



Grundstücksmarktbericht **2018** für die Stadt Bochum

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

Grundstücksmarktbericht 2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bochum

Bochum, im Februar 2018

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.de/ga-bochum

**Druck**

Stadt Bochum

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Titelseite/Rückseite: Stadt Bochum

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 2018,
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
3	Umsätze	16
3.1	Gesamtumsatz	16
3.2	Unbebaute Grundstücke	17
3.3	Bebaute Grundstücke	17
3.4	Wohnungseigentum	18
3.5	Käufer/Verkäufer	19
4	Unbebaute Grundstücke	22
4.1	Allgemeine Marktdaten	22
4.2	Anzahl, Umsatz, Preis von unbebauten Wohnbaugrundstücken	22
4.3	Anzahl, Umsatz und Preis von gewerblichen Bauflächen	27
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	29
4.4.1	„Reines“ Agrarland	29
4.4.2	„Besonderes“ Agrarland	30
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	30
4.5.1	Bauerwartungsland	30
4.5.2	Rohbauland	30
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	31
4.6.1	Arrondierungsflächen	31
4.6.2	Pachtzins gem. § 5 Bundeskleingartengesetz (BKleingG)	31
4.7	Bodenrichtwerte	32
4.7.1	Definition	32
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	32
4.7.3	Übersicht der Bodenrichtwerte	32
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	33
4.7.5	Indexreihen	34
5	Bebaute Grundstücke	37
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	37
5.1.1	Durchschnittspreise Reihemittelhäuser	38
5.1.2	Durchschnittspreise Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	39
5.1.3	Durchschnittspreise Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	40
5.1.4	Durchschnittspreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser	41
5.1.5	Durchschnittspreise für Siedlungshäuser	42
5.1.6	Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken	43
5.1.7	Sachwertfaktoren	44
5.1.8	Liegenschaftszinssätze	46
5.1.9	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	46
5.1.10	Indexreihen	49
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	50
5.2.1	Durchschnittspreise für Mehr- und Dreifamilienhäuser	51

5.2.2	Durchschnittspreise für gemischt genutzte Objekte	52
5.2.3	Liegenschaftszinssätze	53
5.2.4	Rohertragsfaktoren	53
5.3	Büro- und Gewerbegebäude	54
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	54
6	Wohnungs- und Teileigentum	55
6.1	Wohnungseigentum	56
6.1.1	Durchschnittspreise	56
6.1.2	Liegenschaftszinssätze	59
6.1.3	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	60
6.1.4	Indexreihen	62
6.2	Teileigentum	62
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	63
8	Modellbeschreibungen	64
8.1	Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter	64
8.2	Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter	64
8.3	Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	66
9	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt und regionale Vergleiche	68
9.1	Rahmendaten	68
9.2	Regionale Vergleiche	70
10	Mieten und Pachten	72
11	Kontakte und Adressen	76
12	Anlagen	78
12.1	Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses	78
12.2	Antrag auf ein Gutachten	79
12.3	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	80
12.4	Gebäudestandards	82
12.5	Modernisierungspunkte	83
12.6	Übersicht Liegenschaftszinssätze	84

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Verteilung der Kaufverträge unbebauter Grundstücke	13
Abbildung 2: Verteilung der Kaufverträge bebauter Grundstücke	13
Abbildung 3: Anzahl der Kaufverträge ausgewählter Teilmärkte	13
Abbildung 4: Gesamtanzahl der Kaufverträge im längerfristigen Vergleich	14
Abbildung 5: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten im längerfristigen Vergleich	14
Abbildung 6: Umsatzentwicklungen aller Teilmärkte	16
Abbildung 7: Umsatzentwicklung ausgewählter Teilmärkte	16
Abbildung 8: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke	17
Abbildung 9: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke	17
Abbildung 10: Umsatzentwicklung Wohnungseigentum	18
Abbildung 11: Verkäuferkreise	19
Abbildung 12: Käuferkreise	19
Abbildung 13: Käufer außerhalb von Nordrhein-Westfalen	20
Abbildung 14: Käufer aus Nordrhein-Westfalen	20
Abbildung 15: Anzahl der Kaufverträge in der Metropole Ruhr	21
Abbildung 16: Verteilung der Kauffälle für unbebaute Wohnbaugrundstücke	22
Abbildung 17: Einteilung der Kauffälle unbebauter Wohnbaugrundstücke nach Euro/m ²	23
Abbildung 18: Flächenumsatz, Geldumsatz und Anzahl im längerfristigen Vergleich	24
Abbildung 19: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke	25
Abbildung 20: Verteilung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke nach Wohnlagen	26
Abbildung 21: Umsatzentwicklung gewerblicher Bauflächen	27
Abbildung 22: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Gewerbegrundstücke	28
Abbildung 23: Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke, Basisjahr 1995 = 100	35
Abbildung 24: Baulandpreisindex für gewerbliche Bauflächen, Basisjahr 1995 = 100	36
Abbildung 25: Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser	37
Abbildung 26: Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser	41
Abbildung 27: Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	49
Abbildung 28: Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser	49
Abbildung 29: Verteilung der Kauffälle für Drei- und Mehrfamilienhäuser	50
Abbildung 30: Teilmärkte Wohnungseigentum	55
Abbildung 31: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet	55
Abbildung 32: Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum	56
Abbildung 33: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum	58
Abbildung 34: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Abhängigkeit vom Baujahr	59
Abbildung 35: Preisindex für Wohnungseigentum	62
Abbildung 36: Preisindizes im Vergleich	68
Abbildung 37: Zinsentwicklung	68
Abbildung 38: Anzahl erteilter Baugenehmigungen und beantragter Zwangsversteigerungen	69
Abbildung 39: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2016 in guter Wohnlage	70
Abbildung 40: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2016 in mittlerer Wohnlage	70
Abbildung 41: Preise Wohnungseigentum (Erstverkäufe) 2016 im landesweiten Vergleich (Wohnungsgröße 60 bis 100 m ²)	71

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Verteilung der Grundstückskaufverträge 2017	12
Tabelle 2: Allgemeine Markttendenzen	15
Tabelle 3: Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz	23
Tabelle 4: Anzahl der Kauffälle und Durchschnittspreise	24
Tabelle 5: Gewerbeflächen im längerfristigen Vergleich	27
Tabelle 6: Landwirtschaftliche Flächen im längerfristigen Vergleich	29
Tabelle 7: Übersicht der Bodenrichtwerte	33
Tabelle 8: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Reihemittelhäuser	38
Tabelle 9: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	39
Tabelle 10: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	40
Tabelle 11: Siedlungshäuser im längerfristigen Vergleich	42
Tabelle 12: Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken im längerfristigen Vergleich	43
Tabelle 13: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	45
Tabelle 14: Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser	46
Tabelle 15: Umrechnungskoeffizienten	47
Tabelle 16: Umrechnungskoeffizienten	48
Tabelle 17: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser	51
Tabelle 18: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Dreifamilienhäuser	51
Tabelle 19: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für gemischt genutzte Objekte	52
Tabelle 20: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	53
Tabelle 21: Rohertragsfaktoren	54
Tabelle 22: Liegenschaftszinssätze Büro- und Gewerbeobjekte	54
Tabelle 23: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum	57
Tabelle 24: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum	58
Tabelle 25: Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum	59
Tabelle 26: Umrechnungskoeffizienten	61
Tabelle 27: Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze	62

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Erläuterungsbedürftige Zeichen

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
Ø	Durchschnitt
*	Hinweis auf eine Anmerkung

Abkürzungen

Abkü.	Bedeutung
Mittel	Mittelwert
Min	Minimalwert
Max	Maximalwert
N	Anzahl
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
ebf	Erschließungsbeitragsfrei
RND	Restnutzungsdauer
Mio.	Millionen
Tsd.	Tausend
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung. Die Einrichtung dieser Kaufpreissammlung basiert auf der Vorschrift des § 195 Abs. 1 des Baugesetzbuches. 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 nützlich sein.

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 fast 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 Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV-) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO 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 Gutachtern.

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

- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- 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 industrieller und gewerblicher Fertigung, innovativer Technologien, bedeutender Hochschulfbereiche, 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 (Kemnader 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: 371.097 (Stand 31.12.2016); Vorjahr: 369.314

davon männlich: 182.454, weiblich: 188.643

davon Deutsche: 323.114, andere Nationalitäten: 47.983

Bevölkerungsdichte: 2.552 Einw. je km²

Strukturdaten Bauen und Wohnen:

Baugenehmigungen in 2016: 196, davon Ein-/Zweifamilienhäuser: 136

Baufertigstellungen in 2016: 200, davon Ein-/Zweifamilienhäuser: 166

Zwangsversteigerungen in 2017: 155

Flächennutzung (2017):	Gebäude- und Freifläche	41,9 %
	Landwirtschaftsfläche	18,2 %
	Verkehrsfläche	14,7 %
	Waldfläche	10,9 %
	Erholungsfläche	10,3 %
	Betriebsfläche	1,2 %
	Wasserfläche	0,9 %
	Andere Nutzung	1,9 %

Wirtschaftsdaten:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gesamt (Quartal IV/2016): 126.470

Arbeitslosenquote (31.12.2017): 9,1 % (Bochum)
7,0 % (NRW)
5,3 % (Bund)

Pendlerrechnung (2015):

Einpendler:	79.610
Auspendler:	72.989
Pendlersaldo:	6.621

Die o.a. Daten sind im Wesentlichen den Internet-Seiten der Stadt Bochum und dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Bochum entnommen.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Anzahl der Kaufverträge

Für den Berichtszeitraum 2017 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum insgesamt 2.596 Kaufverträge von den Notaren übersandt worden. Gegenüber dem Vorjahr (2.745 Verträge) ist die Anzahl der Kaufverträge leicht rückläufig (ca. 6 %).

Die Anzahl der für die Auswertung geeigneten Verträge ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 4 % auf 2.117 gefallen. Bei den nicht geeigneten Verträgen (ca. 18 %) liegen persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse vor. Hierbei handelt es sich in der überwiegenden Zahl um Übertragungen im Rahmen einer vorweggenommenen Erbregelung.

Es wird darauf hingewiesen, dass Differenzen bei Anzahl und Preisumsatz in einzelnen Grafiken und Tabellen zwischen der Zahl der ausgewerteten gegenüber der Zahl der übersandten, auswertbaren Kaufverträge bestehen.

Reine Summenstatistiken beziehen sich auf den Auswertzeitraum 01.01.2017 - 31.12.2017, während Auswertungen in Bezug auf Kaufpreise/m² o.ä. den Zeitraum vom 01.12.2016 bis 30.11.2017 umfassen.

Tabelle 1: Verteilung der Grundstückskaufverträge 2017

Anzahl der Kaufverträge 2017: 2.596 davon geeignet: 2.117
davon ungeeignet*: 479

Unbebaute Grundstücke 170		Bebaute Grundstücke 1.947	
Wohnbauflächen	92	Ein- und Zweifamilienhäuser	554
Gewerbe-, Industrie- und Sonderbauflächen	25	Dreifamilienhäuser	29
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	Mehrfamilienhäuser	153
Grün-, Garten-, Verkehrs- und Arrondierungsflächen	33	Gemischt genutzte Objekte	138
Rohbau- und Bauerwartungsland	4	Wohnungseigentum	913
Private Erholungsflächen	12	Teileigentum	12
		Gewerbeobjekte	42
		Einfamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken	24
		Wohnungserbbaurecht	48
		Pkw-Garagen und Tiefgaragenstellplätze	34

*Nicht geeignete Kaufverträge i. S. von § 7 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 Kaufverträge in den Teilmärkten darstellt und wie die Entwicklungen im längerfristigen Vergleich sind.

Abbildung 1: Verteilung der Kaufverträge unbebauter Grundstücke



Abbildung 2: Verteilung der Kaufverträge bebauter Grundstücke

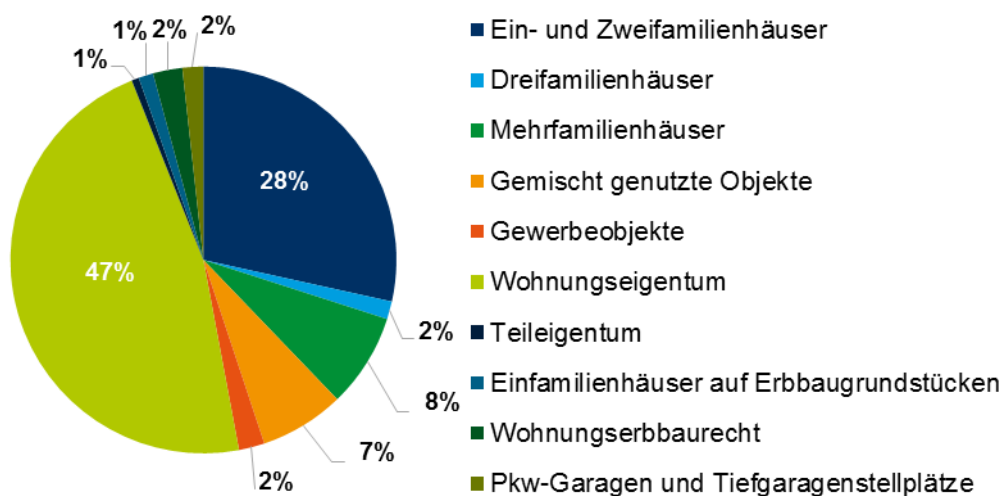


Abbildung 3: Anzahl der Kaufverträge ausgewählter Teilmärkte und im Vergleich zum Vorjahr

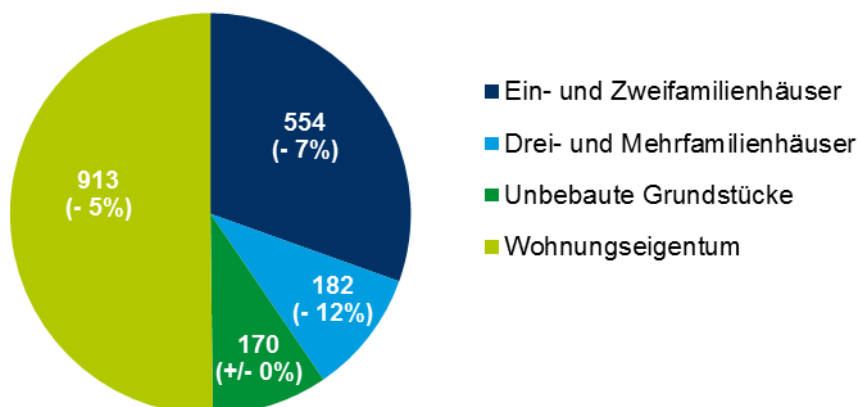
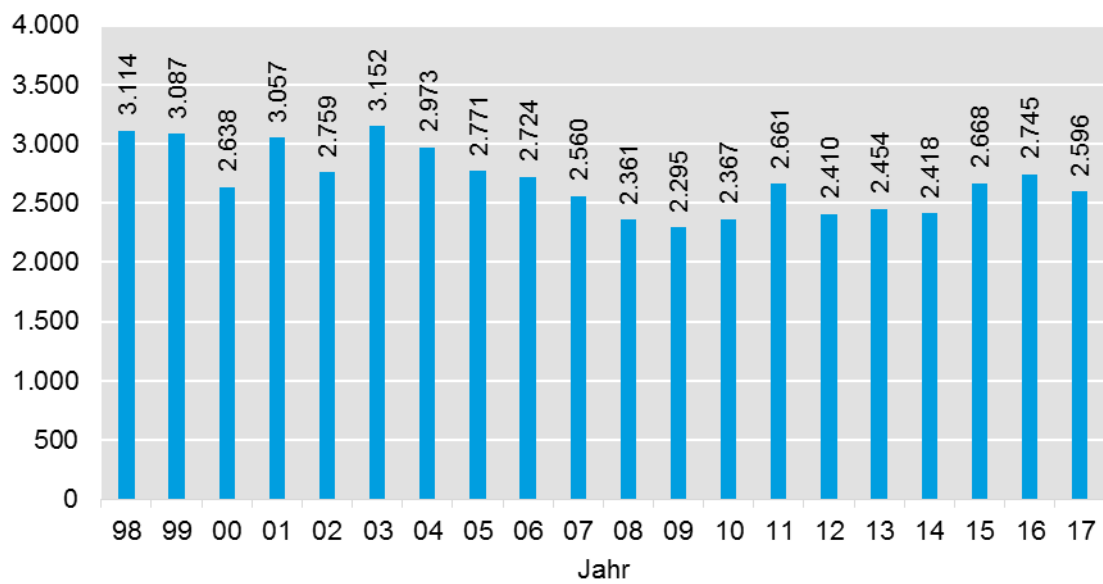
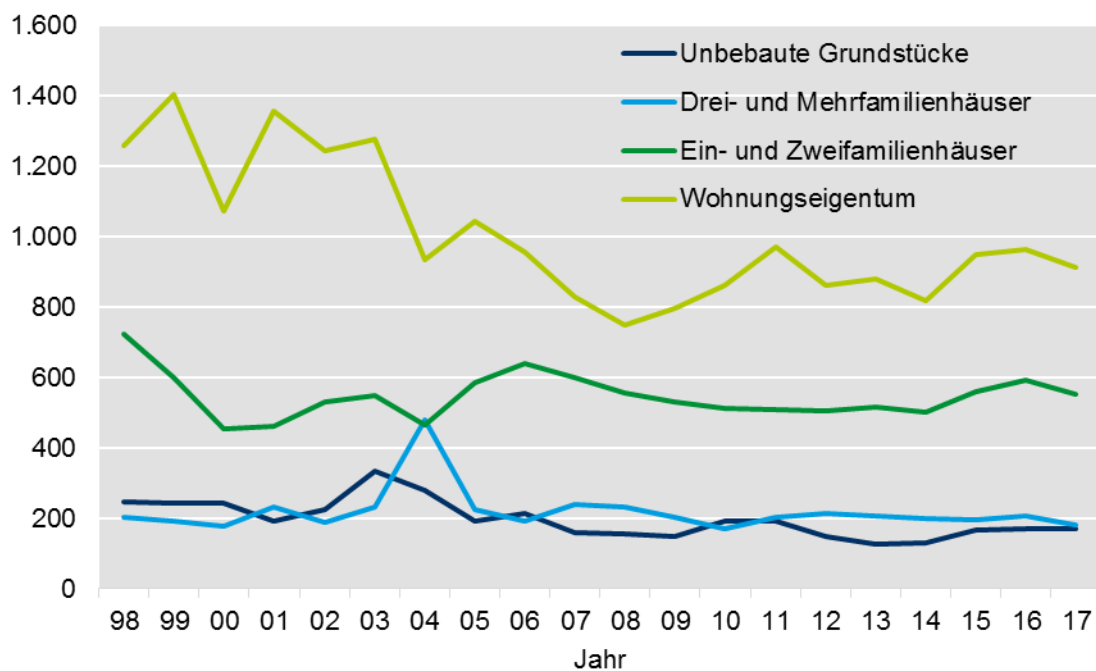


Abbildung 4: Gesamtanzahl der Kaufverträge im längerfristigen Vergleich**Abbildung 5: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten im längerfristigen Vergleich**

2.2 Markttendenzen am Bochumer Grundstücksmarkt

Tabelle 2 zeigt allgemeine Markttendenzen über das Preisniveau des Bochumer Grundstücksmarktes im Jahr 2017 für unbebaute und bebaute Grundstücke auf einen Blick.

Tabelle 2: Allgemeine Markttendenzen

Kategorie	Durchschnittliche Preise 2016		Durchschnittliche Preise 2017	
	Euro/m ²		Euro/m ²	
Unbebaute Grundstücke				
Wohnungsbau (inkl. Erschließungsbeiträge)	298		303	
Gewerbe- und Industrieflächen (inkl. Erschließungsbeiträge)	73		71	
Landwirtschaftliche Flächen	5		5	
Bebaute Grundstücke	Euro	Euro/m² Wohnfläche bzw. Wohn-/Nutzfläche	Euro	Euro/m² Wohnfläche bzw. Wohn-/Nutzfläche
	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	385.000 2.140	380.000 2.160	
	Reiheneckhäuser und Doppel- haushälften (> 90 m ² Wohnfläche)	290.000 2.100	295.000 2.070	
	Reihenmittelhäuser (> 90 m ² Wohnfläche)	240.000 1.980	255.000 1.950	
	Siedlungshäuser (< 90 m ² Wohnfläche)	140.000 1.750	150.000 1.850	
	Mehrfamilienhäuser	390.000 800	440.000 950	
	Dreifamilienhäuser	260.000 1.150	255.000 1.200	
	Gemischt genutzte Objekte	415.000 750	420.000 750	
Wohnungseigentum*				
Neubau/Erstverkauf	315.000	2.940	320.000	3.160
Weiterverkauf/Umwandlung älterer Objekte	101.000	1.280	105.000	1.360

*Werte ohne Garage bzw. Stellplatz

Anmerkung: Die Tabelle zeigt nur einen groben Überblick über die Markttendenzen. Detaillierte Auswertungen über das aktuelle Marktgeschehen sind auf den folgenden Seiten in den jeweiligen Teilmärkten ersichtlich.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt wurden bei einem Flächenumsatz von rd. 1.798.000 m² ca. 646 Millionen Euro umgesetzt. Angaben zu Flächen- und Umsatzentwicklungen können im Einzelnen der Abbildung 6 und Abbildung 7 entnommen werden. Im Vergleich zum Vorjahr ist trotz gesunkener Anzahl der Kauffälle eine Steigerung sowohl bei den veräußerten Flächen (+62 %) als auch beim Umsatz (+22 %) zu verzeichnen. Der starke Anstieg des Flächenumsatzes ist im Wesentlichen auf den Verkauf großer Landwirtschafts- und Gewerbeflächen zurückzuführen.

Abbildung 6: Umsatzentwicklungen aller Teilmärkte
seit 2008

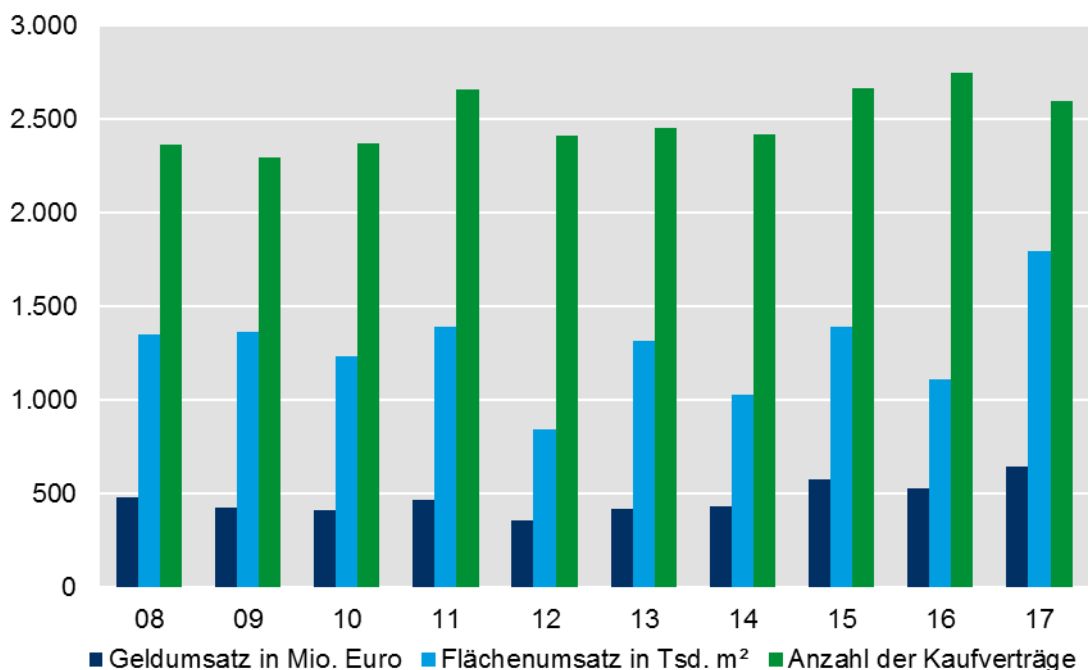
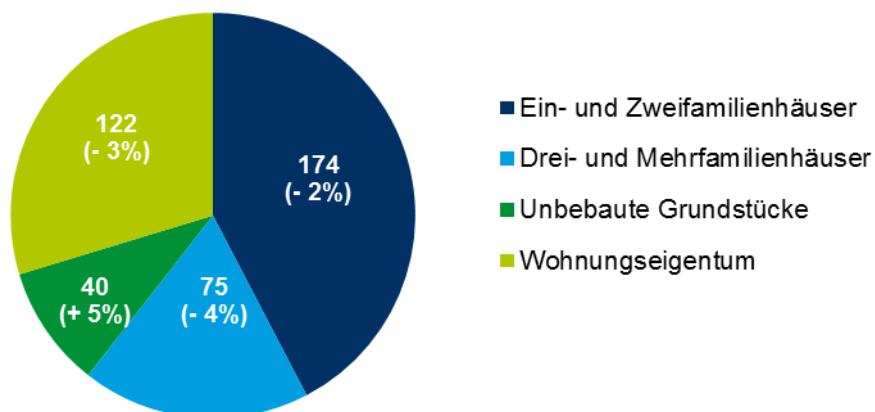


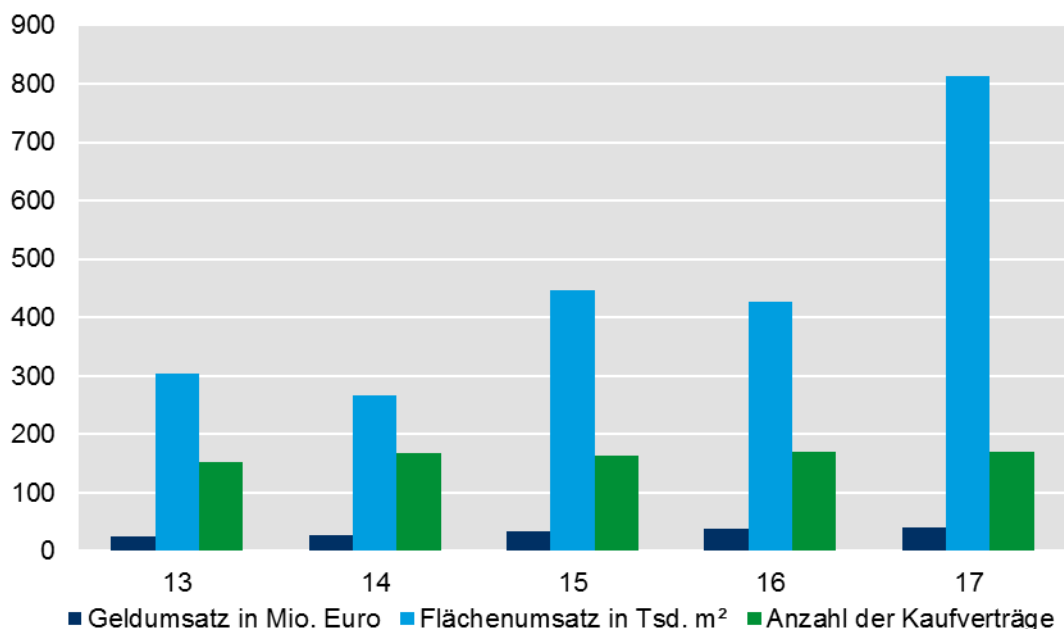
Abbildung 7: Umsatzentwicklung ausgewählter Teilmärkte
in Mio. Euro
und Vergleich zum Vorjahr



3.2 Unbebaute Grundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für unbebaute Grundstücke stellt sich wie in der Abbildung 8 dar. Im Jahr 2017 ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr unter anderem durch den Verkauf großer landwirtschaftlicher und gewerblicher Flächen erheblich gestiegen.

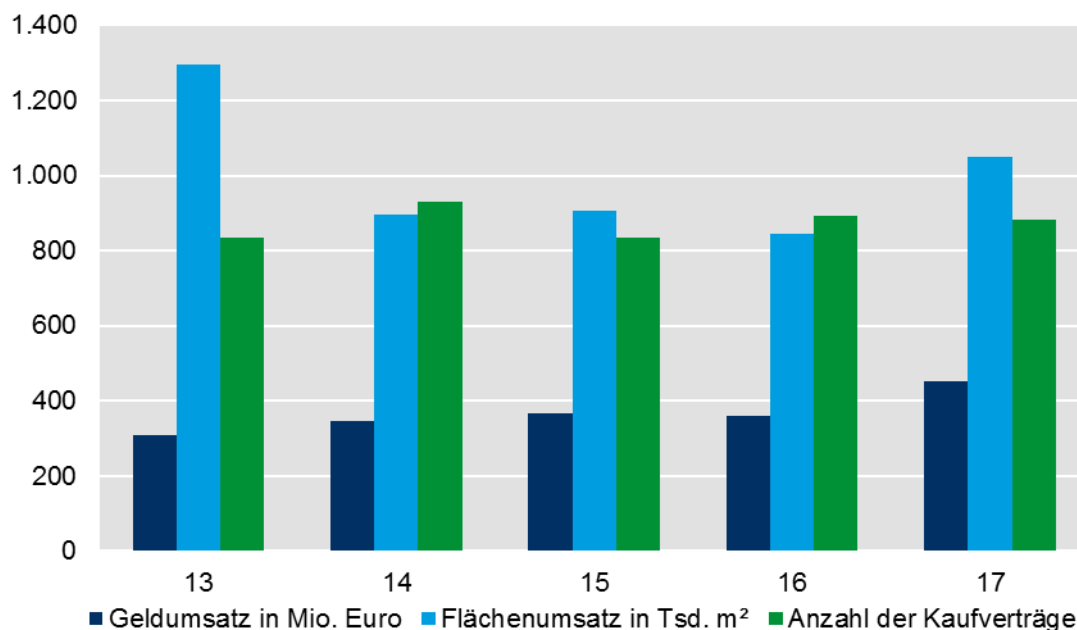
Abbildung 8: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke
seit 2013



3.3 Bebaute Grundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für bebaute Grundstücke stellt sich wie in der Abbildung 9 dar. Die Umsatzentwicklung der detaillierten Teilmärkte ist ab dem Kapitel 5: Bebaute Grundstücke beschrieben.

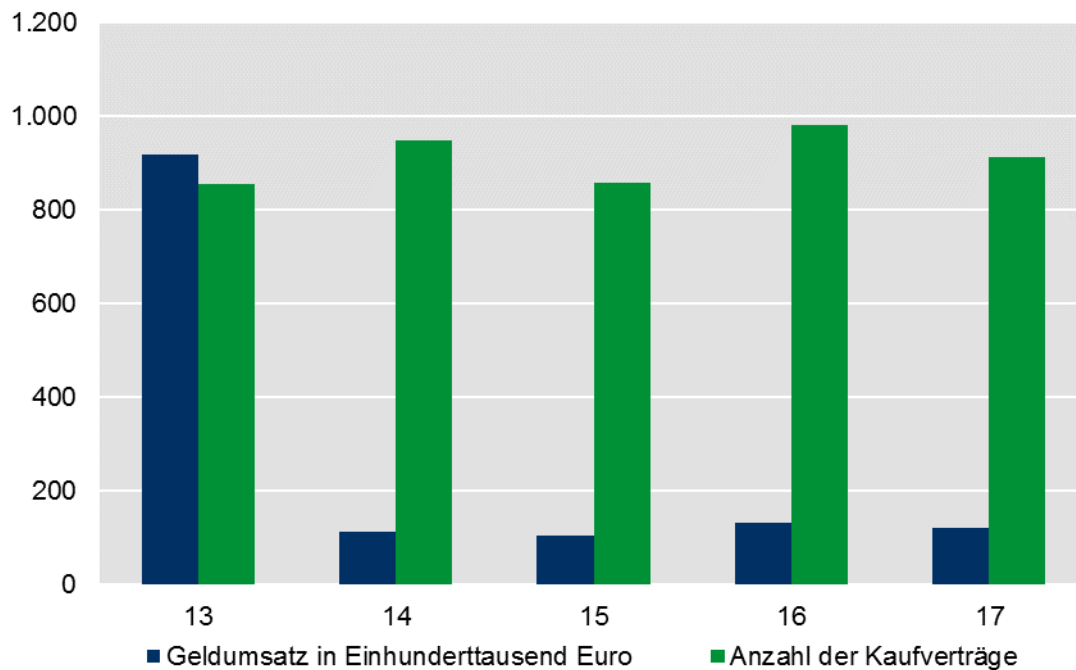
Abbildung 9: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke
seit 2013



3.4 Wohnungseigentum

Der Flächen- und Geldumsatz für Wohnungseigentum stellt sich wie in der Abbildung 10 dar. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es keine wesentlichen Veränderungen. Im Jahr 2013 ist der im Vergleich zur Anzahl der Kaufverträge große Umsatz auffällig, was sich durch den Sammelverkauf vergleichsweise hochpreisiger Eigentumswohnungen erklären lässt.

Abbildung 10: Umsatzentwicklung Wohnungseigentum
seit 2013



3.5 Käufer/Verkäufer

Um Einblicke über die Marktteilnehmer zu geben, wurden die Käufer- und Verkäuferkreise 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. 73 % der gesamten Verkäufe aus.

Abbildung 11: Verkäuferkreise

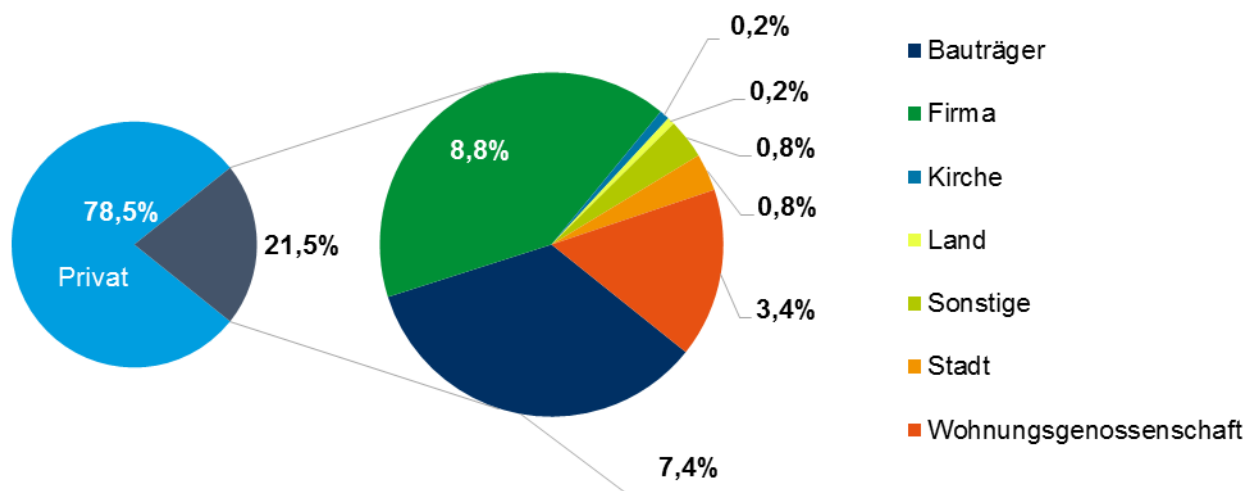
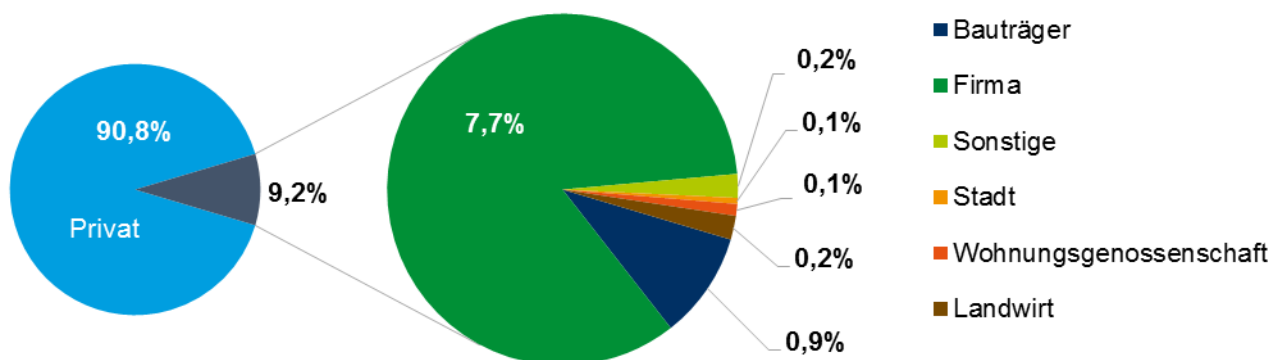
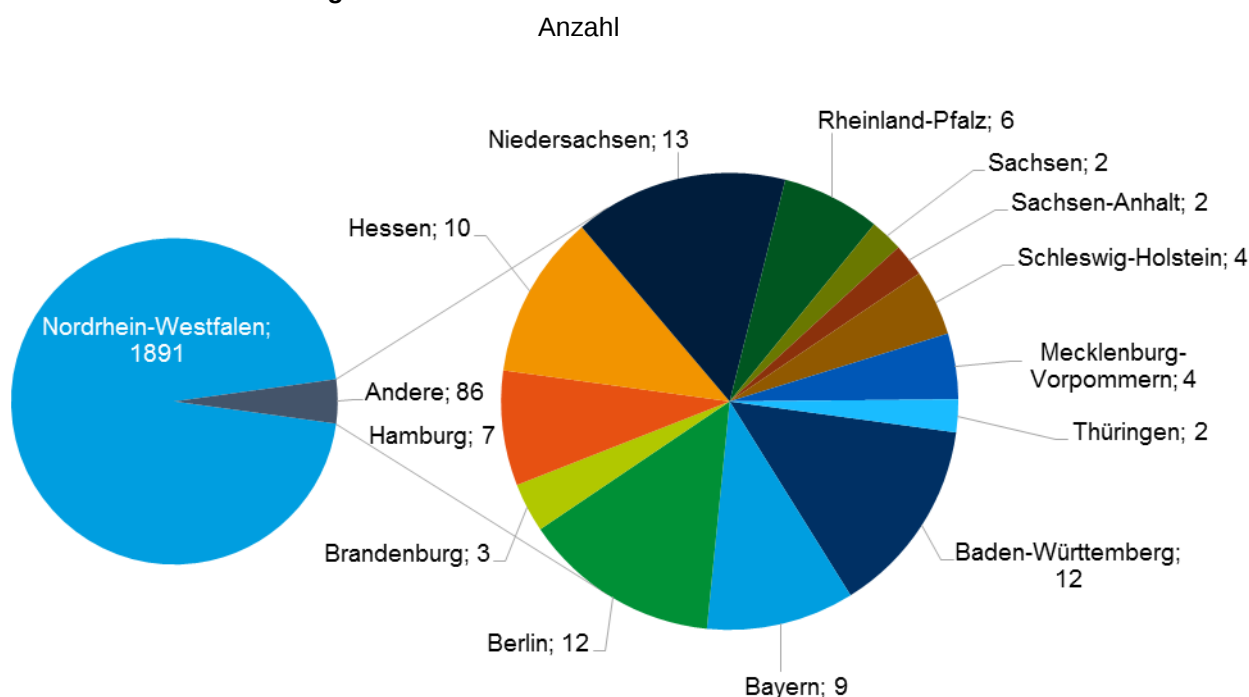


Abbildung 12: Käuferkreise



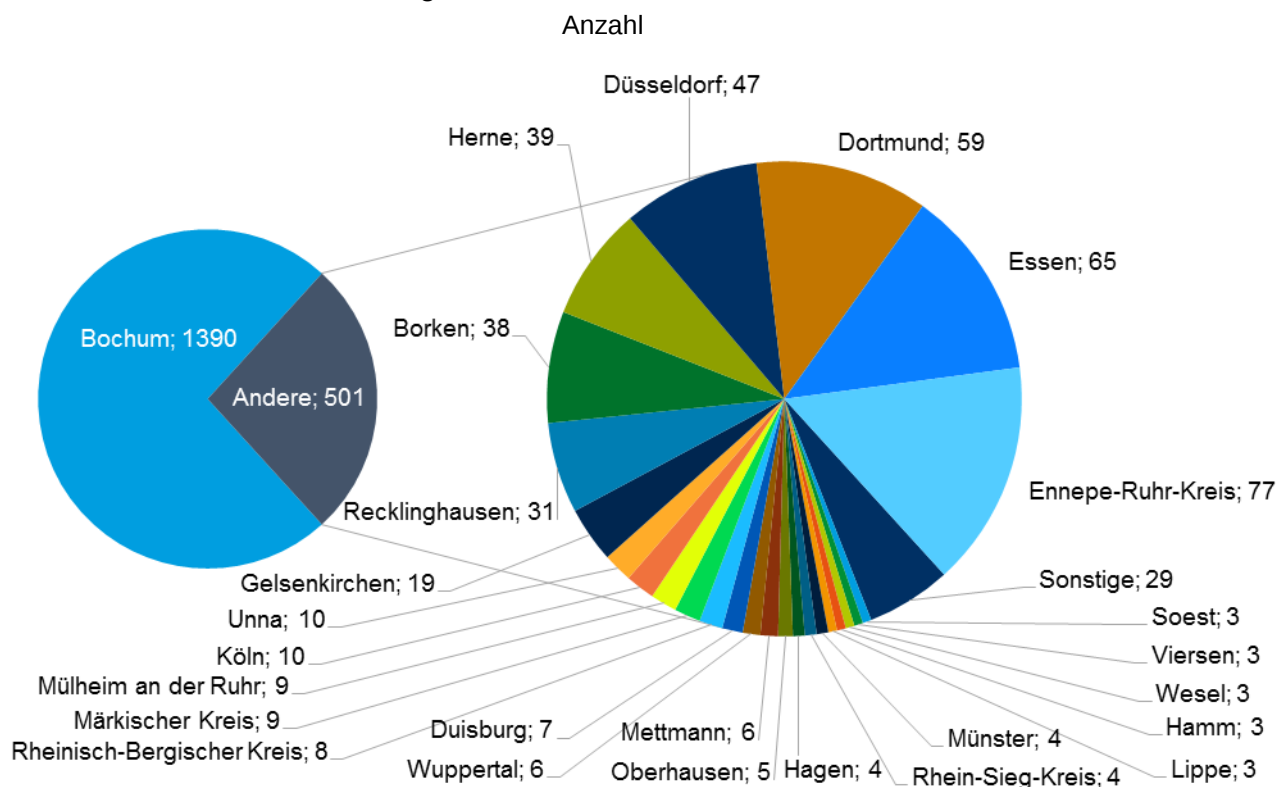
Über den deutschlandweiten Käuferkreis außerhalb NRWs informiert Abbildung 13.

Abbildung 13: Käufer außerhalb von Nordrhein-Westfalen



Im Wesentlichen kommen die Käufer aus Nordrhein-Westfalen (ca. 96 %). Einen Überblick aus welchen Städten und Kreisen die Käufer im Einzelnen kommen, gibt die folgende Abbildung. Käufer aus Bochum machen einen Anteil von 74 % aus.

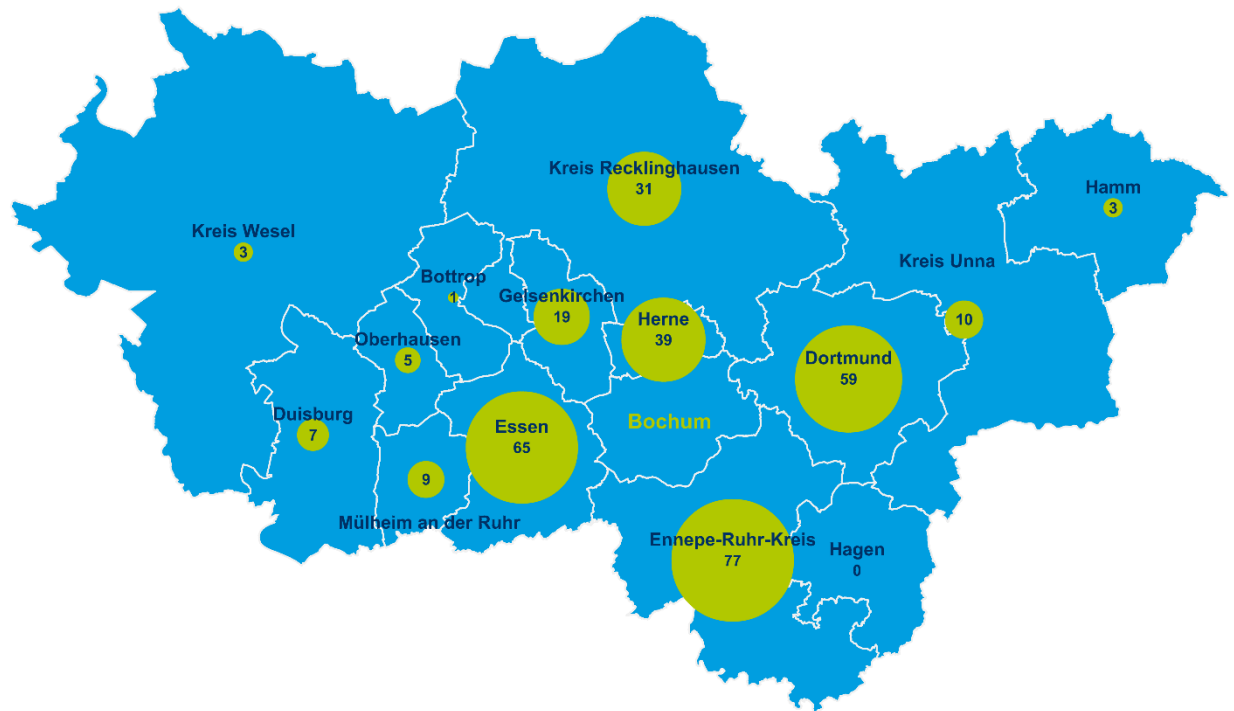
Abbildung 14: Käufer aus Nordrhein-Westfalen



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

In der Metropole Ruhr verteilt sich die Anzahl der Kauffälle wie in Abbildung 15 dargestellt. Die meisten Käufer kommen aus dem Ennepe-Ruhr-Kreis, gefolgt von Essen und Dortmund.

Abbildung 15: Anzahl der Kaufverträge in der Metropole Ruhr



4 Unbebaute Grundstücke

4.1 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.

Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge über unbebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit 170 (2016: 170) konstant geblieben.

Die Zahl der für die Auswertung geeigneten Kaufverträge über Wohnbauland ist mit 92 (2016: 71) deutlich angestiegen. Dabei ergaben sich ein leichter Anstieg beim Flächenumsatz und ein deutlicher Anstieg beim Geldumsatz.

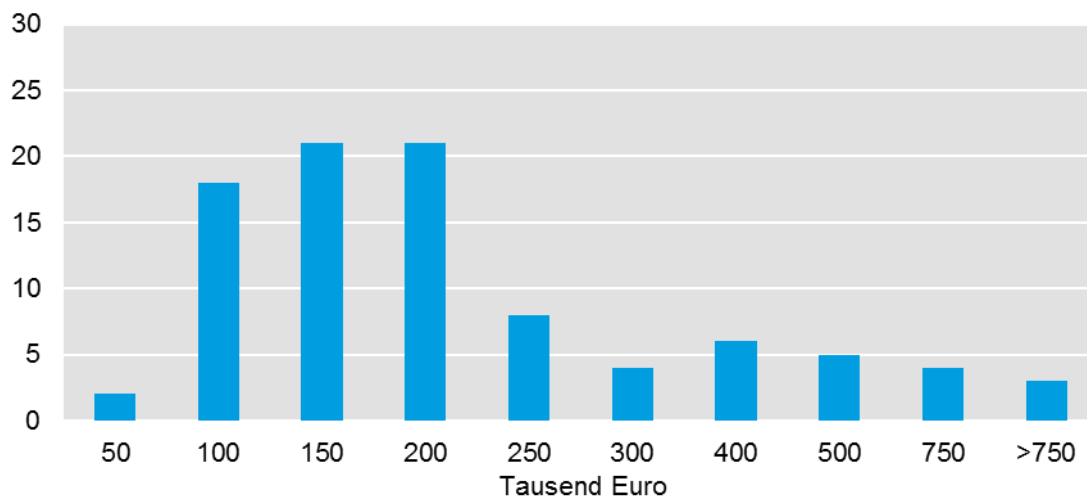
Für die Ermittlung der Durchschnittspreise wurden 2017 insgesamt 120 Kauffälle herangezogen. Davon entfielen 96 Fälle auf Wohnbauflächen sowie 24 Fälle auf unbebaute Gewerbeflächen.

4.2 Anzahl, Umsatz, Preis von unbebauten Wohnbaugrundstücken

Der Durchschnittspreis für Wohnbauland ist im Jahr 2017 mit 303 Euro/m² im Vergleich zum Vorjahr (298 Euro/m²) leicht gestiegen. Die Preise bewegten sich in 2017 in einer Spanne von 115 Euro/m² bis 724 Euro/m² gegenüber 188 Euro/m² bis 716 Euro/m² im Jahr 2016.

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

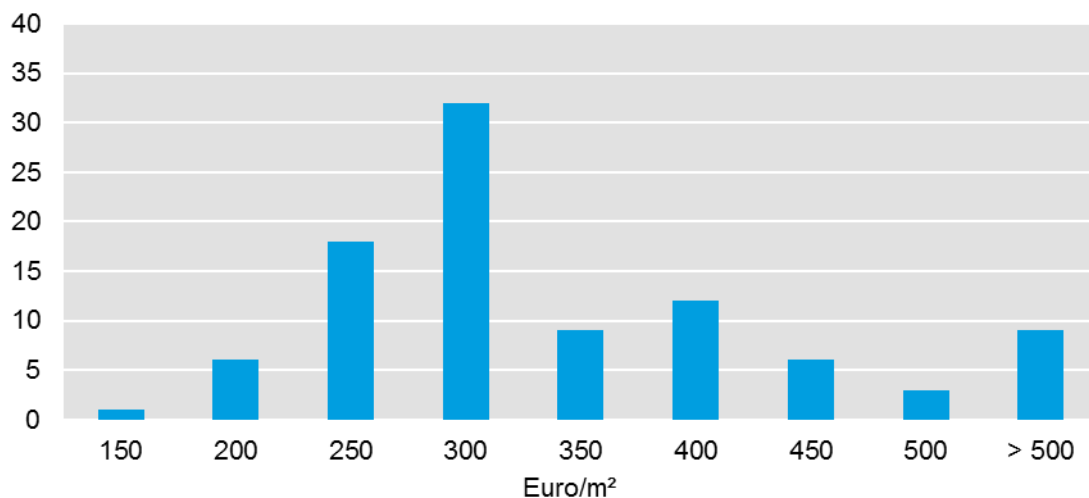


Tabelle 3 und Tabelle 4 zeigen Einzelgrößen (Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz, Durchschnittspreise) für unbebaute Grundstücke (Wohnbauland) im Vergleich zu 2016.

Tabelle 3: Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz
Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Grundstücksgröße m²	Anzahl der Kauffälle		Gesamte verkaufte Fläche m²		Gesamte Verkaufssumme Euro	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
bis 200	2	3	352	440	146.074	178.860
201 - 300	14	4	3.504	909	1.304.309	221.352
301 - 500	25	26	10.194	10.199	2.928.531	2.911.070
501 - 700	9	31	5.201	18.263	1.883.919	5.600.068
701 - 1.200	15	15	14.045	13.165	5.270.810	4.223.276
1.201 - 2.000	4	6	6.958	8.957	2.923.600	2.120.727
über 2.000	2	7	8.682	18.832	2.042.580	5.904.673
Gesamt	71	92	48.936	70.765	16.499.823	21.160.026

Danach ergeben sich für das Jahr 2017 ein Gesamtumsatz von **21.160.026 Euro** sowie eine gesamte Verkaufsfläche von **70.765 m²**. Darin enthalten sind Kauffälle, die aufgrund von Anhäufungen in einzelnen Lagen nicht für die Berechnung der Durchschnittspreise berücksichtigt wurden.

Tabelle 4: Anzahl der Kauffälle und Durchschnittspreise
Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Grundstücksgröße m ²	Anzahl der Kauffälle		Durchschnittspreise Euro/m ²	
	2016	2017	2016	2017
bis 200	1	3	309	470
201 - 300	10	4	316	250
301 - 500	17	27	284	290
501 - 700	8	29	339	311
701 - 1.200	13	19	342	371
1.201 - 2.000	4	6	416	283
über 2.000	2	7	272	359

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

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

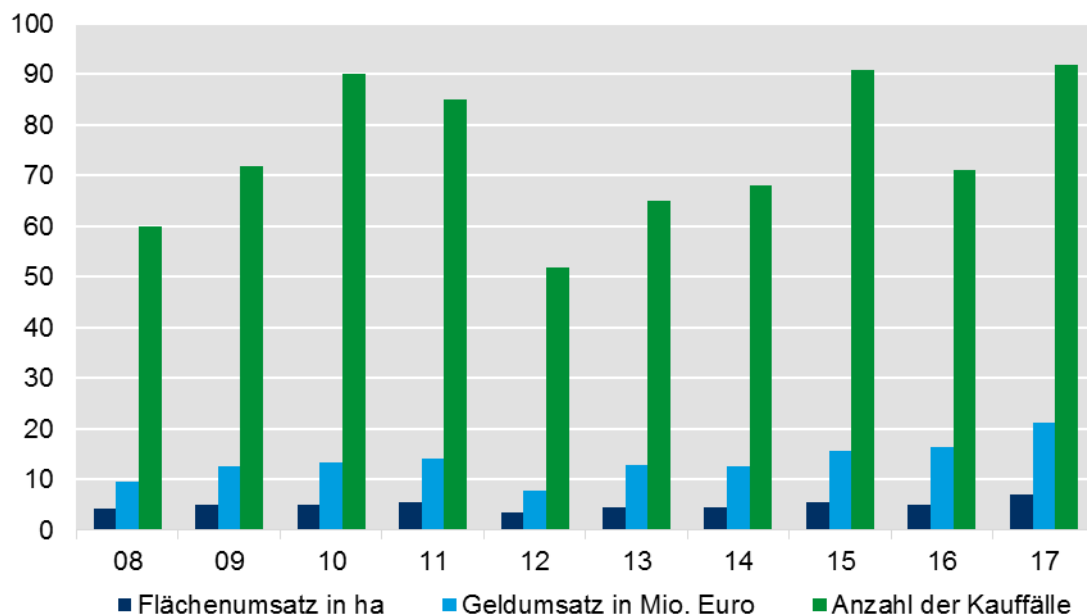
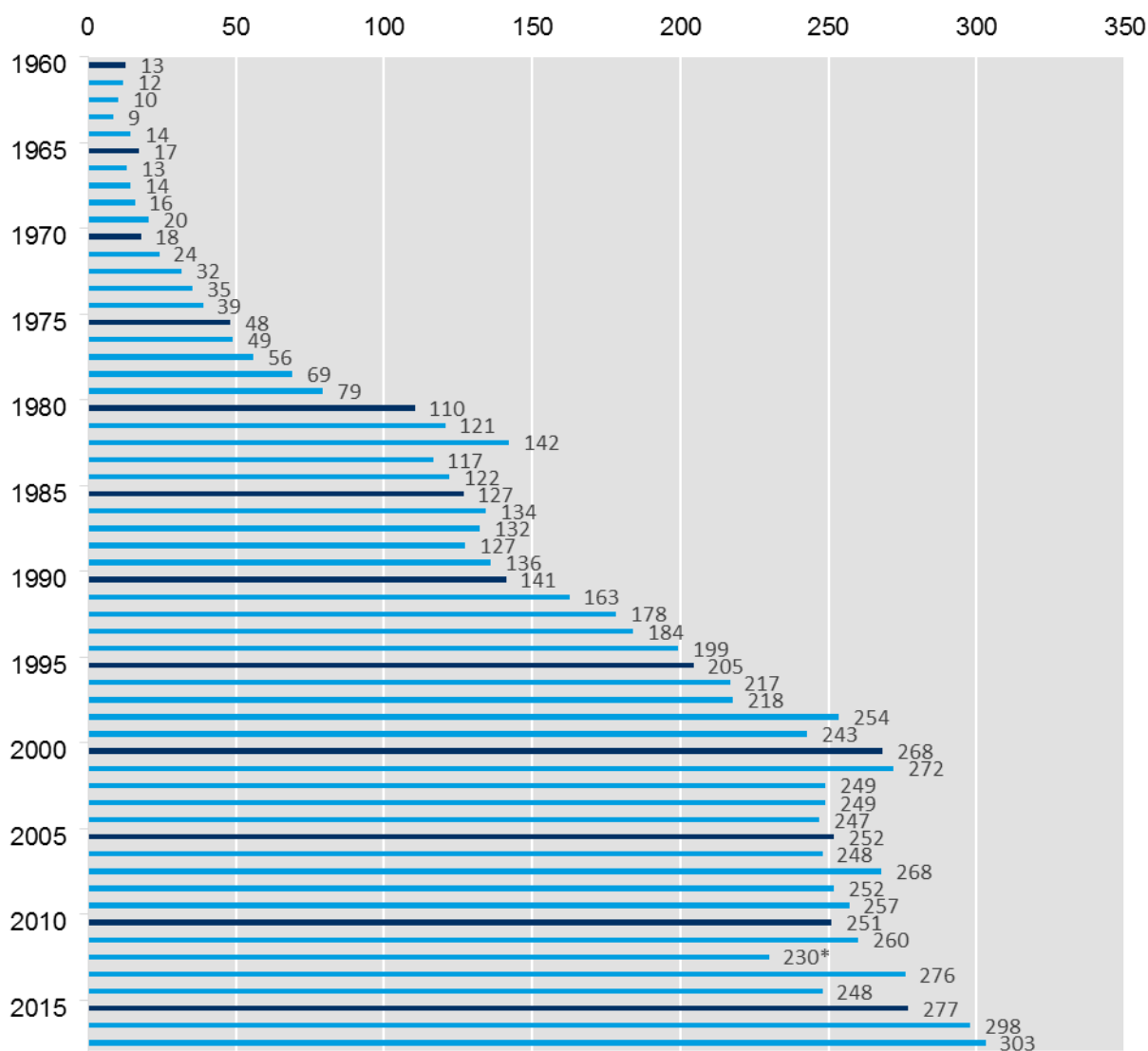


Abbildung 19: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke
in Euro/m²

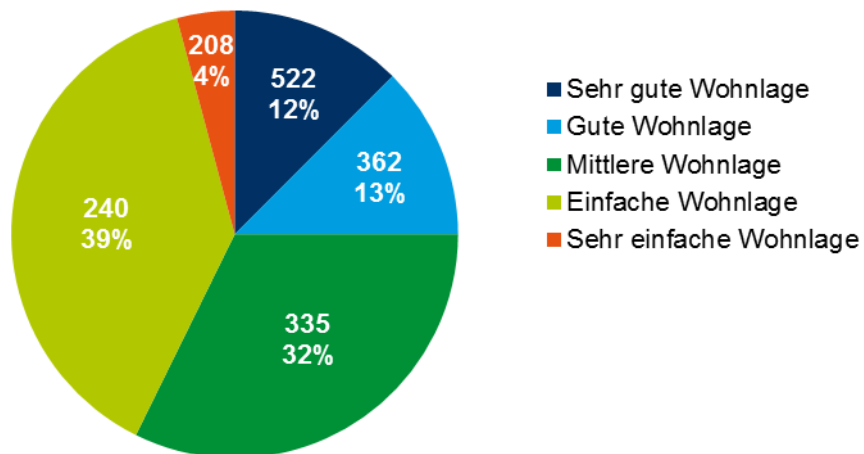


*Der niedrige Durchschnittspreis im Jahr 2012 kommt zum großen Teil durch eine Vielzahl von Verkäufen in einfachen und mittleren Lagen zustande.

Der preisbildende Einfluss der Wohnlage ist in der Abbildung 20 dargestellt.

Abbildung 20: Verteilung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke nach Wohnlagen

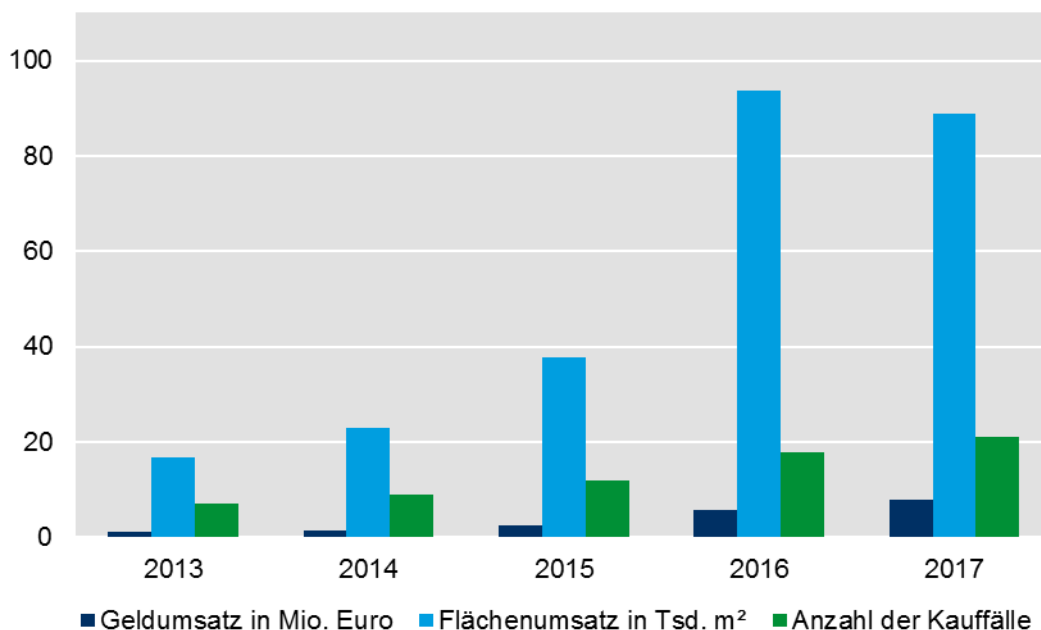
Durchschnittspreis in Euro/m²
Prozentuale Verteilung der Kauffälle



4.3 Anzahl, Umsatz und Preis von gewerblichen Bauflächen

Wie bereits im Jahr 2016 zeigt sich Bereich der gewerblichen Bauflächen weiter ein hoher Flächen- und Geldumsatz im Vergleich zu den Jahren 2013 bis 2015.

Abbildung 21: Umsatzentwicklung gewerblicher Bauflächen
seit 2013



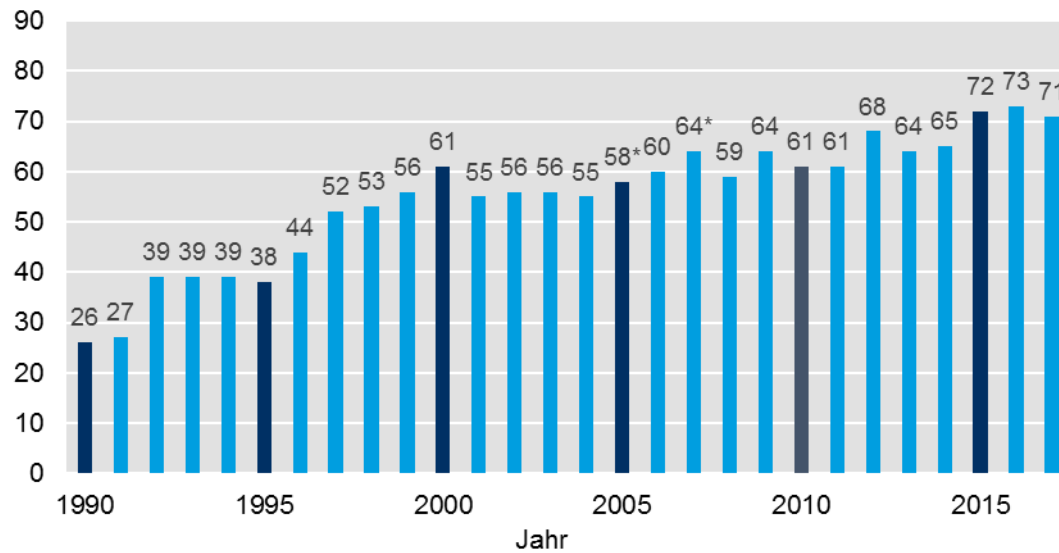
Aus dem Berichtszeitraum liegen zur Auswertung 24 geeignete Kauffälle über gewerbliche Bauflächen vor. Der ermittelte Durchschnittspreis lag 2017 bei 71 Euro/m² bei einer Preisspanne von 36 Euro/m² bis 110 Euro/m² und Flächengrößen von 59 m² bis 64.363 m². Im Vergleich zum Vorjahr ist der Preis nahezu konstant geblieben.

Tabelle 5: Gewerbeflächen im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	Flächengrößen			Preis		
		Min. m²	Max. m²	Ø m²	Min. Euro/m²	Max. Euro/m²	Ø Euro/m²
2008	7	1.767	9.338	4.797	50	72	59
2009	6	1.250	2.921	1.696	48	80	64
2010	10	902	10.817	3.347	45	80	61
2011	9	260	35.288	8.534	47	80	61
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

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

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



*Aufgrund der geringen Fallzahl ist hier keine gesicherte Auswertung möglich.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.4.1 „Reines“ Agrarland

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 vorgegebene Nutzungsmöglichkeiten, wobei zu prüfen ist, inwieweit eine außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung den ausgewiesenen Kaufpreis möglicherweise beeinflusst hat.

Tabelle 6 gibt Flächen-, Geldumsatz und Quadratmeterpreise für „reines“ Agrarland gem. § 5 (1) ImmoWertV im mehrjährigen Vergleich wieder.

Tabelle 6: 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
2001	3	136.332	628.038	3,58	4,76	4,61
2002	4	33.241	122.693	2,32	5,22	3,69
2003	2	88.980	426.112	2,17	5,11	4,79
2004	3	190.447	786.746	2,89	4,18	4,13
2005	1	19.118	67.000	3,50	3,50	3,50
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

Im Jahr 2017 sind bei der Geschäftsstelle sieben geeignete Kaufverträge über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke eingegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 5,29 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 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.

4.4.2 „Besonderes“ Agrarland

Mit der ImmoWertV entfällt die bisherige Definition von Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die auch für andere Nutzungen geeignet sind, ohne eine Bauerwartung aufzuweisen (Begünstigtes Agrarland). Diese Flächen werden nunmehr lt. § 5 (1) ImmoWertV mit „Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein“ umschrieben.

Als mögliche Nutzungserwartung käme hier u.a. eine Eignung als Grünflächen (öffentliche Parkanlagen), private Freizeitflächen, Dauerkleingärten, Sportplätze, Friedhöfe, Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege bei der Realisierung von Erschließungsanlagen und Hochbaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsflächen, Verkehrsflächen, Erwerbsgartenbauflächen und ggf. Abbauland in Betracht. Aufgrund dieser denkbaren 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.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.5.1 Bauerwartungsland

Nach § 5 (2) der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich 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 2017 wurde ein Kaufvertrag über Bauerwartungsland registriert; dabei wurden 1.727 m² veräußert. Der Kaufpreis lag bei 173 Euro/m²; das sind 57 % des durchschnittlichen Kaufpreises für baureifes Wohnbauland. Aufgrund der geringen Anzahl der Vertragsabschlüsse in den vergangenen Jahren können zu diesem Teilmarkt keine Aussagen getroffen werden.

4.5.2 Rohbauland

Nach § 5 (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 ist. In 2017 wurden zwei Kaufverträge über Rohbauland ausgewertet.

Bei einer Untersuchung aller Kaufverträge über Rohbauland in den Berichtszeiträumen 2013 bis 2017 ergibt sich ein Mittelwert von 146 Euro/m²; das entspricht 53 % des durchschnittlichen Kaufpreises für baureifes Wohnbauland bzw. 59 % 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 unbebaute Grundstücke

4.6.1 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 2017 wurden 29 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

4.6.2 Pachtzins gem. § 5 Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

Gemäß BKleingG vom 28. Februar 1983, in der z. Z. 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.“. Seit dem 01.01.2010 erhebt der Stadtverband einen Pachtzins in Höhe von 0,24 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.

Informationen über die **Bodenrichtwerte und die örtlichen Fachinformationen (Umrechnungsfaktoren)** sind außerdem im Internet unter www.gars.nrw.de/ga-bochum sowie landesweit unter www.boris.nrw.de zu finden.



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Alle Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen stellen im zentralen Informationssystem BORIS-plus.NRW ihre Informationen zum Immobilienmarkt zur Verfügung. Dazu gehören unter anderem auch die Bodenrichtwerte, die Immobilienrichtwerte (soweit vorhanden) und die Grundstücksmarktberichte. Alle Daten werden unter www.boris.nrw.de kostenfrei zur Verfügung gestellt.

4.7.3 Übersicht der Bodenrichtwerte

In seiner Sitzung am 19. Februar 2018 hat der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum die Bodenrichtwerte nach dem Auswertungsstand der Kaufpreise unbebauter Grundstücke zum 01.01.2018 ermittelt und beschlossen.

Der Gutachterausschuss beschließt gem. § 13 Abs. 1 GAVO NRW jährlich Übersichten über die Bodenrichtwerte, die der Erstellung von landesweiten Bodenwertübersichten dienen. 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 7: Übersicht der Bodenrichtwerte
(gem. §13 GAVO NRW vom 23.März 2004 in der derzeit gültigen Fassung)

	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	385	305	245
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche 250 - 500 m ²	385	305	245
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m ²	420	330	265
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau, ebf			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V)	385	300	230
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung, ebf			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	85	65	55

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

Umrechnungsfaktoren:	Grundstücksgröße bis 200 m²	1,37
	Grundstücksgröße 201 bis 300 m²	1,09
	Grundstücksgröße über 2.000 m²	0,88

4.7.5 Indexreihen

Entsprechend der Vorschrift des § 11 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 2017. 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:

1997	1998	1999
218 Euro/m ²	254 Euro/m ²	243 Euro/m ²

$$(218 \text{ Euro/m}^2 + 2 * 254 \text{ Euro/m}^2 + 243 \text{ Euro/m}^2) / 4 = 242,25 \text{ Euro/m}^2$$

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.

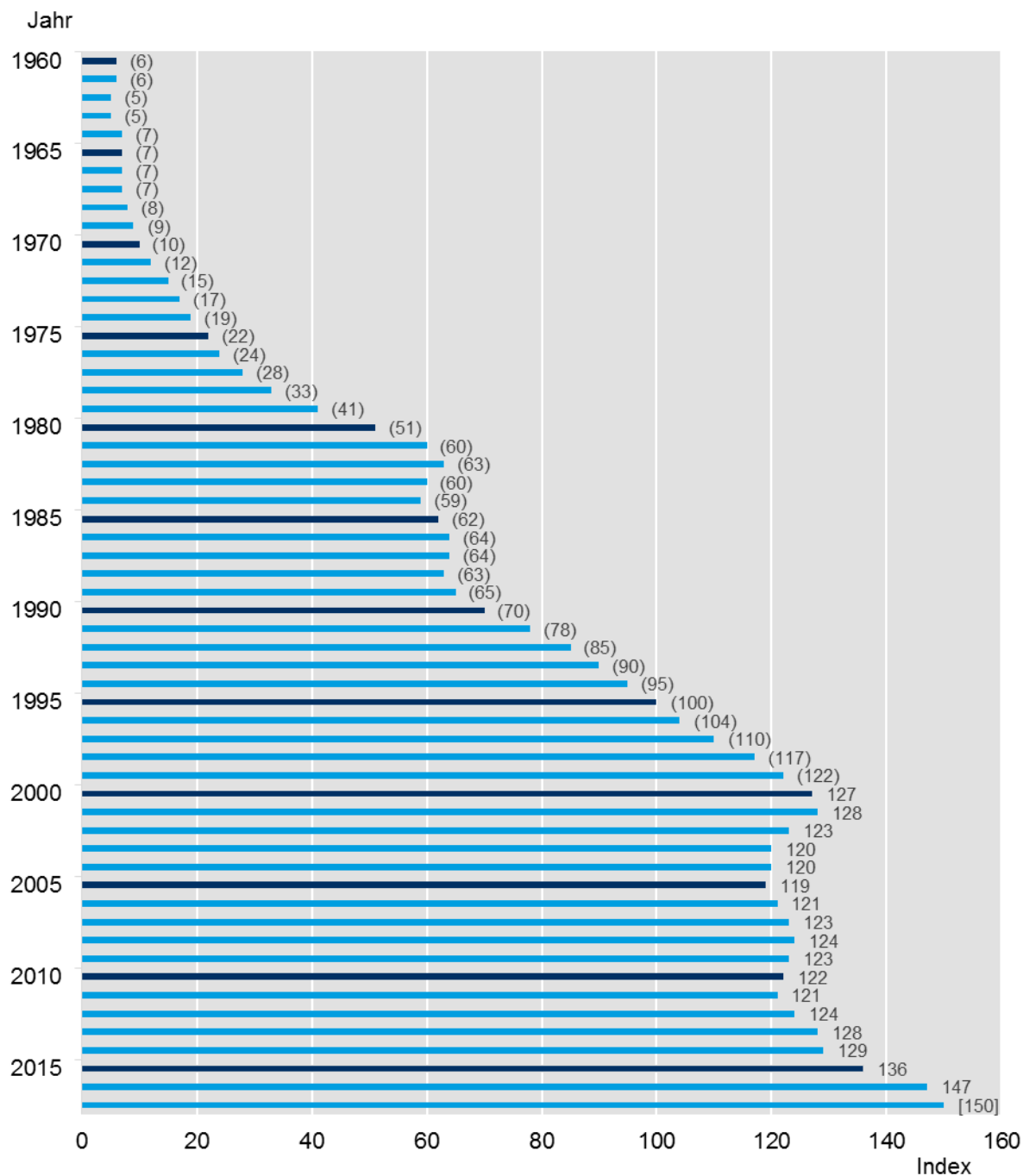
Die übrigen Indexzahlen lassen sich mithin wie folgt berechnen:

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

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.

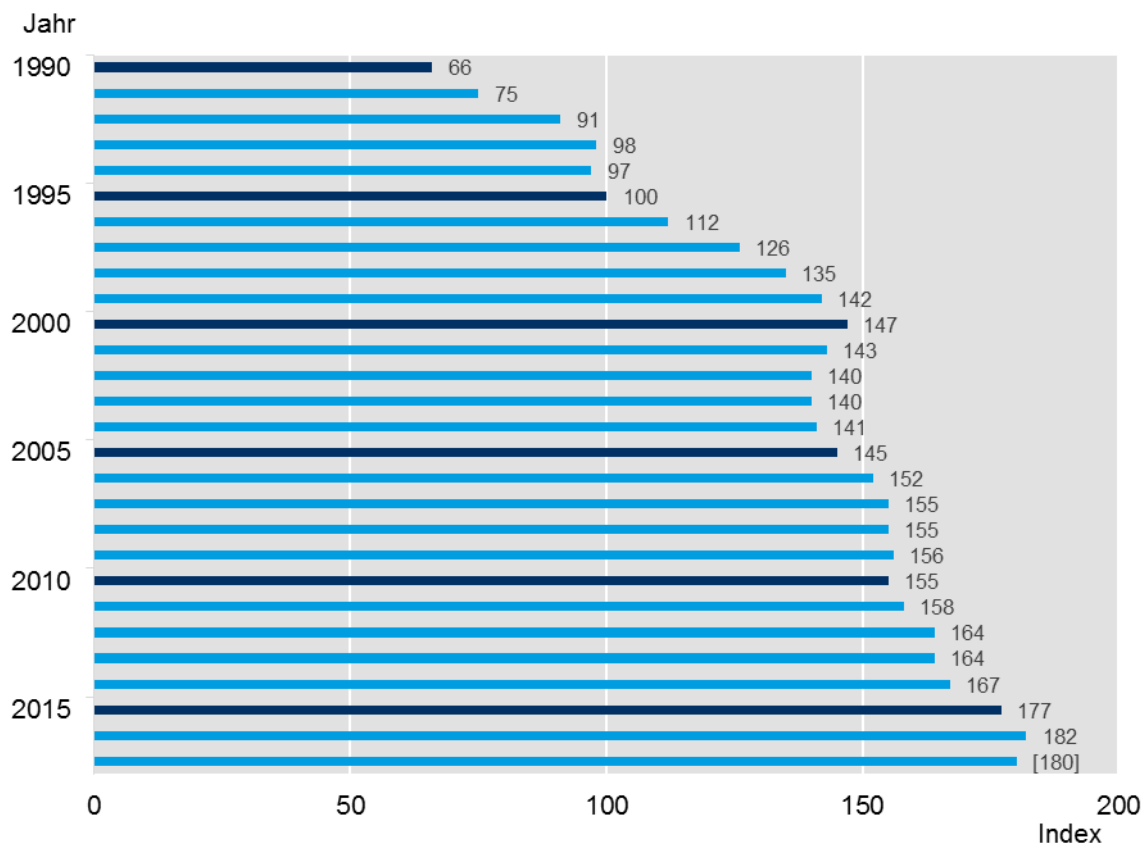
Im Zuge der Umstellung der Bodenrichtwerte im Jahre 2011 von lagetypischen Werten auf zonale Bodenrichtwerte, zu der alle 772 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorliegenden und auswertbaren Kaufverträge über Wohnbaugrundstücke aus den Jahren 2000 bis 2009 herangezogen worden sind, wurde für 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 23 in runden Klammern () dargestellt.

Abbildung 23: Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke, Basisjahr 1995 = 100

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

Die Abbildung 24 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.

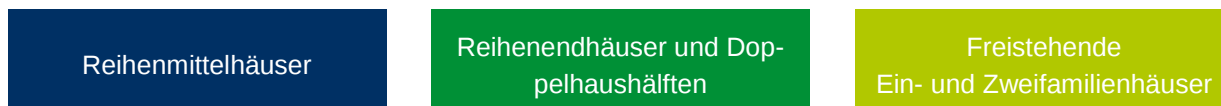
Abbildung 24: Baulandpreisindex für gewerbliche Bauflächen, Basisjahr 1995 = 100



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Auswertungsergebnisse dieses Marktes sind in der Tabelle 8 (S. 38) bis Tabelle 10 (S. 40) dargestellt; dabei wurde eine Aufteilung in die drei Teilmärkte



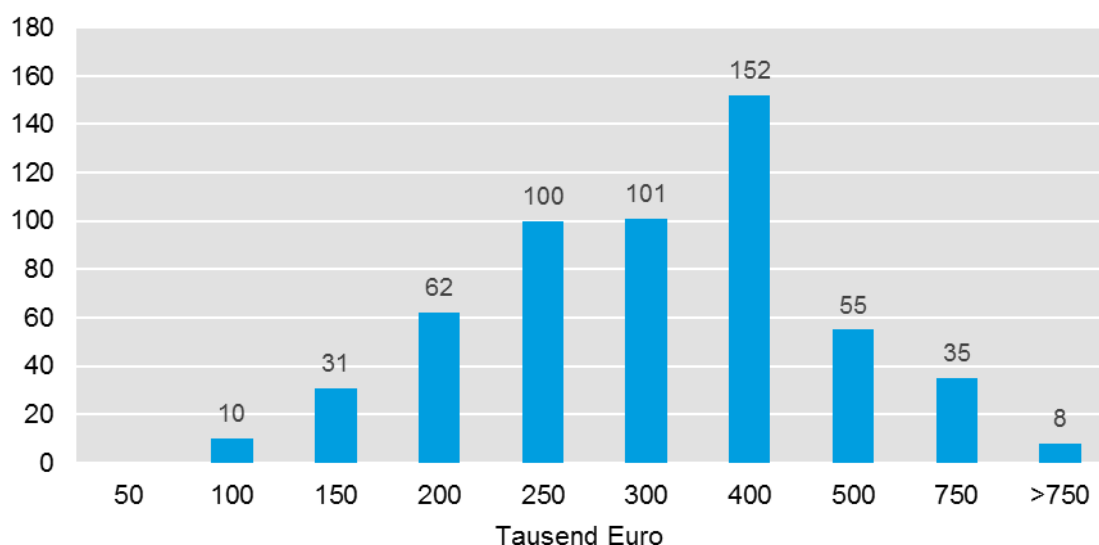
vorgenommen, da zwischen den einzelnen Teilmärkten erhebliche Preisunterschiede festzustellen sind. Insgesamt wurde für den Markt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ für das Jahr 2017 ein leichter Rückgang bei Fallzahlen und Geldumsatz ermittelt.

Die Tabelle 8 bis Tabelle 10 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 unterschiedliche Tendenzen erkennbar. In der Kategorie „Reihenmittelhäuser“ sind in den Baujahresklassen „1950 - 1974“, „1975 - 1994“ und „1995 - 2009“ spürbare Preisanstiege zu verzeichnen. In den Rubriken „Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften“ und „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ sind ebenfalls leichte Preisanstiege erkennbar. Im Teilmarkt „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ ist ein starker Anstieg in der Baujahresklasse „1995 - 2009“ erkennbar. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass in dieser Baujahresklasse nur 6 Kauffälle vorlagen. Die Häuser in den typischen Siedlungslagen (Wfl. $\leq 90 \text{ m}^2$) sowie die Objekte auf Erbbaugrundstücken sind einer gesonderten Betrachtung unterzogen worden.

Die Abbildung 25 zeigt die Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisgruppen.

Abbildung 25: Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihenmittelhäuser, Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften,
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Anzahl nach Preisgruppen



5.1.1 Durchschnittspreise Reihemittelhäuser

Tabelle 8: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Reihemittelhäuser
in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr	Anzahl		Ø Grundstücks- fläche m²	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis				Ø Gesamt- kaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2016
	2016	2017			2016		2017			
					Min	Max	Min	Max		
Vor 1950	6	6	241	124	1.560 1.100	2.050	1.530 1.200	1.850	190.000	- 2 %
1950 - 1974	27	30	283	126	1.710 1.400	2.050	1.800 1.500	2.100	225.000	+ 5 %
1975 - 1994	19	33	239	133	1.740 1.400	2.050	1.920 1.650	2.200	255.000	+ 10 %
1995 - 2009	18	5	228	133	2.200 1.850	2.550	2.340 2.050	2.600	310.000	+ 6 %
2010 - 2016	-	1	180	196	- -	-	2.350** -	-	460.000	-
Neubau	22	23	260	136	2.010* 1.850	2.150	2.160 1.850	2.450	290.000	+ 7 %

Ausgenommen sind Objekte mit einer Wohnfläche ≤ 90 m².

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

*Die überwiegende Anzahl an Verkäufen liegt in einfachen und mittleren Wohnlagen.

**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.

5.1.2 Durchschnittspreise Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Tabelle 9: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr	Anzahl		Ø Grundstücks- fläche m²	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis				Ø Gesamt- kaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2016
	2016	2017			2016		2017			
					Min	Max	Min	Max		
Vor 1950	65	43	470	146	1.720 1.250	2.200	1.610 1.350	1.900	235.000	- 6 %
1950 - 1974	60	65	490	146	1.800 1.400	2.200	1.870 1.550	2.200	270.000	+ 4 %
1975 - 1994	39	36	330	149	2.120 1.750	2.450	2.250 1.900	2.550	335.000	+ 6 %
1995 - 2009	24	28	285	134	2.360 2.100	2.600	2.360 2.050	2.700	320.000	± 0 %
2010 - 2016	-	4	453	184	- -	-	2.650 2.300	3.000	500.000	-
Neubau	63	44	362	147	2.670 2.300	3.050	2.440* 2.150	2.750	360.000	- 9 %

Ausgenommen sind Objekte mit einer Wohnfläche ≤ 90 m².

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

*Die überwiegende Anzahl an Verkäufen lag 2017 in einfachen und mittleren Wohnlagen.

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

5.1.3 Durchschnittspreise Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 10: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr	Anzahl		Ø Grundstücks- fläche m²	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis				Ø Gesamt- kaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2016
	2016	2017			2016		2017			
					Min	Max	Min	Max		
Vor 1920	-	11	509	161	-	-	1.200	1.600	225.000	-
1920 - 1949	-	5	578	137	-	-	1.350	2.000	225.000	-
1950 - 1974	53	42	889	189	1.700	2.160 2.600	1.800	2.190 2.550	410.000	+ 1 %
1975 - 1994	11	16	646	187	1.750	2.140 2.500	1.800	2.240 2.700	415.000	+ 5 %
1995 - 2009	6	6	523	175	1.950	2.620 3.300	2.450	3.080 3.700	535.000	+ 18 %
2010 - 2016	-	2	404	152	-	-	2.400	2.590* 2.800	395.000	-
Neubau	5	3	391	162	2.350	3.020 3.700	2.300	3.000* 3.700	495.000	- 1 %

Ausgenommen sind Objekte mit einer Wohnfläche ≤ 90 m².

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

*Aufgrund der geringen Fallzahl ist hier keine gesicherte Auswertung möglich.

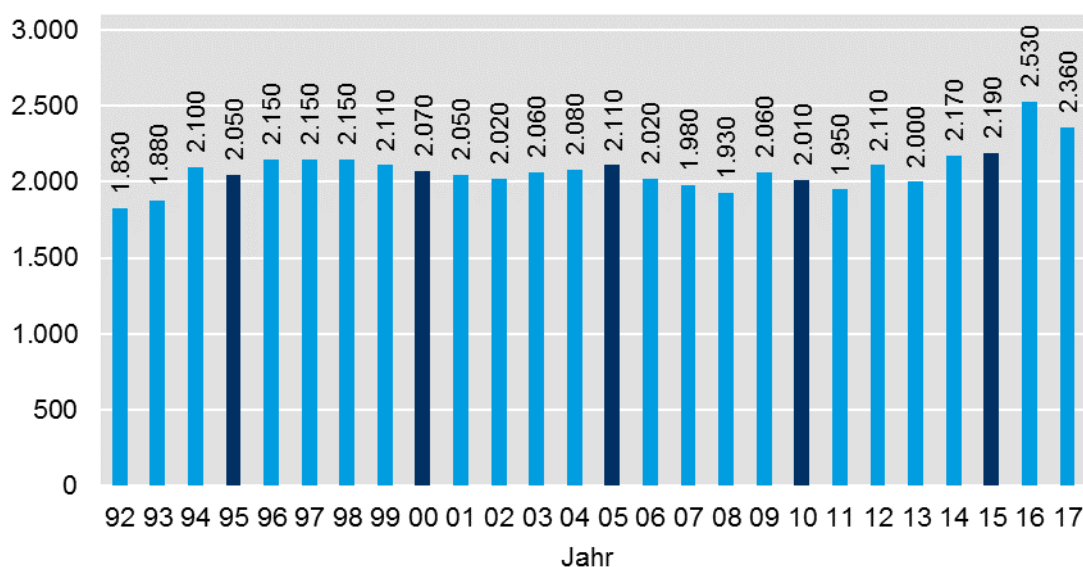
Die Min und Max Werte spiegeln die Standardabweichung wider (auf 50 Euro gerundet). Vereinzelt liegen die Kaufpreise auch außerhalb dieser Grenzen.

5.1.4 Durchschnittspreise für 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 26 dargestellt. Diese zeigt, dass der Durchschnittspreis für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2017 mit 2.360 Euro/m² gegenüber 2.530 Euro/m² in 2016 gesunken ist. In 2017 wurden neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegend in einfachen bis mittleren Lagen verkauft

Abbildung 26: Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser

Reihenmittelhäuser, Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften,
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Durchschnittliche Quadratmeterpreise



5.1.5 Durchschnittspreise für Siedlungshäuser

Die in diesem Marktsegment gehandelten Objekte weisen folgende Charakteristiken auf:

- überdurchschnittlich große Grundstücksfläche im Vergleich zur Wohnfläche (durchschnittlich 400 - 500 m²)
- 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 interessierten Marktteilnehmer sein und
- zum anderen soll vermieden werden, dass es zu einer Verfälschung des Preisbildes für die in der Tabelle 8 und Tabelle 9 aufgeführten Objekte aus vergleichbaren Baujahren kommt.

Aus Tabelle 11 wird ersichtlich, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis für derartige Siedlungshäuser im Jahr 2017 im Vergleich zu 2016 gestiegen ist.

Tabelle 11: Siedlungshäuser im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	Standardabweichung
2008	48	400	80	1.750	± 19 %
2009	39	385	79	1.600	± 20 %
2010	43	565	78	1.650	± 23 %
2011	35	350	81	1.550	± 21 %
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 %

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

5.1.6 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 12 weist Durchschnittswerte, bezogen auf die durchschnittliche m² Wohnfläche, aus.

Nach Auswertung der Erbbaurechtsverträge 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 8 bis Tabelle 10) liegt.

Tabelle 12: Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücks- fläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	Standard- abweichung
2008	18	299	117	1.600	± 16 %
2009	13	421	136	1.550	± 13 %
2010	20	311	120	1.550	± 18 %
2011	20	385	136	1.500	± 22 %
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 %

5.1.7 Sachwertfaktoren

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden gemäß § 14 ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 (SW-RL veröffentlicht unter www.bundesanzeiger.de) 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 340 Euro/m ²	Bodenrichtwert 270 bis 340 Euro/m ²	Bodenrichtwert unter 270 Euro/m ²

Die Auswertung aus insgesamt 1.174 Kauffällen über **Ein- und Zweifamilienhäuser** zeigt, dass bei Objekten im unteren Preissegment der erzielte Kaufpreis in der Regel höher ist als der Sachwert; bei teuren Objekten liegt der Sachwert meist über dem Kaufpreis.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens können die errechneten Ergebnisse mit den durch diese statistische Untersuchung ermittelten Zu- bzw. Abschlägen gemäß Tabelle 13 korrigiert werden. In Einzelfällen kann von diesen Werten begründet abgewichen werden.

Liegt der Sachwert außerhalb des mit einem Sachwertfaktor belegten Bereiches (z.B. ein Reihennittelhaus in guter Lage mit einem Sachwert von 80.000 EUR), so ist eine gesonderte Beurteilung hinsichtlich der Marktlage notwendig, da sich derartige Objekte deutlich vom Vergleichsmaterial unterscheiden.

Die in Tabelle 13 **rot** dargestellten Faktoren wurden aus sehr geringen Datenmengen ermittelt.

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

5.1.8 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Bochum nicht abgeleitet worden.

Der nachfolgend angegebene Liegenschaftszinssatz beruht auf Markteinschätzung bzw. -kenntnis sowie Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses NRW 2017.

Tabelle 14: Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz
	Spanne
Ein-/Zweifamilienhäuser	2,5 - 3,5

5.1.9 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

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:

Alter	41 – 60 Jahre
Grundstücksfläche	601 – 800 m ²
Wohnfläche	151 – 175 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Ausstattung	Normal
Keller ja/nein	Ja
Haustyp	Einfamilienhaus

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Tabelle 15: Umrechnungskoeffizienten
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Alter	Jahre	3-10	1,13
		11-25	1,08
		26-40	1,07
		41-60	1,00
		61-90	1,00
		über 90	0,96
Grundstücksfläche	m ²	bis 350	0,75
		351-450	0,93
		451-600	0,92
		601-800	1,00
		801-1000	1,05
		über 1000	1,13
Wohnfläche	m ²	bis 110	1,16
		111-130	1,09
		131-150	1,03
		151-175	1,00
		176-200	0,91
		201-250	0,82
		über 250	0,76
Modernisierungstyp		baujahrtypisch (nicht mod.)	1,00
		teilmodernisiert	1,09
		neuzeitlich	1,22
Ausstattung		Sehr einfach	0,69
		Einfach	0,86
		Normal	1,00
		Gehoben/Stark gehoben	1,21
Keller		Mit Keller	1,00
		Ohne Keller	0,97
Haustyp		Einfamilienhaus	1,00
		Zweifamilienhaus	0,91

Die Merkmale des Normobjektes sind blau markiert.

Informationen zu den Merkmalen finden sich im Kapitel 8.3.

Doppel- und Reihenhäuser

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

Alter	41 – 60 Jahre
Grundstücksfläche	251 – 350 m ²
Wohnfläche	111 – 130 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Ausstattung	Normal
Haustyp	Doppelhaushälfte

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Tabelle 16: Umrechnungskoeffizienten
Doppel- und Reihenhäuser

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Alter	Jahre	3-10	1,25
		11-25	1,17
		26-40	1,09
		41-60	1,00
		61-90	0,96
		über 90	0,90
Grundstücksfläche	m ²	bis 150	0,93
		151-250	0,96
		251-350	1,00
		351-450	1,03
		451-600	1,05
		über 600	1,09
Wohnfläche	m ²	bis 90	1,10
		91-110	1,05
		111-130	1,00
		131-150	0,92
		151-180	0,84
		über 180	0,75
Modernisierungstyp		baujahrtypisch	1,00
		teilmodernisiert	1,04
		neuzeitlich	1,06
Ausstattung		Sehr einfach	0,69
		Einfach	0,92
		Normal	1,00
		Gehoben/Stark gehoben	1,05
Haustyp		Reihenmittelhaus	0,95
		Doppelhaushälfte	1,00
		Reihenendhaus	0,99

Die Merkmale des Normobjektes sind blau markiert.

Informationen zu den Merkmalen finden sich im Kapitel 8.3.

5.1.10 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 2013, da erst ab diesem Jahr **alle** Einflussmerkmale der Teilmärkte vollständig erfasst sind. Die Indizes sind bezogen auf das Basisjahr 2015 = 100.

Abbildung 27: Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

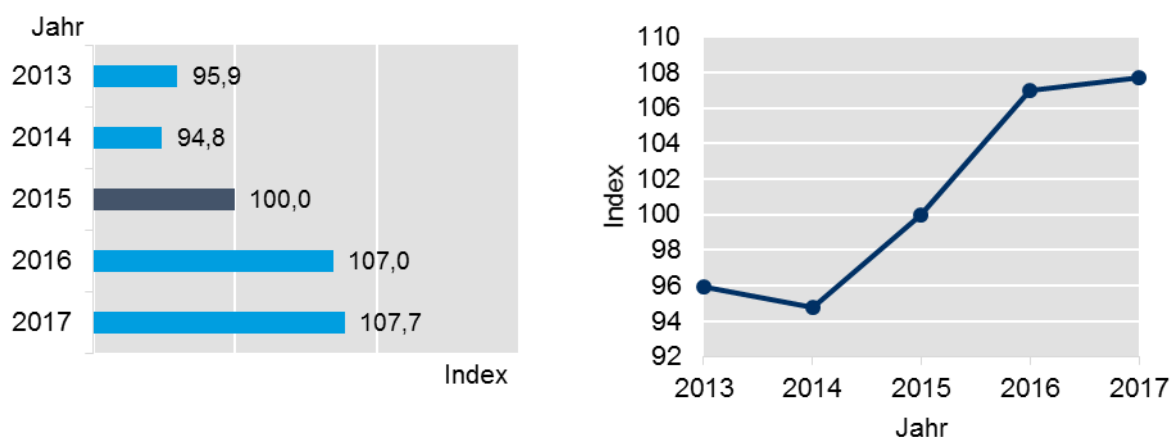
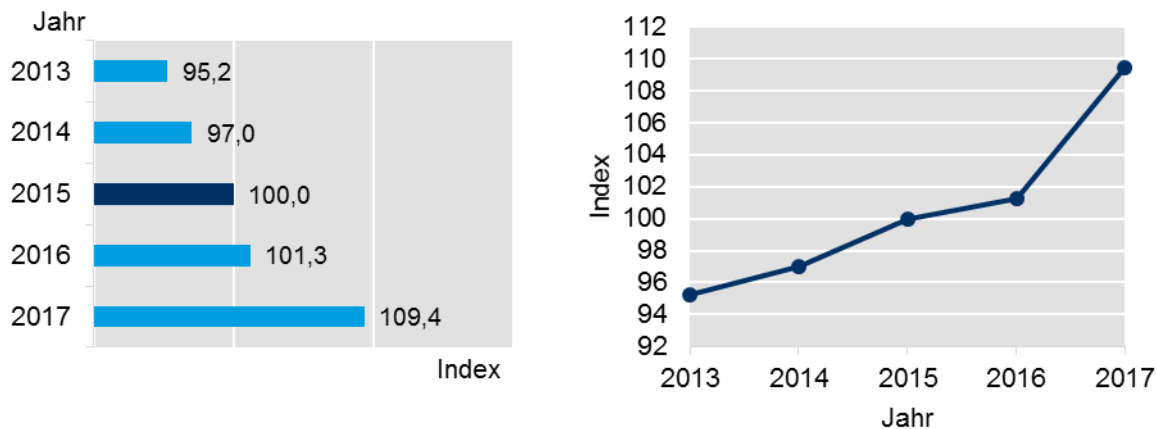


Abbildung 28: Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser



5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

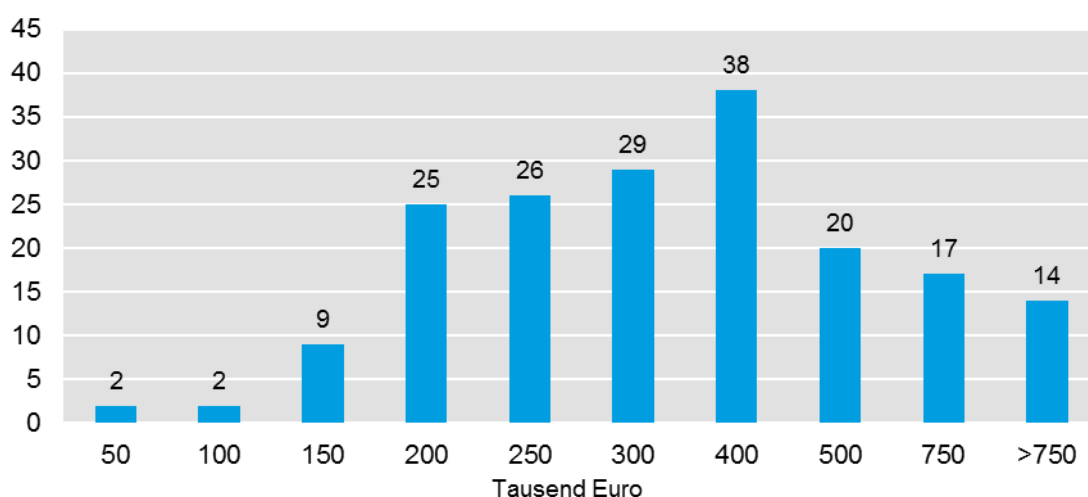
Die auf den folgenden Seiten beschriebenen Objekte zeichnen sich dadurch aus, dass sie typischerweise zum Zwecke einer Vermietung (Renditenutzung) errichtet wurden und für deren Verkehrswertermittlung das Ertragswertverfahren (§§ 17 ff ImmoWertV) zur Anwendung kommt.

Insgesamt ergab sich für die Kategorie der Drei- und Mehrfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang sowohl bei den Fallzahlen als auch beim Geldumsatz.

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

Abbildung 29: Verteilung der Kauffälle für Drei- und Mehrfamilienhäuser

Anzahl nach Preisgruppen



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. In der Baujahresklasse 1975 - 2016 ist aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen keine gesicherte Auswertung möglich. Der Modernisierungsgrad als Einflussgröße auf den Kaufpreis hat sich bei älteren Gebäuden auch im Jahr 2017 bestätigt.

5.2.1 Durchschnittspreise für Mehr- und Dreifamilienhäuser

Tabelle 17: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser
-ohne Dreifamilienhäuser- in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr	Anzahl		Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis				Ø Gesamt- kaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2016
	2016	2017		2016		2017			
				Min	Max	Min	Max		
Vor 1950	52	47	399	500	710 900	650	770 900	305.000	+ 8 %
1950 - 1974	57	44	519	600	840 1.100	800	960 1.150	490.000	+ 14 %
1975 - 2016	3	4	522	-	- *	850	900 950	475.000	- *

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 wird keine Preisentwicklung angegeben.

Tabelle 18: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Dreifamilienhäuser

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücks- fläche m²	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.	Standard- abweichung
2008	31	583	221	1.000	± 23 %
2009	26	634	215	1.050	± 22 %
2010	18	566	221	1.000	± 23 %
2011	30	539	233	1.050	± 21 %
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 %

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

5.2.2 Durchschnittspreise für gemischt genutzte Objekte

Für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser wurden die gemischt genutzten Objekte (< 20 % Gewerbeanteil) 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.

Tabelle 19: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für gemischt genutzte Objekte
mit Gewerbeanteil < 20 %

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücks- fläche m²	Ø Wohn- und Nutzfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.+Nfl.	Standard- abweichung
2008	38	598	678	650	± 25 %
2009	22	521	425	550	± 23 %
2010	26	480	524	650	± 27 %
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 %

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

5.2.3 Liegenschaftszinssätze

Tabelle 20: 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			m²	Euro/m²	Euro/m²	% des Rohertrags	Jahre	Jahre
Mehrfamilienhäuser (3 - 4 Wohneinheiten) s	3,5 0,6	59	2	238 51	1.057 204	5,5 0,38	25,6 1,7	27 8	80
Mehrfamilienhäuser (5 - 7 Wohneinheiten) s	4,9 0,8	65	2	362 92	844 228	5,6 0,71	26,8 2,3	26 9	80
Mehrfamilienhäuser (über 7 Wohneinheiten) s	5,1 0,8	49	2	672 593	819 320	5,6 0,65	26,5 2,8	28 9	80
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil < 20% s	4,8 0,9	44	2	606 380	850 355	5,5 1,2	27,2 2,1	27 5	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 geübten Wertermittlungspraxis des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum werden diese Objekte in der Ertragswertermittlung nach §§ 17 ff ImmoWertV mit einem Abschlag, vorwiegend resultierend aus den zeitlich begrenzten Mindereinnahmen, versehen.

5.2.4 Rohertragsfaktoren

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden in den Jahren 2016 und 2017 für 173 Mietwohnobjekte und 44 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. Anzu-merken 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 21: Rohertragsfaktoren

Wohneinheiten	Anzahl	Rohertragsfaktor			Standardabweichung
		Min	Max	Ø	
3 - 4	59	10,5	20,0	15,9	± 14 %
5 - 7	65	8,5	17,0	12,2	± 18 %
über 7	49	9,0	16,0	11,6	± 14 %
Mischnutzung	44	9,5	16,5	12,3	± 15 %

5.3 Büro- und Gewerbegebäude

Spezielle Liegenschaftszinssätze für Büro- und Gewerbegebäude konnten nicht abgeleitet werden. Aufgrund der geringen Fallzahlen ist keine differenzierte Ableitung der Liegenschaftszinssätze möglich.

Die nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätze beruhen auf Markteinschätzung bzw. -kenntnis sowie Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses NRW 2017.

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Tabelle 22: Liegenschaftszinssätze Büro- und Gewerbeobjekte

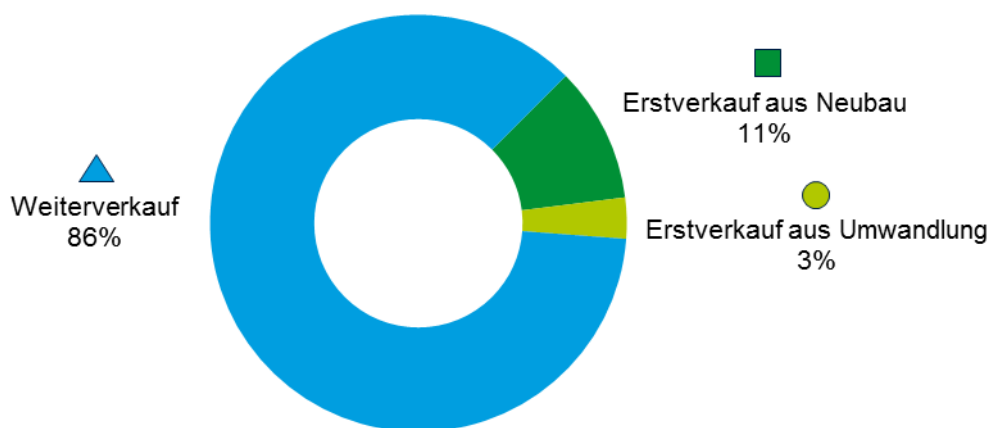
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz
	Spanne
Geschäfts- und Büroobjekte	5,5 - 8,0
Gewerbe	5,5 - 8,0

6 Wohnungs- und Teileigentum

Die Umsatzzahlen beim Wohnungseigentum weisen einen Rückgang von 3 % in den Fallzahlen und von 5 % im Geldumsatz auf.

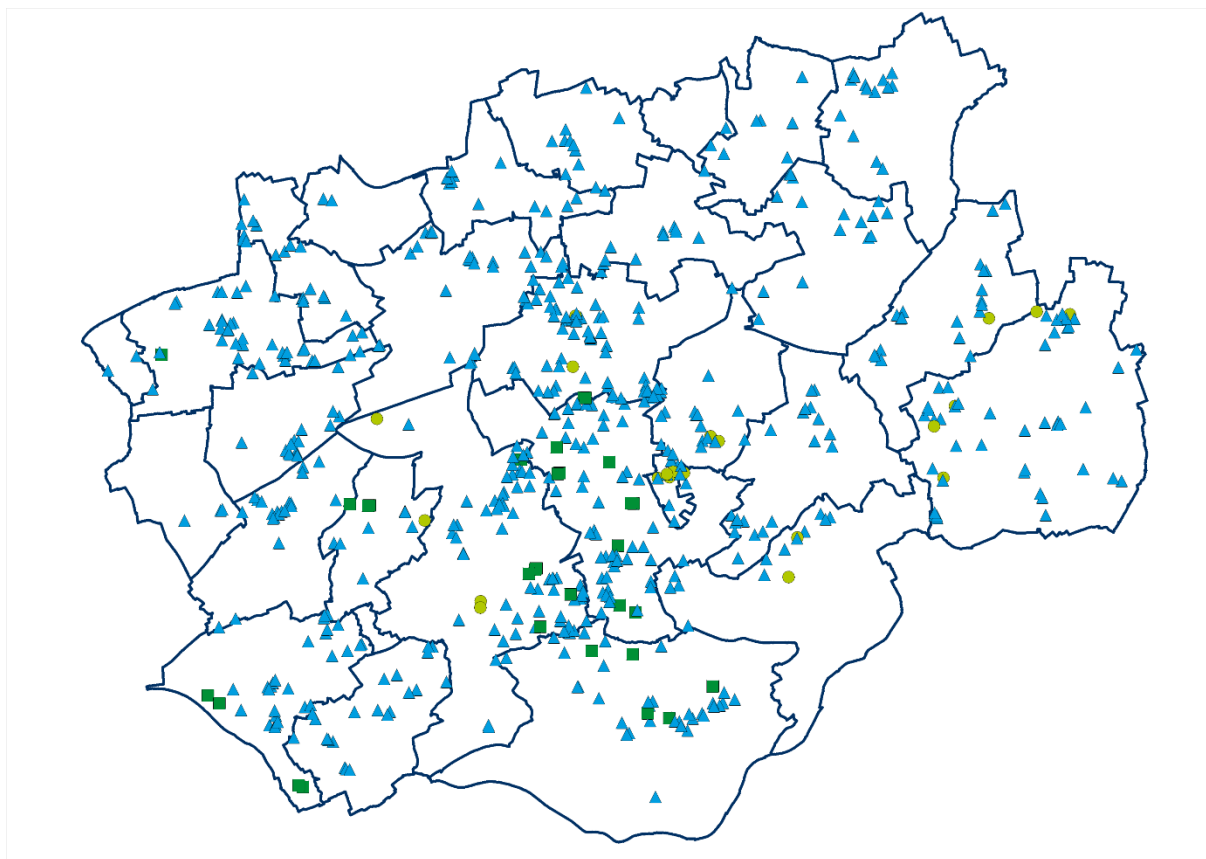
Der Bereich Wohnungseigentum spaltet sich in die in Abbildung 30 dargestellten Teilmärkte auf.

Abbildung 30: Teilmärkte Wohnungseigentum



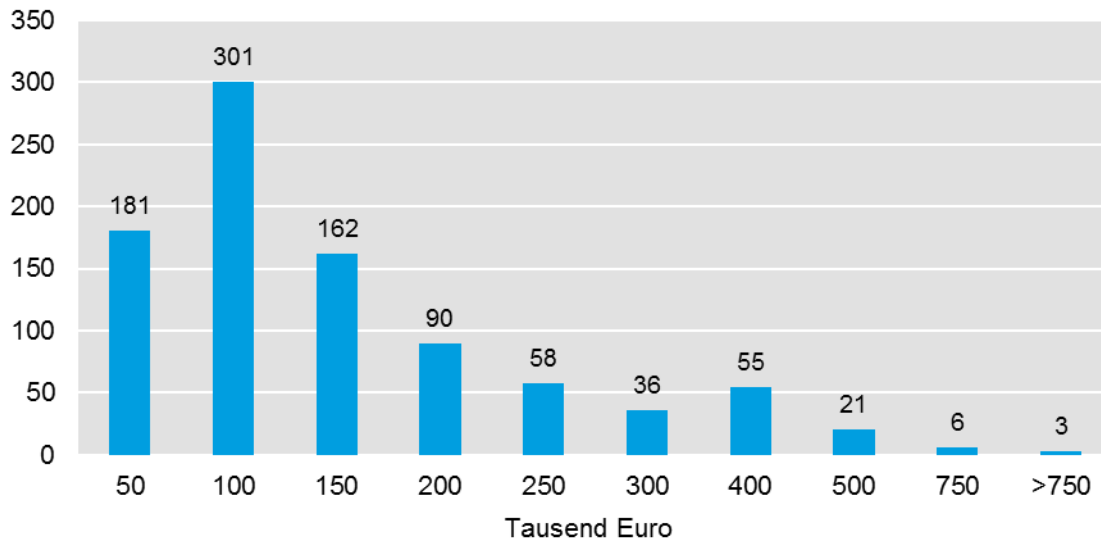
Eine Übersicht, wie sich die ausgewerteten Kauffälle auf die Gemarkungen und damit im Stadtgebiet verteilen, gibt die folgende Abbildung.

Abbildung 31: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet



Die Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum nach Preisgruppen wird in Abbildung 32 aufgezeigt.

Abbildung 32: Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum
Anzahl nach Preisgruppen



6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Wie aus Tabelle 23 (S. 57) 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 27 (S. 62) verwendet worden.

Der Durchschnittspreis für den Erstverkauf neu errichteter Wohnungen ist im Jahr 2017 mit 3.160 Euro/m² gegenüber 2.940 Euro/m² in 2016 angestiegen. Bei Weiterverkäufen von Wohnungen ist in allen Baujahresklassen ein Preisanstieg erkennbar. In der Baujahresklasse „1990 - 1999“ liegen die Durchschnittspreise für Wohnungen < 45 m² deutlich unter dem Preisniveau für größere Wohnungen; dabei handelt es sich typischerweise um kleingeschnittene Appartements (Studentenwohnungen) in großen Wohnanlagen.

Die Baujahresgruppen bis 1979 beinhalten eine erhebliche Anzahl von Kauffällen über Wohnungen, die durch Umwandlung von Mietwohnhäusern entstanden sind und dabei eine z. T. durchgreifende Modernisierung (u.a. Heizung, Fenster) erfahren haben. Insoweit ist unabhängig vom Baujahr ein weitestgehend vergleichbarer Standard vorhanden, der sich in der geringen Preisdifferenz widerspiegelt.

Tabelle 23: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum
in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnungsgröße

Baujahr	Wohnungs- größe m²	Anzahl		Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.		Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.			
		2016	2017	2016	2017	2016 Min Max		2017 Min Max	
Vor 1950	bis 45	3	3	810	1.110				
	46 - 90	53	23	1.140	1.260	1.180		1.280	
	über 90	28	23	1.300	1.330	700 1.650		1.050 1.500	
1950 - 1959	bis 45	15	13	1.060	1.030				
	46 - 90	108	88	1.080	1.080	1.110		1.070	
	über 90	13	9	1.390	1.010	750 1.450		900 1.250	
1960 - 1969	bis 45	14	5	950	1.020				
	46 - 90	61	65	1.140	1.130	1.130		1.120	
	über 90	12	5	1.290	1.060	800 1.450		950 1.300	
1970 - 1979	bis 45	20	5	1.040	1.100				
	46 - 90	123	106	1.150	1.200	1.170		1.220	
	über 90	32	32	1.330	1.320	850 1.500		1.000 1.450	
1980 - 1989	bis 45	5	4	1.060	1.460				
	46 - 90	44	44	1.310	1.510	1.370		1.500	
	über 90	34	20	1.480	1.490	1.000 1.750		1.250 1.750	
1990 - 1999	bis 45	53	28	1.020*	1.550				
	46 - 90	41	22	1.680	1.780	1.740		1.710	
	über 90	25	18	1.830	1.880	1.350 2.150		1.400 2.000	
2000 - 2016	bis 45	0	0	-	-				
	46 - 90	22	21	1.930	2.150	2.070		2.240	
	über 90	28	24	2.180	2.330	1.650 2.500		1.900 2.600	
Neubau	bis 45	0	0	-	-				
	46 - 90	25	21	3.000	3.190	2.940		3.160	
	über 90	67	86	2.910	3.150				
	als EFH	6	5	1.710	1.900	2.650 3.250		2.750 3.600	

Die Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

*Überwiegend kleingeschnittene Appartements in großen Wohnanlagen – sehr starke Preisschwankungen und daher besondere Gewichtung der einzelnen Kaufpreise

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.

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

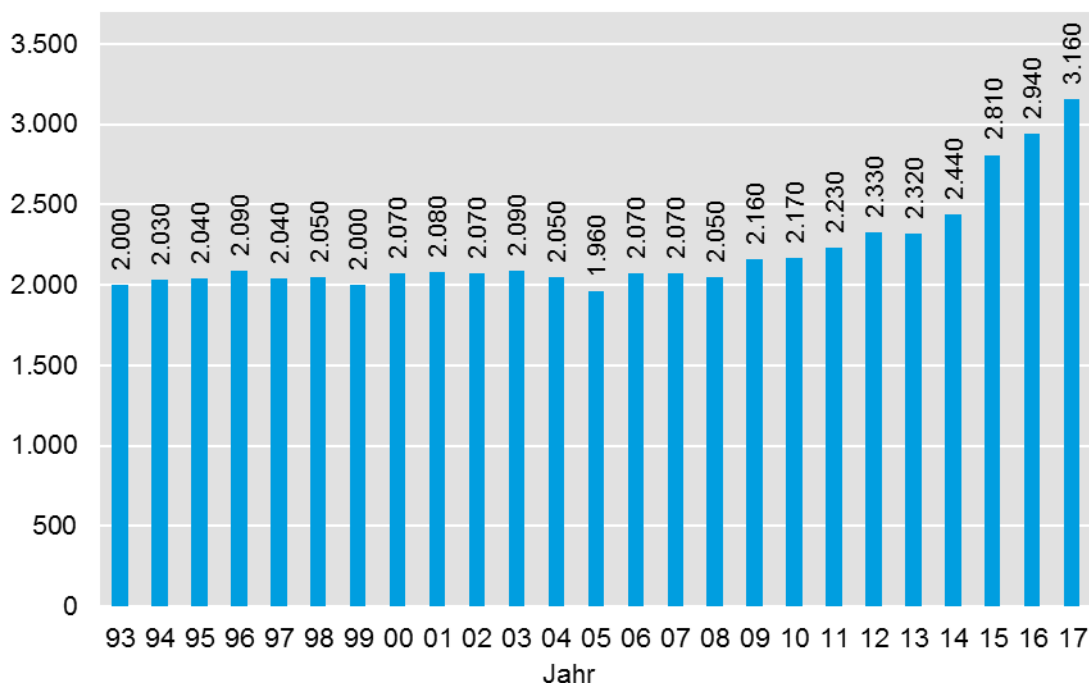
Tabelle 24: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum
- nach Gemarkung -

Gemarkung	Kaufpreis Euro/m ²	Anzahl der Kauffälle
Dahlhausen	2.620	17
Eppendorf	2.880	6
Stiepel	3.070	11
Weitmar	3.270	26
Wiemelhausen	3.380	47
Höntrop	3.470	3

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

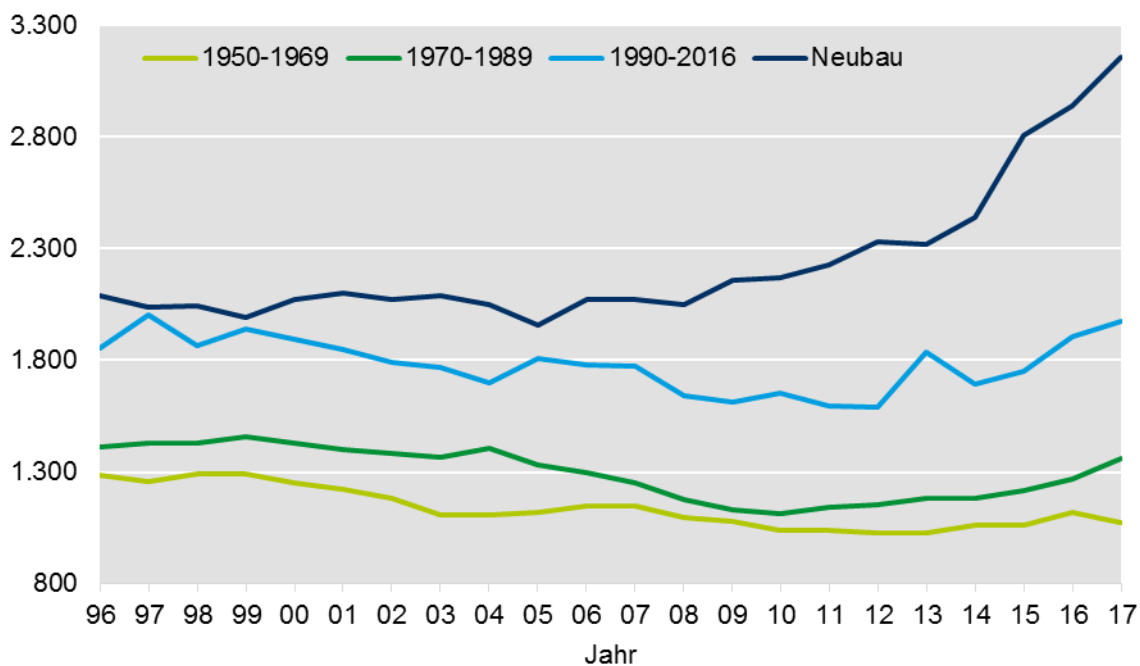
Die Abbildung 33 und Abbildung 34 (S. 59) zeigen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum im längerfristigen Vergleich. Hierbei ist wiederum zu berücksichtigen, dass es sich bis zum Jahr 2004 um Quadratmeterpreise inkl. Garagen bzw. Stellplätze handelt. Ab dem Jahr 2005 sind dagegen in den Durchschnittspreisen keine Garagen bzw. Stellplätze enthalten.

Abbildung 33: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum
in Euro/m²



Bis 2004 einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Abbildung 34: Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Abhängigkeit vom Baujahr
in Euro/m²



6.1.2 Liegenschaftszinssätze

Tabelle 25: 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			m²	Euro/m²	Euro/m²	% des Rohertrags	Jahre	Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,9	688	2	79	1.485	5,99	23,0	45	80
s	1,1			28	552	0,63	7,2	15	
Vermietetes Wohnungseigentum	4,1	305	2	75	1.336	6,06	23,3	46	80
s	1,3			28	499	0,68	7,2	14	

Informationen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze finden sich in Kapitel 8.2.

6.1.3 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Immobilienrichtwerte sind unter www.boris.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:

Alter	41 – 60 Jahre
Wohnfläche	61 – 80 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	3 - 6
Ausstattung	Normal
Geschosslage	1.OG – 2.OG
Balkon	Ja
Vermietungszustand	unvermietet
Modernisierungstyp	baujahrtypisch

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Tabelle 26: Umrechnungskoeffizienten
Wohnungseigentum

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Alter	Jahre	3-10	1,42
		11-25	1,17
		26-40	1,08
		41-60	1,00
		61-90	0,98
		über 90	0,82
Wohnfläche	m ²	bis 40	0,79
		41-60	0,93
		61-80	1,00
		81-100	1,11
		über 100	1,13
Anzahl der Wohneinheiten		3-6	1,00
		7-12	1,00
		13-30	0,92
		31-65	0,85
		über 65	0,92
Ausstattung		Sehr einfach	0,74
		Einfach	0,92
		Normal	1,00
		Gehoben/Stark gehoben	1,09
Geschosslage		EG	1,02
		1.OG-2.OG	1,00
		Ab 3.OG	0,94
		DG	1,04
Balkon		ja	1,00
		nein	0,93
Vermietungszustand		nicht vermietet	1,00
		vermietet	0,91
Modernisierungstyp		baujahrtypisch	1,00
		teilmodernisiert	1,10
		neuzeitlich	1,16

Die Merkmale des Normobjektes sind blau markiert.

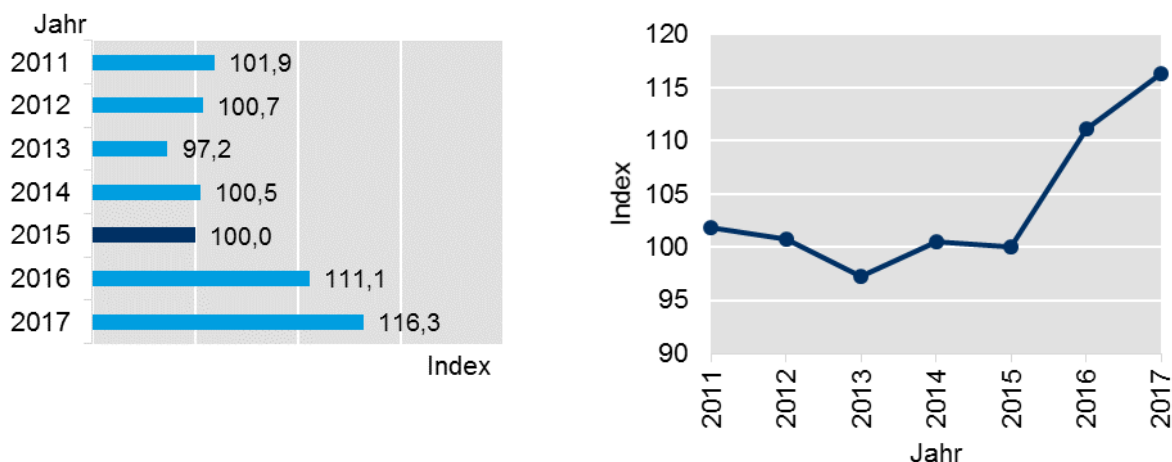
Informationen zu den Merkmalen finden sich im Kapitel 8.3.

6.1.4 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 35: Preisindex für Wohnungseigentum



6.2 Teileigentum

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

Für Garagen und Stellplätze im Teileigentum bzw. in Verbindung mit Wohnungseigentum liegt hingegen eine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

Die Ermittlung der Kaufpreise für Weiterverkäufe von Garagen und Stellplätzen im Jahr 2017 stützt sich auf 263 Kaufpreise, davon sind 164 Kaufpreise für Erstverkäufe eingegangen. Bei der Auswertung werden Hochgaragenstellplätze und Carports mit in der Kategorie „Stellplatz“ eingeordnet. Auswertungen in Bezug auf Garagen und Stellplätze sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 27: Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze

Art	Erstverkäufe Euro/Garage bzw. Stellplatz	Weiterverkäufe Euro/Garage bzw. Stellplatz
Stellplatz	6.000	4.000
Garage	15.000	7.500
Tiefgaragenstellplatz	18.000	8.000

Die Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 ImmoWertV)

Da den einzelnen Gutachterausschüssen nur eine geringe Anzahl von Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskauffällen vorliegen, die nicht überall für die Ableitung eines Marktanpassungsfaktors ausreichen, 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.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden gemäß § 14 ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 (SW-RL veröffentlicht unter www.bundesanzeiger.de) 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 2015 bis 2017
- Zugrundelegung der auf den Wertermittlungstichtag (Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes) bezogenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Ermittlung des Ausstattungsstandards des Gebäudes und dem daraus unmittelbar resultierenden Kostenkennwert sowie der sich daraus ergebenden Gesamtnutzungsdauer (60 bis 80 Jahre gemäß Anlage 3 SW-RL)
- 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 Kaufpreisantteilen für Inventar)
- keine Neubauten

Das Sachwertmodell der AGVGA NRW (Gesamtnutzungsdauern 70 bis 90 Jahre, Garagen im normierten Kaufpreis enthalten) fand dabei keine Anwendung.

8.2 Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter

Im Zuge Kaufpreisauswertung wurden gemäß § 14 ImmoWertV in Verbindung mit der Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 (EW-RL veröffentlicht unter www.bundesanzeiger.de) die Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

„Die Liegenschaftszinssätze sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.“ (§14 Abs. 3 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 (2016 und 2017) 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	Die Gesamtnutzungsdauer für Mietwohnobjekte und Wohnungseigentum beträgt 80 Jahre.
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Entsprechend Nummer 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 EW-RL 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 (§ 19 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 1 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL vom 12.11.2015).

Die in der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 87,5). Diese Werte werden jährlich an den aktuellen Index angepasst. Für das Jahr 2018 (Index Oktober 2017: 109,6) ergeben sich somit die folgenden Werte:

Verwaltungskosten:	288 Euro je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude 344 Euro je Eigentumswohnung 38 Euro je Garagen- oder Einstellplatz
Instandhaltungskosten:	11 Euro/m ² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden (betrifft nur Gebäude mit einem Alter von mindestens 22 Jahren) 85 Euro jährlich je Garagen- oder 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, Schornsteinfeger, Versicherungen u.a. angesetzt werden.

Hinweis gem. Nr. 6 (3) Ertragswertrichtlinie:

„Wenn erhebliche Abweichungen von den Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie vorliegen, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie zu ermitteln und diese erheblichen Abweichungen in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.“

Bewirtschaftungskosten für Gewerberaum (§ 19 ImmoWertV)

In der Bewertungspraxis bzw. im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses werden die Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie angenommen.

Verwaltungskosten:	3 % des Jahresrohertrages
Instandhaltungskosten:	Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz 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 Jahresrohertrages
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. 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. Dadurch sind Immobilienrichtwerte Vergleichswerte im Sinne des § 13 ImmoWertV.

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
Alter	alle	Das Alter wird aus dem Baujahr ermittelt. Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist das Baujahr für die Ermittlung des Alters die Bezugsgröße.
Wohnfläche	alle	Die Wohnfläche ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung.
Grundstücksfläche	EFH, DH	Als Grundstücksfläche ist die um Arrondierungs- und Gartenflächen reduzierte Gesamtfläche anzusehen.
Anzahl der Wohneinheiten	WE	Die Anzahl der Wohneinheiten bezeichnet die Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang.
Geschosslage	WE	Zur Modellvereinfachung werden besondere Geschosslagen vereinheitlicht: • Keller- bzw. Souterrain-Wohnungen sind der Geschossklasse „EG“ zugeordnet. • Wohnungen über mehrere Geschosse, die auch ein Dachgeschoss beinhalten, fallen in die Geschosslage „DG“. • Wohnungen über mehrere Geschosse werden bei ihrem „unteren“ Geschoss eingeordnet.
Ausstattung	alle	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie.
Balkon	WE	In die Kategorie „Balkon“ fallen auch Loggien und begehbare Dachflächen.
Vermietungszustand	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 Sachwertrichtlinie (Anlage 4) vergeben. Objekte mit 6 bis 17 Punkten gelten als „teilmodernisiert“. Objekte mit 18 und mehr Modernisierungspunkten sind „neuzeitlich“.
Haustyp	EFH, DH	Im Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind Doppelhaushälften und Reihenhäuser nicht enthalten.
Keller	EFH	Bei der Eigenschaft Keller wird nur nach „ja“ oder „nein“ unterschieden. Eine prozentuale Einstufung wird nicht vorgenommen.

9 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt und regionale Vergleiche

9.1 Rahmendaten

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

- Vergleich von Preisindizes (Abbildung 36)
- Zinsentwicklung (Abbildung 37)
- Baugenehmigungen und beantragte Zwangsversteigerungen in Bochum (Abbildung 38)

Abbildung 36: Preisindizes im Vergleich
seit 1991

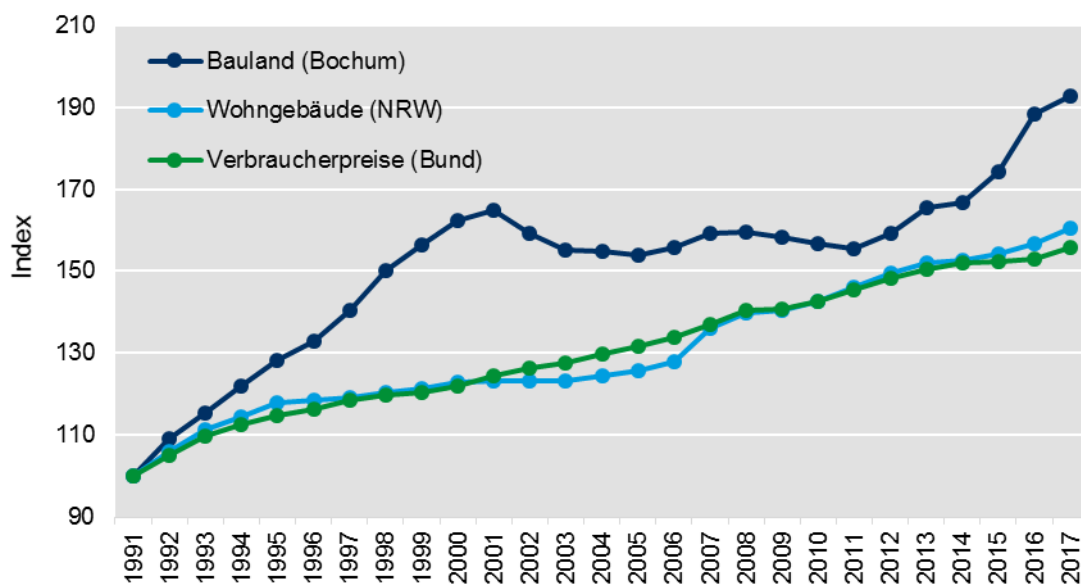
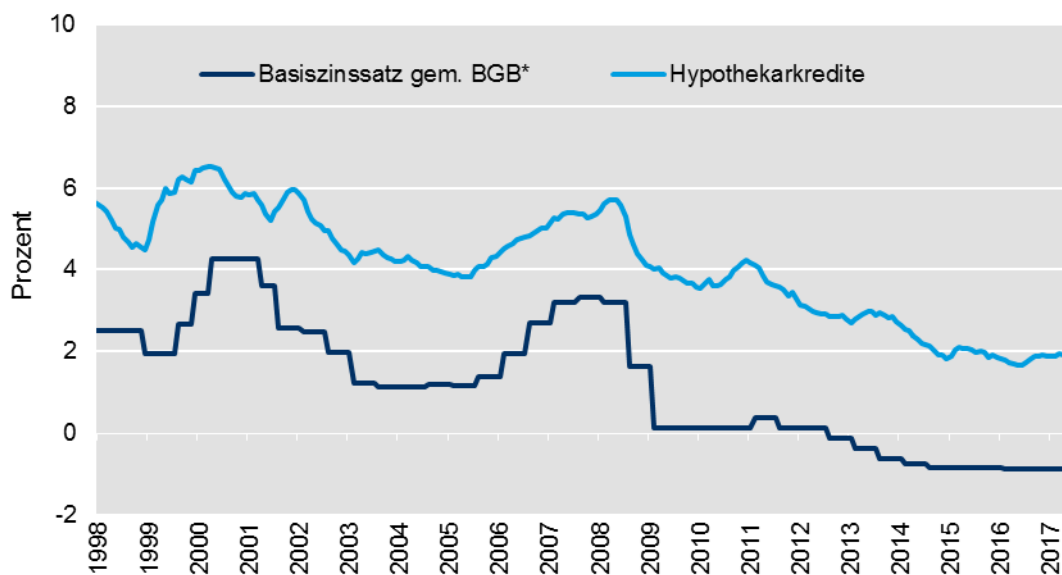
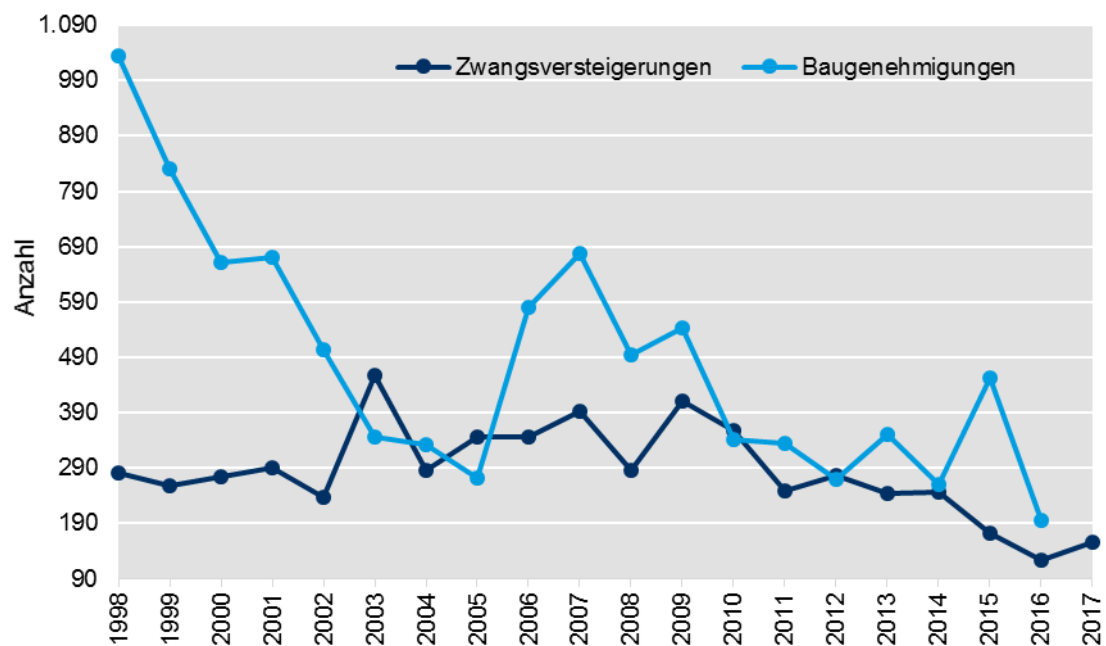


Abbildung 37: Zinsentwicklung
seit 1998



* Bis 31.12.1998 Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, ab 1.1.1999 bis 31.12.2001 Basiszinssatz gemäß Diskontüberleitungsgesetz (DÜG).

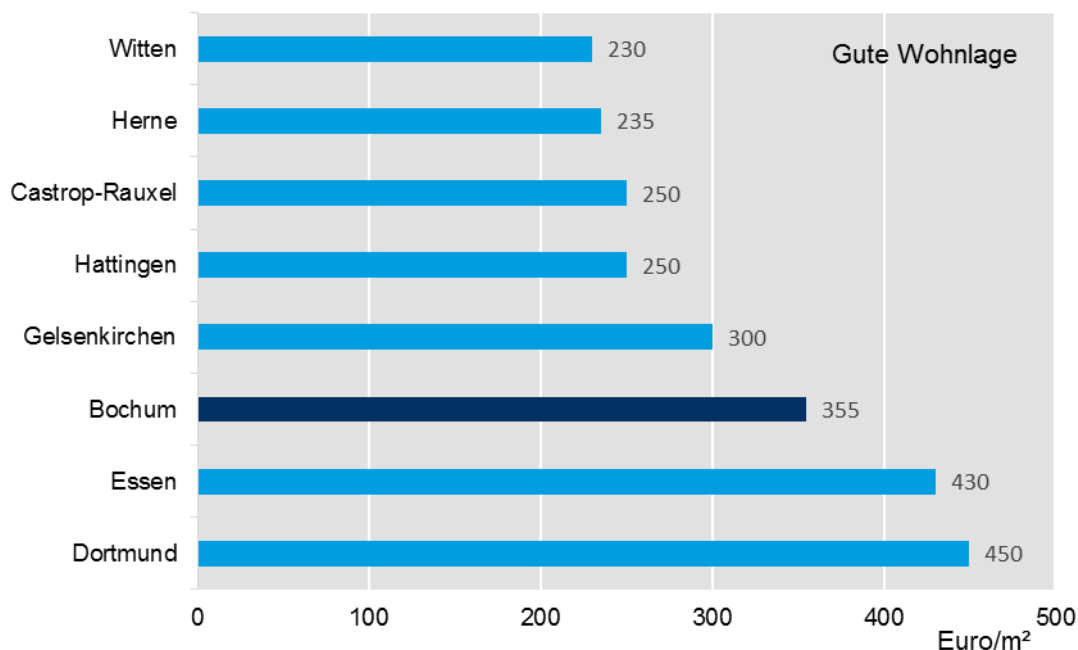
Abbildung 38: Anzahl erteilter Baugenehmigungen und beantragter Zwangsversteigerungen
seit 1998



9.2 Regionale Vergleiche

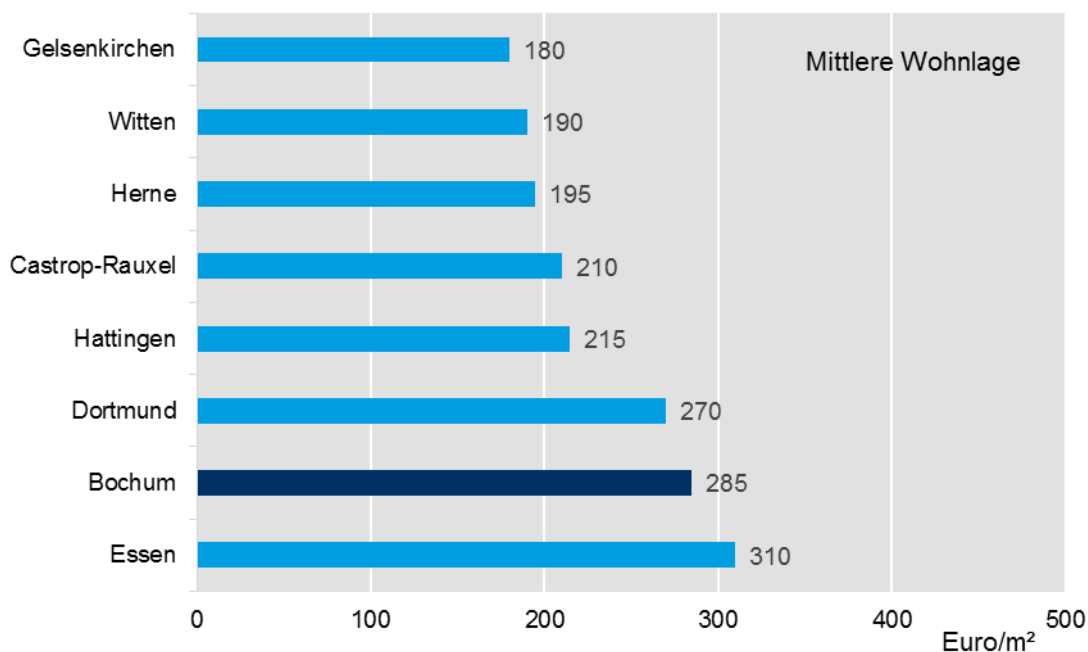
Der Städtevergleich des Oberen Gutachterausschusses stellt Durchschnittspreise in Bochum und anderen Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2016 dar (Abbildung 39, Abbildung 40 und Abbildung 41).

Abbildung 39: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2016 in guter Wohnlage



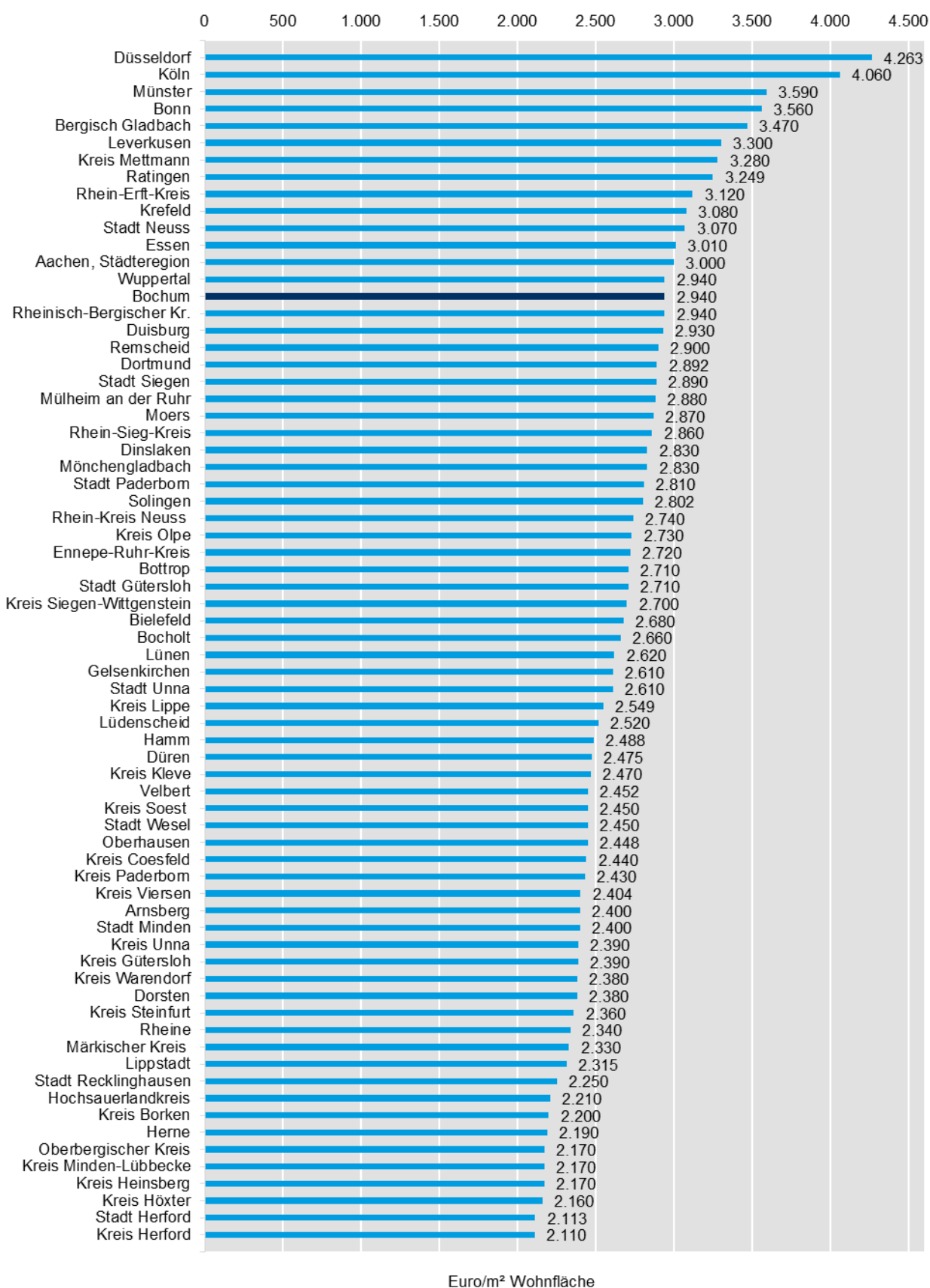
Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Abbildung 40: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2016 in mittlerer Wohnlage



Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

**Abbildung 41: Preise Wohnungseigentum (Erstverkäufe) 2016 im landesweiten Vergleich
(Wohnungsgröße 60 bis 100 m²)**



Euro/m² Wohnfläche

Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

10 Mieten und Pachten

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen

in Bochum

gültig vom 01.01.2017 bis 31.12.2018

Arbeitskreis Mietspiegel:

Haus + Grundeigentümer Bochum e. V.

Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundeigentümervereine vertreten durch:

Haus- und Grundbesitzer-Verein Bochum-Linden-Dahlhausen e. V.

Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Wohnungsunternehmen

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

Mieterverein Wattenscheid e. V.

Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Erläuterungen zum Mietspiegel

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 des Bürgerlichen Gesetzbuchs anerkannt worden.

Der Mietspiegel gibt ausschließlich das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete typischer nicht preisgebundener Mietwohnungen (Geschosswohnungsbau) im Stadtgebiet Bochum wieder. Daten über vermietete Ein- oder Zweifamilienhäuser sowie über nicht abgeschlossene Wohnungen wurden nicht erhoben und finden sich deshalb auch nicht in den Tabellenwerten wieder.

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 eine Teilinklusive-Miete 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.

Dies 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 davor liegenden 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. Wohnlagen

Die ganz überwiegende Mehrheit der Mietwohnungen in Bochum befindet sich in normaler Wohnlage. Diese setzt voraus, dass sich

- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (mehrere Linien in verschiedene Richtungen)
- und/oder die wichtigsten Einrichtungen zur Deckung der Bedarfe des täglichen Lebens (insbesondere Geschäfte, Ärzte, Geldinstitute etc.)

in fußläufiger Entfernung (maximal 500 Meter) befinden. Ist beides nicht der Fall, muss der angegebene Abschlag für „dezentrale Wohnlage“ gemacht werden.

6. Ausstattung

Die in der Tabelle ausgewiesenen Mietwerte setzen einen durchschnittlichen Erhaltungszustand des Wohnraumes voraus.

Der Tabellenmiete liegt eine Standardwohnung zugrunde, die über folgende Mindestausstattungen verfügt, die ausschließlich der Vermieter geschaffen hat oder zur Verfügung stellt:

- die Wohnung ist frei von Durchgangszimmern/gefangenen Räumen
- Bodenbelag: Dielen, Laminat, Teppichboden, Fliesen
- durchschnittliches Bad, Boden- und Wandfliesen, Wanne oder Dusche, ein Waschbecken, WC
- Zentral- oder Etagenheizung
- isolierverglaste Fenster

6.1. Zu- und Abschläge:

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

6.1.1 Energetische Qualität

Anders als in früheren Mietspiegeln wird die energetische Qualität der Wohnung nur noch 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:

<u>Energiebedarf bzw. -verbrauch</u>	<u>Effizienzklasse</u>
bis unter 50 kWh/(m²a)	A+ / A
50 bis unter 100 kWh/(m²a)	B / C
100 bis unter 160 kWh/(m²a)	D / E
ab 160 kWh/(m²a)	F / G / H

Die weitaus meisten Wohnungen in Bochum liegen in den Effizienzklassen D und E. 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

einfach	nackter Estrich / überwiegend PVC (Abschlag)
normal	Dielen, Laminat, Teppichboden, Fliesen (Standard)
gehoben	Parkett / Echtholz, Naturstein, hochwertige Fliesen, hochwertiger Teppichboden, Vinyl (Zuschlag)

6.1.3 Badausstattung

einfach	z. B. unmodernes Bad mit altem Ölsockel, einfaches Waschbecken mit Fliesenspiegel und WC, alte Wanne, beengt (Abschlag)
normal	z. B. durchschnittliches Bad, Boden- und Wandfliesen, Wanne oder Dusche, ein Waschbecken, WC (Standard)
gehoben	z. B. großzügiger Schnitt, Wanne und Dusche, mehrere Waschbecken, hochwertige Bestandteile, aufwändige Gestaltung (Zuschlag)

6.1.4 Heizung

einfach	Elektrospeicherheizung oder Einzelöfen (Abschlag)
normal	Zentral- oder Etagenheizung (Standard)
gehoben	z. B. Brennwerttechnik, Solaranlage, Geothermie oder andere vergleichbar energieeffiziente Techniken (Zuschlag)

6.1.5 Barrierearmut

Barrierearme Erreichbarkeit = stufenlos erreichbar vom öffentlichen Verkehrsraum

Barrierearme Ausstattung = z. B. ebener Duschzugang, ebener Balkonzugang, Türverbreiterungen

6.1.6 Isolierfenster

Die weitaus meisten Wohnungen in Bochum verfügen durchgehend über Isolierfenster. Ist dies nicht der Fall, muss der angegebene Abschlag angesetzt werden. Verfügt die Wohnung nur teilweise über Isolierfenster, muss dies angemessen berücksichtigt werden.

6.1.7 Grundriss

Die Tabellenmiete geht davon aus, dass alle Räume von der Diele aus erreichbar sind. Gibt es dagegen Durchgangszimmer/gefangene Räume, muss der angegebene Abschlag vorgenommen werden.

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, Außen-WC, fehlender Wohnungsabschluss) müssen zusätzliche Abschläge gebildet werden.

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

- Rollläden
- Aufzug
- Elektroinstallation

7. Ermittlung der Miete

Zunächst ist die Basis-Miete anhand der Tabellenwerte zu ermitteln. Sie ist abhängig von Größe und Baujahr. Die Basismiete ist sodann zu korrigieren um die daneben aufgelisteten Zu- und Abschläge pro Quadratmeter. Gegebenenfalls müssen gemäß Kap. 6.2 weitere Zu- oder Abschläge gemacht werden.

8. Die Mietpreistabelle

Baujahr	Größe m²	m²-Miete Euro
bis 1929	bis unter 35	6,47
	35 bis unter 50	5,60
	50 bis unter 65	5,47
	65 bis unter 80	5,34
	80 bis unter 95	5,31
	95 bis unter 110	5,35
	ab 110	5,47
1930 - 1989	bis unter 35	6,70
	35 bis unter 50	5,82
	50 bis unter 65	5,69
	65 bis unter 80	5,57
	80 bis unter 95	5,53
	95 bis unter 110	5,58
	ab 110	5,69
1990 - 2004	bis unter 35	7,21
	35 bis unter 50	6,33
	50 bis unter 65	6,20
	65 bis unter 80	6,08
	80 bis unter 95	6,05
	95 bis unter 110	6,09
	ab 110	6,20
ab 2005	bis unter 35	8,16
	35 bis unter 50	7,28
	50 bis unter 65	7,16
	65 bis unter 80	7,03
	80 bis unter 95	7,00
	95 bis unter 110	7,04
	ab 110	7,16

Abschläge pro m² und Monat in Cent:

dezentrale Wohnumgebung	24 Cent
Energieklasse F/G/H	8 Cent
Durchgangszimmer / gefangener Raum	7 Cent
keine Isolierglasfenster	51 Cent
einfacher Bodenbelag (kein Belag/überwiegend PVC)	18 Cent
einfaches Bad	22 Cent
einfache Heizung	44 Cent

Zuschläge pro m² und Monat in Cent:

Energieklasse A+/A	18 Cent
Energieklasse B/C	17 Cent
barrierearm erreichbare Wohnung	18 Cent
barrierearm ausgestattete Wohnung	28 Cent
Bodenbelag hochwertig	68 Cent
gehoben ausgestattetes Bad	16 Cent
Gäste-WC	22 Cent
gehobene Heizung	10 Cent
gewerbliche Wärmelieferung (Contracting)	12 Cent
Fernwärme	13 Cent
nutzbarer Balkon (kein Austritt)	18 Cent
weitere(r) Balkon(e)	22 Cent
Terrasse	33 Cent

11 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum

Vorsitzender	Mausbach-Judith, Tim	Dipl.-Ing.
Stellvertr. Vorsitzende	Blümke, Hans-Joachim	Dipl.-Ing.
und ehrenamtliche	Brune, Eberhard	Dipl.-Finanzwirt
Gutachter	Mengelbier, Kay A.	Immobilienmakler
	Müller, Carsten	Dipl.-Ing.
	Pohlmann, Eckart	Dipl.-Ing.
	Pott, Uwe	Dipl.-Ing.
ehrenamtliche Gutachter	Calderoni, Randolph	Kaufmann
	Christensen, Gerda	Kauffrau
	Erdelmann, Dirk	Dipl.-Ing.
	Freudenberger, Erhard	Dipl.-Ing.
	Frahm, Karl-Joachim	Dipl.-Ing.
	Gebhardt, Markus	Dipl.-Ing.
	Gehrmann, Kirsten	Bankkauffrau
	Hahne, Reiner	Dipl.-Ing.
	Kalischewski, Norbert	Dipl.-Ing.
	Kerstiens, Christian	Dipl.-Betriebswirt
	Lülsdorf, Gottfried	Dipl.-Ing.
	Meyer-Dietrich, Ulf	Dipl.-Ing.
	Mohaupt, Ulrich	Dipl.-Ing.
	Rossig, Erhard	Dipl.-Ökonom
	Wennersheide, Gabriele	Dipl.-Ing.
Gutachter Finanzamt:		
Bochum-Mitte	Ruhrmann, Friederike	
	Demtröder, Kerstin	
	Gornik, Gudrun	
Bochum-Süd	Hansmann, Henrike	
	Behr, Ingo	

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vorsitzender des Gutachterausschusses

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

Geschäftsstellenleitung

Tanja Lausberg
 Wertermittlung für den Gutachterausschuss, Bodenrichtwerte, Wertauskünfte
 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	Cecilienallee 2 40474 Düsseldorf	Tel: 0211/475-2640 Fax: 0211/475-2900
Stadt Dortmund	Märkische Straße 24-26 44141 Dortmund	Tel: 0231/50-23862 Fax: 0231/50-26658
Stadt Essen	Rathenaustraße 2 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	Langkampstr. 36 44652 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

12 Anlagen

12.1 Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses

Für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss wird eine Gebühr nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW) vom 05.07.2010 in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem Gebührentarif (VermWertGebT) erhoben. Die Gebühr bemisst sich nach dem zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung festgestellten Verkehrswert. Sie beträgt nach Ziffer 7.1.1 des VermWertGebT:

Gebühr:

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 ermittelte Gebühr ist mehrwertsteuerpflichtig; der z. Z. gültige Satz beträgt 19 %.

Anmerkung:

Bei umfangreichen Recherchen, besonderen rechtlichen Gegebenheiten sowie aufwendiger Ermittlung von Baumängeln und -schäden, Instandhaltungsrückständen oder Abbruchkosten sind Zuschläge möglich.

Für die Bereitstellung standardisiert aufbereiteter Dokumente und Daten beträgt die Gebühr nach Ziffer 7.3 b) aa) beziehungsweise auf Ziffer 1.1.1 b) des VermWertGebT 30 Euro für jede Arbeitshalbstunde.

Für die Bereitstellung individuell aufbereiteter Dokumente und Daten beträgt die Gebühr nach Ziffer 7.3 b) cc) beziehungsweise auf Ziffer 1.1.1 a) des VermWertGebT 44 Euro für jede Arbeitshalbstunde.

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 Gebühr für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beträgt derzeit je Wertermittlung bis einschließlich zehn mitgeteilter Vergleichswerte für unbebaute und bebaute Grundstücke 140 Euro, für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert 10 Euro.

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

12.2 Antrag auf ein Gutachten

Antrag auf ein Gutachten gem. § 193 BauGB

Grundstück in Bochum: _____

Gemarkung: _____ Flur: _____

Flurstück(e): _____

Antragsgrund:

Bewertungstichtag(e): _____

Bewertung zusätzlicher Rechte:

Antragsteller:

Straße:

Ort:

Rufnummer:

Kostenpflichtiger:

Zur Ortsbesichtigung zu laden:

Ich bin berechtigter Antragsteller i.S. des § 193 BauGB;
entstehende Gebühren gehen, u.U. auch abweichend von
einer getroffenen Kostenregelung, zu meinen Lasten.

Antrag entgegengenommen:
Bochum,

12.3 Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

**Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte in der Stadt Bochum**
Hans-Böckler-Str. 19

44787 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. §10 Abs. 2 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23.03.2004
(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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
(Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW)
vom 23.03.2004 (GV NRW S. 146)**

**§ 10
Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung**

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) 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 der Betroffenen beeinträchtigt werden.

Hinweis zu § 10 Abs.3: Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn Straße **und** Hausnummer angegeben werden oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass der Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren hat.

**Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die
amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen
(Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW)
vom 5. Juli 2010 (GV NRW S. 390)**

Tarifstelle

7.3. Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

b) bb) Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach §10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW	
einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise	140 €
je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis	10 €

Bearbeitungsvermerke

Die Voraussetzungen des §10 GAVO (berechtigtes Interesse) liegen – nicht – vor.

Antrag stattgeben – ablehnen.

Datum

Unterschrift des Vorsitzenden

☐ Auskunft erteilt am _____ Namenszeichen

☐ Antrag abgelehnt am _____ Namenszeichen

12.4 Gebäudestandards

gem. SW-RL vom 05.12.2012, Anlage 2, Tab. 1

Merkmal	1 sehr einfach	2 einfach	3 normal	4 gehoben	5 stark gehoben
Wägungsanteil					
Fassade/ Außenwände					
23	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), Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Aufwendig gestaltete Fassade (z. B. Erker), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassade, Dämmung im Passivhausstandard
Dach					
15	Dachpappe, Wellplatten/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 (Dachterasse), schweres Massivflachdach; besondere Dachformen z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindeckung aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, sichtbare Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außenüren					
11	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
Innenwände und -türen					
11	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, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z. B. geschwungene Wandpartien), Vertäfelung (Edelholz/Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Decken- konstruktion und Treppen					
11	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; 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 Trittschallschutz (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
Fußböden					
5	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
Sanitär- einrichtungen					
9	Einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich; 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 Flächendeckor)
Heizung					
9	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektr. gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, Klimaanlage
Sonstige techn. Ausstattung					
6	Sehr wenige Steckdosen, Schalter, Sicherungen, kein FI—Schalter, Leitungen tlw. auf Putz	Wenig Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage

12.5 Modernisierungspunkte

gem. SW-RL vom 05.12.2012, Anlage 4, Abschn. 1

1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. 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 Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	Nicht modernisiert
4 Punkte	=	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	Mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	Überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	Umfassend modernisiert

12.6 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			m²	Euro/m²	Euro/m²	% des Rohertrags	Jahre	Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum s	2,9 1,1	688	2	79 28	1.485 552	5,99 0,63	23,0 7,2	45 15	80
Vermietetes Wohnungseigentum s	4,1 1,3	305	2	75 28	1.336 499	6,06 0,68	23,3 7,2	46 14	80
Mehrfamilienhäuser (3 - 4 Wohneinheiten) s	3,5 0,6	59	2	238 51	1.057 204	5,5 0,38	25,6 1,7	27 8	80
Mehrfamilienhäuser (5 - 7 Wohneinheiten) s	4,9 0,8	65	2	362 92	844 228	5,6 0,71	26,8 2,3	26 9	80
Mehrfamilienhäuser (über 7 Wohneinheiten) s	5,1 0,8	49	2	672 593	819 320	5,6 0,65	26,5 2,8	28 9	80
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil < 20% s	4,8 0,9	44	2	606 380	850 355	5,5 1,2	27,2 2,1	27 5	80
Geschäfts- und Büroobjekte s	5,5 - 8,0*	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe s	5,5 - 8,0*	-	-	-	-	-	-	-	-
Ein-/Zweifamilienhäuser s	2,5 - 3,5*	-	-	-	-	-	-	-	-

*Markteinschätzung, -kenntnis sowie Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes des Oberen Gutachterausschusses NRW 2017

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

www.boris.nrw.de

