

## 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](http://www.boris.nrw.de) erhältlich.

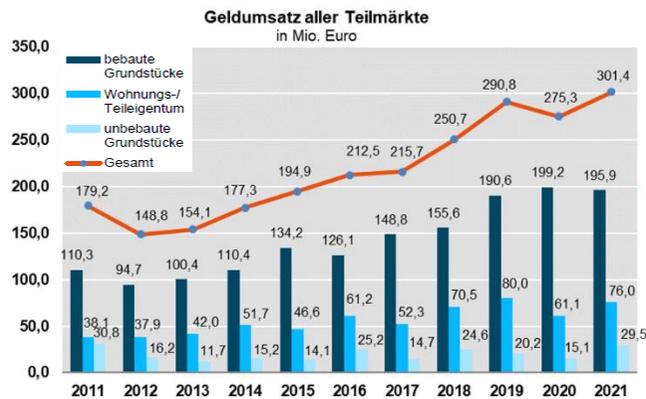
**Ziel** des Grundstücksmarktberichtes ist es, den **örtlichen Grundstücksmarkt** abzubilden und zur **allgemeinen Markttransparenz** beizutragen. Die grundstücksbezogenen Daten wurden aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Diese Werte ersetzen nicht ein Verkehrswertgutachten über die spezielle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

### Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2021

#### Geringes Angebot, starke Nachfragen, steigende Preise

Obwohl die Anzahl der Verkaufsfälle in 2021 gegenüber dem Jahr 2020 fast konstant geblieben ist, hat der Geldumsatz einen bisher nicht dagewesenen Spitzenwert erreicht.

Der **Geldumsatz** hat mit rd. 301,4 Mio. Euro erstmals die Schwelle von 300 Mio. Euro überschritten und liegt damit um rd. 9 % höher als im Vorjahr. Zu der hohen Umsatzzahl haben diesmal weniger Großverkäufe als in den Jahren zuvor beigetragen. Dies zeigt auch, dass die Kaufpreise auf breiter Front gestiegen sind.



Die **Anzahl der Verkäufe** bebauter Grundstücke erreichte mit 517 Fällen wieder ein hohes Niveau, der 10-Jahres-Durchschnitt liegt bei 501 Fällen. Die Anzahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr wieder leicht gestiegen. Damit liegt die Anzahl der Verkäufe (126 Kauffälle) immer noch unter dem Mittelwert der letzten 10 Jahre (135 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.

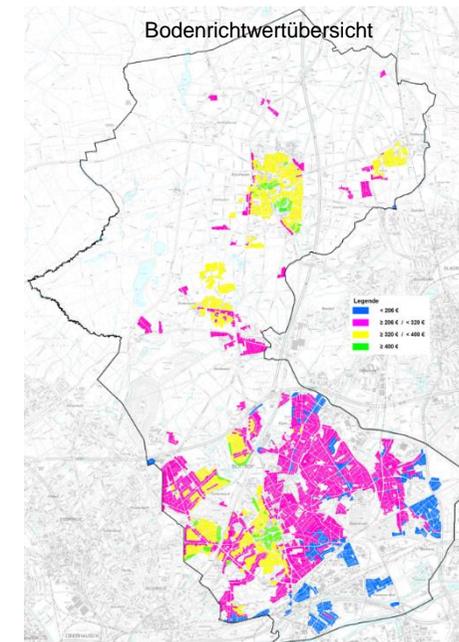
Im Bereich der **Neubau-Eigentumswohnungen** zogen die Preise weiterhin an. Nachdem schon in den letzten Jahren außerordentliche Preissteigerungen festzustellen waren, stiegen die Preise im Auswertejahr nochmals um rd. 7 % an. Eine neu errichtete Eigentumswohnung kostete im Durchschnitt **3.950 Euro** je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Kaufpreise im Segment der **gebrauchten Eigentumswohnungen** stiegen im Durchschnitt um rd. 9 % an. Der Immobilienrichtwert für eine gebrauchte Eigentumswohnung beträgt in Bottrop **2.220,- Euro** je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zum Vergleich: Im Jahr 2019 lag der Immobilienrichtwert noch bei rd. 1.700,- Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Eine enorme Preisentwicklung lässt sich für **bebaute Grundstücke** des individuellen Wohnungsbaus ausmachen. Hier liegt die Preissteigerung bei gebrauchten Immobilien bei durchschnittlich rd. 21 % und bei Neubauten ebenfalls bei rd. 21 %. Noch größer ist die Preissteigerung bei Mehrfamilienhäusern, sie beträgt rd. 30 %.

Anhand der Kauffälle der freien **Baugrundstücke** im Wohnbausektor konnte eine allgemeine Bodenpreisentwicklung von durchschnittlich 7 % festgestellt werden. Wie auch in den letzten Jahren war 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.

Die **Bodenrichtwerte** im Bereich der individuellen Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) betragen in guten/sehr guten Lagen des Stadtgebietes 380 Euro/m<sup>2</sup>; in mittleren Lagen 250 Euro/m<sup>2</sup> und in den einfachen Lagen 200 Euro/m<sup>2</sup>.



Der Spitzenwert liegt bei **500 Euro/m<sup>2</sup>** (Pastor-Dahlmann-Straße, Kirchhellener Ring) und der niedrigste Wert bei **160 Euro/m<sup>2</sup>** (Im Werth).

Bei den **gewerblichen Grundstücken** des klassischen und des gehobenen Gewerbes konnte der Gutachterausschuss ebenfalls eine Preisentwicklung feststellen, so dass die Bodenrichtwerte um durchschnittlich 19 % angehoben wurden.

Bei den **landwirtschaftlich genutzten Flächen** wurden die Bodenrichtwerte um durchschnittlich 16 % angehoben. Die landwirtschaftlichen Richtwerte liegen damit bei **6,00 Euro** bis **9,00 Euro** je Quadratmeter. Erstmals wurde zum Stichtag 01.01.2022 der Bodenrichtwert für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Aufwuchs** ausgewiesen. Dieser beläuft sich auf **0,80 Euro** je Quadratmeter.

Der typische Immobilienkäufer kommt auch aus Bottrop. In 64 % aller Grundstückskäufe (738 Kauffälle von insgesamt 1.149 Kauffällen) war dies der Fall. Aufgrund der Siedlungsdichte überrascht es auch nicht, dass rd. 77 % aller Verkäufe (880 Fälle) in der Gemarkung Bottrop und rd. 23 % (269 Fälle) in der Gemarkung Kirchhellen getätigt wurden.

In 2021 wurden Grundstücke (bebaute und unbebaute) mit einer Gesamtfläche von 122 ha verkauft, dies entspricht ca. 1,2 % der Gesamtfläche Bottrops.

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/m<sup>2</sup> 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](http://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.

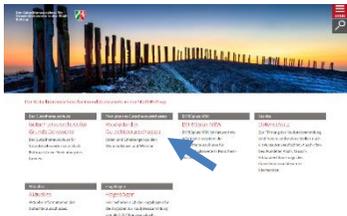
Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW  
BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.



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 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. ein Immobilienpreis für das angefragte Objekt angezeigt.

Darüber hinaus kann über die Internetseite [www.bottrop.de/gutachterausschuss](http://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 er-



mittelt werden.

### Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes ein neutrales Kollegialgremium und besteht zurzeit aus 14 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](mailto:gutachterausschuss@bottrop.de)

**Internet:** [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)  
[www.bottrop.de/gutachterausschuss](http://www.bottrop.de/gutachterausschuss)

**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:**

- ☎ 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.



**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop.**

*Kurzinfo:*

## **Grundstücksmarktbericht 2022.**

Mehr Details unter  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)  
[www.bottrop.de/gutachterausschuss](http://www.bottrop.de/gutachterausschuss)

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

