



Zwischenbericht

zum 30.06.2025

Allgemeines

Der vorliegende Zwischenbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum verfolgt das Ziel, Auskunft über Ergebnisse der Auswertung von Kaufvertragsdaten im laufenden Jahr zu geben. Grundlage des Berichtes sind die in der Kaufpreissammlung geführten und bis zum 30.06.2025 (Stichtag) abgeschlossenen Kaufverträge mit dem Auswertungsstand des 21.07.2025. Er stellt eine Trendmeldung i.S.v. § 41 (2) der GrundWertVO NRW dar. Er ersetzt nicht den vom Gutachterausschuss in der Stadt Bochum beschlossenen Grundstücksmarktbericht, der einmal jährlich das vergangene Berichtsjahr abbildet.

Aktualität

Die bei der Geschäftsstelle digital oder postalisch eingehenden Kaufverträge werden zeitnah mit ihren im Kaufvertrag enthaltenen Grunddaten erfasst. Um weitere Informationen zu erhalten, werden Fragebögen an Käufer verschickt und/oder es wird nach weiteren Daten (z.B. Bauakten) recherchiert. Erst nach Vorhandensein aller Informationen können die Kaufverträge abschließend ausgewertet werden. Diese Bearbeitungskette erstreckt sich mitunter über mehrere Wochen. Insofern sind veröffentlichte Zahlen nicht starr, sondern können sich durch weitere Auswertungen in Bezug auf neue, eingehende Informationen ständig verändern. Dieser Veränderung unterliegen auch die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Zahlen, wenn z.B. Kaufverträge weit nach Ihrem Abschlussdatum bei der Geschäftsstelle eingehen. Werden also Vorjahreszahlen dargestellt, so resümieren auch diese aus dem Datenbestand zum Exportdatum (s. nächste Seite unter Datenlage).

Herausgeber

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Bochum

Hans-Böckler-Straße 19

44787 Bochum

Telefon: 0234/910-1917

Telefax: 0234/910-791917

E-Mail: gutachterausschuss@bochum.de

Internet: <https://www.gars.nrw/bochum>



Hinweise

Zeichen

Zeichen	Bedeutung
-	keine Aussage aufgrund zu weniger oder keiner Information
∅	Durchschnitt

Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
akt.	aktuell
Anz.	Anzahl
EZFH	Ein-/Zweifamilienhaus
...fl.	...fläche
Mio.	Millionen
Min.	Minimum
Max.	Maximum
n	Anzahl
OG	Obergeschoss
s	Standardabweichung
Tsd.	Tausend
WE	Wohnungseigentum

Begriffe

Begriff	Bedeutung
Baulandfläche	...ist die um Arrondierungsflächen bereinigte Grundstücksfläche
Wohnfläche	...ist die überschlägig oder gem. Wohnflächenverordnung ermittelte Wohnfläche

Datenlage

Datum der Erstellung des Berichtes	22.07.2025
Stichtag	30.06.2025
Kaufvertragsdaten	02.01.2024 - 30.06.2025
Exportdatum	21.07.2025
Anzahl der Rohdatensätze Vorjahr	2338
Anzahl der Rohdatensätze akt. Jahr	1377

Statistische Betrachtung

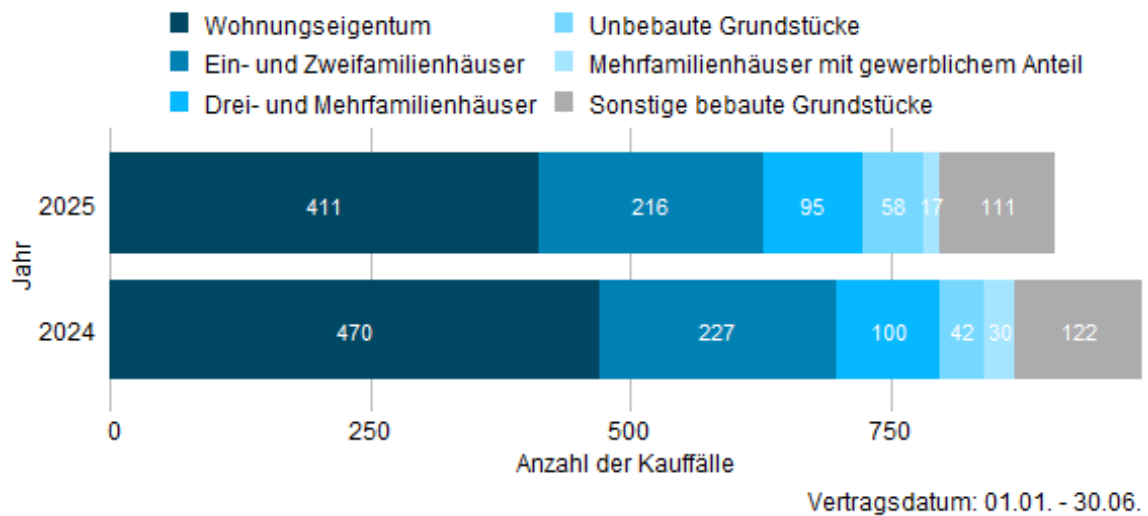
Grobe Ausreißer werden mit Hilfe statistischer Methoden aufgespürt und aus dem Gesamtdatensatz entfernt.

Symbole Trenddarstellung

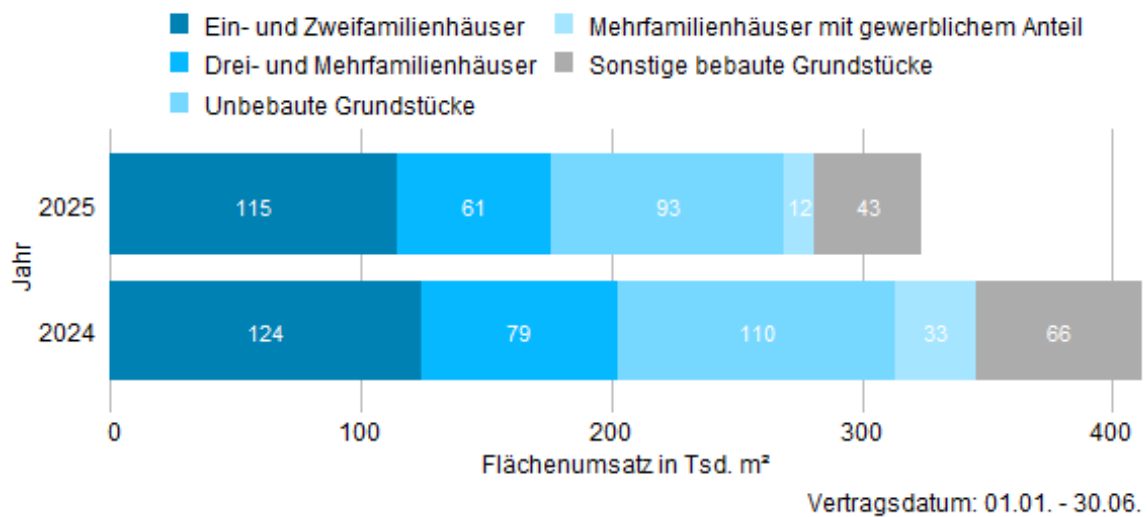
↗ steigend bis 10%	↑ steigend bis +15%	↑↑ steigend über +15%
↘ fallend bis -10%	↓ fallen bis -15%	↓↓ fallend über -15%
↔ stagnierend -3% bis +3%		△ keine Aussage

2 Umsätze

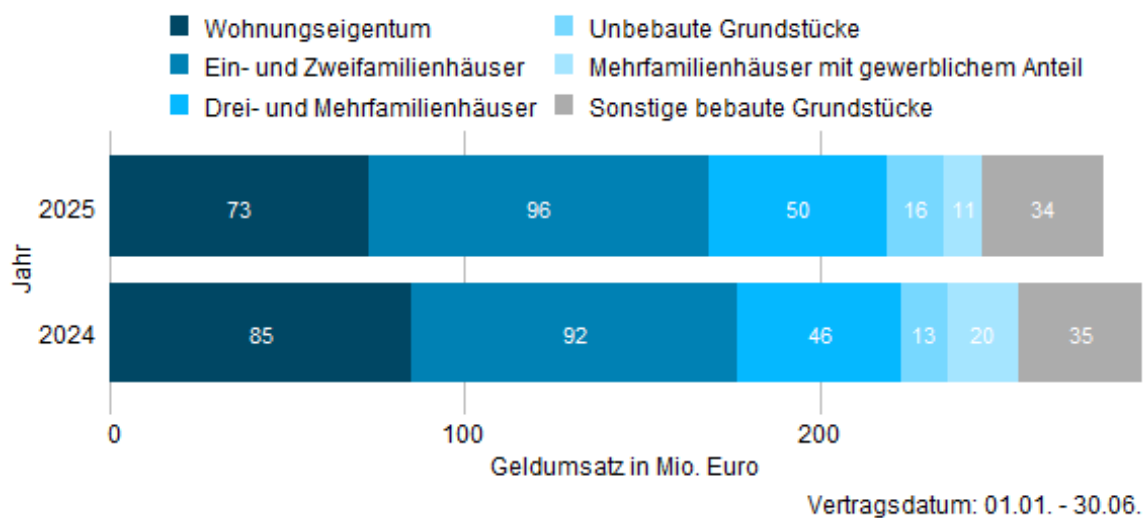
Anzahl



Flächenumsatz



Geldumsatz



Für geeignete Kauffälle wird hier der Gesamtumsatz in den Bereichen Anzahl, Flächen und Geld dargestellt.

Im Teilmarkt *Wohnungseigentum* fanden mit 411 die meisten Verkäufe statt.

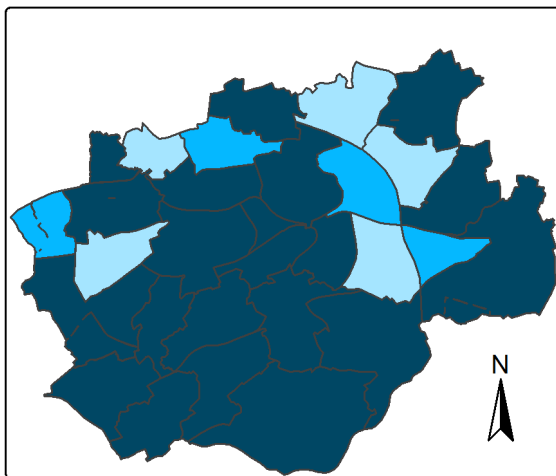
Flächensummen werden im Teilmarkt *Wohnungseigentum* nicht gebildet. Der größte Flächenumsatz beträgt 115 Tsd. m² und wurde im Teilmarkt *Ein- und Zweifamilienhäuser* erzielt.

Zusammen in allen Teilmärkten beträgt die Kaufpreissumme von 280 Mio. Euro. Größter Umsatzmarkt ist hier der Teilmarkt *Ein- und Zweifamilienhäuser*. In diesem wurde eine Verkaufssumme von 96 Mio. Euro erzielt.

Anzahl in statistischen Bezirken

Die Gesamtanzahl aller Kauffälle in den statistischen Bezirken, getrennt nach den Teilmärkten *Wohnungseigentum* und *Ein- und Zweifamilienhäuser*, wird grafisch dargestellt.

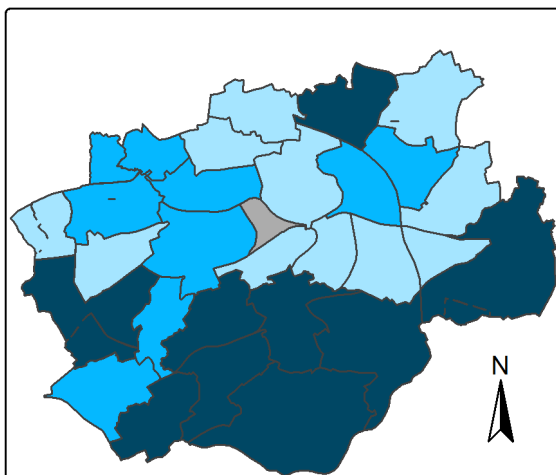
Wohnungseigentum



Anzahl Kauffälle



Ein-/Zweifamilienhaus

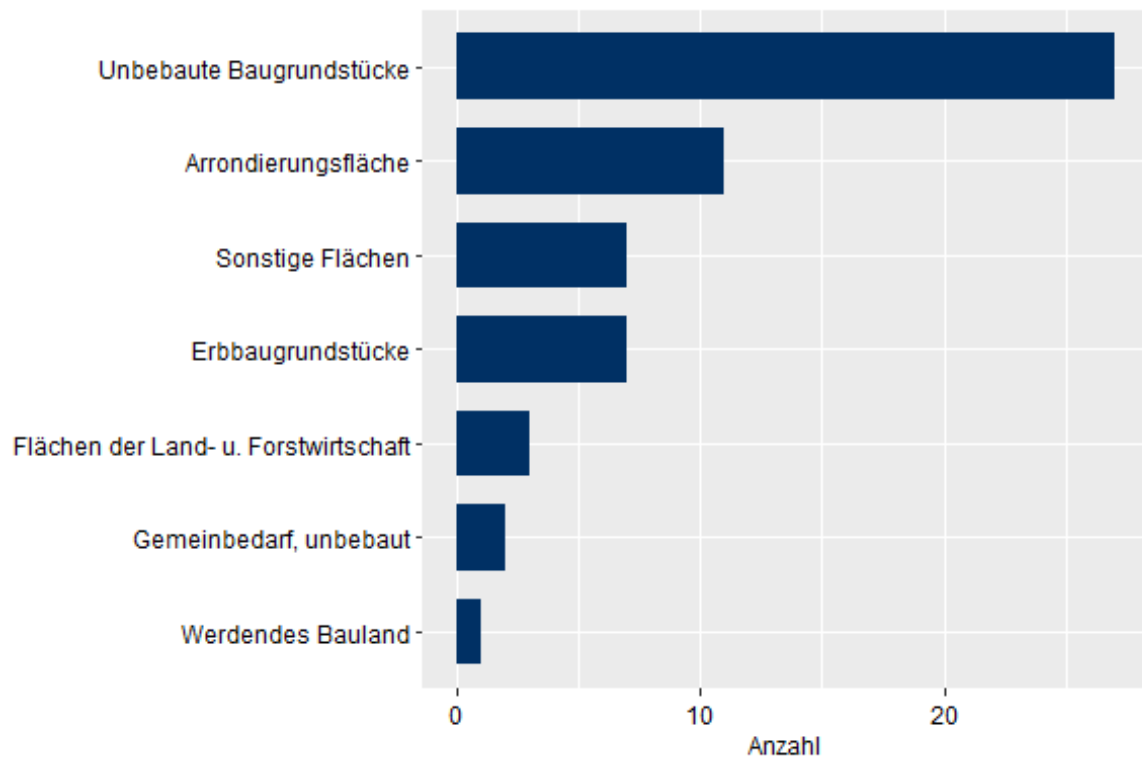


Statistisches Viertel	Anzahl	
	WE	EFH/Z
Altenbochum	20	2
Bergen/Hiltrop	4	13
Dahlhausen	29	6
Eppendorf	11	8
Gerthe	14	4
Gleisdreieck	15	
Grumme	15	3
Günnigfeld	14	5
Hamme	16	7
Harpen/Rosenberg	3	6
Hofstede	5	3
Höntrop	15	23
Hordel	1	6
Kornharpen/Voede-Abzweig	9	6
Kruppwerke	11	5
Laer	1	3
Langendreer	30	15
Langendreer-Alt. Bahnhof	5	2
Leithe	9	1
Linden	17	20
Querenburg	21	10
Riemke	13	2
Stiepel	14	15
Südinnenstadt	21	4
Wattenscheid-Mitte	18	6
Weitmar-Mark	24	10
Weitmar-Mitte	14	10
Werne	14	4
Westenfeld	4	1
Wiemelhausen/Brenschede	22	15

3 Unbebaute Grundstücke

Bis zum 30.06.2025 wurden insgesamt 58 geeignete Kauffälle registriert. Diese spalten sich in die angezeigten Grundstücksarten auf.

Der meisten Verkäufe fanden im Teilmarkt *Unbebaute Baugrundstücke* mit 27 Kauffällen statt.



4 Bebaute Grundstücke

Im Zwischenbericht werden nur die bebauten Grundstücke, auf denen das Hauptaugenmerk liegt, dargestellt.

4.1 Doppel- und Reihenhäuser

Kaufpreise Reihennittelhäuser

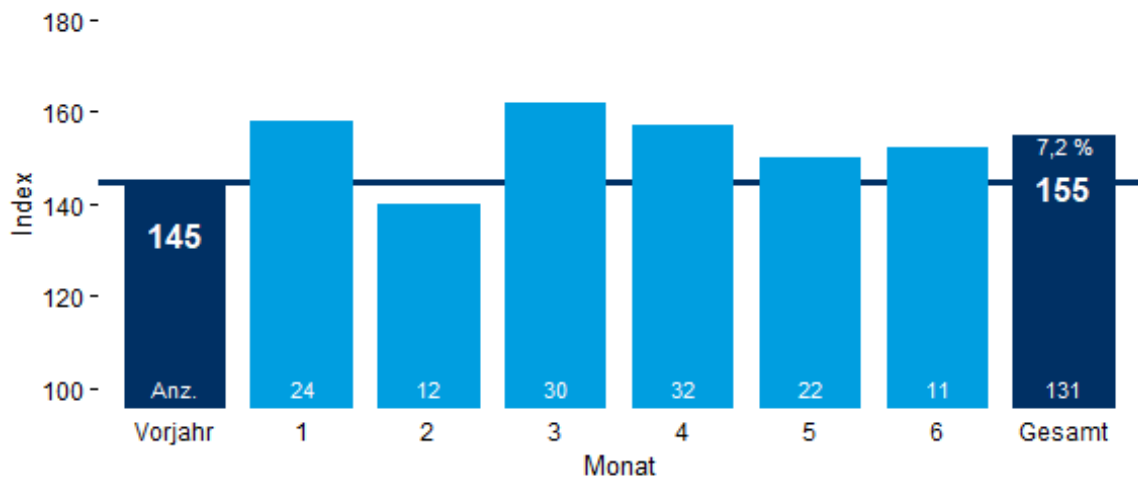
Baujahr	Ø Kaufpreis Euro/m²		Anzahl n	Ø Wohnfl. m²	Ø Baulandfl. m²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m²		
	Vorjahr	akt. Jahr					Min.	Max.	s
vor 1950	2.300	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	2.410	2.780	15	134	310	362.000	1.790	3.900	600
1975 - 1994	2.690	2.920	13	130	221	378.000	1.920	4.280	650
1995 - 2009	3.280	4.670	3	110	153	522.000	4.190	5.080	450
2010 - 2024	3.040	3.690	3	145	177	542.000	3.010	4.420	710
Neubau	3.630	-	-	-	-	-	-	-	-

Kaufpreise Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	Ø Kaufpreis Euro/m²		Anzahl n	Ø Wohnfl. m²	Ø Baulandfl. m²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m²		
	Vorjahr	akt. Jahr					Min.	Max.	s
vor 1950	2.170	2.460	27	144	419	355.000	1.090	3.880	610
1950 - 1974	2.790	2.900	31	141	404	404.000	1.740	4.120	580
1975 - 1994	3.070	2.910	21	144	328	424.000	2.200	3.610	350
1995 - 2009	3.380	4.070	12	128	278	526.000	2.930	4.700	520
2010 - 2024	4.100	4.370	3	166	317	757.000	3.930	5.130	660
Neubau	3.900	-	-	-	-	-	-	-	-

Index Doppel- und Reihenhäuser

Mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht herausgegebenen Umrechnungskoeffizienten werden die Kaufpreise normiert und daraus ein monatlicher Index abgeleitet. Dieser wird hier im Jahresverlauf dargestellt, ein Gesamtindex daraus gebildet und dem Vorjahresindex gegenübergestellt. Der Gesamtindex stellt einen Trend dar und ist nicht als Halbjahresindex zu verwenden.



Vertragsdatum: 01.01. - 23.06.

Normierte Kaufpreise Doppel- und Reihenhäuser

Zur einflussneutralen Darstellung der Kaufpreise in den Baujahresklassen werden die Kaufpreise mit Umrechnungskoeffizienten auf ein Normobjekt normiert.

Für den abgebildeten Teilmarkt hat das Normobjekt die folgenden Merkmale:

Baulandfläche	251 - 350m ²
Wohnfläche	111 - 130m ²
Gebäudestandard	mittel
Keller	vorhanden
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Modernisierungstyp	baujahrstypisch

Somit werden Preise vergleichbar gemacht und es ist möglich nach einer Ausreißerbereinigung neben dem Kaufpreis für das Normobjekt eine Preisentwicklung (Trend) anzuzeigen. Die Werte gelten in einer mittleren Lage, welche derzeit einem Bodenrichtwertniveau von 400 Euro pro m² entspricht.

Baujahr	Anzahl n	Ø Kaufpreis Euro/m ²		Preisvergleich Vorjahr	
		Vorjahr	akt. Jahr	%	Trend
vor 1950	27	2.320	2.690	16	↑↑
1950 - 1974	45	2.600	2.800	8	↗
1975 - 1994	35	2.990	2.890	-3	↔
1995 - 2009	14	3.840	4.230	10	↗
2010 - 2024	5	3.850	4.680	22	↑↑

4.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

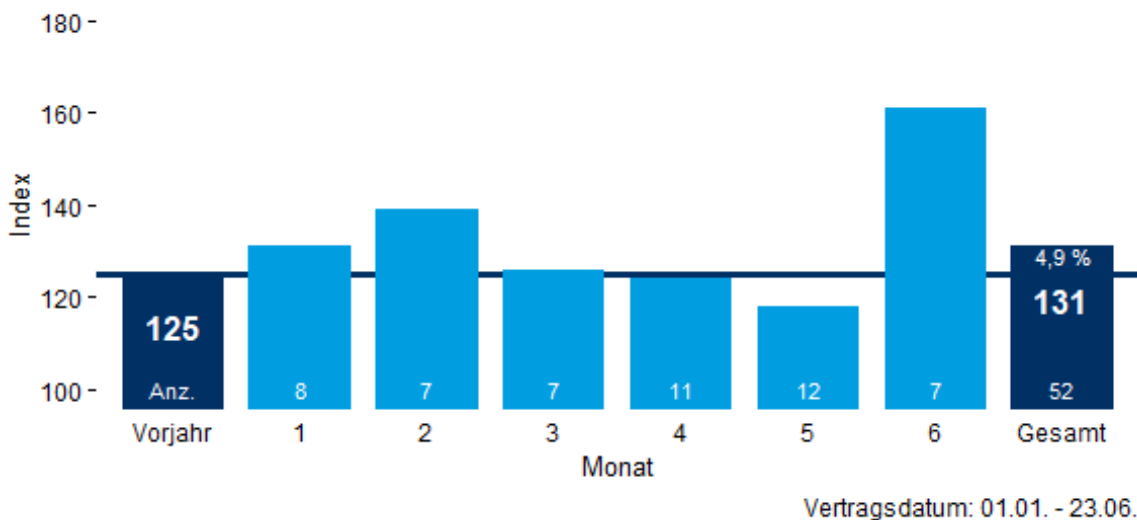
Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Hier werden die erzielten Kaufpreise in Baujahresklassen dargestellt.

Baujahr	Ø Kaufpreis Euro/m ²		Anzahl n	Ø Wohnfl. m ²	Ø Baulandfl. m ²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m ²		
	Vorjahr	akt. Jahr					Min.	Max.	s
vor 1920	1.730	2.610	3	168	446	442.000	2.530	2.670	70
1920 - 1949	1.910	3.270	5	152	690	483.000	2.140	4.480	1.060
1950 - 1974	2.850	3.160	29	175	721	538.000	1.580	5.490	970
1975 - 1994	3.020	2.800	10	182	622	519.000	2.000	3.820	600
1995 - 2009	3.880	3.140	6	193	629	610.000	2.330	4.670	900
2010 - 2024	4.140	-	1	-	-	-	-	-	-
Neubau	-	-	1	-	-	-	-	-	-

Index Ein- und Zweifamilienhäuser

Mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht herausgegebenen Umrechnungskoeffizienten werden die Kaufpreise normiert und daraus ein monatlicher Index abgeleitet. Dieser wird hier im Jahresverlauf dargestellt, ein Gesamtindex daraus gebildet und dem Vorjahresindex gegenübergestellt. Der Gesamtindex stellt einen Trend dar und ist nicht als Halbjahresindex zu verwenden.



Normierte Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Zur einflussneutralen Darstellung der Kaufpreise in den Baujahresklassen werden die Kaufpreise mit Umrechnungskoeffizienten auf ein Normobjekt normiert.

Für den abgebildeten Teilmarkt hat das Normobjekt die folgenden Merkmale:

Baulandfläche	601 - 800m ²
Wohnfläche	151 - 175m ²
Gebäudestandard	mittel
Keller	vorhanden
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Modernisierungstyp	baujahrstypisch

Somit werden Preise vergleichbar gemacht und es ist möglich nach einer Ausreißerbereinigung neben dem Kaufpreis für das Normobjekt eine Preisentwicklung (Trend) anzuzeigen. Die Werte gelten in einer mittleren Lage, welche derzeit einem Bodenrichtwertniveau von 400 Euro pro m² entspricht.

Baujahr	Anzahl n	Ø Kaufpreis Euro/m ²		Preisvergleich Vorjahr	
		Vorjahr	akt. Jahr	%	Trend
vor 1920	3	1.880	2.370		Δ
1920 - 1949	5	2.170	2.680	24	↑↑
1950 - 1974	27	2.550	2.630	3	↔
1975 - 1994	10	2.600	2.840	9	↗
1995 - 2009	6	3.870	2.900	-25	↓↓
2010 - 2024		4.250			

5 Wohnungseigentum

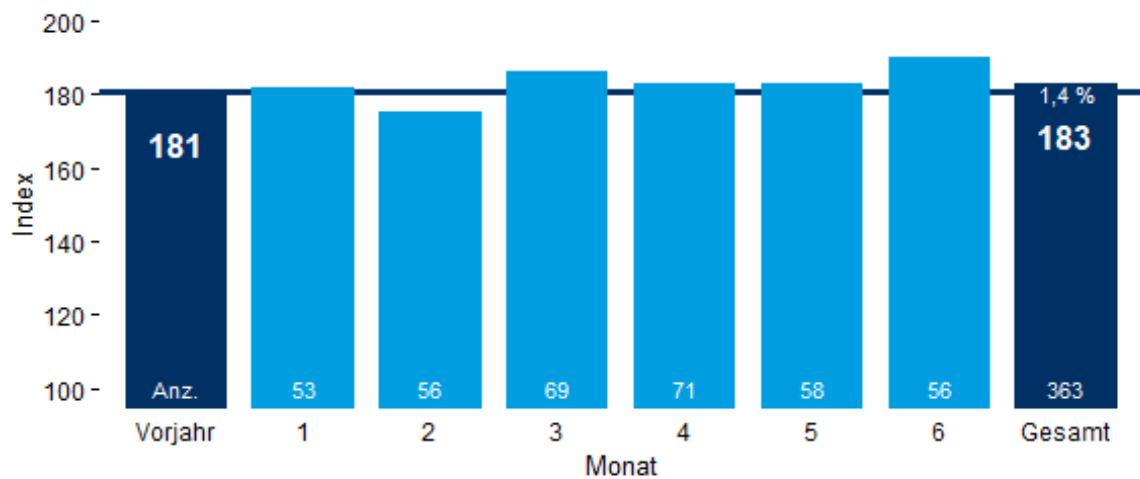
Kaufpreise Wohnungseigentum

Hier werden die erzielten Kaufpreise in Baujahresklassen dargestellt.

Baujahr	Ø Kaufpreis Euro/m²		Anzahl n	Ø Wohnfl. m²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m²		
	Vorjahr	akt. Jahr				Min.	Max.	s
vor 1950	1.900	1.690	54	75	137.000	340	3.380	660
1950 - 1959	1.750	1.800	69	62	115.000	1.040	2.690	390
1960 - 1969	1.780	1.990	49	73	149.000	920	2.860	420
1970 - 1979	1.850	1.860	84	80	158.000	860	3.000	480
1980 - 1989	2.000	2.090	26	78	172.000	970	3.080	490
1990 - 1999	2.150	2.020	50	51	118.000	790	3.100	510
2000 - 2009	2.660	2.480	15	80	212.000	1.720	3.970	640
2010 - 2024	3.460	4.180	13	110	471.000	3.160	5.170	730
Neubau	5.030	4.630	19	86	399.000	3.930	5.660	700

Index Wohnungseigentum

Mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht herausgegebenen Umrechnungskoeffizienten werden die Kaufpreise normiert und daraus ein monatlicher Index abgeleitet. Dieser wird hier im Jahresverlauf dargestellt, ein Gesamtindex daraus gebildet und dem Vorjahresindex gegenübergestellt. Der Gesamtindex stellt einen Trend dar und ist nicht als Halbjahresindex zu verwenden.



Vertragsdatum: 01.01. - 30.06.

Normierte Kaufpreise Wohnungseigentum

Zur einflussneutralen Darstellung der Kaufpreise in den Baujahresklassen werden die Kaufpreise mit Umrechnungskoeffizienten auf ein Normobjekt normiert.

Für den abgebildeten Teilmarkt hat das Normobjekt die folgenden Merkmale:

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

Somit werden Preise vergleichbar gemacht und es ist möglich nach einer Ausreißerbereinigung neben dem Kaufpreis für das Normobjekt eine Preisentwicklung (Trend) anzuzeigen. Die Werte gelten in einer mittleren Lage, welche derzeit einem Bodenrichtwertniveau von 400 Euro pro m² entspricht.

Baujahr	Anzahl n	Ø Kaufpreis Euro/m ²		Preisvergleich Vorjahr	
		Vorjahr	akt. Jahr	%	Trend
vor 1950	57	2.070	2.100	1	↔
1950 - 1959	72	2.160	2.190	1	↔
1960 - 1969	49	1.940	2.160	11	↑
1970 - 1979	86	1.970	1.920	-3	↔
1980 - 1989	25	2.040	2.160	6	↗
1990 - 1999	52	2.370	2.390	1	↔
2000 - 2009	15	2.610	2.530	-3	↔
2010 - 2024	13	2.640	3.500	33	↑↑