



Grundstücksmarktbericht 2023
für die Stadt Bocholt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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
E-Mail: gutachterausschuss@bocholt.de
Internet: www.gars.nrw/bocholt

Druck

Stadt Bocholt

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 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	Wohnbauflächen im Außenbereich	42
4.7.9	Gewerbliche Bauflächen im Außenbereich	44
5	Bebaute Grundstücke	45
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	45
5.1.1	Durchschnittspreise	46
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	52
5.1.3	Indexreihen	57
5.1.4	Sachwertfaktoren	58
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	63
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	64
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	64
5.2.2	Rohertragsfaktoren	66
5.2.3	Indexreihen	67
5.2.4	Durchschnittspreise	67
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	67
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	68
5.3.2	Rohertragsfaktoren, 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	81
6.1.4 Liegenschaftszinssätze	83
6.1.5 Rohertragsfaktoren	83
6.2 Teileigentum	84
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	85
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte	85
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	85
7.3 Erbbaugrundstücke	85
8 Modellbeschreibungen	86
8.1 Sachwertfaktoren	86
8.2 Liegenschaftszinssätze	89
8.3 Erbbaurechtsfaktoren	92
9 Mieten und Pachten	93
10 Kontakte und Adressen	94
11 Anlagen	96
11.1 Liegenschaftszinssätze	96
11.2 Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	97

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
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz
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
Wfl	Wohnfläche
Vorl. SW	Vorläufiger Sachwert
ZFH	Zweifamilienhaus
ZKPS	Zentrale Kaufpreissammlung
II. BV	zweite Berechnungsverordnung

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft für die Dauer von 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.

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

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

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

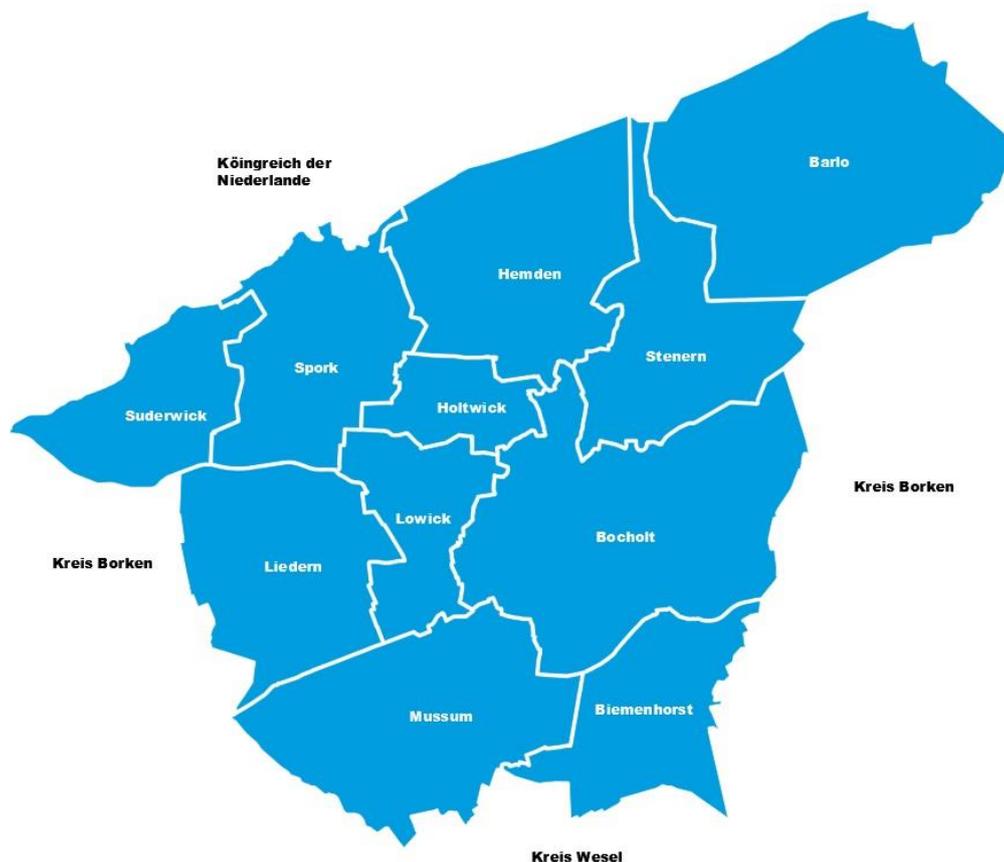


Abb. 1

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 2023 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 2022 sind insgesamt 722 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 31.12.2022 um rd. 8,1 % gesunken. Im Geschäftsjahr 2022 entfällt auf den Bereich des Wohnungs- und Teileigentums mit rd. 38,4 % der größte Anteil der Kauffälle. Die Anzahl der Verkäufe im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser liegen leicht über dem Niveau des Vorjahres und bilden mit rd. 37,7 % der Gesamtanzahl das zweitstärkste Segment. Die Veräußerungen von unbebauten Grundstücken entsprechen rd. 10,2 % des Gesamtaufkommens.

Der **Flächenumsatz** im Geschäftsjahr 2022 ist mit 88 Hektar im Vergleich zum Vorjahr (94 Hektar) leicht gesunken. Der Anteil der unbebauten Grundstücke ist im Gegensatz zu den bebauten Grundstücken ebenfalls gesunken.

Im Vergleich zum Vorjahr bleibt der **Geldumsatz** mit rd. 226,6 Mio. Euro auf dem gleichen Niveau (2021: 226,9 Mio. Euro). Die Veräußerungen der Ein- und Zweifamilienhäuser (Anteil 37,3 %) sowie der Bereich des Wohnungs- und Teileigentums (Anteil 25,9 %) bilden am Gesamtgeldumsatz die stärksten Segmente. Das drittstärkste Segment findet sich im Bereich der unbebauten Grundstücke mit einem Anteil von 11,8 %. Die Gewerbe und gemischt genutzten Objekte machen 8,1 % des Gesamtgeldumsatzes aus.

Tendenzen sind wie folgt erkennbar:

Grundstücksmarkt 2022

- Anzahl der Kauffälle ↘
- Flächenumsatz ↘
- Geldumsatz →

Unbebaute Grundstücke (mittleres Bodenpreisniveau, €/m²)

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

Bebaute Grundstücke (mittleres Preisniveau)

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

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

Der Jahresanfang 2022 ist von den Nachfolgen der Corona-Krise gekennzeichnet, im Laufe des Jahres entspannt sich die Corona-Lage. Ende Februar 2022 beginnt der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine, der bis heute andauert. Der Krieg hat große wirtschaftliche und gesellschaftliche Auswirkungen (u.a. Energiekrise, unterbrochene Lieferketten und Materialknappheit, erhöhtes Flüchtlingsaufkommen) auch auf Deutschland. Die europäische Zentralbank hebt erstmals seit 11 Jahren den Leitzins aufgrund der hohen Inflation mehrfach stark an. Dies führt zu einer Erhöhung der Bauzinsen.

Bocholt, im Februar 2023

Kathrin Rütter (M. Sc.)
Vorsitzende des Gutachterausschusses

3 Umsätze

Die nachfolgenden Angaben zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf den Auswertungen der eingegangenen Kaufverträge im Geschäftsjahr 2022. Von insgesamt 722 Kaufverträgen konnten 477 geeignete Verträge vertiefend ausgewertet werden. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (u.a. Tausch, Verwandtschafts Kauf, 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 2022 mit insgesamt 722 Kauffällen (2021: 786) einen Geldumsatz von 226,6 Mio. Euro (2021: 226,9 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 88,2 Hektar (2021: 94,4 Hektar) erreicht. Der Gesamtumsatz ohne die nicht geeigneten Kauffälle erzielte mit 477 Kauffällen (2021: 524) einen Geldumsatz von 161,7 Mio. Euro (2021: 160,8 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 50,3 Hektar (2021: 58,2 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

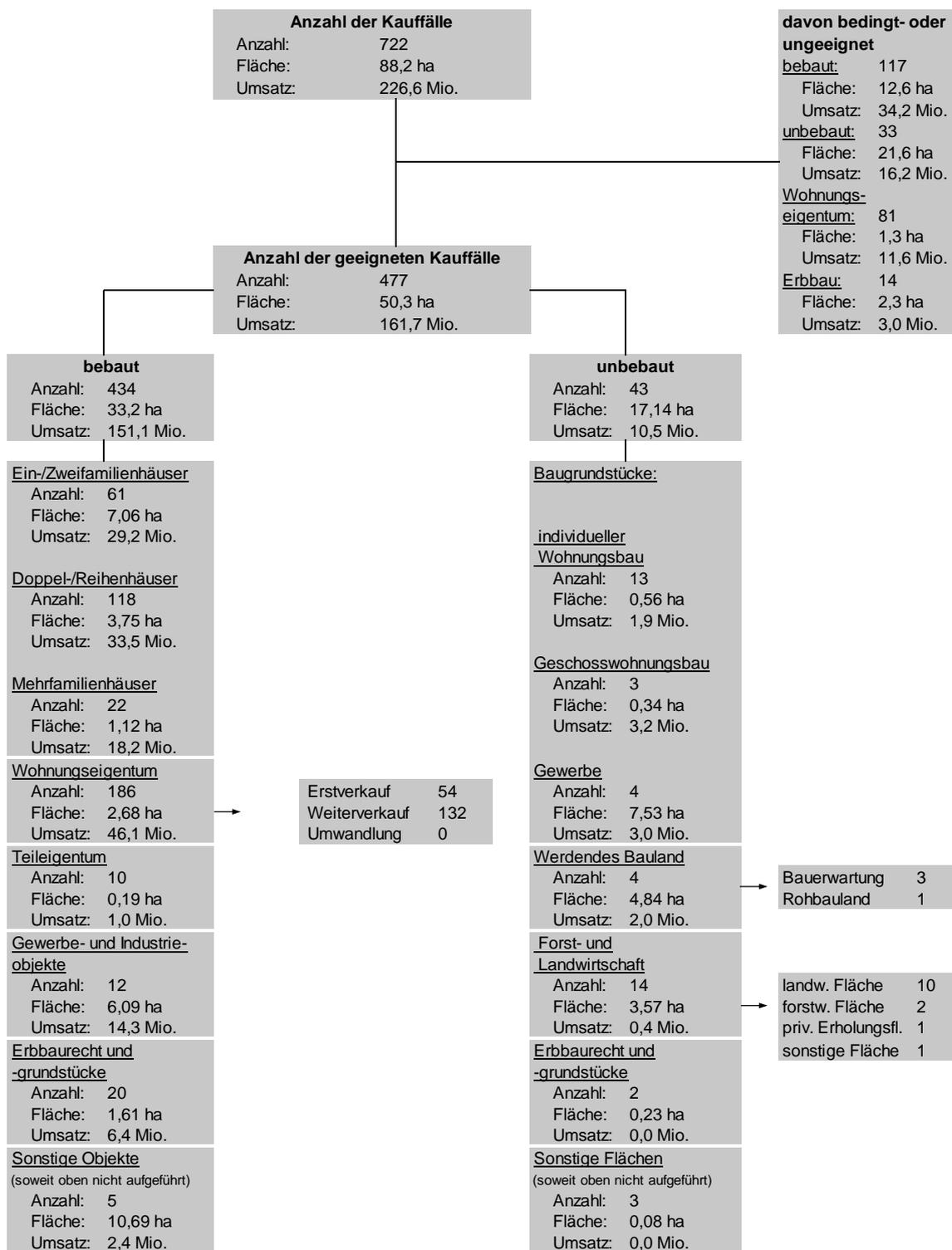


Abb. 2

Anzahl aller Kauffälle im Jahresvergleich

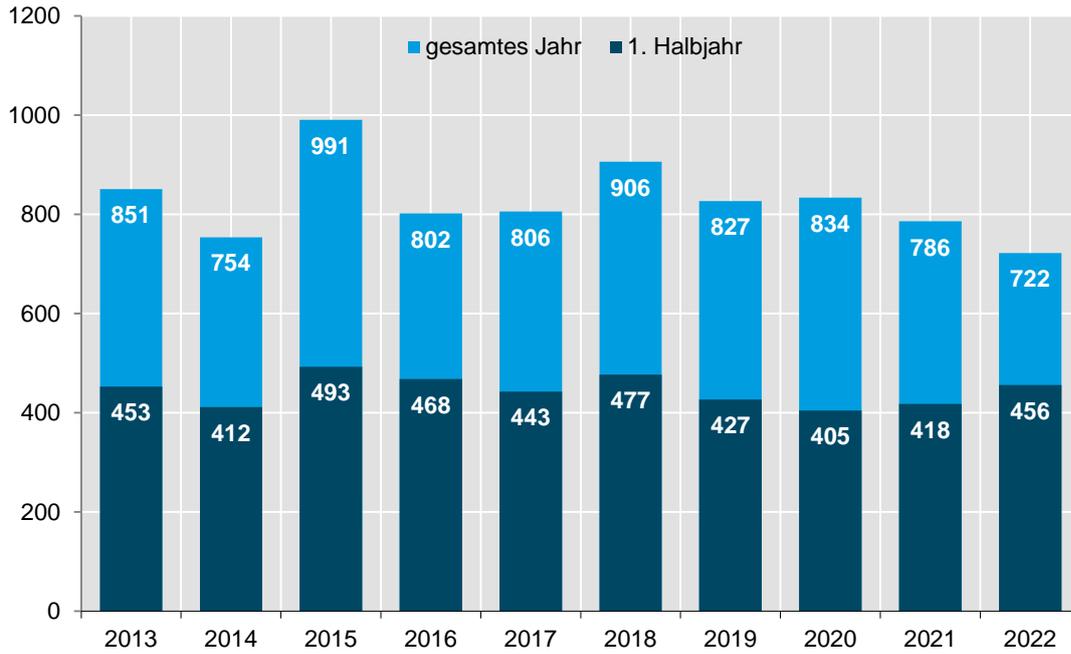


Abb. 3

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 8,1 % gesunken. Insbesondere im zweiten Halbjahr sind deutlich weniger Kaufverträge registriert worden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. 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

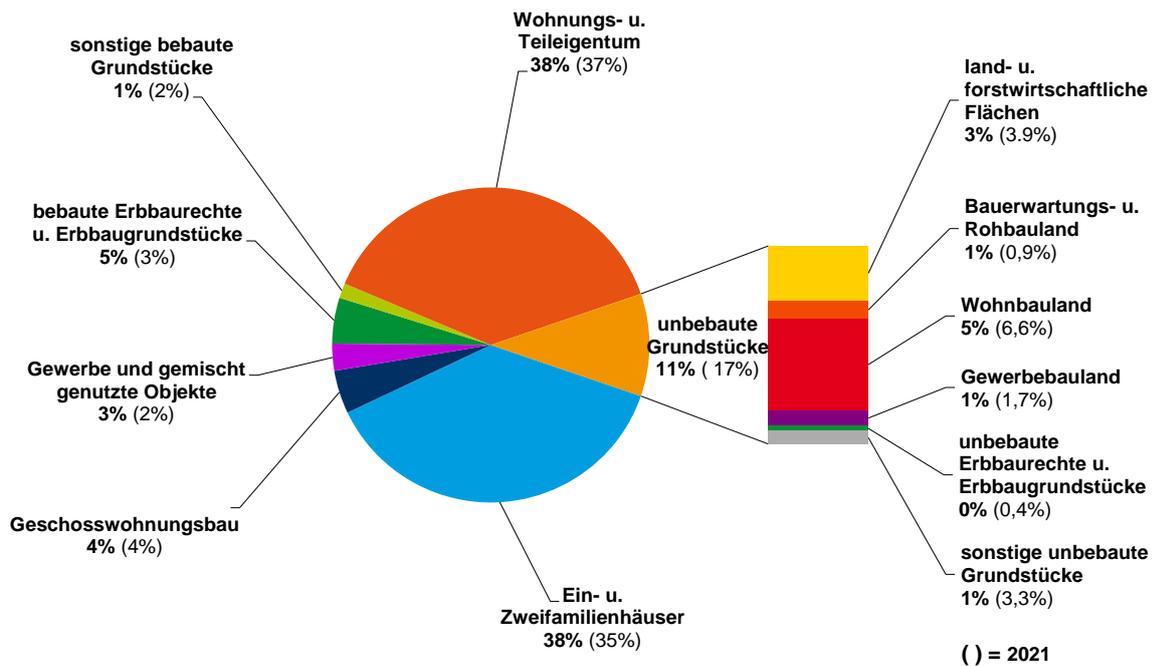


Abb. 4

Flächenumsatz aller Kauffälle im Jahresvergleich Angaben in Hektar Fläche

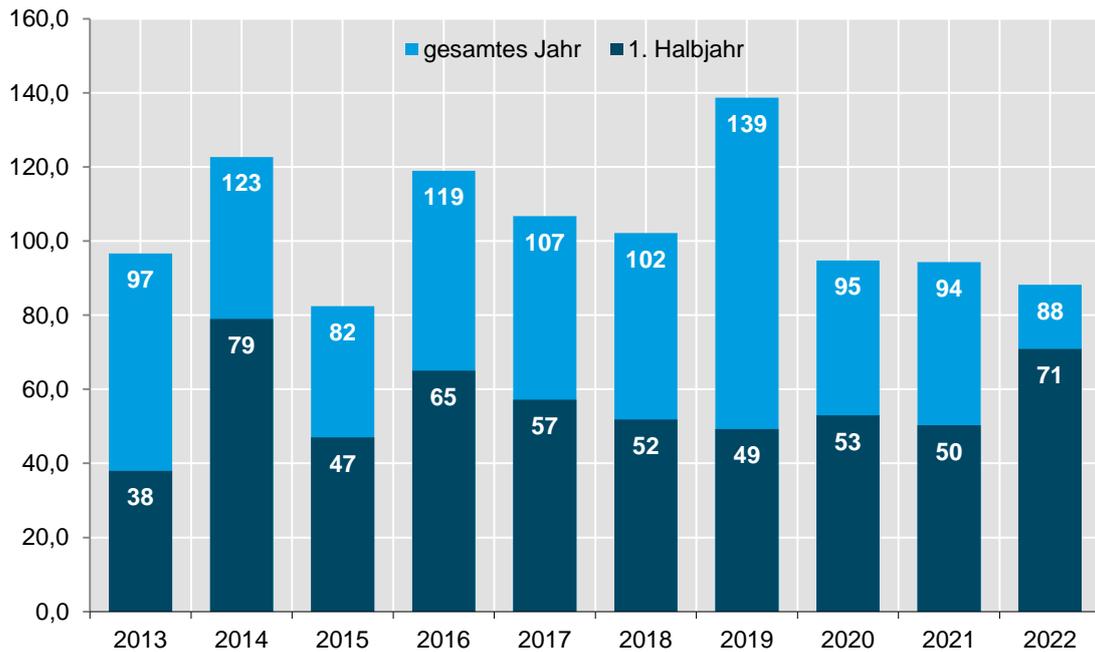


Abb. 5

Im Geschäftsjahr 2022 ist der Flächenumsatz von rd. 94 Hektar Grundstücksfläche auf rd. 88 Hektar gesunken, dies entspricht einem Rückgang von rd. 6,4 %. Den größten Anteil mit rd. 56,0 % des gesamten Flächenumsatzes bildet die Kategorie der bebauten Grundstücke. Dieses Marktsegment ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3,5 % niedriger. Der Flächenumsatz von Bauerwartungs- und Rohbauland hat sich von 1,2 Hektar (Vorjahreswert) auf 19,5 Hektar stark erhöht und bildet im Geschäftsjahr 2022 mit rd. 22,2 % den zweitgrößten Anteil am Gesamtumsatz.

Anteile nach Flächenumsatz

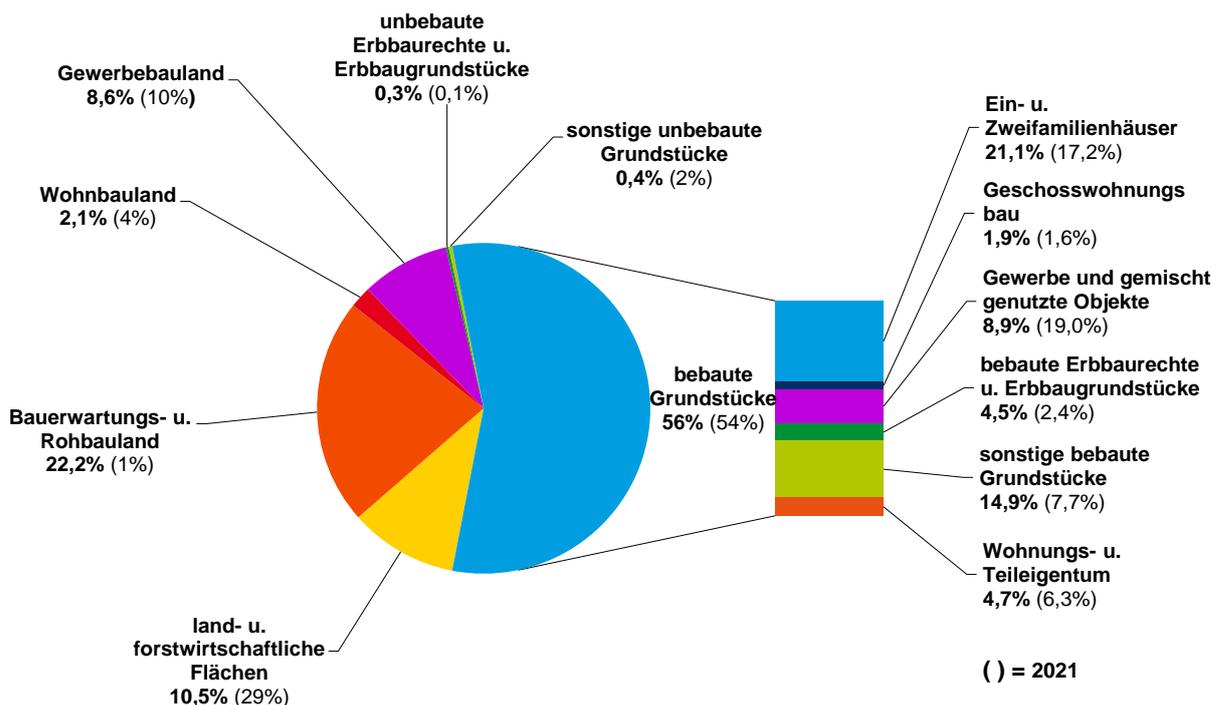


Abb. 6

Geldumsatz aller Kauffälle im Jahresvergleich

Angaben in Mio. Euro

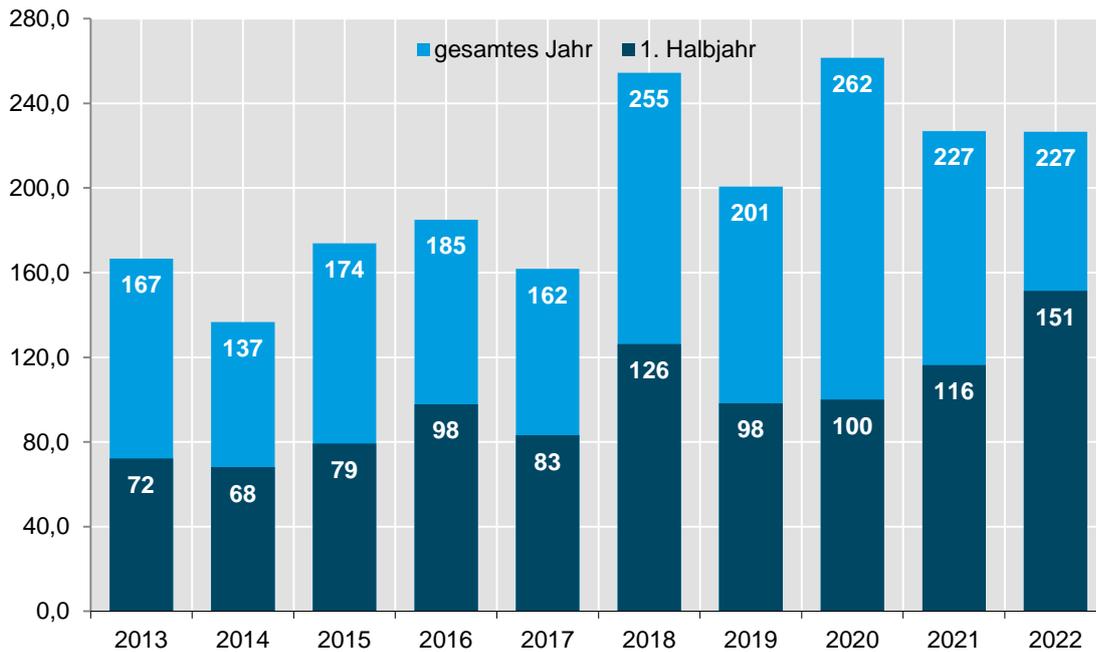
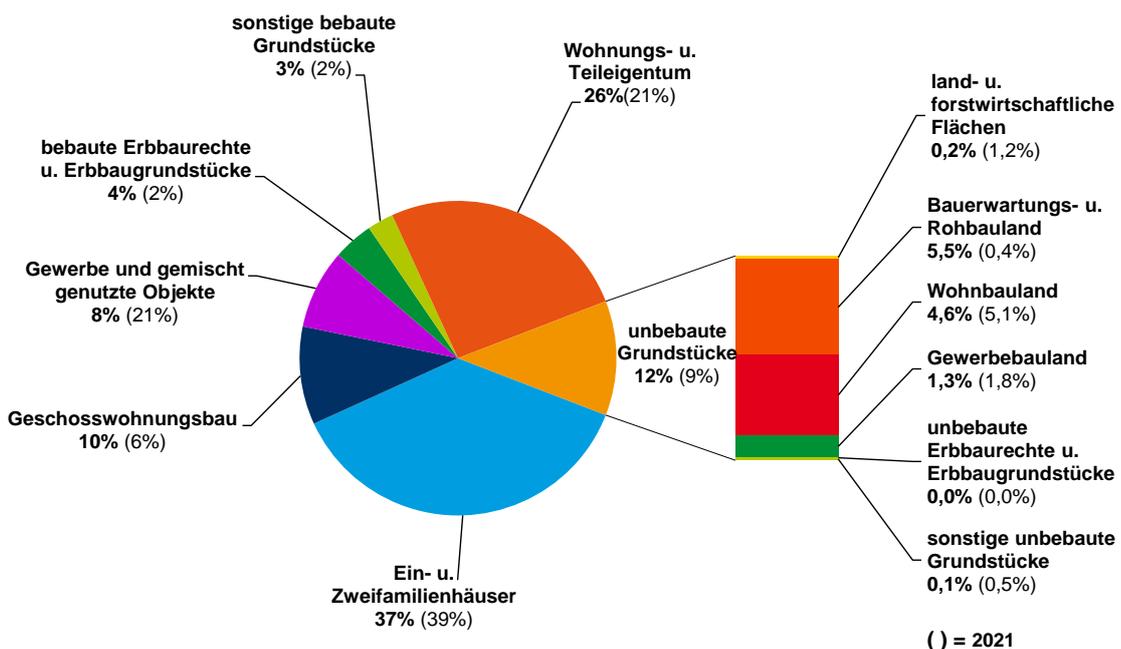


Abb. 6

Im Geschäftsjahr 2022 liegt der Geldumsatz bei 226,6 Mio. Euro und befindet sich damit auf dem Niveau des Jahres 2021. Zwei Drittel des Gesamtumsatzes wurden im ersten Halbjahr registriert. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei den bebauten Objekten mit einem Gesamtanteil von rd. 88,2 %. Das Segment Wohnungs- und Teileigentum hat mit rd. 25,9 % einen höheren Anteil am Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahr, der Anteil der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit rd. 37,3 % etwas geringer als im Vergleich zum Vorjahr. Der Anteil der Kategorie Gewerbe und gemischt genutzte Objekte hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verringert und beläuft sich im Berichtsjahr auf rd. 8,1 %.

Anteile nach Geldumsatz



() = 2021

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 2013

	Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Verträge		597	547	616	538	542	628	580	559	524	477
davon											
unbebaute Grundstücke		92	95	125	103	116	71	114	83	87	43
bebaute Grundstücke		273	275	299	280	270	311	257	292	244	238
Wohnungs- und Teileigentum		232	177	192	155	156	246	209	184	193	196

Im Geschäftsjahr 2022 ist die Anzahl der geeigneten Kaufverträge insgesamt gesunken. Die Anzahl der Verkäufe im Bereich der bebauten Grundstücke befindet sich auf dem Niveau des Vorjahres. Im Segment der unbebauten Grundstücke ist eine Abnahme von 50,6 % festzustellen.

3.1.2 Flächenumsatz

Flächenumsatz in den Teilmärkten

seit 2013 in ha

	Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Flächenumsatz insgesamt		65,1	81	48,2	70,8	76,0	68,7	62,4	51,1	58,2	50,3
davon											
unbebaute Grundstücke		39,5	55,4	25,1	37,5	59,4	18,4	42,7	23,7	29,0	17,1
bebaute Grundstücke		25,6	25,5	23,1	33,3	16,6	50,2	19,7	27,4	29,2	33,2

Der Gutachterausschuss konnte für das Jahr 2022 eine Abnahme des Flächenumsatzes um rd. 13,6 % im Bereich der geeigneten Kauffälle feststellen. Dabei ist der Flächenumsatz der unbebauten Grundstücke um rd. 41,0 % gesunken und der Flächenumsatz der bebauten Grundstücke um rd. 13,7 % gestiegen.

3.1.3 Geldumsatz

Geldumsatz in den Teilmärkten

seit 2013 in Mio. Euro

	Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Geldumsatz insgesamt		118,8	107,1	112,9	142,8	112,5	176,4	129,7	165,6	160,8	161,7
davon											
unbebaute Grundstücke		8,7	17,2	14,1	12,7	17,9	7,5	17,8	14,7	15,2	10,5
bebaute Grundstücke		75,3	62,8	72,3	104,9	70,0	120,1	72,8	117,1	112,3	104,0
Wohnungs- und Teileigentum		35,2	27,1	26,5	25,2	24,6	48,8	39,1	33,9	33,4	47,1

Der Geldumsatz im Bereich der geeigneten Kauffälle befindet sich im Vergleich zum Vorjahr auf dem gleichen Niveau. Im Segment der bebauten Grundstücke ist der Geldumsatz um 7,4 % auf insgesamt 104,0 Mio. Euro gesunken. Ebenso ist im Bereich der unbebauten Grundstücke ein Rückgang von rd. 30,9 % zu beobachten. Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum dagegen ist bei einem Geldumsatz von 47,1 Mio. Euro ein Zuwachs von rd. 41,0 % zu verzeichnen.

3.2 unbebaute Grundstücke

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

- Individueller Wohnungsbau

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

- Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten bebaut werden können. Auch Baugrundstücke für Dreifamilienhäuser werden hierunter subsumiert. Eine Unterscheidung nach 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 2022 wurden vom Gutachterausschuss insgesamt 74 unbebaute Objekte erfasst, wovon 41 Kauffälle zur weiteren Auswertung verwendet werden konnten.

Unbebaute Grundstücke (ohne Erbbaurechte)	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
Jahr	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Individueller Wohnungsbau	27	13	1,4	0,6	3,9	1,9
Geschosswohnungsbau	4	3	0,5	0,3	3,0	3,2
Gewerbe	10	4	7,4	7,5	4,0	3,0
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	21	14	17,2	3,6	2,1	0,4
Werdendes Bauland	6	4	1,1	4,8	1,0	2,0
Sonstige unbebaute Flächen	16	3	1,2	0,1	1,2	0,0
Summe	84	41	28,9	16,9	15,2	10,5

3.3 bebaute Grundstücke

Zum Teilmarkt der bebauten Grundstücke zählen die folgenden Segmente:

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

Im Jahr 2022 verzeichnete der Gutachterausschuss insgesamt 335 Verträge über bebaute Objekte, die für rd. 131,8 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 218 geeignete Objekte standen für weitere Auswertungen uneingeschränkt zur Verfügung.

Grundstücksart (geeignete, ohne Erbbaurecht)	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
Jahr	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Ein- und Zweifamilienhäuser	191	179	12,3	10,8	69,9	62,7
Mehrfamilienhäuser	19	22	0,9	1,1	9,8	18,2
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	1	0	0,1	0,0	0,4	0,0
Gewerbe- und Industrieobjekte	11	12	7,2	6,1	25,8	14,3
sonstige bebaute Grundstücke	9	5	3,7	10,7	2,3	2,4
Summe	231	218	24,2	28,7	108,2	97,6

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

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

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

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

Von insgesamt 277 Verträgen im Jahr 2022 über Wohnungs- und Teileigentum konnte der Gutachterausschuss 196 geeignete Verträge tiefergehend auswerten.

Wohnungs- und Teileigentum (geeignete, ohne Wohnungserbbau- rechte)	Jahr	Kauffälle		Geldumsatz	
		Anzahl		[Mio. €]	
		2021	2022	2021	2022
Wohnungseigentum		158	186	31,1	46,1
davon					
Erstverkauf aus Neubau		29	54	7,3	20,7
Erstverkauf aus Umwandlung		2	0	0,3	0,0
Weiterverkauf		127	132	23,5	25,3
Teileigentum		35	10	2,2	1,0
davon					
Erstverkauf aus Neubau		4	3	0,1	0,0
Weiterverkauf		31	7	2,2	1,0
Wohnungs- und Teileigentum gesamt		193	196	33,3	47,1

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 2022 15 Verträge über bebaute Erbbaurechte, 5 Verträge über bebaute Erbbaugrundstücke, 11 Verträge über Wohnungserbbaurechte und 3 Verträge über Teileigentumserbbaurechte zugesandt. Im Rahmen der bebauten Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke wurden 9,3 Mio. Euro und eine Fläche von 4,0 Hektar umgesetzt. Von den oben genannten Verträgen waren insgesamt 20 Verträge geeignet.

Zudem lagen zwei geeignete Kaufverträge unbebauter Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke vor. Der Flächenumsatz belief sich auf rund 0,23 Hektar.

3.6 Sonstiges

Anzahl der Zwangsversteigerungen in den Teilmärkten

seit 2013

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Verträge	7	6	12	3	5	6	3	1	0	2
davon										
unbebaute Grundstücke	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
bebaute Grundstücke	2	4	8	1	3	5	0	0	0	1
Wohnungs- und Teileigentum	5	2	4	1	2	1	3	0	0	1

Im Jahr 2022 wurden zwei Zwangsversteigerung registriert. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass die Anzahl der Zwangsversteigerungen stark rückläufig ist.

4 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2022 registrierte der Gutachterausschuss insgesamt 74 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke, 41 geeignete Kaufverträge standen für weitere Auswertungen zur Verfügung.

Die folgende Grafik zeigt, dass die Anzahl der geeigneten Grundstücksverkäufe im Vergleich zum Vorjahr um rd. 51,0 % stark gesunken ist.

Anzahl der geeigneten Kauffälle im Jahresvergleich

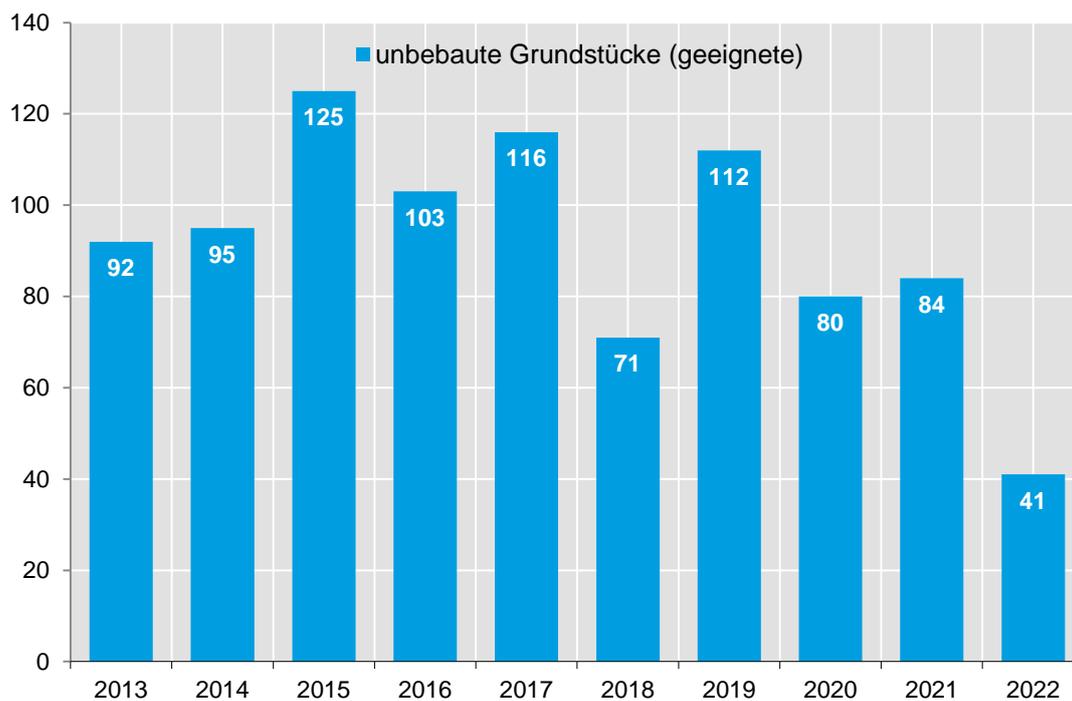


Abb. 8

4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der baureifen Wohnbaugrundstücke für die individuelle ein- bis zweigeschossige Bebauung ist im Vergleich zum Vorjahr nochmal um rd. 51,9 % zurückgegangen und befindet sich vergleichsweise auf einem sehr geringen Niveau. Der Geldumsatz für Verkäufe im individuellen Wohnungsbau beträgt im Berichtsjahr 2022 rd. 1,9 Mio. Euro und liegt damit rd. 51,3 % unter dem Geldumsatz des Vorjahres.

Anzahl der Käufälle und Geldumsatz in Mio. Euro
Individueller Wohnungsbau

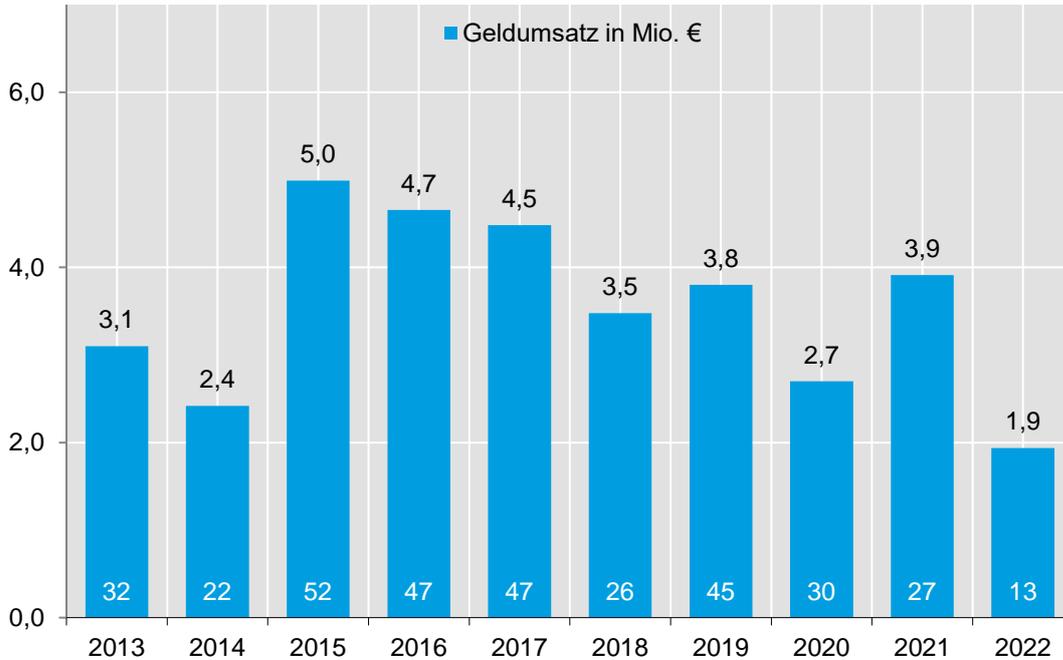


Abb. 10

Häufigkeitsverteilung von Wohnbaugrundstücken

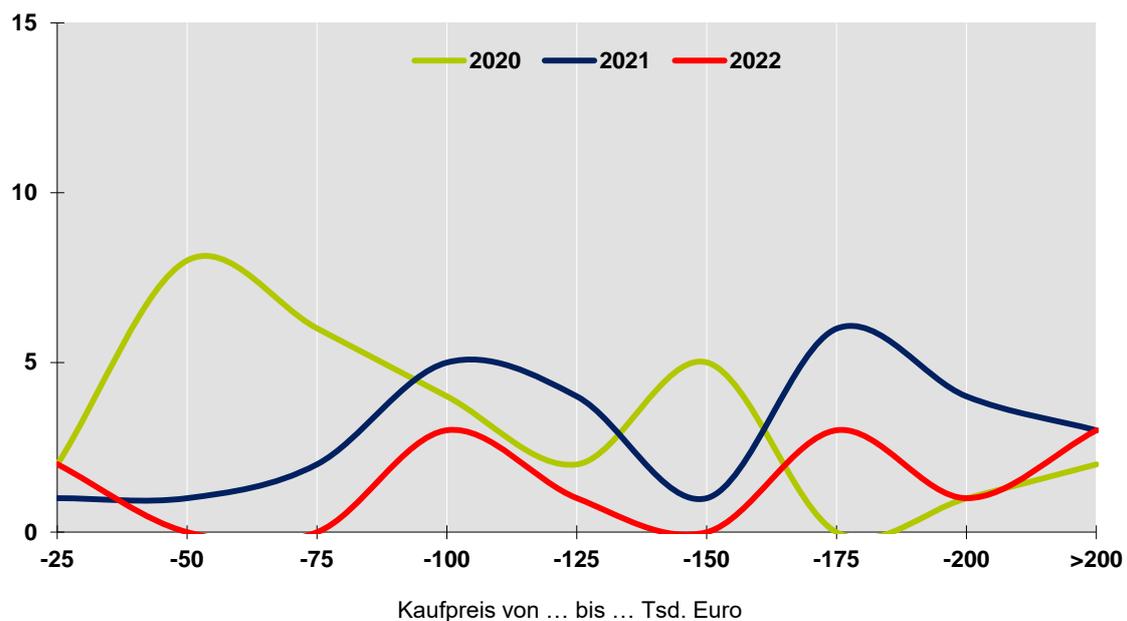


Abb. 91

Die Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus traten im Berichtsjahr 2022 gehäuft in dem Preissegment um 100.000 EUR und ab 175.000 EUR auf.

Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Stadtlage (erschließungsbeitragsfrei)

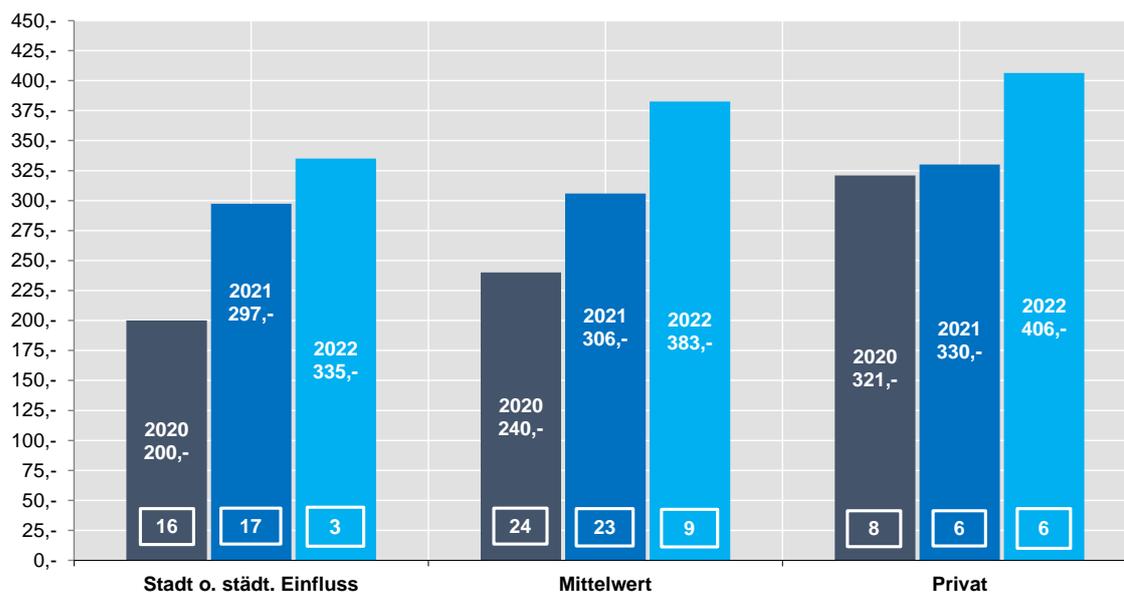


Abb. 12

Im Berichtsjahr 2022 wurden drei Wohnbaugrundstücke in Stadtlage (ohne Orts- und Grenzlage) von der Stadt bzw. unter städtischem Einfluss für durchschnittlich 335 EUR je m² veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl dieser Verkäufe stark gesunken (Vorjahr: 17 Veräußerungen von der Stadt bzw. unter städtischem Einfluss). Im Jahr 2022 wurden auf dem freien Markt sechs Wohnbaugrundstücke zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 406 EUR je m² Grundstücksfläche verkauft. Als Mittelwert ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 383 EUR je m² Grundstücksfläche.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Geschäftsjahr 2022 wurden drei geeignete unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 3,2 Mio. Euro registriert. Die Anzahl der Verkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro
Geschosswohnungsbau

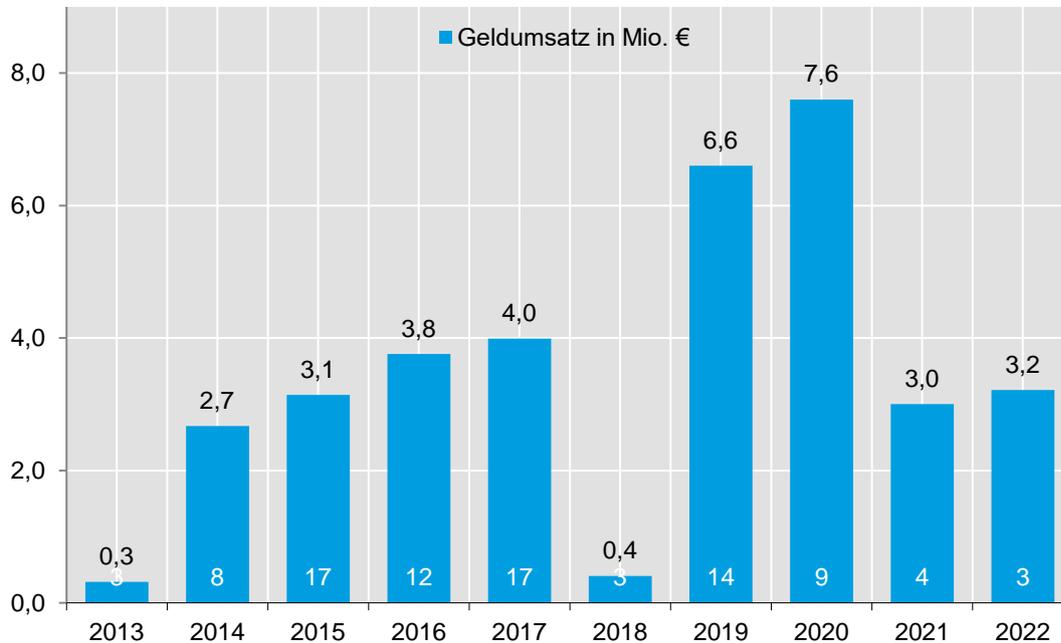


Abb. 13

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtsjahr 2022 vier geeignete Grundstückskaufverträge für gewerbliche Bauflächen, die einen Geldumsatz von rd. 3,0 Mio. Euro erzielten. Sowohl die Anzahl als auch der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro
Gewerbliche Bauflächen

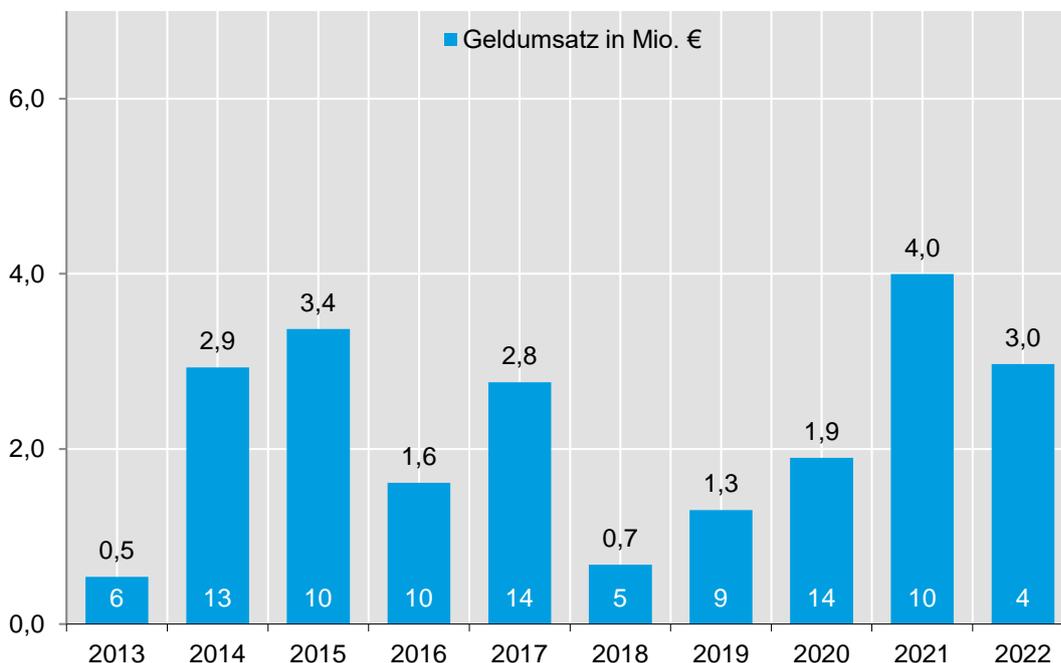


Abb. 104

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Geldumsatz für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegt im Berichtsjahr 2022 bei rd. 0,4 Mio. Euro, es wurden insgesamt 14 geeignete Verträge über Ackerland, Grünland, Wald, Unland und private Erholungsflächen registriert.

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

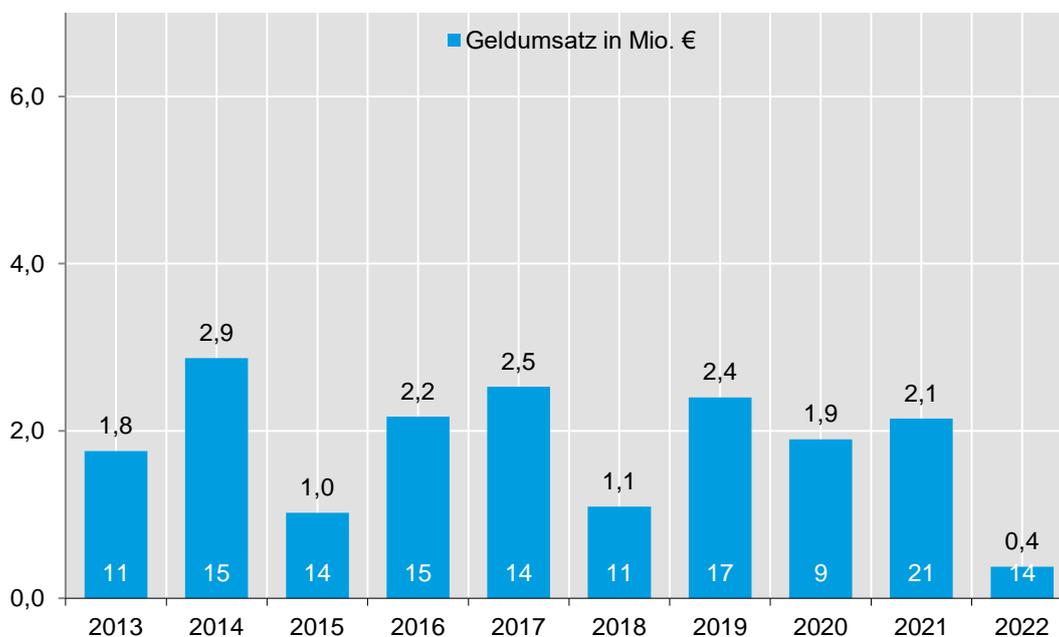


Abb. 15

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:

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

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

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

Bauerwartungsland

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

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

Rohbauland

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

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

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

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

Quelle: Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung, 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 2022 registrierte der Gutachterausschuss insgesamt drei Kaufverträge über sonstige unbebaute Grundstücke. Der Geldumsatz der Kaufverträge beträgt rd. 0,04 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 0,08 Hektar.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert. Korrekturen, die die Grundstückstiefe betreffen, sind in Kapitel 4.7.4. aufgeführt. Im planungsrechtlichen Außenbereich wurde zudem für die Grundstücksgröße ein signifikanter Einfluss festgestellt, nähere Informationen sind dem Kapitel 4.7.8 zu entnehmen.

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses in der Stadt Bocholt wurden insgesamt 254 Bodenrichtwertzonen abgeleitet.

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

Darstellung in der Auflistung:

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

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

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

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS

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

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die **Bodenrichtwerte**, **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 und herunterladen. 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 01.01.2023)

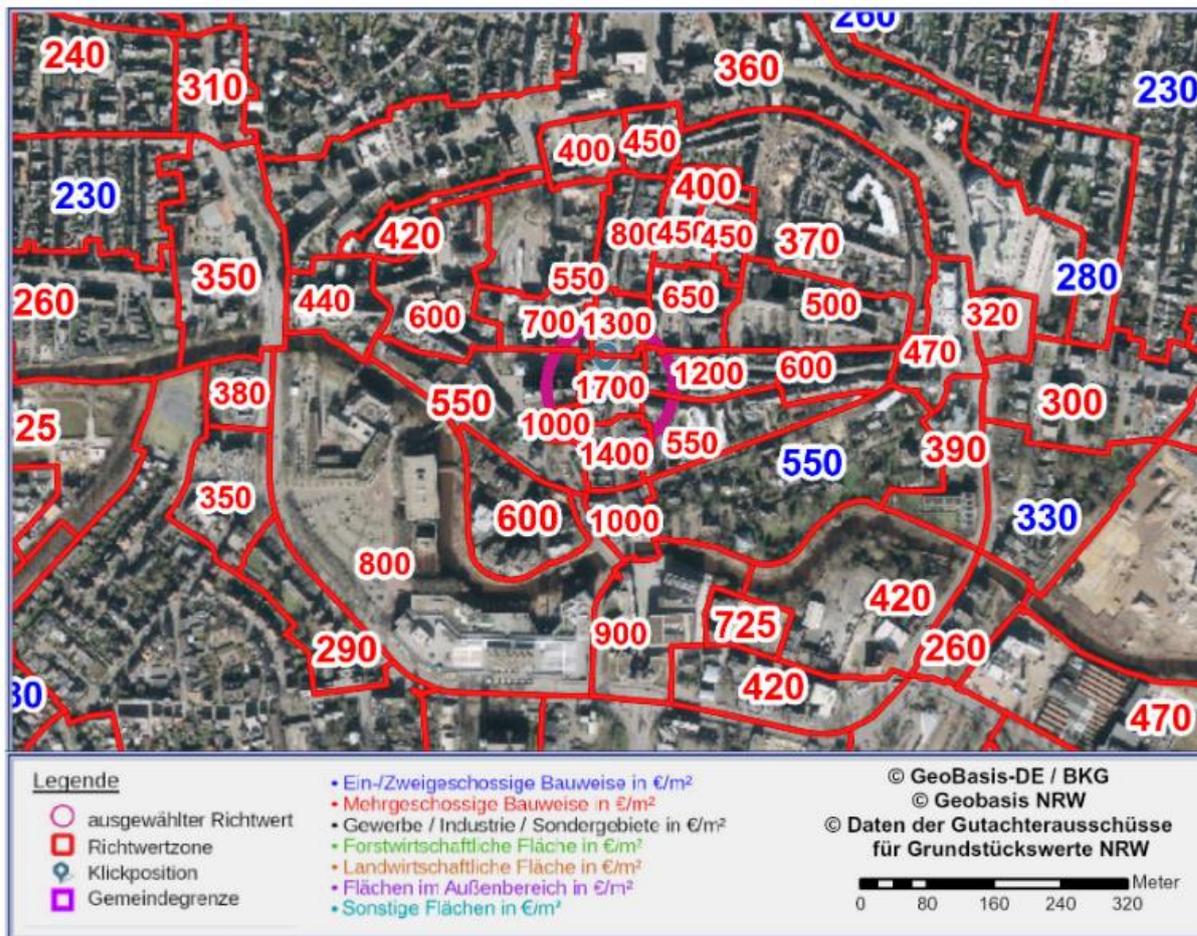


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bocholt
Postleitzahl	46399
Gemarkungsname	Bocholt
Gemarkungsnummer	5142
Ortsteil	Bocholt
Bodenrichtwertnummer	110
Bodenrichtwert	1700 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	III
Tiefe	20 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	1700 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Auflistung der Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2023

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
1	125,- €	MI II - 40
2	135,- €	MI II - 40
3	160,- €	W II - 30
5	160,- €	W II - 30
6	36,- €	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,- €	W 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 01.01.2023

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 IV-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 01.01.2023

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	36,- €	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	10,70 €	A - 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	36,- €	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	430,- €	W II - 20
276	625,- €	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	125,- €	W I-II - 1000
286	1,- €	F
287	36,- €	G - 3000
288	180,- €	W I 40
289	200,- €	W I-II 40
290	165,- € *	W II 25
291	220,- €	W II 30

* = kommunaler Markt

4.7.3 Bodenrichtwertübersicht

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss die Bodenrichtwertübersicht. Diese wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Nordrhein-Westfalen zusammengestellt und veröffentlicht. Sie spiegelt lediglich das 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)	500	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

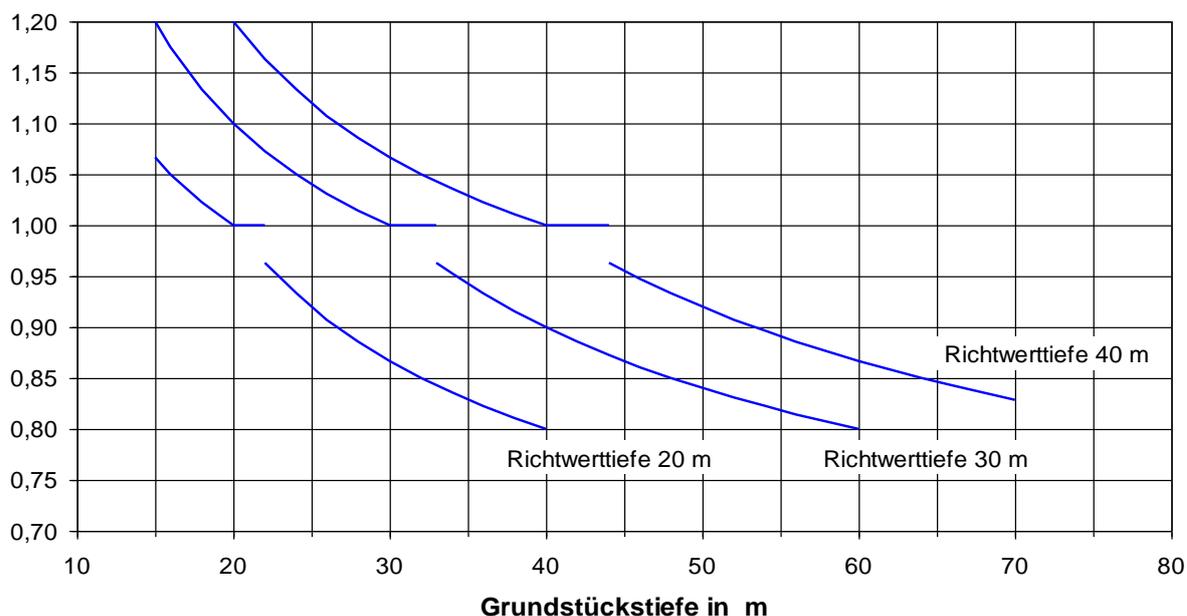


Abb. 17

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 Indexpunktzahl 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 2013

Jahr	Index	Veränderung
2013	61,4	10,9 %
2014	68,1	9,2 %
2015	74,3	4,0 %
2016	77,3	1,4 %
2017	78,4	7,5 %
2018	84,3	11,5 %
2019	93,9	6,5 %
2020	100,0	4,0 %
2021	104,5	4,5 %
2022	110,4	5,6 %

Bodenpreisentwicklung seit 2010

Index 2020 = 100

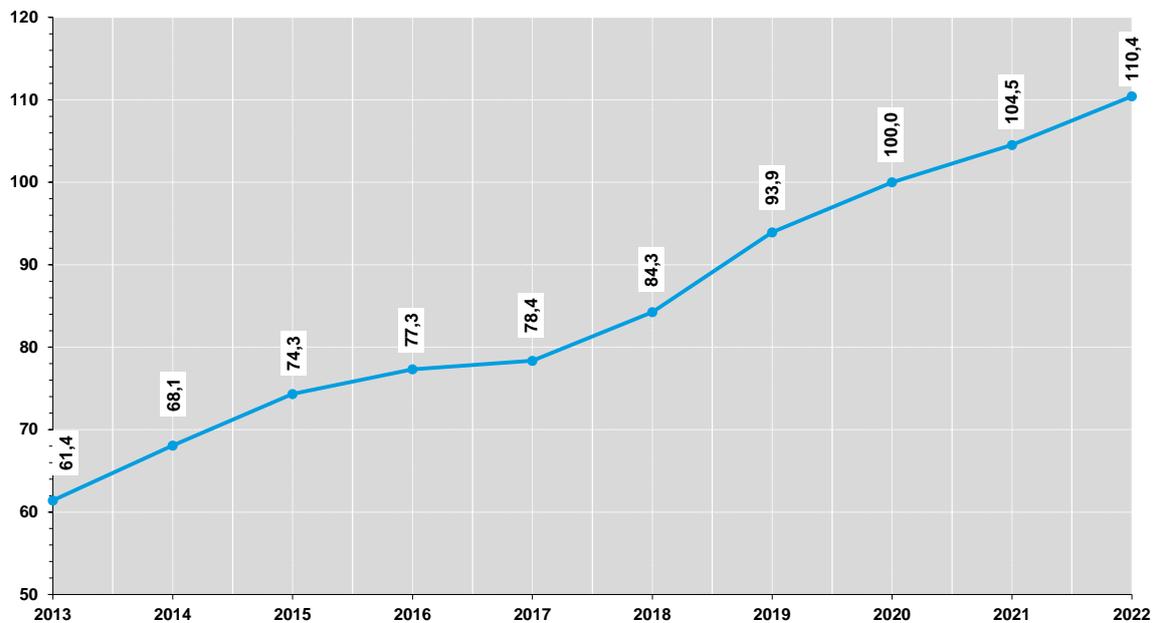


Abb. 118

4.7.6 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

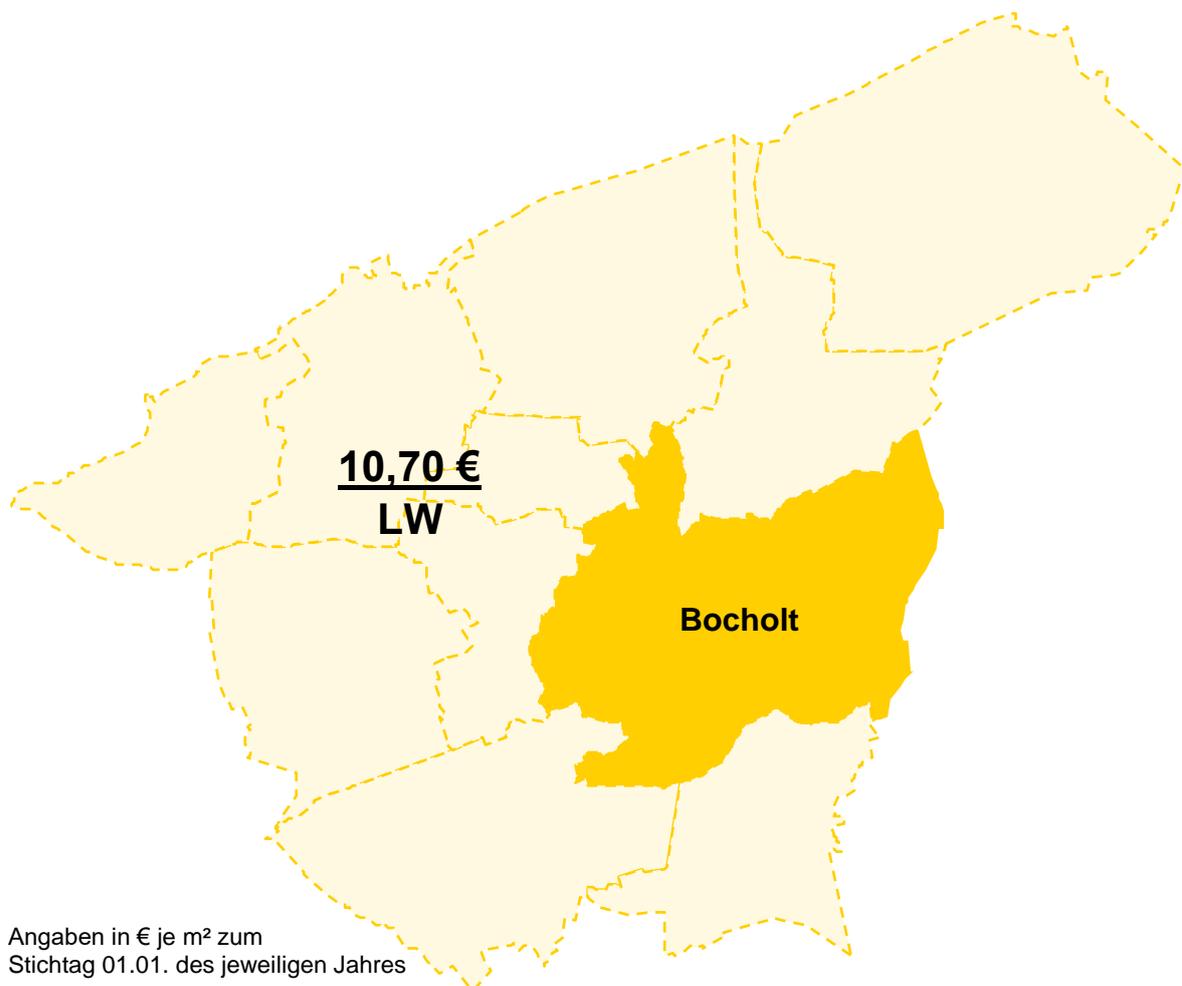


Abb. 19

Entwicklung des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen
seit 2014 in Euro je m²

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
LW Bocholt	5,50	6,90	7,60	7,60	8,30	8,70	9,60	10,20	10,20	10,70

Der angegebene Bodenrichtwert in einer Höhe von 10,70 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.

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

Flächenfaktor =		0,024794 x gesuchte Fläche(ha) + 1,037221														
		0,024794 x gegebene Fläche(ha) + 1,037221														
Flächen-normie-rung 2021	Faktor gesuchte Fläche															
	1,0 ha	1,5 ha	2,0 ha	2,5 ha	3,0 ha	3,5 ha	4,0 ha	4,5 ha	5,0 ha	5,5 ha	6,0 ha	6,5 ha	7,0 ha	7,5 ha	8,0 ha	
1,0 ha	1,000	1,012	1,023	1,035	1,047	1,058	1,070	1,082	1,093	1,105	1,117	1,128	1,140	1,152	1,163	
1,5 ha	0,988	1,000	1,012	1,023	1,035	1,046	1,058	1,069	1,081	1,092	1,104	1,115	1,127	1,138	1,150	
2,0 ha	0,977	0,989	1,000	1,011	1,023	1,034	1,046	1,057	1,068	1,080	1,091	1,103	1,114	1,125	1,137	
2,5 ha	0,966	0,977	0,989	1,000	1,011	1,023	1,034	1,045	1,056	1,068	1,079	1,090	1,102	1,113	1,124	
3,0 ha	0,955	0,967	0,978	0,989	1,000	1,011	1,022	1,033	1,045	1,056	1,067	1,078	1,089	1,100	1,112	
3,5 ha	0,945	0,956	0,967	0,978	0,989	1,000	1,011	1,022	1,033	1,044	1,055	1,066	1,077	1,088	1,099	
4,0 ha	0,935	0,945	0,956	0,967	0,978	0,989	1,000	1,011	1,022	1,033	1,044	1,055	1,065	1,076	1,087	
4,5 ha	0,924	0,935	0,946	0,957	0,968	0,978	0,989	1,000	1,011	1,022	1,032	1,043	1,054	1,065	1,076	
5,0 ha	0,915	0,925	0,936	0,947	0,957	0,968	0,979	0,989	1,000	1,011	1,021	1,032	1,043	1,053	1,064	
5,5 ha	0,905	0,915	0,926	0,937	0,947	0,958	0,968	0,979	0,989	1,000	1,011	1,021	1,032	1,042	1,053	
6,0 ha	0,895	0,906	0,916	0,927	0,937	0,948	0,958	0,969	0,979	0,990	1,000	1,010	1,021	1,031	1,042	
6,5 ha	0,886	0,897	0,907	0,917	0,928	0,938	0,948	0,959	0,969	0,979	0,990	1,000	1,010	1,021	1,031	
7,0 ha	0,877	0,887	0,898	0,908	0,918	0,928	0,939	0,949	0,959	0,969	0,980	0,990	1,000	1,010	1,020	
7,5 ha	0,868	0,878	0,889	0,899	0,909	0,919	0,929	0,939	0,949	0,959	0,970	0,980	0,990	1,000	1,010	
8,0 ha	0,860	0,870	0,880	0,890	0,900	0,910	0,920	0,930	0,940	0,950	0,960	0,970	0,980	0,990	1,000	

ab hier konstant den Faktor einer 8 ha-Fläche benutzen!

Abb. 20 Quelle: Örtliche Fachinformationen 2023, Gutachterausschuss im Kreis Borken

Beispiel: Der Preis einer drei Hektar großen Fläche soll als Vergleichspreis für eine vier Hektar große Fläche herangezogen werden. Der gegebene Preis ist mit dem Faktor 1,022 zu multiplizieren.

Nutzungsartenfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

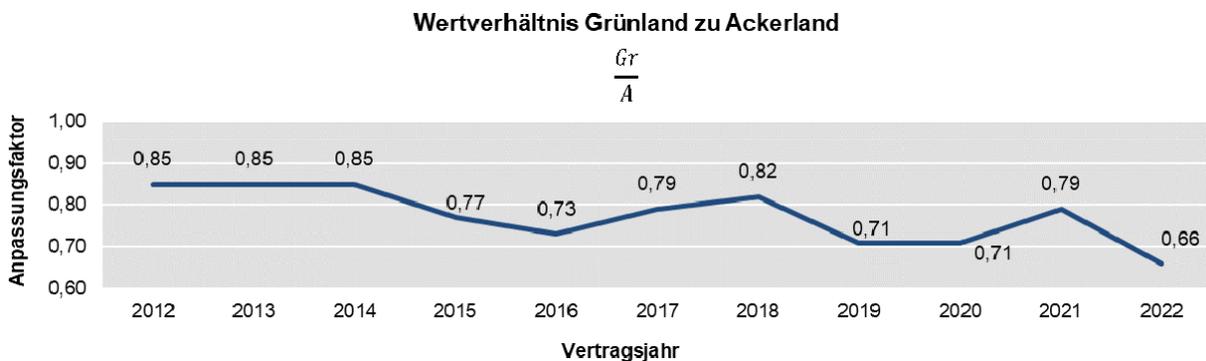
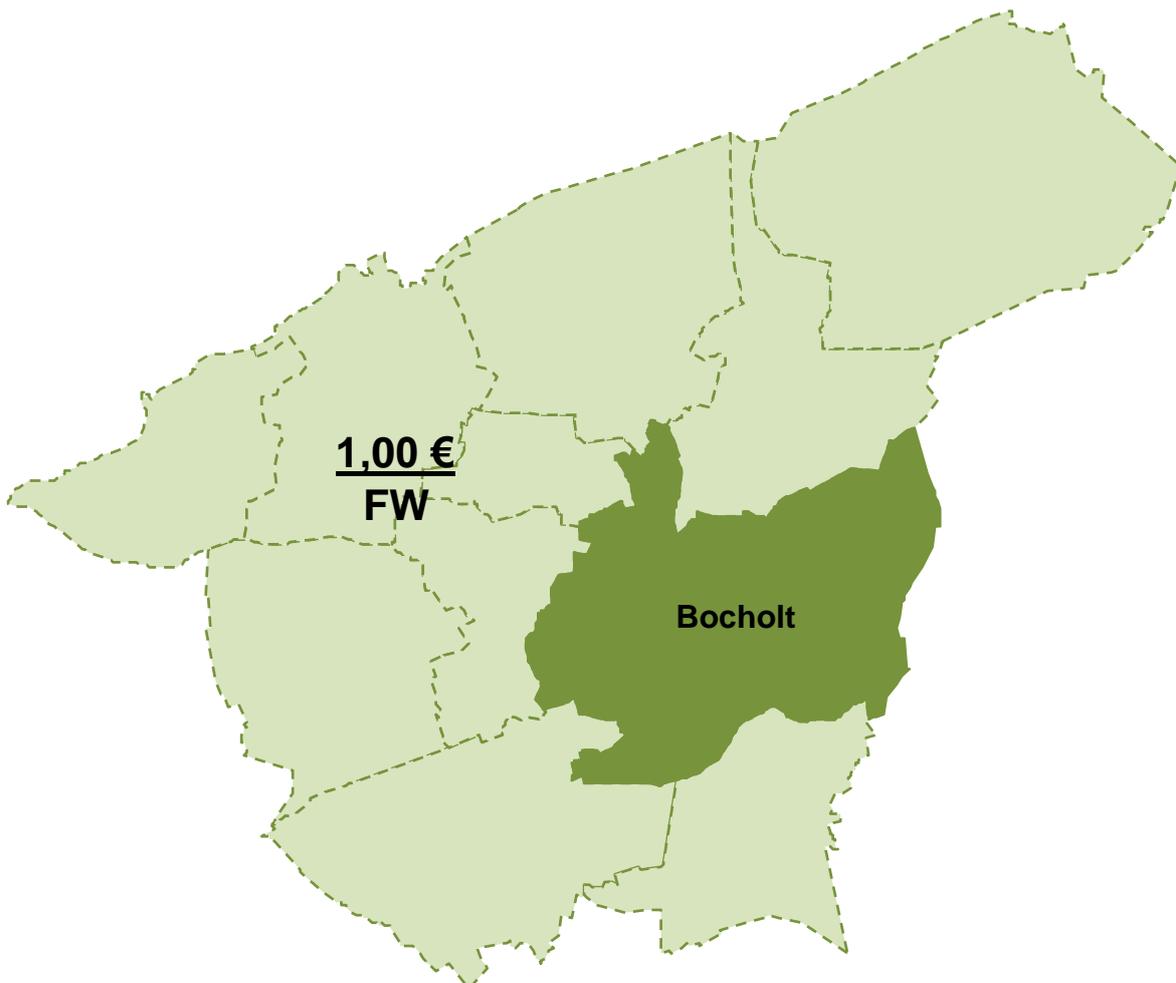


Abb. 21 Quelle: Örtliche Fachinformationen 2023, Gutachterausschuss im Kreis Borken

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

4.7.7 Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte



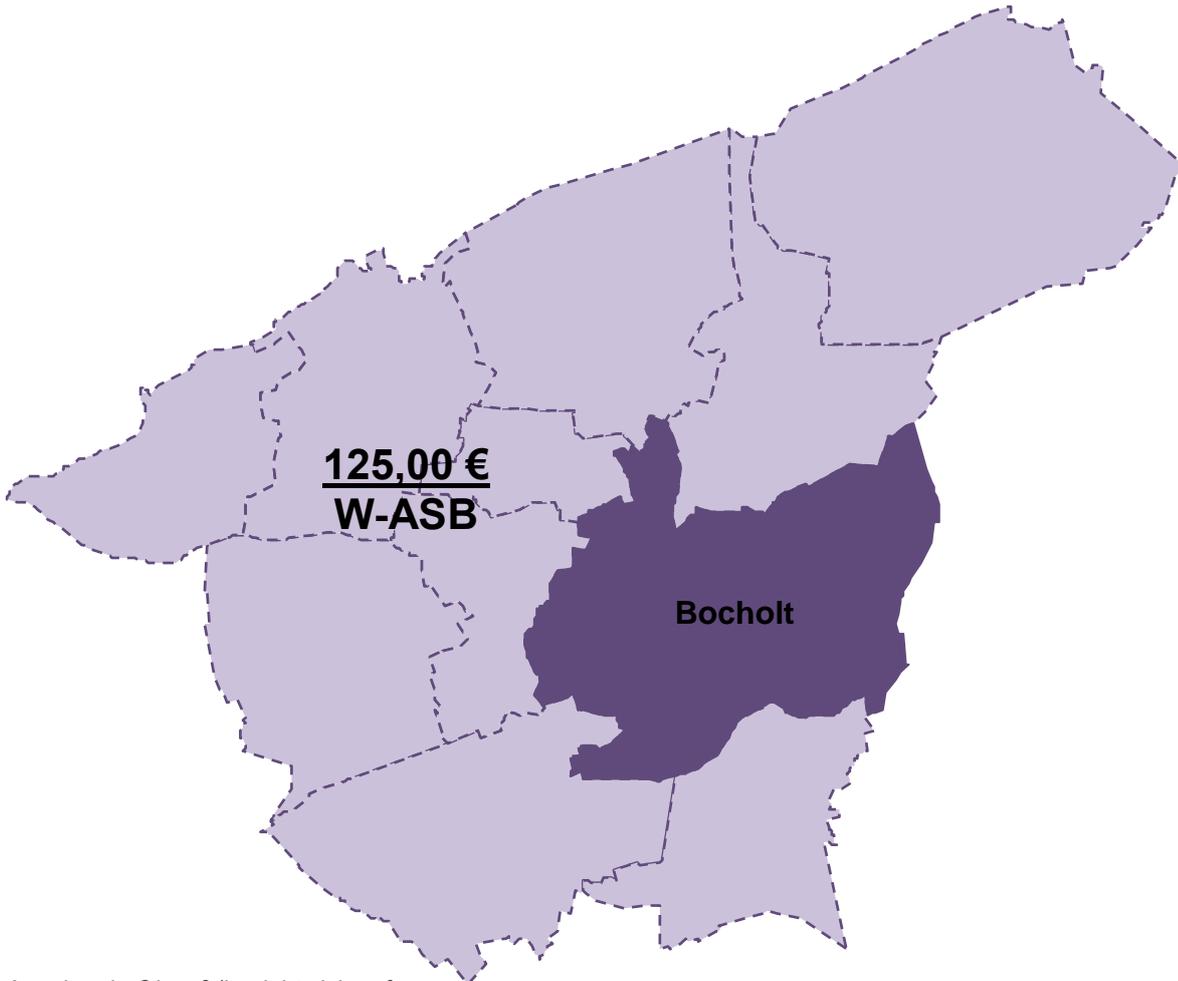
Angaben in € je m² zum
Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres

Abb. 22

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 Wohnbauflächen im Außenbereich



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

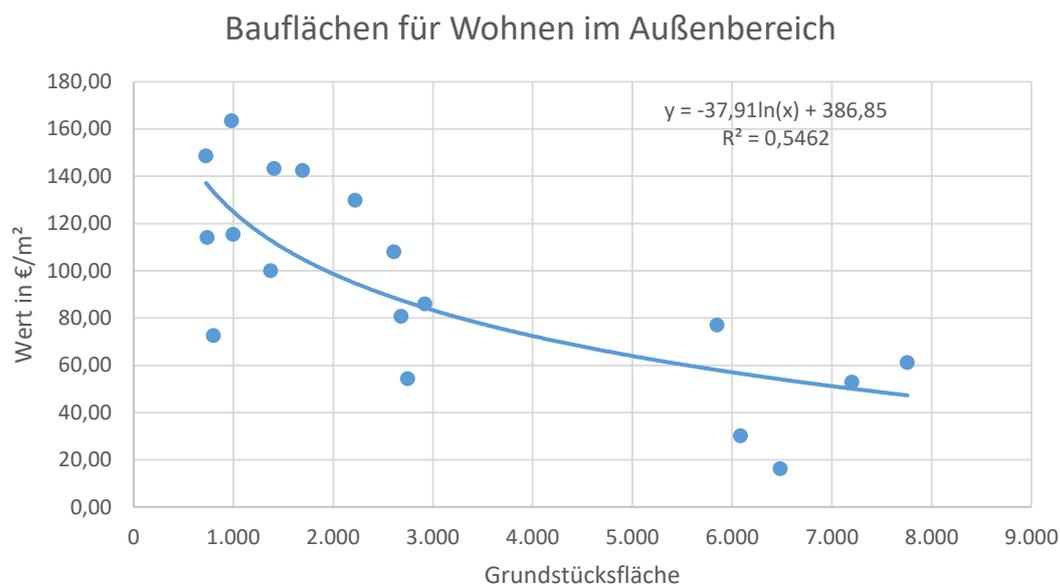
Abb. 23

Der in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf eine 1.000 m² große Wohnbaufläche im planungsrechtlichen Außenbereich. Dieser Wert entspricht in etwa 53 % des gebietstypischen Bodenrichtwertes für Wohnbauland in mittlerer Lage. Die oben genannte Fläche von 1.000 m² ergibt sich aus dem zusammenhängenden Hofraum, unter anderem bestehend aus Wohngebäuden mit umliegenden Garten- und Grünflächen, ehemaligen Wirtschaftsgebäuden (wenn vorhanden) und befestigten Wege- und Hofraumflächen. Ein zusammenhängender Hofraum kann sich insbesondere durch Einfriedung mit Zaun oder Hecke von der land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche abgrenzen.

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

Zur Ableitung des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Außenbereich wurden Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 zugrunde gelegt. Die Kauffälle wurden um selbständig nutzbare Teilflächen, wie z.B. umliegende Acker-, Grünland- oder Waldflächen sowie Flächen von Streuobstwiesen bereinigt. Zudem wurde (verwertbare) Gebäudesubstanz nach Ortsbesichtigung und anhand von Detailinformationen herausgerechnet. Verwendet wurde hierzu das Sachwertfahren wie unter Ziffer 8.1 beschrieben. Eine Marktanpassung wurde allerdings nicht vorgenommen.

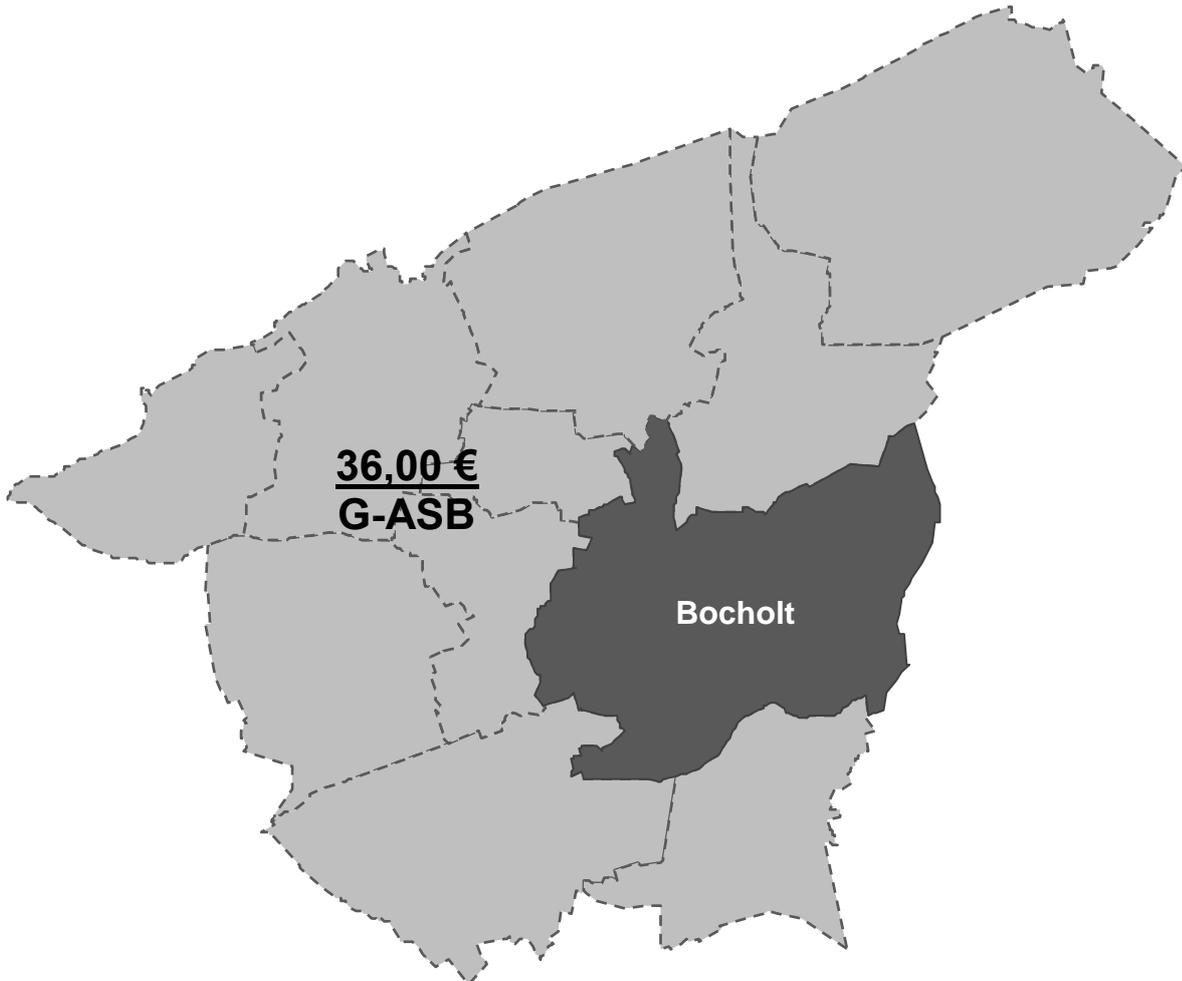
Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Grundstücksgröße einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis besitzt. In der Regel gilt, je größer die Fläche, desto geringer ist der Bodenwert je Quadratmeter.

**Abb. 24**

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

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

4.7.9 Gewerbliche Bauflächen im Außenbereich



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

Abb. 25

Vom Gutachterausschuss wurde erstmals zum 01.01.2023 ein Bodenrichtwert für Gewerbegrundstücke im Außenbereich (G-ASB) in Höhe von 36 EUR je m² inklusive ortsüblicher Erschließung beschlossen. Dieser Wert bezieht sich auf eine 3.000 m² große gewerbliche Baufläche im Außenbereich und entspricht in etwa 55 % des gebietstypischen Bodenrichtwertes für gewerbliche Bauflächen in mittlerer Lage im Innenbereich. Die Ableitung des Bodenrichtwertes erfolgte aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen durch interkommunalen Vergleich. Er gilt für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke im Außenbereich, außerhalb planungsrechtlich gesicherter Gewerbegebiete.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser registrierte der Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2022 insgesamt 272 Kaufverträge, davon 179 geeignete Kaufverträge. Der Geldumsatz der geeigneten Kaufverträge beträgt rd. 62,7 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 10,8 Hektar.

Die folgende Grafik zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis im Vergleich zum Vorjahr um rd. 4,4 % auf 350.000 EUR gesunken ist. Zu beachten ist, dass der genannte durchschnittliche Kaufpreis stark von der Lage, der Art, dem Baujahr, der Größe und dem Zustand des Objektes abhängig ist und die Kaufpreise daher nur bedingt miteinander vergleichbar sind. Für einen direkten Vergleich sind die Immobilienrichtwerte heranzuziehen (vgl. Kapitel 5.1.2).

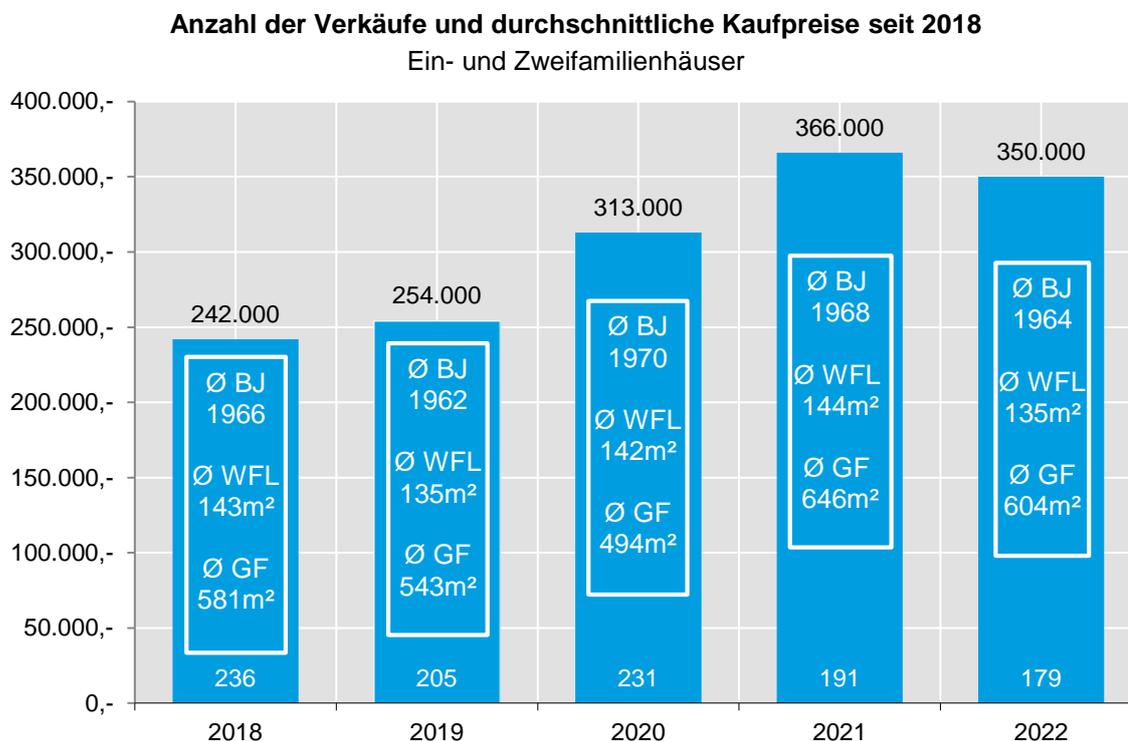


Abb. 26

Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

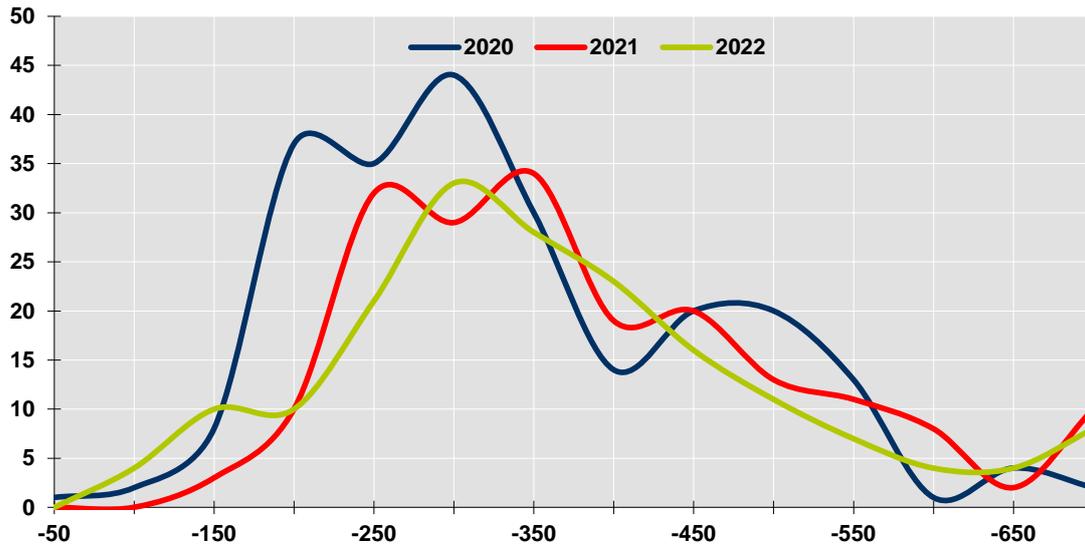


Abb. 27

Kaufpreis von ... bis ... Tsd. Euro

Der Umsatz wird überwiegend in den Preisgruppen von 200.000 EUR bis 475.000 EUR erzielt. Die stärkste Preisgruppe bewegt sich um 275.000 EUR.

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 2018

Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend

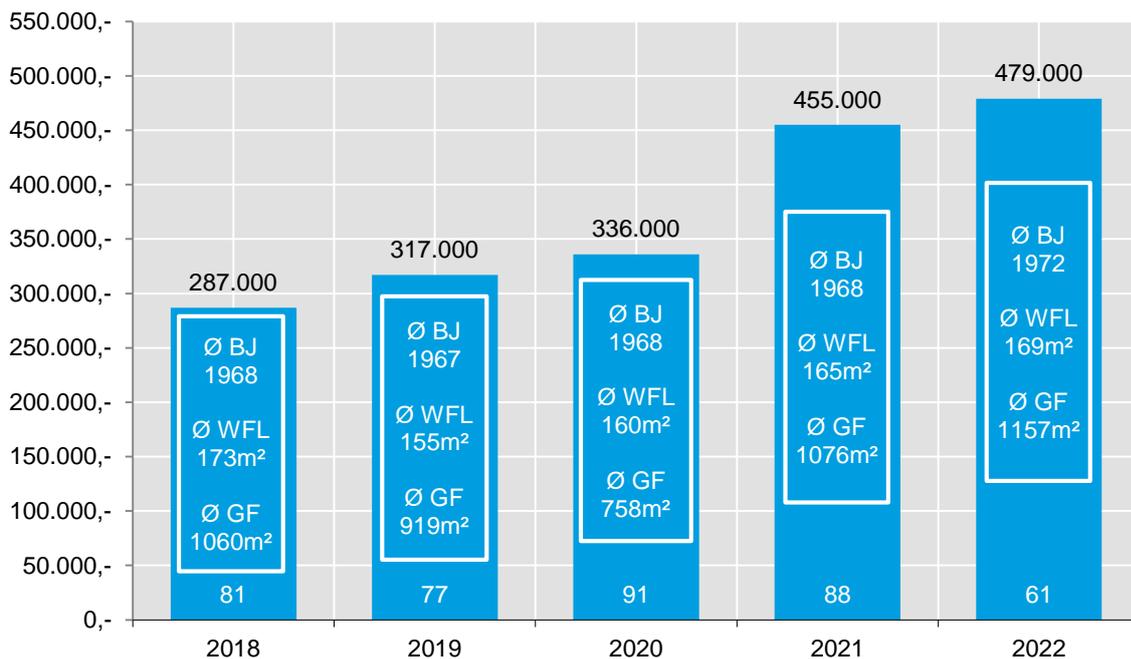


Abb. 28

Preise für freistehende EinfamilienhäuserGrundstücksfläche 350 – 800 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	<5	(450)	(351.000)	/	/		/	
1920 - 1949	12	544	369.000	10	1.790 810 3.410		213 140 285	
1950 - 1974	68	602	361.000	57	2.430 1.250 3.950		151 104 265	
1975 - 1994	34	574	469.000	29	2.910 1.080 4.380		163 112 270	
1995 - 2009	14	507	515.000	13	3.040 1.730 4.240		179 120 260	
2010 - 2020	<5	(501)	(551.000)	/	/		/	
Neubau (2021 - 2023)	9	(535)	(690.000)	9	(3.920) (3.260) (4.290)		(176) (156) (200)	

Die vorstehende Tabelle zeigt die Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berichtsjahren 2020 bis 2022, 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 Reihenhäuser

Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise seit 2018
Doppel- und Reihenhäuser

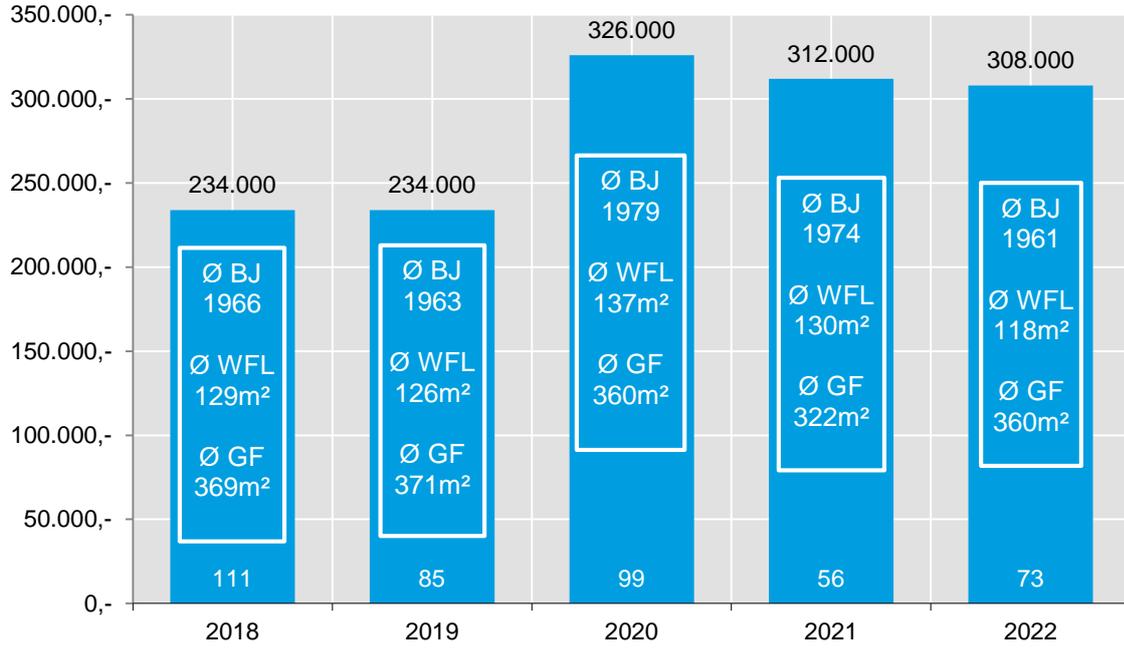
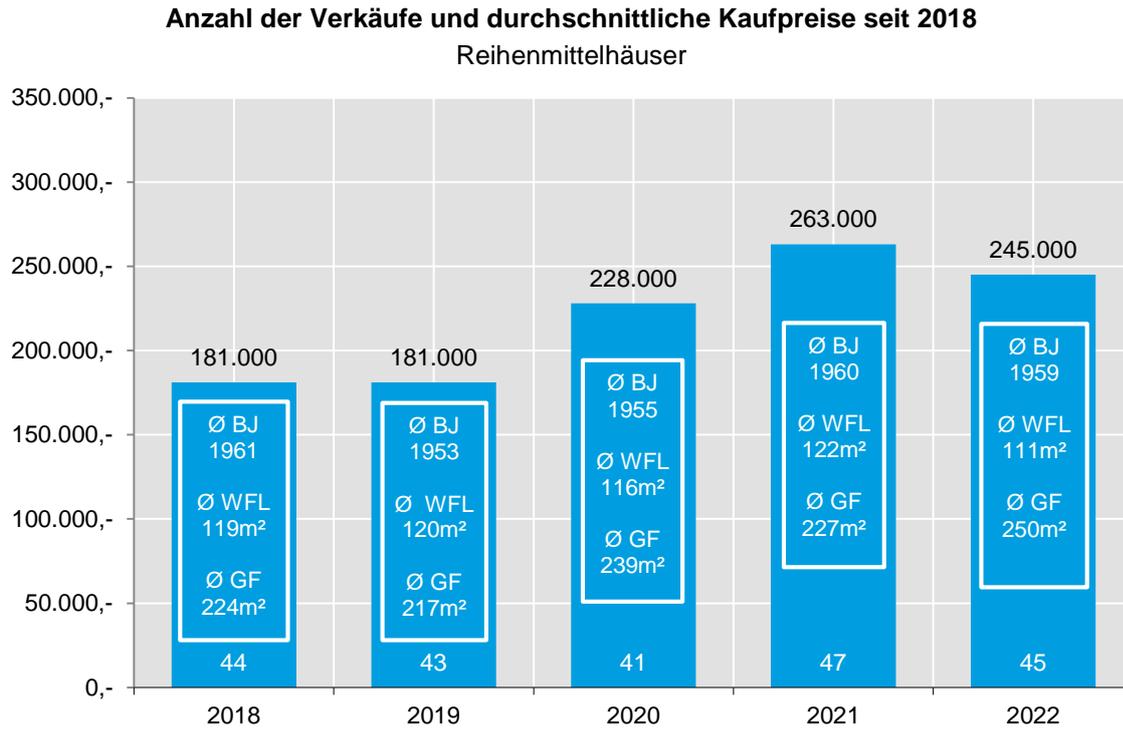


Abb. 29

Preise für Doppel- und ReihenendhäuserGrundstücksfläche 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	8	(307)	(194.000)	7	(1.610) (1.180) (1.860)		(120) (80) (161)	
1920 - 1949	22	378	260.000	15	2.230 1.500 4.090		131 106 160	
1950 - 1974	27	372	281.000	26	2.330 1.510 3.520		124 79 170	
1975 - 1994	22	336	341.000	22	2.770 2.000 4.400		126 101 159	
1995 - 2009	14	339	395.000	13	3.270 1.880 4.550		121 103 140	
2010 - 2020	16	328	473.000	16	3.080 2.290 3.410		154 150 157	
Neubau (2021 - 2023)	28	320	444.000	26	3.010 2.180 3.450		149 129 165	

Die vorstehende Tabelle bildet die Durchschnittspreise für Doppel- und Reihenendhäuser in den Jahren 2020 bis 2022 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**Abb. 30**

Preise für Reihemittelhäuser
Grundstücksfläche 150 – 300 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		⊖ Wohnflä- che m ²	
					Min.	Max.	Min.	Max.
bis 1919	<5	(184)	(164.000)	/	/		/	
1920 - 1949	18	211	212.000	13	1.950 1.340 3.220		115 90 163	
1950 - 1974	38	215	219.000	34	1.960 620 3.470		117 74 199	
1975 - 1994	15	223	285.000	15	2.470 1.820 3.160		116 95 137	
1995 - 2009	7	(192)	(329.000)	7	(2.900) (2.170) (4.910)		(119) (81) (140)	
2010 - 2020	<5	(247)	(370.000)	/	/		/	
Neubau (2021 - 2023)	/	/	/	/	/		/	

In der vorstehenden Tabelle sind die Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser in den Jahren 2020 bis 2022 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 der 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 2022 lagen bei 3.000 EUR je Stellplatz, 4.000 EUR je Carport 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. Für die Fortschreibung der Immobilienrichtwerte zum 01.01.2023 hat der Gutachterausschuss eine Anpassung mittels der Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser (s. Kapitel 5.1.3) vorgenommen.

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

Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend

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

Baujahr 1950 - 1959
 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 örtli-

che und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Bau-lasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Im-mobilienwertes 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 aufhe-ben können. Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fach-kenntnisse 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%
Grundstücks-größe	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%
Modernisierungs-typ	baujahrtypisch (nicht moderni-siert)	-11%
	teilmodernisiert, nicht neuzeit-lich	0%
	modernisiert (voll modernisierter Altbau), neuzeitlich	17%
Unterkellerung	mit Keller	0%
	ohne Keller	-3%

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

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

Reihen- und Doppelhäuser

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 ImmoWertV (Anlage 2) 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/borisfachdaten/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 und herunterladen. 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 Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

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

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser Weiterverkäufe

Jahr	Anzahl	⊘ KP	Index
		Euro je m ² Wfl.	2020 = 100
2013	40	1.350	66,8
2014	71	1.360	67,3
2015	43	1.430	70,8
2016	79	1.490	73,8
2017	83	1.600	79,2
2018	88	1.640	81,2
2019	90	1.810	89,6
2020	104	2.020	100,0
2021	107	2.440	120,8
2022	90	2.720	134,7

Preisindex Ein- und Zweifamilienhäuser Weiterverkäufe - 2020 = 100

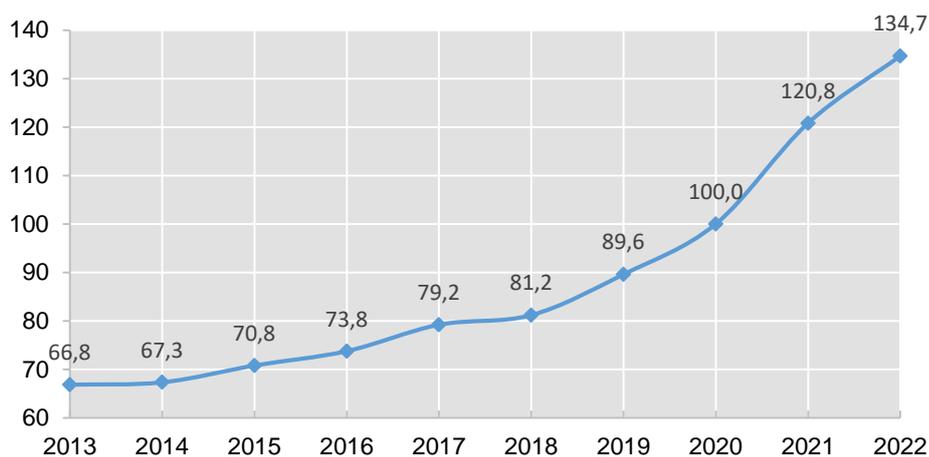


Abb. 31

Der Preisindex Ein- und Zweifamilienhäuser für Weiterverkäufe zeigt, dass der Kaufpreis je m² Wohnfläche seit 2020 um rd. 34,7 % gestiegen ist. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Steigerung von rd. 11,5 % erkennbar.

5.1.4 Sachwertfaktoren

Der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelte Wert (vorläufiger Sachwert) entspricht nicht unmittelbar dem Verkehrswert, da Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes den Preis beeinflussen. Eine Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse und an die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktlage) ist erforderlich. Mit dem Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren, dem sog. Sachwertfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV wird dies berücksichtigt.

Die Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf der Basis der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022 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 199 Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 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

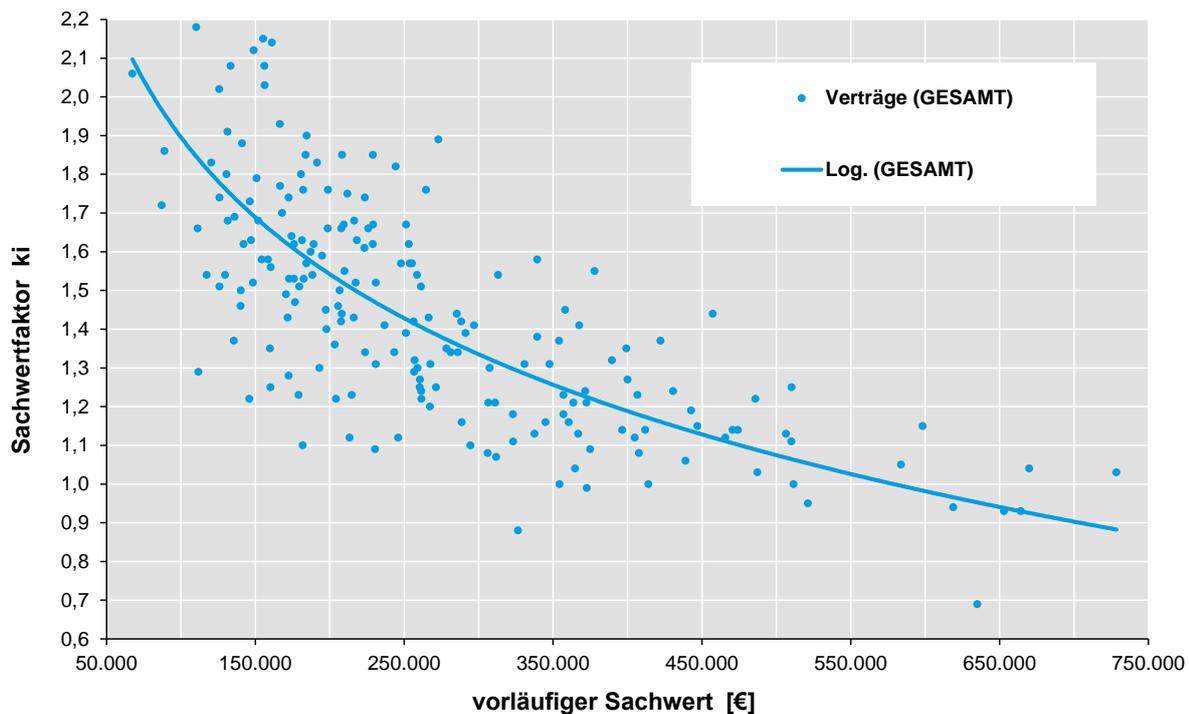


Abb. 32

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 Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
100.000	-	-	2,03
125.000	-	1,75	1,88
150.000	1,62	1,65	1,76
175.000	1,55	1,57	1,66
200.000	1,50	1,51	1,57
225.000	1,45	1,44	1,49
250.000	1,40	1,39	1,42
275.000	1,36	1,34	1,36
300.000	1,33	1,29	1,30
325.000	1,29	1,25	1,25
350.000	1,26	1,21	1,20
375.000	1,23	1,18	-
400.000	1,20	1,14	-
425.000	1,18	1,11	-
450.000	1,15	1,08	-
475.000	1,13	1,06	-
500.000	1,11	1,03	-
525.000	1,09	-	-
550.000	1,07	-	-
575.000	1,05	-	-
600.000	1,03	-	-
625.000	1,01	-	-
650.000	1,00	-	-

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

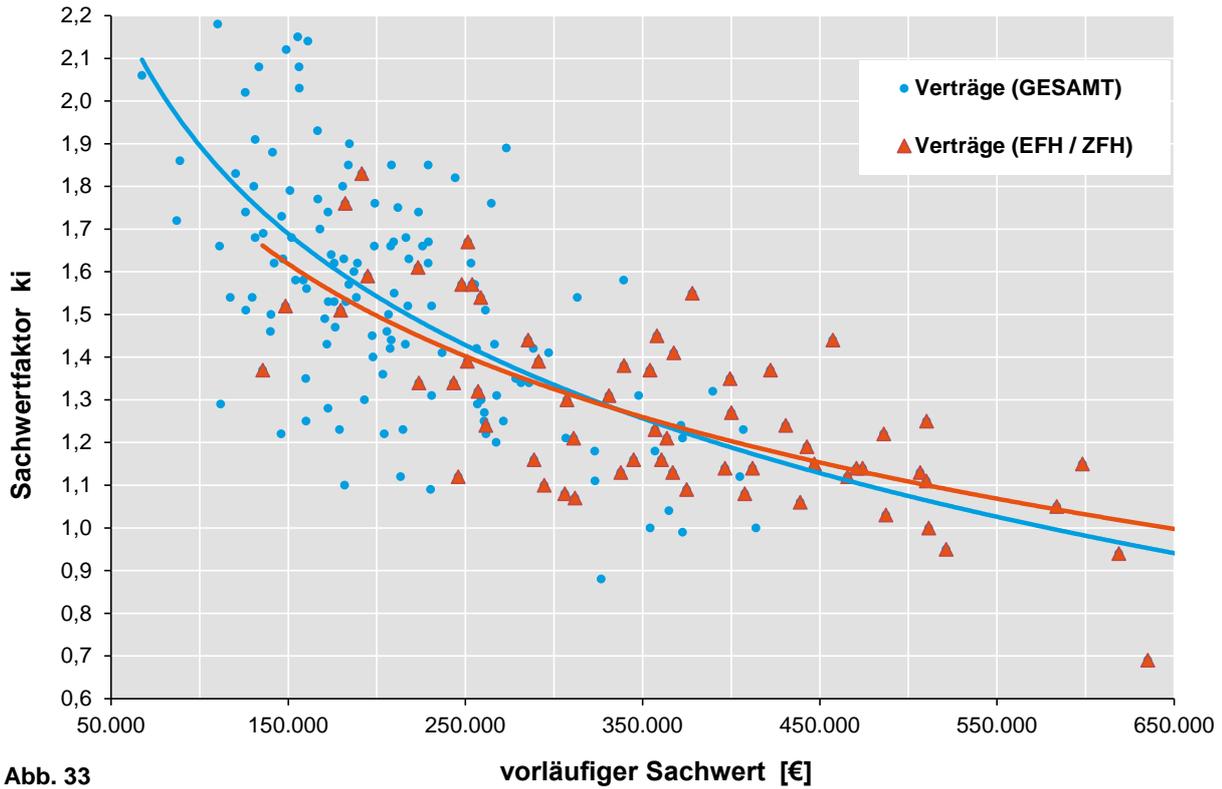


Abb. 33

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	R ²
67	6,665	-0,423	0,538

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 6,665 - 0,423 \cdot \ln(\text{vorl. SW})$$

Wertverhältnis Kaufpreis / vorl. Sachwert bei Doppel- und Reihenendhäusern

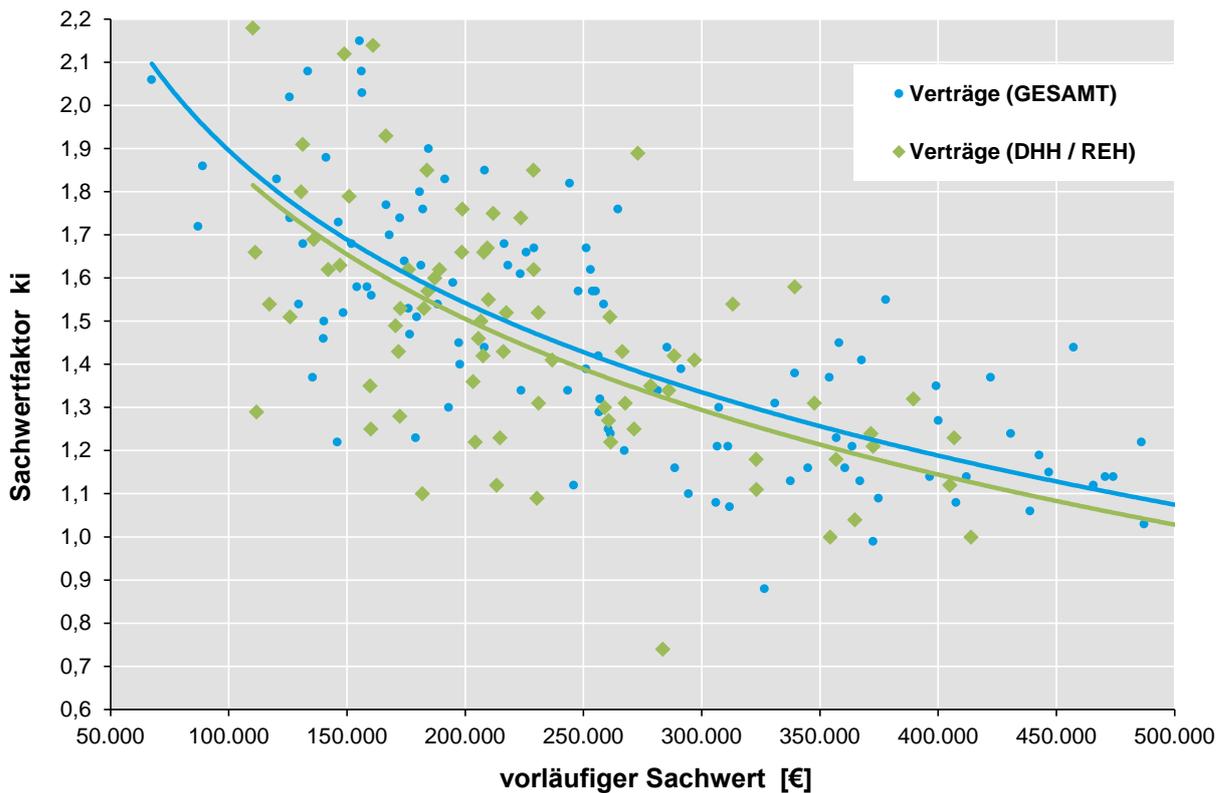


Abb. 34

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	R ²
77	7,857	-0,520	0,383

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 7,857 - 0,520 \cdot \ln(\text{vorl. SW})$$

Wertverhältnis Kaufpreis / vorl. Sachwert bei Reihenmittelhäusern

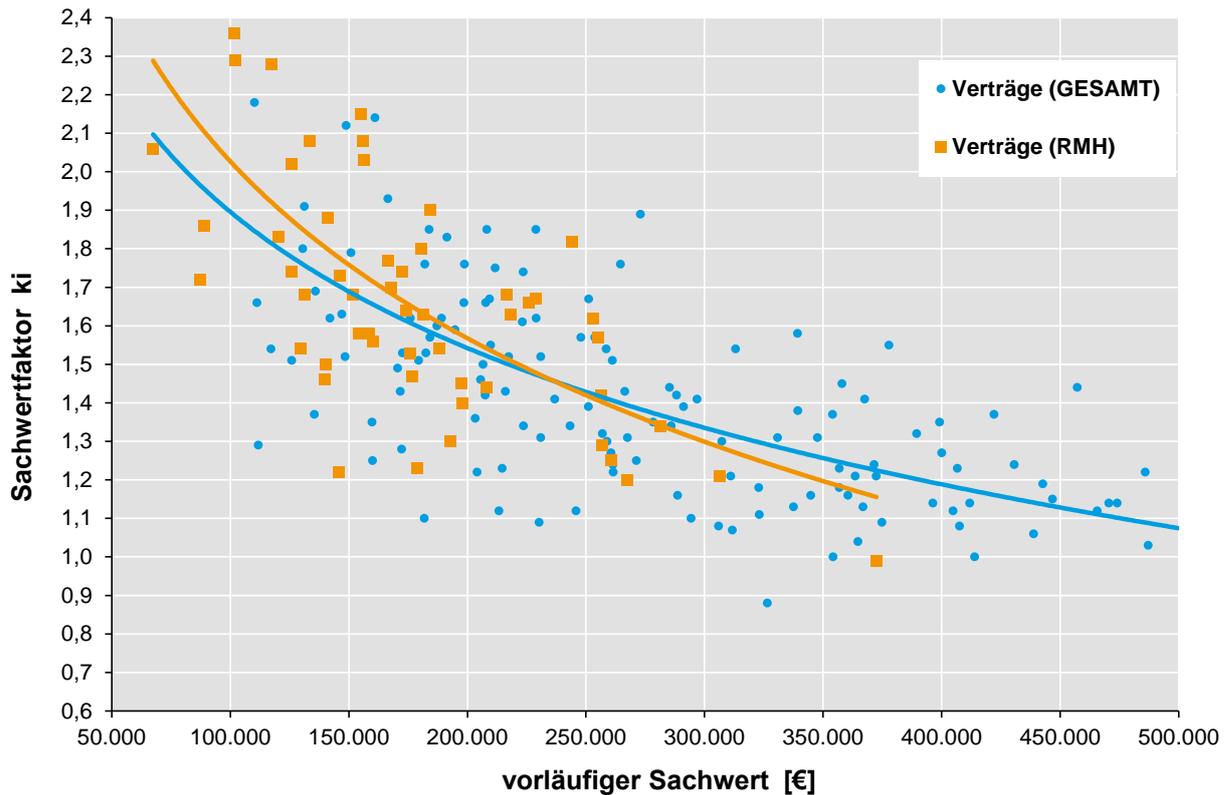


Abb. 35

Parameter der dargestellten Funktion:

Anzahl Verträge	f1	f2	R ²
55	9,654	- 0,662	0,466

Daraus ergibt sich folgende Marktanpassungsfunktion:

$$\text{MAF} = \text{KP} / \text{vorl. SW} = 9,654 - 0,662 \cdot \ln(\text{vorl. SW})$$

Die separate Auswertung der Marktanpassungsfaktoren in den Ortslagen Barlo, Hemden, Liedern, Spork und Suderwick zeigt, dass die Marktanpassungsfaktoren ab einem vorläufigen Sachwert von 400.000 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 ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022 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	1,2	66	2	164	3.081	7,42	19	47	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>			<i>40</i>	<i>759</i>	<i>1,17</i>	<i>3</i>	<i>17</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, Reihenend- u. Doppelhaushälften	0,9	69	2	122	2.821	7,24	20	46	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>			<i>20</i>	<i>666</i>	<i>0,91</i>	<i>2</i>	<i>16</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, Reihemittelhäuser	0,6	40	2	119	2.517	6,74	21	39	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,0</i>			<i>23</i>	<i>682</i>	<i>0,9</i>	<i>2</i>	<i>13</i>	<i>0</i>
Zweifamilienhäuser	1,2	14	2	174	2.205	6,64	22	37	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>			<i>33</i>	<i>591</i>	<i>0,73</i>	<i>3</i>	<i>11</i>	<i>0</i>

Im Vergleich zum Vorjahr wurden in diesem Jahr erstmalig die Teilmärkte der Reihenendhäuser/ Doppelhaushälften und Reihemittelhäuser im Rahmen der Auswertung differenziert betrachtet. Die ermittelten und beschlossenen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sind Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet Bocholt.

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

$$0,142498 \times \text{Miete (€/m}^2\text{)} + 0,011395 \times \text{Wohnfläche} + 0,026504 \times \text{Restnutzungsdauer} - 2,869695$$

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

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze sind in jedem Fall sachverständig zu würdigen.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Geschäftsjahr 2022 verzeichnete der Gutachterausschuss insgesamt 32 Mehrfamilienhäuser, die für rd. 22,8 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 22 geeignete Objekte standen für weitere Auswertungen zur Verfügung. Die Anzahl der geeigneten Kauffälle hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 15,8 % erhöht. Der Geldumsatz ist um rd. 85,7 % auf 18,2 Mio. Euro angestiegen.

Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro
Mehrfamilienhäuser

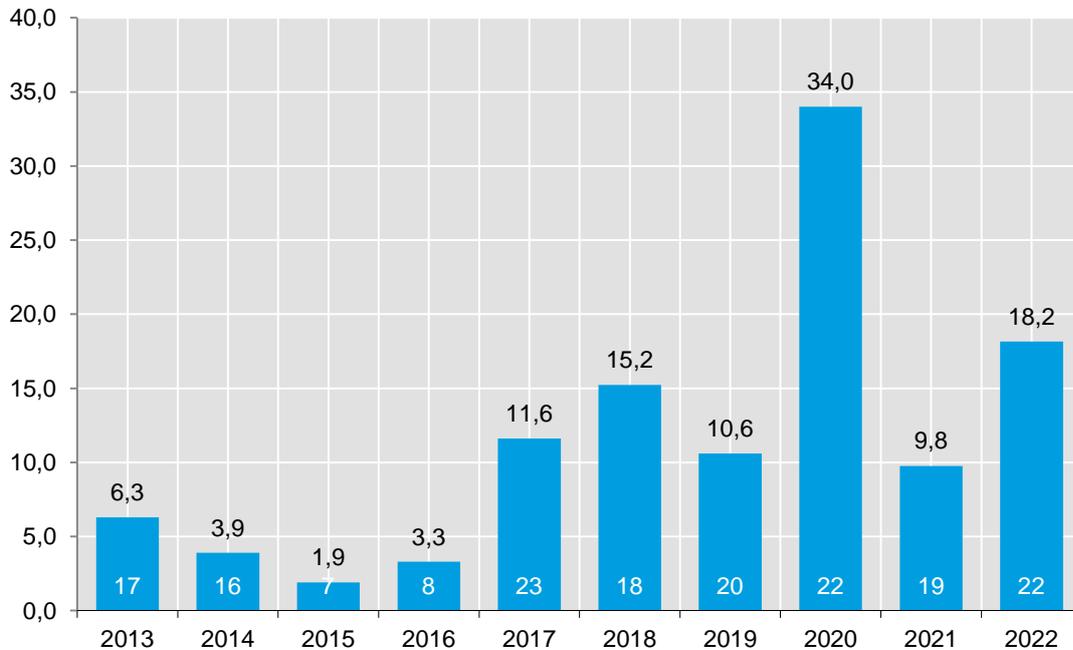


Abb. 36

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze wurden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt nach der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022 differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.2 näher erläutert.

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				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
Dreifamilienhäuser <i>Standardabweichung</i>	(2,4) <i>(0,8)</i>	<5	3	241 93	1.515 160	6,42 0,86	24 2	32 12	80 0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	3,0 <i>1,3</i>	15	3	602 617	1.956 1.087	7,50 1,57	22 4	45 22	80 0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	4,2 <i>1,6</i>	14	3	410 228	1.462 489	8,79 3,59	20 4	26 12	80 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, Rheine und Dorsten, Gladbeck und Marl ihre entsprechenden Daten einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2023 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
Dreifamilienhäuser <i>Standardabweichung</i>	1,6* <i>1,0</i>	47	2	246 49	1.806 492	6,11 0,69	25 3	41 14	80 0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	2,3* <i>1,1</i>	137	2	479 420	1.716 702	6,39 1,33	25 4	44 17	80 0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	3,2* <i>1,7</i>	60	2	462 256	1.408 540	6,94 2,81	23 5	34 15	80 0

5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

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

Marktübliche Erträge sind nachhaltig erzielbar. Die Jahresroherträge der letzten zwei Jahre wurden nach dem qualifizierten Mietspiegel 2020 bzw. 2022 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	Rohtragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Dreifamilienhäuser <i>Standardabweichung</i>	(20,0) (3,7)	<5	3
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	20,6 7,6	15	3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	14,5 (4,0)	14	3

Gemeinsame Auswertung im Münsterland

Gebäudeart	Rohtragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Dreifamilienhäuser <i>Standardabweichung</i>	22,9 5,9	82	3
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	21,7 7,3	233	3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	17,1 5,7	88	3

* 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 2022 insgesamt 20 Kaufverträge bei einem Geldumsatz von rd. 18,5 Mio. Euro. Die Anzahl der geeigneten Kauffälle bleibt mit 12 Verträgen traditionell gering. Der Geldumsatz beläuft sich auf rd. 14,3 Mio. Euro und liegt rd. 45,4 % unter dem Niveau des Vorjahres.

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

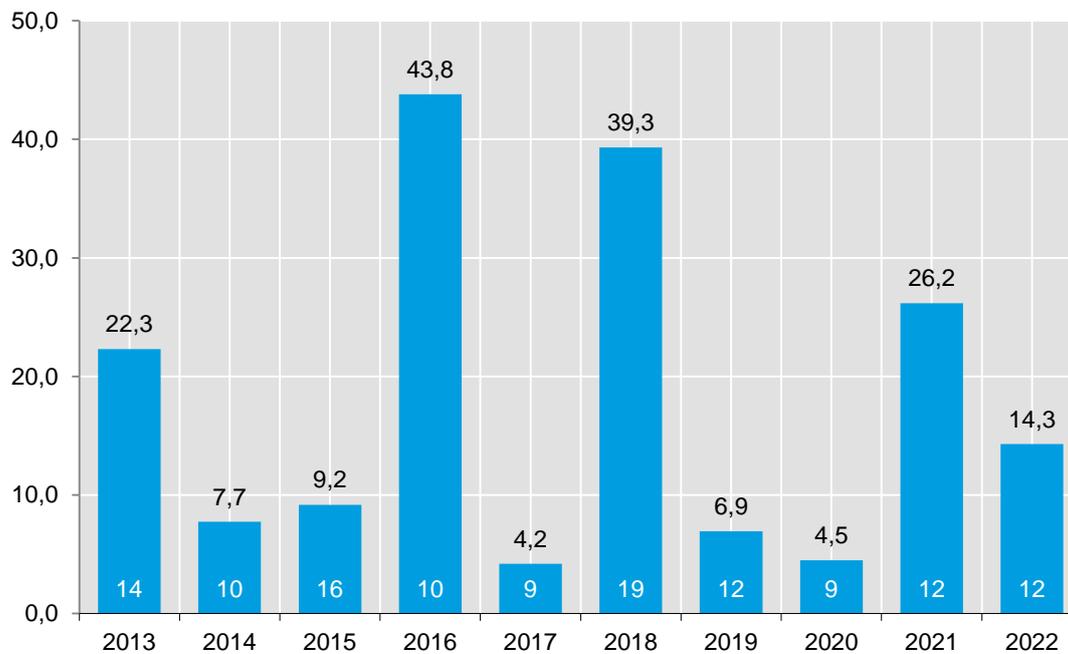


Abb. 37

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze werden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt nach der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022 differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %* (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohn-/Nutzfläche m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.-Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Handel	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Standardabweichung	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Büro	(3,7)	<5	3	198	1.366	7,00	21	29	60
Standardabweichung	(0,9)			110	113	0,71	1	5	0
Produzierendes Gewerbe	5,0	10	3	3.730	554	3,69	18	23	41
Standardabweichung	1,4			4.728	270	1,67	3	6	2

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

Für den Teilmarkt der Büroimmobilien konnte aufgrund der geringen Datenbasis kein statistisch gesicherter Liegenschaftszinssatz abgeleitet werden. Die Aussagekraft dieses Wertes 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 und Coesfeld sowie in den Städten Bocholt, Rheine und Dorsten, Gladbeck und Marl ihre entsprechenden Daten einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2023 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
Büro	(4,2*)	8	2	590	1.253	6,6	23	38	64
Standardabweichung	(1,5)			458	351	1,03	2	11	7

* 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>Büro</i>	(16,4)	<5	3
<i>Standardabweichung</i>	(3,0)		
Produzierendes Gewerbe	12,5	10	3
<i>Standardabweichung</i>	2,5		

Gemeinsame Auswertung im Münsterland

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
<i>Büro</i>	16,2	14	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), Garagen im Weiterverkauf, Carports (nur Erstverkauf aus Neubau) und Außenstellplätze (nur Erstverkauf aus Neubau) inklusive Grundstücksanteil.

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

Objektart	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Durchschnittspreis	
			Min.	Max.
Tiefgaragenstellplätze (Erstverkauf aus Neubau)	24	2	10.000	30.800
			27.600	
Garage (Weiterverkauf)	20	2	2.000	20.000
			9.900	
Außenstellplatz (Erstverkauf aus Neubau)	35	2	3.000	9.250
			5.700	
Carport (Erstverkauf aus Neubau)	16	2	10.000	25.000
			12.500	

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt registrierte im Jahr 2022 insgesamt 277 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum. Der Gesamtgeldumsatz betrug insgesamt rd. 58,7 Mio. Euro. 196 geeignete Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum konnten vertiefend ausgewertet werden. Der Geldumsatz dieser geeigneten Kauffälle beträgt insgesamt rd. 47,1 Mio. Euro.

6.1 Wohnungseigentum

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten insgesamt 186 geeignete Kaufverträge erfasst werden, die für rd. 46,1 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. Im Vergleich zum Vorjahr (2021: 31,1 Mio. Euro) wurde damit ein Anstieg beim Geldumsatz um 48,2 % registriert.

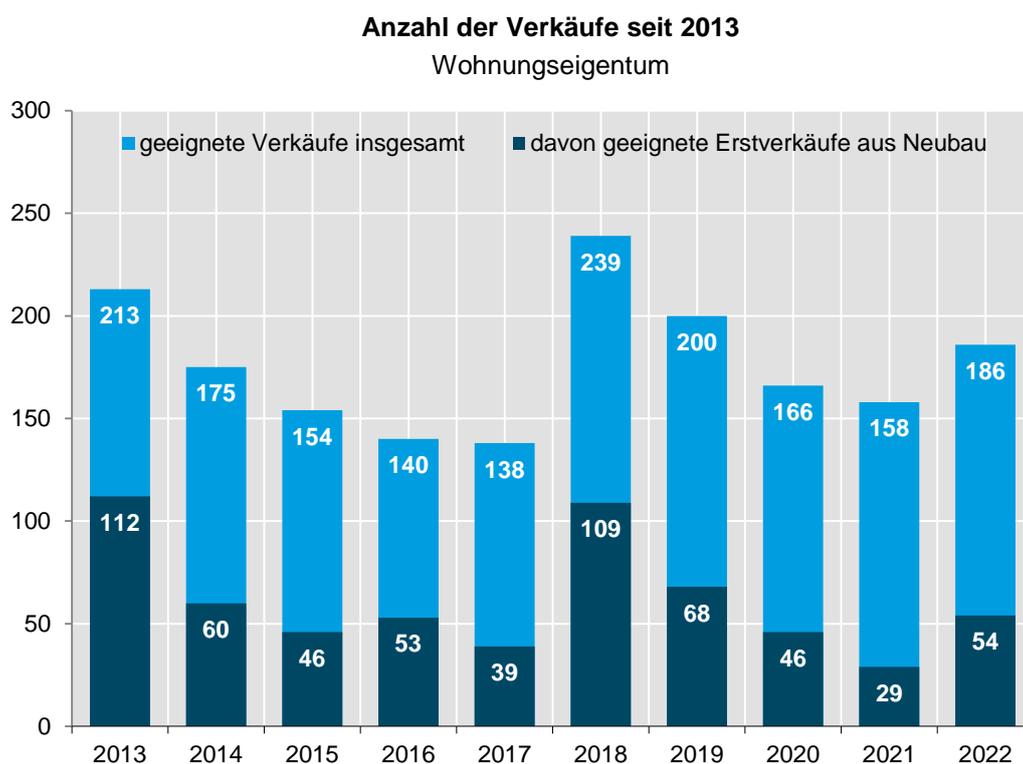


Abb. 38

Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum

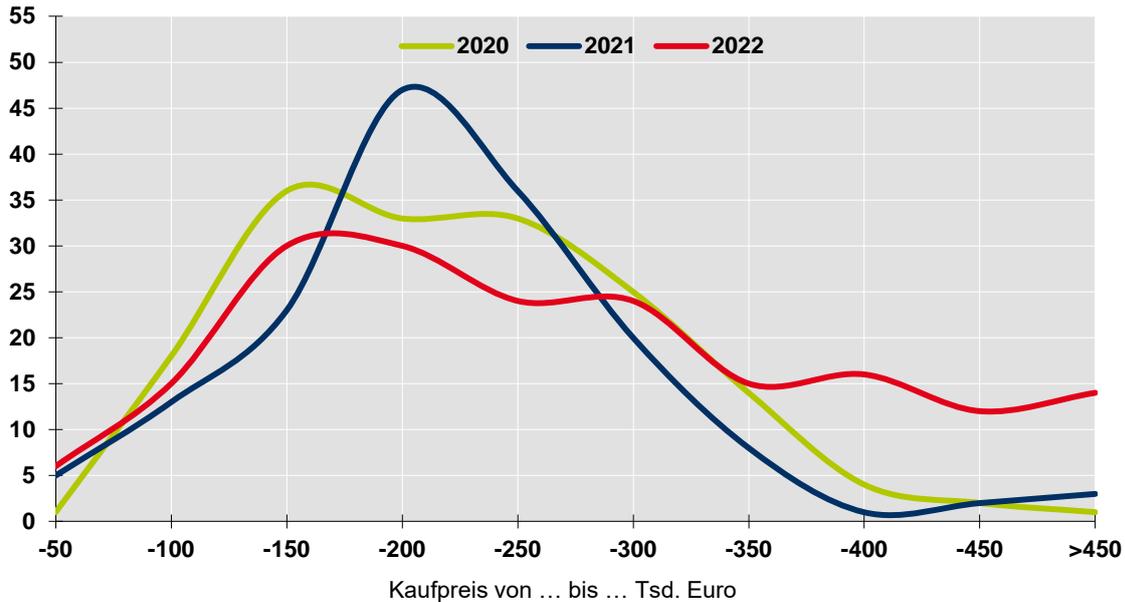


Abb. 39

Die vertiefende Auswertung aller geeigneter Kauffälle zeigt, dass der Umsatz überwiegend in den Preisgruppen 150.000 EUR bis 300.000 EUR, rd. 30,6 % der geeigneten Verkäufe werden im Preissegment über 300.000 EUR registriert.

6.1.1 Durchschnittspreise

Eigentumswohnungen lassen sich über den Kaufpreis je m² Wohnfläche gut miteinander vergleichen. Die Höhe der Kaufpreise ist in erheblichem Maße abhängig von dem Baujahr, der Lage sowie dem 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 2020
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.
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
2022	17	5,6	327.000	3.870		85	
				3.010	5.000	61	100

Die Auswertung zeigt, dass der durchschnittliche Verkaufspreis je m² Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr um rd. 15,5 % gestiegen ist. Der Durchschnittspreis liegt 30,8 % über dem Vorjahreswert, der Geldumsatz ist sogar um 60,0 % gestiegen.

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 2020
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.
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
2022	11	1,9	172.000	2.160		79	
				1.620	3.130	61	94

In der Baujahresklasse 1950 - 1974 ist der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche im Berichtsjahr 2022 um rd. 11,9 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, der Durchschnittspreis hat sich um rd. 10,3 % erhöht. Die Wohnfläche beträgt in 2022 durchschnittlich 79 m².

Preise für Wohnungseigentum seit 2020

Weiterverkäufe, Baujahre 1975 – 1994

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro	Durchschnittspreis		Wohnfläche	
				Euro je m ² Wfl		m ²	
			Min.	Max.	Min.	Max.	
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
2022	7	1,2	173.000	2.230		77	
				1.630	2.920	66	90

In der Baujahresklasse 1975 – 1994 ist im Berichtsjahr 2022 eine Erhöhung des Durchschnittspreises von rd. 16,9 % zum Vorjahr festzustellen. Das Preisniveau liegt mit 2.230 EUR je m² Wohnfläche und 13,2 % höher als im Vergleich zum Vorjahr.

Preise für Wohnungseigentum seit 2020

Weiterverkäufe, Baujahre 1995 – 2009

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro	Durchschnittspreis		Wohnfläche	
				Euro je m ² Wfl		m ²	
			Min.	Max.	Min.	Max.	
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
2022	15	3,3	219.000	2.790		79	
				2.390	3.760	67	96

Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche liegt im Jahr 2022 bei 2.790 EUR und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 14,3 % gestiegen. Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 2.390 bis 3.760 EUR je m² Wohnfläche.

Preise für Wohnungseigentum seit 2020
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.
2020	/	/	/	/		/	
2021	10	2,1	214.000	2.820		76	
				2.570	3.260	63	96
2022	< 5	0,9	(282.000)	(3.520)		(82)	
				3.170	4.090	65	100

Im Berichtsjahr 2022 liegen drei Verkäufe für Wohnungseigentum in der Baujahresklasse 2010 – 2019 für Objekte mit den oben genannten Merkmalen vor. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche beträgt 3.520 Euro. Zu berücksichtigen ist, dass die Werte aufgrund der geringen Datenbasis statistisch nicht gesichert sind.

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

Preisniveau Wohnungseigentum

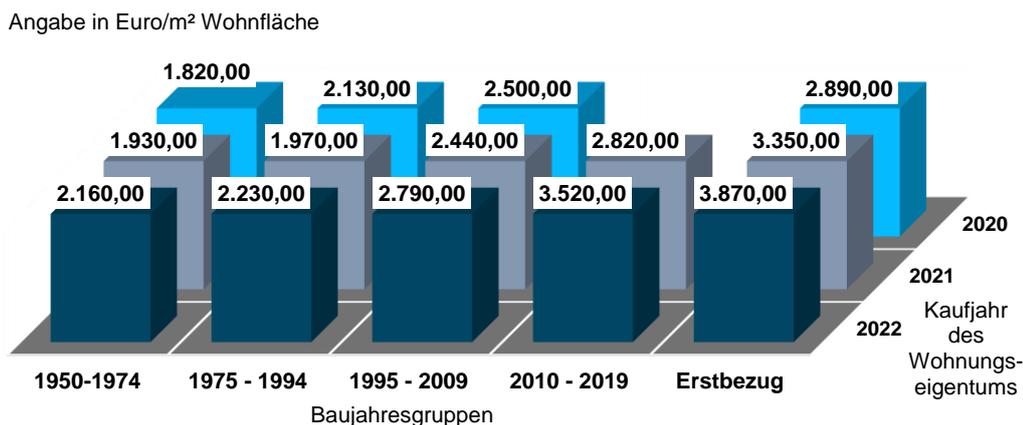


Abb. 40

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

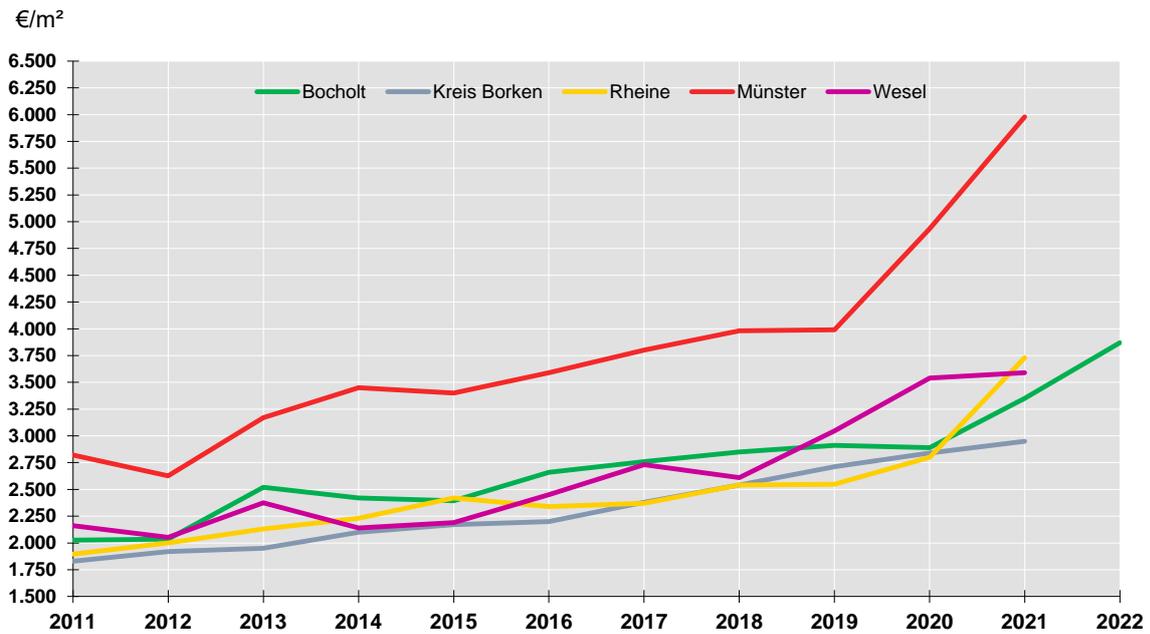


Abb. 41

Die vorstehende Abbildung zeigt, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise je m² Wohnfläche für Erstverkäufe aus Neubau in Bocholt auf einem höheren Niveau befinden als die Durchschnittspreise im Kreis Borken. Die Durchschnittspreise für Neubauwohnungen in den Städten Wesel und Rheine liegen im Jahr 2021 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 2022 lagen bei 3.000 EUR je Stellplatz, 4.000 EUR je Carport und bei 8.300 EUR je Garage.

Seit dem Stichtag 01.01.2023 wurden die weiteren wertbestimmenden Merkmale Ausstattung und Modernisierung mit in die Analyse zur Ableitung der Immobilienrichtwerte aufgenommen. Die Datengrundlage setzte sich aus 375 zur Auswertung geeigneten Verkäufen aus den Jahren 2018 bis 2022 zusammen. Die unterschiedlichen Verkaufsjahre wurden im Zuge der Regression entsprechend berücksichtigt. Erstverkäufe aus Neubau sind jedoch ausgeschlossen worden. Nebengebäude (Schuppen etc.) sind nicht berücksichtigt worden.

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

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

- Baujahr 1980 bis 1999
- 61 bis 90 m² Wohnfläche
- 5 bis 8 Wohneinheiten
- 1. – 2. Obergeschoss
- mittlere Ausstattung
- Modernisierungstyp baujahrestypisch, nicht modernisiert
- 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 z.B. für 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	bis 1959	-12%
	1960 bis 1979	-14%
	1980 bis 1999	0%
	2000 bis 2009	17%
	ab 2010	27%
Wohnfläche	unter 60 m ²	-3%
	61 - 90 m²	0%
	91 - 120 m ²	-4%
	über 121 m ²	-12%
Größe der Anlage	bis 4 Wohneinheiten	-3%
	5 bis 8 Wohneinheiten	0%
	9 bis 12 Wohneinheiten	-3%
	über 13 Wohneinheiten	-3%
Geschosslage der Wohnung	Erdgeschoss	10%
	1. bis 2. Obergeschoss	0%
	über 3. Obergeschoss	-3%
	Dachgeschoss	3%
	Maisonette	6%
Vermietungssituation	unvermietet	0%
	vermietet	-10%
Ausstattung	einfach	-14%
	mittel	0%
	gehoben	10%
Modernisierung	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	0%
	teilmodernisiert	5%
	neuzeitlich	26%

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

Die Ableitung der Immobilienrichtwerte erfolgt nach dem „Modell 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 und herunterladen. Ergänzend besteht die Möglichkeit des mobilen Abrufs von Boden- und Immobilienrichtwerten über die kostenlose BORIS.NRW App.

Darstellung der Immobilienrichtwerte (Stichtag 01.01.2023)

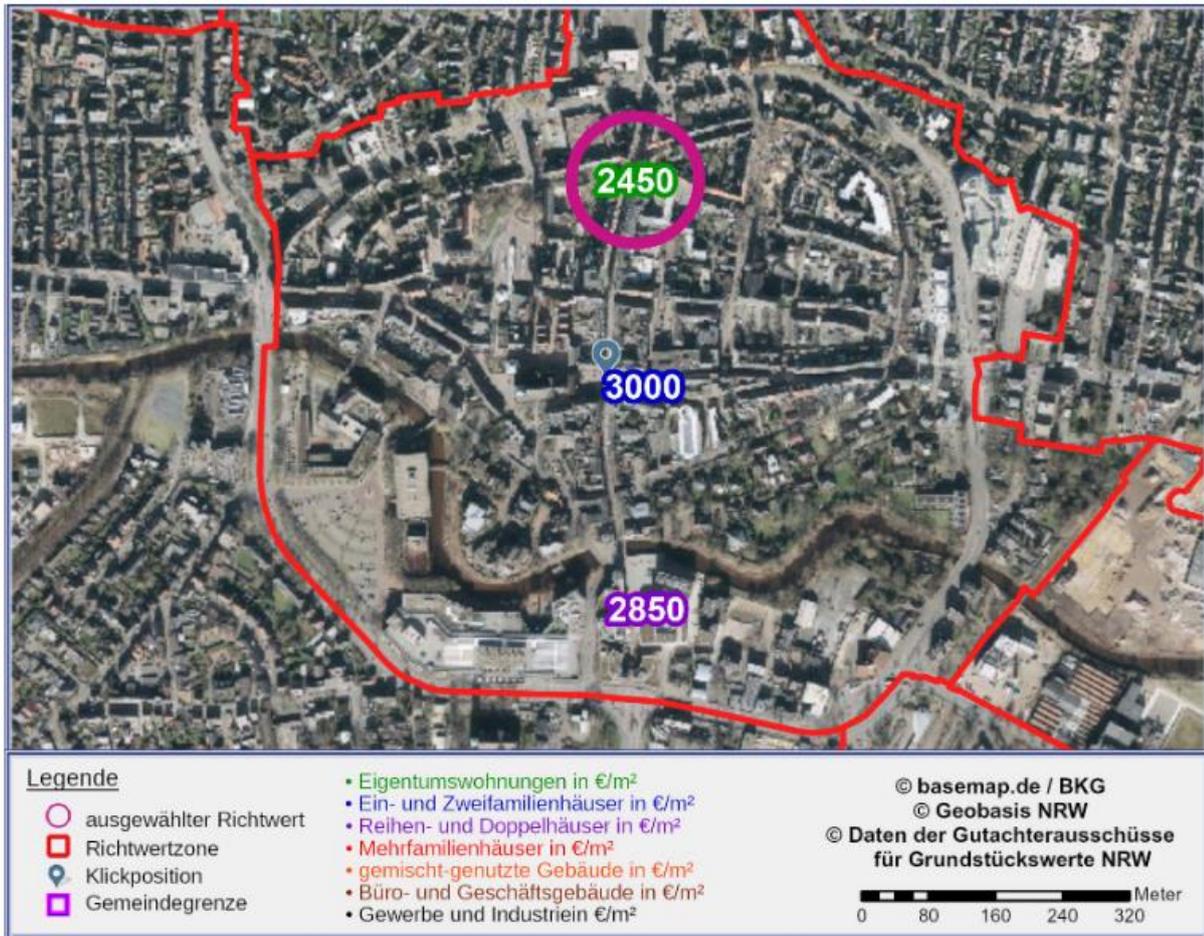


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bocholt
Gebietsgliederung	Bocholt Innenstadt
Immobilienrichtwertnummer	1001
Immobilienrichtwert	2450 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2023
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1990
Wohnfläche	61-90 m ²
Ausstattungs-kategorie	mittel
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (nicht modernisiert)
Geschosslage	1
Anzahl der Einheiten im Gebäude	5-8
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	beitragfrei
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 Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

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

Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Erstverkäufe aus Neubau

Jahr	Anzahl	⊘ KP	Index 2020 = 100
		Euro je m ² Wfl	
2013	106	2.520	81,3
2014	57	2.380	76,8
2015	43	2.420	78,1
2016	50	2.550	82,3
2017	36	2.700	87,1
2018	102	3.050	98,4
2019	64	3.000	96,8
2020	44	3.100	100,0
2021	29	3.400	109,7
2022	53	3.900	125,8

Preisindex Wohnungseigentum

Neubau - 2020 = 100

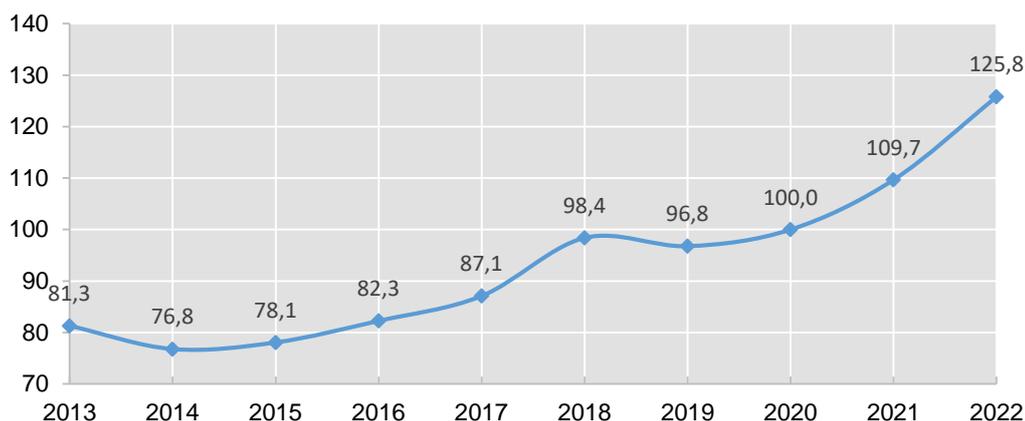


Abb. 43

Der Preisindex Wohnungseigentum für Erstverkäufe aus Neubau zeigt, dass der Kaufpreis je m² Wohnfläche seit 2020 um rd. 25,8 % gestiegen ist. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Steigerung von 14,7 % erkennbar. Die Indizes unterscheiden sich leicht zu den Werten vom Vorjahr, geben jedoch die gleiche Tendenz wieder. Die Abweichungen resultieren aus einer modifizierten Berechnungsmethode. Statt einer reinen Mittelwertbildung, werden die Indizes in diesem Jahr aus genormten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regression abgeleitet.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum Weiterverkäufe

Jahr	Anzahl	⊘ KP	Index
		Euro je m ² Wfl	2020 = 100
2018	15	1.685	89,8
2019	85	1.675	89,3
2020	88	1.876	100,0
2021	82	2.021	107,7
2022	67	2.078	110,8

Preisindex Wohnungseigentum Weiterverkäufe - 2020 = 100

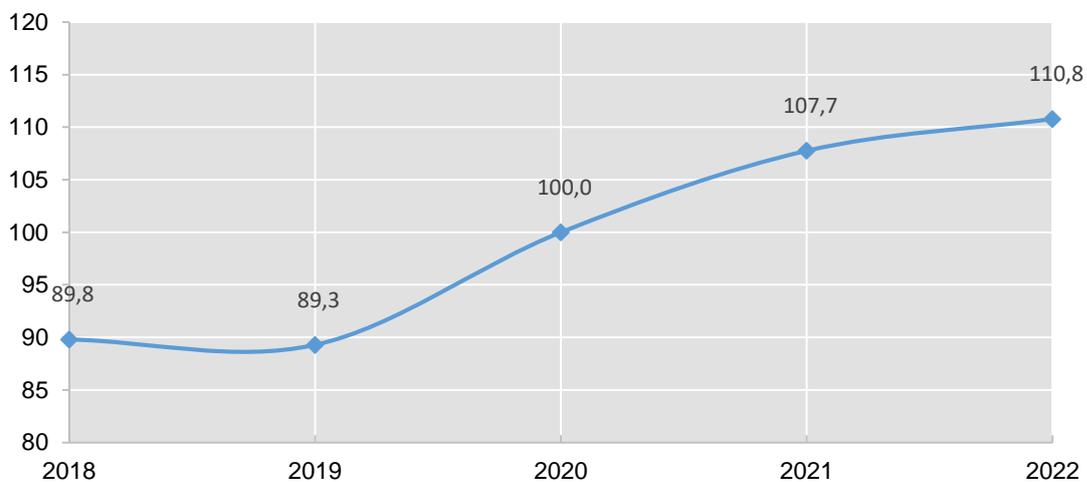


Abb. 44

Der Preisindex Weiterverkäufe von Wohnungseigentum zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche seit 2020 um rd. 10,8 % gestiegen ist. Auch hier unterscheiden sich die Indizes zu den Werten vom Vorjahr. Sie geben jedoch die gleiche Tendenz wieder. Die zugrunde gelegten Kaufpreise je m² Wohnfläche werden mittels Umrechnungskoeffizienten aus der multiplen Regressionsanalyse für die Ableitung der Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum ermittelt.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze werden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt nach der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022 differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohn-/ Nutzfläche m ²	Bereinigter Kaufpreis Euro je m ²	Miete Euro je m ²	Bew.-Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,2	109	2	90	2.407	6,63	23	45	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>			<i>24</i>	<i>613</i>	<i>0,9</i>	<i>3</i>	<i>14</i>	<i>0</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	1,8	58	2	78	2.169	7,11	22	46	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,3</i>			<i>23</i>	<i>603</i>	<i>1,30</i>	<i>4</i>	<i>17</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	30,1	109	2
<i>Standardabweichung</i>	<i>5,8</i>		
Vermietetes Wohnungseigentum	25,5	58	2
<i>Standardabweichung</i>	<i>6,1</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 2022 wurden insgesamt 21 Kaufverträge über Teileigentum erfasst, 10 geeignete Kauffälle konnten registriert werden.

Teileigentum	Jahr	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]	
		2021	2022	2021	2022
Erstverkauf aus Neubau		4	3	0,1	0,0
Weiterverkauf		31	7	2,1	1,0
	Summe	35	10	2,2	1,0

7 Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbaurechte

Im Geschäftsjahr 2022 konnten in Bocholt drei Erbaurechtsbestellungen verzeichnet werden. Als Erbaurechtsgeber treten im Allgemeinen die Stadt, die Kirche und Privatpersonen in Erscheinung.

Eine Auswertung von Erbaurechtsbestellungen aus den Jahren 2010 bis 2022 hat gezeigt, dass für Erbaurechte für den individuellen Wohnungsbau ein Erbbauzins im Schnitt von 3 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert und für Mehrfamilienhäuser ein Erbbauzins im Schnitt von 4 % vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert gezahlt wird.

7.2 Erbaurechte und Wohnungserbaurechte

Insgesamt konnten zehn geeignete Kauffälle über bebaute Erbaurechte, sechs Kauffälle über Wohnungserbaurechte sowie ein Kauffall über unbebaute Erbaurechte ausgewertet werden.

Die Anzahl an geeigneten Kauffällen ist gering. Aus den Jahren 2018 bis 2022 hat der Gutachterausschuss 21 Verträge über Erbaurechte des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet. Den Kaufpreisen wurde der sogenannte finanzmathematische Wert nach § 50 ImmoWertV gegenübergestellt (Erbbaurechtsfaktor). Grundsätzlich wurden die gleichen Modellparameter zugrunde gelegt wie bei den Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren (vgl. Kapitel 8.1).

Der Erbbaurechtsfaktor gemäß § 22 ImmoWertV gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswertes des Erbbaurechts (Kaufpreis) zum finanzmathematischen Wert wieder. Im Mittel ergibt sich ein Erbbaurechtsfaktor von 1,03. Auffällig ist, dass bei einem geringen finanzmathematischen Wert der Erbbaurechtsfaktor höher ist. Bei einem hohen finanzmathematischen Wert ist der Erbbaurechtsfaktor tendenziell geringer.

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 2022 wurden insgesamt vier geeignete Kauffälle von bebauten Erbbaugrundstücken und ein Kauffall über ein unbebautes Erbbaugrundstück registriert. Damit ist die Anzahl wie im Vorjahr gering.

Aus den Jahren 2018 bis 2022 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. Der Erbbaugrundstücksfaktor beträgt im Mittel 1,0. Dieser Erbbaugrundstücksfaktor ist in jedem Fall sorgsam abzuwägen, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Ergebnisse durchaus aufheben können.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wie es in der Regel bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 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. Zudem zieht die Geschäftsstelle, sofern verfügbar, Verkaufsexposés zur vertiefenden Auswertung heran.

Die Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf der Basis der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022 abgeleitet.

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

Hinweis: ab dem 01.01.2022 ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 anzuwenden. Die Ermittlung der hier veröffentlichten Daten erfolgte auf Grundlage der ImmoWertV 2021 sowie der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022.

Folgende Modellparameter wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren angewendet:

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

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

8.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

Die Liegenschaftszinssätze werden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt nach der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022 differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Grundlage bildet die Kaufpreissammlung ergänzt um Fragebögen des Erwerbers, welche auf Plausibilität (z.B. Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungsmaßnahmen) überprüft wurden. Zudem zieht die Geschäftsstelle, sofern verfügbar, Verkaufsexposés zur vertiefenden Auswertung heran.

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

Hinweis: ab dem 01.01.2022 ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 anzuwenden. Die Ermittlung der hier veröffentlichten Daten erfolgte auf Grundlage der ImmoWertV 2021 sowie der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022.

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

Folgende Modellparameter wurden bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze angewendet:

Einflussgröße	Definitionen und Hinweise
Bereinigter normierter Kaufpreis (KP)	<p>§§ 6 und 9 ImmoWertV</p> <p>Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu bereinigen. Der normierte Kaufpreis enthält, außer beim Wohnungseigentum, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen, etc., sofern diese nutzbar sind.</p>
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW</p> <p>Angabe des Käufers, Bauakte, grafische Ermittlung</p> <p><u>Wohnfläche:</u></p> <p>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></p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Mietpreisübersicht für Gewerbeimmobilien in Bocholt von der Wirtschaftsförderungs- und Stadtmarketing Gesellschaft Bocholt mbH & Co. KG - IVD-Gewerbepreisspiegel NRW, - Gewerblicher Mietspiegel der IHK Nord-Westfalen <p>herangezogen und ebenfalls auf ihre marktübliche Nachhaltigkeit geprüft.</p>
Bewirtschaftungskosten (BWK)	<p>§§ 12 Abs. 5 und 32 ImmoWertV 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	<p>Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)</p>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>80 Jahre für Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte</p> <p>60 Jahre für Bürogebäude (bisher 70 Jahre)</p> <p>40 Jahre für Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude (bisher 50 Jahre)</p> <p>60 Jahre für Garagen</p>

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

8.3 Erbbaurechtsfaktoren

Der Erbbaurechtsfaktor gemäß § 22 ImmoWertV gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswertes des Erbbaurechts (Kaufpreis) zum finanzmathematischen Wert wieder. Nach § 50 ImmoWertV ermittelt sich der finanzmathematische Wert durch die Bildung der Summe aus dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins. Grundsätzlich wurden zur Ermittlung des fiktiven Volleigentums die gleichen Modellparameter zugrunde gelegt wie bei den Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren (vgl. Kapitel 8.1).

Folgende Modellparameter wurden bei der Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren angewendet:

Einflussgröße	Definitionen und Hinweise
Angemessener Erbbauzins	<p>§ 50 Abs. 3 ImmoWertV</p> <p>Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei der Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag 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 Vergleichswertes 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 Wertermittlungstichtag 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 Merkmale - 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 Rütter	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

E-Mail: gutachterausschuss@bocholt.de

Homepage: www.gars.nrw/bocholt

Weitergehende Informationen und Internetverweise

Stichwort	Erläuterung, Internetverweis
Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Bewertungsmodelle	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Gefährdung im Untergrund	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW www.gdu.nrw.de
Geodatenatlas Borken	https://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=100000000000000000446 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.de/nordwestfalen/branchen/handel/gewerbiemietpreisspiegel2-3596752
Gutachterausschüsse	www.gars.nrw/bocholt Oberer Gutachterausschuss NRW, www.boris.nrw.de Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/
Immobilienportale	www.immobilienscout24.de www.immonet.de www.immowelt.de
ImmoWertV 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.geoportal.nrw.de
Qualifizierter Mietspiegel 2022 der Stadt Bocholt	https://www.bocholt.de/bocholt_media/fachbereiche/gutachterausschuss/mietspiegel-stadt-bocholt-(stand-2022).pdf
Stadtpläne	Geodatenportal Bocholt, Stadtplan, Luftbilder https://www.bocholt.de/umwelt-und-bauen/geodaten---stadtkarten-plaene-modelle
Statistik	Statistische Bundesamt, www.destatis.de Statistische Veröffentlichungen Kreis Borken https://kreis-borken.de/de/service/kreisverwaltung/statistik/
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)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				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	1,2	109	2	90	2.407	6,63	23	45	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>			<i>24</i>	<i>613</i>	<i>0,9</i>	<i>3</i>	<i>14</i>	<i>0</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	1,8	58	2	78	2.169	7,11	22	46	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,3</i>			<i>23</i>	<i>603</i>	<i>1,30</i>	<i>4</i>	<i>17</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, freistehend	1,2	66	2	164	3.081	7,42	19	47	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>			<i>40</i>	<i>759</i>	<i>1,17</i>	<i>3</i>	<i>17</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, Reihenend- u. Doppelhaushälften	0,9	69	2	122	2.821	7,24	20	46	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,9</i>			<i>20</i>	<i>666</i>	<i>0,91</i>	<i>2</i>	<i>16</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, Reihenmittelhäuser	0,6	40	2	119	2.517	6,74	21	39	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,0</i>			<i>23</i>	<i>682</i>	<i>0,9</i>	<i>2</i>	<i>13</i>	<i>0</i>
Zweifamilienhäuser	1,2	14	2	174	2.205	6,64	22	37	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,7</i>			<i>33</i>	<i>591</i>	<i>0,73</i>	<i>3</i>	<i>11</i>	<i>0</i>
Dreifamilienhäuser	(2,4)	<5	3	241	1.515	6,42	24	32	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>(0,8)</i>			<i>93</i>	<i>160</i>	<i>0,86</i>	<i>2</i>	<i>12</i>	<i>0</i>
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,0	15	3	602	1.956	7,50	22	45	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,3</i>			<i>617</i>	<i>1.087</i>	<i>1,57</i>	<i>4</i>	<i>22</i>	<i>0</i>
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	4,2	14	3	410	1.462	8,79	20	26	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,6</i>			<i>228</i>	<i>489</i>	<i>3,59</i>	<i>4</i>	<i>12</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	(3,7)	<5	3	198	1.366	7,00	21	29	60
<i>Standardabweichung</i>	<i>(0,9)</i>			<i>110</i>	<i>113</i>	<i>0,71</i>	<i>1</i>	<i>5</i>	<i>0</i>
Produzierendes Gewerbe	5,0	10	3	3.730	554	3,69	18	23	41
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,4</i>			<i>4.728</i>	<i>270</i>	<i>1,67</i>	<i>3</i>	<i>6</i>	<i>2</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 | 74.881 | (31.12.2022) |
| • Katasterfläche | 119,40 km ² | (01.01.2021) |
| • Einwohnerdichte | 627 Einwohner/km ² | |
| • Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen | 5,1 % | (Januar 2023) |

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bocholt

Die Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerung insgesamt) ist nahezu konstant. Die Einwohnerzahl ist um 1 % gestiegen und beläuft sich auf nunmehr 74.881 Einwohner (Stand 31.12.2022).

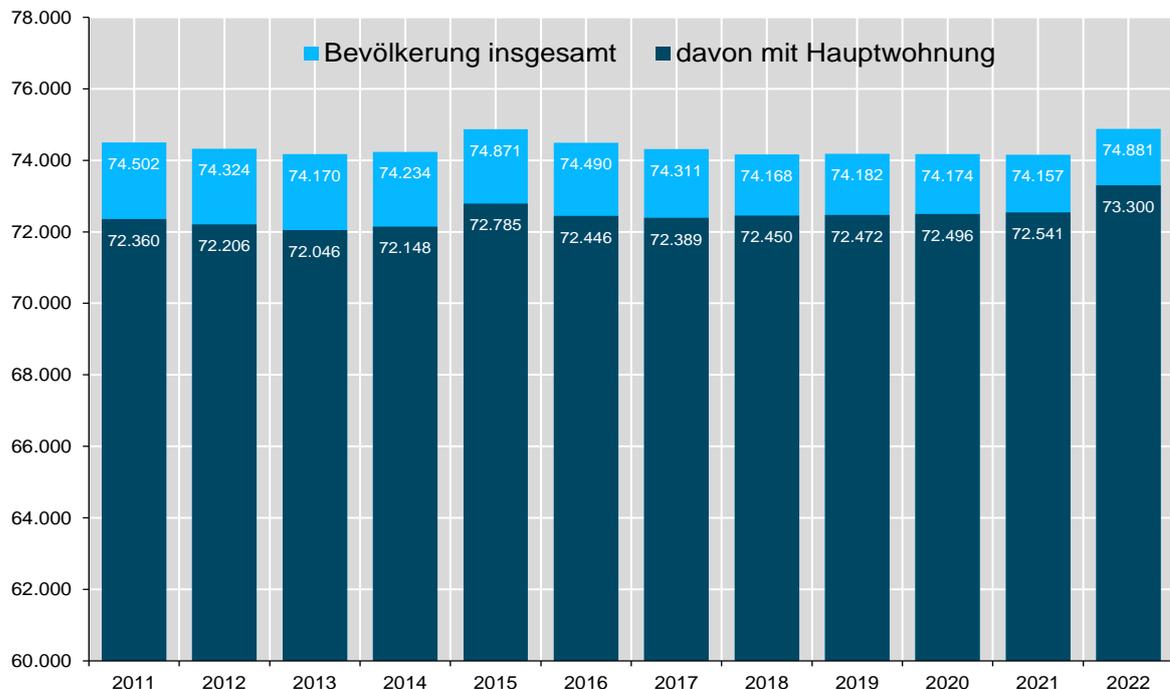


Abb. 45

Quelle: Stadt Bocholt, Rechtsreferat – abgeschottete Statistikstelle

Wohnberechtigte Bevölkerung der Stadt Bocholt nach ausgewählten Altersgruppen

Personen mit Hauptwohnung in Bocholt

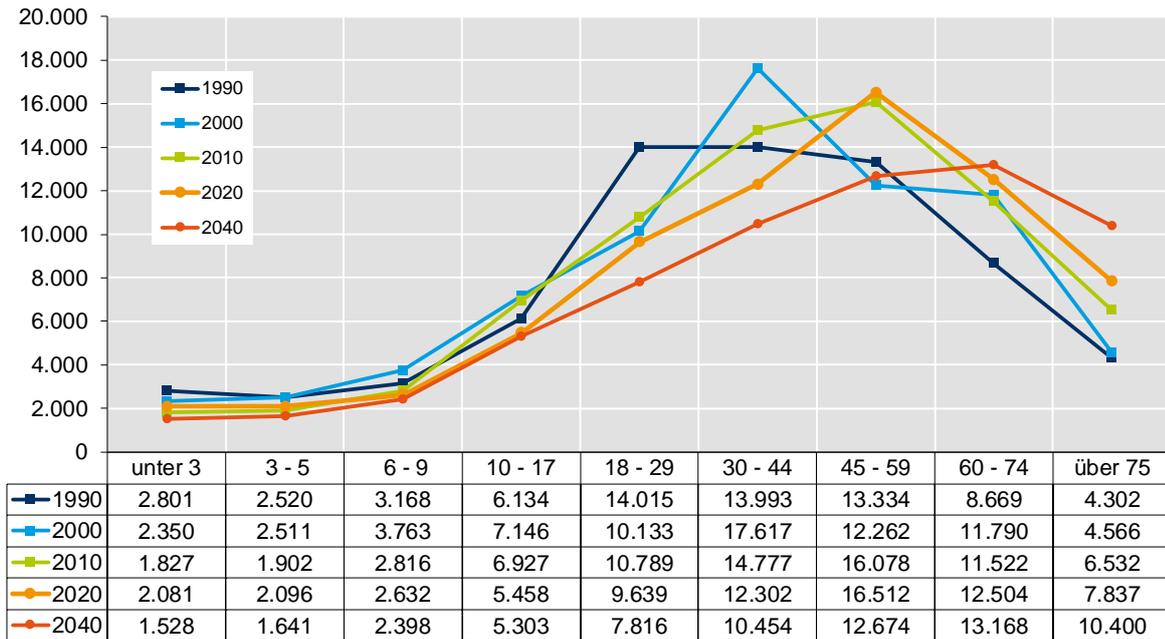


Abb. 46

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

Anzahl der Baulücken in Bocholt

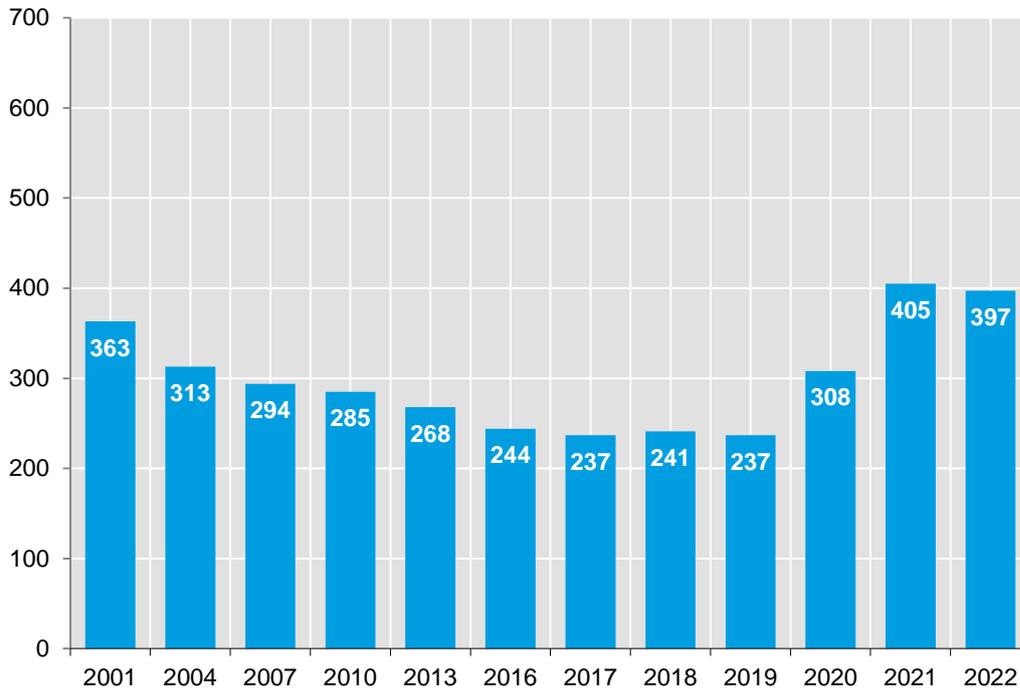
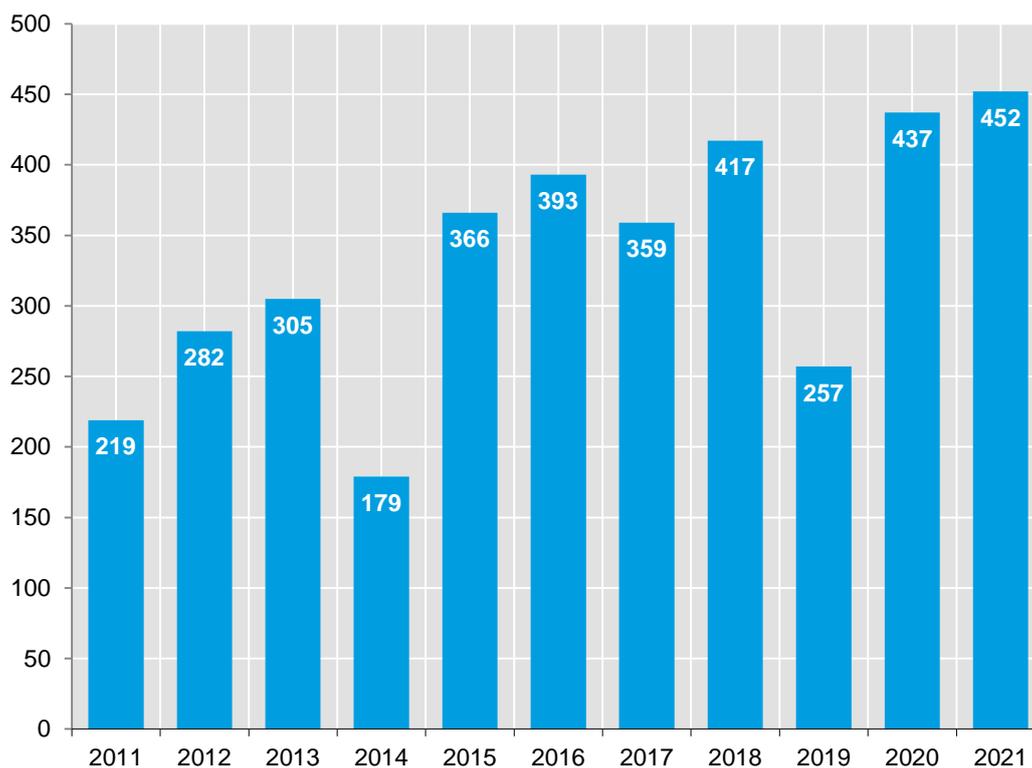


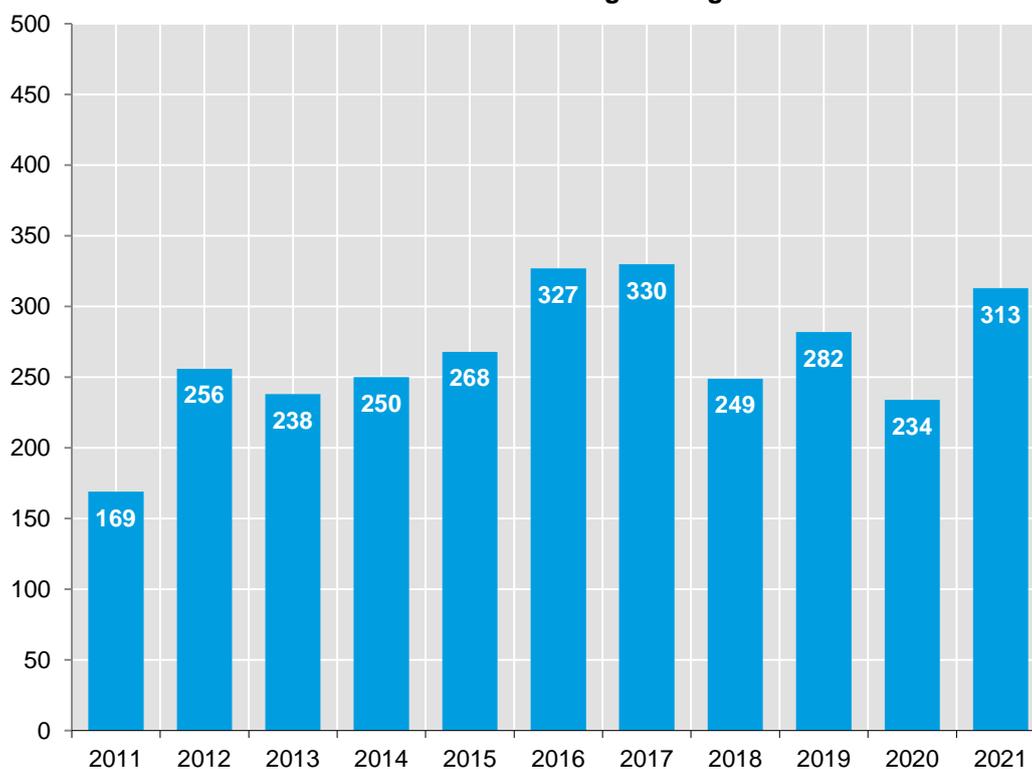
Abb. 47

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

Anzahl der Baugenehmigungen in Wohneinheiten**Abb. 48**

Quelle: IT.NRW

Die Darstellung zeigt, dass die Anzahl der genehmigten Bauvorhaben im Jahr 2021 um rd. 3,4 % gestiegen ist. Die Anzahl der Baufertigstellungen ist im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 33,8 % ebenfalls gestiegen.

Anzahl der Baufertigstellungen**Abb. 49**

Quelle: IT.NRW

Entwicklung der Baulandpreise
Seit 2007 im Vergleich mit wichtigen Indizes
Index 2015 = 100

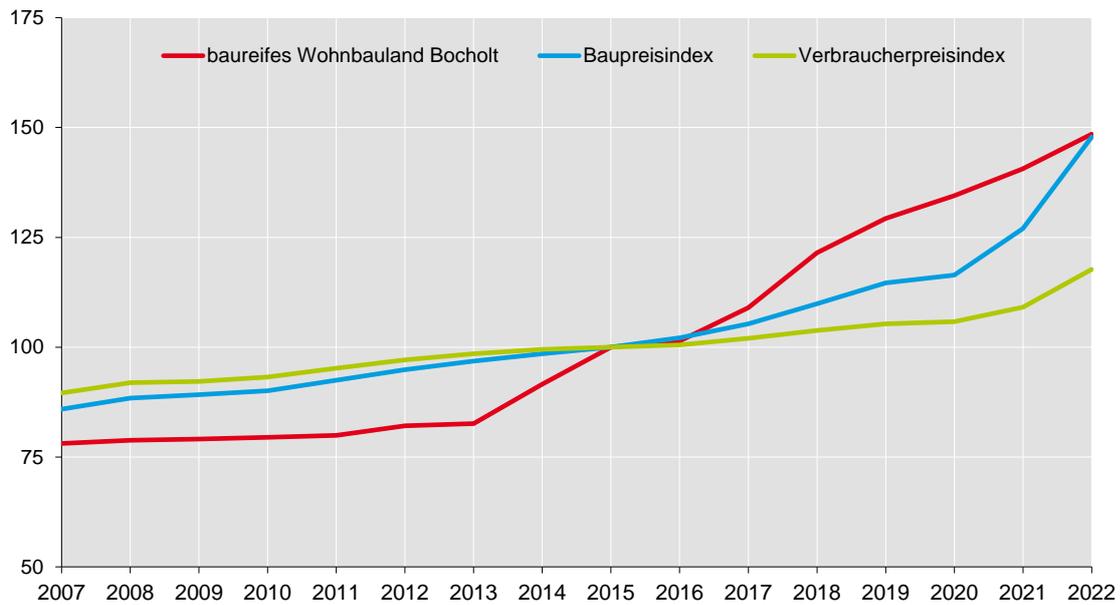


Abb. 50

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, eigene Auswertung

Preisindizes für Wohnungsmieten und Verbraucherpreise
Index 2015 = 100

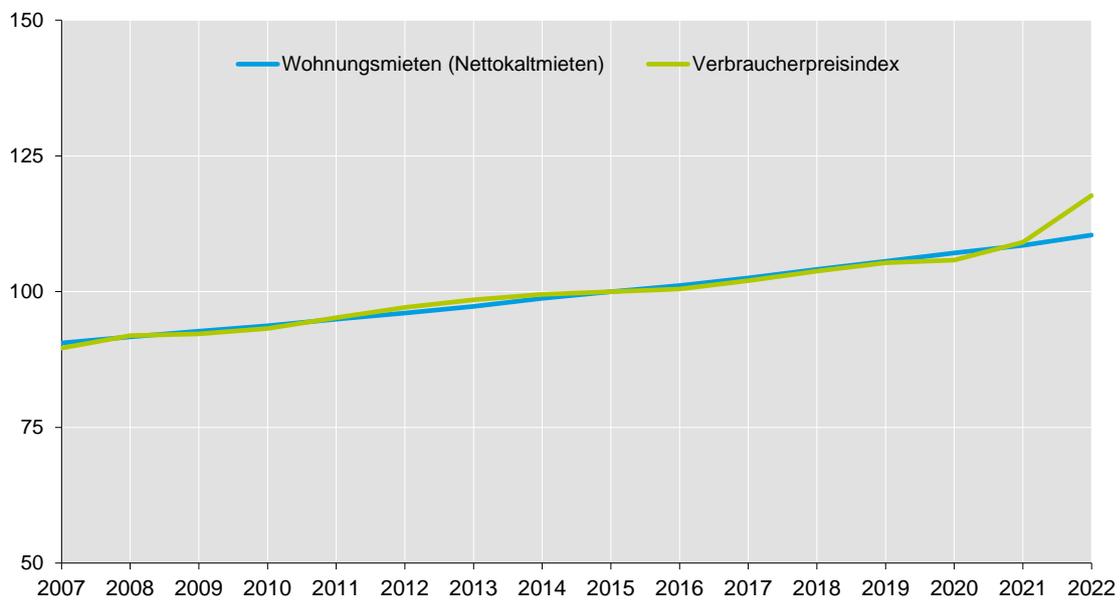


Abb. 51

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

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

Zinsentwicklung 1990 – 2022

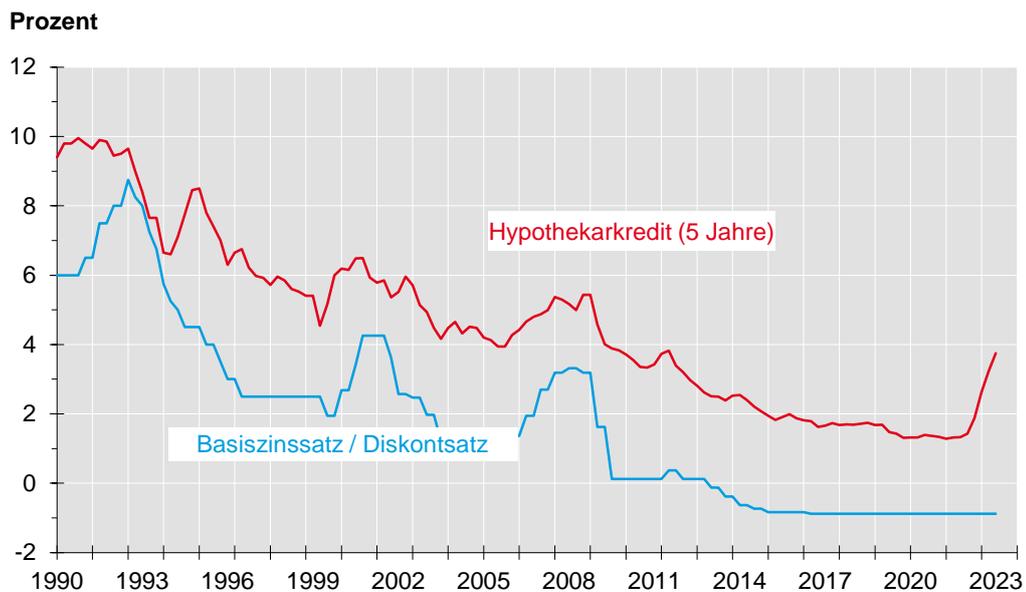


Abb. 52

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Die Hypothekenzinsen sind seit dem 2. Quartal 2022 stark gestiegen. Der aktuellste Zins aus November 2022 mit 3,75 % hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert von November 2021 mit 1,43 % erhöht.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bocholt

www.boris.nrw.de

