

Grundstücksmarktbericht Bottrop

Der jährlich neu erscheinende **Grundstücksmarktbericht** gibt eine detaillierte Übersicht über die verschiedenen Marktsegmente. Der aktuelle Marktbericht ist **kostenlos** im Internet unter www.boris.nrw.de erhältlich.

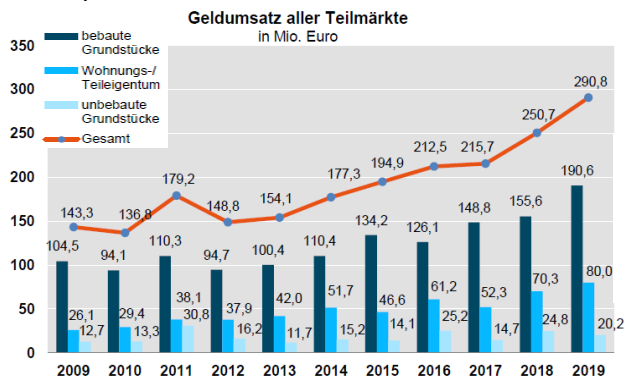
Ziel des Grundstücksmarktberichtes ist es, den **örtlichen Grundstücksmarkt** abzubilden und zur **allgemeinen Markttransparenz** beizutragen. Die grundstücksbezogenen Daten wurden aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Diese Werte ersetzen nicht ein Verkehrswertgutachten über die spezielle Besetzung, geben jedoch **Anhaltspunkte** für eine grobe Einschätzung.

Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2019

Steigende Verkaufszahlen im Bereich des Wohnungseigentums und ein Spitzengeldumsatz

Erstmals seit 1998 sind in dem Marktsegment des **Wohnungs-/Teileigentums** mehr Objekte verkauft worden als im Bereich der bebauten Objekte des individuellen Wohnungsbaus, des Mietwohnungsbaus und der Gewerbeobjekte. Die Anzahl der Verkaufsfälle stieg um ca. 9 % gegenüber dem Jahr 2018 an.

Die **Geldumsätze** legten noch einmal um ca. 16 % zu. Die Anzahl der registrierten Kauffälle liegt in 2019 bei 1.162. Der Gesamtumsatz hat mit rd. 291 Mio. Euro zum fünften Mal nach den Jahren 1999, 2016, 2017 und 2018 die Marke von 200 Mio. Euro überschritten und erreichte einen Spitzenwert.



Die **Anzahl der Verkäufe** bebauter Grundstücke erreichte mit 514 Fällen wieder ein hohes Niveau, der 10-Jahres-Durchschnitt liegt bei 489 Fällen. Die Anzahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 30 % gefallen. Damit liegt die Anzahl der Verkäufe (94 Kauffälle) deutlich unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (143 Kauffälle). Hier macht sich bemerkbar, dass die Baugebiete in der Hauptsache durch Bauträger entwickelt werden, die die Grundstücke nur im Paket mit schlüsselfertigen Eigenheimen anbieten.

Im Bereich der **Neubau-Eigentumswohnungen** zogen die Preise nur noch leicht an. Nachdem in den Vorjahren 2017 und 2018 Steigerungen von 10 % und 9 % festzustellen waren, stiegen die Preise im Auswertejahr um rd. 3 % an. Eine neu errichtete Eigentumswohnung kostete im Durchschnitt rd. **3.340 Euro** je m² Wohnfläche.

Die Kaufpreise im Segment der **gebrauchten Eigentumswohnungen** stiegen im Durchschnitt um rd. 4 % an. Für eine gebrauchte Eigentumswohnung musste man in Bottrop im Durchschnitt (über alle Lagen, Ausstattungs- und Altersklassen) **1.450 Euro** je m² Wohnfläche bezahlen.

Für **bebaute Grundstücke** des individuellen Wohnungsbaus lässt sich eine signifikante Preisentwicklung ausmachen. Hier liegt die Preissteigerung bei gebrauchten Immobilien bei durchschnittlich rd. 10 %. So kostete eine ca. 50 Jahre alte Bestandsimmobilie durchschnittlich 1.740 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, eine ca. 30 Jahre alte Immobilie durchschnittlich 2.260 Euro und ein ca. 20 Jahre altes Haus durchschnittlich 2.370 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Anhand der Kauffälle der wenigen freien Baugrundstücke konnte keine allgemeine **Bodenpreisentwicklung** festgestellt werden. Wiederum war aber festzustellen, dass Bauträger in einzelnen Fällen bereit waren überdurchschnittliche Preise zu bezahlen, wenn sie auf diesen Grundstücken hochwertige Neubau-Eigentumswohnungsanlagen realisieren konnten. Dies war bei Grundstücken in Gebieten der Fall, die nach ihrer Lage und ihrer infrastrukturellen Ausstattung eine hohe Wohn- und Lebensqualität aufweisen.



Ausschnitt Fuhlenbrock www.boris.nrw.de

Die **Bodenrichtwerte** im Bereich der individuellen Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) betragen in guten Lagen des Stadtgebietes rd. 340 Euro/m²; in mittleren Lagen rd. 220 Euro/m² und in den einfachen Lagen im Mittel 160 Euro/m². Der Spitzenwert liegt bei 460 Euro/m² (Pastor-Dahlmann-Straße) und der niedrigste Wert bei 110 Euro/m² (Im Werth).

Auch bei den **gewerblichen Grundstücken** und bei den **landwirtschaftlich genutzten Grundstücken** konnte der Gutachterausschuss keine Preisentwicklung feststellen. Die landwirtschaftlichen Richtwerte blieben damit bei **5,50 Euro** bis **7,50 Euro** je Quadratmeter.

Der typische Immobilienkäufer kommt auch aus Bottrop. In 66 % aller Grundstückskäufe (764 Kauffälle von insgesamt 1.162 Kauffällen) war dies der Fall. Aufgrund der Siedlungsdichte überrascht es auch nicht, dass rd. 79 % aller Verkäufe (920 Fälle) in der Gemarkung Bottrop und rd. 21 % (242 Fälle) in der Gemarkung Kirchhellen getätigt wurden.

In 2019 wurden Grundstücke (bebaute und unbebaute) mit einer Gesamtfläche von 447 ha verkauft, dies entspricht ca. 4,4 % der Gesamtfläche Bottrops. Damit ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 18 % gestiegen.

Der Gutachterausschuss leitet einen **Immobilienrichtwert** für gebrauchte Eigentumswohnungen ab. Der Immobilienrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, der eine genormte Eigentumswohnung beschreibt. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m² Wohnfläche) und gilt einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude. Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Alter, Zustand und Lagequalität, werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Immobilienrichtwert
gerundeter Mittelwert zum Stichtag 01.01.2020

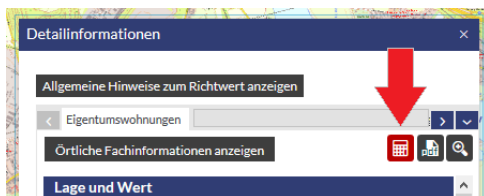
Eigentumswohnung 1.770 Euro / m² Wohnfläche

Definition des Immobilienrichtwertes

wertbestimmende Merkmale

Baujahr	1992
Wohnfläche (gemäß WoFIV)	80 m ²
Lageklasse	mittel
Wohneinheiten im Gebäude (je Hauseingang)	6
Geschosslage	1. OG
Balkon / Terrasse	vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Gartennutzung	nicht vorhanden
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungstyp	neuzeitig

Ein Immobilien-Preis-Kalkulator befindet sich unter www.boris.nrw.de. Unter der Rubrik Immobilienrichtwerte besteht die Möglichkeit, mittels Eingabe der Adresse zum Immobilienrichtwert zu gelangen. Mit einem Klick auf den Richtwert öffnen sich die Detailinformationen und damit der Zugang zum Preis-Kalkulator (roter Button).



Mit diesem Preis-Kalkulator lässt sich ein Immobilienpreis für Eigentumswohnungen errechnen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes ein neutrales Kollegialgremium und besteht zurzeit aus 15 ehrenamtlichen Mitgliedern, die vornehmlich aus den Bereichen Bau-, Immobilien- und Landwirtschaft kommen und sich durch besondere Sach- und Marktkenntnisse auszeichnen. Sie werden von der Bezirksregierung auf die Dauer von 5 Jahren bestellt und entscheiden als Gremium völlig unabhängig und sind nicht an Weisungen gebunden.

Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind insbesondere die

- Erstattung von **Gutachten** über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von **Gutachten** über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile
- Führung und Auswertung der **Kaufpreissammlung**
- Ermittlung der **Bodenrichtwerte**
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher **Daten**

Des Weiteren kann der Gutachterausschuss

- **Gutachten** erstatten über Miet- und Pachtwerte
- **Mietwertübersichten** erstellen und bei der Erstellung von **Mietspiegeln** mitwirken
- **Wertauskünfte** und **Stellungnahmen** über Grundstückswerte erteilen
- individuelle **Auswertungen** aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle: Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop

Postanschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Postfach 10 15 54
46215 Bottrop

Telefax: 02041 70-4874

E-Mail: gutachterausschuss@bottrop.de
www.gutachterausschuss.nrw.de
www.gars.nrw.de/ga-bottrop

Internet:

Vorsitzender: Achim Petri ☎ 02041 70-4834

Geschäftsführerin: Nicole Wölke-Neuhaus ☎ 02041 70-4854

Allgemeine Auskünfte über Marktberichte, Bodenrichtwerte, Wertgutachten, Auswertungen aus der Kaufpreissammlung und allgemeine Marktanalysen:

Klaus Beckhoff ☎ 02041 70-4855
Markus Lindemann ☎ 02041 70-4852
Nicole Wölke-Neuhaus ☎ 02041 70-4854
Marco Zdun ☎ 02041 70-4877

Urheberrecht

Dieses Falblatt unterliegt dem Schutz des Urheberrechtsgesetzes (UrhG). Nachdruck, Veröffentlichung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung des Herausgebers und unter Angabe des Herkunftsvermerks gestattet. Um Zusendung eines Belegexemplares wird gebeten.



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop.

Kurzinfo:

Grundstücksmarktbericht 2020.

Mehr Details unter www.boris.nrw.de

Der vollständige Grundstücksmarktbericht kann auch unter

<https://www.boris.nrw.de>

kostenlos abgerufen werden.

