



Grundstücksmarktbericht 2020
für die Stadt Bochum

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

Grundstücksmarktbericht 2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bochum

Bochum, im Februar 2020

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 gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Titelseite: RVR, 2018-2019, Meixner Vermessung ZT GmbH
Rückseite: Stadt Bochum, Kommunikationsservice

Lizenz

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

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum 2020,
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	33
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	51
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	52
5.2.1	Durchschnittspreise für Mehr- und Dreifamilienhäuser	53

5.2.2	Durchschnittspreise für gemischt genutzte Objekte	54
5.2.3	Liegenschaftszinssätze	55
5.2.4	Rohertragsfaktoren	55
5.3	Büro- und Gewerbegebäude	56
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	56
6	Wohnungs- und Teileigentum	57
6.1	Wohnungseigentum	58
6.1.1	Durchschnittspreise	58
6.1.2	Liegenschaftszinssätze	61
6.1.3	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	62
6.1.4	Indexreihen	64
6.2	Teileigentum	64
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	65
8	Modellbeschreibungen	66
8.1	Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter	66
8.2	Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter	66
8.3	Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	68
9	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt und regionale Vergleiche	70
9.1	Rahmendaten	70
9.2	Regionale Vergleiche	72
10	Mieten und Pachten	74
11	Kontakte und Adressen	78
12	Anlagen	80
12.1	Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses	80
12.2	Antrag auf ein Verkehrswertgutachten	81
12.3	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	84
12.4	Gebäudestandards	87
12.5	Modernisierungspunkte	88
12.6	Übersicht Liegenschaftszinssätze	89

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 inkl. Sonderbauflächen	27
Abbildung 22: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Gewerbegrundstücke	28
Abbildung 23: Übersicht der Bodenrichtwerte für Wohnbebauung	32
Abbildung 24: Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke, Basisjahr 1995 = 100	35
Abbildung 25: Baulandpreisindex für gewerbliche Bauflächen, Basisjahr 1995 = 100	36
Abbildung 26: Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser	37
Abbildung 27: Durchschnittliche Preise für Reihenmittelhäuser	38
Abbildung 28: Durchschnittliche Preise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	39
Abbildung 29: Durchschnittliche Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	40
Abbildung 30: Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser	41
Abbildung 31: Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	51
Abbildung 32: Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser	51
Abbildung 33: Verteilung der Kauffälle für Drei- und Mehrfamilienhäuser	52
Abbildung 34: Teilmärkte Wohnungseigentum	57
Abbildung 35: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet	57
Abbildung 36: Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum	58
Abbildung 37: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum	60
Abbildung 38: Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum in Abhängigkeit vom Baujahr	61
Abbildung 39: Preisindex für Wohnungseigentum	64
Abbildung 40: Preisindizes im Vergleich	70
Abbildung 41: Zinsentwicklung	70
Abbildung 42: Anzahl erteilter Baugenehmigungen und beantragter Zwangsversteigerungen	71
Abbildung 43: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2017 in guter Wohnlage	72
Abbildung 44: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2017 in mittlerer Wohnlage	72
Abbildung 45: Preise Wohnungseigentum (Erstverkäufe) 2017 im landesweiten Vergleich (Wohnungsgröße 60 bis 100 m ²)	73

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Verteilung der Grundstückskaufverträge 2019	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 ohne Sonderbauflächen	27
Tabelle 6: Landwirtschaftliche Flächen im längerfristigen Vergleich	29
Tabelle 7: Übersicht der Bodenrichtwerte	33
Tabelle 8: Durchschnittliche Preise für Reihemittelhäuser	38
Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	39
Tabelle 10: Durchschnittliche Preise 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	48
Tabelle 16: Umrechnungskoeffizienten	50
Tabelle 17: Durchschnittliche Preise für Mehrfamilienhäuser	53
Tabelle 18: Durchschnittliche Preise für Dreifamilienhäuser	53
Tabelle 19: Durchschnittliche Preise für gemischt genutzte Objekte	54
Tabelle 20: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	55
Tabelle 21: Rohertragsfaktoren	56
Tabelle 22: Liegenschaftszinssätze Büro- und Gewerbeobjekte	56
Tabelle 23: Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum	59
Tabelle 24: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum	60
Tabelle 25: Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum	61
Tabelle 26: Umrechnungskoeffizienten	63
Tabelle 27: Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze	64

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Erläuterungsbedürftige Zeichen

Zeichen	Bedeutung
-	nichts vorhanden
∅	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
inkl.	inklusive

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 rund 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 innovativer Technologien, bedeutender Hochschulfbereiche, industrieller und gewerblicher Fertigung, kultureller Einrichtungen, Verwaltungen und Dienstleister aus.

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

Geografische Daten:

östliche Länge: 7 Grad 13 Min. 34 Sek.

nördliche Breite: 51 Grad 28 Min. 21 Sek.

höchster Punkt: 196 m über NN (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: 372.193 (Stand 31.12.2019); Vorjahr: 370.797

davon männlich: 183.258, weiblich: 188.935

davon Deutsche: 318.477, andere Nationalitäten: 53.716

Bevölkerungsdichte: 2.560 Einw. je km²

Strukturdaten Bauen und Wohnen:

Baugenehmigungen in 2018: 794, davon Ein-/Zweifamilienhäuser: 90

Baufertigstellungen in 2018: 571, davon Ein-/Zweifamilienhäuser: 89

Zwangsversteigerungen in 2019: 127

Flächennutzung (2019):	Siedlungsfläche	55,3 %
	Vegetationsfläche	29,3 %
	Verkehrsfläche	14,5 %
	Gewässerfläche	0,9 %

Wirtschaftsdaten:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gesamt (Quartal IV/2018): 131.781

Arbeitslosenquote (30.11.2019): 8,1 % (Bochum)
6,4 % (NRW)
4,8 % (Bund)

Pendlerrechnung (2018): Einpendler: 83.212
Auspendler: 79.355
Pendlersaldo: 3.857

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Anzahl der Kaufverträge

Für den Berichtszeitraum 2019 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum insgesamt 2.891 Kaufverträge von den Notaren übersandt worden. Gegenüber dem Vorjahr (2.627 Verträge) ist die Anzahl der Kaufverträge deutlich angestiegen (+ 10 %).

Die Anzahl der für die Auswertung geeigneten Verträge ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 13 % auf 2.351 gestiegen. Bei den nicht geeigneten Verträgen (ca. 19 %) 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.

Tabelle 1: Verteilung der Grundstückskaufverträge 2019

Anzahl der Kaufverträge 2019: 2.891 davon geeignet: 2.351
davon ungeeignet*: 540

Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke	
171		2.180	
Wohnbauflächen	61	Ein- und Zweifamilienhäuser	531
Gewerbe-, Industrie- und Sonderbauflächen	20	Dreifamilienhäuser	38
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	5	Mehrfamilienhäuser	161
Grün-, Garten-, Verkehrs- und Arrondierungsflächen	73	Gemischt genutzte Objekte	93
Rohbau- und Bauerwartungsland	1	Wohnungseigentum	1.166
Private Erholungsflächen	11	Teileigentum	11
		Gewerbe- und Büroobjekte	57
		Einfamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken	33
		Wohnungserbbaurecht	36
		Pkw-Garagen und Tiefgaragenstellplätze	54

*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

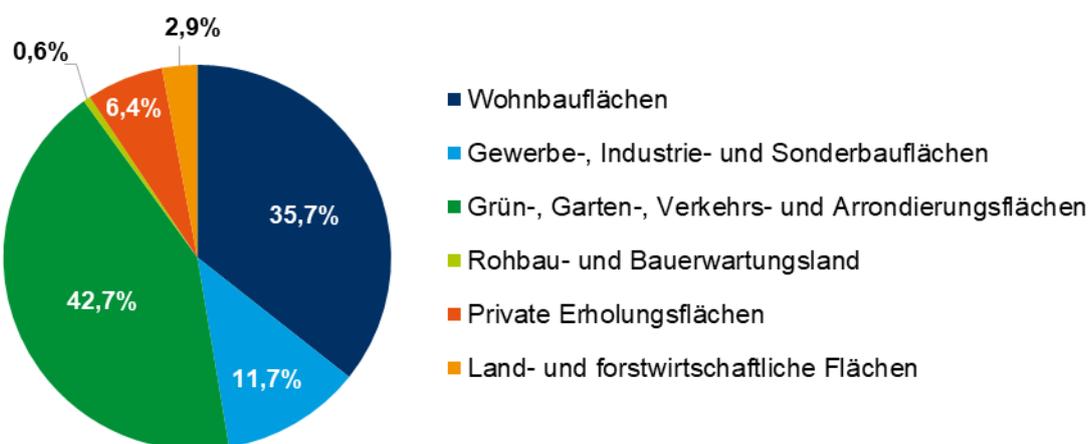


Abbildung 2: Verteilung der Kaufverträge bebauter Grundstücke

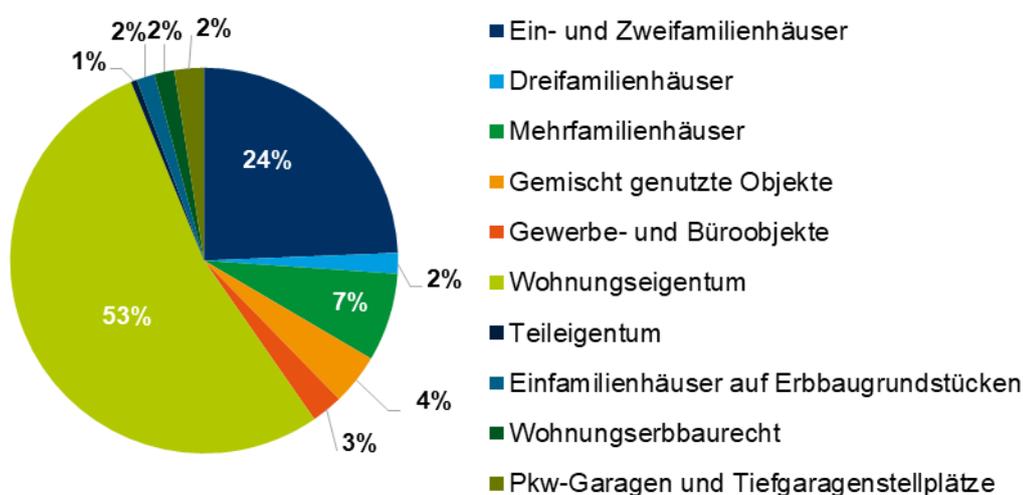


Abbildung 3: Anzahl der Kaufverträge ausgewählter Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

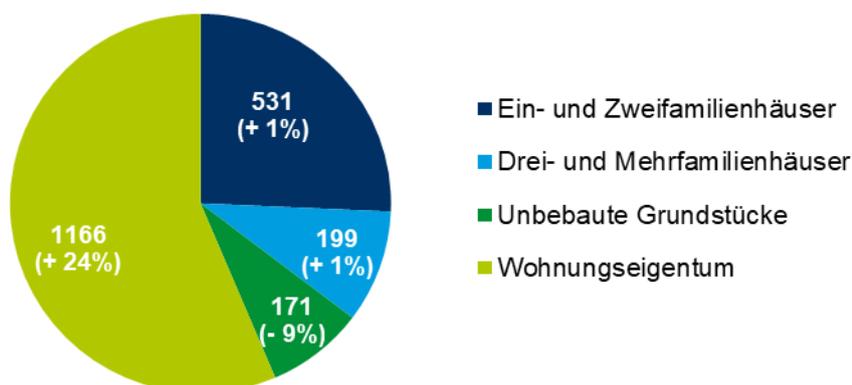


Abbildung 4: Gesamtanzahl der Kaufverträge im längerfristigen Vergleich

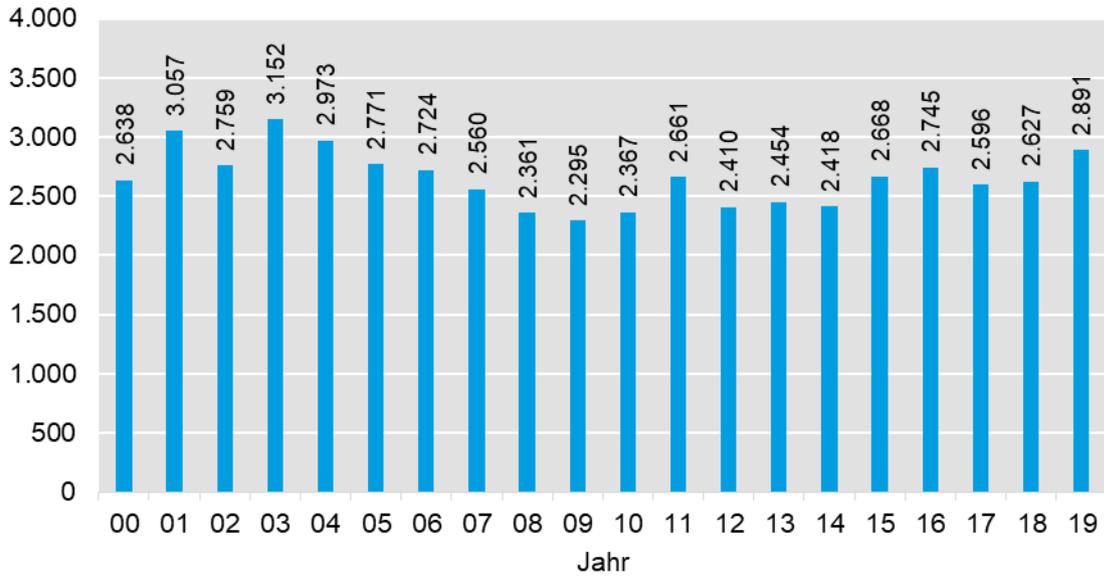
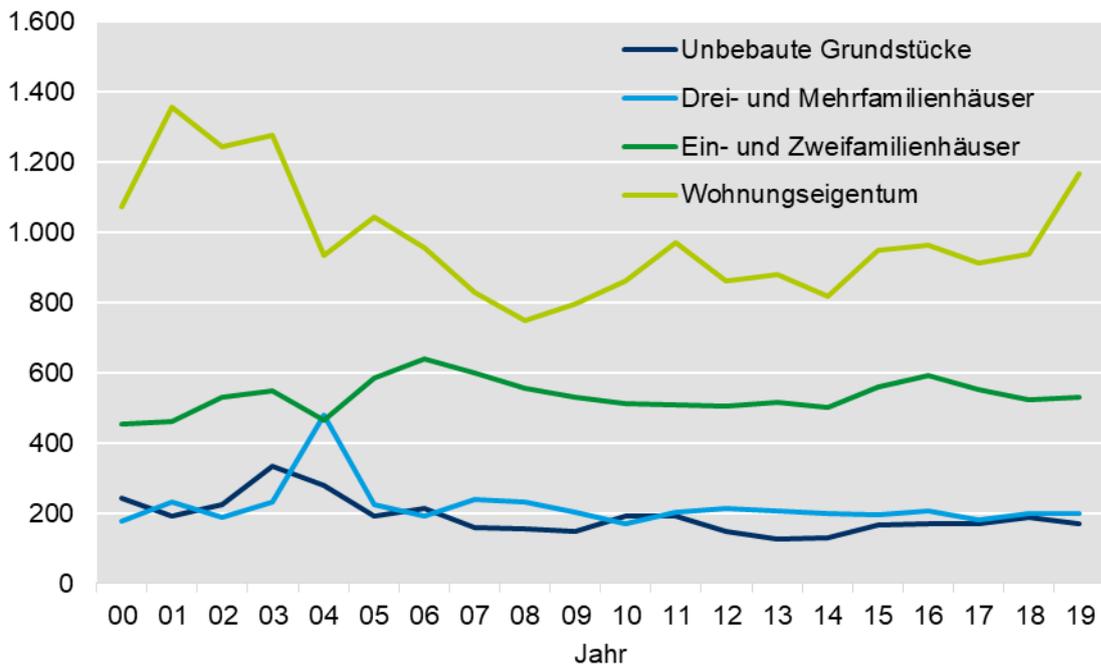


Abbildung 5: Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten im längerfristigen Vergleich



2.2 Markttendenzen am Bochumer Grundstücksmarkt

Tabelle 2 zeigt allgemeine Markttendenzen über das Preisniveau des Bochumer Grundstücksmarktes im Jahr 2019 für unbebaute und bebaute Grundstücke auf einen Blick.

Die Tabelle zeigt nur einen **groben** Überblick über die Markttendenzen. Detaillierte Auswertungen über das aktuelle Marktgeschehen sind in den entsprechenden Kapiteln einzusehen.

Tabelle 2: Allgemeine Markttendenzen

Kategorie	Durchschnittliche Preise 2018		Durchschnittliche Preise 2019	
	Euro/m ²		Euro/m ²	
Unbebaute Grundstücke (Kap. 4)				
Wohnungsbau (inkl. Erschließungsbeiträge)	348		346	
Gewerbe- und Industrieflächen (inkl. Erschließungsbeiträge)	68		84**	
Landwirtschaftliche Flächen	4		6,5	
	Euro	Euro/m² Wohnfläche bzw. Wohn-/Nutzfläche	Euro	Euro/m² Wohnfläche bzw. Wohn-/Nutzfläche
Bebaute Grundstücke (Kap. 5)				
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	415.000	2.400	420.000	2.380
Reiheneckhäuser und Doppel- haushälften (> 90 m ² Wohnfläche)	310.000	2.210	340.000	2.460
Reihenmittelhäuser (> 90 m ² Wohnfläche)	275.000	2.120	315.000	2.380
Siedlungshäuser (< 90 m ² Wohnfläche)	170.000	2.100	190.000	2.360
Mehrfamilienhäuser	480.000	990	480.000	1.150
Dreifamilienhäuser	285.000	1.300	375.000	1.450
Gemischt genutzte Objekte	580.000	900	575.000	1.020
Wohnungseigentum* (Kap. 6)				
Neubau/Erstverkauf	350.000	3.150	375.000	3.540
Weiterverkauf/Umwandlung älterer Objekte	110.000	1.420	110.000	1.450

*Werte ohne Garage bzw. Stellplatz

**Der Durchschnittspreis in 2019 enthält zwei hochpreisige Kauffälle in einem neu entwickelten Gewerbegebiet.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt wurden bei einem Flächenumsatz von rd. 1.385.000 m² ca. 797 Millionen Euro umgesetzt. Angaben zu Flächen- und Umsatzentwicklungen können im Einzelnen der Abbildung 6 und Abbildung 7 entnommen werden. Im Vergleich zum Vorjahr ist sowohl eine Steigerung im Geldumsatz (+19 %) als auch bei den veräußerten Flächen (+9 %) zu verzeichnen.

Abbildung 6: Umsatzentwicklungen aller Teilmärkte
seit 2010

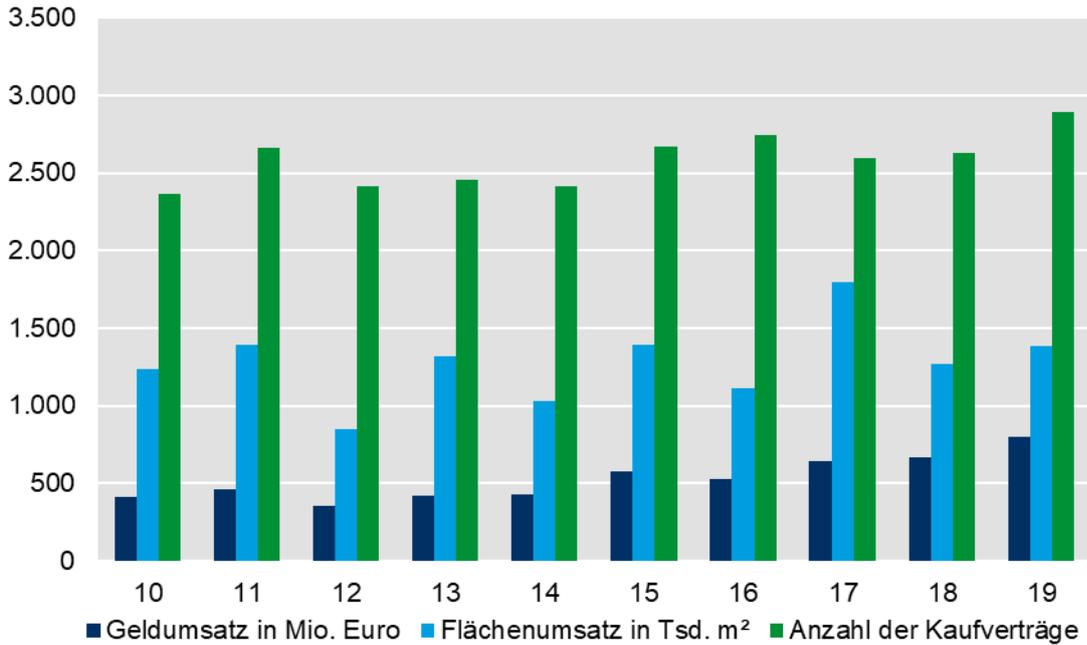
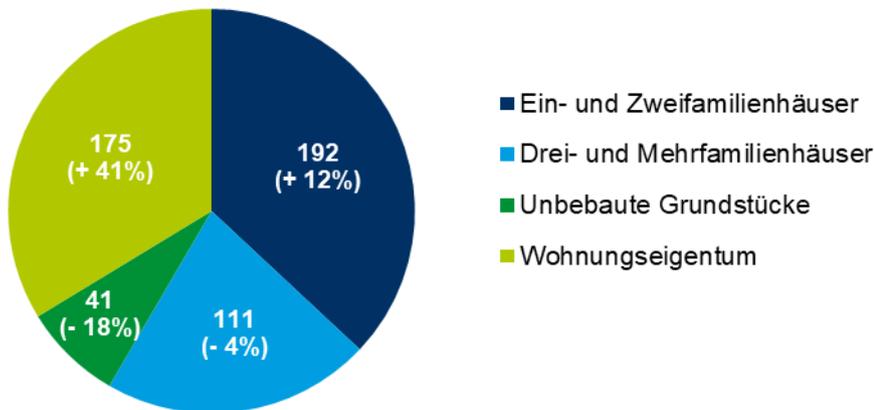


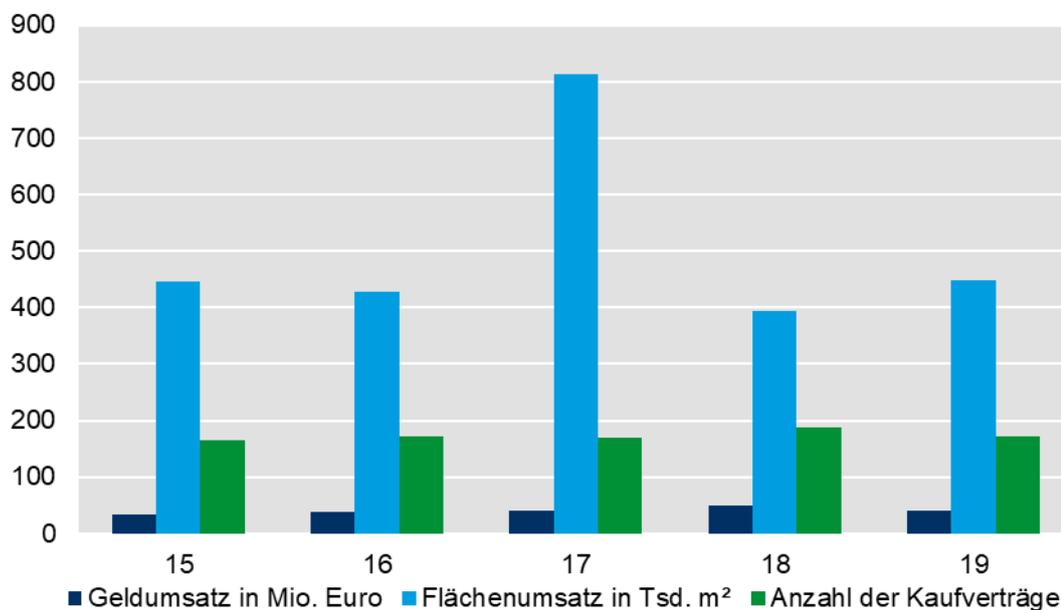
Abbildung 7: Umsatzentwicklung ausgewählter Teilmärkte
in Mio. Euro
und Vergleich zum Vorjahr



3.2 Unbebaute Grundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für unbebaute Grundstücke stellt sich wie in der Abbildung 8 dar. Der große Flächenumsatz im Jahr 2017 war unter anderem auf den Verkauf großer landwirtschaftlicher und gewerblicher Flächen zurückzuführen.

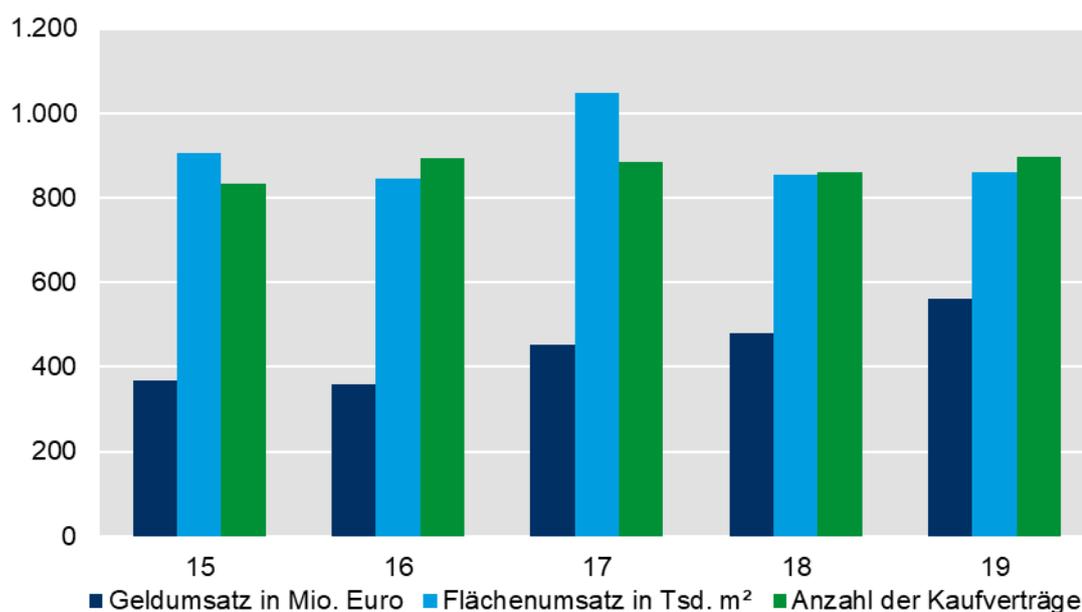
Abbildung 8: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke
seit 2015



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.

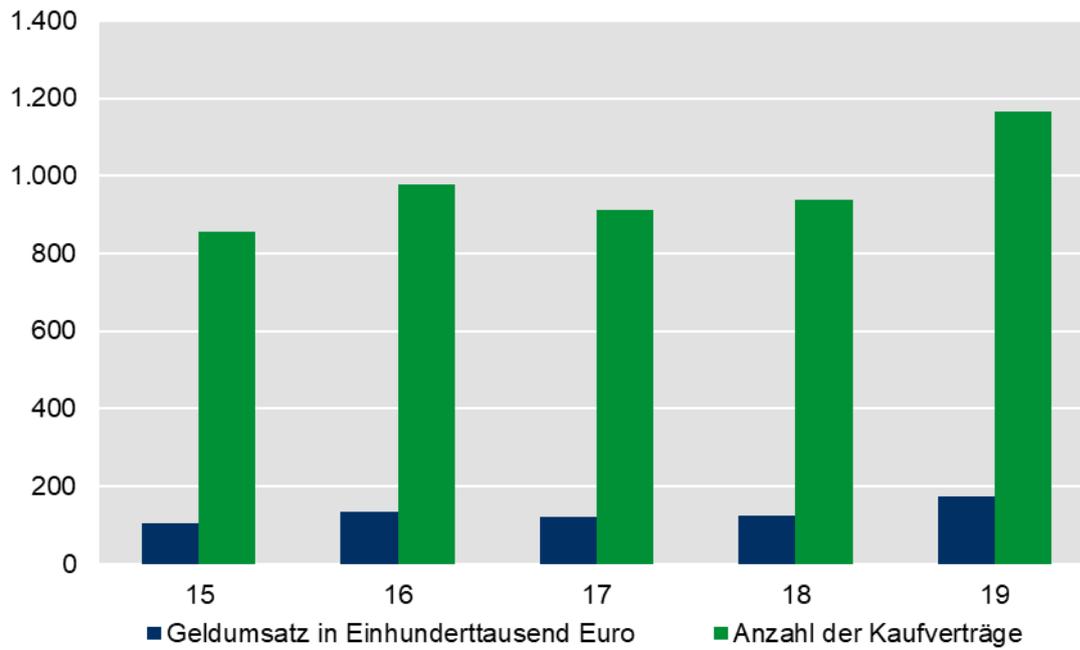
Abbildung 9: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke
seit 2015



3.4 Wohnungseigentum

Der Flächen- und Geldumsatz für Wohnungseigentum stellt sich wie in der Abbildung 10 dar. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es einen deutlichen Anstieg der Umsatzzahlen (+ 14 %) und der Fallzahlen (+ 24 %).

Abbildung 10: Umsatzentwicklung Wohnungseigentum
seit 2015



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. 71 % der gesamten Verkäufe aus.

Abbildung 11: Verkäuferkreise

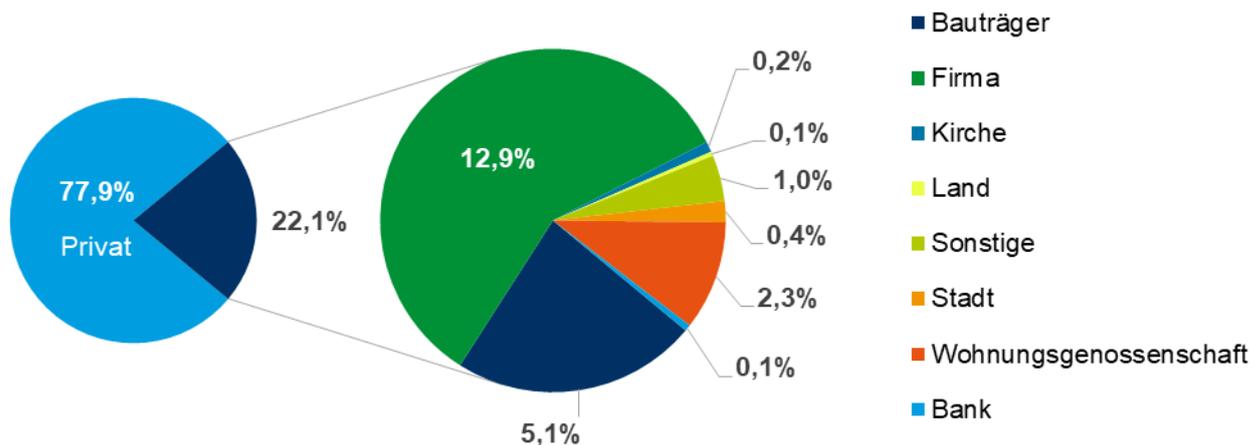
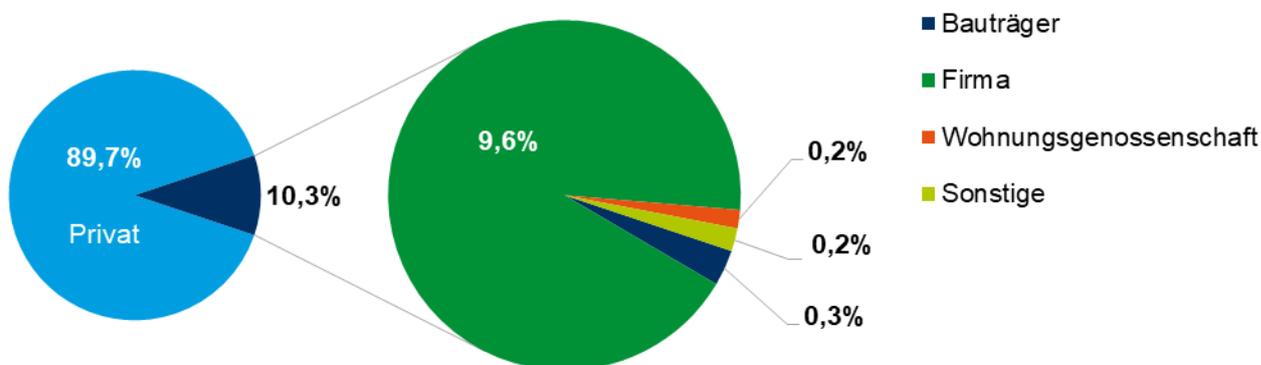
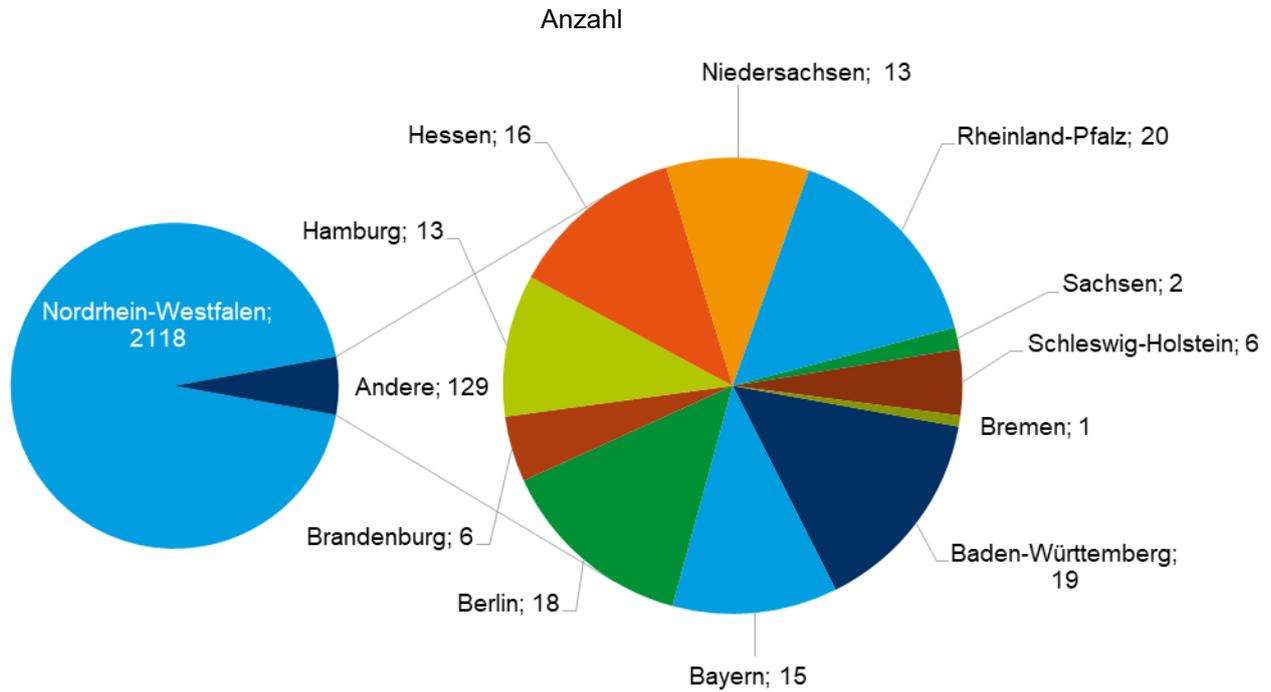


Abbildung 12: Käuferkreise



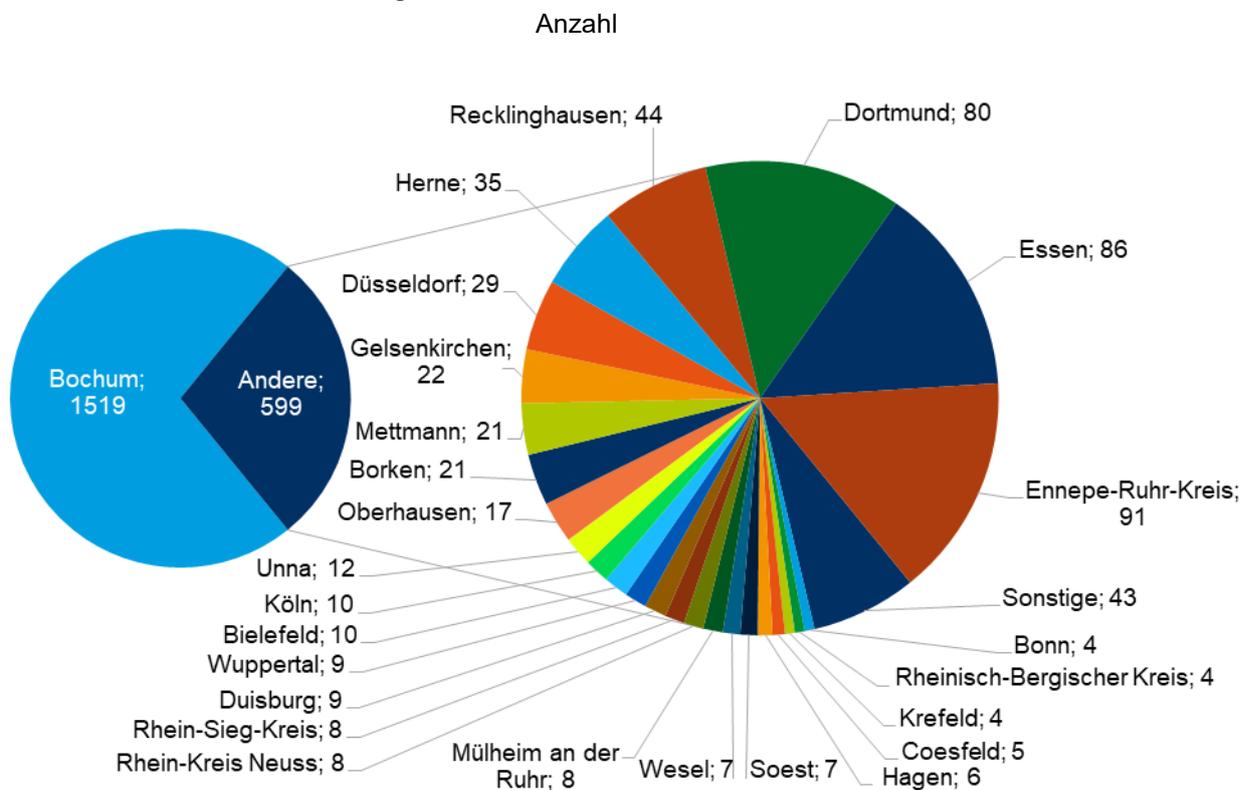
Über den deutschlandweiten Käuferkreis außerhalb NRWs informiert Abbildung 13.

Abbildung 13: Käufer außerhalb von Nordrhein-Westfalen



Im Wesentlichen kommen die Käufer aus Nordrhein-Westfalen (94 %). Einen Überblick aus welchen Städten und Kreisen die Käufer im Einzelnen kommen, gibt die folgende Abbildung. Käufer aus Bochum machen einen Anteil von 72 % aus.

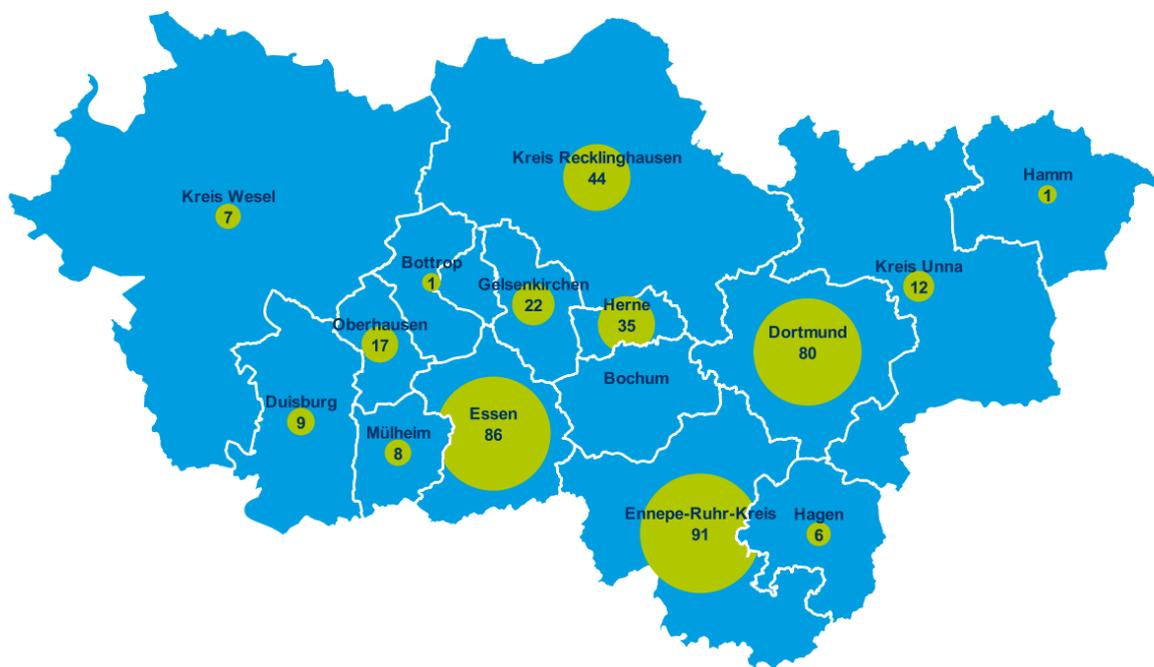
Abbildung 14: Käufer aus Nordrhein-Westfalen



Unter „Sonstige“ wurden die Städte/Kreise mit weniger als vier 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 auf 171 (2018: 188) zurückgegangen.

Die Zahl der für die Auswertung geeigneten Kaufverträge über Wohnbauland ist mit 61 (2018: 104) ebenfalls deutlich um rd. 40 % gesunken. Dabei ergab sich ein deutlicher Rückgang sowohl beim Flächenumsatz als auch beim Geldumsatz.

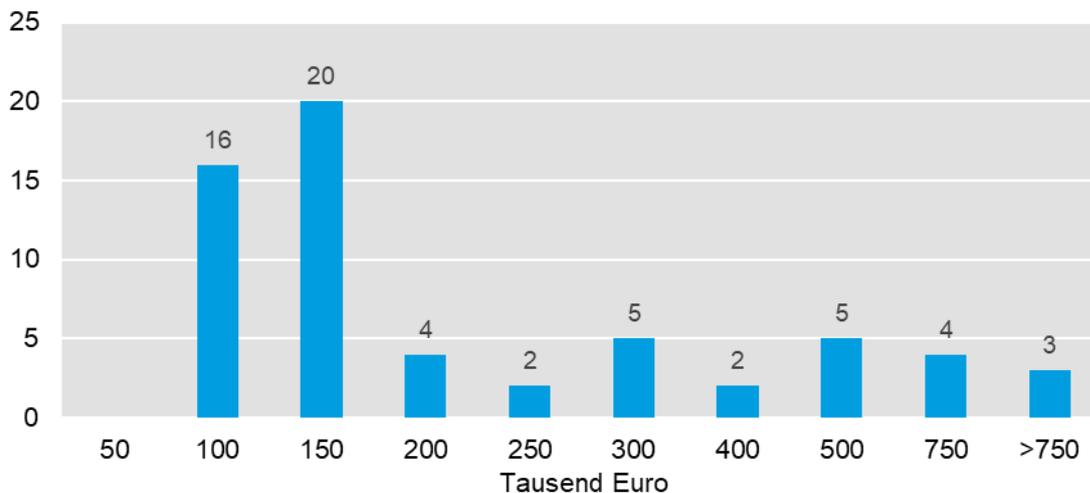
Für die Ermittlung der Durchschnittspreise wurden 2019 insgesamt 55 Kauffälle herangezogen. Davon entfielen 47 Fälle auf Wohnbauflächen sowie 8 Fälle auf unbebaute Gewerbeflächen.

4.2 Anzahl, Umsatz, Preis von unbebauten Wohnbaugrundstücken

Der Durchschnittspreis für Wohnbauland ist im Jahr 2019 mit 346 Euro/m² im Vergleich zum Vorjahr (348 Euro/m²) nahezu konstant geblieben. Die Preise bewegten sich in 2019 in einer Spanne von 190 Euro/m² bis 649 Euro/m² gegenüber 153 Euro/m² bis 585 Euro/m² im Jahr 2018.

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

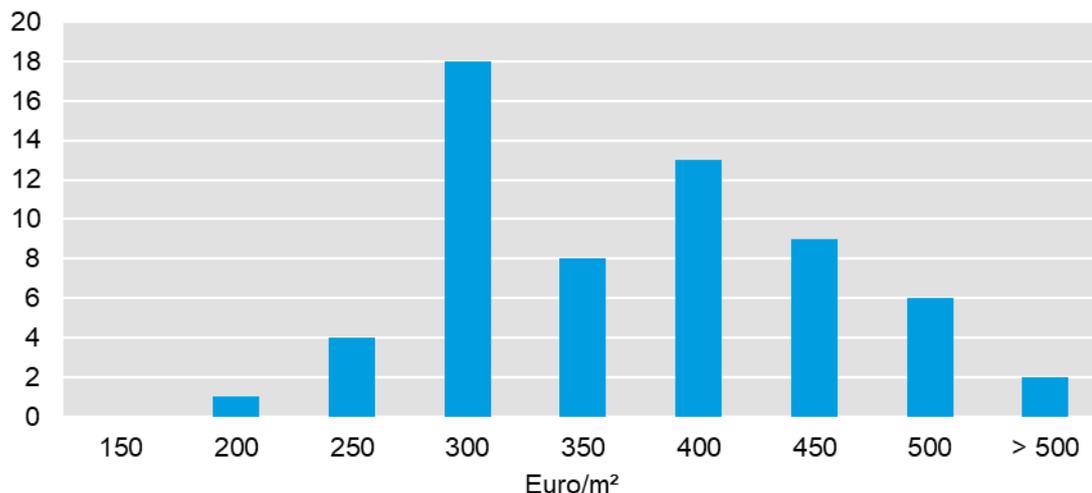


Tabelle 3 und Tabelle 4 zeigen Einzelgrößen (Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz, Durchschnittspreise) für unbebaute Grundstücke (Wohnbauland) im Vergleich zu 2018.

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

Grundstücksgröße m ²	Anzahl der Kauffälle		Gesamte verkaufte Fläche m ²		Gesamte Verkaufssumme Euro	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
bis 200	5	3	883	440	319.400	199.998
201 - 300	13	9	3.299	2.239	1.035.154	909.210
301 - 500	32	21	13.121	7.995	3.857.865	2.416.574
501 - 700	31	11	18.559	6.335	5.712.032	2.156.490
701 - 1.200	8	10	6.258	9.328	2.548.843	4.362.016
1.201 - 2.000	9	3	13.635	4.454	4.561.440	1.244.560
über 2.000	6	4	17.107	14.198	5.517.000	4.015.728
Gesamt	104	61	72.862	44.989	23.551.734	15.304.576

Danach ergeben sich für das Jahr 2019 ein Gesamtumsatz von **15.304.576 Euro** sowie eine gesamte Verkaufsfläche von **44.989 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	
	2018	2019	2018	2019
bis 200	5	2	323	364
201 - 300	12	7	334	410
301 - 500	18	12	309	329
501 - 700	13	9	360	361
701 - 1.200	8	10	405	392
1.201 - 2.000	9	3	363	269
über 2.000	6	4	340	340

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

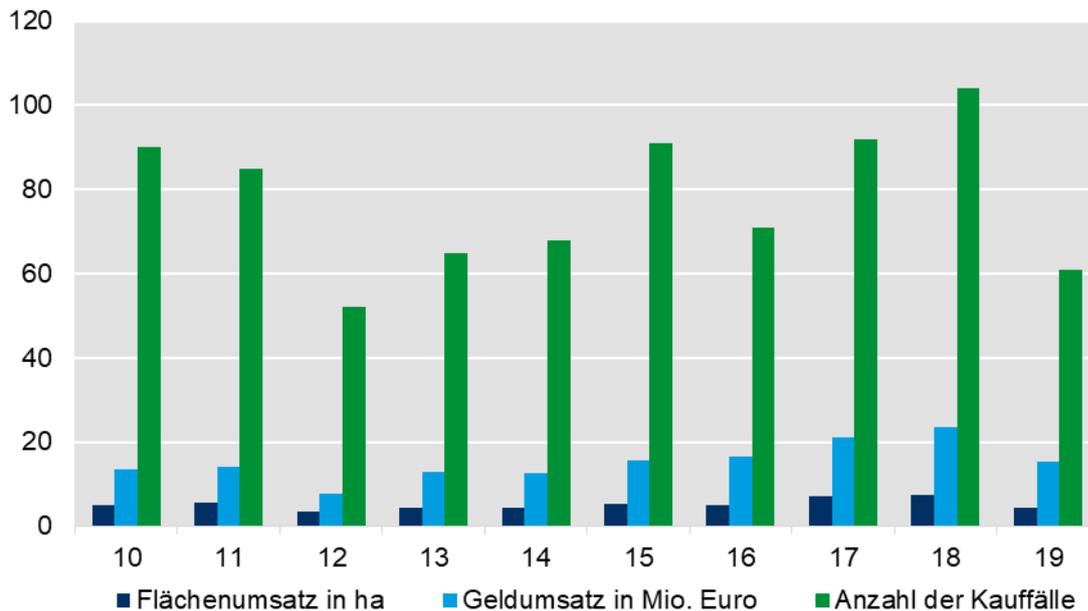
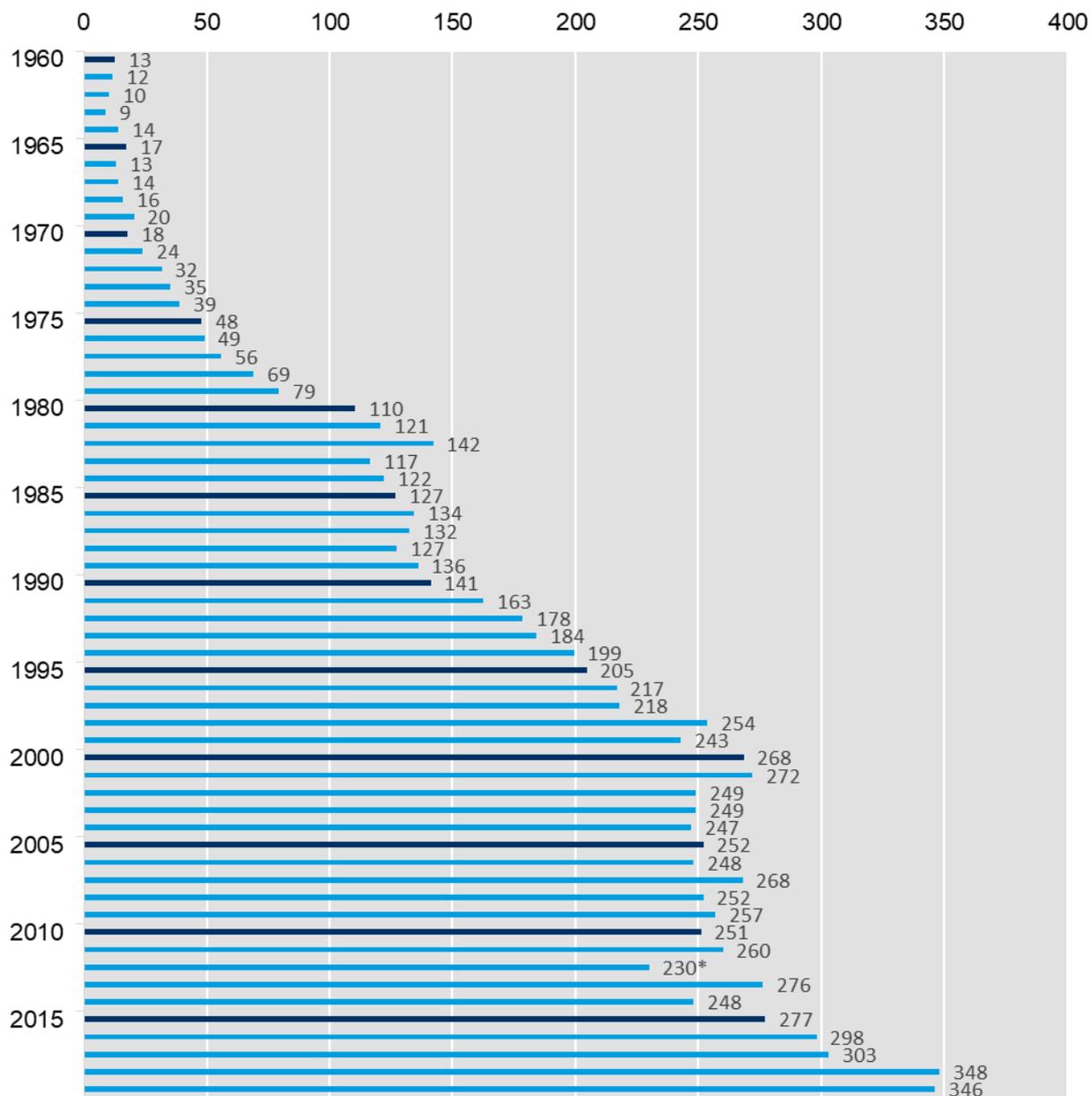


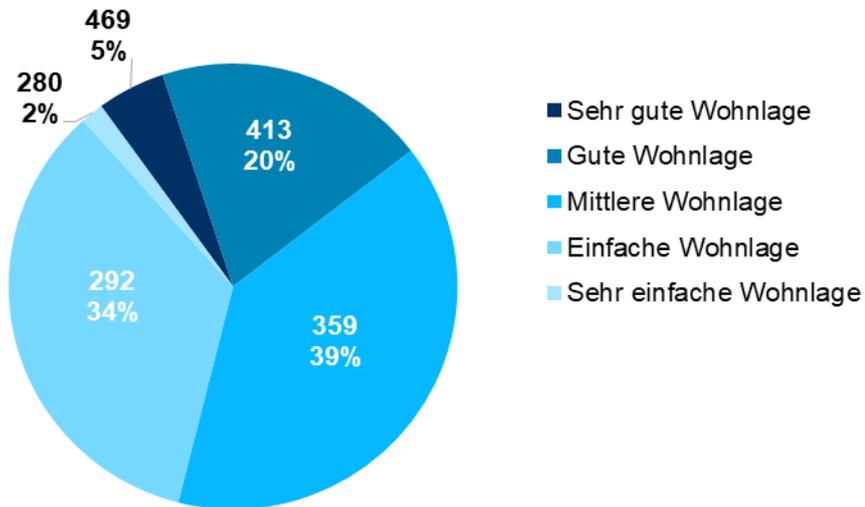
Abbildung 19: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke
in Euro/m²



*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.

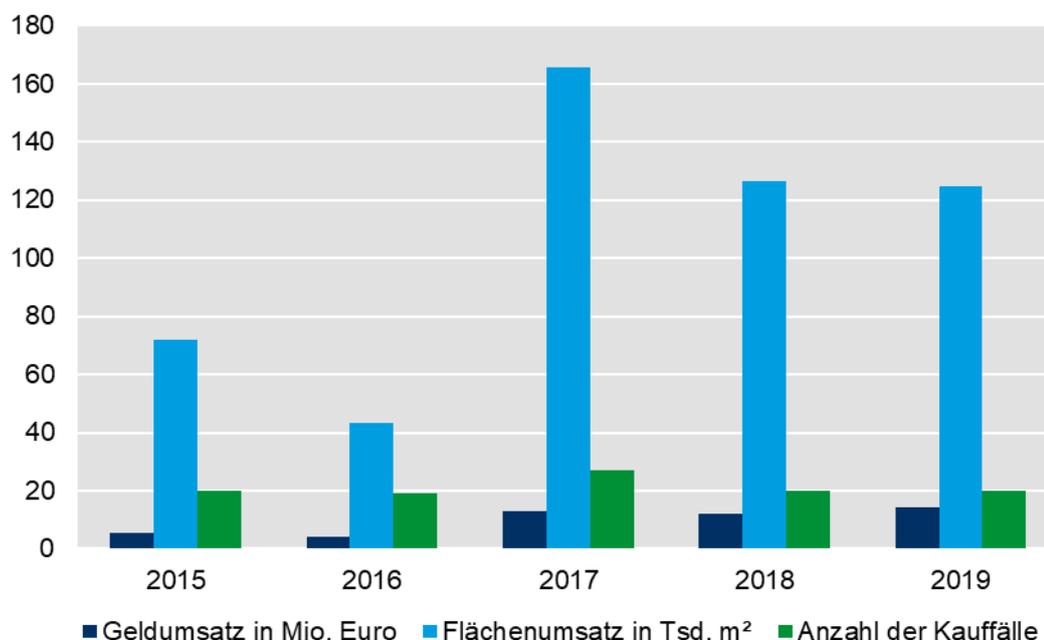
Abbildung 20: Verteilung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke nach Wohnlagen
Durchschnittspreis in Euro/m²
Prozentuale Verteilung der Kauffälle



4.3 Anzahl, Umsatz und Preis von gewerblichen Bauflächen

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

Abbildung 21: Umsatzentwicklung gewerblicher Bauflächen inkl. Sonderbauflächen seit 2015



Aus dem Berichtszeitraum liegen zur Auswertung acht geeignete Kauffälle über gewerbliche Bauflächen vor. Der ermittelte Durchschnittspreis lag 2019 bei 75 Euro/m² bei einer Preisspanne von 50 Euro/m² bis 89 Euro/m² und Flächengrößen von 507 m² bis 17.916 m². Im Vergleich zu den Vorjahren ist der Preis leicht gestiegen.

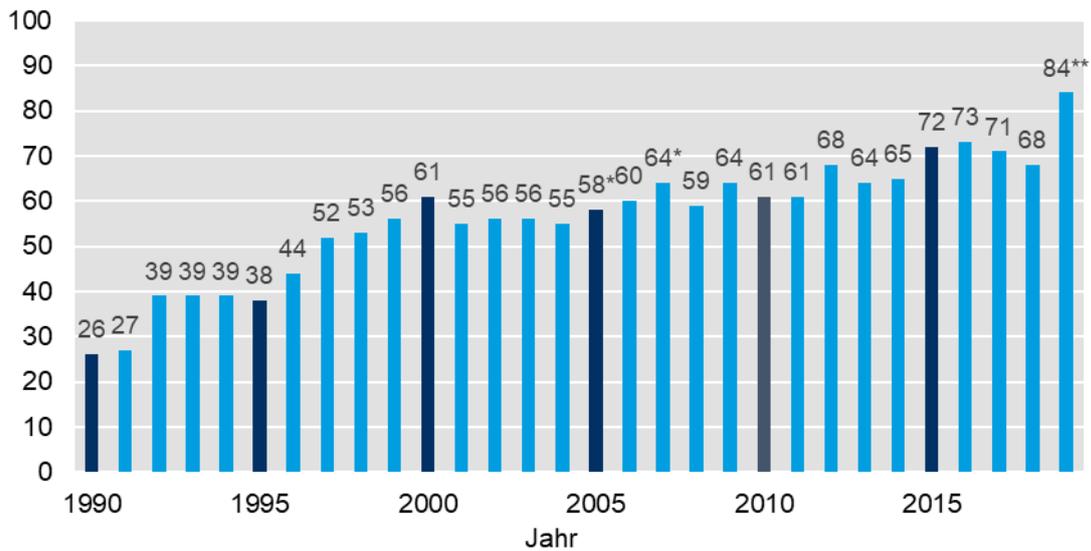
Tabelle 5: Gewerbeflächen im längerfristigen Vergleich ohne Sonderbauflächen

Jahrgang	Anzahl	Flächengrößen			Preis		
		Min. m ²	Max. m ²	Ø m ²	Min. Euro/m ²	Max. Euro/m ²	Ø Euro/m ²
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
2018	12	1.220	31.500	5.701	52	91	68
2019	10	507	32.715	9.087	50	130	84*

*Der Durchschnittspreis in 2019 enthält zwei hochpreisige Kauffälle in einem neu entwickelten Gewerbegebiet.

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.

**Der Durchschnittspreis in 2019 enthält zwei hochpreisige Kauffälle in einem neu entwickelten Gewerbegebiet.

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 vorgegebenen 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
2018	1	13.100	50.000	3,82	3,82	3,82
2019	3	39.764	259.252	5,75	7,02	6,52

Im Jahr 2019 sind bei der Geschäftsstelle drei geeignete Kaufverträge über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke eingegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 6,52 Euro/m².

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

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

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

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, Straßenbauer, 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 2019 wurde kein Kaufvertrag über Bauerwartungsland registriert. 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 2019 wurde ein Kaufvertrag über Rohbauland registriert; dabei wurden 19.960 m² veräußert. Der Kaufpreis lag bei 150 Euro/m²; das sind 43 % des durchschnittlichen Kaufpreises für baureifes Wohnbauland.

Bei einer Untersuchung aller Kaufverträge über Rohbauland in den Berichtszeiträumen 2015 bis 2019 ergibt sich ein Mittelwert von 121 Euro/m²; das entspricht 40 % des durchschnittlichen Kaufpreises für baureifes Wohnbauland bzw. 44 % 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 2019 wurden 58 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 (Grundstückszuschneite 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 zzt. gültigen Fassung, hat „auf Antrag einer Vertragspartei ... der nach § 192 BauGB eingerichtete Gutachterausschuss ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten.“ Auf dieser Basis darf gem. § 5 (1) BKleingG höchstens der vierfache Betrag des o. g. Ausgangswertes, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Nach Änderung des § 5 (2) BKleingG sind die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden verpflichtet, dem Gutachterausschuss Auskünfte über Pachtzinsen zu erteilen. Hierbei kann ergänzend auf Werte vergleichbarer Gemeinden als Bemessungsgrundlage zurückgegriffen werden.

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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

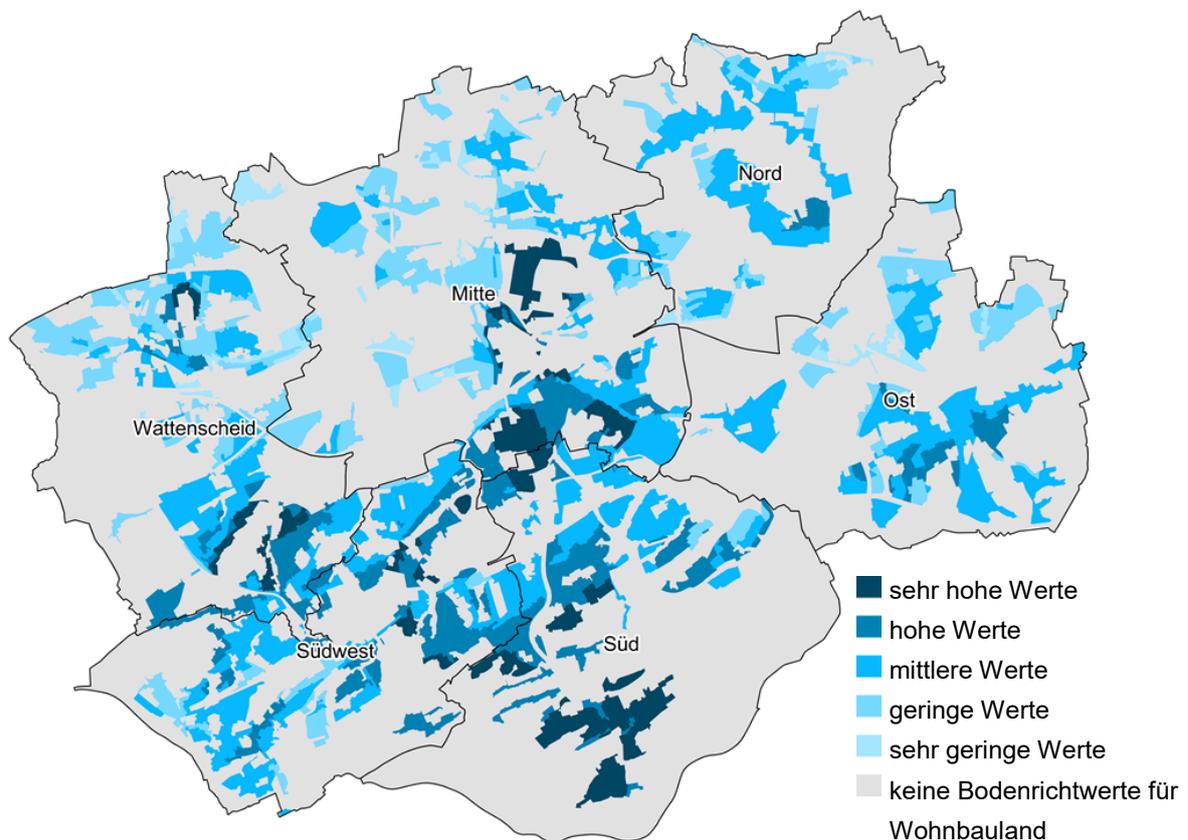
Die Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kostenfrei erfragt werden. Die Bodenrichtwerte der einzelnen Zonen sind über digitale Karten verfügbar.

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.



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

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



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Alle Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen stellen im zentralen Informationssystem BORISplus.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 17. Februar 2020 hat der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum die Bodenrichtwerte nach dem Auswertungsstand der Kaufpreise unbebauter Grundstücke zum 01.01.2020 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	435	340	270
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche 250 - 500 m ²	435	340	270
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m ²	480	375	300
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau, ebf			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V)	430	335	250
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	1,40
	Grundstücksgröße 201 bis 300 m²	1,11
	Grundstücksgröße über 2.000 m²	0,91

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 2019. 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:

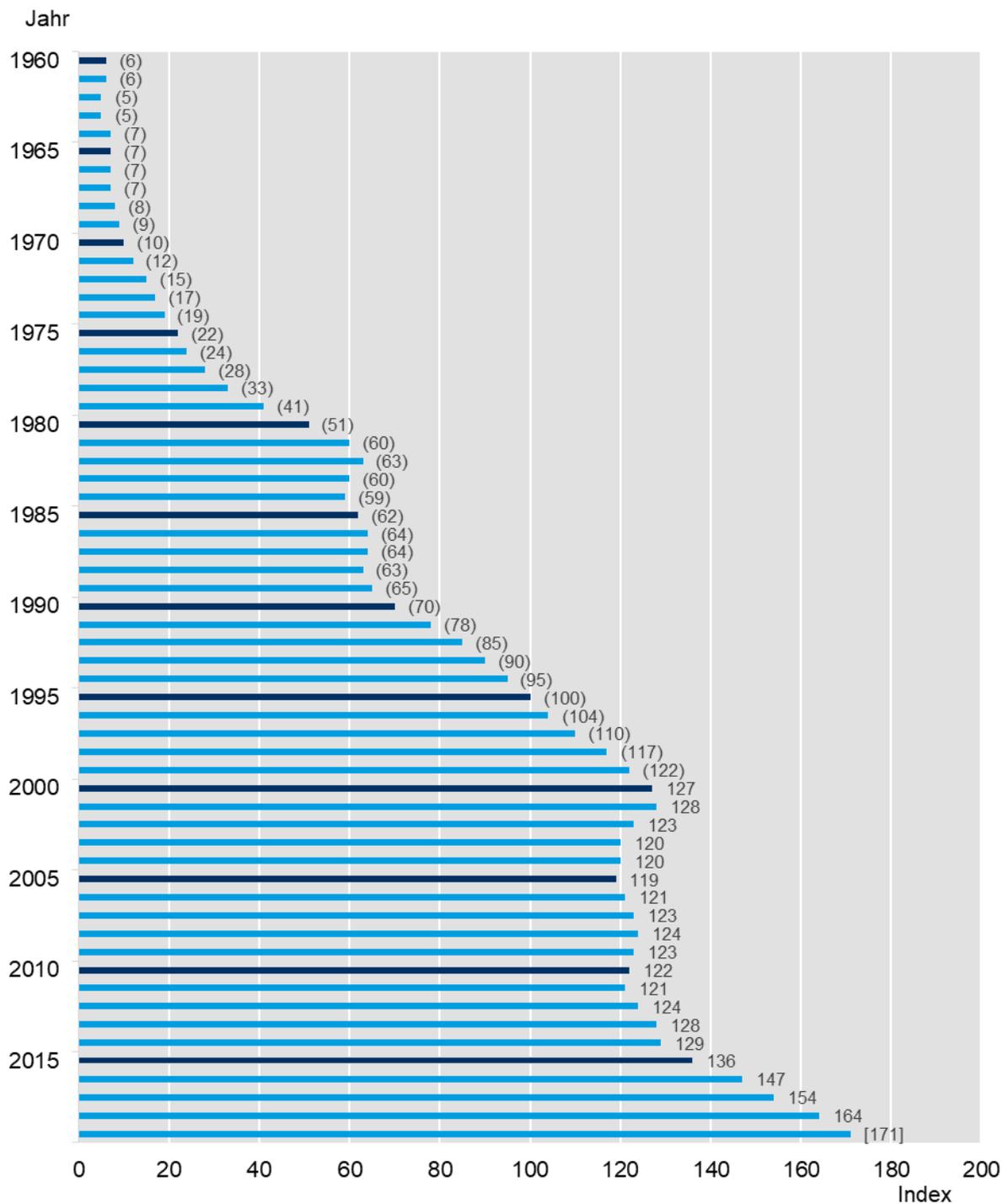
$$\text{Baulandpreisindex für das Jahr } x = \frac{\text{Gleitender Durchschnitt für Jahr } x}{\text{Gleitender Durchschnitt für 1995}} \times 100$$

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 24 in runden Klammern () dargestellt.

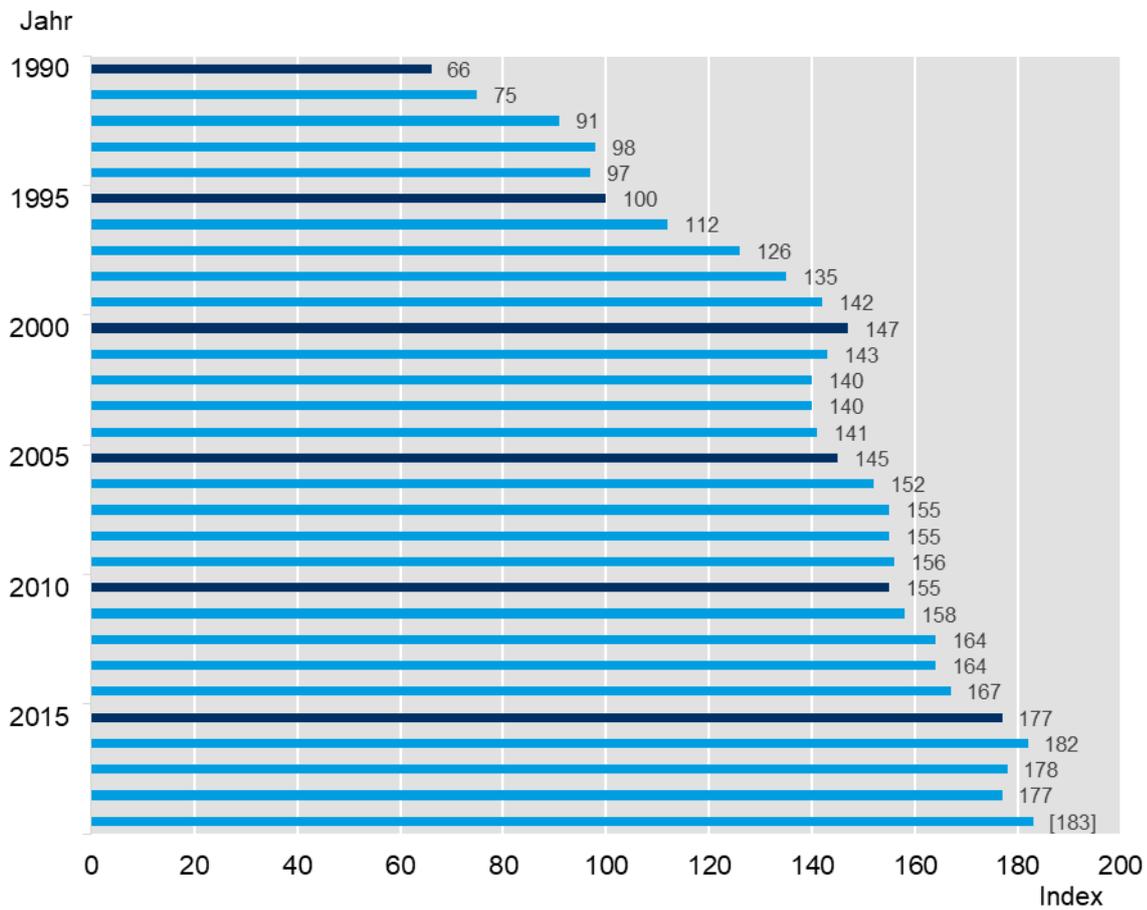
Abbildung 24: Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke, Basisjahr 1995 = 100



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

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

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

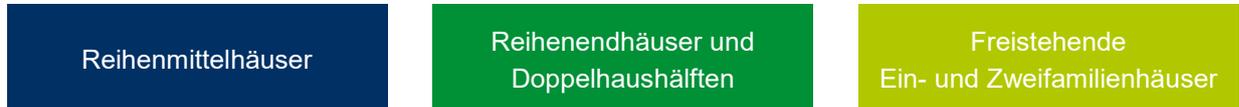


*Die zwei hochpreisigen Kauffälle aus dem Jahr 2019, die den Durchschnittswert in Tabelle 5 sowie Abbildung 22 beeinflusst haben, wurden hier nicht berücksichtigt..

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

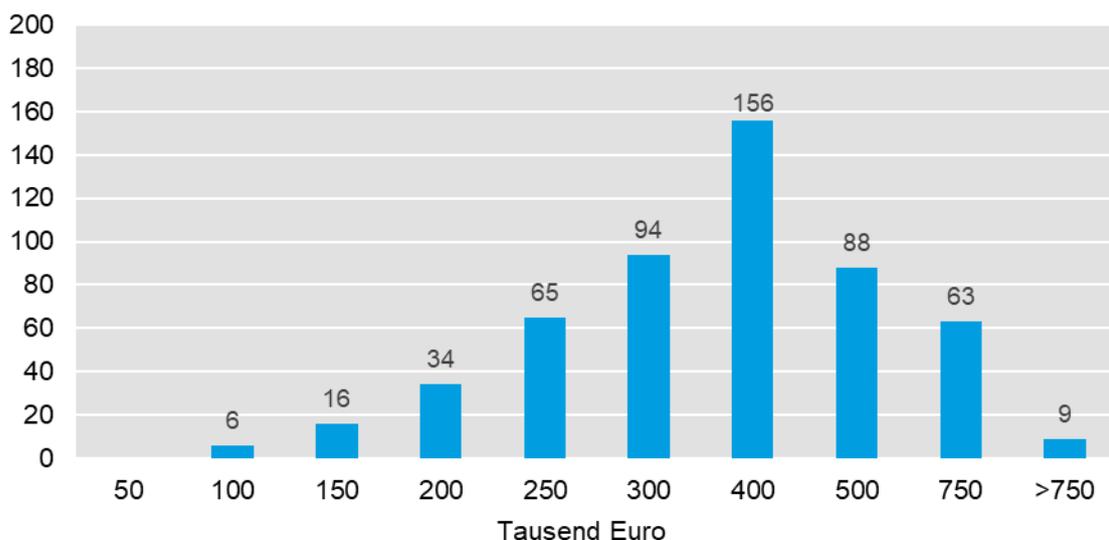


vorgenommen, da zwischen den einzelnen Teilmärkten erhebliche Preisunterschiede festzustellen sind. Insgesamt wurde für den Markt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ für das Jahr 2019 ein leichter Rückgang bei den Fallzahlen sowie ein konstanter Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr ermittelt. Die Tabelle 8 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 in vielen Baujahresklassen deutliche Preisanstiege erkennbar. Lediglich in der Rubrik „Reihemittelhäuser“ in der Baujahresklasse „1975 - 1994“ sowie in der Kategorie „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ in der Baujahresklasse „1995 - 2009“ ist das Preisniveau leicht rückgängig. Bei den Neubauten sind die Preisanstiege in den einzelnen Rubriken deutlich ausgefallen. 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 26 zeigt die Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisgruppen.

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



5.1.1 Durchschnittspreise Reihemittelhäuser

Tabelle 8: Durchschnittliche Preise für Reihemittelhäuser
in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr	Anzahl		Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wohnfläche				Ø Gesamtkaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2018
	2018	2019			2018		2019			
					Min	Max	Min	Max		
Vor 1950	5	6	217	124	1.580 1.300 1.850		2.110 1.550 2.650		265.000	+ 34 %
1950 - 1974	18	24	288	132	2.110 1.750 2.500		2.190 1.900 2.450		285.000	+ 4 %
1975 - 1994	25	23	203	138	2.140 1.800 2.500		2.100 1.750 2.450		290.000	- 2 %
1995 - 2009	14	10	176	117	2.500 2.100 2.900		2.660 2.500 2.850		310.000	+ 6 %
2010 - 2018	2	2	130	137	2.300* - -		2.890* 2.500 3.250		390.000	-
Neubau	24	17	221	141	2.270 1.900 2.600		2.940 2.450 3.400		420.000	+ 30 %

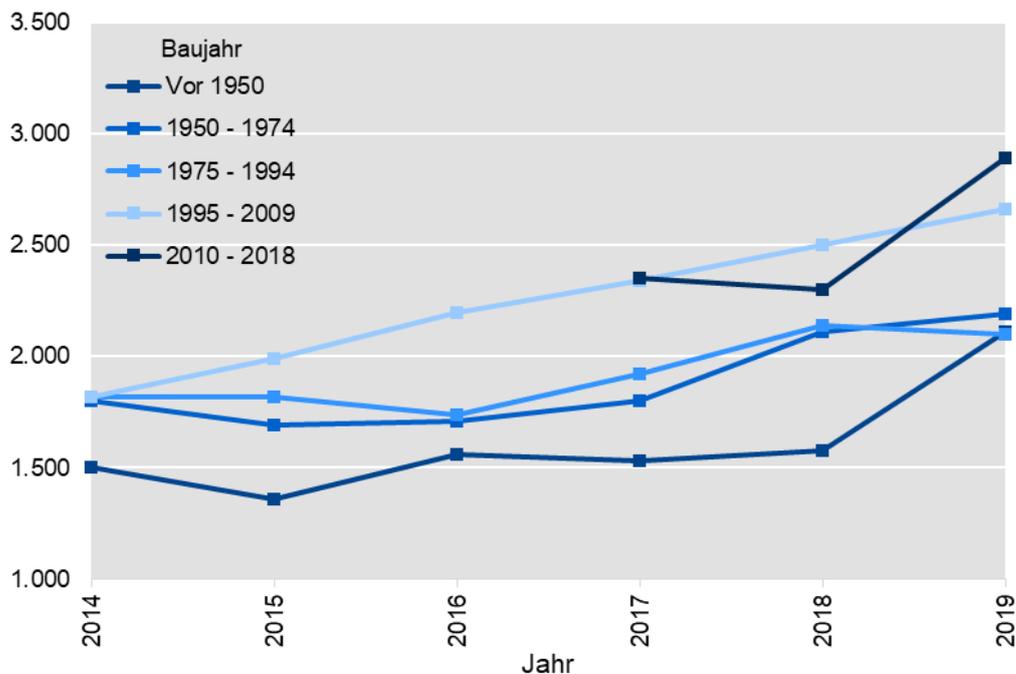
Ausgenommen sind Objekte mit einer Wohnfläche ≤ 90 m².

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

*Aufgrund der geringen Fallzahl ist keine gesicherte Auswertung möglich.

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

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



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

5.1.2 Durchschnittspreise Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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

Baujahr	Anzahl		Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wohnfläche				Ø Gesamtkaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2018
	2018	2019			2018		2019			
					Min	Max	Min	Max		
Vor 1950	29	54	420	134	1.940 1.600 2.300		2.100 1.750 2.450		280.000	+ 8 %
1950 - 1974	61	67	462	140	1.990 1.650 2.350		2.240 1.900 2.600		315.000	+ 13 %
1975 - 1994	41	35	322	136	2.210 1.850 2.600		2.470 2.100 2.850		330.000	+ 12 %
1995 - 2009	15	24	269	130	2.620 2.300 3.000		2.800 2.400 3.200		360.000	+ 7 %
2010 - 2018	3	6	342	148	2.920 2.750 3.100		3.450 2.650 4.250		530.000	+ 18 %
Neubau	49	41	286	154	2.490* 2.200 2.750		2.980 2.550 3.450		455.000	+ 20 %

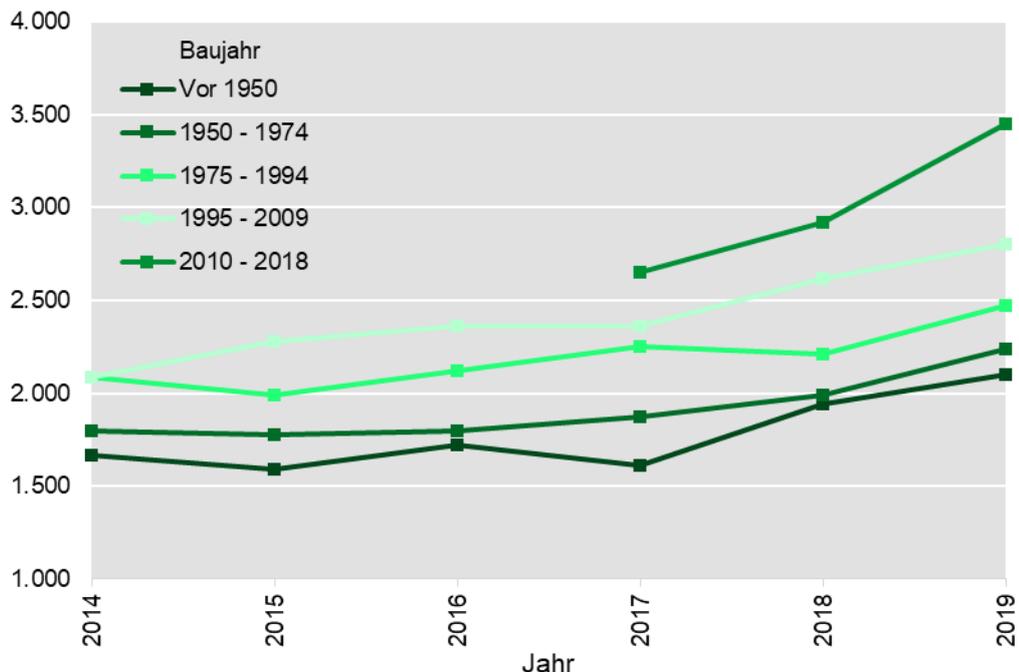
Ausgenommen sind Objekte mit einer Wohnfläche ≤ 90 m².

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

*Die überwiegende Anzahl an Verkäufen lag in 2018 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.

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



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

5.1.3 Durchschnittspreise Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

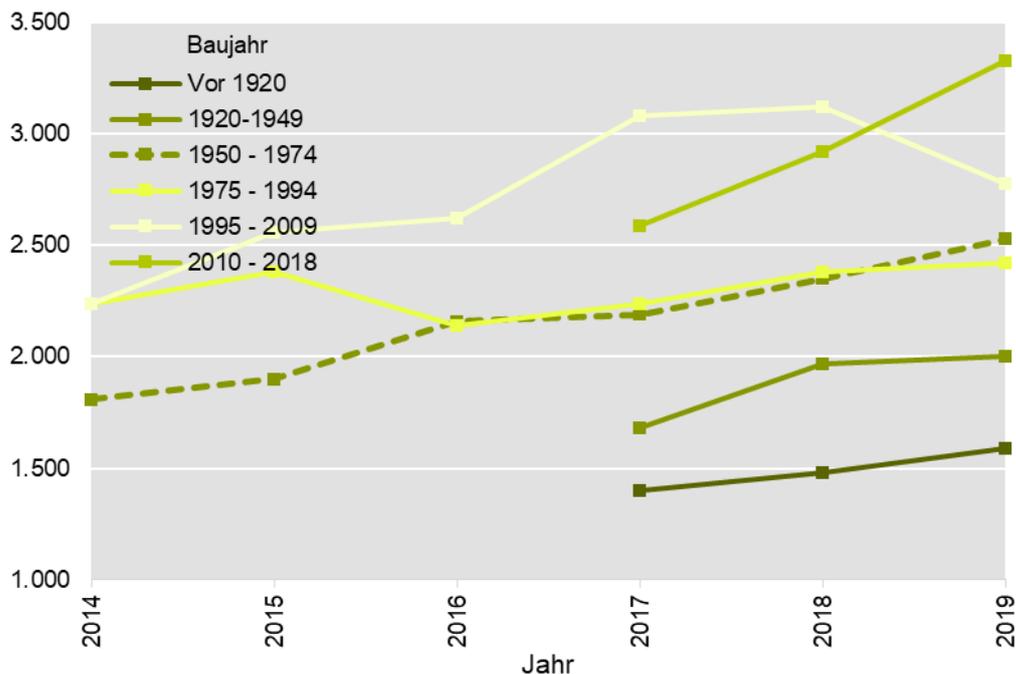
Baujahr	Anzahl		Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wohnfläche				Ø Gesamtkaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2018
	2018	2019			2018		2019			
					Min	Max	Min	Max		
Vor 1920	6	7	1057	197	1.200	1.480 1.750	1.150	1.590 2.000	315.000	+ 7 %
1920 - 1949	6	9	721	184	1.400	1.970 2.500	1.650	2.000 2.350	365.000	+ 2 %
1950 - 1974	43	53	833	179	1.900	2.350 2.750	2.100	2.530 2.950	445.000	+ 8 %
1975 - 1994	12	12	877	199	1.900	2.380 2.850	2.050	2.420 2.750	490.000	+ 2 %
1995 - 2009	6	10	608	199	2.550	3.120 3.700	2.400	2.780 3.150	530.000	- 11 %
2010 - 2018	4	4	503	152	2.600	2.920 3.250	2.500	3.330 4.150	485.000	+ 14 %
Neubau	8	-	-	-	2.400	2.870 3.350	-	-	-	-

Ausgenommen sind Objekte mit einer Wohnfläche ≤ 90 m².

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

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

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

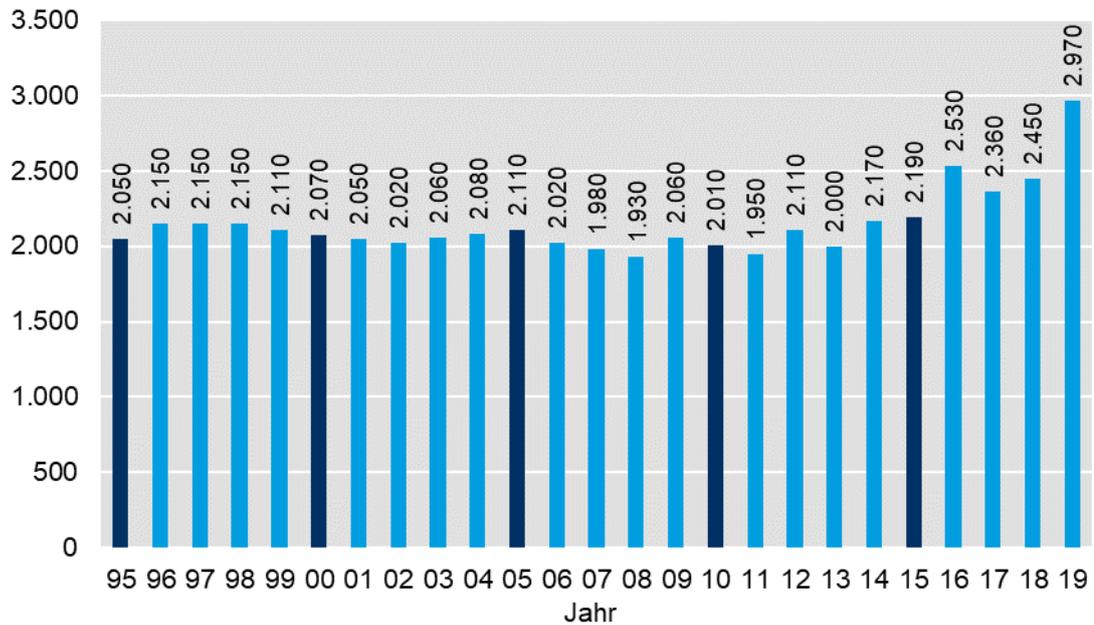


Die nicht vollständig abgebildeten Baujahresgruppen wurden erstmalig im Marktbericht 2018 gebildet.

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 30 dargestellt. Diese zeigt, dass der Durchschnittspreis für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2019 mit 2.970 Euro/m² gegenüber 2.450 Euro/m² in 2018 deutlich um 12 % gestiegen ist. Insbesondere im Teilmarkt der Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser erfolgen die Verkäufe in guten und sehr guten Wohnlagen.

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



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 2019 im Vergleich zu 2018 deutlich um 12 % 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
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 %
2018	42	322	81	2.100	± 18 %
2019	23	301	80	2.350	± 17 %

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 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.

Der Anstieg der Kaufpreise im Markt der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern auf Erbbaugrundstücken beträgt im Vergleich zum Vorjahr rund 21 %.

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

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	Standardabweichung
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 %
2018	14	449	141	1.650	± 19 %
2019	20	462	138	2.000	± 19 %

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 380 Euro/m ²	Bodenrichtwert 300 bis 380 Euro/m ²	Bodenrichtwert unter 300 Euro/m ²

Der Auswertung liegen insgesamt 1.272 Kauffällen aus den vergangenen drei Berichtszeiträumen über **Ein- und Zweifamilienhäuser** zugrunde.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens können die errechneten Ergebnisse mit den durch diese statistische Untersuchung ermittelten Zu- bzw. Abschlägen gemäß Tabelle 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 Reihenmittelhaus in mittlerer Lage mit einem Sachwert von 80.000 Euro), 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.

Tabelle 13: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwert Euro	Reihenmittelhäuser			Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
70.000									
80.000		1,55	1,52			1,42			
90.000		1,51	1,49		1,29	1,39			
100.000		1,48	1,46		1,27	1,36			
110.000		1,45	1,43		1,26	1,34			
120.000		1,42	1,40		1,25	1,32			
130.000	1,68	1,40	1,38		1,23	1,30			
140.000	1,64	1,38	1,36	1,41	1,22	1,28			1,08
150.000	1,60	1,36	1,34	1,39	1,21	1,26		1,28	1,07
160.000	1,56	1,34	1,32	1,37	1,20	1,24		1,26	1,06
170.000	1,53	1,32	1,30	1,35	1,20	1,23		1,24	1,05
180.000	1,49	1,30	1,28	1,33	1,19	1,21		1,22	1,04
190.000	1,46	1,28	1,26	1,32	1,18	1,20		1,20	1,03
200.000	1,43	1,27	1,25	1,30	1,17	1,18	1,17	1,18	1,02
210.000	1,40	1,25	1,23	1,29	1,17	1,17	1,16	1,16	1,02
220.000	1,37	1,24	1,22	1,28	1,16	1,16	1,15	1,15	1,01
230.000	1,35	1,23	1,21	1,26	1,15	1,15	1,14	1,13	1,00
240.000	1,32	1,21	1,19	1,25	1,15	1,14	1,14	1,12	0,99
250.000	1,30	1,20	1,18	1,24	1,14	1,12	1,13	1,10	0,99
260.000	1,28	1,19		1,23	1,13	1,11	1,12	1,09	0,98
270.000	1,25	1,18		1,22	1,13	1,10	1,12	1,08	0,97
280.000	1,23	1,17		1,21	1,12	1,10	1,11	1,07	0,97
290.000	1,21	1,16		1,20	1,12	1,09	1,11	1,05	0,96
300.000	1,19	1,14		1,19	1,11	1,08	1,10	1,04	0,96
320.000	1,16			1,17	1,10	1,06	1,09	1,02	0,95
340.000	1,12			1,15	1,10	1,04	1,08	1,00	0,94
360.000	1,09			1,14	1,09	1,03	1,07	0,98	0,93
380.000	1,06			1,12	1,08	1,02	1,06	0,96	0,92
400.000				1,11	1,07	1,00	1,05	0,94	0,91
420.000				1,09	1,07		1,05	0,93	0,90
440.000				1,08	1,06		1,04	0,91	0,89
460.000				1,07	1,05		1,03	0,89	0,89
480.000				1,06	1,05		1,02	0,88	0,88
500.000				1,04	1,04		1,02	0,87	0,87
520.000				1,03			1,01	0,85	0,87
540.000				1,02			1,00	0,84	0,86
560.000							1,00	0,83	
580.000							0,99	0,82	
600.000							0,99	0,80	
650.000							0,97		
700.000							0,96		
750.000							0,95		
800.000							0,94		

5.1.8 Liegenschaftszinssätze

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

Der nachfolgend angegebene Liegenschaftszinssatz beruht auf Markteinschätzung bzw. -kenntnis.

Tabelle 14: Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz
	Spanne
Ein-/Zweifamilienhäuser	2,0 - 3,0

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:

Baujahr	1965
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

Merkmale	Einheit	Wert	Umrechnungskoeffizient
Baujahr		1890	0,81
		1900	0,83
		1910	0,86
		1920	0,88
		1930	0,90
		1940	0,93
		1950	0,96
		1960	0,99
		1965	1,00
		1970	1,02
		1980	1,05
		1990	1,08
		2000	1,11
		2010	1,15
	2017	1,17	
Grundstücksfläche	m ²	bis 350	0,75
		351-450	0,89
		451-600	0,95
		601-800	1,00
		801-1000	1,02
		über 1000	1,09
Wohnfläche	m ²	bis 110	1,22
		111-130	1,15
		131-150	1,07
		151-175	1,00
		176-200	0,91
		201-250	0,84
		über 250	0,77
Modernisierungstyp		baujahrstypisch (nicht mod.)	1,00
		teilmodernisiert	1,09
		neuezeitlich	1,22
Ausstattung		sehr einfach / einfach	0,91
		normal	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,11
Keller		mit Keller	1,00
		ohne Keller	0,94
Haustyp		Einfamilienhaus	1,00
		Zweifamilienhaus	0,95

Die Merkmale des Normobjektes sind blau markiert.
Informationen zu den Merkmalen finden sich im Kapitel 8.3.

Hinweis

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

$$UK = (0,0000064904 * Bj^2 - 0,0225928212 * Bj + 20,3144263845)/0,9804$$

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

Doppel- und Reihenhäuser

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

Baujahr	1965
Grundstücksfläche	251 – 350 m ²
Wohnfläche	111 – 130 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Ausstattung	normal
Keller ja/nein	ja
Haustyp	Doppelhaushälfte

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Tabelle 16: Umrechnungskoeffizienten
Doppel- und Reihenhäuser

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr		1890	0,84
		1900	0,86
		1910	0,88
		1920	0,90
		1930	0,92
		1940	0,94
		1950	0,96
		1960	0,99
		1965	1,00
		1970	1,01
		1980	1,04
		1990	1,06
		2000	1,09
		2010	1,12
		2017	1,14
Grundstücksfläche	m ²	bis 150	0,93
		151-250	0,98
		251-350	1,00
		351-450	1,03
		451-600	1,04
		601-800	1,05
		über 800	1,12
Wohnfläche	m ²	bis 90	1,11
		91-110	1,04
		111-130	1,00
		131-150	0,91
		151-180	0,85
		über 180	0,75
Modernisierungstyp		baujahrtypisch (nicht mod.)	1,00
		teilmodernisiert	1,12
		neuzeitlich	1,21
Ausstattung		sehr einfach	0,72
		einfach	0,94
		normal	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,06
Keller		mit Keller	1,00
		ohne Keller	0,98
Haustyp		Reihenmittelhaus	0,93
		Doppelhaushälfte	1,00
		Reihenendhaus	0,98

Die Merkmale des Normobjektes sind blau markiert.
Informationen zu den Merkmalen finden sich im Kapitel 8.3.

Hinweis

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

$$UK = (0,0000043292 * Bj^2 - 0,0144923772 * Bj + 12,7784573531)/1,0170$$

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

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 31: Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

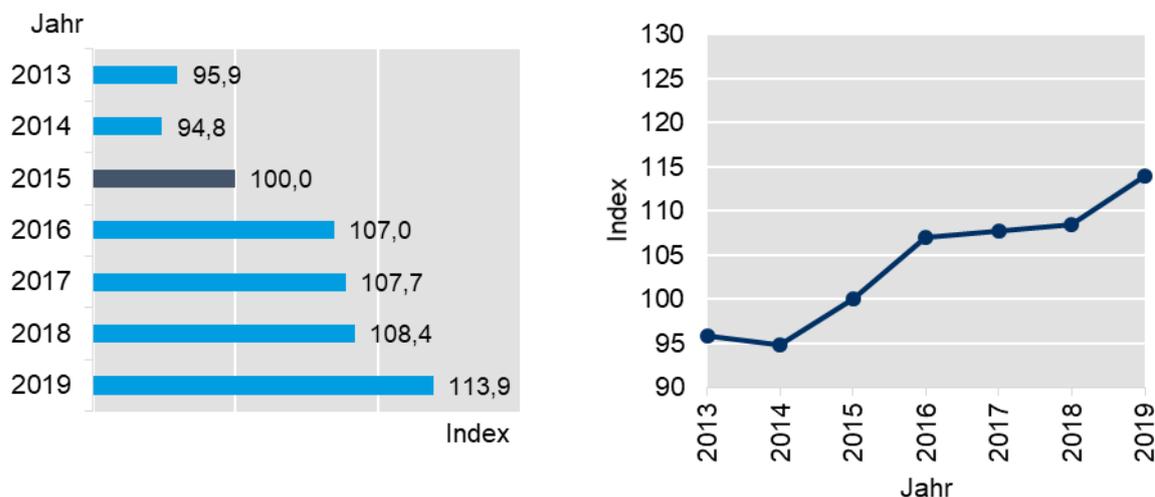
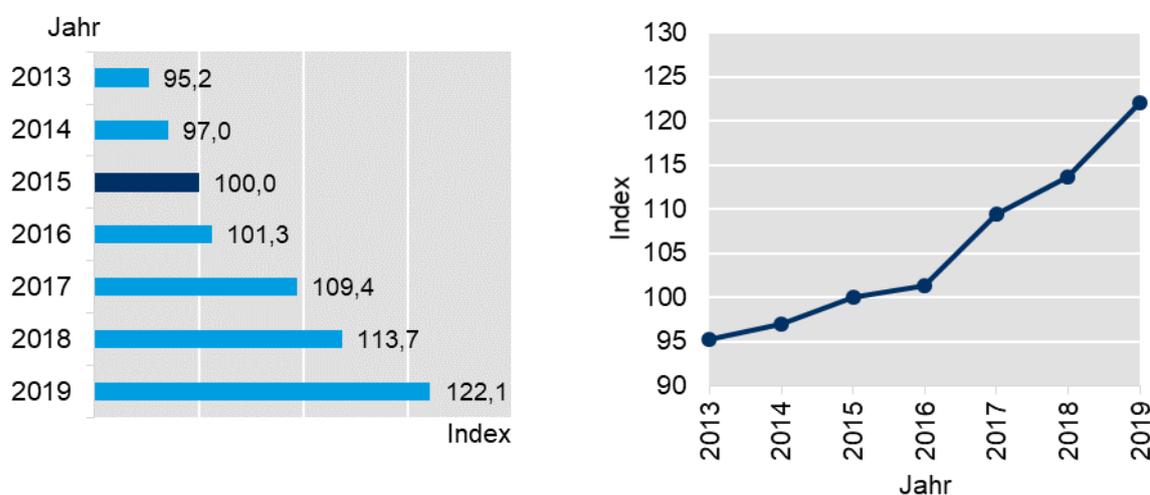


Abbildung 32: Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser



5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

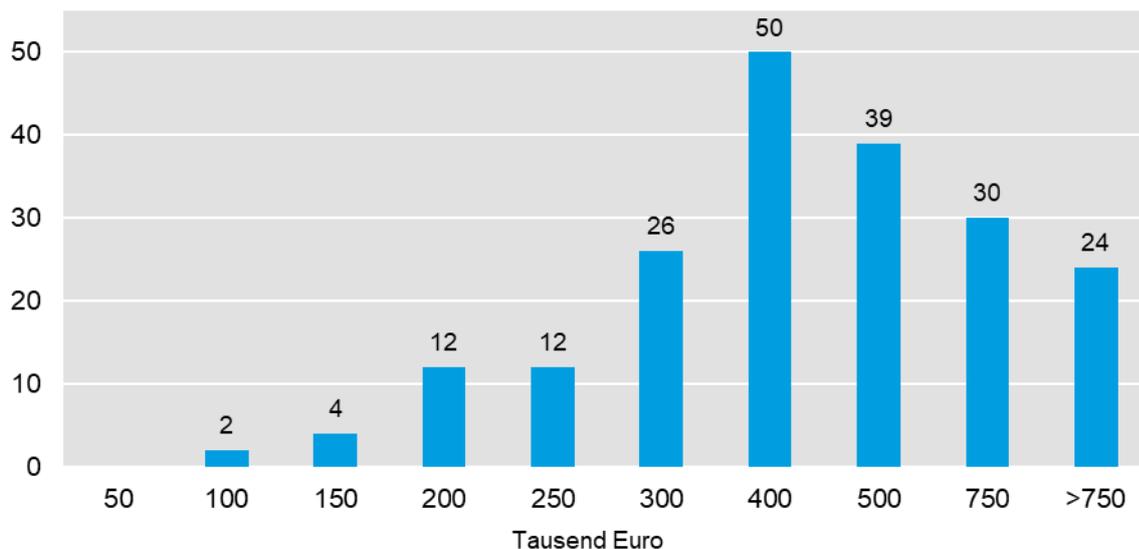
Die auf den folgenden Seiten beschriebenen Objekte zeichnen sich dadurch aus, dass sie typischerweise zum Zwecke einer Vermietung (Renditenutzung) errichtet wurden und für deren Verkehrswertermittlung das Ertragswertverfahren (§§ 17 ff ImmoWertV) zur Anwendung kommt.

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

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

Abbildung 33: 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 Preisanstiege zu verzeichnen. Der Modernisierungsgrad als Einflussgröße auf den Kaufpreis hat sich bei älteren Gebäuden auch im Jahr 2019 bestätigt.

5.2.1 Durchschnittspreise für Mehr- und Dreifamilienhäuser

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

Baujahr	Anzahl		Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wohnfläche				Ø Gesamt- kaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2018
	2018	2019		2018		2019			
				Min	Max	Min	Max		
Vor 1950	46	53	371	810 700 950		960 800 1.100		355.000	+ 19 %
1950 - 1974	43	46	404	1.030 850 1.200		1.200 1.000 1.400		485.000	+ 17 %
1975 - 2018	5	4	741	1.480 1.250 1.700		1.610 1.150 2.050		1.025.000	+ 9 %
Neubau	2	2	1.018	3.330 2.850 3.800		2.630 2.350 2.900		2.680.000	- *

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 Preise für Dreifamilienhäuser

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücks- fläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	Standard- abweichung
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 %
2018	19	436	219	1.300	± 18 %
2019	26	586	257	1.450	± 16 %

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 Preise für gemischt genutzte Objekte
mit Gewerbeanteil < 20 %

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücksfläche m²	Ø Wohn- und Nutzfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.+Nfl.	Standardabweichung
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 %
2018	28	500	659	900	± 16 %
2019	28	500	573	1.000	± 19 %

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										
				m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	% des Rohertrags	Jahre	Jahre	
Mehrfamilienhäuser (3 - 4 Wohneinheiten) s	3,2 0,7	67	2	252 57	1.294 330	5,93 0,38	24,3 1,7	30 8	80	
Mehrfamilienhäuser (5 - 7 Wohneinheiten) s	4,0 1,0	105	2	346 73	1.042 273	5,91 0,43	25,6 2,6	28 8	80	
Mehrfamilienhäuser (über 7 Wohneinheiten) s	4,3 1,0	39	2	582 242	941 149	5,84 0,25	25,8 1,5	30 7	80	
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil < 20% s	4,7 1,0	34	2	573 279	919 185	5,91 0,30	25,2 1,3	29 7	80	

Informationen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze finden sich in Kapitel 8.2.

Spezielle Liegenschaftszinssätze für Objekte des öffentlich geförderten Wohnungsbaus konnten nicht abgeleitet werden. Das Baujahr, die unterschiedlichen Konditionen der Finanzierung und die Dauer der Wohnungsbindung üben hier einen entscheidenden Einfluss aus. Die zur Verfügung stehende geringe Fallzahl geeigneter Objekte lässt keine differenzierte Ableitung zu, die umfänglich die Differenz zu vergleichbaren freifinanzierten Objekten aufzeigt. In der 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 2018 und 2019 für 211 Mietwohnobjekte und 34 gemischt genutzte Objekte Rohertragsfaktoren ermittelt; diese stellen den Quotienten aus Kaufpreis und Jahresmieteinnahmen dar. Die Jahresmieteinnahme (Rohertrag) bezieht sich auf eine Miete ohne Betriebskostenanteile (öffentliche Abgaben, Versicherungen, verbrauchsabhängige Kosten etc.). Für die Ermittlung des Reinertrags sind jedoch die Kosten der Hausverwaltung, der Instandhaltung und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

Hierbei ist in der Regel auf Mietspiegelansätze zurückgegriffen worden. Die Abhängigkeit des Faktors von der Anzahl der Wohneinheiten/Größe des Objektes verdeutlicht die nachfolgende Tabelle. Anzumerken ist, dass das Alter bzw. die Restnutzungsdauer, die Lage und die Ausstattung der Gebäude sich nicht direkt in den Rohertragsfaktoren widerspiegeln. Diese Einflussgrößen wirken vielmehr indirekt

ein, indem sie die Höhe des Mietansatzes und damit den Kaufpreis beeinflussen. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich in der Regel um Objekte älteren Baujahres mit Restnutzungsdauern zwischen 25 und 45 Jahren.

Tabelle 21: Rohertragsfaktoren

Wohneinheiten	Anzahl	Rohertragsfaktor			Standardabweichung
		Min	Max	Ø	
3 - 4	67	12,5	25,5	18,1	± 21 %
5 - 7	105	10,5	22,0	14,6	± 22 %
über 7	39	11,0	17,0	13,4	± 14 %
Mischnutzung	34	10,0	16,5	12,9	± 18 %

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.

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Tabelle 22: Liegenschaftszinssätze Büro- und Gewerbeobjekte

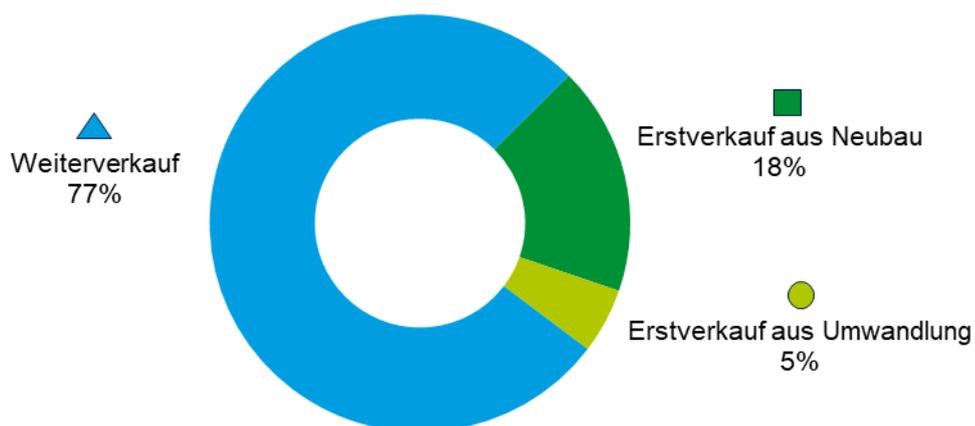
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz
	Spanne
Geschäfts- und Büroobjekte	5,0 - 7,5
Gewerbe	5,0 - 8,0

6 Wohnungs- und Teileigentum

Die Umsatzzahlen beim Wohnungseigentum weisen einen Zuwachs von 24 % in den Fallzahlen und von 42 % im Geldumsatz auf.

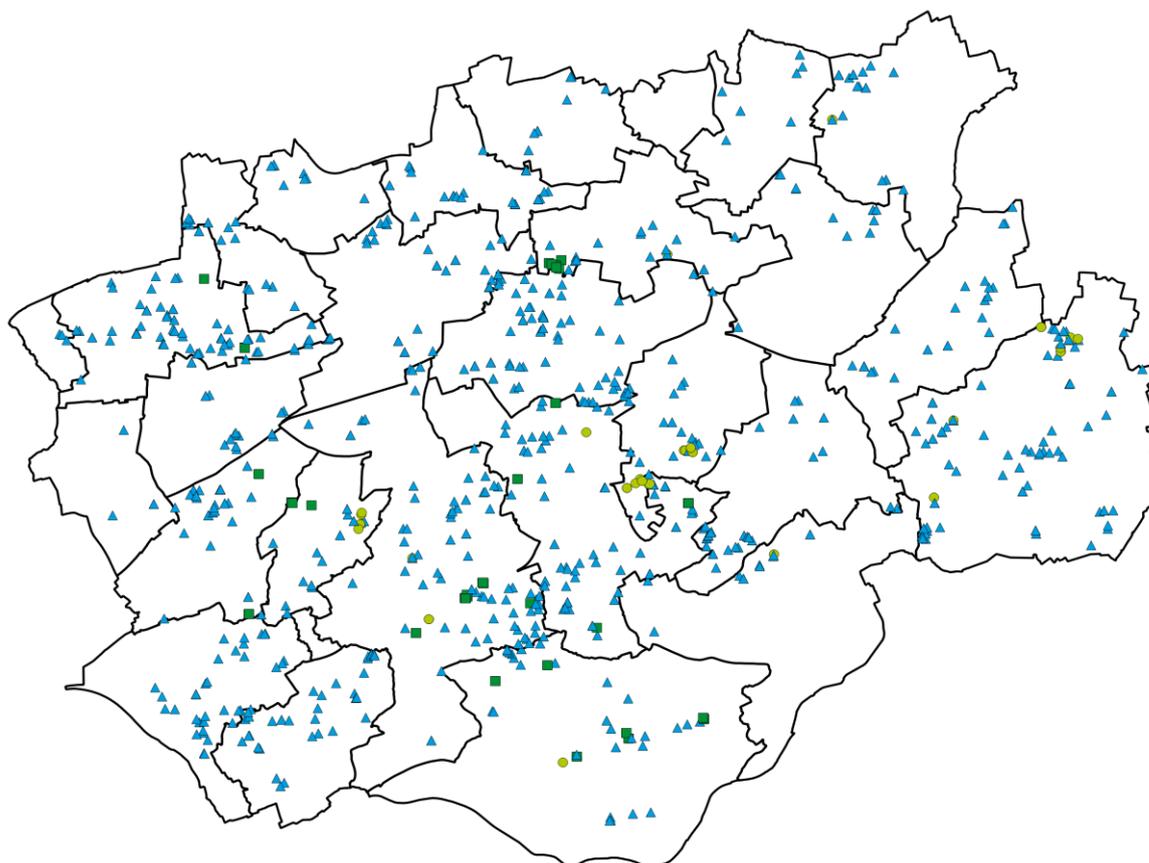
Der Bereich Wohnungseigentum spaltet sich in die in Abbildung 34 dargestellten Teilmärkte auf. Auffällig ist ein starker Zuwachs an Verkäufen im Neubaubereich.

Abbildung 34: Teilmärkte Wohnungseigentum



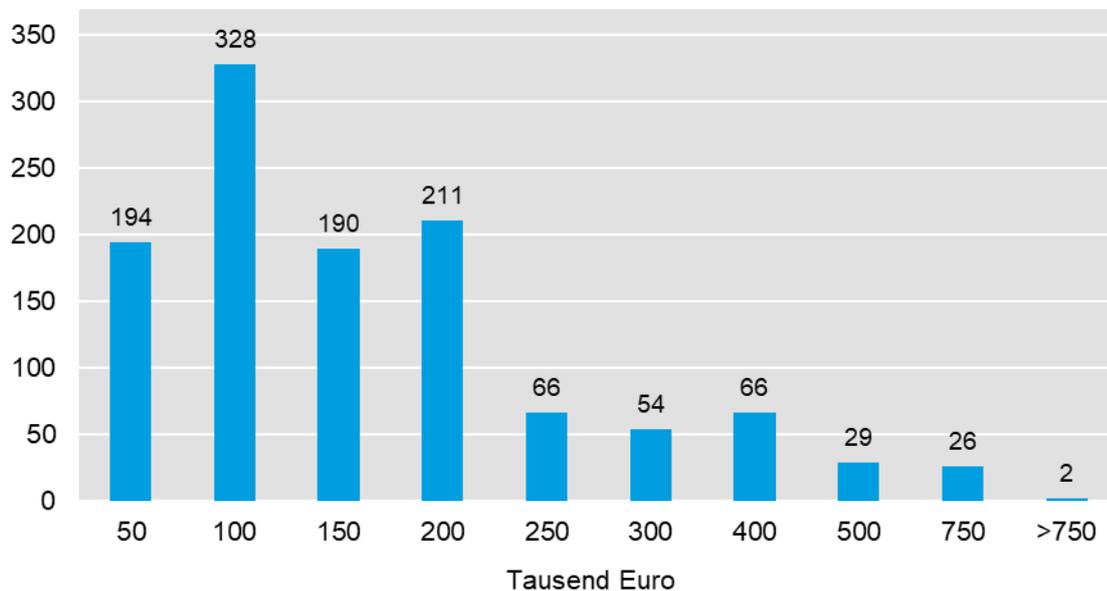
Eine Übersicht, wie sich die ausgewerteten Kauffälle auf die Gemarkungen und damit im Stadtgebiet verteilen, gibt die folgende Abbildung.

Abbildung 35: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet



Die Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum nach Preisgruppen wird in Abbildung 36 aufgezeigt.

Abbildung 36: Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum
Anzahl nach Preisgruppen



6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Wie aus Tabelle 23 (S. 59) 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. 64) verwendet worden.

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

Der Durchschnittspreis für den Erstverkauf neu errichteter Wohnungen ist im Jahr 2019 mit 3.540 Euro/m² gegenüber 2018 um 12 % gestiegen. Bei Weiterverkäufen von Wohnungen der Baujahre von 1950 bis 2018 beträgt der durchschnittliche Anstieg bis zu 5 %.

In der Baujahresklasse „Vor 1950“ ist der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis um 6 % gesunken. Hier war der Kaufpreisanstieg von 2017 nach 2018 jedoch mit 13 % verhältnismäßig hoch.

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

Baujahr	Wohnungsgröße m ²	Anzahl		Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.		Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.			
		2018	2019	2018	2019	2018 Min Max		2019 Min Max	
Vor 1950	bis 45	2	15	1.400	1.270				
	46 - 90	23	31	1.440	1.420	1.450		1.370	
	über 90	27	17	1.470	1.380	1.200	1.700	1.150	1.600
1950 - 1959	bis 45	16	15	1.140	1.100				
	46 - 90	91	75	1.140	1.150	1.140		1.140	
	über 90	6	15	1.060	1.110	950	1.350	950	1.300
1960 - 1969	bis 45	10	6	1.140	1.280				
	46 - 90	66	76	1.230	1.290	1.230		1.290	
	über 90	5	9	1.450	1.310	1.050	1.400	1.100	1.450
1970 - 1979	bis 45	8	6	1.350	1.300				
	46 - 90	96	98	1.270	1.360	1.300		1.380	
	über 90	23	25	1.420	1.510	1.100	1.500	1.150	1.600
1980 - 1989	bis 45	4	1	1.630	1.280				
	46 - 90	34	41	1.570	1.560	1.570		1.610	
	über 90	16	24	1.540	1.710	1.300	1.850	1.350	1.850
1990 - 1999	bis 45	19	17	1.580	1.710				
	46 - 90	36	33	1.800	1.750	1.760		1.810	
	über 90	14	14	1.870	2.060	1.500	2.050	1.500	2.100
2000 - 2018	bis 45	1	0	1.770	-				
	46 - 90	14	16	2.260	2.250	2.310		2.370	
	über 90	22	14	2.370	2.520	1.950	2.700	2.000	2.750
Neubau	bis 45	0	0	-	-				
	46 - 90	6	24	2.960	3.620	3.150		3.540	
	über 90	55	80	3.170	3.520	2.750	3.550	3.100	3.950

Die Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

In den Quadratmeterpreisen sind keine Garagen bzw. Stellplätze enthalten.

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

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

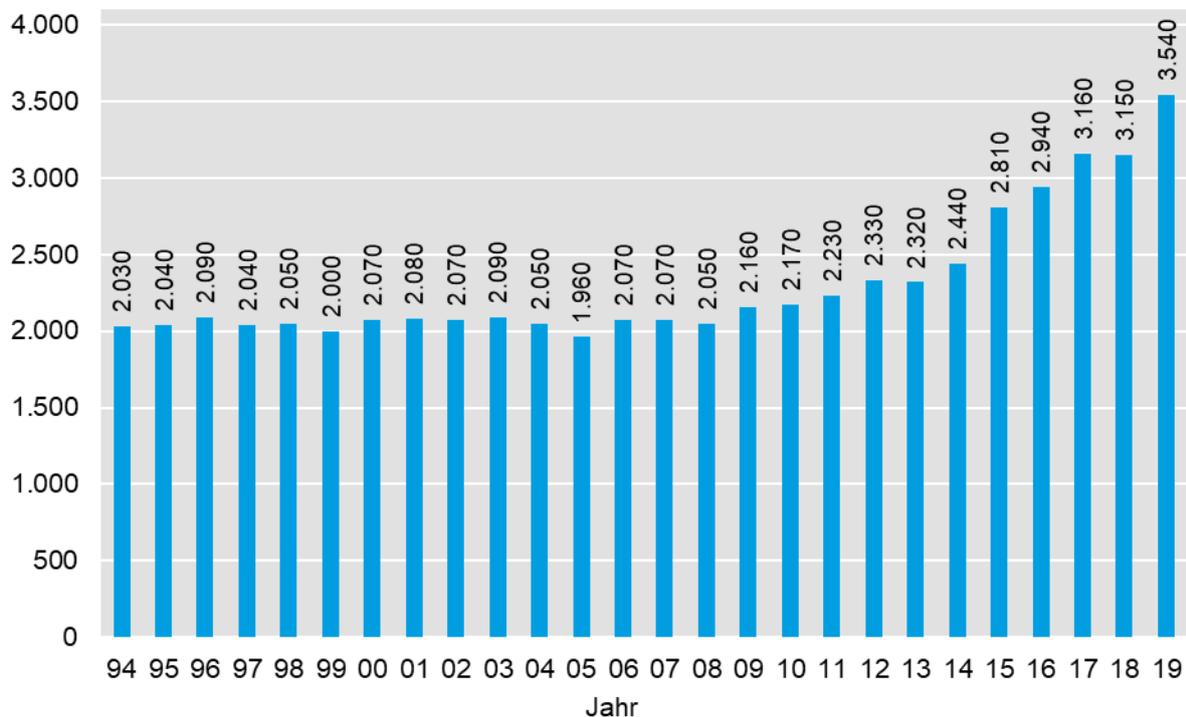
Tabelle 24: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum
- nach Gemarkung -

Gemarkung	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	Anzahl der Kauffälle
Weitmar	3.320	17
Wiemelhausen	3.410	28
Höntrop	3.440	14
Stiepel	3.730	21
Bochum	3.860	28

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

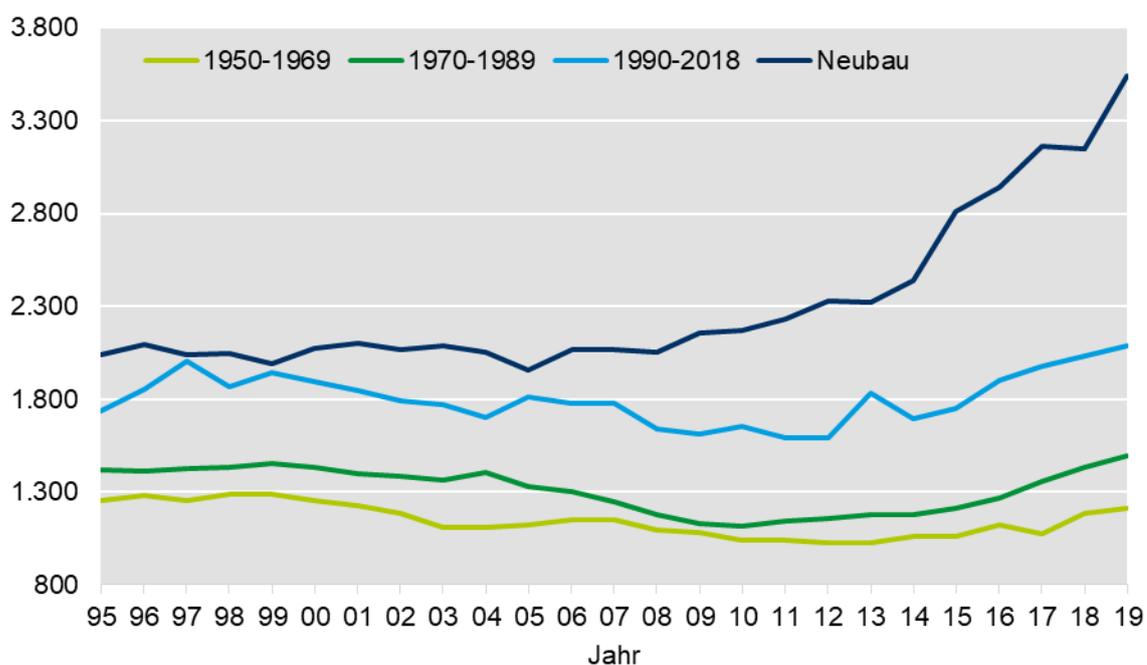
Die Abbildung 37 und Abbildung 38 (S. 61) zeigen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum im Vergleich der vergangenen fünfundzwanzig Jahre. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bis zum Jahr 2004 um Quadratmeterpreise inkl. Garagen bzw. Stellplätze handelt. Ab dem Jahr 2005 sind dagegen in den Durchschnittspreisen keine Garagen bzw. Stellplätze enthalten.

Abbildung 37: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum
in Euro/m² Wohnfläche



Bis 2004 einschließlich Garage bzw. Stellplatz

Abbildung 38: Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum in Abhängigkeit vom Baujahr in Euro/m² Wohnfläche



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									
				m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	% des Rohertrags	Jahre	Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,7	866	2	80	1.581	6,31	23,2	40	80
	1,0			26	508	0,59	5,4	13	
Vermietetes Wohnungseigentum	3,8	347	2	57	1.257	6,58	25,7	40	80
	1,3			26	420	0,90	5,6	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:

Baujahr	1965
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	Umrechnungskoeffizient
Baujahr		1890	0,79
		1900	0,80
		1910	0,81
		1920	0,83
		1930	0,86
		1940	0,89
		1950	0,93
		1960	0,98
		1965	1,00
		1970	1,03
		1980	1,08
		1990	1,15
		2000	1,22
	2010	1,30	
	2017	1,35	
Wohnfläche	m ²	bis 40	0,88
		41-60	0,93
		61-80	1,00
		81-100	1,09
		über 100	1,10
Anzahl der Wohneinheiten		3-6	1,00
		7-12	0,96
		13-30	0,89
		31-65	0,83
		über 65	0,88
Ausstattung		sehr einfach/einfach	0,90
		normal	1,00
		gehoben/stark gehoben	1,12
Geschosslage		EG	1,02
		1.OG-2.OG	1,00
		Ab 3.OG	0,96
		DG	1,03
		Maisonette	1,08
Balkon		ja	1,00
		nein	0,91
Vermietungszustand		nicht vermietet	1,00
		vermietet	0,92
Modernisierungstyp		baujahrtypisch	1,00
		teilmodernisiert	1,13
		neuzeitlich	1,23

Die Merkmale des Normobjektes sind blau markiert.
Informationen zu den Merkmalen finden sich im Kapitel 8.3.

Hinweis

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

$$UK = (0,0000326095 * Bj^2 - 0,1228180161 * Bj + 116,4612670145)/1,0365$$

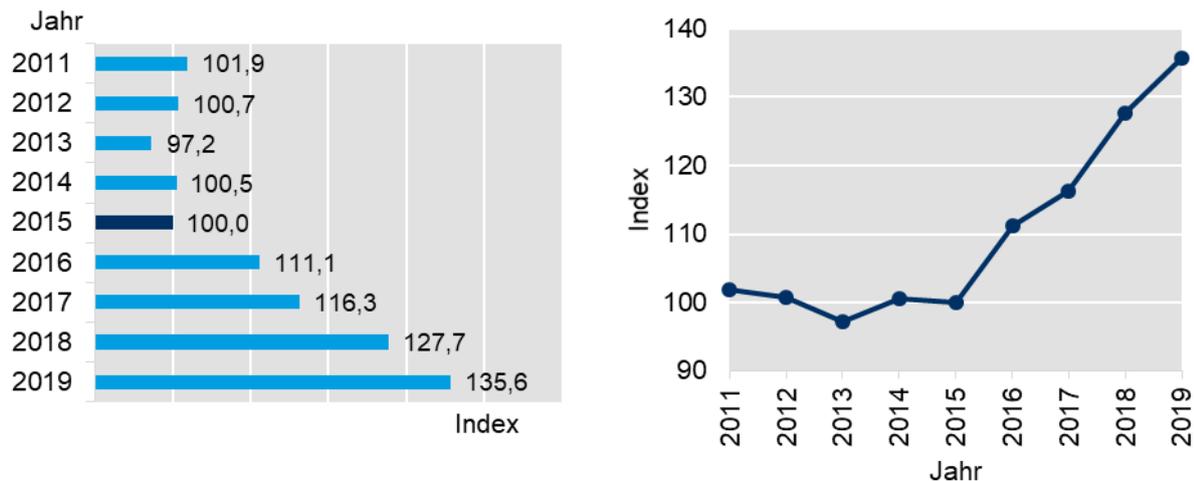
Eine lineare Interpolation (wie im Immobilien-Preis-Kalkulator unter www.boris.nrw.de durchgeführt) liefert ein annähernd gleiches Ergebnis.

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 39: Preisindex für Wohnungseigentum



6.2 Teileigentum

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

Die Ermittlung der Kaufpreise für Weiterverkäufe von Garagen und Stellplätzen im Jahr 2019 stützt sich auf 137 Kaufpreise, davon sind 41 Kaufpreise für Erstverkäufe berücksichtigt. Bei der Auswertung werden Hochgaragenstellplätze und Carports in die Kategorie „Stellplatz“ eingeordnet. Insgesamt weisen die gezahlten Preise für Garagen und Stellplätze, insbesondere der Weiterverkäufe, eine sehr hohe Streuung auf. 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	9.000	5.000
Garage	16.500*	8.500
Tiefgaragenstellplatz	20.000	8.000

Die Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

*Wert aufgrund zu geringer Kaufpreisanzahl dem Grundstücksmarktbericht 2019 für die Stadt Bochum entnommen

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 2017 bis 2019
- Zugrundelegung der auf den Wertermittlungsstichtag (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 (2018 und 2019) 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.
Rohrertrag	Der Rohrertrag 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 Rohrertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL vom 12.11.2015) ergänzt um Werte der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen.

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 2020 (Index Oktober 2019: 113,8) ergeben sich somit die folgenden Werte:

Verwaltungskosten:	299	Euro je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude
	358	Euro je Eigentumswohnung
	39	Euro je Garagen- oder Einstellplatz
Instandhaltungskosten:	11,7	Euro/m ² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden (betrifft nur Gebäude mit einem Alter von mindestens 22 Jahren)
	88,5	Euro je Tiefgaragenplatz
	69,3	Euro je Garage
	42,7	Euro je Carport
	26,7	Euro je Stellplatz
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:

Merkmals	Teilmarkt	Erläuterung
Baujahr	alle	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen.
Wohnfläche	alle	Die Wohnfläche ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung.
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: <ul style="list-style-type: none"> • Keller- bzw. Souterrain-Wohnungen sind der Geschossklasse „EG“ zugeordnet. • Wohnungen über mehrere Geschosse erhalten die Bezeichnung Maisonette
Ausstattung	alle	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie.
Balkon	WE	In die Kategorie „Balkon“ fallen auch Loggien, begehbare Dachflächen und Terrassen
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 40)
- Zinsentwicklung (Abbildung 41)
- Baugenehmigungen und beantragte Zwangsversteigerungen in Bochum (Abbildung 42)

Abbildung 40: Preisindizes im Vergleich
seit 1991

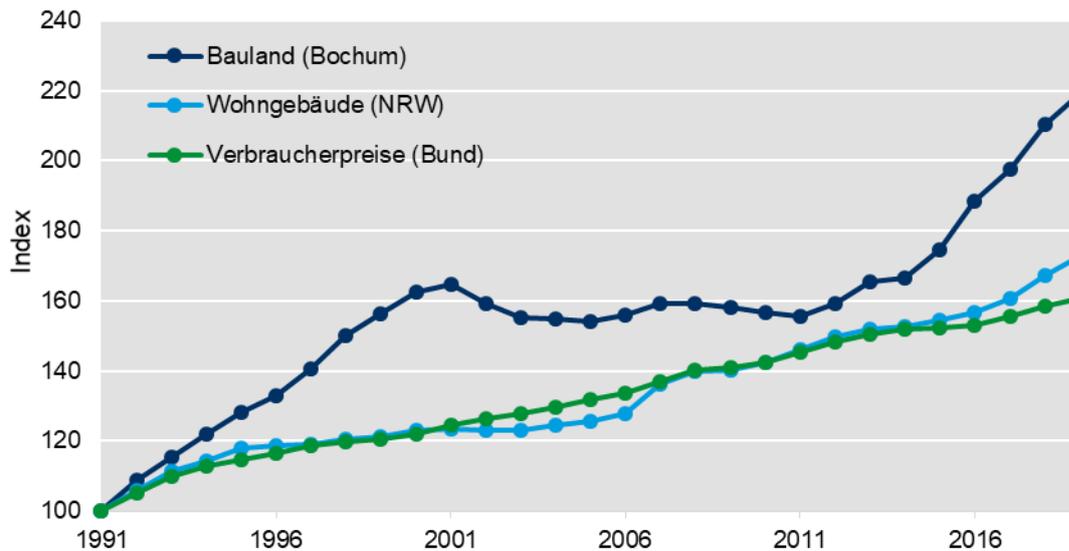
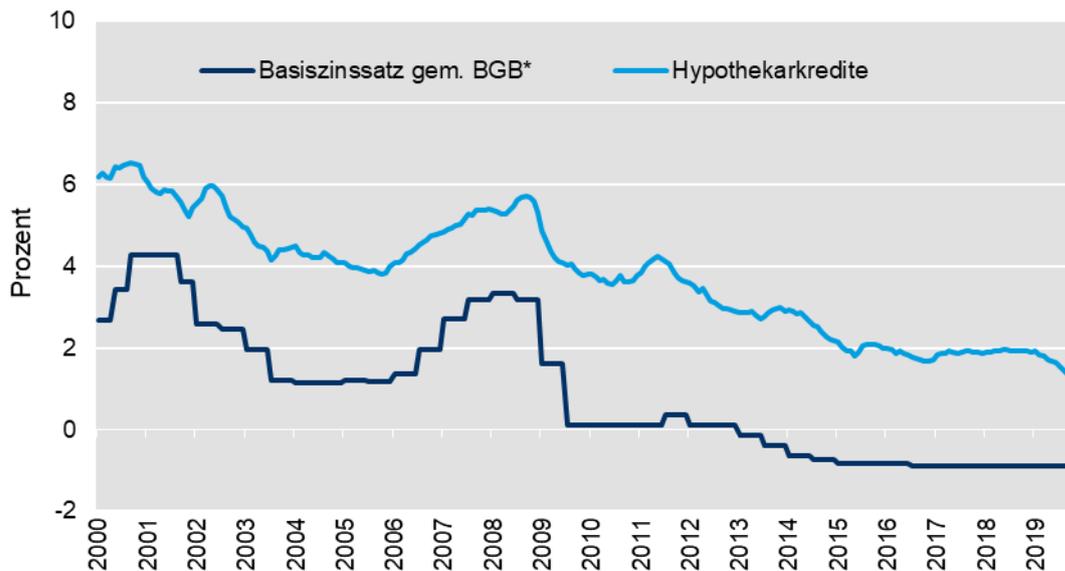
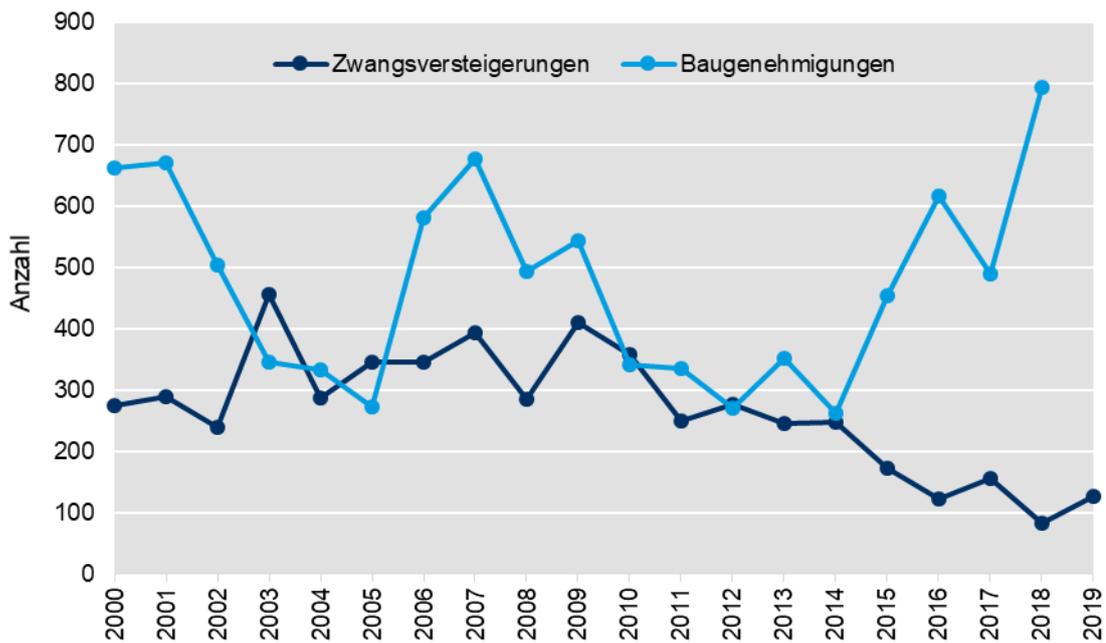


Abbildung 41: Zinsentwicklung
seit 2000



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

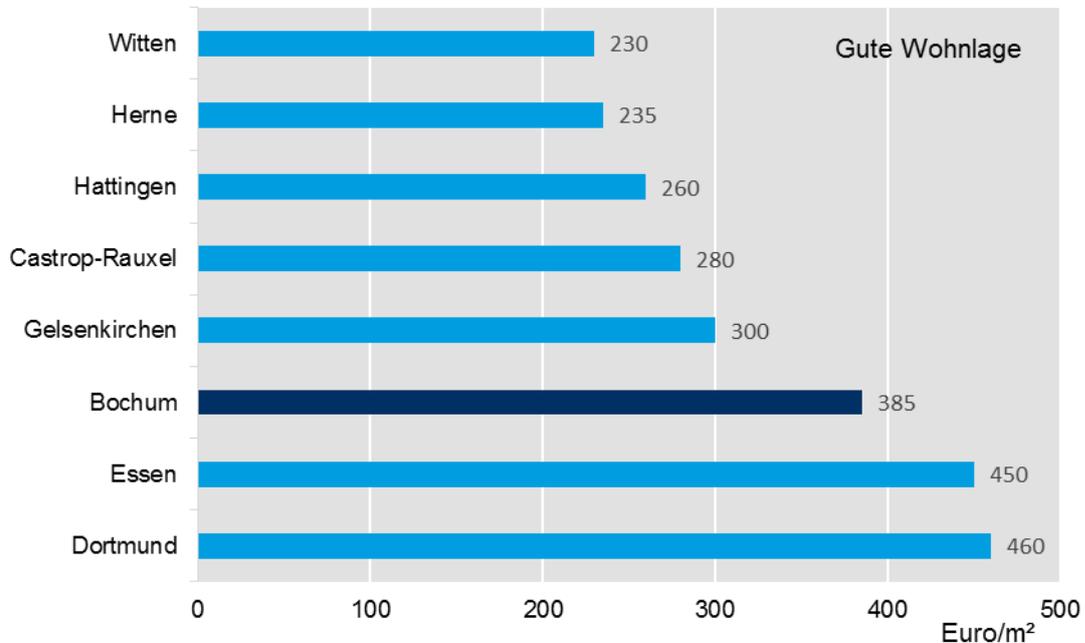
Abbildung 42: Anzahl erteilter Baugenehmigungen und beantragter Zwangsversteigerungen seit 2000



9.2 Regionale Vergleiche

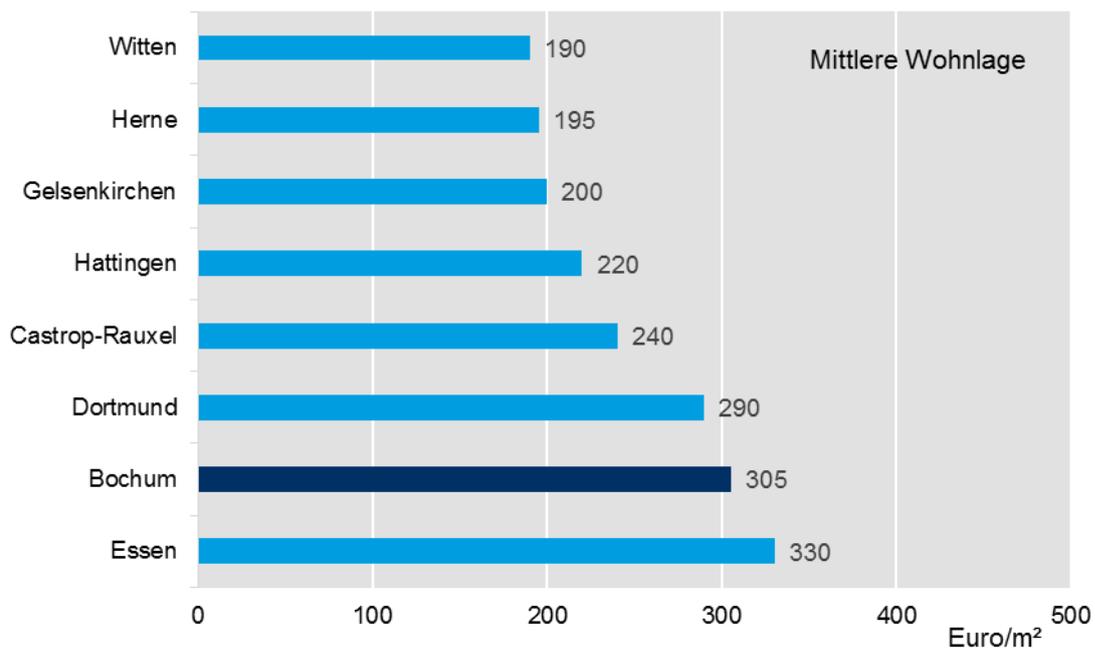
Der Städtevergleich des Oberen Gutachterausschusses stellt Durchschnittspreise in Bochum und anderen Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2017 dar (Abbildung 43, Abbildung 44 und Abbildung 45).

Abbildung 43: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2017 in guter Wohnlage



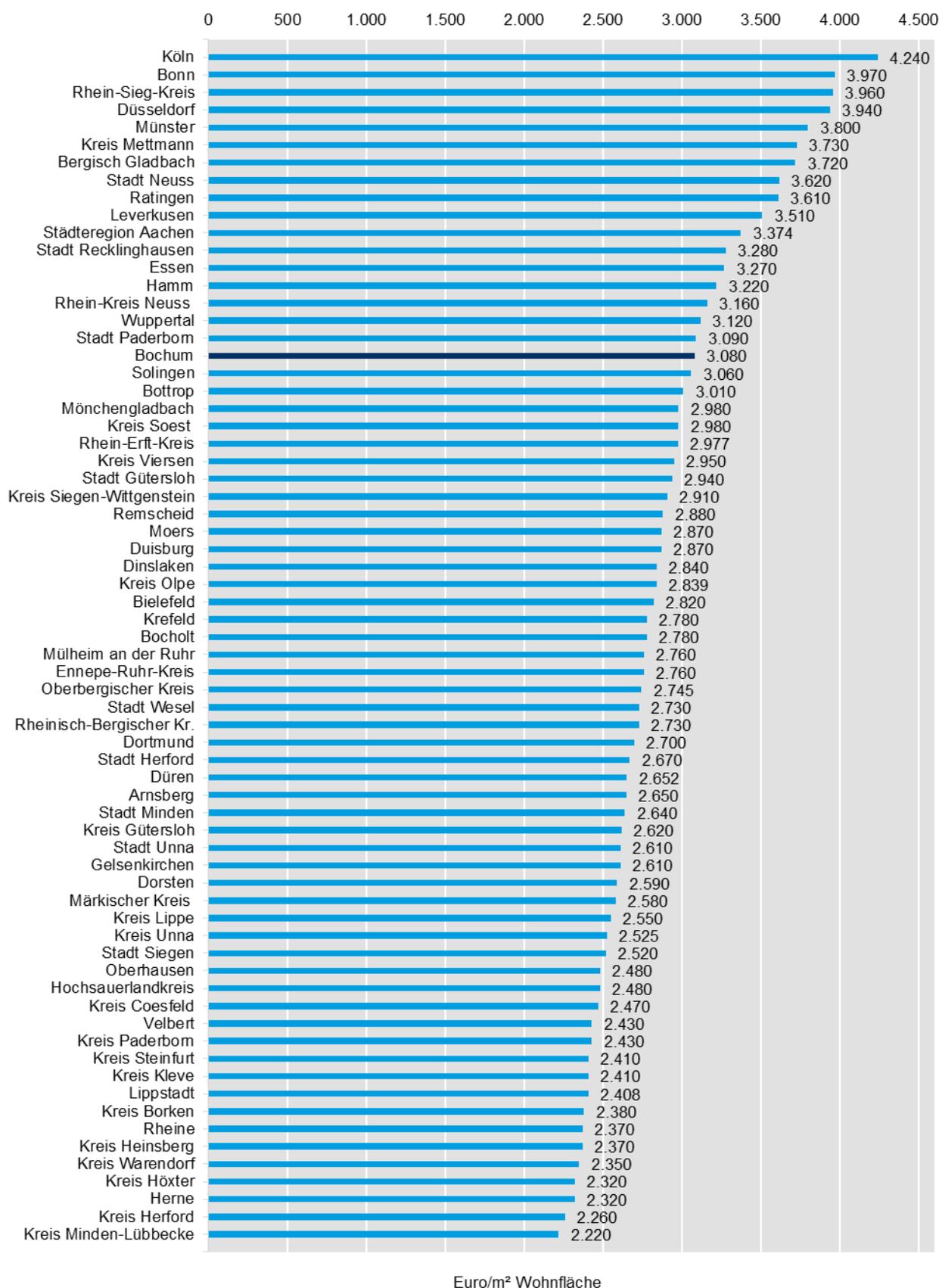
Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2018 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Abbildung 44: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2017 in mittlerer Wohnlage



Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2018 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Abbildung 45: Preise Wohnungseigentum (Erstverkäufe) 2017 im landesweiten Vergleich (Wohnungsgröße 60 bis 100 m²)



Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2018 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

10 Mieten und Pachten

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen

in Bochum

gültig vom 01.01.2019 bis 31.12.2020

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, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Erläuterungen zum Mietspiegel

1. Allgemeines

Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer Vermietern, die zum 01.01.2019 gemäß § 558 d Abs. 2 BGB um den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland fortgeschrieben wurden. Er ist vom Arbeitskreis Mietspiegel (siehe erste Seite) als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB 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/(m ² a)	A+ / A
50 bis unter 100 kWh/(m ² a)	B / C
100 bis unter 160 kWh/(m ² a)	D / E
ab 160 kWh/(m ² a)	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 (Gas/Öl)
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	6,72
	35 bis unter 50	5,82
	50 bis unter 65	5,68
	65 bis unter 80	5,55
	80 bis unter 95	5,52
	95 bis unter 110	5,56
	ab 110	5,68
1930 - 1989	bis unter 35	6,96
	35 bis unter 50	6,05
	50 bis unter 65	5,91
	65 bis unter 80	5,79
	80 bis unter 95	5,75
	95 bis unter 110	5,80
	ab 110	5,91
1990 - 2004	bis unter 35	7,49
	35 bis unter 50	6,58
	50 bis unter 65	6,44
	65 bis unter 80	6,32
	80 bis unter 95	6,29
	95 bis unter 110	6,33
	ab 110	6,44
ab 2005	bis unter 35	8,48
	35 bis unter 50	7,56
	50 bis unter 65	7,44
	65 bis unter 80	7,30
	80 bis unter 95	7,27
	95 bis unter 110	7,31
	ab 110	7,44

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	Lausberg, Tanja	Dipl.-Ing.
Stellvertr. Vorsitzende	Blümke, Hans-Joachim	Dipl.-Ing.
und ehrenamtliche	Mengelbier, Kay A.	Immobilienmakler
Gutachter	Müller, Carsten	Dipl.-Ing.
	Pohlmann, Eckart	Dipl.-Ing.
	Pott, Uwe	Dipl.-Ing.
ehrenamtliche Gutachter	Butgereit, Stefan	Dipl.-Ing.
	Calderoni, Randolph	Kaufmann
	Christensen, Gerda	Kauffrau
	Erdelmann, Dirk	Dipl.-Ing.
	Frahm, Karl-Joachim	Dipl.-Ing.
	Gebhardt, Markus	Dipl.-Ing.
	Gehrmann, Kirsten	Bankkauffrau
	Hahne, Reiner	Dipl.-Ing.
	Kerstiens, Christian	Dipl.-Betriebswirt
	Lülsdorf, Gottfried	Dipl.-Ing.
	Meyer-Dietrich, Ulf	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 Dreier, Sabine	

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

12 Anlagen

12.1 Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses

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

Kosten:

bei einem Wert des begutachteten Objektes

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

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

Anmerkung:

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

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

Mündliche Auskünfte aus der digitalen Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt.

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

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

in nicht anonymisierter Form für bis zu 50 Kauffälle	140 Euro
jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall	10 Euro
anonymisierte Kauffälle	Zeitgebühr nach § 2 Absatz 7 je Arbeitsviertelstunde: 23 €

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

12.2 Antrag auf ein Verkehrswertgutachten

Seite 1

Erklärungen des/der Antragstellers/in

Die Einsichtnahme ins Grundbuch wird mit der Antragstellung gestattet.

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

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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum



Information nach Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) bei Erhebung personenbezogener Daten bei der betroffenen Person	
Verantwortlicher (Telefon, Email, Homepage)	Der Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum Telefon 0234/910-3495 E-Mail gutachterausschuss@bochum.de
Datenschutzbeauftragte/r (Anrede, Name, Telefon, Email; Postanschrift bei externer/-m DSB)	Frau Grahner, Telefon 0234/910-2052, E-Mail datenschutz@bochum.de
Zweck/e der Datenverarbeitung (Nennung der Hauptaufgaben; z.B. Erteilung und Entzug von Fahrerlaubnissen)	Erstellung von Verkehrswertgutachten
Wesentliche Rechtsgrundlage/n (sowohl materiell-rechtlich wie auch verfahrens- und datenschutzrechtlich)	Art. 6 Abs. 1 Lit. e) DSGVO i. V. m. §§ 193 und 197 BauGB, § 5 GAVO NRW
Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten (im Regelfall)	Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.
Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen (aus rechtlichen Bestimmungen wie z.B. Kassen-, Handels-, Steuerrecht oder KGSt-Empfehlungen)	Gutachten und Unterlagen, welche Grundlage der Erstellung von Gutachten waren, sind nach Empfeh- lung des MIK in Verbindung mit dem ArchivG NRW dauerhaft aufzubewahren.
Rechte der betroffenen Person (allgemeine Aufzählung, Voraussetzungen)	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die gesetzlichen und persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind: <ul style="list-style-type: none"> • Recht auf Auskunft über die verarbeiteten perso- nenbezogenen Daten • Recht auf Akteneinsicht nach den verfahrens- rechtlichen Bestimmungen • Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten • Recht auf Löschung oder Einschränkung der Da- tenverarbeitung • Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbei- tung wegen besonderer Umstände Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen
Zuständige Aufsichtsbehörde (Bezeichnung, Postanschrift, Telefon, Email, Homepage)	Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestraße 2 - 4 40213 Düsseldorf

12.3 Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Seite 1

**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Stadt Bochum**

44777 Bochum

Antragsteller: _____

Straße: _____

PLZ, Ort: _____

Telefon: _____

Telefax: _____

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

aus folgenden Gründen befasst:

Ich stelle hiermit gem. §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 Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die
amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen
(Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW)
vom 12. Dezember 2019**

Tarifstelle

5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

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

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

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



Information nach Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) bei Erhebung personenbezogener Daten bei der betroffenen Person	
Verantwortlicher (Telefon, Email, Homepage)	Der Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum Telefon 0234/910-3495 E-Mail gutachterausschuss@bochum.de
Datenschutzbeauftragte/r (Anrede, Name, Telefon, Email; Postanschrift bei externer/-m DSB)	Frau Grahner, Telefon 0234/910-2052, E-Mail datenschutz@bochum.de
Zweck/e der Datenverarbeitung (Nennung der Hauptaufgaben; z.B. Erteilung und Entzug von Fahrerlaubnissen)	Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissamm- lung
Wesentliche Rechtsgrundlage/n (sowohl materiell-rechtlich wie auch verfahrens- und datenschutzrechtlich)	Art. 6 Abs. 1 Lit. e) DSGVO i. V. m. § 195 (3) BauGB, § 9 und 10 GAVO NRW
Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten (im Regelfall)	Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.
Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen (aus rechtlichen Bestimmungen wie z.B. Kassen-, Handels-, Steuerrecht oder KGSt-Empfehlungen)	Ihre Daten werden so lange gespeichert, wie dies zur Aufgabenerledigung und bestehender Dokumentati- ons- und Aufbewahrungspflichten erforderlich ist.
Rechte der betroffenen Person (allgemeine Aufzählung, Voraussetzungen)	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die gesetzlichen und persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind: <ul style="list-style-type: none"> • Recht auf Auskunft über die verarbeiteten perso- nenbezogenen Daten • Recht auf Akteneinsicht nach den verfahrens- rechtlichen Bestimmungen • Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten • Recht auf Löschung oder Einschränkung der Da- tenverarbeitung • Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbei- tung wegen besonderer Umstände Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen
Zuständige Aufsichtsbehörde (Bezeichnung, Postanschrift, Telefon, Email, Homepage)	Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestraße 2 - 4 40213 Düsseldorf

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
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), Vorhangfassade (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)	Glasierete Tondachziegel, Flachdachhausbildung (Dachterasse), schweres Massivflachdach; besondere Dachformen z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindeckung aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, sichtbare Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren 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, Wandvertiefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z. B. geschwungene Wandpartien), Vertiefung (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 Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausstattung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidung (Edelholz/Metall); breite Stahlbeton, Metall- oder Hartholztreppe mit Geländer
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 Flächendekor)
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 und Sicherungen, kein FI—Schalter, Leitungen tlw. auf Putz	Wenig Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage

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	2,7 1,0	866	2	80 26	1.581 508	6,31 0,59	23,2 5,4	40 13	80
Vermietetes Wohnungseigentum s	3,8 1,3	347	2	57 26	1.257 420	6,58 0,90	25,7 5,6	40 14	80
Mehrfamilienhäuser (3 - 4 Wohneinheiten) s	3,2 0,7	67	2	252 57	1.294 330	5,93 0,38	24,3 1,7	30 8	80
Mehrfamilienhäuser (5 - 7 Wohneinheiten) s	4,0 1,0	105	2	346 73	1.042 273	5,91 0,43	25,6 2,6	28 8	80
Mehrfamilienhäuser (über 7 Wohneinheiten) s	4,3 1,0	39	2	582 242	941 149	5,84 0,25	25,8 1,5	30 7	80
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil < 20% s	4,7 1,0	34	2	573 279	919 185	5,91 0,30	25,2 1,3	29 7	80
Geschäfts- und Büroobjekte s	5,0 - 7,5*	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe s	5,0 - 8,0*	-	-	-	-	-	-	-	-
Ein-/Zweifamilien- häuser s	2,0 - 3,0*	-	-	-	-	-	-	-	-

*Markteinschätzung und Marktkenntnis

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

www.boris.nrw.de

