



Grundstücksmarktbericht 2022
für die Stadt Bocholt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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 – 113; - 292

Fax: (0 28 71) 953 - 438

E-Mail: gutachterausschuss@bocholt.de

Internet: www.bocholt.de/gutachterausschuss/

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 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in 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	26
4.3	Gewerbliche Bauflächen	26
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	27
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	29
4.7	Bodenrichtwerte	29
4.7.1	Definition	29
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS	30
4.7.3	Bodenrichtwertübersicht	35
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	36
4.7.5	Indexreihen	38
4.7.6	Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte	39
4.7.7	Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte	41
4.7.8	Bauflächen im Außenbereich	42
5	Bebaute Grundstücke	44
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	44
5.1.1	Durchschnittspreise	45
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	51
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	63
5.2.2	Rohetragsfaktoren	65
5.2.3	Indexreihen	66
5.2.4	Durchschnittspreise	66
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	67
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	68
5.3.2	Rohetragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	69
5.3.3	Indexreihen	69
5.3.4	Durchschnittspreise	69
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	70
5.4.1	Garagen und Tiefgaragenstellplätze	70

6	Wohnungs- und Teileigentum	71
6.1	Wohnungseigentum	71
6.1.1	Durchschnittspreise	72
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	77
6.1.3	Indexreihen	80
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	82
6.1.5	Rohertragsfaktoren	82
6.2	Teileigentum	83
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	84
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	84
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	84
7.3	Erbbaugrundstücke	84
8	Modellbeschreibungen	85
8.1	Sachwertfaktoren	85
8.2	Liegenschaftszinssätze	88
8.3	Erbbaurechtsfaktoren	91
9	Mieten und Pachten	92
10	Kontakte und Adressen	93
11	Anlagen	95
11.1	Liegenschaftszinssätze	95
11.2	Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	96

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	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
Erbbaurechtsgesetz	Erbbaurechtsgesetz
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GrundWertVO	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KP	Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
rd.	rund
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Wfl	Wohnfläche
Vorl. SW	Vorläufiger Sachwert
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
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 5 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.

Bei der Beschlussfassung über die Produkte des Gutachterausschusses nach Teil 3 Abschnitt 3 der GrundWertVO NRW sind gemäß § 9 GrundWertVO außerdem die als besondere Mitglieder bestellten Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde zu beteiligen.

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 unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 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

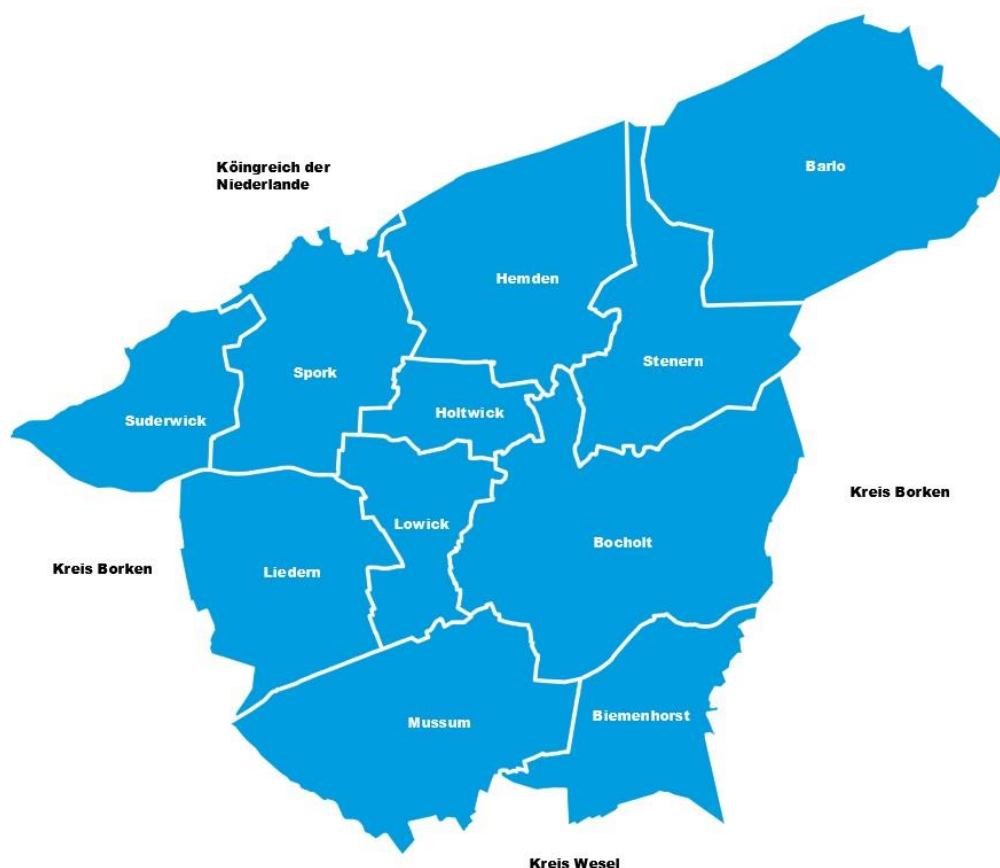


Abb. 1

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 2022 legt der Gutachterausschuss wie in den vergangenen Jahren eine Übersicht über das Geschehen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt vor. Durch die Abbildung sämtlicher Transaktionen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt sorgt der Marktbericht für objektive Markttransparenz.

Der Marktbericht wendet sich an alle Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücks- und Immobilienmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Sachverständigen, bei Banken, Versicherungen und der öffentlichen Verwaltung im Bereich Städtebau, Bodenordnung, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Fall ist.

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

Innerhalb des Geschäftsjahres 2021 sind insgesamt 786 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 Erbbaugrundstücke“ umfasst den Verkauf von grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht) sowie die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke.

Die **Anzahl der Kauffälle** ist im Vergleich zum Vorjahr bis zum Eingabeschluss am 31.12.2021 um rd. 5,8 % gesunken. Im Geschäftsjahr 2021 entfällt auf den Bereich des Wohnungs- und Teileigentums mit rd. 36,9 % der größte Anteil der Kauffälle. Die Anzahl der Verkäufe im Bereich der d liegen auf dem Niveau des Vorjahres und bilden mit rd. 35,4 % der Gesamtanzahl das zweitstärkste Segment. Die Veräußerungen von unbebauten Grundstücken entsprechen rd. 16,8 % des Gesamtaufkommens.

Der **Flächenumsatz** im Geschäftsjahr 2021 ist mit 94 Hektar im Vergleich zum Vorjahr (95 Hektar) nur minimal gesunken. Dabei sind die Anteile der unbebauten und bebauten Grundstücke auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der **Geldumsatz** gesunken. Er liegt mit 226,9 Mio. Euro rd. 13,3 % unterhalb des Vorjahreswerts (261,6 Mio. Euro). Die Veräußerungen der Ein- und Zweifamilienhäuser (Anteil 39,4 %) sowie der Bereich des Wohnungs- und Teileigentums (Anteil 21,4 %) bilden am Gesamtgeldumsatz die stärksten Segmente. Das drittstärkste Segment findet sich im Bereich der Gewerbe und gemischt genutzten Objekte mit einem Anteil von 20,5 %. Die unbebauten Grundstücke machen 9,0 % des Gesamtgeldumsatzes aus.

Tendenzen sind wie folgt erkennbar:

Grundstücksmarkt 2021

- 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) ↗
- gewerbliche Bauflächen →
- landwirtschaftliche Flächen →

Bebaute Grundstücke

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

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

Bocholt, im März 2022

Kathrin Joormann (M. Sc.)
Vorsitzende des Gutachterausschusses

3 Umsätze

Die nachfolgenden Angaben zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf den Auswertungen der eingegangenen Kaufverträge im Geschäftsjahr 2021. Von insgesamt 786 Kaufverträgen konnten 524 geeignete Verträge vertiefend ausgewertet werden. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (u.a. Tausch, Verwandtschaftskauf, Übertragung, Schenkung, 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 2021 mit insgesamt 786 Kauffällen (2020: 834) einen Geldumsatz von 226,9 Mio. Euro (2020: 261,6 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 94,4 Hektar (2020: 94,8 Hektar) erreicht. Der Gesamtumsatz ohne die nicht geeigneten Kauffälle erzielte mit 524 Kauffällen (2020: 559) einen Geldumsatz von 160,8 Mio. Euro (2020: 165,6 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 58,2 Hektar (2019: 51,1 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

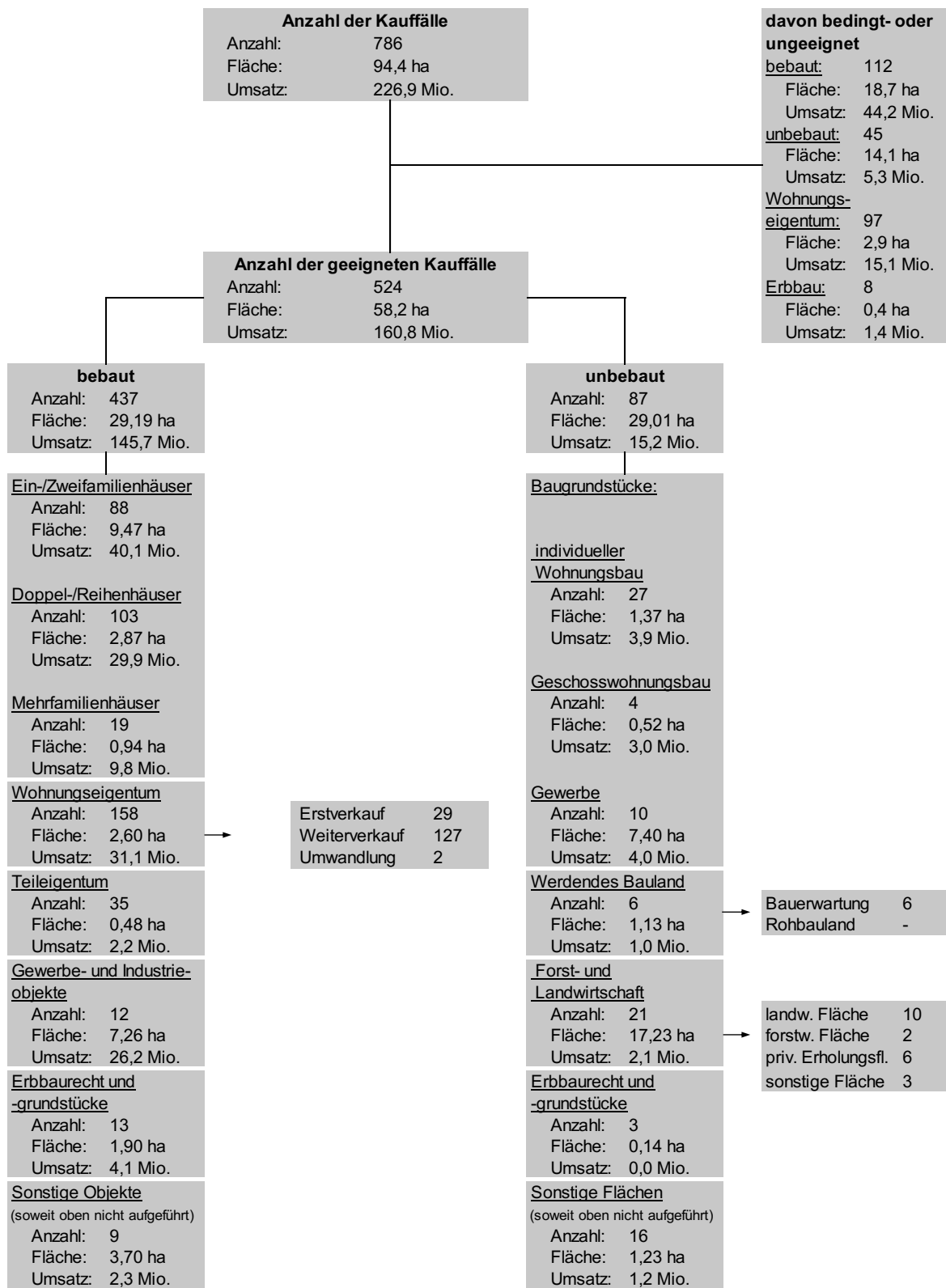


Abb. 2

Anzahl aller Kauffälle im Jahresvergleich

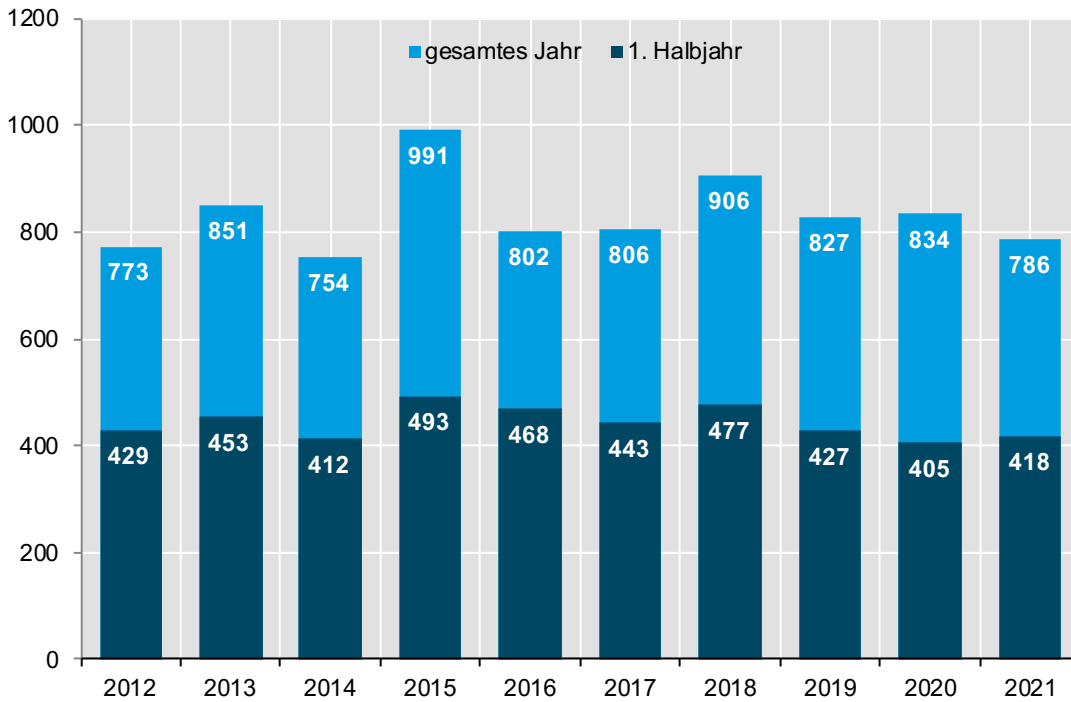


Abb. 3

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 5,8 % gesunken. 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

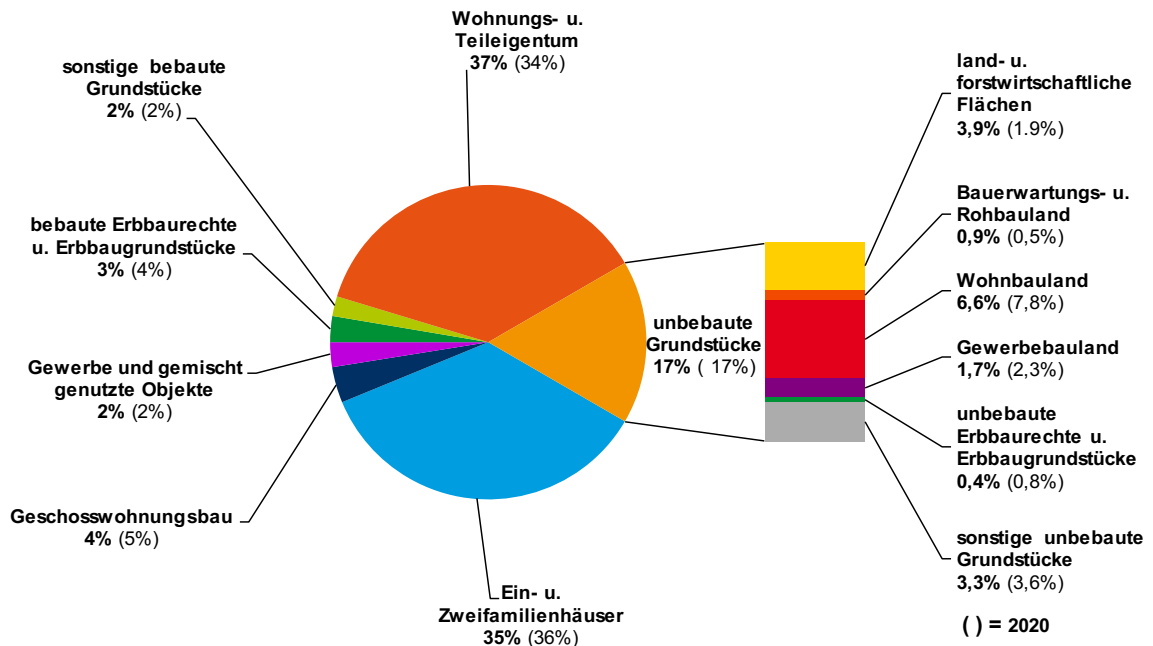


Abb. 4

Flächenumsatz aller Kauffälle im Jahresvergleich Angaben in Hektar Fläche

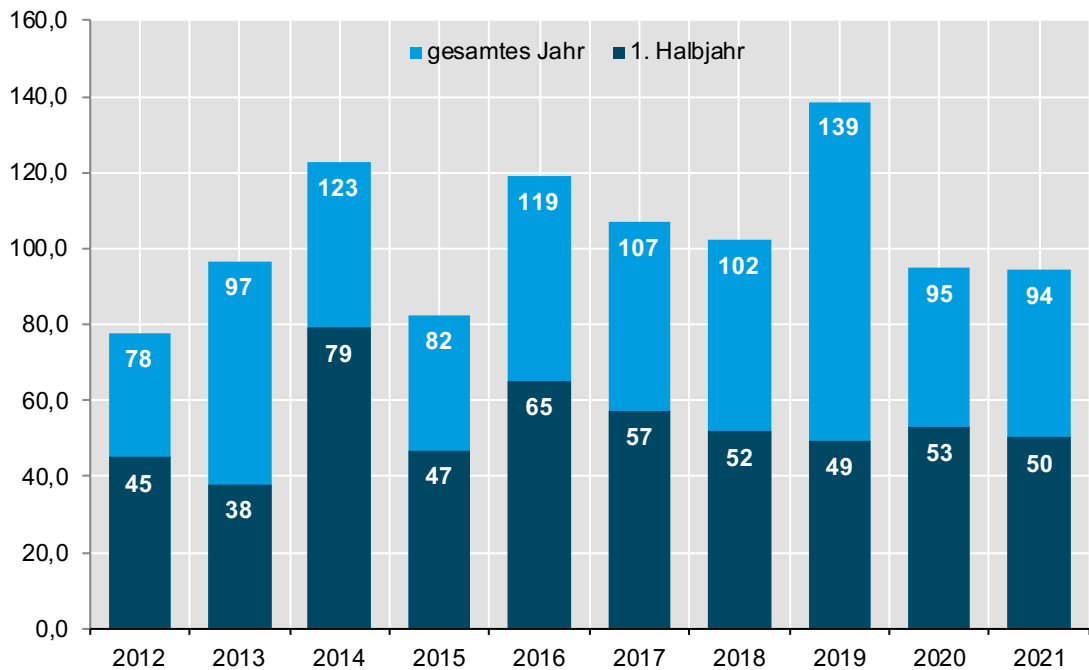
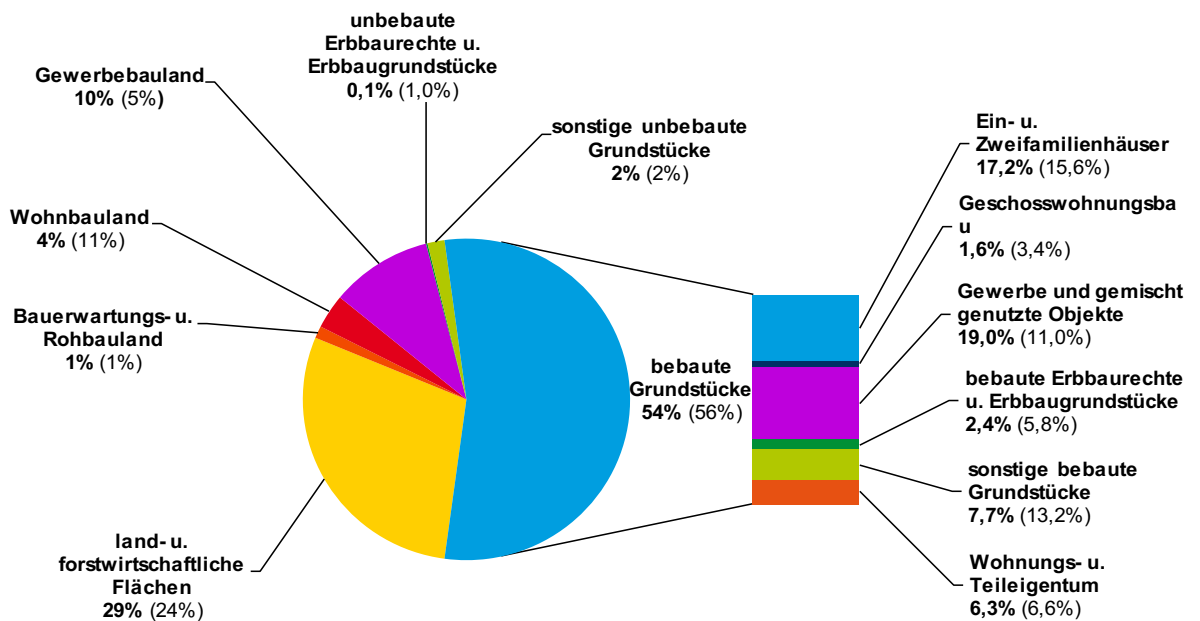


Abb. 5

Im Geschäftsjahr 2021 ist der Flächenumsatz von rd. 95 Hektar Grundstücksfläche auf rd. 94 Hektar gesunken, dies entspricht einem leichten Rückgang von rd. 0,4 %. Den größten Anteil mit rd. 54,3 % des gesamten Flächenumsatzes bildet die Kategorie der bebauten Grundstücke. Dieses Marktsegment ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 2,7 % niedriger. Der Flächenumsatz von Veräußerungen land- und forstwirtschaftlicher Flächen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 18,6 % erhöht und bildet im Geschäftsjahr 2021 mit rd. 29,1 % den zweitgrößten Anteil am Gesamtumsatz.

Anteile nach Flächenumsatz



() = 2020

Abb. 6

Geldumsatz aller Kauffälle im Jahresvergleich

Angaben in Mio. Euro

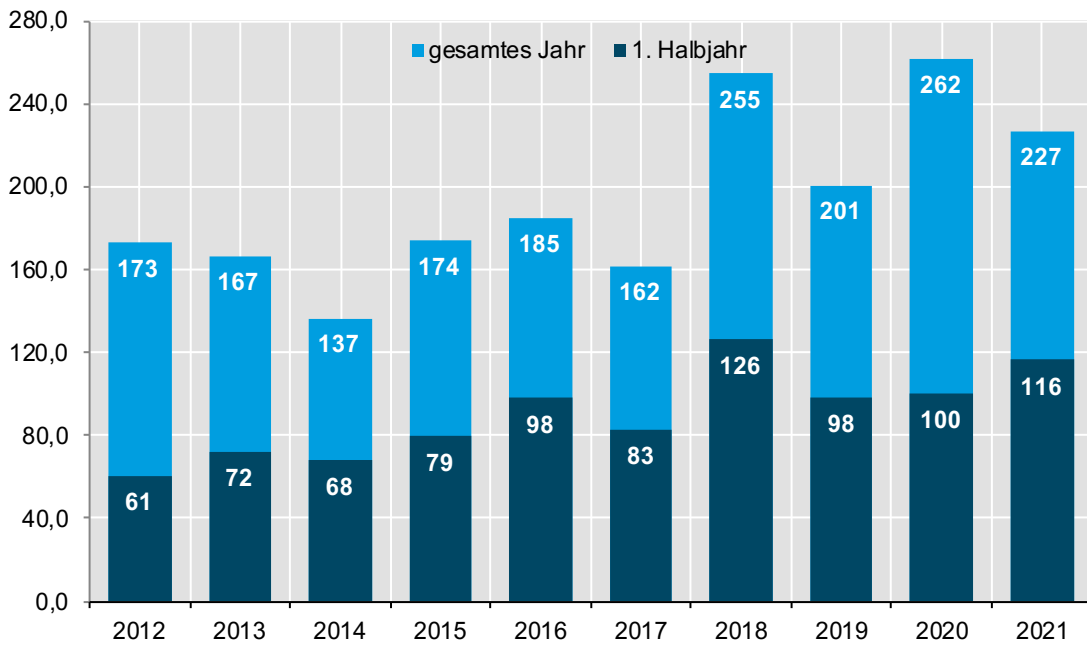


Abb. 6

Im Geschäftsjahr 2021 ist der Geldumsatz um rd. 13,3 % gesunken und liegt bei 226,9 Mio. Euro. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei den bebauten Objekten mit einem Gesamtanteil von rd. 91,0 %. Das Segment Wohnungs- und Teileigentum hat mit rd. 21,4 % einen minimal geringeren Anteil am Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahr, der Anteil der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit rd. 39,4 % etwas höher als im Vergleich zum Vorjahr. Der Anteil der Kategorie Gewerbe und gemischt genutzte Objekte hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht und beläuft sich im Berichtsjahr auf rd. 20,5 %.

Anteile nach Geldumsatz

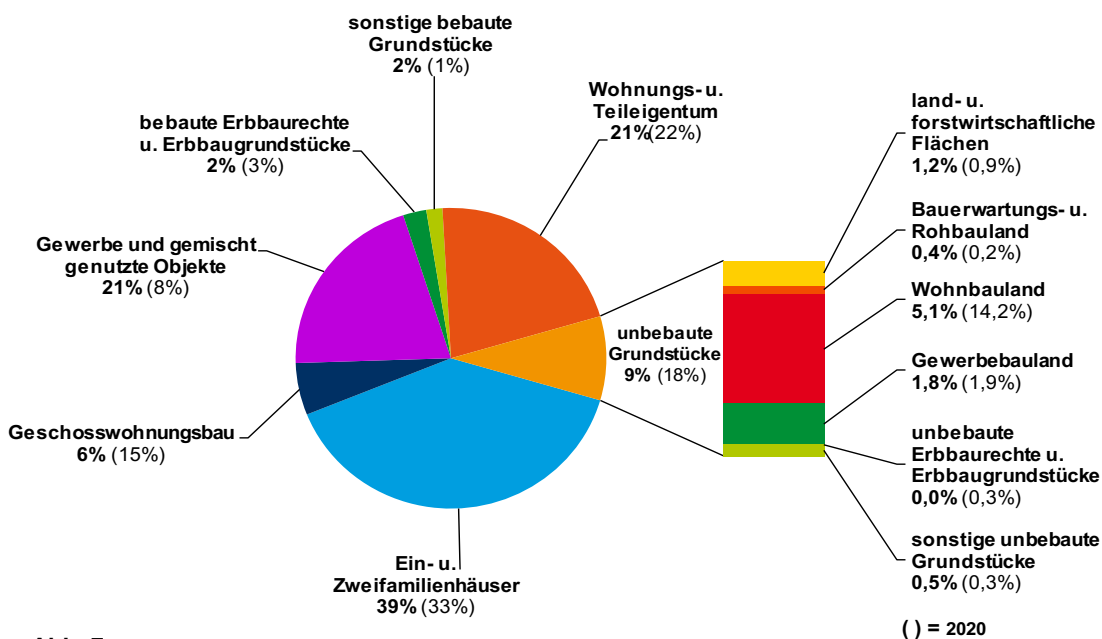


Abb. 7

3.1 Gesamtumsatz

Hinweis:

Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich lediglich auf die geeigneten Kaufverträge.

3.1.1 Anzahl

Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten

seit 2012

	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Verträge		540	597	547	616	538	542	628	580	559	524
davon											
unbebaute Grundstücke		85	92	95	125	103	116	71	114	83	87
bebaute Grundstücke		279	273	275	299	280	270	311	257	292	244
Wohnungs- und Teileigentum		176	232	177	192	155	156	246	209	184	193

Im Geschäftsjahr 2021 ist die Anzahl der geeigneten Kaufverträge insgesamt gesunken. Die Anzahl der Verkäufe im Bereich der bebauten Grundstücke ist um rd. 16,4 % gesunken. Im Segment der unbebauten Grundstücke ist hingegen ein Zuwachs um 4,8 % festzustellen. Ebenso ist die Anzahl der Verkäufe im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums um rd. 4,9 % gestiegen.

3.1.2 Flächenumsatz

Flächenumsatz in den Teilmärkten

seit 2012 in ha

	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Flächenumsatz insgesamt		54,5	65,1	81	48,2	70,8	76,0	68,7	62,4	51,1	58,2
davon											
unbebaute Grundstücke		32,6	39,5	55,4	25,1	37,5	59,4	18,4	42,7	23,7	29,0
bebaute Grundstücke		21,9	25,6	25,5	23,1	33,3	16,6	50,2	19,7	27,4	29,2

Der Gutachterausschuss konnte für das Jahr 2021 einen Zuwachs des Flächenumsatzes um rd. 13,9 % im Bereich der geeigneten Kauffälle feststellen. Dabei ist der Flächenumsatz der unbebauten Grundstücke um rd. 22,4 % gestiegen und der Flächenumsatz der bebauten Grundstücke um rd. 6,6 % gestiegen.

3.1.3 Geldumsatz

Geldumsatz in den Teilmärkten

seit 2012 in Mio. Euro

	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geldumsatz insgesamt		89,9	118,8	107,1	112,9	142,8	112,5	176,4	129,7	165,6	160,8
davon											
unbebaute Grundstücke		7,3	8,7	17,2	14,1	12,7	17,9	7,5	17,8	14,7	15,2
bebaute Grundstücke		60,0	75,3	62,8	72,3	104,9	70,0	120,1	72,8	117,1	112,3
Wohnungs- und Teileigentum		22,6	35,2	27,1	26,5	25,2	24,6	48,8	39,1	33,9	33,4

In Bezug auf den Geldumsatz ist ein leichter Rückgang um rd. 2,9 % auf 160,8 Mio. Euro im Bereich der geeigneten Kauffälle zu verzeichnen. Im Segment der bebauten Grundstücke ist der Geldumsatz um 4,1 % auf insgesamt 112,3 Mio. Euro gesunken. Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum entspricht der Geldumsatz mit 33,4 Mio. Euro in etwa dem Vorjahreswert. Im Segment der unbebauten Grundstücke ist ein leichter Zuwachs um rd. 3,4 % auf 15,2 Mio. Euro registriert worden.

3.2 unbebaute Grundstücke

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

- Individueller Wohnungsbau

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

- Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau

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

- Gewerbe-/Industrie

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

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

- Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

- Werdendes Bauland (Bauerwartungsland und Rohbauland)

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

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

- Sonstige Flächen

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden vom Gutachterausschuss insgesamt 129 unbebaute Objekte erfasst, wovon 84 Kauffälle zur weiteren Auswertung verwendet werden konnten.

Unbebaute Grundstücke (geeignete, ohne Erbbaurechte)	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
Jahr	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Individueller Wohnungsbau	30	27	1,3	1,4	2,7	3,9
Geschosswohnungsbau	9	4	1,4	0,5	7,6	3,0
Gewerbe	14	10	2,3	7,4	1,9	4,0
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	9	21	17,2	17,2	1,9	2,1
Werdendes Bauland	3	6	0,8	1,1	0,4	1,0
Sonstige unbebaute Flächen	15	16	0,2	1,2	0,0	1,2
Summe	80	84	23,2	28,9	14,5	15,2

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) 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 2021 verzeichnete der Gutachterausschuss insgesamt 343 Verträge über bebaute Objekte, die für rd. 152,3 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 231 geeignete Objekte standen für weitere Auswertungen uneingeschränkt zur Verfügung.

Grundstücksart (geeignete, ohne Erbbaurecht)	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
Jahr	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Ein- und Zweifamilienhäuser	231	191	11,7	12,3	72,2	69,9
Mehrfamilienhäuser	22	19	2,0	0,94	34,0	9,8
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	1	1	0,1	0,1	0,2	0,4
Gewerbe- und Industrieobjekte	8	11	3,5	7,2	4,3	25,8
sonstige bebaute Grundstücke	9	9	5,1	3,7	2,5	2,3
Summe	271	227	22,3	24,1	113,2	106,8

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 290 Verträgen im Jahr 2021 über Wohnungs- und Teileigentum konnte der Gutachterausschuss 193 geeignete Verträge tiefergehend auswerten.

Wohnungs- und Teileigentum (geeignete, ohne Wohnungserbbau- rechte)	Kauffälle		Geldumsatz	
	Anzahl		[Mio. €]	
Jahr	2020	2021	2020	2021
Wohnungseigentum	166	158	32,7	31,1
davon				
Erstverkauf aus Neubau	46	29	12,8	7,3
Erstverkauf aus Umwandlung	0	2	0,0	0,3
Weiterverkauf	120	127	19,9	23,5
Teileigentum	18	35	1,2	2,2
davon				
Erstverkauf aus Neubau	8	4	0,2	0,1
Weiterverkauf	10	31	1,1	2,2
Wohnungs- und Teileigentum gesamt	184	193	33,9	33,3

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).

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahr 2021 acht Verträge über bebaute Erbbaurechte, drei Verträge über Wohnungserbbaurechte und zwei Verträge über bebaute Erbbaurechtsgrundstücke zugesandt. Im Rahmen der bebauten Erbbaurechte/Erbbaurechtsgrundstücke wurden 4,1 Mio. Euro und eine Fläche von 1,9 Hektar umgesetzt.

Zudem lagen drei geeignete Kaufverträge unbebauter Erbbaurechte vor. Im Bereich der unbebauten Erbbaurechte belief sich der Flächenumsatz auf 0,14 Hektar.

3.6 Sonstiges

Anzahl der Zwangsversteigerungen in den Teilmärkten

seit 2012

	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Verträge		10	7	6	12	3	5	6	3	1	0
davon											
unbebaute Grundstücke		0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
bebaute Grundstücke		6	2	4	8	1	3	5	0	0	0
Wohnungs- und Teileigentum		4	5	2	4	1	2	1	3	0	0

Im Jahr 2021 wurde keine Zwangsversteigerung registriert. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass die Anzahl der Zwangsversteigerungen stark rückläufig ist.

4 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2021 registrierte der Gutachterausschuss insgesamt 129 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke, 84 geeignete Kaufverträge standen für weitere Auswertungen zur Verfügung.

Die folgende Grafik zeigt, dass die Anzahl der geeigneten Grundstücksverkäufe im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5,0 % gestiegen ist.

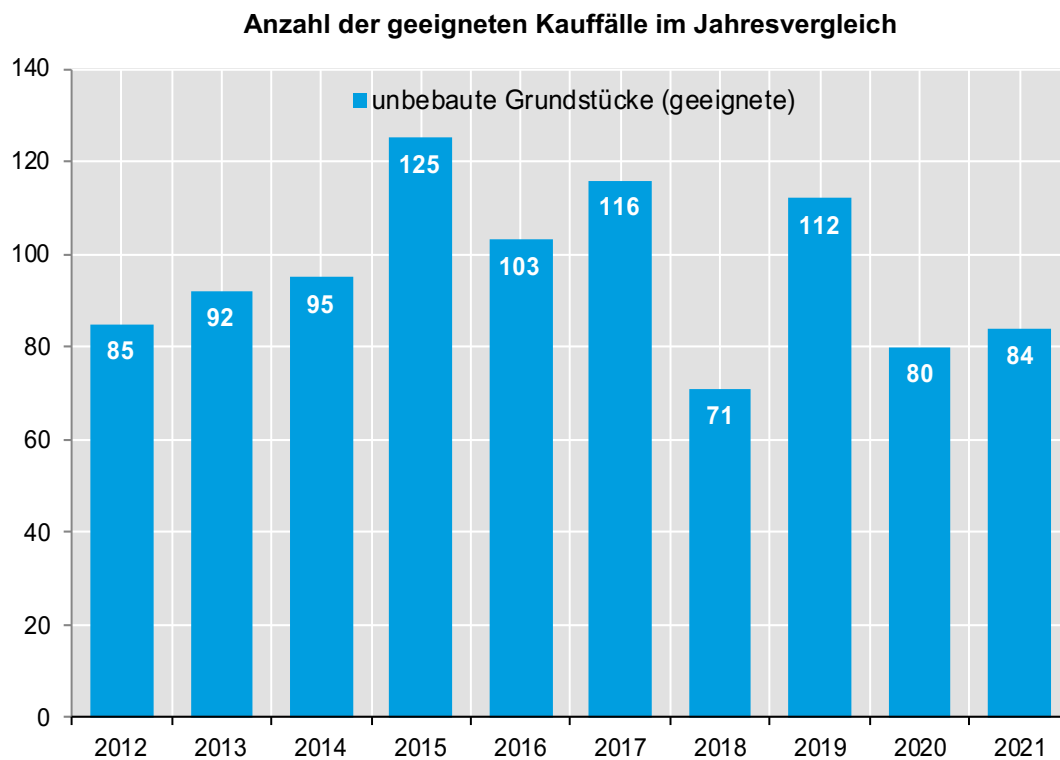


Abb. 8

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der baureifen Wohnbaugrundstücke für die individuelle ein- bis zweigeschossige Bebauung ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 10,0 % zurückgegangen und befindet sich weiterhin auf einem geringen Niveau. Der Geldumsatz für Verkäufe im individuellen Wohnungsbau beträgt im Berichtsjahr 2021 rd. 3,9 Mio. Euro und liegt damit rd. 44,4 % über dem Geldumsatz des Vorjahres.

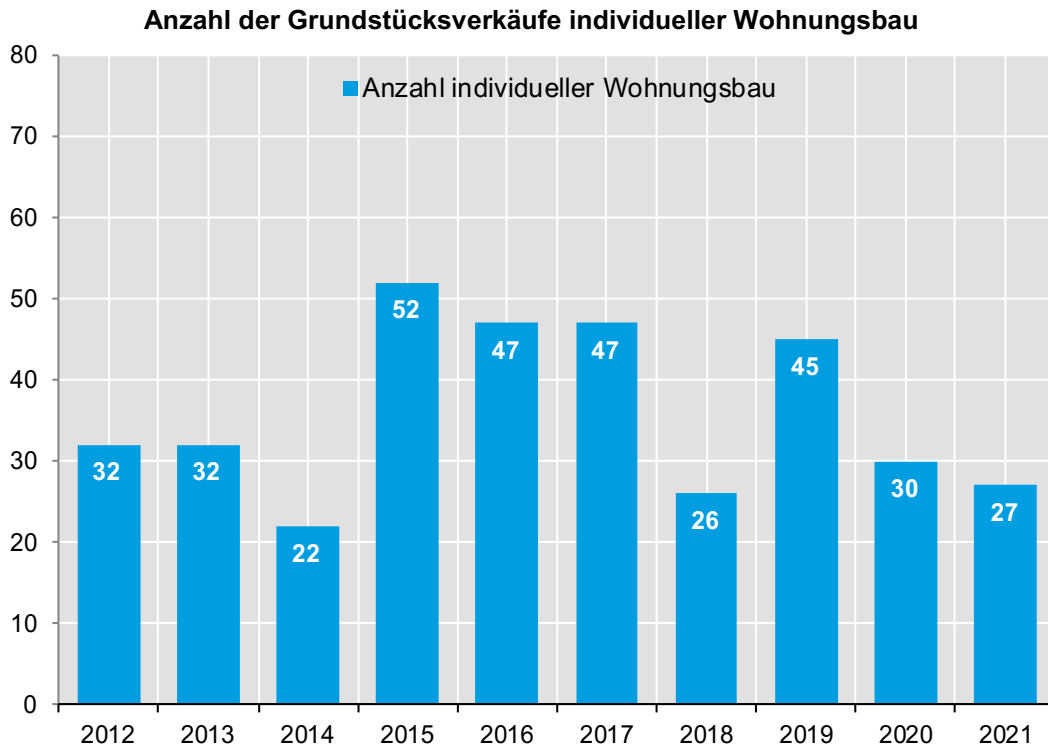


Abb. 9

Der Geldumsatz für Verkäufe im individuellen Wohnungsbau beträgt im Berichtsjahr 2021 rd. 3,9 Mio. Euro und liegt damit rd. 44,4 % über dem Geldumsatz des Vorjahres

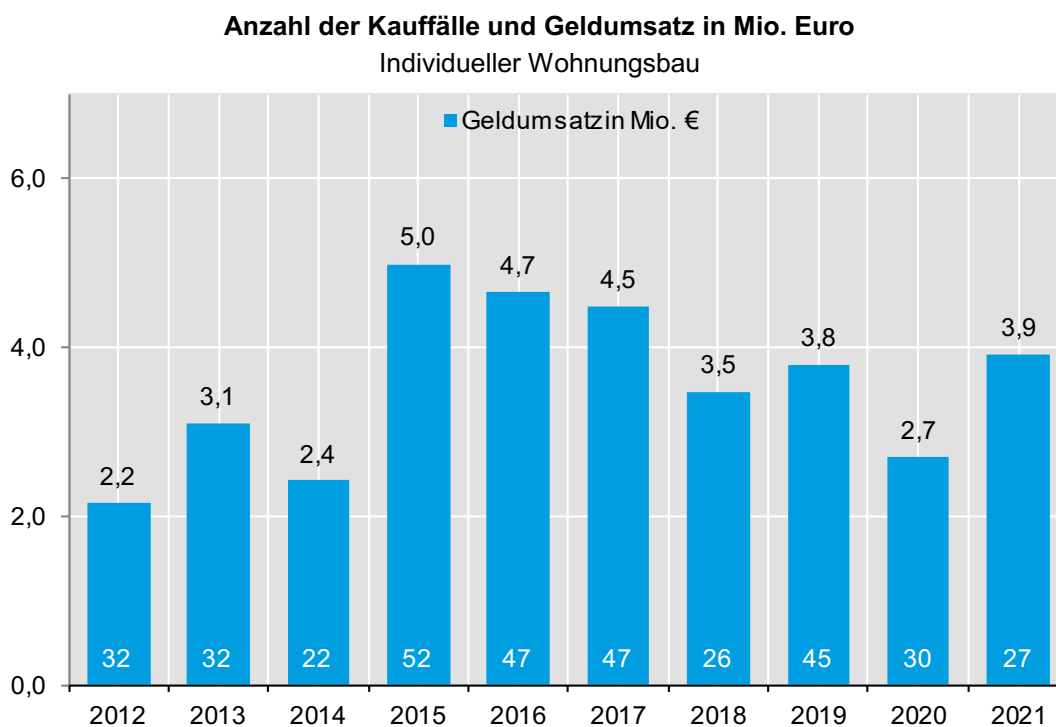


Abb. 10

Die Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus traten im Berichtsjahr 2021 gehäuft in dem Preissegment über 100.000 EUR auf.

Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken

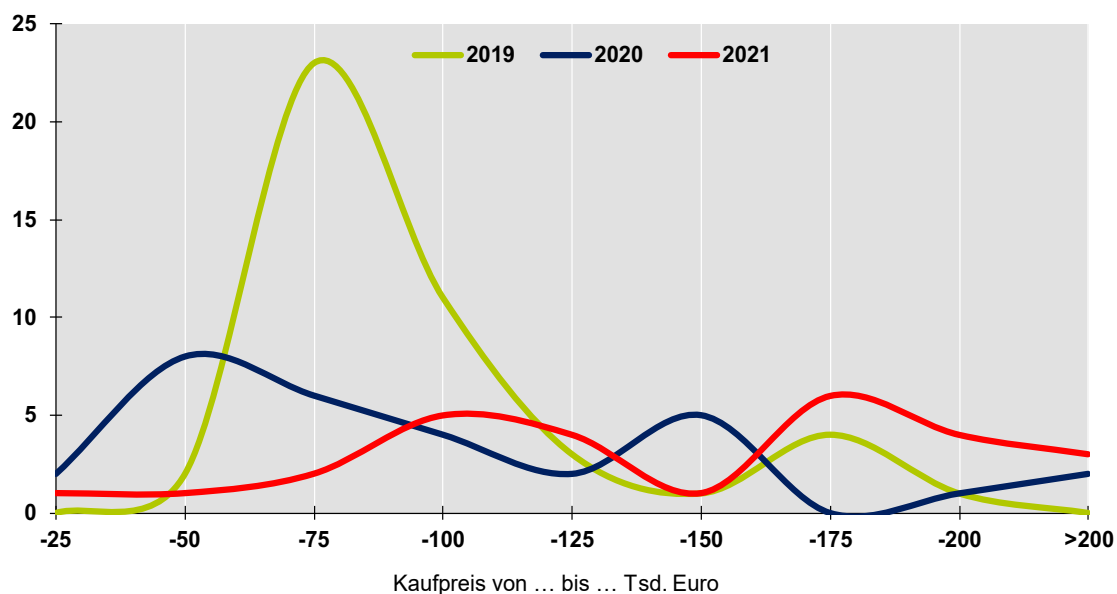


Abb. 11

Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Stadtlage (erschließungsbeitragsfrei)

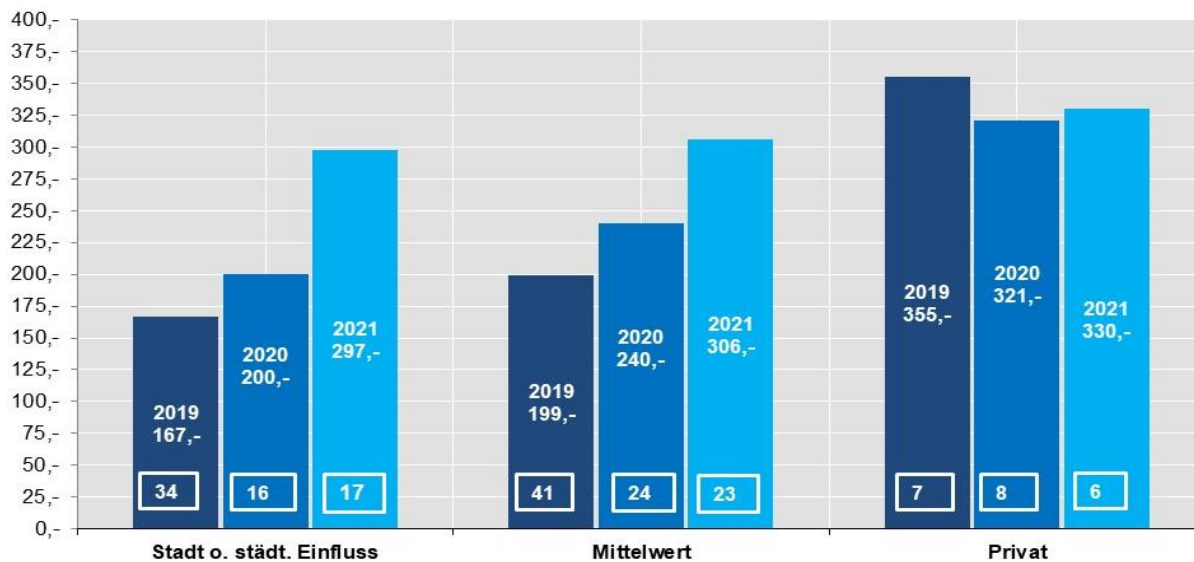


Abb. 12

Im Berichtsjahr 2021 wurden 17 Wohnbaugrundstücke in Stadtlage (ohne Orts- und Grenzlage) von der Stadt bzw. unter städtischem Einfluss für durchschnittlich 297 EUR je m² veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl dieser Verkäufe geringfügig gestiegen (Vorjahr: 16 Veräußerungen von der Stadt bzw. unter städtischem Einfluss). Im Jahr 2021 wurden auf dem freien Markt 6 Wohnbaugrundstücke zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 330 EUR je m² Grundstücksfläche verkauft.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Geschäftsjahr 2021 wurden vier geeignete unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 3,0 Mio. Euro registriert. Die Anzahl der Verkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro
Geschosswohnungsbau

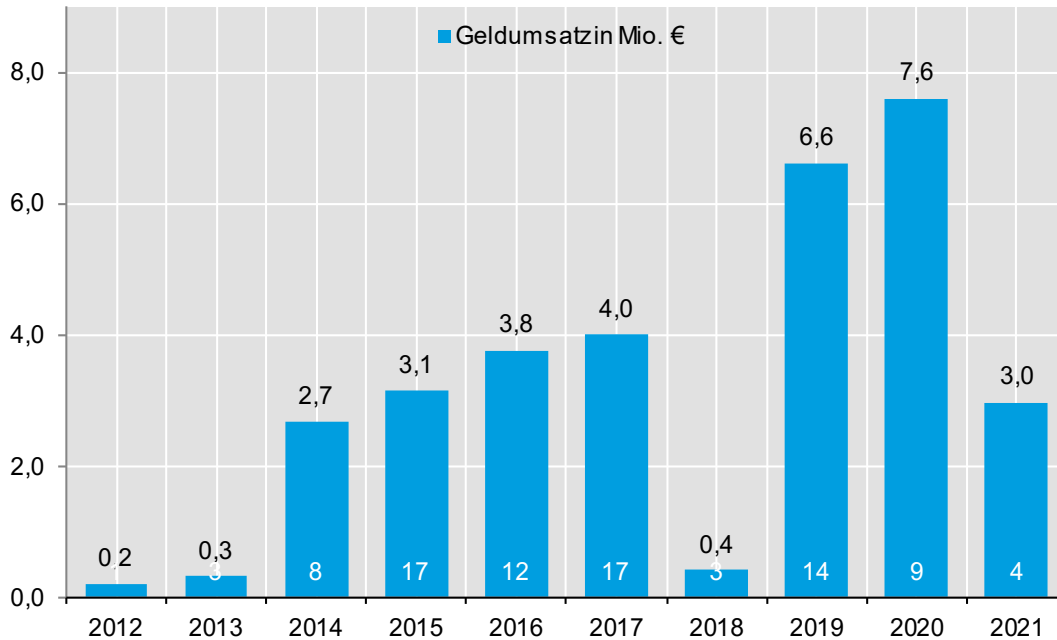


Abb. 13

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtsjahr 2021 zehn geeignete Grundstückskaufverträge für gewerbliche Bauflächen, die einen Geldumsatz von rd. 4,0 Mio. Euro erzielten. Während die Anzahl im Vergleich zum Vorjahr rückläufig ist, liegt der Geldumsatz oberhalb des Niveaus des Vorjahres.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro
Gewerbliche Bauflächen

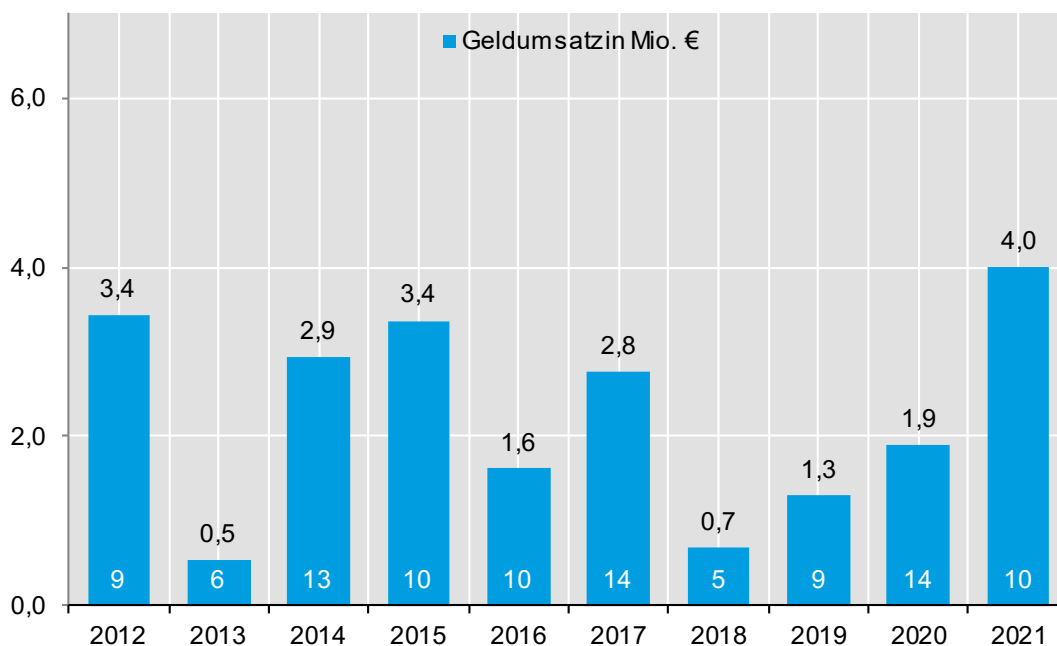


Abb. 14

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Geldumsatz für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegt im Berichtsjahr 2021 bei rd. 2,1 Mio. Euro, es wurden insgesamt 21 geeignete Verträge über Ackerland, Grünland und private Erholungsflächen registriert.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

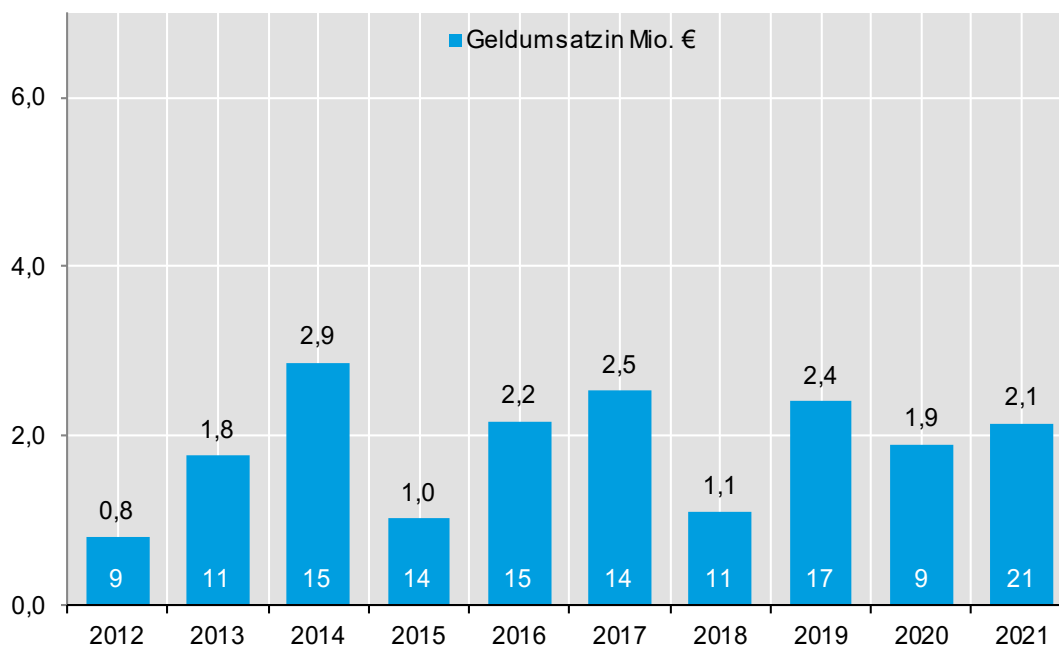


Abb. 15

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:

- 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.
- 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, S. 3.1.3/19

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, S. 3.1.3/1 ff.

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 2021 registrierte der Gutachterausschuss insgesamt 16 Kaufverträge über sonstige unbebaute Grundstücke. Der Geldumsatz der Kaufverträge beträgt rd. 1,2 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 1,23 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 vorausgegangen 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.

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses in der Stadt Bocholt wurden insgesamt 249 Bodenrichtwertzonen abgeleitet.

Die Bodenrichtwertzonen sind fortlaufend mit Ordnungsziffern versehen. Anhand dieser Ziffer kann der jeweiligen Bodenrichtwertzone ein Bodenrichtwert zugeordnet werden. Eine numerische Auflistung der Ordnungsziffern mit Bodenrichtwerten und deren Eigenschaften ist auf den folgenden Seiten aufgeführt.

Darstellung in der Auflistung:

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

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

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

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS

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

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

Unter der Adresse www.boris.nrw.de



können alle Kunden kostenlos die oben genannten Produkte einsehen, herunterladen und ausdrucken. Ergänzend besteht die Möglichkeit des mobilen Abrufs von Boden- und Immobilienrichtwerten über die kostenlose BORIS.NRW App.

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. Mit der BORIS-D App können Bodenrichtwertinformationen jederzeit auch mobil abgerufen werden.

Darstellung der Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2022)

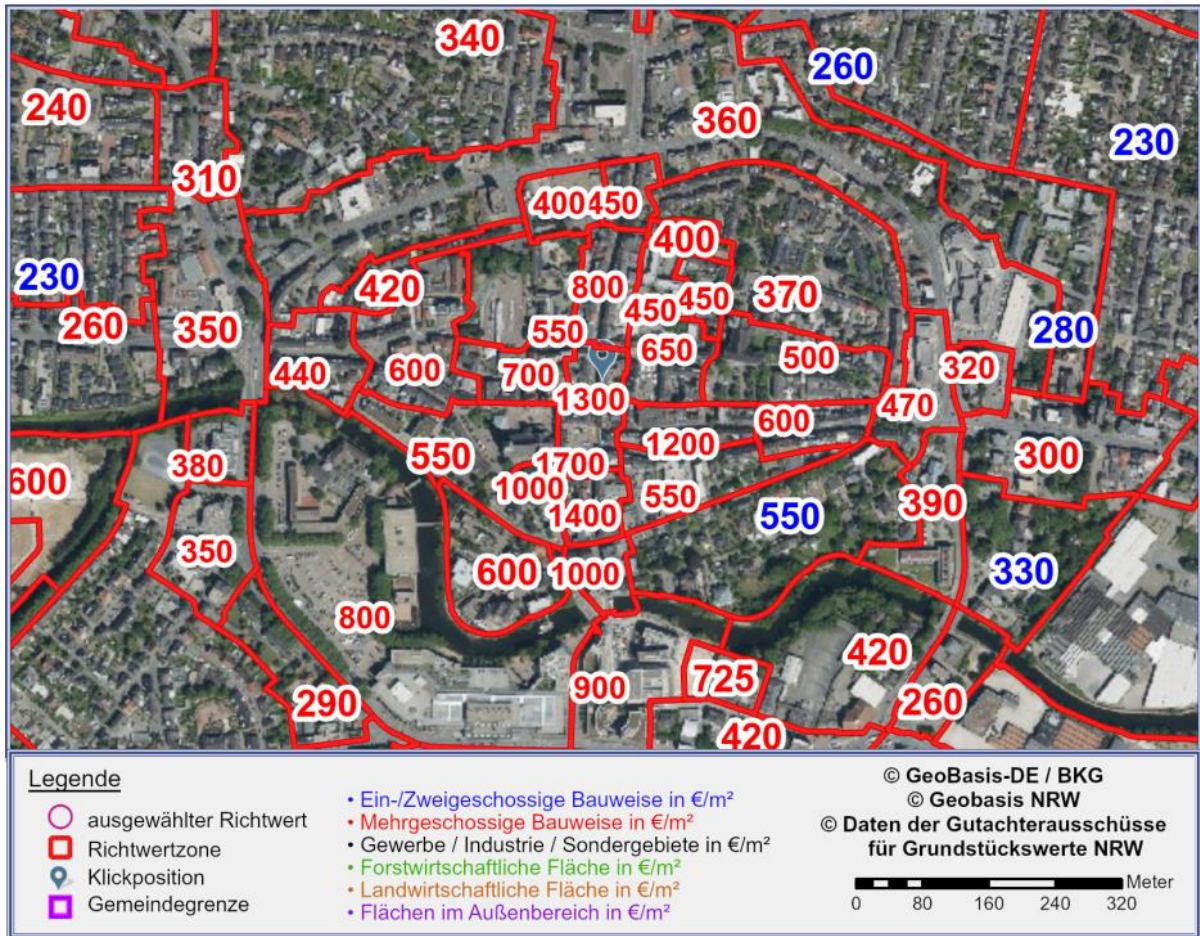


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bocholt
Gemarkungsname	Bocholt
Ortsteil	Bocholt
Bodenrichtwertnummer	109
Bodenrichtwert	1300 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	III
Tiefe	30 m
Fläche	0 m ²

Tabelle 1: Richtwertdetails

Abb. 16

Auflistung der Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2022

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
1	125,- €	MI II - 40
2	135,- €	MI II - 40
3	160,- €	W II - 30
5	160,- €	W II - 30
6	35,- €	G - 3000
7	170,- €	W II - 35
8	115,- €	W II - 40
9	170,- €	W II - 30
10	50,- €	G - 3000
11	250,- €	W II - 25
12	240,- €	W II - 30
13	215,- €	MI II - 40
14	230,- €	W II - 30
15	260,- €	W II - 30
16	110,- €	MI II - 40
17	165,- €	W II - 40
18	215,- €	W II - 40
19	235,- €	W II - 30
20	260,- €	W II - 30
21	240,- €	W II - 30
22	195,- €	MI II - 40
23	200,- €	W II - 30
24	250,- €	W II - 30
26	230,- €	W II - 30
27	220,- €	W II - 40
28	245,- €	W II - 30
29	220,- €	W II - 30
30	210,- €	W II - 40
32	215,- €	W II - 30
33	215,- €	W III - 30
34	220,- €	W II - 35
35	110,- €	MI II - 100
36	55,- €	G - 3000
37	140,- €	MI II - 40
38	245,- €	W II - 30
39	175,- €	W II - 40
40	170,- €	W II - 40
41	175,- €	W II - 25
42	220,- €	W II - 30
43	260,- €	MI I - 30
44	210,- €	MI II - 30
45	260,- €	W I - 30
46	330,- €	W II - 30
47	350,- €	W II - 40

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
48	340,- €	W II - 40
49	250,- €	W II - 30
50	215,- €	W IV - 30
51	340,- €	W II - 30
52	235,- €	W II - 30
53	240,- €	W II - 30
54	55,- €	G - 3000
55	280,- €	W II - 35
56	250,- €	W II - 30
57	250,- €	MI III - 30
58	260,- €	W II - 30
59	240,- €	MI II - 30
60	310,- €	MI III - 30
61	350,- €	MI III - 30
62	230,- €	W II - 25
63	260,- €	MI III - 30
64	95,- €	G - 3000
65	380,- €	MK III - 30
66	350,- €	MK III - 40
67	270,- €	W II - 30
68	60,- €	G - 3000
69	190,- €	W II - 30
70	280,- €	W II - 30
71	230,- €	W II - 30
72	270,- €	W II - 40
73	230,- €	W II - 30
74	245,- €	W II - 30
76	185,- €	MI II - 35
77	55,- €	G - 3000
79	245,- €	W II - 35
80	240,- €	W II - 30
81	270,- €	W II - 40
82	280,- €	W II - 40
83	175,- €	W II - 30
84	300,- €	W II - 40
85	260,- €	W II - 30
86	290,- €	W II - 30
87	300,- €	W I - 25
88	260,- €	W II - 40
89	440,- €	W II - 40
90	380,- €	W II - 30
91	280,- €	W II - 30
92	360,- €	W II - 30
93	360,- €	W II - 40

Auflistung der Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2022

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
94	55,- €	G - 3000
95	260,- €	W II - 35
96	370,- €	W II - 40
97	340,- €	MI II - 30
98	360,- €	MI III - 30
99	420,- €	MI II - 30
100	440,- €	MK III - 30
101	550,- €	MI III - 30
102	1000,- €	MK II - 35
103	700,- €	MK IV - 25
104	600,- €	MK III - 25
105	550,- €	MK III - 30
106	400,- €	MK III - 30
107	450,- €	MK III - 30
108	800,- €	MK III - 30
109	1300,- €	MK III - 30
110	1700,- €	MK III - 20
111	1400,- €	MK III - 25
112	550,- €	MK IV - 30
113	1200,- €	MK IV - 20
114	650,- €	MK III - 30
115	450,- €	MK III - 30
116	400,- €	MI II - 30
117	370,- €	MI II - 30
118	500,- €	MK III - 30
119	600,- €	MK IV - 20
120	320,- €	MK III - 30
121	470,- €	MK III - 30
122	390,- €	MI II - 40
123	300,- €	MI II - 40
124	550,- €	W II - 40
125	1000,- €	MK IV - 25
126	600,- €	MI IV - 30
127	800,- €	MK III - 80
128	900,- €	MK III - 30
129	420,- €	MI II - 30
131	420,- €	MU V-V - 30
132	330,- €	W II - 40
133	260,- €	MI V - 30
134	125,- €	G - 3000
135	210,- €	W II - 30
136	55,- €	G - 3000
137	220,- €	W II - 30
138	55,- €	G - 3000

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
139	50,- €	G - 3000
140	105,- €	G - 3000
141	280,- €	MI III - 30
142	280,- €	MI II - 30
143	290,- €	MI III - 30
144	70,- €	G - 3000
145	85,- €	G - 3000
146	240,- €	W II - 25
147	220,- €	W II - 30
148	170,- €	W IV - 40
149	210,- €	W II - 35
150	55,- €	G - 3000
151	185,- €	W II - 30
152	195,- €	MI II - 30
153	95,- €	G - 3000
154	185,- €	MI II - 35
155	130,- €	MI II - 40
156	210,- €	MI II - 40
157	195,- €	W II - 35
158	185,- €	W II - 40
159	280,- €	W II - 30
160	50,- €	G - 3000
161	165,- €	MI II - 40
163	300,- €	W II - 30
165	260,- €	W II - 30
166	270,- €	W I - 30
167	245,- €	W II - 35
168	240,- €	W II - 30
170	245,- €	W II - 30
172	250,- €	W II - 30
173	290,- €	W II - 30
174	220,- €	W II - 30
175	230,- €	W II - 30
176	280,- €	W II - 30
177	240,- €	W II - 30
178	240,- €	W II - 30
179	240,- €	MI II - 30
180	260,- €	MI III - 35
181	235,- €	W II - 30
183	65,- €	G - 3000
184	230,- €	MI III - 30
186	245,- €	W II - 30
187	235,- €	W II - 35
188	230,- €	W II - 25

Auflistung der Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2022

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
192	90,- €	G - 3000
193	70,- €	G - 3000
196	210,- €	W II - 30
198	270,- €	W II - 30
201	230,- €	W II - 40
202	210,- €	W II - 40
203	260,- €	W II - 30
204	260,- €	W II - 30
205	280,- €	W II - 25
206	280,- €	W II - 25
207	210,- €	W III - 30
208	245,- €	W II - 30
209	200,- €	MI II - 30
210	260,- €	W II - 25
211	260,- €	W II - 40
213	230,- €	W II - 30
214	260,- €	W I - 30
215	260,- €	W II - 25
216	50,- €	G - 3000
217	250,- €	W II - 35
218	145,- €	MI II - 30
219	145,- €	MI II - 40
220	165,- €	MD II - 30
221	170,- €	W II - 30
222	35,- €	G - 3000
223	60,- €	G - 3000
224	80,- €	G - 3000
225	140,- €	W II - 30
226	130,- €	W II - 40
228	170,- €	W II - 30
230	250,- €	W II - 30
233	235,- €	W III - 30
234	110,- €	MI II - 40
235	330,- €	W II - 25
236	52,- € *	G - 3000
237	90,- €	G - 3000
239	146,- € *	W II - 25
240	51,- € *	G - 3000
241	100,- €	G - 3000
243	235,- €	W II - 30
244	220,- €	W II - 35
245	260,- €	W II - 30
246	330,- €	W II - 25
247	65,- € *	G - 3000

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
253	35,- €	SN
254	25,- €	SN
255	10,20 €	LW - 10000
259	125,- € *	W II - 25
261	180,- €	W II - 30
262	360,- €	W II - 30
263	48,- € *	G - 3000
264	230,- €	MI IV - 25
265	220,- €	MI II - 20
266	125,- €	W II - 40
267	35,- €	G - 3000
268	310,- €	W II - 40
269	235,- € *	W II - 30
270	165,- € *	W II - 25
271	450,- €	MK II - 30
272	165,- € *	W II - 20
274	165,- € *	W II - 20
275	420,- €	W II - 20
276	600,- €	W II-IV - 25
277	470,- €	MU III-V - 20
278	195,- € *	W II - 25
279	725,- €	MI III-V - 30
280	260,- €	W II - 30
281	100,- €	G - 3000
282	250,- €	W II - 40
283	25,- €	SN
284	360,- €	W III-IV - 30
285	110,- €	W I-II - 1000
286	1,00 €	F

4.7.3 Bodenrichtwertübersicht

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

Bodenrichtwertübersicht

in Euro je m²

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage
Stadtlage			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	360	260	-
Doppel- und Reihenendhäuser	340	250	220
Reihenmittelhäuser	-	235	215
Geschosswohnungsbau (III - IV-geschossig)	490	260	200
Gewerbliche Bauflächen	100	65	50
Ortslage (Barlo, Hemden, Liedern, Spork)	-	170	-
Grenzlage (Suderwick)	-	160	125

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

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

Es bedeuten:

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

Der Einfluss der Grundstückstiefe ist unterschiedlich:

- Ist das zu bewertende Grundstück tiefer als das Vergleichsgrundstück (z.B. Bodenrichtwertgrundstück) so gilt:

$$W_i = W_N * (0,4 * (t_N / t_i) + 0,6)$$

Anwendungsbereich: $0,9 t_i > t_N > 0,6 t_i$, das heißt bei gegebener Tiefe von $t_i = 65$ m sollte die Tiefe des Vergleichsgrundstücks dem Bereich von 58,5 m bis 39,0 m entstammen.

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

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

- Ist das zu bewertende Grundstück weniger tief als das Vergleichsgrundstück (z.B. Bodenrichtwertgrundstück) so gilt:

$$W_i = W_N * (0,2 * (t_N / t_i) + 0,8)$$

Anwendungsbereich: $1,7 t_i > t_N > t_i$, das heißt hier sollte der Vergleichspreis bei $t_i = 25$ m einem 42,5 m bis 25 m tiefem Grundstück entstammen.

Analog lassen sich aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen Korrekturgrößen für Bodenrichtwerte angeben, wenn Abweichungen zu den angegebenen Richtwerten vorliegen. Diese Korrekturgrößen lassen sich dem folgenden Diagramm entnehmen. Es sind hier die Funktionen der unterschiedlichen Richtwerttiefen dargestellt.

Einfluss der Grundstückstiefe auf den Bodenrichtwert

Korrekturfaktor

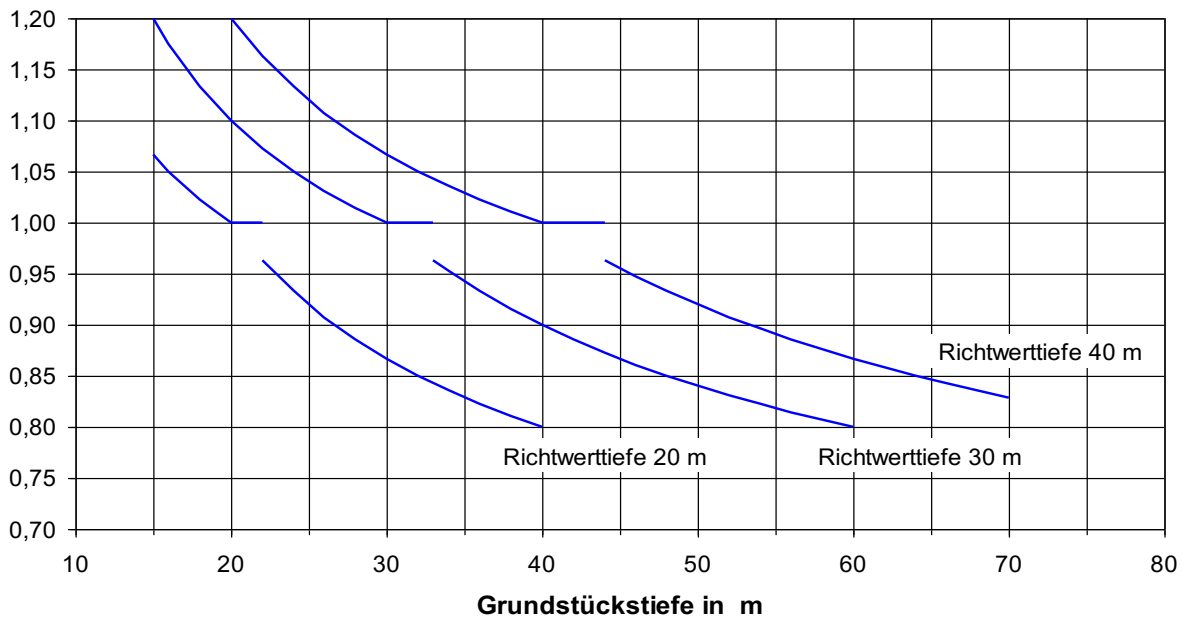


Abb. 17

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.

Da der örtliche Gutachterausschuss aufgrund nicht ausreichender Kauffälle keine eigene Untersuchung durchgeführt hat, greift er auf Umrechnungskoeffizienten, veröffentlicht in der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL, Anlage 1) des Bundes, zurück.

4.7.5 Indexreihen

Gemäß § 18 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexpunkt 100 ergeben. Die Indexpunkte 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 Indexpunkte beziehen sich auf die Mitte des Jahres.

Bodenpreisentwicklung seit 2012

Jahr	Index	Veränderung
2012	82,1	2,8 %
2013	82,6	0,6 %
2014	91,6	10,9 %
2015	100,0	9,2 %
2016	101,4	1,4 %
2017	109,0	7,5 %
2018	121,5	11,5 %
2019	129,3	6,5 %
2020	134,5	4,0 %
2021	140,6	4,5 %

Bodenpreisentwicklung seit 2009

Index 2015 = 100

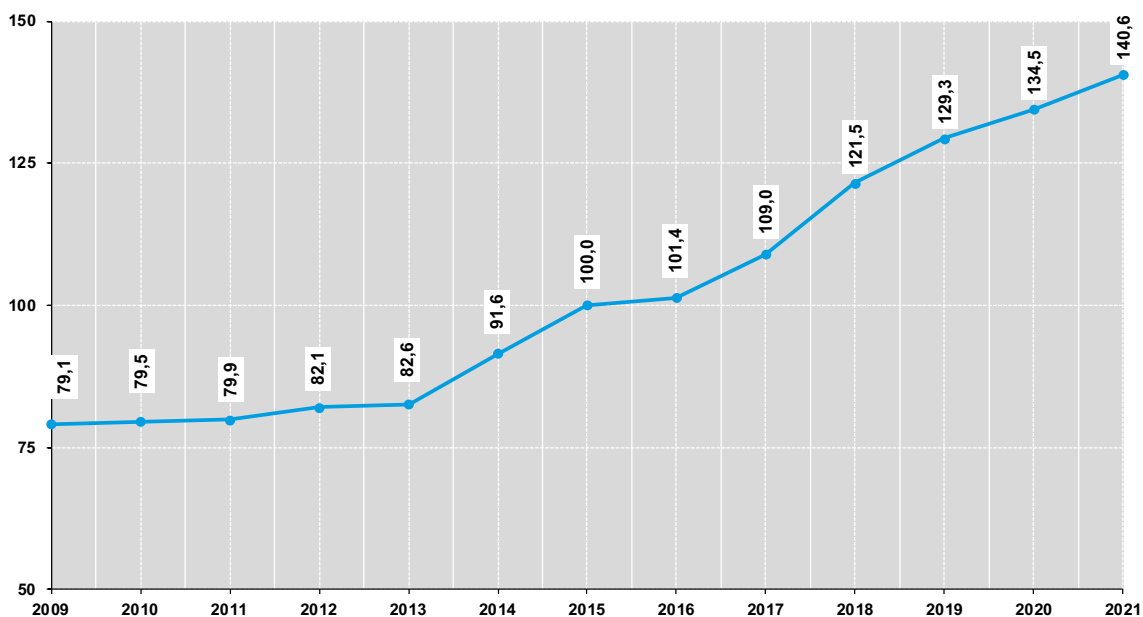


Abb. 18

4.7.6 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

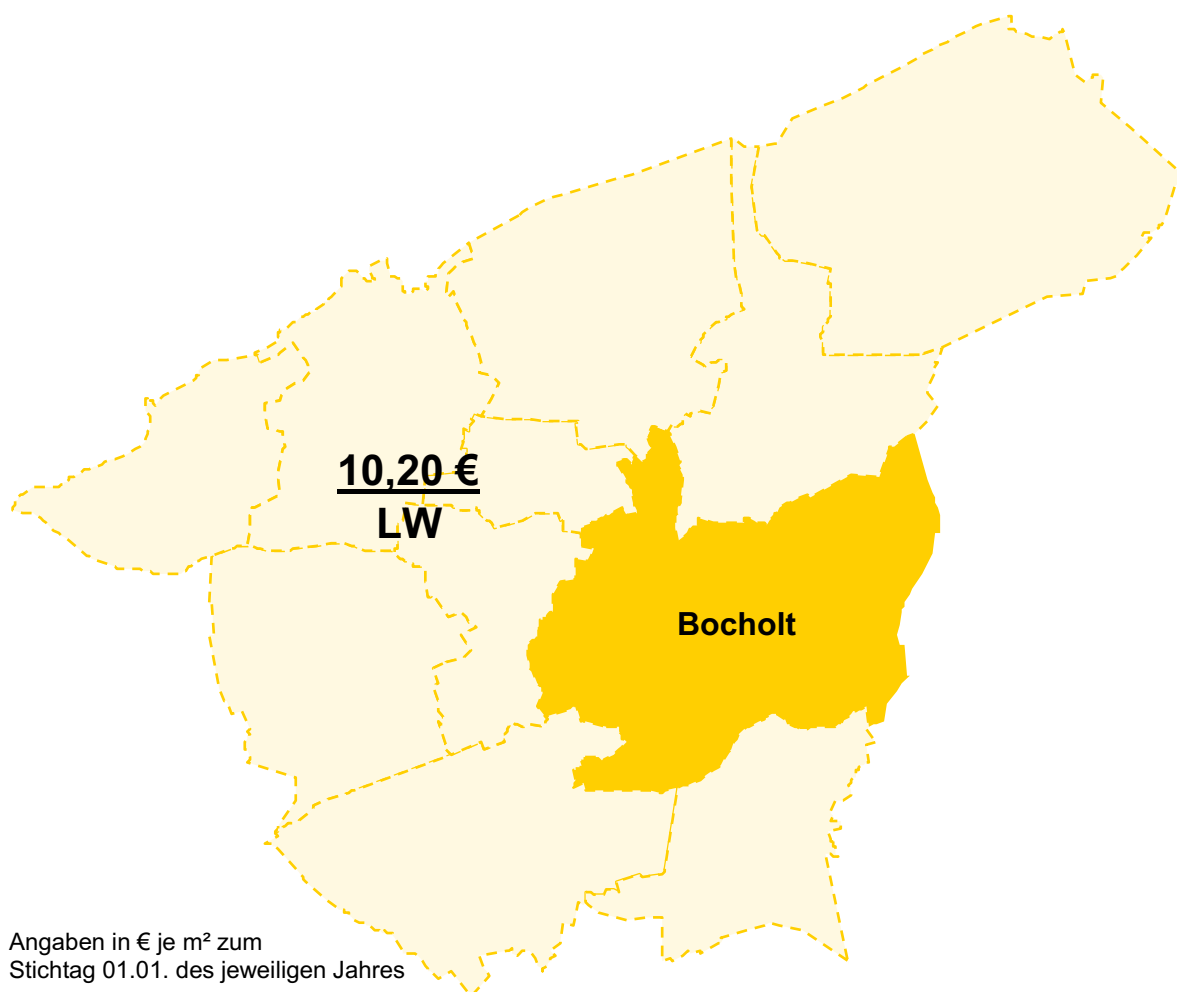


Abb. 19

Entwicklung des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen

seit 2013 in Euro je m²

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
LW Bocholt	5,00	5,50	6,90	7,60	7,60	8,30	8,70	9,60	10,20	10,20

Der angegebene Bodenrichtwert in einer Höhe von 10,20 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 $\pm 20\%$ um den ausgewiesenen Bodenrichtwert. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen wird für die gesamte Gemeinde Bocholt nur ein Bodenrichtwert für die landwirtschaftliche Nutzung angegeben.

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

Flächenanpassung für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

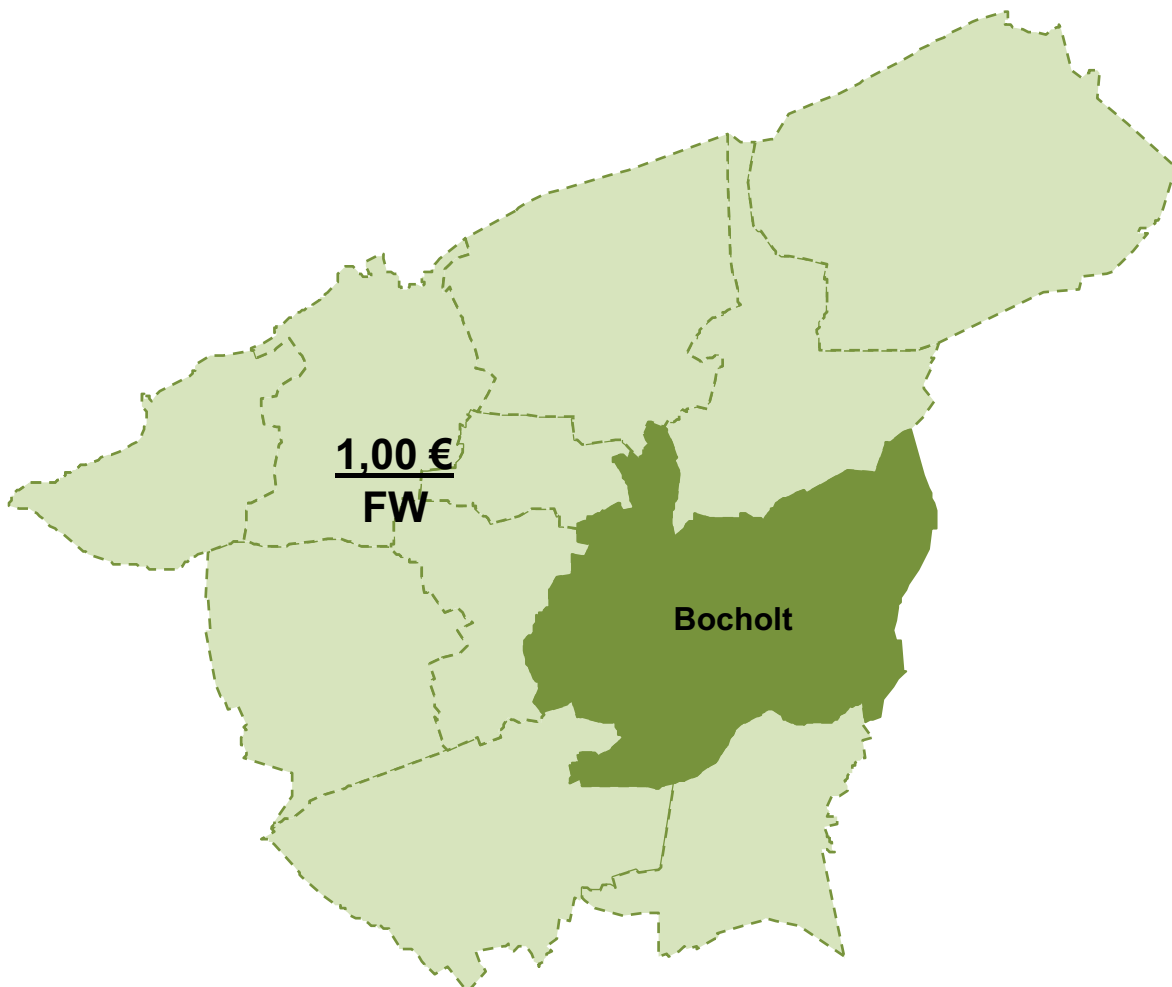
Nähere Informationen können Sie dem Grundstücksmarktbericht des Kreis Borken unter www.boris.nrw.de entnehmen.

Nutzungsartenfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Nähere Informationen können Sie dem Grundstücksmarktbericht des Kreis Borken unter www.boris.nrw.de entnehmen.

4.7.7 Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte



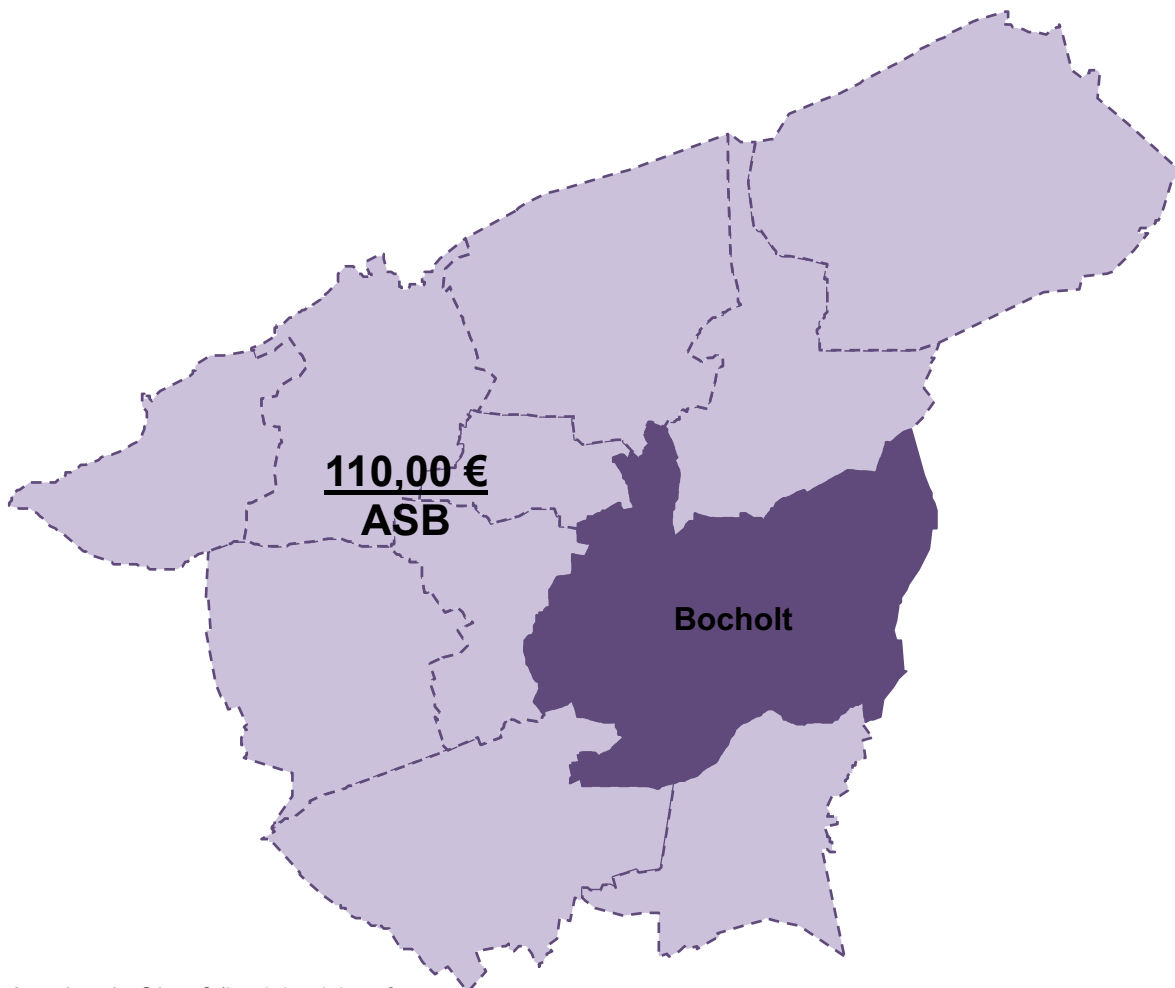
Angaben in € je m² zum
Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres

Abb. 21

Der angegebene Bodenrichtwert in einer Höhe von 1,00 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 Bauflächen im Außenbereich



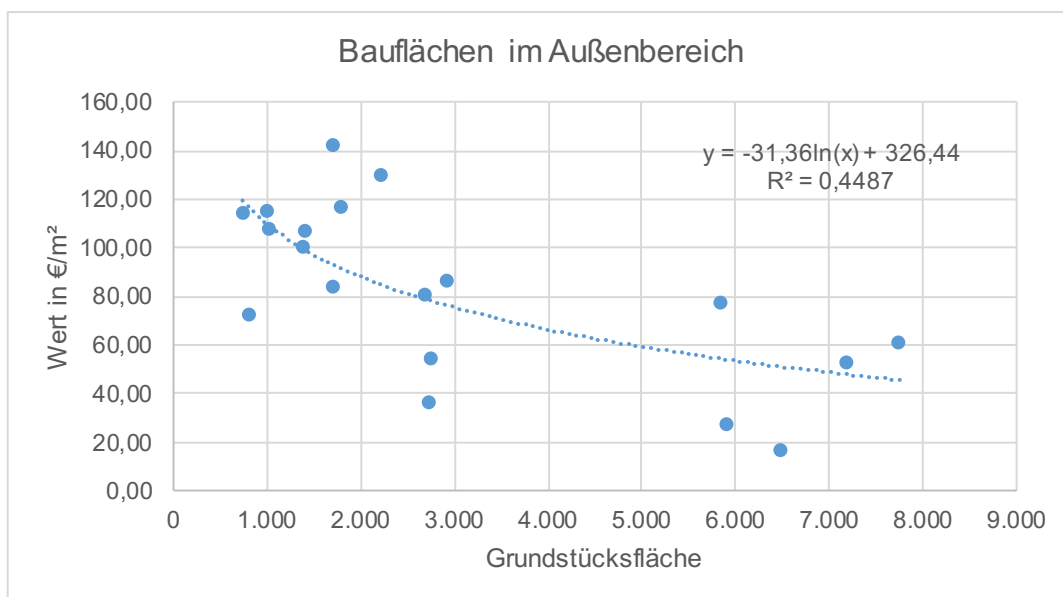
Angaben in € je m² (bezieht sich auf ein 1.000 m² Grundstück) zum Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres

Abb. 22

Der in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich bezieht sich auf ein 1.000 m² großes Wohnbaugrundstück im planungsrechtlichen Außenbereich. Dieser Wert entspricht in etwa 45 % des gebietstypischen Bodenrichtwertes für Wohnbauland in mittlerer Lage.

Zur Ableitung des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Außenbereich wurden die vorliegenden Kauffälle um selbständig nutzbare Teilflächen, wie z.B. Acker-, Grünland- oder Waldflächen sowie Flächen von Streuobstwiesen bereinigt. Zudem wurde verwertbare Gebäudesubstanz nach Ortsbesichtigung und anhand von Detailinformationen herausgerechnet. Verwendet wurde hierzu das Sachwertfahren wie unter Ziffer 8.1 beschrieben. Eine Marktanpassung wurde allerdings nicht vorgenommen.

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

**Abb. 23**

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

Der Bodenrichtwert für Bauflächen im Außenbereich bezieht sich lediglich auf Wohnbaugrundstücke. Für betriebswirtschaftliche Grundstücksflächen im Außenbereich weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt aufgrund des fehlenden Datenmaterials keine Werte aus. Zur Orientierung können die Werte aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Borken herangezogen werden (siehe www.boris.nrw.de).

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser registrierte der Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2021 insgesamt 278 Kaufverträge, davon 191 geeignete Kaufverträge. Der Geldumsatz der geeigneten Kaufverträge beträgt rd. 69,9 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 12,34 Hektar.

Die folgende Grafik zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis im Vergleich zum Vorjahr um rd. 16,9 % auf 366.000 EUR gestiegen ist. Zu beachten ist, dass der genannte durchschnittliche Kaufpreis stark von der Lage, der Art, dem Baujahr und dem Zustand des Objektes abhängig ist und die Kaufpreise daher nur bedingt miteinander vergleichbar sind.

Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise seit 2017
Ein- und Zweifamilienhäuser

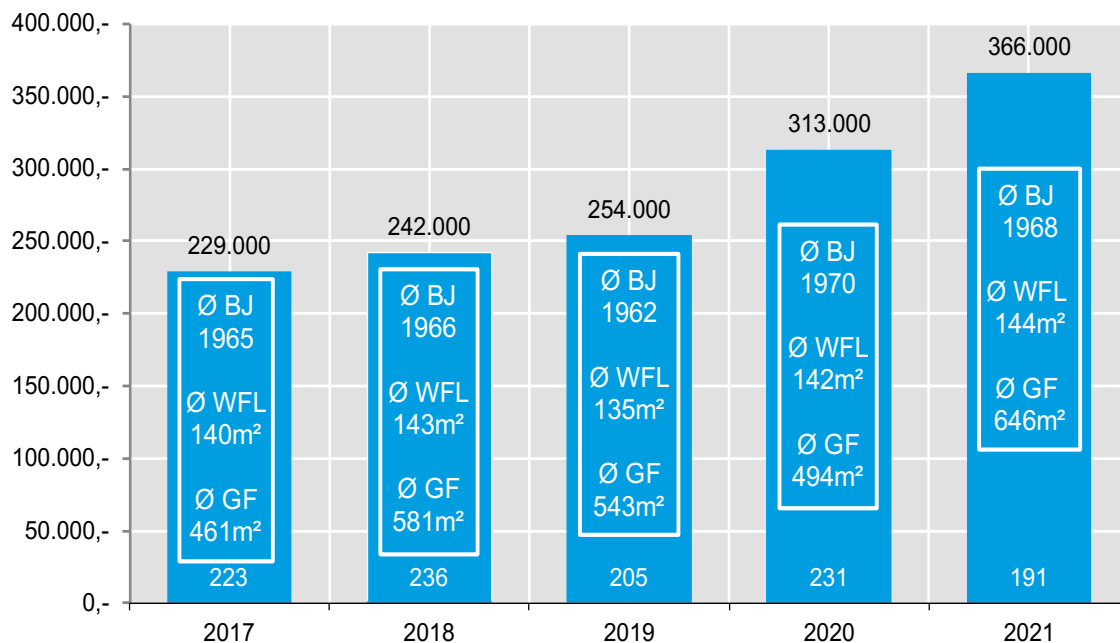


Abb. 24

Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

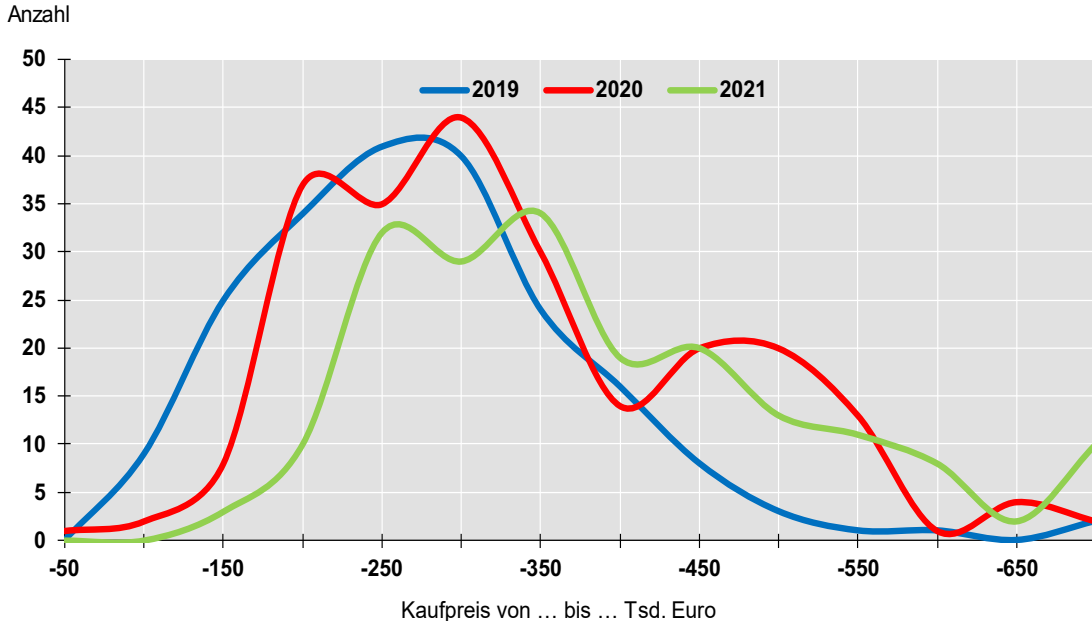


Abb. 25

Der Umsatz wird überwiegend in den Preisgruppen von 200.000 EUR bis 350.000 EUR erzielt. Außerdem stellt die Preisgruppe mit einem Kaufpreis von über 450.000 EUR ein starkes Segment dar.

5.1.1 Durchschnittspreise

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise seit 2017
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

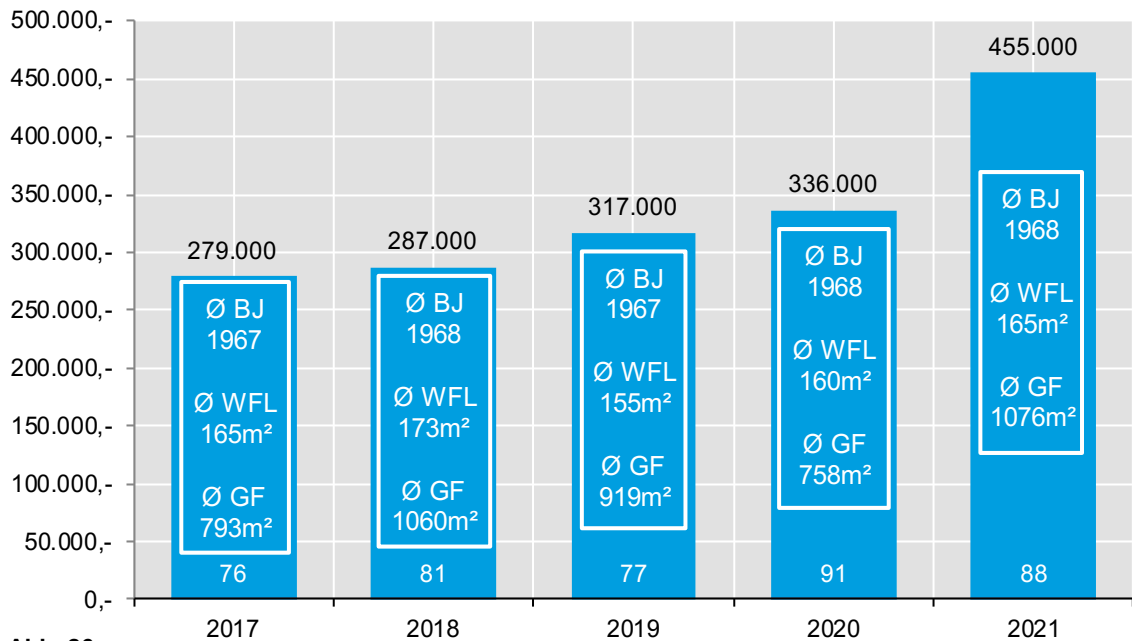


Abb. 26

Preise für freistehende Einfamilienhäuser

Grundstücksfläche 350 – 800 m²

Baujahr	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl Kauffälle	⊖ Grundstücks- fläche m ²	⊖ Preis Euro	Anzahl Kauffälle	⊖ Preis Euro je m ² Wfl		⊖ Wohnfläche m ²	
					Min.	Max.	Min.	Max.
bis 1919	<5	(504)	(366.000)	/	/		/	
1920 - 1949	13	545	322.000	10	1.630 810 3.410		206 140 285	
1950 - 1974	74	594	317.000	61	2.210 1.250 3.770		144 80 270	
1975 - 1994	38	550	434.000	31	2.730 960 4.380		157 120 270	
1995 - 2009	13	520	462.000	11	2.730 1.730 4.240		182 120 260	
2010 - 2019	<5	(531)	(436.000)	/	/		/	
Neubau (2020 - 2022)	7	(516)	(676.000)	6	(3.760) (3.260) (4.090)		(179) (165) (189)	

Die vorstehende Tabelle zeigt die Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berichtsjahren 2019 bis 2021, unterteilt in verschiedene Baujahresgruppen und mit einer Grundstücksgröße von 350 – 800 m². Die Preise verstehen sich einschließlich Bodenwert und ggf. Nebengebäuden (z.B. Garagen). Zu beachten ist, dass die angegebenen Durchschnittspreise jeweils stark von der Lage, der Art und dem baulichen Erhaltungszustand des Objektes abhängig sind. Die Aussagekraft der in Klammern dargestellten Werte ist eingeschränkt, da diese statistisch nicht gesichert sind.

Doppel- und Reihenendhäuser

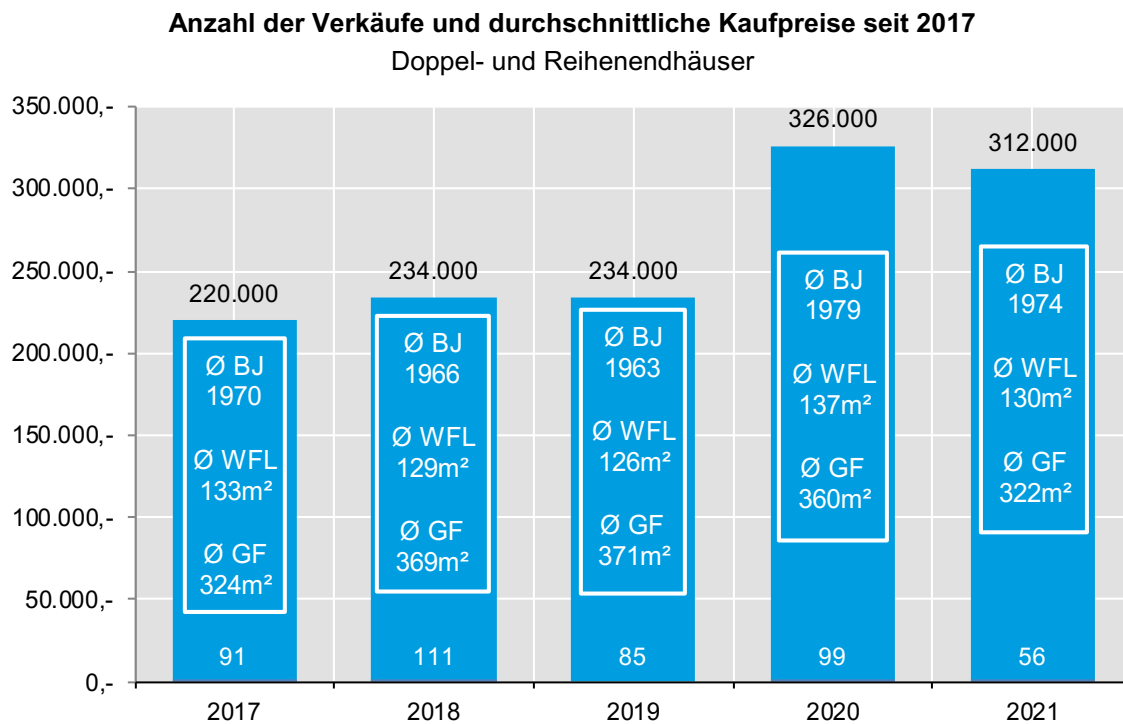


Abb. 27

Preise für Doppel- und ReihendhäuserGrundstücksfläche 250 – 500 m²

Baujahr	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl Kauf- fälle	≙ Grundstücks- fläche m ²	≙ Preis Euro	Anzahl Kauffälle	≙ Preis Euro je m ² Wfl		≙ Wohnfläche m ²	
					Min.	Max.	Min.	Max.
bis 1919	9	(287)	(169.000)	8	(1.520) (840) (1.860)		(113) (80) (160)	
1920 - 1949	27	379	225.000	19	1.890 1.150 2.920		131 106 160	
1950 - 1974	24	384	265.000	20	2.000 940 3.360		131 79 170	
1975 - 1994	20	335	308.000	18	2.440 1.950 3.030		129 100 159	
1995 - 2009	10	318	331.000	8	(2.690) (1.820) (3.490)		(129) (108) (150)	
2010 - 2019	<5	(309)	(380.000)	/	/		/	
Neubau (2020 - 2023)	28	320	444.000	26	3.010 2.180 3.450		149 129 165	

Die vorstehende Tabelle bildet die Durchschnittspreise für Doppel- und Reihendhäuser in den Jahren 2019 bis 2021 in den verschiedenen Baujahresklassen und einer Grundstücksfläche von 250 – 500 m² ab. Die Preise verstehen sich einschließlich Bodenwert und ggf. Nebengebäuden (z.B. Garagen). Zu beachten ist, dass die angegebenen Durchschnittspreise jeweils stark von der Lage, der Art und dem baulichen Erhaltungszustand des Objektes abhängig sind. Die Aussagekraft der in Klammern dargestellten Werte ist eingeschränkt, da diese statistisch nicht gesichert sind.

Reihenmittelhäuser

Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise seit 2017
Reihenmittelhäuser

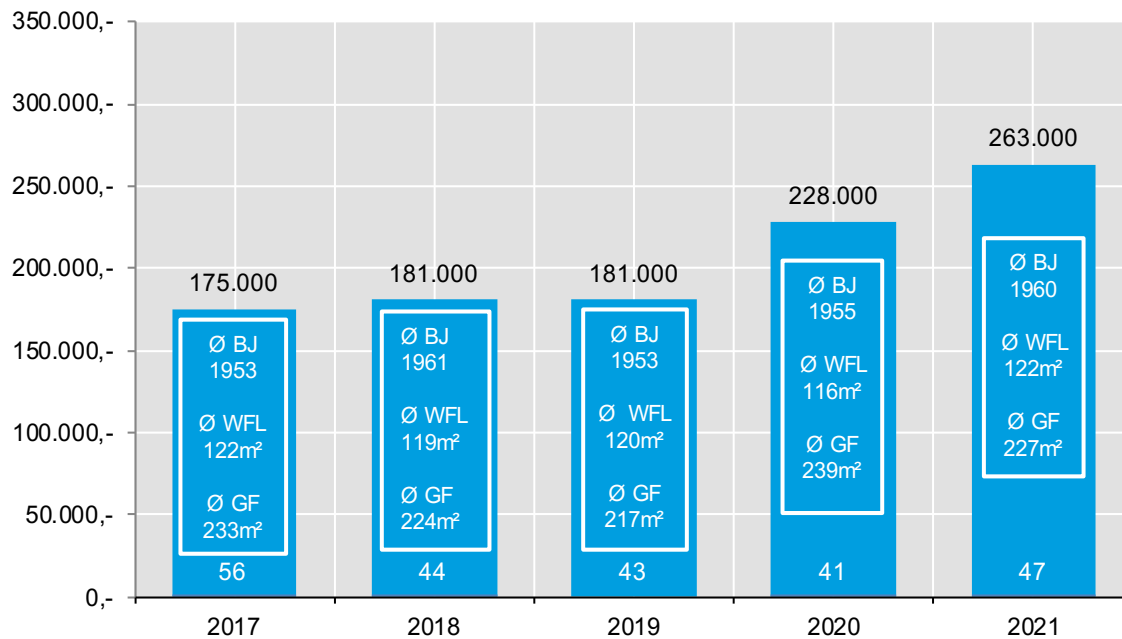


Abb. 28

Preise für ReihemittelhäuserGrundstücksfläche 150 – 300 m²

Baujahr	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	⊖ Grundstücks- fläche	⊖ Preis	Anzahl	⊖ Preis		⊖ Wohnfläche	
	Kauffälle	m ²	Euro	Kauffälle	Euro je m ² Wfl		m ²	
					Min.	Max.	Min.	Max.
bis 1919	8	(214)	(161.000)	7	(1.530)		(101)	
					(500)	(2.100)	(69)	(142)
1920 - 1949	20	202	199.000	15	1.800		117	
					730	3.220	90	163
1950 - 1974	39	220	208.000	30	1.740		120	
					640	2.990	74	194
1975 - 1994	16	226	254.000	16	2.200		117	
					1.380	2.840	95	150
1995 - 2009	7	(193)	(305.000)	7	(2.510)		(122)	
					(2.080)	(3.570)	(108)	(140)
2010 - 2019	/	/	/	/	/		/	
Neubau (2020 - 2022)	/	/	/	/	/		/	

In der vorstehenden Tabelle sind die Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser in den Jahren 2019 bis 2021 in den verschiedenen Baujahresklassen und einer Grundstücksfläche von 150 – 300 m² abgebildet. Die Preise verstehen sich einschließlich Bodenwert und ggf. Nebengebäuden (z.B. Garagen). Zu beachten ist, dass die angegebenen Durchschnittspreise jeweils stark von der Lage, der Art und dem baulichen Erhaltungszustand des Objektes abhängig sind. 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 dem Grundstücksmarktbericht zur weiteren Markttransparenz.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt hat zum Stichtag 01.01.2022 erstmalig Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern beschlossen. Dabei wurde differenziert zwischen den Teilmärkten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Doppel- 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, Garagen oder Stellplätze bereinigt. Die bei der Auswertung berücksichtigten Pauschalen im Jahr 2021 lagen bei 3.000 EUR je Stellplatz und bei 8.300 EUR je Garage.

Die Datengrundlage setzte sich aus 697 zur Auswertung geeigneten Verkäufen aus den Jahren 2012 bis 2021 zusammen. Die unterschiedlichen Verkaufsjahre sowie die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser – freistehend und Reihen- und Doppelhäuser wurden im Zuge der Regressionsanalyse entsprechend berücksichtigt. Erstverkäufe aus Neubau sind ausgeschlossen worden. Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.) sind nicht berücksichtigt worden.

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

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
111 bis 130 m² Wohnfläche
201 bis 300 m² Grundstücksgröße
Gebäudeart Einfamilienhaus
Normale Ausstattung
Modernisierungstyp nicht neuzeitlich, tlw. modernisiert
unterkellert

Abweichungen von dieser Richtwertnorm, z.B. Baujahr, Wohnungsgröße oder Grundstücksfläche, sind nach den folgenden Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Objektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, 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 1950	-5%
	1950 - 1959	0%
	1960 - 1969	4%
	1970 - 1979	12%
	1980 - 1989	18%
	1990 - 1999	31%
	ab 2000	22%
Wohnflächen	bis 110 m ²	9%
	111 m² - 130 m²	0%
	131 m ² - 150 m ²	-10%
	über 150 m ²	-22%
Grundstücksgröße	bis 200 m ²	1%
	201 m² - 300 m²	0%
	301 m ² - 400 m ²	9%
	401 m ² - 500 m ²	15%
	501 m ² - 600 m ²	18%
	über 600 m ²	25%
Gebäudeart	Einfamilienhaus	0%
	Zweifamilienhaus	-5%
Ausstattung	sehr einfach/ einfach	-11%
	normal	0%
	gehoben/stark gehoben	10%
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	-11%
	teilmodernisiert, nicht neuzeitlich	0%
	modernisiert (voll modernisierter Altbau), neuzeitlich	17%
Unterkellerung	mit Keller	0%
	ohne Keller	-3%

Für die Einordnung in den Modernisierungstyp sind die Modernisierungspunkte der Sachwertrichtlinie (Anlage 4) herangezogen worden. Der Modernisierungstyp ergibt sich aus der folgenden Einteilung:

Beschreibung	Baujahr/ Modernisierungsgrad
modernisiert (voll modernisierter Altbau), neuzeitlich	< 1950; >= 18 Pkt. 1950 - 1980; >=11 Pkt. 1980 - 2000; >= 6 Pkt. >= 2000
teilmodernisiert, nicht neuzeitlich	< 1950; 6-17 Pkt. 1950 - 1980; 2 - 10 Pkt. 1980 - 2000; <= 5 Pkt.
baujahrtypisch (nicht modernisiert)	< 1950; <= 5 Pkt. 1950 - 1980; <=1 Pkt.

* Es ist zu berücksichtigen, dass bei einem Baujahr >= 2000 ebenfalls der Modernisierungstyp „modernisiert (voll modernisierter Altbau), neuzeitlich“ in Ansatz zu bringen ist.

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

Baujahr 1950 - 1959

111 bis 130 m² Wohnfläche

201 bis 300 m² Grundstücksgröße

Gebäudeart Doppelhaus

Normale Ausstattung

Modernisierungstyp nicht neuzeitlich, tlw. modernisiert

unterkellert

Abweichungen von dieser Richtwertnorm, z.B. Baujahr, Wohnungsgröße oder Grundstücksfläche, sind nach den folgenden Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Objektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, 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 Doppel- und Reihenhäuser

Merkmal	Merkmalsklasse	Zu-/Abschlag
Baujahr	bis 1950	-5%
	1950 - 1959	0%
	1960 - 1969	4%
	1970 - 1979	12%
	1980 - 1989	18%
	1990 - 1999	31%
	ab 2000	22%
Wohnflächen	bis 110 m ²	9%
	111 m² - 130 m²	0%
	131 m ² - 150 m ²	-10%
	über 150 m ²	-22%
Grundstücksgröße	bis 200 m ²	1%
	201 m² - 300 m²	0%
	301 m ² - 400 m ²	9%
	401 m ² - 500 m ²	15%
	501 m ² - 600 m ²	18%
	über 600 m ²	25%
Gebäudeart	Doppelhaus	0%
	Reihenendhaus	-4%
	Reihenmittelhaus	-4%
Ausstattung	sehr einfach/ einfach	-11%
	normal	0%
	gehoben/stark gehoben	10%
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	-11%
	teilmodernisiert, nicht neuzeitlich	0%
	modernisiert (voll modernisierter Altbau), neuzeitlich	17%
Unterkellerung	mit Keller	0%
	ohne Keller	-3%

Für die Einordnung in den Modernisierungstyp sind die Modernisierungspunkte der Sachwertrichtlinie (Anlage 4) herangezogen worden. Der Modernisierungstyp ergibt sich aus der folgenden Einteilung:

Beschreibung	Baujahr/ Modernisierungsgrad
modernisiert (voll modernisierter Altbau), neuzeitlich	< 1950; >= 18 Pkt. 1950 - 1980; >=11 Pkt. 1980 - 2000; >= 6 Pkt. >= 2000
teilmodernisiert, nicht neuzeitlich	< 1950; 6-17 Pkt. 1950 - 1980; 2 - 10 Pkt. 1980 - 2000; <= 5 Pkt.
baujahrtypisch (nicht modernisiert)	< 1950; <= 5 Pkt. 1950 - 1980; <=1 Pkt.

* Es ist zu berücksichtigen, dass bei einem Baujahr >= 2000 ebenfalls der Modernisierungstyp „modernisiert (voll modernisierter Altbau), neuzeitlich“ in Ansatz zu bringen ist.

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

https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/standardmodelleAGVGA/Immobilienrichtwertmodell_NRW_2021-06-30.pdf

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

Unter der Adresse www.boris.nrw.de



können alle Kunden kostenlos die oben genannten Produkte einsehen, herunterladen und ausdrucken. Ergänzend besteht die Möglichkeit des mobilen Abrufs von Boden- und Immobilienrichtwerten über die kostenlose BORIS.NRW App.

5.1.3 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexpunkt 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 aus der multiplen Regressionsanalyse für die Ableitung der Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser Weiterverkäufe

Jahr	Anzahl	⊘ KP	Index
		Euro je m ² Wfl	2015 = 100
2012	12	1.235	86,6
2013	40	1.346	94,4
2014	71	1.356	95,1
2015	43	1.426	100,0
2016	79	1.489	104,4
2017	83	1.599	112,1
2018	88	1.638	114,9
2019	90	1.811	127,0
2020	104	2.023	141,9
2021	87	2.420	169,7

Preisindex Ein- und Zweifamilienhäuser Weiterverkäufe - 2015 = 100

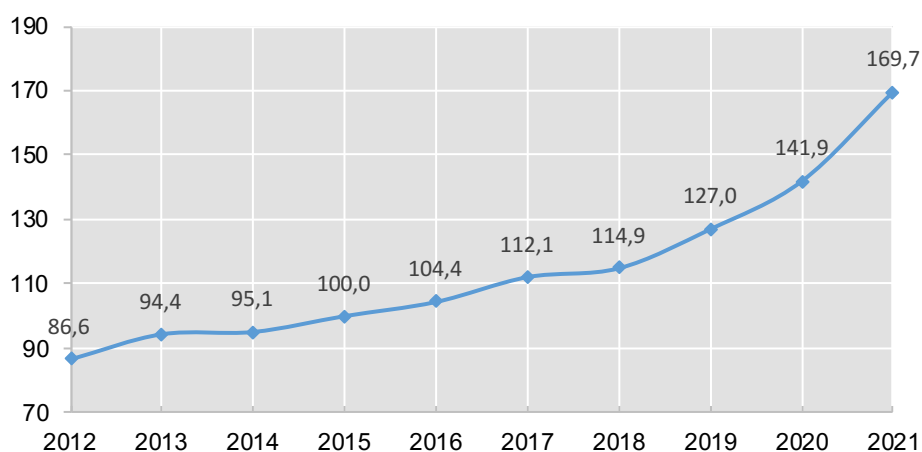


Abb. 29

Der Preisindex Ein- und Zweifamilienhäuser für Weiterverkäufe zeigt, dass der Kaufpreis je m² Wohnfläche seit 2015 um rd. 69,7 % gestiegen ist. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Steigerung von rd. 19,6 % 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 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05. September 2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW in der aktuellen Fassung 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 178 Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021 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, Doppel- und Reihenendhäusern sowie Reihenmittelhäusern

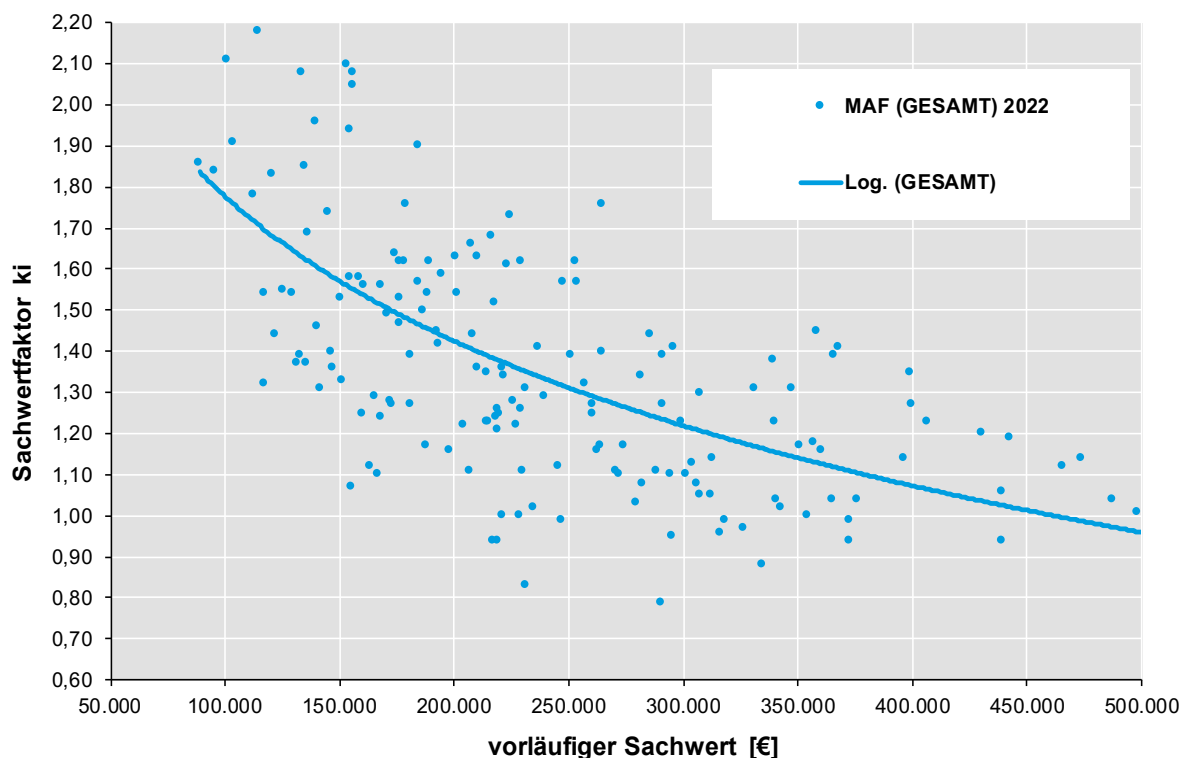


Abb. 30

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 Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH), Doppel- und Reihenendhäusern (DHH/REH) sowie Reihenmittelhäusern (RMH) durchgeführt wurde.

Sachwertfaktoren
In Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert in Euro	Freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser	Doppel- und Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
75.000	-	-	1,96
100.000	-	1,71	1,80
125.000	-	1,61	1,68
150.000	1,35	1,52	1,58
175.000	1,32	1,45	1,49
200.000	1,28	1,39	1,42
225.000	1,25	1,33	1,36
250.000	1,23	1,28	1,30
275.000	1,21	1,24	1,25
300.000	1,19	1,20	1,20
325.000	1,17	1,16	1,16
350.000	1,15	1,12	1,12
375.000	1,13	1,09	1,08
400.000	1,12	1,06	-
425.000	1,10	-	-
450.000	1,09	-	-
475.000	1,08	-	-
500.000	1,06	-	-

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

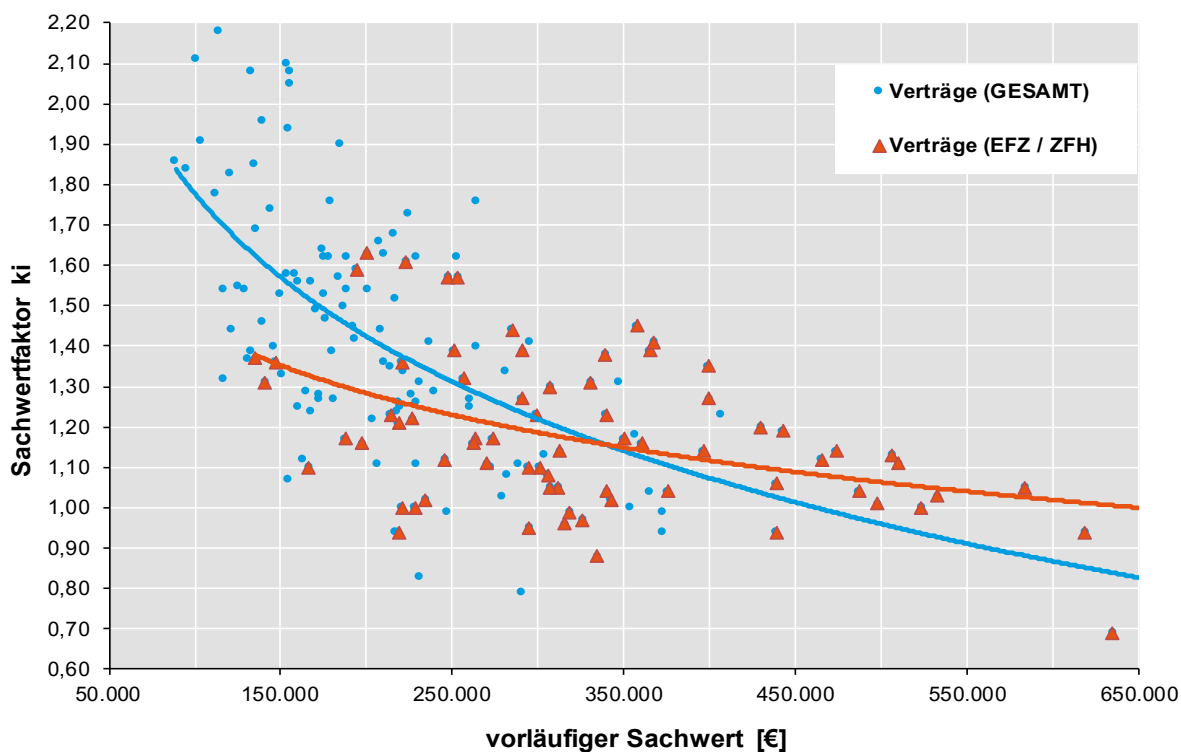


Abb. 31

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	R ²
74	4,218	- 0,240	0,223

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 4,218 - 0,240 * \ln (\text{vorl. SW})$$

Wertverhältnis Kaufpreis / vorl. Sachwert bei Doppel- und Reihenendhäusern

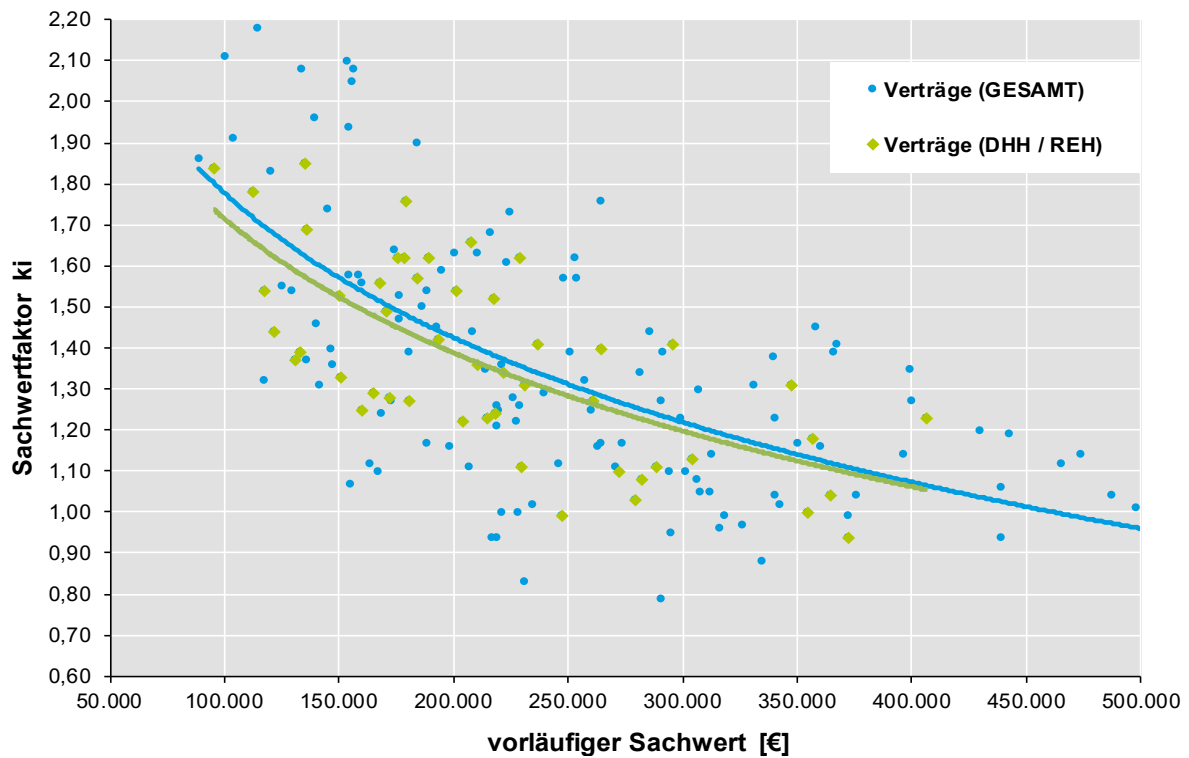


Abb. 32

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	R ²
49	7,133	- 0,471	0,483

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 7,133 - 0,471 * \ln(\text{vorl. SW})$$

Wertverhältnis Kaufpreis / vorl. Sachwert bei Reihenmittelhäusern

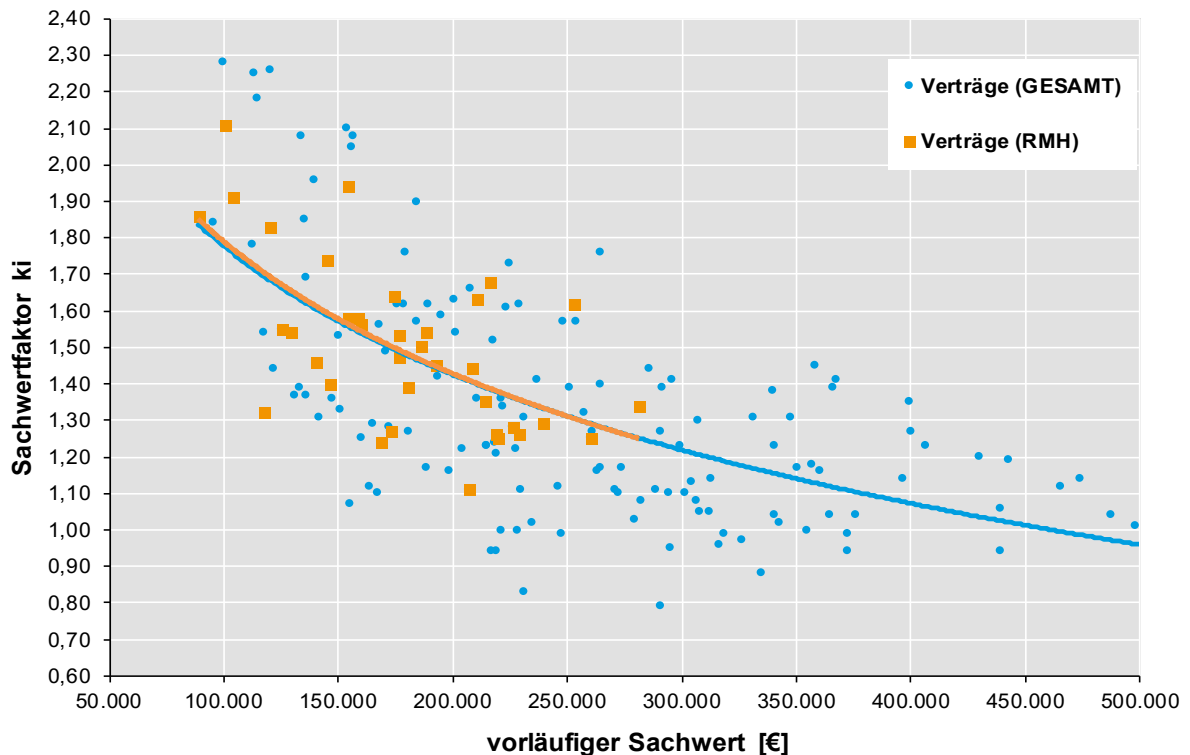


Abb. 33

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	R ²
37	8,097	- 0,547	0,473

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 8,097 - 0,547 * \ln(\text{vorl. SW})$$

Die separate Auswertung der Marktanpassungsfaktoren in den Ortslagen Barlo, Hemden, Liedern, Spork und Suderwick zeigt, dass die Marktanpassungsfaktoren ab einem vorläufigen Sachwert von 300.000 Euro im Schnitt rd. 5,0 bis 10,0 % 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.

Hinweis:

Die zuvor 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.

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze wurden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt nach der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) mit Stand vom 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016) differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohn-/Nutzfläche m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.-Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Einfamilienhäuser, freistehend	1,4	66	2	163	2.740	6,99	19	45	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,8</i>			<i>44</i>	<i>750</i>	<i>1,01</i>	<i>2</i>	<i>16</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, Reihen- u. Doppelhäuser	1,4	93	2	127	2.415	6,83	20	48	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,0</i>			<i>23</i>	<i>573</i>	<i>1,06</i>	<i>3</i>	<i>17</i>	<i>0</i>
Zweifamilienhäuser	1,5	19	2	180	2.001	6,35	23	37	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,0</i>			<i>41</i>	<i>615</i>	<i>0,65</i>	<i>2</i>	<i>12</i>	<i>0</i>

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

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Geschäftsjahr 2021 verzeichnete der Gutachterausschuss insgesamt 29 Mehrfamilienhäuser, die für rd. 12,7 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 19 geeignete Objekte standen für weitere Auswertungen zur Verfügung. Die Anzahl der geeigneten Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 13,6 % gesunken. Der Geldumsatz ist um rd. 71,2 % geringer.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro
Mehrfamilienhäuser

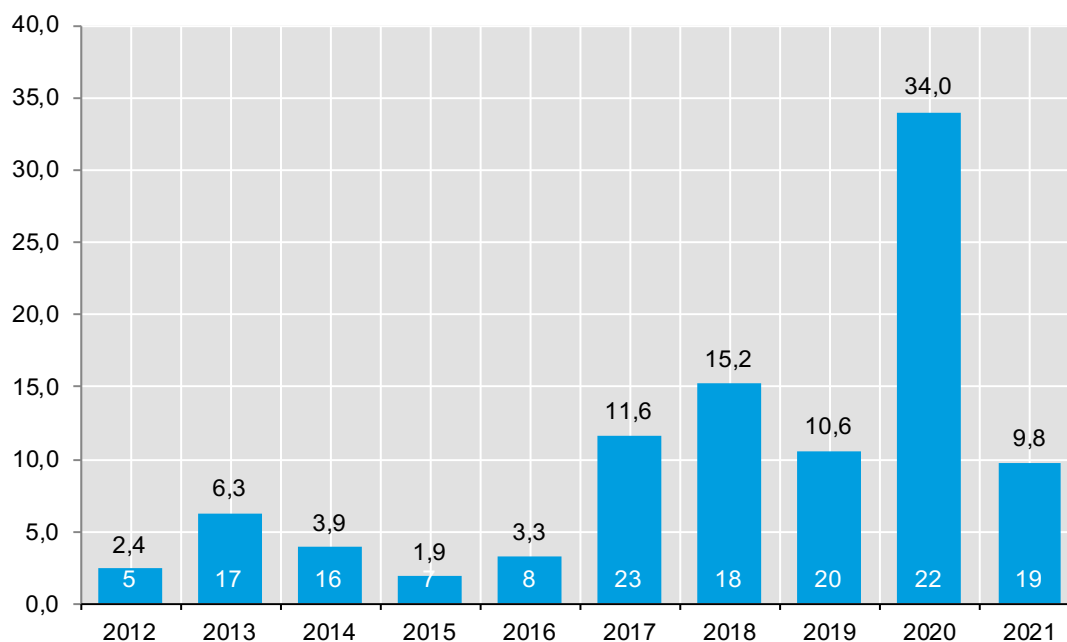


Abb. 34

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze wurden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt nach der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 mit dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) mit Stand vom 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016) differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Eine Untersuchung der Teilmärkte Drei- und Mehrfamilienhäuser ergab, dass diese sehr stark in ihrer Ausstattung und Nutzung variieren. Für die Teilmärkte gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) sowie Dreifamilienhäuser konnten aufgrund der geringen Datenbasis keine statistisch gesicherten Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden. Die Aussagekraft dieser Werte ist eingeschränkt. Die Liegenschaftszinssätze sind sachverständig anzuwenden.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Dreifamilienhäuser	(2,8)	<5	3	219	1.415	6,21	25	33	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>(1,2)</i>			9	291	0,42	1	12	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,1	10	3	360	1.239	6,67	24	34	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,5</i>			159	444	0,82	3	13	0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	(3,0)	8	3	381	1.604	7,14	23	34	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>(1,4)</i>			236	909	2,54	3	14	0

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, Warendorf und Steinfurt sowie in den Städten Bocholt und Rheine ihre entsprechenden Daten einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2022 unterzogen.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Dreifamilienhäuser	2,7*	85	3	253	1.436	5,88	26	41	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,2</i>			61	408	0,73	3	12	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,0*	256	3	496	1.456	6,23	26	43	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,4</i>			368	642	1,69	4	18	0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	3,9*	96	3	545	1.204	6,35	23	40	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,7</i>			474	571	2,61	4	15	1

* Münsterland

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:

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

Marktübliche Erträge sind nachhaltig erzielbar. Die Jahresroherträge der letzten drei Jahre wurden nach dem qualifizierten Mietspiegel 2018 bzw. 2020 der Stadt Bocholt für nicht preisgebundene Wohnungen bzw. auf Nachhaltigkeit überprüften tatsächlichen Mietangaben des Käufers sowie für gewerbliche Objekte entsprechend der Mietpreisübersicht für Gewerbeimmobilien in Bocholt von der Wirtschaftsförderungs- und Stadtmarketing Gesellschaft Bocholt mbH & Co. KG 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	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Dreifamilienhäuser	(19,2)	<5	3
<i>Standardabweichung</i>	(4,7)		
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	15,3	10	3
<i>Standardabweichung</i>	4,5		
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	(18,3)	8	3
<i>Standardabweichung</i>	(6,6)		

Gemeinsame Auswertung im Münsterland

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Dreifamilienhäuser	20,4	85	3
<i>Standardabweichung</i>	4,9		
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	19,9	256	3
<i>Standardabweichung</i>	7,2		
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	16,7	96	3
<i>Standardabweichung</i>	5,9		

* Münsterland

Die Aussagekraft der in Klammern dargestellten Werte ist eingeschränkt, da diese statistisch nicht gesichert sind.

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 2021 insgesamt 20 Kaufverträge bei einem Geldumsatz von rd. 46,6 Mio. Euro. Die Anzahl der geeigneten Kauffälle bleibt mit 12 Verträgen traditionell gering. Der Geldumsatz beläuft sich auf rd. 26,2 Mio. Euro und befindet sich über dem Niveau des Vorjahres.

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

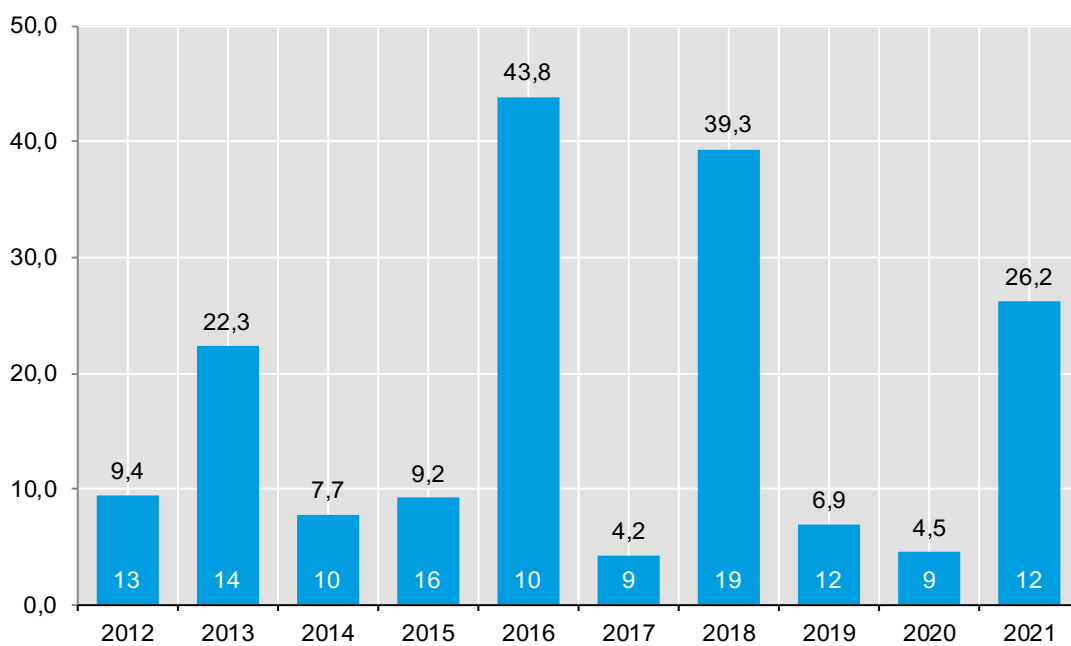


Abb. 35

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze werden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt nach mit der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) mit Stand vom 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016) differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % * (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Handel	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Standardabweichung	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Büro	(4,3)	<5	3	198	1.366	7,00	21	39	70
Standardabweichung	1,0			110	113	0,71	1	5	0
Produzierendes Gewerbe	(6,6)	7	3	2.501	605	4,57	16	31	50
Standardabweichung	(1,7)			2.266	375	2,14	3	9	0

Aufgrund des geringen Datenmaterials in dem Teilmarkt Handel konnte keine fundierte Aussage getroffen werden.

Für die Teilmärkte Büro und produzierendes Gewerbe konnten aufgrund der geringen Datenbasis keine statistisch gesicherten Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden. Die Aussagekraft dieser Werte ist eingeschränkt. Der Liegenschaftszinssatz ist sachverständig anzuwenden.

Gemeinsame Auswertung im Münsterland

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle im Segment der Büros haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in den Kreisen Borken, Coesfeld, Warendorf und Steinfurt sowie in den Städten Bocholt und Rheine ihre entsprechenden Daten einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2022 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 m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Büro	4,6*	18	3	820	1.221	6,58	21	45	74
Standardabweichung	1,1			1120	334	1,12	4	12	8

* Münsterland

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Aufgrund des geringen Datenmaterials im Teilmarkt Handel kann keine fundierte Aussage getroffen werden. Die Rohertragsfaktoren für die Teilmärkte Büro und produzierendes Gewerbe ergeben sich wie folgt:

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
<i>Handel</i>	/	/	/
<i>Standardabweichung</i>			
<i>Büro</i>	(16,4)	<5	3
<i>Standardabweichung</i>	(3,0)		
Produzierendes Gewerbe	(11,7)	7	3
<i>Standardabweichung</i>	(3,2)		

Gemeinsame Auswertung im Münsterland

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
<i>Büro</i>	15,6*	18	3
<i>Standardabweichung</i>	3,4		

* Münsterland

Die Aussagekraft der in Klammern dargestellten Werte ist eingeschränkt, da diese statistisch nicht gesichert sind.

5.3.3 Indexreihen

Thema derzeit nicht besetzt.

5.3.4 Durchschnittspreise

Thema derzeit nicht besetzt.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

5.4.1 Garagen und Tiefgaragenstellplätze

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

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

Objektart	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Durchschnittspreis	
			Min.	Max.
Tiefgaragenstellplätze (Erstverkauf aus Neubau)	38	3	22.000	
			17.000	24.800
Garage (Weiterverkauf)	23	3	9.900	
			2.000	20.000

6 Wohnungs- und Teileigentum

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt registrierte im Jahr 2021 insgesamt 290 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum. Der Gesamtgeldumsatz betrug insgesamt rd. 48,5 Mio. Euro. 193 geeignete Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum konnten vertiefend ausgewertet werden. Der Geldumsatz dieser geeigneten Kauffälle beträgt insgesamt rd. 33,4 Mio. Euro.

6.1 Wohnungseigentum

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten insgesamt 158 geeignete Kaufverträge erfasst werden, die für rd. 31,1 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. Im Vergleich zum Vorjahr (2020: 32,7 Mio. Euro) wurde damit ein Rückgang beim Geldumsatz um 4,9 % registriert.

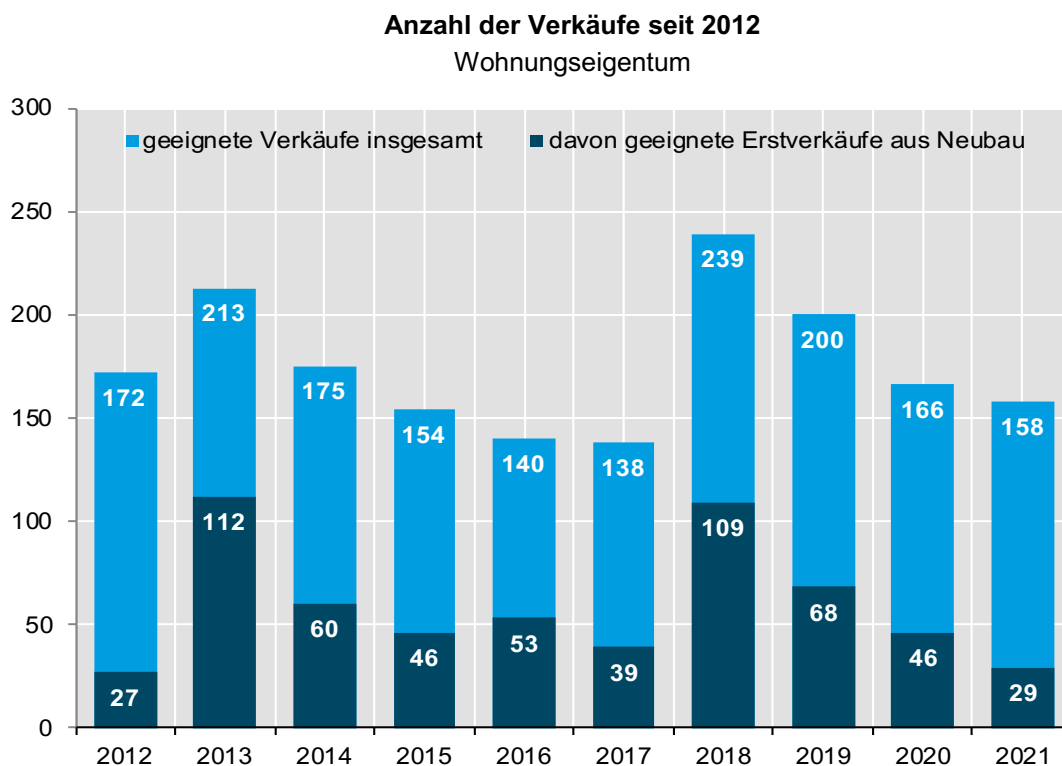


Abb. 36

Die vertiefende Auswertung aller geeigneter Kauffälle zeigt, dass der Umsatz überwiegend in den Preisgruppen 150.000 EUR bis 250.000 EUR, rd. 21,5 % der geeigneten Verkäufe werden im Preissegment über 250.000 EUR registriert.

Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum

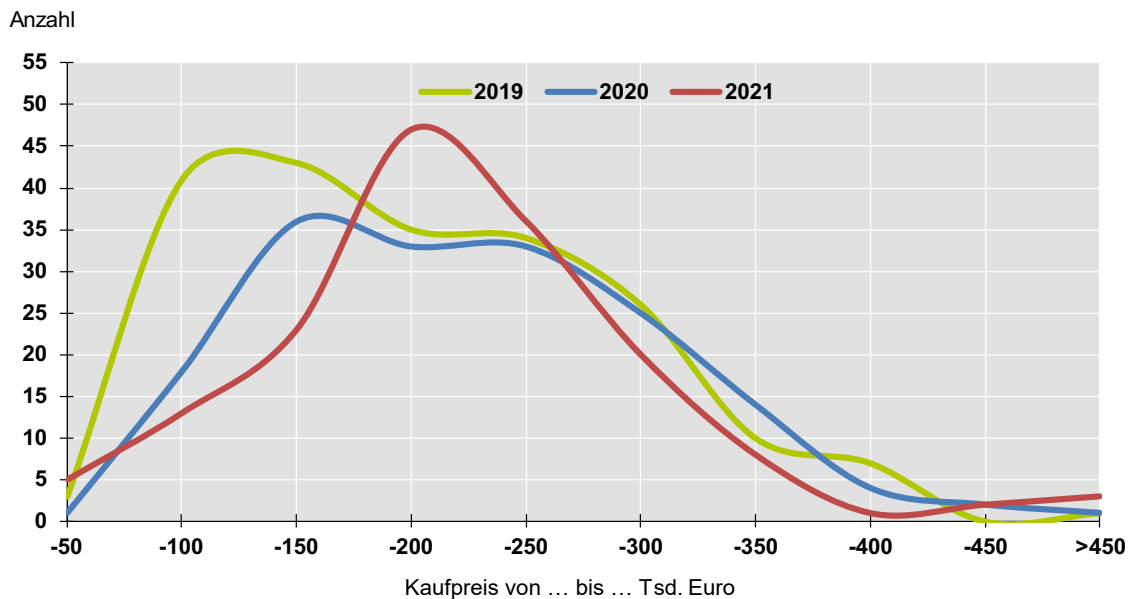


Abb. 37

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 Ausstattungs- und Modernisierungsstandard der Wohnung. Zusätzlich wertrelevante Faktoren können der Grundriss, die Geschosslage, der allgemeine Unterhaltungszustand, der Gebäudetyp, die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude bzw. der Wohnanlage, die Wohnungsgröße, vorhandene Freisitze, Garagen, Keller oder sonstige Nebengebäude sein.

Die im folgenden genannten Durchschnittspreise beziehen sich auf Objekte mit 4 – 16 Wohneinheiten, einer Wohnungsgröße von 60 – 100 m², einer neuzeitlichen Ausstattung mit Bad und Zentralheizung in einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand inkl. Grundstücksanteil und Außenanlagen im frei finanzierten Wohnungsbau. Die Durchschnittspreise sind weder lage- noch ausstattungsbereinigt. Die zugrunde gelegten Kaufpreise wurden um Kaufpreisanteile für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Inventar etc. bereinigt. Sofern kein Kaufpreisanteil für Garagen, Stellplätze etc. explizit im Kaufvertrag ausgewiesen war, wurden Garagen pauschal mit 8.300 EUR, Carports mit 4.000 EUR, Stellplätze mit 3.000 EUR und Tiefgaragenstellplätze mit 10.000 EUR für Wohnungen im Weiterverkauf berücksichtigt.

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

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

Preise für Wohnungseigentum seit 2019
Erstverkäufe aus Neubau

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl		Wohnfläche m ²	
				Min.	Max.	Min.	Max.
2019	43	10,0	233.000	2.910		80	
				2.470	3.370	61	99
2020	18	4,4	246.000	2.890		86	
				2.340	3.500	63	100
2021	14	3,5	250.000	3.350		76	
				2.560	4.080	62	93

Die Auswertung zeigt, dass der durchschnittliche Verkaufspreis je m² Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr um rd. 15,9 % gestiegen ist. Die Anzahl der geeigneten Verkaufsfälle ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleichgeblieben, der Geldumsatz ist um 20,5 % gesunken.

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

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

Preise für Wohnungseigentum seit 2019
Weiterverkäufe, Baujahre 1950 – 1974

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.
2019	21	2,2	105.000	1.400		75	
				860	2.000	60	99
2020	16	2,3	143.000	1.820		79	
				900	3.110	65	100
2021	21	3,3	156.000	1.930		80	
				1.140	3.460	65	96

In der Baujahresklasse 1950 - 1974 ist der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche im Berichtsjahr 2021 um rd. 6,0 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, der Durchschnittspreis hat sich um rd. 9,1 % erhöht. Die Wohnfläche beträgt in 2021 durchschnittlich 80 m².

Preise für Wohnungseigentum seit 2019

Weiterverkäufe, Baujahre 1975 – 1994

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro	Durchschnittspreis		Wohnfläche m ²	
				Min.	Max.	Min.	Max.
2019	12	1,6	136.000	1.800		75	
				1.330	2.510	60	98
2020	15	2,5	164.000	2.130		78	
				1.740	2.570	62	97
2021	8	1,2	148.000	1.970		75	
				1.640	2.820	63	96

In der Baujahresklasse 1975 – 1994 ist im Berichtsjahr 2021 eine Senkung des Durchschnittspreises von rd. 9,8 % zum Vorjahr festzustellen. Das Preisniveau liegt bei 1.970 EUR je m² Wohnfläche.

Preise für Wohnungseigentum seit 2019

Weiterverkäufe, Baujahre 1995 – 2009

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro	Durchschnittspreis		Wohnfläche m ²	
				Min.	Max.	Min.	Max.
2019	11	1,9	174.000	2.310		75	
				1.790	2.860	62	87
2020	9	1,7	188.000	2.500		75	
				2.040	2.970	61	87
2021	7	1,3	191.000	2.440		79	
				1.980	2.800	62	96

Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche liegt im Jahr 2021 bei 2.440 EUR und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 2,4 % gesunken.

Preise für Wohnungseigentum seit 2019

Weiterverkäufe, Baujahre 2010 - 2019

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Wohnfläche m²	
				Min.	Max.	Min.	Max.
2019	< 5	0,6	(214.000)	(2.510)		(87)	
				1.870	2.930	76	100
2020	/	/	/	/		/	
2021	10	2,1	214.000	2.820		76	
				2.570	3.260	63	96

Im Berichtsjahr 2021 liegen zehn Verkäufe für Wohnungseigentum in der Baujahresklasse 2010 – 2019 für Objekte mit den oben genannten Merkmalen vor. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche beträgt 2.820 Euro.

Die nachfolgende Grafik zeigt eine Zusammenstellung des Preisniveaus für Wohnungseigentum in den verschiedenen Baujahresklassen.

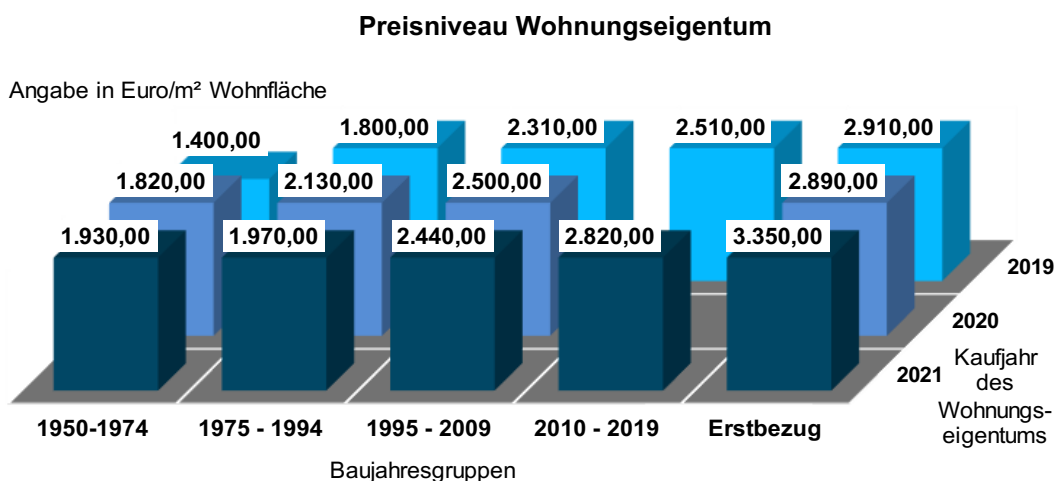


Abb. 38

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

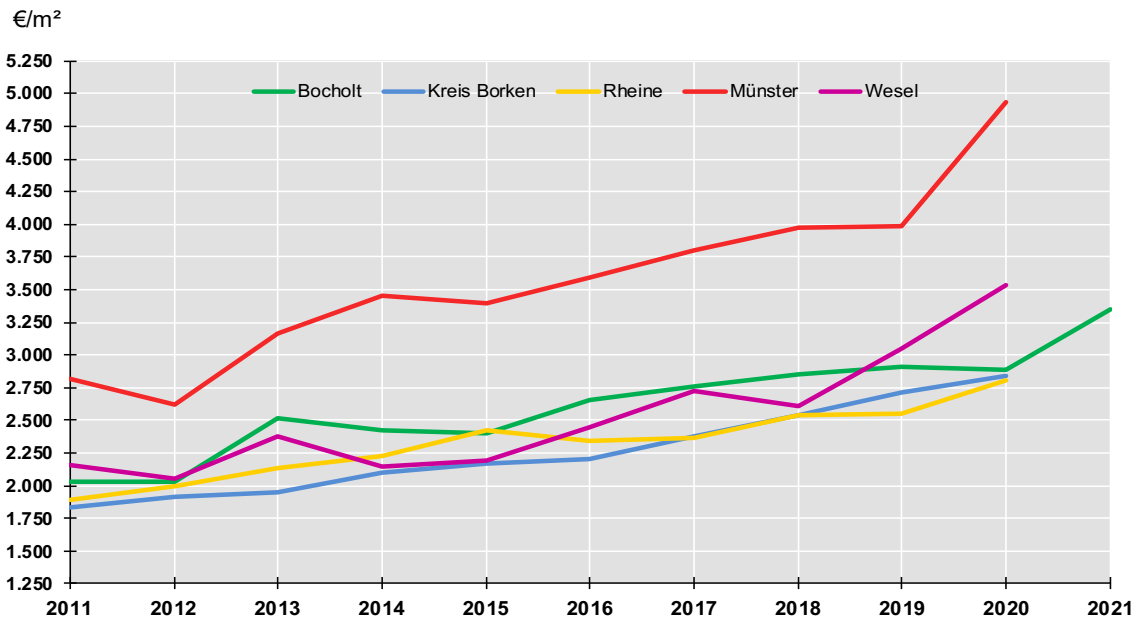


Abb. 39

Die vorstehende Abbildung zeigt, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise je m² Wohnfläche für Erstverkäufe aus Neubau in Bocholt auf einem höheren Niveau befinden als die Durchschnittspreise im Kreis Borken und in der Stadt Rheine. Die Durchschnittspreise für Neubauwohnungen in der Stadt Wesel liegen leicht über dem Niveau in der Stadt Bocholt.

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, insbesondere auf dem Wohnungseigentumsmarkt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt hat zum Stichtag 01.01.2019 erstmalig Immobilienrichtwerte für **Weiterverkäufe von Wohnungseigentum** beschlossen, 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 2021 lagen bei **3.000 EUR je Stellplatz** und bei **8.300 EUR je Garage**.

Die Datengrundlage setzte sich aus 1000 zur Auswertung geeigneten Verkäufen aus den Jahren 2010 bis 2021 zusammen. Die unterschiedlichen Verkaufsjahre wurden im Zuge der Regression entsprechend berücksichtigt. Eigentumswohnungen, die vor 1950 errichtet wurden, bleiben in der Auswertung unberücksichtigt. Erstverkäufe aus Neubau sind ebenfalls ausgeschlossen worden. Nebengebäude (Schuppen etc.) sind nicht berücksichtigt worden.

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum standen **keine** Informationen zur Mikrolage, zum Ausstattungsstandard oder zum Modernisierungsgrad zur Verfügung. Der Wert einer Immobilie ist in hohem Maße von der kleinräumigen Lage, der individuellen Ausstattung und dem Modernisierungsgrad abhängig, daher muss der angegebene Immobilienrichtwert durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge je nach Ausprägung der aufgeführten Merkmale sachverständig angepasst werden.

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

Baujahr 1980 bis 1999
61 bis 90 m² Wohnfläche
5 bis 8 Wohneinheiten
1. – 2. Obergeschoss
unvermietet

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 insbesondere für den Ausstattungsstandard, den Modernisierungsgrad oder die Lage 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 Wohnungseigentum

Merkmale	Merkmalsklasse	Zu-/Abschlag
Baujahr	1950 bis 1959	-20%
	1960 bis 1979	-5%
	1980 bis 1999	0%
	2000 bis 2009	20%
	ab 2010	30%
Wohnfläche	Appartement bis 40 m ²	5%
	41 - 60 m ²	5%
	61 - 90 m²	0%
	91 - 120 m ²	0%
	über 121 m ²	-5%
Größe der Anlage	bis 4 Wohneinheiten	5%
	5 bis 8 Wohneinheiten	0%
	9 bis 12 Wohneinheiten	-5%
	über 13 Wohneinheiten	-10%
Geschosslage der Wohnung	Erdgeschoss	5%
	1. bis 2. Obergeschoss	0%
	über 3. Obergeschoss	-5%
	Dachgeschoss	5%
Mietsituation	unvermietet	0%
	vermietet	-5%

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

<https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/standardmodelleAGVGA/Immobilienrichtwertmodell NRW 2021-06-30.pdf>

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

Unter der Adresse www.boris.nrw.de



können alle Kunden kostenlos die oben genannten Produkte einsehen, herunterladen und ausdrucken. Ergänzend besteht die Möglichkeit des mobilen Abrufs von Boden- und Immobilienrichtwerten über die kostenlose BORIS.NRW App.

Darstellung der Immobilienrichtwerte (Stichtag 01.01.2022)

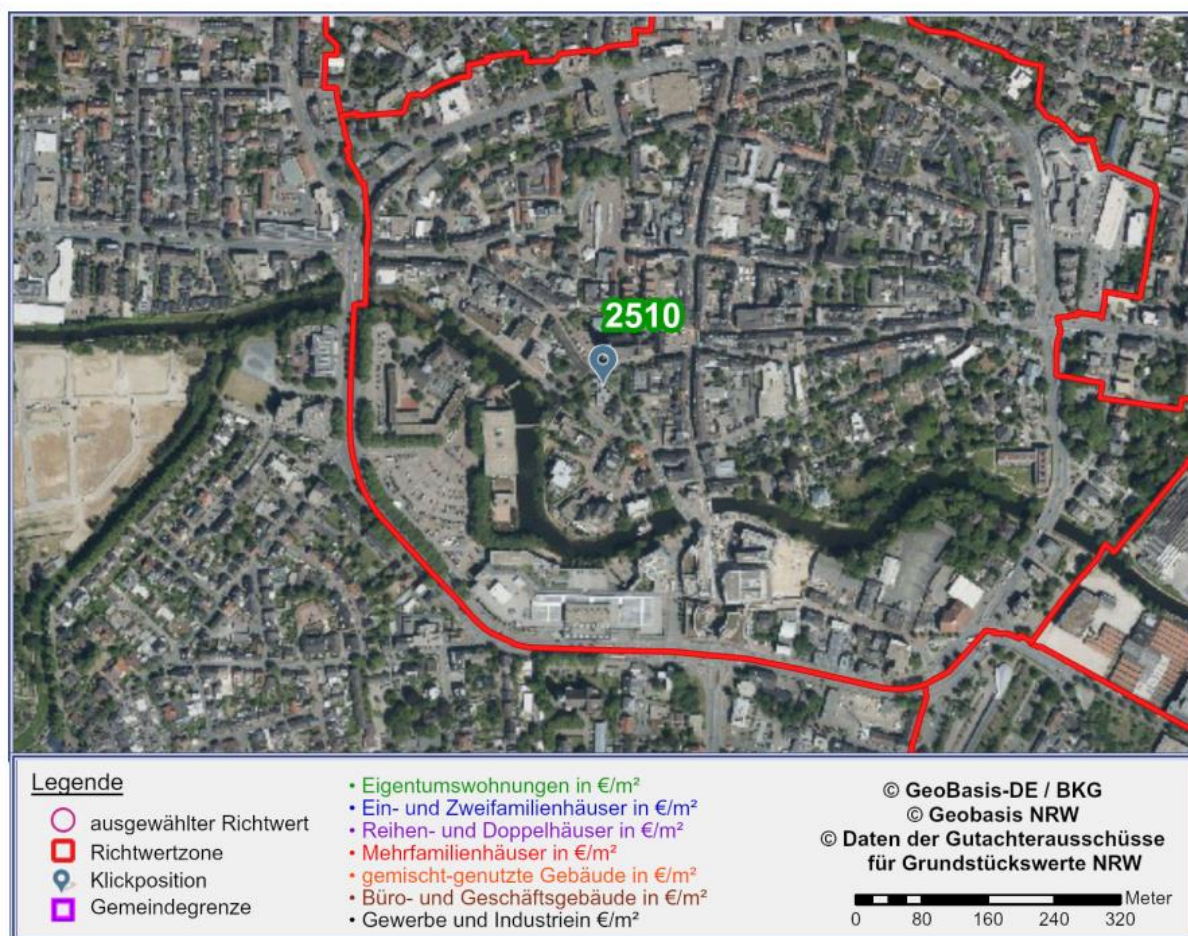


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bocholt
Gebietsgliederung	Bocholt Innenstadt
Immobilienrichtwertnummer	1001
Immobilienrichtwert	2510 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2022
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Ausstattungsstufe	mittel
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1990
Wohnfläche	61-90 m ²
Geschosslage	1
Anzahl der Einheiten im Gebäude	5-8
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzbeitragsfrei und kanalschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

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 Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexpunkt 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 ausgewertet.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum Erstverkäufe aus Neubau

Jahr	Anzahl	Ø KP	Index
		Euro je m ² Wfl	2015 = 100
2012	27	1.950	82,6
2013	108	2.510	106,4
2014	60	2.370	100,4
2015	46	2.360	100,0
2016	53	2.560	108,5
2017	39	2.710	114,8
2018	109	3.020	128,0
2019	66	3.020	128,0
2020	44	3.110	131,8
2021	29	3.350	141,9

Preisindex Wohnungseigentum Erstverkäufe aus Neubau – 2015 = 100

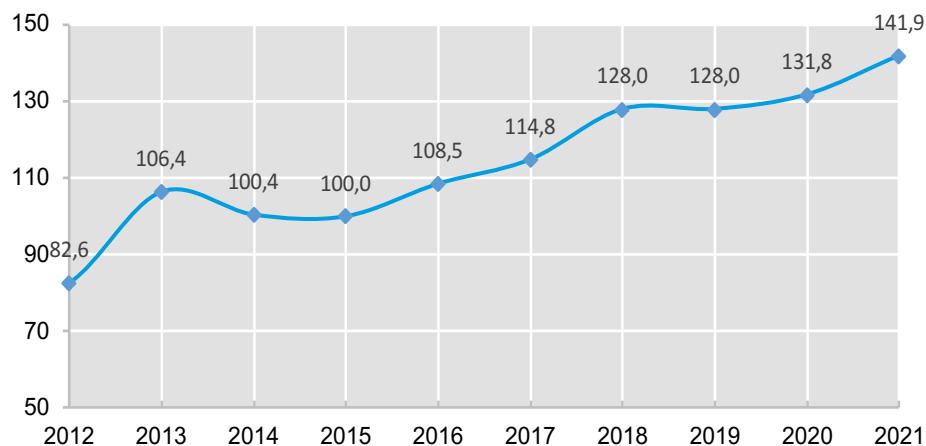


Abb. 41

Der Preisindex Wohnungseigentum für Erstverkäufe aus Neubau zeigt, dass der Kaufpreis je m² Wohnfläche seit 2015 um rd. 41,9 % gestiegen ist. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Steigerung von 7,7 % erkennbar.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum Weiterverkäufe

Jahr	Anzahl	⊘ KP	Index
		Euro je m ² Wfl	2015 = 100
2012	132	1.280	86,5
2013	94	1.340	90,5
2014	99	1.490	100,7
2015	111	1.480	100,0
2016	77	1.560	105,4
2017	96	1.620	109,5
2018	92	1.720	116,2
2019	119	1.731	116,9
2020	115	1.986	134,2
2021	127	2.135	144,3

Preisindex Wohnungseigentum Weiterverkäufe – 2015 = 100

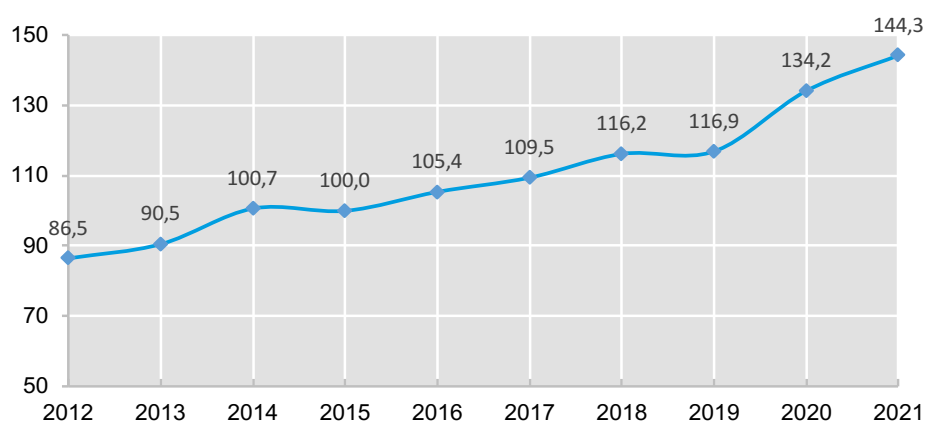


Abb. 42

Der Preisindex Wohnungseigentum für Weiterverkäufe zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche seit 2015 um rd. 44,3 % gestiegen ist.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze werden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt nach der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) mit Stand vom 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016) differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,5	113	2	85	2.225	6,48	23	47	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>			<i>22</i>	<i>509</i>	<i>0,76</i>	<i>3</i>	<i>13</i>	<i>0</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	1,9	52	2	78	2.156	7,00	22	48	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,3</i>			<i>21</i>	<i>600</i>	<i>1,36</i>	<i>4</i>	<i>16</i>	<i>0</i>

Die Liegenschaftszinssätze sind sachverständig anzuwenden.

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	28,6	113	2
<i>Standardabweichung</i>	<i>5,2</i>		
Vermietetes Wohnungseigentum	25,7	52	2
<i>Standardabweichung</i>	<i>5,8</i>		

6.2 Teileigentum

Der Teilmarkt Teileigentum umfasst den Verkauf von Miteigentum an einem Grundstück, das mit Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Objekten verbunden ist. Im Jahr 2021 wurden insgesamt 46 Kaufverträge über Teileigentum erfasst, 35 geeignete Kauffälle konnten registriert werden.

Teileigentum	Jahr	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]	
		2020	2021	2020	2021
Erstverkauf aus Neubau		8	4	0,2	0,1
Weiterverkauf		10	31	1,1	2,1
	Summe	18	35	1,2	2,2

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Geschäftsjahr 2021 konnten in Bocholt drei 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 2021 hat gezeigt, dass für Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau im Schnitt 3 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert und für Mehrfamilienhäuser im Schnitt 4 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert gezahlt wird.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Insgesamt konnten acht geeignete Kauffälle über bebaute Erbbaurechte, drei Kauffälle über Wohnungserbbaurechte sowie drei Kauffälle über unbebaute Erbbaurechte ausgewertet werden.

Die Anzahl an geeigneten Kauffällen ist nach wie vor gering. Aus den Jahren 2018 bis 2021 hat der Gutachterausschuss 13 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. Die Auswertung der Erbbaurechtsfaktoren hat gezeigt, dass die Erbbaurechtsfaktoren in einem Anwendungsbereich zwischen 175.000 € und 325.000 € rd. 25-30 % unterhalb der Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen. Im Mittel ergibt sich ein Erbbaurechtsfaktor von 1,03.

Die Erbbaurechtsfaktoren sind in jedem Fall sorgsam abzuwägen, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Ergebnisse durchaus aufheben können.

7.3 Erbbaugrundstücke

Im Jahr 2021 wurden insgesamt zwei geeignete Kauffälle von bebauten Erbbaugrundstücken registriert. Damit ist die Zahl wie im Vorjahr gering.

Aus den Jahren 2018 bis 2021 hat der Gutachterausschuss 12 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. Die Auswertung hat gezeigt, dass die Kaufpreise für Erbbaugrundstücke in einem Anwendungsbereich zwischen 15.000 € und 80.000 € rd. 5 % unterhalb der finanzmathematischen Werte liegen.

Dieser Erbbaugrundstücksfaktor in Höhe von 1,05 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 Doppel- 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 Doppel- und Reihenhäuser den berechneten vorl. Sachwerten gegenüber.

Verträge, in denen Firmen als Verkäufer auftreten, nehmen an der Auswertung nicht teil. Erwerber wurden seitens der Geschäftsstelle angeschrieben und um zusätzliche Angaben zum Kauffall mittels Fragebogen gebeten.

Die Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05. September 2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW in der aktuellen Fassung abgeleitet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes 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).**

Nähere Angaben zum "Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren" der AGVGA.NRW können unter folgendem Link heruntergeladen werden:

https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2017-07-11.pdf

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. Zur Ermittlung der hier veröffentlichten Daten wurde die ImmoWertV 2010 in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie (SW-RL) angewendet, wesentliche inhaltliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht.

Folgende Modellparameter wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren angewendet:

Einflussgröße	Definitionen und Hinweise
Bereinigter normierter Kaufpreis (KP)	§§ 6 und 9 ImmoWertV 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. 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.
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten (NHK 2010) gemäß § 12 Abs. 5 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Regionalfaktor	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; der sogenannte Regionalfaktor wurde mit der ImmoWertV 2021 erneut eingeführt, Regionalfaktor für Bocholt = 1,0
Gemischte Gebäudearten, Keller-geschosse	SW-RL Nr. 4.1.1.6 Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten (Mischkalkulation, s. Anlage 6 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW) 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. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen zu bewerten.
Zweifamilienhäuser	Die Kostenkennwerte in der Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW sind mit dem Faktor 1,05 auf Zweifamilienhäuser zu übertragen.
Gebäudestandard	SW-RL Nr. 4.1.1.2 Nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß den in der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW aufgeführten Merkmalen.
Bezugsmaßstab	SW-RL Nr. 4.1.1.4 Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW beschrieben.
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempe und Spitzboden	SW-RL Nr. 4.1.1.5 Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen. Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW enthält Orientierungswerte.
Baupreisindex	SW-RL Nr. 4.1.2 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer/ Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“

Baujahr / Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Jahr des Kauffalls bzw. dem Wertermittlungsjahr und dem Jahr der Bezugfertigkeit, die in der Regel durch die Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme definiert ist (Baujahr).
Gesamtnutzungsdauer (GND)	§ 12 Abs. 5 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 1 ImmoWertV Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird pauschal festgelegt auf: 80 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser 60 Jahre für Garagen 30 Jahre für Carports
Restnutzungsdauer (RND)	§ 12 Abs. 5 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 2 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 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW zu ermitteln.
Alterswertminderungsfaktor	§ 38 ImmoWertV Linear nach dem Verhältnis von RND zur GND
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	SW-RL Nr. 4.2 Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden nach Erfahrungssätze pauschaliert berücksichtigt; ggf. prozentualer Ansatz; rd. 5 % - 7 %
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	SW-RL Nr. 4.1.1.7 Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	§ 8 Abs. 3 ImmoWertV und SW-RL Nr. 6 Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	§ 196 BauGB i.V.m. § 40 ImmoWertV Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Ggf. sind zur Ermittlung des Bodenwertes die Umrechnungskoeffizienten bezüglich der Grundstückstiefe anzuwenden (siehe Kapitel 4.7.4).

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 Mietpreinsniveau.

Die Liegenschaftszinssätze werden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt nach der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) mit Stand vom 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016) differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Grundlage bildet die Kaufpreissammlung ergänzt um Fragebögen des Erwerbers, welche auf Plausibilität (z.B. Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungsmaßnahmen) überprüft wurden.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn der Ertragswert nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW ermittelt wird.

Nähere Angaben zum „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA.NRW können unter folgendem Link heruntergeladen werden:

https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/standardmodelleAGVGA/2016-06-21_Modell_LZ.pdf

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. Zur Ermittlung der hier veröffentlichten Daten wurde die ImmoWertV 2010 in Verbindung mit der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) angewendet, wesentliche inhaltliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht.

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 Kaufpreisantteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu bereinigen. Der normierte Kaufpreis enthält, außer beim Wohnungseigentum, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen, etc., sofern diese nutzbar sind.</p>
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>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 marktüblich erzielbaren Mieten (Nettokalmmieten) des zum Kaufzeitpunkt gültigen qualifizierten Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Bocholt zugrunde gelegt bzw. die tatsächlichen Mieten laut Angabe des Käufers oder Kaufvertrag, die auf ihre Nachhaltigkeit geprüft wurden (siehe Kapitel 9).</p> <p>Für gewerbliche Objekte wurden die Mieten entsprechend der Mietpreisübersicht für Gewerbeimmobilien in Bocholt von der Wirtschaftsförderungs- und Stadtmarketing Gesellschaft Bocholt mbH & Co. KG herangezogen und ebenfalls auf ihre marktübliche Nachhaltigkeit geprüft.</p>
Bewirtschaftungskosten (BWK)	<p>Bewirtschaftungskosten gemäß §§ 12 Abs. 5 und 32 ImmoWertV in Verbindung mit 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	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>80 Jahre für Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte</p> <p>60 Jahre für Bürogebäude (bisher 70 Jahre)</p> <p>50 Jahre für Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude</p> <p>60 Jahre für Garagen</p>

Restnutzungsdauer (RND)	<p>Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV und Nr. 9 EW-RL</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 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW zu ermitteln.</p> <p>Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren sollen bei der Auswertung wegen der zwangsläufigen Unsicherheit der Ergebnisse nicht berücksichtigt werden.</p>
Bodenwertansatz	<p>Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.</p> <p>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</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</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. Die dem Mietspiegel 2022 zugrundeliegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung (Vollerhebung) zum Stand Mai 2021 ermittelt. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmal - Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den rd. 5.000 Vermietern erhoben. Für die Erstellung können nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Sie müssen bestimmten Anforderungen genügen. Zum Beispiel sind für die Auswertung lediglich Mieten der Wohnungen relevant, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Der qualifizierte Mietspiegel gilt seit dem 1. Januar 2022.

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 2022 für den Bereich Bocholt kann auf der Internetseite der Stadt Bocholt unter <https://www.bocholt.de/probuenger/public/index.php?l=6&mr=20&p=9> heruntergeladen werden.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses der Stadt Bocholt

Vorsitzende	Kathrin Joormann	M. Sc., Raumplanerin
Stellvertretende Vorsitzende	Christina Roters	Dipl.-Ing.in, Geodätin, Techn. Angestellte
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Karl-Peter Theis	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor
	Hans - Jürgen Gildhuis	Immobilienkaufmann
Ehrenamtliche Gutachter/innen	Nicole Johann	Dipl.-Ing.in, Technische Beigeordnete
	Cäcilia Eing	Dipl.-Ing.in, Architektin
	Stefan Elbers	Dipl.-Wirtschaftsing., ö.b.u.v. Sachverständiger der Immobilienbewertung
	Heinz Fischer	Dipl.-Ing., Architekt
	Peter Hardeweg	Dipl.-Ing.
	Hendrik Pross	Dipl.-Ing. für Baustatik
	Nico Wolbring	Dipl.-Ing., agr.
Ehrenamtliche Gutachter/innen Finanzamt	Erika Frerick	Regierungsrätin
	Markus Tücking	Agraringenieur (Stellvertreter)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsführer

Jörg Böcker

Tel. 02871 / 953-113

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

Geschäftsstelle

Tel. 02871 / 953-292

Tel. 02871 / 953-427

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://kreis-borken.de/de/land-leute/kreisportrait/geodatenatlas/
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/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&gld_nr=7&ugl_nr=7134&bes_id=44204&menu=0&sg=0&aufgehoben=N&keyword=grundwertvo#det0
Gewerblicher Mietspiegel der IHK Nord-Westfalen	https://www.ihk-nordwestfalen.de/branchen/handel/einzelhandel/service/gewerbemietpreisspiegel2-3596752
Gutachterausschüsse	www.bocholt.de/gutachterausschuss Oberer Gutachterausschuss NRW, www.boris.nrw.de Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/
Immobilienportale	www.immobilienscout24.de www.immonet.de www.immowelt.de
ImmoWertV 2021	https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl121s2805.pdf#_bgbl_%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl121s2805.pdf%27%5D_1646380807329
Luftbilder	www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2 www.geoportal.nrw.de
Qualifizierter Mietspiegel 2022 der Stadt Bocholt	www.bocholt.de/probuerger/public/index.php?l=6&mr=20&p=9
Stadtpläne	Geodatenportal Bocholt, Stadtplan, Luftbilder https://bocholt.alta4cloud.com/atlasfx/js/index.html?mapId=107
Statistik	Statistische Bundesamt, www.destatis.de Statistische Veröffentlichungen Kreis Borken https://kreis-borken.de/de/service/kreisverwaltung/statistik/ Statistische Veröffentlichungen Stadt Bocholt https://www.bocholt.de/probuerger/public/in-
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.verwaltungssuchmaschine.nrw/
Zwangsversteigerung	http://www.zvg-portal.de/

11 Anlagen

11.1 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,5	113	2	85	2.225	6,48	23	47	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>			<i>22</i>	<i>509</i>	<i>0,76</i>	<i>3</i>	<i>13</i>	<i>0</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	1,9	52	2	78	2.156	7,00	22	48	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,3</i>			<i>21</i>	<i>600</i>	<i>1,36</i>	<i>4</i>	<i>16</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, freistehend	1,4	66	2	163	2.740	6,99	19	45	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,8</i>			<i>44</i>	<i>750</i>	<i>1,01</i>	<i>2</i>	<i>16</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, Reihen- u. Doppelhäuser	1,4	93	2	127	2.415	6,83	20	48	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,0</i>			<i>23</i>	<i>573</i>	<i>1,06</i>	<i>3</i>	<i>17</i>	<i>0</i>
Zweifamilienhäuser	1,5	19	2	180	2.001	6,35	23	37	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,0</i>			<i>41</i>	<i>615</i>	<i>0,65</i>	<i>2</i>	<i>12</i>	<i>0</i>
Dreifamilienhäuser	(2,8)	<5	3	219	1.415	6,21	25	33	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>(1,2)</i>			<i>9</i>	<i>291</i>	<i>0,42</i>	<i>1</i>	<i>12</i>	<i>0</i>
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,1	10	3	360	1.239	6,67	24	34	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,5</i>			<i>159</i>	<i>444</i>	<i>0,82</i>	<i>3</i>	<i>13</i>	<i>0</i>
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	(3,0)	8	3	381	1.604	7,14	23	34	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>(1,4)</i>			<i>236</i>	<i>909</i>	<i>2,54</i>	<i>3</i>	<i>14</i>	<i>0</i>
Handel	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>
<i>Standardabweichung</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>
Büro	(4,3)	<5	3	198	1.366	7,00	21	39	70
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,0</i>			<i>110</i>	<i>113</i>	<i>0,71</i>	<i>1</i>	<i>5</i>	<i>0</i>
Produzierendes Gewerbe	(6,6)	7	3	2.501	605	4,57	16	31	50
<i>Standardabweichung</i>	<i>(1,7)</i>			<i>2.266</i>	<i>375</i>	<i>2,14</i>	<i>3</i>	<i>9</i>	<i>0</i>

Die Aussagekraft der in Klammern dargestellten Werte ist eingeschränkt, da diese statistisch nicht gesichert sind.

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 | 74.157 | (31.12.2021) |
| • Katasterfläche | 119,40 km ² | (31.12.2016) |
| • Einwohnerdichte | 621 Einwohner/km ² | |
| • Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen | 4,2 % | (31.11.2021) |

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bocholt

Die Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerung insgesamt) ist konstant. Die Einwohnerzahl beläuft sich auf nunmehr 74.157 Einwohner (Stand 31.12.2021).

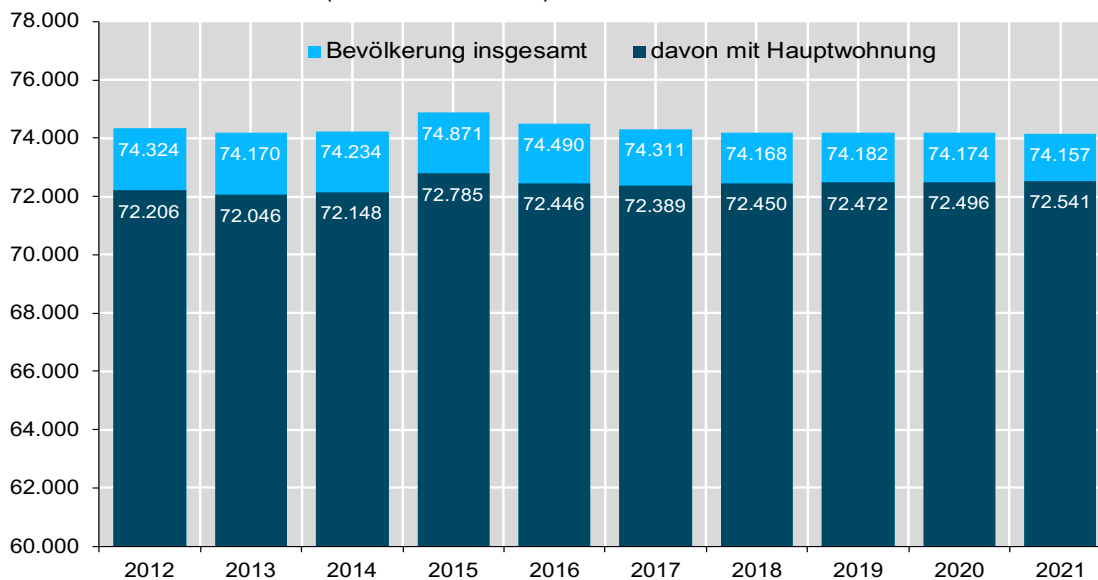


Abb. 43

Quelle: Stadt Bocholt, Rechtsreferat – abgeschottete Statistikstelle

Wohnberechtigte Bevölkerung der Stadt Bocholt nach ausgewählten Altersgruppen

Personen mit Hauptwohnung in Bocholt

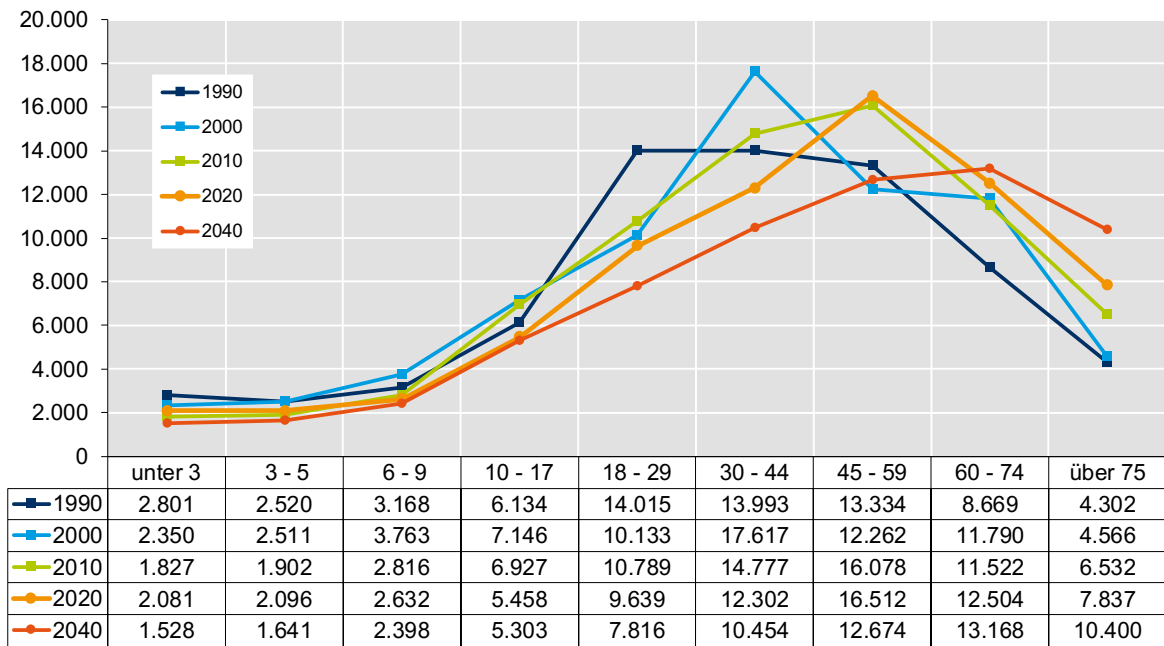


Abb. 44

Quelle: LDS NW/ Stadt Bocholt, Rechtsreferat – abgeschottete Statistikstelle

Anzahl der Baulücken in Bocholt

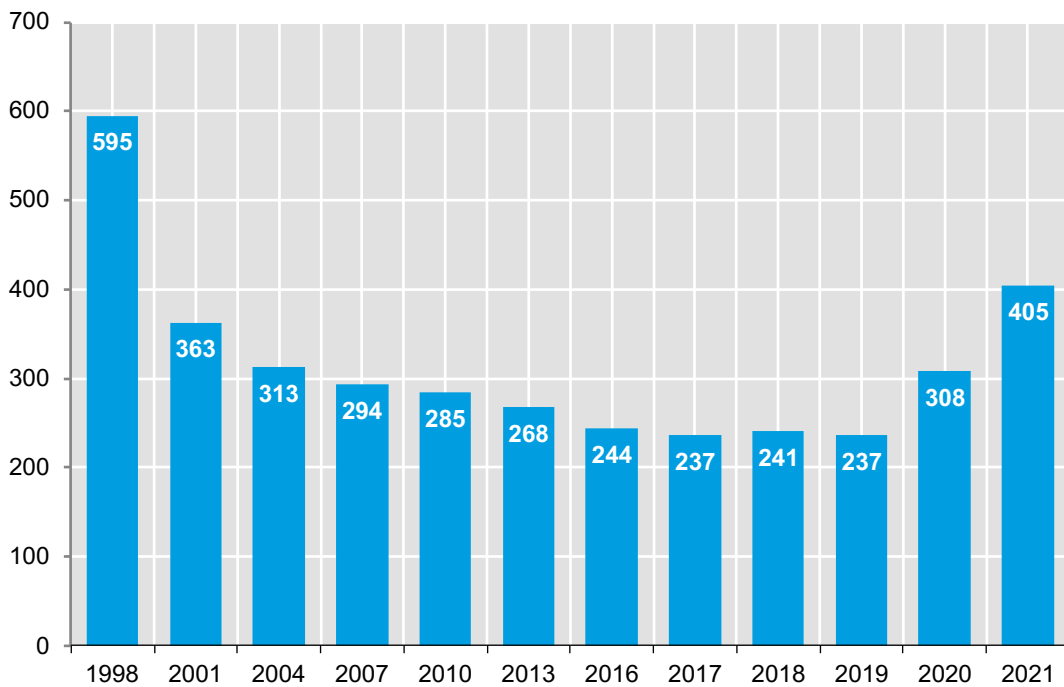


Abb. 45

Der Bestand an Baulücken im sog. Baulückenkataster der Stadt Bocholt ist aufgrund umfangreicher Überprüfungen, insbesondere in Bezug auf mögliche Hinterlandbebauungen größerer Grundstücke, im Berichtsjahr angestiegen. Die Anzahl befindet sich allerdings weiterhin auf einem geringen Niveau. Es handelt sich dabei um Bestände, die in der Vergangenheit ohne planerische Aktivitäten der Stadt bereits vorhanden waren oder aus der vormals üblichen Angebotsplanung zu Zeiten vor Einführung des Bocholter Bodenmanagements entstanden sind. Die verbliebenen Baulücken befinden sich in privater Hand und können seitens der Stadt Bocholt nicht aktiviert werden, da sie häufig in die Nutzung eines bestehenden Wohnhauses einbezogen sind. Die Kaufpreise liegen regelmäßig oberhalb der Bodenrichtwerte.

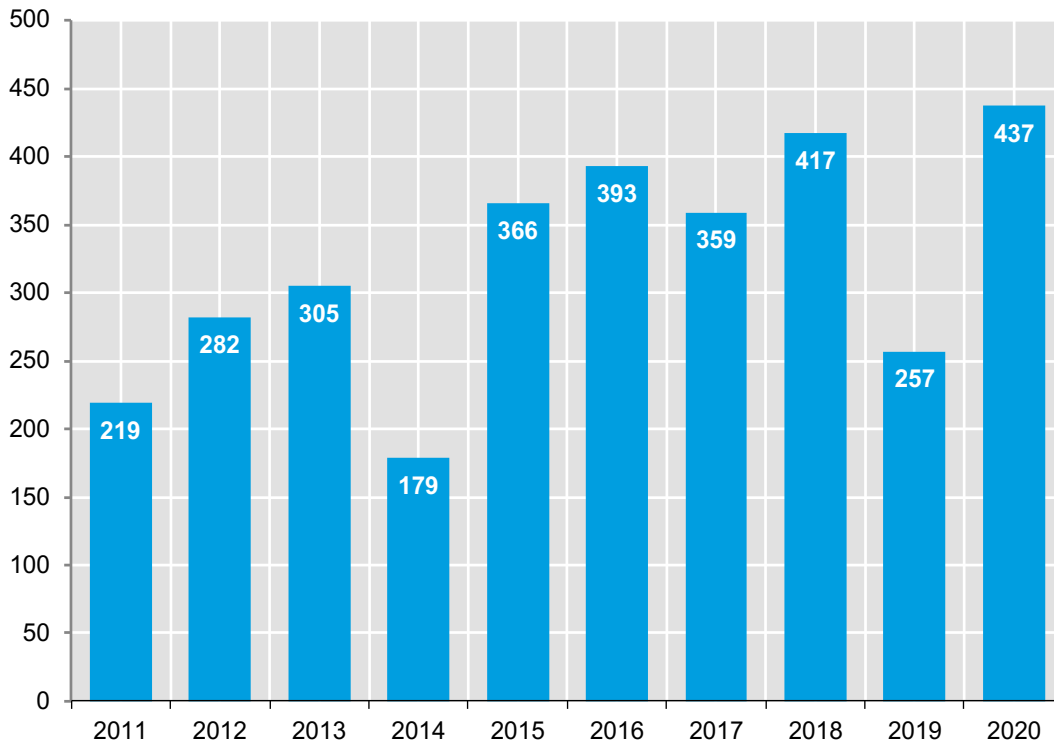
Anzahl der Baugenehmigungen in Wohneinheiten

Abb. 46

Quelle: IT.NRW

Die Darstellung zeigt, dass die Anzahl der genehmigten Bauvorhaben im Jahr 2020 um rd. 70,0 % gestiegen ist. Die Anzahl der Baufertigstellungen ist im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 17,0 % gesunken.

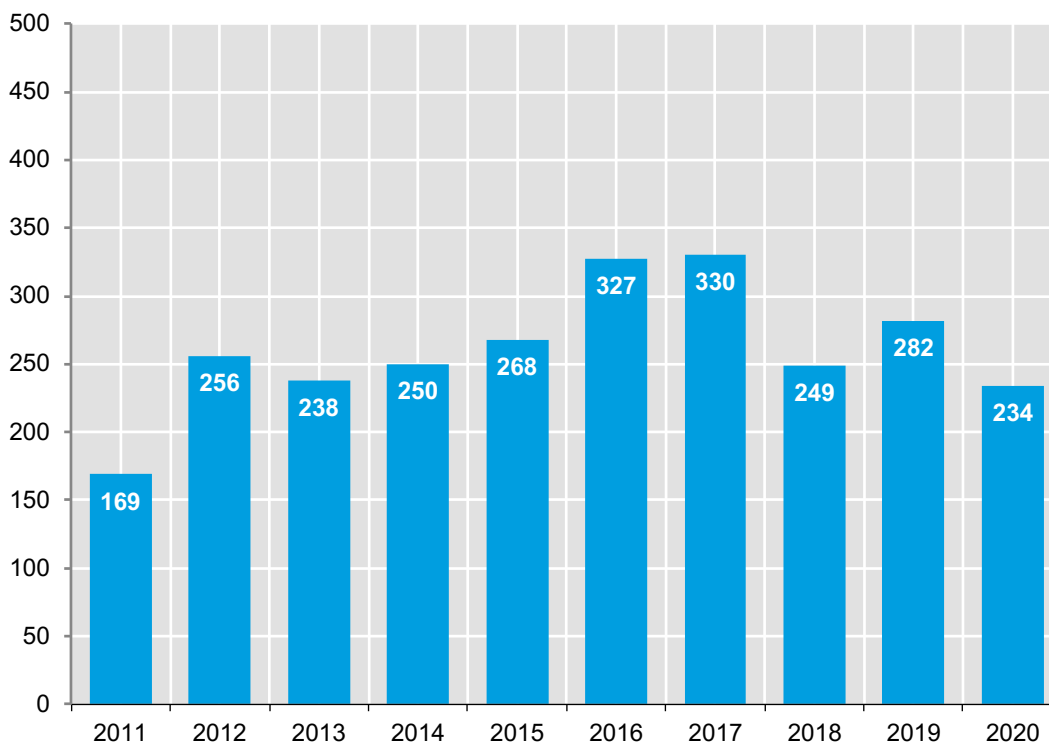
Anzahl der Baufertigstellungen

Abb. 47

Quelle: IT.NRW

Entwicklung der Baulandpreise Seit 2006 im Vergleich mit wichtigen Indizes Index 2015 = 100

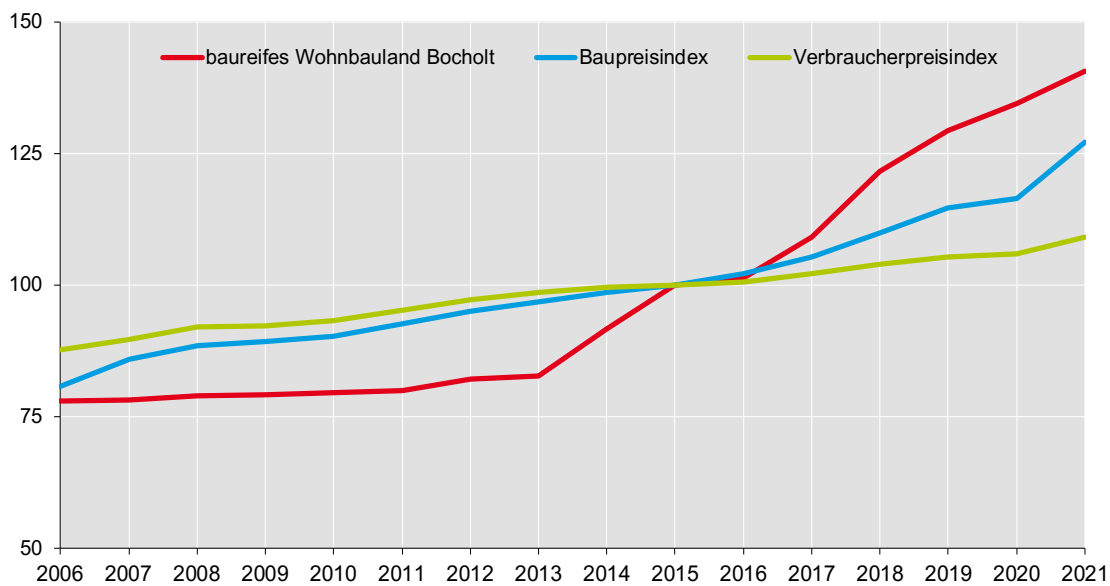


Abb. 48

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, eigene Auswertung

Preisindizes für Wohnungsmieten und Verbraucherpreise Index 2010 = 100

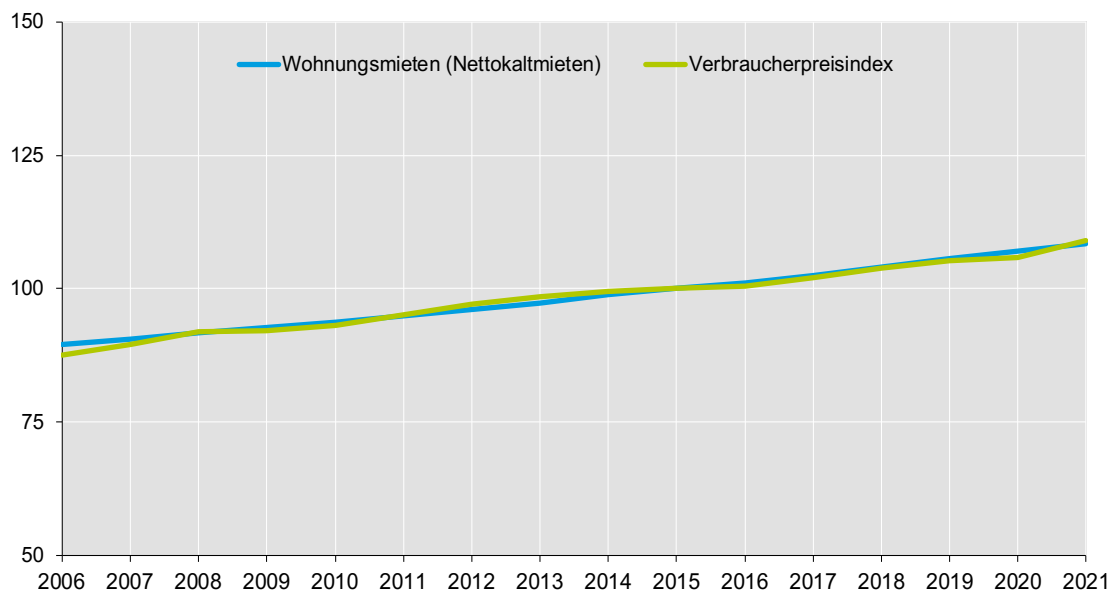


Abb. 49

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Die Lebenserhaltungskosten haben sich im vergangenen Jahr stärker erhöht als das Mietpreisniveau.

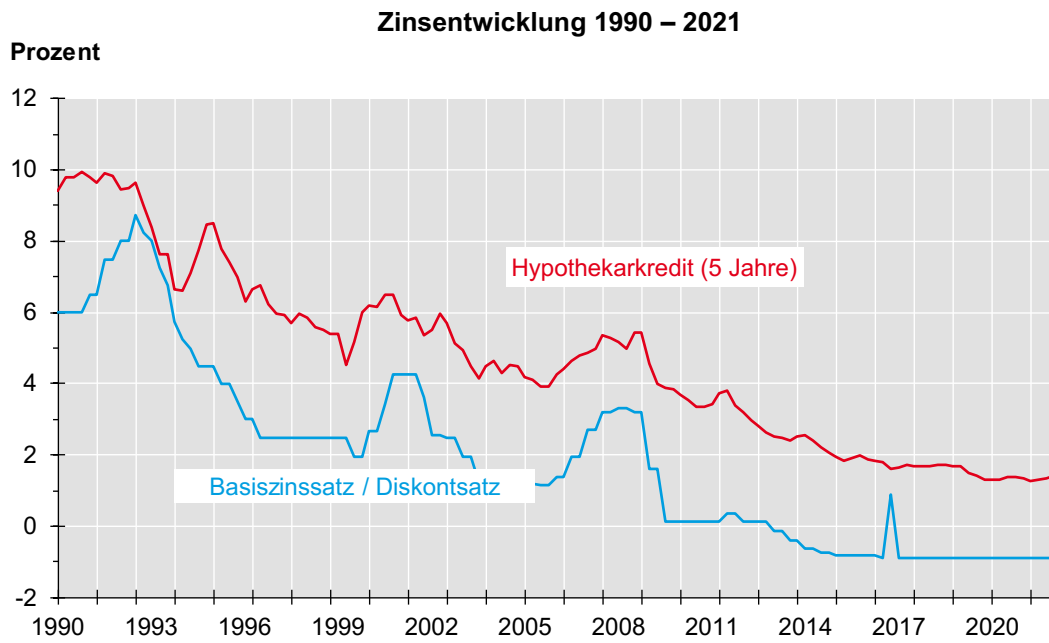


Abb. 50

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Die Hypothekenzinsen befinden sich bereits längerfristig auf niedrigem Niveau.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

www.boris.nrw.de

