



Grundstücksmarktbericht **2025** Nordrhein-Westfalen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über die Grundstücksmärkte
in Nordrhein-Westfalen

Köln, im September 2025

Herausgeber

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

Geschäftsstelle

Postadresse: 50606 Köln

Besucheradresse: Scheidtweilerstraße 4, 50933 Köln

Telefon: 0221/147 - 3321

Fax: 0221/147 - 4874

oga@bezreg-koeln.nrw.de

www.boris.nrw.de

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden.

Bildernachweis (von oben links nach unten links im Uhrzeigersinn)

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| ▪ Haus Lange, Haus Esters, Krefeld | © Tourismus NRW e.V. |
| ▪ Aachen Stadtansicht | © Tourismus NRW e.V. |
| ▪ Im Garten der Villa Hohenhof Hagen | © Tourismus NRW e.V. |
| ▪ Stadt Petershagen | © Tourismus NRW e.V. |
| ▪ Havixbeck Burg Hülshoff | © Tourismus NRW e.V. |

Lizenz

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ genutzt werden:

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- 1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;*
- 2. mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;*
- 3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.*

Weitere Informationen: <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse sowie der Obere Gutachterausschuss und ihre Aufgaben	8
1.1	Die örtlichen Gutachterausschüsse	8
1.2	Der Obere Gutachterausschuss	8
1.3	Grundstücksmarktbericht NRW	9
2	Die Lage auf den Grundstücksmärkten	11
3	Umsätze	14
3.1	Gesamtumsatz	14
3.1.1	Anzahl der Kauffälle	14
3.1.2	Flächenumsatz	15
3.1.3	Geldumsatz	16
3.1.4	Umsatz in den Städten und Kreisen	17
3.1.5	Umsatz in den Regierungsbezirken	19
3.1.6	Umsatz in den Regionen	21
3.1.7	Erfassung von Sonderfällen in der Kaufpreissammlung	23
3.2	Unbebaute Grundstücke	24
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	26
3.2.2	Geschosswohnungsbau	31
3.2.3	Gewerblich nutzbare Baugrundstücke – Gewerbe und Industrie	34
3.2.4	Gewerblich nutzbare Baugrundstücke – Tertiärer Sektor	37
3.2.5	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	39
3.2.6	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	43
3.2.7	Besondere land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	47
3.2.8	Bauerwartungsland und Rohbauland	47
3.2.9	Sonstige unbebaute Grundstücke	48
3.3	Bebaute Grundstücke	49
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	50
3.3.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	54
3.3.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	56
3.3.4	Gewerbe- und Industrieobjekte	57
3.3.5	Bebaute Grundstücke im Außenbereich	59
3.3.6	Sonstige bebaute Grundstücke	59
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	60
3.4.1	Wohnungseigentum	60
3.4.2	Teileigentum	69
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	70
3.5.1	Erbbaurechtsbestellungen	70
3.5.2	Erbbauzinssatz	71
3.5.3	Erbbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten	71
4	Unbebaute Grundstücke	72
4.1	Individueller Wohnungsbau	72
4.1.1	Preisniveau	72
4.1.2	Preisentwicklung	82
4.1.3	Erschließungsbeiträge	85
4.2	Geschosswohnungsbau	86
4.2.1	Preisniveau	86
4.2.2	Preisentwicklung	88
4.2.3	Erschließungsbeiträge	88
4.3	Gewerblich nutzbare Baugrundstücke – Gewerbe und Industrie	89

4.3.1	Preisniveau	89
4.3.2	Preisentwicklung	93
4.3.3	Erschließungsbeiträge	93
4.4	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	94
4.4.1	Preisniveau	94
4.4.2	Preisentwicklung	97
4.5	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	97
4.5.1	Preisniveau	97
4.5.2	Preisentwicklung	99
4.6	Bodenrichtwerte	100
4.6.1	Definition	100
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	100
4.6.3	Bodenrichtwertübersicht	101
4.6.4	Indexreihen	102
4.6.5	Ausgewählte Bodenrichtwerte	104
5	Bebaute Grundstücke	106
5.1	Hinweise zum Liegenschaftszinssatz	106
5.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	108
5.2.1	Preisniveau und Preisentwicklung	108
5.2.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	110
5.2.2.1	Durchschnittspreise	114
5.2.2.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	121
5.2.3	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	124
5.2.3.1	Durchschnittspreise	128
5.2.3.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	133
5.2.4	Reihenmittelhäuser	134
5.2.4.1	Durchschnittspreise	137
5.2.4.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	140
5.2.5	Sachwertfaktoren	141
5.3	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	143
5.3.1	Preisentwicklung	143
5.3.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	143
5.4	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	149
5.4.1	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	149
5.5	Gewerbe- und Industrieobjekte	150
5.5.1	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	150
5.6	Immobilienrichtwerte	151
5.7	Immobilienrichtwertübersichten	152
6	Wohnungs- und Teileigentum	153
6.1	Wohnungseigentum	153
6.1.1	Preisniveau	153
6.1.2	Preisentwicklung	158
6.1.3	Durchschnittspreise	160
6.1.4	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	169
7	Rahmendaten zu den Grundstücksmärkten	172
7.1	Strukturdaten Bauen und Wohnen	172
7.2	Wirtschaftsdaten	173
7.3	Immobilienmarktbericht Deutschland 2023	175
8	Mieten und Pachten	176
9	Kontakte und Adressen	178

9.1 Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses	178
9.2 Anschriften der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen	179
9.3 Zuständigkeit und Regionszugehörigkeit der Gutachterausschüsse	182
10 Abbildungsverzeichnis	189
11 Verwaltungsbezirke des Landes Nordrhein-Westfalen	195

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

Zur Vereinheitlichung werden in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet:

Begriff/Abkürzung	Bedeutung
Median	Wert, welcher genau in der Mitte der Datenverteilung liegt, wenn diese nach Größe sortiert ist
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefall wird das Zeichen Ø verwendet
bereinigtes Mittel	Mittelwert, bei dem die an der unteren und der oberen Grenze liegenden Werte (jeweils 1/6 der Werte) nicht berücksichtigt werden
Ges.	Gesamt
A	Anzahl der Kauffälle
F	Flächenumsatz
G	Geldumsatz
Anz. Jahre	Anzahl der Geschäftsjahre
Stabw	Standardabweichung
J.	Jahre
LZS	Liegenschaftszinssatz
WF/NF	Wohnfläche/Nutzfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
RND	Restnutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
DFH	Dreifamilienhaus
RMH	Reihenmittelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
RH	Reihenhaus
REH	Reihenendhaus
freist.	freistehend
gem. genutzte Geb.	gemischt genutzte Gebäude
k.A.	keine Angabe
zus.gef.	zusammengefasst
„kursiv“	große kreisangehörige Stadt mit Sitz eines Gutachterausschusses

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

Zeichen	Bedeutung
-	kein Eintrag
.	kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
*	Durchschnittspreise werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 4 Kauffällen angegeben Liegenschaftszinssätze werden erst ab einer Anzahl von 5 Kauffällen angegeben
(%)	Veränderungen in Prozent zum Vorjahr

Hinweis: die Angaben zu Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz werden wie von den Gutachterausschüssen gemeldet unverändert übernommen. Die Umsatzzahlen in den Gebietskörperschaften (Land, Kreis, kreisfreie Stadt) ergeben sich durch Aggregation der aus den zugehörigen Gutachterausschussbezirken übermittelten Werte. Für die Auswertungen in den Regierungsbezirken und Regionen werden die gemeindeweise vorliegenden Umsatzzahlen verwendet. Bei der Berechnung des bereinigten Mittels (z.B. Durchschnittspreise) werden jeweils nur Gebietskategorien mit drei oder mehr Kauffällen berücksichtigt.

1 Die Gutachterausschüsse sowie der Obere Gutachterausschuss und ihre Aufgaben

1.1 Die örtlichen Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind als Behörden des Landes neutrale und weisungsunabhängige Kollegialgremien, die für den Bereich der Kreise, kreisfreien Städte und der meisten großen kreisangehörigen Städte gebildet werden. Ihre ehrenamtlich tätigen Mitglieder werden von den Bezirksregierungen bestellt und sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft, Raumplanung sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten der Gutachterausschüsse stellt die jeweilige kommunale Gebietskörperschaft eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des jeweiligen Gutachterausschusses bzw. seines vorsitzenden Mitglieds untersteht.

Zentrale Aufgabe der **örtlichen Gutachterausschüsse** ist es, für Transparenz auf den Grundstücksmärkten zu sorgen. Gewährleistet wird dies durch

- die Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über die örtlichen Grundstücksmärkte beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt und unter Wahrung des Datenschutzes nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet werden. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

1.2 Der Obere Gutachterausschuss

Daneben besteht in Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Es handelt sich dabei um ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium mit landesweiter Zuständigkeit, dessen Mitglieder vom Ministerium des Innern bestellt werden und ebenfalls ehrenamtlich tätig sind. Die Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Der **Obere Gutachterausschuss** hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten (nur auf Antrag von Gerichten und Behörden in gesetzlichen Verfahren oder – wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde – auch auf Antrag eines nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten),
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt (BORIS-NRW),
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Sicherstellung der Einheitlichkeit durch Erarbeitung verbindlicher Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der örtlichen Gutachterausschüsse sowie

- Betrieb und Nutzung der Zentralen Kaufpreissammlung gemäß der Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW).

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

1.3 Grundstücksmarktbericht NRW

Der Grundstücksmarktbericht NRW 2025 gibt eine Übersicht über die Grundstücksmärkte im Land Nordrhein-Westfalen und bezieht sich auf den Zeitraum vom 01.01.2024 – 31.12.2024. Der Bericht wird nunmehr seit über 30 Jahren vom Oberen Gutachterausschuss herausgegeben.

Der Grundstücksmarktbericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar und informiert über das Preisniveau. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ist als Ergänzung zu deren ortsbezogenen Marktberichten konzipiert. Dementsprechend stellt er die Grundstücksmärkte in stark generalisierter Form dar, teilweise werden auch allgemein gültige Auswertungsergebnisse einzelner Gutachterausschüsse wiedergegeben. Auszugsweise werden die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten veröffentlicht. Die detaillierteren Daten können den örtlichen Grundstücksmarktberichten entnommen werden (<https://www.boris.nrw.de>).

Zusätzlich zu der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts NRW werden die dem Bericht zugrundeliegenden Grundstücksmarktdaten für eigene Auswertungen als spaltenbasierte Textdatei herausgegeben. Neben landesweiten Angaben zu Baulandpreisen enthalten sie durchschnittliche Angaben für unbebaute Grundstücke, Einfamilienhäuser und Wohnungs-/Teileigentum, Liegenschaftszinssätze sowie Umsatzzahlen und Preisentwicklungen. Der vollständige Datensatz (spaltenbasierte Textdatei im Format csv) kann mit weiteren Erläuterungen unter der Adresse <https://www.opengeodata.nrw.de/> heruntergeladen werden. Ältere Datensätze ab dem Jahr 2020 werden hier ebenfalls angeboten.

Der Bericht wendet sich zum einen an die Gutachterausschüsse und an Sachverständige für Grundstückswertermittlung, um Hintergrundinformationen über großräumige und regionale Entwicklungen auf den Grundstücksmärkten zu geben. Zum anderen wendet er sich an die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über die Grundstücksmärkte angewiesen sind. Dies ist zum Beispiel in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen in den Bereichen der Bauleitplanung, des Bodenmanagements, der Wirtschaftsförderung und der Besteuerung von Grundvermögen der Fall. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzenden verfolgt der Bericht ebenfalls das Ziel, allgemein über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann. Das Verzeichnis der Anschriften und Telefonnummern der 72 Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen ist diesem Bericht im Kapitel 9.2 beigefügt (Stand: September 2025).

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten der einzelnen Grundstücksmärkte gerecht werden. Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzenden anpassen zu können, nimmt die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses (oga@bezreg-koeln.nrw.de) gerne Anregungen entgegen, die in zukünftigen Grundstücksmarktberichten gegebenenfalls berücksichtigt werden können.

2 Die Lage auf den Grundstücksmärkten

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr 2024 wurden in Nordrhein-Westfalen 113.144 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 40,72 Mrd. Euro und einem Flächenumsatz von 156,02 km² von den Gutachterausschüssen mitgeteilt. Dies sind circa 15.000 Kauffälle (+ 13 %) mehr als im Vorjahr. Auch der Geldumsatz stieg gegenüber 2023 um circa 5,58 Mrd. Euro (+ 16 %).

Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz nahmen in fast allen Teilmärkten stark zu. Eine Ausnahme stellen hier bei der Anzahl der Kauffälle die Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie dar und bei dem Geldumsatz die Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau. Die Preise fielen bei den bebauten Grundstücken leicht, während sie bei den unbebauten Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau sowie beim Wohnungseigentum konstant blieben. Die Preise für unbebaute Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau sowie für Gewerbe und Industrie erfuhren im Berichtsjahr eine Preissteigerung.

Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen in Mrd. Euro in den angegebenen Grundstücksmärkten 2024

	Kauffälle	Veränderung	Geldumsatz	Veränderung	Preise
Unbebaute Baugrundstücke (insg.)	6.310	↑	1,98	↑	-
Individueller Wohnungsbau	5.081	↑	0,94	↑	↗
Geschosswohnungsbau	534	↑	0,36	↓	→
Gewerbe/Industrie	627	↓	0,49	↑	↑
Bebaute Grundstücke (insg.)	55.682	↑	28,14	↑	-
Ein- und Zweifamilienhäuser	41.691	↑	15,08	↑	→
Mehrfamilienhäuser	9.385	↑	6,59	↑	↘
Gewerbe-/Industrieobjekte	1.293	↑	2,35	↗	-
Wohnungs- und Teileigentum	46.799	↑	9,86	↑	→
Gesamtumsatz	113.144	↑	40,72	↑	-

↓ fallend
 ↘ leicht fallend
 → stagnierend
 ↗ leicht steigend
 ↑ steigend

Abb. 2-1: Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen in Mrd. Euro in den angegebenen Grundstücksmärkten 2024 in NRW

Die beiden folgenden Grafiken verdeutlichen die Entwicklung in den letzten 20 Jahren.

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes in Mrd. Euro aller Teilmärkte

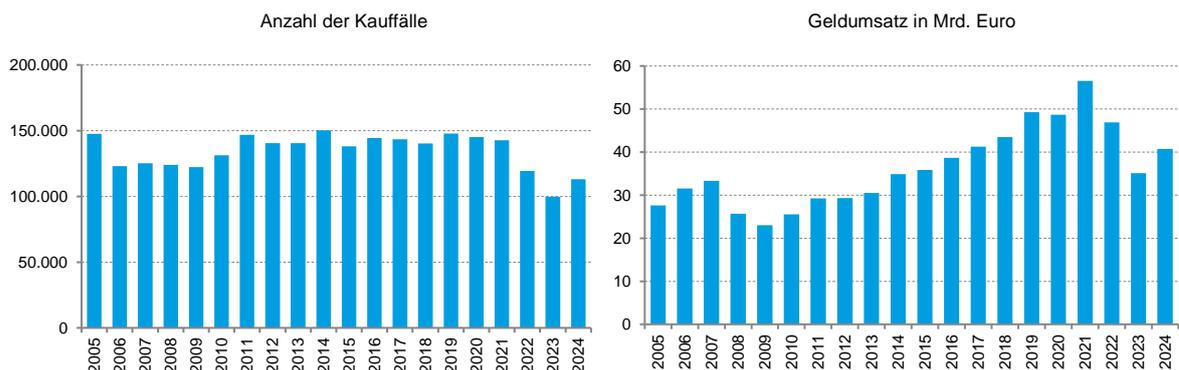


Abb. 2-2: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes in Mrd. Euro aller Teilmärkte in NRW

Die Märkte 2024 im Überblick:

Unbebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke nahm um 13 % zu, der Geldumsatz erhöhte sich um 7 %.
- Insbesondere der Geldumsatz bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau wuchs an (+ 19 %).
- Die Preise unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau haben sich mit regionalen Unterschieden im Schnitt um 2 % leicht erhöht (Bandbreite: - 9 % bis + 5 %) (siehe Kapitel 4.1).

Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

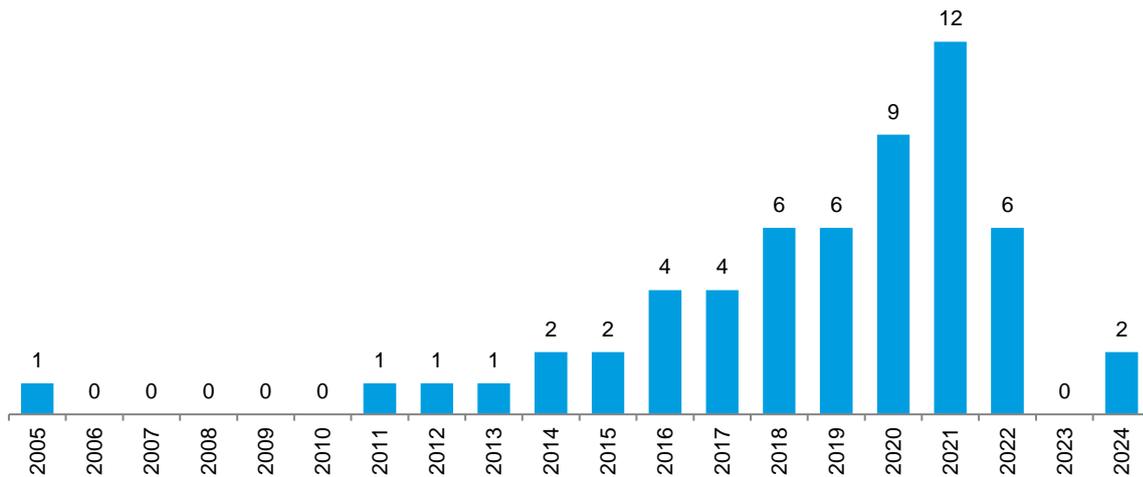


Abb. 2-3: Durchschnittliche Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW

- Die Preise für gewerblich nutzbare Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie haben sich nochmals leicht um 4 % verteuert.
- Erneut ist in den Kreisen ein Preisanstieg bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (+ 2 %) zu verzeichnen.
- Bei den forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Preise in den Kreisen unverändert geblieben (± 0 %).
- Auch die Preise für unbebaute Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau blieben im Berichtsjahr konstant (± 0 %).

Bebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle hat bei den bebauten Grundstücken insgesamt um 14 % zugenommen, der Geldumsatz stieg ebenfalls (+ 16 %).
- Der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern erhöhte sich landesweit um 17 %, während die Preise durchschnittlich um 1 % gesunken sind.

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent

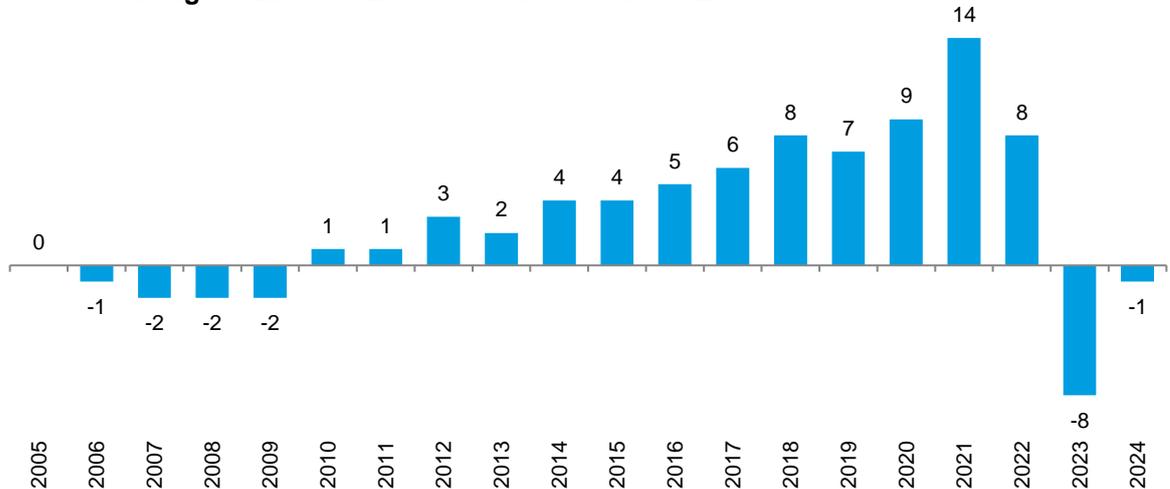


Abb. 2-4: Durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in NRW

Wohnungseigentum

- Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen ist im Berichtsjahr ebenso gestiegen (+ 16 %) wie auch der Geldumsatz (+ 20 %).
- Zudem zogen die Preise für Wohnungseigentum landesweit um 1 % an.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent

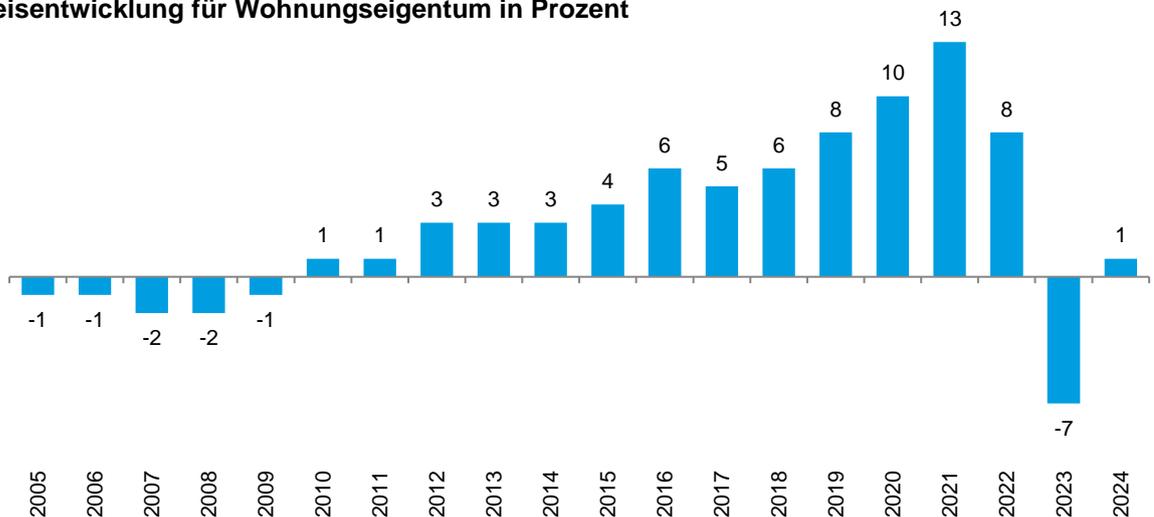


Abb. 2-5: Durchschnittliche Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent zum Vorjahr in NRW

3 Umsätze

Die Aussagen in den folgenden Kapiteln zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei den Gutachterausschüssen im Berichtsjahr 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024) registrierten Kaufverträge, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr geschlossen wurden. Kaufverträge, bei denen eine Beeinflussung durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse anzunehmen ist, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt sind Paket-/ Portfolioverkäufe sowie die innerhalb von Unternehmensverkäufen gehandelten Grundstücke.

Damit beinhaltet der Grundstücksmarktbericht Ergebnisse, die die tatsächliche Situation auf den Grundstücksmärkten mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen zurückgetreten wurde.

Die in diesem Grundstücksmarktbericht zusammengestellten Daten geben verallgemeinert und generalisiert das Verhalten der Marktteilnehmenden wieder. Zur Konkretisierung sind die Berichte der örtlichen Gutachterausschüsse einzusehen oder nähere Angaben bei den Gutachterausschüssen zu erfragen.

Bei Redaktionsschluss lagen in Einzelfällen unvollständige Angaben vor. Die prozentualen Vergleiche zum Vorjahr beziehen sich daher nicht unbedingt auf korrespondierende Meldungen der jeweiligen Gutachterausschüsse, sondern auf die absoluten Zahlen des Vorjahres.

Bei den allgemeinen Aussagen wird unterschieden nach den Teilmärkten:

- unbebaute Baugrundstücke,
- bebaute Grundstücke,
- Wohnungs- und Teileigentum,
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sowie
- Bauerwartungs- und Rohbauland.

Der Teilmarkt „**unbebaute Baugrundstücke**“ erfasst alle selbständig bebaubaren Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung), den Geschosswohnungsbau sowie die gewerblich nutzbaren Grundstücke („klassische“ Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke, die sich für eine Nutzung im tertiären Bereich eignen). Der Teilmarkt „**bebaute Grundstücke**“ ist gegliedert in die Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte sowie sonstige bebaute Grundstücke.

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Anzahl der Kauffälle

Die Zahl der Kauffälle ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 13 % gestiegen. Insgesamt wurden dem Oberen Gutachterausschuss für das Jahr 2024 von den örtlichen Gutachterausschüssen in Nordrhein-Westfalen

113.144 Kauffälle

mitgeteilt. Zusätzlich zur vorgenannten Anzahl der Kauffälle sind noch die nicht auswertbaren Kauffälle hinzuzuzählen (siehe Kapitel 3.1.7).

Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung in den letzten 20 Jahren:

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle aller Teilmärkte

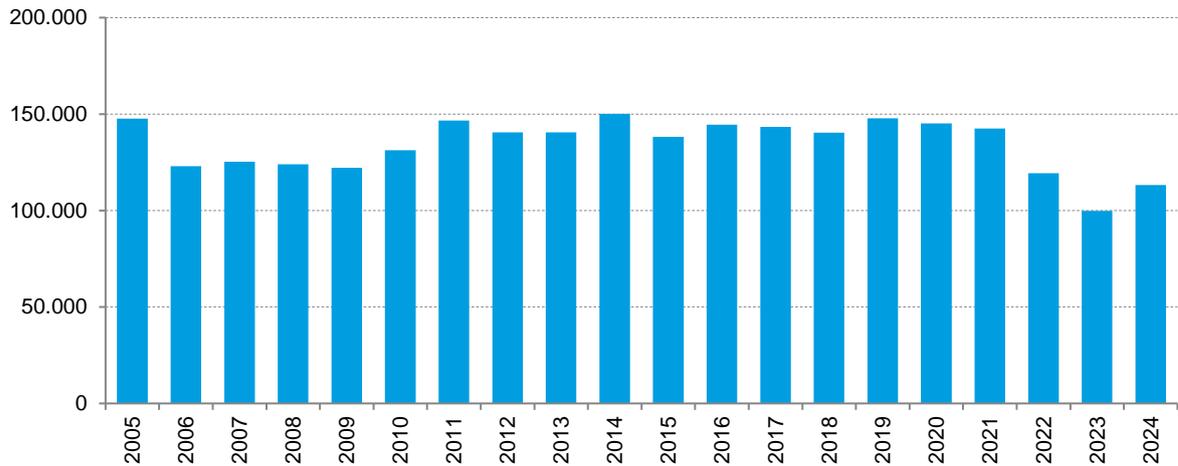


Abb. 3-1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle aller Teilmärkte in NRW

Nach den relativ niedrigen Zahlen in den Jahren 2006 bis 2010 ist die Anzahl der Kauffälle ab 2011 deutlich angestiegen. Seitdem pendelten sie um einen Mittelwert von etwa 143.000 Kauffällen pro Jahr. Seit dem Jahr 2019 ist die Anzahl der Kauffälle kontinuierlich gesunken und erreichte mit rund 100.000 Kauffällen im letzten Berichtsjahr den niedrigsten Stand, welcher in den letzten 20 Jahren registriert wurde. In diesem Jahr ist wieder ein leichter Anstieg der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen.

Die nachstehende Abbildung zeigt die Anzahl der Kauffälle für die einzelnen Teilmärkte. Der Abbildung können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden:

Aufteilung der Anzahl der Kauffälle auf die Teilmärkte

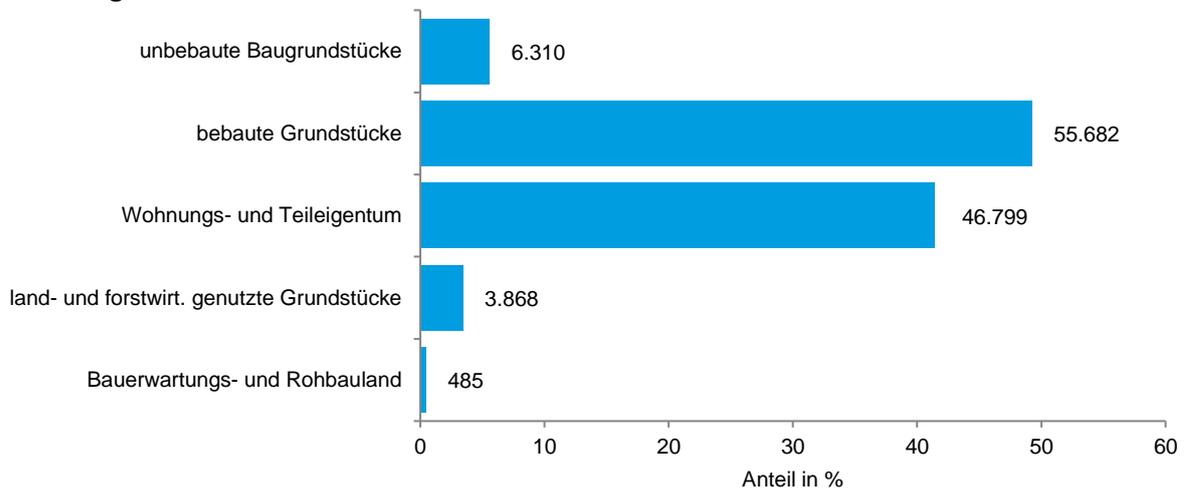


Abb. 3-2: Aufteilung der Anzahl der Kauffälle auf die Teilmärkte im Berichtsjahr in NRW

3.1.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt

156,02 km²

Grundstücksfläche umgesetzt. Dies entspricht 0,5 % der Landesfläche.

Damit vergrößert sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 %. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird dabei nicht erhoben.

Das nachfolgende Balkendiagramm zeigt den Flächenumsatz im Berichtsjahr ohne Wohnungs- und Teileigentum. Der Darstellung können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden:

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte in Quadratkilometer

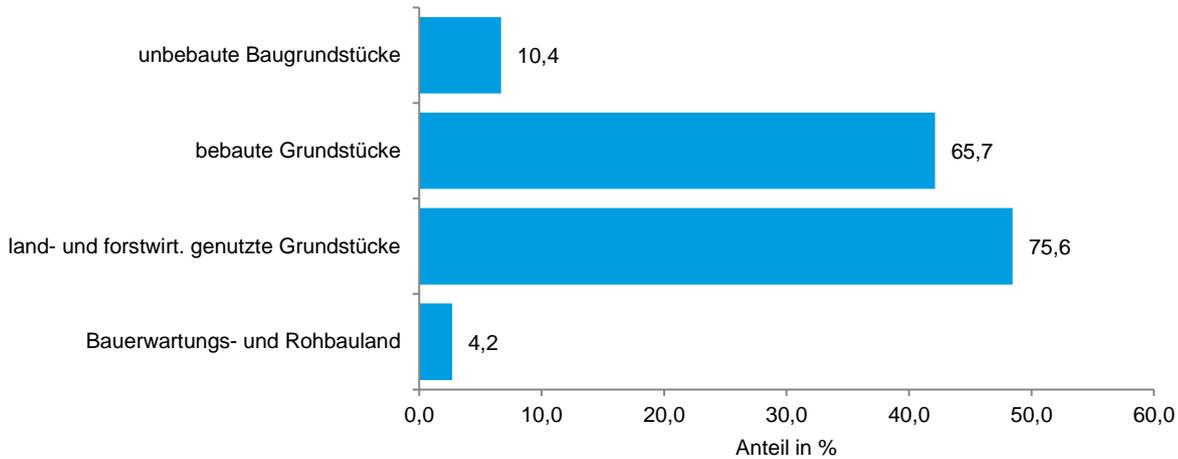


Abb. 3-3: Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte in Quadratkilometer im Berichtsjahr in NRW

Dabei liegt der Anteil des Flächenumsatzes im Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit ca. 42 % gering unter dem Anteil des Flächenumsatzes der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit ca. 49 %.

3.1.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr in Nordrhein-Westfalen

40,72 Mrd. Euro.

Nachdem der Umsatz im letzten Jahr stark gefallen ist, stieg er im Berichtsjahr wieder um 16 % an.

Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung des Geldumsatzes in den letzten 20 Jahren:

Entwicklung des Geldumsatzes aller Teilmärkte in Mrd. Euro

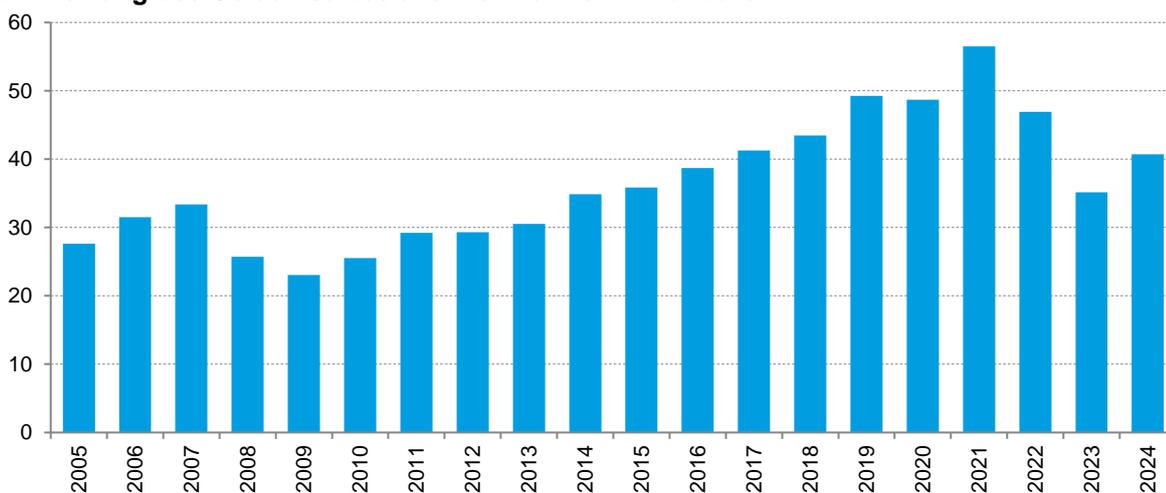


Abb. 3-4: Entwicklung des Geldumsatzes aller Teilmärkte in Mrd. Euro in NRW

Das nachfolgende Balkendiagramm zeigt den Geldumsatz im Berichtsjahr auf die einzelnen Teilmärkte verteilt. Der Darstellung können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden:

Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte in Mrd. Euro

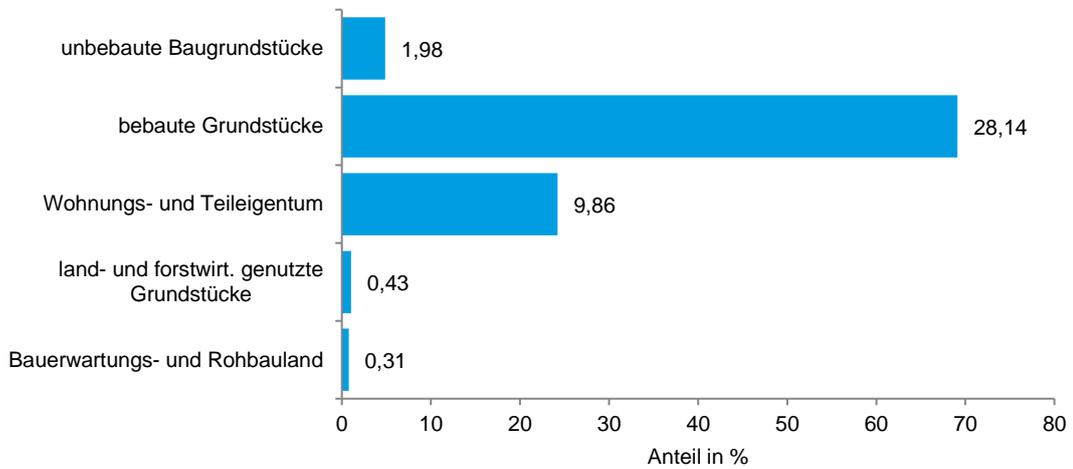


Abb. 3-5: Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte in Mrd. Euro im Berichtsjahr in NRW

3.1.4 Umsatz in den Städten und Kreisen

In den folgenden Abbildungen wird die Umsatzentwicklung in den Teilmärkten „unbebaute Baugrundstücke“, „bebaute Grundstücke“ sowie „Wohnungs-/Teileigentum“ der letzten 20 Jahre in den Städten und Kreisen dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass unter dem Begriff „Städte“ alle 22 kreisfreien Städte und unter dem Begriff „Kreise“ sowohl die großen kreisangehörigen Städte mit eigenem Gutachterausschuss als auch die weiteren Städte und Gemeinden der 31 Kreise in NRW zusammengefasst sind (Ausnahme siehe in Kapitel 4.4 und 4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke).

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten

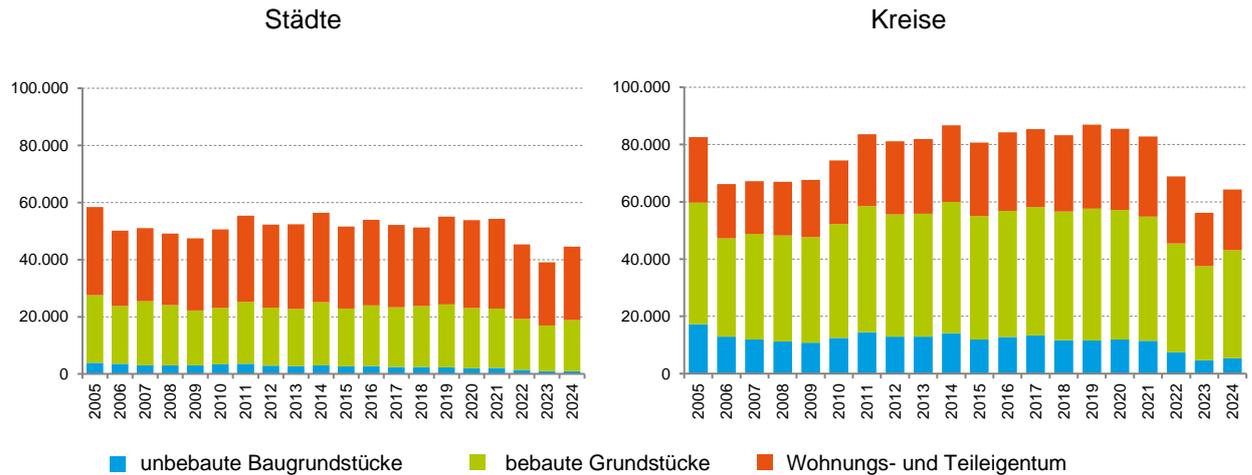


Abb. 3-6: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten in den kreisfreien Städten und Kreisen

Entwicklung der Marktanteile der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten in Prozent

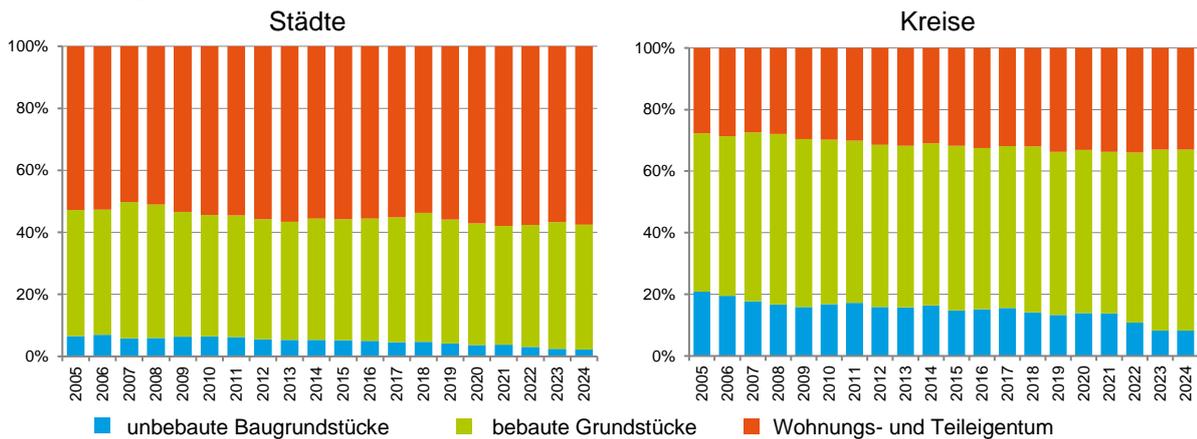


Abb. 3-7: Entwicklung der Marktanteile der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten in Prozent in den kreisfreien Städten und Kreisen

In der nachfolgenden Tabelle wird die Verteilung der Umsätze in den kreisfreien Städten und Kreisen dargestellt. Die Prozentzahlen geben die Veränderung gegenüber dem Vorjahr an. Hinweise zu den Einwohnerzahlen siehe in Kapitel 9.3.

Verteilung der Umsätze je Teilmarkt

Gebietskörperschaft	Städte	Kreise	Gebietskörperschaft	Städte	Kreise
Anzahl der Kauffälle	(%)	(%)	Geldumsatz in Mio. Euro	(%)	(%)
unbebaute Baugrundstücke	1.006 +4	5.304 +14	unbebaute Baugrundstücke	739 +1	1.240 +11
bebaute Grundstücke	17.892 +12	37.790 +15	bebaute Grundstücke	12.644 +19	15.496 +13
Wohnungs- u. Teileigentum	25.617 +16	21.182 +14	Wohnungs- u. Teileigentum	5.753 +21	4.110 +16
Kauffälle/100.000 Einw.			Geldumsatz/Kaufall in Euro		
unbebaute Baugrundstücke	14	50	unbebaute Baugrundstücke	734.592	233.786
bebaute Grundstücke	244	353	bebaute Grundstücke	706.685	410.056
Wohnungs- u. Teileigentum	349	198	Wohnungs- u. Teileigentum	224.577	194.033
Flächenumsatz in km²			Geld-/Flächenumsatz [€/m²]		
unbebaute Baugrundstücke	2,6 +54	7,8 -1	unbebaute Baugrundstücke	284	159
bebaute Grundstücke	16,3 +7	49,4 +12	bebaute Grundstücke	776	314

Abb. 3-8: Verteilung der Umsätze je Teilmarkt im Berichtsjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen

3.1.5 Umsatz in den Regierungsbezirken

Die nachstehende Tabelle zeigt, wie sich die Umsätze auf die fünf Regierungsbezirke des Landes Nordrhein-Westfalen verteilen. Zusätzlich angegeben ist die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

Verteilung der Umsätze je Teilmarkt

Regierungsbezirk	Arnsberg	Detmold	Düsseldorf	Köln	Münster
Anzahl der Kauffälle					
unbebaute Baugrundstücke	1.098 (-1)	1.255 (+29)	1.003 (+15)	1.699 (+15)	1.255 (+6)
bebaute Grundstücke	11.355 (+14)	6.932 (+12)	15.435 (+12)	14.256 (+17)	7.704 (+13)
Wohnungs- u. Teileigentum	8.061 (+11)	3.907 (+7)	16.752 (+16)	12.690 (+19)	5.389 (+13)
Kauffälle/100.000 Einwohner					
unbebaute Baugrundstücke	31	61	19	38	47
bebaute Grundstücke	318	334	294	318	290
Wohnungs- u. Teileigentum	226	188	319	283	203
Flächenumsatz in km²					
unbebaute Baugrundstücke	1,6 (-14)	1,7 (-2)	2,5 (+61)	2,5 ±0	2,2 (+10)
bebaute Grundstücke	14,9 (+3)	11,1 (+14)	15,3 (+8)	15,7 (+26)	8,8 (+4)
Geldumsatz in Mio. Euro					
unbebaute Baugrundstücke	239 (+1)	254 (+10)	486 (+17)	654 (-1)	346 (+16)
bebaute Grundstücke	4.648 (+13)	2.658 (+11)	8.779 (+14)	8.480 (+21)	3.577 (+15)
Wohnungs- u. Teileigentum	1.261 (+17)	711 (+10)	3.462 (+20)	3.345 (+23)	1.086 (+17)
Geldumsatz/Kauffall in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	217.668	202.390	484.546	384.932	275.697
bebaute Grundstücke	409.335	383.439	568.772	594.837	464.304
Wohnungs- u. Teileigentum	156.432	181.981	206.662	263.593	201.522
Geld-/Flächenumsatz [€/m²]					
unbebaute Baugrundstücke	149	149	194	262	157
bebaute Grundstücke	312	239	574	540	406

Abb. 3-9: Verteilung der Umsätze je Teilmarkt im Berichtsjahr in den Regierungsbezirken

Gemessen an der Gesamtzahl der Kauffälle innerhalb eines Bezirks ist der Anteil der unbebauten Baugrundstücke in den Regierungsbezirken Detmold mit 10 % am höchsten, gefolgt von den Regierungsbezirken Münster mit 9 %, Köln mit 6 % und Arnsberg mit 5 %. Am niedrigsten ist der Anteil im Regierungsbezirk Düsseldorf mit 3 %.

Die Entwicklung in den drei Teilmärkten ergibt bei der Anzahl der Kauffälle mit einer Ausnahme im Regierungsbezirk Arnsberg ein einheitliches Bild. In allen Regierungsbezirken sind durchweg mehr Kauffälle zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Baugrundstücken stieg dabei am stärksten.

Auch der Geldumsatz ist in allen Regierungsbezirken mit einer Ausnahme im Regierungsbezirk Köln gestiegen. Trotz eines Rückgangs im Bereich der unbebauten Baugrundstücke erfuhr der Regierungsbezirk Köln in den anderen beiden Teilmärkten die höchste Steigerung des Geldumsatzes im Vergleich zum Vorjahr.

Die folgende Abbildung zeigt, wie sich die in der o.a. Tabelle angegebenen Marktanteile der einzelnen Regierungsbezirke des Landes Nordrhein-Westfalen zueinander verhalten.

Markt- und Geldumsatzanteile in den Teilmärkten

Anzahl der Kauffälle

Geldumsatz

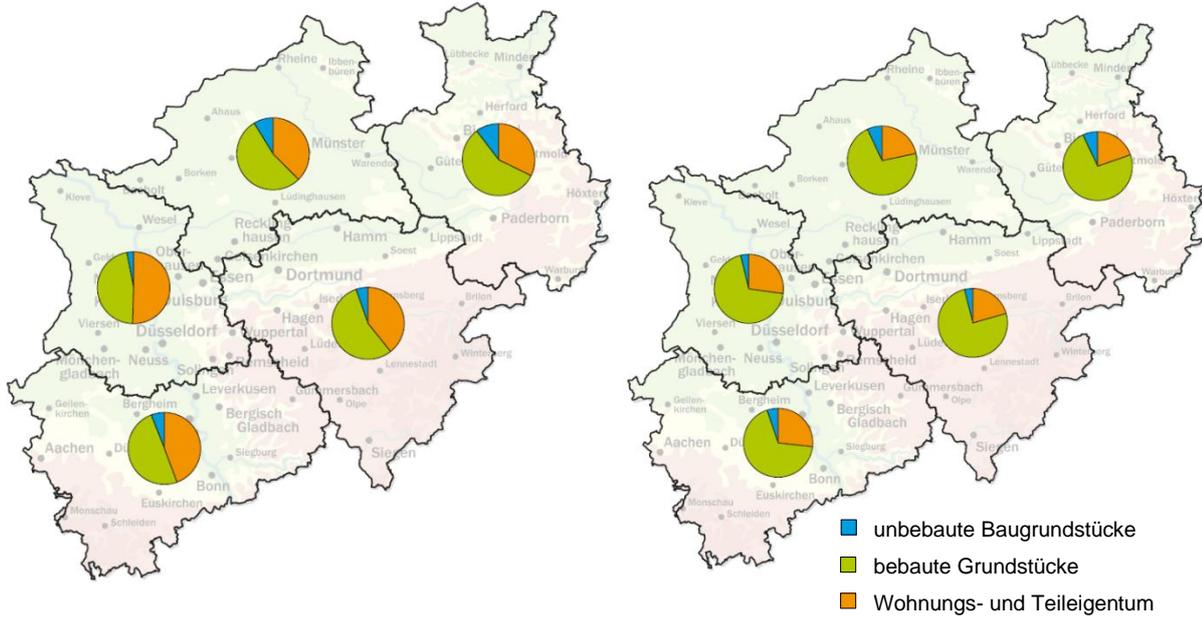


Abb. 3-10: Markt- und Geldumsatzanteile in den Teilmärkten im Berichtsjahr in den Regierungsbezirken

3.1.6 Umsatz in den Regionen

Folgende Regionen wurden gebildet: Region Bonn (RBN), Region Köln (RKN), Region Düsseldorf (RDF), Ruhrgebiet (RGT), Bergisch/Märkische Städteregion (BMR), Eifel/Rur (ELR), Niederrhein (NRN), Münsterland (MSL), Ostwestfalen-Lippe (OWL), Sauer- und Siegerland (SSL). Die Zuordnung der Städte und Gemeinden zur jeweiligen Region können dem Kapitel 9.3 entnommen werden. Diese Regionen wurden nach Untersuchungen des Marktverhaltens unter Beachtung funktionaler Verflechtungen und in Abstimmung mit den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte festgelegt, um den unterschiedlichen regionalen Märkten gerecht zu werden.

Festlegung der Regionen in Nordrhein-Westfalen



Abb. 3-11: Festlegung der Regionen in NRW

Die nachstehende Tabelle und die folgenden Abbildungen zeigen, wie sich die Umsatz- und Marktanteile auf die vom Oberen Gutachterausschuss gebildeten Regionen verteilen.

Verteilung der Umsätze je Teilmarkt

Region	RBN	RKN	RDF	RGT	BMR
Anzahl der Kauffälle	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
unbebaute Baugrundstücke	280 +44	534 +11	204 +22	534 +16	164 -14
bebaute Grundstücke	2.967 +18	6.483 +18	3.362 +24	10.668 +17	2.982 +5
Wohnungs- u. Teileigentum	2.519 +16	7.889 +24	5.502 +25	10.597 +16	3.986 +13
Kauffälle/100.000 Einwohner					
unbebaute Baugrundstücke	30	24	14	14	15
bebaute Grundstücke	319	291	234	276	265
Wohnungs- u. Teileigentum	271	354	383	274	354
Flächenumsatz in km²					
unbebaute Baugrundstücke	0,2 -31	1,1 +20	0,5 +103	1,1 +11	0,6 +73
bebaute Grundstücke	2,4 -23	8,1 +62	2,7 +40	9,9 +7	3,7 ±0
Geldumsatz in Mio. Euro					
unbebaute Baugrundstücke	70 -43	414 +8	239 +94	253 +17	64 +8
bebaute Grundstücke	1.681 -1	4.871 +33	2.930 +43	5.475 +19	1.379 -2
Wohnungs- u. Teileigentum	651 +24	2.275 +25	1.640 +24	1.660 +19	602 +18
Geldumsatz/Einwohner in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	75	186	166	65	57
bebaute Grundstücke	1.810	2.185	2.039	1.414	1.224
Wohnungs- u. Teileigentum	701	1020	1141	429	534
Geldumsatz/Kauffall in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	250.000	775.281	1.171.569	473.783	390.244
bebaute Grundstücke	566.566	751.350	871.505	513.217	462.441
Wohnungs- u. Teileigentum	258.436	288.376	298.073	156.648	151.029
Geld-/Flächenumsatz [€/m²]					
unbebaute Baugrundstücke	350	376	478	230	107
bebaute Grundstücke	700	601	1085	553	373

Region	ELR	NRN	MSL	OWL	SSL
Anzahl der Kauffälle	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
unbebaute Baugrundstücke	885 +11	539 +18	1.390 +6	1.255 +29	525 -9
bebaute Grundstücke	4.806 +16	5.840 +10	7.221 +10	6.932 +12	4.421 +11
Wohnungs- u. Teileigentum	2.282 +8	3.175 +3	4.781 +10	3.907 +7	2.161 +17
Kauffälle/100.000 Einwohner					
unbebaute Baugrundstücke	67	36	58	61	46
bebaute Grundstücke	362	387	303	334	386
Wohnungs- u. Teileigentum	172	210	201	188	189
Flächenumsatz in km²					
unbebaute Baugrundstücke	1,2 -8	1,3 +62	2,3 +6	1,7 -2	0,6 -39
bebaute Grundstücke	5,1 +18	6,5 +4	9,5 +9	11,1 +14	6,6 -8
Geldumsatz in Mio. Euro					
unbebaute Baugrundstücke	170 +8	130 -25	330 +7	254 +10	55 -24
bebaute Grundstücke	1.928 +16	2.521 -4	3.286 +12	2.658 +11	1.413 +9
Wohnungs- u. Teileigentum	419 +10	572 +8	1.018 +15	711 +10	318 +23
Geldumsatz/Einwohner in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	128	86	138	123	48
bebaute Grundstücke	1.452	1.670	1.378	1.282	1.233
Wohnungs- u. Teileigentum	316	379	427	343	278
Geldumsatz/Kauffall in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	192.090	241.187	237.410	202.390	104.762
bebaute Grundstücke	401.165	431.678	455.062	383.439	319.611
Wohnungs- u. Teileigentum	183.611	180.157	212.926	181.981	147.154
Geld-/Flächenumsatz [€/m²]					
unbebaute Baugrundstücke	142	100	143	149	92
bebaute Grundstücke	378	388	346	239	214

Abb. 3-12: Verteilung der Umsätze je Teilmarkt im Berichtsjahr in den Regionen

Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle ist in den Regionen mit wenigen Ausnahmen durch ein einheitliches Bild geprägt. Im Teilmarkt „unbebaute Baugrundstücke“ gab es in der Region Bonn mit + 44 % den größten Anstieg, gefolgt von den Regionen Ostwestfalen-Lippe (+ 29 %) sowie Düsseldorf (+ 22 %). Die Bergisch/Märkische Städteregion (- 14 %) sowie die Region Sauer- und Siegerland (- 9 %) erfuhren hier als einzige Regionen eine Verringerung. Im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ wurde hingegen durchweg eine Steigerung verzeichnet.

Beim Geldumsatz kam es zu unterschiedlichen Entwicklungen. Während die Region Bonn im Teilmarkt „unbebaute Baugrundstücke“ Geldumsatzeinbußen von - 43 % erfuhr, wurde in der Region Düsseldorf eine Geldumsatzsteigerung von + 94 % erzielt. Auch in den anderen Teilmärkten konnten Differenzen zwischen den Regionen festgestellt werden.

Die folgende Abbildung zeigt, wie sich die in der o.a. Tabelle angegebenen Marktanteile der einzelnen Regionen des Landes Nordrhein-Westfalen zueinander verhalten.

Markt- und Umsatzanteile in den Teilmärkten

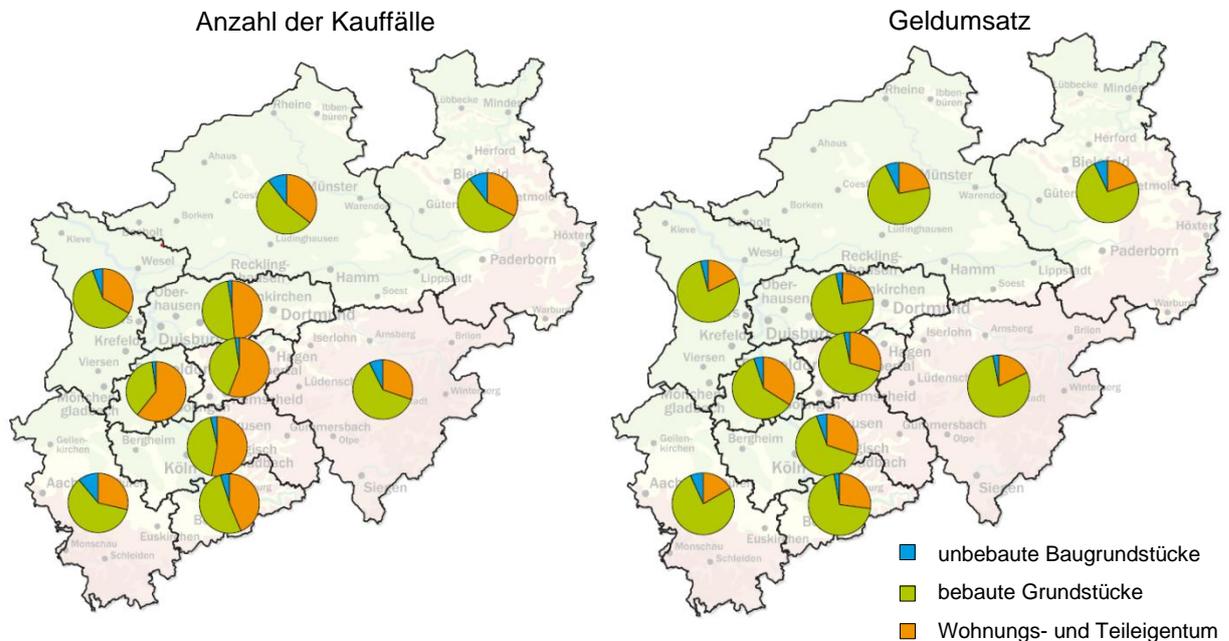


Abb. 3-13: Markt- und Umsatzanteile in den Teilmärkten im Berichtsjahr in den Regionen

Der prozentuale Anteil der Kauffälle für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum liegt in der Region Düsseldorf bei 61 %, in der Bergisch/Märkischen Städteregion bei 56 %, in der Region Köln bei 53 % und in der Region Ruhrgebiet bei 49 %, gefolgt von der Region Bonn mit 44 %. In den übrigen Regionen liegt der Anteil zwischen 29 % und 36 %.

Mit 7,6 Mrd. Euro entfallen 19 % des Geldumsatzes auf die Region Köln, dicht gefolgt von 7,4 Mrd. Euro in der Region Ruhrgebiet (19 %) sowie 4,8 Mrd. bzw. 4,6 Mrd. Euro (jeweils 12 %) in den Regionen Düsseldorf bzw. Münsterland.

3.1.7 Erfassung von Sonderfällen in der Kaufpreissammlung

Sonderfälle (Paket-/Portfolioverkäufe) in der Kaufpreissammlung sind Kaufverträge, die den Zuständigkeitsbereich mehrerer Gutachterausschüsse betreffen und wegen fehlender Aufschlüsselung nicht ausgewertet bzw. nicht mit einem Preisanteil zugeordnet werden können. Die Gesamtkaufpreise dieser Verträge erreichen im Einzelfall beträchtliche Größenordnungen und würden die Summenstatistik der örtlichen Berichte verfälschen. Sie sind deshalb in diesen nicht enthalten.

Im Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024 wurden 39 Verträge mit einem Geldumsatz von 32 Mio. Euro gemeldet. Insgesamt sind von diesen Meldungen 25 Gutachterausschüsse betroffen.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende Kategorien:

- **Individueller Wohnungsbau**

Baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen privater Bauherren bebaut werden können. Dies sind zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch ortsüblich auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter ebenfalls subsumiert.

- **Geschosswohnungsbau**

Baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.

- **Gewerbe und Industrie**

Baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

- **Gewerbe „Tertiärer Sektor“**

Baureife Grundstücke, die einer überwiegend dem tertiären Sektor zugehörigen Nutzung zugeführt werden sollen. Unter diesem Sektor wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der dem Dienstleistungsbereich zuzuordnen ist. Dazu zählen im Wesentlichen die Wirtschaftszweige Handel, Verkehr, Logistik, Finanzen, Versicherungen, Bildungswesen, Gesundheit, Hotel- und Gaststättengewerbe sowie sonstige Unternehmen und freie Berufe, die Dienstleistungen erbringen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Büro- oder Geschäftsgrundstücke in Innenstadt- oder Unterzentrumslage sowie Grundstücke für den Einzelhandel (z.B. überörtlich agierende Handelsunternehmen).

- **Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**

Hierunter fallen in erster Linie landwirtschaftlich (Ackerland und Grünland) sowie forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Ackerland umfasst gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 Bodenschätzungsgesetz die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsen- und Ölfrüchten, Hackfrüchten, Futterpflanzen, Obst- und Sonderkulturen sowie Gartengewächsen. Unter Grünland fallen gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 die Dauergrasflächen, die in der Regel gemäht oder beweidet werden. Als forstwirtschaftliches Grundstück (Wald) wird im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche verstanden, wozu auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen zählen. Neben den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken werden in einer Untergruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen geeignet sind. Dies setzt voraus, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² außer Betracht geblieben.

▪ Bauerwartungs- und Rohbauland

Gemäß § 3 Abs. 2 ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 ImmoWertV) eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurde im Berichtsjahr mit **10.663 Kauffällen**

ein Geldumsatz von

2,72 Mrd. Euro

erreicht.

Damit stieg die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken im Vergleich zum Vorjahr um 5 %, der Geldumsatz stieg um 7 %.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 48 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von 35 %.

Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent

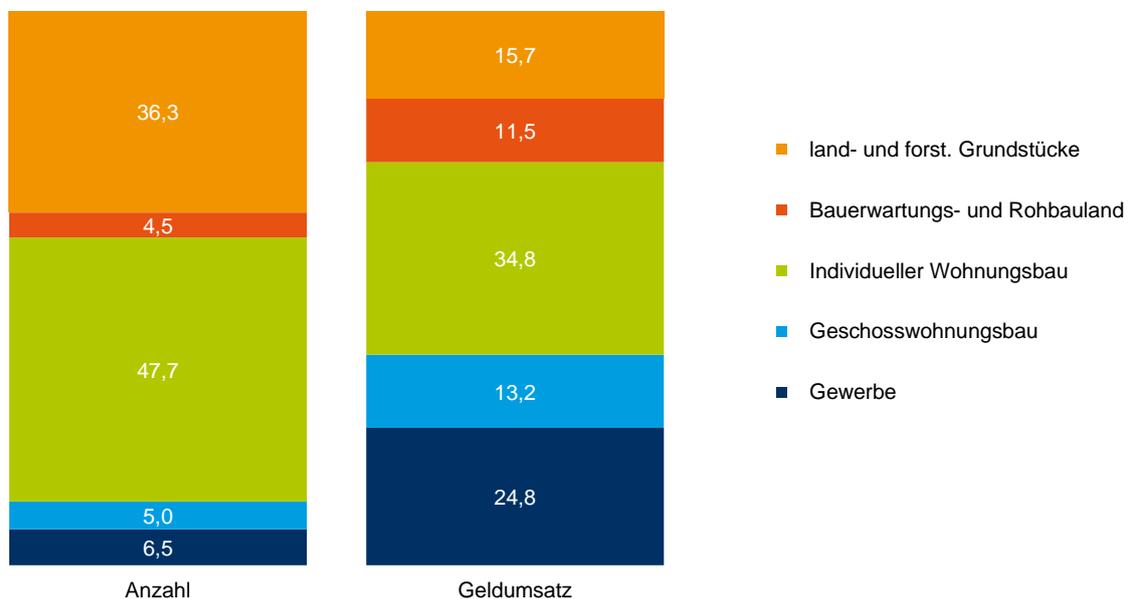


Abb. 3-14: Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent im Berichtsjahr in NRW

Der Anteil der Anzahl der Kauffälle ist nur im Teilmarkt „individueller Wohnungsbau“ gestiegen, im Übrigen ist er gleichgeblieben (Teilmarkt „Geschosswohnungsbau“), bzw. in den anderen Teilmärkten gesunken. Beim Geldumsatz ist der Marktanteil des Teilmarktes „individueller Wohnungsbau“ in der Höhe gestiegen, wie er im Teilmarkt „Geschosswohnungsbau“ gesunken ist. Die Marktanteile der weiteren Teilmärkte sind unverändert.

3.2.1 Individueller Wohnungsbau

Die Umsatzzahlen zu unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Umsatz unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	5.081	461,06	944,91
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	646	110,18	220,38
Kreise	4.435	350,88	724,53
Regierungsbezirke			
Arnsberg	865	64,73	115,69
Detmold	1.062	87,09	148,48
Düsseldorf	787	121,66	190,58
Köln	1.457	110,19	317,45
Münster	910	77,40	172,72
Regionen			
Region Bonn	261	16,84	59,03
Region Köln	412	31,69	146,31
Region Düsseldorf	155	10,01	63,47
Ruhrgebiet	358	27,51	94,45
Berg./Märk. Städteregion	99	26,61	22,21
Eifel/Rur	784	61,66	112,12
Niederrhein	466	79,90	78,85
Münsterland	1.043	85,69	181,63
Ostwestfalen-Lippe	1.062	87,09	148,48
Sauer- und Siegerland	441	34,07	38,38

Abb. 3-15: Umsatz unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

Die nachfolgenden Abbildungen geben Auskunft über die Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen bei den unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau.

Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

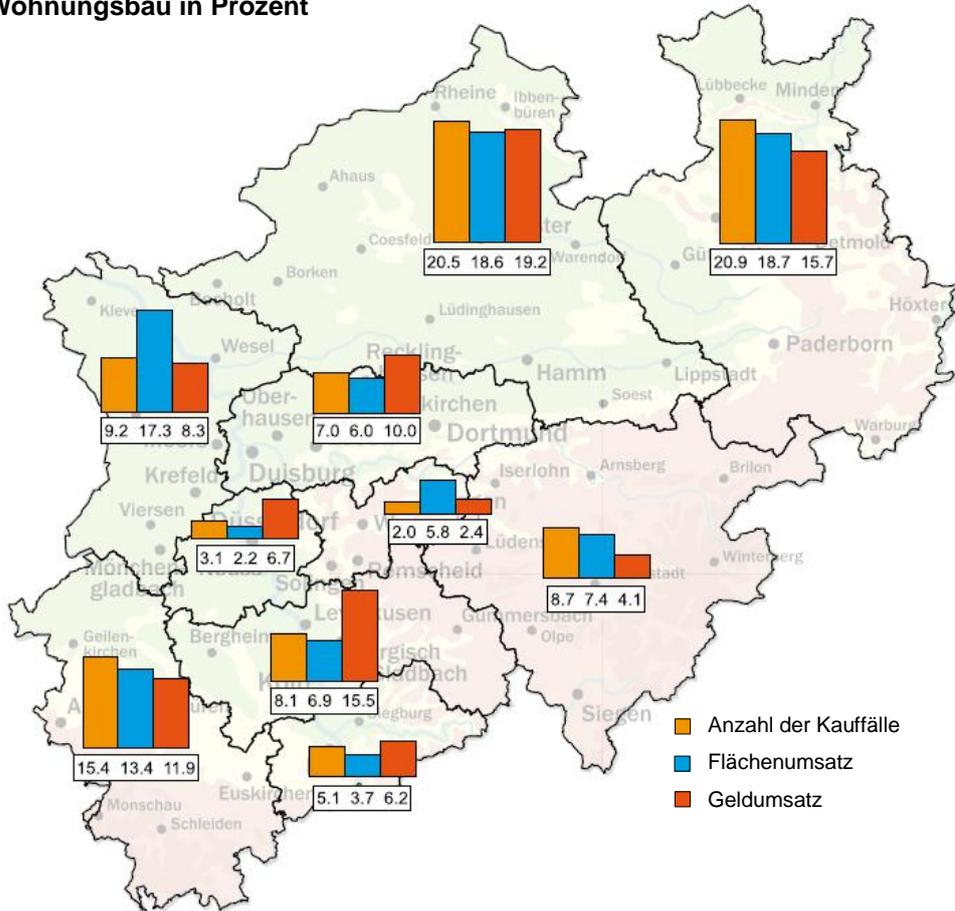


Abb. 3-16: Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

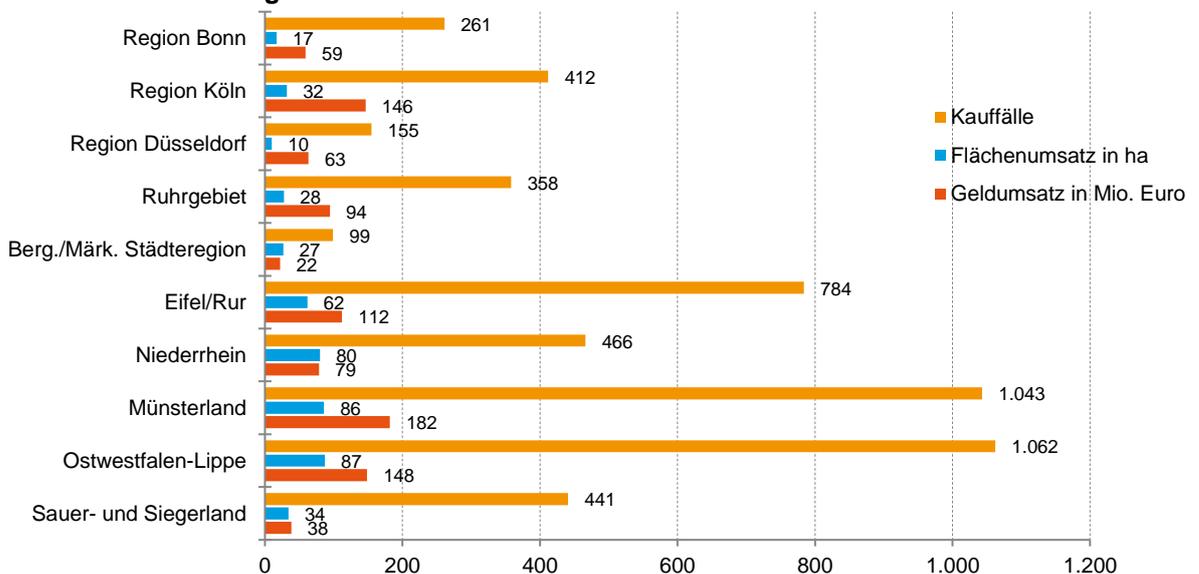


Abb. 3-17: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Berichtsjahr in den Regionen

Aus der folgenden Tabelle ist die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- und des Flächenumsatzes gegenüber den jeweiligen Vorjahren in NRW sowie differenziert nach Städten und Kreisen ersichtlich.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen				-12	-1	±0	-4	-35	-40	+18
kreisfreie Städte	-9	-3	-14	-3	-5	-18	+1	-32	-31	+11
Kreise	-17	+7	+5	-13	±0	+3	-5	-36	-41	+19
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen				-11	+1	±0	+5	-38	-37	+30
kreisfreie Städte	-18	+5	-10	-5	-7	-8	+2	-25	-34	+133
Kreise	-14	+8	+10	-11	+3	+1	+6	-39	-38	+14
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen				-9	+5	+3	+12	-25	-35	+19
kreisfreie Städte	-12	+2	+1	-4	+3	-2	+23	-18	-36	+1
Kreise	-15	+11	+13	-10	+6	+5	+9	-27	-35	+25

Abb. 3-18: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen

Die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber den jeweiligen Vorjahren differenziert nach Regionen wird hier dargestellt.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

Region	RBN			RKN			RDF			RGT			BMR		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
2015	-8	-5	-3	-16	-17	-11	-30	-25	-16	-12	-21	-14	-26	-25	-28
2016	-15	-22	-13	+6	+25	-7	+20	+7	+13	+14	+8	+25	+39	+56	+57
2017	+15	+25	+34	+7	+4	±0	+7	+29	+40	-8	-5	-9	-28	-35	-35
2018	-18	-16	-25	-23	-21	-8	-36	-41	-32	-12	-12	-16	-24	-2	-12
2019	-6	+2	+12	+11	-1	+16	-9	+3	+15	-21	-16	-6	+3	-8	+8
2020	-7	-10	+9	-12	-15	-10	-54	-54	-30	-2	-3	+8	-7	-7	+1
2021	-1	+3	+16	-4	+34	+36	+31	+39	+17	-9	+8	+43	-6	-3	+11
2022	-48	-52	-49	-23	-33	-26	-22	-23	-10	-28	-24	-25	-46	-51	-42
2023	-31	-31	-28	-38	-42	-31	-23	-21	-31	-45	-42	-48	-14	-13	-13
2024	+61	+30	+53	+8	+7	+47	+27	+20	+19	+38	+15	+25	-13	+220	-13

Region	ELR			NRN			MSL			OWL			SSL		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
2015	-8	-5	-3	-16	-17	-11	-30	-25	-16	-12	-21	-14	-26	-25	-28
2016	-15	-22	-13	+6	+25	-7	+20	+7	+13	+14	+8	+25	+39	+56	+57
2017	+15	+17	+30	-4	-2	+7	-7	±0	+6	+9	+13	+16	+9	+22	+21
2018	-8	-11	-15	-10	-4	-1	-11	-12	+1	-5	-5	+7	-1	-1	-4
2019	+7	+19	+20	+5	-4	-2	-5	-1	-1	-2	-5	-2	-1	+1	+3
2020	+1	-5	+7	-11	-3	+1	+2	-1	+6	+11	+14	+12	+18	+20	+23
2021	-11	-8	+3	±0	+58	+4	-3	-6	+7	-11	-7	±0	+12	+10	+9
2022	-44	-42	-33	-39	-63	-23	-33	-29	-17	-27	-28	-16	-42	-39	-35
2023	-38	-38	-37	-38	-36	-40	-32	-28	-28	-49	-44	-39	-46	-39	-42
2024	+16	+7	+17	+29	+206	+20	+6	+19	+4	+35	+21	+17	-4	-21	-5

Abb. 3-19: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in den Regionen

Nachdem im letzten Jahr sämtliche Umsätze in diesem Teilmarkt gesunken sind, stiegen sie in diesem Berichtsjahr unterschiedlich stark in den meisten Regionen wieder an.

Eine auf Gemeinden bezogene Transaktionsdichte je Einwohner kann der folgenden Grafik entnommen werden. Durchschnittlich wurden landesweit 0,45 Bauplätze pro 1.000 Einwohner veräußert.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau je 1.000 Einwohner

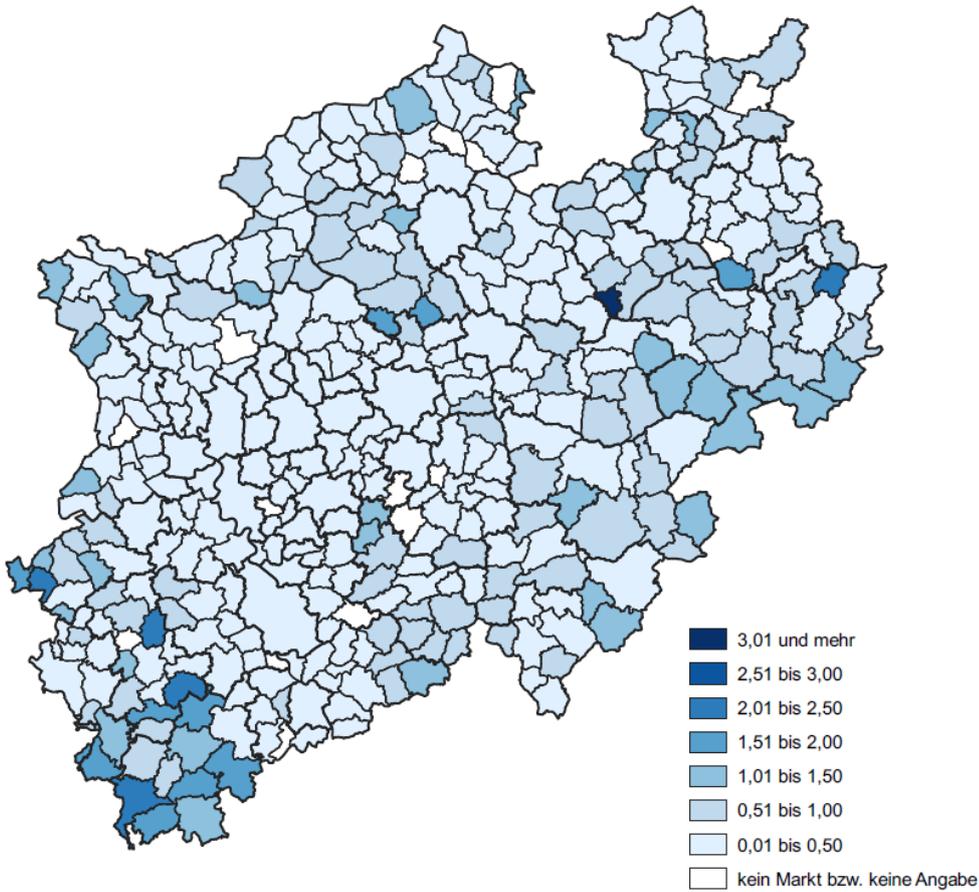


Abb. 3-20: Kauffälle unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau je 1.000 Einwohner im Berichtsjahr in den Gemeinden

3.2.2 Geschosswohnungsbau

Die konkreten Umsatzzahlen bei den unbebauten Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Umsatz unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	534	83,25	358,99
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	226	39,75	240,60
Kreise	308	43,50	118,39
Regierungsbezirke			
Arnsberg	106	17,30	46,01
Detmold	61	8,41	33,23
Düsseldorf	108	23,91	114,49
Köln	90	14,26	90,70
Münster	169	19,40	74,55
Regionen			
Region Bonn	6	0,64	5,93
Region Köln	56	9,57	72,62
Region Düsseldorf	28	6,73	72,68
Ruhrgebiet	114	20,44	69,25
Berg./Märk. Städteregion	35	7,36	11,10
Eifel/Rur	28	4,05	12,15
Niederrhein	14	3,70	9,69
Münsterland	160	17,39	66,30
Ostwestfalen-Lippe	61	8,41	33,23
Sauer- und Siegerland	32	4,99	6,03

Abb. 3-21: Umsatz unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

Die nachfolgenden Abbildungen geben Auskunft über die Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen sowie die Verteilung des Marktes der unbebauten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau.

Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau in Prozent

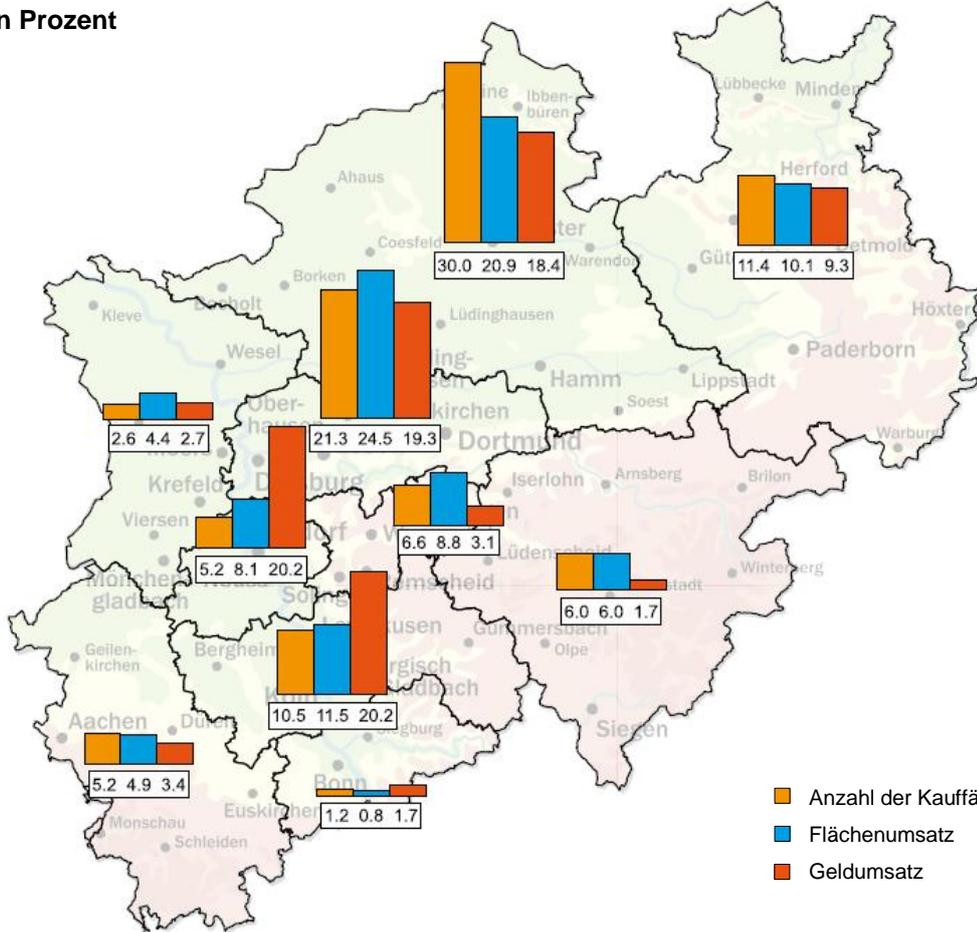


Abb. 3-22: Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau

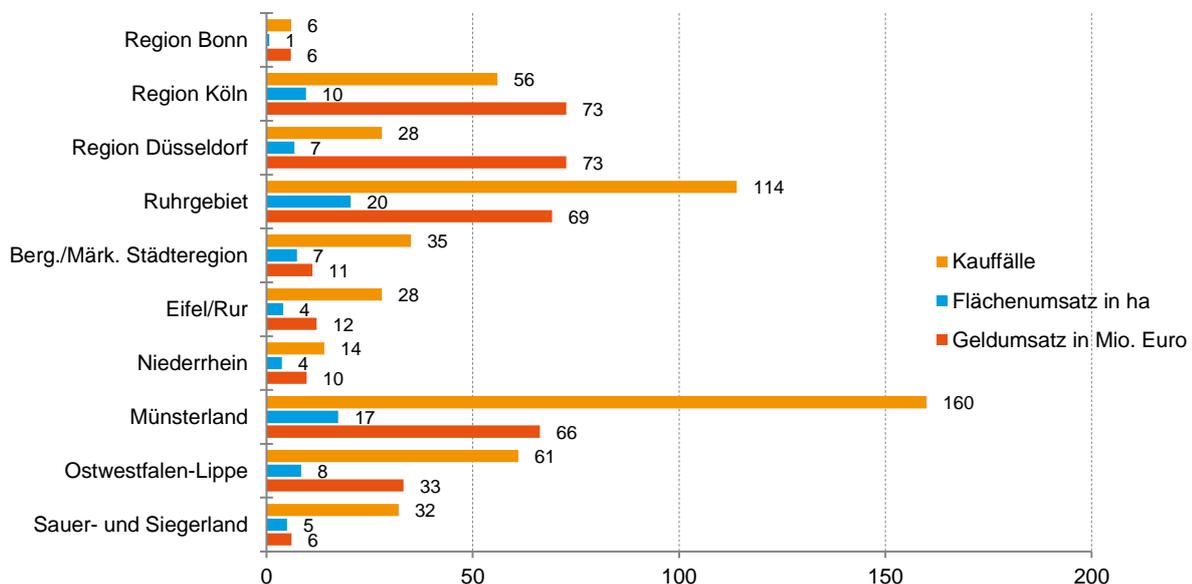


Abb. 3-23: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau im Berichtsjahr in den Regionen

Aus der folgenden Tabelle ist die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- und des Flächenumsatzes gegenüber den jeweiligen Vorjahren für NRW sowie differenziert nach Städten und Kreisen ersichtlich.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau in Prozent

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen				-1	-2	+6	+1	-32	-26	+6
kreisfreie Städte	-17	+20	-6	+8	+6	-14	+5	-25	-38	+3
Kreise	-20	+30	+3	-8	-9	+30	-3	-39	-14	+8
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen				-8	-5	+21	-3	-33	-30	+2
kreisfreie Städte	-8	+32	+6	-8	+2	+10	-18	-20	-39	±0
Kreise	-24	+32	+4	-8	-15	+37	+14	-45	-20	+4
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen				+10	-2	-1	+13	-29	-26	-15
kreisfreie Städte	+24	+19	+14	+14	±0	-9	+4	-25	-25	-21
Kreise	-38	+52	+2	-1	-10	+30	+36	-38	-29	±0

Abb. 3-24: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen

3.2.3 Gewerblich nutzbare Baugrundstücke – Gewerbe und Industrie

Der Umsatz von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken für Gewerbe und Industrie sowie die Veränderungen zum Vorjahr werden in den folgenden Tabellen dargestellt.

Umsatz gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie			
Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	627	463,91	490,87
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	116	68,21	153,89
Kreise	511	365,70	336,99
Regierungsbezirke			
Arnsberg	113	68,70	63,73
Detmold	118	69,67	54,96
Düsseldorf	97	83,24	121,80
Köln	135	119,82	164,79
Münster	164	122,49	85,48
Regionen			
Region Bonn	11	2,93	4,56
Region Köln	55	67,36	114,65
Region Düsseldorf	17	26,07	66,01
Ruhrgebiet	57	59,95	81,52
Berg./Märk. Städteregion	21	10,96	5,40
Eifel/Rur	69	49,53	45,58
Niederrhein	58	43,43	40,79
Münsterland	175	119,81	69,45
Ostwestfalen-Lippe	118	69,67	54,96
Sauer- und Siegerland	46	14,21	7,84

Abb. 3-25: Umsatz gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

Die nachfolgenden Abbildungen geben Auskunft über die Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen sowie die Verteilung des Marktes der unbebauten Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie.

Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie in Prozent

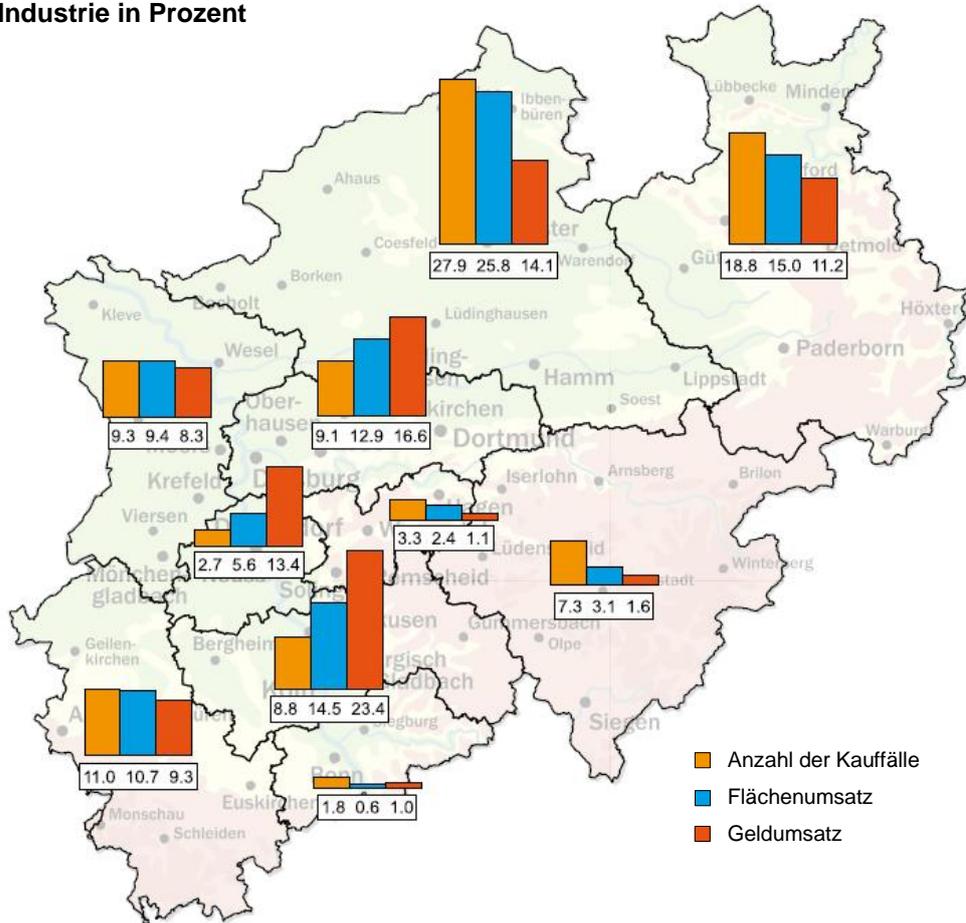


Abb. 3-26: Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

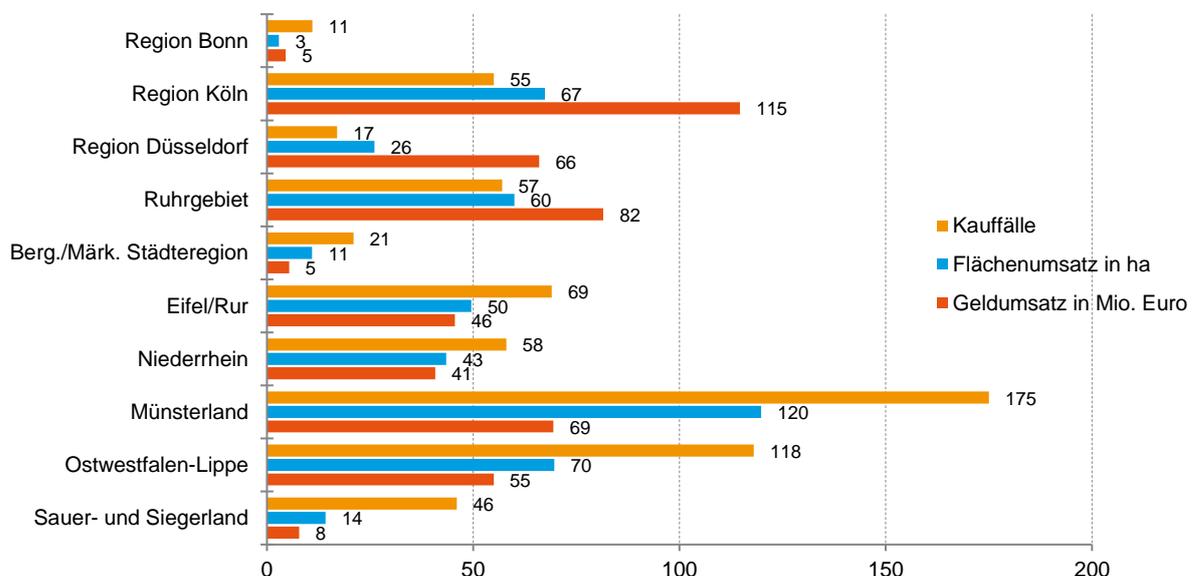


Abb. 3-27: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie im Berichtsjahr in den Regionen

Aus der folgenden Tabelle ist die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber den jeweiligen Vorjahren für NRW sowie differenziert nach Städten und Kreisen ersichtlich.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie in Prozent

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen				-4	-6	-1	+2	-26	-26	-9
kreisfreie Städte	-12	+3	-9	+17	-6	-9	+12	-34	-26	-8
Kreise	-11	+5	-2	-8	-4	+2	±0	-24	-26	-10
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen				-13	-1	+2	+7	-28	-16	-4
kreisfreie Städte	-23	+26	+24	-32	+11	-6	±0	-46	-21	+40
Kreise	-2	+20	-11	-6	-4	+4	+9	-24	-15	-12
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen				-5	+21	-5	+6	-12	-3	+5
kreisfreie Städte	-7	+8	+17	-7	+42	-24	+7	-36	-30	+69
Kreise	-14	+11	+10	-3	+7	+10	+4	+2	+8	-10

Abb. 3-28: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen

3.2.4 Gewerblich nutzbare Baugrundstücke – Tertiärer Sektor

Im Berichtsjahr wurden 68 (- 35 %) Kauffälle über gewerblich nutzbare Baugrundstücke für den tertiären Sektor (Definition siehe Kapitel 3.2) mit einem Geldumsatz von 184,19 Mio. Euro (+ 15 %) und einem Flächenumsatz von 36,16 Hektar (- 12 %) registriert. Das entspricht im Durchschnitt einem Betrag von rd. 509 €/m².

Umsatz gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für den tertiären Sektor

Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	68	36,16	184,19
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	18	15,30	124,04
Kreise	50	20,86	60,15
Regierungsbezirke			
Arnsberg	14	6,58	13,16
Detmold	14	2,55	17,37
Düsseldorf	11	19,13	59,37
Köln	17	4,86	80,86
Münster	12	3,04	13,42
Regionen			
Region Bonn	2	0,13	0,20
Region Köln	11	4,25	80,09
Region Düsseldorf	4	10,21	36,60
Ruhrgebiet	5	2,42	7,74
Berg./Märk. Städteregion	9	10,38	25,58
Eifel/Rur	4	0,48	0,57
Niederrhein	1	0,10	0,42
Münsterland	12	3,16	12,60
Ostwestfalen-Lippe	14	2,55	17,37
Sauer- und Siegerland	6	2,48	3,01

Abb. 3-29: Umsatz gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für den tertiären Sektor im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

Die nachfolgende Abbildung gibt Auskunft über die Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen.

Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für den tertiären Sektor in Prozent

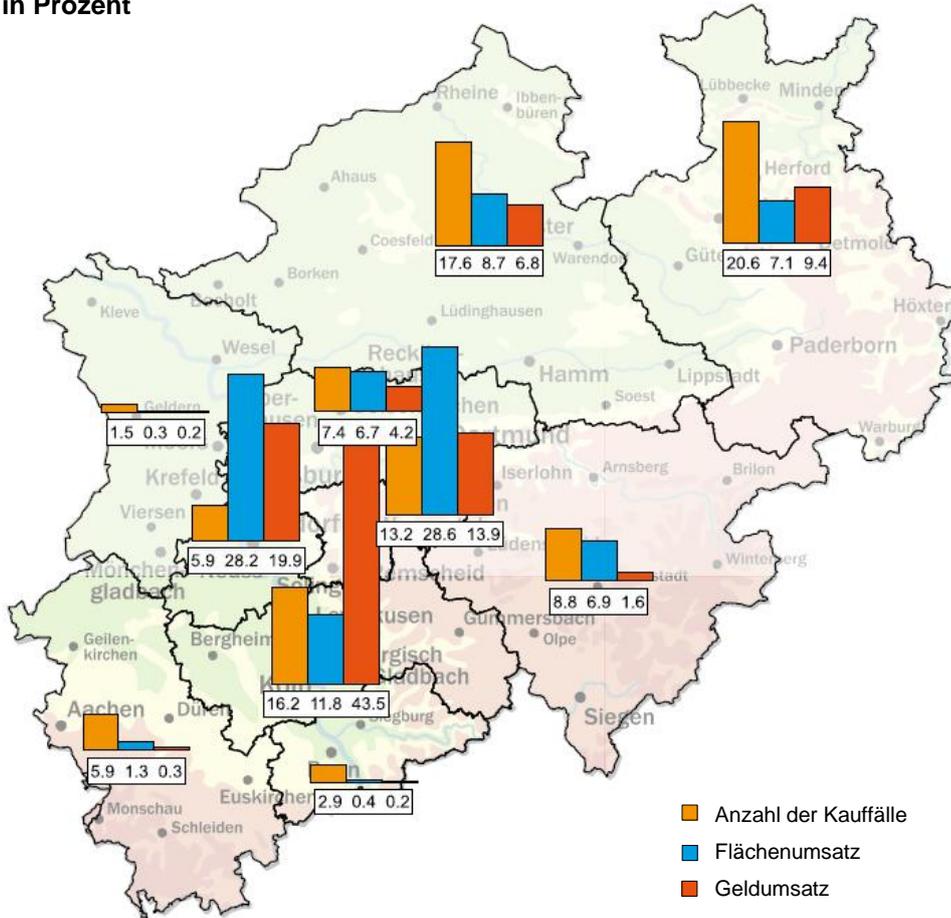


Abb. 3-30: Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für den tertiären Sektor in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

3.2.5 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Als landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden in diesem Bericht Grundstücke bezeichnet, die zurzeit entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Dabei ist zu beachten, dass hier unter dem Begriff „Kreise“ abweichend von der im Kapitel 3.1.4 vorgenommenen Beschreibung nur die kreisangehörigen Städte und Gemeinden ohne eigenen Gutachterausschuss zusammengefasst sind.

In der folgenden Tabelle ist der Umsatz von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken dargestellt. Der räumliche Schwerpunkt des Umsatzes von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken liegt in den Kreisen.

Umsatz landwirtschaftlich genutzter Grundstücke			
Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	2.638	5.157,53	368,77
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	203	340,93	27,89
große kreisangehörige Städte	169	227,84	17,16
Kreise	2.266	4.588,76	323,72
Regierungsbezirke			
Arnsberg	481	832,14	43,10
Detmold	593	1.154,29	67,61
Düsseldorf	457	784,47	72,57
Köln	812	1.727,82	112,00
Münster	295	658,80	73,48
Regionen			
Region Bonn	94	132,07	5,78
Region Köln	205	799,74	41,50
Region Düsseldorf	127	178,48	16,35
Ruhrgebiet	87	163,58	13,67
Berg./Märk. Städteregion	40	130,04	4,03
Eifel/Rur	513	796,01	64,72
Niederrhein	267	455,64	47,02
Münsterland	387	863,27	93,04
Ostwestfalen-Lippe	593	1.154,29	67,61
Sauer- und Siegerland	325	484,40	15,04

Abb. 3-31: Umsatz landwirtschaftlich genutzter Grundstücke im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

Folgende Abbildung zeigt, wie sich die Kauffälle, der Geldumsatz sowie der Flächenumsatz bei den landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken auf die Regionen verteilen.

Verteilung des Gesamtumsatzes landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent

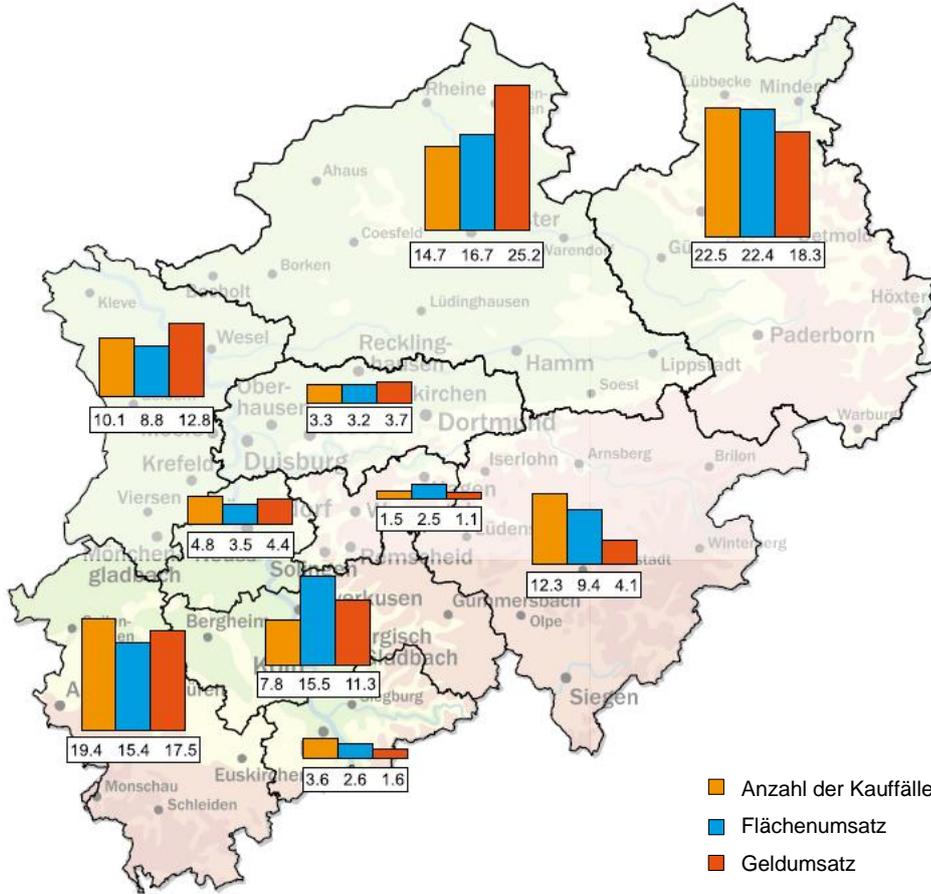


Abb. 3-32: Verteilung des Gesamtumsatzes landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

In der folgenden Tabelle werden die Umsatzzahlen differenziert nach Acker- und Grünland in den Kreisen dargestellt. Eine Angabe erfolgt hier nur, wenn je Kreis eine Anzahl von drei oder mehr Kauffällen gemeldet wurde. Wo nur eine Gesamtanzahl angegeben ist, wurde vom Gutachterausschuss keine Unterscheidung nach Acker- oder Grünland getroffen.

Umsatz landwirtschaftlich genutzter Grundstücke differenziert nach Acker- und Grünland

Kreise	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. Euro]		
	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün
Aachen, Städteregion	88	40	47	156,40	115,02	40,58	14,49	12,78	1,64
Borken, Kreis	67	58	9	177,48	164,15	13,33	24,65	23,20	1,45
Coesfeld, Kreis	43	34	9	80,34	72,76	7,58	8,51	7,95	0,55
Düren, Kreis	94	88	6	154,05	144,57	9,48	15,00	14,79	0,21
Ennepe-Ruhr-Kreis	20	-	-	66,09	-	-	2,50	-	-
Euskirchen, Kreis	182	58	115	251,69	106,91	141,99	9,59	6,46	2,98
Gütersloh, Kreis	32	23	9	109,60	93,91	15,69	11,53	10,48	1,05
Heinsberg, Kreis	131	109	22	217,48	195,76	21,72	24,52	22,93	1,59
Herford, Kreis	50	45	5	61,87	57,54	4,33	3,18	3,10	0,09
Hochsauerlandkreis	122	54	68	181,02	88,79	92,23	6,08	3,51	2,57
Höxter, Kreis	138	97	41	184,88	142,01	42,87	7,15	6,06	1,09
Kleve, Kreis	67	55	12	153,89	117,17	36,72	17,25	14,67	2,58
Lippe, Kreis	99	75	24	197,99	163,67	34,32	9,25	8,61	0,65
Märkischer Kreis	31	4	20	127,04	36,84	52,86	2,56	0,95	0,94
Mettmann, Kreis	9	5	4	26,39	17,68	8,71	1,36	1,16	0,20
Minden-Lübbecke, Kreis	146	105	41	364,13	290,34	73,79	17,61	14,98	2,63
Oberbergischer Kreis	126	3	72	567,88	6,16	110,18	10,55	0,11	2,26
Olpe, Kreis	28	-	-	28,49	-	-	0,70	-	-
Paderborn, Kreis	112	93	19	221,07	172,29	48,78	17,73	15,19	2,54
Recklinghausen, Kreis	13	11	*	16,84	16,04	*	1,72	1,47	*
Rhein-Erft-Kreis	56	55	*	194,31	192,09	*	29,50	29,46	*
Rhein-Kreis Neuss	82	65	17	118,49	103,69	14,80	11,47	10,90	0,57
Rhein-Sieg-Kreis	87	42	41	126,73	60,35	61,11	5,55	4,37	1,09
Rheinisch-Bergischer Kreis	10	*	3	23,69	*	2,93	0,66	*	0,09
Siegen-Wittgenstein, Kreis	66	4	62	50,64	1,30	49,34	0,81	0,03	0,78
Soest, Kreis	110	88	18	193,63	155,72	17,95	16,53	14,78	0,71
Steinfurt, Kreis	94	65	27	193,07	149,22	39,66	18,22	15,92	2,15
Unna, Kreis	21	14	7	40,82	35,21	5,62	3,50	3,13	0,38
Viersen, Kreis	60	40	19	104,76	84,16	19,89	11,90	10,66	1,24
Warendorf, Kreis	30	27	3	81,80	75,30	6,50	9,15	8,60	0,55
Wesel, Kreis	52	27	25	116,20	72,40	43,80	10,50	7,20	3,20

Abb. 3-33: Umsatz landwirtschaftlich genutzter Grundstücke differenziert nach Acker und Grünland im Berichtsjahr in den Kreisen

Aus der folgenden Tabelle ist die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber den jeweiligen Vorjahren in Nordrhein-Westfalen sowie in den kreisfreien Städten, großen kreisangehörigen Städten mit eigenem Gutachterausschuss und Kreisen ersichtlich.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen	-18	+2	-6	+1	-1	-5	-11	-2	±0	-2
kreisfreie Städte	-22	±0	-21	+1	+13	-17	-8	+21	+8	+15
große kreisangehörige Städte	-7	+3	-13	+13	-17	+22	-28	+12	-15	+2
Kreise	-18	+2	-5	±0	±0	-6	-9	-4	±0	-4
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen	-25	+2	-1	-1	+2	-5	-10	-6	+9	+6
kreisfreie Städte	-28	+1	-20	-19	+14	-2	-7	+9	-6	+19
große kreisangehörige Städte	-14	+27	-24	-27	+2	+21	-34	+37	+8	-39
Kreise	-25	±0	+3	+3	+1	-7	-9	-9	+10	+9
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen	-23	±0	+13	+7	+12	-5	+1	-8	+24	+3
kreisfreie Städte	-46	±0	-15	-4	+28	+13	-18	+3	-5	+55
große kreisangehörige Städte	-19	±0	+25	-28	+16	+21	-29	+36	+9	-34
Kreise	-20	±0	+14	+12	+11	-8	+5	-12	+28	+3

Abb. 3-34: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen

3.2.6 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Als forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden in diesem Bericht Grundstücke bezeichnet, die zurzeit entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Auch hier ist zu beachten, dass unter dem Begriff „Kreise“ nur die kreisangehörigen Städte und Gemeinden ohne einen eigenen Gutachterausschuss zusammengefasst sind.

Die Umsatzzahlen bei den forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die Angaben zum Geldumsatz beziehen sich dabei auf Werte für Flächen einschließlich Aufwuchs.

Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke			
Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	938	2.108,20	32,13
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	86	105,55	2,58
große kreisangehörige Städte	47	65,92	1,32
Kreise	805	1.936,73	28,23
Regierungsbezirke			
Arnsberg	344	1.164,08	14,81
Detmold	67	81,49	1,40
Düsseldorf	131	220,56	4,59
Köln	352	546,73	7,69
Münster	44	95,38	3,66
Regionen			
Region Bonn	64	80,38	0,90
Region Köln	180	337,25	4,82
Region Düsseldorf	17	22,74	0,58
Ruhrgebiet	27	24,24	1,07
Berg./Märk. Städteregion	50	90,68	1,18
Eifel/Rur	108	129,10	1,97
Niederrhein	66	137,44	2,57
Münsterland	48	183,21	5,72
Ostwestfalen-Lippe	67	81,49	1,40
Sauer- und Siegerland	311	1.021,71	11,94

Abb. 3-35: Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in NRW und Untergliederungen

Folgende Abbildung zeigt, wie sich die Kauffälle, der Geldumsatz sowie der Flächenumsatz der forstwirtschaftlichen Grundstücke auf die Regionen verteilen.

Verteilung des Gesamtumsatzes forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent

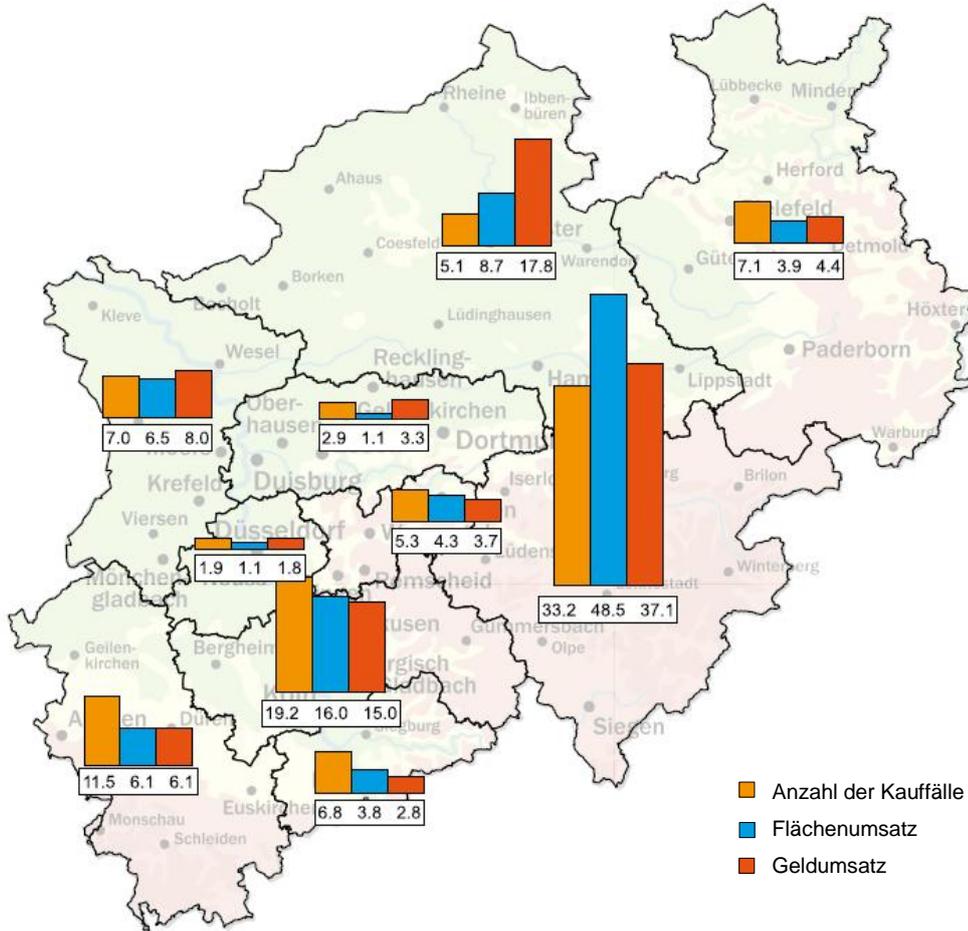


Abb. 3-36: Verteilung des Gesamtumsatzes forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke einschließlich Aufwuchs in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

In der folgenden Tabelle werden die Umsatzzahlen forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in den Kreisen dargestellt. Eine Angabe erfolgt hier nur, wenn je Kreis eine Anzahl von drei oder mehr Kauffällen gemeldet wurde.

Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Kreise	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Aachen, Städteregion	10	10,07	0,13
Borken, Kreis	13	15,44	0,33
Coesfeld, Kreis	6	11,50	0,26
Düren, Kreis	*	*	*
Ennepe-Ruhr-Kreis	18	31,06	0,44
Euskirchen, Kreis	78	106,64	1,66
Gütersloh, Kreis	*	*	*
Heinsberg, Kreis	19	12,04	0,19
Herford, Kreis	7	9,35	0,15
Hochsauerlandkreis	83	283,50	3,47
Höxter, Kreis	3	2,84	0,02
Kleve, Kreis	14	72,18	1,15
Lippe, Kreis	15	22,44	0,30
Märkischer Kreis	48	187,63	2,05
Mettmann, Kreis	*	*	*
Minden-Lübbecke, Kr.	31	32,62	0,67
Oberbergischer Kreis	133	275,63	3,97
Olpe, Kreis	43	178,16	2,84
Paderborn, Kreis	7	8,13	0,18
Recklinghausen, Kreis	*	*	*
Rhein-Erft-Kreis	*	*	*
Rhein-Kreis Neuss	10	6,71	0,12
Rhein-Sieg-Kreis	63	77,54	0,87
Rheinisch-Berg. Kreis	30	30,59	0,34
Siegen-Wittgenstein, Kr.	99	319,11	2,84
Soest, Kreis	15	35,56	0,57
Steinfurt, Kreis	7	8,27	0,19
Unna, Kreis	3	84,45	1,98
Viersen, Kreis	28	42,14	0,82
Warendorf, Kreis	8	41,96	2,17
Wesel, Kreis	7	15,50	0,30

Abb. 3-37: Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke einschließlich Aufwuchs im Berichtsjahr in den Kreisen

Aus der folgenden Tabelle ist die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber den jeweiligen Vorjahren in Nordrhein-Westfalen sowie in den kreisfreien Städten, großen kreisangehörigen Städten mit eigenem Gutachterausschuss und Kreisen ersichtlich.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen	-16	-3	-2	-2	-10	+7	+12	-4	-20	-9
kreisfreie Städte	-5	+6	-19	+12	-14	+16	+1	-22	-23	+48
große kreisangehörige Städte	-3	-25	+17	-35	+23	+19	-9	+23	-35	-8
Kreise	-17	-2	-1	-1	-11	+5	+15	-4	-19	-12
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen	-24	+15	-17	-6	+6	+69	-9	-22	-16	+18
kreisfreie Städte	-18	+69	+25	-77	+94	-26	+13	+78	-7	-44
große kreisangehörige Städte	-10	-31	+126	-78	+141	+577	-87	+30	-53	-1
Kreise	-25	+15	-30	+24	-2	+38	+20	-29	-15	+26
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen	-25	±0	+12	-3	+3	+38	+16	-29	-13	+20
kreisfreie Städte	-14	±0	+121	-78	+138	-9	+66	+7	+1	-30
große kreisangehörige Städte	-5	±0	+71	-71	+108	+36	-46	+32	-26	-9
Kreise	-27	±0	-5	+26	-7	+42	+18	-34	-14	+31

Abb. 3-38: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen

3.2.7 Besondere land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Hierbei handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Grundstücke, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht („besonderes Agrarland“). Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität von Bauerwartungsland.

Nachstehender Tabelle sind die Umsätze und das Preisniveau in Euro/Quadratmeter für besondere land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zu entnehmen. Da nur Gutachterausschüsse mit drei oder mehr Kauffällen bei der Ermittlung des Preisniveaus herangezogen werden, war eine diesbezügliche Angabe bei den großen kreisangehörigen Städten nicht möglich.

Umsatz und Preisniveau besonderer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

Land	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz [ha]	Geld- umsatz [Mio. €]	bereinigtes Mittel [€/m ²]	Standard- abw. [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Nordrhein-Westfalen	292	296,96	24,89	11,4	± 4,3	2,4 – 56,0
Städte und Kreise						
kreisfreie Städte	69	48,54	3,57	17,8	± 4,3	7,4 – 56,0
große kreisang. Städte	10	17,40	3,42	-	-	-
Kreise	213	231,02	17,90	9,1	± 3,8	2,4 – 23,3

Abb. 3-39: Umsatz und Preisniveau besonderer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

3.2.8 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Die nachstehende Tabelle gibt die Umsatzzahlen für Bauerwartungsland wieder.

Umsatz Bauerwartungsland

Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	344	350,55	242,61
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	48	46,72	84,78
Kreise	296	303,83	157,83

Abb. 3-40: Umsatz Bauerwartungsland im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Verhältnisse der durchschnittlichen Bodenpreise für Bauerwartungsland zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland für den individuellen Wohnungsbau in den letzten 10 Jahren. Diese Angaben dienen lediglich zur Orientierung und sind zur Wertermittlung im Einzelfall nicht geeignet.

Verhältnis von Bauerwartungsland zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland in Prozent										
Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
kreisfreie Städte	21	21	27	36	30	31	31	33	30	29
Kreise	19	27	27	25	25	21	29	17	19	19

Abb. 3-41: Verhältnis von Bauerwartungsland zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland in Prozent in den Kreisen und kreisfreien Städten

Rohbauland

Die nachfolgende Tabelle listet den Umsatz von Rohbauland auf.

Umsatz Rohbauland

Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	141	71,26	70,57
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	16	5,01	32,27
Kreise	125	66,25	38,30

Abb. 3-42: Umsatz Rohbauland im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

3.2.9 Sonstige unbebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe sind alle sonstigen unbebauten Grundstücke erfasst, die nicht einer der vorgenannten Kategorien zugeordnet werden konnten (z.B. Abbau- und Ablagerungsflächen, Unland, Wasserflächen, Verkehrsflächen sowie unselbständige Grundstücksteile. Im Berichtsjahr sind hier nach den Angaben der Gutachterausschüsse 4.340 Kauffälle registriert worden. Einzelheiten dazu können bei den örtlichen Gutachterausschüssen erfragt werden.

3.3 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in diese Kategorien:

- Ein- und Zweifamilienhäuser: darunter fallen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser
- Mehrfamilienhäuser: hierzu gehören Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Hochhäuser mit Wohnnutzung
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser: vorwiegend der tertiären Nutzung dienende Gebäude
- Gewerbe- und Industrieobjekte: damit sind insbesondere produzierendes Gewerbe, Industrie, Lager und Logistik gemeint
- Sonstige bebaute Grundstücke: z.B. landwirtschaftlich genutzte Gebäude, Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen, Gebäude für Gesundheit und Soziales

Mit einem Geldumsatz von 28,14 Mrd. Euro (+ 16 %) bei 55.682 Kauffällen (+ 14 %) hatten die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf den Grundstücksmärkten in Nordrhein-Westfalen.

Die Marktanteile der Kategorien zeigen folgende Abbildungen.

Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent

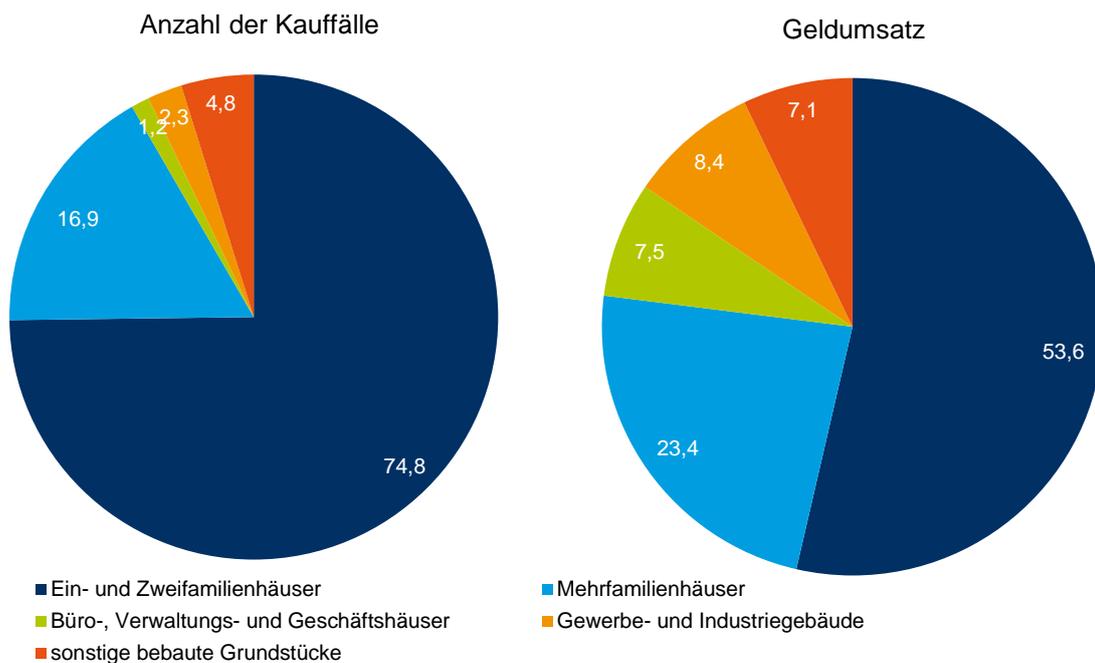


Abb. 3-43: Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent im Berichtsjahr in NRW

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr wechselten in Nordrhein-Westfalen 41.691 (+ 14 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 15,08 Mrd. Euro (+ 17 %) den Eigentümer. Mehr als 1.200 Kauffälle wurden aus dem Kreis Kleve, der Stadt Köln, der Städteregion Aachen, dem Rhein-Erft-Kreis und dem Rhein-Sieg-Kreis gemeldet.

Die nachfolgenden Abbildungen geben Auskunft über die Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen.

Verteilung des Gesamtumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent

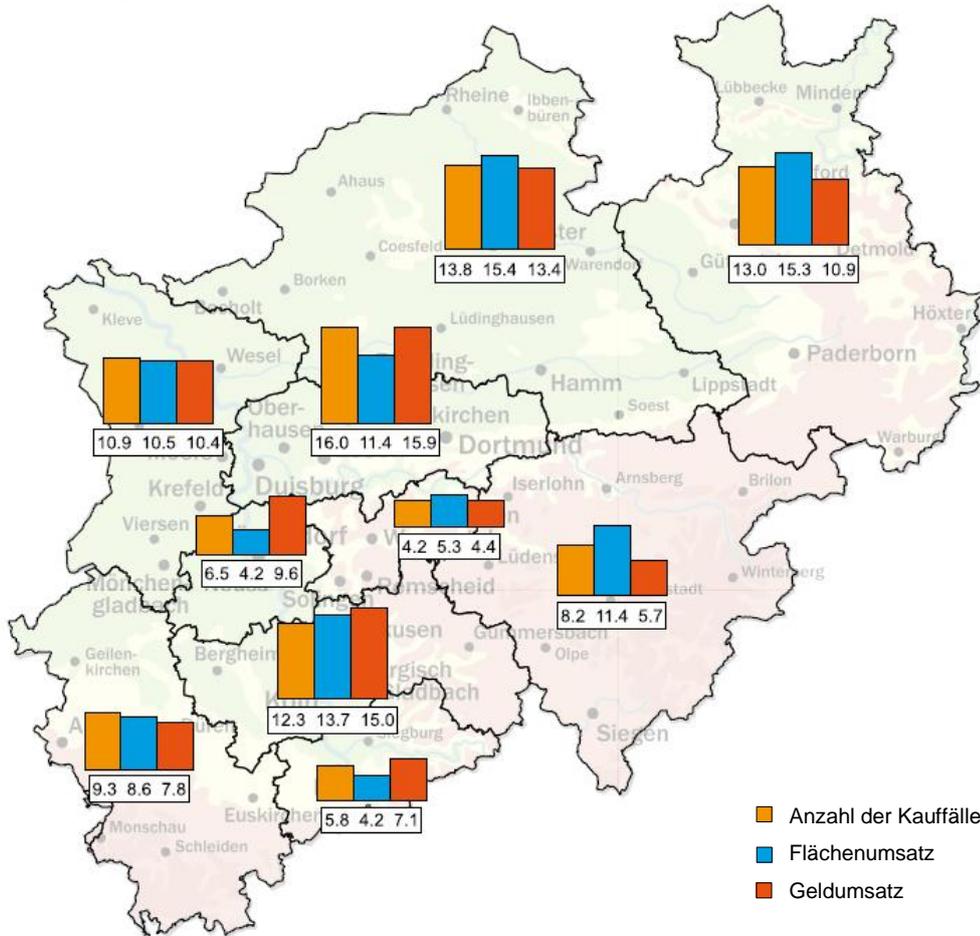


Abb. 3-44: Verteilung des Gesamtumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

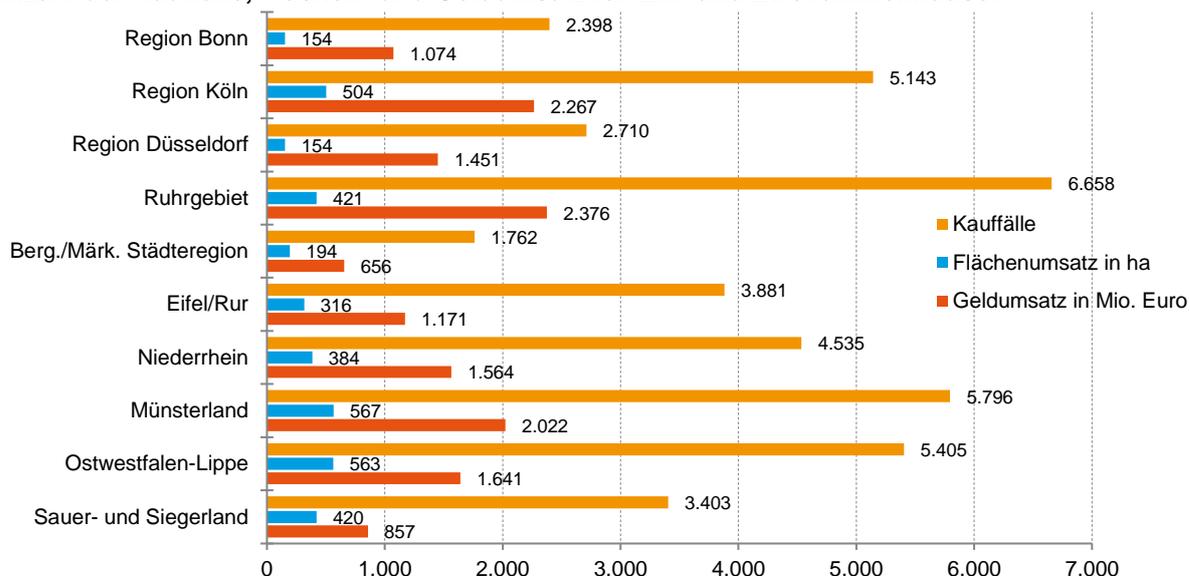


Abb. 3-45: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtsjahr in den Regionen

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- sowie des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Kauffälle										
kreisfreie Städte	-8	+2	-2	+2	-2	+1	-9	-9	-9	+13
Kreise	-5	+1	+4	-1	+2	-1	-7	-11	-12	+15
Flächenumsatz										
kreisfreie Städte	-7	+5	±0	±0	+2	+2	-9	-6	-17	+18
Kreise	-8	+2	+9	+2	+1	-3	±0	-4	-14	+24
Geldumsatz										
kreisfreie Städte	-5	+7	±0	+9	+7	+11	+5	-7	-18	+16
Kreise	-2	+6	+11	+6	+10	+12	+5	-5	-20	+17

Abb. 3-46: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen in den Regionen.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent

Region	RBN			RKN			RDF			RGT			BMR		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
2015	+1	+1	+6	+1	-8	+10	-12	-5	-13	-8	-4	-7	-8	-16	-6
2016	-9	-10	-2	-6	-6	-1	-6	+1	+2	+7	+7	+14	+3	+10	+12
2017	-1	+39	+9	+9	+10	+6	+4	-2	+9	-1	-2	±0	+1	+15	+7
2018	+3	+2	+9	-6	±0	+5	-1	-7	+6	+3	+2	+10	±0	-1	+5
2019	-3	-18	+7	+4	+7	+15	+1	±0	+9	-1	+2	+7	-5	+5	+2
2020	±0	+16	+13	±0	-19	+13	-5	-2	+8	+2	+12	+13	+3	-11	+15
2021	-10	-15	+3	+1	+49	+9	-2	-10	+9	-12	-18	±0	-5	-2	+10
2022	-14	-8	-9	-17	-9	-15	-13	-14	-11	-2	-4	+4	-12	-15	-17
2023	-8	-18	-18	-6	-31	-18	-18	-16	-26	-17	-19	-24	-11	+2	-19
2024	+18	+15	+15	+20	+65	+19	+27	+43	+24	+15	+30	+19	+2	+15	+11

Region	ELR			NRN			MSL			OWL			SSL		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
2015	-7	-20	±0	-4	-5	-2	-6	-4	-5	-6	-8	-5	-10	+5	-13
2016	+1	+3	+5	+4	+3	+9	-6	+5	+12	+2	+7	+11	+5	-4	-1
2017	+4	+5	+11	+4	+11	+9	±0	+3	+4	+1	+1	+8	+4	+15	+20
2018	-3	-2	+3	-3	-3	+4	±0	-2	+13	+4	+15	+13	-1	-3	+5
2019	+10	+6	+19	-5	-4	+3	-2	+4	+6	+5	+8	+16	±0	-3	+9
2020	-11	-22	+3	+6	+14	+20	±0	-2	+10	-1	-4	+8	+4	+18	+15
2021	-11	+7	+2	-11	-14	-1	-7	-6	+5	-6	-3	+10	-5	-6	+7
2022	-15	-6	-9	-10	-17	-2	-9	+24	-1	-12	-6	-6	-3	-8	+5
2023	-16	-31	-23	-9	-7	-17	-3	-27	-13	-12	-21	-21	-12	+53	-19
2024	+15	+12	+16	+15	+43	+17	+10	+35	+12	+11	+15	+16	+12	-17	+15

Abb. 3-47: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in den Regionen

Während im landesweiten Mittel pro Tsd. Einwohner etwa 3,5 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer wechselten, zeigt sich in den Kreisen Kleve, Euskirchen, Heinsberg und dem Oberbergischen Kreis eine höhere Transaktionsdichte.

Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner

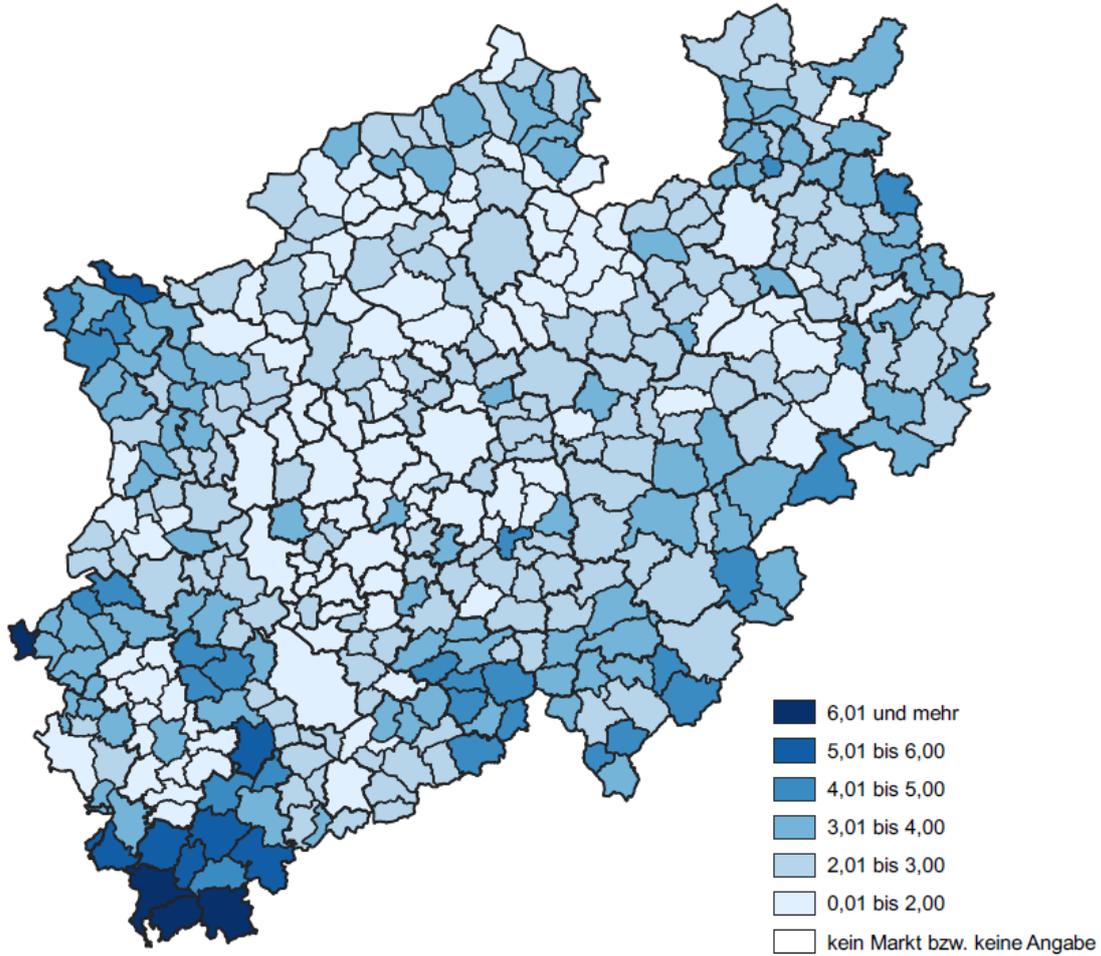


Abb. 3-48: Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Berichtsjahr in den Gemeinden

3.3.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Bei dieser Objektart handelt es sich um Mehrfamilienhäuser (ausschließliche Wohnnutzung) oder gemischt genutzte Gebäude.

Nach einer Abnahme im Vorjahr stieg der Geldumsatz bei den Mehrfamilienhäusern im Berichtsjahr um + 17 % auf 6,59 Mrd. Euro wieder an. Auch die Anzahl der Kauffälle stieg in diesem Jahr um + 16 % auf 9.385 Verkäufe an. Etwa ein Drittel davon (3.103) entfielen auf die Region Ruhrgebiet.

Die nachfolgenden Abbildungen geben Auskunft über die Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen.

Verteilung des Gesamtumsatzes für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent

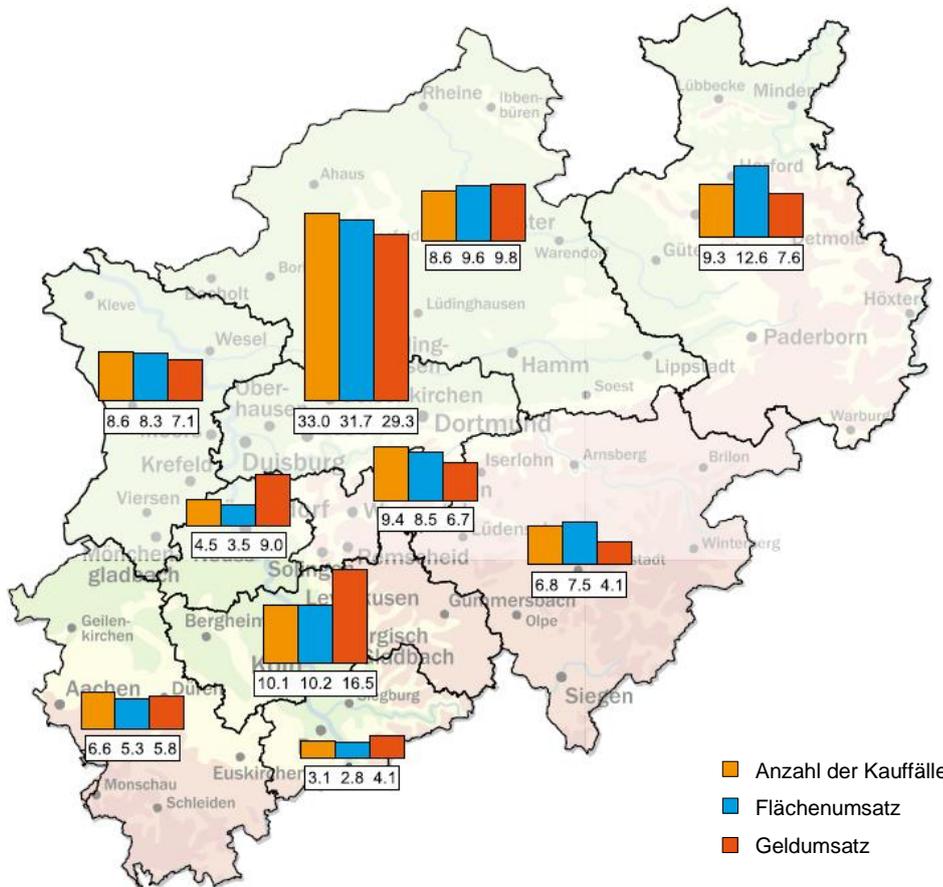


Abb. 3-49: Verteilung des Gesamtumsatzes für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser

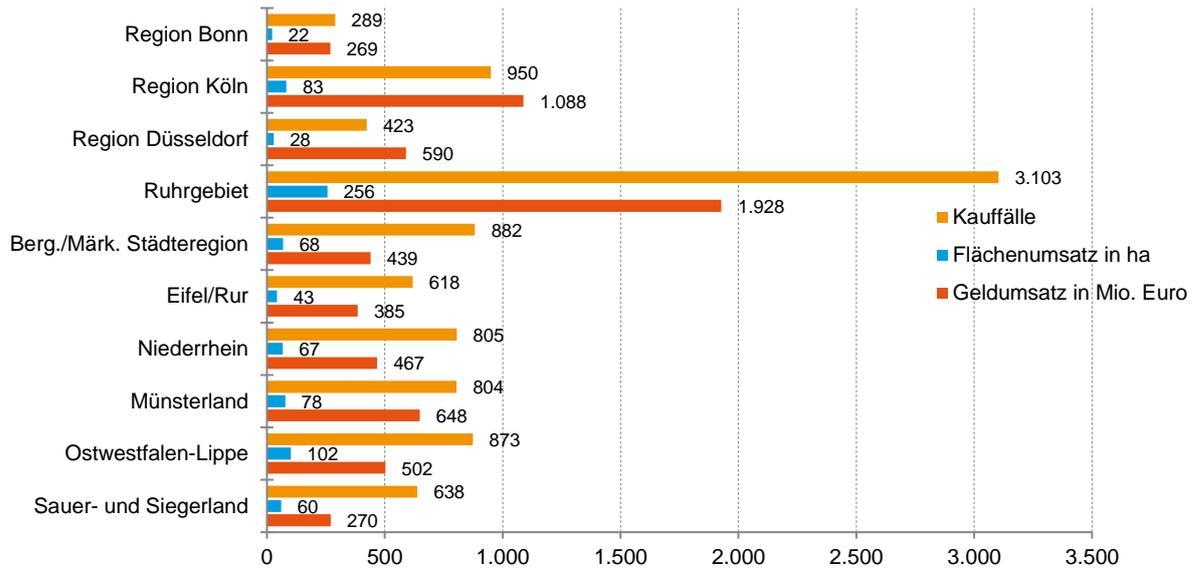


Abb. 3-50: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser im Berichtsjahr in den Regionen

3.3.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Von den 659 (+ 1 %) verkauften Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern entfielen 334 Objekte auf die Kreise und 325 Objekte auf die kreisfreien Städte. Mit 1,67 Mrd. Euro (+ 27 %) wurden in den kreisfreien Städten 79 % des Gesamtumsatzes in Höhe von 2,12 Mrd. Euro (+ 7 %) getätigt.

Die nachfolgenden Abbildungen geben Auskunft über die Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen.

Verteilung des Gesamtumsatzes für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in Prozent

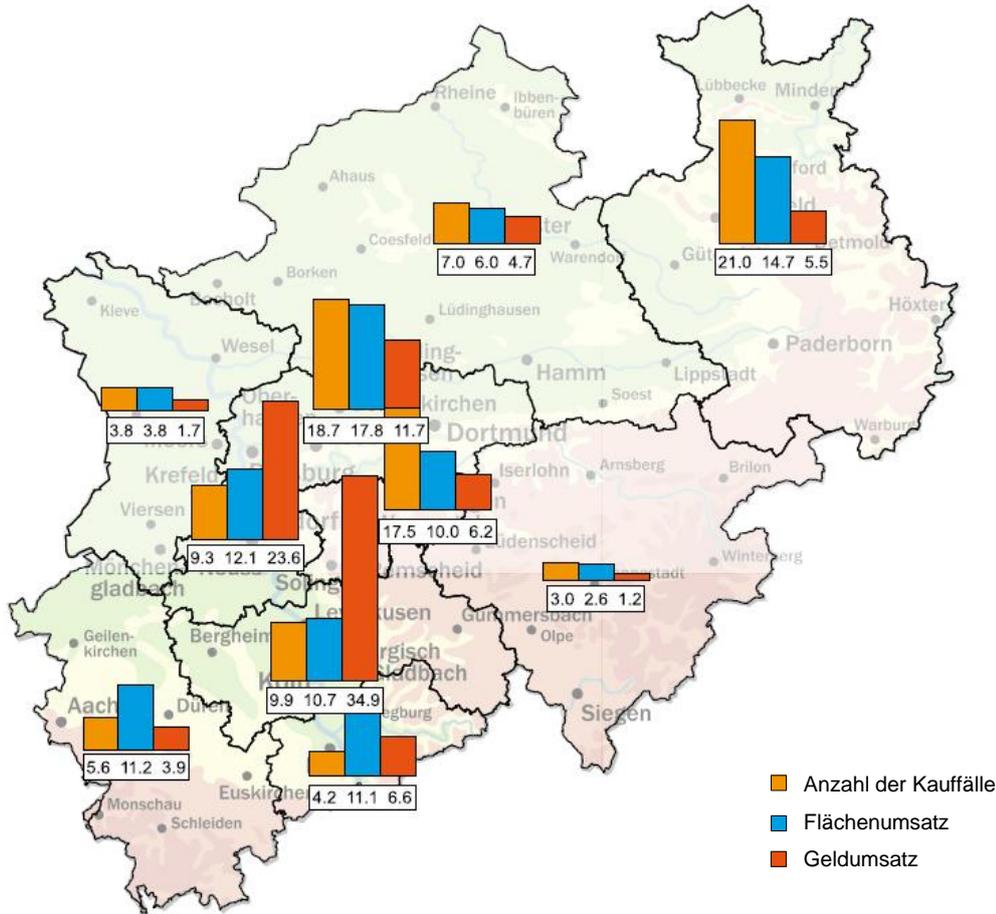


Abb. 3-51: Verteilung des Gesamtumsatzes für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

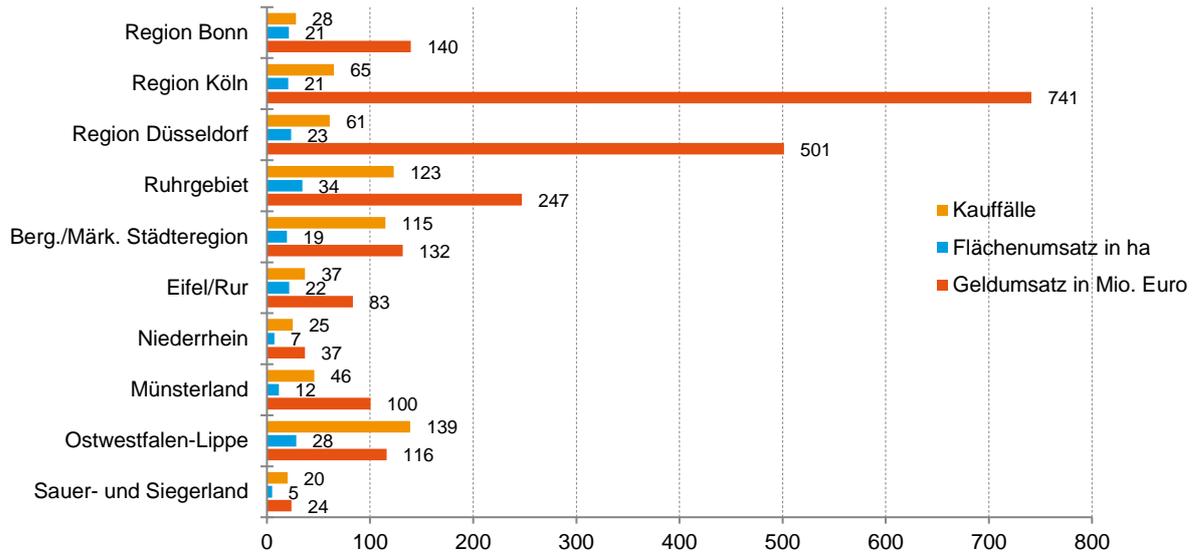


Abb. 3-52: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser im Berichtsjahr in den Regionen

3.3.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Gesamtanzahl der Kauffälle betrug für ganz Nordrhein-Westfalen 1.293 (+ 7 %). Der Anteil an Erwerbsvorgängen für diese Gewerbe- und Industrieobjekte lag mit 859 Kauffällen (+ 7 %) in den Kreisen über dem in den kreisfreien Städten mit 434 Kauffällen (+ 6 %). Dabei wurden in den Kreisen 1,39 Mrd. Euro (+ 19 %) und in den kreisfreien Städten 0,96 Mrd. Euro (- 13 %) umgesetzt.

Folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung in den letzten 20 Jahren.

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten

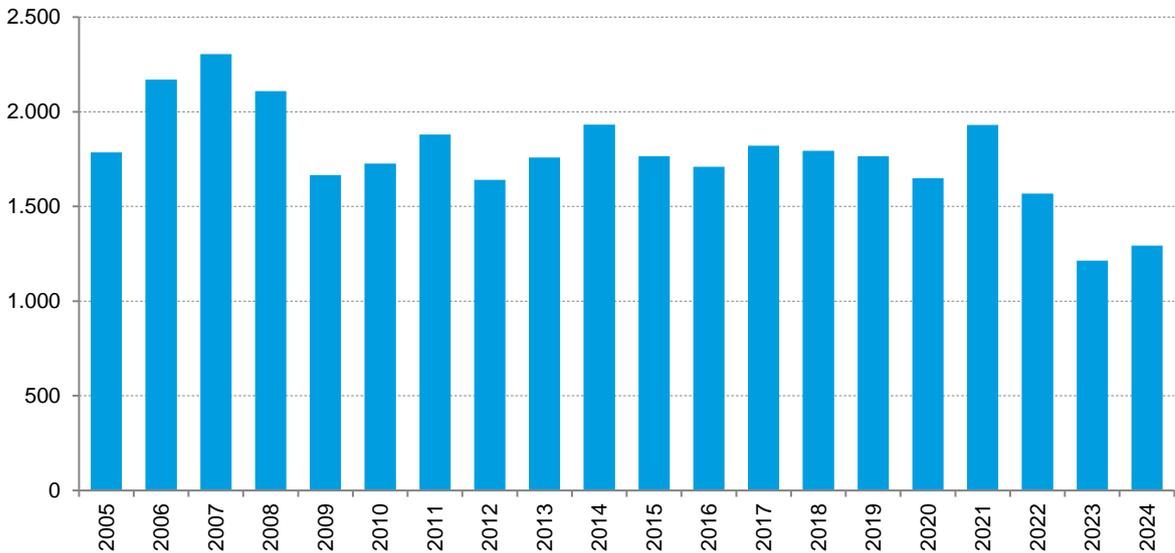


Abb. 3-53: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten in NRW

Die nachfolgenden Abbildungen geben Auskunft über die Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen.

Verteilung des Gesamtumsatzes für Gewerbe- und Industrieobjekte in Prozent

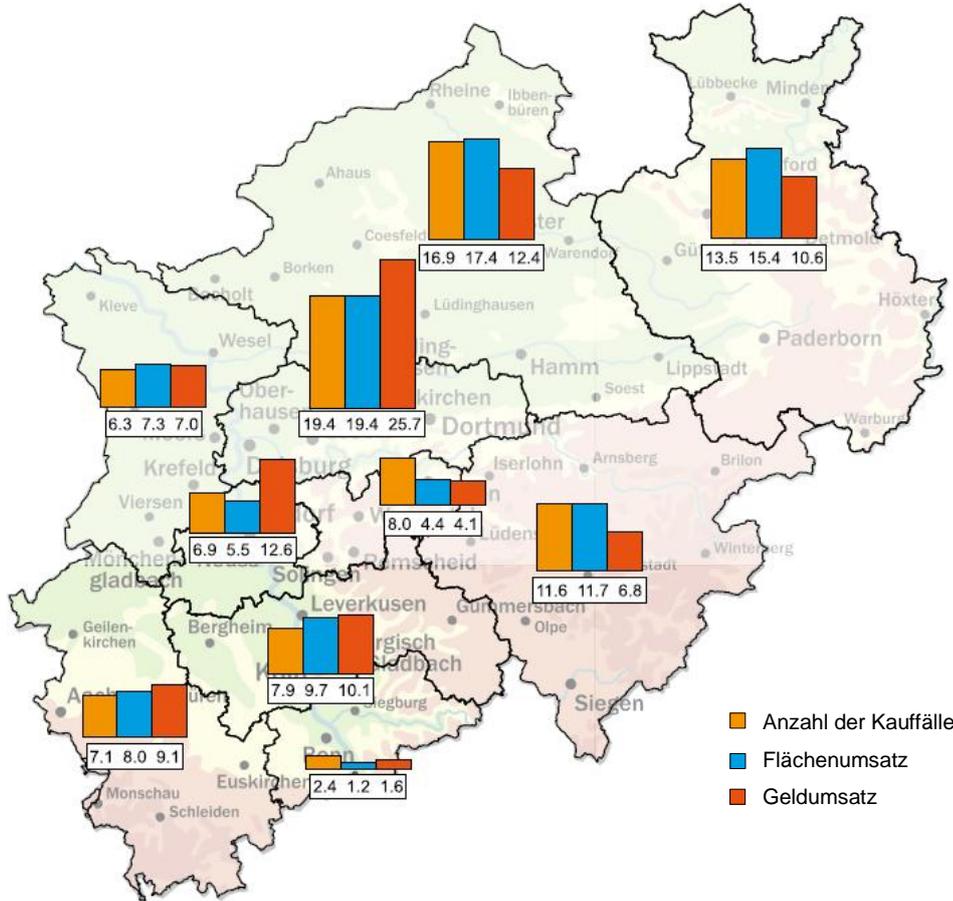


Abb. 3-54: Verteilung des Gesamtumsatzes für Gewerbe- und Industrieobjekte in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Gewerbe- und Industrieobjekte

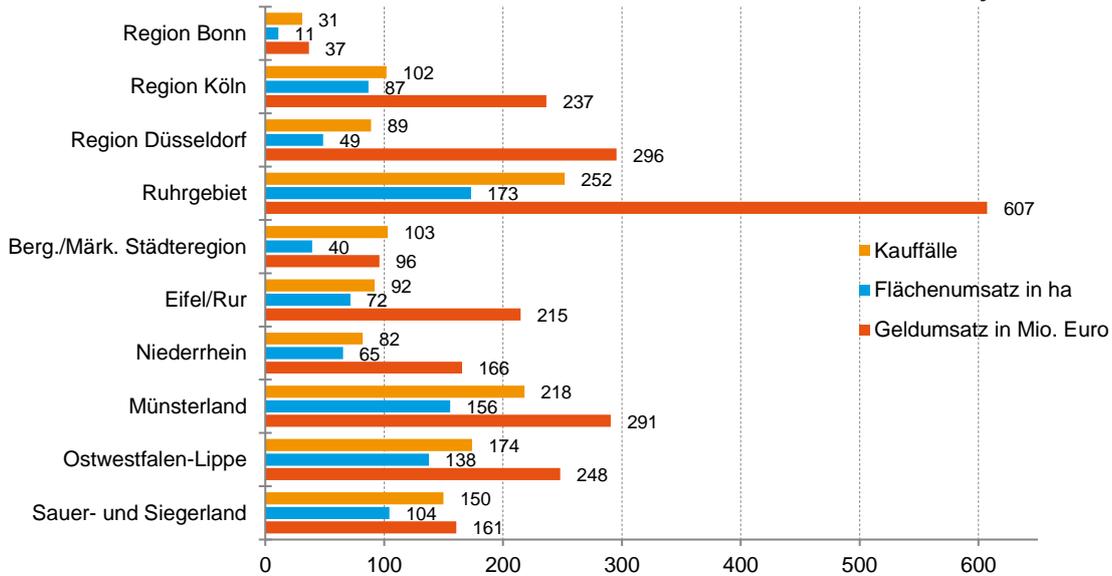


Abb. 3-55: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Gewerbe- und Industrieobjekte im Berichtsjahr in den Regionen

3.3.5 Bebaute Grundstücke im Außenbereich

Die §§ 35 ff. BauGB regeln das Bauen im Außenbereich. Für bestimmte, vor allem auf den Außenbereich angewiesene Vorhaben, wie z.B. land- oder forstwirtschaftliche Betriebe einschließlich dazugehöriger Wohnungen, ist eine bauliche Nutzung zulässig (privilegierte Vorhaben), sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Zu den privilegierten Vorhaben sind auch die Altenteile eines landwirtschaftlichen Betriebes zu zählen. Ihr Baurecht ist an einen bestimmten Zweck gebunden und in der Regel nachhaltig gesichert. Durch diese Bindung ist die Nutzung und Verfügbarkeit nur im Gesamtzusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zulässig. Dies hat zur Folge, dass diese Flächen als Bestandteil der landwirtschaftlichen Hofstelle zu betrachten sind und damit der Bodenwert dem durchschnittlichen Bodenwert der landwirtschaftlichen Hofstelle entspricht.

Dieser unterscheidet sich von den Preisen sonstiger Vorhaben, die nur zulässig sind, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Vorhandene Gebäude dürfen hier nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen umgebaut, erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens in der Regel ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Eine Ausnahme dieser davon ist in § 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV bestimmt. Danach sind vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Gutachterausschüsse, welche verwendbare Ergebnisse ermittelt haben, haben diese in den örtlichen Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

3.3.6 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe sind alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, Freizeiteinrichtungen u.a.) erfasst. Im Berichtsjahr sind nach den Angaben der Gutachterausschüsse 2.654 Kauffälle (+ 9 %) mit einem Flächenumsatz von 1.003 ha (- 2 %) und einem Geldumsatz von 2,00 Mrd. Euro (+ 31 %) registriert worden.

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

3.4.1 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr stiegen sowohl die Anzahl der Kauffälle auf 44.230 Objekte (+ 16 %) als auch der Geldumsatz auf 9,50 Mrd. Euro (+ 20 %) an, nachdem in den vergangenen Berichtsjahren starke Rückgänge zu verzeichnen waren.

In der folgenden Abbildung ist die Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen dargestellt.

Verteilung des Gesamtumsatzes für Wohnungseigentum in Prozent

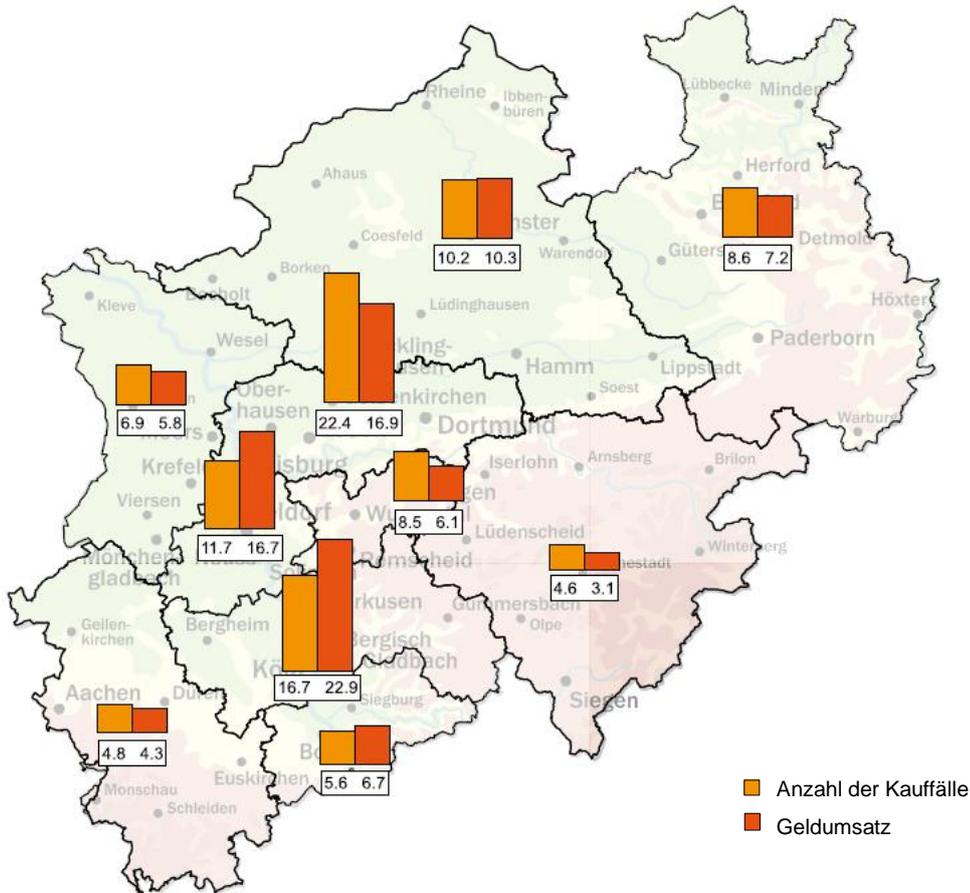


Abb. 3-56: Verteilung des Gesamtumsatzes für Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen bei der Anzahl der Kauffälle und beim Geldumsatz gegenüber dem jeweiligen Vorjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes für Wohnungseigentum in Prozent

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Kauffälle										
kreisfreie Städte	-9	+5	-5	-4	+13	-1	±0	-17	-16	+18
Kreise	-5	+7	-1	-3	+10	-3	-1	-17	-19	+14
Geldumsatz										
kreisfreie Städte	-6	+15	-5	-2	+19	+7	+13	-15	-22	+22
Kreise	-2	+10	+6	+4	+17	+7	+10	-15	-26	+16

Abb. 3-57: Veränderung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes in Prozent zum Vorjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen

Im Ruhrgebiet ist die höchste Dichte an verkauften Eigentumswohnungen pro Einwohner erkennbar. In neun Gemeinden wurde eine Anzahl von mehr als 4 Eigentumswohnungen bezogen auf 1.000 Einwohner veräußert, den höchsten Wert erreichen die Gemeinden Wuppertal, Brühl und Winterberg mit 5 und mehr Verkäufen von Eigentumswohnungen je 1.000 Einwohner. Im landesweiten Schnitt wechselten etwa 3,2 Eigentumswohnungen pro Tsd. Einwohner den Eigentümer.

Kauffälle von Wohnungseigentum je 1.000 Einwohner

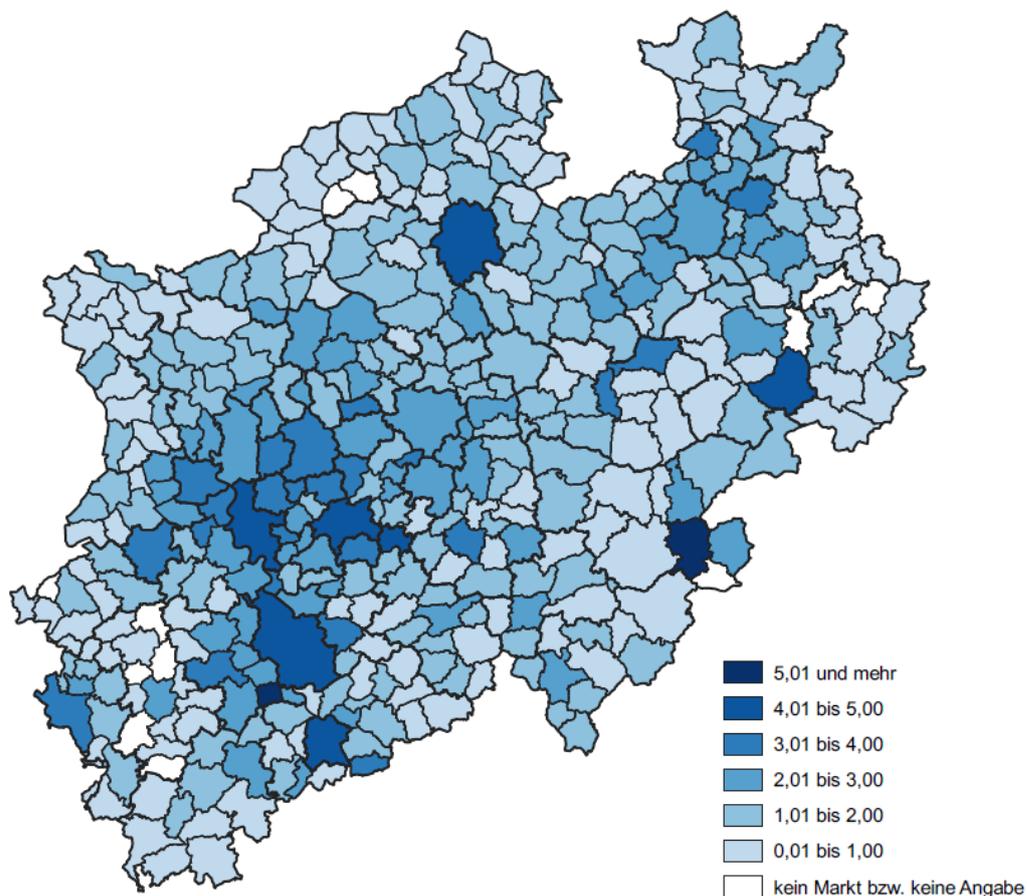


Abb. 3-58: Kauffälle von Wohnungseigentum je 1.000 Einwohner im Berichtsjahr in den Gemeinden

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe von neu errichtetem Wohnungseigentum (mit der Zweckbestimmung „Eigentumswohnung“ errichtet und erstmalig im Verkauf) oder auf Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen (Umwandlungen), sondern auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen - unabhängig davon, ob die Eigentumswohnungen seinerzeit durch Neubau oder Umwandlung einer Mietwohnung entstanden sind (Weiterverkäufe). Nachfolgende Grafik und Tabelle geben die Anteile dieser drei Kategorien am Gesamtumsatz in den Regionen und den Gebietskörperschaften wieder.

Anteile an Erstverkäufen, Weiterverkäufen und Umwandlungen bei Wohnungseigentum

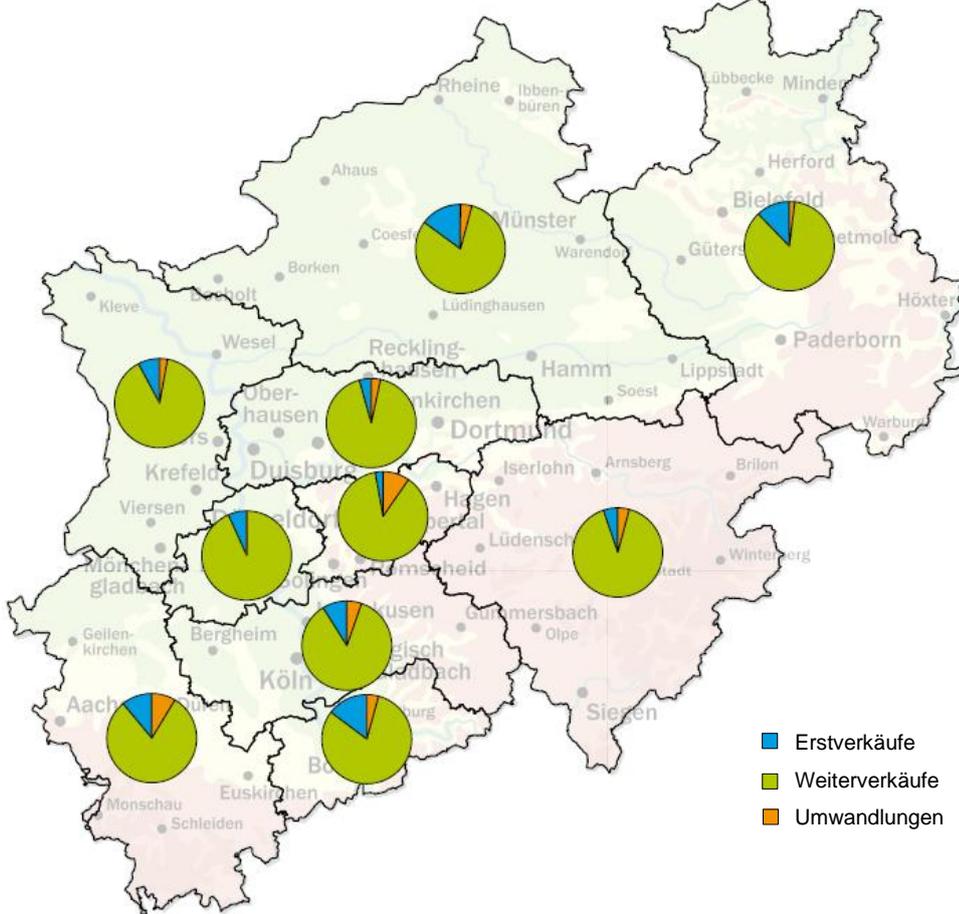


Abb. 3-59: Anteile an Erstverkäufen, Weiterverkäufen und Umwandlungen bei Wohnungseigentum im Berichtsjahr in den Regionen

Umsatz Wohnungseigentum: Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen in Prozent		
			Erstver- käufe	Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Nordrhein-Westfalen	44.230	42.025	8,3	87,6	4,1
Region Bonn	2.475	2.340	14,7	81,1	4,2
Bonn	1.300	1.190	11,3	83,1	5,5
Rhein-Sieg-Kreis	1.175	1.150	18,3	79,0	2,8
Alfter	82	80	42,5	56,3	1,3
Bad Honnef	93	93	19,4	80,6	0,0
Bornheim	72	70	8,6	80,0	11,4
Eitorf	11	11	63,6	36,4	0,0
Hennef (Sieg)	59	58	8,6	87,9	3,4
Königswinter	84	81	16,0	77,8	6,2
Lohmar	38	38	5,3	94,7	0,0
Meckenheim	75	75	16,0	84,0	0,0
Much	36	36	80,6	19,4	0,0
Neunkirchen-Seelscheid	31	31	45,2	38,7	16,1
Niederkassel	38	37	2,7	97,3	0,0
Rheinbach	59	57	19,3	80,7	0,0
Ruppichteroth	8	8	50,0	50,0	0,0

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
			in Prozent		
Sankt Augustin	174	171	9,4	89,5	1,2
Siegburg	126	118	26,3	67,8	5,9
Swisttal	17	15	6,7	93,3	0,0
Troisdorf	157	156	3,2	95,5	1,3
Wachtberg	13	13	0,0	100,0	0,0
Windeck	2	2	50,0	50,0	0,0
Region Köln	7.377	7.373	8,9	85,8	5,2
Köln	4.375	4.374	8,6	84,2	7,3
Leverkusen	437	436	8,5	91,1	0,5
Rhein-Erft-Kreis	1.341	1.340	11,8	88,0	0,2
Bedburg	24	24	0,0	87,5	12,5
Bergheim	173	173	22,5	77,5	0,0
Brühl	263	263	0,4	99,6	0,0
Elsdorf	13	13	0,0	100,0	0,0
Erftstadt	116	116	8,6	91,4	0,0
Frechen	138	138	8,0	92,0	0,0
Hürth	184	184	24,5	75,5	0,0
Kerpen	223	222	8,1	91,9	0,0
Pulheim	119	119	12,6	87,4	0,0
Wesseling	88	88	21,6	78,4	0,0
Oberbergischer Kreis	592	591	5,6	84,6	9,8
Bergneustadt	35	35	0,0	94,3	5,7
Engelskirchen	54	54	5,6	81,5	13,0
Gummersbach	170	170	11,2	76,5	12,4
Hückeswagen	26	26	7,7	92,3	0,0
Lindlar	32	32	0,0	87,5	12,5
Marienheide	38	38	0,0	92,1	7,9
Morsbach	5	5	20,0	80,0	0,0
Nümbrecht	28	28	0,0	92,9	7,1
Radevormwald	84	83	7,2	74,7	18,1
Reichshof	19	19	0,0	94,7	5,3
Waldbröl	28	28	0,0	100,0	0,0
Wiehl	41	41	4,9	87,8	7,3
Wipperfürth	32	32	0,0	100,0	0,0
Rheinisch-Bergischer Kreis	251	251	12,0	86,5	1,6
<i>Bergisch Gladbach</i>	381	-	-	-	-
Burscheid	38	38	5,3	94,7	0,0
Kürten	7	7	0,0	100,0	0,0
Leichlingen (Rhld.)	63	63	12,7	87,3	0,0
Odenthal	13	13	0,0	92,3	7,7
Overath	24	24	29,2	70,8	0,0
Rösrath	55	55	16,4	83,6	0,0
Wermelskirchen	51	51	7,8	86,3	5,9
Region Düsseldorf	5.175	4.394	6,7	93,2	0,1
Düsseldorf	2.704	-	-	-	-
Mettmann, Kreis	1.103	663	11,6	88,4	0,0
Erkrath	231	176	7,4	92,6	0,0
Haan	83	39	0,0	100,0	0,0
Hilden	220	107	17,8	82,2	0,0
Langenfeld (Rhld.)	141	81	29,6	70,4	0,0
Mettmann	126	94	0,0	100,0	0,0
Monheim am Rhein	152	83	18,1	81,9	0,0
<i>Ratingen</i>	339	-	-	-	-
Rhein-Kreis Neuss	787	787	7,4	92,4	0,3
Dormagen	177	-	-	-	-
Grevenbroich	160	-	-	-	-
Jüchen	18	18	22,2	72,2	5,6
Kaarst	167	-	-	-	-
Korschenbroich	86	-	-	-	-
Meerbusch	172	172	8,7	90,7	0,6
<i>Neuss</i>	392	391	4,1	95,1	0,8
Rommerskirchen	7	-	-	-	-
Ruhrgebiet	9.886	8.990	4,3	92,4	3,3
Duisburg	1.233	1.233	8,1	88,6	3,2
Essen	2.097	2.097	3,0	92,9	4,1
Mülheim an der Ruhr	573	573	5,4	93,9	0,7
Oberhausen	548	-	-	-	-
Wesel, Kreis					
<i>Dinslaken</i>	148	148	0,7	95,9	3,4
Bottrop	173	-	-	-	-
Gelsenkirchen	523	519	2,5	87,9	9,6
Recklinghausen, Kreis	490	490	9,6	85,1	5,3

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
			in Prozent		
Castrop-Rauxel	144	144	1,4	89,6	9,0
<i>Gladbeck</i>	199	199	2,5	96,0	1,5
Herten	89	89	4,5	95,5	0,0
<i>Recklinghausen</i>	235	235	7,7	91,9	0,4
Waltrop	59	59	16,9	78,0	5,1
Bochum	892	-	-	-	-
Dortmund	1.550	1550	5,1	90,2	4,7
Herne	482	482	0,8	97,3	1,9
Ennepe-Ruhr-Kreis					
Hattingen	185	-	-	-	-
Witten	160	160	0,6	98,8	0,6
Unna, Kreis	557	557	3,4	96,1	0,5
Bergkamen	81	81	11,1	88,9	0,0
Bönen	38	38	0,0	100,0	0,0
Fröndenberg/Ruhr	28	28	0,0	100,0	0,0
Holzwickede	32	32	0,0	100,0	0,0
Kamen	58	58	1,7	96,6	1,7
Lünen	131	131	1,5	97,7	0,8
Schwerte	107	107	0,0	99,1	0,9
<i>Unna</i>	121	121	5,0	92,6	2,5
Berg./Märk. Städteregion	3.761	3.630	2,8	87,6	9,6
Remscheid	373	373	1,9	84,7	13,4
Solingen	417	353	7,4	88,7	4,0
Wuppertal	1.792	1.792	1,6	83,5	14,9
Mettmann, Kreis					
Heiligenhaus	87	40	0,0	100,0	0,0
<i>Velbert</i>	271	-	-	-	-
Wülfrath	63	43	14,0	86,0	0,0
Hagen	392	392	0,0	97,2	2,8
Ennepe-Ruhr-Kreis	711	711	4,4	94,5	1,1
Breckerfeld	5	-	-	-	-
Ennepetal	59	-	-	-	-
Gevelsberg	72	-	-	-	-
Herdecke	76	-	-	-	-
Schwelm	56	56	1,8	96,4	1,8
Sprockhövel	40	-	-	-	-
Wetter (Ruhr)	58	58	5,2	87,9	6,9
Eifel/Rur	2.142	2.142	11	80,4	8,6
Aachen, Städteregion	1.297	1.297	4,7	83,2	12,1
Aachen	823	823	1,9	85,4	12,6
Alsdorf	56	56	5,4	89,3	5,4
Baesweiler	25	25	4,0	92,0	4,0
Eschweiler	89	89	4,5	87,6	7,9
Herzogenrath	77	77	24,7	64,9	10,4
Monschau	10	-	-	-	-
Roetgen	8	-	-	-	-
Simmerath	17	-	-	-	-
Stolberg (Rhld.)	86	86	7,0	67,4	25,6
Würselen	106	106	11,3	80,2	8,5
Düren, Kreis	43	43	53,5	46,5	0,0
Aldenhoven	1	1	0,0	100,0	0,0
<i>Düren</i>	229	229	7,4	92,6	0,0
Heimbach	0	-	-	-	-
Hürtgenwald	0	-	-	-	-
Inden	0	-	-	-	-
Jülich	15	15	66,7	33,3	0,0
Kreuzau	9	9	66,7	33,3	0,0
Langerwehe	9	9	44,4	55,6	0,0
Linnich	2	2	0,0	100,0	0,0
Merzenich	2	2	100,0	0,0	0,0
Nideggen	1	1	0,0	100,0	0,0
Niederzier	0	-	-	-	-
Nörvenich	3	3	33,3	66,7	0,0
Titz	0	-	-	-	-
Vettweiß	1	1	0,0	100,0	0,0
Euskirchen, Kreis	288	288	28,8	62,2	9,0
Bad Münstereifel	13	13	15,4	84,6	0,0
Blankenheim	4	4	0,0	100,0	0,0
Dahlem	3	3	100,0	0,0	0,0
Euskirchen	140	140	27,1	68,6	4,3
Hellenthal	4	4	0,0	100,0	0,0
Kall	16	16	56,3	43,8	0,0
Mechernich	39	39	5,1	48,7	46,2

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen in Prozent			
			Erstver- käufe	Weiterver- käufe	Umwandlun- gen	
Heinsberg, Kreis	Nettersheim	7	7	57,1	42,9	0,0
	Schleiden	5	5	0,0	100,0	0,0
	Weilerswist	24	24	29,2	62,5	8,3
	Zülpich	33	33	54,5	45,5	0,0
		285	285	17,9	81,4	0,7
	Erkelenz	66	66	3,0	97,0	0,0
	Gangelt	8	8	0,0	100,0	0,0
	Geilenkirchen	15	15	0,0	100,0	0,0
	Heinsberg	83	83	43,4	55,4	1,2
	Hückelhoven	35	35	28,6	71,4	0,0
	Selfkant	10	10	0,0	100,0	0,0
	Übach-Palenberg	18	18	0,0	100,0	0,0
	Waldfeucht	0	-	-	-	-
	Wassenberg	19	19	5,3	94,7	0,0
Wegberg	31	31	6,5	90,3	3,2	
Niederrhein	3.059	3.033	7,8	89,4	2,7	
Krefeld	744	744	8,7	90,7	0,5	
Mönchengladbach	805	805	2,2	90,6	7,2	
Kleve, Kreis	216	216	19,4	80,1	0,5	
Bedburg-Hau	4	4	0,0	100,0	0,0	
Emmerich am Rhein	36	36	47,2	52,8	0,0	
Geldern	18	18	16,7	83,3	0,0	
Goch	20	20	0,0	100,0	0,0	
Issum	14	14	78,6	21,4	0,0	
Kalkar	6	6	0,0	100,0	0,0	
Kerken	4	4	0,0	100,0	0,0	
Kevelaer	20	20	10,0	90,0	0,0	
Kleve	50	50	8,0	92,0	0,0	
Kranenburg	5	5	0,0	80,0	20,0	
Rees	14	14	35,7	64,3	0,0	
Rheurdt	1	1	0,0	100,0	0,0	
Straelen	11	11	0,0	100,0	0,0	
Uedem	1	1	0,0	100,0	0,0	
Wachtendonk	7	7	0,0	100,0	0,0	
Weeze	5	5	0,0	100,0	0,0	
Viersen, Kreis	578	578	14,0	84,1	1,9	
Brüggen	20	20	15,0	85,0	0,0	
Gefrath	12	12	16,7	83,3	0,0	
Kempen	87	87	10,3	89,7	0,0	
Nettetal	51	51	21,6	78,4	0,0	
Niederkrüchten	22	22	0,0	100,0	0,0	
Schwalmtal	19	19	26,3	73,7	0,0	
Tönisvorst	92	92	23,9	76,1	0,0	
Viersen	130	130	22,3	77,7	0,0	
Willich	145	145	0,0	92,4	7,6	
Wesel, Kreis	340	334	6,3	92,5	1,2	
Alpen	12	12	8,3	91,7	0,0	
Hamminkeln	14	12	0,0	100,0	0,0	
Hünxe	16	15	0,0	93,3	6,7	
Kamp-Lintfort	49	49	6,1	93,9	0,0	
Moers	256	243	3,7	95,5	0,8	
Neukirchen-Vluyn	64	64	14,1	85,9	0,0	
Rheinberg	56	54	0,0	100,0	0,0	
Schermbeck	15	15	20,0	73,3	6,7	
Sonsbeck	4	4	0,0	100,0	0,0	
Voerde (Niederrhein)	72	72	0,0	100,0	0,0	
Wesel	120	113	1,8	96,5	1,8	
Xanten	38	37	13,5	81,1	5,4	
Münsterland	4.532	4.359	14,9	81,1	4,1	
Münster	1.275	1.275	11,8	80,9	7,3	
Borken, Kreis	302	302	22,5	72,2	5,3	
Ahaus	36	36	38,9	58,3	2,8	
Bocholt	134	134	5,2	91,8	3,0	
Borken	71	71	23,9	67,6	8,5	
Gescher	9	9	22,2	44,4	33,3	
Gronau (Westf.)	49	-	-	-	-	
Heek	2	-	-	-	-	
Heiden	9	-	-	-	-	
Isselburg	9	-	-	-	-	
Legden	-	-	-	-	-	
Raesfeld	24	-	-	-	-	
Reken	8	-	-	-	-	
Rhede	36	36	16,7	77,8	5,6	

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
	Schöppingen	-	-	-	-
	Stadtlohn	19	19	21,1	5,3
	Südlohn	7	-	-	-
	Velen	5	-	-	-
	Vreden	18	18	16,7	11,1
Coesfeld, Kreis		318	-	-	-
	Ascheberg	34	-	-	-
	Billerbeck	15	-	-	-
	Coesfeld	58	-	-	-
	Dülmen	79	-	-	-
	Havixbeck	20	-	-	-
	Lüdinghausen	29	-	-	-
	Nordkirchen	13	-	-	-
	Nottuln	18	-	-	-
	Olfen	12	12	16,7	0,0
	Rosendahl	10	-	-	-
	Senden	30	-	-	-
Recklinghausen, Kreis					
	Datteln	80	80	11,3	10,0
	Dorsten	173	172	0,6	0,6
	Haltern am See	83	83	26,5	1,2
	Marl	185	185	8,1	0,0
	Oer-Erkenschwick	35	35	0,0	2,9
Steinfurt, Kreis		506	506	23,5	1,6
	Altenberge	21	21	9,5	0,0
	Emsdetten	42	42	19,0	0,0
	Greven	64	64	1,6	1,6
	Hörstel	18	18	66,7	0,0
	Hopsten	1	1	0,0	0,0
	Horstmar	6	6	66,7	0,0
	Ibbenbüren	72	72	27,8	1,4
	Ladbergen	11	11	27,3	0,0
	Laer	10	10	10,0	0,0
	Lengerich	23	23	4,3	0,0
	Lienen	4	4	75,0	0,0
	Lotte	50	50	6,0	2,0
	Metelen	1	1	0,0	0,0
	Mettingen	27	27	3,7	0,0
	Neuenkirchen	16	16	12,5	6,3
	Nordwalde	9	9	0,0	11,1
	Ochtrup	8	8	0,0	0,0
	Recke	29	29	65,5	0,0
	Rheine	149	-	-	-
	Saerbeck	2	2	0,0	0,0
	Steinfurt	63	63	36,5	3,2
	Tecklenburg	12	12	75,0	8,3
	Westerkappeln	16	16	43,8	0,0
	Wettringen	1	1	0,0	0,0
Warendorf, Kreis		473	472	17,2	0,2
	Ahlen	110	110	15,5	0,9
	Beckum	116	-	-	-
	Beelen	3	-	-	-
	Drensteinfurt	21	-	-	-
	Ennigerloh	21	-	-	-
	Everswinkel	14	-	-	-
	Oelde	53	-	-	-
	Ostbevern	5	-	-	-
	Sassenberg	16	-	-	-
	Sendenhorst	4	-	-	-
	Telgte	31	-	-	-
	Wadersloh	17	-	-	-
	Warendorf	62	-	-	-
Hamm		280	280	6,8	5,4
Soest, Kreis		310	310	6,8	6,5
	Anröchte	0	-	-	-
	Bad Sassendorf	43	43	7,0	2,3
	Erwitte	15	15	0,0	6,7
	Geseke	20	20	25,0	0,0
	Lippetal	8	8	0,0	0,0
	Lippstadt	214	192	20,8	5,7
	Soest	106	106	1,9	16,0
	Welver	9	9	22,2	0,0
	Werl	42	42	14,3	0,0

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Unna, Kreis					
Selm	26	26	15,4	84,6	0,0
Werne	56	56	5,4	94,6	0,0
Ostwestfalen-Lippe	3.782	3.781	12,2	86	1,9
Bielefeld	959	959	7,7	91,6	0,7
Gütersloh, Kreis	604	604	18,4	78,6	3,0
Borgholzhausen	3	3	33,3	66,7	0,0
Gütersloh	223	223	14,3	79,4	6,3
Halle (Westf.)	37	37	13,5	83,8	2,7
Harsewinkel	36	36	38,9	58,3	2,8
Herzebrock-Clarholz	21	21	14,3	85,7	0,0
Langenberg	7	7	14,3	85,7	0,0
Rheda-Wiedenbrück	119	119	20,2	79,8	0,0
Rietberg	35	35	42,9	57,1	0,0
Schloß Holte-Stukenbrock	31	31	25,8	74,2	0,0
Steinhagen	41	41	12,2	87,8	0,0
Verl	11	11	0,0	90,9	9,1
Vermold	27	27	0,0	96,3	3,7
Werther (Westf.)	13	-	-	-	-
Herford, Kreis	519	519	14,8	80,2	5,0
Bünde	146	146	15,1	78,1	6,8
Enger	55	55	27,3	67,3	5,5
Herford	143	143	11,9	86,7	1,4
Hiddenhausen	28	28	25,0	67,9	7,1
Kirchlengern	11	-	-	-	-
Löhne	75	75	16,0	80,0	4,0
Rödinghausen	7	-	-	-	-
Spenge	22	-	-	-	-
Vlotho	32	32	12,5	75,0	12,5
Höxter, Kreis	96	96	1,0	97,9	1,0
Bad Driburg	34	34	0,0	100,0	0,0
Beverungen	16	16	0,0	100,0	0,0
Borgentreich	2	2	0,0	100,0	0,0
Brakel	8	8	12,5	87,5	0,0
Höxter	22	22	0,0	100,0	0,0
Marienmünster	0	-	-	-	-
Nieheim	1	1	0,0	100,0	0,0
Steinheim	0	-	-	-	-
Warburg	10	10	0,0	90,0	10,0
Willebadessen	3	3	0,0	100,0	0,0
Lippe, Kreis	719	719	7,6	91,2	1,1
Augustdorf	11	11	0,0	100,0	0,0
Bad Salzuflen	225	225	8,4	91,1	0,4
Barntrup	7	7	0,0	100,0	0,0
Blomberg	14	14	14,3	85,7	0,0
Detmold	166	166	13,3	84,3	2,4
Dörentrup	5	5	0,0	60,0	40,0
Extertal	12	12	0,0	100,0	0,0
Horn-Bad Meinberg	41	41	0,0	100,0	0,0
Kalletal	3	3	0,0	100,0	0,0
Lage	75	75	6,7	93,3	0,0
Lemgo	62	62	1,6	96,8	1,6
Leopoldshöhe	27	27	11,1	88,9	0,0
Lügde	3	3	0,0	100,0	0,0
Oerlinghausen	58	58	3,4	96,6	0,0
Schieder-Schwalenberg	4	4	0,0	100,0	0,0
Schlangen	6	6	16,7	83,3	0,0
Minden-Lübbecke, Kreis	291	290	14,1	85,5	0,3
Bad Oeynhausen	126	126	8,7	91,3	0,0
Espelkamp	10	10	0,0	100,0	0,0
Hille	12	12	66,7	25,0	8,3
Hüllhorst	7	7	0,0	100,0	0,0
Lübbecke	59	59	15,3	84,7	0,0
Minden	2	2	0,0	100,0	0,0
Petershagen	7	7	14,3	85,7	0,0
Porta Westfalica	34	33	3,0	97,0	0,0
Preußisch Oldendorf	5	5	0,0	100,0	0,0
Rahden	25	25	36,0	64,0	0,0
Stemwede	6	6	33,3	66,7	0,0
Paderborn, Kreis	202	202	15,3	83,7	1,0
Altenbeken	4	-	-	-	-
Bad Lippspringe	50	-	-	-	-
Borchen	10	-	-	-	-
Büren	31	-	-	-	-

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Delbrück	37	-	-	-	-
Hövelhof	23	-	-	-	-
Lichtenau	9	-	-	-	-
<i>Paderborn</i>	390	390	17,9	80,0	2,1
Salzkotten	24	24	29,2	66,7	4,2
Bad Wünnenberg	14	-	-	-	-
Sauer- und Siegerland	2.041	1.983	5,2	90,7	4,1
Hochsauerlandkreis	363	363	4,7	93,9	1,4
<i>Arnsberg</i>	128	124	3,2	94,4	2,4
Bestwig	7	7	0,0	100,0	0,0
Brilon	40	40	0,0	100,0	0,0
Eslohe (Sauerland)	1	1	0,0	100,0	0,0
Hallenberg	0	-	-	-	-
Marsberg	34	34	0,0	97,1	2,9
Medebach	19	19	0,0	94,7	5,3
Meschede	28	28	0,0	96,4	3,6
Olsberg	35	35	22,9	77,1	0,0
Schmallenberg	19	19	0,0	100,0	0,0
Sundern (Sauerland)	28	28	0,0	96,4	3,6
Winterberg	152	152	5,9	93,4	0,7
Märkischer Kreis	373	373	4,6	88,7	6,7
Altena	22	22	0,0	68,2	31,8
Balve	4	4	0,0	100,0	0,0
Halver	24	24	0,0	100,0	0,0
Hemer	45	45	0,0	100,0	0,0
Herscheid	10	10	0,0	100,0	0,0
<i>Iserlohn</i>	205	205	3,4	89,8	6,8
Kierspe	21	21	0,0	95,2	4,8
<i>Lüdenscheid</i>	258	257	0,4	89,5	10,1
Meinerzhagen	40	40	5,0	95,0	0,0
Menden (Sauerland)	66	66	16,7	77,3	6,1
Nachrodt-Wiblingwerde	6	6	0,0	100,0	0,0
Neuenrade	19	19	21,1	73,7	5,3
Plettenberg	50	50	0,0	88,0	12,0
Schalksmühle	26	26	0,0	80,8	19,2
Werdohl	40	40	0,0	97,5	2,5
Olpe, Kreis	226	173	8,7	91,3	0,0
Attendorf	44	33	6,1	93,9	0,0
Drolshagen	16	13	0,0	100,0	0,0
Finnentrop	19	16	0,0	100,0	0,0
Kirchhundem	15	12	0,0	100,0	0,0
Lennestadt	26	18	11,1	88,9	0,0
Olpe	84	66	12,1	87,9	0,0
Wenden	22	15	20,0	80,0	0,0
Siegen-Wittgenstein, Kreis	211	211	10,9	88,2	0,9
Bad Berleburg	15	15	0,0	100,0	0,0
Burbach	15	15	0,0	100,0	0,0
Erndtebrück	3	3	0,0	100,0	0,0
Freudenberg	29	29	13,8	82,8	3,4
Hilchenbach	17	17	0,0	100,0	0,0
Kreuztal	38	38	21,1	76,3	2,6
Bad Laasphe	19	19	5,3	94,7	0,0
Netphen	35	35	8,6	91,4	0,0
Neunkirchen	25	25	8,0	92,0	0,0
<i>Siegen</i>	210	210	7,6	89,5	2,9
Wilnsdorf	15	15	33,3	66,7	0,0
Soest, Kreis					
Ense	14	14	21,4	78,6	0,0
Möhnesee	17	17	0,0	100,0	0,0
Rüthen	4	4	0,0	100,0	0,0
Warstein	15	15	0,0	100,0	0,0
Wickede (Ruhr)	17	17	0,0	94,1	5,9

Abb. 3-60: Umsatz Wohnungseigentum Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung im Berichtsjahr in den Gemeinden

Die folgende Tabelle zeigt für den Zeitraum der letzten 10 Jahre die prozentualen Anteile der Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen an allen ausgewerteten Kauffällen für Wohnungseigentum.

Anteile der Kauffälle für Wohnungseigentum in Prozent

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Erstverkäufe										
Nordrhein-Westfalen	18,2	21,1	18,6	16,5	17,8	18,4	17,0	10,8	7,1	8,3
kreisfreie Städte	15,2	18,2	15,2	11,9	13,5	13,6	12,5	8,1	4,7	6,2
Kreise	21,8	24,1	22,0	20,8	22,0	23,5	22,0	13,7	9,9	10,7
Weiterverkäufe										
Nordrhein-Westfalen	75,8	73,7	76,7	78,8	75,3	77,3	78,6	85,4	88,3	87,6
kreisfreie Städte	76,7	75,0	78,8	81,7	79,9	80,7	81,5	87,1	90,1	88,7
Kreise	74,6	72,7	74,5	76,0	74,3	73,7	75,4	83,7	86,3	86,3
Umwandlungen										
Nordrhein-Westfalen	6,0	5,1	4,8	4,7	6,9	4,3	4,4	3,8	4,6	4,1
kreisfreie Städte	8,1	6,8	6,0	6,3	6,6	5,7	6,0	4,9	5,2	5,1
Kreise	3,6	3,2	3,5	3,2	3,7	2,8	2,6	2,6	3,9	2,9

Abb. 3-61: Anteile der Kauffälle (Erstverkäufe / Weiterverkäufe / Umwandlungen) für Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

3.4.2 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen zum Inhalt. Im Berichtsjahr wurden 2.569 Kauffälle (- 2 %) über Teileigentum mit einem Geldumsatz von ca. 364 Mio. Euro (+ 9 %) registriert.

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Teileigentum

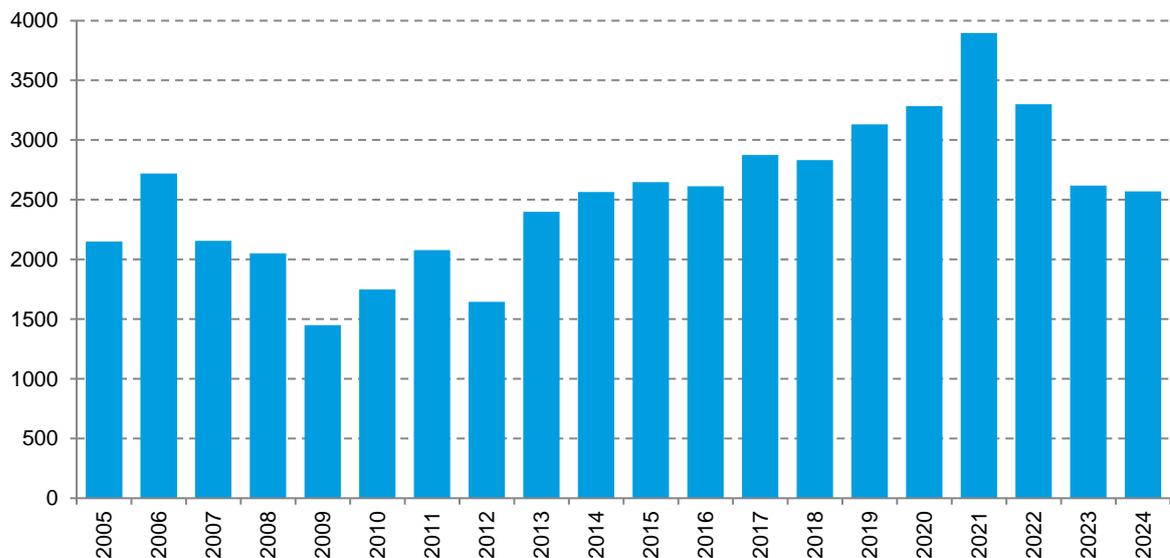


Abb. 3-62: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Teileigentum in NRW

Bezogen auf alle Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum entfällt mit 5,5 % nur ein geringer Anteil auf das Teileigentum.

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

3.5.1 Erbbaurechtsbestellungen

In der folgenden Abbildung ist die Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in Städten und Gemeinden mit mehr als fünf Fällen dargestellt. Insgesamt wurden 161 Erbbaurechtsbestellungen in Nordrhein-Westfalen in diesem Berichtsjahr registriert.

Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen

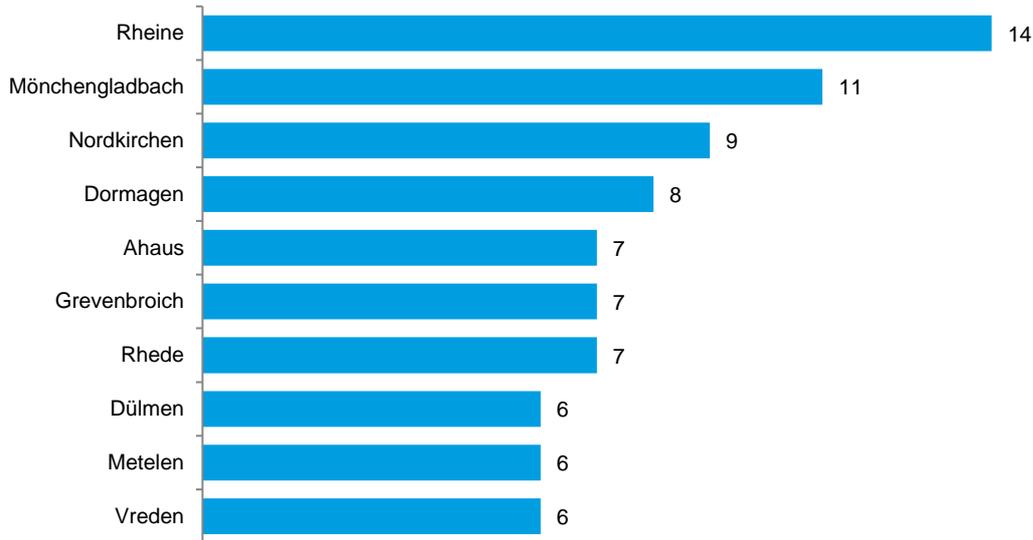


Abb. 3-63: Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen im Berichtsjahr in Gemeinden mit mehr als fünf Erbbaurechtsbestellungen

Die landesweite Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in den letzten 20 Jahren ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Entwicklung der Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen

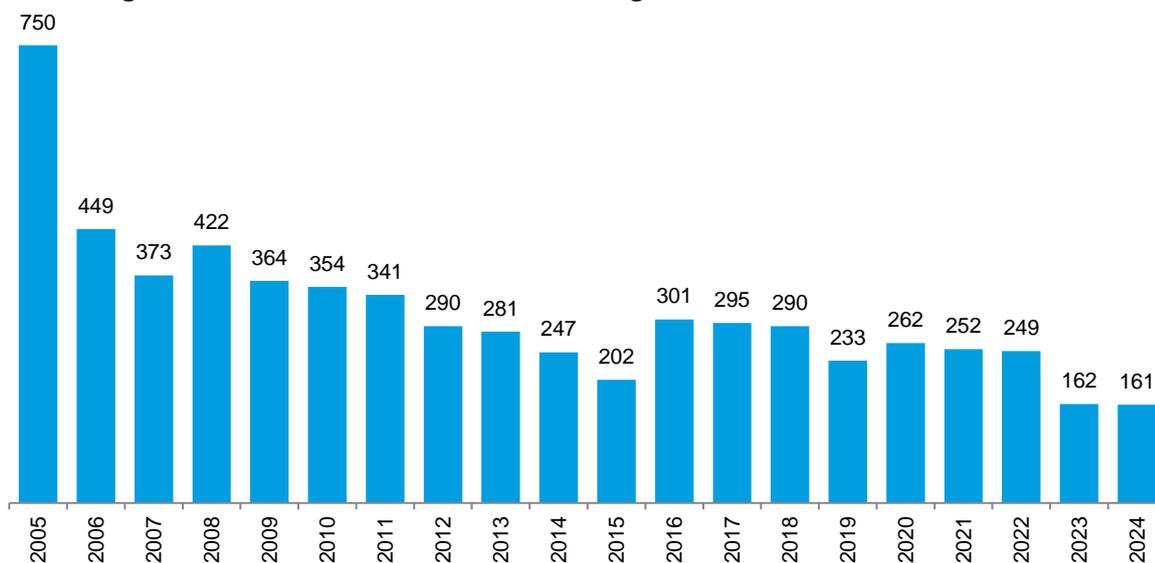


Abb. 3-64: Entwicklung der Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in NRW

3.5.2 Erbbauzinssatz

Der durchschnittliche Erbbauzinssatz für Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, der vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abgeleitet wurde, liegt nach Auswertung der Daten von 8 Gutachterausschüssen, die drei oder mehr Fälle registriert haben, bei 2,7 % \pm 0,5 % (bereinigtes Mittel mit Stabw.) und sinkt damit im Vergleich zum Vorjahresniveau. Die Spanne reicht von 1,3 % bis 4,1 %.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Entwicklung des Erbbauzinssatzes verdeutlicht.

Entwicklung des Erbbauzinssatzes in Prozent

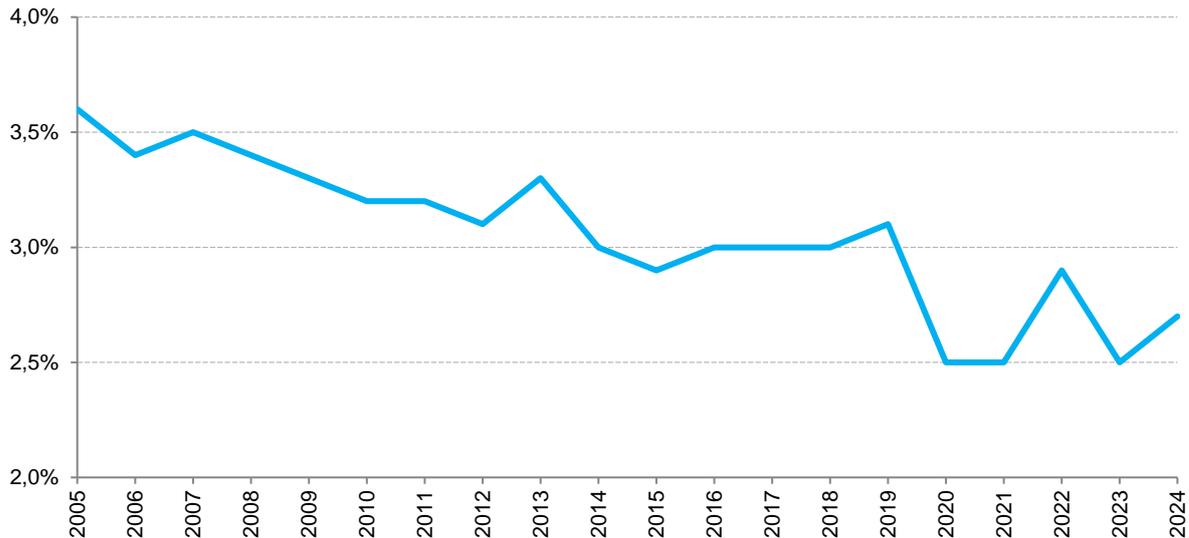


Abb. 3-65: Entwicklung des Erbbauzinssatzes in Prozent in NRW

3.5.3 Erbbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten

Verschiedene Gutachterausschüsse haben Koeffizienten für Erbbaurechte abgeleitet. Nähere Informationen, können den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse entnommen werden. Diese sind folgende Gutachterausschüsse:

Kreisfreie Städte	Stadt Bielefeld, Stadt Bochum, Stadt Bottrop, Stadt Dortmund, Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadt Duisburg, Stadt Gelsenkirchen, Stadt Hamm, Stadt Herne, Stadt Köln, Stadt Münster
Große kreisangehörige Städte	Städte Dorsten/Gladbeck und Marl, Stadt Iserlohn, Stadt Lippstadt, Stadt Neuss, Stadt Recklinghausen
Kreise	Städteregion Aachen, Kreis Borken, Rhein-Erft-Kreis, Kreis Gütersloh und Stadt Gütersloh, Kreis Kleve, Märkischer Kreis, Kreis Mettmann, Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf, Kreis Soest, Kreis Unna, Kreis Warendorf

Die folgenden Gutachterausschüsse haben Koeffizienten für Erbbaugrundstücke abgeleitet:

Kreisfreie Städte	Stadt Bielefeld, Stadt Bochum, Stadt Bottrop, Stadt Dortmund, Stadt Gelsenkirchen, Stadt Münster
Große kreisangehörige Städte	Städte Dorsten/Gladbeck und Marl, Stadt Iserlohn, Stadt Lippstadt, Stadt Recklinghausen
Kreise	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten, Kreis Gütersloh und Stadt Gütersloh, Märkischer Kreis, Kreis Soest, Kreis Unna, Kreis Warendorf

4 Unbebaute Grundstücke

In diesem Kapitel finden sich Tabellen und Grafiken zum Preisniveau und zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken in den Kategorien

- individueller Wohnungsbau,
- Geschosswohnungsbau,
- gewerblich nutzbare Baugrundstücke - Gewerbe und Industrie,
- gewerblich nutzbare Baugrundstücke - tertiärer Sektor,
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

sowie Angaben zu Erschließungsbeiträgen für die drei erstgenannten Kategorien.

Definitionen zu den Teilmärkten finden sich in Kapitel 3.2 Unbebaute Grundstücke.

4.1 Individueller Wohnungsbau

4.1.1 Preisniveau

Einen Überblick über das Preisniveau typischer Baulandpreise in Nordrhein-Westfalen gibt die folgende Übersichtskarte. Dargestellt sind Durchschnittswerte erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in jeweils mittleren Wohnlagen.

Die angegebenen Werte spiegeln die von den örtlichen Gutachterausschüssen gemeldeten typischen Baulandpreise für das jeweilige Gemeindegebiet wider. Die Baulandpreise weisen in Nordrhein-Westfalen aufgrund der regional unterschiedlichen Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur ein breites Spektrum auf.

Die höchsten Baulandpreise in mittleren Wohnlagen werden in Düsseldorf mit 1.050 €/m² erzielt. Baulandpreise ab 650 €/m² werden in Köln (850 €/m²), Bonn und Münster (je 760 €/m²), Ratingen (705 €/m²) sowie Bergisch Gladbach und Neuss (je 660 €/m²) erreicht. Dagegen kann in einzelnen rein ländlich strukturierten Gebieten, wie z.B. in der Eifel oder in der Region Sauer- und Siegerland oder Ostwestfalen-Lippe, der Quadratmeter erschlossenes Bauland in mittleren Wohnlagen noch für einen Preis von unter 50 Euro erworben werden.

Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (jeweils mittlere Lage) in Euro/Quadratmeter

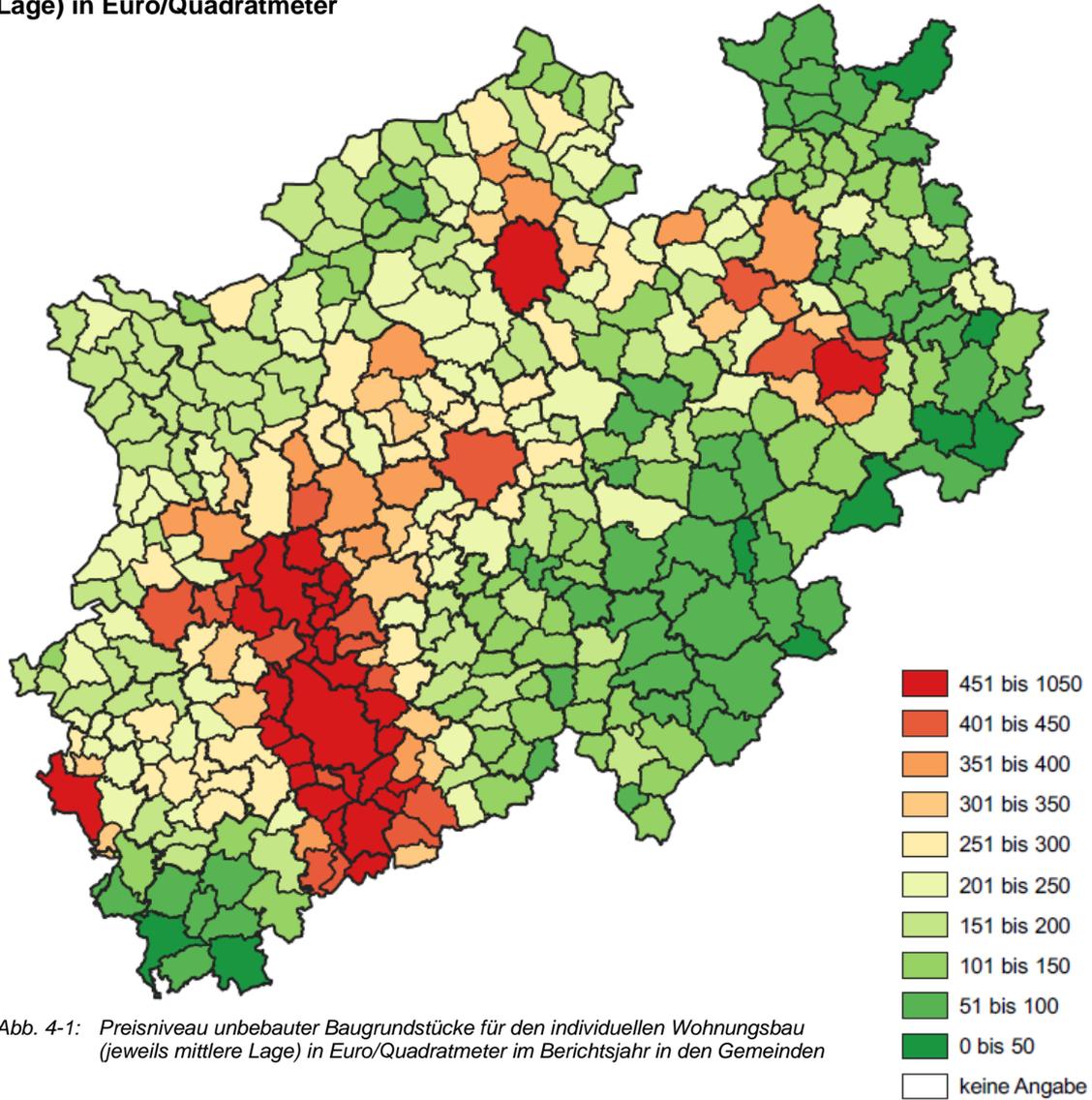


Abb. 4-1: Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (jeweils mittlere Lage) in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

In der folgenden Grafik werden die typischen Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau in jeweils mittlerer Lage des Berichtsjahres mit den Preisen des Jahres 2010 verglichen. Dargestellt ist die absolute, nicht inflationsbereinigte Differenz zwischen beiden Werten. Überwiegend entlang der Rheinschiene sowie in der Region um Münster und in Teilen von Ostwestfalen-Lippe zeigen sich deutlich gestiegene Preise.

Preisveränderung 2010 zu 2024 von Baulandpreisen unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (jeweils mittlere Lage) in Euro/Quadratmeter

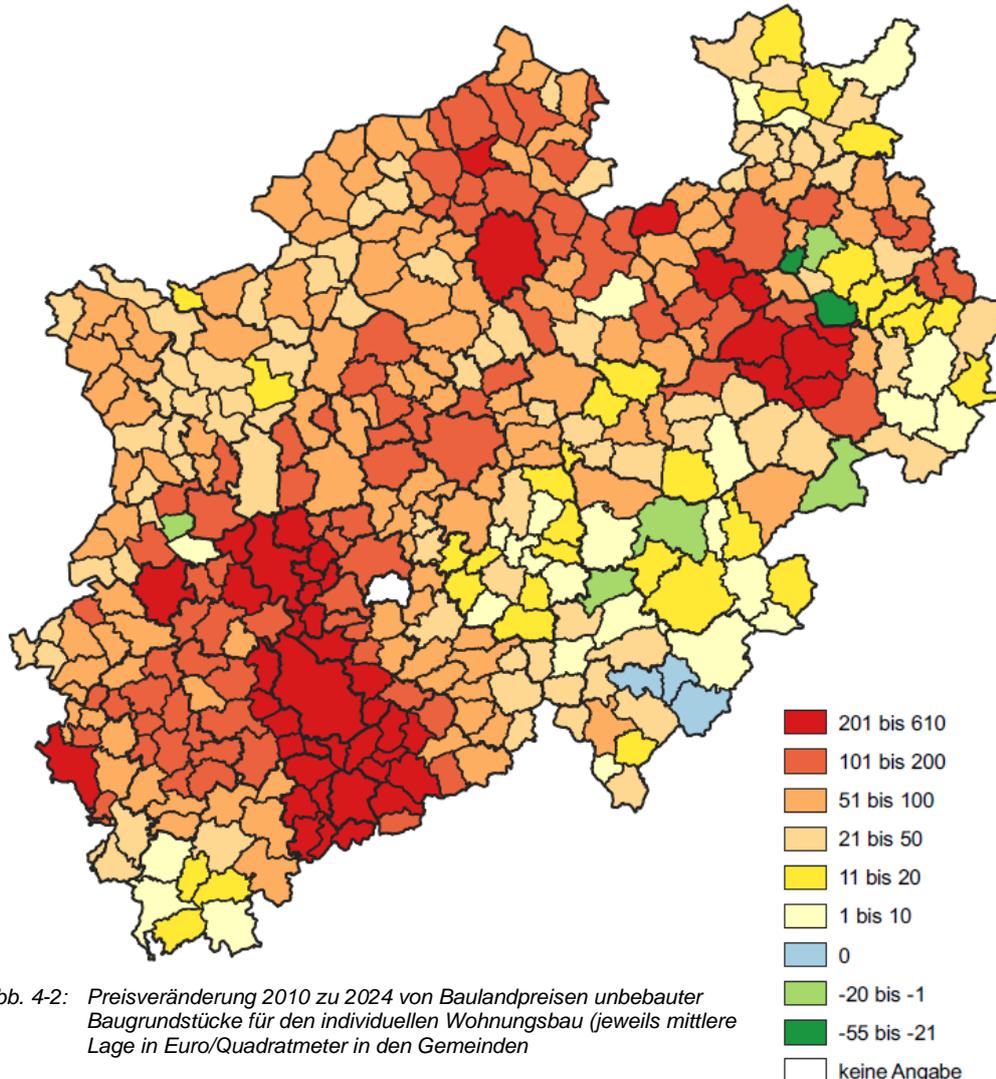


Abb. 4-2: Preisveränderung 2010 zu 2024 von Baulandpreisen unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (jeweils mittlere Lage) in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

Auf den folgenden Seiten wird das durchschnittliche Preisniveau für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau nach guter, mittlerer und einfacher Lage kategorisiert angegeben. Beim individuellen Wohnungsbau wird zwischen Baugrundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser unterschieden. Es handelt sich um erschließungsbeitragsfreie Werte.

Alle typischen Baulandpreise spiegeln nur das Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung im Einzelfall geeignet.

Typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter

Region Bonn

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bonn	860	760	610
Rhein-Sieg-Kreis			
Alfter	600	580	390
Bad Honnef	760	350	210
Bornheim	600	510	410
Eitorf	400	240	125
Hennef (Sieg)	530	410	155
Königswinter	620	440	340
Lohmar	430	390	280
Meckenheim	510	450	290
Much	350	225	95

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Neunkirchen-Seelscheid	390	350	240
Niederkassel	700	590	470
Rheinbach	580	440	210
Ruppichterath	290	160	110
Sankt Augustin	620	590	550
Siegburg	720	550	420
Swisttal	500	390	170
Troisdorf	610	540	480
Wachtberg	580	480	230
Windeck	125	115	65

Region Köln

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Köln	2.160	850	540
Leverkusen	550	470	420
Rhein-Erft-Kreis			
Bedburg	290	220	175
Bergheim	460	310	230
Brühl	630	550	430
Elsdorf	270	205	170
Erfstadt	390	290	170
Frechen	710	560	380
Hürth	660	470	340
Kerpen	370	300	230
Pulheim	650	590	410
Wesseling	430	410	350
Oberbergischer Kreis			
Bergneustadt	160	125	95
Engelskirchen	210	150	120
Gummersbach	250	160	115
Hückeswagen	230	180	135

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Lindlar	230	180	120
Marienheide	165	135	100
Morsbach	120	100	80
Nümbrecht	180	145	105
Radevormwald	230	175	120
Reichshof	160	115	85
Waldröhl	160	125	95
Wiehl	230	160	115
Wipperfürth	195	160	115
Rheinisch-Berg. Kreis			
<i>Bergisch Gladbach</i>	970	660	510
Burscheid	400	350	290
Kürten	320	260	195
Leichlingen (Rhld.)	575	440	390
Odenthal	480	410	290
Overath	370	310	255
Rösrath	600	480	390
Wermelskirchen	350	280	205

Region Düsseldorf

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Düsseldorf	1.850	1.050	900
Mettmann, Kreis			
Erkrath	495	480	465
Haan	625	515	485
Hilden	670	620	555
Langenfeld (Rhld.)	660	630	585
Mettmann	565	525	485
Monheim am Rhein	590	570	545
<i>Ratingen</i>	780	705	585

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Rhein-Kreis Neuss			
Dormagen	510	430	250
Grevenbroich	450	330	185
Jüchen	320	290	235
Kaarst	550	440	
Korschenbroich	470	410	310
Meerbusch	750	600	440
<i>Neuss</i>	820	660	500
Rommerskirchen	330	260	210

Ruhrgebiet

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Duisburg	390	290	190
Essen	630	400	225
Mülheim an der Ruhr	590	430	210
Oberhausen	480	360	320
Wesel, Kreis			
<i>Dinslaken</i>	310	275	225
Bottrop	400	290	220
Gelsenkirchen	360	240	180
Recklinghausen, Kreis			
Castrop-Rauxel	360	300	240
<i>Gladbeck</i>	350	290	240
Herten	340	270	240
<i>Recklinghausen</i>	430	320	230
Waltrop	350	300	250
Bochum	510	400	315

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Dortmund	570	420	270
Herne	370	290	235
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen	370	310	
Witten	300	245	205
Unna, Kreis			
Bergkamen	270	230	195
Bönen	245	210	185
Fröndenberg/Ruhr	180	160	130
Holzwickede	200	185	140
Kamen	305	265	235
Lünen	225	210	175
Schwerte	345	285	250
<i>Unna</i>	310	260	230
	295	255	215

Bergisch/Märkische Städteregion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Remscheid	330	225	195
Solingen	470	410	365
Wuppertal	460	345	
Mettmann, Kreis			
Heiligenhaus	415	330	305
Velbert	420	360	300
Wülfrath	380	350	320
Hagen	330	230	145

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ennepe-Ruhr-Kreis	300	250	215
Breckerfeld	195	120	
Ennepetal	255	215	
Gevelsberg	265	220	190
Herdecke	345	270	215
Schwelm	280	265	
Sprockhövel	345	295	235
Wetter (Ruhr)	280	260	

Eifel/Rur

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Aachen, Städteregion			
Aachen	925	575	300
Aldorf	290	230	190
Baesweiler	300	230	195
Eschweiler	320	250	210
Herzogenrath	370	260	200
Monschau	130	90	65
Roetgen	350	340	250
Simmerath	165	110	60
Stolberg (Rhld.)	360	250	195
Würselen	400	310	210
Düren, Kreis			
Aldenhoven	280	230	150
Düren	380	300	260
Heimbach	210	160	130
Hürtgenwald	240	170	140
Inden	270	230	190
Jülich	800	260	170
Kreuzau	330	250	170
Langerwehe	350	280	200
Linnich	230	190	170
Merzenich	350	280	210
Nideggen	310	190	130
Niederzier	270	230	170
Nörvenich	400	270	170

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Titz	250	200	160
Vettweiß	320	260	180
Euskirchen, Kreis			
Bad Münstereifel	220	130	60
Blankenheim	70	45	30
Dahlem	65	55	40
Euskirchen	380	200	150
Hellenthal	55	45	40
Kall	95	60	45
Mechernich	160	100	75
Nettersheim	90	75	55
Schleiden	100	60	50
Weilerswist	340	230	180
Zülpich	220	140	120
Heinsberg, Kreis			
Erkelenz	330	195	155
Gangelt	190	160	135
Geilenkirchen	240	160	130
Heinsberg	235	205	145
Hückelhoven	200	185	150
Selfkant	175	160	140
Übach-Palenberg	260	210	160
Waldfeucht	150	135	125
Wassenberg	250	205	145
Wegberg	270	205	170

Niederrhein

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Krefeld	570	390	290
Mönchengladbach	590	430	300
Kleve, Kreis			
Bedburg-Hau	200	185	135
Emmerich am Rhein	210	190	130
Geldern	235	190	150
Goch	245	195	125
Issum	220	200	150
Kalkar	200	160	120
Kerken	235	220	160
Kevelaer	235	200	150
Kleve	280	240	145
Kranenburg	200	175	140
Rees	215	170	125
Rheurdt	210	190	130
Straelen	240	215	125
Uedem	170	160	130
Wachtendonk	230	205	125
Weeze	200	155	115
Viersen, Kreis			
Brüggen	290	220	170

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Grefrath	215	195	160
Kempen	380	360	320
Nettetal	270	215	165
Niederkrüchten	180	165	145
Schwalmtal	225	190	145
Tönisvorst	400	225	160
Viersen	390	290	245
Willich	260	210	150
Wesel, Kreis			
Alpen	210	160	115
Hammingen	240	200	145
Hünxe	225	180	125
Kamp-Lintfort	280	230	185
Moers	400	330	290
Neukirchen-Vluyn	310	240	150
Rheinberg	270	195	125
Schermbek	265	190	140
Sonsbeck	185	155	135
Voerde (Niederrhein)	240	190	140
Wesel	220	190	125
Xanten	240	195	130

Münsterland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Münster	1.190	760	510
Borken, Kreis			
Ahaus	255	195	150
Bocholt	380	280	
Borken	285	225	220
Gescher	165	145	
Gronau (Westf.)	265	215	195
Heek	145	130	
Heiden	245	230	
Isselburg	145	115	
Legden	140	120	
Raesfeld	245	215	
Reken	190	155	
Rhede	220	180	160
Schöppingen	100	95	
Stadtlohn	210	190	130
Südlohn	145	140	
Velen	140	135	
Vreden	205	160	105
Coesfeld, Kreis			
Ascheberg	220	165	115
Billerbeck	205	165	125
Coesfeld	370	240	130
Dülmen	370	235	130
Havixbeck	280	230	195
Lüdinghausen	310	210	125
Nordkirchen	195	170	145
Nottuln	280	170	120
Olfen	370	240	145
Rosendahl	150	125	110
Senden	350	250	125
Recklinghausen, Kreis			
Datteln	300	260	230
Dorsten	380	290	260
Haltern am See	480	400	230
Marl	340	310	260
Oer-Erkenschwick	320	250	230
Steinfurt, Kreis			
Altenberge	350	320	
Emsdetten	480	390	260
Greven	420	360	290
Hörstel		200	
Hopsten		115	
Horstmar		160	
Ibbenbüren	380	270	130

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ladbergen	190	190	
Laer		230	
Lengerich	260	240	150
Lienen		150	
Lotte		240	
Metelen		130	
Mettingen		145	
Neuenkirchen		215	
Nordwalde		220	
Ochtrup	175	170	120
Recke		125	
Rheine	410	280	145
Saerbeck	180	175	
Steinfurt	230	225	
Tecklenburg	270	205	
Westerkappeln		170	
Wettringen		140	
Warendorf, Kreis			
Ahlen	200	143	108
Beckum	234	184	127
Beelen	165	143	67
Drensteinfurt	312	266	236
Ennigerloh	146	113	78
Everswinkel	249	222	
Oelde	258	226	182
Ostbevern	224	209	160
Sassenberg	209	206	192
Sendenhorst	204	190	172
Telgte	398	347	268
Wadersloh	169	146	82
Warendorf	385	295	220
Hamm	290	250	150
Soest, Kreis	170	125	70
Anröchte	140	100	60
Bad Sassendorf	230	200	65
Erwitte	200	140	65
Geseke	180	120	80
Lippetal	120	90	55
Lippstadt	320	250	160
Soest	450	190	70
Welper	140	100	70
Werl	180	150	95
Unna, Kreis			
Selm	255	210	175
Werne	310	270	210

Ostwestfalen-Lippe

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bielefeld	560	370	280
Gütersloh, Kreis			
Borgholzhausen	180	160	120
Gütersloh	620	420	290
Halle (Westf.)	300	220	180
Harsewinkel	250	210	160
Herzebrock-Clarholz	230	190	160
Langenberg	180	160	150
Rheda-Wiedenbrück	440	330	210
Rietberg	290	235	170
Schloß Holte-Stukenbr.	310	235	160
Steinhagen	240	195	160
Verl	430	380	215
Versmold	430	380	215
Werther (Westf.)	260	225	155
Herford, Kreis			
Bünde	180	145	115
Enger	170	145	120
Herford	250	180	140
Hiddenhausen	160	140	120
Kirchlengern	140	120	100

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Löhne	140	125	105
Rödinghausen	120	110	100
Spenge	170	140	120
Vlotho	120	110	90
Höxter, Kreis			
Bad Driburg	200	145	120
Beverungen	95	80	60
Borgentreich	65	50	45
Brakel	105	85	70
Höxter	175	140	110
Marienmünster	50	45	35
Nieheim	60	55	50
Steinheim	105	75	50
Warburg	145	95	70
Willebadessen	50	45	40
Lippe, Kreis			
Augustdorf	215	150	95
Bad Salzuflen	250	245	135
Barntrup	340	185	140
Blomberg	160	95	65
Detmold	170	120	65

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Dörentrup	320	215	130	<i>Minden</i>	220	130	95
Extertal		100	60	Petershagen	115	50	30
Horn-Bad Meinberg	75	70	45	Porta Westfalica	140	80	50
Kalletal	165	115	55	Preußisch Oldendorf	120	65	55
Lage	130	90	60	Rahden	125	70	55
Lemgo	260	185	130	Stemwede	75	65	35
Leopoldshöhe	270	180	105	Paderborn, Kreis			
Lügde	260	215	140	Altenbeken	190	155	125
Oerlinghausen	150	90	45	Bad Lippspringe	470	410	350
Schieder-Schwalenberg	320	235	165	Borchen	375	355	320
Schlangen	120	70	55	Büren	145	125	110
Minden-Lübbecke, Kr.				Delbrück	470	420	340
Bad Oeynhausen	185	125	65	Hövelhof	360	340	310
Espelkamp	140	90	70	Lichtenau		170	
Hille	110	75	55	<i>Paderborn</i>	575	470	360
Hüllhorst	100	75	55	Salzkotten	360	330	310
Lübbecke	160	100	70	Bad Wünnenberg	140	120	105
Sauer- und Siegerland							
Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hochsauerlandkreis	125	75	37	Schalke	135	120	95
<i>Arnsberg</i>	260	210	140	Werdohl	115	100	75
Bestwig	85	49	30	Olpe, Kreis	156	112	97
Brilon	165	110	44	Attendorn	277	156	83
Eslohe (Sauerland)	90	60	38	Drolshagen		93	143
Hallenberg	47	40	29	Finnentrop		64	68
Marsberg	80	50	30	Kirchhundem		93	
Medebach	60	55	33	Lenne	66	67	
Meschede	170	90	41	Olpe	275	120	
Olsberg	110	75	38	Wenden	126	112	96
Schmallenberg	105	65	33	Siegen-Wittgenstein	155	105	45
Sundern (Sauerland)	145	90	41	Bad Berleburg	120	85	30
Winterberg	130	70	35	Burbach	140	110	50
Märkischer Kreis	135	120	100	Erndtebrück	85	55	25
Altena	110	100	80	Freudenberg	250	125	55
Balve	110	105		Hilchenbach	165	90	30
Halver	140	130	100	Kreuztal	180	140	60
Hemer	160	150	125	Bad Laasphe	100	75	25
Herscheid	125	115		Netphen	180	150	45
<i>Iserlohn</i>	220	180	145	Neunkirchen	120	90	55
Kierspe	130	120	105	<i>Siegen</i>	250	190	105
<i>Lüdenscheid</i>	235	170	135	Wilnsdorf	200	140	55
Meinerzhagen	135	125	115	Soest, Kreis			
Menden (Sauerland)	195	175	140	Ense	140	100	70
Nachrodt-Wiblingwerde	120	100	85	Möhnesee	200	130	80
Neuenrade	140	125	115	Rüthen	70	55	45
Plettenberg	110	95	80	Warstein	110	85	50
				Wickede (Ruhr)	130	110	80

Abb. 4-3: Typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

Sofern Gutachterausschüsse die typischen Baulandpreise weiter differenziert haben und diese Werte sich von den vorgenannten Angaben unterscheiden, sind sie in der folgenden Tabelle aufgeführt. Andernfalls handelt es sich bei den Angaben in der o.a. Tabelle um einen für den individuellen Wohnungsbau allgemeingültigen Wert.

Typische Baulandpreise von Baugrundstücken für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter

Stadt/Kreis	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			Reihemittelhäuser		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Region Köln						
Köln	1.720	900	500	1.390	1.030	600
Leverkusen	580	510	440	600	520	450
Rheinisch-Berg. Kreis <i>Bergisch Gladbach</i>	790	570	510	850	610	490
Region Düsseldorf						
Düsseldorf	1.850	1.100	950	1.800	1.150	1.000
Rhein-Kreis Neuss <i>Neuss</i>	740	630	480	700	600	460
Ruhrgebiet						
Essen	500	340	250	530	290	200
Mülheim an der Ruhr	570	440	250		450	290
Oberhausen				490	370	330
Bottrop	420	270	215	400	270	220
Gelsenkirchen	410	280	205	410	290	220
Recklinghausen, Kreis <i>Gladbeck</i>	320	280	230	320	280	230
<i>Recklinghausen</i>	390	320	320	390	320	320
Bochum				565	440	350
Herne	320	280	260	320	280	260
Ennepe-Ruhr-Kreis <i>Hattingen</i>	385	335	265	400	370	275
<i>Witten</i>	300	265	215	300	275	
Bergisch/Märkische Städteregion						
Mettmann, Kreis <i>Velbert</i>	360	330	300	360	330	300
Hagen	300	230	155	330	255	165
Ennepe-Ruhr-Kreis <i>Breckerfeld</i>	325	285	225	335	305	240
<i>Ennepetal</i>	205			215	175	
<i>Gevelsberg</i>	280	245		285	260	
<i>Herdecke</i>	290	255	200	300	260	230
<i>Schwelm</i>	345	290		350	305	
<i>Sprockhövel</i>	300	285		345	295	
<i>Wetter (Ruhr)</i>	360	320		380	340	
	305	290		305	300	220
Niederrhein						
Krefeld	560	410	330	550	400	340
Münsterland						
Borken, Kreis <i>Bocholt</i>	360	270	230		260	230
Recklinghausen, Kreis <i>Dorsten</i>	370	280	260	370	280	260
<i>Marl</i>	320	290	250	320	290	250
Ostwestfalen-Lippe						
Paderborn, Kreis <i>Paderborn</i>	655	535	415			
Sauer- und Siegerland						
Hochsauerlandkreis <i>Arnsberg</i>	280	230	160			

Abb. 4-4: Typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

In der folgenden Abbildung sind die höchsten in NRW gemeldeten Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Berichtsjahr unabhängig ihrer Lage denen aus dem Jahr 2010 gegenübergestellt.

Höchste typische Baulandpreise 2010 und 2024 unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/Quadratmeter

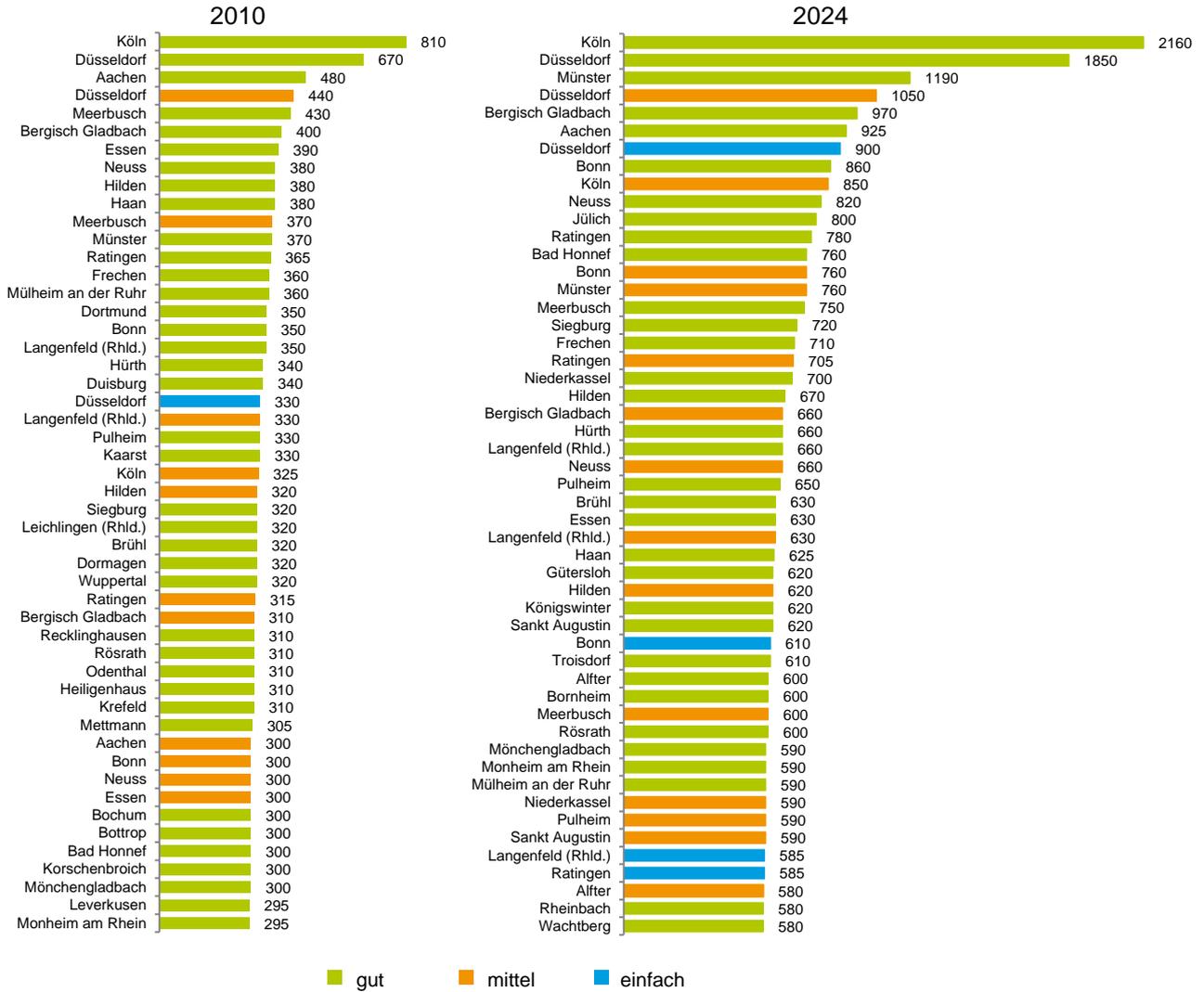


Abb. 4-5: Höchste typische Baulandpreise 2010 und 2024 unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/Quadratmeter im Vergleich in den Gemeinden

Im Kontrast dazu stehen die nachstehend aufgelisteten niedrigsten Preise in NRW aus dem Berichtsjahr.

Niedrigste typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/Quadratmeter

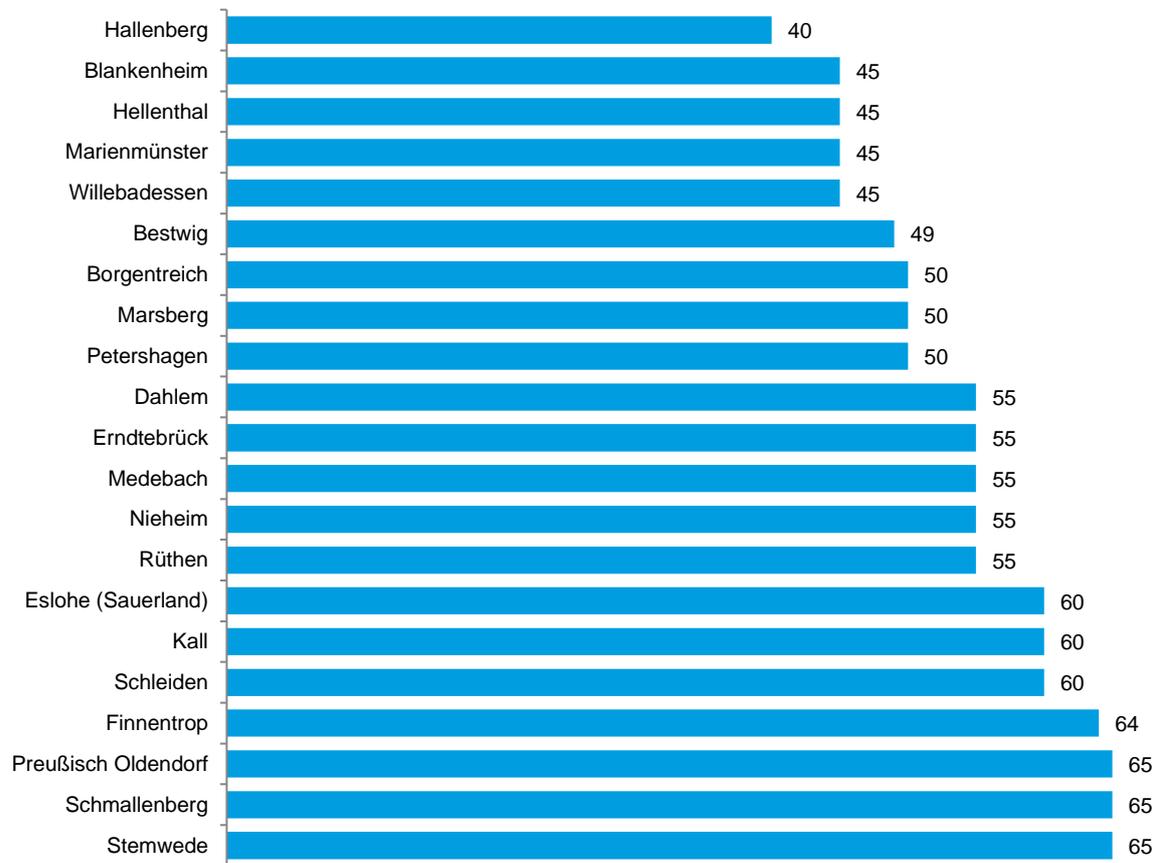


Abb. 4-6: Niedrigste typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in jeweils mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

Einen Überblick über die durchschnittlichen Bodenpreise von unbebauten Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser differenziert nach Regionen gibt die folgende Abbildung.

Durchschnittliche Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/Quadratmeter

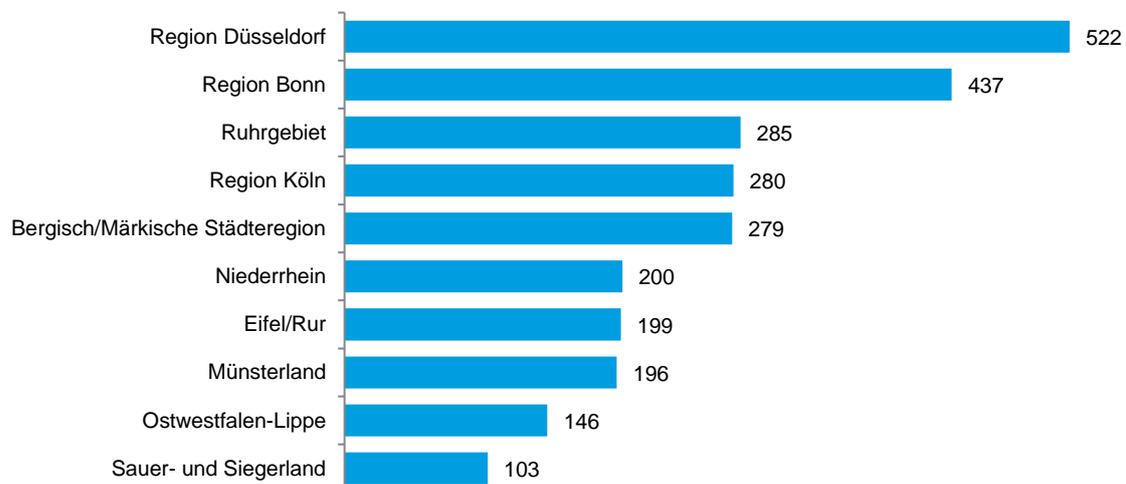


Abb. 4-7: Durchschnittliche Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Regionen

4.1.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung in den kreisfreien Städten und Kreisen, in den Regierungsbezirken und den Regionen zeigt die nachstehende Tabelle.

Preisentwicklung unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent										
Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	+3	+5	+5	+6	+5	+8	+12	+4	-2	+1
Kreise	+1	+4	+4	+5	+6	+9	+12	+8	+2	+3
Regierungsbezirke										
Arnsberg	+1	+4	+3	+5	+4	+7	+10	+6	±0	+3
Detmold	+3	+2	+7	+7	+6	+10	+10	+10	-2	+1
Düsseldorf	+1	+5	+4	+5	+7	+7	+13	+2	+1	-1
Köln	+4	+6	+6	+8	+9	+12	+17	+9	+1	+2
Münster	+1	+4	+8	+6	+5	+10	+14	+5	-1	-7
Regionen										
Region Bonn	+1	+5	+6	+16	+15	+15	+23	+8	±0	+3
Region Köln	+6	+6	+7	+9	+3	+9	+11	+12	+3	-2
Region Düsseldorf	+3	+5	+5	+7	+10	+10	+15	+5	-4	±0
Ruhrgebiet	+1	+5	+4	+4	+5	+7	+15	+3	-1	±0
Berg./Märk. Städteregion	±0	+6	+2	+2	+5	+3	+8	+7	+1	±0
Eifel/Rur	±0	+3	+2	+2	+4	+9	+22	+6	±0	-9
Niederrhein	±0	+1	+3	+3	+1	+9	+12	±0	+4	-5
Münsterland	±0	+3	+5	+15	+6	+7	+7	+7	±0	+5
Ostwestfalen-Lippe	+3	+2	+7	+7	+6	+10	+9	+5	+2	±0
Sauer- und Siegerland	±0	+2	+1	+3	+5	+7	+4	+5	-5	+5

Abb. 4-8: Durchschnittliche Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen

In den folgenden Abbildungen ist die Preisentwicklung in ausgewählten Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens dargestellt. Bei den Darstellungen handelt es sich um Indexreihen (Basisjahr 2010). Diese Angaben erlauben keine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte, die sehr unterschiedlich sind. Indexreihen weiterer Gutachterausschüsse sind im Kapitel 4.6.4 aufgeführt.

Entwicklung der Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in ausgewählten Städten

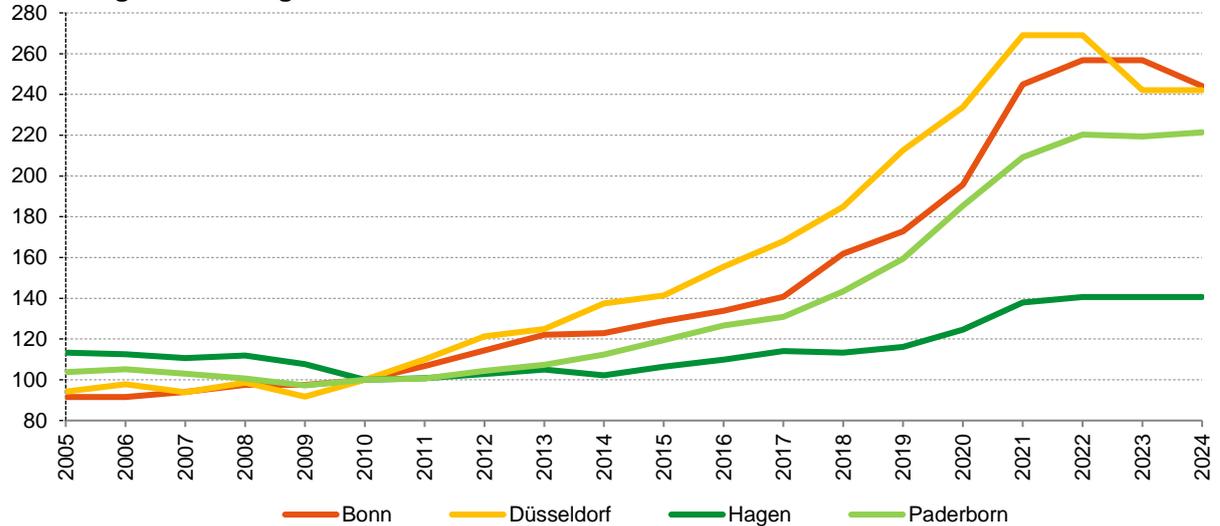


Abb. 4-9: Entwicklung der Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Städten

Entwicklung der Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in ausgewählten Kreisen

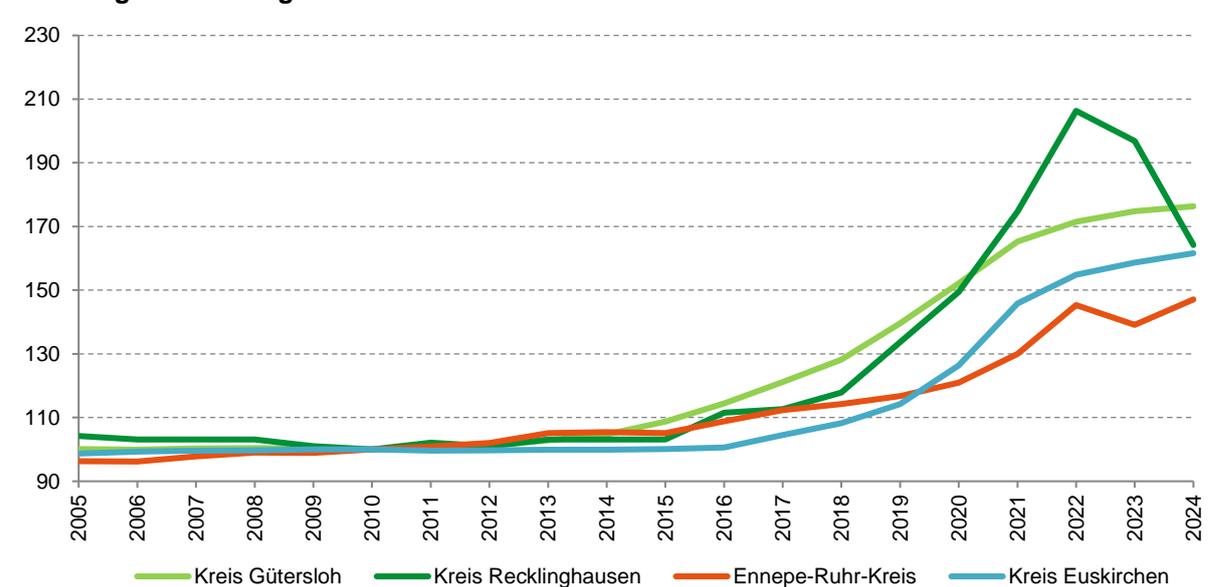


Abb. 4-10: Entwicklung der Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Kreisen

Nachdem die Preise für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Jahren 2006 bis 2010 auf gleichem Niveau blieben, stiegen sie seit 2011 kontinuierlich an. Die Entwicklung im Berichtsjahr stellt sich uneinheitlich dar: von stagnierenden bis stark steigenden Preisen bis zu einzelnen Rückgängen.

Aus der folgenden Übersichtskarte geht die Preisentwicklung im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr hervor. In etwa der Hälfte der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse, die eine Preisentwicklung gemeldet haben, legten die Preise zu. In 8 Bereichen stiegen sie um mehr als 10 %, in 3 Bereichen sogar um mehr als 20 %. In 13 Bereichen stagnierten die Preise, in 9 Bereichen waren Rückgänge festzustellen.

Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

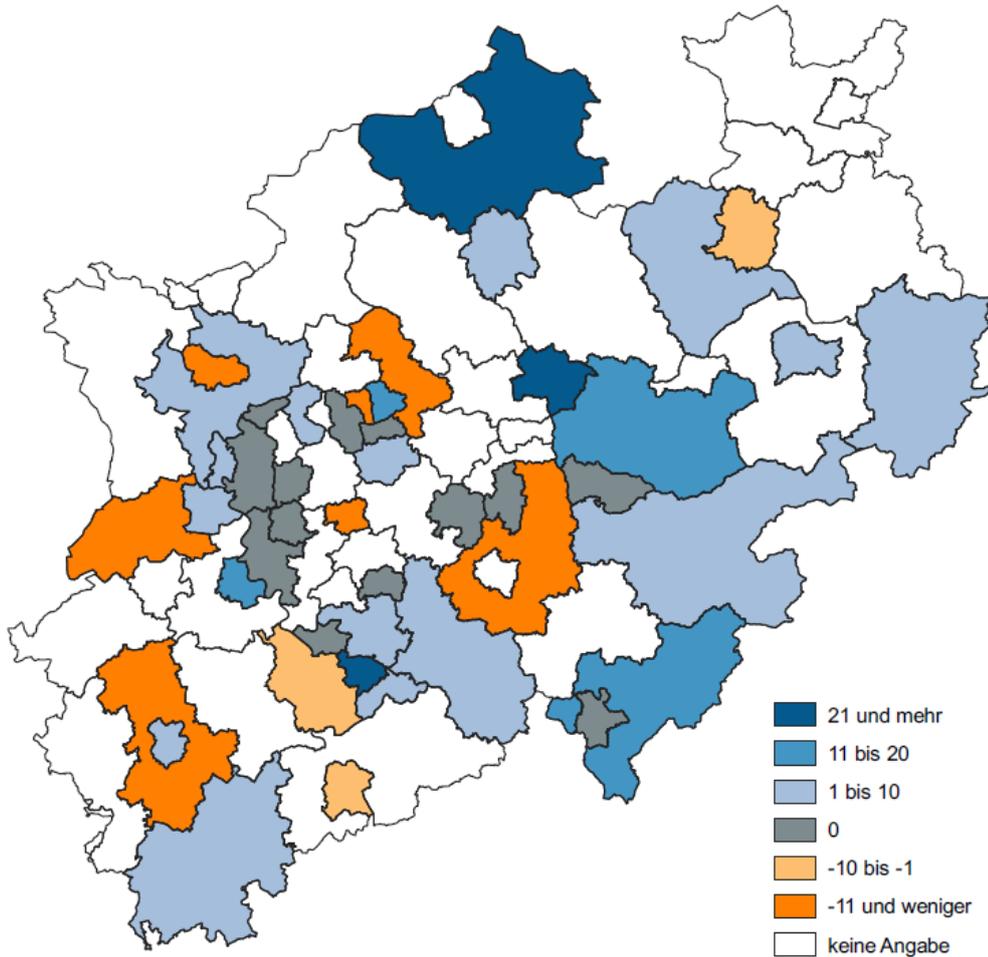


Abb. 4-11: Durchschnittliche Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

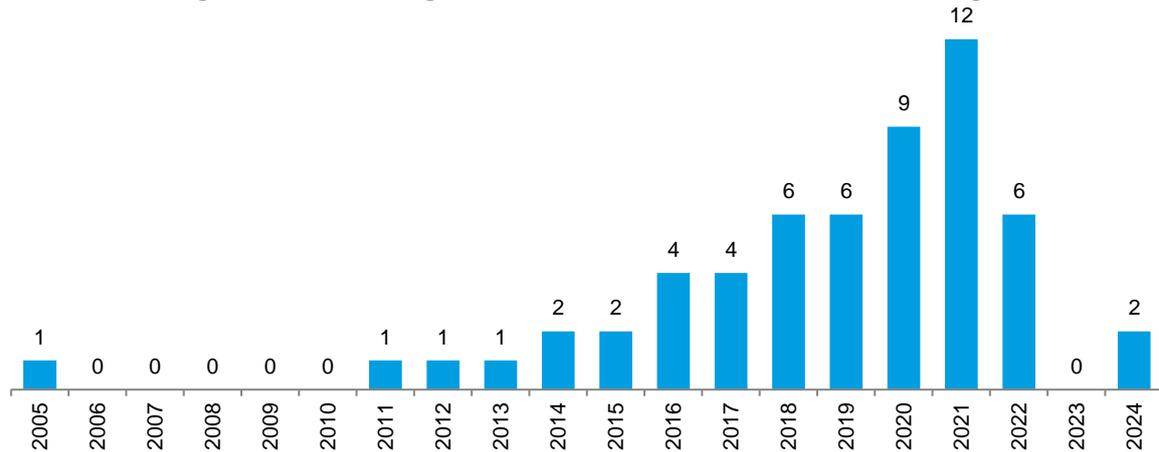


Abb. 4-12: Durchschnittliche Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW

4.1.3 Erschließungsbeiträge

Die Gutachterausschüsse haben für 82 Gemeinden Daten zu Erschließungsbeiträgen (§ 127 ff. BauGB) gemeldet. Diese liegen zwischen 15 und 98 €/m², im Durchschnitt bei 36,9 €/m² ± 13,7 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a bis 135 c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

Erschließungsbeiträge unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Euro/Quadratmeter

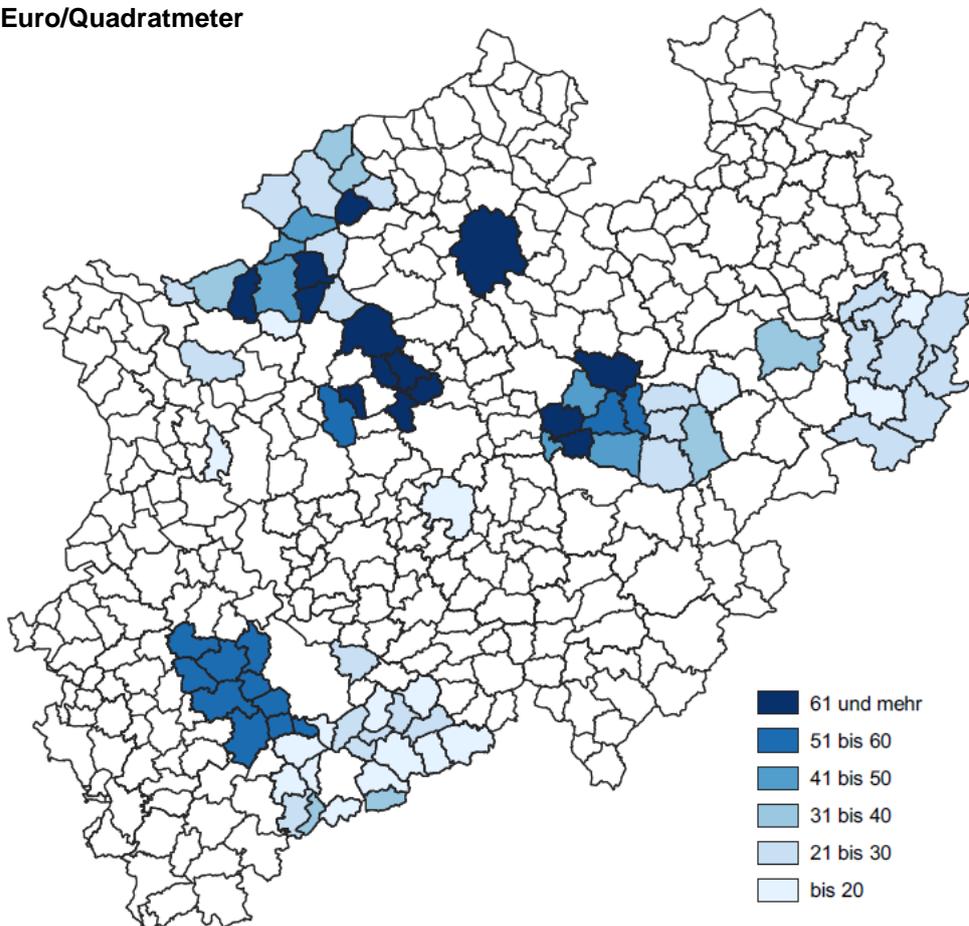


Abb. 4-13: Erschließungsbeiträge unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

4.2 Geschosswohnungsbau

4.2.1 Preisniveau

Soweit Angaben vorliegen, ist in der folgenden Tabelle das Preisniveau baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau für Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages dargestellt. Die Baulandpreise beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 1,2 bei 3 bis 5 Geschossen.

Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter

Region Bonn

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bonn	880	650	560

Region Köln

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Köln	1.130	1.030	810
Leverkusen	600	490	430
Rhein-Erft-Kreis			
Bedburg	280	205	
Bergheim	400	280	210
Brühl	730	520	410
Elsdorf		220	
Erftstadt	380	340	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Frechen	650	520	380
Hürth	610	430	290
Kerpen	370	310	
Pulheim	680		
Wesseling	520	380	340
Rheinisch-Berg. Kreis			
Bergisch Gladbach	1.070	750	580

Region Düsseldorf

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Düsseldorf	1.850	1.000	820
Mettmann, Kreis			
Erkrath	495	475	450
Haan	540	505	
Hilden		610	
Langenfeld (Rhld.)		630	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Mettmann	530	520	470
Monheim am Rhein		555	
Ratingen	730	695	
Rhein-Kreis Neuss			
Neuss	820	680	560

Ruhrgebiet

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Duisburg	350	270	170
Essen	550	420	250
Mülheim an der Ruhr	680	480	350
Oberhausen		280	235
Wesel, Kreis			
Dinslaken	355	270	215
Bottrop	420	310	245
Gelsenkirchen	310	215	180
Recklinghausen, Kreis			
Castrop-Rauxel	360	300	230

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Gladbeck	270	235	200
Herten	370	300	240
Recklinghausen	400	320	250
Waltrop	400	320	290
Bochum	505	395	295
Dortmund	570	420	270
Herne	300	250	210
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen	335	330	245
Witten	250	230	185

Bergisch/Märkische Städtereion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Remscheid	250	185	180
Solingen	420	365	320
Wuppertal	335	255	170
Mettmann, Kreis			
Heiligenhaus		325	
Velbert	340	310	290
Wülfrath	370	330	
Hagen	235	210	145

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ennepe-Ruhr-Kreis	285	255	190
Breckerfeld	175	165	130
Ennepetal		225	145
Gevelsberg	265	235	185
Herdecke	290	255	210
Schwelm		240	170
Sprockhövel	340	275	
Wetter (Ruhr)	275	250	225

Eifel/Rur

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Aachen, Städteregion			
Aachen	550	405	350

Niederrhein

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Krefeld	560	420	370
Mönchengladbach	570	415	310
Wesel, Kreis			
Kamp-Lintfort	310	215	180
Moers	430	340	300

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Neukirchen-Vluyn		225	165
Rheinberg	260	175	
Voerde (Niederrhein)		205	120
Wesel		330	
Xanten	210		

Münsterland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Münster	1.890	1.370	760
Borken, Kreis			
Bocholt	500	280	215
Recklinghausen, Kreis			
Datteln	300	280	250

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Dorsten	320	270	230
Haltern am See	490	400	250
Marl	300	260	235
Oer-Erkenschwick	290	260	240
Hamm	450	350	150

Ostwestfalen-Lippe

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bielefeld	530	420	
Höxter, Kreis			
Bad Driburg	180	160	140
Beverungen	105	85	70
Borgentreich		50	
Brakel	110	95	85
Höxter	240	190	130
Marienmünster		35	
Nieheim		65	
Steinheim	95	80	70
Warburg	155	105	70
Willebadessen		50	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Lippe, Kreis			
Augustdorf	410	240	120
Bad Salzufflen		100	
Barntrup	600	360	130
Dörentrup	700	370	100
Lemgo	250	205	170
Leopoldshöhe	420	280	130
Lügde		210	
Oerlinghausen	85	80	70
Schieder-Schwalenberg		320	
Paderborn, Kreis			
Paderborn	650	520	420

Sauer- und Siegerland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hochsauerlandkreis	100	80	
Arnsberg	290	240	170
Märkischer Kreis		115	90
Altena		90	80
Balve			
Halver		115	
Hemer		145	125
Herscheid		95	
Iserlohn	175	145	130
Kierspe		105	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Lüdenscheid	220	160	125
Meinerzhagen		120	
Menden (Sauerland)		155	
Nachrodt-Wiblingwerde		90	
Neuenrade		110	
Plettenberg		85	65
Schalksmühle		100	90
Werdohl		85	
Siegen-Wittgenstein			
Siegen	210	190	105

Abb. 4-14: Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

4.2.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung in den kreisfreien Städten und Kreisen gegenüber den jeweiligen Vorjahren zeigt die nachstehende Tabelle.

Preisentwicklung baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in Prozent										
Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
kreisfreie Städte	+3	+6	+4	+4	+5	+6	+14	+2	-3	-1
Kreise	+2	+3	+3	+5	+2	+7	+16	-2	-2	+2

Abb. 4-15: Durchschnittliche Preisentwicklung baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen

4.2.3 Erschließungsbeiträge

Die Erschließungsbeiträge (§ 127 ff. BauGB) (gemeldet für 33 Gemeinden) liegen zwischen 15 und 95 €/m², im Mittel bei 44,8 €/m² ± 16,5 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeiträge nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

4.3 Gewerblich nutzbare Baugrundstücke – Gewerbe und Industrie

4.3.1 Preisniveau

Nachfolgend wird das Preisniveau typischer Baulandpreise von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken für Gewerbenutzung (ohne „tertiärer Sektor“) nach guter, mittlerer und einfacher Lage kategorisiert angegeben.

Typische Baulandpreise gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbenutzung (ohne „tertiärer Sektor“) kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter

Region Bonn

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bonn		130	
Rhein-Sieg-Kreis			
Alfter	185	125	85
Bad Honnef		115	60
Bornheim		125	
Eitorf	85	70	
Hennef (Sieg)	185	110	
Königswinter	150	85	
Lohmar	145	105	
Meckenheim	110	80	
Much		85	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Neunkirchen-Seelscheid	85	80	
Niederkassel	125		
Rheinbach	130	85	60
Ruppichteroth		48	
Sankt Augustin	170	145	120
Siegburg	145	140	
Swisttal	125	80	
Troisdorf	145	130	
Wachtberg		125	
Windeck		34	

Region Köln

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Köln	215	180	135
Leverkusen		130	100
Rhein-Erft-Kreis			
Bedburg	125	90	
Bergheim	105	85	65
Brühl		125	
Elsdorf		80	
Erfstadt	95	85	75
Frechen	200		
Hürth	140	100	
Kerpen	175	90	50
Pulheim		150	
Wesseling		120	
Oberbergischer Kreis			
Bergneustadt	55	50	35
Engelskirchen	70	60	50
Gummersbach	65	50	35
Hückeswagen	70	55	40

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Lindlar	75	55	40
Marienheide	60	50	35
Morsbach	50	35	30
Nümbrecht	75	40	35
Radevormwald	70	55	40
Reichshof	60	40	30
Waldbröl	55	50	40
Wiehl	75	50	40
Wipperfürth	65	55	40
Rheinisch-Berg. Kreis			
<i>Bergisch Gladbach</i>	160	135	115
Burscheid		70	
Kürten		70	
Leichlingen (Rhld.)		80	
Odenthal		90	
Overath		75	
Rösrath		85	
Wermelskirchen		55	

Region Düsseldorf

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Düsseldorf	380	350	220
Mettmann, Kreis			
Erkrath	95	85	
Haan	100	80	
Hilden	120	90	
Langenfeld (Rhld.)	110		
Mettmann	145	90	
Monheim am Rhein	100		
Ratingen	240	160	120

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Rhein-Kreis Neuss			
Dormagen	130	95	75
Grevenbroich	95	80	70
Jüchen	80	60	
Kaarst	135	115	
Korschenbroich	90	85	
Meerbusch	115	75	
<i>Neuss</i>		160	
Rommerskirchen	75	55	

Ruhrgebiet

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Duisburg	110	80	45
Essen	120	100	75
Mülheim an der Ruhr	100	80	55

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Oberhausen	100	85	65
Wesel, Kreis			
<i>Dinslaken</i>	120	85	50

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bottrop		70	
Gelsenkirchen	85	70	65
Recklinghausen, Kreis			
Castrop-Rauxel	65	55	45
Gladbeck		75	
Herten	55	50	25
Recklinghausen	65	50	40
Waltrop	60	55	40
Bochum	85	65	55
Dortmund	90	65	40
Herne	70	60	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen		45	40
Witten	70	60	55
Unna, Kreis	65	45	35
Bergkamen	40	30	30
Bönen	90	40	
Fröndenberg/Ruhr		30	
Holzwickede	85	55	35
Kamen	65	40	30
Lünen	65	45	40
Schwerte	70	50	45
Unna	90	80	40

Bergisch/Märkische Städtereion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Remscheid	120	95	80
Solingen	120	105	
Wuppertal	110	85	65
Mettmann, Kreis			
Heiligenhaus	95	80	
Velbert	90	70	60
Wülfrath	85	70	
Hagen	90	65	50

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ennepe-Ruhr-Kreis	60	55	50
Breckerfeld		45	
Ennepetal	60	55	50
Gevelsberg	60	50	45
Herdecke	60	55	
Schwelm	65	60	
Sprockhövel	60	55	45
Wetter (Ruhr)	60	50	45

Eifel/Rur

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Aachen, Städtereion			
Aachen	150	110	90
Alsdorf	70	60	36
Baesweiler	50	25	
Eschweiler	120	40	25
Herzogenrath	100	55	25
Monschau	50	28	15
Roetgen		40	
Simmerath		25	
Stolberg (Rhd.)	50	30	20
Würselen	120	90	50
Düren, Kreis			
Düren	110	65	55
Euskirchen, Kreis			
Bad Münstereifel	60	40	15
Blankenheim	30	25	10
Dahlem		20	
Euskirchen	100	55	45

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hellenthal		20	15
Kall	55	30	
Mechernich	80	40	25
Nettersheim		20	
Schleiden	25	20	10
Weilerswist		110	50
Zülpich	70	50	30
Heinsberg, Kreis			
Erkelenz	75	30	20
Gangelt		30	20
Geilenkirchen	30	20	15
Heinsberg	60	45	20
Hückelhoven	50	30	20
Selkant	40	30	25
Übach-Palenberg		30	20
Waldfeucht		40	20
Wassenberg	60	30	20
Wegberg	50	40	15

Niederrhein

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Krefeld	100	70	40
Mönchengladbach	90	85	75
Kleve, Kreis			
Bedburg-Hau		55	
Emmerich am Rhein		67	
Geldern		49	
Goch		61	
Issum		33	
Kalkar		51	
Kerken		32	
Kevelaer		45	
Kleve		57	
Kranenburg		30	
Rees		35	
Rheurdt		42	
Straelen		49	
Uedem		45	
Wachtendonk		63	
Weeze		40	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Viersen, Kreis			
Brüggen	55	50	
Grefrath	50	45	
Kempfen	75	55	50
Nettetal	65	50	
Niederkrüchten		45	
Schwalmtal		55	
Tönisvorst	90	65	
Viersen	105	100	65
Willich	90	75	
Wesel, Kreis			
Alpen	70	55	
Hamminkeln	55	42	28
Hünxe	50	40	28
Kamp-Lintfort	60	45	
Moers	60	45	35
Neukirchen-Vluyn	55	32	23
Rheinberg	48	30	20
Schermbeck	65	55	20

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Sonsbeck	55		25
Voerde (Niederrhein)	80	55	34

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Wesel	60	40	25
Xanten	60	50	

Münsterland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Münster	105	75	60
Borken, Kreis			
Ahaus	50	40	
Bocholt	100	70	60
Borken	80	80	
Gescher		50	
Gronau (Westf.)	50	42	
Heek	60	55	
Heiden	60		
Isselburg		40	
Legden	35	35	
Raesfeld	60	60	
Reken	50	50	
Rhede	80	80	
Schöppingen		28	
Stadtlohn	58		
Südlohn		50	
Velen		31	
Vreden	65	65	
Coesfeld, Kreis			
Ascheberg		50	
Billerbeck		45	
Coesfeld	80	60	45
Dülmen	60	50	40
Havixbeck	45	40	35
Lüdinghausen	50	40	35
Nordkirchen		45	
Nottuln		50	
Olfen		40	
Rosendahl		40	
Senden		50	
Recklinghausen, Kreis			
Datteln	65	55	45
Dorsten		70	
Haltern am See	60	55	
Marl		65	
Oer-Erkenschwick	60	55	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Steinfurt, Kreis			
Altenberge		70	
Emsdetten		60	
Greven		60	
Hörstel		25	
Hopsten		40	
Horstmar		40	
Ibbenbüren		60	
Ladbergen		60	
Laer		22	
Lengerich		40	
Lienen		30	
Lotte		50	
Metelen		30	
Mettingen		23	
Neuenkirchen		60	
Nordwalde		40	
Ochtrup		50	
Recke		40	
Rheine		50	
Saerbeck		40	
Steinfurt		50	
Westerkappeln		35	
Wettringen		45	
Hamm	90	60	34
Soest, Kreis	45	25	18
Anröchte	35	15	
Bad Sassendorf		40	
Erwitte	35	25	12
Geseke	50	30	12
Lippetal		45	25
Lippstadt	55	35	25
Soest	70		22
Welper		30	
Werl	40	30	25
Unna, Kreis			
Selm	45	45	35
Werne	50	45	20

Ostwestfalen-Lippe

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bielefeld	220	130	
Gütersloh, Kreis			
Borgholzhausen		60	
Gütersloh	110	90	75
Halle (Westf.)		60	
Harsewinkel		55	
Herzebrock-Clarholz		50	
Langenberg		45	
Rheda-Wiedenbrück		70	
Rietberg		55	
Schloß Holte-Stukenbr.		80	
Steinhagen		70	
Verl		85	
Versmold		55	
Werther (Westf.)		65	
Herford, Kreis			
Bünde		45	
Enger		45	
Herford		60	
Hiddenhausen		45	
Kirchlengern		40	
Löhne		40	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Rödinghausen		40	
Spenge		45	
Vlotho		40	
Höxter, Kreis			
Bad Driburg		23	
Beverungen		20	
Borgentreich		17	
Brakel		17	
Höxter		35	
Marienmünster		17	
Nieheim		14	
Steinheim		23	
Warburg		16	
Willebadessen		12	
Lippe, Kreis			
Augustdorf	80	65	40
Bad Salzufflen		95	
Barntrup	90	70	55
Blomberg		30	20
Detmold		50	25
Dörentrup	75	70	70
Extertal			25

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Horn-Bad Meinberg		40	25	Petershagen	20	15	
Kalletal		45	20	Porta Westfalica	43	22	
Lage		25	20	Preußisch Oldendorf	23	15	
Lemgo	110	75	55	Rahden	16	10	
Leopoldshöhe	75	55	45	Stemwede		8	
Lügde		95	65	Paderborn, Kreis			
Oerlinghausen		55	25	Altenbeken		50	
Schieder-Schwalenberg		100	90	Bad Lippspringe	120	100	75
Schlangen			15	Borchen		80	35
Minden-Lübbecke, Kr.				Büren	60	50	40
Bad Oeynhausen	40	26		Delbrück	65	45	35
Espelkamp	23	20		Hövelhof	65	55	45
Hille	20	18		Lichtenau		50	40
Hüllhorst	27			<i>Paderborn</i>	145	95	75
Lübbecke	27	15		Salzkotten	70	45	35
<i>Minden</i>	45	35	30	Bad Wünnenberg		75	35

Sauer- und Siegerland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hochsauerlandkreis	39	30	18	Schalksmühle		32	
<i>Arsberg</i>	60	46	32	Werdohl		34	
Bestwig	37	28	17	Olpe, Kreis			68
Brilon	48	34	16	Attendorn			70
Eslohe (Sauerland)	38	29	15	Drolshagen			80
Hallenberg		15		Finnentrop			
Marsberg	23	21	16	Kirchhundem			
Medebach		18	12	LenneStadt			
Meschede	55	43	28	Olpe			61
Olsberg	35	23	13	Wenden			
Schmallenberg	39	34	16	Siegen-Wittgenstein	60	45	30
Sundern (Sauerland)	45	35	17	Bad Berleburg	40	40	20
Winterberg		16	13	Burbach	55	35	30
Märkischer Kreis	47	37		Erndtebrück	50	30	20
Altena		35		Freudenberg	85	65	30
Balve		36		Hilchenbach		30	20
Halver		35		Kreuztal	70	60	40
Hemer	45	38		Bad Laasphe	60	40	20
Herscheid		36		Netphen	55	55	30
<i>Iserlohn</i>	47	42	30	Neunkirchen	50	40	35
Kierspe		34		<i>Siegen</i>	100	60	40
<i>Lüdenscheid</i>	72	48		Wilnsdorf	55	50	30
Meinerzhagen	44			Soest, Kreis			
Menden (Sauerland)	65	45		Ense	35	25	20
Nachrodt-Wiblingwerde		35		Möhnesee		25	
Neuenrade		40		Rüthen		20	12
Plettenberg		38		Warstein	22	15	12
				Wickede (Ruhr)	40	25	

Abb. 4-16: Typische Baulandpreise gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbenutzung (ohne „tertiärer Sektor“) kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

4.3.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung in den kreisfreien Städten und Kreisen, in den Regierungsbezirken und den Regionen gegenüber den jeweiligen Vorjahren zeigt die nachstehende Tabelle.

Preisentwicklung gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie in Prozent

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	+2	+2	+2	+2	+2	+4	+6	+2	+1	±0
Kreise	±0	+1	±0	+2	+3	+1	+5	+1	+8	+11
Regierungsbezirke										
Arnsberg	+3	+1	+1	±0	+3	+1	+6	+2	+2	+1
Detmold	±0	+1	+1	+4	+8	+2	+8	+2	+13	±0
Düsseldorf	+1	+1	+1	+1	+3	+7	+5	±0	±0	+1
Köln	±0	+1	+2	+4	+1	+2	+5	+3	+8	+10
Münster	-2	+3	-10	+2	-	±0	+5	+2	±0	+19
Regionen										
Region Bonn	±0	±0	+1	+10	+3	+8	+14	±0	±0	±0
Region Köln	±0	+2	+4	+2	±0	+1	+2	-4	+9	+17
Region Düsseldorf	+5	+4	+5	+2	+3	+3	±0	±0	-	-
Ruhrgebiet	±0	±0	±0	+2	±0	±0	+3	+1	±0	+1
Berg./Märk. Städteregion	+1	+2	±0	±0	±0	+2	+10	-	±0	-
Eifel/Rur	±0	±0	±0	±0	-	+12	+9	+13	+60	+8
Niederrhein	±0	+1	+2	-1	+1	+30	+10	-	+17	+15
Münsterland	-3	+10	-5	±0	+9	-2	+21	+9	±0	+1
Ostwestfalen-Lippe	±0	+1	+1	+4	+8	+2	+11	+1	+11	+1
Sauer- und Siegerland	+2	-	±0	-1	±0	+1	+21	-8	+16	+8

Abb. 4-17: Durchschnittliche Preisentwicklung gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen

4.3.3 Erschließungsbeiträge

Die Erschließungsbeiträge (§ 127 ff. BauGB) (gemeldet für 24 Gemeinden) liegen zwischen 5 und 50 €/m², im Mittel bei 25,1 €/m² ± 2,1 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeiträge nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

4.4 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

4.4.1 Preisniveau

Aus der folgenden Darstellung kann das Preisniveau von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken entnommen werden. Bei der Ermittlung des bereinigten Mittels wurden nur die Angaben von den Gutachterausschüssen berücksichtigt, die drei oder mehr Kauffälle gemeldet haben.

Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter

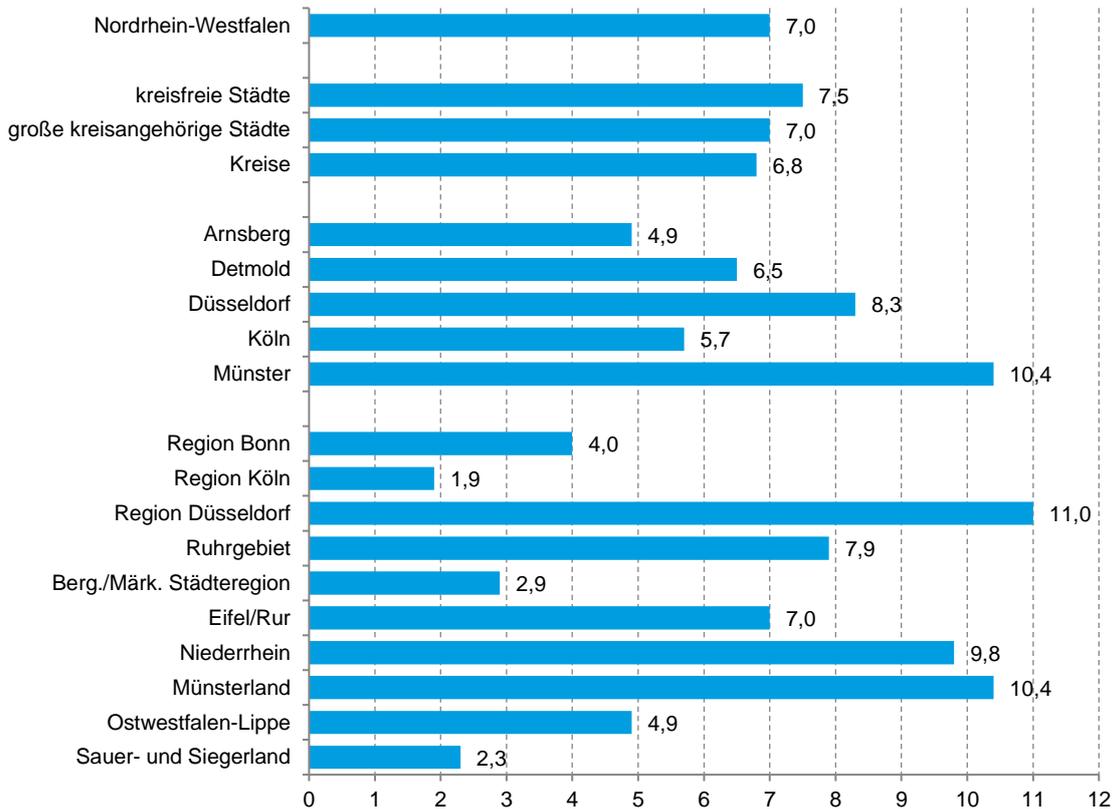


Abb. 4-18: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

In der folgenden Tabelle werden die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke differenziert nach Acker- und Grünland in den Kreisen dargestellt. Die Grundstückspreise für Ackerland lagen im Mittel bei 8,10 €/m² und für Grünland bei 4,03 €/m². Die höchsten Quadratmeterpreise für Ackerland (14,38 €/m²) und für Grünland (10,86 €/m²) wurden im Kreis Borken gezahlt.

**Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grundstücke
differenziert nach Acker- und Grünland**

Kreise	Preisniveau [€/m ²]		
	Ges.	Acker	Grün
Aachen, Städteregion	9,26	11,11	4,04
Borken, Kreis	13,53	14,38	10,86
Coesfeld, Kreis	10,01	10,92	6,57
Düren, Kreis	9,74	10,23	2,24
Ennepe-Ruhr-Kreis	3,40	-	-
Euskirchen, Kreis	3,34	4,92	1,92
Gütersloh, Kreis	-	9,80	5,34
Heinsberg, Kreis	8,90	9,60	7,00
Herford, Kreis	-	5,94	2,20
Hochsauerlandkreis	2,94	3,50	2,49
Höxter, Kreis	-	3,85	2,23
Kleve, Kreis	10,60	11,39	7,02
Lippe, Kreis	3,65	4,24	1,79
Märkischer Kreis	2,02	2,59	1,78
Mettmann, Kreis	-	-	-
Minden-Lübbecke, Kreis	4,85	5,00	2,65
Oberbergischer Kreis	1,86	1,76	2,05
Olpe, Kreis	2,61	-	-
Paderborn, Kreis	7,30	7,92	4,54
Recklinghausen, Kreis	8,94	-	-
Rhein-Erft-Kreis	-	-	-
Rhein-Kreis Neuss	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis	4,38	7,25	1,78
Rheinisch-Bergischer Kreis	2,77	-	2,99
Siegen-Wittgenstein, Kreis	1,71	2,29	1,68
Soest, Kreis	8,54	9,49	3,93
Steinfurt, Kreis	9,44	10,67	5,43
Unna, Kreis	8,58	8,88	6,68
Viersen, Kreis	11,36	12,66	6,22
Warendorf, Kreis	10,75	11,02	8,33
Wesel, Kreis	9,00	9,94	7,41
bereinigtes Mittel	6,77	8,10	4,03

Abb. 4-19: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Kreisen

Die Durchschnittspreise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und deren Veränderung zum Vorjahr lassen sich aus nachfolgender Abbildung ablesen.

Aktuelles Preisniveau in Euro/Quadratmeter und Veränderung zum Vorjahr in Prozent für Ackerland

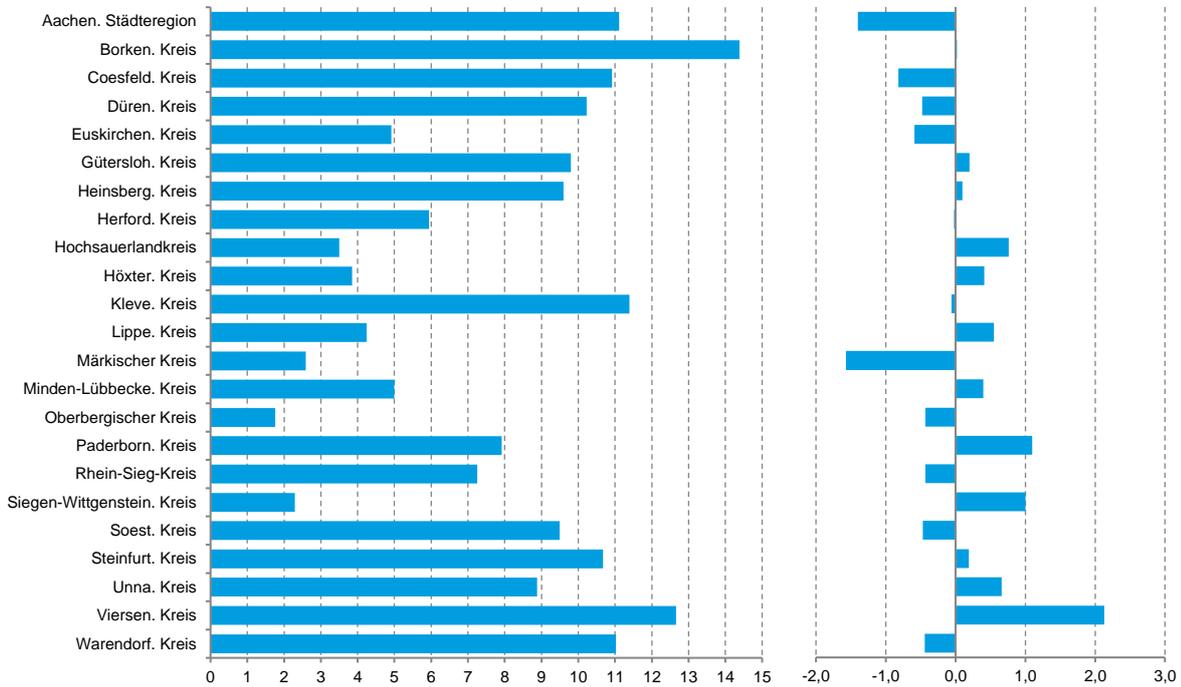


Abb. 4-20: Aktuelles Preisniveau in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr und Veränderung zum Vorjahr in Prozent für Ackerland in den Kreisen

Aktuelles Preisniveau in Euro/Quadratmeter und Veränderung zum Vorjahr in Prozent für Grünland

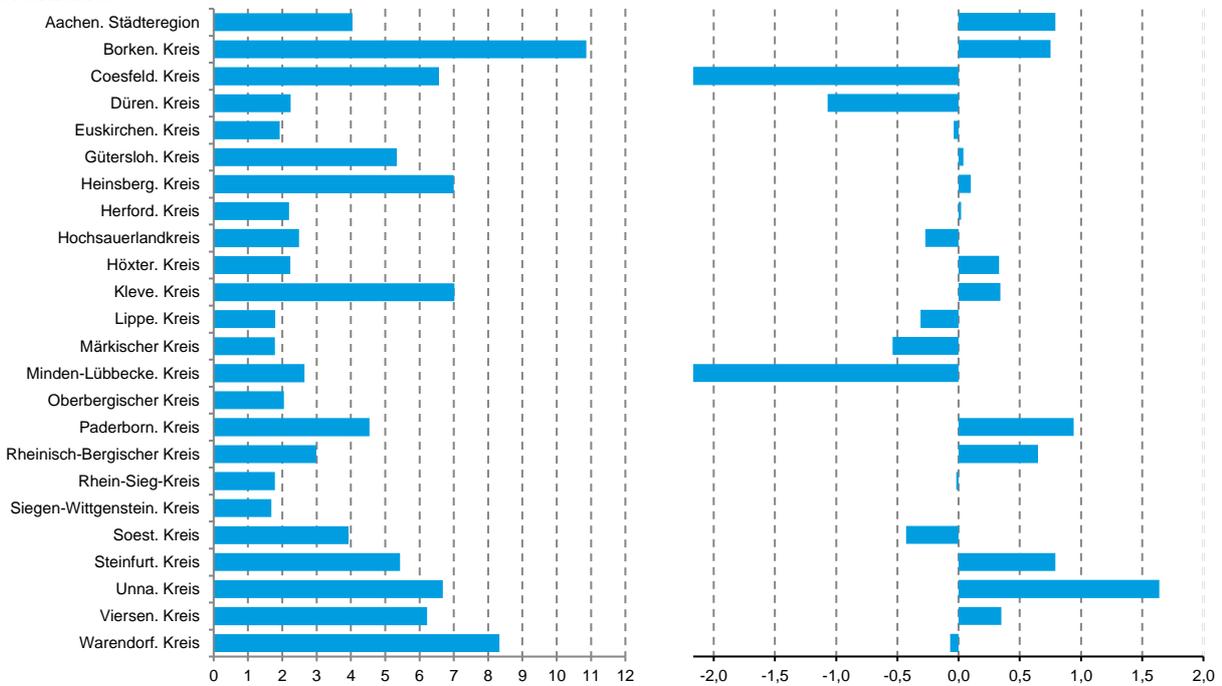


Abb. 4-21: Aktuelles Preisniveau in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr und Veränderung zum Vorjahr in Prozent für Grünland in den Kreisen

4.4.2 Preisentwicklung

Die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke in den Kreisen in Nordrhein-Westfalen stiegen im Berichtsjahr um 3 % gegenüber dem Vorjahr.

Preisentwicklung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent

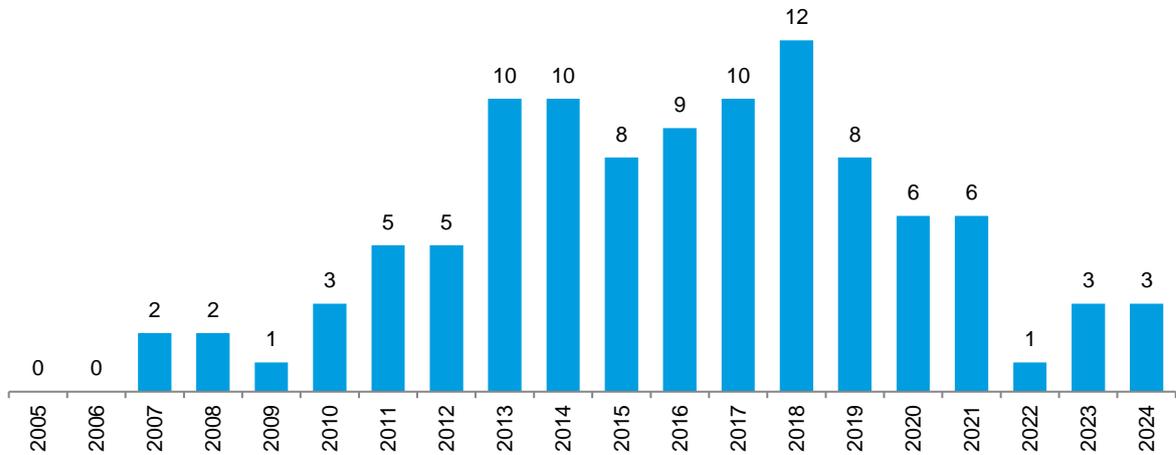


Abb. 4-22: Durchschnittliche Preisentwicklung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent zum Vorjahr in den Kreisen

4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

4.5.1 Preisniveau

Aus der folgenden Darstellung kann das Preisniveau von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken entnommen werden. Die Angaben zum Preisniveau beziehen sich auf Werte für Flächen einschließlich Aufwuchs. Bei der Ermittlung des bereinigten Mittels werden nur die Angaben von den Gutachterausschüssen berücksichtigt, die drei oder mehr Kauffälle gemeldet haben.

Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter

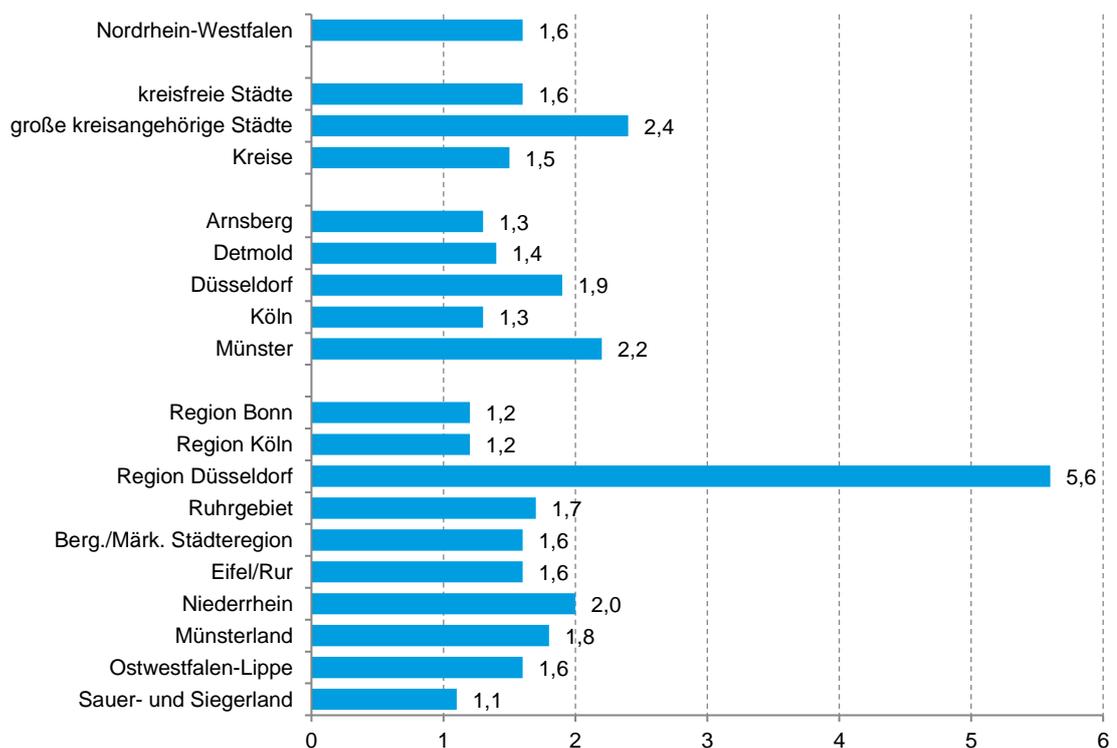


Abb. 4-23: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

Das durchschnittliche Kaufpreisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke lag in den Kreisen mit 1,53 €/m² zwischen dem Maximum von 2,35 €/m² im Kreis Steinfurt und dem Minimum von 0,60 €/m² im Kreis Heinsberg.

Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke (Werte einschließlich Aufwuchs)

Kreise	Preisniveau [€/m ²]
Aachen, Städteregion	1,33
Borken, Kreis	1,00
Coesfeld, Kreis	2,28
Düren, Kreis	*
Ennepe-Ruhr-Kreis	1,85
Euskirchen, Kreis	1,57
Gütersloh, Kreis	*
Heinsberg, Kreis	0,60
Herford, Kreis	1,60
Hochsauerlandkreis	1,27
Höxter, Kreis	0,61
Kleve, Kreis	1,91
Lippe, Kreis	1,22
Märkischer Kreis	1,09
Mettmann, Kreis	-
Minden-Lübbecke, Kr.	1,70
Oberbergischer Kreis	1,44
Olpe, Kreis	1,14
Paderborn, Kreis	2,22
Recklinghausen, Kreis	*
Rhein-Erft-Kreis	-
Rhein-Kreis Neuss	-
Rhein-Sieg-Kreis	1,13
Rheinisch-Berg. Kreis	1,11
Siegen-Wittgenstein, Kr.	1,06
Soest, Kreis	1,60
Steinfurt, Kreis	2,35
Unna, Kreis	2,34
Viersen, Kreis	1,96
Warendorf, Kreis	1,97
Wesel, Kreis	2,13
bereinigtes Mittel	1,53

Abb. 4-24: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke (Werte einschließlich Aufwuchs) in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Kreisen

4.5.2 Preisentwicklung

Die durchschnittlichen Preise für forstwirtschaftliche Grundstücke sind in den Kreisen in Nordrhein-Westfalen um 1 % gesunken. Die Entwicklung der letzten 20 Jahre zeigt die nachstehende Grafik.

Preisentwicklung forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent

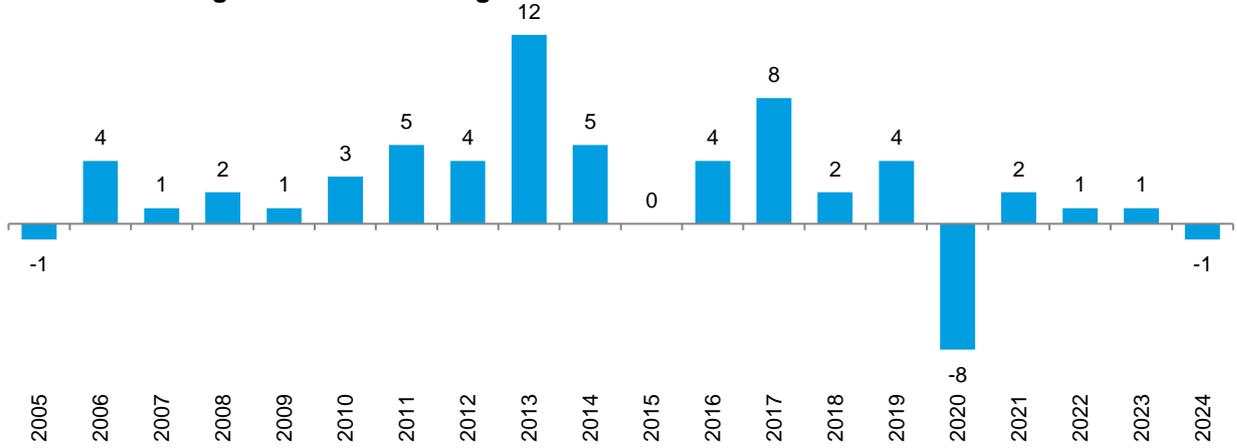


Abb. 4-25: Durchschnittliche Preisentwicklung forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent zum Vorjahr in den Kreisen

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

Der Bodenrichtwert ist nach § 196 BauGB ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte basierend auf dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe oder Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich der wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet oder ggf. sachverständig geschätzt werden. Umrechnungsvorschriften werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt bzw. sind den „Örtlichen Fachinformationen“ des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS-NRW (siehe Kap. 4.6.2) zu entnehmen.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 GrundWertVO NRW jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden, z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss in Nordrhein-Westfalen stellen in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Information und Technik NRW ihre Informationen über die zentrale Plattform BORIS-NRW zur Verfügung. Durch die Bereitstellung von

- Bodenrichtwerten,
- Immobilienrichtwerten,
- allgemeiner Preisauskunft,
- Bodenrichtwertübersichten (vormals: Bodenwertübersichten),
- Immobilienrichtwertübersichten (vormals: Immobilienpreisübersichten),
- Grundstücksmarktberichten und
- Grundstücksmarktdaten NRW

wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Transparenz der Grundstücksmärkte in Nordrhein-Westfalen geleistet.

Unter der Adresse



können diese nach Open Data-Prinzipien zur Verfügung gestellten Daten eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden. Jede Nutzung der Daten ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die Boden- und Immobilienrichtwerte liegen jahrgangsweise auch georeferenziert in digitaler Form vor. Auch die Grundstücksmarktdaten NRW werden seit 2020 als auswertbare spaltenbasierte Textdatei aufbereitet. Interessierte Nutzende haben die Möglichkeit, die Datensätze kostenlos herunterzuladen. Die Internetadressen lauten:

<https://open.nrw> und <http://www.geoportal.nrw>

4.6.3 Bodenrichtwertübersicht

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte leiten die Gutachterausschüsse für die Gemeindegebiete ihres Zuständigkeitsbereichs gebietstypische Werte als Übersicht über das Bodenpreisniveau ab. Diese werden von den Bezirksregierungen zusammengestellt und vom Oberen Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht NRW sowie unter BORIS-NRW veröffentlicht.

4.6.4 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den vergleichbaren Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Als Beispiel ist in der folgenden Tabelle die Indexentwicklung für unbebaute Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit dem Basisjahr 2010 = 100 dargestellt. Andere Basisjahre wurden auf 2010 umgerechnet. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden. Weitere Indexreihen können verschiedenen örtlichen Grundstücksmarktberichten entnommen werden. Dabei ist das jeweilige Ableitungsmodell zu berücksichtigen.

Bodenpreisindexreihen unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Kreisfreie Städte

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bielefeld	-														
Bochum	100	99	102	105	106	111	120	126	134	143	156	173	182	185	186
Bonn	100	107	114	122	123	129	134	141	162	173	196	245	257	257	244
Bottrop	-														
Dortmund	100	103	102	106	105	113	114	116	124	134	144	161	178	200	193
Duisburg	100	101	102	103	103	104	106	112	114	118	127	141	141	141	141
Düsseldorf	100	110	121	125	137	141	155	168	185	213	234	269	269	242	242
Essen	100	99	103	105	103	110	111	119	129	133	139	154	154	153	153
Gelsenkirchen	100	99	105	109	117	120	115	125	134	135	144	158	152	151	151
Hagen	100	101	103	105	102	106	110	114	113	116	125	138	141	141	141
Hamm	-														
Herne	100	100	100	108	108	117	128	129	135	142	146	165	178	178	178
Köln	-														
Krefeld	100	102	104	107	111	115	119	124	131	143	149	158	166	166	171
Leverkusen	100	103	103	107	112	115	121	129	138	144	158	179	197	197	197
Mönchengladbach	100	99	100	100	104	108	116	118	128	140	157	184	191	191	191
Mülheim an der Ruhr	100	101	103	103	104	109	114	121	129	132	141	150	181	181	181
Münster	100	101	105	110	115	132	136	153	162	165	182	203			
Oberhausen	100	100	100	102	102	102	102	102	111	117	134	152	152	152	159
Remscheid	100	100	99	99	99	99	104	110	116	125	142	145	145	145	145
Solingen	100	99	102	100	102	106	112	118	123	125	142	166	174	174	176
Wuppertal	100	100	100	100	101	105	112	115	123	131	137	147	147	147	151

Große kreisangehörige Städte

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Arnsberg	100	100	100	102	103	105	109	109	115	120	134	149	162	163	164
Bergisch Gladbach	100	100	100	100	105	113	125	130	147	161	179	206	216	216	216
Bocholt	100	101	103	104	115	126	131	133	143	159	169	177	187	196	198
Dinslaken	100	100	100	100	102	102	102	107	107	107	107	120	120	120	120
Dorsten/Gladbeck/Marl	100	97	100	97	101	99	103	103	116	121					
Düren	100	100	104	104	106	108	112	118	124	129	138	171	190	190	199
Iserlohn	100	102	102	102	104	104	109	110	114	117	119	119	119	119	119
Lippstadt	100	103	105	108	109	111									
Lüdenscheid	100	100	100	103	103	103	108	112	112	116	128	136	136	178	136
Minden	100	100	100	100	100	101	102	103	105	106	115	128	128	129	129
Moers	100	100	100	104	104	107	107	112	118	129	140	158	158	158	163
Neuss	100	104	109	115	117	119	122	129	137	149	171	195	210	213	227

Paderborn	100	101	104	107	112	119	127	131	143	159	185	209	220	219	221
Ratingen	100	100	102	107	116	128	134	141	148	165	175	202	222	222	
Recklinghausen	100	102	101	102	101	101	109	114	119	123	134	154	161	161	161
Rheine	-														
Siegen	100	105	105	105	105	108	108	112	113	116	124	135	135	135	135
Velbert	100	100	100	105	107	115	119	119	120	125	144	165	170	170	169
Wesel	-														

Kreise

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Städteregion Aachen	100	100	100	101	101	101	104	108	114	116	133	149	154	156	166
Kreis Borken	100	101	101	103	104	110	112	116	121	127	134	144	145	145	147
Kreis Coesfeld	100	100	101	103	107	108	109	112	116	119	128	135	145	146	149
Kreis Düren	100	100	101	101	102	102	103	104	110	113	149	184	224	225	227
Ennepe-Ruhr-Kreis/Witten	100	101	102	105	105	105	109	112	114	117	121	130	145	139	147
Kreis Euskirchen	100	100	100	100	100	100	101	105	108	114	126	146	155	159	162
Kr. Gütersloh/Gütersloh	100	101	101	103	105	109	114	121	128	140	152	165	171	175	176
Kreis Heinsberg	-														
Kreis Herford/Herford	100	100	101	101	102	102	107	110							
Hochsauerlandkreis	100	100	100	100	101	102	102	104	105	106	108	111	116	121	126
Kreis Höxter	100	100	101	101	102	103	105	105	107	111	117	124	128	131	138
Kreis Kleve	100	100	101	101	102	103	106	107	112	118	127	136	142	144	150
Kreis Lippe/Detmold	-														
Märkischer Kreis	100	104	100	103	108	103	107	110	111	116	114	107	105	124	122
Kreis Mettmann	-														
Minden-Lübbecke	100	100	100	101	101	102	104	115	121	128	133	143	157	159	161
Oberbergischer Kreis	100	100	100	100	101	101	104	108	112	117	117	134	155	155	160
Kreis Olpe	100	97	96	100	101	97	98	105	110	114	115	114	120	127	125
Kreis Paderborn	-														
Reckl./Castrop-Rauxel/Herten	100	102	101	103	103	103	112	113	118	134	149	175	206	197	164
Rhein-Erft-Kreis	-														
Rhein-Kreis Neuss	-														
Rhein-Sieg-Kr./Troisdorf	100	100	101	102	102	104	109	116	136	156	179	217	237	240	242
Rhein.-Bergischer Kreis	-														
Siegen-Wittgenstein	100	99	100	100	102	103	104	108	115	121	131	145	167	179	205
Kreis Soest	100	106	106	106	111	118	121								
Kreis Steinfurt	100	100	101	101	102	103	105	110	117	122	136	161	165	172	180
Kreis Unna	-														
Kreis Viersen	100	100	100	101	101	101	102	104	106	110	116	122	127	133	134
Kreis Warendorf	100	100	100	101	102	109	115	118	126	132	143	154	163	166	171
Kreis Wesel	100	100	101	101	102	102	102	105	107	108	110	120	123	124	125

Abb. 4-26: Bodenpreisindexreihen unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

4.6.5 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Kostenerstattungsbeträge im Sinne der §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Die höchsten Bodenrichtwerte für baureifes Land finden sich in Nordrhein-Westfalen mit 55.000 €/m² an der Königsallee in Düsseldorf und mit 25.500 €/m² an der Schildergasse / Hohe Straße in Köln.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- bzw. Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind. In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Gemäß § 14 Abs. 4 der am 01. Januar 2022 in Kraft getretenen ImmoWertV enthalten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke keinen Wertanteil für den Aufwuchs. Übergangsweise wurden aber auch noch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonderfälle

Besondere Gebiete sind insbesondere Gemeinbedarfsflächen, Sondernutzungsflächen, Sanierungsgebiete, Verkehrsflächen, Wasserflächen und Industriegebiete.

Kleinere Gemeinbedarfsflächen sind in der Regel nicht als eigene Zone gebildet, sondern in die umliegenden Zonen integriert (z.B. Spielplatz, Schule oder Kita in Wohngebiet), wobei der dort angegebene Bodenrichtwert nicht für diese Flächen gilt. Größere Gemeinbedarfsflächen sind im Allgemeinen mit einem Bodenrichtwert in Anlehnung an die umliegenden Bodenrichtwerte versehen. Straßenflächen sind in die benachbarten Zonen integriert. Für Sondernutzungsflächen im Eigentum einer Privatperson ist die Ausweisung eines Bodenrichtwerts datenschutzrechtlich unzulässig. Bei Betrieben, Firmen und Gewerbetreibenden (z.B. Raffinerien, chemische Industrie, Flughäfen) gilt dies nicht, sodass hierfür ein Bodenrichtwert unter Heranziehung vergleichbarer Nutzungen abgeleitet wird.

Die Geschäftsstellen erteilen auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

5 Bebaute Grundstücke

Im Folgenden werden die Angaben zu Preisniveau und Preisentwicklung, aber auch die Kennzahlen der Liegenschaftszinssätze von bebauten Grundstücken in diesen Teilmärkten beschrieben:

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Mehrfamilienhäuser,
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser,
- Gewerbe- und Industrieobjekte,
- Sonstige bebaute Grundstücke

Definitionen zu den Teilmärkten finden sich in Kapitel 3.3 Bebaute Grundstücke.

5.1 Hinweise zum Liegenschaftszinssatz

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Rahmen des Ertragswertverfahrens). Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV werden die Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart und der Gebäudequalität. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Zinssatz in der Regel geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Das von der AGVGA.NRW erarbeitete Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW sowie die Handlungsempfehlungen zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze können im Internet unter der Adresse

<http://www.boris.nrw.de>, Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW,
„Handlungsempfehlungen zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021“

eingesehen und heruntergeladen werden.

Um einen Liegenschaftszinssatz auch im Vergleich zu anderen Gebieten und Regionen beurteilen zu können, werden Kennzahlen zum Liegenschaftszinssatz angegeben. Als Kennzahlen dienen die Mittelwerte und Standardabweichungen folgender Einflussgrößen bezogen auf die Gesamtheit der Stichprobe:

- Anzahl der Fälle in der Stichprobe
- Anzahl der ausgewerteten Geschäftsjahre
- Durchschnittliche Größe der Objekte (Wohn- bzw. Nutzfläche)
- Durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche
- Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche
- Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten in Prozent vom Rohertrag
- Durchschnittliche Restnutzungsdauer in Jahren
- Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren

Die Ergebnisse der Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse sind nach Gebäudearten zusammengestellt. Weitergehende Auswertungen, insbesondere Differenzierungen der Liegenschaftszinssätze nach weiteren Einflussgrößen, werden von den Gutachterausschüssen vor Ort weiterhin durchgeführt und können den örtlichen Grundstücksmarktberichten entnommen werden. Die hier veröffentlichten Zinssätze sollten sich in der Regel auf in ganz Nordrhein-Westfalen vorgegebene standardisierte Objekte beziehen, die mit den im Einzelfall zu bewertenden Objekten nicht zwangsläufig übereinstimmen.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben gegebenenfalls differenziertere Liegenschaftszinssätze ermittelt und in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Daher können die angegebenen Werte nicht ohne Rückfrage bei den örtlichen Gutachterausschüssen angewendet werden.

Einzelne Gutachterausschüsse haben Liegenschaftszinssätze in Klammern gesetzt, um zu verdeutlichen, dass nur eine geringe Anzahl auswertbarer Kaufverträge vorlag, die statistische Grundgesamtheit keine qualitativen Aussagen zuließ oder eine sachverständige Schätzung zugrunde lag.

5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Preisniveau

Bei der Ermittlung des Preisniveaus wird in dieser Kategorie unterschieden nach

- freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Reihenendhäusern und Doppelhaushälften sowie
- Reihemittelhäusern.

Die konkreten Angaben finden sich in den entsprechenden Unterkapiteln. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro Quadratmeter Wohnfläche ist der Bodenwert enthalten. Der Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude, wie Garagen, Gartenhäuser etc. Bei Neubauten handelt es sich um neuerrichtete Gebäude aus dem Berichts- bzw. Vorjahr, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden.

Preisentwicklung

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ergeben sich die nachstehenden durchschnittlichen Preisentwicklungen.

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent

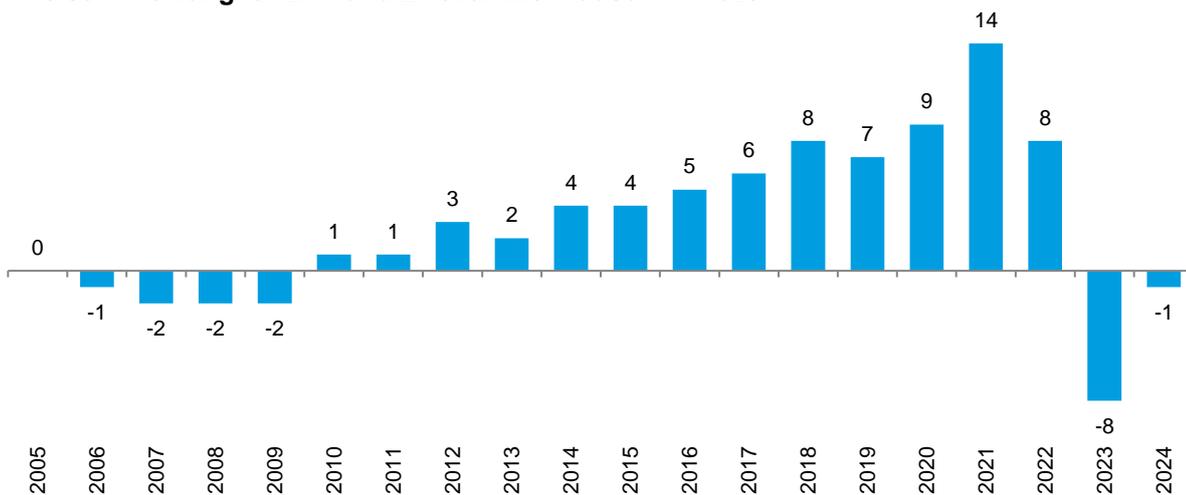


Abb. 5-1: Durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in NRW

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	+3	+5	+5	+9	+7	+9	+15	+7	-9	-2
Kreise	+4	+5	+7	+7	+7	+9	+13	+8	-7	±0
Regierungsbezirke										
Arnsberg	+3	+5	+6	+6	+6	+9	+13	+8	-5	+1
Detmold	+6	+6	+8	+6	+9	+8	+15	+6	-9	-1
Düsseldorf	+3	+5	+5	+8	+8	+9	+14	+7	-8	-1
Köln	-	+3	+5	+9	+8	+11	+11	+14	-11	-3
Münster	+7	+3	+8	+9	+8	+8	+14	+8	-9	-1
Regionen										
Region Bonn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Region Köln	-	-	+5	+9	+7	+9	+9	+17	-2	-14
Region Düsseldorf	-	+7	+7	+9	+8	+8	+15	+9	-7	±0
Ruhrgebiet	+3	+3	+5	+8	+8	+10	+15	+9	-9	-1
Berg./Märk. Städteregion	+4	+3	+7	+9	+8	+9	+15	+3	-3	-4
Eifel/Rur	-	±0	±0	-	-	+18	+35	+20	-13	+3
Niederrhein	+4	+6	+4	+10	+1	+3	+14	+7	-8	-1
Münsterland	-	+6	+6	+9	+14	+15	+23	-22	+7	-4
Ostwestfalen-Lippe	+6	+6	+8	+6	+9	+8	+23	+8	-8	±0
Sauer- und Siegerland	+6	+5	+7	+5	+9	+8	+10	+15	-15	+10

Abb. 5-2: Durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen

Die vorstehenden Angaben geben nur einen groben Überblick. Dies ist darauf zurückzuführen, dass hier zum einen nicht differenziert werden kann nach Gebäudealter, Ausstattung, Art (wie z.B. Reihenhaus) usw. und zum anderen die Zahlen auf Gutachterausschussebene teilweise erheblich vom Mittelwert abweichen können. Detailliertere Angaben enthalten gegebenenfalls die Marktberichte der örtlichen Gutachterausschüsse.

5.2.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m² und einem dem Alter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

Die nachstehende Tabelle und Abbildung stellen die Durchschnittswerte nach Baualtersklassen und Gebietskörperschaften differenziert dar.

Die Angaben werden nur ermittelt, wenn in der Region zu der Baualtersklasse Werte für vier oder mehr Gemeinden gemeldet wurden unabhängig von der Anzahl der jeweils gemeldeten Kauffälle. Zusammengefasste Werte werden nicht berücksichtigt. Außer dem Median wird jeweils das bereinigte Mittel als Durchschnittswert angegeben. Da diese Auswertung unabhängig von der Anzahl der gemeldeten Kauffälle je Gemeinde erfolgt, kann diese Zusammenstellung nicht anhand der veröffentlichten Grundstücksmarktdaten reproduziert werden. Wenn z.B. für eine Region fünf Gemeinden mit jeweils 2 Kauffällen vorliegen, fließen diese in die Berechnung der Durchschnittswerte ein. Da aus datenschutzrechtlichen Gründen in den Grundstücksmarktdaten nur Gemeinden mit drei oder mehr Kauffällen ausgegeben werden, können die Durchschnittswerte je Region nicht anhand der Grundstücksmarktdaten ermittelt werden.

Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Region	Alters- klasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grund- stücksfl. [m ²]		Ø Wohn- fläche [m ²]		Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]		Gesamtkaufpreis		
									bereinigtes Mittel [€]	Median [€]	
Region Bonn	Neubau	*									
	2010-2022	34	550 ±57	170 ±8	3.870 ±515	637.000 ±102.000	613.000				
	1995-2009	70	540 ±56	160 ±28	3.395 ±500	541.000 ±94.000	545.000				
	1975-1994	136	595 ±28	155 ±16	2.875 ±330	451.000 ±65.000	446.000				
	1950-1974	243	590 ±28	135 ±12	2.790 ±275	380.000 ±46.000	388.000				
	1920-1949 bis 1919	29 31	560 ±36 560 ±48	140 ±12 155 ±13	2.245 ±455 2.260 ±590	328.000 ±102.000 352.000 ±76.000	279.000 340.000				
Region Köln	Neubau	5	465 ±8	150 ±8	5.470 ±370	779.000 ±49.000	744.000				
	2010-2022	51	570 ±42	165 ±20	4.090 ±630	691.000 ±132.000	673.000				
	1995-2009	72	530 ±30	160 ±12	3.295 ±495	498.000 ±79.000	488.000				
	1975-1994	165	595 ±43	165 ±15	2.700 ±505	448.000 ±82.000	451.000				
	1950-1974	332	615 ±34	140 ±15	2.440 ±610	354.000 ±74.000	332.000				
	1920-1949 bis 1919	64 39	600 ±35 530 ±92	145 ±20 140 ±15	2.320 ±610 2.005 ±505	325.000 ±72.000 292.000 ±100.000	300.000 273.000				
Region Düsseldorf	Neubau	*									
	2010-2022	12	495 ±135	165 ±41	4.765 ±1.165	802.000 ±359.000	620.000				
	1995-2009	23	545 ±37	180 ±21	4.800 ±1.095	847.000 ±321.000	744.000				
	1975-1994	96	565 ±48	165 ±13	3.675 ±235	591.000 ±50.000	576.000				
	1950-1974 1920-1949	96 *	595 ±29	140 ±9	3.340 ±310	471.000 ±39.000	474.000				
Bis 1919	3	480 ±0	195 ±0	2.100 ±0	210.000 ±0	210.000					
Ruhrgebiet	Neubau	11	415 ±24	170 ±16	4.385 ±310	718.000 ±86.000	684.000				
	2010-2022	26	540 ±28	160 ±16	3.895 ±390	612.000 ±55.000	635.000				
	1995-2009	70	565 ±40	155 ±19	3.295 ±255	515.000 ±79.000	504.000				
	1975-1994	201	605 ±37	160 ±11	2.860 ±250	447.000 ±41.000	452.000				
	1950-1974	422	615 ±34	155 ±13	2.480 ±200	385.000 ±38.000	380.000				
	1920-1949 bis 1919	46 41	605 ±25 610 ±74	145 ±12 160 ±5	2.345 ±410 1.815 ±240	360.000 ±42.000 309.000 ±44.000	361.000 302.000				
Bergisch/ Märkische Städteregion	Neubau	*									
	2010-2022	9	430 ±0	165 ±0	3.460 ±0	650.000 ±0	650.000				
	1995-2009	27	575 ±38	150 ±2	3.375 ±85	506.000 ±14.000	510.000				
	1975-1994	76	605 ±33	160 ±3	2.500 ±225	423.000 ±25.000	414.000				
	1950-1974 1920-1949 bis 1919	187 53 59	725 ±76 630 ±7 585 ±20	160 ±5 155 ±2 165 ±2	2.440 ±115 2.285 ±155 1.920 ±100	381.000 ±30.000 361.000 ±38.000 282.000 ±23.000	373.000 361.000 293.000				

Region	Altersklasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grundstücksfl. [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]	Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Median [€]
Eifel/Rur	Neubau	*						
	2010-2022	21	520 ±58	135 ±8	3.595 ±315	504.000	±58.000	514.000
	1995-2009	30	610 ±52	160 ±23	2.870 ±230	448.000	±61.000	434.000
	1975-1994	68	615 ±30	150 ±11	2.485 ±165	379.000	±35.000	380.000
	1950-1974	108	615 ±11	145 ±8	2.095 ±160	296.000	±35.000	289.000
	1920-1949	16	540 ±95	125 ±26	1.730 ±310	236.000	±88.000	187.000
bis 1919	12	560 ±78	120 ±30	1.735 ±320	234.000	±80.000	225.000	
Niederrhein	Neubau	*						
	2010-2022	37	515 ±42	150 ±14	3.540 ±315	514.000	±110.000	481.000
	1995-2009	83	510 ±48	155 ±14	3.075 ±280	463.000	±59.000	475.000
	1975-1994	149	595 ±40	145 ±6	2.545 ±245	367.000	±29.000	348.000
	1950-1974	234	610 ±31	130 ±8	2.245 ±250	294.000	±26.000	291.000
	1920-1949	12	505 ±52	130 ±22	2.125 ±285	302.000	±65.000	276.000
bis 1919	3	655 ±0	150 ±0	1.745 ±0	264.000	±0	264.000	
Münsterland	Neubau	13	465 ±66	145 ±12	3.780 ±275	583.000	±66.000	578.000
	2010-2022	22	540 ±41	155 ±25	3.405 ±295	535.000	±85.000	480.000
	1995-2009	234	545 ±38	150 ±12	2.925 ±240	437.000	±46.000	435.000
	1975-1994	440	625 ±34	150 ±9	2.365 ±180	360.000	±30.000	359.000
	1950-1974	656	640 ±36	145 ±9	1.945 ±195	280.000	±31.000	278.000
	1920-1949	80	585 ±43	150 ±19	1.835 ±305	263.000	±37.000	264.000
bis 1919	32	590 ±56	175 ±11	1.310 ±265	223.000	±37.000	210.000	
Ostwestfalen-Lippe	Neubau	12	585 ±93	165 ±21	3.960 ±355	606.000	±128.000	528.000
	2010-2022	105	595 ±56	160 ±10	3.010 ±330	480.000	±55.000	470.000
	1995-2009	214	585 ±36	145 ±10	2.550 ±350	366.000	±58.000	360.000
	1975-1994	402	635 ±34	150 ±8	2.055 ±340	302.000	±42.000	298.000
	1950-1974	734	635 ±19	150 ±7	1.660 ±345	248.000	±48.000	248.000
	1920-1949	93	620 ±70	150 ±8	1.485 ±115	231.000	±24.000	224.000
bis 1919	34	580 ±77	175 ±10	1.090 ±125	180.000	±41.000	166.000	
Sauer- und Siegerland	Neubau	*						
	2010-2022	38	595 ±55	155 ±14	2.890 ±330	455.000	±53.000	449.000
	1995-2009	78	550 ±43	155 ±13	2.305 ±230	362.000	±31.000	349.000
	1975-1994	209	615 ±30	155 ±11	1.885 ±180	288.000	±35.000	291.000
	1950-1974	378	625 ±29	150 ±10	1.555 ±135	232.000	±23.000	240.000
	1920-1949	74	585 ±39	140 ±13	1.530 ±210	209.000	±27.000	206.000
bis 1919	56	545 ±36	165 ±9	1.035 ±215	168.000	±37.000	166.000	

Abb. 5-3: Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m², nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den Regionen

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro

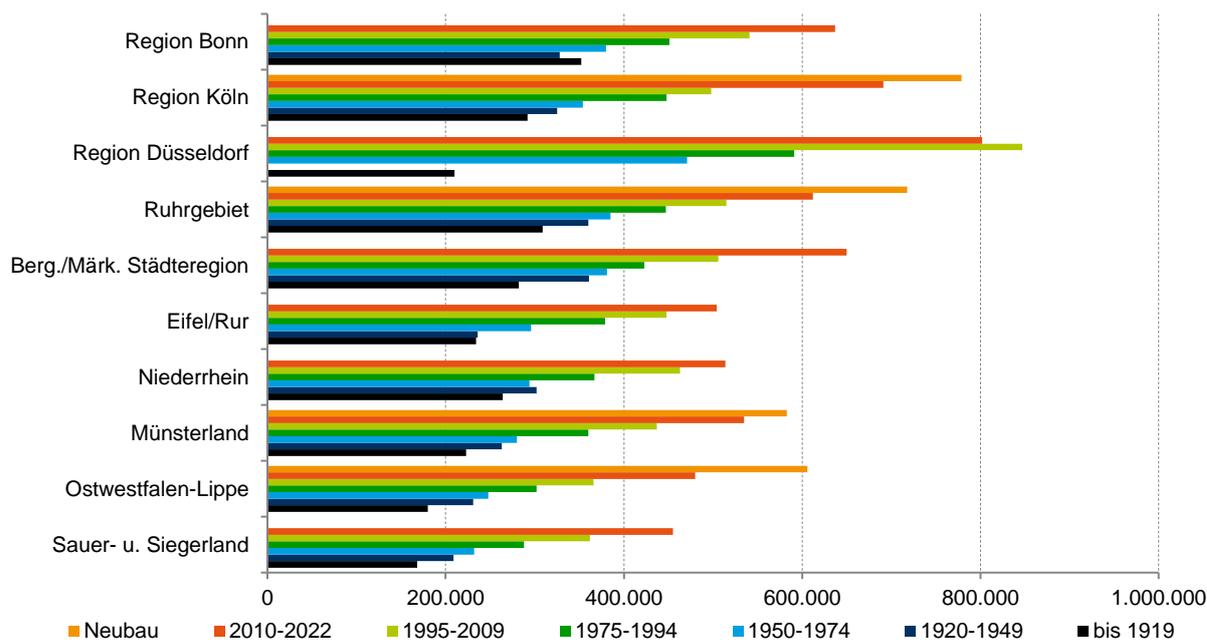


Abb. 5-4: Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m², nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Regionen

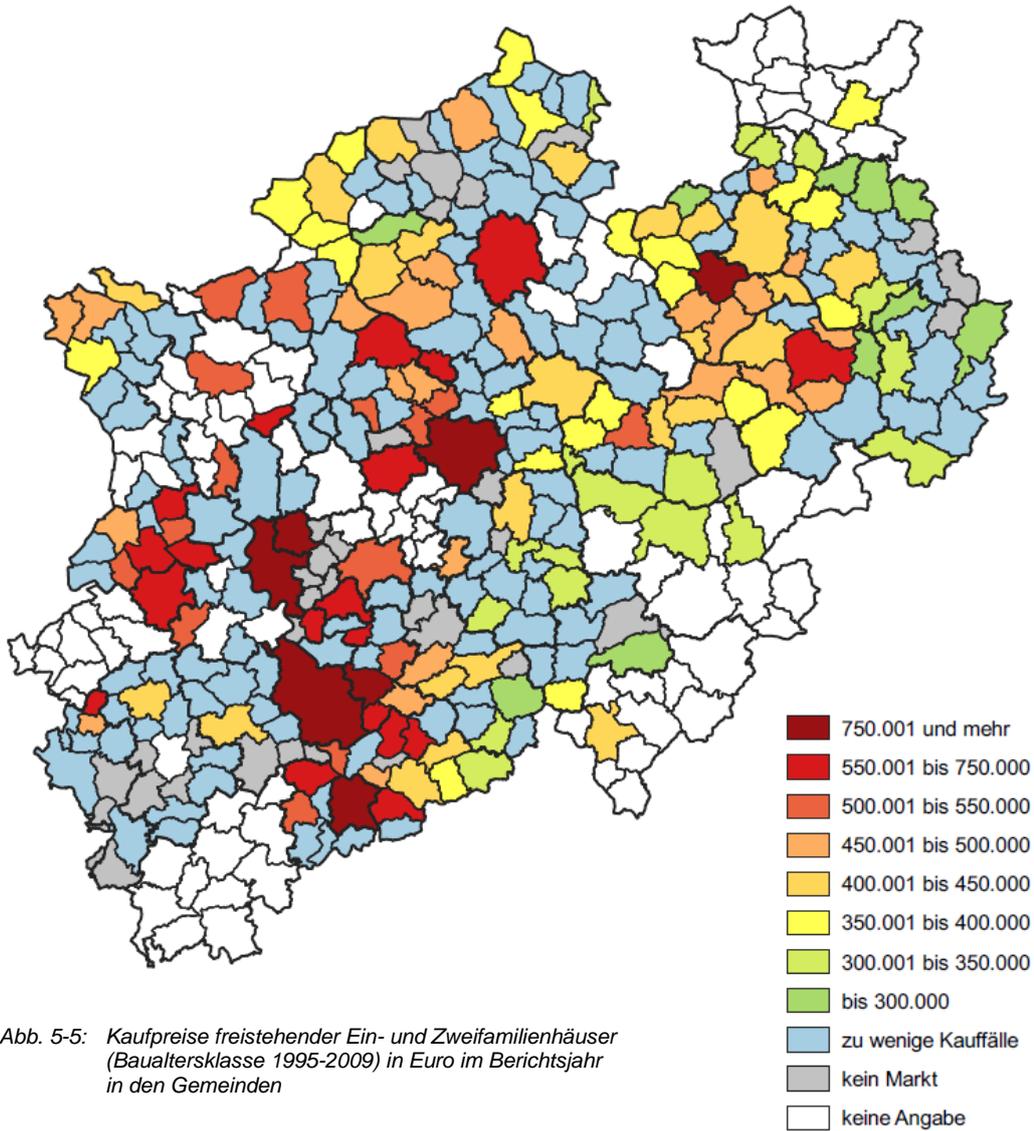
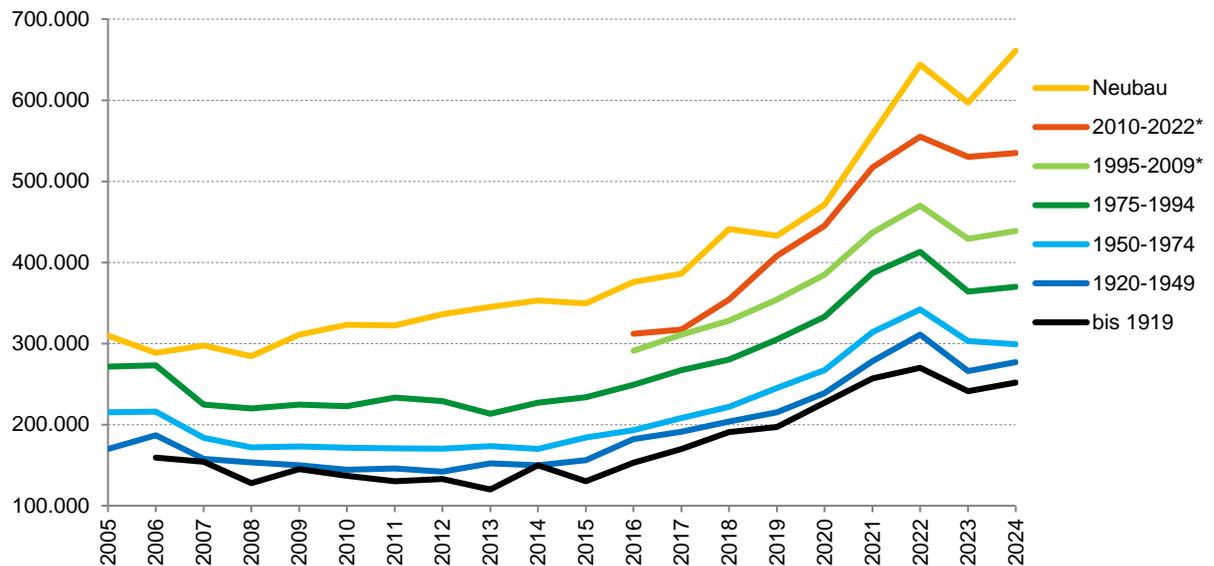
Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (Baualtersklasse 1995-2009) in Euro

Abb. 5-5: Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (Baualtersklasse 1995-2009) in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden

Im Folgenden wird die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von neu errichteten sowie gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern in den vergangenen Jahren dargestellt.

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro



* Durch Baujahresklassenänderungen in 2016 können für diese Baujahresklassen nur verkürzte Zeitreihen ab 2016 angegeben werden. Somit fehlen hier die Vergleiche zu den Vorjahren.

Abb. 5-6: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m², nach Baujahresklassen in Euro in NRW

5.2.2.1 Durchschnittspreise

Die durchschnittlichen Preise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Gebietskörperschaften sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

War eine Unterscheidung nach Altersklassen nicht möglich oder lagen keine bzw. weniger als drei Kauffälle in einzelnen Altersklassen vor, wurden von den Gutachterausschüssen teilweise auch zusammengefasste Werte angegeben.

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m², in Euro

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn								
Bonn	-	-	*	958.000	650.000	575.000	738.000	859.000
Rhein-Sieg-Kreis	*	-	627.000	515.000	424.000	383.000	288.000	338.000
Alfter	.	-	.	*	576.000	419.000	*	.
Bad Honnef	.	-	*	*	*	469.000	*	.
Bornheim	.	-	*	661.000	491.000	397.000	.	332.000
Eitorf	.	-	*	393.000	342.000	239.000	*	.
Hennef (Sieg)	.	-	*	442.000	426.000	369.000	262.000	284.000
Königswinter	.	-	613.000	649.000	463.000	392.000	.	*
Lohmar	*	-	.	563.000	408.000	393.000	.	*
Meckenheim	.	-	*	*	420.000	388.000	.	.
Much	.	-	589.000	*	375.000	276.000	*	.
Neunkirchen-Seel.	.	-	*	598.000	346.000	326.000	*	*
Niederkassel	.	-	*	545.000	446.000	488.000	.	.
Rheinbach	.	-	*	*	450.000	356.000	*	*
Ruppichteroth	.	-	.	413.000	307.000	*	.	*
Sankt Augustin	.	-	.	489.000	598.000	462.000	321.000	361.000
Siegburg	.	-	.	.	563.000	407.000	.	*
Swisttal	.	-	518.000	505.000	402.000	370.000	.	.
Troisdorf	.	-	*	*	450.000	419.000	428.000	.
Wachtberg	.	-	1.016.000	*	652.000	340.000	*	.
Windeck	.	-	422.000	301.000	203.000	187.000	155.000	212.000
Region Köln								
Köln	*	-	1.160.000	1.026.000	909.000	669.000	706.000	579.000
Leverkusen	.	-	*	*	554.000	549.000	444.000	*
Rhein-Erft-Kreis	.	-	772.000	522.000	523.000	396.000	301.000	406.000
Bedburg	.	-	*	*	435.000	322.000	.	.
Bergheim	.	-	*	*	495.000	334.000	.	*
Brühl	.	-	*	.	*	462.000	.	*
Elsdorf	.	-	.	*	389.000	276.000	*	.
Erfstadt	.	-	694.000	.	483.000	380.000	*	*
Frechen	.	-	*	*	729.000	483.000	.	*
Hürth	.	-	.	*	538.000	387.000	.	.
Kerpen	.	-	673.000	402.000	512.000	408.000	*	.
Pulheim	.	-	1.111.000	*	616.000	508.000	.	.
Wesseling	.	-	.	.	548.000	*	*	.
Oberbergischer Kreis	*	-	395.000	397.000	310.000	247.000	234.000	202.000
Bergneustadt	.	-	*	.	*	266.000	183.000	*
Engelskirchen	.	-	.	441.000	377.000	230.000	*	*
Gummersbach	.	-	.	426.000	330.000	258.000	246.000	240.000
Hückeswagen	.	-	.	.	.	306.000	.	*
Lindlar	*	-	363.000	488.000	323.000	*	.	.
Marienheide	.	-	.	*	*	.	.	*
Morsbach	.	-	.	*	194.000	*	*	*
Nümbrecht	.	-	.	*	293.000	205.000	.	*
Radevormwald	.	-	*	*	*	*	*	.
Reichshof	.	-	*	292.000	337.000	*	*	.
Waldbröl	.	-	.	342.000	277.000	176.000	*	*
Wiehl	.	-	*	*	315.000	298.000	*	.
Wipperfürth	.	-	.	.	*	342.000	.	.
Rheinisch-Berg. Kreis	*	-	698.000	553.000	484.000	397.000	393.000	316.000
<i>Bergisch Gladbach</i>	*	-	*	925.000	657.000	545.000	479.000	383.000
Burscheid	.	-	.	597.000	528.000	380.000	*	385.000
Kürten	.	-	*	504.000	411.000	314.000	*	.
Leichlingen (Rhld.)	*	-	*	*	539.000	445.000	*	340.000
Odenthal	.	-	*	*	*	497.000	.	.
Overath	.	-	582.000	488.000	502.000	332.000	*	*
Rösrath	.	-	897.000	624.000	518.000	455.000	463.000	256.000
Wermelskirchen	.	-	*	*	446.000	322.000	288.000	*
Region Düsseldorf								
Düsseldorf	*	-	3.546.250	1.841.000	1.157.115	4.386.672	-	-
Mettmann, Kreis	714.000	-	794.000	782.000	553.000	493.000	506.000	423.000
Erkrath	.	-	.	.	531.000	.	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Haan	.	-	.	.	676.000	466.000	.	.
Hilden	.	-	.	.	509.000	478.000	.	.
Langenfeld (Rhld.)	.	-	620.000	744.000	560.000	503.000	.	.
Mettmann	.	-	.	.	579.000	516.000	.	.
Monheim am Rhein	.	-	.	.	576.000	565.000	.	.
<i>Ratingen</i>	.	-	*	854.000	612.000	614.000	*	*
Rhein-Kreis Neuss	-	-	637.000	585.000	593.000	397.000	*	*
Dormagen	-	-	-	-	685.000	407.000	-	-
Grevenbroich	-	-	*	-	567.000	338.000	*	*
Jüchen	-	-	-	540.000	480.000	*	-	-
Kaarst	-	-	-	-	*	473.000	-	-
Korschenbroich	-	-	*	*	669.000	411.000	-	*
Meerbusch	-	-	*	*	*	511.000	-	-
<i>Neuss</i>	*	-	.	*	538.000	474.000	.	.
Rommerskirchen	-	-	*	*	*	263.000	-	-
Ruhrgebiet								
Duisburg	999.000	-	.	*	465.000	338.000	.	*
Essen	-	-	-	-	787.000	573.000	*	-
Mülheim an der Ruhr	-	-	-	*	425.000	483.000	459.000	302.000
Oberhausen	-	467.000	-	-	-	-	-	-
Wesel, Kreis								
<i>Dinslaken</i>	*	-	*	575.000	520.000	364.000	.	.
Bottrop	*	-	-	*	428.000	404.000	361.000	269.000
Gelsenkirchen	.	-	-	*	387.000	351.000	*	.
Recklinghausen, Kreis	539.000	.	-	504.000	455.000	404.000	.	.
Castrop-Rauxel	.	-	-	504.000	455.000	402.000	.	.
<i>Gladbeck</i>	*	-	-	*	.	*	*	.
Herten	.	-	-	501.000	452.000	401.000	.	.
<i>Recklinghausen</i>	*	-	-	*	386.000	*	*	-
Waltrip	.	-	-	509.000	459.000	407.000	.	.
Bochum	-	-	865.000	670.000	590.000	520.000	335.000	365.000
Dortmund	-	-	844.000	813.000	571.000	449.000	435.000	321.000
Herne	.	-	.	.	470.000	458.000	380.000	458.000
Ennepe-Ruhr-Kreis								
Hattingen	-	-	-	-	480.000	453.000	-	-
Witten	-	-	-	-	514.000	415.000	409.000	373.000
Unna, Kreis	.	360.000	561.000	409.000	385.000	318.000	255.000	317.000
Bergkamen	.	348.000	*	399.000	343.000	329.000	*	.
Bönen	.	318.000	.	*	338.000	283.000	.	.
Fröndenberg/Ruhr	.	352.000	452.000	360.000	362.000	271.000	.	.
Holzwickede	.	453.000	*	*	452.000	*	.	*
Kamen	.	342.000	.	*	409.000	268.000	258.000	.
Lünen	.	370.000	*	*	385.000	343.000	*	*
Schwerte	.	393.000	*	.	*	380.000	*	363.000
<i>Unna</i>	.	362.000	*	*	405.000	303.000	*	223.000
Bergisch/Märkische Städteregion								
Remscheid	.	-	*	*	409.000	373.000	324.000	293.000
Solingen	.	478.000	878.000	608.000	491.000	407.000	450.000	400.000
Wuppertal	*	.	.	518.000	464.000	354.000	399.000	248.000
Mettmann, Kreis								
Heiligenhaus	.	-	.	.	.	466.000	.	.
<i>Velbert</i>	-	428.000	-	-	-	-	-	-
Wülfrath	714.000	-	.	.	.	.	.	.
Ennepe-Ruhr-Kreis	.	-	*	*	400.000	330.000	260.000	255.000
Breckerfeld	-	-	-	450.000	428.000	400.000	365.000	321.000
Ennepetal	-	-	-	459.000	331.000	373.000	-	-
Gevelsberg	-	-	-	-	-	344.000	-	297.000
Herdecke	-	-	-	-	430.000	361.000	-	-
Schwelm	-	-	-	-	-	445.000	-	-
Sprockhövel	-	-	-	-	414.000	363.000	-	-
Eifel/Rur								
Aachen, Städteregion	.	-	562.000	594.000	430.000	375.000	375.000	222.000
Aachen	.	-	*	*	528.000	497.000	630.000	*
Alsdorf	.	-	.	490.000	456.000	268.000	187.000	*
Baesweiler	.	-	*	558.000	416.000	*	.	.
Eschweiler	.	-	*	*	368.000	313.000	.	.
Herzogenrath	.	-	*	*	363.000	332.000	*	*
Monschau	.	-	.	.	*	261.000	.	*
Roetgen	.	-	573.000	.	457.000	.	.	.
Simmerath	.	-	*	*	*	258.000	.	.
Stolberg (Rhld.)	.	-	.	.	462.000	342.000	338.000	216.000
Würselen	.	-	*	*	516.000	384.000	*	*
Düren, Kreis	*	-	482.000	385.000	357.000	287.000	.	*
Aldenhoven	.	-	*	*	*	.	.	.
Heimbach	.	-	*	*	.	.	.	.
Hürtgenwald	.	-	*	.	*	.	.	.
Inden	.	-	.	*	.	.	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Jülich	.	-	*	402.000	407.000	*	.	.
Kreuzau	.	-	.	.	*	.	.	.
Langerwehe	.	-	540.000	.	*	.	.	.
Linnich	.	-	*	*	308.000	*	.	.
Merzenich	.	-	*	*	332.000	236.000	.	*
Nideggen	.	-	*	*	*	289.000	.	.
Niederzier	*	-	.	*	341.000	.	.	.
Nörvenich	.	-	.	*	323.000	*	.	.
Titz	.	-	.	*	386.000	.	.	.
Euskirchen, Kreis	*	-	480.000	349.000	276.000	268.000	166.000	234.000
Heinsberg, Kreis	-	-	524.000	445.000	347.000	274.000	235.000	-
Niederrhein								
Krefeld	-	-	-	*	503.000	420.000	-	-
Mönchengladbach	*	408.000	1.218.000	587.000	396.000	329.000	*	.
Kleve, Kreis	-	-	448.000	417.000	326.000	268.000	-	-
Bedburg-Hau	-	-	-	*	345.000	*	-	-
Emmerich am Rhein	-	-	*	406.000	308.000	297.000	-	-
Goch	-	-	-	381.000	304.000	*	-	-
Issum	-	-	*	*	-	*	-	-
Kalkar	-	-	-	*	278.000	*	-	-
Kerken	-	-	481.000	-	-	264.000	-	-
Kevelaer	-	-	*	*	339.000	218.000	-	-
Kleve	-	-	-	475.000	341.000	277.000	-	-
Kranenburg	-	-	*	461.000	336.000	*	-	-
Rees	-	-	*	*	337.000	*	-	-
Rheurdt	-	-	-	*	*	*	-	-
Straelen	-	-	*	-	*	230.000	-	-
Uedem	-	-	-	*	*	*	-	-
Wachtendonk	-	-	-	*	419.000	-	-	-
Weeze	-	-	*	*	*	-	-	-
Viersen, Kreis	.	-	577.000	554.000	413.000	326.000	266.000	306.000
Brüggen	.	-	.	*	407.000	301.000	.	.
Grefrath	.	-	*	*	373.000	291.000	*	*
Kempfen	.	-	*	627.000	486.000	371.000	.	.
Nettetal	.	-	*	479.000	347.000	319.000	.	*
Niederkrüchten	-	-	*	*	333.000	281.000	.	.
Schwalmthal	-	-	596.000	519.000	347.000	324.000	276.000	*
Tönisvorst	.	-	*	505.000	449.000	355.000	242.000	.
Viersen	.	-	634.000	724.000	461.000	363.000	*	.
Willich	.	-	578.000	561.000	*	307.000	.	.
Wesel, Kreis								
Moers	.	-	679.000	510.000	395.000	363.000	*	.
Wesel	-	-	.	526.000	395.000	305.000	.	.
Münsterland								
Münster	.	-	-	692.000	579.000	573.000	-	-
Borken, Kreis	*	-	-	423.000	343.000	274.000	201.000	-
Ahaus	-	-	-	409.000	324.000	295.000	-	-
Bocholt	.	-	-	528.000	417.000	313.000	.	.
Borken	-	-	-	509.000	350.000	296.000	*	.
Gescher	-	-	-	369.000	332.000	292.000	-	-
Gronau (Westf.)	-	-	-	396.000	332.000	261.000	213.000	-
Heek	-	-	-	*	325.000	*	-	-
Heiden	-	-	-	*	332.000	*	-	-
Isselburg	*	-	-	-	301.000	*	-	-
Legden	*	-	-	-	*	*	-	-
Raesfeld	-	-	-	*	364.000	-	*	-
Reken	-	-	-	490.000	393.000	305.000	*	-
Rhede	-	-	-	*	493.000	278.000	-	-
Schöppingen	-	-	-	*	*	-	-	-
Stadtlohn	-	-	-	400.000	342.000	255.000	-	-
Südlohn	-	-	-	-	343.000	232.000	-	-
Velen	-	-	-	*	380.000	*	-	-
Vreden	-	-	-	393.000	324.000	286.000	-	-
Coesfeld, Kreis	*	.	.	477.000	406.000	286.000	*	.
Ascheberg	.	.	-	479.000	364.000	*	.	.
Billerbeck	.	.	-	443.000	396.000	232.000	.	.
Coesfeld	.	.	-	433.000	401.000	310.000	.	.
Dülmen	.	.	-	457.000	375.000	293.000	*	.
Havixbeck	.	.	-	*	474.000	.	.	.
Lüdinghausen	.	.	-	*	*	353.000	.	.
Nordkirchen	.	.	-	*	375.000	*	.	.
Nottuln	.	.	-	481.000	372.000	*	.	.
Olfen	*	.	-	600.000	426.000	*	.	.
Rosendahl	.	.	-	271.000	344.000	*	.	.
Senden	.	.	-	*	467.000	*	.	.
Recklinghausen, Kreis								
Datteln	.	.	-	473.000	426.000	378.000	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
<i>Dorsten</i>	.	-	-	*	399.000	363.000	246.000	*
Haltern am See	.	.	-	554.000	498.000	443.000	.	.
<i>Marl</i>	.	-	-	*	.	364.000	*	*
Oer-Erkenschwick	.	.	-	485.000	437.000	387.000	.	.
Steinfurt, Kreis	608.000	-	-	434.000	344.000	286.000	312.000	209.000
Altenberge	.	-	-	*	*	*	.	.
Emsdetten	.	-	-	*	453.000	315.000	298.000	197.000
Greven	.	-	-	*	412.000	396.000	472.000	.
Hörstel	.	-	-	*	337.000	245.000	.	.
Hopsten	.	-	-	367.000	*	.	.	.
Horstmar	*	-	-	*	359.000	.	.	.
Ibbenbüren	*	-	-	368.000	319.000	248.000	.	.
Ladbergen	.	-	-	*	.	*	.	.
Laer	.	-	-	.	.	319.000	.	.
Lengerich	.	-	-	414.000	*	302.000	*	*
Lienen	.	-	-	*	338.000	304.000	.	.
Lotte	.	-	-	307.000	322.000	263.000	.	.
Metelen	*	-	-	.	.	*	.	.
Mettingen	.	-	-	*	*	222.000	.	.
Neuenkirchen	.	-	-	*	280.000	230.000	.	.
Nordwalde	*	-	-	.	350.000	334.000	.	.
Ochtrup	.	-	-	426.000	*	249.000	*	.
Recke	.	-	-	*	280.000	218.000	.	.
<i>Rheine</i>	.	-	-	463.000	327.000	271.000	257.000	204.000
Saerbeck	.	-	-	*	*	295.000	.	.
Steinfurt	671.000	-	-	.	*	251.000	274.000	224.000
Tecklenburg	.	-	-	.	*	212.000	.	.
Westerkappeln	.	-	-	*	*	264.000	.	.
Wettringen	.	-	-	.	.	261.000	.	.
Warendorf, Kreis	-	-	-	402.000	-	308.000	243.000	-
Ahlen	-	-	-	*	-	331.000	*	-
Beckum	-	-	-	*	-	275.000	-	-
Beelen	-	-	-	-	-	-	*	*
Drensteinfurt	-	-	-	*	364.000	-	-	-
Ennigerloh	-	-	-	*	-	229.000	-	*
Everswinkel	-	-	-	*	-	245.000	-	-
Oelde	-	-	-	*	-	340.000	*	-
Ostbevern	-	-	-	*	-	-	-	-
Sassenberg	-	-	-	383.000	-	*	-	-
Sendenhorst	-	-	-	-	-	360.000	-	-
Telgte	-	-	-	-	-	355.000	*	-
Hamm	.	-	615.000	434.000	333.000	333.000	264.000	231.000
Soest, Kreis	.	-	503.000	393.000	322.000	253.000	232.000	207.000
Anröchte	.	-	.	*	*	208.000	.	*
Bad Sassendorf	.	-	620.000	440.000	409.000	289.000	.	.
Erwitte	.	-	.	417.000	*	250.000	*	.
Geseke	.	-	*	354.000	300.000	242.000	.	*
Lippetal	.	-	*	*	351.000	268.000	.	.
<i>Lippstadt</i>	*	-	476.667	493.750	383.036	293.999	300.623	-
Soest	.	-	480.000	545.000	381.000	333.000	*	*
Welver	.	-	*	395.000	338.000	207.000	.	*
Werl	.	-	.	385.000	319.000	275.000	.	*
Unna, Kreis								
Selm	.	368.000	.	*	412.000	331.000	*	*
Werne	.	336.000	*	*	375.000	276.000	217.000	.
Ostwestfalen-Lippe								
Bielefeld	821.000	-	-	443.000	432.000	377.000	.	.
Gütersloh, Kreis	.	-	555.000	459.000	386.000	324.000	280.000	*
Borgholzhausen	-	-	.	296.000	*	266.000	.	.
Gütersloh	.	-	632.000	765.000	440.000	346.000	356.000	.
Halle (Westf.)	.	-	*	445.000	*	305.000	*	.
Harsewinkel	.	-	*	382.000	360.000	289.000	*	.
Herzebrock-Clarholz	.	-	*	377.000	369.000	343.000	*	.
Langenberg	.	-	.	434.000	360.000	290.000	.	.
Rheda-Wiedenbrück	.	-	*	456.000	288.000	366.000	*	*
Rietberg	.	-	567.000	490.000	372.000	322.000	*	.
Schloß Holte-Stuken.	.	-	416.000	403.000	384.000	332.000	.	.
Steinhagen	.	-	*	*	*	278.000	.	.
Verl	.	-	*	490.000	401.000	352.000	.	.
Versmold	.	-	*	409.000	328.000	254.000	*	.
Werther (Westf.)	.	-	.	*	*	314.000	*	.
Herford, Kreis	*	-	435.000	363.000	303.000	246.000	218.000	203.000
Bünde	-	-	*	323.000	307.000	217.000	230.000	218.000
Enger	*	-	439.000	467.000	325.000	255.000	192.000	*
Herford	-	-	*	398.000	330.000	279.000	233.000	211.000
Hiddenhausen	-	-	418.000	*	298.000	322.000	193.000	*
Kirchlengern	*	-	*	-	-	224.000	*	-
Löhne	-	-	398.000	348.000	276.000	233.000	216.000	235.000

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Rödinghausen	-	-	-	319.000	*	*	*	-
Spenge	-	-	*	*	297.000	225.000	216.000	166.000
Vlotho	-	-	*	283.000	282.000	215.000	*	*
Höxter, Kreis	*	-	408.000	284.000	212.000	134.000	*	.
Bad Driburg	.	-	*	310.000	232.000	176.000	*	.
Beverungen	.	-	.	*	172.000	89.000	.	.
Borgentreich	.	-	*	*	*	99.000	.	.
Brakel	.	-	.	*	158.000	159.000	.	.
Höxter	*	-	*	257.000	248.000	145.000	.	.
Mariemünster	.	-	.	.	*	*	.	.
Nieheim	.	-	.	*	194.000	102.000	.	.
Steinheim	.	-	*	289.000	*	170.000	.	.
Warburg	.	-	417.000	303.000	242.000	145.000	.	.
Willebadessen	.	-	.	*	208.000	73.000	.	.
Lippe, Kreis	*	.	480.326	350.556	314.473	244.800	.	*
Augustdorf	.	.	*	*	336.600	300.000	.	.
Bad Salzuflen	.	.	*	352.833	362.660	270.530	.	.
Barntrup	.	.	.	.	*	193.900	.	.
Blomberg	.	.	.	*	243.333	178.800	.	.
Detmold	.	.	514.300	432.000	320.546	275.295	.	.
Dörentrup	.	.	.	*	226.667	153.000	.	*
Extertal	.	.	.	284.833	*	175.438	.	.
Horn-Bad Meinberg	.	.	477.833	319.300	228.750	186.147	.	.
Kalletal	.	.	.	286.688	215.333	170.800	.	.
Lage	.	.	*	*	331.417	231.655	.	.
Lemgo	.	.	*	*	290.875	285.214	.	.
Leopoldshöhe	*	.	422.143	*	348.333	246.107	.	.
Lügde	.	.	.	.	225.000	169.001	.	.
Oerlinghausen	.	.	*	489.488	321.000	274.494	.	.
Schieder-Schwalenb.	.	.	.	*	*	*	.	.
Schlangen	.	.	*	365.333	315.833	241.143	.	.
Minden-Lübbecke, Kr.	.	-	399.000	312.000	231.000	215.000	210.000	180.000
Minden	*	-	435.000	388.000	288.000	240.000	223.000	165.000
Paderborn, Kreis	*	-	483.000	420.000	355.000	306.000	249.000	*
Altenbeken	-	282.000	-	296.000	286.000	268.000	-	-
Bad Lippspringe	-	429.000	*	499.000	450.000	381.000	-	-
Borchen	-	390.000	*	460.000	*	325.000	*	-
Büren	*	279.000	*	360.000	350.000	201.000	*	-
Delbrück	-	367.000	*	421.000	345.000	351.000	-	-
Hövelhof	*	368.000	-	*	421.000	321.000	-	-
Lichtenau	-	275.000	288.000	*	*	-	*	-
Paderborn	*	-	*	606.722	244.830	421.258	.	.
Salzkotten	-	404.000	541.000	454.000	311.000	310.000	308.000	-
Bad Wünnenberg	-	307.000	*	*	324.000	*	*	*
Sauer- und Siegerland								
Hochsauerlandkreis	577.000	-	375.000	318.000	229.000	226.000	140.000	225.000
Arnsberg	-	302.000	578.000	349.000	354.000	250.000	247.000	261.000
Bestwig	.	223.000	-	-	-	-	-	-
Brilon	.	-	-	-	351.000	252.000	-	-
Eslohe (Sauerland)	.	262.000	-	-	-	-	-	-
Hallenberg	.	174.000	-	-	-	-	-	-
Marsberg	.	-	-	-	180.000	172.000	-	-
Medebach	.	-	-	-	175.000	173.000	-	-
Meschede	.	-	-	322.000	226.000	245.000	-	-
Olsberg	.	-	-	333.000	-	-	-	-
Schmallenberg	.	-	-	-	-	236.000	-	-
Sundern (Sauerland)	.	-	-	-	-	146.000	-	-
Winterberg	.	-	-	-	-	308.000	-	-
Märkischer Kreis	.	-	385.000	346.000	291.000	226.000	222.000	159.000
Altena	.	-	.	327.000	212.000	184.000	226.000	116.000
Balve	.	-	*	*	249.000	173.000	.	*
Halver	.	-	*	*	327.000	228.000	.	.
Hemer	.	-	441.000	*	311.000	266.000	185.000	212.000
Herscheid	.	-	*	*	258.000	*	*	.
Iserlohn	.	-	.	405.000	361.000	263.000	.	.
Kierspe	.	-	.	321.000	297.000	291.000	.	.
Lüdenscheid	-	-	*	*	346.000	222.000	-	-
Meinerzhagen	.	-	.	*	*	259.000	325.000	.
Menden (Sauerland)	.	-	*	*	373.000	245.000	*	.
Nachrodt-Wiblingwerde	.	-	.	.	*	*	.	.
Neuenrade	.	-	.	331.000	306.000	191.000	*	*
Plettenberg	.	-	*	325.000	257.000	207.000	212.000	166.000
Schalksmühle	.	-	.	*	*	244.000	.	*
Werdohl	.	-	.	*	244.000	200.000	172.000	*
Olpe, Kreis	.	269.000	462.000	396.000	275.000	234.000	211.000	147.000
Attendorn	-	321.000	507.000	*	286.000	252.000	*	.
Drolshagen	.	285.000	*	*	291.000	241.000	*	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Finnentrop	.	227.000	.	*	*	240.000	*	*
Kirchhudem	.	211.000	.	283.000	279.000	167.000	*	*
Lennestadt	.	198.000	*	.	228.000	190.000	*	126.000
Olpe	.	341.000	.	*	405.000	314.000	*	.
Wenden	.	301.000	*	390.000	319.000	231.000	*	.
Siegen-Wittgenst., Kr.	*	-	*	327.000	259.000	215.000	184.000	178.000
Bad Berleburg	.	191.000	-	-	-	-	-	-
Burbach	.	251.000	-	-	-	-	-	-
Erndtebrück	.	231.000	-	-	-	-	-	-
Freudenberg	.	266.000	-	-	-	-	-	-
Hilchenbach	.	272.000	-	-	-	-	-	-
Kreuztal	.	258.000	-	-	-	-	-	-
Bad Laasphe	.	236.000	-	-	-	-	-	-
Netphen	.	269.000	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen	.	183.000	-	-	-	-	-	-
Siegen	-	269.000	438.000	437.000	324.000	242.000	215.000	198.000
Wilnsdorf	.	236.000	-	-	-	-	-	-
Soest, Kreis								
Ense	.	-	*	*	344.000	247.000	*	*
Möhnesee	.	-	447.000	*	*	310.000	.	*
Rüthen	.	-	*	.	*	201.000	*	*
Warstein	.	-	.	333.000	250.000	201.000	180.000	125.000
Wickede (Ruhr)	.	-	*	345.000	*	260.000	.	.

Abb. 5-7: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m², nach Bau-
altersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden

In einigen Regionen gibt es zudem einen Markt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser unter 350 m² Grundstücksfläche. Die nachstehende Tabelle stellt die Durchschnittspreise nach Baualtersklassen und Regionen differenziert dar. Es werden hier nur dann Werte angegeben, wenn für mindestens eine Altersklasse mindestens drei Kauffälle registriert wurden. War eine Unterscheidung nach Altersklassen nicht möglich oder lagen keine bzw. weniger als drei Kauffälle in einzelnen Altersklassen vor, wurden von den Gutachterausschüssen teilweise auch zusammengefasste Werte angegeben.

**Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
Grundstücksfläche unter 350 m², in Euro**

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn								
Bonn	-	-	*	*	-	427.000	-	*
Rhein-Sieg-Kreis	*	-	575.000	552.000	356.000	313.000	229.000	240.000
Bornheim	.	-	.	.	*	382.000	*	292.000
Hennef (Sieg)	.	-	625.000	*	.	*	*	.
Meckenheim	.	-	.	.	366.000	*	.	*
Niederkassel	*	-	*	622.000	.	*	*	*
Region Köln								
Köln	.	-	*	*	.	613.000	.	341.000
Rhein-Erft-Kreis	.	-	*	*	363.000	*	*	.
Oberbergischer Kreis	.	-	*	*	*	.	.	211.000
Rheinisch-Berg. Kreis	.	-	.	*	433.000	*	*	.
Region Düsseldorf								
Mettmann, Kreis	.	-	.	.	.	407.000	.	.
Rhein-Kreis Neuss	*	-	*	-	*	172.000	*	-
Ruhrgebiet								
Duisburg	*	-	.	*	331.000	246.000	.	.
Unna, Kreis	.	286.000	.	*	*	.	*	*
<i>Unna</i>	.	224.000	.	.	*	*	*	*
Bergisch/Märkische Städteregion								
Remscheid	.	-	.	.	.	*	*	199.000
Solingen	.	229.000	.	.	.	176.000	.	223.000
Wuppertal	*	*	171.000	255.000
Mettmann, Kreis	.	-
<i>Velbert</i>	-	220.000	-	-	-	-	-	-
Eifel/Rur								
Aachen, Städteregion	.	-	495.000	*	*	308.000	168.000	164.000
Euskirchen, Kreis	.	-	.	*	*	*	158.000	*
Niederrhein								
Mönchengladbach	.	245.000	.	.	262.000	*	.	.
Kleve, Kreis	-	-	*	331.000	-	201.000	-	-
Viersen, Kreis	.	-	.	*	364.000	*	.	203.000
Münsterland								
Borken, Kreis	-	-	-	332.000	257.000	175.000	-	*
<i>Bocholt</i>	.	-	-	.	271.000	223.000	.	.
Gronau (Westf.)	-	-	-	*	172.000	*	-	-
Coesfeld, Kreis	.	-	-	.	*	191.000	.	.
Steinfurt, Kreis	.	-	-	.	*	174.000	*	190.000
<i>Rheine</i>	.	-	-	.	188.000	*	.	191.000
Warendorf, Kreis	-	-	-	*	-	336.000	*	*
Soest, Kreis	*	-	.	*	*	182.000	126.000	213.000
<i>Lippstadt</i>	-	-	-	*	-	*	-	136.667
Ostwestfalen-Lippe								
Bielefeld	*	-	.	.	.	*	.	.
Gütersloh, Kreis	.	-	*	371.000	*	232.000	.	*
<i>Verl</i>	.	-	.	392.000	.	.	.	.
Höxter, Kreis	.	-	.	*	129.000	86.000	.	.
Bad Driburg	.	-	.	.	165.000	103.000	.	.
Beverungen	.	-	.	*	*	42.000	.	.
Borgentreich	.	-	.	.	*	50.000	.	.
Brakel	.	-	.	.	*	68.000	.	.
Höxter	.	-	.	*	*	125.000	.	.
Marienmünster	.	-	.	.	.	63.000	.	.
Nieheim	.	-	.	.	.	88.000	.	.
Steinheim	.	-	.	.	.	53.000	.	.
Warburg	.	-	.	.	129.000	143.000	.	.
Lippe, Kreis	.	-	*	*	298.125	135.466	.	108.333
<i>Lage</i>	.	-	.	.	*	119.000	.	.
Lemgo	.	-	.	*	261.333	135.200	.	.
Schieder-Schwalenb.	.	-	.	.	.	126.000	.	*

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Paderborn, Kreis	-	-	-	*	-	256.000	136.000	139.000
Bad Lippspringe	-	142.000	-	-	-	*	-	*
Borchen	-	239.000	-	*	-	-	*	*
Büren	-	148.000	-	-	-	*	137.000	*
Sauer- und Siegerland								
Hochsauerlandkreis	.	-	.	.	.	210.000	.	106.000
Märkischer Kreis	.	-	.	.	248.000	*	164.000	122.000
Hemer	.	-	*	213.000
Olpe, Kreis	.	180.000	.	*	.	165.000	*	166.000
Olpe	.	329.000	.	*	.	.	*	320.000
Siegen-Wittgenst. Kr.	.	134.000	-	-	-	-	-	-

Abb. 5-8: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche unter 350 m², nach Baualterklassen in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden

5.2.2.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent

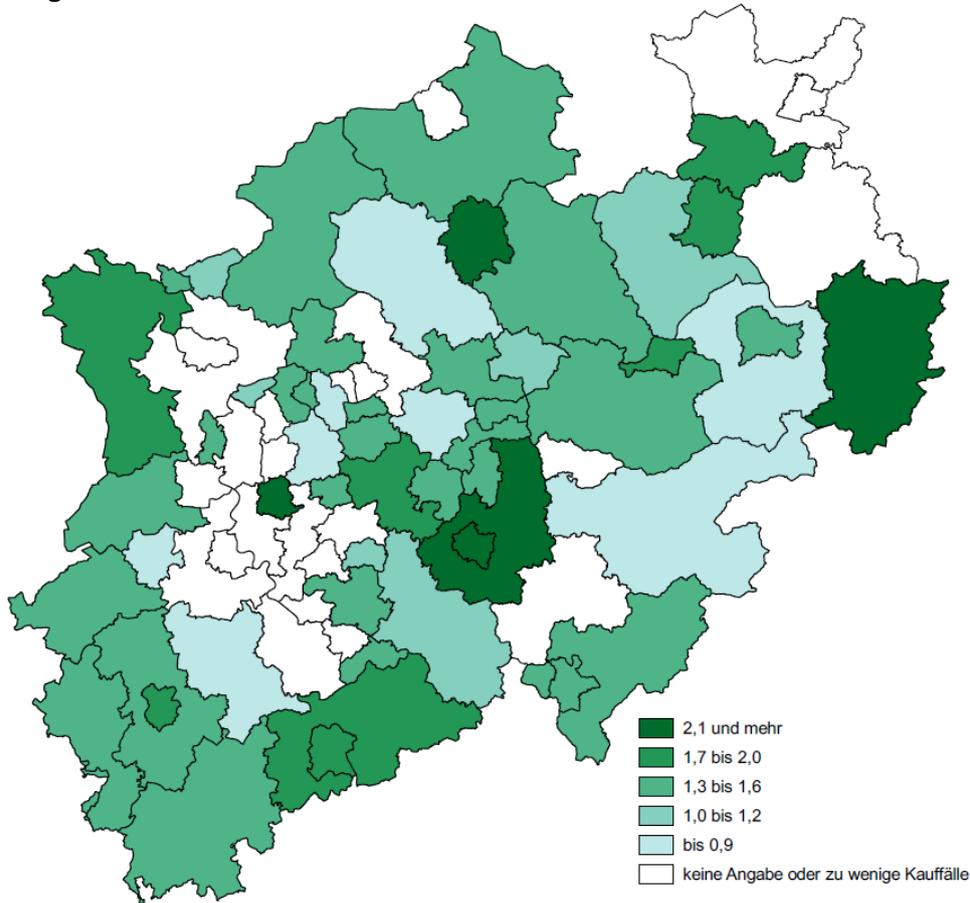


Abb. 5-9: Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für freistehende Einfamilienhäuser

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw		[J.]
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	1,7	0,8	92	1	152	54	3.047	1.052	7,9	1,2			35	20	
Bochum	1,6	1,1	176	2	182	55	3.063	1.074	7,1	0,6	21,6	2,1	37	14	80
Bonn	1,9	0,3	42	2	169	57	4.820	1.141	11,1	1,2			35	12	80
Bottrop	1,4	0,6	16	1	131	34	2.957	534	8,0	0,5	18,6	3,4	37	8	80
Dortmund	0,9	0,9	80	1	150	45	3.778	1.127	7,6	1,0	21,6	2,4	37	18	80
Essen	0,9	1,0	45	2	195	57	3.983	1.124	8,7	1,4	17,3	1,9	37	14	80
Gelsenkirchen	0,3	1,9	28	3	160		2.853		6,7		22,0		33		80
Hagen	1,5	1,4	82	1	160	50	2.110	704	7,5	0,6	22,0	2,0	29	13	80
Hamm	1,1	0,9	101	2	147	38	2.826	871	6,4	0,7	24,4	2,9	45	14	
Herne	1,3	0,7	18	1	173	53	2.625	612	6,7	1,3	22,0	3,0	36	15	80
Mönchengladbach	0,9	1,8	133	1	152	55	3.038	1.126	7,1	1,6	22,0	5,0	37	16	80
Münster	2,1	0,5	286	1	141	37	3.897	1.090			15,8	2,3	42	18	80
Remscheid	1,1	0,7	48	1	156	43	2.775	653	7,2	0,7	21,4	4,3	33	12	80
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	*														
Bocholt	1,1	0,9	63	2	155	42	2.643	675	7,5	0,8	21,0	2,0	36	14	80
Dinslaken	1,2	0,7	40	3	147	31	3.582	756	8,9	1,1	17,1	2,0	43	12	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	1,5	0,8	69	1	155	33	2.660	730	7,0	1,0	21,7	2,8	35	13	80
Düren	1,8	1,3	198	1	134				6,7		23,0		34		80
Iserlohn	1,6	0,8	72	2	150	36	2.357	631	7,3	1,1	22,0	2,0	40	14	
Lippstadt	1,8	2,2	63	1	154	46	2.242	916	7,7	0,8	20,0	2,0	34	17	80
Lüdenscheid	2,9	1,2	23	1	151	41	1.909	546	7,6	1,0	20,0	3,0	31	13	80
Minden	*														
Moers	1,3	0,5	77	2	133	30	3.210	682	8,8	0,8	18,5	2,1	35	12	80
Paderborn	1,4	0,6	16	1	167	22	3.065	841	6,8	1,0	23,0	3,0	38	11	80
Ratingen	2,9	0,7	59	1	169	51	4.403	1.197	13,8	1,4	14,7	1,6	36	15	80
Siegen	1,6	0,8	158	1	152	50	1.900	690	6,7	1,0	23,0	3,4	30	16	80
Unna	1,3	1,3	254	1	146	41	2.630	710	7,0	0,8	23,0	2,0	36	13	80
Velbert	1,6	0,7	26	2	185	52	2.880	621	7,6	0,9	20,0	3,0	37	14	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	1,4	1,7	449	2	150	49	2.611	984	6,7	1,8	22,4	4,0	34	13	80
Borken, Kreis	1,4	0,8	176	3	162	37	2.494	594	6,3	1,1	21,0	2,5	50	12	80
Coesfeld, Kreis	0,8	0,8	281	3	149	30	3.196	752	6,7	1,0	21,0	3,0	50	15	80
Düren, Kreis	1,4	1,0	87	1	136	33	2.680	757	6,4	1,0	24,0	5,0	46	15	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,8	0,8	46	1	155	35	3.090	580	8,9	1,2	19,0		46		80
Euskirchen, Kreis	1,6	0,3	34	1	153	75	2.961	821	7,2	1,2	22,0	3,0	62	10	80
Gütersloh, Kreis	1,1	1,2	214	1	143	32	2.766	816	6,6	0,9	24,0	3,0	41	19	80
Heinsberg, Kreis	1,3	0,2	206	1	145	45	2.332	688	6,5	0,9	23,5	2,6	43	15	80
Herford, Kreis/Herford	1,7	0,7	338	3	181	58	1.650	655	5,8	1,2	24,0	4,4	35	18	80
Hochsauerlandkreis	0,1	1,3	128	2	138	33	2.139	663	5,0	0,9	32,0		41	17	80
Höxter, Kreis	2,5	1,2	759	3	157	50	1.315	641	4,9	0,9	29,0	6,0	36	15	80
Kleve, Kreis	1,8	0,8	183	1	147	35	2.488	604	7,3	0,9	20,9	2,2	45	14	80
Märkischer Kreis	2,1	0,9	249	1	156	42	1.795	499	6,8	0,8	24,0	3,0	36	12	80
Oberbergischer Kreis	1,2	0,9	314	2	155	40	2.223	575	5,8	0,7	25,0	1,8	43	14	80
Paderborn, Kreis	0,8	0,8	180	1	143	35	2.430	830	5,9	1,1			39	18	80
Rhein-Erft-Kreis	0,9	0,7	267	2	144		3.043		6,8		22,0		40		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,0	0,4	15	3	142	28	2.974	804	7,9	1,9	21,0	5,1	39	14	80
Rheinisch-Bergischer Kr.	(1,4)	0,4	5	4	154	54	2.927	727	8,2	1,9	20,2	4,6	36	16	80
Siegen-Wittgenstein, Kr.	1,6	1,0	33	1	150	38	1.996	653	6,4	1,0	25,9	3,5	45	14	80
Soest, Kreis	1,5	0,8	228	1	141	36	2.155	731	6,6	1,2	23,0	4,0	39	17	80
Steinfurt, Kreis	1,6	0,6	59	1	147	33	2.694	648	7,0	0,8	24,0	2,0	52	17	80
Unna, Kreis	1,3	1,3	254	1	146	41	2.630	710	7,0	0,8	23,0	2,0	36	13	80
Viersen, Kreis	1,4	0,9	419	2	136	42	2.905	822	7,8	1,1	19,0	2,0	37	14	80
Warendorf, Kreis	1,3	0,7	111	1	159	37	2.631	722	6,9	1,0	23,0	3,0	46	14	80

Abb. 5-10: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für freistehende Einfamilienhäuser im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in Prozent

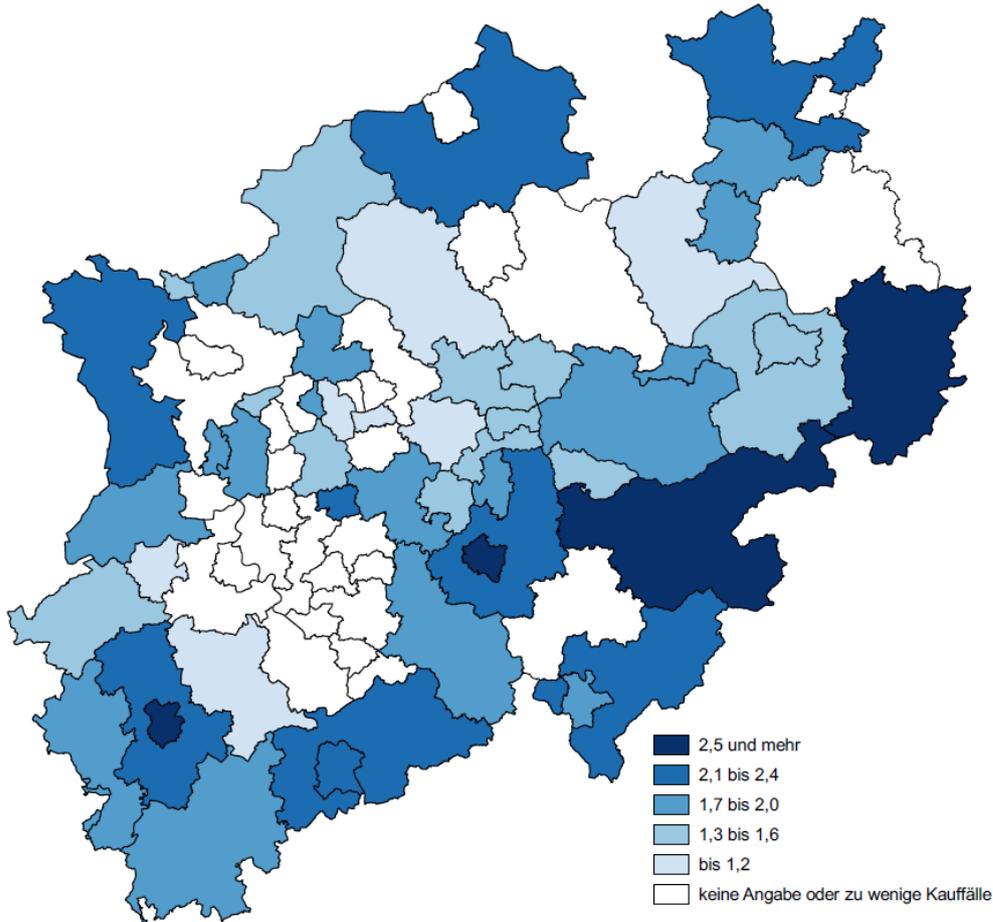


Abb. 5-11: Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für freistehende Zweifamilienhäuser

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw		[J.]
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	2,0	1,1	63	1	176	44	2.342	612	7,4	0,9			26	14	
Bonn	2,2	0,3	24	2	161	37	4.034	1.146	10,9	2,1			32	11	80
Dortmund	1,2	1,1	48	1	180	52	2.751	781	7,3	0,6	24,1	2,0	28	14	80
Duisburg	1,7	0,9	48	1	184	47	2.094	486	7,3	0,4	23,4	1,3	30	7	80
Essen	1,4	1,1	30	2	184	48	2.786	907	8,1	0,9	20,5	2,8	33	11	80
Gelsenkirchen	0,9	1,9	41	3	171		2.097		6,6		24,0		28		80
Hagen	1,4	1,1	26	1	195	40	1.744	417	7,2	0,4	24,0	2,0	24	6	80
Hamm	1,6	1,9	20	2	172	49	1.925	706	5,9	1,4	28,2	6,8	34	15	
Herne	1,2	0,7	15	1	161	44	2.194	321	6,3	0,3	25,0	2,5	31	6	80
Mönchengladbach	0,6	1,6	62	1	186	46	2.003	831	5,7	1,4	29,0	5,0	33	17	80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	1,5	0,9	26	1	198	39			5,6	0,5	28,0	2,5	34	9	80
Bocholt	1,7	0,7	18	2	187	49	2.219	416	7,0	0,4	23,0	3,0	32	8	80
Dinslaken	1,4	0,9	23	3	183	42	2.789	600	8,0	1,0	20,1	2,3	39	10	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	1,7	0,7	17	1	182	29	2.160	320	6,9	0,7	25,9	3,3	32	8	80
Düren	2,7	1,4	29	1	179				6,3		26,0		32		80
Iserlohn	1,9	1,1	53	2	198	45	1.860	540	6,7	0,7	25,0	3,0	34	9	
Lippstadt	2,0	1,6	31	1	168	38	1.795	416	7,1	0,4	23,0	1,0	29	12	80
Lüdenscheid	3,6	1,5	14	1	185	34	1.673	450	7,6	0,8	22,0	3,0	34	12	
Minden	*														
Moers	1,9	0,6	26	2	187	46	2.330	470	7,7	1,0	20,9	2,7	34	12	80
Neuss	*														
Paderborn	1,6	0,6	7	1	191	24	2.699	677	7,1	1,1	23,0	3,0	40	13	80
Siegen	2,0	1,0	70	1	188	55	1.440	570	6,8	1,3	25,6	4,4	21	12	80
Unna	1,6	1,4	88	1	171	35	2.010	500	6,6	0,9	27,0	3,0	31	10	80
Velbert	2,3	1,0	22	3	183	73	2.121	656	7,2	0,8	23,0	3,0	32	9	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	2,0	1,9	178	2	187	69	1.828	642	6,6	1,5	22,7	4,9	30	11	80
Borken, Kreis	1,6	0,9	24	3	197	58	1.970	435	6,0	1,0	24,0	2,8	43	11	80
Coesfeld, Kreis	1,1	1,0	35	3	193	32	2.417	442	6,2	0,9	23,0	2,0	44	11	80

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw		[J.]
Düren, Kreis	2,3	1,0	6	1	202	43	2.252	636	6,8	1,0	23,0	4,0	58	16	80
Ennepe-Ruhr-Kreis/Witten	1,7	0,9	25	1	200	25	2.290	410	7,5	1,3	24,0		37		80
Euskirchen, Kreis	2,0	0,6	9	2	225	45	1.939	519	6,0	0,7	24,0	2,0	55	12	80
Gütersloh, Kreis	0,9	1,3	62	1	166	34	2.150	459	6,2	0,4	26,0	2,0	26	11	80
Heinsberg, Kreis	1,6	0,1	13	1	164	39	1.676	448	5,8	0,5	28,2	1,9	36	8	80
Herford, Kreis/Herford	1,8	0,7	224	3	236	84	1.190	422	5,1	0,9	28,1	4,3	26	11	80
Hochsauerlandkreis	2,7	1,8	68	2	194	47	1.387	411	6,3	0,8	28,0		32	10	80
Höxter, Kreis	2,5	1,2	155	3	198	50	1.122	394	4,9	0,8	31,0	6,0	33	10	80
Kleve, Kreis	2,2	1,1	15	1	182	49	1.779	291	6,8	0,9	23,1	3,6	36	10	80
Märkischer Kreis	2,1	0,8	42	1	173	32	1.444	387	6,4	0,6	27,0	3,0	29	8	80
Minden-Lübbecke, Kr.	2,1	0,8	45	2	165	32	1.529	335	5,4	0,7	30,0	3,0	38	8	80
Oberbergischer Kreis	1,9	1,0	35	2	177	37	1.757	409	5,9	0,7	26,0	2,9	36	12	80
Paderborn, Kreis	1,4	0,9	51	1	198	50	1.830	640	5,6	1,0			36	14	80
Rhein-Erft-Kreis	1,0	0,9	20	2	174		2.527		6,8		24,0		36		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,4	0,4	25	3	182	46	2.465	533	7,9	1,6	22,3	5,0	40	14	80
Siegen-Wittgenstein, Kr.	2,4	1,4	22	1	189	33	1.401	376	6,2	0,8	28,2	2,9	35	12	80
Soest, Kreis	1,8	1,0	98	1	180	44	1.644	541	6,1	1,1	26,0	4,0	35	15	80
Steinfurt, Kreis	(2,2)	0,9	10	1	198	47	2.067	362	7,1	0,4	25,0	2,0	39	10	80
Unna, Kreis	1,6	1,4	88	1	171	35	2.010	500	6,6	0,9	27,0	3,0	31	10	80
Viersen, Kreis	1,7	1,1	81	2	168	45	2.211	629	7,3	1,3	21,0	2,0	35	11	80

Abb. 5-12: Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

5.2.3 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen. Der Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude, wie Garagen, Gartenhäuser etc. Bei Neubauten handelt es sich um neu errichtete Gebäude aus dem Berichts- bzw. Vorjahr, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden.

Die Angaben werden nur ermittelt, wenn in der Region zu der Baualtersklasse Werte für vier oder mehr Gemeinden gemeldet wurden unabhängig von der Anzahl der jeweils gemeldeten Kauffälle. Zusammengefasste Werte werden nicht berücksichtigt. Außer dem Median wird jeweils das bereinigte Mittel als Durchschnittswert angegeben. Da diese Auswertung unabhängig von der Anzahl der gemeldeten Kauffälle je Gemeinde erfolgt, kann diese Zusammenstellung nicht anhand der veröffentlichten Grundstücksmarktdaten reproduziert werden. Wenn z.B. für eine Region fünf Gemeinden mit jeweils 2 Kauffällen vorliegen, fließen diese in die Berechnung der Durchschnittswerte ein. Da aus datenschutzrechtlichen Gründen in den Grundstücksmarktdaten nur Gemeinden mit drei oder mehr Kauffällen ausgegeben werden, können die Durchschnittswerte je Region nicht anhand der Grundstücksmarktdaten ermittelt werden.

Durchschnittswerte für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Region	Altersklasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grundstücksfl.		Ø Wohnfläche		Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Gesamtkaufpreis			
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]		bereinigtes Mittel [€]	Median [€]		
Region Bonn	Neubau	37	320	±20	145	±7	4.155	±340	604.000	±36.000	614.000
	2010-2022	16	330	±33	145	±15	3.800	±445	497.000	±32.000	475.000
	1995-2009	50	310	±24	135	±6	3.440	±275	462.000	±41.000	467.000
	1975-1994	120	350	±17	130	±8	3.205	±150	414.000	±25.000	418.000
	1950-1974 bis 1949	115 51	375 375	±21 ±40	125 130	±8 ±18	2.605 2.520	±355 ±290	329.000 325.000	±36.000 ±42.000	325.000 325.000
Region Köln	Neubau	27	320	±34	150	±6	4.630	±590	701.000	±78.000	732.000
	2010-2022	35	350	±40	140	±9	4.280	±475	597.000	±85.000	630.000
	1995-2009	65	335	±18	140	±9	3.405	±630	476.000	±63.000	460.000
	1975-1994	183	350	±20	140	±13	2.695	±355	377.000	±51.000	349.000
	1950-1974 bis 1949	225 84	375 380	±10 ±14	120 130	±11 ±14	2.720 1.925	±310 ±400	330.000 235.000	±52.000 ±71.000	312.000 215.000
Region Düsseldorf	Neubau	33	305	±3	145	±9	4.855	±580	731.000	±40.000	712.000
	2010-2022	14	310	±29	150	±6	4.315	±610	660.000	±67.000	630.000
	1995-2009	53	325	±28	130	±10	4.365	±555	563.000	±83.000	563.000
	1975-1994	146	330	±16	135	±3	3.600	±290	472.000	±20.000	472.000
	1950-1974 bis 1949	117 12	380 395	±18 ±61	120 140	±7 ±5	3.160 2.215	±265 ±865	373.000 303.000	±61.000 ±139.000	371.000 200.000
Ruhrgebiet	Neubau	117	315	±27	145	±5	3.815	±425	551.000	±45.000	546.000
	2010-2022	37	310	±22	140	±13	3.505	±240	500.000	±75.000	489.000
	1995-2009	219	340	±17	125	±4	3.180	±195	396.000	±26.000	392.000
	1975-1994	372	345	±16	125	±5	2.695	±135	333.000	±30.000	328.000
	1950-1974 bis 1949	508 214	380 380	±14 ±17	120 115	±8 ±5	2.410 2.210	±240 ±245	290.000 250.000	±23.000 ±34.000	289.000 263.000
Bergisch/ Märkische Städteregion	Neubau	*									
	2010-2022	*									
	1995-2009	41	315	±9	135	±2	3.155	±105	413.000	±18.000	401.000
	1975-1994	73	335	±22	130	±7	2.695	±155	351.000	±31.000	335.000
	1950-1974 bis 1949	81 46	400 405	±15 ±8	125 140	±3 ±4	2.550 1.765	±205 ±170	325.000 242.000	±16.000 ±16.000	319.000 230.000
Eifel/Rur	Neubau	*									
	2010-2022	9	320	±32	140	±6	3.060	±55	445.000	±47.000	430.000
	1995-2009	40	355	±34	135	±16	2.905	±280	392.000	±53.000	392.000
	1975-1994	48	360	±28	130	±12	2.295	±330	295.000	±26.000	285.000
	1950-1974 bis 1949	102 56	395 380	±23 ±16	120 120	±11 ±10	2.335 1.760	±290 ±165	272.000 205.000	±23.000 ±16.000	265.000 199.000
Niederrhein	Neubau	*									
	2010-2022	16	305	±20	135	±4	3.675	±745	502.000	±117.000	555.000
	1995-2009	84	340	±26	125	±9	2.890	±275	357.000	±38.000	350.000
	1975-1994	168	355	±16	120	±5	2.570	±245	312.000	±30.000	320.000
	1950-1974 bis 1949	190 36	395 375	±22 ±22	110 120	±8 ±14	2.170 2.095	±290 ±305	235.000 254.000	±29.000 ±52.000	241.000 224.000
Münsterland	Neubau	42	295	±19	135	±14	3.345	±215	454.000	±55.000	434.000
	2010-2022	10	295	±18	125	±11	2.655	±125	341.000	±61.000	298.000
	1995-2009	265	330	±22	125	±7	2.750	±185	335.000	±26.000	332.000
	1975-1994	283	355	±19	125	±8	2.435	±215	297.000	±25.000	297.000
	1950-1974 bis 1949	264 122	380 380	±23 ±25	120 120	±9 ±17	2.185 1.720	±200 ±265	251.000 201.000	±26.000 ±22.000	249.000 199.000
Ostwestfalen- Lippe	Neubau	27	300	±21	135	±7	3.455	±120	465.000	±38.000	477.000
	2010-2022	25	310	±36	130	±8	2.890	±360	400.000	±35.000	400.000
	1995-2009	93	340	±23	120	±9	2.705	±235	336.000	±23.000	337.000
	1975-1994	147	360	±30	120	±6	2.235	±205	274.000	±25.000	274.000
	1950-1974 bis 1949	105 8	390 420	±26 ±38	125 140	±14 ±16	1.735 1.415	±175 ±525	228.000 259.000	±22.000 ±58.000	229.000 237.000
Sauer- und Siegerland	Neubau	*									
	2010-2022	*									
	1995-2009	37	345	±35	135	±12	2.315	±140	302.000	±31.000	290.000
	1975-1994	88	350	±39	135	±12	1.880	±250	244.000	±14.000	244.000
	1950-1974	80	390	±23	125	±7	1.590	±125	190.000	±17.000	194.000
	bis 1949	43	375	±26	130	±16	1.210	±150	162.000	±38.000	176.000

Abb. 5-13: Durchschnittswerte für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualterklassen im Berichtsjahr in den Regionen

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Euro

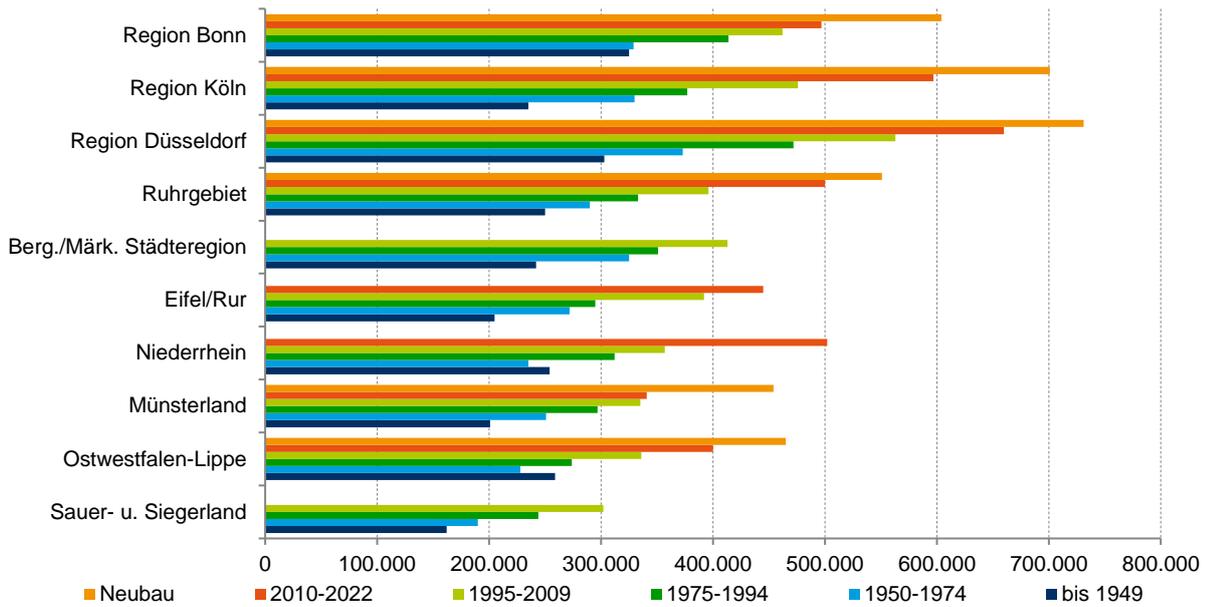


Abb. 5-14: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Regionen

Kaufpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baualtersklasse 1995-2009) in Euro

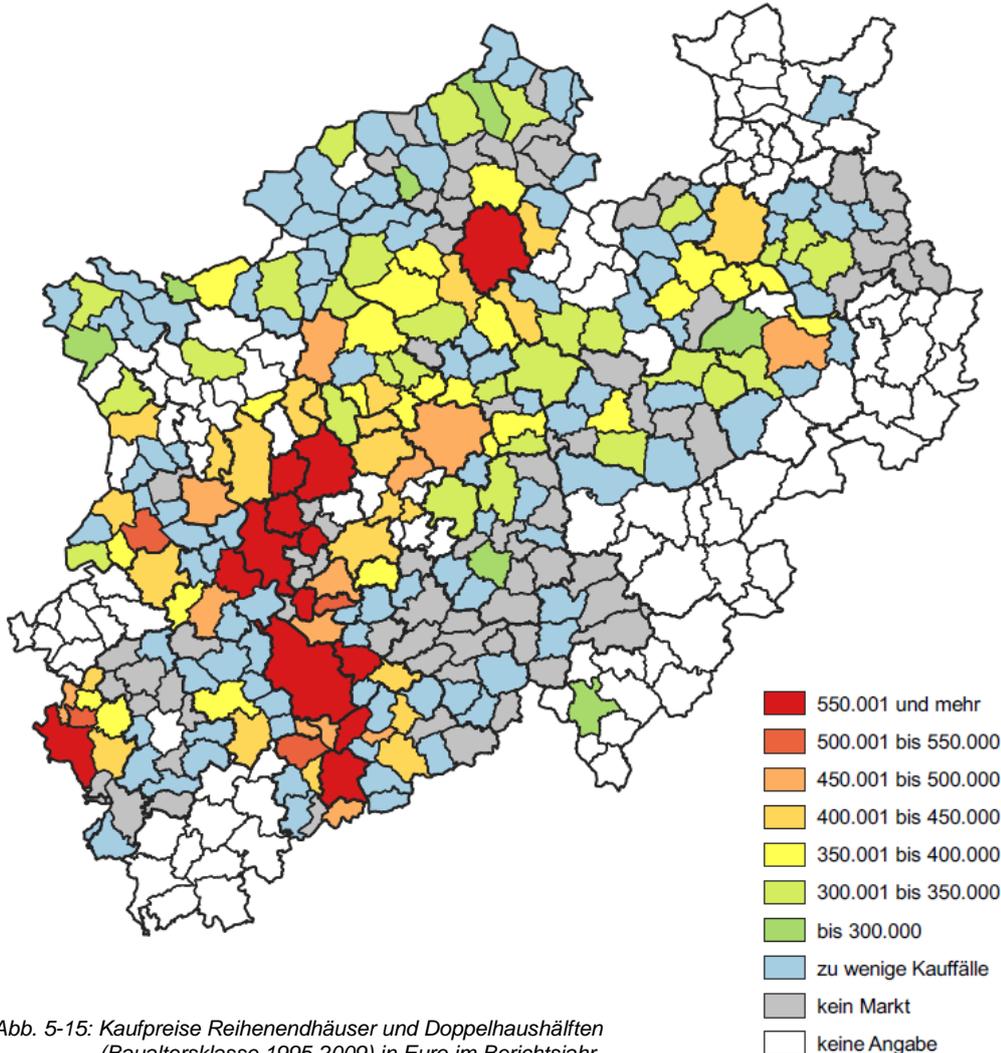
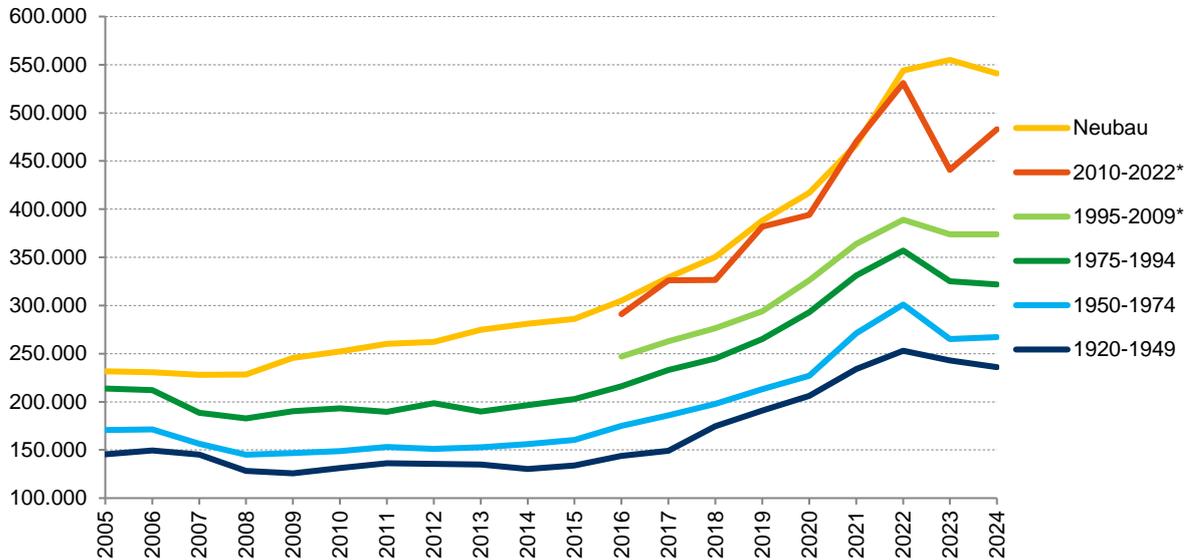


Abb. 5-15: Kaufpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Baualtersklasse 1995-2009) in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von neu errichteten sowie gebrauchten Reihenendhäusern und Doppelhaushälften in den vergangenen Jahren. Dabei ist zu beachten, dass keine Kaufkraftbereinigung vorgenommen wurde.

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in Euro



* Durch Baujahresklassenänderungen in 2016 können für diese Baujahresklassen nur verkürzte Zeitreihen ab 2016 angegeben werden. Somit fehlen hier die Vergleiche zu den Vorjahren.

Abb. 5-16: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro in NRW

5.2.3.1 Durchschnittspreise

Die durchschnittlichen Preise von Reihendendhäusern und Doppelhaushälften in den Gebietskörperschaften sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

War eine Unterscheidung nach Altersklassen nicht möglich oder lagen keine bzw. weniger als drei Kauffälle in einzelnen Altersklassen vor, wurden von den Gutachterausschüssen teilweise auch zusammengefasste Werte angegeben. In der nachstehenden Tabelle wird eine Gebietskörperschaft aufgeführt, wenn sie in mindestens einer Baualtersklasse Angaben übermittelt hat unabhängig von der Anzahl der Kauffälle.

Durchschnittspreise für Reihendendhäuser und Doppelhaushälften in Euro

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Region Bonn							
Bonn	-	-	758.000	637.000	545.000	475.000	765.000
Rhein-Sieg-Kreis	613.000	-	495.000	471.000	412.000	340.000	292.000
Alfter	546.000	-	.	415.000	*	*	*
Bad Honnef	.	-	*	*	442.000	378.000	*
Bornheim	639.000	-	*	530.000	*	329.000	*
Eitorf	.	-	*	*	*	204.000	*
Hennef (Sieg)	*	-	527.000	445.000	418.000	243.000	*
Königswinter	.	-	*	*	*	339.000	291.000
Lohmar	.	-	.	*	387.000	.	*
Meckenheim	*	-	.	.	363.000	305.000	.
Much	*	-	.	*	*	.	*
Neunkirchen-Seels.	.	-	.	425.000	.	325.000	.
Niederkassel	*	-	*	486.000	420.000	372.000	*
Rheinbach	*	-	.	*	407.000	316.000	*
Ruppichterath	.	-	.	.	.	*	.
Sankt Augustin	*	-	.	*	449.000	384.000	*
Siegburg	605.000	-	*	470.000	431.000	324.000	335.000
Swisttal	.	-	.	*	395.000	326.000	*
Troisdorf	*	-	*	576.000	460.000	384.000	280.000
Wachtberg	.	-	*	477.000	445.000	371.000	*
Windeck	*	-	.	.	.	*	94.000
Region Köln							
Köln	732.000	-	889.000	634.000	577.000	526.000	679.000
Leverkusen	.	-	.	460.000	449.000	371.000	361.000
Rhein-Erft-Kreis	688.000	-	564.000	498.000	432.000	383.000	245.000
Bedburg	.	-	.	.	*	*	*
Bergheim	639.000	-	*	*	433.000	312.000	*
Brühl	*	-	.	*	*	419.000	*
Elsdorf	*	-	*	*	346.000	.	*
Erftstadt	.	-	.	416.000	411.000	362.000	292.000
Frechen	.	-	*	*	630.000	411.000	.
Hürth	*	-	.	*	*	491.000	.
Kerpen	*	-	477.000	381.000	399.000	289.000	*
Pulheim	*	-	*	*	480.000	416.000	.
Wesseling	.	-	*	473.000	405.000	339.000	.
Oberbergischer Kreis	.	-	*	285.000	269.000	204.000	209.000
Bergneustadt	.	-	.	.	*	.	*
Engelskirchen	.	-	*	.	.	.	*
Gummersbach	.	-	.	*	*	*	166.000
Hückeswagen	.	-	.	*	*	.	*
Lindlar	.	-	.	.	*	.	*
Marienheide	.	-	.	.	*	.	.
Morsbach	.	-	.	.	*	.	.
Nümbrecht	.	-	.	*	*	*	.
Radevormwald	.	-	.	.	.	.	*
Reichshof	.	-	.	*	.	.	.
Waldbröl	.	-	.	*	.	*	.
Wiehl	.	-	.	.	*	.	*
Wipperfürth	.	-	.	.	*	.	.
Rheinisch-Berg. Kr.	*	-	*	479.000	376.000	289.000	*
<i>Bergisch Gladbach</i>	-	-	653.000	562.000	478.000	418.000	366.000
Burscheid	*	-	*	*	.	*	.
Kürten	.	-	.	.	349.000	221.000	.
Leichlingen (Rhld.)	.	-	.	542.000	411.000	310.000	.
Odenthal	*	-	*	*	393.000	*	.
Overath	.	-	.	439.000	*	308.000	*
Rösrath	.	-	.	*	414.000	289.000	.
Wermelskirchen	.	-	.	*	*	259.000	*

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Region Düsseldorf							
Düsseldorf	*	-	1.535.626	674.192	605.487	*	-
Mettmann, Kreis	621.000	-	596.000	577.000	457.000	404.000	404.000
Erkrath	.	-	.	.	496.000	371.000	.
Haan	.	-	.	.	446.000	.	.
Hilden	.	-	.	.	484.000	.	.
Langenfeld (Rhld.)	.	-	.	562.000	465.000	401.000	326.000
Mettmann	.	-	.	563.000	441.000	456.000	.
Monheim am Rhein	.	-	.	.	472.000	469.000	.
Ratingen	776.000	-	*	651.000	496.000	408.000	.
Rhein-Kreis Neuss	697.000	-	565.000	459.000	465.000	371.000	319.000
Dormagen	-	-	*	*	423.000	287.000	-
Grevenbroich	687.000	-	-	466.000	452.000	291.000	*
Jüchen	-	-	*	396.000	*	248.000	*
Kaarst	750.000	-	-	*	483.000	393.000	-
Korschenbroich	712.000	-	*	*	405.000	*	-
Meerbusch	-	-	-	*	580.000	515.000	490.000
Neuss	.	-	754.000	575.000	507.000	354.000	*
Rommerskirchen	*	-	-	*	*	*	*
Ruhrgebiet							
Duisburg	727.000	-	530.000	436.000	343.000	242.000	266.000
Essen	636.000	-	*	590.000	435.000	366.000	263.000
Mülheim an der Ruhr	*	-	*	571.000	437.000	350.000	366.000
Oberhausen	-	364.000	-	-	-	-	-
Wesel, Kreis							
Dinslaken	573.000	-	373.000	392.000	330.000	306.000	.
Bottrop	564.000	-	-	407.000	398.000	301.000	298.000
Gelsenkirchen	374.000	-	-	343.000	316.800	286.000	255.000
Recklinghausen, Kr.	446.000	-	-	361.000	325.000	289.000	.
Castrop-Rauxel	.	-	-	361.000	325.000	289.000	.
Gladbeck	.	-	-	406.000	330.000	272.000	193.000
Herten	.	-	-	360.000	324.000	288.000	.
Recklinghausen	520.000	-	-	439.000	402.000	*	321.000
Waltrop	.	-	-	365.000	329.000	291.000	.
Bochum	.	-	690.000	430.000	435.000	365.000	280.000
Dortmund	546.000	-	-	489.000	400.000	313.000	288.000
Herne	523.000	-	489.000	404.000	330.000	312.000	266.000
Ennepe-Ruhr-Kreis							
Hattingen	583.000	-	-	-	-	359.000	303.000
Witten	-	-	-	493.000	328.000	-	276.000
Unna, Kreis	523.000	261.000	423.000	356.000	303.000	223.000	188.000
Bergkamen	*	243.000	.	329.000	293.000	195.000	165.000
Bönen	.	186.000	.	*	.	144.000	*
Fröndenberg/Ruhr	.	280.000	.	348.000	262.000	255.000	*
Holzwickede	583.000	375.000	466.000	371.000	*	*	.
Kamen	.	233.000	.	.	294.000	211.000	196.000
Lünen	470.000	284.000	375.000	374.000	309.000	272.000	210.000
Schwerte	518.000	314.000	*	*	312.000	294.000	*
Unna	.	285.000	*	392.000	267.000	247.000	220.000
Bergisch/Märkische Städteregion							
Remscheid	.	-	.	399.000	345.000	306.000	200.000
Solingen	.	355.000	.	496.000	398.000	355.000	253.000
Wuppertal	595.000	.	521.000	414.000	393.000	338.000	315.000
Mettmann, Kreis							
Heiligenhaus	.	-	.	.	386.000	319.000	.
Velbert	-	330.000	-	-	-	-	-
Wülfrath	577.000	-	.	.	.	331.000	.
Hagen	.	-	.	350.000	295.000	310.000	230.000
Ennepe-Ruhr-Kreis	555.000	-	515.000	440.000	330.000	320.000	275.000
Gevelsberg	-	-	-	438.000	-	-	-
Herdecke	-	-	-	-	-	346.000	-
Schwelm	-	-	-	-	335.000	-	-
Sprockhövel	-	-	-	401.000	330.000	-	-
Wetter (Ruhr)	-	-	-	-	318.000	286.000	-
Eifel/Rur							
Aachen, Städteregion	.	-	457.000	470.000	377.000	309.000	244.000
Aachen	.	-	520.000	565.000	451.000	423.000	376.000
Aisdorf	.	-	*	387.000	308.000	246.000	220.000
Baesweiler	.	-	*	415.000	*	216.000	208.000
Eschweiler	.	-	*	392.000	335.000	281.000	199.000
Herzogenrath	.	-	*	478.000	400.000	306.000	225.000
Monschau	.	-	.	*	.	.	*
Roetgen	.	-	.	.	*	.	.
Stolberg (Rhld.)	.	-	.	441.000	*	264.000	183.000
Würselen	.	-	.	506.000	*	306.000	196.000

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Düren, Kreis	506.000	-	*	334.000	270.000	256.000	.
Aldenhoven	.	-	*	.	.	*	.
Heimbach	.	-	.	.	.	*	.
Hürtgenwald	.	-	.	*	.	.	.
Jülich	.	-	.	.	*	.	.
Langerwehe	.	-	.	*	*	*	.
Merzenich	.	-	.	.	*	*	.
Nideggen	.	-	.	*	.	.	.
Niederzier	.	-	.	.	*	.	.
Nörvenich	515.000	-	.	*	.	*	.
Titz	.	-	.	*	*	*	.
Vettweiß	*	-	.	*	*	.	.
Euskirchen, Kreis	503.000	-	453.000	*	344.000	209.000	219.000
Heinsberg, Kreis	-	-	387.000	351.000	290.000	199.000	156.000
Niederrhein							
Krefeld	-	-	-	489.000	359.000	311.000	308.000
Mönchengladbach	*	338.000	587.000	418.000	342.000	268.000	.
Kleve, Kreis	-	-	371.000	308.000	284.000	210.000	-
Bedburg-Hau	-	-	-	*	-	-	-
Emmerich am Rhein	-	-	-	*	278.000	200.000	-
Geldern	-	-	-	408.000	322.000	247.000	-
Goch	-	-	*	286.000	270.000	*	-
Issum	-	-	-	-	*	248.000	-
Kalkar	-	-	-	*	*	*	-
Kerken	-	-	-	*	*	213.000	-
Kvelaer	-	-	-	350.000	289.000	*	-
Kleve	-	-	-	328.000	294.000	204.000	-
Kranenburg	-	-	-	*	*	-	-
Rees	-	-	-	*	251.000	*	-
Rheurdt	-	-	-	*	*	-	-
Straelen	-	-	-	-	*	*	-
Uedem	-	-	-	-	*	-	-
Wachtendonk	-	-	-	*	289.000	-	-
Weeze	-	-	-	-	-	243.000	-
Viersen, Kreis	.	-	550.000	406.000	365.000	272.000	248.000
Brüggen	.	-	.	*	378.000	263.000	.
Gefrath	.	-	*	*	320.000	191.000	182.000
Kempen	.	-	*	.	367.000	303.000	*
Nettetal	.	-	.	410.000	287.000	249.000	224.000
Niederkrüchten	.	-	.	342.000	254.000	228.000	*
Schwalmtal	.	-	.	352.000	326.000	*	*
Tönisvorst	.	-	.	*	408.000	289.000	*
Viersen	.	-	608.000	527.000	403.000	306.000	297.000
Willich	.	-	*	*	330.000	261.000	213.000
Wesel, Kreis							
Moers	.	-	555.000	449.000	388.000	295.000	319.000
Wesel	429.000	-	.	336.000	290.000	241.000	214.000
Münsterland							
Münster	649.000	-	-	612.000	492.000	421.000	-
Borken, Kreis	396.000	-	-	317.000	276.000	223.000	*
Ahaus	-	-	-	*	297.000	189.000	-
Bocholt	.	-	-	389.000	296.000	251.000	*
Borken	*	-	-	302.000	292.000	*	-
Gescher	-	-	-	*	*	-	-
Gronau (Westf.)	383.000	-	-	321.000	224.000	235.000	*
Heek	-	-	-	-	*	-	-
Heiden	-	-	-	*	-	-	-
Isselburg	*	-	-	255.000	*	-	-
Legden	-	-	-	*	-	-	-
Raesfeld	-	-	-	*	*	-	-
Reken	-	-	-	341.000	-	-	-
Rhede	-	-	-	*	*	249.000	-
Schöppingen	-	-	-	*	-	-	-
Stadtlohn	-	-	-	*	*	*	-
Südlohn	-	-	-	-	*	-	-
Velen	-	-	-	*	*	-	-
Vreden	-	-	-	*	*	*	-
Coesfeld, Kreis	.	.	.	364.000	322.000	286.000	.
Ascheberg	.	.	.	381.000	*	*	.
Billerbeck	.	.	.	*	*	.	.
Coesfeld	.	.	.	345.000	278.000	290.000	.
Dülmen	.	.	.	381.000	264.000	*	.
Havixbeck	.	.	.	.	*	*	.
Lüdinghausen	.	.	.	339.000	*	*	.
Nordkirchen	.	.	.	*	*	.	.
Nottuln	.	.	.	372.000	331.000	*	.
Olfen	.	.	.	.	*	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Rosendahl	.	.	-	*	.	.	.
Senden	.	.	-	429.000	359.000	373.000	.
Recklinghausen, Kr.							
Datteln	.	.	-	339.000	305.000	271.000	.
Dorsten	.	-	-	458.000	326.000	319.000	202.000
Haltern am See	.	.	-	396.000	358.000	318.000	.
Marl	.	-	-	*	282.000	254.000	261.000
Oer-Erkenschwick	.	.	-	348.000	313.000	278.000	.
Steinfurt, Kreis	453.000	-	-	302.000	311.000	260.000	175.000
Altenberge	*	-	-	.	358.000	*	.
Emsdetten	.	-	-	.	*	*	.
Greven	*	-	-	381.000	362.000	277.000	.
Hörstel	*	-	-	287.000	.	.	*
Hopsten	.	-	-	*	*	.	.
Horstmar	.	-	-	284.000	.	.	.
Ibbenbüren	*	-	-	316.000	*	*	*
Laer	.	-	-	.	*	.	.
Lengerich	.	-	-	.	*	215.000	.
Lienen	.	-	-	*	.	.	.
Lotte	.	-	-	*	*	.	.
Mettingen	*	-	-	.	.	.	.
Neuenkirchen	.	-	-	*	*	*	.
Nordwalde	.	-	-	.	*	*	.
Ochtrup	*	-	-	*	*	*	*
Recke	.	-	-	*	.	.	.
Rheine	*	-	-	332.000	248.000	238.000	178.000
Saerbeck	.	-	-	.	*	.	.
Steinfurt	434.000	-	-	*	*	.	.
Tecklenburg	.	-	-	.	*	.	.
Westerkappeln	.	-	-	*	*	*	.
Warendorf, Kreis	-	-	-	380.000	-	252.000	186.000
Ahlen	-	-	-	320.000	-	*	141.000
Beckum	-	-	-	336.000	-	*	*
Drensteinfurt	-	-	-	427.000	*	-	-
Oelde	-	-	-	*	-	*	*
Ostbevern	-	-	-	*	-	-	-
Sendenhorst	-	-	-	*	-	-	-
Telgte	-	-	-	449.000	-	*	-
Hamm	460.000	-	384.000	339.000	280.000	234.000	187.000
Soest, Kreis	.	-	313.000	323.000	301.000	304.000	235.000
Bad Sassendorf	.	-	.	.	281.000	.	.
Erwitte	.	-	.	*	294.000	.	.
Geseke	.	-	*	319.000	.	.	.
Lippetal	.	-	.	.	.	.	*
Lippstadt	-	-	-	343.667	277.000	*	198.750
Soest	.	-	-	381.000	336.000	304.000	*
Welver	.	-	*	*	*	.	.
Werl	.	-	*	*	*	.	*
Unna, Kreis							
Selm	*	214.000	.	*	*	*	176.000
Werne	.	264.000	.	*	345.000	*	194.000
Ostwestfalen-Lippe							
Bielefeld	496.000	-	-	431.000	355.000	325.000	.
Gütersloh, Kreis	494.000	-	416.000	361.000	300.000	257.000	*
Gütersloh	513.000	-	*	383.000	322.000	278.000	*
Halle (Westf.)	.	-	.	348.000	285.000	263.000	.
Harsewinkel	.	-	.	*	266.000	242.000	.
Herzebrock-Clarholz	.	-	*	*	.	*	.
Langenberg	.	-	*	*	.	*	.
Rheda-Wiedenbrück	*	-	*	359.000	*	269.000	.
Rietberg	.	-	*	.	.	237.000	.
Schloß Holte-Stukenbr.	477.000	-	*	399.000	290.000	.	.
Steinhagen	.	-	*	*	284.000	.	.
Verl	.	-	.	363.000	*	*	.
Versmold	*	-	.	.	259.000	*	.
Werther (Westf.)	.	-	.	*	.	242.000	.
Höxter, Kreis	-	138.000	-	-	-	-	-
Beverungen	-	*	-	-	-	-	-
Borgentreich	-	*	-	-	-	-	-
Höxter	-	*	-	-	-	-	-
Lippe, Kreis	*	.	410.500	319.134	258.163	201.887	*
Augustdorf	.	.	.	*	*	*	.
Bad Salzuflen	.	.	438.750	*	286.250	207.857	*
Barntrup	.	.	.	.	*	.	.
Blomberg	.	.	.	.	*	170.933	.
Detmold	.	.	.	309.555	255.988	195.800	.
Dörentrup	*	.	.	*	.	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Extertal	.	.	.	.	*	*	.
Horn-Bad Meinberg	.	.	.	.	.	*	.
Kalletal	.	.	.	.	*	*	.
Lage	.	.	*	324.667	238.833	*	.
Lemgo	.	.	.	*	285.836	231.500	.
Leopoldshöhe	*	.	*	*	273.267	*	.
Oerlinghausen	.	.	.	314.500	271.900	*	.
Schlangen	.	.	.	*	.	.	.
Minden-Lübbecke	.	-	.	240.000	197.000	.	.
Minden	*	-	*	*	*	165.000	*
Paderborn, Kreis	552.000	-	363.000	318.000	300.000	209.000	*
Altenbeken	-	*	-	*	-	-	-
Bad Lippspringe	-	310.000	-	360.000	*	*	-
Borchen	-	*	-	*	-	-	-
Büren	-	*	-	*	-	*	-
Delbrück	*	361.000	380.000	281.000	*	-	-
Hövelhof	*	340.000	*	-	296.000	*	*
Paderborn	*	-	441.108	452.404	356.275	308.569	*
Salzkotten	-	302.000	-	341.000	-	*	*
Bad Wünnenberg	-	*	*	-	-	-	-
Sauer- und Siegerland							
Hochsauerlandkreis	.	207.000	-	-	-	-	-
Arnsberg	-	221.000	-	*	*	199.000	*
Märkischer Kreis	.	-	.	301.000	256.000	178.000	171.000
Altena	.	-	.	.	*	.	*
Balve	.	-	.	.	*	.	.
Halver	.	-	.	*	.	.	.
Hemer	.	-	.	*	229.000	185.000	*
Herscheid	.	-	.	.	*	.	.
Iserlohn	.	-	.	311.000	266.000	201.000	.
Kierspe	.	-	.	*	.	*	.
Lüdenscheid	-	-	-	289.000	251.000	207.000	-
Meinerzhagen	.	-	.	.	*	*	*
Menden (Sauerland)	.	-	.	.	367.000	*	197.000
Nachrodt-Wiblingwerde	.	-	.	*	.	*	.
Neuenrade	.	-	.	.	.	*	.
Plettenberg	.	-	.	.	*	*	127.000
Schalksmühle	.	-	.	.	*	*	*
Werdohl	.	-	.	.	*	*	*
Olpe, Kreis	.	149.000	.	220.000	*	225.000	117.000
Attendorf	.	280.000	.	*	.	*	.
Kirchhundem	.	*	.	.	.	.	*
Lennebstadt	.	*	.	.	.	.	*
Olpe	.	217.000	.	*	.	*	*
Wenden	.	*	.	.	.	.	*
Siegen-Wittgenst., Kr.	.	176.000	-	-	-	-	-
Siegen	-	217.000	-	272.000	238.000	208.000	207.000
Soest, Kreis							
Möhnesee	.	-	.	302.000	.	.	.
Warstein	.	-	.	*	.	.	*
Wickede (Ruhr)	.	-	.	.	*	.	*

Abb. 5-17: Durchschnittspreise für Reiheneinzelhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden

5.2.3.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Die hier aufgeführten Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen wurden für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt. Es werden keine gesonderten Werte für Reihenend- oder Reihennittelhäuser angegeben.

Liegenschaftszinssätze Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent

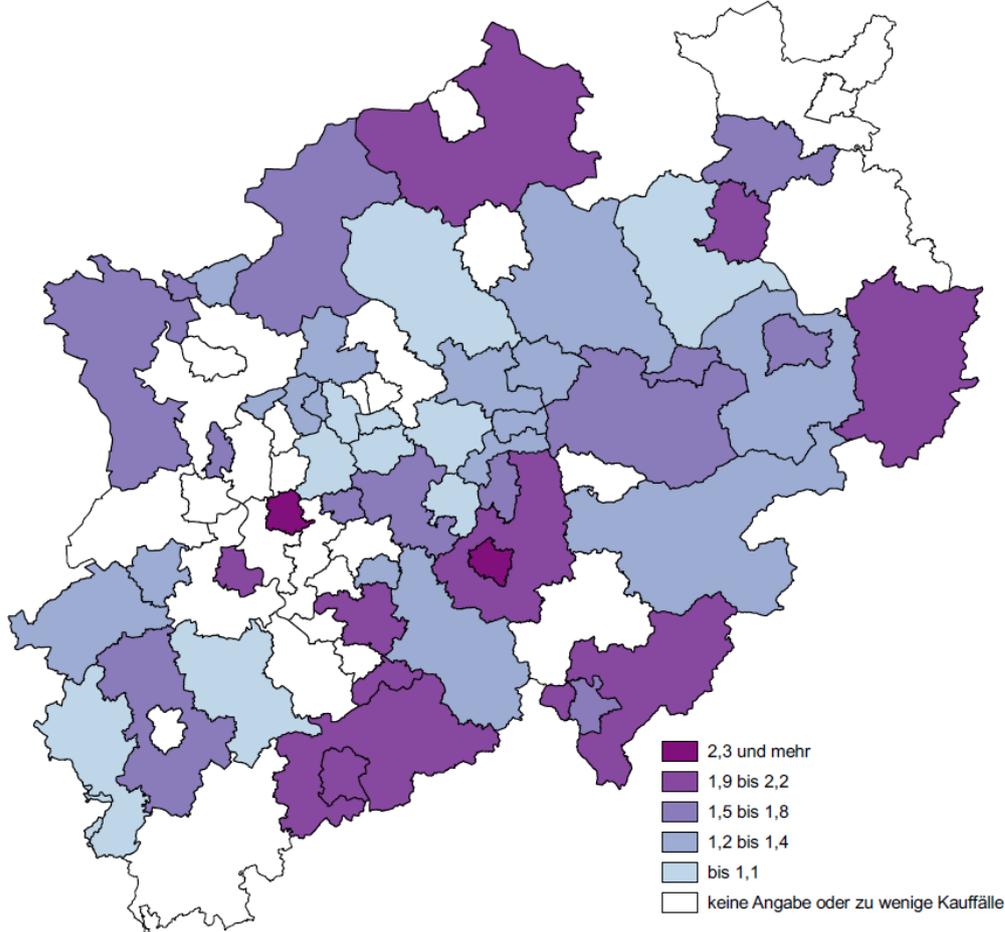


Abb. 5-18: Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	LZS Ø		Anz.	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND	
	[%]	Stabw		Anzahl	Jahre	[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw		[J.]	Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	2,1	0,8	87	1	133	37	2.806	803	8,0	1,4			39	19	
Bochum	1,1	0,9	642	2	131	37	2.801	694	7,0	0,5	22,1	2,1	36	14	80
Bonn	1,9	0,3	114	2	131	36	4.008	689	10,4	0,9			41	12	80
Bottrop	1,3	0,7	62	1	120	24	2.979	729	8,0	0,7	19,8	2,0	42	12	80
Dortmund	0,3		186	1	117		2.830		7,1		23,2		33		80
Essen	1,0	1,1	265	2	131	32	3.136	808	8,3	1,0	18,8	2,3	40	13	80
Gelsenkirchen	0,4	1,6	233	3	118		2.597		6,9		22,0		36		80
Hagen	1,0	1,3	98	1	125	26	2.225	509	7,1	0,7	23,0	2,0	33	13	80
Hamm	1,3	1,1	136	2	116	25	2.545	583	6,6	0,6	24,1	2,2	45	16	
Herne	1,1	0,9	79	1	122	35	2.670	560	7,0	1,3	23,0	3,3	41	15	80
Mönchengladbach	1,2	1,7	516	1	123	29	2.607	816	7,2	1,5	22,0	4,0	37	15	80
Remscheid	1,3	0,6	54	1	135	38	2.667	614	7,2	0,9	21,9	1,8	39	11	80
Große kreisangehörige Städte															
Bocholt	1,2	0,7	108	2	125	21	2.466	583	7,5	0,7	21,0	2,0	39	13	80
Dinslaken	1,4	0,8	75	2	123	21	3.068	629	8,8	0,9	18,6	2,0	43	11	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	1,4	1,1	260	1	118	32	2.415	510	7,1	0,9	22,2	3,4	37	13	80
Iserlohn	1,7	1,0	107	2	125	23	2.079	495	7,0	0,9	22,0	2,0	38	12	
Lippstadt	1,7	2,0	47	1	114	20	2.190	688	8,0	0,7	20,0	1,0	35	15	80
Lüdenscheid	2,6	1,1	94	1	126	30	1.919	450	7,4	0,8	21,0	2,0	34	10	80
Moers	1,6	0,7	168	2	126	22	2.840	540	8,5	0,9	19,0	2,0	41	12	80
Neuss	1,9	0,3	10	2	155	46	3.270	610	9,4	1,1	16,8	2,0	36	9	80
Paderborn	1,5	0,5	28	1	128	19	3.063	663	7,5	0,7	21,0	1,0	48	13	80

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw		[J.]
Ratingen	3,1	0,7	169	1	131	30	3.904	912	13,8	1,1	14,8	1,5	46	30	80
Siegen	1,6	1,6	68	1	123	29	1.730	530	6,7	1,3	24,0	3,9	27	13	80
Unna	1,2	1,5	471	1	112	27	2.300	670	7,0	1,0	24,0	4,0	34	13	80
Velbert	1,6	0,7	90	2	128	28	2.823	602	7,9	0,9	20,0	2,0	43	16	80
Kreise															
Aachen, Städtereg.	1,1	1,6	791	2	127	38	2.448	930	6,8	2,7	23,0	4,7	34	13	80
Borken, Kreis	1,5	0,9	110	3	129	22	2.396	541	6,3	1,1	22,0	2,3	54	13	80
Coesfeld, Kreis	0,9	0,9	211	3	127	21	2.829	536	6,7	0,8	22,0	2,0	49	12	80
Düren, Kreis	1,5	1,0	54	1	125	22	2.437	577	6,8	2,0	24,0	5,0	51	16	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,5	1,0	84	1	135	35	2.870	650	8,7	1,3	20,0		42		80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	0,9	1,4	100	1	119	19	2.430	555	6,5	0,7	25,0	3,0	42	15	80
Heinsberg, Kreis	1,2	0,2	149	1	121	27	2.275	571	6,5	0,7	23,7	2,4	45	14	80
Herford, Kreis/Herford	1,8	0,6	99	3	150	37	1.670	610	6,0	1,2	24,5	4,6	37	17	80
Hochsauerlandkreis	1,2	1,5	28	2	120	21	1.734	522	5,2	1,1	32,0		39	13	80
Höxter, Kreis	2,2	1,2	100	3	132	36	1.315	644	5,0	0,9	29,0	6,0	37	17	80
Kleve, Kreis	1,7	0,9	155	1	120	22	2.284	482	6,9	0,7	22,5	2,1	46	11	80
Märkischer Kreis	2,1	0,9	78	1	123	25	1.758	486	6,9	0,8	24,0	3,0	35	12	80
Oberbergischer Kreis	1,3	0,6	53	2	132	27	2.205	450	6,1	0,5	25,0	1,7	45	13	80
Paderborn, Kreis	1,3	0,6	48	1	118	18	2.740	670	6,6	1,1			52	16	80
Rhein-Erft-Kreis	0,9	0,8	585	2	128		3.169		7,2		21,0		41		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	1,9	0,3	33	3	128	28	3.397	804	9,1	1,9	18,5	5,1	48	14	80
Rhein.-Berg. Kreis	(2,1)	0,6	9	4	128	23	3.151	629	8,8	1,0	17,5	2,3	52	14	80
Siegen-Wittgen., Kreis	2,2	1,5	8	1	134	53	1.660	563	6,4	1,3	25,9	5,0	44	19	80
Soest, Kreis	1,6	0,9	91	1	117	23	2.371	671	7,2	1,3	22,0	4,0	44	15	80
Steinfurt, Kreis	1,9	0,6	35	1	121	19	2.646	526	7,8	0,8	23,0	2,0	49	16	80
Unna, Kreis	1,2	1,5	471	1	112	27	2.300	670	7,0	1,0	24,0	4,0	34	13	80
Warendorf, Kreis	1,4	0,6	52	1	128		2.731		7,2		23,0		53		80

Abb. 5-19: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

5.2.4 Reihemittelhäuser

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihemittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 150 bis 300 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen. Der Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude, wie Garagen, Gartenhäuser etc. Bei Neubauten handelt es sich um neu errichtete Gebäude aus dem Berichts- bzw. Vorjahr, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden.

Die Angaben werden nur ermittelt, wenn in der Region zu der Baualtersklasse Werte für vier oder mehr Gemeinden gemeldet wurden unabhängig von der Anzahl der jeweils gemeldeten Kauffälle. Zusammengefasste Werte werden nicht berücksichtigt. Außer dem Median wird jeweils das bereinigte Mittel als Durchschnittswert angegeben. Da diese Auswertung unabhängig von der Anzahl der gemeldeten Kauffälle je Gemeinde erfolgt, kann diese Zusammenstellung nicht anhand der veröffentlichten Grundstücksmarktdaten reproduziert werden. Wenn z.B. für eine Region fünf Gemeinden mit jeweils 2 Kauffällen vorliegen, fließen diese in die Berechnung der Durchschnittswerte ein. Da aus datenschutzrechtlichen Gründen in den Grundstücksmarktdaten nur Gemeinden mit drei oder mehr Kauffällen ausgegeben werden, können die Durchschnittswerte je Region nicht anhand der Grundstücksmarktdaten ermittelt werden.

Durchschnittswerte für Reihemittelhäuser

Region	Alters- klasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grund- stücksfl.		Ø Wohn- fläche		Ø Preis/m ² Wohnfläche		Gesamtkaufpreis		
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[€/m ²]	[€]	Median [€]		
Region Bonn	Neubau	9	215	±7	145	±4	4.120	±160	576.000	±19.000	562.000
	2010-2022	5	200	±4	125	±2	3.605	±15	482.000	±32.000	459.000
	1995-2009	19	200	±11	125	±6	3.400	±145	426.000	±23.000	426.000
	1975-1994	79	225	±7	130	±9	3.035	±305	384.000	±35.000	384.000
	1950-1974 bis 1949	62 26	245 240	±17 ±6	115 170	±5 ±18	2.890 2.780	±180 ±950	314.000 510.000	±22.000 ±255.000	300.000 329.000
Region Köln	Neubau	21	185	±10	130	±12	4.250	±420	537.000	±110.000	470.000
	2010-2022	15	195	±15	150	±12	3.855	±250	596.000	±78.000	596.000
	1995-2009	38	190	±16	130	±13	3.470	±485	437.000	±35.000	422.000
	1975-1994	135	215	±13	130	±8	2.605	±455	357.000	±35.000	344.000
	1950-1974 bis 1949	189 45	235 215	±8 ±14	110 125	±4 ±8	2.750 2.180	±405 ±550	325.000 271.000	±41.000 ±93.000	339.000 220.000
Region Düsseldorf	Neubau	23	200	±21	135	±3	4.490	±200	597.000	±18.000	584.000
	2010-2022	7	225	±25	130	±5	4.435	±145	606.000	±68.000	615.000
	1995-2009	33	210	±14	125	±13	3.780	±390	460.000	±74.000	442.000
	1975-1994	190	225	±8	125	±5	3.270	±210	410.000	±42.000	416.000
	1950-1974 bis 1949	110 *	240	±9	110	±4	3.100	±200	341.000	±28.000	340.000
Ruhrgebiet	Neubau	9	180	±16	150	±9	3.605	±520	545.000	±105.000	470.000
	2010-2022	11	210	±2	135	±4	3.295	±80	454.000	±31.000	432.000
	1995-2009	94	210	±9	120	±7	2.895	±180	350.000	±29.000	340.000
	1975-1994	177	225	±12	120	±4	2.570	±145	304.000	±19.000	299.000
	1950-1974 bis 1949	347 49	235 245	±12 ±15	110 95	±7 ±12	2.270 2.225	±175 ±230	241.000 210.000	±23.000 ±26.000	235.000 209.000
Bergisch/ Märkische Städteregion	Neubau	*									
	2010-2022	*									
	1995-2009	13	200	±0	135	±0	2.660	±0	375.000	±0	375.000
	1975-1994	69	205	±12	125	±3	2.620	±190	321.000	±20.000	307.000
	1950-1974 bis 1949	80 *	240	±14	115	±10	2.395	±110	270.000	±22.000	263.000
Eifel/Rur	Neubau	*									
	2010-2022	*									
	1995-2009	7	200	±15	130	±5	2.530	±410	335.000	±37.000	330.000
	1975-1994	22	220	±16	130	±16	2.225	±300	283.000	±38.000	272.000
	1950-1974 bis 1949	47 38	225 220	±14 ±8	115 110	±12 ±14	2.065 1.805	±175 ±370	223.000 192.000	±18.000 ±14.000	226.000 196.000
Niederrhein	Neubau	*									
	2010-2022	15	225	±29	135	±12	3.270	±405	417.000	±17.000	403.000
	1995-2009	40	220	±24	120	±7	2.730	±365	337.000	±38.000	321.000
	1975-1994	112	220	±16	120	±4	2.295	±330	274.000	±41.000	271.000
	1950-1974 bis 1949	137 51	235 215	±19 ±19	100 125	±9 ±33	2.140 1.885	±350 ±215	216.000 241.000	±24.000 ±48.000	219.000 231.000
Münsterland	Neubau	11	240	±12	145	±2	3.225	±460	504.000	±10.000	497.000
	2010-2022	*									
	1995-2009	63	210	±15	125	±7	2.595	±175	317.000	±26.000	307.000
	1975-1994	111	235	±11	115	±7	2.340	±295	268.000	±41.000	266.000
	1950-1974 bis 1949	267 15	235 215	±15 ±5	110 100	±7 ±12	2.045 1.870	±145 ±25	215.000 186.000	±24.000 ±23.000	211.000 198.000
Ostwestfalen- Lippe	Neubau	9	205	±0	125	±0	3.300	±0	413.000	±0	413.000
	2010-2022	*									
	1995-2009	13	210	±33	135	±9	2.390	±160	311.000	±38.000	315.000
	1975-1994	54	230	±13	120	±5	1.995	±185	250.000	±29.000	249.000
	1950-1974 bis 1949	79 *	225	±19	105	±8	1.705	±260	181.000	±28.000	196.000
Sauer- und Siegerland	Neubau	*									
	2010-2022	*									
	1995-2009	*									
	1975-1994	24	235	±12	125	±4	1.735	±230	198.000	±39.000	195.000
	1950-1974 bis 1949	18 3	265 155	±11 ±0	105 80	±10 ±0	1.800 1.290	±155 ±0	188.000 143.000	±18.000 ±0	180.000 143.000

Abb. 5-20: Durchschnittswerte für Reihemittelhäuser nach Baualterklassen im Berichtsjahr in den Regionen

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser in Euro

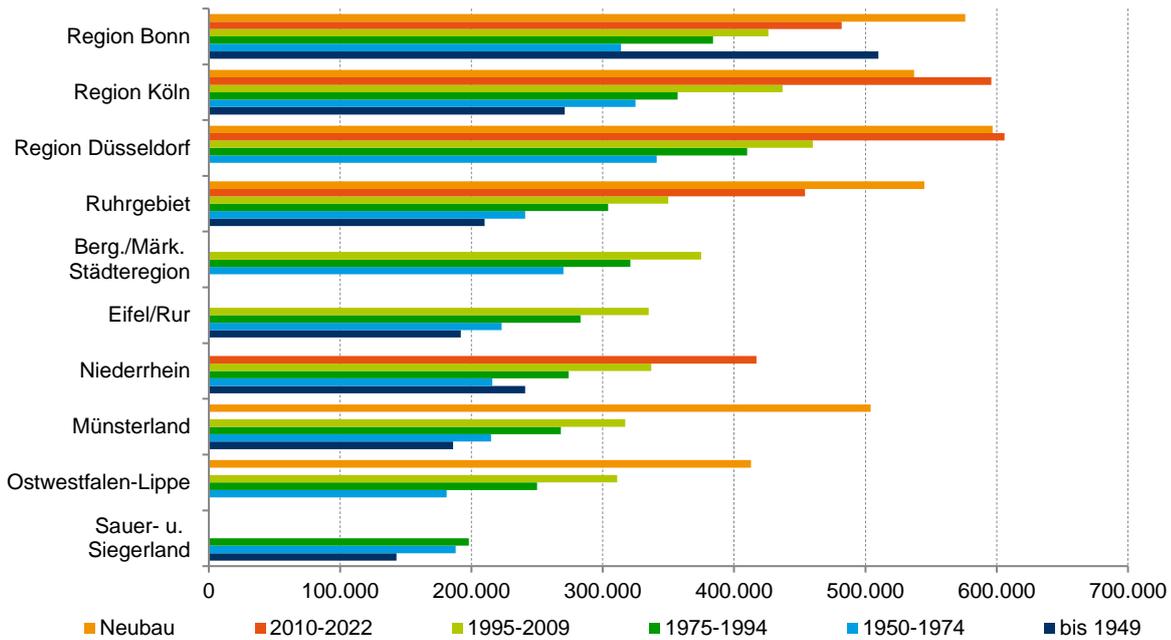
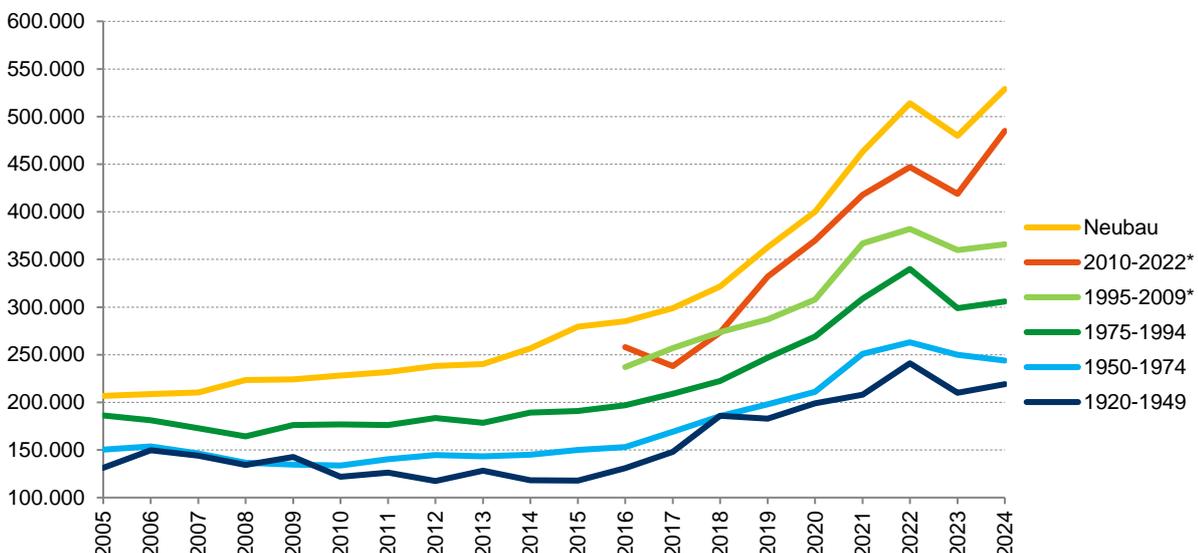


Abb. 5-21: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Regionen

Im Folgenden wird die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von neu errichteten sowie gebrauchten Reihenmittelhäusern in den vergangenen Jahren dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass keine Kaufkraftbereinigung vorgenommen wurde.

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenmittelhäuser in Euro



* Durch Baujahresklassenänderungen in 2016 können für diese Baujahresklassen nur verkürzte Zeitreihen ab 2016 angegeben werden. Somit fehlen hier die Vergleiche zu den Vorjahren.

Abb. 5-22: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro in NRW

5.2.4.1 Durchschnittspreise

Die durchschnittlichen Preise von Reihenmittelhäusern in den Gebietskörperschaften sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

War eine Unterscheidung nach Altersklassen nicht möglich oder lagen keine bzw. weniger als drei Kauffälle in einzelnen Altersklassen vor, wurden von den Gutachterausschüssen teilweise auch zusammengefasste Werte angegeben. In der nachstehenden Tabelle wird eine Gebietskörperschaft aufgeführt, wenn sie in mindestens einer Baualtersklasse Angaben übermittelt hat unabhängig von der Anzahl der Kauffälle.

Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser in Euro

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Region Bonn							
Bonn	-	-	*	512.000	439.000	392.000	765.000
Rhein-Sieg-Kreis	578.000	-	478.000	424.000	371.000	320.000	363.000
Alfter	.	-	.	.	*	.	*
Bad Honnef	.	-	*	.	.	.	.
Bornheim	*	-	.	427.000	*	.	.
Hennef (Sieg)	.	-	.	426.000	434.000	.	.
Königswinter	.	-	.	*	*	*	*
Lohmar	.	-	.	.	*	*	.
Meckenheim	542.000	-	*	*	332.000	300.000	.
Niederkassel	.	-	.	*	373.000	292.000	.
Rheinbach	589.000	-	.	*	*	345.000	.
Sankt Augustin	*	-	*	410.000	365.000	339.000	.
Siegburg	.	-	.	.	.	*	329.000
Swisttal	.	-	.	.	327.000	.	.
Troisdorf	.	-	.	*	421.000	293.000	.
Wachtberg	.	-	.	.	*	372.000	.
Region Köln							
Köln	610.000	-	750.000	558.000	487.000	450.000	627.000
Leverkusen	*	-	.	422.000	396.000	339.000	*
Rhein-Erft-Kreis	481.000	-	525.000	412.000	367.000	343.000	214.000
Bedburg	.	-	.	.	*	243.000	*
Bergheim	470.000	-	449.000	*	343.000	.	.
Brühl	.	-	*	*	.	344.000	*
Elsdorf	.	-	.	.	*	.	.
Erfstadt	.	-	.	*	341.000	330.000	.
Frechen	.	-	.	*	*	363.000	.
Hürth	*	-	.	.	443.000	364.000	.
Kerpen	418.000	-	*	*	344.000	*	*
Pulheim	*	-	.	.	402.000	370.000	.
Wesseling	.	-	*	*	*	272.000	.
Oberbergischer Kreis	.	-	.	.	281.000	230.000	.
Bergneustadt	.	-	.	.	.	*	.
Gummersbach	.	-	.	.	*	.	.
Hückeswagen	.	-	.	.	.	*	.
Radevormwald	.	-	.	.	300.000	*	.
Rheinisch-Berg. Kr.	.	-	*	438.000	332.000	336.000	.
<i>Bergisch Gladbach</i>	-	-	*	*	408.000	376.000	275.000
Burscheid	.	-	*	.	.	.	.
Kürten	.	-	.	.	*	.	.
Leichlingen (Rhld.)	.	-	.	*	.	376.000	.
Odenthal	.	-	.	*	.	.	.
Overath	.	-	.	.	*	.	.
Rösrath	.	-	.	*	.	*	.
Wermelskirchen	.	-	.	*	322.000	*	.
Region Düsseldorf							
Düsseldorf	699.250	-	*	702.536	553.591	473.000	-
Mettmann, Kreis	610.000	-	481.000	481.000	422.000	346.000	.
Erkrath	.	-	.	.	457.000	316.000	.
Haan	.	-	.	.	455.000	390.000	.
Hilden	.	-	.	.	428.000	382.000	.
Langenfeld (Rhld.)	584.000	-	.	494.000	416.000	354.000	.
Mettmann	.	-	.	.	433.000	372.000	.
Monheim am Rhein	.	-	.	.	441.000	372.000	.
<i>Ratingen</i>	610.000	-	*	588.000	469.000	314.000	.
Rhein-Kreis Neuss	489.000	-	*	403.000	366.000	310.000	*
Dormagen	-	-	*	*	339.000	*	-
Grevenbroich	489.000	-	-	*	319.000	259.000	-
Jüchen	-	-	*	*	337.000	301.000	*
Kaarst	-	-	-	-	354.000	379.000	-
Korschenbroich	-	-	-	*	368.000	*	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Meerbusch	-	-	-	-	*	323.000	*
Neuss	.	-	534.000	452.000	406.000	341.000	.
Rommerskirchen	-	-	-	-	*	248.000	-
Ruhrgebiet							
Duisburg	*	-	*	346.000	290.000	214.000	*
Essen	627.000	-	392.000	406.000	396.000	353.000	191.000
Mülheim an der Ruhr	619.000	-	*	*	425.000	316.000	224.000
Oberhausen	-	297.000	-	-	-	-	-
Wesel, Kreis							
Dinslaken	.	-	.	.	299.000	205.000	.
Bottrop	-	-	-	*	344.000	189.000	*
Gelsenkirchen	.	-	-	*	295.000	266.000	238.000
Recklinghausen, Kr.	390.000	.	.	328.000	296.000	263.000	.
Castrop-Rauxel	.	-	-	328.000	295.000	262.000	.
Gladbeck	.	-	-	*	290.000	210.000	*
Herten	.	-	-	326.000	294.000	260.000	.
Recklinghausen	*	-	-	-	369.000	270.000	*
Waltrop	.	-	-	331.000	299.000	265.000	.
Bochum	.	-	530.000	440.000	355.000	265.000	255.000
Dortmund	-	-	-	388.000	338.000	255.000	219.000
Herne	.	-	.	329.000	299.000	230.000	234.000
Ennepe-Ruhr-Kreis							
Witten	-	-	-	-	328.000	283.000	-
Unna, Kreis	*	235.000	*	314.000	292.000	202.000	138.000
Bergkamen	.	197.000	.	311.000	*	200.000	112.000
Bönen	.	*	.	.	.	*	.
Fröndenberg/Ruhr	.	*	.	.	*	*	.
Holzwickede	.	271.000	.	*	*	*	.
Kamen	.	185.000	.	*	*	161.000	*
Lünen	.	230.000	.	*	*	215.000	*
Schwerte	.	289.000	.	*	302.000	*	*
Unna	.	238.000	.	.	247.000	228.000	.
Bergisch/Märkische Städteregion							
Remscheid	.	-	.	.	301.000	242.000	.
Solingen	.	396.000	.	460.000	408.000	328.000	.
Wuppertal	438.000	.	479.000	342.000	307.000	277.000	241.000
Mettmann, Kreis							
Heiligenhaus	.	-	.	.	343.000	244.000	.
Velbert	-	339.000	-	-	-	-	-
Wülfrath	.	-	.	.	334.000	263.000	.
Hagen	.	-	.	375.000	275.000	265.000	.
Ennepe-Ruhr-Kreis							
Ennepetal	-	-	-	-	290.000	280.000	270.000
Herdecke	-	-	-	-	-	309.000	-
Eifel/Rur							
Aachen, Städteregion	.	-	*	377.000	378.000	289.000	242.000
Aachen	.	-	.	469.000	446.000	360.000	357.000
Alsdorf	.	-	*	*	*	187.000	147.000
Baesweiler	.	-	.	.	*	.	.
Eschweiler	.	-	.	.	*	210.000	193.000
Herzogenrath	.	-	.	*	335.000	226.000	196.000
Simmerath	.	-	.	.	*	.	.
Stolberg (Rhld.)	.	-	.	*	.	.	197.000
Würselen	.	-	.	*	.	239.000	168.000
Düren, Kreis	.	-	*	.	*	*	*
Aldenhoven	.	-	.	.	.	*	.
Hürtgenwald	.	-	.	.	*	.	.
Jülich	.	-	.	.	.	.	*
Merzenich	.	-	*	.	*	.	.
Euskirchen, Kreis	*	-	.	.	.	*	*
Niederrhein							
Krefeld	-	-	*	*	325.000	284.000	308.000
Mönchengladbach	677.000	328.000	432.000	433.000	324.000	223.000	231.000
Kleve, Kreis	-	-	-	279.000	222.000	194.000	-
Emmerich am Rhein	-	-	-	*	*	*	-
Geldern	-	-	*	318.000	271.000	194.000	-
Goch	-	-	-	*	207.000	*	-
Issum	-	-	-	-	*	*	-
Kalkar	-	-	-	-	*	-	-
Kerken	-	-	-	-	*	-	-
Kevelaer	-	-	-	-	203.000	174.000	-
Kleve	-	-	-	*	-	-	-
Kranenburg	-	-	-	-	*	-	-
Rees	-	-	-	-	*	*	-
Uedem	-	-	-	-	*	-	-
Weeze	-	-	-	-	-	*	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Viersen, Kreis	.	-	450.000	353.000	327.000	237.000	248.000
Brüggen	.	-	*	.	.	166.000	.
Grefrath	.	-	.	*	.	220.000	*
Kempen	.	-	*	.	340.000	296.000	342.000
Nettetal	.	-	402.000	*	.	219.000	*
Niederkrüchten	.	-	.	.	*	*	.
Schwalmtal	.	-	.	321.000	316.000	234.000	.
Tönisvorst	.	-	.	*	367.000	240.000	*
Viersen	.	-	.	409.000	322.000	270.000	*
Willich	.	-	.	*	300.000	220.000	251.000
Wesel, Kreis	.	-	.	.	321.000	296.000	.
Moers	.	-	.	.	321.000	296.000	.
Wesel	.	-	.	.	261.000	193.000	.
Münsterland							
Münster	530.000	-	-	465.000	396.000	322.000	-
Borken, Kreis	*	-	-	315.000	207.000	166.000	-
Ahaus	-	-	-	*	*	-	-
Bocholt	.	-	-	*	282.000	202.000	.
Borken	-	-	-	*	*	*	-
Gronau (Westf.)	-	-	-	-	*	*	-
Isselburg	-	-	-	-	-	*	-
Rhede	-	-	-	-	*	-	-
Stadtlohn	-	-	-	*	174.000	*	-
Coesfeld, Kreis	511.000	.	-	318.000	337.000	225.000	.
Billerbeck	511.000	.	-	.	.	.	.
Coesfeld	.	.	-	301.000	.	*	.
Dülmen	.	.	-	.	.	229.000	.
Havixbeck	.	.	-	.	*	.	.
Lüdinghausen	.	.	-	*	.	.	.
Nordkirchen	.	.	-	.	.	*	.
Nottuln	.	.	-	.	*	.	.
Senden	.	.	-	.	*	*	.
Recklinghausen, Kr.							
Datteln	.	.	-	307.000	277.000	246.000	.
Dorsten	.	-	-	*	307.000	*	.
Haltern am See	.	.	-	360.000	325.000	288.000	.
Marl	.	-	-	290.000	217.000	180.000	*
Oer-Erkenschwick	.	.	-	316.000	284.000	252.000	.
Steinfurt, Kreis	*	-	-	336.000	283.000	236.000	.
Altenberge	.	-	-	*	*	.	.
Emsdetten	.	-	-	*	.	210.000	.
Greven	*	-	-	*	*	*	.
Ibbenbüren	.	-	-	*	*	.	.
Lengerich	.	-	-	.	.	*	.
Lotte	.	-	-	.	*	.	.
Mettingen	.	-	-	.	*	*	.
Nordwalde	.	-	-	.	*	*	.
Rheine	.	-	-	285.000	221.000	211.000	141.000
Steinfurt	.	-	-	.	*	.	.
Warendorf, Kreis	-	-	-	*	-	194.000	*
Ahlen	-	-	-	*	-	197.000	-
Beckum	-	-	-	-	-	*	-
Oelde	-	-	-	-	-	*	-
Telgte	-	-	-	-	-	*	-
Hamm	.	-	*	280.000	261.000	211.000	207.000
Soest, Kreis	.	-	.	.	221.000	215.000	*
Erwitte	.	-	.	.	*	.	.
Geseke	.	-	.	.	.	*	.
Lippstadt	-	-	-	*	*	239.313	*
Soest	.	-	.	.	*	218.000	*
Werl	.	-	.	.	*	.	.
Unna, Kreis							
Selm	*	*	.	*	.	.	.
Werne	.	333.000	*	.	345.000	*	.
Ostwestfalen-Lippe							
Bielefeld	*	-	-	340.000	305.000	260.000	.
Gütersloh, Kreis	.	-	.	293.000	260.000	214.000	.
Gütersloh	.	-	.	*	*	*	.
Halle (Westf.)	.	-	.	.	*	208.000	.
Harsewinkel	.	-	.	*	*	214.000	.
Rheda-Wiedenbrück	.	-	.	*	.	*	.
Schloß Holte-Stukenbr.	.	-	.	.	*	197.000	.
Steinhagen	.	-	.	.	*	.	.
Versmold	.	-	.	.	.	*	.
Werther (Westf.)	.	-	.	*	.	.	.
Lippe, Kreis	.	.	.	*	201.969	165.372	.
Augustdorf	.	.	.	.	.	*	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Bad Salzuflen	.	.	.	.	*	*	.
Blomberg	.	.	.	.	168.917	*	.
Detmold	.	.	.	*	217.856	195.750	.
Dörentrup	*	.	.	*	.	.	.
Extertal	.	.	.	.	.	*	.
Horn-Bad Meinberg	.	.	.	.	.	*	.
Lemgo	.	.	.	.	*	162.800	.
Lügde	.	.	.	.	*	134.000	.
Oerlinghausen	.	.	.	.	*	209.887	.
Minden-Lübbecke, Kr.	.	.	.	.	124.000	.	.
<i>Minden</i>	.	.	.	.	.	167.000	.
Paderborn, Kreis	.	.	.	.	337.000	*	.
Bad Lippspringe	-	*	-	-	*	-	-
Büren	-	*	-	-	-	*	-
Hövelhof	-	*	-	-	*	-	-
<i>Paderborn</i>	422.766	-	*	*	298.474	281.900	.
Sauer- und Siegerland							
Märkischer Kreis	.	-	.	.	202.000	*	*
Altena	.	-	.	.	.	.	*
Hemer	.	-	.	.	*	*	.
<i>Lüdenscheid</i>	-	-	-	-	245.000	165.000	-
Menden (Sauerland)	.	-	.	.	*	.	.
Nachrodt-Wiblingwerde	.	-	.	.	*	.	.
Neuenrade	.	-	.	.	*	*	.
Olpe, Kreis	.	188.000	.	.	.	210.000	*
Attendorf	.	*	.	.	.	*	.
Olpe	.	155.000	.	.	.	*	*
Siegen-Wittgenst., Kr.	.	.	.	.	.	.	.
<i>Siegen</i>	-	179.000	-	-	18.800	180.000	*

Abb. 5-23: Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden

5.2.4.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Es werden keine gesonderten Werte für Reihenmittelhäuser angegeben. Es wird auf die Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften verwiesen (siehe Kapitel 5.2.3.2).

5.2.5 Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des örtlichen Marktes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des vorläufigen Sachwertes erforderlich. Um die Höhe des Sachwertfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den vorläufigen Sachwerten gegenüberzustellen. Die Daten der Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse sind in sehr guter Weise geeignet, derartige Marktanpassungsfaktoren zu ermitteln.

Das von der AGVGA.NRW erarbeitete Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW sowie die Handlungsempfehlungen zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Modellen zur Ableitung der Sachwertfaktoren können im Internet unter der Adresse

<http://www.boris.nrw.de>, Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW,
„Handlungsempfehlungen zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021“

eingesehen und heruntergeladen werden.

Viele Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen ermitteln Sachwertfaktoren und veröffentlichen diese in ihren Grundstücksmarktberichten. Die in den einzelnen Grundstücksmarktberichten angegebenen Besonderheiten sind zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren in den örtlichen Grundstücksmarktberichten

	EFH	ZFH	DFH	DHH	RH	RMH	REH	weitere
Kreisfreie Städte								
Bielefeld	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
Bochum	✓	✓		✓		✓	✓	
Bonn	✓	✓		✓		✓	✓	Gründerzeithäuser
Bottrop	✓	✓		✓		✓	✓	
Dortmund	✓	✓		✓		✓	✓	
Duisburg	✓	✓		✓		✓	✓	
Düsseldorf	✓	✓	✓	✓	✓			Mehrfamilienhäuser
Essen	✓	✓				✓		
Gelsenkirchen	✓	✓		✓	✓			
Hagen	✓	✓		✓		✓	✓	
Hamm	✓	✓		✓	✓			
Herne	✓	✓						
Köln	✓	✓		✓		✓	✓	
Krefeld	✓	✓		✓		✓	✓	
Leverkusen	✓	✓						
Mönchengladbach	✓	✓		✓		✓	✓	
Mülheim a. d. Ruhr	✓	✓		✓		✓	✓	
Münster	✓	✓		✓		✓	✓	
Oberhausen	✓	✓						
Remscheid	✓	✓		✓	✓			
Solingen	✓	✓		✓		✓	✓	
Wuppertal	✓	✓		✓	✓			
Große kreisangehörige Städte								
Arnsberg	✓	✓		✓	✓			
Bergisch Gladbach	✓	✓		✓		✓	✓	
Bocholt	✓	✓		✓		✓	✓	
Dinslaken	✓	✓		✓		✓	✓	
Dorsten/Gladbeck/Marl	✓	✓		✓		✓	✓	
Düren	✓	✓		✓		✓	✓	

	EFH	ZFH	DFH	DHH	RH	RMH	REH	weitere
Iserlohn	✓	✓		✓	✓			
Lippstadt	✓	✓		✓		✓	✓	
Lüdenscheid	✓	✓		✓	✓			
Minden	✓	✓		✓	✓			
Moers	✓	✓		✓		✓	✓	
Neuss	✓	✓		✓		✓	✓	
Paderborn	✓	✓	✓	✓		✓	✓	EFH mit Einlieger- wohnung
Ratingen	✓	✓		✓		✓	✓	
Recklinghausen	✓	✓		✓		✓	✓	
Rheine	✓	✓		✓	✓			
Siegen	✓	✓						
Velbert	✓	✓		✓		✓	✓	
Wesel	✓	✓		✓		✓	✓	
Kreise								
Aachen, Städteregion	✓	✓		✓		✓	✓	EFH u. ZFH mit Einliegerwohnung
Borken, Kreis	✓	✓						
Coesfeld, Kreis	✓	✓		✓		✓	✓	
Düren, Kreis	✓	✓		✓	✓			
Ennepe-Ruhr-Kr./Wi.	✓	✓		✓		✓	✓	
Euskirchen, Kreis	✓	✓						
Gütersloh, Kr./Gütersloh	✓	✓		✓	✓			
Heinsberg, Kreis	✓	✓		✓	✓			
Herford, Kreis/Herford	✓	✓						
Hochsauerlandkreis	✓	✓		✓	✓			
Höxter, Kreis	✓	✓						
Kleve, Kreis	✓	✓		✓		✓	✓	
Lippe, Kreis/Detmold	✓	✓		✓		✓	✓	
Märkischer Kreis	✓	✓		✓	✓			
Mettmann, Kreis	✓	✓		✓		✓	✓	
Minden-Lübbecke, Kr.	✓	✓						
Oberberg. Kreis	✓	✓		✓	✓			
Olpe, Kreis	✓	✓						
Paderborn, Kreis	✓	✓						
Reckl./C.-R./Herten	✓	✓		✓		✓	✓	
Rhein-Erft-Kreis	✓	✓		✓		✓	✓	Fertighäuser
Rhein-Kreis Neuss	✓	✓						
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	✓	✓		✓		✓	✓	
Rhein.-Berg. Kreis	✓	✓		✓		✓	✓	
Siegen-Wittgenstein, Kr	✓	✓						
Soest, Kreis	✓	✓		✓	✓			
Steinfurt, Kreis	✓	✓		✓		✓	✓	
Unna, Kreis	✓	✓		✓		✓	✓	
Viersen, Kreis	✓	✓		✓	✓		✓	
Warendorf, Kreis	✓	✓		✓		✓	✓	
Wesel, Kreis	✓	✓		✓	✓			

Abb. 5-24: Sachwertfaktoren in den örtlichen Grundstücksmarktberichten

5.3 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.3.1 Preisentwicklung

Für Drei- und Mehrfamilienhäuser ergeben sich die nachstehenden durchschnittlichen Preisentwicklungen.

Preisentwicklung für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent

Gliederungsebene	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
kreisfreie Städte	+2	+7	+10	+4	+7	+7	+12	+4	-11	+1
Kreise	+3	+6	+4	+8	+6	+8	+12	±0	-1	-8

Abb. 5-25: Durchschnittliche Preisentwicklung für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen

5.3.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in Prozent

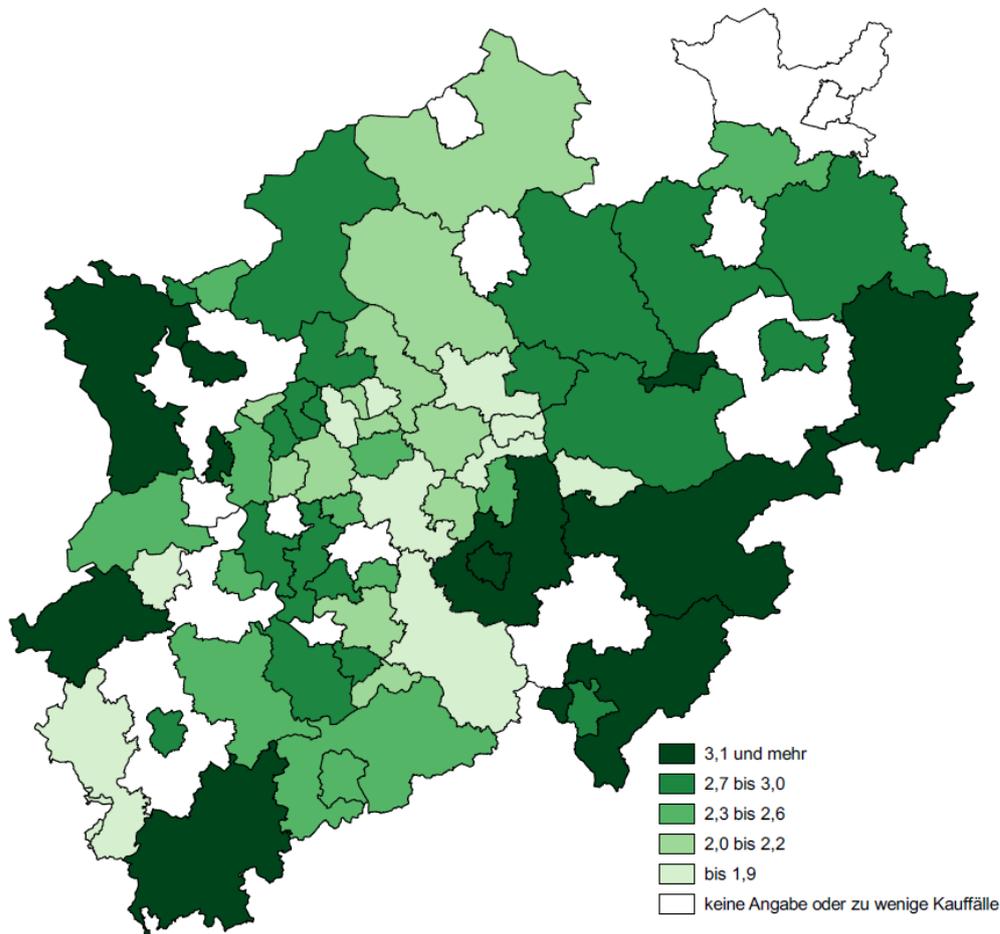


Abb. 5-26: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Dreifamilienhäuser

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw		[J.]
Kreisfreie Städte															
Bochum	2,6	1,5	117	2	266	66	1.525	548	6,1	0,5	27,3	2,3	27	7	80
Bonn	2,4	0,4	26	2	221	53	2.545	573	8,8	1,4			34	11	60
Bottrop	2,9	0,9	19	2	246	39	1.741	302	7,3	0,7	19,8	3,1	35	6	80
Dortmund	2,0	1,5	30	1	232	49	1.731	401	7,0	0,8	25,7	3,8	23	8	80
Duisburg	2,6	1,9	32	1	225	44	1.219	435	6,2	0,5	28,3	2,7	25	5	80
Düsseldorf	3,0	1,4	5	1	228	79	3.522	1.474	9,8	1,0	18,2	2,3	32	7	80
Essen	2,1	1,9	28	2	238	47	1.896	570	7,5	0,9	23,3	3,0	29	10	80
Gelsenkirchen	1,5	1,5	19	3	233		1.492		5,7		28,0		31		80
Hagen	2,2	1,3	41	2	233	48	1.223	470	6,0	0,8	29,0	5,0	27	5	80
Hamm	2,7	1,6	16	2	232	50	1.307	316	5,8	0,7	28,3	3,6	35	14	
Herne	2,2	1,4	13	1	252	52	1.596	292	5,8	0,5	30,0	1,7	35	8	80
Köln	2,8	1,3	8	1	204	47	2.911	796	10,8	1,5	18,0	2,0	38	16	80
Mönchengladbach	0,9	2,5	44	1	213	42	1.394	303	6,6	1,6	30,0	2,0	21	7	80
Mülheim an der Ruhr	2,2	0,7	15	2	250	56	1.881	398	6,9	0,7	24,4	2,6	33	8	80
Oberhausen	3,0	0,5	16	2	241	66	1.283	315	5,6	0,5	29,5	3,2	37	10	80
Remscheid	2,4	0,4	13	1	258	31	1.235	191	6,0	0,4	27,5	1,8	25	5	80
Solingen	2,9	0,8	9	1	210	35	1.640	210	7,3	0,9	25,0	2,0	28	2	80
Wuppertal	*														
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	1,9	1,1	22	2	227	32	1.337	224	5,2	0,4	31,0	2,6	29	10	80
Bergisch Gladbach	3,0	0,9	10	1	245	60	2.190	440	8,7	0,7	20,0	2,0	35	9	80
Bocholt	(2,6)	1,7	10	3	243	85	1.627	436	7,3	0,9	24,0	3,0	33	13	80
Dinslaken	2,2	1,3	15	3	241	49	1.825	424	7,0	0,7	23,6	3,0	36	11	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	2,7	1,1	17	1	247	57	1.510	400	6,5	1,1	27,5	5,2	34	9	80
Düren	2,8	1,3	42	1	315				6,4		27,0		34		80
Iserlohn	2,4	1,1	37	2	222	54	1.376	327	5,2	1,1	28,0	3,0	31	5	
Lippstadt	4,7	3,6	7	1	244	46	970	361	6,3		26,0	2,0	21	10	80
Lüdenscheid	3,4	0,8	13	2	228	63	1.217	307	6,3	0,9	27,0	4,0	30	9	80
Moers	3,3	0,4	11	3	217	48	1.490	198	6,4	1,7	24,2	2,1	31	5	80
Neuss	2,5	0,5	9	2	205	36	2.238	477	8,3	1,3	21,7	3,4	34	8	80
Paderborn	2,8	0,6	8	1	237	49	2.131	577	7,2	1,4	23,0	3,0	37	15	80
Recklinghausen	1,5	1,0	5	2	277		1.265		5,2		30,0		27		80
Siegen	2,8	1,4	22	1	239	58	1.270	310	5,8	1,5	30,8	5,2	18	6	80
Unna	1,6	2,0	49	2	244	53	1.510	450	6,0	1,1	29,0	9,0	26	10	80
Velbert	2,5	1,0	15	3	247	57	1.437	414	6,1	1,0	27,0	2,0	29	8	80
Wesel	3,7	1,5	8	2	282	46	1.610	279	7,7	1,7	22,0	5,0	48	20	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	1,8	1,4	95	2	241	64	1.555	501	6,7	2,2	26,4	5,0	30	12	80
Borken, Kreis	2,7	1,4	14	3	266	36	1.698	350	6,3	0,8	23,0	3,2	49	10	80
Coesfeld, Kreis	2,0	1,4	20	3	249	60	1.996	723	6,5	0,6	24,0	3,0	43	15	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,8	1,8	30	3	250	60	1.820	430	6,7	1,1	26,0		33		80
Euskirchen, Kreis	3,1	0,2	6	2	254	93	1.471	226	6,6	0,6	26,0	2,0	41	3	80
Gütersloh, Kreis	2,8	0,9	23	1	245	58	1.595	385	6,8	1,0	25,0	4,0	32	12	80
Heinsberg, Kreis	3,2	2,6	5	1	192	27	1.693	886	6,3	0,4	27,4	1,1	49	16	80
Herford, Kreis/Herford	2,4	1,0	83	3	285	62	1.105	357	5,4	1,0	28,2	5,1	27	9	80
Hochsauerlandkreis	3,4	1,5	26	4	269	51	1.128	261	6,0	0,9	27,0		36	11	80
Höxter, Kreis	3,4	1,1	46	3	265	57	875	260	4,8	0,6	32,0	5,0	32	10	80
Kleve, Kreis	3,3	0,5	5	1	223	62	1.554	180	7,2	0,5	24,2	1,8	39	7	80
Lippe, Kreis/Detmold	2,9	1,6	32	1	248	40	1.217	378	6,2	1,3	28,0	5,0	26	7	80
Märkischer Kreis	3,2	1,1	43	1	239	38	1.113	294	6,0	0,6	29,0	3,0	30	8	80
Mettmann, Kreis	2,7	0,4	19	2	229	62	2.128	360	7,4	0,8	23,0	2,0	33	7	80
Oberbergischer Kreis	1,9	0,9	20	3	229	50	1.229	417	5,7	0,6	27,5	2,5	36	8	80
Reckl./C.-R./Herten	2,1	1,8	30	2	228	51	1.602	411	6,3	0,8	27,2	4,5	28	12	80
Rhein-Erft-Kreis	2,3	0,9	18	2	244		1.854		6,8		25,0		41		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,4	0,4	35	3	229	46	2.292	579	7,7	1,6	23,9	6,2	35	14	80
Rheinisch-Bergischer Kr.	(2,2)	0,6	6	3	224	49	2.277	476	8,0	1,2	22,7	3,7	36	11	80
Siegen-Wittgenstein, Kr.	3,1	1,3	19	3	249	54	1.209	380	5,9	0,8	27,8	2,5	38	12	80
Soest, Kreis	2,7	1,4	48	3	263	66	1.237	515	5,8	1,5	28,0	5,0	31	12	80
Steinfurt, Kreis	2,2	1,4	82	3	249	51	1.770	561	6,8	1,1	24,0	4,0	39	15	80
Unna, Kreis	1,6	2,0	49	2	244	53	1.510	450	6,0	1,1	29,0	9,0	26	10	80
Viersen, Kreis	2,3	1,2	27	2	205	58	1.679	1.017	6,3	1,1	26,0	3,0	33	12	80
Warendorf, Kreis	2,9		11	1	90	44	1.496	291	7,0	0,8	18,0	2,0	39	13	80

Abb. 5-27: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

**Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser
(inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) in Prozent**

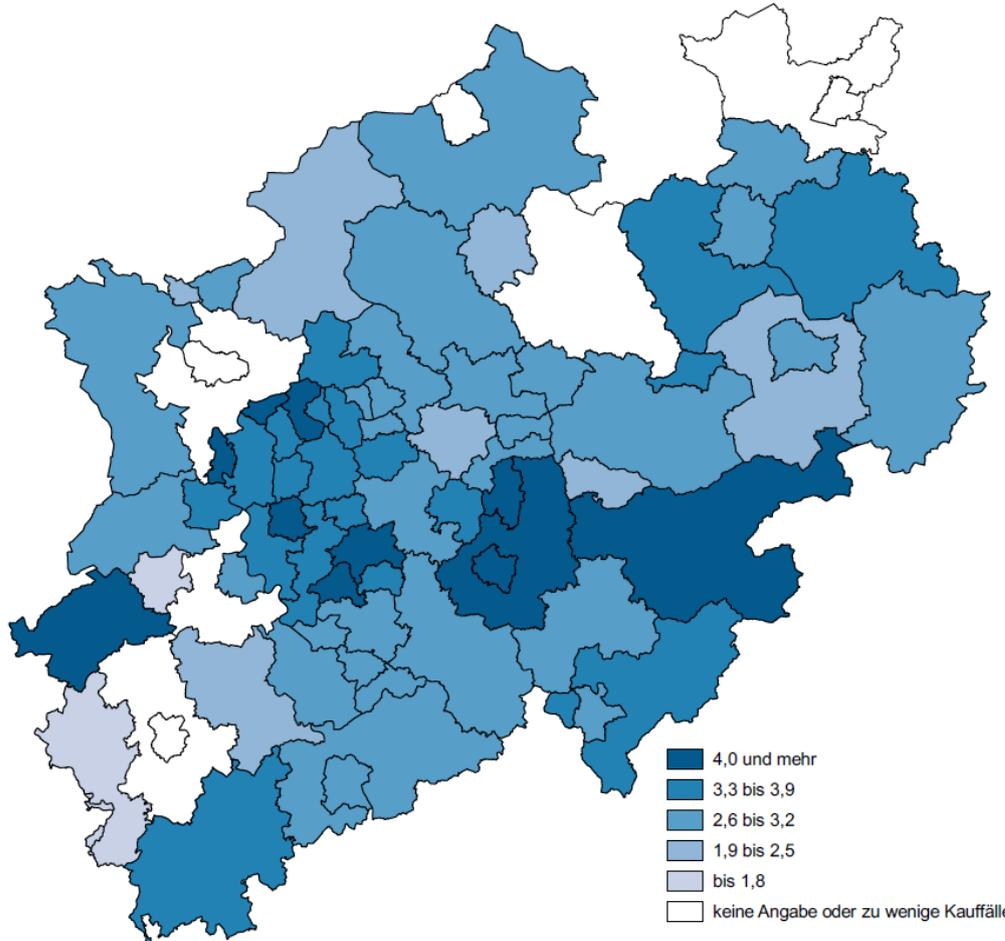


Abb. 5-28: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

**Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Mehrfamilienhäuser
(inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)**

	LZS Ø		Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw		Anzahl	[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]		Stabw
Kreisfreie Städte														
Bielefeld	2,6	1,1	49	1	462	454	1.869	916	7,3	2,3		29	17	
Bochum	3,3	1,7	245	2	471	321	1.197	359	6,2	0,5	28,7	1,9	27	6
Bonn	3,1	1,4	32	2	567	534	2.455	804	10,4	2,1			29	7
Bottrop	4,3	1,2	30	2	522	282	1.241	301	6,8	0,8	14,9	2,9	37	8
Dortmund	2,4	2,0	116	1	665	1.045	1.335	539	6,9	1,0	26,5	2,8	22	11
Duisburg	3,4	1,8	80	1	390	142	1.119	315	6,5	0,6	27,8	2,5	27	6
Düsseldorf	3,3	1,1	69	1	585	270	2.486	663	9,7	1,5	20,0	3,3	35	6
Essen	3,3	1,7	112	2	439	180	1.342	400	7,0	0,7	25,8	2,9	29	8
Gelsenkirchen	3,5	2,0	190	3	501		1.000		5,5		30,0		29	
Hagen	3,9	1,8	149	2	520	237	831	248	5,7	0,7	31,0	3,0	27	6
Hamm	2,9	1,6	25	2	575	436	1.238	359	6,0	0,8	28,6	4,3	33	11
Herne	3,0	1,0	41	1	500	259	1.110	294	5,8	0,4	32,0	1,4	32	7
Köln	2,9	1,0	92	1	541	338	2.772	728	10,8	2,0	18,1	2,9	36	10
Krefeld	3,3	1,4	54	3	369	174	1.564	442	7,2	1,6	25,0	4,0	32	9
Leverkusen	3,0	0,6	20	2	450	309	1.786	488	7,9	1,8	24,0	6,0	31	10
Mönchengladbach	1,6	3,3	198	1	629	285	1.328	457	7,0	1,7	25,0	10,0	23	11
Mülheim an der Ruhr	3,7	1,5	57	2	448	248	1.265	396	6,5	0,9	27,5	3,1	32	8
Münster	2,1	1,0	44	1	461	249	3.255	1.476	9,6	1,8	18,9	3,3	32	13
Oberhausen	3,8	0,5	52	2	602	441	1.050	239	5,6	0,9	31,2	4,4	39	7
Remscheid	3,4	0,9	45	1	508	299	1.024	228	6,2	0,4	29,6	2,3	26	7
Solingen	4,2	1,3	21	1	430	250	1.350	360	7,6	0,9	25,0	6,0	31	4
Wuppertal	4,2	0,6	14	1	532	137	959	305	6,1	1,1	26,6	3,1	37	5
Große kreisangehörige Städte														
Arnsberg	2,2	1,0	26	2	386	135	1.115	168	5,4	0,3	31,7	2,3	25	3
Bergisch Gladbach	3,2	0,7	13	1	430	100	2.320	800	8,8	1,6	20,0	4,1	36	16
Bocholt	2,9	1,1	18	3	400	261	1.668	938	7,3	1,4	25,0	5,0	37	21
Dinslaken	4,0	1,3	21	3	436	161	1.498	441	8,1	2,2	23,4	3,0	41	10

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw		[J.]
Dorsten/Gladbeck/Marl	3,3	1,4	37	1	427	234	1.100	190	6,1	0,7	29,9	3,0	31	9	80
Iserlohn	4,3	1,1	49	2	421	216	951	190	6,1	0,7	29,0	3,0	31	7	80
Lippstadt	3,5	1,5	5	1	394	81	1.177	282	6,6	0,2	26,0	2,0	30	7	80
Lüdenscheid	4,6	1,7	42	2	530	481	918	228	6,0	0,6	29,0	3,0	29	9	80
Moers	4,7	0,9	34	3	725	538	1.240	308	6,9	1,7	24,4	3,7	36	7	80
Neuss	3,2	0,7	31	2	492	451	1.985	446	8,7	1,0	20,9	2,1	33	8	80
Paderborn	3,2		20	1	522	254	1.835	846	7,0	1,1	25,0	2,0	37	12	80
Ratingen	4,2	1,2	20	1	435	265	2.166	691	9,6	1,0	19,6	1,7	31	9	80
Recklinghausen	2,7	0,7	9	2	429	94	1.309	320	5,9	0,8	28,0	4,0	32	8	80
Siegen	3,2	1,2	47	1	532	592	1.340	410	7,0	1,2	25,6	3,2	23	12	80
Unna	3,2	1,8	54	2	580	501	1.280	540	6,4	1,5	28,0	4,0	32	15	80
Velbert	3,4	1,1	18	2	490	223	1.127	202	5,9	0,5	31,0	3,0	26	8	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	1,8	2,7	441	2	467	378	1.567	599	8,1	7,4	26,0	5,0	35	14	80
Borken, Kreis	2,4	1,2	29	3	376	138	1.636	592	6,0	1,0	25,0	4,0	45	15	80
Coesfeld, Kreis	2,9	1,5	40	3	485	226	1.637	685	6,6	0,8	24,0	2,0	44	15	80
Düren, Kreis	*														
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	3,2	1,3	75	3	520	320	1.290	280	6,5	0,9	28,0		35		80
Euskirchen, Kreis	3,6	0,4	9	2	1.066	886	1.394	261	6,8	0,6	26,0	2,0	46	5	80
Gütersloh, Kreis	3,7	1,3	30	1	545	321	1.607	690	6,7	1,6	25,0	5,0	37	19	80
Heinsberg, Kreis	4,0	0,4	11	1	529	322	1.257	578	6,1	0,8	28,1	3,3	40	15	80
Herford, Kreis/Herford	2,7	1,0	82	3	497	297	1.130	442	5,5	1,0	28,6	5,5	33	15	80
Hochsauerlandkreis	5,0	1,2	33	4	492	172	1.136	286	6,5	0,9	25,0		45	11	80
Höxter, Kreis	2,7	1,1	55	3	431	241	885	325	4,8	0,8	33,0	6,0	32	11	80
Kleve, Kreis	2,9	0,7	17	1	359	119	1.465	322	6,7	1,0	26,4	3,4	37	12	80
Lippe, Kreis/Detmold	3,8	1,2	45	1	398	123	1.033	346	6,0	1,0	28,0	5,0	26	12	80
Märkischer Kreis	4,5	1,0	36	1	665	699	928	474	6,0	1,4	31,0	6,0	32	12	80
Mettmann, Kreis	3,5	0,6	38	2	616	439	1.770	497	7,6	1,0	23,0	3,0	35	9	80
Oberbergischer Kreis	2,8	1,3	27	3	380	119	1.459	473	6,1	0,7	26,6	2,2	39	15	80
Olpe, Kreis	3,1	1,7	15	1	398	174	1.209	354	6,3	1,3	25,0	6,0	34	17	80
Paderborn, Kreis	2,5	0,8	12	1	367	88	1.360	380	5,8	0,9			34	13	80
Reckl./C.-R./Herten	3,1	1,4	46	2	591	219	1.037	204	5,9	1,1	26,4	3,5	35	12	80
Rhein-Erft-Kreis	2,3	0,8	26	2	454		2.009		6,9		25,0		39		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,8	0,5	57	3	482	302	1.886	524	7,5	1,7	24,5	5,1	37	15	80
Rheinisch-Bergischer Kr.	(3,1)	1,1	9	2	419	340	1.826	699	7,9	1,8	25,3	6,1	37	15	80
Siegen-Wittgenstein, Kr.	3,3	2,0	22	3	386	171	1.175	323	6,2	1,1	26,8	4,8	32	9	80
Soest, Kreis	2,6	1,5	96	3	397	170	1.252	509	6,0	1,4	29,0	6,0	35	13	80
Steinfurt, Kreis	2,6	1,3	231	3	494	424	1.560	687	6,6	1,3	26,0	4,0	38	16	80
Unna, Kreis	3,2	1,8	54	2	580	501	1.280	540	6,4	1,5	28,0	4,0	32	15	80
Viersen, Kreis	2,7	0,9	42	2	389	253	1.337	460	6,3	0,9	27,0	3,0	32	10	80

Abb. 5-29: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Moers	5,2	1,5	10	3	556	10	1.320	460	8,0	1,9	19,0	5,1	37	13	80
Neuss	4,9	0,9	6	2	1.035	1.010	1.811	474	10,6	2,0	18,7	3,3	34	7	80
Paderborn	4,0	1,1	11	1	574	232	1.853	717	8,3	1,6	20,0	3,0	33	8	80
Recklinghausen	3,9	1,3	15	4	590	414	1.191	548	6,4	1,5	24,0	3,0	29	14	80
Unna	2,6	3,0	18	2	603	562	1.290	430	6,5	1,4	24,0	4,0	25	8	80
Velbert	5,0	1,5	17	3	1.048	1.515	1.025	343	5,8	0,8	25,0	6,0	29	15	80
Wesel	3,9	0,7	7	1	772	551	1.316	608	7,2	3,6	26,0	6,0	32	10	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	3,3	2,4	89	2	550	420	1.431	608	6,6	1,5	15,5	4,9	27	8	80
Borken, Kreis	3,0	2,1	10	3	377	132	1.196	354	5,6	0,6	25,0	1,6	35	15	80
Coesfeld, Kreis	4,1	1,3	12	3	423	187	1.302	383	7,1	1,4	23,0	2,0	45	16	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	4,1	1,3	10	3			1.135	285	6,5	1,6	25,0		35		80
Euskirchen, Kreis	4,7	0,6	6	2	429	239	1.146	408	8,8	2,2	25,0	9,0	29	5	80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	4,1	1,6	27	2	364	157	1.280	435	6,6	1,7	25,0	6,0	29	13	80
Herford, Kreis/Herford	3,7	1,5	50	3	459	383	940	391	5,4	1,6	27,4	5,9	29	12	80
Hochsauerlandkreis	4,1	2,1	8	3	387	317	888	330	6,1	1,1	26,0		26	6	80
Höxter, Kreis	5,1	1,6	45	3	394	218	1.457	979	5,0	1,1	29,0	6,0	27	8	80
Kleve, Kreis	3,7	0,5	8	2	379	187	2.176	549	7,6	1,3	24,2	2,7	28	4	3,7
Lippe, Kr./Detmold	5,5	2,0	29	1	457	291	798	330	6,0	2,1	26,0	6,0	22	10	5,5
Märkischer Kreis	5,9	1,8	30	1	525	315	808	269	6,2	1,2	27,0	6,0	29	8	5,9
Mettmann, Kreis	4,5	0,7	11	2	1.113	1.538	1.475	349	8,3	1,2	21,0	3,0	31	4	4,5
Oberbergischer Kreis	5,2	2,1	14	5	339	111	999	368	5,6	0,7	25,0	1,5	40	8	5,2
Reckl./C.-R./Herten	3,5	2,1	25	2	325	211	948	357	6,7	1,8	24,9	3,9	24	7	3,5
Rhein-Sieg- Kr./Tr.	3,6	0,6	17	3	728	578	1.764	577	8,0	2,1	20,9	3,9	38	10	3,6
Rhein.-Berg. Kreis	3,6	0,4	6	4	469	264	1.661	441	7,6	1,4	20,9	2,8	36	5	80
Siegen-Wittgen., Kreis	5,6	2,1	5	3	468	185	796	178	6,0	1,4	21,4	3,4	29	9	80
Soest, Kreis	4,5	2,4	26	3	532	350	1.005	514	6,2	2,6	27,0	8,0	34	11	80
Steinfurt, Kreis	3,3	1,8	85	3	489	445	1.213	441	6,7	1,5	24,0	3,0	31	14	80
Unna, Kreis	2,6	3,0	18	2	603	562	1.290	430	6,5	1,4	24,0	4,0	25	8	80
Viersen, Kreis	4,5	2,2	9	2	269	649	887	483	6,0	0,8	22,0	3,0	34	11	80

Abb. 5-31: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

5.4 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

5.4.1 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Handel

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Kreisfreie Städte															
Bochum	4,5	2,2	13	1	1.392	2.413	1.340	469	9,8	7,0	22,3	10,0	18	10	60
Bonn	3,8	*	7	2	432	449	5.484	2.992	25,8	13,0			28	7	60
Essen															
Hagen	5,4	1,6	34	5	1.441	2.412	1.180	1.575	7,6	3,7	22,0	9,0	31	12	75
Mönchengladbach	*														
Oberhausen	*														
Große kreisangehörige Städte															
Bocholt	(5,9)	0,8	5	3	656	412	1.822	799	13,4	6,0	17,0	7,0	21	8	80
Neuss	*														
Kreise															
Gütersloh, Kreis	*														
Herford, Kreis/Herford	5,7	1,4	7	3			1.640	949	10,1	3,7	13,8	2,1	33	16	51
Hochsauerlandkreis	6,1	3,5	7	4	276	293	1.024	490	6,3	1,6	23,0		35	11	70
Höxter, Kreis	(5,1)	2,3	11	3	2.209	3.574	983	854	6,2	3,3	22,0	7,2	21	14	49
Lippe, Kr./Detmold	*														
Siegen-Wittgen., Kreis	*														
Steinfurt, Kreis	(5,6)	0,9	10	3	1.848	1.722	1.434	583	10,9	4,2	19,0	5,0	25	9	66

Abb. 5-32: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Handel im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Büro

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Kreisfreie Städte															
Bochum	4,6	0,9	5	1	1.056	1.177	1.039	754	7,0	2,8	21,4	4,6	24	10	60
Bonn	3,8	0,6	10	2	3.265	3.119	3.080	1.451	14,3	5,2			35	14	60
Duisburg	5,9	3,3	14	3	1.853	1.651	1.619	1.305	9,0	1,7	19,6	2,3	33	9	60
Essen	4,7	3,7	6	3	3.286	2.477	1.987	759	10,9	5,1	17,0	2,8	35	6	60
Hagen	5,5	2,3	12	5	1.895	3.526	1.215	1.598	7,7	3,9	23,0	5,0	37	14	72
Mönchengladbach	(6,4)	2,7	5	1	1.012	807	1.029	311	8,3	2,0	18,4	2,2	19	7	60
Oberhausen	*														
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	5,1	1,3	6	4	2.410	1.300	2.520	1.550	11,7	4,8	16,0	3,7	44	13	80
Neuss	*														
Paderborn	*														
Ratingen	6,4	0,5	6	1	1.983	786	1.491	761	11,2	3,6	16,8	3,7	33	9	60
Recklinghausen	4,4	2,9	6	4	1.738	961	1.417	611	7,7	1,7	19,0	5,0	28	10	60
Kreise															
Gütersloh, Kreis	*														
Herford, Kreis/Herford	3,5	1,0	9	3	1.450	1.354	1.140	437	6,2	1,7	24,3	6,3	29	12	64
Hochsauerlandkreis	4,0	3,5	14	5	425	280	1.245	1.348	5,3	1,3	34,0		33	11	70
Mettmann, Kreis	4,7	0,7	10	2	2.042	1.368	1.602	1.044	8,9	3,3	20,0	4,0	33	11	60

Abb. 5-33: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Büro im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

5.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

5.5.1 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für produzierendes Gewerbe

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw		[J.]
Kreisfreie Städte															
Bochum	3,7	1,1	11	2	1.049	833	1.748	2.353	5,8	2,2	15,5	5,4	17	10	60
Bonn	4,9	1,3	6	2	1.377	2.174	1.292	1.118	7,2	5,2			26	7	60
Duisburg	4,0	3,4	21	3	2.585	4.490	933	416	6,0	1,7	12,4	2,0	17	7	40
Essen	4,9	2,3	19	6	2.126	2.201	1.040	495	6,2	2,8	15,2	4,3	31	9	60
Gelsenkirchen	7,1	2,8	5	3	5.604		1.164		8,0		17,0		28		60
Hagen	6,2	2,2	25	5	2.246	4.091	568	770	4,4	1,5	22,0	4,0	24	9	54
Hamm	4,7	4,4	9	2	1.958	1.688	737	446	4,5	1,0	20,0	4,5	21	4	
Mönchengladbach	(5,8)	17,2	7	1	2.783	3.194	510	290	5,5	1,4	15,0	1,0	12	7	44
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	4,9	1,1	9	3	4.075	3.000	1.240	600	6,8	2,6	15,0	1,9	29	7	50
Bocholt	4,0	2,3	18	3	2.486	1.781	623	295	4,1	1,4	17,0	3,0	19	8	41
Neuss	4,4	0,9	13	4	3.144	2.835	962	310	5,8	1,7	11,5	4,0	23	5	40
Paderborn	*														
Recklinghausen	2,8	1,7	7	5	1.768	854	769	431	4,1	1,4	20,0	10,0	22	6	43
Velbert	5,4	0,8	12	4	2.815	3.363	612	265	4,7	1,0	16,0	5,0	20	14	53
Kreise															
Euskirchen, Kreis	4,7	0,4	9	2	897	295	521	237	4,3	1,9	23,0	6,0	22	9	49
Gütersloh, Kreis	4,1	1,6	34	2	1.863	2.881	873	573	4,5	1,5	18,0	4,0	22	7	40
Herford, Kreis/Herford	4,3	1,2	52	3			520	245	3,7	1,4	19,7	4,1	19	10	48
Hochsauerlandkreis	2,5	2,8	5	4	1.607	2.022	710	213	3,0	0,2	19,0		23	10	40
Höxter, Kreis	(4,5)	2,4	15	4	1.872	1.660	397	208	2,6	0,9	24,0	6,0	17	6	47
Lippe, Kr./Detmold	(4,2)	2,9	13	1	1.377	3.407	813	448	5,1	2,5	17,0	4,0	22	10	40
Märkischer Kreis	(7,2)	2,4	19	1	2.268	2.090	384	210	3,2	1,0	19,0	3,0	18	6	42
Siegen-Wittgen., Kreis	*														

Abb. 5-34: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für produzierendes Gewerbe im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

5.6 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für bebaute Grundstücke bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie sind Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und können die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren bilden.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale ausgegeben. Das vollständige Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW steht im Internet zur Einsicht und zum Download bereit unter der Adresse:

<http://www.boris.nrw.de>, Standardmodelle der AGVGA.NRW,
„Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW“

Die Immobilienrichtwerte können kostenfrei über BORIS-NRW abgerufen werden. Auch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erteilen jedermann schriftlich Auskunft (kostenpflichtig).

Die Immobilienrichtwerte befinden sich in NRW derzeit im Aufbau und sind noch nicht flächendeckend und für jeden Teilmarkt verfügbar. Im Berichtsjahr haben die Gutachterausschüsse für folgende Gemeinden Immobilienrichtwerte mit dem Stichtag 01.01.2024 beschlossen und in BORIS-NRW veröffentlicht:

Immobilienrichtwerte in Nordrhein-Westfalen

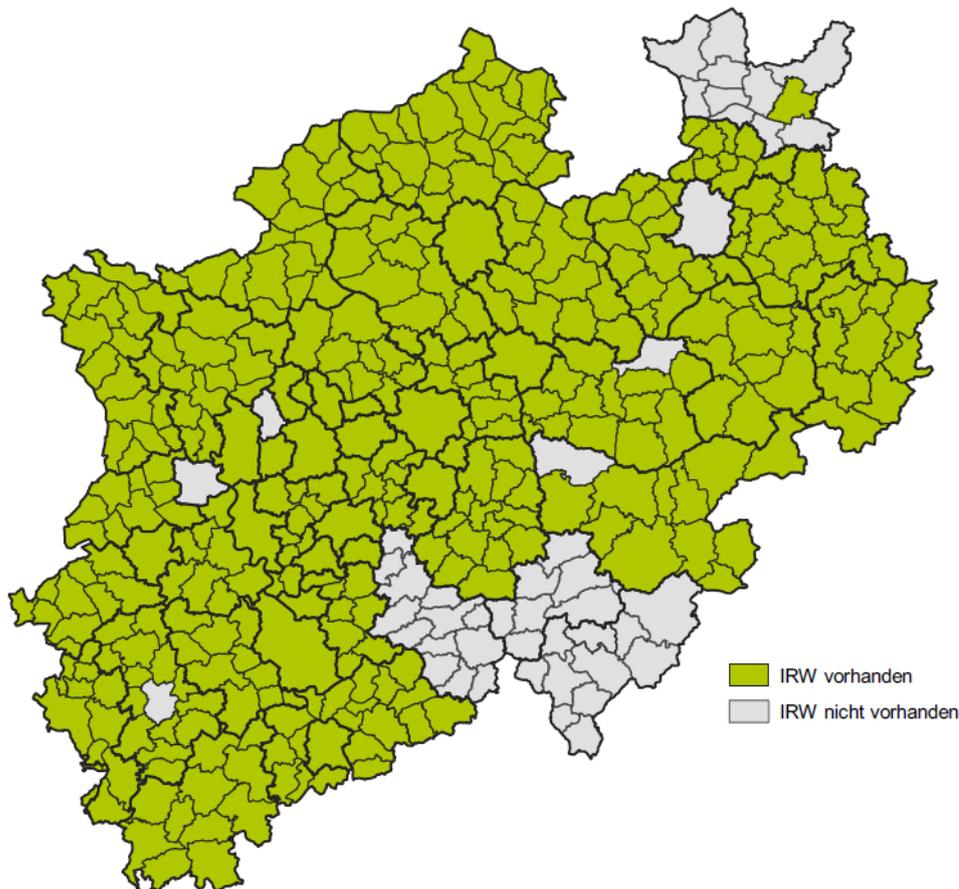


Abb. 5-35: Immobilienrichtwerte im Berichtsjahr in NRW

Immobilien-Preis-Kalkulator

Die Anwendung BORIS-NRW ist im Jahr 2018 um das Instrument des Immobilienpreiskalkulators ergänzt worden. Darüber kann aus den veröffentlichten Immobilienrichtwerten und den dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten aus den örtlichen Fachinformationen interaktiv die Berechnung eines Vergleichswertes in €/m² für ein konkretes Wertermittlungsobjekt durchgeführt werden.

Damit wird allen Nutzenden die Möglichkeit gegeben, den Vergleichswert einer Immobilie aufgrund abweichender Eigenschaften vom zugrundeliegenden Immobilienrichtwert zu bestimmen. Die Anwenderfreundlichkeit und die Akzeptanz der Immobilienrichtwerte werden somit gesteigert.

Der über den Immobilienpreiskalkulator berechnete Immobilienpreis stellt keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB dar. Dieser kann ausschließlich sachverständig im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens ermittelt werden.

5.7 Immobilienrichtwertübersichten

Immobilienpreisübersichten geben Auskunft über durchschnittliche Werte von Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern in einer Gemeinde. Sie werden auf der Grundlage der Immobilienrichtwerte ermittelt, nach den wesentlichen Wertmerkmalen gegliedert in einer Tabelle dargestellt und in BORIS-NRW veröffentlicht.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Preisniveau

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum sind nur Kauffälle in Gebäuden mit 4 bis 16 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 60 bis 100 m² in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden. Der Auswertung liegen folgende weitere Merkmale zugrunde: neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand (d.h. die Wohnung ist nicht durchgreifend modernisiert), einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach tatsächlichen Altersklassen strukturiert. Garagen, Tiefgaragenstellplätze oder Stellplätze sind bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro Quadratmeter Wohnfläche außer Betracht geblieben.

Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum aus dem Berichts- bzw. Vorjahr, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung unvermietet veräußert wurde. Unter Umwandlung versteht man Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen.

Aus der nachfolgenden Tabelle und Abbildung kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche vom Alter abgelesen werden. Die hohe Korrelation zwischen Kaufpreis je m² Wohnfläche und Alter der Wohnung lässt sich unmittelbar erkennen.

Die nachstehenden Tabellen weisen neben den Durchschnittswerten statistische Genauigkeitsangaben aus. Die Angaben werden nur ermittelt, wenn in der Region zu der Baualtersklasse Werte für vier oder mehr Gemeinden gemeldet wurden unabhängig von der Anzahl der jeweils gemeldeten Kauffälle. Zusammengefasste Werte werden nicht berücksichtigt. Außer dem Median wird jeweils das bereinigte Mittel als Durchschnittswert angegeben. Nur für vier Regionen lagen genügend Kauffälle in mehr als vier Gemeinden vor, so dass nur dort eine gesicherte Aussage über Erstverkäufe nach Umwandlung getroffen werden kann. Da diese Auswertung unabhängig von der Anzahl der gemeldeten Kauffälle je Gemeinde erfolgt, kann diese Zusammenstellung nicht anhand der veröffentlichten Grundstücksmarktdaten reproduziert werden. Wenn z.B. für eine Region fünf Gemeinden mit jeweils 2 Kauffällen vorliegen, fließen diese in die Berechnung der Durchschnittswerte ein. Da aus datenschutzrechtlichen Gründen in den Grundstücksmarktdaten nur Gemeinden mit drei oder mehr Kauffällen ausgegeben werden, können die Durchschnittswerte je Region nicht anhand der Grundstücksmarktdaten ermittelt werden.

Durchschnittswerte für Wohnungseigentum

Region	Wohnungs- eigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m ²]		Preis/m ² Wohnfläche bereinigtes Mittel [€/m ²]	Median [€/m ²]	
Region Bonn	Erstverkauf	Neubau	75	82	±4	5.000	±335	4.845
		2010-2022	29	81	±5	4.010	±285	3.970
	Weiterverkauf	1995-2009	78	78	±5	3.130	±300	3.205
		1975-1994	129	78	±2	2.725	±175	2.700
		1950-1974	222	75	±4	2.455	±115	2.445
		1920-1949 bis 1919	*					
			9	82	±4	3.475	±150	3.365
	Umwandlung	2010-2022	*					
		1995-2009	*					
		1975-1994	*					
		1950-1974	23	69	±3	3.230	±5	3.225
		1920-1949 bis 1919	*					
Region Köln	Erstverkauf	Neubau	205	79	±3	5.070	±415	5.160
		2010-2022	97	81	±4	3.735	±265	3.690
	Weiterverkauf	1995-2009	261	77	±3	2.615	±280	2.595
		1975-1994	346	78	±3	2.395	±315	2.280
		1950-1974	867	76	±2	2.045	±385	2.130
		1920-1949	89	73	±2	2.315	±430	2.020
		bis 1919	84	78	±0	3.400	±0	3.400
	Umwandlung	2010-2022	*					
		1995-2009	*					
		1975-1994	*					
		1950-1974	65	82	±5	2.530	±210	2.495
		1920-1949 bis 1919	*					
Region Düsseldorf	Erstverkauf	Neubau	183	82	±2	5.190	±220	5.120
		2010-2022	78	88	±9	4.250	±435	4.230
	Weiterverkauf	1995-2009	321	81	±3	3.190	±160	3.130
		1975-1994	1.176	78	±4	2.785	±110	2.750
		1950-1974	418	74	±3	2.385	±140	2.310
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					
	Ruhrgebiet	Erstverkauf	Neubau	149	85	±5	4.275	±465	4.220
2010-2022			54	85	±2	3.265	±160	3.250
Weiterverkauf		1995-2009	265	81	±2	2.295	±120	2.300
		1975-1994	729	79	±2	1.930	±165	1.990
		1950-1974	1.087	74	±2	1.630	±130	1.640
		1920-1949	84	72	±3	1.470	±125	1.440
		bis 1919	94	80	±1	1.640	±270	1.530
Umwandlung		2010-2022	*					
	1995-2009	*						
	1975-1994	*						
	1950-1974	23	80	±6	2.420	±120	2.360	
	1920-1949 bis 1919	*						
Bergisch/ Märkische Städteregion	Erstverkauf	Neubau	51	83	±11	4.015	±410	4.190
		2010-2022	17	81	±1	3.075	±20	3.060
	Weiterverkauf	1995-2009	116	80	±4	2.310	±220	2.200
		1975-1994	217	81	±2	1.860	±110	1.810
		1950-1974	404	76	±2	1.695	±150	1.740
		1920-1949	30	73	±1	1.615	±80	1.560
		bis 1919	66	79	±1	1.610	±185	1.480
	Umwandlung	2010-2022	*					
		1995-2009	*					
		1975-1994	*					
1950-1974		27	69	±0	2.015	±0	2.015	
1920-1949 bis 1919		*						
	7	90	±0	2.140	±0	2.140		

Region	Wohnungseigentum	Altersklasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohnfläche [m²]		Preis/m² Wohnfläche bereinigtes Mittel [€/m²]	Median [€/m²]	
Eifel/Rur	Erstverkauf	Neubau	120	83	±5	3.450	±185	3.440
		2010-2022	56	85	±8	2.750	±235	2.770
	Weiterverkauf	1995-2009	157	80	±6	2.160	±160	2.180
		1975-1994	194	79	±4	2.030	±215	2.105
		1950-1974	234	78	±4	1.550	±185	1.420
		1920-1949	*					
		bis 1919	15	72	±3	1.965	±245	1.790
Niederrhein	Erstverkauf	Neubau	74	80	±5	4.210	±300	4.220
		2010-2022	35	79	±3	3.090	±255	3.125
	Weiterverkauf	1995-2009	136	78	±2	2.325	±205	2.330
		1975-1994	257	76	±3	1.945	±135	1.910
		1950-1974	284	76	±2	1.720	±175	1.710
		1920-1949	*					
		bis 1919	22	81	±8	1.635	±65	1.590
Münsterland	Erstverkauf	Neubau	286	81	±4	3.950	±225	3.900
		2010-2022	122	78	±6	3.040	±280	2.960
	Weiterverkauf	1995-2009	169	77	±2	2.355	±160	2.380
		1975-1994	256	77	±4	2.000	±165	1.980
		1950-1974	296	79	±3	1.790	±235	1.750
		1920-1949	46	75	±3	1.945	±250	1.900
		bis 1919	9	71	±8	1.290	±30	1.265
	Umwandlung	2010-2022	5	75	±0	3.750	±0	3.750
		1995-2009	*					
		1975-1994	*					
		1950-1974	35	71	±0	2.240	±0	2.240
1920-1949		*						
bis 1919		*						
Ostwestfalen-Lippe	Erstverkauf	Neubau	183	81	±4	3.900	±320	3.790
		2010-2022	71	82	±6	3.080	±220	3.105
	Weiterverkauf	1995-2009	204	77	±4	2.055	±210	2.020
		1975-1994	391	77	±3	1.825	±265	1.830
		1950-1974	288	76	±2	1.475	±235	1.490
		1920-1949	9	89	±0	1.205	±0	1.205
		bis 1919	19	78	±4	1.680	±305	1.650
	Umwandlung	2010-2022	*					
		1995-2009	*					
		1975-1994	*					
		1950-1974	5	76	±0	1.550	±0	1.550
1920-1949		*						
bis 1919	*							
Sauer- und Siegerland	Erstverkauf	Neubau	56	85	±2	3.740	±230	3.780
		2010-2022	30	84	±7	2.680	±405	2.560
	Weiterverkauf	1995-2009	139	77	±4	1.915	±155	1.970
		1975-1994	317	78	±5	1.525	±220	1.490
		1950-1974	155	78	±5	1.325	±170	1.265
		1920-1949	4	79	±0	960	±0	960
		bis 1919	11	72	±7	960	±125	920
	Umwandlung	2010-2022	*					
		1995-2009	*					
		1975-1994	*					
		1950-1974	10	87	±0	1.275	±0	1.275
1920-1949		*						
bis 1919	*							

Abb. 6-1: Durchschnittswerte für Wohnungseigentum nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den Regionen

Der nachstehenden Darstellung ist der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungseigentum in Abhängigkeit von der Baualtersklasse in den Kreisen und kreisfreien Städten zu entnehmen.

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe in mittleren Wohnlagen) in Euro/Quadratmeter

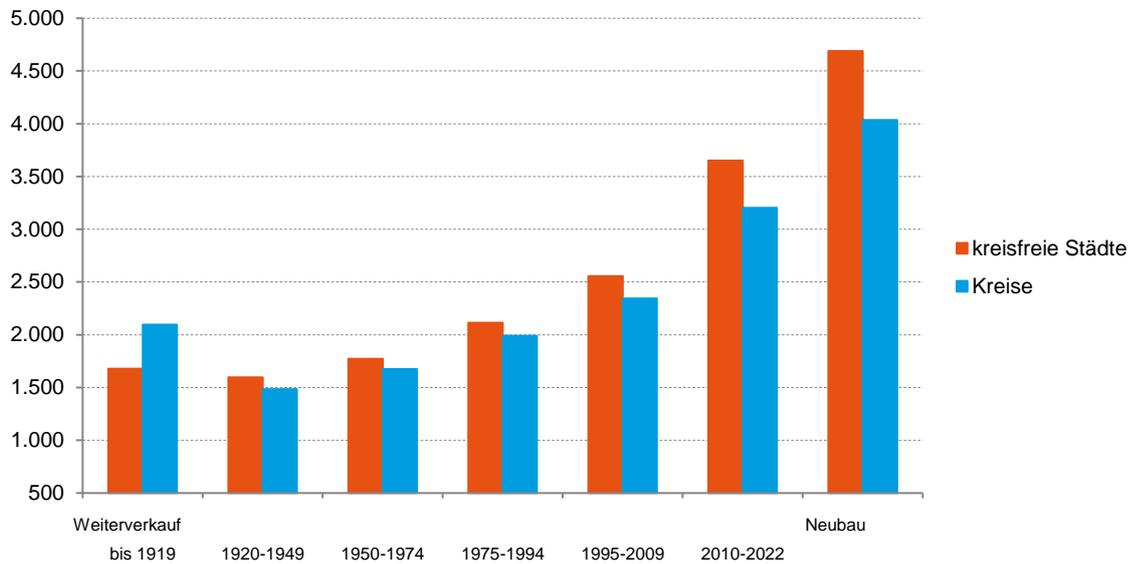


Abb. 6-2: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen

Aus der folgenden Abbildung gehen die durchschnittlichen Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum in mittleren Wohnlagen in €/m² Wohnfläche hervor.

Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter

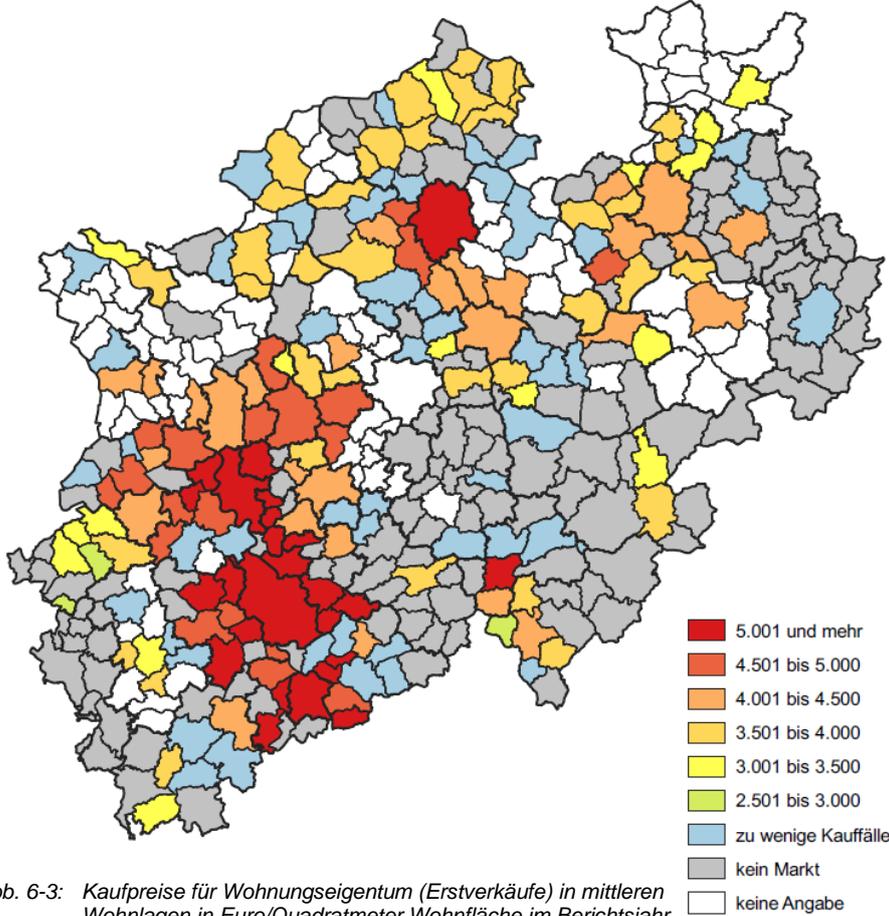


Abb. 6-3: Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr in den Gemeinden

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die höchsten durchschnittlichen Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in NRW.

Höchste durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter

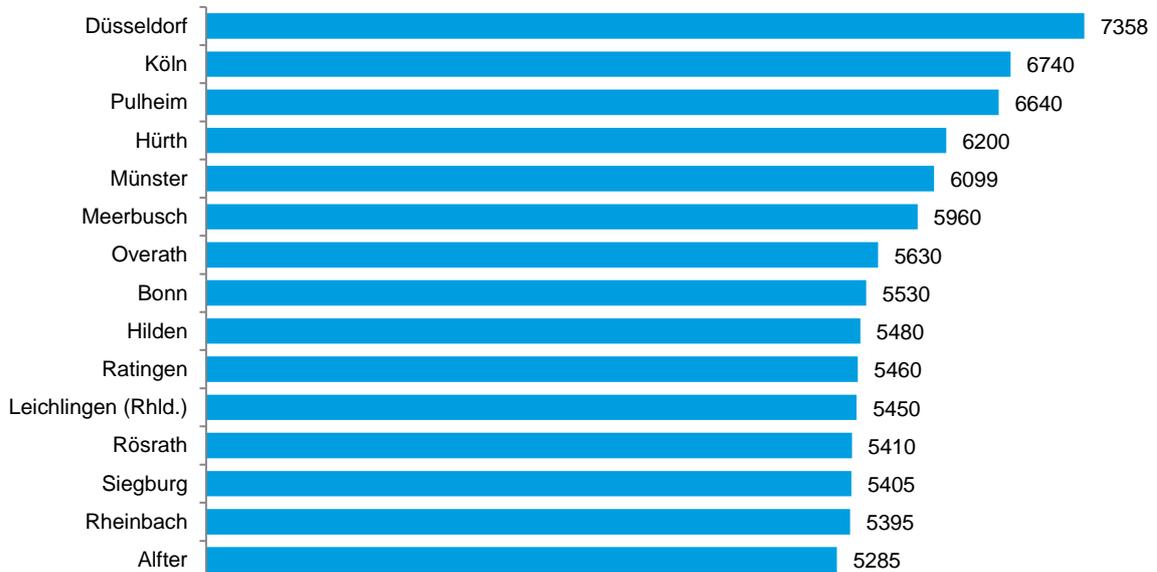


Abb. 6-4: Höchste durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

6.1.2 Preisentwicklung

Die Preise für Wohnungseigentum stiegen um durchschnittlich 1 % zum Vorjahr.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent

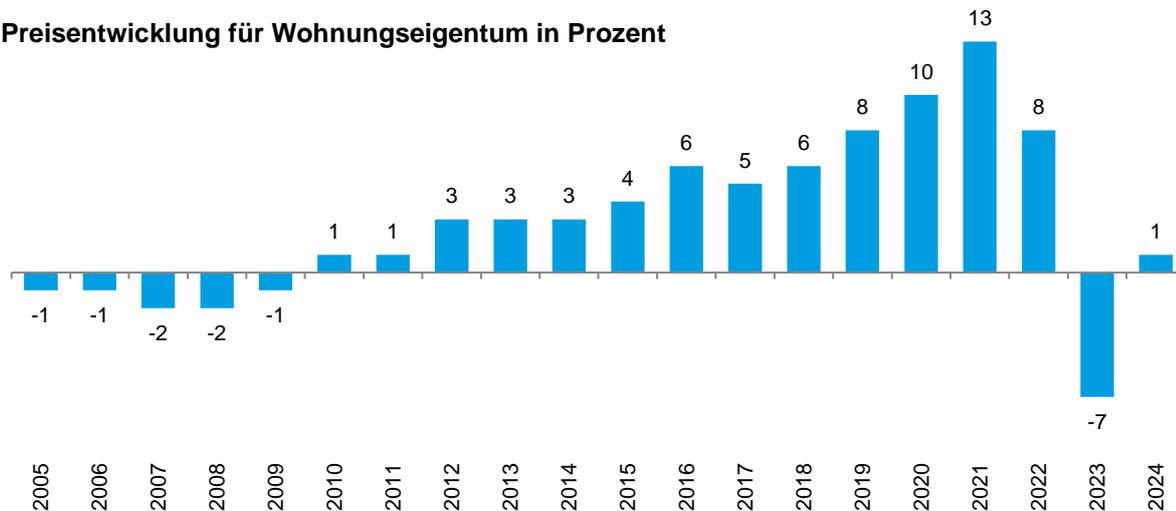


Abb. 6-5: Durchschnittliche Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent zum Vorjahr in NRW

In der nachfolgenden Tabelle liegt der Ermittlung der Preisentwicklung eine unterschiedliche Anzahl von Meldungen in den jeweiligen Teilmärkten zugrunde. Von daher dürfen die Preisentwicklungen in den Teilmärkten Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung nicht gemittelt werden. Für die Preisentwicklung von Wohnungseigentum ergeben sich für dieses Berichtsjahr folgende Durchschnittswerte.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent

	Gesamt	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Städte und Kreise				
kreisfreie Städte	+2	+4	+3	±0
Kreise	±0	+4	±0	+5
Regierungsbezirke				
Arnsberg	+3	+10	+3	+5
Detmold	-	+5	-2	-
Düsseldorf	-1	+1	±0	+20
Köln	-1	+3	-1	-14
Münster	+4	+3	+5	-
Regionen				
Region Bonn	+6	-1	+2	-13
Region Köln	-3	+1	-2	+8
Region Düsseldorf	-	±0	-2	-
Ruhrgebiet	+1	+1	+3	-
Berg./Märk. Städteregion	-	-	+1	-
Eifel/Rur	-8	+8	-8	-
Niederrhein	+6	+1	±0	+5

	Gesamt	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Münsterland	+7	+4	+3	±0
Ostwestfalen-Lippe	-	+5	+3	-
Sauer- und Siegerland	±0	+19	±0	+19

Abb. 6-6: Durchschnittliche Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen

Einen Überblick über die Entwicklung der Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum (Neubauten) hinsichtlich ihrer absoluten Höhe gibt die folgende Abbildung. Dabei handelt es sich um durchschnittliche Preise für mittlere Wohnlagen bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche.

Entwicklung der Preise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in ausgewählten Städten in Euro/Quadratmeter

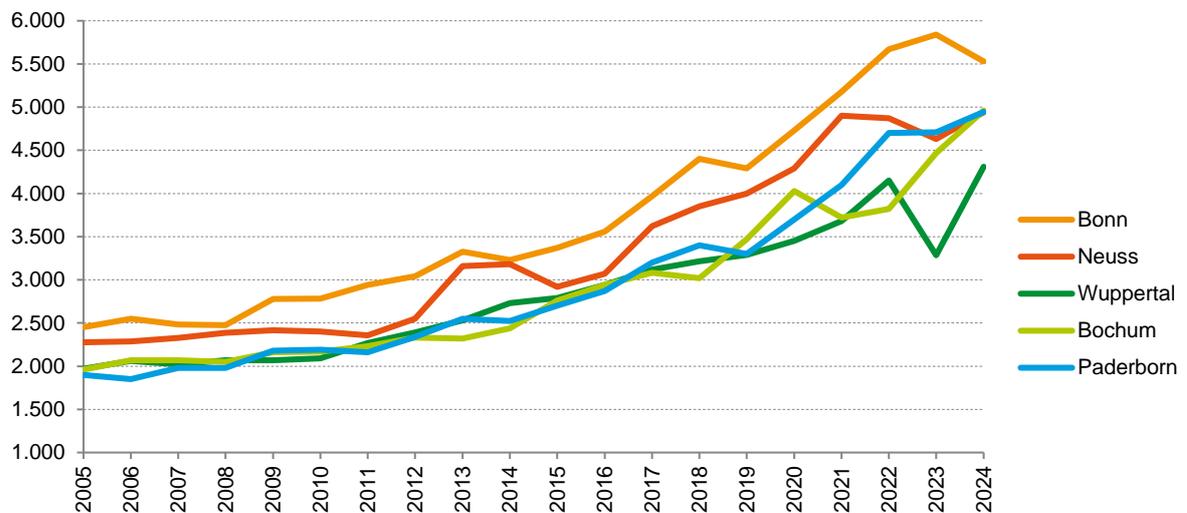
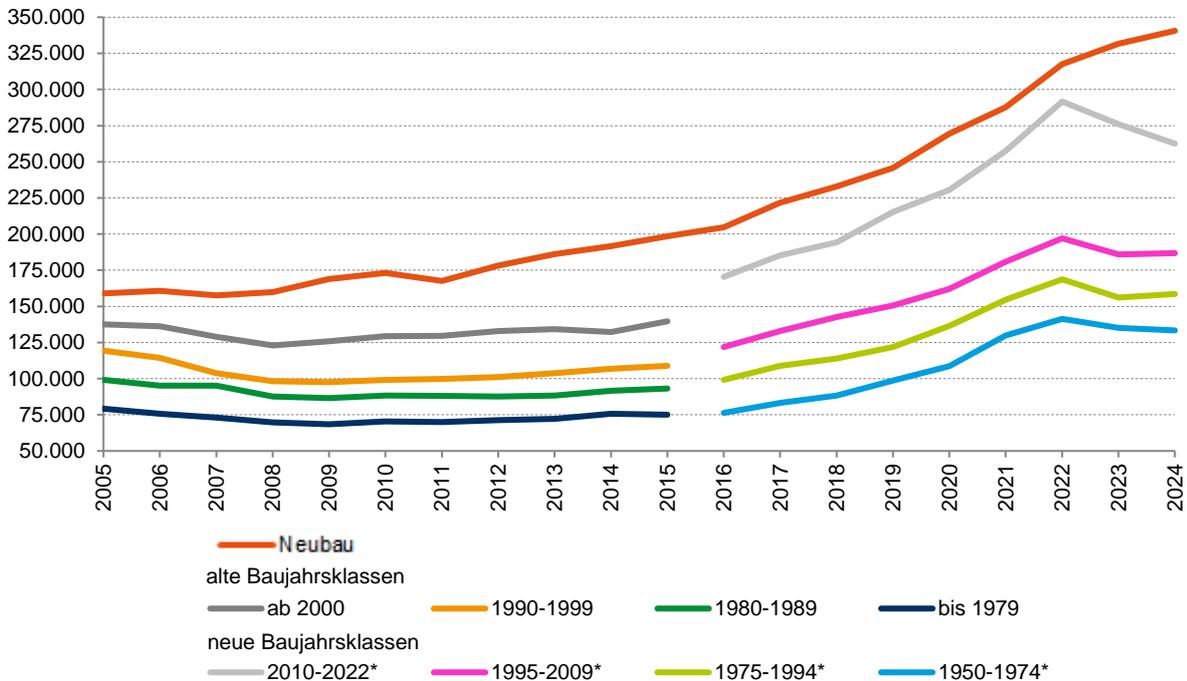


Abb. 6-7: Entwicklung der Preise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in ausgewählten Städten

Im Folgenden wird die Entwicklung der durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von neu errichtetem sowie gebrauchtem Wohnungseigentum in den vergangenen Jahren dargestellt, wobei keine Kaufkraftbereinigung vorgenommen wurde. Eine direkte Vergleichbarkeit ist durch die in dem Berichtsjahr 2016 veränderten Baujahresklassen nur bedingt möglich.

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum in Euro/Quadratmeter



* Durch Baujahresklassenänderungen in 2016 können für diese Baujahresklassen nur verkürzte Zeitreihen ab 2016 angegeben werden. Somit fehlen hier die Vergleiche zu den Vorjahren.

Abb. 6-8: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Baualtersklassen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in NRW

6.1.3 Durchschnittspreise

Die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche von Wohnungseigentum in mittleren Wohnlagen in einzelnen Gebietskörperschaften, unterteilt nach Erst- und Weiterverkäufen, sind in der folgenden Tabelle dargestellt. War eine Unterscheidung nach Altersklassen nicht möglich oder lagen keine bzw. weniger als drei Kauffälle in einzelnen Altersklassen vor, wurden von den Gutachterausschüssen teilweise auch zusammengefasste Werte angegeben (Spalte zus.gef.). In der nachstehenden Tabelle wird eine Gebietskörperschaft aufgeführt, wenn sie unabhängig von der Anzahl der Kauffälle in mindestens einer Baualtersklasse Angaben übermittelt hat.

Die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum liegen regional auf unterschiedlichem Niveau. Die höchsten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei Erstverkäufen in mittleren Wohnlagen werden in Düsseldorf mit rund 7.350 Euro und in Köln mit 6.740 Euro erzielt (s. Abb. 6-4).

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe) in Euro/Quadratmeter

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe							
		Altersklasse	Neubau	zus.gef.	2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn									
Bonn	5.530	3.120	4.490	3.600	3.150	2.890	3.650	3.580	
Rhein-Sieg-Kreis	4.975	-	3.795	3.210	2.625	2.395	*	3.410	
Alfter	5.285	-	*	.	*	2.410	.	.	
Bad Honnef	5.055	-	*	3.430	2.725	2.590	.	.	
Bornheim	4.845	-	*	2.900	2.610	*	.	*	
Eitorf	*	-	.	.	.	.	.	.
Hennef (Sieg)	*	-	3.330	2.765	2.700	2.595	.	*	
Königswinter	4.845	-	.	3.450	3.465	2.445	.	.	
Lohmar	*	-	.	3.205	2.205	*	.	.	
Meckenheim	.	-	*	.	2.120	1.655	.	.	
Much	.	-	.	*	*	.	.	.	
Neunkirchen-Seelscheid	4.400	-	.	*	*	.	.	.	
Niederkassel	.	-	*	*	3.115	*	.	.	
Rheinbach	5.395	-	*	3.155	*	2.075	.	.	
Ruppichterath	*	-	.	.	.	.	.	.
Sankt Augustin	5.265	-	4.070	3.210	3.075	2.770	.	.	
Siegburg	5.405	-	*	3.750	2.865	2.470	.	*	
Swisttal	.	-	*	.	.	*	.	.	
Troisdorf	*	-	3.680	3.285	2.660	2.370	*	.	
Wachtberg	.	-	.	*	.	*	.	.	
Region Köln									
Köln	6.740	-	5.890	4.610	3.790	3.600	4.380	5.330	
Leverkusen	5.265	-	3.865	3.145	2.770	2.230	.	*	
Rhein-Erft-Kreis	5.160	-	4.060	3.100	2.640	2.960	*	*	
Bedburg	.	-	*	1.830	.	*	.	.	
Bergheim	5.230	-	3.380	2.580	1.520	1.590	.	.	
Brühl	.	-	.	3.400	*	3.890	*	*	
Elsdorf	.	-	.	*	2.280	.	.	.	
Erfstadt	5.020	-	*	2.340	2.250	1.930	.	.	
Frechen	4.870	-	*	3.520	3.160	2.960	.	.	
Hürth	6.200	-	4.420	3.820	3.220	2.800	.	.	
Kerpen	4.770	-	3.850	2.650	2.230	2.170	.	.	
Pulheim	6.640	-	4.640	3.430	2.770	2.720	*	.	
Wesseling	4.860	-	*	2.760	2.740	2.630	.	.	
Oberbergischer Kreis	3.800	-	3.180	2.140	2.000	1.365	*	.	
Bergneustadt	.	-	*	.	1.975	*	.	.	
Engelskirchen	.	-	*	.	2.060	1.490	.	.	
Gummersbach	3.680	-	2.660	1.875	2.235	1.045	*	.	
Hückeswagen	*	-	.	.	*	*	.	.	
Lindlar	.	-	*	2.545	2.060	.	.	.	
Marienheide	.	-	.	*	1.875	1.175	.	.	
Nümbrecht	.	-	.	2.385	*	.	*	.	
Radevormwald	*	-	.	.	*	1.385	.	.	
Reichshof	.	-	.	.	.	*	.	.	
Waldbröl	.	-	.	1.515	*	*	.	.	
Wiehl	.	-	*	*	*	.	.	.	
Wipperfürth	.	-	.	*	1.630	2.135	.	.	
Rheinisch-Bergischer Kr.	5.200	-	3.685	2.795	2.660	2.220	*	.	
Bergisch Gladbach	5.160	-	4.270	2.985	2.840	2.650	.	.	
Burscheid	.	-	*	*	2.370	2.275	.	.	
Kürten	.	-	.	2.605	.	.	.	.
Leichlingen (Rhld.)	5.450	-	3.855	3.060	2.865	2.505	.	.	
Odenthal	.	-	.	*	2.265	*	.	.	
Overath	5.630	-	*	*	*	*	.	.	
Rösrath	5.410	-	*	*	3.140	2.130	.	.	
Wermelskirchen	4.060	-	*	*	2.445	1.965	*	.	
Region Düsseldorf									
Düsseldorf	7.358	-	6.218	4.340	3.738	4.336	-	-	
Mettmann, Kreis	5.150	-	.	3.170	2.780	2.240	.	.	
Erkrath	5.110	-	.	.	2.750	2.280	.	.	
Haan	.	-	.	.	.	2.590	.	.	
Hilden	5.480	-	.	3.330	2.970	2.360	.	.	
Langenfeld (Rhld.)	5.270	-	.	3.130	2.680	.	.	.	
Mettmann	.	-	.	.	2.720	2.200	.	.	
Ratingen	5.460	-	4.770	2.940	2.940	2.530	.	3.000	
Rhein-Kreis Neuss	5.060	-	4.050	2.990	2.760	2.370	-	-	
Dormagen	*	-	*	.	2.640	2.310	-	-	
Grevenbroich	*	-	*	2.510	2.760	2.040	-	-	
Jüchen	4.720	-	.	.	.	.	-	-
Kaarst	5.120	-	4.230	3.640	2.710	2.500	-	-	
Korschenbroich	4.870	-	*	3.000	2.430	1.820	-	-	
Meerbusch	5.960	-	.	3.120	3.730	2.890	-	-	
Neuss	4.940	-	4.060	3.380	2.760	2.290	*	3.480	

Region	Altersklasse	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
		Neubau	zus.gef.	2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Ruhrgebiet									
Duisburg		4.220	-	3.063	2.335	1.768	1.491	1.364	1.529
Essen		4.697	1.760	3.519	2.658	2.190	1.752	-	.
Mülheim an der Ruhr		4.910	-	4.520	2.800	2.340	1.960	1.440	2.000
Oberhausen		4.110	-	3.330	2.340	2.010	1.740	-	-
Wesel, Kreis	<i>Dinslaken</i>	.	-	3.250	2.410	2.180	1.800	.	.
Bottrop		4.990	-	3.570	2.530	2.060	1.640	-	-
Gelsenkirchen		3.550	-	*	1.990	1.640	1.450	1.340	1.290
Recklinghausen, Kreis	<i>Gladbeck</i>	.	.	3.000	2.340	1.870	1.690	.	.
	<i>Recklinghausen</i>	3.430	-	*	2.160	1.580	1.450	1.710	1.480
		4.470	-	-	2.340	1.980	1.650	-	1.840
Bochum		4.960	-	3.390	2.750	2.070	1.880	1.990	2.280
Dortmund		-	2.830	-	-	-	-	-	-
Herne		3.590	-	.	2.080	1.730	1.360	1.520	1.320
Ennepe-Ruhr-Kreis	Hattingen	4.660	-	-	2.990	2.460	1.840	-	-
	Witten	-	-	-	2.220	2.100	1.710	-	-
Unna, Kreis		3.840	1.930	3.060	2.220	1.860	1.610	1.440	*
	Bergkamen	3.110	1.560	*	*	1.310	1.540	.	.
	Bönen	.	1.490	.	*	1.380	1.420	.	.
	Fröndenberg/Ruhr	.	1.620	.	*	1.700	1.380	.	.
	Holzwickede	.	2.000	*	*	1.990	.	.	.
	Kamen	.	1.600	.	*	1.550	1.530	*	.
	Lünen	*	2.170	3.110	2.190	2.150	1.970	1.480	*
	Schwerte	.	1.800	.	2.300	1.990	1.550	*	*
	Unna	3.990	1.890	.	2.430	1.900	1.660	*	.
Bergisch/Märkische Städteregion									
	Remscheid	*	-	.	2.090	1.690	1.560	1.670	1.480
Solingen		4.329	2.209	2.945	2.561	2.231	1.890	*	1.878
Wuppertal		4.310	.	3.090	2.530	2.070	1.700	1.560	1.740
Mettmann, Kreis	Heiligenhaus	.	-	.	.	2.930	1.740	.	.
	Velbert	3.550	-	*	2.410	1.810	1.520	-	-
	Wülfrath	4.190	-	.	.	.	1.760	.	.
Hagen		.	-	.	2.000	1.800	1.300	1.100	1.075
Ennepe-Ruhr-Kreis		4.510	-	3.410	2.330	1.920	1.670	1.490	1.600
	Breckerfeld	-	-	-	2.070	-	-	-	-
	Ennepetal	-	-	-	-	-	1.460	-	-
	Gevelsberg	-	-	-	2.200	1.650	1.400	-	-
	Herdecke	-	-	3.420	-	1.890	1.880	-	-
	Schwelm	-	-	-	-	1.760	1.770	-	-
	Sprockhövel	-	-	-	2.600	-	1.960	-	-
	Wetter (Ruhr)	-	-	-	-	1.840	1.870	-	-
Eifel/Rur									
Aachen, Städteregion		.	-	3.205	2.455	2.405	2.255	2.950	2.975
	Aachen	.	-	3.365	2.515	2.680	2.500	2.950	3.160
	Alsdorf	.	-	*	2.335	*	1.780	.	.
	Baesweiler	.	-	.	2.395	2.105	1.530	.	.
	Eschweiler	.	-	*	*	2.035	1.800	.	.
	Herzogenrath	.	-	*	2.395	2.430	*	.	*
	Monschau	.	-	.	.	.	*	.	.
	Roetgen	.	-	.	.	.	*	.	.
	Simmerath	.	-	.	*	.	.	.	.
	Stolberg (Rhd.)	.	-	.	.	2.130	1.395	.	*
	Würselen	.	-	*	2.650	2.210	1.585	.	.
Düren, Kreis		3.680	-	.	2.415	*	.	.	.
	Aldenhoven	.	-	.	.	*	.	.	.
	Düren	3.176	1.731	-	-	-	-	-	-
	Jülich	*	-	.	*	.	.	.	.
	Kreuzau	3.645	-	.	*	.	.	.	.
	Langerwehe	3.655	-	.	.	.	.	.	.
	Linnich	.	-	.	*	.	.	.	.
	Merzenich	*	-	.	.	.	.	.	.
	Nörvenich	*	-	.	.	.	.	.	.
Euskirchen, Kreis		3.710	2.040	2.600	2.100	2.230	1.660	.	*
	Bad Münstereifel	*	-	-	-	*	*	-	-
	Dahlem	3.290	-	-	-	-	-	-	-
	Euskirchen	4.010	2.040	*	1.980	2.250	1.760	-	-
	Kall	3.650	2.110	-	2.210	-	*	-	-
	Mechernich	*	2.090	*	2.250	*	*	-	*
	Nettersheim	*	-	-	-	-	-	-	-
	Schleiden	.	1.590	*	-	1.350	-	-	-
	Weilerswist	.	2.340	-	-	2.340	-	-	-
	Zülpich	.	2.170	*	*	*	-	-	-

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
		Neubau	zus.gef.	2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Heinsberg, Kreis	3.110	-	2.620	2.010	1.760	1.420	1.350	.
Erkelenz	3.610	-	2.850	2.280	2.210	1.740	1.160	.
Geilenkirchen	.	-	2.450	2.000	1.560	1.140	.	.
Heinsberg	3.210	-	2.770	1.800	1.750	1.380	.	.
Hückelhoven	3.000	-	2.860	2.030	1.450	1.380	.	.
Selfkant	.	-	.	1.780	.	.	.	.
Übach-Palenberg	2.890	-	.	1.870	1.520	1.360	.	.
Wassenberg	3.440	-	2.460	1.780	1.720	1.390	.	.
Wegberg	3.250	-	.	1.990	1.670	1.420	.	.
Niederrhein								
Krefeld	4.930	-	*	2.820	2.180	1.940	1.770	1.680
Mönchengladbach	4.400	1.980	3.400	2.350	2.150	1.610	1.450	1.590
Kleve, Kreis	3.810	-	2.800	2.270	1.860	1.520	-	-
Bedburg-Hau	-	-	-	*	1.480	-	-	-
Emmerich am Rhein	3.270	-	2.580	*	1.930	1.400	-	-
Geldern	4.020	-	-	2.490	*	-	-	-
Goch	-	-	2.670	*	1.740	-	-	-
Issum	4.220	-	-	-	*	-	-	-
Kalkar	-	-	-	*	*	-	-	-
Kevelaer	*	-	*	1.880	1.750	-	-	-
Kleve	*	-	*	2.390	1.940	*	-	-
Kranenburg	-	-	-	*	-	-	-	-
Rees	3.570	-	*	*	*	-	-	-
Straelen	-	-	*	*	2.000	-	-	-
Uedem	-	-	-	-	*	-	-	-
Wachtendonk	-	-	-	*	*	-	-	-
Weeze	-	-	-	-	*	1.280	-	-
Viersen, Kreis	4.530	-	3.495	2.620	1.975	1.820	.	1.995
Brüggen	*	-	.	2.530	.	1.550	.	.
Gefrath	*	-	.	*	.	.	.	.
Kempen	4.975	-	*	3.290	2.460	1.915	.	.
Nettetal	.	-	*	*	2.010	1.480	.	.
Niederkrüchten	.	-	.	*	1.380	*	.	.
Schwalmtal	4.620	-	.	*	*	.	.	.
Tönisvorst	4.450	-	*	2.470	2.105	1.985	.	*
Viersen	4.860	-	*	2.965	2.425	1.990	.	.
Willich	.	-	.	2.305	1.820	1.780	.	1.360
Wesel, Kreis								
Moers	4.140	-	3.400	2.670	2.100	1.710	.	.
Wesel	.	-	.	2.170	1.900	1.460	.	.
Münsterland								
Münster	6.099	3.710	-	-	-	-	-	-
Borken, Kreis	3.790	-	3.030	2.320	2.000	1.770	-	-
Ahaus	3.880	-	*	2.260	*	2.010	-	-
Bocholt	.	-	3.440	2.860	2.200	1.800	.	.
Borken	4.000	-	3.440	2.010	2.230	*	.	.
Gescher	*	-	-	*	*	*	-	-
Gronau (Westf.)	-	-	2.810	2.410	*	1.440	-	-
Heek	-	-	-	*	-	-	-	-
Heiden	-	-	*	*	1.670	-	-	-
Isselburg	-	-	-	*	-	1.730	-	-
Raesfeld	3.860	-	*	2.510	-	-	-	-
Reken	3.700	-	-	-	*	-	-	-
Rhede	*	-	*	2.430	*	-	-	-
Stadtlohn	3.510	-	*	-	*	*	-	-
Südlohn	-	-	*	-	-	-	-	-
Velen	*	-	-	-	-	-	-	-
Vreden	*	-	-	*	1.980	-	-	-
Coesfeld, Kreis	4.220	.	3.330	2.460	2.220	1.870	.	.
Ascheberg	4.450	.	*	.	*	.	.	.
Billerbeck	*	.	*	2.640	*	.	.	.
Coesfeld	.	.	3.490	2.430	2.330	2.060	.	.
Dülmen	3.880	.	3.810	2.320	2.170	1.530	.	.
Havixbeck	4.770	.	*	*	.	.	.	.
Lüdinghausen	*	.	*	*	2.650	*	.	.
Nordkirchen	*	.	2.600	.	*	*	.	.
Nottuln	4.380	.	*	.	*	*	.	.
Olfen	*	.	*	*	*	*	.	.
Rosendahl	3.800	.	.	.	.	.	.	.
Senden	4.940	.	*	*	1.690	1.720	.	.
Recklinghausen, Kreis								
Dorsten	.	-	*	2.080	1.750	1.470	.	.
Marl	*	-	.	2.100	1.970	1.590	*	.
Steinfurt, Kreis	3.810	-	2.830	2.430	1.960	1.720	*	.
Altenberge	*	-	3.100	*	*	*	.	.
Emsdetten	3.920	-	*	2.620	2.260	1.480	.	.

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe							
		Neubau	zus.gef.	2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
	Greven	.	-	3.300	*	1.970	1.900	.	.
	Hörstel	3.440	-	.	.	*	.	.	.
	Horstmar	3.870	-	.	.	.	.	.	.
	Ibbenbüren	3.950	-	3.120	2.530	2.200	2.200	.	.
	Ladbergen	*	-	*	*	.	*	.	.
	Laer	*	-	2.770	.	*	.	.	.
	Lengerich	.	-	2.590	*	1.660	.	*	.
	Lienen	*	-	.	.	.	.	.	.
	Lotte	3.650	-	1.940	.	1.970	1.480	.	.
	Mettingen	.	-	*	*	.	.	.	.
	Neuenkirchen	*	-	*	.	*	.	.	.
	Ochtrup	.	-	.	*	.	*	.	.
	Recke	3.990	-	*	.	1.770	.	.	.
	Rheine	3.780	-	2.930	2.890	2.210	1.590	.	*
	Steinfurt	3.760	-	*	*	1.860	*	.	.
	Tecklenburg	3.820	-	.	.	.	.	.	.
	Westerkappeln	3.830	-	*	.	.	.	.	.
	Wettringen	.	-	*	.	.	.	.	.
	Warendorf, Kreis	4.150	-	3.000	2.500	2.100	1.750	-	-
	Ahlen	4.150	-	2.790	-	2.250	1.980	-	-
	Beckum	.	-	.	-	2.410	*	1.610	-
	Drensteinfurt	4.160	-	*	-	-	*	-	-
	Ennigerloh	-	-	-	-	-	1.610	1.470	-
	Everswinkel	-	-	*	-	*	*	*	-
	Oelde	-	-	-	-	2.440	2.260	1.840	-
	Ostbevern	*	-	-	-	-	*	-	-
	Sassenberg	-	-	-	-	-	2.140	-	-
	Sendenhorst	-	-	-	-	-	*	*	-
	Telgte	-	-	-	-	2.760	2.370	2.270	-
	Wadersloh	3.740	-	*	-	*	-	-	-
	Warendorf	*	-	-	-	2.960	1.800	1.900	-
	Hamm	4.205	-	.	2.125	1.595	1.540	*	1.265
	Soest, Kreis	3.945	-	3.310	2.265	1.865	1.575	*	*
	Bad Sassendorf	*	-	*	*	1.980	*	.	.
	Erwitte	.	-	*	1.885	1.915	.	.	.
	Geseke	3.255	-	.	*	*	*	.	.
	Lippetal	.	-	*	.	.	.	.	.
	Lippstadt	4.044	1.922	2.744	2.347	1.793	1.710	*	*
	Soest	*	-	3.520	2.925	2.015	1.985	*	*
	Welper	*	-	*	*	*	.	.	.
	Werl	3.960	-	*	2.060	1.760	1.645	.	.
	Unna, Kreis	.	-	.	.	*	1.490	.	.
	Selm	.	1.640	.	.	.	.	.	.
	Werne	*	2.630	3.070	2.740	1.800	*	.	.
	Ostwestfalen-Lippe								
	Bielefeld	4.230	-	3.350	2.750	2.220	1.860	.	.
	Gütersloh, Kreis	4.110	-	3.270	2.390	2.170	1.830	*	2.330
	Gütersloh	4.450	-	3.380	2.600	2.270	2.020	*	1.650
	Halle (Westf.)	4.120	-	*	2.520	1.830	*	.	*
	Harsewinkel	3.890	-	.	2.140	*	.	.	.
	Herzebrock-Clarholz	*	-	*	*	2.190	.	.	.
	Langenberg	.	-	.	*	1.830	*	.	.
	Rheda-Wiedenbrück	4.710	-	*	2.480	2.210	1.870	.	.
	Rietberg	3.730	-	3.240	*	*	.	.	.
	Schloß Holte-Stukenbr.	4.120	-	.	2.210	*	*	.	.
	Steinhagen	3.720	-	.	2.440	2.120	*	.	.
	Versmold	.	-	.	2.190	*	1.320	.	.
	Werther (Westf.)	3.160	-	.	.	2.160	*	.	.
	Herford, Kreis	3.610	-	2.670	2.090	1.690	1.570	1.340	1.590
	Bünde	3.790	-	2.540	2.020	1.850	1.360	*	1.300
	Enger	3.600	-	-	1.950	*	1.970	-	-
	Herford	3.300	-	2.780	2.500	1.720	1.740	1.170	1.730
	Hiddenhausen	*	-	-	-	*	1.470	-	-
	Kirchlengern	-	-	-	-	*	-	*	-
	Löhne	3.190	-	-	1.980	1.610	1.490	-	-
	Rödinghausen	-	-	-	*	*	-	-	-
	Spenge	-	-	*	*	*	1.200	-	-
	Vlotho	*	-	-	*	1.450	*	*	*
	Höxter, Kreis	*	-	*	1.450	1.220	1.280	.	.
	Bad Driburg	.	-	.	1.357	1.050	1.060	.	.
	Beverungen	.	-	.	*	1.240	1.060	.	.
	Borgentreich	.	-	.	.	*	.	.	.
	Brakel	*	-	.	*	1.200	.	.	.
	Höxter	.	-	*	*	1.480	.	.	.
	Warburg	.	-	*	.	1.500	*	.	.
	Willebadessen	.	-	.	.	*	.	.	.

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
		Neubau	zus.gef.	2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Lippe, Kreis	4.251	590	3.177	2.023	1.694	1.314	.	.
Augustdorf	.	.	.	*	*	*	.	.
Bad Salzuflen	.	.	*	2.538	1.739	1.577	.	.
Barntrup	.	.	.	*	.	*	.	.
Blomberg	.	.	.	*	*	798	.	.
Detmold	4.267	.	.	2.071	1.734	1.549	.	.
Dörentrup	.	.	.	.	*	*	.	.
Horn-Bad Meinberg	.	590	.	.	1.422	1.183	.	.
Lage	.	.	.	1.793	1.641	1.104	.	.
Lemgo	*	.	3.103	1.731	1.698	1.636	.	.
Leopoldshöhe	.	.	.	1.925	1.920	.	.	.
Oerlinghausen	.	.	*	2.266	1.803	1.374	.	.
Schieder-Schwalenberg	.	.	.	.	*	*	.	.
Schlangen	.	.	.	*	.	.	.	.
Minden-Lübbecke, Kreis	3.485	-	.	1.880	1.670	1.440	.	.
Minden	3.465	-	*	2.045	1.875	1.515	*	2.045
Paderborn, Kreis	3.690	-	2.880	2.100	2.180	1.630	-	*
Altenbeken	-	*	-	-	-	*	-	-
Bad Lippspringe	-	2.180	*	*	2.110	-	-	-
Büren	-	1.500	-	*	-	*	-	-
Delbrück	-	2.250	2.490	*	2.180	-	-	-
Hövelhof	3.690	2.980	*	-	*	*	-	-
Paderborn	4.484	-	3.337	2.810	2.403	2.051	-	-
Salzkotten	-	2.450	*	*	*	*	-	-
Bad Wünnenberg	-	*	-	-	-	-	-	*
Sauer- und Siegerland								
Hochsauerlandkreis	3.490	-	3.230	2.140	1.850	1.380	.	.
Arnsberg	*	1.625	2.085	1.640	1.195	-	-	-
Brilon	.	-	.	2.130	1.930	.	.	.
Marsberg	.	-	.	.	.	960	.	.
Medebach	.	-	.	.	1.670	.	.	.
Meschede	.	-	.	2.450	.	.	.	.
Olsberg	3.400	-	.	.	1.680	.	.	.
Schmallenberg	.	-	.	.	1.780	1.700	.	.
Sundern (Sauerland)	.	-	.	.	.	1.170	.	.
Winterberg	3.570	-	.	.	2.030	2.350	.	.
Märkischer Kreis	3.270	-	2.330	1.780	1.495	1.260	*	865
Altena	.	-	.	*	*	*	.	.
Balve	.	-	.	.	1.320	.	.	.
Halver	.	-	*	.	1.815	*	.	.
Hemer	.	-	.	1.970	*	1.155	.	*
Herscheid	.	-	.	.	*	*	.	.
Iserlohn	.	-	.	1.780	1.490	1.410	.	.
Kierspe	.	-	.	.	1.725	.	.	.
Lüdenscheid	.	-	.	2.010	1.610	1.340	-	-
Meinerzhagen	*	-	.	2.130	1.745	1.265	.	.
Menden (Sauerland)	.	-	*	1.860	1.700	1.605	.	.
Nachrodt-Wiblingwerde	.	-	.	.	.	*	.	*
Neuenrade	*	-	.	.	*	*	.	.
Plettenberg	.	-	*	1.705	1.205	1.255	.	.
Schalksmühle	.	-	.	*	1.450	*	*	*
Werdohl	.	-	.	*	1.285	.	.	.
Olpe, Kreis	4.206	1.796	3.021	1.931	1.662	1.582	*	1.260
Attendorn	*	2.000	*	2.045	1.829	1.271	.	.
Drolshagen	.	2.071	*	2.055	1.992	*	.	.
Finnentrop	.	1.233	.	1.101	*	1.544	.	*
Kirchhundem	.	1.192	.	.	1.017	*	*	1.420
Lennestadt	*	1.280	.	1.417	1.380	*	.	.
Olpe	5.280	2.525	*	2.822	2.120	2.346	.	.
Wenden	4.125	2.270	.	2.148	*	2.434	.	.
Siegen-Wittgenstein, Kreis	3.690	-	.	1.960	1.890	1.370	-	-
Bad Berleburg	.	1.770	-	-	-	-	-	-
Burbach	.	1.590	-	-	-	-	-	-
Freudenberg	2.810	1.820	-	-	-	-	-	-
Hilchenbach	.	*	-	-	-	-	-	-
Kreuztal	3.990	2.200	-	-	-	-	-	-
Bad Laasphe	.	1.280	-	-	-	-	-	-
Netphen	.	2.000	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen	*	*	-	-	-	-	-	-
Siegen	4.190	1.830	3.320	-	1.800	1.620	*	-
Wilnsdorf	3.840	.	-	-	-	-	-	-

Region	Altersklasse	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
		Neubau	zus.gef.	2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Soest, Kreis									
	Ense	3.465	-	.	2.030	.	.	.	.
	Möhnesee	.	-	.	.	.	1.465	.	.
	Rüthen	.	-	.	.	*	.	.	.
	Warstein	.	-	.	*	*	*	.	.
	Wickede (Ruhr)	.	-	.	1.910	*	*	.	.

Abb. 6-9: Durchschnittspreise Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe nach Baualtersklassen) in jeweils mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr in den Gemeinden

Sofern Gutachterausschüsse Angaben zu Durchschnittspreisen für Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen gemacht haben, sind diese in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. War eine Unterscheidung nach Altersklassen nicht möglich oder lagen keine bzw. weniger als drei Kauffälle in einzelnen Altersklassen vor, wurden von den Gutachterausschüssen teilweise auch zusammengefasste Werte angegeben (Spalte zus.gef.). Es werden hier nur dann Werte angegeben, wenn für mindestens eine Altersklasse mindestens drei Kauffälle registriert wurden.

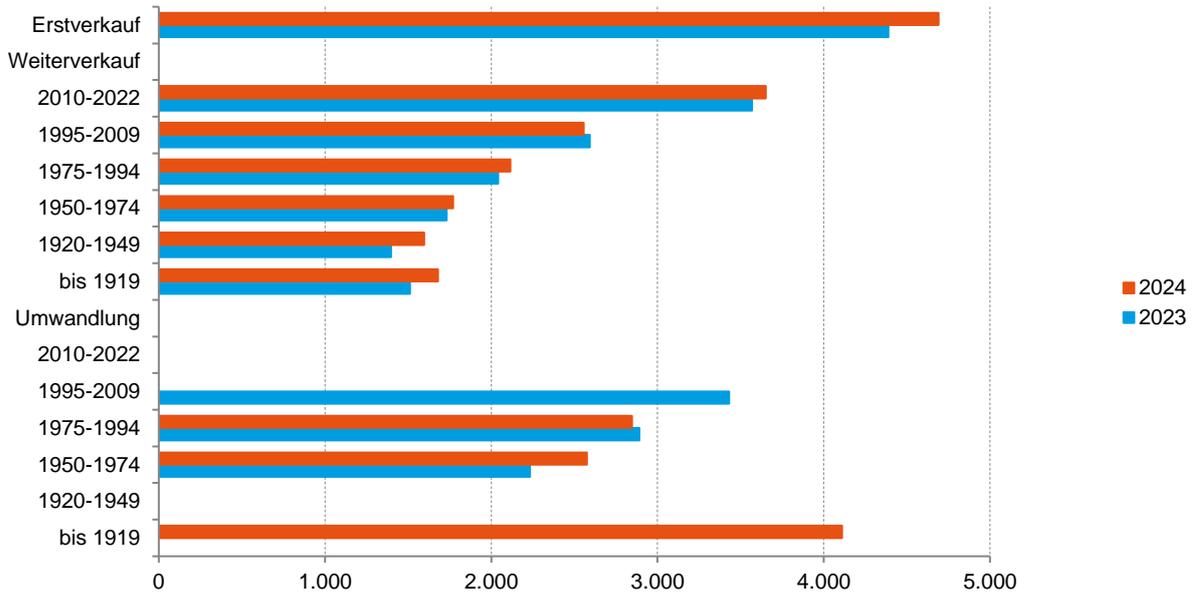
Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Umwandlungen) in Euro/Quadratmeter

Region	Altersklasse	Umwandlungen						
		zus.gef.	2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn								
Bonn		3.540	.	.	.	3.230	4.640	.
Rhein-Sieg-Kreis		-	.	.	*	3.045	.	.
	Bornheim	-	.	.	*	3.285	.	.
	Siegburg	-	.	.	.	2.865	.	.
Region Köln								
Köln		-	*	.	*	6.270	*	*
Oberbergischer Kreis		-	.	.	.	2.300	.	.
	Radevormwald	-	.	.	.	2.260	.	.
Region Düsseldorf								
Düsseldorf		-	8.427	7.512	3.838	3.021	-	-
Ruhrgebiet								
Duisburg		-	.	.	.	2.554	1.520	*
Essen		-	.	.	2.846	2.954	.	.
Bochum		-	.	.	1.620	2.340	.	4.110
Herne		-	-	-	-	1.820	-	-
Bergisch/Märkische Städteregion								
Remscheid		-	.	.	.	1.330	.	*
Wuppertal		.	2.420	.	.	2.340	*	2.140
Eifel/Rur								
Aachen, Städteregion		-	.	.	.	4.660	*	2.680
	Aachen	-	.	.	.	4.855	*	2.790
Euskirchen, Kreis		1.690	*	1.250	-	-	-	-
	Euskirchen	1.690	*	1.250	-	-	-	-
Niederrhein								
Mönchengladbach		4.370	.	.	.	.	.	4.740
Viersen, Kreis		-	.	.	.	2.690	.	.
	Willich	-	.	.	.	2.690	.	.
Münsterland								
Münster		5.784	-	-	-	-	-	-
Borken, Kreis		-	3.740	-	*	-	-	-
	Borken	-	3.980	-	-	-	-	-
Hamm		-	.	.	.	2.240	.	.
Soest, Kreis		-	.	.	.	1.710	*	.
	Lippstadt	2.940	-	-	-	2.948	-	-
	Soest	-	.	.	.	1.710	.	.
Ostwestfalen-Lippe								
Gütersloh, Kreis		-	.	.	1.800	2.050	.	.
	Gütersloh	-	.	.	1.800	2.210	.	.
Sauer- und Siegerland								
Märkischer Kreis		-	.	.	.	1.220	.	.
	Lüdenscheid	-	-	-	2.210	-	-	-
	Schalksmühle	-	.	.	.	1.275	.	.
Siegen-Wittgenstein, Kreis		-	.	.	.	.	.	.
	Siegen	2.570	-	-	-	2.570	-	-

Abb. 6-10: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Umwandlungen nach Baualtersklassen) in jeweils mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr in den Gemeinden

Folgende Abbildungen zeigen die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche.

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in Euro/Quadratmeter
Kreisfreie Städte



Kreise

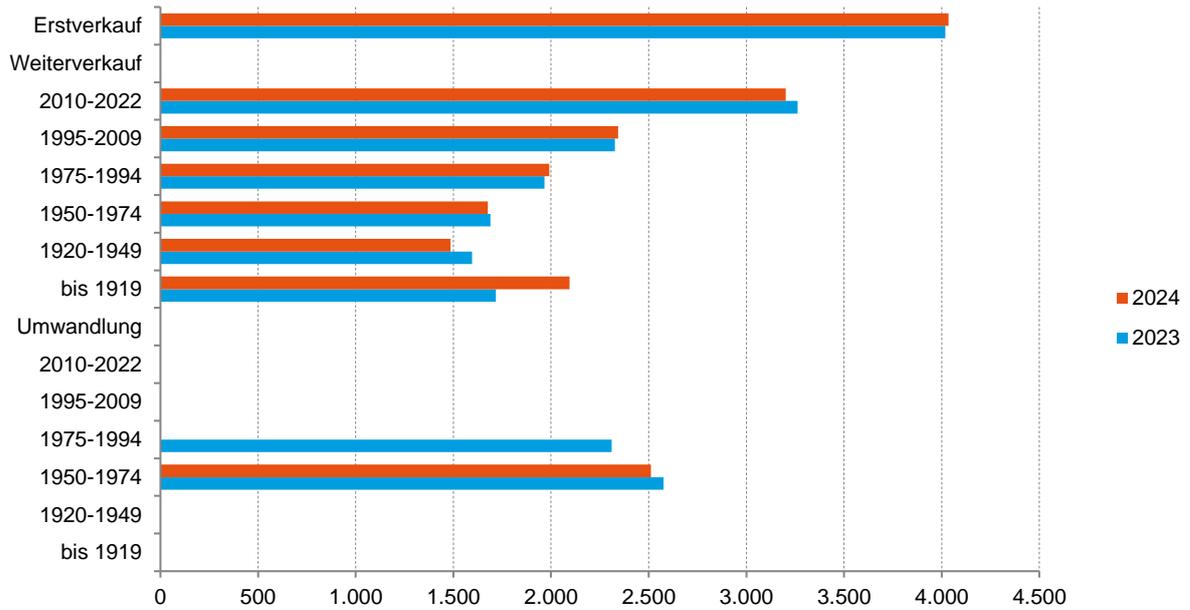


Abb. 6-11: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baujahrsklassen im Berichtsjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen

In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus für Erstverkäufe von Wohnungseigentum in den Kreisen und kreisfreien Städten dargestellt.

Entwicklung des Preisniveaus für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter

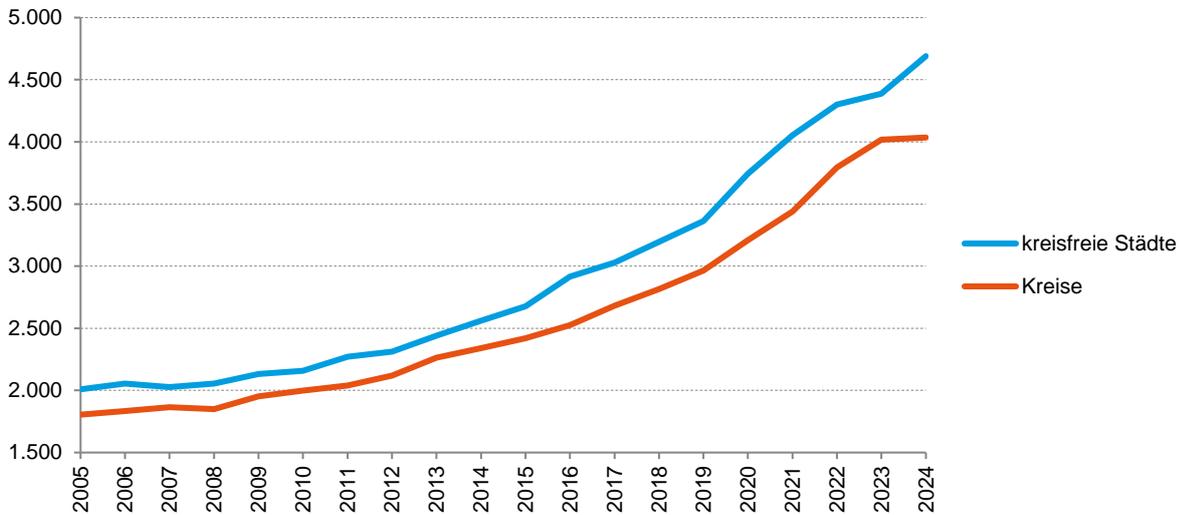


Abb. 6-12: Entwicklung des Preisniveaus für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den kreisfreien Städten und Kreisen

6.1.4 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze für selbstgenutztes Wohnungseigentum in Prozent

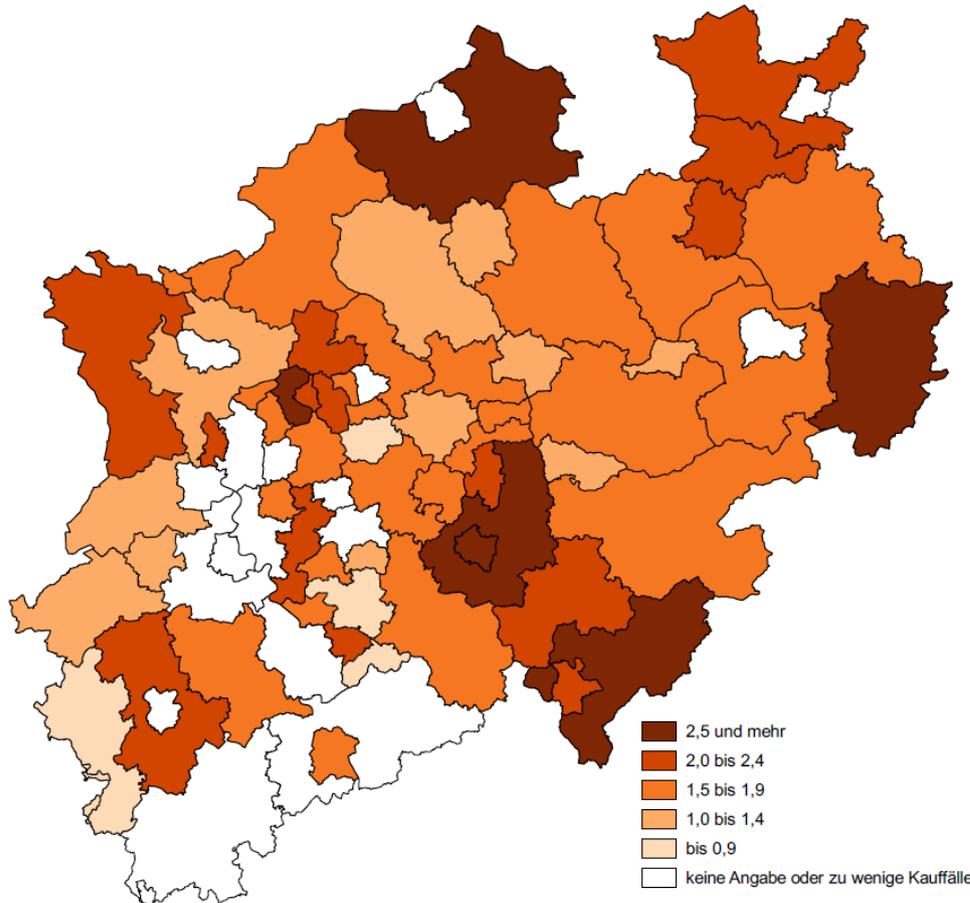


Abb. 6-13: Liegenschaftszinssätze für selbstgenutztes Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für selbstgenutztes Wohnungseigentum

	LZS Ø		Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]	
	[%]	Stabw		Anzahl	[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]		Stabw
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	2,0	0,9	227	1	80	23	2.896	1.296	8,5	1,7			47	22	
Bochum	0,8	1,5	991	2	79	25	2.041	673	6,3	0,7	27,9	3,5	33	13	80
Bonn	1,9	0,4	441	2	71	31	4.335	708	11,1	1,6			55	5	80
Bottrop	2,5	1,1	120	1	80	24	2.179	779	8,1	0,8	22,7	3,9	43	13	80
Dortmund	1,2	1,3	335	1	78	29	2.326	761	7,2	1,3	25,7	3,9	36	13	80
Essen	1,8	1,4	419	1	84	24	2.327	815	7,9	1,1	22,8	3,8	38	12	80
Gelsenkirchen	2,4	1,4	160	1	78		1.460		6,5		28,0		34		80
Hagen	1,7	1,8	215	1	77	25	1.491	479	6,2	0,6	29,0	4,0	33	11	80
Hamm	1,1	1,6	187	2	80	21	1.854	604	6,1	0,4	27,9	2,9	38	13	
Herne	1,7	1,4	98	1	82	27	1.730	620	6,0	1,1	30,0	4,1	41	12	80
Leverkusen	1,7	1,1	93	1	81	21	2.717	612	8,5	0,8	21,0	3,0	41	12	80
Mönchengladbach	1,1	2,9	471	1	79	28	1.946	696	7,0	0,9	25,0	4,0	35	14	80
Münster	(1,3)	0,7	500	1	68	28	4.038	1.447	10,2	2,2	19,5	3,5	40	14	80
Oberhausen	1,8	0,4	71	2	87	22	2.163	575	6,8	0,6	25,0	2,9	44	13	80
Remscheid	1,2	0,6	43	1	70	15	1.742	452	6,4	0,4	28,3	2,8	36	10	80
Solingen	1,9	1,2	134	1	82	25	2.530	495	8,8	1,5	21,0	4,0	43	13	80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	1,2	0,9	46	1	75	18	1.768	449	5,8	0,8	30,8	3,9	43	13	80
Bergisch Gladbach	2,4	1,0	111	1	85	28	3.000	740	9,8	0,9	17,0	2,5	44	14	80
Bocholt	1,5	1,0	128	2	86	29	2.384	692	7,3	1,3	24,0	4,0	46	16	80
Dinslaken	1,6	0,8	96	2	81	17	2.356	566	7,5	2,6	23,5	2,6	47	14	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	2,2	1,1	233	1	82	22	1.790	550	6,7	0,9	26,2	4,1	40	11	80
Iserlohn	2,3	1,5	266	2	76	20	1.589	473	6,5	0,8	27,0	4,0	38	10	
Lippstadt	1,0	2,1	85	1	77	30	1.938	518	6,8	1,0	26,0	3,0	36	15	80
Lüdenscheid	2,7	0,9	107	1	78	11	1.605	307	7,1	0,7	25,0	2,0	38	8	80
Moers	2,2	0,9	205	2	79	17	2.280	646	7,6	1,0	23,1	3,1	45	10	80
Ratingen	1,6	1,7	233	1	76	26	2.993	1.022	9,4	1,0	19,9	2,8	37	16	80
Siegen	2,0	1,0	115	1	74	28	2.060	550	7,7	1,1	24,8	3,6	42	12	80
Unna	1,5	2,0	321	2	81	20	1.970	660	6,3	1,2	27,0	4,0	40	14	80

Kreise	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw		[J.]
Aachen, Städtereion	0,9	2,3	990	2	74	30	2.534	942	8,5	3,0	25,8	5,2	39	14	80
Borken, Kreis	1,5	0,9	122	3	81	23	2.428	641	6,6	0,9	24,0	3,5	55	11	80
Coesfeld, Kreis	1,4	1,0	215	3	84	21	2.525	750	7,1	1,0	23,0	3,0	50	15	80
Düren, Kreis	2,0	1,5	19	1	65	27	2.189	524	7,4	1,0	27,0	6,0	51	11	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,7	1,1	245	2	86	24	2.060	590	7,1	1,3	25,0		41		80
Gütersloh, Kreis	1,6	0,9	233	1	79	20	2.303	633	7,0	0,9	26,0	3,0	46	14	80
Heinsberg, Kreis	1,3	0,2	72	1	82	20	1.850	522	5,9	0,6	29,1	3,3	43	13	80
Herford, Kreis/Herford	2,3	0,9	192	2	83	29	1.710	515	6,8	1,3	27,0	4,4	42	12	80
Hochsauerlandkreis	1,8	1,6	333	2	61	21	2.060	612	7,6	0,9	27,0		38	10	80
Höxter, Kreis	2,8	1,2	139	3	76	25	1.353	489	5,6	0,9	30,0	5,0	42	11	80
Kleve, Kreis	2,2	0,8	82	1	83	22	2.149	542	7,5	0,9	23,5	4,0	48	13	80
Lippe, Kr./Detmold	1,8	1,2	198	1	77	24	1.681	548	6,2	0,9	29,0	4,0	37	13	80
Märkischer Kreis	2,5	0,9	171	1	80	19	1.488	458	6,2	0,7	28,0	4,0	42	12	80
Mettmann, Kreis	2,2	1,0	85	1	78	22	2.354	605	8,7	1,1	21,0	4,0	37	11	80
Minden-Lübbecke, Kreis	2,1	1,1	109	2	76	17	1.777	471	6,4	1,0	27,0	4,0	44	11	80
Oberbergischer Kreis	1,6	0,9	50	1	77	10	2.006	474	6,5	0,1	26,9	1,9	43	9	80
Olpe, Kreis	2,3	1,2	58	1	95	27	2.209	915	6,9	1,0	23,0	4,0	48	17	80
Paderborn, Kreis	1,5	1,1	95	1	86	43	2.210	590	6,6	1,0			46	14	80
Reckl./C.-R./Herten	1,8	1,2	205	2	84	22	2.368	1.053	7,5	1,7	24,2	5,1	47	20	80
Rhein-Erft-Kreis	1,5	1,2	582	2	75		2.796		7,5		24,0		49		80
Rhein.-Berg. Kreis	0,9	0,7	30	1	78	20	2.577	584	7,1	0,7	25,1	3,4	41	15	80
Siegen-Wittgen., Kreis	2,6	1,6	59	1	80	29	1.726	696	6,7	1,5	27,5	5,9	46	13	80
Soest, Kreis	1,8	1,1	100	1	74	20	2.033	699	7,1	1,5	26,0	5,0	44	14	80
Steinfurt, Kreis	2,5	0,8	44	1	82	20	2.303	665	8,0	0,7	27,0	2,0	49	14	80
Unna, Kreis	1,5	2,0	321	2	81	20	1.970	660	6,3	1,2	27,0	4,0	40	14	80
Viersen, Kreis	1,1	1,1	633	2	78	25	2.350	1.150	6,8	1,2	26,0	4,0	48	19	80
Warendorf, Kreis	1,9	1,0	215	2	83	22	2.158	680	7,2	1,2	25,0	4,0	45	14	80
Wesel, Kreis	1,4	1,2	154	2	80	18	2.071	638	6,6	0,9	26,7	3,2	43	14	80

Abb. 6-14: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für selbstgenutztes Wohnungseigentum im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum in Prozent

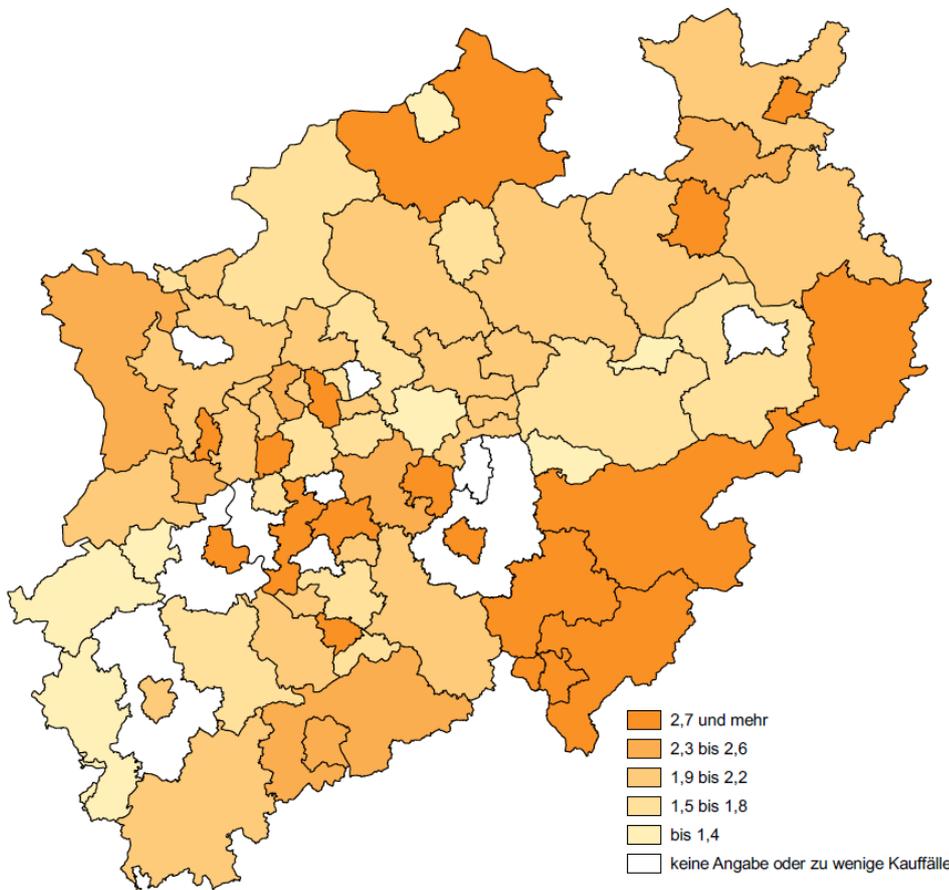


Abb. 6-15: Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für vermietetes Wohnungseigentum

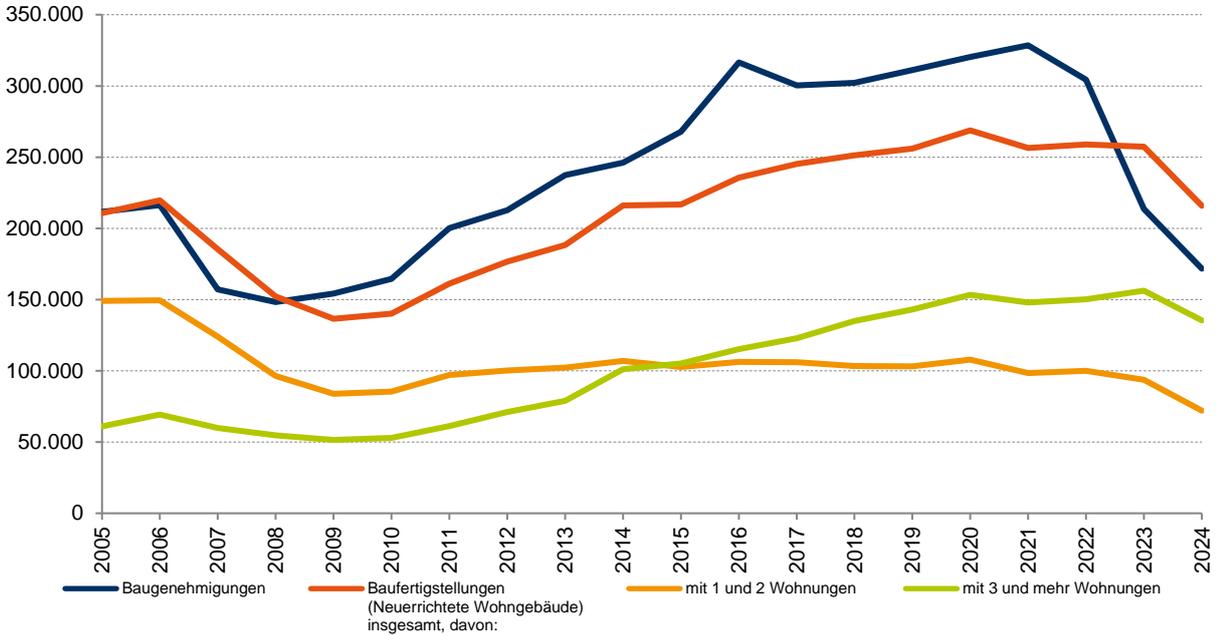
	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	2,8	1,3	88	1	69	16	2.239	880	8,5	1,9			38	16	
Bochum	1,5	1,9	360	2	60	25	1.733	578	6,6	0,8	30,1	3,6	34	13	80
Bonn	2,4	0,4	112	2	57	27	3.899	734	12,2	2,5			52	6	80
Botrop	2,6	1,4	25	1	69	18	2.030	678	7,9	0,8	23,9	4,1	41	13	80
Dortmund	1,1	1,9	131	1	64	22	2.042	692	7,0	1,0	28,0	3,6	34	11	80
Duisburg	2,2	1,9	100	1	65	18	1.551	533	7,0	0,5	26,7	3,3	30	11	80
Essen	1,7	1,6	121	1	66	20	1.928	624	7,3	0,9	25,9	3,3	34	9	80
Gelsenkirchen	3,3	2,4	47	1	69		1.092		6,4		29,0		28		80
Hagen	2,9	2,2	65	1	70	23	1.164	447	6,0	0,5	29,0	4,0	31	10	80
Hamm	2,0	1,7	56	2	73	17	1.783	641	6,2	0,7	28,0	1,9	42	12	
Herne	2,0	1,5	74	1	63	19	1.556	668	5,8	0,8	30,0	4,3	36	8	80
Köln	2,0	1,1	341	1	62	26	3.926	1.278	12,0	2,7	18,0	3,6	37	11	80
Krefeld	2,4	1,4	89	3	64	18	2.001	616	8,0	1,8	24,0		39	11	80
Leverkusen	2,2	1,1	29	1	63	22	2.597	672	8,7	1,3	23,0	4,0	44	13	80
Mönchengladbach	1,1	3,9	251	1	68	32	1.735	837	7,0	0,9	27,0	5,0	32	14	80
Mülheim an der Ruhr	2,9	1,4	98	2	62	20	1.711	650	7,0	1,2	27,9	4,9	44	8	80
Münster	(1,8)	0,7	422	1	56	24	3.697	1.356	10,4	2,3	20,2	3,6	41	14	80
Oberhausen	2,2	0,4	31	2	74	21	1.839	576	7,1	1,1	25,2	3,6	38	13	80
Remscheid	2,0	0,8	52	1	67	19	1.575	429	6,6	0,6	28,2	3,2	36	12	80
Wuppertal	2,9	1,2	99	1	67	28	1.612	469	7,2	1,2	27,0	5,0	39	11	80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	1,2	0,9	46	1	75	18	1.768	449	5,8	0,8	30,8	3,9	43	13	80
Bergisch Gladbach	2,9	1,1	63	1	65	23	2.800	730	10,2	1,6	18,0	2,9	45	14	80
Bocholt	1,9	0,8	51	2	68	21	2.374	789	7,9	1,4	24,0	5,0	46	15	80
Dinslaken	2,0	0,8	76	3	76	15	2.421	686	7,7	1,0	22,4	3,1	50	11	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	2,2	1,2	93	1	74	21	1.670	580	6,6	1,4	28,1	5,2	39	11	80
Düren	2,1	1,6	157	1	73				7,8		27,0		39		80
Lippstadt	1,4	2,9	57	1	71	20	1.899	570	6,8	0,5	26,0	3,0	38	16	80
Lüdenscheid	2,9	0,7	11	1	74	9	1.768	371	7,5	0,9	24,0	3,0	44	12	80
Minden	2,8		85	1	75		1.211		7,1		25,7		27		80
Moers	2,8	1,4	66	2	70	16	1.870	767	7,3	1,4	25,3	4,5	41	10	80
Neuss	2,8	0,9	35	1	61	17	2.590	710	9,5	1,5	21,1	3,3	45	9	80
Ratingen	1,7	1,6	50	1	62	24	2.700	521	9,4	0,9	21,1	3,0	35	13	80
Rheine	1,0	0,0	201	2	75	28	2.137	712	6,6	1,0	28,0	4,0	40	23	80
Siegen	2,8	1,3	73	1	53	24	1.870	520	8,1	1,1	16,2	3,2	42	10	80
Unna	2,1	2,3	229	2	73	21	1.770	830	6,7	1,7	27,0	6,0	38	15	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	1,2	2,8	655	2	59	27	2.348	944	9,1	2,7	27,0	5,7	38	14	80
Borken, Kreis	1,7	0,8	91	3	78	22	2.196	544	6,5	0,9	24,0	3,5	53	12	80
Coesfeld, Kreis	2,1	1,3	124	3	74	19	2.262	774	7,5	1,1	24,0	3,0	47	15	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	2,4	1,8	103	2	71	15	1.710	500	7,0	1,5	27,0		39		80
Euskirchen, Kreis	2,0	0,3	82	1	81	29	2.238	529	7,3	1,1	25,0	3,0	51	8	80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	2,0	1,0	166	1	71	17	2.128	541	7,2	1,2	26,0	4,0	46	12	80
Heinsberg, Kreis	1,3	0,1	19	1	70	14	1.910	597	6,0	0,5	29,8	2,2	44	15	80
Herford, Kreis/Herford	2,4	1,1	174	2	72	21	1.740	555	7,2	1,6	26,0	5,7	44	13	80
Hochsauerlandkreis	2,9	1,3	100	2	72	21	1.737	542	7,3	0,7	26,0		45	12	80
Höxter, Kreis	2,8	1,2	138	3	76	25	1.353	489	5,6	0,9	30,0	5,0	42	11	80
Kleve, Kreis	2,3	1,1	83	1	73	17	2.052	599	7,3	1,4	25,2	5,1	48	11	80
Lippe, Kr./Detmold	2,1	1,2	188	1	69	18	1.660	532	6,3	0,9	29,0	4,0	40	12	80
Mettmann, Kreis	2,7	1,2	43	1	64	19	2.161	704	8,8	1,6	22,0	4,0	37	11	80
Minden-Lübbecke, Kreis	2,2	1,1	65	2	71	18	1.788	481	6,7	1,2	27,0	4,0	44	11	80
Oberbergischer Kreis	2,0	1,0	49	1	77	12	1.952	647	6,7	0,7	26,5	2,8	47	13	80
Olpe, Kreis	2,9	1,3	43	1	81	18	2.114	819	7,5	1,7	23,0	5,0	51	14	80
Paderborn, Kreis	1,7	1,0	26	1	84	29	2.090	540	7,0	1,5			45	12	80
Reckl./C.-R./Herten	1,8	1,4	187	2	68	17	1.830	619	6,8	1,0	27,3	4,1	36	14	80
Rhein-Erft-Kreis	1,7	1,5	308	2	68		2.718		7,5		25,0		48		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,3	0,4	207	3	73	24	2.943	902	9,6	2,3	19,5	4,5	50	14	80
Rhein.-Berg. Kreis	1,7	0,8	24	1	71	21	2.512	675	8,4	1,6	22,6	4,7	40	15	80
Siegen-Wittgen., Kreis	3,2	1,4	14	1	72	22	1.571	499	7,0	1,7	26,7	4,0	42	10	80
Soest, Kreis	1,8	1,7	50	1	67	20	2.089	809	7,1	1,7	27,0	5,0	48	17	80
Steinfurt, Kreis	3,0	1,2	63	1	70	23	2.197	721	8,3	0,9	28,0	2,0	52	16	80
Unna, Kreis	2,1	2,3	229	2	73	21	1.770	830	6,7	1,7	27,0	6,0	38	15	80
Viersen, Kreis	2,2	1,4	189	2	64	18	1.953	621	7,1	1,4	26,0	5,0	42	12	80
Warendorf, Kreis	2,2	1,1	185	2	70	22	2.110	680	7,4	1,1	26,0	4,0	47	14	80
Wesel, Kreis	2,2	1,0	61	2	70	15	1.949	564	6,9	0,8	26,3	3,1	47	13	80

Abb. 6-16: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für vermietetes Wohnungseigentum im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

7 Rahmendaten zu den Grundstücksmärkten

7.1 Strukturdaten Bauen und Wohnen

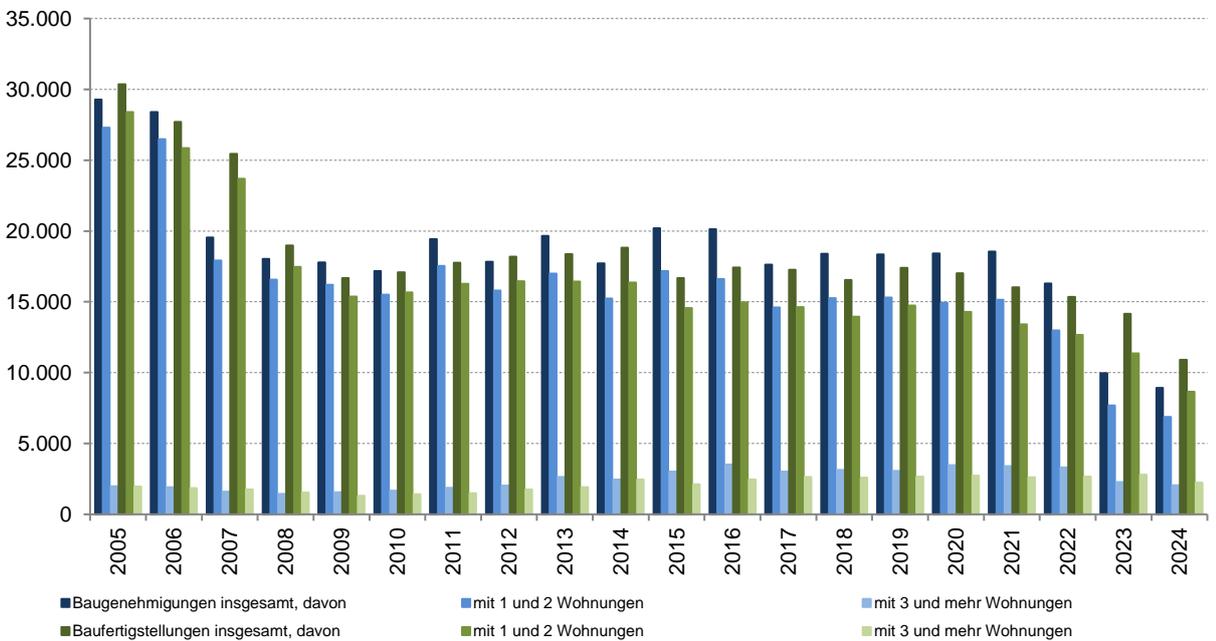
Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt (Publikation „Bautätigkeit und Wohnungen“)

Abb. 7-1: Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Deutschland – Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

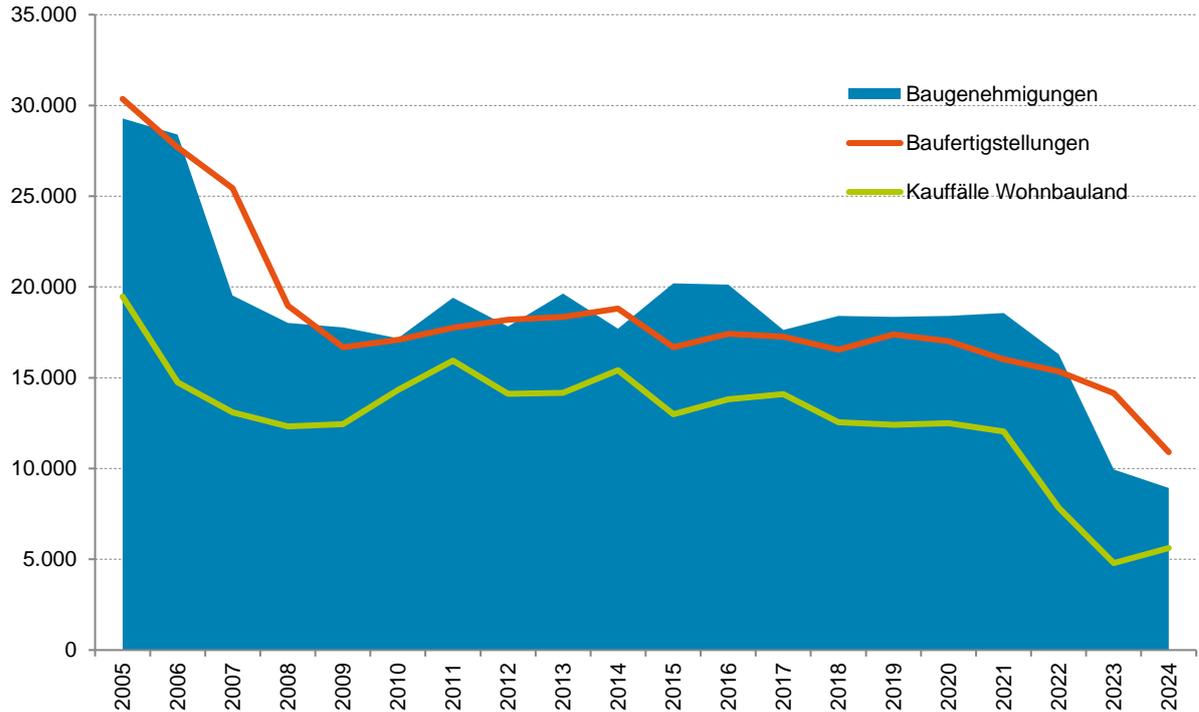
Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) (Statistiken „Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude“ und „Baufertigstellungen neuer Wohngebäude“)

Abb. 7-2: Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen – Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Grundstücksmärkte und Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen



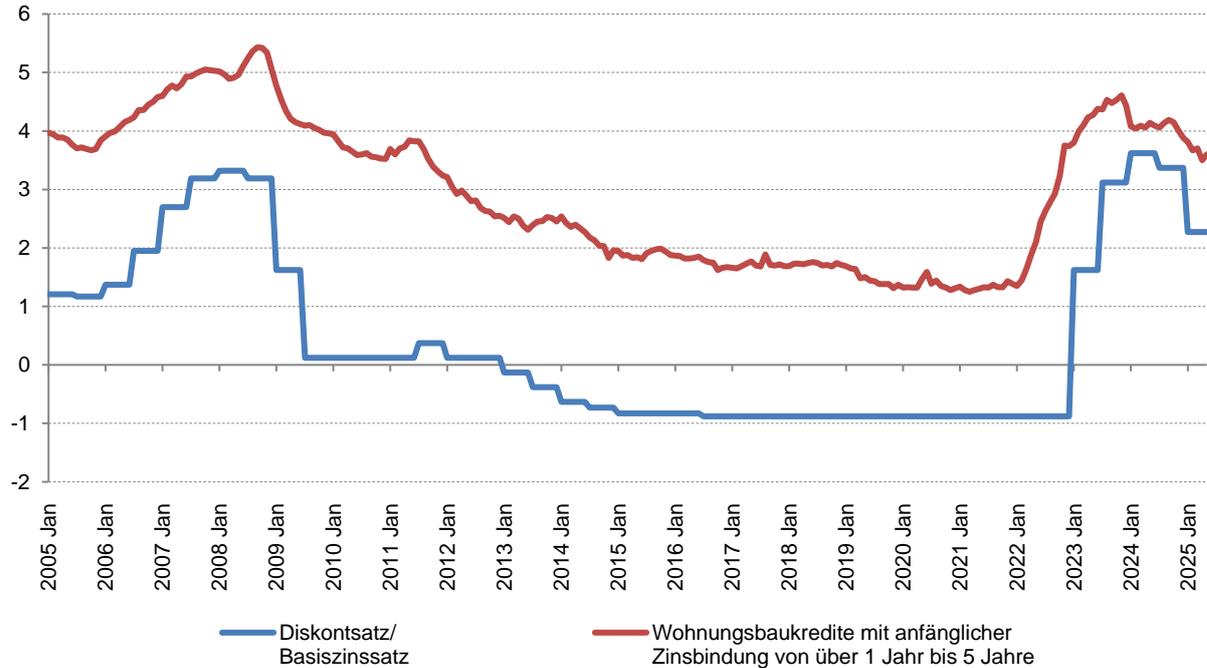
Quelle: IT.NRW und Oberer Gutachterausschuss NRW

Abb. 7-3: Grundstücksmärkte und Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen

Unter Wohnbauland sind hier alle Kauffälle baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser subsumiert. Von privaten Investoren erschlossene Grundstücke eines anderen Entwicklungszustands (z.B. Rohbauland) sind hierin nicht enthalten.

7.2 Wirtschaftsdaten

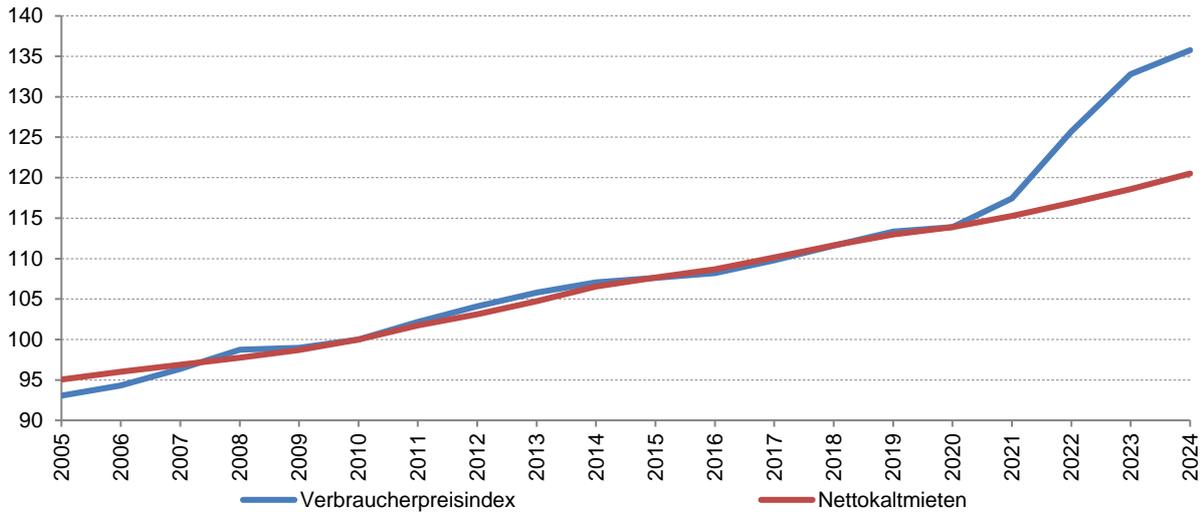
Zinssätze der letzten 20 Jahre in Prozent



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank (Zeitreihen „Basiszinssatz gemäß BGB“ und „Effektivzinssätze Banken DE“)

Abb. 7-4: Zinssätze der letzten 20 Jahre in Prozent

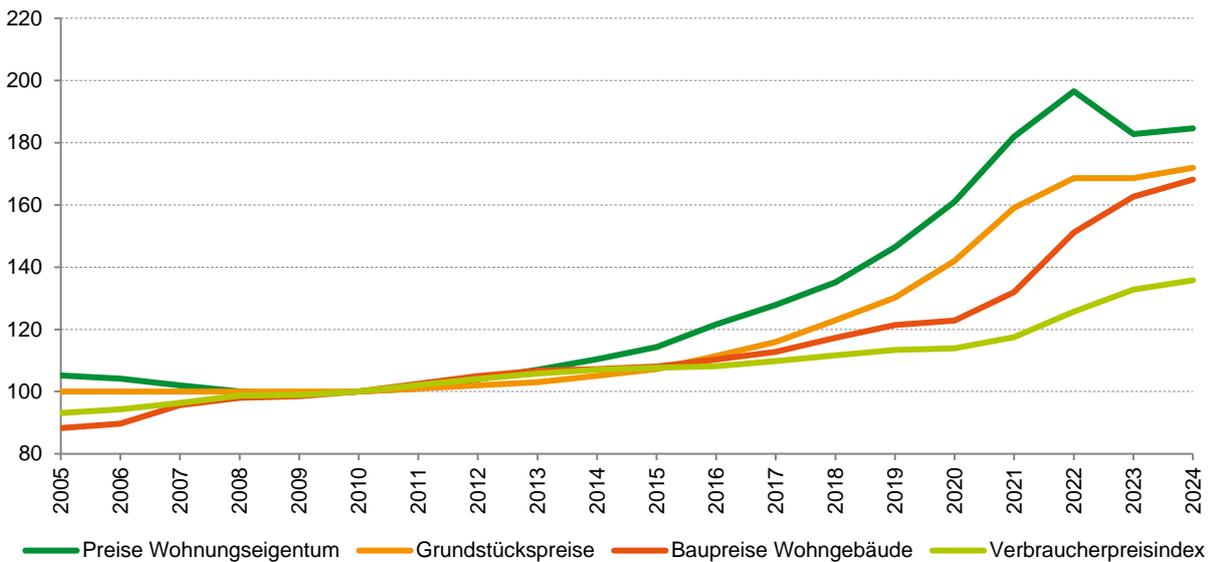
Lebenshaltungskosten und Mieten der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen



Quelle: IT.NRW (Statistik „Verbraucherpreisindex für NRW“ und „Nettokaltmieten (Verbraucherpreise)“)

Abb. 7-5: Lebenshaltungskosten und Mieten der letzten 20 Jahre (Basisjahr 2010 = 100) in NRW

Wohnungs- und Grundstücksmärkte der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen



Quelle: IT.NRW (Statistik „Ausgewählte Baupreisindizes“ und „Verbraucherpreisindex für NRW“) und Oberer Gutachterausschuss NRW

Abb. 7-6: Wohnungs- und Grundstücksmärkte der letzten 20 Jahre (Basisjahr 2010 = 100) in NRW

7.3 Immobilienmarktbericht Deutschland 2023



Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) hat im Dezember 2023 den achten deutschlandweiten Immobilienmarktbericht für den Berichtszeitraum 01.01.2009 - 31.12.2022 herausgegeben.

Grundlage der Immobilienmarktanalysen sind die Marktinformationen der rd. 500 Gutachterausschüsse in Deutschland. Der Bericht enthält Angaben zu den Umsatzzahlen auf dem Immobilienmarkt (wie Transaktionszahlen, Flächen- und Geldumsätze), Preisniveaus sowie Preisentwicklungen zu den Teilmärkten Wohnimmobilien, bebaute Wirtschaftsimmobilien, Bauland sowie Agrar- und Forstimmobilien.

Ergänzt wird der Bericht durch Angaben zu Strukturdaten der Bundesrepublik Deutschland, weitere Immobilienmarktinformationen in Deutschland sowie die Internetpräsenzen und Kontaktdaten der amtlichen Wertermittlung in Deutschland.

Redaktions- und Vertriebsstelle für die Ausgabe des Immobilienmarktberichts Deutschland ist die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen.

Der Bericht steht kostenlos zum Download zur Verfügung.

Nähere Informationen erhalten Sie unter der Adresse

www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

8 Mieten und Pachten

Mietspiegel sind Übersichten über die ortsüblichen Entgelte für Wohnraum in einer Gemeinde. Sie bilden das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis ab. Mietspiegel im Sinne von § 558 BGB stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung und setzen daher Mieter und Vermieter in die Lage, sich auf einfache und übersichtliche Weise Kenntnisse über die zur Mietpreisbildung und in Mieterhöhungsverfahren wichtigen Daten zu verschaffen. Sie schaffen Markttransparenz und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartnern. Mietspiegel über die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des BGB bilden den Gesamtmarkt der letzten 6 Jahre mit erhöhten Bestandsmieten und Neuvertragsmieten ab.

Mit dem zum 01. September 2001 in Kraft getretenen Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) wurde zusätzlich zum bisherigen einfachen Mietspiegel der qualifizierte Mietspiegel geschaffen. Nach der gesetzlichen Definition (§§ 558 c und d BGB) ist jede Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ein Mietspiegel. An den qualifizierten Mietspiegel knüpft das Gesetz besondere Rechtsfolgen (Vermutung der Richtigkeit, vgl. § 558 d (3)). Deshalb müssen für qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558 d BGB folgende Kriterien erfüllt werden:

- Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- muss von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam anerkannt worden sein.

Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze setzen mindestens voraus, dass

- der Mietspiegel auf repräsentativen Daten beruht,
- eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt wurde,
- die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden dokumentiert wird und damit überprüfbar ist. Die Dokumentation muss öffentlich zugänglich sein.

Für Mietspiegel, die diese Anforderungen nicht erfüllen, hat sich der Begriff „einfache Mietspiegel“ herausgebildet. Der einfache Mietspiegel soll im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden, der qualifizierte ist im Abstand von zwei Jahren anzupassen. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Am 01. Juli 2022 sind mehrere Änderungen aufgrund des Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts in Kraft getreten. Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind nun verpflichtend Mietspiegel zu erstellen. Die Zuständigkeit für die Erstellung oder Anerkennung sowie Anpassung, Dokumentation und Veröffentlichung von Mietspiegeln liegt nach Landesrecht bei den Gemeinden. Die Fristen zur Anpassung und Neuerstellung von Mietspiegeln sind unverändert geblieben.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte können Gutachten über Miet- oder Pachtwerte erstatten (§ 45 Abs. 4 GrundWertVO NRW) und nach § 39 GrundWertVO NRW Mietwertübersichten erstellen, bei der Erstellung des Mietspiegels mitwirken sowie auf Antrag der zuständigen Stelle die Mietdatenbank führen und den Mietspiegel erstellen. Zudem sind bei der Ermittlung des Ertragswertes einer Immobilie die marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere die Mieten und Pachten zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde liegen bei verschiedenen Gutachterausschüssen Informationen über Mieten und Pachten vor und werden im Grundstücksmarktbericht oder separaten Berichten veröffentlicht.

Angaben in den örtlichen Grundstücksmarktberichten über Mieten und Pachten

	Mieten oder Pachten für:				
	Wohnungen/ Häuser	Läden	Büro- u. Praxisräume	Garagen/ Stellplätze	Gewerbe/ Industrie
Kreisfreie Städte					
Bielefeld	✓	✓	✓		✓
Bochum	✓				
Bonn		✓	✓	✓	✓
Bottrop	✓			✓	
Dortmund	✓				
Duisburg				✓	
Essen				✓	
Gelsenkirchen	✓				
Mönchengladbach	✓				
Münster				✓	
Solingen		✓	✓	✓	✓
Wuppertal				✓	✓
Große kreisangehörige Städte					
Arnsberg	✓	✓	✓	✓	✓
Bergisch Gladbach	✓	✓	✓	✓	✓
Dorsten/Gladbeck/Marl	✓				
Lüdenscheid	✓				
Minden		✓	✓		✓
Ratingen	✓				
Rheine				✓	
Velbert	✓	✓	✓		✓
Wesel			✓	✓	✓
Kreise					
Kreis Borken	✓	✓	✓	✓	✓
Kreis Coesfeld		✓	✓	✓	✓
Ennepe-Ruhr-Kreis / Stadt Witten	✓	✓	✓	✓	✓
Kreis Euskirchen		✓	✓	✓	✓
Hochsauerlandkreis	✓	✓	✓	✓	✓
Kreis Höxter	✓	✓	✓	✓	✓
Kreis Lippe / Stadt Detmold	✓	✓	✓	✓	✓
Kreis Mettmann				✓	
Kreis Minden-Lübbecke	✓	✓	✓		✓
Oberbergischer Kreis	✓	✓	✓	✓	✓
Kreis Olpe		✓	✓	✓	✓
Kreis Paderborn	✓	✓	✓	✓	✓
Kreis Recklinghausen/C.-R./Hert.	✓	✓			

Abb. 8-1: Angaben in den örtlichen Grundstücksmarktberichten über Mieten und Pachten

Neben den Gutachterausschüssen veröffentlichen unter anderem verschiedene Industrie- und Handelskammern, Immobilienmaklerverbände und weiter Immobilienunternehmen Mietwertübersichten. Die Daten der Mietwertübersichten basieren auf Erhebungen oder Markteinschätzungen. Diese Werte sind in aller Regel als Orientierungshilfen zu verstehen.

Informationen und Auskünfte über die Herausgabe von Mietspiegeln bzw. zu den Miethöhen erteilen die Gemeinden oder die Interessenvertreter der Vermieter (u.a. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereine) und Mieter (Mieter- oder Mieterschutzvereine).

9 Kontakte und Adressen

9.1 Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses

Vorsitzender

Hoffmann, Ludwig, Dipl.-Ing., Düren [Fachrichtung: Geodäsie]

Stellvertretende Vorsitzende

Dietrich, Thekla, Dipl.-Ing., Hagen [Fachrichtung: Geodäsie]

Schaar, Hans-Wolfgang, Dipl.-Ing., Mülheim a. d. R. [Fachrichtung: Geodäsie]

Völkner, Kathrina, Dr.-Ing., Düsseldorf [Fachrichtung: Geodäsie]

Weigt, Dietmar, Prof. Dr.-Ing., Bonn [Fachrichtung: Geodäsie]

Wewers, Manfred, Dipl.-Ing., Coesfeld [Fachrichtung: Geodäsie]

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:

Davy, Benjamin, Prof. Dr. iur., Bielefeld [Fachrichtung: Jura] †

Droste, Jytte, Dipl.-Ing. (FH), Lübbecke [Fachrichtung: Architektur/Immobilienwirtschaft]

Geuenich, Gerd, Dr.-Ing., Gütersloh [Fachrichtung: Geodäsie]

Grootens, Mathias, Dipl. Finanzwirt, Werne [Fachrichtung: Finanzverwaltung]

Haack, Björn, Dr.-Ing., Rheinbach [Fachrichtung: Geodäsie]

Hochstrate, Andrea, Dipl.-Ing., Heiligenhaus [Fachrichtung: Architektur]

Hofmann, Kathi, B.Sc., Frankfurt am Main [Fachrichtung: Immobilienwirtschaft]

Hülsbusch-Emden, Mariluis, Ass. jur. und Dipl.-Immobilienwirtin, Hagen

[Fachrichtung: Jura/Immobilienwirtschaft]

Jardin, Andreas, Dipl.-Ing., Köln [Fachrichtung: Architektur]

Jennissen, Heinz Peter, Dr. agr. und Dipl. Ing., Bonn [Fachrichtung: Landwirtschaft]

Kötter, Theo, Prof. Dr.-Ing., Bonn [Fachrichtung: Geodäsie]

Langendonk, Eva, Dipl.-Ing., Bonn [Fachrichtung: Geodäsie]

Miethe, Reinhard, Hörstel [Fachrichtung: Finanzverwaltung]

Nau, Ludwig, Dipl.-Ing., Recklinghausen [Fachrichtung: Geodäsie]

Sauerborn, Christian, Dipl.-Ing., Bonn [Fachrichtung: Immobilienwirtschaft]

Schapals, Birgit, Dipl.-Ing., Kreuztal [Fachrichtung: Architektur]

Weiper, Dietmar, Dipl.-Ing., Ahaus [Fachrichtung: Architektur]

Wolbring, Nico, Dipl.-Ing. (FH), Borken [Fachrichtung: Landwirtschaft]

9.2 Anschriften der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk Arnsberg

Stadt Bochum

Hans-Böckler-Straße 19
44787 Bochum
Tel.: 0234/910-1917
Fax: 0234/910-791917
gutachterausschuss@bochum.de

Stadt Dortmund

Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund
Fax: 0231/50-26658
gutachterausschuss@stadtdo.de

Stadt Hagen

Berliner Platz 22
58089 Hagen
Tel.: 02331/207-5585, 2659, 3033, 2667
gutachterausschuss@stadt-hagen.de

Stadt Hamm

Gustav-Heinemann-Straße 10
59065 Hamm
Fax: 02381/17-2961
gutachterausschuss@stadt.hamm.de

Stadt Herne

Technisches Rathaus
Langekampstraße 36
44652 Herne
Tel.: 02323/16-4638
Fax: 02323/16-1233 4639
gutachterausschuss@herne.de

Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

Hauptstraße 92
58332 Schwelm
Tel.: 02336/93-2627
gutachterausschuss@en-kreis.de

Hochsauerlandkreis

Eichholzstraße 9
59821 Arnsberg
Tel.: 0291/94-4405
Fax: 0291/94-26218
gutachterausschuss@hochsauerlandkreis.de

Regierungsbezirk Detmold

Stadt Bielefeld

August-Bebel-Straße 92
33602 Bielefeld
Tel.: 0521/51-2678
gutachterausschuss@bielefeld.de

Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh

Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh
Tel.: 05241/85-1842; -1844; -1846
Fax: 05241/85-1792
gutachterausschuss@kreis-guetersloh.de

Kreis Herford und in der Stadt Herford

Amtshausstraße 2
32051 Herford
Tel.: 05221/13-2506
Fax: 05221/13-172506
gutachterausschuss@kreis-herford.de

Märkischer Kreis

Heedfelder Straße 45
58509 Lüdenscheld
Tel.: 02351/966-6735
Fax: 02351/966-6279
gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de

Kreis Olpe

Westfälische Straße 75
57462 Olpe
Tel.: 02761/81-389, -394, -395, -536
gutachterausschuss@kreis-olpe.de

Kreis Siegen-Wittgenstein

Koblenzer Straße 73
57072 Siegen
Tel.: 0271/333-1551, -1550
gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de

Kreis Soest

Hoher Weg 1-3
59494 Soest
Tel.: 02921/30-2367
gutachterausschuss@kreis-soest.de

Kreis Unna

Zechenstraße 51
59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068
Fax: 02303/27-3196
gutachterausschuss@kreis-unna.de

Stadt Arnsberg

Am Hüttengraben 31
59759 Arnsberg
Tel.: 02932/201-1350
gutachterausschuss@arnsberg.de

Stadt Iserlohn

Bömbergring 37
58636 Iserlohn
Tel.: 02371/217-2460
Fax: 02371/217-4699
gutachterausschuss@iserlohn.de

Stadt Lippstadt

Klusetor 25
59555 Lippstadt
Tel.: 02941/980-612
gutachterausschuss@lippstadt.de

Stadt Lüdenscheld

Rathausplatz 2
58507 Lüdenscheld
Tel.: 02351/17-2685, -1685, -1682
Fax: 02351/17-1714
gutachterausschuss@luedenscheld.de

Universitätsstadt Siegen

Lindenplatz 7
57078 Siegen
Tel.: 0271/404-3232
Fax: 0271/404-363232
gutachterausschuss@siegen-stadt.de

Kreis Paderborn

Aldegrevestraße 10-14
33102 Paderborn
Tel.: 05251/308-6200, 6209
Fax: 05251/308-896209
gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

Stadt Minden

Kleiner Domhof 17
32423 Minden
Tel.: 0571/89-634
Fax: 0571/89-776
gutachterausschuss@minden.de

Stadt Paderborn

Am Hoppenhof 33
33104 Paderborn
Tel.: 05251/88-16280, -16281 - -16284
gutachterausschuss@paderborn.de

Kreis Minden-Lübbecke

Portastraße 13
32423 Minden
Tel.: 0571/807-26270, -26271, -26272
Fax: 0571/807-30882
gutachterausschuss@minden-luebbecke.de

Kreis Höxter

Moltkestraße 12
37671 Höxter
Tel.: 05271/965-5301
Fax: 05271/965-85399
gutachterausschuss@kreis-hoexter.de

Kreis Lippe und in der Stadt Detmold

Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold
Tel.: 05231/62-7590
Fax: 05231/63011-2664
ga@kreis-lippe.de

Regierungsbezirk Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf
Tel.: 0211/89-95044
Fax: 0211/89-31244
gutachterausschuss@duesseldorf.de

Stadt Duisburg

Erfstraße 7
47051 Duisburg
Tel.: 0203/283-984224
Fax: 0203/283-3720
gutachterausschuss@stadt-duisburg.de

Stadt Essen

Lindenallee 8
45127 Essen
Tel.: 0201/88-68505
Fax: 0201/88-9168502
gutachterausschuss@essen.de

Stadt Krefeld

Oberschlesienstraße 16
47807 Krefeld
Tel.: 02151/86-3862
Fax: 02151/86-3835
gutachterausschuss@krefeld.de

Stadt Mönchengladbach

Harmoniestraße 25
41236 Mönchengladbach
Tel.: 02161/25-8750
gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Stadt Mülheim an der Ruhr

Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0208/455-6205, -6210
Fax: 0208/455-6299
gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de

Stadt Oberhausen

Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen
Tel.: 0208/825-2327
Fax: 0208/825-5272
gutachterausschuss@oberhausen.de

Regierungsbezirk Köln

Bundesstadt Bonn

Berliner Platz 2
53103 Bonn
Tel.: 0228/77-2200
Fax: 0228/77-9619670
gutachterausschuss@bonn.de

Stadt Köln

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
Tel.: 0221/221-23017
Fax: 0221/221-23081
gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Stadt Leverkusen

Hauptstraße 105
51373 Leverkusen
Tel.: 0214/406-6268 und 6263
Fax: 0214/406-6202
gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Stadt Remscheid

Theodor-Heuss-Platz 1
42853 Remscheid
Tel.: 02191/16-2468
Fax: 02191/16-3247
gutachterausschuss@remscheid.de

Klingenstadt Solingen

Bonner Straße 100
42697 Solingen
Tel.: 0212/290-4276
Fax: 0212/290-4398
gutachterausschuss@solingen.de

Stadt Wuppertal

Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal
Tel.: 0202/563-5982
Fax: 0202/563-8163
gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Kreis Kleve

Nassauerallee 15-23
47533 Kleve
Tel.: 02821/85-642
Fax: 02821/85-660
gutachterausschuss@kreis-kleve.de

Kreis Mettmann

Goethestraße 23
40822 Mettmann
Tel.: 02104/99-2536
Fax: 02104/99-5452
gutachterausschuss@kreis-mettmann.de

Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss

Oberstraße 91
41460 Neuss
gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Kreis Viersen

Rathausmarkt 3
41747 Viersen
Tel.: 02162/39-2710
Fax: 02162/39-281145
gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Städteregion Aachen

52090 Aachen
Tel.: 0241/5198-2555
Fax: 0241/5198-2291
gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

Kreis Düren

Bismarckstraße 16
52348 Düren
Tel.: 02421/22-1062400
Fax: 02421/22-1062962
gutachterausschuss@kreis-dueren.de

Rhein-Erft-Kreis

Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim
Tel.: 02271/83-162-81,82,83,84,85
Fax: 02271/83-36210
gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de

Kreis Wesel

Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
Tel.: 0281/207-2425
Fax: 0281/207-672425
gutachterausschuss@kreis-wesel.de

Stadt Dinslaken

Hünxer Straße 81
46537 Dinslaken
Tel.: 02064/66-414
Fax: 02064/66-11810
gutachterausschuss@dinslaken.de

Stadt Moers

Rathausplatz 1
47441 Moers
Tel.: 02841/201-470, -485, -496, -497
Fax: 02841/201-16888
gutachterausschuss@moers.de

Stadt Neuss

Markt 2
41460 Neuss
Tel.: 02131/90-6211
gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Stadt Ratingen

Stadionring 17
40878 Ratingen
Tel.: 02102/550-6143, -6145
Fax: 02102/550-9614
gaa@ratingen.de

Stadt Velbert

Am Lindenkamp 33
42549 Velbert
Tel.: 02051/26-2652, -2688, -2753
Fax: 02051/26-2693
gutachterausschuss@velbert.de

Stadt Wesel

Klevertor-Platz 1
46483 Wesel
Tel.: 0281/203-2634, -2633, -2625
Fax: 0281/203-49110
gutachterausschuss@wesel.de

Kreis Euskirchen

Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen
Tel.: 02251/15-346, -347
Fax: 02251/15-389
gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Kreis Heinsberg

Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Tel.: 02452/136-224
Fax: 02452/138-86224
gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de

Oberbergischer Kreis

Fritz-Kotz-Straße 17a
51674 Wiehl
Tel.: 02261/88-6279
Fax: 02261/88-9728062
gutachterausschuss@obk.de

Rheinisch-Bergischer Kreis

Am Rubezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
Tel.: 02202/13-2606
Fax: 02202/13-104041
gutachterausschuss@rbk-online.de

Stadt Bergisch Gladbach

Wilhelm-Wagener-Platz / Rathaus Bensberg
51429 Bergisch Gladbach
Tel.: 02202/14-1255
Fax: 02202/14-1460
gutachterausschuss@stadt-gl.de

Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel.: 02241/13-2794, -2812
Fax: 02241/13-2437
gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de

Stadt Düren

Kaiserplatz 2-4
52348 Düren
Tel.: 02421/25-1344
gutachterausschuss@dueren.de

Regierungsbezirk Münster**Stadt Bottrop**

Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop
Tel.: 02041/7048-51 bis 55
Fax: 02041/7048-74
gutachterausschuss@bottrop.de

Kreis Coesfeld

Kreishaus I / Friedrich-Ebert-Straße 7
48653 Coesfeld
Tel.: 02541/18-6810
Fax: 02541/18-6899
gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de

Stadt Bocholt

Kaiser-Wilhelm-Str. 52-58
46395 Bocholt
Tel.: 02871/953-3158; -3152
gutachterausschuss@bocholt.de

Stadt Gelsenkirchen

Rathaus Gelsenkirchen-Buer
45875 Gelsenkirchen
Tel.: 0209/169-4283
Fax: 0209/169-4816
gutachterausschuss@gelsenkirchen.de

**Kreis Recklinghausen, in der Stadt
Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten**

Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/53-4150
Fax: 02361/53-3338
gutachterausschuss@kreis-re.de

Städte Dorsten, Gladbeck und Marl

Halterner Straße 28
46284 Dorsten
Tel.: 02362/66-5080
Fax: 02362/66-5768
gutachterausschuss@dorsten.de

Stadt Münster

Albersloher Weg 33
48155 Münster
Tel.: 0251/492-6214
Fax: 0251/492-7755
gutachterausschuss@stadt-muenster.de

Kreis Steinfurt

Tecklenburger Straße 10
48565 Steinfurt
Tel.: 02551/69-1900
Fax: 02551/69-91900
gutachterausschuss@kreis-steinfurt.de

Stadt Recklinghausen

Rathausplatz 3/4
45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/50-2449 bis 2454
gutachterausschuss@recklinghausen.de

Kreis Borken

Burloer Straße 93
46325 Borken
Tel.: 02861/681-1705
gutachterausschuss@kreis-borken.de

Kreis Warendorf

Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Tel.: 02581/53-6207
Fax: 02581/53-6249
gutachterausschuss@kreis-warendorf.de

Stadt Rheine

Mittelstraße 17
48431 Rheine
Tel.: 05971/939-410
Fax: 05971/939-8410
gutachterausschuss@rheine.de

9.3 Zuständigkeit und Regionszugehörigkeit der Gutachterausschüsse

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Aachen, krfr. Stadt	252.769	160,9	1571,5	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Ahaus, Stadt	40.580	151,2	268,3	Kreis Borken	Münsterland
Ahlen, Stadt	53.278	123,1	432,7	Kreis Warendorf	Münsterland
Aldenhoven	14.231	44,3	321,6	Kreis Düren	Eifel/Rur
Alfter	23.949	34,8	688,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Alpen	12.870	59,6	215,9	Kreis Wesel	Niederrhein
Alsdorf, Stadt	48.518	31,7	1531,6	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Altena, Stadt	16.315	44,4	367,3	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Altenbeken	9.190	76,2	120,6	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Altenberge	10.438	63,0	165,8	Kreis Steinfurt	Münsterland
Anröchte	10.397	73,8	140,9	Kreis Soest	Münsterland
Arnsberg, Stadt	74.206	193,7	383,1	Stadt Arnsberg	Sauer- und Siegerland
Ascheberg	16.012	106,3	150,6	Kreis Coesfeld	Münsterland
Attendorf, Stadt	24.452	97,9	249,7	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Augustdorf	10.314	42,2	244,5	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Bad Berleburg, Stadt	18.833	275,5	68,4	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Bad Driburg, Stadt	19.496	115,3	169,1	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Bad Honnef, Stadt	26.025	48,1	540,6	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Bad Laasphe, Stadt	13.504	135,9	99,3	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Bad Lippspringe, Stadt	16.884	51,0	331,0	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Bad Münstereifel, Stadt	17.568	150,8	116,5	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Bad Oeynhausen, Stadt	49.566	64,8	764,6	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Bad Salzuflen, Stadt	54.585	100,0	545,6	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Bad Sassendorf	12.528	63,5	197,4	Kreis Soest	Münsterland
Bad Wünnenberg, Stadt	12.546	161,3	77,8	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Baesweiler, Stadt	28.005	27,8	1006,0	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Balve, Stadt	11.108	74,8	148,5	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Barntrup, Stadt	8.522	59,5	143,3	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Beckum, Stadt	37.452	111,5	336,0	Kreis Warendorf	Münsterland
Bedburg, Stadt	24.645	80,4	306,5	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Bedburg-Hau	13.607	61,3	221,9	Kreis Kleve	Niederrhein
Beelen	6.217	31,4	198,3	Kreis Warendorf	Münsterland
Bergheim, Stadt	62.172	96,3	645,4	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Bergisch Gladbach, Stadt	112.660	83,1	1356,0	Stadt Bergisch Gladbach	Region Köln
Bergkamen, Stadt	49.475	44,9	1101,9	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Bergneustadt, Stadt	18.621	37,9	491,5	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Bestwig	10.677	69,5	153,7	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Beverungen, Stadt	13.277	98,1	135,4	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Bielefeld, krfr. Stadt	338.410	258,8	1307,5	Stadt Bielefeld	Ostwestfalen-Lippe
Billerbeck, Stadt	11.790	91,4	129,0	Kreis Coesfeld	Münsterland
Blankenheim	8.435	148,6	56,8	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Blomberg, Stadt	15.417	99,1	155,6	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Bocholt, Stadt	72.409	119,4	606,4	Stadt Bocholt	Münsterland
Bochum, krfr. Stadt	366.385	145,7	2515,3	Stadt Bochum	Ruhrgebiet
Bönen	18.239	38,0	479,4	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Bonn, krfr. Stadt	335.789	141,1	2380,4	Stadt Bonn	Region Bonn
Borchen	13.706	77,3	177,4	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Borgentreich, Stadt	8.673	138,9	62,4	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Borgholzhausen, Stadt	9.252	56,0	165,3	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Borken, Stadt	43.589	153,2	284,5	Kreis Borken	Münsterland
Bornheim, Stadt	49.074	82,7	593,4	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Bottrop, krfr. Stadt	118.705	100,6	1179,8	Stadt Bottrop	Ruhrgebiet
Brakel, Stadt	16.310	173,9	93,8	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Breckerfeld, Stadt	9.120	59,1	154,3	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Brilon, Stadt	25.624	229,2	111,8	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Brüggen	16.178	61,2	264,3	Kreis Viersen	Niederrhein
Brühl, Stadt	45.515	36,1	1260,0	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Bünde, Stadt	45.891	59,3	773,8	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Burbach	15.217	79,7	190,9	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Büren, Stadt	21.524	171,0	125,9	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Burscheid, Stadt	19.005	27,3	695,5	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Castrop-Rauxel, Stadt	74.370	51,7	1439,0	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Coesfeld, Stadt	37.259	141,4	263,6	Kreis Coesfeld	Münsterland
Dahlem	4.457	95,2	46,8	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/fim	Zuordnung zur Region
Datteln, Stadt	35.200	66,1	532,5	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Delbrück, Stadt	32.874	157,3	209,0	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Detmold, Stadt	74.835	129,4	578,4	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Dinslaken, Stadt	67.949	47,7	1425,8	Stadt Dinslaken	Ruhrgebiet
Dörentrup	7.682	49,8	154,3	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Dormagen, Stadt	65.170	85,5	762,3	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Dorsten, Stadt	76.842	171,2	448,8	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Münsterland
Dortmund, krfr. Stadt	595.471	280,7	2121,3	Stadt Dortmund	Ruhrgebiet
Drensteinfurt, Stadt	15.865	106,6	148,8	Kreis Warendorf	Münsterland
Drolshagen, Stadt	11.766	67,1	175,3	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Duisburg, krfr. Stadt	503.707	232,8	2163,3	Stadt Duisburg	Ruhrgebiet
Dülmen, Stadt	47.937	184,8	259,4	Kreis Coesfeld	Münsterland
Düren, Stadt	93.323	85,0	1097,8	Stadt Düren	Eifel/Rur
Düsseldorf, krfr. Stadt	631.217	217,4	2903,4	Stadt Düsseldorf	Region Düsseldorf
Eitorf	19.269	69,9	275,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Elsdorf, Stadt	21.993	66,2	332,4	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Emmerich am Rhein, Stadt	32.157	80,4	400,0	Kreis Kleve	Niederrhein
Emsdetten, Stadt	36.556	72,1	507,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Engelskirchen	19.637	63,0	311,5	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Enger, Stadt	20.724	41,2	502,5	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Ennepetal, Stadt	30.502	57,8	528,0	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Ennigerloh, Stadt	19.812	125,6	157,8	Kreis Warendorf	Münsterland
Ense	12.398	51,1	242,7	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Erfstadt, Stadt	50.018	119,9	417,2	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Erkelenz, Stadt	44.572	117,3	379,9	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Erkrath, Stadt	43.801	26,9	1629,5	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Erndtebrück	6.973	71,0	98,2	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Erwitte, Stadt	16.484	89,4	184,4	Kreis Soest	Münsterland
Eschweiler, Stadt	56.132	75,8	741,0	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Eslohe (Sauerland)	8.953	113,4	79,0	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Espelkamp, Stadt	25.294	84,2	300,4	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Essen, krfr. Stadt	586.608	210,3	2788,9	Stadt Essen	Ruhrgebiet
Euskirchen, Stadt	60.256	139,5	432,0	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Everswinkel	9.797	69,1	141,9	Kreis Warendorf	Münsterland
Extertal	10.954	92,5	118,4	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Finnentrop	16.872	104,4	161,6	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Frechen, Stadt	53.128	45,1	1179,1	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Freudenberg, Stadt	17.738	54,6	324,9	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	20.450	56,2	363,7	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Gangelt	13.388	48,7	274,8	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Geilenkirchen, Stadt	28.399	83,2	341,5	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Geldern, Stadt	34.604	97,0	356,8	Kreis Kleve	Niederrhein
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	265.885	104,9	2533,6	Stadt Gelsenkirchen	Ruhrgebiet
Gescher, Stadt	17.467	80,8	216,1	Kreis Borken	Münsterland
Geseke, Stadt	21.749	97,9	222,2	Kreis Soest	Münsterland
Gevensberg, Stadt	31.198	26,3	1184,7	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Gladbeck, Stadt	75.799	36,0	2107,5	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Ruhrgebiet
Goch, Stadt	35.520	115,4	307,7	Kreis Kleve	Niederrhein
Grefrath	15.069	31,0	486,4	Kreis Viersen	Niederrhein
Greven, Stadt	38.321	140,3	273,2	Kreis Steinfurt	Münsterland
Grevenbroich, Stadt	64.588	102,5	630,0	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Gronau (Westf.), Stadt	50.151	78,8	636,2	Kreis Borken	Münsterland
Gummersbach, Stadt	51.845	95,4	543,4	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Gütersloh, Stadt	102.464	112,0	914,7	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Haan, Stadt	30.558	24,2	1263,0	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Hagen, krfr. Stadt	190.490	160,4	1187,2	Stadt Hagen	Berg./Märk. Städtereg.
Halle (Westf.), Stadt	22.198	69,7	318,5	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Hallenberg, Stadt	4.488	65,4	68,7	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Haltern am See, Stadt	38.033	159,0	239,2	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Halver, Stadt	16.284	77,2	210,8	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Hamm, krfr. Stadt	180.761	226,7	797,5	Stadt Hamm	Münsterland
Hamminkeln, Stadt	27.450	164,5	166,8	Kreis Wesel	Niederrhein
Harsewinkel, Stadt	26.126	100,6	259,7	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km²	Einwohner je km²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Hattingen, Stadt	54.620	71,7	762,2	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Ruhrgebiet
Havixbeck	12.215	53,2	229,7	Kreis Coesfeld	Münsterland
Heek	8.788	69,4	126,6	Kreis Borken	Münsterland
Heiden	8.603	53,4	161,1	Kreis Borken	Münsterland
Heiligenhaus, Stadt	26.590	27,5	966,1	Kreis Mettmann	Berg./Märk. Städtereg.
Heimbach, Stadt	4.349	65,0	67,0	Kreis Düren	Eifel/Rur
Heinsberg, Stadt	43.620	92,2	473,1	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Hellenthal	8.013	137,8	58,1	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Hemer, Stadt	33.916	67,7	501,3	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Hennef (Sieg), Stadt	48.190	105,9	455,1	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Herdecke, Stadt	22.665	22,4	1012,3	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Herford, Stadt	67.265	79,2	849,8	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Herne, krfr. Stadt	157.896	51,4	3070,7	Stadt Herne	Ruhrgebiet
Herscheid	6.917	59,4	116,4	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Herten, Stadt	62.204	37,3	1666,3	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Herzebrock-Clarholz	16.290	79,3	205,5	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Herzogenrath, Stadt	47.071	33,4	1410,3	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Hiddenhausen	19.896	23,9	833,6	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Hilchenbach, Stadt	14.714	81,1	181,4	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Hilden, Stadt	55.689	25,9	2146,0	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Hille	15.731	103,0	152,7	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Holzwickede	17.587	22,4	786,5	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Hopsten	7.843	99,8	78,6	Kreis Steinfurt	Münsterland
Horn-Bad Meinberg, Stadt	17.329	90,1	192,2	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Hörstel, Stadt	21.049	107,5	195,7	Kreis Steinfurt	Münsterland
Horstmar, Stadt	7.605	44,8	169,9	Kreis Steinfurt	Münsterland
Hövelhof	16.704	70,7	236,1	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Höxter, Stadt	28.749	158,2	181,8	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Hückelhoven, Stadt	41.594	61,3	678,9	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Hückeswagen, Stadt	14.770	50,5	292,3	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Hüllhorst	13.189	44,7	295,0	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Hünxe	13.980	106,9	130,8	Kreis Wesel	Niederrhein
Hürtgenwald	8.993	88,0	102,1	Kreis Düren	Eifel/Rur
Hürth, Stadt	61.252	51,2	1195,9	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Ibbenbüren, Stadt	52.688	108,9	483,9	Kreis Steinfurt	Münsterland
Inden	7.608	35,9	211,8	Kreis Düren	Eifel/Rur
Iserlohn, Stadt	92.404	125,5	736,3	Stadt Iserlohn	Sauer- und Siegerland
Isselburg, Stadt	11.260	42,8	263,1	Kreis Borken	Münsterland
Issum	12.391	54,7	226,4	Kreis Kleve	Niederrhein
Jüchen, Stadt	24.141	71,8	336,3	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Jülich, Stadt	33.359	90,4	369,1	Kreis Düren	Eifel/Rur
Kaarst, Stadt	44.208	37,4	1182,2	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Kalkar, Stadt	14.199	88,2	161,0	Kreis Kleve	Niederrhein
Kall	11.089	66,1	167,8	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Kalletal	13.391	112,4	119,1	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Kamen, Stadt	43.001	41,0	1050,0	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Kamp-Lintfort, Stadt	38.731	63,1	613,4	Kreis Wesel	Niederrhein
Kempen, Stadt	34.888	68,8	507,1	Kreis Viersen	Niederrhein
Kerken	12.860	58,2	221,1	Kreis Kleve	Niederrhein
Kerpen, Stadt	67.627	114,0	593,4	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Kevelaer, Stadt	28.466	100,6	282,8	Kreis Kleve	Niederrhein
Kierspe, Stadt	16.320	71,9	226,9	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Kirchhundem	11.402	148,6	76,7	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Kirchlengern	16.517	33,8	489,0	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Kleve, Stadt	53.458	97,8	546,8	Kreis Kleve	Niederrhein
Köln, krfr. Stadt	1.087.353	405,0	2684,7	Stadt Köln	Region Köln
Königswinter, Stadt	41.642	76,2	546,5	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Korschenbroich, Stadt	34.324	55,2	621,4	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Kranenburg	11.380	76,9	148,0	Kreis Kleve	Niederrhein
Krefeld, krfr. Stadt	228.550	137,8	1658,9	Stadt Krefeld	Niederrhein
Kreuzau	17.756	41,7	425,5	Kreis Düren	Eifel/Rur
Kreuztal, Stadt	31.251	71,1	439,7	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Kürten	20.158	67,3	299,5	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Ladbergen	7.036	52,3	134,4	Kreis Steinfurt	Münsterland
Laer	6.930	35,3	196,5	Kreis Steinfurt	Münsterland

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/fim	Zuordnung zur Region
Lage, Stadt	35.311	76,0	464,4	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Langenberg	8.767	38,3	228,8	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Langenfeld (Rhld.), Stadt	59.908	41,1	1455,9	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Langerwehe	14.467	41,5	348,9	Kreis Düren	Eifel/Rur
Legden	7.614	56,3	135,3	Kreis Borken	Münsterland
Leichlingen (Rhld.), Stadt	28.202	37,3	756,9	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Lemgo, Stadt	40.531	100,9	401,9	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Lengerich, Stadt	23.067	90,8	254,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lennestadt, Stadt	25.275	135,6	186,4	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Leopoldshöhe	16.658	36,9	451,0	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Leverkusen, krfr. Stadt	166.414	78,9	2110,0	Stadt Leverkusen	Region Köln
Lichtenau, Stadt	10.940	192,6	56,8	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Lienen	8.827	73,4	120,2	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lindlar	21.836	85,9	254,3	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Linnich, Stadt	13.056	65,4	199,5	Kreis Düren	Eifel/Rur
Lippetal	12.075	126,6	95,4	Kreis Soest	Münsterland
Lippstadt, Stadt	69.047	113,7	607,4	Stadt Lippstadt	Münsterland
Lohmar, Stadt	30.894	65,6	470,8	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Löhne, Stadt	40.162	59,5	674,8	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Lotte	14.476	37,7	384,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lübbecke, Stadt	26.161	65,0	402,2	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Lüdenscheid, Stadt	71.463	87,0	821,3	Stadt Lüdenscheid	Sauer- und Siegerland
Lüdinghausen, Stadt	25.306	140,5	180,1	Kreis Coesfeld	Münsterland
Lügde, Stadt	9.298	88,6	104,9	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Lünen, Stadt	87.266	59,4	1469,3	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Marienheide	13.681	55,0	248,9	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Marienmünster, Stadt	4.913	64,4	76,3	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Marl, Stadt	85.001	87,8	968,6	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Münsterland
Marsberg, Stadt	19.704	182,2	108,1	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Mechernich, Stadt	28.900	136,5	211,8	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Meckenheim, Stadt	25.031	34,8	718,5	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Medebach, Stadt	8.108	126,1	64,3	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Meerbusch, Stadt	57.440	64,4	892,0	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Meinerzhagen, Stadt	20.653	115,7	178,5	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Menden (Sauerland), Stadt	52.177	86,1	606,0	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Merzenich	10.409	37,9	274,5	Kreis Düren	Eifel/Rur
Meschede, Stadt	29.988	218,5	137,2	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Metelen	6.577	40,3	163,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Mettingen	12.041	40,6	296,6	Kreis Steinfurt	Münsterland
Mettmann, Stadt	39.197	42,6	920,9	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Minden, Stadt	83.100	101,1	821,8	Stadt Minden	Ostwestfalen-Lippe
Moers, Stadt	105.606	67,6	1561,3	Stadt Moers	Niederrhein
Möhnesee	12.106	123,5	98,0	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Mönchengladbach, krfr. Stadt	268.943	170,5	1577,7	Stadt Mönchengladbach	Niederrhein
Monheim am Rhein, Stadt	43.524	23,0	1888,5	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Monschau, Stadt	11.895	94,6	125,7	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Morsbach	10.262	56,0	183,4	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Much	14.953	78,1	191,6	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Mülheim a. d. R., krfr. Stadt	173.255	91,3	1898,1	Stadt Mülheim an der Ruhr	Ruhrgebiet
Münster, krfr. Stadt	322.904	303,3	1064,7	Stadt Münster	Münsterland
Nachrodt-Wiblingwerde	6.418	29,0	221,1	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Netphen, Stadt	23.430	137,4	170,5	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Nettersheim	8.676	94,4	92,0	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Nettetal, Stadt	43.425	83,9	517,7	Kreis Viersen	Niederrhein
Neuenkirchen	14.096	48,4	291,0	Kreis Steinfurt	Münsterland
Neuenrade, Stadt	11.835	54,1	218,8	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Neukirchen-Vluyn, Stadt	28.110	43,5	646,3	Kreis Wesel	Niederrhein
Neunkirchen	12.909	39,8	324,3	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Neunkirchen-Seelscheid	20.305	50,6	401,2	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Neuss, Stadt	155.163	99,5	1559,1	Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Nideggen, Stadt	10.397	65,0	159,8	Kreis Düren	Eifel/Rur
Niederkassel, Stadt	39.424	35,8	1101,5	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Niederkrüchten	15.284	67,1	227,9	Kreis Viersen	Niederrhein
Niederzier	14.493	63,5	228,4	Kreis Düren	Eifel/Rur
Nieheim, Stadt	6.189	79,7	77,6	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Nordkirchen	10.534	52,4	201,0	Kreis Coesfeld	Münsterland
Nordwalde	9.853	51,6	190,9	Kreis Steinfurt	Münsterland
Nörvenich	11.387	66,2	172,0	Kreis Düren	Eifel/Rur
Nottuln	19.921	85,7	232,5	Kreis Coesfeld	Münsterland

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km²	Einwohner je km²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Nümbrecht	17.700	71,8	246,6	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Oberhausen, krfr. Stadt	211.099	77,1	2738,2	Stadt Oberhausen	Ruhrgebiet
Ochtrup, Stadt	20.392	105,6	193,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Odenthal	15.385	39,9	385,9	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Oelde, Stadt	29.783	102,8	289,8	Kreis Warendorf	Münsterland
Oer-Erkenschwick, Stadt	31.918	38,7	825,7	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Oerlinghausen, Stadt	17.287	32,7	528,7	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Offen, Stadt	13.298	52,4	253,6	Kreis Coesfeld	Münsterland
Olpe, Stadt	24.961	85,9	290,6	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Olsberg, Stadt	14.481	118,0	122,7	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Ostbevern	11.690	89,6	130,4	Kreis Warendorf	Münsterland
Overath, Stadt	27.489	68,9	399,1	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Paderborn, Stadt	155.749	179,6	867,2	Stadt Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Petershagen, Stadt	25.226	211,9	119,0	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Plettenberg, Stadt	24.788	96,8	256,2	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Porta Westfalica, Stadt	36.300	105,2	345,0	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Preußisch Oldendorf, Stadt	12.456	68,8	181,2	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Pulheim, Stadt	56.284	72,2	780,1	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Radevormwald, Stadt	22.159	53,9	411,4	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Raesfeld	11.859	58,0	204,6	Kreis Borken	Münsterland
Rahden, Stadt	15.859	137,5	115,4	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Ratingen, Stadt	87.513	88,7	986,1	Stadt Ratingen	Region Düsseldorf
Recke	11.410	53,7	212,5	Kreis Steinfurt	Münsterland
Recklinghausen, Stadt	111.693	66,5	1679,7	Stadt Recklinghausen	Ruhrgebiet
Rees, Stadt	21.452	109,9	195,3	Kreis Kleve	Niederrhein
Reichshof	18.728	114,7	163,3	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Reken	15.488	78,7	196,7	Kreis Borken	Münsterland
Remscheid, krfr. Stadt	112.970	74,5	1516,0	Stadt Remscheid	Berg./Märk. Städtereg.
Rheda-Wiedenbrück, Stadt	49.849	86,7	574,8	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Rhede, Stadt	19.837	78,9	251,4	Kreis Borken	Münsterland
Rheinbach, Stadt	27.238	69,7	390,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Rheinberg, Stadt	31.096	75,2	413,3	Kreis Wesel	Niederrhein
Rheine, Stadt	78.220	145,0	539,5	Stadt Rheine	Münsterland
Rheurdt	6.544	30,0	217,9	Kreis Kleve	Niederrhein
Rietberg, Stadt	30.461	110,3	276,1	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Rödinghausen	9.889	36,3	272,7	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Roetgen	8.765	39,0	224,6	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Rommerskirchen	13.688	60,1	227,8	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Rosendahl	10.897	94,5	115,3	Kreis Coesfeld	Münsterland
Rösrath, Stadt	29.206	38,8	752,6	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Ruppichterath	10.619	62,0	171,4	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Rüthen, Stadt	11.049	158,2	69,9	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Saerbeck	7.102	59,0	120,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Salzkotten, Stadt	25.283	109,8	230,3	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Sankt Augustin, Stadt	56.692	34,2	1656,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Sassenberg, Stadt	14.566	78,1	186,6	Kreis Warendorf	Münsterland
Schalksmühle	10.219	38,1	268,3	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Schermbeck	13.565	110,7	122,5	Kreis Wesel	Niederrhein
Schieder-Schwalenberg, Stadt	8.276	60,0	137,8	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Schlangen	9.391	76,0	123,6	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Schleiden, Stadt	13.233	121,7	108,8	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Schloß Holte-Stukenbrock, Stadt	27.520	67,5	407,6	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Schmallenberg, Stadt	24.970	303,1	82,4	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Schöppingen	6.807	68,8	98,9	Kreis Borken	Münsterland
Schwalmtal	19.248	48,1	400,1	Kreis Viersen	Niederrhein
Schwelm, Stadt	28.711	20,5	1400,8	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Schwerte, Stadt	46.571	56,2	828,3	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Selfkant	10.626	42,1	252,5	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Selm, Stadt	26.767	60,4	443,1	Kreis Unna	Münsterland
Senden	20.991	109,5	191,8	Kreis Coesfeld	Münsterland
Sendenhorst, Stadt	13.760	97,0	141,9	Kreis Warendorf	Münsterland
Siegburg, Stadt	42.025	23,7	1776,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Siegen, Stadt	102.114	114,7	890,3	Universitätsstadt Siegen	Sauer- und Siegerland
Simmerath	15.955	110,9	143,8	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Soest, Stadt	48.250	85,8	562,3	Kreis Soest	Münsterland

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/fim	Zuordnung zur Region
Solingen, krfr. Stadt	161.545	89,5	1804,1	Stadt Solingen	Berg./Märk. Städtereg.
Sonsbeck	8.819	55,4	159,2	Kreis Wesel	Niederrhein
Spenge, Stadt	14.389	40,4	356,6	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Sprockhövel, Stadt	24.956	47,9	520,6	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Stadtlohn, Stadt	20.791	79,3	262,3	Kreis Borken	Münsterland
Steinfurt, Stadt	35.456	111,7	317,5	Kreis Steinfurt	Münsterland
Steinhagen	20.885	56,4	370,2	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Steinheim, Stadt	12.643	75,7	167,0	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Stemwede	13.314	166,1	80,1	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Stolberg (Rhld.), Stadt	56.584	98,5	574,6	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Straelen, Stadt	16.544	74,0	223,6	Kreis Kleve	Niederrhein
Südlohn	9.738	45,3	215,0	Kreis Borken	Münsterland
Sundern (Sauerland), Stadt	27.783	193,3	143,8	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Swisttal	18.780	62,2	301,8	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Tecklenburg, Stadt	9.398	70,5	133,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Telgte, Stadt	20.301	90,9	223,3	Kreis Warendorf	Münsterland
Titz	8.886	68,5	129,7	Kreis Düren	Eifel/Rur
Tönisvorst, Stadt	29.331	44,3	661,5	Kreis Viersen	Niederrhein
Troisdorf, Stadt	76.503	62,0	1233,8	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Übach-Palenberg, Stadt	24.354	26,1	933,4	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Uedem	8.454	60,9	138,8	Kreis Kleve	Niederrhein
Unna, Stadt	60.223	88,6	680,0	Stadt Unna	Ruhrgebiet
Velbert, Stadt	82.462	74,9	1101,0	Stadt Velbert	Berg./Märk. Städtereg.
Velen, Stadt	13.381	70,7	189,1	Kreis Borken	Münsterland
Verl, Stadt	25.691	71,4	360,0	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Versmold, Stadt	22.242	85,6	259,9	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Vettweiß	9.952	83,1	119,7	Kreis Düren	Eifel/Rur
Viersen, Stadt	79.250	91,1	869,9	Kreis Viersen	Niederrhein
Vlotho, Stadt	18.403	76,9	239,2	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Voerde (Niederrhein), Stadt	36.282	53,5	678,3	Kreis Wesel	Niederrhein
Vreden, Stadt	23.265	135,8	171,3	Kreis Borken	Münsterland
Wachtberg	20.670	49,7	416,1	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Wachtendonk	8.292	48,2	172,1	Kreis Kleve	Niederrhein
Wadersloh	12.927	117,0	110,5	Kreis Warendorf	Münsterland
Waldbroël, Stadt	20.081	63,3	317,1	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Waldfeucht	9.257	30,3	305,8	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Waltrop, Stadt	29.586	47,1	628,2	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Warburg, Stadt	23.336	168,8	138,2	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Warendorf, Stadt	37.847	176,9	214,0	Kreis Warendorf	Münsterland
Warstein, Stadt	24.464	158,0	154,8	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Wassenberg, Stadt	19.541	42,4	460,6	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Weeze	11.563	79,5	145,5	Kreis Kleve	Niederrhein
Wegberg, Stadt	27.305	84,3	323,7	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Weilerswist	17.826	57,2	311,8	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Welver	11.976	85,6	139,9	Kreis Soest	Münsterland
Wenden	19.604	72,6	270,2	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Werdohl, Stadt	17.762	33,4	532,1	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Werl, Stadt	30.938	76,4	405,2	Kreis Soest	Münsterland
Wermelskirchen, Stadt	34.673	74,8	463,5	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Werne, Stadt	29.868	76,1	392,3	Kreis Unna	Münsterland
Werther (Westf.), Stadt	11.193	35,4	316,0	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Wesel, Stadt	61.277	122,6	500,0	Stadt Wesel	Niederrhein
Wesseling, Stadt	38.355	23,4	1641,1	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Westerkappeln	11.464	85,8	133,6	Kreis Steinfurt	Münsterland
Wetter (Ruhr), Stadt	27.450	31,5	870,2	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Wettringen	8.350	57,7	144,7	Kreis Steinfurt	Münsterland
Wickede (Ruhr)	13.213	25,2	523,6	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Wiehl, Stadt	25.356	53,3	476,1	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Willebadessen, Stadt	8.297	128,4	64,6	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Willich, Stadt	50.212	67,8	740,6	Kreis Viersen	Niederrhein
Wilnsdorf	19.942	72,0	276,8	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Windeck	19.254	107,2	179,6	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Winterberg, Stadt	12.792	147,9	86,5	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Wipperfürth, Stadt	21.059	118,3	178,0	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Witten, Stadt	95.724	72,4	1322,1	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Ruhrgebiet

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km²	Einwohner je km²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Wülfrath, Stadt	21.009	32,3	651,1	Kreis Mettmann	Berg./Märk. Städtereg.
Wuppertal, krfr. Stadt	358.938	168,4	2131,6	Stadt Wuppertal	Berg./Märk. Städtereg.
Würselen, Stadt	38.750	34,4	1126,9	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Xanten, Stadt	21.776	72,4	300,6	Kreis Wesel	Niederrhein
Zülpich, Stadt	21.375	101,0	211,6	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand: 31.12.2023

10 Abbildungsverzeichnis

Abb. 2-1: Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen in Mrd. Euro in den angegebenen Grundstücksmärkten 2024 in NRW	11
Abb. 2-2: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes in Mrd. Euro aller Teilmärkte in NRW	11
Abb. 2-3: Durchschnittliche Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW	12
Abb. 2-4: Durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in NRW	13
Abb. 2-5: Durchschnittliche Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent zum Vorjahr in NRW	13
Abb. 3-1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle aller Teilmärkte in NRW	15
Abb. 3-2: Aufteilung der Anzahl der Kauffälle auf die Teilmärkte im Berichtsjahr in NRW	15
Abb. 3-3: Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte in Quadratkilometer im Berichtsjahr in NRW	16
Abb. 3-4: Entwicklung des Geldumsatzes aller Teilmärkte in Mrd. Euro in NRW	16
Abb. 3-5: Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte in Mrd. Euro im Berichtsjahr in NRW	17
Abb. 3-6: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten in den kreisfreien Städten und Kreisen	17
Abb. 3-7: Entwicklung der Marktanteile der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten in Prozent in den kreisfreien Städten und Kreisen	18
Abb. 3-8: Verteilung der Umsätze je Teilmarkt im Berichtsjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen	18
Abb. 3-9: Verteilung der Umsätze je Teilmarkt im Berichtsjahr in den Regierungsbezirken	19
Abb. 3-10: Markt- und Geldumsatzanteile in den Teilmärkten im Berichtsjahr in den Regierungsbezirken	20
Abb. 3-11: Festlegung der Regionen in NRW	21
Abb. 3-12: Verteilung der Umsätze je Teilmarkt im Berichtsjahr in den Regionen	22
Abb. 3-13: Markt- und Umsatzanteile in den Teilmärkten im Berichtsjahr in den Regionen	23
Abb. 3-14: Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent im Berichtsjahr in NRW	25
Abb. 3-15: Umsatz unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen	26
Abb. 3-16: Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen	27
Abb. 3-17: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Berichtsjahr in den Regionen	27
Abb. 3-18: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen	28
Abb. 3-19: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in den Regionen	29
Abb. 3-20: Kauffälle unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau je 1.000 Einwohner im Berichtsjahr in den Gemeinden	30
Abb. 3-21: Umsatz unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen	31
Abb. 3-22: Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen	32
Abb. 3-23: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau im Berichtsjahr in den Regionen	32

Abb. 3-24: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen.....	33
Abb. 3-25: Umsatz gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen.....	34
Abb. 3-26: Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen.....	35
Abb. 3-27: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie im Berichtsjahr in den Regionen.....	35
Abb. 3-28: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen.....	36
Abb. 3-29: Umsatz gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für den tertiären Sektor im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen.....	37
Abb. 3-30: Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für den tertiären Sektor in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen.....	38
Abb. 3-31: Umsatz landwirtschaftlich genutzter Grundstücke im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen.....	39
Abb. 3-32: Verteilung des Gesamtumsatzes landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen.....	40
Abb. 3-33: Umsatz landwirtschaftlich genutzter Grundstücke differenziert nach Acker und Grünland im Berichtsjahr in den Kreisen.....	41
Abb. 3-34: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen.....	42
Abb. 3-35: Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in NRW und Untergliederungen.....	43
Abb. 3-36: Verteilung des Gesamtumsatzes forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke einschließlich Aufwuchs in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen.....	44
Abb. 3-37: Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke einschließlich Aufwuchs im Berichtsjahr in den Kreisen.....	45
Abb. 3-38: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen.....	46
Abb. 3-39: Umsatz und Preisniveau besonderer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen.....	47
Abb. 3-40: Umsatz Bauerwartungsland im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen.....	47
Abb. 3-41: Verhältnis von Bauerwartungsland zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland in Prozent in den Kreisen und kreisfreien Städten.....	48
Abb. 3-42: Umsatz Rohbauland im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen.....	48
Abb. 3-43: Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent im Berichtsjahr in NRW.....	49
Abb. 3-44: Verteilung des Gesamtumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen.....	50
Abb. 3-45: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtsjahr in den Regionen.....	51
Abb. 3-46: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen.....	51
Abb. 3-47: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in den Regionen.....	52
Abb. 3-48: Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Berichtsjahr in den Gemeinden.....	53
Abb. 3-49: Verteilung des Gesamtumsatzes für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen.....	54

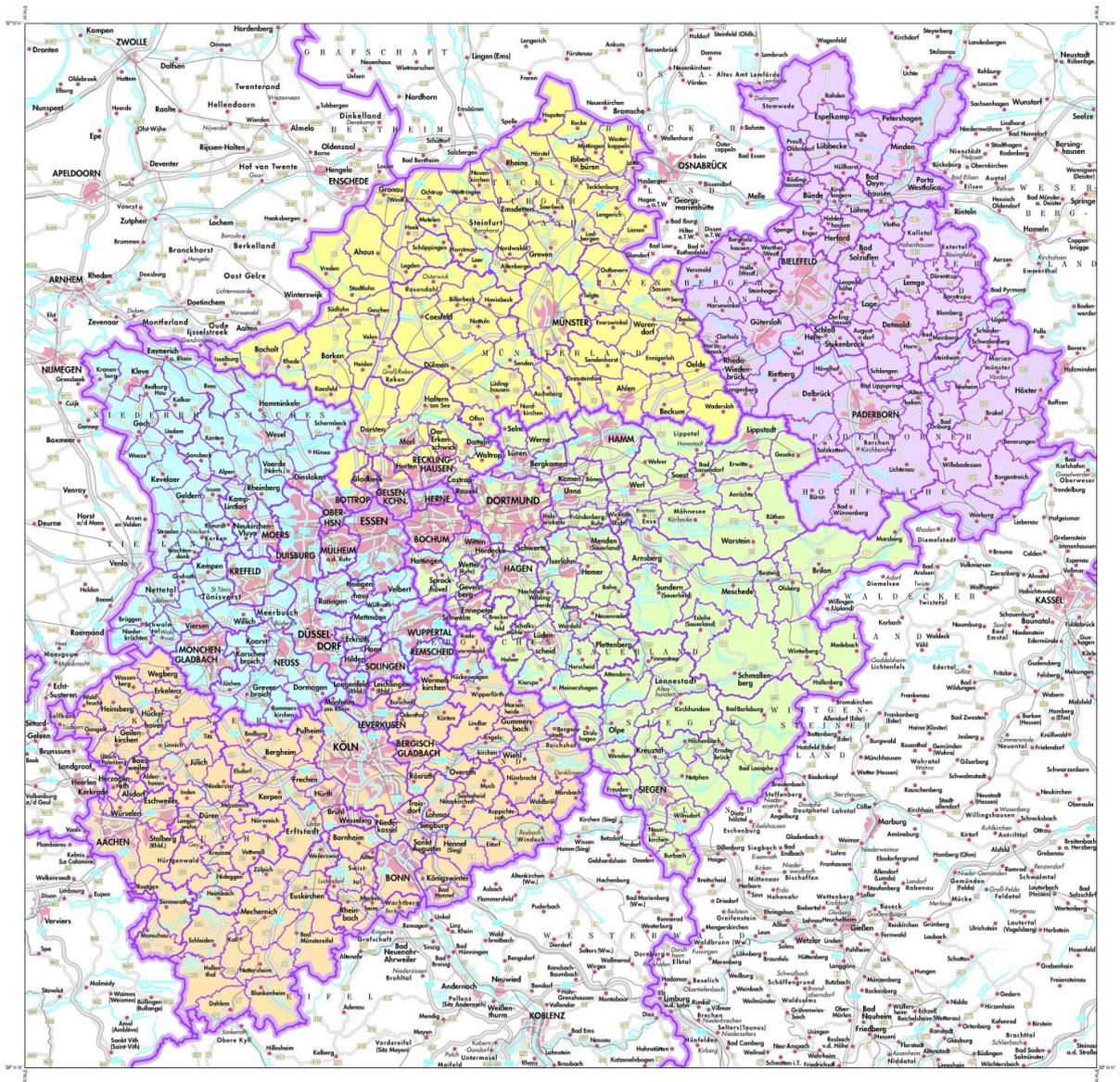
Abb. 3-50: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser im Berichtsjahr in den Regionen.....	55
Abb. 3-51: Verteilung des Gesamtumsatzes für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen.....	56
Abb. 3-52: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser im Berichtsjahr in den Regionen.....	57
Abb. 3-53: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten in NRW.....	57
Abb. 3-54: Verteilung des Gesamtumsatzes für Gewerbe- und Industrieobjekte in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen.....	58
Abb. 3-55: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Gewerbe- und Industrieobjekte im Berichtsjahr in den Regionen.....	58
Abb. 3-56: Verteilung des Gesamtumsatzes für Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen.....	60
Abb. 3-57: Veränderung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes in Prozent zum Vorjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen.....	61
Abb. 3-58: Kauffälle von Wohnungseigentum je 1.000 Einwohner im Berichtsjahr in den Gemeinden.....	61
Abb. 3-59: Anteile an Erstverkäufen, Weiterverkäufen und Umwandlungen bei Wohnungseigentum im Berichtsjahr in den Regionen.....	62
Abb. 3-60: Umsatz Wohnungseigentum Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung im Berichtsjahr in den Gemeinden.....	68
Abb. 3-61: Anteile der Kauffälle (Erstverkäufe / Weiterverkäufe / Umwandlungen) für Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen.....	69
Abb. 3-62: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Teileigentum in NRW.....	69
Abb. 3-63: Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen im Berichtsjahr in Gemeinden mit mehr als fünf Erbbaurechtsbestellungen.....	70
Abb. 3-64: Entwicklung der Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in NRW.....	70
Abb. 3-65: Entwicklung des Erbbauzinssatzes in Prozent in NRW.....	71
Abb. 4-1: Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (jeweils mittlere Lage) in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden.....	73
Abb. 4-2: Preisveränderung 2010 zu 2024 von Baulandpreisen unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (jeweils mittlere Lage in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden.....	74
Abb. 4-3: Typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden.....	78
Abb. 4-4: Typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden.....	79
Abb. 4-5: Höchste typische Baulandpreise 2010 und 2024 unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/Quadratmeter im Vergleich in den Gemeinden.....	80
Abb. 4-6: Niedrigste typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in jeweils mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden.....	81
Abb. 4-7: Durchschnittliche Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Regionen.....	81
Abb. 4-8: Durchschnittliche Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen.....	82
Abb. 4-9: Entwicklung der Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Städten.....	83
Abb. 4-10: Entwicklung der Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Kreisen.....	83

Abb. 4-11: Durchschnittliche Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	84
Abb. 4-12: Durchschnittliche Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW	85
Abb. 4-13: Erschließungsbeiträge unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden	85
Abb. 4-14: Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden	87
Abb. 4-15: Durchschnittliche Preisentwicklung baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen	88
Abb. 4-16: Typische Baulandpreise gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbenutzung (ohne „tertiärer Sektor“) kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden	92
Abb. 4-17: Durchschnittliche Preisentwicklung gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen	93
Abb. 4-18: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen	94
Abb. 4-19: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Kreisen	95
Abb. 4-20: Aktuelles Preisniveau in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr und Veränderung zum Vorjahr in Prozent für Ackerland in den Kreisen	96
Abb. 4-21: Aktuelles Preisniveau in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr und Veränderung zum Vorjahr in Prozent für Grünland in den Kreisen	96
Abb. 4-22: Durchschnittliche Preisentwicklung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent zum Vorjahr in den Kreisen	97
Abb. 4-23: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen	97
Abb. 4-24: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke (Werte einschließlich Aufwuchs) in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Kreisen	98
Abb. 4-25: Durchschnittliche Preisentwicklung forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent zum Vorjahr in den Kreisen	99
Abb. 4-26: Bodenpreisindexreihen unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Zuständigkeits- bereichen der Gutachterausschüsse	103
Abb. 5-1: Durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in NRW	108
Abb. 5-2: Durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen	109
Abb. 5-3: Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m ² , nach Bau- altersklassen im Berichtsjahr in den Regionen	111
Abb. 5-4: Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m ² , nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Regionen	111
Abb. 5-5: Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (Baualtersklasse 1995-2009) in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden	112
Abb. 5-6: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m ² , nach Baualtersklassen in Euro in NRW	113
Abb. 5-7: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m ² , nach Bau- altersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden	119
Abb. 5-8: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche unter 350 m ² , nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden	121

Abb. 5-9: Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.....	121
Abb. 5-10: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für freistehende Einfamilienhäuser im Berichtsjahr in den Zuständigkeits- bereichen der Gutachterausschüsse.....	122
Abb. 5-11: Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeits- bereichen der Gutachterausschüsse	123
Abb. 5-12: Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.....	124
Abb. 5-13: Durchschnittswerte für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den Regionen	125
Abb. 5-14: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Regionen	126
Abb. 5-15: Kaufpreise Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Baualtersklasse 1995-2009) in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden.....	126
Abb. 5-16: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro in NRW.....	127
Abb. 5-17: Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden	132
Abb. 5-18: Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.....	133
Abb. 5-19: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.....	134
Abb. 5-20: Durchschnittswerte für Reihemittelhäuser nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den Regionen.....	135
Abb. 5-21: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihemittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Regionen.....	136
Abb. 5-22: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihemittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro in NRW.....	136
Abb. 5-23: Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden.....	140
Abb. 5-24: Sachwertfaktoren in den örtlichen Grundstücksmarktberichten	142
Abb. 5-25: Durchschnittliche Preisentwicklung für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen	143
Abb. 5-26: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.....	143
Abb. 5-27: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.....	144
Abb. 5-28: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	145
Abb. 5-29: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	146
Abb. 5-30: Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	147
Abb. 5-31: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	148
Abb. 5-32: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Handel im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.....	149

Abb. 5-33: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Büro im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	149
Abb. 5-34: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für produzierendes Gewerbe im Berichtsjahr in den Zuständigkeits- bereichen der Gutachterausschüsse	150
Abb. 5-35: Immobilienrichtwerte im Berichtsjahr in NRW	151
Abb. 6-1: Durchschnittswerte für Wohnungseigentum nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den Regionen	155
Abb. 6-2: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen	156
Abb. 6-3: Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr in den Gemeinden	157
Abb. 6-4: Höchste durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden	157
Abb. 6-5: Durchschnittliche Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent zum Vorjahr in NRW	158
Abb. 6-6: Durchschnittliche Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen	159
Abb. 6-7: Entwicklung der Preise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in ausgewählten Städten	159
Abb. 6-8: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Baualtersklassen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in NRW	160
Abb. 6-9: Durchschnittspreise Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe nach Baualtersklassen) in jeweils mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr in den Gemeinden	166
Abb. 6-10: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Umwandlungen nach Baualtersklassen) in jeweils mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr in den Gemeinden	166
Abb. 6-11: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen	167
Abb. 6-12: Entwicklung des Preisniveaus für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den kreisfreien Städten und Kreisen	168
Abb. 6-13: Liegenschaftszinssätze für selbstgenutztes Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeits- bereichen der Gutachterausschüsse	169
Abb. 6-14: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für selbstgenutztes Wohnungseigentum im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	170
Abb. 6-15: Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	170
Abb. 6-16: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für vermietetes Wohnungseigentum im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	171
Abb. 7-1: Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Deutschland – Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	172
Abb. 7-2: Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen – Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertig- stellungen	172
Abb. 7-3: Grundstücksmärkte und Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen.....	173
Abb. 7-4: Zinssätze der letzten 20 Jahre in Prozent.....	173
Abb. 7-5: Lebenshaltungskosten und Mieten der letzten 20 Jahre (Basisjahr 2010 = 100) in NRW	174
Abb. 7-6: Wohnungs- und Grundstücksmärkte der letzten 20 Jahre (Basisjahr 2010 = 100) in NRW	174
Abb. 8-1: Angaben in den örtlichen Grundstücksmarktberichten über Mieten und Pachten.....	177

11 Verwaltungsbezirke des Landes Nordrhein-Westfalen



Bezugsquelle: Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

www.boris.nrw.de

