



Grundstücksmarktbericht 2022
für die Stadt Bochum

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

Grundstücksmarktbericht 2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bochum

Bochum, im März 2022

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

Geschäftsstelle

Hans-Böckler-Straße 19
44787 Bochum
Telefon: 0234/910-1917
Telefax: 0234/910-791917
E-Mail: gutachterausschuss@bochum.de
Internet: www.gars.nrw/bochum

**Druck**

Stadt Bochum

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Titelseite: Lutz Leitmann, Stadt Bochum
Rückseite: Stadt Bochum, Kommunikationsservice

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum 2022,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	10
1.1	Vorbemerkung	10
1.2	In eigener Sache	10
1.3	Bochum in Kürze	11
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
2.1	Anzahl der Kaufverträge	12
2.2	Markttendenzen am Bochumer Grundstücksmarkt	15
2.3	Kaufende/Verkaufende	16
3	Umsätze	19
3.1	Gesamtumsatz	19
3.2	Unbebaute Grundstücke	20
3.3	Bebaute Grundstücke	20
3.4	Wohnungseigentum	21
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	21
3.6	Sonstiges	22
4	Unbebaute Grundstücke	23
4.1	Wohnungsbau	23
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	27
4.3	Gewerbliche Bauflächen	28
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	30
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	31
4.6	Sonstige Flächen	31
4.7	Bodenrichtwerte	33
4.7.1	Definition	33
4.7.2	Das Informationssystem BORIS.NRW	33
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	33
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	35
4.7.5	Indexreihen	35
5	Bebaute Grundstücke	38
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.1	Durchschnittspreise	39
5.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	44
5.1.3	Indexreihen	48
5.1.4	Sachwertfaktoren	49
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	51
5.2	Ertragsorientierte Objekte	52
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	53
5.2.2	Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren	54
5.2.3	Indexreihen	54
5.2.4	Durchschnittspreise	54
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	57
6	Wohnungs- und Teileigentum	58
6.1	Wohnungseigentum	59
6.1.1	Durchschnittspreise	59
6.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	62

6.1.3	Indexreihen	64
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	65
6.2	Teileigentum	66
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	67
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	67
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	67
7.3	Erbbaugrundstücke	68
8	Modellbeschreibungen	69
8.1	Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter	69
8.2	Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter	69
8.3	Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	71
9	Mieten und Pachten	73
10	Kontakte und Adressen	77
11	Anlagen	79
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt und regionale Vergleiche	79
11.2	Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses	83
11.3	Antrag auf ein Verkehrswertgutachten	84
11.4	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	87
11.5	Gebäudestandards	90
11.6	Modernisierungspunkte	91
11.7	Übersicht Liegenschaftszinssätze	92

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Verteilung der Kauffälle unbebauter Grundstücke	13
Abbildung 2: Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke	13
Abbildung 3: Anzahl der Kauffälle ausgewählter Teilmärkte	13
Abbildung 4: Gesamtanzahl der Kaufverträge im längerfristigen Vergleich	14
Abbildung 5: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten im längerfristigen Vergleich	14
Abbildung 6: Kreis der Verkaufenden	16
Abbildung 7: Kreis der Kaufenden	16
Abbildung 8: Kaufende außerhalb von Nordrhein-Westfalen	17
Abbildung 9: Kaufende aus Nordrhein-Westfalen	17
Abbildung 10: Anzahl der Kauffälle in der Metropole Ruhr	18
Abbildung 11: Umsatzentwicklungen aller Teilmärkte	19
Abbildung 12: Umsatzentwicklung ausgewählter Teilmärkte	19
Abbildung 13: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke	20
Abbildung 14: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke	20
Abbildung 15: Umsatzentwicklung Wohnungseigentum	21
Abbildung 16: Verteilung der Kauffälle für unbebaute Wohnbaugrundstücke	23
Abbildung 17: Einteilung der Kauffälle unbebauter Wohnbaugrundstücke nach Euro/m ²	24
Abbildung 18: Flächenumsatz, Geldumsatz und Anzahl im längerfristigen Vergleich	25
Abbildung 19: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke	26
Abbildung 20: Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke nach Wohnlagen	27
Abbildung 21: Umsatzentwicklung gewerblicher Bauflächen inkl. Sonderbauflächen	28
Abbildung 22: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Gewerbeflächen	29
Abbildung 23: Übersicht der Bodenrichtwerte für Wohnbebauung	34
Abbildung 24: Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke, Basisjahr 1995 = 100	36
Abbildung 25: Baulandpreisindex für gewerbliche Bauflächen, Basisjahr 1995 = 100	37
Abbildung 26: Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser	38
Abbildung 27: Durchschnittliche Preise für Reihenmittelhäuser	39
Abbildung 28: Durchschnittliche Preise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	40
Abbildung 29: Durchschnittliche Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	41
Abbildung 30: Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser	42
Abbildung 31: Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	48
Abbildung 32: Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser	48
Abbildung 33: Räumliche Darstellung der Lagen im Stadtgebiet	49
Abbildung 34: Verteilung der Kauffälle für Drei- und Mehrfamilienhäuser	52
Abbildung 35: Teilmärkte Wohnungseigentum	58
Abbildung 36: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet	58
Abbildung 37: Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum	59
Abbildung 38: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum	61
Abbildung 39: Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum in Abhängigkeit vom Baujahr	62
Abbildung 40: Preisindex für Wohnungseigentum	64
Abbildung 41: Preisindizes im Vergleich	79
Abbildung 42: Zinsentwicklung	79
Abbildung 43: Anzahl erteilter Baugenehmigungen und beantragter Zwangsversteigerungen	80
Abbildung 44: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2020 in guter Wohnlage	81
Abbildung 45: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2020 in mittlerer Wohnlage	81
Abbildung 46: Preise Wohnungseigentum (Erstverkäufe) 2020 im Vergleich zu Nachbargemeinden	82

Tabellenverzeichnis

	Seite	
Tabelle 1:	Verteilung der Kauffälle 2021	12
Tabelle 2:	Erbbaurechte	21
Tabelle 3:	Erbbaugrundstücke	21
Tabelle 4:	Zwangsversteigerungen	22
Tabelle 5:	Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz	24
Tabelle 6:	Anzahl der Kauffälle und Durchschnittspreise	25
Tabelle 7:	Gewerbeflächen im längerfristigen Vergleich ohne Sonderbauflächen	28
Tabelle 8:	Sonderbauflächen im längerfristigen Vergleich	29
Tabelle 9:	Landwirtschaftliche Flächen im längerfristigen Vergleich	30
Tabelle 10:	Übersicht der Bodenrichtwerte	34
Tabelle 11:	Durchschnittliche Preise für Reihemittelhäuser	39
Tabelle 12:	Durchschnittliche Preise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	40
Tabelle 13:	Durchschnittliche Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	41
Tabelle 14:	Siedlungshäuser im längerfristigen Vergleich	43
Tabelle 15:	Umrechnungskoeffizienten	45
Tabelle 16:	Umrechnungskoeffizienten	47
Tabelle 17:	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	50
Tabelle 18:	Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser	51
Tabelle 19:	Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	53
Tabelle 20:	Rohertragsfaktoren	54
Tabelle 21:	Durchschnittliche Preise für Mehrfamilienhäuser	55
Tabelle 22:	Durchschnittliche Preise für Dreifamilienhäuser	55
Tabelle 23:	Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser	56
Tabelle 24:	Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser	56
Tabelle 25:	Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser	56
Tabelle 26:	Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser	57
Tabelle 27:	Liegenschaftszinssätze Büro und Gewerbeobjekte	57
Tabelle 28:	Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum	60
Tabelle 29:	Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum	61
Tabelle 30:	Umrechnungskoeffizienten	63
Tabelle 31:	Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum	65
Tabelle 32:	Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze	66
Tabelle 33:	Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken im längerfristigen Vergleich	67
Tabelle 34:	Preisvergleich von Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht	68

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Erläuterungsbedürftige Zeichen

Zeichen	Bedeutung
-	keine Angaben
∅	Durchschnitt
*	Hinweis auf eine Anmerkung

Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert
Min	Minimalwert
Max	Maximalwert
N	Anzahl
s	empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl.	Wohnfläche
Nfl.	Nutzfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
ebf	erschließungsbeitragsfrei
RND	Restnutzungsdauer
Mio.	Millionen
Tsd.	Tausend
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
inkl.	Inklusiv
ZKPS	Zentrale Kaufpreissammlung

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Vorbemerkung

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum enthält eine Zusammenfassung grundstücksmarktbezogener Daten, die aus aktuellen Kaufverträgen über unbebaute und bebaute Grundstücke für das Stadtgebiet Bochum abgeleitet worden sind.

Grundlage bildet die **Zentrale Kaufpreissammlung (ZKPS)** des Landes NRW. Die Daten werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhoben. Die Einrichtung der Kaufpreissammlung basiert auf der Vorschrift des § 195 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW). Danach sind alle Notare und beurkundenden Stellen verpflichtet, eine Abschrift der ihnen vorliegenden Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss zur Übernahme in die Kaufpreissammlung zu übersenden. Hauptanliegen dieser Vorschrift ist es, einen Beitrag zur Transparenz des örtlichen Grundstücksmarktes zu leisten, ohne schutzwürdige Geheimhaltungsinteressen zu beeinträchtigen.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich an einen weiten Adressatenkreis. Neben der interessierten Öffentlichkeit soll er u. a. freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, der Wirtschaft, den Banken, den Versicherungen, der planenden öffentlichen Verwaltung und den mit Angelegenheiten des Liegenschaftswesens bzw. des Immobilienverkehrs befassten Stellen zur Information dienen.

Eine vollständige, allumfassende Aufbereitung aller sich stellenden Fragen ist bei der Breite und der Vielzahl der auftretenden Aspekte nicht möglich. Der Bericht umreißt die wesentlichen Teilmärkte, indem er Vergleiche aus zurückliegenden Berichtszeiträumen aufzeigt und über Indexreihen, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und andere wertrelevante Größen informiert.

1.2 In eigener Sache

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bestehen in Nordrhein-Westfalen seit mehr als 60 Jahren. Sie sind durch das Bundesbaugesetz von 1960 bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet worden. Als Einrichtung des Landes nehmen sie in Form weisungsfreier Kollegialgremien Wertermittlungsaufgaben nach dem Baugesetzbuch wahr. Für die Aufgabenerfüllung sind die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV-) sowie die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) maßgeblich.

Die Mitglieder sind ehrenamtlich tätig und von der Bezirksregierung für jeweils fünf Jahre bestellt. Sie verfügen über Sachkunde des örtlichen Grundstücksmarktes und kommen in Bochum u. a. aus den Berufssparten Architektur-, Bau-, Immobilien-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, Landwirtschaft und dem Bereich der öffentlich bestellten Sachverständigen. Der Ausschuss tritt nach Erfordernis zusammen. Die Regelbesetzung besteht, von besonderen Aufgaben abgesehen, aus dem Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen Gutachtenden.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses ergeben sich aus dem Baugesetzbuch sowie der Grundstückswertermittlungsverordnung und lauten im Wesentlichen wie folgt:

- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten
- Erstellung von Marktberichten; Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstattung von Gutachten (auf Antrag) über
 - den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken

- die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- die Ermittlung von Grundstückswerten in Sanierungsgebieten
- Miet- oder Pachtwerte, u. a. nach dem Bundeskleingartengesetz

1.3 Bochum in Kürze

Die Stadt Bochum besitzt die Stadtrechte seit dem Jahre 1321. Die einst durch Kohle und Stahl geprägte Stadt hat im Rahmen des Strukturwandels der gesamten Ruhr-Region ihr Gesicht verändert und zeichnet sich heute als Standort innovativer Technologien, bedeutender Hochschulfelder, industrieller und gewerblicher Fertigung, kultureller Einrichtungen, Verwaltungen und Dienstleister aus.

Durch die zentrale Lage im Mittelpunkt eines dichten und leistungsfähigen Verkehrsnetzes im Land Nordrhein-Westfalen ist Bochum mit den Städten des Landes Nordrhein-Westfalen, Deutschlands und Europas eng verflochten.

Geografische Daten:

östliche Länge: 7 Grad 13 Min. 34 Sek.

nördliche Breite: 51 Grad 28 Min. 21 Sek.

höchster Punkt: 196 m über NN (Kernader Straße 302 a)

niedrigster Punkt: 43 m über NN (Straßenunterführung „Am Blumenkamp“)

maximale Nord-Süd-Ausdehnung: 13,0 km

maximale Ost-West-Ausdehnung: 17,1 km

Gebietsfläche: 145,4 km²

Sozioökonomische Daten:

Einwohnerzahl: 370.146 (Stand 31.12.2021); Vorjahr: 370.899

davon männlich: 182.736, weiblich: 187.410

davon Deutsche: 313.861, andere Nationalitäten: 56.285

Bevölkerungsdichte: 2.546 Einw. je km²

Strukturdaten Bauen und Wohnen:

Baugenehmigungen in 2020: 1.907, davon Ein-/Zweifamilienhäuser: 170

Baufertigstellungen in 2020: 838, davon Ein-/Zweifamilienhäuser: 129

Zwangsversteigerungen in 2021: 96

Flächennutzung (2021):	Siedlungsfläche	55,9 %
	Vegetationsfläche	28,7 %
	Verkehrsfläche	14,5 %
	Gewässerfläche	0,9 %

Wirtschaftsdaten:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gesamt (Quartal IV/2020): 135.300

Arbeitslosenquote (31.12.2021): 8,4 % (Bochum)
6,7 % (NRW)
5,1 % (Bund)

Pendlerrechnung (2020): Einpendelnde: 86.027
Auspendelnde: 79.772
Pendlersaldo: 6.255

Die o.a. Daten sind im Wesentlichen dem Statistik-Portal der Stadt Bochum (<https://bostatis.bochum.de/>) entnommen.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Anzahl der Kaufverträge

Für den Berichtszeitraum 2021 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum insgesamt 2.562 Kaufverträge von den Notariaten übersandt worden. Gegenüber dem Vorjahr (2.524 Verträge) ist die Anzahl der Kaufverträge leicht gestiegen (+ 1 %).

Teilweise wechseln in Kaufverträgen mehrere Objekte die Besitzenden. Die im Folgenden genannten Zahlen beziehen sich auf die tatsächlichen Kauffälle bzw. Kaufobjekte und sind in ihrer Summe größer als die Anzahl der Kaufverträge.

Die Anzahl der für die Auswertung geeigneten Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2 % auf 2.264 gesunken. Bei den nicht geeigneten Kauffällen (ca. 23 %) liegen persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse vor. Hierbei handelt es sich in der überwiegenden Zahl um Übertragungen im Rahmen einer vorweggenommenen Erbregelung.

Tabelle 1: Verteilung der Kauffälle 2021

Anzahl der Kauffälle 2021: **2.933** davon geeignet: 2.264
davon ungeeignet*: 669

Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke	
156		2.108	
Arrondierungsflächen	44	Dreifamilienhaus	46
Erbbaugrundstücke	9	Ein-/Zweifamilienhaus	448
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	5	Erbbaurecht	31
Gemeinbedarf, unbebaut	3	Gewerblich genutztes Gebäude	52
Gewerbe-, Industrie-, Sonderbauflächen	25	Gewerbliches Teileigentum	17
Private Erholungsflächen	7	Mehrfamilienhaus	191
Sonstige Flächen	3	Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil	95
Werdendes Bauland	3	PKW-Garagen und Tiefgaragenstellplätze	91
Wohnbaugrundstücke	57	Sonstige Gebäude	16
		Teilerbbaurecht	3
		Wohnungseigentum	1.076
		Wohnungserbbaurecht	42

*Nicht geeignete Kaufverträge i. S. von § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung, d.h. die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst und entsprechen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Die nachfolgende Abbildung 1 bis Abbildung 5 geben einen Überblick darüber, wie sich die Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten darstellt und wie die Entwicklungen im längerfristigen Vergleich sind.

Abbildung 1: Verteilung der Kauffälle unbebauter Grundstücke

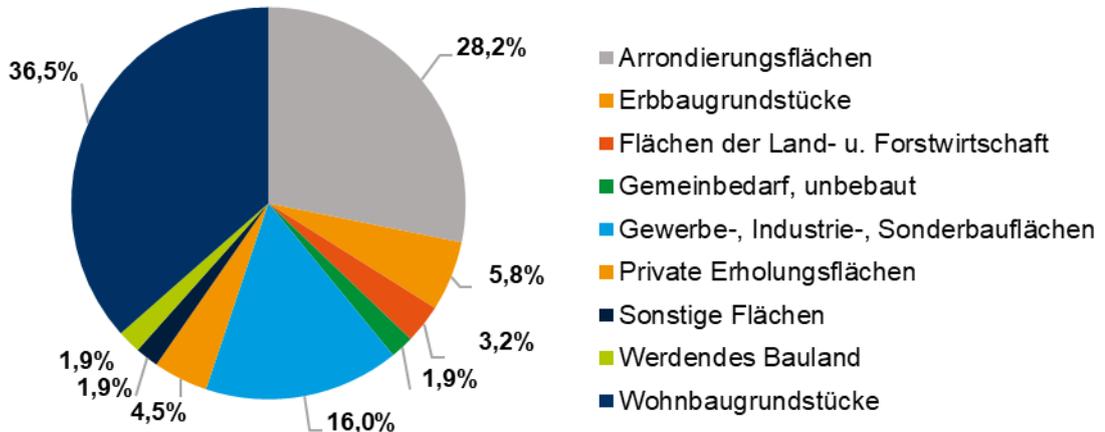


Abbildung 2: Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke

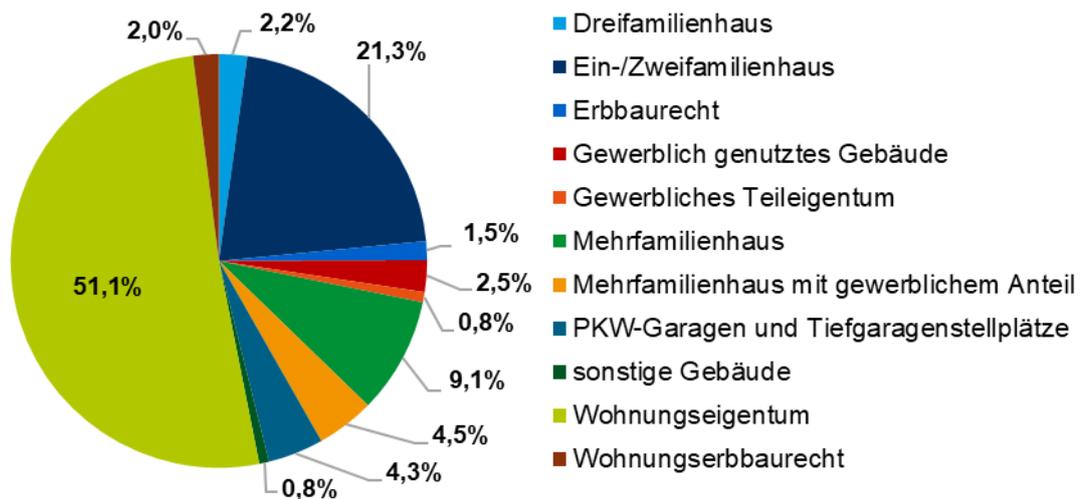


Abbildung 3: Anzahl der Kauffälle ausgewählter Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

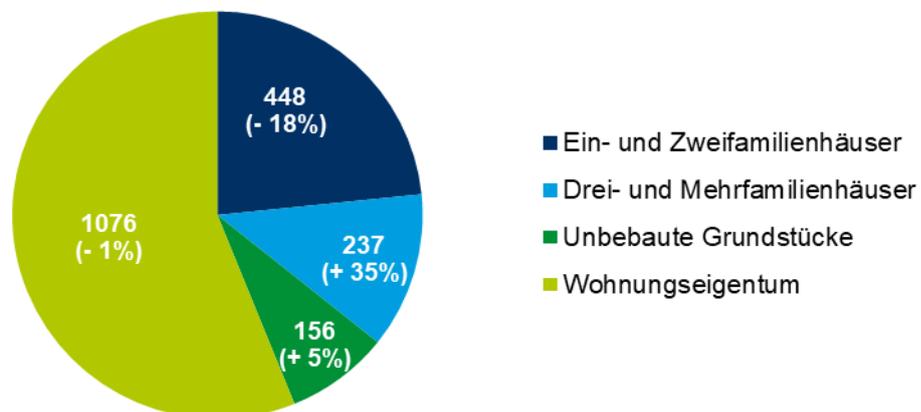
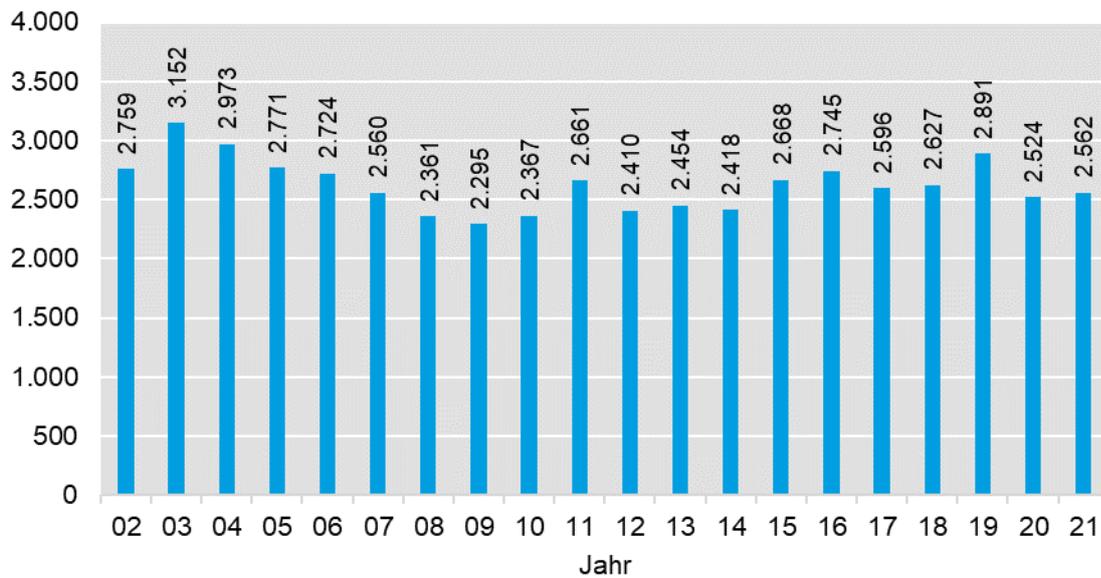
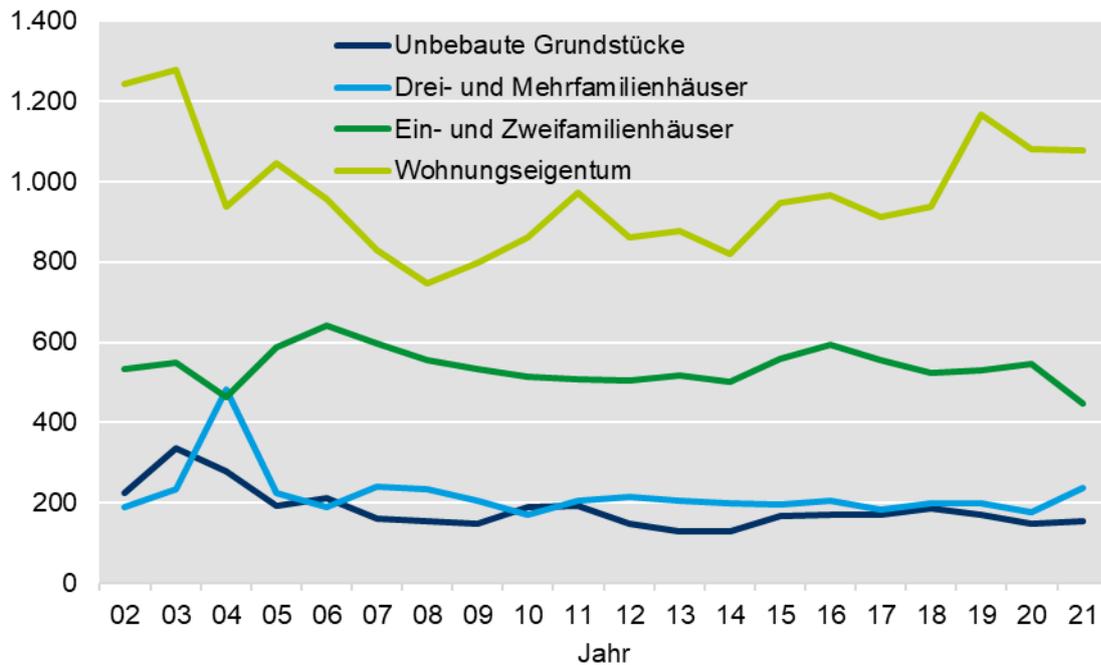


Abbildung 4: Gesamtanzahl der Kaufverträge im längerfristigen Vergleich**Abbildung 5: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten im längerfristigen Vergleich**

2.2 Markttendenzen am Bochumer Grundstücksmarkt

Trotz der allgemeinen Einschränkungen durch die Corona-Pandemie stellt sich der Grundstücksmarkt insgesamt als stabil dar.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge um rd. 1 % auf 2.562 gestiegen. Da jedoch teilweise mehrere Objekte in einem Kaufvertrag (Paketverkäufe) veräußert werden, ist festzuhalten, dass insgesamt 2.933 Kaufobjekte im Berichtszeitraum umgesetzt worden sind. Insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg sowohl im Geldumsatz in Höhe von rd. 84 % als auch im Flächenumsatz in Höhe von rd. 135 % zu verzeichnen. Der erhöhte Flächenumsatz ergibt sich aus den Verkäufen von Landwirtschaftsflächen sowie großen Gewerbegrundstücken. Der Geldumsatz begründet sich durch den Verkauf von zwei Objekten im Innenstadtbereich sowie durch Paketverkäufe im Gewerbe- und Wohnbausektor.

Im Bereich der Anzahl der Veräußerungen von unbebauten Wohnbaugrundstücken ist im Gegensatz zum Vorjahr ein leichter Anstieg erkennbar. Auch die Anzahl der Veräußerungen im Bereich der Gewerbe- und Sonderbauflächen hat im Vergleich zum Vorjahr zugenommen.

Für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke in den Sektoren Ein- und Zweifamilienhäuser setzt sich die Preissteigerung des Vorjahres weitgehend fort. Der Durchschnittspreis für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt rd. 3.490 Euro/m². Dies entspricht einer Preissteigerung von rd. 7 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die ertragsorientierten Objekte (Mehr- und Dreifamilienhäuser) weisen ebenfalls erhebliche Preissteigerungen auf. Die Anzahl der Transaktionen ist im Vergleich zum Vorjahr um 40 % gestiegen.

Bei einer konstant gebliebenen Anzahl an Transaktionen im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist ein durchschnittlicher Preisanstieg von rd. 9 % festzustellen. Der durchschnittliche Kaufpreis für neu errichtetes Wohnungseigentum ist dagegen um rd. 5 % auf 3.660 Euro/m² gesunken.

2.3 Kaufende/Verkaufende

Um Einblicke über die Teilnehmenden am Marktgeschehen zu geben, wurden die Kreise der Kaufenden und Verkaufenden untersucht. Ergebnisse dieser Auswertung sind den nachfolgenden Darstellungen zu entnehmen. Der Haupttransfer von Immobilien findet demnach im Privatbereich statt. Die Verträge von Privat an Privat machen ca. 72 % der gesamten Verkäufe aus.

Abbildung 6: Kreis der Verkaufenden

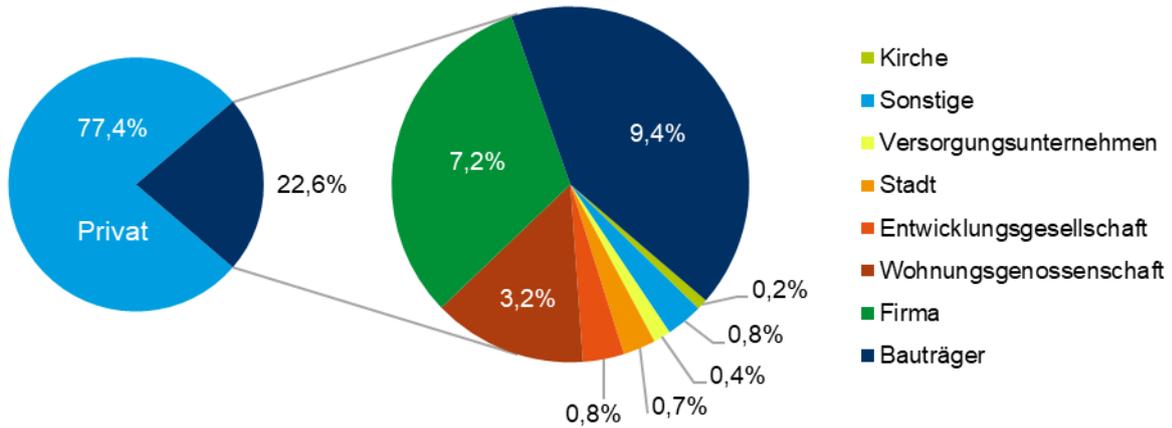
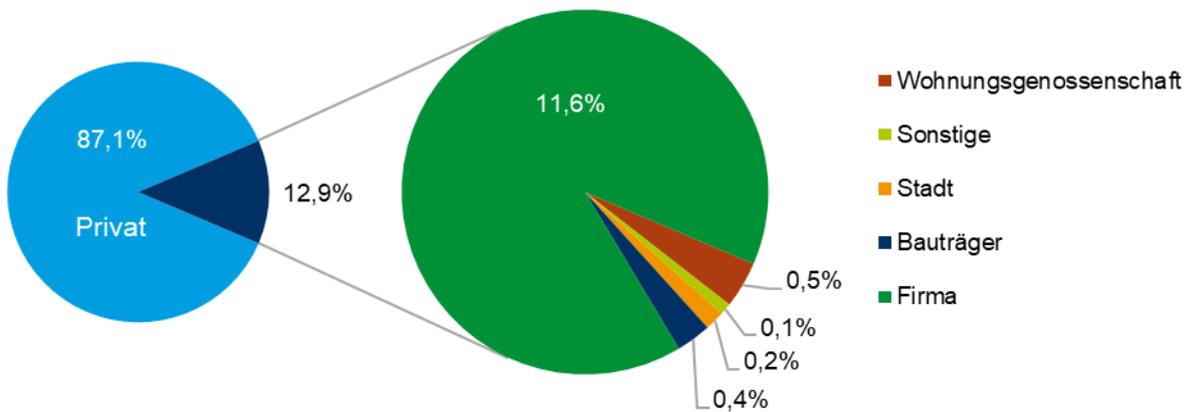
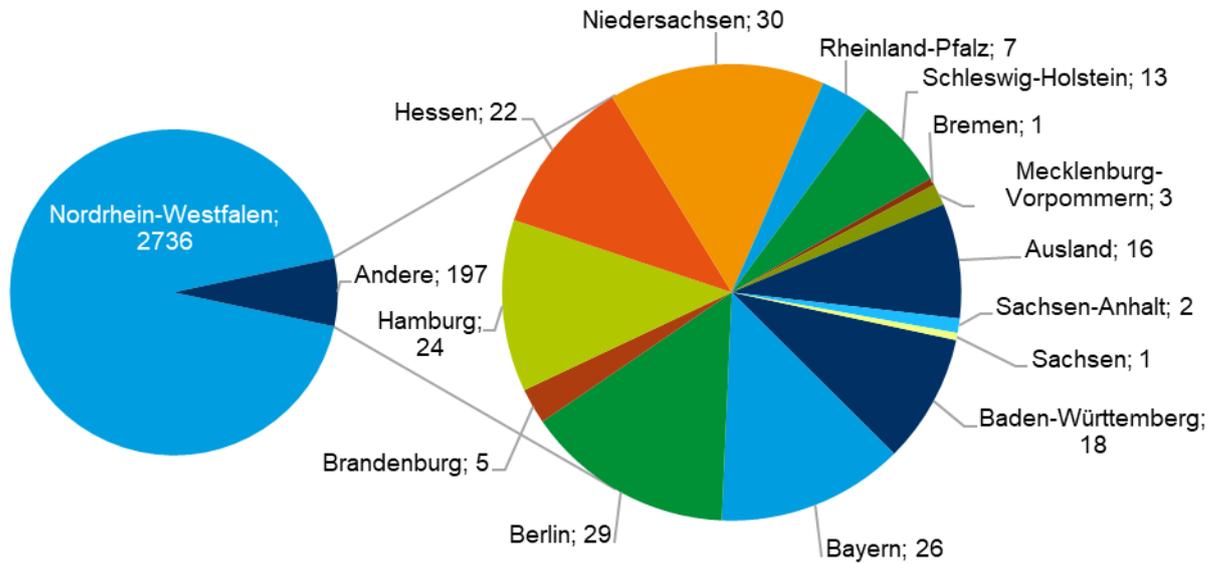


Abbildung 7: Kreis der Kaufenden



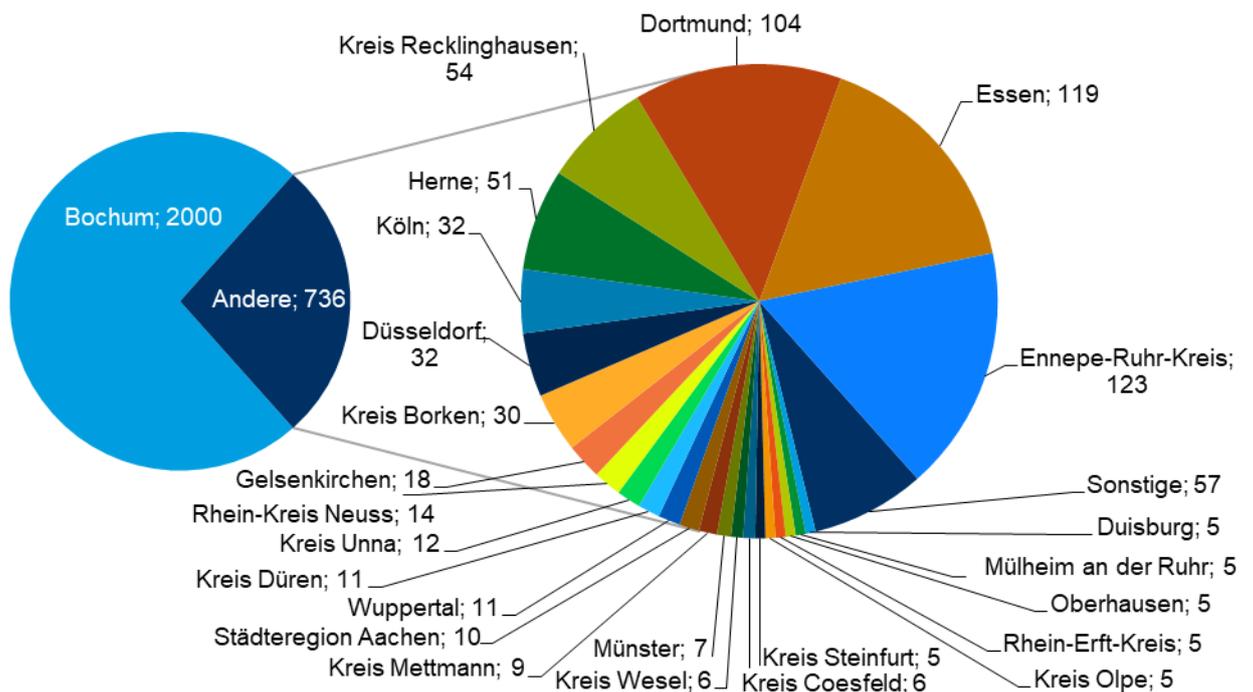
Über den deutschlandweiten Kreis der Kaufenden außerhalb Nordrhein-Westfalens informiert Abbildung 8.

Abbildung 8: Kaufende außerhalb von Nordrhein-Westfalen
Anzahl



Im Wesentlichen kommen die Kaufenden aus Nordrhein-Westfalen (93 %). Einen Überblick aus welchen Städten und Kreisen die Kaufenden im Einzelnen kommen, gibt die folgende Abbildung. Von diesen kommt der größte Anteil in Höhe von 73 % aus Bochum.

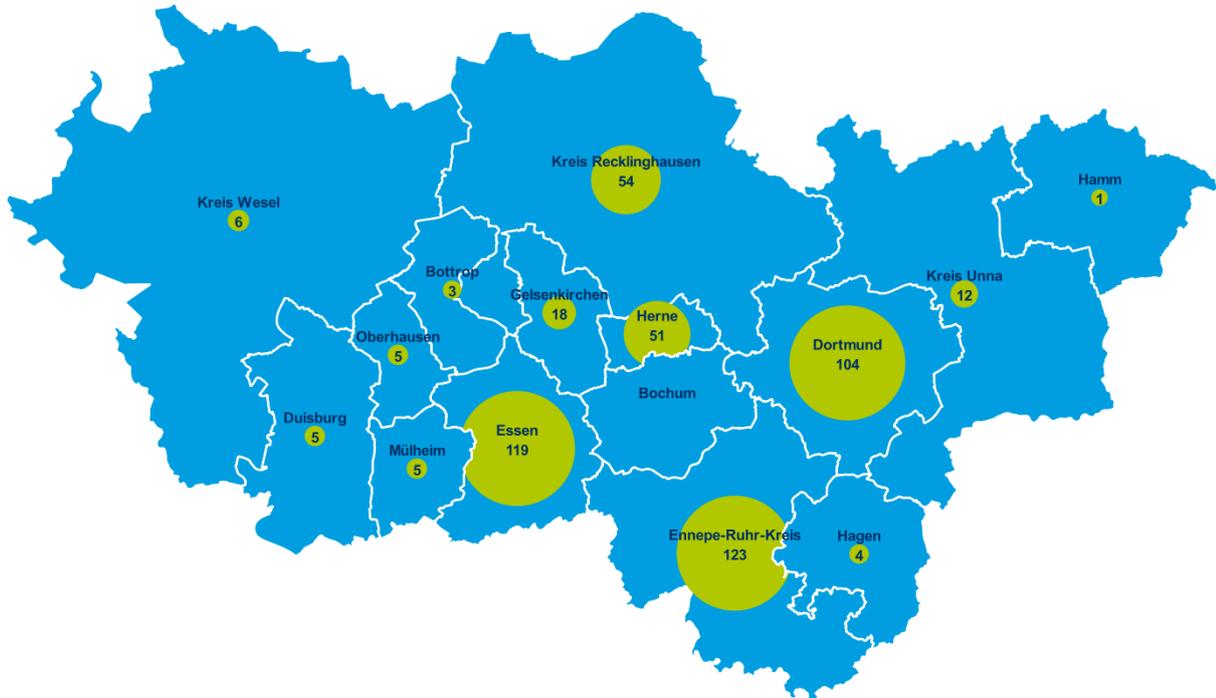
Abbildung 9: Kaufende aus Nordrhein-Westfalen
Anzahl



Unter „Sonstige“ wurden die Städte/Kreise mit weniger als fünf Kauffällen zusammengefasst.

In der Metropole Ruhr verteilt sich die Anzahl der Kauffälle wie in Abbildung 10 dargestellt. Die meisten Kaufenden kommen aus dem Ennepe-Ruhr-Kreis, gefolgt von Essen und Dortmund.

Abbildung 10: Anzahl der Kauffälle in der Metropole Ruhr



3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt wurden bei einem Flächenumsatz von rd. 2.540.000 m² ca. 1.261 Millionen Euro umgesetzt. Angaben zu Flächen- und Umsatzentwicklungen können im Einzelnen der Abbildung 11 und Abbildung 12 entnommen werden. Im Vergleich zum Vorjahr ist sowohl ein deutlicher Anstieg im Geldumsatz (+84 %) als auch bei den veräußerten Flächen (+135 %) zu verzeichnen.

Abbildung 11: Umsatzentwicklungen aller Teilmärkte
seit 2012

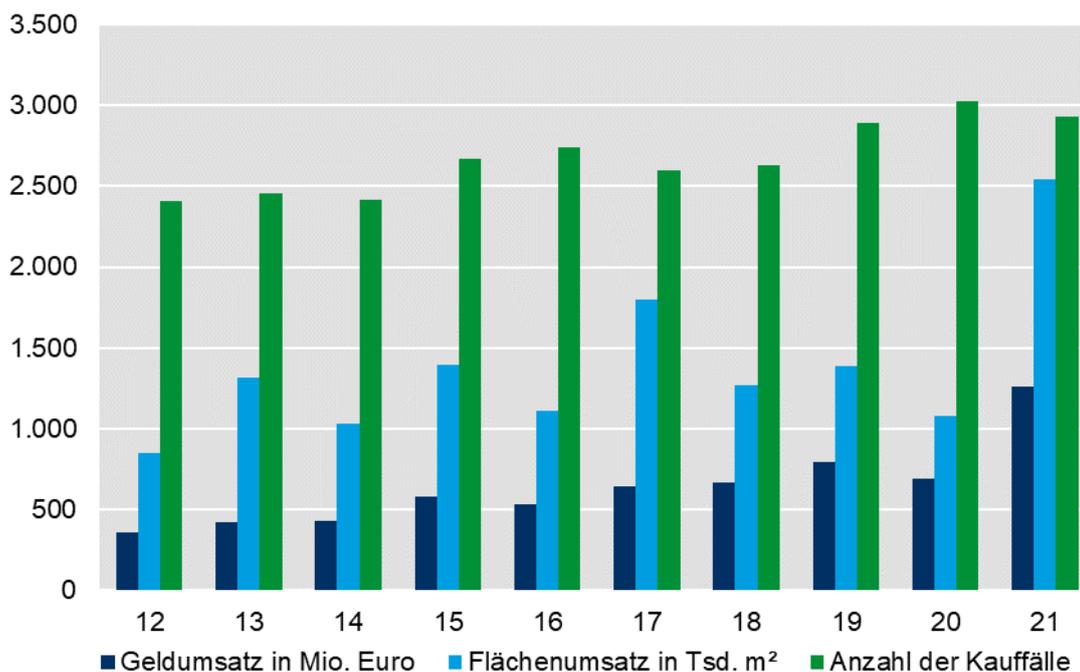
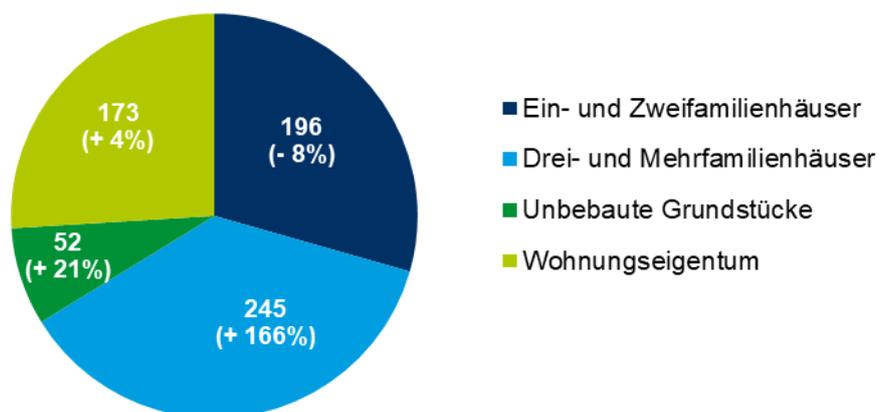


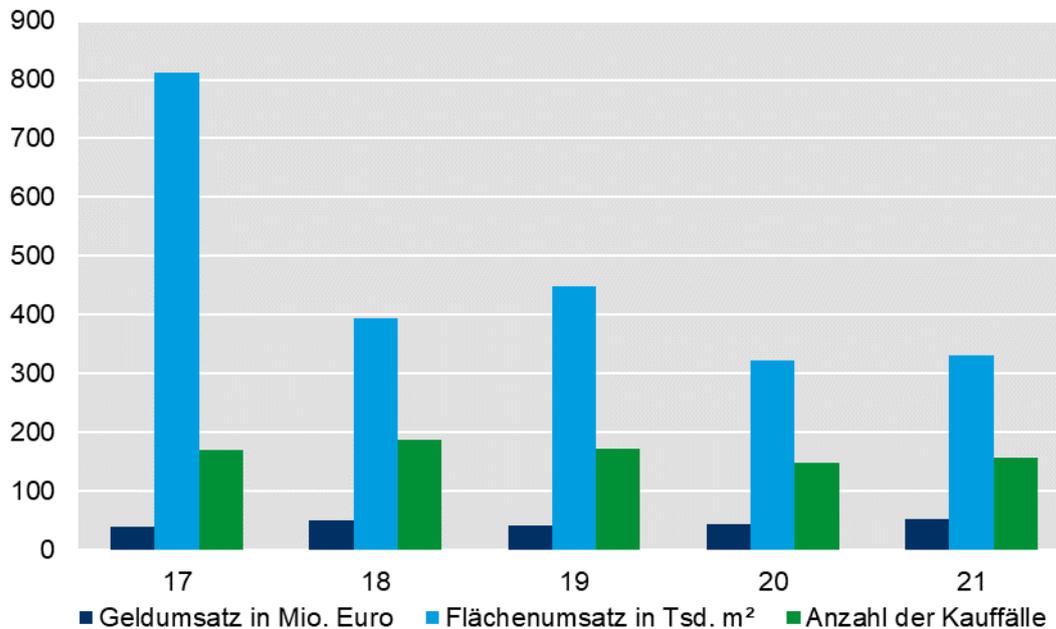
Abbildung 12: Umsatzentwicklung ausgewählter Teilmärkte
in Mio. Euro
und Vergleich zum Vorjahr



3.2 Unbebaute Grundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für unbebaute Grundstücke stellt sich wie in der Abbildung 13 dar. Der große Flächenumsatz im Jahr 2017 war unter anderem auf den Verkauf großer landwirtschaftlicher und gewerblicher Flächen zurückzuführen. Die Umsatzentwicklung der detaillierten Teilmärkte ist ab dem Kapitel 4: Unbebaute Grundstücke beschrieben.

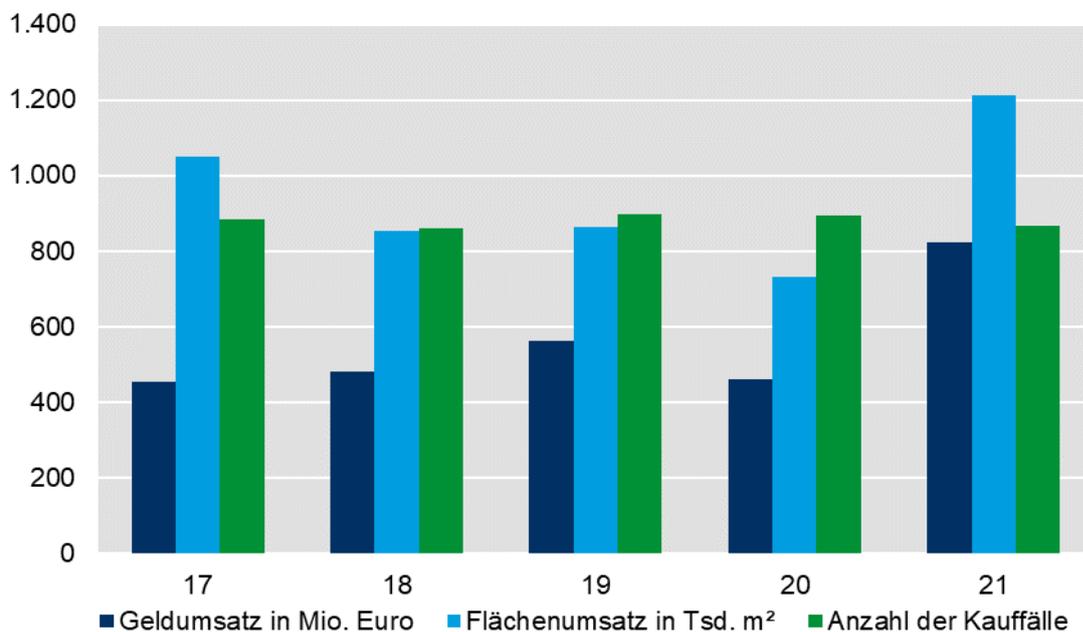
Abbildung 13: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke
seit 2017



3.3 Bebaute Grundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für bebaute Grundstücke stellt sich wie in der Abbildung 14 dar. Die Umsatzentwicklung der detaillierten Teilmärkte ist im Kapitel 5: Bebaute Grundstücke beschrieben.

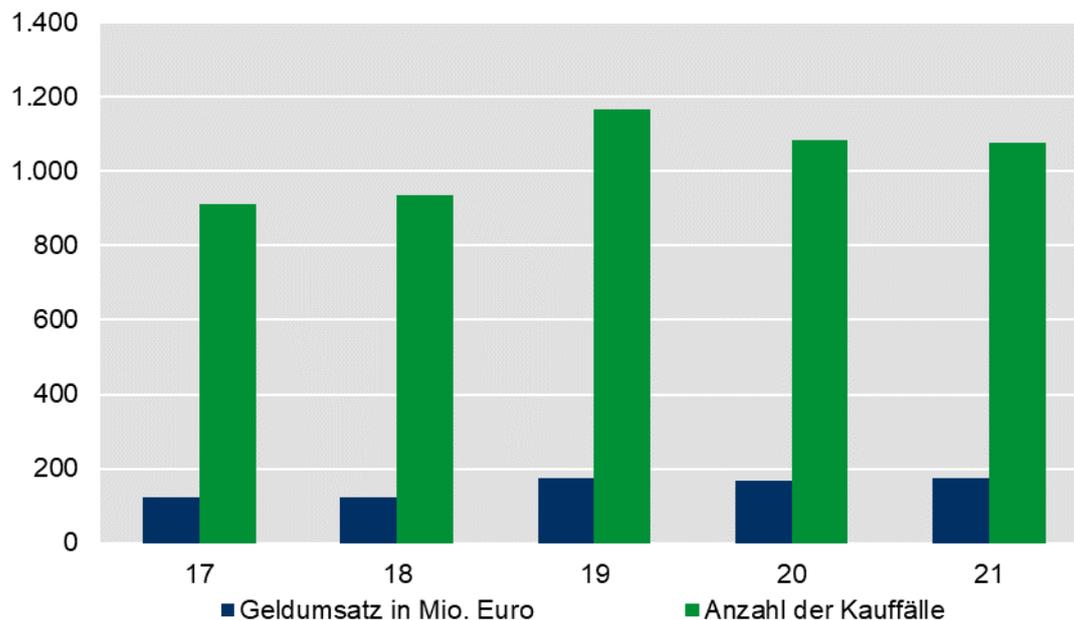
Abbildung 14: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke
seit 2017



3.4 Wohnungseigentum

Der Geldumsatz für Wohnungseigentum stellt sich wie in der Abbildung 15 dar. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es einen leichten Anstieg der Umsatzzahlen (+4 %) und nahezu gleichbleibende Fallzahlen.

Abbildung 15: Umsatzentwicklung Wohnungseigentum
seit 2017



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke ist in Tabelle 2 und Tabelle 3 ersichtlich. Für den Berichtszeitraum haben sowohl eine erbaurechtliche Verlängerung für eine Wohnbaunutzung als auch zwei Neubestellungen für gewerbliche Nutzungen vorgelegen. Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tabelle 2: Erbbaurechte

Erbbaurechte	Anzahl		Geldumsatz in Mio. Euro		Flächenumsatz in Tsd. m ²	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
bebaute Grundstücke	24	31	9,61	14,01	26	52
Wohnungserbbaurecht	48	42	4,89	4,64		
Teilerbbaurecht	7	3	0,04	0,04		

Tabelle 3: Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke	Anzahl		Geldumsatz in Mio. Euro		Flächenumsatz in Tsd. m ²	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
bebaute Grundstücke	7	7	1,05	0,62	5	3

3.6 Sonstiges

Im Auswertzeitraum wurden folgende Werte im Zuge einer Zwangsversteigerung erfasst:

Tabelle 4: Zwangsversteigerungen

Zwangsversteigerungen	Anzahl		Geldumsatz in Mio. Euro		Flächenumsatz in Tsd. m ²	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
bebaute Grundstücke	10	11	2,95	3,96	10,66	6,85
Wohnungseigentum	8	8	0,73	0,66		

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Wohnungsbau

Allgemeine Marktdaten

Grundlage der auf den nachfolgenden Seiten dargestellten Ergebnisse bilden die für den Berichtszeitraum bei der Geschäftsstelle eingegangenen und für eine Auswertung geeigneten Kaufverträge. Der individuelle Wohnungsbau und der Geschosswohnungsbau werden bei den folgenden Auswertungen zusammengefasst.

Die Anzahl der eingegangenen Kauffälle über unbebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr auf 156 (2020: 148) gestiegen.

Die Zahl der Kauffälle über Wohnbauland ist mit 57 (2020: 50) ebenfalls um rd. 14 % gestiegen. Dabei ergab sich ein Anstieg beim Flächenumsatz und ein Rückgang beim Geldumsatz.

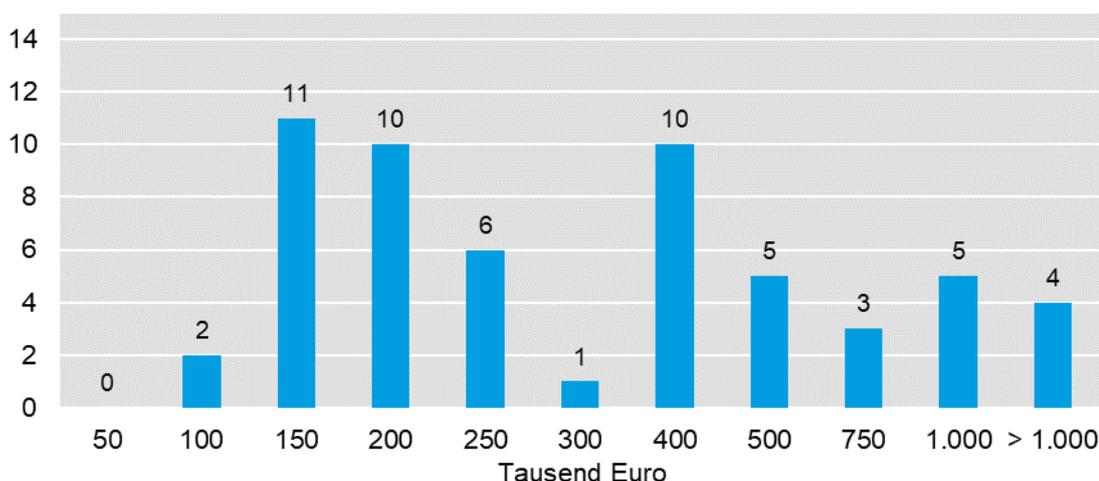
Für die Ermittlung der Durchschnittspreise wurden 2021 insgesamt 74 Kauffälle herangezogen. Davon entfielen 57 Fälle auf Wohnbauflächen sowie 17 Fälle auf unbebaute Gewerbeflächen.

Anzahl, Umsatz, Preis von unbebauten Wohnbaugrundstücken

Der Durchschnittspreis für Wohnbauland ist im Jahr 2021 mit 457 Euro/m² im Vergleich zum Vorjahr (389 Euro/m²) deutlich gestiegen. Die Preise bewegten sich in 2021 in einer Spanne von 183 Euro/m² bis 689 Euro/m² gegenüber 178 Euro/m² bis 887 Euro/m² im Jahr 2020.

Bezüglich der Preisgruppen verteilen sich die Kauffälle für unbebaute Wohnbaugrundstücke wie folgt:

Abbildung 16: Verteilung der Kauffälle für unbebaute Wohnbaugrundstücke
Anzahl nach Preisgruppen



Die Verteilung der gezahlten Quadratmeterpreise hinsichtlich ihrer Häufigkeiten stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 17: Einteilung der Kauffälle unbebauter Wohnbaugrundstücke nach Euro/m²
Anzahl

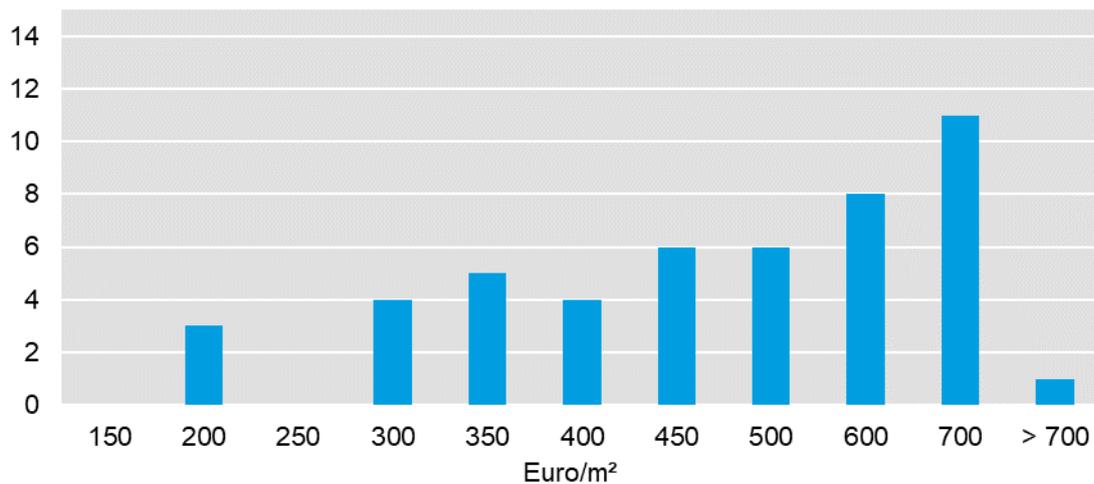


Tabelle 5 und Tabelle 6 zeigen Einzelgrößen (Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz, Durchschnittspreise) für unbebaute Grundstücke (Wohnbauland) im Vergleich zu 2020.

Tabelle 5: Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz
Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Grundstücksgröße m ²	Anzahl der Kauffälle		Gesamte verkaufte Fläche m ²		Gesamte Verkaufssumme Euro	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
bis 200	1	0	116	0	50.000	0
201 - 300	5	4	1.232	1.025	454.230	444.790
301 - 500	15	24	6.040	9.954	2.704.680	4.243.553
501 - 700	7	6	4.236	3.702	2.014.496	1.764.602
701 - 1.200	9	9	7.572	7.653	3.040.444	3.464.929
1.201 - 2.000	7	6	9.886	8.384	4.098.850	4.035.940
über 2.000	6	8	27.203	28.661	17.482.290	8.949.697
Gesamt	50	57	56.285	59.379	29.844.990	22.903.511

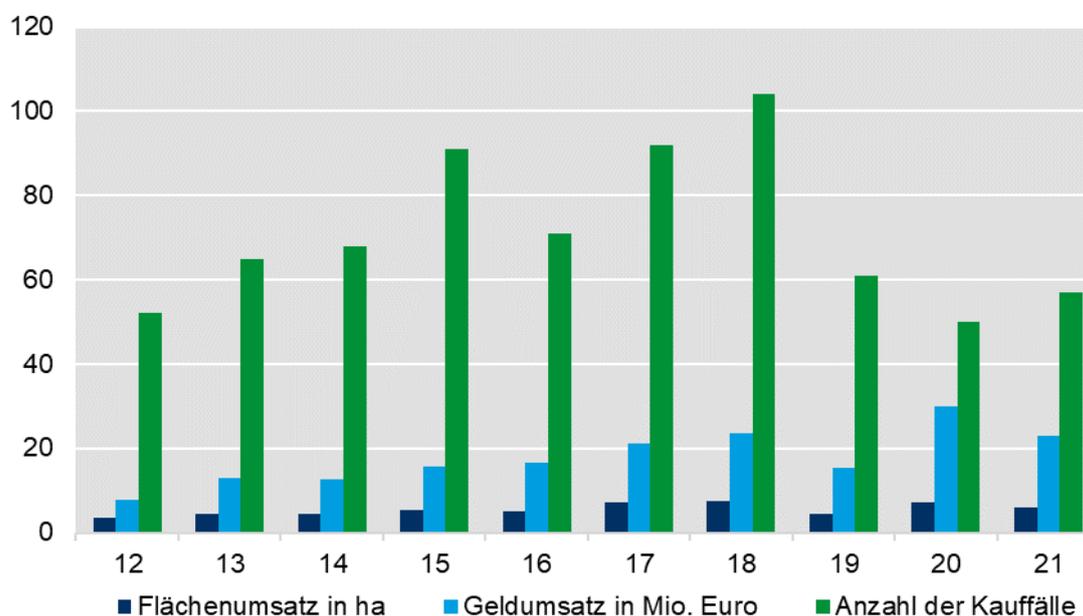
Danach ergeben sich für das Jahr 2021 ein Gesamtumsatz von **22.903.511 Euro** sowie eine gesamte Verkaufsfläche von **59.379 m²**. Darin enthalten sind Kauffälle, die aufgrund von Anhäufungen in einzelnen Lagen nicht für die Berechnung der Durchschnittspreise berücksichtigt wurden.

Tabelle 6: Anzahl der Kauffälle und Durchschnittspreise
Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Grundstücksgröße m ²	Anzahl der Kauffälle		Durchschnittspreise Euro/m ²	
	2020	2021	2020	2021
bis 200	1	0	295	--
201 - 300	5	4	381	491
301 - 500	13	22	440	424
501 - 700	7	8	479	453
701 - 1.200	9	12	425	517
1.201 - 2.000	7	4	410	534
über 2.000	6	6	557	440

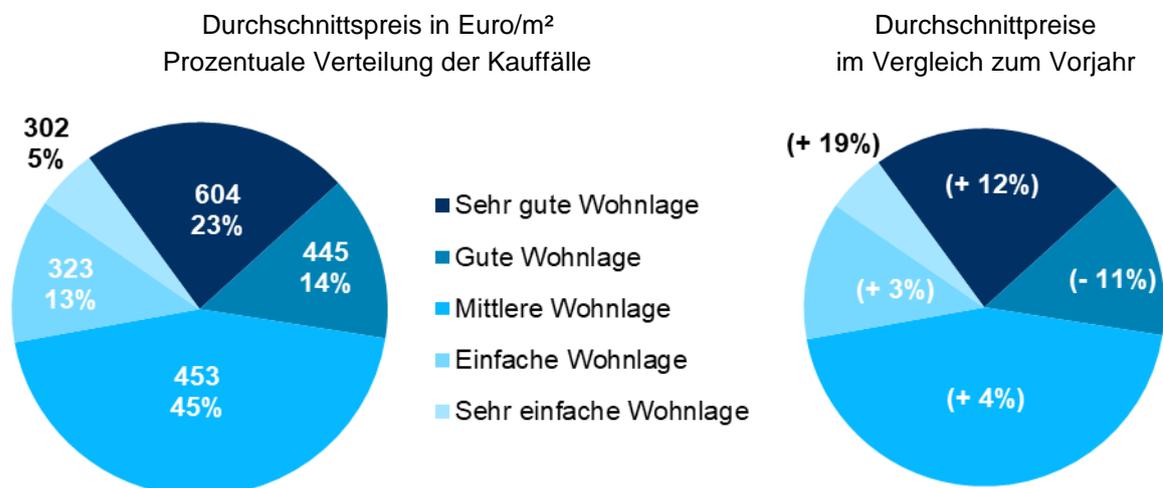
Die Abbildung 18 bezieht sich auf den längerfristigen Vergleich von Flächen- und Geldumsatz sowie die Anzahl der Kauffälle.

Abbildung 18: Flächenumsatz, Geldumsatz und Anzahl im längerfristigen Vergleich
Unbebaute Wohnbaugrundstücke



Der preisbildende Einfluss der Wohnlage ist in der Abbildung 20 dargestellt. Im Vergleich zum Vorjahr hat der prozentuale Anteil der Kauffälle in guten und sehr guten Wohnlagen stark zugenommen. Die Kauffälle in diesen Wohnlagen machen mit 23 % und 14 % einen Großteil aller Kauffälle aus.

Abbildung 20: Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke nach Wohnlagen



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

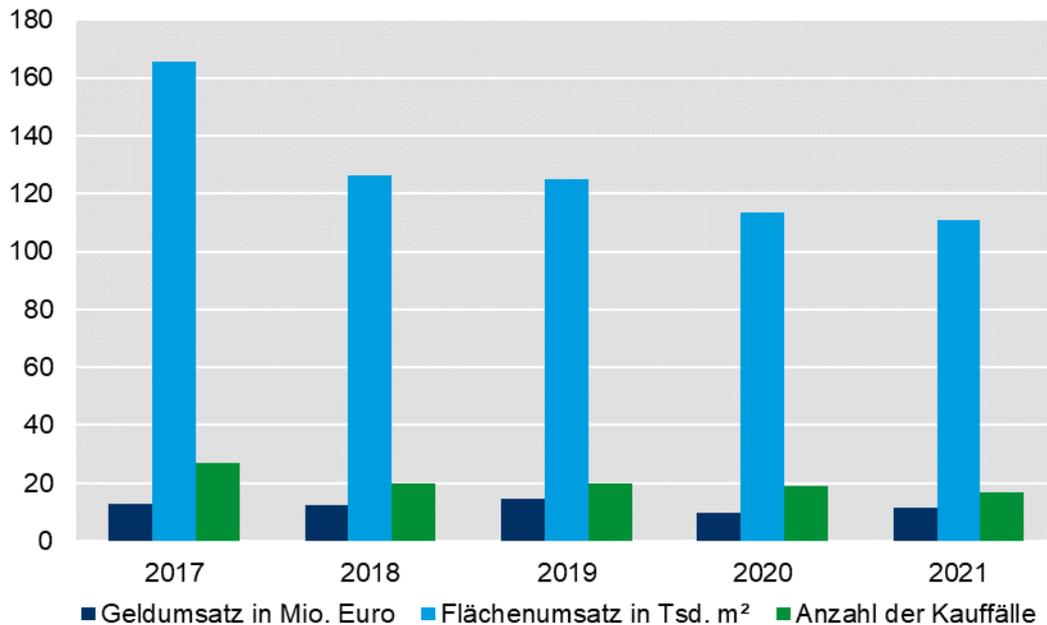
Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Geschosswohnungsbau wird hier keine separate Auswertung vorgenommen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Anzahl, Umsatz und Preis von gewerblichen Bauflächen

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich im Bereich der gewerblichen Bauflächen einschließlich Sonderbauflächen ein leicht geringerer Flächenumsatz bei einem leicht gestiegenen Geldumsatz.

Abbildung 21: Umsatzentwicklung gewerblicher Bauflächen inkl. Sonderbauflächen seit 2017



Aus dem Berichtszeitraum liegen zur Auswertung 14 geeignete Kauffälle über gewerbliche Bauflächen vor. Der ermittelte Durchschnittspreis lag 2021 bei 79 Euro/m² bei einer Preisspanne von 35 Euro/m² bis 123 Euro/m² und Flächengrößen von 554 m² bis 13.092 m². In diesem Durchschnittspreis sind drei hochpreisige Kauffälle, die nicht dem klassischen Gewerbe entsprechen, nicht enthalten, die aber in Tabelle 7 dargestellt sind. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Durchschnittspreis leicht gestiegen.

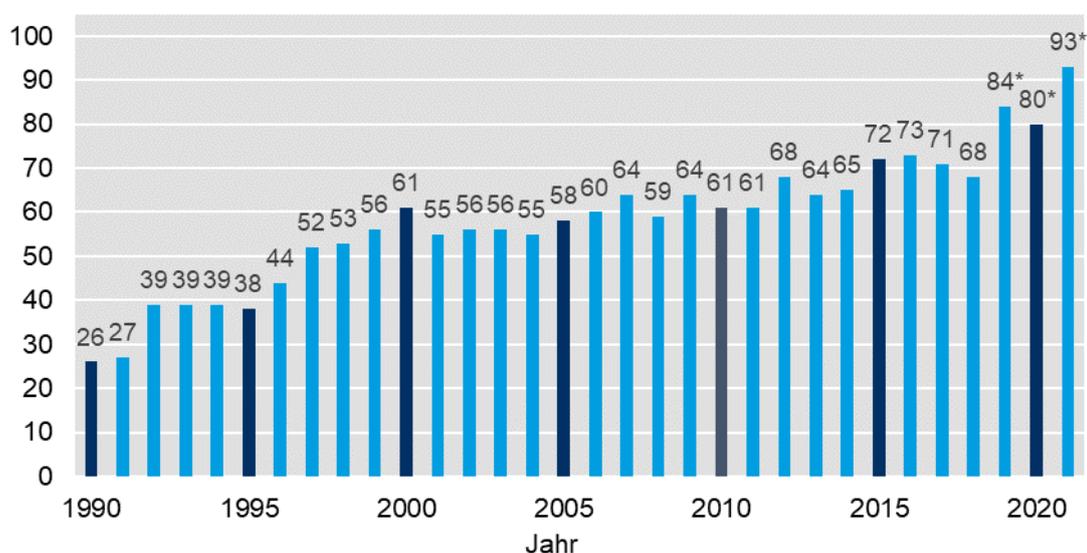
Tabelle 7: Gewerbeflächen im längerfristigen Vergleich ohne Sonderbauflächen

Jahrgang	Anzahl	Flächengrößen			Preis		
		Min. m²	Max. m²	Ø m²	Min. Euro/m²	Max. Euro/m²	Ø Euro/m²
2012	12	532	59.484	8.065	43	95	68
2013	7	719	5.580	2.459	55	80	64
2014	8	347	2.965	1.402	43	80	65
2015	16	870	10.818	3.400	53	95	72
2016	14	204	3.540	1.657	60	85	73
2017	24	59	64.363	6.579	36	110	71
2018	12	1.220	31.500	5.701	52	91	68
2019	10	507	32.715	9.087	50	130	84*
2020	13	1.363	22.455	5.475	42	151	80*
2021	17	554	20.532	6.100	35	171	93*

*Die Durchschnittspreise aus den Jahren 2019, 2020 und 2021 enthalten hochpreisige Kauffälle in einem neu entwickelten Gewerbegebiet, welche nicht dem klassischen Gewerbe entsprechen.

Weiterhin zeigt die Abbildung 22 die durchschnittlichen Baulandpreise für gewerbliche Bauflächen im längerfristigen Vergleich.

Abbildung 22: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Gewerbeflächen
in Euro/m²



*Die Durchschnittspreise aus den Jahren 2019, 2020 und 2021 enthalten hochpreisige Kauffälle in einem neu entwickelten Gewerbegebiet, welche nicht dem klassischen Gewerbe entsprechen.

Sonderbauflächen sind Areale mit zweckgebundenen Nutzungen in Bereichen für gewerbliche / industrielle Nutzungen (z. B. Häfen) oder in allgemeinen Siedlungsbereichen (z. B. Bildungseinrichtungen, Einrichtungen für Gesundheitswesen, Soziale Zwecke, Verwaltung).

Tabelle 8: Sonderbauflächen im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	Flächengrößen			Preis		
		Min. m ²	Max. m ²	Ø m ²	Min. Euro/m ²	Max. Euro/m ²	Ø Euro/m ²
2012	7	295	5.569	1.985	90	140	116
2013	1	2.200	2.200	2.200	100	100	100
2014	1	8.108	8.108	8.108	85	85	85
2015	4	2.526	7.285	4.349	85	140	111
2016	5	2.000	7.231	3.996	90	140	114
2017	3	162	3.415	2.054	100	180	160
2018	7	2.468	15.157	7.491	121	181	153
2019	6	1.074	32.715	9.681	100	180	135
2020	6	910	10.169	4.171	120	200	160
2021	10	1.226	8.269	3.432	99	201	154

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden gem. § 3 (1) ImmoWertV die Flächen zugeordnet, die landwirtschaftlich nutzbar sind, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein. Bei der Beurteilung der Bodenpreise land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke werden sowohl typische Parameter der Bodenschätzung wie Bodenart und Entstehung, Klimastufen, Wasserverhältnisse und die daraus abgeleiteten Wertzahlen für Acker- und Grünland, als auch Lage, Erschließung, Größe, Zuschnitt und Oberflächengestaltung berücksichtigt.

Weiterhin von entscheidender Bedeutung sind die Ausweisungen der vorhandenen Bauleitplanung und die dadurch vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten, wobei zu prüfen ist, inwieweit eine außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung den ausgewiesenen Kaufpreis möglicherweise beeinflusst hat.

Tabelle 9 gibt Flächen-, Geldumsatz und Quadratmeterpreise für landwirtschaftliche Flächen gem. § 3 (1) ImmoWertV im mehrjährigen Vergleich wieder.

Tabelle 9: Landwirtschaftliche Flächen im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	Umsatz		Preis		
		Fläche m ²	Preis Euro	Min. Euro/m ²	Max. Euro/m ²	Ø Euro/m ²
2006	3	53.297	231.711	2,27	4,54	4,35
2007	2	5.505	18.292	3,00	4,00	3,32
2008	-	-	-	-	-	-
2009	-	-	-	-	-	-
2010	2	15.462	67.500	3,83	4,83	4,37
2011	-	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-	-
2014	4	92.669	373.276	4,00	4,80	4,03
2015	3	53.706	193.741	3,20	4,00	3,61
2016	1	2.870	14.350	5,00	5,00	5,00
2017	7	447.127	2.364.093	1,00	6,24	5,29
2018	1	13.100	50.000	3,82	3,82	3,82
2019	3	39.764	259.252	5,75	7,02	6,52
2020	3	110.371	594.414	4,14	6,50	5,60
2021	2	204.398	1.018.242	4,98	5,21	4,98

Im Jahr 2021 sind bei der Geschäftsstelle zwei geeignete Kaufverträge über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke eingegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 4,98 Euro/m².

Bei der Auswertung der Kaufverträge der zurückliegenden Jahrgänge, die rein land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke ohne höherwertige Nutzung betreffen, haben sich folgende Wertspannen als marktkonform erwiesen:

Landwirtschaftsflächen	2,50 Euro/m ² bis	6,50 Euro/m ²
Wald/Forst (inkl. Aufwuchs)	1 Euro/m ² bis	2 Euro/m ²

Eine weitere Differenzierung der Ergebnisse ist im städtischen Ballungsgebiet aufgrund der geringen Anzahl von Kaufverträgen und der uneinheitlichen Struktur dieses Teilmarktes nicht möglich.

Hinweis: Gemäß § 14 (4) ImmoWertV enthalten Bodenrichtwerte keinen Wertanteil für den Aufwuchs. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen enthalten daher ab dem 01.01.2022 keinen Wertanteil für den Aufwuchs. Für das Jahr 2022 ist ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen in Höhe von 0,60 Euro/m² ausgewiesen.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Nach § 3 (2) der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (z.B. Beschaffenheit, Lage) eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Fläche im regionalen Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

In 2021 wurde ein Kaufvertrag über Bauerwartungsland registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Vertragsabschlüsse in den vergangenen Jahren können zu diesem Teilmarkt keine Aussagen getroffen werden.

Rohbauland

Nach § 3 (3) der ImmoWertV handelt es sich bei Rohbauland um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist und die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

In 2021 wurde ein Kaufvertrag über Rohbauland registriert; dabei wurden 10.256 m² veräußert. Der Kaufpreis lag bei 302 Euro/m²; das sind 66 % des durchschnittlichen Kaufpreises für baureifes Wohnbauland.

Bei einer Untersuchung aller Kaufverträge über Rohbauland in den Berichtszeiträumen 2017 bis 2021 ergibt sich ein Mittelwert von 166 Euro/m²; das entspricht 46 % des durchschnittlichen Kaufpreises für baureifes Wohnbauland bzw. 58 % vom Durchschnittswert der zugehörigen Bodenrichtwerte.

Hinweis:

Für die Beurteilung eines konkreten Einzelfalls sind die bauplanungsrechtliche Einschätzung der Entwicklungsstufe innerhalb des Spektrums des Bauerwartungslandes bzw. des Rohbaulandes, die vorhandene Eigentümerstruktur, die Erschließungssituation und die Bemessung des Zeitrahmens bis zu einer möglichen baulichen Nutzung für die Wertfindung entscheidend.

4.6 Sonstige Flächen

Nach § 3 (5) der ImmoWertV sind sonstige Flächen Flächen, die sich nicht den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifem Land zuordnen lassen.

Nutzungsarten dieser Flächen sind hier u. a. private Freizeitflächen, Dauerkleingärten, Sportflächen, Friedhöfe, Flächen für Freizeitgewerbe, private Nutzgärten, Parkplatz-/Stellplatzflächen, Verkehrsflächen oder Ver- und Entsorgungsflächen. Aufgrund dieser vielfältigen Grundstücksfunktionen, der Restriktionen hinsichtlich der zulässigen planungsrechtlichen Nutzungen und dem zumeist eingeschränkten Nachfragerkreis (Kommunen, Straßenbauträger, Energieversorger u. ä.) ist die Anzahl der Kauffälle dieses Teilmarktes, auch unter Berücksichtigung zurückliegender Jahrgänge, als äußerst gering anzusehen, so dass sich repräsentative Wertmaßstäbe hieraus nicht ableiten lassen. Als Anhalt kann derzeit

etwa der zwei- bis dreifache Ansatz des Ausgangswertes (ursprüngliche Nutzungsqualität) herangezogen werden.

Arrondierungsflächen

Als Arrondierung wird die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstückes um eine nicht selbständig baulich nutzbare Teilfläche bezeichnet. Der Erwerb solcher Flächen ist meist nur für einen bestimmten Personenkreis interessant. Im Wesentlichen dient er dazu, die bestehende bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu erhöhen, Überbauungen zu legalisieren, den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen oder Hausgärten zu erweitern.

Im Jahr 2021 wurden 44 geeignete Kaufverträge über Arrondierungsflächen ausgewertet. Beim Vergleich der Kaufpreise mit den zugehörigen Bodenrichtwerten ergaben sich sehr große Preisschwankungen, die allein keine gesicherte statistische Auswertung ermöglichen, aber im Wesentlichen die Ergebnisse der letzten Jahre stützen.

Für die Erstellung der Gutachten sind weiterhin folgende Rahmensätze anzuhalten, die sich in den vergangenen Jahren als marktkonform erwiesen haben:

Flächen im hinteren Grundstücksbereich (Grundstückszuschnitte tiefer als 35 m), die weder eine eigenständige Bauerwartung aufweisen noch der Erhöhung einer baulichen Nutzung dienen (Hausgartennutzung)	15 % - 35 % vom Baulandwert
Flächen, die als nicht baurechtlich notwendige Garagen- oder Stellplatzflächen genutzt werden können, aber keine weitere Funktion erfüllen	50 % - 75 % vom Baulandwert
Flächen, die eine bauliche Nutzung des arrondierten Grundstücks ermöglichen oder verbessern (z. B. überbaubare Flächen, Abstandflächen, anrechenbare Bauflächen)	75 % - 125 % vom Baulandwert

Pachtzins gem. § 5 Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

Gemäß BKleingG vom 28. Februar 1983, in der zzt. gültigen Fassung, hat „auf Antrag einer Vertragspartei ... der nach § 192 BauGB eingerichtete Gutachterausschuss ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten.“ Auf dieser Basis darf gem. § 5 (1) BKleingG höchstens der vierfache Betrag des o. g. Ausgangswertes, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Nach Änderung des § 5 (2) BKleingG sind die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden verpflichtet, dem Gutachterausschuss Auskünfte über Pachtzinsen zu erteilen. Hierbei kann ergänzend auf Werte vergleichbarer Gemeinden als Bemessungsgrundlage zurückgegriffen werden.

Auf Grundlage eines Generalpachtvertrages obliegen Verwaltung und Bauaufsicht unter anderem für die im städtischen Eigentum stehenden Dauerkleingartenanlagen dem „Stadtverband Bochum der Kleingärtner e. V.“. Der Pachtzins für Kleingartenparzellen beträgt ab dem 01.01.2020 0,30 Euro/m²/Jahr.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte des Bodens innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweisen. Sie beziehen sich auf Grundstücke, die vom Zuschnitt und der baulichen Nutzung her gebietstypisch sind, wobei von einer Grundstückstiefe von 35 m bei Wohn- und Mischbaugrundstücken sowie von 20 m in den Kerngebieten der Innenstadtbereiche (Bochum und Wattenscheid) auszugehen ist.

Die Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kostenfrei erfragt werden. Die Bodenrichtwerte der einzelnen Zonen sind über digitale Karten verfügbar.

Hinweis:

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist kein Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB. Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks kann im Einzelfall nur durch ein Gutachten ermittelt werden.

4.7.2 Das Informationssystem BORIS.NRW

Alle Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen stellen im zentralen Informationssystem BORIS.NRW ihre Informationen zum Immobilienmarkt kostenfrei zur Verfügung.

BORIS
NRW



Link: www.boris.nrw.de

Dazu gehören unter anderem

Bodenrichtwerte,

Immobilienrichtwerte
(soweit vorhanden)

und Grundstücksmarktberichte.



4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

In seiner Sitzung am 09. März 2022 hat der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum die Bodenrichtwerte nach dem Auswertungsstand der Kaufpreise unbebauter Grundstücke zum 01.01.2022 ermittelt und beschlossen.

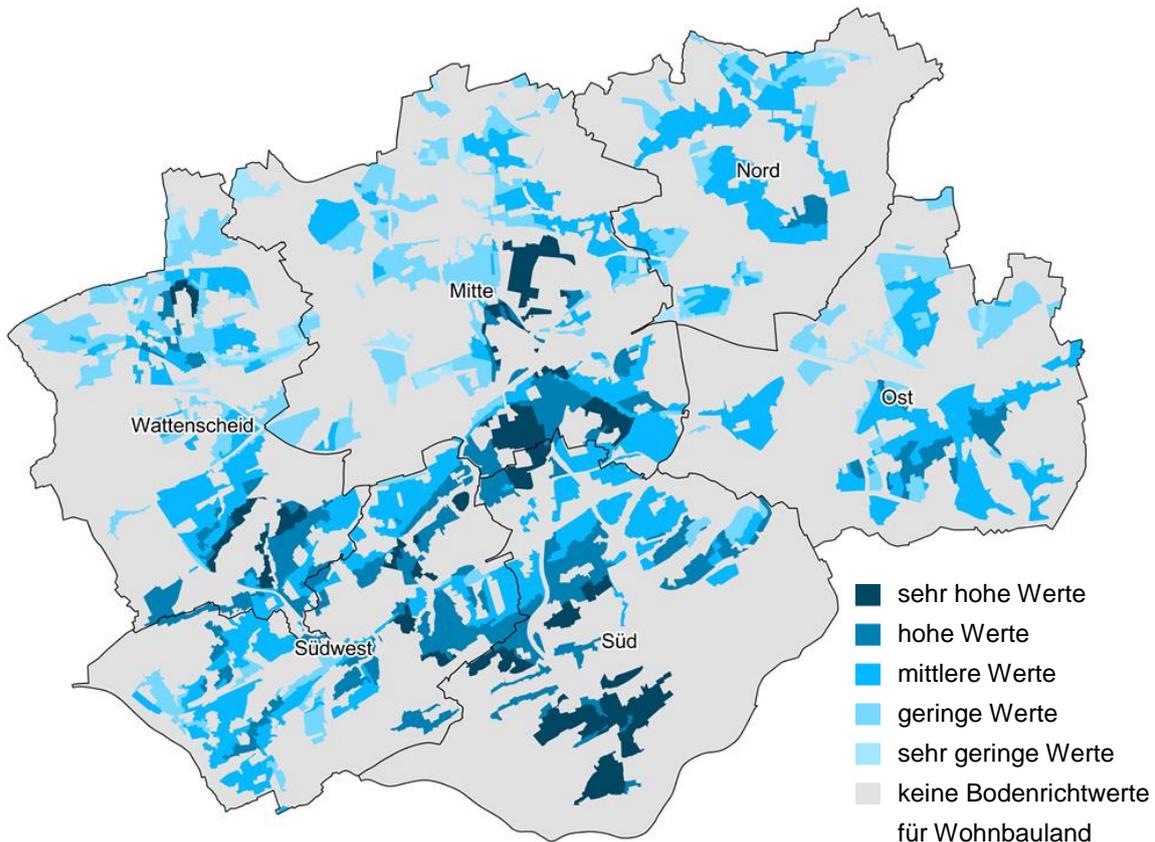
Auf Grundlage des § 196 Abs. 1 BauGB sowie des § 37 Abs. 6 GrundWertVO NRW hat der Gutachterausschuss die Übersicht über die Bodenrichtwerte, die der Erstellung von landesweiten Bodenwertübersichten dient, beschlossen. In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte aufgeführt. Diese sind nicht geeignet, die einzelnen Bodenrichtwerte zu ersetzen und damit Grundlage für die Wertermittlung zu sein.

Tabelle 10: Übersicht der Bodenrichtwerte
(gem. § 37 GrundWertVO NRW vom 8.12.2020)

	Gute Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Einfache Lage Euro/m ²
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau, ebf			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350 - 800 m ²	485	380	300
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche 250 - 500 m ²	485	380	300
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m ²	540	420	335
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau, ebf			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V)	480	375	280
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung, ebf			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	85	65	55

Eine Übersicht über die Höhe der Bodenrichtwerte für Wohnbebauung liefert die nachfolgende Abbildung.

Abbildung 23: Übersicht der Bodenrichtwerte für Wohnbebauung
gestaffelt nach ihren Werten



4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Abweichungen des einzelnen Grundstückes von den **wertbestimmenden Eigenschaften** in den Bodenrichtwertzonen sind mit nachfolgenden **Umrechnungsfaktoren** beim Bodenrichtwert für Wohnbebauung (ausgenommen Kerngebiete) zu versehen:

Umrechnungsfaktoren:	Grundstücksgröße bis 200 m²	1,40
	Grundstücksgröße 201 bis 300 m²	1,11
	Grundstücksgröße über 2.000 m²	0,91

4.7.5 Indexreihen

Entsprechend der Vorschrift des § 18 der ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Hilfe von Indexreihen zu erfassen und wiederzugeben.

Am Beispiel der folgenden Baulandpreisindexreihe wird die Entwicklung einer solchen Indexreihe exemplarisch dargelegt. Grundlage für diese Indexreihe bilden die durchschnittlichen Baulandpreise für Wohnbaugrundstücke aus den Jahren 1960 bis 2021. Da die Indexreihe einen möglichst harmonischen Verlauf aufzeigen soll, sind die Durchschnittspreise in der Weise aufbereitet, dass für jeden Wert der gleitende Durchschnitt mit halbem Gewicht der benachbarten Jahre errechnet worden ist. Für das Jahr 1998 ergab sich zum Beispiel folgender Wert:

2015	2016	2017
277 Euro/m ²	298 Euro/m ²	303 Euro/m ²

$$(277 \text{ Euro/m}^2 + 2 * 298 \text{ Euro/m}^2 + 303 \text{ Euro/m}^2) / 4 = 294 \text{ Euro/m}^2$$

Durch dieses Verfahren wird ein harmonisierter Verlauf der Indexreihe erreicht.

Um im weiteren Verlauf die Indexzahlen berechnen zu können, wird ein Basisjahr, hier 1995 mit der Bezugsgröße 100, festgelegt.

Die übrigen Indexzahlen lassen sich mithin wie folgt berechnen:

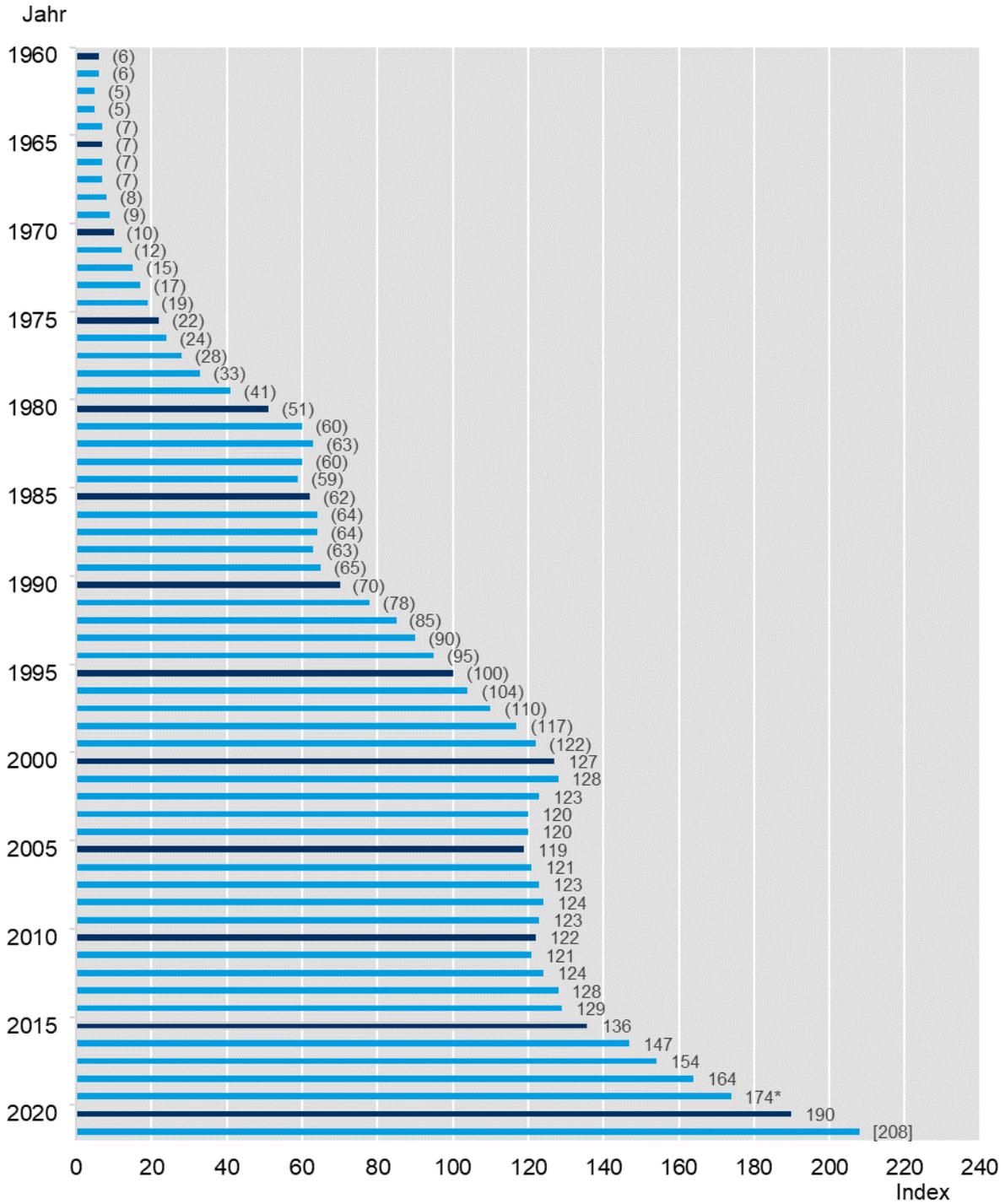
$$\text{Baulandpreisindex für das Jahr } x = \frac{\text{Gleitender Durchschnitt für Jahr } x}{\text{Gleitender Durchschnitt für 1995}} \times 100$$

Die so ermittelte Baulandpreisindexreihe gibt die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse in Prozentzahlen wieder.

Zu beachten ist, dass sich die Indexzahl für das jeweils zuletzt erfasste Jahr mit der Feststellung des Durchschnittspreises für das folgende Jahr ändert. Diese vorläufige Zahl ist daher in eckigen Klammern [] ausgewiesen.

Im Zuge der Umstellung der Bodenrichtwerte im Jahre 2011 von lagetypischen Werten auf zonale Bodenrichtwerte, zu der alle 772 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorliegenden und auswertbaren Kaufverträge über Wohnbaugrundstücke aus den Jahren 2000 bis 2009 herangezogen worden sind, wurde für das Bochumer Stadtgebiet ein Lagewertmodell eingeführt. Seit diesem Zeitpunkt besteht nun die Möglichkeit, die tatsächlich gezahlten Kaufpreise auf eine durchschnittliche Lage zu normieren. **Aus diesem Grund gelten ab dem Jahr 2000 die auf normierte Lagen bezogenen Indexzahlen.** Die zurückliegenden nicht normierten Indexzahlen bis zum Jahr 1999 sind in der folgenden Abbildung 24 in runden Klammern () dargestellt.

Abbildung 24: Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke, Basisjahr 1995 = 100

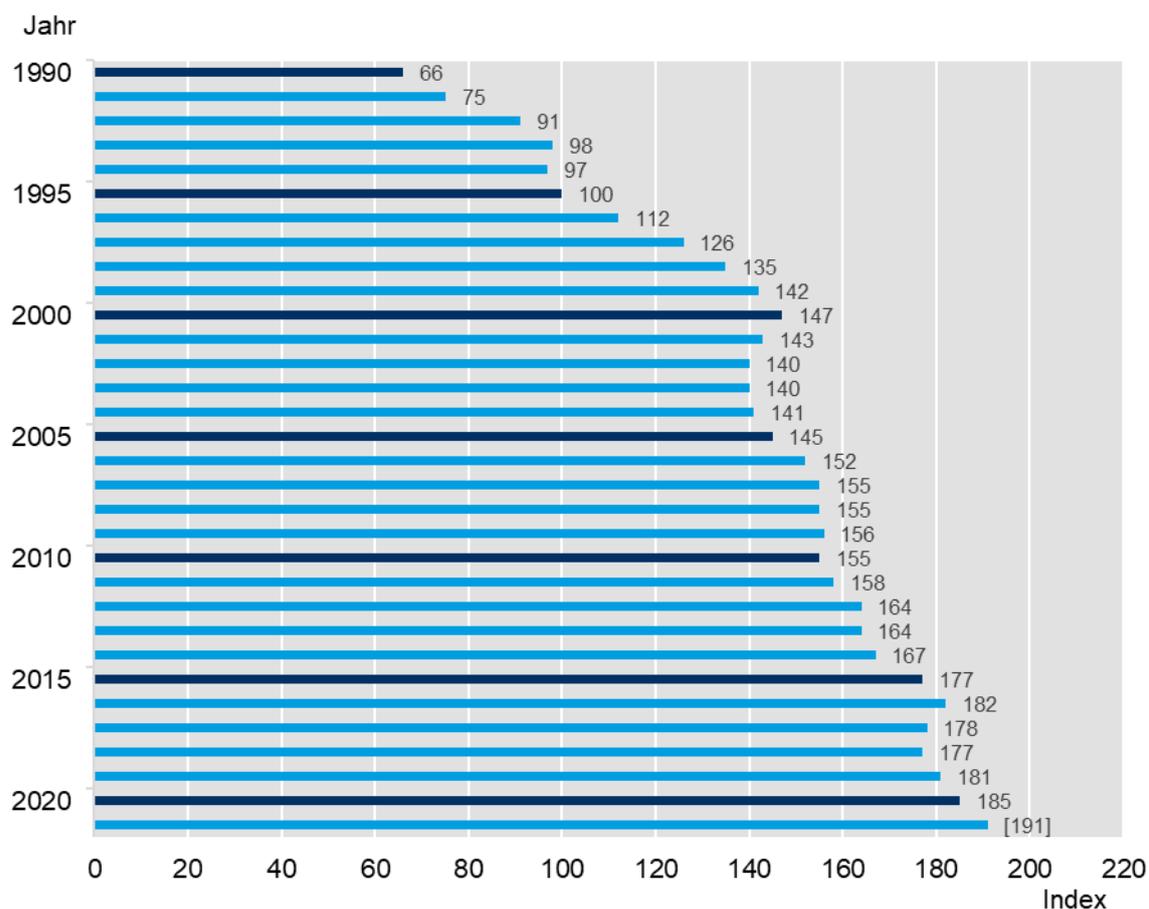


() Index in den Jahren 1960 bis 1999 bezieht sich auf nicht normierte Lagen.

*Der im Jahr 2019 festgelegte Index wurde durch Nacherfassungen angepasst.

Die Abbildung 25 stellt den Baulandpreisindex für gewerbliche Bauflächen mit dem Basisjahr 1995 = 100 dar. Dabei ist das Verfahren des gleitenden Durchschnitts entsprechend der Indexreihe für Wohnbaugrundstücke angewandt worden.

Abbildung 25: Baulandpreisindex für gewerbliche Bauflächen, Basisjahr 1995 = 100

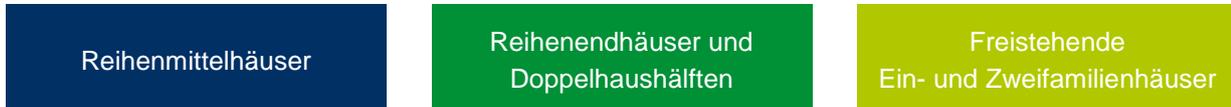


Die hochpreisigen Kauffälle aus den Jahren 2019, 2020 und 2021, die den Durchschnittswert in Tabelle 7 sowie Abbildung 22 beeinflusst haben, wurden hier nicht berücksichtigt.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Auswertungsergebnisse dieses Marktes sind in der Tabelle 11 (S. 39) bis Tabelle 13 (S. 41) dargestellt; dabei wurde eine Aufteilung in die drei Teilmärkte

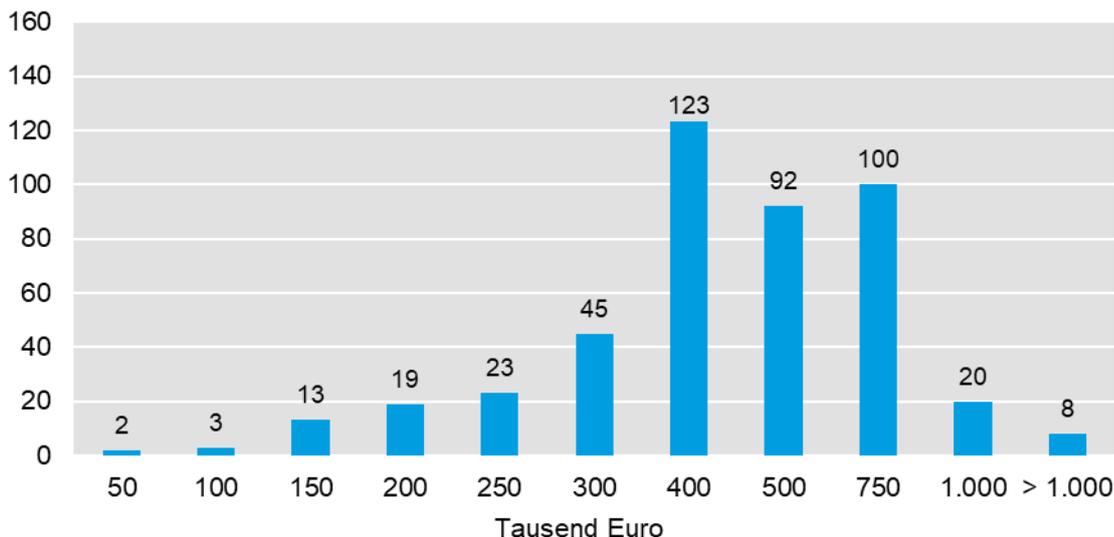


vorgenommen, da zwischen den einzelnen Teilmärkten erhebliche Preisunterschiede festzustellen sind. Insgesamt wurde für den Markt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ für das Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang sowohl bei den Fallzahlen (- 18%) als auch beim Geldumsatz (- 8%) ermittelt. Die Tabelle 11 bis Tabelle 13 zeigen sowohl die Durchschnittspreise für Weiterverkäufe als auch für Neubauten. **Dabei sind in den Preisen keine Pkw-Garagen bzw. Stellplätze enthalten.**

Bei den Weiterverkäufen sind in vielen Baujahresklassen deutliche Preisanstiege erkennbar. Lediglich in der Rubrik „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ in der Baujahresklasse „1975 - 1994“ ist das Preisniveau leicht rückgängig. Bei den Neubauten sind die Preisanstiege in der Rubrik „Reihemittelhäuser“ ebenfalls deutlich ausgefallen. Die Häuser in den typischen Siedlungslagen (Wfl. $\leq 90 \text{ m}^2$) sind einer gesonderten Betrachtung unterzogen worden.

Die Abbildung 26 zeigt die Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisgruppen.

Abbildung 26: Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihemittelhäuser, Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften,
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Anzahl nach Preisgruppen



5.1.1 Durchschnittspreise

Reihenmittelhäuser

Tabelle 11: Durchschnittliche Preise für Reihenmittelhäuser
in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr	Anzahl		Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wohnfläche				Ø Gesamtkaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2020
	2020	2021			2020		2021			
					Min	Max	Min	Max		
Vor 1950	5	5	200	113	2.050	2.460 2.850	2.200	2.510 2.850	280.000	+ 2 %
1950 - 1974	35	26	261	125	1.950	2.340 2.700	2.250	2.600 2.950	325.000	+ 11 %
1975 - 1994	26	16	219	136	2.100	2.500 2.900	2.200	2.720 3.250	365.000	+ 9 %
1995 - 2009	12	6	148	122	2.200	2.630 3.050	2.700	3.080 3.500	370.000	+ 17 %
2010 - 2020	1	1	119	108		3.600*		3.130*	340.000*	-
Neubau	10	24	178	153	2.250	2.660 3.100	3.050	3.330 3.600	515.000	+ 25 %

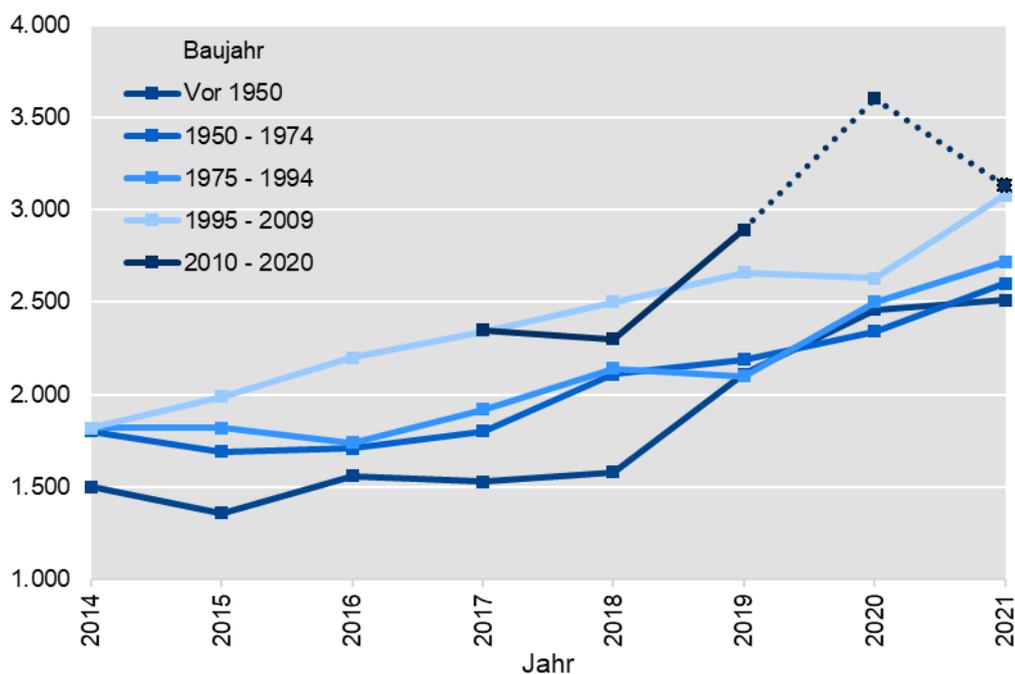
Ausgenommen sind Objekte mit einer Wohnfläche ≤ 90 m².

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

*Aufgrund der geringen Fallzahl ist keine gesicherte Auswertung möglich.

Die Min und Max Werte spiegeln die Standardabweichung wider (auf 50 Euro gerundet). Vereinzelt liegen die Kaufpreise auch außerhalb dieser Grenzen.

Abbildung 27: Durchschnittliche Preise für Reihenmittelhäuser
im längerfristigen Vergleich in Euro pro m² Wohnfläche



Die Baujahresgruppe ab dem Jahr 2010 wurde erstmalig im Marktbericht 2018 gebildet.

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Tabelle 12: Durchschnittliche Preise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit vom Baujahr

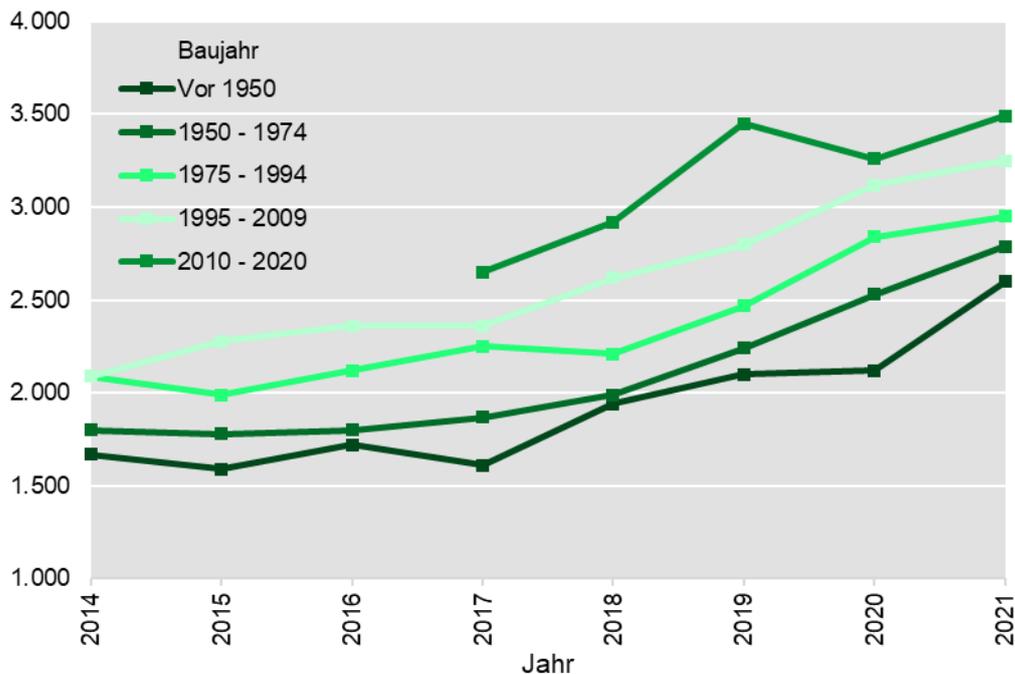
Baujahr	Anzahl		Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wohnfläche				Ø Gesamtkaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2020
	2020	2021			2020		2021			
					Min	Max	Min	Max		
Vor 1950	49	41	395	143	2.120 1.800 2.400		2.600 2.150 3.050		375.000	+ 23 %
1950 - 1974	67	66	475	145	2.530 2.100 2.950		2.790 2.350 3.250		395.000	+ 10 %
1975 - 1994	39	24	358	138	2.840 2.450 3.200		2.950 2.500 3.400		405.000	+ 4 %
1995 - 2009	20	19	340	141	3.120 2.800 3.400		3.250 2.750 3.750		455.000	+ 4 %
2010 - 2020	7	4	278	141	3.260 2.650 3.900		3.490 3.000 4.000		480.000	+ 7 %
Neubau	39	26	289	151	3.380 2.900 3.850		3.630 3.350 3.900		550.000	+ 7 %

Ausgenommen sind Objekte mit einer Wohnfläche ≤ 90 m².

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

Die Min und Max Werte spiegeln die Standardabweichung wider (auf 50 Euro gerundet). Vereinzelt liegen die Kaufpreise auch außerhalb dieser Grenzen.

Abbildung 28: Durchschnittliche Preise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften im längerfristigen Vergleich in Euro pro m² Wohnfläche



Die Baujahresgruppe ab dem Jahr 2010 wurde erstmalig im Marktbericht 2018 gebildet.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 13: Durchschnittliche Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr	Anzahl		Ø Grundstücksfläche m²	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wohnfläche				Ø Gesamtkaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2020
	2020	2021			2020		2021			
Vor 1920	16	8	753	174	1.900	2.350	1.900	2.220	380.000	+ 17 %
1920 - 1949	12	10	671	172	1.700	2.700	2.650	2.970	500.000	+ 35 %
1950 - 1974	34	26	691	192	2.200	3.050	2.300	2.800	525.000	+ 8 %
1975 - 1994	16	15	711	248	2.450	3.600	2.350	2.960	715.000	- 3 %
1995 - 2009	7	8	491	158	3.000	4.150	3.600	3.990	625.000	+ 11 %
2010 - 2020	1	5	552	178	3.580	-	3.950	4.400	790.000	-
Neubau	2	0	-	-	2.200	3.550	-	-	-	-

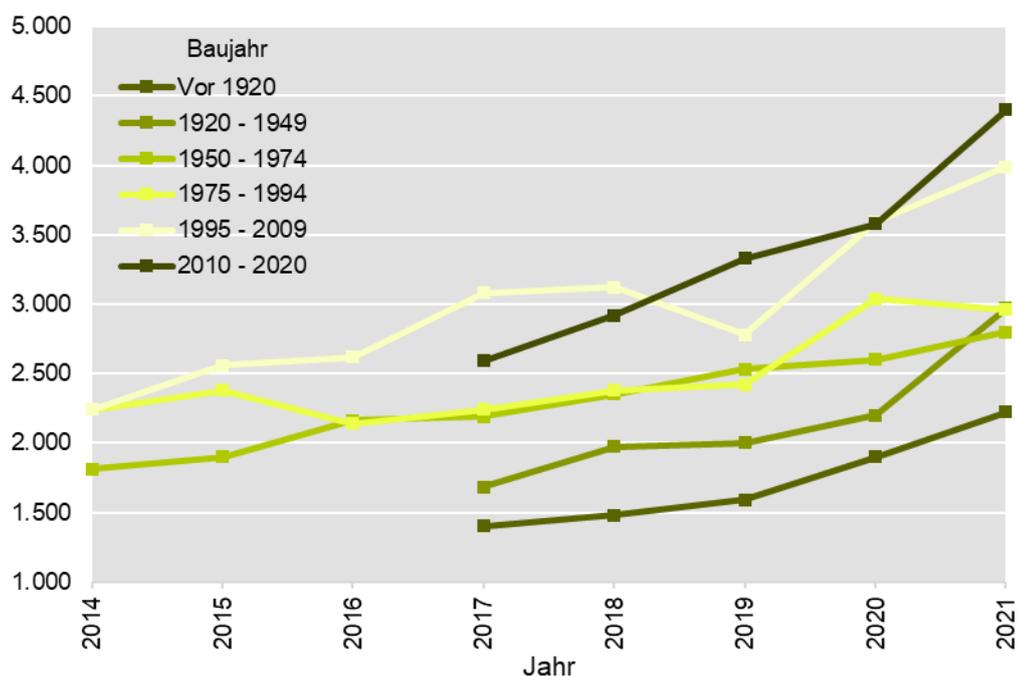
Ausgenommen sind Objekte mit einer Wohnfläche ≤ 90 m².

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

*Aufgrund der geringen Fallzahl ist keine gesicherte Auswertung möglich.

Die Min und Max Werte spiegeln die Standardabweichung wider (auf 50 Euro gerundet). Vereinzelt liegen die Kaufpreise auch außerhalb dieser Grenzen.

Abbildung 29: Durchschnittliche Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im längerfristigen Vergleich in Euro pro m² Wohnfläche

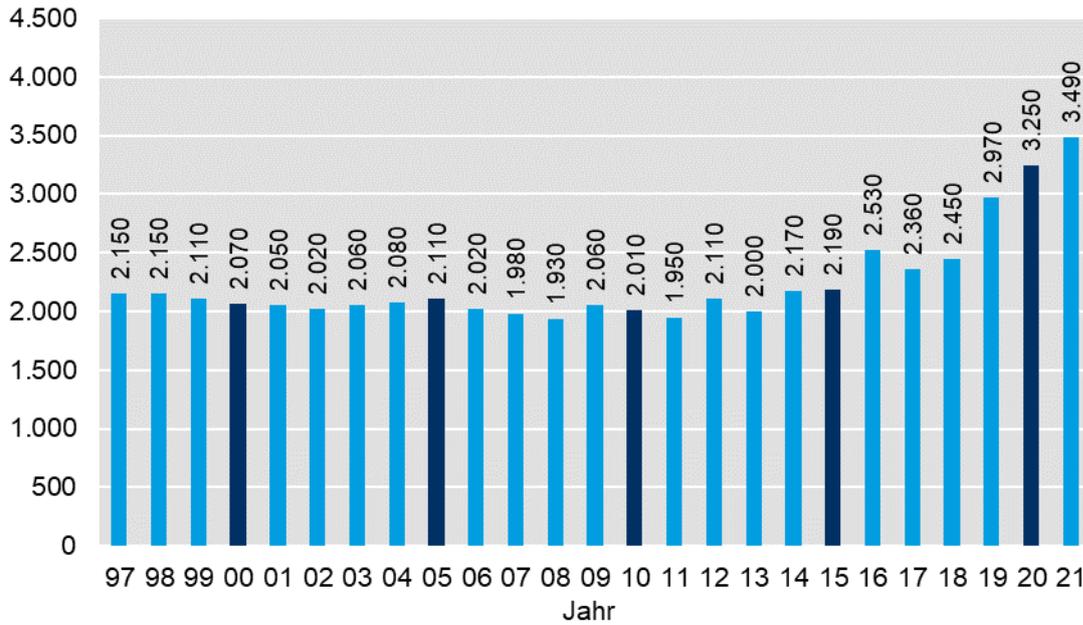


Die nicht vollständig abgebildeten Baujahresgruppen wurden erstmalig im Marktbericht 2018 gebildet.

Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Entwicklung der Durchschnittspreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenmittelhäuser, Reiheneckhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) ist in Abbildung 30 dargestellt. Diese zeigt, dass der Durchschnittspreis für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2021 mit 3.490 Euro/m² gegenüber 3.250 Euro/m² in 2020 um 7 % gestiegen ist.

Abbildung 30: Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihenmittelhäuser, Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften,
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Durchschnittspreise in Euro pro m² Wohnfläche



Siedlungshäuser

Die in diesem Marktsegment gehandelten Objekte weisen folgende Charakteristiken auf:

- überdurchschnittlich große Grundstücksfläche im Vergleich zur Wohnfläche
- geringe Wohnfläche (bis max. 90 m²)
- Standort in typischen Siedlungslagen
- Entstehungszeitraum von 1930 bis max. 1960
- Ursprünge häufig im Wohnungsbau für Berg- bzw. Stahlarbeiter
- keine städtebaulichen Maßnahmen (u. a. Sanierung, Erhaltungssatzung, Denkmalschutz)

Für diese Objekte werden in der Regel höhere Preise, ausgedrückt in Euro/m² Wohnfläche, als für andere Reihenhäuser und Doppelhaushälften gleichen Baujahres gezahlt. Als Gründe dafür könnten die große Grundstücksfläche und damit verbunden die Möglichkeit zu baulichen Veränderungen bzw. Erweiterungen sowie der absolut gesehen immer noch relativ niedrige Gesamtkaufpreis zu sehen sein. Eine getrennte Untersuchung und Darstellung dieser Gruppe ist somit aus zweierlei Gründen sinnvoll:

- zum einen soll sie eine Orientierungshilfe für an derartigen Objekten interessierte Marktteilnehmer sein und
- zum anderen soll vermieden werden, dass es zu einer Verfälschung des Preisbildes für die in der Tabelle 11 und Tabelle 12 aufgeführten Objekte aus vergleichbaren Baujahren kommt.

Aus Tabelle 14 wird ersichtlich, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis für derartige Siedlungshäuser im Jahr 2021 im Vergleich zu 2020 um rd. 6 % gestiegen ist.

Tabelle 14: Siedlungshäuser im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	Standardabweichung
2012	33	322	78	1.650	± 23 %
2013	21	355	81	1.800	± 14 %
2014	35	323	79	1.600	± 17 %
2015	48	333	81	1.750	± 15 %
2016	44	323	80	1.750	± 21 %
2017	38	343	80	1.850	± 14 %
2018	42	322	81	2.100	± 18 %
2019	23	301	80	2.350	± 17 %
2020	29	304	80	2.600	± 17 %
2021	32	328	81	2.750	± 16 %

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Immobilienrichtwerte sind unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Informationen zu den zugrunde gelegten Merkmalen der bebauten Grundstücke sind im Kapitel 8.3 erläutert.

Zum Stichtag 01.01.2017 erfolgte erstmals der Beschluss der Immobilienrichtwerte **für Ein- und Zweifamilienhäuser** sowie für **Doppel- und Reihenhäuser**.

Die Beschreibung der Normobjekte und Umrechnungskoeffizienten für die Teilmärkte „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Doppel- und Reihenhäuser“ stellt sich wie folgt dar:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hat das Normobjekt folgende Merkmale:

Baujahr	1965
Grundstücksgröße	601 – 800 m ²
Wohnfläche	151 – 175 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Gebäudestandard	mittel
Keller	vorhanden
Gebäudeart	Einfamilienhaus

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Eine Hilfestellung dazu liefert der unter www.boris.nrw.de eingebettete Immobilien-Preis-Kalkulator.



Es ist zu beachten, dass es sich bei den nachstehend aufgeführten tabellierten Werten um gerundete Werte handelt. Deshalb können sich bei Anwendung gegenüber den im Immobilien-Preis-Kalkulator ermittelten Daten abweichende Ergebnisse ergeben.

Tabelle 15: Umrechnungskoeffizienten
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr		1890	0,94
		1900	0,94
		1910	0,94
		1920	0,95
		1930	0,95
		1940	0,96
		1950	0,98
		1960	0,99
		1965	1,00
		1970	1,01
		1980	1,03
		1990	1,05
		2000	1,08
		2010	1,11
		2019	1,13
Grundstücksgröße	m ²	bis 350	0,88
		351-450	0,96
		451-600	0,98
		601-800	1,00
		801-1000	1,02
		über 1000	1,03
Wohnfläche	m ²	bis 110	1,15
		111-130	1,07
		131-150	1,03
		151-175	1,00
		176-200	0,96
		201-250	0,94
		über 250	0,90
Modernisierungstyp		baujahrtypisch (nicht mod.)	1,00
		teilmodernisiert	1,04
		neuzeitlich	1,09
Gebäudestandard		sehr einfach / einfach	0,96
		mittel	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,04
Keller		vorhanden	1,00
		nicht vorhanden	0,96
Gebäudeart		Einfamilienhaus	1,00
		Zweifamilienhaus	0,98

Die Merkmale des Normobjektes sind blau markiert.

Informationen zu den Merkmalen finden sich im Kapitel 8.3.

Hinweis

Nicht dargestellte Koeffizienten für abweichende Baujahre können mit Hilfe der folgenden Funktion (UK=Umrechnungskoeffizient, Bj=Baujahr) ermittelt werden:

$$UK = (0,0000126793 * Bj^2 - 0,0481064846 * Bj + 46,5634609033)/0,99151$$

Eine lineare Interpolation (wie im Immobilien-Preis-Kalkulator unter www.boris.nrw.de durchgeführt) liefert ein annähernd gleiches Ergebnis.

Doppel- und Reihenhäuser

Für den Teilmarkt Doppel- und Reihenhäuser hat das Normobjekt folgende Merkmale:

Baujahr	1965
Grundstücksgröße	251 – 350 m ²
Wohnfläche	111 – 130 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Gebäudestandard	mittel
Keller	vorhanden
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Eine Hilfestellung dazu liefert der unter www.boris.nrw.de eingebettete Immobilien-Preis-Kalkulator.



Es ist zu beachten, dass es sich bei den nachstehend aufgeführten tabellierten Werten um gerundete Werte handelt. Deshalb können sich bei Anwendung gegenüber den im Immobilien-Preis-Kalkulator ermittelten Daten abweichende Ergebnisse ergeben.

Tabelle 16: Umrechnungskoeffizienten
Doppel- und Reihenhäuser

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr		1890	0,94
		1900	0,91
		1910	0,90
		1920	0,89
		1930	0,90
		1940	0,91
		1950	0,94
		1960	0,98
		1965	1,00
		1970	1,03
		1980	1,08
		1990	1,15
		2000	1,23
		2010	1,32
		2019	1,41
Grundstücksgröße	m ²	bis 150	0,92
		151-250	0,97
		251-350	1,00
		351-450	1,01
		451-600	1,04
		601-800	1,13
		über 800	1,20
Wohnfläche	m ²	bis 90	1,09
		91-110	1,06
		111-130	1,00
		131-150	0,92
		151-180	0,84
		über 180	0,74
Modernisierungstyp		baujahrtypisch (nicht mod.)	1,00
		teilmodernisiert	1,13
		neuzeitlich	1,22
Gebäudestandard		sehr einfach / einfach	0,97
		mittel	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,08
Keller		vorhanden	1,00
		nicht vorhanden	0,90
Gebäudeart		Einfamilienhaus	1,00
		Zweifamilienhaus	1,02
Ergänzende Gebäudeart		Reihenmittelhaus	0,93
		Doppelhaushälfte	1,00
		Reihenendhaus	1,00

Die Merkmale des Normobjektes sind blau markiert.

Informationen zu den Merkmalen finden sich im Kapitel 8.3.

Hinweis

Nicht dargestellte Koeffizienten für abweichende Baujahre können mit Hilfe der folgenden Funktion (UK=Umrechnungskoeffizient, Bj=Baujahr) ermittelt werden:

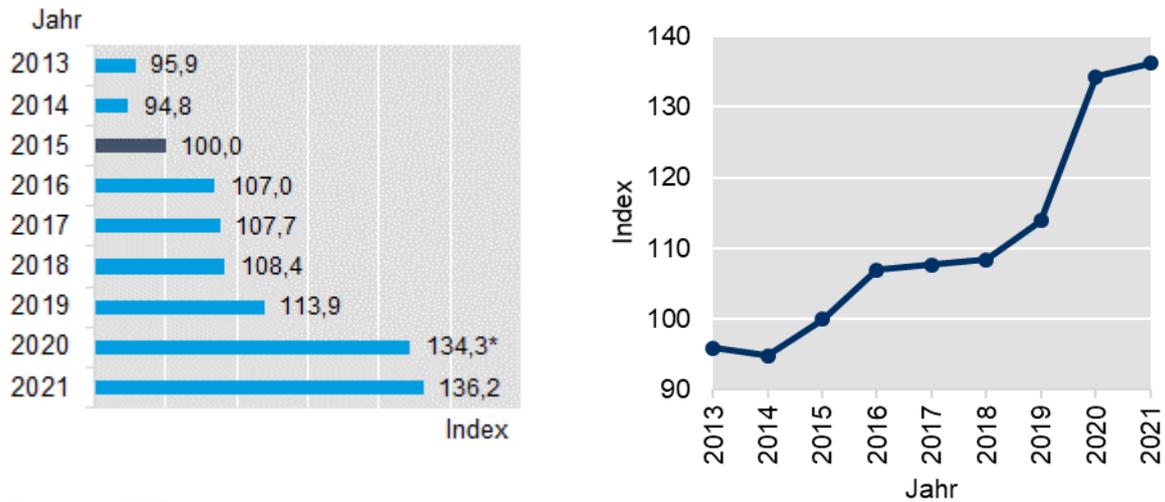
$$UK = (0,0000548263 * Bj^2 - 0,2104704782 * Bj + 202,9210992086) / 1,04329$$

Eine lineare Interpolation (wie im Immobilien-Preis-Kalkulator unter www.boris.nrw.de durchgeführt) liefert ein annähernd gleiches Ergebnis.

5.1.3 Indexreihen

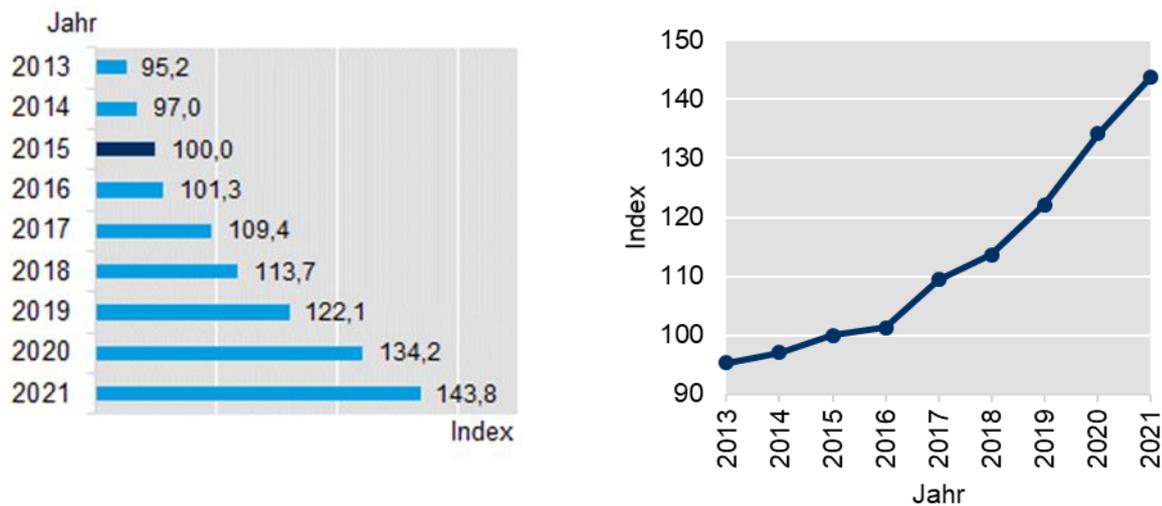
Mit der Entwicklung der Immobilienrichtwerte wurden Umrechnungskoeffizienten entwickelt, die es ermöglichen, Kaufpreise bebauter Grundstücke zu normieren. Zusätzlich dazu wird eine Lagenormierung vorgenommen. Mit Hilfe der normierten Kaufpreise pro m² Wohnfläche lassen sich Indizes ableiten. Die Ableitung erfolgte ab dem Jahr 2013, da erst ab diesem Jahr alle Einflussmerkmale der Teilmärkte vollständig erfasst sind. Die Indizes sind bezogen auf das Basisjahr 2015 = 100.

Abbildung 31: Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



*Der im Jahr 2020 festgelegte Index wurde durch Nachbearbeitungen angepasst.

Abbildung 32: Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser



5.1.4 Sachwertfaktoren

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden gemäß § 21 Absatz 3 ImmoWertV Sachwertfaktoren aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

Es wird eine Unterteilung in Teilmärkte vorgenommen (siehe 5.1: Ein- und Zweifamilienhäuser).

Die Einteilung der Lagen stellt sich in Bezug auf die Bodenrichtwerte folgendermaßen dar:

Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Bodenrichtwert über 420 Euro/m ²	Bodenrichtwert 340 bis 420 Euro/m ²	Bodenrichtwert unter 340 Euro/m ²

Der Auswertung liegen insgesamt 1.297 Kauffälle aus den vergangenen drei Berichtszeiträumen über **Ein- und Zweifamilienhäuser** zugrunde.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens können die errechneten Ergebnisse mit den durch diese statistische Untersuchung ermittelten Zu- bzw. Abschlägen gemäß Tabelle 17 korrigiert werden. In Einzelfällen kann von diesen Werten begründet abgewichen werden.

Liegt der Sachwert außerhalb des mit einem Sachwertfaktor belegten Bereiches (z. B. ein Reihenendhaus in mittlerer Lage mit einem Sachwert von 100.000 Euro), so ist eine gesonderte Beurteilung hinsichtlich der Marktlage notwendig, da sich derartige Objekte deutlich vom Vergleichsmaterial unterscheiden.

Die in Tabelle 17 **rot** dargestellten Faktoren wurden aus sehr geringen Datenmengen ermittelt.

Die Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist im Kapitel 8.1 beschrieben.

Abbildung 33: Räumliche Darstellung der Lagen im Stadtgebiet

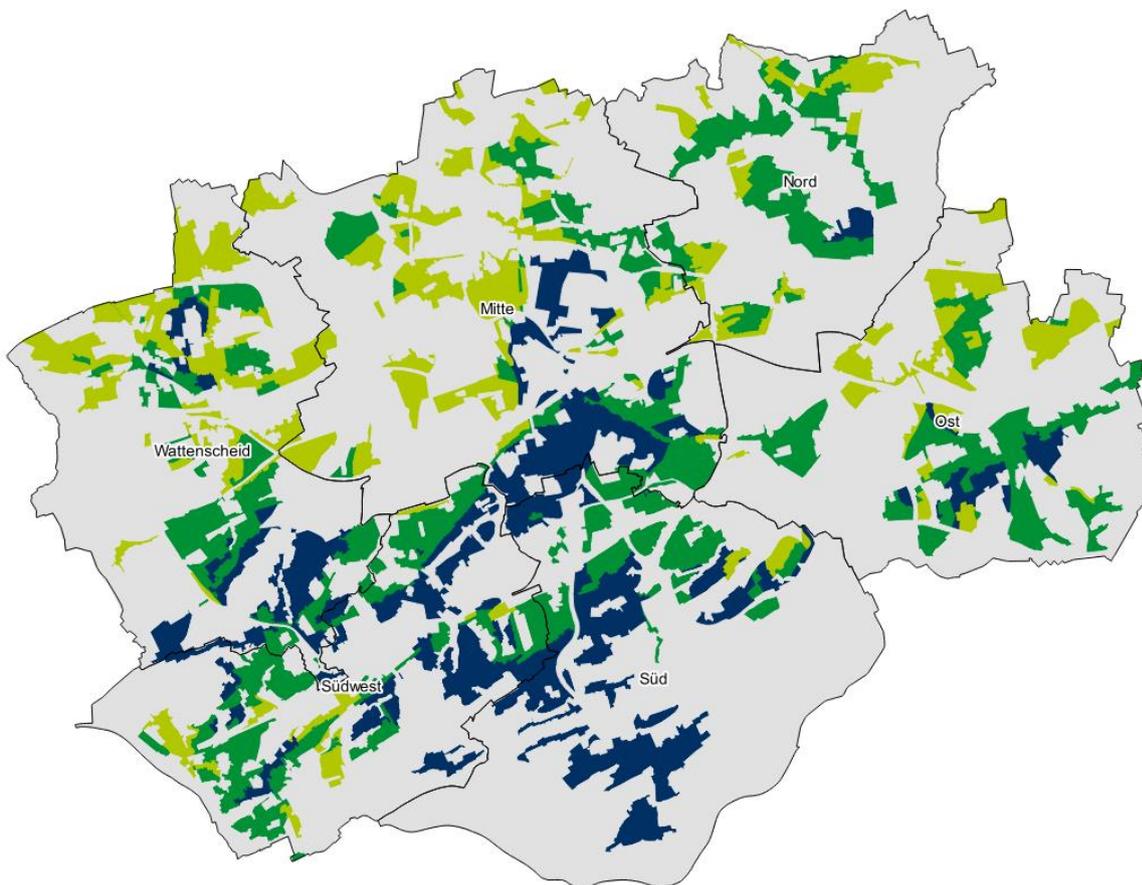


Tabelle 17: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwert Euro	Reihenmittelhäuser			Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
70.000									
80.000			1,72			1,64			
90.000		1,65	1,68			1,60			
100.000		1,62	1,64		1,39	1,57			
110.000		1,59	1,61		1,38	1,54			
120.000		1,56	1,58		1,37	1,51			
130.000	1,74	1,54	1,56		1,36	1,49			
140.000	1,71	1,52	1,53		1,35	1,47			1,22
150.000	1,68	1,50	1,51	1,61	1,35	1,44			1,21
160.000	1,64	1,48	1,49	1,58	1,34	1,42			1,20
170.000	1,62	1,46	1,47	1,56	1,33	1,41			1,19
180.000	1,59	1,44	1,45	1,54	1,33	1,39			1,18
190.000	1,56	1,43	1,43	1,51	1,32	1,37			1,17
200.000	1,54	1,41	1,41	1,49	1,31	1,35	1,16		1,17
210.000	1,51	1,40	1,40	1,47	1,31	1,34	1,15	1,26	1,16
220.000	1,49	1,38	1,38	1,46	1,30	1,33	1,15	1,25	1,15
230.000	1,47	1,37	1,37	1,44	1,30	1,31	1,15	1,23	1,14
240.000	1,45	1,36	1,35	1,42	1,29	1,30	1,15	1,22	1,14
250.000	1,43	1,35	1,34	1,40	1,29	1,29	1,14	1,21	1,13
260.000	1,41	1,33	1,32	1,39	1,28	1,27	1,14	1,20	1,12
270.000	1,39	1,32	1,31	1,37	1,28	1,26	1,14	1,19	1,12
280.000	1,38	1,31		1,36	1,28	1,25	1,14	1,18	1,11
290.000	1,36	1,30		1,35	1,27	1,24	1,13	1,17	1,11
300.000	1,34	1,29		1,33	1,27	1,23	1,13	1,16	1,10
320.000	1,31	1,27		1,31	1,26	1,21	1,13	1,14	1,09
340.000	1,28	1,26		1,28	1,25	1,19	1,13	1,13	1,08
360.000	1,25	1,24		1,26	1,25	1,17	1,12	1,11	1,07
380.000	1,23	1,22		1,24	1,24	1,15	1,12	1,10	1,06
400.000	1,20	1,21		1,22	1,24	1,14	1,12	1,08	1,05
420.000	1,18			1,20	1,23	1,12	1,11	1,07	1,05
440.000				1,18	1,23	1,11	1,11	1,06	1,04
460.000				1,16	1,22		1,11	1,05	1,03
480.000				1,14	1,22		1,11	1,04	1,02
500.000				1,13	1,21		1,10	1,02	1,02
520.000				1,11			1,10	1,01	1,01
540.000				1,10			1,10	1,00	1,01
560.000				1,08			1,10	0,99	1,00
580.000				1,07			1,09	0,98	0,99
600.000				1,06			1,09	0,97	0,99
650.000							1,09	0,95	0,98
700.000							1,08	0,93	
750.000							1,08		
800.000							1,08		

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Im Jahr 2021 sind in Bochum erstmals Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet worden.

Tabelle 18: Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				Mittelwert und Standardabweichung (s)					
	Mittelwert	Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND	Gesamtnutzungsdauer		
	m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	% des Rohertrags	Jahre	Jahre			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser s	1,2 0,9	54	1	191 72	3.139 899	7,20 0,79	18,9 2,2	39 16	80
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser s	0,9 1,1	122	1	139 44	2.905 777	6,81 0,59	20,0 2,7	37 14	80
Reihenmittelhäuser s	0,9 1,2	49	1	117 25	2.733 621	6,58 0,37	20,4 1,5	38 11	80

5.2 Ertragsorientierte Objekte

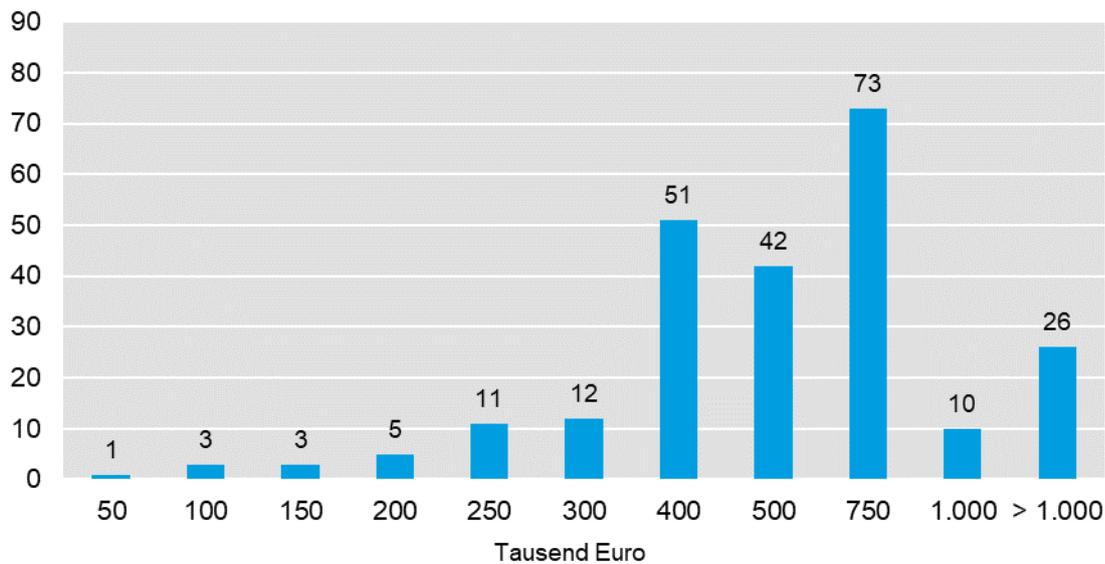
Drei- und Mehrfamilienhäuser

Die auf den folgenden Seiten beschriebenen Objekte zeichnen sich dadurch aus, dass sie typischerweise zum Zwecke einer Vermietung (Renditenutzung) errichtet wurden und für deren Verkehrswertermittlung das Ertragswertverfahren (§§ 31 ff ImmoWertV) zur Anwendung kommt.

Insgesamt ergab sich für die Kategorie der Drei- und Mehrfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr ein starker Zuwachs sowohl bei den Fallzahlen (+ 35%) als auch beim Geldumsatz (+ 166%).

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Verteilung der Kauffälle bei Drei- und Mehrfamilienhäusern nach Preisgruppen.

Abbildung 34: Verteilung der Kauffälle für Drei- und Mehrfamilienhäuser
Anzahl nach Preisgruppen



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Tabelle 19: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				Mittelwert und Standardabweichung (s)					
				Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND	Gesamtnutzungsdauer
Mittelwert				m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	% des Rohertrags	Jahre	Jahre
Mehrfamilienhäuser (3 - 4 Wohneinheiten) s	2,3 1,4	109	2	261 68	1.511 506	5,81 0,34	24,3 1,7	27 7	80
Mehrfamilienhäuser (5 - 7 Wohneinheiten) s	3,1 1,6	141	2	373 76	1.209 355	5,86 0,32	25,8 1,7	28 7	80
Mehrfamilienhäuser (über 7 Wohneinheiten) s	3,4 1,6	72	2	630 286	1.187 370	5,90 0,34	25,8 1,5	31 9	80
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil bis 20 % s	3,3 1,4	29	2	692 525	1.177 360	5,72 0,28	24,6 2,5	26 6	80
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil 21-50 % s	4,5 1,9	69	2	565 312	1.015 349	5,66 0,20	23,1 2,6	27 7	80

Informationen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze finden sich in Kapitel 8.2.

Spezielle Liegenschaftszinssätze für Objekte des öffentlich geförderten Wohnungsbaus konnten nicht abgeleitet werden. Das Baujahr, die unterschiedlichen Konditionen der Finanzierung und die Dauer der Wohnungsbindung üben hier einen entscheidenden Einfluss aus. Die zur Verfügung stehende geringe Fallzahl geeigneter Objekte lässt keine differenzierte Ableitung zu, die umfänglich die Differenz zu vergleichbaren freifinanzierten Objekten aufzeigt. In der Wertermittlungspraxis des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum werden diese Objekte in der Ertragswertermittlung nach §§ 31 ff ImmoWertV mit einem Abschlag, vorwiegend resultierend aus den zeitlich begrenzten Mindereinnahmen, versehen.

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden in den Jahren 2020 und 2021 für 323 Mietwohnobjekte und 98 gemischt genutzte Objekte Rohertragsfaktoren ermittelt; diese stellen den Quotienten aus Kaufpreis und Jahresmieteinnahmen dar. Die Jahresmieteinnahme (Rohertrag) bezieht sich auf eine Miete ohne Betriebskostenanteile (öffentliche Abgaben, Versicherungen, verbrauchsabhängige Kosten etc.). Für die Ermittlung des Reinertrags sind jedoch die Kosten der Hausverwaltung, der Instandhaltung und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

Hierbei ist in der Regel auf Mietspiegelansätze zurückgegriffen worden. Die Abhängigkeit des Faktors von der Anzahl der Wohneinheiten/Größe des Objektes verdeutlicht die nachfolgende Tabelle. Anzumerken ist, dass das Alter bzw. die Restnutzungsdauer, die Lage und die Ausstattung der Gebäude sich nicht direkt in den Rohertragsfaktoren widerspiegeln. Diese Einflussgrößen wirken vielmehr indirekt ein, indem sie die Höhe des Mietansatzes und damit den Kaufpreis beeinflussen. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich in der Regel um Objekte älteren Baujahres mit Restnutzungsdauern zwischen 25 und 45 Jahren.

Tabelle 20: Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Anzahl	Rohertragsfaktor			Standardabweichung
		Min	Max	Ø	
Mehrfamilienhäuser (3 - 4 Wohneinheiten)	109	11,6	33,8	20,5	± 28 %
Mehrfamilienhäuser (5 - 7 Wohneinheiten)	141	10,1	27,5	16,8	± 26 %
Mehrfamilienhäuser (über 7 Wohneinheiten)	73	9,8	26,0	16,4	± 27 %
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil bis 20 %	29	10,5	22,4	15,8	± 23 %
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil 21 - 50 %	69	8,9	22,2	13,6	± 26 %

5.2.3 Indexreihen

Indexreihen für ertragsorientierte Objekte sind in Bochum nicht abgeleitet worden.

5.2.4 Durchschnittspreise

Wie in den Vorjahren wurde die Gruppe der Dreifamilienhäuser einer gesonderten Betrachtung unterzogen. Für eine detaillierte Untersuchung hinsichtlich der Baujahresklasse ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge allerdings zu gering. Mit wenigen Ausnahmen handelt es sich um Häuser älteren Baujahres (1920 - 1960).

Die ermittelten durchschnittlichen Quadratmeterpreise können den nachstehenden Tabellen bzw. den folgenden Seiten entnommen werden. In allen Baujahresklassen sind dabei deutliche Preisanstiege zu verzeichnen. Der Modernisierungsgrad als Einflussgröße auf den Kaufpreis hat sich bei älteren Gebäuden auch im Jahr 2021 bestätigt.

Tabelle 21: Durchschnittliche Preise für Mehrfamilienhäuser
-ohne Dreifamilienhäuser- in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr	Anzahl		Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wohnfläche				Ø Gesamt- kaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2020
	2020	2021		2020		2021			
				Min	Max	Min	Max		
Vor 1950	45	59	404	850	1.300	950	1.350	455.000	+ 7 %
1950 - 1974	48	48	451	950	1.450	1.100	1.600	590.000	+ 12 %
1975 - 2020	7	5	455	1.050	1.600	1.150	1.950	680.000	+ 19 %
Neubau	1	2	- *	- *		- *		- *	- *

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

Die Min und Max Werte spiegeln die Standardabweichung wider (auf 50 Euro gerundet). Vereinzelt liegen die Kaufpreise auch außerhalb dieser Grenzen.

*Aufgrund der geringen Fallzahl und der Berücksichtigung des Datenschutzes wird keine detaillierte Ausweisung vorgenommen.

Tabelle 22: Durchschnittliche Preise für Dreifamilienhäuser

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücks- fläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	Standard- abweichung
2012	25	483	223	950	± 25 %
2013	15	562	207	950	± 14 %
2014	14	651	238	1.100	± 13 %
2015	15	571	222	1.150	± 21 %
2016	42	510	222	1.150	± 26 %
2017	19	457	212	1.200	± 13 %
2018	19	436	219	1.300	± 18 %
2019	26	586	257	1.450	± 16 %
2020	24	482	238	1.450	± 20 %
2021	32	441	238	1.600	± 18 %

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil

Für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser wurden die Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil gesondert betrachtet. Eine Differenzierung nach Baujahresgruppen ist aufgrund der geringen Fallzahlen nicht erfolgt. Der Errichtungszeitraum dieser Gebäude fällt jedoch hauptsächlich in die Zeit vor 1960. Ab dem Jahr 2020 erfolgt eine differenzierte Untersuchung nach Mehrfamilienhäusern mit einem Gewerbeanteil bis 20 % und mit einem Gewerbeanteil von 21-50 %. Die Tabelle 23 endet daher mit dem Jahr 2019.

Tabelle 23: Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohn- und Nutzfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.+Nfl.	Standardabweichung
2011	35	724	537	650	± 25 %
2012	28	606	602	650	± 32 %
2013	14	623	501	750	± 18 %
2014	21	764	638	800	± 19 %
2015	33	821	780	700	± 22 %
2016	30	491	524	750	± 20 %
2017	29	580	558	750	± 17 %
2018	28	500	659	900	± 16 %
2019	28	500	573	1.000	± 19 %

Die Preise pro m² Wohn- und Nutzfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

Tabelle 24: Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil bis 20 %

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohn- und Nutzfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.+Nfl.	Standardabweichung
2020	9	571	503	1.160	± 18 %
2021	17	788	620	1.210	± 19 %

Die Preise pro m² Wohn- und Nutzfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

Tabelle 25: Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil 21 – 50 %

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohn- und Nutzfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.+Nfl.	Standardabweichung
2020	27	517	572	950	± 24 %
2021	24	489	561	1.110	± 21 %

Die Preise pro m² Wohn- und Nutzfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

**Tabelle 26: Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser
mit Gewerbeanteil > 50 %**

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücks- fläche m ²	Ø Wohn- und Nutzfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.+Nfl.	Standard- abweichung
2020	3	651	717	1.000	± 9 %
2021	7	1.338	885	820	± 14 %

Die Preise pro m² Wohn- und Nutzfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

Büro- und Gewerbeobjekte

Spezielle Liegenschaftszinssätze für Büro- und Gewerbeobjekte konnten aufgrund der geringen Fallzahlen in Bochum nicht abgeleitet werden.

Detaillierte Liegenschaftszinssätze können dem Grundstücksmarktbericht NRW 2021 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Kapitel 5.4 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser und Kapitel 5.5 Gewerbe- und Industrieobjekte entnommen werden.

Die nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätze beruhen auf Markteinschätzung bzw. Marktkenntnis.

Tabelle 27: Liegenschaftszinssätze Büro und Gewerbeobjekte

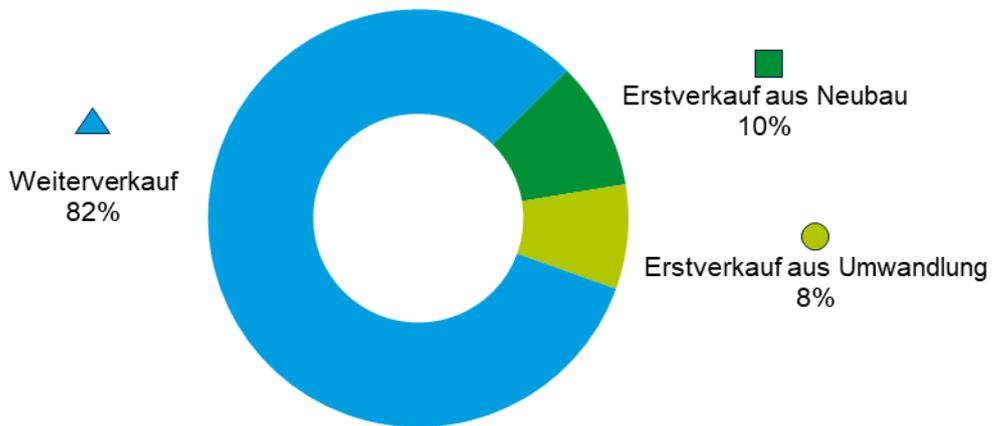
Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz
	Spanne
Geschäfts- und Büroobjekte	4,0 - 7,0
Gewerbe	4,0 - 7,5

6 Wohnungs- und Teileigentum

Beim Wohnungseigentum haben die Fallzahlen um rd. 1 % abgenommen, der Geldumsatz stieg dagegen um rd. 4 %.

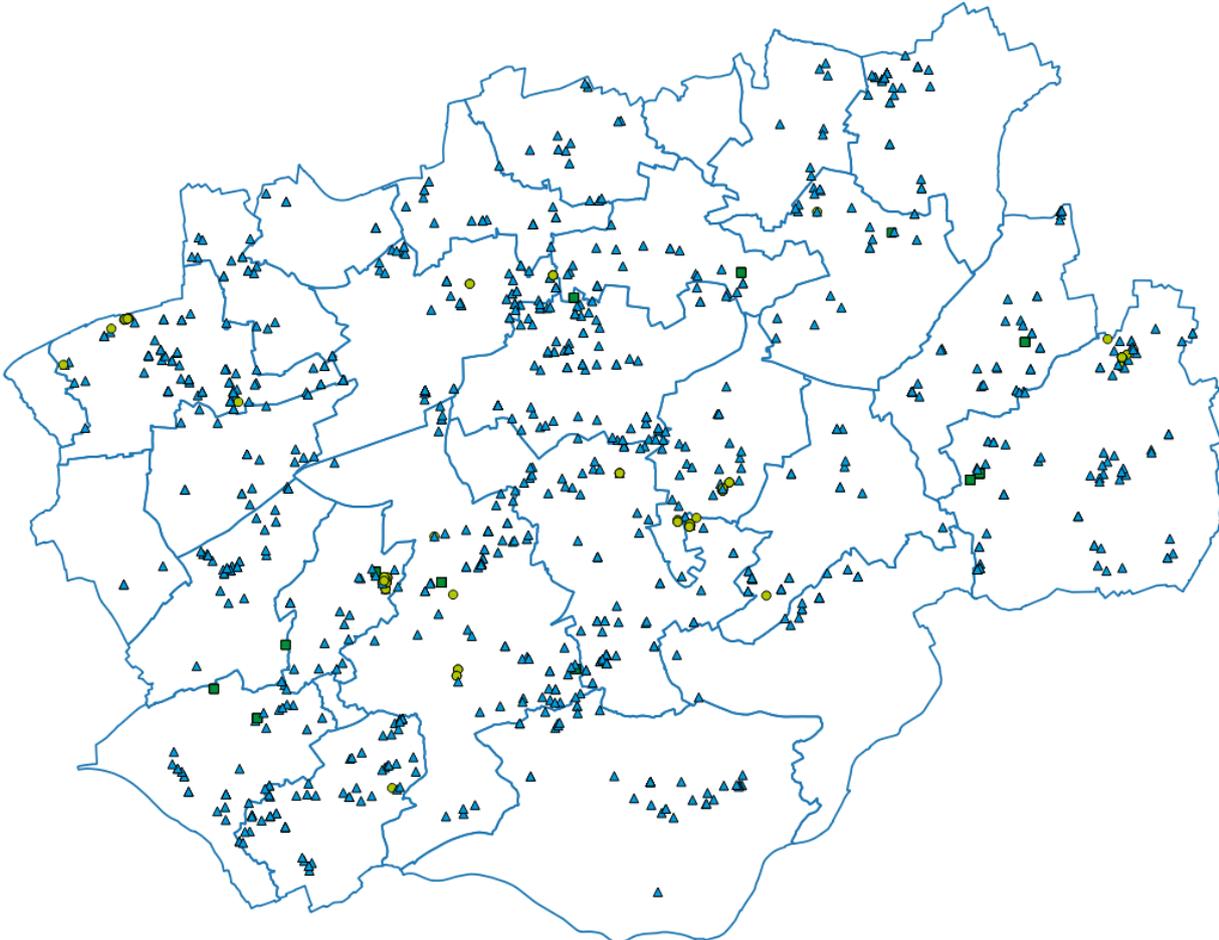
Der Bereich Wohnungseigentum spaltet sich in die in Abbildung 35 dargestellten Teilmärkte auf.

Abbildung 35: Teilmärkte Wohnungseigentum



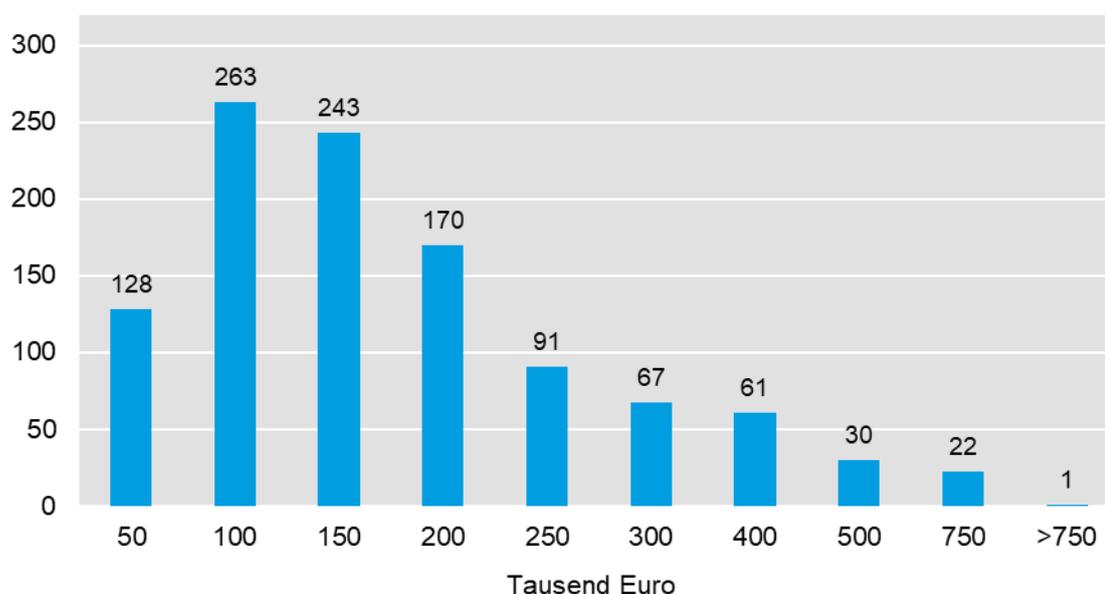
Eine Übersicht, wie sich die ausgewerteten Kauffälle auf die Gemarkungen und damit im Stadtgebiet verteilen, gibt die folgende Abbildung.

Abbildung 36: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet



Die Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum nach Preisgruppen wird in Abbildung 37 aufgezeigt.

Abbildung 37: Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum
Anzahl nach Preisgruppen



6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Wie aus Tabelle 28 (S. 60) zu ersehen, erfolgte die Ableitung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnungsgröße. Weiterhin kann die preisliche Entwicklung zum Vorjahr in den einzelnen Gruppen abgelesen werden.

Hierbei ist anzumerken, dass in den Quadratmeterpreisen keine Garagen bzw. Stellplätze enthalten sind.

Bei den Kauffällen, in denen keine getrennte Ausweisung für Wohnung und Garage/Stellplatz erfolgte, sind zur Ableitung der Quadratmeterpreise pro m² Wohnfläche die Daten der Tabelle 32 (S. 66) verwendet worden.

Unter „Anzahl“ ist die Anzahl der Kaufpreise, die den Durchschnittspreis bestimmen, angegeben. Ausreißer werden hier nicht mitsummiert.

Der Durchschnittspreis für den Erstverkauf neu errichteter Wohnungen ist im Jahr 2021 mit 3.660 Euro/m² gegenüber 2020 um rd. 5 % gefallen. Bei Weiterverkäufen von Wohnungen der Baujahre von 1950 bis 2019 beträgt der durchschnittliche Anstieg rd. 14 %.

In der Baujahresklasse „Vor 1950“ ist der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis um rd. 3 % gestiegen.

Tabelle 28: Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum
in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnungsgröße

Baujahr	Wohnungsgröße m ²	Anzahl		Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.		Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.			
		2020	2021	2020	2021	2020 Min Max		2021 Min Max	
Vor 1950	bis 45	7	13	1.480	1.600				
	46 - 90	47	51	1.670	1.700	1.640		1.690	
	über 90	13	14	1.630	1.740	1.350	1.950	1.350	2.000
1950 - 1959	bis 45	10	27	1.260	1.500				
	46 - 90	78	88	1.320	1.520	1.320		1.520	
	über 90	13	6	1.370	1.600	1.150	1.500	1.300	1.750
1960 - 1969	bis 45	5	4	1.450	1.530				
	46 - 90	82	103	1.430	1.700	1.440		1.690	
	über 90	4	10	1.480	1.710	1.200	1.650	1.450	1.950
1970 - 1979	bis 45	6	17	1.400	1.710				
	46 - 90	86	111	1.480	1.740	1.500		1.760	
	über 90	24	20	1.610	1.920	1.250	1.750	1.450	2.050
1980 - 1989	bis 45	7	4	1.560	1.930				
	46 - 90	36	66	1.700	1.990	1.700		2.030	
	über 90	18	17	1.770	2.200	1.400	2.000	1.700	2.350
1990 - 1999	bis 45	22	40	1.760	1.750				
	46 - 90	23	23	1.970	1.990	1.980		1.860	
	über 90	15	11	2.300	1.960	1.600	2.350	1.550	2.200
2000 - 2009	bis 45	-	0	-	-				
	46 - 90	11	8	2.430	2.730	2.370		2.740	
	über 90	10	11	2.300	2.750	1.950	2.750	2.300	3.200
2010 - 2020	bis 45	-	-	-	-				
	46 - 90	3	2	3.370	3.210	3.580		3.070	
	über 90	7	2	3.670	2.930	3.000	4.150	2.750	3.400
Neubau	bis 45	1	-	4.130	-				
	46 - 90	47	53	3.900	3.550	3.840		3.660	
	über 90	66	56	3.790	3.760	3.500	4.200	3.300	4.050

Die Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

In den Quadratmeterpreisen sind keine Garagen bzw. Stellplätze enthalten.

Die Min und Max Werte spiegeln die Standardabweichung wider (auf 50 Euro gerundet). Vereinzelt liegen die Kaufpreise auch außerhalb dieser Grenzen.

Preistendenzen lassen sich aus der Übersicht nur bedingt ableiten, da die Verkäufe unter Umständen in verschiedenen Lagen stattgefunden haben.

Im Neubaubereich gibt es Unterschiede der Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche zwischen den Gemarkungen.

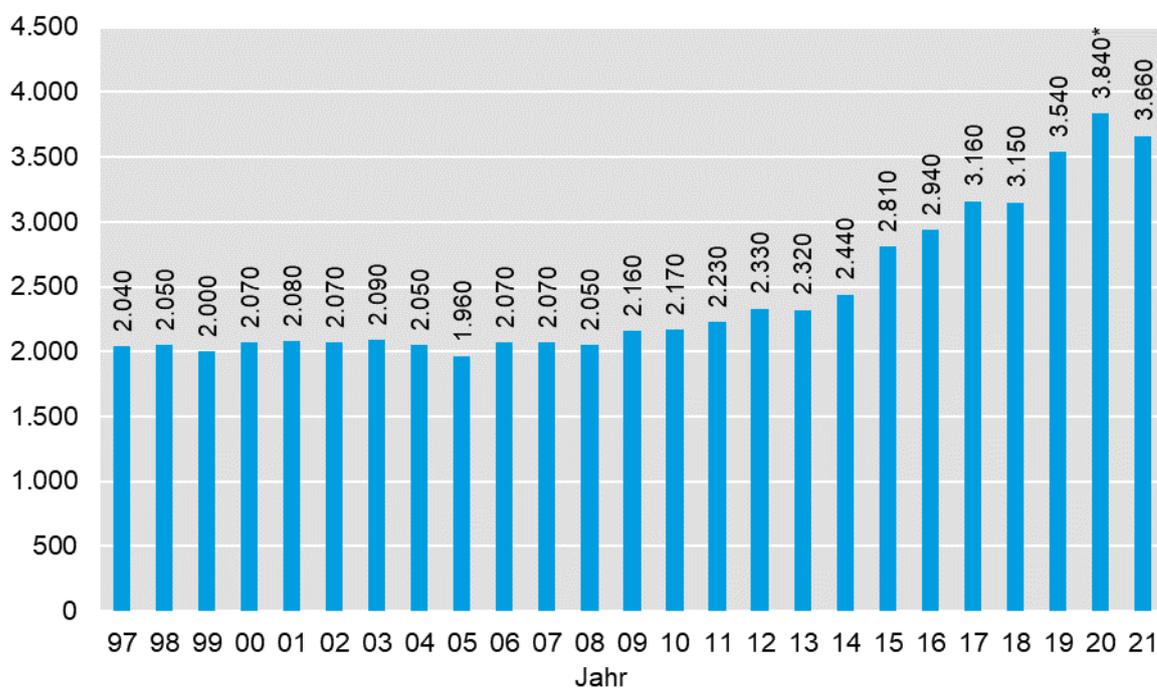
Tabelle 29: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum
- nach Gemarkung -

Gemarkung	Ø Kaufpreis Euro/m ²	Anzahl der Kauffälle	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
Werne	2.710	5	2.470	3.000
Langendreer	3.410	45	3.180	3.840
Dahlhausen	3.720	14	3.220	4.260
Eppendorf	3.850	14	3.390	4.350
Weitmar	3.990	24	3.530	4.330
Bochum	4.560	3	4.170	4.780

Die Gemarkungen, in denen es keine oder weniger als drei Verkäufe von neu errichtetem Wohnungseigentum gibt, sind hier nicht aufgeführt.

Die Abbildung 38 und Abbildung 39 (S. 62) zeigen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum im Vergleich der vergangenen 25 Jahre. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bis zum Jahr 2004 um Quadratmeterpreise inkl. Garagen bzw. Stellplätze handelt. Ab dem Jahr 2005 sind dagegen in den Durchschnittspreisen keine Garagen bzw. Stellplätze enthalten.

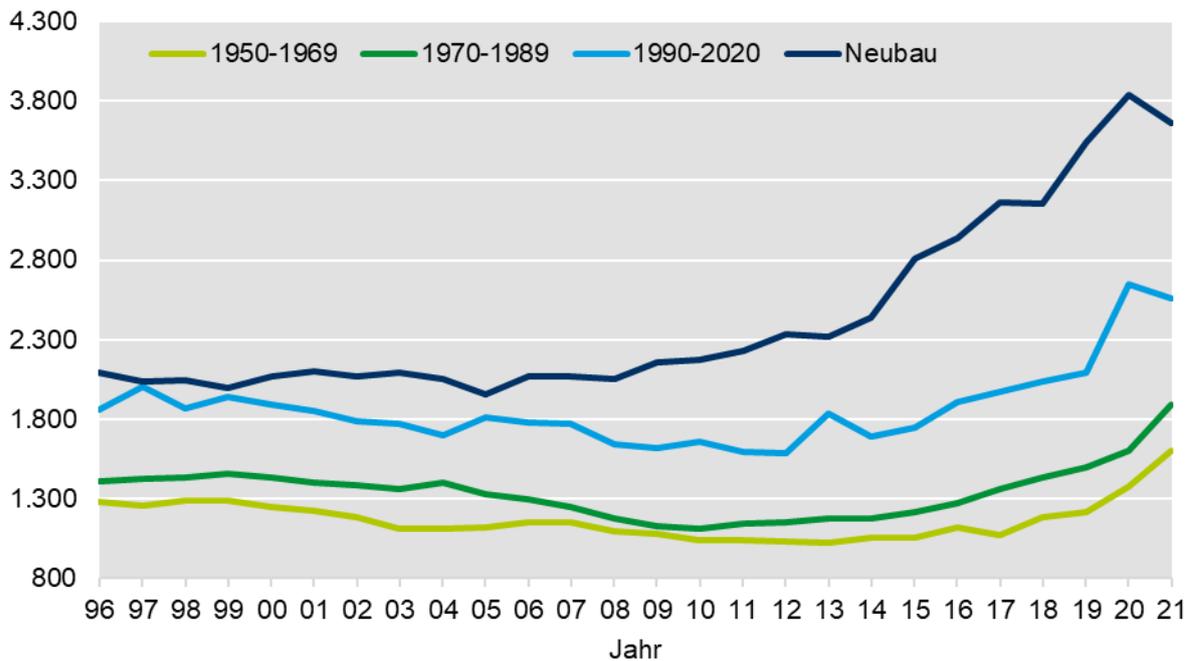
Abbildung 38: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum
in Euro/m² Wohnfläche



Bis 2004 einschließlich Garage bzw. Stellplatz.

*Verkäufe in überdurchschnittlichen Lagen

Abbildung 39: Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum in Abhängigkeit vom Baujahr
in Euro/m² Wohnfläche



6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Immobilienrichtwerte sind unter www.bo-ris.nrw.de veröffentlicht.

Zum Stichtag 01.01.2016 hat der Gutachterausschuss erstmalig Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von **Wohnungseigentum** beschlossen.

Informationen zu den zugrunde gelegten Merkmalen der bebauten Grundstücke sind im Kapitel 8.3 erläutert.

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum hat das Normobjekt folgende Merkmale:

Baujahr	1965
Wohnfläche	61 – 80 m ²
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3 - 6
Gebäudestandard	mittel
Geschosslage	1.OG – 2.OG
Balkon/Terrasse	vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Modernisierungstyp	baujahrtypisch

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Tabelle 30: Umrechnungskoeffizienten
Wohnungseigentum

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungskoeffizient
Baujahr		1890	0,82
		1900	0,83
		1910	0,84
		1920	0,86
		1930	0,88
		1940	0,91
		1950	0,94
		1960	0,98
		1965	1,00
		1970	1,07
		1980	1,09
		1990	1,13
		2000	1,19
	2010	1,25	
	2019	1,32	
Wohnfläche	m ²	bis 40	0,94
		41-60	0,95
		61-80	1,00
		81-100	1,09
		über 100	1,10
Anzahl der Einheiten im Gebäude		3-6	1,00
		7-12	0,96
		13-30	0,90
		31-65	0,78
		über 65	0,75
Gebäudestandard		sehr einfach/einfach	0,91
		mittel	1,00
		gehoben/stark gehoben	1,14
Geschosslage		EG	1,00
		1.OG-2.OG	1,00
		Ab 3.OG	0,95
		DG	1,04
		Maisonette	1,07
Balkon/Terrasse		vorhanden	1,00
		nicht vorhanden	0,93
Mietsituation		unvermietet	1,00
		vermietet	0,92
Modernisierungstyp		baujahrtypisch	1,00
		teilmodernisiert	1,17
		neuzeitlich	1,21

Die Merkmale des Normobjektes sind blau markiert.

Informationen zu den Merkmalen finden sich im Kapitel 8.3.

Hinweis

Nicht dargestellte Koeffizienten für abweichende Baujahre können mit Hilfe der folgenden Funktion (UK=Umrechnungskoeffizient, Bj=Baujahr) ermittelt werden:

$$UK = (0,0000289901 * Bj^2 - 0,1092149316 * Bj + 103,7348593316)/1,06482$$

Eine lineare Interpolation (wie im Immobilien-Preis-Kalkulator unter www.boris.nrw.de durchgeführt) liefert ein annähernd gleiches Ergebnis.

Eine Hilfestellung dazu liefert der unter www.boris.nrw.de eingebettete Immobilien-Preis-Kalkulator.

BORIS
NRW



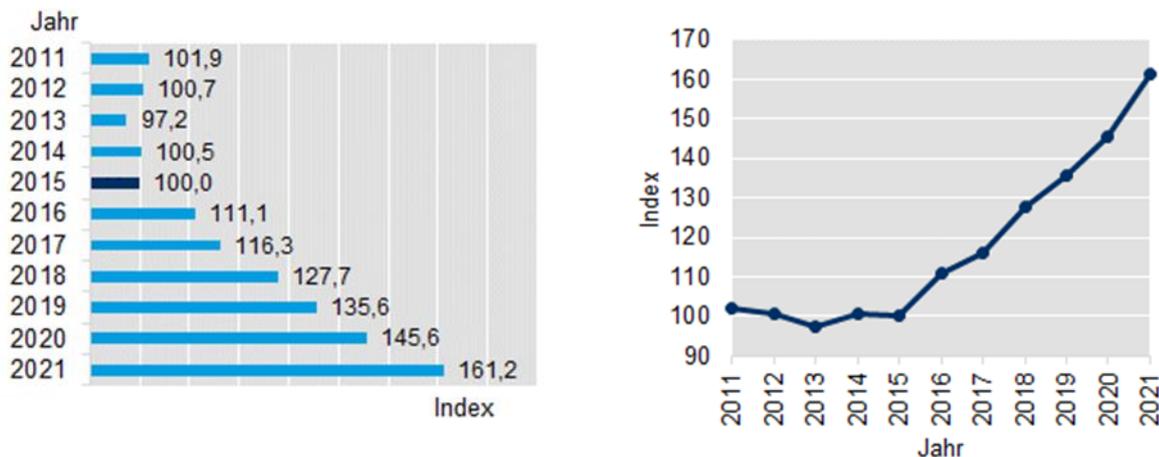
Es ist zu beachten, dass es sich bei den tabellierten Werten um gerundete Werte handelt. Deshalb können sich bei Anwendung gegenüber den im Immobilien-Preis-Kalkulator ermittelten Daten abweichende Ergebnisse ergeben.

6.1.3 Indexreihen

Mit der Entwicklung der Immobilienrichtwerte wurden Umrechnungskoeffizienten entwickelt, die es ermöglichen, Kaufpreise bebauter Grundstücke zu normieren. Zusätzlich dazu wird eine Lagenormierung vorgenommen. Mit Hilfe der normierten Kaufpreise pro m² Wohnfläche lassen sich nun Indizes ableiten. Die Ableitung erfolgte **ab** dem Jahr, ab dem **alle** Einflussmerkmale des Teilmarktes auch vollständig erfasst sind. Der Index ist bezogen auf das Basisjahr 2015 = 100.

Der Index für Wohnungseigentum stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 40: Preisindex für Wohnungseigentum



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die lageorientierte Einteilung der Liegenschaftszinssätze entspricht der Lageeinteilung des Kapitels 5.1.4 (S. 49).

Tabelle 31: Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

	Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
					Mittelwert und Standardabweichung (s)					
					Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND	Gesamtnutzungsdauer
	Mittelwert			m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	% des Rohertrags	Jahre	Jahre	
Gesamt	Selbstgenutztes Wohnungseigentums	1,5 1,2	853	2	80 27	1.892 617	6,12 0,62	24,1 4,9	37 12	80
	Vermietetes Wohnungseigentums	2,7 1,4	401	2	57 25	1.472 463	6,39 0,67	27,0 4,6	37 13	80
Einfache Lage	Selbstgenutztes Wohnungseigentums	1,8 1,4	281	2	74 27	1.606 504	6,05 0,59	25,2 4,5	34 12	80
	Vermietetes Wohnungseigentums	3,3 1,5	177	2	49 22	1.261 351	6,44 0,74	28,5 3,6	37 14	80
Mittlere Lage	Selbstgenutztes Wohnungseigentums	1,7 1,0	328	2	77 23	1.817 495	6,12 0,48	24,5 4,0	37 12	80
	Vermietetes Wohnungseigentums	2,2 1,1	136	2	59 22	1.640 462	6,33 0,60	26,3 4,8	38 13	80
Gute Lage	Selbstgenutztes Wohnungseigentums	1,0 1,0	228	2	90 30	2.342 706	6,23 0,82	22,1 6,0	41 14	80
	Vermietetes Wohnungseigentums	2,2 1,2	74	2	66 29	1.745 498	6,51 0,68	25,2 4,4	40 13	80

Informationen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze finden sich in Kapitel 8.2.

6.2 Teileigentum

Die geringe Anzahl an Kauffällen von Teileigentum mit gewerblicher Nutzung lässt keine differenzierte Untersuchung dieses Teilmarktes zu.

Die Ermittlung der Kaufpreise für Weiterverkäufe von Garagen und Stellplätzen im Jahr 2021 stützt sich auf 201 Kaufpreise, davon sind 131 Kaufpreise für Erstverkäufe berücksichtigt. Bei der Auswertung werden Hochgaragenstellplätze und Carports in die Kategorie „Stellplatz“ eingeordnet. Mehrfachparker in Tiefgaragen fallen in die Kategorie Tiefgaragenstellplatz.

Insgesamt weisen die gezahlten Preise für Garagen und Stellplätze, insbesondere die der Weiterverkäufe, eine sehr hohe Streuung auf. Auswertungen in Bezug auf Garagen und Stellplätze sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 32: Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze

Art	Erstverkäufe Euro/Garage bzw. Stellplatz	Weiterverkäufe Euro/Garage bzw. Stellplatz
Stellplatz	10.000	7.000
Garage	14.500	10.000
Tiefgaragenstellplatz	21.000	8.000

Die Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 22 ImmoWertV)

Da den einzelnen Gutachterausschüssen nur eine geringe Anzahl von Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskauffällen vorliegt, die nicht überall für die Ableitung eines Marktanpassungsfaktors ausreicht, hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstücke eine landesweite Auswertung mit Kauffällen aus den Jahren 2006 und 2007 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Auswertung sind im Grundstücksmarktbericht 2009 des Oberen Gutachterausschusses bzw. unter www.boris.nrw.de einsehbar.

Zudem haben verschiedene Gutachterausschüsse in NRW Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte veröffentlicht. Nähere Informationen können den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse entnommen werden. Diese sind im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses aufgelistet.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Für den Berichtszeitraum haben sowohl eine erbaurechtliche Verlängerung für eine Wohnbaunutzung als auch zwei Neubestellungen für gewerbliche Nutzung vorgelegen. Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Darstellung verzichtet.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken

Für eine detaillierte Untersuchung dieses Teilmarktes, insbesondere hinsichtlich der Baujahresklasse und des Einflusses des Erbbaurechts bzw. des Inhaltes des Erbbaurechtsvertrages auf den Kaufpreis, ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge nicht ausreichend. Die Tabelle 33 weist Durchschnittswerte, bezogen auf die durchschnittliche Wohnfläche, aus.

Nach Auswertung der Erbbaurechtskaufverträge ist festzustellen, dass der Durchschnittspreis für Objekte, die im Wege des Erbbaurechts veräußert werden, unter den Preisen der Ein- und Zweifamilienhäuser auf Kaufgrundstücken (vgl. Tabelle 11 bis Tabelle 13) liegt.

Der Anstieg der Kaufpreise im Markt der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern auf Erbbaugrundstücken beträgt im Vergleich zum Vorjahr rund 7 %.

Tabelle 33: Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	Standardabweichung
2012	19	408	133	1.500	± 22 %
2013	13	418	136	1.650	± 16 %
2014	16	418	144	1.600	± 19 %
2015	20	448	135	1.650	± 17 %
2016	19	479	148	1.700	± 22 %
2017	10	421	134	1.750	± 18 %
2018	14	449	141	1.650	± 19 %
2019	20	462	138	2.000	± 19 %
2020	13	392	140	2.050	± 22 %
2021	10	448	163	2.200	± 20 %

Wohnungserbbaurechte

Die Preise für Verkäufe von Wohnungserbbaurechten liegen i.d.R. deutlich unter den Kaufpreisen von Objekten im Eigentum nach Kapitel 6.1.1, Tabelle 28 (S. 60), unabhängig von der Gestaltung des Erbbaurechtsvertrages. Dieser Unterschied wird durch die prozentuale Angabe in Tabelle 34 deutlich gemacht, die die durchschnittlichen Kaufpreise (in Euro/m²) von Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurechten ins Verhältnis setzt. Vergleiche in den Baujahresgruppen wurden nur vorgenommen, wenn es mind. drei Kauffälle in der entsprechenden Kategorie gegeben hat.

Tabelle 34: Preisvergleich von Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht

Baujahr	Anzahl Erbbau	Ø Kaufpreis Eigentum Euro/m ² Wfl.		Ø Kaufpreis Erbbau Euro/m ² Wfl.		Verhältnis Eigentum - Erbbau %
		Min	Max	Min	Max	
1960 - 1969	6	1.690 1.450 1.950		1.240 1.000 1.500		73
1970 - 1979	20	1.760 1.450 2.050		1.110 950 1.300		63
2000 - 2009	4	2.740 2.300 3.200		1.970 1.650 2.250		72

7.3 Erbbaugrundstücke

Im Auswertzeitraum sind 24 Erbbaugrundstücke übertragen worden.

In sieben Fällen führte die Übertragung an den Erbbaurechtsnehmer zur Erbbaurechtsaufhebung.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden gemäß § 21 Absatz 3 ImmoWertV Sachwertfaktoren aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

Hierbei erfolgte die Ermittlung des Bodenwertes sowie der baulichen und sonstigen Anlagen mit Berücksichtigung der folgenden **Modellparameter**:

- Auswertzeitraum 2019 bis 2021
- Zugrundelegung der auf den Wertermittlungsstichtag (Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes) bezogenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 4 der ImmoWertV
- Ermittlung des Ausstattungsstandards des Gebäudes und dem daraus unmittelbar resultierenden Kostenkennwert
- Gesamtnutzungsdauern gem. Anlage 1 der ImmoWertV (30 bis 80 Jahre)
- Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen
- Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02) der baulichen Anlagen
- lineare Alterswertminderung nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- pauschalisierte Berücksichtigung von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
- gesonderte Erfassung von werthaltigen, nicht in der BGF erfassten Bauteilen
- Ansatz eines ungedämpften Bodenwertes
- Umrechnung des Kaufpreises auf definierte Normverhältnisse (z. B. Abspaltung selbständig nutzbarer Grundstücksteile unter Beachtung einer Grundstückstiefe von 35 m, Abzug von Garagen, Gartenhäusern oder Kaufpreisannteilen für Inventar)
- keine Neubauten

8.2 Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter

Im Zuge Kaufpreisauswertung wurden gemäß § 21 Absatz 2 ImmoWertV Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

„Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“ (§ 21 Absatz 2 ImmoWertV).

Zur Konkretisierung der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und um die Liegenschaftszinssätze vergleichbar zu machen, wurde von der AGVGA ein „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ abgeleitet (siehe www.boris.nrw.de). Für die Teilmärkte, für die vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum Liegenschaftszinssätze ermittelt wurden, fand das o.g. Modell Anwendung.

Die Liegenschaftszinssätze werden mit einer Nachkommastelle angegeben und leiten sich aus den Kaufpreisen der letzten zwei Jahre (2020 und 2021) ab.

Grundsätzliche Definitionen der Modellparameter sind der Modellbeschreibung zu entnehmen. Folgende Modellparameter werden für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde gelegt und bedürfen einer weiteren Erläuterung:

Wohn- und Nutzfläche	Nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet.
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Entsprechend ImmoWertV, Anlage 2, Nummer II.2 Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.
Rohertrag	Der Rohertrag wird aus der im Mietspiegel veröffentlichten Mietpreistabelle (Basismiete) abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur im Ausnahmefall zur Berechnung des Rohertrags herangezogen.
Bewirtschaftungskosten	Die Bewirtschaftungskosten werden in Höhe der unten angegebenen Werte angesetzt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise wurden um boG bereinigt

Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum (§ 32 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3 der ImmoWertV.

Die in der Anlage 3 unter III. veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 81,6). Diese Werte werden jährlich an den aktuellen Index angepasst. Für das Jahr 2022 (Index Oktober 2021: 110,7) ergeben sich somit die folgenden Werte:

Verwaltungskosten:	312 Euro je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude 373 Euro je Eigentumswohnung 41 Euro je Garagen- oder Einstellplatz
Instandhaltungskosten:	12,2 Euro/m ² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden 92 Euro je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Mietausfallwagnis:	Mind. 2 % des Rohertrages für Mietwohngrundstücke, in Einzelfällen (u. a. bei Objekten mit kleingeschnittenen Wohnungen) kann der Ansatz auch höher liegen; für gemischt genutzte Grundstücke liegen die Sätze je nach Risikoabschätzung höher.
Betriebskosten:	Soweit diese nicht als Umlage neben der Miete erhoben werden, sollten sie möglichst in Höhe der tatsächlichen Beträge für öffentliche Abgaben, Schornstiefegende, Versicherungen u. a. angesetzt werden.

Bewirtschaftungskosten für Gewerberaum (§ 32 ImmoWertV)

Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3 der ImmoWertV.

Verwaltungskosten:	3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
Instandhaltungskosten:	Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt: 100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt. 50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt. 30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
Mietausfallwagnis:	4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung
Betriebskosten:	Die Festsetzungen im Mietvertrag und die damit verbundenen Regelungen hinsichtlich der enthaltenen Umlagen und der neben der Miete zu tragenden Umlagen sind im Einzelfall zu prüfen.

8.3 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Sie stellen Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 Absatz 2 ImmoWertV dar und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen gem. § 20 Absatz 3 ImmoWertV ermittelt.

Die Zonen der Immobilienrichtwerte sind in der Stadt Bochum mit denen der Bodenrichtwerte identisch. Die Immobilienrichtwerte werden für die Teilmärkte

- Wohnungseigentum
- Ein-/Zweifamilienhaus
- Doppelhaus/Reihenhaus

ermittelt.

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung, unter Ausschluss aller Erstverkäufe und durch Stützung auf Kauffälle, die dem gewöhnlichen Rechtsverkehr entsprechen. Die Werte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²) und werden ohne Garage und/oder Stellplatz angegeben.

Nähere Informationen, Umrechnungskoeffizienten und örtliche Fachinformationen können auf der Seite www.boris.nrw.de eingesehen werden.

Jeder Teilmarkt ist charakterisiert durch verschiedene Merkmale, wie Alter, Wohnfläche, Ausstattung, Anzahl der Wohneinheiten, Geschosslage, Balkon, usw. Unterschiede des Bewertungsobjektes zum Richtwertobjekt sind durch Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Merkmale an den Richtwert anzubringen.

Um die in den Teilmärkten

- WE = Wohnungseigentum,
 EFH = freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und
 DH = Doppel- und Reihenhäuser

genannten Umrechnungskoeffizienten für Wertermittlungen nutzen zu können, bedarf es einer näheren Erläuterung der Merkmale:

Merkmal	Teilmarkt	Erläuterung
Baujahr	alle	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen.
Wohnfläche	alle	Die Wohnfläche ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung.
Grundstücksgröße	EFH, DH	Als Grundstücksgröße ist die um Arrondierungs- und Gartenflächen reduzierte Gesamtfläche anzusehen.
Anzahl der Einheiten im Gebäude	WE	Die Anzahl der Wohneinheiten bezeichnet die Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang.
Geschosslage	WE	Zur Modellvereinfachung werden besondere Geschosslagen vereinheitlicht: <ul style="list-style-type: none"> • Keller- bzw. Souterrain-Wohnungen sind der Geschossklasse „EG“ zugeordnet. • Wohnungen über mehrere Geschosse erhalten die Bezeichnung Maisonette
Gebäudestandard	alle	Die Einordnung zu einer Standardklasse richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV, Anlage 4, III.
Balkon/Terrasse	WE	In die Kategorie „Balkon“ fallen auch Loggien, begehbare Dachflächen und Terrassen
Mietsituation	WE	Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“.
Modernisierungstyp	alle	Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Modernisierung werden erst bei Gebäuden ab einem Alter von mehr als 25 Jahren angewendet. Bei einem Alter von unter 25 ist der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ auszuwählen. Modernisierungspunkte werden gemäß ImmoWertV vergeben (siehe auch 11.6). Objekte mit 6 bis 17 Punkten gelten als „teilmodernisiert“. Objekte mit 18 und mehr Modernisierungspunkten sind „neuzeitlich“.
Gebäudeart	EFH, DH	In die Kategorie „Zweifamilienhaus“ fallen auch Häuser mit Einliegerwohnungen.
Ergänzende Gebäudeart	EFH, DH	Im Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ist dieses Merkmal nicht belegt. Im Teilmarkt der Doppel- und Reihenhäuser wird unterteilt nach Doppelhaushälfte, Reihemittelhaus und Reihenendhaus.
Keller	EFH, DH	Bei der Eigenschaft Keller wird nur nach „vorhanden“ oder „nicht vorhanden“ unterschieden. Eine prozentuale Einstufung wird nicht vorgenommen.

9 Mieten und Pachten

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Gebiet der Stadt Bochum
gültig vom 1. 4. 2021 bis 31. 3. 2023

Arbeitskreis Mietspiegel:

Haus + Grundeigentümer Bochum e. V.
Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundeigentümervereine vertr. durch:
Haus- und Grundbesitzer-Verein Bochum-Linden-Dahlhausen e. V.
Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Wohnungsunternehmen
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
Mieterverein Wattenscheid 1919 e. V.
Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

1. Allgemeines

Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer Vermietern. Er ist vom Arbeitskreis Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB anerkannt worden. Der Mietspiegel gibt das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht preisgebundener Mietwohnungen im Stadtgebiet Bochum wieder. Abweichend von früheren Mietspiegeln gilt er auch für vermietete Ein- oder Zweifamilienhäuser, jedoch nicht für nicht abgeschlossene Wohnungen. Der Mietspiegel soll eine eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien verhindern und zur Versachlichung von Auseinandersetzungen um den Mietpreis beitragen. Es empfiehlt sich im Zweifelsfall, mit dem eigenen Mietvertrag bei einer der auf der letzten Seite genannten Interessenvertretungen Rücksprache zu nehmen.

2. Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist das Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums ohne alle Betriebs- und Nebenkosten (Nettokaltmiete) je Quadratmeter im Monat. Sollte eine Brutto- oder Teilinklusivevereinbarung vereinbart worden sein, in der alle oder einige Betriebs- und Nebenkosten enthalten sind, so erhöhen sich die Werte der Mietpreistabelle um die Höhe der Betriebs- und Nebenkosten, die in der Miete enthalten sind, umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche.

3. Betriebs- und Nebenkosten

Als Betriebs- und Nebenkosten gelten die in § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) aufgeführten Kostenarten. Das sind zurzeit:

Grundsteuer, Kosten für Frisch- und Abwasser, Oberflächenentwässerung, Heizung und deren Wartung, Abgasmessungen, die zentrale Warmwasserversorgungsanlage und deren Wartung, Aufzug und dessen Wartung, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Haushaftpflicht- und Gebäudeversicherung, Hauswart, Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne oder des Kabel- oder Satellitenanschlusses, Kosten der Einrichtung für die Wäschepflege sowie sonstige Betriebskosten.

4. Baujahr des Hauses

Das Alter des Hauses beeinflusst in der Regel den Mietwert. Zur Einordnung in die Baualtersklassen der Tabelle ist das Jahr der Bezugsfertigkeit maßgebend. Die Tabellenwerte stellen durchschnittliche Mieten (Mittelwerte) für typische Wohnungen der jeweiligen Baualtersklasse dar.

4.1 Ausbau und Erweiterung

Bei nachträglich neugeschaffenen Wohnungen in einem bestehenden Haus ist ein Mittelwert aus den Tabellenwerten der Baualtersklasse, in welcher der Ausbau erfolgte und der davorliegenden Altersklasse zu bilden.

4.2 Modernisierungen

Bei modernisierten Wohnungen ist eine dem Modernisierungsgrad entsprechende Ausstattung zugrunde zu legen. Die Einstufung in eine jüngere Baualtersklasse darf nicht vorgenommen werden.

5. Wohnlage

Die Beschreibung der Wohnlage unterscheidet sich grundlegend von der früherer Mietspiegel. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat das Stadtgebiet entlang der Grenzen statistischer Viertel aus dem statistischen Gliederungssystem der Stadt Bochum in 19 Wohngebiete unterteilt. Diese Wohngebiete sind auf der Karte am Ende des Mietspiegels farblich dargestellt. Eine exakte Straßenliste findet sich unter www.bochum.de/mietspiegel. Hier kann die Zugehörigkeit einer konkreten Adresse zu einem Wohngebiet auch interaktiv ermittelt werden.

Alternativ kann die Auskunft telefonisch eingeholt werden bei

- Stadt Bochum: 910 37 53
- Haus + Grundeigentümer: 96 12 70
- Mieterverein: 96 11 40

Je nach Zugehörigkeit der Wohnung zu einem bestimmten Wohngebiet ist die passende Basismiete der Tabelle in Kapitel 8 zu entnehmen. Zusätzlich ist der angegebene Zuschlag vorzunehmen, wenn die Bebauung im Umfeld überwiegend aufgelockert ist (max. 3 Geschosse, Abstandsflächen zwischen den Häusern).

6. Ausstattung

Die in der Tabelle ausgewiesenen Mietwerte setzen einen durchschnittlichen Erhaltungszustand des Wohnraumes voraus. Der Tabellenmiete liegt eine theoretische Standardwohnung zugrunde, die über folgende Mindestausstattungen verfügt, die ausschließlich der Vermieter geschaffen hat oder zur Verfügung stellt:

- typische Mietwohnung im Mehrfamilienhaus
- Bodenbelag: Dielen, Laminat, Teppichboden, Fliesen, PVC
- einfaches oder durchschnittliches Bad, Boden und Wandfliesen, Wanne oder Dusche, ein Waschbecken, WC
- Zentral- oder Etagenheizung, Elektrospeicherheizung oder Einzelöfen
- isolierverglaste Fenster
- ausreichende Elektroinstallation für den gleichzeitigen Betrieb aller heutzutage üblichen Geräte

6.1 Zu- und Abschläge:

Bei Abweichungen von der Mindestausstattung sind Zu- und Abschläge vorzunehmen, sofern sie vom Vermieter geschaffen oder zur Verfügung gestellt worden sind. Die Beträge sind in Kapitel 8 angegeben. Im Folgenden werden die Zu- und Abschläge näher erläutert.

6.1.1 Energetische Qualität

Die energetische Qualität der Wohnung ist über den Energiekennwert erfasst. Dazu ist der Energieausweis für das Gebäude maßgeblich. Neuere Energieausweise enthalten Energieeffizienzklassen, die der Mietspiegel berücksichtigt. Bei älteren Energieausweisen, die nur den konkreten Kennwert angeben, ist die Einstufung wie folgt vorzunehmen:

Energiebedarf bzw. –Verbrauch	Effizienzklasse
bis unter 50 kWh/(m ² a)	A+ / A
50 bis unter 100 kWh/(m ² a)	B / C
100 bis unter 130 kWh/(m ² a)	D
ab 130 kWh/(m ² a)	E / F / G / H

Die in der Mietspiegeltabelle angenommene theoretische Standardwohnung liegt in der Energieklasse D. Bei besserer oder schlechterer Effizienzklasse ist der in Kapitel 8 benannte Zu- oder Abschlag vorzunehmen. Zum Nachweis der Energieeffizienzklasse hat der Vermieter im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens auf Verlangen des Mieters den gültigen Energiepass auszuhändigen.

6.1.2 Bodenbelag

Überwiegt ein hochwertiger Bodenbelag (Vinyl, hochwertige Fliesen, Kork, Naturstein, Parkett / Echtholz) auf mehr als der Hälfte der Wohnfläche, kann der angegebene Zuschlag gemacht werden, vorausgesetzt, die gesamte Wohnung weist einen Bodenbelag auf.

6.1.3 Badausstattung

Bei einer gehobenen Badausstattung (z. B. großzügiger Schnitt, Wanne und Dusche, mehrere Waschbecken, hochwertige Bestandteile, aufwändige Gestaltung, räumliche Trennung von Bad und WC) kann

der angegebene Zuschlag gemacht werden, wenn mindestens zwei dieser Kriterien erfüllt sind und der Gesamteindruck des Bades den Zuschlag als gerechtfertigt erscheinen lässt.

6.1.4 Heizung

Bei einer gehobenen Heizungsausstattung (z. B. Brennwerttechnik, Solaranlage, Geothermie oder andere vergleichbar energieeffiziente Techniken), kann der angegebene Zuschlag gemacht werden.

6.1.5 Barrierearmut

Ist die Wohnung barrierearm ausgestattet (z. B. ebener Duschzugang, ebener Balkonzugang, Türverbreiterungen), kann der angegebene Zuschlag gemacht werden. Barrierearm ausgestattet sind Wohnungen, in denen der Vermieter einzelne Maßnahmen ergriffen hat mit dem Ziel, die Wohnung für alle Menschen, insbesondere für Menschen mit Behinderungen, ohne besondere Erschwernis und ohne fremde Hilfe nutzbar zu machen.

6.2 Besonderheiten:

Bei Sonderausstattungen (z. B. Sauna, Swimmingpool, Fitnessraum, Möblierung) können angemessene Zuschläge gemacht werden. Bei Unterschreitung der Mindeststandards (z. B. kein Bad, keine Heizung, keine Isolierfenster, Aussen-WC, fehlender Wohnungsabschluss) müssen zusätzliche Abschläge gebildet werden.

Für folgende Eigenschaften dürfen keine Zu- oder Abschläge vorgenommen werden:

- manuelle Rollläden
- Gegensprechanlagen ohne Videofunktion
- Aufzug
- Gartennutzung
- kein Bodenbelag
- Doppelkastenfenster
- weitere Balkone

7. Einfamilienhaus

Anders als bei früheren Mietspiegeln wurden auch Ein- und Zweifamilienhäuser erfasst. Bei einem vermieteten Einfamilienhaus ist der angegebene Zuschlag vorzunehmen, nicht jedoch bei Zweifamilienhäusern.

8. Ermittlung der Miete

Zunächst ist die Basis-Miete anhand der Werte der nebenstehenden Tabelle zu ermitteln. Sie ist abhängig von Größe, Baujahr und dem Wohngebiet gemäß Kapitel 5. Die Basismiete ist sodann zu korrigieren um die folgenden Zu- und Abschläge pro Quadratmeter. Gegebenenfalls müssen gemäß Kap. 6.2 weitere Zu- oder Abschläge gemacht werden.

Zuschläge pro qm

Einfamilienhaus	+ 0,55 €
Wohnung über mehrere Etagen	+ 0,17 €
aufgelockerte Bebauung	+ 0,25 €
barrierearm ausgestattet	+ 0,79 €
gehoben ausgestattetes Bad	+ 0,26 €
zweites WC	+ 0,29 €
hochwertiger Bodenbelag	+ 0,48 €
elektrische Rollläden	+ 0,23 €
Balkon	+ 0,19 €
Terrasse	+ 0,26 €
weitere Terrassen	+ 0,37 €
Videogegensprechanlage	+ 0,33 €
gehoben ausgestattete Heiztechnik	+ 0,29 €
Wärmecontracting	+ 0,20 €
Fernwärme	+ 0,11 €
Energiewert unter 50 kWh/qm (A+,A)	+ 0,43 €
Energiewert ab 50 bis unter 100 kWh/qm (B,C)	+ 0,21 €

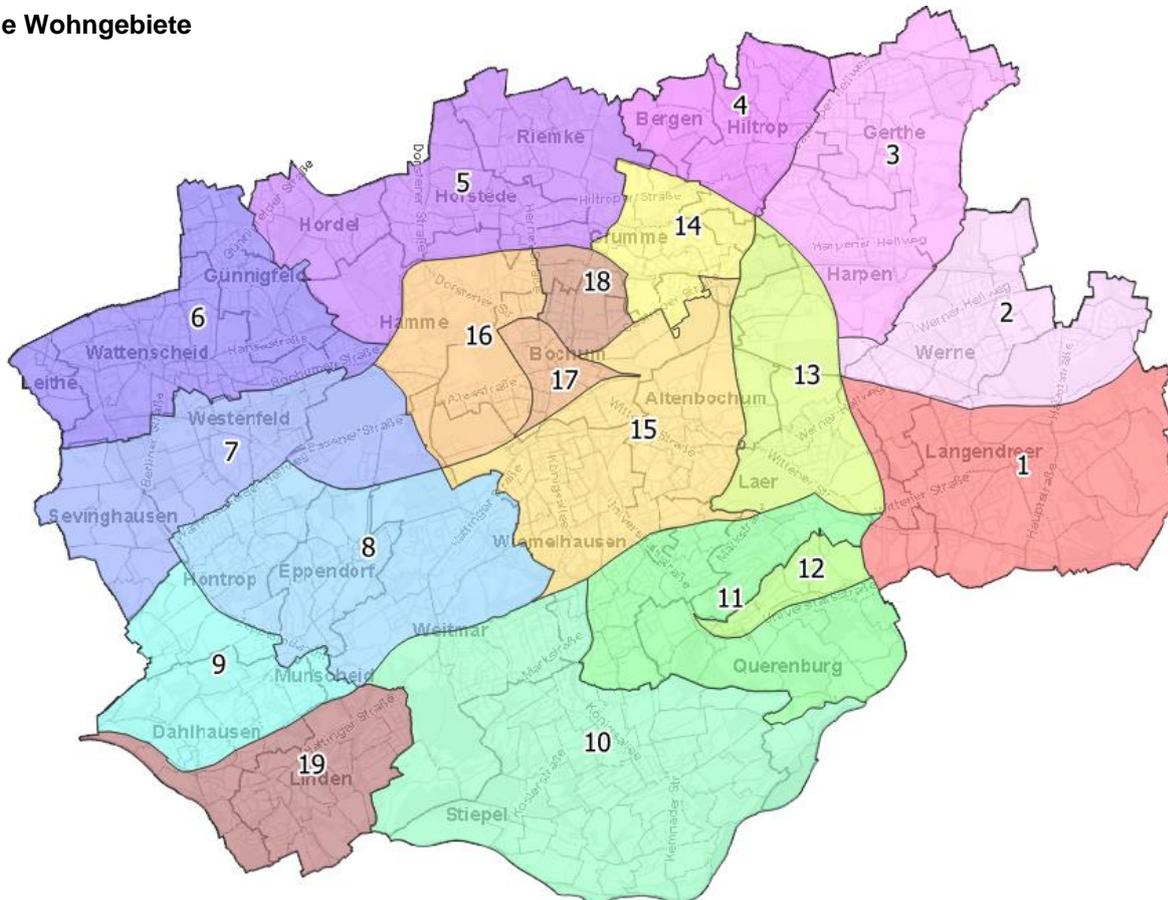
Abschläge pro qm

keine ausreichende Elektroinstallation	- 0,50 €
Energiewert ab 130 kWh/qm (E,F,G,H)	- 0,18 €

Die Mietpreistabelle

BJ	Größe m ²	Miete (in Euro) pro m ² je Wohngebiet																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
bis 1924	bis 34	6,76	6,92	6,64	6,48	6,64	6,73	6,80	6,84	6,53	7,31	6,91	6,08	6,57	7,01	7,01	6,98	7,46	6,97	6,71
	35-49	5,73	5,89	5,61	5,45	5,61	5,70	5,77	5,81	5,50	6,28	5,88	5,05	5,54	5,98	5,98	5,95	6,43	5,94	5,68
	50-64	5,52	5,68	5,40	5,24	5,40	5,49	5,56	5,60	5,29	6,07	5,67	4,84	5,33	5,77	5,77	5,74	6,22	5,73	5,47
	65-79	5,36	5,52	5,24	5,08	5,24	5,33	5,40	5,44	5,13	5,91	5,51	4,68	5,17	5,61	5,61	5,58	6,06	5,57	5,31
	80-94	5,19	5,35	5,07	4,91	5,07	5,16	5,23	5,27	4,96	5,74	5,34	4,51	5,00	5,44	5,44	5,41	5,89	5,40	5,14
	95-109	5,09	5,25	4,97	4,81	4,97	5,06	5,13	5,17	4,86	5,64	5,24	4,41	4,90	5,34	5,34	5,31	5,79	5,30	5,04
	ab 110	5,22	5,38	5,10	4,94	5,10	5,19	5,26	5,30	4,99	5,77	5,37	4,54	5,03	5,47	5,47	5,44	5,92	5,43	5,17
1925 - 1994	bis 34	6,89	7,05	6,77	6,61	6,77	6,86	6,93	6,97	6,66	7,44	7,04	6,21	6,70	7,14	7,14	7,11	7,59	7,10	6,84
	35-49	5,86	6,02	5,74	5,58	5,74	5,83	5,90	5,94	5,63	6,41	6,01	5,18	5,67	6,11	6,11	6,08	6,56	6,07	5,81
	50-64	5,65	5,81	5,53	5,37	5,53	5,62	5,69	5,73	5,42	6,20	5,80	4,97	5,46	5,90	5,90	5,87	6,35	5,86	5,60
	65-79	5,49	5,65	5,37	5,21	5,37	5,46	5,53	5,57	5,26	6,04	5,64	4,81	5,30	5,74	5,74	5,71	6,19	5,70	5,44
	80-94	5,32	5,48	5,20	5,04	5,20	5,29	5,36	5,40	5,09	5,87	5,47	4,64	5,13	5,57	5,57	5,54	6,02	5,53	5,27
	95-109	5,22	5,38	5,10	4,94	5,10	5,19	5,26	5,30	4,99	5,77	5,37	4,54	5,03	5,47	5,47	5,44	5,92	5,43	5,17
	ab 110	5,35	5,51	5,23	5,07	5,23	5,32	5,39	5,43	5,12	5,90	5,50	4,67	5,16	5,60	5,60	5,57	6,05	5,56	5,30
1995 - 2014	bis 34	7,65	7,81	7,53	7,37	7,53	7,62	7,69	7,73	7,42	8,20	7,80	6,97	7,46	7,90	7,90	7,87	8,35	7,86	7,60
	35-49	6,61	6,77	6,49	6,33	6,49	6,58	6,65	6,69	6,38	7,16	6,76	5,93	6,42	6,86	6,86	6,83	7,31	6,82	6,56
	50-64	6,40	6,56	6,28	6,12	6,28	6,37	6,44	6,48	6,17	6,95	6,55	5,72	6,21	6,65	6,65	6,62	7,10	6,61	6,35
	65-79	6,24	6,40	6,12	5,96	6,12	6,21	6,28	6,32	6,01	6,79	6,39	5,56	6,05	6,49	6,49	6,46	6,94	6,45	6,19
	80-94	6,07	6,23	5,95	5,79	5,95	6,04	6,11	6,15	5,84	6,62	6,22	5,39	5,88	6,32	6,32	6,29	6,77	6,28	6,02
	95-109	5,97	6,13	5,85	5,69	5,85	5,94	6,01	6,05	5,74	6,52	6,12	5,29	5,78	6,22	6,22	6,19	6,67	6,18	5,92
	ab 110	6,10	6,26	5,98	5,82	5,98	6,07	6,14	6,18	5,87	6,65	6,25	5,42	5,91	6,35	6,35	6,32	6,80	6,31	6,05
ab 2015	bis 34	8,85	9,01	8,73	8,57	8,73	8,82	8,89	8,93	8,62	9,40	9,00	8,17	8,66	9,10	9,10	9,07	9,55	9,06	8,80
	35-49	7,81	7,97	7,69	7,53	7,69	7,78	7,85	7,89	7,58	8,36	7,96	7,13	7,62	8,06	8,06	8,03	8,51	8,02	7,76
	50-64	7,60	7,76	7,48	7,32	7,48	7,57	7,64	7,68	7,37	8,15	7,75	6,92	7,41	7,85	7,85	7,82	8,30	7,81	7,55
	65-79	7,44	7,60	7,32	7,16	7,32	7,41	7,48	7,52	7,21	7,99	7,59	6,76	7,25	7,69	7,69	7,66	8,14	7,65	7,39
	80-94	7,27	7,43	7,15	6,99	7,15	7,24	7,31	7,35	7,04	7,82	7,42	6,59	7,08	7,52	7,52	7,49	7,97	7,48	7,22
	95-109	7,18	7,34	7,06	6,90	7,06	7,15	7,22	7,26	6,95	7,73	7,33	6,50	6,99	7,43	7,43	7,40	7,88	7,39	7,13
	ab 110	7,31	7,47	7,19	7,03	7,19	7,28	7,35	7,39	7,08	7,86	7,46	6,63	7,12	7,56	7,56	7,53	8,01	7,52	7,26

Die Wohngebiete



10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum

Vorsitzender	Mausbach-Judith, Tim	Dipl.-Ing.
Stellvertr. Vorsitzende	Lausberg, Tanja	Dipl.-Ing.
Stellvertr. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Blümke, Hans-Joachim	Dipl.-Ing.
	Erdelmann, Dirk	Dipl.-Ing.
	Mengelbier, Kay A.	Immobilienmakler
	Müller, Carsten	Dipl.-Ing.
ehrenamtliche Gutachtende	Butgereit, Stefan	Dipl.-Ing.
	Calderoni, Randolph	Kaufmann
	Christensen, Gerda	Kauffrau
	Fiedler, Hans Hermann	Dipl.-Kaufmann
	Gebhardt, Markus	Dipl.-Ing.
	Gehrman, Kirsten	Bankkauffrau
	Hahne, Reiner	Dipl.-Ing.
	Kerstiens, Christian	Dipl.-Betriebswirt
	Kothe-Marxmeier, Anja	Dipl.-Ing.
	Meyer-Dietrich, Ulf	Dipl.-Ing.
	Pohlmann, Eckart	Dipl.-Ing.
	Pott, Uwe	Dipl.-Ing.
	Schmeing, Benno	Dipl.-Ing.
	Wenersheide, Gabriele	Dipl.-Ing.
Gutachtende des Finanzamtes:		
Bochum-Mitte	Ruhrmann, Friederike	
	Demtröder, Kerstin	
	Biermann, Nicole	
Bochum-Süd	Hansmann, Henrike	
	Sauer, Tim	
	Dreier, Sabine	

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Tim Mausbach-Judith
 Telefon: 0234 / 910-34 95
 Fax: 0234 / 910-79 19 17
 E-Mail: gutachterausschuss@bochum.de

Geschäftsstellenleitung

Tanja Lausberg
 Telefon: 0234 / 910-19 17
 Fax: 0234 / 910-79 19 17
 E-Mail: TLausberg@bochum.de

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW c/o Bezirksregierung Köln	Muffendorfer Straße 19-21 53177 Bonn	Tel: 0221/147-5321 Fax: 0221/147-4224
Stadt Dortmund	Märkische Straße 24-26 44141 Dortmund	Tel: 0231/50-23862 Fax: 0231/50-26658
Stadt Essen	Lindenallee 8 45127 Essen	Tel: 0201/88-68505 Fax: 0201/88-68503
Stadt Gelsenkirchen	Goldbergstr. 12 45894 Gelsenkirchen	Tel: 0209/169-4283 Fax: 0209/169-4816
Stadt Herne	Langekampstr. 36 44651 Herne	Tel: 02323/16-4633 Fax: 02323/16-12334633
Ennepe-Ruhr-Kreis	Hauptstraße 92 58332 Schwelm	Tel: 02336/93-2401 Fax: 02336/93-12401
Kreis Recklinghausen	Kurt-Schumacher-Allee 1 45657 Recklinghausen	Tel: 02361/53-3347 Fax: 02361/53-3338

11 Anlagen

11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt und regionale Vergleiche

Rahmendaten

Auf den folgenden Seiten werden zusätzliche marktrelevante Daten im längerfristigen Vergleich wiedergegeben:

- Vergleich von Preisindizes (Abbildung 41)
- Zinsentwicklung (Abbildung 42)
- Baugenehmigungen und beantragte Zwangsversteigerungen in Bochum (Abbildung 43)

Abbildung 41: Preisindizes im Vergleich
seit 1991

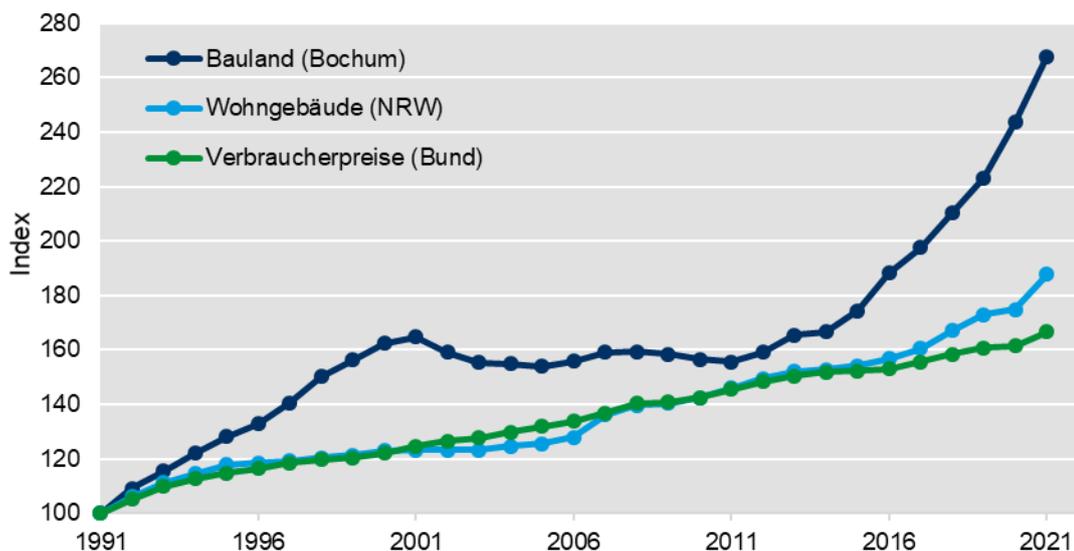
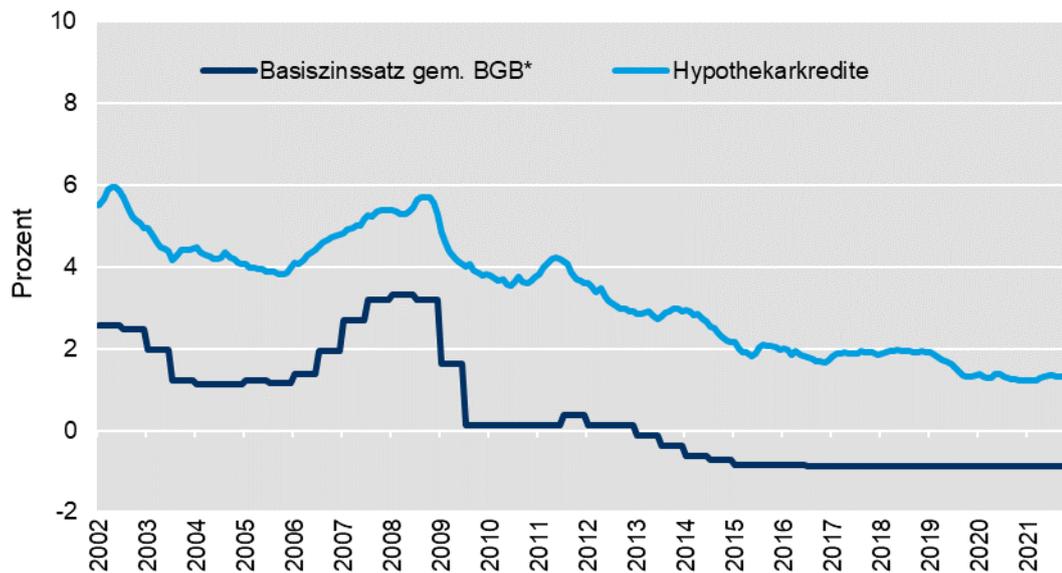
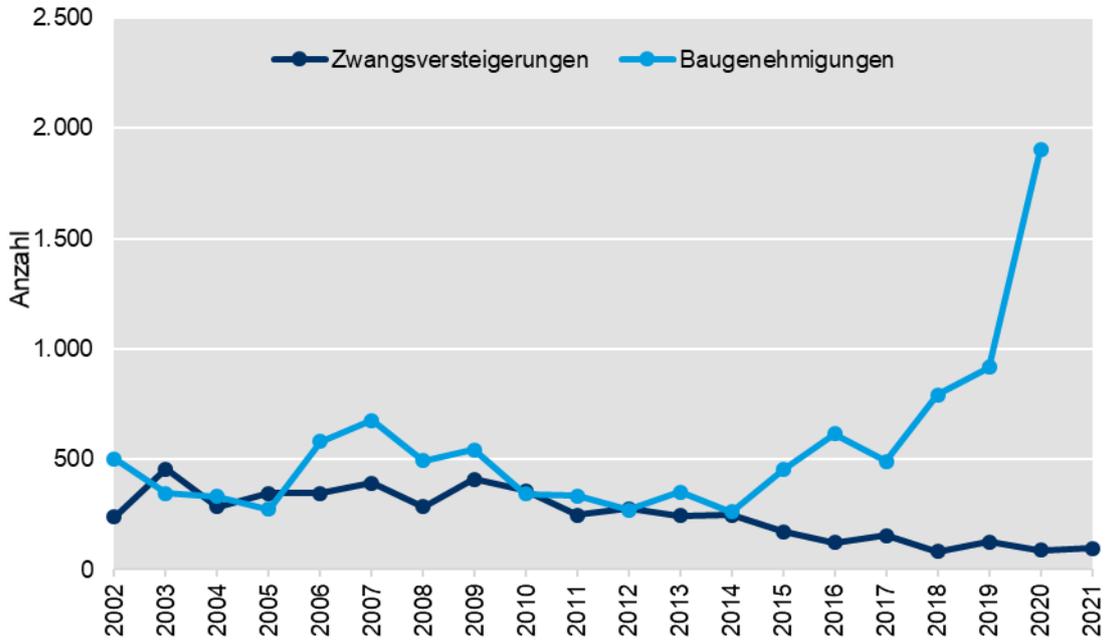


Abbildung 42: Zinsentwicklung
seit 2002



* Bis 31.12.2001 Basiszinssatz gemäß Diskontüberleitungsgesetz (DÜG).

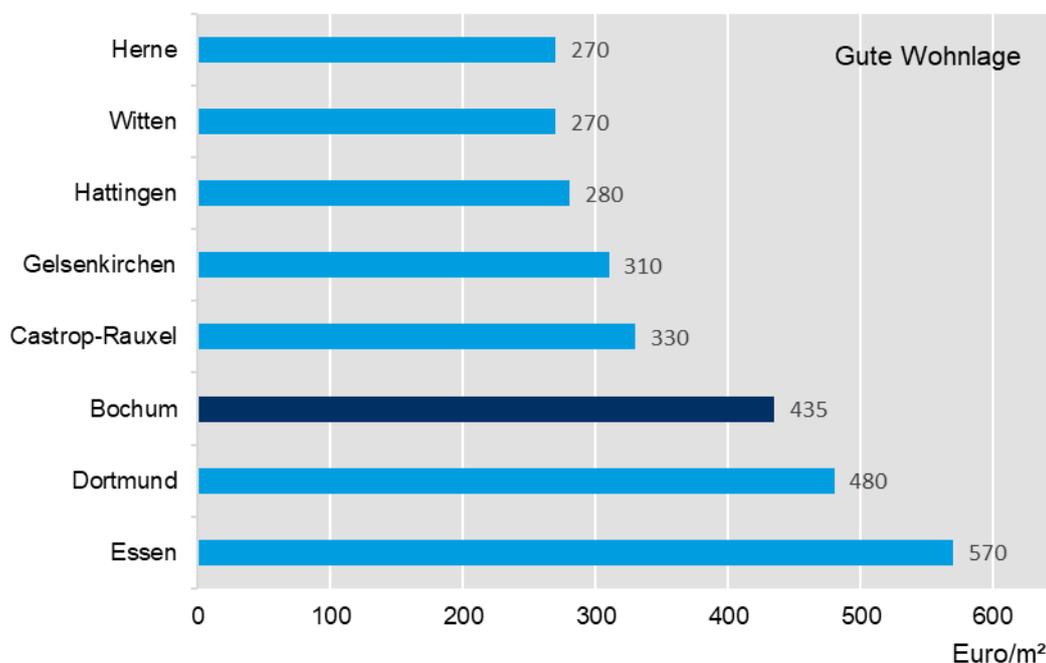
Abbildung 43: Anzahl erteilter Baugenehmigungen und beantragter Zwangsversteigerungen seit 2002



Regionale Vergleiche

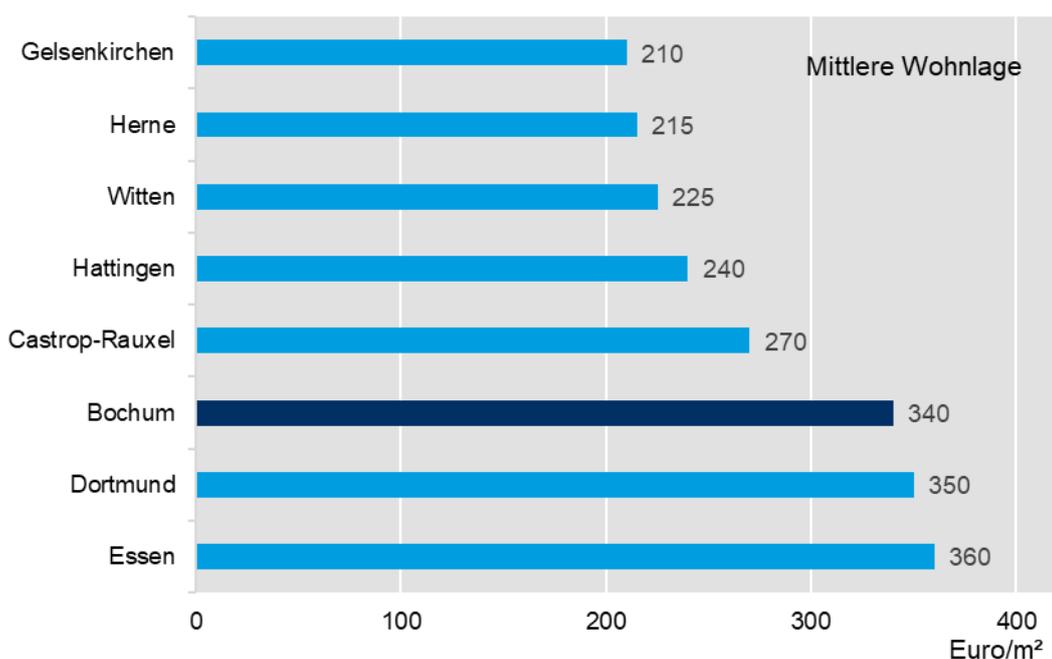
Der Städtevergleich des Oberen Gutachterausschusses stellt Durchschnittspreise in Bochum und anderen Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2020 dar (Abbildung 44, Abbildung 45 und Abbildung 46).

Abbildung 44: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2020 in guter Wohnlage



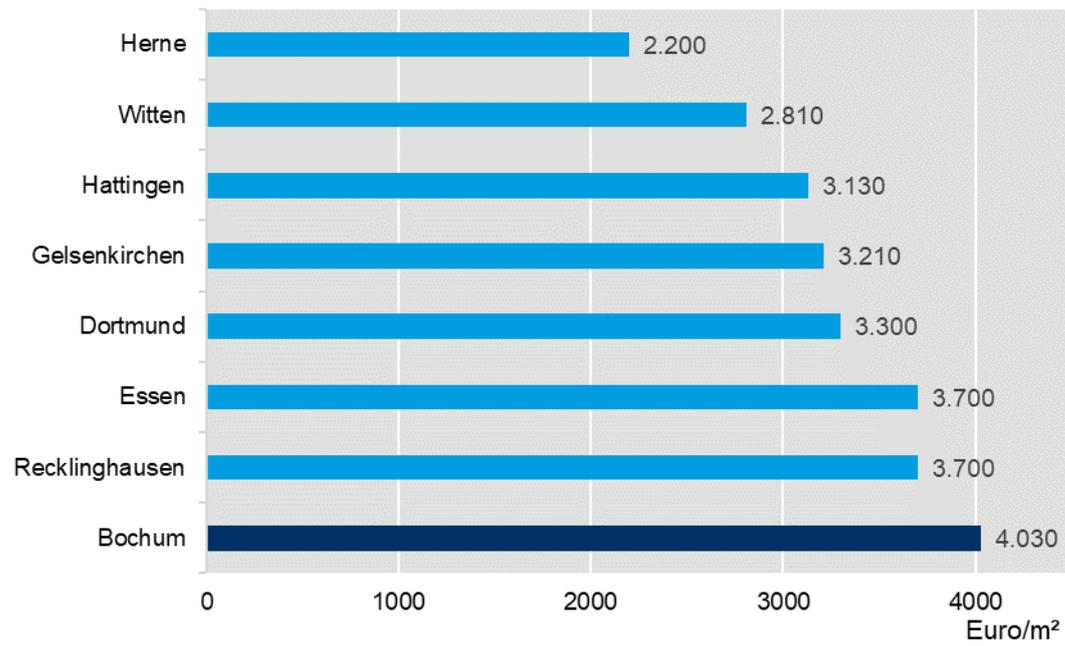
Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Abb. 4-3

Abbildung 45: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2020 in mittlerer Wohnlage



Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Abb. 4-3

Abbildung 46: Preise Wohnungseigentum (Erstverkäufe) 2020 im Vergleich zu Nachbargemeinden



Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Abb. 6-9

11.2 Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses

Für die Erstattung von **Gutachten durch den Gutachterausschuss** werden Kosten nach der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO NRW) vom 12.12.2019 in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem Kostentarif (VermWertKostT) erhoben. Die Kosten bemessen sich nach dem zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung festgestellten Verkehrswert. Sie betragen nach Ziffer 5.1.1 des VermWertKostT:

Kosten:

bei einem Wert des begutachteten Objektes

bis 1 Mio. Euro	0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 Euro
über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro	0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 Euro
über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro	0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 Euro
über 100 Mio. Euro	0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 Euro

Die so ermittelten Kosten sind umsatzsteuerpflichtig; der zzt. gültige Satz beträgt 19 %.

Anmerkung:

Bei umfangreichen Recherchen, besonderen rechtlichen Gegebenheiten sowie aufwendiger Ermittlung von Baumängeln und -schäden, Instandhaltungsrückständen oder Abbruchkosten sind Zuschläge gem. § 2 Absatz 7 je Arbeitsviertelstunde in Höhe von 23 Euro (maximal 4.000 Euro) möglich.

Für Mehrausfertigungen von Gutachten entstehen bei mehr als 3 Ausfertigungen gem. Tarifstelle 5.1.4 Gebühren in Höhe von 30 Euro pro Mehrausfertigung.

Mündliche Auskünfte aus der digitalen Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung unter Beachtung schutzwürdiger Interessen natürlicher Personen werden erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird. Es ist regelmäßig dann anzunehmen, wenn die Auskunft von Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben und von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

Die Kosten für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung betragen derzeit gem. Tarifstelle 5.3.2.1:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| a) nicht anonymisierte Kauffälle | |
| Bearbeitungsgebühr pauschal | 40 Euro |
| für den 1. bis 50. Kauffall | 100 Euro |
| für jeden weiteren Kauffall | 10 Euro |
| b) anonymisierte Kauffälle | Zeitgebühr nach § 2 Absatz 7 |
| | je Arbeitsviertelstunde: 23 Euro |

Die Höhe der Gebühren für andere spezielle Bewertungsaufgaben kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden. Änderungen der Gebühren durch eine Verordnung des Landes NRW bleiben vorbehalten.

11.3 Antrag auf ein Verkehrswertgutachten

Seite 1

Name, Vorname des/der Antragstellers/in

Telefon Festnetz

Straße und Hausnummer

Telefon Mobil

PLZ und Ort

E-Mail

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum
44777 Bochum

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert (§ 193 BauGB)

Lage des Wertermittlungsobjektes

Straße und Hausnummer

Gemarkung Flur Flurstück

Ich bin antragsberechtigt als

- | | | |
|--|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Eigentümer/in | <input type="checkbox"/> Erbe | <input type="checkbox"/> Betreuer/in |
| <input type="checkbox"/> Miteigentümer/in | <input type="checkbox"/> Pflichtteilsberechtigte/r | <input type="checkbox"/> Behörde |
| <input type="checkbox"/> Erbbauberechtigte/r | <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte/r
(Vollmacht bitte beifügen) | |

Gegenstand der Wertermittlung

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Grundstück und Gebäude | <input type="checkbox"/> Wohnungs-/Teileigentum | <input type="checkbox"/> unbebautes Grundstück |
| <input type="checkbox"/> Erbbaurecht | <input type="checkbox"/> Mietwerte | <input type="checkbox"/> Rechte an Grundstücken |

Zweck des Gutachtens

- | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Erbregelung | <input type="checkbox"/> Verkauf | <input type="checkbox"/> Vorlage Finanzamt |
| <input type="checkbox"/> Ehescheidung | <input type="checkbox"/> Enteignung | <input type="checkbox"/> Vermögensbestimmung |
| <input type="checkbox"/> Schenkung | | |

Wertermittlungsstichtag

- aktueller Wert
- zurückliegender Stichtag (z.B. Todestag): _____

Das Gutachten wird in _____ facher Ausfertigung benötigt.

Kostenträger (falls nicht gleichzeitig Antragsteller/in)

Nachname, Vorname Straße und Hausnummer PLZ und Ort

Erklärungen des/der Antragstellers/in

Die Einsichtnahme ins Grundbuch wird mit der Antragstellung gestattet.

Die Zustimmung des Eigentümers/der Eigentümerin zu fotografischen Außenaufnahmen sowie Aufnahmen von offensichtlichen Bauschäden und Baumängeln des Objektes wird erteilt. Innenaufnahmen von Wohn- bzw. Nutzräumen erfolgen nur mit Zustimmung der Mieter bzw. Bewohner.

Eine Abschrift des Gutachtens wird gemäß § 193 Abs. 4 BauGB auch an den/die Grundstückseigentümer/in bzw. Miteigentümer/in übersandt, soweit diese/r nicht Antragsteller/in ist.

Für die Erstattung des Verkehrswertgutachtens werden Kosten gem. Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung VermWertKostO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung erhoben.

Als Antragsteller verpflichte ich mich zur Übernahme der Kosten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Im Falle einer Rücknahme des Antrags entstehen Kosten gem. § 2 VermWertKostO NRW in Verbindung mit § 15 Abs. 2 der Gebührenordnung NRW in den zurzeit gültigen Fassungen, sofern mit der sachlichen Bearbeitung begonnen wurde.

Ein Informationsblatt nach Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung (Erhebung von personenbezogenen Daten) ist dem Antrag beigelegt.

Datum: _____ Unterschrift des/der Antragstellers/in: _____

Falls der/die Antragsteller/in nicht der/die Kostenträger/in ist:

Datum: _____ Unterschrift des/der Kostenträgers/in _____

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum**



Information

nach Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) bei Erhebung personenbezogener Daten bei der betroffenen Person

Verantwortlicher (Telefon, Email, Homepage)	Der Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum Telefon 0234/910-3495 E-Mail gutachterausschuss@bochum.de
Datenschutzbeauftragte/r (Anrede, Name, Telefon, Email; Postanschrift bei externer/-m DSB)	Frau Grahner, Telefon 0234/910-2052, E-Mail datenschutz@bochum.de
Zweck/e der Datenverarbeitung (Nennung der Hauptaufgaben; z.B. Erteilung und Entzug von Fahrerlaubnissen)	Erstellung von Verkehrswertgutachten
Wesentliche Rechtsgrundlage/n (sowohl materiell-rechtlich wie auch verfahrens- und datenschutzrechtlich)	Art. 6 Abs. 1 Lit. e) DSGVO i. V. m. §§ 193 und 197 BauGB, § 28 GrundWertVO NRW
Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten (im Regelfall)	Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.
Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen (aus rechtlichen Bestimmungen wie z.B. Kassen-, Handels-, Steuerrecht oder KGSt-Empfehlungen)	Gutachten und Unterlagen, welche Grundlage der Erstellung von Gutachten waren, sind nach Empfehlung des MIK in Verbindung mit dem ArchivG NRW dauerhaft aufzubewahren.
Rechte der betroffenen Person (allgemeine Aufzählung, Voraussetzungen)	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die gesetzlichen und persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind: <ul style="list-style-type: none"> • Recht auf Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten • Recht auf Akteneinsicht nach den verfahrensrechtlichen Bestimmungen • Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten • Recht auf Löschung oder Einschränkung der Datenverarbeitung • Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbeitung wegen besonderer Umstände Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen
Zuständige Aufsichtsbehörde (Bezeichnung, Postanschrift, Telefon, Email, Homepage)	Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestraße 2 - 4 40213 Düsseldorf

11.4 Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Seite 1

**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Stadt Bochum**

44777 Bochum

Antragsteller: _____

Straße: _____

PLZ, Ort: _____

Telefon: _____

Telefax: _____

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als _____
(Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter Sachverständiger, Sonstiger*)
*) bitte erläutern

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

aus folgenden Gründen befasst:

Ich stelle hiermit gem. §34 Abs. 6 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW vom 08.12.2020 (vgl. nächste Seite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

Unbebaute Grundstücke; Nutzungsart _____ Anzahl _____

Bebaute Grundstücke; Nutzungsart _____ Anzahl _____

Wohnungs- bzw. Teileigentum _____ Anzahl _____

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil): _____

Grundstücksgröße von _____ m² bis _____ m²

Beitragsrechtlicher Zustand: _____

Baujahr oder Baujahresspanne: _____ Geschosszahl: _____

Wohnfläche von _____ m² bis _____ m²

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden.
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs.2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23.3.2004 einzuhalten.
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Gebührenordnung (s. Rückseite) zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

**Auszug aus der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung
Nordrhein-Westfalen
(Grundstückswertermittlungsverordnung NRW – GrundWertVO NRW)
vom 08.12.2020 (GV NRW S. 1137)**

**§ 34
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

(6) Grundstücksbezogene Auskünfte erfordern neben der Antragstellung nach Absatz 3 die Angabe des Verwendungszweckes, die Darlegung eines berechtigten Interesses und die schriftliche Zusicherung des Antragstellers, dass die Daten nur für den angegebenen Verwendungszweck genutzt werden, nur in anonymisierter Form weitergegeben werden und die datenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Datennutzung eingehalten werden. Ein berechtigtes Interesse ist gegeben, wenn die Auskunft für konkrete Wertermittlungsfälle nach § 194 des Baugesetzbuches oder nach dem Bewertungsgesetz verwendet werden soll. Als dargelegt gilt, wenn als Verwendungszweck eine Datennutzung nach Satz 2 angegeben, eine entsprechende Datennutzung zugesichert und der Verwendungszweck bedarfsweise nachgewiesen wurde. Ein berechtigtes Interesse wird regelmäßig angenommen, wenn der Antrag von öffentlichen Stellen nach § 5 Absatz 1 des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen gestellt wird. Es wird des Weiteren regelmäßig angenommen bei Antragstellung von Seiten öffentlich bestellter und vereidigter, nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch eine hierzu nach dem Akkreditierungsstellengesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2625), das zuletzt durch Artikel 272 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, akkreditierte Stelle zertifizierter oder gerichtlich bestellter Sachverständiger für Grundstückswertermittlung zur Erstattung eines Gutachtens.

(7) Im Übrigen werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter Form erteilt. Anonymisierte Auskünfte erfordern neben der Antragstellung nach Absatz 3 die Angabe des Verwendungszwecks und die schriftliche Zusicherung des Antragstellers, dass die Daten nur für den angegebenen Verwendungszweck genutzt werden.

(8) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur zu dem angegebenen Verwendungszweck genutzt werden. Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange von Betroffenen beeinträchtigt werden. Sie dürfen Gerichten und Behörden gegenüber auf deren Verlangen hin offengelegt und im Übrigen nur in anonymisierter Form weitergegeben werden.

**Auszug aus der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die
amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen
(Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW)
vom 12. Dezember 2019**

Tarifstelle

5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

- | | |
|---|---|
| a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle | 140 € |
| b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall | 10 € |
| c) anonymisierte Kauffälle | Zeitgebühr nach § 2 Absatz 7
je Arbeitsviertelstunde: 23 € |

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum**



Information nach Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) bei Erhebung personenbezogener Daten bei der betroffenen Person	
Verantwortlicher (Telefon, Email, Homepage)	Der Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum Telefon 0234/910-3495 E-Mail gutachterausschuss@bochum.de
Datenschutzbeauftragte/r (Anrede, Name, Telefon, Email; Postanschrift bei externer/-m DSB)	Frau Grahner, Telefon 0234/910-2052, E-Mail datenschutz@bochum.de
Zweck/e der Datenverarbeitung (Nennung der Hauptaufgaben; z.B. Erteilung und Entzug von Fahrerlaubnissen)	Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
Wesentliche Rechtsgrundlage/n (sowohl materiell-rechtlich wie auch verfahrens- und datenschutzrechtlich)	Art. 6 Abs. 1 Lit. e) DSGVO i. V. m. § 195 (3) BauGB, § 34 GrundWertVO NRW
Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten (im Regelfall)	Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.
Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen (aus rechtlichen Bestimmungen wie z.B. Kassen-, Handels-, Steuerrecht oder KGSt-Empfehlungen)	Ihre Daten werden so lange gespeichert, wie dies zur Aufgabenerledigung und bestehender Dokumentations- und Aufbewahrungspflichten erforderlich ist.
Rechte der betroffenen Person (allgemeine Aufzählung, Voraussetzungen)	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die gesetzlichen und persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind: <ul style="list-style-type: none"> • Recht auf Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten • Recht auf Akteneinsicht nach den verfahrensrechtlichen Bestimmungen • Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten • Recht auf Löschung oder Einschränkung der Datenverarbeitung • Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbeitung wegen besonderer Umstände Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen
Zuständige Aufsichtsbehörde (Bezeichnung, Postanschrift, Telefon, Email, Homepage)	Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestraße 2 - 4 40213 Düsseldorf

11.5 Gebäudestandards

gem. ImmoWertV vom 14.07.2021, Anlage 4, Abschnitt III, Tabelle 1

Merkmal	1 sehr einfach	2 einfach	3 normal	4 gehoben	5 stark gehoben
Fassade/ Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln bzw. Kunststoffplatten; Kein oder nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Leichtziegel, Kalksandstein, Gasbetonstein; Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk (zweischalig, hinterlüftet), Vorhangfassade (z. B. Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassade, Dämmung im Passivhausstandard)	Aufwendig gestaltete Fassade (z. B. Erker), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassade, Dämmung im Passivhausstandard
23					
Dach	Dachpappe, Weiplatten/Faserzementplatten Keine bis geringe Dachdämmung	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; Nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung (Dachterrasse), schweres Massivflachdach; besondere Dachformen z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindeckung aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, sichtbare Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
15					
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, elektr. Rollläden; hochwertige Türanlage, Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialglas, Außentüren in hochwertigen Materialien
11					
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz- oder Kalkanstriche, einfache Holztüren gestrichen	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Gipskarton); Leichte Türen, Stahlzargen	Massive nicht tragende Innenwände (z.B. mit Dämmmaterial gefüllt); Schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele; Massivholztüren, Schiebeteurelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z. B. geschwungene Wandpartien), Vertäfelung (Edelholz/Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
11					
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholz-treppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausstattung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidung (Edelholz/Metall); breite Stahlbeton, Metall- oder Hartholztreppe mit Geländer
11					
Fußböden	Ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, hochwertige Massivholzböden auf Dämmung	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, Edelholzböden auf Dämmung
5					
Sanitär- einrichtungen	Einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ofarbenanstrich; einfache PVC-Bodenbeläge	Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, tlw. gefliest	Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (Einzel- und Flachendekor)
9					
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektr. gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, Klimaanlage
9					
Sonstige techn. Ausstattung	Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein FI—Schalter, Leitungen tlw. auf Putz	Wenig Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage
6					

11.6 Modernisierungspunkte

gem. ImmoWertV vom 14.07.2021, Anlage 2

1 Punktevergabe zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte).

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

11.7 Übersicht Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				Mittelwert und Standardabweichung (s)					
				Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND	Gesamtnutzungsdauer
Mittelwert									
				m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	% des Rohertrags	Jahre	Jahre
Mehrfamilienhäuser (3 - 4 Wohneinheiten) s	2,3 1,4	109	2	261 68	1.511 506	5,81 0,34	24,3 1,7	27 7	80
Mehrfamilienhäuser (5 - 7 Wohneinheiten) s	3,1 1,6	141	2	373 76	1.209 355	5,86 0,32	25,8 1,7	28 7	80
Mehrfamilienhäuser (über 7 Wohneinheiten) s	3,4 1,6	72	2	630 286	1.187 370	5,90 0,34	25,8 1,5	31 9	80
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil bis 20 % s	3,3 1,4	29	2	692 525	1.177 360	5,72 0,28	24,6 2,5	26 6	80
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil 21-50 % s	4,5 1,9	69	2	565 312	1.015 349	5,66 0,20	23,1 2,6	27 7	80
Geschäfts- und Büroobjekte	4,0 - 7,0*	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	4,0 - 7,5*	-	-	-	-	-	-	-	-
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser s	1,2 0,9	54	1	191 72	3.139 899	7,20 0,79	18,9 2,2	39 16	80
Doppelhaushälften und und Reihenendhäuser s	0,9 1,1	122	1	139 44	2.905 777	6,81 0,59	20,0 2,7	37 14	80
Reihenmittelhäuser s	0,9 1,2	49	1	117 25	2.733 621	6,58 0,37	20,4 1,5	38 11	80

*Markteinschätzung und Marktkennntnis

	Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
					Mittelwert und Standardabweichung (s)					
					Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND	Gesamtnutzungsdauer
	Mittelwert			m²	Euro/m²	Euro/m²	% des Rohertrags	Jahre	Jahre	
Gesamt	Selbstgenutztes Wohnungseigentums	1,5 1,2	853	2	80 27	1.892 617	6,12 0,62	24,1 4,9	37 12	80
	Vermietetes Wohnungseigentums	2,7 1,4	401	2	57 25	1.472 463	6,39 0,67	27,0 4,6	37 13	80
Einfache Lage	Selbstgenutztes Wohnungseigentums	1,8 1,4	281	2	74 27	1.606 504	6,05 0,59	25,2 4,5	34 12	80
	Vermietetes Wohnungseigentums	3,3 1,5	177	2	49 22	1.261 351	6,44 0,74	28,5 3,6	37 14	80
Mittlere Lage	Selbstgenutztes Wohnungseigentums	1,7 1,0	328	2	77 23	1.817 495	6,12 0,48	24,5 4,0	37 12	80
	Vermietetes Wohnungseigentums	2,2 1,1	136	2	59 22	1.640 462	6,33 0,60	26,3 4,8	38 13	80
Gute Lage	Selbstgenutztes Wohnungseigentums	1,0 1,0	228	2	90 30	2.342 706	6,23 0,82	22,1 6,0	41 14	80
	Vermietetes Wohnungseigentums	2,2 1,2	74	2	66 29	1.745 498	6,51 0,68	25,2 4,4	40 13	80

Die lageorientierte Einteilung der Liegenschaftszinssätze entspricht der Lageeinteilung des Kapitels 5.1.4 (S. 49).

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

www.boris.nrw.de

