



**Grundstücksmarktbericht 2020**  
für die Stadt Bocholt



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

## Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Bocholt

---

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

### **Geschäftsstelle**

Kaiser-Wilhelm-Str. 52 - 58

46395 Bocholt

Telefon: (0 28 71) 953 – 113; - 292

Fax: (0 28 71) 953 - 438

E-Mail: [gutachterausschuss@mail.bocholt.de](mailto:gutachterausschuss@mail.bocholt.de)

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

### **Druck**

Stadt Bocholt

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 28 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung 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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>12</b>
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
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>23</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	24
4.1.1	Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Bocholter Stadtlage	25
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.NRW	30
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	35
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	36
4.7.5	Indexreihen	38
4.7.6	Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte	39
4.7.7	Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte	41
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>42</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	42
5.1.1	Durchschnittspreise	44
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	48
5.1.3	Indexreihen	48
5.1.4	Sachwertfaktoren	49
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	53
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	54
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	54
5.2.2	Rohertragsfaktoren	56
5.2.3	Indexreihen	56
5.2.4	Durchschnittspreise	56
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	57
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	57
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	57
5.3.3	Indexreihen	57
5.3.4	Durchschnittspreise	57
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	58

5.4.1	Garagen und Tiefgaragenstellplätze	58
5.4.2	Bauflächen im Außenbereich	58
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>60</b>
6.1	Wohnungseigentum	60
6.1.1	Durchschnittspreise	61
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	66
6.1.3	Indexreihen	69
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	71
6.1.5	Rohertragsfaktoren	71
6.2	Teileigentum	72
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>73</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	73
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	73
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	73
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>74</b>
8.1	Sachwertfaktoren	74
8.2	Liegenschaftszinssätze	77
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>80</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>81</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>83</b>
11.1	Liegenschaftszinssätze	83
11.2	Ortsbezogene Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	84

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

### Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

### Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GAVO NRW	Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KP	Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
rd.	rund
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Wfl	Wohnfläche
Vorl. SW	Vorläufiger Sachwert
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ZFH	Zweifamilienhaus
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 Bocholt. Für das übrige Kreisgebiet ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken zuständig.

Der Ausschuss für das heutige Stadtgebiet wurde erstmalig mit Wirkung vom 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 (01. Oktober bis 31. Dezember 1974). In der Zeit vom 01. Januar 1975 bis 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), die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW), die Wertermittlungsrichtlinien (WertR), die Ertragswertrichtlinie (EW-RL), die Sachwertrichtlinie (SW-RL), die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) und die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) 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. § 5 ff. Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) zu ihren wesentlichen Aufgaben

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

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und bei Erstellung der Übersicht über die Bodenrichtwerte sind gemäß § 16 GAVO NRW außerdem die als ehrenamtliche Gutachter bestellten Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde zu beteiligen.

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

Kostenpflichtige Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können bei berechtigtem Interesse in anonymisierter Form erteilt werden. Diese Möglichkeit wird insbesondere von Sachverständigen zur Begründung ihrer Gutachten genutzt.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

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

#### Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses in der Stadt Bocholt

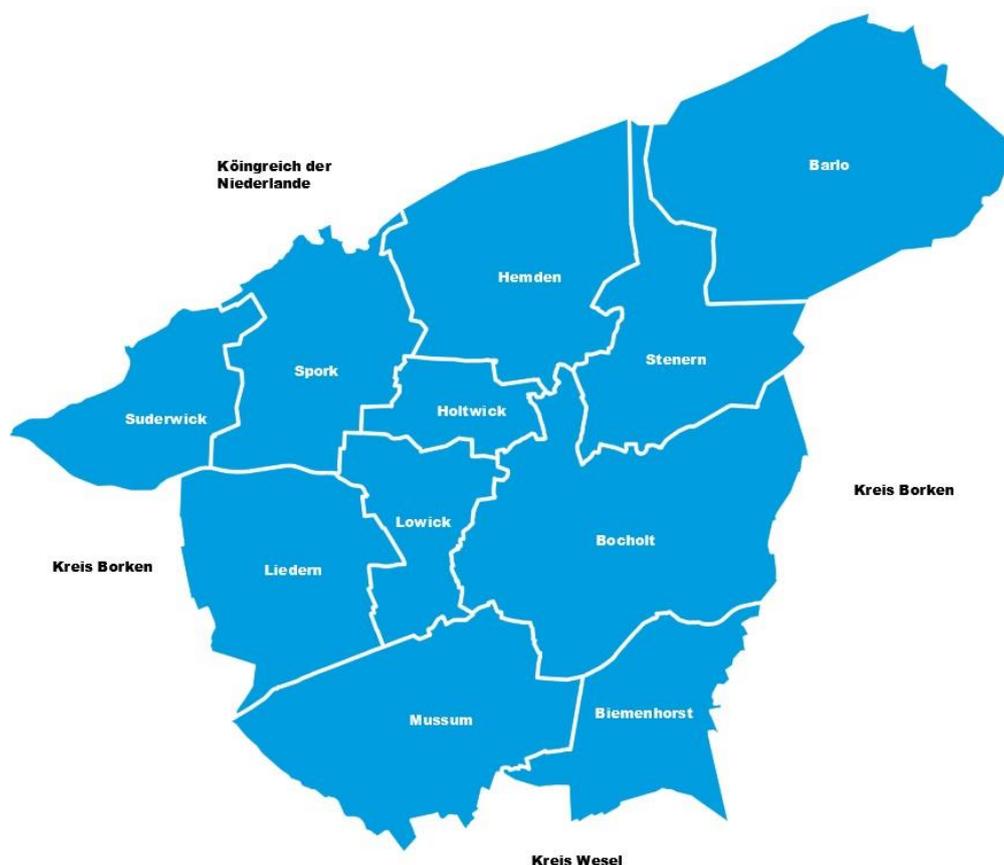


Abb. 1

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2020 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 2019 sind insgesamt 827 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 31.12.2019 um rd. 8,7 % gesunken. Im Geschäftsjahr 2019 entfällt auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser mit rd. 35,1 % der größte Anteil der Kauffälle. Die Anzahl der Verkäufe im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 15,8 % reduziert und bilden mit rd. 34,8 % der Gesamtanzahl nun das zweitstärkste Segment. Die Veräußerungen von unbebauten Grundstücken entsprechen rd. 19,0 % des Gesamtaufkommens.

Der **Flächenumsatz** im Geschäftsjahr 2019 ist mit 139 Hektar im Vergleich zum Vorjahr (102 Hektar) deutlich gestiegen. Dabei ist der Anteil der unbebauten Grundstücke angestiegen, während bei den bebauten Grundstücken ein Rückgang zu verzeichnen ist.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der **Geldumsatz** gesunken. Er liegt mit 200,7 Mio. Euro rd. 21,1 % unter dem Vorjahresniveau, befindet sich allerdings weiterhin oberhalb der Durchschnittsniveaus der vergangenen 10 Jahre. Die Veräußerungen der Ein- und Zweifamilienhäuser (Anteil 33,2 %) sowie der Bereich des Wohnungs- und Teileigentums (Anteil 24,2 %) bilden am Gesamtgeldumsatz die stärksten Segmente. Das drittstärkste Segment findet sich im Bereich der unbebauten Grundstücke mit einem Anteil von 17,9 %.

Bocholt, im Februar 2020

Kathrin Joormann (M. Sc.)  
Vorsitzende des Gutachterausschusses

### **3 Umsätze**

Die nachfolgenden Angaben zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf den Auswertungen der eingegangenen Kaufverträge im Geschäftsjahr 2019. Von insgesamt 827 Kaufverträgen konnten 580 geeignete Verträge vertiefend ausgewertet werden. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse (u.a. Tausch, Verwandtschaftskauf, Übertragung, Schenkung, Erbauseinandersetzung) beeinflusst worden sind, werden nur im Rahmen der Gesamtübersichten erfasst, aber nicht in die weiteren Betrachtungen und differenzierten Auswertungen einbezogen.

Der Grundstücksmarkt in der Stadt Bocholt hat im Jahr 2019 mit insgesamt 827 Kauffällen (2018: 906) einen Geldumsatz von 200,7 Mio. Euro (2018: 254,5 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 138,7 Hektar (2018: 102,2 Hektar) erreicht. Der Gesamtumsatz ohne die nicht geeigneten Kauffälle erzielte mit 580 Kauffällen (2018: 628) einen Geldumsatz von 129,7 Mio. Euro (2018: 176,4 Mio. Euro) und einen Flächenumsatz von 62,4 Hektar (2018: 68,7 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**

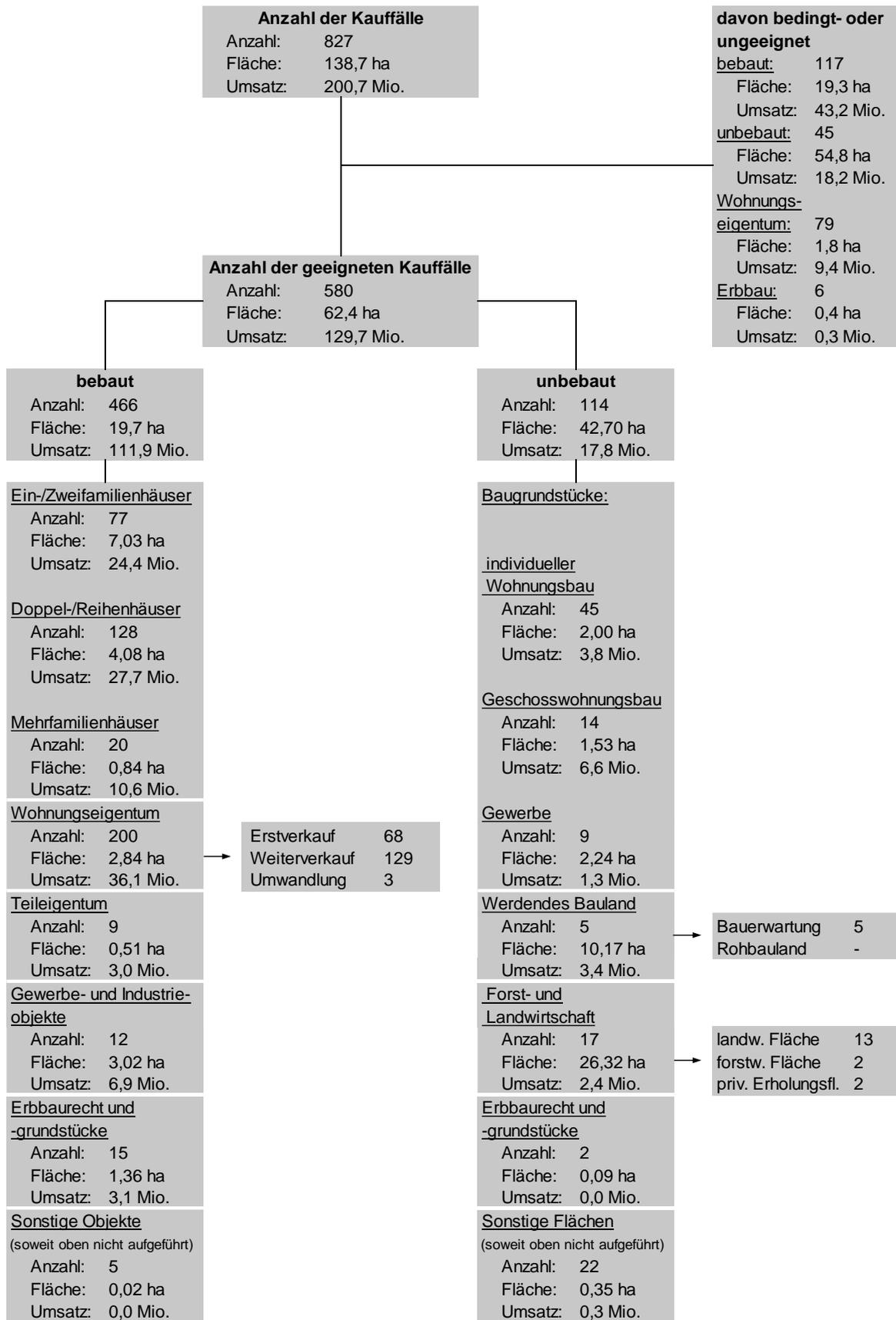


Abb. 2

### Anzahl aller Kauffälle im Jahresvergleich

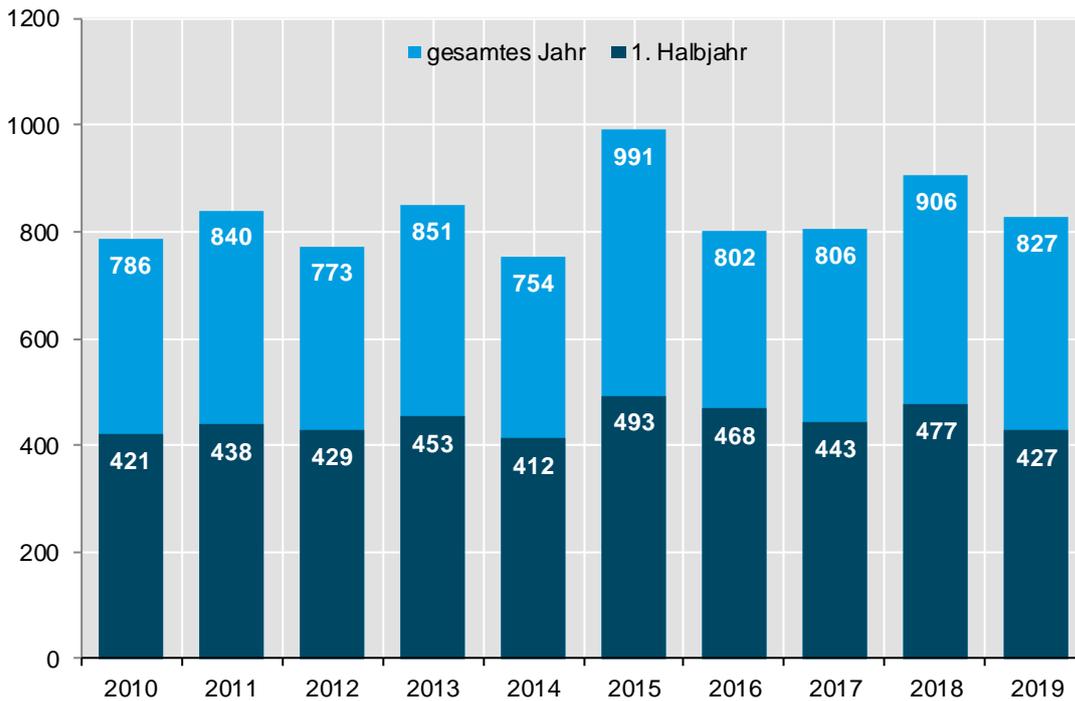


Abb. 3

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 8,7 % gesunken. Die drei Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungs- und Teileigentum und unbebaute Grundstücke nehmen wie in den Vorjahren den größten Anteil an der Anzahl der veräußerten Objekte ein.

### Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle

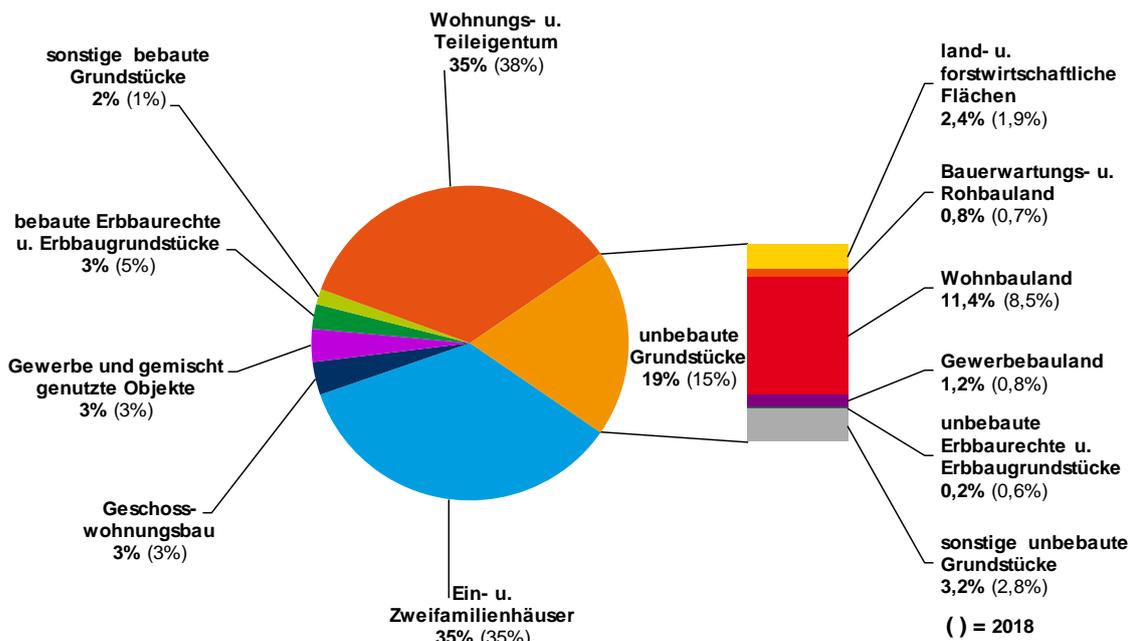


Abb. 4

### Flächenumsatz aller Kauffälle im Jahresvergleich

Angaben in Hektar Fläche

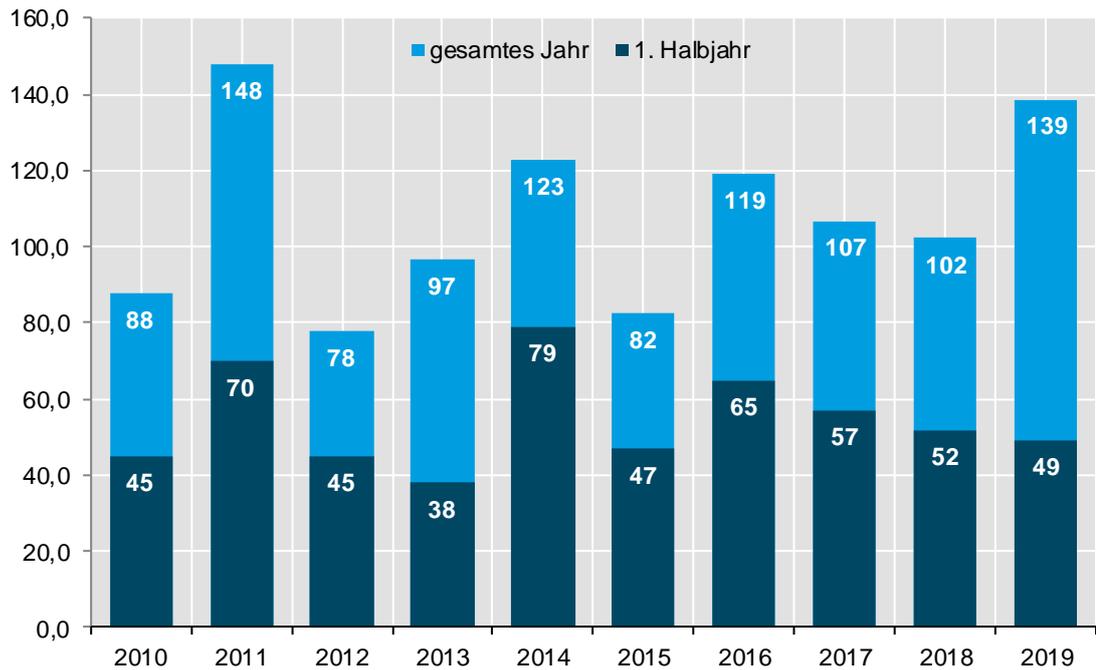


Abb. 5

Im Geschäftsjahr 2019 ist der Flächenumsatz von rd. 102 Hektar Grundstücksfläche auf rd. 139 Hektar angestiegen, dies entspricht einer Steigerung von rd. 36,3 %. Den größten Anteil mit rd. 53,7 % des gesamten Flächenumsatzes bildet die Kategorie land- und forstwirtschaftliche Flächen. Dieses Marktsegment hat sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als vervierfacht. Der Flächenumsatz von Veräußerungen bebauter Objekte hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 42,1 % reduziert und bildet im Geschäftsjahr 2019 mit rd. 29,7 % den zweitgrößten Anteil am Gesamtumsatz.

### Anteile nach Flächenumsatz

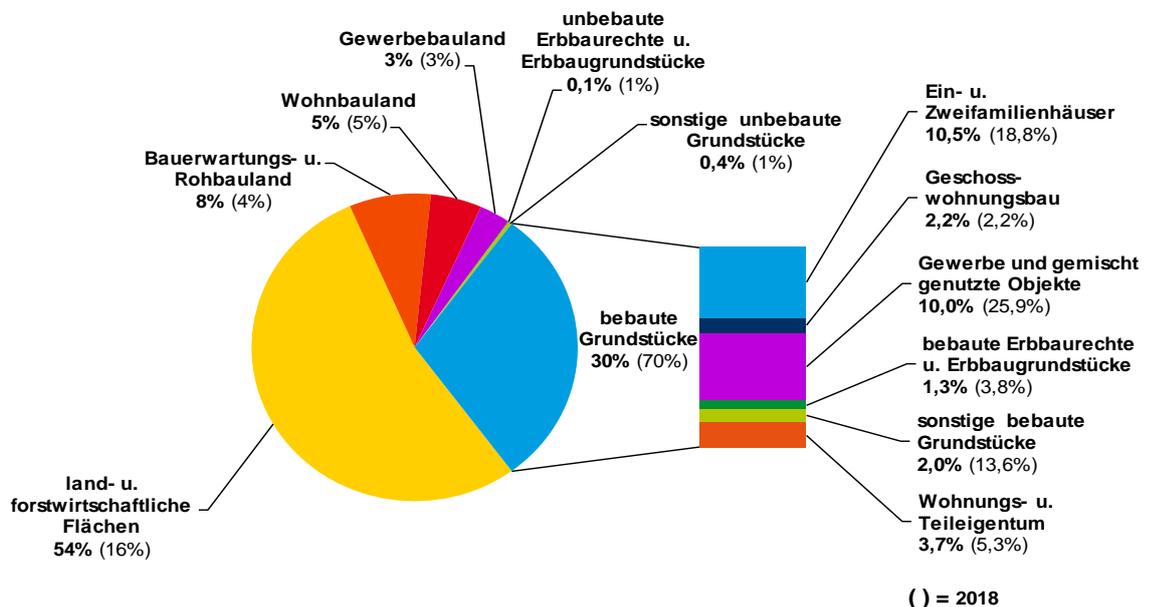


Abb. 6

### Geldumsatz aller Kauffälle im Jahresvergleich

Angaben in Mio. Euro

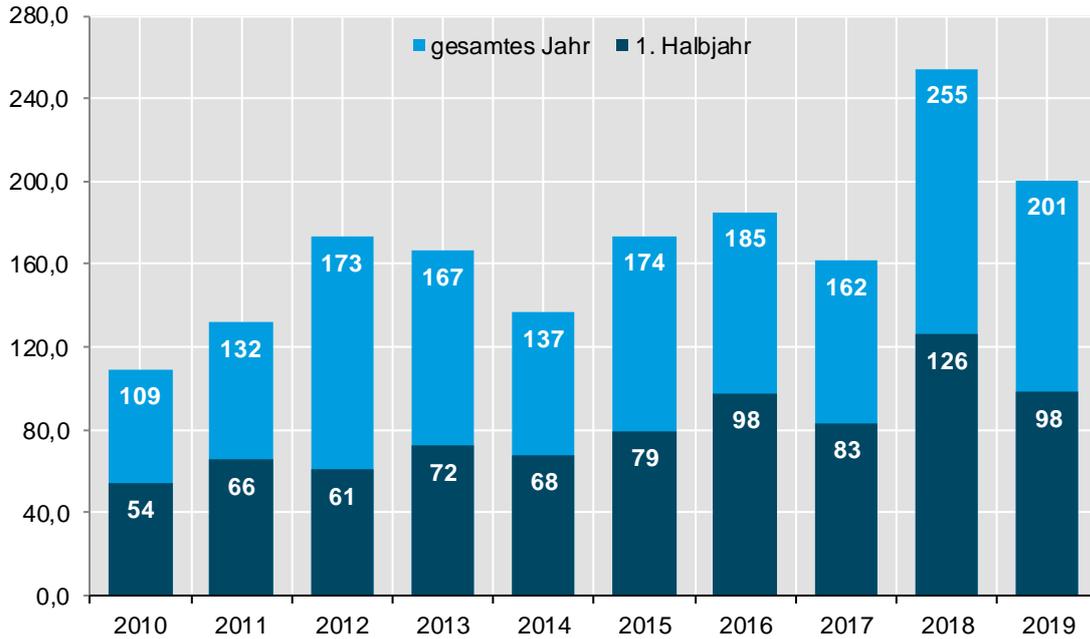


Abb. 7

Im Geschäftsjahr 2019 ist der Geldumsatz um rd. 21,2 % gesunken und liegt mit 200,7 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahrs, allerdings weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei den bebauten Objekten mit einem Gesamtanteil von rd. 82,1 %. Das Segment Wohnungs- und Teileigentum hat mit rd. 24,2 % einen geringeren Anteil am Gesamtgeldumsatz im Vergleich zum Vorjahr, wohingegen sich der Anteil der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser (33,2 %) erhöht hat.

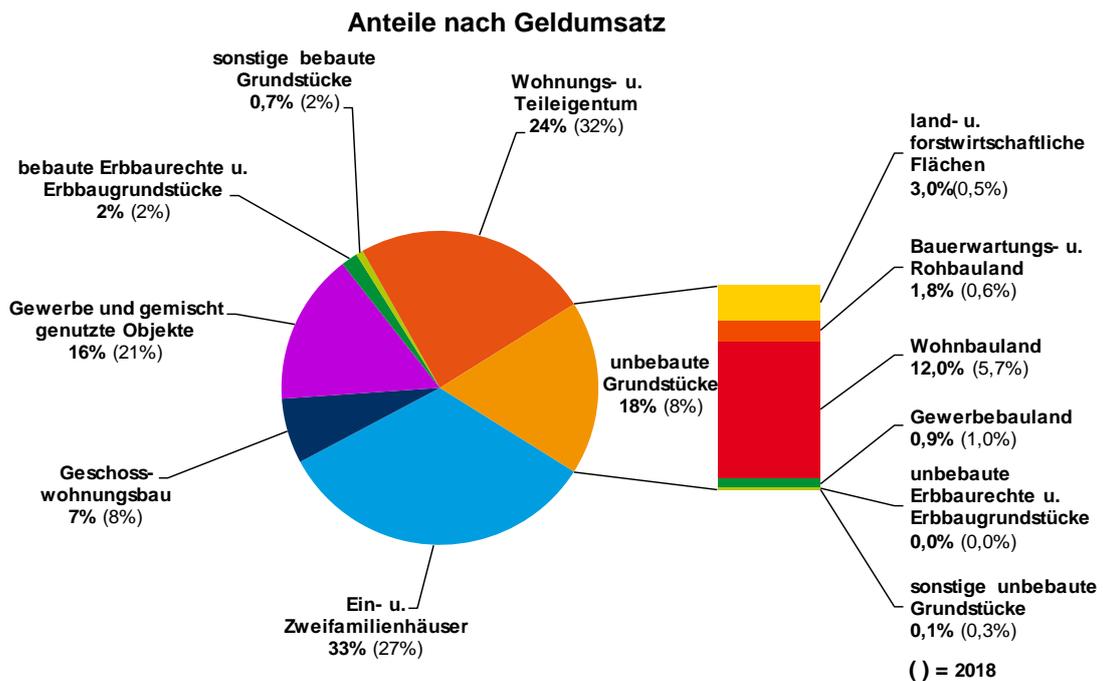


Abb. 8

### 3.1 Gesamtumsatz

#### Hinweis:

Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich lediglich auf die geeigneten Kaufverträge.

#### 3.1.1 Anzahl

##### Anzahl der geeigneten Kauffälle in den Teilmärkten

seit 2010

	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Verträge		497	553	540	597	547	616	538	542	628	580
davon											
unbebaute Grundstücke		99	111	85	92	95	125	103	116	71	114
bebaute Grundstücke		295	283	279	273	275	299	280	270	311	257
Wohnungs- und Teileigentum		103	159	176	232	177	192	155	156	246	209

Im Geschäftsjahr 2019 ist die Anzahl der geeigneten Kaufverträge insgesamt gesunken. Im Segment der bebauten Grundstücke ist ein Rückgang um 17,4 % festzustellen. Ebenso ist die Anzahl der Verkäufe im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums um rd. 15,0 % gesunken. Die Anzahl der Verkäufe im Bereich der unbebauten Grundstücke ist hingegen deutlich um rd. 60,6 % angestiegen.

#### 3.1.2 Flächenumsatz

##### Flächenumsatz in den Teilmärkten

seit 2010 in ha

	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Flächenumsatz insgesamt		36,6	87,6	54,5	65,1	81	48,2	70,8	76,0	68,7	62,4
davon											
unbebaute Grundstücke		15,2	59,7	32,6	39,5	55,4	25,1	37,5	59,4	18,4	42,7
bebaute Grundstücke		21,4	27,9	21,9	25,6	25,5	23,1	33,3	16,6	50,2	19,7

Der Gutachterausschuss konnte für das Jahr 2019 einen Rückgang des Flächenumsatzes um rd. 9,2 % im Bereich der geeigneten Kauffälle feststellen. Dabei ist der Flächenumsatz der unbebauten Grundstücke um rd. 132,1 % gestiegen und der Flächenumsatz der bebauten Grundstücke um rd. 60,8 % gesunken.

### 3.1.3 Geldumsatz

#### Geldumsatz in den Teilmärkten

seit 2010 in Mio. Euro

	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Geldumsatz insgesamt		81,1	98,5	89,9	118,8	107,1	112,9	142,8	112,5	176,4	129,7
davon											
unbebaute Grundstücke		9,2	10,7	7,3	8,7	17,2	14,1	12,7	17,9	7,5	17,8
bebaute Grundstücke		60,4	68,6	60,0	75,3	62,8	72,3	104,9	70,0	120,1	72,8
Wohnungs- und Teileigentum		11,6	19,3	22,6	35,2	27,1	26,5	25,2	24,6	48,8	39,1

In Bezug auf den Geldumsatz ist ein Rückgang um rd. 26,5 % auf 129,7 Mio. Euro im Bereich der geeigneten Kauffälle zu verzeichnen. Insbesondere im Segment der bebauten Grundstücke ist der Geldumsatz um 39,4 % auf insgesamt 72,8 Mio. Euro gesunken. Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum liegt der Geldumsatz mit 39,1 Mio. Euro insgesamt rd. 19,9 % unter dem Vorjahreswert. Im Segment der unbebauten Grundstücke ist ein Zuwachs um rd. 137,3 % auf 17,8 Mio. Euro registriert worden.

## 3.2 unbebaute Grundstücke

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

- Individueller Wohnungsbau

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

- Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden mit mindestens 3 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 (so genanntes begünstigtes Agrarland). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt.

- Werdendes Bauland (Bauerwartungsland und Rohbauland)

Nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 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 (§ 5 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.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden vom Gutachterausschuss insgesamt 157 unbebaute Objekte erfasst, wovon 112 Kauffälle zur weiteren Auswertung verwendet werden konnten.

Unbebaute Grundstücke (ohne Erbbaurechte)	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
Jahr	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Individueller Wohnungsbau	26	45	1,8	2,0	3,5	3,8
Geschosswohnungsbau	3	14	0,2	1,5	0,4	6,6
Gewerbe	5	9	1,3	2,2	0,7	1,3
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	11	17	11,4	26,3	1,1	2,4
Werdendes Bauland	5	5	3,6	10,2	1,5	3,4
Sonstige unbebaute Flächen	21	22	0,2	0,4	0,4	0,3
<b>Summe</b>	<b>71</b>	<b>112</b>	<b>18,4</b>	<b>42,6</b>	<b>7,5</b>	<b>17,8</b>

### 3.3 bebaute Grundstücke

Zum Teilmarkt der bebauten Grundstücke zählen die folgenden Segmente:

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

Im Jahr 2019 verzeichnete der Gutachterausschuss insgesamt 359 Verträge über bebaute Objekte, die für rd. 112,9 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 242 geeignete Objekte standen für weitere Auswertungen uneingeschränkt zur Verfügung.

Grundstücksart (geeignete, ohne Erbbaurecht)	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		[ha]		[Mio. €]	
	Jahr	2018	2019	2018	2019	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser	236	205	13,7	11,1	57,2	52,1
Mehrfamilienhäuser	18	20	1,5	0,8	15,2	10,6
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	2	0	0,5	0,0	2,3	0,0
Gewerbe- und Industrieobjekte	17	12	16,4	3,0	37,0	6,9
sonstige bebaute Grundstücke	8	5	13,6	0,0	3,3	0,0
<b>Summe</b>	<b>281</b>	<b>242</b>	<b>45,6</b>	<b>15,0</b>	<b>115,0</b>	<b>69,7</b>

### 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 288 Verträgen über Wohnungs- und Teileigentum konnte der Gutachterausschuss 209 Verträge tiefergehend auswerten.

Wohnungs- und Teileigentum	Jahr	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]	
		2018	2019	2018	2019
Wohnungseigentum		239	200	47,2	36,1
davon					
Erstverkauf aus Neubau		109	68	28,5	17,5
Erstverkauf aus Umwandlung		3	3	0,5	0,7
Weiterverkauf		239	129	18,1	18,0
Teileigentum		7	9	1,6	3,0
davon					
Erstverkauf aus Neubau		1	0	0,9	0,0
Weiterverkauf		6	9	0,8	3,0
<b>Wohnungs- und Teileigentum gesamt</b>		<b>246</b>	<b>209</b>	<b>48,8</b>	<b>39,1</b>

### 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 2019 11 Verträge über bebaute Erbbaurechte, 3 Verträge über Wohnungserbbaurechte und 1 Vertrag über bebaute Erbbaurechtsgrundstücke zugesandt. Im Rahmen der Erbbaurechte/Erbbaurechtsgrundstücke wurden 3,1 Mio. Euro und eine Fläche von 1,36 Hektar umgesetzt.

### 3.6 Sonstiges

#### Anzahl der Zwangsversteigerungen in den Teilmärkten

seit 2010

	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Verträge		17	33	10	7	6	12	3	5	6	3
davon											
unbebaute Grundstücke		0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
bebaute Grundstücke		10	25	6	2	4	8	1	3	5	0
Wohnungs- und Teileigentum		7	7	4	5	2	4	1	2	1	3

Die Anzahl der registrierten Zwangsversteigerungen befindet sich wie in den Vorjahren auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Zuschlagswerte liegen in einer Spanne von 50 bis 140 % des jeweiligen Verkehrswertes.

## 4 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2019 registrierte der Gutachterausschuss insgesamt 157 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke, 112 Kaufverträge standen für weitere Auswertungen zur Verfügung.

Die folgende Grafik zeigt, dass die Anzahl der geeigneten Grundstücksverkäufe im Vergleich zum Vorjahr um rd. 57,7 % gestiegen ist.

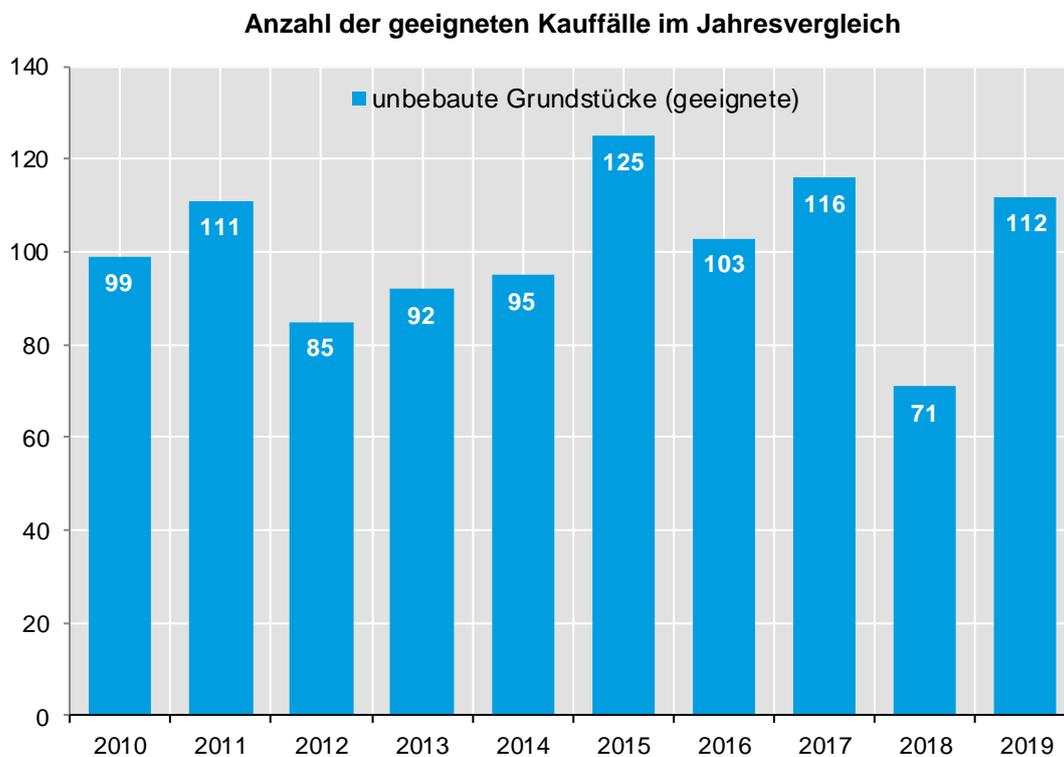


Abb. 9

## 4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der baureifen Wohnbaugrundstücke für die individuelle ein- bis zweigeschossige Bebauung ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 73,1 % gestiegen, befindet sich allerdings weiterhin auf einem geringen Niveau.

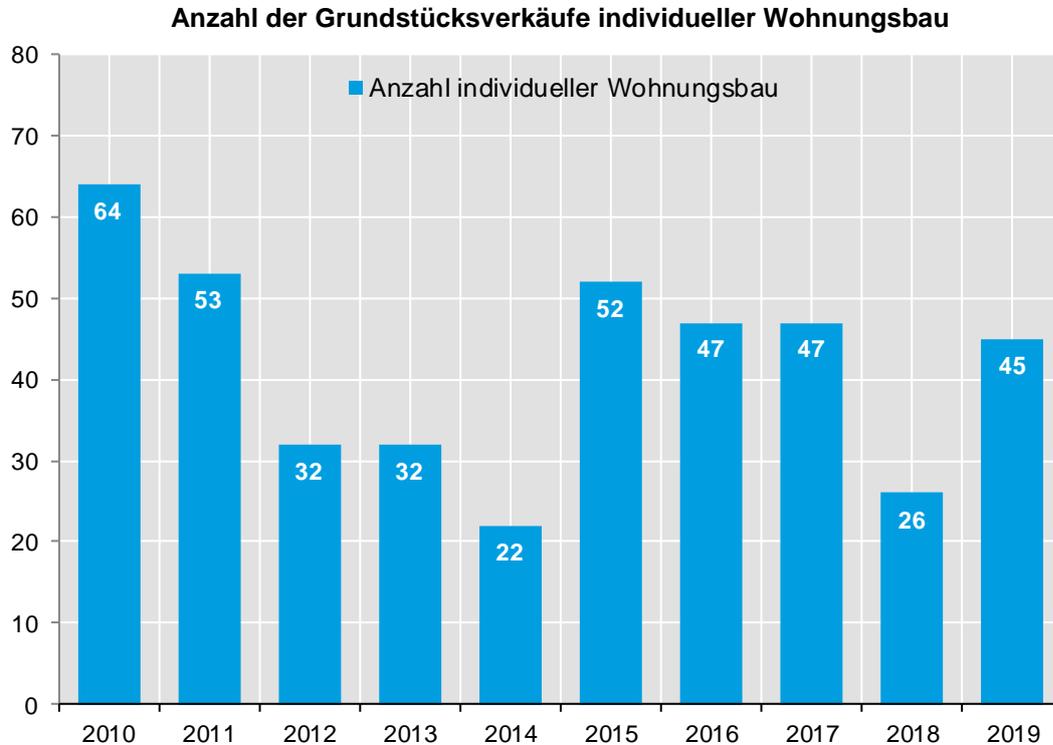


Abb. 10

Der Geldumsatz für Verkäufe im individuellen Wohnungsbau beträgt im Berichtsjahr 2019 rd. 3,8 Mio. Euro und liegt damit rd. 8,6 % oberhalb des Geldumsatzes des Vorjahres.

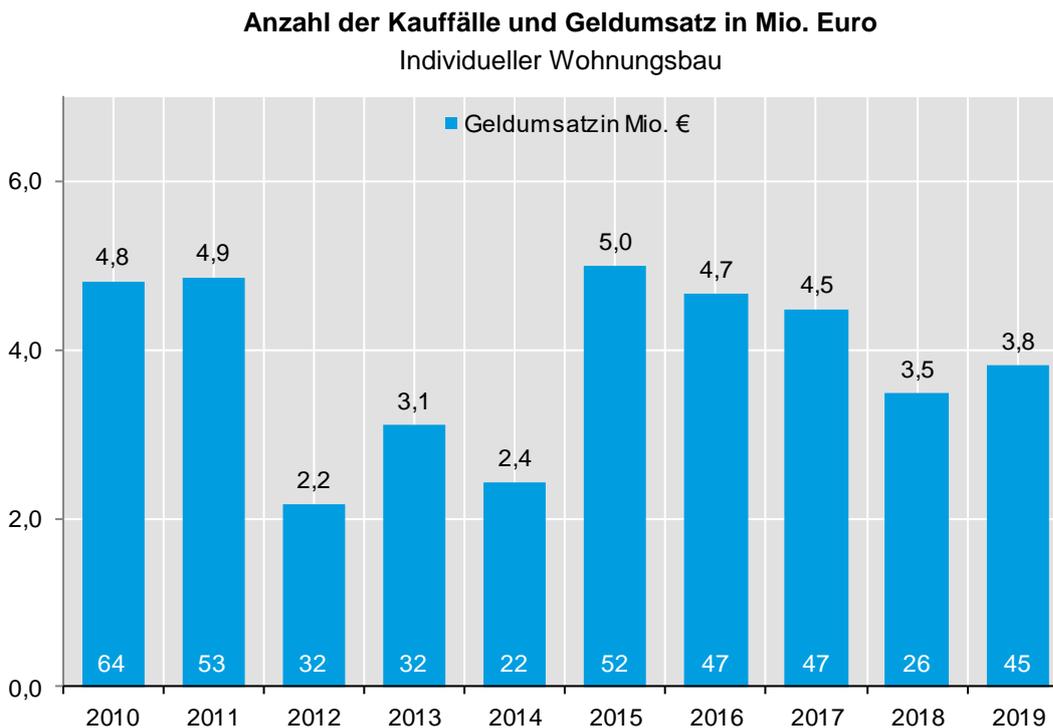


Abb. 11

Die Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus traten im Berichtsjahr 2019 gehäuft in den Preissegmenten 60.000 – 80.000 EUR sowie über 100.000 EUR auf.

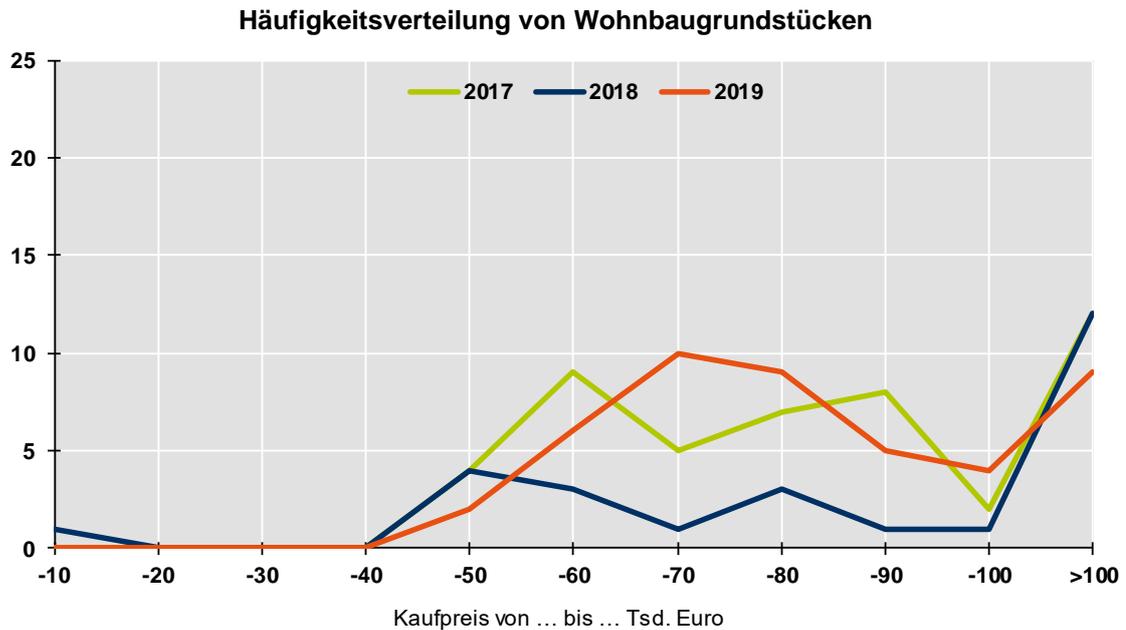


Abb. 12

#### 4.1.1 Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Bocholter Stadtlage

##### Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Stadtlage (erschließungsbeitragsfrei)

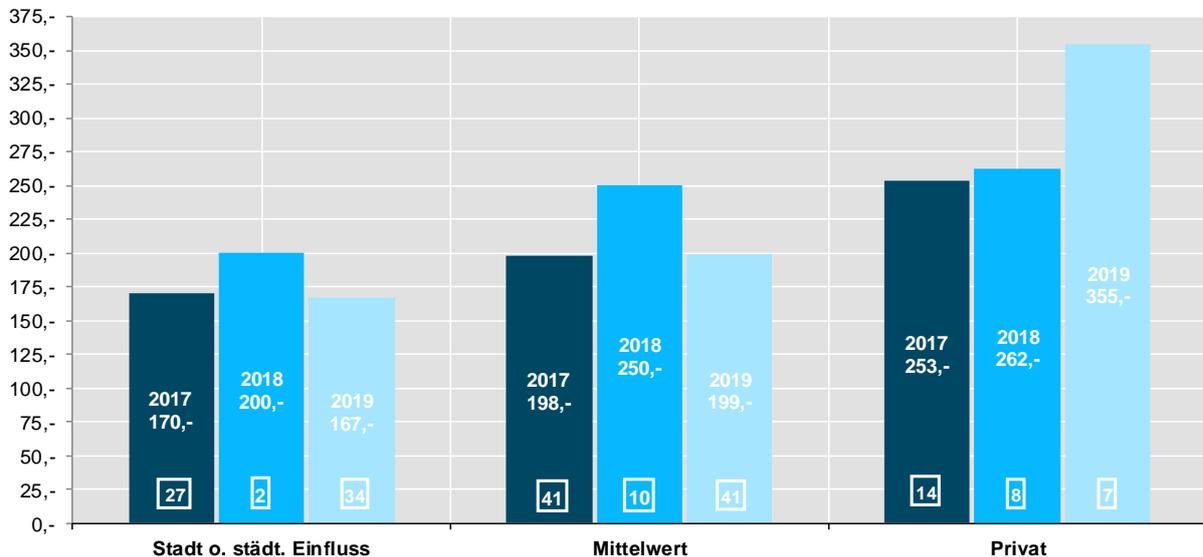


Abb. 13

Im Berichtsjahr 2019 wurden 34 Wohnbaugrundstücke in Stadtlage (ohne Orts- und Grenzlage) von der Stadt bzw. unter städtischem Einfluss für durchschnittlich 167 EUR je m<sup>2</sup> veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl dieser Verkäufe deutlich angestiegen (Vorjahr: 2 Veräußerungen von der Stadt bzw. unter städtischem Einfluss). Im Jahr 2019 wurden auf dem freien Markt 7 Wohnbaugrundstücke zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 355 EUR je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche verkauft.

## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 14 geeignete unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau mit einem Geldumsatz von rd. 6,6 Mio. Euro registriert. Sowohl die Anzahl der Verkäufe als auch der Geldumsatz liegen deutlich oberhalb des Niveaus des Vorjahres.

**Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro**  
Geschosswohnungsbau

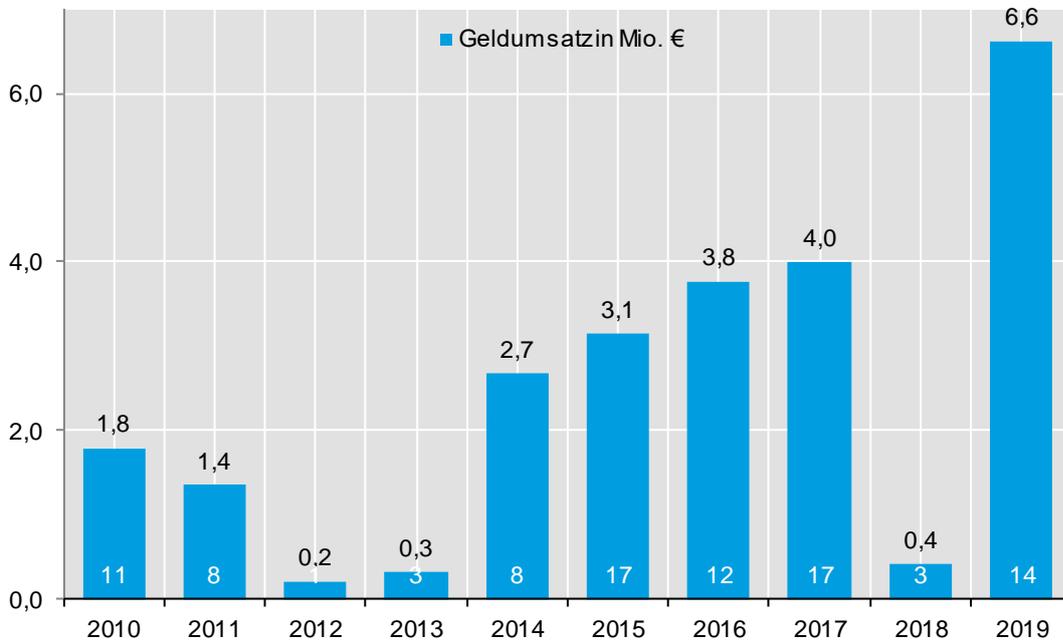


Abb. 14

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtsjahr 2019 9 geeignete Grundstückskaufverträge für gewerbliche Bauflächen, die einen Geldumsatz von rd. 1,3 Mio. Euro erzielten. Die Anzahl und der Geldumsatz liegen über dem Vorjahresniveau.

**Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro**  
Gewerbliche Bauflächen

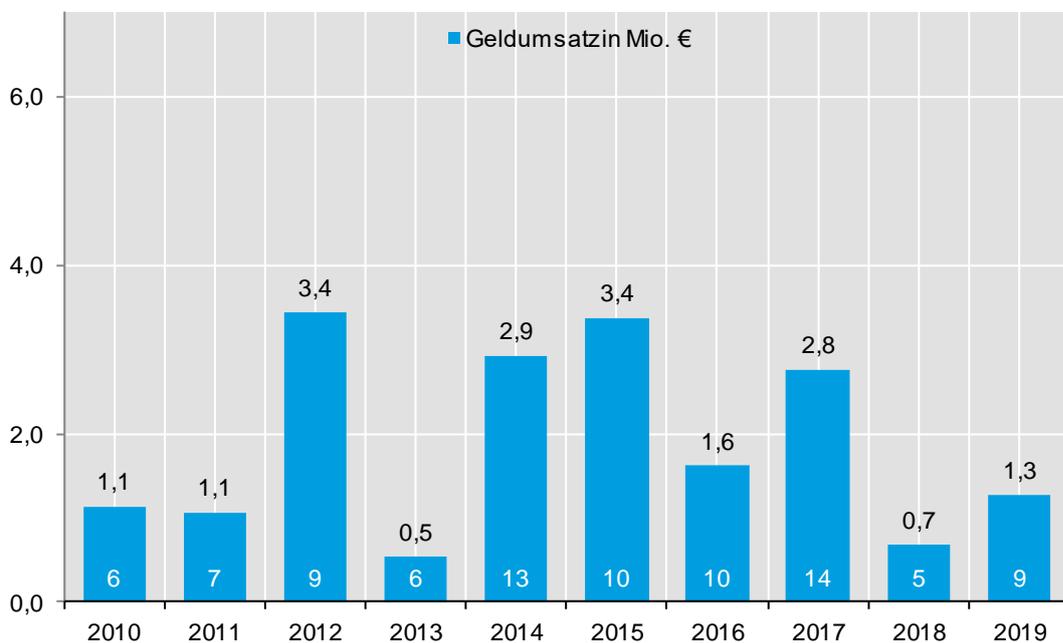


Abb. 15

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Geldumsatz für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegt im Berichtsjahr 2019 bei rd. 2,4 Mio. Euro, es wurden insgesamt 17 geeignete Verträge registriert.

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

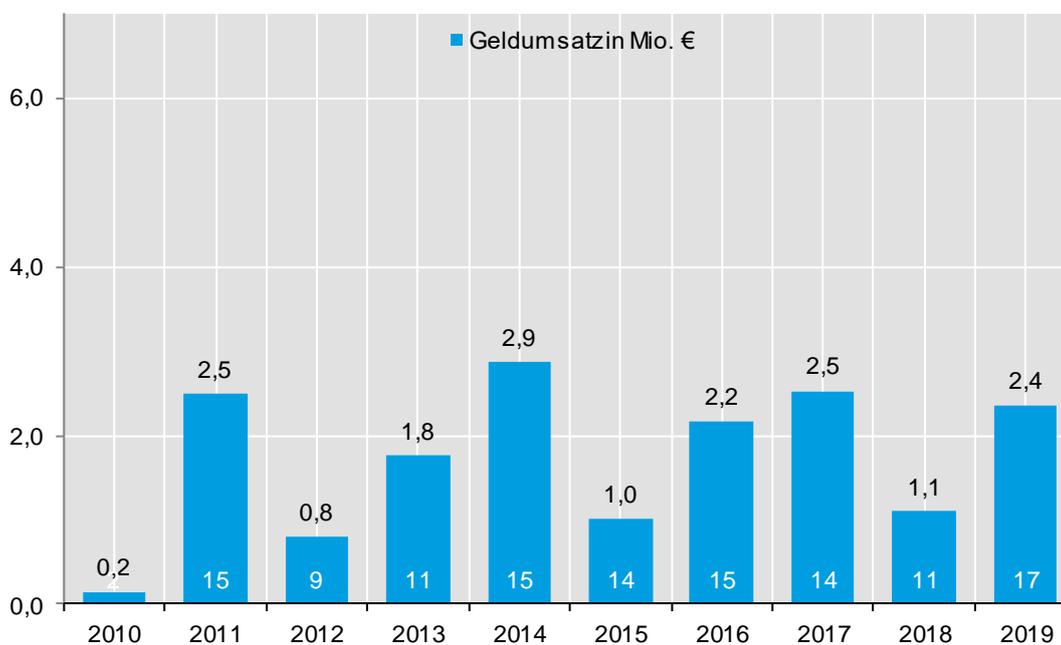


Abb. 16

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### Entwicklungsstufen

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

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

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

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

## Bauerwartungsland

Nach § 5 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 § 5 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.<sup>2</sup>

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

Quelle: Gerardy/Schulz-Kleeßen in Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung, 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.

<sup>2</sup> 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 2019 wurden insgesamt 2 sonstige geeignete unbebaute Objekte mit einer Fläche von 0,07 Hektar und einem Geldumsatz von 0,2 Mio. Euro erfasst und ausgewertet.

## 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 vorausgegangenen statistischen Auswertungen der Kaufpreissammlung ermittelt. Stichtag für die Wertermittlung ist der 1. Januar des folgenden Jahres.

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert. Korrekturen, die die Grundstückstiefe betreffen, sind in Kapitel 4.7.4. aufgeführt.

### Darstellung in der Bodenrichtwertkarte

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses in der Stadt Bocholt wurden insgesamt 256 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
G	=	Gewerbliche Baufläche
LW	=	Landwirtschaftliche Nutzfläche
SN	=	Sondernutzungsfläche ohne Bodenrichtwert
*	=	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.NRW

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

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

Unter der Adresse [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)



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

**Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2020)**

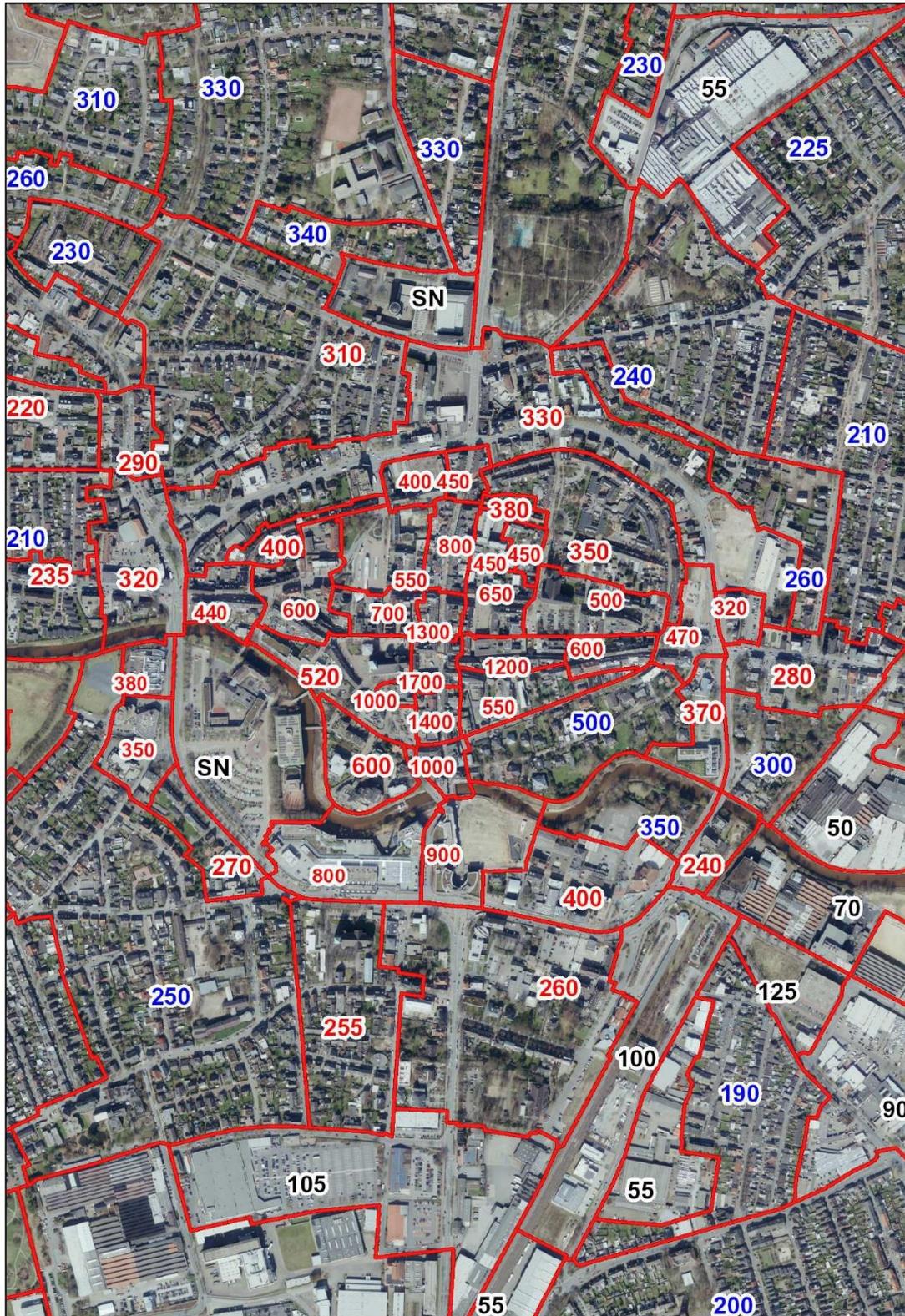


Abb. 17

### Auflistung der Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2020

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
1	120,- €	MI II - 40
2	130,- €	MI II - 40
3	150,- €	W II - 30
5	150,- €	W II - 30
6	35,- €	G - 3000
7	160,- €	W II - 35
8	110,- €	W II - 40
9	160,- €	W II - 30
10	50,- €	G - 3000
11	230,- €	W II - 25
12	220,- €	W II - 30
13	195,- €	MI II - 40
14	210,- €	W II - 30
15	235,- €	W II - 30
16	105,- €	MI II - 40
17	150,- €	W II - 40
18	195,- €	W II - 40
19	215,- €	W II - 30
20	240,- €	W II - 30
21	220,- €	W II - 30
22	180,- €	MI II - 40
23	185,- €	W II - 30
24	230,- €	W II - 30
25	210,- €	W II - 30
26	210,- €	W II - 30
27	200,- €	W II - 40
28	225,- €	W II - 30
29	200,- €	W II - 30
30	190,- €	W II - 40
32	195,- €	W II - 30
33	195,- €	W III - 30
34	200,- €	W II - 35
35	105,- €	MI II - 100
36	55,- €	G - 3000
37	130,- €	MI II - 40
38	225,- €	W II - 30
39	160,- €	W II - 40
40	160,- €	W II - 40
41	160,- €	W II - 25
42	200,- €	W II - 30
43	235,- €	MI I - 30
44	190,- €	MI II - 30
45	235,- €	W I - 30
46	300,- €	W II - 30

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
47	320,- €	W II - 40
48	310,- €	W II - 40
49	230,- €	W II - 30
50	195,- €	W IV - 30
51	310,- €	W II - 30
52	215,- €	W II - 30
53	220,- €	W II - 30
54	55,- €	G - 3000
55	260,- €	W II - 35
56	230,- €	W II - 30
57	230,- €	MI III - 30
58	240,- €	W II - 30
59	220,- €	MI II - 30
60	290,- €	MI III - 30
61	320,- €	MI III - 30
62	210,- €	W II - 25
63	235,- €	MI III - 30
64	95,- €	G - 3000
65	380,- €	MK III - 30
66	350,- €	MK III - 40
67	250,- €	W II - 30
68	60,- €	G - 3000
69	175,- €	W II - 30
70	260,- €	W II - 30
71	210,- €	W II - 30
72	250,- €	W II - 40
73	210,- €	W II - 30
74	225,- €	W II - 30
76	170,- €	MI II - 35
77	55,- €	G - 3000
79	225,- €	W II - 35
80	220,- €	W II - 30
81	220,- €	W II - 40
82	250,- €	W II - 40
83	160,- €	W II - 30
84	280,- €	W II - 40
85	240,- €	W II - 30
86	270,- €	W II - 30
87	280,- €	W I - 25
88	230,- €	W II - 40
89	400,- €	W II - 40
90	350,- €	W II - 30
91	260,- €	W II - 30
92	330,- €	W II - 30

**Auflistung der Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2020**

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
93	330,- €	W II - 40
94	55,- €	G - 3000
95	240,- €	W II - 35
96	340,- €	W II - 40
97	310,- €	MI II - 30
98	330,- €	MI III - 30
99	400,- €	MI II - 30
100	440,- €	MK III - 30
101	520,- €	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	380,- €	MI II - 30
117	350,- €	MI II - 30
118	500,- €	MK III - 30
119	600,- €	MK IV - 20
120	320,- €	MK III - 30
121	470,- €	MK III - 30
122	370,- €	MI II - 40
123	280,- €	MI II - 40
124	500,- €	W II - 40
125	1000,- €	MK IV - 25
126	600,- €	MI IV - 30
127	800,- €	MK III - 80
128	900,- €	MK III - 30
129	400,- €	MI II - 30
130	o. Wert	SN
131	350,- €	W II - 40
132	300,- €	W II - 40
133	240,- €	MI V - 30
134	125,- €	G - 3000
135	190,- €	W II - 30
136	55,- €	G - 3000

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
137	200,- €	W II - 30
138	55,- €	G - 3000
139	50,- €	G - 3000
140	105,- €	G - 3000
141	260,- €	MI III - 30
142	255,- €	MI II - 30
143	270,- €	MI III - 30
144	70,- €	G - 3000
145	85,- €	G - 3000
146	220,- €	W II - 25
147	200,- €	W II - 30
148	155,- €	W IV - 40
149	190,- €	W II - 35
150	55,- €	G - 3000
151	170,- €	W II - 30
152	180,- €	MI II - 30
153	95,- €	G - 3000
154	170,- €	MI II - 35
155	120,- €	MI II - 40
156	190,- €	MI II - 40
157	180,- €	W II - 35
158	170,- €	W II - 40
159	250,- €	W II - 30
160	50,- €	G - 3000
161	150,- €	MI II - 40
163	280,- €	W II - 30
165	240,- €	W II - 30
166	250,- €	W I - 30
167	225,- €	W II - 35
168	220,- €	W II - 30
169	250,- €	W II - 20
170	225,- €	W II - 30
172	230,- €	W II - 30
173	270,- €	W II - 30
174	200,- €	W II - 30
175	210,- €	W II - 30
176	260,- €	W II - 30
177	220,- €	W II - 30
178	220,- €	W II - 30
179	220,- €	MI II - 30
180	235,- €	MI III - 35
181	215,- €	W II - 30
183	65,- €	G - 3000
184	210,- €	MI III - 30

### Auflistung der Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2020

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
186	225,- €	W II - 30
187	215,- €	W II - 35
188	210,- €	W II - 25
189	190,- €	MI II - 30
190	50,- €	G - 3000
191	70,- €	G - 3000
192	90,- €	G - 3000
193	70,- €	G - 3000
196	190,- €	W II - 30
198	240,- €	W II - 30
201	210,- €	W II - 40
202	190,- €	W II - 40
203	240,- €	W II - 30
204	235,- €	W II - 30
205	260,- €	W II - 25
206	255,- €	W II - 25
207	190,- €	W III - 30
208	225,- €	W II - 30
209	185,- €	MI II - 30
210	245,- €	W II - 25
211	230,- €	W II - 40
212	250,- €	W II - 30
213	210,- €	W II - 30
214	240,- €	W I - 30
215	235,- €	W II - 25
216	50,- €	G - 3000
217	230,- €	W II - 35
218	140,- €	MI II - 30
219	140,- €	MI II - 40
220	155,- €	MD II - 30
221	160,- €	W II - 30
222	35,- €	G - 3000
223	60,- €	G - 3000
224	70,- €	G - 3000
225	135,- €	W II - 30
226	125,- €	W II - 40
228	160,- €	W II - 30
230	148,- € *	W II - 30
233	215,- €	W III - 30
234	105,- €	MI II - 40
235	300,- €	W II - 25
236	50,- € *	G - 3000
237	90,- €	G - 3000
239	146,- € *	W II - 25

Nr.	Richtwert	Eigenschaft
240	51,- € *	G - 3000
241	100,- €	G - 3000
243	215,- €	W II - 30
244	200,- €	W II - 35
245	137,- € *	W II - 30
246	166,- € *	W II - 25
247	65,- € *	G - 3000
248	o. Wert	SN
249	130,- € *	W II - 25
250	o. Wert	SN
251	o. Wert	SN
252	o. Wert	SN
253	o. Wert	SN
254	o. Wert	SN
255	9,60 €	LW - 10000
256	o. Wert	SN
257	o. Wert	SN
258	o. Wert	SN
259	125,- € *	W II - 25
261	170,- €	W II - 30
262	330,- €	W II - 30
263	48,- € *	G - 3000
264	210,- €	MI IV - 25
265	200,- €	MI II - 20
266	120,- €	W II - 40
267	35,- €	G - 3000
268	290,- €	W II - 40
269	235,- € *	W II - 30
270	165,- € *	W II - 25
271	450,- €	MK II - 30
272	165,- € *	W II - 20
273	o. Wert	SN
274	165,- € *	W II - 20
275	385,- €	W II - 20
276	500,- €	W II-IV - 25
277	470,- €	MU III-V - 20

### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über die Bodenrichtwerte gebietstypische Werte (§ 13 GAVO NRW). Diese werden im Grundstücksmarktbericht des Landes Nordrhein-Westfalen zusammengestellt und veröffentlicht. Sie spiegeln lediglich das Bodenpreisniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

In der nachfolgenden Tabelle handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte in Euro je m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen.

#### Gebietstypische Bodenrichtwerte

in Euro je m<sup>2</sup>

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage
<b>Stadtlage</b>			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	330	235	-
Doppel- und Reihenendhäuser	310	225	200
Reihenmittelhäuser	-	215	195
Geschosswohnungsbau (III - IV-geschossig)	420	245	180
Gewerbliche Bauflächen	100	65	50
<b>Ortslage</b> (Liedern, Spork, Hemden, Barlo)	-	160	-
<b>Grenzlage</b> (Suderwick)	-	150	120

#### 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

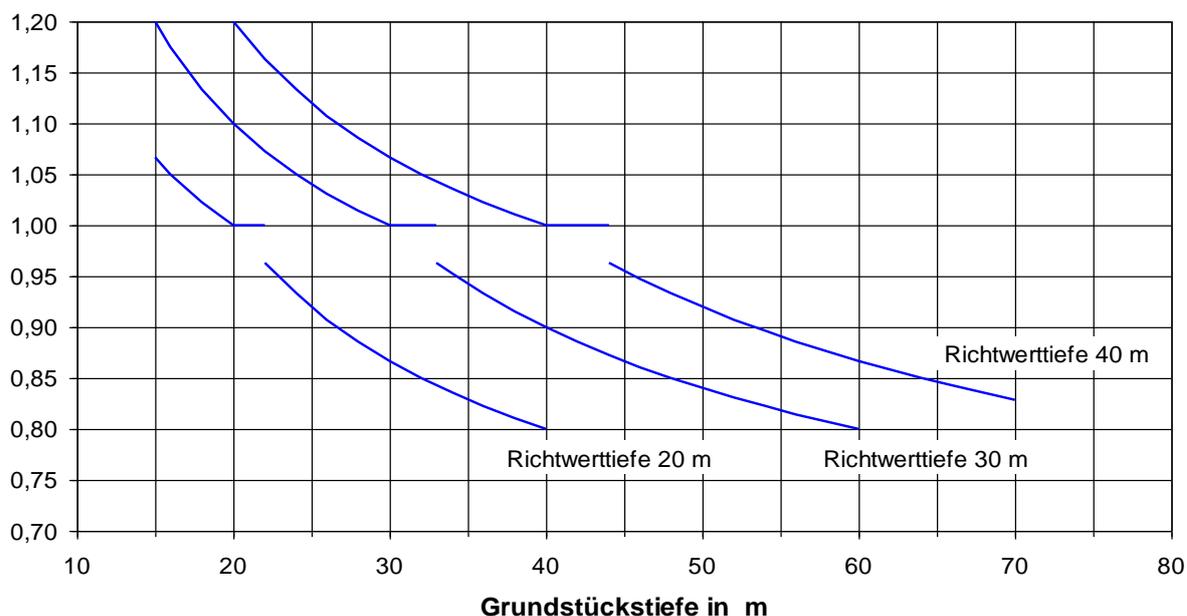


Abb. 18

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 § 11 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexpunkt 100 ergeben. Die Indexpunkte werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Gemäß § 11 Abs. 4 ImmoWertV können Indexreihen 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 Ortslagen und der Grenzlage Suderwick bleiben außer Betracht. Die Indexpunkte beziehen sich auf die Mitte des Jahres.

#### Bodenpreisentwicklung seit 2010

Jahr	Index	Veränderung
2010	100,0	0,4%
2011	102,8	2,8%
2012	103,4	0,6%
2013	114,6	10,9%
2014	125,2	9,2%
<b>2015</b>	130,2	4,0%
2016	132,0	1,4%
2017	141,9	7,5%
2018	158,2	11,5%
2019	168,4	6,5%

#### Bodenpreisentwicklung seit 1994

Index 2010 = 100

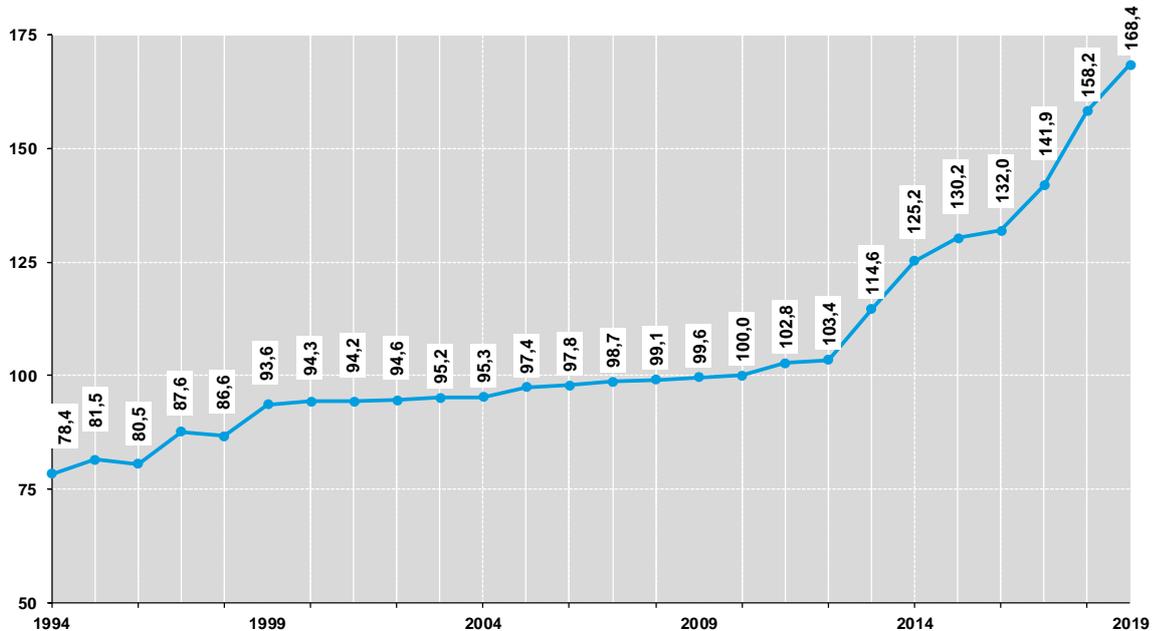
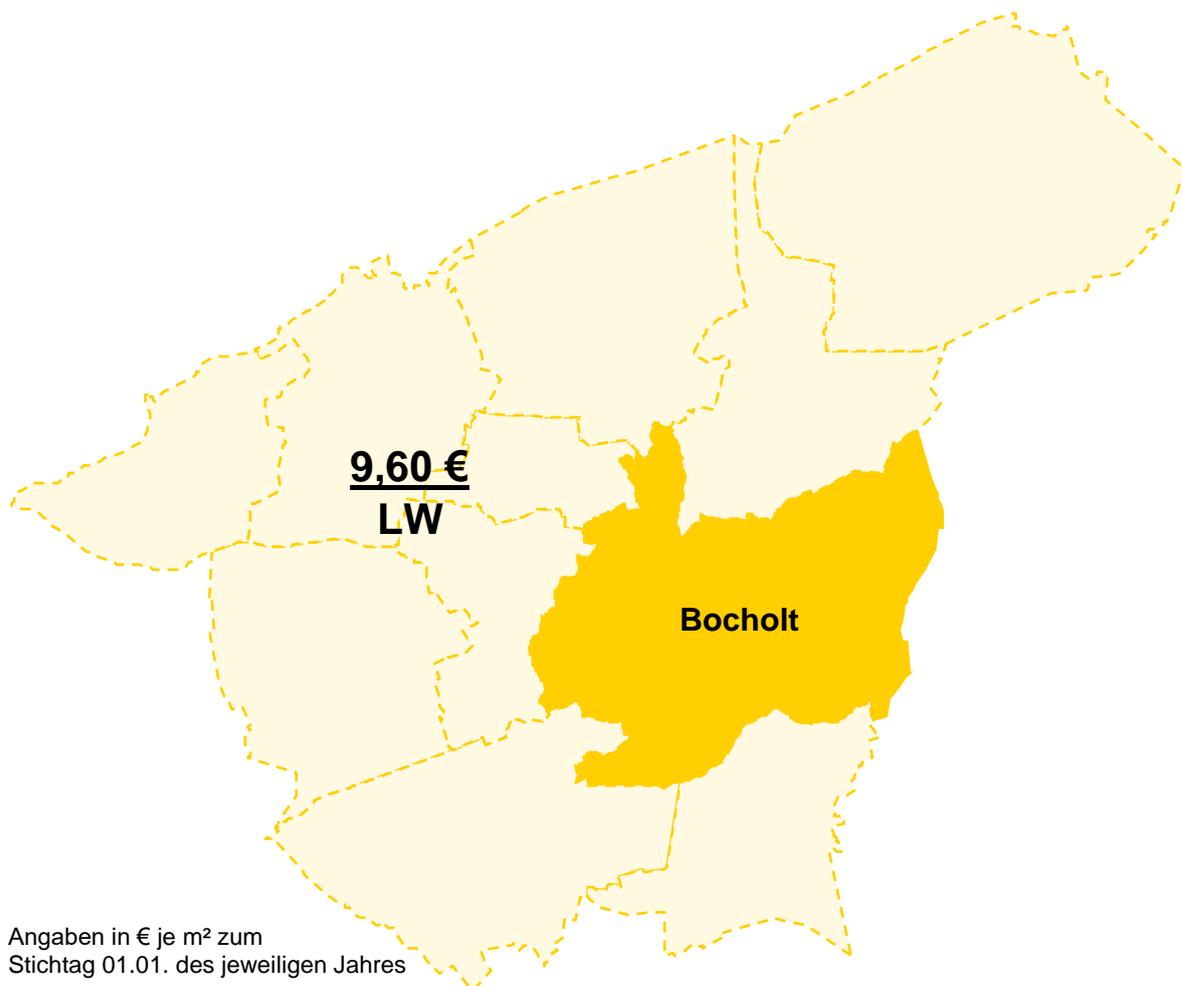


Abb. 19

#### 4.7.6 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte



**Abb. 20**

**Entwicklung des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Nutzflächen**  
seit 2012 in Euro je m<sup>2</sup>

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
LW Bocholt	4,50	5,00	5,50	6,90	7,60	7,60	8,30	8,70	9,60

Der angegebene Bodenrichtwert in einer Höhe von 9,60 EUR je m<sup>2</sup> 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 des anhaltenden Kaufpreismangels 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:

		$\text{Flächenfaktor} = \frac{0,033351 \times \text{gesuchte Fläche}(\text{ha}) + 1,071304}{0,033351 \times \text{gegebene Fläche}(\text{ha}) + 1,071304}$									
		Faktor gesuchte Fläche									
Flächen- normierung 2019		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	
Faktor gegebene Fläche	1,0 ha	1,000	1,015	1,030	1,045	1,060	1,075	1,091	1,106	1,121	ab hier konstant den Faktor einer 5 ha-Fläche verwenden!
	1,5 ha	0,985	1,000	1,015	1,030	1,045	1,059	1,074	1,089	1,104	
	2,0 ha	0,971	0,985	1,000	1,015	1,029	1,044	1,059	1,073	1,088	
	2,5 ha	0,957	0,971	0,986	1,000	1,014	1,029	1,043	1,058	1,072	
	3,0 ha	0,943	0,957	0,972	0,986	1,000	1,014	1,028	1,043	1,057	
	3,5 ha	0,930	0,944	0,958	0,972	0,986	1,000	1,014	1,028	1,042	
	4,0 ha	0,917	0,931	0,945	0,958	0,972	0,986	1,000	1,014	1,028	
	4,5 ha	0,904	0,918	0,932	0,945	0,959	0,973	0,986	1,000	1,014	
	5,0 ha	0,892	0,906	0,919	0,933	0,946	0,960	0,973	0,987	1,000	
ab hier konstant den Faktor einer 5 ha-Fläche verwenden!											

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020, Kreis Borken

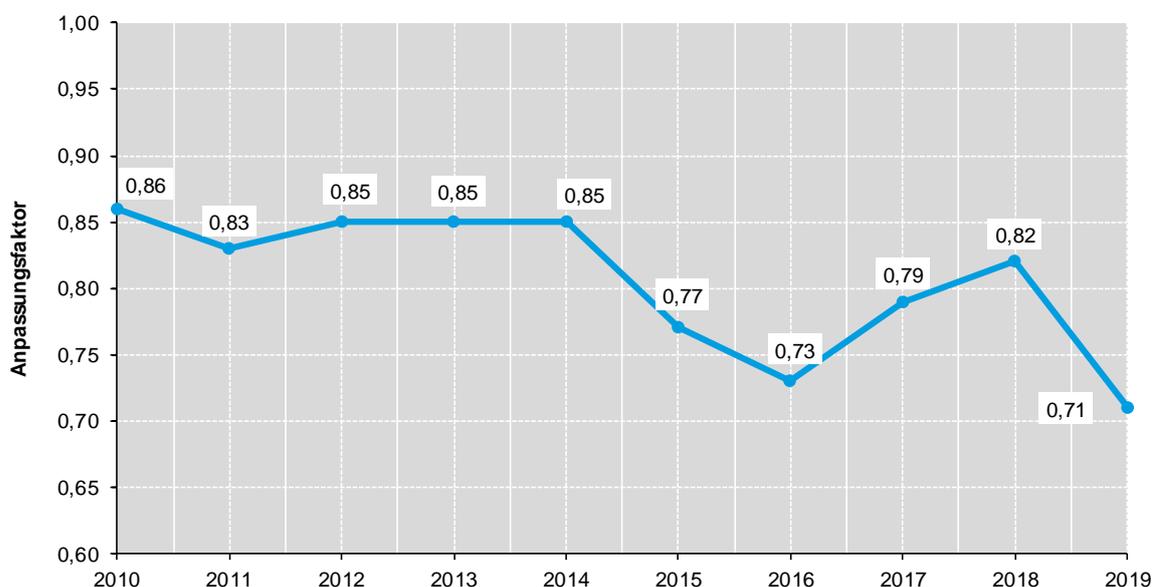
**Beispiel:** Der Preis einer drei Hektar großen Fläche soll als Vergleichspreis für eine fünf Hektar große Fläche herangezogen werden. Der gegebene Preis ist mit dem Faktor 1,057 zu multiplizieren.

### 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.

Bei den Untersuchungen werden alle Verträge eines jeweils dreijährigen Zeitintervalls ohne Rücksicht auf die Größe der verkauften Fläche herangezogen. Für die Nutzungsarten Acker und Grünland werden getrennt ausgeglichene Preise pro m<sup>2</sup> in Abhängigkeit des jeweils letztjährigen Bodenrichtwertes ermittelt und gegenübergestellt. Es zeigt sich, dass seit dem Geschäftsjahr 2007 signifikante Unterschiede zwischen Grünland- und Ackerlandflächen ablesbar sind.

Die folgende Grafik stellt die Unterschiede grafisch und numerisch dar. Mit ihr lassen sich Preise für Flächen der jeweiligen Nutzungsart in die andere Nutzungsart umrechnen:



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020, Kreis Borken

#### 4.7.7 Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwerterlass sieht vor, dass für forstwirtschaftlich genutzte Flächen Richtwerte zu ermitteln sind, die sich auf den Boden ohne Aufwuchs beziehen, soweit hierfür Werte zur Verfügung stehen. Andernfalls können unter entsprechendem Hinweis auch Werte inkl. Aufwuchs veröffentlicht werden.

#### Ein forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert existiert in Bocholt nicht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken hat bisher ebenfalls nicht genügend geeignete Verträge erhalten, in denen Angaben über das Verhältnis von Bodenwert und Wert des Aufwuchses enthalten waren. Differenziertere Angaben über Art, Alter und Qualität des Aufwuchses enthielten die Verträge nicht. Darüber hinaus waren die angegebenen Werte des Aufwuchses derart inhomogen, dass weiterführende Analysen vor allem vor dem Hintergrund des geringen Datenmaterials nicht möglich waren.

Insoweit kann der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken lediglich einen für den ganzen Zuständigkeitsbereich einheitlich gültigen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen inklusive Aufwuchs beschließen. **Zum Stichtag 01.01.2020 beträgt der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen inkl. Aufwuchs ab einer Größe von 1 Hektar 2,00 EUR je m<sup>2</sup>.**

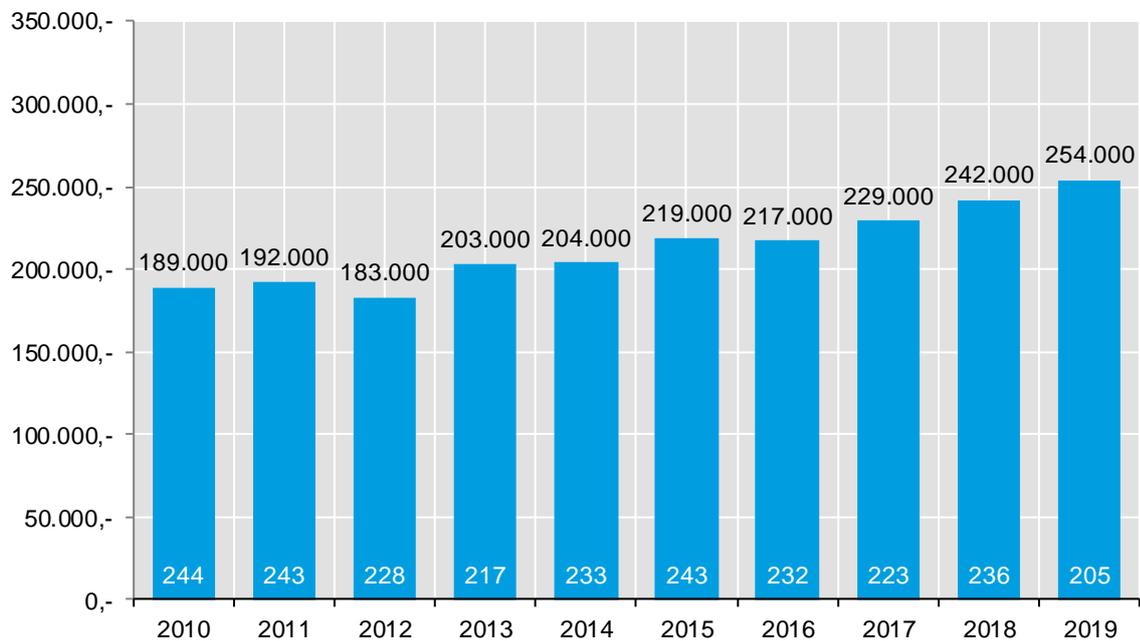
## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser registrierte der Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2019 insgesamt 290 Kaufverträge, davon 205 geeignete Kaufverträge. Der Geldumsatz der geeigneten Kaufverträge beträgt rd. 52,1 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 11,1 Hektar.

Die folgende Grafik zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5,0 % auf 254.000 EUR gestiegen ist. Zu beachten ist, dass der genannte durchschnittliche Kaufpreis stark von der Lage, der Art, dem Baujahr und dem Zustand des Objektes abhängig ist und die Kaufpreise daher nur bedingt miteinander vergleichbar sind.

**Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise seit 2010**  
Ein- und Zweifamilienhäuser



**Abb. 21**

### Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

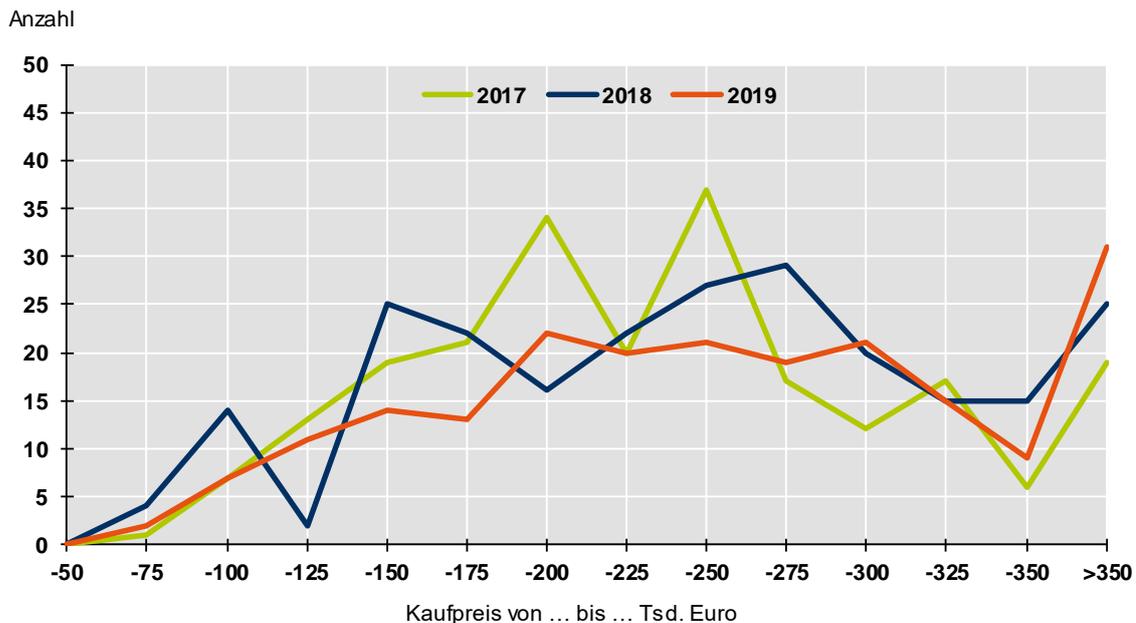


Abb. 22

Der Umsatz wird überwiegend in den Preisgruppen von 175.000 EUR bis 300.000 EUR erzielt. Außerdem stellt die Preisgruppe mit einem Kaufpreis von über 350.000 EUR ein starkes Segment dar, hier sind 31 Objekte registriert worden.

### 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

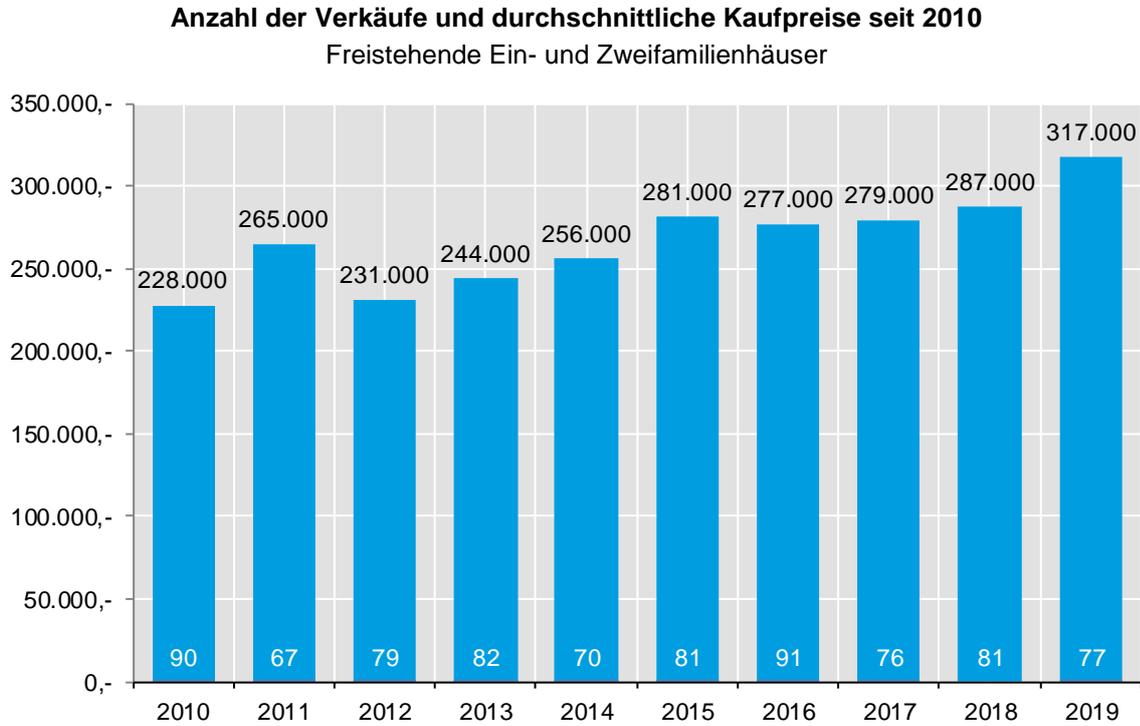


Abb. 23

**Preise für freistehende Einfamilienhäuser**Grundstücksfläche 350 – 800 m<sup>2</sup>

Baujahr	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl Kauf- fälle	≈ Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	≈ Preis Euro	Anzahl Kauffälle	≈ Preis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		≈ Wohnfläche m <sup>2</sup>	
					Min.	Max.	Min.	Max.
bis 1919	/	/	/	/	/		/	
1920 - 1949	/	/	/	/	/		/	
1950 - 1974	22	575	273.000	15	<b>2.000</b>	1.375   2.730	<b>140</b>	80   270
1975 - 1994	14	550	364.000	10	<b>2.310</b>	1.760   3.160	<b>154</b>	124   189
1995 - 2009	<5	(430)	(323.000)	/	/		/	
2010 - 2016	/	/	/	/	/		/	
Neubau (2017/2018)	/	/	/	/	/		/	

Die vorstehende Tabelle zeigt die Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtsjahr 2019, unterteilt in verschiedene Baujahresgruppen und mit einer Grundstücksgröße von 350 – 800 m<sup>2</sup>. Die Preise verstehen sich einschließlich Bodenwert. Zu beachten ist, dass die angegebenen Durchschnittspreise jeweils stark von der Lage, der Art und dem baulichen Erhaltungszustand des Objektes anhängig ist.

## Doppel- und Reihenendhäuser

**Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise seit 2010**  
Doppel- und Reihenendhäuser

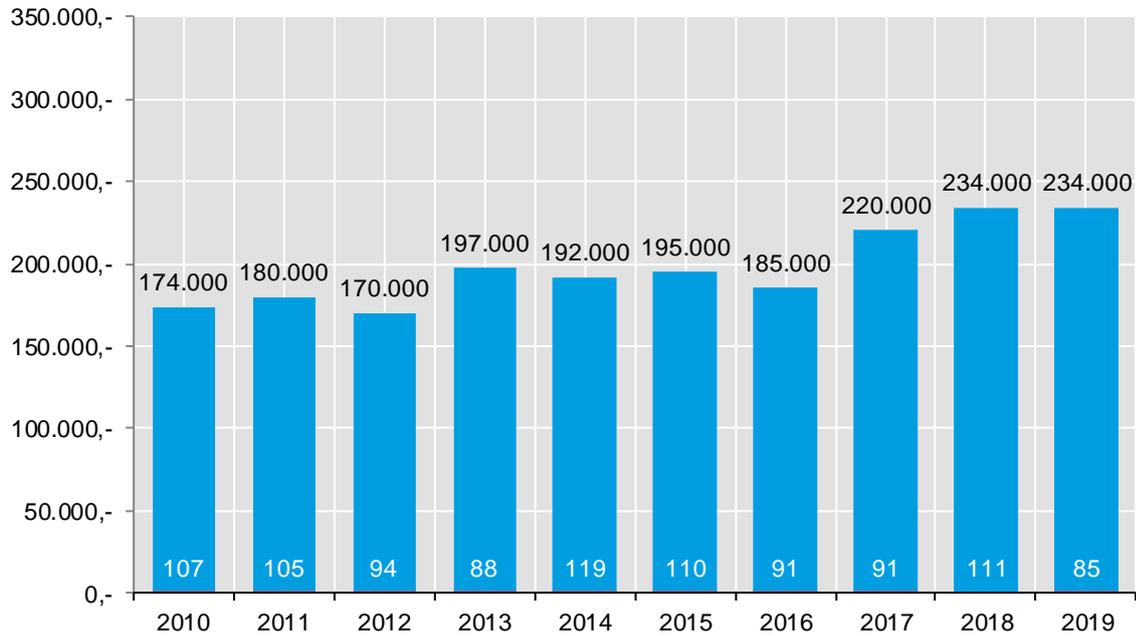


Abb. 24

**Preise für Doppel- und Reihenendhäuser**  
Grundstücksfläche 250 – 500 m<sup>2</sup>

Baujahr	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl Kauf- fälle	≈ Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	≈ Preis Euro	Anzahl Kauffälle	≈ Preis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		≈ Wohnfläche m <sup>2</sup>	
					Min.	Max.	Min.	Max.
bis 1919	/	/	/	/	/	/	/	/
1920 - 1949	5	395	148.000	/	/	/	/	/
1950 - 1974	11	370	207.000	9	<b>1.520</b>	<b>121</b>	940	2.180   87   165
1975 - 1994	9	365	274.000	8	<b>2.100</b>	<b>133</b>	1.870	2.500   100   150
1995 - 2009	5	345	294.000	<5	<b>(2.210)</b>	<b>(134)</b>	1.820	2.560   121   150
2010 - 2016	/	/	/	/	/	/	/	/
Neubau (2017/2018)	<5	(345)	(393.000)	<5	<b>(2.760)</b>	<b>(140)</b>	2.230	3.430   128   153

Die vorstehende Tabelle bildet die Durchschnittspreise für Doppel- und Reihenendhäuser im Jahr 2019 in den verschiedenen Baujahresklassen und einer Grundstücksfläche von 250 – 500 m<sup>2</sup> ab. Die Preise verstehen sich einschließlich Bodenwert. Zu beachten ist, dass die angegebenen Durchschnittspreise jeweils stark von der Lage, der Art und dem baulichen Erhaltungszustand des Objektes anhängig ist.

### Reihenmittelhäuser

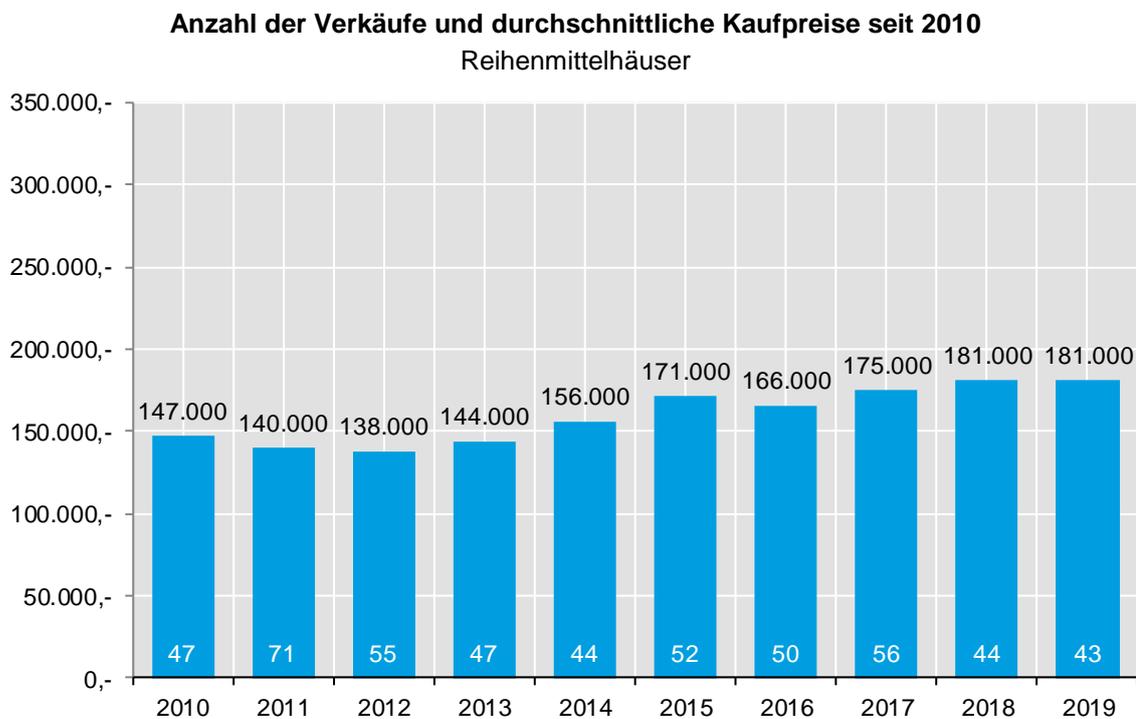


Abb. 25

**Preise für Reihemittelhäuser**  
Grundstücksfläche 150 – 300 m<sup>2</sup>

Baujahr	Kauffälle insgesamt			Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl Kauf- fälle	⊖ Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	⊖ Preis preis Euro	Anzahl Kauffälle	⊖ Preis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		⊖ Wohnfläche m <sup>2</sup>	
					Min.	Max.	Min.	Max.
bis 1919	/	/	/	/	/		/	
1920 - 1949	< 5	(210)	(176.000)	/	/		/	
1950 - 1974	16	230	159.000	11	<b>1.280</b>		<b>116</b>	
					640	1.940	69	155
1975 - 1994	9	215	199.000	8	<b>1.610</b>		<b>129</b>	
					1.030	2.170	95	194
1995 - 2009	< 5	(175)	(271.000)	<5	<b>(2.350)</b>		<b>(115)</b>	
					2.080	2.740	108	120
2010 - 2016	/	/	/	/	/		/	
Neubau (2017/2018)	/	/	/	/	/		/	

In der vorstehenden Tabelle sind die Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser im Jahr 2019 in den verschiedenen Baujahresklassen und einer Grundstücksfläche von 150 – 300 m<sup>2</sup> abgebildet. Die Preise verstehen sich einschließlich Bodenwert. Zu beachten ist, dass die angegebenen Durchschnittspreise jeweils stark von der Lage, der Art und dem baulichen Erhaltungszustand des Objektes anhängig ist.

### 5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Thema derzeit nicht besetzt.

### 5.1.3 Indexreihen

Thema derzeit nicht besetzt.

### 5.1.4 Sachwertfaktoren

Der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelte Wert (vorläufiger Sachwert) entspricht nicht automatisch dem Verkehrswert, da Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes den Preis beeinflussen. Eine Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse und an die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktlage) ist erforderlich. Mit dem so genannten Marktanpassungsfaktor gemäß § 14 ImmoWertV wird dies berücksichtigt.

Die Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05. September 2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW in der aktuellen Fassung abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter werden in Kapitel 8.1 näher erläutert.

Der Ableitung der Sachwertfaktoren in Bocholt (ohne Barlo, Hemden, Liedern, Spork und Suderwick) lagen insgesamt 163 Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019 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

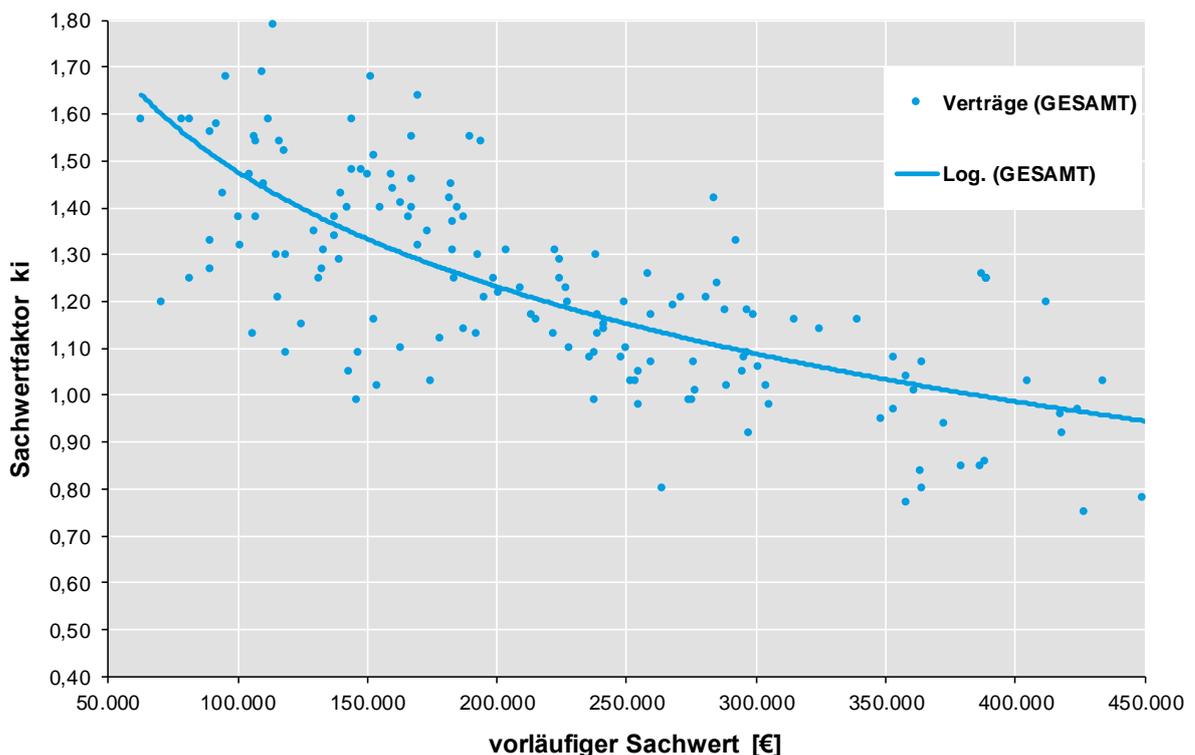


Abb. 26

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

**Sachwertfaktoren**  
In Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert in Euro	Freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser	Doppel- und Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
75.000	-	1,50	1,58
100.000	-	1,43	1,49
125.000	-	1,37	1,42
150.000	1,38	1,32	1,36
175.000	1,31	1,28	1,31
200.000	1,25	1,24	1,27
225.000	1,19	1,21	1,23
250.000	1,15	1,18	1,20
275.000	1,10	1,16	-
300.000	1,06	1,14	-
325.000	1,03	1,12	-
350.000	0,99	1,10	-
375.000	0,96	1,08	-
400.000	0,93	1,06	-
425.000	0,90	1,04	-
450.000	0,88	1,03	-

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

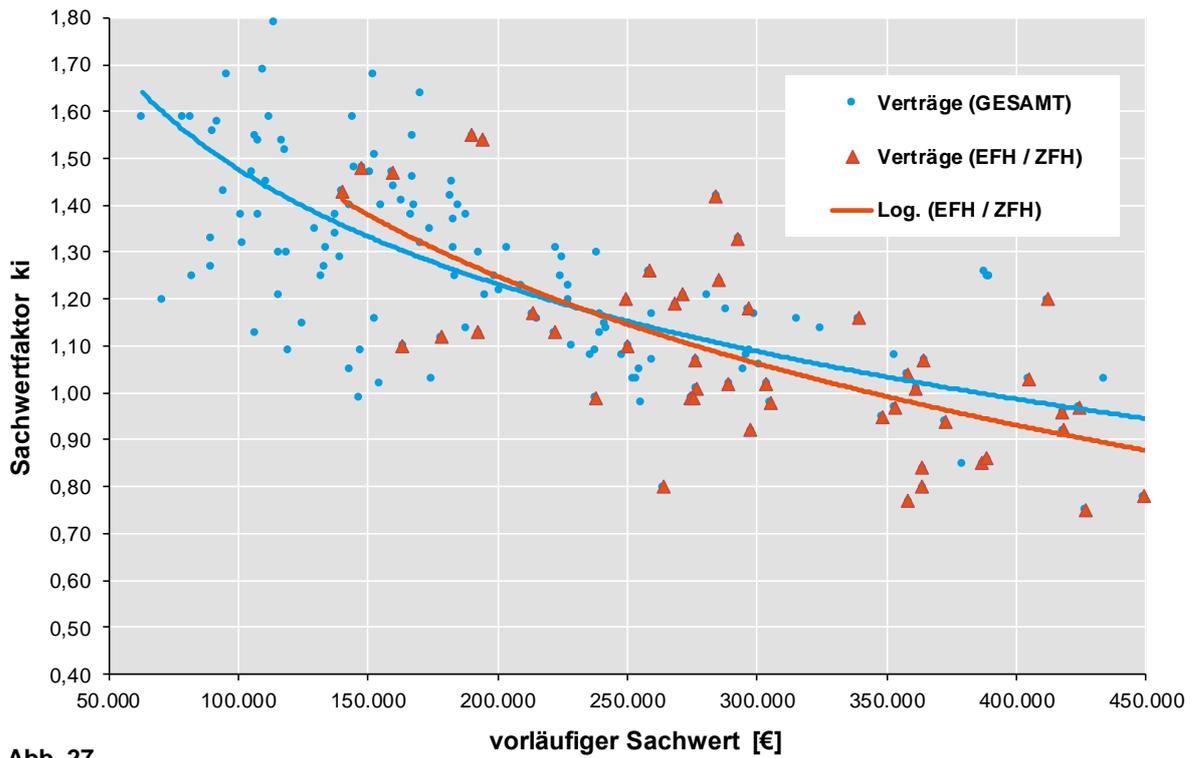


Abb. 27

**Wertverhältnis Kaufpreis / vorl. Sachwert bei Doppel- und Reihenendhäusern**

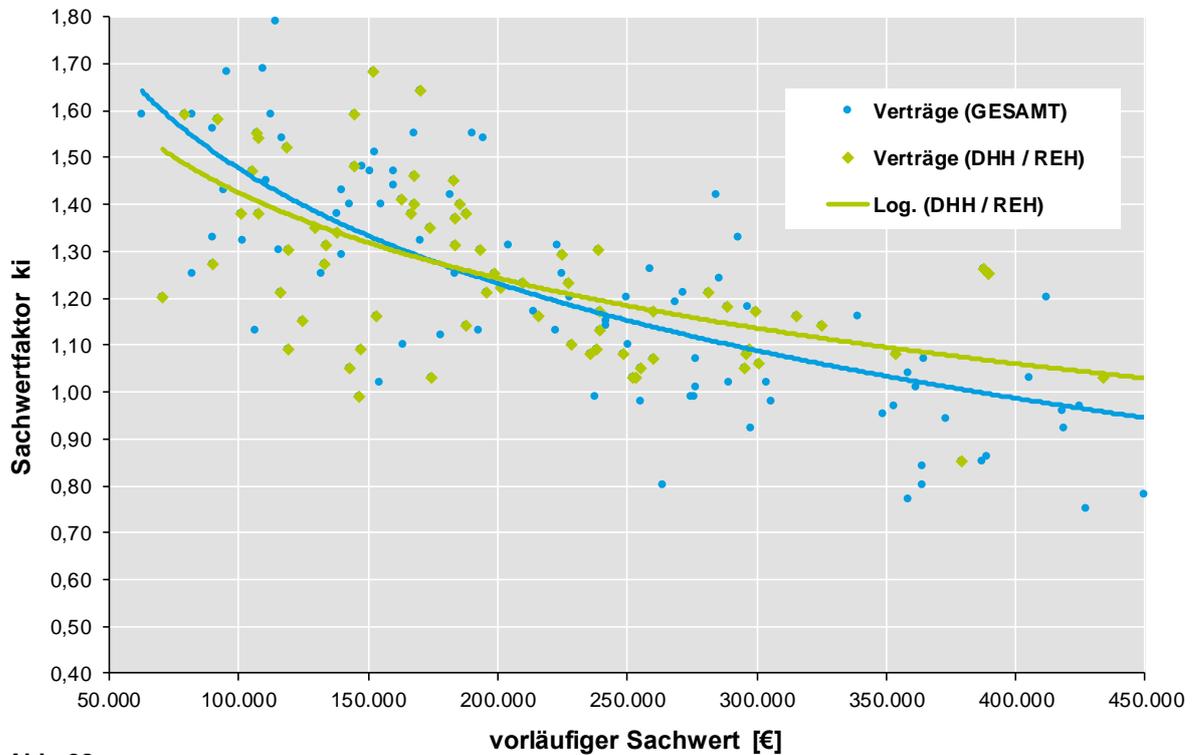


Abb. 28

### Wertverhältnis Kaufpreis / vorl. Sachwert bei Reihenmittelhäusern

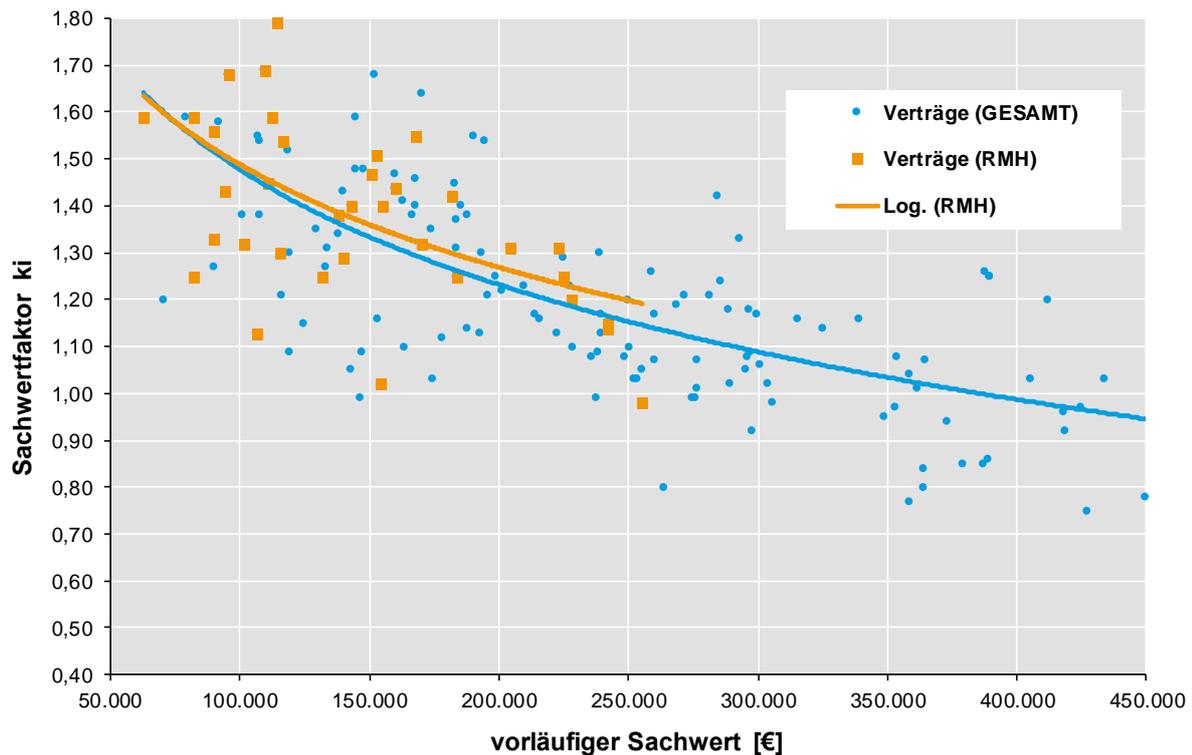


Abb. 29

Die separate Auswertung der Marktanpassungsfaktoren in den Ortslagen Barlo, Hemden, Liedern, Spork und Suderwick zeigt, dass die Marktanpassungsfaktoren im Schnitt rd. 10,0 % unter den Marktanpassungsfaktoren in der Stadtlage liegen.

#### 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 § 14 Abs. 3 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln“.

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	Bereinigter Kaufpreis Euro je m <sup>2</sup>	Miete Euro je m <sup>2</sup>	Bew.-Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Einfamilienhäuser, freistehend	<b>2,4</b>	24	2	158	1.894	6,34	21	46	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,4</i>			<i>24</i>	<i>394</i>	<i>0,57</i>	<i>2</i>	<i>13</i>	<i>0</i>
Einfamilienhäuser, Reihen- u. Doppelhäuser	<b>2,4</b>	53	2	124	1.987	6,59	21	53	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,4</i>			<i>23</i>	<i>395</i>	<i>0,54</i>	<i>2</i>	<i>16</i>	<i>0</i>
Zweifamilienhäuser	<b>(2,4)</b>	<5	2	190	1.540	5,63	24	37	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,3</i>			<i>35</i>	<i>150</i>	<i>0,63</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>0</i>

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

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Im Geschäftsjahr 2019 verzeichnete der Gutachterausschuss insgesamt 28 Mehrfamilienhäuser, die für rd. 13,5 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. 20 geeignete Objekte standen für weitere Auswertungen zur Verfügung. Die Anzahl der geeigneten Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 11,1 % gestiegen. Der Geldumsatz hingegen ist rd. 30,3 % gesunken.

**Anzahl der Verkäufe und Geldumsatz in Mio. Euro**  
Mehrfamilienhäuser

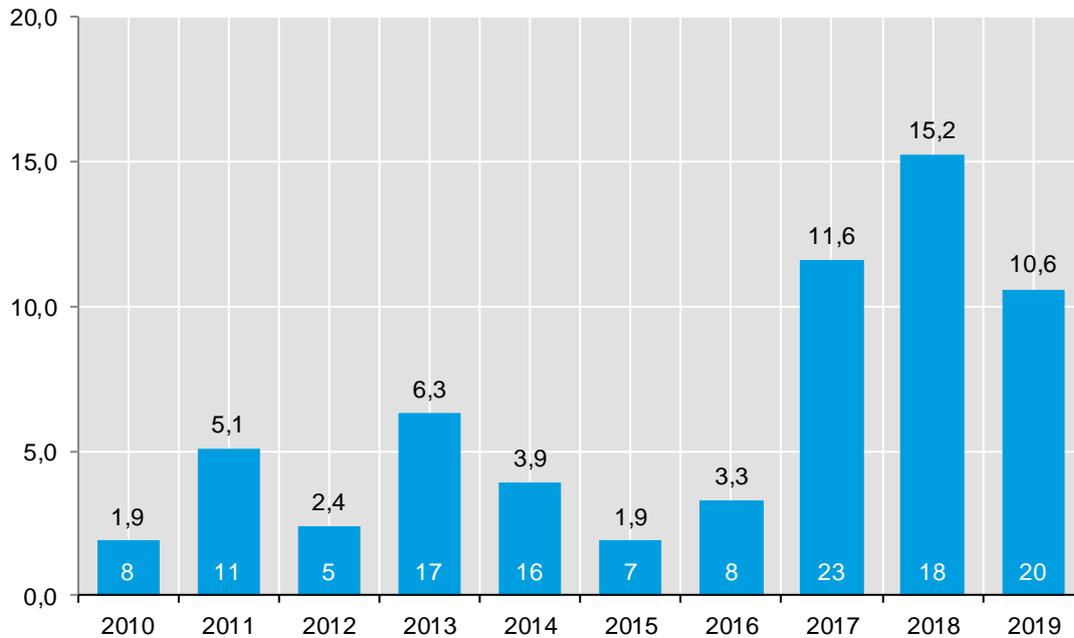


Abb. 30

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln“.

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

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert m. Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	Bereinigter Kaufpreis Euro je m <sup>2</sup>	Miete Euro je m <sup>2</sup>	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Dreifamilienhäuser	<b>(3,7)</b>	<5	2	237	1.225	6,34	23	40	80
<i>Standardabweichung</i>	0,6			21	125	0,3	1	17	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	<b>3,3</b>	9	2	512	2.465	9,47	19	52	80
<i>Standardabweichung</i>	1,3			307	856	4,66	4	24	0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	/	/	/	/	/	/	/	/	/
<i>Standardabweichung</i>	/			/	/	/	/	/	/

### Gemeinsame Auswertung im Münsterland

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle im Segment der Drei- und Mehrfamilienhäuser, der gemischt genutzten Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag sowie der Büros haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Kreis Borken, Kreis Coesfeld, Kreis Warendorf, Kreis Steinfurt, Stadt Bocholt und Stadt Rheine ihre entsprechenden Daten einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2020 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 <sup>2</sup>	Bereinigter Kaufpreis Euro je m <sup>2</sup>	Miete Euro je m <sup>2</sup>	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Dreifamilienhäuser	<b>3,5*</b>	67	3	258	1.108	5,48	26	39	80
<i>Standardabweichung</i>	1,2			64	268	0,75	3	12	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	<b>3,6*</b>	155	3	529	1.151	5,82	27	42	80
<i>Standardabweichung</i>	1,3			449	498	1,5	4	16	1
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	<b>4,7*</b>	96	3	597	1.057	5,99	25	41	80
<i>Standardabweichung</i>	2,1			522	578	2,47	4	14	1
Büro	<b>(4,0)*</b>	11	3	716	1.228	13,03	23	43	70
<i>Standardabweichung</i>	1,0			586	554	14,76	4	18	8

\* Münsterland

### 5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

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

Marktübliche Erträge sind nachhaltig erzielbar. Die Jahresroherträge der letzten zwei Jahre wurden nach dem qualifizierten Mietspiegel 2018 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.

Der Rohertragsfaktor für die Teilmärkte Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) ergeben sich wie folgt:

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Dreifamilienhäuser	<b>(16,4)</b>	<5	2
<i>Standardabweichung</i>	(2,1)		
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	<b>(21,6)</b>	9	2
<i>Standardabweichung</i>	(7,3)		
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	/	/	/
<i>Standardabweichung</i>			

Rohertragsfaktoren für den Teilmarkt gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) konnten aufgrund des geringen Datenmaterials nicht abgeleitet werden.

### 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 2019 insgesamt 28 Kaufverträge bei einem Geldumsatz von rd. 31,3 Mio. Euro. Die Anzahl der geeigneten Kauffälle bleibt mit 12 Verträgen traditionell gering. Der Geldumsatz beläuft sich auf rd. 6,9 Mio. Euro und befindet sich deutlich unterhalb des Niveaus des Vorjahres.

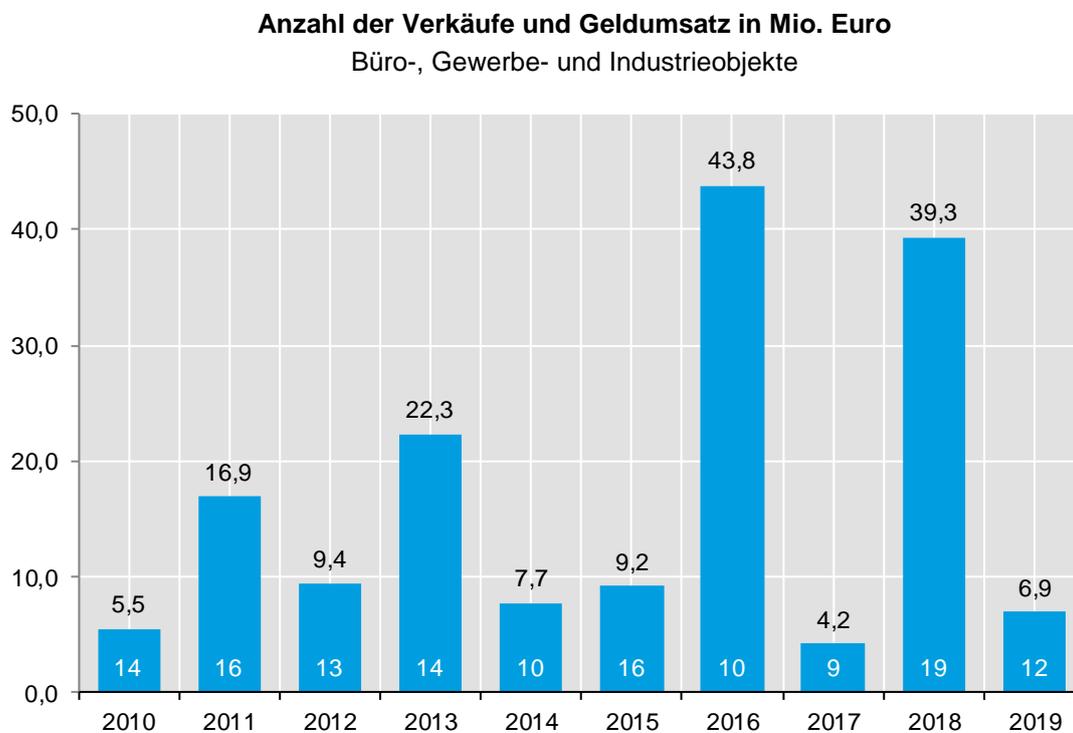


Abb. 31

#### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Aufgrund des geringen und heterogenen Datenmaterials im Teilmarkt Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude können keine fundierten Aussagen getroffen werden.

#### 5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Thema derzeit nicht besetzt.

#### 5.3.3 Indexreihen

Thema derzeit nicht besetzt.

#### 5.3.4 Durchschnittspreise

Thema derzeit nicht besetzt.

## 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

### 5.4.1 Garagen und Tiefgaragenstellplätze

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

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

Objektart	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Durchschnittspreis	
			Min.	Max.
Tiefgaragenstellplätze (Erstverkauf aus Neubau)	55	3	<b>22.000</b>	
			13.500	24.800
Garage (Weiterverkauf)	12	3	<b>7.500</b>	
			2.500	20.000

### 5.4.2 Bauflächen im Außenbereich

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB werden in der Stadt Bocholt aufgrund des zu geringen Datenmaterials nicht abgeleitet.

Gemäß Ziffer 9.2.1 der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswerttrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 haben bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV), deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich. Der Bodenwert derartiger Grundstücke kann auf der Grundlage des Bodenwerts vergleichbarer baureifer Grundstücke benachbarter Baugebiete unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wie der Entfernung zur Ortslage, besonderer Lagemerkmale, der Erschließungssituation, eingeschränkter Nutzungsänderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten oder der Grundstücksgröße ermittelt werden.

### Modell zur Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich<sup>3</sup>

Dem Modell liegt der Gedanke zugrunde, dass sich der Bodenwert eines solchen Grundstücks aufspalten lässt in den Barwert einer ewigen Rente als kapitalisierter Wert der verbleibenden Grundstücksqualität und den Barwert einer Zeitrente als kapitalisierter Ertrag der zeitlich begrenzten höherwertigen Grundstücksqualität.

Der Barwert der ewigen Rente basiert auf dem Bodenwert für landwirtschaftliche Nutzflächen (verbleibende Grundstücksqualität). Der Barwert der Zeitrente basiert auf dem Bodenwert vergleichbarer baureifer Grundstücke in benachbarten Baugebieten unter Berücksichtigung von Zu- bzw. Abschlägen wegen wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale.

<sup>3</sup> Das Modell ist beschrieben in der Veröffentlichung von Klaus-Jürgen Schmidt „Bodenwert bebauter Grundstücke in Bauverbotszonen“ in den Nachrichten des Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Nr. 4, Hannover, 32. Jahrgang, 4. Vierteljahr 1982, Seite 348 ff.

$$B_b = B_r + (B_u - B_r) * p\% * V_n$$

B <sub>b</sub> =	Bodenwert in Außenbereichslage	
B <sub>r</sub> =	Bodenwert der verbleibenden Grundstücksqualität (Restfläche)	z.B. 9,60 €/m <sup>2</sup>
B <sub>u</sub> =	Bodenwert in einem Wohngebiet	z.B. 130,- €/m <sup>2</sup>
	Zu-/Abschläge wegen beispielsweise abweichender Erschließungsqualität, Entfernung zum nächsten Baugebiet	z.B. -30,- €/m <sup>2</sup>
p =	Liegenschaftszinssatz	3,0 %
n =	wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Bausubstanz	z.B. 50 Jahre
V =	Barwertfaktor nach Anlage 1 ImmoWertV (Vervielfältigtabelle)	

Auf der Grundlage der vorstehenden Formel konnte aus Kauffällen der Jahre 2017 bis 2019 für Bauflächen im Außenbereich in Bocholt für die ersten 1.000 m<sup>2</sup> eine Wertspanne von 50 bis 100 EUR je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche abgeleitet werden. Diese Wertspanne bezieht sich nicht auf sogenannte Splittersiedlungen.

Der Wert von Bauflächen im Außenbereich ist in jedem Fall von den Gegebenheiten des Einzelfalls abhängig, die angegebene Spanne dient daher lediglich zur Orientierung. Wertbeeinflussend können insbesondere die Entfernung zum nächsten Baugebiet, besondere Lagemerkmale, die Erschließungssituation, eingeschränkte Nutzungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten oder die Grundstücksgröße sein.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

Der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt registrierte im Jahr 2019 insgesamt 288 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum. Der Gesamtgeldumsatz betrug insgesamt rd. 48,5 Mio. Euro. 209 geeignete Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum konnten vertiefend ausgewertet werden. Der Geldumsatz dieser geeigneten Kauffälle beträgt insgesamt rd. 39,1 Mio. Euro.

### 6.1 Wohnungseigentum

Im Teilmarkt Wohnungseigentum konnten insgesamt 200 geeignete Kaufverträge erfasst werden, die für rd. 36,1 Mio. Euro den Eigentümer wechselten. Im Vergleich zum Vorjahr (2018: 47,2 Mio. Euro) wurde damit ein Rückgang beim Geldumsatz um 23,5 % registriert.

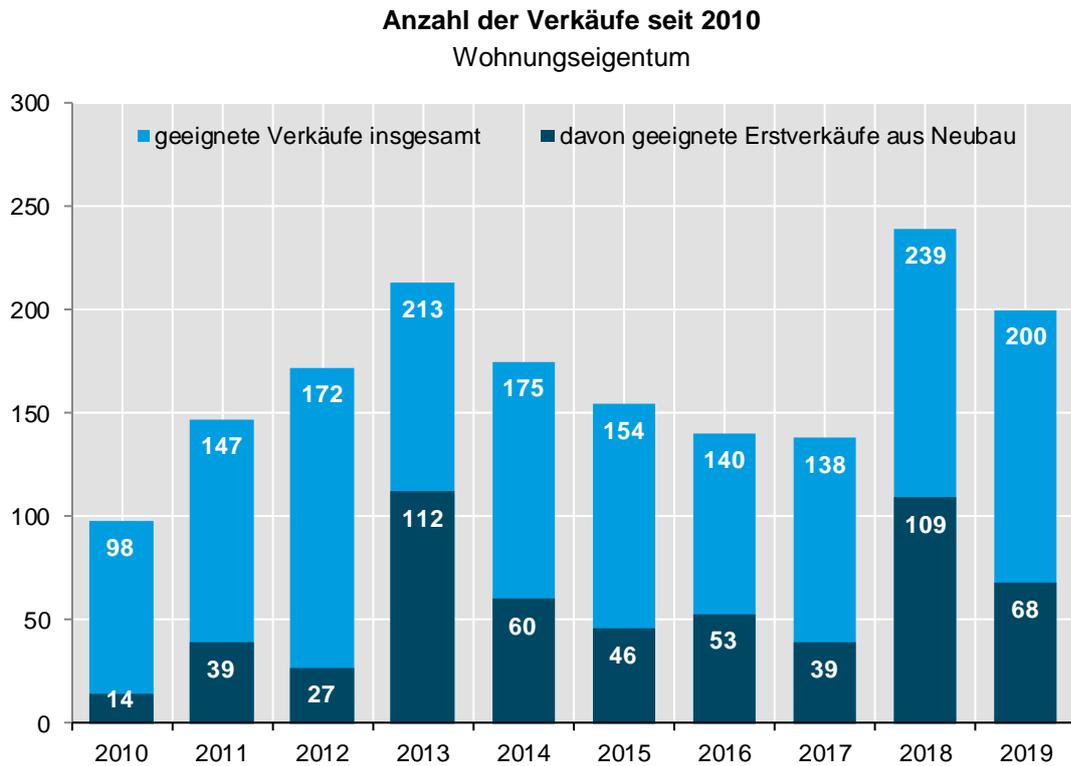


Abb. 32

Die vertiefende Auswertung aller geeigneter Kauffälle zeigt, dass der Umsatz überwiegend in den Preisgruppen 75.000 bis 125.000 EUR, 150.000 bis 175.000 EUR und 225.000 bis 250.000 EUR erzielt wird, rd. 22,0 % der geeigneten Verkäufe werden im Preissegment über 250.000 EUR registriert.

### Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum

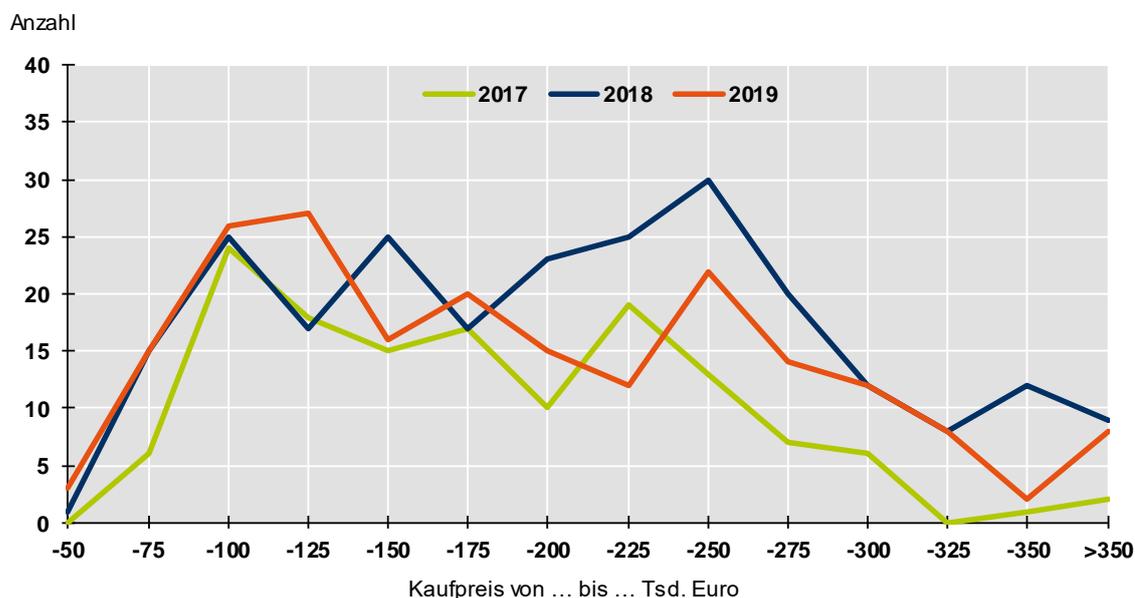


Abb. 33

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Eigentumswohnungen lassen sich über den Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche gut miteinander vergleichen. Die Höhe der Kaufpreise ist in erheblichem Maße abhängig von dem Baujahr, der Lage, dem Ausstattungs- und Modernisierungsstandard der Wohnung. Zusätzliche wertrelevante Faktoren können der Grundriss, die Geschosslage, der allgemeine Unterhaltungszustand, der Gebäudetyp, die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude bzw. der Wohnanlage, die Wohnungsgröße, vorhandene Freisitze, Garagen, Keller oder sonstige Nebengebäude sein.

Die im folgenden genannten Durchschnittspreise beziehen sich auf Objekte mit 4 – 16 Wohneinheiten, einer Wohnungsgröße von 60 – 100 m<sup>2</sup>, einer neuzeitlichen Ausstattung mit Bad und Zentralheizung in einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand inkl. Grundstücksanteil und Außenanlagen im frei finanzierten Wohnungsbau. 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 7.500 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 2017**

## Erstverkäufe aus Neubau

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Wohnfläche m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.	Min.	Max.
2017	22	5,0	228.000	<b>2.780</b>		<b>82</b>	
				2.360	3.040	61	97
2018	48	11,3	235.000	<b>2.850</b>		<b>82</b>	
				2.330	3.320	64	100
2019	43	10,0	233.000	<b>2.910</b>		<b>80</b>	
				2.470	3.370	61	99

Die Auswertung zeigt, dass der durchschnittliche Verkaufspreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche seit 2017 kontinuierlich gestiegen ist. Die Anzahl der geeigneten Verkaufsfälle ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 10,4 % gesunken, der Geldumsatz ist um 11,5 % zurückgegangen.

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 1919 und 1920 – 1949 für Objekte mit den oben genannten Merkmalen vor und demzufolge können keine Durchschnittspreise angegeben werden.

**Preise für Wohnungseigentum seit 2017**

## Weiterverkäufe, Baujahre 1950 – 1974

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Wohnfläche m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.	Min.	Max.
2017	15	1,9	128.000	<b>1.510</b>		<b>83</b>	
				980	2.180	63	99
2018	24	2,9	120.000	<b>1.540</b>		<b>74</b>	
				1.020	2.610	60	97
2019	21	2,2	105.000	<b>1.400</b>		<b>75</b>	
				860	2.000	60	99

In der Baujahresklasse 1950 - 1974 ist der durchschnittliche Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Berichtsjahr 2019 um rd. 9,1 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken, der Durchschnittspreis ist rd. 12,5 % gesunken. Die Wohnfläche beträgt in 2019 durchschnittlich 75 m<sup>2</sup>.

**Preise für Wohnungseigentum seit 2017**

Weiterverkäufe, Baujahre 1975 – 1994

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Wohnfläche m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.	Min.	Max.
2017	12	1,3	105.000	<b>1.350</b>		<b>78</b>	
				960	1.620	62	88
2018	16	1,8	114.000	<b>1.540</b>		<b>74</b>	
				1.120	2.230	60	96
2019	12	1,6	136.000	<b>1.800</b>		<b>75</b>	
				1.330	2.510	60	98

In der Baujahresklasse 1975 – 1994 ist im Berichtsjahr 2019 eine Preissteigerung von rd. 16,9 % zum Vorjahr festzustellen. Das Preisniveau liegt bei 1.800 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Preise für Wohnungseigentum seit 2017**

Weiterverkäufe, Baujahre 1995 – 2009

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Wohnfläche m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.	Min.	Max.
2017	8	1,2	153.000	<b>1.910</b>		<b>80</b>	
				1.650	2.200	68	91
2018	10	1,7	170.000	<b>2.230</b>		<b>75</b>	
				1.270	2.870	61	99
2019	11	1,9	174.000	<b>2.310</b>		<b>75</b>	
				1.790	2.860	62	87

Der durchschnittliche Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im Jahr 2019 bei 2.310 EUR und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3,6 % gestiegen.

### Preise für Wohnungseigentum seit 2017

Weiterverkäufe, Baujahre 2010 - 2017

Jahr	Kauffälle mit bekannter Wohnfläche						
	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl		Wohnfläche m <sup>2</sup>	
				Min.	Max.	Min.	Max.
2017	< 5	0,5	(175.000)	<b>(2.840)</b>		<b>(62)</b>	
				2.810	2.850	61	62
2018	< 5	0,9	(223.000)	<b>(2.800)</b>		<b>(80)</b>	
				2.700	2.930	66	87
2019	< 5	0,6	(214.000)	<b>(2.510)</b>		<b>(87)</b>	
				1.870	2.930	76	100

Die Anzahl der Kauffälle für die Baujahresklasse 2010 – 2017 im Teilmarkt Weiterverkäufe ist gering. Der durchschnittliche Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 10,4 % gesunken.

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

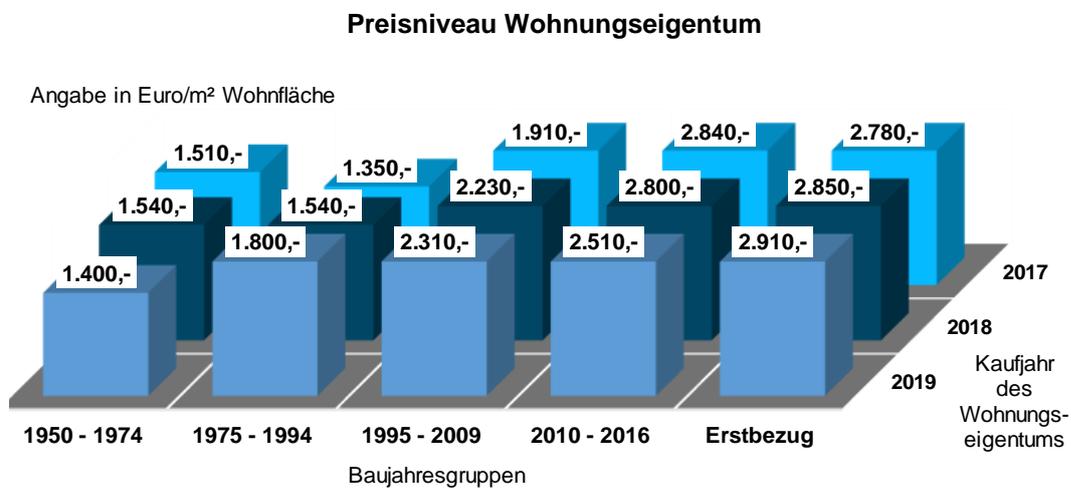


Abb. 34

### Preisentwicklung von Wohnungseigentum im Vergleich zu anderen Städten Erstverkäufe aus Neubau in Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche

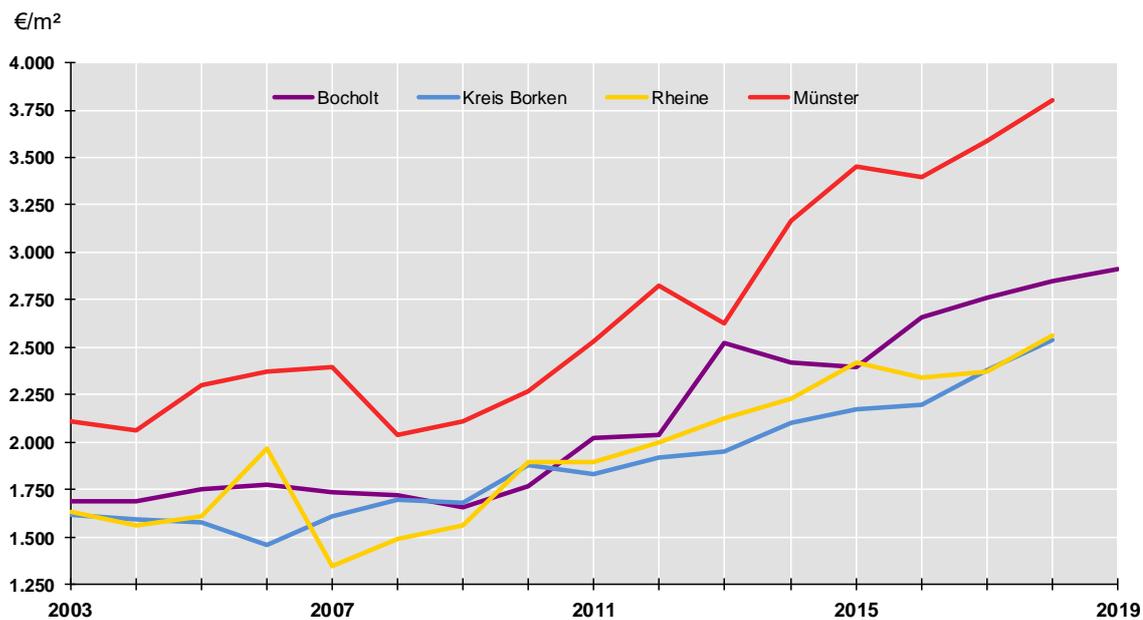


Abb. 35

Die vorstehende Abbildung zeigt, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche für Erstverkäufe aus Neubau in Bocholt seit 2015 deutlich von den Durchschnittspreisen im Kreis Borken absetzen.

### 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 zum 01.01.2020 fortgeschrieben wurden. 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 m<sup>2</sup>).

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 derzeitigen Pauschalen in Bocholt liegen bei **3.000 EUR je Stellplatz** und bei **7.500 EUR je Garage**.

Die Datengrundlage setzte sich aus 857 zur Auswertung geeigneten Verkäufen aus den Jahren 2010 bis 2019 zusammen, die alle mittels des Wohnungseigentumsindex für Bocholt an den Stichtag 01.01.2020 angepasst wurden. Eigentumswohnungen, die vor 1950 errichtet wurden, bleiben in der Auswertung unberücksichtigt. Erstverkäufe aus Neubau sind ebenfalls ausgeschlossen worden. Nebengebäude (Schuppen etc.) sind nicht berücksichtigt worden.

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

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

Baujahr 1980 bis 1999  
61 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
5 bis 8 Wohneinheiten  
1. – 2. Obergeschoss  
unvermietet

Abweichungen von dieser Richtwertnorm, z.B. Baujahr, Wohnungsgröße oder Geschosslage sind nach den folgenden Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind sachverständig individuelle Zu- und Abschläge insbesondere für den Ausstattungsstandard, den Modernisierungsgrad oder die Lage vorzunehmen. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufrisrechte, 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
<b>Baujahr</b>	1950 bis 1959	-20%
	1960 bis 1979	-5%
	<b>1980 bis 1999</b>	<b>0%</b>
	2000 bis 2009	20%
	ab 2010	30%
<b>Wohnfläche</b>	Appartement bis 40 m <sup>2</sup>	5%
	41 - 60 m <sup>2</sup>	5%
	<b>61 - 90 m<sup>2</sup></b>	<b>0%</b>
	91 - 120 m <sup>2</sup>	0%
	über 121 m <sup>2</sup>	-5%
<b>Größe der Anlage</b>	bis 4 Wohneinheiten	5%
	<b>5 bis 8 Wohneinheiten</b>	<b>0%</b>
	9 bis 12 Wohneinheiten	-5%
	über 13 Wohneinheiten	-10%
<b>Geschosslage der Wohnung</b>	Erdgeschoss	5%
	<b>1. bis 2. Obergeschoss</b>	<b>0%</b>
	über 3. Obergeschoss	-5%
	Dachgeschoss	5%
<b>Mietsituation</b>	<b>unvermietet</b>	<b>0%</b>
	vermietet	-5%

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

[https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/standardmodelleAGVGA/Immobilienrichtwertmodell\\_NRW\\_2019-07-09.pdf](https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/standardmodelleAGVGA/Immobilienrichtwertmodell_NRW_2019-07-09.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 BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)



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

#### Ausschnitt aus der Immobilienrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2020)

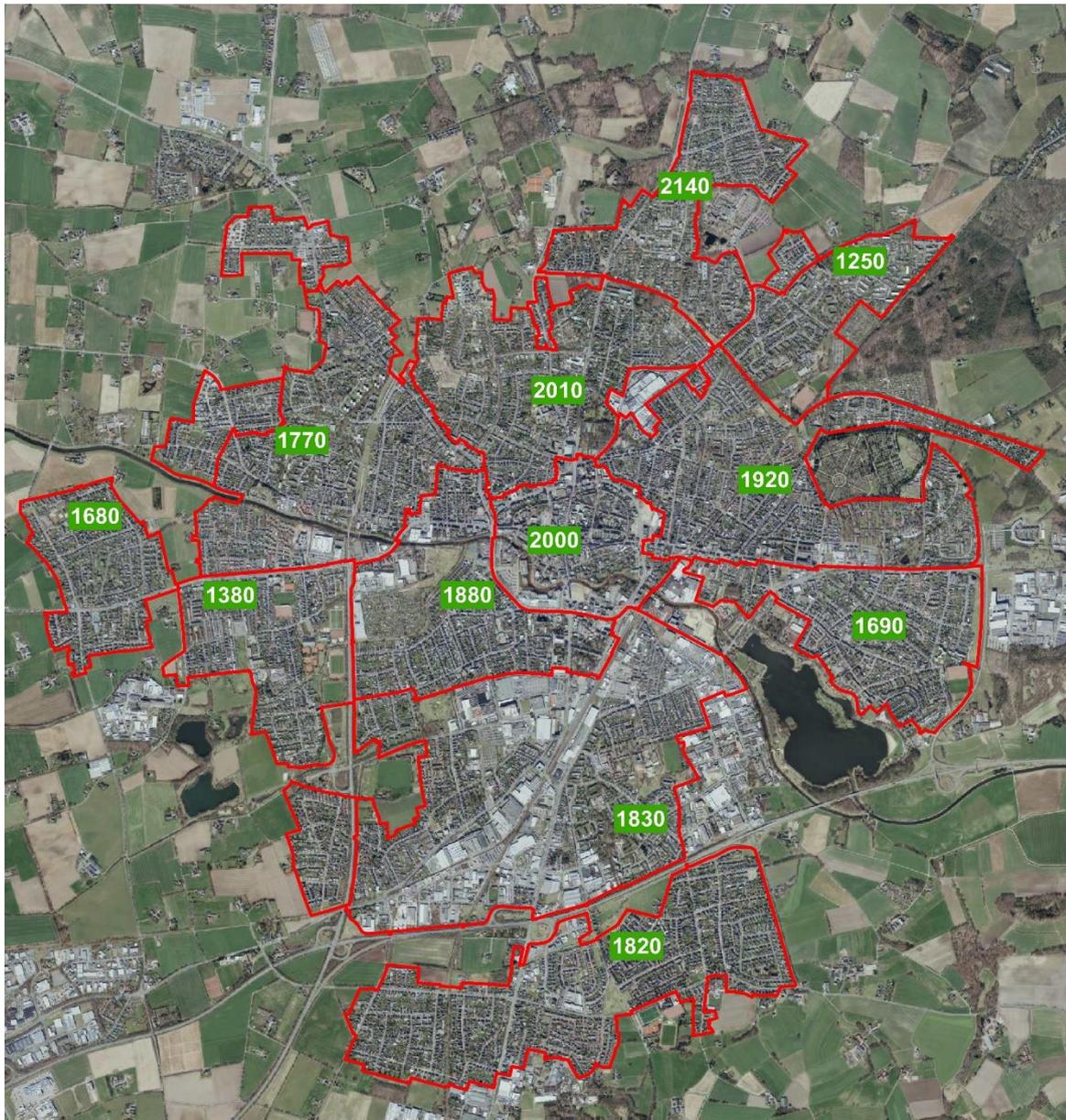


Abb. 36

### 6.1.3 Indexreihen

Nach § 11 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden aus allen geeigneten Erstverkäufen aus Neubau bzw. Weiterverkäufen ausgewertet.

#### Preisentwicklung für Wohnungseigentum

Erstverkäufe aus Neubau

Jahr	Anzahl	⊘ KP	Index 2015 = 100
		Euro je m <sup>2</sup> Wfl	
2010	14	1.920	81,4
2011	38	1.780	75,4
2012	27	1.950	82,6
2013	108	2.510	106,4
2014	60	2.370	100,4
<b>2015</b>	<b>46</b>	<b>2.360</b>	<b>100,0</b>
2016	53	2.560	108,5
2017	39	2.710	114,8
2018	109	3.020	128,0
2019	66	3.020	128,0

#### Preisindex Wohnungseigentum

Erstverkäufe aus Neubau – 2015 = 100

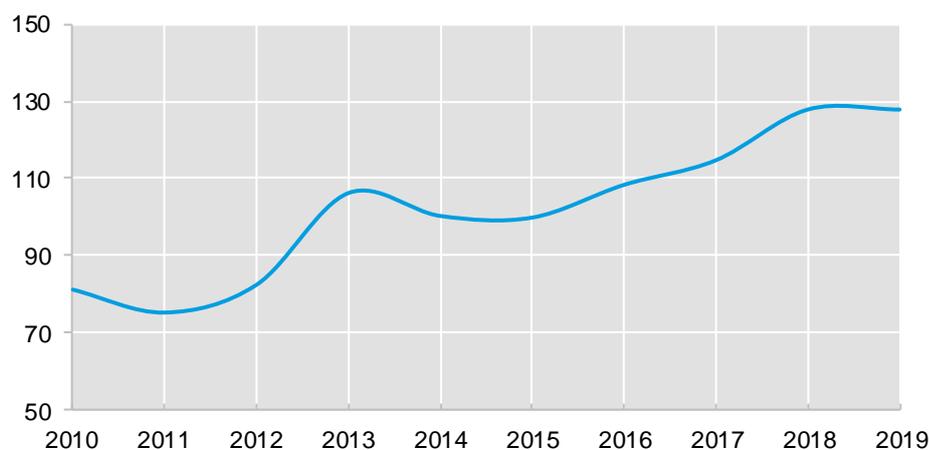


Abb. 37

Der Preisindex Wohnungseigentum für Erstverkäufe aus Neubau zeigt, dass der Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche seit 2015 um rd. 28,0 % gestiegen ist. Im Vergleich zum Vorjahr ist keine Veränderung erkennbar.

### Preisentwicklung für Wohnungseigentum Weiterverkäufe

Jahr	Anzahl	⊘ KP	Index
		Euro je m <sup>2</sup> Wfl	2015 = 100
2010	76	1.270	85,8
2011	86	1.220	82,4
2012	132	1.280	86,5
2013	94	1.340	90,5
2014	99	1.490	100,7
<b>2015</b>	<b>111</b>	<b>1.480</b>	<b>100,0</b>
2016	77	1.560	105,4
2017	96	1.620	109,5
2018	92	1.720	116,2
2019	119	1.731	116,9

### Preisindex Wohnungseigentum Weiterverkäufe – 2015 = 100

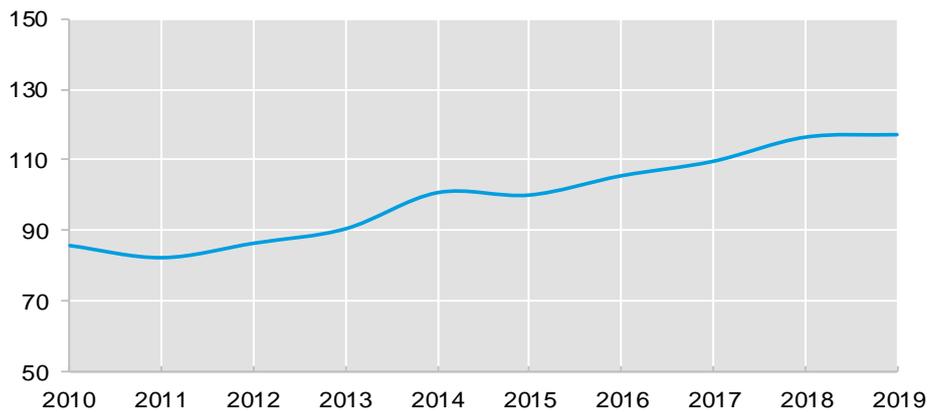


Abb. 38

Der Preisindex Wohnungseigentum für Weiterverkäufe zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche seit 2015 um rd. 16,9 % gestiegen ist.

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln“.

Die Liegenschaftszinssätze werden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) mit Stand vom 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016) in Verbindung mit der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 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 <sup>2</sup>	Bereinigter Kaufpreis Euro je m <sup>2</sup>	Miete Euro je m <sup>2</sup>	Bew.- Kosten % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	<b>2,3</b>	34	2	83	2.007	6,54	23	55	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,4</i>			<i>24</i>	<i>458</i>	<i>0,7</i>	<i>3</i>	<i>15</i>	<i>0</i>
Vermietetes Wohnungseigentum	<b>2,6</b>	27	2	64	1.623	6,33	25	44	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,4</i>			<i>13</i>	<i>547</i>	<i>0,86</i>	<i>3</i>	<i>16</i>	<i>0</i>

Die Liegenschaftszinssätze sind sachverständig anzuwenden.

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

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

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	<b>28,0</b>	34	2
<i>Standardabweichung</i>	<i>5,7</i>		
Vermietetes Wohnungseigentum	<b>22,8</b>	27	2
<i>Standardabweichung</i>	<i>5,7</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 2019 wurden insgesamt 16 Kaufverträge über Teileigentum erfasst, 9 geeignete Kauffälle konnten registriert werden.

Teileigentum	Jahr	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]	
		2018	2019	2018	2019
Erstverkauf aus Neubau		1	0	0,9	0,0
Weiterverkauf		6	9	0,8	3,0
	<b>Summe</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>1,6</b>	<b>3,0</b>

## **7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke**

### **7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte**

Im Geschäftsjahr 2019 konnten in Bocholt vier Erbbaurechtsbestellungen verzeichnet werden. Als Erbbaurechtsgeber treten im Allgemeinen die Stadt, die Kirche und Privatpersonen in Erscheinung.

### **7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte**

Insgesamt konnten 14 geeignete Kauffälle über Erbbaurecht ausgewertet werden. Zu beachten ist, dass die Anzahl der Kauffälle nach wie vor gering ist und eine weitere statistisch gesicherte Auswertung nicht möglich ist.

Für Bocholt liegen keine statistisch ausreichend gesicherten Ergebnisse zur Veröffentlichung eines Marktanpassungsfaktors für Erbbaurechte vor.

### **7.3 Erbbaurechtsgrundstücke**

Im Jahr 2019 wurde insgesamt 1 geeigneter Kauffall für Erbbaurechtsgrundstücke registriert. Damit ist die Anzahl wie im Vorjahr gering, sodass eine weitere Auswertung nicht statistisch gesichert ist.

## 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 §§ 21 bis 23 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 automatisch dem Verkehrswert, da Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes den Preis beeinflussen. Eine Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse und an die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktlage) ist erforderlich. Mit dem so genannten Marktanpassungsfaktor gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 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 Bauträger oder Firmen als Verkäufer auftreten, nehmen an der Auswertung nicht teil. Erwerber wurden seitens der Geschäftsstelle angeschrieben und um zusätzliche Angaben zum Kauffall mittels Fragebogen gebeten.

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

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

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

[https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell\\_AGVGA\\_NW\\_2017-07-11.pdf](https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2017-07-11.pdf)

Folgende Modellparameter werden angewendet:

<b>Einflussgröße</b>	<b>Definitionen und Hinweise</b>
Bereinigter normierter Kaufpreis (KP)	§§ 7 und 8 ImmoWertV Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu bereinigen. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen sind bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht zu berücksichtigen und im Wege der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als boG zu erfassen.
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten (NHK 2010) gemäß § 22 Abs. 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1. in Verbindung mit Anlage 1 der SW-RL
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Ortsgröße	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden.
Gemischte Gebäudearten, Keller-geschosse	SW-RL Nr. 4.1.1.6 Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten (Mischkalkulation, s. Anlage 6 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW) Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar, etc.). Diese sind ggf. sachverständig als boG zu berücksichtigen. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen zu bewerten.
Zweifamilienhäuser	Die Kostenkennwerte in der Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW sind mit dem Faktor 1,05 auf Zweifamilienhäuser zu übertragen.
Gebäudestandard	SW-RL Nr. 4.1.1.2 Nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß den in der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW aufgeführten Merkmalen.
Bezugsmaßstab	SW-RL Nr. 4.1.1.4 Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW beschrieben.
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempeel und Spitzboden	SW-RL Nr. 4.1.1.5 Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen. Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA.NRW enthält Orientierungswerte.
Baupreisindex	SW-RL Nr. 4.1.2 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer/ Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“

Baujahr / Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Jahr des Kauffalls bzw. dem Wertermittlungsjahr und dem Jahr der Bezugfertigkeit, die in der Regel durch die Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme definiert ist (Baujahr).
Gesamtnutzungsdauer (GND)	§ 23 Satz 3 ImmoWertV und SW-RL Nr. 4.3.1 Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird pauschal festgelegt auf: 80 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser 60 Jahre für Garagen 30 Jahre für Carports
Restnutzungsdauer (RND)	§ 6 Abs. 6 ImmoWertV und SW-RL Nr. 4.3.2 Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes gemäß Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW zu ermitteln.
Alterswertminderung	§ 23 ImmoWertV und SW-RL Nr. 4.3 Linear nach dem Verhältnis von RND zur GND
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	SW-RL Nr. 4.2 Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei nach Erfahrungssätze pauschaliert berücksichtigt; ggf. prozentualer Ansatz; rd. 5 % - 7 %
In der BGF nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile)	SW-RL Nr. 4.1.1.7 Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 7 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	§ 8 Abs. 3 ImmoWertV und SW-RL Nr. 6 Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	§ 196 BauGB i.V.m. § 16 ImmoWertV Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

## 8.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der sogenannte Liegenschaftszinssatz von zentraler Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). § 14 Abs. 3 ImmoWertV definiert den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem „der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst“ wird. Die Verzinsung stellt ein Maß dar, nach dem sich die Rendite einer Liegenschaft marktüblicherweise bemisst und somit das im Verkehrswert „gebundene“ Kapital verzinst. Der Liegenschaftszinssatz ist deshalb nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz identisch.

Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln“. 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 dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) mit Stand vom 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016) in Verbindung mit der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Grundlage bildet die Kaufpreissammlung ergänzt um Fragebögen des Erwerbers, welche auf Plausibilität (z.B. Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungsmaßnahmen) überprüft wurden.

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

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

[https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/standardmodelleAGVGA/2016-06-21\\_Modell\\_LZ.pdf](https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/standardmodelleAGVGA/2016-06-21_Modell_LZ.pdf)

Folgende Modellparameter werden angewendet:

Einflussgröße	Definitionen und Hinweise
Bereinigter normierter Kaufpreis (KP)	<p>§§ 7 und 8 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, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen, etc.</p>
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Angabe des Käufers, Bauakte, grafische Ermittlung</p> <p><u>Wohnfläche:</u> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 1.1.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV</p> <p><u>Nutzfläche:</u> Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Nettogrundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).</p>
Rohertrag	<p>Rohertrag gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV und Nr. 5 EW-RL</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 (Nettokaltmieten) des zum Kaufzeitpunkt gültigen qualifizierten Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Bocholt zugrunde gelegt bzw. die tatsächlichen Mieten laut Angabe des Käufers oder Kaufvertrag, die auf ihre Nachhaltigkeit geprüft wurden (siehe Kapitel 9).</p> <p>Für gewerbliche Objekte wurden die Mieten entsprechend der Mietpreisübersicht für Gewerbeimmobilien in Bocholt von der Wirtschaftsförderungs- und Stadtmarketing Gesellschaft Bocholt mbH &amp; Co. KG herangezogen und ebenfalls auf ihre marktübliche Nachhaltigkeit geprüft.</p>
Bewirtschaftungskosten (BWK)	<p>Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV und Nr. 6 EW-RL</p> <p>Die im Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 des Modells der AGVGA.NRW zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen anzuwenden.</p> <p><b>Die Bewirtschaftungskosten, die diesem Grundstücksmarktbericht zugrunde liegen, unterscheiden sich zu den Vorjahren durch andere Wertansätze für Bewirtschaftungskosten. Daher ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten (Liegenschaftszinssätze) der Vorjahre nicht sachgerecht.</b></p>
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV und Nr. 5 EW-RL)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>80 Jahre für Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte</p> <p>60 Jahre für gewerblich genutzte Objekte</p> <p>60 Jahre für Garagen</p>

Restnutzungsdauer (RND)	<p>Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV und Nr. 9 EW-RL</p> <p>Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW zu ermitteln.</p> <p><b>Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren sollen bei der Auswertung wegen der zwangsläufigen Unsicherheit der Ergebnisse nicht berücksichtigt werden.</b></p>
Bodenwertansatz	<p>Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.</p> <p>Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV)</p> <p>Ggf. ist zur Ermittlung des Bodenwertes die Umrechnungskoeffizienten bezüglich der Grundstückstiefe anzuwenden (siehe Kapitel 4.7.4)</p>

## 9 Mieten und Pachten

Im Jahr 2018 legte die Stadt Bocholt erstmals einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) vor, der für Transparenz auf dem Bocholter Mietwohnungsmarkt sorgt. Die dem Mietspiegel 2018 zugrundeliegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung (Vollerhebung) zum Stand Mai 2017 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 Auswertungen lediglich Mieten der Wohnungen relevant, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).

Ein qualifizierter Mietspiegel ist entsprechend § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Der Mietspiegel 2018 wurde mithilfe des Verbraucherpreisindex für Deutschland, Stand Mai 2019, fortgeschrieben. Im Rahmen einer Sitzung des Arbeitskreis Mietspiegel im Juni 2019 wurden die fortgeschriebenen Ergebnisse von den Interessensvertretern in der Stadt Bocholt anerkannt. Der Mietspiegel 2020 behält für weitere zwei Jahre die Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel und ist ab dem 01.01.2020 gültig.

Der qualifizierte Mietspiegel 2020 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> herunter geladen werden.

## 10 Kontakte und Adressen

### Mitglieder des Gutachterausschusses der Stadt Bocholt

<b>Vorsitzende</b>	Kathrin Joormann	Master of Science (M. Sc.), Raumplanerin
<b>Stellvertretende Vorsitzende</b>	Christina Roters	Dipl.-Ing.in, Geodätin, Techn. Angestellte
<b>Stellvertretende Vorsitzende und Sachverständige</b>	Karl-Peter Theis	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor
	Hans - Jürgen Gildhuis	Immobilienkaufmann
<b>Sachverständige</b>	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.
<b>Sachverständige Finanzamt</b>	Erika Frerick	Regierungsrätin
	Markus Tücking	Agraringenieur (Stellvertreter)

### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

#### Geschäftsführerin

Bettina Kuhlmann Tel. 02871 / 953-113

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

Jennifer Tendahl Tel. 02871 / 953-292

## Weitergehende Informationen und Internetverweise

Stichwort	Erläuterung, Internetverweis
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Bodenrichtwerte	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>
Bewertungsmodelle	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>
Gefährdung im Untergrund	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW <a href="http://www.gdu.nrw.de">www.gdu.nrw.de</a>
Gesetze	<a href="http://www.gesetze-im-internet.de/index.html">www.gesetze-im-internet.de/index.html</a>
Gesetze in NRW	<a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start</a> <a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000446</a>
Gutachterausschüsse	<a href="http://www.bocholt.de/gutachterausschuss">www.bocholt.de/gutachterausschuss</a> Oberer Gutachterausschuss NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland <a href="http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info">www.immobiliemarktbericht-deutschland.info</a>
Immobilienportale	<a href="http://www.immobilienscout24.de/">www.immobilienscout24.de/</a> <a href="http://www.immonet.de">www.immonet.de</a>
Luftbilder	<a href="http://www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2">www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2</a> <a href="http://www.geoportal.nrw.de">www.geoportal.nrw.de</a>
Mietspiegel 2020	<a href="http://www.bocholt.de/probuenger/public/index.php?l=6&amp;mr=20&amp;p=9">www.bocholt.de/probuenger/public/index.php?l=6&amp;mr=20&amp;p=9</a>
Stadtpläne	Geodatenportal Bocholt, Stadtplan, Luftbilder <a href="https://bocholt.alta4cloud.com/atlasfx/js/index.html?mapId=107">https://bocholt.alta4cloud.com/atlasfx/js/index.html?mapId=107</a>
Statistik	Statistische Bundesamt, <a href="http://www.destatis.de">www.destatis.de</a> Statistische Veröffentlichungen Kreis Borken <a href="https://kreis-borken.de/de/service/kreisverwaltung/statistik/">https://kreis-borken.de/de/service/kreisverwaltung/statistik/</a>
Verbände, Vereine	Haus und Grund Bocholt, Borken und Umgebung e.V. <a href="http://www.hug-bocholt.de">www.hug-bocholt.de</a> Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V. <a href="http://www.mieterverein-wbk.de">www.mieterverein-wbk.de</a> Immobilienverband Deutschland, <a href="http://www.ivd-west.de">www.ivd-west.de</a>
Verwaltungssuchmaschine	<a href="http://vsm.d-nrw.de/index/search">http://vsm.d-nrw.de/index/search</a>
Zwangsversteigerung	<a href="http://www.zvg-portal.de/">http://www.zvg-portal.de/</a>



## 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.

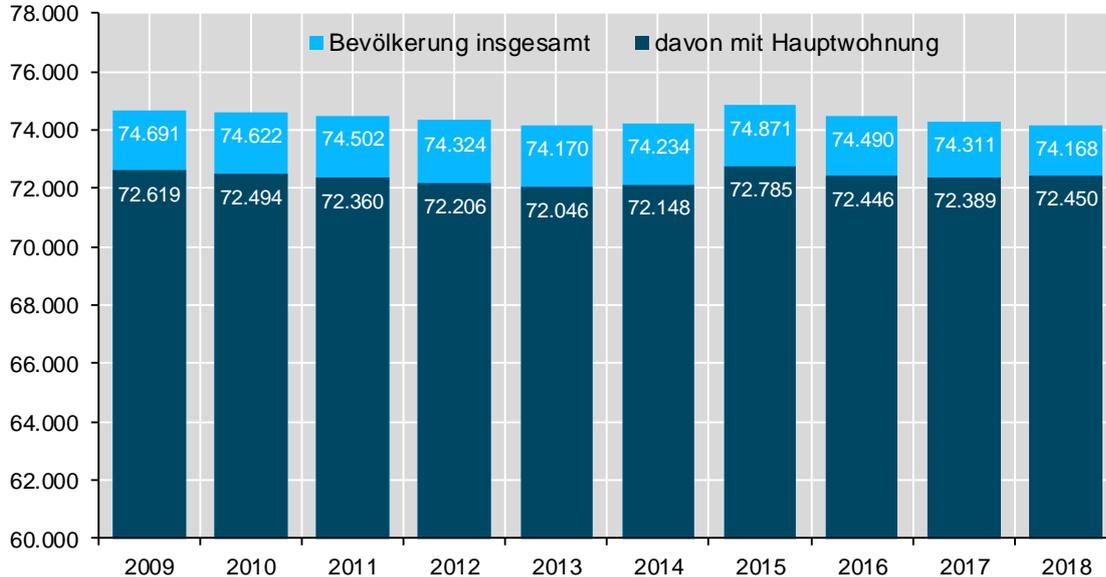
Lokale Rahmendaten dieser Art sind u.a.:

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

### Sozioökonomische Daten

- Einwohner 74.182 (31.12.2019)
- Katasterfläche 119,40 km<sup>2</sup> (31.12.2016)
- Einwohnerdichte 621 Einwohner/km<sup>2</sup>
- Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen 4,0 % (31.12.2019)

**Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bocholt**



**Abb. 39**

Quelle: Stadt Bocholt, Fachbereich Zukunfts- und Strategiebüro

Die Einwohnerentwicklung (Bevölkerung insgesamt) verzeichnet eine leichte Steigung der Einwohnerzahl auf nunmehr 74.182 Einwohner (Stand 31.12.2019).

### Wohnberechtigte Bevölkerung der Stadt Bocholt nach ausgewählten Altersgruppen

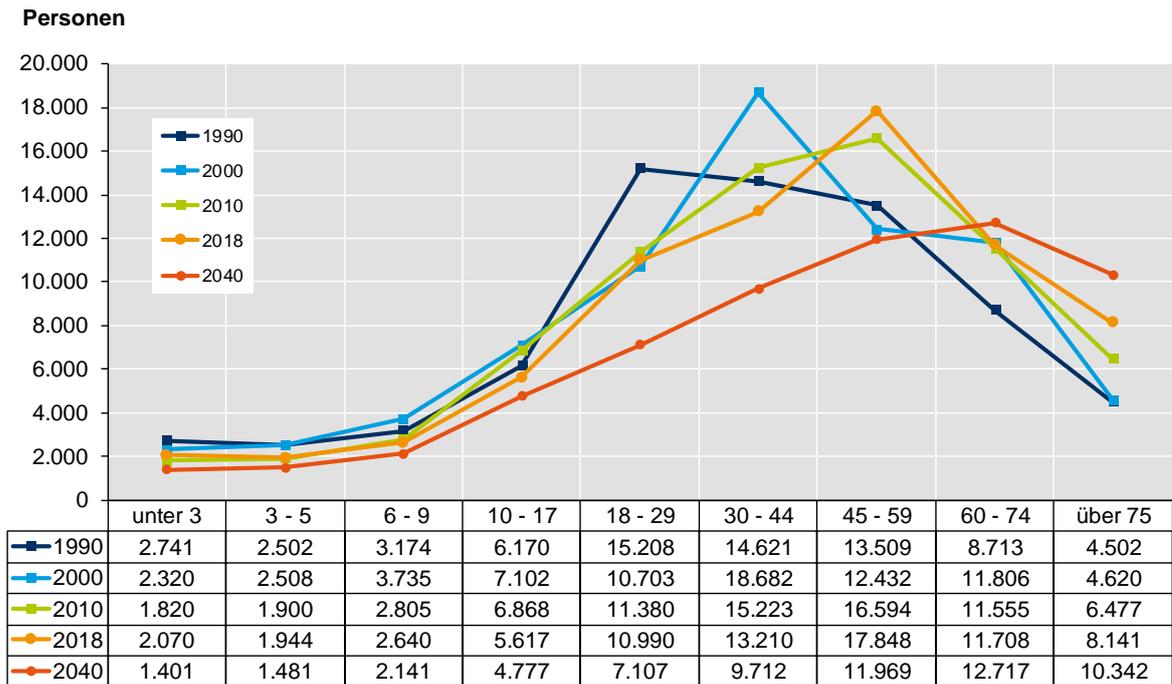


Abb. 40

Quelle: LDS NW/ Stadt Bocholt, FB Zukunfts- und Strategiebüro

### Anzahl der Baulücken in Bocholt

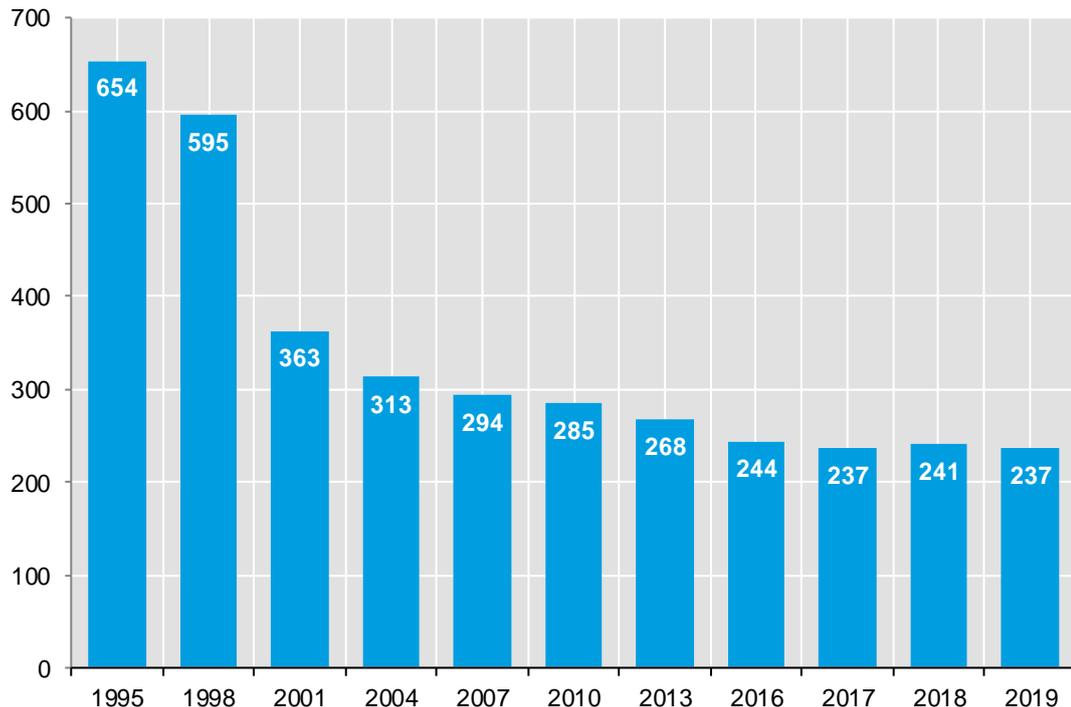


Abb. 41

Der Bestand an Baulücken im sog. Baulückenkataster der Stadt Bocholt ist kontinuierlich gesunken und weiterhin auf einem historischen Tiefstand. Es handelt sich dabei um Bestände, die in der Vergangenheit ohne planerische Aktivitäten der Stadt bereits vorhanden waren oder aus der vormals üblichen Angebotsplanung zu Zeiten vor Einführung des Bocholter Bodenmanagements entstanden sind. Die verbliebenen Baulücken befinden sich in privater Hand und können seitens der Stadt Bocholt nicht aktiviert werden, da sie häufig in der Nutzung eines bestehenden Wohnhauses einbezogen sind. Die Kaufpreise liegen regelmäßig oberhalb der Bodenrichtwerte.

### Anzahl der Baugenehmigungen in Wohneinheiten

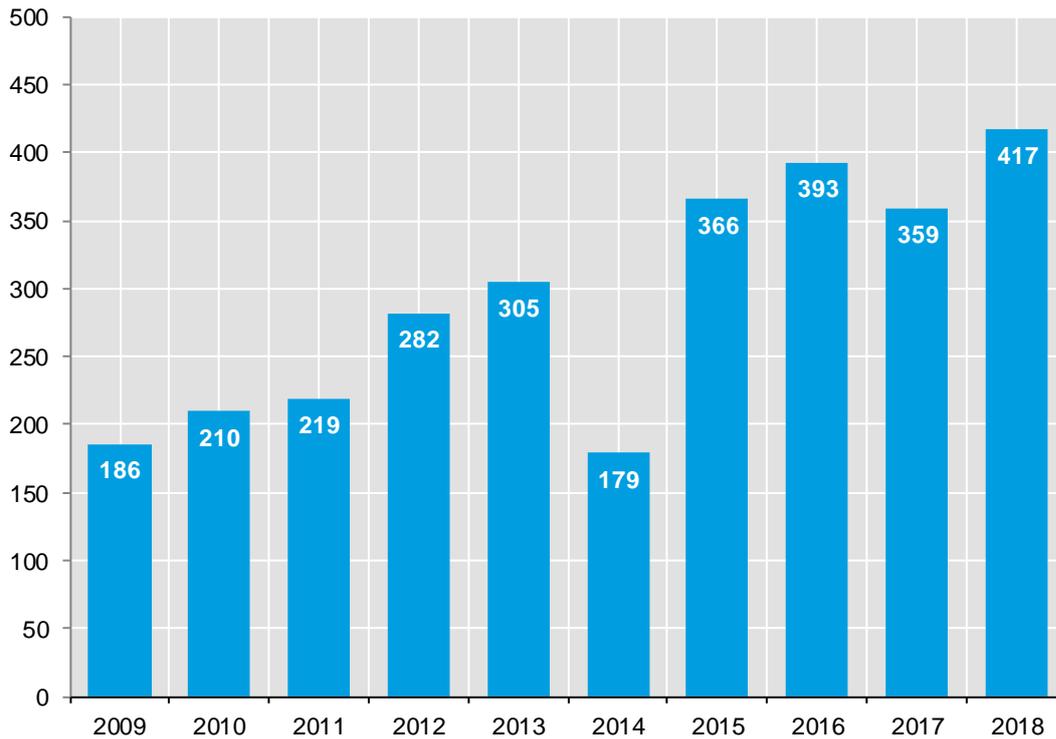


Abb. 42

Quelle: IT.NRW

Die Darstellung zeigt, dass die Anzahl der genehmigten Bauvorhaben im Jahr 2018 um rd. 16,2 % angestiegen ist. Die Anzahl der Baufertigstellungen ist im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 24,5 % zurückgegangen.

### Anzahl der Baufertigstellungen

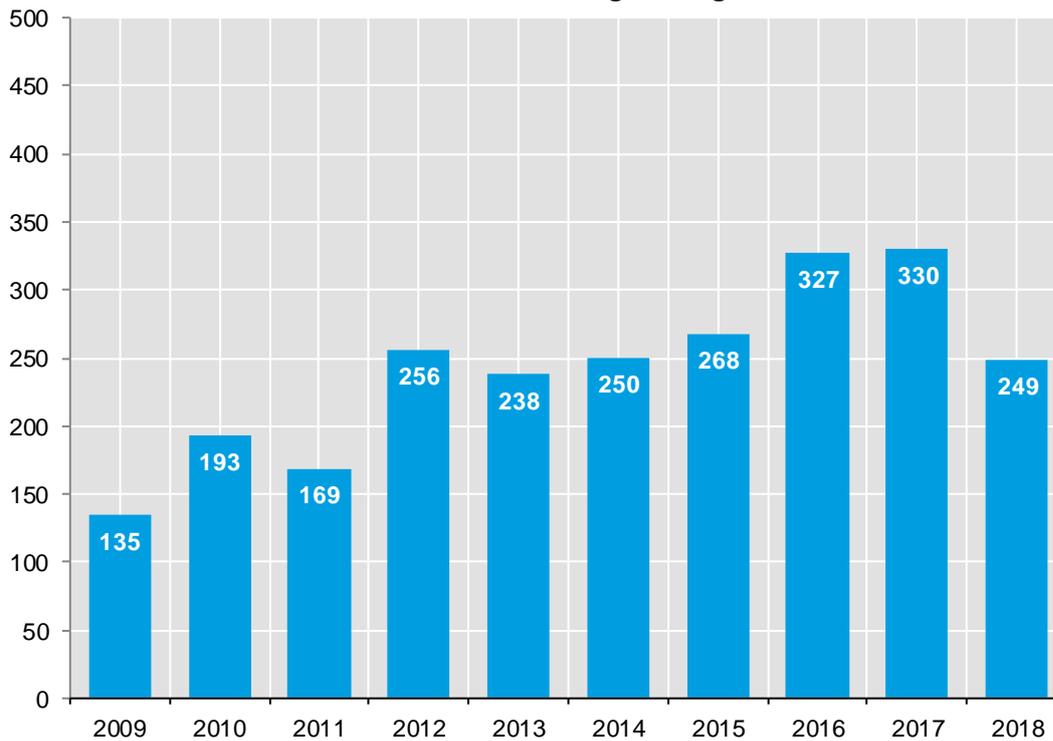


Abb. 43

Quelle: IT.NRW

**Entwicklung der Baulandpreise**  
 Seit 1994 im Vergleich mit wichtigen Indizes  
 Index 2015 = 100

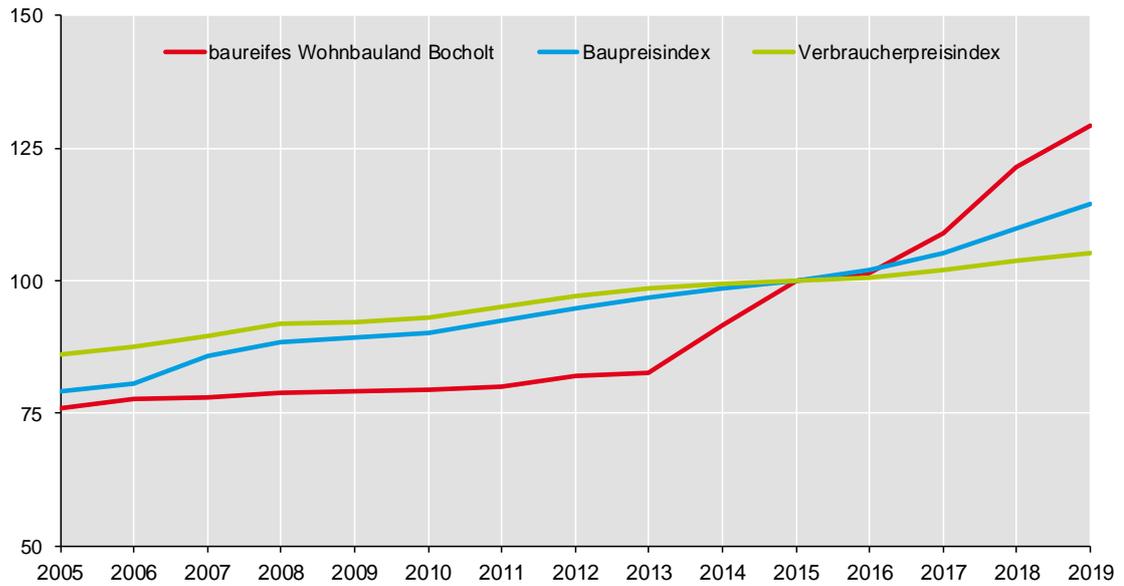


Abb. 44

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, eigene Auswertung

**Preisindizes für Wohnungsmieten und Verbraucherpreise**  
 Index 2010 = 100

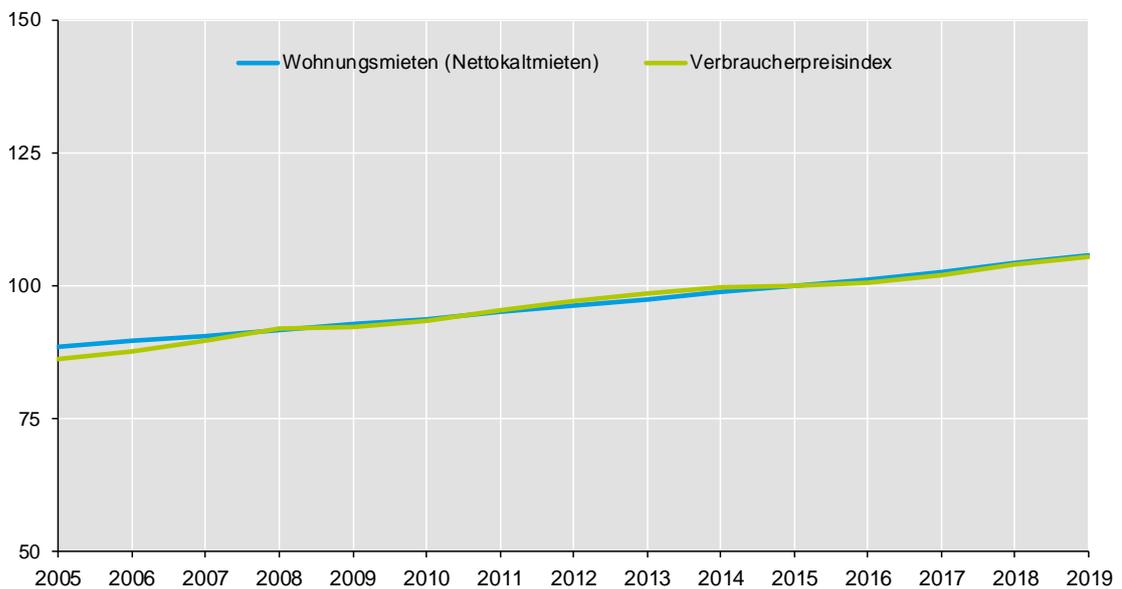


Abb. 45

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Das Mietpreisniveau nähert sich stärker den Lebenshaltungskosten an.

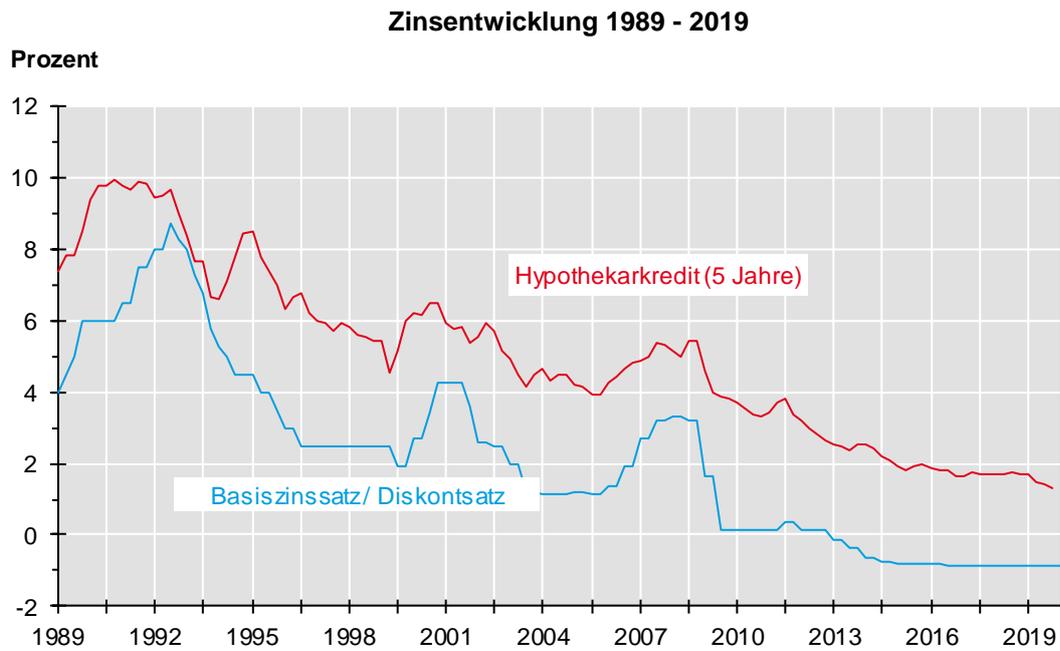


Abb. 46

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Die Hypothekenzinsen befinden sich bereits längerfristig auf niedrigem Niveau.



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Bocholt

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

