



Zwischenbericht

zum 30.06.2024

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 30.06.2024 (Stichtag) abgeschlossenen Kaufverträge mit dem Auswertungsstand des 05.08.2024. 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	13.08.2024
Stichtag	30.06.2024
Kaufvertragsdaten	03.01.2023 - 28.06.2024
Exportdatum	05.08.2024
Anzahl der Rohdatensätze Vorjahr	2025
Anzahl der Rohdatensätze akt. Jahr	1387

Statistische Betrachtung

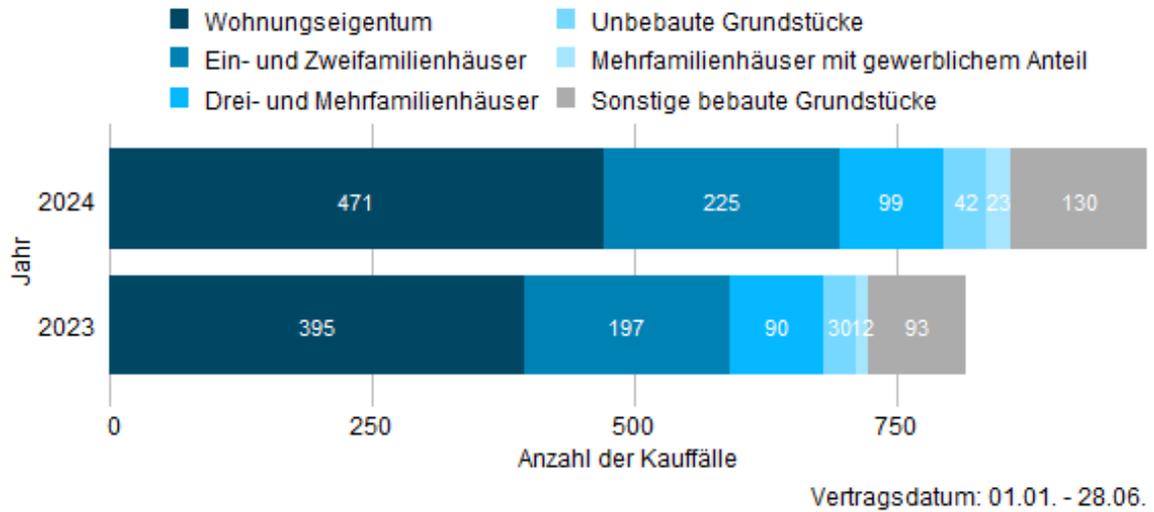
Grobe Ausreißer werden mit Hilfe statistischer Methoden aufgespürt und aus dem Gesamtdatensatz entfernt.

Symbole Trenddarstellung

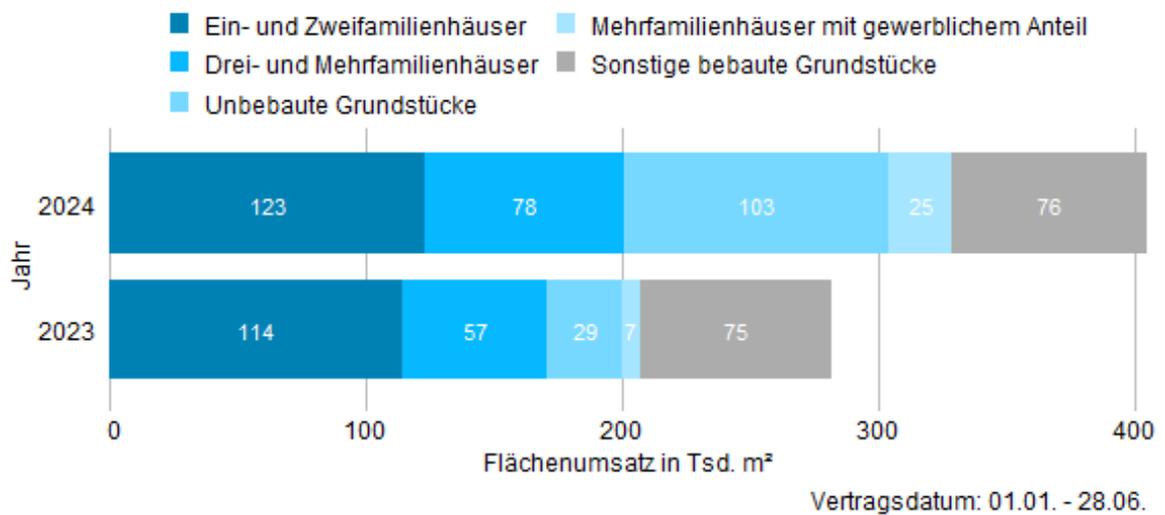
↗ steigend bis 10%	↑ steigend bis +15%	↗ steigend über +15%
↘ fallend bis -10%	↓ fallen bis -15%	↘ fallend über -15%
↔ stagnierend -3% bis +3%		△ keine Aussage

2 Umsätze

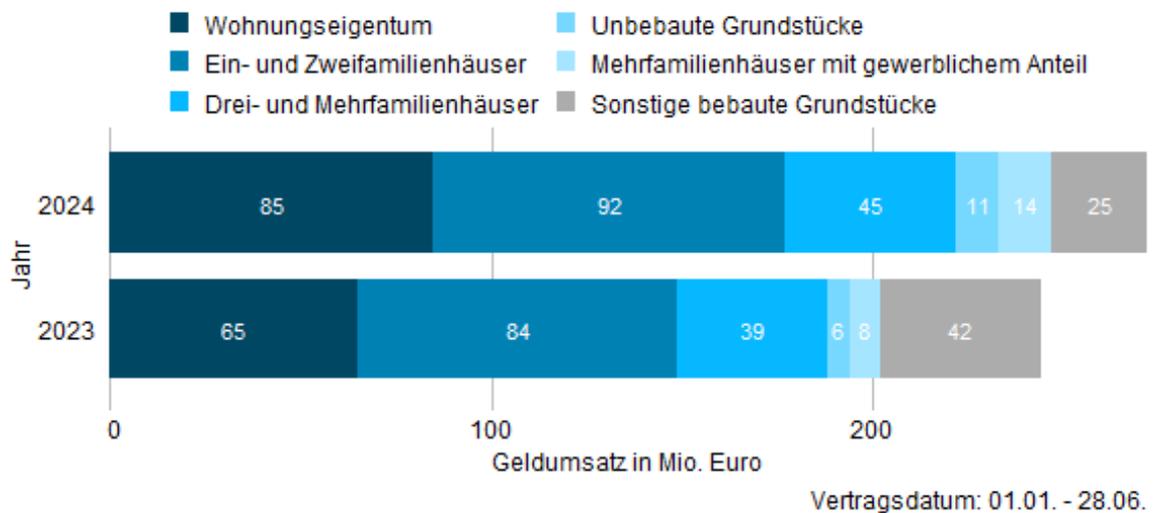
Anzahl



Flächenumsatz



Geldumsatz

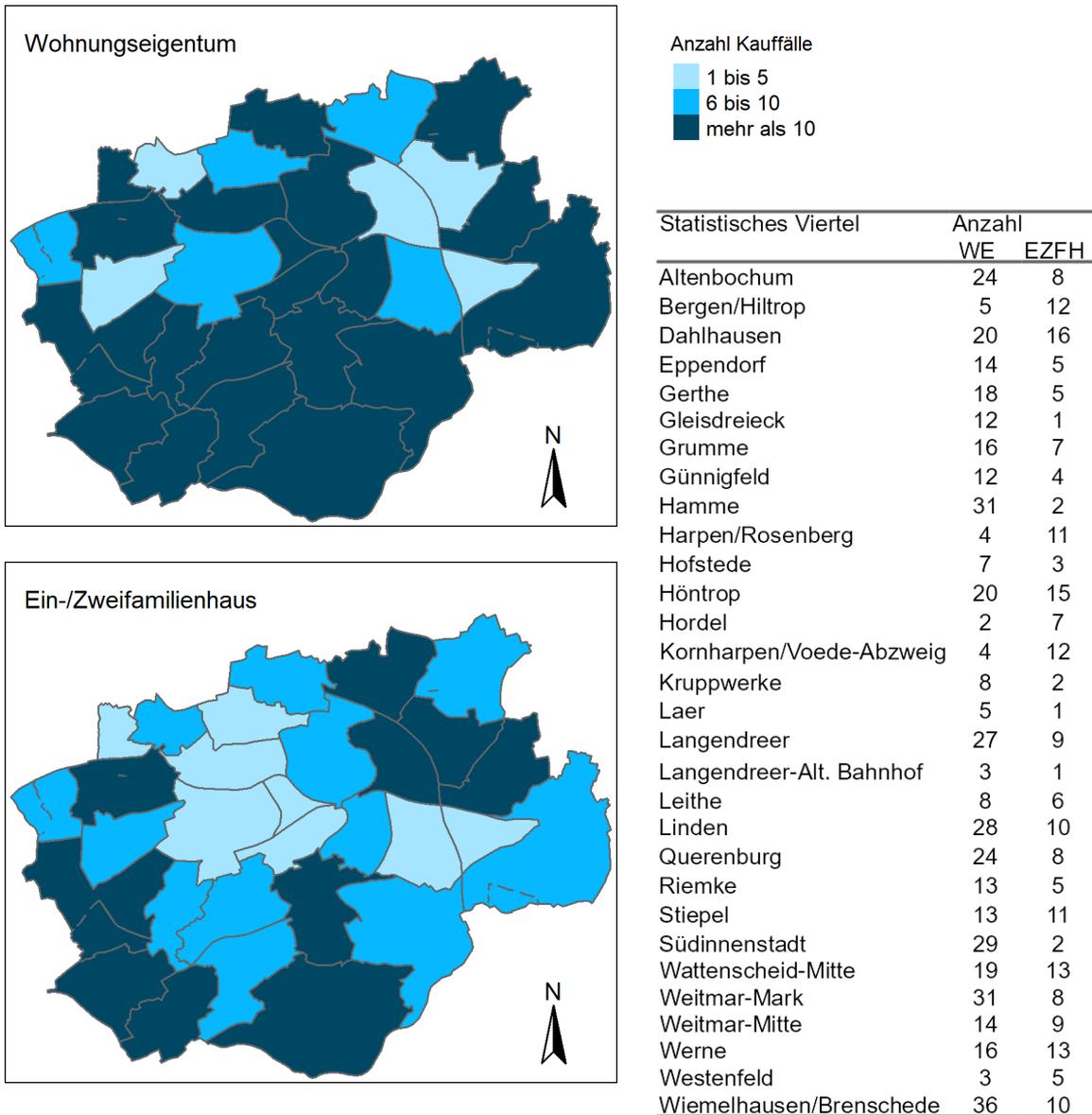


Für geeignete Kauffälle wird hier der Gesamtumsatz in den Bereichen Anzahl, Flächen und Geld dargestellt.

Im Teilmarkt *Wohnungseigentum* fanden mit 471 die meisten Verkäufe statt. Flächensummen werden im Teilmarkt *Wohnungseigentum* nicht gebildet. Der größte Flächenumsatz beträgt 123 Tsd. m² und wurde im Teilmarkt *Ein- und Zweifamilienhäuser* erzielt. Zusammen in allen Teilmärkten beträgt die Kaufpreissumme von 272 Mio. Euro. Größter Umsatzmarkt ist hier der Teilmarkt *Ein- und Zweifamilienhäuser*. In diesem wurde eine Verkaufssumme von 92 Mio. Euro erzielt.

Anzahl in statistischen Bezirken

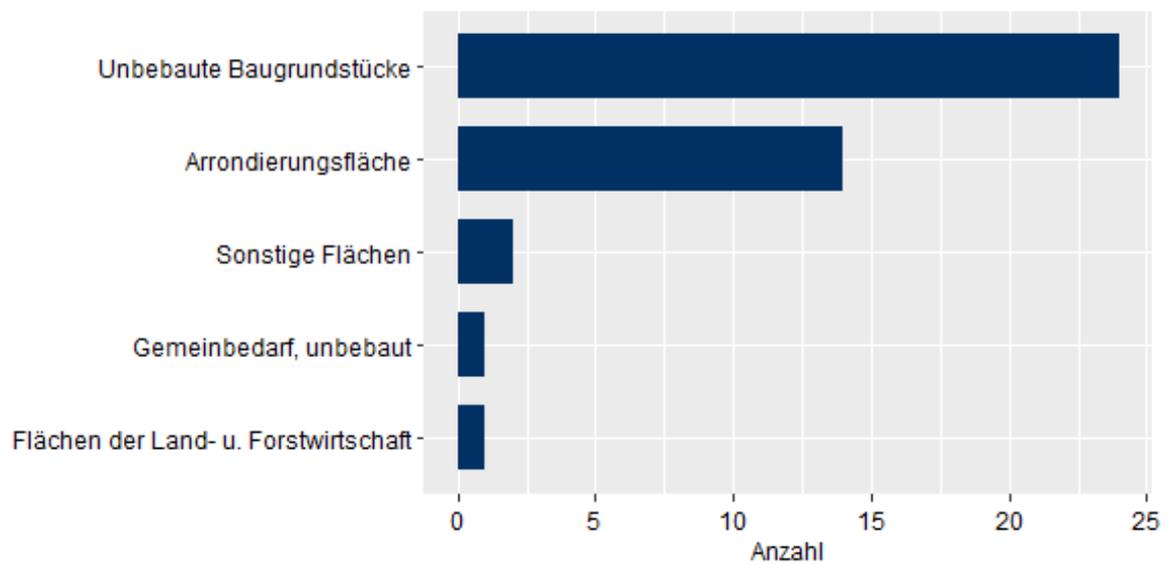
Die Gesamtanzahl aller Kauffälle in den statistischen Bezirken, getrennt nach den Teilmärkten *Wohnungseigentum* und *Ein- und Zweifamilienhäuser*, wird grafisch dargestellt.



3 Unbebaute Grundstücke

Bis zum 30.06.2024 wurden insgesamt 42 geeignete Kauffälle registriert. Diese spalten sich in die angezeigten Grundstücksarten auf.

Der meisten Verkäufe fanden im Teilmarkt *Unbebaute Baugrundstücke* mit 24 Kauffällen statt.



4 Bebaute Grundstücke

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

4.1 Doppel- und Reihenhäuser

Kaufpreise Reihemittelhäuser

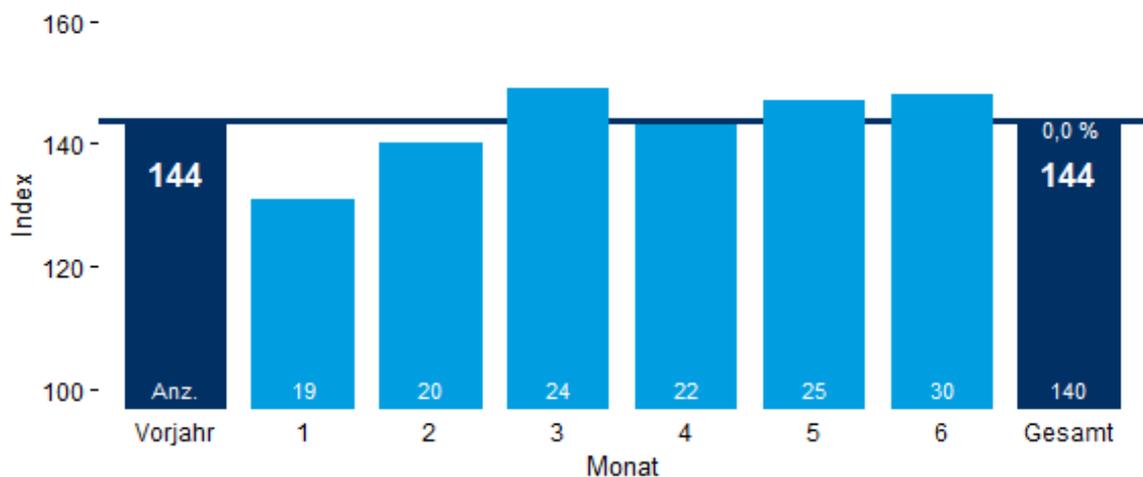
Baujahr	Ø Kaufpreis Euro/m ²		Anzahl n	Ø Wohnfl. m ²	Ø Baulandfl. m ²	Ø Kaufpreis Euro	Ø Kaufpreis Euro/m ²		
	Vorjahr	akt. Jahr					Min.	Max.	s
vor 1950	2.190	2.450	3	119	245	291.000	2.210	2.760	280
1950 - 1974	2.480	2.380	21	122	249	286.000	1.250	3.560	630
1975 - 1994	2.600	2.480	8	143	200	350.000	1.850	3.570	570
1995 - 2009	2.850	3.410	5	128	159	438.000	2.490	4.460	730
2010 - 2023	3.990	2.920	2	144	180	429.000	-	-	-
Neubau	3.310	3.510	3	151	178	532.000	3.270	3.640	210

Kaufpreise Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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 1950	2.250	2.170	38	138	408	298.000	940	3.670	660
1950 - 1974	2.640	2.680	36	154	430	405.000	1.230	3.780	620
1975 - 1994	2.990	3.110	19	141	344	445.000	1.860	4.110	630
1995 - 2009	3.310	3.540	9	124	258	440.000	2.400	4.400	600
2010 - 2023	4.130	-	-	-	-	-	-	-	-
Neubau	3.720	3.900	2	147	278	581.000	-	-	-

Index Doppel- und Reihenhäuser

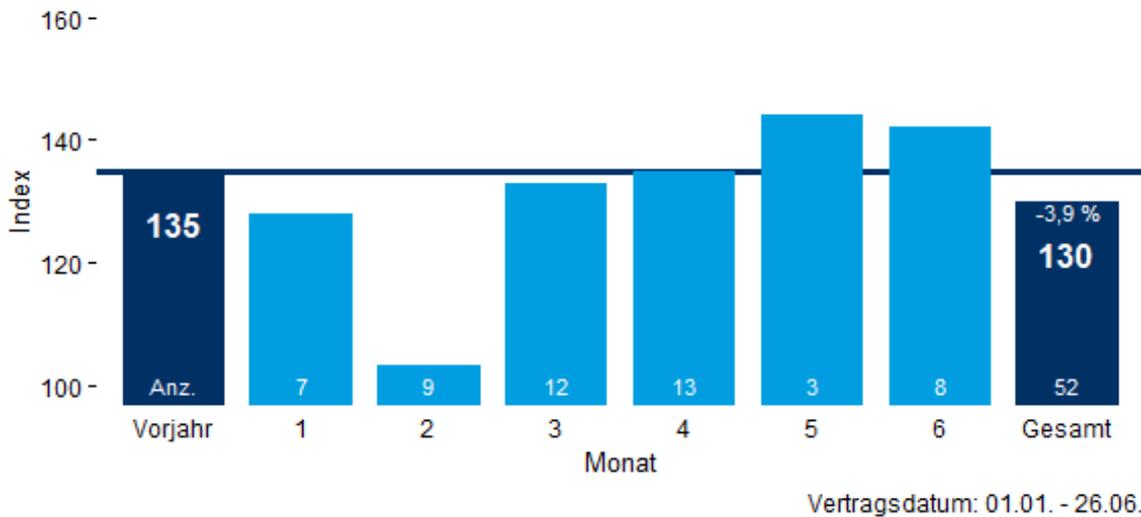
Mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht herausgegebenen Umrechnungskoeffizienten werden die Kaufpreise normiert und daraus ein monatlicher Index abgeleitet. Dieser wird hier im Jahresverlauf dargestellt, ein Gesamtindex daraus gebildet und dem Vorjahresindex gegenübergestellt. Der Gesamtindex stellt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



Vertragsdatum: 01.01. - 28.06.

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	7	2.290	1.920	-16	⇓
1920 - 1949	10	2.440	2.310	-5	↘
1950 - 1974	22	2.710	2.580	-5	↘
1975 - 1994	7	3.250	2.620	-19	⇓
1995 - 2009	3	4.140	4.350		△
2010 - 2023	3	4.490	4.300		△

5 Wohnungseigentum

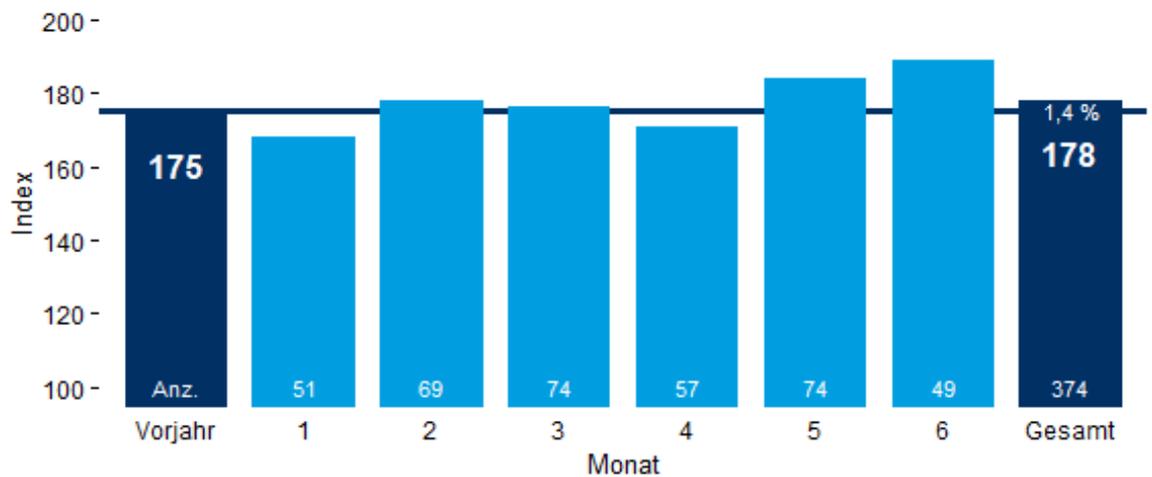
Kaufpreise Wohnungseigentum

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	1.660	2.030	51	73	157.000	330	4.690	940
1950 - 1959	1.650	1.690	60	64	109.000	940	2.690	410
1960 - 1969	1.650	1.780	54	78	142.000	700	2.600	430
1970 - 1979	1.750	1.760	91	76	136.000	670	2.840	480
1980 - 1989	2.060	2.000	47	78	157.000	1.160	3.120	440
1990 - 1999	1.970	2.060	63	55	124.000	760	3.740	710
2000 - 2009	2.940	2.590	12	81	215.000	1.650	3.400	530
2010 - 2023	3.720	3.400	5	104	354.000	3.030	3.890	410
Neubau	5.280	5.420	31	95	515.000	5.000	5.740	200

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. - 28.06.

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	48	1.860	2.110	13	↑
1950 - 1959	61	1.980	2.120	7	↗
1960 - 1969	52	1.850	1.940	5	↗
1970 - 1979	89	1.920	1.860	-3	↔
1980 - 1989	44	2.060	2.040	-1	↔
1990 - 1999	60	2.400	2.380	-1	↔
2000 - 2009	12	2.680	2.680	0	↔
2010 - 2023	5	3.040	2.850	-6	↘