



Grundstücksmarktbericht **2023** für die Stadt Bochum

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

Grundstücksmarktbericht 2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bochum

Bochum, im März 2023

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

Geschäftsstelle

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

**Druck**

Stadt Bochum

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 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: Claudia Niebisch, Stadt Bochum
Rückseite: Stadt Bochum, Kommunikationsservice

Lizenz

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

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum 2023,
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	8
1.1	Vorbemerkung	8
1.2	In eigener Sache	8
1.3	Bochum in Kürze	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
2.1	Anzahl der Kaufverträge	10
2.2	Markttendenzen am Bochumer Grundstücksmarkt	13
2.3	Kaufende/Verkaufende	14
3	Umsätze	17
3.1	Gesamtumsatz	17
3.2	Unbebaute Grundstücke	18
3.3	Bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungseigentum	19
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	19
3.6	Sonstiges	20
4	Unbebaute Grundstücke	21
4.1	Wohnungsbau	21
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	25
4.3	Gewerbliche Bauflächen	26
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	28
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.6	Sonstige Flächen	29
4.7	Bodenrichtwerte	31
4.7.1	Definition	31
4.7.2	Das Informationssystem BORIS.NRW	31
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	31
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	33
4.7.5	Indexreihen	33
5	Bebaute Grundstücke	36
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	36
5.1.1	Durchschnittspreise	37
5.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	42
5.1.3	Indexreihen	46
5.1.4	Sachwertfaktoren	47
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	49
5.2	Ertragsorientierte Objekte	50
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	51
5.2.2	Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren	52
5.2.3	Indexreihen	53
5.2.4	Durchschnittspreise	53
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	56
6	Wohnungs- und Teileigentum	57
6.1	Wohnungseigentum	58
6.1.1	Durchschnittspreise	58
6.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	61

6.1.3	Indexreihen	63
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	64
6.2	Teileigentum	65
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	66
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	66
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	66
7.2.1	Erbbaurechte	66
7.2.2	Wohnungserbbaurechte	68
7.3	Erbbaugrundstücke	69
8	Modellbeschreibungen	71
8.1	Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter	71
8.2	Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter	72
8.3	Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	75
9	Mieten und Pachten	77
10	Kontakte und Adressen	81
11	Anlagen	83
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt und regionale Vergleiche	83
11.2	Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses	87
11.3	Antragsformulare	88
11.4	Modernisierungspunkte	88
11.5	Gebäudestandards	89
11.6	Übersicht Liegenschaftszinssätze	90

Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Erläuterungsbedürftige Zeichen

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

Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert
Min	Minimalwert
Max	Maximalwert
N	Anzahl
s	Standardabweichung
Wfl.	Wohnfläche
Nfl.	Nutzungsfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
ebf	erschließungsbeitragsfrei
RND	Restnutzungsdauer
Mio.	Millionen
Tsd.	Tausend
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
inkl.	inklusive
coeff1	Koeffizient für Gleichungen
coeff2	Koeffizient Regressionsgleichung für quadratischen Anteil
inter	konstanter Anteil (Intercept) in Gleichung
norm	Ergebnis der Regressionsgleichung für Normwert
Erbbz	Erbbauszinsatz
ErbRkoeff	Erbbaurechtskoeffizient
ErbGkoeff	Erbbaugrundstückskoeffizient
ZKPS	Zentrale Kaufpreissammlung

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

1.2 In eigener Sache

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

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

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

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

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

1.3 Bochum in Kürze

Die Stadt Bochum besitzt die Stadtrechte seit dem Jahre 1321. Die einst durch Kohle und Stahl geprägte Stadt hat im Rahmen des Strukturwandels der gesamten Ruhr-Region ihr Gesicht verändert und zeichnet sich heute als Standort innovativer Technologien, bedeutender 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: 372.854 (Stand 31.12.2022); Vorjahr: 370.146

davon männlich: 183.935, weiblich: 188.919

davon Deutsche: 311.472, andere Nationalitäten: 61.382

Bevölkerungsdichte: 2.564 Einw. je km²

Strukturdaten Bauen und Wohnen:

Baugenehmigungen in 2021: 961, davon Ein-/Zweifamilienhäuser: 99

Baufertigstellungen in 2021: 659, davon Ein-/Zweifamilienhäuser: 152

Zwangsversteigerungen in 2022: 68

Flächennutzung (2022):	Siedlungsfläche	55,8 %
	Vegetationsfläche	28,8 %
	Verkehrsfläche	14,5 %
	Gewässerfläche	0,9 %

Wirtschaftsdaten:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gesamt (Quartal IV/2021): 138.326

Arbeitslosenquote (31.12.2022): 8,3 % (Bochum)
6,9 % (NRW)
5,4 % (Bund)

Pendlerrechnung (2021): Einpendelnde: 88.830
Auspendelnde: 80.706
Pendlersaldo: 8.124

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 2022, d.h. dem Kaufvertragsdatum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022, sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum insgesamt 2.350 Kaufverträge von den Notariaten übersandt worden. Gegenüber dem Vorjahr (2.562 Verträge) ist die Anzahl der Kaufverträge gesunken (- 8 %).

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

Die Anzahl der für die Auswertung geeigneten Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 8 % auf 2.088 gesunken. Bei den nicht geeigneten Kauffällen (ca. 20 %) liegen persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse vor. Hierbei handelt es sich in der überwiegenden Zahl um Übertragungen im Rahmen einer vorweggenommenen Erbregelung.

Tabelle 1: Verteilung der Kauffälle 2022

Anzahl der Kauffälle 2022: 2.617 davon geeignet: 2.088
davon ungeeignet*: 529

Unbebaute Grundstücke 154		Bebaute Grundstücke 1.934	
Arrondierungsflächen	41	Dreifamilienhaus	46
Erbbaugrundstücke	7	Ein-/Zweifamilienhaus	450
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	10	Erbbaurecht	24
Gemeinbedarf, unbebaut	7	Gewerblich genutztes Gebäude	39
Gewerbe-, Industrie-, Sonderbauflächen	18	Gewerbliches Teileigentum	12
Private Erholungsflächen	9	Mehrfamilienhaus	186
Sonstige Flächen	1	Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil	68
Werdendes Bauland	3	PKW-Garagen und Tiefgaragenstellplätze	72
Wohnbaugrundstücke	58	Sonstige Gebäude	18
		Teilerbbaurecht	3
		Wohnungseigentum	960
		Wohnungserbbaurecht	56

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

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

Abbildung 1: Verteilung der Kauffälle unbebauter Grundstücke

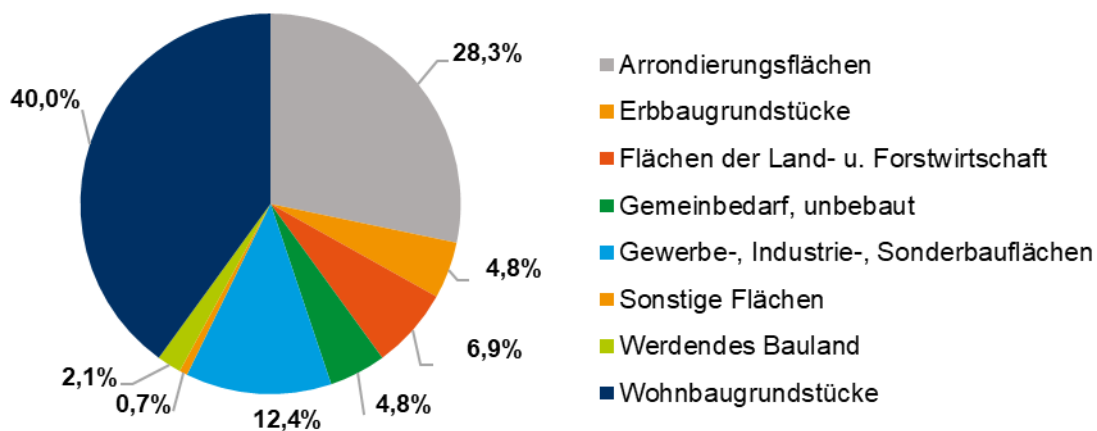


Abbildung 2: Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke

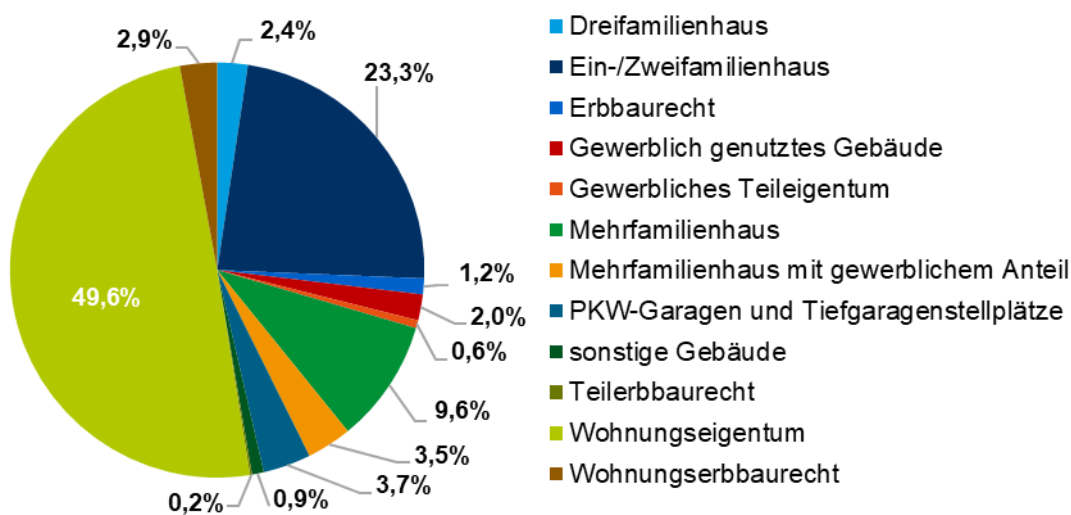


Abbildung 3: Anzahl der Kauffälle ausgewählter Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

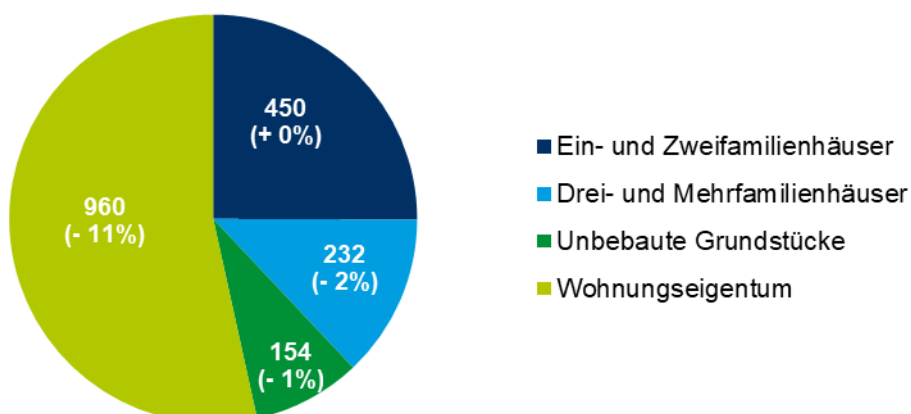
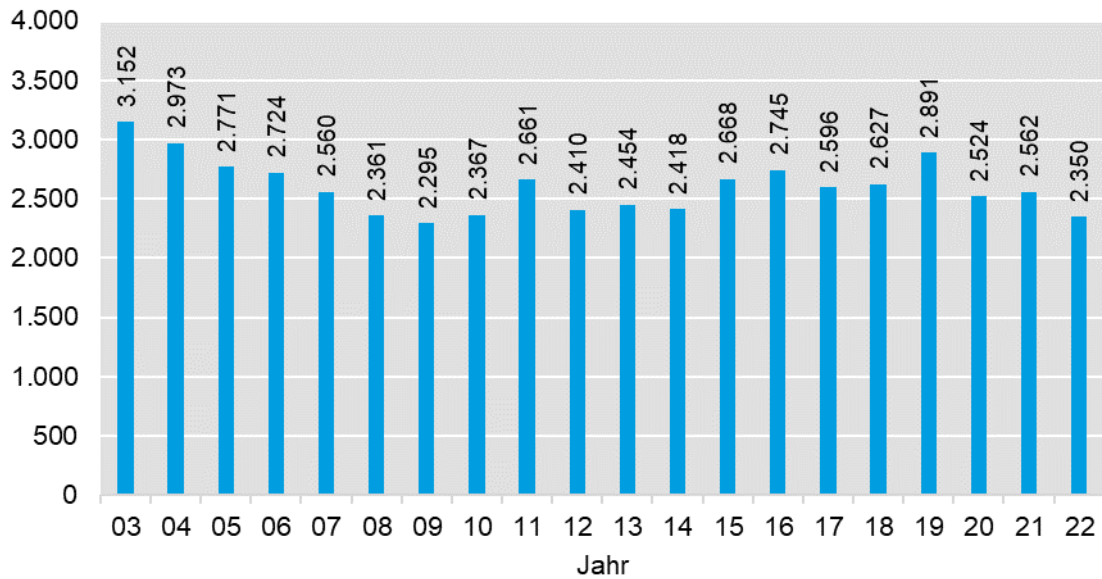
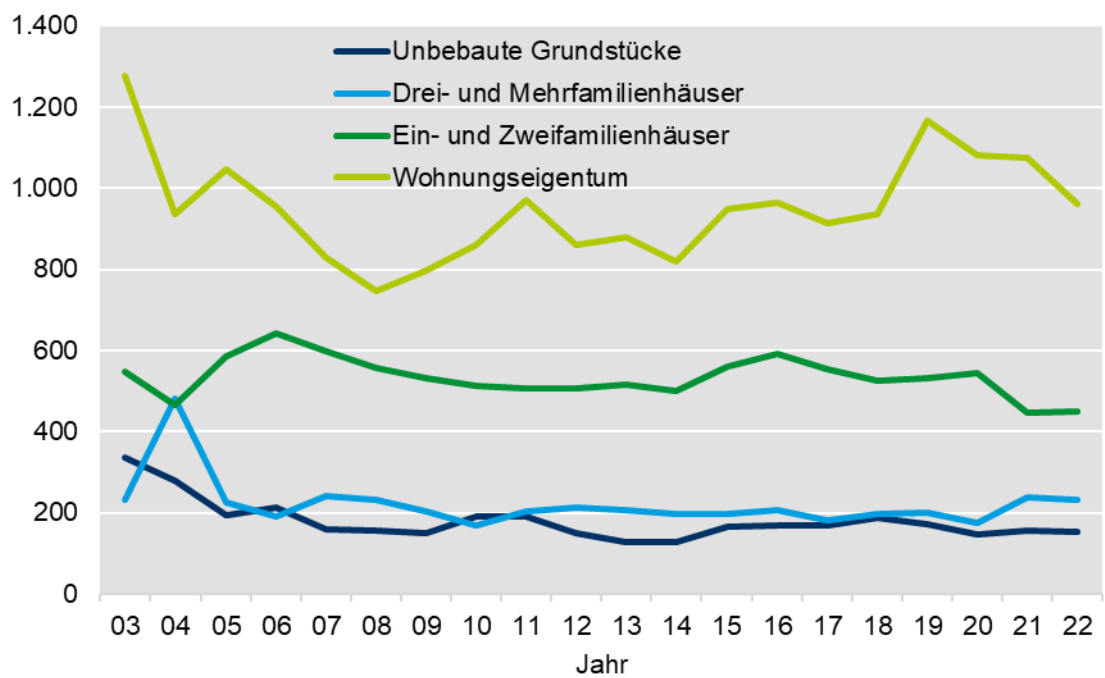


Abbildung 4: Gesamtanzahl der Kaufverträge im längerfristigen Vergleich**Abbildung 5: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten im längerfristigen Vergleich**

2.2 Markttendenzen am Bochumer Grundstücksmarkt

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge um rd. 8 % auf 2.350 gefallen. Da jedoch teilweise mehrere Objekte in einem Kaufvertrag (Paketverkäufe) veräußert werden, ist festzuhalten, dass insgesamt 2.617 Kaufobjekte im Berichtszeitraum umgesetzt worden sind.

Im Vergleich zu den Vorjahresmonaten lag die Anzahl der Kaufverträge in den ersten beiden Monaten auf dem Niveau des Vorjahres. Nach Beginn des Krieges in der Ukraine ist die Anzahl der Kaufverträge in den Folgemonaten im Vergleich zum Vorjahr um bis zu 19 % eingebrochen. Erst im August hat die Anzahl der Kaufverträge wieder den Zahlen des Vorjahres entsprochen. Im November zeigte sich ein markanter Einbruch der Grundstücksübertragungen von 30 %, während der Dezember einen Anstieg in Höhe von 14 % gegenüber dem Vorjahr aufweist. Dabei handelt es sich überwiegend um Übertragungen im Rahmen einer vorweggenommenen Erbregelung.

Insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang sowohl im Geldumsatz in Höhe von rd. 21 % als auch im Flächenumsatz in Höhe von rd. 43 % zu verzeichnen. Der geringere Flächenumsatz ergibt sich aus den Verkäufen von Landwirtschaftsflächen sowie großen Gewerbegrundstücken im Jahr 2021.

Bei der Anzahl der veräußerten unbebauten Wohnbaugrundstücken ist eine gleichbleibende Tendenz erkennbar. Die Anzahl der veräußerten der Gewerbe- und Sonderbaugrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser setzt sich insgesamt die Preissteigerung des Vorjahres weitgehend fort. Der Durchschnittspreis für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt rd. 4.110 Euro/m². Dies entspricht einer Preissteigerung von rd. 18 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die ertragsorientierten Objekte (Mehr- und Dreifamilienhäuser) weisen ebenfalls Preissteigerungen auf. Die Anzahl der Transaktionen ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant geblieben.

Bei einer rückläufigen Anzahl an Transaktionen im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist ein durchschnittlicher Preisanstieg von rd. 15 % festzustellen.

2.3 Kaufende/Verkaufende

Um Einblicke über die Teilnehmenden am Marktgeschehen zu geben, wurden die Kreise der Kaufenden und Verkaufenden untersucht. Ergebnisse dieser Auswertung sind den nachfolgenden Darstellungen zu entnehmen. Der Haupttransfer von Immobilien findet demnach im Privatbereich statt. Die geeigneten Verträge von Privat an Privat machen ca. 77 % der gesamten Verkäufe aus.

Abbildung 6: Kreis der Verkaufenden

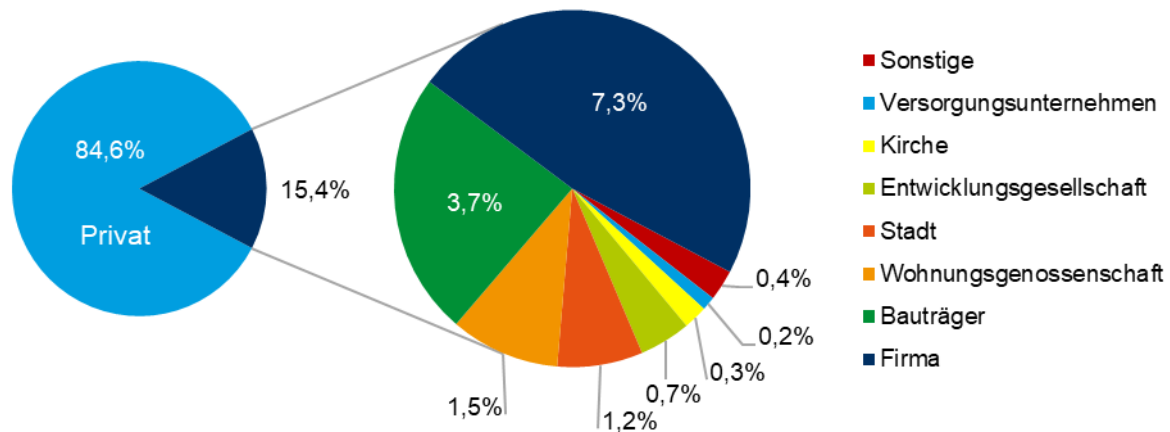
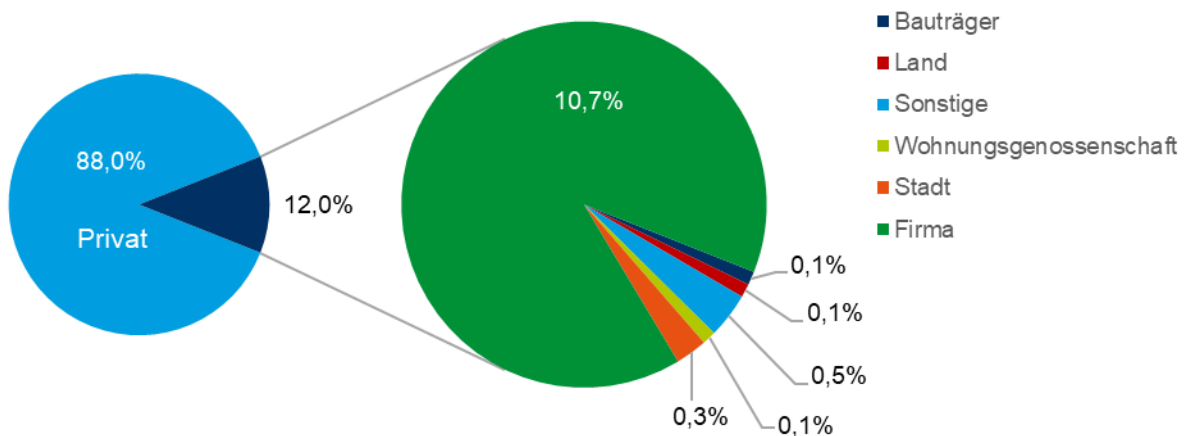
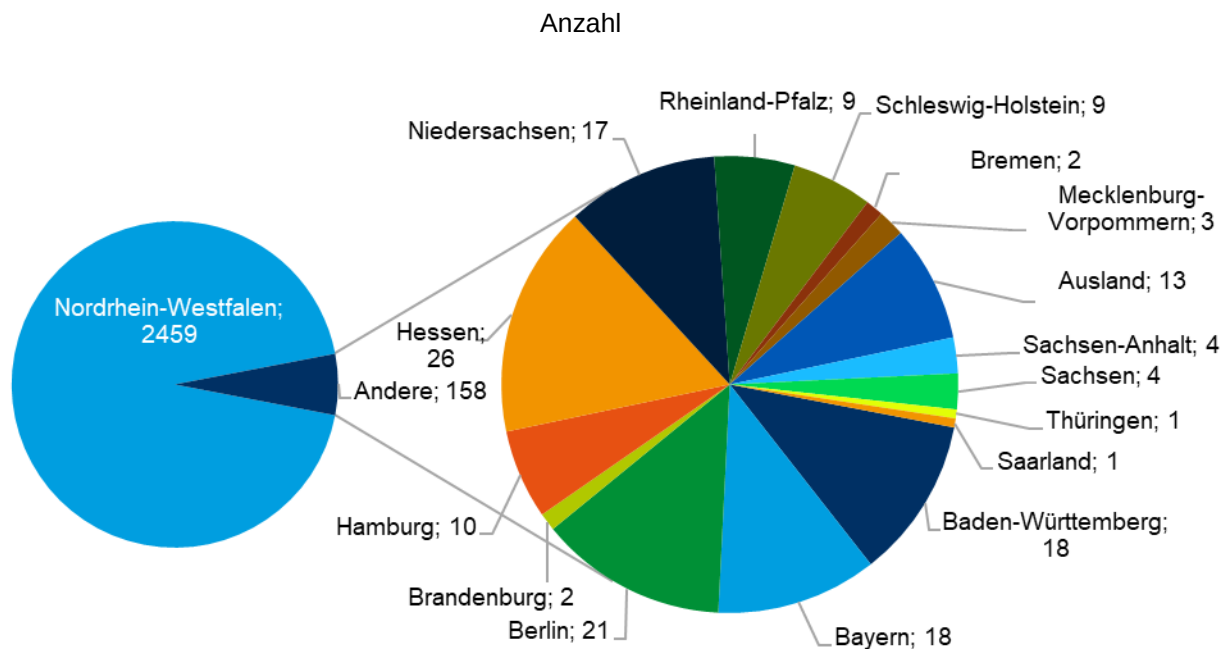


Abbildung 7: Kreis der Kaufenden



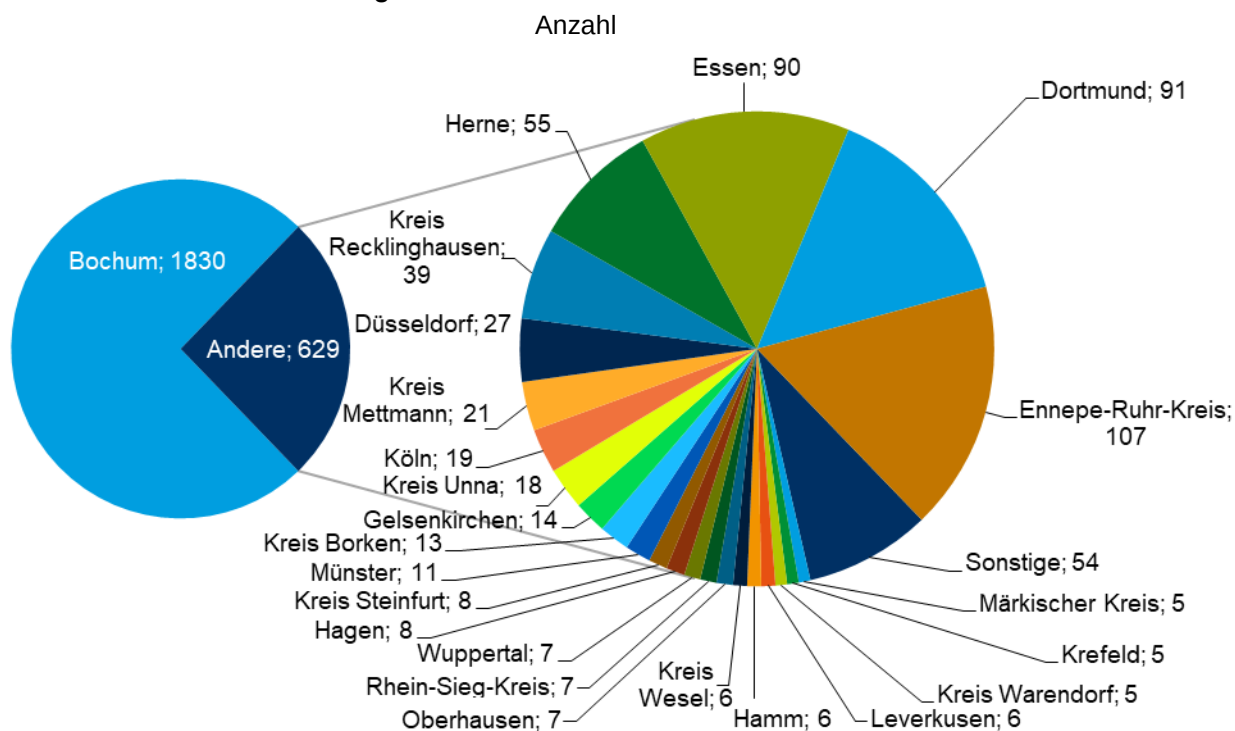
Über den deutschlandweiten Kreis der Kaufenden außerhalb Nordrhein-Westfalens informiert Abbildung 8.

Abbildung 8: Kaufende außerhalb von Nordrhein-Westfalen



Im Wesentlichen kommen die Kaufenden aus Nordrhein-Westfalen (94 %). Einen Überblick aus welchen Städten und Kreisen die Kaufenden im Einzelnen kommen, gibt die folgende Abbildung. Von diesen kommt der größte Anteil in Höhe von 74 % aus Bochum.

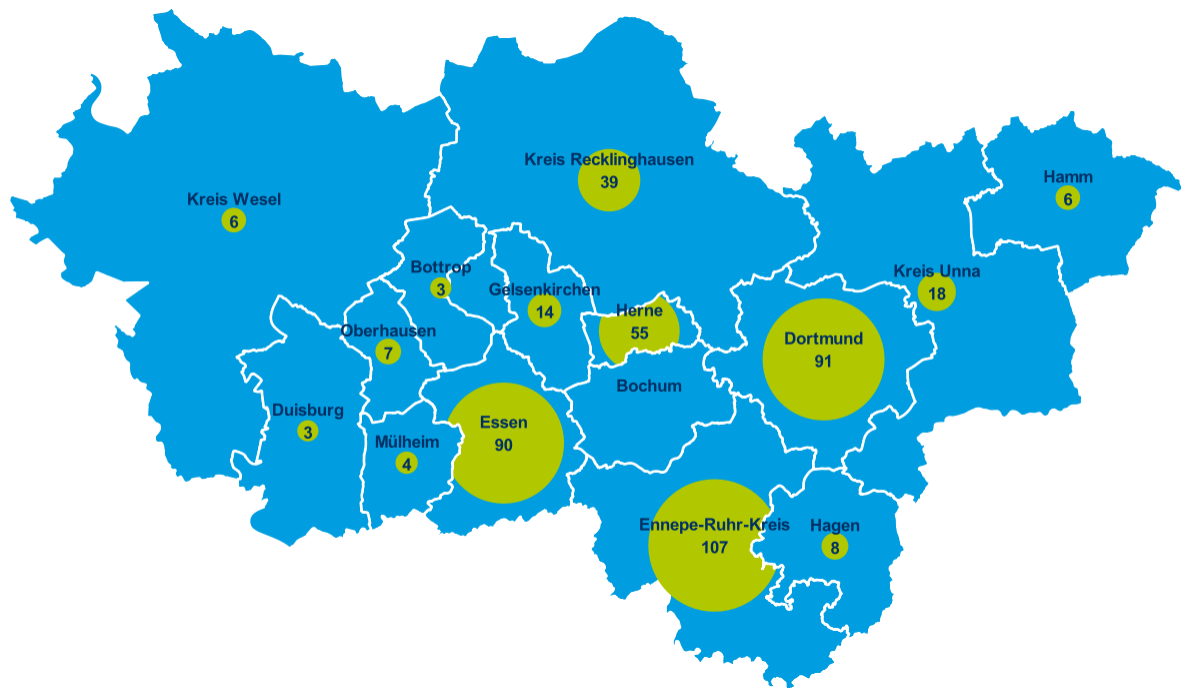
Abbildung 9: Kaufende aus Nordrhein-Westfalen



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

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

Abbildung 10: Anzahl der Kauffälle in der Metropole Ruhr



3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt wurden bei einem Flächenumsatz von rd. 1.445.000 m² ca. 995 Millionen Euro umgesetzt. Angaben zu Flächen- und Umsatzentwicklungen können im Einzelnen der Abbildung 11 und Abbildung 12 entnommen werden. Im Vergleich zum Vorjahr ist sowohl ein deutlicher Rückgang im Geldumsatz (- 21 %) als auch bei den veräußerten Flächen (- 43 %) zu verzeichnen.

Abbildung 11: Umsatzentwicklungen aller Teilmärkte
seit 2013

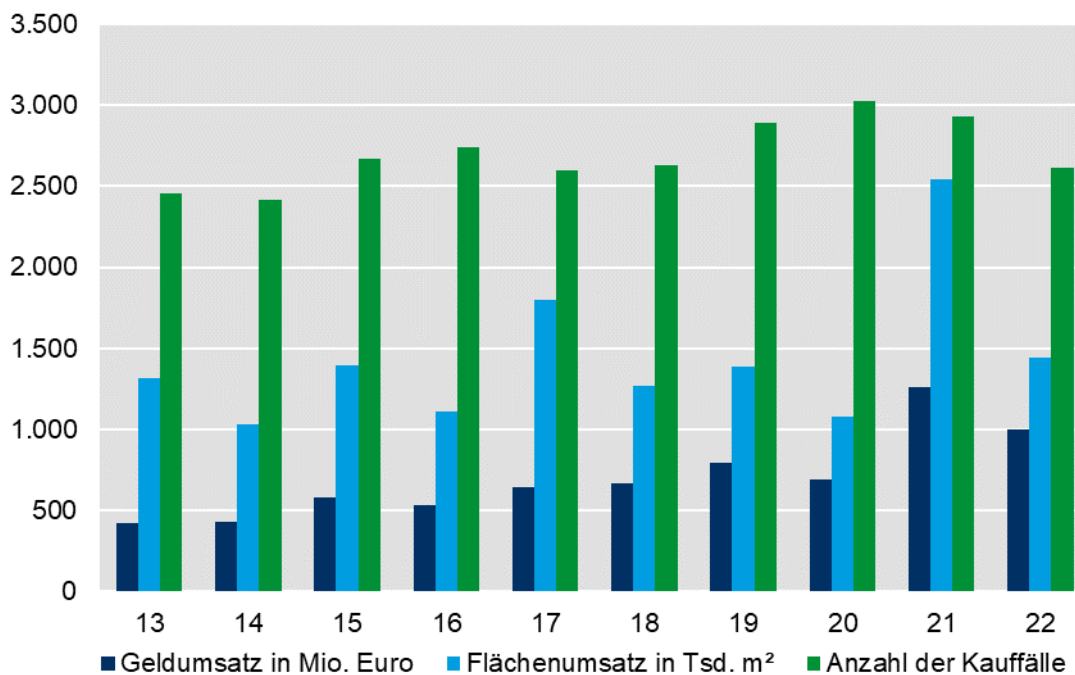
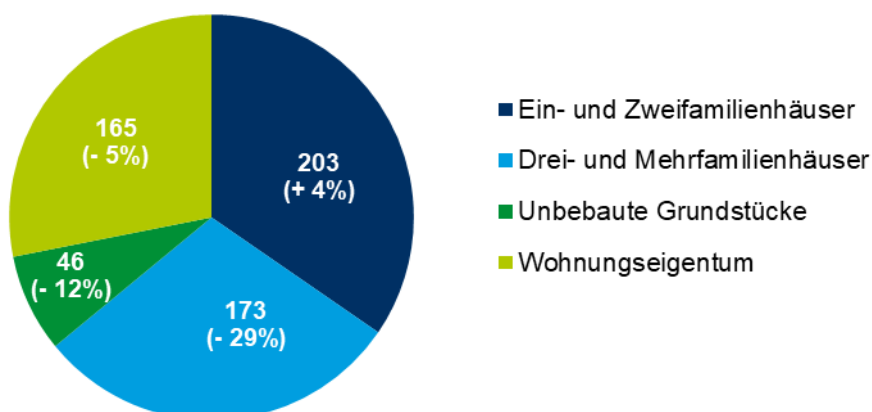


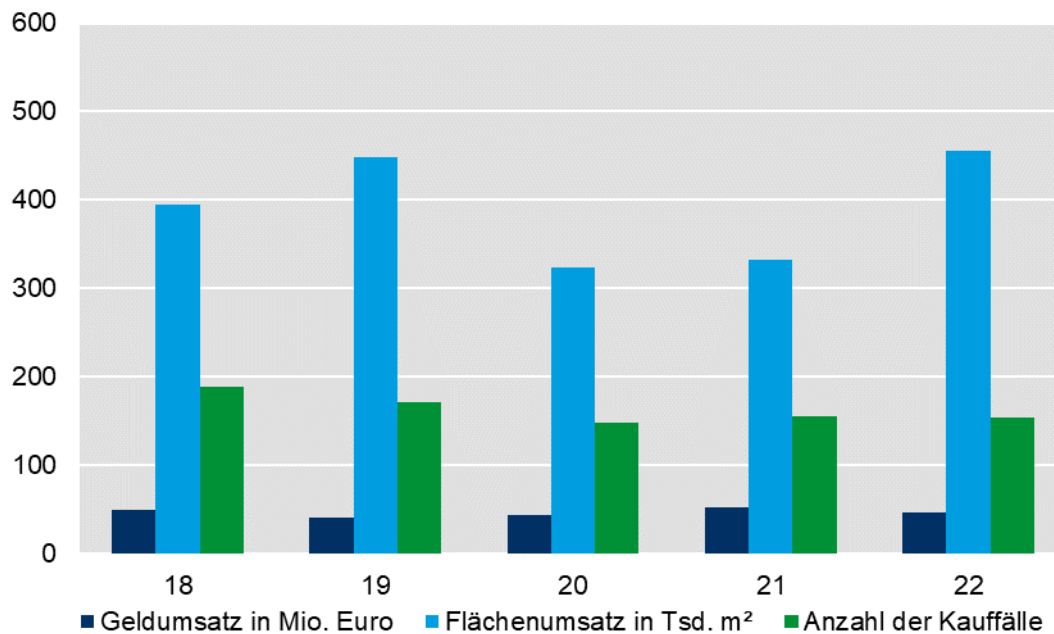
Abbildung 12: Umsatzentwicklung ausgewählter Teilmärkte
in Mio. Euro
und Vergleich zum Vorjahr



3.2 Unbebaute Grundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für unbebaute Grundstücke stellt sich wie in der Abbildung 13 dar. Die Umsatzentwicklung der detaillierten Teilmärkte ist ab dem Kapitel 4: Unbebaute Grundstücke beschrieben.

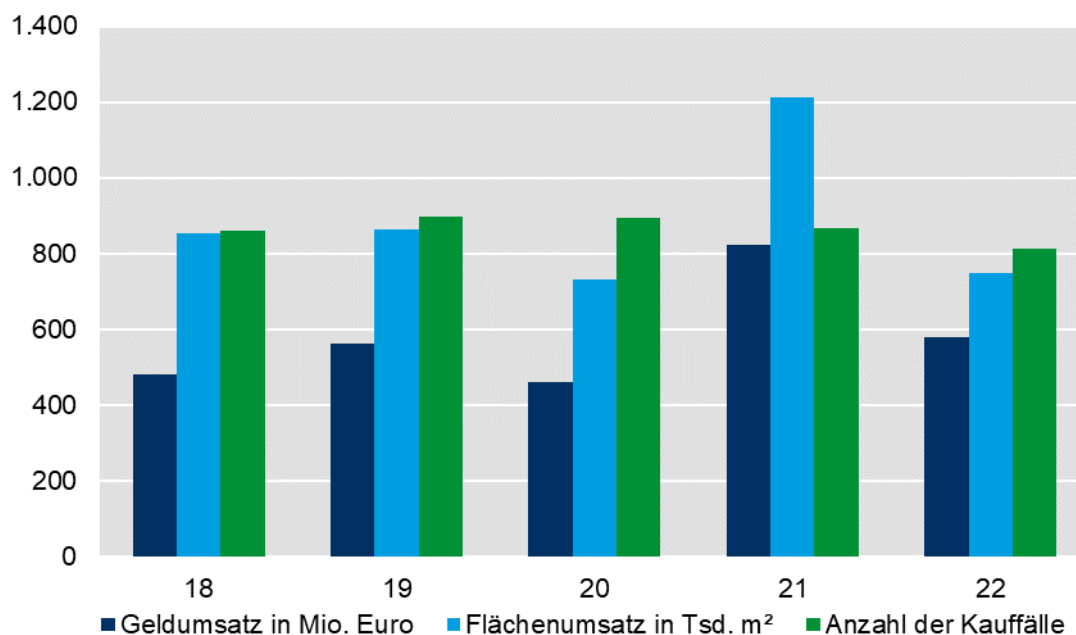
Abbildung 13: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke
seit 2018



3.3 Bebaute Grundstücke

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

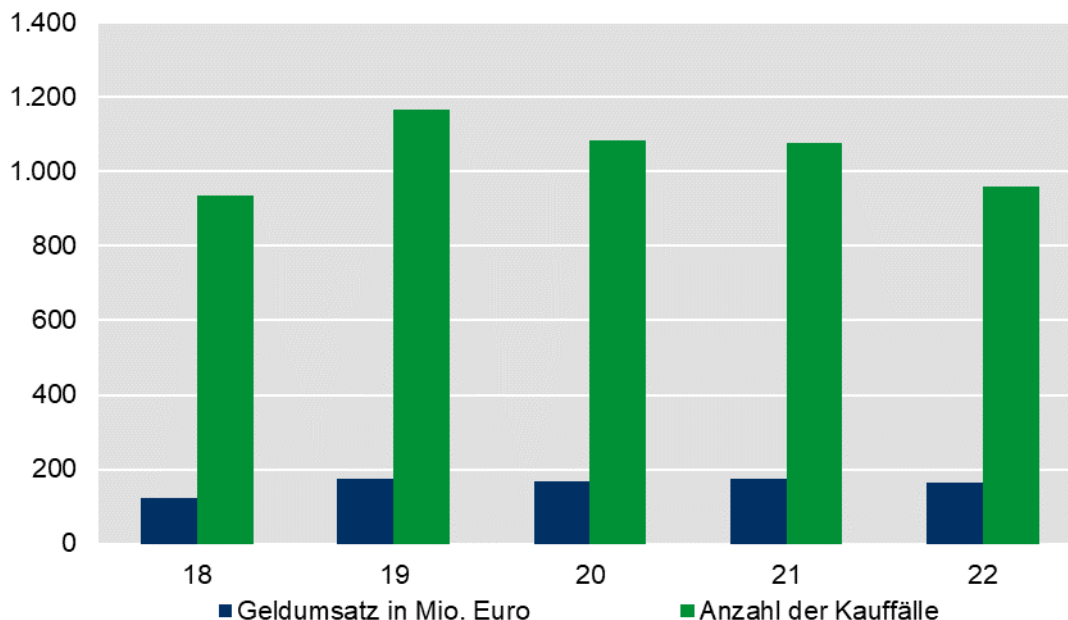
Abbildung 14: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke
seit 2018



3.4 Wohnungseigentum

Der Geldumsatz für Wohnungseigentum stellt sich wie in der Abbildung 15 dar. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es einen Rückgang sowohl beim Geldumsatz (- 5 %) als auch bei den Fallzahlen um (- 11 %).

Abbildung 15: Umsatzentwicklung Wohnungseigentum
seit 2018



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke ist in Tabelle 2 und Tabelle 3 ersichtlich. Für den Berichtszeitraum haben zwei erbbaurechtliche Verlängerungen für eine gewerbliche Nutzung, zwei Neubestellungen für einen gemeinnützigen Verein und zwei Neubestellungen für eine Wohnbaunutzung vorgelegen.

Tabelle 2: Erbbaurechte

Erbbaurechte	Anzahl		Geldumsatz in Mio. Euro		Flächenumsatz in Tsd. m ²	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
bebaute Grundstücke	31	24	14,01	10,95	52,00	14,48
Wohnungserbbaurecht	42	56	4,64	6,15		
Teilerbbaurecht	3	3	0,04	0,10		

Tabelle 3: Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke	Anzahl		Geldumsatz in Mio. Euro		Flächenumsatz in Tsd. m ²	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
bebaute Grundstücke	7	7	0,62	1,22	3,01	4,37

3.6 Sonstiges

Im Auswertezeitraum wurden folgende Werte im Zuge einer Zwangsversteigerung erfasst:

Tabelle 4: Zwangsversteigerungen

Zwangsversteigerungen	Anzahl		Geldumsatz in Mio. Euro		Flächenumsatz in Tsd. m²	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
bebaute Grundstücke	11	3	3,96	1,89	6,85	1,73
Wohnungseigentum	8	7	0,66	0,52		

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Wohnungsbau

Allgemeine Marktdaten

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

Die Anzahl der eingegangenen Kauffälle über unbebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit 154 nahezu gleichgeblieben.

Die Zahl der Kauffälle über Wohnbauland ist mit 58 (2021: 57) ebenfalls konstant geblieben. Dabei ergab sich zwar ein Rückgang beim Flächenumsatz, jedoch kann ein Anstieg beim Geldumsatz festgestellt werden.

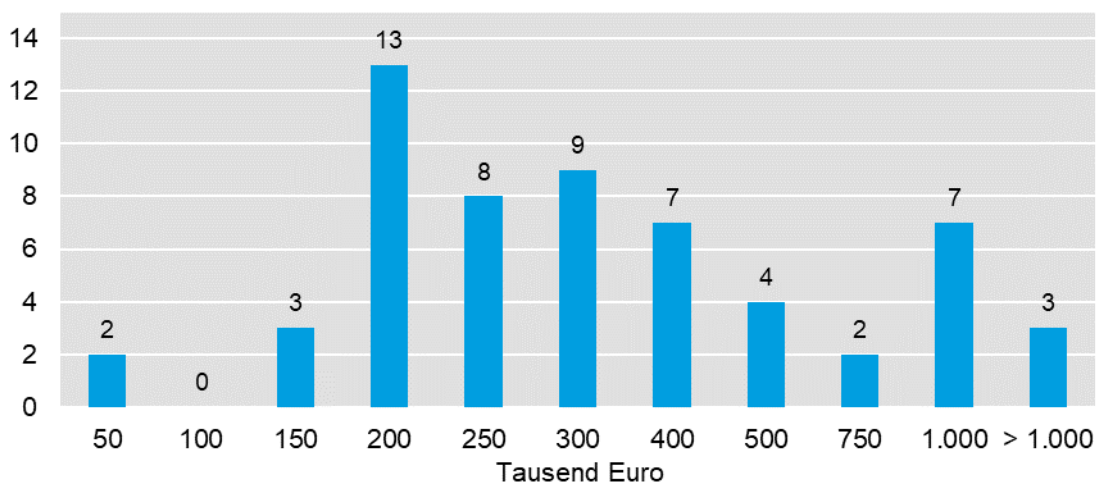
Für die Ermittlung der Durchschnittspreise wurden 2022 insgesamt 61 Kauffälle herangezogen. Davon entfielen 48 Fälle auf Wohnbauflächen sowie 13 Fälle auf unbebaute Gewerbeflächen.

Anzahl, Umsatz, Preis von unbebauten Wohnbaugrundstücken

Der Durchschnittspreis für Wohnbauland ist im Jahr 2022 mit 470 Euro/m² im Vergleich zum Vorjahr (457 Euro/m²) leicht gestiegen. Die Preise bewegen sich in 2022 in einer Spanne von 185 Euro/m² bis 804 Euro/m² gegenüber 183 Euro/m² bis 689 Euro/m² im Jahr 2021.

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

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



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

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

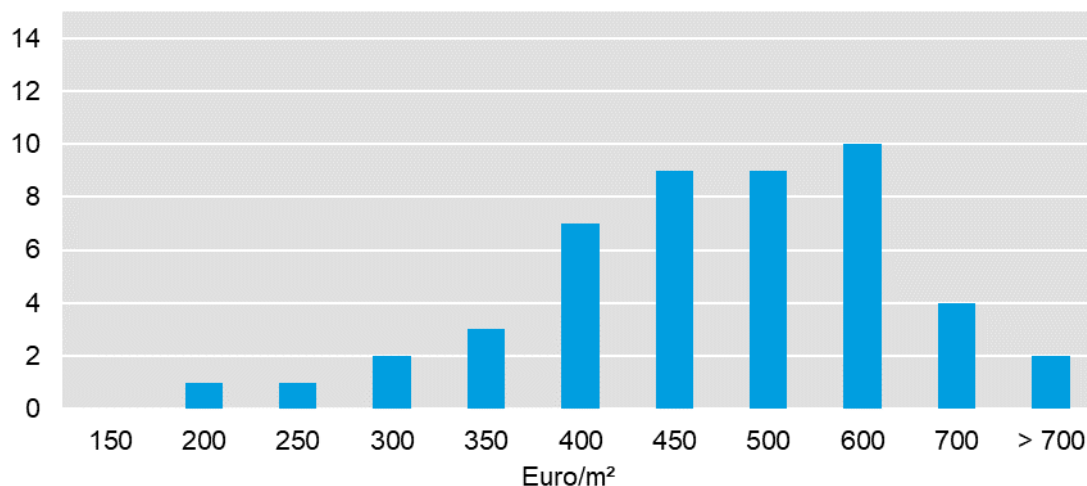


Tabelle 5 und Tabelle 6 zeigen Einzelgrößen (Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz, Durchschnittspreise) für unbebaute Grundstücke (Wohnbauland) im Vergleich zu 2021.

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

Grundstücksgröße m ²	Anzahl der Kaufälle		Gesamte verkaufte Fläche m ²		Gesamte Verkaufssumme Euro	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
bis 200	0	2	0	326	0	215.800
201 - 300	4	5	1.025	1.228	444.790	989.395
301 - 500	24	15	9.954	6.166	4.243.553	2.846.215
501 - 700	6	11	3.702	6.602	1.764.602	2.525.189
701 - 1.200	9	13	7.653	12.149	3.464.929	5.368.723
1.201 - 2.000	6	7	8.384	10.830	4.035.940	7.676.569
über 2.000	8	5	28.661	16.515	8.949.697	6.448.213
Gesamt	57	58	59.379	53.816	22.903.511	26.070.104

Danach ergeben sich für das Jahr 2022 ein Gesamtumsatz von **26.070.104 Euro** sowie eine gesamte Verkaufsfläche von **53.816 m²**. Darin enthalten sind Kaufälle, die aufgrund von Anhäufungen in einzelnen Lagen nicht für die Berechnung der Durchschnittspreise berücksichtigt wurden.

Tabelle 6: Anzahl der Kauffälle und Durchschnittspreise
Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Grundstücksgröße m ²	Anzahl der Kauffälle		Durchschnittspreise Euro/m ²	
	2021	2022	2021	2022
bis 200	0	1	0	353
201 - 300	4	1	491	555
301 - 500	22	13	424	444
501 - 700	8	11	453	431
701 - 1.200	12	11	517	483
1.201 - 2.000	4	6	534	559
über 2.000	6	5	440	429

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

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

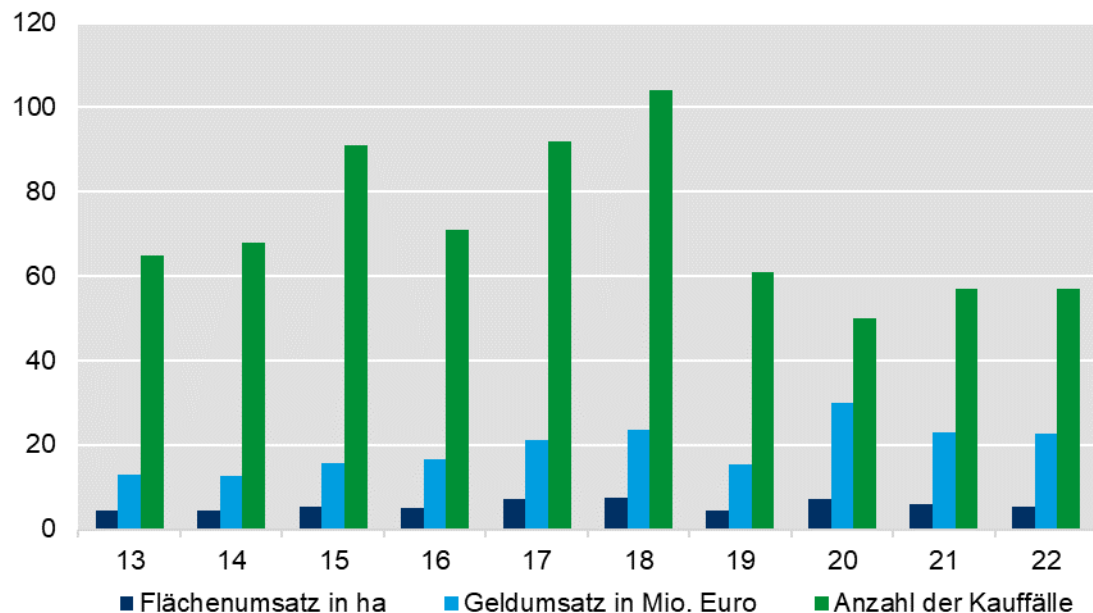
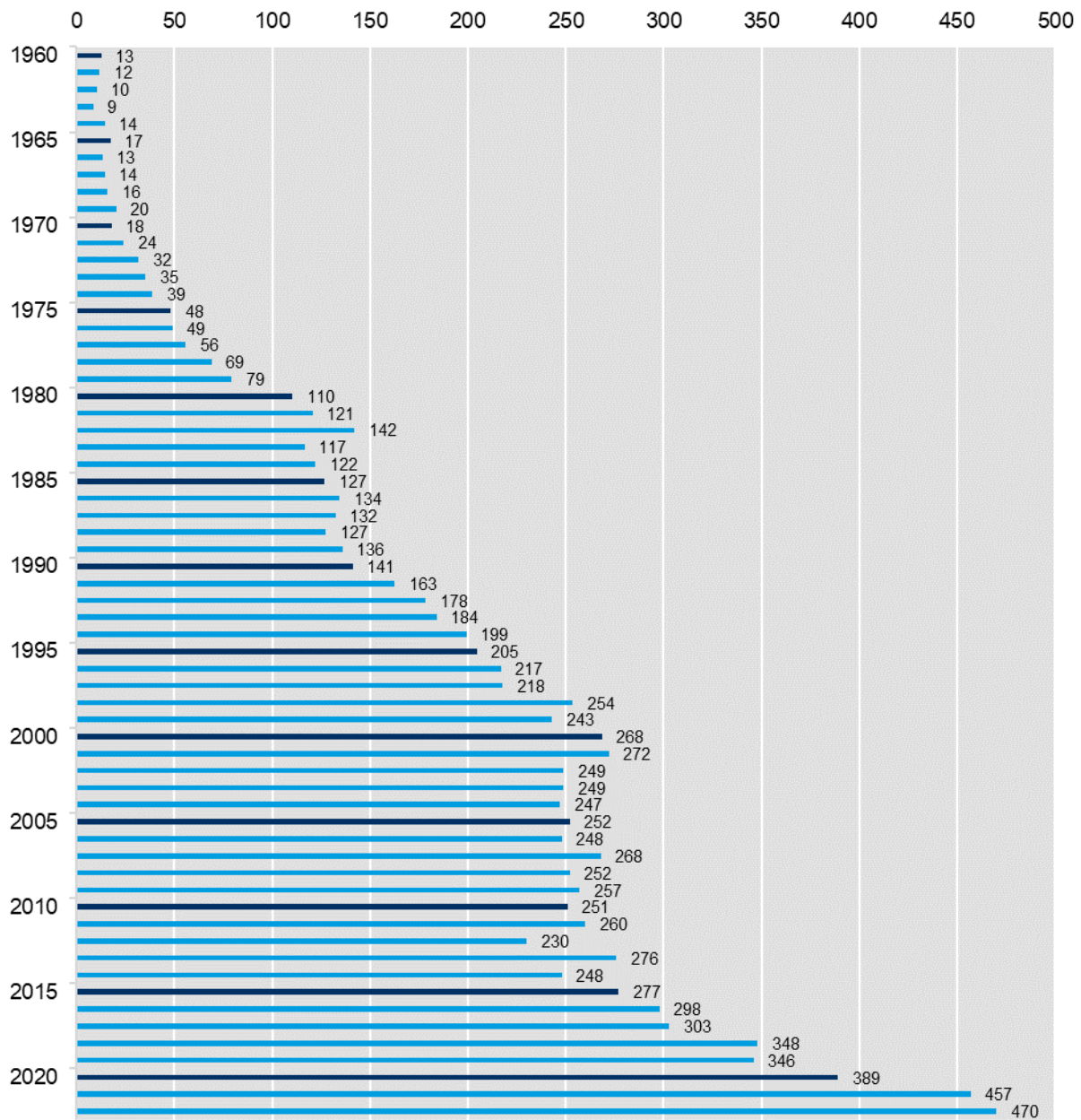


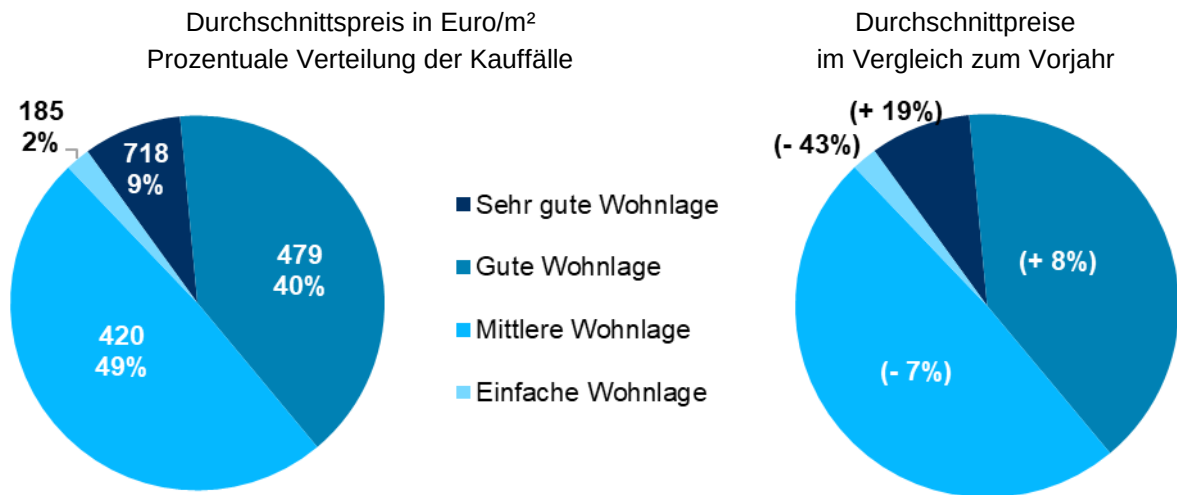
Abbildung 19: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke
in Euro/m²



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

Im Vergleich zum Vorjahr hat der prozentuale Anteil der Kauffälle in guten und mittleren Wohnlagen stark zugenommen. Die Kauffälle in diesen Wohnlagen machen mit 40 % und 49 % einen Großteil aller Kauffälle aus. Kauffälle in sehr guten Wohnlagen sowie in einfachen Wohnlagen gab es nur vereinzelt. In sehr einfachen Lagen wurden keine Käufe getätigt.

Abbildung 20: Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke nach Wohnlagen



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

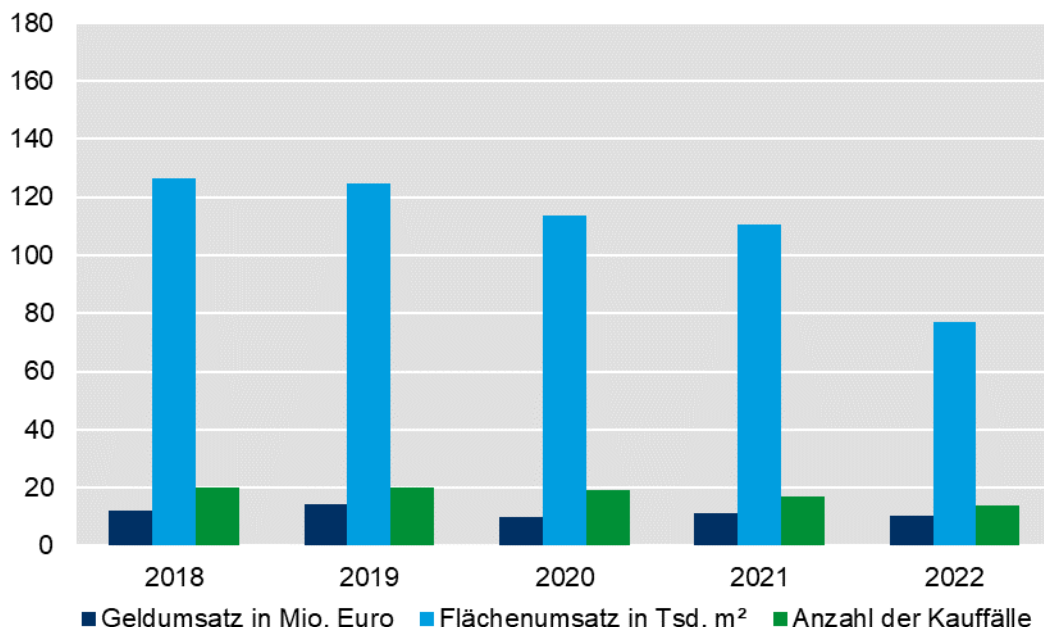
Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Geschosswohnungsbau wird hier keine separate Auswertung vorgenommen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Anzahl, Umsatz und Preis von gewerblichen Bauflächen

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich im Bereich der gewerblichen Bauflächen einschließlich Sonderbauflächen insbesondere beim Flächenumsatz ein starker Rückgang von ca. 30 %.

Abbildung 21: Umsatzentwicklung gewerblicher Bauflächen inkl. Sonderbauflächen seit 2018



Aus dem Berichtszeitraum liegen zur Auswertung 13 geeignete Kauffälle über gewerbliche Bauflächen vor. Der ermittelte Durchschnittspreis lag 2022 bei 85 Euro/m² bei einer Preisspanne von 67 Euro/m² bis 124 Euro/m² und Flächengrößen von 1.328 m² bis 8.354 m². In diesem Durchschnittspreis sind drei hochpreisige Kauffälle, die nicht dem klassischen Gewerbe entsprechen, nicht enthalten, die aber in Tabelle 7 dargestellt sind. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Durchschnittspreis leicht gestiegen.

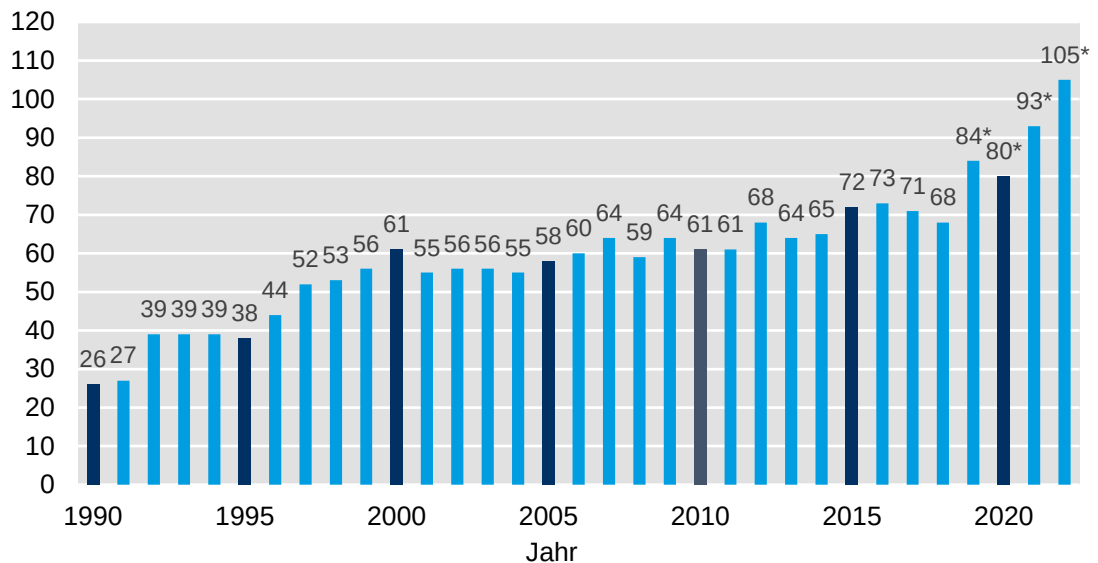
Tabelle 7: Gewerbeflächen im längerfristigen Vergleich ohne Sonderbauflächen

Jahrgang	Anzahl	Flächengrößen			Preis		
		Min. m²	Max. m²	Ø m²	Min. Euro/m²	Max. Euro/m²	Ø Euro/m²
2013	7	719	5.580	2.459	55	80	64
2014	8	347	2.965	1.402	43	80	65
2015	16	870	10.818	3.400	53	95	72
2016	14	204	3.540	1.657	60	85	73
2017	24	59	64.363	6.579	36	110	71
2018	12	1.220	31.500	5.701	52	91	68
2019	10	507	32.715	9.087	50	130	84*
2020	13	1.363	22.455	5.475	42	151	80*
2021	17	554	20.532	6.100	35	171	93*
2022	13	1.328	8.354	3.922	67	182	105*

*Die Durchschnittspreise aus den Jahren 2019 bis 2022 enthalten hochpreisige Kauffälle in einem neu entwickelten Gewerbegebiet, welche nicht dem klassischen Gewerbe entsprechen.

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

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



*Die Durchschnittspreise aus den Jahren 2019 bis 2022 enthalten hochpreisige Kauffälle in einem neu entwickelten Gewerbegebiet, welche nicht dem klassischen Gewerbe entsprechen.

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

Tabelle 8: Sonderbauflächen im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	Flächengrößen			Preis		
		Min. m²	Max. m²	Ø m²	Min. Euro/m²	Max. Euro/m²	Ø Euro/m²
2013	1	2.200	2.200	2.200	100	100	100
2014	1	8.108	8.108	8.108	85	85	85
2015	4	2.526	7.285	4.349	85	140	111
2016	5	2.000	7.231	3.996	90	140	114
2017	3	162	3.415	2.054	100	180	160
2018	7	2.468	15.157	7.491	121	181	153
2019	6	1.074	32.715	9.681	100	180	135
2020	6	910	10.169	4.171	120	200	160
2021	10	1.226	8.269	3.432	99	201	154
2022	4	3.342	7.980	5.852	109	212	178

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

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

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

Tabelle 9: Landwirtschaftliche Flächen im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	Umsatz		Preis		
		Fläche m ²	Preis Euro	Min. Euro/m ²	Max. Euro/m ²	Ø Euro/m ²
2006	3	53.297	231.711	2,27	4,54	4,35
2007	2	5.505	18.292	3,00	4,00	3,32
2008	-	-	-	-	-	-
2009	-	-	-	-	-	-
2010	2	15.462	67.500	3,83	4,83	4,37
2011	-	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-	-
2014	4	92.669	373.276	4,00	4,80	4,03
2015	3	53.706	193.741	3,20	4,00	3,61
2016	1	2.870	14.350	5,00	5,00	5,00
2017	7	447.127	2.364.093	1,00	6,24	5,29
2018	1	13.100	50.000	3,82	3,82	3,82
2019	3	39.764	259.252	5,75	7,02	6,52
2020	3	110.371	594.414	4,14	6,50	5,60
2021	2	204.398	1.018.242	4,98	5,21	4,98
2022	3	62.489	326.162	3,25	5,74	4,79

Im Jahr 2022 sind bei der Geschäftsstelle vier geeignete Kaufverträge über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke eingegangen, wobei der durchschnittliche Kaufpreis der drei Ackerflächen bei 4,79 Euro/m² lag. Eine Waldfläche wurde zum Preis von 1,76 Euro/m² verkauft.

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 7,00 Euro/m ²
Wald/Forst (inkl. Aufwuchs)	1 Euro/m ² bis 2 Euro/m ²

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

Hinweis: Gemäß § 14 (4) ImmoWertV enthalten Bodenrichtwerte keinen Wertanteil für den Aufwuchs. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen enthalten daher ab dem 01.01.2023 keinen Wertanteil für den Aufwuchs. Für das Jahr 2023 ist ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen in Höhe von 0,60 Euro/m² ausgewiesen.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

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

In 2022 wurden zwei Kaufverträge über Bauerwartungsland registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Vertragsabschlüsse in den vergangenen Jahren können zu diesem Teilmarkt keine näheren Aussagen getroffen werden.

Rohbauland

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

In 2022 wurde ein Kaufvertrag über Rohbauland registriert; dabei wurden 8.462 m² veräußert. Der Kaufpreis lag über dem Bodenrichtwert der benachbarten Bodenrichtwertzone für Wohnbauland.

Bei einer Untersuchung aller Kaufverträge über Rohbauland in den Berichtszeiträumen 2018 bis 2022 ergibt sich ein Mittelwert von 259 Euro/m²; das entspricht 55 % des durchschnittlichen Kaufpreises für baureifes Wohnbauland bzw. 78 % vom Durchschnittswert der zugehörigen Bodenrichtwerte.

Hinweis:

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

4.6 Sonstige Flächen

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

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

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

Arrondierungsflächen

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

Im Jahr 2022 wurden 40 geeignete Kaufverträge über Arrondierungsflächen ausgewertet. Beim Vergleich der Kaufpreise mit den zugehörigen Bodenrichtwerten ergaben sich sehr große Preisschwankungen, die allein keine gesicherte statistische Auswertung ermöglichen, aber im Wesentlichen die Ergebnisse der letzten Jahre stützen.

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

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

Pachtzins gem. § 5 Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

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

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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

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

Hinweis:

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

4.7.2 Das Informationssystem BORIS.NRW

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

BORIS
NRW



Link: www.boris.nrw.de

Dazu gehören unter anderem folgende Informationen:

Boden- richtwerte	Immobilien- richtwerte	Immobilien- Preis- Kalkulator	Grundstücks- marktberichte	Boden- richtwert- übersichten	Immobilien- richtwert- übersichten
----------------------	---------------------------	-------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------	--

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

In seiner Sitzung im März 2023 hat der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum die Bodenrichtwerte nach dem Auswertungsstand der Kaufpreise unbebauter Grundstücke zum 01.01.2023 ermittelt und beschlossen.

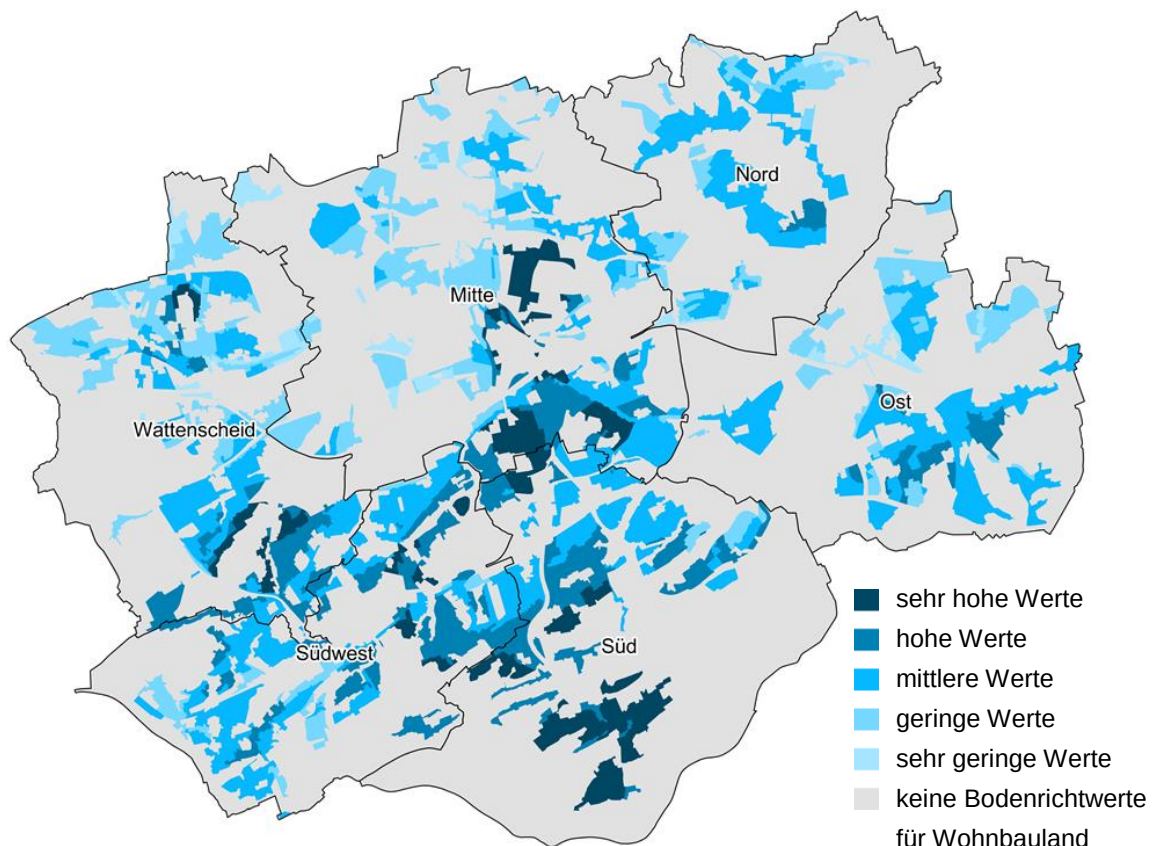
Auf Grundlage des § 196 Abs. 1 BauGB sowie des § 37 Abs. 6 GrundWertVO NRW hat der Gutachterausschuss die Übersicht über die Bodenrichtwerte, die der Erstellung von landesweiten Bodenwertübersichten dient, beschlossen. In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien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

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

	Gute Lage Euro/m ²	Mittlere Lage Euro/m ²	Einfache Lage Euro/m ²
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau, ebf			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350 - 800 m ²	510	400	315
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche 250 - 500 m ²	510	400	315
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m ²	565	440	350
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau, ebf			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V)	505	395	295
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung, ebf			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	85	65	55

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

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



4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

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

4.7.5 Indexreihen

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

Am Beispiel der folgenden Baulandpreisindexreihe wird die Entwicklung einer solchen Indexreihe exemplarisch dargelegt. Grundlage für diese Indexreihe bilden die durchschnittlichen Baulandpreise für Wohnbaugrundstücke aus den Jahren 1960 bis 2022. 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 2016 ergab sich zum Beispiel folgender Wert:

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

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

Durch dieses Verfahren wird ein harmonisierter Verlauf der Indexreihe erreicht.

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

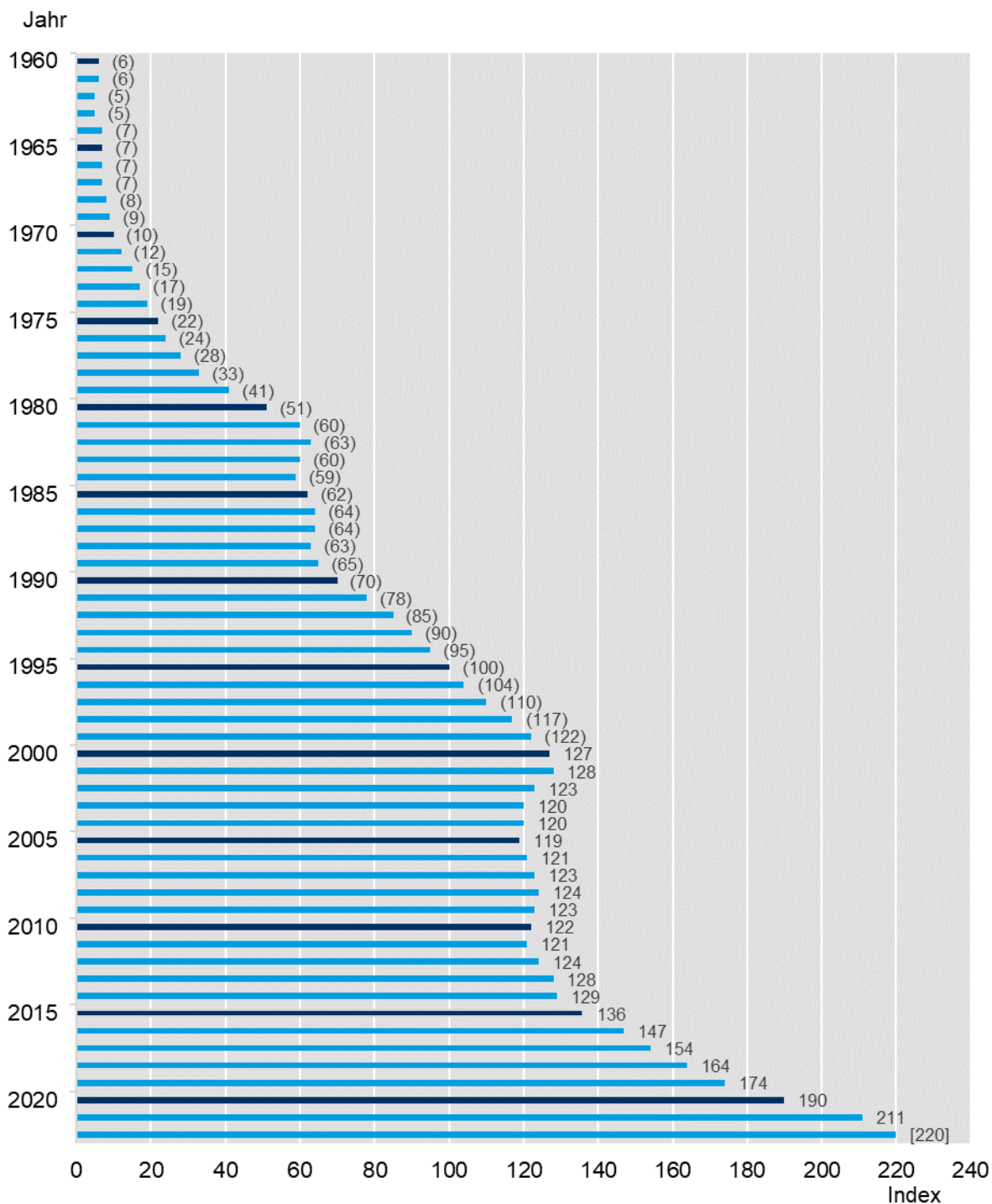
Die übrigen Indexzahlen lassen sich mithin wie folgt berechnen:

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

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

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

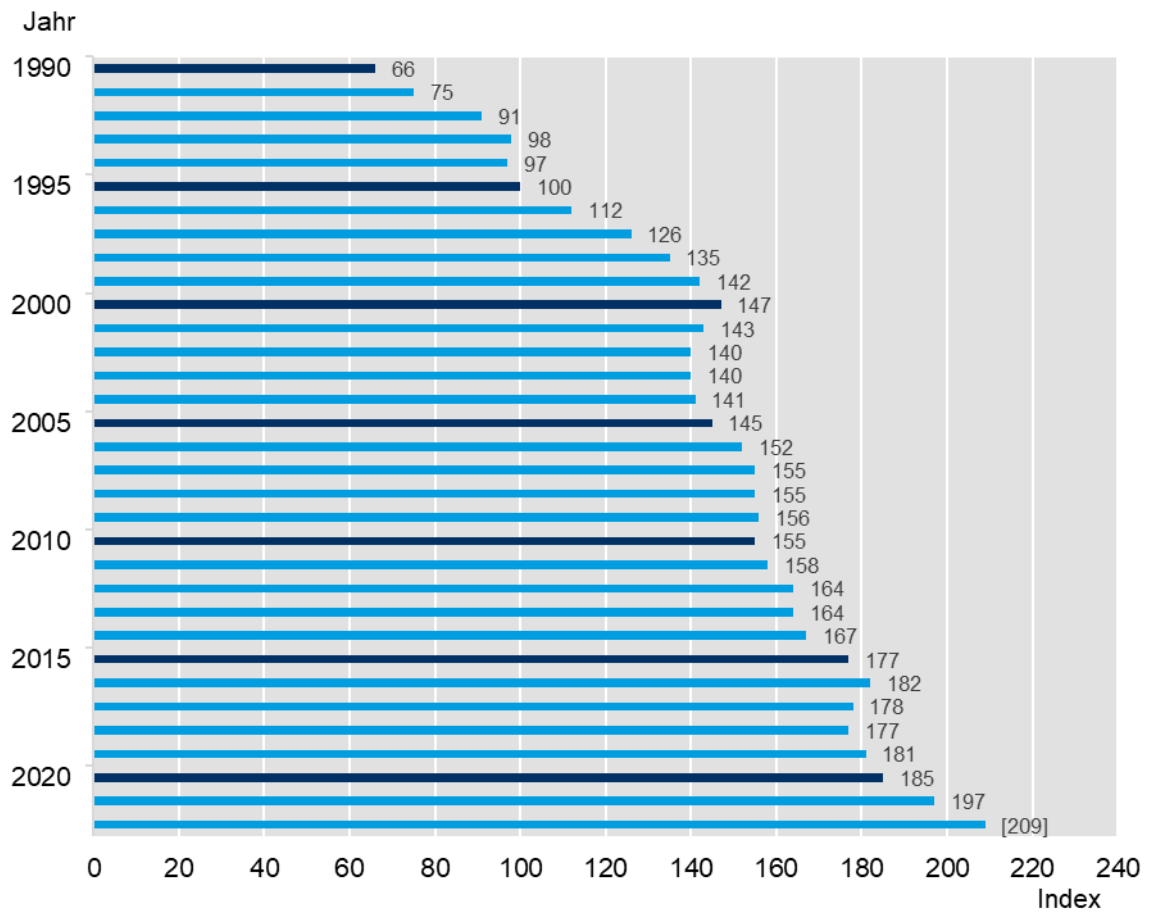
Im Zuge der Umstellung der Bodenrichtwerte im Jahre 2011 von lagetypischen Werten auf zonale Bodenrichtwerte, zu der alle 772 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorliegenden und auswertbaren Kaufverträge über Wohnbaugrundstücke aus den Jahren 2000 bis 2009 herangezogen worden sind, wurde für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

Abbildung 24: Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke, Basisjahr 1995 = 100

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

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

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



Die hochpreisigen Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2022, die den Durchschnittswert in Tabelle 7 sowie Abbildung 22 beeinflusst haben, wurden hier nicht berücksichtigt.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Auswertungsergebnisse dieses Marktes sind in der Tabelle 11 (S. 37) bis Tabelle 13 (S. 39) dargestellt; dabei wurde eine Aufteilung in die drei Teilmärkte

Reihenmittelhäuser

Reihenendhäuser und
Doppelhaushälften

Freistehende
Ein- und Zweifamilienhäuser

vorgenommen, da zwischen den einzelnen Teilmärkten erhebliche Preisunterschiede festzustellen sind. Insgesamt wurde für den Markt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ für das Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr ein konstantes Niveau bei den Fallzahlen sowie ein leichter Anstieg beim Geldumsatz (+ 4%) ermittelt.

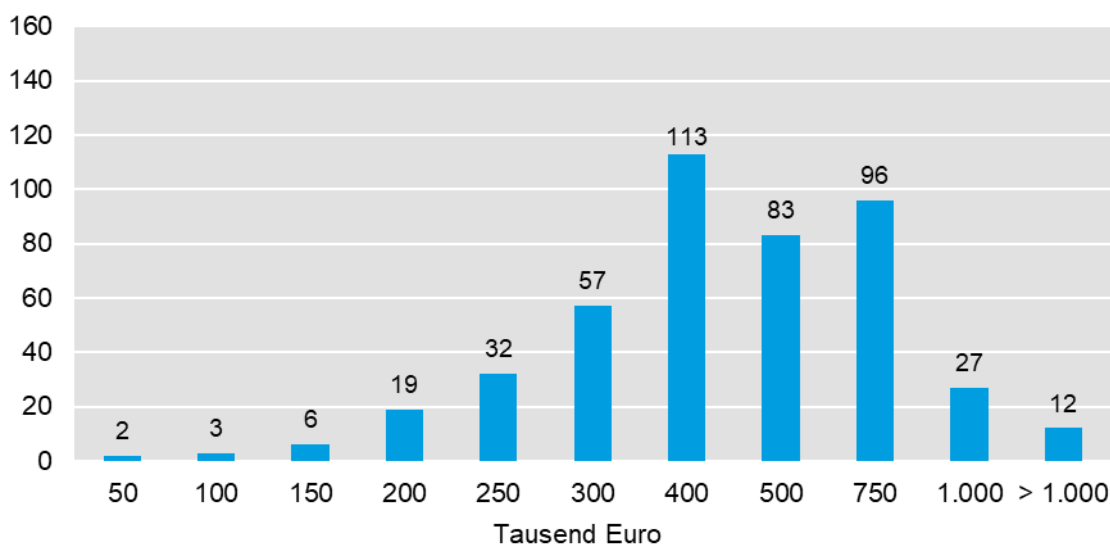
Die Tabelle 11 bis Tabelle 13 zeigen sowohl die Durchschnittspreise für Weiterverkäufe als auch für Neubauten. **Dabei sind in den Preisen keine Pkw-Garagen bzw. Stellplätze enthalten.**

Bei den Weiterverkäufen sind in vielen Baujahresklassen Preisanstiege erkennbar. Lediglich in den Rubriken „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ in der Baujahresklasse „1920 - 1949“ sowie „Reihenmittelhäuser“ in den Baujahresklassen „vor 1950“ und „1995 - 2009“ ist das Preisniveau rückgängig. Bei den Neubauten sind die Preisanstiege in der Rubrik „Reihenendhäuser und Doppelhaushälften“ ebenfalls deutlich ausgefallen. Die Häuser in den typischen Siedlungslagen (Wfl. $\leq 90 \text{ m}^2$) sind einer gesonderten Betrachtung unterzogen worden.

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

Abbildung 26: Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser

Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften,
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Anzahl nach Preisgruppen



5.1.1 Durchschnittspreise

Reihenmittelhäuser

Tabelle 11: Durchschnittliche Preise für Reihenmittelhäuser
in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr	Anzahl		Ø Grundstücks- fläche m²	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wohnfläche				Ø Gesamt- kaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2021
	2021	2022			2021		2022			
					Min	Max	Min	Max		
Vor 1950	5	3	270	140	2.510 2.200	2.850	2.210 1.800	2.650	300.000	- 12 %
1950 - 1974	26	26	241	119	2.600 2.250	2.950	2.790 2.400	3.200	340.000	+ 7 %
1975 - 1994	16	23	190	126	2.720 2.200	3.250	2.970 2.550	3.400	390.000	+ 9 %
1995 - 2009	6	4	170	124	3.080 2.700	3.500	2.680 2.200	3.150	345.000	- 13 %
2010 - 2021	1	1	217	135	3.130*		3.090*		430.000	-
Neubau	24	4	191	143	3.330 3.050	3.600	3.420 3.100	3.700	490.000	+ 3 %

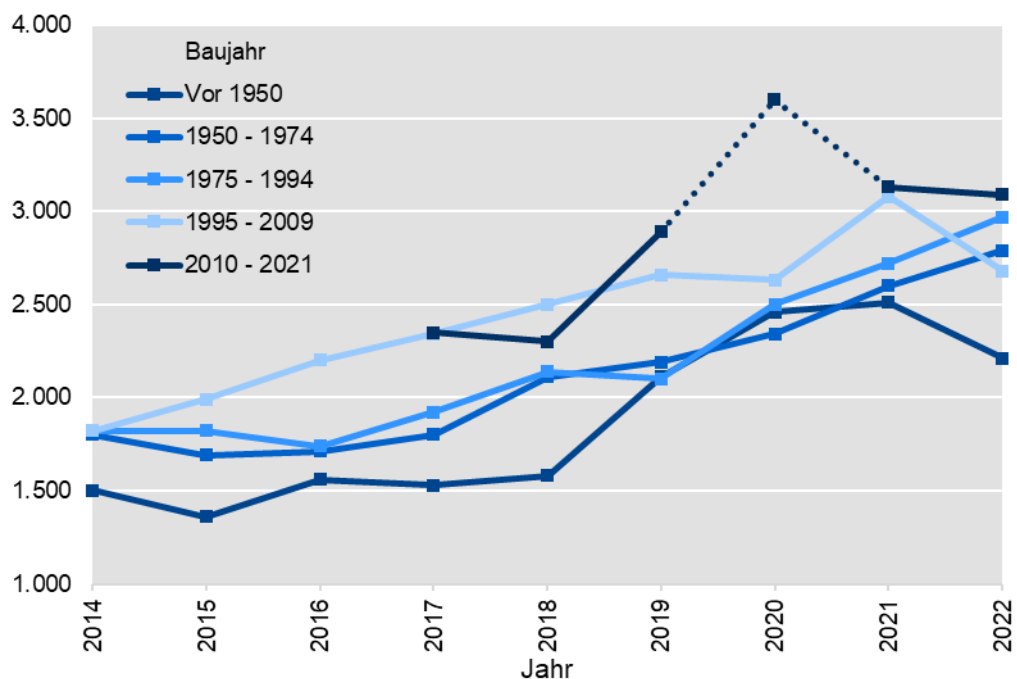
Ausgenommen sind Objekte mit einer Wohnfläche ≤ 90 m².

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

*Aufgrund der geringen Fallzahl ist keine gesicherte Auswertung möglich.

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

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



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

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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

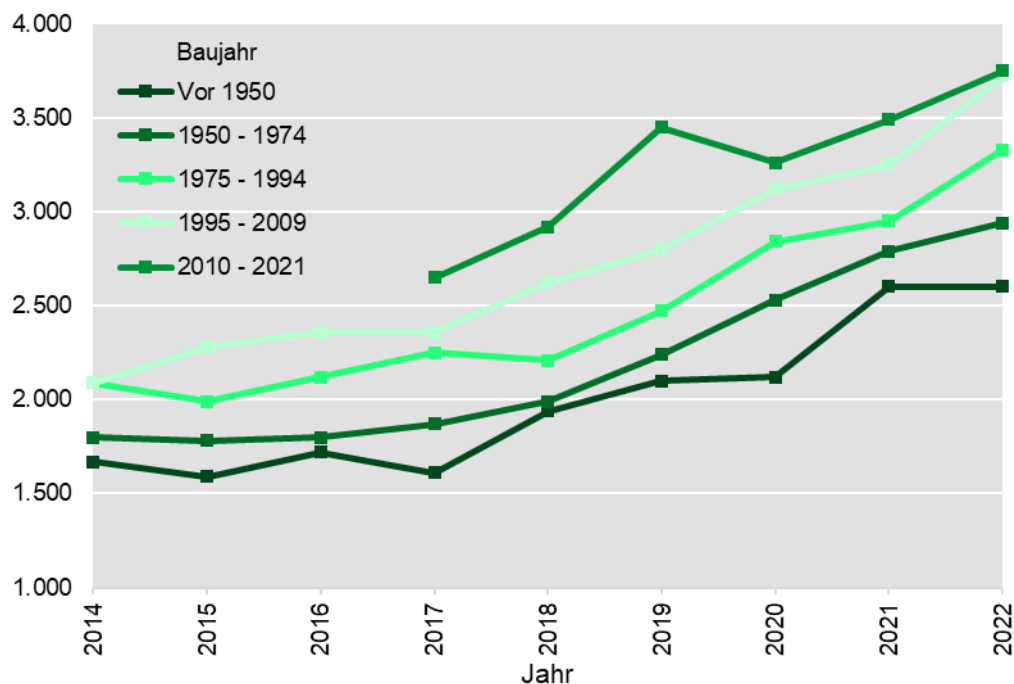
Baujahr	Anzahl		Ø Grundstücksfläche m²	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wohnfläche				Ø Gesamtkaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2021
	2021	2022			2021		2022			
					Min	Max	Min	Max		
Vor 1950	41	36	396	136	2.600 2.150	3.050	2.600 2.100	3.100	365.000	+ 0 %
1950 - 1974	66	66	446	141	2.790 2.350	3.250	2.940 2.400	3.450	425.000	+ 5 %
1975 - 1994	24	22	334	147	2.950 2.500	3.400	3.330 2.900	3.750	500.000	+ 13 %
1995 - 2009	19	7	275	131	3.250 2.750	3.750	3.720 3.200	4.250	515.000	+ 14 %
2010 - 2021	4	7	303	148	3.490 3.000	4.000	3.750 3.150	4.400	575.000	+ 7 %
Neubau	26	10	455	150	3.630 3.350	3.900	4.380 3.650	5.150	695.000	+ 21 %

Ausgenommen sind Objekte mit einer Wohnfläche ≤ 90 m².

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

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

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



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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Baujahr	Anzahl		Ø Grundstücks- fläche m²	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wohnfläche				Ø Gesamt- kaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2021
	2021	2022			2021		2022			
					Min	Max	Min	Max		
Vor 1920	8	11	810	183	2.220 1.900	2.550	2.340 1.850	2.800	465.000	+ 5 %
1920 - 1949	10	7	555	185	2.970 2.650	3.300	2.540 2.300	2.800	490.000	- 14 %
1950 - 1974	26	40	696	172	2.800 2.300	3.350	3.170 2.600	3.750	570.000	+ 13 %
1975 - 1994	15	12	617	186	2.960 2.350	3.600	3.190 2.650	3.750	620.000	+ 8 %
1995 - 2009	8	5	592	166	3.990 3.600	4.350	4.420 3.950	4.900	760.000	+ 11 %
2010 - 2021	5	3	457	175	4.400 3.950	4.800	-* 		-	-
Neubau	0	0	-	-	- 		- 		-	-

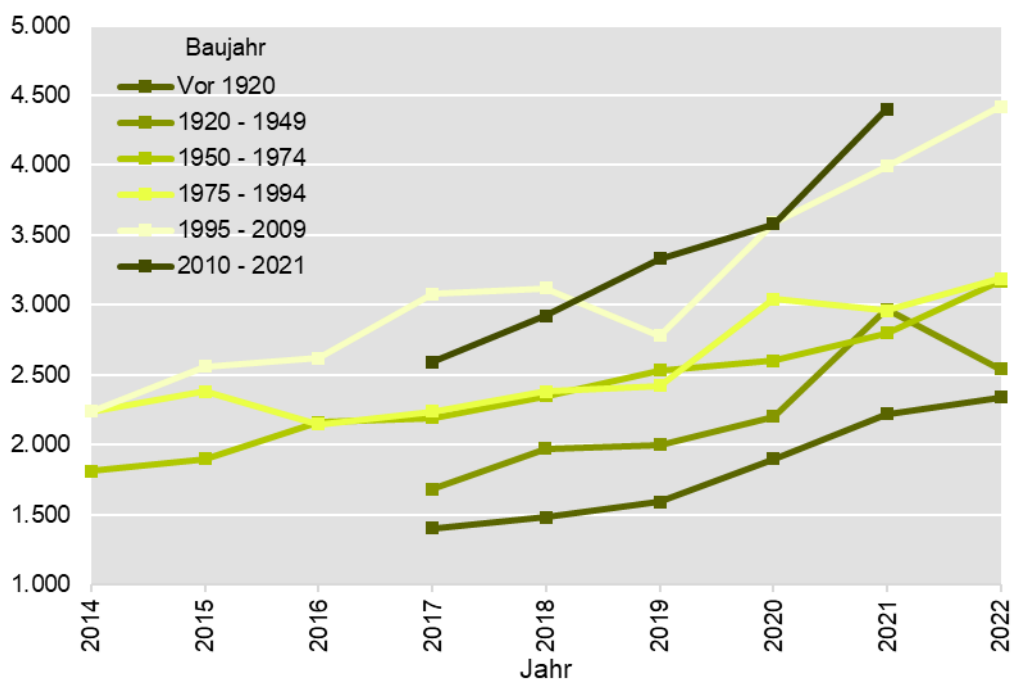
Ausgenommen sind Objekte mit einer Wohnfläche ≤ 90 m².

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

*Aufgrund der großen Streuung der Kaufpreise ist keine gesicherte Auswertung möglich.

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

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

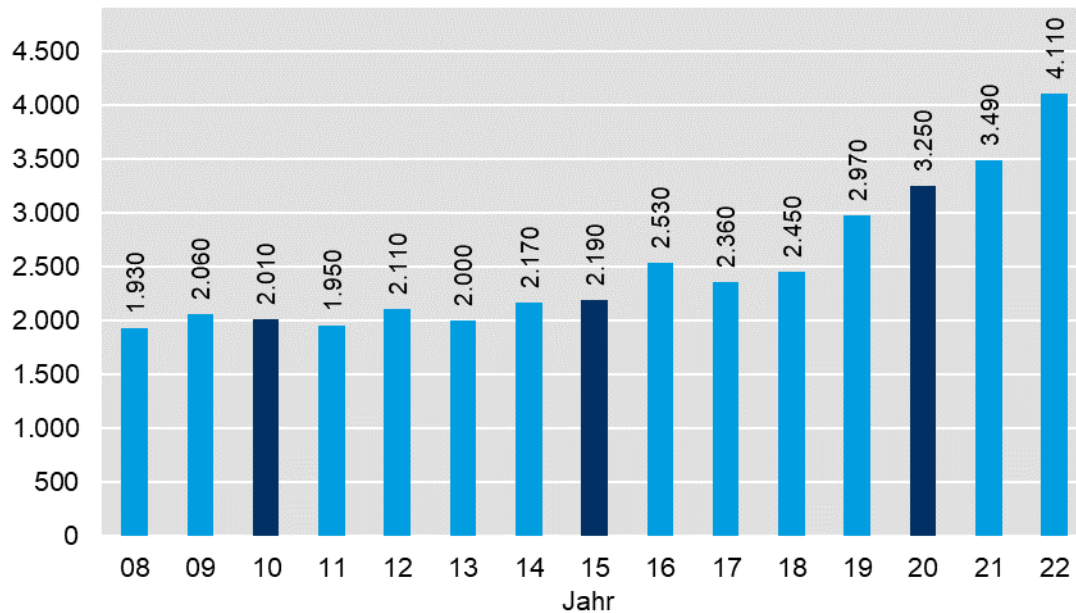


Die nicht vollständig abgebildeten Baujahresgruppen wurden erstmalig im Marktbericht 2018 gebildet.

Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Entwicklung der Durchschnittspreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) ist in Abbildung 30 dargestellt. Diese zeigt, dass der Durchschnittspreis für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2022 mit 4.110 Euro/m² gegenüber 3.490 Euro/m² in 2021 um 18 % gestiegen ist.

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



Siedlungshäuser

Die in diesem Marktsegment gehandelten Objekte weisen folgende Charakteristiken auf:

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

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

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

Aus Tabelle 14 wird ersichtlich, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis für derartige Siedlungshäuser im Jahr 2022 im Vergleich zu 2021 um rd. 11 % gestiegen ist.

Tabelle 14: Siedlungshäuser im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	Standardabweichung
2013	21	355	81	1.800	± 14 %
2014	35	323	79	1.600	± 17 %
2015	48	333	81	1.750	± 15 %
2016	44	323	80	1.750	± 21 %
2017	38	343	80	1.850	± 14 %
2018	42	322	81	2.100	± 18 %
2019	23	301	80	2.350	± 17 %
2020	29	304	80	2.600	± 17 %
2021	32	328	81	2.750	± 16 %
2022	37	272	77	3.050	± 19 %

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

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



Aus Startansicht:

Immobilien-Preis-Kalkulator

Teilmarkt
 Ein- und Zweifamilienhäuser

IPK STARTEN

Aus Kartenansicht:



Bei der Anwendung ist der entsprechende Teilmarkt zu beachten.

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

Tabelle 15: Umrechnungskoeffizienten
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr		1890	0,80
		1900	0,80
		1910	0,81
		1920	0,82
		1930	0,85
		1940	0,88
		1950	0,92
		1960	0,97
		1965	1,00
		1970	1,03
		1980	1,10
		1990	1,17
		2000	1,26
		2010	1,35
		2020	1,46
Grundstücksgröße	m ²	bis 350	0,84
		351-450	0,86
		451-600	0,94
		601-800	1,00
		801-1000	1,08
		über 1000	1,06
Wohnfläche	m ²	bis 110	1,36
		111-130	1,15
		131-150	1,14
		151-175	1,00
		176-200	0,96
		201-250	0,90
		über 250	0,76
Modernisierungstyp		baujahrtypisch (nicht mod.)	1,00
		teilmodernisiert	1,12
		neuezeitlich	1,32
Gebäudestandard		sehr einfach / einfach	0,92
		mittel	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,12
Keller		vorhanden	1,00
		nicht vorhanden	0,99
Gebäudeart		Einfamilienhaus	1,00
		Zweifamilienhaus	0,97

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 ermittelt werden:

$$UK = (coeff2 * Bj^2 + coeff1 * Bj + inter) / norm$$

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

UK	Umrechnungskoeffizient
Bj	Baujahr
inter	162,9917545
coeff1	-0,170940209
coeff2	4,50479848E-05
norm	1,034649469

Doppel- und Reihenhäuser

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

Baujahr	1965
Grundstücksgröße	251 – 350 m²
Wohnfläche	111 – 130 m²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Gebäudestandard	mittel
Keller	vorhanden
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

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



Aus Startansicht:

Immobilien-Preis-Kalkulator

Teilmarkt
 Reihen- und Doppelhäuser ▼

IPK STARTEN

Aus Kartenansicht:



Bei der Anwendung ist der entsprechende Teilmarkt zu beachten.

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

Tabelle 16: Umrechnungskoeffizienten
Doppel- und Reihenhäuser

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr		1890	0,86
		1900	0,86
		1910	0,86
		1920	0,87
		1930	0,88
		1940	0,91
		1950	0,94
		1960	0,98
		1965	1,00
		1970	1,02
		1980	1,08
		1990	1,14
		2000	1,21
		2010	1,29
		2020	1,38
Grundstücksgröße	m ²	bis 150	0,91
		151-250	0,95
		251-350	1,00
		351-450	1,01
		451-600	1,04
		601-800	1,14
		über 800	1,12
Wohnfläche	m ²	bis 90	1,13
		91-110	1,07
		111-130	1,00
		131-150	0,92
		151-180	0,84
		über 180	0,71
Modernisierungstyp		baujahrtypisch (nicht mod.)	1,00
		teilmodernisiert	1,14
		neuzeitlich	1,19
Gebäudestandard		sehr einfach / einfach	0,97
		mittel	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,09
Keller		vorhanden	1,00
		nicht vorhanden	1,00
Gebäudeart		Einfamilienhaus	1,00
		Zweifamilienhaus	1,01
Ergänzende Gebäudeart		Reihenmittelhaus	0,93
		Doppelhaushälfte	1,00
		Reihenendhaus	1,00

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

Hinweis

Nicht dargestellte Koeffizienten für abweichende Baujahre können mit Hilfe der folgenden Funktion ermittelt werden:

$$UK = (coeff2 \times Bj^2 + coeff1 \times Bj + inter) / norm$$

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

UK	Umrechnungskoeffizient
Bj	Baujahr
inter	146,4601501
coeff1	-0,152929988
coeff2	4,01667804E-05
norm	1,045699349

5.1.3 Indexreihen

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

Abbildung 31: Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

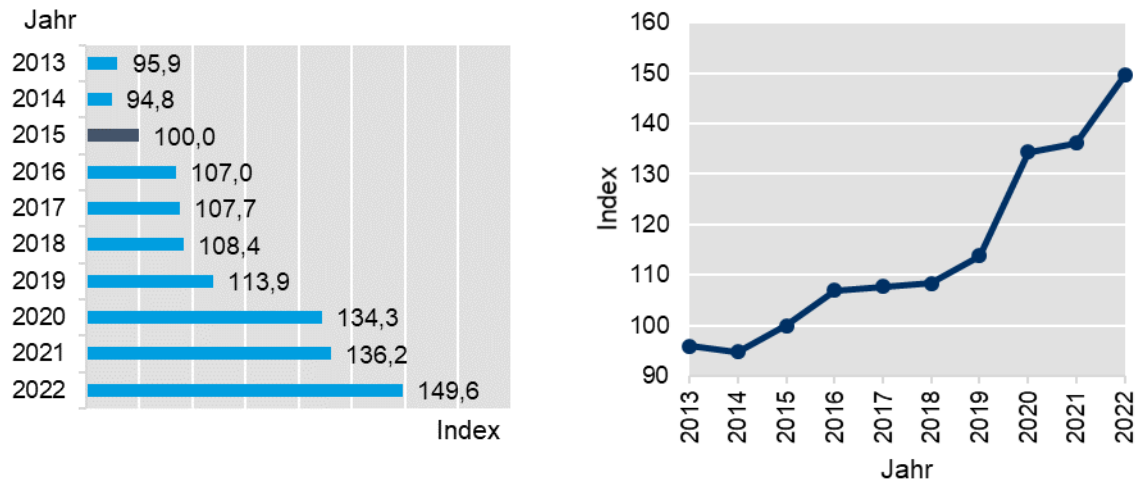
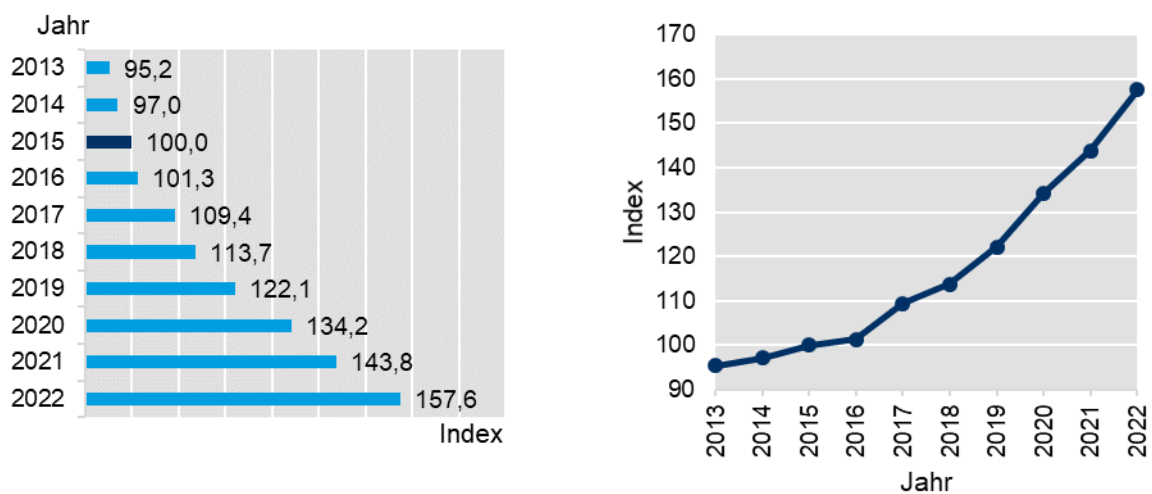


Abbildung 32: Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser



5.1.4 Sachwertfaktoren

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

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

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

Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Bodenrichtwert über 440 Euro/m ²	Bodenrichtwert 360 bis 440 Euro/m ²	Bodenrichtwert unter 360 Euro/m ²

Der Auswertung liegen insgesamt 774 Kauffälle aus den vergangenen zwei Berichtszeiträumen über **Ein- und Zweifamilienhäuser** zugrunde.

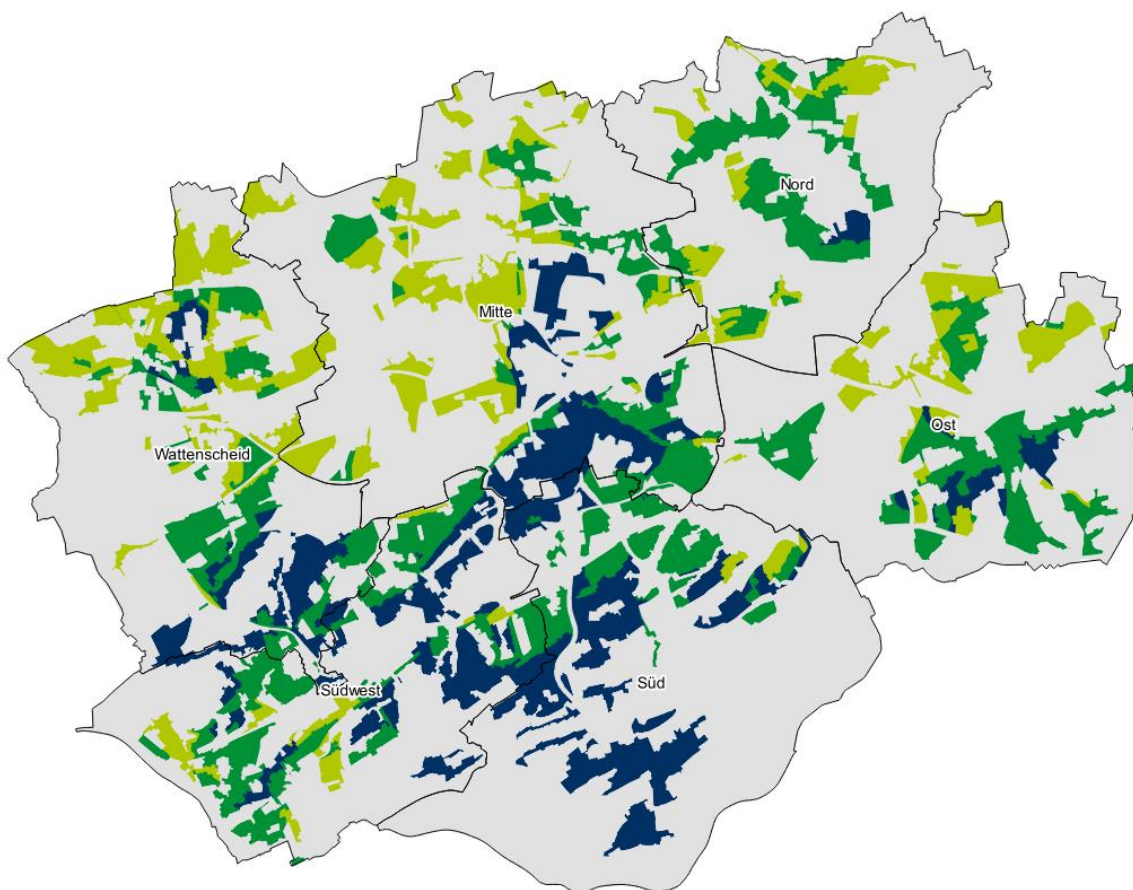
Bei Anwendung des Sachwertverfahrens können die errechneten Ergebnisse mit den durch diese statistische Untersuchung ermittelten Zu- bzw. Abschlägen gemäß Tabelle 17 korrigiert werden. In Einzelfällen kann von diesen Werten begründet abgewichen werden.

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

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

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

Abbildung 33: Räumliche Darstellung der Lagen im Stadtgebiet



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Tabelle 18: Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre 2021 - 2022	Kennzahlen				
				Mittelwert und Standardabweichung (s)				
	Mittelwert			Ø Wohn-/ Nutzungsfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND
				m²	Euro/m²	Euro/m²	% des Rohertrags	Jahre
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser s	0,9 0,7	132	2	184 61	3.121 1.012	6,96 0,79	19,5 2,3	38 14
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser s	0,8 0,8	259	2	138 38	3.046 738	6,79 0,60	20,2 2,2	38 14
Reihenmittelhäuser s	0,8 0,7	115	2	120 28	2.845 536	6,65 0,44	20,6 1,8	40 11

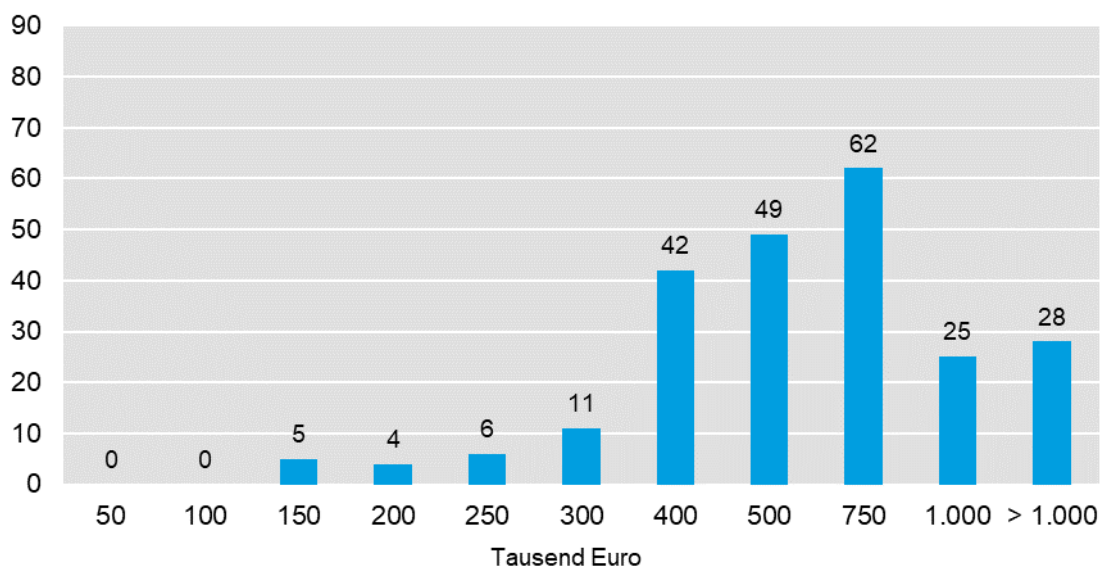
5.2 Ertragsorientierte Objekte

Drei- und Mehrfamilienhäuser

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

Insgesamt ergab sich für die Kategorie der Drei- und Mehrfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr ein leichter Rückgang bei den Fallzahlen (- 2 %) sowie ein deutlicher Rückgang beim Geldumsatz (- 29 %). Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Verteilung der Kauffälle bei Drei- und Mehrfamilienhäusern nach Preisgruppen.

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



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Tabelle 19: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre 2021 - 2022	Kennzahlen				
				Mittelwert und Standardabweichung (s)				
				Ø Wohn-/Nutzungsfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND
	Mittelwert			m²	Euro/m²	Euro/m²	% des Rohertrags	Jahre
Mehrfamilienhäuser mit 3 - 4 Wohneinheiten s	1,5 0,8	110	2	272 77	1.771 486	5,95 0,41	24,5 1,8	29 7
Mehrfamilienhäuser mit 5 - 7 Wohneinheiten s	2,4 1,0	127	2	373 77	1.380 370	5,87 0,34	26,3 1,8	29 7
Mehrfamilienhäuser über 7 Wohneinheiten s	2,1 1,0	82	2	823 1.005	1.425 396	5,87 0,35	26,3 1,4	29 8
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil bis 20 % s	2,1 1,3	26	2	640 476	1.281 359	5,80 0,53	26,6 1,9	26 5
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil 21-50 % s	3,4 1,5	60	2	602 299	1.247 402	5,86 0,40	26,2 2,1	28 6
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil > 50 % s	4,8 1,9	9	2	868 809	1.268 560	6,15 1,15	18,4 1,6	30 10

Informationen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze finden sich in Kapitel 8.2.

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

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren

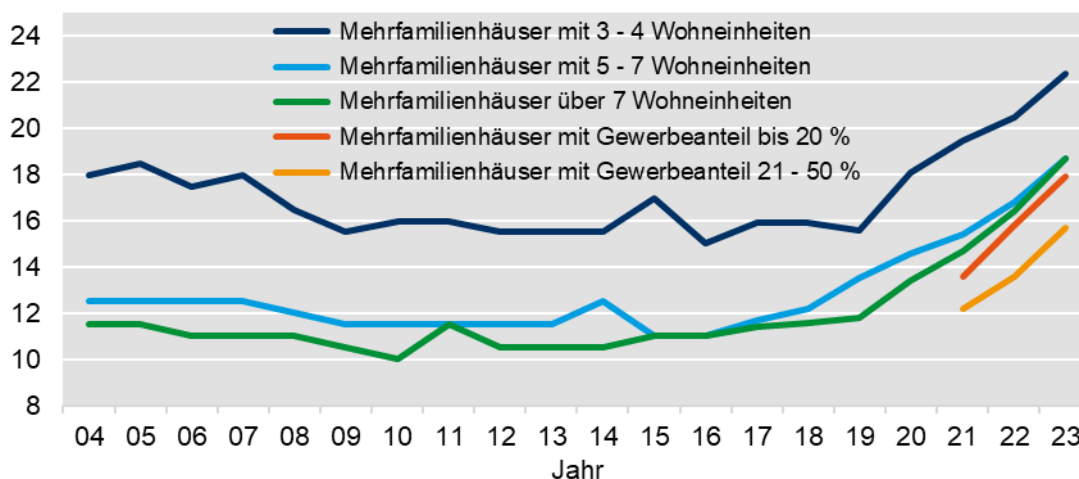
Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden in den Jahren 2021 und 2022 für 448 Mietwohnobjekte und 110 gemischt genutzte Objekte Rohertragsfaktoren ermittelt; diese stellen den Quotienten aus Kaufpreis und Jahresmieteinnahmen dar. Die Jahresmieteinnahme (Rohertrag) bezieht sich auf eine Miete ohne Betriebskostenanteile (öffentliche Abgaben, Versicherungen, verbrauchsabhängige Kosten etc.). Für die Ermittlung des Reinertrags sind jedoch die Kosten der Hausverwaltung, der Instandhaltung und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

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

Tabelle 20: Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Anzahl	Rohertragsfaktor			Standard-abweichung
		Min	Max	Ø	
Mehrfamilienhäuser mit 3 - 4 Wohneinheiten	151	11,6	36,5	22,4	± 29 %
Mehrfamilienhäuser mit 5 - 7 Wohneinheiten	158	11,7	31,0	18,7	± 25 %
Mehrfamilienhäuser über 7 Wohneinheiten	139	12,1	29,6	18,7	± 24 %
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil bis 20 %	23	12,1	23,9	17,9	± 22 %
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil 21 - 50 %	78	8,8	24,1	15,7	± 28 %
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil > 50 %	9	10,8	22,7	14,5	± 28 %

Abbildung 35: Rohertragsfaktoren im längerfristigen Vergleich



5.2.3 Indexreihen

Indexreihen für ertragsorientierte Objekte sind in Bochum nicht abgeleitet worden

5.2.4 Durchschnittspreise

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

Tabelle 21: Durchschnittliche Preise für Dreifamilienhäuser

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücks- fläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	Standard- abweichung
2013	15	562	207	950	± 14 %
2014	14	651	238	1.100	± 13 %
2015	15	571	222	1.150	± 21 %
2016	42	510	222	1.150	± 26 %
2017	19	457	212	1.200	± 13 %
2018	19	436	219	1.300	± 18 %
2019	26	586	257	1.450	± 16 %
2020	24	482	238	1.450	± 20 %
2021	32	441	238	1.600	± 18 %
2022	31	495	246	1.650	± 22 %

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

Die ermittelten durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser können den nachstehenden Tabellen bzw. den folgenden Seiten entnommen werden. In allen Baujahresklassen sind Preisanstiege zu verzeichnen. Der Modernisierungsgrad als Einflussgröße auf den Kaufpreis hat sich bei älteren Gebäuden auch im Jahr 2022 bestätigt.

Tabelle 22: Durchschnittliche Preise für Mehrfamilienhäuser
-ohne Dreifamilienhäuser- in Abhängigkeit vom Baujahr

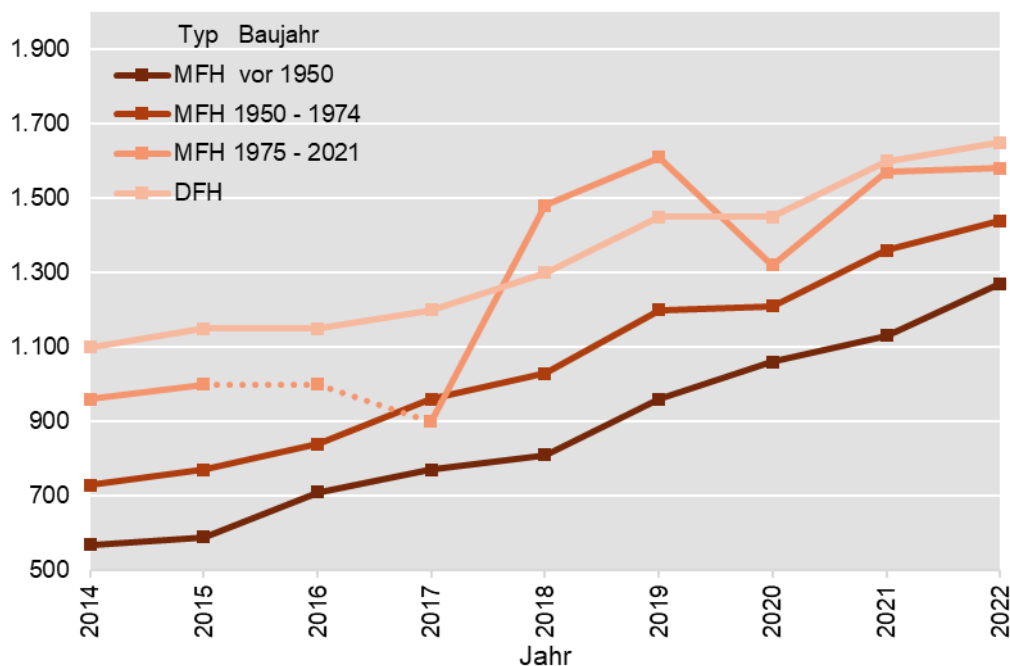
Baujahr	Anzahl		Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wohnfläche				Ø Gesamt- kaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2021
	2021	2022		2021		2022			
				Min	Max	Min	Max		
Vor 1950	59	57	409	1.130 950	1.350	1.270 1.050	1.500	530.000	+ 12 %
1950 - 1974	48	79	559	1.360 1.100	1.600	1.440 1.150	1.700	820.000	+ 6 %
1975 - 2021	5	12	723	1.570 1.150	1.950	1.580 1.350	1.800	1.120.000	+ 1 %
Neubau	2	1	- *	- *		- *		- *	

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

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

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

Abbildung 36: Durchschnittliche Preise für Drei- und Mehrfamilienhäuser
im längerfristigen Vergleich in Euro pro m² Wohnfläche



Der MFH-Kaufpreis für das Jahr 2016 in der Baujahresklasse 1975 – 2021 wurde geschätzt.

Neubaupreise können nicht durchgehend nachgewiesen werden und werden nicht dargestellt.

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil

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

Tabelle 23: Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser
mit Gewerbeanteil am Rohertrag bis 20 %

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücks- fläche m²	Ø Wohn- und Nutzungsfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.+Nfl.	Standard- abweichung
2020	9	571	503	1.160	± 18 %
2021	17	788	620	1.210	± 19 %
2022	9	564	619	1.340	± 12 %

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

Tabelle 24: Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser
mit Gewerbeanteil am Rohertrag von 21 bis 50 %

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücks- fläche m²	Ø Wohn- und Nutzungsfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.+Nfl.	Standard- abweichung
2020	27	517	572	950	± 24 %
2021	24	489	561	1.110	± 21 %
2022	28	520	583	1.160	± 22 %

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

Tabelle 25: Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser
mit Gewerbeanteil am Rohertrag > 50 %

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücks- fläche m²	Ø Wohn- und Nutzungsfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.+Nfl.	Standard- abweichung
2020	3	651	717	1.000	± 9 %
2021	7	1.338	885	820	± 14 %
2022	8	848	1.193	920	± 29 %

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

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

Büro- und Gewerbeobjekte

Basierend auf 67 Kauffällen der letzten 2 Jahre konnten Liegenschaftszinssätze sowohl für Büro und Handel als auch für produzierendes Gewerbe abgeleitet werden. Die um Ausreißer bereinigten Ausgangsdaten führen zu den in Tabelle 26 dargestellten Liegenschaftszinssätzen.

Tabelle 26: Liegenschaftszinssätze Büro- und Gewerbeobjekte

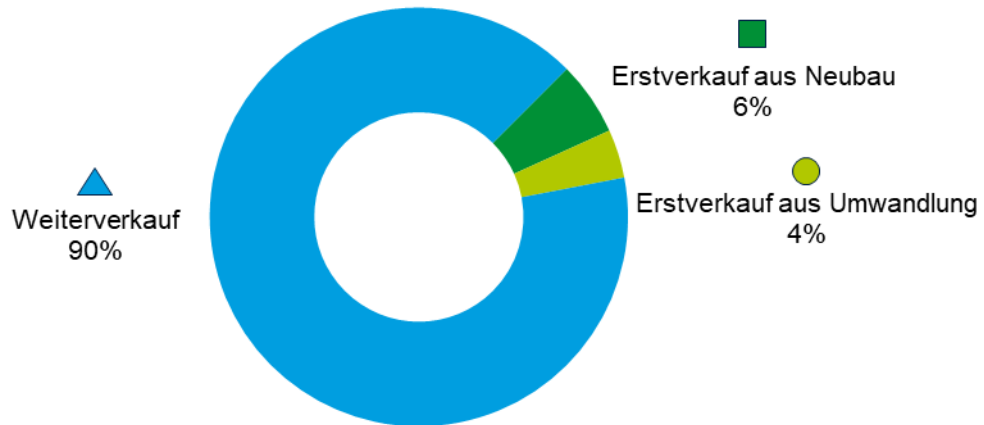
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre 2021 - 2022	Kennzahlen				
				Mittelwert und Standardabweichung (s)				
	Mittelwert			Ø Nutzungsfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND
				m²	Euro/m²	Euro/m²	% des Rohertrags	Jahre
Gewerbe Büro und Handel s	5,6 1,6	13	2	2.905 4.788	1.094 435	8,68 2,14	18,2 4,1	20 7
Gewerbe prod. Gewerbe s	4,0 1,8	18	2	2.318 3.642	849 545	5,46 3,29	16,1 3,5	14 5

6 Wohnungs- und Teileigentum

Beim Wohnungseigentum haben die Fallzahlen um rd. 11 % abgenommen, der Geldumsatz sank um rd. 5 %.

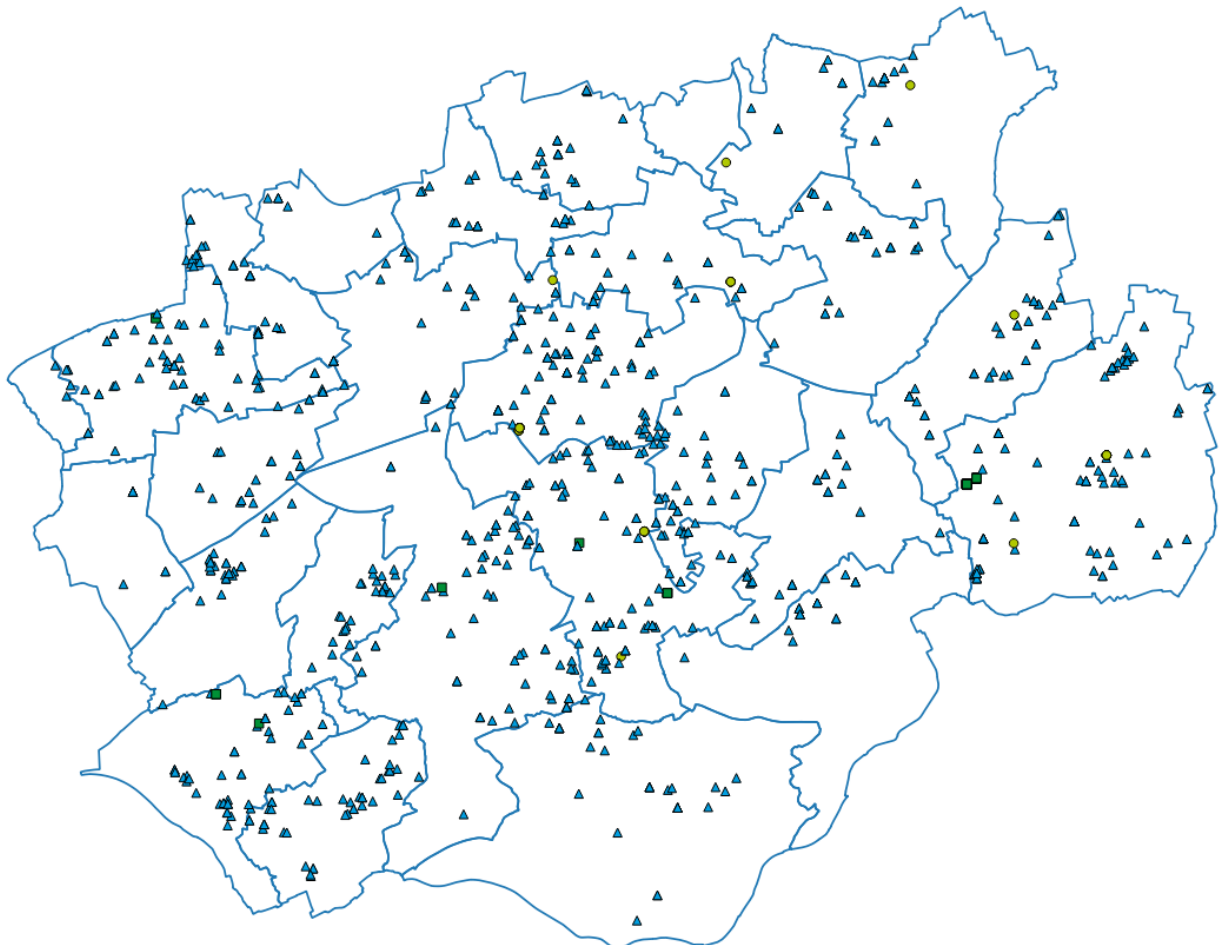
Der Bereich Wohnungseigentum spaltet sich in die in Abbildung 37 dargestellten Teilmärkte auf.

Abbildung 37: Teilmärkte Wohnungseigentum



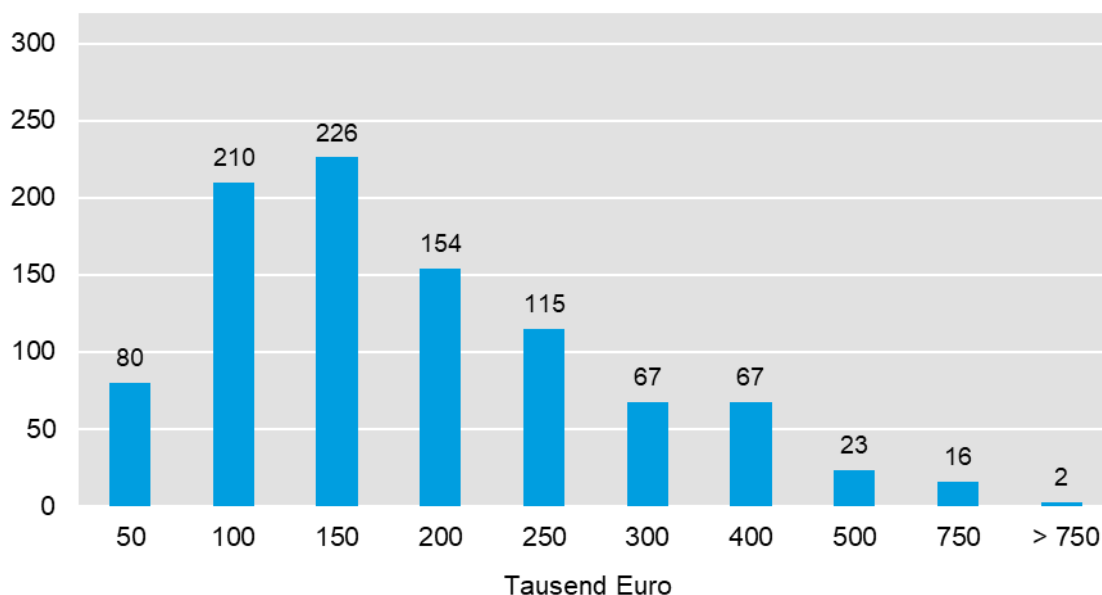
Eine Übersicht, wie sich die ausgewerteten Kauffälle auf die Gemarkungen und damit im Stadtgebiet verteilen, gibt die folgende Abbildung.

Abbildung 38: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet



Die Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum nach Preisgruppen wird in Abbildung 39 aufgezeigt.

Abbildung 39: Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum
Anzahl nach Preisgruppen



6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Wie aus Tabelle 27 (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 31 (S. 65) 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 beträgt im Jahr 2022 3.620 Euro/m². Bei Weiterverkäufen von Wohnungen bis zum Baujahr 2021 kann die durchschnittliche Steigerung der Kaufpreise der in Kapitel 6.1.3 Indexentwicklung entnommen werden.

Tabelle 27: Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum
in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnungsgröße

Baujahr	Wohnungs- größe m ²	Anzahl		Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.		Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.			
		2021	2022	2021	2022	2021 Min Max		2022 Min Max	
Vor 1950	bis 45	13	6	1.600	1.780				
	46 - 90	51	39	1.700	1.850	1.690		1.900	
	über 90	14	22	1.740	2.030	1.350	2.000	1.600	2.200
1950 - 1959	bis 45	27	17	1.500	1.910				
	46 - 90	88	79	1.520	1.750	1.520		1.780	
	über 90	6	6	1.600	1.810	1.300	1.750	1.500	2.050
1960 - 1969	bis 45	4	6	1.530	1.940				
	46 - 90	103	66	1.700	1.880	1.690		1.900	
	über 90	10	8	1.710	2.000	1.450	1.950	1.600	2.200
1970 - 1979	bis 45	17	8	1.710	1.830				
	46 - 90	111	109	1.740	1.920	1.760		1.920	
	über 90	20	14	1.920	2.030	1.450	2.050	1.600	2.250
1980 - 1989	bis 45	4	3	1.930	2.140				
	46 - 90	66	53	1.990	2.150	2.030		2.220	
	über 90	17	20	2.200	2.420	1.700	2.350	1.850	2.550
1990 - 1999	bis 45	40	34	1.750	2.120				
	46 - 90	23	26	1.990	2.290	1.860		2.200	
	über 90	11	6	1.960	2.290	1.550	2.200	1.850	2.550
2000 - 2009	bis 45	0	1	-	2.430				
	46 - 90	8	9	2.730	2.870	2.740		3.010	
	über 90	11	10	2.750	3.190	2.300	3.200	2.500	3.500
2010 - 2021	bis 45	0	0	-	-				
	46 - 90	2	6	3.210	3.540	3.070		3.610	
	über 90	2	12	2.930	3.640	2.750	3.400	3.150	4.100
Neubau	bis 45	0	0	-	-				
	46 - 90	53	36	3.550	3.590	3.660		3.620*	
	über 90	56	12	3.760	3.710	3.300	4.050	3.300	3.900

Die Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

In den Quadratmeterpreisen sind keine Garagen bzw. Stellplätze enthalten.

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

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

* Verkäufe zum größten Teil in zwei Baugebieten

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

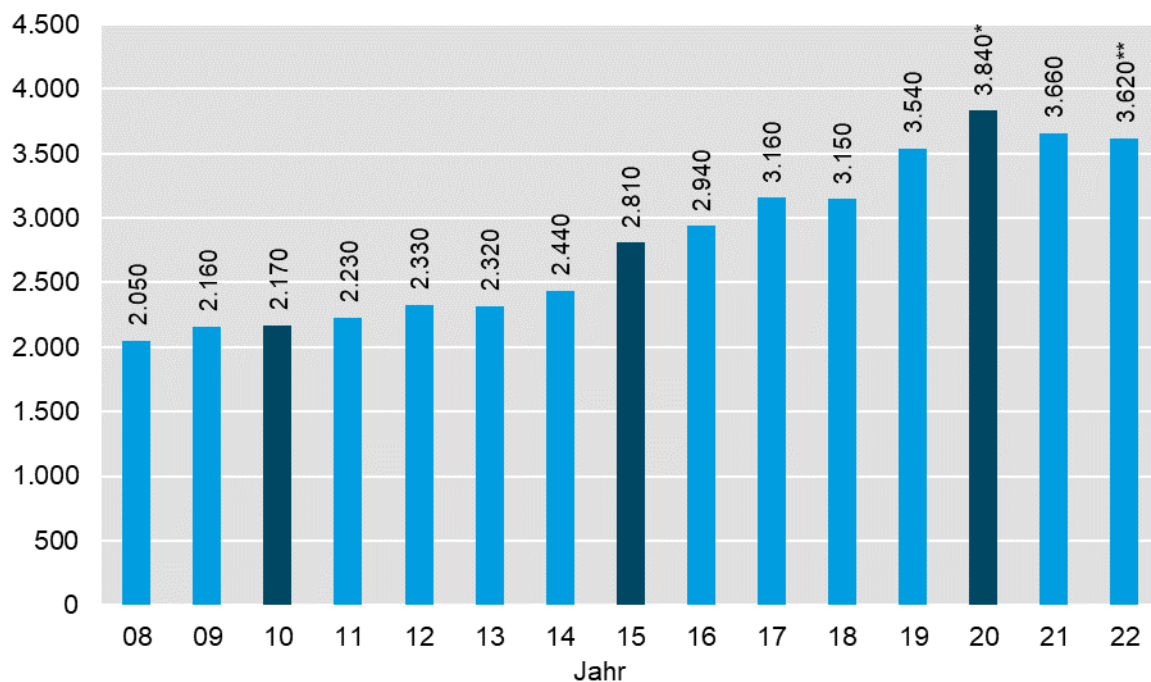
Tabelle 28: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum
- nach Gemarkung -

Gemarkung	Ø Kaufpreis Euro/m ²	Anzahl der Kauffälle	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
Langendreer	3.540	43	3.290	3.890
Dahlhausen	4.330	5	3.770	4.830

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

Die Abbildung 40 und Abbildung 41 (S. 60) zeigen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum im Vergleich der vergangenen 15 Jahre.

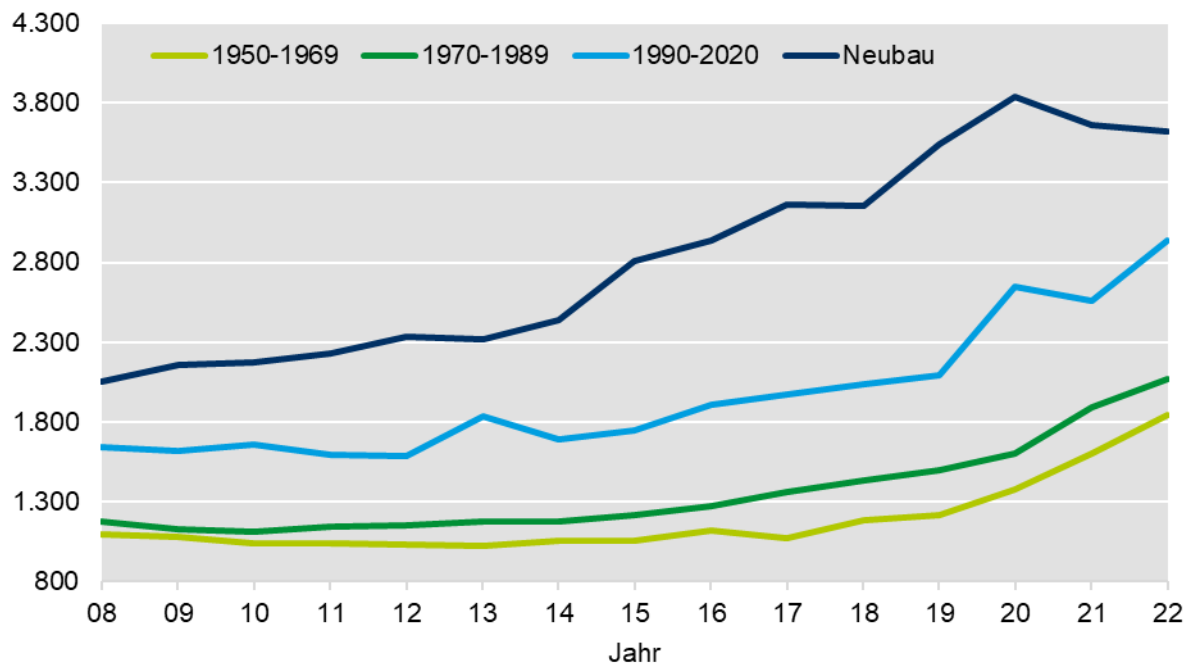
Abbildung 40: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum
in Euro/m² Wohnfläche



* Verkäufe in überdurchschnittlichen Lagen

** Verkäufe zum größten Teil in zwei Baugebieten

Abbildung 41: Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum in Abhängigkeit vom Baujahr
in Euro/m² Wohnfläche



6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Immobilienrichtwerte sind unter www.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 Einheiten im Gebäude	3 - 6
Gebäudestandard	mittel
Geschosslage	1.OG – 2.OG
Balkon/Terrasse	vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Modernisierungstyp	baujahrtypisch

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Tabelle 29: Umrechnungskoeffizienten
Wohnungseigentum

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr		1890	0,96
		1900	0,92
		1910	0,88
		1920	0,87
		1930	0,87
		1940	0,89
		1950	0,92
		1960	0,97
		1965	1,00
		1970	1,03
		1980	1,12
		1990	1,21
		2000	1,33
		2010	1,46
		2020	1,61
Wohnfläche	m ²	bis 40	0,92
		41-60	0,94
		61-80	1,00
		81-100	1,06
		über 100	1,09
Anzahl der Einheiten im Gebäude		3-6	1,00
		7-12	0,95
		13-30	0,88
		über 30	0,81
Gebäudestandard		sehr einfach/einfach	0,91
		mittel	1,00
		gehoben/stark gehoben	1,09
Geschosslage		EG	1,00
		1.OG-2.OG	1,00
		Ab 3.OG	0,95
		DG	1,02
		Maisonette	1,04
Balkon/Terrasse		vorhanden	1,00
		nicht vorhanden	0,92
Mietsituation		unvermietet	1,00
		vermietet	0,92
Modernisierungstyp		baujahrtypisch	1,00
		teilmodernisiert	1,19
		neuzeitlich	1,46

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 ermittelt werden:

$$UK = (coeff2 \times Bj^2 + coeff1 \times Bj + inter) / norm$$

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

UK	Umrechnungskoeffizient
Bj	Baujahr
inter	316,14035734
coeff1	-0,32759511
coeff2	8,51113915E-05
norm	1,05019816

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



Aus Startansicht:

Immobilien-Preis-Kalkulator

Teilmarkt
 Eigentumswohnungen ▼

IPK STARTEN

Aus Kartenansicht:



Bei der Anwendung ist der entsprechende Teilmarkt zu beachten.

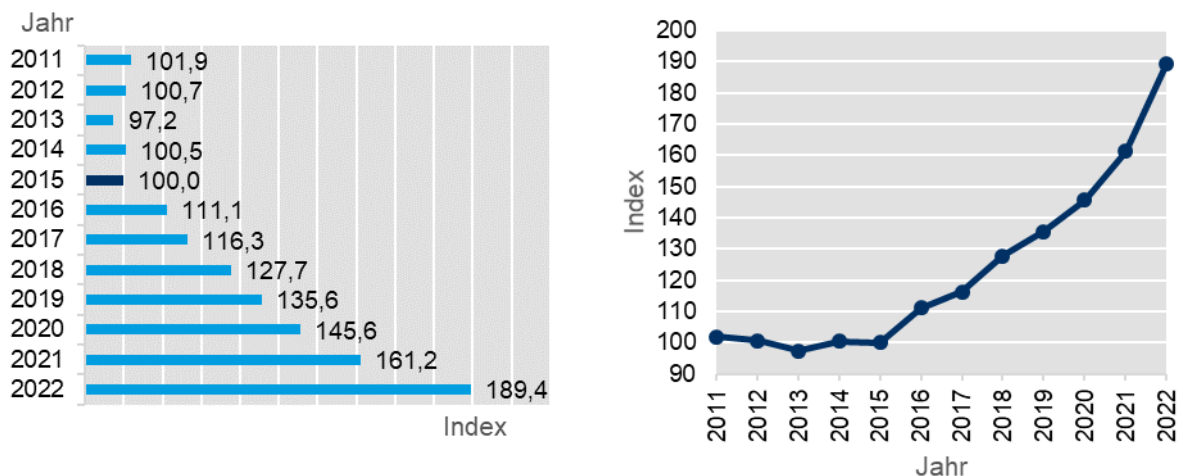
Es ist zu beachten, dass es sich bei den tabellarischen Werten um gerundete Werte handelt. Deshalb können sich bei der Anwendung gegenüber den im Immobilien-Preis-Kalkulator ermittelten Daten abweichende Ergebnisse ergeben.

6.1.3 Indexreihen

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

Der Index für Wohnungseigentum stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 42: Preisindex für Wohnungseigentum



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die lageorientierte Einteilung der Liegenschaftszinssätze entspricht der Lageeinteilung des Kapitels 5.1.4 (S. 47).

Tabelle 30: Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

	Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre 2021 - 2022	Kennzahlen				
					Mittelwert und Standardabweichung (s)				
					Ø Wohn-/Nutzungsfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND
		Mittelwert			m²	Euro/m²	Euro/m²	% des Rohertrags	Jahre
Gesamt	Unvermietetes Wohnungseigentum s	0,8 1,2	873	2	78 25	2.142 699	6,12 0,68	25,4 4,2	36 13
	Vermietetes Wohnungseigentum s	1,6 1,2	393	2	58 24	1.748 515	6,31 0,72	27,8 4,7	36 13
Einfache Lage	Unvermietetes Wohnungseigentum s	0,7 1,4	302	2	71 23	1.846 571	5,97 0,55	26,7 3,8	33 12
	Vermietetes Wohnungseigentum s	2,2 1,4	167	2	52 25	1.464 397	6,25 0,72	29,5 4,3	36 13
Mittlere Lage	Unvermietetes Wohnungseigentum s	0,9 1,0	373	2	78 22	2.130 628	6,09 0,61	25,3 3,7	37 12
	Vermietetes Wohnungseigentum s	1,3 1,0	149	2	61 22	1.828 438	6,25 0,65	26,9 4,4	36 13
Gute Lage	Unvermietetes Wohnungseigentum s	0,5 1,0	195	2	87 29	2.645 761	6,41 0,86	23,6 4,8	40 14
	Vermietetes Wohnungseigentum s	1,3 0,9	82	2	60 26	2.119 566	6,60 0,76	26,4 4,3	40 14

Informationen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze finden sich in Kapitel 8.2.

6.2 Teileigentum

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

Die Ermittlung der Kaufpreise für Weiterverkäufe von Garagen und Stellplätzen im Jahr 2022 stützt sich auf 135 Kaufpreise, davon sind 54 Kaufpreise für Erstverkäufe berücksichtigt. Bei der Auswertung werden Hochgaragenstellplätze und Carports in die Kategorie „Stellplatz“ eingeordnet. Mehrfachparker in Tiefgaragen fallen in die Kategorie Tiefgaragenstellplatz.

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

Tabelle 31: Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze

Art	Erstverkäufe	Weiterverkäufe
	Euro/Garage bzw. Stellplatz	Euro/Garage bzw. Stellplatz
Stellplatz	9.500	6.500
Garage	15.500	12.500
Tiefgaragenstellplatz	26.000	9.500

Die Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Nach § 1 des Erbbaurechtsgesetzes (ErbbauRG) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Gemäß § 48 ImmoWertV ist der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks (das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück) unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 51 und 52 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Für den Berichtszeitraum haben zwei erbbaurechtliche Verlängerungen für eine gewerbliche Nutzung, zwei Neubestellungen für einen gemeinnützigen Verein und zwei Neubestellungen für eine Wohnbaunutzung vorgelegen. Aufgrund der geringen Fallzahlen und der Berücksichtigung des Datenschutzes wird auf eine detaillierte Darstellung verzichtet.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Erbbaurechte

Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaurechtskoeffizienten (§ 22 ImmoWertV)

Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaurechtskoeffizienten dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse (Definition gem. §§ 22, 23 ImmoWertV). Deren Herleitung folgt den Grundsätzen der §§ 50 und 52 der ImmoWertV.

$$\begin{aligned}
 \text{Erbbaurechtsfaktoren} &= \frac{\text{vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts}}{\text{finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts}} \\
 \text{Erbbaurechtskoeffizienten} &= \frac{\text{vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts}}{\text{marktangepasster Wert des fiktiven Volleigentums}}
 \end{aligned}$$

Die Berechnung des finanzmathematischen Wertes erfolgt folgendermaßen:

finanzmathe- matischer Wert des Erb- baurechts	=	Wert des fiktiven Volleigentums (marktangepasster vorl. Sachwert)	-	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	+	angem. ErbbZ - erzielb. ErbbZ	*	Bar- wert- faktor
---	---	--	---	---	---	-------------------------------------	---	-------------------------

Der **angemessene** Erbbauzinssatz (angem. ErbbZ) ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt.

Der **erzielbare** Erbbauzinssatz (erzielb. ErbbZ) ist der Zinssatz, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Erbbaurechtsfaktoren konnten in Bochum nicht abgeleitet werden, da keine Informationen zu angemessenen und erzielbaren Erbbauzinssätzen aus den Kaufverträgen gewonnen werden konnten.

Zur Herleitung von **Erbbaurechtskoeffizienten** für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 26 Kauffälle der vergangenen zwei Berichtsjahre herangezogen. Eine Unterscheidung nach Lagen und Gebäudetypen kann aufgrund der Kauffallanzahl nicht vorgenommen werden.

Abbildung 43: Herleitung der Erbbaurechtskoeffizienten

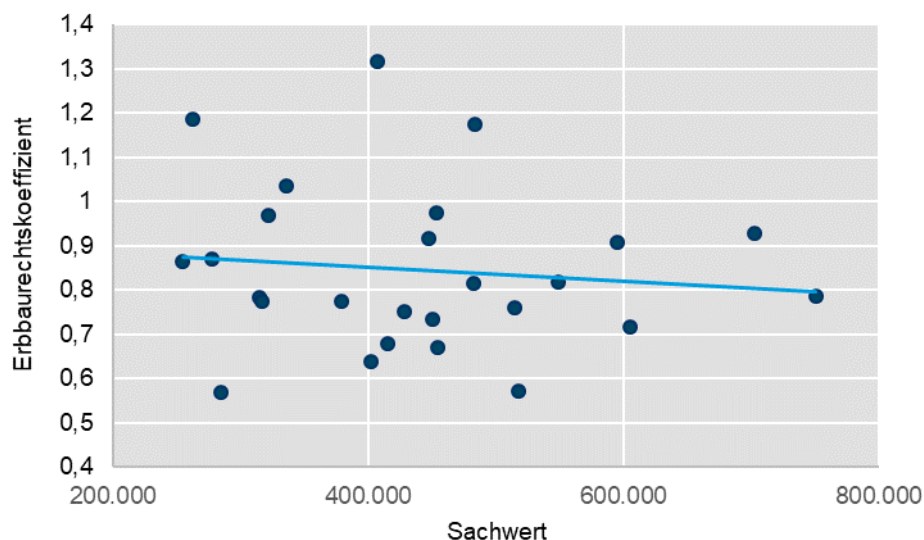


Tabelle 32: Erbbaurechtskoeffizienten

Sachwert Euro	Erbbaurechts- koeffizient	
200.000	0,88	
250.000	0,88	
300.000	0,87	<u>Hinweis</u>
350.000	0,86	Nicht dargestellte Koeffizienten können mit Hilfe der folgenden
400.000	0,85	Funktion ermittelt werden. Eine Interpolation liefert das gleiche
450.000	0,84	Ergebnis.
500.000	0,84	$ErbRkoeff = coeff1 \times Sachwert + inter$
550.000	0,83	ErbRkoeff Erbbaurechtskoeffizient
600.000	0,82	inter 0,916354186
		coeff1 -1,60566E-07

Nach Auswertung der Erbbaurechtskaufverträge ist festzustellen, dass der Durchschnittspreis für Objekte, die im Wege des Erbbaurechts veräußert werden, unter den Preisen der Ein- und Zweifamilienhäuser im Volleigentum (vgl. Tabelle 11 bis Tabelle 13) liegt. Unter Anwendung der Werte der Tabelle 32 lässt sich der Zusammenhang ausgehend vom Sachwert berechnen.

Tabelle 33 weist Durchschnittswerte, bezogen auf die durchschnittliche Wohnfläche, aus. Für eine detaillierte Untersuchung dieses Teilmarktes, insbesondere hinsichtlich der Baujahresklassen und Gebäudetypen, ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge nicht ausreichend.

Der Anstieg der Kaufpreise im Markt der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern auf Erbbaugrundstücken beträgt im Vergleich zum Vorjahr rund 11 %.

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

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	Standardabweichung
2013	13	418	136	1.650	± 16 %
2014	16	418	144	1.600	± 19 %
2015	20	448	135	1.650	± 17 %
2016	19	479	148	1.700	± 22 %
2017	10	421	134	1.750	± 18 %
2018	14	449	141	1.650	± 19 %
2019	20	462	138	2.000	± 19 %
2020	13	392	140	2.050	± 22 %
2021	10	448	163	2.200	± 20 %
2022	11	455	159	2.450	± 23 %

Verglichen mit dem Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum liegt der Preis um rd. 20 % niedriger.

7.2.2 Wohnungserbbaurechte

Die Preise für Verkäufe von Wohnungserbbaurechten liegen i.d.R. deutlich unter den Kaufpreisen von Objekten im Eigentum nach Kapitel 6.1.1, Tabelle 27 (S. 59), unabhängig von der Gestaltung des Erbbaurechtsvertrages. Dieser Unterschied wird durch die prozentuale Angabe in Tabelle 34 deutlich gemacht, die die durchschnittlichen Kaufpreise (in Euro/m²) von Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurechten ins Verhältnis setzt. Vergleiche in den Baujahresgruppen wurden nur vorgenommen, wenn es mind. drei Kauffälle in der entsprechenden Kategorie gegeben hat.

Tabelle 34: Preisvergleich von Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht

Baujahr	Anzahl Erbbau	Ø Kaufpreis Eigentum Euro/m ² Wfl.		Ø Kaufpreis Erbbau Euro/m ² Wfl.		Verhältnis Eigentum - Erbbau %
		Min	Max	Min	Max	
1960 - 1969	8	1.900 1.600	2.200	1.520 1.250	1.750	80
1970 - 1979	29	1.920 1.600	2.250	1.170 1.000	1.350	61
2000 - 2009	3	3.010 2.500	3.500	2.320 2.250	2.400	77

7.3 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaugrundstückskoeffizienten (§ 22 ImmoWertV)

Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaugrundstückskoeffizienten dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse (Definition gem. §§ 22, 23 ImmoWertV).

Deren Herleitung folgt den Grundsätzen der §§ 50 und 52 der ImmoWertV.

$$\text{Erbbaugrundstücksfaktoren} = \frac{\text{vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks}}{\text{finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks}}$$

$$\text{Erbbaugrundstückskoeffizienten} = \frac{\text{Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks}}{\text{Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks}}$$

Die Berechnung des finanzmathematischen Wertes erfolgt folgendermaßen:

finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	=	über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinster Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	+	über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierter erzielbarer Erbbauzins
---	---	--	---	---

Erbbaugrundstücksfaktoren konnten in Bochum nicht abgeleitet werden, da keine Informationen zu erzielbaren Erbbauzinssätzen aus den Kaufverträgen gewonnen werden konnten.

Im Auswertezeitraum sind acht Erbbaugrundstücke übertragen worden. In den sieben geeigneten Fällen führte die Übertragung an den Erbbaurechtsnehmer zur Erbbaurechtsaufhebung.

Zur Herleitung von **Erbbaugrundstückskoeffizienten** für den individuellen Wohnungsbau wurden 11 geeignete Kauffälle der vergangenen zwei Berichtsjahre herangezogen. Mit geringer Bestimmtheit kann auf einen Zusammenhang zwischen dem Erbbaugrundstückskoeffizienten und dem Bodenwert geschlossen werden.

Abbildung 44: Herleitung der Erbbaugrundstückskoeffizienten
in Abhängigkeit vom Bodenwert

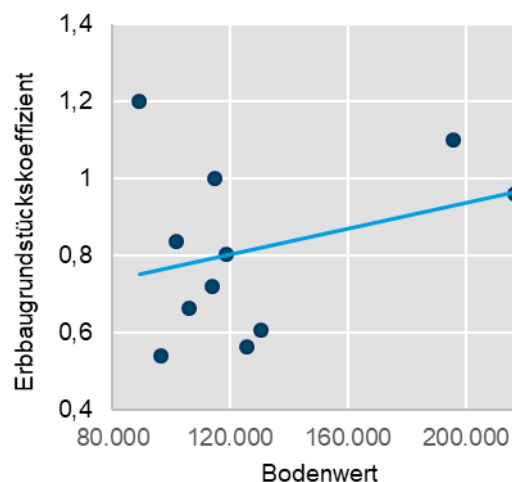


Tabelle 35: Erbbaugrundstückskoeffizienten
in Abhängigkeit vom Bodenwert

Bodenwert Euro	Erbbaugrundstücks- koeffizient		
80.000	0,74	<u>Hinweis</u>	
100.000	0,77	Nicht dargestellte Koeffizienten können mit Hilfe der folgenden Funktion ermittelt werden. Eine Interpolation liefert das gleiche Ergebnis.	
120.000	0,80		
140.000	0,84		
160.000	0,87	$ErbGkoeff = coeff1 \times Bodenwert + inter$	
180.000	0,90	ErbGkoeff	Erbbaugrundstückskoeffizient
200.000	0,94	inter	0,603844985
220.000	0,97	coeff1	1,66544E-06

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter

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

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

Gegenstand	Erläuterung			
zeitlicher Bezug	Stichtag 01.01.2023			
sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Bochum			
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum			
Auswertungszeitraum	Vertragsdatum zwischen 01.01.2021 und 31.12.2022			
Ermittlungsmethodik	Mittelbildung errechneter Sachwertfaktoren im Auswertungszeitraum nach Bereinigung um Ausreißer, getrennt nach Gebäudetypen und Lage			
Wertzeitpunkt	zeitlicher Mittelwert der Vertragsdaten			
Qualitätsaussage	Anzahl der Kauffälle (Anz.) Berechnung einer logarithmischen Trendfunktion (Funktion) Angabe des Bestimmtheitsmaßes (R^2)			
Gebäudetyp	Lage	Anz.	Funktion	R^2
Reihenmittelhäuser	einfach	48	$y = (-54,57 \ln(x) + 707,86 + 100)/100$	0,22
	mittel	96	$y = (-28,94 \ln(x) + 390,25 + 100)/100$	0,06
	gut	37	$y = (-24,43 \ln(x) + 362,94 + 100)/100$	0,04
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	einfach	88	$y = (-26,92 \ln(x) + 365,82 + 100)/100$	0,10
	mittel	212	$y = (-30,03 \ln(x) + 410,15 + 100)/100$	0,08
	gut	101	$y = (-39,27 \ln(x) + 537,16 + 100)/100$	0,14
Freistehende	einfach	34	$y = (-28,44 \ln(x) + 384,20 + 100)/100$	0,13
Ein- und	mittel	51	$y = (-46,07 \ln(x) + 614,56 + 100)/100$	0,16
Zweifamilienhäuser	gut	107	$y = (-13,32 \ln(x) + 192,56 + 100)/100$	0,02
Bodenwert	zum Vertragszeitpunkt gültiger Bodenrichtwert			
Grundstücksfläche	Angabe unter Abspaltung selbständig nutzbarer Grundstücksteile und unter Beachtung einer Grundstückstiefe von 35 m			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne boG oder entsprechend bereinigte Kaufpreise			
Herstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 4, Nummer II ImmoWertV			
Gebäudestandard	Ermittlung des Gebäudestandards gem. Anlage 4, Nummer III ImmoWertV			
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF), Ermittlung in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 mit Ergänzung durch Anlage 4, Nummer I 2. ImmoWertV			
Regionalfaktor	nicht vergeben, somit 1			

Baupreisindex	Verwendung des Baupreisindex Bund (quartalsweise) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes zur Anpassung der NHK 2010
Baujahr	Jahr der Fertigstellung
Gesamtnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauern gem. Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	gem. § 4 Absatz 3 ImmoWertV
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	nach § 38 ImmoWertV, lineare Alterswertminderung nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
Wertansatz für Bauteile	Pauschalansatz für werthaltige, feste Bauteile (Dachaufbauten, Dachterrasse, Eingangstreppe, Kelleraußentreppe u. a.)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Hausanschlüsse pauschal 3.000 Euro pro Anschluss, jeweils Gas, Wasser, Strom, Abwasser
Sonstiges	keine Neubauten, kein Abzug von Garagen, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar

8.2 Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter

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

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

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

Folgende **Modellparameter** werden für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu Grunde gelegt:

Gegenstand	Erläuterung
zeitlicher Bezug	Stichtag 01.01.2023
sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	Ertragswertobjekte innerhalb der Stadt Bochum
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum
Auswertungszeitraum	Vertragsdatum zwischen 01.01.2021 und 31.12.2022
Ermittlungsmethodik	Mittelbildung errechneter Liegenschaftszinssätze im Auswertungszeitraum nach Bereinigung um Ausreißer, bei Wohnungseigentum getrennt nach Lagen und Vermietungszustand, bei Mehrfamilienhäusern getrennt nach Wohneinheiten und Geschäftsanteilen
Wertzeitpunkt	zeitlicher Mittelwert der Vertragsdaten
Bodenwert	zum Vertragszeitpunkt gültiger Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	Angabe unter Abspaltung selbständig nutzbarer Grundstücksteile und unter Beachtung einer Grundstückstiefe von 35 m
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne boG oder entsprechend bereinigte Kaufpreise

Rohertrag	Der Rohertrag wird aus der im Mietspiegel veröffentlichten Mietpreistabelle abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur im Ausnahmefall zur Berechnung des Rohertrags herangezogen.
Wohn- und Nutzungsfläche	nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet
Bewirtschaftungskosten	Die Bewirtschaftungskosten werden in der zum Vertragszeitpunkt geltenden Höhe angesetzt. Für das Jahr 2023 gelten die u. g. Angaben. siehe auch Anlage 3 ImmoWertV
Baujahr	zum Beispiel Jahr der Fertigstellung, bei Kernsanierungen Ursprungsbaupjahr, jedoch Modernisierungspunkte voll ausschöpfen
Gesamtnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauern gem. Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	gem. § 4 Absatz 3 ImmoWertV
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2 ImmoWertV
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz
Sonstiges	nur Weiterverkäufe, Abzug von Garagen, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar

Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum (§ 32 ImmoWertV)

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

Die in der Anlage 3 unter III. veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex (insgesamt) des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 81,6). Diese Werte werden jährlich an den aktuellen Index angepasst. Für das Jahr 2023 (Index Oktober 2022: 122,2) ergeben sich somit die folgenden Werte:

Verwaltungskosten:	344 Euro je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude
	412 Euro je Eigentumswohnung
	45 Euro je Garagen- oder Einstellplatz
Instandhaltungskosten:	13,5 Euro/m ² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
	102 Euro je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Mietausfallwagnis:	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, Schornsteinfegende, Versicherungen u. a. angesetzt werden.

Bewirtschaftungskosten für Gewerberaum (§ 32 ImmoWertV)

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

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

8.3 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter

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

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

- Wohnungseigentum (WE)
- Ein-/Zweifamilienhaus (EFH)
- Doppelhaus/Reihenhaus (DH)

ermittelt.

Die Ableitung der Immobilienrichtwerte erfolgt unter Beachtung der folgenden Modellparameter:

Gegenstand	Erläuterung
zeitlicher Bezug	Stichtag 01.01.2023
sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	teilmarktbezogene Objekte innerhalb der Stadt Bochum
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum
Bezugseinheit	Euro/m ² Wohnfläche
Berechnungsgrundlage der Bezugseinheit	Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346)
Bodenwert	ermittelt aus dem zum Vertragszeitpunkt gültigen Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	Angabe unter Abspaltung selbständig nutzbarer Grundstücksteile und unter Beachtung einer Grundstückstiefe von 35 m
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne boG oder entsprechend bereinigte Kaufpreise
Auswertungszeitraum	Vertragsdatum zwischen 01.01.2018 und 31.12.2022 Kaufpreise der vergangenen 5 Jahre
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse nach Bereinigung um Ausreißer, getrennt nach Teilmärkten, Bestimmung von Umrechnungskoeffizienten
Wertzeitpunkt	Der ermittelte Wert bezieht sich auf das Gesamtjahr. Unterjährige Entwicklungen werden nicht berücksichtigt. In die Berechnung eingehende Vorjahreswerte werden durch Indizierung auf die aktuelle Marktlage angepasst.
Qualitätsaussage	Anzahl der Kauffälle (Beobachtungen), (Freiheitsgrad) Bestimmtheitskoeffizient (R^2) Justierter Bestimmtheitskoeffizient (adj. R^2) Standardfehler (SE)
Teilmarkt	Beobachtungen Freiheitsgrad R^2 adj. R^2 SE
Wohnungseigentum	3499 3467 0,5289 0,5249 462,7
Ein-/Zweifamilienhaus	437 406 0,6232 0,5953 650,6
Doppelhaus/Reihenhaus	1368 1335 0,4895 0,4772 512,9
Sonstiges	Abspaltung von Garagen/Stellplätzen nur Weiterverkäufe

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. Folgende Merkmale finden teilmarktspezifisch Berücksichtigung:

Merkmal	Teilmarkt	Erläuterung
Anzahl der Einheiten im Gebäude	WE	Die Anzahl der Einheiten bezeichnet die Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang.
Balkon/Terrasse	WE	In die Kategorie „Balkon/Terrasse“ fallen auch Loggien und begehbbare Dachflächen.
Baujahr	alle	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen
Ergänzende Gebäudeart	DH	Der Teilmarkt der Doppel- und Reihenhäuser wird unterteilt nach Doppelhaushälfte, Reihemittelhaus und Reihenendhaus.
Gebäudeart	EFH, DH	In die Kategorie „Zweifamilienhaus“ fallen auch Häuser mit Einliegerwohnungen.
Gebäudestandard	alle	Ermittlung des Gebäudestandards gem. Anlage 4, Nummer III ImmoWertV
Geschosslage	WE	Keller- bzw. Souterrain-Wohnungen sind Geschossklasse „EG“ Wohnungen über mehrere Geschosse erhalten die Bezeichnung Maisonette
Grundstücksgröße	EFH, DH	Angabe unter Abspaltung selbständig nutzbarer Grundstücksteile und unter Beachtung einer Grundstückstiefe von 35 m
Keller	EFH, DH	Bei der Eigenschaft Keller wird nur nach „vorhanden“ oder „nicht vorhanden“ unterschieden. Eine prozentuale Einstufung wird nicht vorgenommen.
Mietsituation	WE	Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“.
Modernisierungstyp	WE, EFH, DH	Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Modernisierung werden erst bei Gebäuden ab einem Alter von mehr als 25 Jahren angewendet. Bei einem Alter von unter 25 ist der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ auszuwählen. Modernisierungspunkte werden gemäß ImmoWertV vergeben (siehe auch 11.4). Objekte mit 6 bis 17 Punkten gelten als „teilmodernisiert“. Objekte mit 18 und mehr Modernisierungspunkten sind „neuzeitlich“.
Wohnfläche	alle	Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346)

9 Mieten und Pachten

Mietspiegel

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

Arbeitskreis Mietspiegel:

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

1. Allgemeines

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

2. Ortsübliche Vergleichsmiete

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

3. Betriebs- und Nebenkosten

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

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

4. Baujahr des Hauses

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

4.1 Ausbau und Erweiterung

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

4.2 Modernisierungen

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

5. Wohnlage

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

Alternativ kann die Auskunft telefonisch eingeholt werden bei

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

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

6. Ausstattung

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

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

6.1 Zu- und Abschläge:

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

6.1.1 Energetische Qualität

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

Energiebedarf bzw. –Verbrauch	Effizienzklasse
bis unter 50 kWh/(m²a)	A+ / A
50 bis unter 100 kWh/(m²a)	B / C
100 bis unter 130 kWh/(m²a)	D
ab 130 kWh/(m²a)	E / F / G / H

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

6.1.2 Bodenbelag

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

6.1.3 Badausstattung

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

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

6.1.4 Heizung

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

6.1.5 Barrierearmut

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

6.2 Besonderheiten:

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

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

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

7. Einfamilienhaus

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

8. Ermittlung der Miete

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

Zuschläge pro qm

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

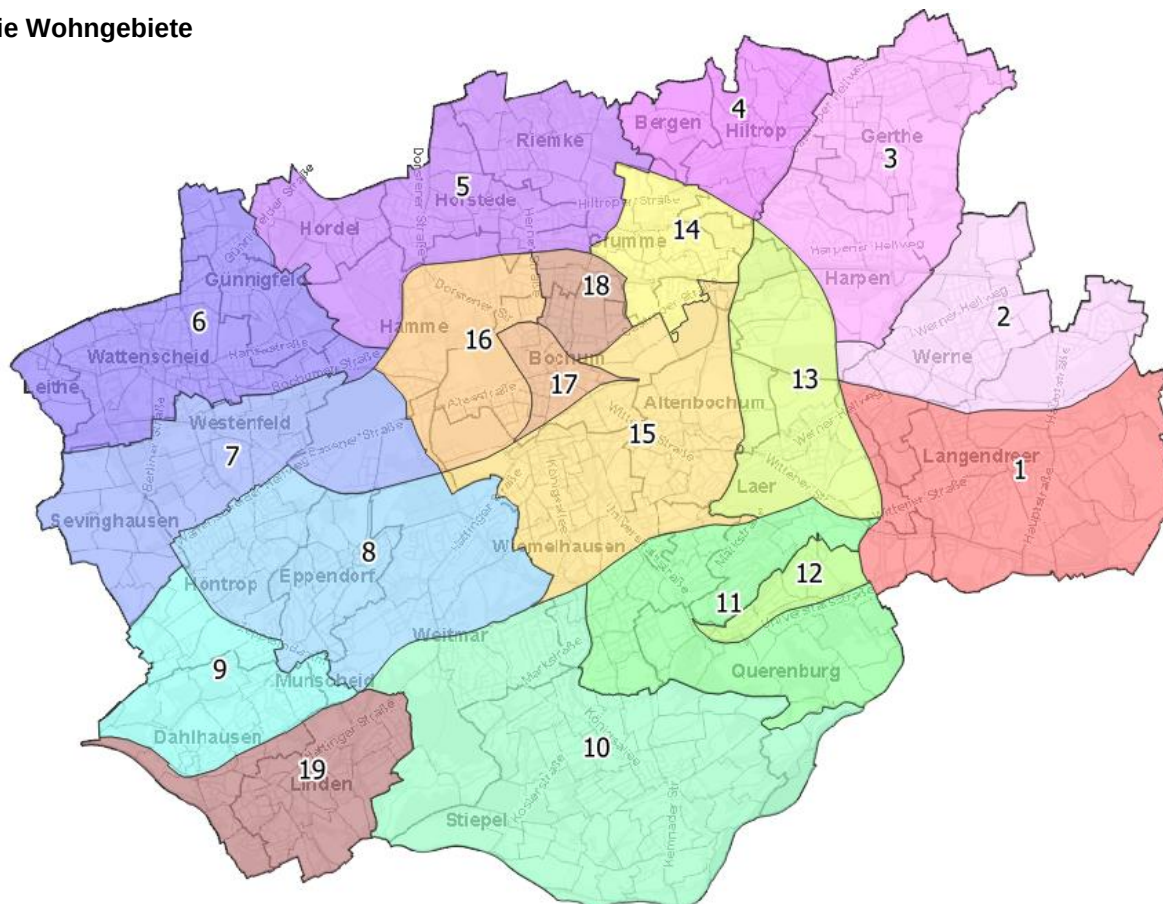
Abschläge pro qm

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

Die Mietpreistabelle

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

Die Wohngebiete



10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vorsitzender des Gutachterausschusses

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

Geschäftsstellenleitung

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

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW c/o Bezirksregierung Köln	Muffendorfer Straße 19-21 53177 Bonn	Tel: 0221/147-5321
Stadt Dortmund	Märkische Straße 24-26 44141 Dortmund	Tel: 0231/50-26662
Stadt Essen	Lindenallee 8 45127 Essen	Tel: 0201/88-68505
Stadt Gelsenkirchen	Goldbergstr. 12 45894 Gelsenkirchen	Tel: 0209/169-4283
Stadt Herne	Langekampstr. 36 44651 Herne	Tel: 02323/16-4640
Ennepe-Ruhr-Kreis	Hauptstraße 92 58332 Schwelm	Tel: 02336/93-2627
Kreis Recklinghausen	Kurt-Schumacher-Allee 1 45657 Recklinghausen	Tel: 02361/53-3347

11 Anlagen

11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt und regionale Vergleiche

Rahmendaten

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

- Vergleich von Preisindizes (Abbildung 45)
- Zinsentwicklung (Abbildung 46)
- Baugenehmigungen und beantragte Zwangsversteigerungen in Bochum (Abbildung 47)

Abbildung 45: Preisindizes im Vergleich
seit 1991

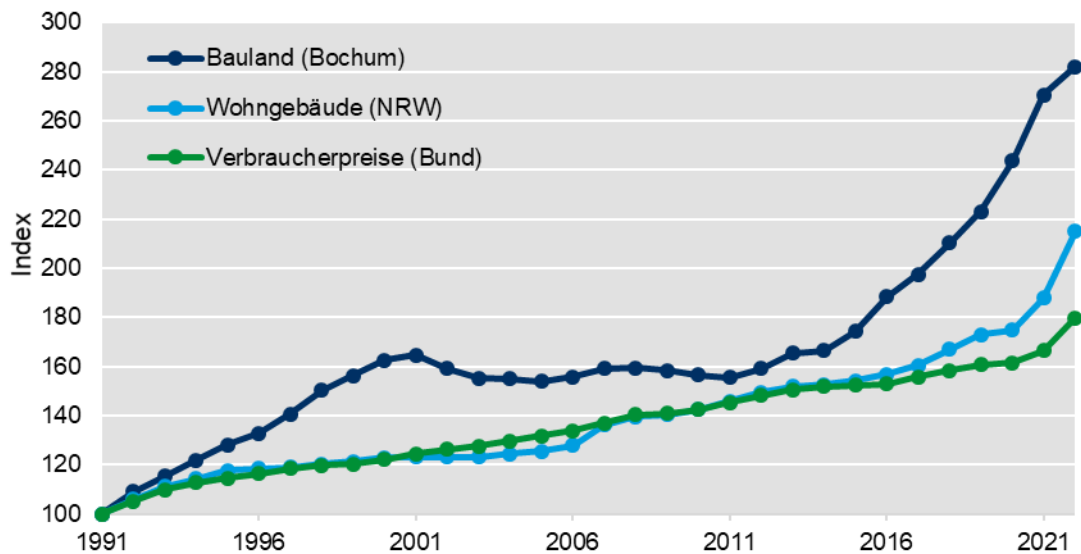


Abbildung 46: Zinsentwicklung
seit 2003

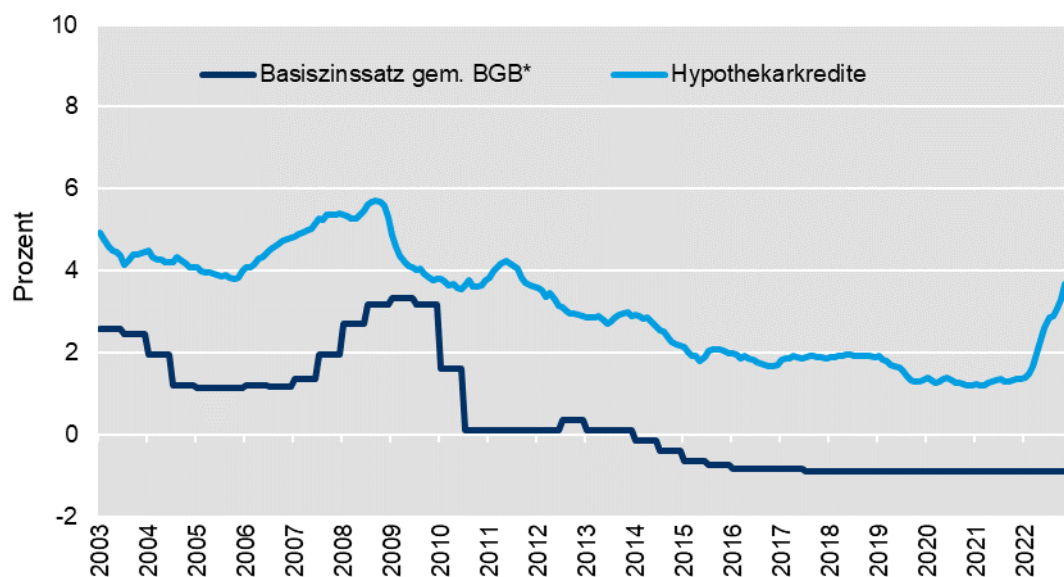
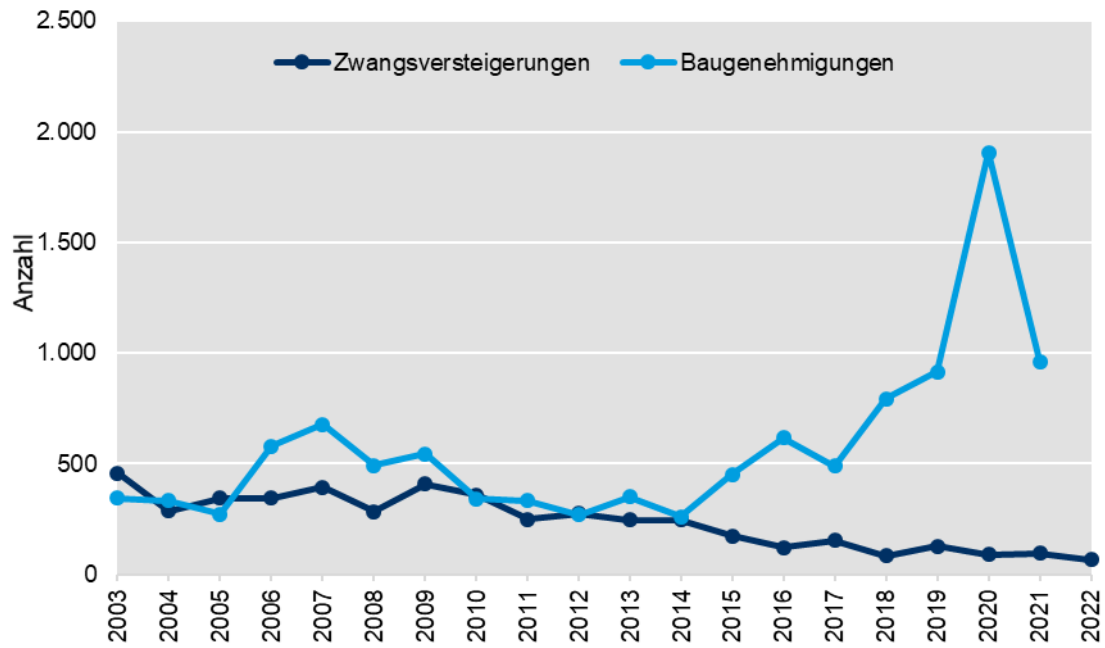


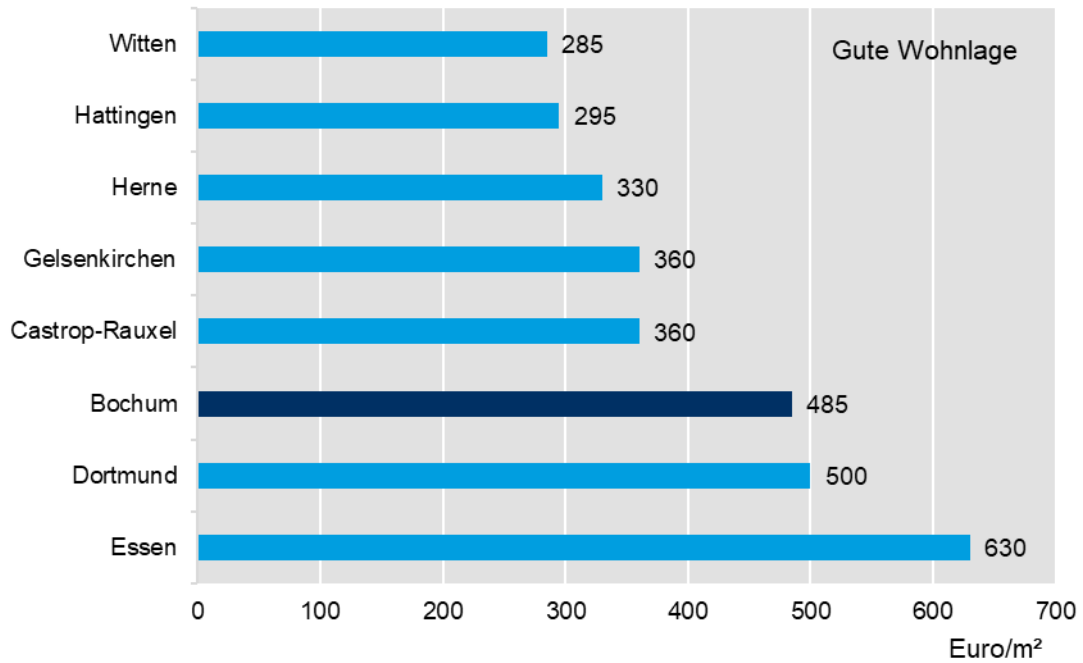
Abbildung 47: Anzahl erteilter Baugenehmigungen und beantragter Zwangsversteigerungen
seit 2003



Regionale Vergleiche

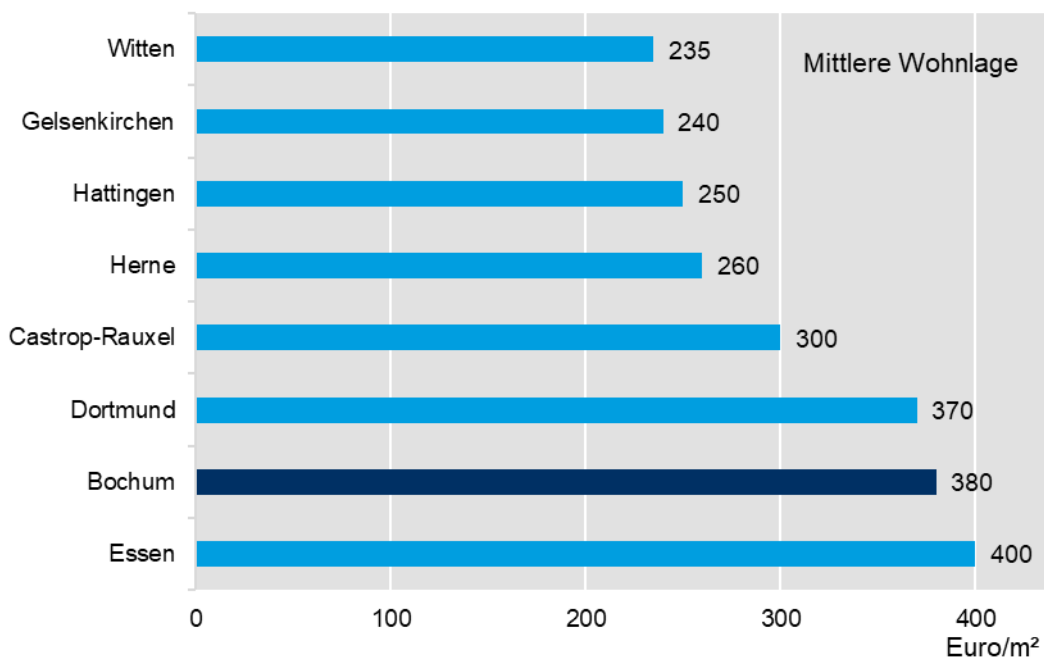
Der Städtevergleich des Oberen Gutachterausschusses stellt Durchschnittspreise in Bochum und anderen Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2022 dar (Abbildung 48, Abbildung 49 und Abbildung 50).

Abbildung 48: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2022 in guter Wohnlage



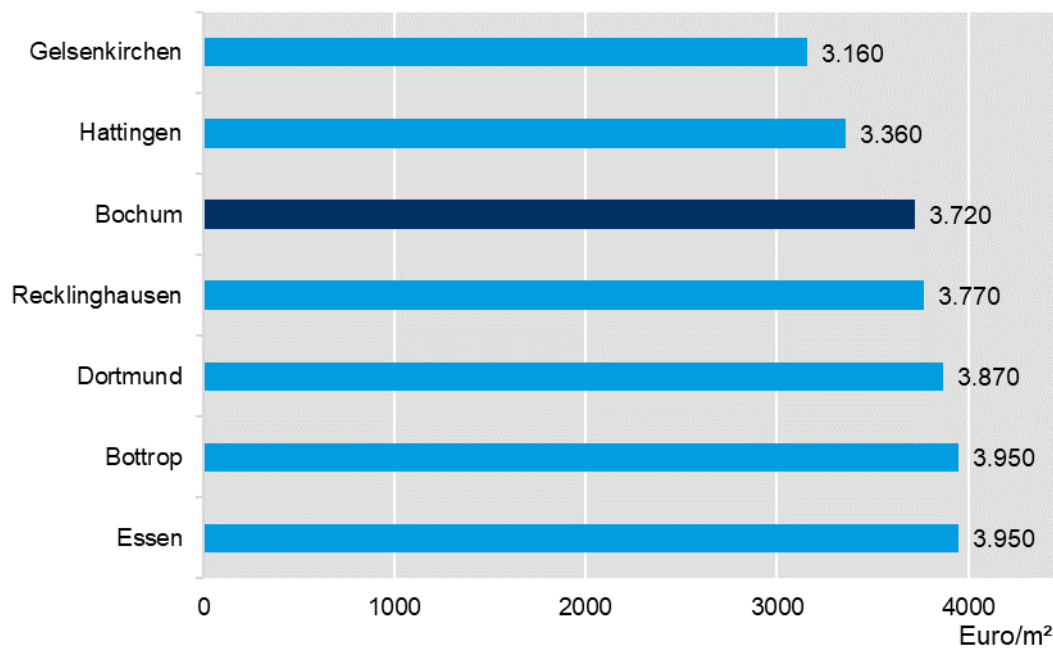
Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Abb. 4-3

Abbildung 49: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2022 in mittlerer Wohnlage



Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Abb. 4-3

Abbildung 50: Preise Wohnungseigentum (Erstverkäufe) 2021 im Vergleich zu Nachbargemeinden



Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Abb. 6-9

11.2 Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses

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

Kosten:

bei einem Wert des begutachteten Objektes

bis 1 Mio. Euro	0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.400 Euro
über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro	0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.400 Euro
über 10 Mio.	0,03 Prozent vom Wert zuzüglich 9.400 Euro

Es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Millionen Euro anzusetzen.

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 25 Euro (maximal 4.000 Euro) möglich.

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

Mündliche Auskünfte aus der digitalen Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt.

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

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

- | | | |
|----|-------------------------------|----------------------------------|
| a) | nicht anonymisierte Kauffälle | |
| | Bearbeitungsgebühr pauschal | 40 Euro |
| | für den 1. bis 50. Kauffall | 100 Euro |
| | für jeden weiteren Kauffall | 10 Euro |
| b) | anonymisierte Kauffälle | Zeitgebühr nach § 2 Absatz 7 |
| | | je Arbeitsviertelstunde: 25 Euro |

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

11.3 Antragsformulare

Auf der Internetseite des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum
www.gars.nrw/bochum

finden sich unter Service/Formulare Antragsformulare
 für Verkehrswertgutachten oder
 für die Auskunft von Vergleichswerten

Direktlink: [https://www.gars.nrw/bochum/
 service-bochum/formulare-bochum](https://www.gars.nrw/bochum/service-bochum/formulare-bochum)

Diese können als pdf-Formulare zum Herunterladen oder
 direkt als Online-Antrag verwendet werden.



11.4 Modernisierungspunkte

gem. ImmoWertV vom 14.07.2021, Anlage 2

1. Punktevergabe zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte). Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

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

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle eine Gesamtpunktezahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

11.5 Gebäudestandards

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

Merkmal	1 sehr einfach	2 einfach	3 normal	4 gehoben	5 stark gehoben
Wägungsanteil					
Fassade/ Außenwände 23	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln bzw. Kunststoffplatten; Kein oder nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Leichtziegel, Kalksandstein, Gasbetonstein; Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk (zweischalig, hinterlüftet), Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Aufwendig gestaltete Fassade (z. B. Erker), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassade, Dämmung im Passivhausstandard
Dach 15	Dachpappe, Wellplatten/Faserzementplatten Keine bis geringe Dachdämmung	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; Nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung (Dachterrasse), 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, Wandverfälschungen (Holzpaneele; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z. B. geschwungene Wandpartien), Verfälschung (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 Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausstattung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidung (Edelholz/Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit Geländer
Fußböden 5	Ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, hochwertige Massivholzböden auf Dämmung	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, Edelholzböden auf Dämmung
Sanitär- einrichtungen 9	Einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich; einfache PVC-Bodenbeläge	Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, tlw. gefliest	Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (Einzel- und Flachendekor)
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 Lichtauslässe, Zehlerschrank (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

11.6 Übersicht Liegenschaftszinssätze

	Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre 2021 - 2022	Kennzahlen				
					Mittelwert und Standardabweichung (s)				
					Ø Wohn-/Nutzungsfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND
		Mittelwert			m²	Euro/m²	Euro/m²	% des Rohertrags	Jahre
Gesamt	Unvermietetes Wohnungseigentums	0,8 1,2	873	2	78 25	2.142 699	6,12 0,68	25,4 4,2	36 13
	Vermietetes Wohnungseigentums	1,6 1,2	393	2	58 24	1.748 515	6,31 0,72	27,8 4,7	36 13
Einfache Lage	Unvermietetes Wohnungseigentums	0,7 1,4	302	2	71 23	1.846 571	5,97 0,55	26,7 3,8	33 12
	Vermietetes Wohnungseigentums	2,2 1,4	167	2	52 25	1.464 397	6,25 0,72	29,5 4,3	36 13
Mittlere Lage	Unvermietetes Wohnungseigentums	0,9 1,0	373	2	78 22	2.130 628	6,09 0,61	25,3 3,7	37 12
	Vermietetes Wohnungseigentums	1,3 1,0	149	2	61 22	1.828 438	6,25 0,65	26,9 4,4	36 13
Gute Lage	Unvermietetes Wohnungseigentums	0,5 1,0	195	2	87 29	2.645 761	6,41 0,86	23,6 4,8	40 14
	Vermietetes Wohnungseigentums	1,3 0,9	82	2	60 26	2.119 566	6,60 0,76	26,4 4,3	40 14

Die lageorientierte Einteilung der Liegenschaftszinssätze entspricht der Lageeinteilung des Kapitels 5.1.4 (S. 47).

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre 2021 - 2022	Kennzahlen				
				Mittelwert und Standardabweichung (s)				
	Mittelwert			Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND
				m²	Euro/m²	Euro/m²	% des Roh- ertrags	Jahre
Mehrfamilienhäuser mit 3 - 4 Wohneinheiten s	1,5 0,8	110	2	272 77	1.771 486	5,95 0,41	24,5 1,8	29 7
Mehrfamilienhäuser mit 5 - 7 Wohneinheiten s	2,4 1,0	127	2	373 77	1.380 370	5,87 0,34	26,3 1,8	29 7
Mehrfamilienhäuser über 7 Wohneinheiten s	2,1 1,0	82	2	823 1.005	1.425 396	5,87 0,35	26,3 1,4	29 8
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil bis 20 % s	2,1 1,3	26	2	640 476	1.281 359	5,80 0,53	26,6 1,9	26 5
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil 21-50 % s	3,4 1,5	60	2	602 299	1.247 402	5,86 0,40	26,2 2,1	28 6
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil > 50 % s	4,8 1,9	9	2	868 809	1.268 560	6,15 1,15	18,4 1,6	30 10
Gewerbe Büro und Handel s	5,6 1,6	13	2	2.905 4.788	1.094 435	8,68 2,14	18,2 4,1	20 7
Gewerbe prod. Gewerbe s	4,0 1,8	18	2	2.318 3.642	849 545	5,46 3,29	16,1 3,5	14 5
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser s	0,9 0,7	132	2	184 61	3.121 1012	6,96 0,79	19,5 2,3	38 14
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser s	0,8 0,8	259	2	138 38	3.046 738	6,79 0,60	20,2 2,2	38 14
Reihenmittelhäuser s	0,8 0,7	115	2	120 28	2.845 536	6,65 0,44	20,6 1,8	40 11

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Verteilung der Kauffälle unbebauter Grundstücke	11
Abbildung 2: Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke	11
Abbildung 3: Anzahl der Kauffälle ausgewählter Teilmärkte	11
Abbildung 4: Gesamtanzahl der Kaufverträge im längerfristigen Vergleich	12
Abbildung 5: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten im längerfristigen Vergleich	12
Abbildung 6: Kreis der Verkaufenden	14
Abbildung 7: Kreis der Kaufenden	14
Abbildung 8: Kaufende außerhalb von Nordrhein-Westfalen	15
Abbildung 9: Kaufende aus Nordrhein-Westfalen	15
Abbildung 10: Anzahl der Kauffälle in der Metropole Ruhr	16
Abbildung 11: Umsatzentwicklungen aller Teilmärkte	17
Abbildung 12: Umsatzentwicklung ausgewählter Teilmärkte	17
Abbildung 13: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke	18
Abbildung 14: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke	18
Abbildung 15: Umsatzentwicklung Wohnungseigentum	19
Abbildung 16: Verteilung der Kauffälle für unbebaute Wohnbaugrundstücke	21
Abbildung 17: Einteilung der Kauffälle unbebauter Wohnbaugrundstücke nach Euro/m ²	22
Abbildung 18: Flächenumsatz, Geldumsatz und Anzahl im längerfristigen Vergleich	23
Abbildung 19: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke	24
Abbildung 20: Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke nach Wohnlagen	25
Abbildung 21: Umsatzentwicklung gewerblicher Bauflächen inkl. Sonderbauflächen	26
Abbildung 22: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Gewerbeflächen	27
Abbildung 23: Übersicht der Bodenrichtwerte für Wohnbebauung	32
Abbildung 24: Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke, Basisjahr 1995 = 100	34
Abbildung 25: Baulandpreisindex für gewerbliche Bauflächen, Basisjahr 1995 = 100	35
Abbildung 26: Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser	36
Abbildung 27: Durchschnittliche Preise für Reihemittelhäuser	37
Abbildung 28: Durchschnittliche Preise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	38
Abbildung 29: Durchschnittliche Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	39
Abbildung 30: Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser	40
Abbildung 31: Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	46
Abbildung 32: Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser	46
Abbildung 33: Räumliche Darstellung der Lagen im Stadtgebiet	47
Abbildung 34: Verteilung der Kauffälle für Drei- und Mehrfamilienhäuser	50
Abbildung 35: Rohertragsfaktoren im längerfristigen Vergleich	52
Abbildung 36: Durchschnittliche Preise für Drei- und Mehrfamilienhäuser	54
Abbildung 37: Teilmärkte Wohnungseigentum	57
Abbildung 38: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet	57
Abbildung 39: Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum	58
Abbildung 40: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum	60
Abbildung 41: Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum in Abhängigkeit vom Baujahr	61
Abbildung 42: Preisindex für Wohnungseigentum	63
Abbildung 43: Herleitung der Erbbaurechtskoeffizienten	67
Abbildung 44: Herleitung der Erbbaugrundstückskoeffizienten	69
Abbildung 45: Preisindizes im Vergleich	83
Abbildung 46: Zinsentwicklung	83
Abbildung 47: Anzahl erteilter Baugenehmigungen und beantragter Zwangsversteigerungen	84
Abbildung 48: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2022 in guter Wohnlage	85

Abbildung 49: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2022 in mittlerer Wohnlage	85
Abbildung 50: Preise Wohnungseigentum (Erstverkäufe) 2021 im Vergleich zu Nachbargemeinden	86

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Verteilung der Kauffälle 2022	10
Tabelle 2: Erbbaurechte	19
Tabelle 3: Erbbaugrundstücke	19
Tabelle 4: Zwangsversteigerungen	20
Tabelle 5: Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz	22
Tabelle 6: Anzahl der Kauffälle und Durchschnittspreise	23
Tabelle 7: Gewerbeflächen im längerfristigen Vergleich ohne Sonderbauflächen	26
Tabelle 8: Sonderbauflächen im längerfristigen Vergleich	27
Tabelle 9: Landwirtschaftliche Flächen im längerfristigen Vergleich	28
Tabelle 10: Übersicht der Bodenrichtwerte	32
Tabelle 11: Durchschnittliche Preise für Reihemittelhäuser	37
Tabelle 12: Durchschnittliche Preise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	38
Tabelle 13: Durchschnittliche Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	39
Tabelle 14: Siedlungshäuser im längerfristigen Vergleich	41
Tabelle 15: Umrechnungskoeffizienten	43
Tabelle 16: Umrechnungskoeffizienten	45
Tabelle 17: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	48
Tabelle 18: Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser	49
Tabelle 19: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	51
Tabelle 20: Rothertragsfaktoren	52
Tabelle 21: Durchschnittliche Preise für Dreifamilienhäuser	53
Tabelle 22: Durchschnittliche Preise für Mehrfamilienhäuser	54
Tabelle 23: Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser	55
Tabelle 24: Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser	55
Tabelle 25: Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser	55
Tabelle 26: Liegenschaftszinssätze Büro- und Gewerbeobjekte	56
Tabelle 27: Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum	59
Tabelle 28: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum	60
Tabelle 29: Umrechnungskoeffizienten	62
Tabelle 30: Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum	64
Tabelle 31: Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze	65
Tabelle 32: Erbbaurechtskoeffizienten	67
Tabelle 33: Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken im längerfristigen Vergleich	68
Tabelle 34: Preisvergleich von Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht	68
Tabelle 35: Erbbaugrundstückskoeffizienten	70

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

www.boris.nrw.de

