

01. April 2026

Planen und Bauen

## **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt veröffentlicht Grundstücksmarktbericht**

### **Gesteigerter Gesamtumsatz zeigt höhere Marktaktivität**

Im Geschäftsjahr 2025 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 759 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke übermittelt. Dies entspricht einem Anstieg von rd. 19,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Das geht aus dem Grundstücksmarktbericht hervor, den der Gutachterausschuss jetzt veröffentlicht hat.

Die Auswertung aller Kauffälle ergab im Jahr 2025 einen Geldumsatz von rd. 271 Mio. Euro und einen Flächenumsatz von rd. 78 Hektar. Insgesamt zeigt sich so eine Belebung des Grundstü cksmarktes, bei der eine gesteigerte Marktaktivität im Vergleich zum Vorjahr wahrnehmbar ist.

Der Gutachterausschuss führt als selbstständige weisungsunabhängige Landesbehörde eine Kaufpreissammlung. Alle Kaufverträge - und somit alle tatsächlich gezahlten Kaufpreise - werden von den Notaren auf der Grundlage gesetzlicher Verpflichtungen zur Verfügung gestellt und anonymisiert von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Der Gutachterausschuss verfügt damit als einzige Stelle über ein vollständiges Abbild des Grundstü cksmarktes. Der nun veröffentlichte Grundstü cksmarktbericht sorgt für Markttransparenz indem er Umsätze, Preisentwicklungen und Preisniveaus verschiedener Teilmärkte darstellt und die für die Wertermittlung von Immobilien erforderlichen Daten (u.a. Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) bereitstellt.

### **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Indexreihen erfassen die Preisentwicklung am Immobilienmarkt. Die sich seit dem letzten Jahr abzeichnende Stabilisierung des Preisniveaus für Ein- und Zweifamilienhäuser setzt sich im Jahr 2025 fort. Mit einem leichten Anstieg von rund 2 % im Vergleich zum Vorjahr, ist ein Seitwärtstrend festzustellen.

Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser weist ein Objekt nach dem Medianwert aller geeigneten Kauffälle dieses Teilmarktes folgende Eigenschaften auf: Es stammt aus dem Baujahr 1966 und verfügt bei einer Grundstü ckfläche von 374 m<sup>2</sup> über eine Wohnfläche von 126 m<sup>2</sup>. Der Medianwert des Kaufpreises für diese Immobilie lag bei rd. 309.000 Euro. Die detaillierte Betrachtung, differenziert nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenendhäusern sowie Reihenmittelhäusern, zeigt folgende Werte: Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurde im Median ein Kaufpreis von 397.000 Euro aufgerufen, für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser 295.000 Euro.

Für ein Reihenmittelhaus liegt der Medianwert des Kaufpreises bei 252.000 Euro. Zu beachten ist, dass die Kaufpreise jeweils stark von der Lage, der Art und dem baulichen Erhaltungszustand des Objektes abhängig sind.

### **Wohnungseigentum**

Im Bereich des Wohnungseigentums wurden im Jahr 2025 insgesamt 162 geeignete Verkäufe registriert, die einen Geldumsatz von rd. 38 Mio. Euro erzielten. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr (27,0 Mio. Euro) ein Anstieg des Geldumsatzes von 40,7 % zu verzeichnen. Von den 162 Verkäufen entfielen 23

Verkäufe auf Erstverkäufe aus Neubauten. Mit einem Anteil von 14,2 % steigt der Anteil der Erstverkäufe im Vergleich zu den Vorjahren wieder an.

Das Preisniveau für Bestandswohnungen in Objekten mit 4-16 Einheiten und einer Wohnungsgröße von 60-100 m<sup>2</sup> liegt bei einem durchschnittlichen Verkaufspreis von rd. 2.530 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die registrierten Kaufverträge lagen in einer Spanne zwischen 1.500 €/m<sup>2</sup> und 3.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zu beachten ist auch hier, dass die ausgewerteten Kaufpreise stark von der Lage, der Art, dem Baujahr und dem Zustand des Objektes abhängig sind.

## Bodenrichtwerte

Im Segment der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau wurden insgesamt 15 geeignete Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rd. 2,6 Mio. Euro registriert. Bei den Kauffällen handelt es sich primär um private Verkäufe von Baulücken oder Nachverdichtungen. Die Kaufpreise liegen zwischen 220 €/m<sup>2</sup> und 590 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Das Bodenwertniveau für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen ist um 8,7 % auf 12,50 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gestiegen.

## Immobilienrichtwerte

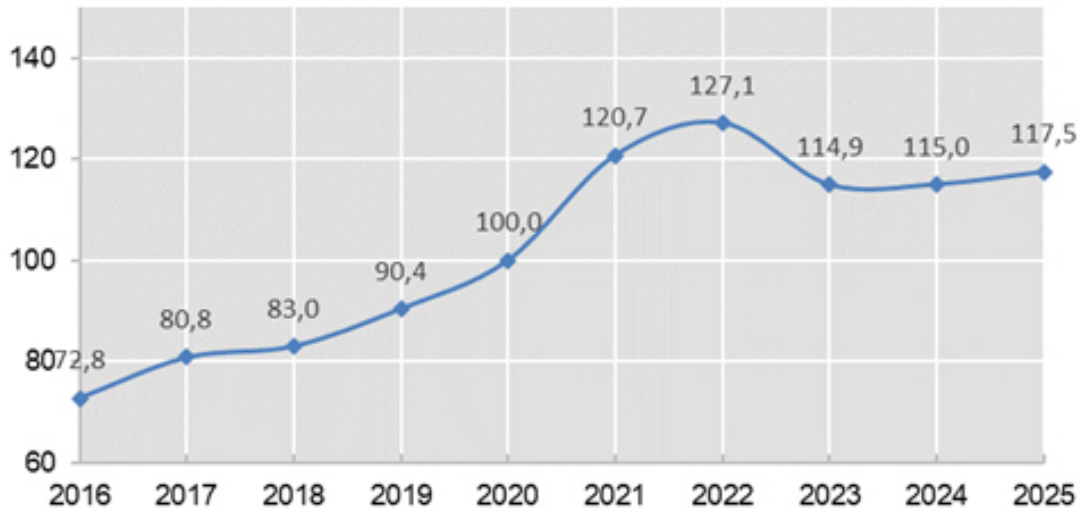
Erneut fortgeschrieben wurden die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, differenziert nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern, sowie für Wohnungseigentum. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien ausgedrückt in Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf ein fiktives Grundstück, abweichende Merkmale wie z.B. Wohnfläche, Ausstattung oder Modernisierungstyp sind individuell zu berücksichtigen. Der sogenannte Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) ermöglicht die überschlägige Werteinschätzung eines Ein- oder Zweifamilienhauses bzw. einer Wohnung unter Berücksichtigung der individuellen Eigenschaften eines Objektes. Die Immobilienrichtwerte sowie der Immobilienpreiskalkulator sind über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenfrei abrufbar.

Die Ergebnisse der Auswertungen werden durch den Gutachterausschuss im sogenannten Grundstücksmarktbericht zusammengetragen. Der Grundstücksmarktbericht 2026 sowie die Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte für die Stadt Bocholt sind auf der Internetseite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) für jeden kostenfrei abrufbar.

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

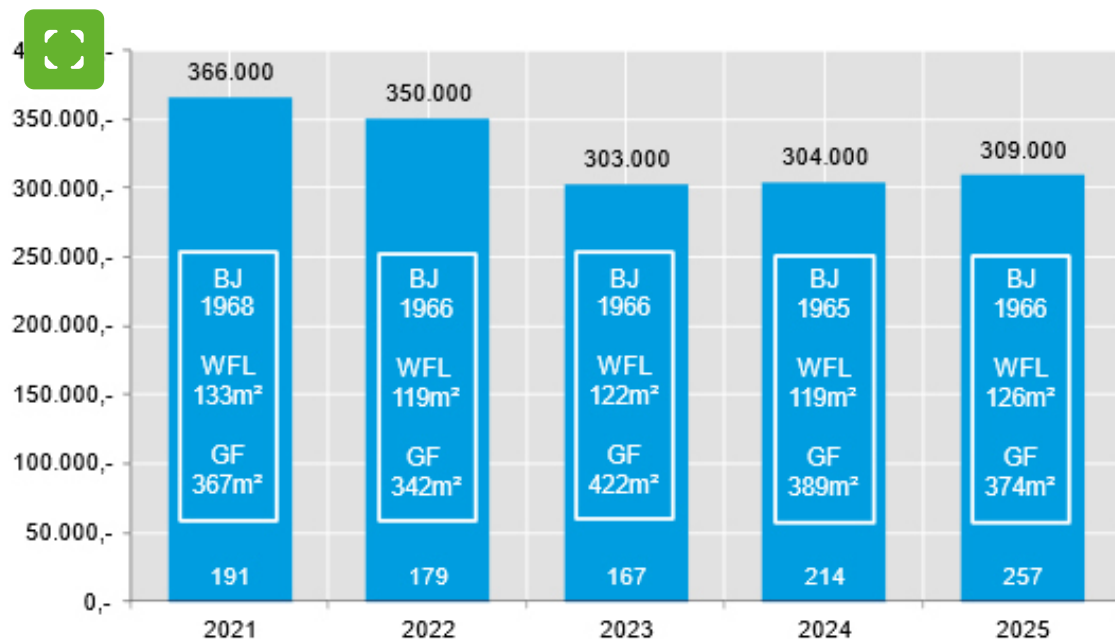


### Preisindex Ein- und Zweifamilienhäuser Weiterverkäufe - 2020 = 100



© Gutachterausschuss

### Preisindex Ein- und Zweifamilienhäuser



© Gutachterausschuss

### Entwicklung der Medianwerte der Immobilienkaufpreise seit 2021



© Stadt Bocholt

*Der Grundstücksmarktbericht ist jetzt zur Einsicht verfügbar*