

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.

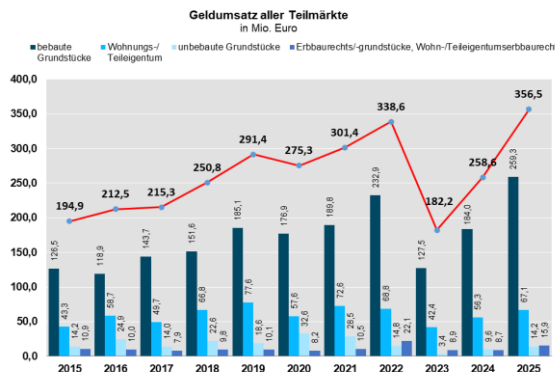
Ziel des Grundstücksmarktberichtes ist es, den **örtlichen Grundstücksmarkt** abzubilden und zur **allgemeinen Markttransparenz** beizutragen. Die grundstücksbezogenen Daten wurden aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Diese Werte ersetzen nicht ein Verkehrswertgutachten über die spezielle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

Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2025

Nach dem Einbruch von 2023 hat sich die leichte Erholung des Immobilienmarktes auch im Jahr 2025 fortgesetzt.

Sowohl in Bezug auf die Anzahl der Kauffälle als auch bei den Geldumsätzen sind Zuwächse zu verzeichnen. Bei der Anzahl der Kauffälle ist man allerdings von den Höchstständen von vor 2022 noch entfernt.

Der **Geldumsatz** hat mit rd. 356,5 Mio. Euro den höchsten bislang registrierten Wert erreicht. Er liegt damit um + 42 % über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (252 Mio. Euro). Dies liegt u. a. an einigen Großverkäufen mit zweistelligen Millionenbeträgen.



Die **Anzahl der Verkäufe** bebauter Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr wieder gestiegen, erreichte mit 459 Fällen jedoch noch nicht den 10-Jahres-Durchschnitt.

Die Anzahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke (67 Kauffälle) liegt immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau im Vergleich der letzten 10 Jahre.

Kaufpreise gebrauchter Eigenheime bleiben stabil

Nach dem Markteinbruch im Jahr 2023 liegt das aktuelle Preisniveau in etwa auf dem etwas höherem Niveau des Vorjahres. Bei gebrauchten Reihemittelhäusern konnte ein leichter Preisrückgang (- 6 %) und im Bereich der Doppelhaushälften/Reihenendhäuser eine leichte Preissteigerung (+ 3 %) festgestellt werden.

Die Kaufpreise im Segment der **gebrauchten Eigentumswohnungen** blieben ebenfalls im Durchschnitt stabil. Der Immobilienrichtwert für eine gebrauchte Eigentumswohnung beträgt in Bottrop wie im Vorjahr **2.200,- Euro** je m² Wohnfläche. Zum Vergleich: Im Jahr 2019 lag der Immobilienrichtwert noch bei rd. 1.700,- Euro je m² Wohnfläche.

Der Immobilienrichtwert 2026 für eine gebrauchte Doppelhaushälfte/Reihenendhaus beträgt in Bottrop **3.100,- Euro** je m² Wohnfläche und für ein gebrauchtes Reihemittelhaus **3.000,- Euro** je m² Wohnfläche. Zum Vergleich: Im Jahr 2025 lag der Immobilienrichtwert für eine Doppelhaushälfte bei 3.000,- Euro je m² Wohnfläche und für ein Reihemittelhaus bei 3.100,- Euro je m² Wohnfläche.

Neubaukosten auf einem hohen Niveau

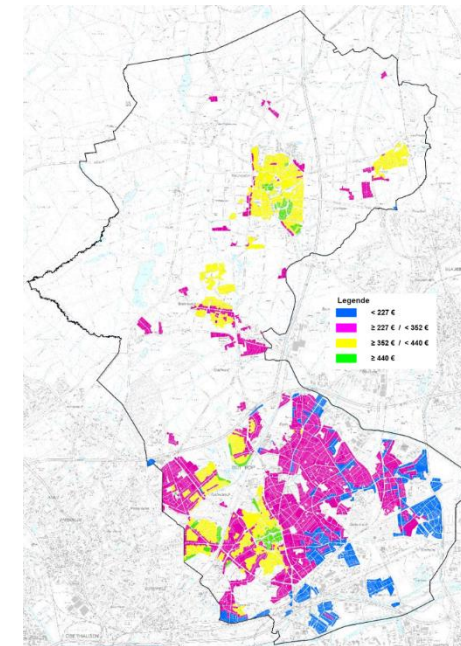
Über das Auswertejahr gesehen lässt sich im Neubaubereich eine weitere Preissteigerung zum Vorjahr feststellen. Die Preise im Bereich der **Einfamilienhäuser** stiegen um + 4 % und im Bereich der **Eigentumswohnungen** um + 3 % an. Eine neu errichtete Eigentumswohnung kostete im Durchschnitt rd. **5.104 Euro** je m² Wohnfläche.

Bodenrichtwerte 2026 bleiben zum größten Teil auf gleichem Niveau

Für Baugrundstücke im **Wohnbaulandbereich** und in **Mischgebieten** beschloss der Gutachterausschuss keine allgemeine Preisentwicklung.

Die **Bodenrichtwerte** im Bereich der individuellen Wohnnutzung (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) betragen in guten/sehr guten Lagen des Stadtgebietes 410 Euro/m² und in den einfachen Lagen 215 Euro/m².

Bodenrichtwertübersicht



Der Spitzenwert liegt bei **550 Euro/m²** (Pastor-Dahlmann-Straße, Kirchhellener Ring) und der niedrigste Wert bei **175 Euro/m²** (Im Werth).

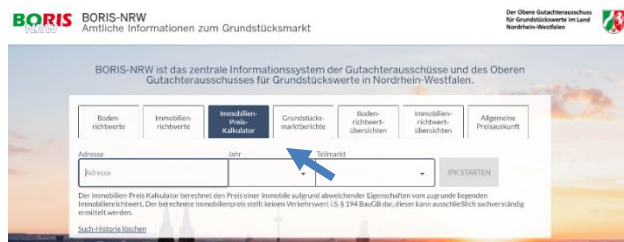
Bei den **gewerblichen Grundstücken** der Klasse 1 bis 3 (Industriegebiet bis gehobenes Gewerbe) konnte aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung und der Kauffälle eine Preissteigerung festgestellt werden. Die Bodenrichtwerte wurden in diesen Klassen angehoben.

In den **zentralen Versorgungsbereichen** von Bottrop und Kirchhellen konnte keine allgemeine Preisentwicklung festgestellt werden. In dem zentralen Versorgungsbereich von Kirchhellen wurden einzelne Bodenrichtwerthöhen aufgrund von Lageklassenveränderungen angepasst.

Bei den **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen** konnte keine allgemeine Preisentwicklung festgestellt werden. Die landwirtschaftlichen Richtwerte liegen bei **6,50 Euro** bis **9,50 Euro** je Quadratmeter. Der Bodenrichtwert für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Aufwuchs** beläuft sich auf **0,90 Euro** je Quadratmeter.

Der Gutachterausschuss leitet **Immobilienrichtwerte** für gebrauchte Eigentumswohnungen, Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Einfamilien-Reihenmittelhäuser ab. Die Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die Normobjekte beschreiben. Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m² Wohnfläche) und gelten einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude. Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Alter, Zustand, Ausstattung und Lagequalität, werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Ein kostenloser **Immobilien-Preis-Kalkulator** befindet sich unter www.boris.nrw.de. Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator kann der Marktwert einer Immobilie von Jedermann auch ohne spezielles Fachwissen näherungsweise ermittelt werden. Für Eigentumswohnungen und Doppelhaushälften/Reihenendhäuser steht der Immobilien-Preis-Kalkulator in der Stadt Bottrop zur Verfügung.



Durch die Eingabe der Adresse, der Auswahl des Jahres und dem Teilmarkt (Eigentumswohnung, Reihen- und Doppelhäuser) kann der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet werden. Nach Eingabe der jeweiligen Eigenschaft der zu bewertenden Immobilie wird ein Immobilienpreis pro m² Wohnfläche bzw. ein Immobilienpreis für das angefragte Objekt angezeigt.

Darüber hinaus kann über die Internetseite www.bottrop.de/gutachterausschuss unter dem Produkt „Immobilienrichtwerte“ eine Excel-Datei „Immobilien-Preis-Kalkulator“ heruntergeladen werden und damit die Werte von Eigentumswohnungen, Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes ein neutrales Kollegialgremium und besteht zurzeit aus 17 überwiegend 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 der **Immobilienrichtwerte**
- 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

Internet: www.boris.nrw.de
www.bottrop.de/gutachterausschuss

Vorsitzender: Achim Petri ☎ 02041 70-4834

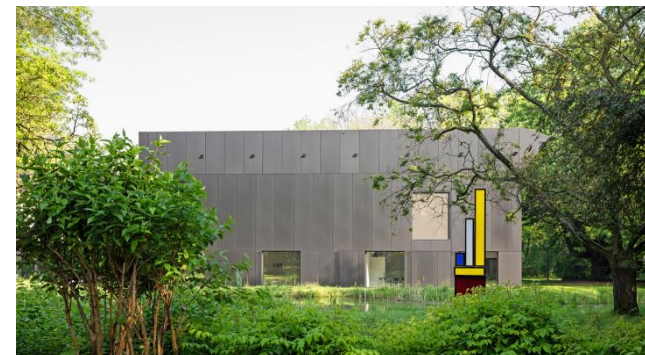
Geschäftsstelle: Nicole Wölke-Neuhaus ☎ 02041 70-4854

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

☎ 02041 70-4852
☎ 02041 70-4854
☎ 02041 70-4855
☎ 02041 70-4877

Urheberrecht

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



Bildnachweis: Geschäftsstelle, Neubau des Museumszentrum Quadrat

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop.

Kurzinfo:

Grundstücksmarktbericht 2026.

Mehr Details unter
www.boris.nrw.de
www.bottrop.de/gutachterausschuss

Der vollständige Grundstücksmarktbericht kann auch unter
<https://www.boris.nrw.de>
kostenlos abgerufen werden.



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

