



Zwischenbericht

zum 30.06.2026

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 30.06.2026 (Stichtag) abgeschlossenen Kaufverträge mit dem Auswertungsstand des 10.08.2026. 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>



1 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	10.08.2026
Stichtag	30.06.2026
Kaufvertragsdaten	02.01.2025 - 30.06.2026
Exportdatum	10.08.2026
Anzahl der Rohdatensätze Vorjahr	2588
Anzahl der Rohdatensätze akt. Jahr	1432

Statistische Betrachtung

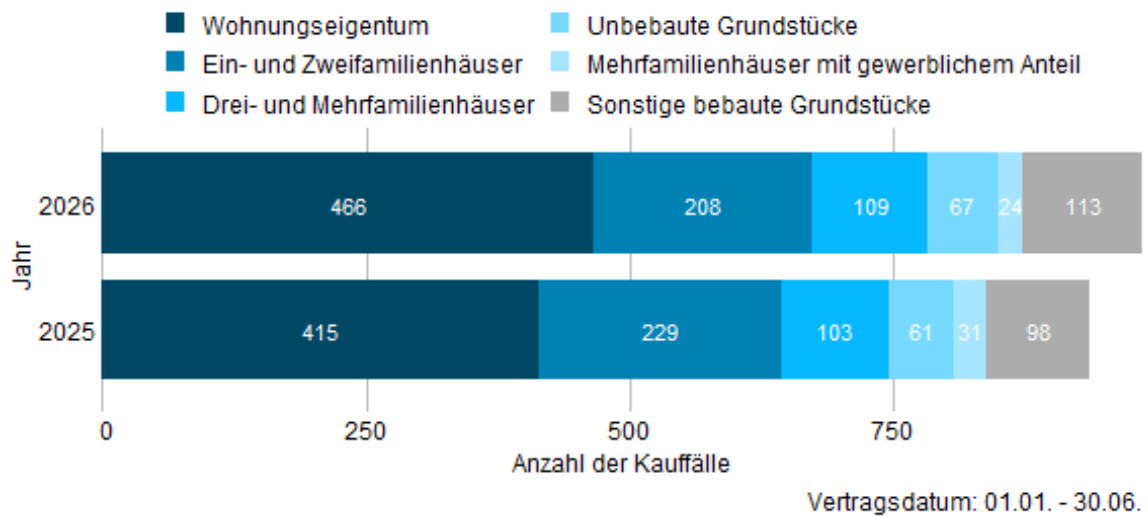
Grobe Ausreißer werden mit Hilfe statistischer Methoden aufgespürt und aus dem Gesamtdatensatz entfernt.

Symbole Trenddarstellung

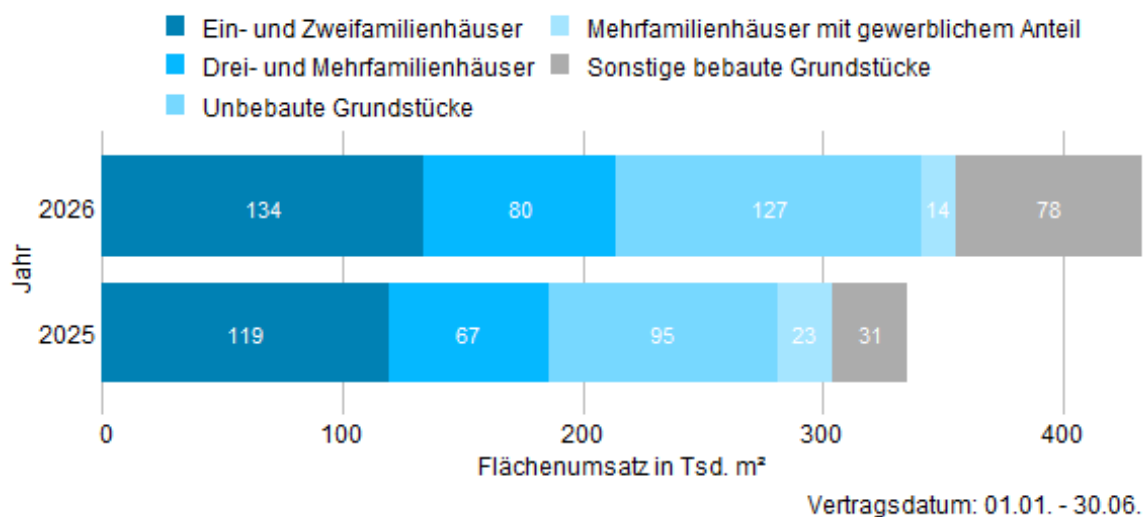
↗ steigend bis 10%	↑ steigend bis +15%	↑↑ steigend über +15%
↘ fallend bis -10%	↓ fallen bis -15%	↓↓ fallend über -15%
↔ stagnierend -3% bis +3%		△ keine Aussage

2 Umsätze

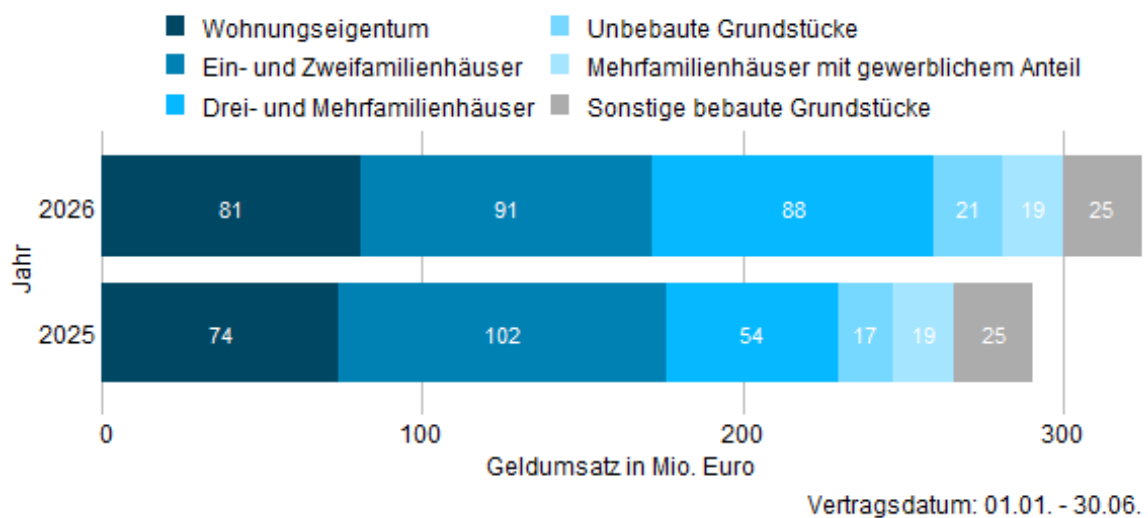
Anzahl



Flächenumsatz



Geldumsatz



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

Im Teilmarkt *Wohnungseigentum* fanden mit 466 die meisten Verkäufe statt.

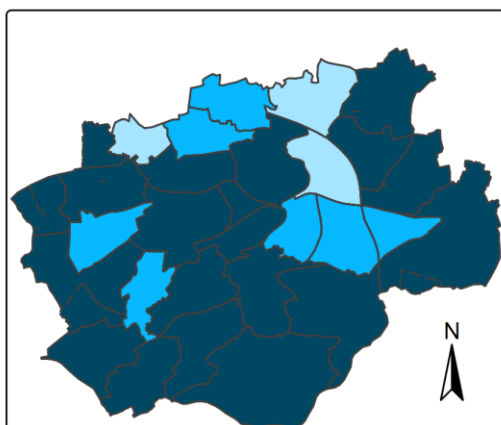
Flächensummen werden im Teilmarkt *Wohnungseigentum* nicht gebildet. Der größte Flächenumsatz beträgt 134 Tsd. m² und wurde im Teilmarkt *Ein- und Zweifamilienhäuser* erzielt.

Zusammen in allen Teilmärkten beträgt die Kaufpreissumme 325 Mio. Euro. Größter Umsatzmarkt ist hier der Teilmarkt *Ein- und Zweifamilienhäuser*. In diesem wurde eine Verkaufssumme von 91 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.

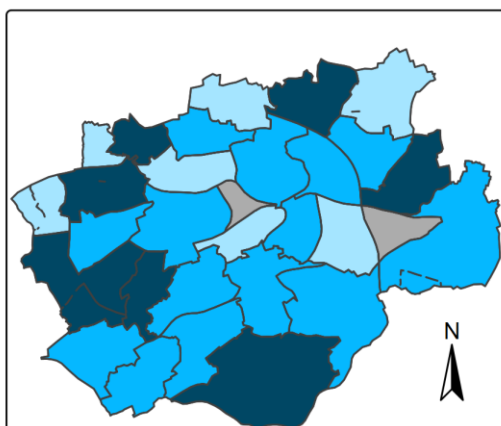
Wohnungseigentum



Anzahl Kauffälle



Ein-/Zweifamilienhaus

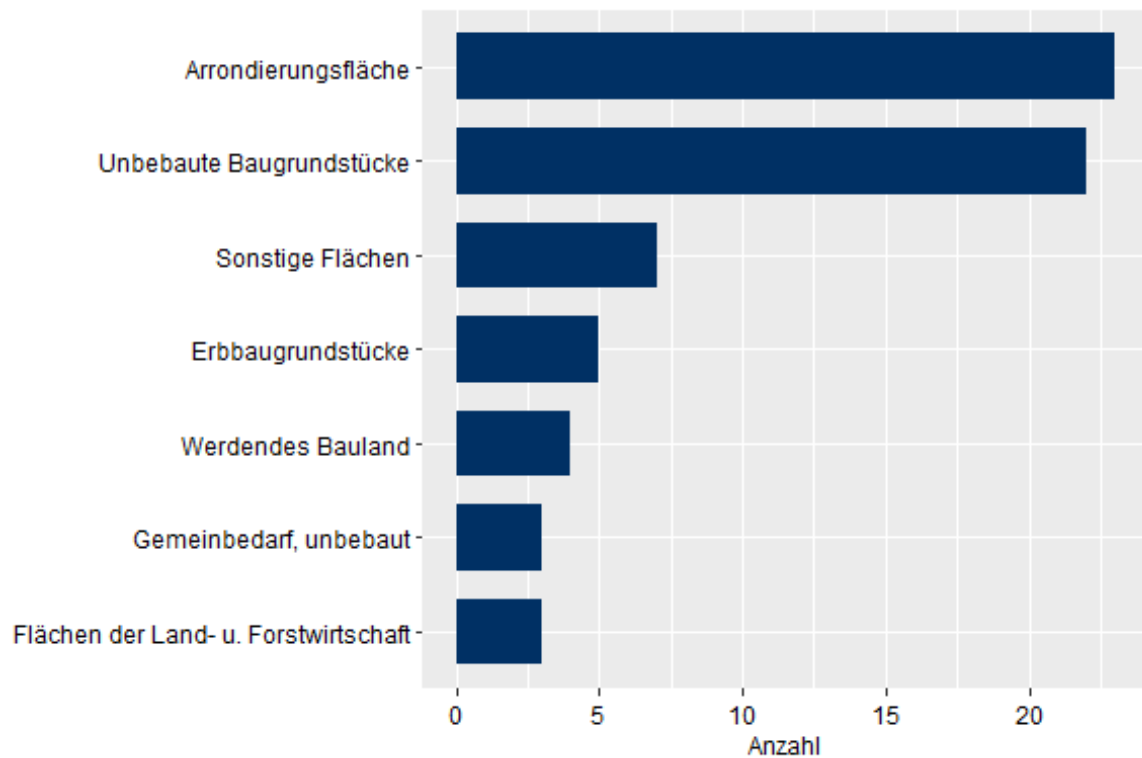


Statistisches Viertel	Anzahl	
	WE	EFH/ZFH
Altenbochum	9	5
Bergen/Hiltrop	3	11
Dahlhausen	33	6
Eppendorf	6	14
Gerthe	11	4
Gleisdreieck	14	
Grumme	15	6
Günnigfeld	10	2
Hamme	29	4
Harpen/Rosenberg	10	9
Hofstede	7	5
Höntrop	18	12
Hordel	3	13
Kornharpen/Voede-Abzweig	3	9
Kruppwerke	20	5
Laer	5	4
Langendreer	29	8
Langendreer-Alt. Bahnhof	5	
Leithe	14	3
Linden	28	8
Querenburg	41	7
Riemke	7	3
Stiepel	18	24
Südinnenstadt	21	4
Wattenscheid-Mitte	29	10
Weitmar-Mark	24	6
Weitmar-Mitte	14	5
Werne	13	10
Westenfeld	6	5
Wiemelhausen/Brenschede	21	5

3 Unbebaute Grundstücke

Bis zum 30.06.2026 wurden insgesamt 67 geeignete Kauffälle registriert. Diese spalten sich in die angezeigten Grundstücksarten auf.

Der meisten Verkäufe fanden im Teilmarkt *Arrondierungsfläche* mit 23 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

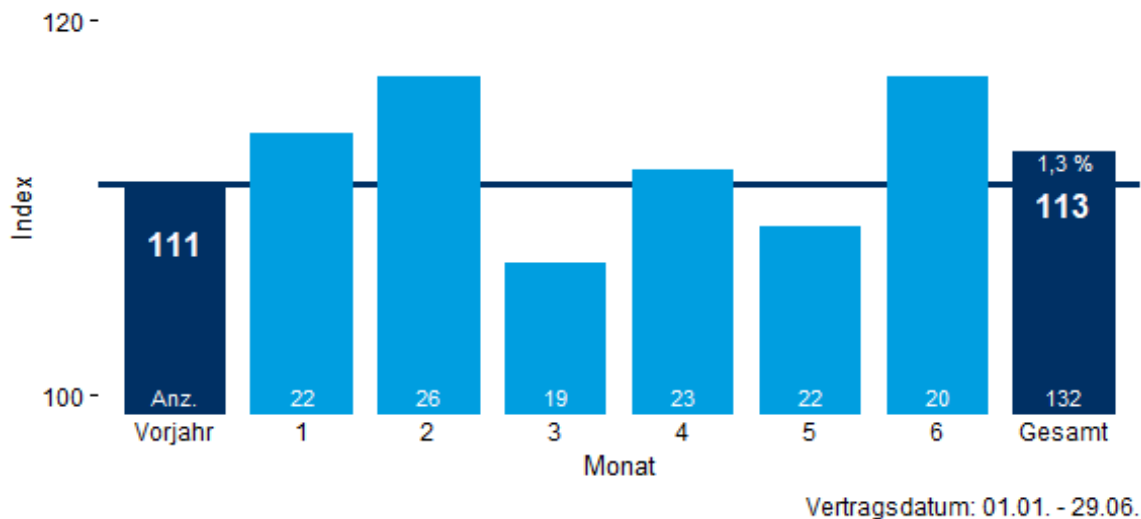
Baujahr	Ø Kaufpreis Euro/m²		Anzahl n	Ø Wohnfl. m²	Ø Baulandfl. m²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m²		
	Vorjahr	akt. Jahr					Min.	Max.	s
vor 1950	2.380	2.150	6	106	273	230.000	1.510	2.670	420
1950 - 1974	2.780	3.060	14	110	230	338.000	2.330	4.070	520
1975 - 1994	2.880	3.120	12	127	228	389.000	2.050	3.870	580
1995 - 2009	3.920	3.680	3	130	182	492.000	3.250	4.530	740
2010 - 2025	3.690	3.660	5	123	159	457.000	3.430	3.960	220

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	2.440	2.520	33	140	440	348.000	1.140	4.250	760
1950 - 1974	2.910	2.950	36	137	478	401.000	1.850	4.740	720
1975 - 1994	3.010	3.020	18	137	371	417.000	2.040	3.620	420
1995 - 2009	4.010	3.900	4	130	319	512.000	3.070	4.610	690
2010 - 2025	4.130	4.410	4	125	274	548.000	3.190	6.820	1.700

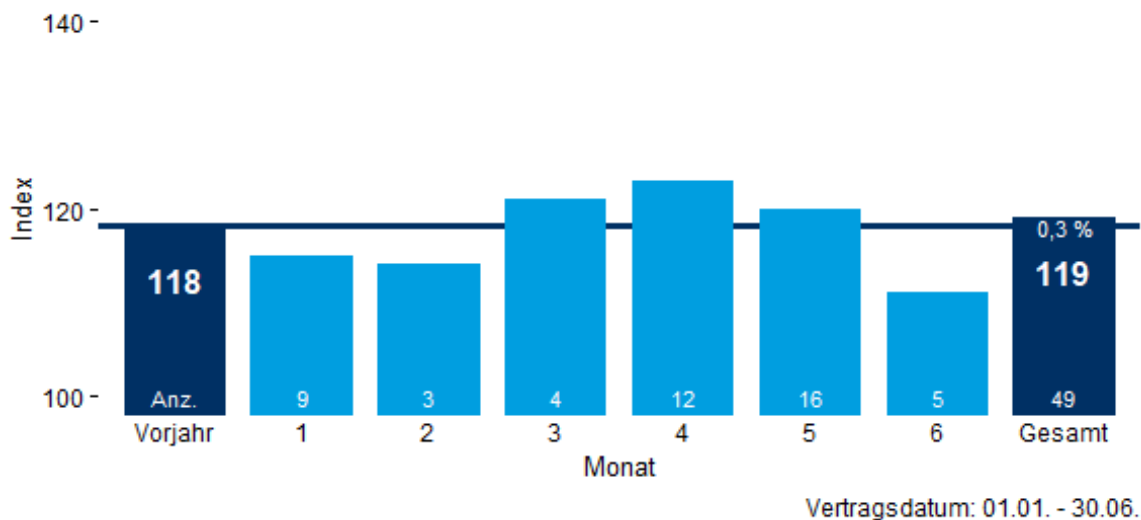
Index Doppel- und Reihenhäuser

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.



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	6	2.500	2.990	20	↑↑
1920 - 1949	10	2.990	2.970	-1	↔
1950 - 1974	26	2.910	2.760	-5	↘
1975 - 1994	5	2.780	2.520	-9	↘
1995 - 2009		3.100			
2010 - 2025		3.920			

5 Wohnungseigentum

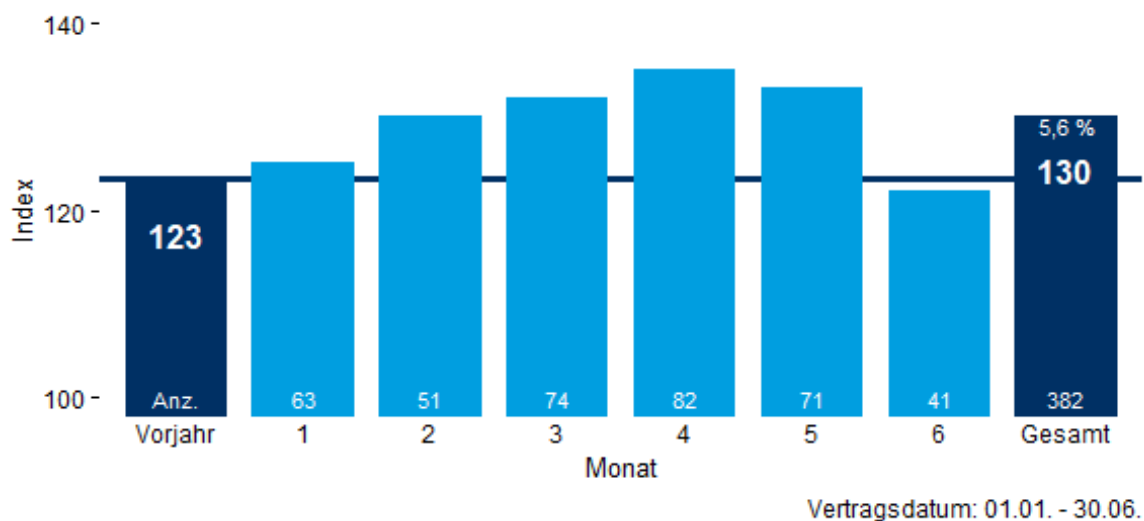
Kaufpreise Wohnungseigentum

Hier werden die erzielten Kaufpreise in Baujahresklassen dargestellt.

Baujahr	Ø Kaufpreis Euro/m ²		Anzahl n	Ø Wohnfl. m ²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m ²		
	Vorjahr	akt. Jahr				Min.	Max.	s
vor 1950	2.240	2.060	51	78	163.000	860	3.800	630
1950 - 1959	1.770	1.630	61	57	96.000	490	2.710	490
1960 - 1969	3.330	1.830	57	74	143.000	390	3.020	540
1970 - 1979	1.870	1.970	114	77	159.000	740	3.230	480
1980 - 1989	2.090	2.340	33	86	210.000	1.440	3.300	490
1990 - 1999	2.020	2.180	50	46	118.000	580	3.590	740
2000 - 2009	2.720	2.970	16	87	275.000	1.880	4.630	770
2010 - 2025	4.110	4.100	16	79	338.000	2.660	5.380	800
Neubau	4.870	3.920	9	84	328.000	3.630	4.330	250

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.



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	49	2.350	2.310	-2	↔
1950 - 1959	57	1.890	1.810	-4	↘
1960 - 1969	52	1.930	1.870	-3	↔
1970 - 1979	110	1.900	2.010	6	↗
1980 - 1989	33	2.000	2.250	12	↑
1990 - 1999	50	2.270	2.450	8	↗
2000 - 2009	15	2.350	2.550	9	↗
2010 - 2025	16	3.270	3.250	-1	↔