Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

Grundstücksmarktbericht 2025
für die Stadt Bochum

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

Grundstücksmarktbericht 2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bochum

Bochum, im Februar 2025

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 54 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: Stadt Bochum, Referat für Kommunikation
Rückseite: Stadt Bochum, Referat für Kommunikation

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 2025,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
https://www.boris.nrw.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 8
1.1 Vorbemerkung 8
1.2 In eigener Sache 8
1.3 Bochum in Kürze 9

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 10
2.1 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle 10
2.2 Markttendenzen am Bochumer Grundstücksmarkt 13
2.3 Kaufende/Verkaufende 14

3 Umsätze 17
3.1 Gesamtumsatz 17
3.2 Unbebaute Grundstücke 19
3.3 Bebaute Grundstücke 19
3.4 Wohnungseigentum 20
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke 20
3.6 Sonstiges 21

4 Unbebaute Grundstücke 22
4.1 Wohnungsbau 22
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke 26
4.3 Gewerbliche Bauflächen 27
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 29
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 30
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke 30
4.7 Bodenrichtwerte 32
4.7.1 Definition 32
4.7.2 Das Informationssystem BORIS.NRW 32
4.7.3 Bodenrichtwertübersichten 32
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten 34
4.7.5 Indexreihen 34

5 Bebaute Grundstücke 37
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 37
5.1.1 Durchschnittspreise 38
5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren 43
5.1.3 Indexreihen 47
5.1.4 Sachwertfaktoren 48
5.1.5 Liegenschaftszinssätze 51
5.2 Ertragsorientierte Objekte 53
5.2.1 Liegenschaftszinssätze 54
5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren 55
5.2.3 Indexreihen 58
5.2.4 Durchschnittspreise 58
5.3 Sonstige bebaute Grundstücke 62

6 Wohnungs- und Teileigentum 63
6.1 Wohnungseigentum 64
6.1.1 Durchschnittspreise 64
6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren 67

6.1.3 Indexreihen 69
6.1.4 Liegenschaftszinssätze 70
6.2 Teileigentum 72
7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke 73
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte 73
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte 73
7.2.1 Erbbaurechte 73
7.2.2 Wohnungserbbaurechte 75
7.3 Erbbaugrundstücke 76
8 Modellbeschreibungen 78
8.1 Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter 78
8.2 Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter 80
8.3 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter 83
8.4 Erbbaurechte und - Erbbaugrundstücke – Beschreibung der Modellparameter 85
9 Mieten und Pachten 86
10 Kontakte und Adressen 90
11 Anlagen 92
11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt und regionale Vergleiche 92
11.2 Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses 96
11.3 Antragsformulare 97
11.4 Modernisierungspunkte 97
11.5 Gebäudestandards 98
11.6 Übersicht Liegenschaftszinssätze 99

Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Erläuterungsbedürftige Zeichen

Zeichen	Bedeutung
-	keine Angaben aufgrund zu weniger oder keiner Information
Ø	Durchschnitt, Mittelwert
*	Hinweis auf eine Anmerkung

Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
Anz.	Anzahl
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
coeff1	Koeffizient für Gleichungen
coeff2	Koeffizient Regressionsgleichung für quadratischen Anteil
DFH	Dreifamilienhaus
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EFH	Einfamilienhaus
ErbbZ	Erbbauzinssatz
ErbGkoeff	Erbbaugrundstückskoeffizient
ErbRkoeff	Erbbaurechtskoeffizient
Gfl.	Baulandanteil der Grundstücksfläche
gGfl.	gesamte Grundstücksfläche
inkl.	inklusiv
inter	konstanter Anteil (Intercept) in Gleichung
KI	Konfidenzintervall (Intervall, in dem der Wert mit 95%iger Wahrscheinlichkeit liegt)
KP	Kaufpreis
Max.	Maximalwert (ohne Ausreißer)
MFH	Mehrfamilienhaus
Min.	Minimalwert (ohne Ausreißer)
Mio.	Millionen
Mittel	Mittelwert
n	Anzahl
Nfl.	Nutzungsfläche
norm	Ergebnis der Regressionsgleichung für Normwert
RestErbR	Restlaufzeit des Erbbaurechts
RND	Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen
s	Standardabweichung
TM	Teilmarkt
Tsd.	Tausend
UK	Umrechnungskoeffizienten
WE	Wohnungseigentum
Wfl.	Wohnfläche
ZKPS	Zentrale Kaufpreissammlung

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Vorbemerkung

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

Grundlage bildet die **Z**entrale **K**auf**p**reis**s**ammlung (ZKPS) des Landes NRW. Die Daten werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhoben. Die Einrichtung der Kaufpreissammlung basiert auf der Vorschrift des § 195 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW). Danach sind alle Notare und beurkundenden Stellen verpflichtet, eine Abschrift der ihnen vorliegenden Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss zur Übernahme in die Kaufpreissammlung zu übersenden. Hauptanliegen dieser Vorschrift ist es, einen Beitrag zur Transparenz des örtlichen Grundstücksmarktes zu leisten, ohne schutzwürdige Geheimhaltungsinteressen zu beeinträchtigen.
Der Grundstücksmarktbericht wendet sich an einen weiten Adressatenkreis. Neben der interessierten Öffentlichkeit soll er u. a. freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, der Wirtschaft, den Banken, den Versicherungen, der planenden öffentlichen Verwaltung und den mit Angelegenheiten des Liegenschaftswesens bzw. des Immobilienverkehrs befassten Stellen zur Information dienen.

Eine vollständige, allumfassende Beantwortung aller Fragestellungen zum Bochumer Grundstücksmarkt 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 ca. 65 Jahren. Sie sind durch das Bundesbaugesetz von 1960 bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet worden. Als Einrichtung des Landes nehmen sie in Form weisungsfreier Kollegialgremien Wertermittlungsaufgaben nach dem Baugesetzbuch wahr. Für die Aufgabenerfüllung sind die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV-) in Verbindung mit den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) sowie die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) maßgeblich.
Die Mitglieder sind ehrenamtlich tätig und von der Bezirksregierung für jeweils fünf Jahre bestellt. Sie verfügen über Sachkunde des örtlichen Grundstücksmarktes und kommen in Bochum u. a. aus den Berufssparten Architektur-, Bau-, Immobilien-, Liegenschafts- und Vermessungswesen, Landwirtschaft und dem Bereich der öffentlich bestellten Sachverständigen. Der Ausschuss tritt nach Erfordernis zusammen. Die Regelbesetzung besteht, von besonderen Aufgaben abgesehen, aus dem Vorsitzenden und zwei weiteren Mitgliedern.
Die Aufgaben des Gutachterausschusses ergeben sich aus dem Baugesetzbuch sowie der Grundstückswertermittlungsverordnung und lauten im Wesentlichen wie folgt:

- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten
- Erstellung von Marktberichten; Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

- Erstattung von Gutachten (auf Antrag) über
  - den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke sowie von 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 Hochschulbereiche, 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: 375.204 (Stand 31.12.2024); Vorjahr: 373.673
davon männlich: 185.687, weiblich: 189.517
davon Deutsche: 311.376, andere Nationalitäten: 63.828
Bevölkerungsdichte: 2.580 Einw. je km²

Strukturdaten Bauen und Wohnen:

Baugenehmigungen in 2023:	273,	davon Ein-/Zweifamilienhäuser:	53
Baufertigstellungen in 2023:	949,	davon Ein-/Zweifamilienhäuser:	68
Zwangsversteigerungen in 2024:	76		

Flächennutzung (2024):	Siedlungsfläche	55,5 %
	Vegetationsfläche	28,9 %
	Verkehrsfläche	14,5 %
	Gewässerfläche	1,1 %

Wirtschaftsdaten:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gesamt (Quartal II/2024): 141.084

Arbeitslosenquote (31.12.2024):	9,0 %	(Bochum)
	7,5 %	(NRW)
	6,0 %	(Bund)

Pendlerrechnung (2023):	Einpendelnde:	92.727
	Auspendelnde:	83.661
	Pendlersaldo:	9.066

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 und Kauffälle

Für den Berichtszeitraum 2024, d. h. dem Kaufvertragsdatum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024, sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum insgesamt 2.195 Kaufverträge von den Notariaten übersandt worden. Gegenüber dem Vorjahr (1.999 Verträge) ist die Anzahl der Kaufverträge gestiegen (+10 %).
Teilweise wechseln in Kaufverträgen mehrere Objekte die Besitzenden. Die im Folgenden genannten Zahlen beziehen sich auf die tatsächlichen Kauffälle bzw. Kaufobjekte und sind in ihrer Summe größer als die Anzahl der Kaufverträge.
Die Anzahl der für die Auswertung geeigneten Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 15 % auf 2.055 gestiegen. Bei den nicht geeigneten Kauffällen (ca. 20 %) liegen persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse vor. Hierbei handelt es sich in der überwiegenden Zahl um Übertragungen im Rahmen einer vorweggenommenen Erbregelung.

Tabelle 1: Verteilung der Kauffälle 2024

Anzahl der Kauffälle 2024: 2.469 davon geeignet: 2.055
davon ungeeignet: *414

Unbebaute Grundstücke	
Art	Anz.
Wohnbaugrundstücke	58
Arrondierungsflächen	33
Gewerbe-, Industrie-, Sonderbauflächen	10
Private Erholungsflächen	9
Erbbaugrundstücke	7
Sonstige Flächen	4
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	1
Gemeinbedarf, unbebaut	1
Gesamt	123

Bebaute Grundstücke	
Art	Anz.
Wohnungseigentum	892
Ein-/Zweifamilienhaus	487
Mehrfamilienhaus	182
PKW-Garagen, Einstellplätze	129
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil	66
Wohnungserbbaurecht	44
Dreifamilienhaus	40
Gewerblich genutztes Gebäude	35
Erbbaurecht	28
Gewerbliches Teileigentum	18
Teilerbbaurecht	6
Sonstige	5
Gesamt	1.932

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

Die nachfolgende Abbildung 1 bis Abbildung 4 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 - Aufschlüsselung der unbebauten Grundstücke

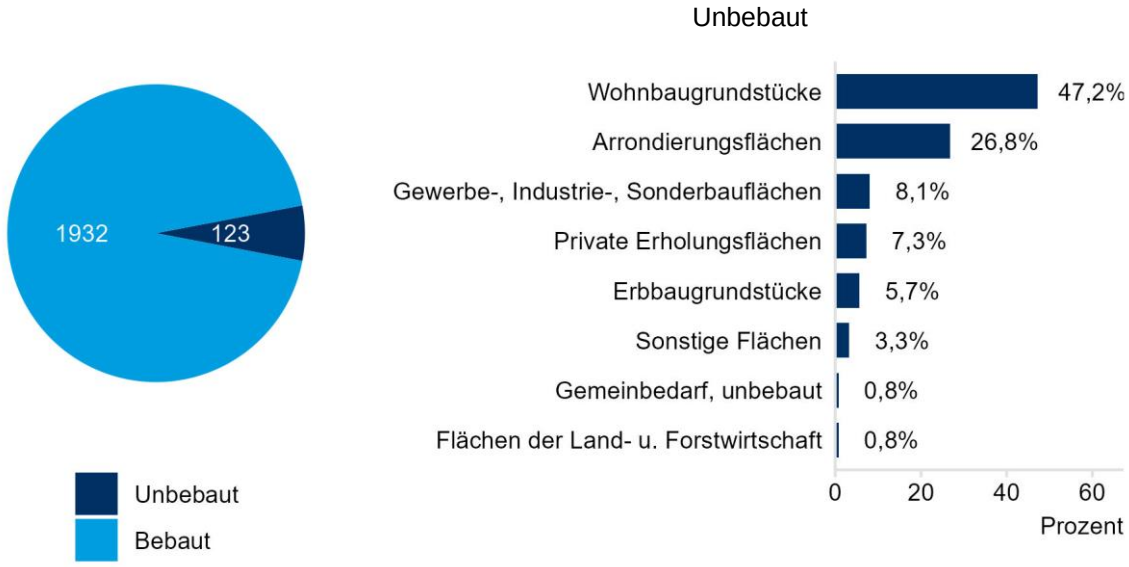


Abbildung 2: Verteilung der Kauffälle - Aufschlüsselung der bebauten Grundstücke

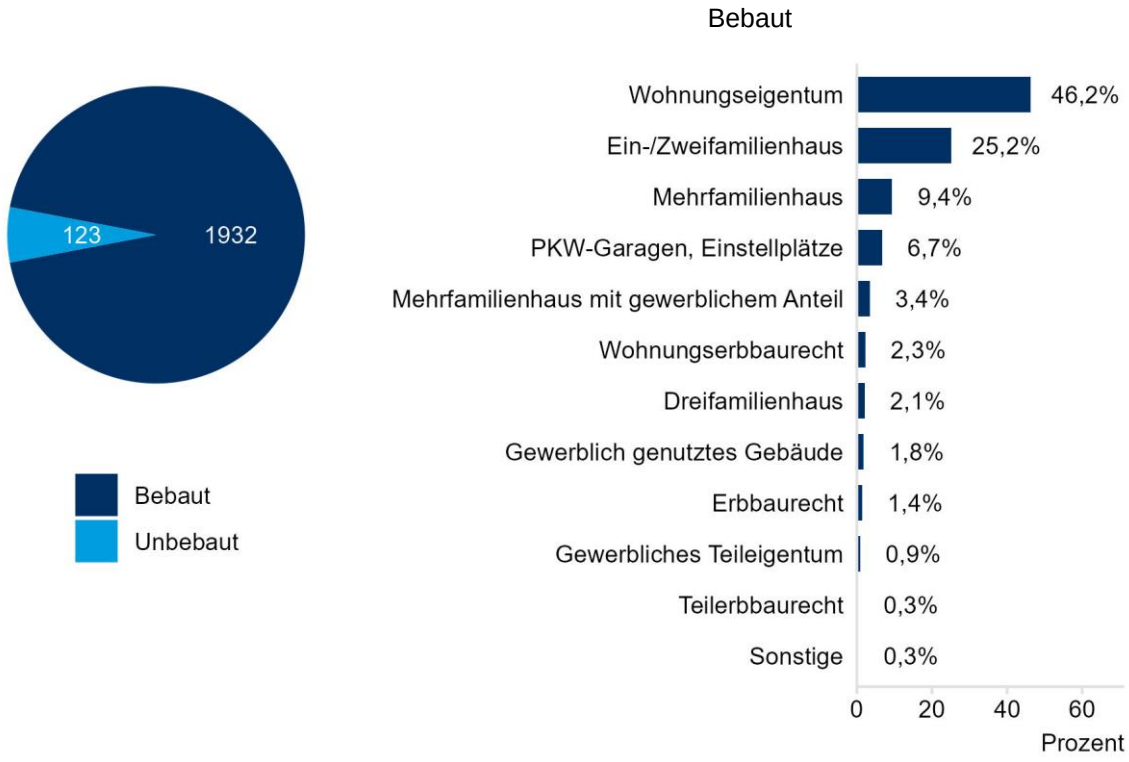


Abbildung 3: Gesamtanzahl der Kaufverträge im längerfristigen Vergleich

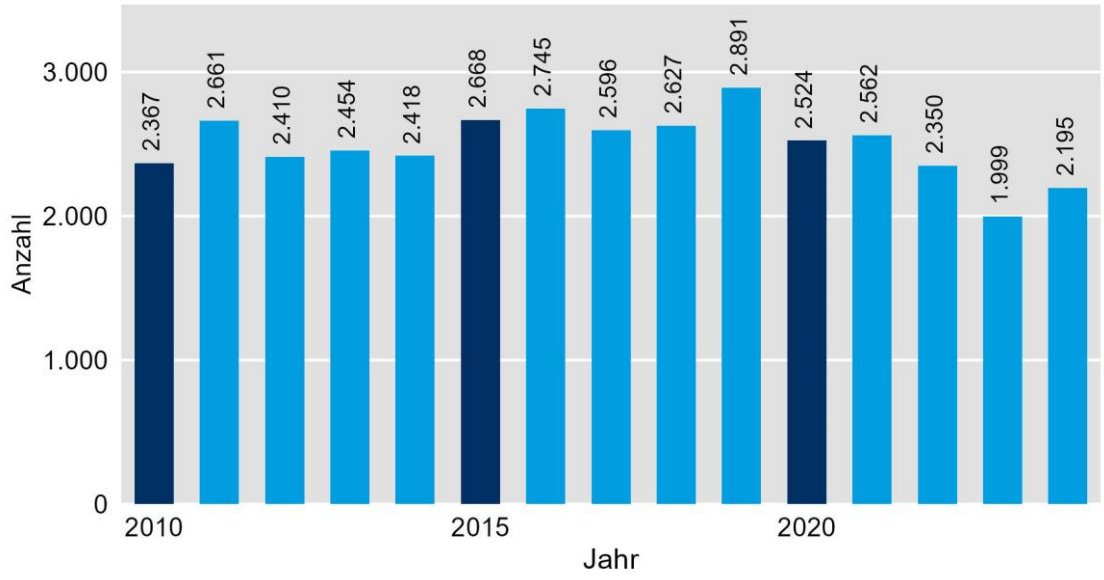
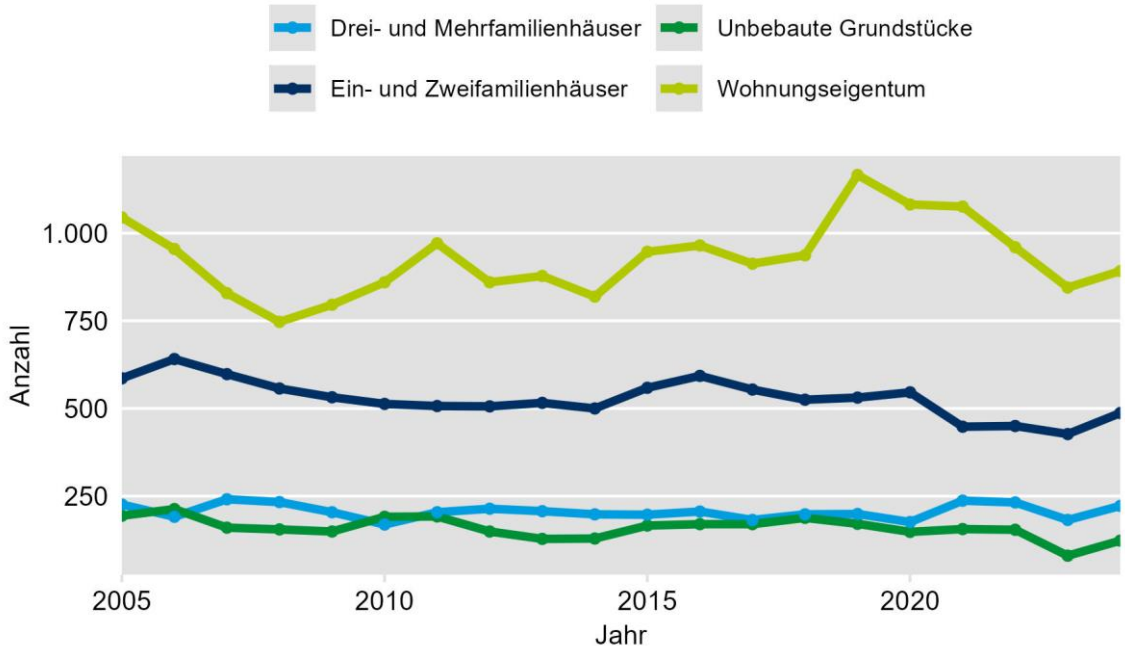


Abbildung 4: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten im längerfristigen Vergleich



2.2 Markttendenzen am Bochumer Grundstücksmarkt

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge um rd. 10 % auf 2.195 gestiegen. Da teilweise mehrere Objekte in einem Kaufvertrag (Paketverkäufe) veräußert werden, wurden insgesamt 2.469 Kaufobjekte im Berichtszeitraum umgesetzt.

Im Vergleich zu den Vorjahresmonaten lag die Anzahl der Kaufverträge bis auf drei Ausnahmen im März, August und November über dem Niveau des Vorjahres. Die meisten Kaufobjekte wurden im Februar umgesetzt.

Insgesamt ist im Vergleich zum Vorjahr ein konstantes Niveau im Geldumsatz (rd. 723 Mio. Euro) und ein Anstieg im Flächenumsatz (rd. 1.047.000 m²) in Höhe von rd. 21 % zu verzeichnen.

Bei der Anzahl der veräußerten unbebauten Wohnbaugrundstücke ist eine steigende Tendenz erkennbar. Dabei liegt eine große Anzahl von Kauffällen in einem neu entwickelten Baugebiet. Die Anzahl der veräußerten Gewerbe- und Sonderbaugrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben.

Für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ist keine einheitliche Tendenz erkennbar. Der Durchschnittspreis für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt rd. 3.670 Euro/m² Wohnfläche. Dies entspricht einem Anstieg von rd. 5 % im Vergleich zum Vorjahr. Ein Trend ist nicht zur erkennen.

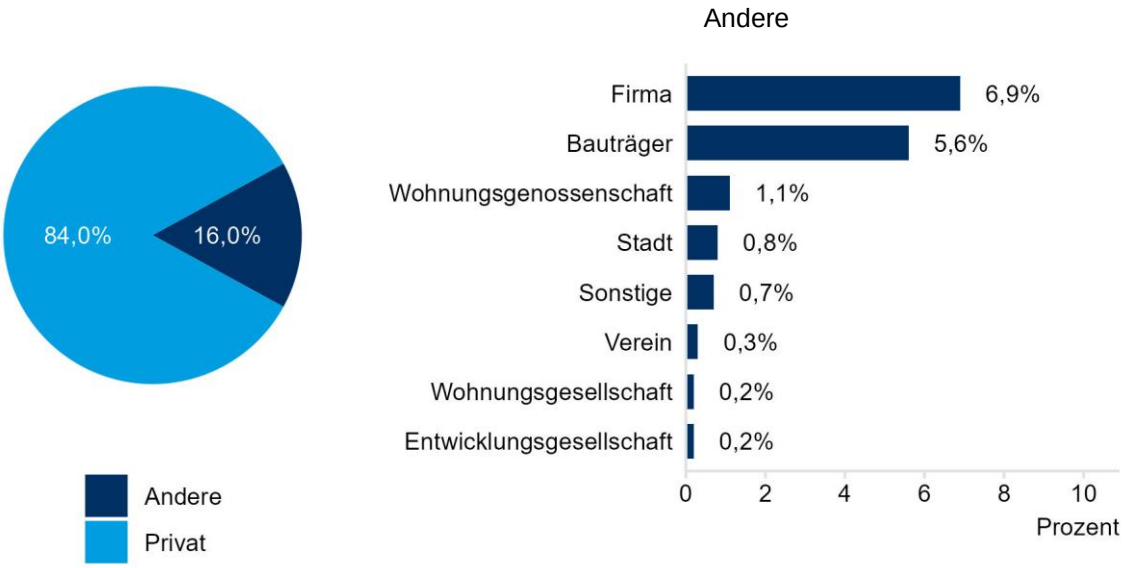
Die ertragsorientierten Objekte (Mehr- und Dreifamilienhäuser) weisen leichte Preisanstiege auf. Die Anzahl der Transaktionen ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls gestiegen.

Bei einer steigenden Anzahl an Transaktionen im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist auch ein Anstieg im Geldumsatz festzustellen.

2.3 Kaufende/Verkaufende

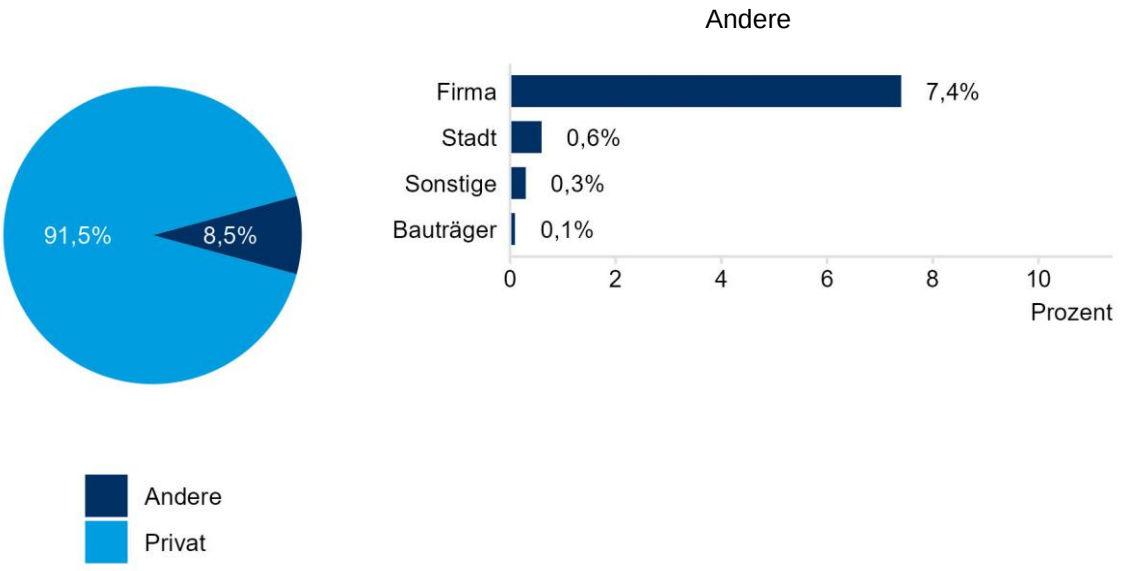
Um Einblicke über die Teilnehmenden am Marktgeschehen zu geben, wurden die Kreise der Kaufenden und Verkaufenden untersucht. Ergebnisse dieser Auswertung sind den nachfolgenden Darstellungen zu entnehmen. Der Haupttransfer von Immobilien findet demnach im Privatbereich statt. Die geeigneten Verträge von Privat an Privat machen 75 % der gesamten Verkäufe aus.

Abbildung 5: Kreis der Verkaufenden



Unter „Sonstige“ wurden Verkaufende mit weniger als fünf Kauffällen zusammengefasst.

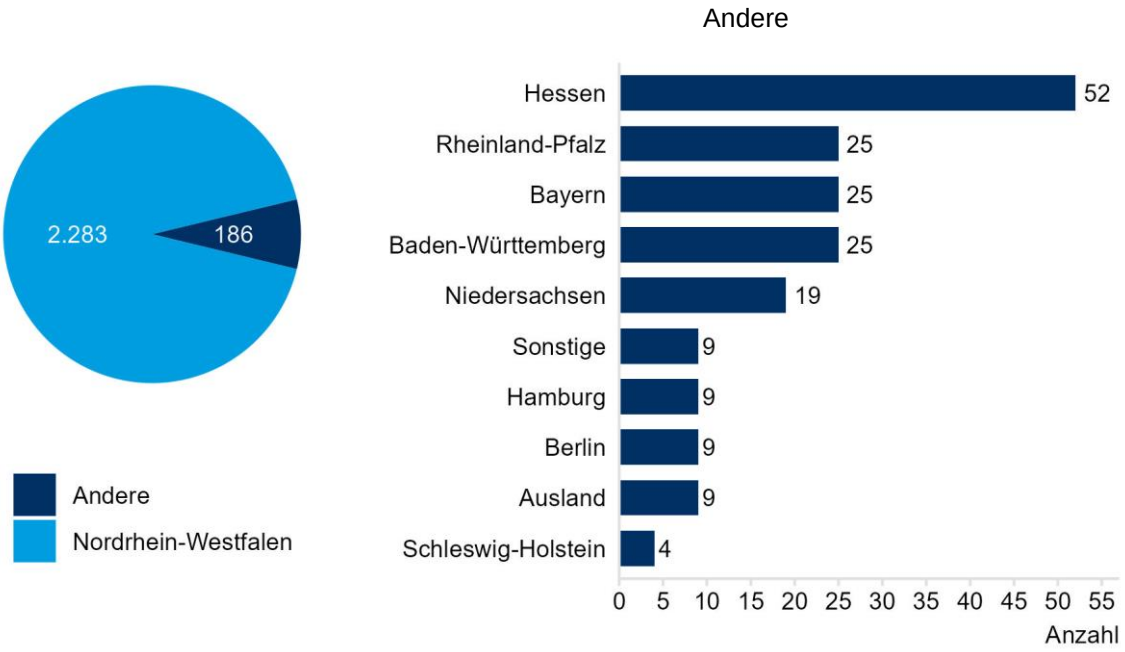
Abbildung 6: Kreis der Kaufenden



Unter „Sonstige“ wurden Kaufende mit weniger als drei Kauffällen zusammengefasst.

Über den deutschlandweiten Kreis der Kaufenden außerhalb Nordrhein-Westfalens informiert Abbildung 7.

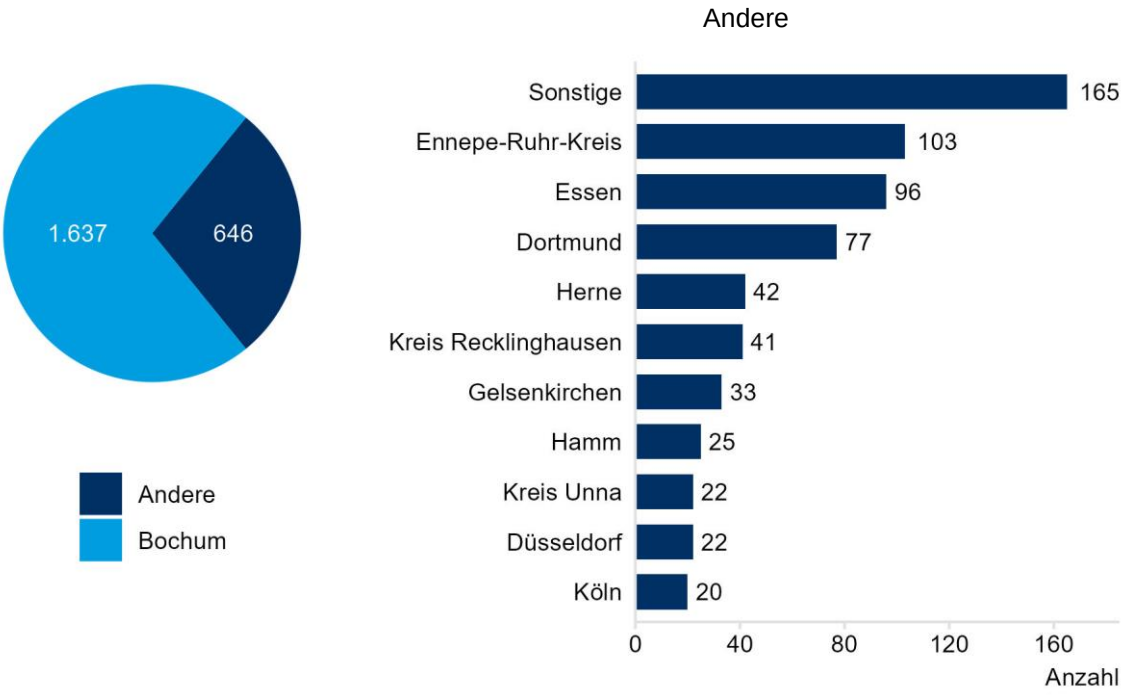
Abbildung 7: Kaufende außerhalb von Nordrhein-Westfalen



Unter „Sonstige“ wurden Bundesländer mit weniger als drei Kauffällen zusammengefasst.

Im Wesentlichen kommen die Kaufenden aus Nordrhein-Westfalen (92 %). Einen Überblick, aus welchen Städten und Kreisen die Kaufenden im Einzelnen kommen, gibt die folgende Abbildung. Von diesen kommt der größte Anteil in Höhe von 72 % aus Bochum.

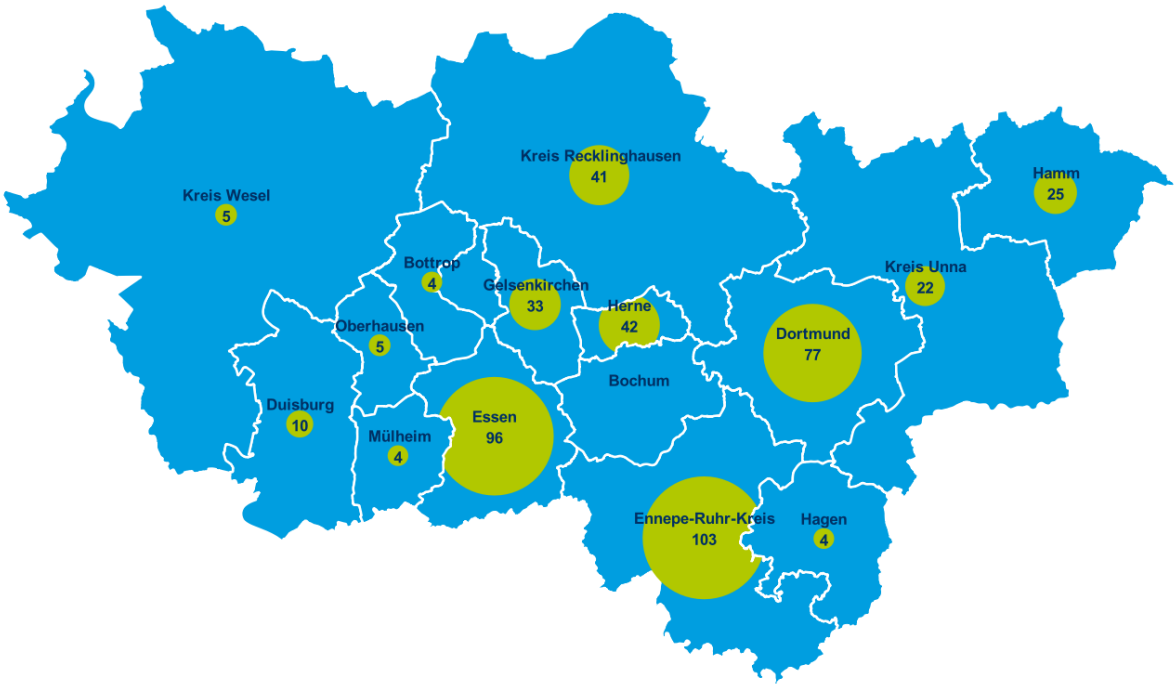
Abbildung 8: Kaufende aus Nordrhein-Westfalen



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

In der Metropole Ruhr verteilt sich die Anzahl der Kauffälle wie in Abbildung 9 dargestellt. Die meisten Kaufenden kommen aus dem Ennepe-Ruhr-Kreis, gefolgt von Essen und Dortmund.

Abbildung 9: Anzahl der Kauffälle in der Metropole Ruhr



3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt wurden bei einem Flächenumsatz von rd. 1.047.000 m² ca. 723 Millionen Euro umgesetzt. Angaben zu Flächen- und Umsatzentwicklungen können im Einzelnen der Abbildung 10 entnommen werden. Im Vergleich zum Vorjahr ist bei annähernd gleichem Geldumsatz ein Anstieg bei den veräußerten Flächen (+ 21 %) zu verzeichnen. Die Abbildung 11 bis Abbildung 13 stellen die Anzahl, den Flächenumsatz und den Geldumsatz der geeigneten Kauffälle in ausgewählten Teilmärkten dem Vorjahr gegenüber.

Abbildung 10: Umsatzentwicklungen aller Teilmärkte
seit 2015

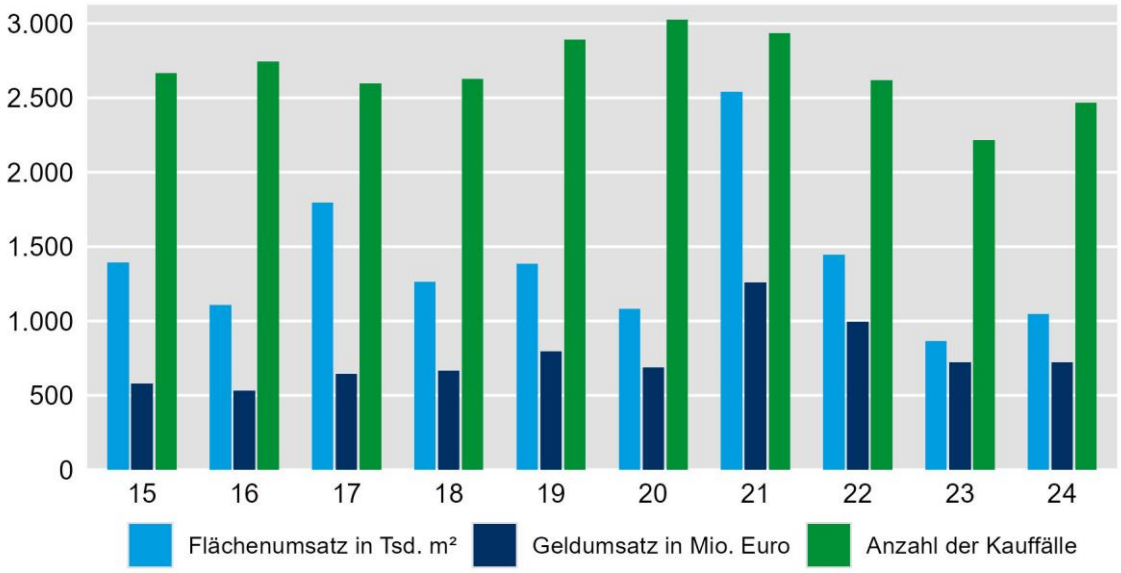


Abbildung 11: Anzahl der Kauffälle ausgewählter Teilmärkte
Geeignete Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr

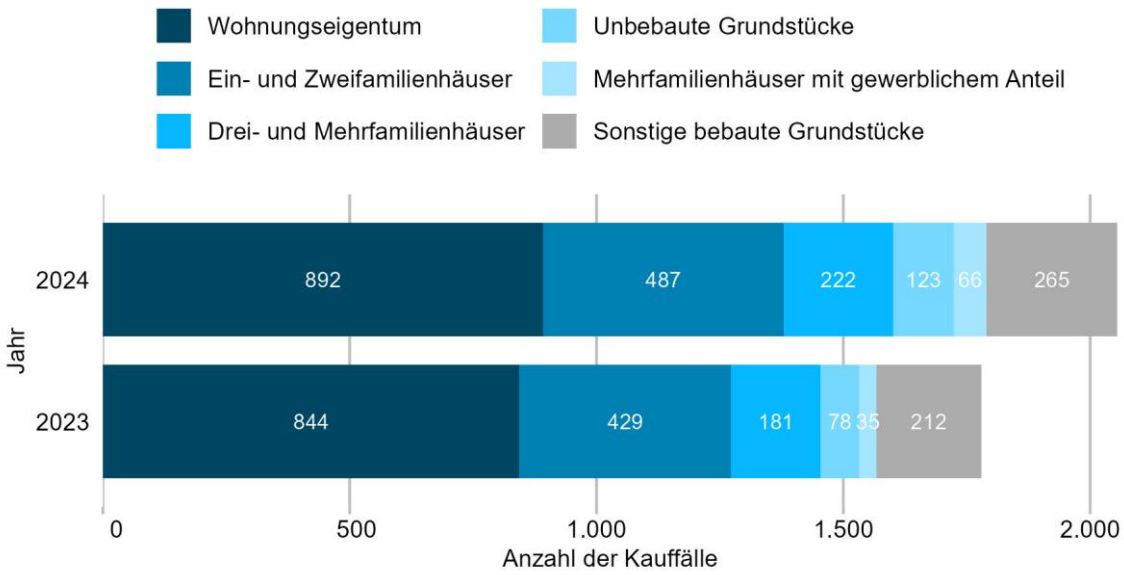


Abbildung 12: Flächenumsatz ausgewählter Teilmärkte
in Tsd. m²
Geeignete Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr

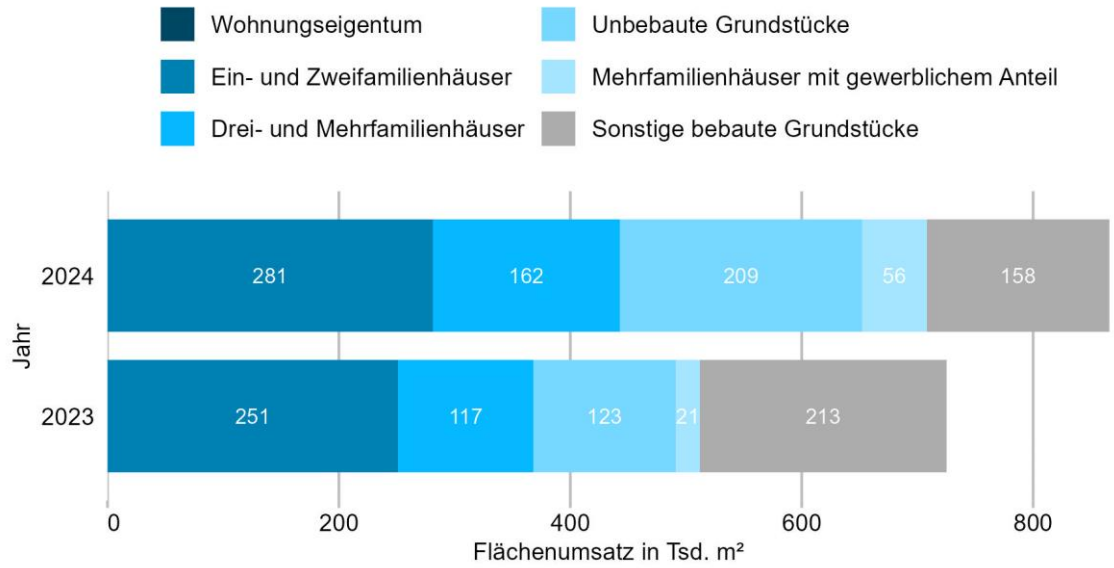
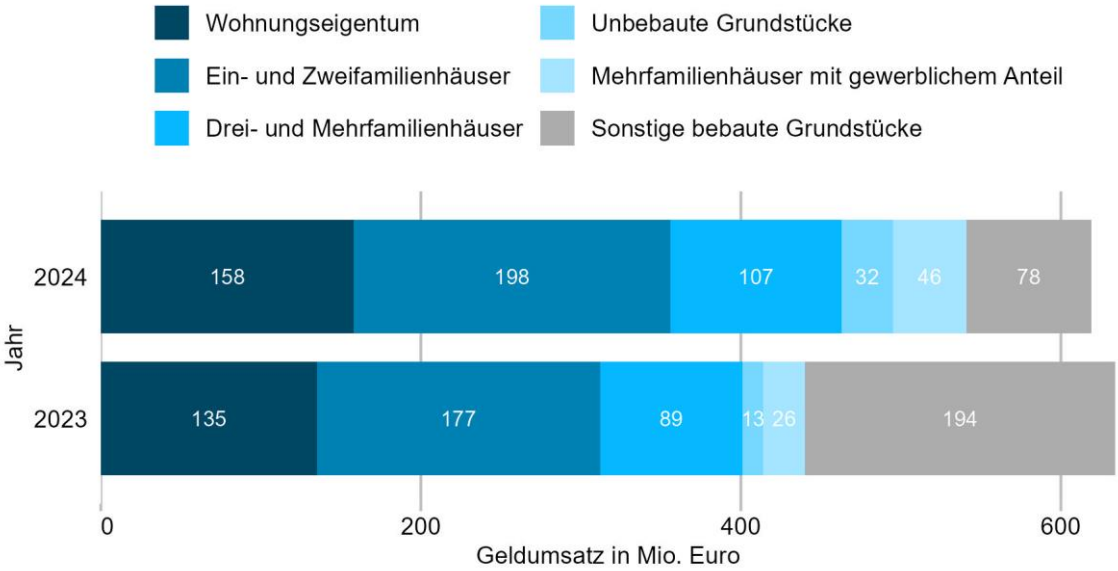


Abbildung 13: Geldumsatz Kauffälle ausgewählter Teilmärkte
in Mio. Euro
Geeignete Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr

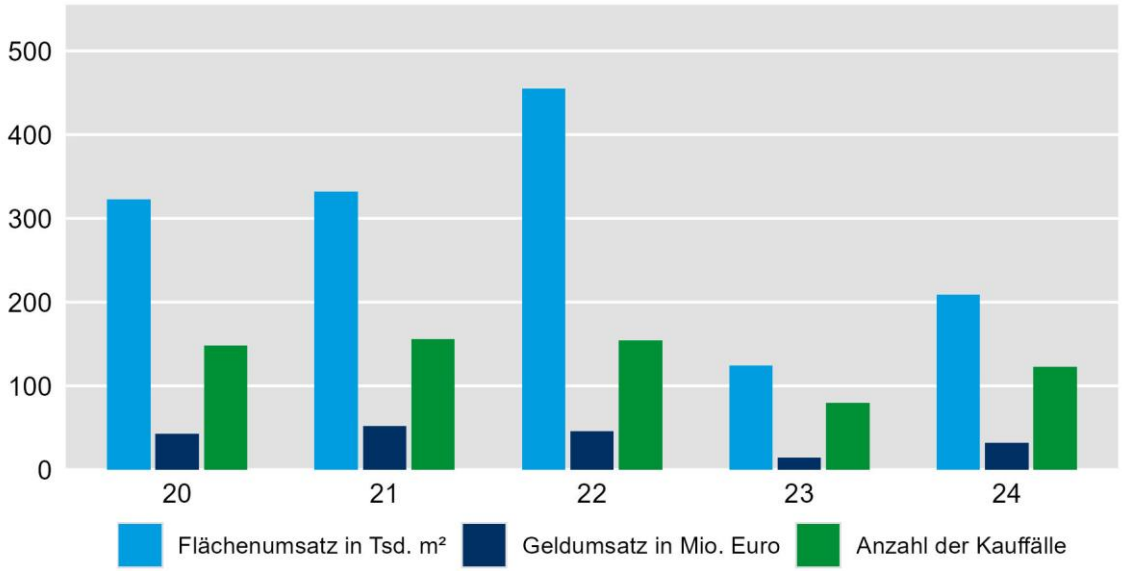


In den drei vorherigen Abbildungen wurden die Daten des Vorjahres auf den aktuellen Auswertestand aktualisiert.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für unbebaute Grundstücke stellt sich wie in der Abbildung 14 dar. Bei einer Anzahl von 123 Kauffällen wurden rd. 209 Tsd. Quadratmeter mit einem Gesamtwert von rd. 32 Mio. Euro umgesetzt. Die Umsatzentwicklung der detaillierten Teilmärkte ist ab dem Kapitel 4: Unbebaute Grundstücke beschrieben.

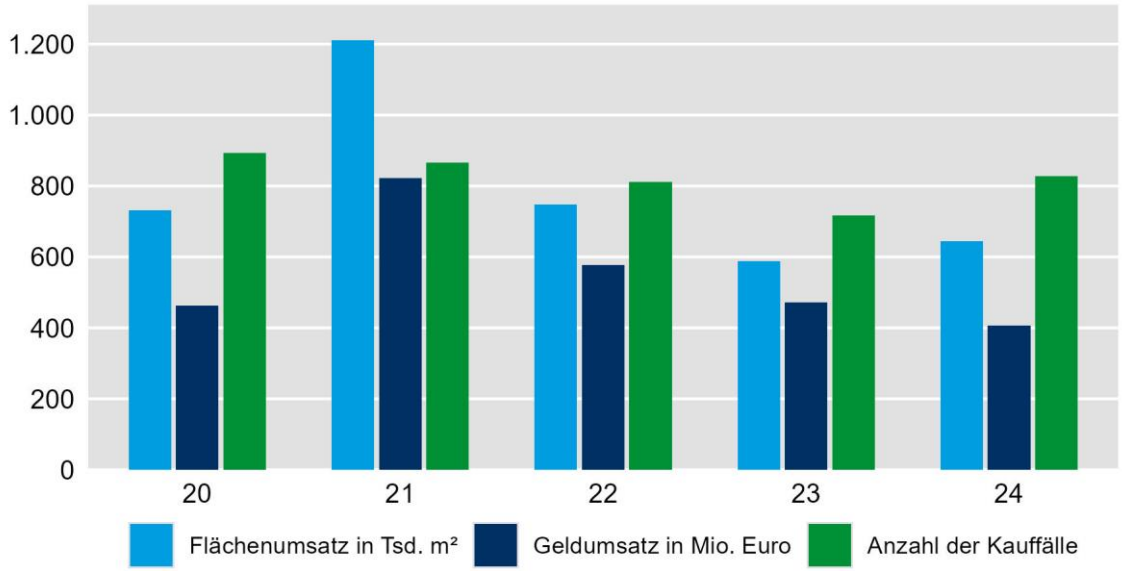
Abbildung 14: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke
seit 2020



3.3 Bebaute Grundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für bebaute Grundstücke stellt sich wie in der Abbildung 15 dar. Bei einer Anzahl von 828 Kauffällen wurden rd. 644 Tsd. Quadratmeter mit einem Gesamtwert von rd. 407 Mio. Euro umgesetzt. Die Umsatzentwicklung der detaillierten Teilmärkte ist im Kapitel 5: Bebaute Grundstücke beschrieben.

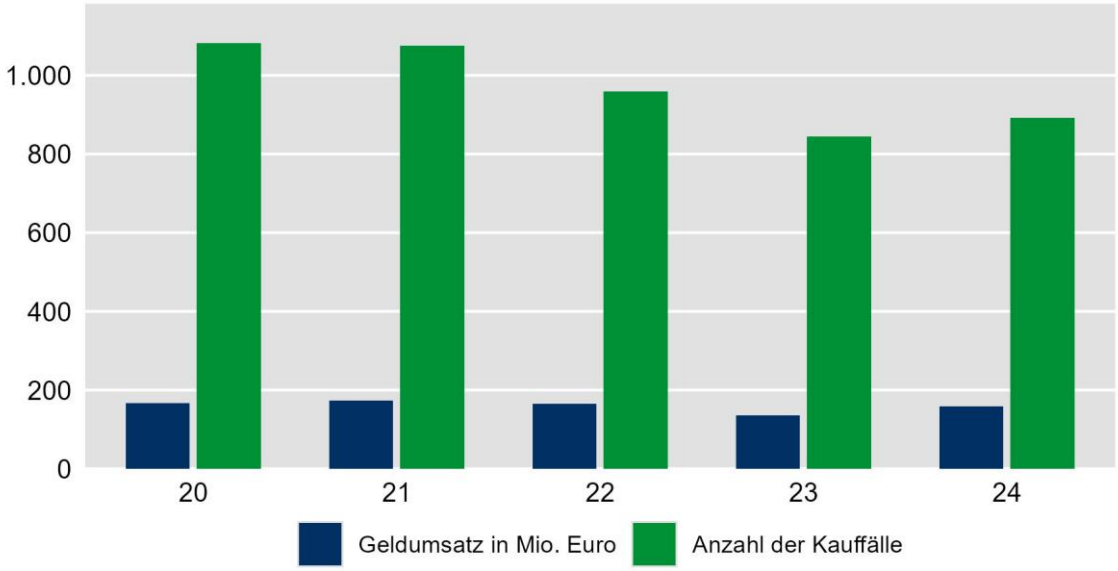
Abbildung 15: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke
seit 2020



3.4 Wohnungseigentum

Der Geldumsatz für Wohnungseigentum stellt sich wie in der Abbildung 16 dar. Bei einer Anzahl von 892 Kauffällen wurden rd. 158 Mio. Euro umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es einen Anstieg sowohl beim Geldumsatz (+ 17 %) als auch bei den Fallzahlen (+ 6 %).

Abbildung 16: Umsatzentwicklung Wohnungseigentum
seit 2020



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke ist in Tabelle 2 und Tabelle 3 ersichtlich. In dem Berichtszeitraum haben keine Neubestellungen von Erbbaurechten vorgelegen.

Tabelle 2: Erbbaurechte

Art	Anzahl		Flächenumsatz Tsd. m²		Geldumsatz Mio. Euro	
	2023	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**
Erbbaurecht, bebaut	22	28	13,04	13,36	5,86	9,22
Wohnungserbbaurecht	37	44			4,23	5,62
Teilerbbaurecht	2	6			0,01	0,07

Tabelle 3: Erbbaugrundstücke

Art	Anzahl		Flächenumsatz Tsd. m²		Geldumsatz Mio. Euro	
	2023	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**
Erbbaugrundstücke	1	7	0,18	1,94	0,07	0,68

3.6 Sonstiges

Im Auswertezeitraum wurden folgende Werte im Zuge von Zwangsversteigerungen erfasst:

Tabelle 4: Zwangsversteigerungen

Art	Anzahl		Flächenumsatz Tsd. m²		Geldumsatz Mio. Euro	
	2023	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**
Zwangsversteigerung, bebaut	7	9	4,95	9,97	2,54	4,56
Zwangsversteigerung, WE	12	11			0,57	0,79

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Wohnungsbau

Allgemeine Marktdaten

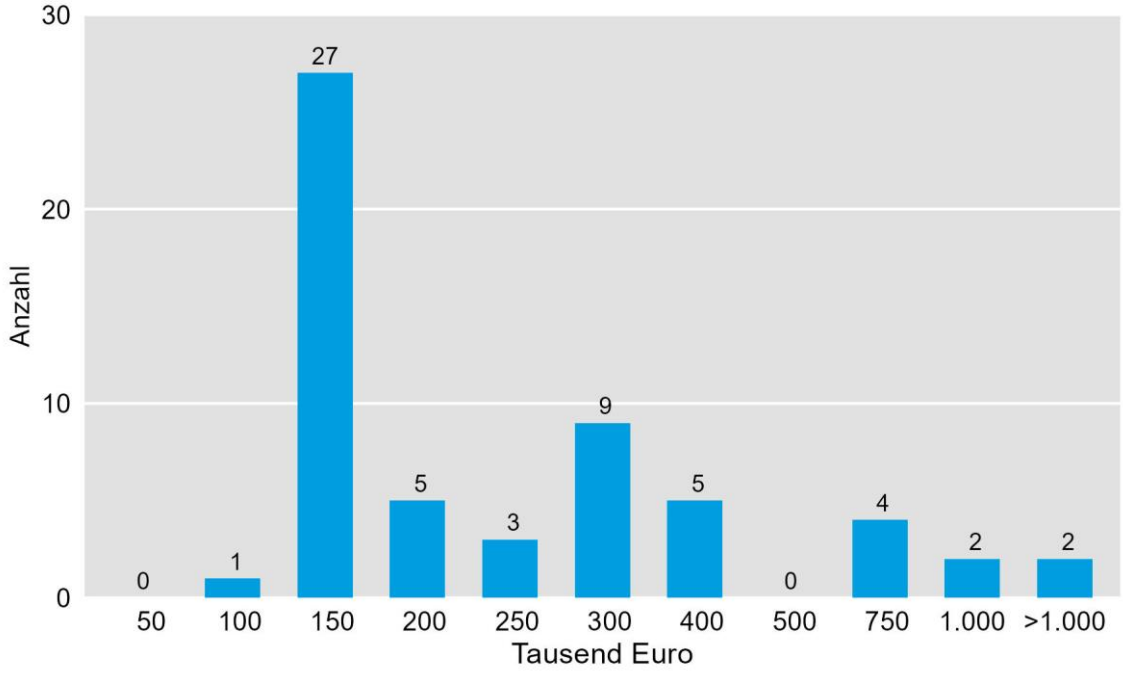
Grundlage der auf den nachfolgenden Seiten dargestellten Ergebnisse bilden die für den Berichtszeitraum bei der Geschäftsstelle eingegangenen und für eine Auswertung geeigneten Kaufverträge. Der individuelle Wohnungsbau und der Geschosswohnungsbau werden bei den folgenden Auswertungen zusammengefasst.
Die Anzahl der eingegangenen Kauffälle über unbebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr mit 123 Kauffällen deutlich gestiegen.
Die Zahl der Kauffälle über Wohnbauland hat sich mit 58 (2023: 29) verdoppelt. Dabei ergab sich ebenfalls ein Zuwachs sowohl beim Flächen- als auch beim Geldumsatz.
Für die Ermittlung der Durchschnittspreise wurden 2024 insgesamt 57 Kauffälle herangezogen. Davon entfielen 51 Fälle auf Wohnbauflächen sowie sechs Fälle auf unbebaute Gewerbeflächen.

Anzahl, Umsatz, Preis von unbebauten Wohnbaugrundstücken

Der Durchschnittspreis für Wohnbauland ist im Jahr 2024 mit 477 Euro/m² im Vergleich zum Vorjahr (445 Euro/m²) um 7 % gestiegen. Die Preise bewegen sich im Jahr 2024 in einer Spanne von 290 Euro/m² bis 820 Euro/m² gegenüber 225 Euro/m² bis 791 Euro/m² im Jahr 2023.

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

Abbildung 17: Verteilung der Kauffälle für unbebaute Wohnbaugrundstücke
Anzahl nach Preisgruppen



Die gezahlten Quadratmeterpreise für die zur Auswertung herangezogenen Wohnbauflächen hinsichtlich ihrer Häufigkeiten stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 18: Einteilung der Kauffälle unbebauter Wohnbaugrundstücke nach Euro/m²

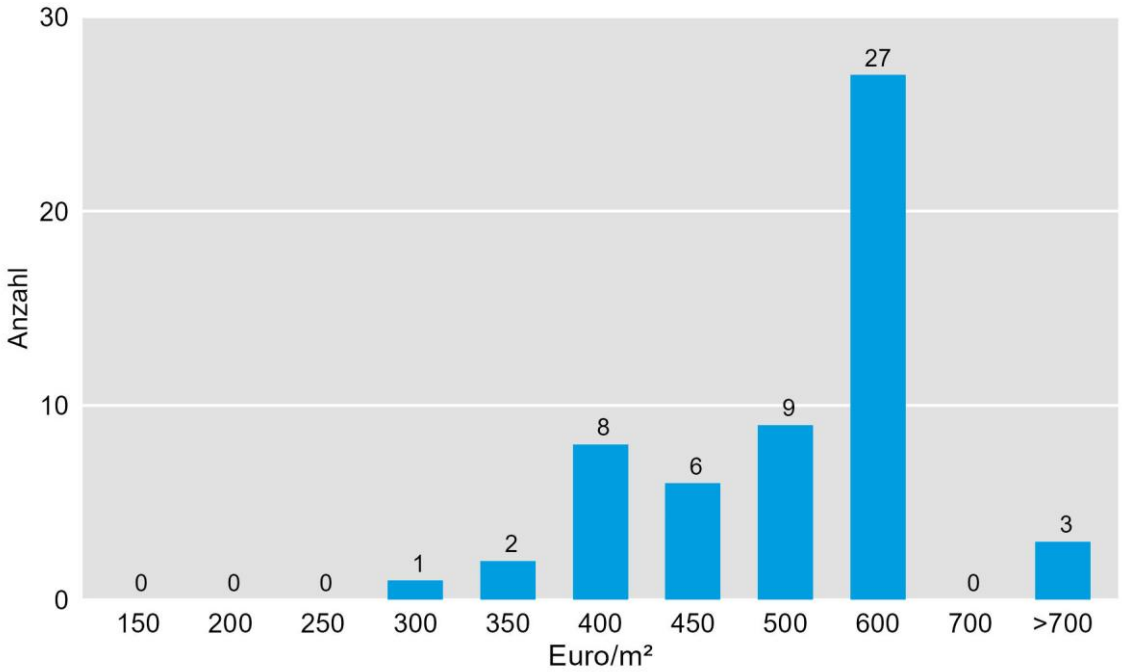


Tabelle 5 und Tabelle 6 zeigen Einzelgrößen (Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz, Durchschnittspreise) für unbebaute Grundstücke (Wohnbauland) im Vergleich zu 2023.

Tabelle 5: Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Grundstücksgröße m²	Anzahl		Flächenumsatz m²		Geldumsatz Euro	
	2023	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**
<= 200	2	0	368	0	228.000	0
201 - 300	5	21	1.194	5.536	1.190.000	2.675.100
301 - 500	10	16	4.109	6.224	2.323.520	2.814.663
501 - 700	4	7	2.283	4.053	1.087.640	1.876.040
701 - 1.200	1	5	975	3.989	585.000	1.899.000
1.201 - 2.000	4	4	5.784	5.796	2.095.000	2.470.000
> 2.000	3	5	8.725	22.135	1.416.000	7.713.825
Gesamt	29	58	23.438	47.733	8.925.160	19.448.628

Danach ergeben sich für das Jahr 2024 ein Gesamtumsatz von **19.448.628 Euro** sowie eine gesamte Verkaufsfläche von **47.733 m²**. Darin enthalten sind auch die Kauffälle, die aufgrund von Anhäufungen in einzelnen Lagen oder wegen der Kombination mit Werkverträgen nicht für die Berechnung der Durchschnittspreise berücksichtigt wurden.

Tabelle 6: Anzahl der Kauffälle und Durchschnittspreise
Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Grundstücksgröße m²	Anzahl		Durchschnittspreise Euro/m²	
	2023	**2024**	2023	**2024**
<= 200	0	0	-	-
201 - 300	2	21	514	489
301 - 500	9	16	501	446
501 - 700	4	6	462	520
701 - 1.200	1	4	647	455
1.201 - 2.000	4	1	453	485
> 2.000	3	3	290	484

Die Abbildung 19 bezieht sich auf den längerfristigen Vergleich von Flächen- und Geldumsatz sowie der Anzahl der Kauffälle.

Abbildung 19: Flächenumsatz, Geldumsatz und Anzahl im längerfristigen Vergleich
Unbebaute Wohnbaugrundstücke

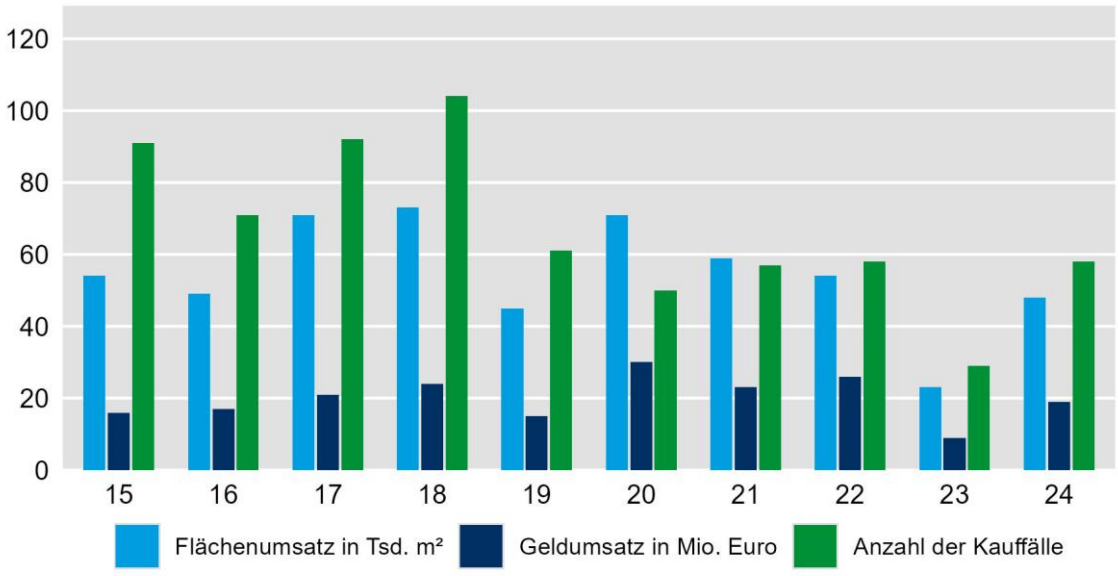
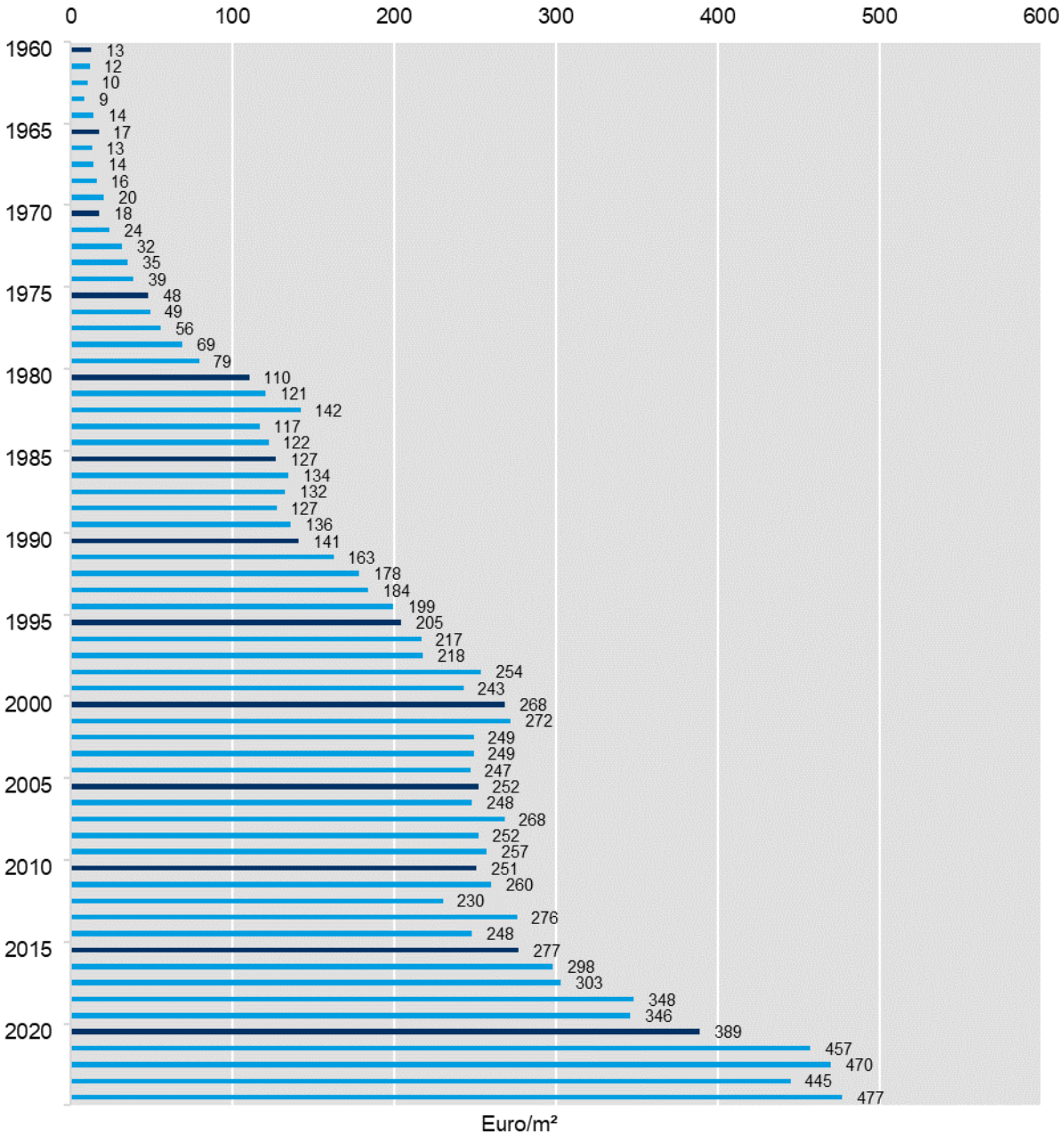
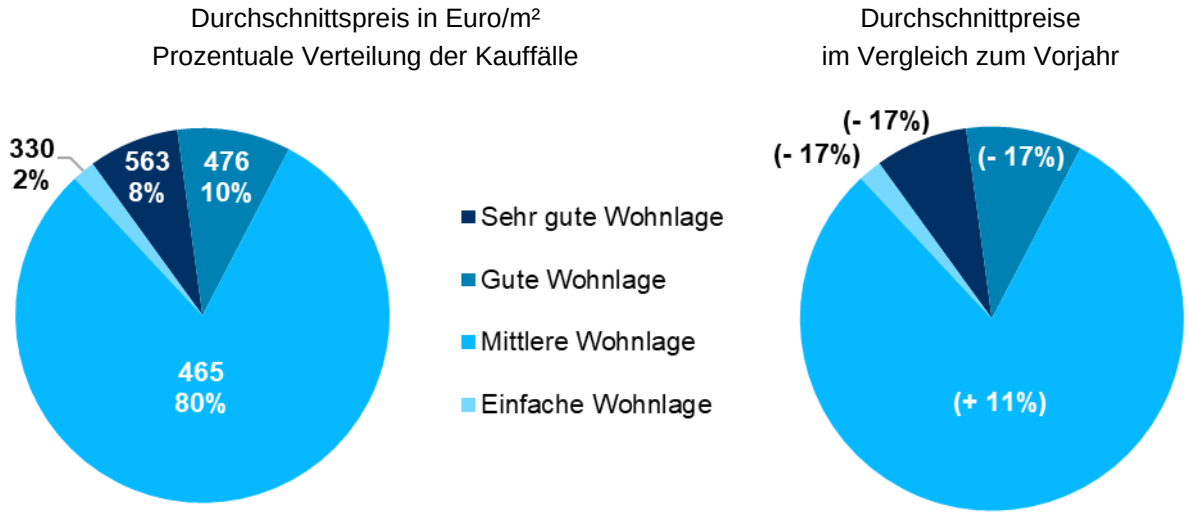


Abbildung 20: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke
in Euro/m²



Der preisbildende Einfluss der Wohnlage ist in der Abbildung 21 dargestellt.
Im Vergleich zum Vorjahr hat der prozentuale Anteil der Kauffälle in mittleren Wohnlagen stark zugenommen. Dieser macht mit 80 % einen Großteil aller Kauffälle aus. In sehr einfachen Lagen wurden keine Käufe getätigt.

Abbildung 21: Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke nach Wohnlagen



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

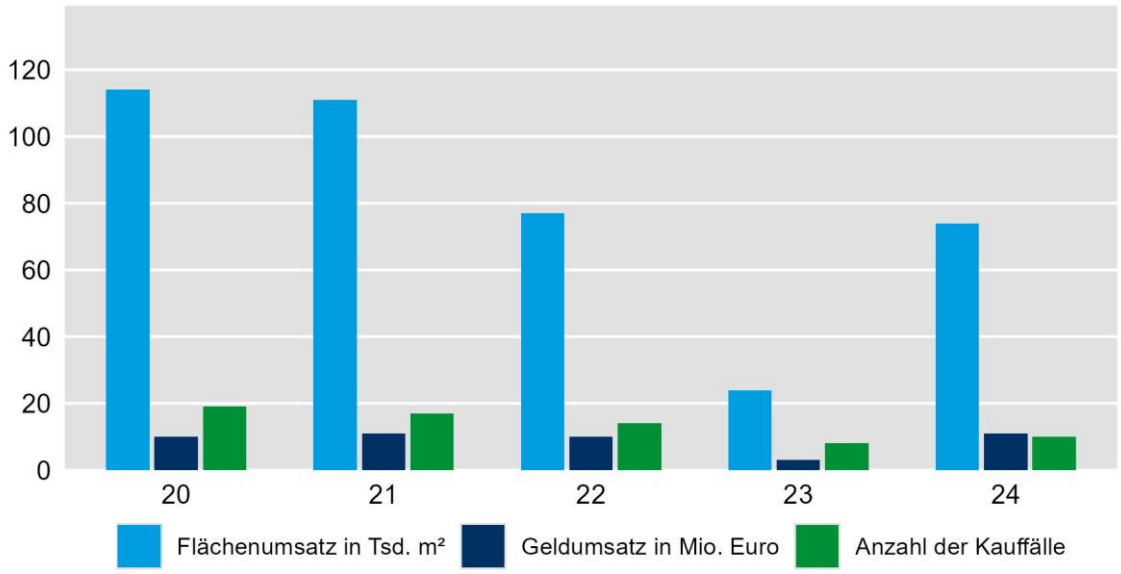
Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Geschosswohnungsbau sowie bei Geschäftsgrundstücken wird hier keine separate Auswertung vorgenommen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Anzahl, Umsatz und Preis von gewerblichen Bauflächen

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich im Bereich der gewerblichen Bauflächen einschließlich Sonderbauflächen insbesondere beim Flächenumsatz (rd. 73.920 m²) ein starker Anstieg von mehr als 200 %.

Abbildung 22: Umsatzentwicklung gewerblicher Bauflächen inkl. Sonderbauflächen
seit 2020



Aus dem Berichtszeitraum liegen zur Auswertung drei geeignete Kauffälle über gewerbliche Bauflächen vor. Der ermittelte Durchschnittspreis lag 2024 bei 72 Euro/m² bei einer Preisspanne von 54 Euro/m² bis 81 Euro/m² und Flächengrößen von 2.999 m² bis 6.163 m². In diesem Durchschnittspreis sind drei hochpreisige Kauffälle, die nicht dem klassischen Gewerbe entsprechen, die aber in Tabelle 7 dargestellt sind, nicht enthalten. Aufgrund der geringen Anzahl und der Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet ist dieser Durchschnittspreis allerdings nicht repräsentativ.

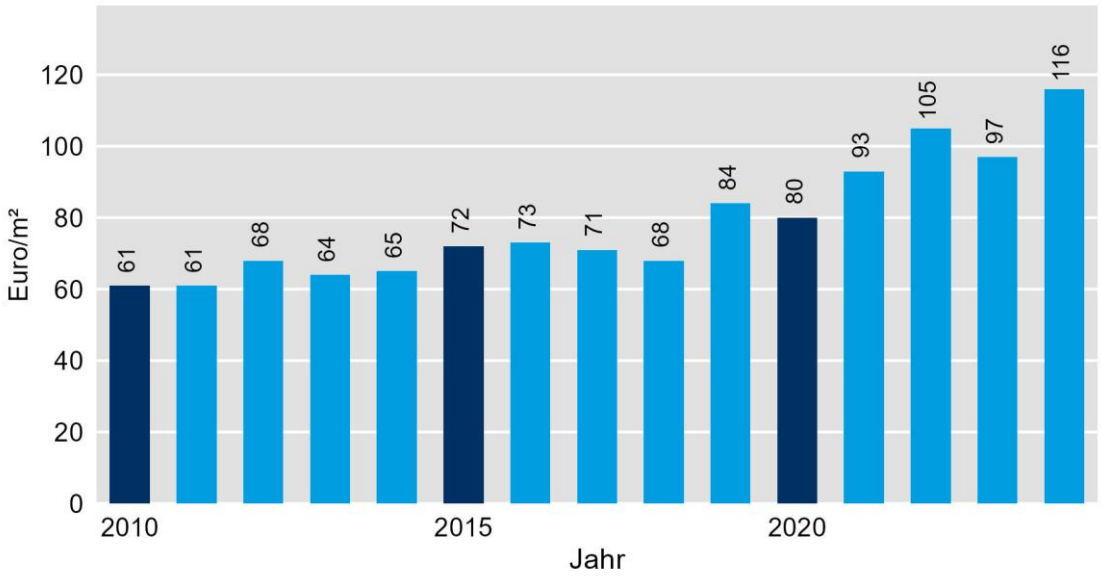
Tabelle 7: Gewerbeflächen im längerfristigen Vergleich ohne Sonderbauflächen

Jahrgang	Anzahl	Flächengrößen m²			Preis Euro/m²		
	n	Min.	Max.	∅	Min.	Max.	∅
2.015	16	870	10.818	3.400	*53*	*95*	***72***
2.016	14	204	3.540	1.657	*60*	*85*	***73***
2.017	24	59	64.363	6.579	*36*	*110*	***71***
2.018	12	1.220	31.500	5.701	*52*	*91*	***68***
2.019	10	507	32.715	9.087	*50*	*130*	***84***
2.020	13	1.363	22.455	5.475	*42*	*151*	***80***
2.021	17	554	20.532	6.100	*35*	*171*	***93***
2.022	13	1.328	8.354	3.922	*67*	*182*	***105***
2.023	5	1.175	5.306	3.108	*55*	*180*	***97***
2.024	6	2.999	25.508	10.068	*54*	*180*	***116***

*Die Durchschnittspreise aus den Jahren 2019 bis 2024 enthalten hochpreisige Kauffälle in einem neu entwickelten Gewerbegebiet, welche nicht dem klassischen Gewerbe entsprechen.

Weiterhin zeigt die Abbildung 23 die durchschnittlichen Baulandpreise für gewerbliche Bauflächen im längerfristigen Vergleich.

Abbildung 23: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Gewerbeflächen
in Euro/m²



Die Durchschnittspreise aus den Jahren 2019 bis 2024 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). Bei weniger als 2 Kauffällen wird in der folgenden Tabelle auf Werte verzichtet.

Tabelle 8: Sonderbauflächen im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	Flächengrößen m²			Preis Euro/m²		
	n	Min.	Max.	∅	Min.	Max.	∅
2.015	4	2.526	7.285	4.349	*85*	*140*	***111***
2.016	5	2.000	7.231	3.996	*90*	*140*	***114***
2.017	3	162	3.415	2.054	*100*	*180*	***160***
2.018	7	2.468	15.157	7.491	*121*	*181*	***153***
2.019	6	1.074	32.715	9.681	*100*	*180*	***135***
2.020	6	910	10.169	4.171	*120*	*200*	***160***
2.021	10	1.226	8.269	3.432	*99*	*201*	***154***
2.022	4	3.342	7.980	5.852	*109*	*212*	***178***
2.023	2	3.342	4.062	3.702	*112*	*181*	***146***
2.024	1	-	-	-	-	-	**-**

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden gem. § 3 (1) ImmoWertV die Flächen zugeordnet, die landwirtschaftlich nutzbar sind, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein. Bei der Beurteilung der Bodenpreise land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke werden sowohl typische Parameter der Bodenschätzung wie Bodenart und Entstehung, Klimastufen, Wasserverhältnisse und die daraus berechneten Wertzahlen für Acker- und Grünland, als auch Lage, Erschließung, Größe, Zuschnitt und Oberflächengestaltung berücksichtigt.
Weiterhin von entscheidender Bedeutung sind die Ausweisungen der vorhandenen Bauleitplanung und die dadurch vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten, wobei zu prüfen ist, inwieweit eine außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung den ausgewiesenen Kaufpreis möglicherweise beeinflusst hat.
Tabelle 9 gibt Flächen-, Geldumsatz und Quadratmeterpreise für landwirtschaftliche Flächen gem. § 3 (1) ImmoWertV im mehrjährigen Vergleich wieder.

Tabelle 9: Landwirtschaftliche Flächen im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz	Preis		
		m²	Euro	Euro/m²		
	n			Min.	Max.	ø
2011	-	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-	-
2014	4	92.669	373.276	4,00	4,80	4,03
2015	3	53.706	193.741	3,20	4,00	3,61
2016	1	2.870	14.350	5,00	5,00	5,00
2017	7	447.127	2.364.093	1,00	6,24	5,29
2018	1	13.100	50.000	3,82	3,82	3,82
2019	3	39.764	259.252	5,75	7,02	6,52
2020	3	110.371	594.414	4,14	6,50	5,60
2021	2	204.398	1.018.242	4,98	5,21	4,98
2022	3	62.489	326.162	3,25	5,74	4,79
2023	2	40.479	182.156	4,50	4,50	4,50
2024	-	-	-	-	-	-

Im Jahr 2024 sind bei der Geschäftsstelle keine geeigneten Kaufverträge über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke eingegangen. 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/m²	bis	7,00	Euro/m²
Wald/Forst (inkl. Aufwuchs)	1,00	Euro/m²	bis	2,00	Euro/m²

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

Hinweis: Gemäß § 14 (4) ImmoWertV enthalten Bodenrichtwerte keinen Wertanteil für den Aufwuchs. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen enthalten daher seit dem 01.01.2022 keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Nach § 3 (2) der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (z. B. Beschaffenheit, Lage) eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Fläche im gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP), auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.
Im Jahr 2024 wurde kein Kaufvertrag über Bauerwartungsland registriert. Aufgrund der fehlenden Vertragsabschlüsse in den vergangenen Jahren können zu diesem Teilmarkt keine näheren Aussagen getroffen werden.

Rohbauland

Nach § 3 (3) der ImmoWertV handelt es sich bei Rohbauland um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist und die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
In den Jahren 2023 und 2024 wurden keine Kaufverträge über Rohbauland registriert.
Bei einer Untersuchung aller Kaufverträge über Rohbauland in den Berichtszeiträumen 2018 bis 2022 ergibt sich ein Mittelwert von 259 Euro/m²; das entspricht 55 % des durchschnittlichen Kaufpreises für baureifes Wohnbauland bzw. 78 % vom Durchschnittswert der zugehörigen Bodenrichtwerte.

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

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

Arrondierungsflächen

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

Im Jahr 2024 wurden 33 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 von 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 seit dem 01.01.2020 0,30 Euro/m²/Jahr.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

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

4.7.2 Das Informationssystem BORIS.NRW

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

Link: www.boris.nrw.de

Dazu gehören unter anderem folgende Informationen:

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

4.7.3 Bodenrichtwertübersichten

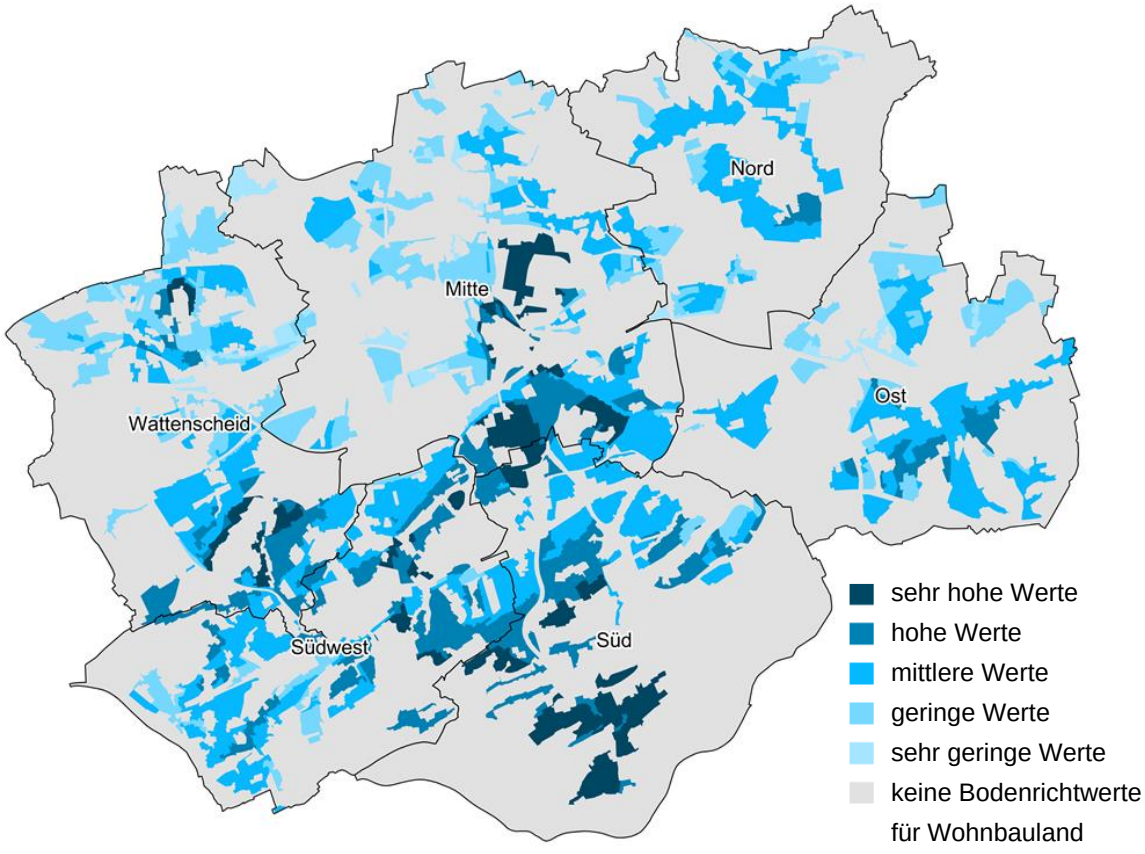
In seiner Sitzung im Februar 2025 hat der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum die Bodenrichtwerte nach dem Auswertungsstand der Kaufpreise unbebauter Grundstücke zum 01.01.2025 ermittelt und beschlossen.
Auf Grundlage des § 196 Abs. 1 BauGB sowie des § 37 Abs. 6 GrundWertVO NRW hat der Gutachterausschuss 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/m²	Mittlere Lage Euro/m²	Einfache Lage Euro/m²
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau, ebf			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350 - 800 m²	510	400	315
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche 250 - 500 m²	510	400	315
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m²	565	440	350
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau, ebf			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V)	505	395	295
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung, ebf			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	85	65	55

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

Abbildung 24: Übersicht der Bodenrichtwerte für Wohnbebauung
gestaffelt nach ihren Werten



4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

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

4.7.5 Indexreihen

Entsprechend der Vorschrift des § 18 der ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Hilfe von Indexreihen zu erfassen und wiederzugeben.
Am Beispiel der folgenden Baulandpreisindexreihe wird die Entwicklung einer solchen Indexreihe exemplarisch dargelegt. Grundlage für diese Indexreihe bilden die durchschnittlichen Baulandpreise für Wohnbaugrundstücke aus den Jahren 1960 bis 2023. 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 2020 ergab sich zum Beispiel folgender Wert:

2019	2020	2021
346 Euro/m²	389 Euro/m²	457 Euro/m²

$$(346\ Euro/m^2\ + 2 * 389\ Euro/m^2\ + 457\ Euro/m^2\ )/4 = 395{,}25\ Euro/m^2$$

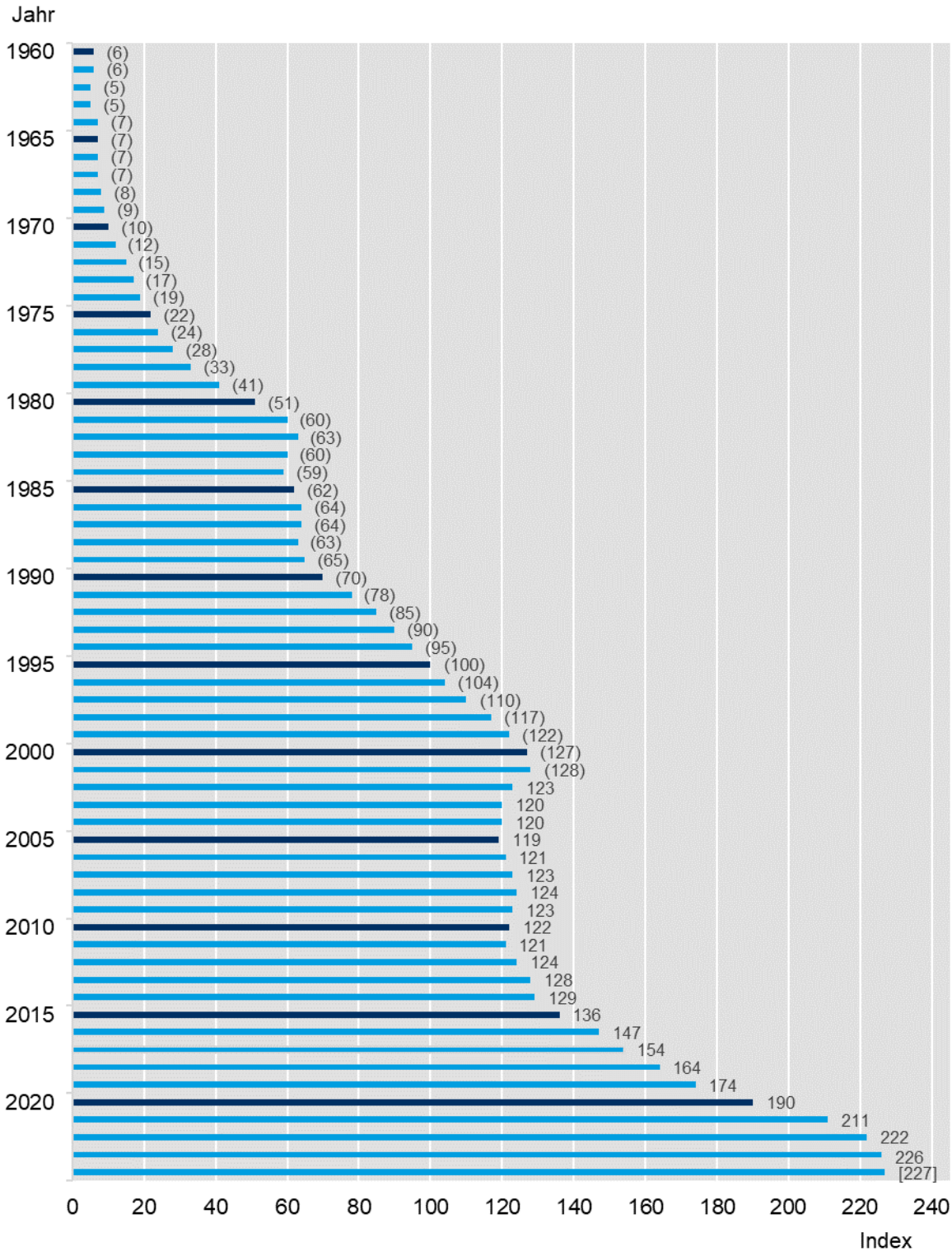
Durch dieses Verfahren wird ein harmonisierter Verlauf der Indexreihe erreicht.
Um im weiteren Verlauf die Indexzahlen berechnen zu können, wird ein Basisjahr, hier 1995 mit der Bezugsgröße 100, festgelegt.
Die übrigen Indexzahlen lassen sich mithin wie folgt berechnen:

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

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 25 in runden Klammern ( ) dargestellt. Der Baulandpreisindex bleibt trotz des steigenden durchschnittlichen Baulandpreises (Abbildung 20) aufgrund der Lagennormierung relativ konstant.

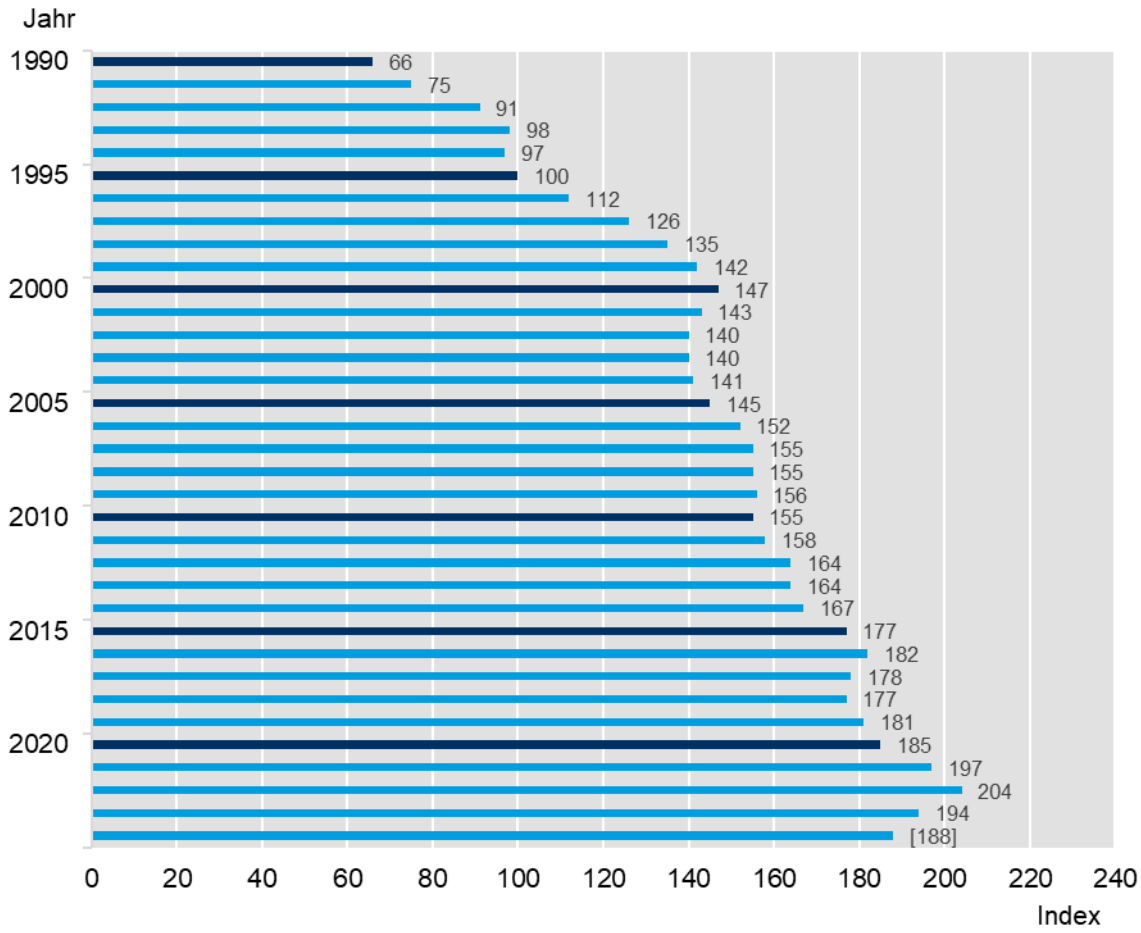
Abbildung 25: Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke, Basisjahr 1995 = 100



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

Die Abbildung 26 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.
Die Anwendung dieses Indexes ist aufgrund der äußerst geringen Anzahl an Kaufverträgen im Einzelfall sachverständig abzuwägen.

Abbildung 26: Baulandpreisindex für gewerbliche Bauflächen, Basisjahr 1995 = 100



Die hochpreisigen Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2024, die den Durchschnittswert in Tabelle 7 sowie Abbildung 23 beeinflusst haben, wurden hier nicht berücksichtigt.

5 Bebaute Grundstücke

Die im Kapitel 3.3 dargestellten Gesamtumsätze des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“ stellen sich in ihren untergeordneten Märkten wie folgt dar:

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Auswertungsergebnisse dieses Marktes sind in der Tabelle 11 (S. 38) bis Tabelle 13 (S. 40) dargestellt; dabei wurde eine Aufteilung in die drei Teilmärkte

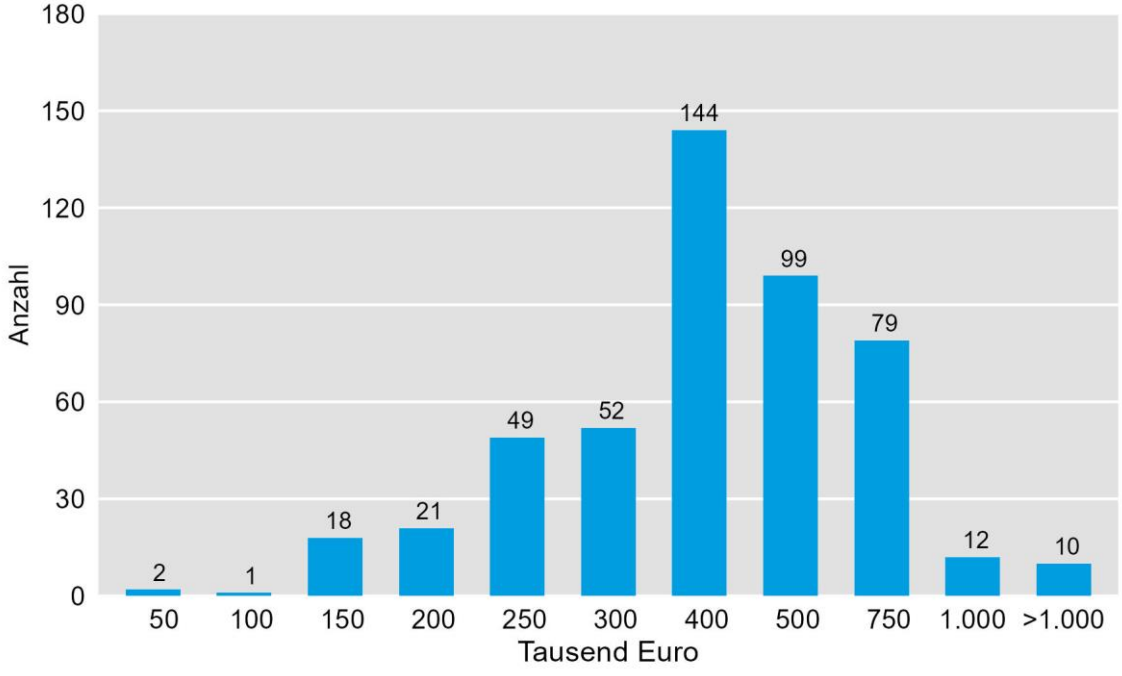
Reihenmittelhäuser	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorgenommen, da zwischen den einzelnen Teilmärkten Preisunterschiede festzustellen sind.
Insgesamt wurde für den Markt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ für das Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg sowohl bei den Fallzahlen (+ 14 %) als auch beim Geldumsatz (+ 12 %) 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 die Preisentwicklungen uneinheitlich. Während die Preise in der Rubrik „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ gefallen sind, sind in der Kategorie „Reihenendhäuser und Doppelhaushälften“ überwiegend steigende Preise zu verzeichnen. Bei den „Reihenmittelhäusern“ ist das Preisniveau insgesamt konstant geblieben. Bei den Neubauten ist insgesamt ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen. Die Häuser in den typischen Siedlungslagen (Wfl. ≤ 90 m²) sind einer gesonderten Betrachtung unterzogen worden.

Die Abbildung 27 zeigt die Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisgruppen.

Abbildung 27: Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften,
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Anzahl nach Preisgruppen



5.1.1 Durchschnittspreise

Bei der Auswertung wurden nur Objekte mit einer Wohnfläche > 90 m² berücksichtigt. **Die Preise pro m² Wohnfläche beinhalten den Bodenwertanteil.** Grobe Ausreißer wurden aus der Auswertung ausgeschlossen. Somit liegen Kaufpreise auch außerhalb der aufgeführten Grenzen. Bei weniger als drei Kauffällen werden keine weiteren Daten angegeben und die fehlenden Werte mit einem Spiegelstrich dargestellt.

Reihenmittelhäuser

Tabelle 11: Durchschnittliche Preise für Reihenmittelhäuser
in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr	Anzahl		∅ Gfl.	∅ Wfl.	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis		Kaufpreis		
			m²	m²	Euro	Euro/m²		Euro/m²		
	2023	**2024**				2023	**2024**	Min.	Max.	s
vor 1950	13	**8**	243	116	**275.000**	2.190	**2.300**	*1.030*	*3.430*	*750*
1950 - 1974	36	**37**	262	125	**292.000**	2.470	**2.350**	*1.250*	*3.560*	*580*
1975 - 1994	23	**24**	209	137	**363.000**	2.620	**2.670**	*1.710*	*3.710*	*520*
1995 - 2009	8	**17**	160	126	**420.000**	2.850	**3.320**	*2.400*	*4.460*	*620*
2010 - 2023	4	**3**	179	145	**445.000**	3.990	**3.040**	*2.940*	*3.170*	*110*
Neubau	3	**3**	157	151	**549.000**	3.310	**3.630**	*3.620*	*3.640*	*10*

Abbildung 28: Darstellung der Kaufpreisspannen für Reihenmittelhäuser
Mittelwert – s – Min/Max

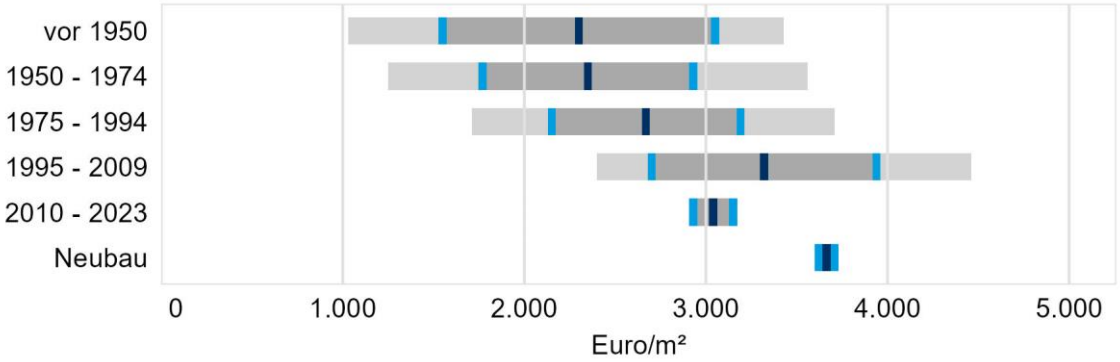
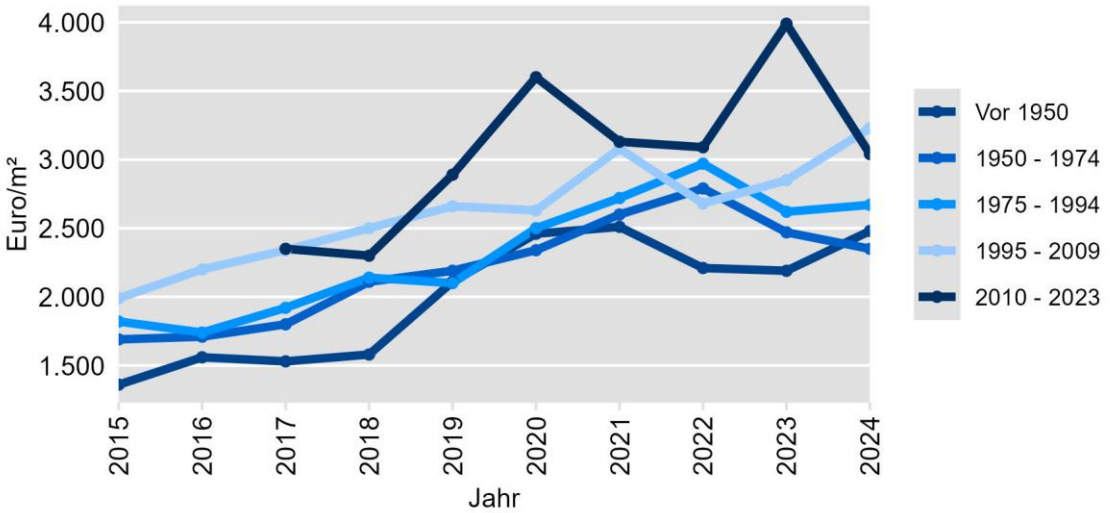


Abbildung 29: Durchschnittliche Preise für Reihenmittelhäuser
im längerfristigen Vergleich in Euro pro m² Wohnfläche



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

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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

Baujahr	Anzahl		∅ Gfl.	∅ Wfl.	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis		Kaufpreis		
			m²	m²	Euro	Euro/m²		Euro/m²		
	2023	**2024**				2023	**2024**	Min.	Max.	s
vor 1950	57	**66**	432	137	**299.000**	2.250	**2.190**	*860*	*3.780*	*640*
1950 - 1974	77	**80**	435	143	**389.000**	2.640	**2.780**	*1.230*	*3.930*	*610*
1975 - 1994	34	**42**	352	146	**449.000**	3.020	**3.050**	*1.860*	*4.170*	*590*
1995 - 2009	14	**18**	253	124	**427.000**	3.280	**3.450**	*2.390*	*4.400*	*600*
2010 - 2023	4	**6**	370	182	**819.000**	4.080	**4.450**	*3.370*	*5.190*	*720*
Neubau	3	**2**	278	147	**581.000**	3.720	**3.900**	*3.780*	*4.020*	*180*

Abbildung 30: Darstellung der Kaufpreisspannen für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
Mittelwert – s – Min/Max

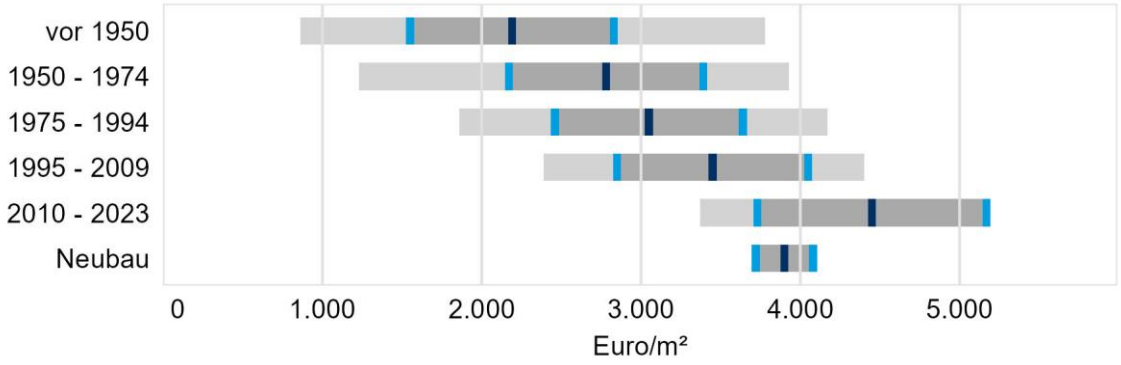
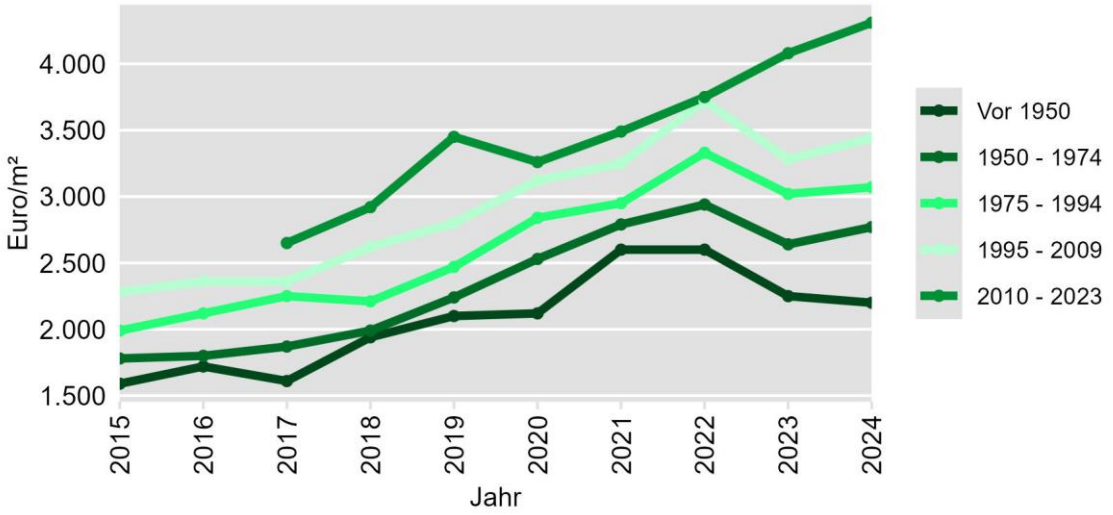


Abbildung 31: Durchschnittliche Preise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
im längerfristigen Vergleich in Euro pro m² Wohnfläche



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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Baujahr	Anzahl		∅ Gfl.	∅ Wfl.	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis		Kaufpreis		
			m²	m²	Euro	Euro/m²		Euro/m²		
	2023	**2024**				2023	**2024**	Min.	Max.	s
vor 1920	13	**22**	627	157	**270.000**	1.910	**1.750**	*830*	*3.010*	*720*
1920 - 1949	14	**18**	602	188	**313.000**	2.570	**1.670**	*610*	*2.830*	*580*
1950 - 1974	43	**47**	739	190	**523.000**	3.000	**2.780**	*1.080*	*4.530*	*810*
1975 - 1994	8	**16**	687	198	**587.000**	3.490	**3.040**	*1.360*	*4.460*	*950*
1995 - 2009	4	**10**	640	188	**734.000**	3.860	**3.760**	*2.770*	*5.050*	*860*
2010 - 2023	3	**4**	342	153	**647.000**	5.780	**4.140**	*4.060*	*4.260*	*100*
Neubau	1	**1**	-	-	**-**	-	**-**	-	-	-

Abbildung 32: Darstellung der Kaufpreisspannen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Mittelwert – s – Min/Max

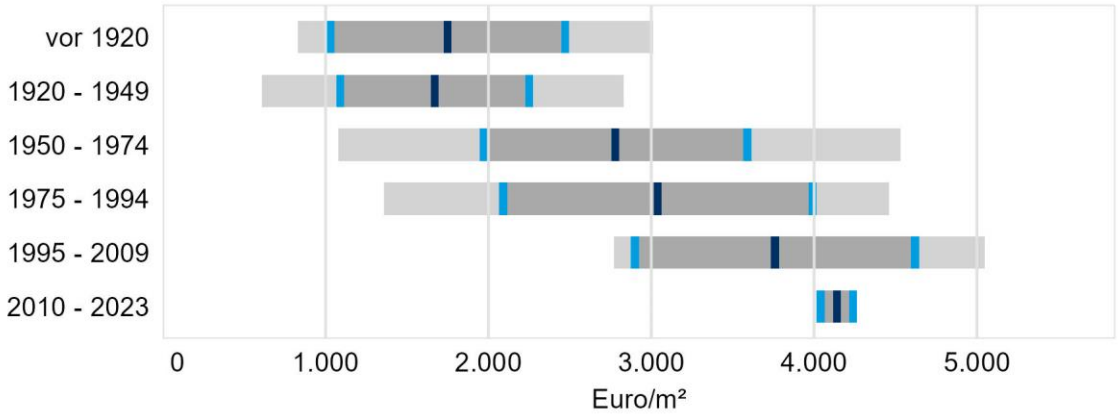
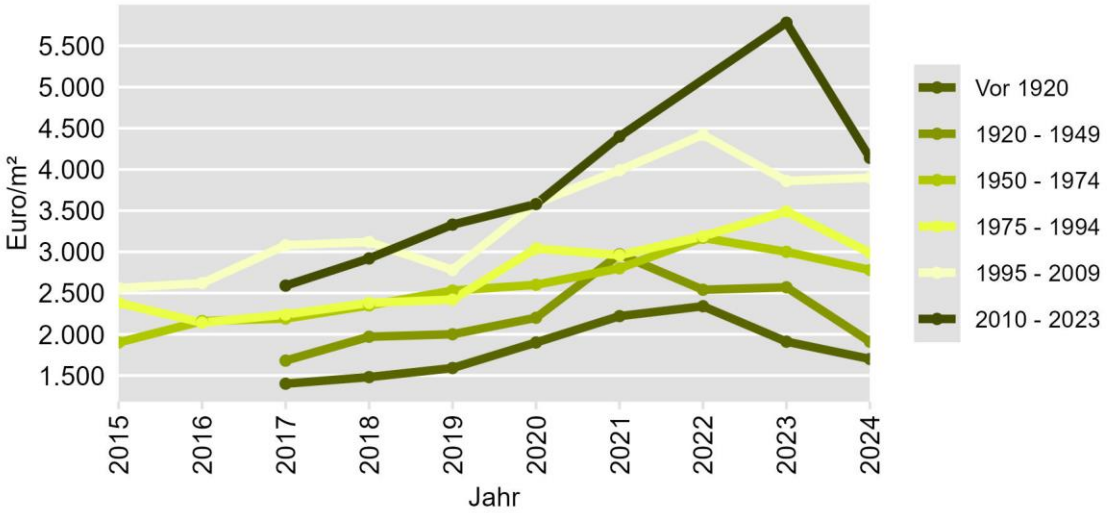


Abbildung 33: Durchschnittliche Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
im längerfristigen Vergleich in Euro pro m² Wohnfläche

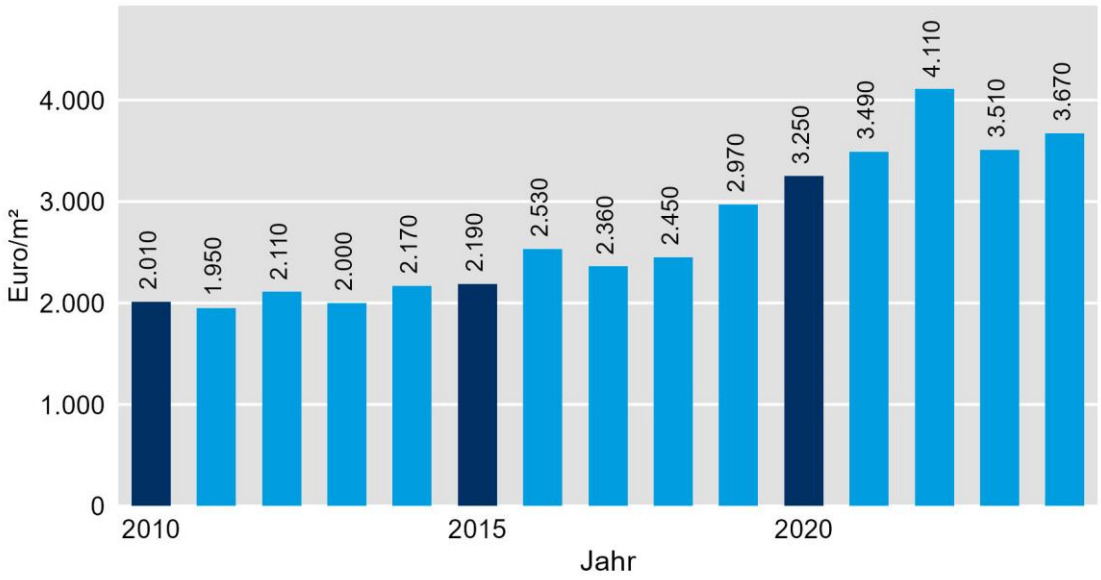


Die nicht vollständig abgebildeten Baujahresgruppen wurden erstmalig im Grundstücksmarktbericht 2018 gebildet.

Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Entwicklung der Durchschnittspreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) ist in Abbildung 34 dargestellt. Diese zeigt einen leichten Anstieg des Durchschnittspreises für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2024 mit 3.670 Euro/m² gegenüber 3.510 Euro/m² im Jahr 2023 um ca. 5 %. Der Durchschnittswert des Jahres 2022 in Höhe von 4.110 Euro/m² ist durch Verkäufe aus einer hochpreisigen Baumaßnahme geprägt. Eine Trendentwicklung ist aus dem Anstieg des Durchschnittspreises nicht abzuleiten.

Abbildung 34: Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften,
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Durchschnittspreise in Euro pro m² Wohnfläche



Siedlungshäuser

Die in diesem Marktsegment gehandelten Objekte weisen folgende Charakteristiken auf:

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

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

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

Aus Tabelle 14 wird ersichtlich, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis für derartige Siedlungshäuser im Jahr 2024 im Vergleich zu 2023 ungefähr gleich ist.

Tabelle 14: Siedlungshäuser im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	∅ Gfl.	∅ Wfl.	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis		
		m²	m²	Euro	Euro/m²	Euro/m²		
	n					Min.	Max.	s
2.015	28	333	81	138.900	**1.730**	*1.310*	*2.270*	*260*
2.016	44	323	80	141.700	**1.750**	*1.020*	*2.550*	*370*
2.017	38	343	80	148.300	**1.860**	*1.400*	*2.440*	*250*
2.018	42	322	81	169.700	**2.100**	*1.470*	*2.850*	*390*
2.019	23	301	80	188.300	**2.360**	*1.750*	*3.070*	*410*
2.020	29	304	80	206.900	**2.590**	*1.890*	*3.410*	*430*
2.021	32	328	81	223.000	**2.740**	*2.030*	*3.680*	*430*
2.022	37	272	77	232.900	**3.050**	*2.210*	*4.380*	*570*
2.023	43	318	79	225.000	**2.800**	*1.290*	*4.420*	*700*
2.024	44	315	78	223.000	**2.820**	*1.650*	*4.410*	*630*

5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Immobilienrichtwerte sind unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.
Informationen zu den zugrunde gelegten Merkmalen der bebauten Grundstücke sind im Kapitel 8.3 erläutert.
Zum Stichtag 01.01.2017 erfolgte erstmals der Beschluss der Immobilienrichtwerte für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** sowie für **Doppel- und Reihenhäuser**.
Die Beschreibung der Normobjekte und Umrechnungskoeffizienten für die Teilmärkte „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Doppel- und Reihenhäuser“ stellt sich wie folgt dar:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Baujahr	1965
Grundstücksgröße	601 – 800 m²
Wohnfläche	151 – 175 m²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Gebäudestandard	mittel
Keller	vorhanden
Gebäudeart	Einfamilienhaus

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

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

Aus Startansicht:

Aus Kartenansicht:

Bei der Anwendung ist der entsprechende Teilmarkt zu beachten.

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

Tabelle 15: Umrechnungskoeffizienten
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs-koeffizient
Baujahr		1900	0,85
		1910	0,84
		1920	0,84
		1930	0,85
		1940	0,88
		1950	0,92
		1960	0,97
		1965	1,00
		1970	1,03
		1980	1,11
		1990	1,21
		2000	1,31
		2010	1,43
		2022	1,59
Grundstücksgröße	m²	bis 350	0,82
		351-450	0,95
		451-600	0,96
		601-800	1,00
		801-1000	1,08
		über 1000	1,12
Wohnfläche	m²	bis 110	1,33
		111-130	1,12
		131-150	1,10
		151-175	1,00
		176-200	0,92
		201-250	0,89
		über 250	0,73
Modernisierungstyp		baujahrtypisch (nicht mod.)	1,00
		teilmodernisiert	1,14
		neuzeitlich	1,23
Gebäudestandard		sehr einfach / einfach	0,90
		mittel	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,12
Keller		vorhanden	1,00
		nicht vorhanden	0,84
Gebäudeart		Einfamilienhaus	1,00
		Zweifamilienhaus	0,94

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

Hinweis

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

*UK = (coeff2 * Bj² + coeff1 * Bj + inter) / norm*

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

UK	Umrechnungskoeffizient
Bj	Baujahr
inter	252,8951554
coeff1	-0,263205824
coeff2	6,87212845E-05
norm	1,044053688

Doppel- und Reihenhäuser

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

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

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

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

Aus Startansicht:

Aus Kartenansicht:

Bei der Anwendung ist der entsprechende Teilmarkt zu beachten.

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

Tabelle 16: Umrechnungskoeffizienten

Doppel- und Reihenhäuser

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs-koeffizient
Baujahr		1900	0,85
		1910	0,86
		1920	0,87
		1930	0,88
		1940	0,91
		1950	0,94
		1960	0,98
		1965	1,00
		1970	1,02
		1980	1,08
		1990	1,14
		2000	1,21
		2010	1,29
		2022	1,39
Grundstücksgröße	m²	bis 150	0,87
		151-250	0,94
		251-350	1,00
		351-450	0,99
		451-600	1,03
		601-800	1,10
		über 800	1,07
Wohnfläche	m²	bis 90	1,14
		91-110	1,08
		111-130	1,00
		131-150	0,93
		151-180	0,85
		über 180	0,73
Modernisierungstyp		baujahrtypisch (nicht mod.)	1,00
		teilmodernisiert	1,14
		neuzeitlich	1,24
Gebäudestandard		sehr einfach / einfach	0,96
		mittel	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,11
Keller		vorhanden	1,00
		nicht vorhanden	1,04
Gebäudeart		Einfamilienhaus	1,00
		Zweifamilienhaus	0,97
Ergänzende Gebäudeart		Reihenmittelhaus	0,92
		Doppelhaushälfte	1,00
		Reihenendhaus	1,00

Die Merkmale des Normobjektes sind blau markiert. Informationen zu den Merkmalen finden sich im Kapitel 8.3. Der Umrechnungskoeffizient für einen nicht vorhandenen Keller erscheint mit einem Aufschlag von 4% ungewöhnlich, ist aber das Ergebnis der erfolgten Regressionsberechnung. Seine Anwendung erfolgt unter sachverständigen Abwägungen.

Hinweis

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

UK = (coeff2 x Bj² + coeff1 x Bj + inter) / norm

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

UK	Umrechnungskoeffizient
Bj	Baujahr
inter	146,6069532
coeff1	-0,153151786
coeff2	4,02505957E-05
norm	1,080300584

5.1.3 Indexreihen

Mit der Entwicklung der Immobilienrichtwerte wurden Umrechnungskoeffizienten entwickelt, die es ermöglichen, Kaufpreise bebauter Grundstücke zu normieren. Zusätzlich dazu wird eine Lagenormierung vorgenommen. Mit Hilfe der normierten Kaufpreise pro m² Wohnfläche lassen sich Indizes ableiten. Die Ermittlung 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 35: Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

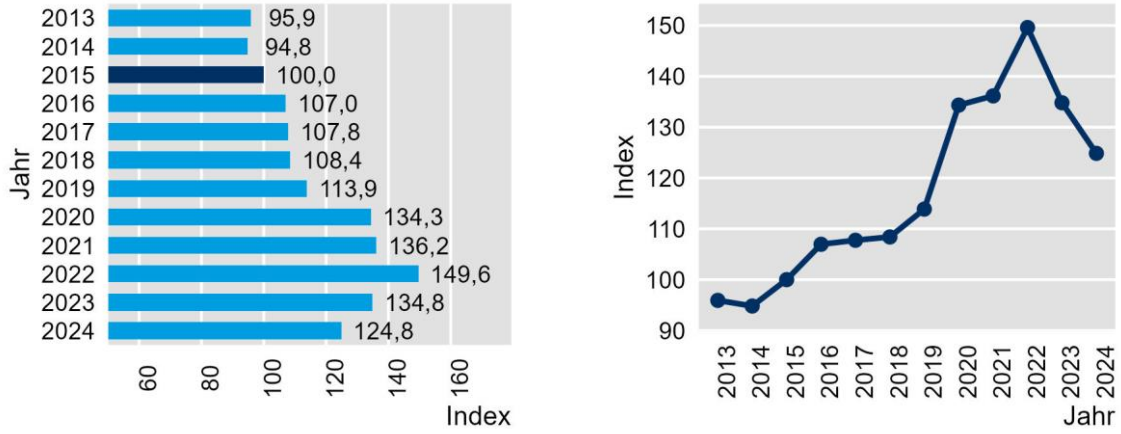
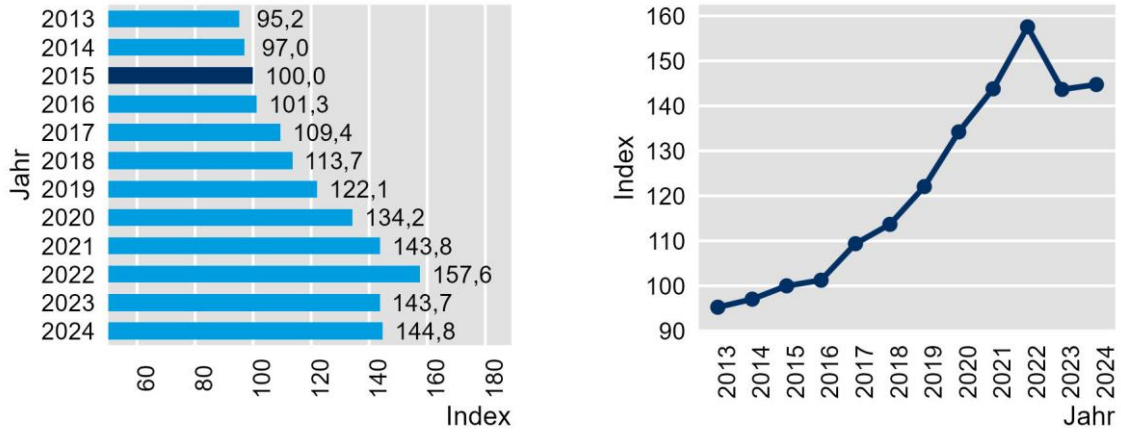


Abbildung 36: Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser



5.1.4 Sachwertfaktoren

Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden gemäß § 21 Absatz 3 ImmoWertV Sachwertfaktoren aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten berechnet.
Es wird eine Unterteilung in Teilmärkte vorgenommen (siehe Kapitel 5.1: Ein- und Zweifamilienhäuser).
Die Einteilung der Lagen stellt sich in Bezug auf die Bodenrichtwerte folgendermaßen dar:

Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Bodenrichtwert über 440 Euro/m²	Bodenrichtwert 360 bis 440 Euro/m²	Bodenrichtwert unter 360 Euro/m²

Der Auswertung liegen insgesamt 847 Kauffälle aus den vergangenen zwei Berichtszeiträumen über **Ein- und Zweifamilienhäuser** zugrunde.
Bei Anwendung des Sachwertverfahrens können die errechneten Ergebnisse mit den durch diese statistische Untersuchung ermittelten Zu- bzw. Abschlägen gemäß Tabelle 17 korrigiert werden. In Einzelfällen kann von diesen Werten begründet abgewichen werden.
Liegt der Sachwert außerhalb des mit einem Sachwertfaktor belegten Bereiches (z. B. ein Reihenendhaus in mittlerer Lage mit einem Sachwert von 100.000 Euro), so ist eine gesonderte Beurteilung hinsichtlich der Marktlage notwendig, da sich derartige Objekte deutlich vom Vergleichsmaterial unterscheiden.
Die in Tabelle 17 rot dargestellten Faktoren wurden aus sehr geringen Datenmengen ermittelt.
Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist im Kapitel 8.1 beschrieben.

Abbildung 37: Räumliche Darstellung der Lagen im Stadtgebiet

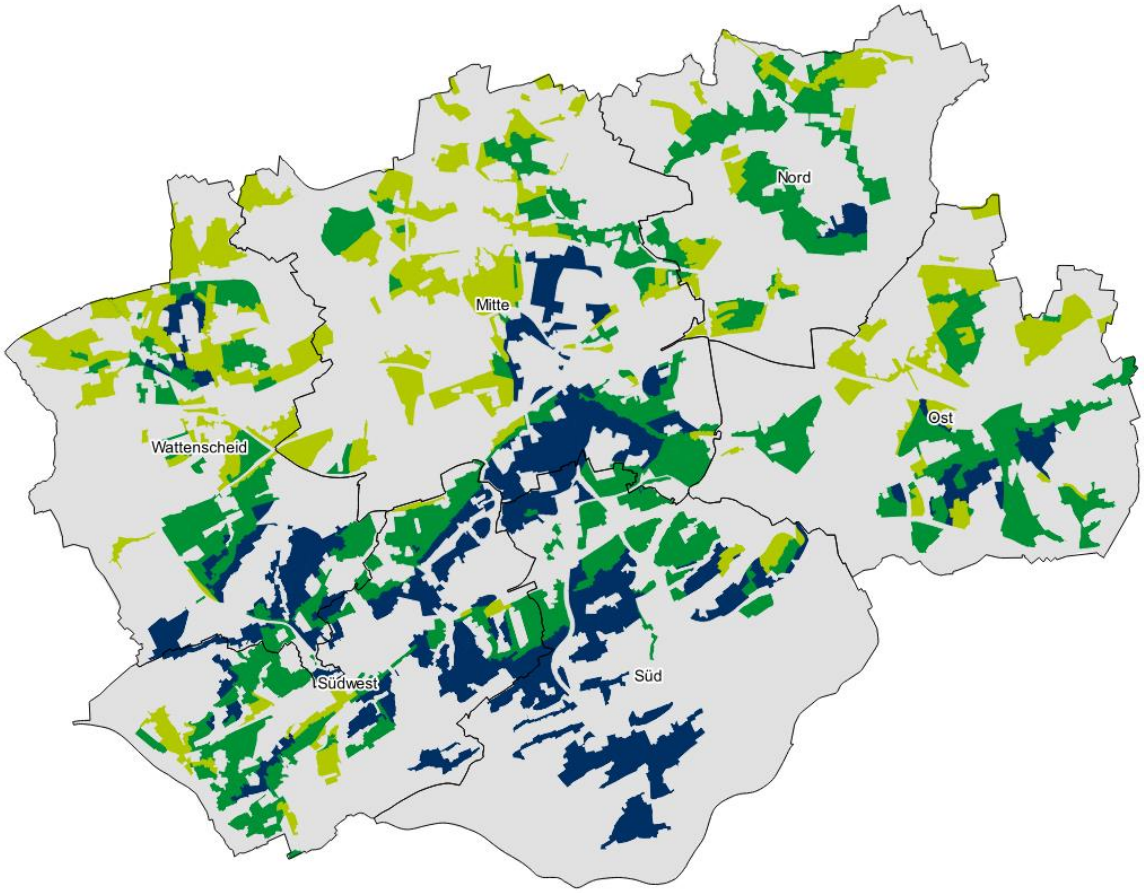
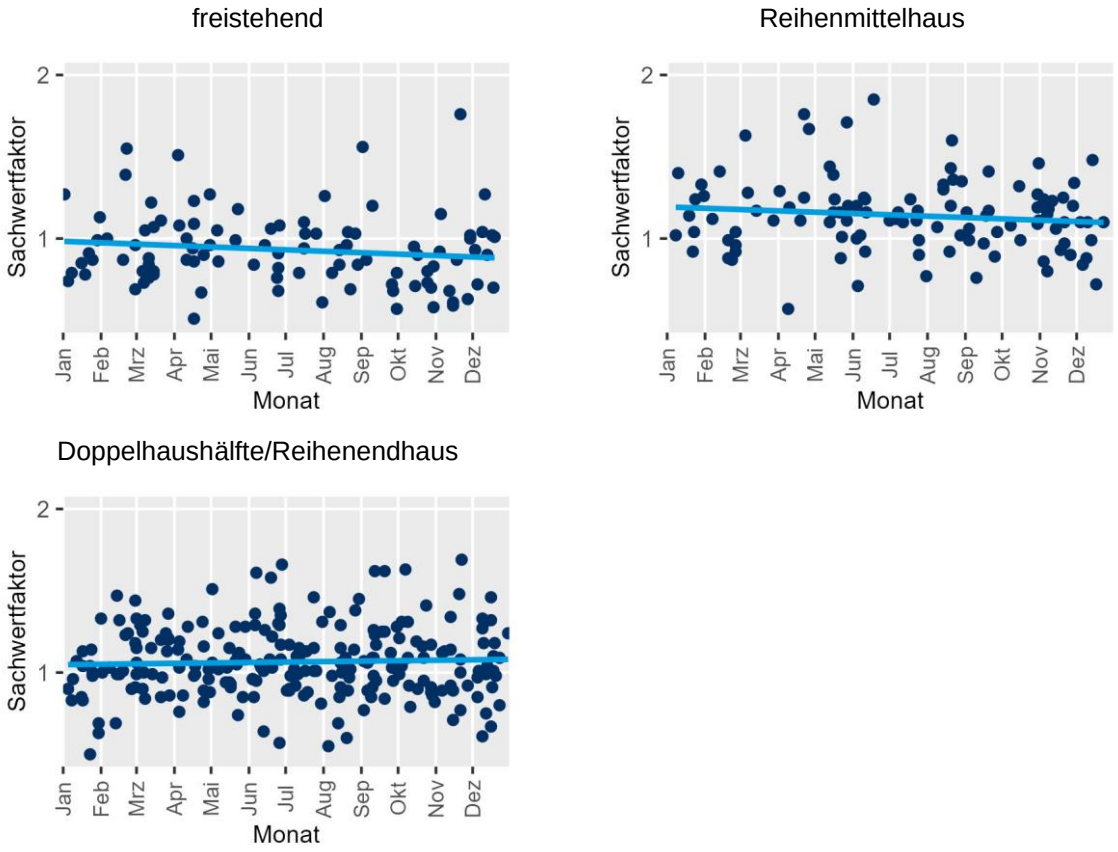


Tabelle 17: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

	Reihenmittelhäuser			Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert Euro	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
100.000									
110.000									
120.000									
130.000			1,11						
140.000			1,11						
150.000			1,11			1,16			
160.000			1,11			1,15			1,00
170.000	1,20	1,32	1,11		1,23	1,14			1,00
180.000	1,20	1,30	1,11		1,21	1,13			0,99
190.000	1,20	1,28	1,11		1,20	1,12			0,99
200.000	1,19	1,27	1,11		1,18	1,11			0,98
210.000	1,19	1,25	1,11		1,17	1,10			0,98
220.000	1,19	1,24	1,11		1,16	1,09			0,97
230.000	1,19	1,22	1,11		1,15	1,09			0,97
240.000	1,19	1,21	1,11	1,13	1,14	1,08			0,97
250.000	1,19	1,20	1,11	1,13	1,13	1,07			0,96
260.000	1,19	1,19	1,11	1,12	1,12	1,07			0,96
270.000	1,19	1,18	1,11	1,12	1,11	1,06			0,96
280.000	1,18	1,17	1,11	1,12	1,10	1,05			0,95
290.000	1,18	1,15	1,11	1,11	1,09	1,05			0,95
300.000	1,18	1,14	1,11	1,11	1,08	1,04			0,95
320.000	1,18	1,12	1,11	1,10	1,06	1,03		1,02	0,94
340.000	1,18	1,11	1,11	1,09	1,05	1,02	0,97	1,01	0,94
360.000	1,18	1,09	1,11	1,09	1,03	1,01	0,96	0,99	0,93
380.000	1,18	1,07	1,11	1,08	1,02	1,00	0,96	0,97	0,93
400.000	1,17	1,06	1,12	1,08	1,01	0,99	0,96	0,96	0,92
420.000	1,17	1,04	1,12	1,07	0,99	0,98	0,96	0,94	0,92
440.000	1,17	1,03	1,12	1,07	0,98	0,97	0,95	0,93	0,91
460.000	1,17	1,01		1,06	0,97	0,97	0,95	0,91	0,91
480.000		1,00		1,06	0,96	0,96	0,95	0,90	0,91
500.000		0,99		1,05	0,95	0,95	0,95	0,89	0,90
520.000		0,98		1,05	0,94	0,94	0,94	0,88	0,90
540.000		0,97		1,05	0,93	0,94	0,94	0,86	0,90
560.000		0,95		1,04	0,92	0,93	0,94	0,85	0,89
580.000		0,94		1,04	0,91		0,94	0,84	0,89
600.000				1,03	0,90		0,94	0,83	0,89
650.000				1,03	0,88		0,93	0,81	0,88
700.000				1,02	0,86		0,93	0,78	0,87
750.000				1,01			0,93	0,76	0,87
800.000				1,00			0,92	0,74	0,86
850.000				1,00			0,92	0,72	
900.000				0,99			0,92	0,71	
950.000				0,98			0,91	0,69	

Die nachfolgende Abbildung stellt den Jahrestrend der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser dar. Der jeweilige Sachwertfaktor ist unabhängig von der Einstufung in eine Wohnlage erfolgt. Die Abbildung dient der Visualisierung der Entwicklung und kann im Rahmen einer Wertermittlung eine Hilfestellung sein. Die dargestellte Trendlinie ist nicht als ausgleichende Gerade zu verstehen.

Abbildung 38: Trend der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
Jahr 2024



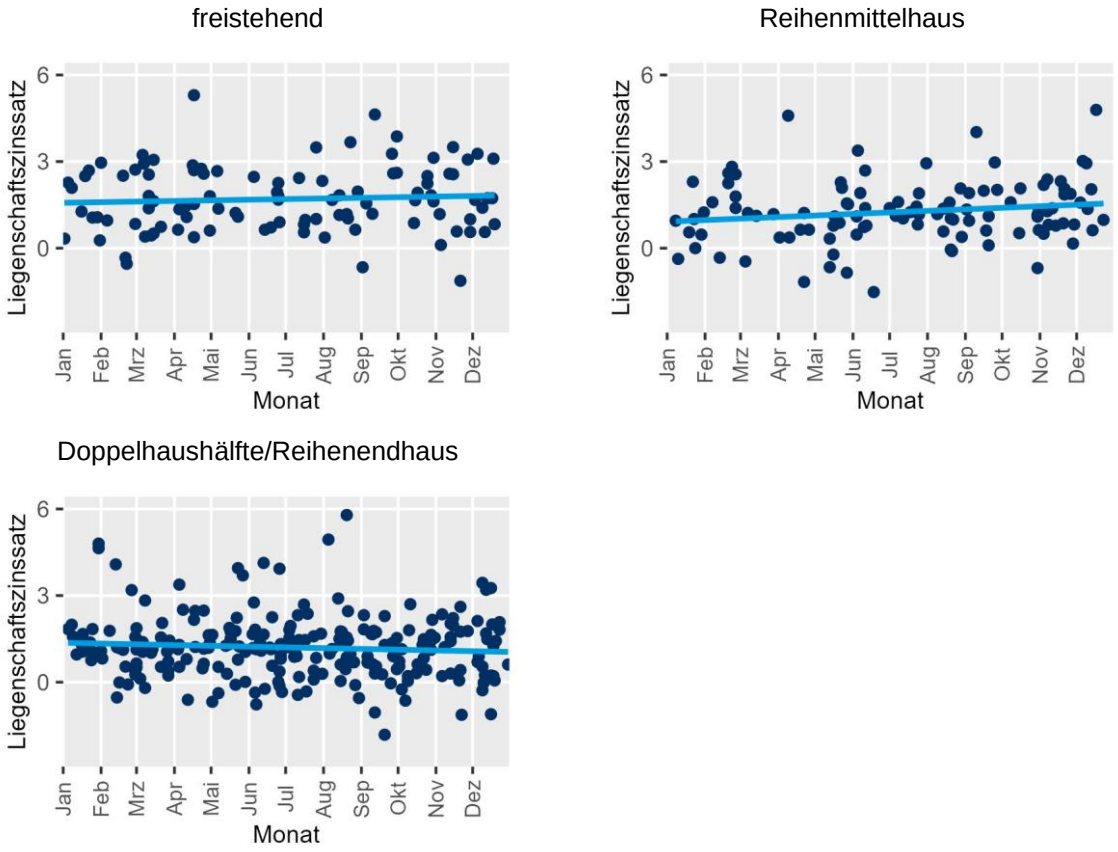
5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Tabelle 18: Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	∅ Wohnfläche	∅ Kaufpreis	∅ Miete	∅ Bew.Kosten	∅ RND
	∅	KI	n	n	m²	€/m²	€/m²	%	Jahre
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	**1,6**	(1,4 - 1,7)	176	2	182	3.063	7,06	21,6	37
s	*1,1*				*55*	*1.074*	*0,57*	*2,1*	*14*
Ein- und Zweifamilienhaus Reihenmittelhaus	**1,2**	(1,0 - 1,3)	208	2	122	2.699	7,06	22,0	39
s	*1,0*				*31*	*651*	*0,62*	*2,1*	*15*
Ein- und Zweifamilienhaus Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	**1,1**	(1,1 - 1,2)	434	2	135	2.850	6,95	22,2	35
s	*0,9*				*41*	*715*	*0,50*	*2,1*	*13*

Die nachfolgende Abbildung stellt den Jahrestrend der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser dar. Der jeweilige Liegenschaftszinssatz ist unabhängig von der Einstufung in eine Wohnlage erfolgt. Die Abbildung dient der Visualisierung der Entwicklung und kann im Rahmen einer Wertermittlung eine Hilfestellung sein. Die dargestellte Trendlinie ist nicht als ausgleichende Gerade zu verstehen.

Abbildung 39: Trend der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser
Jahr 2024

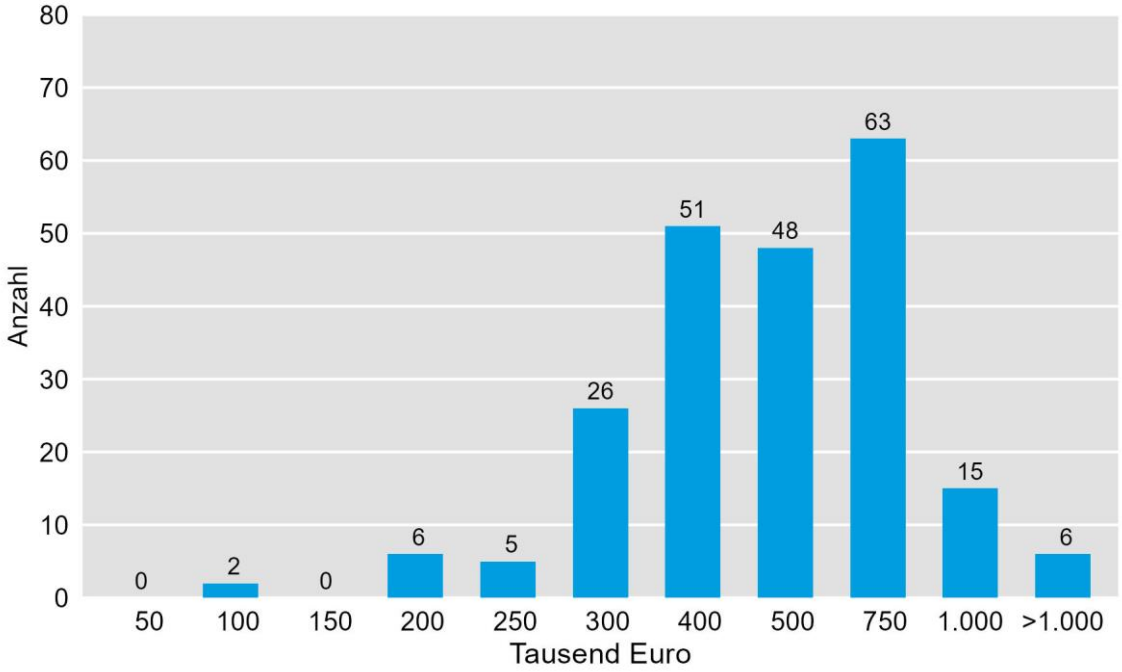


5.2 Ertragsorientierte Objekte

Drei- und Mehrfamilienhäuser

Die auf den folgenden Seiten beschriebenen Objekte zeichnen sich dadurch aus, dass sie typischerweise zum Zwecke einer Vermietung (Renditenutzung) errichtet wurden und für deren Verkehrswertermittlung das Ertragswertverfahren (§§ 31 ff ImmoWertV) zur Anwendung kommt.
Insgesamt ergab sich für die Kategorie der Drei- und Mehrfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg sowohl bei den Fallzahlen (+ 23 %) als auch beim Geldumsatz (+ 20 %).
Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Verteilung der Kauffälle bei Drei- und Mehrfamilienhäusern nach Preisgruppen.

Abbildung 40: Verteilung der Kauffälle für Drei- und Mehrfamilienhäuser
Anzahl nach Preisgruppen



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Tabelle 19: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	∅ Wohn-/Nutzungsfläche	∅ Kaufpreis	∅ Miete	∅ Bew.Kosten	∅ RND
	∅	KI	n	n	m²	€/m²	€/m²	%	Jahre
Mehrfamilienhaus 3 - 4 Wohneinheiten	**2,6**	(2,3 - 2,8)	117	2	266	1.525	6,08	27,3	27
s	*1,5*				*66*	*548*	*0,48*	*2,3*	*7*
Mehrfamilienhaus 5 - 7 Wohneinheiten	**3,2**	(2,9 - 3,4)	159	2	354	1.238	6,19	28,6	27
s	*1,7*				*68*	*363*	*0,41*	*1,8*	*5*
Mehrfamilienhaus > 7 Wohneinheiten	**3,4**	(3,0 - 3,7)	86	2	686	1.120	6,18	28,8	27
s	*1,7*				*789*	*351*	*0,57*	*2,0*	*7*
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil bis 20 %	**3,0**	(2,2 - 3,7)	25	2	505	1.029	6,03	26,0	23
s	*1,9*				*252*	*232*	*0,53*	*2,6*	*3*
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil 21 - 50 %	**4,1**	(3,6 - 4,7)	50	2	441	1.036	6,40	24,9	24
s	*2,0*				*206*	*337*	*0,81*	*2,4*	*6*
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil > 50 %	**4,5**	(2,4 - 6,6)	10	2	301	1.760	7,77	22,9	24
s	*3,4*				*113*	*1.188*	*2,73*	*3,6*	*3*

Informationen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze finden sich in Kapitel 8.2.

Spezielle Liegenschaftszinssätze für Objekte des öffentlich geförderten Wohnungsbaus konnten nicht berechnet 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 Ermittlung zu, die umfänglich die Differenz zu vergleichbaren freifinanzierten Objekten aufzeigt. In der Wertermittlungspraxis des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum werden diese Objekte in der Ertragswertermittlung nach §§ 31 ff ImmoWertV mit einem Abschlag, vorwiegend resultierend aus den zeitlich begrenzten Mindereinnahmen, versehen.

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Immobilienrichtwerte sind unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.
Informationen zu den zugrunde gelegten Merkmalen von Mehrfamilienhäusern sind im Kapitel 8.3 erläutert.
Zum Stichtag 01.01.2024 erfolgte erstmals der Beschluss der Immobilienrichtwerte für **Mehrfamilienhäuser**.

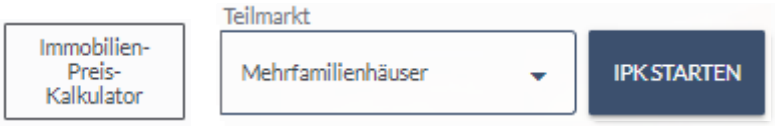
Für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser hat das Normobjekt folgende Merkmale:

Baujahr	1965
Wohn-/Nutzungsfläche	bis 300 m²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Gebäudestandard	mittel
Mietsituation	vermietet
Ertragsverhältnis	70 Euro/m²
Garage	nicht vorhanden
Ergänzende Gebäudeart	Mehrfamilienhaus

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

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

Aus Startansicht:



Aus Kartenansicht:

Bei der Anwendung ist der entsprechende Teilmarkt zu beachten.

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

Tabelle 20: Umrechnungskoeffizienten

Mehrfamilienhäuser

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs-koeffizient
Baujahr		1900	0,90
		1910	0,91
		1920	0,92
		1930	0,94
		1940	0,95
		1950	0,97
		1960	0,99
		1965	1,00
		1970	1,01
		1980	1,03
		1990	1,06
		2000	1,08
Wohn-/ Nutzungsfläche	m²	bis 300	1,00
		301-400	0,90
		401-500	0,84
		501-800	0,86
		über 800	0,93
Modernisierungstyp		baujahrtypisch (nicht mod.)	1,00
		teilmodernisiert	1,16
Gebäudestandard		sehr einfach / einfach	0,95
		mittel	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,34
Mietsituation		teilweise vermietet	0,97
		vermietet	1,00
		unvermietet	0,99
Ertragsverhältnis	€/m²	60	0,95
		65	0,97
		70	1,00
		75	1,03
		80	1,07
		85	1,12
		90	1,17
		95	1,23
Garage		nicht vorhanden	1,00
		teilweise vorhanden	1,01
		vorhanden	1,01
Ergänzende Gebäudeart		Dreifamilienhaus	1,16
		Mehrfamilienhaus	1,00
		Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil	
		am Rohertrag bis 20%	0,88
		zwischen 21% und 50%	0,70
		über 50%	0,74

Hinweise

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

UK = (coeff2 x Bj² + coeff1 x Bj + inter) / norm

UK	Umrechnungskoeffizient
Bj	Baujahr
inter	28,2155983
coeff1	-0,029812335
coeff2	8,11994E-06
norm	9,87263120E-01

Nicht dargestellte Koeffizienten für das **Ertragsverhältnis** (Jahresrohertrag / Summe der Wohn- und Nutzungsfläche) können mit Hilfe der folgenden Funktion ermittelt werden:

UK = (coeff2 x Rohqm² + coeff1 x Rohqm + inter) / norm

UK	Umrechnungskoeffizient
Rohqm	Jahresrohertrag / Summe der Wohn- und Nutzungsfläche
inter	1,164398732
coeff1	-0,010627992
coeff2	0,00011933
norm	1,00515472E+00

Lineare Interpolationen (wie im Immobilien-Preis-Kalkulator unter www.boris.nrw.de durchgeführt) liefern ein annähernd gleiches Ergebnis. Extrapolationen sind nicht erlaubt.

Rohertragsfaktoren

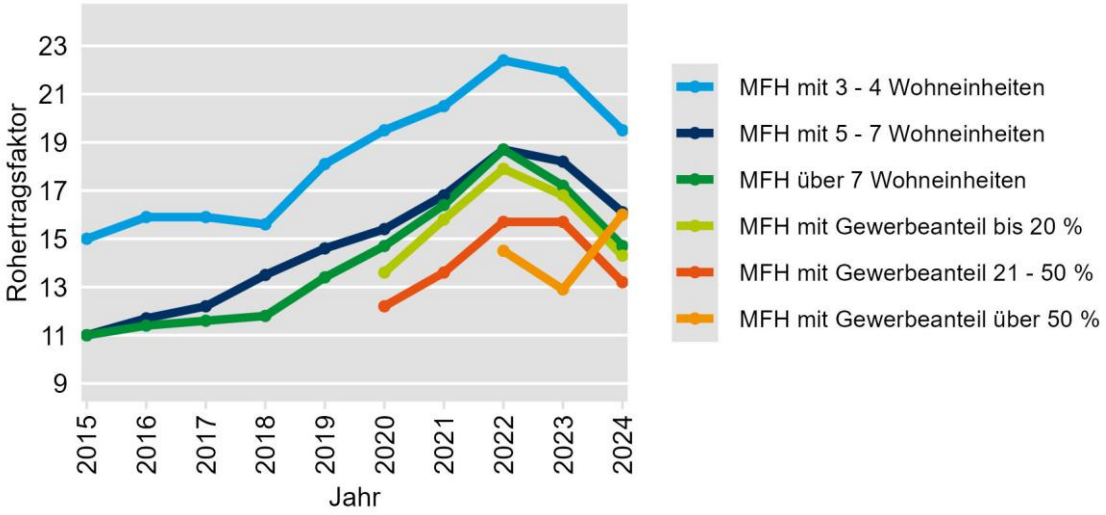
Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden in den Jahren 2023 und 2024 für 365 Mietwohnobjekte und 85 gemischt genutzte Objekte Rohertragsfaktoren ermittelt; diese stellen den Quotienten aus Kaufpreis und Jahresmieteinnahmen dar. Die Jahresmieteinnahme (Rohertrag) bezieht sich auf eine Miete ohne Betriebskostenanteile (öffentliche Abgaben, Versicherungen, verbrauchsabhängige Kosten etc.). Für die Ermittlung des Reinertrages sind jedoch die Kosten der Hausverwaltung, der Instandhaltung und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.
Hierbei ist in der Regel auf Mietspiegelansätze zurückgegriffen worden. Die Abhängigkeit des Faktors von der Anzahl der Wohneinheiten/Größe des Objektes verdeutlicht die nachfolgende Tabelle. Anzumerken ist, dass das Alter bzw. die Restnutzungsdauer, die Lage und die Ausstattung der Gebäude sich nicht direkt in den Rohertragsfaktoren widerspiegeln. Diese Einflussgrößen wirken vielmehr indirekt ein, indem sie die Höhe des Mietansatzes und damit den Kaufpreis beeinflussen. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich in der Regel um Objekte älteren Baujahres mit Restnutzungsdauern zwischen 25 und 45 Jahren.

Tabelle 21: Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Anzahl	Rohertragsfaktor		Rohertragsfaktor		
	n	⌀	KI	Min.	Max.	s
Mehrfamilienhaus 3 - 4 Wohneinheiten	117	**19,5**	(18,5 - 20,5)	*9,7*	*41,4*	*5,7*
Mehrfamilienhaus 5 - 7 Wohneinheiten	159	**16,1**	(15,4 - 16,8)	*8,6*	*34,8*	*4,3*
Mehrfamilienhaus > 7 Wohneinheiten	86	**14,7**	(13,8 - 15,6)	*7,5*	*28,4*	*4,0*
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil bis 20 %	25	**14,3**	(13,1 - 15,5)	*8,8*	*20,7*	*2,8*
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil 21 - 50 %	50	**13,2**	(12,3 - 14,1)	*8,1*	*21,4*	*3,2*
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil > 50 %	10	**16,0**	(10,1 - 21,9)	*8,1*	*31,0*	*8,2*

In der folgenden Abbildung werden die Rohertragsfaktoren im längerfristigen Vergleich dargestellt. Nicht vollständig dargestellte Rohertragsfaktoren wurden erstmalig im Grundstücksmarktbericht 2020 bzw. 2022 ermittelt.

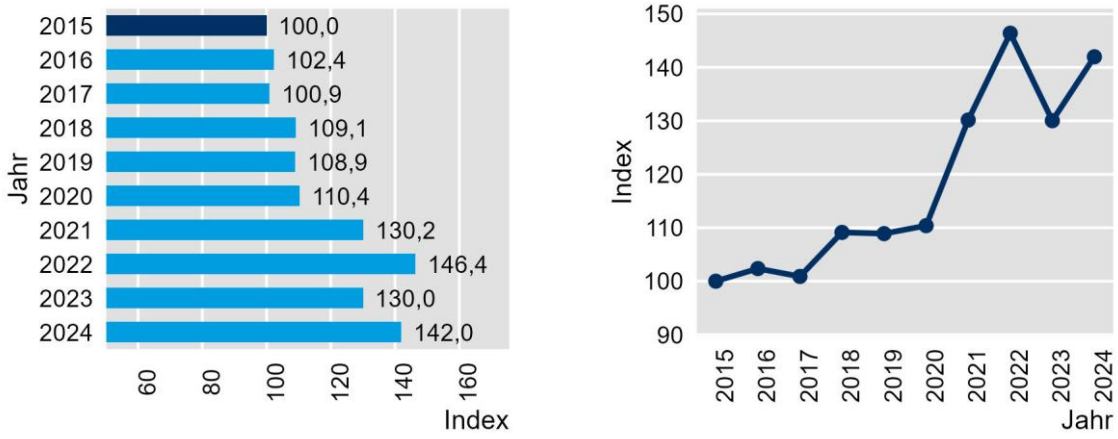
Abbildung 41: Rohertragsfaktoren im längerfristigen Vergleich



5.2.3 Indexreihen

Mit der Entwicklung der Immobilienrichtwerte wurden Umrechnungskoeffizienten entwickelt, die es ermöglichen, Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser mit und ohne Gewerbeanteile zu normieren. Zusätzlich dazu wird eine Lagenormierung vorgenommen. Mit Hilfe der normierten Kaufpreise pro m² Wohn- bzw. Nutzungsfläche lassen sich Indizes ableiten. Die Ableitung erfolgte anhand der Kauffälle **ab** dem Jahr 2015. Der Index ist bezogen auf das Basisjahr 2015 = 100.

Abbildung 42: Preisindex für Mehrfamilienhäuser
mit und ohne Gewerbeanteile



5.2.4 Durchschnittspreise

Grobe Ausreißer wurden aus der Auswertung ausgeschlossen. Somit liegen Kaufpreise auch außerhalb der aufgeführten Grenzen. Bei nur einem Kauffall werden keine weiteren Daten angegeben und die fehlenden Werte mit einem Spiegelstrich dargestellt. **Die Preise pro m² Wohn- bzw. Nutzungsfläche beinhalten den Bodenwertanteil.**

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

Tabelle 22: Durchschnittliche Preise für Dreifamilienhäuser

Jahrgang	Anzahl	∅ Gfl.	∅ Wfl.	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis Euro/m²		
		m²	m²	Euro	Euro/m²			
	n					Min.	Max.	s
2.015	15	571	222	250.800	**1.140**	*890*	*1.490*	*240*
2.016	42	510	222	261.100	**1.170**	*710*	*1.810*	*300*
2.017	19	457	212	254.300	**1.200**	*910*	*1.490*	*160*
2.018	19	436	219	282.500	**1.280**	*980*	*1.670*	*240*
2.019	26	586	257	374.000	**1.460**	*1.130*	*1.920*	*230*
2.020	24	482	238	344.000	**1.470**	*1.030*	*2.040*	*290*
2.021	32	441	238	383.000	**1.610**	*1.140*	*2.130*	*280*
2.022	31	495	246	408.000	**1.670**	*1.210*	*2.350*	*360*
2.023	24	494	231	354.000	**1.550**	*740*	*2.160*	*390*
2.024	38	541	258	421.000	**1.640**	*860*	*2.540*	*420*

Die ermittelten durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser können den nachstehenden Tabellen bzw. den folgenden Seiten entnommen werden

Tabelle 23: Durchschnittliche Preise für Mehrfamilienhäuser
- ohne Dreifamilienhäuser- in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr	Anzahl		∅ Wfl.	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis Euro/m²		Kaufpreis Euro/m²		
			m²	Euro					
	2023	**2024**			2023	**2024**	Min.	Max.	s
vor 1950	81	**69**	390	389.000	980	**1.020**	*340*	*1.850*	*310*
1950 - 1974	67	**92**	422	522.000	1.180	**1.280**	*670*	*1.960*	*290*
1975 - 2023	1	**12**	441	690.000	-	**1.610**	*1.200*	*2.100*	*320*
Neubau	0	**0**	-	-	-	**-**	-	-	-

Abbildung 43: Darstellung der Kaufpreisspannen für Drei- und Mehrfamilienhäuser
Mittelwert – s – Min/Max

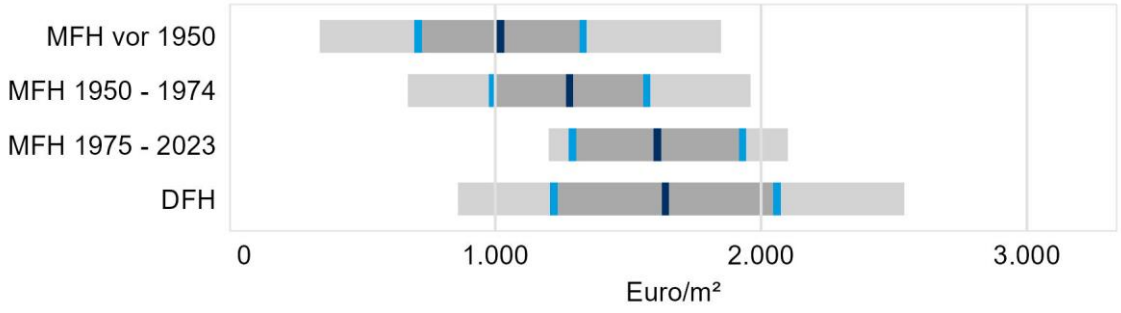
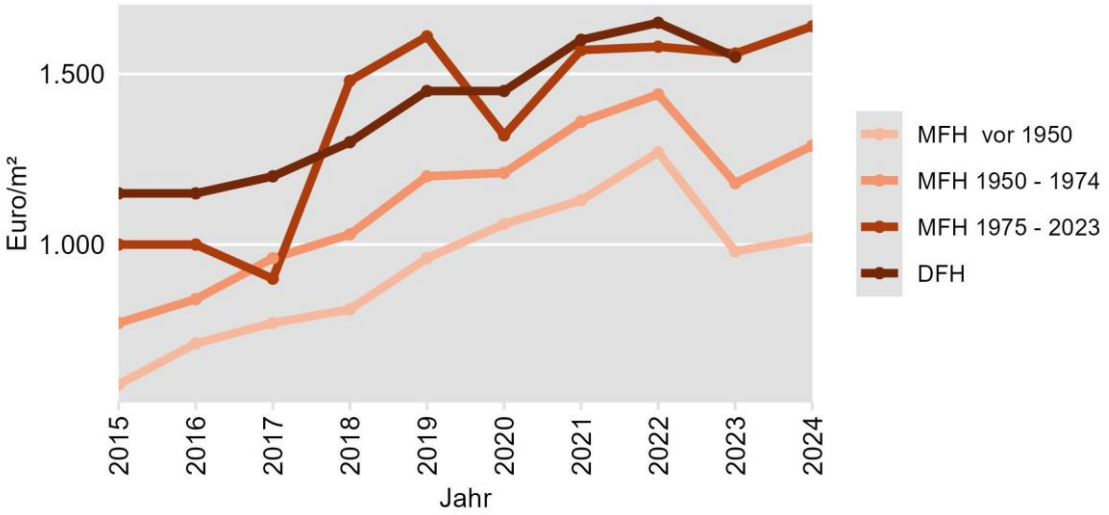


Abbildung 44: Durchschnittliche Preise für Drei- und Mehrfamilienhäuser
im längerfristigen Vergleich in Euro pro m² Wohnfläche



Neubaupreise können nicht durchgehend nachgewiesen werden und werden nicht dargestellt.

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil

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

Tabelle 24: Durchschnittliche Preise für Mehrfamilienhäuser
mit Gewerbeanteil am Rohertrag bis 20 %

Jahrgang	Anzahl	∅ Gfl.	∅ Wfl./Nfl.	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis Euro/m²		
		m²	m²	Euro	Euro/m²			
	n					Min.	Max.	s
2.020	9	571	503	581.600	**1.160**	*920*	*1.470*	*210*
2.021	17	788	620	773.800	**1.210**	*860*	*1.600*	*230*
2.022	9	564	619	795.600	**1.340**	*1.180*	*1.600*	*150*
2.023	12	472	579	669.000	**960**	*500*	*1.340*	*286*
2.024	16	581	442	562.000	**1.070**	*670*	*1.440*	*212*

Tabelle 25: Durchschnittliche Preise für Mehrfamilienhäuser
mit Gewerbeanteil am Rohertrag von 21 bis 50 %

Jahrgang	Anzahl	∅ Gfl.	∅ Wfl./Nfl.	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis Euro/m²		
		m²	m²	Euro	Euro/m²			
	n					Min.	Max.	s
2.020	27	517	572	561.300	**950**	*710*	*1.250*	*230*
2.021	24	489	561	626.100	**1.110**	*810*	*1.570*	*230*
2.022	28	520	583	661.400	**1.160**	*760*	*1.590*	*250*
2.023	14	477	445	475.000	**710**	*420*	*1.070*	*189*
2.024	40	608	431	651.000	**1.030**	*380*	*1.620*	*292*

Tabelle 26: Durchschnittliche Preise für Mehrfamilienhäuser
mit Gewerbeanteil am Rohertrag > 50 %

Jahrgang	Anzahl	∅ Gfl.	∅ Wfl./Nfl.	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis Euro/m²		
		m²	m²	Euro	Euro/m²			
	n					Min.	Max.	s
2.020	3	651	716	714.500	**1.000**	*900*	*1.060*	*90*
2.021	7	1.338	885	696.800	**820**	*710*	*1.000*	*120*
2.022	8	848	1.193	961.500	**920**	*570*	*1.390*	*270*
2.023	2	1.658	348	1.300.000	**1.260**	*700*	*1.810*	*785*
2.024	7	2.066	262	816.000	**1.210**	*330*	*2.240*	*621*

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

Büro- und Gewerbeobjekte

Aus dem letzten Jahr lagen insgesamt 31 Kauffälle zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Büro und Handel und für produzierendes Gewerbe vor. Die um Ausreißer bereinigten Ausgangsdaten führen zu den in Tabelle 27 dargestellten Liegenschaftszinssätzen.

Tabelle 27: Liegenschaftszinssätze Büro- und Gewerbeobjekte

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	∅ Nutzungsfläche	∅ Kaufpreis	∅ Miete	∅ Bew.Kosten	∅ RND
	∅	KI	n	n	m²	€/m²	€/m²	%	Jahre
Büro und Handel	**4,6**	(3,7 - 5,4)	18	1	1.299	1.256	8,99	22,1	19
s	*1,9*				*2.112*	*555*	*6,14*	*8,7*	*10*
prod. Gewerbe	**3,7**	(3,1 - 4,4)	11	1	1.049	1.748	5,84	15,5	17
s	*1,1*				*833*	*2.353*	*2,20*	*5,4*	*10*

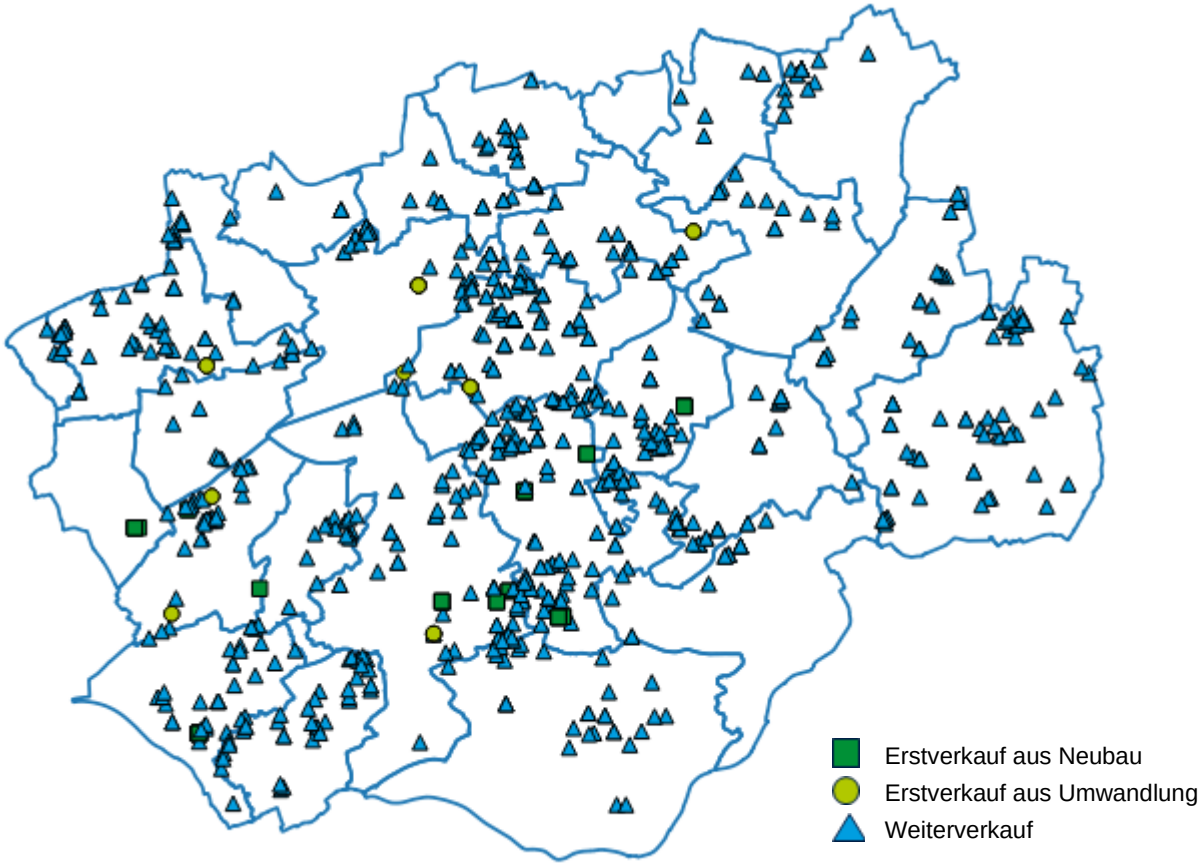
6 Wohnungs- und Teileigentum

Beim Wohnungseigentum haben die Fallzahlen um rd. 6 % zugenommen und der Geldumsatz stieg um rd. 17 %.
Der Bereich Wohnungseigentum spaltet sich in die in Abbildung 45 dargestellten Teilmärkte auf.

Abbildung 45: Teilmärkte Wohnungseigentum

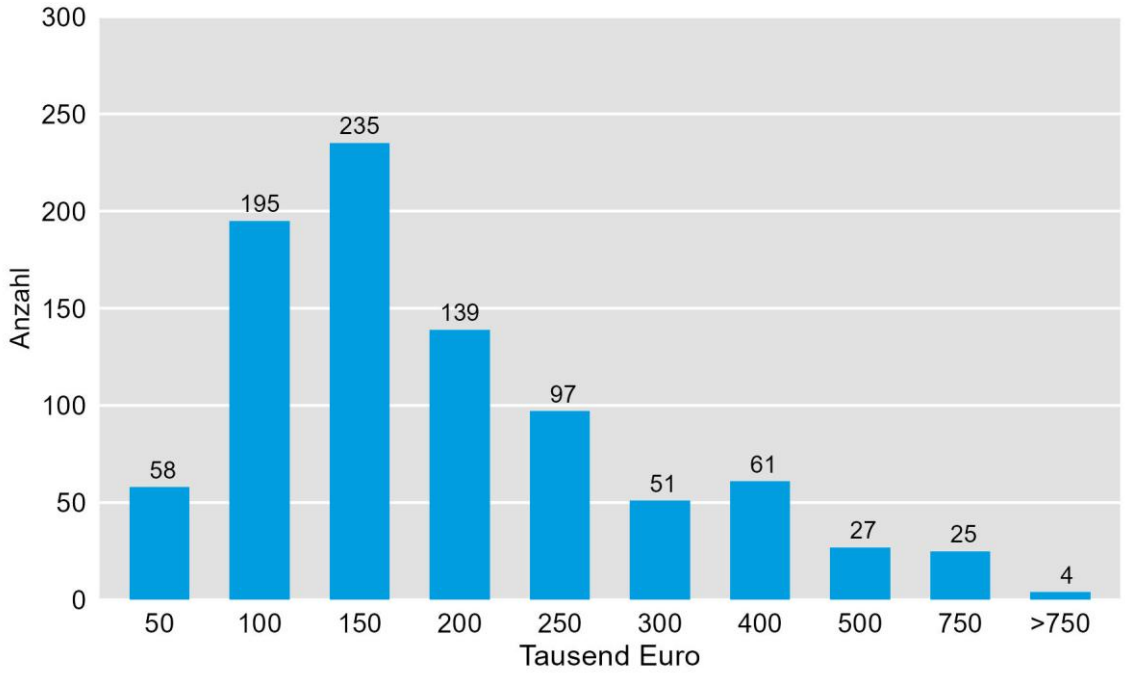
Eine Übersicht, wie sich die ausgewerteten Kauffälle auf die Gemarkungen und damit im Stadtgebiet verteilen, gibt die folgende Abbildung.

Abbildung 46: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet



Die Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum nach Preisgruppen wird in Abbildung 47 aufgezeigt.

Abbildung 47: Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum
Anzahl nach Preisgruppen



6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Wie aus Tabelle 28 (S. 65) zu ersehen, erfolgte die Ermittlung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnungsgröße. Der Vergleich mit den Preisen des Vorjahres ist nur bedingt dazu geeignet, Rückschlüsse auf Preisentwicklungen zu ziehen, da Unterschiede bei den Kaufobjekten wie z. B. Ausstattungsstandard oder Lage nicht berücksichtigt werden.

In den Quadratmeterpreisen sind keine Garagen bzw. Stellplätze enthalten.

Bei den Kauffällen, in denen keine getrennte Ausweisung für Wohnung und Garage/Stellplatz erfolgte, sind zur Ermittlung der Quadratmeterpreise pro m² Wohnfläche die Daten der Tabelle 32 (S. 72) verwendet worden.

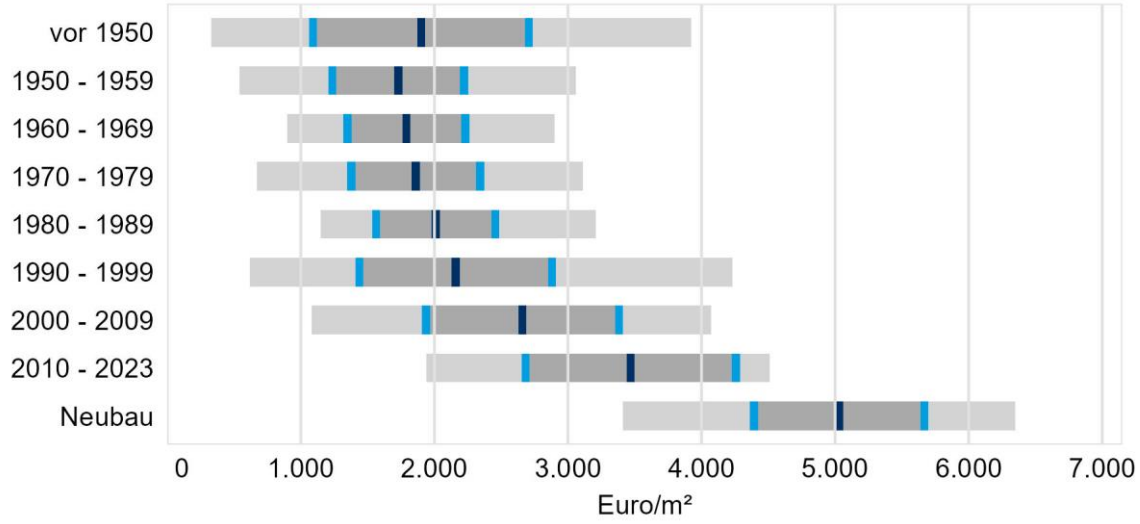
Unter „Anzahl“ ist die Anzahl der Kaufpreise, die den Durchschnittspreis bestimmen, angegeben. Ausreißer werden hier nicht mitsummiert.

Der Durchschnittspreis für den Erstverkauf neu errichteter Wohnungen beträgt im Jahr 2024 5.030 Euro/m². Bei Weiterverkäufen von Wohnungen bis zum Baujahr 2023 kann die durchschnittliche Veränderung der Kaufpreise der in Kapitel 6.1.3 dargestellten Indexentwicklung entnommen werden.

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

Baujahr	Anzahl		∅ Wfl.	∅ KP	∅ KP Wfl. m²			∅ KP		Kaufpreis		
			m²	Euro	Euro/m²			Euro/m²		Euro/m²		
	2023	**2024**			<45	45-90	>90	2023	**2024**	Min.	Max.	s
vor 1950	144	**124**	76	149.000	1.610	1.950	1.900	1.670	**1.900**	*330*	*3.920*	*808*
1950 - 1959	138	**125**	61	109.000	1.500	1.750	1.980	1.640	**1.730**	*540*	*3.060*	*493*
1960 - 1969	96	**135**	74	139.000	1.510	1.750	2.040	1.650	**1.790**	*900*	*2.900*	*441*
1970 - 1979	208	**189**	75	147.000	1.530	1.840	2.090	1.750	**1.860**	*670*	*3.110*	*482*
1980 - 1989	93	**86**	80	170.000	1.640	1.950	2.320	2.070	**2.010**	*1.150*	*3.210*	*446*
1990 - 1999	87	**112**	62	156.000	1.700	2.270	2.790	1.960	**2.160**	*620*	*4.230*	*722*
2000 - 2009	22	**26**	83	239.000	1.710	2.470	3.110	2.940	**2.660**	*1.080*	*4.070*	*723*
2010 - 2023	18	**12**	103	378.000	-	2.940	3.990	3.680	**3.470**	*1.940*	*4.510*	*788*
Neubau	10	**59**	93	479.000	5.080	4.890	5.160	5.190	**5.030**	*3.410*	*6.350*	*638*

Abbildung 48: Darstellung der Kaufpreisspannen für Wohnungseigentum
Mittelwert – s – Min/Max



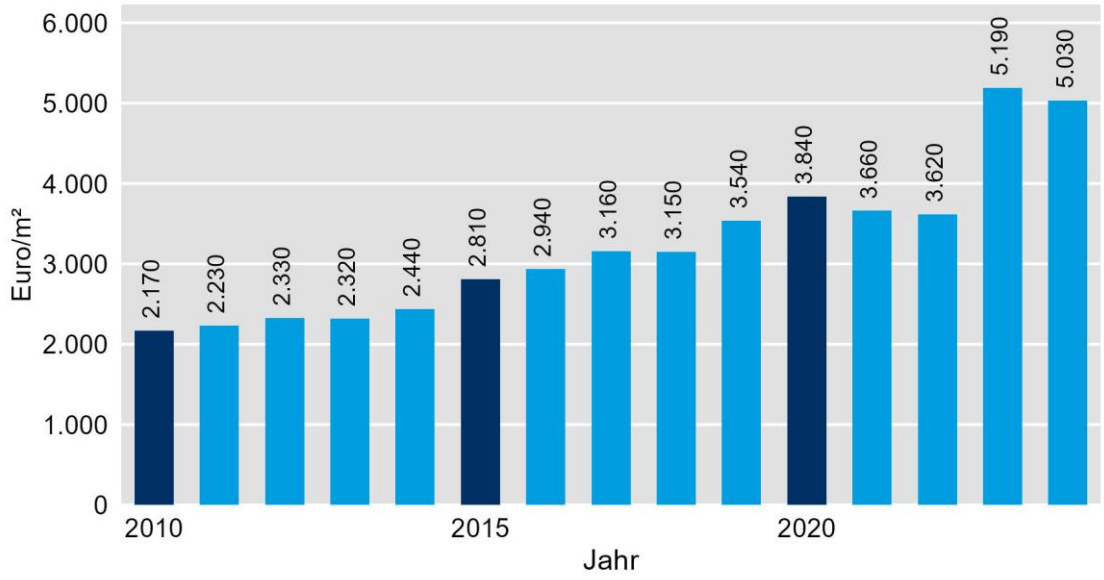
Im Neubaubereich gibt es zwischen den Gemarkungen Unterschiede der Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche. Die Gemarkungen, in denen es keine oder weniger als drei Verkäufe von neu errichtetem Wohnungseigentum gibt, sind hier nicht aufgeführt.

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

Gemarkung	Anzahl	∅ Kaufpreis	Kaufpreis		
	n	Euro/m²	Min.	Max.	s
Altenbochum	10	**5.480**	*5.140*	*5.840*	*211*
Dahlhausen	9	**4.050**	*4.020*	*4.130*	*35*
Sevinghausen	6	**4.330**	*4.130*	*4.600*	*166*
Weitmar	10	**5.660**	*5.370*	*6.350*	*281*
Wiemelhausen	23	**5.130**	*3.410*	*5.740*	*449*

Die Abbildung 49 zeigt die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum im Vergleich der vergangenen 15 Jahre.

Abbildung 49: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum
in Euro/m² Wohnfläche



6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Immobilienrichtwerte sind unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.
Zum Stichtag 01.01.2016 hat der Gutachterausschuss erstmalig Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von **Wohnungseigentum** beschlossen.

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

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum hat das Normobjekt folgende Merkmale:

Baujahr	1965
Wohnfläche	61 – 80 m²
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3 - 6
Gebäudestandard	mittel
Geschosslage	1.OG – 2.OG
Balkon/Terrasse	vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Modernisierungstyp	baujahrtypisch

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Tabelle 30: Umrechnungskoeffizienten
Wohnungseigentum

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs-koeffizient
Baujahr		1900	1,02
		1910	0,97
		1920	0,93
		1930	0,92
		1940	0,92
		1950	0,94
		1960	0,97
		1965	1,00
		1970	1,03
		1980	1,10
		1990	1,19
		2000	1,30
		2010	1,43
		2022	1,61
Wohnfläche	m²	bis 40	0,95
		41-60	0,95
		61-80	1,00
		81-100	1,08
		über 100	1,12
Anzahl der Einheiten im Gebäude		3-6	1,00
		7-12	0,96
		13-30	0,90
		über 30	0,87
Gebäudestandard		sehr einfach/einfach	0,92
		mittel	1,00
		gehoben/stark gehoben	1,13
Geschosslage		EG	0,99
		1.OG-2.OG	1,00
		Ab 3.OG	0,95
		DG	1,02
		Maisonette	1,04
Balkon/Terrasse		vorhanden	1,00
		nicht vorhanden	0,94
Mietsituation		unvermietet	1,00
		vermietet	0,93
Modernisierungstyp		baujahrtypisch	1,00
		teilmodernisiert	1,21
		neuzeitlich	1,48

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

Hinweis

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

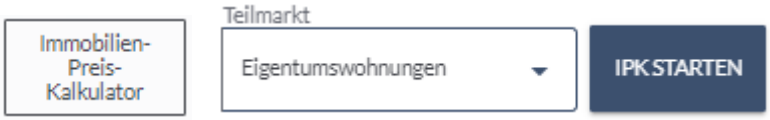
UK = (coeff2 x Bj² + coeff1 x Bj + inter) / norm

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

UK	Umrechnungskoeffizient
Bj	Baujahr
inter	344,2201085
coeff1	-0,354996766
coeff2	9,17783E-05
norm	1,02806329

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

Aus Startansicht:



Aus Kartenansicht:

Bei der Anwendung ist der entsprechende Teilmarkt zu beachten.

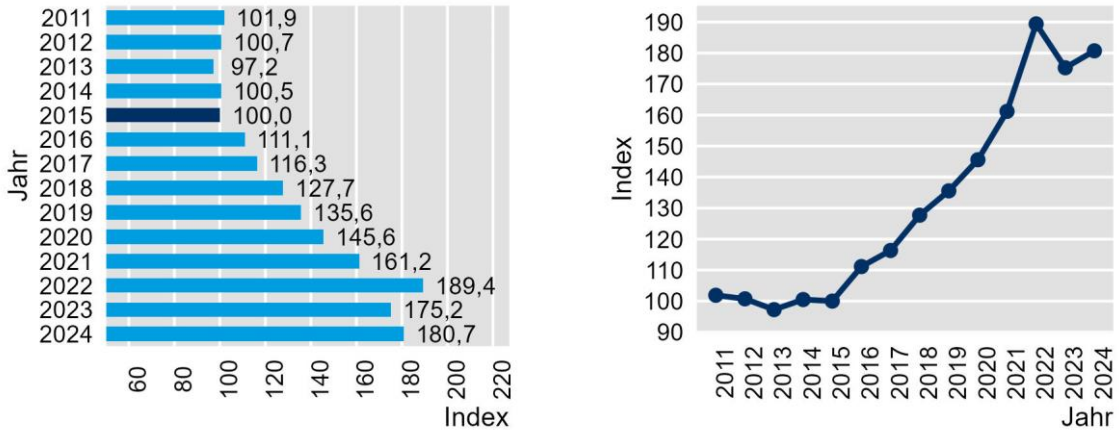
Es ist zu beachten, dass es sich bei den tabellarischen Werten um gerundete Werte handelt. Deshalb können sich bei der Anwendung gegenüber den im Immobilien-Preis-Kalkulator ermittelten Daten abweichende Ergebnisse ergeben.

6.1.3 Indexreihen

Mit der Entwicklung der Immobilienrichtwerte wurden Umrechnungskoeffizienten entwickelt, die es ermöglichen, Kaufpreise für Wohnungseigentum zu normieren. Zusätzlich dazu wird eine Lagenormierung vorgenommen. Mit Hilfe der normierten Kaufpreise pro m² Wohnfläche lassen sich nun Indizes ableiten. Die Ermittlung 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 50: Preisindex für Wohnungseigentum



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

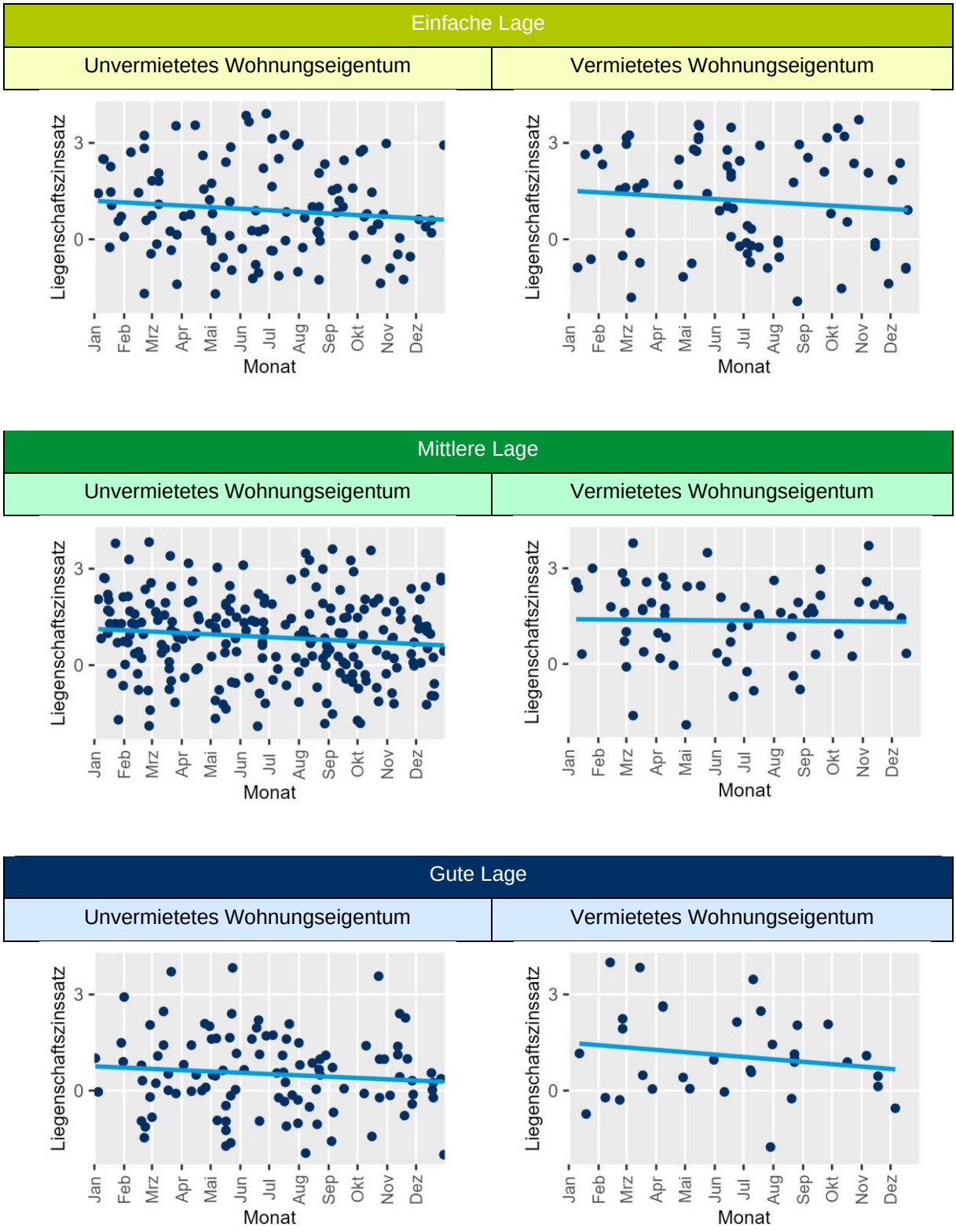
Die lageorientierte Einteilung der Liegenschaftszinssätze entspricht der Lageeinteilung aus Kapitel 5.1.4 (S. 48). Informationen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze finden sich in Kapitel 8.2.

Tabelle 31: Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	∅ Wohnfläche	∅ Kaufpreis	∅ Miete	∅ Bew.Kosten	∅ RND
	∅	KI	n	n	m²	€/m²	€/m²	%	Jahre
Gesamt unvermietet	**0,8**	(0,7 - 0,9)	991	2	79	2.041	6,33	27,9	33
s	*1,5*				*25*	*673*	*0,71*	*3,5*	*13*
Gesamt vermietet	**1,5**	(1,3 - 1,7)	360	2	60	1.733	6,59	30,1	34
s	*1,9*				*25*	*578*	*0,85*	*3,6*	*13*
Einfache Lage unvermietet	**0,9**	(0,7 - 1,1)	311	2	72	1.743	6,20	29,2	30
s	*1,8*				*24*	*552*	*0,60*	*3,3*	*11*
Einfache Lage vermietet	**1,9**	(1,5 - 2,3)	147	2	53	1.521	6,62	31,6	35
s	*2,2*				*24*	*496*	*0,96*	*3,0*	*14*
Mittlere Lage unvermietet	**0,9**	(0,8 - 1,0)	437	2	80	1.979	6,25	28,0	34
s	*1,4*				*24*	*531*	*0,58*	*3,2*	*12*
Mittlere Lage vermietet	**1,5**	(1,2 - 1,8)	122	2	64	1.677	6,36	29,9	31
s	*1,4*				*22*	*398*	*0,57*	*3,5*	*11*
Gute Lage unvermietet	**0,5**	(0,3 - 0,7)	249	2	88	2.521	6,60	26,3	37
s	*1,4*				*27*	*767*	*0,91*	*3,6*	*14*
Gute Lage vermietet	**1,4**	(1,0 - 1,8)	87	2	65	2.081	6,88	28,0	37
s	*1,9*				*28*	*680*	*0,95*	*3,3*	*14*

Die nachfolgende Abbildung stellt den Jahrestrend der Liegenschaftszinssätze für unvermietetes und vermietetes Wohnungseigentum in Verbindung mit den Wohnlagen dar. Die Abbildung dient der Visualisierung der Entwicklung und kann im Rahmen einer Wertermittlung eine Hilfestellung sein. Die dargestellte Trendlinie ist nicht als ausgleichende Gerade zu verstehen.

Abbildung 51: Trend der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
Jahr 2024



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 Verkäufe von Garagen, Stellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen im Jahr 2024 stützt sich nach der Bereinigung um Ausreißer auf 151 Kaufpreise, davon sind 41 Kaufpreise für Erstverkäufe berücksichtigt. Mehrfachparker in Tiefgaragen fallen in die Kategorie Tiefgaragenstellplatz. Hochgaragenstellplätze werden aufgrund ihrer Bauweise den Tiefgaragenstellplätzen zugeordnet. Carports werden in die Kategorie „Garagen“ eingestuft.
Insgesamt weisen die gezahlten Preise für Garagen und Stellplätze, insbesondere die der weiterverkauften Garagen und Tiefgaragenstellplätze, eine sehr hohe Streuung auf. Auswertungen in Bezug auf Garagen und Stellplätze sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.
Alle Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

Tabelle 32: Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze

Art		Anz.	Euro	Euro		
		n	⌀	Min.	Max.	s
Erstverkauf						
	Garage	2	**12.500**	*10.000*	*15.000*	*3.540*
	Stellplatz	8	**6.400**	*6.000*	*9.500*	*1.240*
	Tiefgaragenstellplatz	31	**24.800**	*22.500*	*27.900*	*1.670*
Weiterverkauf						
	Garage	74	**11.300**	*2.200*	*25.000*	*4.840*
	Stellplatz	13	**4.900**	*1.000*	*10.000*	*2.830*
	Tiefgaragenstellplatz	23	**14.600**	*4.000*	*35.000*	*8.270*

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

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

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

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

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

In dem Berichtszeitraum haben keine Neubestellungen von Erbbaurechten vorgelegen.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

7.2.1 Erbbaurechte

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

$$\textbf{Erbbaurechtsfaktoren} = \frac{\text{vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts}}{\text{finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts}}$$

$$\textbf{Erbbaurechtskoeffizienten} = \frac{\text{vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts}}{\text{marktangepasster Wert des fiktiven Volleigentums}}$$

Die Berechnung des finanzmathematischen Wertes erfolgt folgendermaßen:

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	=	Wert des fiktiven Volleigentums (marktangepasster vorl. Sachwert)	-	Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	+	angem. ErbbZ – erzielb. ErbbZ	*	Barwertfaktor

Der **angemessene** Erbbauzinssatz (angem. ErbbZ) ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechen der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt.
Der **erzielbare** Erbbauzinssatz (erzielb. ErbbZ) ist der Zinssatz, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.
Erbbaurechtsfaktoren konnten in Bochum nicht berechnet werden, da keine Informationen zu angemessenen und erzielbaren Erbbauzinssätzen aus den Kaufverträgen gewonnen werden konnten.

Zur Herleitung von **Erbbaurechtskoeffizienten** für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 42 Kauffälle der vergangenen zwei Berichtsjahre herangezogen. Eine Unterscheidung nach Lagen und Gebäudetypen kann aufgrund der Kauffallanzahl nicht vorgenommen werden.
Informationen zu den zugrunde gelegten Modellparametern sind im Kapitel 8.4 erläutert.

Abbildung 52: Herleitung der Erbbaurechtskoeffizienten

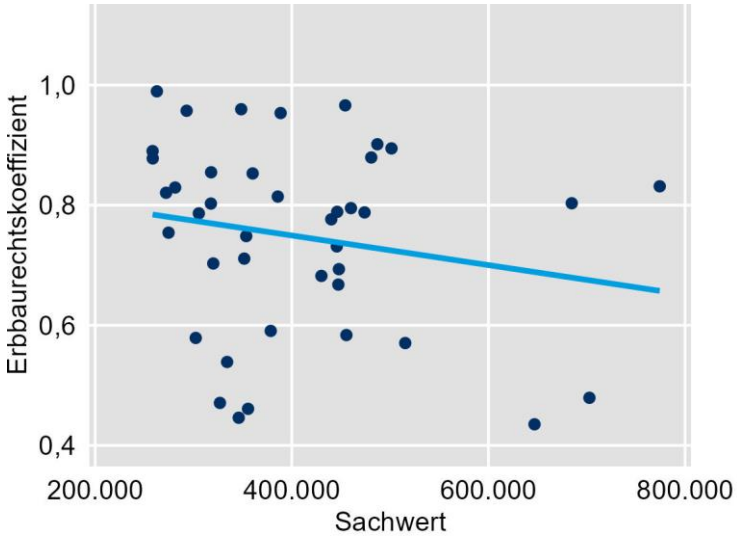


Tabelle 33: Erbbaurechtskoeffizienten

Sachwert	Erbbaurechts-koeffizient
Euro	
200.000	0,78
250.000	0,77
300.000	0,76
350.000	0,75
400.000	0,74
450.000	0,73
500.000	0,72
550.000	0,71
600.000	0,70

Hinweis
Nicht dargestellte Koeffizienten können durch Interpolation ermittelt werden. Extrapolationen sind nicht zulässig.

Nach Auswertung der Erbbaurechtskaufverträge ist festzustellen, dass der Durchschnittspreis für Objekte, die im Wege des Erbbaurechts veräußert werden, unter den Preisen der Ein- und Zweifamilienhäuser im Volleigentum (vgl. Tabelle 11 bis Tabelle 13) liegt. Unter Anwendung der Werte der Tabelle 33 lässt sich der Zusammenhang ausgehend vom Sachwert berechnen.

Tabelle 34 weist Durchschnittswerte, bezogen auf die durchschnittliche Wohnfläche, aus. Für eine detaillierte Untersuchung dieses Teilmarktes, insbesondere hinsichtlich der Baujahresklassen und Gebäudetypen, ist die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge nicht ausreichend.

Der Anstieg der Kaufpreise im Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken beträgt im Vergleich zum Vorjahr rd. 12 %.

Tabelle 34: Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl	∅ Gfl.	∅ Wfl.	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis Euro/m²		
		m²	m²	Euro	Euro/m²			
	n					Min.	Max.	s
2.015	20	448	135	218.000	**1.640**	*1.130*	*2.160*	*280*
2.016	19	479	148	241.700	**1.680**	*1.030*	*2.480*	*380*
2.017	10	421	134	227.100	**1.730**	*1.330*	*2.390*	*310*
2.018	14	449	141	236.000	**1.670**	*1.200*	*2.100*	*310*
2.019	20	462	138	276.500	**1.990**	*1.280*	*2.440*	*370*
2.020	13	392	140	287.100	**2.050**	*1.390*	*2.690*	*450*
2.021	10	448	163	353.700	**2.210**	*1.580*	*2.780*	*440*
2.022	11	455	159	379.600	**2.430**	*1.730*	*2.180*	*560*
2.023	18	481	141	282.000	**2.020**	*850*	*2.890*	*640*
2.024	24	397	142	315.000	**2.270**	*1.180*	*3.620*	*670*

Verglichen mit dem Durchschnittpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum liegt der Preis um rd. 15 % niedriger.

7.2.2 Wohnungserbbaurechte

Die Preise für Verkäufe von Wohnungserbbaurechten liegen i. d. R. deutlich unter den Kaufpreisen von Objekten im Eigentum nach Kapitel 6.1.1 Tabelle 28 (S. 65), unabhängig von der Gestaltung des Erbbaurechtsvertrages. Dieser Unterschied wird durch die prozentuale Angabe in Tabelle 35 deutlich gemacht, die die durchschnittlichen Kaufpreise (in Euro/m²) von Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurechten ins Verhältnis setzt. Vergleiche in den Baujahresgruppen wurden nur vorgenommen, wenn es mind. drei Kauffälle in der entsprechenden Kategorie gegeben hat. In der Baujahresgruppte 1980 – 1989 haben die Verkäufe im Vergleich zum Normaleigentum in auffallend guten Lagen stattgefunden.

Tabelle 35: Preisvergleich von Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht

Baujahr	Anz.	∅ Wfl.	∅ Kaufpreis	∅ Kaufpreis Euro/m²		∅ Kaufpreis Euro/m²			Verhältnis
		m²	Euro						%
	n			Erbbau	Eigentum	Min.	Max.	s	
1960 - 1969	9	68	99.000	**1.420**	1.790	*930*	*1.620*	*231*	79
1970 - 1979	26	77	112.000	**1.370**	1.860	*930*	*1.980*	*312*	74
1980 - 1989	3	90	213.000	**2.160**	2.010	*1.320*	*2.650*	*729*	107

7.3 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaugrundstückskoeffizienten (§ 22 ImmoWertV)
Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaugrundstückskoeffizienten dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse (Definition gem. §§ 22 und 23 ImmoWertV).
Deren Herleitung folgt den Grundsätzen der §§ 50 und 52 ImmoWertV.

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

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

Die Berechnung des finanzmathematischen Wertes erfolgt folgendermaßen:

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

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

Aus Mangel an Kaufpreisen wurden die neuen **Erbbaugrundstückskoeffizienten** für den individuellen Wohnungsbau aus den Kaufpreisen der vergangenen drei Jahre ermittelt. Ein Zusammenhang zwischen dem Erbbaugrundstückskoeffizienten und dem Bodenwert ist in Abbildung 53 dargestellt. Mit geringer Bestimmtheit kann auf einen Zusammenhang zwischen dem Erbbaugrundstückskoeffizienten und dem Bodenwert geschlossen werden.
Informationen zu den zugrunde gelegten Modellparametern sind im Kapitel 8.4 erläutert.

Abbildung 53: Herleitung der Erbbaugrundstückskoeffizienten
in Abhängigkeit vom Bodenwert

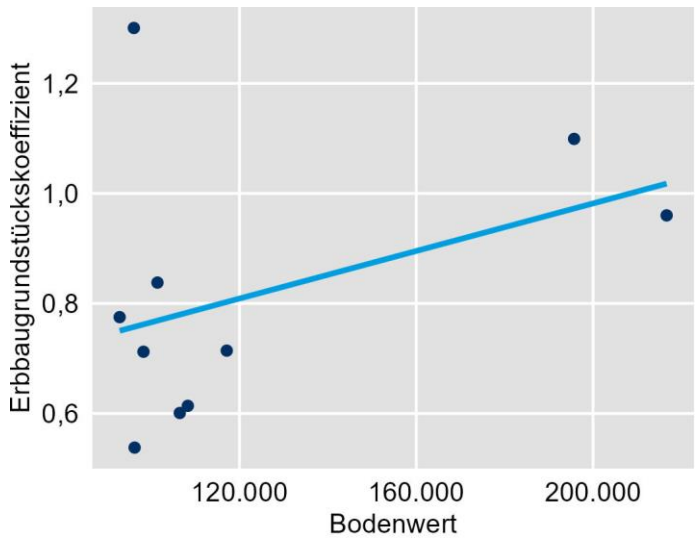


Tabelle 36: Erbbaugrundstückskoeffizienten
in Abhängigkeit vom Bodenwert

Bodenwert	Erbbaugrundstücks-koeffizient
Euro	
80.000	0,72
100.000	0,77
120.000	0,81
140.000	0,85
160.000	0,90
180.000	0,94
200.000	0,98
220.000	1,02

Hinweis
Nicht dargestellte Koeffizienten können durch Interpolation ermittelt werden. Extrapolationen sind nicht zulässig.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter

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

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

Gegenstand	**Erläuterung**			
zeitlicher Bezug	Stichtag 01.01.2025			
sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Bochum			
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum			
Auswertungszeitraum	Vertragsdatum zwischen 01.01.2023 und 31.12.2024			
Ermittlungsmethodik	Mittelbildung errechneter Sachwertfaktoren im Auswertungszeitraum nach Bereinigung um Ausreißer, getrennt nach Gebäudetypen und Lage			
Wertzeitpunkt	zeitlicher Mittelwert der Vertragsdaten			
Qualitätsaussage	Anzahl der Kauffälle (Anz.) Berechnung einer logarithmischen Trendfunktion (Funktion) Angabe des Bestimmtheitsmaßes (R^2)			
Gebäudetyp	Lage	Anz.	Funktion	R^2
Reihenmittelhäuser	gut	49	0,0013 Ln(x) + 1,55	0,001
	mittel	113	0,1315 Ln(x) + 4,97	0,131
	einfach	47	0,0001 Ln(x) + 1,02	0,000
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	gut	135	0,0237 Ln(x) + 2,45	0,024
	mittel	204	0,1140 Ln(x) + 4,30	0,114
	einfach	100	0,0609 Ln(x) + 3,24	0,061
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	gut	89	0,0046 Ln(x) + 1,61	0,005
	mittel	55	0,2937 Ln(x) + 4,91	0,294
	einfach	27	0,0204 Ln(x) + 2,04	0,020
Bodenwert	zum Vertragszeitpunkt gültiger Bodenrichtwert			
Grundstücksfläche	Angabe unter Abspaltung selbständig nutzbarer Grundstücksteile und unter Beachtung einer Grundstückstiefe von 35 m			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne boG oder entsprechend bereinigte Kaufpreise			
Herstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 4, Nummer II ImmoWertV			
Gebäudestandard	Ermittlung des Gebäudestandards gem. Anlage 4, Nummer III ImmoWertV			
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF), Ermittlung gem. Anlage 4, Nummer I 2. ImmoWertV			
Regionalfaktor	nicht ermittelt, somit 1			

Baupreisindex	Verwendung des Baupreisindex Bund (quartalsweise) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes zur Anpassung der NHK 2010
Baujahr	Jahr der Fertigstellung
Gesamtnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauern gem. Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	Ermittlung gem. § 4 Absatz 3 ImmoWertV, Berücksichtigung von Fällen mit einer Restnutzungsdauer >20 Jahre
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	nach § 38 ImmoWertV, lineare Alterswertminderung nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer
Wertansatz für Bauteile	Pauschalansatz für werthaltige, feste Bauteile (Dachaufbauten, Dachterrasse, Eingangstreppe, Kelleraußentreppe u. a.)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Hausanschlüsse pauschal 3.000 Euro pro Anschluss, jeweils Gas, Wasser, Strom, Abwasser
Sonstiges	keine Neubauten, kein Abzug von Garagen, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar

8.2 Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter

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

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

Die Liegenschaftszinssätze werden mit einer Nachkommastelle angegeben.

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

Gegenstand	**Erläuterung**
zeitlicher Bezug	Stichtag 01.01.2025
sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	Ertragswertobjekte innerhalb der Stadt Bochum
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum
Auswertungszeitraum	Vertragsdatum zwischen 01.01.2023 und 31.12.2024
Ermittlungsmethodik	Mittelbildung errechneter Liegenschaftszinssätze im Auswertungszeitraum nach Bereinigung um Ausreißer Wohnungseigentum: getrennt nach Lagen und Vermietungszustand Ein- und Zweifamilienhäuser: getrennt nach Gebäudeart Mehrfamilienhäuser: getrennt nach Wohneinheiten und Geschäftsanteilen
Wertzeitpunkt	zeitlicher Mittelwert der Vertragsdaten
Bodenwert	zum Vertragszeitpunkt gültiger Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	Angabe unter Abspaltung selbständig nutzbarer Grundstücksteile und unter Beachtung einer Grundstückstiefe von 35 m
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne boG oder entsprechend bereinigte Kaufpreise
Miete	Sind tatsächliche Mieten erfasst und weichen diese um weniger als 20% von den ortsüblichen Mieten ab, so werden diese zur Berechnung des Rohertrages herangezogen. Liegen keine tatsächlichen Mieten vor, so wird die Miete dem Mietspiegel entnommen.
Rohertrag	Der Rohertrag wird aus der im Mietspiegel veröffentlichten Mietpreistabelle berechnet. Tatsächliche Mieten werden nur im Ausnahmefall zur Berechnung des Rohertrags herangezogen (siehe Miete).
Wohn- und Nutzungsfläche	nach geprüften Angaben, überschlägig oder gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) ermittelt
Bewirtschaftungskosten	Die Bewirtschaftungskosten werden in der zum Vertragszeitpunkt geltenden Höhe angesetzt. Für das Jahr 2025 gelten die u. g. Angaben. siehe auch Anlage 3 ImmoWertV
Baujahr	zum Beispiel Jahr der Fertigstellung, bei Kernsanierungen Ursprungsbaujahr, jedoch Modernisierungspunkte voll ausschöpfen
Gesamtnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauern gem. Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	Ermittlung gem. § 4 Absatz 3 ImmoWertV, Berücksichtigung von Fällen mit einer Restnutzungsdauer >20 Jahre
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2 ImmoWertV

Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz
Sonstiges	nur Weiterverkäufe, Abzug von Garagen, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar

Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum (§ 32 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3 der ImmoWertV.
Die in der Anlage 3 unter III. veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex (insgesamt) des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1). Diese Werte werden jährlich an den aktuellen Index angepasst. Für das Jahr 2025 (Index Oktober 2024: 120,2) ergeben sich somit die folgenden Werte:

Verwaltungskosten:	359	Euro je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude
	429	Euro je Eigentumswohnung
	47	Euro je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Instandhaltungskosten:	14,0	Euro/m² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
	106	Euro je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Mietausfallwagnis:	2 % des Rohertrages für Mietwohngrundstücke, in Einzelfällen (u. a. bei Objekten mit kleingeschnittenen Wohnungen) kann der Ansatz auch höher liegen; für gemischt genutzte Grundstücke liegen die Sätze je nach Risikoabschätzung höher.	
Betriebskosten:	Soweit diese nicht als Umlage neben der Miete erhoben werden, sollten sie möglichst in Höhe der tatsächlichen Beträge für öffentliche Abgaben, Schornsteinfegende, Versicherungen u. a. angesetzt werden.	

Bewirtschaftungskosten für Gewerberaum (§ 32 ImmoWertV)

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

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

8.3 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Sie stellen Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 Absatz 2 ImmoWertV dar und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen gem. § 20 Absatz 3 ImmoWertV ermittelt.
Die Zonen der Immobilienrichtwerte sind in der Stadt Bochum mit denen der Bodenrichtwerte identisch. Die Immobilienrichtwerte werden für die Teilmärkte

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

ermittelt.

Die Ermittlung der Immobilienrichtwerte erfolgt unter Beachtung der folgenden Modellparameter:

Gegenstand	**Erläuterung**
zeitlicher Bezug	Stichtag 01.01.2025
sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	teilmarktbezogene Objekte innerhalb der Stadt Bochum
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum
Bezugseinheit	Euro/m² Wohn- und Nutzungsfläche
Berechnungsgrundlage der Bezugseinheit	nach geprüften Angaben, überschlägig oder gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) ermittelt
Bodenwert	ermittelt aus dem zum Vertragszeitpunkt gültigen Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	Angabe unter Abspaltung selbständig nutzbarer Grundstücksteile und unter Beachtung einer Grundstückstiefe von 35 m
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne boG oder entsprechend bereinigte Kaufpreise
Auswertungszeitraum	Vertragsdatum zwischen 01.01.2020 und 31.12.2024 Kaufpreise der vergangenen fünf Jahre
Ermittlungsmethodik	Regressionsanalyse nach Bereinigung um Ausreißer, getrennt nach Teilmärkten, Bestimmung von Umrechnungskoeffizienten
Wertzeitpunkt	Der ermittelte Wert bezieht sich auf das Gesamtjahr. Unterjährige Entwicklungen werden nicht berücksichtigt. In die Berechnung eingehende Vorjahreswerte werden durch Indizierung auf die aktuelle Marktlage angepasst.
Qualitätsaussage	Anzahl der Kauffälle (Beobachtungen), (Freiheitsgrad) Bestimmtheitskoeffizient (R^2) Justierter Bestimmtheitskoeffizient (adj. R^2) Standardfehler (SE)

Teilmarkt	Beobachtungen	Freiheitsgrad	R^2	adj. R^2	SE
Wohnungseigentum	3656	3625	0,51	0,51	422
Ein-/Zweifamilienhaus	450	419	0,65	0,62	552
Doppelhaus/Reihenhaus	1425	1392	0,54	0,53	447
Mehrfamilienhaus	1113	1078	0,49	0,47	308

Sonstiges	Abspaltung von Garagen/Stellplätzen in allen Teilmärkten außer bei Mehrfamilienhäusern, nur Weiterverkäufe

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

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

Merkmal	**Teilmarkt**	**Erläuterung**
Anzahl der Einheiten im Gebäude	WE	Die Anzahl der Einheiten bezeichnet die Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang.
Balkon/Terrasse	WE	In die Kategorie „Balkon/Terrasse“ fallen auch Loggien und begehbare Dachflächen.
Baujahr	alle	Auch wenn das Objekt umfangreiche Sanierungen erfahren hat, ist hier das ursprüngliche Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen
Ergänzende Gebäudeart	DH, MFH	Der Teilmarkt der Doppel- und Reihenhäuser wird unterteilt nach Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus und Reihenendhaus. Im Teilmarkt Mehrfamilienhaus wird unterschieden nach Dreifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil am Rohertrag bis 20%, Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil am Rohertrag zwischen 21% und 50% und Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil am Rohertrag über 50%
Ertragsverhältnis	MFH	Das Ertragsverhältnis berechnet sich aus dem Verhältnis des Jahresrohertrages einschließlich Mieten für Stellplätze/Garagen und der Summe der Wohn- und Nutzungsflächen Angabe in Euro/m²
Garage	MFH	Es wird unterteilt in vorhanden, nicht vorhanden und nicht für jede Einheit vorhanden.
Gebäudeart	EFH, DH	In die Kategorie „Zweifamilienhaus“ fallen auch Häuser mit Einliegerwohnungen.
Gebäudestandard	alle	Ermittlung des Gebäudestandards gem. Anlage 4, Nummer III ImmoWertV
Geschosslage	WE	Keller- bzw. Souterrain-Wohnungen sind Geschossklasse „EG“ Wohnungen über mehrere Geschosse erhalten die Bezeichnung Maisonette
Grundstücksgröße	EFH, DH	Angabe unter Abspaltung selbständig nutzbarer Grundstücksteile und unter Beachtung einer Grundstückstiefe von 35 m
Keller	EFH, DH	Bei der Eigenschaft Keller wird nur nach „vorhanden“ oder „nicht vorhanden“ unterschieden. Eine prozentuale Einstufung wird nicht vorgenommen.
Mietsituation	WE, MFH	Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“. Im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser gibt es die Unterscheidung nach vermietet, unvermietet und teilweise vermietet.
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 Jahren oder bei weniger als 6 Modernisierungspunkten ist der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ auszuwählen. Modernisierungspunkte werden gemäß ImmoWertV vergeben (siehe auch 11.4). Objekte mit 6 bis 17 Punkten gelten als „teilmodernisiert“. Objekte mit 18 und mehr Modernisierungspunkten sind „neuzeitlich“.
Wohnfläche	alle	nach geprüften Angaben, überschlägig oder gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) ermittelt, bei Mehrfamilienhäusern Summe der Wohn- und Nutzungsflächen

8.4 Erbbaurechte und - Erbbaugrundstücke – Beschreibung der Modellparameter

Die gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV vorgesehene Ermittlung von **Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren** konnte nicht erfolgen, da keine Informationen zu erzielbaren Erbbauzinssätzen aus den Kaufverträgen gewonnen werden konnten.
Im Zuge der Kaufpreisauswertungen wurden gemäß § 23 ImmoWertV
Erbbaurechtskoeffizienten (ErbRkoeff) aus dem Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums und
Erbbaugrundstückskoeffizienten (ErbGkoeff) aus dem Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks berechnet.
Aus Mangel an Kauffällen im Jahr 2024 wurden die Werte für die Erbbaugrundstückskoeffizienten aus den Kaufpreisen der vergangenen drei Jahre ermittelt.

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

Gegenstand	**Erläuterung**
zeitlicher Bezug	Stichtag 01.01.2025
sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	Erbbaurechte bzw. Erbbaugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Bochum
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum
Auswertungszeitraum	
ErbRkoeff	Vertragsdatum zwischen 01.01.2023 und 31.12.2024
ErbGkoeff	Vertragsdatum zwischen 01.01.2022 und 31.12.2024
Ermittlungsmethodik	
ErbRkoeff	Bereinigung um Ausreißer, Berechnung der Koeffizienten, Berechnung einer linearen Regression
ErbGkoeff	Berechnung der Koeffizienten, Berechnung einer linearen Regression
Wertzeitpunkt	zeitlicher Mittelwert der Vertragsdaten

Kenngrößen	Ø gGfl. m²	Ø Wfl. m²	Ø RestErbR Jahre	Ø RND Jahre	Ø BRW €/m²	Min. BRW €/m²	Max. BRW €/m²
ErbRkoeff	472	142	45	34	444	340	600
ErbGkoeff	321	-	46	-	403	360	470

Qualitätsaussage	Anzahl der Kauffälle (Anz.) Extremwerte nach Bereinigung um Ausreißer (Min., Max.) Trendfunktion (Funktion) Bestimmtheitsmaß (R^2)

Funktionsinformationen	Anz.	Min.	Max.	Funktion	R^2
ErbRkoeff	42	0,29	0,99	y = 0,819991 - 2,004593E-07 * x	0,02061
ErbGkoeffi	11	0,37	1,30	y = 0,763735 + 8,623122E-08 * x	0,00027

Sonstiges	Für alle Fälle gilt: Restlaufzeit des Erbbaurechtes > Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

9 Mieten und Pachten

Mietspiegel

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Gebiet der Stadt Bochum
gültig vom 1. 4. 2023 bis 31. 3. 2025

Arbeitskreis Mietspiegel:

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

1. Allgemeines

Der Mietspiegel basiert auf den Daten des Mietspiegels von 2021, die nach einer Stichprobe um 4,72 % fortgeschrieben wurden. Er ist vom Arbeitskreis Mietspiegel (siehe erste Seite) als qualifizierter Mietspiegel gemäß §558 d BGB anerkannt worden. Er tritt außer Kraft, sobald ein neuer Mietspiegel vorliegt. Der Mietspiegel gibt das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht preisgebundener Mietwohnungen im Stadtgebiet Bochum wieder. Abweichend von früheren Mietspiegeln gilt er auch für vermietete Ein- oder Zweifamilienhäuser, jedoch nicht für nicht abgeschlossene Wohnungen. Der Mietspiegel soll eine eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien verhindern und zur Versachlichung von Auseinandersetzungen um den Mietpreis beitragen. Es empfiehlt sich im Zweifelsfall, mit dem eigenen Mietvertrag bei einer der auf der letzten Seite genannten Interessenvertretungen Rücksprache zu nehmen.

2. Ortsübliche Vergleichsmiete

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

3. Betriebs- und Nebenkosten

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

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

4. Baujahr des Hauses

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

4.1 Ausbau und Erweiterung

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

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

Alternativ kann die Auskunft telefonisch eingeholt werden bei
- Stadt Bochum: 910 37 53
- Haus + Grundeigentümer: 96 12 70
- Mieterverein: 96 11 40

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

6. Ausstattung

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

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

6.1 Zu- und Abschläge:

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

6.1.1 Energetische Qualität

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

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

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

6.1.2 Bodenbelag

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

6.1.3 Badausstattung

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

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

6.1.4 Heizung

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

6.1.5 Barrierearmut

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

6.2 Besonderheiten:

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

Für folgende Eigenschaften dürfen keine Zu- oder Abschläge vorgenommen werden:
– manuelle Rollläden
– Gegensprechanlagen ohne Videofunktion
– Aufzug
– Gartennutzung
– kein Bodenbelag
– Doppelkastenfenster
– weitere Balkone

7. Einfamilienhaus

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

8. Ermittlung der Miete

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

Zuschläge pro qm

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

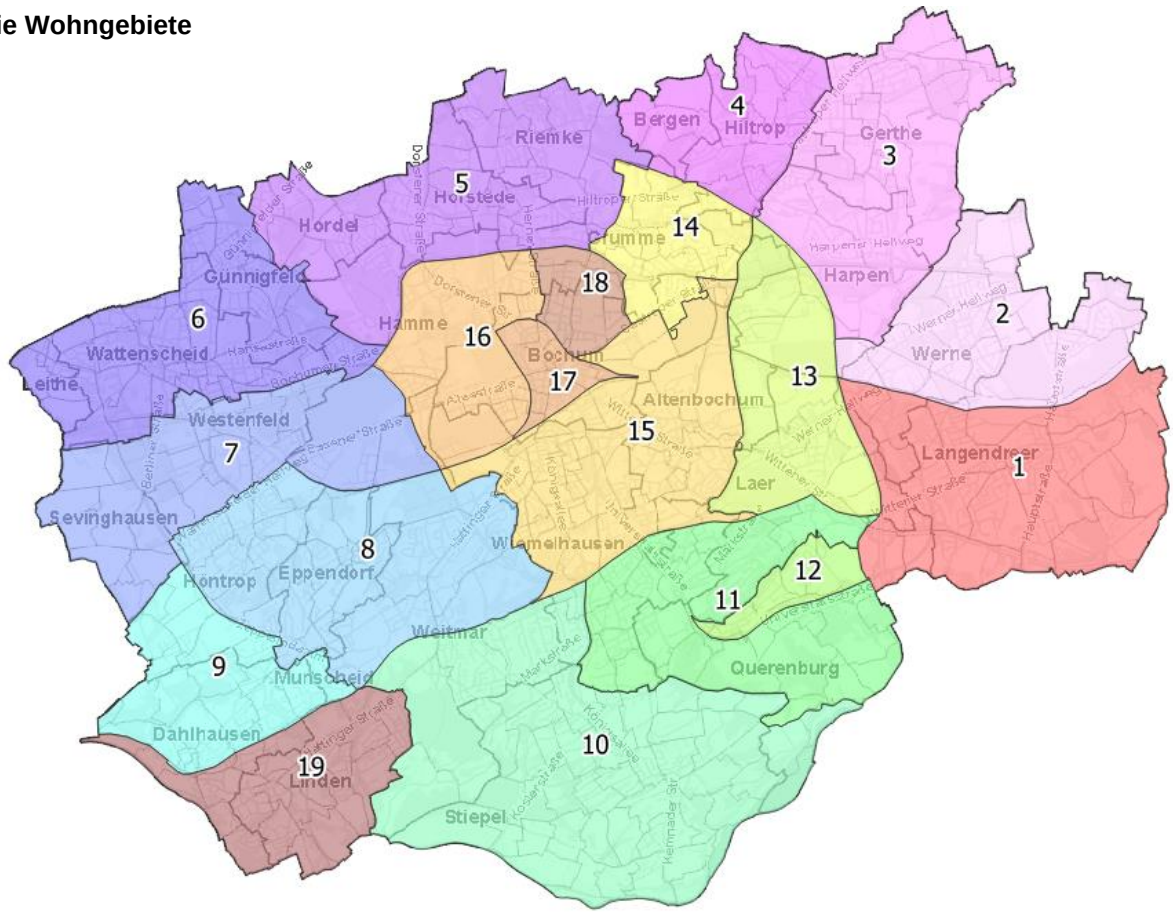
Abschläge pro qm

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

Die Mietpreistabelle

BJ	Größe	Miete (in Euro) pro m² je Wohngebiet																		
	m²	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
bis 1924	bis 34	7,08	7,25	6,95	6,79	6,95	7,05	7,12	7,16	6,84	7,66	7,24	6,37	6,88	7,34	7,34	7,31	7,81	7,30	7,03
	35-49	6,00	6,17	5,88	5,71	5,88	5,97	6,04	6,08	5,76	6,58	6,16	5,29	5,80	6,26	6,26	6,23	6,73	6,22	5,95
	50-64	5,78	5,95	5,66	5,49	5,66	5,75	5,82	5,86	5,54	6,36	5,94	5,07	5,58	6,04	6,04	6,01	6,51	6,00	5,73
	65-79	5,61	5,78	5,49	5,32	5,49	5,58	5,66	5,70	5,37	6,19	5,77	4,90	5,41	5,88	5,88	5,84	6,35	5,83	5,56
	80-94	5,44	5,60	5,31	5,14	5,31	5,40	5,48	5,52	5,19	6,01	5,59	4,72	5,24	5,70	5,70	5,67	6,17	5,66	5,38
	95-109	5,33	5,50	5,20	5,04	5,20	5,30	5,37	5,41	5,09	5,91	5,49	4,62	5,13	5,59	5,59	5,56	6,06	5,55	5,28
	ab 110	5,47	5,63	5,34	5,17	5,34	5,44	5,51	5,55	5,23	6,04	5,62	4,75	5,27	5,73	5,73	5,70	6,20	5,69	5,41
1925 - 1994	bis 34	7,22	7,38	7,09	6,92	7,09	7,18	7,26	7,30	6,97	7,79	7,37	6,50	7,02	7,48	7,48	7,45	7,95	7,44	7,16
	35-49	6,14	6,30	6,01	5,84	6,01	6,11	6,18	6,22	5,90	6,71	6,29	5,42	5,94	6,40	6,40	6,37	6,87	6,36	6,08
	50-64	5,92	6,08	5,79	5,62	5,79	5,89	5,96	6,00	5,68	6,49	6,07	5,20	5,72	6,18	6,18	6,15	6,65	6,14	5,86
	65-79	5,75	5,92	5,62	5,46	5,62	5,72	5,79	5,83	5,51	6,33	5,91	5,04	5,55	6,01	6,01	5,98	6,48	5,97	5,70
	80-94	5,57	5,74	5,45	5,28	5,45	5,54	5,61	5,66	5,33	6,15	5,73	4,86	5,37	5,83	5,83	5,80	6,30	5,79	5,52
	95-109	5,47	5,63	5,34	5,17	5,34	5,44	5,51	5,55	5,23	6,04	5,62	4,75	5,27	5,73	5,73	5,70	6,20	5,69	5,41
	ab 110	5,60	5,77	5,48	5,31	5,48	5,57	5,64	5,69	5,36	6,18	5,76	4,89	5,40	5,86	5,86	5,83	6,34	5,82	5,55
1995 - 2014	bis 34	8,01	8,18	7,89	7,72	7,89	7,98	8,05	8,10	7,77	8,59	8,17	7,30	7,81	8,27	8,27	8,24	8,74	8,23	7,96
	35-49	6,92	7,09	6,80	6,63	6,80	6,89	6,96	7,01	6,68	7,50	7,08	6,21	6,72	7,18	7,18	7,15	7,66	7,14	6,87
	50-64	6,70	6,87	6,58	6,41	6,58	6,67	6,74	6,79	6,46	7,28	6,86	5,99	6,50	6,96	6,96	6,93	7,44	6,92	6,65
	65-79	6,53	6,70	6,41	6,24	6,41	6,50	6,58	6,62	6,29	7,11	6,69	5,82	6,34	6,80	6,80	6,77	7,27	6,75	6,48
	80-94	6,36	6,52	6,23	6,06	6,23	6,33	6,40	6,44	6,12	6,93	6,51	5,64	6,16	6,62	6,62	6,59	7,09	6,58	6,30
	95-109	6,25	6,42	6,13	5,96	6,13	6,22	6,29	6,34	6,01	6,83	6,41	5,54	6,05	6,51	6,51	6,48	6,99	6,47	6,20
	ab 110	6,39	6,56	6,26	6,09	6,26	6,36	6,43	6,47	6,15	6,96	6,55	5,68	6,19	6,65	6,65	6,62	7,12	6,61	6,34
ab 2015	bis 34	9,27	9,44	9,14	8,97	9,14	9,24	9,31	9,35	9,03	9,84	9,43	8,56	9,07	9,53	9,53	9,50	10,00	9,49	9,22
	35-49	8,18	8,35	8,05	7,89	8,05	8,15	8,22	8,26	7,94	8,75	8,34	7,47	7,98	8,44	8,44	8,41	8,91	8,40	8,13
	50-64	7,96	8,13	7,83	7,67	7,83	7,93	8,00	8,04	7,72	8,54	8,12	7,25	7,76	8,22	8,22	8,19	8,69	8,18	7,91
	65-79	7,79	7,96	7,67	7,50	7,67	7,76	7,83	7,88	7,55	8,37	7,95	7,08	7,59	8,05	8,05	8,02	8,52	8,01	7,74
	80-94	7,61	7,78	7,49	7,32	7,49	7,58	7,66	7,70	7,37	8,19	7,77	6,90	7,41	7,88	7,88	7,84	8,35	7,83	7,56
	95-109	7,52	7,69	7,39	7,23	7,39	7,49	7,56	7,60	7,28	8,10	7,68	6,81	7,32	7,78	7,78	7,75	8,25	7,74	7,47
	ab 110	7,66	7,82	7,53	7,36	7,53	7,62	7,70	7,74	7,41	8,23	7,81	6,94	7,46	7,92	7,92	7,89	8,39	7,88	7,60

Die Wohngebiete



10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vorsitzender des Gutachterausschusses

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

Geschäftsstellenleitung

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

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW c/o Bezirksregierung Köln, Dezernat 74	Scheidtweiler Str. 4 50606 Köln	Tel: 0221/147-5321
Stadt Dortmund	Märkische Str. 24-26 44141 Dortmund	Tel: 0231/50-26662
Stadt Essen	Lindenallee 8 45127 Essen	Tel: 0201/88-68505
Stadt Gelsenkirchen	Goldbergstr. 12 45894 Gelsenkirchen	Tel: 0209/169-4283
Stadt Herne	Langekampstr. 36 44651 Herne	Tel: 02323/16-4640
Ennepe-Ruhr-Kreis	Hauptstr. 92 58332 Schwelm	Tel: 02336/93-2627
Kreis Recklinghausen	Kurt-Schumacher-Allee 1 45657 Recklinghausen	Tel: 02361/53-3347

11 Anlagen

11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt und regionale Vergleiche

Rahmendaten

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

- Vergleich von Preisindizes (Abbildung 54)
- Zinsentwicklung (Abbildung 55)
- Baugenehmigungen und beantragte Zwangsversteigerungen in Bochum (Abbildung 56)

Abbildung 54: Preisindizes im Vergleich
seit 1991

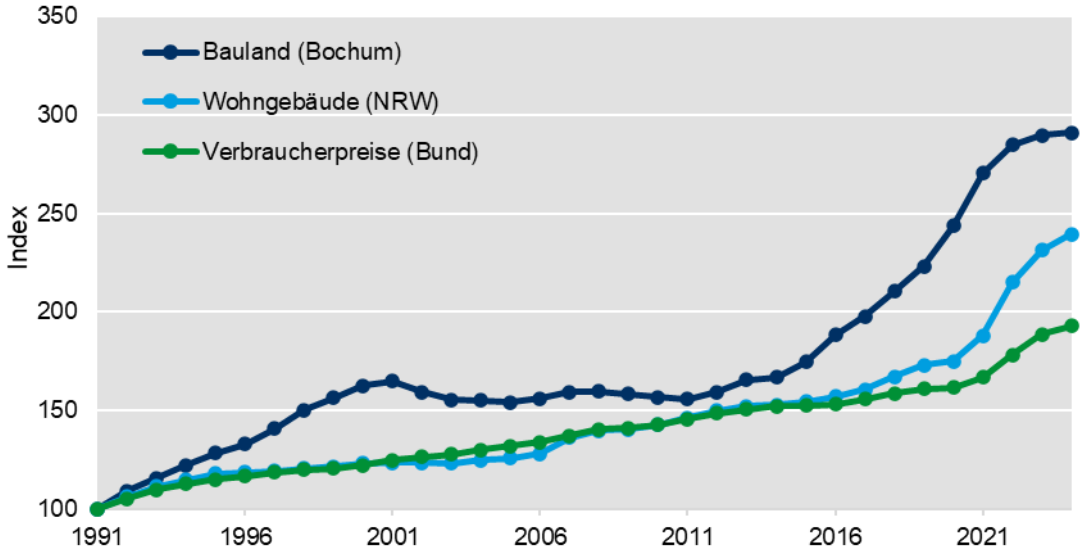


Abbildung 55: Zinsentwicklung
seit 2004

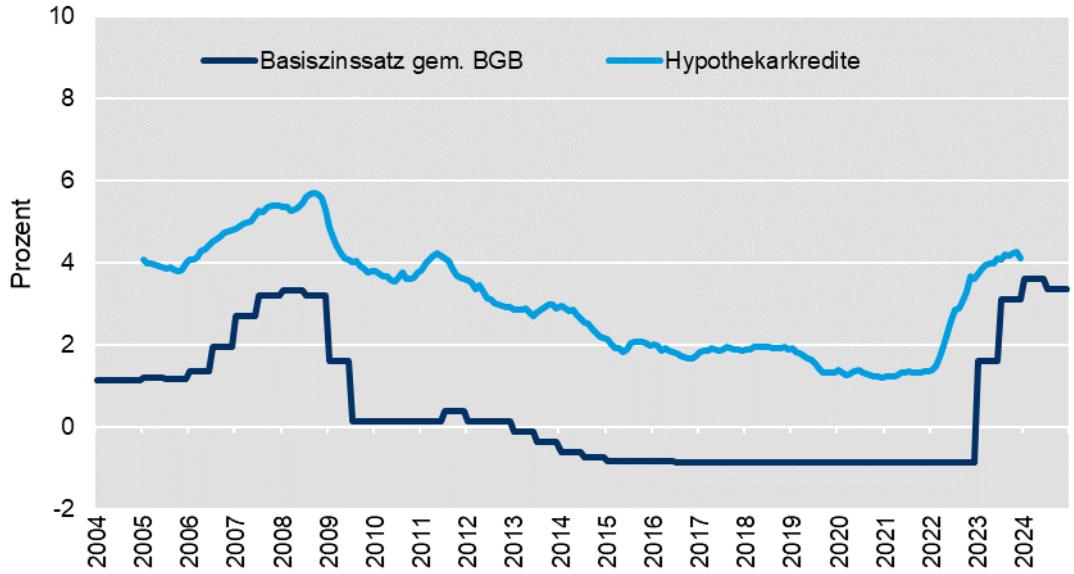
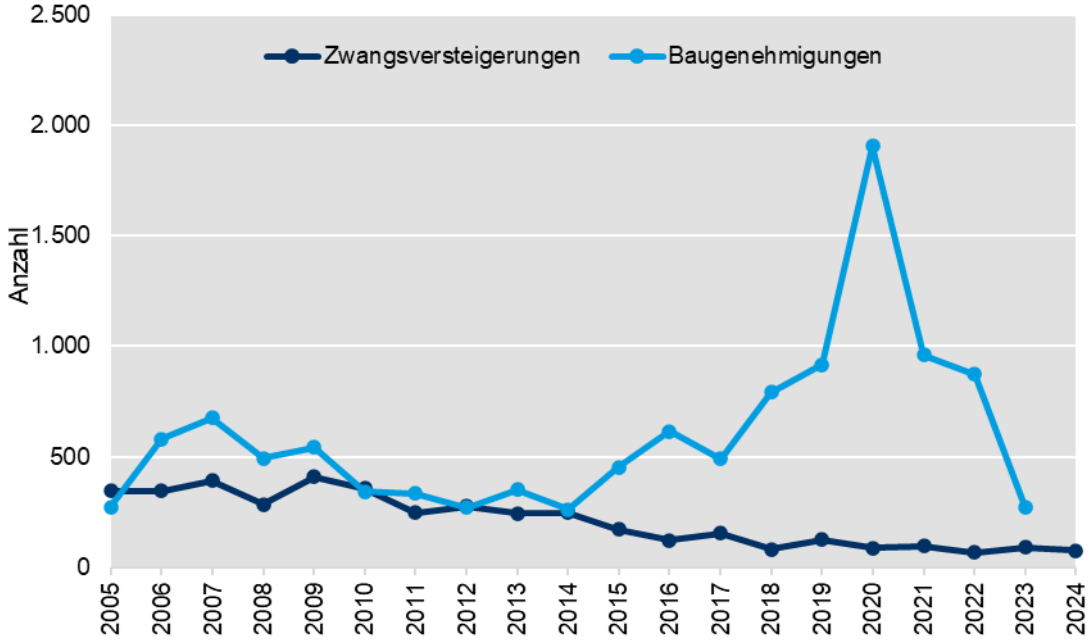


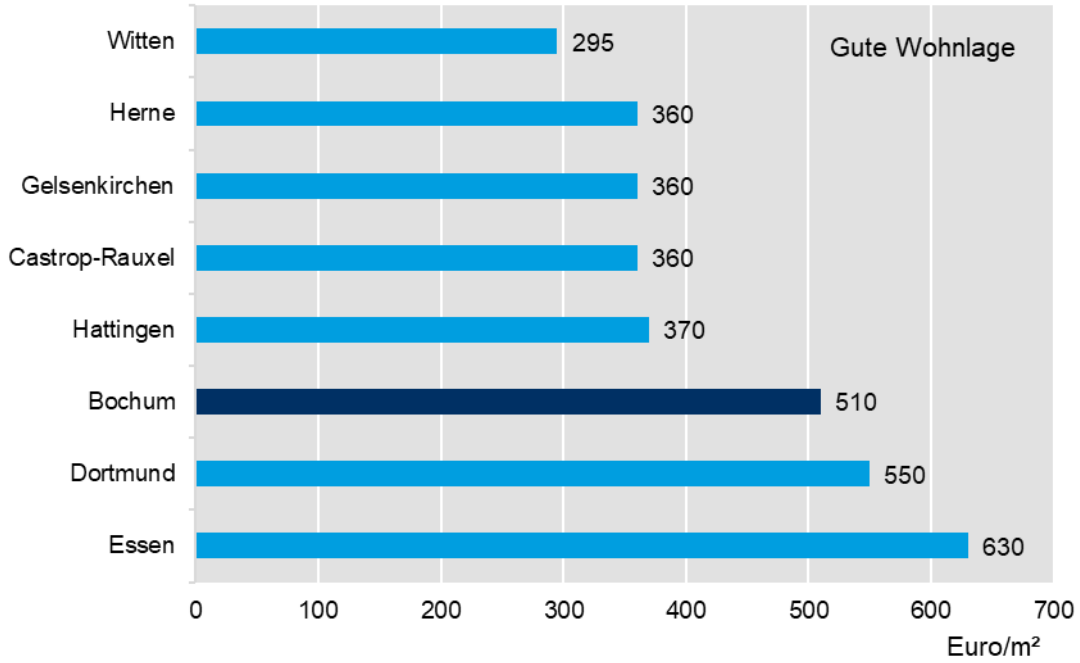
Abbildung 56: Anzahl erteilter Baugenehmigungen und beantragter Zwangsversteigerungen seit 2005



Regionale Vergleiche

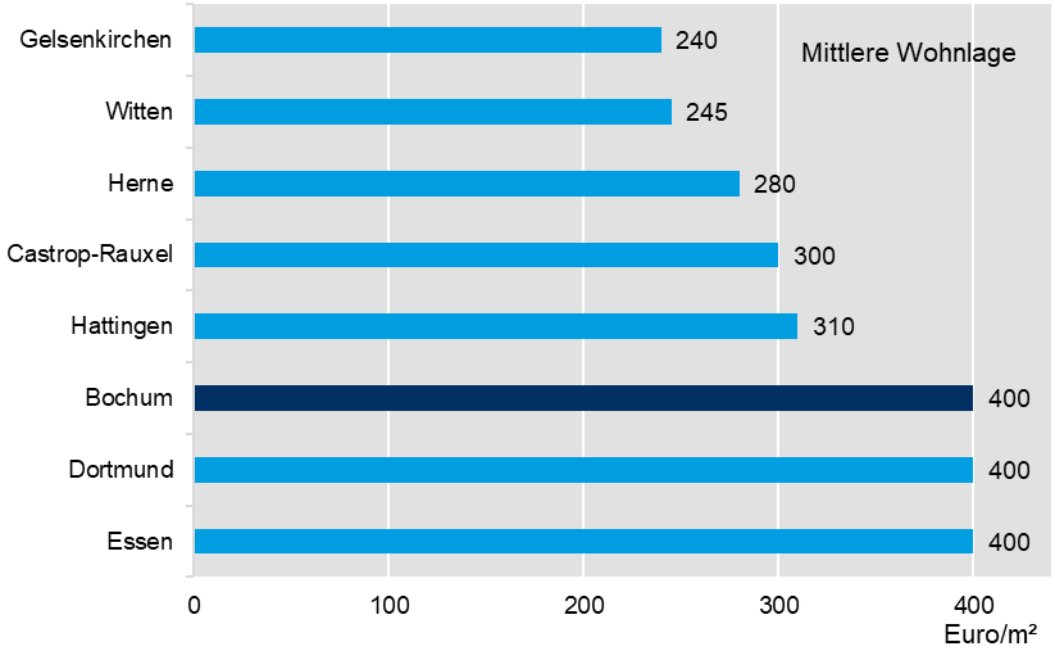
Der Städtevergleich des Oberen Gutachterausschusses stellt Durchschnittspreise im Grundstücksmarktbericht 2024 in Bochum und anderen Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2023 dar (Abbildung 57, Abbildung 58 und Abbildung 59).

Abbildung 57: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2023 in guter Wohnlage



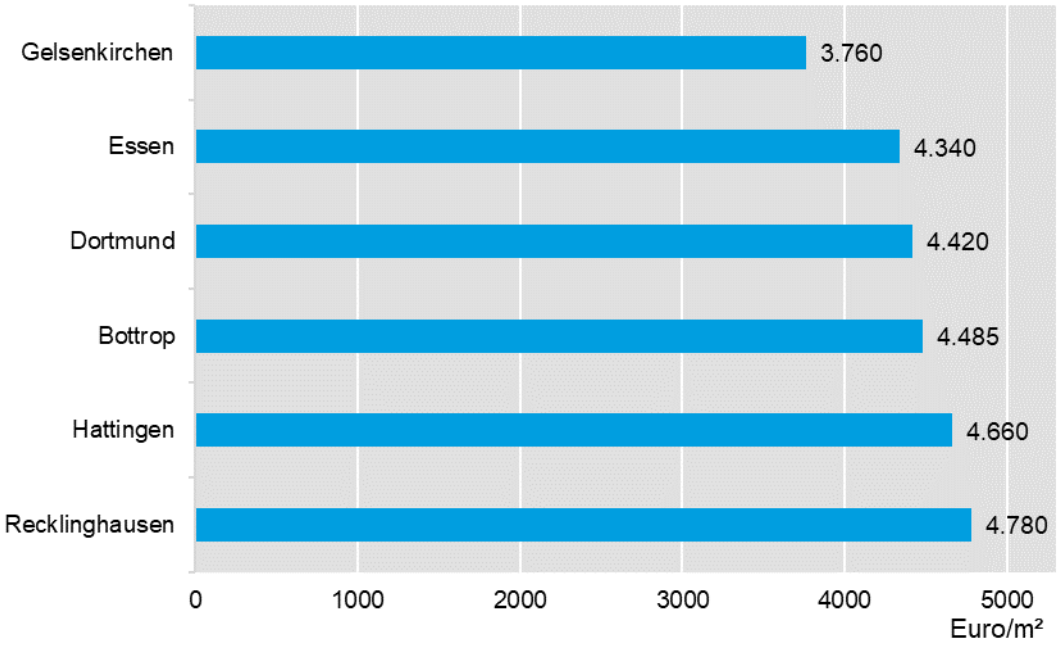
Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Abb. 4-3

Abbildung 58: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2023 in mittlerer Wohnlage



Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Abb. 4-3

Abbildung 59: Preise Wohnungseigentum (Erstverkäufe) 2023 im Vergleich zu Nachbargemeinden



Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Abb. 6-9

11.2 Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses

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

Kosten:
bei einem Wert des begutachteten Objektes

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

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

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

Anmerkung:
Bei umfangreichen Recherchen, besonderen rechtlichen Gegebenheiten sowie aufwendiger Ermittlung von Baumängeln und -schäden, Instandhaltungsrückständen oder Abbruchkosten sind Zuschläge gem. § 2 Absatz 7 je Arbeitsviertelstunde in Höhe von 27 Euro (maximal 4.000 Euro) möglich.
Für Mehrausfertigungen von Gutachten entstehen bei mehr als drei 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: 27 Euro

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

11.3 Antragsformulare

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

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

Direktlink: https://www.gars.nrw/bochum/service-bochum/formulare-bochum

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

11.4 Modernisierungspunkte

gem. ImmoWertV vom 14.07.2021, Anlage 2

1. Punktevergabe zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

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

11.5 Gebäudestandards

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

Merkmal Wägungsanteil	1 sehr einfach	2 einfach	3 normal	4 gehoben	5 stark gehoben
Fassade/ Außenwände **23**	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln bzw. Kunststoffplatten; Kein oder nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Leichtziegel, Kalksandstein, Gasbetonstein; Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk (zweischalig, hinterlüftet), Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Aufwendig gestaltete Fassade (z. B. Erker), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassade, Dämmung im Passivhausstandard
Dach **15**	Dachpappe, Wellplatten/Faserzementplatten Keine bis geringe Dachdämmung	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; Nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995	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, Schiebetürenelemente, 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, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholz-treppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausstattung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidung (Edelholz/Metall); breite Stahlbeton, Metall- oder Hartholztreppe mit Geländer
Fußböden **5**	Ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC_Böden besserer Art, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, hochwertige Massivholzböden auf Dämmung	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, Edelholzböden auf Dämmung
Sanitär-einrichtungen **9**	Einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich; einfache PVC-Bodenbeläge	Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, tlw. gefliest	Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (Einzel- und Flächendekor)
Heizung **9**	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektr. gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, Klimaanlage
Sonstige techn. Ausstattung **6**	Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein FI—Schalter, Leitungen tlw. auf Putz	Wenig Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage

11.6 Übersicht Liegenschaftszinssätze

Wohnungseigentum

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	∅ Wohnfläche	∅ Kaufpreis	∅ Miete	∅ Bew.Kosten	∅ RND
	∅	KI	n	n	m²	€/m²	€/m²	%	Jahre
Gesamt unvermietet	**0,8**	(0,7 - 0,9)	991	2	79	2.041	6,33	27,9	33
s	*1,5*				*25*	*673*	*0,71*	*3,5*	*13*
Gesamt vermietet	**1,5**	(1,3 - 1,7)	360	2	60	1.733	6,59	30,1	34
s	*1,9*				*25*	*578*	*0,85*	*3,6*	*13*
Einfache Lage unvermietet	**0,9**	(0,7 - 1,1)	311	2	72	1.743	6,20	29,2	30
s	*1,8*				*24*	*552*	*0,60*	*3,3*	*11*
Einfache Lage vermietet	**1,9**	(1,5 - 2,3)	147	2	53	1.521	6,62	31,6	35
s	*2,2*				*24*	*496*	*0,96*	*3,0*	*14*
Mittlere Lage unvermietet	**0,9**	(0,8 - 1,0)	437	2	80	1.979	6,25	28,0	34
s	*1,4*				*24*	*531*	*0,58*	*3,2*	*12*
Mittlere Lage vermietet	**1,5**	(1,2 - 1,8)	122	2	64	1.677	6,36	29,9	31
s	*1,4*				*22*	*398*	*0,57*	*3,5*	*11*
Gute Lage unvermietet	**0,5**	(0,3 - 0,7)	249	2	88	2.521	6,60	26,3	37
s	*1,4*				*27*	*767*	*0,91*	*3,6*	*14*
Gute Lage vermietet	**1,4**	(1,0 - 1,8)	87	2	65	2.081	6,88	28,0	37
s	*1,9*				*28*	*680*	*0,95*	*3,3*	*14*

Die lageorientierte Einteilung der Liegenschaftszinssätze entspricht der Lageeinteilung des Kapitels 5.1.4 (S. 48).

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	∅ Wohn-/Nutzungsfläche	∅ Kaufpreis	∅ Miete	∅ Bew.Kosten	∅ RND
	∅	KI	n	n	m²	€/m²	€/m²	%	Jahre
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	**1,6**	(1,4 - 1,7)	176	2	182	3.063	7,06	21,6	37
s	*1,1*				*55*	*1.074*	*0,57*	*2,1*	*14*
Ein- und Zweifamilienhaus Reihenmittelhaus	**1,2**	(1,0 - 1,3)	208	2	122	2.699	7,06	22,0	39
s	*1,0*				*31*	*651*	*0,62*	*2,1*	*15*
Ein- und Zweifamilienhaus Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	**1,1**	(1,1 - 1,2)	434	2	135	2.850	6,95	22,2	35
s	*0,9*				*41*	*715*	*0,50*	*2,1*	*13*
Mehrfamilienhaus 3 - 4 Wohneinheiten	**2,6**	(2,3 - 2,8)	117	2	266	1.525	6,08	27,3	27
s	*1,5*				*66*	*548*	*0,48*	*2,3*	*7*
Mehrfamilienhaus 5 - 7 Wohneinheiten	**3,2**	(2,9 - 3,4)	159	2	354	1.238	6,19	28,6	27
s	*1,7*				*68*	*363*	*0,41*	*1,8*	*5*
Mehrfamilienhaus > 7 Wohneinheiten	**3,4**	(3,0 - 3,7)	86	2	686	1.120	6,18	28,8	27
s	*1,7*				*789*	*351*	*0,57*	*2,0*	*7*
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil bis 20 %	**3,0**	(2,2 - 3,7)	25	2	505	1.029	6,03	26,0	23
s	*1,9*				*252*	*232*	*0,53*	*2,6*	*3*
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil 21 - 50 %	**4,1**	(3,6 - 4,7)	50	2	441	1.036	6,40	24,9	24
s	*2,0*				*206*	*337*	*0,81*	*2,4*	*6*
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil > 50 %	**4,5**	(2,4 - 6,6)	10	2	301	1.760	7,77	22,9	24
s	*3,4*				*113*	*1.188*	*2,73*	*3,6*	*3*
Büro und Handel	**4,6**	(3,7 - 5,4)	18	1	1.299	1.256	8,99	22,1	19
s	*1,9*				*2.112*	*555*	*6,14*	*8,7*	*10*
prod. Gewerbe	**3,7**	(3,1 - 4,4)	11	1	1.049	1.748	5,84	15,5	17
s	*1,1*				*833*	*2.353*	*2,20*	*5,4*	*10*

Abbildungsverzeichnis

		Seite
Abbildung 1:	Verteilung der Kauffälle - Aufschlüsselung der unbebauten Grundstücke	11
Abbildung 2:	Verteilung der Kauffälle - Aufschlüsselung der bebauten Grundstücke	11
Abbildung 3:	Gesamtanzahl der Kaufverträge im längerfristigen Vergleich	12
Abbildung 4:	Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten im längerfristigen Vergleich	12
Abbildung 5:	Kreis der Verkaufenden	14
Abbildung 6:	Kreis der Kaufenden	14
Abbildung 7:	Kaufende außerhalb von Nordrhein-Westfalen	15
Abbildung 8:	Kaufende aus Nordrhein-Westfalen	15
Abbildung 9:	Anzahl der Kauffälle in der Metropole Ruhr	16
Abbildung 10:	Umsatzentwicklungen aller Teilmärkte	17
Abbildung 11:	Anzahl der Kauffälle ausgewählter Teilmärkte	17
Abbildung 12:	Flächenumsatz ausgewählter Teilmärkte	18
Abbildung 13:	Geldumsatz Kauffälle ausgewählter Teilmärkte	18
Abbildung 14:	Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke	19
Abbildung 15:	Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke	19
Abbildung 16:	Umsatzentwicklung Wohnungseigentum	20
Abbildung 17:	Verteilung der Kauffälle für unbebaute Wohnbaugrundstücke	22
Abbildung 18:	Einteilung der Kauffälle unbebauter Wohnbaugrundstücke nach Euro/m²	23
Abbildung 19:	Flächenumsatz, Geldumsatz und Anzahl im längerfristigen Vergleich	24
Abbildung 20:	Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke	25
Abbildung 21:	Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke nach Wohnlagen	26
Abbildung 22:	Umsatzentwicklung gewerblicher Bauflächen inkl. Sonderbauflächen	27
Abbildung 23:	Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Gewerbeflächen	28
Abbildung 24:	Übersicht der Bodenrichtwerte für Wohnbebauung	33
Abbildung 25:	Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke, Basisjahr 1995 = 100	35
Abbildung 26:	Baulandpreisindex für gewerbliche Bauflächen, Basisjahr 1995 = 100	36
Abbildung 27:	Verteilung der Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser	37
Abbildung 28:	Darstellung der Kaufpreisspannen für Reihenmittelhäuser	38
Abbildung 29:	Durchschnittliche Preise für Reihenmittelhäuser	38
Abbildung 30:	Darstellung der Kaufpreisspannen für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	39
Abbildung 31:	Durchschnittliche Preise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	39
Abbildung 32:	Darstellung der Kaufpreisspannen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	40
Abbildung 33:	Durchschnittliche Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	40
Abbildung 34:	Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser	41
Abbildung 35:	Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	47
Abbildung 36:	Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser	47
Abbildung 37:	Räumliche Darstellung der Lagen im Stadtgebiet	48
Abbildung 38:	Trend der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	50
Abbildung 39:	Trend der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	52
Abbildung 40:	Verteilung der Kauffälle für Drei- und Mehrfamilienhäuser	53
Abbildung 41:	Rohertragsfaktoren im längerfristigen Vergleich	58
Abbildung 42:	Preisindex für Mehrfamilienhäuser	58
Abbildung 43:	Darstellung der Kaufpreisspannen für Drei- und Mehrfamilienhäuser	59
Abbildung 44:	Durchschnittliche Preise für Drei- und Mehrfamilienhäuser	60
Abbildung 45:	Teilmärkte Wohnungseigentum	63
Abbildung 46:	Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet	63
Abbildung 47:	Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum	64
Abbildung 48:	Darstellung der Kaufpreisspannen für Wohnungseigentum	65

Abbildung 49: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum 66
Abbildung 50: Preisindex für Wohnungseigentum 69
Abbildung 51: Trend der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum 71
Abbildung 52: Herleitung der Erbbaurechtskoeffizienten 74
Abbildung 53: Herleitung der Erbbaugrundstückskoeffizienten 76
Abbildung 54: Preisindizes im Vergleich 92
Abbildung 55: Zinsentwicklung 92
Abbildung 56: Anzahl erteilter Baugenehmigungen und beantragter Zwangsversteigerungen 93
Abbildung 57: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2023 in guter Wohnlage 94
Abbildung 58: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2023 in mittlerer Wohnlage 94
Abbildung 59: Preise Wohnungseigentum (Erstverkäufe) 2023 im Vergleich zu Nachbargemeinden 95

Tabellenverzeichnis

		Seite
Tabelle 1:	Verteilung der Kauffälle 2024	10
Tabelle 2:	Erbbaurechte	20
Tabelle 3:	Erbbaugrundstücke	20
Tabelle 4:	Zwangsversteigerungen	21
Tabelle 5:	Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz	23
Tabelle 6:	Anzahl der Kauffälle und Durchschnittspreise	24
Tabelle 7:	Gewerbeflächen im längerfristigen Vergleich ohne Sonderbauflächen	27
Tabelle 8:	Sonderbauflächen im längerfristigen Vergleich	28
Tabelle 9:	Landwirtschaftliche Flächen im längerfristigen Vergleich	29
Tabelle 10:	Übersicht der Bodenrichtwerte	33
Tabelle 11:	Durchschnittliche Preise für Reihenmittelhäuser	38
Tabelle 12:	Durchschnittliche Preise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	39
Tabelle 13:	Durchschnittliche Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	40
Tabelle 14:	Siedlungshäuser im längerfristigen Vergleich	42
Tabelle 15:	Umrechnungskoeffizienten	44
Tabelle 16:	Umrechnungskoeffizienten	46
Tabelle 17:	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	49
Tabelle 18:	Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser	51
Tabelle 19:	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	54
Tabelle 20:	Umrechnungskoeffizienten	56
Tabelle 21:	Rohertragsfaktoren	57
Tabelle 22:	Durchschnittliche Preise für Dreifamilienhäuser	59
Tabelle 23:	Durchschnittliche Preise für Mehrfamilienhäuser	59
Tabelle 24:	Durchschnittliche Preise für Mehrfamilienhäuser	60
Tabelle 25:	Durchschnittliche Preise für Mehrfamilienhäuser	61
Tabelle 26:	Durchschnittliche Preise für Mehrfamilienhäuser	61
Tabelle 27:	Liegenschaftszinssätze Büro- und Gewerbeobjekte	62
Tabelle 28:	Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum	65
Tabelle 29:	Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum	66
Tabelle 30:	Umrechnungskoeffizienten	68
Tabelle 31:	Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum	70
Tabelle 32:	Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze	72
Tabelle 33:	Erbbaurechtskoeffizienten	74
Tabelle 34:	Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken im längerfristigen Vergleich	75
Tabelle 35:	Preisvergleich von Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht	75
Tabelle 36:	Erbbaugrundstückskoeffizienten	77

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

www.boris.nrw.de