstücksgröße signifikante Einflüsse festgestellt, nähere Informationen sind den Kapiteln 4.7.6 und 4.7.8 zu entnehmen.

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 in der Stadt Bocholt können auch im Internet unter www.gars.nrw/bocholt abgerufen werden.

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die **Bodenrichtwerte**, **Bodenwertübersichten**, Immobilienrichtwerte, Immobilienpreisübersichten, der Immobilien-Preis-Kalkulator und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse NRW 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 01.01.2026)

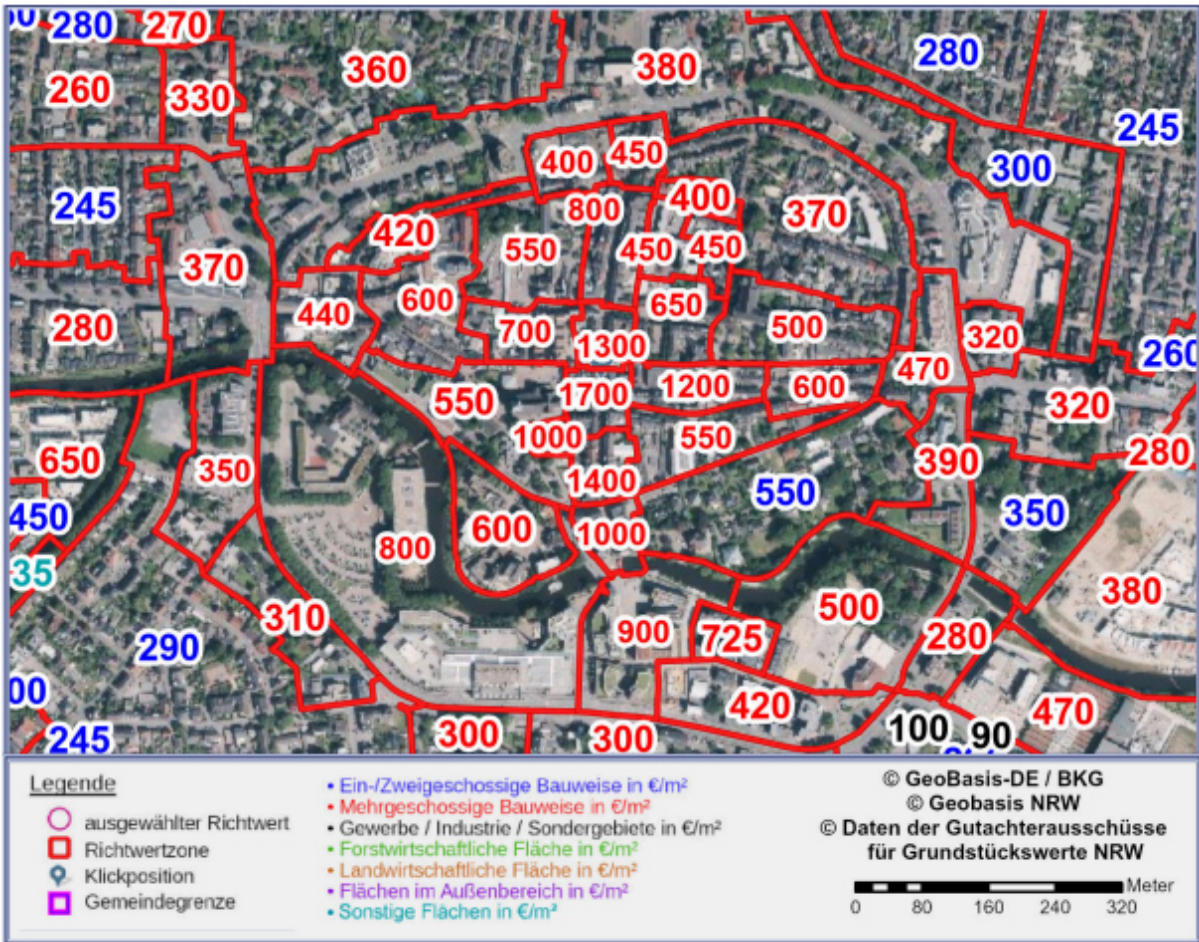


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bocholt
Postleitzahl	46399
Gemarkungsname	Bocholt
Gemarkungsnummer	5142
Ortsteil	Bocholt
Bodenrichtwertnummer	110
Bodenrichtwert	1700 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	III
Tiefe	20 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	1700 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Abb. 15

4.7.3 Bodenwertübersicht

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss die Bodenwertübersicht. Diese wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Nordrhein-Westfalen zusammengestellt und veröffentlicht. Sie spiegelt lediglich das Bodenpreisniveau 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.

Bodenwertübersicht

in Euro je m²

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage
Stadtlage			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	380	280	-
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	360	270	240
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. Normgrundstückes
t_N	= Tiefe	des Vergleichs- bzw. Normgrundstückes

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

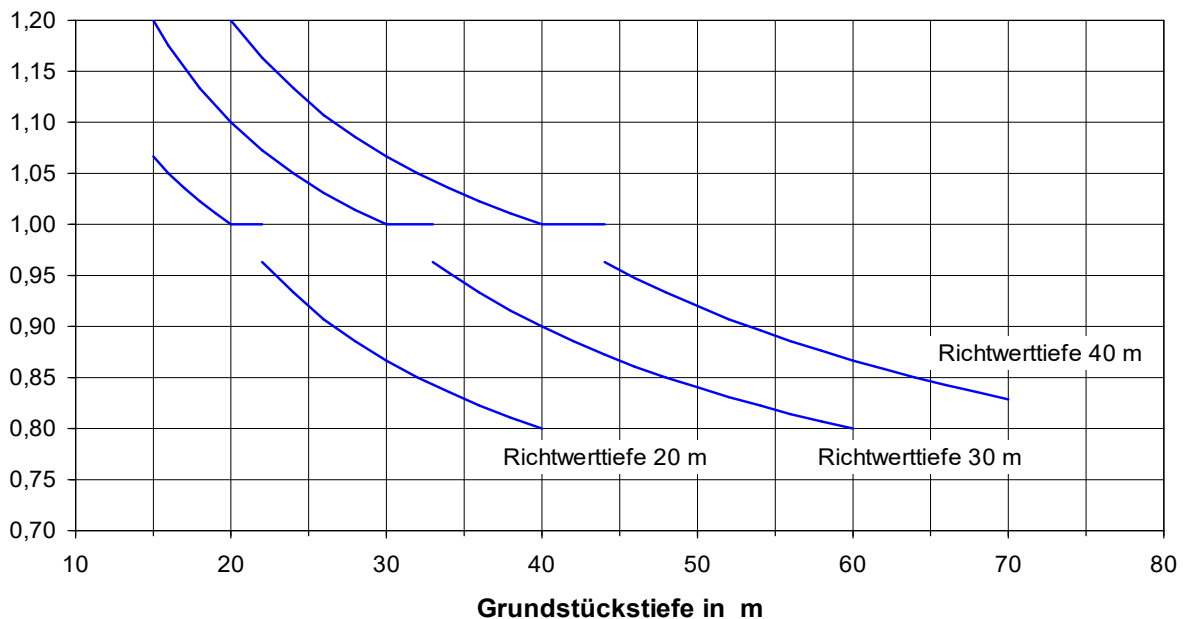


Abb. 16

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 2016

Jahr	Index	Veränderung
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 %
2025	120,5	2,8 %

Bodenpreisentwicklung seit 2016

Index 2020 = 100

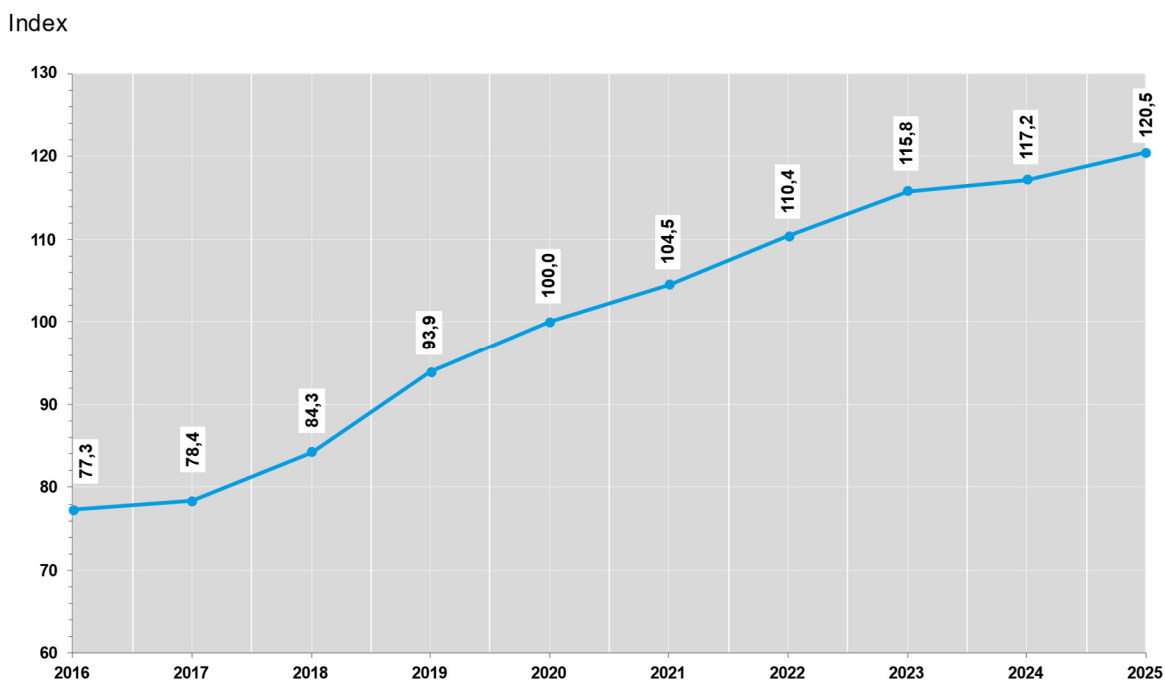


Abb. 17

4.7.6 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

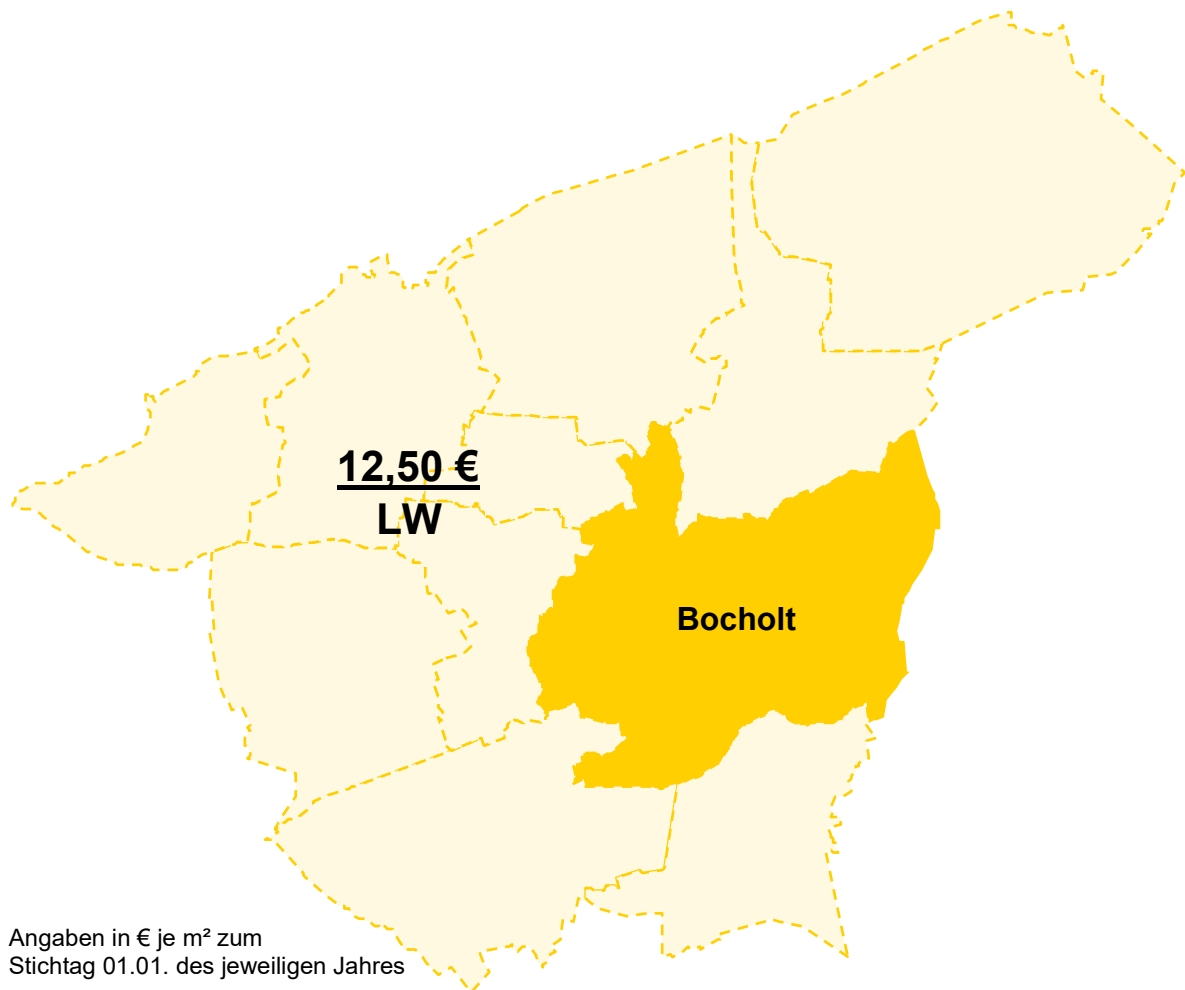


Abb. 18

Entwicklung des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen
seit 2017 in Euro je m²

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
LW Bocholt	7,60	8,30	8,70	9,60	10,20	10,20	10,70	11,50	11,50	12,50

Der angegebene Bodenrichtwert in einer Höhe von 12,50 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 Stadt Bocholt nur ein Bodenrichtwert für die landwirtschaftliche Nutzung angegeben.

Ein signifikanter Einfluss der Flächengröße auf den Kaufpreis konnte nicht mehr festgestellt werden.

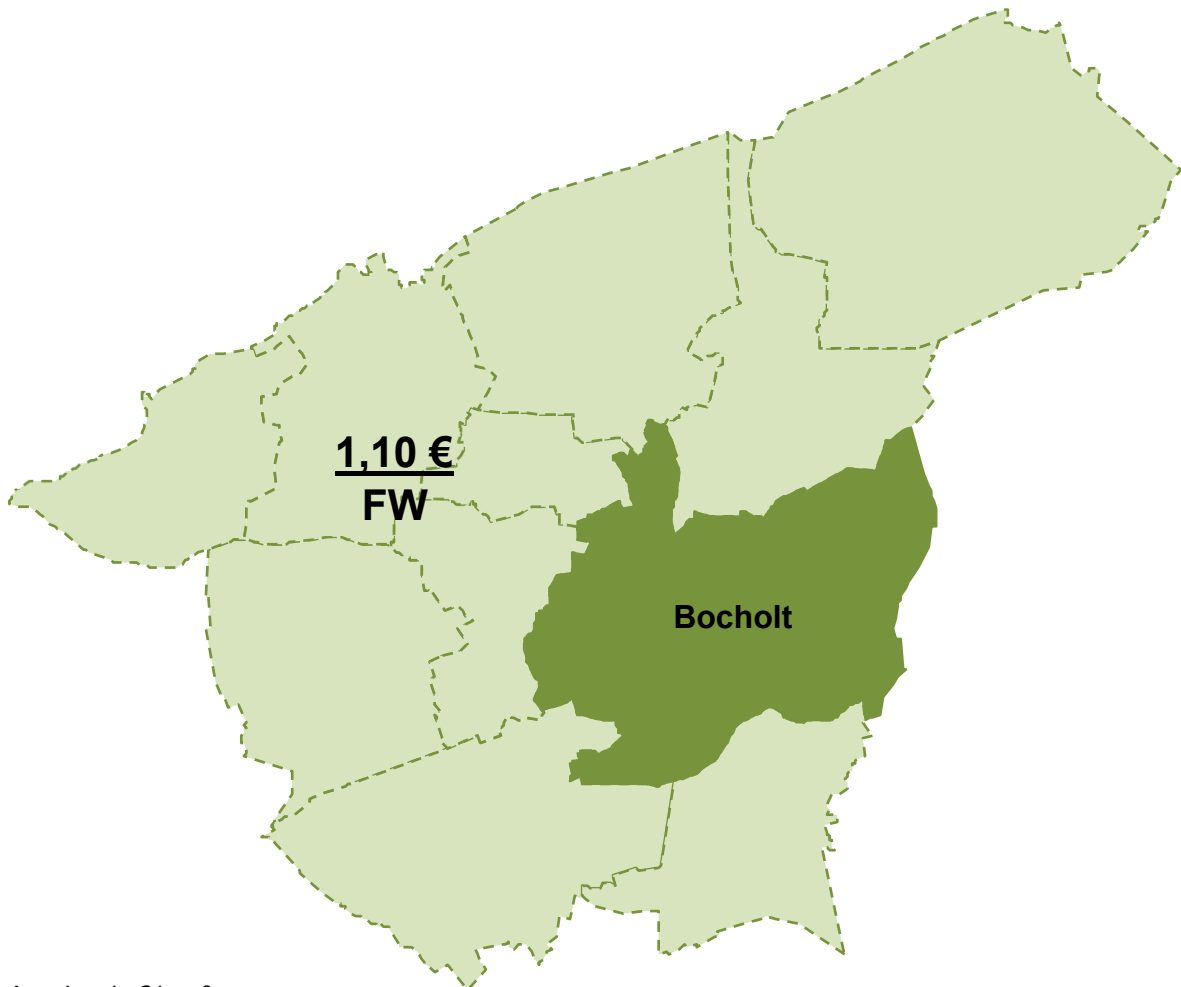
Nutzungsartenfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Auswertung der landwirtschaftlichen Verträge der letzten fünf Jahre hat gezeigt, dass die Nutzungsart Acker- bzw. Grünland einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis hat. Das Wertverhältnis Grünland zu Ackerland beträgt zum Stichtag 01.01.2026 0,82.

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Als besondere Flächen der Landwirtschaft sind Flächen zu verstehen, 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). Die Auswertung von Kauffällen der letzten drei Jahre hat gezeigt, dass der Wert für besondere Flächen der Landwirtschaft 25 – 50 % über dem Wert für Ackerland liegt.

4.7.7 Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte



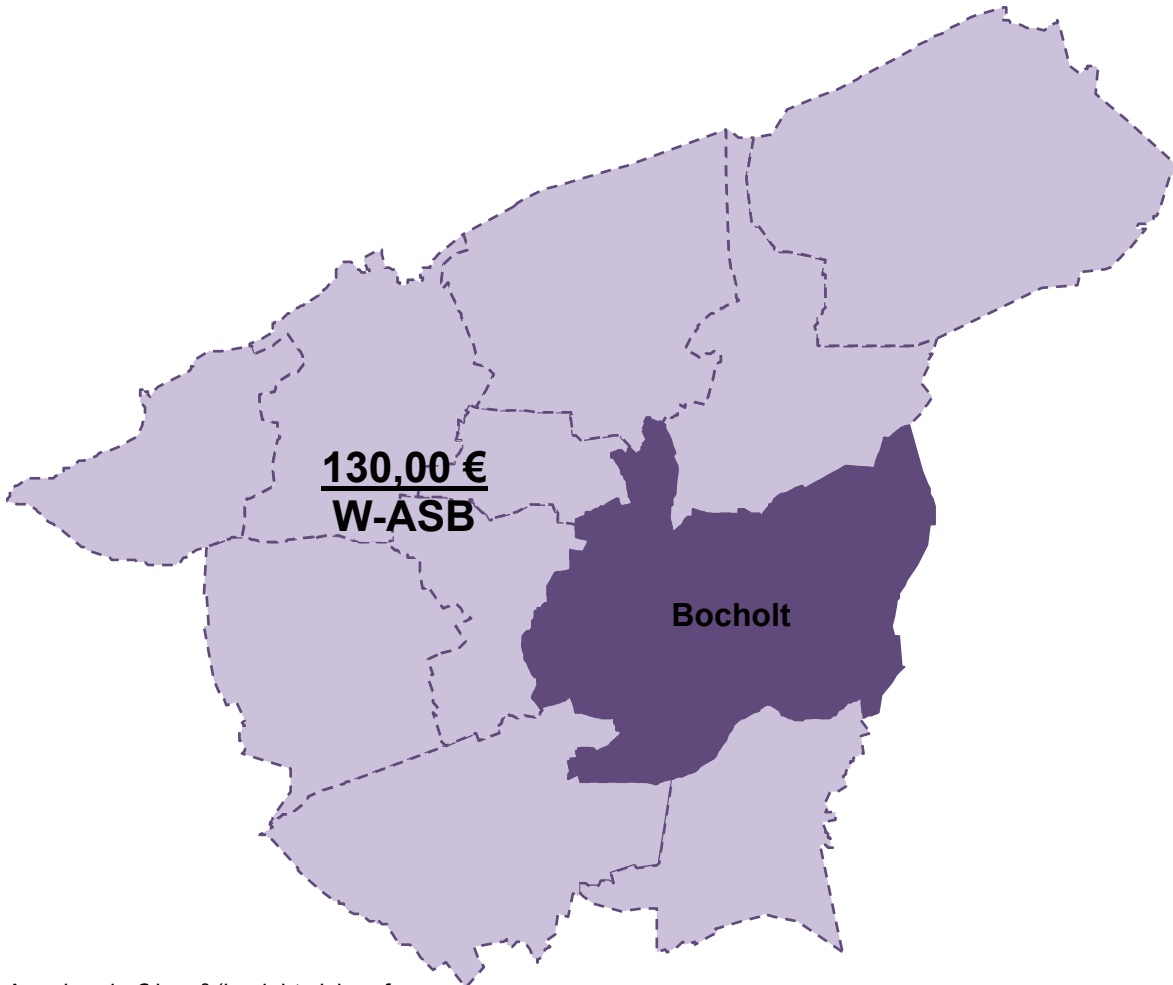
Angaben in € je m² zum
Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres

Abb. 19

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

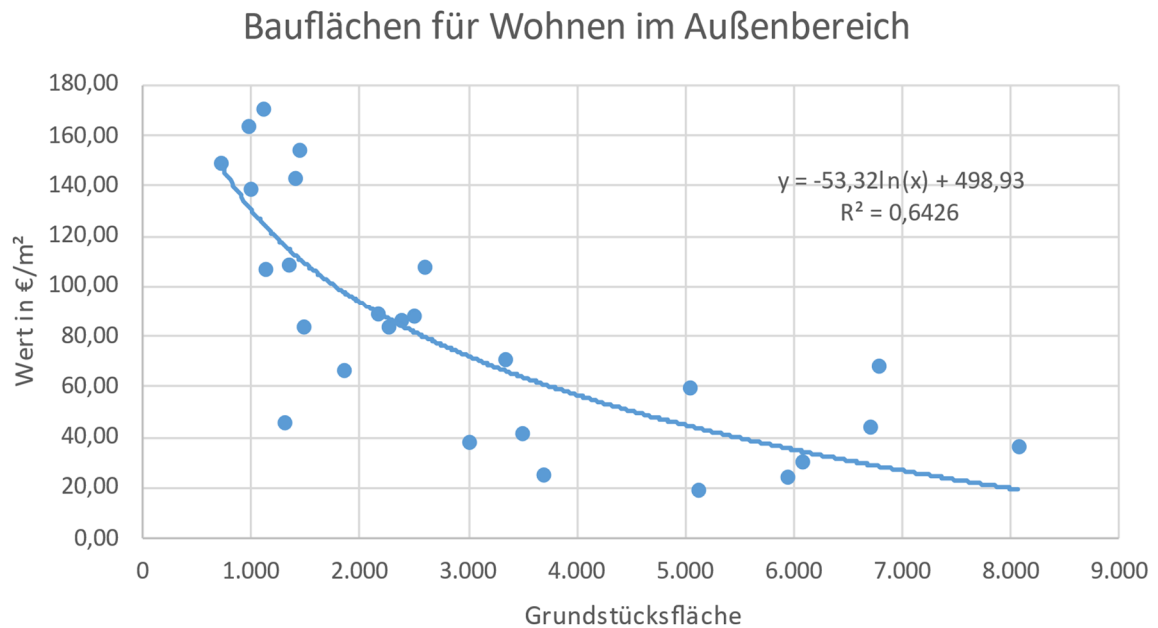
Abb. 20

Der in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf eine 1.000 m² große Wohnbaufläche im planungsrechtlichen Außenbereich. Dieser Wert entspricht in etwa 48 % 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 2022 bis 2025 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 Sachwertverfahren 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.

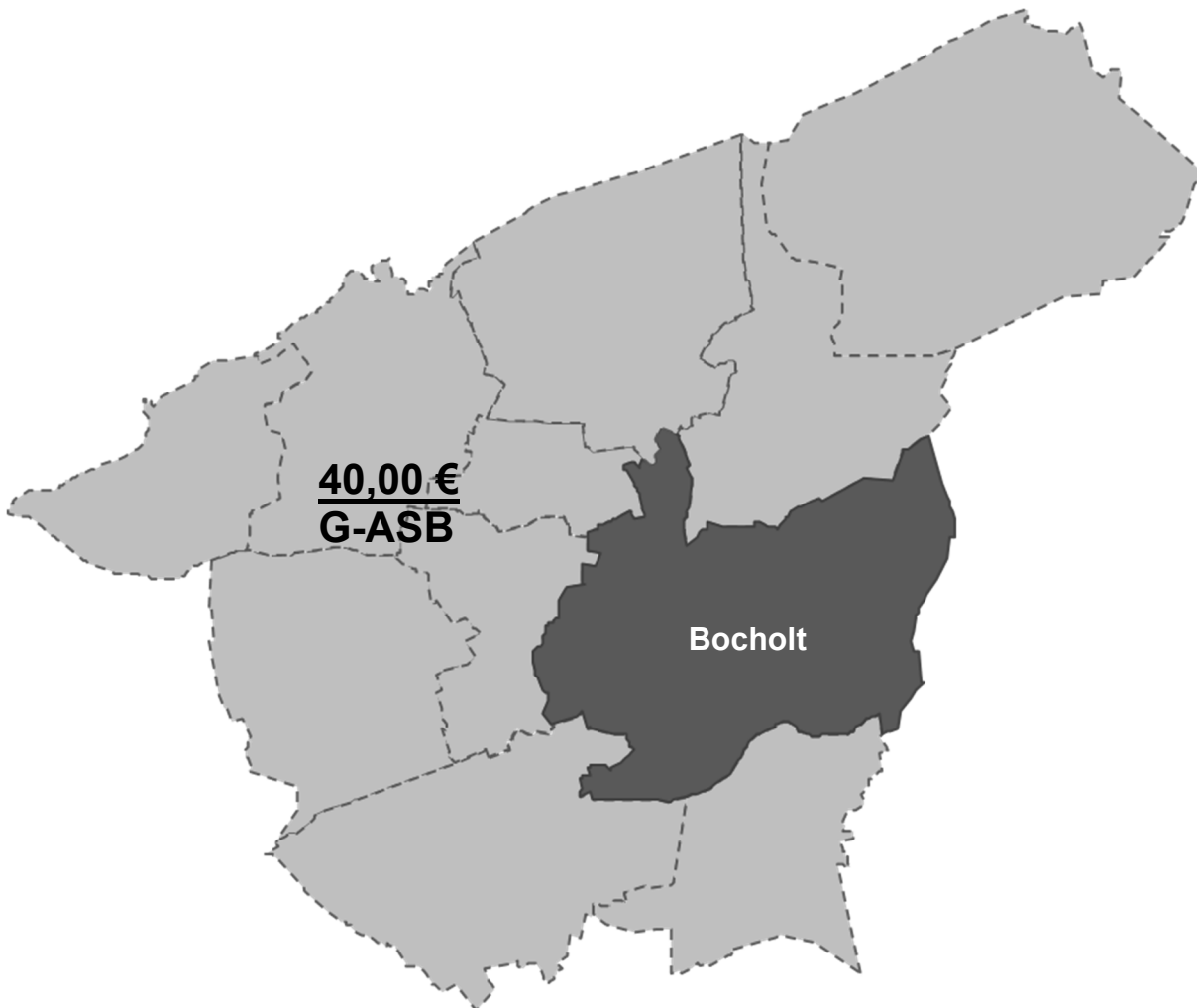
**Abb. 21**

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. 22

Vom Gutachterausschuss wurde erstmals zum 01.01.2023 ein Bodenrichtwert für Gewerbegrundstücke im Außenbereich (G-ASB) beschlossen. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 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 2025 insgesamt 338 Kaufverträge, davon 257 geeignete Kaufverträge nach Ausreißeranalyse. Der Geldumsatz der geeigneten Kaufverträge beträgt rd. 86,1 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 16,0 Hektar.

Die folgende Grafik zeigt, dass der Median der Kaufpreise im Vergleich zum Vorjahr angestiegen ist. Er liegt bei 309.000 EUR. Zu beachten ist, dass der genannte Medianwert 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 Median der Kaufpreise seit 2021
Ein- und Zweifamilienhäuser

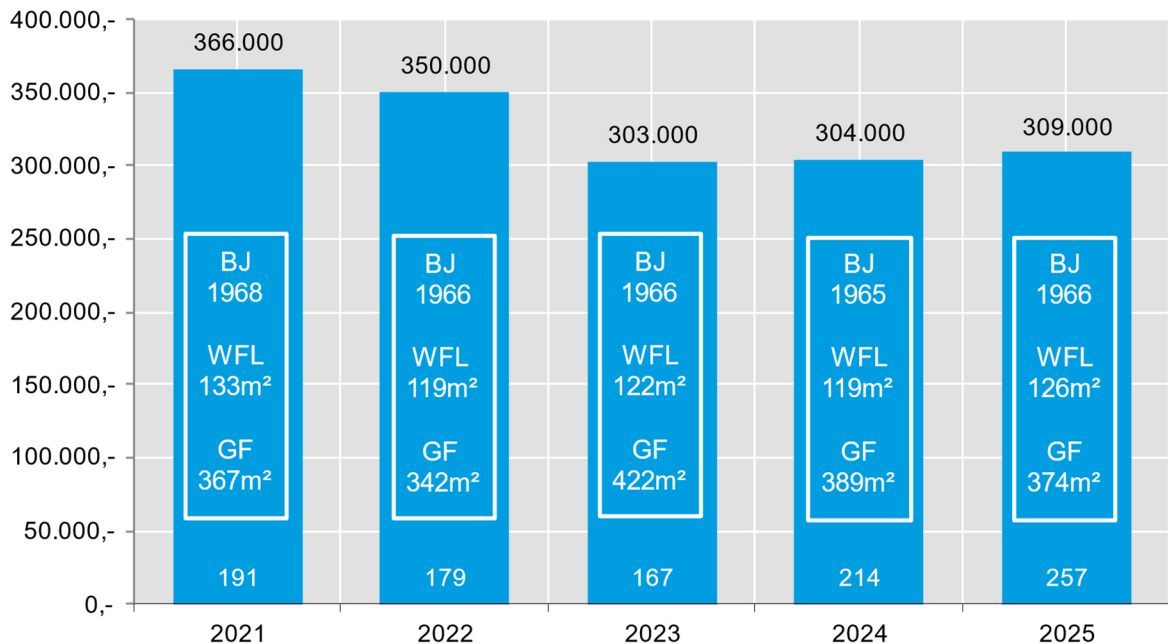


Abb. 23

Unmittelbar aus den für die Teilmärkte ermittelten Medianwerten (Median des Preises pro m² Wohnfläche, Median des 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

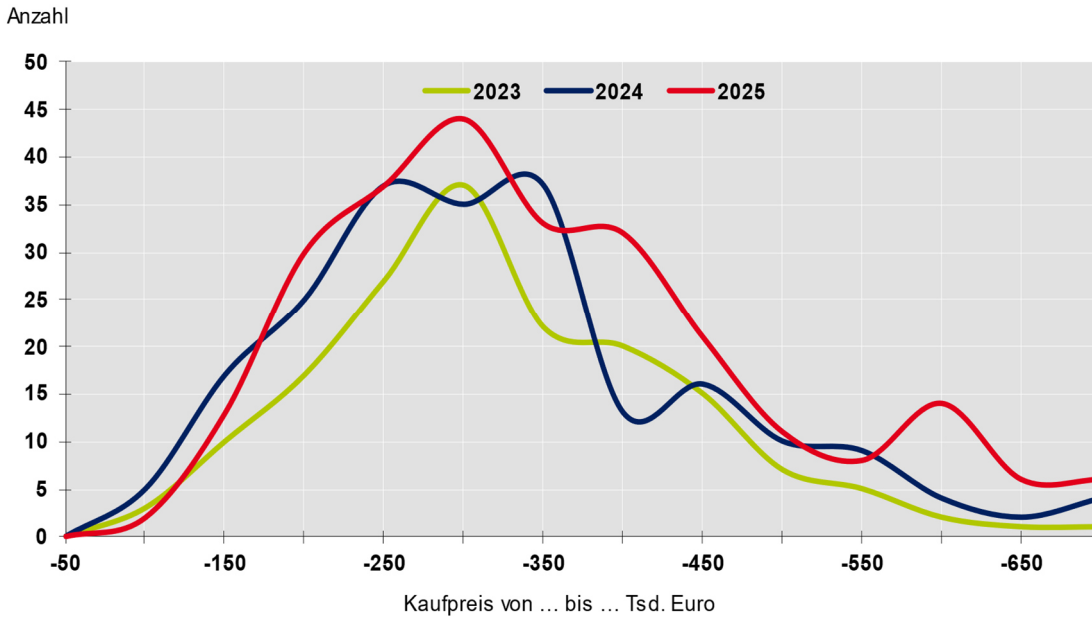


Abb. 24

Der Umsatz wird überwiegend in den Preisgruppen von 200.000 EUR bis 350.000 EUR erzielt. Die stärkste Preisgruppe bewegt sich im Bereich von 250.000 EUR bis 300.000 EUR.

5.1.1 Kaufpreise der einzelnen Gebäudetypen

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 Medianwert 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 Median der Kaufpreise seit 2021

Ein- und Zweifamilienhäuser – freistehend

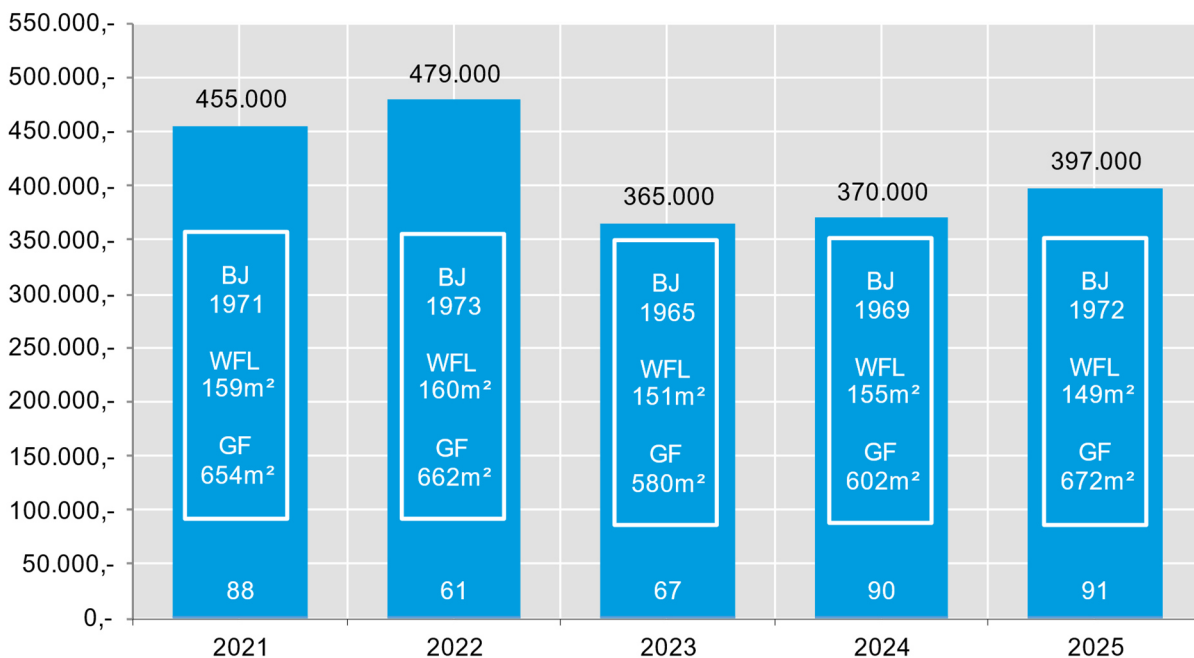
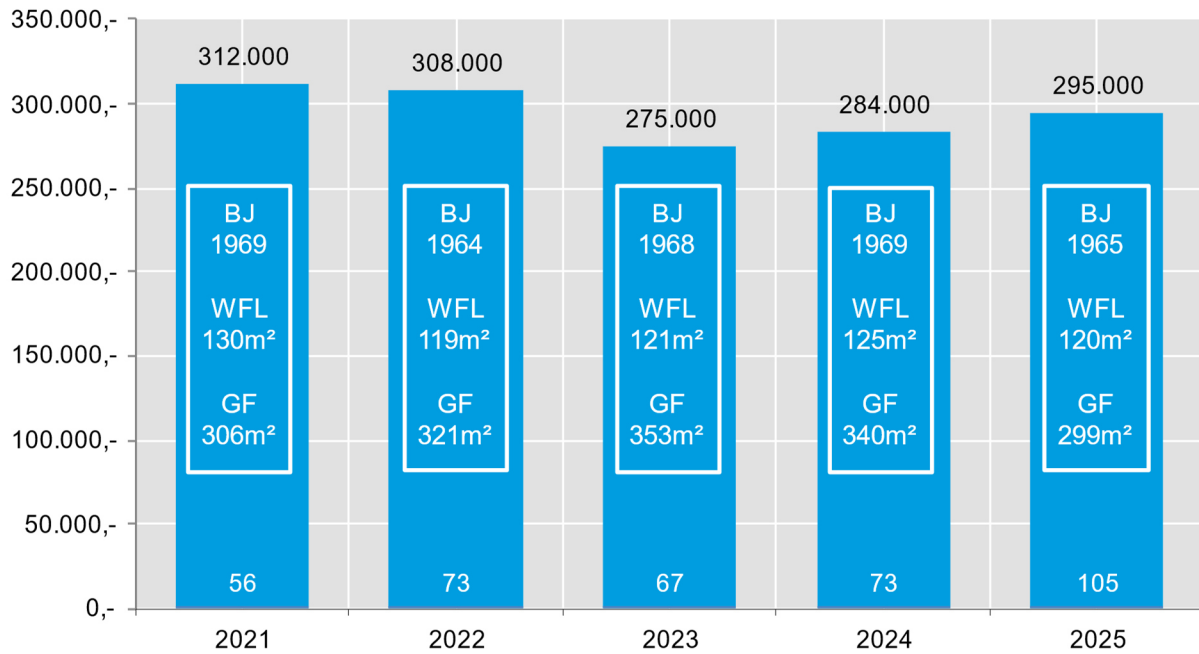


Abb. 25

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	/	/	/	/	/		/	
1920 - 1949	16	522	369.000	11	2.310		179	
					940	3.900	146	266
1950 - 1974	54	573	331.000	48	2.530		137	
					1.120	5.510	90	233
1975 - 1994	44	595	440.000	42	2.830		160	
					1.830	4.190	104	248
1995 - 2009	13	532	543.000	12	3.420		160	
					2.610	4.310	102	203
2010 - 2023	5	(500)	(623.000)	5	(3.220)		(193)	
					(2.580)	(3.520)	(142)	(269)
Neubau (2024 - 2026)	/	/	/	/	/		/	

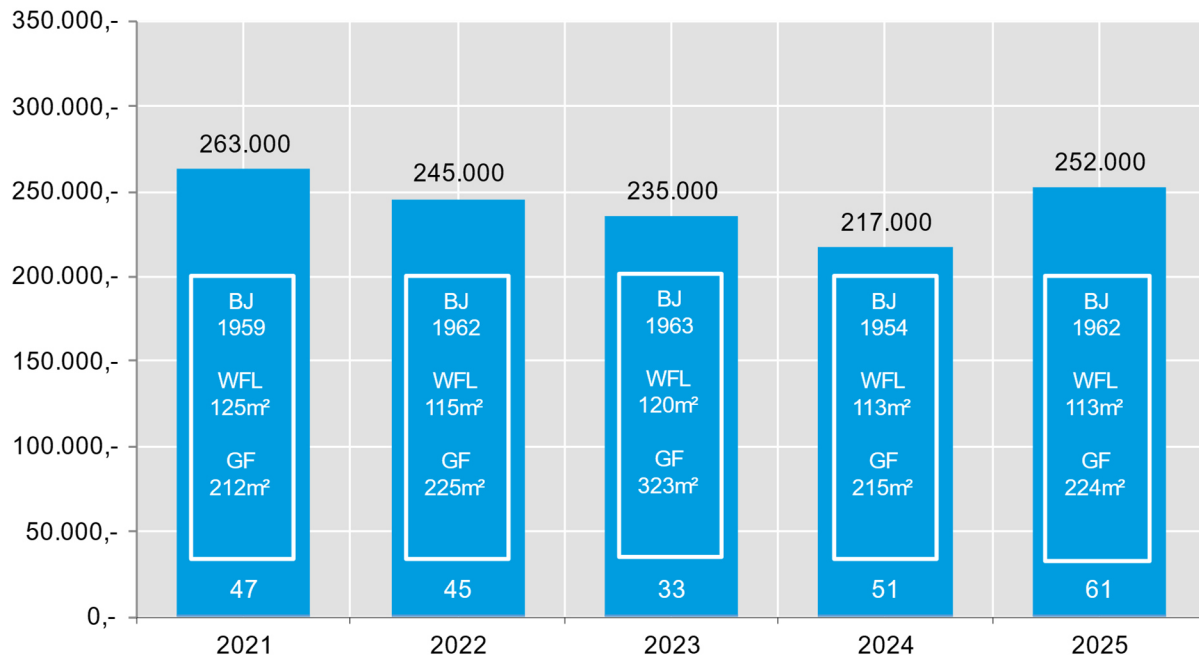
Die vorstehende Tabelle zeigt die Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berichtsjahren 2023 bis 2025, unterteilt in verschiedene Baujahresgruppen und mit einer Grundstücksgröße von 350 – 800 m². Die Preise verstehen sich einschließlich Bodenwert und ggf. Nebengebäuden (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 Median der Kaufpreise seit 2021**
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**Abb. 26**

Preise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
Grundstücksfläche 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	10	321	209.000	7	(2.120)		(102)	
					(1.700)	(2.720)	(90)	(112)
1920 - 1949	29	352	213.000	14	1.960		121	
					780	3.110	85	212
1950 - 1974	36	398	277.000	32	2.350		126	
					1.040	4.000	74	198
1975 - 1994	33	348	314.000	32	2.600		123	
					1.330	3.850	92	166
1995 - 2009	19	315	401.000	19	3.050		133	
					1.890	4.180	101	176
2010 - 2023	7	(333)	(500.000)	7	(3.640)		(138)	
					(2.880)	(4.300)	(100)	(165)
Neubau (2024 - 2026)	<5	(280)	(434.000)	/	/		/	

Die vorstehende Tabelle bildet die Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in den Jahren 2023 bis 2025 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 Median der Kaufpreise seit 2021**
Reihenmittelhäuser**Abb. 27**

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	10	241	184.000	7	(1.680)		(111)	
					(1.000)	(2.230)	(80)	(155)
1920 - 1949	27	211	193.000	20	1.960		109	
					690	3.190	83	143
1950 - 1974	31	229	232.000	28	2.100		118	
					890	2.970	74	171
1975 - 1994	10	239	270.000	10	2.360		115	
					1.470	3.240	105	125
1995 - 2009	7	(171)	(328.000)	7	(2.480)		(133)	
					(2.250)	(2.740)	(97)	(176)
2010 - 2023	/	/	/	/	/		/	
Neubau (2024 - 2026)	/	/	/	/	/		/	

In der vorstehenden Tabelle sind die Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser in den Jahren 2023 bis 2025 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 2025 lagen bei 7.200 EUR je Carport, bei 10.500 EUR je Garage und bei 21.000 EUR je Doppelgarage.

Die Datengrundlage setzte sich aus 1.154 zur Auswertung geeigneten Verkäufen aus den Jahren 2016 bis 2025 zusammen. Die Auswertung erzielte ein Bestimmtheitsmaß von 75 %. 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 Einheiten im Gebäude, Gebäudeart, Ausstattungsklasse, Modernisierungsgrad 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

mittlere Ausstattung

nicht modernisiert / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

unterkellert

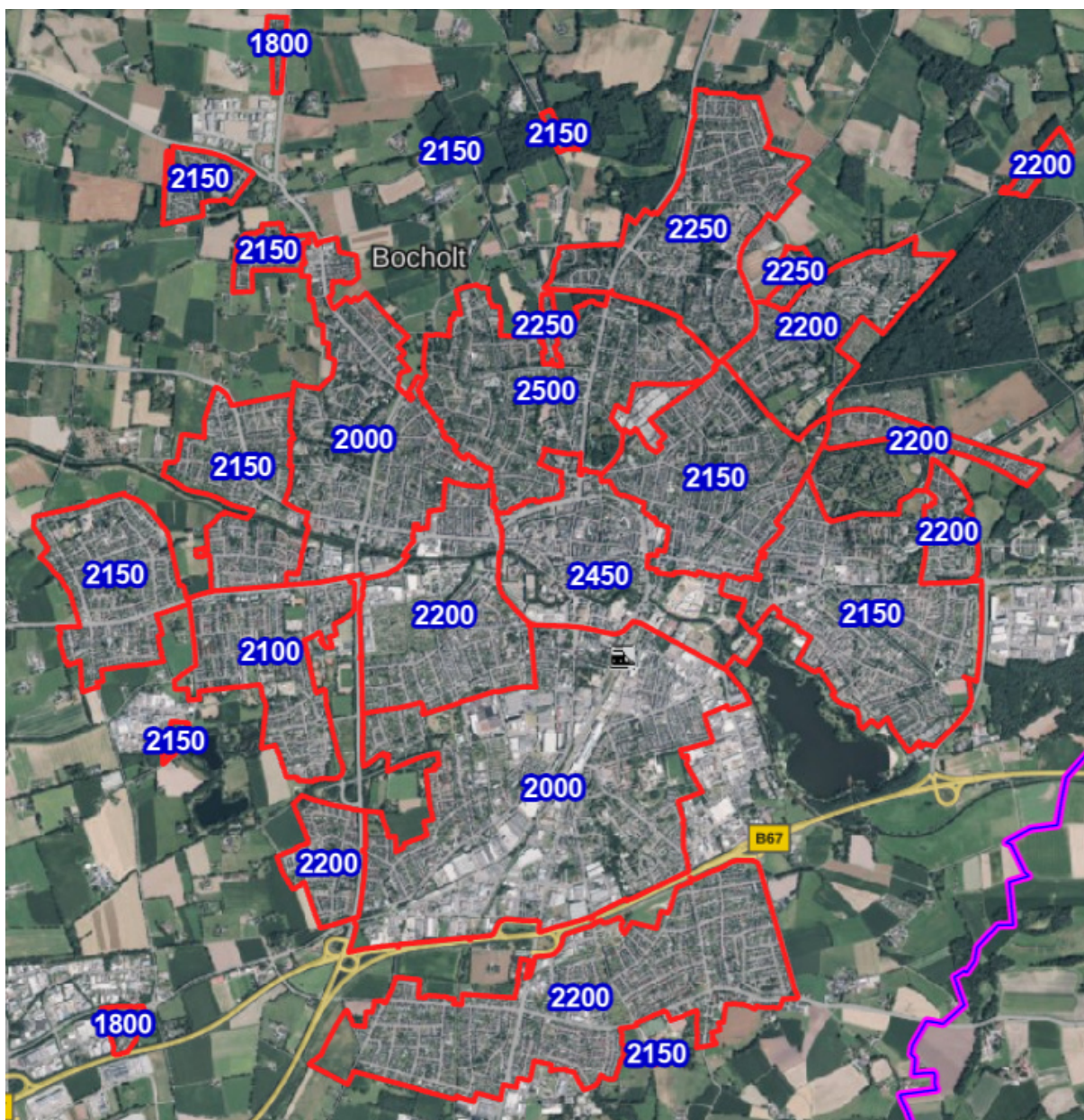


Abb. 28

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	16%
	1980 - 1989	29%
	1990 - 1999	41%
	2000 - 2009	52%
	ab 2010	67%
Wohnflächen	bis 100 m ²	16%
	101 m ² - 120 m ²	13%
	121 m² - 140 m²	0%
	141 m ² - 160 m ²	-10%
	161 m ² - 180 m ²	-15%
	181 m ² - 200 m ²	-21%
	über 200 m ²	-34%
Grundstücksgröße	bis 200 m ²	-7%
	201 m² - 300 m²	0%
	301 m ² - 400 m ²	8%
	401 m ² - 550 m ²	15%
	551 m ² - 750 m ²	22%
	751 m ² - 1.000 m ²	28%
	über 1.000 m ²	32%
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1	0%
	2	-5%
Ausstattungs- klasse	sehr einfach/ einfach	-9%
	mittel	0%
	gehoben/ stark gehoben	5%
Modernisierungs- grad	nicht modernisiert/ kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0%
	mittlerer Modernisierungsgrad	13%
	überwiegend modernisiert/ umfassend modernisiert	31%
Keller	vorhanden	0%
	teilunterkellert	-2%
	nicht vorhanden	-5%

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

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert/ kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0 – 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10 Punkte
überwiegend modernisiert/ umfassend modernisiert	11 – 20 Punkte

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten mit bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer in Ansatz gebracht. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen (Baujahr = Jahr der Kernsanierung abzüglich acht Jahre).

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 Doppelhaus

eine Wohneinheit

mittlere Ausstattung

nicht modernisiert/ kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

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, Wiederkaufrisrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwertes von Erbbaurechten ist nicht möglich.

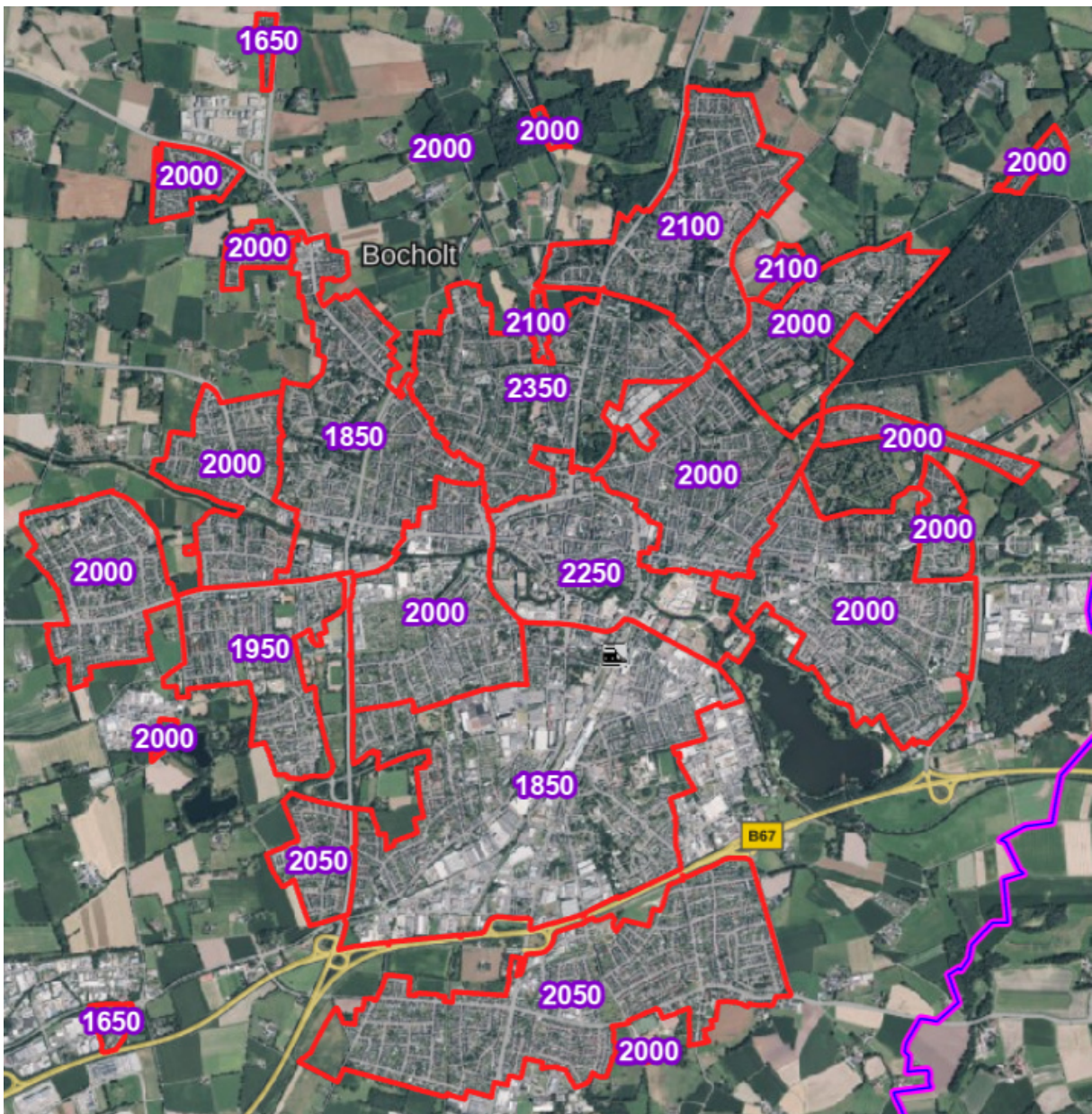


Abb. 29

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	16%
	1980 - 1989	29%
	1990 - 1999	41%
	2000 - 2009	52%
	ab 2010	67%
Wohnflächen	bis 100 m ²	16%
	101 m ² - 120 m ²	13%
	121 m² - 140 m²	0%
	141 m ² - 160 m ²	-10%
	161 m ² - 180 m ²	-15%
	181 m ² - 200 m ²	-21%
	über 200 m ²	-34%
Grundstücksgröße	bis 200 m ²	-7%
	201 m² - 300 m²	0%
	301 m ² - 400 m ²	8%
	401 m ² - 550 m ²	15%
	551 m ² - 750 m ²	22%
	751 m ² - 1.000 m ²	28%
über 1.000 m ²	32%	
Gebäudeart	Doppelhaus	0%
	Reihenendhaus	-2%
	Reihenmittelhaus	-4%
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1	0%
	2	-5%
Ausstattungs-klasse	sehr einfach/ einfach	-9%
	mittel	0%
	gehoben/ stark gehoben	5%
Modernisierungs-grad	nicht modernisiert/ kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0%
	mittlerer Modernisierungsgrad	13%
	überwiegend modernisiert/ umfassend modernisiert	31%
Keller	vorhanden	0%
	teilunterkellert	-2%
	nicht vorhanden	-5%

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

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert/ kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0 – 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10 Punkte
überwiegend modernisiert/ umfassend modernisiert	11 – 20 Punkte

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten mit bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer in Ansatz gebracht. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen (Baujahr = Jahr der Kernsanierung abzüglich acht Jahre).

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/borischdaten/agvga/immobilienrichtwertmodell NRW Stand 2021-06-30.pdf>

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten, **Immobilienrichtwerte**, Immobilienpreisübersichten, der Immobilien-Preis-Kalkulator und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse NRW 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
2016	91	1.311	72,8
2017	93	1.455	80,8
2018	104	1.495	83,0
2019	104	1.628	90,4
2020	123	1.800	100,0
2021	129	2.173	120,7
2022	124	2.288	127,1
2023	117	2.068	114,9
2024	124	2.070	115,0
2025	145	2.114	117,5

Preisindex Ein- und Zweifamilienhäuser Weiterverkäufe - 2020 = 100

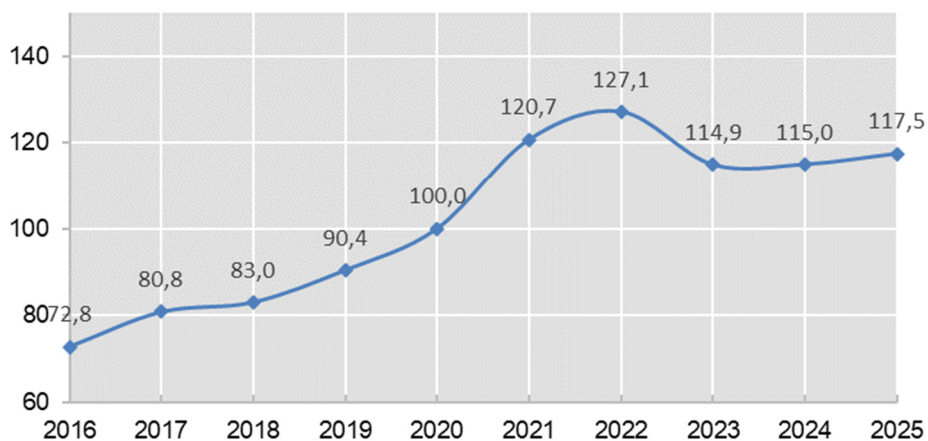


Abb. 30

Der Preisindex Ein- und Zweifamilienhäuser für Weiterverkäufe zeigt, dass der Kaufpreis je m² Wohnfläche seit 2020 um rd. 17,5 % gestiegen ist. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Anstieg von rd. 2,2 % 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 256 Kauffälle aus den Jahren 2024 und 2025 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

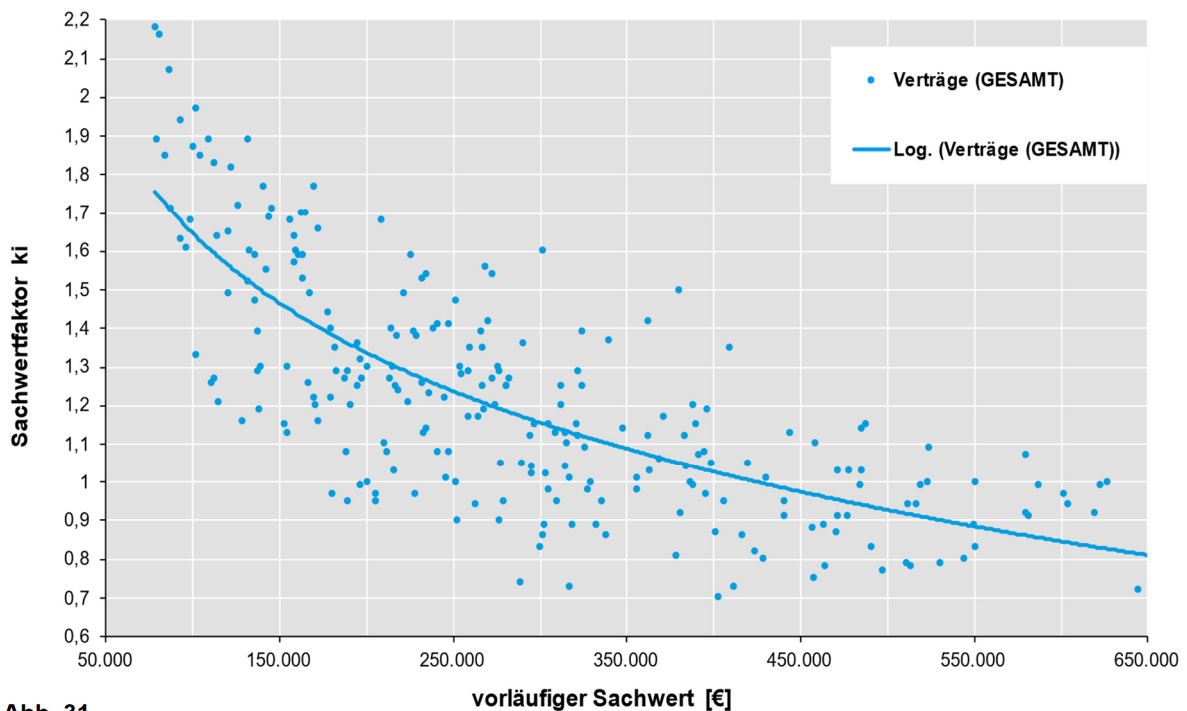


Abb. 31

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
100.000	-	1,61	1,78
125.000	-	1,51	1,64
150.000	1,30	1,44	1,53
175.000	1,26	1,37	1,43
200.000	1,22	1,31	1,34
225.000	1,19	1,26	1,27
250.000	1,16	1,22	1,20
275.000	1,13	1,18	1,14
300.000	1,11	1,14	1,08
325.000	1,08	1,10	1,03
350.000	1,06	1,07	0,99
375.000	1,04	1,04	-
400.000	1,03	1,02	-
425.000	1,01	0,99	-
450.000	0,99	0,97	-
475.000	0,98	0,94	-
500.000	0,96	0,92	-
525.000	0,95	-	-
550.000	0,94	-	-
575.000	0,92	-	-
600.000	0,91	-	-
625.000	0,90	-	-
650.000	0,89	-	-

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

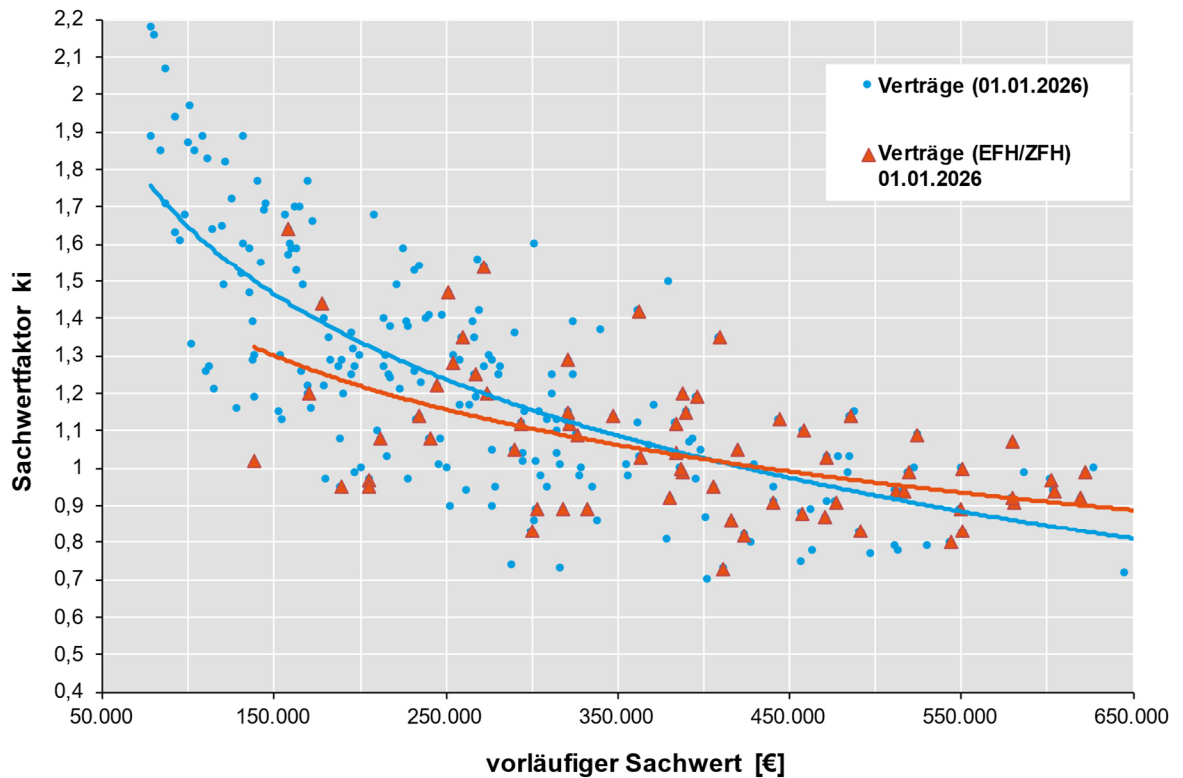


Abb. 32

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	R ²
81	4,6524366	-0,28121	0,3866977

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 4,6524366 - 0,28121 \cdot \ln(\text{vorl. SW})$$

Hinweis:

Die separate Auswertung der Marktanpassungsfaktoren für die freistehenden Einfamilienhäuser und die freistehenden Zweifamilienhäuser zeigt, dass kein signifikanter Unterschied festgestellt werden konnte.

Wertverhältnis Kaufpreis / vorl. Sachwert bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

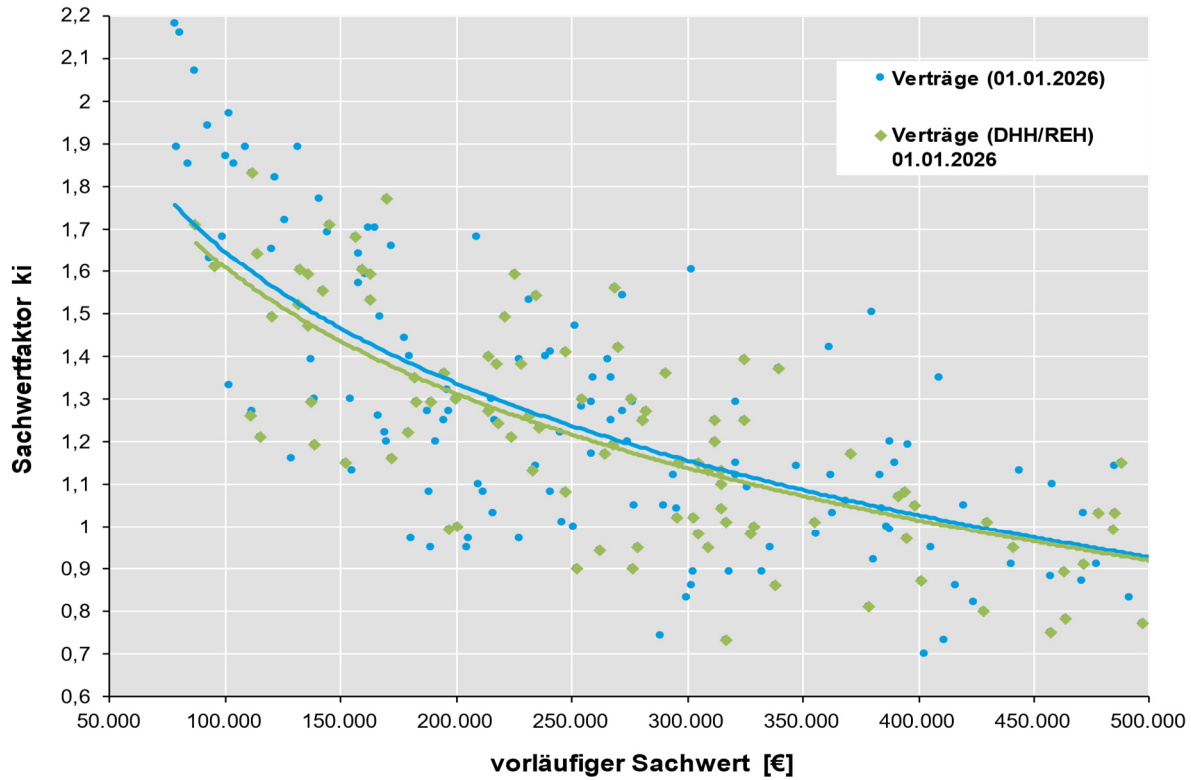


Abb. 33

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	R ²
106	6,5370086	-0,4280509	0,5865842

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 6,5370086 - 0,4280509 \cdot \ln(\text{vorl. SW})$$

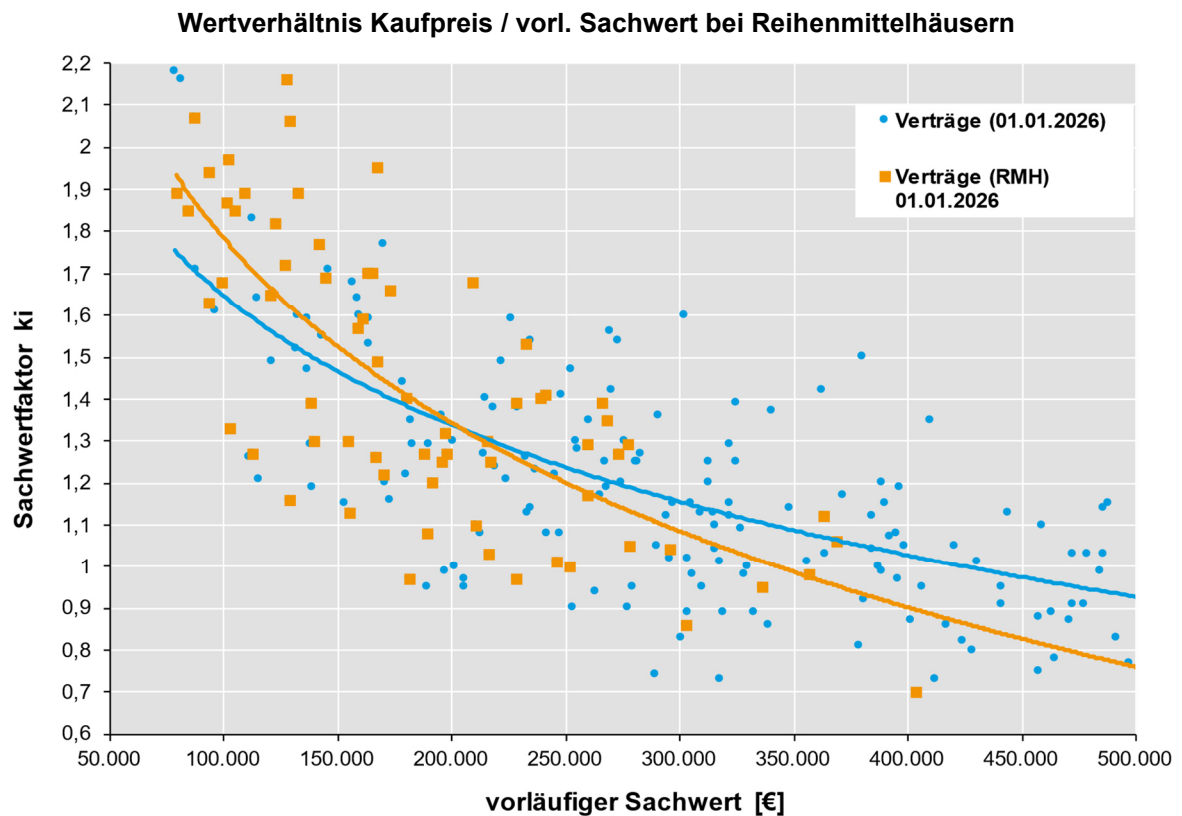


Abb. 34

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	R ²
69	9,0985913	- 0,635431	0,5852294

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 9,0985913 - 0,635431 \cdot \ln(\text{vorl. SW})$$

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 350.000 Euro bis 500.000 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

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

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 m²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m²	Miete Euro je m²	Bew.-Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Einfamilienhäuser, freistehend	1,4	65	2	153	2.810	8,01	20	41	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>			<i>36</i>	<i>693</i>	<i>0,98</i>	<i>2</i>	<i>16</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, Reihenend- u. Doppelhaushälften	1,5	82	2	124	2.685	8,30	21	44	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,0</i>			<i>27</i>	<i>746</i>	<i>1,12</i>	<i>3</i>	<i>19</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, Reihemittelhäuser	1,3	45	2	119	2.327	7,85	21	35	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,1</i>			<i>20</i>	<i>472</i>	<i>0,71</i>	<i>2</i>	<i>12</i>	<i>0</i>
Zweifamilienhäuser	1,9	27	2	196	2.180	7,36	23	36	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,0</i>			<i>57</i>	<i>538</i>	<i>0,89</i>	<i>3</i>	<i>12</i>	<i>0</i>

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

$$\text{LZ} = 0,00777 \times \text{Wohnfläche} + 0,03617 \times \text{Restnutzungsdauer} - 1,24074$$

Die Formel leitet sich aus einer Regressionsanalyse aus den Kauffällen der letzten zwei Jahre ab. Das Bestimmtheitsmaß der Regressionsanalyse liegt bei rd. 51 %.

Bei einer niedrigen Restnutzungsdauer und einer geringen Wohnfläche 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 2025 verzeichnete der Gutachterausschuss insgesamt 48 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude, die für rd. 23,4 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 36 geeignete Objekte standen für weitere Auswertungen zur Verfügung. Die Anzahl der geeigneten Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Geldumsatz ist um rd. 26,2 % auf 18,8 Mio. Euro gestiegen.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro
Mehrfamilienhäuser

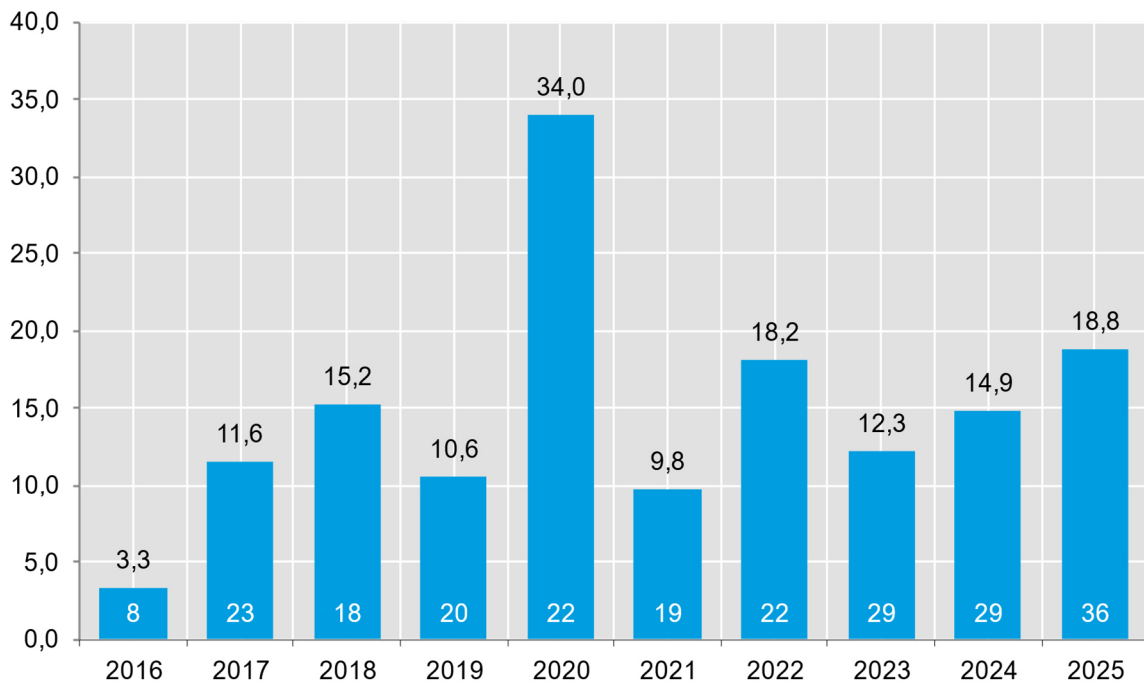


Abb. 35

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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. Die Liegenschaftszinssätze sind sachverständig anzuwenden.

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 m²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m²	Miete Euro je m²	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Dreifamilienhäuser	2,4	12	3	232	1.698	7,52	24	30	80
<i>Standardabweichung</i>	1,5			58	484	0,7	2	11	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,4	15	3	403	1.254	6,90	27	30	80
<i>Standardabweichung</i>	1,0			190	225	0,55	3	10	0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,1	19	3	420	1.230	7,40	24	27	80
<i>Standardabweichung</i>	1,4			151	281	1,59	3	8	0

() Werte in Klammern: statistisch nicht gesicherte Werte

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/Marl ihre entsprechenden Daten einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2026 unterzogen.

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 m²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m²	Miete Euro je m²	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Dreifamilienhäuser	2,6 *	80	2	249	1.642	7,11	25	34	80
<i>Standardabweichung</i>	1,2			54	423	1,03	4	13	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,1 *	154	2	521	1.495	7,02	26	38	80
<i>Standardabweichung</i>	1,4			326	707	1,25	5	16	0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	3,8 *	51	2	530	1.307	7,17	24	32	80
<i>Standardabweichung</i>	1,9			584	574	1,58	3	17	0

* Münsterland

() Werte in Klammern: statistisch nicht gesicherte Werte

5.2.2 Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der marktüblich erzielbare Rohertrag im Vordergrund. Zur näherungsweise 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 (Nettokaltmieten) 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>	18,8 5	12	3
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	15,4 2,6	15	3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	14,0 2,6	19	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/Marl ihre entsprechenden Daten einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2026 unterzogen.

Gebäudeart	Rohetragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Dreifamilienhäuser <i>Standardabweichung</i>	19,5 * 4,2	80	2
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	17,6 * 5,5	154	2
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	15,2 * 5,3	51	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 2025 insgesamt 19 Kaufverträge bei einem Geldumsatz von rd. 63,1 Mio. Euro. Die Anzahl der geeigneten Kauffälle bleibt mit 12 Verträgen traditionell gering. Der Geldumsatz beläuft sich auf rd. 59,8 Mio. Euro und ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 110,6 % gestiegen.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro
Büro-, Gewerbe- und Industrieobjekte

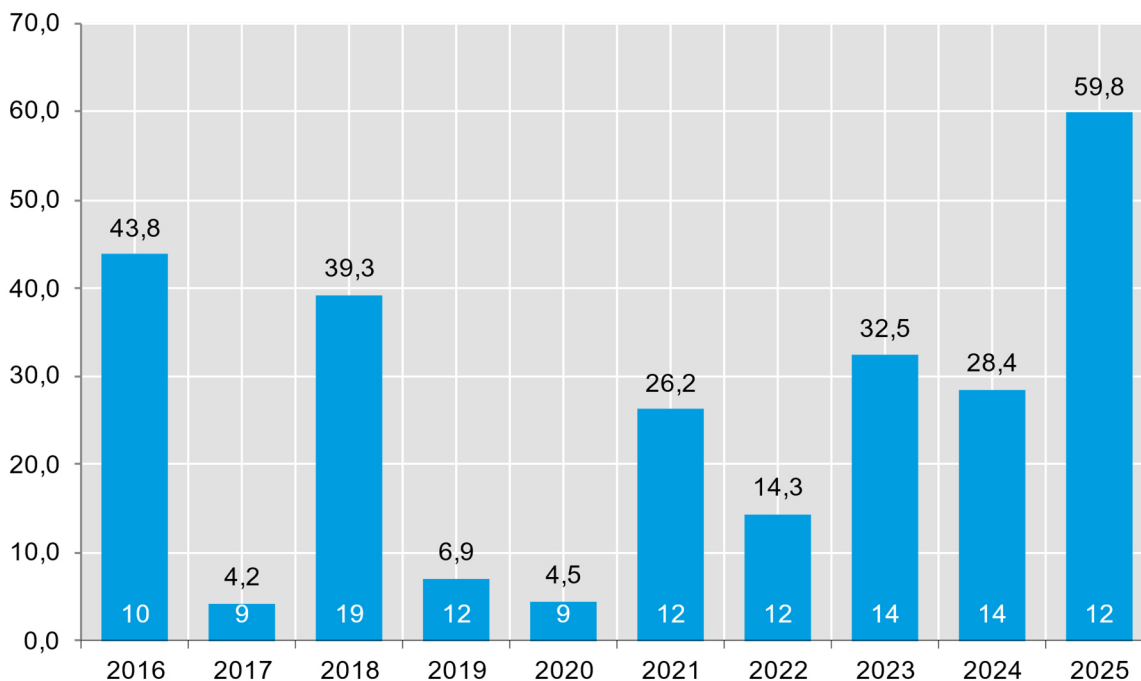


Abb. 36

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Aufgrund des geringen Datenmaterials können im Teilmarkt Handel und Büro keine fundierten Aussagen getroffen werden. Die Liegenschaftszinssätze sind sachverständig anzuwenden.

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 m²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m²	Miete Euro je m²	Bew.- Kosten % d. Roh- ertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Handel	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Standardabweichung	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Büro	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Standardabweichung	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Produzierendes Gewerbe	4,3	21	3	3.451	704	4,57	17	19	41
Standardabweichung	2,4			5.581	359	1,34	3	8	4

() Werte in Klammern: statistisch nicht gesicherte Werte

/ = Liegenschaftszinssatz konnte nicht ermittelt werden

Gemeinsame Auswertung im Münsterland

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle im Segment des produzierenden Gewerbes haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in den Kreisen Borken und Recklinghausen, sowie in den Städten Bocholt, Dorsten/Gladbeck/Marl und Rheine ihre entsprechenden Daten einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2026 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)					
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/ Nutzfläche m²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m²	Miete Euro je m²	Bew.- Kosten % d. Roh- ertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Handel	(5,5 *)	<10	3	1.589	1.104	7,97	19	25	52
Standardabweichung	1,0			2.097	320	1,28	4	13	8
Büro	(4,3 *)	<10	3	593	1.338	9,66	22	25	64
Standardabweichung	2,4			959	721	1,85	2	13	17
Produzierendes Gewerbe	3,2 *	41	3	2.214	775	4,43	17	20	42
Standardabweichung	2,5			4.206	339	1,82	4	8	5

* Münsterland

() Werte in Klammern: statistisch nicht gesicherte Werte

5.3.2 Rohertragsfaktoren

Für den Teilmarkt Produzierendes Gewerbe konnte ein Rohertragsfaktor abgeleitet werden. Aufgrund des geringen Datenmaterials im Teilmarkt Handel und Büro können keine fundierten Aussagen getroffen werden.

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Produzierendes Gewerbe	12,4	21	3
<i>Standardabweichung</i>	4,2		

Gemeinsame Auswertung im Münsterland

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle im Segment des produzierenden Gewerbes haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in den Kreisen Borken und Recklinghausen sowie in den Städten Bocholt, Dorsten/Gladbeck/Marl und Rheine ihre entsprechenden Daten einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2026 unterzogen. Für den Teilmarkt Büro und Handel können keine fundierten Aussagen getroffen werden.

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Handel	(12,0 *)	<10	3
<i>Standardabweichung</i>	2,2		
Büro	(12,7 *)	<10	3
<i>Standardabweichung</i>	3,9		
Produzierendes Gewerbe	15,6 *	41	3
<i>Standardabweichung</i>	7,4		

* Münsterland

() Werte in Klammern: statistisch nicht gesicherte Werte

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 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.
Garage (Weiterverkauf)	23	2	12.200	
			5.000	25.000
Außenstellplatz	22	2	7.900	
			1.500	15.000

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 2025 insgesamt 226 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum. Der Gesamtgeldumsatz betrug insgesamt rd. 49,8 Mio. Euro. 171 geeignete Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum konnten vertiefend ausgewertet werden. Der Geldumsatz dieser geeigneten Kauffälle liegt bei rd. 39,7 Mio. Euro.

6.1 Wohnungseigentum

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten insgesamt 162 geeignete Kaufverträge erfasst werden, mit einem Geldumsatz von rd. 38,0 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr (2024: 27,0 Mio. Euro) wurde ein Anstieg beim Geldumsatz um rd. 40,7 % registriert. Der Anteil der Erstverkäufe liegt mit 23 geeigneten Kauffällen bei rd. 14,2 %.

Anzahl der Verkäufe seit 2016
Wohnungseigentum

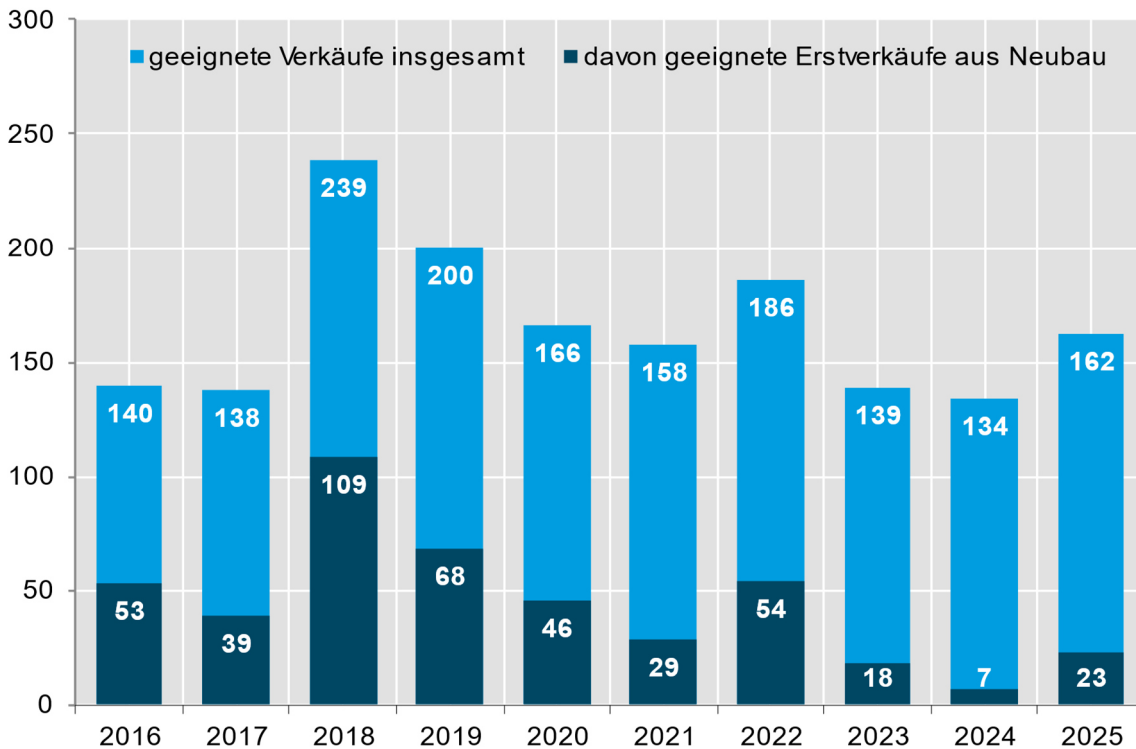


Abb. 37

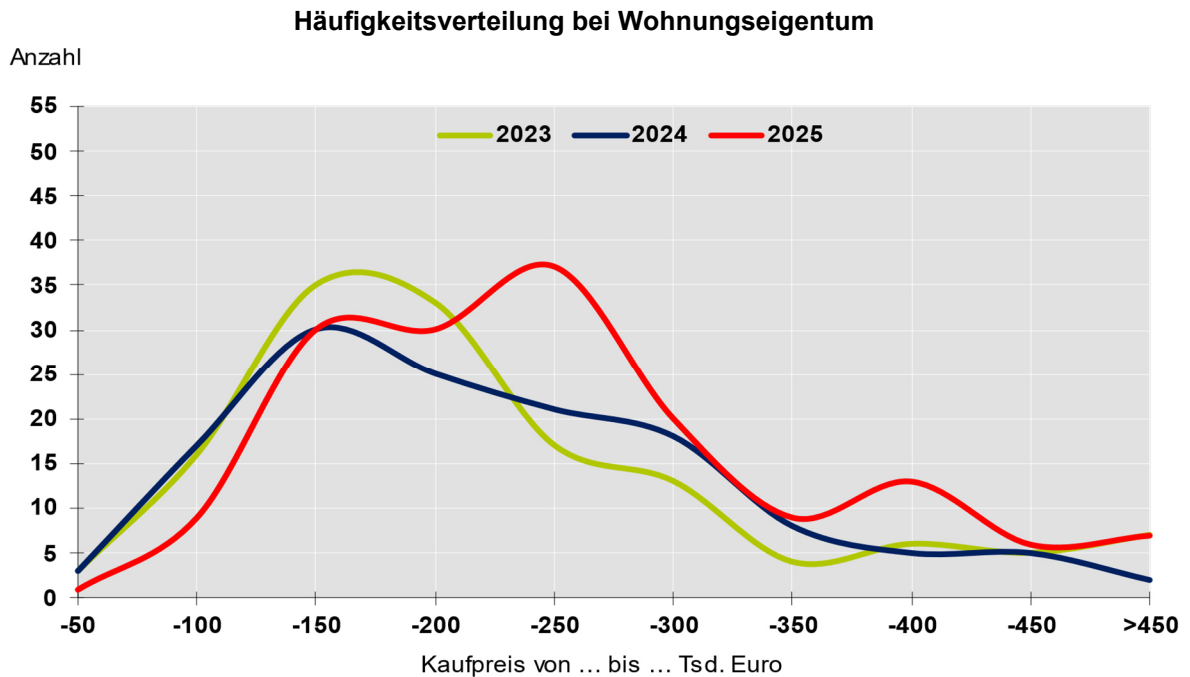


Abb. 38

Die vertiefende Auswertung aller geeigneter Kauffälle zeigt, dass der Umsatz überwiegend in den Preisgruppen 150.000 EUR bis 250.000 EUR liegt, rd. 22,8 % der geeigneten Verkäufe werden im Preissegment von 200.000 EUR bis 250.000 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. Zusätzliche 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 im Gebäude, 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 10.500 EUR, Carports mit 7.200 EUR, Stellplätze mit 6.400 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.

Preise für Wohnungseigentum

Baujahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Wohnfläche m ²	
				Min.	Max.	Min.	Max.
bis 1919	/	/	/	/			/
1920 - 1949	/	/	/	/			/
1950 - 1974	46	6,8	148.000	1.980	1.000	3.450	75 61 100
1975 - 1994	20	3,1	157.000	2.130	780	3.240	74 60 95
1995 - 2009	21	4,6	219.000	2.700	1.730	3.610	80 61 97
2010 - 2023	13	3,9	302.000	3.470	2.720	3.940	88 61 100
Neubau (2024 - 2026)	7	2,0	282.000	3.970	3.210	5.070	71 61 79

Die vorstehende Tabelle zeigt die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in den Berichtsjahren 2023 bis 2025.

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

Erstverkäufe aus Neubau
Preise für Wohnungseigentum seit 2023

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.
2023	3	0,9	299.000	4.350		68	
				3.990	5.070	61	77
2024	/	/	/	/		/	
2025	4	1,1	269.000	3.670		74	
				3.210	4.140	71	79

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.

Weiterverkäufe, Baujahre 1950 – 1974

Preise für Wohnungseigentum seit 2023

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.
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
2025	14	2,3	166.000	2.250		74	
				1.510	3.450	61	97

In der Baujahresklasse 1950 - 1974 ist der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche im Berichtsjahr 2025 um rd. 25,0 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Durchschnittspreis ist um rd. 21,2 % gestiegen. Die Wohnfläche beträgt in 2025 durchschnittlich 74 m².

Weiterverkäufe, Baujahre 1975 – 1994

Preise für Wohnungseigentum seit 2023

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.
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)
2025	7	1,3	185.000	2.430		76	
				1.890	3.240	60	91

Im Berichtsjahr 2025 liegen sieben Verkäufe für Wohnungseigentum in der Baujahresklasse 1975 – 1994 für Objekte mit den oben genannten Merkmalen vor. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche beträgt 2.430 Euro.

Weiterverkäufe, Baujahre 1995 – 2009

Preise für Wohnungseigentum seit 2023

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.
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
2025	10	2,3	227.000	2.630		85	
				1.730	3.610	69	97

Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche liegt im Jahr 2025 bei 2.630 EUR und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 8,0 % gesunken. Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 1.730 bis 3.610 EUR je m² Wohnfläche.

Weiterverkäufe, Baujahre 2010 - 2023

Preise für Wohnungseigentum seit 2023

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.
2023	/	/	/	/		/	
2024	9	2,7	297.000	3.480		86	
				2.860	3.810	61	100
2025	< 5	1,0	(338.000)	(3.720)		(91)	
				(3.560)	(3.940)	(88)	(92)

Im Berichtsjahr 2025 liegen weniger als fünf Verkäufe für Wohnungseigentum in der Baujahresklasse 2010-2023 vor. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche beträgt 3.720 Euro. Zu berücksichtigen ist, dass die Werte aufgrund der geringen Datenbasis statistisch nicht gesichert sind.

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 2025 lagen bei 6.400 EUR je Stellplatz, 7.200 EUR je Carport, bei 10.500 EUR je Garage und bei 13.600 EUR je Tiefgaragenstellplatz.

Die Datengrundlage setzte sich aus 589 zur Auswertung geeigneten Verkäufen aus den Jahren 2019 bis 2025 zusammen. Die Auswertung erzielte ein Bestimmtheitsmaß von 60 %. Die unterschiedlichen Verkaufsjahre wurden im Zuge der Regression entsprechend berücksichtigt. Erstverkäufe aus Neubaus sind ausgeschlossen worden. Nebengebäude (Schuppen etc.) sind nicht berücksichtigt worden.

Ab dem 01.01.2026 wird das wertbestimmende Merkmal Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude bereits ab einer Wohneinheit berücksichtigt. Dadurch können nunmehr auch Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser im Wohnungseigentum sachgerecht erfasst werden.

Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum werden im Wesentlichen beeinflusst durch Baujahr, Wohnfläche, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Geschosslage der Wohnung, Mietsituation, Ausstattungsklasse, Modernisierungsgrad 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 im Gebäude
- 1. – 2. Obergeschoss
- unvermietet
- mittlere Ausstattung
- nicht modernisiert / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- Balkon / Terrasse nicht vorhanden

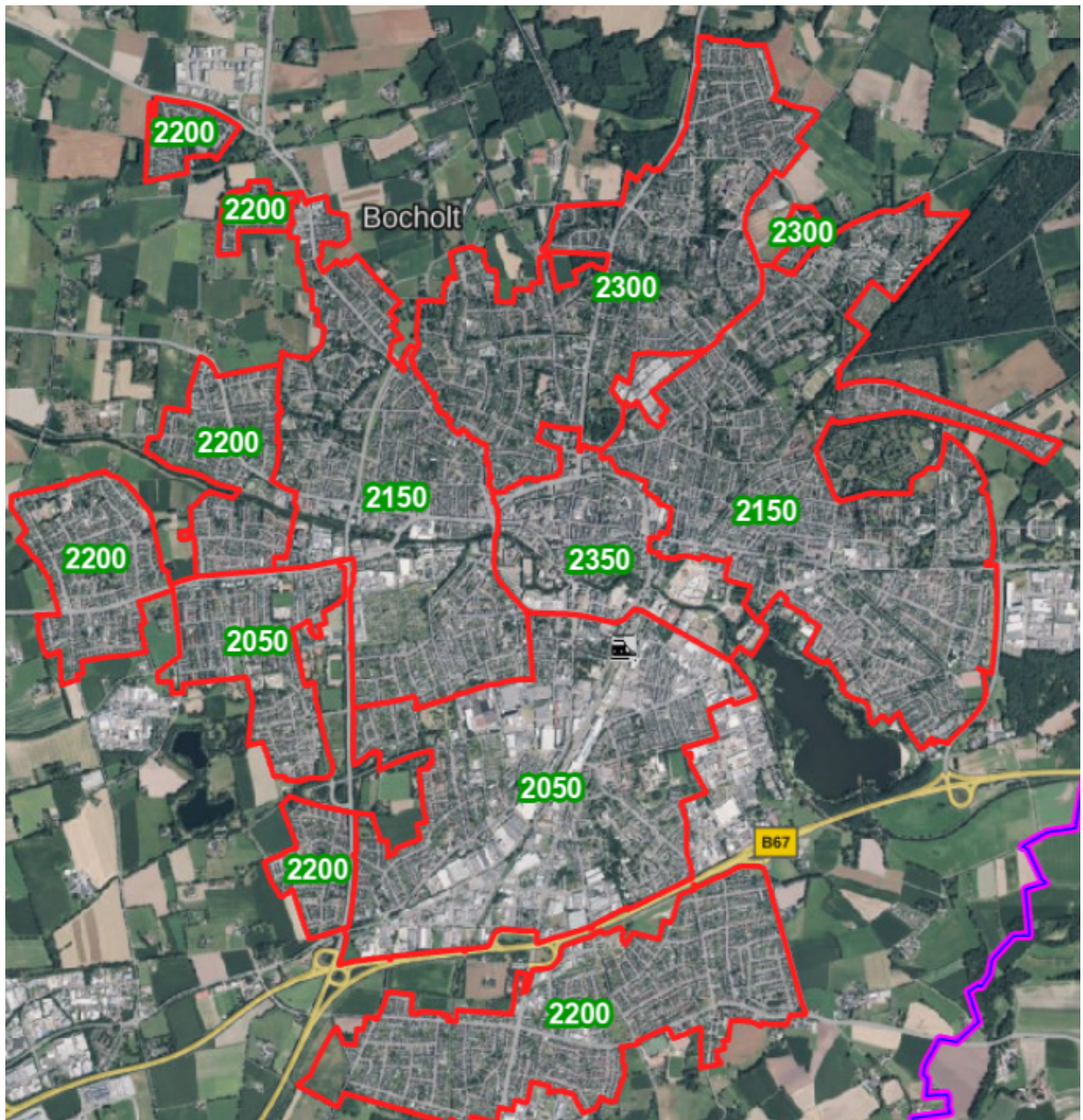


Abb. 39

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

Merkmale	Merkmalsklasse	Zu-/Abschlag
Baujahr	bis 1959	-9%
	1960 bis 1979	0%
	1980 bis 1999	17%
	2000 bis 2009	33%
	ab 2010	47%
Wohnfläche	bis 60 m ²	-2%
	61 m² bis 90 m²	0%
	91 m ² bis 120 m ²	-5%
	über 120 m ²	-12%
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1 Wohneinheit	10%
	2 bis 4 Wohneinheiten	-2%
	5 bis 8 Wohneinheiten	0%
	ab 9 Wohneinheiten	-4%
Geschosslage	Erdgeschoss	2%
	1. bis 2. Obergeschoss	0%
	über 3. Obergeschoss	-6%
	Dachgeschoss	0%
	Maisonette	4%
Mietsituation	unvermietet	0%
	vermietet	-6%
Ausstattungs-klasse	sehr einfach/ einfach	-13%
	mittel	0%
	gehoben/ stark gehoben	13%
Modernisierungs-grad	nicht modernisiert/ kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0%
	mittlerer Modernisierungsgrad	9%
	überwiegend modernisiert/ umfassend modernisiert	26%
Balkon/Terrasse	vorhanden	4%
	nicht vorhanden	0%

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

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert/ kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0 – 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10 Punkte
überwiegend modernisiert/ umfassend modernisiert	11 – 20 Punkte

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten mit bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer in Ansatz gebracht. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen (Baujahr = Jahr der Kernsanierung abzüglich acht Jahre).

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

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten, **Immobilienrichtwerte**, Immobilienpreisübersichten, der Immobilien-Preis-Kalkulator und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse NRW 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 01.01.2026)

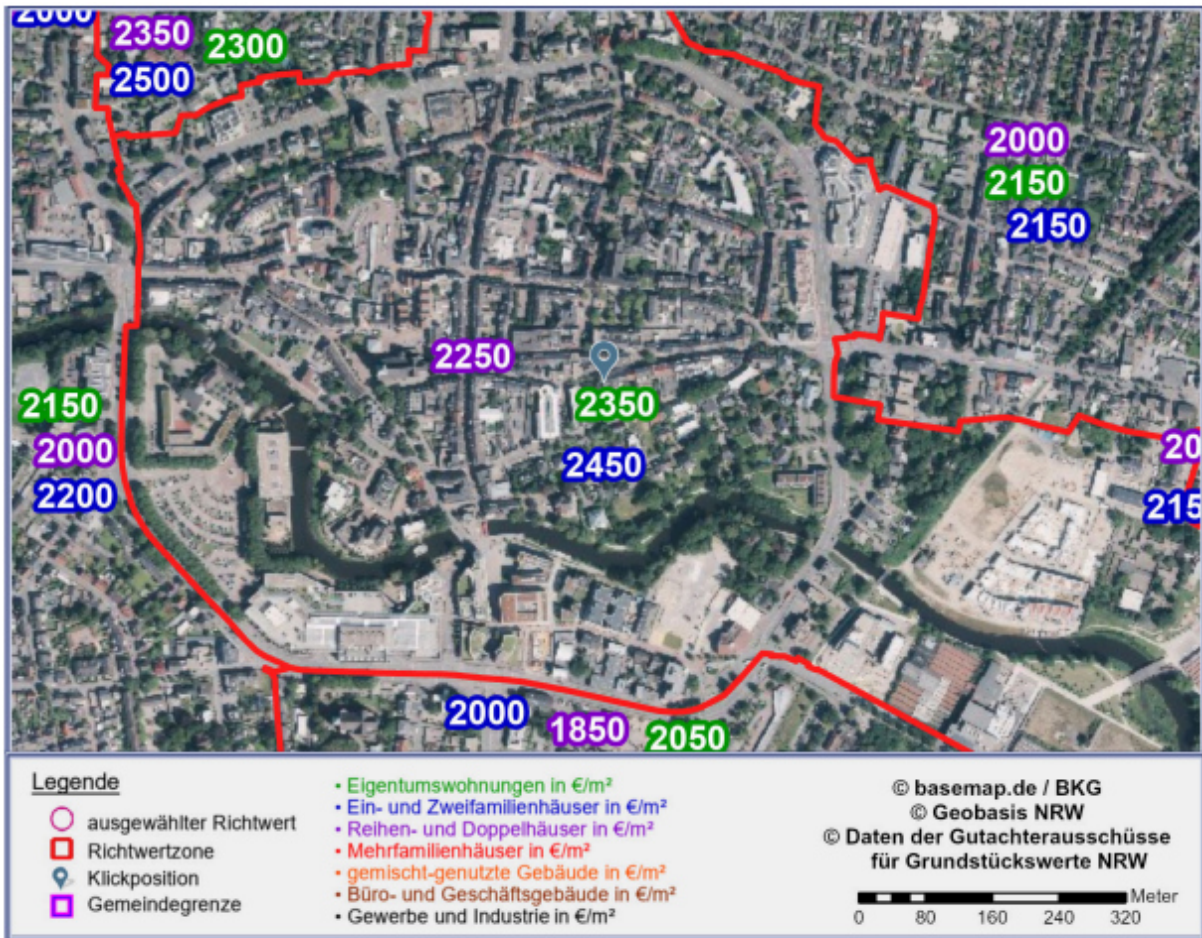


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bocholt
Gebietsgliederung	Bocholt Innenstadt
Immobilienrichtwertnummer	1001
Immobilienrichtwert	2350 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2026
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1970
Wohnfläche	61-90 m ²
Ausstattungs-klasse	mittel
Geschoss-lage	1
Balkon/Terrasse	nicht vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	5-8
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	beitragfrei
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

6.1.3 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 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. Die durchschnittlichen Kaufpreise der Neubauwohnungen beziehen sich auf Objekte mit einer Wohnfläche zwischen 60 und 90 m².

Erstverkäufe aus Neubau Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Jahr	Anzahl	⊘ KP	Index 2020 = 100
		Euro je m ² Wfl	
2016	50	2.550	82,3
2017	36	2.700	87,1
2018	102	3.050	98,4
2019	64	3.000	96,8
2020	44	3.100	100,0
2021	29	3.380	109,0
2022	53	3.900	125,8
2023	17	4.420	142,6
2024	6	4.440	143,2
2025	20	3.940	127,1

Preisindex Wohnungseigentum Neubau - 2020 = 100

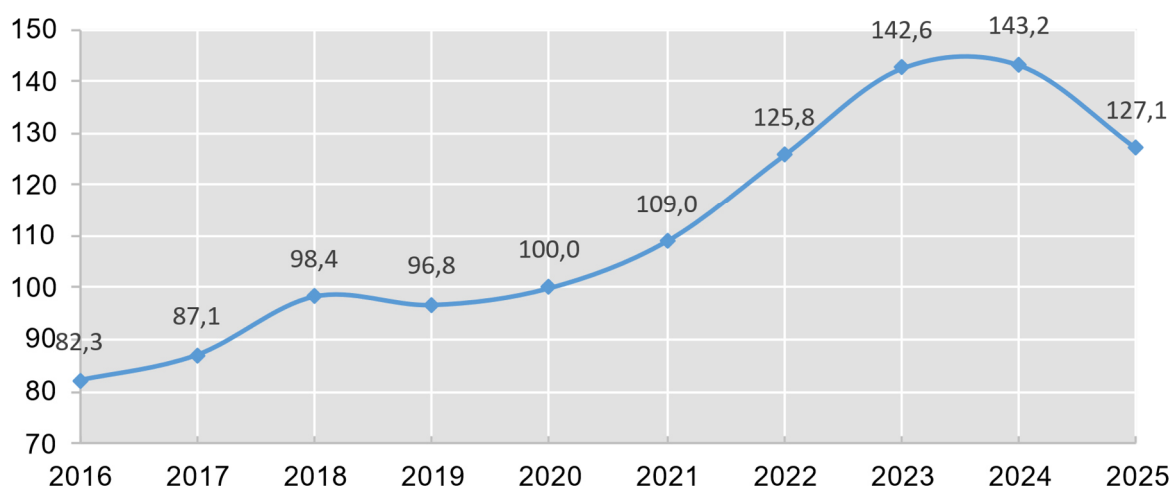


Abb. 41

Der Preisindex Wohnungseigentum für Erstverkäufe aus Neubau zeigt, dass der Kaufpreis je m² Wohnfläche seit 2020 um rd. 27,1 % gestiegen ist. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Abnahme von rd. 12,6 % festzustellen.

Weiterverkäufe
Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Jahr	Anzahl	Ø KP	Index
		Euro je m ² Wfl	2020 = 100
2019	76	1.606	88,5
2020	90	1.813	100,0
2021	88	2.018	111,3
2022	94	2.041	112,5
2023	76	2.018	111,3
2024	78	2.032	112,1
2025	87	2.163	119,3

Preisindex Wohnungseigentum
Weiterverkäufe - 2020 = 100

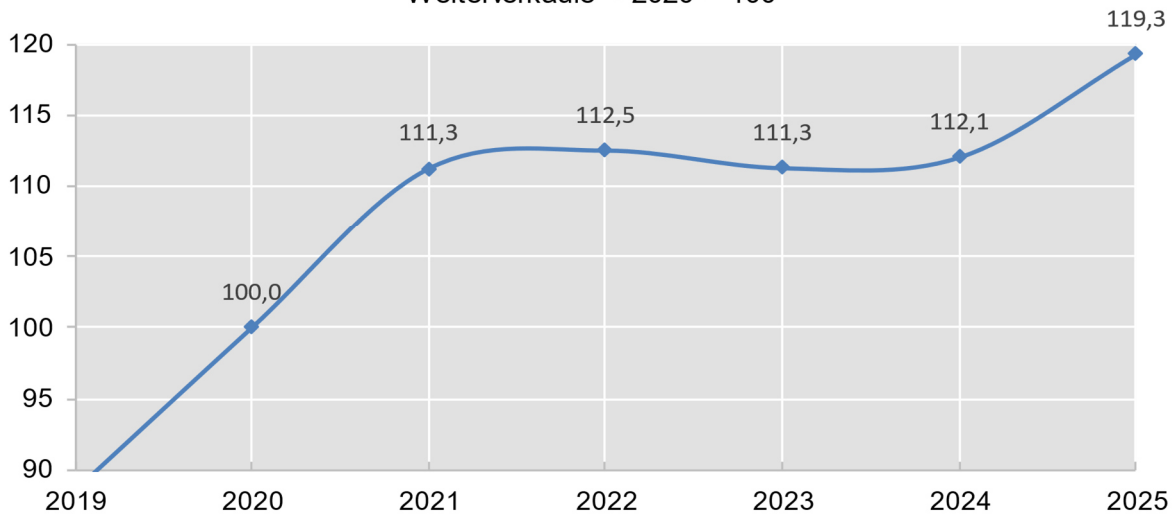


Abb. 42

Der Preisindex Weiterverkäufe von Wohnungseigentum zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche seit 2020 um rd. 19,3 % gestiegen ist. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Zunahme von rd. 6,4 % festzustellen.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für selbstgenutztes und vermietetes Wohnungseigentum stellen sich wie folgt dar:

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 m²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m²	Miete Euro je m²	Bew.-Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,7	121	2	89	2.542	7,91	23	47	80
<i>Standardabweichung</i>	0,8			31	665	1,18	3	16	0
Vermietetes Wohnungseigentum	2,1	58	2	70	2.632	8,45	23	51	80
<i>Standardabweichung</i>	0,8			22	876	1,48	4	15	0

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	26,6	121	2
<i>Standardabweichung</i>	5,1		
Vermietetes Wohnungseigentum	25,4	58	2
<i>Standardabweichung</i>	5,3		

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 2025 wurden insgesamt neun Kaufverträge über Teileigentum erfasst und ausgewertet. Der Geldumsatz der geeigneten Kaufverträge betrug rd. 1,7 Mio. Euro.

Teileigentum	Jahr	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]	
		2024	2025	2024	2025
Erstverkauf aus Neubau		0	1	0,0	0,1
Weiterverkauf		6	8	1,0	1,6
	Summe	6	9	1,0	1,7

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Geschäftsjahr 2025 konnten in Bocholt sechs 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 2025 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/Glabbeek/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	Ø	Ø	Ø	Ø
				Grundstücks- fläche m ²	Erbbauzins Euro je m ²	Laufzeit in Jahren	Entschädig- ung % d. Gebäude- wertes	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

Im Jahr 2025 konnten insgesamt 13 geeignete Kauffälle über bebaute Erbbaurechte, vier Kauffälle über Wohnungserbbaurechte und sechs Kauffälle über unbebaute Erbbaurechte ausgewertet werden.

Die Anzahl an geeigneten Kauffällen ist gering. Aus den Jahren 2018 bis 2025 hat der Gutachterausschuss 42 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 0,97. 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 2025 wurde ein geeigneter Kauffall von bebauten Erbbaugrundstücken registriert. Auch in den Vorjahren war die Anzahl sehr gering.

Aus den Jahren 2018 bis 2025 hat der Gutachterausschuss 14 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 (Median). 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.
Berücksichtigung von Garagen	Pauschale Berücksichtigung vgl. Kapitel 5.4
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; DrempeI 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</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 pauschal 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 Rohertragsfaktoren 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 Kaufpreisannteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu bereinigen. Der normierte Kaufpreis enthält, außer beim Wohnungseigentum sowie bei Ein- und Zweifamilienhäusern, 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 anhand des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bocholt unter Berücksichtigung der Marktentwicklung auf ihre Nachhaltigkeit geprüft (siehe Kapitel 9). Für Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 wurde der qualifizierte Mietspiegel 2024, für Kauffälle aus dem Jahr 2025 der qualifizierte Mietspiegel 2026 berücksichtigt. Die Mieten für freistehende Einfamilienhäuser wurden bei Kauffällen aus dem Jahr 2024 mit einem Zuschlag von 10 %, die von Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einem Zuschlag von 5 % versehen. Der Mietspiegel 2026 berücksichtigt Einfamilienhäuser explizit.</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 Mietpreisspiegel 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</p> <p>60 Jahre für Bürogebäude</p> <p>40 Jahre für Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude</p>
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	<p>§ 50 Abs. 3 ImmoWertV</p> <p>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.</p> <p>Individueller Wohnungsbau: 3 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert</p> <p>Mehrfamilienhäuser: 4 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert (siehe Kapitel 7.1)</p>
Erzielbarer Erbbauzins	<p>§ 50 Abs. 4 ImmoWertV</p> <p>Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.</p>

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	<p>§ 50 Abs. 3 ImmoWertV</p> <p>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.</p> <p>Individueller Wohnungsbau: 3 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert</p> <p>Mehrfamilienhäuser: 4 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert (siehe Kapitel 7.1)</p>
Erzielbarer Erbbauzins	<p>§ 50 Abs. 4 ImmoWertV</p> <p>Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.</p>

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 2024 zugrundeliegenden Daten wurden von der Neitzel Consultants GmbH, Witten, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung (Stichprobe) zum Stand Mai 2023 ermittelt.

Die im **Mietspiegel 2026** ausgewiesenen Werte wurden auf der Grundlage einer repräsentativen Vermieterbefragung (Vollerhebung) zum Stand Mai 2025 ermittelt. Die der Neuerhebung 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. Im neuen Mietspiegel wurden erstmals auch Neubauwohnungen bis zum Baujahr 2025 bzw. Mai 2025 ausgewiesen. Der qualifizierte Mietspiegel gilt seit dem 1. Januar 2026.

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 2026 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 Rüter	M. Sc., Raumplanerin
Stellvertretende Vorsitzende	Christina Roters	Dipl.-Ing. in, Geodätin, Stadtvermessungsamtfrau
	Karl-Peter Theis	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.
	Sebastian Walzog	M. Sc., Kreisvermessungsdirektor
Weitere 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.
Bedienstete der zuständigen Finanzbehörde	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; -3123

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=10000000000000000446 GrundWertVO: https://recht.nrw.de/lrgv/rechtsverordnung/22062021-verordnung-ueber-die-amtliche-grundstueckswertermittlung-nordrhein/?suchbegriff=GrundWertVO
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.immowelt.de
ImmoWertV	https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&jumpTo=bgbl121s2805.pdf#_bgbl_%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27bgbl121s2805.pdf%27%5D_1646380807329
Luftbilder	www.geoportal.nrw.de
Qualifizierter Mietspiegel 2026 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 m²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m²	Miete Euro je m²	Bew.-Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,7	121	2	89	2.542	7,91	23	47	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,8</i>			<i>31</i>	<i>665</i>	<i>1,18</i>	<i>3</i>	<i>16</i>	<i>0</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	2,1	58	2	70	2.632	8,45	23	51	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,8</i>			<i>22</i>	<i>876</i>	<i>1,48</i>	<i>4</i>	<i>15</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, freistehend	1,4	65	2	153	2.810	8,01	20	41	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>			<i>36</i>	<i>693</i>	<i>0,98</i>	<i>2</i>	<i>16</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, Reihend- u. Doppelhaushälften	1,5	82	2	124	2.685	8,30	21	44	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,0</i>			<i>27</i>	<i>746</i>	<i>1,12</i>	<i>3</i>	<i>19</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, Reihemittelhäuser	1,3	45	2	119	2.327	7,85	21	35	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,1</i>			<i>20</i>	<i>472</i>	<i>0,71</i>	<i>2</i>	<i>12</i>	<i>0</i>
Zweifamilienhäuser	1,9	27	2	196	2.180	7,36	23	36	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,0</i>			<i>57</i>	<i>538</i>	<i>0,89</i>	<i>3</i>	<i>12</i>	<i>0</i>
Dreifamilienhäuser	2,4	12	3	232	1.698	7,52	24	30	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,5</i>			<i>58</i>	<i>484</i>	<i>0,7</i>	<i>2</i>	<i>11</i>	<i>0</i>
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,4	15	3	403	1.254	6,90	27	30	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,0</i>			<i>190</i>	<i>225</i>	<i>0,55</i>	<i>3</i>	<i>10</i>	<i>0</i>
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,1	19	3	420	1.230	7,40	24	27	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,4</i>			<i>151</i>	<i>281</i>	<i>1,59</i>	<i>3</i>	<i>8</i>	<i>0</i>
Handel	/	/	/	/	/	/	/	/	/
<i>Standardabweichung</i>	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Büro	/	/	/	/	/	/	/	/	/
<i>Standardabweichung</i>	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Produzierendes Gewerbe	4,3	21	3	3.451	704	4,57	17	19	41
<i>Standardabweichung</i>	<i>2,4</i>			<i>5.581</i>	<i>359</i>	<i>1,34</i>	<i>3</i>	<i>8</i>	<i>4</i>

() Werte in Klammern: statistisch nicht gesicherte Werte

/ = Liegenschaftszinssatz konnte nicht ermittelt werden

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 75.515 (31.12.2025, Quelle: Meldewesen)
- Katasterfläche 119,40 km² (31.12.2025)
- Einwohnerdichte 632 Einwohner/km²
- Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen 5,7 % (Januar 2026)

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bocholt

Die Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerung insgesamt) ist nahezu konstant. Die Einwohnerzahl ist mit rd. 0,3 % leicht gesunken und beläuft sich auf nunmehr 75.515 Einwohner (Stand 31.12.2025).

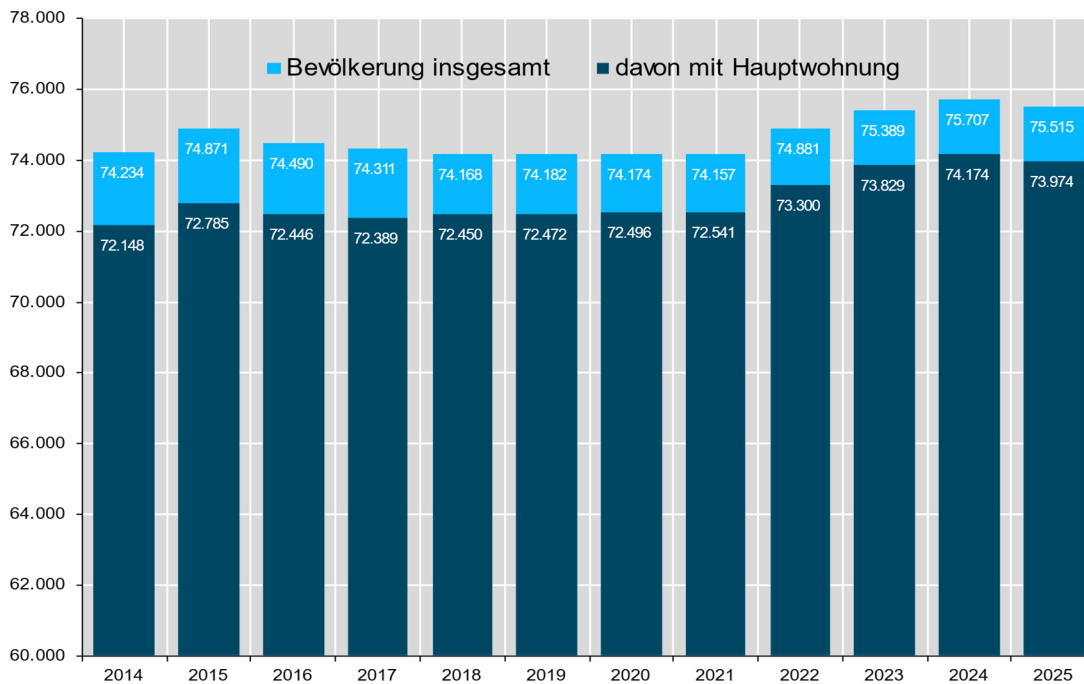


Abb. 43

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

Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung der Stadt Bocholt nach ausgewählten Altersgruppen

Personen mit Hauptwohnung in Bocholt

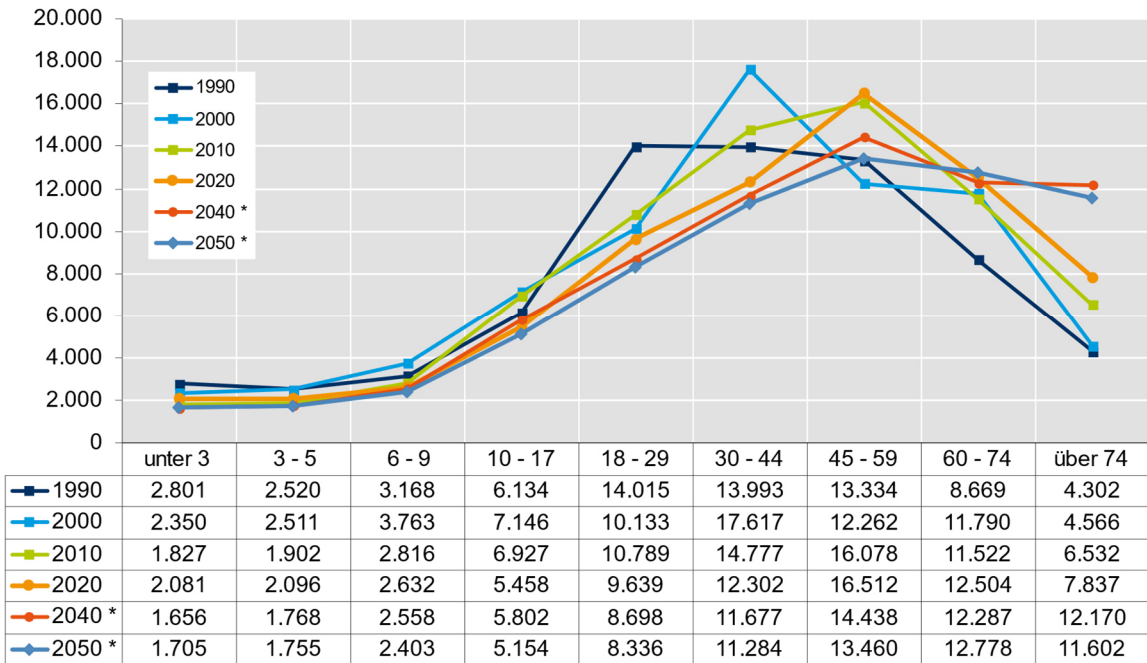
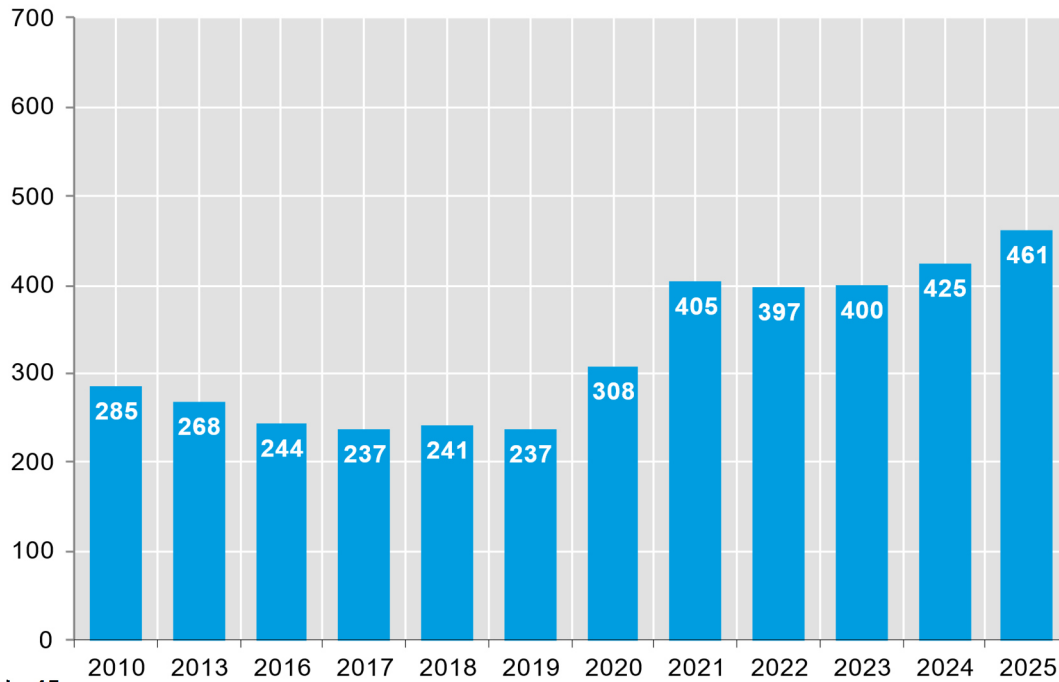


Abb. 44

Quelle: IT.NRW

* Die Prognosezahlen beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025.

Hinweis: Aufgrund unterschiedlicher Datenquellen und zeitlicher Bezüge sind die dargestellten Bevölkerungszahlen nicht unmittelbar vergleichbar.

Anzahl der Baulücken in Bocholt**Abb. 45**

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. 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

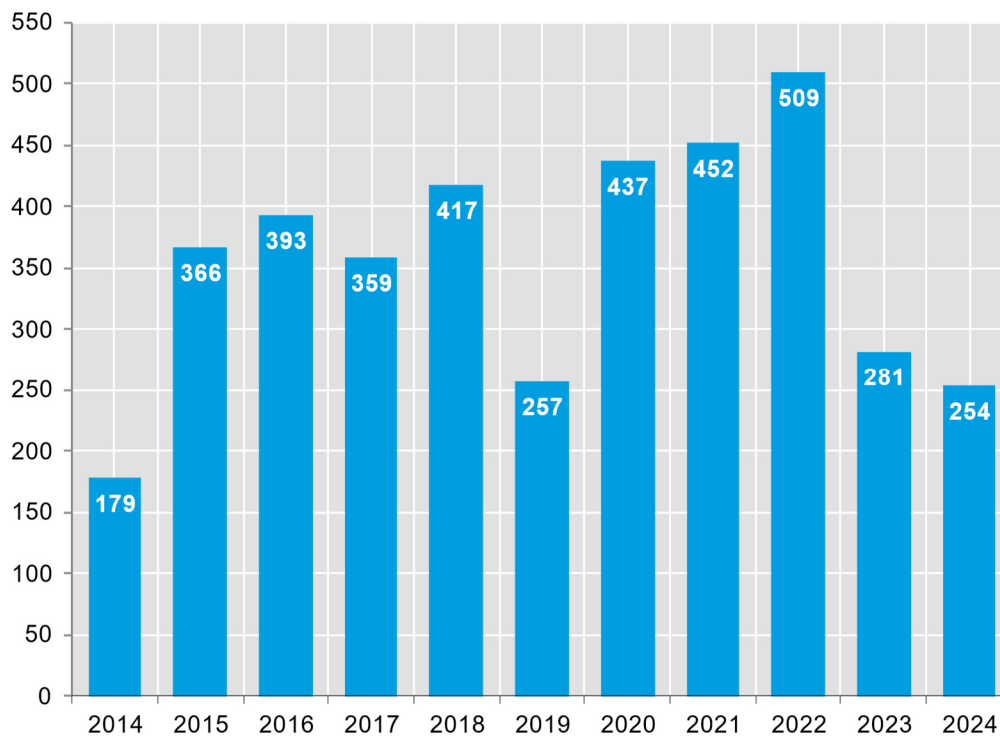


Abb. 46

Quelle: IT.NRW

Die Darstellung zeigt, dass die Anzahl der genehmigten Bauvorhaben im Jahr 2024 um rd. 9,6 % gesunken ist. Die Anzahl der Baufertigstellungen ist im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 55,5 % ebenfalls gesunken.

Anzahl der Baufertigstellungen

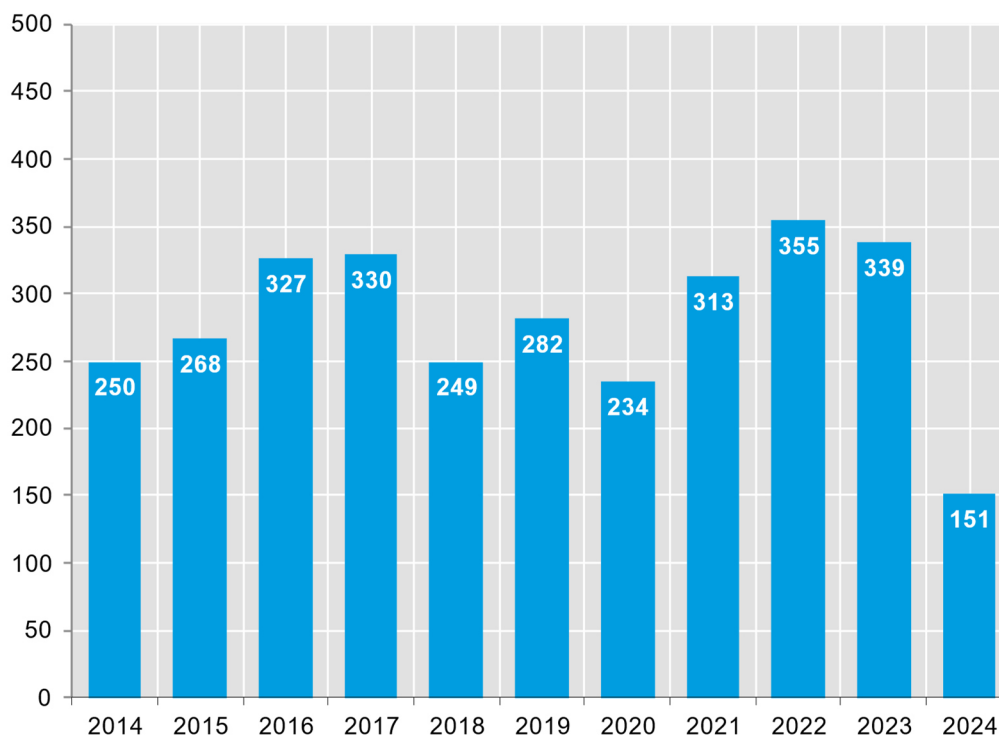


Abb. 47

Quelle: IT.NRW

Entwicklung der Baulandpreise
 Seit 2010 im Vergleich mit wichtigen Indizes
 Index 2020 = 100

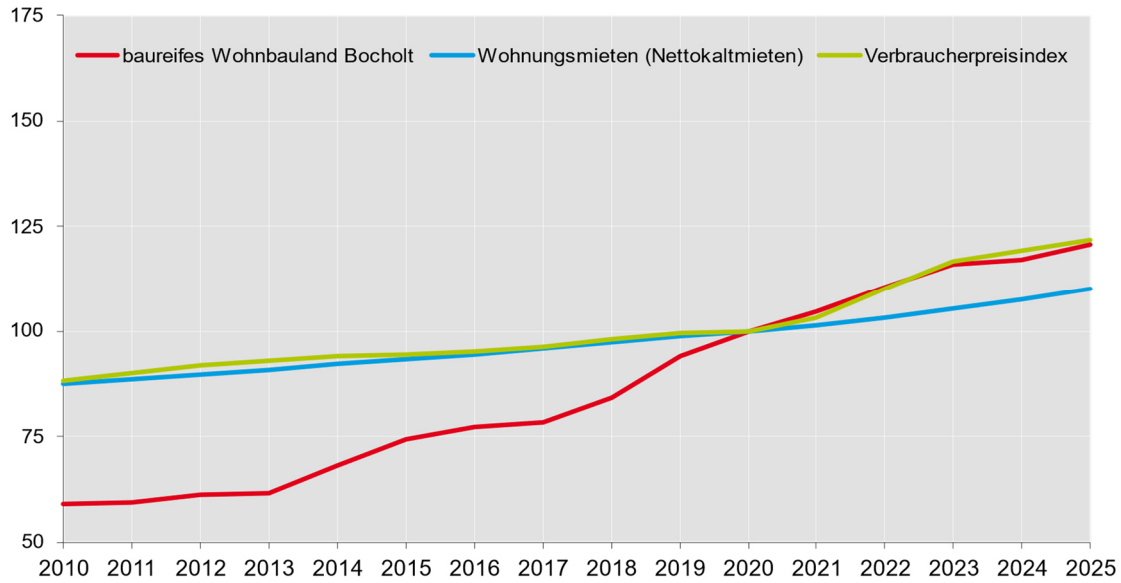


Abb. 48 Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, eigene Auswertung

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. 2,8 % gestiegen.

Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude
 Index 2021 = 100

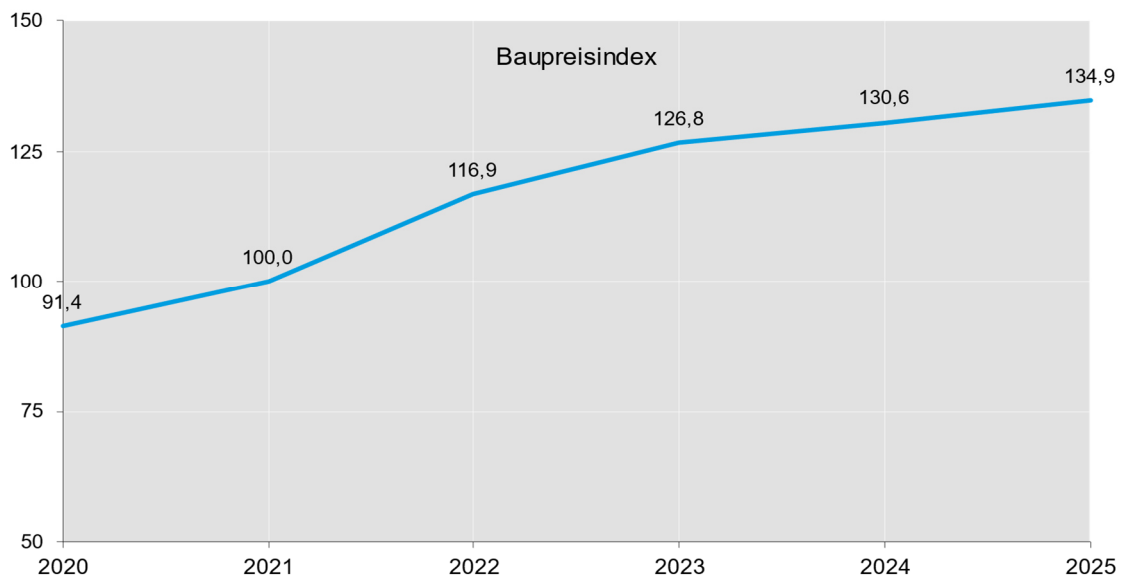
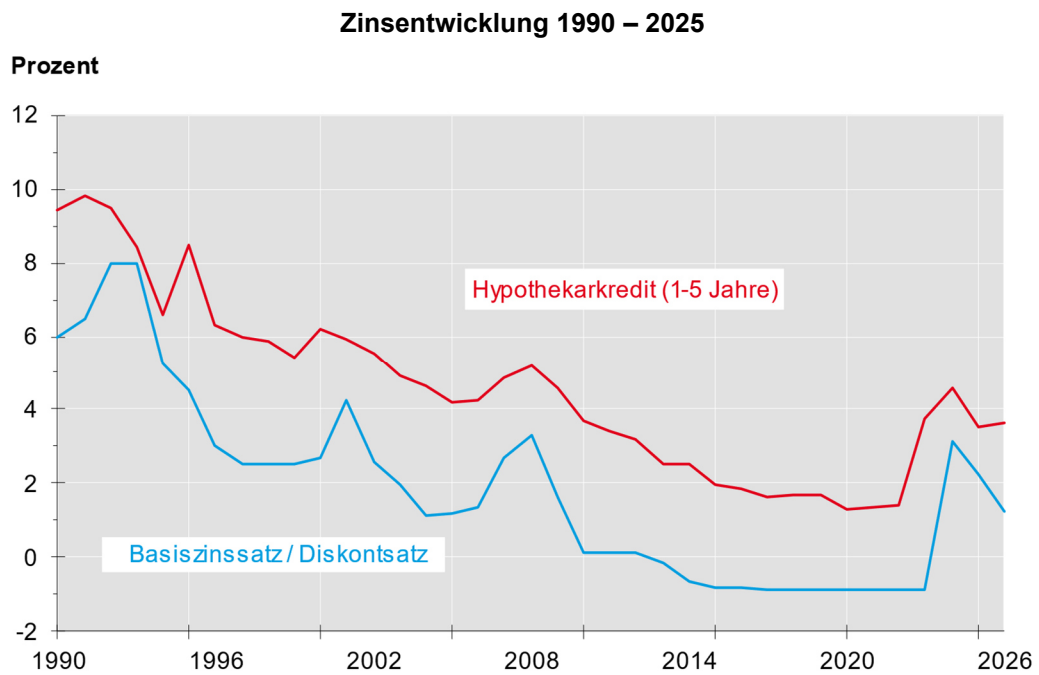


Abb. 49 Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Der Baupreisindex ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3,2 % gestiegen.

**Abb. 50**

Quelle: Monatsberichte der Deutsche Bundesbank

Die Hypothekenzinsen sind im Jahr 2025 gestiegen. Der aktuellste Zins aus Dezember 2025 liegt bei 3,61 % und hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert von Dezember 2024 mit 3,50 % um rd. 3,0 % erhöht. Der Basiszinssatz wurde in der 1. Jahreshälfte 2025 von 2,27 % auf 1,27 % reduziert und ist in der 2. Jahreshälfte stabil bei 1,27 % geblieben.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

www.boris.nrw.de

