

22. März 2023

Planen und Bauen

Grundstücksmarktbericht: Zurückhaltung am Immobilienmarkt

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt veröffentlicht seinen Grundstücksmarktbericht

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr wurde jetzt der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses vorgestellt. Demnach lässt sich in der zweiten Jahreshälfte 2022 eine starke Zurückhaltung auf dem Immobilienmarkt beobachten.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 722 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke übermittelt. Dies ist ein Rückgang um rd. 8 % im Vergleich zum Vorjahr. Im zweiten Halbjahr konnte eine starke Zurückhaltung am Immobilienmarkt beobachtet werden.

In diesem Zeitraum wechselten gerade einmal bei 266 Immobilien die Eigentümer. Die Auswertung aller Kauffälle ergab im Jahr 2022 einen Geldumsatz von rd. 226,6 Mio. Euro. Etwa 2/3 des Geldumsatzes wurden im ersten Halbjahr registriert. Die Umsatzzahlen bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Indexreihen erfassen die Preisentwicklung am Immobilienmarkt. Kathrin Rüther, Vorsitzende des Gutachterausschusses, erläutert: "Das Preisniveau im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ist auch im Jahr 2022 weiter angezogen. Die Preissteigerung betrug im vergangenen Jahr rd. 11,5 % für Bestandsimmobilien." Seit 2020 ist eine Preissteigerung von rd. 35 % zu verzeichnen. In den letzten fünf Jahren liegt der Preisanstieg sogar bei rd. 66 %.

Bodenrichtwerte

Die Verkaufszahl von unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist nach wie vor gering. Insgesamt wurden 13 Baugrundstücke für insgesamt 1,9 Mio. Euro im Jahr 2022 veräußert. Die Bodenrichtwerte für Wohnen sowie Mischnutzungen blieben überwiegend konstant.

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser liegt das Bodenwertniveau in guter Lage bei 340 Euro je m² Grundstücksfläche, in mittlerer Lage bei 250 Euro je m² und in einfacher Lage bei 220 Euro je m². In den Bocholter Ortslagen beträgt der Bodenrichtwert 170 Euro je m² und in der Grenzlage Suderwick 160 Euro je m². Für gewerbliche Bauflächen werden Bodenpreise von 50 bis 100 Euro je m² Grundstücksfläche aufgerufen. Auch diese Werte befinden sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Erstmalig hat der Gutachterausschuss den Bodenrichtwert für Gewerbeflächen im planungsrechtlichen Außenbereich beschlossen, dieser beträgt 36 Euro je m² Grundstücksfläche für ein 3.000 m² großes Grundstück. Um 15 Euro auf 125 Euro je m² gestiegen ist der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich. Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) steigt um rd. 5 % auf 10,70 € je m².

Immobilienrichtwerte

Erneut abgeleitet bzw. fortgeschrieben wurden die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, differenziert nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppel- und Reihenhäusern, sowie für Wohnungseigentum. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien ausgedrückt in Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf ein fiktives Grundstück, abweichende Merkmale wie z.B. Wohnfläche, Ausstattung oder Modernisierungstyp sind individuell zu

berücksichtigen. Stadtbaurat Daniel Zöhler zeigt sich begeistert: "Mit dem sogenannten Immobilienpreiskalkulator wird dem Bürger die überschlägige Werteschätzung eines Ein- oder Zweifamilienhauses unter Berücksichtigung der individuellen Eigenschaften eines Objektes ermöglicht". Die Immobilienrichtwerte sowie der Immobilienpreiskalkulator sind über www.boris.nrw.de kostenfrei abrufbar.

Die Ergebnisse der Auswertungen werden durch den Gutachterausschuss im sogenannten Grundstücksmarktbericht zusammengetragen. Der Grundstücksmarktbericht 2023 sowie die Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte für die Stadt Bocholt sind auf der Internetseite www.boris.nrw.de für jedermann kostenfrei abrufbar.

Bei Fragen erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt gerne Auskunft. Ansprechpartner sind: Frau Nina Betting (02871-953-3160), Frau Kathrin Rüther (02871-953-3159) und Herr Jörg Böcker (02871/953-3158) oder per Mail an [gutachterausschuss\(at\)bocholt\(dot\)de](mailto:gutachterausschuss(at)bocholt(dot)de)

Weitere Informationen zum Gutachterausschuss unter www.bocholt.de/gutachterausschuss



© Envato.com