



Grundstücksmarktbericht **2021** für die Stadt Bochum

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

Grundstücksmarktbericht 2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bochum

Bochum, im Februar 2021

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

Geschäftsstelle

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

**Druck**

Stadt Bochum

Gebühr

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

Bildnachweis

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

Lizenz

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

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum 2021,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	10
1.1	Vorbemerkung	10
1.2	In eigener Sache	10
1.3	Bochum in Kürze	11
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
2.1	Anzahl der Kaufverträge	12
2.2	Markttendenzen am Bochumer Grundstücksmarkt	15
2.3	Käufer/Verkäufer	16
3	Umsätze	19
3.1	Gesamtumsatz	19
3.2	Unbebaute Grundstücke	20
3.3	Bebaute Grundstücke	20
3.4	Wohnungseigentum	21
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	21
3.6	Sonstiges	22
4	Unbebaute Grundstücke	23
4.1	Wohnungsbau	23
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	27
4.3	Gewerbliche Bauflächen	28
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	30
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	31
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	32
4.7	Bodenrichtwerte	33
4.7.1	Definition	33
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW	33
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	33
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	35
4.7.5	Indexreihen	35
5	Bebaute Grundstücke	38
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.1	Durchschnittspreise	39
5.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	44
5.1.3	Indexreihen	48
5.1.4	Sachwertfaktoren	49
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	51
5.2	Ertragsorientierte Objekte	51
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	52
5.2.2	Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren	53
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
7.3 Erbbaugrundstücke	67
8 Modellbeschreibungen	68
8.1 Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter	68
8.2 Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter	68
8.3 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	70
9 Mieten und Pachten	72
10 Kontakte und Adressen	76
11 Anlagen	78
11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt und regionale Vergleiche	78
11.2 Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses	82
11.3 Antrag auf ein Verkehrswertgutachten	83
11.4 Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	86
11.5 Gebäudestandards	89
11.6 Modernisierungspunkte	90
11.7 Übersicht Liegenschaftszinssätze	91

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Verteilung der Kauffälle unbebauter Grundstücke	13
Abbildung 2: Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke	13
Abbildung 3: Anzahl der Kauffälle ausgewählter Teilmärkte	13
Abbildung 4: Gesamtanzahl der Kaufverträge im längerfristigen Vergleich	14
Abbildung 5: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten im längerfristigen Vergleich	14
Abbildung 6: Verkäuferkreise	16
Abbildung 7: Käuferkreise	16
Abbildung 8: Käufer außerhalb von Nordrhein-Westfalen	17
Abbildung 9: Käufer aus Nordrhein-Westfalen	17
Abbildung 10: Anzahl der Kauffälle in der Metropole Ruhr	18
Abbildung 11: Umsatzentwicklungen aller Teilmärkte	19
Abbildung 12: Umsatzentwicklung ausgewählter Teilmärkte	19
Abbildung 13: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke	20
Abbildung 14: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke	20
Abbildung 15: Umsatzentwicklung Wohnungseigentum	21
Abbildung 16: Verteilung der Kauffälle für unbebaute Wohnbaugrundstücke	23
Abbildung 17: Einteilung der Kauffälle unbebauter Wohnbaugrundstücke nach Euro/m ²	24
Abbildung 18: Flächenumsatz, Geldumsatz und Anzahl im längerfristigen Vergleich	25
Abbildung 19: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke	26
Abbildung 20: Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke nach Wohnlagen	27
Abbildung 21: Umsatzentwicklung gewerblicher Bauflächen inkl. Sonderbauflächen	28
Abbildung 22: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Gewerbeflächen	29
Abbildung 23: Übersicht der Bodenrichtwerte für Wohnbebauung	34
Abbildung 24: Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke, Basisjahr 1995 = 100	36
Abbildung 25: Baulandpreisindex für gewerbliche Bauflächen, Basisjahr 1995 = 100	37
Abbildung 26: Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser	38
Abbildung 27: Durchschnittliche Preise für Reihenmittelhäuser	39
Abbildung 28: Durchschnittliche Preise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	40
Abbildung 29: Durchschnittliche Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	41
Abbildung 30: Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser	42
Abbildung 31: Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	48
Abbildung 32: Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser	48
Abbildung 33: Räumliche Darstellung der Lagen im Stadtgebiet	49
Abbildung 34: Verteilung der Kauffälle für Drei- und Mehrfamilienhäuser	51
Abbildung 35: Teilmärkte Wohnungseigentum	57
Abbildung 36: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet	57
Abbildung 37: Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum	58
Abbildung 38: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum	60
Abbildung 39: Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum in Abhängigkeit vom Baujahr	61
Abbildung 40: Preisindex für Wohnungseigentum	63
Abbildung 41: Preisindizes im Vergleich	78
Abbildung 42: Zinsentwicklung	78
Abbildung 43: Anzahl erteilter Baugenehmigungen und beantragter Zwangsversteigerungen	79
Abbildung 44: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2018 in guter Wohnlage	80
Abbildung 45: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2018 in mittlerer Wohnlage	80
Abbildung 46: Preise Wohnungseigentum (Erstverkäufe) 2018 im Vergleich zu Nachbargemeinden (Wohnungsgröße 60 bis 100 m ²)	81

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Verteilung der Kauffälle 2020	12
Tabelle 2: Erbbaurechte	21
Tabelle 3: Erbbaugrundstücke	21
Tabelle 4: Zwangsversteigerungen	22
Tabelle 5: Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz	24
Tabelle 6: Anzahl der Kauffälle und Durchschnittspreise	25
Tabelle 7: Gewerbeflächen im längerfristigen Vergleich ohne Sonderbauflächen	28
Tabelle 8: Sonderbauflächen im längerfristigen Vergleich	29
Tabelle 9: Landwirtschaftliche Flächen im längerfristigen Vergleich	30
Tabelle 10: Übersicht der Bodenrichtwerte	34
Tabelle 11: Durchschnittliche Preise für Reihemittelhäuser	39
Tabelle 12: Durchschnittliche Preise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	40
Tabelle 13: Durchschnittliche Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	41
Tabelle 14: Siedlungshäuser im längerfristigen Vergleich	43
Tabelle 15: Umrechnungskoeffizienten	45
Tabelle 16: Umrechnungskoeffizienten	47
Tabelle 17: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	50
Tabelle 18: Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser	51
Tabelle 19: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	52
Tabelle 20: Rothertragsfaktoren	53
Tabelle 21: Durchschnittliche Preise für Mehrfamilienhäuser	54
Tabelle 22: Durchschnittliche Preise für Dreifamilienhäuser	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: Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken im längerfristigen Vergleich	66
Tabelle 33: Preisvergleich von Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht	67

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	empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl.	Wohnfläche
Nfl.	Nutzfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
ebf	erschließungsbeitragsfrei
RND	Restnutzungsdauer
Mio.	Millionen
Tsd.	Tausend
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
inkl.	inklusive

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

1.2 In eigener Sache

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

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

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: 370.899 (Stand 31.12.2020); Vorjahr: 372.193

davon männlich: 182.892, weiblich: 188.007

davon Deutsche: 316.273, andere Nationalitäten: 54.626

Bevölkerungsdichte: 2.551 Einw. je km²

Strukturdaten Bauen und Wohnen:

Baugenehmigungen in 2019: 917, davon Ein-/Zweifamilienhäuser: 157

Baufertigstellungen in 2019: 372, davon Ein-/Zweifamilienhäuser: 111

Zwangsversteigerungen in 2020: 89

Flächennutzung (2020):	Siedlungsfläche	55,7 %
	Vegetationsfläche	28,9 %
	Verkehrsfläche	14,5 %
	Gewässerfläche	0,9 %

Wirtschaftsdaten:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gesamt (Quartal IV/2019): 134.674

Arbeitslosenquote (31.12.2020): 9,3 % (Bochum)
7,5 % (NRW)
5,9 % (Bund)

Pendlerrechnung (2019):
Einpendler: 85.913
Auspendler: 80.056
Pendlersaldo: 5.857

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Anzahl der Kaufverträge

Für den Berichtszeitraum 2020 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum insgesamt 2.524 Kaufverträge von den Notaren übersandt worden. Gegenüber dem Vorjahr (2.891 Verträge) ist die Anzahl der Kaufverträge gesunken (- 13 %).

Teilweise wechseln in Kaufverträgen mehrere Objekte den Besitzer. 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. 1 % auf 2.317 gesunken. Bei den nicht geeigneten Kauffällen (ca. 23 %) liegen persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse vor. Hierbei handelt es sich in der überwiegenden Zahl um Übertragungen im Rahmen einer vorweggenommenen Erbregelung.

Tabelle 1: Verteilung der Kauffälle 2020

Anzahl der Kauffälle 2020: 3.026		davon geeignet: 2.317 davon ungeeignet*: 709	
Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke	
148		2.169	
Arrondierungsflächen	40	Dreifamilienhaus	38
Erbbaugrundstücke	7	Ein-/Zweifamilienhaus	546
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	6	Erbbaurecht	24
Gemeinbedarf, unbebaut	8	Gewerblich genutztes Gebäude	39
Gewerbe-, Industrie-, Sonderbauflächen	19	Gewerbliches Teileigentum	18
Private Erholungsflächen	10	Mehrfamilienhaus	138
Sonstige Flächen	6	Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil	83
Werdendes Bauland	2	PKW-Garagen und Tiefgaragenstellplätze	116
Wohnbaugrundstücke	50	Sonstige Gebäude	30
		Teilerbbaurecht	7
		Wohnungseigentum	1082
		Wohnungserbbaurecht	48

*Nicht geeignete Kaufverträge i. S. von § 7 der Immobilienwertermittlungsverordnung, d.h. die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst und entsprechen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

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

Abbildung 1: Verteilung der Kauffälle unbebauter Grundstücke

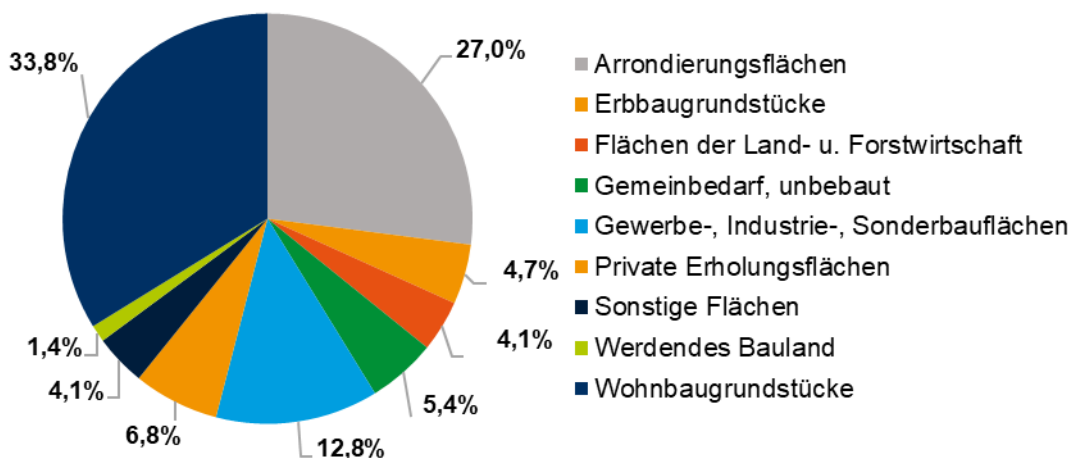


Abbildung 2: Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke

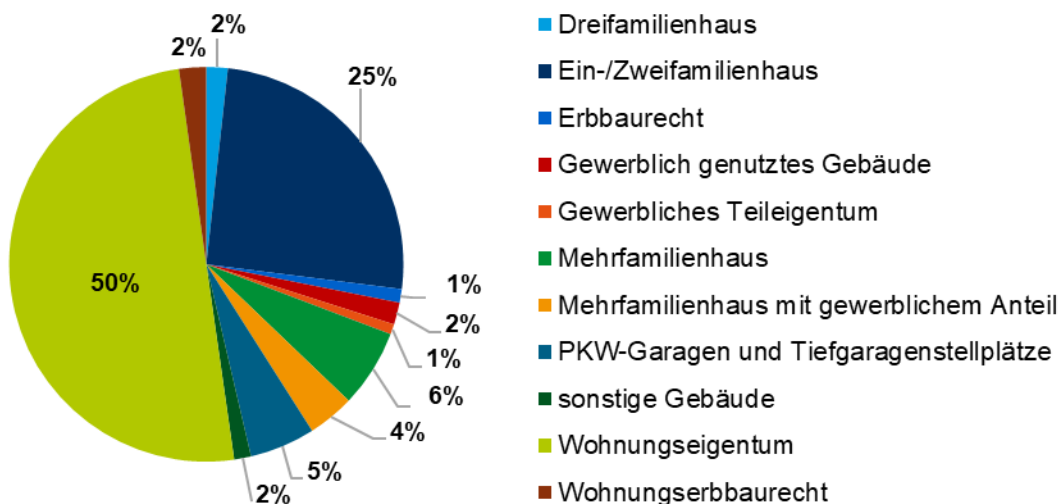


Abbildung 3: Anzahl der Kauffälle ausgewählter Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

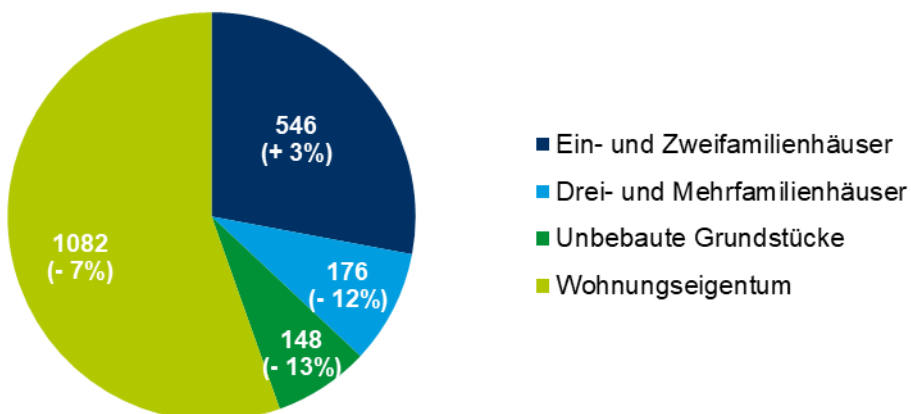
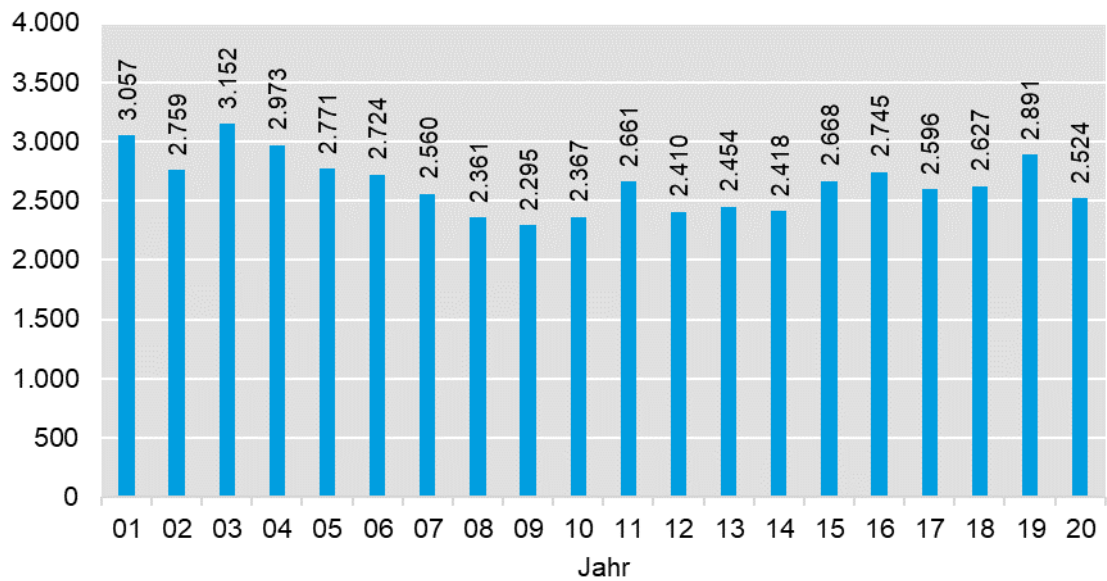
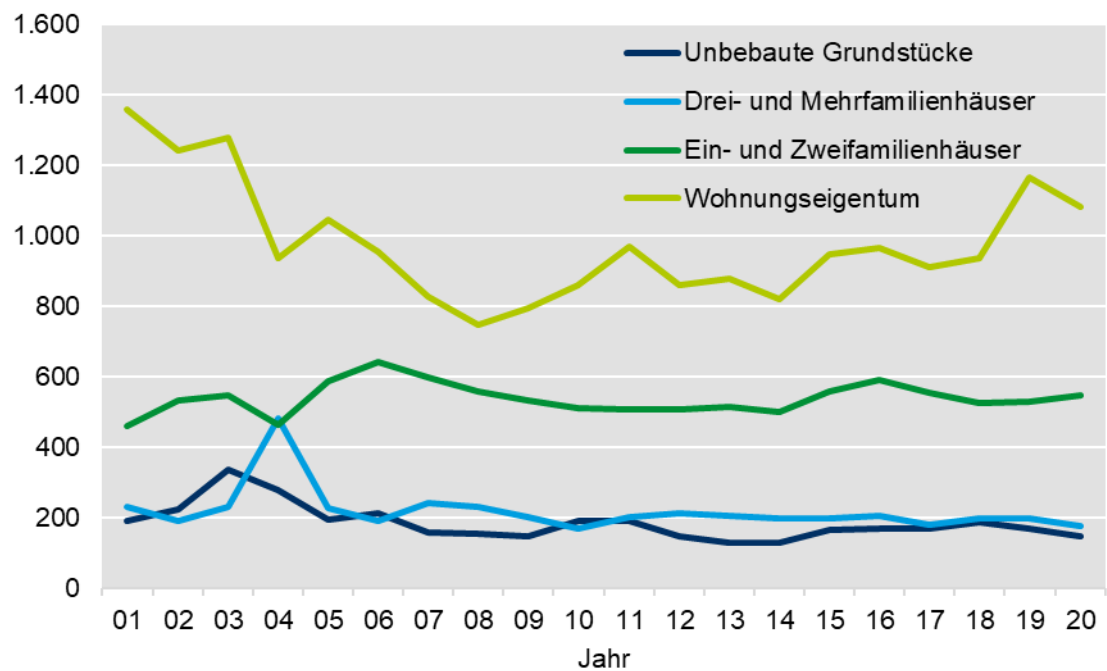


Abbildung 4: Gesamtanzahl der Kaufverträge im längerfristigen Vergleich**Abbildung 5: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten im längerfristigen Vergleich**

2.2 Markttendenzen am Bochumer Grundstücksmarkt

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

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge um rd. 13 % auf 2.524 gesunken. Da jedoch teilweise mehrere Objekte in einem Kaufvertrag (Paketverkäufe) veräußert werden, ist festzuhalten, dass insgesamt 3.026 Kaufobjekte im Berichtszeitraum umgesetzt worden sind. Insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang sowohl im Geldumsatz in Höhe von rd. 14 % als auch im Flächenumsatz in Höhe von rd. 22 % zu verzeichnen.

Im Bereich der Anzahl der Veräußerungen von unbebauten Wohnbaugrundstücken setzt sich der rückläufige Trend des Vorjahres weiter fort. Die Anzahl der Veräußerungen im Bereich der Gewerbe- und Sonderbauflächen bleibt im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant.

Für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke in den Sektoren Ein- und Zweifamilienhäuser setzt sich die Preissteigerung des Vorjahres weitgehend fort. Der Durchschnittspreis für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt rd. 3.250 Euro/m². Dies entspricht einer Preissteigerung von rd. 9 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die ertragsorientierten Objekte (Mehr- und Dreifamilienhäuser) weisen ein weitgehend konstantes Preisniveau bei einem Rückgang der Anzahl der Transaktionen in Höhe von rd. 11 % auf.

Trotz der um rd. 7 % gefallenen Anzahl an Transaktionen im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist ein durchschnittlicher Preisanstieg von rd. 10 % festzustellen. Der durchschnittliche Kaufpreis für neu errichtetes Wohnungseigentum ist um rd. 9 % auf 3.840 Euro/m² angestiegen.

2.3 Käufer/Verkäufer

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

Abbildung 6: Verkäuferkreise

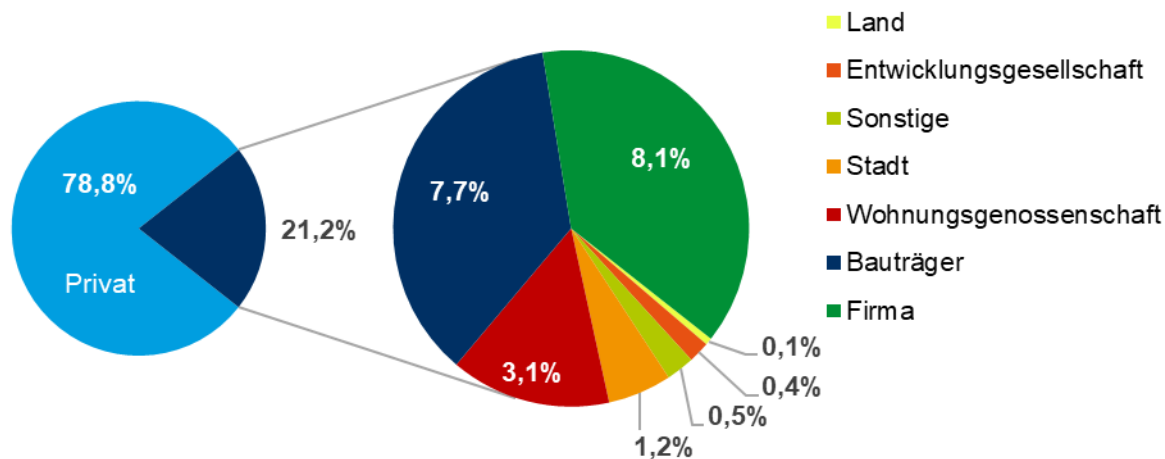
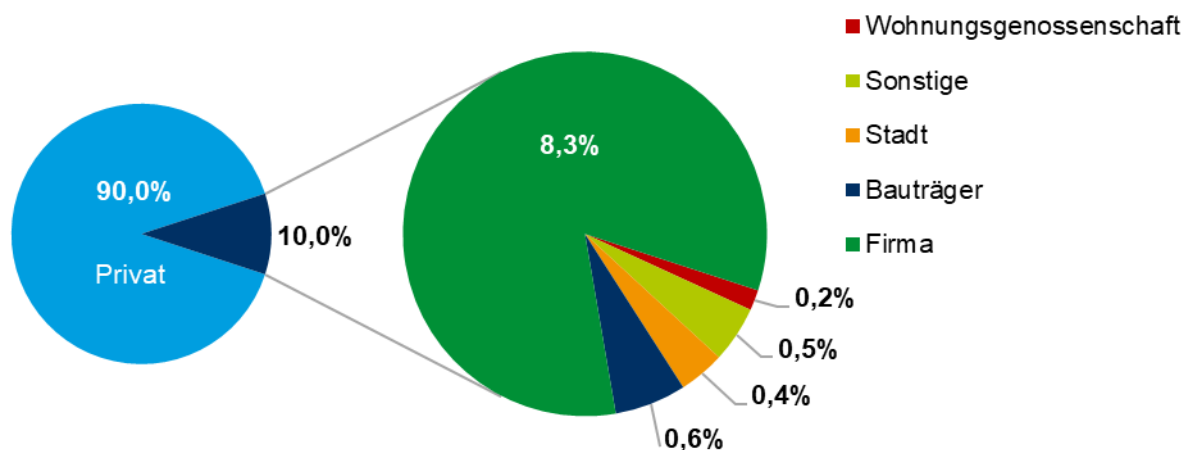
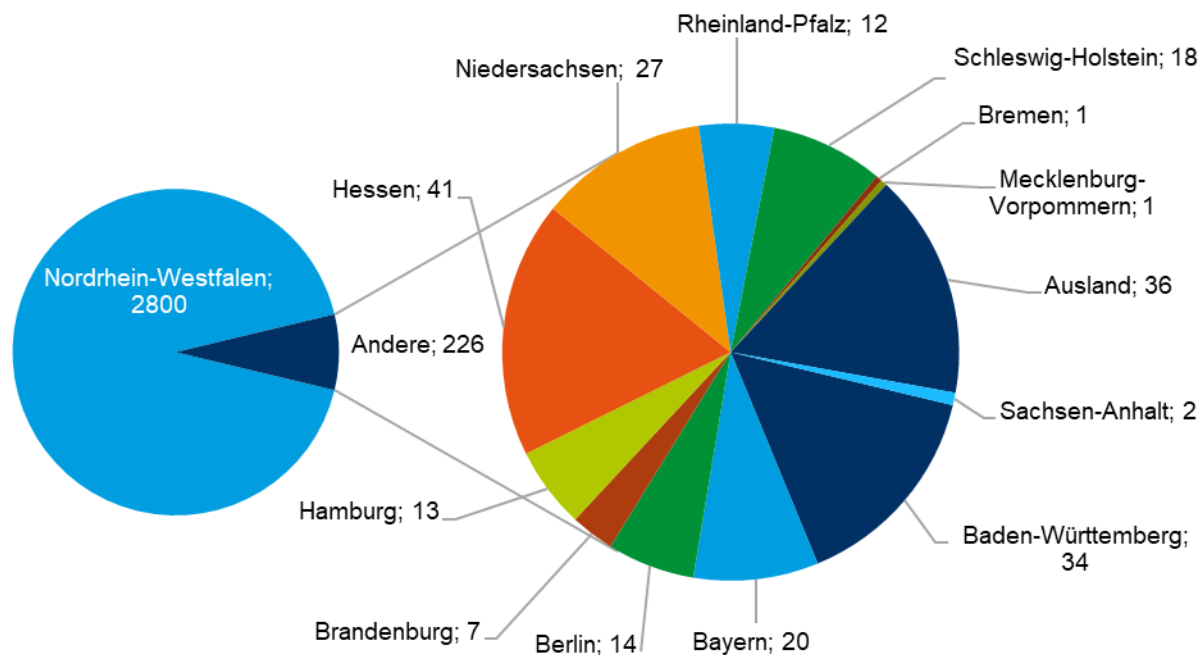


Abbildung 7: Käuferkreise



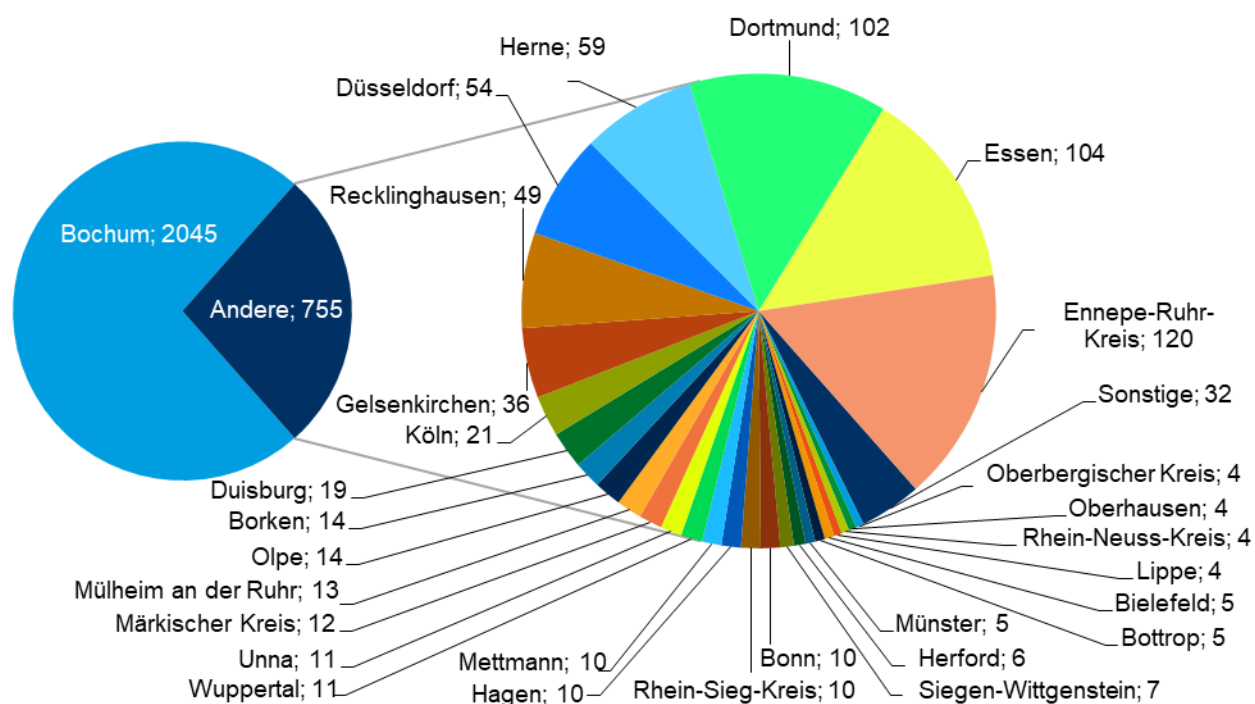
Über den deutschlandweiten Käuferkreis außerhalb Nordrhein-Westfalens informiert Abbildung 8.

Abbildung 8: Käufer außerhalb von Nordrhein-Westfalen
Anzahl



Im Wesentlichen kommen die Käufer aus Nordrhein-Westfalen (93 %). Einen Überblick aus welchen Städten und Kreisen die Käufer im Einzelnen kommen, gibt die folgende Abbildung. Käufer aus Bochum machen einen Anteil von 73 % aus.

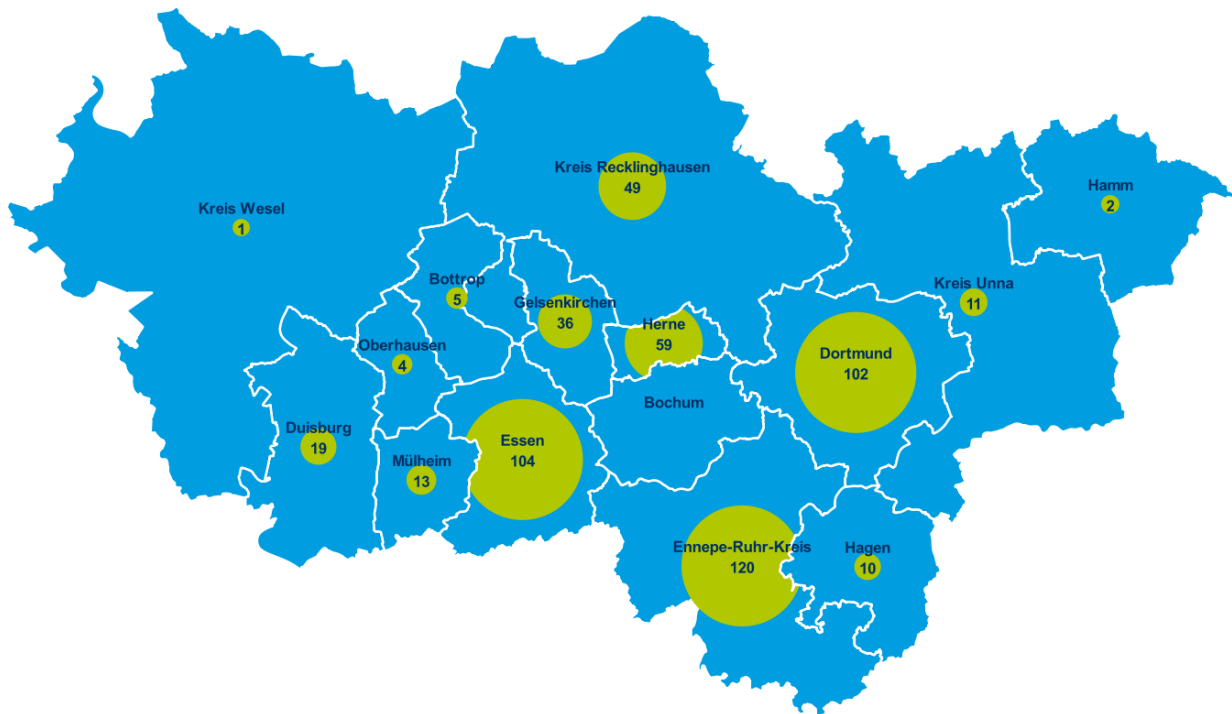
Abbildung 9: Käufer aus Nordrhein-Westfalen
Anzahl



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

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

Abbildung 10: Anzahl der Kauffälle in der Metropole Ruhr



3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt wurden bei einem Flächenumsatz von rd. 1.080.000 m² ca. 687 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 Rückgang im Geldumsatz (-14 %) als auch bei den veräußerten Flächen (-22 %) zu verzeichnen.

Abbildung 11: Umsatzentwicklungen aller Teilmärkte
seit 2011

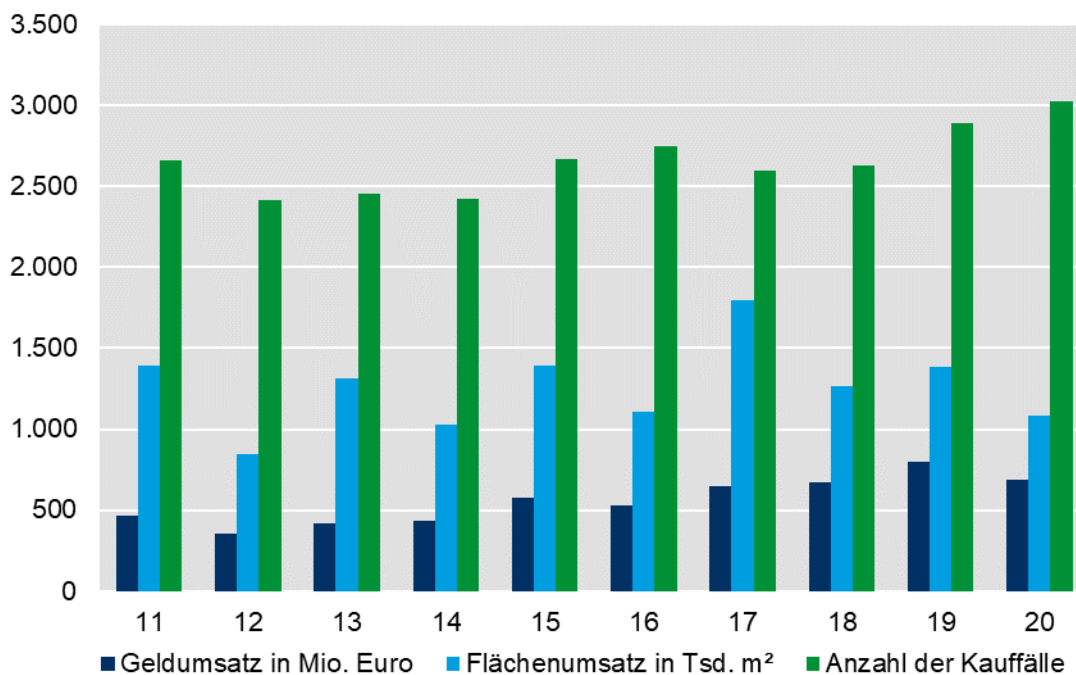
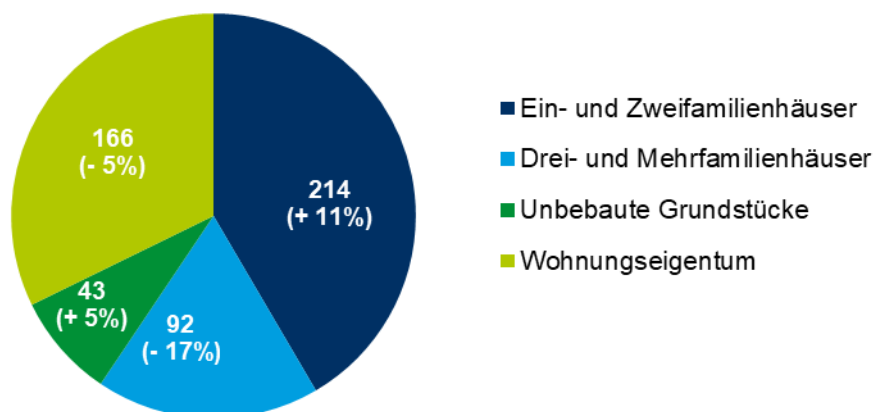


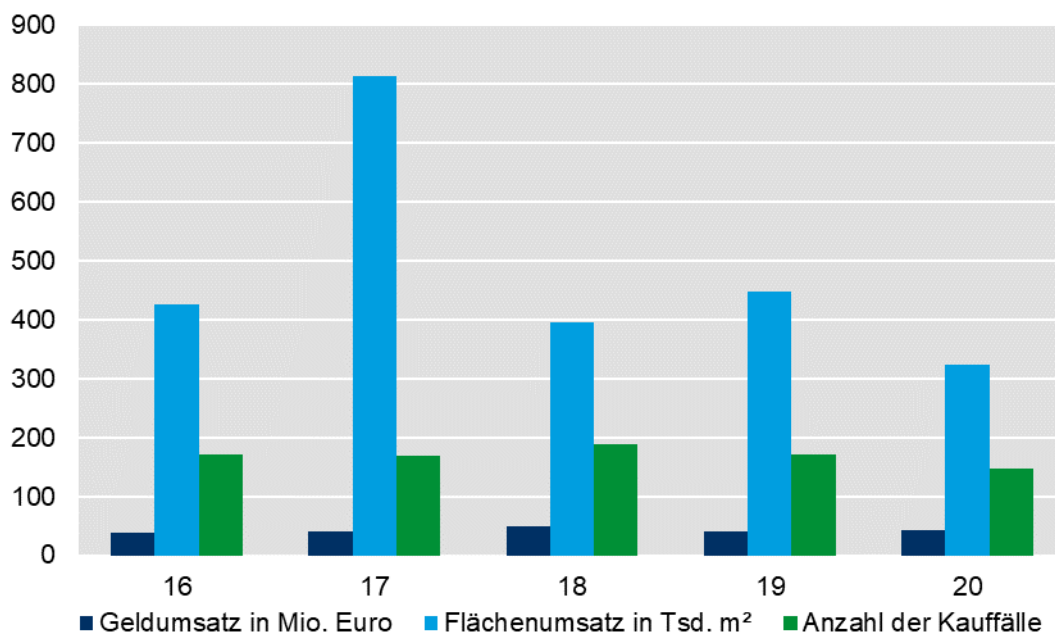
Abbildung 12: Umsatzentwicklung ausgewählter Teilmärkte
in Mio. Euro
und Vergleich zum Vorjahr



3.2 Unbebaute Grundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für unbebaute Grundstücke stellt sich wie in der Abbildung 13 dar. Der große Flächenumsatz im Jahr 2017 war unter anderem auf den Verkauf großer landwirtschaftlicher und gewerblicher Flächen zurückzuführen.

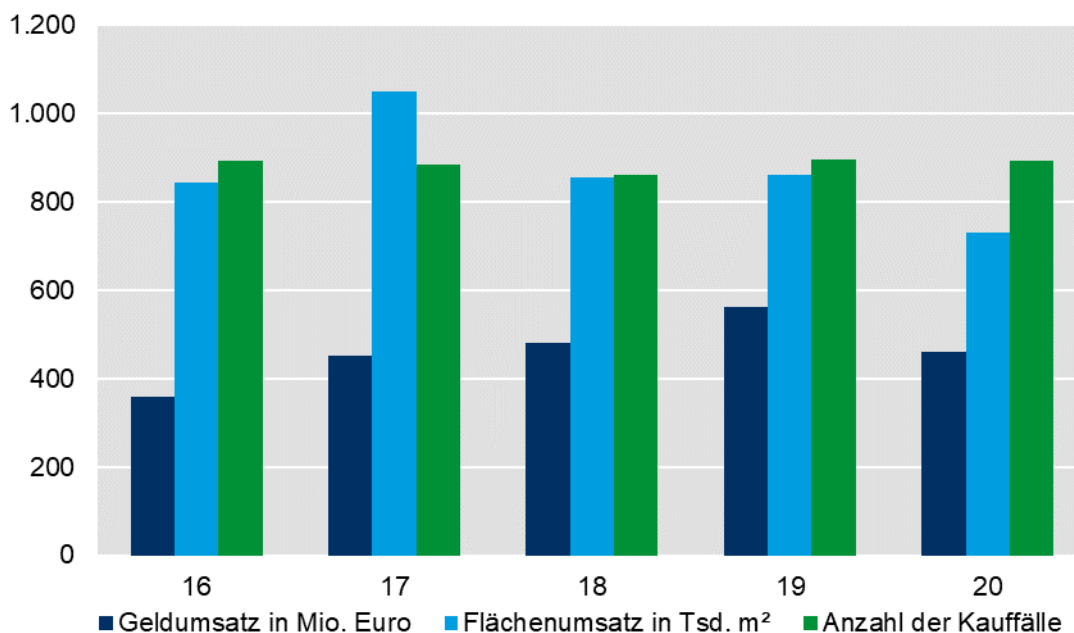
Abbildung 13: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke
seit 2016



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 ab dem Kapitel 5: Bebaute Grundstücke beschrieben.

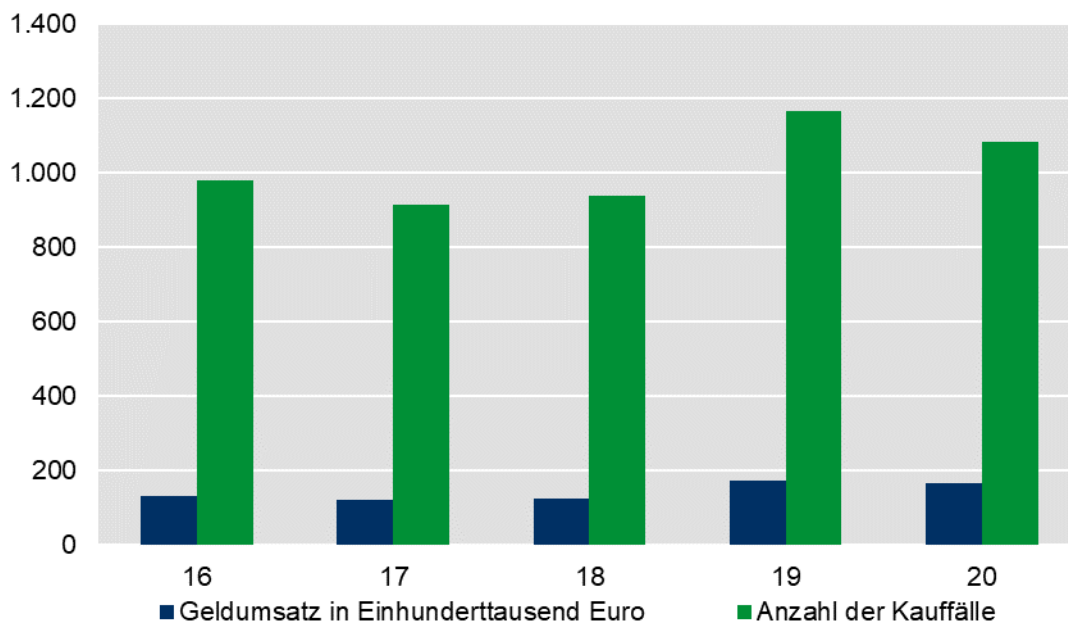
Abbildung 14: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke
seit 2016



3.4 Wohnungseigentum

Der Geldumsatz für Wohnungseigentum stellt sich wie in der Abbildung 15 dar. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es einen Rückgang der Umsatzzahlen (-5 %) und der Fallzahlen (-7 %).

Abbildung 15: Umsatzentwicklung Wohnungseigentum
seit 2016



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke ist in Tabelle 2 und Tabelle 3 ersichtlich. Für den Berichtszeitraum hat sowohl eine erbbaurechtliche Neubestellung für eine Wohnbaunutzung als auch für eine gewerbliche Nutzung vorgelegen. Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tabelle 2: Erbbaurechte

Erbbaurechte	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in Tsd. m ²
bebaute Grundstücke	24	9,61	26
Wohnungserbbaurecht	48	4,89	
Teilerbbaurecht	7	0,04	

Tabelle 3: Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in Tsd. m ²
bebaute Grundstücke	7	1,05	5

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	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
bebaute Grundstücke	7	10	2,38	2,95	5,33	10,66
Wohnungseigentum	14	8	1,18	0,73		

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Wohnungsbau

Allgemeine Marktdaten

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

Die Anzahl der eingegangenen Kauffälle über unbebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr auf 148 (2019: 171) zurückgegangen.

Die Zahl der für die Auswertung geeigneten Kauffälle über Wohnbauland ist mit 50 (2019: 61) ebenfalls um rd. 18 % gesunken. Dabei ergab sich jedoch ein deutlicher Anstieg beim Flächenumsatz und beim Geldumsatz.

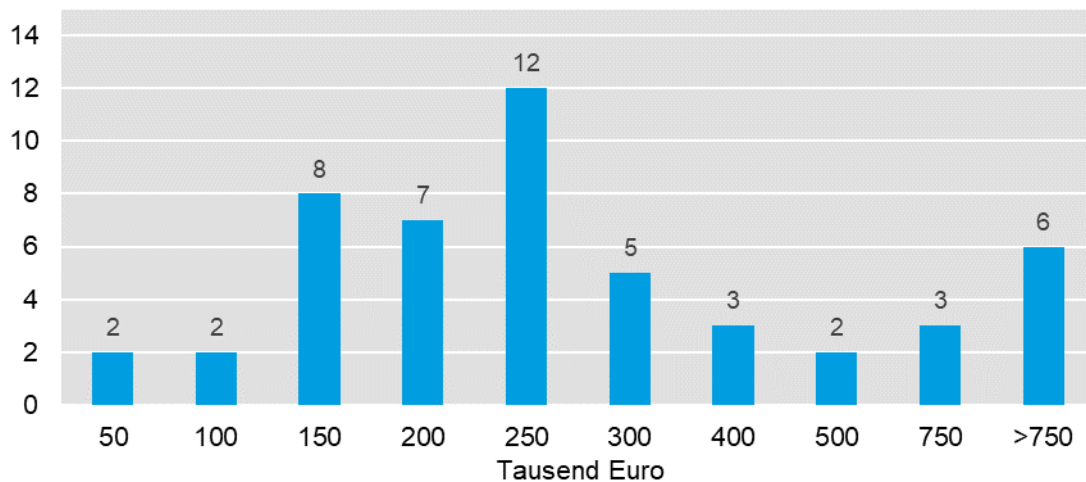
Für die Ermittlung der Durchschnittspreise wurden 2020 insgesamt 61 Kauffälle herangezogen. Davon entfielen 50 Fälle auf Wohnbauflächen sowie 11 Fälle auf unbebaute Gewerbeflächen.

Anzahl, Umsatz, Preis von unbebauten Wohnbaugrundstücken

Der Durchschnittspreis für Wohnbauland ist im Jahr 2020 mit 389 Euro/m² im Vergleich zum Vorjahr (346 Euro/m²) deutlich gestiegen. Die Verkäufe fanden dabei überwiegend in guten bis sehr guten Wohnlagen statt. Die Preise bewegten sich in 2020 in einer Spanne von 178 Euro/m² bis 887 Euro/m² gegenüber 190 Euro/m² bis 649 Euro/m² im Jahr 2019.

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

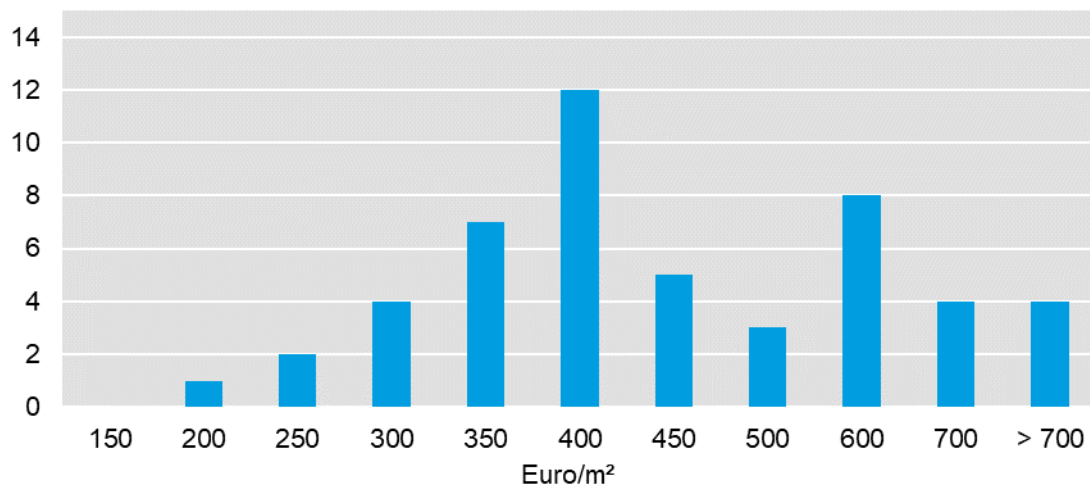


Tabelle 5 und Tabelle 6 zeigen Einzelgrößen (Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz, Durchschnittspreise) für unbebaute Grundstücke (Wohnbauland) im Vergleich zu 2019.

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

Grundstücksgröße m ²	Anzahl der Kaufälle		Gesamte verkaufte Fläche m ²		Gesamte Verkaufssumme Euro	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
bis 200	3	1	440	116	199.998	50.000
201 - 300	9	5	2.239	1.232	909.210	454.230
301 - 500	21	15	7.995	6.040	2.416.574	2.704.680
501 - 700	11	7	6.335	4.236	2.156.490	2.014.496
701 - 1.200	10	9	9.328	7.572	4.362.016	3.040.444
1.201 - 2.000	3	7	4.454	9.886	1.244.560	4.098.850
über 2.000	4	6	14.198	27.203	4.015.728	17.482.290
Gesamt	61	50	44.989	56.285	15.304.576	29.844.990

Danach ergeben sich für das Jahr 2020 ein Gesamtumsatz von **29.844.990 Euro** sowie eine gesamte Verkaufsfläche von **56.285 m²**. Darin enthalten sind Kaufälle, die aufgrund von Anhäufungen in einzelnen Lagen nicht für die Berechnung der Durchschnittspreise berücksichtigt wurden. In der Kategorie über 2.000 m² schlägt ein Kauffall mit ca. 11 Mio. Euro Verkaufssumme zu Buche.

Tabelle 6: Anzahl der Kauffälle und Durchschnittspreise
Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Grundstücksgröße m ²	Anzahl der Kauffälle		Durchschnittspreise Euro/m ²	
	2019	2020	2019	2020
bis 200	2	1	364	295
201 - 300	7	5	410	381
301 - 500	12	13	329	440
501 - 700	9	7	361	479
701 - 1.200	10	9	392	425
1.201 - 2.000	3	7	269	410
über 2.000	4	6	340	557

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

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

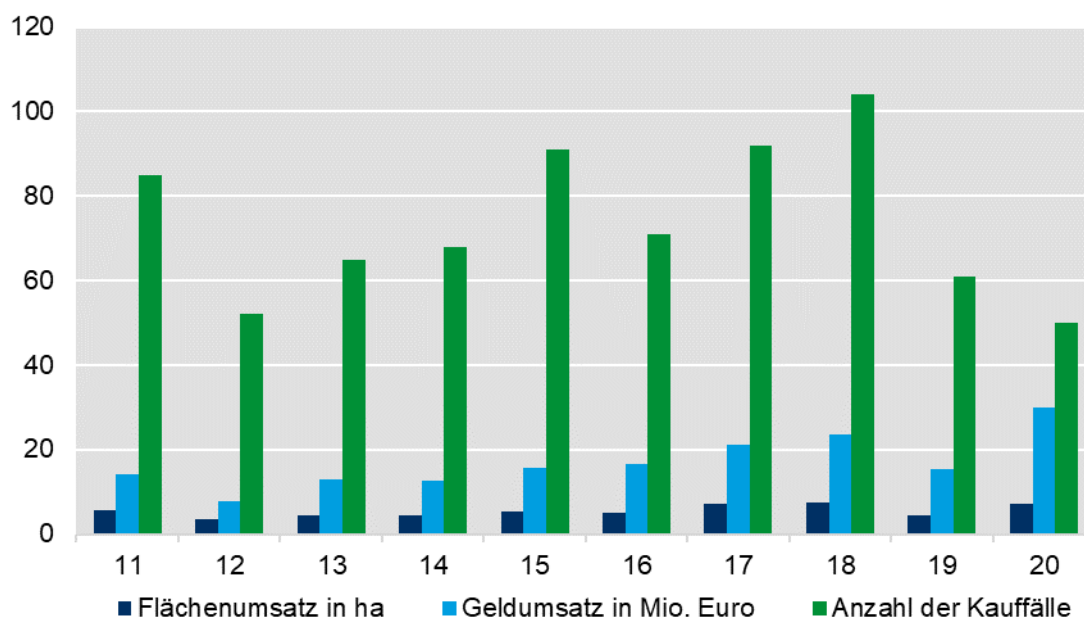
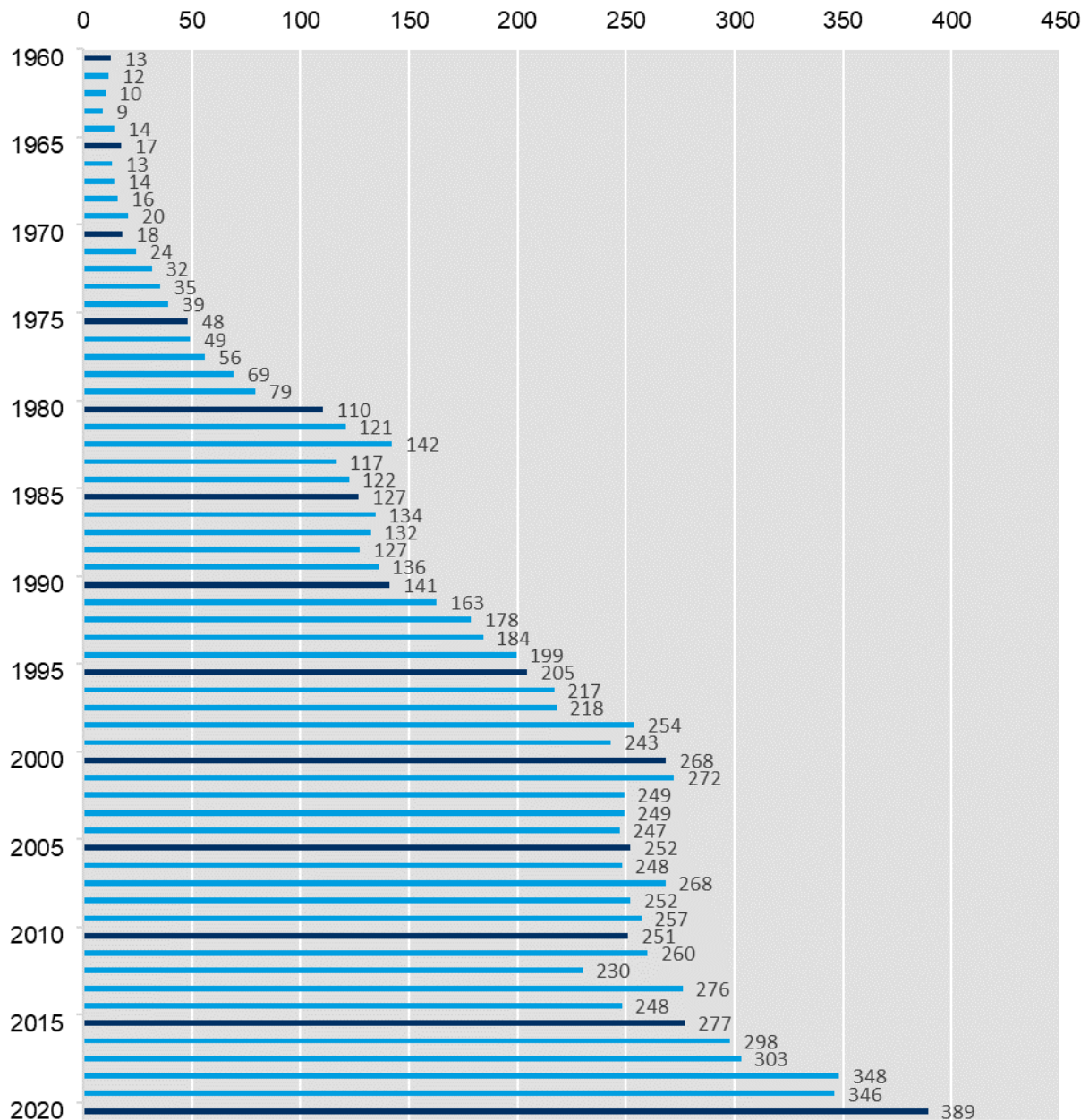


Abbildung 19: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke
in Euro/m²



Hinweise:

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

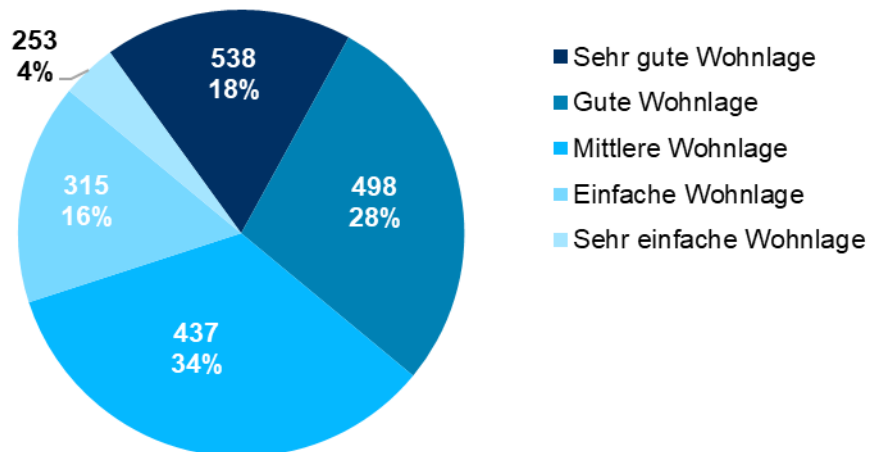
Im Jahr 2020 erfolgten die Verkäufe größtenteils in guten und sehr guten Wohnlagen.

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

Im Vergleich zum Vorjahr hat der prozentuale Anteil der Kauffälle in guten und sehr guten Wohnlagen stark zugenommen. Die Kauffälle in diesen Wohnlagen machen mit 18 % und 28 % fast die Hälfte aller Kauffälle aus.

Abbildung 20: Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke nach Wohnlagen

Durchschnittspreis in Euro/m²
Prozentuale Verteilung der Kauffälle



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

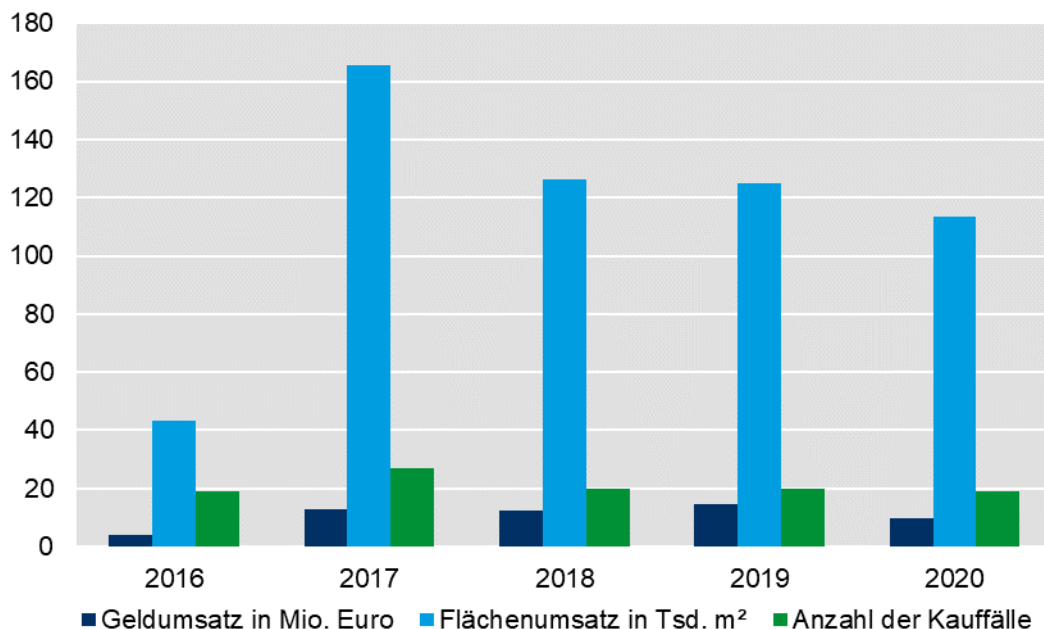
Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Geschosswohnungsbau wird hier keine separate Auswertung vorgenommen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Anzahl, Umsatz und Preis von gewerblichen Bauflächen

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

Abbildung 21: Umsatzentwicklung gewerblicher Bauflächen inkl. Sonderbauflächen seit 2016



Aus dem Berichtszeitraum liegen zur Auswertung elf geeignete Kauffälle über gewerbliche Bauflächen vor. Der ermittelte Durchschnittspreis lag 2020 bei 70 Euro/m² bei einer Preisspanne von 42 Euro/m² bis 85 Euro/m² und Flächengrößen von 1.363 m² bis 22.455 m². In diesem Durchschnittspreis sind zwei hochpreisige Kauffälle, die nicht dem klassischen Gewerbe entsprechen, nicht enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Durchschnittspreis leicht gesunken.

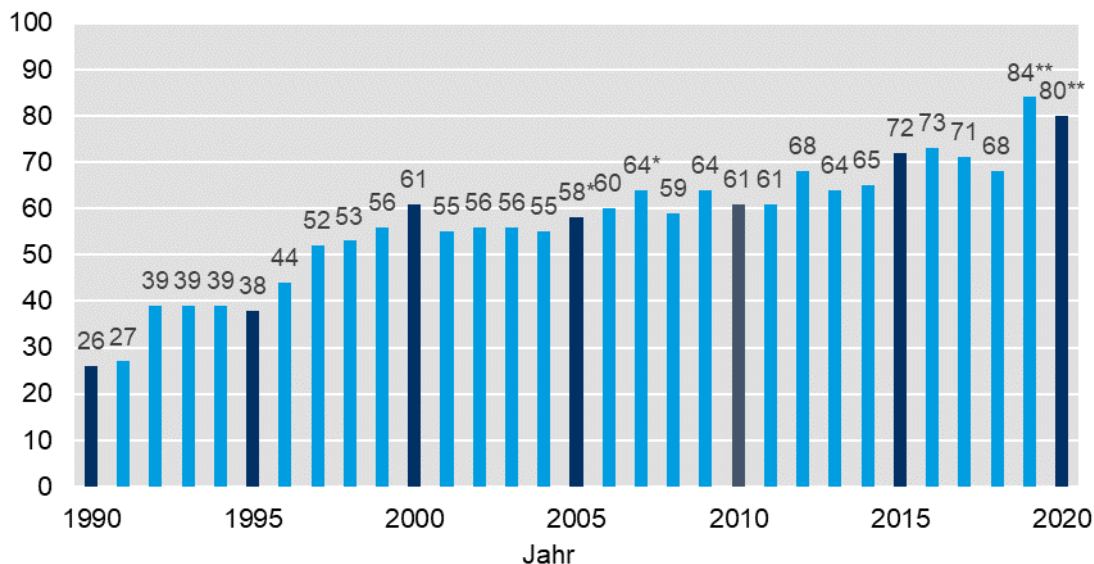
Tabelle 7: Gewerbeflächen im längerfristigen Vergleich ohne Sonderbauflächen

Jahrgang	Anzahl	Flächengrößen			Preis		
		Min. m²	Max. m²	Ø m²	Min. Euro/m²	Max. Euro/m²	Ø Euro/m²
2011	9	260	35.288	8.534	47	80	61
2012	12	532	59.484	8.065	43	95	68
2013	7	719	5.580	2.459	55	80	64
2014	8	347	2.965	1.402	43	80	65
2015	16	870	10.818	3.400	53	95	72
2016	14	204	3.540	1.657	60	85	73
2017	24	59	64.363	6.579	36	110	71
2018	12	1.220	31.500	5.701	52	91	68
2019	10	507	32.715	9.087	50	130	84*
2020	13	1.363	22.455	5.475	42	151	80*

*Die Durchschnittspreise aus den Jahren 2019 und 2020 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



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

**Die Durchschnittspreise aus den Jahren 2019 und 2020 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
2011	5	2.000	4.282	2.886	100	188	147
2012	7	295	5.569	1.985	90	140	116
2013	1	2.200	2.200	2.200	100	100	100
2014	1	8.108	8.108	8.108	85	85	85
2015	4	2.526	7.285	4.349	85	140	111
2016	5	2.000	7.231	3.996	90	140	114
2017	3	162	3.415	2.054	100	180	160
2018	7	2.468	15.157	7.491	121	181	153
2019	6	1.074	32.715	9.681	100	180	135
2020	6	910	10.169	4.171	120	200	160

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

„Reines“ Agrarland

Bei der Beurteilung der Bodenpreise land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke werden sowohl typische Parameter der Bodenschätzung wie Bodenart und Entstehung, Klimastufen, Wasserverhältnisse und die daraus abgeleiteten Wertzahlen für Acker- und Grünland, als auch Lage, Erschließung, Größe, Zuschnitt und Oberflächengestaltung berücksichtigt.

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

Tabelle 9 gibt Flächen-, Geldumsatz und Quadratmeterpreise für „reines“ Agrarland gem. § 5 (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
2001	3	136.332	628.038	3,58	4,76	4,61
2002	4	33.241	122.693	2,32	5,22	3,69
2003	2	88.980	426.112	2,17	5,11	4,79
2004	3	190.447	786.746	2,89	4,18	4,13
2005	1	19.118	67.000	3,50	3,50	3,50
2006	3	53.297	231.711	2,27	4,54	4,35
2007	2	5.505	18.292	3,00	4,00	3,32
2008	-	-	-	-	-	-
2009	-	-	-	-	-	-
2010	2	15.462	67.500	3,83	4,83	4,37
2011	-	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-	-
2014	4	92.669	373.276	4,00	4,80	4,03
2015	3	53.706	193.741	3,20	4,00	3,61
2016	1	2.870	14.350	5,00	5,00	5,00
2017	7	447.127	2.364.093	1,00	6,24	5,29
2018	1	13.100	50.000	3,82	3,82	3,82
2019	3	39.764	259.252	5,75	7,02	6,52
2020	3	110.371	594.414	4,14	6,50	5,60

Im Jahr 2020 sind bei der Geschäftsstelle drei geeignete Kaufverträge über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke eingegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 5,60 Euro/m².

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

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

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

„Besonderes“ Agrarland

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

Als mögliche Nutzungserwartung käme hier u. a. eine Eignung als Grünflächen (öffentliche Parkanlagen), private Freizeitflächen, Dauerkleingärten, Sportplätze, Friedhöfe, Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege bei der Realisierung von Erschließungsanlagen und Hochbaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsflächen, Verkehrsflächen, Erwerbsgartenbauflächen und ggf. Abbauland in Betracht. Aufgrund dieser denkbaren Grundstücksfunktionen, der Restriktionen hinsichtlich der zulässigen planungsrechtlichen Nutzungen und dem zumeist eingeschränkten Nachfragerkreis (Kommunen, Straßenbauträger, Energieversorger u. ä.) ist die Anzahl der Kauffälle dieses Teilmarktes, auch unter Berücksichtigung zurückliegender Jahrgänge, als äußerst gering anzusehen, so dass sich repräsentative Wertmaßstäbe hieraus nicht ableiten lassen. Als Anhalt kann derzeit etwa der zwei- bis dreifache Ansatz des Ausgangswertes (ursprüngliche Nutzungsqualität) herangezogen werden.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Nach § 5 (2) der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Fläche im regionalen Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

In 2020 wurde ein Kaufvertrag über Bauerwartungsland registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Vertragsabschlüsse in den vergangenen Jahren können zu diesem Teilmarkt keine Aussagen getroffen werden.

Rohbauland

Nach § 5 (3) der ImmoWertV handelt es sich bei Rohbauland um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist und die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist. In 2020 wurde ein Kaufvertrag über Rohbauland registriert; dabei wurden 1.307 m² veräußert. Der Kaufpreis lag bei 194 Euro/m²; das sind 46 % des durchschnittlichen Kaufpreises für baureifes Wohnbauland.

Bei einer Untersuchung aller Kaufverträge über Rohbauland in den Berichtszeiträumen 2016 bis 2020 ergibt sich ein Mittelwert von 124 Euro/m²; das entspricht 38 % des durchschnittlichen Kaufpreises für baureifes Wohnbauland bzw. 43 % vom Durchschnittswert der zugehörigen Bodenrichtwerte.

Hinweis:

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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 2020 wurden 38 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.

Informationen über die **Bodenrichtwerte und die örtlichen Fachinformationen (Umrechnungsfaktoren)** sind außerdem im Internet unter

www.gars.nrw/bochum sowie landesweit unter

www.boris.nrw.de zu finden.

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 Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW

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



4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

In seiner Sitzung am 22. Februar 2021 hat der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum die Bodenrichtwerte nach dem Auswertungsstand der Kaufpreise unbebauter Grundstücke zum 01.01.2021 ermittelt und beschlossen.

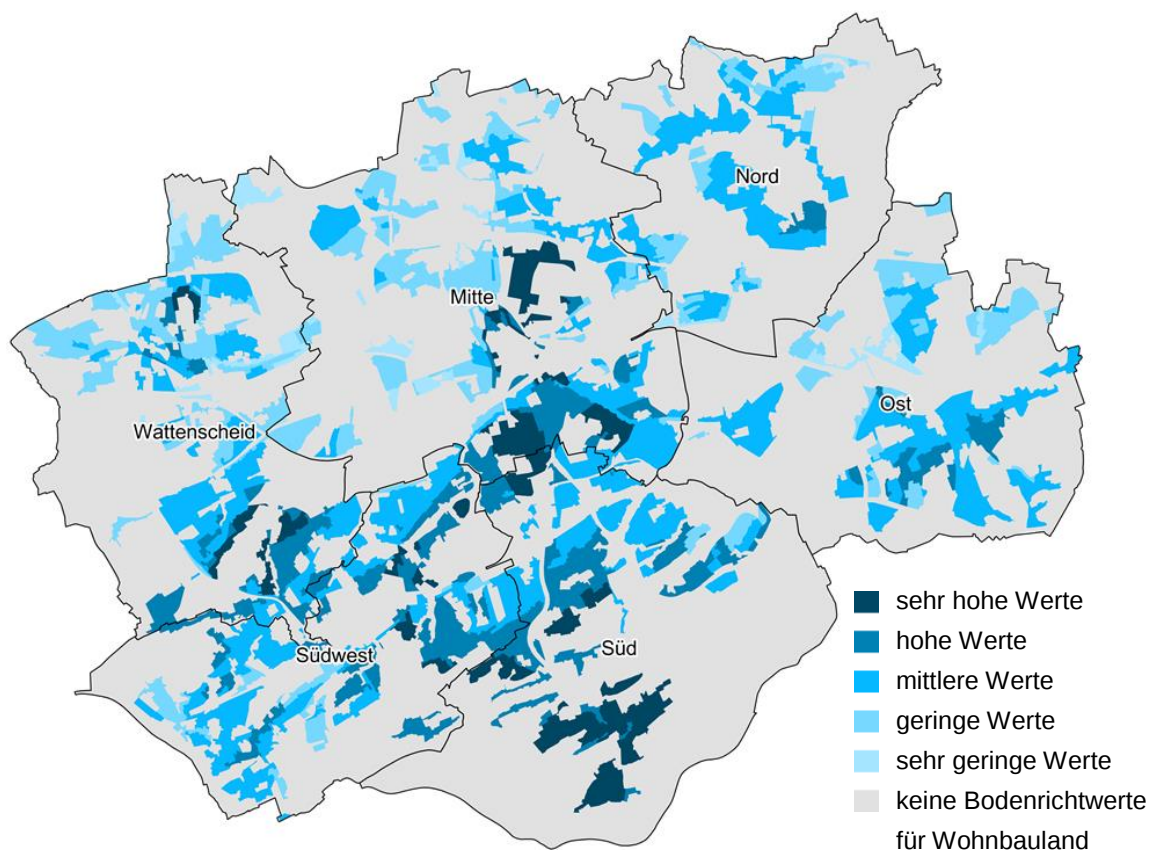
Auf Grundlage des § 196 Abs. 1 BauGB sowie des § 37 Abs. 6 GrundWertVO NRW hat der Gutachterausschuss die Übersicht über die Bodenrichtwerte, die der Erstellung von landesweiten Bodenwertübersichten dient, beschlossen. In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien 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	435	340	270
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche 250 - 500 m ²	435	340	270
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m ²	480	375	300
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau, ebf			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V)	430	335	250
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung, ebf			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	85	65	55

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 § 11 der ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Hilfe von Indexreihen zu erfassen und wiederzugeben.

Am Beispiel der folgenden Baulandpreisindexreihe wird die Entwicklung einer solchen Indexreihe exemplarisch dargelegt. Grundlage für diese Indexreihe bilden die durchschnittlichen Baulandpreise für Wohnbaugrundstücke aus den Jahren 1960 bis 2020. Da die Indexreihe einen möglichst harmonischen Verlauf aufzeigen soll, sind die Durchschnittspreise in der Weise aufbereitet, dass für jeden Wert der gleitende Durchschnitt mit halbem Gewicht der benachbarten Jahre errechnet worden ist. Für das Jahr 1998 ergab sich zum Beispiel folgender Wert:

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

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

Durch dieses Verfahren wird ein harmonisierter Verlauf der Indexreihe erreicht.

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

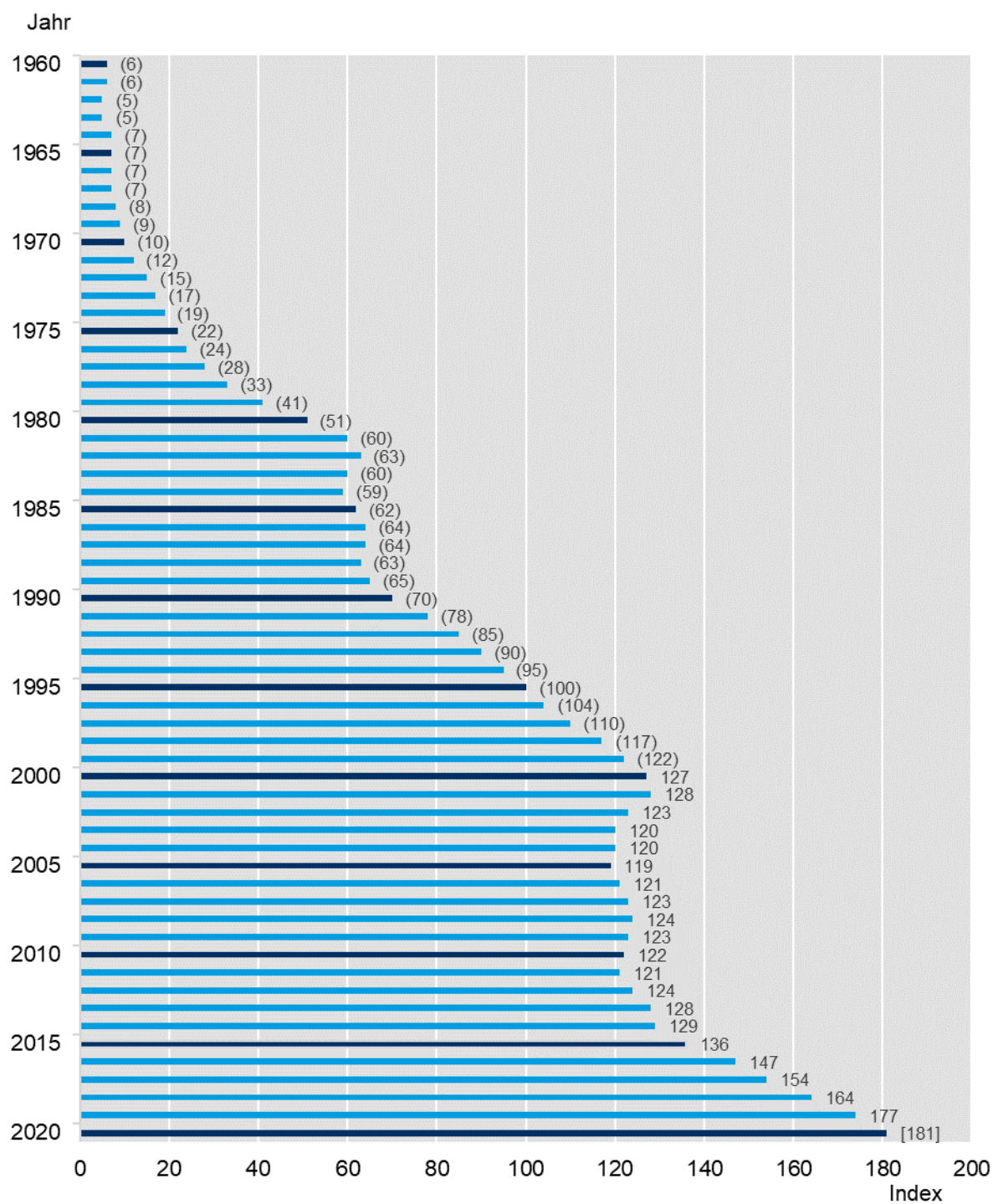
Die übrigen Indexzahlen lassen sich mithin wie folgt berechnen:

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

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

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

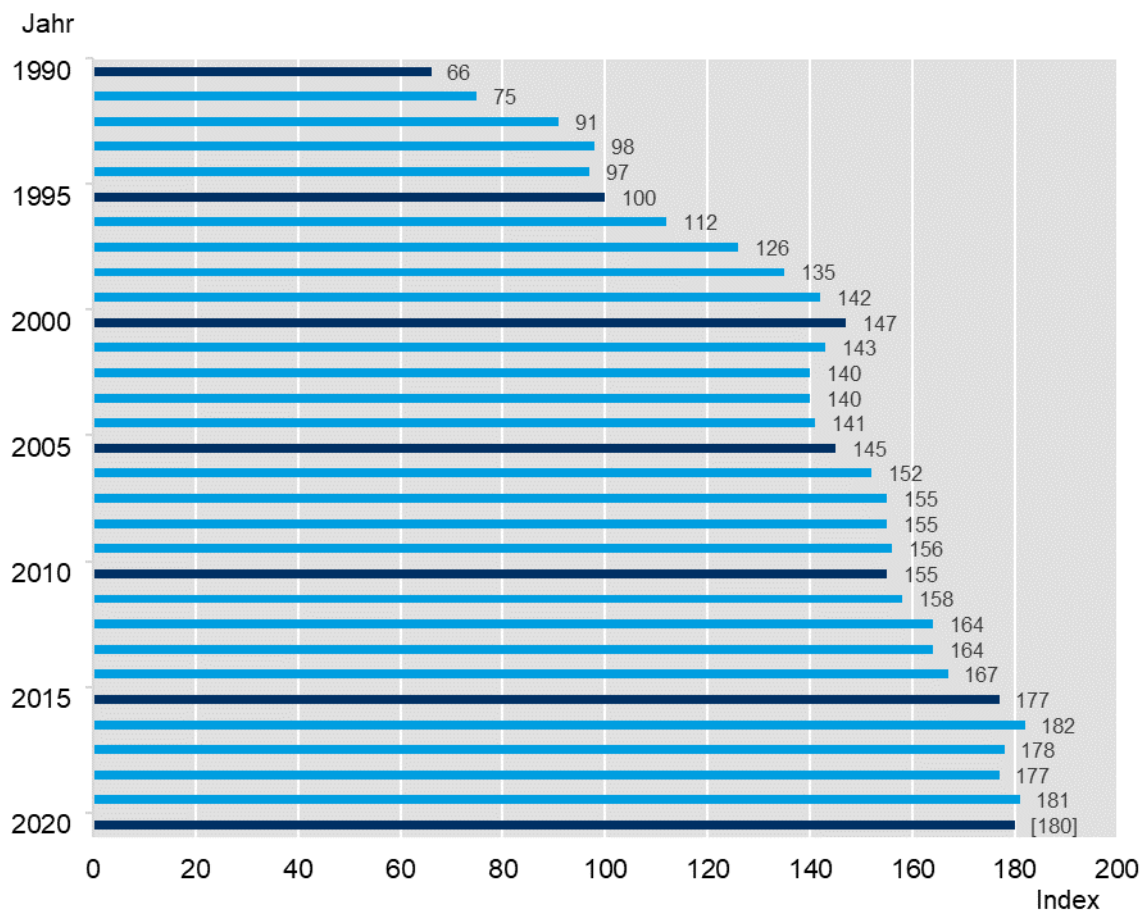
Im Zuge der Umstellung der Bodenrichtwerte im Jahre 2011 von lagetypischen Werten auf zonale Bodenrichtwerte, zu der alle 772 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorliegenden und auswertbaren Kaufverträge über Wohnbaugrundstücke aus den Jahren 2000 bis 2009 herangezogen worden sind, wurde für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

Abbildung 24: Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke, Basisjahr 1995 = 100

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

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

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



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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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 2020 ein stabiles Niveau bei den Fallzahlen sowie ein Anstieg beim Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr ermittelt.

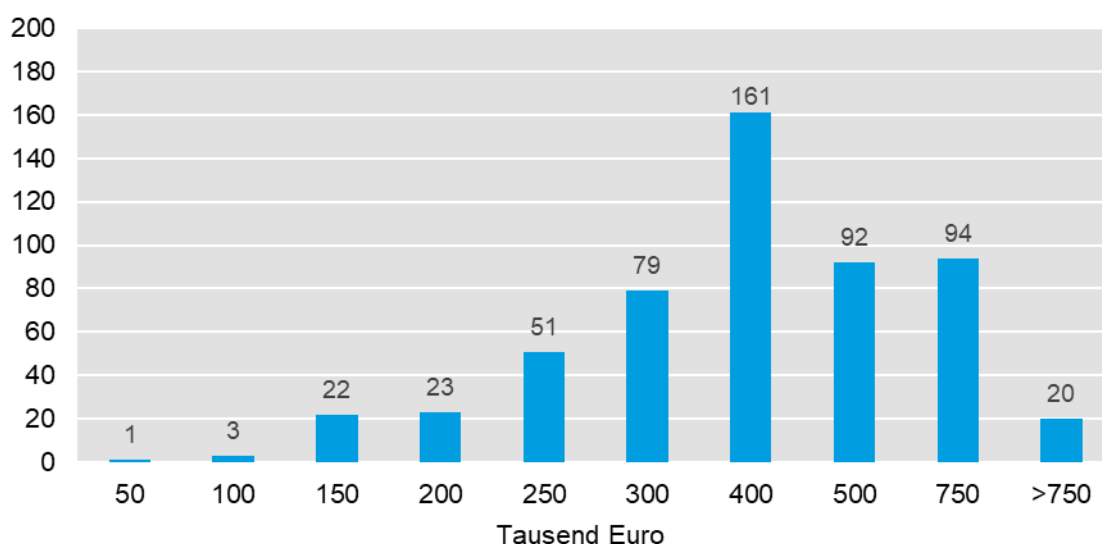
Die Tabelle 11 bis Tabelle 13 zeigen sowohl die Durchschnittspreise für Weiterverkäufe als auch für Neubauten. **Dabei sind in den Preisen keine Pkw-Garagen bzw. Stellplätze enthalten.**

Bei den Weiterverkäufen sind in vielen Baujahresklassen deutliche Preisanstiege erkennbar. Lediglich in der Rubrik „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ in der Baujahresklasse „2010 - 2019“ ist das Preisniveau leicht rückgängig. Bei den Neubauten sind die Preisanstiege in der Rubrik „Doppelhaushälften und Reihenendhäuser“ 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, Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften,
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Anzahl nach Preisgruppen



5.1.1 Durchschnittspreise

Reihenmittelhäuser

Tabelle 11: Durchschnittliche Preise für Reihenmittelhäuser
in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr	Anzahl		Ø Grundstücks- fläche m²	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wohnfläche				Ø Gesamt- kaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2019
	2019	2020			2019		2020			
					Min	Max	Min	Max		
Vor 1950	6	5	205	102	2.110 1.550	2.650	2.460 2.050	2.850	250.000	+ 17 %
1950 - 1974	24	35	267	131	2.190 1.900	2.450	2.340 1.950	2.700	305.000	+ 7 %
1975 - 1994	23	26	205	132	2.100 1.750	2.450	2.500 2.100	2.900	325.000	+ 19 %
1995 - 2009	10	12	172	119	2.660 2.500	2.850	2.630 2.200	3.050	310.000	- 1 %
2010 - 2019	2	1	179	161	2.890* 2.500	3.250	3.600*		580.000*	-
Neubau	17	10	203	142	2.940 2.450	3.400	2.660 2.250	3.100	360.000	- 10 %

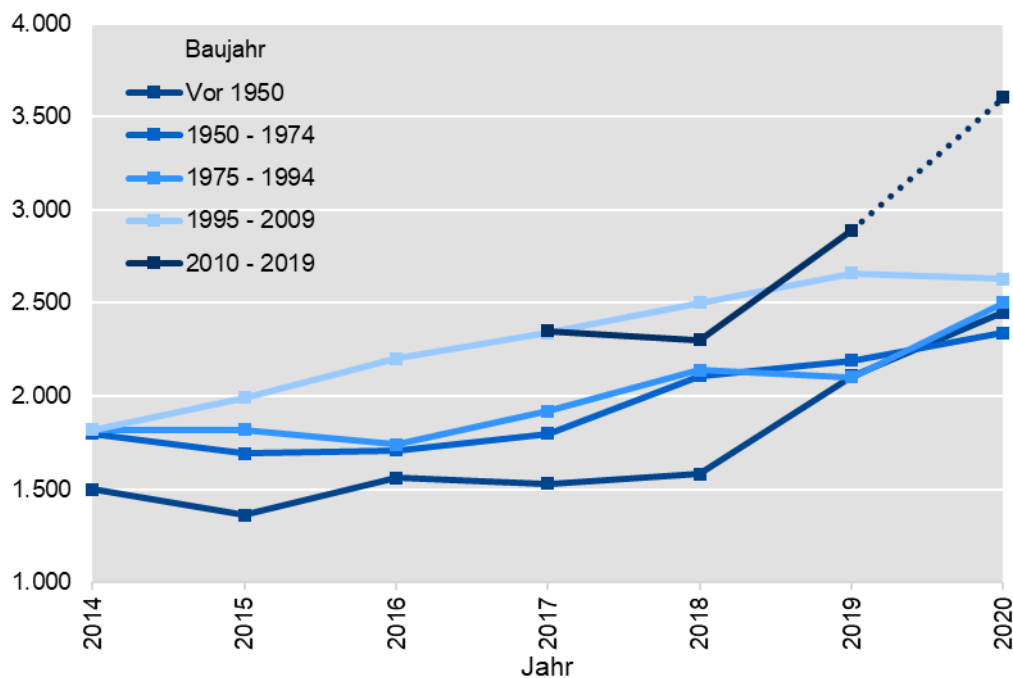
Ausgenommen sind Objekte mit einer Wohnfläche ≤ 90 m².

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

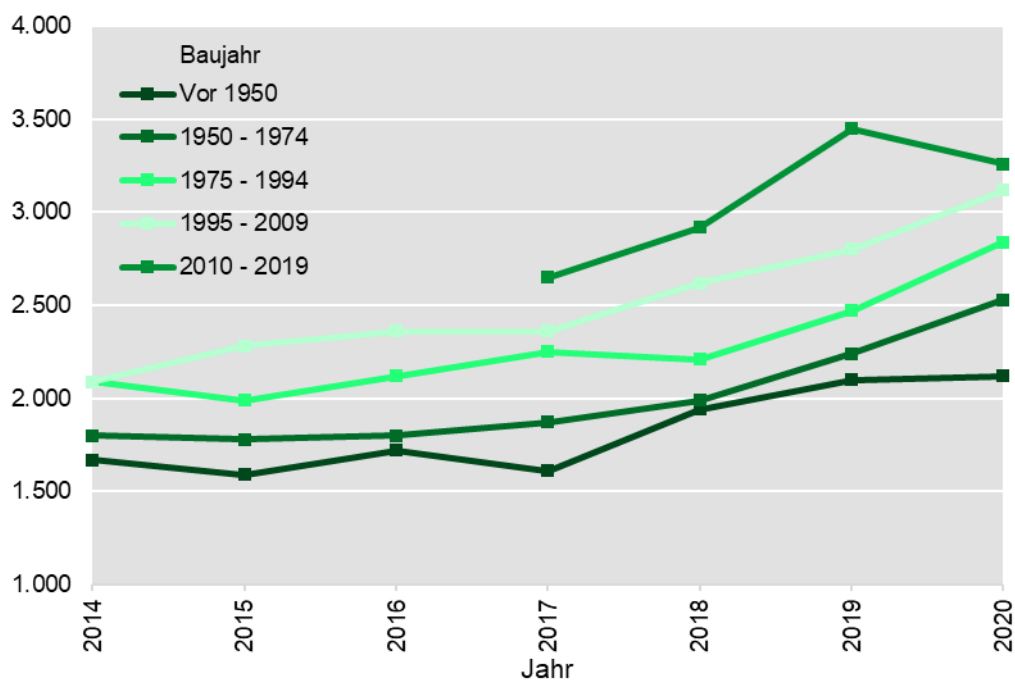
Baujahr	Anzahl		Ø Grundstücksfläche m²	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wohnfläche				Ø Gesamtkaufpreis Euro	Veränderung gegenüber 2019
	2019	2020			2019		2020			
					Min	Max	Min	Max		
Vor 1950	54	49	412	148	2.100 1.750	2.450	2.120 1.800	2.400	315.000	+ 1 %
1950 - 1974	67	67	459	137	2.240 1.900	2.600	2.530 2.100	2.950	340.000	+ 13 %
1975 - 1994	35	39	325	141	2.470 2.100	2.850	2.840 2.450	3.200	395.000	+ 15 %
1995 - 2009	24	20	258	132	2.800 2.400	3.200	3.120 2.800	3.400	410.000	+ 11 %
2010 - 2019	6	7	259	133	3.450 2.650	4.250	3.260 2.650	3.900	440.000	- 6 %
Neubau	41	39	253	145	2.980 2.550	3.450	3.380 2.900	3.850	490.000	+ 13 %

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 2019
	2019	2020			2019		2020			
					Min	Max	Min	Max		
Vor 1920	7	16	741	210	1.150	1.590 2.000	1.500	1.900 2.350	415.000	+ 19 %
1920 - 1949	9	12	646	179	1.650	2.000 2.350	1.700	2.200 2.700	390.000	+ 10 %
1950 - 1974	53	34	745	189	2.100	2.530 2.950	2.200	2.600 3.050	490.000	+ 3 %
1975 - 1994	12	16	559	175	2.050	2.420 2.750	2.450	3.040 3.600	530.000	+ 26 %
1995 - 2009	10	7	594	185	2.400	2.780 3.150	3.000	3.590 4.150	670.000	+ 29 %
2010 - 2019	4	1	430	157	2.500	3.330 4.150		3.580*	560.000*	-
Neubau	-	2	429	186		-		2.200 2.870*		-

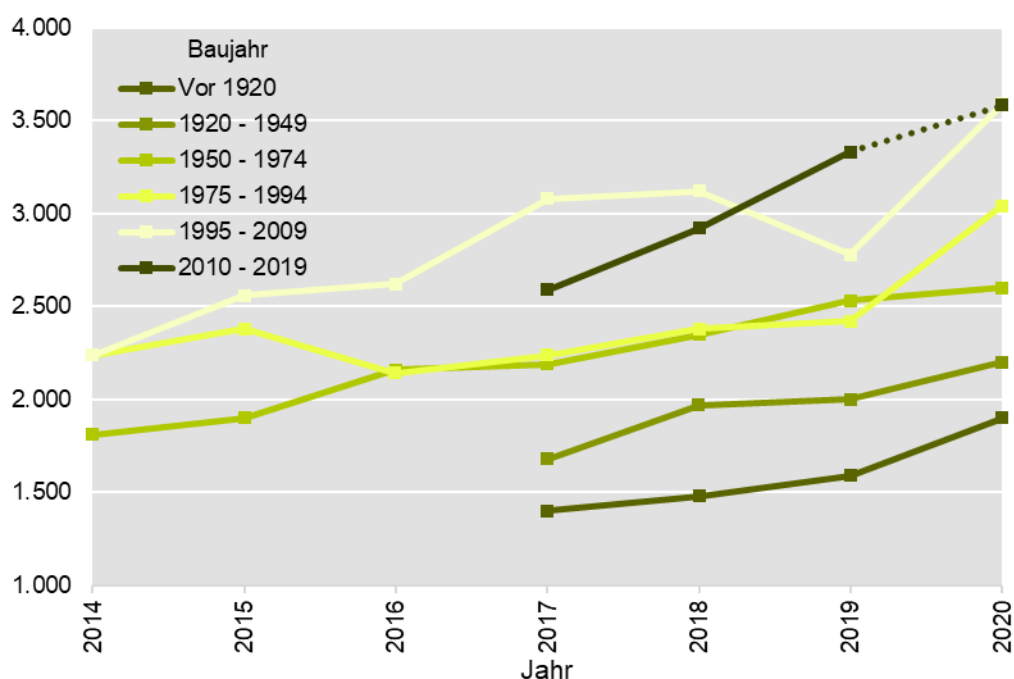
Ausgenommen sind Objekte mit einer Wohnfläche ≤ 90 m².

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

*Aufgrund der geringen Fallzahl ist keine gesicherte Auswertung möglich.

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

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

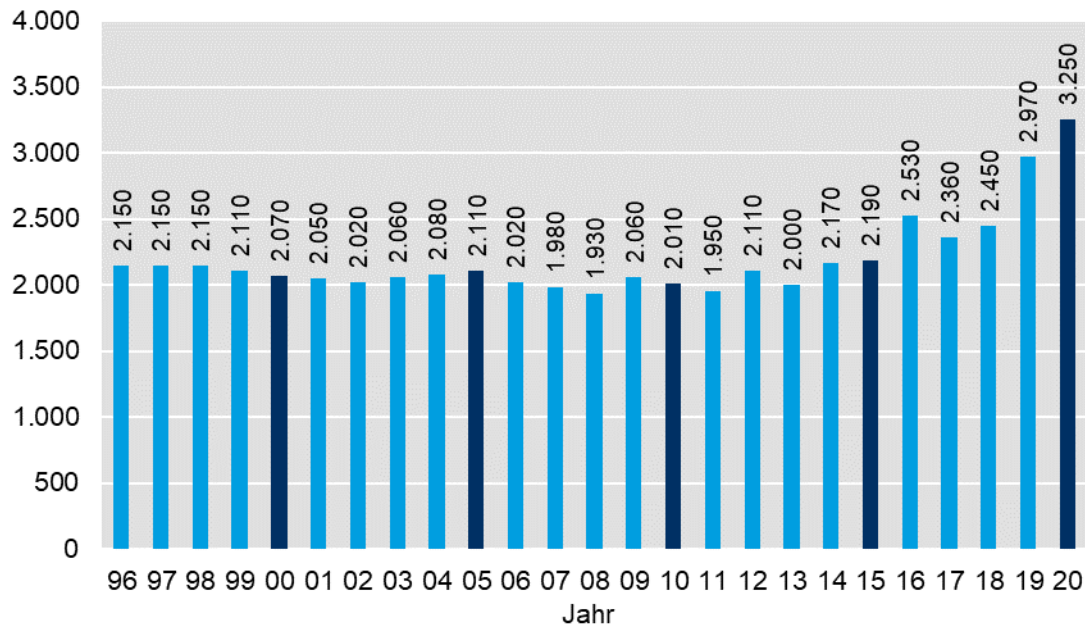


Die nicht vollständig abgebildeten Baujahresgruppen wurden erstmalig im Marktbericht 2018 gebildet.

Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Entwicklung der Durchschnittspreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenmittelhäuser, Reiheneckhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) ist in Abbildung 30 dargestellt. Diese zeigt, dass der Durchschnittspreis für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2020 mit 3.250 Euro/m² gegenüber 2.970 Euro/m² in 2019 um 9 % gestiegen ist.

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



Siedlungshäuser

Die in diesem Marktsegment gehandelten Objekte weisen folgende Charakteristiken auf:

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

Für diese Objekte werden in der Regel höhere Preise, ausgedrückt in Euro/m² Wohnfläche, als für andere Reihenhäuser und Doppelhaushälften gleichen Baujahres gezahlt. Als Gründe dafür könnten die große Grundstücksfläche und damit verbunden die Möglichkeit zu baulichen Veränderungen bzw. Erweiterungen sowie der absolut gesehen immer noch relativ niedrige Gesamtkaufpreis zu sehen sein.

Eine getrennte Untersuchung und Darstellung dieser Gruppe ist somit aus zweierlei Gründen sinnvoll:

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

Aus Tabelle 14 wird ersichtlich, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis für derartige Siedlungshäuser im Jahr 2020 im Vergleich zu 2019 deutlich 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
2011	35	350	81	1.550	± 21 %
2012	33	322	78	1.650	± 23 %
2013	21	355	81	1.800	± 14 %
2014	35	323	79	1.600	± 17 %
2015	48	333	81	1.750	± 15 %
2016	44	323	80	1.750	± 21 %
2017	38	343	80	1.850	± 14 %
2018	42	322	81	2.100	± 18 %
2019	23	301	80	2.350	± 17 %
2020	29	304	80	2.600	± 17 %

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 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
Grundstücksfläche	601 – 800 m ²
Wohnfläche	151 – 175 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Ausstattung	normal
Keller ja/nein	ja
Haustyp	Einfamilienhaus

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Tabelle 15: Umrechnungskoeffizienten
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr		1890	0,86
		1900	0,86
		1910	0,86
		1920	0,87
		1930	0,89
		1940	0,91
		1950	0,94
		1960	0,98
		1965	1,00
		1970	1,02
		1980	1,07
		1990	1,13
		2000	1,19
		2010	1,25
		2018	1,31
Grundstücksfläche	m ²	bis 350	0,68
		351-450	0,93
		451-600	0,96
		601-800	1,00
		801-1000	1,02
		über 1000	1,06
Wohnfläche	m ²	bis 110	1,24
		111-130	1,16
		131-150	1,06
		151-175	1,00
		176-200	0,91
		201-250	0,83
		über 250	0,78
Modernisierungstyp		baujahrtypisch (nicht mod.)	1,00
		teilmodernisiert	1,14
		neuzeitlich	1,32
Ausstattung		sehr einfach / einfach	0,97
		normal	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,10
Keller		mit Keller	1,00
		ohne Keller	0,96
Haus typ		Einfamilienhaus	1,00
		Zweifamilienhaus	0,96

Die Merkmale des Normobjektes sind blau markiert.

Informationen zu den Merkmalen finden sich im Kapitel 8.3.

Hinweis

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

$$UK = (0,0000294405 * Bj^2 - 0,1117071627 * Bj + 106,7684350326) / 0,94025$$

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

Doppel- und Reihenhäuser

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

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

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Tabelle 16: Umrechnungskoeffizienten
Doppel- und Reihenhäuser

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr		1890	0,83
		1900	0,84
		1910	0,85
		1920	0,87
		1930	0,89
		1940	0,92
		1950	0,95
		1960	0,98
		1965	1,00
		1970	1,02
		1980	1,06
		1990	1,10
		2000	1,15
		2010	1,21
		2018	1,25
Grundstücksfläche	m ²	bis 150	0,90
		151-250	0,96
		251-350	1,00
		351-450	1,03
		451-600	1,07
		601-800	1,15
		über 800	1,16
Wohnfläche	m ²	bis 90	1,14
		91-110	1,05
		111-130	1,00
		131-150	0,91
		151-180	0,84
		über 180	0,70
Modernisierungstyp		baujahrtypisch (nicht mod.)	1,00
		teilmodernisiert	1,14
		neuzeitlich	1,15
Ausstattung		sehr einfach	0,85
		einfach	0,96
		normal	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,08
Keller		mit Keller	1,00
		ohne Keller	1,00
Haustyp		Reihenmittelhaus	0,94
		Doppelhaushälfte	1,00
		Reihenendhaus	0,99

Die Merkmale des Normobjektes sind blau markiert.

Informationen zu den Merkmalen finden sich im Kapitel 8.3.

Hinweis

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

$$UK = (0,0000189270 * Bj^2 - 0,0706214446 * Bj + 66,7002325816) / 1,01050$$

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

5.1.3 Indexreihen

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

Abbildung 31: Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

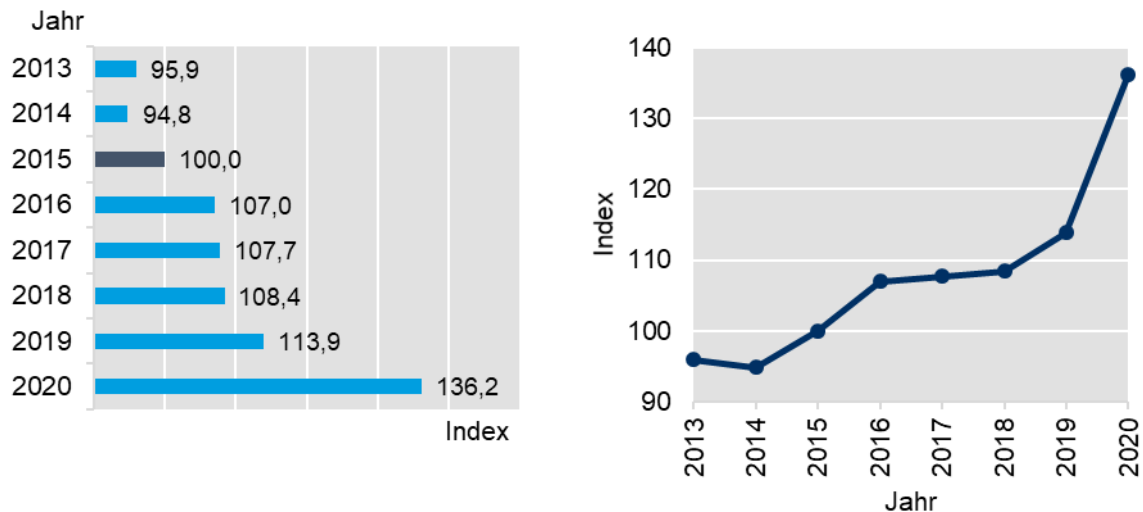
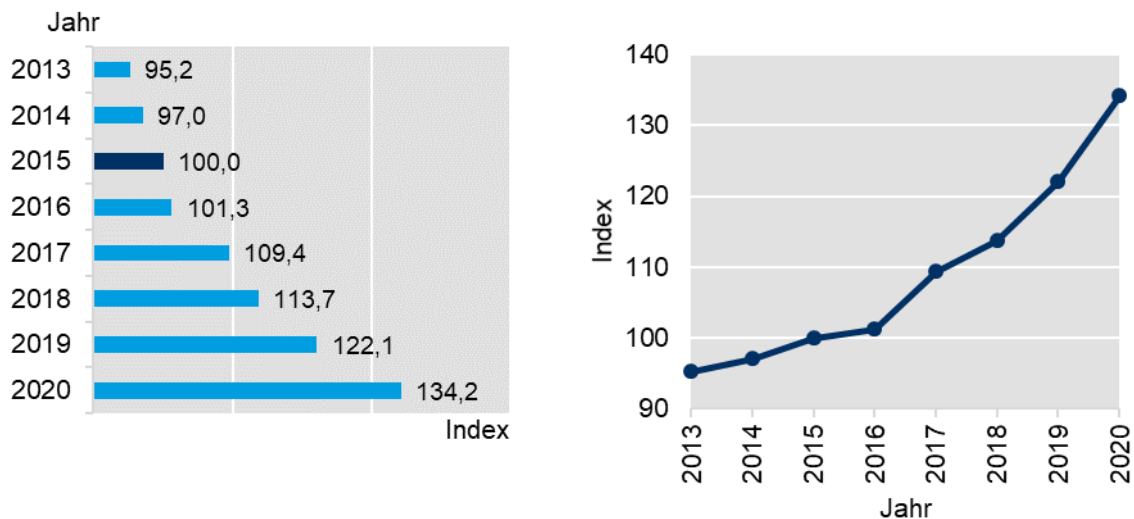


Abbildung 32: Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser



5.1.4 Sachwertfaktoren

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden gemäß § 14 ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 (SW-RL veröffentlicht unter www.bundesanzeiger.de) Sachwertfaktoren aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

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

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

Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Bodenrichtwert über 380 Euro/m ²	Bodenrichtwert 300 bis 380 Euro/m ²	Bodenrichtwert unter 300 Euro/m ²

Der Auswertung liegen insgesamt 1.307 Kauffällen aus den vergangenen drei Berichtszeiträumen über **Ein- und Zweifamilienhäuser** zugrunde.

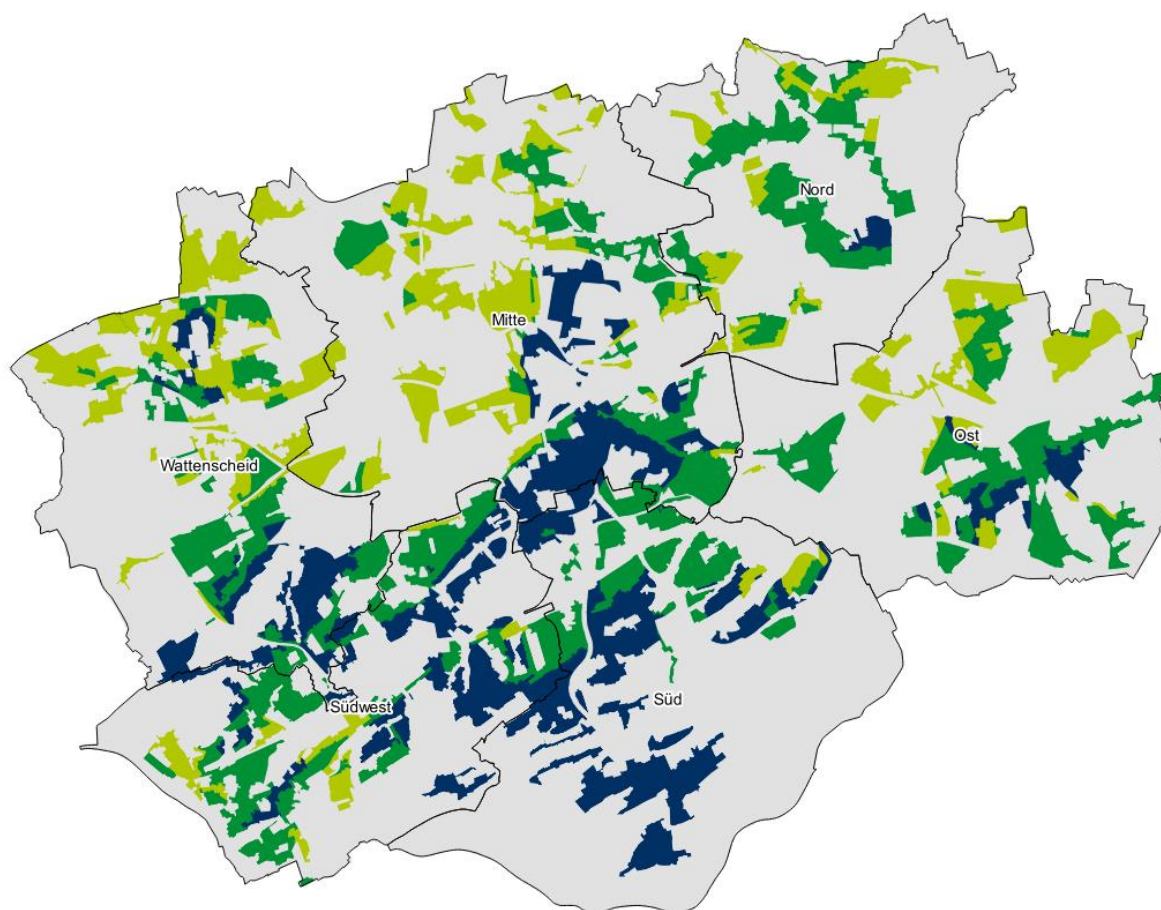
Bei Anwendung des Sachwertverfahrens können die errechneten Ergebnisse mit den durch diese statistische Untersuchung ermittelten Zu- bzw. Abschlägen gemäß Tabelle 17 korrigiert werden. In Einzelfällen kann von diesen Werten begründet abgewichen werden.

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

Die in Tabelle 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

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

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

Tabelle 18: Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz
	Spanne
Ein-/Zweifamilienhäuser	2,0 - 3,0

5.2 Ertragsorientierte Objekte

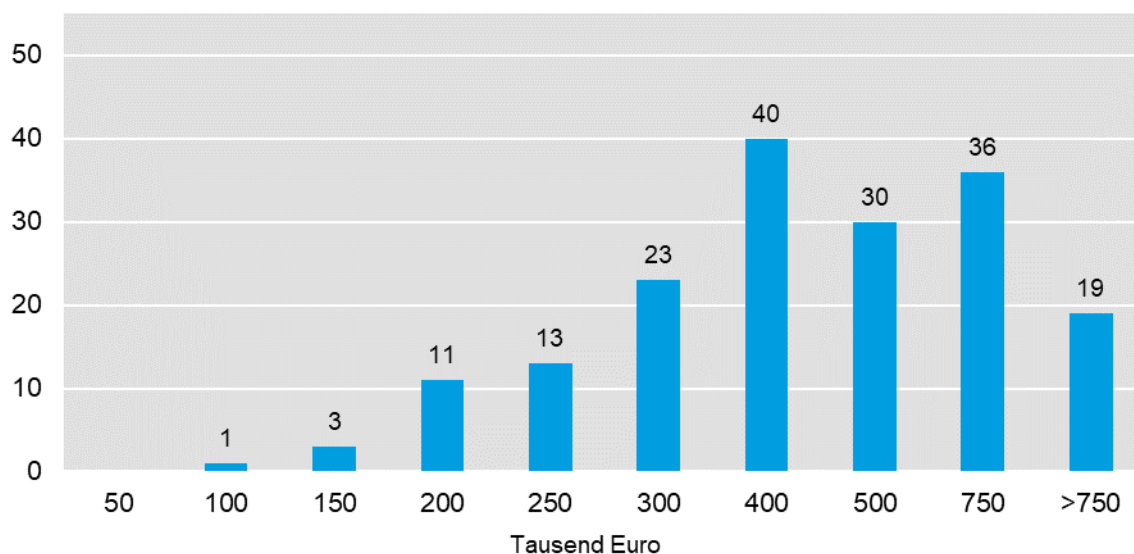
Drei- und Mehrfamilienhäuser

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 (§§ 17 ff ImmoWertV) zur Anwendung kommt.

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

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

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



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Tabelle 19: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				Mittelwert und Standardabweichung (s)					
				Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND	Gesamtnutzungsdauer
	Mittelwert			m²	Euro/m²	Euro/m²	% des Rohertrags	Jahre	Jahre
Mehrfamilienhäuser (3 - 4 Wohneinheiten) s	2,8 1,1	76	2	264 63	1.421 445	5,84 0,24	24,1 1,7	29 8	80
Mehrfamilienhäuser (5 - 7 Wohneinheiten) s	3,7 1,3	115	2	358 82	1.110 281	5,82 0,21	25,7 2,7	29 8	80
Mehrfamilienhäuser (über 7 Wohneinheiten) s	4,0 1,3	58	2	626 244	1.056 271	5,86 0,22	25,9 1,4	32 8	80
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil bis 20 % s	4,2 1,1	19	2	715 555	977 160	5,77 0,19	25,5 1,5	29 7	80
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil 21-50 % s	5,0 1,5	52	2	551 264	892 227	5,73 0,21	23,8 4,1	26 7	80

Informationen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze finden sich in Kapitel 8.2.

Spezielle Liegenschaftszinssätze für Objekte des öffentlich geförderten Wohnungsbaus konnten nicht abgeleitet werden. Das Baujahr, die unterschiedlichen Konditionen der Finanzierung und die Dauer der Wohnungsbindung üben hier einen entscheidenden Einfluss aus. Die zur Verfügung stehende geringe Fallzahl geeigneter Objekte lässt keine differenzierte Ableitung zu, die umfänglich die Differenz zu vergleichbaren freifinanzierten Objekten aufzeigt. In der geübten Wertermittlungspraxis des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum werden diese Objekte in der Ertragswertermittlung nach §§ 17. ff ImmoWertV mit einem Abschlag, vorwiegend resultierend aus den zeitlich begrenzten Mindereinnahmen, versehen.

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rothertragsfaktoren

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden in den Jahren 2019 und 2020 für 249 Mietwohnobjekte und 36 gemischt genutzte Objekte Rothertragsfaktoren ermittelt; diese stellen den Quotienten aus Kaufpreis und Jahresmieteinnahmen dar. Die Jahresmieteinnahme (Rothertrag) 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 Rothertragsfaktoren widerspiegeln. Diese Einflussgrößen wirken vielmehr indirekt ein, indem sie die Höhe des Mietansatzes und damit den Kaufpreis beeinflussen. Bei den ausgewerten Kauffällen handelt es sich in der Regel um Objekte älteren Baujahres mit Restnutzungsdauern zwischen 25 und 45 Jahren.

Tabelle 20: Rothertragsfaktoren

Gebäudeart	Anzahl	Rothertragsfaktor			Standard- abweichung
		Min	Max	Ø	
Mehrfamilienhäuser (3 - 4 Wohneinheiten)	76	12,5	30,0	19,5	± 28 %
Mehrfamilienhäuser (5 - 7 Wohneinheiten)	115	10,5	22,5	15,4	± 22 %
Mehrfamilienhäuser (über 7 Wohneinheiten)	58	10,5	20,0	14,7	± 22 %
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil bis 20 %	19	10,5	16,5	13,6	± 16 %
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil 21 - 50 %	52	9,0	16,5	12,2	± 19 %

5.2.3 Indexreihen

Indexreihen für ertragsorientierte Objekte sind in Bochum nicht abgeleitet worden.

5.2.4 Durchschnittspreise

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

Die ermittelten durchschnittlichen Quadratmeterpreise können den nachstehenden Tabellen bzw. den folgenden Seiten entnommen werden. In den älteren Baujahresklassen sind dabei Preisanstiege zu verzeichnen, bei den jüngeren Baujahren dagegen ein Preisrückgang. Hier ist allerdings der Durchschnittswert aufgrund geringer Fallzahlen nicht sehr aussagekräftig. Der Modernisierungsgrad als Einflussgröße auf den Kaufpreis hat sich bei älteren Gebäuden auch im Jahr 2020 bestätigt.

Tabelle 21: 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 2019
	2019	2020		2019		2020			
				Min	Max	Min	Max		
Vor 1950	53	45	418	960 800	1.100	1.060 850	1.300	440.000	+ 10 %
1950 - 1974	46	48	439	1.200 1.000	1.400	1.210 950	1.450	530.000	+ 1 %
1975 - 2019	4	7	731	1.610 1.150	2.050	1.320 1.050	1.600	950.000	- 18 %
Neubau	2	1	- *	2.630 2.350	2.900	- *		- *	- *

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

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

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

Tabelle 22: Durchschnittliche Preise für Dreifamilienhäuser

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücks- fläche m²	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.	Standard- abweichung
2011	30	539	233	1.050	± 21 %
2012	25	483	223	950	± 25 %
2013	15	562	207	950	± 14 %
2014	14	651	238	1.100	± 13 %
2015	15	571	222	1.150	± 21 %
2016	42	510	222	1.150	± 26 %
2017	19	457	212	1.200	± 13 %
2018	19	436	219	1.300	± 18 %
2019	26	586	257	1.450	± 16 %
2020	24	482	238	1.450	± 20 %

Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil

Für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser wurden die Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil gesondert betrachtet. Eine Differenzierung nach Baujahresgruppen ist aufgrund der geringen Fallzahlen nicht erfolgt. Der Errichtungszeitraum dieser Gebäude fällt jedoch hauptsächlich in die Zeit vor 1960.

**Tabelle 23: Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser
mit Gewerbeanteil**

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

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

**Tabelle 24: Durchschnittliche Preise Mehrfamilienhäuser
mit Gewerbeanteil bis 20 %**

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücks- fläche m ²	Ø Wohn- und Nutzfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.+Nfl.	Standard- abweichung
2020	9	571	503	1.160	± 18 %

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

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

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücks- fläche m ²	Ø Wohn- und Nutzfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.+Nfl.	Standard- abweichung
2020	27	517	572	950	± 24 %

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

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

Büro- und Gewerbegebäude

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

Die nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätze beruhen auf Markteinschätzung bzw. Marktkennntnis.

Tabelle 26: Liegenschaftszinssätze Büro- und Gewerbeobjekte

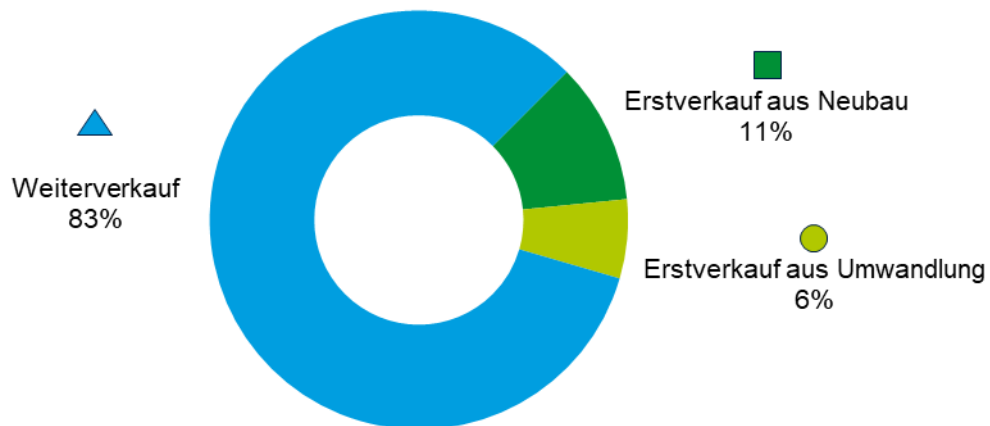
Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz
	Spanne
Geschäfts- und Büroobjekte	5,0 - 7,5
Gewerbe	5,0 - 8,0

6 Wohnungs- und Teileigentum

Beim Wohnungseigentum haben die Fallzahlen um rd. 7 % und der Geldumsatz um rd. 5 % abgenommen.

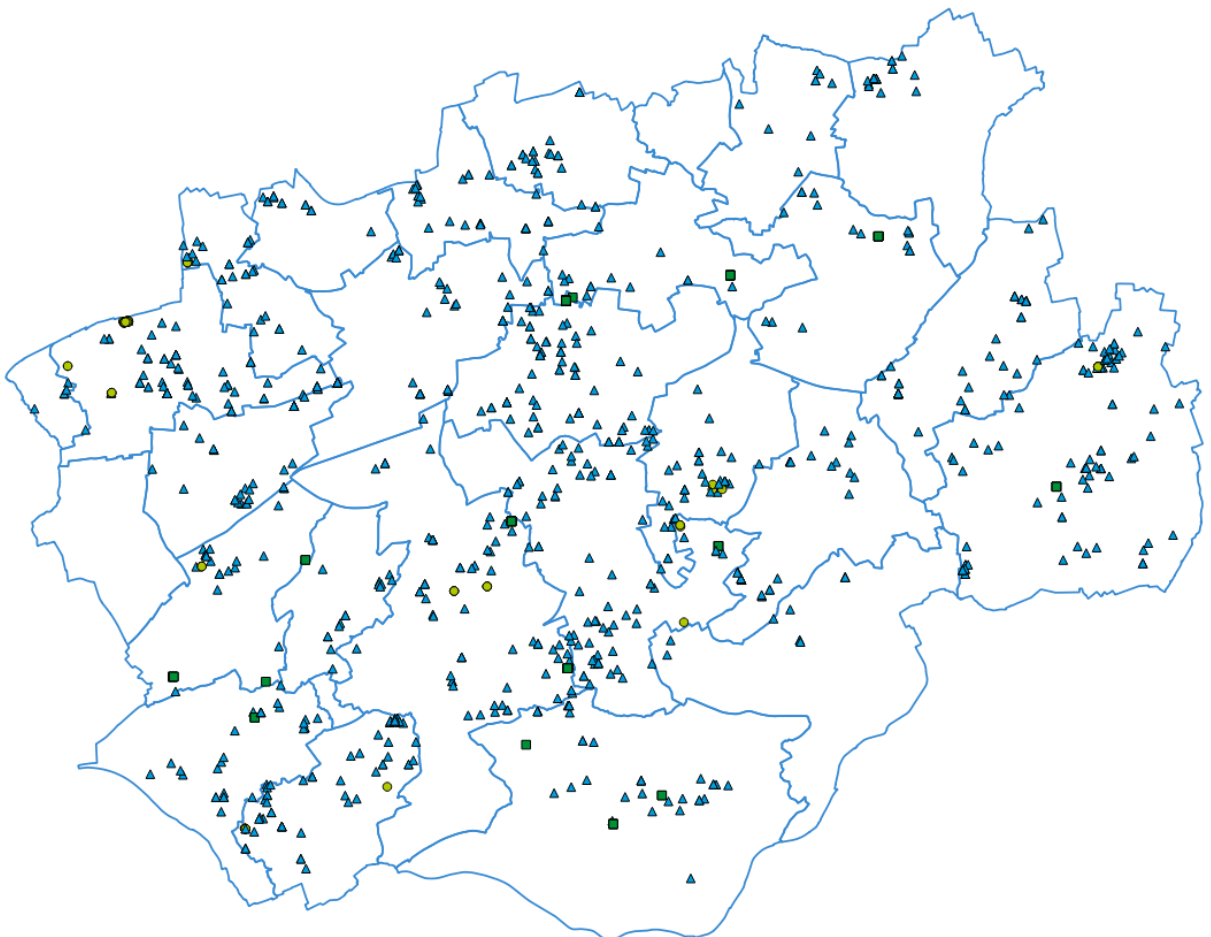
Der Bereich Wohnungseigentum spaltet sich in die in Abbildung 35 dargestellten Teilmärkte auf.

Abbildung 35: Teilmärkte Wohnungseigentum



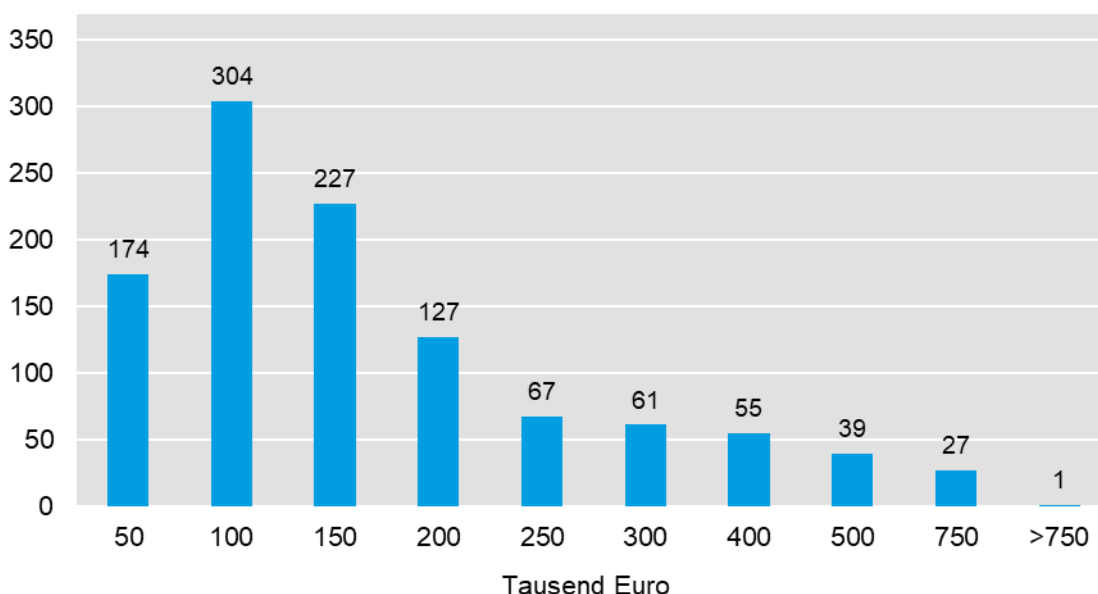
Eine Übersicht, wie sich die ausgewerteten Kauffälle auf die Gemarkungen und damit im Stadtgebiet verteilen, gibt die folgende Abbildung.

Abbildung 36: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet



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

Abbildung 37: Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum
Anzahl nach Preisgruppen



6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Wie aus Tabelle 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 ist im Jahr 2020 mit 3.840 Euro/m² gegenüber 2019 um rd. 8 % gestiegen. Bei Weiterverkäufen von Wohnungen der Baujahre von 1950 bis 2019 beträgt der durchschnittliche Anstieg rd. 10 %.

In der Baujahresklasse „Vor 1950“ ist der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis um rd. 20 % gestiegen. Hier war jedoch im Vorjahr ein Rückgang zu verzeichnen.

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

Baujahr	Wohnungs- größe m²	Anzahl		Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.		Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.			
		2019	2020	2019	2020	2019 Min Max		2020 Min Max	
Vor 1950	bis 45	15	7	1.270	1.480				
	46 - 90	31	47	1.420	1.670	1.370		1.640	
	über 90	17	13	1.380	1.630	1.150	1.600	1.350	1.950
1950 - 1959	bis 45	15	10	1.100	1.260				
	46 - 90	75	78	1.150	1.320	1.140		1.320	
	über 90	15	13	1.110	1.370	950	1.300	1.150	1.500
1960 - 1969	bis 45	6	5	1.280	1.450				
	46 - 90	76	82	1.290	1.430	1.290		1.440	
	über 90	9	4	1.310	1.480	1.100	1.450	1.200	1.650
1970 - 1979	bis 45	6	6	1.300	1.400				
	46 - 90	98	86	1.360	1.480	1.380		1.500	
	über 90	25	24	1.510	1.610	1.150	1.600	1.250	1.750
1980 - 1989	bis 45	1	7	1.280	1.560				
	46 - 90	41	36	1.560	1.700	1.610		1.700	
	über 90	24	18	1.710	1.770	1.350	1.850	1.400	2.000
1990 - 1999	bis 45	17	22	1.710	1.760				
	46 - 90	33	23	1.750	1.970	1.810		1.980	
	über 90	14	15	2.060	2.300	1.500	2.100	1.600	2.350
2000 - 2009	bis 45	-	-	-	-				
	46 - 90	15	11	2.270	2.430	2.280		2.370	
	über 90	11	10	2.300	2.300	1.950	2.600	1.950	2.750
2010 - 2019	bis 45	-	-	-	-				
	46 - 90	2	3	2.830	3.370	2.940		3.580	
	über 90	5	7	2.990	3.670	2.550	3.350	3.000	4.150
Neubau	bis 45	-	1	-	4.130				
	46 - 90	24	47	3.620	3.900	3.540		3.840	
	über 90	80	66	3.520	3.790	3.100	3.950	3.500	4.200

Die Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

In den Quadratmeterpreisen sind keine Garagen bzw. Stellplätze enthalten.

Die Baujahresklassen 2000 bis 2009 und 2010 bis 2019 wurden in diesem Marktbericht erstmalig getrennt ausgewiesen.

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

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

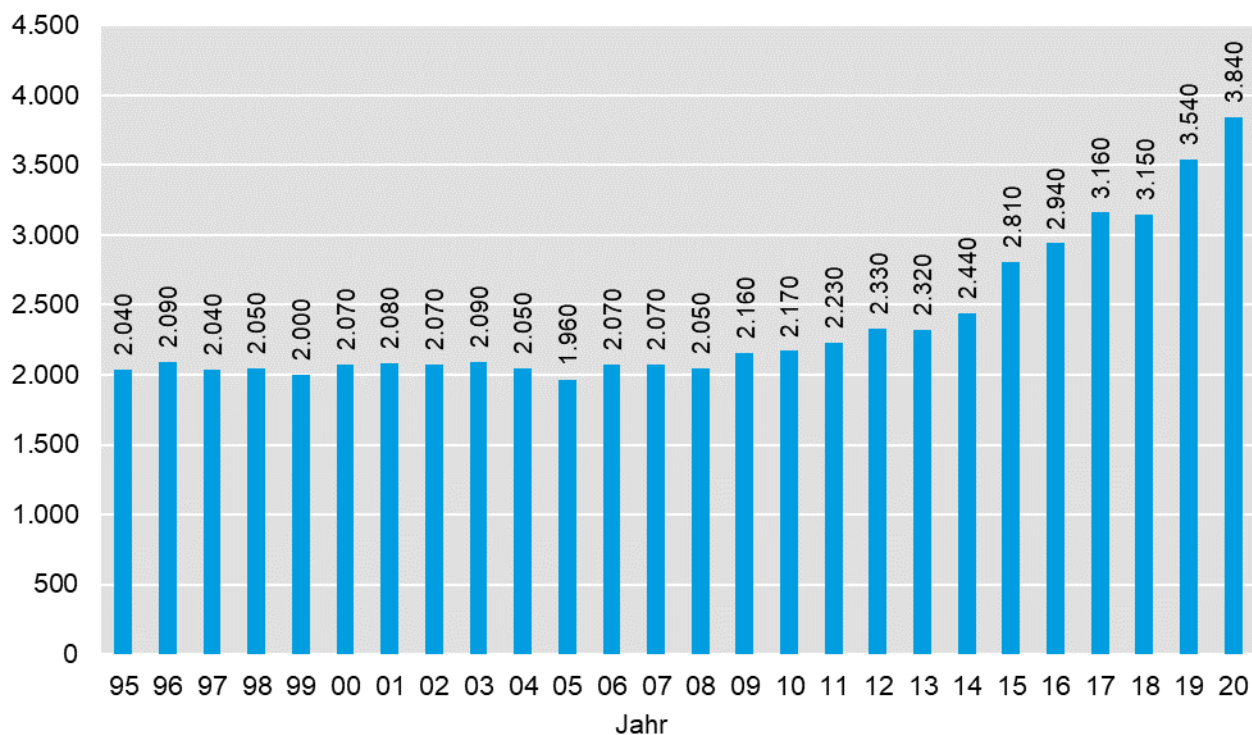
Tabelle 28: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum
- nach Gemarkung -

Gemarkung	Ø Kaufpreis Euro/m ²	Anzahl der Kauffälle	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
Langendreer	2.720	4	2.540	3.040
Wiemelhausen	3.210	3	2.780	3.530
Höntrop	3.450	9	3.300	3.720
Grumme	3.600	9	3.500	3.700
Dahlhausen	3.610	3	3.270	3.790
Harpen	3.860	9	3.650	4.240
Weitmar	3.910	20	3.560	4.370
Stiepel	3.950	8	3.250	4.260
Bochum	4.040	53	2.710	5.330

Die Gemarkungen, in denen es keine oder weniger als drei Verkäufe von neu errichtetem Wohnungseigentum gibt, sind hier nicht aufgeführt. In Weitmar und Bochum stammen die Kauffälle aus größeren Wohnbauprojekten.

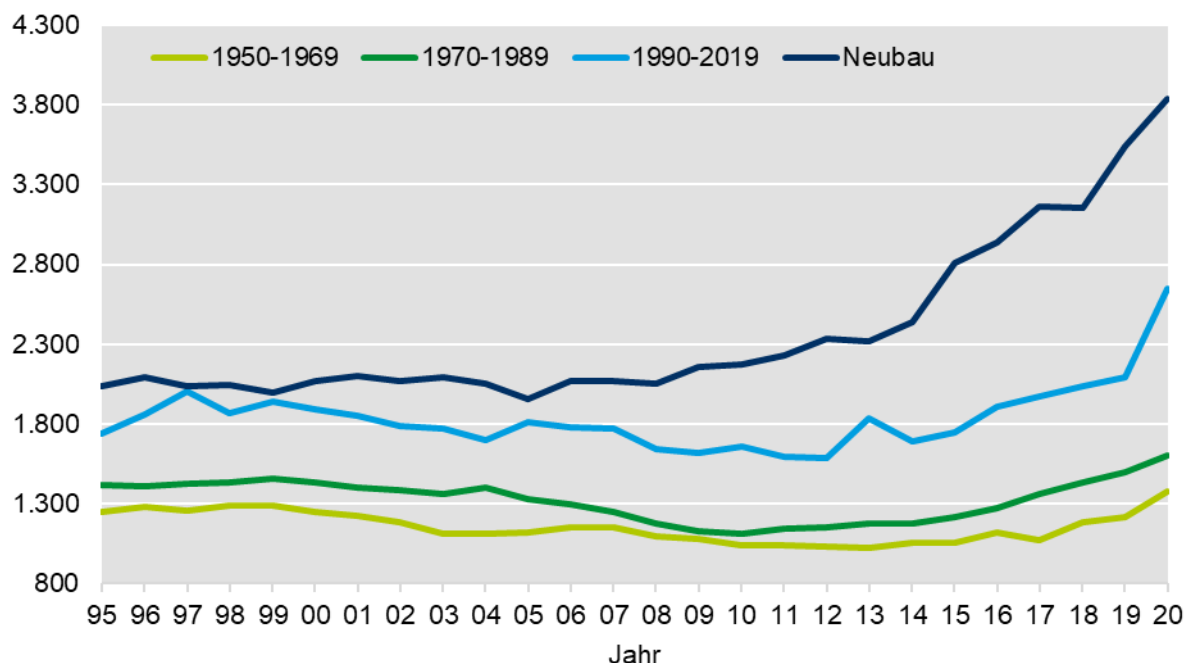
Die Abbildung 38 und Abbildung 39 (S. 61) zeigen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum im Vergleich der vergangenen 25 Jahre. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bis zum Jahr 2004 um Quadratmeterpreise inkl. Garagen bzw. Stellplätze handelt. Ab dem Jahr 2005 sind dagegen in den Durchschnittspreisen keine Garagen bzw. Stellplätze enthalten.

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



Bis 2004 einschließlich Garage bzw. Stellplatz

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



6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 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 Wohneinheiten	3 - 6
Ausstattung	normal
Geschosslage	1.OG – 2.OG
Balkon	ja
Vermietungszustand	unvermietet
Modernisierungstyp	baujahrtypisch

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Tabelle 29: Umrechnungskoeffizienten
Wohnungseigentum

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr		1890	0,84
		1900	0,83
		1910	0,83
		1920	0,84
		1930	0,86
		1940	0,89
		1950	0,93
		1960	0,97
		1965	1,00
		1970	1,03
		1980	1,09
		1990	1,17
		2000	1,25
		2010	1,35
		2018	1,43
Wohnfläche	m ²	bis 40	0,90
		41-60	0,95
		61-80	1,00
		81-100	1,10
		über 100	1,11
Anzahl der Wohneinheiten		3-6	1,00
		7-12	0,96
		13-30	0,90
		31-65	0,80
		über 65	0,86
Ausstattung		sehr einfach/einfach	0,92
		normal	1,00
		gehoben/stark gehoben	1,17
Geschosslage		EG	1,01
		1.OG-2.OG	1,00
		Ab 3.OG	0,96
		DG	1,06
		Maisonette	1,07
Balkon		ja	1,00
		nein	0,92
Vermietungszustand		nicht vermietet	1,00
		vermietet	0,92
Modernisierungstyp		baujahrtypisch	1,00
		teilmodernisiert	1,16
		neuzeitlich	1,24

Die Merkmale des Normobjektes sind blau markiert.

Informationen zu den Merkmalen finden sich im Kapitel 8.3.

Hinweis

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

$$UK = (0,0000492175 * Bj^2 - 0,1874590409 * Bj + 179,3771751661) / 1,0600$$

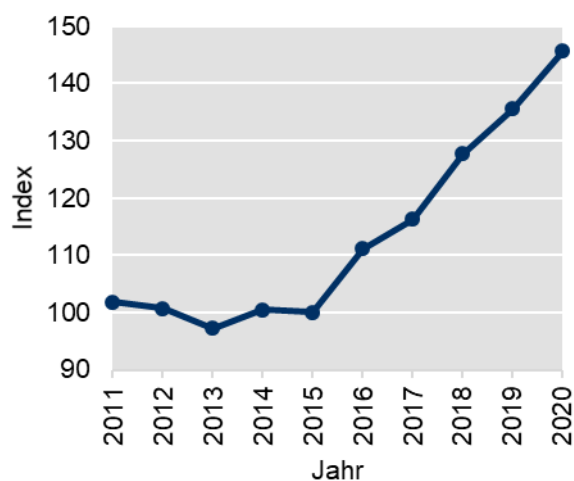
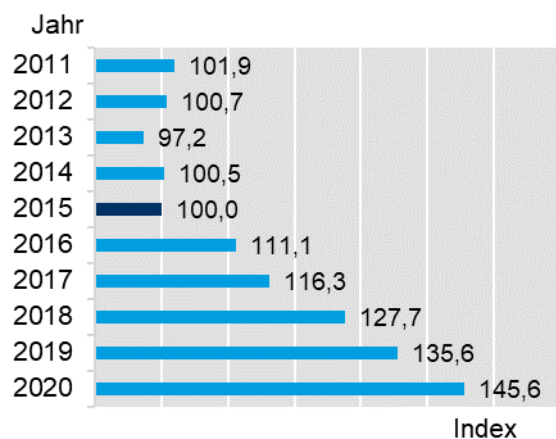
Eine lineare Interpolation (wie im Immobilien-Preis-Kalkulator unter www.boris.nrw.de durchgeführt) liefert ein annähernd gleiches Ergebnis.

6.1.3 Indexreihen

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

Der Index für Wohnungseigentum stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 40: Preisindex für Wohnungseigentum



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

Tabelle 30: Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

	Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
					Mittelwert und Standardabweichung (s)					
		Mittelwert			Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND	Gesamtnutzungsdauer
					m²	Euro/m²	Euro/m²	% des Rohertrags	Jahre	Jahre
Gesamt	Selbstgenutztes Wohnungseigentum s	2,2 1,1	824	2	81 27	1.705 558	6,15 0,44	23,5 5,5	39 13	80
	Vermietetes Wohnungseigentum s	3,5 1,4	354	2	57 24	1.288 410	6,39 0,65	26,2 5,0	38 14	80
Einfache Lage	Selbstgenutztes Wohnungseigentum s	2,7 1,3	292	2	75 28	1.432 438	6,08 0,38	24,7 4,7	36 11	80
	Vermietetes Wohnungseigentum s	4,2 1,3	166	2	50 20	1.106 305	6,48 0,72	27,1 4,5	37 15	80
Mittlere Lage	Selbstgenutztes Wohnungseigentum s	2,3 0,9	386	2	80 24	1.683 441	6,13 0,41	23,6 5,0	39 12	80
	Vermietetes Wohnungseigentum s	2,9 1,2	128	2	60 22	1.434 406	6,30 0,58	26,1 4,9	37 13	80
Gute Lage	Selbstgenutztes Wohnungseigentum s	1,5 0,9	146	2	94 33	2.254 683	6,22 0,91	20,5 7,4	44 15	80
	Vermietetes Wohnungseigentum s	3,0 1,0	55	2	71 31	1.532 489	6,39 0,57	23,8 6,4	40 15	80

Informationen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze finden sich in Kapitel 8.2.

6.2 Teileigentum

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

Die Ermittlung der Kaufpreise für Weiterverkäufe von Garagen und Stellplätzen im Jahr 2020 stützt sich auf 171 Kaufpreise, davon sind 62 Kaufpreise für Erstverkäufe berücksichtigt. Bei der Auswertung werden Hochgaragenstellplätze und Carports in die Kategorie „Stellplatz“ eingeordnet. Insgesamt weisen die gezahlten Preise für Garagen und Stellplätze, insbesondere der Weiterverkäufe, eine sehr hohe Streuung auf. Auswertungen in Bezug auf Garagen und Stellplätze sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 31: Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze

Art	Erstverkäufe	Weiterverkäufe
	Euro/Garage bzw. Stellplatz	Euro/Garage bzw. Stellplatz
Stellplatz	9.000*	5.000
Garage	16.500	10.500
Tiefgaragenstellplatz	23.000	10.000

Die Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

*Wert aufgrund zu geringer Kaufpreisanzahl dem Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Bochum entnommen.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 14 ImmoWertV)

Da den einzelnen Gutachterausschüssen nur eine geringe Anzahl von Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskauffällen vorliegen, die nicht überall für die Ableitung eines Marktanpassungsfaktors ausreichen, hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstücke eine landesweite Auswertung mit Kauffällen aus den Jahren 2006 und 2007 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Auswertung sind im Grundstücksmarktbericht 2009 des Oberen Gutachterausschusses bzw. unter www.boris.nrw.de einsehbar. Zudem haben verschiedene Gutachterausschüsse in NRW Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte veröffentlicht. Nähere Informationen können den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse entnommen werden. Diese sind im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses aufgelistet.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Für den Berichtszeitraum hat sowohl eine erbbaurechtliche Neubestellung für eine Wohnbaunutzung als auch für eine gewerbliche Nutzung vorgelegen. Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Darstellung verzichtet.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken

Für eine detaillierte Untersuchung dieses Teilmarktes, insbesondere hinsichtlich der Baujahresklasse und des Einflusses des Erbbaurechts bzw. des Inhaltes des Erbbaurechtsvertrages auf den Kaufpreis, ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge nicht ausreichend. Die Tabelle 32 weist Durchschnittswerte, bezogen auf die durchschnittliche Wohnfläche, aus.

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

Der Anstieg der Kaufpreise im Markt der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern auf Erbbaugrundstücken beträgt im Vergleich zum Vorjahr rund 3 %.

Tabelle 32: Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	Standard- abweichung
2011	20	385	136	1.500	± 22 %
2012	19	408	133	1.500	± 22 %
2013	13	418	136	1.650	± 16 %
2014	16	418	144	1.600	± 19 %
2015	20	448	135	1.650	± 17 %
2016	19	479	148	1.700	± 22 %
2017	10	421	134	1.750	± 18 %
2018	14	449	141	1.650	± 19 %
2019	20	462	138	2.000	± 19 %
2020	13	392	140	2.050	± 22 %

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 Erbbaurechtsvertrags. Dieser Unterschied wird durch die prozentuale Angabe in Tabelle 33 deutlich gemacht, die die durchschnittlichen Kaufpreise (in EUR/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 33: Preisvergleich von Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht

Baujahr	Anzahl Kaufpreise Erbbau	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl. Eigentum		Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl. Erbbau		Verhältnis Eigentum - Erbbau %
				Min	Max	
1950 - 1959	3	1.320		980		74
		1.150	1.500	850	1.100	
1960 - 1969	8	1.440		1.200		83
		1.200	1.650	1.000	1.400	
1970 - 1979	19	1.500		1.060		71
		1.250	2.750	850	1.250	
2000 - 2009	3	2.370		1.770		75
		1.950	2.750	1.450	2.100	

7.3 Erbbaugrundstücke

Im Auswertzeitraum haben sieben Erbbaugrundstücke den Besitzer gewechselt.

Drei Verkäufe führten durch den Verkauf an den Erbbaurechtsnehmer zu einer Erbbaurechtsaufhebung und vier Verkäufe erfolgten an einen Bauträger.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden gemäß § 14 ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 (SW-RL veröffentlicht unter www.bundesanzeiger.de) Sachwertfaktoren aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

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

- Auswertezeitraum 2018 bis 2020
- Zugrundelegung der auf den Wertermittlungstichtag (Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes) bezogenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Ermittlung des Ausstattungsstandards des Gebäudes und dem daraus unmittelbar resultierenden Kostenkennwert sowie der sich daraus ergebenden Gesamtnutzungsdauer (60 bis 80 Jahre gemäß Anlage 3 SW-RL)
- Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen
- Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02) der baulichen Anlagen
- lineare Alterswertminderung nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
- pauschalisierte Berücksichtigung von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
- gesonderte Erfassung von werthaltigen, nicht in der BGF erfassten Bauteilen
- Ansatz eines ungedämpften Bodenwertes
- Umrechnung des Kaufpreises auf definierte Normverhältnisse (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile unter Beachtung einer Grundstückstiefe von 35 m, Abzug von Garagen, Gartenhäusern oder Kaufpreisanteilen für Inventar)
- keine Neubauten

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

8.2 Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter

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

„Die Liegenschaftszinssätze sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.“ (§14 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Die Liegenschaftszinssätze werden mit einer Nachkommastelle angegeben und leiten sich aus den Kaufpreisen der letzten zwei Jahre (2019 und 2020) ab.

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

Wohn- und Nutzfläche	Nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet.
Gesamtnutzungsdauer	Die Gesamtnutzungsdauer für Mietwohnobjekte und Wohnungseigentum beträgt 80 Jahre.
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Entsprechend Nummer 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 EW-RL Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.
Rohertrag	Der Rohertrag wird aus der im Mietspiegel veröffentlichten Mietpreistabelle (Basismiete) abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur im Ausnahmefall zur Berechnung des Rohertrags herangezogen.
Bewirtschaftungskosten	Die Bewirtschaftungskosten werden in Höhe der unten angegebenen Werte angesetzt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise wurden um boG bereinigt

Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum (§ 19 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL vom 12.11.2015) ergänzt um Werte der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen.

Die in der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index 2015: 100,0). Diese Werte werden jährlich an den aktuellen Index angepasst. Für das Jahr 2021 (Index Oktober 2020: 105,9) ergeben sich somit die folgenden Werte:

Verwaltungskosten:	298 Euro je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude
	357 Euro je Eigentumswohnung
	39 Euro je Garagen- oder Einstellplatz
Instandhaltungskosten:	11,7 Euro/m ² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden (betrifft nur Gebäude mit einem Alter von mindestens 22 Jahren)
	88,3 Euro je Tiefgaragenplatz
	69,2 Euro je Garage
	42,6 Euro je Carport
	26,6 Euro je Stellplatz
Mietausfallwagnis:	Mind. 2 % des Rohertrages für Mietwohngrundstücke, in Einzelfällen (u. a. bei Objekten mit kleingeschnittenen Wohnungen) kann der Ansatz auch höher liegen; für gemischt genutzte Grundstücke liegen die Sätze je nach Risikoabschätzung höher.
Betriebskosten:	Soweit diese nicht als Umlage neben der Miete erhoben werden, sollten sie möglichst in Höhe der tatsächlichen Beträge für öffentliche Abgaben, Schornsteinfeger, Versicherungen u. a. angesetzt werden.

Hinweis gem. Nr. 6 (3) Ertragswertrichtlinie:

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

Bewirtschaftungskosten für Gewerberaum (§ 19 ImmoWertV)

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

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

8.3 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Zonen der Immobilienrichtwerte sind in der Stadt Bochum mit denen der Bodenrichtwerte identisch. Die Immobilienrichtwerte werden für die Teilmärkte

- Wohnungseigentum
- Ein-/Zweifamilienhaus
- Doppelhaus/Reihenhaus

ermittelt.

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

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

Jeder Teilmarkt ist charakterisiert durch verschiedene Merkmale, wie Alter, Wohnfläche, Ausstattung, Anzahl der Wohneinheiten, Geschosslage, Balkon, usw.. Unterschiede des Bewertungsobjektes zum Richtwertobjekt sind durch Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Merkmale an den Richtwert anzubringen. Dadurch sind Immobilienrichtwerte Vergleichswerte im Sinne des § 13 ImmoWertV.

Um die in den Teilmärkten

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

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

Merkmal	Teilmarkt	Erläuterung
Baujahr	alle	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen.
Wohnfläche	alle	Die Wohnfläche ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung.
Grundstücksfläche	EFH, DH	Als Grundstücksfläche ist die um Arrondierungs- und Gartenflächen reduzierte Gesamtfläche anzusehen.
Anzahl der Wohneinheiten	WE	Die Anzahl der Wohneinheiten bezeichnet die Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang.
Geschosslage	WE	Zur Modellvereinfachung werden besondere Geschosslagen vereinheitlicht: a) Keller- bzw. Souterrain-Wohnungen sind der Geschossklasse „EG“ zugeordnet. b) Wohnungen über mehrere Geschosse erhalten die Bezeichnung Maisonette
Ausstattung	alle	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie.
Balkon	WE	In die Kategorie „Balkon“ fallen auch Loggien, begehbare Dachflächen und Terrassen
Vermietungszustand	WE	Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“.
Modernisierungstyp	alle	Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Modernisierung werden erst bei Gebäuden ab einem Alter von mehr als 25 Jahren angewendet. Bei einem Alter von unter 25 ist der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ auszuwählen. Modernisierungspunkte werden gemäß Sachwertrichtlinie (Anlage 4) vergeben. Objekte mit 6 bis 17 Punkten gelten als „teilmodernisiert“. Objekte mit 18 und mehr Modernisierungspunkten sind „neuzeitlich“.
Hausstyp	EFH, DH	Im Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind Doppelhaushälften und Reihenhäuser nicht enthalten.
Keller	EFH	Bei der Eigenschaft Keller wird nur nach „ja“ oder „nein“ unterschieden. Eine prozentuale Einstufung wird nicht vorgenommen.

9 Mieten und Pachten

Hinweis:

Die Veröffentlichung des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Bochum nach dem 31.12.2020 ist zum Zeitpunkt der Beschlussfassung dieses Grundstücksmarktberichtes noch nicht erfolgt. Daher wird an dieser Stelle der zuletzt gültige Mietspiegel abgedruckt.

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen **in Bochum** gültig vom 01.01.2019 bis 31.12.2020

Arbeitskreis Mietspiegel:

Haus + Grundeigentümer Bochum e. V.

Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundeigentümervereine vertreten durch:

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

Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Wohnungsunternehmen

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

Mieterverein Wattenscheid e. V.

Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Erläuterungen zum Mietspiegel

1. Allgemeines

Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer Vermietern, die zum 01.01.2019 gemäß § 558 d Abs. 2 BGB um den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland fortgeschrieben wurden. Er ist vom Arbeitskreis Mietspiegel (siehe erste Seite) als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB anerkannt worden.

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

Der Mietspiegel soll eine eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien verhindern und zur Versachlichung von Auseinandersetzungen um den Mietpreis beitragen. Es empfiehlt sich im Zweifelsfall, mit dem eigenen Mietvertrag bei einer der auf der letzten Seite genannten Interessenvertretungen Rücksprache zu nehmen

2. Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist das Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums ohne alle Betriebs- und Nebenkosten (Nettokaltmiete) je Quadratmeter im Monat.

Sollte eine Brutto- oder eine Teilklausivmiete vereinbart worden sein, in der alle oder einige Betriebs- und Nebenkosten enthalten sind, so erhöhen sich die Werte der Mietpreistabelle um die Höhe der Betriebs- und Nebenkosten, die in der Miete enthalten sind, umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche.

3. Betriebs- und Nebenkosten

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

Dies sind zurzeit:

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

4. Baujahr des Hauses

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

4.1. Ausbau und Erweiterung:

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

4.2. Modernisierungen:

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

5. Wohnlagen

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

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

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

6. Ausstattung

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

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

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

6.1. Zu- und Abschläge:

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

6.1.1 Energetische Qualität

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

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

Die weitaus meisten Wohnungen in Bochum liegen in den Effizienzklassen D und E. Bei besserer oder schlechterer Effizienzkategorie ist der in Kapitel 8 benannte Zu- oder Abschlag vorzunehmen. Zum Nachweis der Energieeffizienzkategorie hat der Vermieter im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens auf Verlangen des Mieters den gültigen Energiepass auszuhändigen.

6.1.2 Bodenbelag

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

6.1.3 Badausstattung

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

6.1.4 Heizung

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

6.1.5 Barrierearmut

Barrierearme Erreichbarkeit = stufenlos erreichbar vom öffentlichen Verkehrsraum

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

6.1.6 Isolierfenster

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

6.1.7 Grundriss

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

6.2. Besonderheiten:

Bei Sonderausstattungen (z. B. Sauna, Swimmingpool, Fitnessraum, Möblierung) können angemessene Zuschläge gemacht werden.

Bei Unterschreitung der Mindeststandards (z. B. kein Bad, keine Heizung, Außen-WC, fehlender Wohnungsabschluss) müssen zusätzliche Abschläge gebildet werden.

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

- Rollläden
- Aufzug
- Elektroinstallation

7. Ermittlung der Miete

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

8. Die Mietpreistabelle

Baujahr	Größe m²	m²-Miete Euro
bis 1929	bis unter 35	6,72
	35 bis unter 50	5,82
	50 bis unter 65	5,68
	65 bis unter 80	5,55
	80 bis unter 95	5,52
	95 bis unter 110	5,56
	ab 110	5,68
1930 - 1989	bis unter 35	6,96
	35 bis unter 50	6,05
	50 bis unter 65	5,91
	65 bis unter 80	5,79
	80 bis unter 95	5,75
	95 bis unter 110	5,80
	ab 110	5,91
1990 - 2004	bis unter 35	7,49
	35 bis unter 50	6,58
	50 bis unter 65	6,44
	65 bis unter 80	6,32
	80 bis unter 95	6,29
	95 bis unter 110	6,33
	ab 110	6,44
ab 2005	bis unter 35	8,48
	35 bis unter 50	7,56
	50 bis unter 65	7,44
	65 bis unter 80	7,30
	80 bis unter 95	7,27
	95 bis unter 110	7,31
	ab 110	7,44

Abschläge pro m² und Monat in Cent:

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

Zuschläge pro m² und Monat in Cent:

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

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	Mengelbier, Kay A.	Immobilienmakler
Gutachter	Müller, Carsten	Dipl.-Ing.
	Pohlmann, Eckart	Dipl.-Ing.
	Pott, Uwe	Dipl.-Ing.
ehrenamtliche Gutachter	Butgereit, Stefan	Dipl.-Ing.
	Calderoni, Randolph	Kaufmann
	Christensen, Gerda	Kauffrau
	Erdelmann, Dirk	Dipl.-Ing.
	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.
	Schmeing, Benno	Dipl.-Ing.
	Wennersheide, Gabriele	Dipl.-Ing.
Gutachter Finanzamt:		
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
 Wertermittlung für den Gutachterausschuss, Bodenrichtwerte, Wertauskünfte
 Telefon: 0234 / 910-19 17
 Fax: 0234 / 910-79 19 17
 E-Mail: TLausberg@bochum.de

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

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

11 Anlagen

11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt und regionale Vergleiche

Rahmendaten

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

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

Abbildung 41: Preisindizes im Vergleich
seit 1991

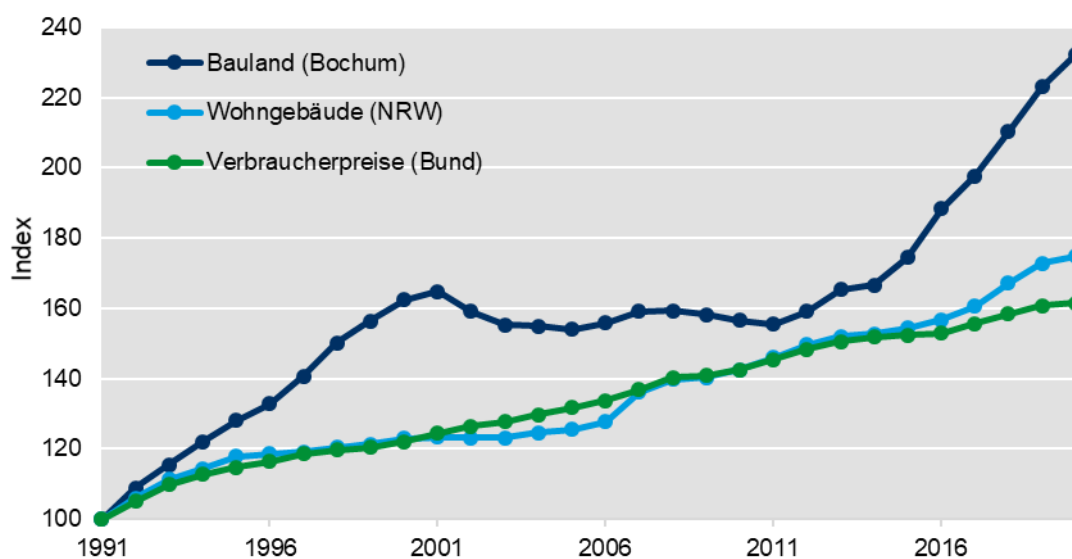
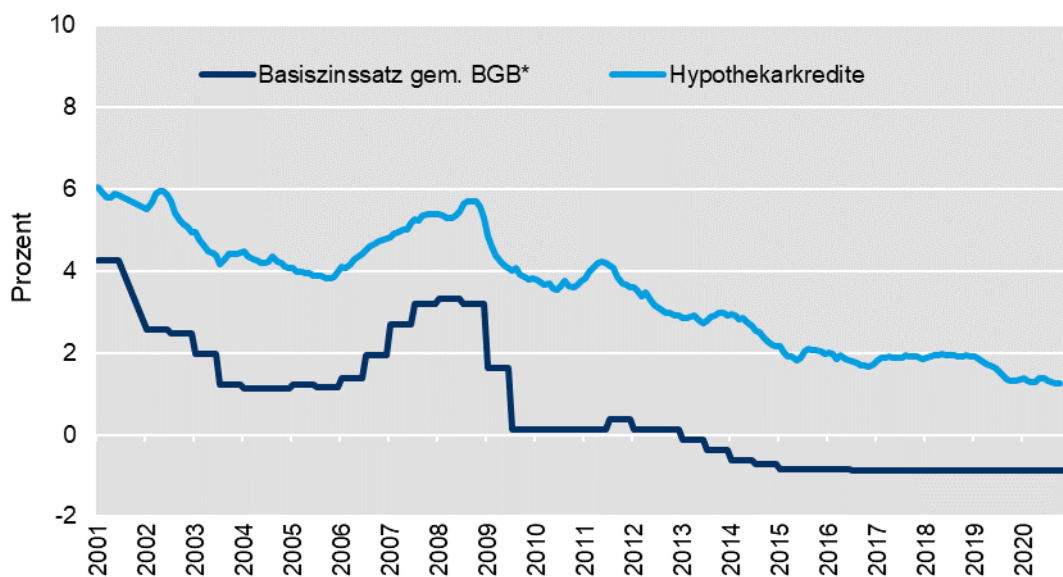
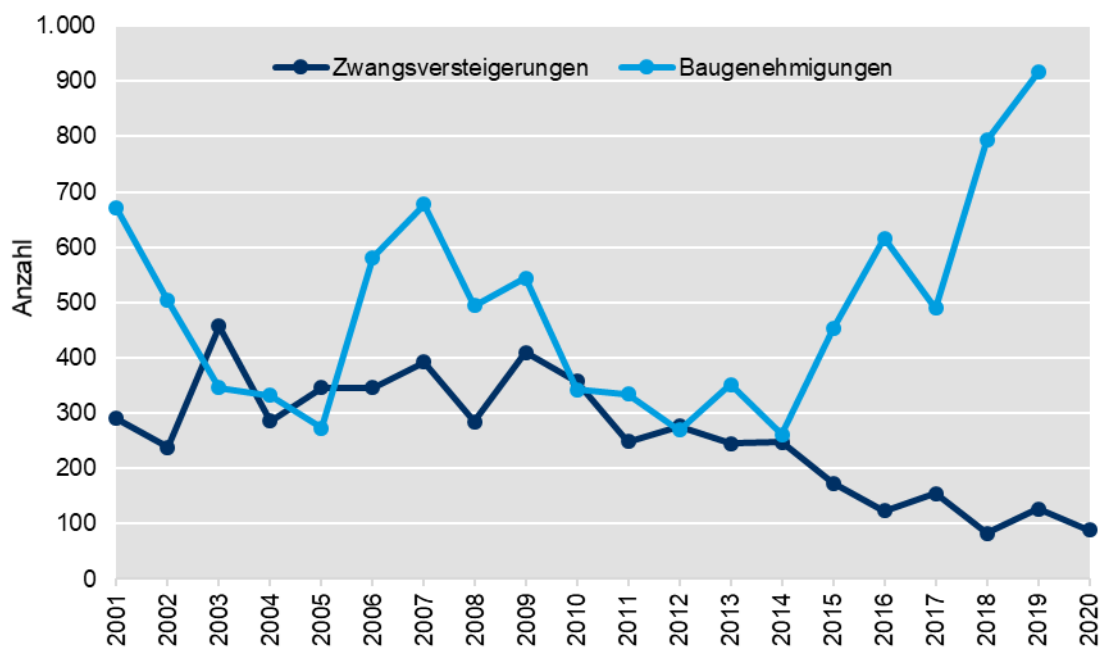


Abbildung 42: Zinsentwicklung
seit 2000



* Bis 31.12.2001 Basiszinssatz gemäß Diskontüberleitungsgesetz (DÜG).

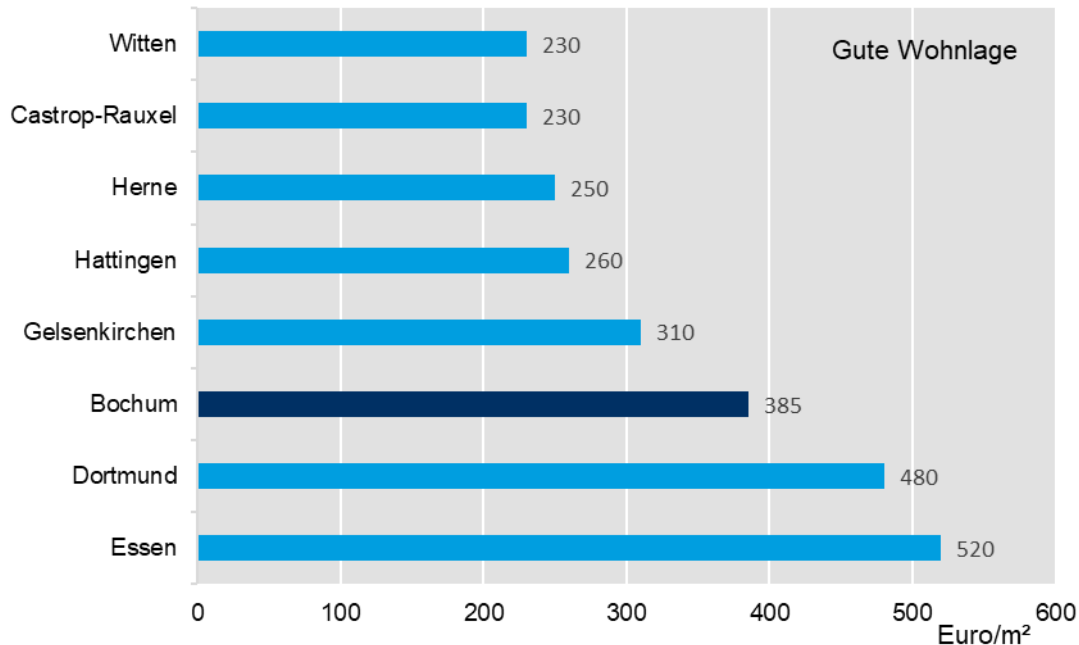
Abbildung 43: Anzahl erteilter Baugenehmigungen und beantragter Zwangsversteigerungen
seit 2001



Regionale Vergleiche

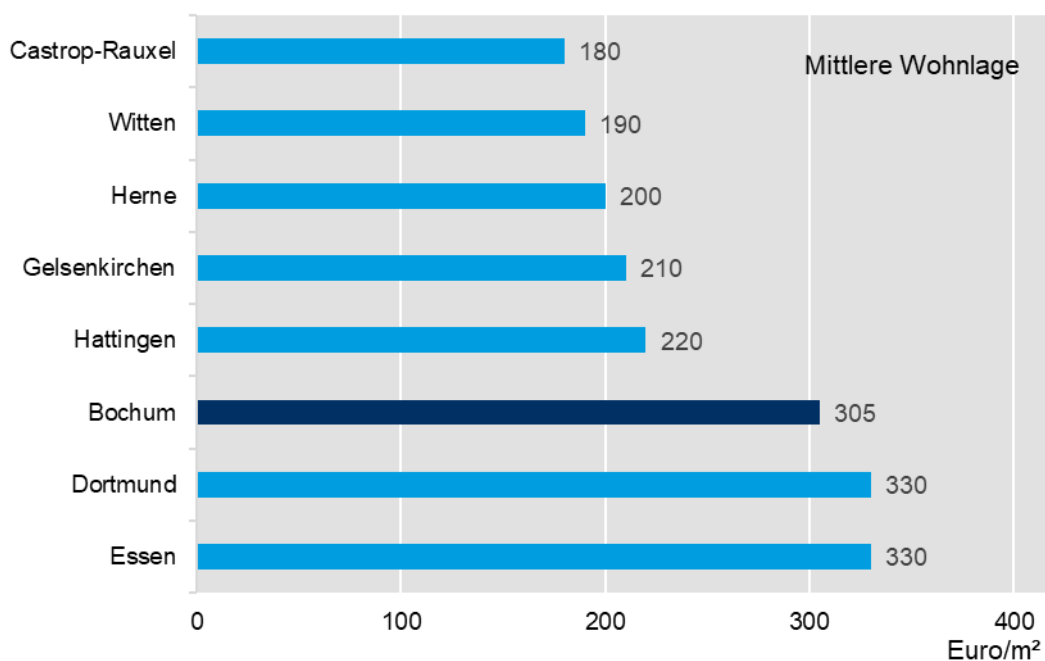
Der Städtevergleich des Oberen Gutachterausschusses stellt Durchschnittspreise in Bochum und anderen Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2018 dar (Abbildung 44, Abbildung 45 und Abbildung 46).

Abbildung 44: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2018 in guter Wohnlage



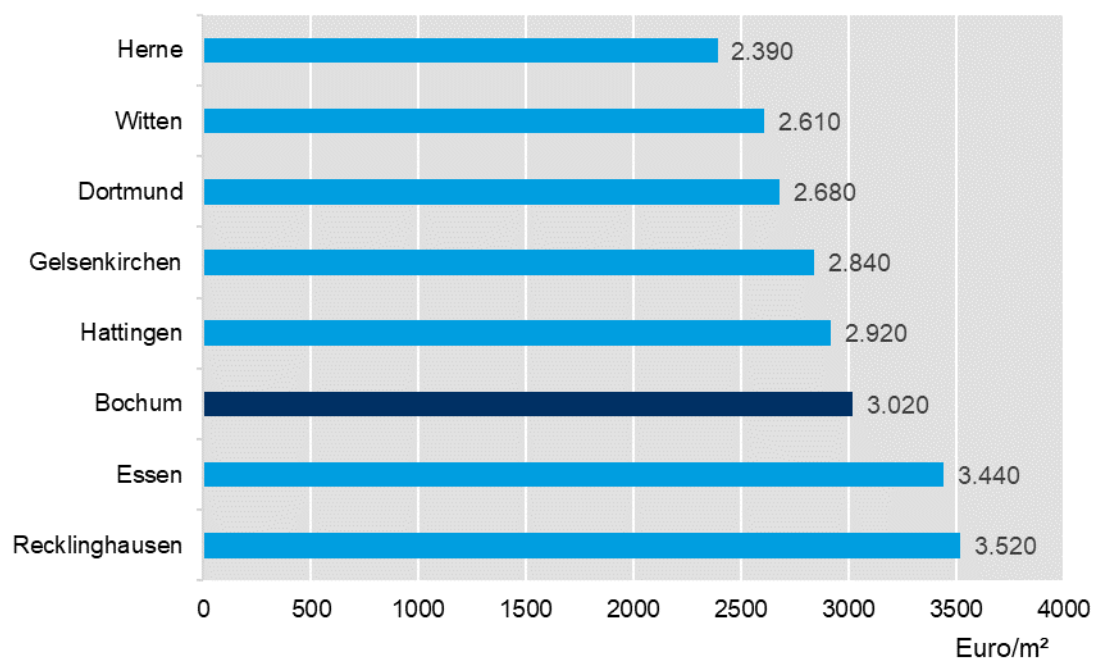
Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2019 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Abbildung 45: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2018 in mittlerer Wohnlage



Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2019 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Abbildung 46: Preise Wohnungseigentum (Erstverkäufe) 2018 im Vergleich zu Nachbargemeinden (Wohnungsgröße 60 bis 100 m²)



Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2019 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

11.2 Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses

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

Kosten:

bei einem Wert des begutachteten Objektes

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

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

Anmerkung:

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

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

Mündliche Auskünfte aus der digitalen Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt.

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

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

- a) nicht anonymisierte Kauffälle

Bearbeitungsgebühr pauschal	40 Euro
für den 1. bis 50. Kauffall	100 Euro
für jeden weiteren Kauffall	10 Euro
- b) anonymisierte Kauffälle

Zeitgebühr nach § 2 Absatz 7	
je Arbeitsviertelstunde: 23 Euro	

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

11.3 Antrag auf ein Verkehrswertgutachten

Seite 1

 Name, Vorname des/der Antragstellers/in

 Telefon Festnetz

 Straße und Hausnummer

 Telefon Mobil

 PLZ und Ort

 E-Mail

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

in der Stadt Bochum

44777 Bochum

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

Lage des Wertermittlungsobjektes

 Straße und Hausnummer

 Gemarkung

 Flur

 Flurstück

Ich bin antragsberechtigt als

☐ Eigentümer/in

☐ Erbe

☐ Betreuer/in

☐ Miteigentümer/in

☐ Pflichtteilsberechtigte/r

☐ Behörde

☐ Erbbauberechtigte/r

☐ Bevollmächtigte/r (Vollmacht
bitte beifügen)

☐

Gegenstand der Wertermittlung

☐ Grundstück und Gebäude

☐ Wohnungs-/Teileigentum

☐ unbebautes Grundstück

☐ Erbbaurecht

☐ Mietwerte

☐ Rechte an Grundstücken

Zweck des Gutachtens

☐ Erbregelung

☐ Verkauf

☐ Vorlage Finanzamt

☐ Ehescheidung

☐ Enteignung

☐ Vermögensbestimmung

☐ Schenkung

☐

Wertermittlungsstichtag

☐ aktueller Wert

☐ zurückliegender Stichtag (z.B. Todestag): _____

Das Gutachten wird in _____ facher Ausfertigung benötigt.

Kostenträger (falls nicht gleichzeitig Antragsteller/in)

 Nachname, Vorname

 Straße und Hausnummer

 PLZ und Ort

Erklärungen des/der Antragstellers/in

Die Einsichtnahme ins Grundbuch wird mit der Antragstellung gestattet.

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

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

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

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

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

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

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

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



Information nach Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) bei Erhebung personenbezogener Daten bei der betroffenen Person	
Verantwortlicher (Telefon, Email, Homepage)	Der Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum Telefon 0234/910-3495 E-Mail gutachterausschuss@bochum.de
Datenschutzbeauftragte/r (Anrede, Name, Telefon, Email; Postanschrift bei externer/-m DSB)	Frau Grahner, Telefon 0234/910-2052, E-Mail datenschutz@bochum.de
Zweck/e der Datenverarbeitung (Nennung der Hauptaufgaben; z.B. Erteilung und Entzug von Fahrerlaubnissen)	Erstellung von Verkehrswertgutachten
Wesentliche Rechtsgrundlage/n (sowohl materiell-rechtlich wie auch verfahrens- und datenschutzrechtlich)	Art. 6 Abs. 1 Lit. e) DSGVO i. V. m. §§ 193 und 197 BauGB, § 28 GrundWertVO NRW
Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten (im Regelfall)	Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.
Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen (aus rechtlichen Bestimmungen wie z.B. Kassen-, Handels-, Steuerrecht oder KGSt-Empfehlungen)	Gutachten und Unterlagen, welche Grundlage der Erstellung von Gutachten waren, sind nach Empfeh- lung des MIK in Verbindung mit dem ArchivG NRW dauerhaft aufzubewahren.
Rechte der betroffenen Person (allgemeine Aufzählung, Voraussetzungen)	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die gesetzlichen und persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind: • Recht auf Auskunft über die verarbeiteten perso- nenbezogenen Daten • Recht auf Akteneinsicht nach den verfahrens- rechtlichen Bestimmungen • Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten • Recht auf Löschung oder Einschränkung der Da- tenverarbeitung • Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbei- tung wegen besonderer Umstände Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen
Zuständige Aufsichtsbehörde (Bezeichnung, Postanschrift, Telefon, Email, Homepage)	Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestraße 2 - 4 40213 Düsseldorf

11.4 Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Seite 1

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Stadt Bochum

44777 Bochum

Antragsteller: _____

Straße: _____

PLZ, Ort: _____

Telefon: _____

Telefax: _____

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

aus folgenden Gründen befasst:

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

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

☐ Unbebaute Grundstücke; Nutzungsart _____ Anzahl _____

☐ Bebaute Grundstücke; Nutzungsart _____ Anzahl _____

☐ Wohnungs- bzw. Teileigentum _____ Anzahl _____

Lagebeschreibung (Straße oder Stadtteil): _____

Grundstücksgröße von _____ m² bis _____ m²

Beitragsrechtlicher Zustand: _____

Baujahr oder Baujahresspanne: _____ Geschlosszahl: _____

Wohnfläche von _____ m² bis _____ m²

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

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

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

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

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

**§ 34
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

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

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

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

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

Tarifstelle

5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

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

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



Information

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

Verantwortlicher (Telefon, Email, Homepage)	Der Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum Telefon 0234/910-3495 E-Mail gutachterausschuss@bochum.de
Datenschutzbeauftragte/r (Anrede, Name, Telefon, Email; Postanschrift bei externer/-m DSB)	Frau Grahner, Telefon 0234/910-2052, E-Mail datenschutz@bochum.de
Zweck/e der Datenverarbeitung (Nennung der Hauptaufgaben; z.B. Erteilung und Entzug von Fahrerlaubnissen)	Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissamm- lung
Wesentliche Rechtsgrundlage/n (sowohl materiell-rechtlich wie auch verfahrens- und datenschutzrechtlich)	Art. 6 Abs. 1 Lit. e) DSGVO i. V. m. § 195 (3) BauGB, § 34 GrundWertVO NRW
Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten (im Regelfall)	Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.
Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen (aus rechtlichen Bestimmungen wie z.B. Kassen-, Handels-, Steuerrecht oder KGSt-Empfehlungen)	Ihre Daten werden so lange gespeichert, wie dies zur Aufgabenerledigung und bestehender Dokumentati- ons- und Aufbewahrungspflichten erforderlich ist.
Rechte der betroffenen Person (allgemeine Aufzählung, Voraussetzungen)	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die gesetzlichen und persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind: • Recht auf Auskunft über die verarbeiteten perso- nenbezogenen Daten • Recht auf Akteneinsicht nach den verfahrens- rechtlichen Bestimmungen • Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten • Recht auf Löschung oder Einschränkung der Da- tenverarbeitung • Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbei- tung wegen besonderer Umstände Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen
Zuständige Aufsichtsbehörde (Bezeichnung, Postanschrift, Telefon, Email, Homepage)	Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestraße 2 - 4 40213 Düsseldorf

11.5 Gebäudestandards

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

Merkmal	1 sehr einfach	2 einfach	3 normal	4 gehoben	5 stark gehoben
Wüdgungsanteil					
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, Wandvertäfelungen (Holzpaneele; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z. B. geschwungene Wandpartien), Vertäfelung (Edelholz/Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Decken- konstruktion und Treppen 11	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. mit Dämmmaterial gefüllt); 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 Modernisierungspunkte

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

1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

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

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

11.7 Übersicht Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				Mittelwert und Standardabweichung (s)					
				Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND	Gesamtnutzungsdauer
	Mittelwert			m²	Euro/m²	Euro/m²	% des Rohertrags	Jahre	Jahre
Mehrfamilienhäuser (3 - 4 Wohneinheiten) s	2,8 1,1	76	2	264 63	1.421 445	5,84 0,24	24,1 1,7	29 8	80
Mehrfamilienhäuser (5 - 7 Wohneinheiten) s	3,7 1,3	115	2	358 82	1.110 281	5,82 0,21	25,7 2,7	29 8	80
Mehrfamilienhäuser (über 7 Wohneinheiten) s	4,0 1,3	58	2	626 244	1.056 271	5,86 0,22	25,9 1,4	32 8	80
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil bis 20 % s	4,2 1,1	19	2	715 555	977 160	5,77 0,19	25,5 1,5	29 7	80
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil 21-50 % s	5,0 1,5	52	2	551 264	892 227	5,73 0,21	23,8 4,1	26 7	80
Geschäfts- und Büroobjekte s	5,0 - 7,5*	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe s	5,0 - 8,0*	-	-	-	-	-	-	-	-
Ein-/Zweifamilien- häuser s	2,0 - 3,0*	-	-	-	-	-	-	-	-

*Markteinschätzung und Marktkennntnis

	Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
					Mittelwert und Standardabweichung (s)					
					Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-Kosten	Ø RND	Gesamtnutzungsdauer
		Mittelwert			m²	Euro/m²	Euro/m²	% des Rohertrags	Jahre	Jahre
Gesamt	Selbstgenutztes Wohnungseigentum s	2,2 1,1	824	2	81 27	1.705 558	6,15 0,44	23,5 5,5	39 13	80
	Vermietetes Wohnungseigentum s	3,5 1,4	354	2	57 24	1.288 410	6,39 0,65	26,2 5,0	38 14	80
Einfache Lage*	Selbstgenutztes Wohnungseigentum s	2,7 1,3	292	2	75 28	1.432 438	6,08 0,38	24,7 4,7	36 11	80
	Vermietetes Wohnungseigentum s	4,2 1,3	166	2	50 20	1.106 305	6,48 0,72	27,1 4,5	37 15	80
Mittlere Lage*	Selbstgenutztes Wohnungseigentum s	2,3 0,9	386	2	80 24	1.683 441	6,13 0,41	23,6 5,0	39 12	80
	Vermietetes Wohnungseigentum s	2,9 1,2	128	2	60 22	1.434 406	6,30 0,58	26,1 4,9	37 13	80
Gute Lage*	Selbstgenutztes Wohnungseigentum s	1,5 0,9	146	2	94 33	2.254 683	6,22 0,91	20,5 7,4	44 15	80
	Vermietetes Wohnungseigentum s	3,0 1,0	55	2	71 31	1.532 489	6,39 0,57	23,8 6,4	40 15	80

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

www.boris.nrw.de

