

15. März 2022

Stadtentwicklung

Wohnen: Preisniveau für Häuser und Wohnungen in Bocholt zieht an

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt veröffentlicht Grundstücksmarktbericht 2022

Das Preisniveau für Häuser und Wohnungen in Bocholt steigt: Das zeigt der aktuelle Grundstücksmarktbericht 2022, den der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt jetzt veröffentlicht.

Deutliche Preissteigerungen insbesondere im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Geschäftsjahr 2021 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 786 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke übermittelt. Die Auswertung dieser Kauffälle ergab im Jahr 2021 einen Geldumsatz von rd. 226,9 Mio. Euro. Der Geldumsatz bewegt sich damit im Mittel der letzten 3 Jahre.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Das Preisniveau im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ist auch im Jahr 2021 weiter deutlich angezogen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 313.000 Euro im Jahr 2020 auf 366.000 Euro gestiegen (+ 16,9 %). In den letzten fünf Jahren ist eine Preissteigerung von 60 % zu verzeichnen. Das durchschnittliche Ein- und Zweifamilienhaus stammte aus dem Baujahr 1968 und verfügte über 144 m² Wohnfläche sowie 646 m² Grundstücksfläche.

Die detaillierte Betrachtung differenziert nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenendhäusern sowie Reihenmittelhäusern bestätigt dieses Bild. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurde im Durchschnitt ein Kaufpreis von 455.000 Euro aufgerufen, für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser 312.000 Euro. Für ein Reihenmittelhaus wurde im Durchschnitt 263.000 Euro gezahlt. Zu beachten ist, dass die Durchschnittspreise jeweils stark von der Lage, der Art und dem baulichen Erhaltungszustand des Objektes abhängig sind.

Wohnungseigentum

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in Bocholt ist insgesamt gestiegen. Der mittlere Kaufpreis für Neubauwohnungen in Objekten mit 4-16 Wohneinheiten und einer Wohnungsgröße von 60-100 m² beträgt nunmehr 3.350 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Eine durchschnittliche Neubauwohnung mit einer Wohnfläche von 76 m² kostete rd. 250.000 Euro. Der Gutachterausschuss leitet jährlich Indexreihen für Wohnungseigentum, differenziert nach Weiterverkauf und Neubau, ab. Diese Indexreihen erfassen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Wohnungseigentumsmarkt. Beide Indexreihen zeigen eine Steigerung von gut 7,5 % im Vergleich zum Vorjahr.

Bodenrichtwerte

Die Verkaufszahl von unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist nach wie vor gering. Insgesamt wurden 27 Baugrundstücke für insgesamt 3,9 Mio. Euro im Jahr 2021 veräußert. Die Bodenrichtwerte für Wohnen sowie Mischnutzungen sind überwiegend um rd. 5 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser liegt das Bodenwertniveau in guter Lage nunmehr 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 bei 160 Euro je m². Für gewerbliche Bauflächen werden Bodenpreise von 50 bis 100 Euro je m² Grundstücksfläche aufgerufen und befinden sich auf dem Niveau des Vorjahres. Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland)

bleibt unverändert bei 10,20 €/m². Nachfolgende Bodenrichtwertübersicht spiegelt das Bodenpreisniveau in unterschiedlichen Segmenten wider.

Im Zuge der Grundsteuerreform werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für die Grundsteuererhebung herangezogen. Der erste Hauptfeststellungszeitpunkt ist der 01.01.2022. Der Gutachterausschuss ist der Anforderung der Finanzverwaltung nachgekommen, u.a. flächendeckend Bodenrichtwerte auszuweisen. Erstmals hat der Gutachterausschuss beispielsweise den Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich beschlossen, dieser beträgt 110 Euro je m² Grundstücksfläche für ein 1.000 m² großes Grundstück.

Die Ergebnisse der Auswertungen werden durch den Gutachterausschuss im sogenannten Grundstücksmarktbericht zusammengetragen. Der Grundstücksmarktbericht 2022 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 Auskunft. Ansprechpartner sind Jörg Böcker (02871/953-113) und Kathrin Joormann (02871-953-431) oder per E-Mail an [gutachterausschuss\(at\)bocholt\(dot\)de](mailto:gutachterausschuss(at)bocholt(dot)de).

Info: Erstmals differenzierte Immobilienrichtwerte abgeleitet

Erstmals hat der Gutachterausschuss in der Stadt Bocholt sogenannte Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, differenziert nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppel- und Reihenhäuser, abgeleitet. 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 Immobilienpreiskalkulator ermöglicht die überschlägige Wertschätzung eines Ein- oder Zweifamilienhauses unter Berücksichtigung der individuellen Eigenschaften eines Objektes. Die Immobilienrichtwerte sowie der Immobilienpreiskalkulator sind über www.boris.nrw.de kostenfrei abrufbar.





© Shutterstock / sommart somutwanitkul



Bodenrichtwertübersicht

in Euro je m²

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

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt



Anzahl der Verkäufe und durchschnittliche Kaufpreise seit 2017

Ein- und Zweifamilienhäuser



Grundstücksmarktbericht Bocholt 2022: Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser.

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt