



Grundstücksmarktbericht 2026
für die Stadt Bochum

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bochum

Grundstücksmarktbericht 2026

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Bochum

Bochum, im März 2026

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 2026,
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	59
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	89
11	Anlagen	91
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt und regionale Vergleiche	91
11.2	Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses	95
11.3	Antragsformulare	96
11.4	Modernisierung	96
11.4.1	Modernisierungspunkte	96
11.4.2	Modernisierungstyp	97
11.5	Gebäudestandards	98
11.6	Übersicht Liegenschaftszinssätze	99
11.7	Übersicht Index	101

Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Erläuterungsbedürftige Zeichen

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

Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
Anz.	Anzahl
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
CI	Konfidenzintervall (Intervall, in dem der Wert mit 95%iger Wahrscheinlichkeit liegt)
coeff1	Koeffizient für Gleichungen
coeff2	Koeffizient Regressionsgleichung für quadratischen Anteil
DFH	Dreifamilienhaus
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EFH	Einfamilienhaus
ErbZ	Erbbauszinssatz
ErbGkoeff	Erbbaugrundstückskoeffizient
ErbRkoeff	Erbbaurechtskoeffizient
Gfl.	Baulandanteil der Grundstücksfläche
gGfl.	gesamte Grundstücksfläche
inkl.	inklusive
inter	konstanter Anteil (Intercept) in Gleichung
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 **Zentrale Kaufpreissammlung (ZKPS)** des Landes NRW. Die Daten werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhoben. Die Einrichtung der Kaufpreissammlung basiert auf der Vorschrift des § 195 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW). Danach sind alle Notare und beurkundenden Stellen verpflichtet, eine Abschrift der ihnen vorliegenden Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss zur Übernahme in die Kaufpreissammlung zu übersenden. Hauptanliegen dieser Vorschrift ist es, einen Beitrag zur Transparenz des örtlichen Grundstücksmarktes zu leisten, ohne schutzwürdige Geheimhaltungsinteressen zu beeinträchtigen.

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

Eine vollständige, allumfassende 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: 375.625 (Stand 31.12.2025); Vorjahr: 375.204

davon männlich: 186.256, weiblich: 189.369

davon Deutsche: 312.179, andere Nationalitäten: 63.446

Bevölkerungsdichte: 2.583 Einw. je km²

Strukturdaten Bauen und Wohnen:

Baugenehmigungen in 2024: 623, davon Ein-/Zweifamilienhäuser: 66

Baufertigstellungen in 2024: 1402, davon Ein-/Zweifamilienhäuser: 90

Zwangsversteigerungen in 2025: 62

Flächennutzung (2025):	Siedlungsfläche	55,5 %
	Vegetationsfläche	28,9 %
	Verkehrsfläche	14,5 %
	Gewässerfläche	1,1 %

Wirtschaftsdaten:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gesamt (Quartal IV/2024): 151.284

Arbeitslosenquote (31.12.2025): 8,7 % (Bochum)
7,6 % (NRW)
6,2 % (Bund)

Pendlerrechnung (2024): Einpendelnde: 94.530
Auspendelnde: 84.184
Pendlersaldo: 10.346

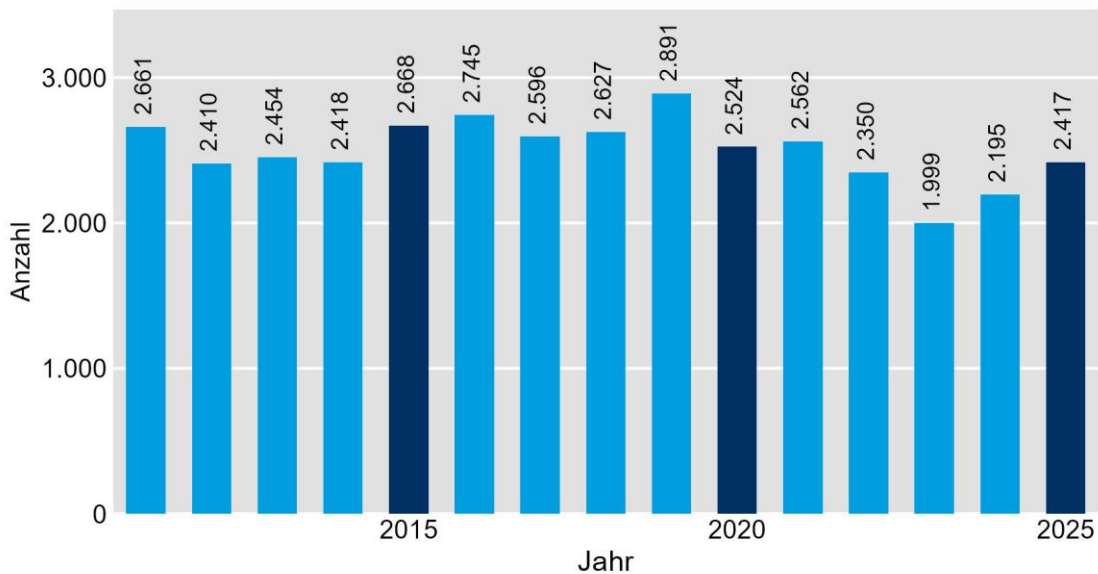
Die o. a. Daten sind im Wesentlichen dem Statistik-Portal der Stadt Bochum (<https://bostatis.bochum.de/>) entnommen.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle

Für den Berichtszeitraum 2025, d. h. dem Kaufvertragsdatum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025, sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum insgesamt 2.417 Kaufverträge von den Notariaten übersandt worden. Gegenüber dem Vorjahr (2.195 Verträge) ist die Anzahl der Kaufverträge gestiegen (+10 %).

Abbildung 1: Gesamtanzahl der Kaufverträge im längerfristigen Vergleich



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. 1 % auf 2.031 gefallen. Bei den nicht geeigneten Kauffällen (ca. 25 %) liegen persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse vor. Die Änderung von verbindlich anzuwendenden Vorgaben zur Prüfung der Eignung von Kauffällen führt im Vergleich zum Vorjahr zu einem Anstieg der Anzahl der ungeeigneten Kauffälle.

Tabelle 1: Verteilung der Kauffälle 2025

Anzahl der Kauffälle 2025: 2.720 davon geeignet: 2.031
davon ungeeignet: *689

Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke	
Art	Anz.	Art	Anz.
Wohnbaugrundstücke	43	Wohnungseigentum	905
Arrondierungsflächen	28	Ein-/Zweifamilienhaus	464
Erbbaugrundstücke	17	Mehrfamilienhaus	216
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	11	PKW-Garagen, Einstellplätze	92
Private Erholungsflächen	11	Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil	63
Gewerbe-, Industrie-, Sonderbauflächen	8	Wohnungserbbaurecht	45
Gemeinbedarf, unbebaut	6	Dreifamilienhaus	41
Werdendes Bauland	3	Gewerblich genutztes Gebäude	24
Sonstige Flächen	3	Erbbaurecht	22
Gesamt	130	Gewerbliches Teileigentum	17
		Teilerbbaurecht	5
		Sonstige	7
		Gesamt	1.901

*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.

Abbildung 2 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 2: Verteilung der Kauffälle - Aufschlüsselung der unbebauten Grundstücke

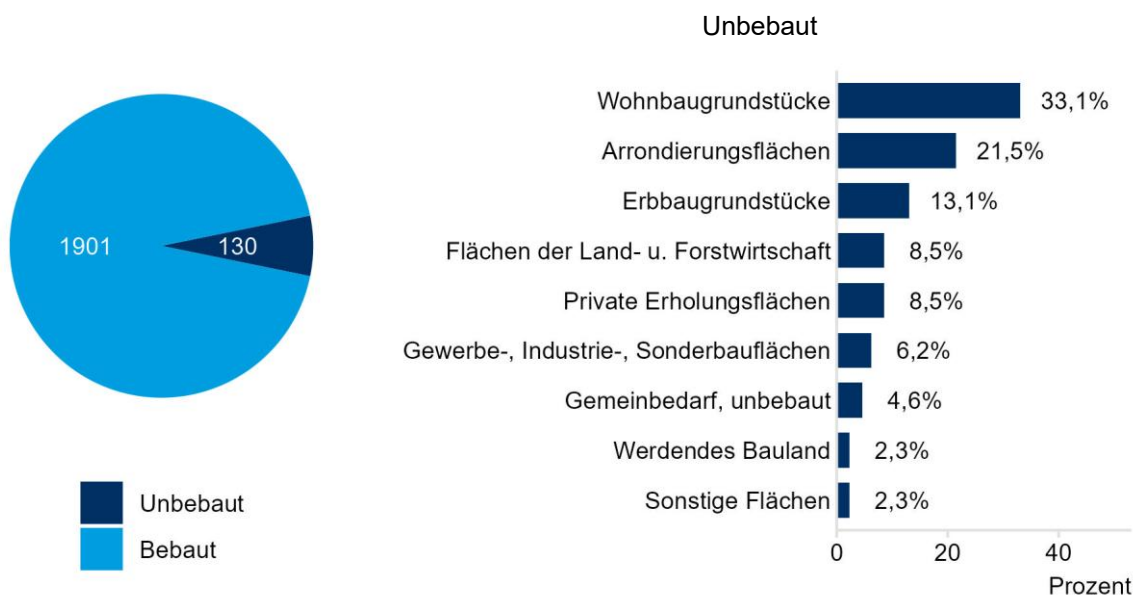


Abbildung 3: Verteilung der Kauffälle - Aufschlüsselung der bebauten Grundstücke

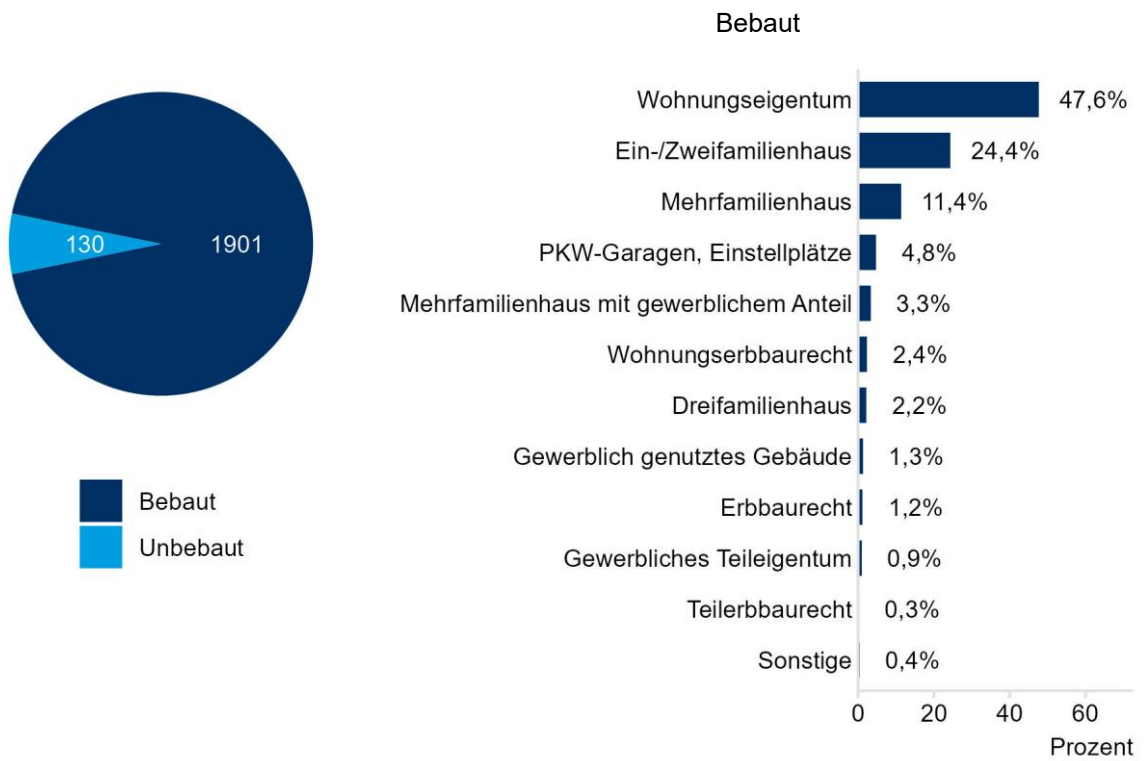
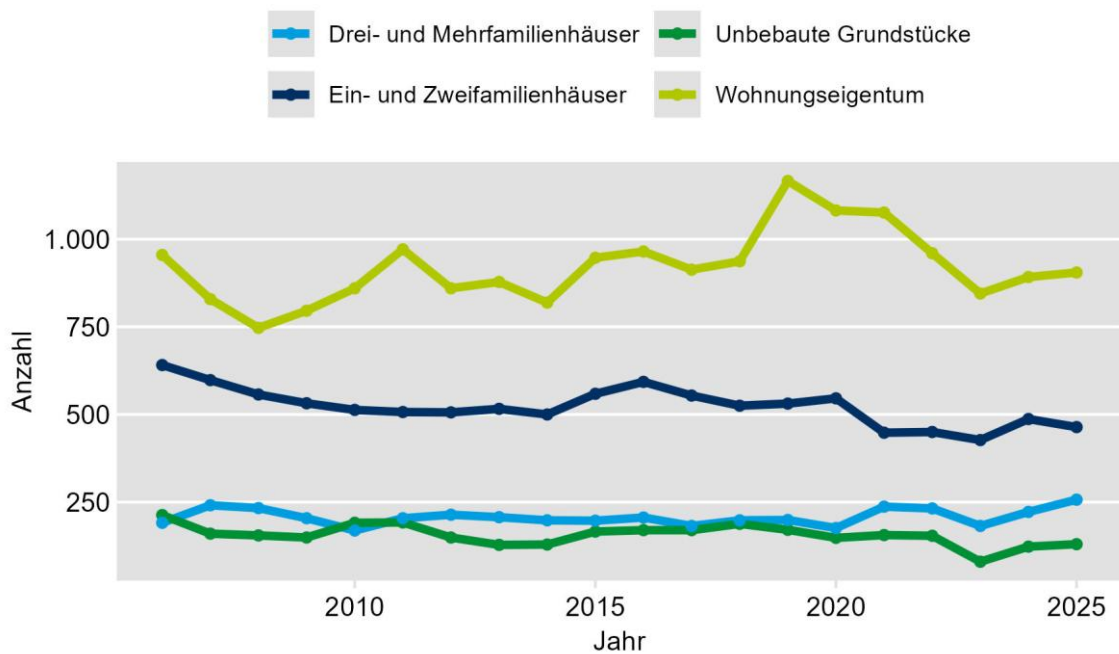


Abbildung 4: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten im längerfristigen Vergleich



2.2 Markttendenzen am Bochumer Grundstücksmarkt

Der Bochumer Grundstücksmarkt zeigt sich weiterhin robust. So ist die **Anzahl der Kaufverträge** gegenüber dem Vorjahr um + 10 % gestiegen – ein deutlicher Hinweis auf eine stabile Nachfrage. Mit der gestiegenen Anzahl der Transaktionen geht eine Steigerung des Flächenumsatzes um + 47 % und des Geldumsatzes um + 22 % einher.

Im Bereich der **unbebauten Grundstücke** bleibt die Gesamtzahl der Kauffälle nahezu unverändert. Allerdings verzeichnet das **unbebaute Wohnbauland** einen deutlichen Rückgang um rund - 26 %. Gleichzeitig hat sich die Verteilung dieser Kauffälle innerhalb des Stadtgebiets verschoben. Die Verkäufe in guten und sehr guten Lagen zeigen einen starken Anstieg, während in sehr einfachen Lagen keine Verkäufe registriert wurden. Diese Entwicklung erklärt, warum der Geldumsatz trotz weniger Kauffälle stabil geblieben ist.

Auffällig ist zudem der stark gestiegene **Flächenumsatz** aller unbebauten Grundstücke. Dieser Zuwachs geht jedoch überwiegend auf einzelne größere Transaktionen im landwirtschaftlichen Bereich zurück.

Bei den **unbebauten Gewerbegrundstücken** zeigt sich dagegen ein anderes Bild. Der Flächenumsatz ist deutlich zurückgegangen und liegt wieder auf dem Niveau von 2023. Die Anzahl der Verkäufe bleibt in diesem Teilmarkt weiter niedrig.

Im Segment der **bebauten Grundstücke** bleibt die Zahl der Transaktionen weitgehend stabil. Im Teilmarkt der **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser** ist ein Preisanstieg erkennbar, welcher sich nunmehr wieder auf dem Niveau des Jahres 2023 bewegt. Auch bei den Verkäufen von **Doppel- und Reihenhäusern** ist ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen.

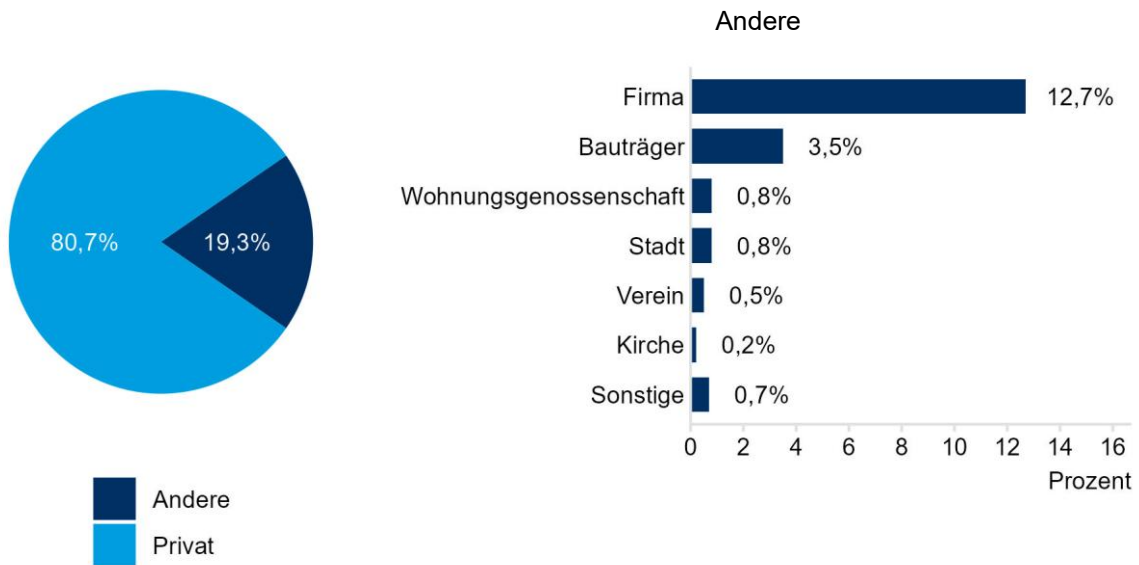
Für den Markt der **Drei- und Mehrfamilienhäuser**, einschließlich Objekte mit gewerblicher Nutzung, setzt sich der steigende Trend des letzten Jahres sowohl in der Anzahl der Kauffälle als auch des Geldumsatzes fort. Während die Zahl der Kauffälle um + 15 % gestiegen ist, liegt die Steigerung beim Geldumsatz bei + 30 %. Insgesamt stellt sich die Preisentwicklung der Mehrfamilienhäuser als stabil dar.

Beim **Wohnungseigentum** ist insgesamt ein konstanter Markt zu beobachten. Die Verkaufszahlen blieben weitgehend stabil, während der Geldumsatz um ca. + 6 % anstieg.

2.3 Kaufende/Verkaufende

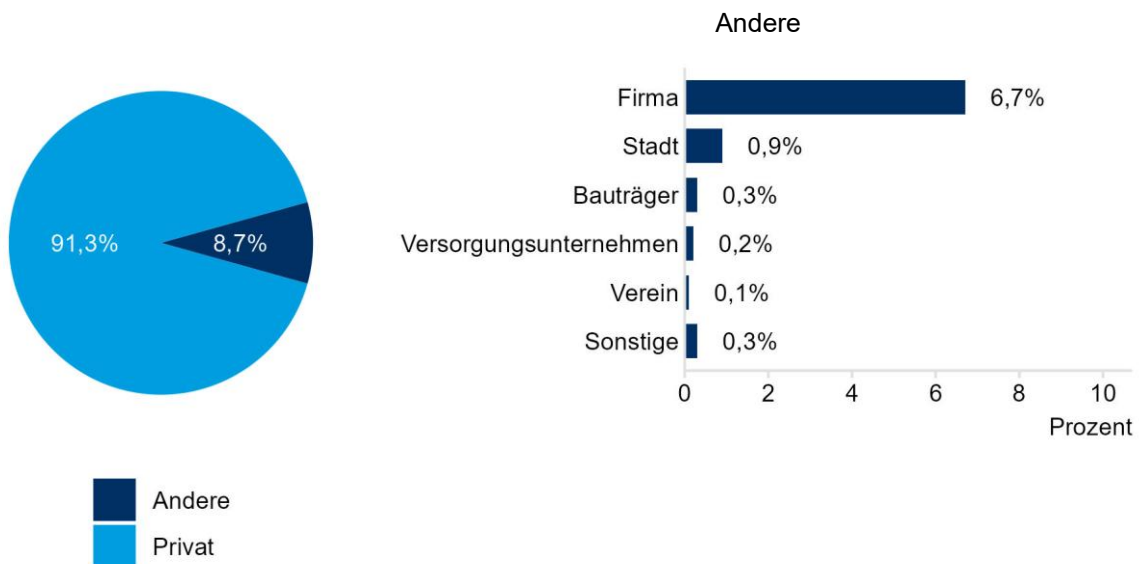
Um Einblicke über die Teilnehmenden am Marktgeschehen zu geben, wurden die Kreise der Kaufenden und Verkaufenden untersucht. Ergebnisse dieser Auswertung sind den nachfolgenden Darstellungen zu entnehmen. Der Haupttransfer von Immobilien findet demnach im Privatbereich statt. Die geeigneten Verträge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

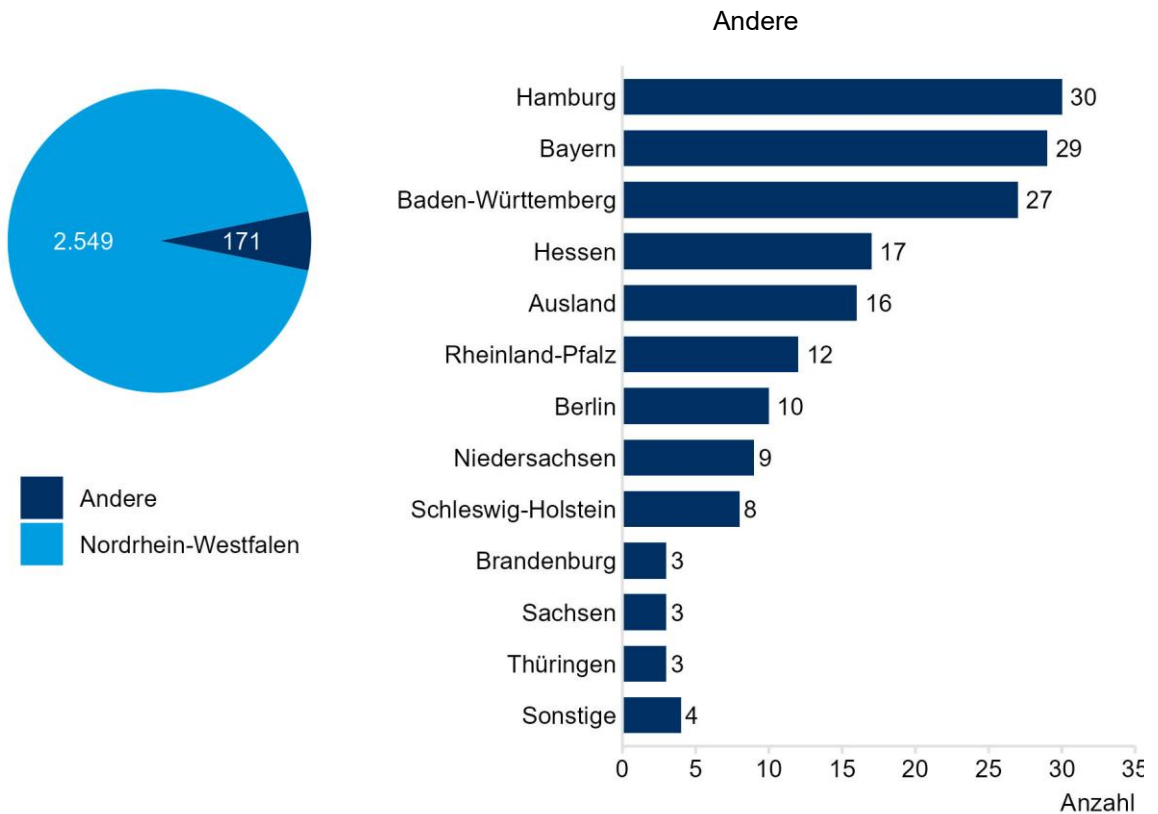
Abbildung 6: Kreis der Kaufenden



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

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

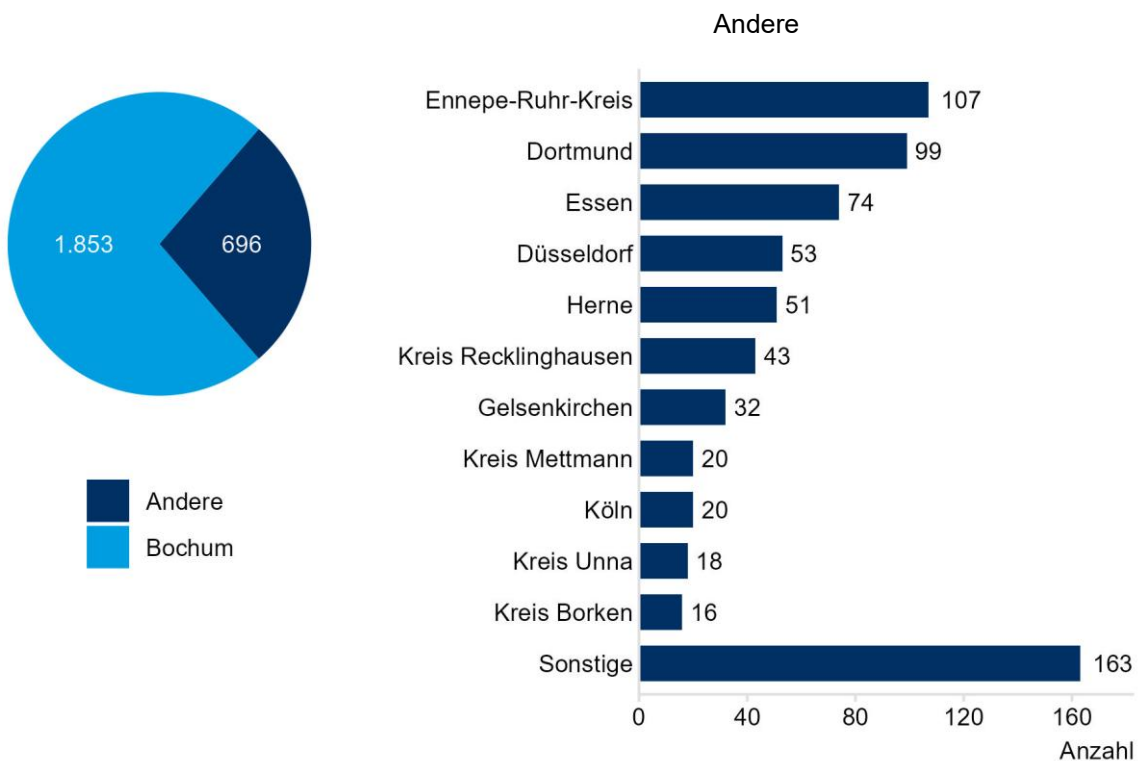
Abbildung 7: Kaufende außerhalb von Nordrhein-Westfalen



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

Im Wesentlichen kommen die Kaufenden aus Nordrhein-Westfalen (94 %). Einen Überblick, aus welchen Städten und Kreisen die Kaufenden im Einzelnen kommen, gibt die folgende Abbildung. Von diesen kommt der größte Anteil in Höhe von 73 % aus Bochum.

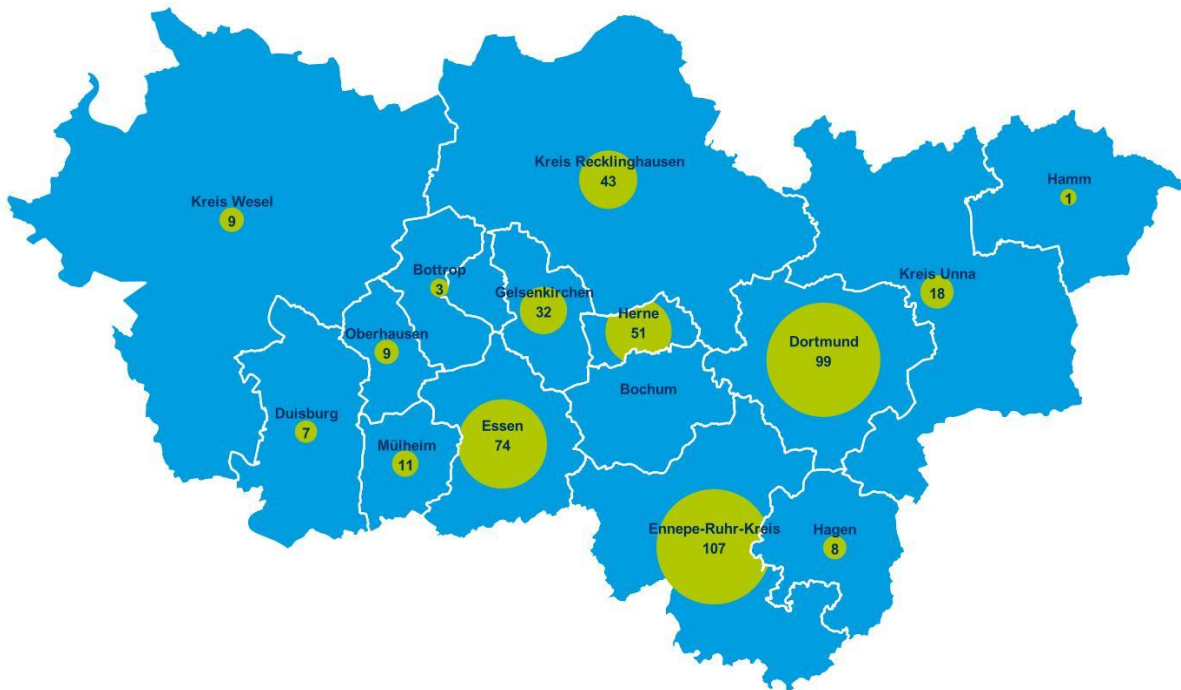
Abbildung 8: Kaufende aus Nordrhein-Westfalen



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

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

Abbildung 9: Anzahl der Kauffälle in der Metropole Ruhr



3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt wurden bei einem Flächenumsatz von rd. 1.540.000 m² ca. 880 Millionen Euro umgesetzt. Angaben zu Flächen- und Umsatzentwicklungen können im Einzelnen der Abbildung 10 entnommen werden. Im Vergleich zum Vorjahr ist sowohl beim Geldumsatz (+ 22 %) als auch bei den veräußerten Flächen (+ 47 %) ein Anstieg 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 2016

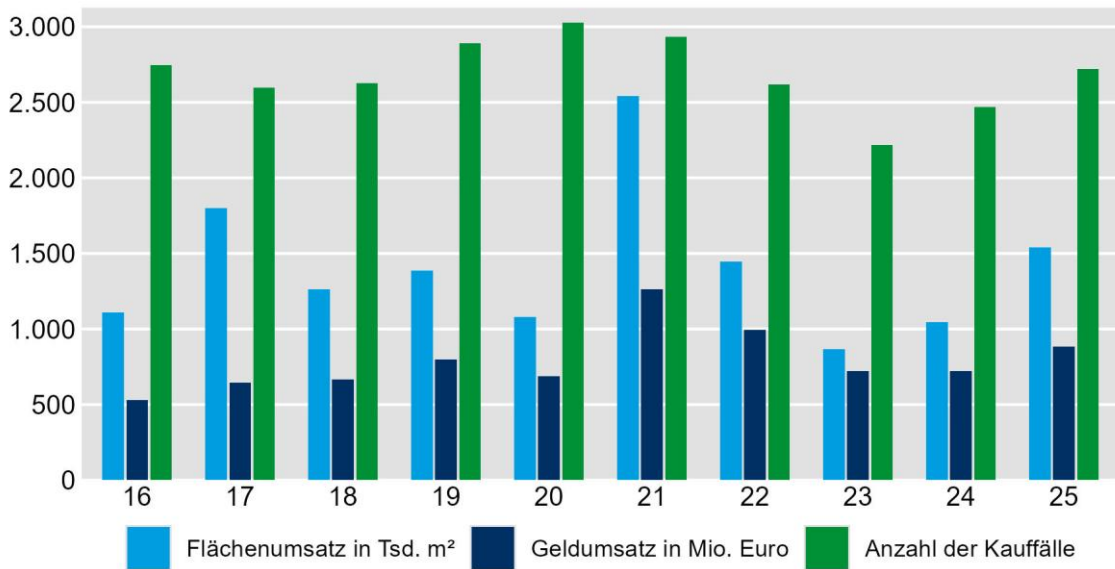


Abbildung 11: Anzahl der Kauffälle ausgewählter Teilmärkte
Geeignete Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr

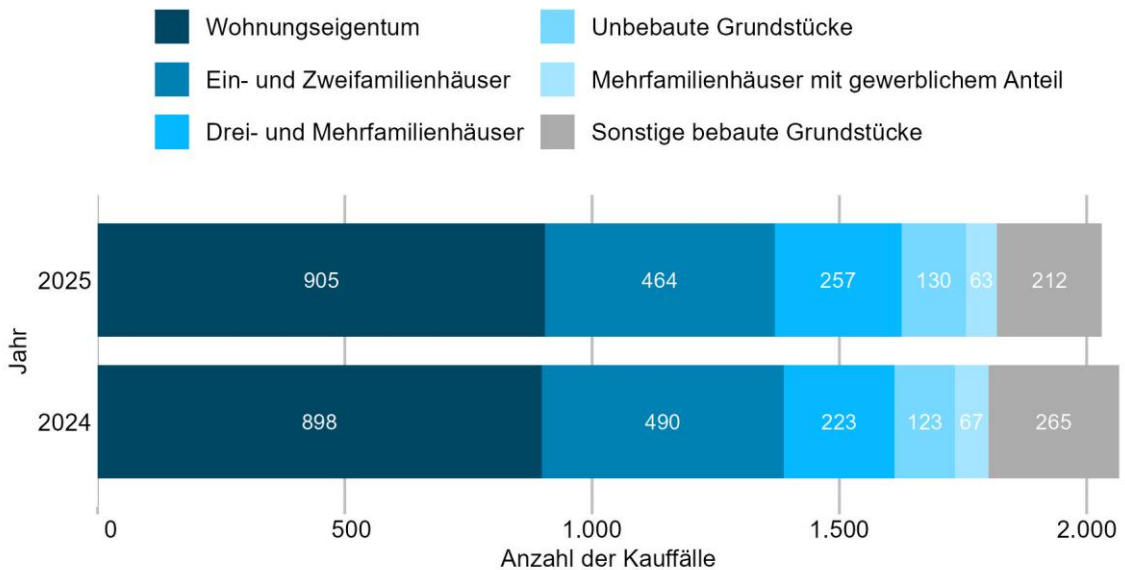


Abbildung 12: Flächenumsatz ausgewählter Teilmärkte
in Tsd. m²

Geeignete Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr

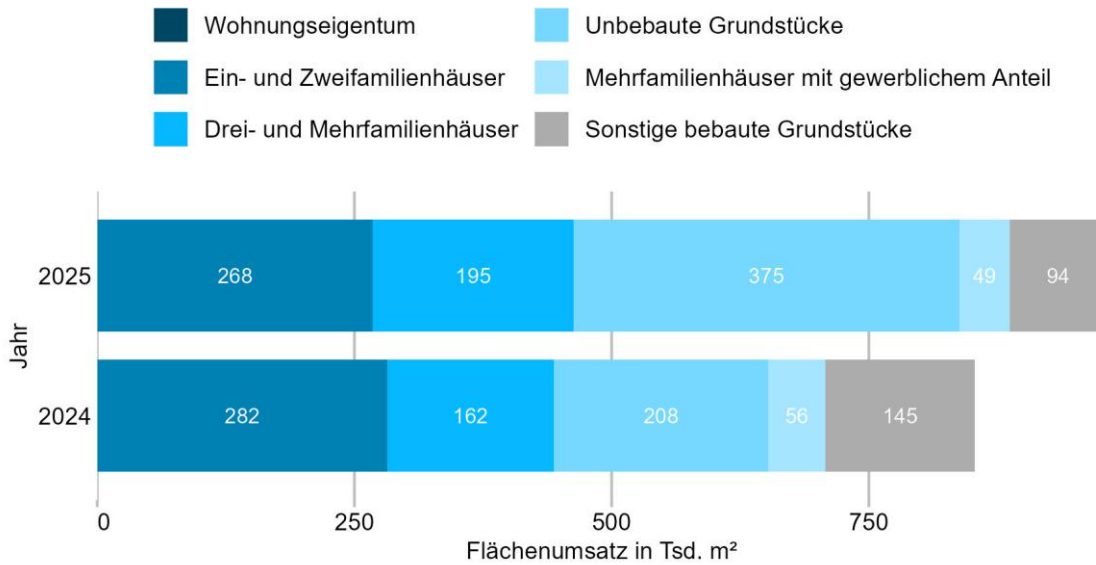
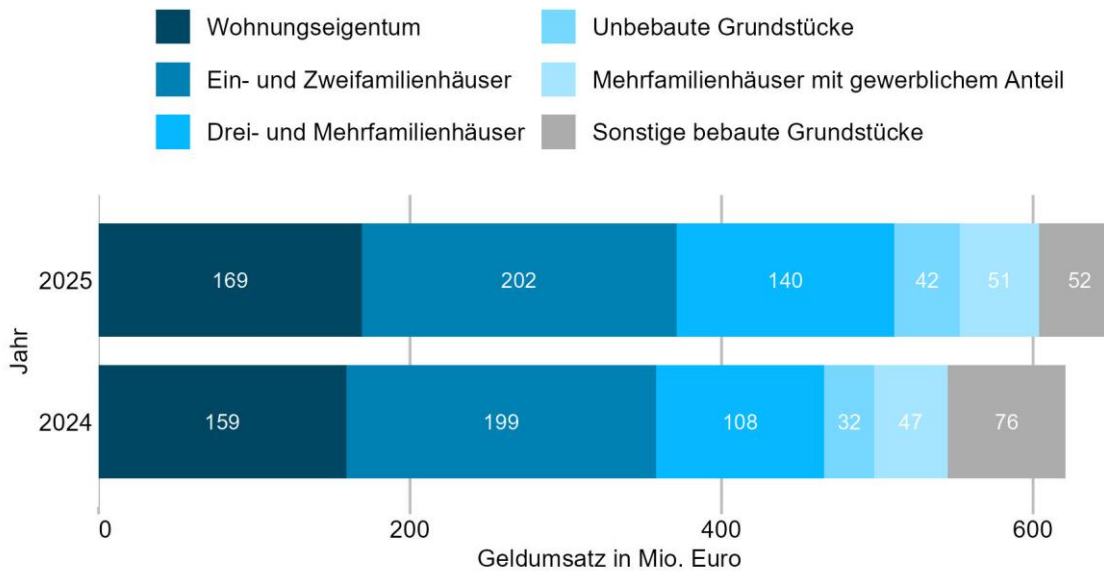


Abbildung 13: Geldumsatz ausgewählter Teilmärkte
in Mio. Euro

Geeignete Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr

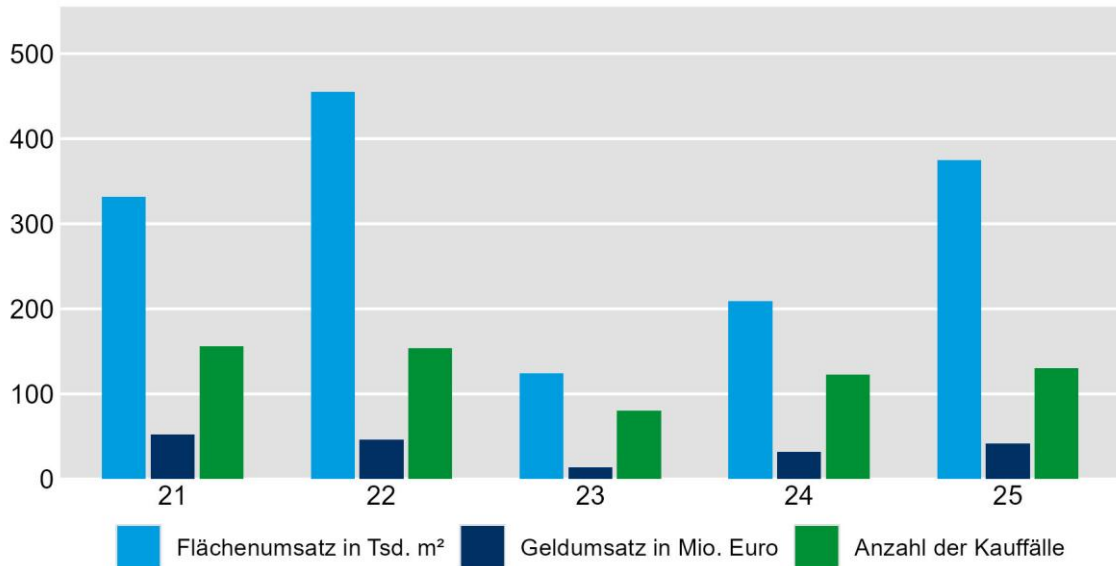


In den drei vorherigen Abbildungen wurden die Daten des Vorjahres auf den aktuellen Auswertestand aktualisiert.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für unbebaute Grundstücke stellt sich wie in der Abbildung 14 dar. Bei einer Anzahl von 130 Kauffällen wurden rd. 375 Tsd. Quadratmeter mit einem Gesamtwert von rd. 42 Mio. Euro umgesetzt. Die Umsatzentwicklung der detaillierten Teilmärkte ist ab dem Kapitel 4 Unbebaute Grundstücke beschrieben.

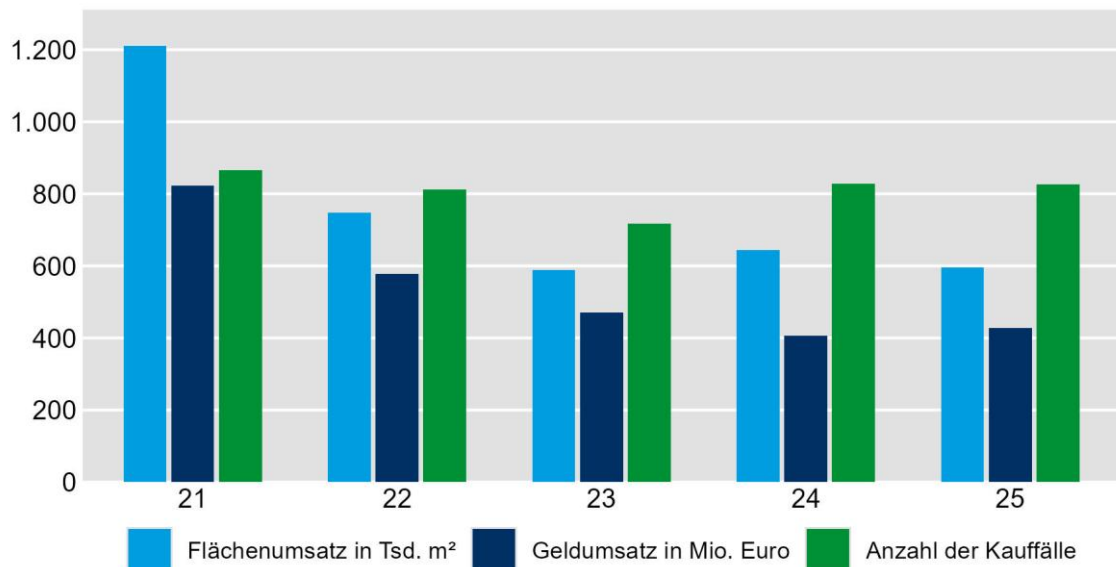
Abbildung 14: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke
seit 2021



3.3 Bebaute Grundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für bebaute Grundstücke stellt sich wie in der Abbildung 15 dar. Bei einer Anzahl von 827 Kauffällen wurden rd. 595 Tsd. Quadratmeter mit einem Gesamtwert von rd. 428 Mio. Euro umgesetzt. Die Umsatzentwicklung der detaillierten Teilmärkte ist im Kapitel 5 Bebaute Grundstücke beschrieben.

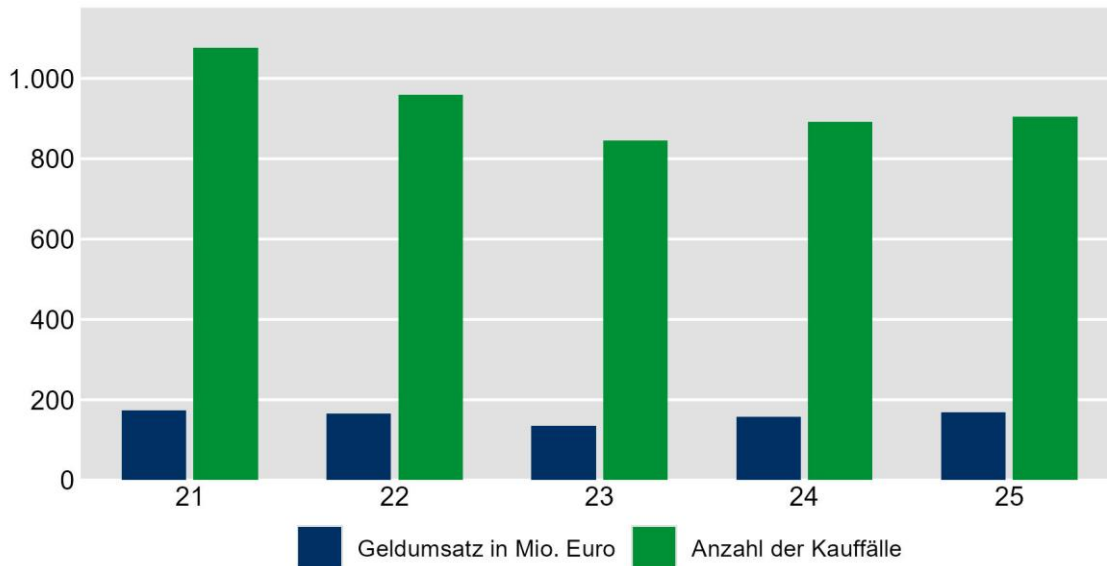
Abbildung 15: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke
seit 2021



3.4 Wohnungseigentum

Der Geldumsatz für Wohnungseigentum stellt sich wie in der Abbildung 16 dar. Bei einer Anzahl von 905 Kauffällen wurden rd. 169 Mio. Euro umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es einen Anstieg beim Geldumsatz (+ 6 %) bei annähernd gleicher Anzahl von Kauffällen. (+ 1 %).

Abbildung 16: Umsatzentwicklung Wohnungseigentum
seit 2021



3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Der Flächen- und Geldumsatz für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke ist in Tabelle 2 und Tabelle 3 ersichtlich. In dem Berichtszeitraum hat eine Neubestellung eines Erbbaurechtes vorgelegen.

Tabelle 2: Erbbaurechte

Art	Anzahl		Flächenumsatz Tsd. m ²		Geldumsatz Mio. Euro	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Erbbaurecht, bebaut	28	22	13,36	11,34	9,22	6,61
Wohnungserbbaurecht	44	45			5,62	6,57
Teilerbbaurecht	6	5			0,07	0,04

Tabelle 3: Erbbaugrundstücke

Art	Anzahl		Flächenumsatz Tsd. m ²		Geldumsatz Mio. Euro	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Erbbaugrundstücke	7	17	1,94	10,09	0,68	1,89

3.6 Sonstiges

Im Auswertzeitraum wurden folgende Werte im Zuge von Zwangsversteigerungen erfasst:

Tabelle 4: Zwangsversteigerungen

Art	Anzahl		Flächenumsatz Tsd. m ²		Geldumsatz Mio. Euro	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Zwangsversteigerung, bebaut	9	4	9,97	1,39	4,56	1,38
Zwangsversteigerung, WE	11	12			0,79	0,93

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 Zahl der Kauffälle über Wohnbauland hat sich auf 43 (2024: 58) reduziert. Bei ebenfalls reduziertem Flächenumsatz hat sich der Geldumsatz erhöht.

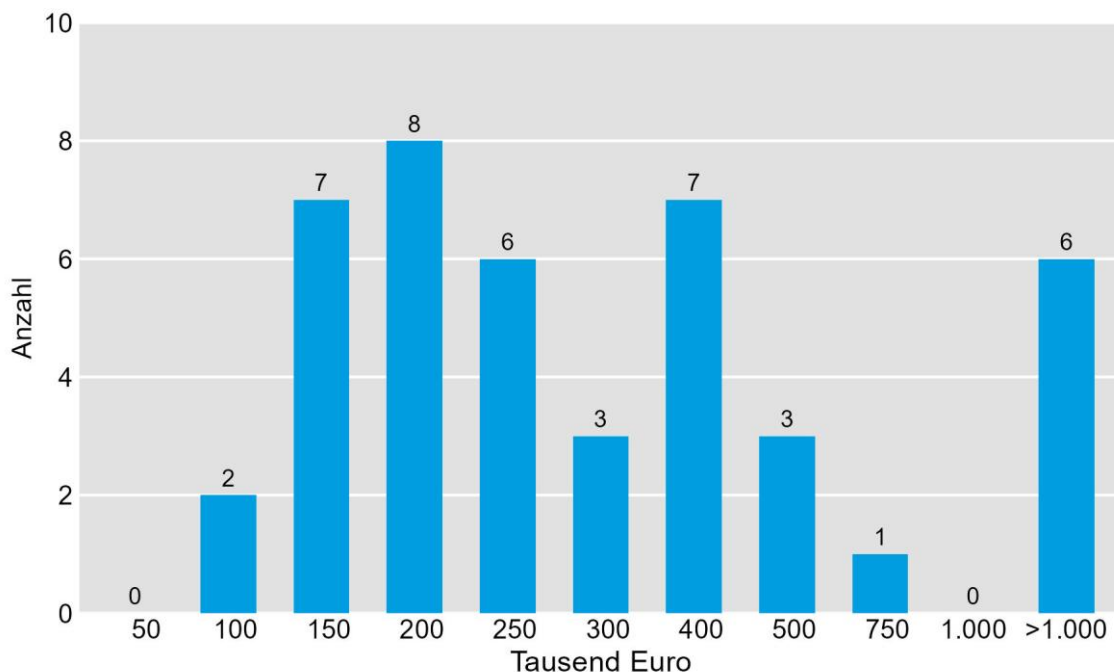
Für die Ermittlung der Durchschnittspreise wurden 2025 insgesamt 45 Kauffälle herangezogen. Davon entfielen 41 Fälle auf Wohnbauflächen sowie vier Fälle auf unbebaute Gewerbeflächen.

Anzahl, Umsatz, Preis von unbebauten Wohnbaugrundstücken

Der Durchschnittspreis für Wohnbauland ist im Jahr 2025 mit 500 Euro/m² im Vergleich zum Vorjahr (477 Euro/m²) zwar um 5 % gestiegen, allerdings fand ein Großteil der Transaktionen in guten und sehr guten Wohnlagen statt. Die Preise bewegen sich im Jahr 2025 in einer Spanne von 279 Euro/m² bis 825 Euro/m² gegenüber 290 Euro/m² bis 820 Euro/m² im Jahr 2024.

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
Anzahl

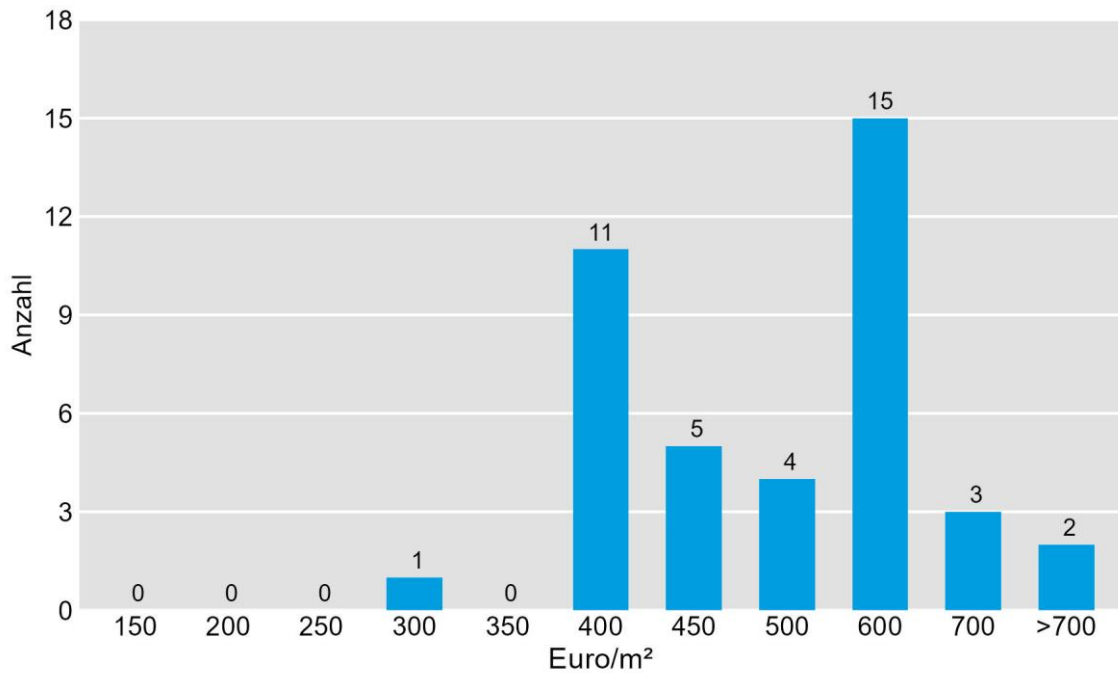


Tabelle 5 und Tabelle 6 zeigen Einzelgrößen (Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz, Durchschnittspreise) für unbebaute Grundstücke (Wohnbauland) im Vergleich zu 2024.

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

Grundstücksgröße m ²	Anzahl		Flächenumsatz Tsd. m ²		Geldumsatz Mio. Euro	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
<= 200	0	0	0	0	0	0
201 - 300	21	7	5.536	1.879	2.675.100	887.930
301 - 500	16	14	6.224	5.708	2.814.663	2.733.942
501 - 700	7	9	4.053	5.381	1.876.040	2.495.452
701 - 1.200	5	5	3.989	4.512	1.899.000	2.100.110
1.201 - 2.000	4	4	5.796	6.769	2.470.000	3.710.000
> 2.000	5	4	22.135	15.243	7.713.825	8.809.040
Gesamt	58	43	47.733	39.492	19.448.628	20.736.474

Danach ergeben sich für das Jahr 2025 ein Gesamtumsatz von 20.736.474 Euro sowie eine gesamte Verkaufsfläche von 39.492 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 m ²	Anzahl		Durchschnittspreise Euro/m ²	
	2024	2025	2024	2025
201 - 300	21	7	489	489
301 - 500	16	14	446	486
501 - 700	6	9	520	492
701 - 1.200	4	5	455	488
1.201 - 2.000	1	3	485	533
> 2.000	3	3	484	510

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

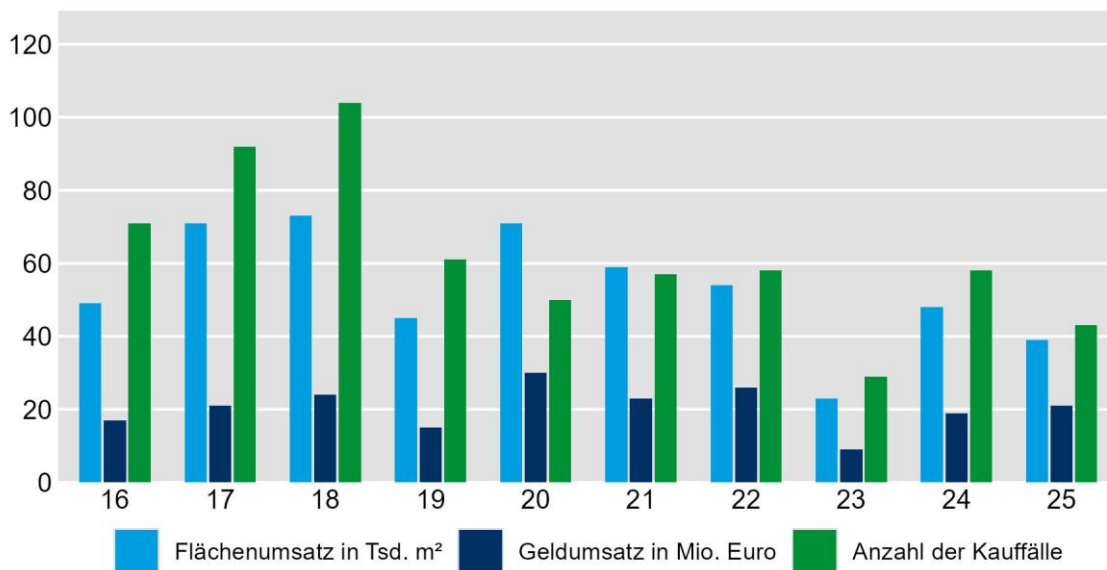
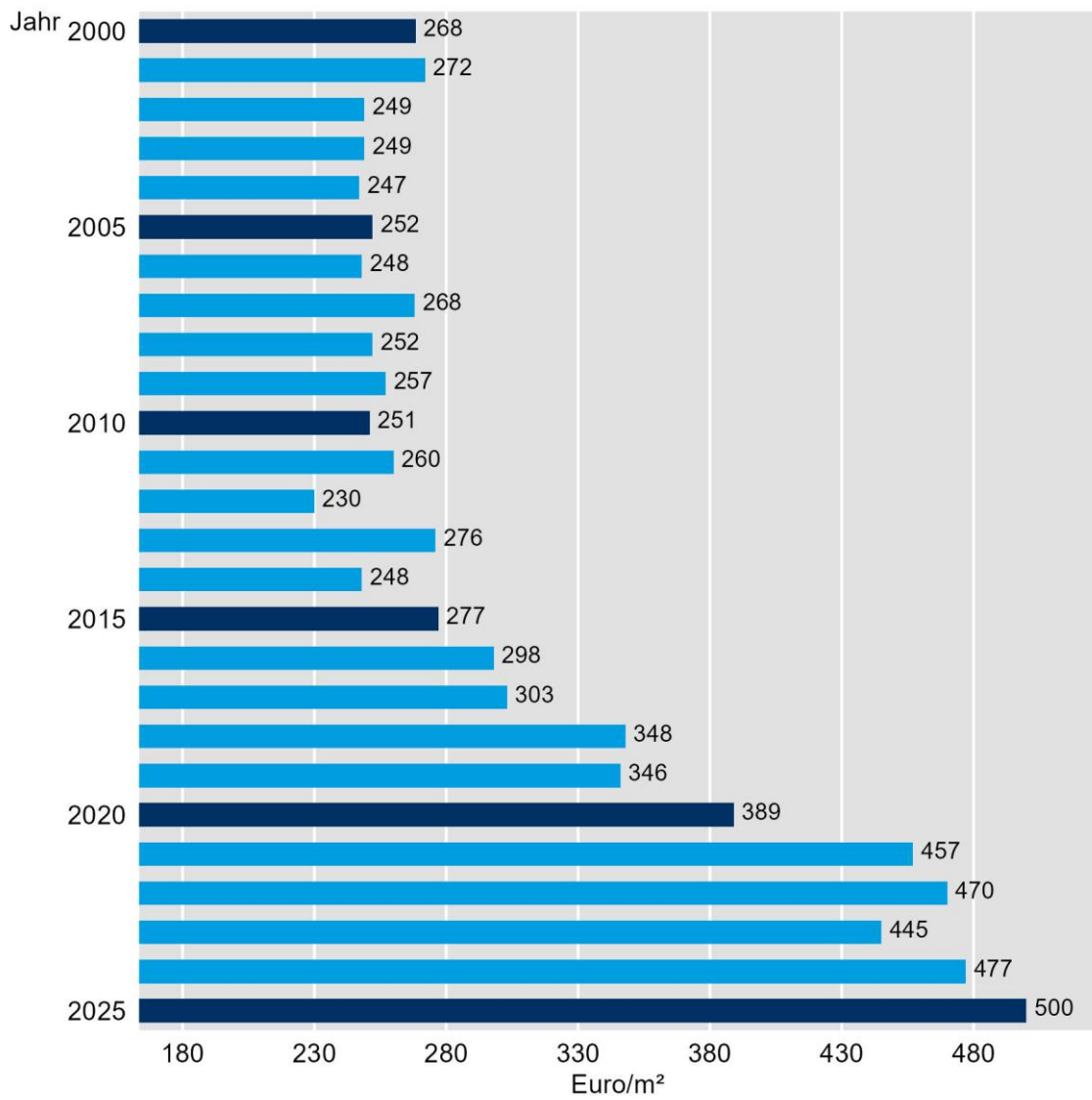


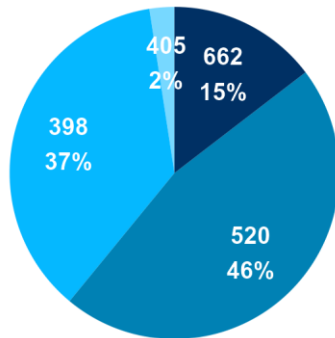
Abbildung 20: Durchschnittliche Baulandpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke
in Euro/m²



Der preisbildende Einfluss der Wohnlage ist in der Abbildung 21 dargestellt. Im Vergleich zum Vorjahr hat der prozentuale Anteil der Kauffälle in guten und sehr guten Wohnlagen stark zugenommen. In sehr einfachen Lagen wurden keine Käufe getätigt.

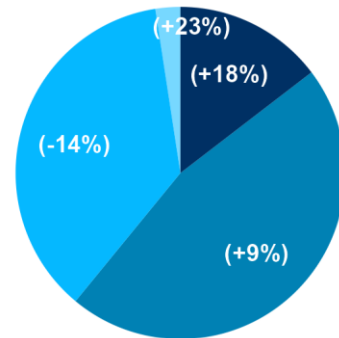
Abbildung 21: Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke nach Wohnlagen

Durchschnittspreis in Euro/m²
Prozentuale Verteilung der Kauffälle



Sehr gute Wohnlage
Gute Wohnlage
Mittlere Wohnlage
Einfache Wohnlage

Durchschnittspreise
im Vergleich zum Vorjahr



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

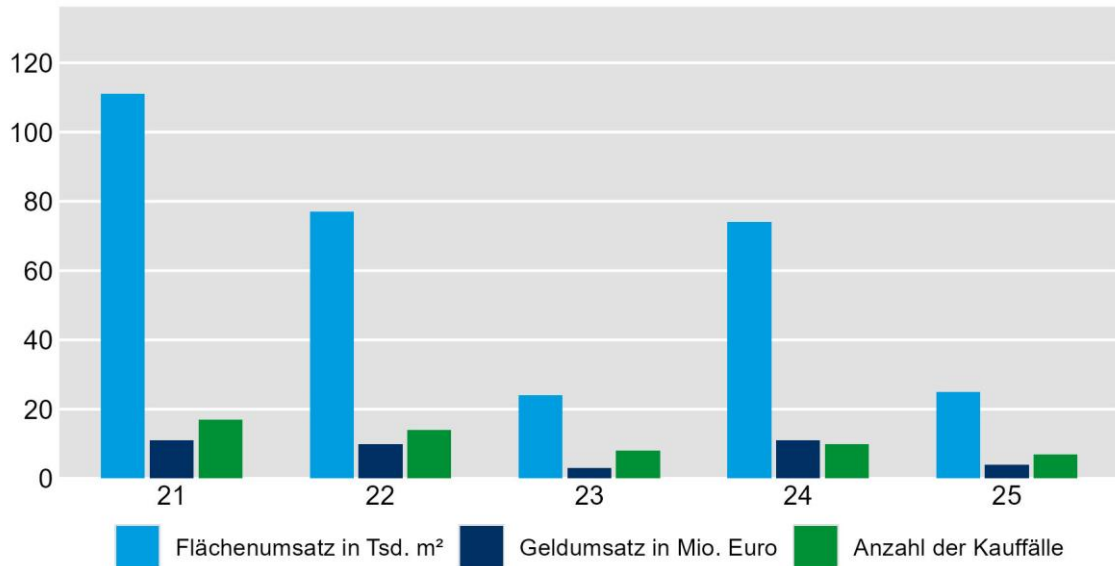
Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Geschosswohnungsbau sowie bei Geschäftsgrundstücken wird hier keine separate Auswertung vorgenommen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Anzahl, Umsatz und Preis von gewerblichen Bauflächen

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich im Bereich der gewerblichen Bauflächen einschließlich Sonderbauflächen beim Flächenumsatz (rd. 25.000 m²) und beim Geldumsatz (rd. 4 Mio. Euro) ein Rückgang, womit die Werte etwa auf dem Niveau des Jahres 2023 liegen.

Abbildung 22: Umsatzentwicklung gewerblicher Bauflächen inkl. Sonderbauflächen seit 2021



Aus dem Berichtszeitraum liegen zur Auswertung vier geeignete Kauffälle über gewerbliche Bauflächen vor. Der ermittelte Durchschnittspreis lag 2025 bei 101 Euro/m² bei einer Preisspanne von 86 Euro/m² bis 134 Euro/m² und Flächengrößen von 1.093 m² bis 5.793 m². Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle ist dieser Durchschnittspreis nicht aussagekräftig.

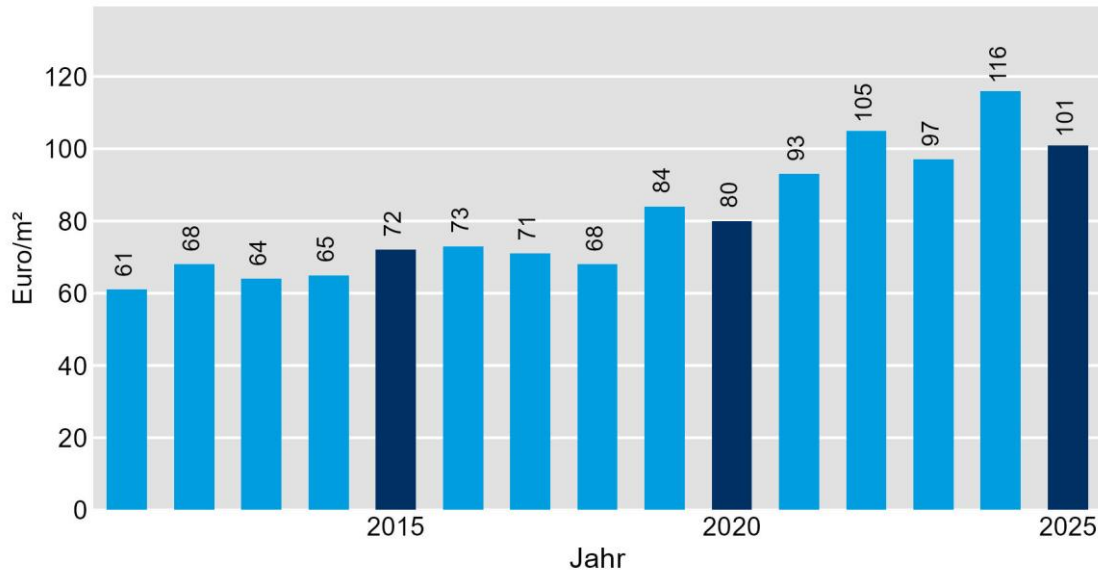
Tabelle 7: Gewerbeflächen im längerfristigen Vergleich ohne Sonderbauflächen

Jahrgang	Anzahl n	Flächengrößen m ²			Preis Euro/m ²		
		Min.	Max.	Ø	Min.	Max.	Ø
2016	14	204	3.540	1.657	60	85	73
2017	24	59	64.363	6.579	36	110	71
2018	12	1.220	31.500	5.701	52	91	68
2019	10	507	32.715	9.087	50	130	84
2020	13	1.363	22.455	5.475	42	151	80
2021	17	554	20.532	6.100	35	171	93
2022	13	1.328	8.354	3.922	67	182	105
2023	5	1.175	5.306	3.108	55	180	97
2024	6	2.999	25.508	10.068	54	180	116
2025	4	1.093	5.793	2.810	86	134	101

*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 im längerfristigen Vergleich
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 n	Flächengrößen m ²			Preis Euro/m ²		
		Min.	Max.	Ø	Min.	Max.	Ø
2016	5	2.000	7.231	3.996	90	140	114
2017	3	162	3.415	2.054	100	180	160
2018	7	2.468	15.157	7.491	121	181	153
2019	6	1.074	32.715	9.681	100	180	135
2020	6	910	10.169	4.171	120	200	160
2021	10	1.226	8.269	3.432	99	201	154
2022	4	3.342	7.980	5.852	109	212	178
2023	2	3.342	4.062	3.702	112	181	146
2024	1	-	-	-	-	-	-
2025	3	1.226	7.753	4.626	61	238	166

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.

Neben diesen „klassischen“ Merkmalen haben zunehmend Auflagen durch Landschaft-, Natur- und Wasserschutz sowie Beeinträchtigungen durch Überschwemmungen und Starkregenereignisse einen Einfluss auf den Bodenwert.

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 n	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz Euro	Preis Euro/m ²		
				Min.	Max.	Ø
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	-	-	-	-	-	-
2025	3	110.676	673.187	5,41	7,00	6,12

Im Jahr 2025 sind bei der Geschäftsstelle elf geeignete Kaufverträge über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke eingegangen. Von diesen entfallen sechs Kauffälle auf forstwirtschaftliche Grundstücke, vier auf landwirtschaftliche Grundstücke und einer auf eine gemischt land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche. Ein Kauffall über ein landwirtschaftliches Grundstück ist wegen der geringen Grundstücksgröße als untypisch für das Marktsegment eingestuft und bei der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt worden. 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	3,00 Euro/m ² bis 7,00 Euro/m ²
Wald/Forst (inkl. Aufwuchs)	1,00 Euro/m ² bis 3,00 Euro/m ²

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

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

Aufgrund der geringen Anzahl der vorliegenden Kauffälle und der fehlenden getrennten Ausweisung von Bodenwert und Aufwuchs in den ausgewerteten Kaufverträgen wird der Bodenrichtwert aus den Kauffällen für Wald-/ Forstflächen mit Aufwuchs abgeleitet. Er wurde für das Jahr 2026 mit 0,70 €/m² ermittelt.

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 2025 wurden zwei Kaufverträge 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.

Im Jahr 2025 wurde ein Kaufvertrag über Rohbauland registriert. Dabei wurden 18.687 m² veräußert. Der Kaufpreis lag über dem Bodenrichtwert der benachbarten Bodenrichtwertzone für Wohnbauland. Bei einer Untersuchung der Kaufverträge über Rohbauland in den Berichtszeiträumen 2020 bis 2025 ergibt sich eine Spanne von 69 % bis 139 % der zugehörigen bzw. benachbarten 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 2025 wurden 28 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. Insbesondere bei hochwertigen Arrondierungsflächen, die eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit einer vorhandenen Nutzung deutlich erhöhen, gibt es in Einzelfällen seitens der Kaufinteressierten eine hohe Bereitschaft auch Preise deutlich oberhalb der im Folgenden angegebenen Spannen zu zahlen.

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 Grundstückes 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 im Kerngebiet der Bochumer Innenstadt auszugehen ist.

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

Hinweis:

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

4.7.2 Das Informationssystem BORIS.NRW

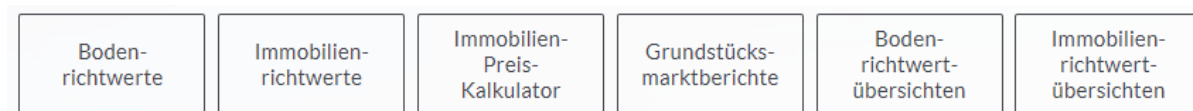
Alle Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen stellen im zentralen Informationssystem BORIS-NRW ihre Informationen zum Immobilienmarkt kostenfrei zur Verfügung.

BORIS
NRW



Link: www.boris.nrw.de

Dazu gehören unter anderem folgende Informationen:



4.7.3 Bodenrichtwertübersichten

In seiner Sitzung im März 2026 hat der Gutachterausschuss in der Stadt Bochum die Bodenrichtwerte nach dem Auswertungsstand der Kaufpreise unbebauter Grundstücke zum 01.01.2026 ermittelt und beschlossen.

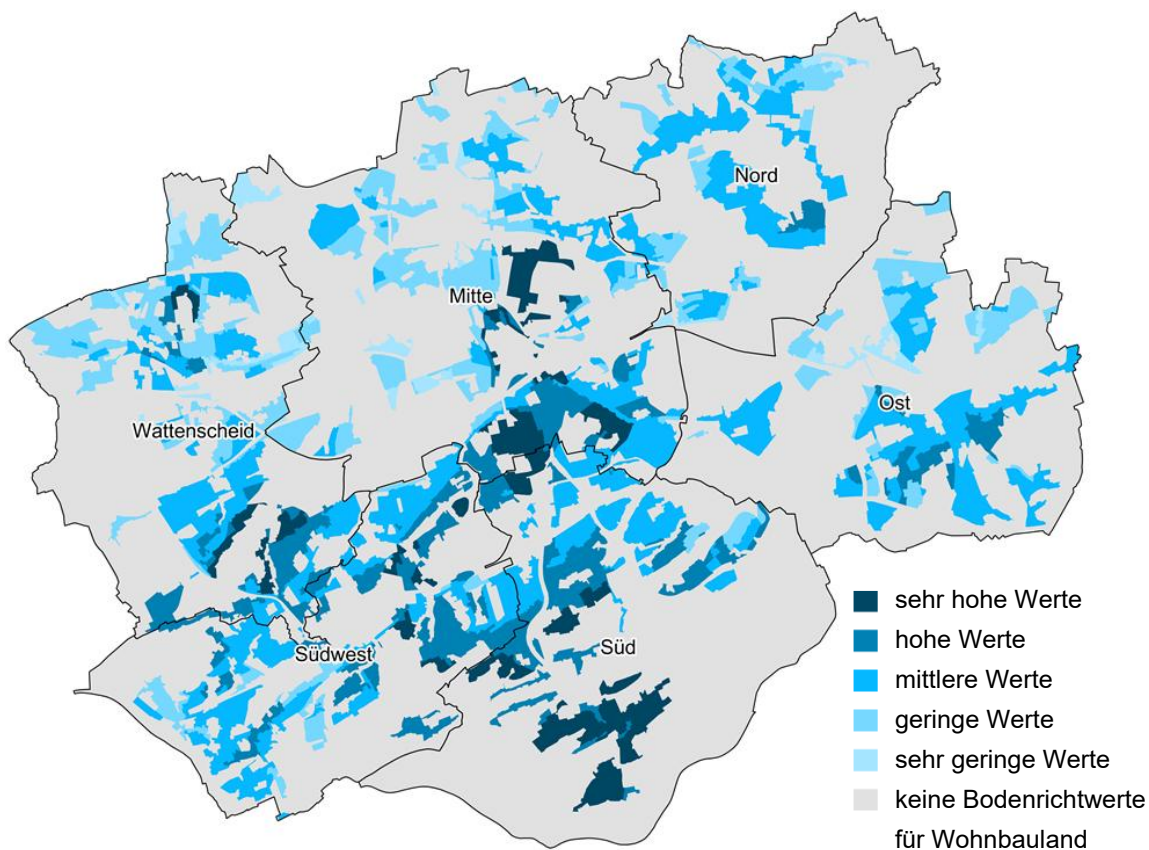
Auf Grundlage des § 196 Abs. 1 BauGB sowie des § 37 Abs. 6 GrundWertVO NRW hat der Gutachterausschuss die Übersicht über die Bodenrichtwerte, die der Erstellung von landesweiten Bodenwertübersichten dient, beschlossen. In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien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

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

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

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

Abbildung 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, lagennormierten Baulandpreise für Wohnbaugrundstücke aus den Jahren 2000 bis 2025. 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/m ²	389 Euro/m ²	457 Euro/m ²
Lagennormiert: 358,10 Euro/m ²	Lagennormiert: 378,05 Euro/m ²	Lagennormiert: 454,49 Euro/m ²

$$(358,10 \text{ Euro/m}^2 + 2 * 378,05 \text{ Euro/m}^2 + 454,49 \text{ Euro/m}^2) / 4 = 392,17 \text{ Euro/m}^2$$

Durch dieses Verfahren wird ein harmonisierter Verlauf der Indexreihe erreicht.

Um im weiteren Verlauf die Indexzahlen berechnen zu können, wird ein Basisjahr, hier 2020 mit der Bezugsgröße 100, festgelegt.

Die übrigen Indexzahlen lassen sich mithin wie folgt berechnen:

$$\text{Baulandpreisindex für das Jahr } x = \frac{\text{Gleitender Durchschnitt für Jahr } x}{\text{Gleitender Durchschnitt für 2020}} \times 100$$

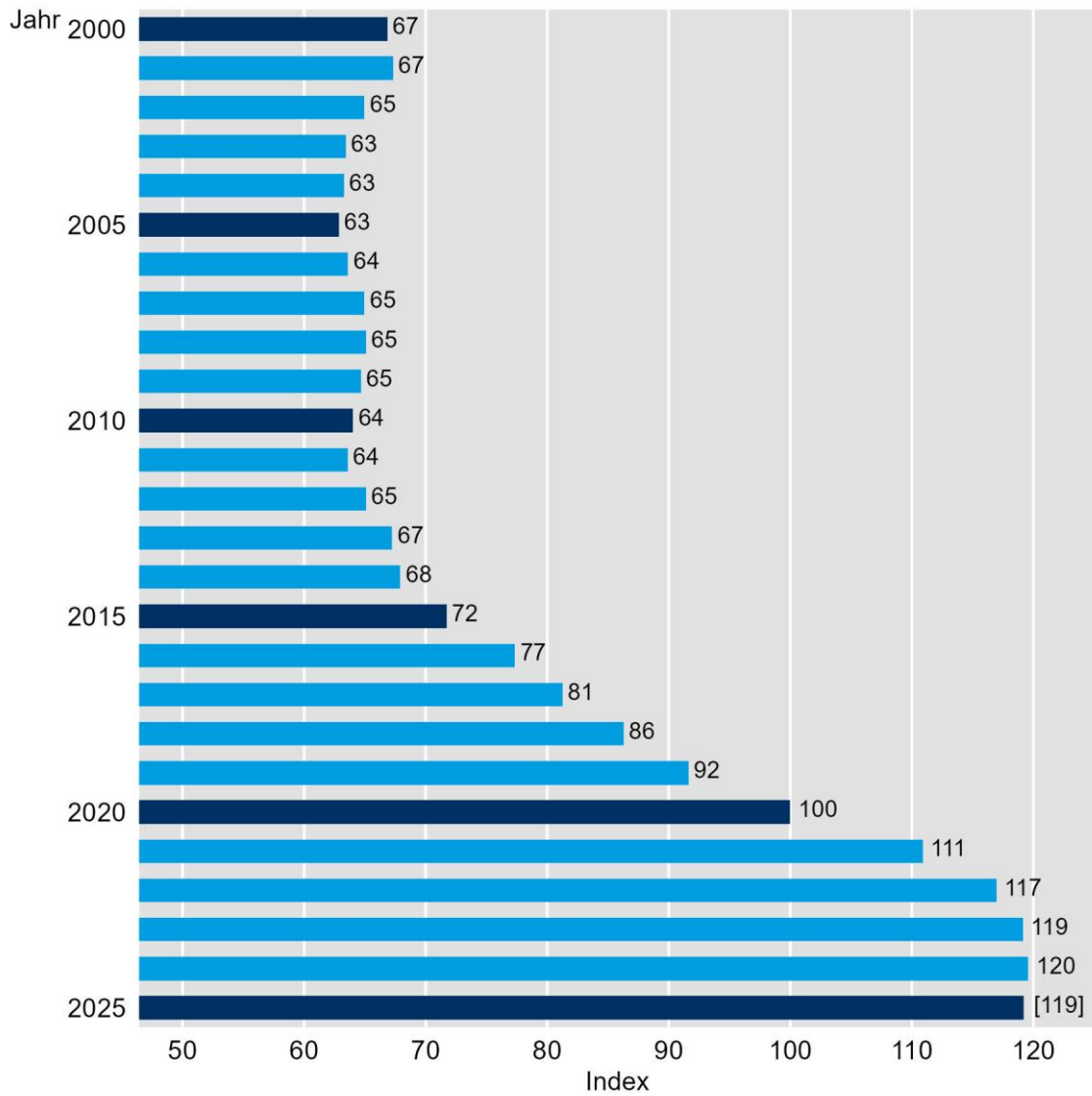
Die so ermittelte Baulandpreisindexreihe gibt die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse in Prozentzahlen wieder.

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

Im Zuge der Umstellung der Bodenrichtwerte im Jahre 2011 von lagetypischen Werten auf zonale Bodenrichtwerte, zu der alle 772 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorliegenden und auswertbaren Kaufverträge über Wohnbaugrundstücke aus den Jahren 2000 bis 2009 herangezogen worden sind, wurde für das Bochumer Stadtgebiet ein Lagewertmodell eingeführt. Seit diesem Zeitpunkt besteht nun die Möglichkeit, die tatsächlich gezahlten Kaufpreise auf eine durchschnittliche Lage zu normieren. Aus diesem Grund gelten ab dem Jahr 2000 die auf normierte Lagen bezogenen Indexzahlen. Der Baulandpreisindex bleibt trotz des steigenden durchschnittlichen Baulandpreises (Abbildung 20) aufgrund der Lagenormierung konstant.

Die Abbildung 25 stellt den Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke mit dem Basisjahr 2020 = 100 dar. Dabei ist das Verfahren des gleitenden Durchschnitts angewandt worden.

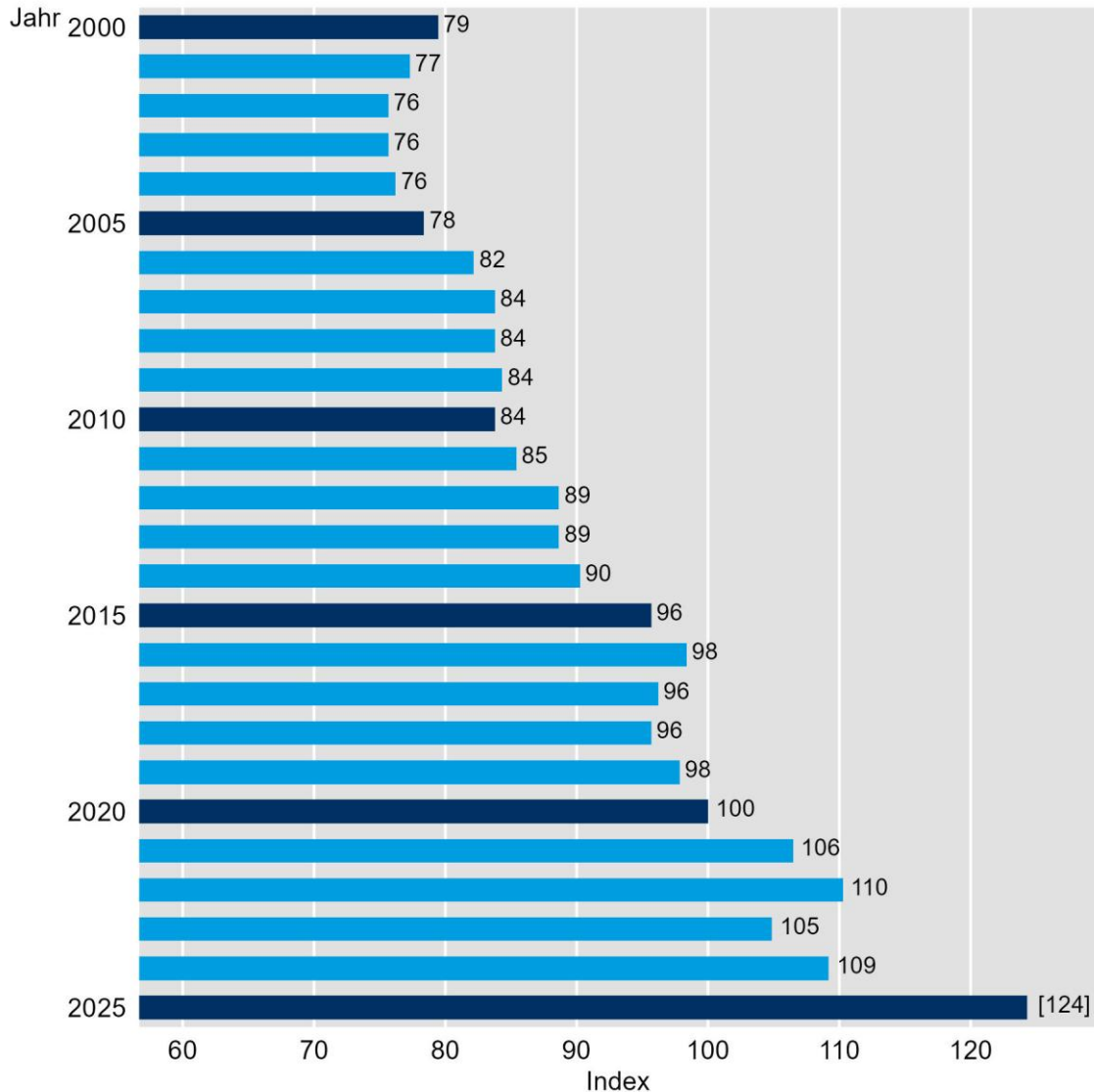
Abbildung 25: Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke, Basisjahr 2020 = 100



Die Abbildung 26 stellt den Baulandpreisindex für gewerbliche Bauflächen mit dem Basisjahr 2020 = 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 2020 = 100



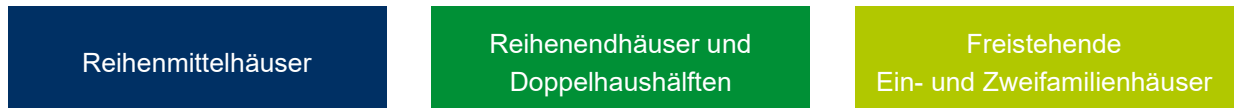
Die hochpreisigen Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2024, die den Durchschnittswert in Tabelle 7 sowie Abbildung 23 beeinflusst haben, wurden hier nicht berücksichtigt.

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



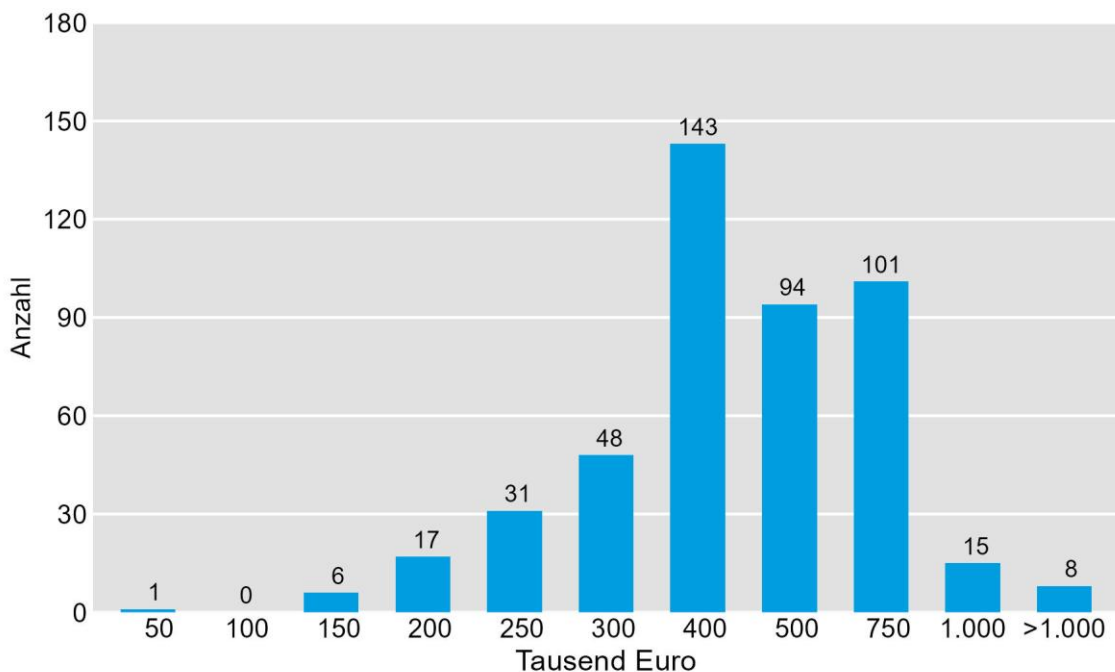
vorgenommen, da zwischen den einzelnen Teilmärkten Preisunterschiede festzustellen sind.

Insgesamt wurde für den Markt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ für das Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang bei den Fallzahlen der geeigneten Kauffälle (- 5 %) bei leicht steigendem Geldumsatz (+ 2 %) ermittelt.

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

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

Abbildung 27: Verteilung der geeigneten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihemittelhäuser, 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.

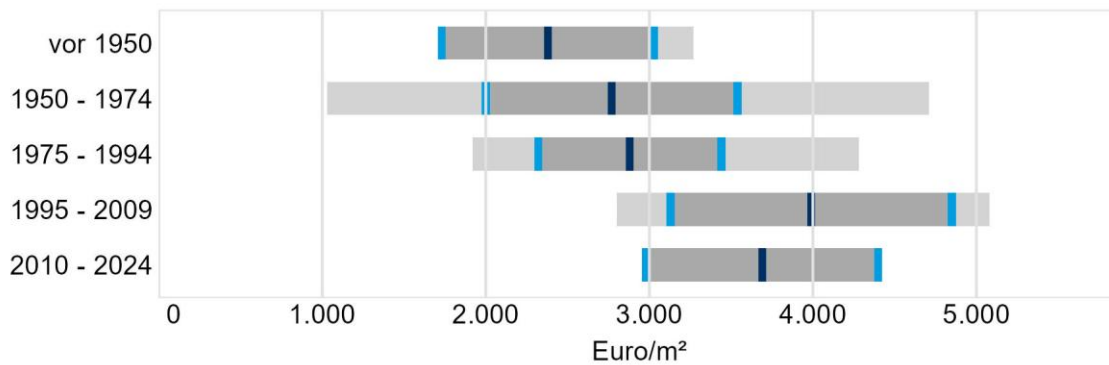
Reihenmittelhäuser

Tabelle 11: Durchschnittliche Preise für Reihenmittelhäuser
in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr	Anzahl 2025	Ø Gfl. m ²	Ø Wfl. m ²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m ² 2025	Kaufpreis Euro/m ²		
						Min.	Max.	s
vor 1950	6	263	145	343.000	2.380	1.750	3.270	650
1950 - 1974	38	293	128	348.000	2.770	1.030	4.710	770
1975 - 1994	28	209	127	368.000	2.880	1.920	4.280	560
1995 - 2009	6	164	126	493.000	3.990	2.800	5.080	860
2010 - 2024	3	177	145	542.000	3.690	3.010	4.420	710
Neubau	0	-	-	-	-	-	-	-

Abbildung 28: Kaufpreisspannen für Reihenmittelhäuser

Mittelwert – s – Min/Max

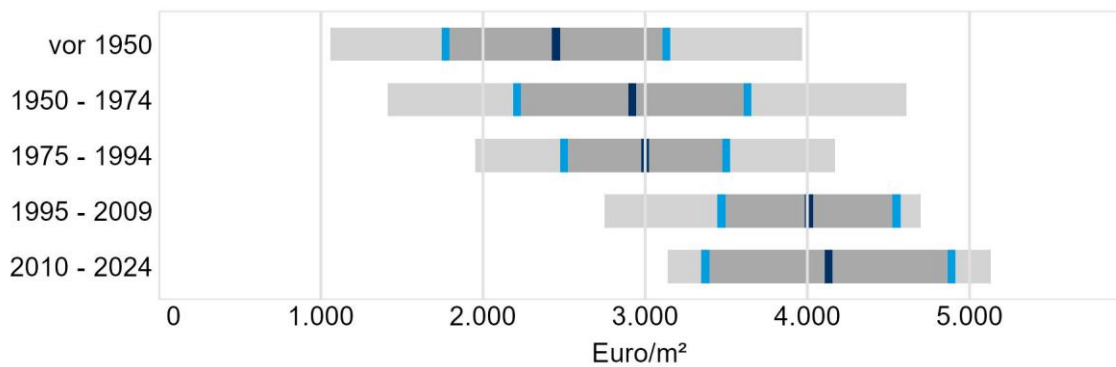


Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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

Baujahr	Anzahl	Ø Gfl. m ²	Ø Wfl. m ²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m ²	Kaufpreis Euro/m ²		
						2025	Min.	Max.
vor 1950	56	417	142	342.000	2.450	1.060	3.970	680
1950 - 1974	77	435	139	405.000	2.920	1.410	4.610	710
1975 - 1994	48	332	143	428.000	3.000	1.950	4.170	500
1995 - 2009	14	279	128	517.000	4.010	2.750	4.700	540
2010 - 2024	6	296	158	675.000	4.130	3.140	5.130	760
Neubau	0	-	-	-	-	-	-	-

Abbildung 29: Kaufpreisspannen für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
Mittelwert – s – Min/Max

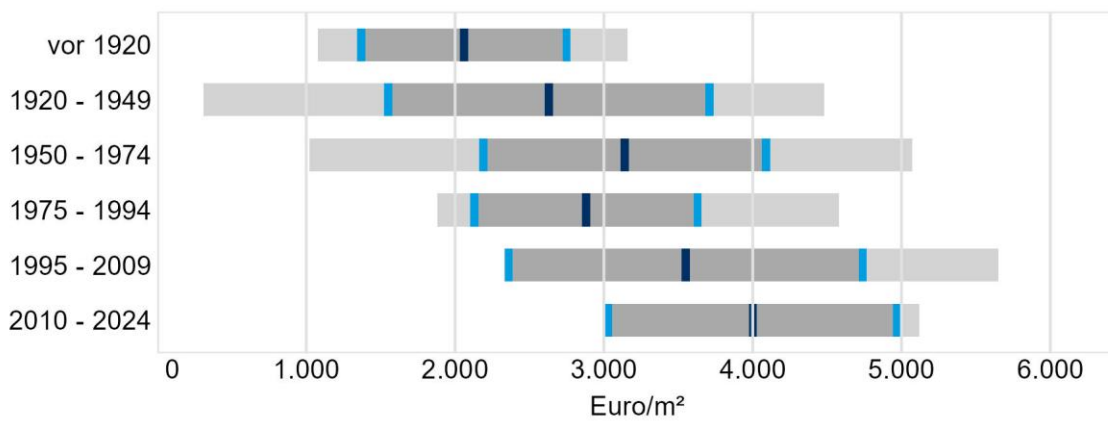


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Baujahr	Anzahl 2025	Ø Gfl. m ²	Ø Wfl. m ²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m ² 2025	Kaufpreis Euro/m ²		
						Min.	Max.	s
vor 1920	13	539	194	381.000	2.060	1.080	3.160	690
1920 - 1949	22	521	150	402.000	2.630	310	4.480	1.080
1950 - 1974	54	718	185	565.000	3.140	1.020	5.070	950
1975 - 1994	19	615	186	540.000	2.880	1.880	4.580	750
1995 - 2009	8	614	194	674.000	3.550	2.330	5.650	1.190
2010 - 2024	3	476	232	889.000	4.000	3.340	5.120	970
Neubau	1	-	-	-	-	-	-	-

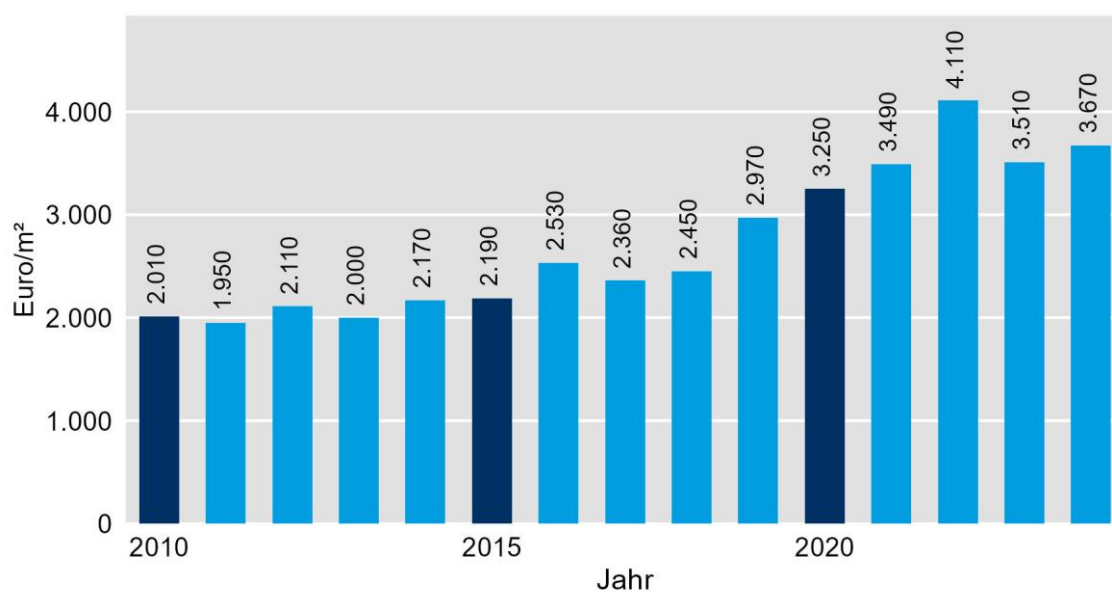
**Abbildung 30: Kaufpreisspannen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Mittelwert – s – Min/Max**



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 31 dargestellt. Da im Auswertzeitraum nur ein neu gebautes Ein- und Zweifamilienhaus registriert ist, wird auf die Grafik des Vorjahres zurückgegriffen. 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 31: 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 2025 im Vergleich zu 2024 angestiegen ist.

Tabelle 14: Siedlungshäuser im längerfristigen Vergleich

Jahrgang	Anzahl n	Ø Gfl. m ²	Ø Wfl. m ²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ²		
						Min.	Max.	s
2016	44	323	80	141.700	1.750	1.020	2.550	370
2017	38	343	80	148.300	1.860	1.400	2.440	250
2018	42	322	81	169.700	2.100	1.470	2.850	390
2019	23	301	80	188.300	2.360	1.750	3.070	410
2020	29	304	80	206.900	2.590	1.890	3.410	430
2021	32	328	81	223.000	2.740	2.030	3.680	430
2022	37	272	77	232.900	3.050	2.210	4.380	570
2023	43	318	79	225.000	2.800	1.290	4.420	700
2024	44	315	78	223.000	2.820	1.650	4.410	630
2025	50	301	78	247.000	3.110	1.680	4.790	800

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**.

Unter Berücksichtigung neu erarbeiteter Lageinformationen und Änderungen bei der Definition des Modernisierungstyps wurden die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 neu ermittelt. Mit diesen Änderungen ist eine Vergleichbarkeit zu den Vorjahreswerten nicht mehr sachgerecht.

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

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



Aus Startansicht:

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	0,93
		1910	0,93
		1920	0,92
		1930	0,93
		1940	0,94
		1950	0,96
		1960	0,99
		1965	1,00
		1970	1,02
		1980	1,05
		1990	1,10
		2000	1,15
		2010	1,20
	2023	1,29	
Grundstücksfläche	m ²	bis 350	0,80
		351 - 450	0,90
		451 - 600	0,95
		601 - 800	1,00
		801 - 1000	1,07
		über 1000	1,08
Wohnfläche	m ²	bis 110	1,33
		111 - 130	1,15
		131 - 150	1,11
		151 - 175	1,00
		176 - 200	0,92
		201 - 250	0,88
		über 250	0,75
Modernisierungstyp		baujahrstypisch	1,00
		teilmodernisiert	1,16
		neuzeitlich	1,15
Gebäudestandard		sehr einfach / einfach	0,85
		mittel	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,21
Keller		vorhanden	1,00
		nicht vorhanden	0,85
Gebäudeart		Einfamilienhaus	1,00
		Zweifamilienhaus	0,94

Die Merkmale des Normobjektes sind blau markiert. Informationen zu den Merkmalen finden sich im Kapitel 8.3. Der Umrechnungskoeffizient für den Modernisierungstyp „neuzeitlich“ erscheint im Vergleich zum Modernisierungstyp „teilmodernisiert“ ungewöhnlich, ist aber das Ergebnis der erfolgten Regressionsberechnung. Die Anwendung dieser Umrechnungskoeffizienten erfolgt unter sachverständigen Abwägungen.

Hinweis

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

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

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

UK	Umrechnungskoeffizient
Bj	Baujahr
inter	126,6749466
coeff1	-0,131207547
coeff2	3,42E-05
norm	1,050373502

Doppel- und Reihenhäuser

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

Baujahr	1965
Grundstücksgröße	251 – 350 m ²
Wohnfläche	111 – 130 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Gebäudestandard	mittel
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:

Teilmarkt

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	0,99
		1910	0,97
		1920	0,96
		1930	0,96
		1940	0,96
		1950	0,97
		1960	0,99
		1965	1,00
		1970	1,01
		1980	1,05
		1990	1,09
		2000	1,14
		2010	1,19
	2023	1,28	
Grundstücksfläche	m ²	bis 150	0,94
		151 - 250	0,96
		251 - 350	1,00
		351 - 450	1,01
		451 - 600	1,05
		601 - 800	1,09
		über 800	1,11
Wohnfläche	m ²	bis 90	1,12
		91 - 110	1,08
		111 - 130	1,00
		131 - 150	0,92
		151 - 180	0,86
		über 180	0,78
Modernisierungstyp		baujahrstypisch	1,00
		teilmodernisiert	1,21
		neuzeitlich	1,27
Gebäudestandard		sehr einfach / einfach	0,93
		mittel	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,10
Gebäudeart		Einfamilienhaus	1,00
		Zweifamilienhaus	0,96
Ergänzende Gebäudeart		Reihenmittelhaus	0,94
		Doppelhaushälfte	1,00
		Reihenendhaus	1,00

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

Hinweis

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

$$UK = (\text{coeff2} \times B_j^2 + \text{coeff1} \times B_j + \text{inter}) / \text{norm}$$

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
B _j	Baujahr
inter	144,06352
coeff1	-0,148230935
coeff2	3,84E-05
norm	1,027316985

5.1.3 Indexreihen

Mit der Entwicklung der Immobilienrichtwerte werden Umrechnungskoeffizienten berechnet, 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. Durch die veränderten Grundlagen in Bezug auf die Lage ist eine Fortsetzung der bestehenden Indexreihe nicht fachgerecht. Der Index wird somit ab dem Basisjahr 2020 = 100 neu aufgesetzt und hier dargestellt.

Abbildung 32: Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

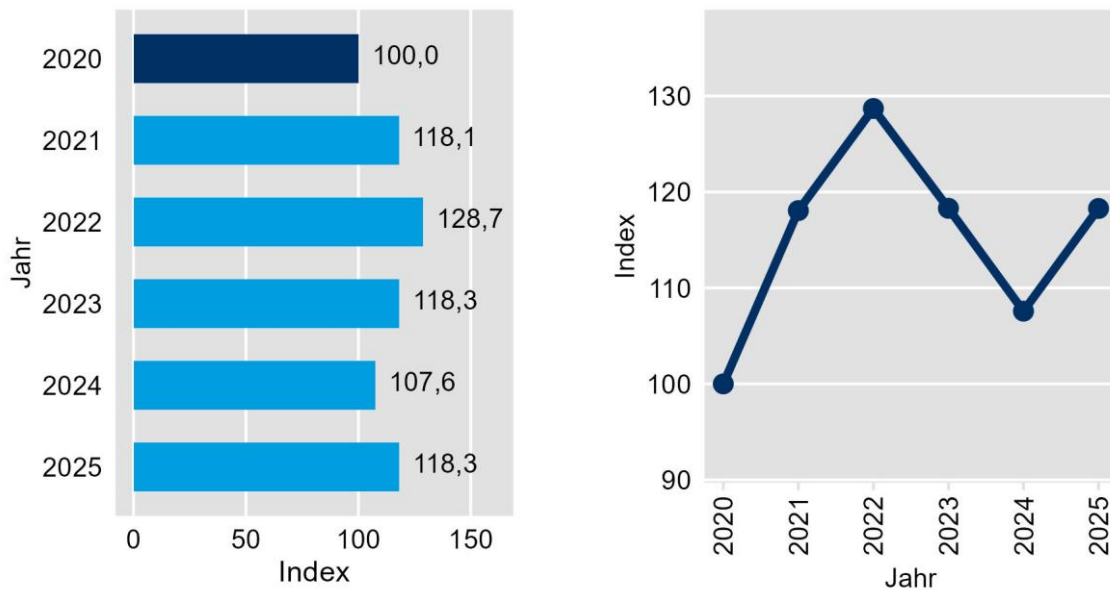
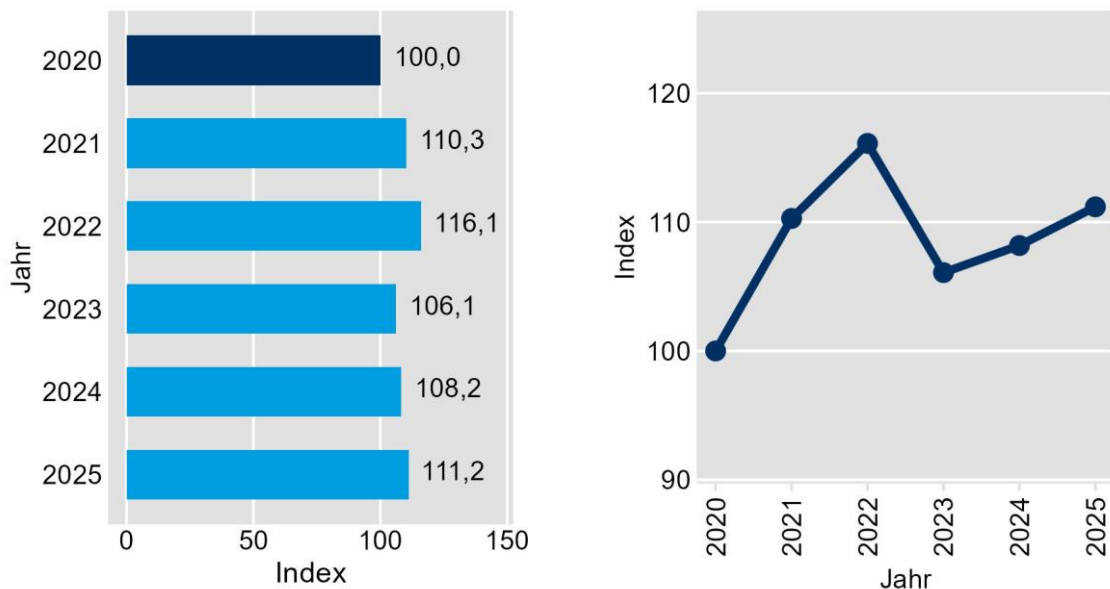


Abbildung 33: Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser



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.

Mit Hilfe statistischer Betrachtungen stellten sich die Höhe des vorläufigen Sachwertes, die Restnutzungsdauer, die Wohnfläche und die Lage als Merkmale dar, die auf den Sachwertfaktor Einfluss haben.

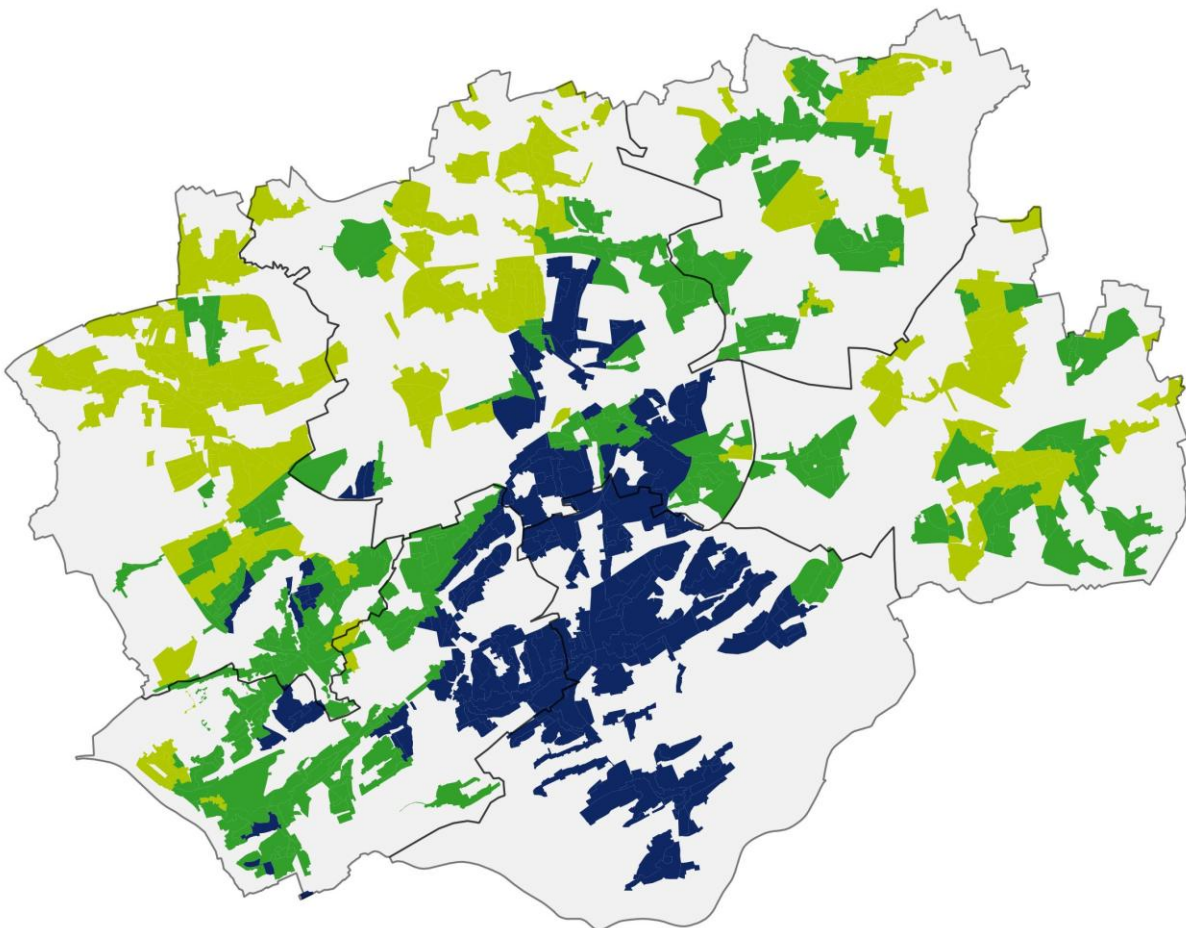
Bei der **Lage** wird in drei Wohnlageklassen unterteilt.

	Wohnlageklasse 1	<div style="background-color: #f0f0f0; padding: 2px;">Lage und Wert ^</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; text-align: center;">Gemeinde Bochum</div> <div style="text-align: center; padding: 2px;">...</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; text-align: center;">Gebäudestandard mittel</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; text-align: center;"> Wohnlageklasse Wohnlageklasse 1 </div>
	Wohnlageklasse 2	
	Wohnlageklasse 3	

Die Information zur **Wohnlageklasse** ist unter „Lage und Wert“ bei den Immobilienrichtwerten zu finden und kann unter www.boris.nrw.de abgerufen werden.

Einen groben Überblick über die Verteilung der Wohnlageklassen im Stadtgebiet gibt die folgende Abbildung.

Abbildung 34: Räumliche Darstellung der Wohnlageklassen im Stadtgebiet



Der Auswertung liegen insgesamt 747 Kauffälle aus den vergangenen zwei Berichtszeiträumen über **Ein- und Zweifamilienhäuser** zugrunde.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens werden vom Basiswert ausgehend die aufgeführten Zu- und Abschläge additiv verwendet. Dabei ist ein sachverständiges Interpretieren der angegebenen Konfidenzintervalle (CI) möglich.

Liegen Werte außerhalb einer Gruppe, so ist eine gesonderte Beurteilung hinsichtlich der Marktlage notwendig, da sich derartige Objekte deutlich vom Vergleichsmaterial unterscheiden.

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren findet sich in Kapitel 8.1.

Tabelle 17: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Name	Gruppe	Wert	CI
Basiswert		1,21	(1,17 bis 1,26)
Wohnlageklasse	1	-0,06	(-0,09 bis -0,03)
	2	0,00	
	3	0,06	(0,03 bis 0,09)
vorläufiger Sachwert in Euro	50.000 bis 200.000	0,14	(0,07 bis 0,21)
	200.001 bis 250.000	0,11	(0,05 bis 0,16)
	250.001 bis 300.000	0,00	
	300.001 bis 350.000	-0,08	(-0,12 bis -0,03)
	350.001 bis 400.000	-0,15	(-0,20 bis -0,10)
	400.001 bis 450.000	-0,19	(-0,24 bis -0,14)
	450.001 bis 500.000	-0,23	(-0,29 bis -0,17)
	500.001 bis 550.000	-0,33	(-0,41 bis -0,26)
	550.001 bis 600.000	-0,37	(-0,45 bis -0,29)
Restnutzungsdauer in Jahren	600.001 bis 730.000	-0,39	(-0,46 bis -0,32)
	20 bis 25	-0,17	(-0,21 bis -0,13)
	26 bis 30	-0,09	(-0,13 bis -0,06)
	31 bis 40	0,00	
	41 bis 50	0,02	(-0,02 bis 0,06)
	51 bis 60	0,10	(0,04 bis 0,15)
Wohnfläche in m ²	61 bis 78	0,12	(0,05 bis 0,19)
	50 bis 100	-0,05	(-0,10 bis -0,01)
	101 bis 150	0,00	
	151 bis 200	0,05	(0,01 bis 0,09)
	201 bis 300	0,13	(0,07 bis 0,19)

Beispiel:

Es soll der Sachwertfaktor für ein Einfamilienhaus

- in der Wohnlageklasse 3,
- mit einem vorläufigen Sachwert von 375.000 Euro,
- einer Restnutzungsdauer von 43 Jahren,
- einer Wohnfläche von 160 m² ermittelt werden.

Der Basiswert wird entsprechend der Berechnung

mit Zu- und Abschlägen versehen und als Summe ermittelt.

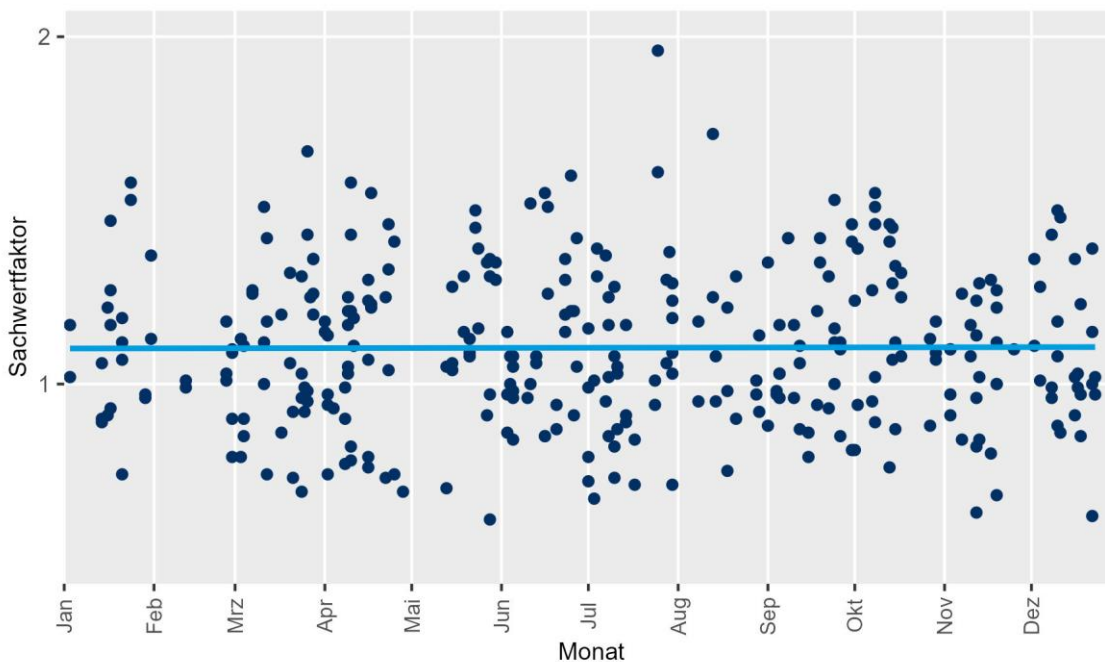
Berechnung:

Basiswert	1,21
	+ 0,06
	- 0,15
	+ 0,02
	+ 0,05

SWF	1,19

Die nachfolgende Abbildung stellt den Jahrestrend der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser dar. Der jeweilige Sachwertfaktor ist unabhängig von der Einstufung in eine Wohnlageklasse 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 35: Trend der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
Jahr 2025



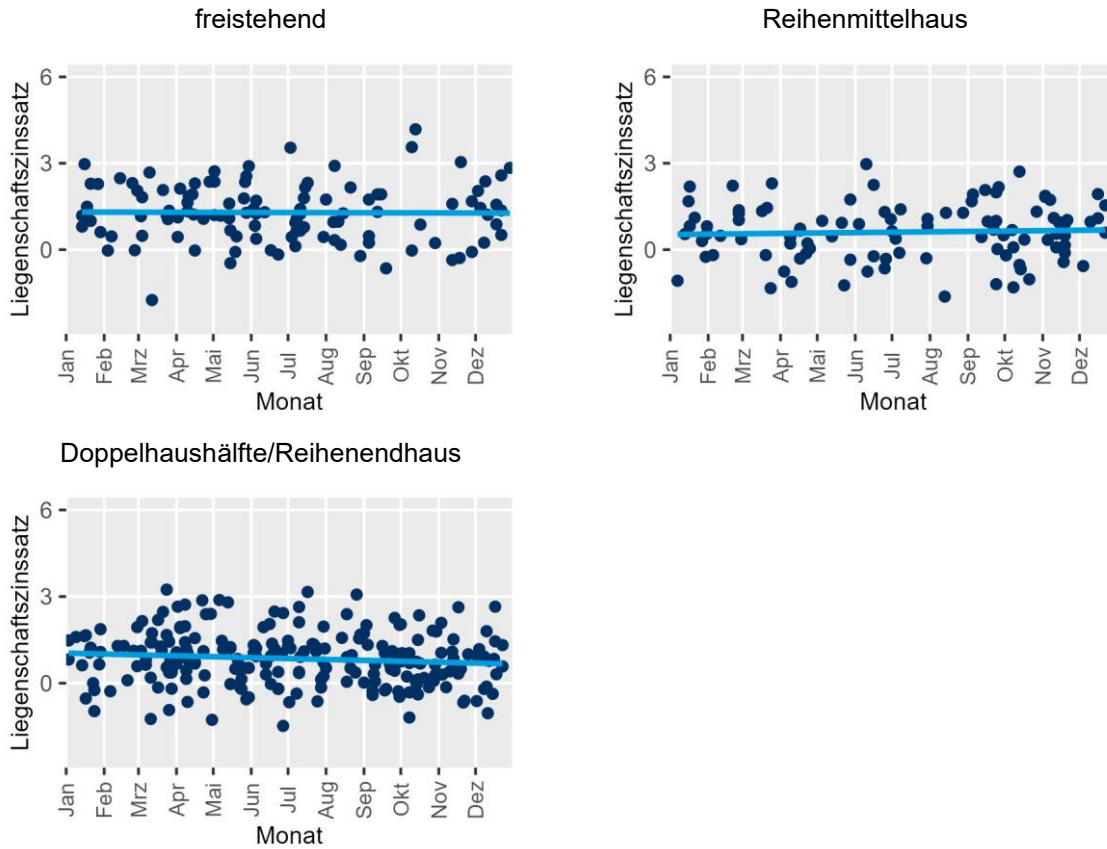
5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Tabelle 18: Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		Anzahl der Fälle n	Anzahl der Geschäftsjahre n	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø Bew.Kosten %	Ø RND Jahre
	Ø	Cl							
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	1,5	(1,3 - 1,6)	213	2	182	3.005	6,98	22,1	36
s	1,1				56	982	0,49	2,0	13
Ein- und Zweifamilienhaus Reihenmittelhaus	0,9	(0,8 - 1,1)	209	2	120	2.855	7,06	22,5	38
s	1,0				32	716	0,58	2,1	14
Ein- und Zweifamilienhaus Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	1,0	(0,9 - 1,1)	453	2	134	2.925	6,96	22,6	35
s	0,9				41	738	0,44	1,9	12

Die nachfolgende Abbildung stellt den Jahrestrend der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser dar. Der jeweilige Liegenschaftszinssatz ist unabhängig von der Einstufung in eine Wohnlageklasse 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 36: Trend der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser
Jahr 2025



5.2 Ertragsorientierte Objekte

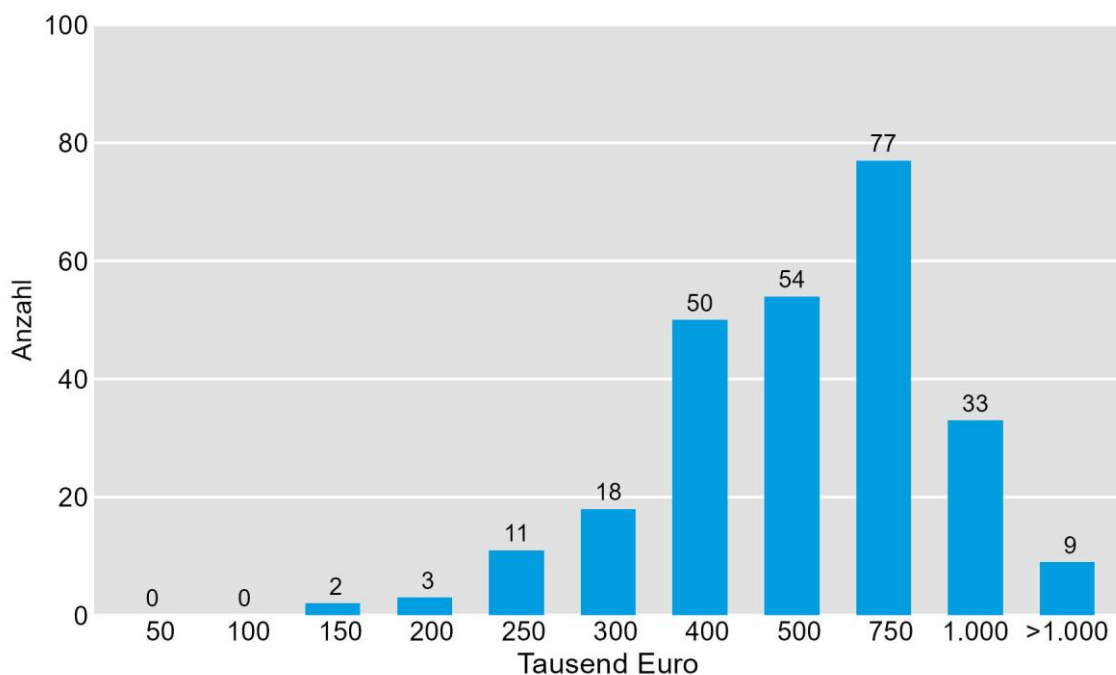
Drei- und Mehrfamilienhäuser

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 der geeigneten Kauffälle (+ 15 %) als auch beim Geldumsatz (+ 30 %).

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

Abbildung 37: Verteilung der Kauffälle für Drei- und Mehrfamilienhäuser
Anzahl nach Preisgruppen



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Tabelle 19: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		Anzahl der Fälle n	Anzahl der Geschäftsjahre n	Wohn-/Nutzungsfläche Ø m ²	Kaufpreis Ø €/m ²	Miete Ø €/m ²	Bew.Kosten Ø %	RND Ø Jahre
	Ø	CI							
Mehrfamilienhaus 3 - 4 Wohneinheiten	2,5	(2,2 - 2,7)	139	2	274	1.624	6,32	26,7	28
s	1,6				69	608	0,61	2,6	7
Mehrfamilienhaus 5 - 7 Wohneinheiten	3,2	(3,0 - 3,4)	189	2	378	1.305	6,53	27,6	28
s	1,3				84	317	0,64	2,5	7
Mehrfamilienhaus > 7 Wohneinheiten	3,3	(3,0 - 3,6)	101	2	609	1.175	6,44	28,4	28
s	1,7				239	303	0,71	2,4	8
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil bis 20 %	3,1	(2,5 - 3,7)	33	2	519	1.115	6,39	25,5	23
s	1,8				342	261	0,69	3,3	4
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil 21 - 50 %	3,8	(3,3 - 4,2)	63	2	426	1.129	6,54	25,1	24
s	1,8				159	386	0,93	3,3	6
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil > 50 %	5,6	(4,3 - 6,8)	15	2	341	1.467	8,12	23,6	26
s	2,5				194	843	3,13	4,7	8

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**.

Unter Berücksichtigung neu erarbeiteter Lageinformationen und Änderungen bei der Definition des Modernisierungstyps wurden die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 neu ermittelt. Mit diesen Änderungen ist eine Vergleichbarkeit zu den Vorjahreswerten nicht mehr sachgerecht.

Für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser hat das Normobjekt folgende Merkmale:

Baujahr	1965
Wohn-/Nutzungsfläche	bis 300 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Gebäudestandard	mittel
Mietsituation	vermietet
Ertragsverhältnis	70 Euro/m ²
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	1,00
		1910	0,99
		1920	0,99
		1930	0,99
		1940	0,99
		1950	0,99
		1960	1,00
		1965	1,00
		1970	1,00
		1980	1,02
		1990	1,03
		2000	1,05
Wohn-/Nutzungsfläche	m ²	bis 300	1,00
		301 - 400	0,93
		401 - 500	0,90
		501 - 800	0,88
		über 800	0,89
Modernisierungstyp		baujahrstypisch	1,00
		teilmodernisiert	1,16
		neuzeitlich	1,37
Gebäudestandard		sehr einfach / einfach	0,92
		mittel	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,11
Mietsituation		teilweise vermietet	0,95
		vermietet	1,00
		unvermietet	0,95
Ertragsverhältnis	€/m ²	60	0,85
		65	0,93
		70	1,00
		75	1,06
		80	1,12
		85	1,17
		90	1,21
		95	1,24
Garage		nicht vorhanden	1,00
		teilweise vorhanden	1,01
		vorhanden	1,00
Ergänzende Gebäudeart		Dreifamilienhaus	1,17
		Mehrfamilienhaus	1,00
		Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil am Rohertrag	
		bis 20%	0,84
	zwischen 21% und 50%	0,68	
	über 50%	0,65	

Hinweise

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

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

UK	Umrechnungskoeffizient
Bj	Baujahr
inter	53,95091469
coeff1	-0,054748991
coeff2	1,42E-05
norm	1,028974494

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

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

UK	Umrechnungskoeffizient
Rohqm	Jahresrohertrag / Summe der Wohn- und Nutzungsfläche
inter	-0,771295988
coeff1	0,037194905
coeff2	-0,000166368
norm	1,017144103

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 2024 und 2025 für 449 Mietwohnobjekte und 111 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.

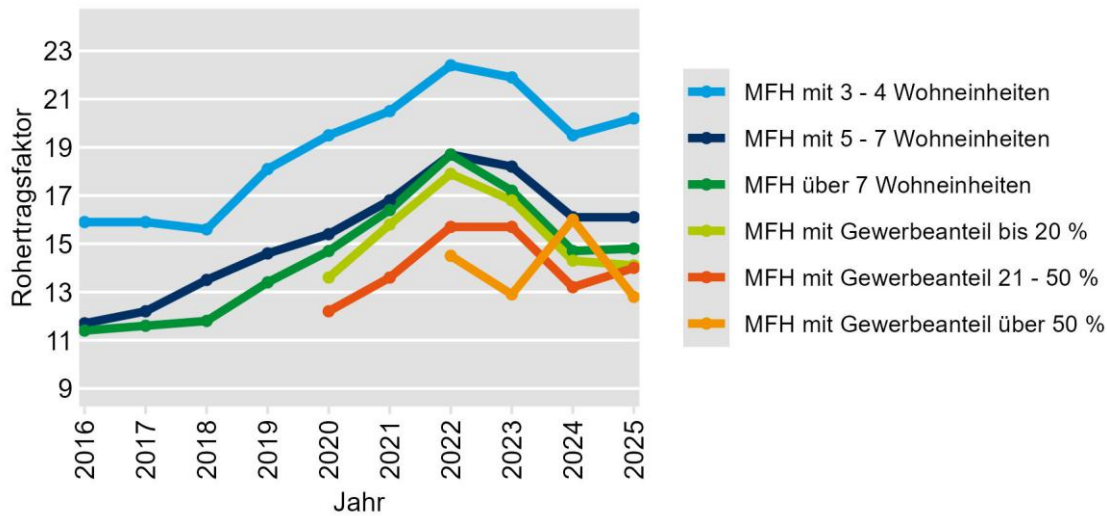
Hierbei ist in der Regel auf Mietspiegelansätze zurückgegriffen worden. Die Abhängigkeit des Faktors von der Anzahl der Wohneinheiten/Größe des Objektes verdeutlicht die nachfolgende Tabelle. Anzumerken ist, dass das Alter bzw. die Restnutzungsdauer, die Lage und die Ausstattung der Gebäude sich nicht 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 n	Rohertragsfaktor		Rohertragsfaktor		
		Ø	CI	Min.	Max.	s
Mehrfamilienhaus 3 - 4 Wohneinheiten	139	20,2	(19,2 - 21,2)	9,7	41,4	6,1
Mehrfamilienhaus 5 - 7 Wohneinheiten	189	16,1	(15,6 - 16,6)	9,2	32,8	3,3
Mehrfamilienhaus > 7 Wohneinheiten	101	14,8	(14,1 - 15,5)	8,5	24,1	3,3
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil bis 20 %	33	14,1	(13,2 - 15,0)	9,2	18,8	2,4
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil 21 - 50 %	63	14,0	(13,1 - 14,9)	8,2	29,4	3,4
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil > 50 %	15	12,8	(10,5 - 15,1)	8,1	22,2	4,1

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

Abbildung 38: Rohertragsfaktoren im längerfristigen Vergleich

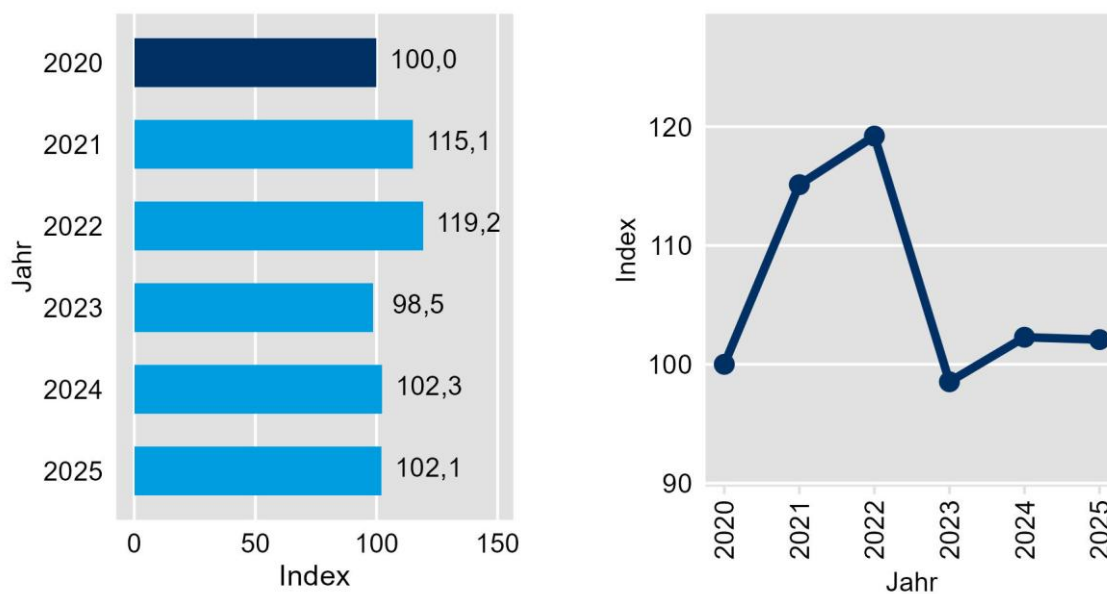


5.2.3 Indexreihen

Mit der Entwicklung der Immobilienrichtwerte werden Umrechnungskoeffizienten berechnet, 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.

Durch die veränderten Grundlagen in Bezug auf die Lage ist eine Fortsetzung der bestehenden Indexreihe nicht fachgerecht. Der Index wird somit ab dem Basisjahr 2020 = 100 neu aufgesetzt und hier dargestellt.

Abbildung 39: 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.**

Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil

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. Die Baujahre der Häuser liegen zwischen 1885 und 1985.

Tabelle 22: Durchschnittliche Preise für Dreifamilienhäuser

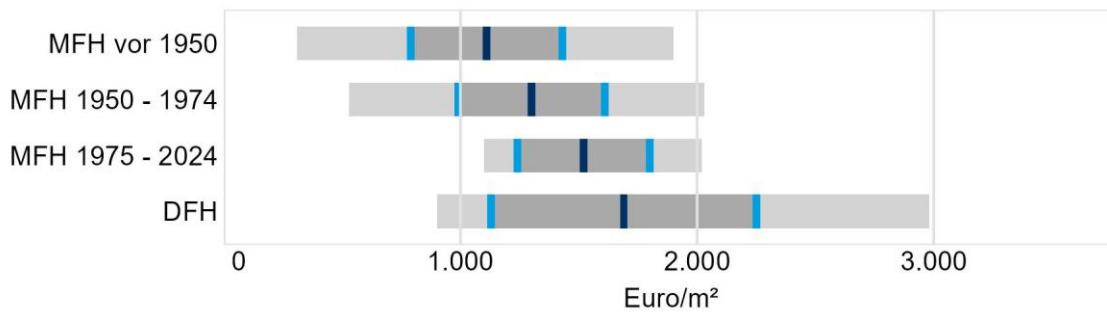
Jahrgang	Anzahl n	Ø Gfl. m ²	Ø Wfl. m ²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ²		
						Min.	Max.	s
2016	42	510	222	261.100	1.170	710	1.810	300
2017	19	457	212	254.300	1.200	910	1.490	160
2018	19	436	219	282.500	1.280	980	1.670	240
2019	26	586	257	374.000	1.460	1.130	1.920	230
2020	24	482	238	344.000	1.470	1.030	2.040	290
2021	32	441	238	383.000	1.610	1.140	2.130	280
2022	31	495	246	408.000	1.670	1.210	2.350	360
2023	24	494	231	354.000	1.550	740	2.160	390
2024	38	541	258	421.000	1.640	860	2.540	420
2025	40	570	260	448.000	1.690	900	2.980	560

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 2025	Ø Wfl. m ²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m ²	Kaufpreis Euro/m ²		
					Min.	Max.	s
vor 1950	95	417	461.000	1.110	310	1.900	320
1950 - 1974	98	450	567.000	1.300	530	2.030	310
1975 - 2024	15	545	820.000	1.520	1.100	2.020	280
Neubau	0	-	-	-	-	-	-

Abbildung 40: Kaufpreisspannen für Drei- und Mehrfamilienhäuser
Mittelwert – s – Min/Max



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 1970. 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 n	Ø Gfl. m²	Ø Wfl./Nfl. m²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m²	Ø Kaufpreis Euro/m²		
						Min.	Max.	s
2020	9	571	503	581.600	1.160	920	1.470	210
2021	17	788	620	773.800	1.210	860	1.600	230
2022	9	564	619	795.600	1.340	1.180	1.600	150
2023	12	472	579	669.000	960	500	1.340	286
2024	16	581	442	562.000	1.070	670	1.440	212
2025	16	851	605	768.000	1.140	680	1.720	328

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

Jahrgang	Anzahl n	Ø Gfl. m²	Ø Wfl./Nfl. m²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m²	Ø Kaufpreis Euro/m²		
						Min.	Max.	s
2020	27	517	572	561.300	950	710	1.250	230
2021	24	489	561	626.100	1.110	810	1.570	230
2022	28	520	583	661.400	1.160	760	1.590	250
2023	14	477	445	475.000	710	420	1.070	189
2024	40	608	431	651.000	1.030	380	1.620	292
2025	31	732	440	670.000	1.040	500	1.790	285

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

Jahrgang	Anzahl n	Ø Gfl. m ²	Ø Wfl./Nfl. m ²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ²		
						Min.	Max.	s
2020	3	651	716	714.500	1.000	900	1.060	90
2021	7	1.338	885	696.800	820	710	1.000	120
2022	8	848	1.193	961.500	920	570	1.390	270
2023	2	1.658	348	1.300.000	1.260	700	1.810	785
2024	7	2.066	262	816.000	1.210	330	2.240	621
2025	14	726	396	1.081.000	1.380	340	2.900	836

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

Büro- und Gewerbeobjekte

Aus dem letzten Jahr lagen insgesamt 22 Kauffälle zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Büro und Handel und für produzierendes Gewerbe vor. Die um Ausreißer bereinigten Ausgangsdaten führen zusammen mit den Daten des Vorjahres zu den in Tabelle 27 dargestellten Liegenschaftszinssätzen.

Tabelle 27: Liegenschaftszinssätze Büro- und Gewerbeobjekte

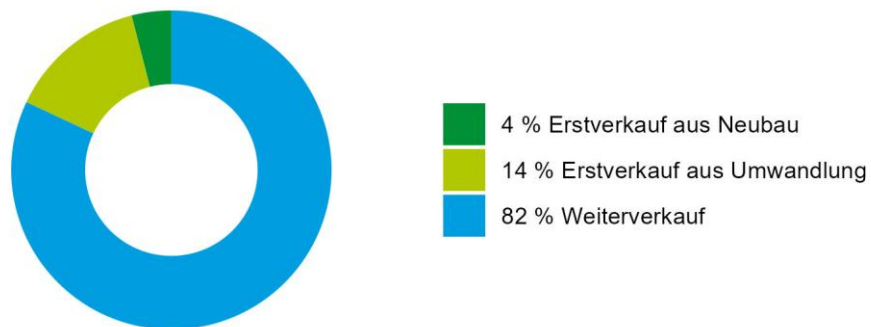
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Nutzungsfläche	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.Kosten	Ø RND
	Ø	CI	n	n	m ²	€/m ²	€/m ²	%	Jahre
Büro und Handel s	4,6	(3,8 - 5,4)	23	2	1.179	1.297	8,92	22,0	20
	2,0				1.896	552	5,52	8,0	10
prod. Gewerbe s	3,6	(3,1 - 4,1)	24	2	1.435	941	6,11	16,2	16
	1,2				1.571	519	2,60	4,9	9

6 Wohnungs- und Teileigentum

Beim Wohnungseigentum hat bei annähernd gleichbleibenden Fallzahlen der geeigneten Kauffälle der Geldumsatz um rd. 6 % zugenommen.

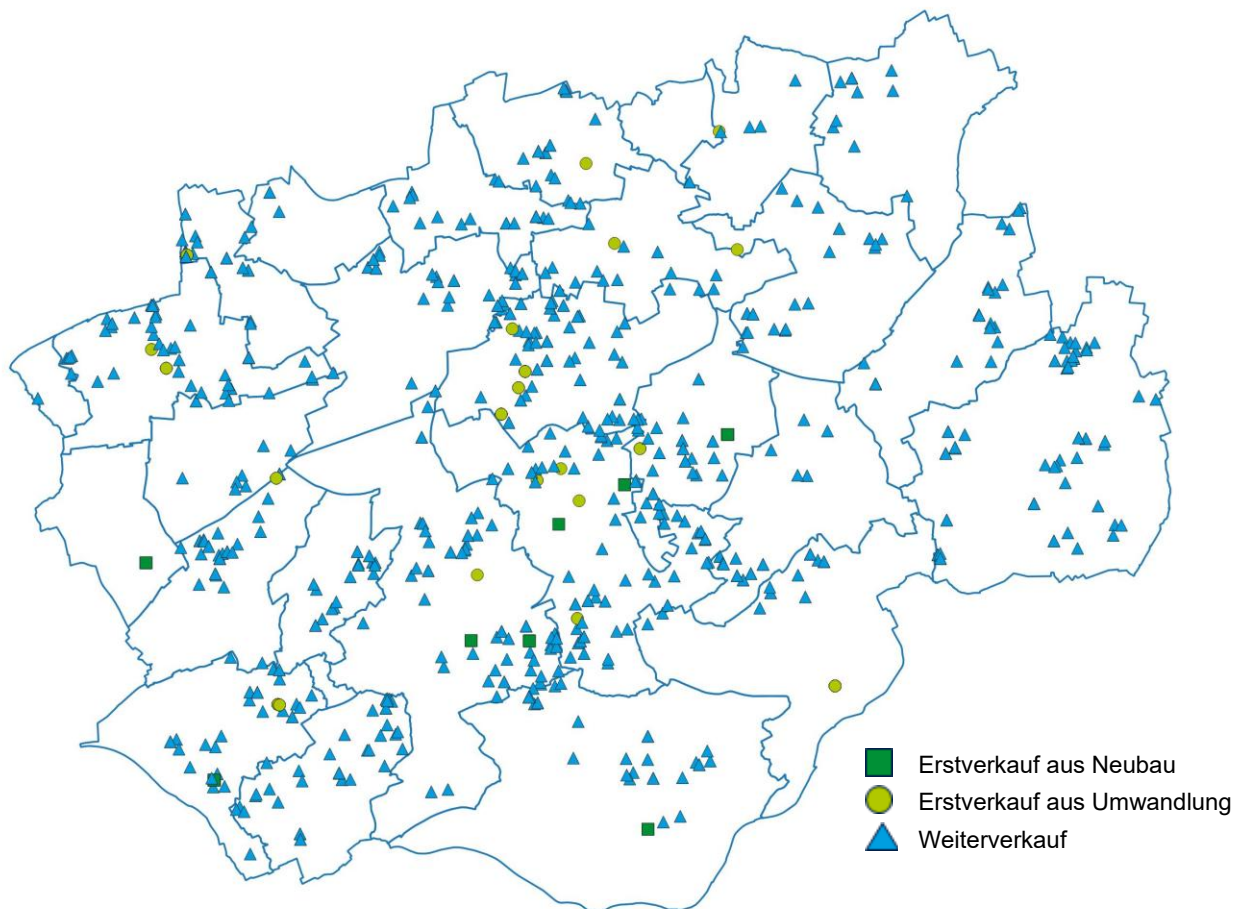
Der Bereich Wohnungseigentum spaltet sich in die in Abbildung 41 dargestellten Teilmärkte auf.

Abbildung 41: Teilmärkte Wohnungseigentum



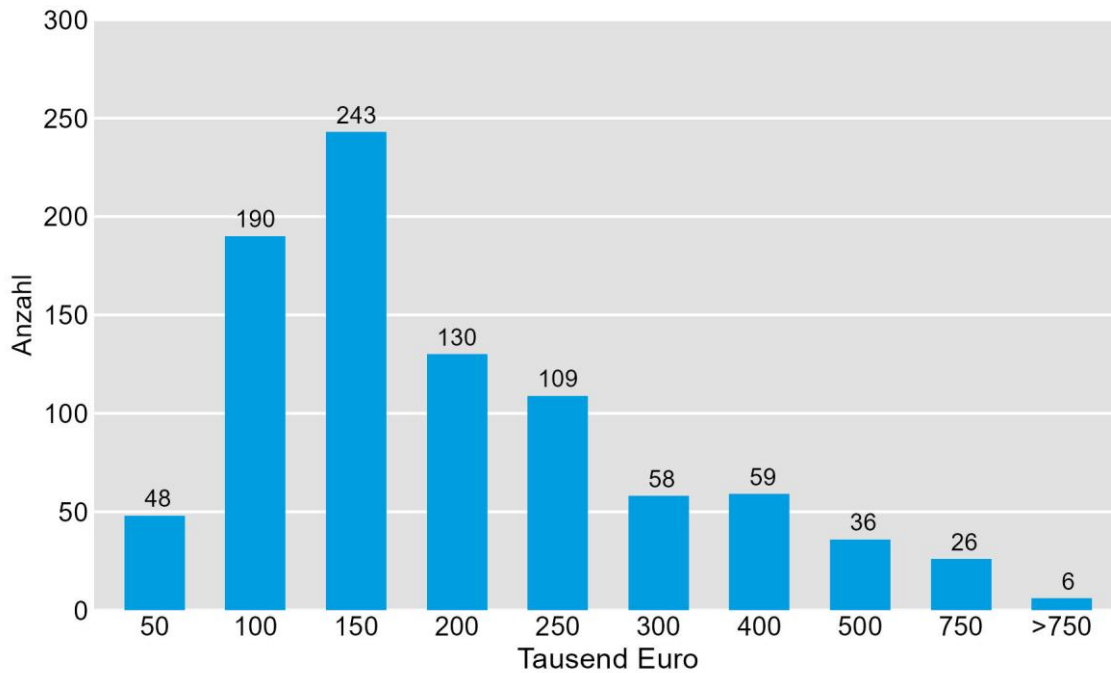
Eine Übersicht, wie sich die ausgewerteten Kauffälle auf die Gemarkungen und damit im Stadtgebiet verteilen, gibt die folgende Abbildung.

Abbildung 42: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet



Die Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum nach Preisgruppen wird in Abbildung 43 aufgezeigt.

Abbildung 43: 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.

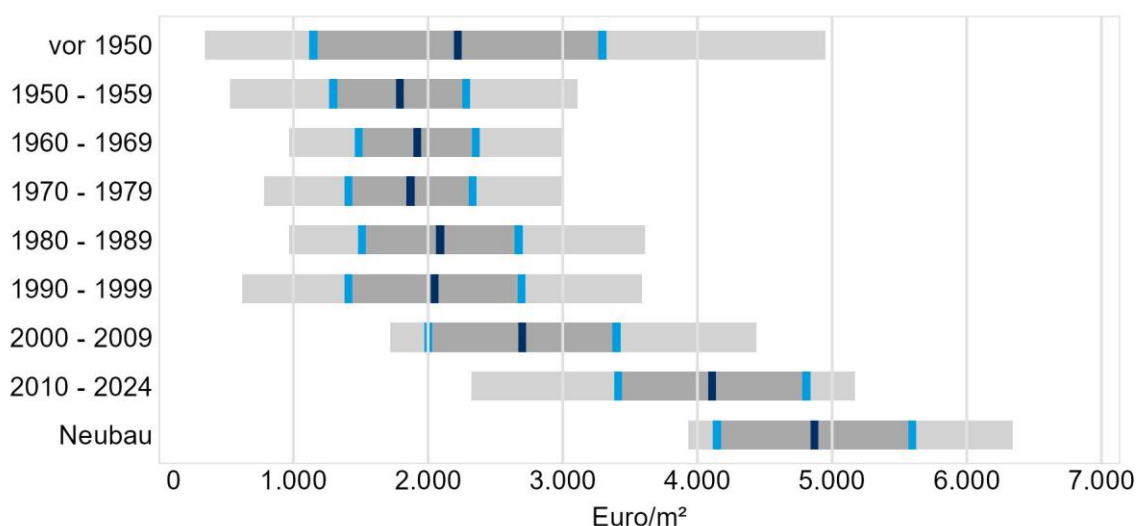
Unter „Anzahl“ ist die Anzahl der Kaufpreise, die den Durchschnittspreis bestimmen, angegeben. Ausreißer werden hier nicht mitsummiert.

Der Durchschnittspreis für den Erstverkauf neu errichteter Wohnungen beträgt im Jahr 2025 4.870 Euro/m². Bei Weiterverkäufen von Wohnungen bis zum Baujahr 2024 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 2025	Ø Wfl. m ²	Ø KP Euro	Ø KP Wfl. m ² Euro/m ²			Ø KP Euro/m ² 2025	Kaufpreis Euro/m ²		
				<45	45-90	>90		Min.	Max.	s
vor 1950	118	80	194.000	1.660	2.020	2.730	2.220	340	4.950	1.073
1950 - 1959	151	63	115.000	1.660	1.800	1.970	1.790	530	3.110	494
1960 - 1969	115	71	141.000	2.130	1.880	2.120	1.920	970	2.990	434
1970 - 1979	171	78	154.000	1.550	1.860	2.020	1.870	780	3.000	461
1980 - 1989	63	80	178.000	2.170	2.020	2.360	2.090	970	3.610	582
1990 - 1999	106	51	122.000	1.790	2.260	2.710	2.050	620	3.590	643
2000 - 2009	34	90	266.000	-	2.530	2.940	2.700	1.720	4.440	700
2010 - 2024	30	107	456.000	-	3.980	4.170	4.110	2.320	5.170	698
Neubau	34	86	429.000	-	4.730	5.210	4.870	3.930	6.340	725

Abbildung 44: Kaufpreisspannen für Wohnungseigentum
Mittelwert – s – Min/Max



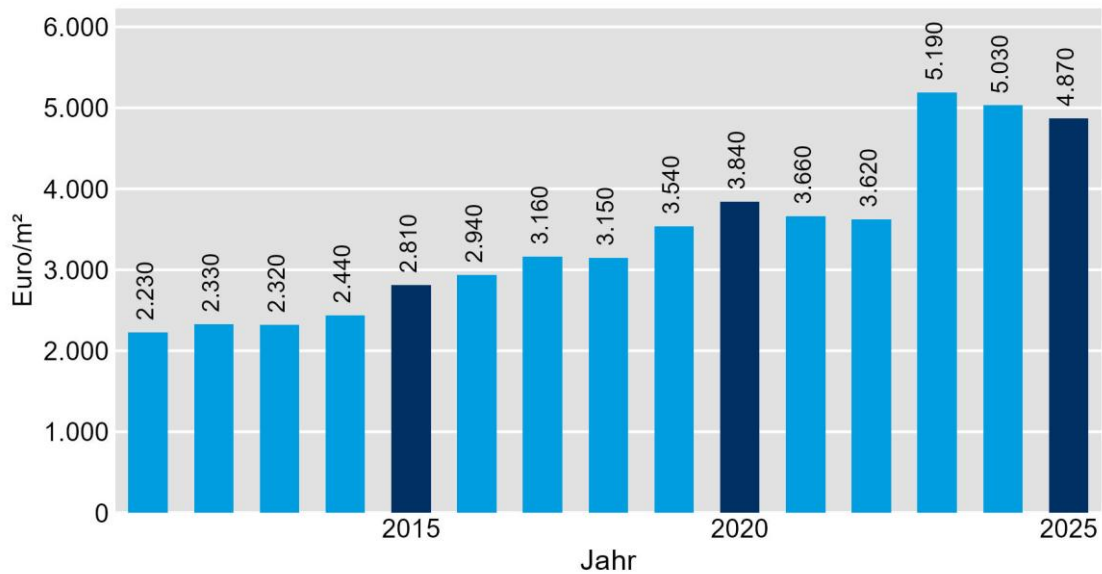
Im Neubaubereich gibt es zwischen den Gemarkungen Unterschiede der Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche. Die Gemarkungen, in denen es keine oder weniger als drei Verkäufe von neu errichtetem Wohnungseigentum gibt, sind hier nicht aufgeführt.

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

Gemarkung	Anzahl n	Ø Kaufpreis Euro/m ²	Kaufpreis		
			Min.	Max.	s
Altenbochum	8	5.450	5.140	5.630	174
Dahlhausen	12	4.070	3.930	4.200	72
Weitmar	7	5.330	5.100	5.660	257

Die Abbildung 45 zeigt die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum im Vergleich der vergangenen 15 Jahre.

**Abbildung 45: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum
in Euro/m² Wohnfläche**



Der Durchschnittspreis im Jahr 2025 ist durch Verkäufe in einem ungewöhnlich niedrigpreisigen Objekt (siehe Tabelle 29, S.65) beeinflusst.

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.bo-ris.nrw.de veröffentlicht.

Zum Stichtag 01.01.2016 hat der Gutachterausschuss erstmalig Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von **Wohnungseigentum** beschlossen.

Unter Berücksichtigung neu erarbeiteter Lageinformationen und Änderungen bei der Definition des Modernisierungstyps wurden die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 neu ermittelt. Mit diesen Änderungen ist eine Vergleichbarkeit zu den Vorjahreswerten nicht mehr sachgerecht.

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

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum hat das Normobjekt folgende Merkmale:

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

Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Tabelle 30: Umrechnungskoeffizienten
Wohnungseigentum

Merkmal	Einheit	Wert	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr		1900	1,01
		1910	0,98
		1920	0,96
		1930	0,95
		1940	0,95
		1950	0,96
		1960	0,98
		1965	1,00
		1970	1,02
		1980	1,06
		1990	1,12
		2000	1,18
		2010	1,26
	2023	1,37	
Wohnfläche	m ²	bis 40	0,94
		41 - 60	0,97
		61 - 80	1,00
		81 - 100	1,07
		über 100	1,10
Modernisierungstyp		baujahrstypisch	1,00
		teilmodernisiert	1,07
		neuzeitlich	1,11
Anzahl der Einheiten im Gebäude		3 - 6	1,00
		7 - 12	0,98
		13 - 30	0,93
		über 30	0,83
Gebäudestandard		sehr einfach / einfach	0,91
		mittel	1,00
		gehoben / stark gehoben	1,15
Geschosslage		Erdgeschoss	0,99
		1.OG - 2.OG	1,00
		ab 3.OG	0,99
		Dachgeschoss	1,03
		Maisonette	1,02
Balkon/Terrasse		vorhanden	1,00
		nicht vorhanden	0,95
Mietsituation		unvermietet	1,00
		vermietet	0,92

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

Hinweis

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

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

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

UK	Umrechnungskoeffizient
Bj	Baujahr
inter	212,9910209
coeff1	-0,219190847
coeff2	5,67E-05
norm	1,019472182

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



Aus Startansicht:

Teilmarkt

Aus Kartenansicht:



Bei der Anwendung ist der entsprechende Teilmarkt zu beachten.

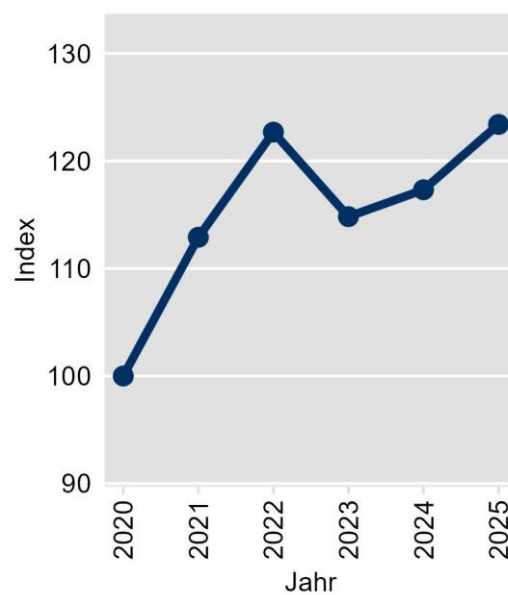
Es ist zu beachten, dass es sich bei den tabellarischen Werten um gerundete Werte handelt. Deshalb können sich bei der Anwendung gegenüber den im Immobilien-Preis-Kalkulator ermittelten Daten abweichende Ergebnisse ergeben.

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. Durch die veränderten Grundlagen in Bezug auf die Lage ist eine Fortsetzung der bestehenden Indexreihe nicht fachgerecht. Der Index wird somit ab dem Basisjahr 2020 = 100 neu aufgesetzt und hier dargestellt.

Der Index für Wohnungseigentum stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 46: 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.

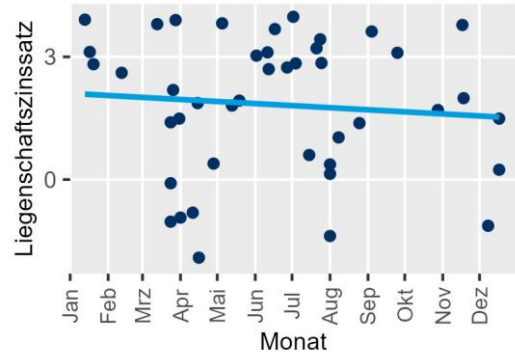
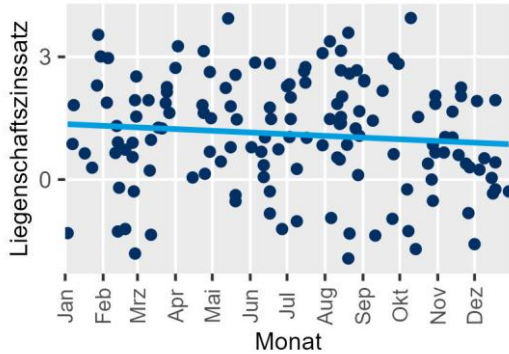
Tabelle 31: Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wohnfläche	Kaufpreis	Miete	Bew.Kosten	RND
	∅	CI	n	n	m ²	€/m ²	€/m ²	%	Jahre
Gesamt unvermietet	0,7	(0,6 - 0,8)	929	2	79	2.148	6,61	27,3	33
s	1,5				25	680	0,82	3,4	13
Gesamt vermietet	1,9	(1,7 - 2,1)	362	2	59	1.779	7,09	29,0	34
s	2,2				26	585	1,20	4,1	13
Wohnlageklasse 1 unvermietet	1,1	(0,9 - 1,3)	290	2	74	1.815	6,51	28,1	33
s	1,5				22	514	0,73	3,2	13
Wohnlageklasse 1 vermietet	2,0	(1,6 - 2,4)	128	2	55	1.580	7,03	29,9	35
s	2,2				24	394	1,33	3,6	14
Wohnlageklasse 2 unvermietet	0,6	(0,4 - 0,8)	360	2	78	2.131	6,51	27,5	32
s	1,5				23	578	0,69	3,2	12
Wohnlageklasse 2 vermietet	2,0	(1,6 - 2,4)	124	2	60	1.758	7,01	28,8	33
s	2,5				24	627	1,13	4,2	13
Wohnlageklasse 3 unvermietet	0,5	(0,3 - 0,7)	278	2	87	2.516	6,84	26,0	36
s	1,3				28	768	0,98	3,6	14
Wohnlageklasse 3 vermietet	1,9	(1,5 - 2,3)	109	2	63	1.981	7,28	28,0	36
s	1,9				29	614	1,13	4,3	12

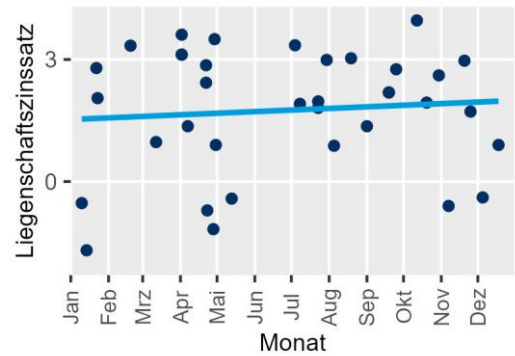
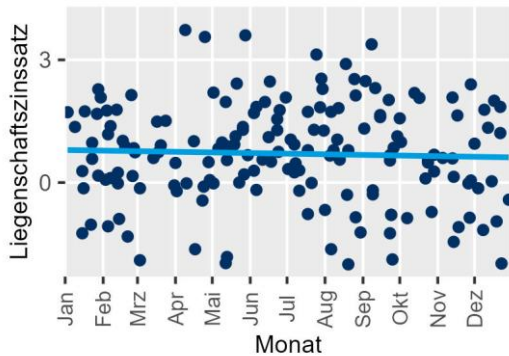
Die nachfolgende Abbildung stellt den Jahrestrend der Liegenschaftszinssätze für unvermietetes und vermietetes Wohnungseigentum in Verbindung mit den Wohnlagen dar. Die Abbildung dient der Visualisierung der Entwicklung und kann im Rahmen einer Wertermittlung eine Hilfestellung sein. Die dargestellte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

Abbildung 47: Trend der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum
Jahr 2025

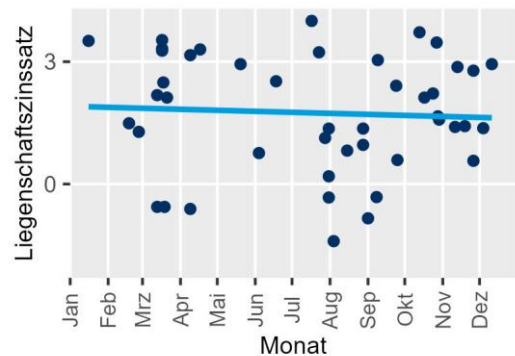
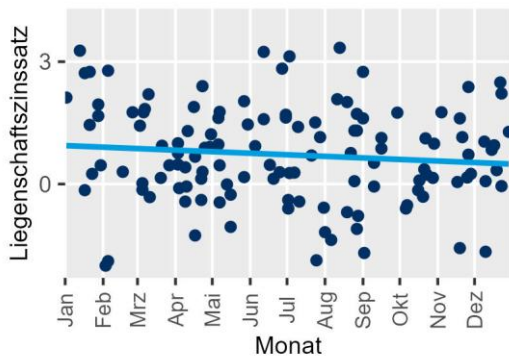
Wohnlageklasse 1	
Unvermietetes Wohnungseigentum	Vermietetes Wohnungseigentum



Wohnlageklasse 2	
Unvermietetes Wohnungseigentum	Vermietetes Wohnungseigentum



Wohnlageklasse 3	
Unvermietetes Wohnungseigentum	Vermietetes Wohnungseigentum



6.2 Teileigentum

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

Die Ermittlung der Kaufpreise für Verkäufe von Garagen, Stellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen im Jahr 2025 stützt sich nach der Bereinigung um Ausreißer auf 119 Kaufpreise, davon sind 30 Kaufpreise für Erstverkäufe berücksichtigt. Mehrfachparker in Tiefgaragen fallen in die Kategorie Tiefgaragenstellplatz. 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	Ø	Min.	Max.	s
Erstverkauf					
Garage	0	-	-	-	-
Stellplatz	6	10.300	6.000	14.000	3.590
Tiefgaragenstellplatz	24	24.600	18.000	29.500	2.950
Weiterverkauf					
Garage	47	12.400	4.000	25.000	6.070
Stellplatz	18	6.500	1.500	15.000	3.460
Tiefgaragenstellplatz	24	12.000	2.500	25.000	5.290

Zur Herleitung von **Erbbaurechtskoeffizienten** für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 41 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 48: Herleitung der Erbbaurechtskoeffizienten

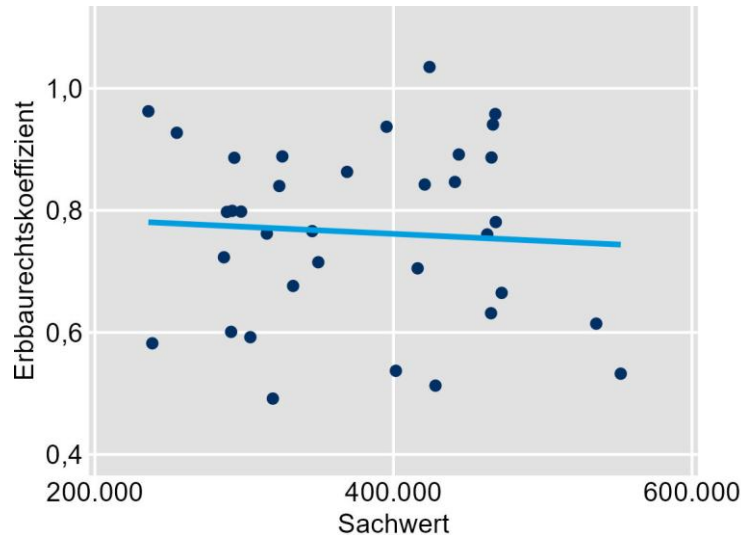


Tabelle 33: Erbbaurechtskoeffizienten

Sachwert	Erbbaurechtskoeffizient
Euro	
200.000	0,85
250.000	0,83
300.000	0,81
350.000	0,79
400.000	0,77
450.000	0,75
500.000	0,74
550.000	0,72
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.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kaufpreise im Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken nahezu konstant.

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

Jahrgang	Anzahl n	Ø Gfl. m ²	Ø Wfl. m ²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ²		
						Min.	Max.	s
2016	19	479	148	241.700	1.680	1.030	2.480	380
2017	10	421	134	227.100	1.730	1.330	2.390	310
2018	14	449	141	236.000	1.670	1.200	2.100	310
2019	20	462	138	276.500	1.990	1.280	2.440	370
2020	13	392	140	287.100	2.050	1.390	2.690	450
2021	10	448	163	353.700	2.210	1.580	2.780	440
2022	11	455	159	379.600	2.430	1.730	2.180	560
2023	18	481	141	282.000	2.020	850	2.890	640
2024	24	397	142	315.000	2.270	1.180	3.620	670
2025	17	440	134	306.000	2.250	1.000	3.300	710

Verglichen mit dem Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Normaleigentum liegt der Preis um rd. 23 % 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.

Tabelle 35: Preisvergleich von Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht

Baujahr	Anz. n	Ø Wfl. m ²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m ²		Ø Kaufpreis Euro/m ²			Verhältnis %
				Erbbau	Eigentum	Min.	Max.	s	
1960 - 1969	13	70	121.000	1.690	1.920	1.360	2.080	202	88
1970 - 1979	25	82	132.000	1.470	1.870	1.020	2.340	379	79
1980 - 1989	3	102	199.000	1.810	2.090	1.400	2.130	375	87
2000 - 2009	3	93	233.000	2.410	2.700	2.280	2.640	204	89

7.3 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaugrundstückskoeffizienten (§ 22 ImmoWertV)

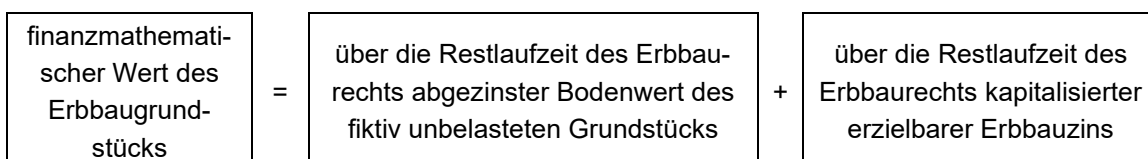
Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaugrundstückskoeffizienten dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse (Definition gem. §§ 22 und 23 ImmoWertV).

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

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

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

Die Berechnung des finanzmathematischen Wertes erfolgt folgendermaßen:



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

Die **Erbbaugrundstückskoeffizienten** für den individuellen Wohnungsbau wurden aus den Kaufpreisen der vergangenen zwei Jahre ermittelt. Ein Zusammenhang zwischen dem Erbbaugrundstückskoeffizienten und dem Bodenwert ist in Abbildung 49 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 49: Herleitung der Erbbaugrundstückskoeffizienten
in Abhängigkeit vom Bodenwert

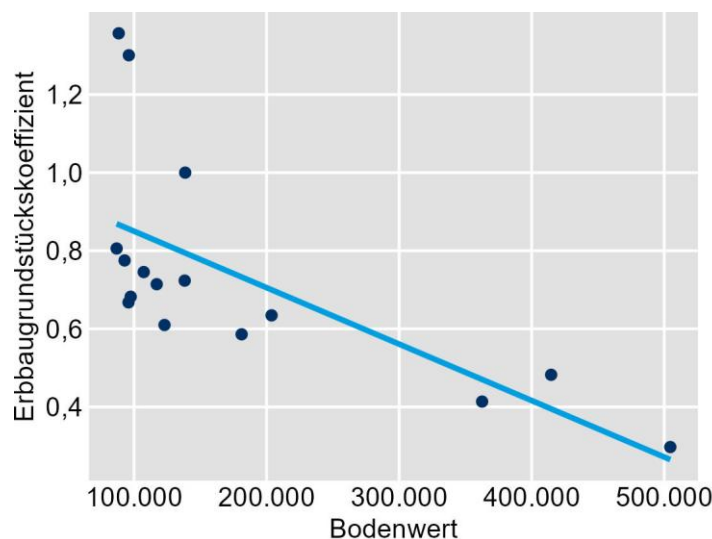


Tabelle 36: Erbbaugrundstückskoeffizienten
in Abhängigkeit vom Bodenwert

Bodenwert	Erbbaugrundstücks- koeffizient
Euro	
80.000	0,88
100.000	0,85
120.000	0,82
140.000	0,79
160.000	0,76
180.000	0,73
200.000	0,71
220.000	0,68

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 01.01.2026
sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Bochum
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum
Auswertungszeitraum	Vertragsdatum zwischen 01.01.2024 und 31.12.2025
Ermittlungsmethodik	Nach Bereinigung um Ausreißer Regressionsanalyse errechneter Sachwertfaktoren im Auswertungszeitraum unter Berücksichtigung der signifikanten, kategorisierten Parameter Lage, vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer und Wohnfläche
Wertzeitpunkt	zeitlicher Mittelwert der Vertragsdaten
Qualitätsaussage der Regressionsanalyse	Anzahl der Kauffälle 747 Standardfehler 0,16 Bestimmtheitsmaß (R ²) 0,36
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 Hausanschlüsse	Hausanschlüsse pauschal 3.000 Euro pro Anschluss, jeweils Gas, Wasser, Strom, Abwasser
Wertansatz für Außenanlagen	5 % des altersgeminderten Gebäudesachwertes
Wohnfläche	nach geprüften Angaben, überschlägig oder gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) ermittelt, abweichend sind Terrassenflächen bei MFH und EFH/ZFH nicht in der Wohnfläche enthalten
Sonstiges	keine Neubauten, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar, kein Abzug von Garagen

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 01.01.2026
sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	Ertragswertobjekte innerhalb der Stadt Bochum
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum
Auswertungszeitraum	Vertragsdatum zwischen 01.01.2024 und 31.12.2025
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	Liegen keine tatsächlichen Mieten vor, so wird die Miete dem Mietspiegel entnommen. Sind tatsächliche Mieten erfasst und weichen diese um weniger als 20% von den ortsüblichen Mieten ab, so werden diese zur Berechnung des Rohertrages herangezogen. Weichen die tatsächlichen Mieten um mehr als 20% von den ortsüblichen Mieten ab, so wird der Wert der ortsüblichen Miete mit +/-20% angesetzt.
Rohertrag	Der Rohertrag wird aus der im Mietspiegel veröffentlichten Mietpreistabelle berechnet. Tatsächliche Mieten werden wie vorstehend ausgeführt 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, abweichend sind Terrassenflächen bei MFH und EFH/ZFH nicht in der Wohnfläche enthalten
Bewirtschaftungskosten	Die Bewirtschaftungskosten werden in der zum Vertragszeitpunkt geltenden Höhe angesetzt. Für das Jahr 2026 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 Kaufpreisannteilen für Inventar Bei Wohnungseigentum: Abzug von Garagen

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 2026 (Index Oktober 2025: 123,0) ergeben sich somit die folgenden Werte:

Verwaltungskosten:	367 Euro je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude
	439 Euro je Eigentumswohnung
	48 Euro je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Instandhaltungskosten:	14,4 Euro/m ² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
	108 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:	<p>Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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 01.01.2026
sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	teilmarktbezogene Objekte innerhalb der Stadt Bochum
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum
Bezugseinheit	Euro/m ² Wohn- und Nutzungsfläche
Berechnungsgrundlage der Bezugseinheit	nach geprüften Angaben, überschlägig oder gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) ermittelt, abweichend sind Terrassenflächen nicht in der Wohnfläche enthalten
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 31.12.2025 Kaufpreise der vergangenen sechs 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.
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	4736 4700 0,51 0,51 414
Ein-/Zweifamilienhaus	540 504 0,61 0,58 624
Doppelhaus/Reihenhaus	1677 1640 0,54 0,52 474
Mehrfamilienhaus	1347 1307 0,55 0,53 267
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 begehbbare 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, Reihemittelhaus 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/m ²
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 Geschosslage „EG“ Wohnungen über mehrere Geschosse erhalten die Bezeichnung Maisonette, die oberste Geschosslage in einem Gebäude mit Flachdach wird als „Dachgeschoss“ bezeichnet
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	Der Modernisierungstyp ergibt sich gem. Kapitel 11.4.2 (S. 97) aus den Modernisierungspunkten und dem Baujahr des Gebäudes. Er findet bei Gebäuden ab einem Alter von mehr als 25 Jahren Anwendung. Es wird zwischen - nicht neuzeitlich, nicht modernisiert - nicht neuzeitlich, nur teilweise modernisiert - neuzeitliche Ausstattung unterschieden.
Wohnfläche	alle	nach geprüften Angaben, überschlägig oder gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) ermittelt, abweichend sind Terrassenflächen bei MFH und EFH/ZFH nicht in der Wohnfläche enthalten, 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.

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

Gegenstand	Erläuterung						
zeitlicher Bezug	Stichtag 01.01.2026						
sachlicher und räumlicher Anwendungsbe- reich	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 01.01.2024 und 31.12.2025						
ErbGkoeff	Vertragsdatum zwischen 01.01.2024 und 31.12.2025						
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	Ø	Ø	Ø	Ø	Min.	Max.
	gGfl. m ²	Wfl. m ²	RestErbR Jahre	RND Jahre	BRW €/m ²	BRW €/m ²	BRW €/m ²
	ErbRkoeff	414	130	42	34	439	320
ErbGkoeff	388	-	51	-	445	320	580
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	38	0,32	1,50	y = 0,953275 - 4,398126E-07 * x			0,03
ErbGkoeff	16	0,30	1,36	y = 0,994572 - 1,445659E-06 * x			0,45
Sonstiges	Für alle Fälle gilt: Restlaufzeit des Erbbaurechtes > Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen						

9 Mieten und Pachten

Bochumer Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum gültig vom 1.4.2025 bis 31.3.2027

Arbeitskreis Mietspiegel:

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

1. Allgemeines

Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer Vermietern. Er ist vom Arbeitskreis Mietspiegel (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. Er gilt 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 Teilklausivmiete vereinbart worden sein, in der alle oder einige Betriebs- und Nebenkosten enthalten sind, so erhöhen sich die Werte der Mietpreistabelle um die Höhe der Betriebs- und Nebenkosten, die in der Miete enthalten sind, umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche.

3. Betriebs- und Nebenkosten

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

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat das Unternehmen Urban Analytica beauftragt, ein Modell für Wohnlagen zu entwickeln. Dabei wurden vier Wohnlage-Kategorien bestimmt. Die Mietspiegeldaten wurden diesen Kategorien zugeordnet. Die anschließende Analyse ergab jedoch keine klaren Preisunterschiede zwischen diesen Wohnlagen. Deshalb werden im Mietspiegel keine Wohnlagen angegeben.

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
- einfaches oder durchschnittliches Bad, Boden und Wandfliesen, Wanne oder Dusche, ein Waschbecken, WC
- Zentral- oder Etagenheizung
- 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 7 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

bis unter 50 kWh/(m ² a):	Effizienzklasse A / A+
50 bis unter 75 kWh/(m ² a):	Effizienzklasse B
ab 75 kWh/(m ² a):	Effizienzklasse C/D/E/F/G/H

Zum Nachweis der Energieeffizienzklassen A / A+ / B 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, abgeschliffene und fachgerecht restaurierte Holzdielen) auf mehr als der Hälfte der Wohnfläche, kann der angegebene Zuschlag gemacht werden.

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. Der Zuschlag kann genommen werden, wenn mindestens zwei dieser Kriterien erfüllt sind bzw. der Gesamteindruck des Bades den Zuschlag als gerechtfertigt erscheinen lässt.

7. Ermittlung der Miete

7.1 Mittelwert

Zunächst ist die Basis-Miete anhand der Werte der folgenden Tabelle zu ermitteln. Sie ist abhängig von Größe und Baujahr. Dabei ist grundsätzlich der ausgezeichnete Mittelwert zugrunde zu legen.

7.2 Spannen

Die Mietpreise hängen von vielen Faktoren ab. Doch nicht alle diese Faktoren können erfasst werden. Deshalb gibt es Spannen: Liegt eine besondere Situation vor – positiv oder negativ –, kann die Miete innerhalb dieser Spanne angemessen vom Durchschnitt (Mittelwert) abweichen.

7.3 Zu- und Abschläge

Diese Basismiete ist sodann zu korrigieren um die folgenden Zu- und Abschläge pro Quadratmeter.

Zuschläge pro qm

Endenergiwert unter 50 (A/A+):	+0,66 €
Endenergiwert 50 bis unter 75 (B):	+0,28 €
hochwertiger Bodenbelag:	+0,89 €
gehoben ausgestattetes Bad:	+0,54 €
zweites Badezimmer:	+0,33 €
Balkon:	+0,44 €
Terrasse:	+0,51 €
alleinige Gartennutzung:	+0,28 €
Gegensprechanlage ohne Video:	+0,18 €
Gegensprechanlage mit Video:	+0,46 €
elektrische Rollläden:	+0,42 €

Abschläge pro qm

Elektrospeicherheizung, Nachtspeicher oder Einzelöfen:	-0,60 €
kein Bodenbelag oder PVC:	-0,59 €
Elektroinstallation nicht ausreichend:	-0,83 €

Mietpreistabelle (alle Werte in € pro qm)

Baujahrs- gruppe	Wohnungsgröße				
	bis 34 qm	35 bis 49 qm	50 bis 64 qm	65 bis 109 qm	ab 110 qm
bis 1924	8,00	7,01	6,54	6,33	6,01
Spanne	7,84 - 8,15	6,91 - 7,10	6,46 - 6,63	6,28 - 6,38	5,86 - 6,15
1925 - 1949	7,77	6,78	6,32	6,10	5,78
Spanne	7,57 - 7,97	6,64 - 6,93	6,18 - 6,45	6,01 - 6,20	5,59 - 5,98
1950 - 1964	8,00	7,01	6,54	6,33	6,01
Spanne	7,84 - 8,15	6,91 - 7,10	6,46 - 6,63	6,28 - 6,38	5,86 - 6,15
1965 - 1979	7,67	6,68	6,22	6,01	5,69
Spanne	7,48 - 7,87	6,54 - 6,82	6,09 - 6,35	5,92 - 6,10	5,50 - 5,88
1980 - 1994	8,00	7,01	6,54	6,33	6,01
Spanne	7,84 - 8,15	6,91 - 7,10	6,46 - 6,63	6,28 - 6,38	5,86 - 6,15
1995 - 2009	8,68	7,70	7,23	7,02	6,70
Spanne	8,40 - 8,97	7,46 - 7,93	7,01 - 7,45	6,84 - 7,20	6,42 - 6,98
2010 - 2019	9,30	8,31	7,85	7,63	7,31
Spanne	8,96 - 9,63	8,03 - 8,59	7,58 - 8,12	7,40 - 7,86	6,98 - 7,64
ab 2020	10,77	9,78	9,32	9,11	8,79
Spanne	10,42 - 11,12	9,49 - 10,08	9,04 - 9,60	8,86 - 9,35	8,44 - 9,13

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 und ehrenamtliche Gutachtende	Blümke, Hans-Joachim	Dipl.-Ing.
	Butgereit, Stefan	Dipl.-Ing.
	Erdelmann, Dirk	Dipl.-Ing.
	Mengelbier, Kay A.	Immobilienmakler
	Müller, Carsten	Dipl.-Ing.
ehrenamtliche Gutachtende	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	
	Biermann, Nicole	
Bochum-Süd	Hansmann, Henrike	
	Kindermann, 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 50)
- Zinsentwicklung (Abbildung 51)
- Baugenehmigungen und beantragte Zwangsversteigerungen in Bochum (Abbildung 52)

Abbildung 50: Preisindizes im Vergleich
seit 2010

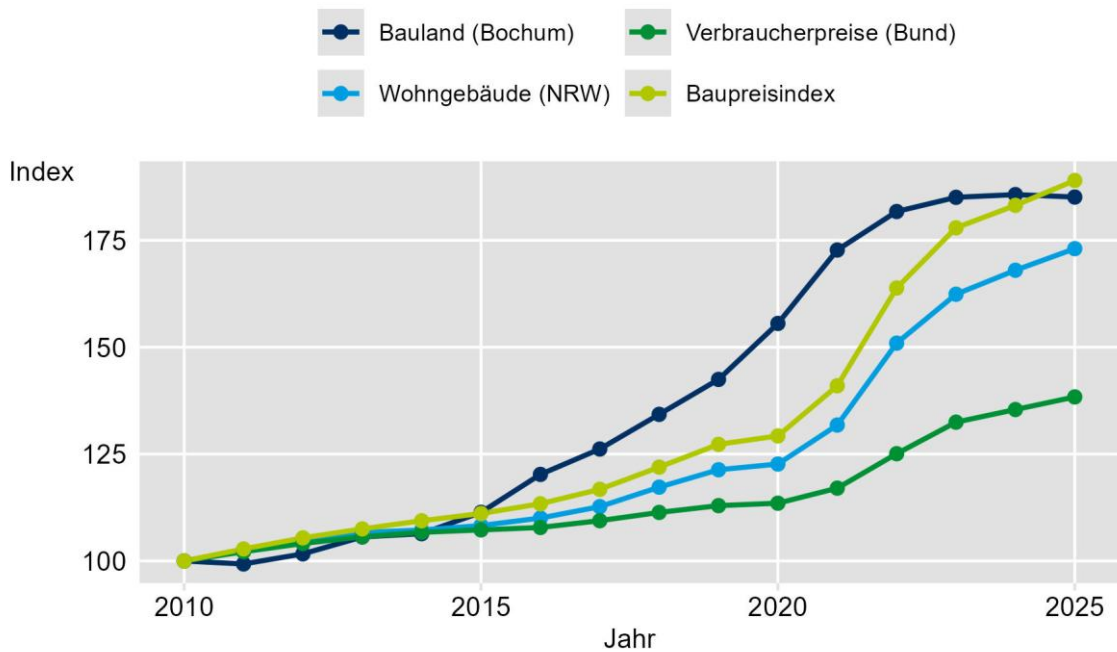


Abbildung 51: Zinsentwicklung
seit 2010

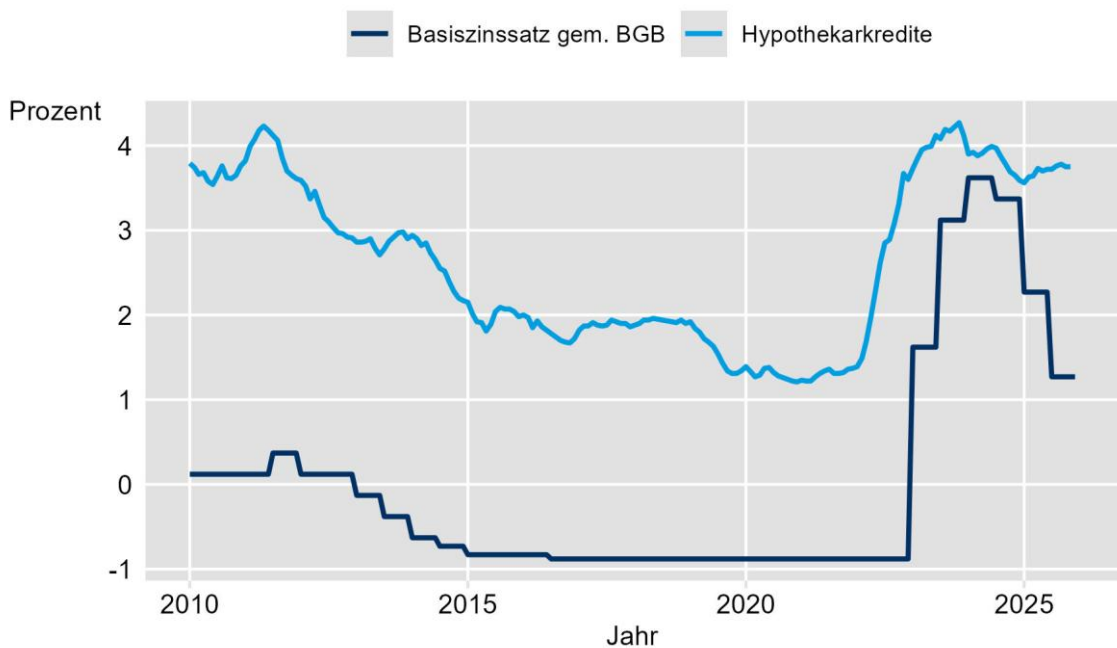
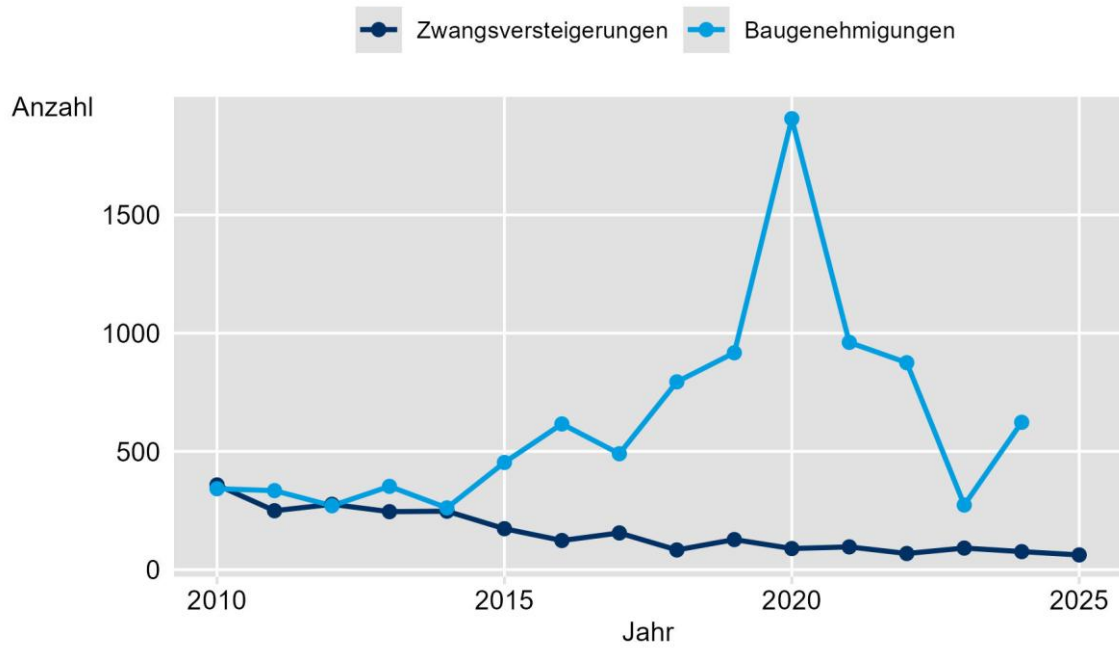


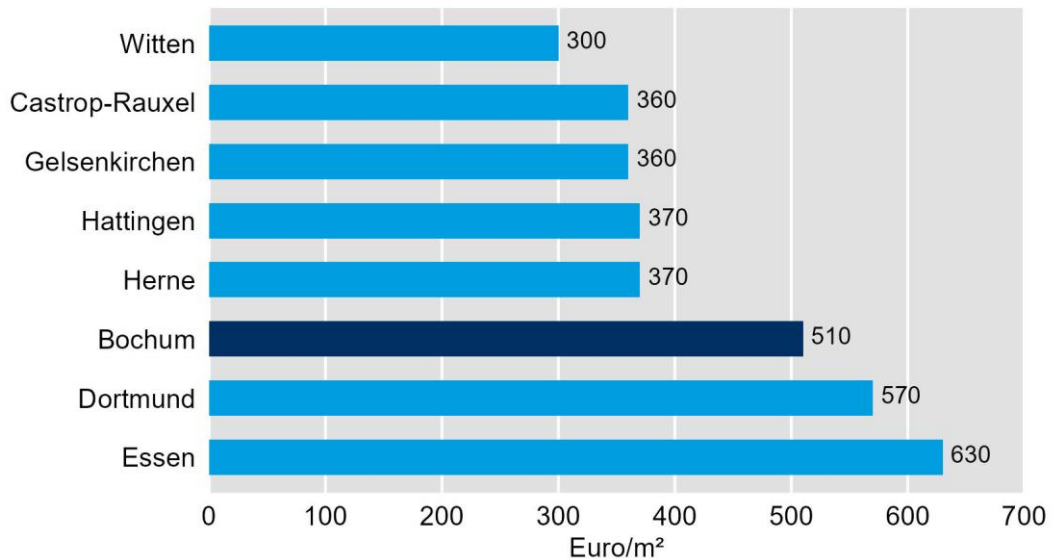
Abbildung 52: Anzahl erteilter Baugenehmigungen und beantragter Zwangsversteigerungen seit 2010



Regionale Vergleiche

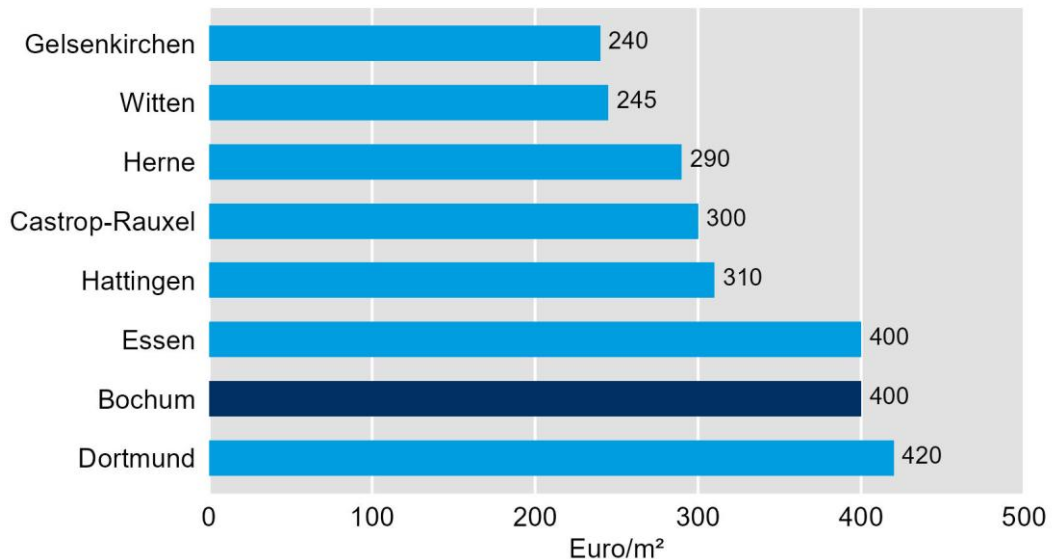
Der Städtevergleich des Oberen Gutachterausschusses stellt Durchschnittspreise im Grundstücksmarktbericht 2025 in Bochum und anderen Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2024 dar (Abbildung 57, Abbildung 58 und Abbildung 59).

Abbildung 53: Typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser 2024 in guter Wohnlage



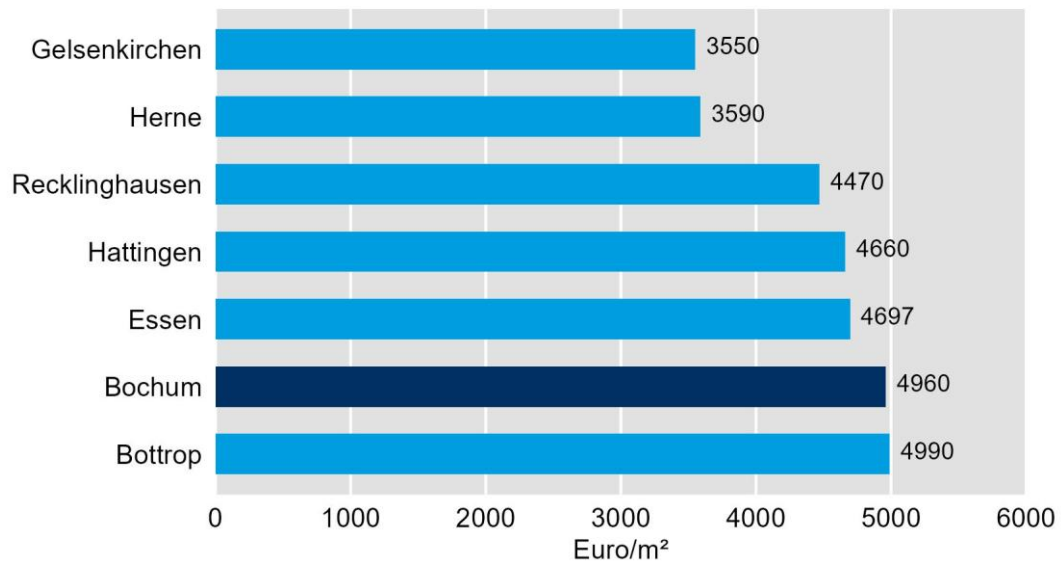
Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Abb. 4-3

Abbildung 54: Typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser 2024 in mittlerer Wohnlage



Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Abb. 4-3

Abbildung 55: Preise Wohnungseigentum (Erstverkäufe) 2024 im Vergleich zu Nachbargemeinden



Entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 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](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 Modernisierung

11.4.1 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

11.4.2 Modernisierungstyp

angelehnt an den Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten – Anlage 3.1 der AG Vergleichswertmodell der AGVGA.NRW, ergänzt um Erkenntnisse der Fortbildung „Statistik“ (Mann)

Baujahr	Modernisierungsgrad	Punkte	Modernisierungstyp
< 1948	nicht/gering modernisiert	0 - 5	1 nicht neuzeitlich, nicht modernisiert
	mittel/überwiegend modernisiert	6 - 17	2 nicht neuzeitlich, teilweise modernisiert
	voll modernisiert	18 - 20	3 neuzeitliche Ausstattung
1948 bis	nicht modernisiert	0 - 1	1 nicht neuzeitlich, nicht modernisiert
<= 1975	gering/mittel modernisiert	2 – 10	2 nicht neuzeitlich, teilweise modernisiert
	überwiegend/voll modernisiert	11 - 20	3 neuzeitliche Ausstattung
1976 bis	nicht/gering modernisiert	0 - 5	2 nicht neuzeitlich, teilweise modernisiert
Alter > 25 Jahre	mittel/überwiegend/voll modernisiert	6 - 20	3 neuzeitliche Ausstattung
Alter <= 25 Jahre	nicht/gering modernisiert	0 – 5	3 neuzeitliche Ausstattung

Unter www.boris.nrw.de haben die Modernisierungstypen diese Bezeichnungen

	Modellbezeichnung	Boris IRW Datenkatalog und Immobilienpreiskalkulator (IPK)
1	nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
2	nicht neuzeitlich, teilweise modernisiert	teilmmodernisiert
3	neuzeitliche Ausstattung	neuzeitlich (voll modernisierter Altbau)

11.5 Gebäudestandards

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

Merkmal	1 sehr einfach	2 einfach	3 normal	4 gehoben	5 stark gehoben
Fassade/ Außenwände	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. Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassade, Dämmung im Passivhausstandard)	Aufwendig gestaltete Fassade (z. B. Erker), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassade, Dämmung im Passivhausstandard
23					
Dach	Dachpappe, Weiplatten/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; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindeckung aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, sichtbare Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
15					
Fenster und Außentüren	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
11					
Innenwände und -türen	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, Schiebeteurelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z. B. geschwungene Wandpartien), Vertäfelung (Edelholz/Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
11					
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholz-treppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausstattung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidung (Edelholz/Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit Geländer
11					
Fußböden	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
5					
Sanitär- einrichtungen	Einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ofarbenanstrich; einfache PVC-Bodenbeläge	Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, tlw. gefliest	Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (Einzel- und Flachendekor)
9					
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektr. gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, Klimaanlage
9					
Sonstige techn. Ausstattung	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
6					

11.6 Übersicht Liegenschaftszinssätze

Wohnungseigentum

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz		Anzahl der Fälle n	Anzahl der Geschäftsjahre n	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø Bew.Kosten %	Ø RND Jahre
	Ø	CI							
Gesamt unvermietet	0,7	(0,6 - 0,8)	929	2	79	2.148	6,61	27,3	33
s	1,5				25	680	0,82	3,4	13
Gesamt vermietet	1,9	(1,7 - 2,1)	362	2	59	1.779	7,09	29,0	34
s	2,2				26	585	1,20	4,1	13
Wohnlageklasse 1 unvermietet	1,1	(0,9 - 1,3)	290	2	74	1.815	6,51	28,1	33
s	1,5				22	514	0,73	3,2	13
Wohnlageklasse 1 vermietet	2,0	(1,6 - 2,4)	128	2	55	1.580	7,03	29,9	35
s	2,2				24	394	1,33	3,6	14
Wohnlageklasse 2 unvermietet	0,6	(0,4 - 0,8)	360	2	78	2.131	6,51	27,5	32
s	1,5				23	578	0,69	3,2	12
Wohnlageklasse 2 vermietet	2,0	(1,6 - 2,4)	124	2	60	1.758	7,01	28,8	33
s	2,5				24	627	1,13	4,2	13
Wohnlageklasse 3 unvermietet	0,5	(0,3 - 0,7)	278	2	87	2.516	6,84	26,0	36
s	1,3				28	768	0,98	3,6	14
Wohnlageklasse 3 vermietet	1,9	(1,5 - 2,3)	109	2	63	1.981	7,28	28,0	36
s	1,9				29	614	1,13	4,3	12

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

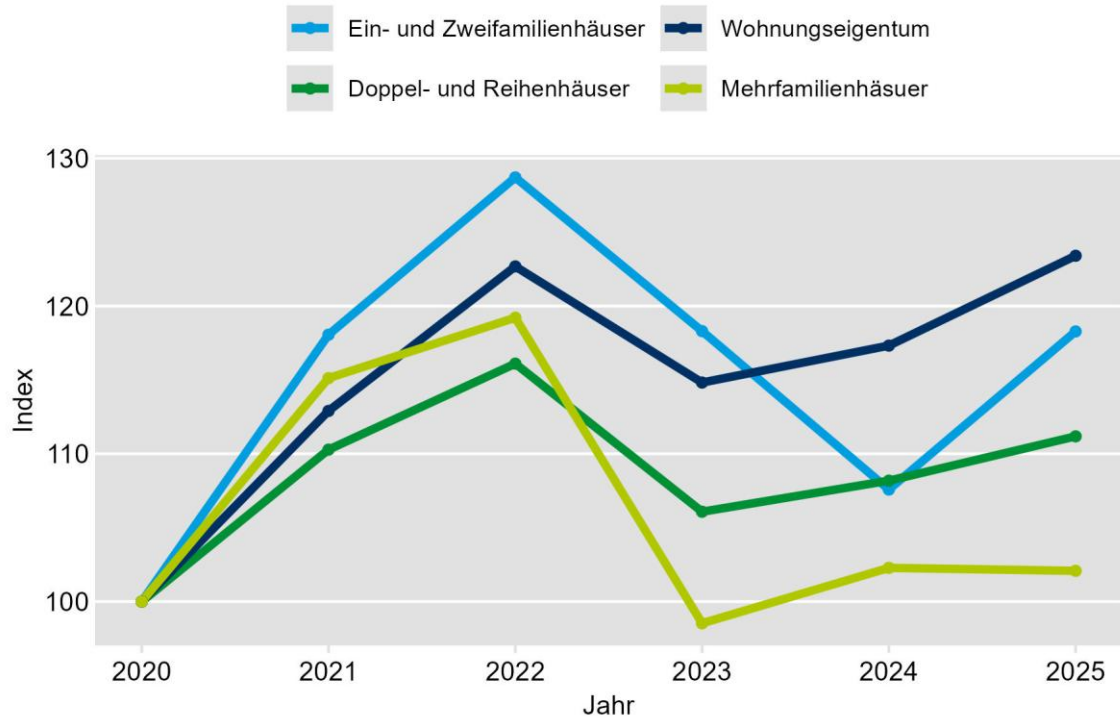
Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		Anzahl der Fälle n	Anzahl der Geschäftsjahre n	Wohn-/Nutzungsfläche m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø Bew.Kosten %	Ø RND Jahre
	Ø	CI							
Ein- und Zweifamilienhaus freistehend	1,5	(1,3 - 1,6)	213	2	182	3.005	6,98	22,1	36
s	1,1				56	982	0,49	2,0	13
Ein- und Zweifamilienhaus Reihenmittelhaus	0,9	(0,8 - 1,1)	209	2	120	2.855	7,06	22,5	38
s	1,0				32	716	0,58	2,1	14
Ein- und Zweifamilienhaus Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	1,0	(0,9 - 1,1)	453	2	134	2.925	6,96	22,6	35
s	0,9				41	738	0,44	1,9	12
Mehrfamilienhaus 3 - 4 Wohneinheiten	2,5	(2,2 - 2,7)	139	2	274	1.624	6,32	26,7	28
s	1,6				69	608	0,61	2,6	7
Mehrfamilienhaus 5 - 7 Wohneinheiten	3,2	(3,0 - 3,4)	189	2	378	1.305	6,53	27,6	28
s	1,3				84	317	0,64	2,5	7
Mehrfamilienhaus > 7 Wohneinheiten	3,3	(3,0 - 3,6)	101	2	609	1.175	6,44	28,4	28
s	1,7				239	303	0,71	2,4	8
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil bis 20 %	3,1	(2,5 - 3,7)	33	2	519	1.115	6,39	25,5	23
s	1,8				342	261	0,69	3,3	4
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil 21 - 50 %	3,8	(3,3 - 4,2)	63	2	426	1.129	6,54	25,1	24
s	1,8				159	386	0,93	3,3	6
Mehrfamilienhaus Gewerbeanteil > 50 %	5,6	(4,3 - 6,8)	15	2	341	1.467	8,12	23,6	26
s	2,5				194	843	3,13	4,7	8
Büro und Handel	4,6	(3,8 - 5,4)	23	2	1.179	1.297	8,92	22,0	20
s	2,0				1.896	552	5,52	8,0	10
prod. Gewerbe	3,6	(3,1 - 4,1)	24	2	1.435	941	6,11	16,2	16
s	1,2				1.571	519	2,60	4,9	9

11.7 Übersicht Index

Diese Übersicht dient der Vergleichbarkeit der Indexreihen der einzelnen Kapitel bzw. Teilmärkte

- Ein und Zweifamilienhäuser 5.1.3, Seite 47
- Mehrfamilienhäuser 5.2.3, Seite 58
- Wohnungseigentum 6.1.3, Seite 69



Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Gesamtanzahl der Kaufverträge im längerfristigen Vergleich	10
Abbildung 2: Verteilung der Kauffälle - Aufschlüsselung der unbebauten Grundstücke	11
Abbildung 3: Verteilung der Kauffälle - Aufschlüsselung der bebauten Grundstücke	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 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/m ²	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 im längerfristigen Vergleich	28
Abbildung 24: Übersicht der Bodenrichtwerte für Wohnbebauung	33
Abbildung 25: Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke, Basisjahr 2020 = 100	35
Abbildung 26: Baulandpreisindex für gewerbliche Bauflächen, Basisjahr 2020 = 100	36
Abbildung 27: Verteilung der geeigneten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser	37
Abbildung 28: Kaufpreisspannen für Reihenmittelhäuser	38
Abbildung 29: Kaufpreisspannen für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	39
Abbildung 30: Kaufpreisspannen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	40
Abbildung 31: Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser	41
Abbildung 32: Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	47
Abbildung 33: Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser	47
Abbildung 34: Räumliche Darstellung der Wohnlageklassen im Stadtgebiet	48
Abbildung 35: Trend der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	50
Abbildung 36: Trend der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	52
Abbildung 37: Verteilung der Kauffälle für Drei- und Mehrfamilienhäuser	53
Abbildung 38: Rohertragsfaktoren im längerfristigen Vergleich	58
Abbildung 39: Preisindex für Mehrfamilienhäuser	58
Abbildung 40: Kaufpreisspannen für Drei- und Mehrfamilienhäuser	60
Abbildung 41: Teilmärkte Wohnungseigentum	63
Abbildung 42: Verteilung der Kauffälle im Stadtgebiet	63
Abbildung 43: Verteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum	64
Abbildung 44: Kaufpreisspannen für Wohnungseigentum	65
Abbildung 45: Durchschnittliche Preise für neu errichtetes Wohnungseigentum	66
Abbildung 46: Preisindex für Wohnungseigentum	69
Abbildung 47: Trend der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	71

Abbildung 48: Herleitung der Erbbaurechtskoeffizienten	74
Abbildung 49: Herleitung der Erbbaugrundstückskoeffizienten	76
Abbildung 50: Preisindizes im Vergleich	91
Abbildung 51: Zinsentwicklung	91
Abbildung 52: Anzahl erteilter Baugenehmigungen und beantragter Zwangsversteigerungen	92
Abbildung 53: Typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser 2024 in guter Wohnlage	93
Abbildung 54: Typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser 2024 in mittlerer Wohnlage	93
Abbildung 55: Preise Wohnungseigentum (Erstverkäufe) 2024 im Vergleich zu Nachbargemeinden	94

Tabellenverzeichnis

	Seite	
Tabelle 1:	Verteilung der Kauffälle 2025	11
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 Reihemittelhäuser	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	60
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	65
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

