



Grundstücksmarktbericht **2024** Nordrhein-Westfalen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

Übersicht über die Grundstücksmärkte
in Nordrhein-Westfalen

Köln, im September 2024

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)

- Hagen_Hohenhof © Tourismus NRW e.V.
- Werther_Museum Peter August Böckstiegel © Tourismus NRW e.V.
- Oelde_Kulturgut Haus Nottbeck © Tourismus NRW e.V.
- Mönchengladbach_Museum Abtei Berg © Tourismus NRW e.V.
- Brühl_Max Ernst Museum © 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	Marktanpassungsfaktoren	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	157
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 Verwaltungseinheiten ergeben sich auf den Ebenen Land, Kreis und kreisfreie Städte durch Aggregation der übermittelten Werte auf Gutachterausschussebene, für die Auswertungen in den Ebenen Bezirksregierungen und Regionen werden die gemeindeweise vorliegenden Umsatzzahlen verwendet. Bei der Berechnung des bereinigten Mittels (z.B. Durchschnittspreise) werden jeweils nur die Gliederungsebenen 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 2024 gibt eine Übersicht über die Grundstücksmärkte im Land Nordrhein-Westfalen und bezieht sich auf den Zeitraum vom 01.01.2023 – 31.12.2023. 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 73 Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen ist diesem Bericht im Kapitel 9.2 beigefügt (Stand: September 2024).

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 2023 wurden in Nordrhein-Westfalen 99.758 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 35,14 Mrd. Euro und einem Flächenumsatz von 148,98 km² den zuständigen Gutachterausschüssen mitgeteilt. Dies sind circa 20.000 Kauffälle (- 16 %) weniger als im Vorjahr. Auch der Geldumsatz sank gegenüber 2022 um circa 11,78 Mrd. Euro (- 25 %).

Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz nahmen in allen Teilmärkten durchweg stark ab, auch die Preise fielen im Berichtsjahr in nahezu allen Teilmärkten. Eine Ausnahme stellen lediglich die Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie dar. Ebenfalls verzeichnet der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus im Vorjahr im Durchschnitt stabile Preise, auch wenn regionale Unterschiede festgestellt wurden.

Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen in Mrd. Euro in den angegebenen Grundstücksmärkten 2023

	Kauffälle	Veränderung	Geldumsatz	Veränderung	Preise
Unbebaute Baugrundstücke (insg.)	5.606	↓	1,85	↓	-
Individueller Wohnungsbau	4.305	↓	0,80	↓	→
Geschosswohnungsbau	505	↓	0,42	↓	↘
Gewerbe/Industrie	692	↓	0,47	↘	↑
Bebaute Grundstücke (insg.)	48.886	↓	24,32	↓	-
Ein- und Zweifamilienhäuser	36.465	↓	12,92	↓	↓
Mehrfamilienhäuser	8.124	↓	5,62	↓	↓
Gewerbe-/Industrieobjekte	1.214	↓	2,28	↓	-
Wohnungs- und Teileigentum	40.702	↓	8,27	↓	↓
Gesamtumsatz	99.758	↓	35,14	↓	-

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

Abb. 2-1: Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen in Mrd. Euro in den angegebenen Grundstücksmärkten 2023 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

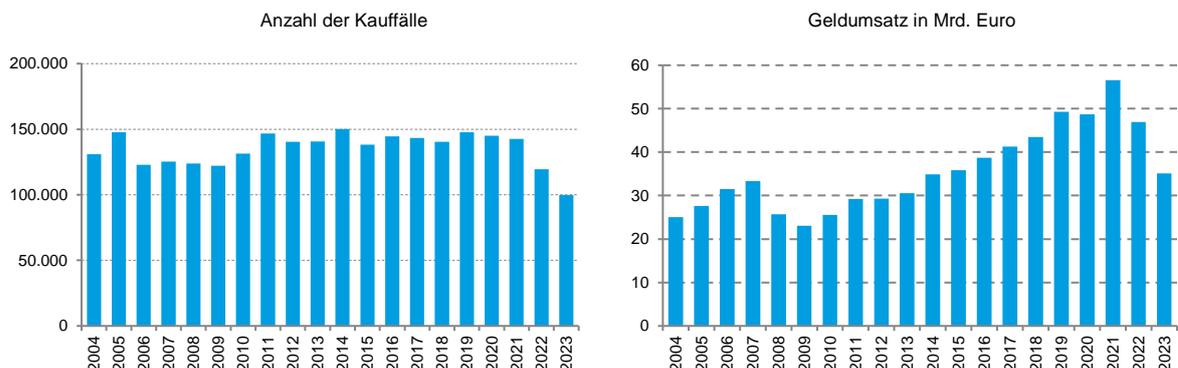


Abb. 2-2: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes in Mrd. Euro aller Teilmärkte in NRW

Die Märkte 2023 im Überblick:

Unbebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke ist um 37 % gesunken, der Geldumsatz fiel um 25 %.
- Insbesondere der Geldumsatz bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ging stark zurück (- 35 %).
- Die Preise für unbebaute Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau sind mit regionalen Unterschieden im Schnitt unverändert geblieben (Bandbreite: - 5 % bis + 4 %) (siehe Kapitel 4.1).

Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

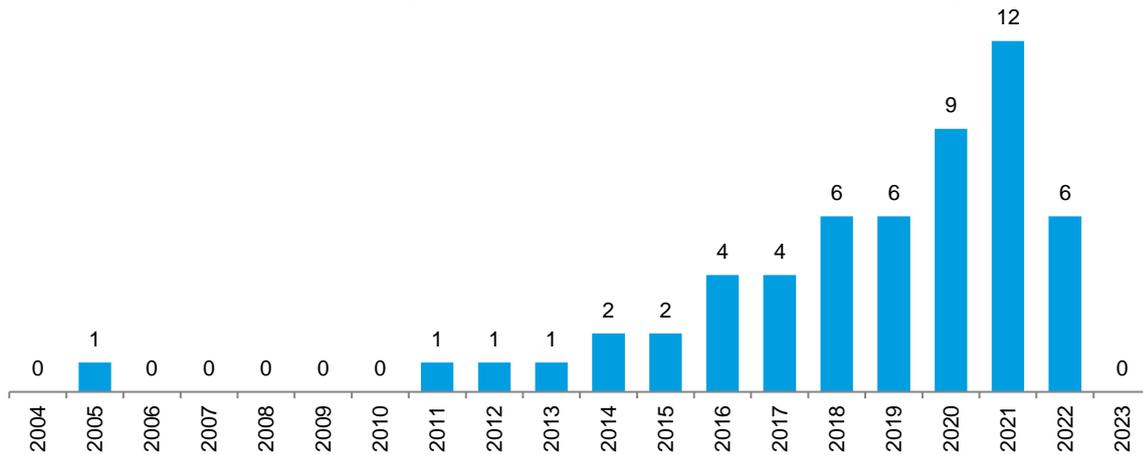


Abb. 2-3: Durchschnittliche Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW

- Die Preise für gewerblich nutzbare Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie sind leicht um 4 % gestiegen.
- Erneut ist in den Kreisen ein Preisanstieg bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (+ 13 %) zu verzeichnen.
- Auch bei den forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken stiegen die Preise in den Kreisen (+ 3 %).
- Die Preise für unbebaute Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau sind im Berichtsjahr nur leicht gesunken (- 2 %).

Bebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken ist insgesamt um 12 % gesunken, der Geldumsatz fiel ebenfalls (- 26 %).
- Der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern fiel landesweit um 19 %. Die Preise sind durchschnittlich um 8 % gesunken.

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent

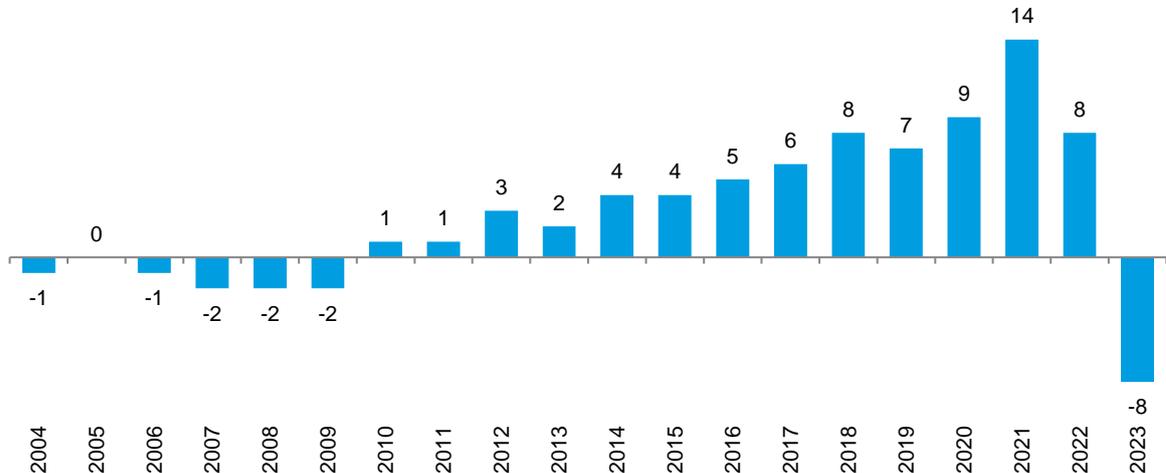


Abb. 2-4: Durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in NRW

Wohnungseigentum

- Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen ist im Berichtsjahr erneut gesunken (-18 %), auch der Geldumsatz fiel um 24 %.
- Zudem sind die Preise für Wohnungseigentum landesweit um 7 % zurückgegangen.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent

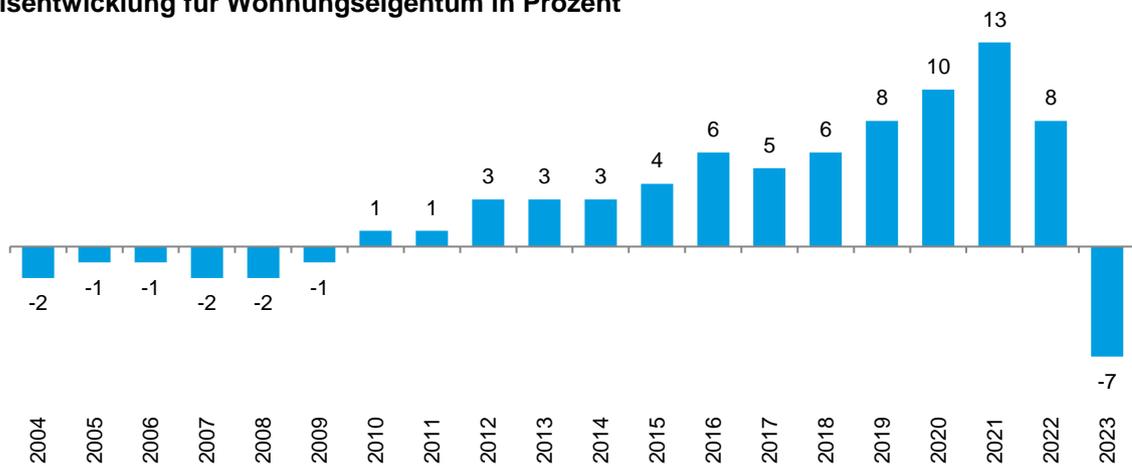


Abb. 2-5: Durchschnittliche Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent zum Vorjahr in NRW

3 Umsätze

Die Aussagen in den folgenden Kapiteln zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei den Gutachterausschüssen im Berichtsjahr 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) registrierten Kaufverträge, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr geschlossen wurden. Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht berücksichtigt 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 später zurückgetreten wird.

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 die vergleichbare Zahl von Gebietskörperschaften, 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 16 % gesunken. Insgesamt wurden dem Oberen Gutachterausschuss für das Jahr 2023 von den örtlichen Gutachterausschüssen in Nordrhein-Westfalen

99.758 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

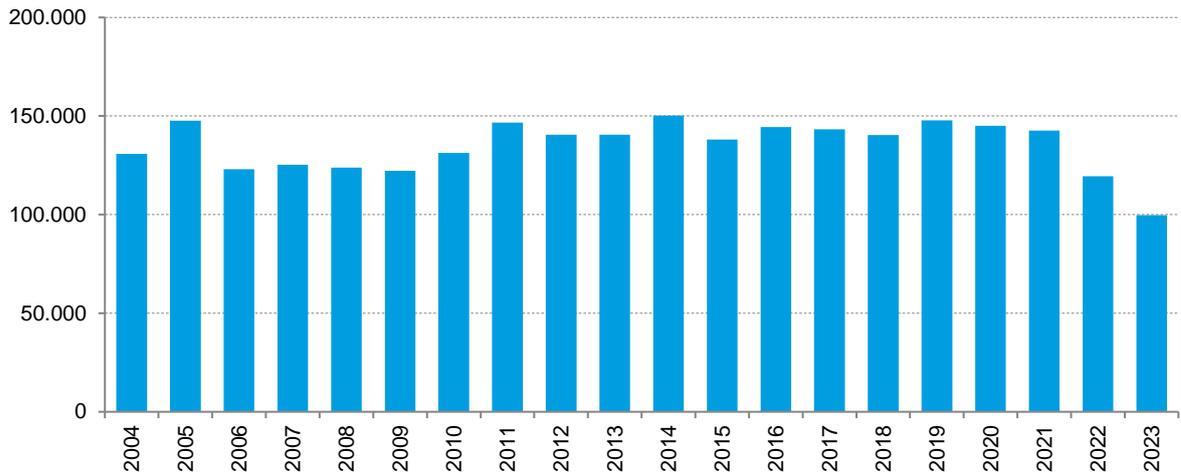


Abb. 3-1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle aller Teilmärkte in NRW

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 erreicht mit rund 100.000 Kauffällen im aktuellen Berichtsjahr den niedrigsten Stand, welcher in den letzten 20 Jahren registriert wurde.

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

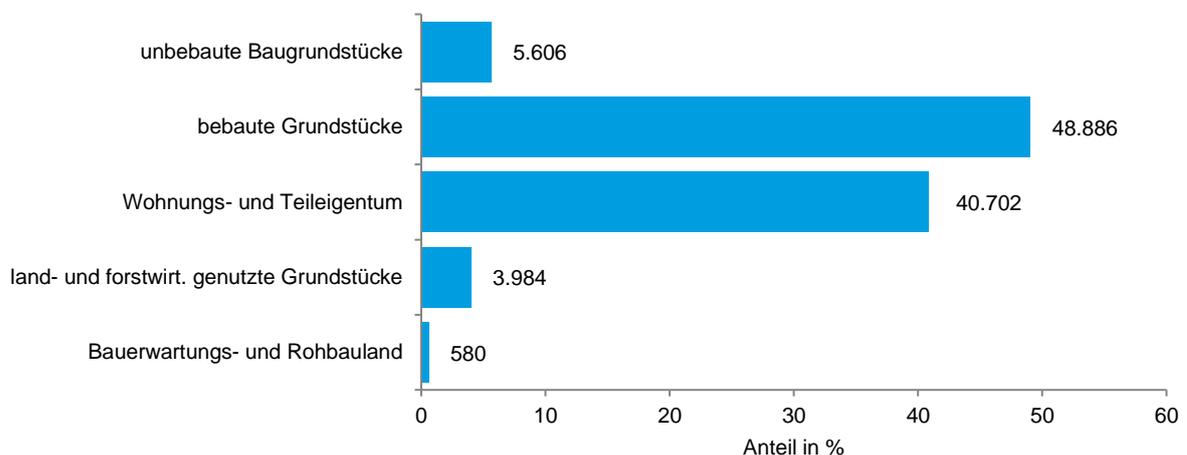


Abb. 3-2: Aufteilung der Anzahl der Kauffälle auf die Teilmärkte im Berichtsjahr in NRW

3.1.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt

148,98 km²

Grundstücksfläche umgesetzt. Dies entspricht 0,4 % der Landesfläche.

Damit verringerte sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 7 %. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird 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

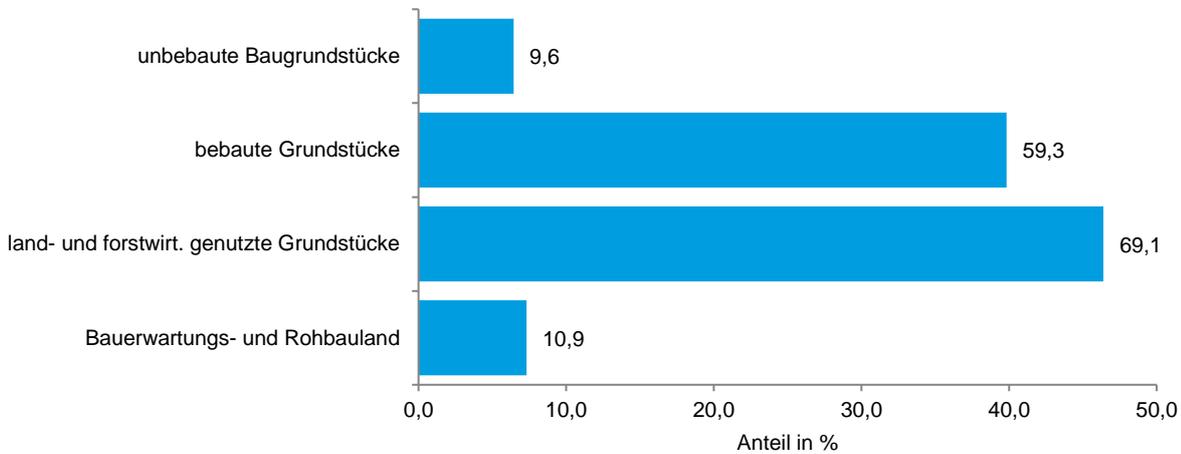


Abb. 3-3: Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte in Quadratkilometer im Berichtsjahr in NRW

Dabei liegt der Anteil des Flächenumsatzes im Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit ca. 40 % gering unter dem Anteil des Flächenumsatzes der land- und forswirtschaftlich genutzten Grundstücke mit ca. 46 %.

3.1.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr in Nordrhein-Westfalen

35,14 Mrd. Euro.

Nachdem der Umsatz im letzten Jahr bereits stark gefallen ist, fiel er im Berichtsjahr um weitere 25 %.

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

Entwicklung des Geldumsatzes aller Teilmärkte in Mrd. Euro

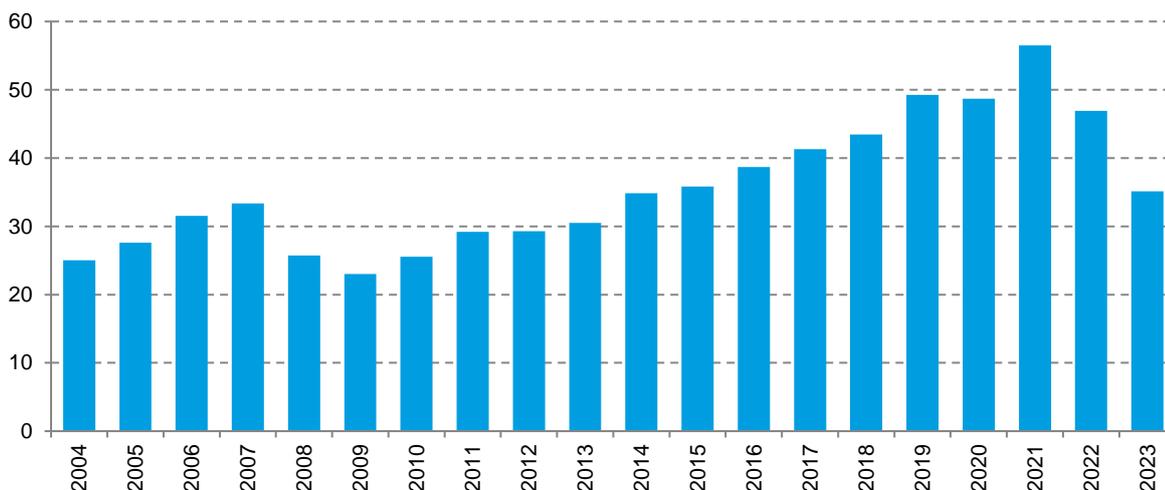


Abb. 3-4: Entwicklung des Geldumsatzes aller Teilmärkte in Mrd. Euro in NRW

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

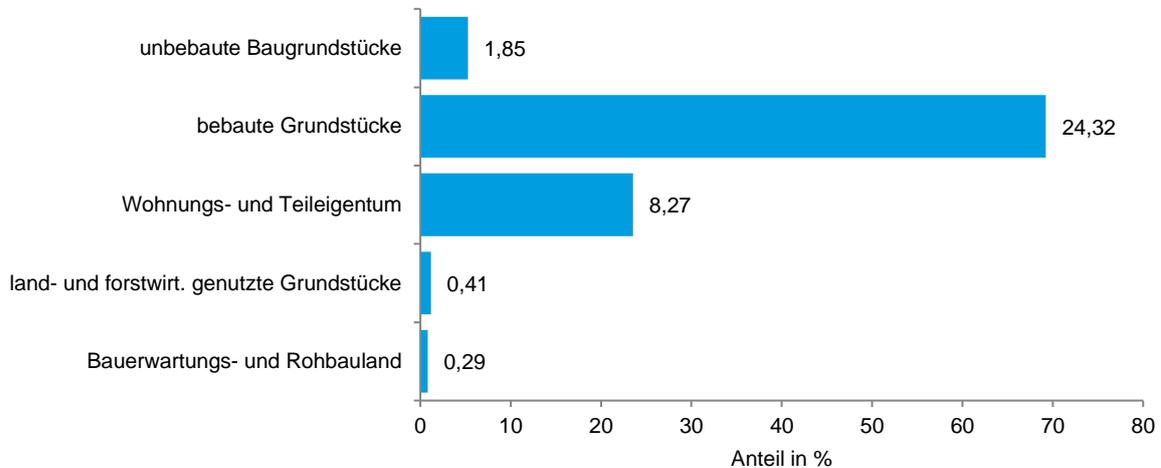


Abb. 3-5: Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte in Mrd. Euro im Berichtsjahr in NRW

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

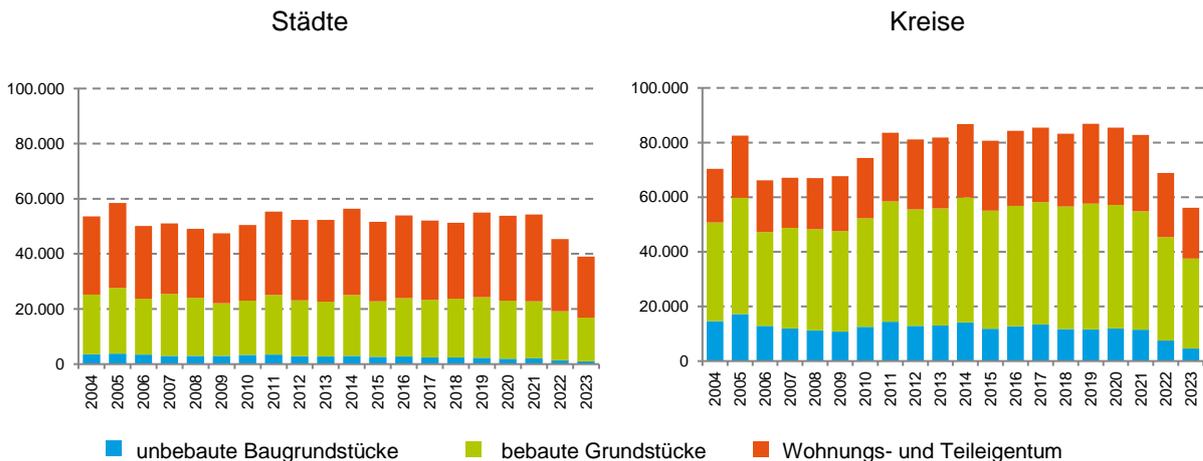


Abb. 3-6: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten in den kreisfreien Städten und Kreisen

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

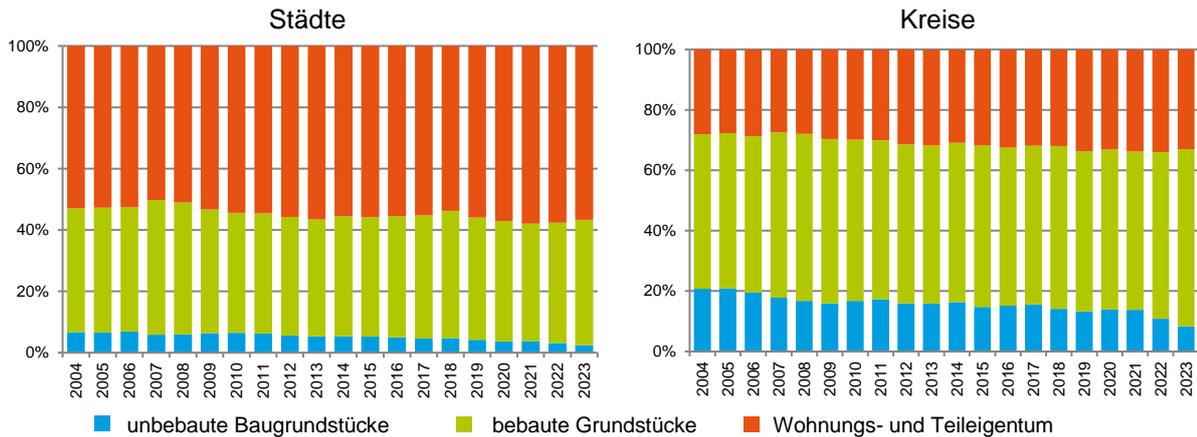


Abb. 3-7: Entwicklung der Marktanteile der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten in Prozent in den kreisfreien Städten und Kreisen

In der nachfolgenden Tabelle wird die Verteilung der Umsätze auf die Gebietskörperschaften 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	967	4.639	unbebaute Baugrundstücke	731	1.116
bebaute Grundstücke	15.926	32.960	bebaute Grundstücke	10.654	13.669
Wohnungs- u. Teileigentum	22.140	18.562	Wohnungs- u. Teileigentum	4.742	3.531
Kauffälle/100.000 Einw.			Geldumsatz/Kauffall in Euro		
unbebaute Baugrundstücke	13	43	unbebaute Baugrundstücke	755.946	240.569
bebaute Grundstücke	217	304	bebaute Grundstücke	668.969	414.715
Wohnungs- u. Teileigentum	302	171	Wohnungs- u. Teileigentum	214.182	190.227
Flächenumsatz in km²			Geld-/Flächenumsatz [€/m²]		
unbebaute Baugrundstücke	1,7	7,9	unbebaute Baugrundstücke	430	141
bebaute Grundstücke	15,2	44,1	bebaute Grundstücke	701	310

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	1.105 (-37)	974 (-45)	873 (-37)	1.473 (-38)	1.181 (-27)
bebaute Grundstücke	9.966 (-14)	6.213 (-13)	13.772 (-13)	12.138 (-11)	6.797 (-10)
Wohnungs- u. Teileigentum	7.233 (-19)	3.646 (-20)	14.390 (-19)	10.675 (-13)	4.758 (-20)
Kauffälle/100.000 Einwohner					
unbebaute Baugrundstücke	31	47	17	32	44
bebaute Grundstücke	277	298	261	267	254
Wohnungs- u. Teileigentum	201	175	273	235	178
Flächensatz in km²					
unbebaute Baugrundstücke	1,8 (-32)	1,7 (-37)	1,5 (-27)	2,5 (-24)	2,0 (-10)
bebaute Grundstücke	14,5 (-0)	9,8 (-21)	14,1 (-11)	12,5 (-22)	8,5 (-17)
Geldumsatz in Mio. Euro					
unbebaute Baugrundstücke	237 (-42)	231 (-35)	417 (-35)	663 (-3)	299 (-21)
bebaute Grundstücke	4.131 (-24)	2.396 (-27)	7.678 (-32)	7.005 (-23)	3.113 (-17)
Wohnungs- u. Teileigentum	1.075 (-25)	645 (-28)	2.894 (-25)	2.727 (-22)	932 (-25)
Geldumsatz/Kaufall in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	214.480	237.166	477.663	450.102	253.175
bebaute Grundstücke	414.509	385.643	557.508	577.113	457.996
Wohnungs- u. Teileigentum	148.624	176.906	201.112	255.457	195.881
Geld-/Flächensatz [€/m²]					
unbebaute Baugrundstücke	132	136	278	265	150
bebaute Grundstücke	285	244	545	560	366

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 und Münster mit 9 % am höchsten, gefolgt von den Regierungsbezirken Arnsberg und Köln mit 6 %. Am niedrigsten ist der Anteil im Regierungsbezirk Düsseldorf mit 3 %.

Die Entwicklung in den drei Teilmärkten ergibt bei der Anzahl der Kauffälle ein einheitliches Bild. In allen Regierungsbezirken sind durchweg weniger Kauffälle zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Baugrundstücken sank dabei am stärksten. Der Regierungsbezirk Münster erfuhr im Vergleich zu den anderen Regierungsbezirken bei den unbebauten Baugrundstücken sowie den bebauten Grundstücken den geringsten Rückgang an Kauffällen.

Auch der Geldumsatz ist in allen Regierungsbezirken gesunken, insbesondere im Regierungsbezirk Arnsberg bei den unbebauten Baugrundstücken (- 42 %) und im Regierungsbezirk Düsseldorf bei den bebauten Grundstücken (- 32 %). Lediglich im Regierungsbezirk Köln erfuhr der Geldumsatz im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke nur eine geringe Reduktion.

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

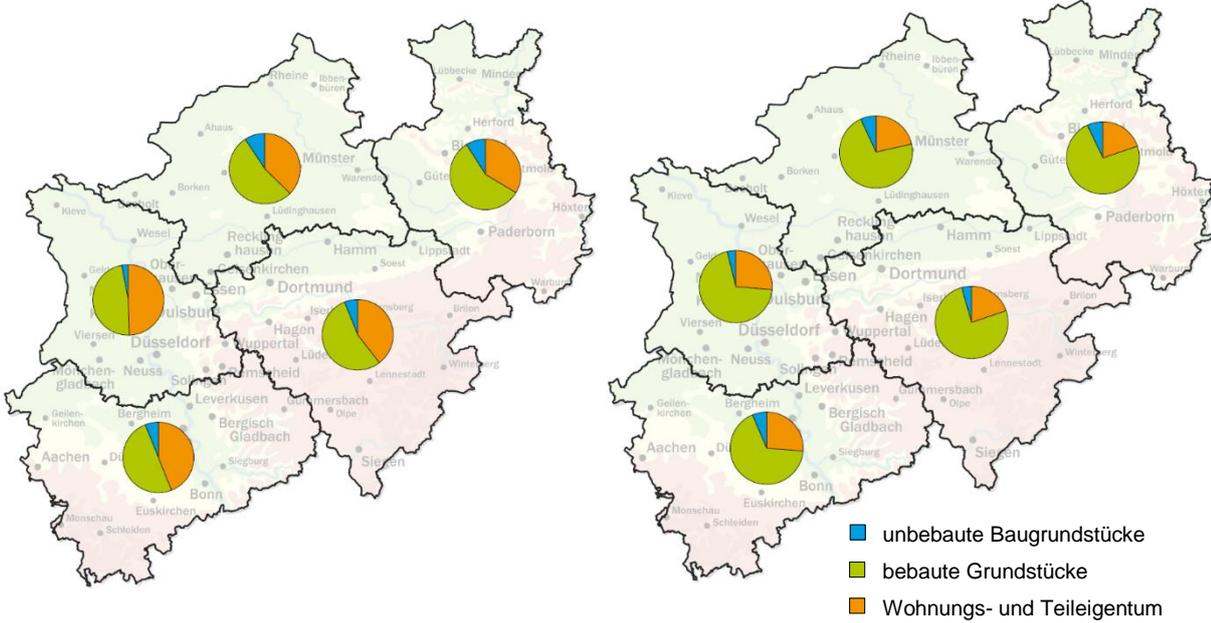


Abb. 3-10: Markt- und Geldumsatzanteile in den Teilmärkten im Berichtsjahr in den Regierungsbezirken

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 einzelnen Regionen des Landes Nordrhein-Westfalen verteilen.

Verteilung der Umsätze je Teilmarkt

Region	RBN	RKN	RDF	RGT	BMR
Anzahl der Kauffälle	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
unbebaute Baugrundstücke	194 -32	483 -38	167 -23	459 -42	191 -19
bebaute Grundstücke	2.525 -7	5.479 -8	2.707 -21	9.153 -18	2.842 -12
Wohnungs- u. Teileigentum	2.180 -7	6.384 -14	4.402 -20	9.150 -22	3.538 -19
Kauffälle/100.000 Einwohner					
unbebaute Baugrundstücke	21	21	12	12	17
bebaute Grundstücke	267	239	187	235	252
Wohnungs- u. Teileigentum	230	278	304	235	313
Flächensatz in km²					
unbebaute Baugrundstücke	0,3 -17	0,9 -1	0,3 ±0	1,0 -42	0,3 -15
bebaute Grundstücke	3,1 +29	5,0 -28	2,0 -35	9,3 -4	3,6 -20
Geldumsatz in Mio. Euro					
unbebaute Baugrundstücke	122 -4	384 +19	123 -24	216 -53	60 -53
bebaute Grundstücke	1.694 -13	3.655 -24	2.049 -51	4.597 -28	1.401 -27
Wohnungs- u. Teileigentum	523 -22	1.821 -20	1.324 -26	1.394 -25	511 -23
Geldumsatz/Einwohner in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	129	167	85	55	52
bebaute Grundstücke	1.790	1.591	1.413	1.181	1.241
Wohnungs- u. Teileigentum	553	793	913	358	453
Geldumsatz/Kaufall in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	628.866	795.031	736.527	470.588	308.901
bebaute Grundstücke	670.891	667.093	756.926	502.240	492.963
Wohnungs- u. Teileigentum	239.908	285.244	300.772	152.350	144.432
Geld-/Flächensatz [€/m²]					
unbebaute Baugrundstücke	407	427	410	216	197
bebaute Grundstücke	546	731	1025	494	389

Region	ELR	NRN	MSL	OWL	SSL
Anzahl der Kauffälle	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
unbebaute Baugrundstücke	796 -38	457 -37	1.311 -27	974 -45	574 -42
bebaute Grundstücke	4.134 -16	5.292 -7	6.573 -5	6.213 -13	3.968 -13
Wohnungs- u. Teileigentum	2.111 -17	3.075 -21	4.363 -13	3.646 -20	1.853 -17
Kauffälle/100.000 Einwohner					
unbebaute Baugrundstücke	61	30	54	47	50
bebaute Grundstücke	318	348	273	298	344
Wohnungs- u. Teileigentum	162	202	181	175	160
Flächensatz in km²					
unbebaute Baugrundstücke	1,3 -36	0,8 -30	2,1 -10	1,7 -37	0,9 -26
bebaute Grundstücke	4,3 -34	6,3 +2	8,8 -24	9,8 -21	7,2 +24
Geldumsatz in Mio. Euro					
unbebaute Baugrundstücke	157 -34	174 ±0	308 -23	231 -35	72 -34
bebaute Grundstücke	1.656 -29	2.635 -11	2.943 -15	2.396 -27	1.297 -19
Wohnungs- u. Teileigentum	382 -29	527 -25	886 -23	645 -28	260 -27
Geldumsatz/Einwohner in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	121	114	128	111	62
bebaute Grundstücke	1.274	1.732	1.221	1.148	1.123
Wohnungs- u. Teileigentum	294	346	367	309	223
Geldumsatz/Kaufall in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	197.236	380.744	234.935	237.166	125.436
bebaute Grundstücke	400.581	497.921	447.741	385.643	326.613
Wohnungs- u. Teileigentum	180.957	171.382	203.071	176.906	139.234
Geld-/Flächensatz [€/m²]					
unbebaute Baugrundstücke	121	218	147	136	80
bebaute Grundstücke	385	418	334	244	180

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

Auch in den zehn Regionen ist die Marktentwicklung durch ein einheitliches Bild geprägt. Die Anzahl der Kauffälle in den drei Teilmärkten nahm in allen Regionen stark ab.

Im Teilmarkt „unbebaute Baugrundstücke“ zeigte die Region Ostwestfalen-Lippe mit - 45 % die größten Verluste, gefolgt von den Regionen Ruhrgebiet sowie Sauer- und Siegerland mit - 42 %. Die Bergisch/Märkische Städteregion erfuhr mit - 19 % die geringste Abschwächung. Im Teilmarkt „bebaute

Grundstücke“ fielen die Veränderungen nicht so groß aus. Hier reichten die Verluste von - 5 % in der Region Münsterland bis hin zu - 21 % in der Region Düsseldorf.

Die Regionen verzeichneten in allen drei Teilmärkten Geldumsatzeinbußen. Lediglich die Region Köln konnte im Berichtsjahr im Teilmarkt „unbebaute Baugrundstücke“ eine Steigerung von + 19 % verzeichnen und in der Region Niederrhein blieb der Geldumsatz in diesem Teilmarkt unverändert.

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

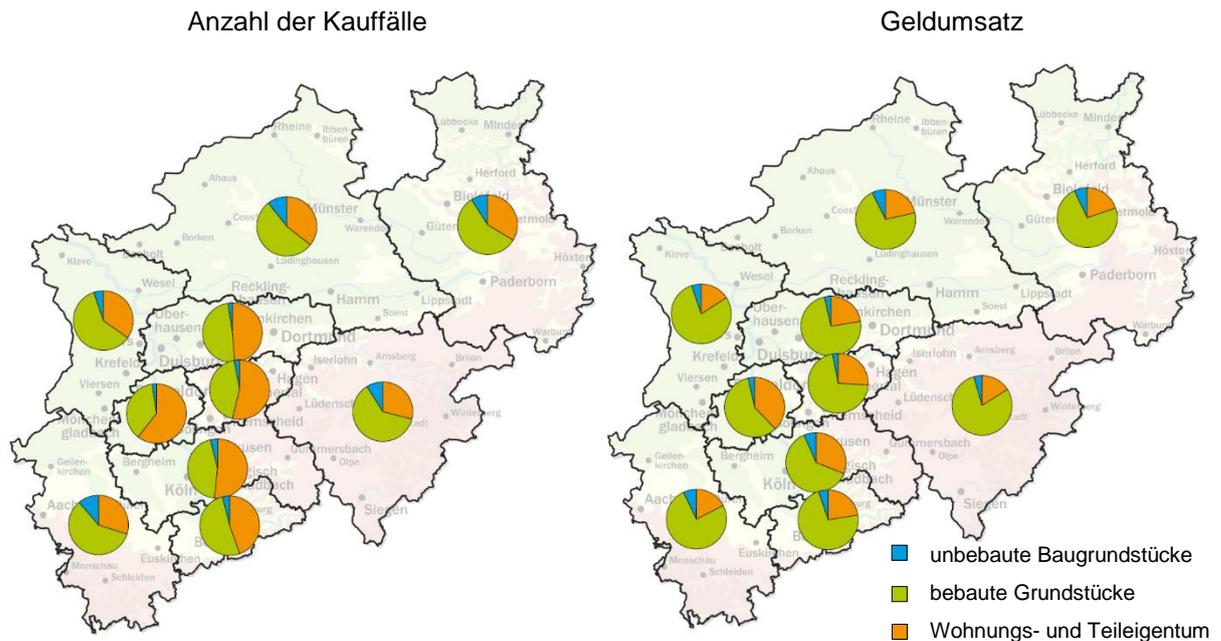


Abb. 3-13: Markt- und Umsatzanteile in den Teilmärkten im Berichtsjahr in den Regionen

Der prozentuale Anteil der Kauffälle für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum liegt in der Region Düsseldorf bei 61 %, in der Bergisch/Märkischen Städteregion bei 54 %, in der Region Köln bei 52 % 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 6,2 Mrd. Euro entfallen 18 % des Geldumsatzes in Nordrhein-Westfalen auf die Region Ruhrgebiet, 5,9 Mrd. Euro auf die Region Köln (17 %) sowie 4,1 Mrd. bzw. 3,5 Mrd. Euro (12 % bzw. 10 %) auf die Regionen Münsterland bzw. Düsseldorf.

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 Einzelpreisangaben von den Gutachterausschüssen 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 01.01.2023 – 31.12.2023 wurden 33 Verträge mit einem Geldumsatz von 202 Mio. Euro gemeldet. Insgesamt sind von diesen Meldungen 29 Gutachterausschüsse betroffen.

3.2 Unbebaute Grundstücke

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

- **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 Ölrüchten, 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 **10.170 Kauffällen**

ein Geldumsatz von

2,54 Mrd. Euro

erreicht.

Damit sank die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken im Vergleich zum Vorjahr um 28 %, der Geldumsatz sank um 21 %.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 42 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von 31 %.

Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent

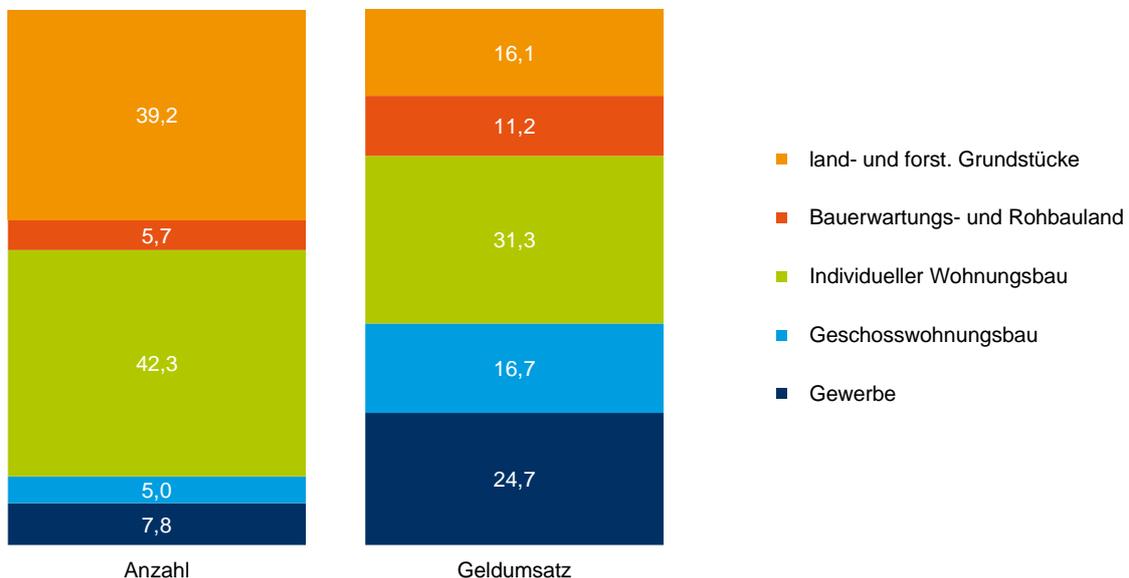


Abb. 3-14: Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent im Berichtsjahr in NRW

Der Anteil der Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und im Teilmarkt „individueller Wohnungsbau“ weiter gesunken. Die Marktanteile der übrigen Teilmärkte erfuhren dahingegen lediglich geringe Veränderungen. Beim Geldumsatz verschoben sich die Marktanteile in den Teilmärkten entsprechend der Veränderung der Anzahl der Kauffälle, lediglich im Teilmarkt Gewerbe stieg der Geldumsatz stärker als die Anzahl der Kauffälle.

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			
Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	4.305	354,23	796,70
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	584	47,22	217,25
Kreise	3.721	307,01	579,45
Regierungsbezirke			
Arnsberg	827	71,81	108,05
Detmold	787	72,03	126,87
Düsseldorf	614	46,97	166,38
Köln	1.221	100,11	233,79
Münster	856	63,39	161,57
Regionen			
Region Bonn	162	12,91	38,63
Region Köln	382	29,51	99,72
Region Düsseldorf	122	8,37	53,53
Ruhrgebiet	259	23,82	75,78
Berg./Märk. Städteregion	114	8,32	25,42
Eifel/Rur	677	57,69	95,44
Niederrhein	361	26,08	65,94
Münsterland	983	72,27	174,98
Ostwestfalen-Lippe	787	72,03	126,87
Sauer- und Siegerland	458	43,31	40,35

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 sowie die Verteilung des Marktes der unbebauten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

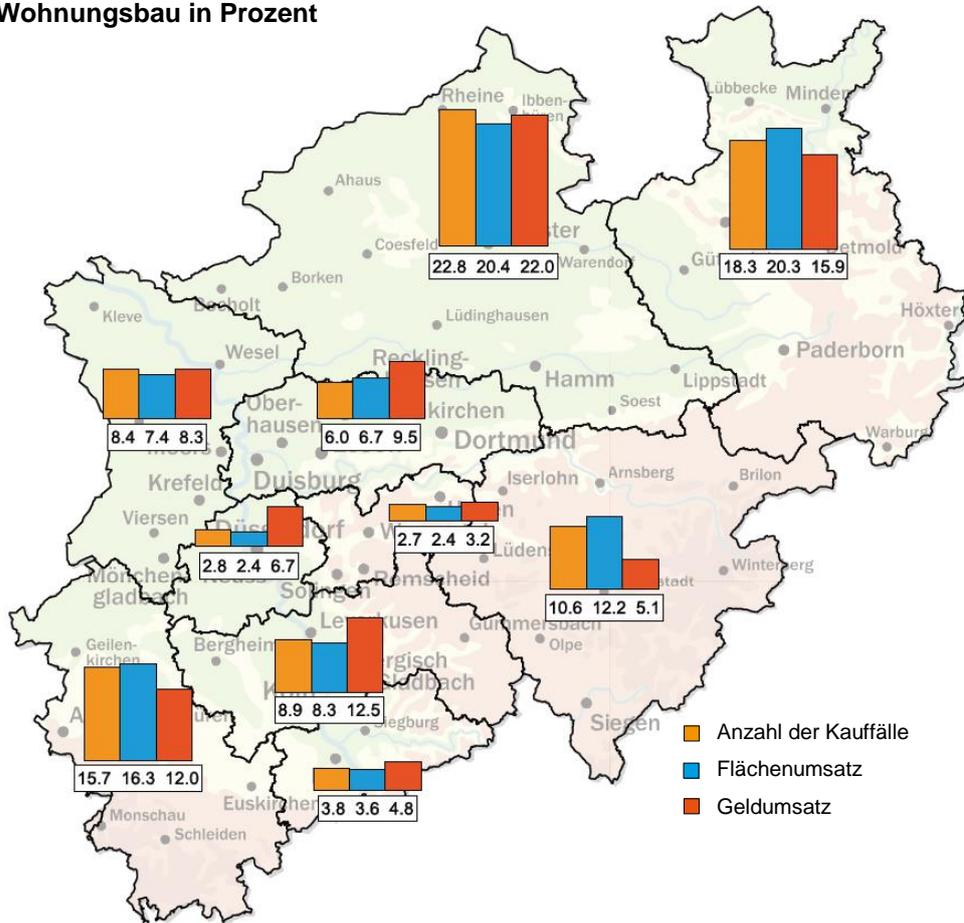


Abb. 3-16: Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

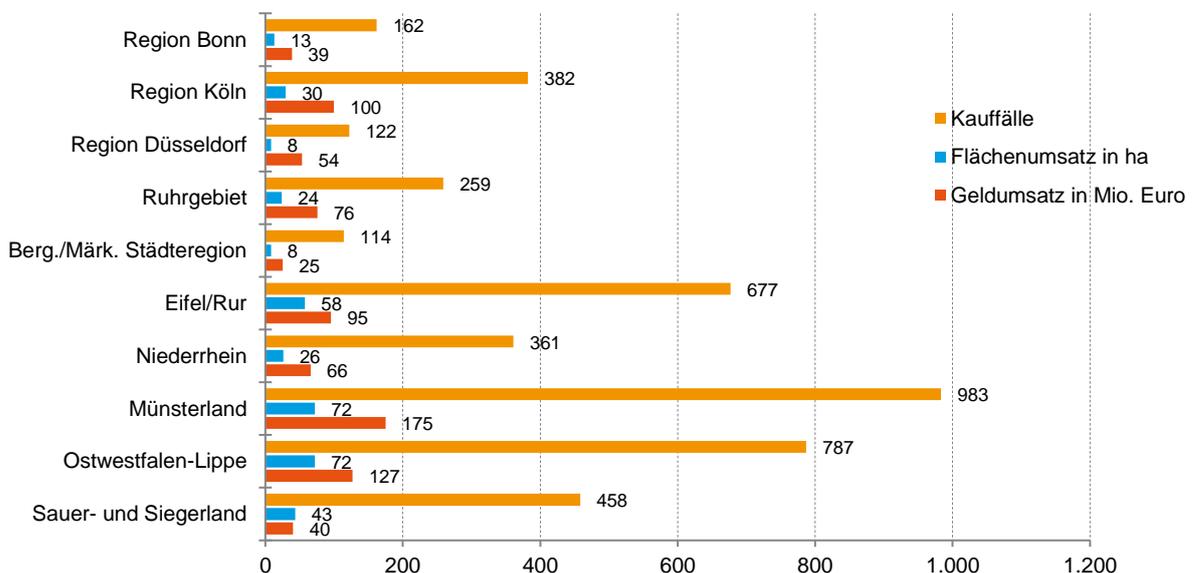


Abb. 3-17: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Berichtsjahr in den Regionen

Aus der folgenden Tabelle ist die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- 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 unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

Gliederungsebene	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen					-12	-1	±0	-4	-35	-40
kreisfreie Städte	+4	-9	-3	-14	-3	-5	-18	+1	-32	-31
Kreise	+9	-17	+7	+5	-13	±0	+3	-5	-36	-41
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen					-11	+1	±0	+5	-38	-37
kreisfreie Städte	+11	-18	+5	-10	-5	-7	-8	+2	-25	-34
Kreise	+4	-14	+8	+10	-11	+3	+1	+6	-39	-38
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen					-9	+5	+3	+12	-25	-35
kreisfreie Städte	+15	-12	+2	+1	-4	+3	-2	+23	-18	-36
Kreise	+6	-15	+11	+13	-10	+6	+5	+9	-27	-35

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
2014	-2	+1	+1	-22	-17	-12	+12	+11	+17	±0	+16	+11	+14	+3	+16
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

Region	ELR			NRN			MSL			OWL			SSL		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
2014	-2	+1	+1	-22	-17	-12	+12	+11	+17	±0	+16	+11	+14	+3	+16
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

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 bereits sämtliche Umsätze in diesem Teilmarkt gesunken sind, gingen sie in diesem Berichtsjahr ausnahmslos in allen Regionen weiter zurück.

Eine auf Gemeinden bezogene Transaktionsdichte je Einwohner kann der folgenden Grafik entnommen werden. Durchschnittlich wurden landesweit 0,4 Bauplätze pro 1.000 Einwohner veräußert.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau je 1.000 Einwohner

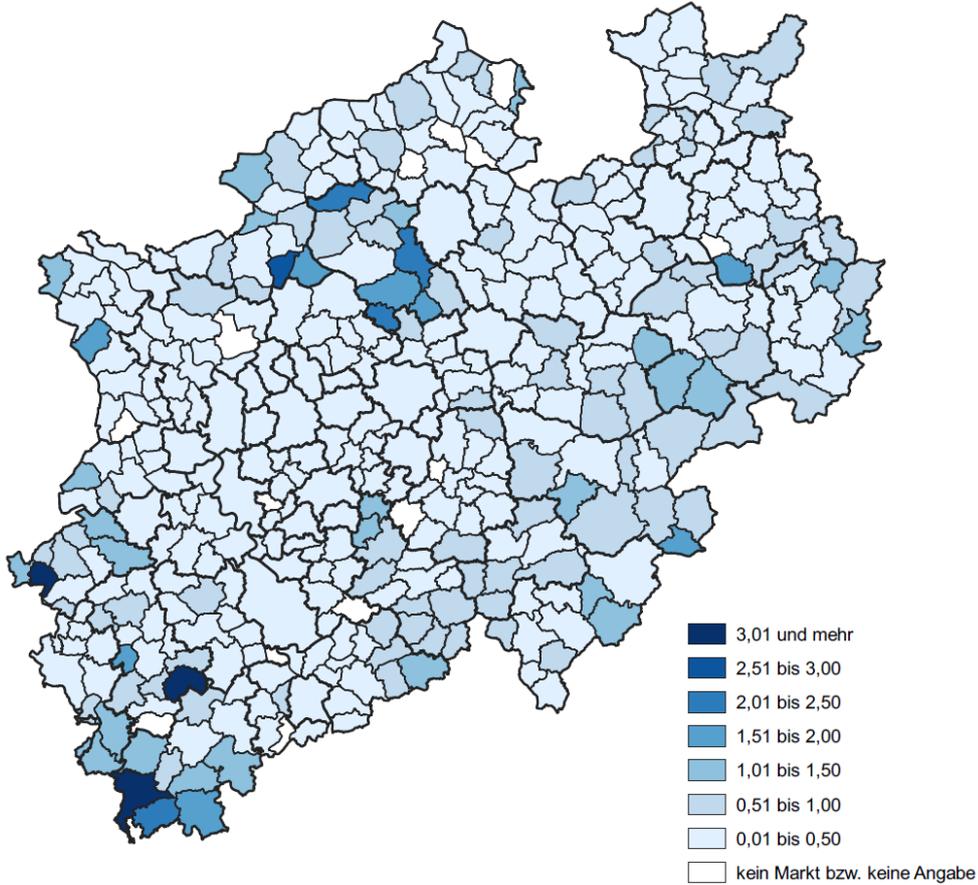


Abb. 3-20: Kauffälle unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau je 1.000 Einwohner im Berichtsjahr in den Gemeinden

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

Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	505	81,97	423,26
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	220	39,94	304,33
Kreise	285	42,03	118,93
Regierungsbezirke			
Arnsberg	105	18,57	42,65
Detmold	62	9,09	34,45
Düsseldorf	114	24,50	152,38
Köln	87	14,74	142,56
Münster	137	15,07	51,28
Regionen			
Region Bonn	13	2,52	16,33
Region Köln	41	5,53	104,70
Region Düsseldorf	22	3,94	41,84
Ruhrgebiet	101	18,01	64,29
Berg./Märk. Städteregion	43	5,19	15,11
Eifel/Rur	31	6,69	21,53
Niederrhein	22	10,19	67,25
Münsterland	130	14,21	49,55
Ostwestfalen-Lippe	62	9,09	34,45
Sauer- und Siegerland	38	6,60	8,27

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

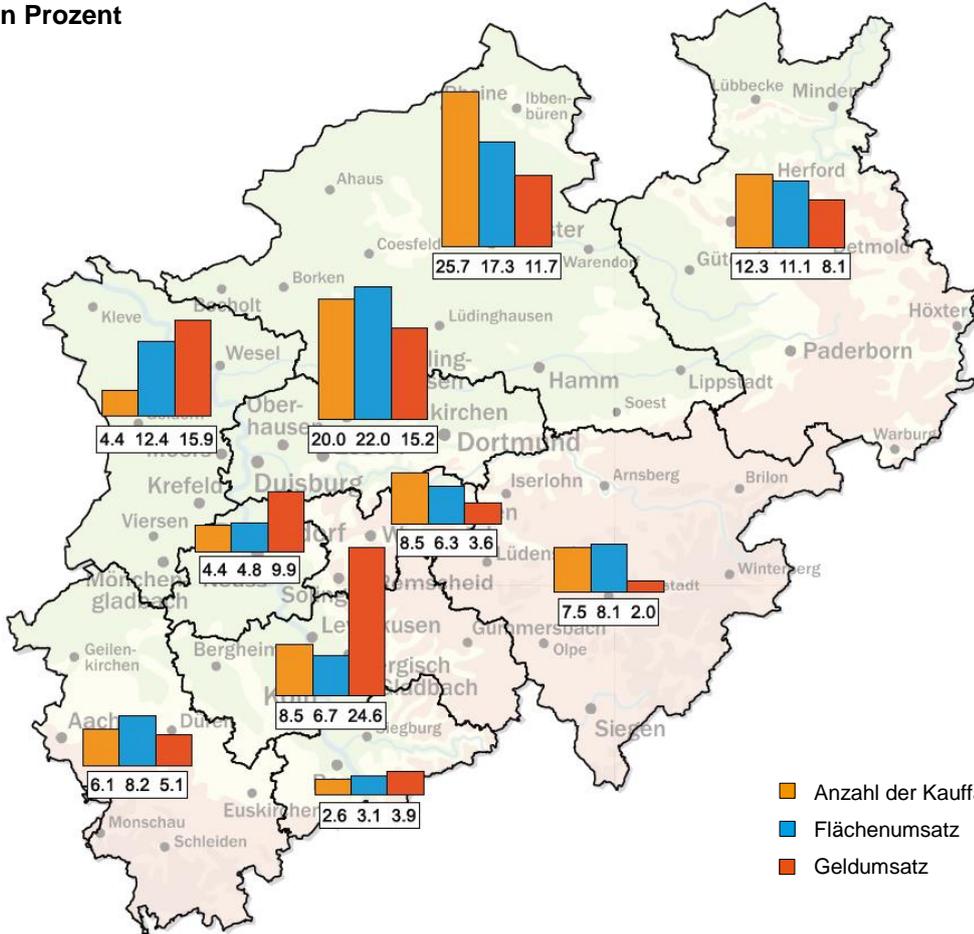


Abb. 3-22: Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

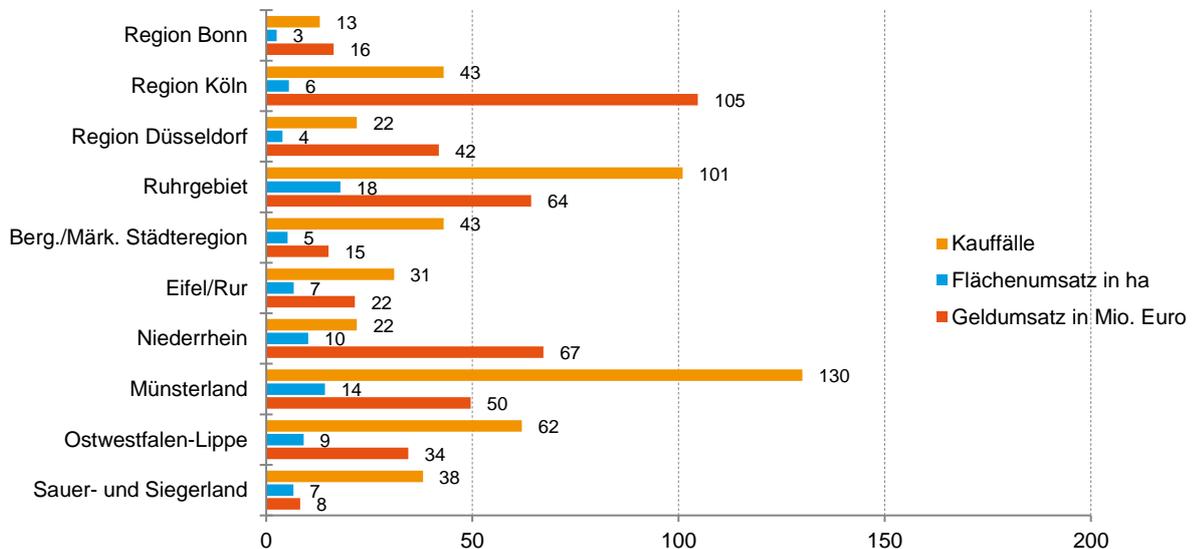


Abb. 3-23: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau im Berichtsjahr in den Regionen

Aus der folgenden Tabelle ist die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- 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 unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau in Prozent

Gliederungsebene	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen					-1	-2	+6	+1	-32	-26
kreisfreie Städte	+10	-17	+20	-6	+8	+6	-14	+5	-25	-38
Kreise	+25	-20	+30	+3	-8	-9	+30	-3	-39	-14
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen					-8	-5	+21	-3	-33	-30
kreisfreie Städte	+3	-8	+32	+6	-8	+2	+10	-18	-20	-39
Kreise	+31	-24	+32	+4	-8	-15	+37	+14	-45	-20
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen					+10	-2	-1	+13	-29	-26
kreisfreie Städte	+1	+24	+19	+14	+14	±0	-9	+4	-25	-25
Kreise	+49	-38	+52	+2	-1	-10	+30	+36	-38	-29

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			
Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	692	484,32	466,59
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	126	69,94	90,91
Kreise	566	414,38	375,68
Regierungsbezirke			
Arnsberg	153	89,53	73,49
Detmold	108	88,44	64,55
Düsseldorf	124	73,84	78,92
Köln	137	126,84	177,73
Münster	170	105,69	71,69
Regionen			
Region Bonn	13	11,64	25,08
Region Köln	45	55,77	115,18
Region Düsseldorf	21	13,82	26,79
Ruhrgebiet	84	50,65	54,13
Berg./Märk. Städteregion	29	16,33	15,93
Eifel/Rur	79	59,43	37,47
Niederrhein	68	40,71	37,84
Münsterland	179	108,09	68,85
Ostwestfalen-Lippe	108	88,44	64,55
Sauer- und Siegerland	66	39,47	20,56

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

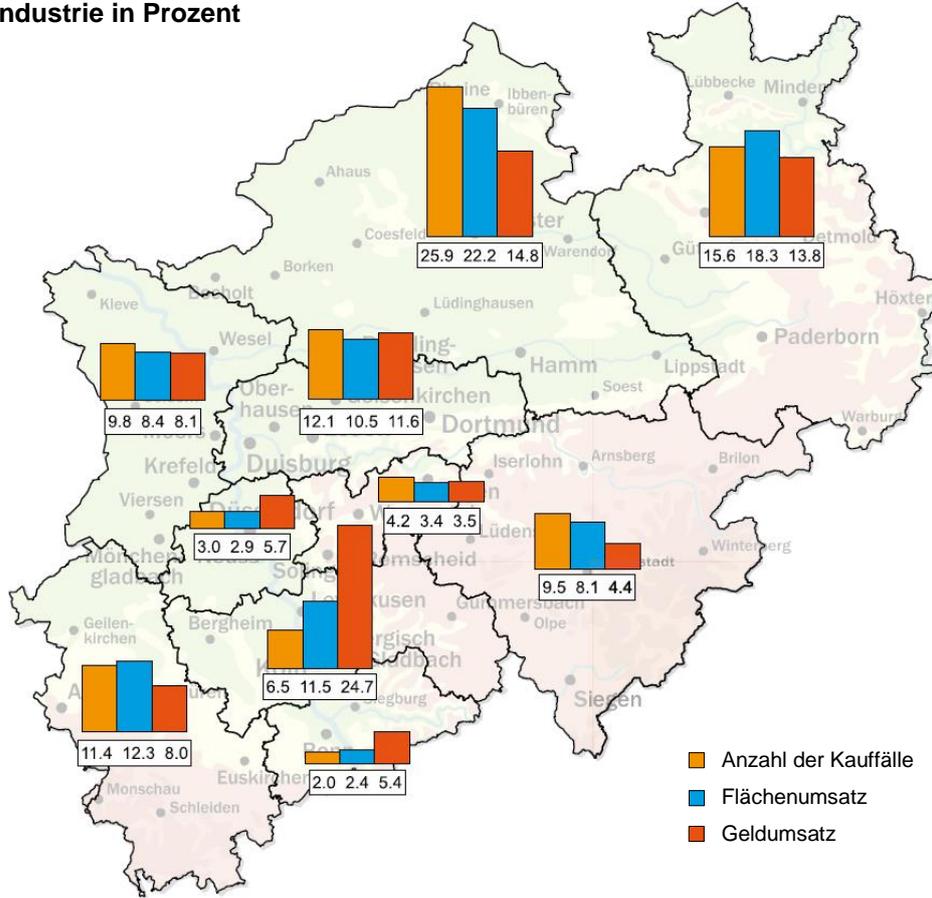


Abb. 3-26: Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

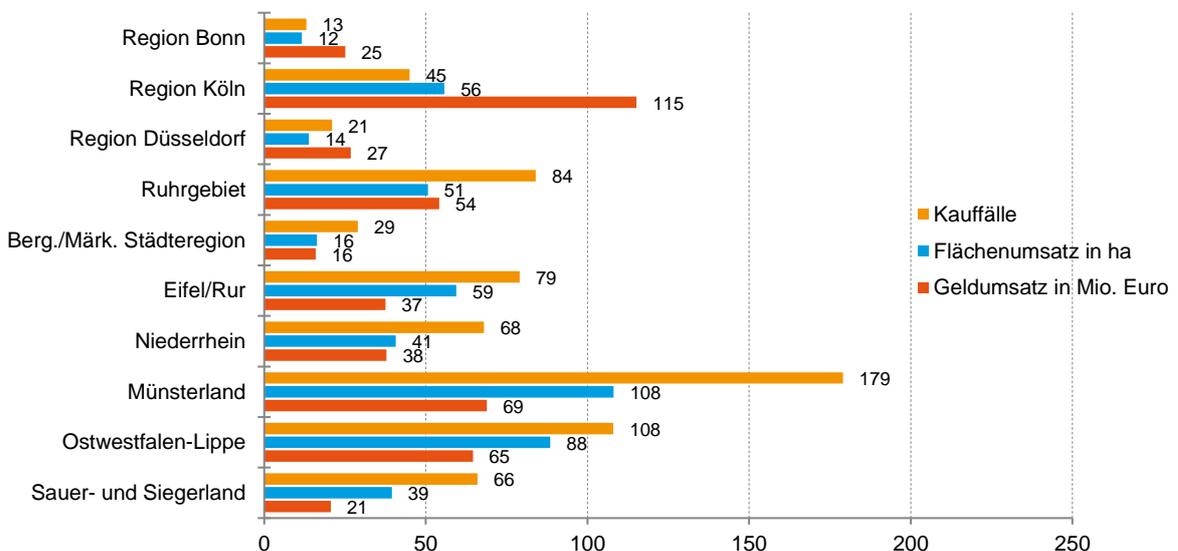


Abb. 3-27: Anzahl der Käuffälle, Flächen- und Geldumsatz gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie im Berichtsjahr in den Regionen

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

Gliederungsebene	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen					-4	-6	-1	+2	-26	-26
kreisfreie Städte	+7	-12	+3	-9	+17	-6	-9	+12	-34	-26
Kreise	+6	-11	+5	-2	-8	-4	+2	±0	-24	-26
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen					-13	-1	+2	+7	-28	-16
kreisfreie Städte	-10	-23	+26	+24	-32	+11	-6	±0	-46	-21
Kreise	+25	-2	+20	-11	-6	-4	+4	+9	-24	-15
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen					-5	+21	-5	+6	-12	-3
kreisfreie Städte	-5	-7	+8	+17	-7	+42	-24	+7	-36	-30
Kreise	+28	-14	+11	+10	-3	+7	+10	+4	+2	+8

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 104 (-11 %) Kauffälle über gewerblich nutzbare Baugrundstücke für den tertiären Sektor (Definition siehe Kapitel 3.2) mit einem Geldumsatz von 160,41 Mio. Euro (-11 %) und einem Flächenumsatz von 40,99 Hektar (-16 %) registriert. Das entspricht im Durchschnitt einem Betrag von rd. 391 €/m².

Umsatz gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für den tertiären Sektor

Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	104	40,95	160,41
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	37	13,90	118,69
Kreise	67	27,05	41,72
Regierungsbezirke			
Arnsberg	20	3,99	12,39
Detmold	17	1,92	5,07
Düsseldorf	21	8,28	18,85
Köln	28	8,07	109,19
Münster	18	18,69	14,93
Regionen			
Region Bonn	6	2,68	41,73
Region Köln	13	3,09	64,72
Region Düsseldorf	2	k.A.	k.A.
Ruhrgebiet	15	7,02	21,77
Berg./Märk. Städteregion	5	2,06	2,95
Eifel/Rur	9	2,30	2,74
Niederrhein	6	1,42	2,67
Münsterland	19	18,74	14,95
Ostwestfalen-Lippe	17	1,92	5,07
Sauer- und Siegerland	12	1,66	3,16

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

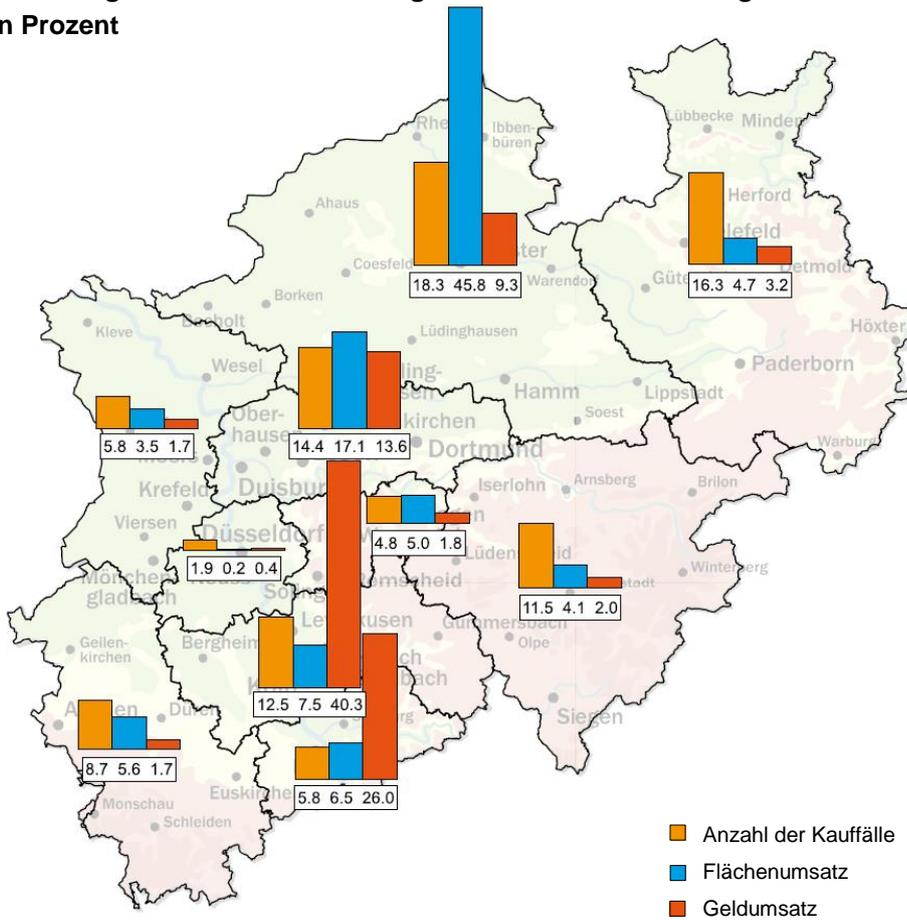


Abb. 3-30: Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für den tertiären Sektor in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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			
Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	2.693	4.860,15	357,85
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	177	286,85	18,00
große kreisangehörige Städte	166	375,98	26,13
Kreise	2.350	4.197,32	313,72
Regierungsbezirke			
Arnsberg	502	794,13	40,43
Detmold	562	952,94	54,52
Düsseldorf	471	1.050,83	95,08
Köln	817	1.287,86	81,02
Münster	341	774,35	86,85
Regionen			
Region Bonn	111	170,46	8,77
Region Köln	196	428,05	17,08
Region Düsseldorf	102	151,75	15,72
Ruhrgebiet	54	133,17	9,74
Berg./Märk. Städteregion	48	120,29	4,91
Eifel/Rur	510	689,35	55,17
Niederrhein	327	778,52	73,74
Münsterland	446	979,8	106,72
Ostwestfalen-Lippe	562	952,94	54,52
Sauer- und Siegerland	337	455,78	11,53

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

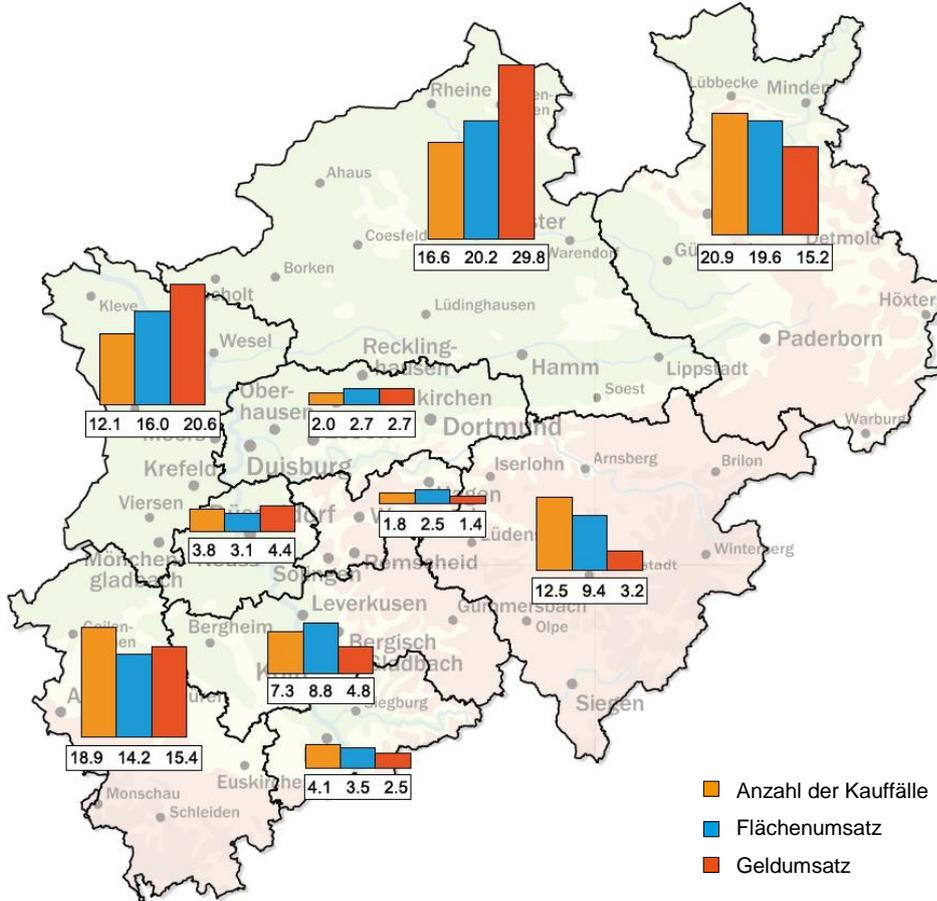


Abb. 3-32: Verteilung des Gesamtumsatzes landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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	90	23	67	77,64	23,33	54,32	4,68	2,92	1,77
Borken, Kreis	89	63	26	189,14	160,49	28,66	26,68	23,96	2,73
Coesfeld, Kreis	39	26	13	65,38	46,00	19,37	7,18	5,48	1,70
Düren, Kreis	79	74	5	129,07	125,63	3,44	13,57	13,45	0,11
Ennepe-Ruhr-Kreis	22	-	-	26,10	-	-	0,94	-	-
Euskirchen, Kreis	169	68	101	210,04	94,06	115,97	7,45	-	-
Gütersloh, Kreis	70	54	16	121,35	101,50	19,86	11,99	10,83	1,16
Heinsberg, Kreis	154	135	19	232,88	220,79	12,09	25,99	25,11	0,88
Herford, Kreis	39	32	7	70,73	62,55	8,18	4,86	4,69	0,17
Hochsauerlandkreis	88	33	55	112,38	50,97	61,41	2,97	1,48	1,49
Höxter, Kreis	106	55	44	150,36	99,10	43,42	5,18	4,18	0,89
Kleve, Kreis	93	68	25	303,73	237,80	65,93	33,15	28,65	4,49
Lippe, Kreis	76	54	22	106,31	86,40	19,92	3,70	3,29	0,41
Märkischer Kreis	50	6	22	119,02	15,03	52,19	2,59	0,63	1,21
Mettmann, Kreis	11	8	3	53,03	50,34	2,69	3,66	3,48	0,18
Minden-Lübbecke, Kreis	151	108	42	292,12	218,24	70,37	13,44	10,65	2,75
Oberbergischer Kreis	133	3	81	252,18	6,15	140,50	4,45	0,14	2,88
Olpe, Kreis	35	-	-	63,05	-	-	1,49	-	-
Paderborn, Kreis	97	74	23	173,23	151,44	21,79	13,36	12,51	0,85
Recklinghausen, Kreis	11	6	5	16,21	7,03	9,18	1,02	0,70	0,32
Rhein-Erft-Kreis	27	27	*	62,73	62,73	*	9,16	9,16	*
Rhein-Kreis Neuss	80	73	7	114,14	107,64	6,50	13,07	12,55	0,52
Rhein-Sieg-Kreis	105	54	51	165,85	94,38	71,47	8,53	7,24	1,29
Rheinisch-Bergischer Kreis	23	*	9	37,81	*	10,74	1,03	*	0,25
Siegen-Wittgenstein, Kreis	95	3	92	85,19	4,54	80,64	1,39	0,05	1,34
Soest, Kreis	103	81	18	184,89	166,99	12,97	17,50	16,63	0,57
Steinfurt, Kreis	99	71	28	226,83	186,12	40,70	23,93	22,03	1,90
Unna, Kreis	20	16	4	55,64	52,02	3,62	4,39	4,19	0,20
Viersen, Kreis	57	40	16	141,45	58,46	13,33	15,62	6,12	0,78
Warendorf, Kreis	43	41	*	127,41	123,95	*	14,43	14,16	*
Wesel, Kreis	96	-	-	231,43	-	-	16,32	-	-

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

Gliederungsebene	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen	+9	-18	+2	-6	+1	-1	-5	-11	-2	±0
kreisfreie Städte	+23	-22	±0	-21	+1	+13	-17	-8	+21	+8
große kreisangehörige Städte	±0	-7	+3	-13	+13	-17	+22	-28	+12	-15
Kreise	+8	-18	+2	-5	±0	±0	-6	-9	-4	±0
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen	+12	-25	+2	-1	-1	+2	-5	-10	-6	+9
kreisfreie Städte	+47	-28	+1	-20	-19	+14	-2	-7	+9	-6
große kreisangehörige Städte	-5	-14	+27	-24	-27	+2	+21	-34	+37	+8
Kreise	+11	-25	±0	+3	+3	+1	-7	-9	-9	+10
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen	+29	-23	±0	+13	+7	+12	-5	+1	-8	+24
kreisfreie Städte	+122	-46	±0	-15	-4	+28	+13	-18	+3	-5
große kreisangehörige Städte	-11	-19	±0	+25	-28	+16	+21	-29	+36	+9
Kreise	+27	-20	±0	+14	+12	+11	-8	+5	-12	+28

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			
Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	1.025	1.788,77	26,72
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	58	187,02	3,71
große kreisangehörige Städte	51	66,61	1,45
Kreise	916	1.535,14	21,56
Regierungsbezirke			
Arnsberg	349	799,57	10,62
Detmold	101	126,21	2,03
Düsseldorf	102	112,02	2,33
Köln	402	451,12	5,72
Münster	71	299,83	5,37
Regionen			
Region Bonn	62	57,40	0,63
Region Köln	235	277,50	3,44
Region Düsseldorf	14	5,93	0,09
Ruhrgebiet	29	63,15	1,06
Berg./Märk. Städteregion	34	161,21	2,87
Eifel/Rur	105	116,22	1,65
Niederrhein	65	58,44	1,31
Münsterland	75	324,78	6,69
Ostwestfalen-Lippe	101	126,21	2,03
Sauer- und Siegerland	305	597,91	6,96

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

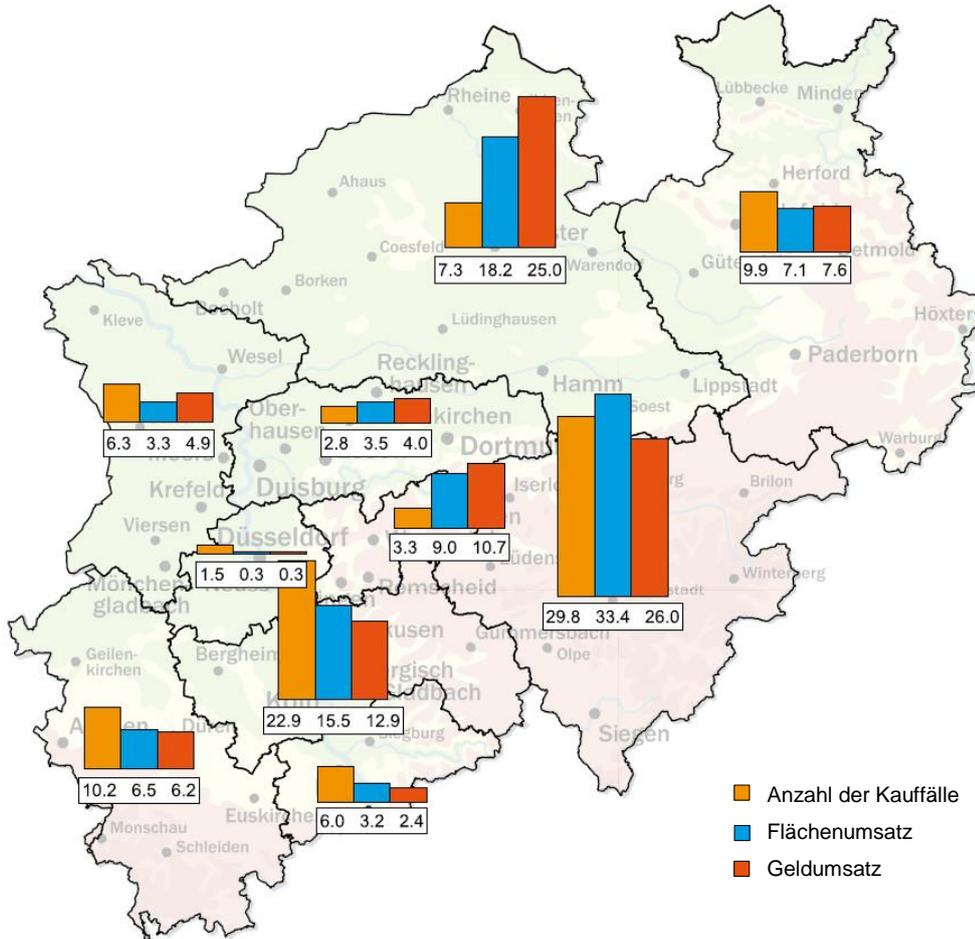


Abb. 3-36: Verteilung des Gesamtumsatzes forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke einschließlich Aufwuchs in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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	9	3,65	0,05
Borken, Kreis	15	182,97	3,24
Coesfeld, Kreis	6	37,04	1,20
Düren, Kreis	*	*	*
Ennepe-Ruhr-Kreis	22	50,39	0,70
Euskirchen, Kreis	75	86,10	1,25
Gütersloh, Kreis	11	16,80	0,37
Heinsberg, Kreis	21	26,47	0,33
Herford, Kreis	13	18,76	0,35
Hochsauerlandkreis	64	96,79	1,46
Höxter, Kreis	7	7,84	0,11
Kleve, Kreis	19	14,84	0,27
Lippe, Kreis	15	20,50	0,27
Märkischer Kreis	54	189,13	2,16
Mettmann, Kreis	5	2,53	0,04
Minden-Lübbecke, Kr.	44	45,47	0,57
Oberbergischer Kreis	187	219,71	2,43
Olpe, Kreis	45	213,60	2,18
Paderborn, Kreis	6	8,28	0,11
Recklinghausen, Kreis	5	2,28	0,06
Rhein-Erft-Kreis	5	13,04	0,17
Rhein-Kreis Neuss	8	3,28	0,05
Rhein-Sieg-Kreis	59	56,14	0,62
Rheinisch-Berg. Kreis	35	29,94	0,43
Siegen-Wittgenstein, Kr.	113	71,33	0,74
Soest, Kreis	6	5,06	0,16
Steinfurt, Kreis	28	44,62	0,83
Unna, Kreis	5	31,27	0,62
Viersen, Kreis	21	20,29	0,33
Warendorf, Kreis	4	8,96	0,27
Wesel, Kreis	9	8,06	0,19

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

Gliederungsebene	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen	+16	-16	-3	-2	-2	-10	+7	+12	-4	-20
kreisfreie Städte	+21	-5	+6	-19	+12	-14	+16	+1	-22	-23
große kreisangehörige Städte	+28	-3	-25	+17	-35	+23	+19	-9	+23	-35
Kreise	+15	-17	-2	-1	-1	-11	+5	+15	-4	-19
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen	-2	-24	+15	-17	-6	+6	+69	-9	-22	-16
kreisfreie Städte	-22	-18	+69	+25	-77	+94	-26	+13	+78	-7
große kreisangehörige Städte	-5	-10	-31	+126	-78	+141	+577	-87	+30	-53
Kreise	+1	-25	+15	-30	+24	-2	+38	+20	-29	-15
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen	+10	-25	±0	+12	-3	+3	+38	+16	-29	-13
kreisfreie Städte	-13	-14	±0	+121	-78	+138	-9	+66	+7	+1
große kreisangehörige Städte	-10	-5	±0	+71	-71	+108	+36	-46	+32	-26
Kreise	+15	-27	±0	-5	+26	-7	+42	+18	-34	-14

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 aus datenschutzrechtlichen Gründen nur Gutachterausschüsse mit drei oder mehr Kauffällen bei der Ermittlung des Preisniveaus herangezogen werden können, war eine diesbezügliche Angabe bei den großen kreisangehörigen Städten nicht möglich.

Umsatz und Preisniveau besonderer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	bereinigtes Mittel [€/m ²]	Standard-abw. [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Nordrhein-Westfalen	266	263,48	23,52	12,7	± 6,1	3,0 – 59,0
Städte und Kreise						
kreisfreie Städte	56	28,99	4,45	16,1	± 7,1	4,3 – 59,0
große kreisang. Städte	11	8,30	0,73	-	-	-
Kreise	199	226,19	18,34	9,5	± 4,5	3,0 – 20,8

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

Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	370	384,10	186,85
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	48	61,41	50,67
Kreise	322	322,69	136,18

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

Gliederungsebene	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
kreisfreie Städte	28	21	21	27	36	30	31	31	33	30
Kreise	27	19	27	27	25	25	21	29	17	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

Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	210	705,91	98,59
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	14	555,07	22,39
Kreise	196	150,84	76,20

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 5.024 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 ist 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 24,32 Mrd. Euro (- 26 %) bei 48.886 Kauffällen (- 12 %) 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

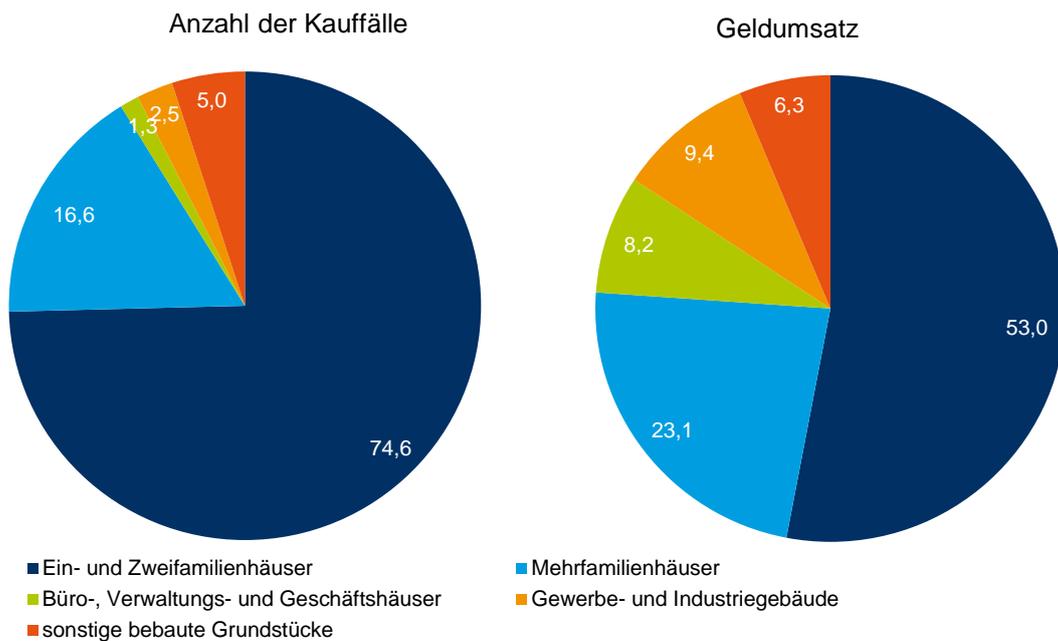


Abb. 3-43: Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent im Berichtsjahr in NRW

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr wechselten in Nordrhein-Westfalen 36.465 (- 11 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 12,92 Mrd. Euro (- 19 %) den Eigentümer. Mehr als 1.000 Kauffälle wurden lediglich noch aus dem Rhein-Sieg-Kreis, dem Rhein-Erft-Kreis, der Städtereion Aachen, dem Kreis Kleve, der Stadt Köln, dem Oberbergischen Kreis sowie aus dem Kreis Steinfurt gemeldet.

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

Verteilung des Gesamtumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent

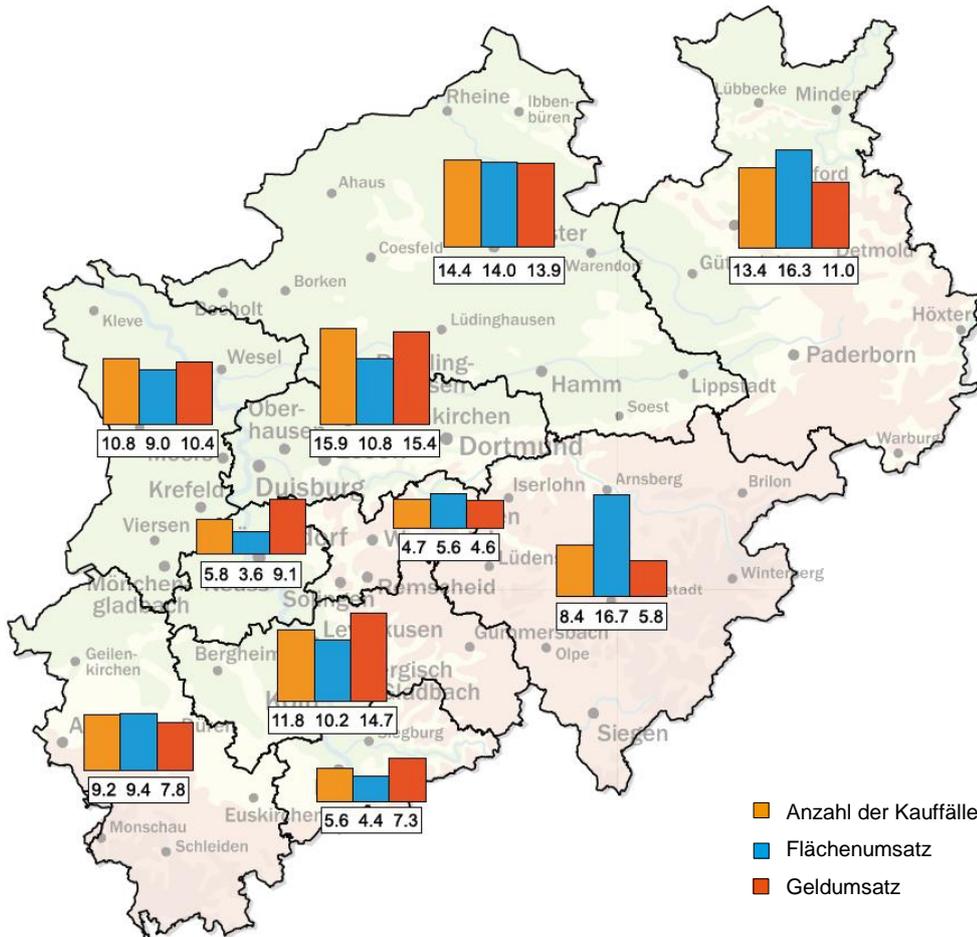


Abb. 3-44: Verteilung des Gesamtumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

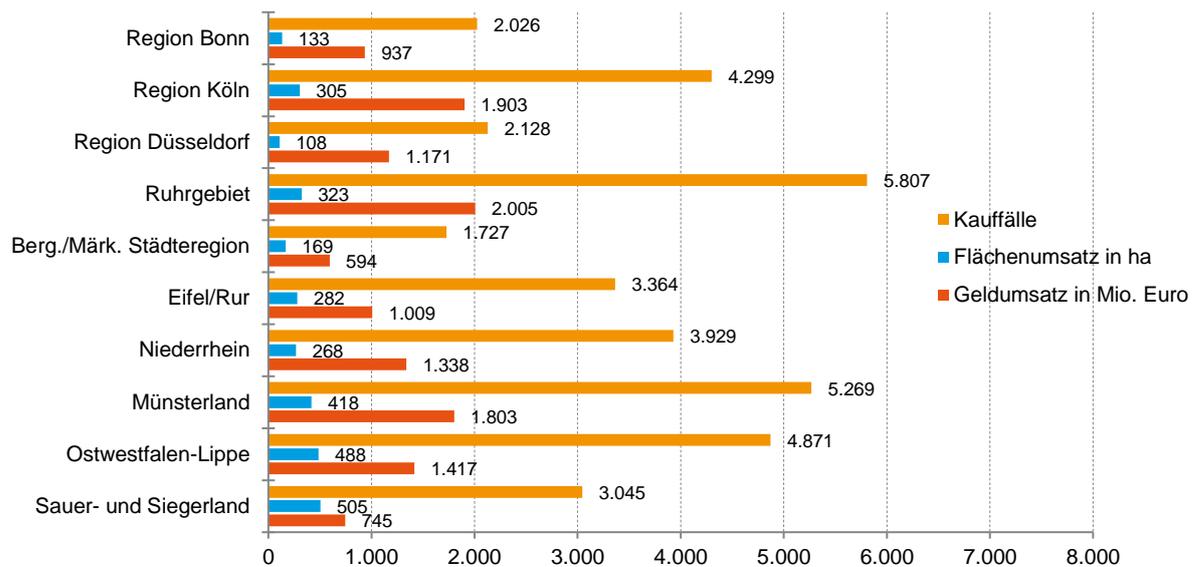


Abb. 3-45: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtsjahr in den Regionen

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

Gliederungsebene	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle										
kreisfreie Städte	+10	-8	+2	-2	+2	-2	+1	-9	-9	-9
Kreise	+6	-5	+1	+4	-1	+2	-1	-7	-11	-12
Flächenumsatz										
kreisfreie Städte	+8	-7	+5	±0	±0	+2	+2	-9	-6	-17
Kreise	+8	-8	+2	+9	+2	+1	-3	±0	-4	-14
Geldumsatz										
kreisfreie Städte	+21	-5	+7	±0	+9	+7	+11	+5	-7	-18
Kreise	+9	-2	+6	+11	+6	+10	+12	+5	-5	-20

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
2014	+6	+7	+10	-2	+9	+2	+24	+20	+44	+8	-8	+15	+13	-1	+16
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

Region	ELR			NRN			MSL			OWL			SSL		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
2014	+6	+32	+10	-4	-5	+3	±0	+11	+15	+9	+5	+14	+17	+10	+12
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

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 3,2 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer wechselten, zeigt sich in der Eifel, am Niederrhein, im Sieger- und Sauerland sowie in Ostwestfalen eine höhere Transaktionsdichte.

Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner

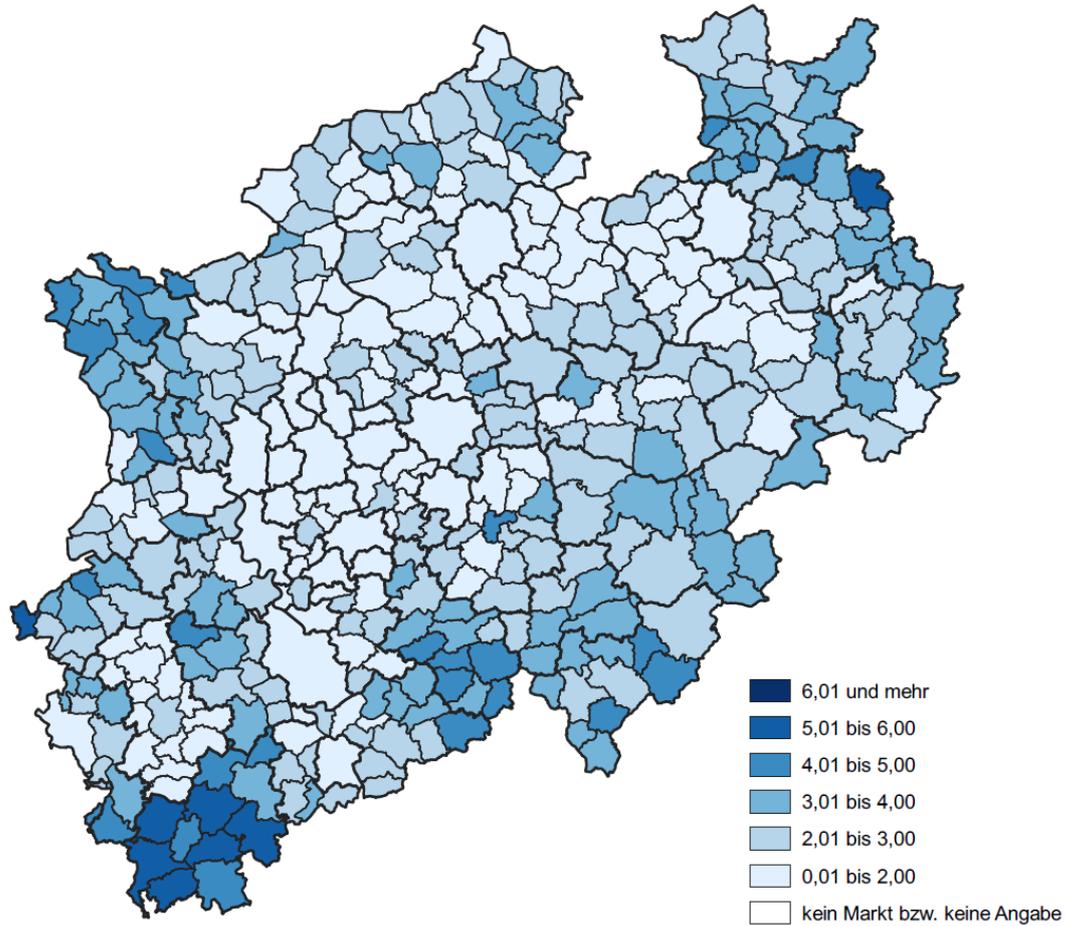


Abb. 3-48: Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Berichtsjahr in den Gemeinden

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 ging der Geldumsatz bei den Mehrfamilienhäusern im Berichtsjahr weiter um - 28 % auf 5,62 Mrd. Euro zurück. Auch die Anzahl der Kauffälle fiel in diesem Jahr weiter um - 17 % auf 8.124 Verkäufe. Etwa ein Drittel davon (2.573) 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

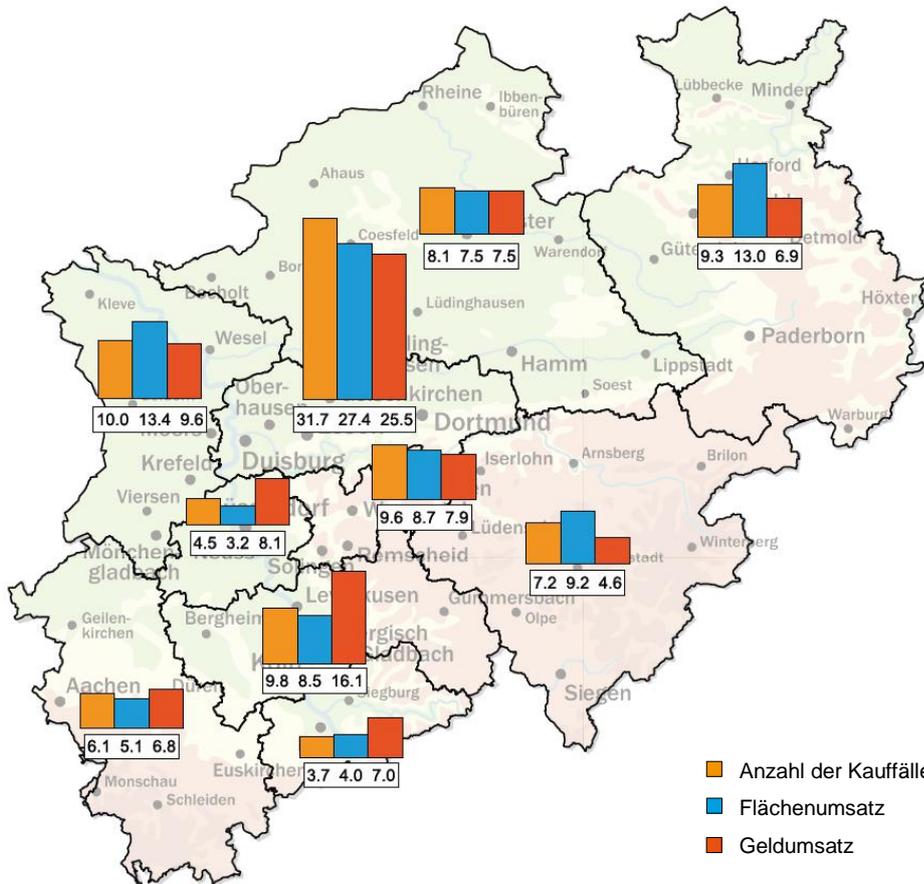


Abb. 3-49: Verteilung des Gesamtumsatzes für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

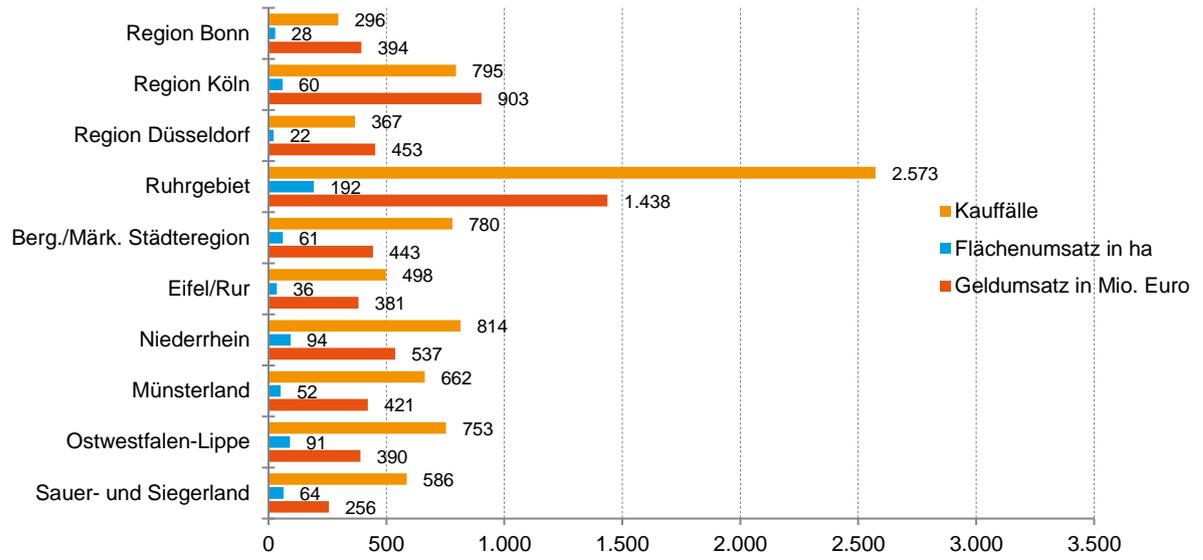


Abb. 3-50: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser im Berichtsjahr in den Regionen

3.3.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Von den 656 (- 27 %) verkauften Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern entfielen 350 Objekte auf die Kreise und 306 Objekte auf die kreisfreien Städte. Mit 1,31 Mrd. Euro (- 57 %) wurden in den kreisfreien Städten 66 % des Gesamtumsatzes in Höhe von 1,99 Mrd. Euro (- 53 %) 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

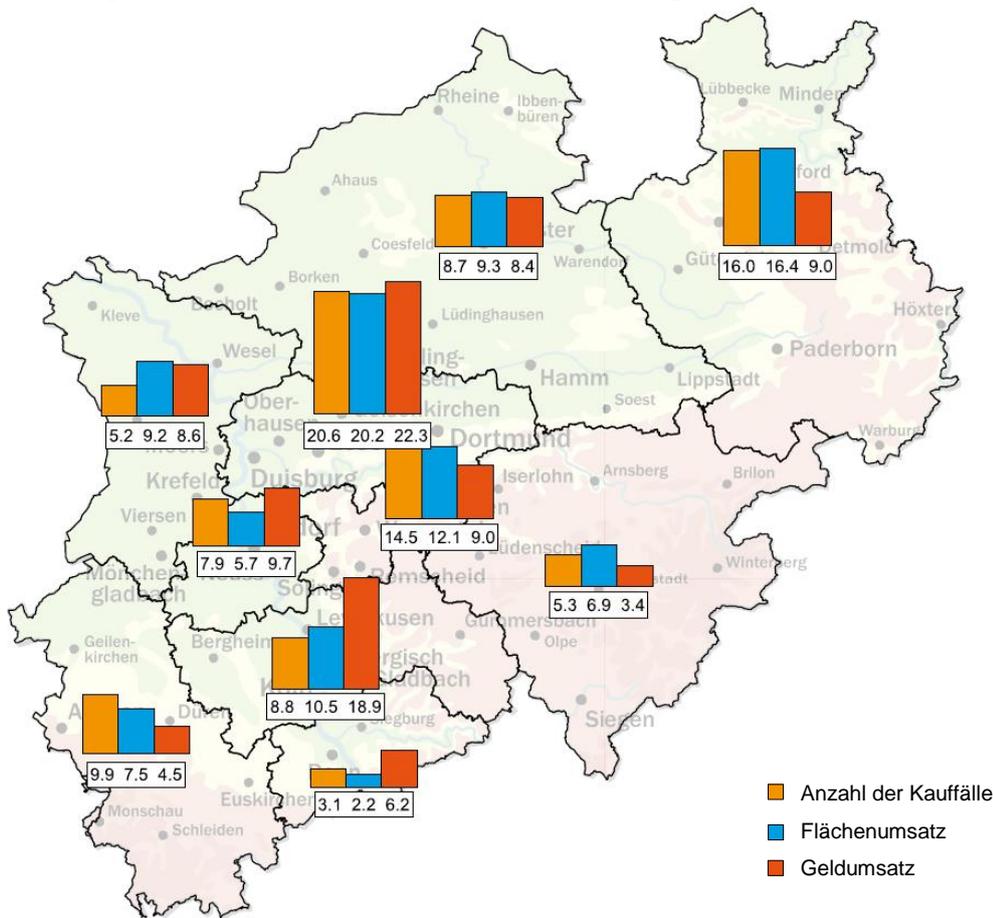


Abb. 3-51: Verteilung des Gesamtumsatzes für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

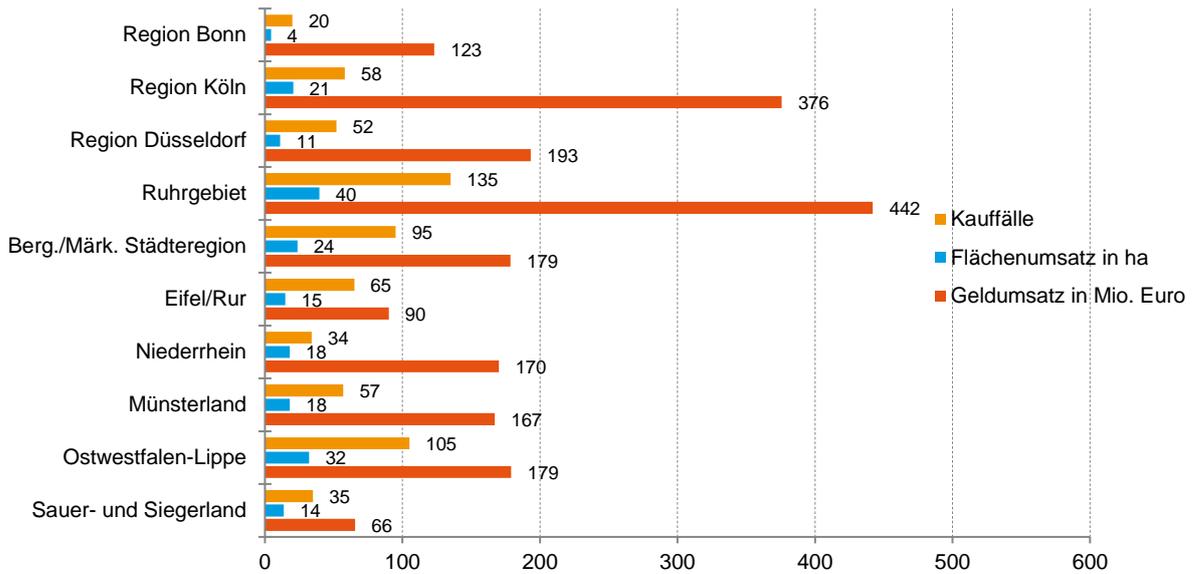


Abb. 3-52: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser im Berichtsjahr in den Regionen

3.3.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Gesamtanzahl der Kauffälle betrug für ganz Nordrhein-Westfalen 1.214 (- 23 %). Der Anteil an Erwerbsvorgängen für diese Gewerbe- und Industrieobjekte lag mit 804 Kauffällen (- 21 %) in den Kreisen über dem in den kreisfreien Städten mit 410 Kauffällen (- 25 %). Dabei wurden in den Kreisen 1,17 Mrd. Euro (- 31 %) und in den kreisfreien Städten 1,10 Mrd. Euro (- 11 %) umgesetzt.

Folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung in den letzten 20 Jahren.

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten

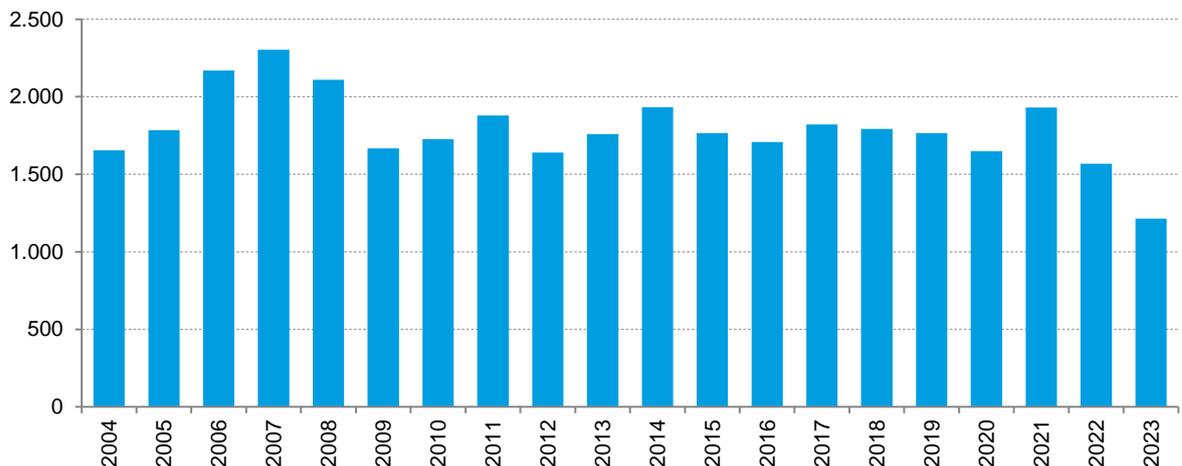


Abb. 3-53: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten in NRW

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

Verteilung des Gesamtumsatzes für Gewerbe- und Industrieobjekte in Prozent

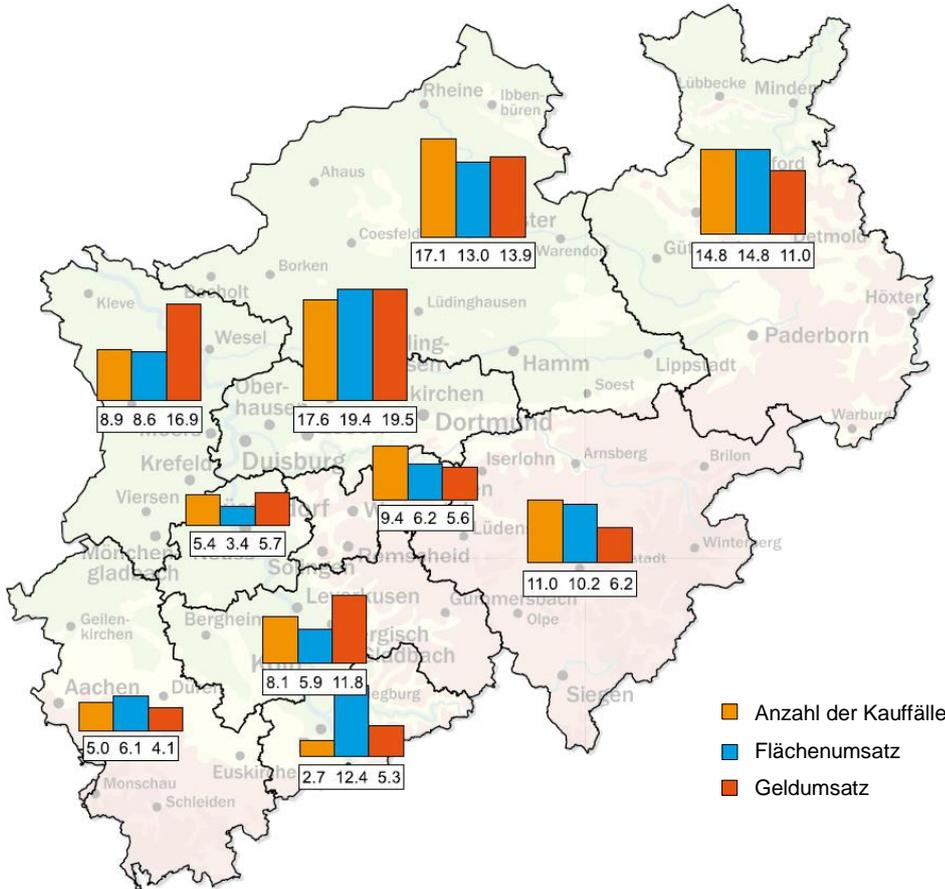


Abb. 3-54: Verteilung des Gesamtumsatzes für Gewerbe- und Industrieobjekte in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

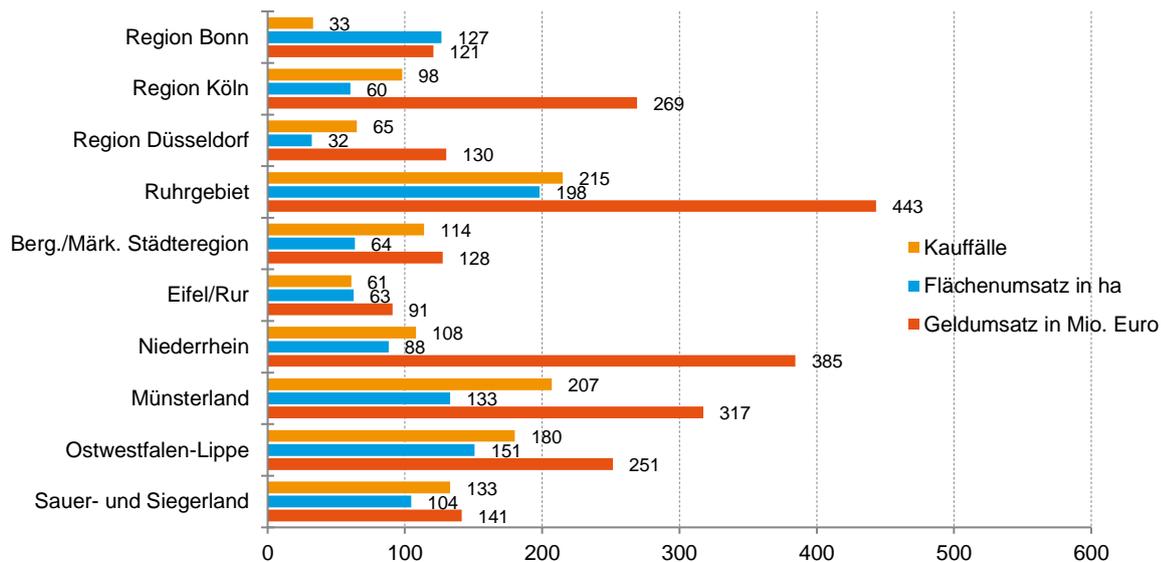


Abb. 3-55: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Gewerbe- und Industrieobjekte im Berichtsjahr in den Regionen

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 2.427 Kauffälle (- 5 %) mit einem Flächenumsatz von 1.020 ha (- 13 %) und einem Geldumsatz von 1,52 Mrd. Euro (- 11 %) registriert worden.

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

3.4.1 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr fiel sowohl die Anzahl der Kauffälle auf 38.083 Objekte (- 18 %) als auch der Geldumsatz auf 7,94 Mrd. Euro (- 24 %), was jeweils einen prozentual noch stärkeren Rückgang als im vorangegangenen Berichtsjahr entspricht.

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

Verteilung des Gesamtumsatzes für Wohnungseigentum in Prozent

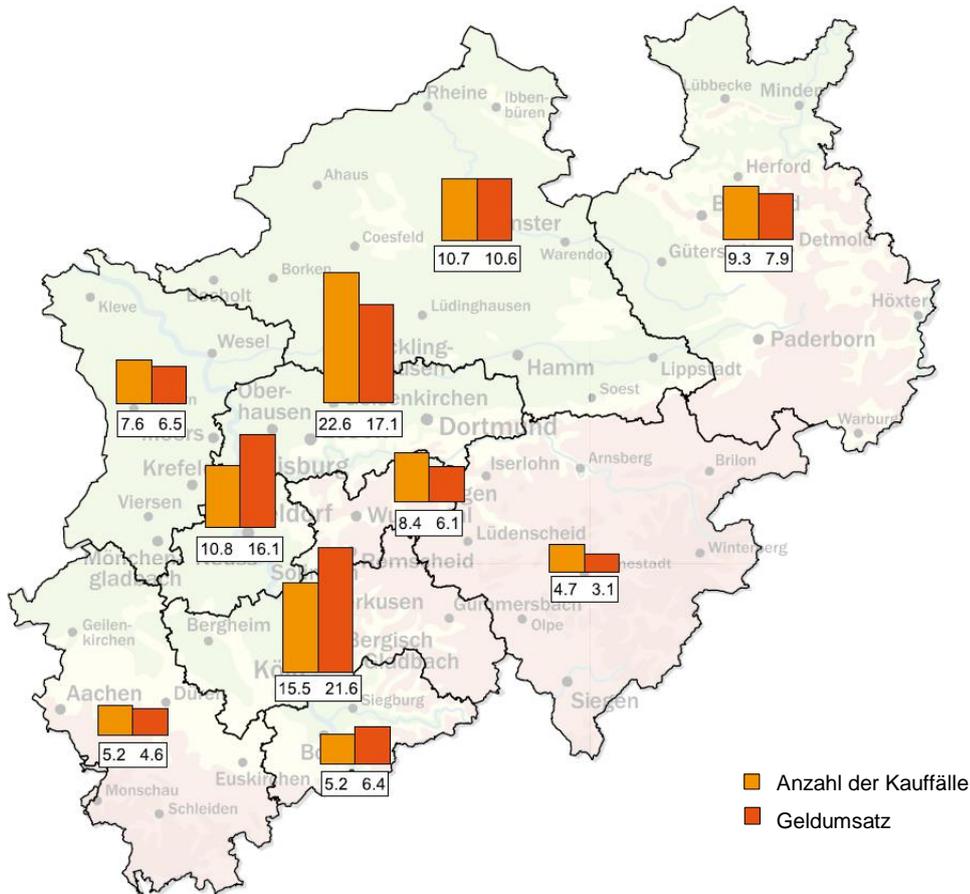


Abb. 3-56: Verteilung des Gesamtumsatzes für Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

Gliederungsebene	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle										
kreisfreie Städte	+7	-9	+5	-5	-4	+13	-1	±0	-17	-16
Kreise	+3	-5	+7	-1	-3	+10	-3	-1	-17	-19
Geldumsatz										
kreisfreie Städte	+13	-6	+15	-5	-2	+19	+7	+13	-15	-22
Kreise	+3	-2	+10	+6	+4	+17	+7	+10	-15	-26

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

Im Rheinland ist die höchste Dichte an verkauften Eigentumswohnungen pro Einwohner erkennbar. In wenigen Gemeinden wurde eine Anzahl von mehr als 4 Eigentumswohnungen bezogen auf 1.000 Einwohner veräußert. Im landesweiten Schnitt wechselten etwa 2,8 Eigentumswohnungen pro Tsd. Einwohner den Eigentümer.

Kauffälle von Wohnungseigentum je 1.000 Einwohner

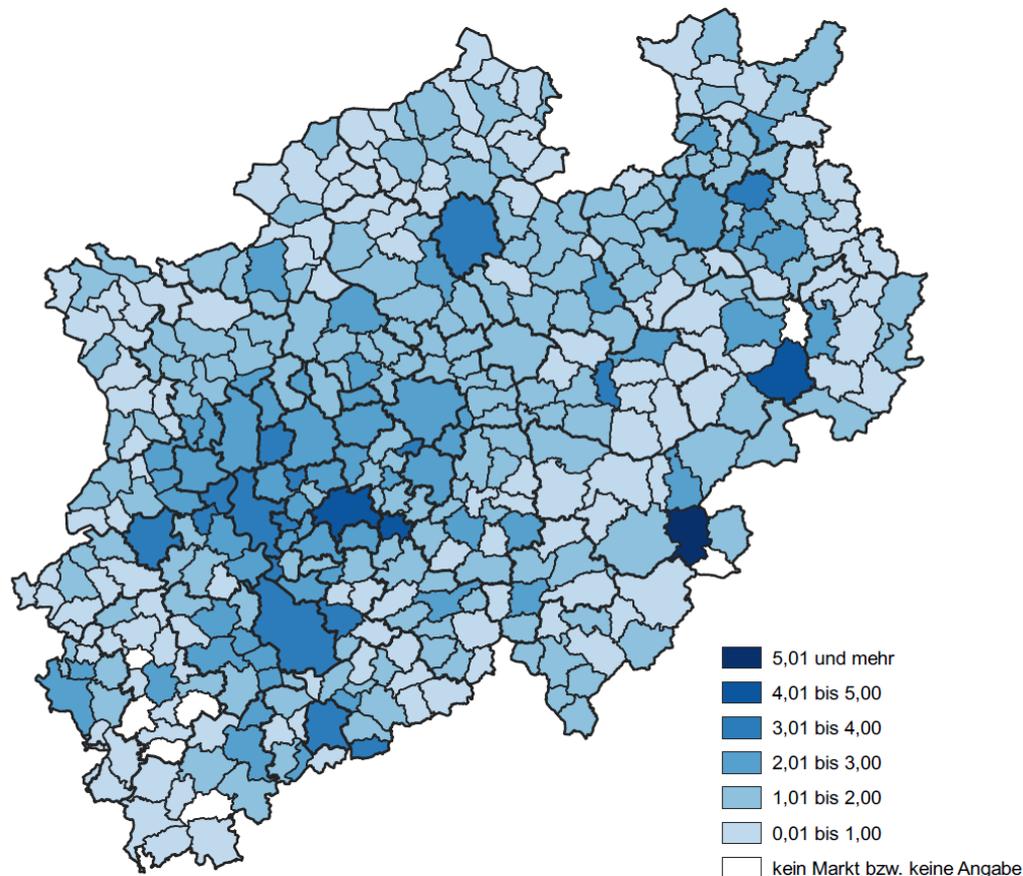


Abb. 3-58: Kauffälle von Wohnungseigentum je 1.000 Einwohner im Berichtsjahr in den Gemeinden

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

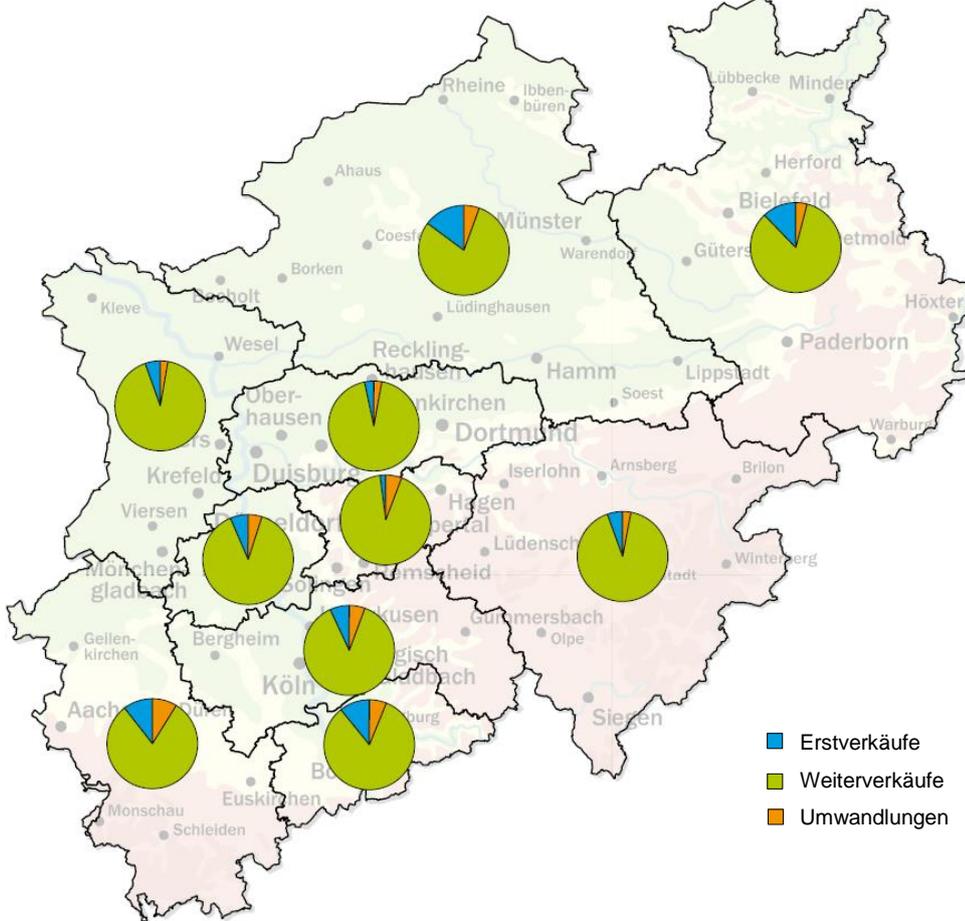


Abb. 3-59: Anteile an Erstverkäufen, Weiterverkäufen und Umwandlungen bei Wohnungseigentum im Berichtsjahr in den Regionen

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	37.702	36.148	7,1	88,3	4,6
Region Bonn	1.967	1.840	10,8	83,1	6,1
Bonn	1.094	981	10,7	80,1	9,2
Rhein-Sieg-Kreis	873	859	10,9	86,5	2,6
Alfter	17	16	6,3	87,5	6,3
Bad Honnef	89	88	23,9	73,9	2,3
Bornheim	50	49	10,2	89,8	0,0
Eitorf	9	9	11,1	88,9	0,0
Hennef (Sieg)	59	57	8,8	86,0	5,3
Königswinter	64	62	9,7	90,3	0,0
Lohmar	30	28	17,9	82,1	0,0
Meckenheim	65	65	0,0	100,0	0,0
Much	11	11	27,3	72,7	0,0
Neunkirchen-Seelscheid	22	22	40,9	59,1	0,0
Niederkassel	33	33	3,0	97,0	0,0
Rheinbach	47	44	20,5	77,3	2,3
Ruppichteroth	2	2	50,0	50,0	0,0

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Sankt Augustin	135	135	3,0	96,3	0,7
Siegburg	68	68	5,9	80,9	13,2
Swisttal	9	9	11,1	88,9	0,0
Troisdorf	145	143	11,2	85,3	3,5
Wachtberg	14	14	7,1	92,9	0,0
Windeck	4	4	25,0	75,0	0,0
Region Köln	5.532	5.530	6,8	87,4	5,9
Köln	3.489	3.489	4,5	88,7	6,9
Leverkusen	381	381	8,1	90,3	1,6
Rhein-Erft-Kreis	974	972	11,6	87,0	1,3
Bedburg	28	28	0,0	60,7	39,3
Bergheim	142	141	17,0	82,3	0,7
Brühl	127	127	2,4	97,6	0,0
Elsdorf	7	7	0,0	100,0	0,0
Erftstadt	74	74	8,1	91,9	0,0
Frechen	124	124	6,5	93,5	0,0
Hürth	143	142	20,4	79,6	0,0
Kerpen	166	166	4,2	95,8	0,0
Pulheim	94	94	20,2	78,7	1,1
Wesseling	69	69	24,6	75,4	0,0
Oberbergischer Kreis	501	501	10,2	76,8	13,0
Bergneustadt	30	30	10,0	90,0	0,0
Engelskirchen	20	20	10,0	90,0	0,0
Gummersbach	151	151	10,6	72,2	17,2
Hückeswagen	15	15	0,0	86,7	13,3
Lindlar	19	19	15,8	68,4	15,8
Marienheide	24	24	0,0	75,0	25,0
Morsbach	5	5	80,0	20,0	0,0
Nümbrecht	34	34	0,0	82,4	17,6
Radevormwald	94	94	17,0	73,4	9,6
Reichshof	9	9	0,0	100,0	0,0
Waldbröl	21	21	9,5	85,7	4,8
Wiehl	39	39	12,8	66,7	20,5
Wipperfürth	40	40	0,0	90,0	10,0
Rheinisch-Bergischer Kreis	203	203	13,3	83,7	3,0
<i>Bergisch Gladbach</i>	365	365	7,4	92,3	0,3
Burscheid	46	46	2,2	95,7	2,2
Kürten	6	6	0,0	100,0	0,0
Leichlingen (Rhld.)	33	33	9,1	90,9	0,0
Odenthal	10	10	0,0	100,0	0,0
Overath	17	17	17,6	76,5	5,9
Rösrath	45	45	26,7	66,7	6,7
Wermelskirchen	46	46	17,4	80,4	2,2
Region Düsseldorf	4.130	3.777	6,4	88,7	4,9
Düsseldorf	2.110	2.088	7,0	84,9	8,1
Mettmann, Kreis	868	499	8,8	91,0	0,2
Erkrath	141	115	9,6	89,6	0,9
Haan	65	21	0,0	100,0	0,0
Hilden	164	76	19,7	80,3	0,0
Langenfeld (Rhld.)	117	72	20,8	79,2	0,0
Mettmann	105	92	0,0	100,0	0,0
Monheim am Rhein	156	76	3,9	96,1	0,0
<i>Ratingen</i>	221	220	2,3	96,4	1,4
Rhein-Kreis Neuss	671	639	5,8	93,3	0,9
Dormagen	133	128	2,3	96,9	0,8
Grevenbroich	119	-	-	-	-
Jüchen	25	-	-	-	-
Kaarst	161	-	-	-	-
Korschenbroich	42	38	7,9	89,5	2,6
Meerbusch	179	171	4,7	93,6	1,8
<i>Neuss</i>	380	378	2,1	96,6	1,3
Rommerskirchen	12	-	-	-	-
Ruhrgebiet	8.595	8.582	3,3	93,9	2,8
Duisburg	1.029	1.029	3,2	93,6	3,2
Essen	1.725	1.725	3,0	91,2	5,7
Mülheim an der Ruhr	545	545	4,0	94,5	1,5
Oberhausen	542	-	-	-	-
Wesel, Kreis					
<i>Dinslaken</i>	143	143	0,0	100,0	0,0
Bottrop	136	-	-	-	-
Gelsenkirchen	428	428	3,0	95,6	1,4
Recklinghausen, Kreis	403	403	5,0	89,8	5,2

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Castrop-Rauxel	118	118	0,8	94,9	4,2
<i>Gladbeck</i>	188	188	1,6	98,4	0,0
Herten	82	82	0,0	97,6	2,4
<i>Recklinghausen</i>	225	225	15,6	84,4	0,0
Waltrop	36	36	0,0	97,2	2,8
Bochum	845	845	1,1	97,4	1,5
Dortmund	1.321	1321	5,3	90,8	3,9
Herne	445	445	0,7	97,1	2,2
Ennepe-Ruhr-Kreis					
Hattingen	116	116	6,9	89,7	3,4
Witten	169	-	-	-	-
Unna, Kreis	458	458	2,4	96,3	1,3
Bergkamen	61	61	3,3	96,7	0,0
Bönen	20	20	0,0	100,0	0,0
Fröndenberg/Ruhr	25	25	0,0	100,0	0,0
Holzwickede	36	36	5,6	91,7	2,8
Kamen	61	61	0,0	93,4	6,6
Lünen	89	89	1,1	97,8	1,1
Schwerte	97	97	1,0	99,0	0,0
<i>Unna</i>	113	100	5,0	91,0	4,0
Berg./Märk. Städteregion	3.205	3.016	2,0	92,3	5,7
Remscheid	281	281	0,0	86,1	13,9
Solingen	363	363	6,3	92,3	1,4
Wuppertal	1.450	1.450	1,4	91,4	7,2
Mettmann, Kreis					
Heiligenhaus	80	21	0,0	100,0	0,0
<i>Velbert</i>	229	-	-	-	-
Wülfrath	40	26	0,0	100,0	0,0
Hagen	408	408	0,2	98,0	1,7
Ennepe-Ruhr-Kreis	639	639	2,0	94,8	3,1
Breckerfeld	14	-	-	-	-
Ennepetal	56	56	7,1	82,1	10,7
Gevelsberg	87	-	-	-	-
Herdecke	74	-	-	-	-
Schwelm	41	-	-	-	-
Sprockhövel	31	31	3,2	83,9	12,9
Wetter (Ruhr)	51	-	-	-	-
Eifel/Rur	1.987	1.986	10,5	80,7	8,8
Aachen, Städteregion	1.190	1.190	3,6	84,9	11,5
Aachen	737	737	1,4	84,4	14,2
Alsdorf	45	45	6,7	93,3	0,0
Baesweiler	18	18	0,0	94,4	5,6
Eschweiler	87	87	3,4	88,5	8,0
Herzogenrath	75	75	2,7	96,0	1,3
Monschau	4	4	0,0	100,0	0,0
Roetgen	8	8	0,0	87,5	12,5
Simmerath	16	16	6,3	93,8	0,0
Stolberg (Rhld.)	110	110	2,7	80,9	16,4
Würselen	90	90	23,3	72,2	4,4
Düren, Kreis	64	64	46,9	51,6	1,6
Aldenhoven	3	3	66,7	33,3	0,0
<i>Düren</i>	231	230	6,5	93,5	0,0
Heimbach	0	-	-	-	-
Hürtgenwald	0	-	-	-	-
Inden	0	-	-	-	-
Jülich	11	11	63,6	36,4	0,0
Kreuzau	8	8	37,5	62,5	0,0
Langerwehe	1	1	0,0	100,0	0,0
Linnich	16	16	56,3	37,5	6,3
Merzenich	1	1	0,0	100,0	0,0
Nideggen	9	9	44,4	55,6	0,0
Niederzier	2	2	0,0	100,0	0,0
Nörvenich	12	12	41,7	58,3	0,0
Titz	1	1	0,0	100,0	0,0
Vettweiß	0	-	-	-	-
Euskirchen, Kreis	258	258	26,7	63,6	9,7
Bad Münstereifel	23	23	21,7	78,3	0,0
Blankenheim	1	1	0,0	100,0	0,0
Dahlem	3	3	100,0	0,0	0,0
Euskirchen	123	123	35,0	62,6	2,4
Hellenthal	5	5	0,0	100,0	0,0
Kall	7	7	0,0	100,0	0,0
Mechernich	41	41	4,9	46,3	48,8

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
	Nettersheim	0	-	-	-
	Schleiden	6	6	0,0	100,0
	Weilerswist	38	38	23,7	73,7
	Zülpich	11	11	63,6	27,3
Heinsberg, Kreis		244	244	21,3	74,2
	Erkelenz	44	44	6,8	88,6
	Gangelt	5	5	0,0	100,0
	Geilenkirchen	21	21	0,0	95,2
	Heinsberg	58	58	32,8	60,3
	Hückelhoven	29	29	24,1	75,9
	Selfkant	8	8	37,5	62,5
	Übach-Palenberg	13	13	0,0	84,6
	Waldfeucht	3	3	66,7	33,3
	Wassenberg	24	24	29,2	70,8
	Wegberg	39	39	28,2	66,7
Niederrhein		2.893	2.518	5,4	91,9
	Krefeld	653	653	2,8	97,1
	Mönchengladbach	820	798	2,9	89,7
Kleve, Kreis		307	307	14,3	83,7
	Bedburg-Hau	11	11	63,6	36,4
	Emmerich am Rhein	42	42	2,4	90,5
	Geldern	28	28	7,1	92,9
	Goch	26	26	3,8	96,2
	Issum	9	-	-	-
	Kalkar	4	4	0,0	100,0
	Kerken	14	14	57,1	42,9
	Kevelaer	26	26	30,8	69,2
	Kleve	71	71	5,6	90,1
	Kranenburg	7	7	0,0	100,0
	Rees	21	21	4,8	95,2
	Rheurdt	3	3	0,0	100,0
	Straelen	23	23	34,8	65,2
	Uedem	4	4	100,0	0,0
	Wachtendonk	4	4	0,0	100,0
	Weeze	14	14	0,0	100,0
Viersen, Kreis		446	446	9,2	90,1
	Brüggen	20	20	5,0	95,0
	Grefrath	13	13	38,5	38,5
	Kempen	72	72	2,8	97,2
	Nettetal	67	67	3,0	97,0
	Niederkrüchten	12	12	0,0	100,0
	Schwalmtal	12	12	0,0	100,0
	Tönisvorst	65	65	10,8	89,2
	Viersen	81	81	28,4	71,6
	Willich	104	104	1,0	99,0
Wesel, Kreis		324	-	-	-
	Alpen	17	-	-	-
	Haminkeln	20	-	-	-
	Hünxe	17	-	-	-
	Kamp-Lintfort	47	-	-	-
	Moers	222	-	-	-
	Neukirchen-Vluyn	65	-	-	-
	Rheinberg	55	-	-	-
	Schermbeck	18	-	-	-
	Sonsbeck	12	-	-	-
	Voerde (Niederrhein)	46	-	-	-
	Wesel	121	110	0,9	99,1
	Xanten	27	-	-	-
Münsterland		4.093	3.636	14,8	79,7
Münster		1.046	719	15,9	77,9
Borken, Kreis		340	340	23,8	72,1
	Ahaus	33	-	-	-
	Bocholt	139	139	12,9	80,6
	Borken	106	106	27,4	68,9
	Gescher	16	-	-	-
	Gronau (Westf.)	53	53	13,2	84,9
	Heek	1	-	-	-
	Heiden	9	-	-	-
	Isselburg	11	-	-	-
	Legden	1	-	-	-
	Raesfeld	21	-	-	-
	Reken	5	-	-	-
	Rhede	30	-	-	-

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
	Schöppingen	1	-	-	-
	Stadtlohn	29	29	44,8	20,7
	Südlohn	6	-	-	-
	Velen	8	-	-	-
	Vreden	10	-	-	-
Coesfeld, Kreis		311	307	25,7	2,0
	Ascheberg	18	18	44,4	5,6
	Billerbeck	11	-	-	-
	Coesfeld	74	72	23,6	2,8
	Dülmen	63	-	-	-
	Havixbeck	18	-	-	-
	Lüdinghausen	30	30	23,3	6,7
	Nordkirchen	14	14	71,4	7,1
	Nottuln	19	-	-	-
	Olfen	16	-	-	-
	Rosendahl	3	-	-	-
	Senden	45	-	-	-
Recklinghausen, Kreis					
	Datteln	55	55	3,6	20,0
	Dorsten	143	143	0,0	1,4
	Haltern am See	79	79	21,5	2,5
	Marl	164	164	7,9	6,1
	Oer-Erkenschwick	33	33	0,0	0,0
Steinfurt, Kreis		435	435	17,9	2,8
	Altenberge	6	6	0,0	0,0
	Emsdetten	59	59	35,6	0,0
	Greven	76	76	9,2	6,6
	Hörstel	15	15	6,7	6,7
	Hopsten	1	1	0,0	0,0
	Horstmar	5	5	0,0	20,0
	Ibbenbüren	83	83	26,5	0,0
	Ladbergen	8	8	37,5	0,0
	Laer	6	6	0,0	0,0
	Lengerich	21	21	4,8	0,0
	Lienen	1	1	0,0	0,0
	Lotte	23	23	4,3	0,0
	Metelen	1	1	0,0	0,0
	Mettingen	7	7	28,6	0,0
	Neuenkirchen	21	21	23,8	0,0
	Nordwalde	4	4	0,0	0,0
	Ochtrup	16	16	37,5	0,0
	Recke	8	8	37,5	0,0
	Rheine	110	-	-	-
	Saerbeck	2	2	0,0	0,0
	Steinfurt	50	50	4,0	10,0
	Tecklenburg	9	9	44,4	0,0
	Westerkappeln	10	10	0,0	0,0
	Wettringen	3	3	0,0	0,0
Warendorf, Kreis		437	436	18,3	1,4
	Ahlen	81	81	8,6	1,2
	Beckum	66	-	-	-
	Beelen	4	-	-	-
	Drensteinfurt	31	-	-	-
	Ennigerloh	30	-	-	-
	Everswinkel	17	-	-	-
	Oelde	63	63	12,7	3,2
	Ostbevern	7	-	-	-
	Sassenberg	20	20	60,0	5,0
	Sendenhorst	7	-	-	-
	Telgte	32	-	-	-
	Wadersloh	14	14	42,9	14,3
	Warendorf	65	-	-	-
Hamm		350	350	5,7	7,7
Soest, Kreis		278	278	9,7	6,5
	Anröchte	1	1	0,0	0,0
	Bad Sassendorf	40	40	2,5	22,5
	Erwitte	12	12	0,0	25,0
	Geseke	17	17	17,6	0,0
	Lippetal	4	4	0,0	0,0
	Lippstadt	185	170	7,6	22,9
	Soest	81	81	18,5	1,2
	Welver	2	2	0,0	0,0
	Werl	40	40	0,0	7,5
Unna, Kreis					
	Selm	31	31	16,1	0,0

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Werne	38	38	0,0	100,0	0,0
Ostwestfalen-Lippe	3.524	3.488	12,2	83,8	3,9
Bielefeld	851	851	7,3	91,0	1,8
Gütersloh, Kreis	514	514	12,1	86,6	1,4
Borgholzhausen	7	7	14,3	85,7	0,0
Gütersloh	193	193	11,9	85,5	2,6
Halle (Westf.)	31	31	9,7	87,1	3,2
Harsewinkel	28	28	7,1	92,9	0,0
Herzebrock-Clarholz	23	23	39,1	60,9	0,0
Langenberg	5	5	40,0	60,0	0,0
Rheda-Wiedenbrück	76	76	3,9	96,1	0,0
Rietberg	23	23	17,4	82,6	0,0
Schloß Holte-Stukenbrock	23	23	13,0	87,0	0,0
Steinhagen	33	33	6,1	93,9	0,0
Verl	27	27	18,5	77,8	3,7
Versmold	27	27	11,1	88,9	0,0
Werther (Westf.)	18	18	11,1	88,9	0,0
Herford, Kreis	417	415	15,2	80,0	4,8
Bünde	95	95	13,7	84,2	2,1
Enger	37	-	-	-	-
Herford	124	124	5,6	90,3	4,0
Hiddenhausen	22	-	-	-	-
Kirchlengern	14	14	21,4	71,4	7,1
Löhne	67	65	23,1	72,3	4,6
Rödinghausen	16	16	31,3	18,8	50,0
Spenge	15	-	-	-	-
Vlotho	27	-	-	-	-
Höxter, Kreis	155	122	13,9	82,0	4,1
Bad Driburg	45	42	7,1	88,1	4,8
Beverungen	20	6	0,0	100,0	0,0
Borgentreich	3	1	0,0	100,0	0,0
Brakel	11	10	40,0	60,0	0,0
Höxter	35	27	0,0	96,3	3,7
Marienmünster	1	-	-	-	-
Nieheim	6	6	0,0	100,0	0,0
Steinheim	5	-	-	-	-
Warburg	25	22	45,5	54,5	0,0
Willebadessen	4	3	0,0	100,0	0,0
Lippe, Kreis	676	675	9,6	86,8	3,6
Augustdorf	12	12	0,0	100,0	0,0
Bad Salzuflen	197	196	10,7	87,8	1,5
Barntrup	1	1	0,0	100,0	0,0
Blomberg	6	6	50,0	50,0	0,0
Detmold	175	175	13,1	80,6	6,3
Dörentrup	8	8	0,0	100,0	0,0
Extertal	4	4	0,0	100,0	0,0
Horn-Bad Meinberg	25	25	8,0	92,0	0,0
Kalletal	6	6	0,0	100,0	0,0
Lage	86	86	10,5	89,5	0,0
Lemgo	60	60	0,0	96,7	3,3
Leopoldshöhe	24	24	12,5	87,5	0,0
Lügde	9	9	0,0	100,0	0,0
Oerlinghausen	50	50	4,0	80,0	16,0
Schieder-Schwalenberg	5	5	0,0	100,0	0,0
Schlangen	8	8	25,0	75,0	0,0
Minden-Lübbecke, Kreis	271	271	25,5	73,8	0,7
Bad Oeynhausen	105	105	4,8	95,2	0,0
Espelkamp	9	9	0,0	100,0	0,0
Hille	12	12	75,0	25,0	0,0
Hüllhorst	8	8	0,0	100,0	0,0
Lübbecke	28	28	25,0	75,0	0,0
Minden	156	156	14,7	84,6	0,6
Petershagen	44	44	72,7	27,3	0,0
Porta Westfalica	20	20	20,0	80,0	0,0
Preußisch Oldendorf	6	6	16,7	83,3	0,0
Rahden	27	27	14,8	85,2	0,0
Stemwede	12	12	58,3	25,0	16,7
Paderborn, Kreis	163	163	12,3	58,3	29,4
Altenbeken	-	-	-	-	-
Bad Lippspringe	33	-	-	-	-
Borchen	3	-	-	-	-
Büren	12	-	-	-	-
Delbrück	19	-	-	-	-
Hövelhof	23	23	56,5	34,8	8,7
Lichtenau	45	-	-	-	-

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
<i>Paderborn</i>	321	321	14,3	81,0	4,7
Salzkotten	13	-	-	-	-
Bad Wünnenberg	15	-	-	-	-
Sauer- und Siegerland	1.776	1.775	5,5	91,7	2,9
Hochsauerlandkreis	352	352	6,3	87,5	6,3
<i>Arnsberg</i>	141	141	2,1	95,7	2,1
Bestwig	7	7	0,0	100,0	0,0
Brilon	34	34	5,9	94,1	0,0
Eslohe (Sauerland)	2	2	0,0	100,0	0,0
Hallenberg	0	-	-	-	-
Marsberg	32	32	0,0	93,8	6,3
Medebach	15	15	0,0	93,3	6,7
Meschede	28	28	7,1	92,9	0,0
Olsberg	35	35	5,7	91,4	2,9
Schmallenberg	28	28	0,0	82,1	17,9
Sundern (Sauerland)	27	27	0,0	100,0	0,0
Winterberg	144	144	11,1	79,9	9,0
Märkischer Kreis	346	346	6,1	89,6	4,3
Altena	11	11	0,0	81,8	18,2
Balve	4	4	0,0	100,0	0,0
Halver	21	21	0,0	90,5	9,5
Hemer	66	66	1,5	93,9	4,5
Herscheid	5	5	0,0	80,0	20,0
Iserlohn	169	169	0,6	97,0	2,4
Kierspe	14	14	7,1	92,9	0,0
Lüdenscheid	185	-	-	-	-
Meinerzhagen	33	33	0,0	97,0	3,0
Menden (Sauerland)	60	60	10,0	86,7	3,3
Nachrodt-Wiblingwerde	7	7	0,0	100,0	0,0
Neuenrade	8	8	0,0	100,0	0,0
Plettenberg	68	68	19,1	75,0	5,9
Schalksmühle	16	16	0,0	100,0	0,0
Werdohl	33	33	0,0	100,0	0,0
Olpe, Kreis	161	161	5,0	95,0	0,0
Attendorf	29	29	0,0	100,0	0,0
Drolshagen	8	8	12,5	87,5	0,0
Finnentrop	10	10	0,0	100,0	0,0
Kirchhundem	11	11	0,0	100,0	0,0
Lennestadt	28	28	7,1	92,9	0,0
Olpe	54	54	9,3	90,7	0,0
Wenden	21	-	-	-	-
Siegen-Wittgenstein, Kreis	187	187	16,0	82,4	1,6
Bad Berleburg	15	15	6,7	93,3	0,0
Burbach	16	16	0,0	93,8	6,3
Erndtebrück	1	1	0,0	100,0	0,0
Freudenberg	24	24	20,8	79,2	0,0
Hilchenbach	17	17	29,4	70,6	0,0
Kreuztal	30	30	0,0	100,0	0,0
Bad Laasphe	24	24	25,0	75,0	0,0
Netphen	18	18	0,0	94,4	5,6
Neunkirchen	18	18	55,6	44,4	0,0
<i>Siegen</i>	154	154	2,6	97,4	0,0
Wilnsdorf	24	24	12,5	83,3	4,2
Soest, Kreis					
Ense	23	23	30,4	69,6	0,0
Möhnesee	17	17	0,0	88,2	11,8
Rüthen	5	5	0,0	100,0	0,0
Warstein	19	19	5,3	94,7	0,0
Wickede (Ruhr)	17	17	0,0	100,0	0,0

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

Gliederungsebene	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Erstverkäufe										
Nordrhein-Westfalen	19,4	18,2	21,1	18,6	16,5	17,8	18,4	17,0	10,8	7,1
kreisfreie Städte	17,2	15,2	18,2	15,2	11,9	13,5	13,6	12,5	8,1	4,7
Kreise	21,9	21,8	24,1	22,0	20,8	22,0	23,5	22,0	13,7	9,9
Weiterverkäufe										
Nordrhein-Westfalen	73,8	75,8	73,7	76,7	78,8	75,3	77,3	78,6	85,4	88,3
kreisfreie Städte	73,6	76,7	75,0	78,8	81,7	79,9	80,7	81,5	87,1	90,1
Kreise	74,1	74,6	72,7	74,5	76,0	74,3	73,7	75,4	83,7	86,3
Umwandlungen										
Nordrhein-Westfalen	6,8	6,0	5,1	4,8	4,7	6,9	4,3	4,4	3,8	4,6
kreisfreie Städte	9,1	8,1	6,8	6,0	6,3	6,6	5,7	6,0	4,9	5,2
Kreise	4,0	3,6	3,2	3,5	3,2	3,7	2,8	2,6	2,6	3,9

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 2.619 Kauffälle (- 21 %) über Teileigentum mit einem Geldumsatz von ca. 335 Mio. Euro (- 43%) registriert.

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Teileigentum

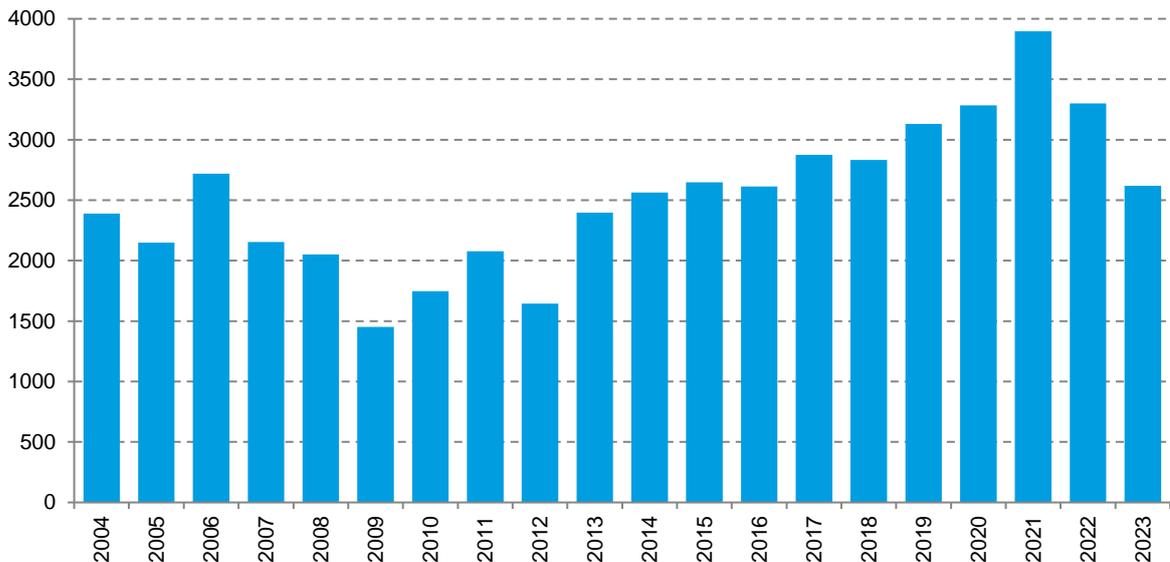


Abb. 3-62: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Teileigentum in NRW

Bezogen auf alle Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum, entfällt mit 6,4 % 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 162 Erbbaurechtsbestellungen in Nordrhein-Westfalen in diesem Berichtsjahr registriert.

Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen

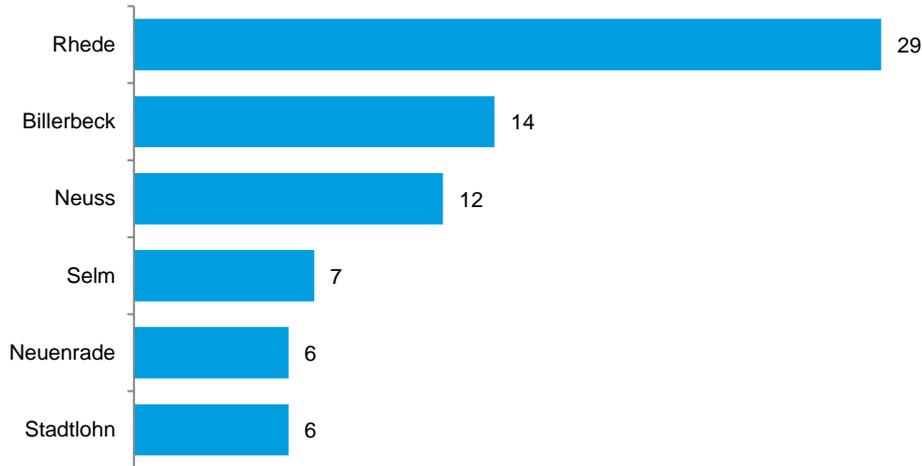


Abb. 3-63: Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen im Berichtsjahr in Gemeinden mit mehr als fünf Erbbaurechtsbestellungen

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

Entwicklung der Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen

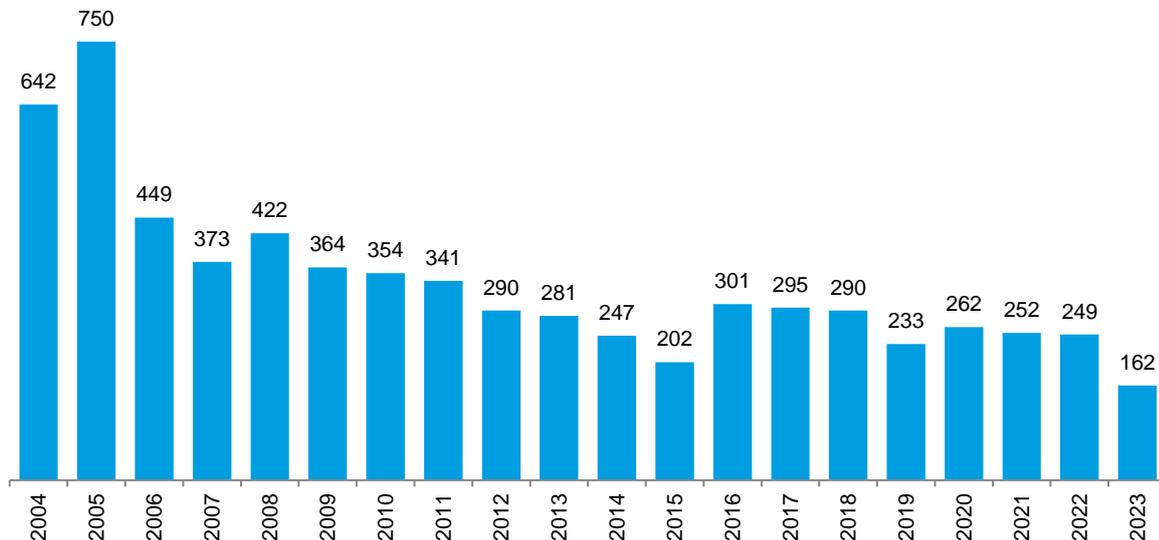


Abb. 3-64: Entwicklung der Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in NRW

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 9 Gutachterausschüssen, die drei oder mehr Fälle registriert haben, bei 2,5 % \pm 0,6 % (bereinigtes Mittel mit Stabw.) und sinkt damit im Vergleich zum Vorjahresniveau. Die Spanne reicht von 1,2 % bis 5,5 %.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Entwicklung des Erbbauzinssatzes verdeutlicht.

Entwicklung des Erbbauzinssatzes in Prozent

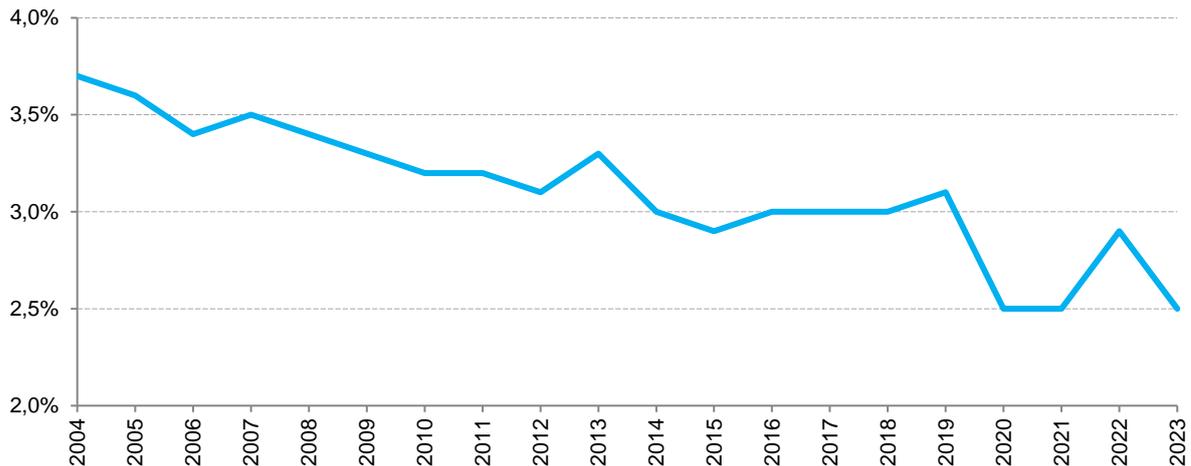


Abb. 3-65: Entwicklung des Erbbauzinssatzes in Prozent in NRW

3.5.3 Marktanpassungsfaktoren

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

Kreisfreie Städte	Bielefeld, Bochum, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Gelsenkirchen, Hagen, Herne, Köln und Münster
Große kreisangehörige Städte	Bocholt, Dorsten/Gladbeck/Marl, Iserlohn, Lippstadt, Neuss und Recklinghausen
Kreise	Kreis Borken, Kreis Coesfeld, Kreis Gütersloh/Gütersloh, Kreis Kleve, Kreis Mettmann, Kreis Paderborn, Kreis Recklinghausen/Castrop-Rauxel/Herten, Rhein-Erft-Kreis, Kreis Soest und Kreis Unna

Die folgenden Gutachterausschüsse haben Faktoren für Erbbaugrundstücke abgeleitet:

Kreisfreie Städte	Bielefeld, Bochum, Bottrop, Dortmund, Gelsenkirchen, Hagen, Mönchengladbach und Münster
Große kreisangehörige Städte	Bocholt, Iserlohn, Lippstadt, Recklinghausen und Unna
Kreise	Kreis Borken, Kreis Coesfeld, Kreis Gütersloh/Gütersloh, Märkischer Kreis, Kreis Recklinghausen/Castrop-Rauxel/Herten, Rhein-Erft-Kreis und Kreis Unna

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 (920 €/m²), Bonn (800 €/m²), Münster (760 €/m²), Ratingen (705 €/m²), Bergisch Gladbach und Neuss (je 660 €/m²) sowie Langenfeld (Rhld.) (650 €/m) 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

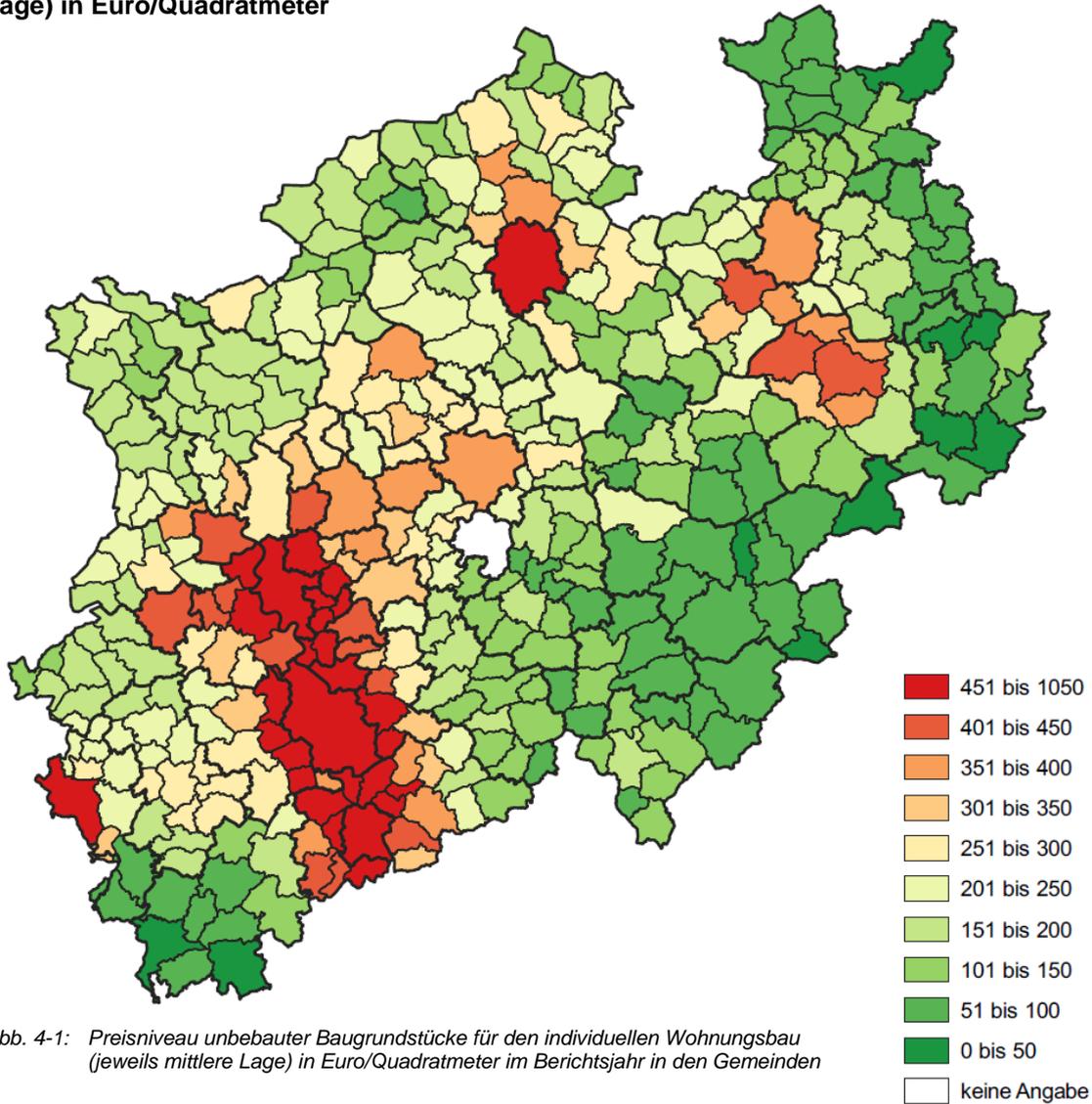


Abb. 4-1: Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (jeweils mittlere Lage) in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

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 2023 von Baulandpreisen unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (jeweils mittlere Lage) in Euro/Quadratmeter

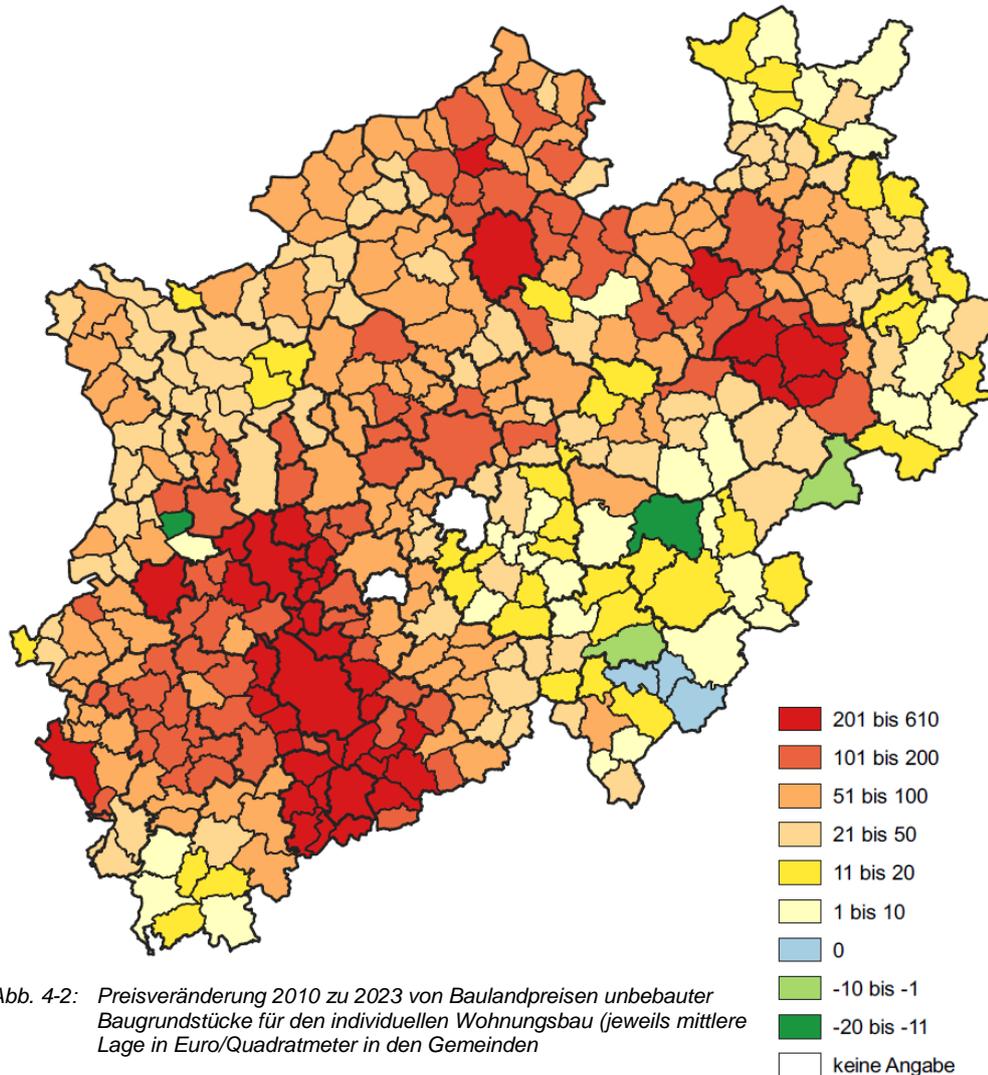


Abb. 4-2: Preisveränderung 2010 zu 2023 von Baulandpreisen unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (jeweils mittlere Lage) in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

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	910	800	640
Rhein-Sieg-Kreis			
Alfter	600	580	390
Bad Honnef	760	330	210
Bornheim	600	510	410
Eitorf	380	240	125
Hennef (Sieg)	530	390	155
Königswinter	620	420	320
Lohmar	410	370	280
Meckenheim	510	450	290
Much	330	225	95

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Neunkirchen-Seelscheid	370	330	240
Niederkassel	700	590	470
Rheinbach	580	440	210
Ruppichterath	290	160	110
Sankt Augustin	610	590	550
Siegburg	720	550	400
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	2.390	920	590
Leverkusen	550	470	420
Rhein-Erft-Kreis			
Bedburg	290	220	175
Bergheim	460	310	230
Brühl	620	540	420
Elsdorf	270	205	170
Erfstadt	390	290	170
Frechen	700	550	370
Hürth	650	460	330
Kerpen	370	300	230
Pulheim	640	580	400
Wesseling	420	400	340
Oberbergischer Kreis			
Bergneustadt	160	120	85
Engelskirchen	220	150	115
Gummersbach	260	150	110
Hückeswagen	240	185	130

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Lindlar	240	180	115
Marienheide	165	130	90
Morsbach	120	100	80
Nümbrecht	180	145	95
Radevormwald	240	180	115
Reichshof	160	115	85
Waldbröl	160	120	85
Wiehl	240	155	110
Wipperfürth	200	160	110
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	850
Mettmann, Kreis			
Erkrath	495	480	465
Haan	625	515	485
Hilden	670	620	555
Langenfeld (Rhld.)	660	650	585
Mettmann	565	525	485
Monheim am Rhein	570	550	525
<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	460	350	310
Wesel, Kreis			
<i>Dinslaken</i>	310	275	225
Bottrop	370	260	200
Gelsenkirchen	360	240	180
Recklinghausen, Kreis			
Castrop-Rauxel	360	300	240
<i>Gladbeck</i>	330	270	215
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	550	400	250
Herne	360	280	235
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen	370	310	
Witten	295	245	205
Unna, Kreis			
Bergkamen	270	225	170
Bönen	235	200	150
Fröndenberg/Ruhr	185	160	125
Holzwickede	175	165	120
Kamen	285	245	175
Lünen	225	210	160
Schwerte	345	280	250
<i>Unna</i>	290	240	185
	325	285	245

Bergisch/Märkische Städteregion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Remscheid	330	225	195
Solingen	470	410	365
Wuppertal	440	335	
Mettmann, Kreis			
Heiligenhaus	415	330	305
Velbert	420	360	300
Wülfrath	380	350	320

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	850	525	280
Alsdorf	280	220	180
Baesweiler	300	230	195
Eschweiler	290	245	205
Herzogenrath	350	250	190
Monschau	120	85	55
Roetgen	310	310	240
Simmerath	155	100	55
Stolberg (Rhld.)	340	240	185
Würselen	390	300	205
Düren, Kreis			
Aldenhoven	280	230	150
Düren	380	280	230
Heimbach	210	160	130
Hürtgenwald	240	170	140
Inden	270	230	190
Jülich	800	250	160
Kreuzau	330	270	170
Langerwehe	350	280	200
Linnich	230	190	170
Merzenich	340	270	210
Nideggen	255	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	90	60	50
Weilerswist	340	230	180
Zülpich	220	135	115
Heinsberg, Kreis			
Erkelenz	320	190	155
Gangelt	185	160	135
Geilenkirchen	240	160	125
Heinsberg	230	195	140
Hückelhoven	200	185	150
Selfkant	165	150	135
Übach-Palenberg	220	205	160
Waldfeucht	140	130	120
Wassenberg	245	200	145
Wegberg	270	200	170

Niederrhein

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Krefeld	540	420	300
Mönchengladbach	590	430	300
Kleve, Kreis			
Bedburg-Hau	200	185	130
Emmerich am Rhein	210	185	130
Geldern	225	180	135
Goch	235	180	115
Issum	200	185	145
Kalkar	190	150	110
Kerken	220	210	150
Kevelaer	230	195	140
Kleve	280	230	130
Kranenburg	200	175	135
Rees	205	165	115
Rheurdt	205	185	120
Straelen	225	205	120
Uedem	155	145	115
Wachtendonk	230	205	120
Weeze	200	155	105
Viersen, Kreis			
Brüggen	290	220	170

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Grefrath	215	195	160
Kempfen	380	360	320
Nettetal	260	205	155
Niederkrüchten	180	165	145
Schwalmtal	225	190	145
Tönisvorst	390	215	150
Viersen	370	280	235
Willich	260	210	150
Wesel, Kreis			
Alpen	210	160	115
Haminkeln	225	180	130
Hünxe	225	180	120
Kamp-Lintfort	280	230	185
Moers	390	320	280
Neukirchen-Vluyn	300	240	150
Rheinberg	270	195	125
Schermbeck	245	180	135
Sonsbeck	185	155	130
Voerde (Niederrhein)	240	190	140
Wesel	220	190	125
Xanten	235	190	125

Münsterland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Münster	1.190	760	510
Borken, Kreis			
Ahaus	255	195	150
Bocholt	360	260	
Borken	280	220	215
Gescher	165	145	
Gronau (Westf.)	255	205	185
Heek	145	130	
Heiden	245	230	
Isselburg	145	115	
Legden	135	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	200	165	115
Billerbeck	205	165	125
Coesfeld	370	240	130
Dülmen	360	220	125
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	360	270	240
Haltern am See	480	400	230
Marl	320	290	235
Oer-Erkenschwick	320	250	230
Steinfurt, Kreis			
Altenberge	350	320	
Emsdetten	480	390	260
Greven	390	360	290
Hörstel		155	
Hopsten		105	
Horstmar		140	
Ibbenbüren	380	270	130

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ladbergen	190	180	
Laer		190	
Lengerich	260	240	150
Lienen		150	
Lotte		240	
Metelen		130	
Mettingen		140	
Neuenkirchen		200	
Nordwalde		220	
Ochtrup	165	160	100
Recke		125	
Rheine	410	280	140
Saerbeck	160	155	
Steinfurt	230	225	
Tecklenburg	270	205	
Westerkappeln		160	
Wettringen		140	
Warendorf, Kreis			
Ahlen	200	140	110
Beckum	230	170	130
Beelen	165	140	70
Drensteinfurt	310	270	240
Ennigerloh	150	110	80
Everswinkel	250	220	
Oelde	260	230	180
Ostbevern	220	210	160
Sassenberg	210	210	190
Sendenhorst	160	150	130
Telgte	400	350	260
Wadersloh	170	150	80
Warendorf	380	300	220
Hamm	280	245	145
Soest, Kreis			
Anröchte	140	100	60
Bad Sassendorf	230	200	65
Erwitte	200	140	65
Geseke	180	120	80
Lippetal	120	85	55
Lippstadt	320	250	160
Soest	450	190	70
Welper	140	100	70
Werl	180	150	95
Unna, Kreis			
Selm	250	205	150
Werne	290	250	160

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.	290	235	160
Steinhagen	240	195	160
Verl	410	360	195
Versmold	215	190	150
Werther (Westf.)	260	225	155
Herford, Kreis			
Bünde	170	130	100
Enger	155	130	105
Herford	240	170	130
Hiddenhausen	145	125	110
Kirchlengern	130	110	90

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Löhne	135	120	100
Rödinghausen	110	100	90
Spenge	160	130	105
Vlotho	120	100	80
Höxter, Kreis			
Bad Driburg	195	140	115
Beverungen	90	75	55
Borgentreich	60	45	40
Brakel	100	80	65
Höxter	170	135	105
Marienmünster		40	30
Nieheim	55	50	45
Steinheim	100	70	45
Warburg	140	90	65
Willebadessen	45	40	35
Lippe, Kreis			
Augustdorf	245	205	170
Bad Salzuflen	300	190	140
Barntrup	125	95	65
Blomberg	175	100	65
Detmold	280	195	135

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Dörentrup	125	90	65	Lübbecke	150	95	65
Extertal	75	65	44	Minden	220	130	95
Horn-Bad Meinberg	130	85	60	Petershagen	110	50	30
Kalletal	130	80	60	Porta Westfalica	135	75	50
Lage	235	185	130	Preußisch Oldendorf	115	65	50
Lemgo	280	190	120	Rahden	125	65	55
Leopoldshöhe	260	220	135	Stemwede	70	60	35
Lügde	125	80	46	Paderborn, Kreis			
Oerlinghausen	290	250	160	Altenbeken	190	155	125
Schieder-Schwalenberg	85	70	49	Bad Lippspringe	470	400	350
Schlangen	240	195	150	Borchen	375	355	320
Minden-Lübbecke, Kr.				Büren	145	125	110
Bad Oeynhausen	175	120	65	Delbrück	470	420	340
Espelkamp	130	85	65	Hövelhof	380	355	320
Hille	110	70	55	Lichtenau		170	
Hüllhorst	90	75	55	Paderborn	550	450	345
				Salzkotten	360	330	310
				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	120	75	37	Schalksmühle	135	120	95
Arnsberg	260	210	140	Werdohl	115	100	75
Bestwig	85	49	30	Olpe, Kreis	150	100	65
Brilon	155	100	44	Attendorn	220	140	80
Eslohe (Sauerland)	90	60	38	Drolshagen	120	100	70
Hallenberg	47	40	29	Finnentrop	100	80	60
Marsberg	80	50	30	Kirchhundem	70	60	45
Medebach	60	55	33	Lennestadt	110	80	60
Meschede	170	90	41	Olpe	230	150	85
Olsberg	100	70	37	Wenden	120	90	70
Schmallenberg	100	65	33	Siegen-Wittgenstein	150	105	45
Sundern (Sauerland)	145	85	41	Bad Berleburg	120	85	30
Winterberg	120	70	35	Burbach	130	110	50
Märkischer Kreis	135	120	100	Erndtebrück	85	55	25
Altena	110	100	80	Freudenberg	250	125	55
Balve	110	105		Hilchenbach	150	90	30
Halver	140	130	100	Kreuztal	180	130	60
Hemer	160	150	125	Bad Laasphe	100	75	25
Herscheid	125	115		Netphen	180	140	45
Iserlohn	220	180	145	Neunkirchen	110	85	55
Kierspe	130	120	105	Siegen	250	190	105
Lüdenscheid	235	170	135	Wilnsdorf	200	130	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	105	80	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	1.910	950	560	1.540	1.070	630
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				470	360	320
Bottrop	380	245	195	370	245	200
Gelsenkirchen	410	280	205	410	290	220
Recklinghausen, Kreis <i>Gladbeck</i>	300	260	200	300	260	200
<i>Recklinghausen</i>	390	320	230	390	320	230
Bochum				565	440	350
Herne	310	270	250	310	270	250
Ennepe-Ruhr-Kreis <i>Hattingen</i>	385	335	265	400	370	275
<i>Witten</i>	300	265	215	300	275	
Unna, Kreis <i>Unna</i>	300	265	190	265	235	200
Bergisch/Märkische Städteregion						
Mettmann, Kreis <i>Velbert</i>	360	330	300	360	330	300
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	295	220
Eifel/Rur						
Düren, Kreis <i>Düren</i>	340	250	210	300	220	200
Niederrhein						
Krefeld	530	400	320		400	330
Münsterland						
Borken, Kreis <i>Bocholt</i>	340	250	220		235	215
Recklinghausen, Kreis <i>Dorsten</i>	350	260	240	350	260	240
<i>Marl</i>	300	270	235	300	270	235
Ostwestfalen-Lippe						
Paderborn, Kreis <i>Paderborn</i>	650	530	410			

Stadt/Kreis	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			Reihenmittelhäuser		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Sauer- und Siegerland						
Hochsauerlandkreis						
Arnsberg	280	230	160			

Abb. 4-4: Typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser 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 2023 unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/Quadratmeter

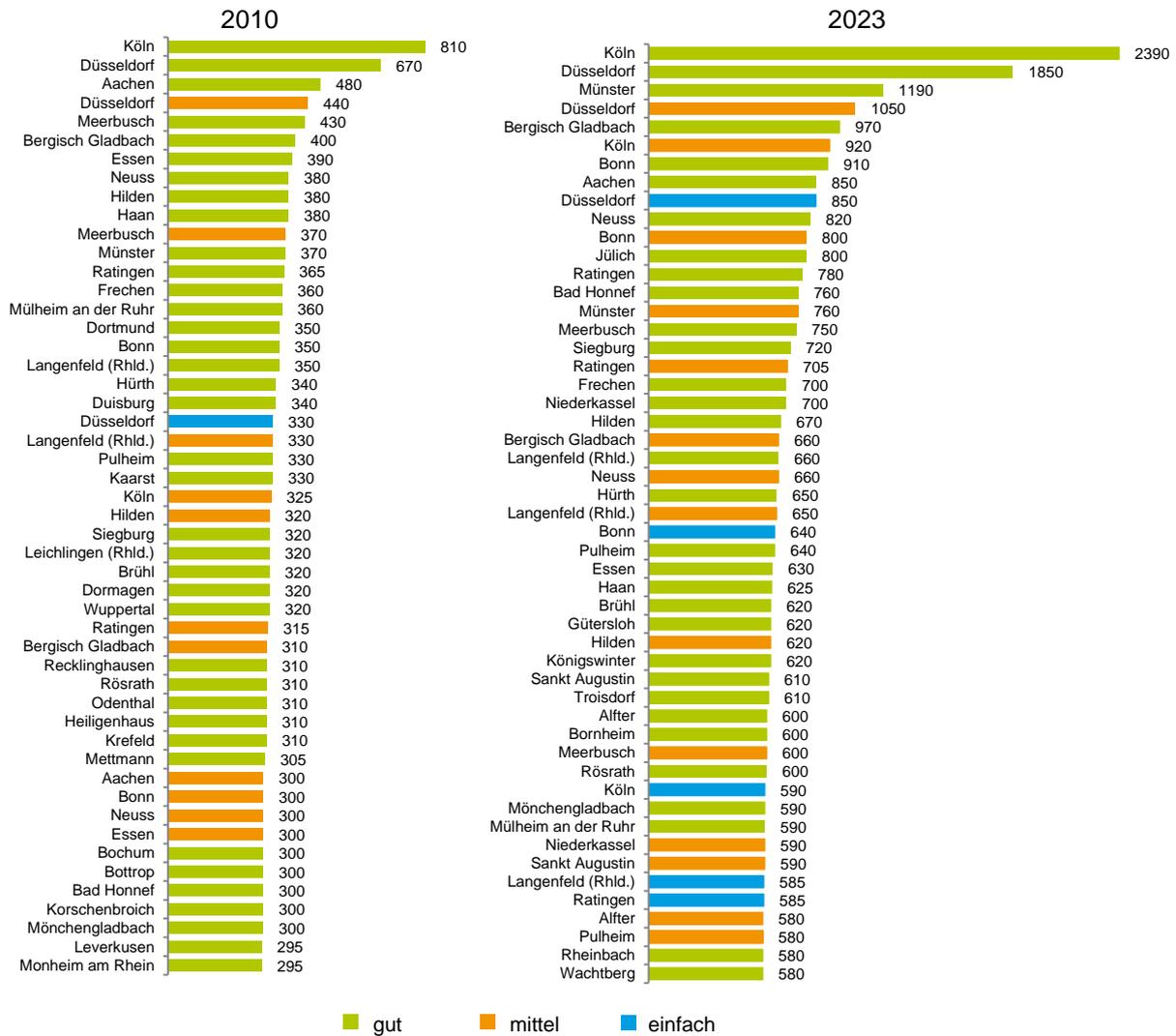


Abb. 4-5: Höchste typische Baulandpreise 2010 und 2023 unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/Quadratmeter im Vergleich in den Gemeinden

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

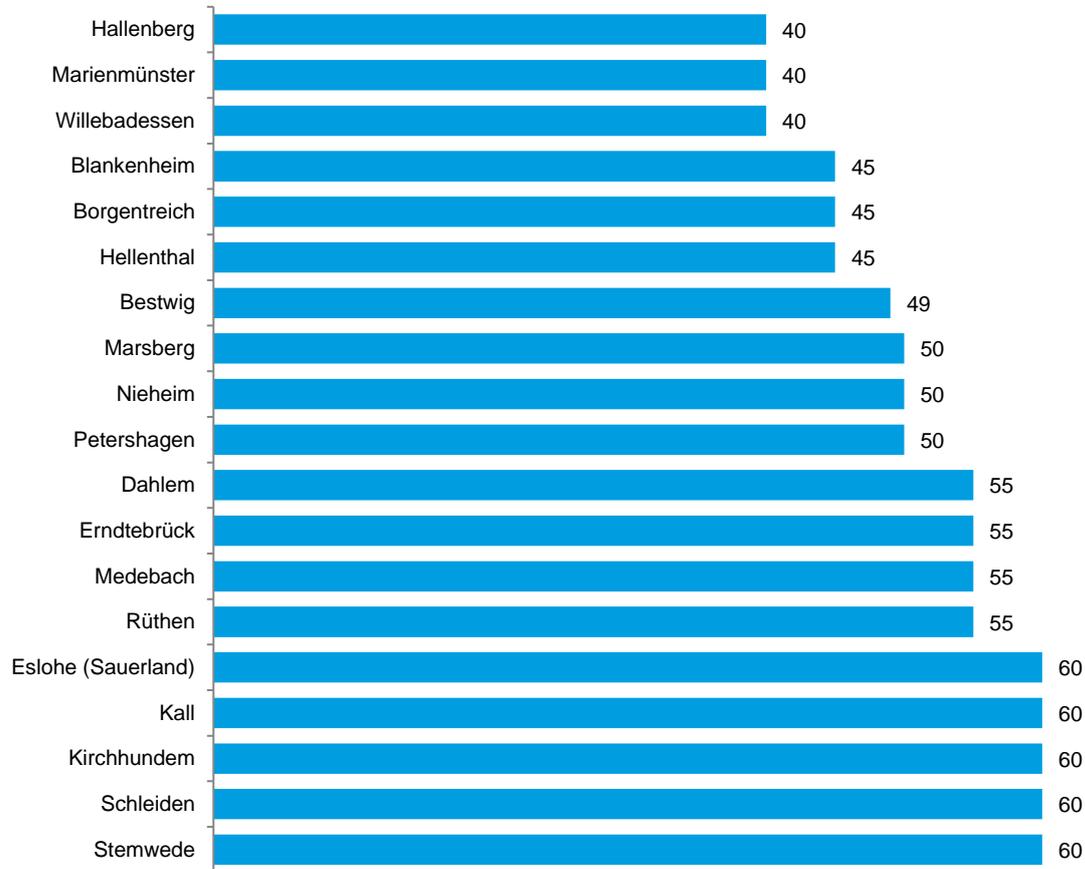


Abb. 4-6: Niedrigste typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in jeweils mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

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

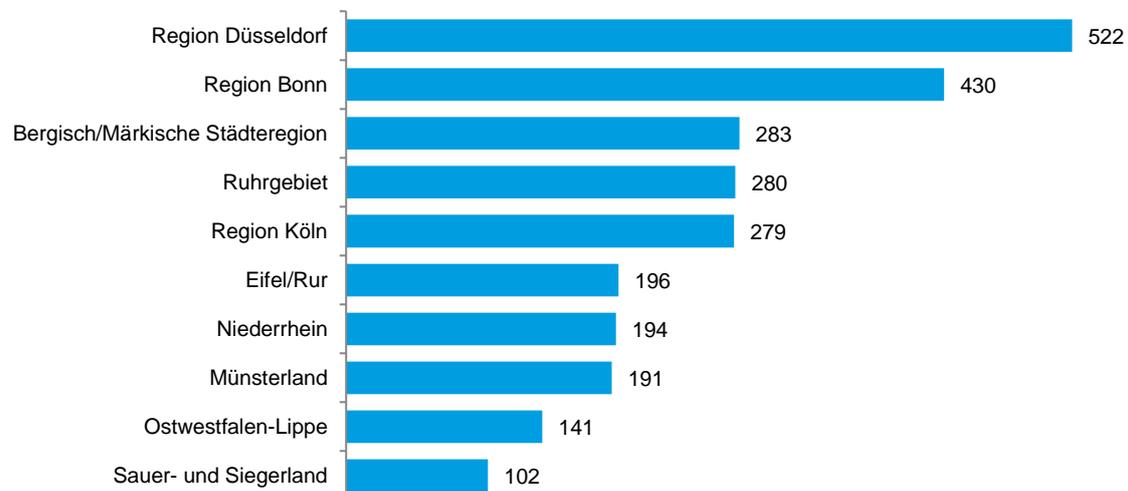


Abb. 4-7: Durchschnittliche Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Regionen

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										
Gliederungsebene	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	+3	+3	+5	+5	+6	+5	+8	+12	+4	-2
Kreise	+2	+1	+4	+4	+5	+6	+9	+12	+8	+2
Regierungsbezirke										
Arnsberg	+2	+1	+4	+3	+5	+4	+7	+10	+6	±0
Detmold	+3	+3	+2	+7	+7	+6	+10	+10	+10	-2
Düsseldorf	+2	+1	+5	+4	+5	+7	+7	+13	+2	+1
Köln	+1	+4	+6	+6	+8	+9	+12	+17	+9	+1
Münster	+4	+1	+4	+8	+6	+5	+10	+14	+5	-1
Regionen										
Region Bonn	+1	+1	+5	+6	+16	+15	+15	+23	+8	±0
Region Köln	+3	+6	+6	+7	+9	+3	+9	+11	+12	+3
Region Düsseldorf	-	+3	+5	+5	+7	+10	+10	+15	+5	-4
Ruhrgebiet	+1	+1	+5	+4	+4	+5	+7	+15	+3	-1
Berg./Märk. Städteregion	+1	±0	+6	+2	+2	+5	+3	+8	+7	+1
Eifel/Rur	-	±0	+3	+2	+2	+4	+9	+22	+6	±0
Niederrhein	+2	±0	+1	+3	+3	+1	+9	+12	±0	+4
Münsterland	+4	±0	+3	+5	+15	+6	+7	+7	+7	±0
Ostwestfalen-Lippe	+3	+3	+2	+7	+7	+6	+10	+9	+5	+2
Sauer- und Siegerland	+2	±0	+2	+1	+3	+5	+7	+4	+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

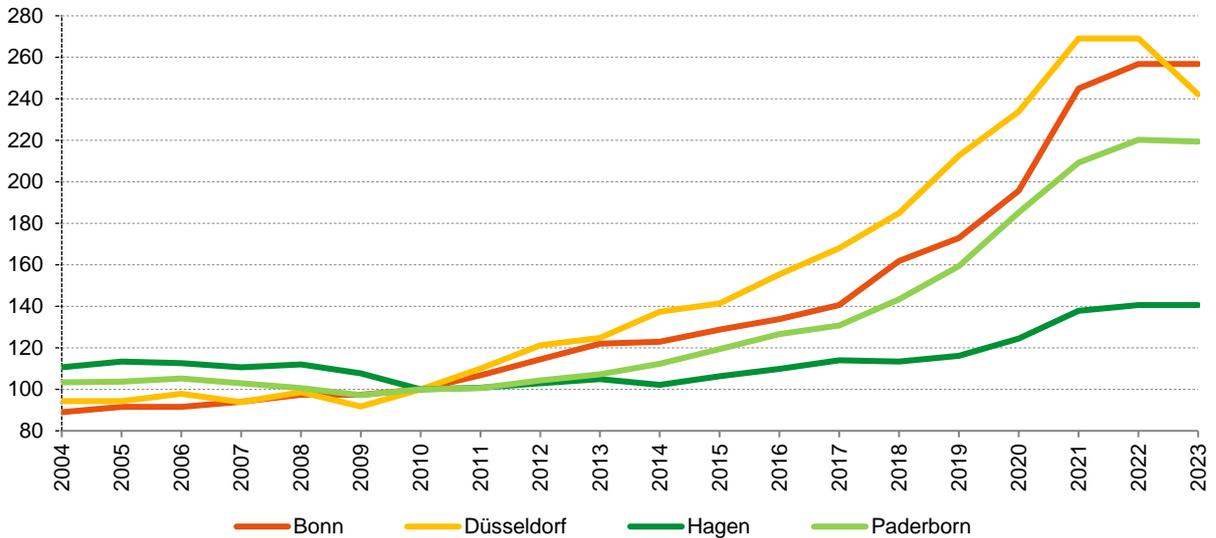


Abb. 4-9: Entwicklung der Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Städten

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

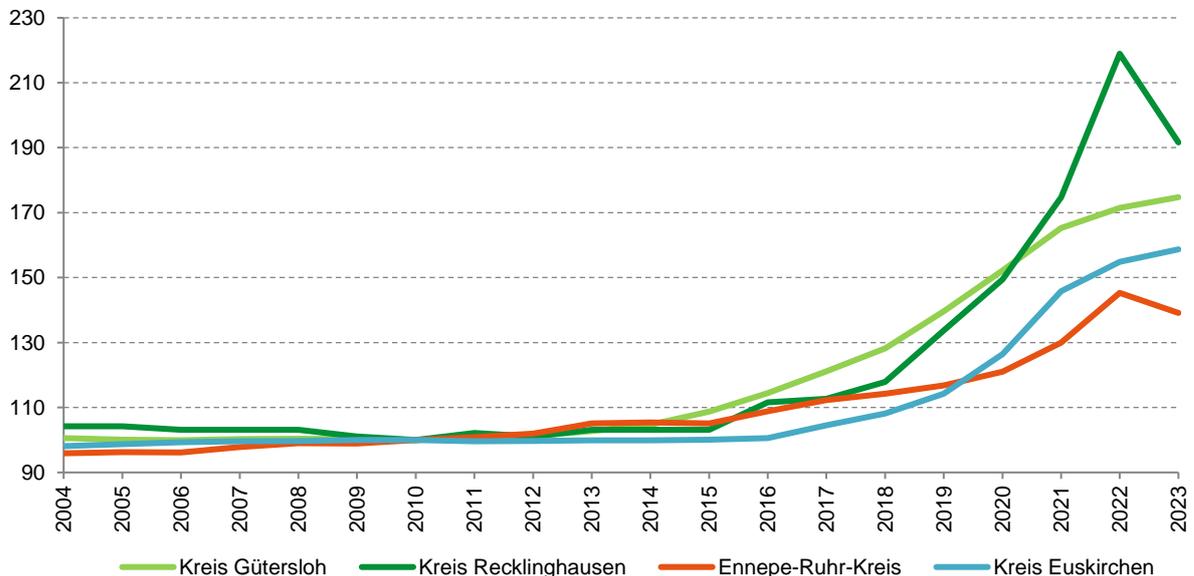


Abb. 4-10: Entwicklung der Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Kreisen

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 vergangenen Jahr stellt sich uneinheitlich dar: von stagnierenden bis leicht steigenden Preisen bis zu starken Rückgängen.

Aus der folgenden Übersichtskarte geht die Preisentwicklung für das aktuelle Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr hervor. In etwa einem Drittel der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse, die eine Preisentwicklung gemeldet haben, legten die Preise zu. In 6 Bereichen stiegen sie um mehr als 10 %. In diesem Berichtsjahr sind in 4 Bereichen sogar Preissteigerungen von mehr als 20 % zu verzeichnen. In 18 Bereichen stagnieren die Preise, in 15 Bereichen sind Rückgänge festzustellen.

Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

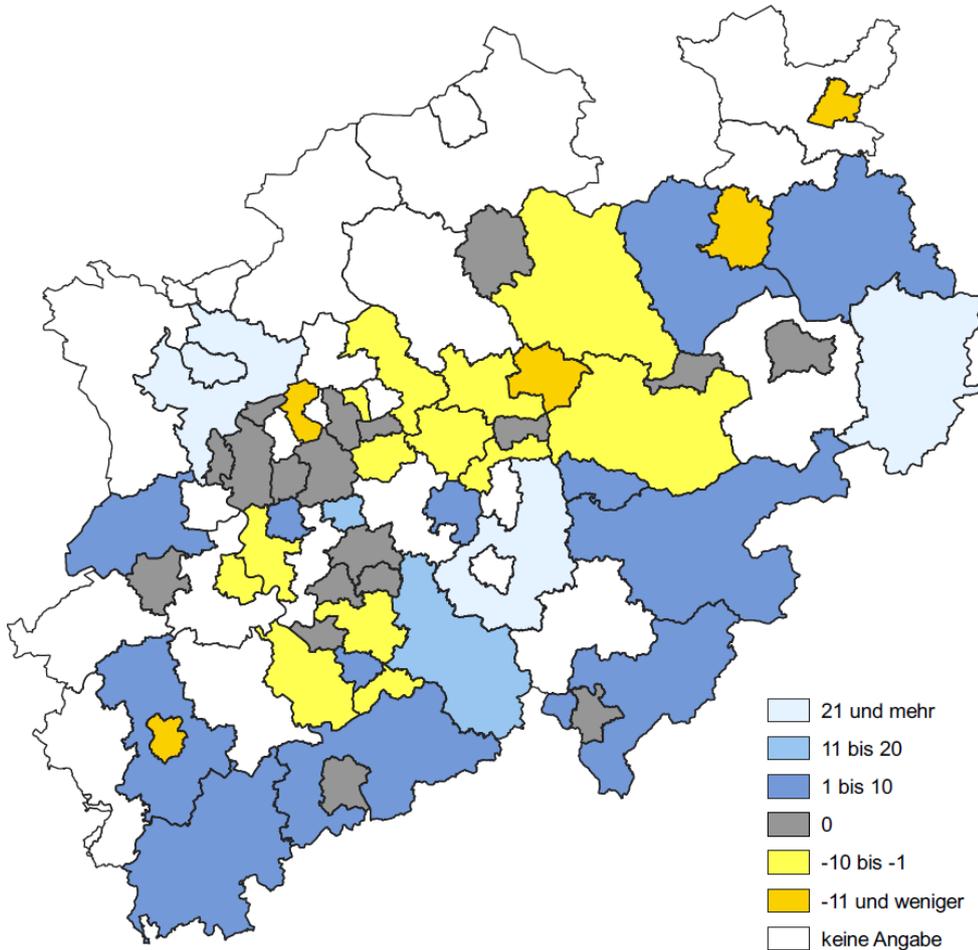


Abb. 4-11: Durchschnittliche Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

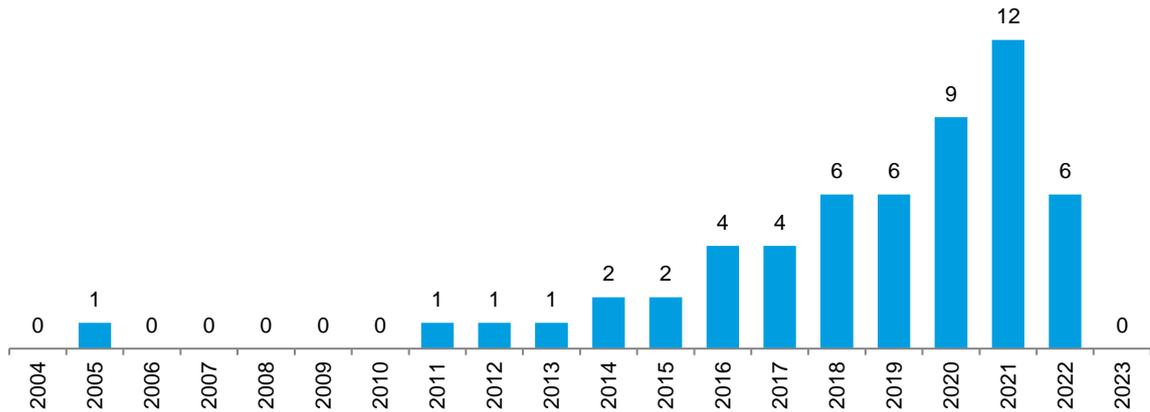


Abb. 4-12: Durchschnittliche Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW

4.1.3 Erschließungsbeiträge

Die Gutachterausschüsse haben für 81 Gemeinden Daten zu Erschließungsbeiträgen (§ 127 ff. BauGB) gemeldet. Diese liegen zwischen 15 und 98 €/m², im Durchschnitt bei 36,9 €/m² ± 13,3 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeiträge 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

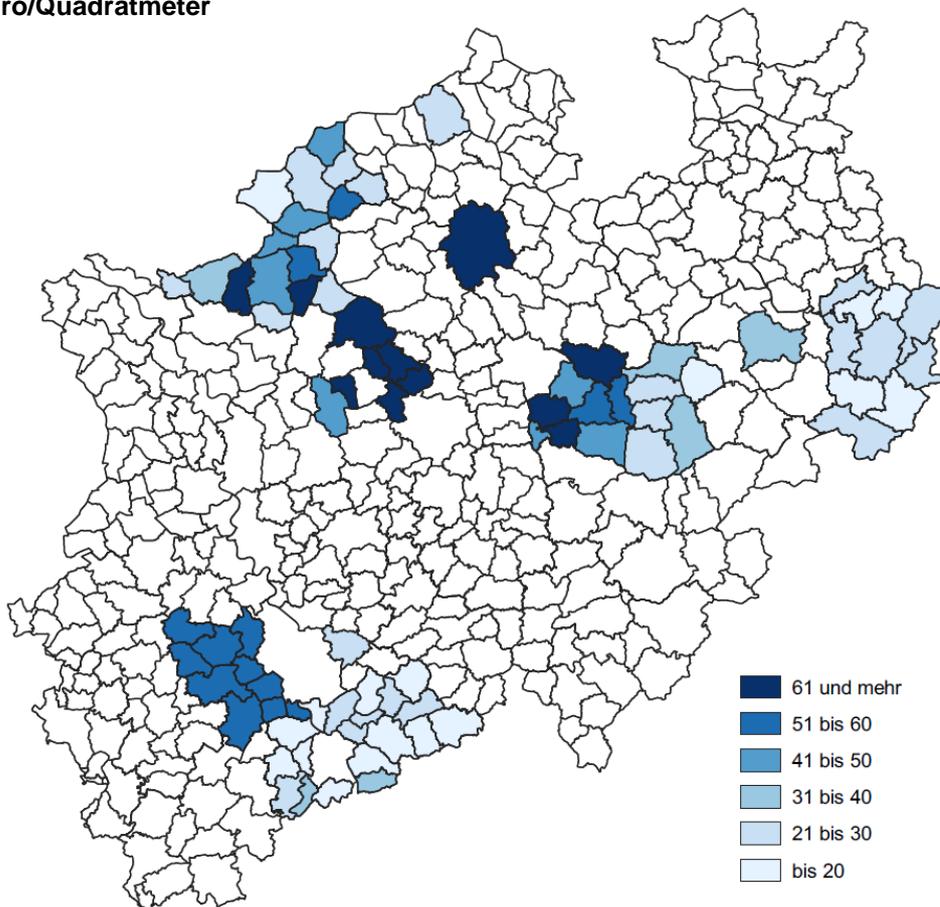


Abb. 4-13: Erschließungsbeiträge unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

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	930	680	590

Region Köln

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Köln	1.190	1.080	850
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	420	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		545	
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		270	225
Wesel, Kreis			
Dinslaken	355	270	215
Bottrop	390	290	235
Gelsenkirchen	310	215	180
Recklinghausen, Kreis			
Castrop-Rauxel	360	300	230
Gladbeck	270	235	195

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Herten	370	300	240
Recklinghausen	400	320	250
Waltrop	400	320	290
Bochum	505	395	295
Dortmund	550	400	250
Herne	300	250	210
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen	335	330	245
Witten	250	230	185
Unna, Kreis			
Unna	260	220	200

Bergisch/Märkische Städteregion

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	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ennepe-Ruhr-Kreis	285	255	190
Breckelfeld	175	165	130
Ennepetal		225	145
Gevelsberg	265	235	180
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	450	440	410
Mönchengladbach	570	415	310
Wesel, Kreis			
Kamp-Lintfort	310	215	180
Moers	420	330	290

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	260	200
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	245	215	150

Ostwestfalen-Lippe

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bielefeld	530	420	
Höxter, Kreis			
Bad Driburg	175	155	135
Beverungen	100	80	65
Borgentreich		45	
Brakel	105	90	80
Höxter	235	185	125
Marienmünster		30	
Nieheim		60	
Steinheim	90	75	65
Warburg	150	100	65
Willebadessen		45	
Lippe, Kreis			
Augustdorf	290		195
Bad Salzuffen	400	280	200

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Blomberg		100	100
Detmold	340	310	170
Dörentrup		70	
Extetal		70	
Horn-Bad Meinberg		100	75
Kalletal	115		
Lage	220	215	165
Lemgo		235	195
Leopoldshöhe	260	230	155
Lügde		85	60
Oerlinghausen	380	280	175
Schieder-Schwalenberg		65	
Schlangen		220	
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
Halver		115	
Hemer		145	125
Herscheid		95	
Iserlohn	175	145	130
Kierspe		105	
Lüdenscheid	220	160	125

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
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										
Gliederungsebene	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
kreisfreie Städte	+2	+3	+6	+4	+4	+5	+6	+14	+2	-3
Kreise	±0	+2	+3	+3	+5	+2	+7	+16	-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 31 Gemeinden) liegen zwischen 20 und 90 €/m², im Mittel bei 47,1 €/m² ± 18,7 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeträge 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	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bonn		130		Neunkirchen-Seelscheid	85	80	
Rhein-Sieg-Kreis				Niederkassel	125		
Alfter		125		Rheinbach	130	85	60
Bad Honnef		115	60	Ruppichteroth		48	
Bornheim		125		Sankt Augustin		145	120
Eitorf	85	70		Siegburg	145	140	
Hennef (Sieg)		110		Swisttal		80	
Königswinter		85		Troisdorf	145	130	
Lohmar	145	105		Wachtberg		125	
Meckenheim		80		Windeck		34	
Much		85					

Region Köln

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Köln	215	180	135	Lindlar	65	45	35
Leverkusen		130	100	Marienheide	50	40	30
Rhein-Erft-Kreis				Morsbach	40	30	25
Bedburg	110	80		Nümbrecht	45	35	30
Bergheim	100	80	60	Radevormwald	60	45	35
Brühl		120		Reichshof	50	35	25
Elsdorf		75		Waldbröl	45	40	35
Erfstadt	90	80	70	Wiehl	65	40	35
Frechen	195			Wipperfürth	55	45	35
Hürth	135	95		Rheinisch-Berg. Kreis			
Kerpen	170	85	45	<i>Bergisch Gladbach</i>	160	135	115
Pulheim		145		Burscheid		70	
Wesseling		115		Kürten		70	
Oberbergischer Kreis				Leichlingen (Rhld.)		80	
Bergneustadt	45	40	30	Odenthal		90	
Engelskirchen	60	50	40	Overath		75	
Gummersbach	55	40	30	Rösrath		85	
Hückeswagen	60	45	35	Wermelskirchen		55	

Region Düsseldorf

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Düsseldorf	390	350	220	Rhein-Kreis Neuss			
Mettmann, Kreis				Dormagen	130	95	75
Erkrath	95	85		Grevenbroich	95	80	70
Haan	100	80		Jüchen	80	60	
Hilden	120	90		Kaarst	135	115	
Langenfeld (Rhld.)	110			Korschenbroich	90	85	
Mettmann	145	90		Meerbusch	115	75	
Monheim am Rhein	100			<i>Neuss</i>		160	
<i>Ratingen</i>	225	160	120	Rommerskirchen	75	55	

Ruhrgebiet

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Duisburg	110	80	45	Oberhausen	100	85	65
Essen	110	90	65				
Mülheim an der Ruhr	100	80	55				

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Wesel, Kreis			
<i>Dinslaken</i>	120	95	50
Bottrop		70	
Gelsenkirchen	85	70	65
Recklinghausen, Kreis			
Castrop-Rauxel	58	44	38
<i>Gladbeck</i>		75	
Herten	42	39	
<i>Recklinghausen</i>	60	46	34
Waltrop	52	42	
Bochum	85	65	55
Dortmund	90	65	40
Herne	60	55	
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen		45	40
Witten	70	60	55

Bergisch/Märkische Städteregion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Remscheid	110	85	70
Solingen	120	105	
Wuppertal	100	75	60
Mettmann, Kreis			
Heiligenhaus	95	80	
<i>Velbert</i>	90	70	60
Wülfrath	85	70	

Eifel/Rur

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Aachen, Städteregion			
Aachen	150	110	90
Alsdorf	70	60	36
Baesweiler	42	25	
Eschweiler	120	40	25
Herzogenrath	100	55	25
Monschau	50	28	15
Roetgen		40	
Simmerath		25	
Stolberg (Rhd.)	50	30	20
Würselen	120	105	50
Düren, Kreis			
<i>Düren</i>	100	75	60
Euskirchen, Kreis			
Bad Münstereifel	60	40	15
Blankenheim	25	20	10
Dahlem		20	
Euskirchen	100	55	45

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		56	
Geldern		49	
Goch		61	
Issum		30	
Kalkar		51	
Kerken		32	
Kevelaer		45	
Kleve		55	
Kranenburg		30	
Rees		35	
Rheurdt		42	
Straelen		49	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Unna, Kreis	75	40	40
Bergkamen	40	30	30
Bönen	80	40	
Fröndenberg/Ruhr		30	
Holzwickede	90	55	35
Kamen	105	40	30
Lünen	65	45	35
Schwerte	70	50	45
<i>Unna</i>	85	75	40

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

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
Selfkant	40	30	25
Übach-Palenberg		30	20
Waldfeucht		40	20
Wassenberg	60	30	20
Wegberg	50	40	15

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Uedem		45	
Wachtendonk		63	
Weeze		40	
Viersen, Kreis			
Brüggen	50	45	
Grefrath	50	45	
Kempen	70	50	45
Nettetal	60	45	
Niederkrüchten		40	
Schwalmtal		50	
Tönisvorst	80	60	
Viersen	95	90	60
Willich	80	70	
Wesel, Kreis			
Alpen	70	55	
Hamminkeln	55	42	28

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hünxe	50	40	28
Kamp-Lintfort	60	40	
Moers	60	45	35
Neukirchen-Vluyn	55	32	23
Rheinberg	48	30	20
Schermbeck	65	55	20

Münsterland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Münster	95	75	60
Borken, Kreis			
Ahaus	50	40	
Bocholt	100	65	50
Borken	80	80	
Gescher		50	
Gronau (Westf.)	50	32	
Heek	60	55	
Heiden	60		
Isselburg		40	
Legden	35	35	
Raesfeld	45	36	
Reken	50	50	
Rhede	80	80	
Schöppingen		22	
Stadtlohn	58		
Südlohn		50	
Velen		31	
Vreden	50	40	
Coesfeld, Kreis			
Ascheberg		40	
Billerbeck		36	
Coesfeld	80	60	26
Dülmen	50	38	32
Havixbeck	42	36	34
Lüdinghausen	38	36	34
Nordkirchen		38	
Nottuln		38	
Olfen		40	
Rosendahl		30	
Senden		40	
Recklinghausen, Kreis			
Datteln	52	44	
Dorsten		70	
Haltern am See	52	46	44
Marl		65	
Oer-Erkenschwick	46	42	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Sonsbeck	55		25
Voerde (Niederrhein)	80	55	34
Wesel	60	40	25
Xanten	60	50	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Steinfurt, Kreis			
Altenberge		50	
Emsdetten		15	
Greven		60	
Hörstel		25	
Hopsten		15	
Horstmar		20	
Ibbenbüren		36	
Ladbergen		40	
Laer		22	
Lengerich		40	
Lienen		30	
Lotte		40	
Metelen		30	
Mettingen		23	
Neuenkirchen		60	
Nordwalde		25	
Ochtrup		30	
Recke		20	
Rheine		50	
Saerbeck		36	
Steinfurt		50	
Westerkappeln		30	
Wettringen		22	
Hamm	50	36	30
Soest, Kreis	40	25	18
Anröchte	35	15	
Bad Sassendorf		30	
Erwitte	35	25	12
Geseke	50	30	12
Lippetal		45	25
Lippstadt	55	35	25
Soest	65		22
Welper		30	
Werl	40	30	25
Unna, Kreis			
Selm	40	40	35
Werne	50	45	20

Ostwestfalen-Lippe

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bielefeld	220	130	
Gütersloh, Kreis			
Borgholzhausen		50	
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		50	
Werther (Westf.)		60	
Herford, Kreis			
Bünde		35	
Enger		35	
Herford		55	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hiddenhausen		35	
Kirchlengern		35	
Löhne		35	
Rödinghausen		35	
Spenge		35	
Vlotho		35	
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		90	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bad Salzuflen	90	70		Hüllhorst	27		
Barntrup		30	20	Lübbecke	27	15	
Blomberg		50	25	Minden	45	35	30
Detmold	75	70	70	Petershagen	20	15	
Dörentrup			20	Porta Westfalica	43	22	
Extertal		45	25	Preußisch Oldendorf	23	15	
Horn-Bad Meinberg	95	40	20	Rahden	16	10	
Kalletal		25	20	Stemwede		8	
Lage	95	80	70	Paderborn, Kreis			
Lemgo	75	55	45	Altenbeken		50	
Leopoldshöhe		105	65	Bad Lippspringe	120	100	75
Lügde		40	25	Borchen		80	35
Oerlinghausen		100	50	Büren	60	50	40
Schieder-Schwalenberg			15	Delbrück	65	45	35
Schlangen		120	50	Hövelhof	65	55	45
Minden-Lübbecke, Kr.				Lichtenau		50	40
Bad Oeynhausen	40	26		Paderborn	145	95	75
Espelkamp	22	20		Salzkotten	70	45	35
Hille	20	18		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	
Arnsberg	60	46	32	Werdohl		34	
Bestwig	36	28	17	Olpe, Kreis	50	32	20
Brilon	47	33	16	Attendorn	55	40	20
Eslohe (Sauerland)	38	29	15	Drolshagen	44	30	20
Hallenberg		15		Finnentrop	26		20
Marsberg	23	20	16	Kirchhundem	26	20	17
Medebach	18	17	11	Lenneadt	40	30	20
Meschede	55	42	28	Olpe	60	48	30
Olsberg	35	23	13	Wenden	50	38	20
Schmallenberg	39	34	16	Siegen-Wittgenstein	55	45	25
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		33		Kreuztal	60	50	40
Hemer	45	38		Bad Laasphe	60	40	20
Herscheid		36		Netphen	55	55	30
Iserlohn	47	42	30	Neunkirchen	50	35	30
Kierspe		34		Siegen	100	60	40
Lüdenscheid	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

Gliederungsebene	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	±0	+2	+2	+2	+2	+2	+4	+6	+2	+1
Kreise	±0	±0	+1	±0	+2	+3	+1	+5	+1	+8
Regierungsbezirke										
Arnsberg	+1	+3	+1	+1	±0	+3	+1	+6	+2	+2
Detmold	±0	±0	+1	+1	+4	+8	+2	+8	+2	+13
Düsseldorf	±0	+1	+1	+1	+1	+3	+7	+5	±0	±0
Köln	±0	±0	+1	+2	+4	+1	+2	+5	+3	+8
Münster	+2	-2	+3	-10	+2	-	±0	+5	+2	±0
Regionen										
Region Bonn	±0	±0	±0	+1	+10	+3	+8	+14	±0	±0
Region Köln	±0	±0	+2	+4	+2	±0	+1	+2	-4	+9
Region Düsseldorf	-	+5	+4	+5	+2	+3	+3	±0	±0	-
Ruhrgebiet	±0	±0	±0	±0	+2	±0	±0	+3	+1	±0
Berg./Märk. Städteregion	-	+1	+2	±0	±0	±0	+2	+10	-	±0
Eifel/Rur	-	±0	±0	±0	±0	-	+12	+9	+13	+60
Niederrhein	±0	±0	+1	+2	-1	+1	+30	+10	-	+17
Münsterland	+2	-3	+10	-5	±0	+9	-2	+21	+9	±0
Ostwestfalen-Lippe	±0	±0	+1	+1	+4	+8	+2	+11	+1	+11
Sauer- und Siegerland	-	+2	-	±0	-1	±0	+1	+21	-8	+16

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 22 Gemeinden) liegen zwischen 15 und 50 €/m², im Mittel bei 24,6 €/m² ± 2,7 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeträge 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

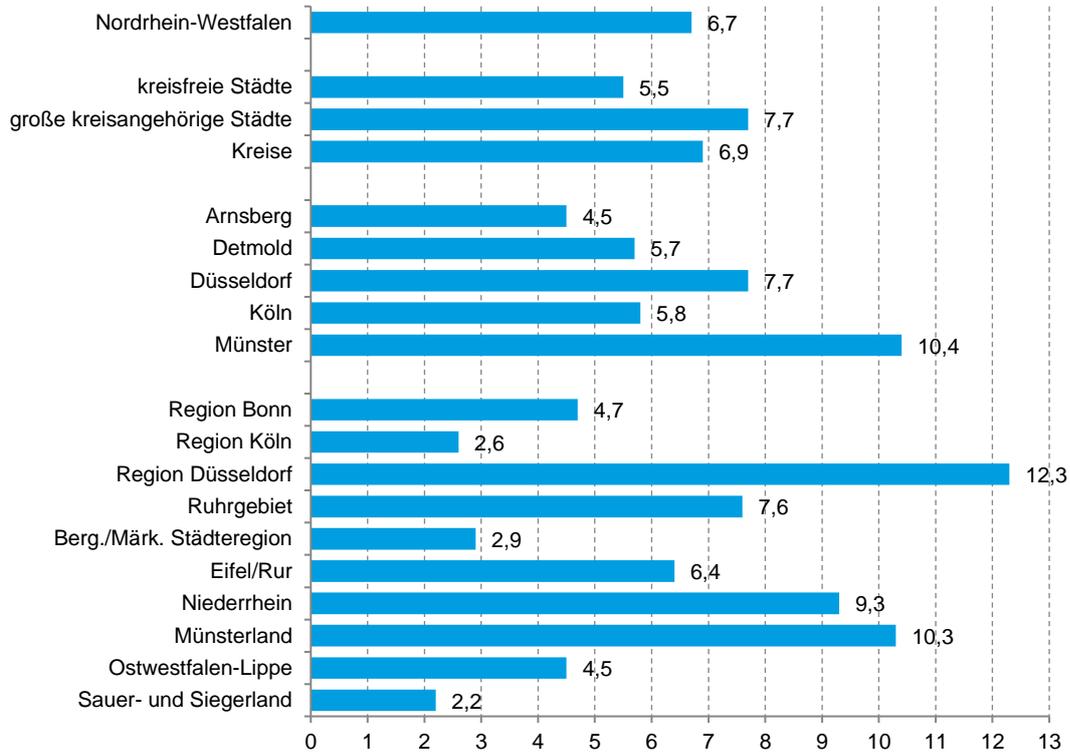


Abb. 4-18: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

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 8,15 €/m² und für Grünland bei 3,60 €/m². Die höchsten Quadratmeterpreise für Ackerland (14,36 €/m²) und für Grünland (10,11 €/m²) wurden im Kreis Borken gezahlt.

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

Kreise	Preisniveau [€/m ²]		
	Ges.	Acker	Grün
Aachen, Städteregion	6,03	12,51	3,25
Borken, Kreis	13,12	14,36	10,11
Coesfeld, Kreis	10,65	11,74	8,77
Düren, Kreis	10,51	10,71	3,31
Ennepe-Ruhr-Kreis	3,10	-	-
Euskirchen, Kreis	3,58	5,51	1,96
Gütersloh, Kreis	9,88	9,60	5,30
Heinsberg, Kreis	9,10	9,50	6,90
Herford, Kreis	-	5,96	2,18
Hochsauerlandkreis	2,75	2,74	2,76
Höxter, Kreis	-	3,44	1,90
Kleve, Kreis	10,17	11,45	6,68
Lippe, Kreis	3,23	3,69	2,10
Märkischer Kreis	2,18	4,16	2,32
Mettmann, Kreis	-	-	-
Minden-Lübbecke, Kreis	-	4,60	4,88
Oberbergischer Kreis	1,76	2,19	2,05
Olpe, Kreis	2,42	-	-
Paderborn, Kreis	6,06	6,82	3,60
Recklinghausen, Kreis	8,26	-	-
Rhein-Erft-Kreis	14,60	14,60	-
Rhein-Kreis Neuss	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis	5,15	7,68	1,80
Rheinisch-Bergischer Kreis	2,72	*	2,34
Siegen-Wittgenstein, Kreis	1,66	1,29	1,68
Soest, Kreis	9,46	9,96	4,36
Steinfurt, Kreis	8,83	10,48	4,64
Unna, Kreis	7,58	8,22	5,04
Viersen, Kreis	10,80	10,53	5,87
Warendorf, Kreis	11,28	11,46	*
Wesel, Kreis	7,66	-	-
bereinigtes Mittel	6,93	8,15	3,60

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

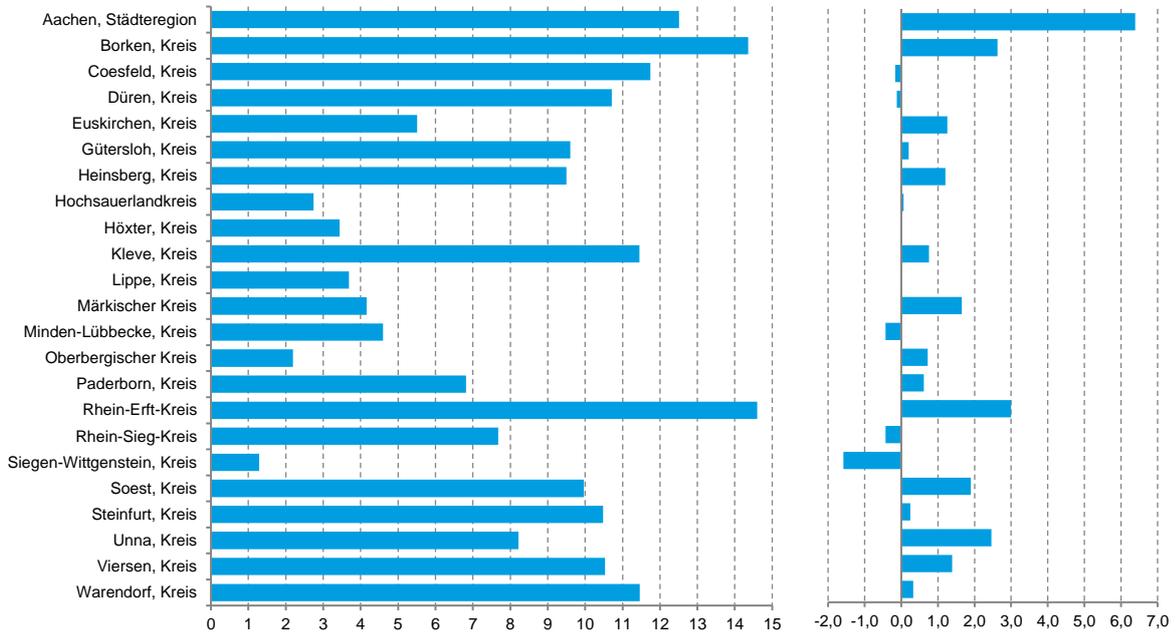


Abb. 4-20: Aktuelles Preisniveau in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr und Veränderung zum Vorjahr in Prozent für Ackerland in den Kreisen

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

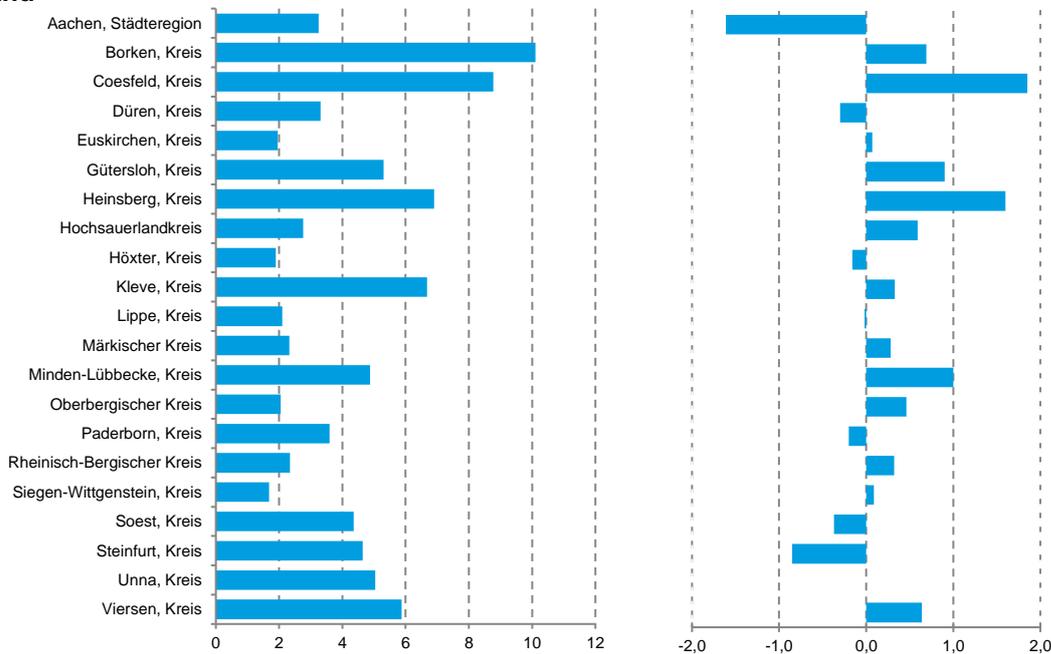


Abb. 4-21: Aktuelles Preisniveau in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr und Veränderung zum Vorjahr in Prozent für Grünland in den Kreisen

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

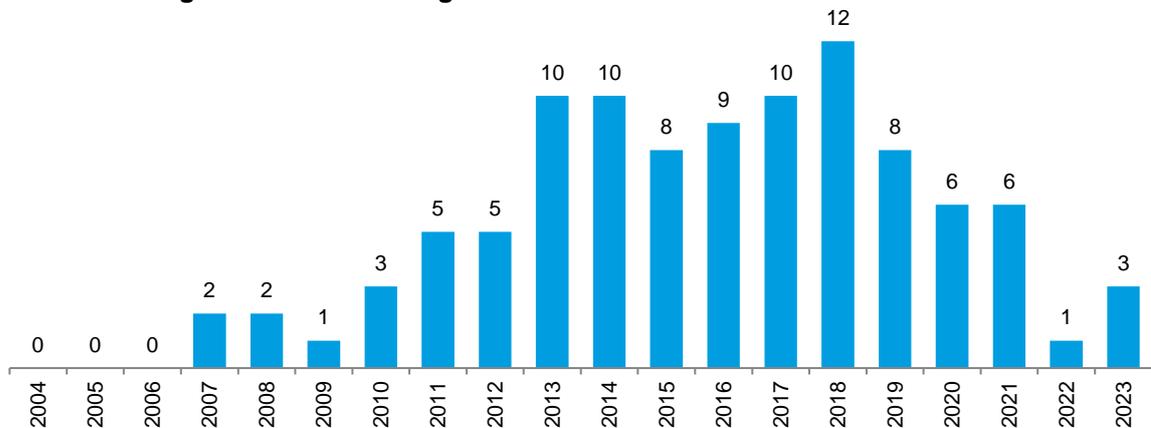


Abb. 4-22: Durchschnittliche Preisentwicklung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent zum Vorjahr in den Kreisen

4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

4.5.1 Preisniveau

Aus der folgenden Darstellung kann das Preisniveau von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke 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

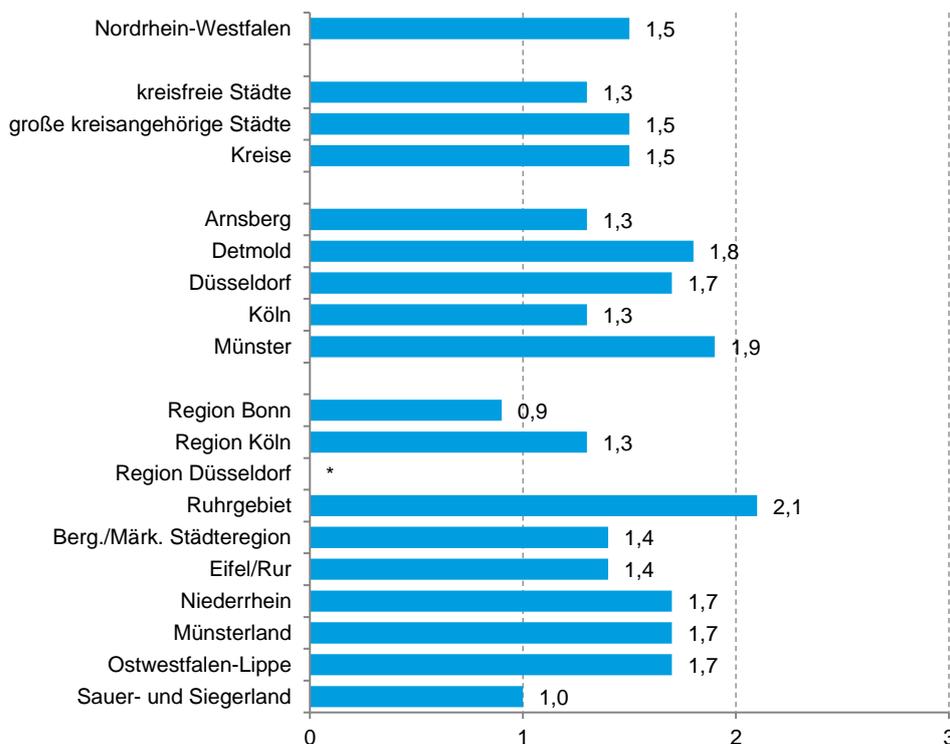


Abb. 4-23: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

Das durchschnittliche Kaufpreisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke lag in den Kreisen mit 1,53 €/m² zwischen dem Maximum von 3,90 €/m² im Kreis Minden-Lübbecke und dem Minimum von 0,99 €/m² im Kreis Lippe.

Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke (Werte einschließlich Aufwuchs)

Kreise	Preisniveau [€/m ²]
Aachen, Städteregion	1,46
Borken, Kreis	1,21
Coesfeld, Kreis	2,64
Düren, Kreis	-
Ennepe-Ruhr-Kreis	1,35
Euskirchen, Kreis	1,54
Gütersloh, Kreis	1,90
Heinsberg, Kreis	1,30
Herford, Kreis	1,70
Hochsauerlandkreis	1,46
Höxter, Kreis	1,34
Kleve, Kreis	1,76
Lippe, Kreis	0,99
Märkischer Kreis	1,14
Mettmann, Kreis	-
Minden-Lübbecke, Kr.	3,90
Oberbergischer Kreis	1,11
Olpe, Kreis	1,07
Paderborn, Kreis	1,57
Recklinghausen, Kreis	2,60
Rhein-Erft-Kreis	1,27
Rhein-Kreis Neuss	-
Rhein-Sieg-Kreis	1,11
Rheinisch-Berg. Kreis	1,43
Siegen-Wittgenstein, Kr.	1,06
Soest, Kreis	3,24
Steinfurt, Kreis	1,89
Unna, Kreis	1,71
Viersen, Kreis	1,60
Warendorf, Kreis	1,93
Wesel, Kreis	2,01
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 % gestiegen. Die Entwicklung der letzten 20 Jahre zeigt die nachstehende Grafik.

Preisentwicklung forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent

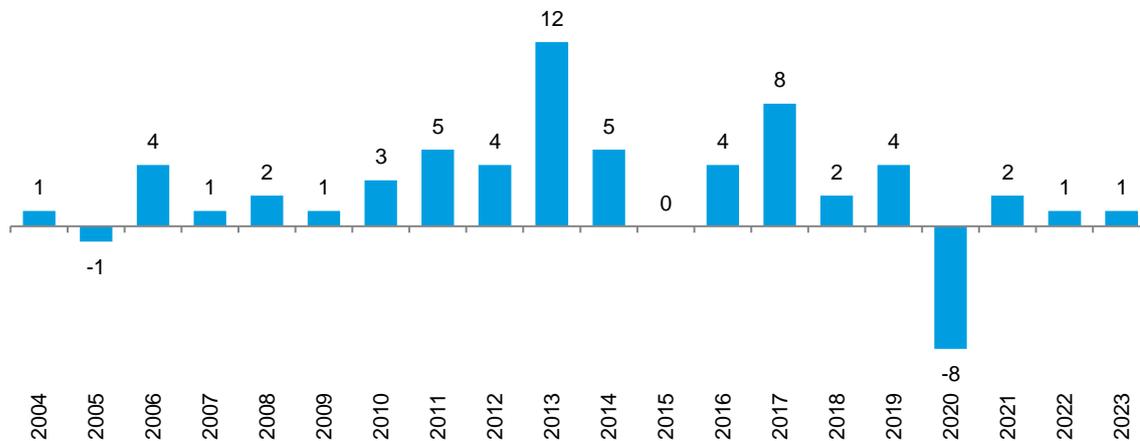


Abb. 4-25: Durchschnittliche Preisentwicklung forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent zum Vorjahr in den Kreisen

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, Geschosszahl, 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
Bielefeld	-													
Bochum	100	99	102	105	106	111	120	126	134	143	156	173	182	185
Bonn	100	107	114	122	123	129	134	141	162	173	196	245	257	257
Bottrop	-													
Dortmund	100	103	102	106	105	113	114	116	124	134	144	161	178	200
Duisburg	100	101	102	103	103	104	106	112	114	118	127	141	141	141
Düsseldorf	100	110	121	125	137	141	155	168	185	213	234	269	269	242
Essen	100	99	103	105	103	110	111	119	129	133	139	154	154	153
Gelsenkirchen	100	99	105	109	117	120	115	125	134	135	144	158	152	151
Hagen	100	101	103	105	102	106	110	114	113	116	125	138	141	141
Hamm	100	98	99	100	100	102	105	109	122	145	156	163	193	196
Herne	100	100	100	108	108	117	128	129	135	142	146	165	178	178
Köln	-													
Krefeld	100	102	104	107	111	115	119	124	131	143	149	158	166	166
Leverkusen	100	103	103	107	112	115	121	129	138	144	158	179	197	197
Mönchengladbach	100	99	100	100	104	108	116	118	128	140	157	184	191	191
Mülheim an der Ruhr	100	101	103	103	104	109	114	121	129	132	141	150	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
Remscheid	100	100	99	99	99	99	104	110	116	125	142	145	145	145
Solingen	100	99	102	100	102	106	112	118	123	125	142	166	174	174
Wuppertal	100	100	100	100	101	105	112	115	123	131	137	147	147	147

Große kreisangehörige Städte

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Arnsberg	100	100	100	102	103	105	109	109	115	120	134	149	162	163
Bergisch Gladbach	100	100	100	100	105	113	125	130	147	161	179	206	216	216
Bocholt	100	101	103	104	115	126	131	133	143	159	169	177	187	196
Dinslaken	100	100	100	100	102	102	102	107	107	107	107	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
Iserlohn	100	102	102	102	104	104	109	110	114	117	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
Minden	100	100	100	100	100	101	102	103	105	106	115	128	128	129
Moers	100	100	100	104	104	107	107	112	118	129	140	158	158	158
Neuss	100	104	109	115	117	119	122	129	137	149	171	195	210	213

Paderborn	100	101	104	107	112	119	127	131	143	159	185	209	220	219
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
Rheine	-													
Siegen	100	105	105	105	105	108	108	112	113	116	124	135	135	135
Unna	100	100	103	103	103	103	107	108	110	113	123	147	153	153
Velbert	100	100	100	105	107	115	119	119	120	125	144	165	170	170
Wesel	-													

Kreise

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Städteregion Aachen	100	100	100	101	101	101	104	108	114	116	133	149	154	156
Kreis Borken	100	101	101	103	104	110	112	116	121	127	134	144	145	145
Kreis Coesfeld	100	100	101	103	107	108	109	112	116	119	128	135	145	146
Kreis Düren	100	100	101	101	102	102	103	104	110	113	149	184	224	225
Ennepe-Ruhr-Kreis/Witten	100	101	102	105	105	105	109	112	114	117	121	130	145	139
Kreis Euskirchen	100	100	100	100	100	100	101	105	108	114	126	146	155	159
Kr. Gütersloh/Gütersloh	100	101	101	103	105	109	114	121	128	140	152	165	171	175
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
Kreis Höxter	100	100	101	101	102	103	105	105	107	111	117	124	128	131
Kreis Kleve	100	100	101	101	102	103	106	107	112	118	127	136	142	144
Kreis Lippe/Detmold	100	102	102	103	105	103	109	113	121	128	139	152	183	187
Märkischer Kreis	100	104	100	103	108	103	107	110	111	116	114	107	105	124
Kreis Mettmann	-													
Minden-Lübbecke	100	100	100	101	101	102	104	115	121	128	133	143	157	159
Oberbergischer Kreis	100	100	100	100	101	101	104	108	112	117	117	134	155	155
Kreis Olpe	100	97	96	100	101	97	98	105	110	114	115	114	120	127
Kreis Paderborn														
Reckl./Castrop-Rauxel/Herten	100	102	101	103	103	103	112	113	118	134	149	175	219	192
Rhein-Erft-Kreis	-													
Rhein-Kreis Neuss	-													
Rhein-Sieg-Kr./Troisdorf	100	100	101	102	102	104	109	116	136	156	179	217	237	240
Rhein.-Bergischer Kreis	-													
Siegen-Wittgenstein	100	99	100	100	102	103	104	108	115	121	131	145	167	179
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
Kreis Unna	-													
Kreis Viersen	100	100	100	101	101	101	102	104	106	110	116	122	127	133
Kreis Warendorf	100	100	100	101	102	109	115	118	126	132	143	154	163	166
Kreis Wesel	100	100	101	101	102	102	102	105	107	108	110	120	123	124

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 30.000 €/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

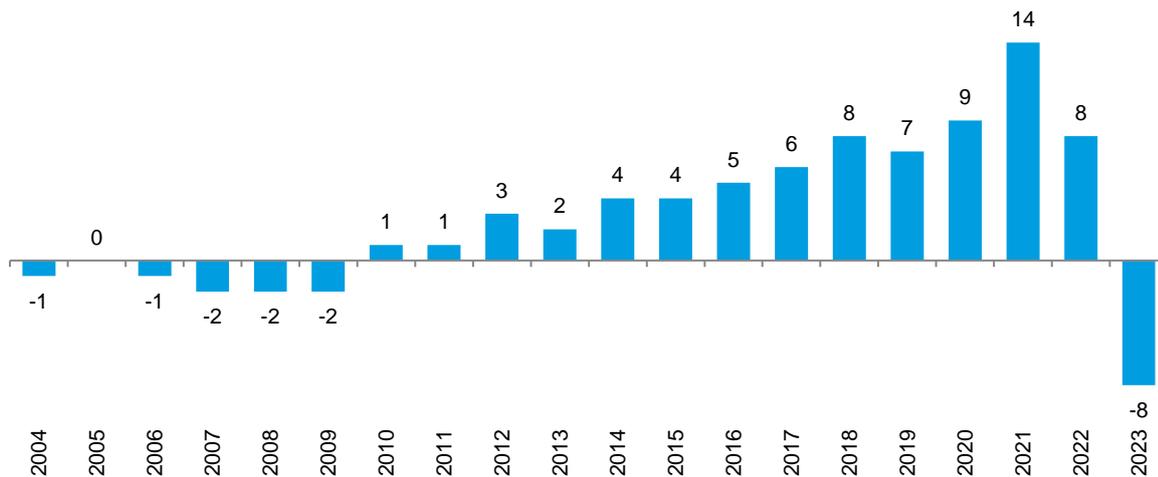


Abb. 5-1: Durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in NRW

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent

Gliederungsebene	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	+5	+3	+5	+5	+9	+7	+9	+15	+7	-9
Kreise	+3	+4	+5	+7	+7	+7	+9	+13	+8	-7
Regierungsbezirke										
Arnsberg	+3	+3	+5	+6	+6	+6	+9	+13	+8	-5
Detmold	+3	+6	+6	+8	+6	+9	+8	+15	+6	-9
Düsseldorf	+3	+3	+5	+5	+8	+8	+9	+14	+7	-8
Köln	-	-	+3	+5	+9	+8	+11	+11	+14	-11
Münster	+7	+7	+3	+8	+9	+8	+8	+14	+8	-9
Regionen										
Region Bonn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Region Köln	-	-	-	+5	+9	+7	+9	+9	+17	-2
Region Düsseldorf	-	-	+7	+7	+9	+8	+8	+15	+9	-7
Ruhrgebiet	+2	+3	+3	+5	+8	+8	+10	+15	+9	-9
Berg./Märk. Städteregion	-	+4	+3	+7	+9	+8	+9	+15	+3	-3
Eifel/Rur	-	-	±0	±0	-	-	+18	+35	+20	-13
Niederrhein	+3	+4	+6	+4	+10	+1	+3	+14	+7	-8
Münsterland	+6	-	+6	+6	+9	+14	+15	+23	-22	+7
Ostwestfalen-Lippe	+3	+6	+6	+8	+6	+9	+8	+23	+8	-8
Sauer- und Siegerland	+3	+6	+5	+7	+5	+9	+8	+10	+15	-15

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	*									
	2010-2021	25	545	±35	165	±26	3.840	±475	637.000	±111.000	609.000
	1995-2009	49	530	±38	160	±19	3.535	±480	565.000	±63.000	593.000
	1975-1994	120	590	±29	155	±13	3.025	±375	459.000	±80.000	458.000
	1950-1974	224	610	±26	140	±8	2.840	±325	398.000	±55.000	386.000
	1920-1949 bis 1919	23 26	530 555	±70 ±75	140 125	±16 ±42	2.590 2.300	±345 ±705	389.000 277.000	±134.000 ±128.000	348.000 250.000
Region Köln	Neubau	*									
	2010-2021	32	575	±60	165	±21	3.865	±565	613.000	±107.000	612.000
	1995-2009	60	535	±47	155	±13	3.455	±945	491.000	±129.000	462.000
	1975-1994	124	565	±27	150	±17	2.820	±485	414.000	±74.000	397.000
	1950-1974	264	615	±35	135	±10	2.565	±555	341.000	±72.000	326.000
	1920-1949 bis 1919	46 27	600 530	±68 ±41	135 125	±17 ±21	2.420 1.890	±720 ±345	292.000 252.000	±79.000 ±61.000	280.000 245.000
Region Düsseldorf	Neubau	*									
	2010-2021	*									
	1995-2009	*									
	1975-1994	81	630	±43	170	±12	3.865	±350	697.000	±131.000	672.000
	1950-1974 1920-1949 Bis 1919	89 * *	610 610 610	±31 ±31 ±31	155 155 155	±15 ±15 ±15	3.375 3.375 3.375	±335 ±335 ±335	517.000 517.000 517.000	±56.000 ±56.000 ±56.000	530.000 530.000 530.000
Ruhrgebiet	Neubau	14	470	±57	165	±6	4.290	±320	697.000	±104.000	708.000
	2010-2021	51	555	±45	155	±14	3.620	±145	549.000	±34.000	535.000
	1995-2009	49	575	±44	160	±14	3.265	±275	522.000	±107.000	510.000
	1975-1994	150	590	±37	165	±14	2.905	±230	451.000	±45.000	447.000
	1950-1974	332	615	±28	150	±10	2.640	±205	387.000	±33.000	374.000
	1920-1949 bis 1919	31 47	605 620	±56 ±77	135 150	±17 ±9	2.520 2.055	±290 ±330	371.000 290.000	±63.000 ±49.000	348.000 274.000
Bergisch/ Märkische Städteregion	Neubau	*									
	2010-2021	7	545	±0	155	±0	4.105	±0	558.000	±0	558.000
	1995-2009	13	490	±12	175	±6	3.405	±315	567.000	±46.000	534.000
	1975-1994	44	650	±27	180	±9	2.675	±235	470.000	±22.000	458.000
	1950-1974 1920-1949 bis 1919	147 28 32	670 610 535	±63 ±20 ±32	150 155 150	±6 ±3 ±9	2.725 2.465 2.460	±180 ±20 ±210	407.000 411.000 352.000	±12.000 ±65.000 ±7.000	408.000 365.000 348.000

Region	Altersklasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grundstücksfl. [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]	Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Median [€]
Eifel/Rur	Neubau	*						
	2010-2021	15	540 ±42	175 ±10	3.440 ±225	604.000	±78.000	556.000
	1995-2009	33	535 ±42	160 ±17	3.080 ±305	482.000	±40.000	484.000
	1975-1994	50	615 ±34	160 ±17	2.400 ±355	389.000	±43.000	389.000
	1950-1974	129	590 ±43	140 ±13	2.235 ±235	300.000	±45.000	312.000
	1920-1949 bis 1919	14 9	610 ±95 500 ±43	125 ±21 175 ±15	1.820 ±65 1.455 ±590	205.000 238.000	±45.000 ±72.000	200.000 218.000
Niederrhein	Neubau	*						
	2010-2021	24	505 ±65	155 ±29	3.135 ±265	493.000	±24.000	486.000
	1995-2009	45	535 ±39	155 ±12	2.645 ±170	421.000	±43.000	414.000
	1975-1994	103	595 ±31	140 ±7	2.425 ±195	342.000	±33.000	336.000
	1950-1974	124	655 ±23	135 ±7	2.030 ±220	263.000	±30.000	255.000
	1920-1949 bis 1919	6 *	595 ±0	120 ±0	2.460 ±0	281.000	±0	281.000
Münsterland	Neubau	16	465 ±50	180 ±39	3.355 ±335	585.000	±129.000	577.000
	2010-2021	99	530 ±39	150 ±9	3.370 ±265	511.000	±50.000	510.000
	1995-2009	194	570 ±31	150 ±11	2.860 ±240	422.000	±44.000	416.000
	1975-1994	384	605 ±35	150 ±10	2.345 ±195	351.000	±34.000	350.000
	1950-1974	528	635 ±36	150 ±9	1.960 ±215	290.000	±33.000	290.000
	1920-1949 bis 1919	55 39	615 ±32 545 ±58	165 ±14 180 ±28	1.505 ±180 1.400 ±280	256.000 250.000	±25.000 ±47.000	252.000 260.000
Ostwestfalen-Lippe	Neubau	9	525 ±25	155 ±6	3.410 ±310	528.000	±64.000	514.000
	2010-2021	57	610 ±62	160 ±16	2.905 ±295	481.000	±72.000	466.000
	1995-2009	180	595 ±46	150 ±13	2.420 ±420	369.000	±54.000	381.000
	1975-1994	351	645 ±36	150 ±9	2.050 ±345	308.000	±48.000	311.000
	1950-1974	637	640 ±22	150 ±8	1.625 ±325	239.000	±47.000	228.000
	1920-1949 bis 1919	74 43	605 ±52 560 ±44	155 ±15 170 ±22	1.415 ±235 1.090 ±330	219.000 179.000	±28.000 ±43.000	209.000 188.000
Sauer- und Siegerland	Neubau	*						
	2010-2021	30	575 ±51	140 ±16	3.205 ±345	447.000	±43.000	432.000
	1995-2009	75	580 ±31	145 ±17	2.465 ±170	359.000	±31.000	350.000
	1975-1994	175	595 ±37	165 ±14	1.825 ±175	296.000	±33.000	286.000
	1950-1974	387	620 ±23	160 ±10	1.600 ±100	248.000	±21.000	247.000
	1920-1949 bis 1919	67 40	580 ±26 555 ±87	170 ±21 155 ±15	1.260 ±230 1.315 ±90	209.000 188.000	±53.000 ±25.000	206.000 185.000

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

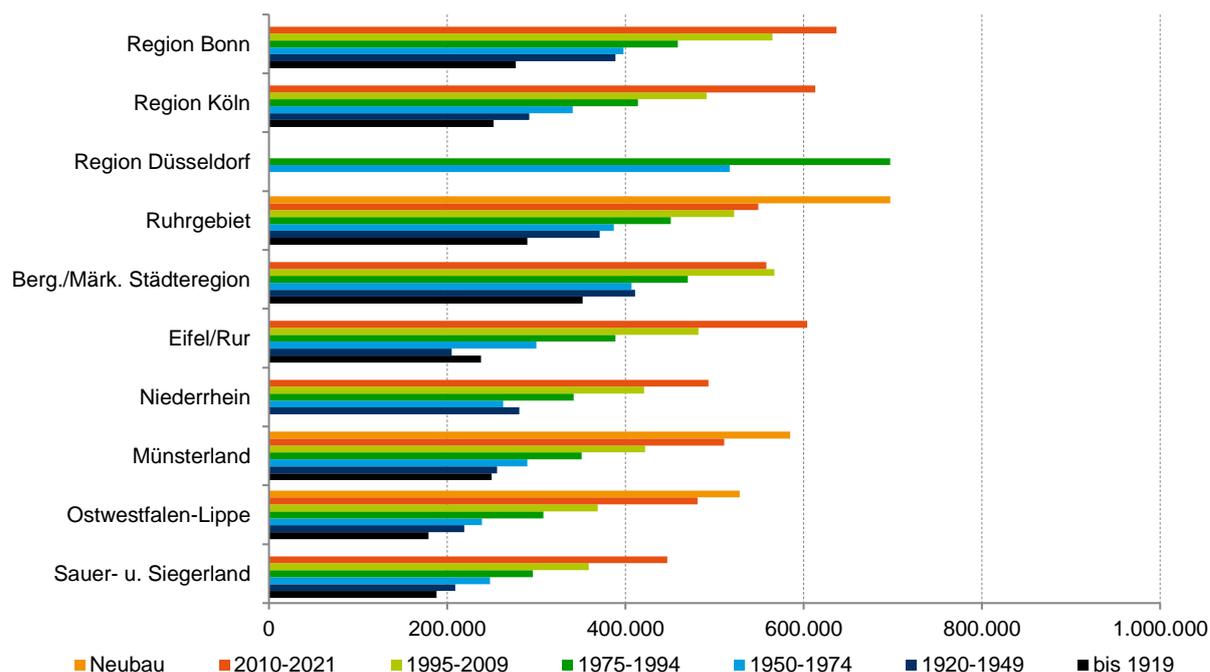


Abb. 5-4: Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m², nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Regionen

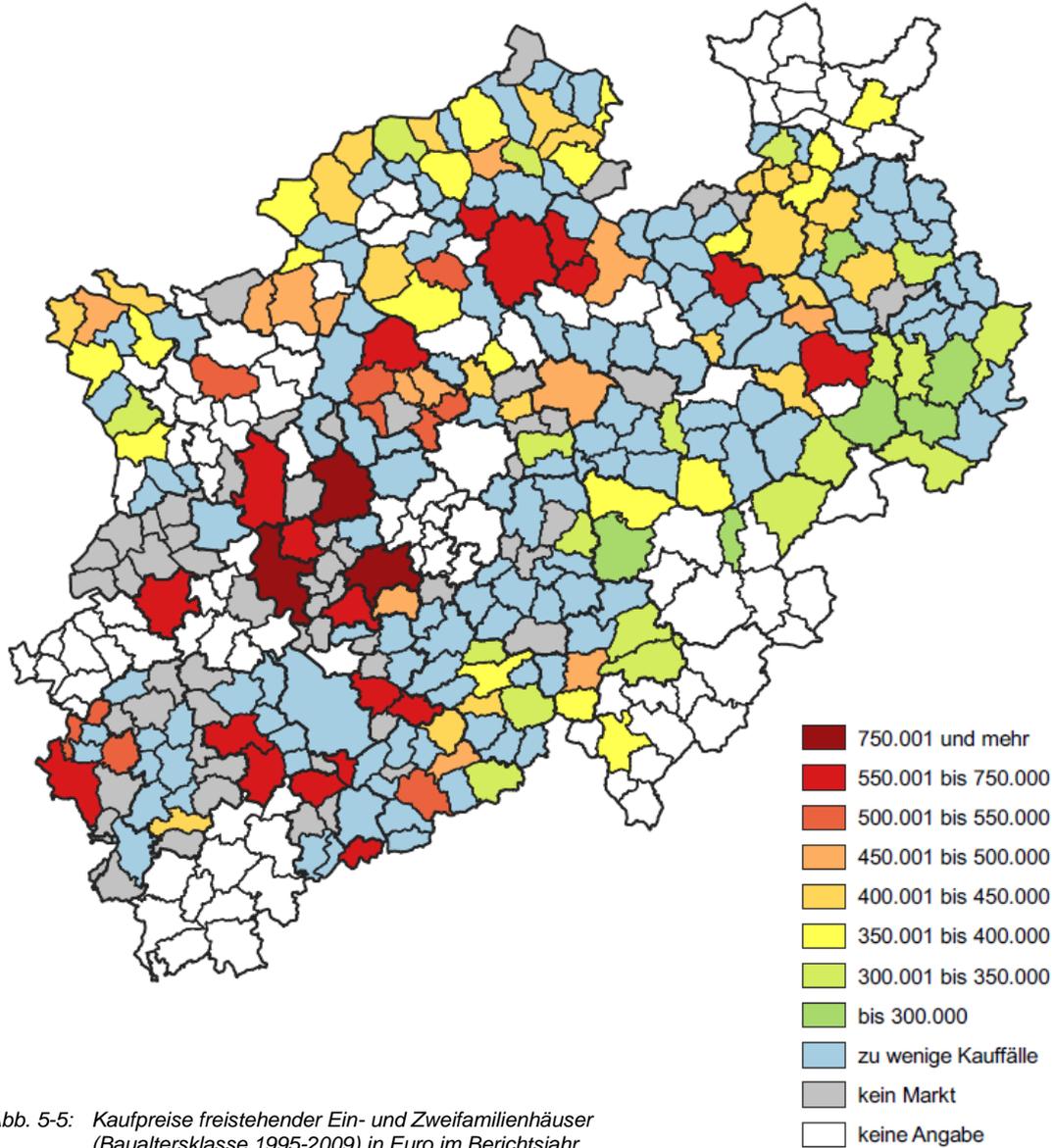
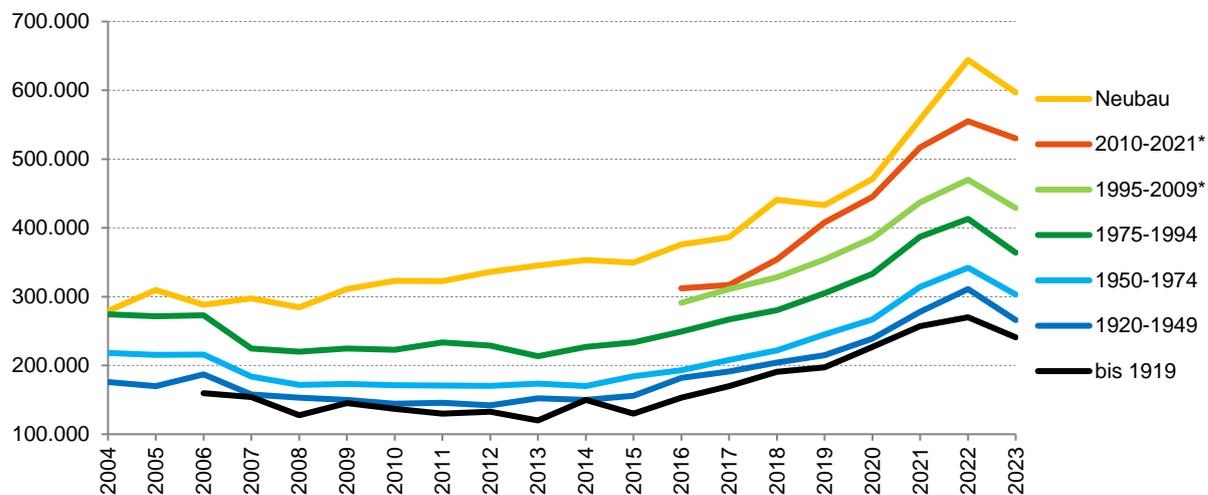
Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (Baualtersklasse 1995-2009) in Euro

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 Baualtersklassen 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					
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn								
Bonn	-	-	*	*	708.000	672.000	801.000	1.110.000
Rhein-Sieg-Kreis	824.000	-	642.000	540.000	450.000	390.000	345.000	246.000
Alfter	.	-	*	.	*	472.000	*	*
Bad Honnef	.	-	*	.	378.000	429.000	.	.
Bornheim	.	-	*	720.000	477.000	492.000	*	.
Eitorf	.	-	.	*	*	288.000	.	.
Hennef (Sieg)	.	-	*	518.000	424.000	348.000	.	308.000
Königswinter	.	-	*	*	476.000	436.000	.	*
Lohmar	*	-	.	*	505.000	380.000	.	.
Meckenheim	.	-	*	*	453.000	368.000	.	.
Much	*	-	*	427.000	290.000	288.000	.	.
Neunkirchen-Seel.	.	-	*	*	394.000	340.000	*	.
Niederkassel	.	-	743.000	596.000	*	453.000	*	*
Rheinbach	.	-	*	*	458.000	386.000	.	.
Ruppichterath	.	-	.	477.000	278.000	304.000	.	*
Sankt Augustin	.	-	.	*	535.000	459.000	.	*
Siegburg	.	-	.	.	*	399.000	*	.
Swisttal	.	-	670.000	.	383.000	334.000	.	.
Troisdorf	.	-	.	*	618.000	481.000	*	.
Wachtberg	.	-	*	607.000	540.000	470.000	*	.
Windeck	.	-	*	304.000	*	213.000	133.000	110.000
Region Köln								
Köln	.	-	1.764.000	*	903.000	674.000	973.000	988.000
Rhein-Erft-Kreis	.	-	777.000	718.000	455.000	401.000	438.000	240.000
Bedburg	.	-	.	.	433.000	329.000	*	*
Bergheim	.	-	*	*	379.000	361.000	*	*
Brühl	.	-	.	*	645.000	556.000	.	.
Elsdorf	.	-	.	.	397.000	247.000	.	.
Erftstadt	.	-	.	587.000	509.000	390.000	*	.
Frechen	.	-	.	*	*	*	*	.
Hürth	.	-	.	*	408.000	533.000	.	.
Kerpen	.	-	*	687.000	415.000	326.000	.	*
Pulheim	.	-	*	*	541.000	526.000	.	.
Wesseling	.	-	*	.	*	402.000	*	.
Oberbergischer Kreis	*	-	507.000	356.000	305.000	266.000	231.000	206.000
Bergneustadt	.	-	*	*	254.000	262.000	*	.
Engelskirchen	.	-	.	*	318.000	306.000	*	*
Gummersbach	.	-	*	377.000	299.000	267.000	196.000	*
Hückeswagen	*	-	*	*	*	293.000	*	*
Lindlar	.	-	*	*	*	362.000	*	.
Marienheide	.	-	.	304.000	*	*	*	*
Morsbach	.	-	*	*	*	182.000	*	.
Nümbrecht	.	-	*	*	268.000	185.000	.	*
Radevormwald	.	-	*	.	.	243.000	*	.
Reichshof	.	-	*	337.000	.	*	*	*
Waldbröl	.	-	.	*	*	263.000	.	.
Wiehl	.	-	*	411.000	354.000	288.000	191.000	*
Wipperfürth	.	-	*	*	.	*	.	*
Rheinisch-Berg. Kreis	.	-	670.000	512.000	491.000	379.000	342.000	287.000
Bergisch Gladbach	.	-	.	669.000	619.000	523.000	583.000	*
Burscheid	.	-	*	.	469.000	305.000	*	*
Kürten	.	-	.	*	319.000	*	.	*
Leichlingen (Rhld.)	.	-	.	*	*	440.000	*	*
Odenthal	.	-	633.000	.	618.000	*	.	.
Overath	.	-	*	600.000	535.000	326.000	.	.
Rösrath	.	-	*	.	476.000	460.000	*	.
Wermelskirchen	.	-	612.000	*	*	281.000	*	*
Region Düsseldorf								
Düsseldorf	-	-	*	2.292.000	1.245.000	897.000	-	-
Mettmann, Kreis	1.437.000	-	619.000	678.000	619.000	529.000	.	404.000
Erkrath	.	-	.	.	672.000	.	.	.
Haan	.	-	.	.	.	555.000	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Hilden	.	-	.	.	703.000	571.000	.	.
Langenfeld (Rhld.)	.	-	.	.	694.000	505.000	.	335.000
Mettmann	.	-	.	.	603.000	530.000	.	.
Monheim am Rhein	.	-	.	.	.	636.000	.	.
<i>Ratingen</i>	.	-	1.026.000	679.000	568.000	*	*	.
Rhein-Kreis Neuss	.	543.000	716.000	599.000	565.000	517.000	298.000	.
Dormagen	-	514.000	-	-	561.000	460.000	-	-
Grevenbroich	-	419.000	-	-	-	405.000	-	-
Jüchen	-	452.000	-	-	-	378.000	-	-
Kaarst	-	758.000	-	-	942.000	573.000	-	-
Korschenbroich	-	578.000	-	-	570.000	437.000	-	-
Meerbusch	-	779.000	-	-	-	806.000	-	-
<i>Neuss</i>	.	-	.	.	*	573.000	.	.
Rommerskirchen	-	333.000	-	-	-	332.000	-	-
Ruhrgebiet								
Duisburg	1.067.000	-	793.000	609.000	447.000	288.000	*	.
Essen	.	-	.	772.000	814.000	626.000	.	.
Mülheim an der Ruhr	.	-	.	.	*	505.000	463.000	249.000
Oberhausen	-	570.000	-	-	-	-	-	-
Wesel, Kreis								
<i>Dinslaken</i>	.	-	.	.	471.000	370.000	.	.
Bottrop	-	-	*	*	*	374.000	*	396.000
Gelsenkirchen	.	-	.	.	*	370.000	*	.
Recklinghausen, Kreis	.	-	531.000	513.000	465.000	410.000	.	.
Castrop-Rauxel	.	-	530.000	512.000	465.000	408.000	.	.
<i>Gladbeck</i>	*	-	.	.	456.000	350.000	.	.
Herten	.	-	527.000	510.000	462.000	407.000	.	.
<i>Recklinghausen</i>	*	-	*	.	.	*	.	.
Waltrop	.	-	543.000	525.000	477.000	419.000	.	.
Bochum	*	-	*	*	580.000	475.000	470.000	295.000
Dortmund	-	-	-	-	461.000	417.000	346.000	274.000
Herne	.	-	.	*	*	440.000	*	*
Ennepe-Ruhr-Kreis								
Hattingen	-	-	-	-	-	464.000	-	329.000
Witten	-	-	526.000	-	591.000	425.000	-	361.000
Unna, Kreis	629.000	383.000	542.000	465.000	396.000	343.000	299.000	177.000
Bergkamen	*	363.000	*	414.000	358.000	295.000	.	.
Bönen	.	321.000	*	.	.	267.000	.	.
Fröndenberg/Ruhr	.	348.000	546.000	*	363.000	281.000	*	*
Holzwickede	*	488.000	*	.	.	*	.	.
Kamen	.	363.000	.	.	429.000	336.000	*	.
Lünen	.	394.000	*	*	414.000	353.000	*	*
Schwerte	*	432.000	.	*	407.000	411.000	.	.
<i>Unna</i>	.	-	*	335.000	341.500	353.000	*	363.000
Bergisch/Märkische Städteregion								
Remscheid	.	-	*	457.000	463.000	398.000	365.000	297.000
Solingen	.	-	558.333	599.667	538.778	424.975	463.500	347.643
Wuppertal	.	-	.	789.000	458.000	410.000	457.000	429.000
Mettmann, Kreis								
Heiligenhaus	.	-	.	.	.	408.000	.	.
<i>Velbert</i>	-	-	*	*	502.000	286.000	-	-
Wülfrath	.	-	.	.	455.000	.	.	.
Ennepe-Ruhr-Kreis	-	-	-	-	467.000	431.000	367.000	323.000
Breckerfeld	-	-	-	-	-	359.000	-	-
Ennepetal	-	-	-	-	-	442.000	-	357.000
Gevelsberg	-	-	-	-	428.000	395.000	-	-
Herdecke	-	-	-	-	-	441.000	-	-
Schwelm	-	-	-	-	-	419.000	-	-
Sprockhövel	-	-	-	-	-	397.000	354.000	-
Eifel/Rur								
Aachen, Städteregion	*	-	650.000	553.000	405.000	371.000	222.000	240.000
Aachen	.	-	*	631.000	587.000	480.000	252.000	.
Alsdorf	.	-	*	*	*	217.000	*	*
Baesweiler	*	-	*	531.000	*	261.000	.	.
Eschweiler	.	-	.	530.000	356.000	312.000	*	*
Herzogenrath	.	-	740.000	543.000	*	318.000	*	.
Monschau	.	-	.	.	256.000	210.000	*	.
Roetgen	.	-	.	.	*	*	.	*
Simmerath	.	-	*	*	.	326.000	.	.
Stolberg (Rhld.)	.	-	*	.	359.000	322.000	*	193.000
Würselen	.	-	.	*	*	402.000	*	*
Düren, Kreis	.	-	624.000	443.000	385.000	286.000	.	*
Aldenhoven	.	-	.	.	*	*	.	.
<i>Düren</i>	.	-	371.000	*	353.000	315.000	*	*
Heimbach	.	-	.	.	.	*	.	.
Hürtgenwald	.	-	.	*	*	.	.	.
Inden	.	-	.	*	*	*	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Jülich	.	-	.	.	396.000	287.000	.	.
Kreuzau	.	-	.	*	447.000	*	.	*
Langerwehe	.	-	*	*	.	*	.	.
Linnich	.	-	.	*	*	*	.	.
Merzenich	.	-	*	.	.	.	.	.
Nideggen	.	-	.	428.000	*	.	.	.
Niederzier	.	-	.	*	.	*	.	.
Nörvenich	.	-	.	.	*	.	.	.
Titz	.	-	*	.	*	*	.	.
Euskirchen, Kreis	514.000	-	479.000	431.000	312.000	280.000	.	.
Heinsberg, Kreis	-	-	507.000	429.000	352.000	265.000	230.000	-
Niederrhein								
Krefeld	-	-	*	*	445.000	429.000	*	-
Mönchengladbach	784.000	-	1.114.000	595.000	511.000	433.000	.	.
Kleve, Kreis	-	-	487.000	417.000	323.000	251.000	-	-
Bedburg-Hau	-	-	-	*	336.000	229.000	-	-
Emmerich am Rhein	-	-	*	414.000	280.000	240.000	-	-
Geldern	-	-	*	380.000	320.000	250.000	-	-
Goch	-	-	486.000	376.000	386.000	252.000	-	-
Kalkar	-	-	-	398.000	276.000	*	-	-
Kerken	-	-	*	*	*	270.000	-	-
Kevelaer	-	-	-	337.000	327.000	268.000	-	-
Kleve	-	-	*	477.000	355.000	267.000	-	-
Kranenburg	-	-	-	420.000	*	*	-	-
Rees	-	-	*	*	286.000	*	-	-
Rheurdt	-	-	-	*	*	*	-	-
Wachtendonk	-	-	*	*	-	*	-	-
Weeze	-	-	*	*	-	*	-	-
Viersen, Kreis	.	418.667	.	.	.	.	.	.
Brüggen	.	439.000	.	.	.	.	.	.
Grefrath	.	299.000	.	.	.	.	.	.
Kempen	.	479.167	.	.	.	.	.	.
Nettetal	.	339.600	.	.	.	.	.	.
Niederkrüchten	.	366.800	.	.	.	.	.	.
Schwalmtal	.	516.750	.	.	.	.	.	.
Tönisvorst	.	476.750	.	.	.	.	.	.
Viersen	.	480.000	.	.	.	.	.	.
Willich	.	475.400	.	.	.	.	.	.
Wesel, Kreis								
Moers	.	-	.	.	435.000	390.000	281.000	.
Wesel	.	-	*	530.000	397.000	289.000	*	.
Münsterland								
Münster	.	-	.	680.000	710.000	593.000	-	-
Borken, Kreis	702.000	-	510.000	423.000	338.000	262.000	-	*
Ahaus	737.000	-	-	419.000	368.000	271.000	-	-
Bocholt	.	-	*	.	422.000	322.000	.	.
Borken	-	-	*	473.000	388.000	303.000	-	-
Gescher	-	-	-	*	*	*	-	-
Gronau (Westf.)	-	-	478.000	432.000	322.000	266.000	-	-
Heek	*	-	-	*	*	*	-	-
Heiden	-	-	*	472.000	*	-	-	-
Isselburg	-	-	*	-	235.000	*	-	-
Legden	-	-	*	-	-	-	-	-
Raesfeld	-	-	-	-	-	*	-	-
Reken	-	-	*	*	418.000	-	-	-
Rhede	*	-	*	458.000	393.000	254.000	-	-
Stadtlohn	-	-	-	*	295.000	269.000	-	-
Südlohn	-	-	-	392.000	*	263.000	-	-
Velen	-	-	*	-	315.000	*	-	-
Vreden	-	-	*	368.000	289.000	-	-	-
Coesfeld, Kreis	*	-	557.000	451.000	386.000	319.000	*	*
Ascheberg	-	-	-	-	*	*	-	-
Billerbeck	-	-	-	*	375.000	-	-	-
Coesfeld	-	-	521.000	419.000	380.000	308.000	-	-
Dülmen	-	-	*	353.000	355.000	336.000	-	-
Havixbeck	-	-	*	-	396.000	369.000	*	-
Lüdinghausen	-	-	*	-	441.000	314.000	-	*
Nordkirchen	-	-	*	373.000	*	289.000	-	-
Nottuln	-	-	-	550.000	402.000	*	-	-
Olfen	*	-	*	*	313.000	261.000	-	-
Rosendahl	-	-	-	-	303.000	-	-	-
Senden	-	-	*	*	437.000	309.000	-	-
Recklinghausen, Kreis								
Datteln	.	.	492.000	477.000	432.000	380.000	.	.
Dorsten	.	-	.	*	407.000	353.000	.	*
Haltern am See	.	.	581.000	561.000	509.000	447.000	.	.
Marl	.	-	*	515.000	511.000	373.000	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Oer-Erkenschwick	.	.	510.000	494.000	449.000	393.000	.	.
Steinfurt, Kreis	508.000	.	441.000	408.000	344.000	272.000	257.000	316.000
Altenberge	.	.	.	606.000	*	379.000	.	.
Emsdetten	.	.	.	455.000	428.000	322.000	288.000	364.000
Greven	.	.	.	*	362.000	315.000	.	.
Hörstel	.	.	*	*	318.000	255.000	.	.
Hopsten	.	.	.	.	*	*	.	.
Horstmar	.	.	.	*	304.000	*	.	.
Ibbenbüren	.	.	486.000	408.000	283.000	269.000	.	*
Ladbergen	.	.	.	*	*	*	.	.
Laer	.	.	.	*	*	*	.	.
Lengerich	.	.	.	393.000	.	239.000	*	.
Lienen	.	.	.	.	.	*	.	.
Lotte	.	.	.	387.000	338.000	*	.	.
Metelen	318.000	.	.	*	325.000	*	.	.
Mettingen	.	.	*	*	369.000	241.000	.	*
Neuenkirchen	.	.	*	*	*	273.000	.	.
Nordwalde	.	.	*	*	*	*	.	.
Ochtrup	.	.	*	308.000	318.000	272.000	.	.
Recke	.	.	*	*	.	190.000	.	.
Rheine	.	.	538.000	361.000	337.000	290.000	252.000	228.000
Saerbeck	.	.	.	350.000	*	.	.	.
Steinfurt	622.000	.	*	358.000	310.000	235.000	245.000	203.000
Tecklenburg	.	.	.	412.000	*	300.000	*	*
Westerkappeln	.	.	*	*	*	252.000	*	.
Wettringen	.	.	.	445.000	350.000	*	*	.
Warendorf, Kreis	.	.	.	500.000	-	316.000	266.000	-
Ahlen	-	-	-	*	-	332.000	-	-
Beckum	-	-	-	*	-	282.000	262.000	*
Beelen	-	-	-	*	-	-	-	-
Drensteinfurt	-	-	-	*	-	*	-	-
Ennigerloh	-	-	-	-	-	251.000	-	-
Everswinkel	-	-	-	636.000	-	*	-	-
Oelde	-	-	-	-	-	332.000	-	*
Ostbevern	-	-	-	*	-	-	-	-
Sassenberg	-	-	-	*	-	*	-	*
Sendenhorst	-	-	-	-	-	*	-	-
Telgte	-	-	-	590.000	-	396.000	-	-
Wadersloh	-	-	-	*	-	-	*	-
Warendorf	-	-	-	498.000	-	320.000	*	*
Hamm	*	.	596.000	456.000	365.000	301.000	266.000	229.000
Soest, Kreis	.	.	509.000	408.000	315.000	250.000	266.000	178.000
Anröchte	.	.	.	*	319.000	258.000	*	*
Bad Sassendorf	.	.	*	348.000	*	*	.	*
Erwitte	.	.	.	*	274.000	234.000	*	*
Geseke	.	.	.	*	*	214.000	.	*
Lippetal	.	.	*	.	327.000	*	.	.
Soest	.	.	547.000	*	374.000	310.000	388.000	*
Welver	.	.	*	*	315.000	233.000	*	*
Werl	.	.	*	*	293.000	345.000	.	.
Unna, Kreis	.	.	.	.	.	.	.	.
Selm	*	370.000	*	428.000	*	321.000	.	.
Werne	.	394.000	.	.	387.000	400.000	.	.
Ostwestfalen-Lippe								
Bielefeld	*	.	*	448.000	389.000	383.000	.	.
Gütersloh, Kreis	653.000	.	605.000	446.000	389.000	336.000	337.000	300.000
Borgholzhausen	*	.	.	.	*	272.000	.	.
Gütersloh	*	.	626.000	551.000	403.000	378.000	507.000	300.000
Halle (Westf.)	*	.	*	*	439.000	284.000	.	.
Harsewinkel	.	.	*	*	322.000	289.000	.	.
Herzebrock-Clarholz	.	.	.	*	375.000	317.000	*	.
Langenberg	.	.	*	446.000	*	*	*	.
Rheda-Wiedenbrück	.	.	*	*	400.000	355.000	*	.
Rietberg	.	.	.	*	*	309.000	*	.
Schloß Holte-Stuken.	.	.	566.000	420.000	385.000	336.000	.	.
Steinhagen	.	.	.	368.000	*	326.000	.	.
Verl	*	.	*	*	521.000	345.000	.	.
Vermold	.	.	.	*	.	288.000	*	.
Werther (Westf.)	.	.	.	.	*	*	.	.
Herford, Kreis	.	.	392.000	376.000	301.000	243.000	233.000	221.000
Bünde	-	-	*	330.000	302.000	225.000	228.000	206.000
Enger	-	-	*	406.000	351.000	281.000	*	*
Herford	-	-	*	382.000	331.000	301.000	255.000	246.000
Hiddenhausen	-	-	*	413.000	322.000	257.000	202.000	*
Kirchlengern	-	-	*	*	271.000	228.000	*	*
Löhne	-	-	*	354.000	250.000	210.000	209.000	229.000
Rödinghausen	-	-	-	*	*	224.000	230.000	-
Spenge	-	-	-	439.000	288.000	176.000	*	*

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Vlotho	-	-	-	*	286.000	184.000	222.000	206.000
Höxter, Kreis	.	-	338.000	296.000	215.000	139.000	.	.
Bad Driburg	.	-	*	312.000	228.000	190.000	.	.
Beverungen	.	-	.	*	150.000	99.000	.	.
Borgentreich	.	-	.	*	*	103.000	.	.
Brakel	.	-	*	253.000	237.000	157.000	.	.
Höxter	.	-	*	317.000	225.000	147.000	-	-
Mariemünster	.	-	.	*	*	88.000	.	.
Nieheim	.	-	.	*	209.000	132.000	.	.
Steinheim	.	-	*	*	263.000	120.000	.	.
Warburg	.	-	.	342.000	235.000	174.000	.	.
Willebadessen	.	-	.	270.000	.	127.000	.	.
Lippe, Kreis	*	.	443.400	362.772	312.873	222.252	*	116.175
Augustdorf	.	.	.	*	*	207.933	.	.
Bad Salzuflen	*	.	*	415.611	328.450	251.913	.	*
Barntrup	.	.	*	*	*	184.100	.	.
Blomberg	.	.	.	336.600	*	194.444	.	*
Detmold	.	.	450.000	427.500	356.088	274.626	*	.
Dörentrup	.	.	.	*	*	192.200	.	.
Extetal	.	.	.	*	211.750	112.722	.	.
Horn-Bad Meinberg	.	.	.	.	256.067	208.633	.	.
Kalletal	.	.	*	*	*	156.745	.	*
Lage	.	.	*	299.063	306.050	238.496	.	.
Lemgo	.	.	*	*	310.571	226.214	.	.
Leopoldshöhe	.	.	*	404.125	358.600	279.600	.	.
Lügde	.	.	.	*	*	100.750	.	*
Oerlinghausen	.	.	.	*	308.667	295.556	.	.
Schieder-Schwalenb.	.	.	*	*	*	143.167	.	.
Schlangen	*	.	*	*	.	183.000	.	.
Minden-Lübbecke, Kr.	.	-	357.000	281.000	272.000	212.000	199.000	166.000
Minden	*	310.833	*	381.000	337.000	239.000	197.000	188.000
Paderborn, Kreis	*	-	498.000	381.000	370.000	267.000	213.000	*
Altenbeken	-	293.000	*	343.000	*	253.000	150.000	-
Bad Lippspringe	-	443.000	*	*	408.000	*	*	-
Borchen	*	336.000	-	-	383.000	301.000	-	-
Büren	-	246.000	*	*	315.000	216.000	187.000	*
Delbrück	-	327.000	*	*	327.000	253.000	*	-
Hövelhof	-	394.000	*	472.000	*	340.000	*	-
Lichtenau	-	247.000	-	262.000	*	*	*	*
Paderborn	-	-	*	574.000	524.000	435.000	.	.
Salzkotten	-	354.000	*	431.000	416.000	274.000	*	-
Bad Wünnenberg	-	320.000	426.000	333.000	261.000	*	*	-
Sauer- und Siegerland								
Hochsauerlandkreis	545.000	-	.	309.000	257.000	246.000	199.000	.
Arnsberg	.	290.000	440.000	360.000	320.000	245.000	.	.
Bestwig	.	-	-	283.000	-	-	-	-
Brilon	.	-	-	334.000	264.000	223.000	139.000	-
Eslohe (Sauerland)	.	-	-	-	283.000	246.000	-	-
Marsberg	.	-	-	-	249.000	224.000	-	-
Medebach	.	154.000	-	-	-	-	-	-
Meschede	572.000	-	-	-	234.000	248.000	-	-
Olsberg	.	303.000	-	-	-	-	-	-
Schmallenberg	.	-	-	-	-	200.000	289.000	-
Sundern (Sauerland)	.	-	-	295.000	284.000	280.000	-	-
Winterberg	.	-	-	-	-	266.000	-	-
Märkischer Kreis	.	-	365.000	348.000	308.000	268.000	207.000	190.000
Altena	.	-	.	.	327.000	*	.	.
Balve	.	-	*	350.000	260.000	230.000	.	*
Halver	.	-	.	*	*	291.000	.	.
Hemer	.	-	*	.	344.000	257.000	*	.
Herscheid	.	-	.	*	286.000	*	.	.
Iserlohn	-	-	428.000	*	349.000	316.000	.	-
Kierspe	-	-	.	*	*	*	*	.
Lüdenscheid	-	-	*	*	366.000	269.000	-	-
Meinerzhagen	.	-	.	.	332.000	236.000	.	.
Menden (Sauerland)	.	-	.	*	278.000	314.000	*	.
Nachrodt-Wiblingwerde	.	-	*	.	.	.	.	.
Neuenrade	.	-	*	*	*	296.000	.	*
Plettenberg	.	-	.	*	265.000	253.000	*	*
Schalksmühle	.	-	.	*	*	*	.	.
Werdohl	.	-	.	*	307.000	253.000	167.000	*
Olpe, Kreis	.	-	471.000	378.000	284.000	237.000	231.000	232.000
Attendorn	.	-	457.000	*	*	219.000	*	.
Drolshagen	.	-	.	*	316.000	220.000	*	*
Finnentrop	-	-	*	*	253.000	234.000	.	*
Kirchhundem	.	-	.	325.000	215.000	183.000	.	*
LenneStadt	-	-	*	338.000	327.000	216.000	206.000	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Olpe	-	-	*	457.000	334.000	353.000	293.000	*
Wenden	.	-	.	360.000	231.000	213.000	*	*
Siegen-Wittgenst., Kr.	.	-	382.000	365.000	283.000	209.000	181.000	170.000
Bad Berleburg	.	240.000	-	-	-	-	-	-
Burbach	.	212.000	-	-	-	-	-	-
Erndtebrück	.	217.000	-	-	-	-	-	-
Freudenberg	.	250.000	-	-	-	-	-	-
Hilchenbach	.	216.000	-	-	-	-	-	-
Kreuztal	.	251.000	-	-	-	-	-	-
Bad Laasphe	.	193.000	-	-	-	-	-	-
Netphen	.	278.000	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen	.	221.000	-	-	-	-	-	-
Siegen	-	270.000	*	386.000	347.000	265.000	254.000	199.000
Wilnsdorf	.	284.000	-	-	-	-	-	-
Soest, Kreis								
Ense	.	-	*	*	*	283.000	.	*
Möhnesee	.	-	478.000	*	*	*	.	.
Rüthen	.	-	*	*	.	202.000	.	*
Warstein	.	-	.	351.000	205.000	197.000	124.000	.
Wickede (Ruhr)	.	-	*	*	*	247.000	*	.

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					
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn								
Rhein-Sieg-Kreis	*	-	642.000	454.000	394.000	277.000	246.000	228.000
Bornheim	*	-	*	.	.	283.000	.	.
Region Köln								
Köln	.	-	.	.	*	*	289.000	412.000
Rhein-Erft-Kreis	.	-	.	454.000	379.000	233.000	228.000	238.000
Oberbergischer Kreis	.	-	*	*	.	*	*	182.000
Gummersbach	.	-	.	.	.	*	*	182.000
Rheinisch-Berg. Kreis	.	-	*	*	.	350.000	*	*
Region Düsseldorf								
Düsseldorf	-	-	*	3.010.000	1.903.000	-	-	-
Mettmann, Kreis	.	-	.	663.000	528.000	.	.	.
Rhein-Kreis Neuss	-	367.000	-	-	-	301.000	-	-
Grevenbroich	-	162.000	-	-	-	-	-	-
Ruhrgebiet								
Duisburg	.	-	.	*	311.000	195.000	.	.
Unna, Kreis	.	282.000	.	*	*	*	*	*
Schwerte	.	223.000	.	.	*	*	.	*
Bergisch/Märkische Städteregion								
Remscheid	.	-	.	*	.	.	*	176.000
Solingen	.	-	.	*	*	*	*	286.900
Wuppertal	.	-	.	.	.	.	360.000	.
Ennepe-Ruhr-Kreis	-	-	-	-	-	-	-	-
Wetter (Ruhr)	-	-	-	-	-	309.000	-	-
Eifel/Rur								
Aachen, Städteregion	.	-	.	*	257.000	268.000	*	238.000
Düren, Kreis	.	-	.	.	.	*	.	.
Düren	.	-	*	*	*	175.000	*	*
Euskirchen, Kreis	*	-	.	*	.	.	.	176.000
Niederrhein								
Kleve, Kreis	-	-	-	287.000	241.000	*	-	-
Viersen, Kreis	.	347.500	.	.	.	.	.	.
Viersen	.	289.000	.	.	.	.	.	.
Willich	.	409.333	.	.	.	.	.	.
Münsterland								
Borken, Kreis	*	-	*	*	*	*	-	-
Bocholt	.	-	.	.	278.000	210.000	.	.
Coesfeld, Kreis	-	-	*	*	354.000	241.000	-	*
Steinfurt, Kreis	.	-	*	*	312.000	*	123.000	157.000
Steinfurt	.	-	.	.	*	*	135.000	*
Soest, Kreis	.	-	*	*	.	*	249.000	234.000
Soest	.	-	.	.	.	.	*	380.000
Ostwestfalen-Lippe								
Bielefeld	531.000	-	*	.	.	.	.	.
Gütersloh, Kreis	.	-	*	*	328.000	*	*	*
Höxter, Kreis	-	-	.	164.000	181.000	70.000	.	.
Beverungen	.	-	.	*	*	60.000	.	.
Höxter	.	-	.	*	.	66.000	.	.
Nieheim	.	-	.	.	.	*	.	.
Warburg	.	-	.	.	223.000	98.000	.	.
Willebadessen	.	-	.	.	.	83.000	.	.
Lippe, Kreis	.	-	.	318.000	252.667	160.690	.	104.000
Detmold	.	-	.	*	.	199.929	.	.
Horn-Bad Meinberg	.	-	.	.	.	185.900	.	.
Lügde	.	-	.	.	.	99.000	.	*
Oerlinghausen	.	-	.	.	.	250.000	.	.
Paderborn, Kreis	-	-	-	*	*	158.000	136.000	*
Altenbeken	-	123.000	-	-	-	*	*	-
Büren	-	136.000	-	-	-	-	151.000	*
Paderborn	.	-	473.000	400.000	.	.	.	.
Salzkotten	-	182.000	-	*	*	-	113.000	*

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Sauer- und Siegerland								
Hochsauerlandkreis	.	-	.	.	.	134.000	101.000	.
Brilon	.	124.000	-	-	-	-	-	-
Sundern (Sauerland)	.	219.000	-	-	-	-	-	-
Olpe, Kreis	.	-	.	*	248.000	132.000	*	*
Siegen-Wittgenst. Kr.	.	171.000	-	-	-	-	-	-

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

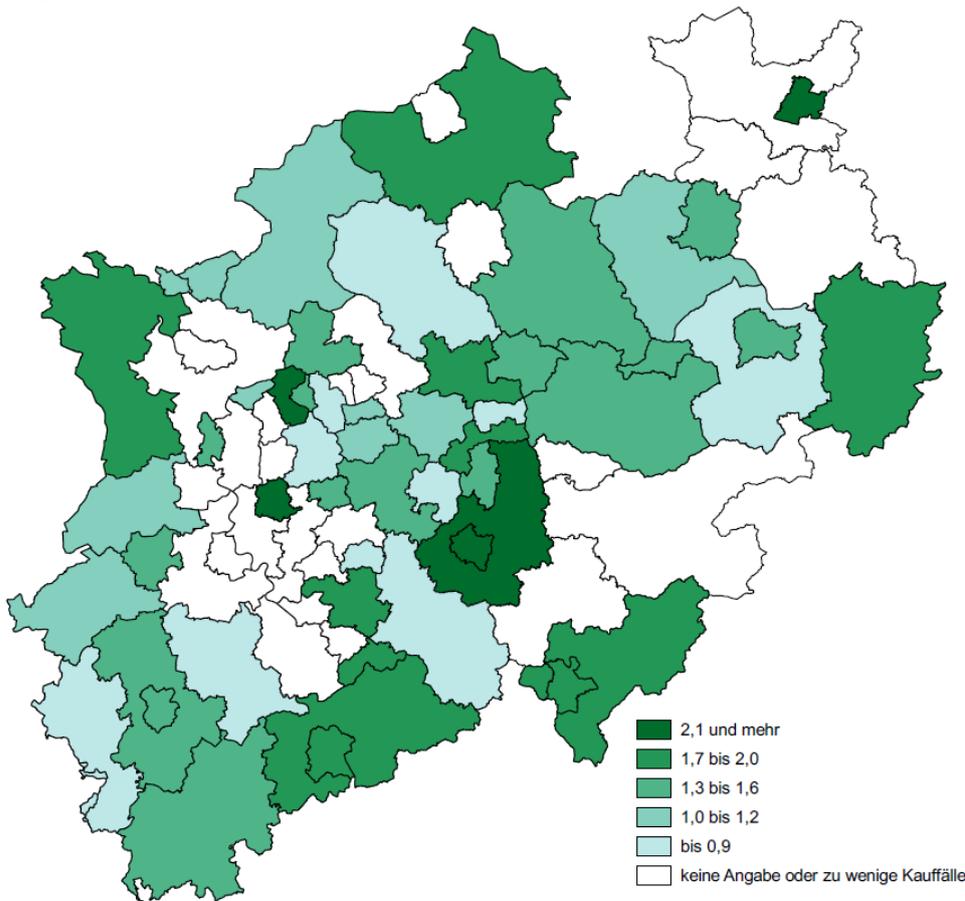


Abb. 5-9: Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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	1,6	0,8	92	1	156	68	2.952	961	7,4	1,1			35	19	
Bochum	1,0	1,1	108	2	168	52	3.549	1.180	7,0	0,7	19,9	2,1	37	14	80
Bonn	1,9	0,3	75	2	182	89	5.301	1.141	11,2	1,2			47	15	80
Bottrop	2,2	0,7	17	1	141	25	2.919	551	8,9	0,8	16,9	1,3	41	12	80
Dortmund	1,1	0,7	47		143	37	3.470	993	7,5	1,1	21,7	1,9	32	16	80
Essen	0,6	1,5	69	2	184	65	4.265	1.418	8,8	1,7	16,7	3,0	38	19	80
Gelsenkirchen	0,3	1,9	32	3	169		3.016		6,6		21,0		33		80
Hagen	0,7	1,3	78	2	148	44	2.515	726	6,1	1,2	20,0	2,0	31	13	80
Hamm	1,6	1,1	87	2	150	44	2.912	944	7,3	0,8	21,0	3,2	45	15	
Herne	1,1	1,1	16	1	145	44	2.660	997	6,9	1,3	22,0	3,1	46	20	80
Mönchengladbach	1,5	1,3	77	1	147		2.882		7,3		21,0		40		80
Remscheid	0,9	0,7	41	1	159	63	2.553	853	6,7	0,8	23,2	3,6	32	16	80
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	*														
Bocholt	1,1	1,0	59	2	155	39	2.933	729	7,6	1,0	20,0	2,0	41	16	80
Dinslaken	1,2	0,8	27	3	149	32	3.407	732	8,6	1,0	17,0	2,0	40	11	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	1,5	0,9	65	1	155	39	2.720	660	7,3	0,8	22,4	2,4	37	12	80
Düren	1,6	1,3	101	1	144				6,6		23,0		35		80
Iserlohn	1,5	0,9	97	3	163	49	2.357	651	6,9	0,9	21,0	3,0	39	12	
Lippstadt	1,5	1,4	52	1	144	38	2.430	788	7,1	0,6	21,0	1,0	34	14	80
Lüdenscheid	2,3	1,1	24	1	167	537	2.288	719	7,6	0,9	20,0	2,4	38	11	80
Minden	2,4		5	1	228		3.056		5,9		29,8		39		80
Moers	1,3	0,6	73	2	135	29	3.285	750	8,4	0,9	18,1	3,0	35	12	80
Paderborn	1,4	0,5	19	1	150	27	3.198	582	6,9	0,6	22,0	2,0	48	15	80
Ratingen	2,6	0,6	39	1	176	44	4.303	1.220	12,5	1,6	12,9	1,7	39	14	80
Siegen	1,8	0,8	133	1	141	39	1.900	710	6,3	1,0	23,4	3,4	26	14	80
Unna	0,7	1,1	173	1	145	44	2.830	810	6,5	0,9	24,0	3,0	38	13	80
Velbert	1,6	0,6	29	2	164	46	3.369	1.085	7,7	1,0	19,0	3,0	46	21	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	0,9	1,4	578	2	155	56	2.791	1.036	7,1	2,3	21,7	3,9	36	14	80
Borken, Kreis	1,0	0,7	125	3	146	24	2.429	532	6,0	0,5	23,0	2,1	53	13	81
Coesfeld, Kreis	0,7	0,8	305	3	151	31	3.127	771	6,2	0,9	22,0	3,0	50	14	80
Düren, Kreis	1,3	0,9	82	1	144	42	2.661	760	6,5	1,4	24,0	5,0	47	15	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,3	0,9	33	1	140	30	3.460	680	8,8	1,5	20,0		49		80
Euskirchen, Kreis	1,6	0,4	62	1	148	38	3.001	837	7,1	1,0	21,0	2,0	60	12	80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	1,1	0,8	136	1	144	30	2.653	666	6,2	0,7	24,0	3,0	39	16	80
Heinsberg, Kreis	1,2	0,2	187	1	141	37	2.391	719	6,3	0,7	23,5	2,4	46	16	80
Hochsauerlandkreis	-0,2	1,0	121	2	143	34	2.215	727	4,7	0,7	31,0		45	18	80
Höxter, Kreis	2,0	1,2	690	3	157	51	1.314	625	4,7	0,8	29,0	5,0	37	14	80
Kleve, Kreis	1,8	0,6	232	1	154	44	2.400	580	7,0	0,9	21,0	2,3	43	14	80
Märkischer Kreis	2,1	0,8	172	1	162	44	2.032	578	6,9	0,9	21,0	3,0	41	13	80
Oberbergischer Kreis	0,7	0,6	294	2	155	36	2.405	540	5,6	0,5	25,0	2,3	43	13	80
Paderborn, Kreis	0,5	0,8	132	1	148	42	2.260	810	5,5	0,8			37	16	80
Rhein-Erft-Kreis	0,7	0,8	238	2	140		3.444		6,7		21,0		41		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	1,8	0,3	19	3	144	54	3.236	712	7,9	0,9	19,3	2,7	40	14	80
Rhein.-Berg. Kreis	2,0	1,0	6	3	182	66	2.728	709	8,3	1,8	18,8	4,5	39	15	80
Siegen-Wittgen., Kreis	1,7	1,5	42	1	141	39	1.860	719	6,0	0,8	26,4	3,5	41	14	80
Soest, Kreis	1,3	1,0	187	1	138	35	2.201	871	6,4	1,3	23,0	4,0	39	18	80
Steinfurt, Kreis	1,7	0,6	85	1	144	34	2.665	634	7,4	0,8	21,0	3,0	48	15	80
Unna, Kreis	1,7	1,0	40	1	153	46	2.578	665	7,2	0,8	22,0	3,0	39	11	80
Viersen, Kreis	1,0	1,0	387	2	136	42	3.235	1.010	7,4	1,1	18,0	3,0	39	15	80
Warendorf, Kreis	1,5	0,6	61	1	157	40	2.837	758	7,3	1,2	22,2	4,0	54	15	80

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

Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in Prozent

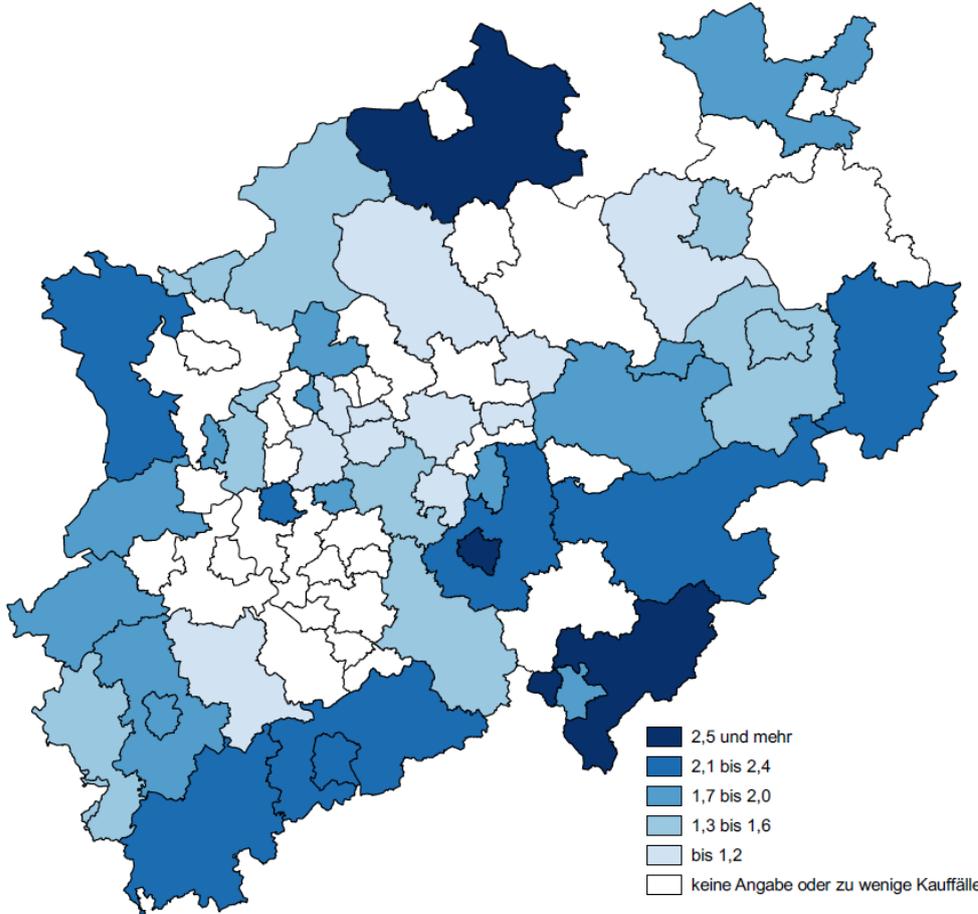


Abb. 5-11: Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für freistehende Zweifamilienhäuser

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	1,5	0,8	28	1	184	35	2.334	387	7,1	0,8			28	10	
Bochum	1,2	1,2	137	2	192	57	2.680	923	6,7	0,4	22,3	1,8	33	10	80
Bonn	2,1	0,3	35	2	173	44	3.888	1.229	10,2	2,1			41	15	80
Dortmund	0,8	1,5	58		175	46	2.533	639	7,0	0,5	24,5	2,1	26	11	80
Duisburg	1,3	1,2	44	1	157	42	1.925	460	6,5	0,5	26,3	2,2	29	6	80
Essen	1,0	1,7	32	2	186	75	2.742	948	7,7	1,3	19,4	3,7	31	13	80
Gelsenkirchen	1,0	1,9	34	3	179		1.965		6,2		24,0		27		80
Hagen	1,0	1,5	42	2	188	45	2.010	594	5,5	0,7	22,0	2,0	29	10	80
Hamm	1,1	1,3	27	2	169	48	2.128	738	5,7	1,6	25,7	6,0	34	13	
Herne	0,8	0,4	18	1	152	30	2.290	388	6,2	0,4	25,0	2,3	30	7	80
Große kreisangehörige Städte															
Bocholt	1,6	1,3	10	2	198	58	2.234	524	6,9	0,6	23,0	2,0	34	8	80
Dinslaken	1,3	0,8	22	3	188	47	2.788	551	7,8	1,1	19,7	2,7	40	8	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	1,7	0,9	39	1	190	49	2.230	480	7,0	0,7	26,2	2,8	36	11	80
Düren	1,7	1,7	14	1	147				6,3		26,0		30		80
Iserlohn	1,7	1,1	70	3	193	41	1.814	451	6,2	0,7	24,0	3,0	34	9	
Lippstadt	1,7	1,7	31	1	183	57	1.683	316	6,4	0,4	25,0	1,0	26	6	80
Lüdenscheid	2,6	1,1	11	1	184	402	1.772	406	7,0	0,7	23,0	2,4	32	8	80
Minden	*														
Moers	1,7	0,6	14	2	178	45	2.670	490	7,9	0,7	19,1	3,2	34	7	80
Neuss	*														
Paderborn	1,6	1,0	10	1	177	38	2.541	470	5,8	0,9	23,0	4,0	32	5	80
Ratingen	2,4	1,1	6	2	180	31	3.095	621	10,1	1,9	14,1	1,3	31	9	80
Siegen	2,0	0,8	78	1	180	39	1.500	440	6,8	0,9	24,2	3,2	25	11	80
Unna	1,0	1,1	57	1	168	44	1.970	480	5,9	1,0	30,0	5,0	29	7	80
Velbert	2,0	1,0	18	3	174	68	2.311	666	7,4	0,8	21,0	2,0	34	8	80
Kreise															
Aachen, Städtereg.	1,4	1,9	211	2	171	54	2.029	788	6,3	2,0	22,2	5,3	30	12	80
Borken, Kreis	1,5	0,7	23	3	194	48	1.994	420	5,8	0,6	24,0	3,0	53	18	82
Coesfeld, Kreis	0,9	0,7	39	3	195	32	2.423	451	6,0	0,8	23,0	2,0	43	9	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	1,8	0,8	12	1	194	43	2.040	585	6,7	1,1	25,0	4,0	45	17	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,3	0,6	16	1	195	30	2.480	500	7,2	0,9	24,0		33		80
Euskirchen, Kreis	2,3	0,5	19	2	236	91	1.954	614	6,1	1,3	23,0	4,0	52	11	80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	1,1	0,8	47	1	167	28	2.244	485	6,1	0,7	25,0	5,0	30	11	80
Heinsberg, Kreis	1,7	0,1	13	1	186	48	1.745	535	6,1	0,6	25,9	3,4	39	12	80
Hochsauerlandkreis	2,1	1,4	63	2	195	54	1.463	403	5,9	0,6	27,0		33	10	80
Höxter, Kreis	2,3	1,2	133	3	192	51	1.144	427	4,8	0,7	30,0	5,0	34	10	80
Kleve, Kreis	2,1	0,4	18	1	187	45	1.692	261	6,5	0,6	24,0	2,6	32	5	80
Märkischer Kreis	2,4	0,8	31	1	200	37	1.438	443	6,1	0,7	24,0	3,0	30	6	80
Minden-Lübbecke	1,9	0,9	50	2	176	35	1.620	382	5,4	0,7	28,0	3,0	38	8	80
Oberbergischer Kreis	1,4	0,4	27	2	200	29	1.847	341	5,5	0,6	24,8	2,6	38	10	80
Paderborn, Kreis	1,4	1,0	41	1	209	80	1.920	700	5,8	1,1			36	13	80
Rhein-Erft-Kreis	1,0	0,9	37	2	178		2.856		6,4		24,0		36		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,3	0,4	24	3	182	47	2.452	541	7,8	1,4	21,2	3,2	43	15	80
Siegen-Wittgen., Kreis	2,5	1,6	24	1	194	50	1.414	552	6,1	1,1	27,9	4,0	34	11	80
Soest, Kreis	1,7	1,7	88	1	184	43	1.456	518	5,8	0,9	27,0	4,0	31	11	80
Steinfurt, Kreis	(2,7)	0,7	7	1	225	44	1.840	370	6,9	0,6	21,0	1,0	43	12	80
Viersen, Kreis	1,7	1,1	86	2	173	59	2.288	756	7,2	0,8	20,0	3,0	37	12	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		Gesamtkaufpreis		
			[m ²]	[m ²]	[m ²]	[€/m ²]	bereinigtes Mittel [€]	Median [€]			
Region Bonn	Neubau	4	310	±0	160	±0	4.490	±0	689.000	±0	689.000
	2010-2021	12	330	±25	135	±9	3.395	±565	476.000	±70.000	455.000
	1995-2009	42	345	±28	135	±7	3.570	±260	472.000	±47.000	460.000
	1975-1994	92	345	±12	135	±6	3.140	±370	433.000	±34.000	429.000
	1950-1974 bis 1949	97 39	385 340	±19 ±21	125 140	±10 ±12	2.810 2.350	±195 ±520	348.000 317.000	±39.000 ±87.000	353.000 330.000
Region Köln	Neubau	32	310	±31	170	±30	4.495	±795	721.000	±187.000	692.000
	2010-2021	15	325	±16	145	±20	5.110	±865	752.000	±152.000	818.000
	1995-2009	87	330	±19	135	±12	3.500	±470	483.000	±71.000	486.000
	1975-1994	115	360	±10	135	±9	2.985	±420	393.000	±42.000	391.000
	1950-1974 bis 1949	196 70	380 390	±27 ±23	120 135	±10 ±17	2.905 2.195	±470 ±485	336.000 286.000	±59.000 ±57.000	343.000 261.000
Region Düsseldorf	Neubau	*									
	2010-2021	8	320	±0	145	±0	5.760	±0	848.000	±0	848.000
	1995-2009	47	340	±26	135	±10	4.285	±425	579.000	±24.000	568.000
	1975-1994	124	360	±21	140	±8	3.370	±295	482.000	±64.000	473.000
	1950-1974 bis 1949	125 *	375	±13	125	±5	3.330	±160	418.000	±25.000	409.000
Ruhrgebiet	Neubau	53	305	±32	145	±10	3.905	±365	559.000	±58.000	526.000
	2010-2021	31	335	±25	135	±12	3.375	±345	450.000	±89.000	390.000
	1995-2009	159	335	±13	125	±4	3.260	±265	408.000	±39.000	403.000
	1975-1994	293	340	±11	130	±6	2.730	±200	343.000	±30.000	340.000
	1950-1974 bis 1949	497 201	380 375	±17 ±13	120 115	±7 ±9	2.500 2.165	±210 ±205	290.000 244.000	±33.000 ±39.000	295.000 239.000
Bergisch/ Märkische Städteregion	Neubau	9	355	±6	135	±6	4.140	±210	572.000	±10.000	565.000
	2010-2021	13	335	±40	145	±4	3.785	±400	504.000	±14.000	494.000
	1995-2009	25	325	±15	130	±4	3.295	±120	443.000	±19.000	437.000
	1975-1994	47	330	±19	135	±6	2.795	±140	371.000	±12.000	362.000
	1950-1974 bis 1949	57 31	365 415	±12 ±0	120 130	±3 ±0	2.575 2.320	±125 ±0	307.000 297.000	±14.000 ±0	297.000 297.000
Eifel/Rur	Neubau	*									
	2010-2021	10	335	±22	140	±21	3.075	±235	428.000	±63.000	394.000
	1995-2009	34	355	±28	135	±11	2.905	±235	381.000	±24.000	376.000
	1975-1994	58	360	±21	125	±8	2.390	±130	307.000	±25.000	301.000
	1950-1974 bis 1949	121 65	385 355	±20 ±22	120 115	±8 ±5	1.990 1.615	±160 ±180	248.000 191.000	±16.000 ±18.000	245.000 193.000
Niederrhein	Neubau	*									
	2010-2021	19	380	±84	130	±9	3.400	±600	455.000	±90.000	387.000
	1995-2009	67	330	±17	125	±4	2.695	±165	332.000	±29.000	323.000
	1975-1994	133	365	±39	125	±13	2.320	±305	299.000	±40.000	283.000
	1950-1974 bis 1949	118 14	385 430	±31 ±51	115 115	±4 ±4	1.980 2.550	±315 ±315	228.000 277.000	±25.000 ±72.000	223.000 226.000
Münsterland	Neubau	26	295	±28	140	±12	3.255	±315	495.000	±48.000	472.000
	2010-2021	45	315	±29	130	±8	3.040	±260	401.000	±36.000	398.000
	1995-2009	177	320	±28	125	±6	2.680	±175	323.000	±34.000	315.000
	1975-1994	210	355	±21	120	±8	2.415	±240	301.000	±31.000	308.000
	1950-1974 bis 1949	325 85	395 360	±34 ±15	120 115	±11 ±9	2.030 1.670	±270 ±100	241.000 185.000	±23.000 ±17.000	242.000 182.000
Ostwestfalen- Lippe	Neubau	18	295	±11	135	±5	3.475	±130	459.000	±23.000	458.000
	2010-2021	21	315	±42	130	±10	2.910	±265	382.000	±36.000	394.000
	1995-2009	96	320	±22	125	±7	2.715	±225	340.000	±30.000	331.000
	1975-1994	123	355	±23	125	±6	2.145	±295	281.000	±34.000	287.000
	1950-1974 bis 1949	97 4	380 355	±25 ±0	120 130	±11 ±0	1.880 2.170	±175 ±0	225.000 254.000	±37.000 ±0	228.000 254.000
Sauer- und Siegerland	Neubau	*									
	2010-2021	*									
	1995-2009	32	325	±21	125	±8	2.305	±130	285.000	±17.000	282.000
	1975-1994	58	360	±45	140	±15	1.785	±115	244.000	±24.000	249.000
	1950-1974	61	395	±26	120	±13	1.495	±190	181.000	±17.000	175.000
	bis 1949	16	330	±44	130	±9	1.120	±200	163.000	±29.000	179.000

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

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in Euro

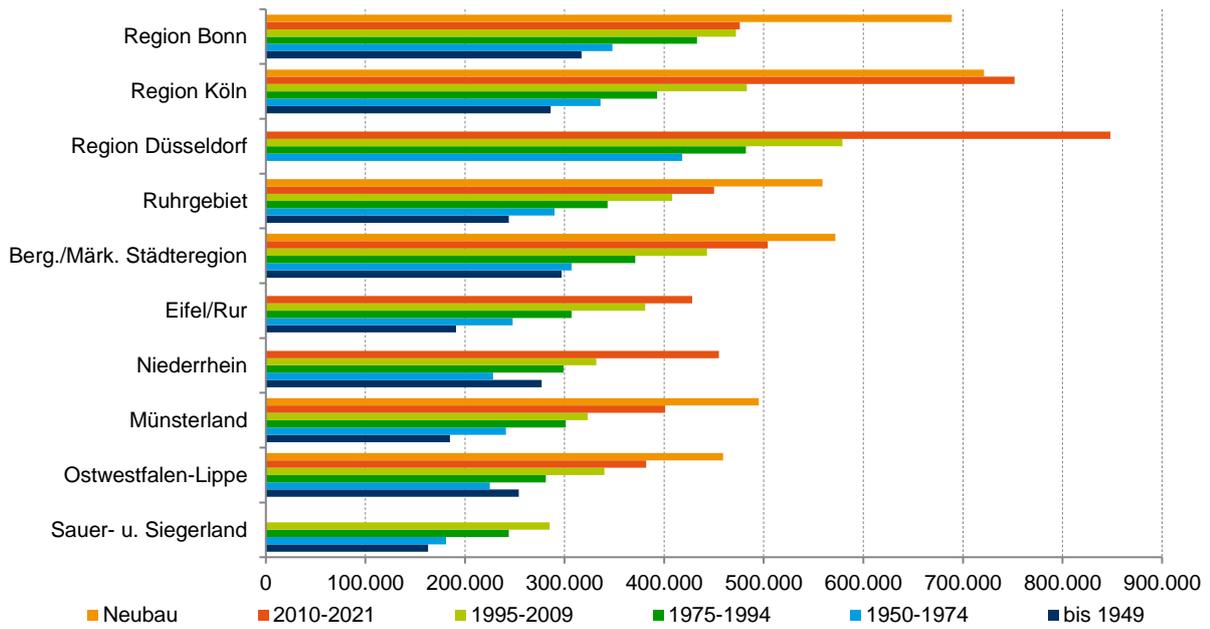


Abb. 5-14: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Regionen

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

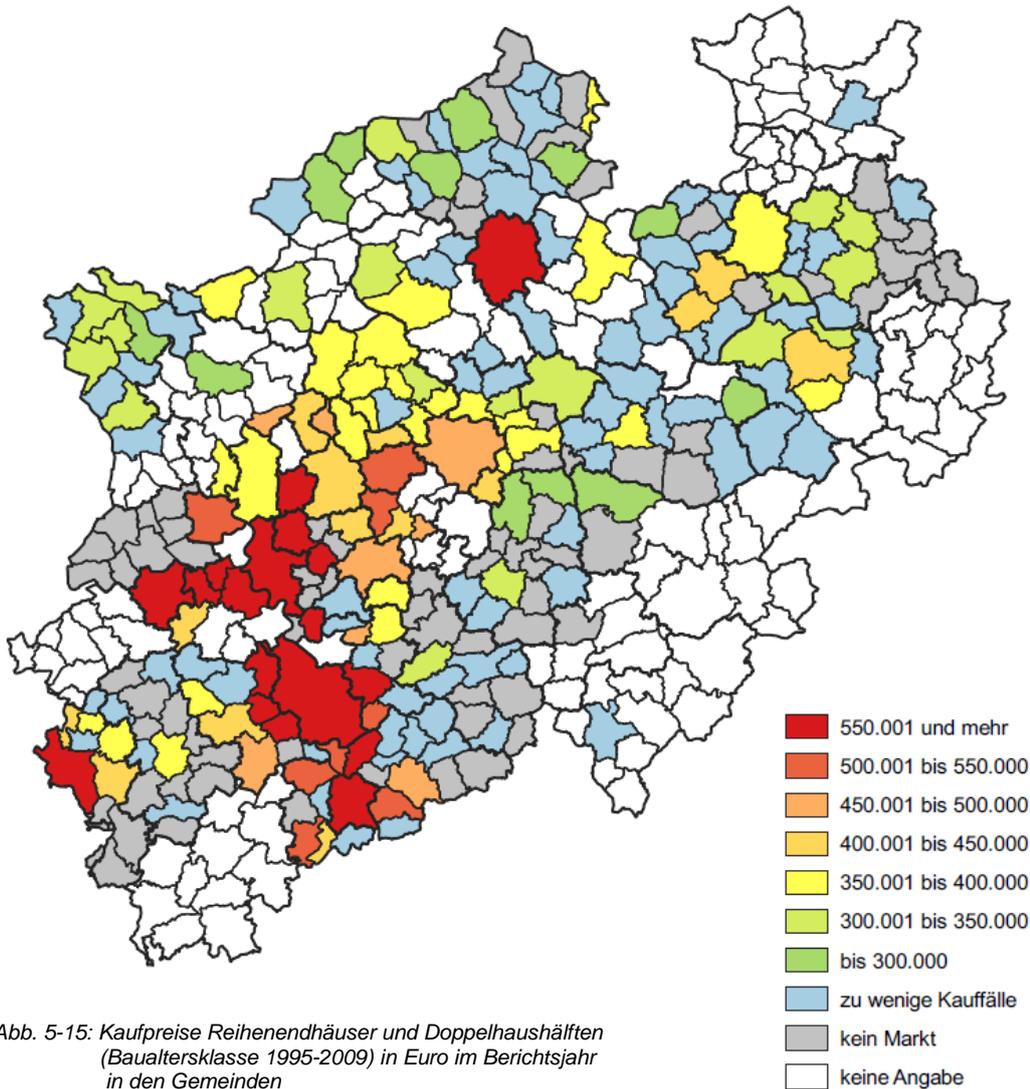
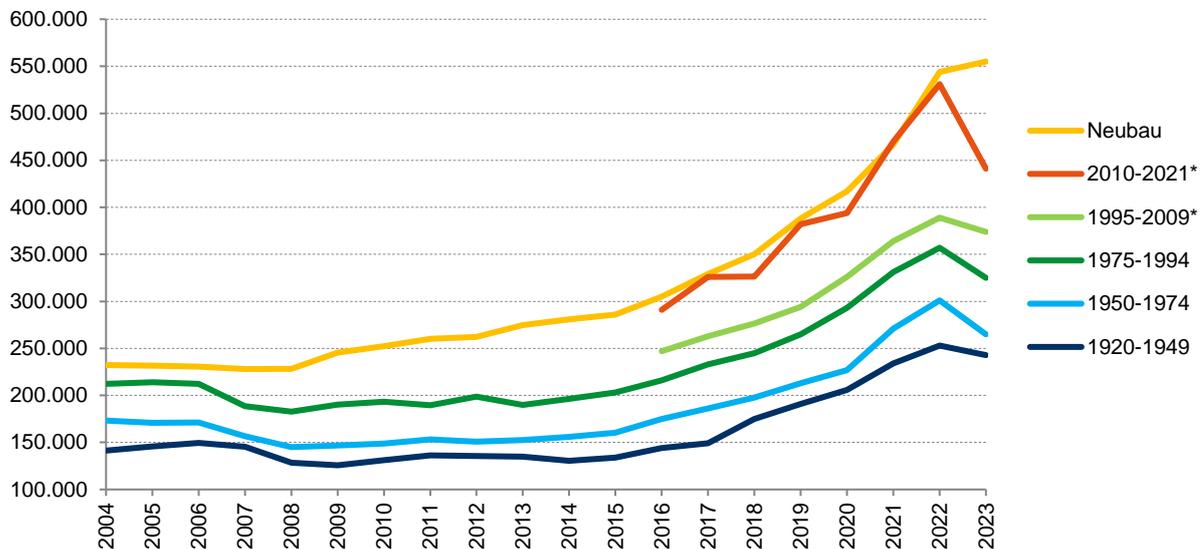


Abb. 5-15: Kaufpreise Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Baualtersklasse 1995-2009) in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden

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 Baualterklassen in Euro in NRW

5.2.3.1 Durchschnittspreise

Die durchschnittlichen Preise von Reihendhäusern 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 Reihendhäuser und Doppelhaushälften in Euro

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Region Bonn							
Bonn	-	-	546.000	562.000	567.000	462.000	605.000
Rhein-Sieg-Kreis	804.000	-	478.000	481.000	423.000	355.000	348.000
Alfter	.	-	.	*	537.000	359.000	*
Bad Honnef	.	-	.	*	462.000	.	355.000
Bornheim	*	-	.	519.000	466.000	358.000	*
Eitorf	.	-	*	.	.	*	*
Hennef (Sieg)	.	-	*	460.000	*	318.000	*
Königswinter	.	-	.	530.000	379.000	.	*
Lohmar	.	-	*	*	351.000	281.000	.
Meckenheim	*	-	*	423.000	382.000	314.000	.
Much	.	-	.	*	.	.	.
Neunkirchen-Seels.	.	-	.	*	*	.	.
Niederkassel	.	-	*	536.000	425.000	408.000	*
Rheinbach	.	-	*	501.000	429.000	*	*
Ruppichteroth	.	-	.	*	.	.	.
Sankt Augustin	*	-	.	.	450.000	353.000	391.000
Siegburg	.	-	.	*	420.000	*	349.000
Swisttal	.	-	.	.	.	346.000	*
Troisdorf	.	-	*	559.000	476.000	392.000	463.000
Wachtberg	.	-	.	*	*	*	*
Windeck	.	-	.	.	.	*	.
Region Köln							
Köln	742.000	-	1.293.000	704.000	607.000	545.000	806.000
Rhein-Erft-Kreis	685.000	-	818.000	555.000	418.000	358.000	305.000
Bedburg	.	-	.	*	293.000	245.000	*
Bergheim	554.000	-	.	*	365.000	343.000	*
Brühl	720.000	-	*	.	.	*	*
Elsdorf	*	-	.	360.000	301.000	220.000	*
Erfstadt	.	-	.	486.000	413.000	326.000	226.000
Frechen	.	-	*	708.000	580.000	372.000	.
Hürth	*	-	.	762.000	*	400.000	*
Kerpen	.	-	*	414.000	391.000	358.000	245.000
Pulheim	1.064.000	-	.	692.000	483.000	412.000	.
Wesseling	.	-	.	*	422.000	423.000	.
Oberbergischer Kreis	.	-	*	344.000	322.000	223.000	210.000
Bergneustadt	.	-	.	*	*	.	.
Engelskirchen	.	-	.	*	*	*	179.000
Gummersbach	.	-	.	*	.	*	*
Hückeswagen	.	-	.	.	*	*	*
Lindlar	.	-	*	343.000	*	*	*
Morsbach	.	-	.	.	.	*	.
Radevormwald	.	-	.	.	.	*	.
Reichshof	.	-	.	.	.	.	*
Waldbröl	.	-	.	*	.	.	.
Wiehl	.	-	.	.	.	*	.
Rheinisch-Berg. Kr.	*	-	*	458.000	404.000	368.000	*
<i>Bergisch Gladbach</i>	*	-	*	621.000	500.000	410.000	418.000
Burscheid	*	-	.	458.000	.	*	.
Kürten	.	-	.	.	383.000	*	.
Leichlingen (Rhld.)	.	-	.	*	426.000	*	.
Odenthal	.	-	*	*	*	*	*
Overath	.	-	.	*	414.000	*	*
Rösrath	.	-	.	523.000	*	339.000	.
Wermelskirchen	.	-	.	388.000	*	.	.
Region Düsseldorf							
Düsseldorf	-	-	1.495.000	1.052.000	678.000	509.000	-
Mettmann, Kreis	670.000	-	627.000	565.000	508.000	411.000	403.000
Erkrath	.	-	.	.	473.000	403.000	.
Haan	.	-	.	.	.	445.000	.
Hilden	.	-	.	.	569.000	475.000	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Langenfeld (Rhld.)	.	-	.	579.000	515.000	438.000	.
Mettmann	.	-	.	551.000	480.000	409.000	.
Monheim am Rhein	701.000	-	.	.	566.000	398.000	.
<i>Ratingen</i>	740.000	-	*	595.000	535.000	397.000	453.000
Rhein-Kreis Neuss	534.000	439.000	-	561.000	450.000	393.000	316.000
Dormagen	-	343.000	-	-	344.000	372.000	303.000
Grevenbroich	-	383.000	-	-	386.000	295.000	-
Jüchen	-	416.000	-	420.000	-	-	-
Kaarst	-	461.000	-	568.000	400.000	465.000	-
Korschenbroich	-	476.000	-	562.000	440.000	-	-
Meerbusch	-	503.000	-	-	614.000	410.000	-
<i>Neuss</i>	-	-	*	616.000	454.000	400.000	.
Rommerskirchen	-	396.000	-	-	382.000	-	-
Ruhrgebiet							
Duisburg	653.000	-	586.000	371.000	371.000	232.000	228.000
Essen	526.000	.	*	435.000	480.000	350.000	.
Mülheim an der Ruhr	*	-	577.000	588.000	460.000	332.000	327.000
Oberhausen	-	368.385	-	-	-	-	-
Wesel, Kreis							
<i>Dinslaken</i>	602.000	-	.	475.000	343.000	298.000	.
Bottrop	*	-	-	403.000	389.000	317.000	245.000
Gelsenkirchen	.	-	*	360.000	330.000	300.000	240.000
Recklinghausen, Kr.	446.000	.	379.000	366.000	333.000	293.000	.
Castrop-Rauxel	.	.	379.000	366.000	331.000	291.000	.
<i>Gladbeck</i>	.	-	.	461.000	322.000	.	205.000
Herten	.	.	376.000	364.000	330.000	290.000	.
<i>Recklinghausen</i>	*	-	*	*	284.300	257.424	352.375
Walrop	.	.	388.000	375.000	340.000	299.000	.
Bochum	*	-	.	510.000	465.000	355.000	320.000
Dortmund	508.000	-	502.000	481.000	392.000	295.000	287.000
Herne	*	-	.	427.000	344.000	280.000	244.000
Ennepe-Ruhr-Kreis							
Hattingen	-	-	-	507.000	550.000	423.000	355.000
Witten	-	-	-	-	389.000	340.000	-
Unna, Kreis	491.000	271.000	379.000	359.000	303.000	243.000	198.000
Bergkamen	396.000	260.000	.	323.000	287.000	211.000	200.000
Bönen	.	212.000	.	.	*	*	197.000
Fröndenberg/Ruhr	.	244.000	*	.	248.000	233.000	*
Holzwickede	*	340.000	.	362.000	346.000	325.000	*
Kamen	.	279.000	*	367.000	298.000	235.000	227.000
Lünen	.	255.000	.	392.000	301.000	180.000	190.000
Schwerte	493.000	332.000	.	416.000	310.000	377.000	239.000
<i>Unna</i>	.	-	*	350.500	261.000	259.500	176.500
Bergisch/Märkische Städteregion							
Remscheid	*	.	*	363.000	357.000	297.000	311.000
Solingen	*	.	*	*	394.200	320.714	297.083
Wuppertal	.	-	514.000	473.000	362.000	323.000	297.000
Mettmann, Kreis							
Heiligenhaus	.	-	.	.	.	317.000	.
<i>Velbert</i>	*	-	494.000	420.000	373.000	290.000	-
Wülfrath	565.000	-	-	-	-	-	-
Ennepe-Ruhr-Kreis	-	-	535.000	465.000	395.000	340.000	335.000
Ennepetal	-	-	-	-	-	292.000	-
Gevelsberg	-	-	-	453.000	-	-	-
Schwelm	-	-	-	-	388.000	-	-
Sprockhövel	-	-	-	437.000	362.000	-	-
Eifel/Rur							
Aachen, Städteregion	.	-	515.000	445.000	366.000	303.000	199.000
Aachen	.	-	711.000	584.000	431.000	446.000	306.000
Alsdorf	.	-	*	384.000	*	265.000	193.000
Baesweiler	.	-	394.000	*	281.000	199.000	*
Eschweiler	.	-	*	367.000	337.000	242.000	163.000
Herzogenrath	.	-	.	423.000	301.000	249.000	171.000
Roetgen	.	-	.	.	.	*	.
Simmerath	.	-	*	.	.	*	.
Stolberg (Rhld.)	.	-	.	423.000	348.000	263.000	212.000
Würselen	.	-	.	*	308.000	251.000	*
Düren, Kreis	.	-	.	339.000	290.000	259.000	173.000
Aldenhoven	.	-	.	*	*	229.000	.
<i>Düren</i>	.	-	*	376.000	301.000	239.000	204.000
Heimbach	.	-	.	.	*	.	.
Inden	.	-	.	.	.	.	.
Jülich	.	-	.	.	.	*	173.000
Kreuzau	.	-	.	.	*	*	.
Langerwehe	.	-	.	*	*	*	.
Linnich	.	-	.	.	.	*	.
Merzenich	.	-	.	.	*	*	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Nideggen	.	-	.	*	.	.	.
Nörvenich	.	-	.	.	*	.	.
Titz	.	-	.	*	.	.	.
Vettweiß	.	-	.	.	*	.	.
Euskirchen, Kreis	*	-	493.000	339.000	361.000	.	.
Heinsberg, Kreis	-	-	365.000	337.000	293.000	203.000	160.000
Niederrhein							
Krefeld	-	-	*	515.000	402.000	318.000	330.000
Mönchengladbach	.	-	550.000	558.000	405.000	310.000	328.000
Kleve, Kreis	-	-	377.000	315.000	273.000	204.000	-
Bedburg-Hau	-	-	*	324.000	*	-	-
Emmerich am Rhein	-	-	-	312.000	228.000	206.000	-
Geldern	-	-	-	*	257.000	*	-
Goch	-	-	*	311.000	*	175.000	-
Issum	-	-	*	-	337.000	*	-
Kalkar	-	-	*	282.000	*	-	-
Kerken	-	-	-	-	381.000	-	-
Kevelaer	-	-	-	323.000	282.000	*	-
Kleve	-	-	-	321.000	259.000	223.000	-
Kranenburg	-	-	-	*	*	*	-
Rees	-	-	-	*	*	163.000	-
Straelen	-	-	*	-	*	*	-
Uedem	-	-	-	*	*	*	-
Wachtendonk	-	-	-	-	*	-	-
Weeze	-	-	-	*	*	*	-
Viersen, Kreis	.	378.600	.	.	.	.	.
Brüggen	.	288.500	.	.	.	.	.
Grefrath	.	300.800	.	.	.	.	.
Kempen	.	409.500	.	.	.	.	.
Nettetal	.	331.200	.	.	.	.	.
Niederkrüchten	.	372.000	.	.	.	.	.
Schwalmtal	.	278.750	.	.	.	.	.
Tönisvorst	.	317.667	.	.	.	.	.
Viersen	.	433.000	.	.	.	.	.
Willich	.	330.800	.	.	.	.	.
Wesel, Kreis							
Moers	476.000	-	.	386.000	389.000	317.000	226.000
Wesel	*	-	*	298.000	324.000	245.000	*
Münsterland							
Münster	711.000	-	662.000	612.000	456.000	485.000	-
Borken, Kreis	507.000	-	*	294.000	264.000	261.000	-
Ahaus	*	-	*	296.000	*	-	-
Bocholt	.	-	.	386.000	308.000	255.000	.
Borken	*	-	-	303.000	278.000	-	-
Gescher	-	-	-	-	*	-	-
Gronau (Westf.)	*	-	-	279.000	230.000	*	-
Isselburg	-	-	-	*	277.000	*	-
Raesfeld	-	-	-	-	*	-	-
Rhede	-	-	-	-	320.000	-	-
Stadtlohn	-	-	-	-	246.000	271.000	-
Velen	*	-	*	-	*	-	-
Vreden	-	-	-	*	*	-	-
Coesfeld, Kreis	-	-	493.000	351.000	362.000	179.000	-
Ascheberg	-	-	-	-	355.000	*	-
Coesfeld	-	-	*	327.000	*	147.000	-
Dülmen	-	-	-	360.000	381.000	*	-
Havixbeck	-	-	-	*	*	*	-
Lüdinghausen	-	-	*	-	*	*	-
Nordkirchen	-	-	-	*	-	-	-
Nottuln	-	-	-	*	350.000	*	-
Olfen	-	-	*	-	-	-	-
Senden	-	-	-	-	336.000	*	-
Recklinghausen, Kr.							
Datteln	.	.	351.000	340.000	309.000	271.000	.
Dorsten	.	-	.	367.000	351.000	238.000	182.000
Haltern am See	.	.	414.000	400.000	364.000	319.000	.
Marl	.	-	.	397.000	326.000	253.000	217.000
Oer-Erkenschwick	.	.	365.000	353.000	320.000	281.000	.
Steinfurt, Kreis	*	-	399.000	313.000	282.000	207.000	181.000
Altenberge	.	-	.	.	.	.	*
Emsdetten	.	-	427.000	*	320.000	*	.
Greven	*	-	456.000	*	327.000	*	.
Hörstel	*	-	*	.	*	.	.
Horstmar	.	-	*	*	.	*	.
Ibbenbüren	.	-	*	*	*	198.000	.
Ladbergen	.	-	.	.	*	.	.
Lengerich	.	-	.	267.000	*	*	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Lotte	.	-	.	357.000	.	*	.
Metelen	.	-	.	*	.	.	.
Mettingen	.	-	.	*	*	.	.
Neuenkirchen	.	-	.	*	*	*	.
Nordwalde	.	-	.	.	*	*	.
Ochtrup	.	-	*	334.000	*	180.000	177.000
Recke	.	-	.	*	*	.	.
<i>Rheine</i>	.	-	413.000	276.000	289.000	238.000	162.000
Saerbeck	.	-	.	*	.	.	.
Steinfurt	.	-	434.000	295.000	*	.	.
Tecklenburg	.	-	.	.	*	*	.
Westerkappeln	.	-	.	.	*	.	.
Warendorf, Kreis	-	-	-	391.000	-	263.000	*
Ahlen	-	-	-	-	-	242.000	*
Beckum	-	-	-	*	240.000	-	-
Drensteinfurt	-	-	-	*	-	-	-
Oelde	-	-	-	*	-	266.000	-
Sassenberg	-	-	-	-	-	*	-
Telgte	-	-	-	*	-	*	-
Warendorf	-	-	-	390.000	-	*	-
Hamm	459.000	-	.	336.000	291.000	219.000	197.000
Soest, Kreis	.	-	*	297.000	282.000	234.000	216.000
Anröchte	.	-	.	.	*	.	.
Bad Sassendorf	.	-	.	*	*	.	.
Erwitte	.	-	.	*	*	.	*
Geseke	.	-	.	275.000	*	*	*
Lippetal	.	-	.	*	.	.	.
Soest	.	-	*	381.000	299.000	299.000	*
Welper	.	-	.	*	*	.	.
Werl	.	-	.	*	*	*	.
Unna, Kreis	.	-	.	.	.	.	.
Selm	*	241.000	.	*	*	241.000	191.000
Werne	.	268.000	392.000	*	*	245.000	164.000
Ostwestfalen-Lippe							
Bielefeld	*	-	*	394.000	352.000	269.000	.
Gütersloh, Kreis	479.000	-	408.000	365.000	313.000	248.000	*
Borgholzhausen	.	-	.	*	.	.	.
Gütersloh	533.000	-	499.000	403.000	352.000	284.000	*
Halle (Westf.)	*	-	.	.	329.000	222.000	.
Harsewinkel	.	-	.	*	284.000	*	.
Herzebrock-Clarholz	.	-	.	*	*	*	.
Langenberg	.	-	.	*	*	.	.
Rheda-Wiedenbrück	.	-	401.000	403.000	*	291.000	*
Rietberg	458.000	-	*	*	311.000	*	.
Schloß Holte-Stuken.	.	-	.	343.000	320.000	*	.
Steinhagen	.	-	.	*	*	*	.
Verl	*	-	*	.	.	.	.
Versmold	.	-	.	293.000	255.000	*	.
Werther (Westf.)	.	-	.	*	*	*	.
Höxter, Kreis	-	215.000	-	-	-	-	-
Bad Driburg	-	189.000	-	-	-	-	-
Beverungen	-	124.000	-	-	-	-	-
Brakel	-	310.000	-	-	-	-	-
Höxter	-	198.000	-	-	-	-	-
Steinheim	-	*	-	-	-	-	-
Warburg	-	*	-	-	-	-	-
Lippe, Kreis	*	.	378.500	318.900	238.468	195.766	.
Augustdorf	.	.	*	.	.	*	.
Bad Salzflen	.	.	.	331.025	259.250	227.813	.
Barntrup	.	.	.	.	*	.	.
Blomberg	.	.	.	.	*	154.214	.
Detmold	*	.	*	330.200	255.433	208.516	.
Dörentrup	.	.	.	.	*	.	.
Extertal	.	.	.	.	140.333	*	.
Horn-Bad Meinberg	.	.	.	.	*	*	.
Lage	.	.	.	.	215.333	*	.
Lemgo	.	.	.	314.800	213.125	236.000	.
Leopoldshöhe	.	.	.	*	287.250	*	.
Lügde	.	.	.	.	.	*	.
Oerlinghausen	.	.	.	*	.	213.500	.
Schlangen	.	.	.	*	*	.	.
Minden-Lübbecke							
<i>Minden</i>	*	225.000	.	*	250.000	172.000	*
Paderborn, Kreis	*	-	381.000	320.000	308.000	*	-
Altenbeken	-	-	-	*	*	-	-
Bad Lippspringe	-	341.000	*	341.000	*	-	-
Borchen	-	346.000	*	370.000	326.000	-	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Büren	-	*	-	*	-	-	-
Delbrück	-	356.000	*	328.000	-	-	-
Hövelhof	*	294.000	-	*	*	-	-
Paderborn	464.000	-	*	401.000	380.000	354.000	.
Salzkotten	-	284.000	-	*	-	*	-
Bad Wünnenberg	-	251.000	*	*	-	-	-
Sauer- und Siegerland							
Hochsauerlandkreis	.	-	.	.	209.000	168.000	.
Arnsberg	.	225.000	.	280.000	210.000	195.000	.
Sundern (Sauerland)	.	-	.	.	.	180.000	.
Märkischer Kreis	.	-	*	292.000	244.000	181.000	170.000
Altena	.	-	.	.	*	*	*
Balve	.	-	.	*	.	.	.
Halver	.	-	.	*	*	.	.
Hemer	.	-	.	.	*	*	.
Herscheid	.	-	.	.	.	*	.
Iserlohn	-	-	.	292.000	253.000	192.000	.
Kierspe	.	-	.	*	.	.	.
Lüdenscheid	-	-	-	336.000	277.000	225.000	-
Meinerzhagen	.	-	.	.	.	175.000	.
Menden (Sauerland)	.	-	.	269.000	242.000	*	.
Nachrodt-Wiblingw.	.	-	.	.	*	.	.
Neuenrade	.	-	.	.	*	*	.
Plettenberg	.	-	*	*	*	*	*
Schalksmühle	.	-	.	.	.	*	.
Werdohl	.	-	.	.	*	*	*
Olpe, Kreis	.	-	.	.	*	163.000	*
Attendorn	.	-	.	.	*	*	*
Lennestadt	.	*	.	.	.	.	.
Olpe	.	172.000	-	-	-	-	-
Siegen-Wittgenst., Kr.	.	143.000	-	-	-	-	-
Siegen	-	216.000	-	*	336.000	172.000	181.000
Soest, Kreis							
Ense	.	-	.	*	.	.	.
Möhnesee	.	-	.	.	.	*	.
Rüthen	.	-	.	*	.	.	.
Warstein	.	-	.	.	*	*	.
Wickede (Ruhr)	.	-	.	.	*	*	.

Abb. 5-17: Durchschnittspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Baualterklassen 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 Reihenmittelhäuser angegeben.

Liegenschaftszinssätze Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent

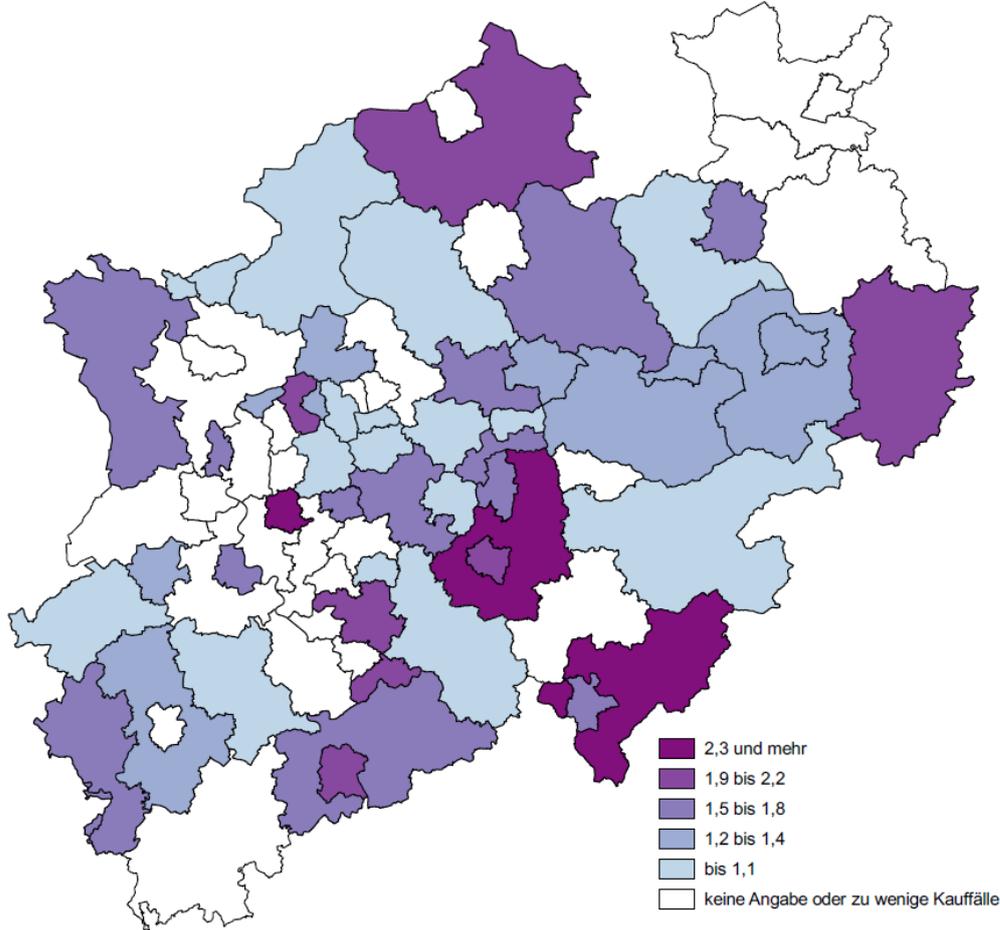


Abb. 5-18: Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	LZS Ø		Anz. 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	1,6	0,8	111	1	123	25	2.627	578	7,6	0,8			37	15	
Bochum	0,9	1,1	544	2	124	32	3.004	776	6,9	0,6	21,1	2,2	38	15	80
Bonn	1,9	0,3	198	2	135	42	4.336	823	10,4	1,0			48	14	80
Bottrop	2,1	0,8	55	1	118	27	2.733	467	8,7	0,6	16,7	4,5	42	11	80
Dortmund	0,2	1,2	187		115	28	3.014	760	7,1	0,9	22,6	2,4	35	15	80
Essen	0,8	1,2	289	2	132	35	3.220	945	8,1	1,2	18,3	2,9	38	15	80
Gelsenkirchen	0,4	1,8	214	3	119		2.646		6,8		21,0		39		80
Hagen	0,8	1,4	167	2	123	33	2.347	470	5,6	0,9	21,0	2,0	38	14	80
Hamm	1,4	1,2	144	2	114	22	2.741	613	7,3	0,7	21,3	2,7	45	15	
Herne	1,0	1,1	112	1	123	33	2.510	506	6,7	1,2	23,0	3,2	37	12	80
Mönchengladbach	1,3	0,4	79	1	126		2.891		7,2		21,2		41		80
Remscheid	1,1	0,6	71	1	125	26	2.578	557	6,8	0,6	22,7	2,5	39	12	80
Große kreisangehörige Städte															
Bocholt	0,8	0,8	112	2	122	19	2.632	686	7,2	0,7	21,0	2,0	40	14	80
Dinslaken	1,4	0,7	55	2	123	19	3.341	607	8,9	0,9	17,3	2,0	47	12	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	1,3	1,0	239	1	120	32	2.460	610	7,1	0,9	23,2	2,7	38	12	80
Iserlohn	1,5	1,2	162	3	122	26	2.146	530	6,7	0,9	21,0	3,0	40	13	
Lippstadt	1,4	1,7	48	1	121	22	2.226	629	7,3	0,5	21,0	1,0	37	17	80
Lüdenscheid	2,2	0,9	47	1	143	308	1.880	547	6,8	0,9	22,0	3,0	25	12	80
Minden	*														
Moers	1,5	0,6	144	2	126	23	2.890	550	8,2	0,9	18,5	3,0	42	12	80
Neuss	1,7	0,3	10	2	139	37	3.894	956	9,9	0,9	15,6	1,9	41	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.]
Paderborn	1,4	0,5	16	1	125	19	2.756	371	7,0	0,3	21,0	1,0	44	10	80
Ratingen	2,7	0,6	106	1	134	27	4.027	864	12,5	1,1	12,9	1,3	48	18	80
Siegen	1,6	0,8	63	1	113	29	1.770	560	6,1	0,8	23,0	4,5	24	11	80
Unna	0,7	1,4	368	1	112	26	2.350	650	6,4	0,9	26,0	4,0	36	13	80
Velbert	1,5	0,6	86	2	124	27	2.975	712	7,8	0,9	19,0	4,0	44	17	80
Kreise															
Aachen, Städtereg.	1,5	1,6	1.059	2	124	36	2.571	996	6,5	2,4	22,5	4,4	35	14	80
Borken, Kreis	1,1	0,6	85	3	118	15	2.380	514	6,2	0,5	23,0	1,6	55	12	80
Coesfeld, Kreis	0,7	0,9	20	3	128	20	2.851	552	6,3	0,7	22,0	3,0	51	12	80
Düren, Kreis	1,4	1,3	63	1	117	22	2.290	535	6,6	1,2	24,0	4,0	41	13	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,6	1,0	76	1	135	20	2.690	510	8,3	1,1	20,0		43		80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	1,1	0,7	72	1	124	21	2.631	559	6,3	0,7	24,0	2,0	46	15	80
Heinsberg, Kreis	1,0	0,2	130	1	117	25	2.247	510	6,3	0,7	24,0	2,6	45	15	80
Hochsauerlandkreis	0,2	1,0	29	2	122	24	1.884	544	4,9	0,8	31,0		42	14	80
Höxter, Kreis	2,0	1,1	141	3	135	41	1.317	626	5,0	0,8	28,0	5,0	38	17	80
Kleve, Kreis	1,8	0,6	224	1	124	32	2.215	532	7,0	0,9	21,5	2,2	43	12	80
Märkischer Kreis	2,3	0,9	76	1	125	27	1.901	535	6,9	0,8	21,0	3,0	42	14	80
Oberbergischer Kreis	0,9	0,5	52	2	135	24	2.480	590	5,8	0,4	24,3	2,0	52	12	80
Paderborn, Kreis	1,2	0,6	41	1	125	22	2.750	630	6,4	1,0			55	15	80
Rhein-Erft-Kreis	0,8	0,7	564	2	124		3.526		7,2		20,0		43		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	1,8	0,3	46	3	127	27	3.219	903	8,4	2,1	19,2	6,0	47	15	80
Rhein.-Berg. Kreis	2,0	0,5	7	3	126	19	3.281	365	8,8	1,0	17,0	1,7	55	14	80
Siegen-Wittgen., Kreis	3,1	2,5	5	1	145	38	1.108	436	5,9	0,5	26,2	1,9	29	10	80
Soest, Kreis	1,3	1,4	88	1	123	22	2.085	530	6,7	1,1	23,0	4,0	38	15	80
Steinfurt, Kreis	2,0	0,6	33	1	124	23	2.552	504	7,8	0,8	21,0	2,0	49	14	80
Unna, Kreis	1,8	1,0	58	1	120	25	2.254	601	7,3	0,7	21,0	3,0	41	14	80
Warendorf, Kreis	1,5	0,8	36	1	126	30	2.738	563	7,6	1,2	22,0	4,0	48	11	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 Reihenmittelhäuser

Region	Altersklasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grund- stücksfl. [m²]		Ø Wohn- fläche [m²]		Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]		Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Median [€]
Region Bonn	Neubau	*									
	2010-2021	*									
	1995-2009	22	200	±7	130	±5	3.295	±190	437.000	±29.000	439.000
	1975-1994	72	225	±10	130	±4	2.945	±125	369.000	±30.000	381.000
	1950-1974 bis 1949	47 22	225 240	±14 ±38	120 120	±10 ±30	2.690 2.505	±295 ±685	329.000 329.000	±25.000 ±151.000	327.000 249.000
Region Köln	Neubau	9	205	±6	135	±13	4.100	±140	537.000	±78.000	481.000
	2010-2021	9	200	±0	140	±0	5.000	±0	650.000	±0	650.000
	1995-2009	48	210	±13	135	±12	3.520	±475	468.000	±79.000	425.000
	1975-1994	95	235	±22	125	±10	2.980	±180	370.000	±43.000	359.000
	1950-1974 bis 1949	156 29	235 235	±12 ±4	105 130	±6 ±0	2.835 3.585	±300 ±590	309.000 384.000	±43.000 ±234.000	306.000 218.000
Region Düsseldorf	Neubau	11	225	±0	135	±0	5.090	±0	682.000	±0	682.000
	2010-2021	10	235	±0	135	±0	4.540	±0	569.000	±0	569.000
	1995-2009	18	205	±7	125	±4	4.155	±380	537.000	±109.000	475.000
	1975-1994	140	220	±13	125	±4	3.475	±155	437.000	±15.000	435.000
	1950-1974 bis 1949	111 *	235	±6	110	±5	3.340	±245	364.000	±16.000	366.000
Ruhrgebiet	Neubau	23	205	±41	135	±16	3.480	±410	456.000	±37.000	465.000
	2010-2021	12	215	±9	120	±2	3.105	±450	367.000	±33.000	352.000
	1995-2009	83	215	±15	125	±7	2.800	±130	346.000	±23.000	340.000
	1975-1994	208	225	±12	115	±3	2.580	±190	298.000	±17.000	300.000
	1950-1974 bis 1949	291 45	230 250	±10 ±30	105 105	±8 ±12	2.280 1.910	±220 ±360	242.000 191.000	±25.000 ±38.000	251.000 188.000
Bergisch/ Märkische Städtereion	Neubau	*									
	2010-2021	*									
	1995-2009	15	195	±0	130	±0	2.960	±0	355.000	±0	355.000
	1975-1994	48	220	±13	125	±6	2.700	±90	328.000	±7.000	323.000
	1950-1974 bis 1949	67 5	235 160	±19 ±0	110 90	±7 ±0	2.685 2.665	±125 ±0	283.000 250.000	±18.000 ±0	271.000 250.000
Eifel/Rur	Neubau	*									
	2010-2021	3	240	±0	130	±0	3.135	±0	373.000	±0	373.000
	1995-2009	9	225	±4	135	±7	2.710	±85	363.000	±30.000	342.000
	1975-1994	23	215	±14	130	±8	2.385	±210	304.000	±30.000	291.000
	1950-1974 bis 1949	67 55	235 215	±11 ±7	110 110	±8 ±7	2.140 1.540	±405 ±245	233.000 162.000	±26.000 ±27.000	226.000 157.000
Niederrhein	Neubau	5	150	±0	145	±0	2.870	±0	376.000	±0	376.000
	2010-2021	5	210	±0	140	±0	2.645	±0	370.000	±0	370.000
	1995-2009	15	195	±28	130	±5	2.275	±375	338.000	±11.000	330.000
	1975-1994	79	240	±28	120	±9	2.225	±325	256.000	±33.000	247.000
	1950-1974 bis 1949	112 15	230 200	±26 ±0	110 135	±9 ±0	1.740 2.140	±455 ±0	190.000 289.000	±32.000 ±0	179.000 289.000
Münsterland	Neubau	*									
	2010-2021	6	220	±0	125	±10	2.860	±230	348.000	±24.000	332.000
	1995-2009	59	215	±16	120	±9	2.530	±285	309.000	±39.000	303.000
	1975-1994	109	230	±24	120	±11	2.090	±275	254.000	±31.000	264.000
	1950-1974 bis 1949	208 14	230 230	±17 ±6	105 105	±11 ±19	2.110 1.430	±200 ±285	230.000 149.000	±26.000 ±43.000	228.000 147.000
Ostwestfalen- Lippe	Neubau	6	205	±21	140	±1	3.520	±40	453.000	±47.000	420.000
	2010-2021	*									
	1995-2009	15	230	±30	120	±3	2.270	±155	283.000	±34.000	288.000
	1975-1994	54	230	±18	115	±7	2.215	±205	266.000	±34.000	257.000
	1950-1974 bis 1949	63 *	235	±19	110	±9	1.740	±175	201.000	±28.000	205.000
Sauer- und Siegerland	Neubau	*									
	2010-2021	*									
	1995-2009	5	220	±19	130	±8	2.065	±200	280.000	±27.000	290.000
	1975-1994	18	235	±20	130	±8	1.600	±185	216.000	±23.000	220.000
	1950-1974 bis 1949	15 *	260	±6	120	±18	1.520	±220	170.000	±13.000	170.000

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

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser in Euro

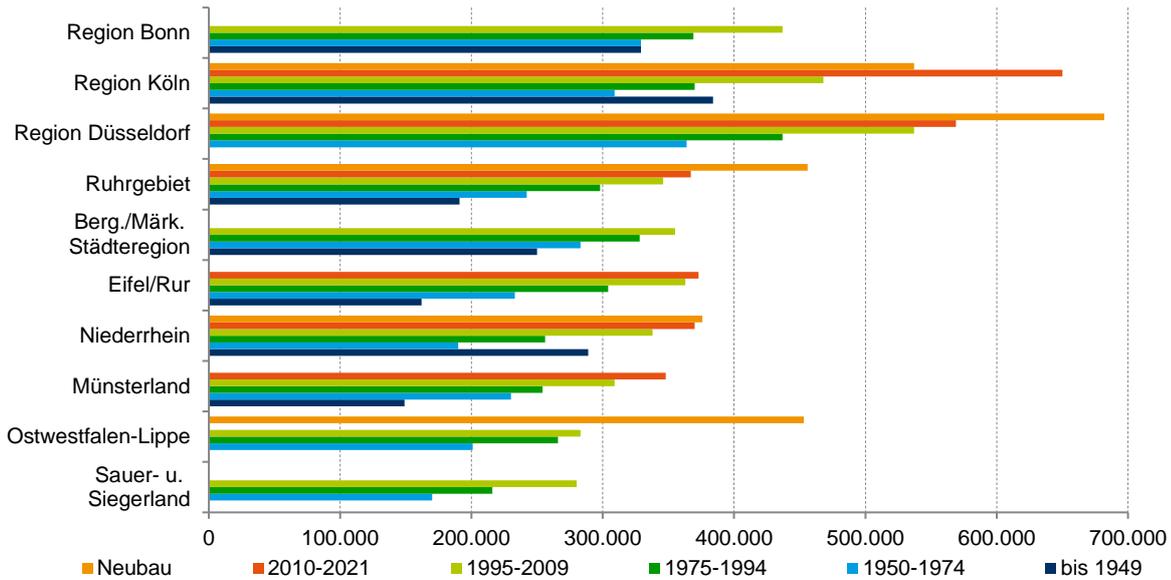
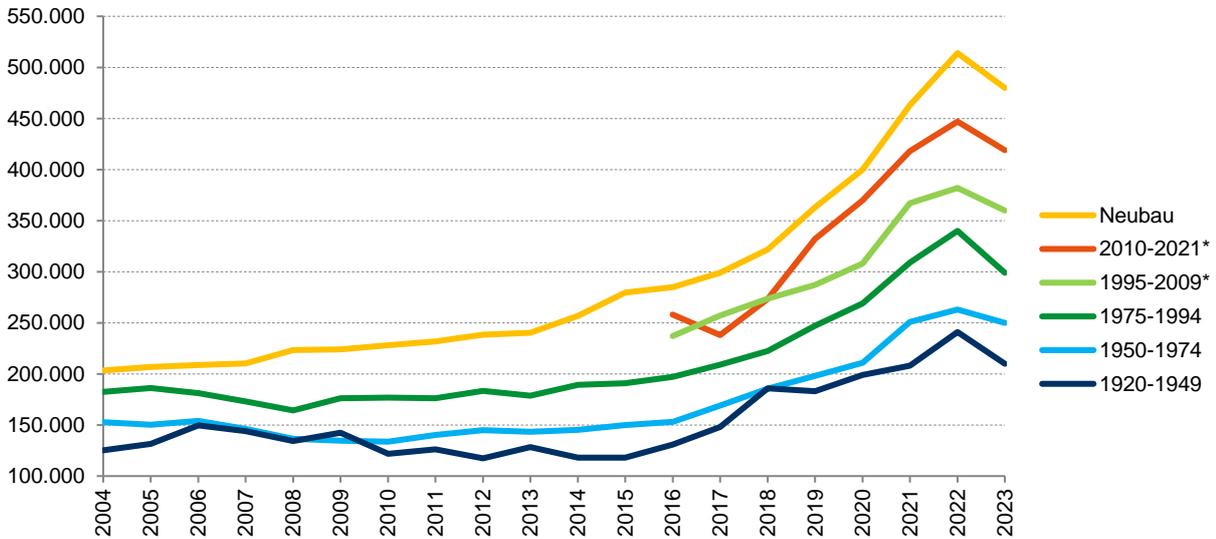


Abb. 5-21: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Regionen

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				
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Region Bonn							
Bonn	-	-	-	*	448.000	416.000	545.000
Rhein-Sieg-Kreis	*	-	*	442.000	372.000	335.000	346.000
Alfter	.	-	.	*	*	*	*
Bad Honnef	.	-	.	*	358.000	*	*
Bornheim	.	-	*	*	*	*	.
Eitorf	.	-	.	.	.	.	*
Hennef (Sieg)	.	-	.	462.000	365.000	.	.
Königswinter	.	-	.	.	*	*	.
Lohmar	.	-	.	.	*	290.000	.
Meckenheim	*	-	.	*	384.000	*	.
Niederkassel	.	-	*	460.000	391.000	*	.
Rheinbach	.	-	.	*	*	*	*
Sankt Augustin	.	-	.	*	381.000	339.000	.
Siegburg	.	-	.	*	.	.	475.000
Swisttal	.	-	.	.	*	.	.
Troisdorf	.	-	.	.	430.000	409.000	*
Wachtberg	.	-	.	.	*	.	*
Windeck	.	-	.	.	*	.	.
Region Köln							
Köln	*	-	1.005.000	638.000	489.000	474.000	718.000
Rhein-Erft-Kreis	482.000	-	*	487.000	390.000	312.000	328.000
Bedburg	*	-	.	*	.	*	.
Bergheim	481.000	-	.	*	358.000	238.000	.
Brühl	*	-	.	*	*	*	*
Elsdorf	.	-	.	.	*	*	.
Erfstadt	.	-	.	*	419.000	294.000	*
Frechen	.	-	.	*	.	314.000	.
Hürth	.	-	*	*	359.000	397.000	.
Kerpen	.	-	*	*	*	291.000	.
Pulheim	.	-	.	.	411.000	397.000	.
Wesseling	.	-	.	*	378.000	*	.
Oberbergischer Kreis	.	-	.	*	309.000	223.000	.
Gummersbach	.	-	.	.	*	*	.
Hückeswagen	.	-	.	.	.	*	.
Lindlar	.	-	.	.	*	.	.
Marienheide	.	-	.	*	.	.	.
Radevormwald	.	-	.	*	*	*	.
Rheinisch-Berg. Kr.	.	-	.	456.000	353.000	319.000	.
<i>Bergisch Gladbach</i>	-	-	-	*	424.000	411.000	*
Kürten	.	-	.	.	*	.	.
Leichlingen (Rhld.)	.	-	.	*	*	339.000	.
Odenthal	.	-	.	.	.	*	.
Rösrath	.	-	.	*	427.000	*	.
Wermelskirchen	.	-	.	.	334.000	281.000	.
Region Düsseldorf							
Düsseldorf	*	-	1.433.000	816.000	578.000	439.000	-
Mettmann, Kreis	682.000	-	573.000	473.000	444.000	360.000	268.000
Erkrath	.	-	.	.	465.000	366.000	203.000
Haan	.	-	.	.	.	350.000	.
Hilden	.	-	.	.	406.000	397.000	.
Langenfeld (Rhld.)	.	-	.	475.000	435.000	345.000	.
Mettmann	.	-	.	471.000	457.000	394.000	.
Monheim am Rhein	682.000	-	.	.	445.000	371.000	.
<i>Ratingen</i>	638.000	-	569.000	*	422.000	368.000	.
Rhein-Kreis Neuss	-	399.000	-	476.000	406.000	363.000	-
Dormagen	-	430.000	-	-	-	-	-
Grevenbroich	-	378.000	-	-	-	-	-
Jüchen	-	313.000	-	-	-	336.000	-
Kaarst	-	406.000	-	-	444.000	350.000	-
Meerbusch	-	471.000	-	-	418.000	-	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
<i>Neuss</i>	.	-	551.000	473.000	416.000	348.000	329.000
Ruhrgebiet							
Duisburg	401.000	-	*	330.000	288.000	197.000	*
Essen	*	.	*	398.000	333.000	262.200	.
Mülheim an der Ruhr	*	-	.	501.000	391.000	323.000	371.000
Oberhausen	-	307.550	-	-	-	-	-
Wesel, Kreis	.	-	.	.	305.000	189.000	.
<i>Dinslaken</i>							
Bottrop	465.000	-	-	*	303.000	240.000	*
Gelsenkirchen	374.000	-	.	*	310.000	280.000	*
Recklinghausen, Kr.	.	.	*	325.000	295.000	259.000	.
Castrop-Rauxel	.	.	*	325.000	294.000	258.000	.
<i>Gladbeck</i>							
Herten	.	.	*	*	293.000	*	177.000
<i>Recklinghausen</i>							
Waltrop	.	.	*	323.000	293.000	257.000	.
Bochum	500.000	-	.	*	347.470	236.400	*
Dortmund	.	.	*	332.000	302.000	265.000	.
Herne	.	-	.	325.000	360.000	310.000	270.000
Ennepe-Ruhr-Kreis	.	-	.	345.000	326.000	267.000	241.000
Witten	.	-	.	325.000	262.000	226.000	188.000
Unna, Kreis	-	-	-	-	-	317.000	-
Bergkamen	.	234.000	*	315.000	259.000	196.000	*
Bönen	.	230.000	.	*	244.000	*	.
Fröndenberg/Ruhr	.	144.000	.	.	*	131.000	.
Holzwickede	.	208.000	.	.	211.000	204.000	.
Kamen	.	*	.	.	*	*	.
Lünen	.	196.000	.	*	.	169.000	*
Schwerte	.	260.000	.	*	239.000	268.000	.
<i>Unna</i>							
Unna	.	285.000	.	.	300.000	251.000	.
Bergisch/Märkische Städteregion							
Remscheid	.	-	.	345.000	323.000	268.000	*
Solingen	*	.	.	458.500	368.000	383.800	*
Wuppertal	.	-	.	.	333.000	271.000	251.000
Mettmann, Kreis	.	-	.	.	.	.	.
Heiligenhaus	.	-	.	.	.	296.000	.
<i>Velbert</i>							
Velbert	-	-	*	*	304.000	289.000	-
Hagen	-	-	-	-	-	247.000	.
Ennepe-Ruhr-Kreis	-	-	-	-	325.000	295.000	-
Ennepetal	-	-	-	-	-	262.000	-
Wetter (Ruhr)	-	-	-	-	-	309.000	-
Eifel/Rur							
Aachen, Städteregion	.	-	*	375.000	369.000	278.000	206.000
Aachen	.	-	*	*	443.000	381.000	362.000
Alsdorf	.	-	.	290.000	*	214.000	137.000
Baesweiler	.	-	.	.	*	.	128.000
Eschweiler	.	-	.	.	*	211.000	157.000
Herzogenrath	.	-	.	.	*	214.000	206.000
Simmerath	.	-	.	.	.	*	.
Stolberg (Rhd.)	.	-	.	*	*	*	.
Würselen	.	-	.	.	.	226.000	164.000
Düren, Kreis	.	-	*	.	*	274.000	.
Aldenhoven	.	-	*	.	.	.	.
<i>Düren</i>							
Düren	.	-	.	*	291.000	185.000	146.000
Jülich	.	-	.	.	*	*	.
Kreuzau	.	-	.	.	*	*	.
Langerwehe	.	-	*	.	.	.	.
Merzenich	.	-	.	.	.	*	.
Euskirchen, Kreis	.	-	.	.	*	.	.
Niederrhein							
Krefeld	-	-	-	330.000	348.000	310.000	320.000
Mönchengladbach	420.000	-	443.000	418.000	370.000	288.000	289.000
Kleve, Kreis	*	-	*	-	225.000	169.000	-
Emmerich am Rhein	-	-	-	-	237.000	*	-
Geldern	-	-	*	-	*	-	-
Goch	-	-	-	-	*	190.000	-
Issum	-	-	-	-	*	*	-
Kalkar	-	-	-	-	-	*	-
Kerken	-	-	-	-	*	*	-
Kevelaer	*	-	-	-	*	179.000	-
Kleve	-	-	-	-	225.000	*	-
Kranenburg	-	-	-	-	*	-	-
Rees	-	-	-	-	-	*	-
Straelen	-	-	-	-	289.000	-	-
Uedem	-	-	-	*	-	*	-
Wachtendonk	-	-	*	-	-	-	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Viersen, Kreis	.	297.800	.	.	.	.	.
Grefrath	.	207.667	.	.	.	.	.
Kempen	.	374.500	.	.	.	.	.
Nettetal	.	240.000	.	.	.	.	.
Schwalmtal	.	242.500	.	.	.	.	.
Tönisvorst	.	308.750	.	.	.	.	.
Viersen	.	278.600	.	.	.	.	.
Willich	.	275.750	.	.	.	.	.
Wesel, Kreis	.	-	.	.	302.000	235.000	.
Moers	.	-	.	.	295.000	213.000	*
Wesel	*	-	.	.			
Münsterland							
Münster	.	-	.	554.000	409.000	416.000	-
Borken, Kreis	-	-	*	*	205.000	167.000	*
Ahaus	-	-	-	*	-	-	-
Bocholt	-	-	.	*	.	228.000	147.000
Borken	-	-	*	-	*	-	-
Gronau (Westf.)	-	-	-	-	-	-	*
Isselburg	-	-	-	-	*	-	-
Rhede	-	-	-	-	*	-	-
Schöppingen	-	-	-	-	-	*	-
Vreden	-	-	-	-	*	*	-
Coesfeld, Kreis	-	-	-	345.000	274.000	220.000	-
Ascheberg	-	-	-	*	*	-	-
Coesfeld	-	-	-	-	-	*	-
Dülmen	-	-	-	*	*	*	-
Havixbeck	-	-	-	-	-	*	-
Nottuln	-	-	-	-	*	-	-
Olfen	-	-	-	-	*	-	-
Recklinghausen, Kr.							
Datteln	.	.	*	302.000	274.000	240.000	.
Dorsten	.	-	.	.	276.000	.	.
Haltern am See	.	.	*	355.000	323.000	283.000	.
Marl	.	-	.	.	301.000	194.000	.
Oer-Erkenschwick	.	.	*	313.000	284.000	250.000	.
Steinfurt, Kreis	.	-	.	314.000	243.000	210.000	*
Altenberge	.	-	.	*	.	.	.
Emsdetten	.	-	.	.	189.000	207.000	.
Greven	.	-	.	.	289.000	*	.
Hörstel	.	-	.	.	*	.	.
Horstmar	.	-	.	.	.	*	.
Ibbenbüren	.	-	.	*	*	193.000	.
Ladbergen	.	-	.	*	.	.	.
Lengerich	.	-	.	.	*	.	.
Recke	.	-	.	.	*	.	.
Rheine	.	-	.	*	*	174.000	192.000
Saerbeck	.	-	.	*	*	.	.
Steinfurt	.	-	.	*	.	*	*
Warendorf, Kreis	-	-	-	*	-	228.000	-
Ahlen	-	-	-	*	-	193.000	-
Beckum	-	-	-	*	-	-	-
Telgte	-	-	-	-	-	*	-
Warendorf	-	-	-	-	-	*	-
Hamm	.	-	.	268.000	249.000	221.000	167.000
Soest, Kreis	.	-	*	244.000	*	230.000	*
Anröchte	.	-	.	*	.	.	.
Bad Sassendorf	.	-	.	.	.	*	.
Soest	.	-	*	.	.	227.000	.
Welper	.	-	.	.	*	.	.
Werl	.	-	.	*	*	.	*
Unna, Kreis							
Selm	.	*	.	*	.	.	.
Werne	.	290.000	*	.	*	250.000	.
Ostwestfalen-Lippe							
Bielefeld	*	-	*	301.000	305.000	282.000	.
Gütersloh, Kreis	*	-	.	276.000	313.000	234.000	.
Borgholzhausen	.	-	.	.	.	*	.
Gütersloh	*	-	.	*	321.000	250.000	.
Halle (Westf.)	.	-	.	.	.	232.000	.
Harsewinkel	.	-	.	.	.	*	.
Langenberg	.	-	.	.	.	*	.
Rheda-Wiedenbrück	.	-	.	*	*	*	.
Schloß Holte-Stukenbr.	.	-	.	*	.	.	.
Steinhagen	.	-	.	.	*	*	.
Verl	.	-	.	*	.	.	.
Werther (Westf.)	.	-	.	*	.	*	.
Höxter, Kreis	-	*	-	-	-	-	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Brakel	-	*	-	-	-	-	-
Höxter	-	*	-	-	-	-	-
Lippe, Kreis	.	.	.	*	221.398	172.737	.
Augustdorf	.	.	.	.	*	*	.
Bad Salzuflen	.	.	.	.	237.875	*	.
Blomberg	.	.	.	.	*	*	.
Detmold	.	.	.	.	217.688	179.343	.
Extertal	.	.	.	.	.	*	.
Lemgo	.	.	.	*	*	*	.
Leopoldshöhe	.	.	.	.	.	*	.
Oerlinghausen	.	.	.	.	.	*	.
Minden-Lübbecke, Kr.	.	.	.	.	.	.	.
Minden	.	77.000	.	.	*	154.000	*
Paderborn, Kreis	*	-	-	-	*	*	-
Bad Lippspringe	-	*	-	-	*	-	-
Delbrück	-	*	-	-	-	*	-
Hövelhof	*	*	-	-	*	-	-
Paderborn	420.000	-	.	326.000	335.000	279.000	.
Salzkotten	-	*	-	-	-	*	-
Sauer- und Siegerland							
Hochsauerlandkreis	.	-	.	.	.	257.000	.
Arnsberg	.	165.000	.	.	165.000	-	-
Meschede	.	235.000	-	-	-	-	-
Märkischer Kreis	.	-	.	*	218.000	156.000	.
Altena	.	-	.	.	*	.	.
Hemer	.	-	.	*	.	*	.
Lüdenscheid	-	-	-	*	231.000	183.000	-
Menden (Sauerland)	.	-	.	.	230.000	.	.
Neuenrade	.	-	.	*	*	.	.
Plettenberg	.	-	.	.	.	*	.
Werdohl	.	-	.	.	*	*	.
Olpe, Kreis	.	-	*	.	*	*	.
Attendorf	.	-	.	.	*	.	.
Olpe	.	290.000	-	-	-	-	-
Siegen-Wittgenst., Kr.	.	144.000	-	-	-	-	-
Siegen	-	196.000	-	-	*	191.000	*
Soest, Kreis	.	-	.	*	.	.	.
Warstein	.	-	.	*	.	.	.
Wickede (Ruhr)	.	-	.	*	.	.	.

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

5.2.4.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Es werden keine gesonderten Werte für Reihemittelhäuser 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	✓	✓						
Unna	✓	✓						
Velbert	✓	✓		✓		✓	✓	
Wesel	✓	✓		✓		✓	✓	
Kreise								
Aachen, Städteregion	✓	✓		✓		✓	✓	EFH u. ZFH mit Einliegerwohnung
Borken, Kreis	✓	✓		✓		✓	✓	
Coesfeld, 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	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
kreisfreie Städte	+2	+2	+7	+10	+4	+7	+7	+12	+4	-11
Kreise	+2	+3	+6	+4	+8	+6	+8	+12	±0	-1

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

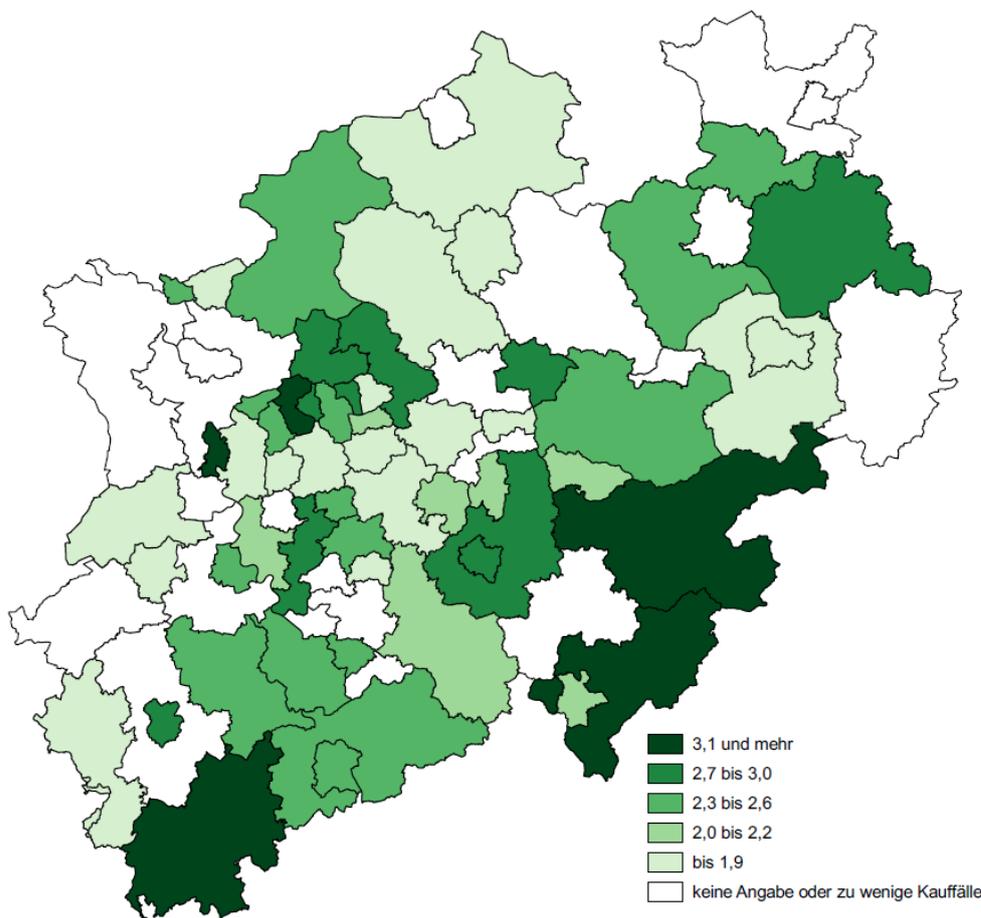


Abb. 5-26: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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	1,7	1,2	65	2	243	56	1.809	508	6,0	0,5	25,4	2,3	29	7	80
Bonn	2,3	0,4	24	2	205	51	3.002	792	9,0	1,5			46	14	80
Bottrop	3,3	0,8	7	1	249	26	1.665	377	7,3	0,6	19,0	1,6	36	7	80
Dortmund	1,7	1,5	25		252	38	1.740	448	6,9	0,9	23,8	5,8	23	8	80
Duisburg	1,7	1,6	29	1	214	44	1.404	472	5,8	0,6	29,0	3,7	29	7	80
Düsseldorf	2,2	0,8	6	1	225	39	3.269	577	8,5	0,3	20,0	1,3	32	9	80
Essen	1,6	1,7	32	2	260	65	2.311	952	7,5	0,9	21,8	3,5	32	11	80
Gelsenkirchen	2,5	1,3	16	3	224		1.363		5,7		27,0		32		80
Hagen	2,2	2,1	36	2	250	67	1.364	477	5,0	0,9	26,0	3,0	29	8	80
Hamm	2,7	1,7	14	2	231	43	1.391	286	6,1	0,7	27,4	3,1	38	16	
Herne	2,1	1,2	12	1	251	99	1.440	499	5,5	0,4	29,0	1,4	30	7	80
Köln	2,6	1,1	9	1	220	61	3.353	1.470	11,1	2,7	18,0	3,2	32	5	80
Leverkusen	*														
Mönchengladbach	1,8	0,3	10	1	202		1.321		6,1		27,7		20		80
Mülheim an der Ruhr	1,9	0,7	22	2	245	47	1.968	429	6,7	0,8	24,1	2,2	33	8	80
Münster	1,8	1,1	8	1	241	63	3.256	1.163	8,7	1,2	19,4	2,3	31	8	80
Oberhausen	2,4	0,4	16	2	234	46	1.540	436	5,8	1,0	27,7	5,0	39	9	80
Remscheid	1,4	0,5	9	1	226	42	1.479	145	5,8	0,4	28,2	3,0	28	4	80
Solingen	*														
Wuppertal	2,4	0,9	6	1	250	68	1.500	379	6,0	0,8	27,4	3,1	35	6	80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	2,0	1,1	12	1	244	43	1.321	209	5,2	0,5	30,8	3,1	31	11	80
Bergisch Gladbach	2,4	0,6	6	1	250	45	2.700	1.060	9,1	1,8	19,0	4,0	37	21	80
Bocholt	(1,8)	2,0	8	3	224	66	1.612	479	6,5	0,7	25,0	1,0	29	10	80
Dinslaken	2,5	1,2	15	3	232	50	1.606	472	6,5	1,1	24,5	5,0	37	11	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	2,8	0,9	11	1	241	59	1.490	310	6,4	0,9	26,8	4,1	33	6	80
Düren	3,0	2,3	37	1	299				6,2		27,0		30		80
Iserlohn	2,1	1,2	53	3	228	55	1.420	403	5,2	1,0	27,0	4,0	31	8	
Lippstadt	*														
Lüdenscheid	2,9	1,0	13	2	218	95	1.310	326	6,0	0,6	27,0	4,0	30	7	80
Moers	3,1	0,6	14	3	203	33	1.735	370	6,1	2,3	22,5	2,8	35	5	80
Neuss	2,5	0,6	16	2	207	49	2.525	698	8,9	1,6	19,2	3,1	34	8	80
Paderborn	1,9	1,1	10	1	241	46	2.160	518	6,4	0,6	24,0	3,0	31	4	80
Recklinghausen	1,5	0,8	9	2	263	64	1.399	279	5,2	0,2	29,0	2,0	28	6	80
Siegen	2,2	1,0	18	1	195	6	1.380	470	6,0	0,8	28,6	4,4	20	8	80
Unna	1,5	2,8	31	2	239	53	1.560	600	6,0	1,3	30,0	12,0	25	9	80
Velbert	2,4	1,0	11	3	260	72	1.491	371	5,9	0,7	26,0	2,0	28	6	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	1,7	1,4	112	2	238	64	1.683	551	6,8	1,9	25,6	3,9	31	11	80
Borken, Kreis	2,4	0,5	11	3	253	43	1.614	232	6,0	0,5	25,0	2,9	49	11	80
Coesfeld, Kreis	1,6	1,5	22	3	243	37	2.018	704	6,3	0,7	24,0	2,0	42	14	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,5	1,9	17	3	260	60	1.810	520	6,5	1,0	25,0		30		80
Euskirchen, Kreis	3,1	0,4	6	2	215	39	1.727	309	6,8	0,5	22,0	2,0	43	9	80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	2,7	0,8	24	1	247	50	1.783	676	6,8	1,3	25,0	4,0	34	10	80
Heinsberg, Kreis	*														
Herford, Kreis/Herford	2,4	0,8	50	3	258	57	1.395	334	5,9	0,8	25,0	5,0	34	11	80
Hochsauerlandkreis	3,2	1,5	16	3	271	40	1.161	280	5,6	0,8	27,0		37	11	80
Lippe, Kr./Detmold	2,8	1,7	36	1	235	48	1.215	517	5,6	1,3	30,0	5,0	26	10	80
Märkischer Kreis	2,8	1,0	25	1	247	49	1.198	457	5,7	0,7	27,0	3,0	31	8	80
Mettmann, Kreis	2,8	0,4	12	1	244	66	2.080	332	7,3	0,5	22,8	2,1	33	6	80
Oberbergischer Kreis	2,0	0,8	20	3	238	48	1.558	428	5,7	0,8	26,8	3,3	38	13	80
Paderborn, Kreis	1,5	1,2	14	1	255	39	1.350	640	5,4	1,2			27	8	80
Reckl./C.-R./Herten	2,7	1,3	25	2	234	50	1.569	451	5,8	0,7	26,7	3,1	32	11	80
Rhein-Erft-Kreis	2,3	1,0	24	2	234		2.200		7,7		22,0		40		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,3	0,4	43	3	234	54	2.275	583	7,5	1,6	23,3	5,8	37	15	80
Rhein.-Berg. Kreis	*														
Siegen-Wittgen., Kreis	3,1	1,4	20	3	254	43	1.251	375	6,0	0,9	26,2	3,4	38	11	80
Soest, Kreis	2,6	1,6	55	3	257	52	1.212	524	5,5	1,3	27,0	4,0	32	11	80
Steinfurt, Kreis	1,8	1,4	82	3	245	45	1.779	565	6,4	0,9	25,0	3,0	38	15	80
Viersen, Kreis	1,8	1,1	31	2	191	57	1.976	976	6,5	0,8	24,0	3,0	34	11	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**

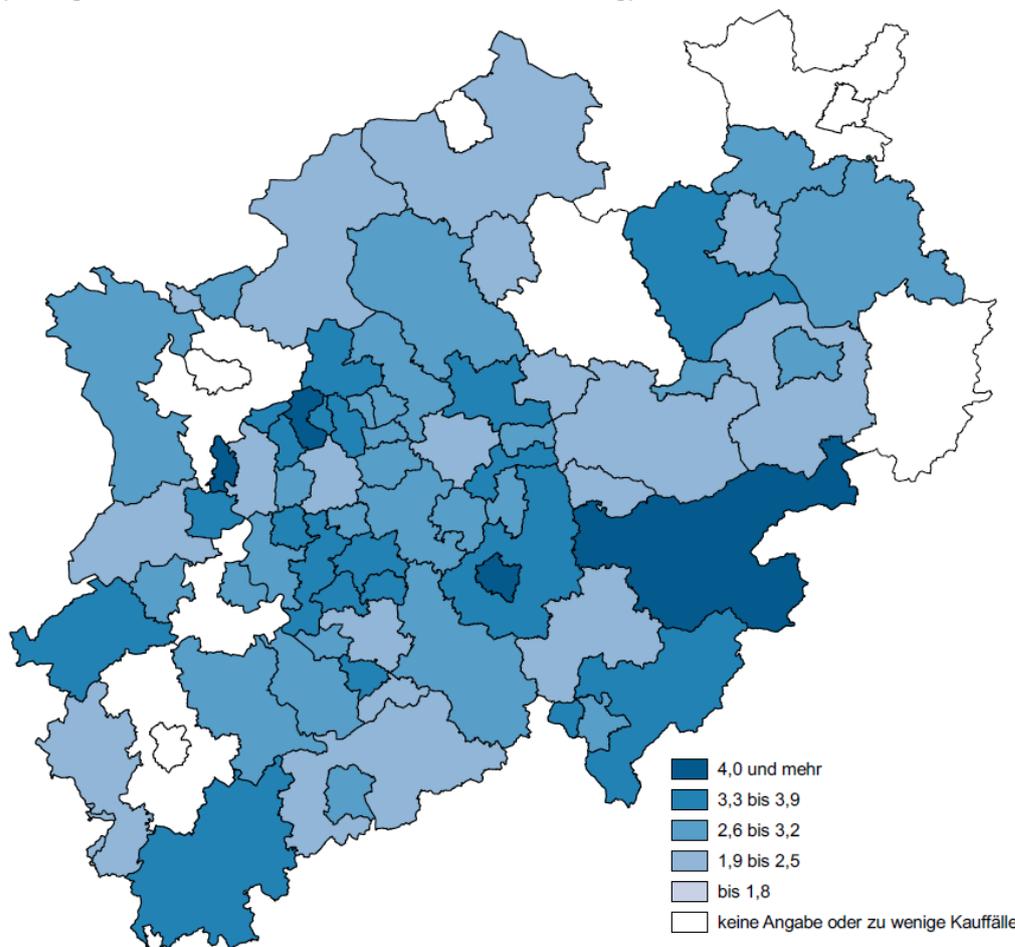


Abb. 5-28: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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

	LZS Ø		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	2,3	1,5	41	1	422	194	1.985	1.025	7,4	1,7			31	21	
Bochum	2,6	1,8	325	2	493	521	1.313	438	6,0	0,4	27,8	8,4	28	7	80
Bonn	2,6	0,4	46	2	521	406	2.939	892	9,9	2,8			45	11	80
Bottrop	4,4	1,1	11	1	446	172	1.210	186	6,8	0,9	14,3	2,8	38	10	80
Dortmund	2,4	1,6	105		437	236	1.397	402	6,9	0,8	26,0	2,6	23	6	80
Duisburg	2,4	1,8	52	1	397	164	1.070	303	5,7	0,7	30,4	4,3	28	7	80
Düsseldorf	3,0	1,4	66	1	594	256	2.681	975	9,2	1,8	20,6	3,7	31	10	80
Essen	2,4	1,6	126	2	443	228	1.609	526	6,9	0,8	24,2	3,1	31	9	80
Gelsenkirchen	3,3	1,8	143	3	503		1.013		5,4		29,0		30		80
Hagen	2,6	1,6	139	2	487	235	987	310	4,7	0,7	29,0	3,0	27	7	80
Hamm	2,1	1,6	26	2	480	247	1.380	682	5,7	1,0	29,7	5,4	33	10	
Herne	3,0	1,3	6	1	826	556	980	153	5,4	0,3	31,0	1,2	27	5	80
Köln	2,6	1,0	70	1	600	752	3.027	1.116	10,7	2,3	18,1	2,6	36	11	80
Krefeld	3,4	1,5	38	3	367	167	1.636	517	7,0	1,6	24,0	3,0	35	10	80
Leverkusen	2,7	0,8	17	1	586	549	1.812	539	7,7	1,9	24,0	3,0	31	10	80
Mönchengladbach	2,8	0,8	41	1	385		1.293		6,6		26,1		29		80
Mülheim an der Ruhr	2,9	1,7	59	2	447	265	1.433	422	6,3	0,8	26,4	3,0	31	8	80
Münster	2,0	0,7	24	1	482	291	3.100	693	9,3	1,4	19,2	2,7	26	6	80
Oberhausen	3,6	0,5	67	2	588	408	1.243	303	5,8	0,8	27,0	4,2	44	9	80
Remscheid	3,7	0,8	43	1	796	650	997	170	6,0	0,4	29,3	2,6	28	8	80
Solingen	3,4	1,0	12	1	410	160	1.378	209	6,8	0,9	26,0	2,0	31	6	80
Wuppertal	3,9	1,2	82	1	480	198	1.147	338	6,0	0,9	28,3	4,6	38	7	80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	2,1	1,0	18	1	517	408	992	285	5,3	0,3	31,9	2,3	29	6	80
Bergisch Gladbach	3,8	0,9	8	1	610	330	1.810	310	8,4	1,3	21,0	3,5	38	14	80
Bocholt	2,7	1,3	18	3	414	258	1.750	923	7,4	1,5	24,0	4,0	37	21	80
Dinslaken	3,9	1,4	16	2	405	132	1.537	486	8,2	2,5	23,2	3,5	42	11	80

	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	
Dorsten/Gladbeck/Marl	3,8	1,2	22	1	447	226	1.110	230	6,2	1,1	29,7	4,1	35	9	80
Iserlohn	3,1	1,5	51	3	493	514	1.076	316	5,7	0,6	29,0	3,0	31	9	
Lippstadt	3,0	0,9	6	1	349	140	1.210	219	6,1	0,5	27,0	3,0	30	13	80
Lüdenscheid	4,3	1,5	43	2	449	207	1.039	519	6,0	1,0	27,0	4,0	32	13	80
Moers	4,5	1,0	32	3	594	247	1.315	380	6,8	1,7	23,8	4,4	35	7	80
Neuss	3,1	0,7	33	2	549	582	2.027	527	8,4	1,1	20,9	2,5	35	8	80
Paderborn	3,0	1,1	12	1	721	497	2.001	787	7,3	1,6	25,0	4,0	40	14	80
Ratingen	3,7	0,6	12	1	486	224	2.436	736	9,6	0,8	18,0	1,2	37	10	80
Recklinghausen	2,9	1,3	22	2	500	344	1.201	292	5,7	0,6	28,0	3,0	31	7	80
Siegen	3,0	1,4	38	1	523	444	1.300	370	6,7	1,4	26,8	3,2	22	10	80
Unna	2,7	2,5	46	2	625	451	1.100	440	5,8	1,5	28,0	4,0	27	13	80
Velbert	3,2	1,0	17	2	480	175	1.125	320	5,9	0,7	27,0	3,0	27	10	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	2,0	2,2	278	2	473	366	1.638	631	7,1	2,6	25,8	4,7	31	11	80
Borken, Kreis	2,1	0,9	25	3	393	84	1.488	357	5,6	0,5	27,0	2,7	44	12	80
Coesfeld, Kreis	3,0	1,4	36	3	471	249	1.776	646	6,5	0,7	24,0	2,0	45	16	80
Düren, Kreis	*														
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	3,0	1,3	50	3	560	340	1.370	340	6,3	0,8	26,0		36		80
Euskirchen, Kreis	3,6	0,6	16	2	466	338	1.587	429	6,7	1,2	24,0	3,0	48	7	80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	3,5	0,9	22	1	371	194	1.562	731	6,5	1,3	25,0	5,0	38	14	80
Heinsberg, Kreis	3,4	0,6	8	1	468	152	1.199	239	5,8	0,4	28,6	2,6	41	11	80
Herford, Kreis/Herford	3,1	1,1	56	3	456	226	1.338	533	5,9	1,2	25,0	4,0	39	13	80
Hochsauerlandkreis	5,1	1,9	30	3	540	244	1.108	258	5,9	0,8	27,0		42	11	80
Kleve, Kreis	3,0	0,6	14	1	402	171	1.275	325	6,4	1,1	26,1	3,6	31	7	80
Lippe, Kr./Detmold	3,1	1,0	39	1	445	232	1.090	434	5,7	1,3	30,0	5,0	30	14	80
Märkischer Kreis	3,9		41	1	404	209	940	321	5,6	0,8	29,0	4,0	31	9	80
Mettmann, Kreis	3,5	0,6	20	1	528	348	1.746	477	7,5	1,0	23,2	2,9	35	10	80
Oberbergischer Kreis	3,1	1,3	19	2	477	179	1.304	358	6,0	0,7	26,6	2,4	37	14	80
Olpe, Kreis	2,5	1,5	13	1	325	185	1.472	460	6,4	1,4	27,0	0,1	35	15	80
Paderborn, Kreis	2,3	1,1	13	1	371	133	1.360	500	5,5	0,9			34	12	80
Reckl./C.-R./Herten	3,2	1,4	55	2	444	218	1.322	566	6,1	0,8	26,4	3,5	35	12	80
Rhein-Erft-Kreis	3,1	1,9	17	2	416		2.001		7,2		23,0		45		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,4	0,4	62	3	575	825	2.027	604	7,3	1,6	23,1	4,6	38	15	80
Rhein.-Berg. Kreis	2,4	0,7	10	2	533	402	2.009	685	7,4	1,5	24,2	5,4	38	16	80
Siegen-Wittgen., Kreis	3,4	1,8	30	3	450	371	1.197	409	6,3	1,3	25,9	3,9	34	10	80
Soest, Kreis	2,4	1,5	75	3	404	180	1.343	459	6,2	1,2	27,0	5,0	38	16	80
Steinfurt, Kreis	2,4	1,2	196	3	523	443	1.656	699	6,4	1,3	26,0	4,0	42	17	80
Unna, Kreis	3,5	1,3	9	1	809	708	1.856	989	7,7	1,4	23,0	6,0	51	22	80
Viersen, Kreis	2,2	1,1	26	2	368	375	1.569	606	6,3	0,9	25,0	4,0	36	11	80

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

**Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude
(gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) in Prozent**

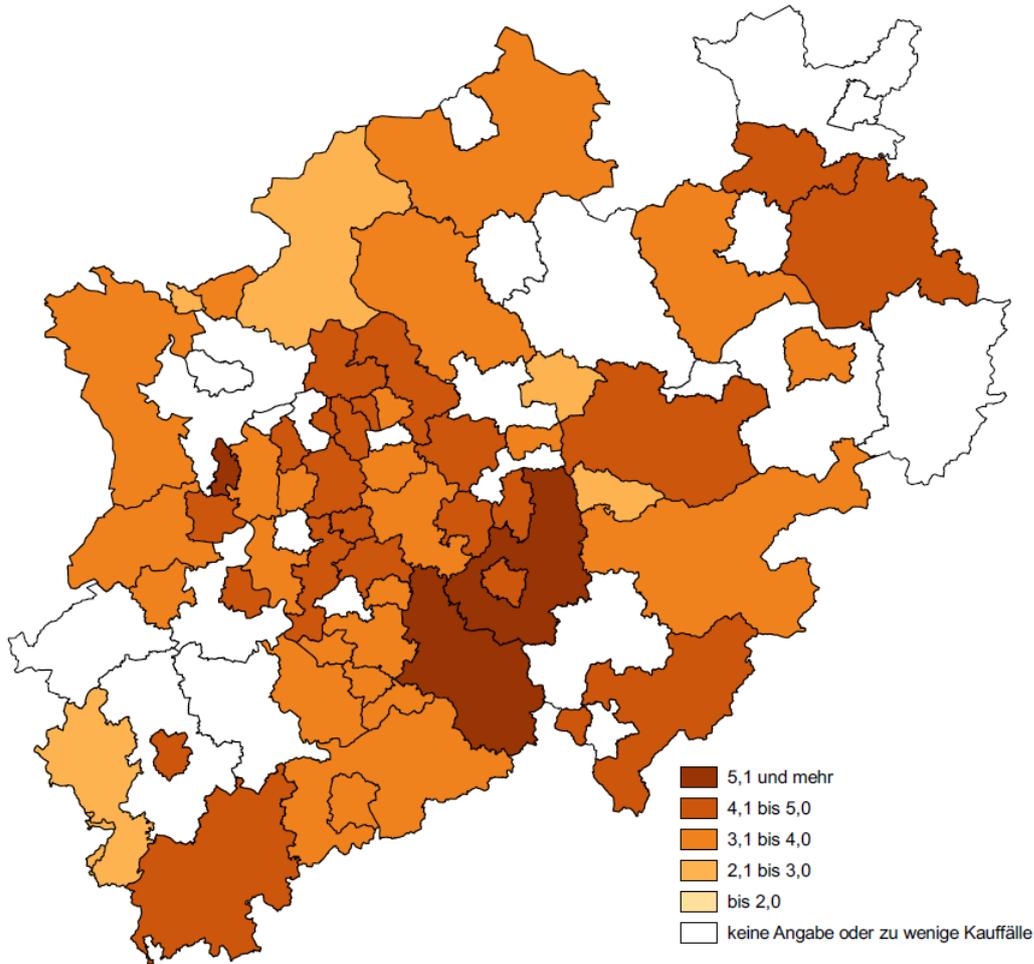


Abb. 5-30: Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

**Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für gemischt genutzte Gebäude
(gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)**

	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	3,8	2,3	56	2	386	185	1.244	576	6,5	1,0	21,7	2,2	26	6	80
Bonn	3,5	0,7	40	2	444	302	2.459	717	10,3	1,8			38	11	80
Bottrop	*														
Dortmund	4,3	2,4	29		736	614	1.259	526	7,6	2,0	20,3	4,5	23	9	80
Duisburg	3,5	2,5	20	1	543	394	1.030	349	6,3	1,8	25,3	4,3	24	4	80
Düsseldorf	3,5	1,3	20	1	854	771	2.853	1.056	11,2	4,0	18,3	3,0	28	6	80
Essen	4,2	1,1	13	2	458	190	1.100	182	7,1	0,8	25,6	2,0	25	7	60
Gelsenkirchen	4,2	2,3	29	3	520		1.027		5,9		23,0		29		80
Hagen	4,9	3,0	55	2	661	434	789	280	5,5	1,9	27,0	3,0	28	7	80
Hamm	2,8	1,0	16	2	746	477	1.140	363	6,0	0,7	27,0	2,0	27	2	
Herne	*														
Köln	3,1	0,9	37	1	617	447	3.258	1.344	12,4	4,0	14,4	2,5	37	10	80
Krefeld	4,3	0,4	9	3	313	36	1.454	515	6,9	1,7	21,0	3,0	39	10	80
Leverkusen	3,1	0,4	6	1	1.169	1.635	1.747	879	8,4	1,8	23,0	4,0	38	20	80
Mönchengladbach	3,1	1,3	9	1	281		991		6,4		25,0		29		60
Mülheim an der Ruhr	3,8	1,7	15	2	707	483	1.437	660	7,2	2,0	24,0	4,0	31	6	80
Münster	*														
Oberhausen	4,7	0,7	17	2	731	428	1.003	335	6,0	1,6	27,9	5,8	38	10	80
Remscheid	3,5	1,6	8	1	985	1.239	1.436	277	6,1	1,0	23,7	3,0	35	11	80
Solingen	*														
Wuppertal	5,0	1,2	7	1	796	387	1.063	211	6,8	1,7	26,0	4,4	42	7	80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	2,8	1,0	11	1	432	197	1.333	316	5,4	1,1	32,1	14,9	25	4	80
Bergisch Gladbach	3,1	0,9	11	2	375	170	2.580	640	9,1	1,3	17,0	2,0	43	11	80
Bocholt	4,0	1,5	17	3	411	210	1.369	461	8,4	3,5	21,0	4,0	25	10	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	4,5	1,3	6	1	355	208	1.010	130	6,2	0,5	26,7	2,3	32	7	80

	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	
Düren	4,9	3,3	5	1	630				6,2		23,0		27		80
Iserlohn	(5,0)	1,6	11	2	444	113	822	182	5,5	0,8	26,0	3,0	32	5	80
Lüdenscheid	(4,6)	0,3	8	2											80
Moers	5,2	0,9	18	3	673	363	1.315	400	7,6	2,8	21,4	3,2	38	9	80
Neuss	4,4	0,9	10	2	1.152	1.040	1.853	605	9,6	2,4	19,4	2,8	35	10	79
Paderborn	3,9	1,8	7	2	601	417	1.478	580	7,2	2,4	21,0	3,0	32	5	80
Recklinghausen	4,0	1,3	16	3	602	403	1.186	530	6,4	1,5	24,0	3,0	30	13	80
Unna	3,4	1,8	13	2	465	351	1.280	610	6,6	1,6	24,0	4,0	33	13	80
Velbert	4,9	1,6	13	2	1.218	1.708	1.104	357	5,9	0,7	23,0	5,0	33	15	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	2,6	2,2	107	2	497	334	1.565	676	7,2	2,2	24,0	4,7	26	8	80
Borken, Kreis	2,8	1,7	19	3	336	126	1.160	330	6,3	2,0	26,0	3,0	40	13	80
Coesfeld, Kreis	3,4	0,6	11	3	406	201	1.548	542	7,3	2,4	22,0	2,0	48	19	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	4,0	1,5	12	3	875		1.290	390	7,0	2,1	23,0		33		80
Euskirchen, Kreis	4,9	0,6	6	2	422	271	1.139	448	7,2	2,0	24,0	11,0	27	5	80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	3,9	0,9	11	1	328	202	1.372	349	7,2	1,2	23,0	3,0	34	10	80
Herford, Kreis/Herford	4,2	1,7	57	3	457	250	901	328	5,1	1,2	24,0	4,0	31	12	80
Hochsauerlandkreis	3,7	2,4	20	5	286	211	974	382	5,3	0,9	19,0		33	13	80
Kleve, Kreis	3,9	0,3	5	1	338	78	2.418	529	8,1	1,4	23,6	2,6	29	6	80
Lippe, Kr./Detmold	4,7	1,1	13	1	392	194	1.033	370	6,5	1,7	25,0	5,0	24	6	80
Märkischer Kreis	5,4	1,4	32	1	239	178	805	352	6,0	1,9	29,0	7,0	27	6	80
Mettmann, Kreis	4,2	0,7	8	1	1.334	1.776	1.437	388	7,8	1,1	23,9	2,2	31	4	80
Oberbergischer Kreis	5,2	2,1	14	5	339	111	999	368	5,6	0,7	25,0	1,5	40	8	80
Reckl./C.-R./Herten	4,6	1,9	20	2	325	211	1.029	414	6,5	1,4	25,0	5,1	29	12	80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	3,3	0,8	28	3	542	409	1.729	570	7,7	1,9	20,4	4,1	34	9	80
Rhein.-Berg. Kreis	3,6	0,4	6	3	469	264	1.661	441	7,6	1,4	20,9	2,8	36	5	80
Siegen-Wittgen., Kreis	4,6	1,3	9	3	458	179	860	157	5,7	1,1	21,9	3,9	29	9	75
Soest, Kreis	4,1	2,4	24	3	576	430	985	582	5,8	2,1	26,0	6,0	35	11	80
Steinfurt, Kreis	3,2	1,7	80	3	438	234	1.341	475	6,8	2,1	24,0	4,0	33	15	80
Viersen, Kreis	3,6	2,0	10	2	378	719	1.581	598	6,8	2,5	20,0	4,0	40	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	*														
Bonn	3,3	0,4	16	2	376	253	4.590	1.612	18,4	5,6			34	7	60
Essen	*														
Hagen	(5,4)	1,7	40	5	1.375	1.637	1.378	845	7,8	5,5	20,0	4,1	34	11	80
Herne	*														
Oberhausen	*														
Große kreisangehörige Städte															
Neuss	*														
Kreise															
Gütersloh, Kreis	*														
Herford, Kreis/Herford	6,2	1,3	7	3			1.014	326	7,8	2,3	18,0	5,0	32	10	69
Hochsauerlandkreis	6,0	4,8	17	5	1.467	3.264	1.124	1.067	6,1	1,7	15,0		39	15	70
Lippe, Kr./Detmold	(3,8)	1,5	7	2	1.335	907	1.791	1.573	8,3	4,5	18,0	7,0	20	7	30
Siegen-Wittgen., Kreis	4,9	1,9	5	3	1.614	1.764	1.675	916	9,5	4,6	15,4	3,3	39	20	62

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	3,0	1,0	10	2	2.222	3.010	1.807	955	8,6	3,0	19,6	5,4	31	14	60
Bonn	3,4	0,7	11	2	2.364	2.144	3.103	867	12,9	3,4			37	9	60
Duisburg	6,3	2,2	9	3	1.921	1.737	1.228	389	8,8	1,6	20,5	2,9	28	10	60
Essen	2,4	2,2	5	2	2.790	2.387	1.789	714	8,4	1,3	18,0	2,1	29	11	60
Hagen	(7,1)	2,3	10	5	2.043	1.927	750	742	5,6	1,9	25,0	6,0	38	13	80
Herne	*														
Mönchengladbach	*														
Oberhausen	*														
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	4,7	1,3	7	4	1.600	880	2.900	1.500	12,7	5,0	14,6	1,1	45	11	80
Neuss	*														
Paderborn	3,4	0,9	5	2	600	520	1.737	421	7,2	1,1	23,0	3,0	39	6	70
Ratingen	6,9	0,4	5	2	2.870	5.656	1.411	331	10,6	1,7	17,3	3,1	26	3	60
Kreise															
Gütersloh, Kreis	*														
Hochsauerlandkreis	5,5	4,6	14	6	416	309	1.223	1.340	5,5	1,0	25,0		32	7	60
Lippe, Kr./Detmold	*														
Mettmann, Kreis	5,2	0,8	12	2	1.861	1.571	1.641	929	9,3	3,0	21,1	3,3	44	10	70
Steinfurt, Kreis	(4,5)	1,7	9	3	569	433	1.277	337	7,0	1,6	22,0	3,0	38	10	63

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	3,1	2,5	33	3	1.893	3.282	1.077	799	5,8	3,0	16,0	4,8	15	6	60
Bonn	5,0	1,2	11	2	1.566	1.704	1.786	1.909	9,4	5,9			33	7	60
Duisburg	3,6	4,3	22	3	1.836	3.075	923	399	6,2	1,7	12,9	2,6	16	7	40
Essen	3,5	1,4	15	3	3.538	3.620	2.282	729	10,8	3,4	15,8	2,7	36	8	60
Gelsenkirchen	6,8	3,8	11	3	3.765		990		6,3		17,0		32		60
Hagen	6,3	1,9	27	5	1.568	1.710	568	574	4,1	4,6	23,0	3,0	25	10	60
Hamm	4,8	4,6	13	2	3.003	4.597	732	445	4,4	1,4	19,3	3,9	23	8	
Herne	*														
Mönchengladbach	4,9	0,8	8	1			970		6,2		16,5		33		60
Mülheim an der Ruhr	*														
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	5,2	1,0	8	2	3.330	2.600	1.190	630	7,2	2,5	14,0	2,0	29	8	50
Bocholt	4,2	1,5	14	3	2.323	1.905	618	247	3,9	1,3	18,0	3,0	22	7	43
Düren	5,8	1,5	5	1	791				5,3		22,0		26		60
Neuss	4,9	1,0	18	4	2.950	2.851	1.043	466	6,3	2,1	16,7	4,2	25	8	48
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															
Borken, Kreis	(3,4)		14	3											
Euskirchen, Kreis	5,0	1,2	9	2	821	491	758	507	4,0	1,7	22,0	6,0	22	10	48
Gütersloh, Kreis	4,6	1,5	21	1	2.180	3.575	975	674	4,9	1,6	17,0	4,0	23	7	50
Herford, Kreis/Herford	4,5	1,1	16	3			585	192	3,5	0,9	20,0	4,0	28	9	61
Hochsauerlandkreis	2,5	5,5	17	5	1.956	2.265	623	362	2,7	0,7	14,0		20	6	40
Höxter, Kreis	(5,0)	3,0	21	3	1.455	1.584	343	198	2,3	0,8	24,0	8,0	16	6	46
Lippe, Kr./Detmold	4,0	2,2	13	1	941	623	724	481	4,0	1,6	20,0	6,0	20	9	40
Märkischer Kreis	(7,0)	1,6	18	1	969	871	606	398	4,3	2,4	16,0	3,0	30	13	60
Siegen-Wittgen., Kreis	5,2	2,8	13	3	1.656	1.713	682	414	4,3	1,5	16,8	2,7	23	8	52
Viersen, Kreis	4,0	2,2	13	2	829	1.329	952	765	4,5	1,9	19,0	3,0	32	9	40

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 verfügbar. Im Berichtsjahr haben die Gutachterausschüsse für folgende Gemeinden Immobilienrichtwerte mit dem Stichtag 01.01.2023 beschlossen und in BORIS-NRW veröffentlicht:

Immobilienrichtwerte in Nordrhein-Westfalen

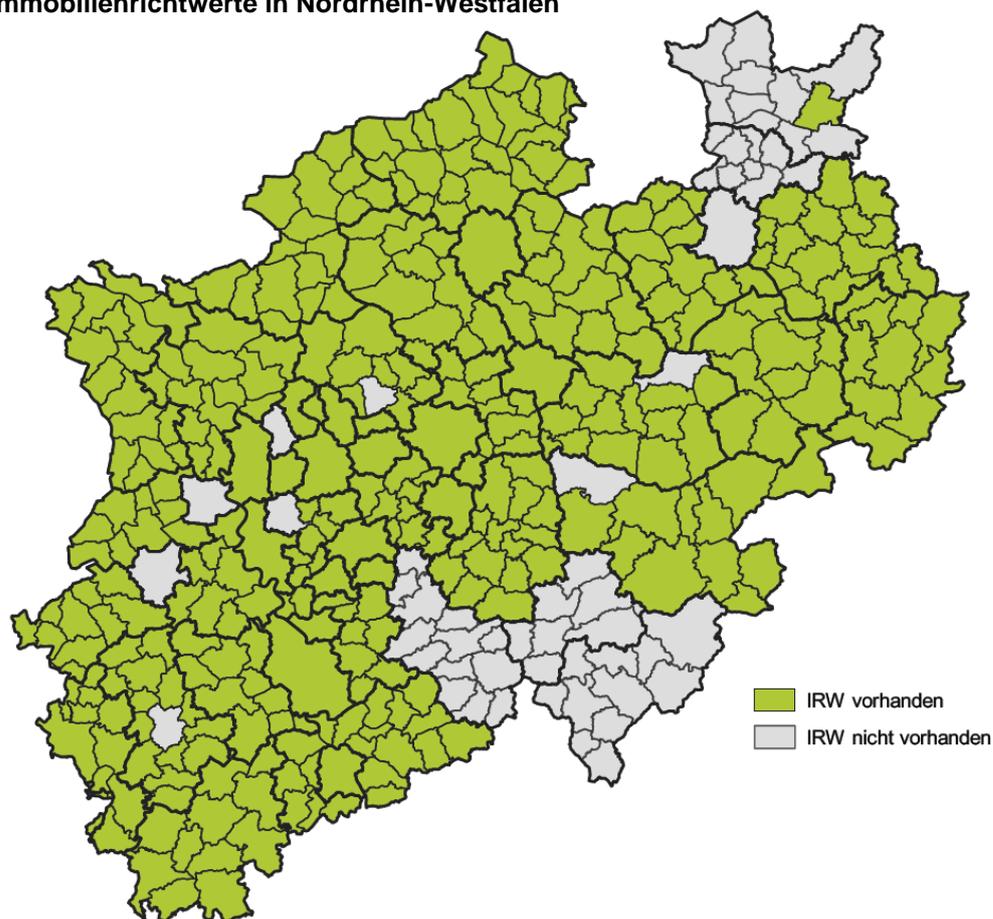


Abb. 5-35: Immobilienrichtwerte im Berichtsjahr in NRW

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

Immobilienrichtwertübersichten 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	67	77	±3	5.045	±485	5.095	
		2010-2021	26	81	±5	4.020	±535	3.710	
	Weiterverkauf	1995-2009	54	81	±3	3.015	±210	3.075	
		1975-1994	126	79	±4	2.880	±290	2.715	
		1950-1974	206	78	±4	2.600	±330	2.600	
		1920-1949 bis 1919	*						
			9	83	±1	1.730	±860	1.120	
	Umwandlung	2010-2021	*						
		1995-2009	*						
		1975-1994	*						
		1950-1974	22	71	±0	3.330	±0	3.330	
		1920-1949 bis 1919	*						
Region Köln	Erstverkauf	Neubau	112	82	±4	5.170	±725	4.885	
		2010-2021	55	79	±6	3.925	±740	3.945	
	Weiterverkauf	1995-2009	189	80	±4	2.780	±345	2.765	
		1975-1994	267	79	±4	2.460	±505	2.275	
		1950-1974	602	74	±3	2.070	±435	2.040	
		1920-1949 bis 1919	*						
			*						
	Umwandlung	2010-2021	*						
		1995-2009	*						
		1975-1994	10	72	±12	3.485	±485	3.140	
		1950-1974	34	76	±9	2.830	±480	2.625	
		1920-1949 bis 1919	*						
Region Düsseldorf	Erstverkauf	Neubau	38	87	±9	5.330	±375	5.130	
		2010-2021	21	88	±6	4.460	±315	4.560	
	Weiterverkauf	1995-2009	122	78	±2	3.505	±195	3.620	
		1975-1994	344	78	±2	2.890	±130	2.910	
		1950-1974	402	78	±4	2.655	±200	2.590	
		1920-1949 bis 1919	*						
			*						
	Ruhrgebiet	Erstverkauf	Neubau	104	88	±6	4.290	±335	4.420
			2010-2021	50	88	±2	3.300	±135	3.340
		Weiterverkauf	1995-2009	290	79	±3	2.405	±200	2.350
			1975-1994	557	81	±2	2.020	±120	2.020
			1950-1974	946	75	±2	1.685	±115	1.700
1920-1949 bis 1919			85	74	±4	1.475	±240	1.450	
			87	77	±3	1.455	±235	1.440	
Umwandlung		2010-2021	*						
		1995-2009	*						
		1975-1994	12	85	±4	1.940	±115	1.860	
		1950-1974	20	76	±1	1.915	±160	1.890	
		1920-1949 bis 1919	5	69	±0	1.560	±0	1.560	
Bergisch/ Märkische Städteregion	Erstverkauf	Neubau	32	86	±2	3.765	±415	3.975	
		2010-2021	8	81	±0	3.050	±0	3.050	
	Weiterverkauf	1995-2009	170	79	±3	2.425	±145	2.450	
		1975-1994	233	80	±2	1.960	±90	1.950	
		1950-1974	434	76	±2	1.725	±205	1.700	
		1920-1949 bis 1919	19	67	±6	1.340	±235	1.170	
			68	80	±2	1.680	±225	1.780	
	Eifel/Rur	Erstverkauf	Neubau	123	83	±4	3.595	±170	3.580
			2010-2021	59	86	±4	2.810	±150	2.785
		Weiterverkauf	1995-2009	188	79	±3	2.050	±300	1.940
			1975-1994	223	78	±5	1.795	±230	1.715
			1950-1974	279	78	±3	1.535	±205	1.525
1920-1949 bis 1919			8	70	±0	1.425	±130	1.330	
			20	82	±8	1.585	±45	1.610	

Region	Wohnungseigentum	Altersklasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohnfläche [m²]			Preis/m² Wohnfläche bereinigtes Mittel [€/m²]		Median [€/m²]
Eifel/Rur	Umwandlung	2010-2021	*						
		1995-2009	*						
		1975-1994	*						
		1950-1974	22	73	±0	2.640	±0	2.640	
		1920-1949 bis 1919	*						
	Erstverkauf	Neubau	49	83	±2	3.865	±365	4.060	
Niederrhein	Weiterverkauf	2010-2021	12	85	±6	2.970	±385	2.710	
		1995-2009	89	78	±6	2.330	±185	2.360	
		1975-1994	213	77	±5	1.935	±130	1.930	
		1950-1974	274	76	±2	1.485	±150	1.490	
		1920-1949 bis 1919	*						
	Erstverkauf	Neubau	317	79	±5	3.915	±280	3.850	
Münsterland	Weiterverkauf	2010-2021	81	80	±5	3.095	±265	3.060	
		1995-2009	158	77	±3	2.285	±205	2.260	
		1975-1994	280	77	±4	1.940	±175	1.950	
		1950-1974	244	75	±5	1.770	±195	1.750	
		1920-1949 bis 1919	38	75	±5	1.545	±195	1.400	
	Erstverkauf	Neubau	12	79	±8	1.425	±510	1.190	
	Umwandlung	2010-2021	*						
		1995-2009	*						
		1975-1994	16	73	±1	1.715	±575	1.310	
		1950-1974	*						
		1920-1949 bis 1919	*						
	Erstverkauf	Neubau	130	79	±4	3.850	±320	3.940	
Ostwestfalen-Lippe	Weiterverkauf	2010-2021	48	80	±4	3.075	±315	3.160	
		1995-2009	203	77	±4	2.110	±315	2.170	
		1975-1994	352	77	±2	1.825	±260	1.780	
		1950-1974	248	75	±3	1.445	±255	1.400	
		1920-1949 bis 1919	*						
	Erstverkauf	Neubau	35	83	±5	3.675	±260	3.620	
Sauer- und Siegerland	Weiterverkauf	2010-2021	16	90	±5	2.950	±335	2.830	
		1995-2009	124	78	±4	1.940	±190	1.920	
		1975-1994	383	81	±4	1.585	±155	1.565	
		1950-1974	159	81	±11	1.255	±210	1.250	
		1920-1949 bis 1919	12	72	±6	1.455	±65	1.410	
	Erstverkauf	Neubau	19	118	±30	1.290	±365	1.035	

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

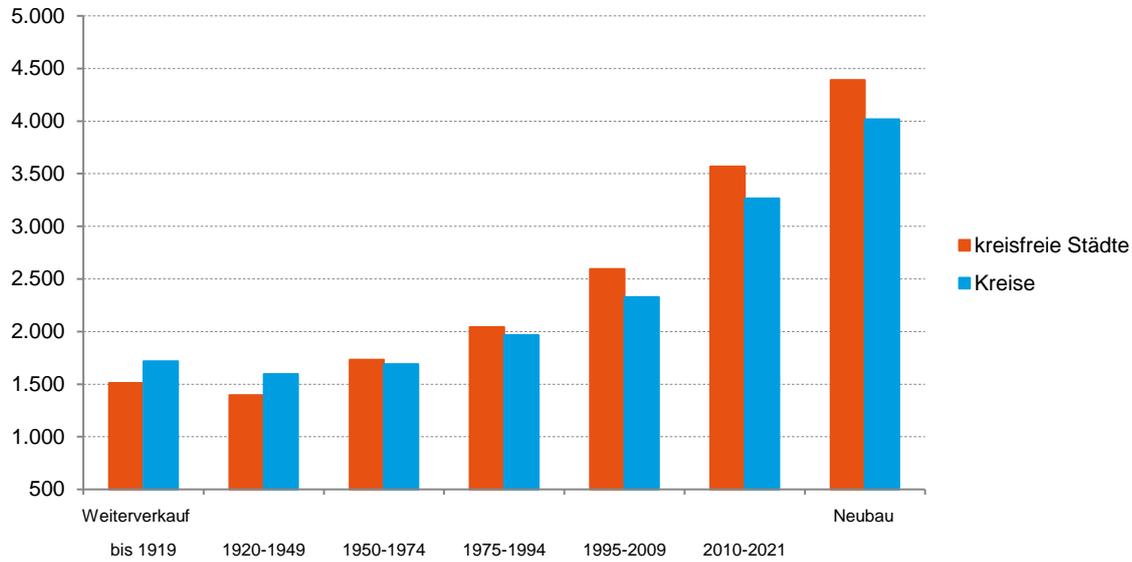


Abb. 6-2: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen

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

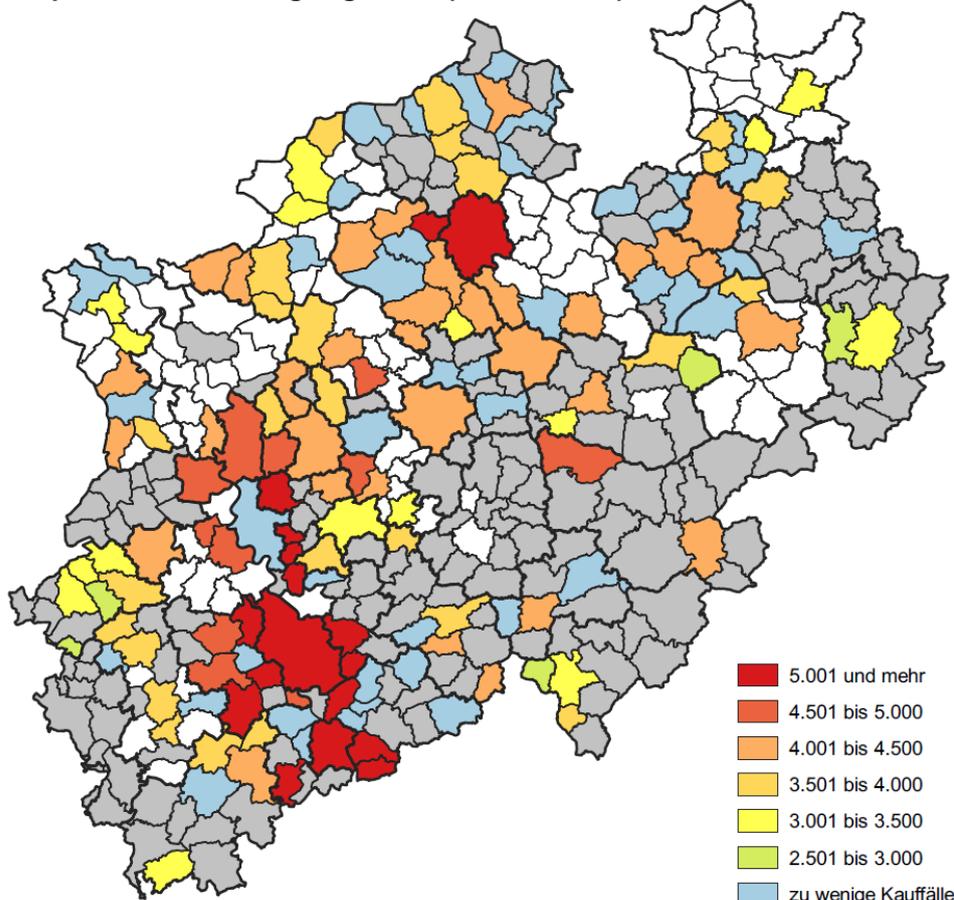


Abb. 6-3: Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr in den Gemeinden

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

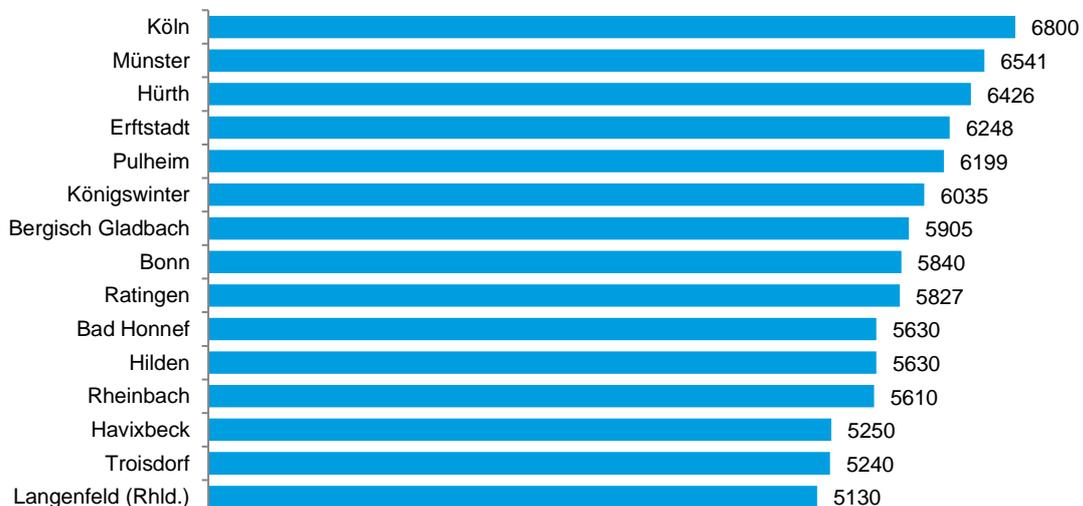


Abb. 6-4: Höchste durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

6.1.2 Preisentwicklung

Die Preise für Wohnungseigentum sanken um durchschnittlich 7 % zum Vorjahr.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent

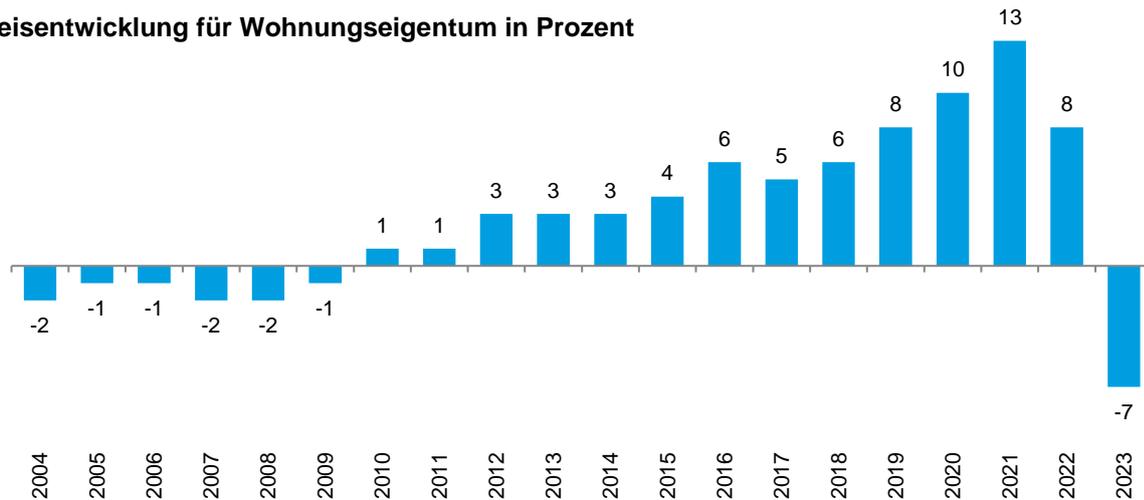


Abb. 6-5: Durchschnittliche Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent zum Vorjahr in NRW

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

Gliederungsebene	Gesamt	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Städte und Kreise				
kreisfreie Städte	-8	-1	-7	-6
Kreise	-5	+1	-7	-8
Regierungsbezirke				
Arnsberg	-4	+2	-4	-9
Detmold	-4	±0	-7	-
Düsseldorf	-7	+1	-8	-8
Köln	-10	+1	-7	-11
Münster	-6	+2	-11	-
Regionen				
Region Bonn	-14	-12	-11	+15
Region Köln	-6	-5	-5	-6
Region Düsseldorf	-	+4	-8	-
Ruhrgebiet	-4	±0	-5	-3
Berg./Märk. Städteregion	-3	-	-4	-
Eifel/Rur	-6	-6	+1	-
Niederrhein	-7	-1	-9	-2
Münsterland	-10	+3	-10	-16

Gliederungsebene	Gesamt	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Ostwestfalen-Lippe	-4	±0	-7	-
Sauer- und Siegerland	-9	-3	-8	-11

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

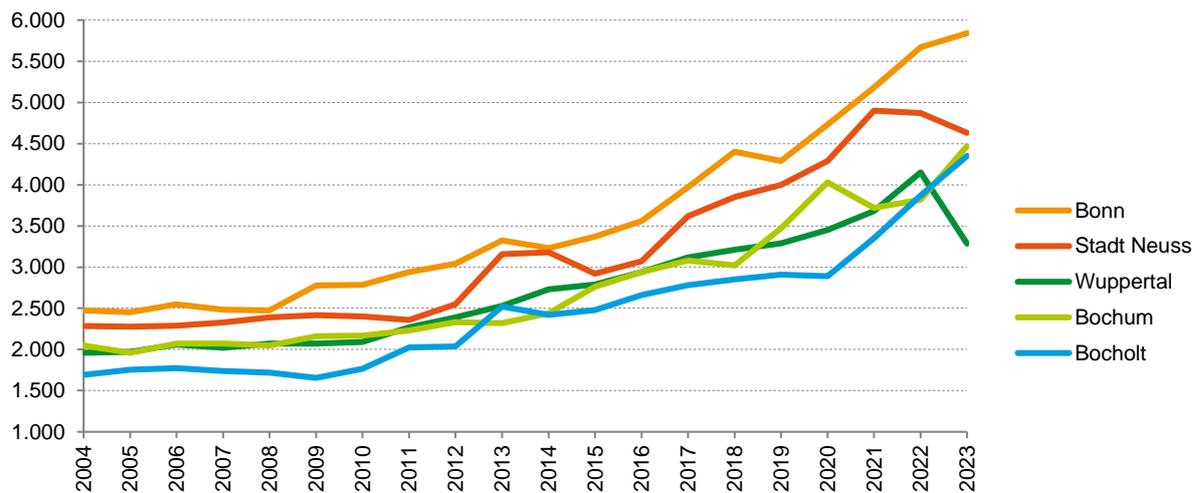
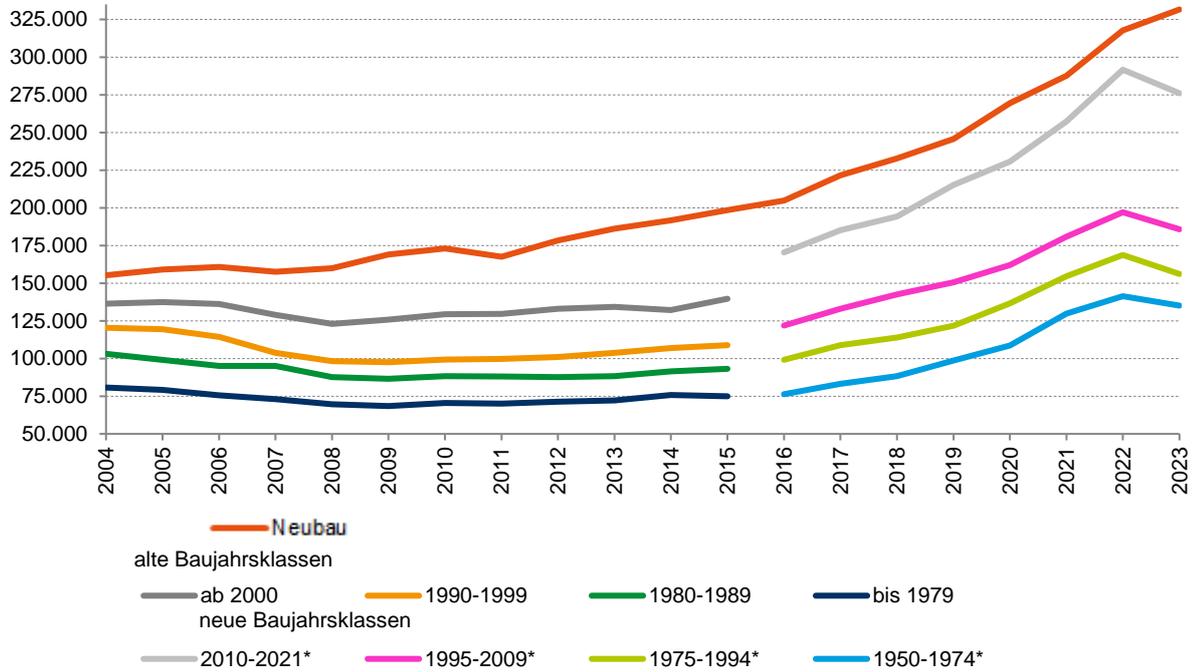


Abb. 6-7: Entwicklung der Preise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in ausgewählten Städten

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 Köln mit 6.800 Euro und in Münster mit 6.541 Euro erzielt (s. Abb. 6-4).

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

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe							
		Altersklasse	Neubau	zus.gef.	2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn									
Bonn	5.840	3.380		5.000	4.140	3.340	3.240	*	3.230
Rhein-Sieg-Kreis	5.325	-		4.055	2.990	2.630	2.495	.	1.415
Alfter	*	-		.	*	*	*	.	.
Bad Honnef	5.630	-		*	*	3.370	2.525	.	.
Bornheim	*	-		*	*	2.315	*	.	.
Eitorf	.	-		.	2.635	*	*	.	.
Hennef (Sieg)	.	-		3.695	2.755	*	*	.	.
Königswinter	6.035	-		.	3.120	3.200	2.230	.	.
Lohmar	*	-		.	*	2.505	.	.	.
Meckenheim	.	-		3.710	*	2.110	1.870	.	*
Much	*	-		.	.	.	*	.	.
Neunkirchen-Seelscheid	.	-		.	*	.	.	.	*
Niederkassel	.	-		*	*	*	*	.	.
Rheinbach	5.610	-		.	*	.	2.085	.	.
Sankt Augustin	*	-		*	3.175	2.520	2.675	.	.
Siegburg	*	-		*	3.760	3.215	2.775	.	.
Swisttal	.	-		.	.	.	*	.	.
Troisdorf	5.240	-		4.905	*	2.715	2.805	.	.
Wachtberg	.	-		.	.	2.690	.	.	.
Windeck	*	-		*	.	.	.	.	*
Region Köln									
Köln	6.800	-		6.100	4.650	3.840	3.630	4.380	5.400
Rhein-Erft-Kreis	5.736	-		4.595	3.346	2.987	2.523	*	.
Bedburg	.	-		.	2.312	*	*	.	.
Bergheim	4.854	-		3.415	2.449	*	1.869	.	.
Brühl	.	-		*	3.568	3.360	3.319	.	.
Elsdorf	.	-		.	.	*	.	.	.
Erfstadt	6.248	-		*	2.665	*	2.131	.	.
Frechen	*	-		4.899	4.310	3.097	3.019	.	.
Hürth	6.426	-		4.974	3.845	3.910	2.911	*	.
Kerpen	4.883	-		.	2.865	2.121	2.270	.	.
Pulheim	6.199	-		.	4.188	*	3.141	.	.
Wesseling	4.866	-		.	2.837	2.777	2.633	.	.
Oberbergischer Kreis	3.800	-		*	1.990	1.885	1.510	.	.
Bergneustadt	.	-		.	.	*	*	.	.
Engelskirchen	*	-		.	*	*	.	.	.
Gummersbach	3.805	-		*	1.890	1.990	1.505	.	.
Hückeswagen	.	-		.	.	.	*	.	.
Lindlar	.	-		.	.	*	.	.	.
Marienheide	.	-		.	*	*	1.300	.	.
Morsbach	4.455	-		.	.	*	*	.	.
Nümbrecht	.	-		*	2.355	*	*	.	.
Radevormwald	3.575	-		.	*	1.825	1.590	.	.
Reichshof	.	-		.	1.355	.	.	.	.
Waldbrohl	.	-		.	.	*	*	.	.
Wiehl	4.095	-		.	2.140	1.995	*	.	.
Wipperfürth	.	-		.	.	*	1.865	.	.
Rheinisch-Bergischer Kr.	5.100	-		3.290	2.750	2.640	2.175	.	.
Bergisch Gladbach	5.905	-		4.280	3.260	3.115	2.450	.	.
Burscheid	.	-		*	2.765	2.275	2.165	.	.
Kürten	.	-		.	*	*	.	.	.
Leichlingen (Rhld.)	*	-		*	2.880	2.545	2.540	.	.
Odenthal	.	-		.	2.545	*	*	.	.
Overath	.	-		*	*	*	*	.	.
Rösrath	5.100	-		*	*	3.145	2.040	.	.
Wermelskirchen	.	-		.	2.610	2.315	1.920	.	.
Region Düsseldorf									
Düsseldorf	*	-		5.090	4.230	4.180	4.010	-	-
Mettmann, Kreis	5.330	-		4.680	3.510	2.840	2.540	.	.
Erkrath	5.080	-		.	.	.	3.000	.	.
Haan	.	-		.	.	.	2.590	.	.
Hilden	5.630	-		.	.	2.910	2.820	.	.
Langenfeld (Rhld.)	5.130	-		.	3.620	2.980	2.900	.	.
Mettmann	.	-		.	.	3.050	1.920	.	.
Monheim am Rhein	.	-		.	3.680	.	2.510	.	.
Ratingen	5.827	-		4.715	3.628	2.934	2.516	.	.
Rhein-Kreis Neuss	5.040	2.840		3.460	3.310	2.880	2.500	-	-
Dormagen	-	2.700		-	3.350	2.410	2.570	-	-
Grevenbroich	-	2.250		3.160	2.770	2.310	1.670	-	-
Kaarst	4.990	2.950		4.110	-	2.700	2.600	-	-
Korschenbroich	-	2.720		-	3.110	2.730	-	-	-
Meerbusch	-	3.460		-	4.060	3.790	3.060	-	-
Neuss	4.630	-		4.560	3.240	2.910	2.410	.	.

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe							
		Altersklasse	Neubau	zus.gef.	2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Ruhrgebiet									
Duisburg	4.910	-		3.340	2.480	1.660	1.520	1.450	1.010
Essen	4.340	.		3.830	2.960	2.220	1.820	.	.
Mülheim an der Ruhr	4.610	-		*	2.940	2.230	1.840	*	.
Oberhausen	3.800	-		2.890	2.350	2.040	1.670	1.220	-
Wesel, Kreis									
<i>Dinslaken</i>	.	.		3.400	2.530	2.180	1.890	.	.
Bottrop	4.485	-		3.275	2.620	2.020	1.640	1.245	-
Gelsenkirchen	3.760	-		*	1.860	1.480	1.290	1.180	1.130
Recklinghausen, Kreis	.	.		2.860	2.260	1.820	1.610	.	.
<i>Gladbeck</i>	.	-		.	2.340	1.910	1.740	.	.
<i>Recklinghausen</i>	4.780	-		3.350	2.000	2.070	1.700	*	1.780
Bochum	*	-		3.480	2.790	2.070	1.750	1.820	1.600
Dortmund	4.420	2.680		-	-	-	-	-	-
Herne	.	-		*	2.020	1.830	1.470	1.070	1.250
Ennepe-Ruhr-Kreis									
Hattingen	4.660	-		-	2.880	2.250	1.850	1.620	-
Witten	-	-		3.560	2.320	2.110	1.790	-	2.080
Unna, Kreis	*	1.930		*	2.260	1.990	1.650	*	*
Bergkamen	*	2.010		.	*	*	.	.	.
Bönen	.	.		.	.	*	.	.	.
Fröndenberg/Ruhr	.	1.450		.	.	.	1.450	.	.
Holzwickede	.	2.190		.	2.430	1.990	.	.	.
Kamen	.	2.120		.	2.060	2.320	1.950	.	.
Lünen	*	1.800		.	2.330	1.830	1.550	*	*
Schwerte	.	1.900		.	2.090	1.930	1.780	.	.
<i>Unna</i>	*	-		.	2.343	1.770	1.615	1.267	*
Bergisch/Märkische Städteregion									
Remscheid	.	.		.	2.080	1.810	1.670	*	1.420
Solingen	3.975	-		*	2.530	2.160	2.070	*	1.840
Wuppertal	3.285	-		3.470	2.605	1.940	1.700	1.505	1.780
Mettmann, Kreis									
<i>Velbert</i>	4.030	-		-	2.230	2.060	1.380	-	-
Wülfrath	.	-		.	.	.	1.730	.	.
Hagen	.	-		3.050	2.260	1.890	1.550	1.150	1.285
Ennepe-Ruhr-Kreis	4.100	-		3.510	2.490	2.040	1.730	1.540	1.820
Breckerfeld	-	-		-	2.210	-	-	-	-
Ennepetal	3.230	-		-	2.300	2.070	1.380	-	-
Gevelsberg	-	-		-	2.450	1.620	1.400	-	-
Herdecke	-	-		-	2.610	1.990	2.030	-	-
Schwelm	-	-		-	2.580	1.770	1.980	-	1.940
Sprockhövel	4.260	-		-	2.590	2.260	2.070	-	-
Wetter (Ruhr)	-	-		-	2.460	1.950	1.730	-	-
Eifel/Rur									
Aachen, Städteregion	.	-		3.390	2.385	2.430	2.275	2.060	2.890
Aachen	.	-		3.995	3.485	2.805	2.595	2.770	3.235
Alsdorf	.	-		*	.	1.650	1.690	.	.
Baesweiler	.	-		*	2.490	*	*	.	.
Eschweiler	.	-		.	*	2.035	1.935	*	.
Herzogenrath	.	-		*	2.225	2.070	1.585	.	*
Monschau	.	-		*	.	.	.	.	*
Simmerath	.	-		*	.	*	.	.	.
Stolberg (Rhd.)	.	-		*	1.610	2.025	1.430	*	*
Würselen	.	-		.	2.530	2.325	1.795	.	.
Düren, Kreis	3.705	-		*	2.400	1.880	.	.	.
Aldenhoven	*	-		.	.	.	.	.	.
<i>Düren</i>	3.520	-		3.090	2.550	1.715	1.525	*	*
Jülich	3.640	-		.	*	.	.	.	.
Kreuzau	3.785	-		*	*	.	.	.	.
Langerwehe	.	-		.	*	.	.	.	.
Linnich	3.610	-		.	*	.	.	.	.
Nideggen	.	-		.	.	*	.	.	.
Niederzier	.	-		.	.	*	.	.	.
Nörvenich	*	-		.	.	*	.	.	.
Titz	.	-		.	.	*	.	.	.
Euskirchen, Kreis	3.930	1.970		*	1.990	1.940	1.900	.	.
Bad Münstereifel	.	2.120		*	.	2.020	.	.	.
Dahlem	3.410	-		-	-	-	-	-	-
Euskirchen	4.070	2.020		.	2.130	1.930	1.910	.	.
Kall	.	*		.	*	.	.	.	.
Mechernich	*	1.870		.	*	*	.	.	.
Schleiden	.	*		.	*	.	.	.	.
Weilerswist	3.530	1.930		.	*	*	.	.	.
Zülpich	3.900	*		.	.	*	.	.	.

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe							
		Altersklasse	Neubau	zus.gef.	2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Heinsberg, Kreis	3.120	-	-	2.540	1.780	1.700	1.350	.	.
Erkelenz	3.580	-	-	2.930	2.180	2.120	1.760	.	.
Geilenkirchen	.	-	-	2.760	1.820	1.460	1.180	.	.
Heinsberg	3.280	-	-	2.550	1.620	1.580	1.340	.	.
Hückelhoven	2.910	-	-	2.710	1.790	1.400	1.280	.	.
Übach-Palenberg	2.880	-	-	.	1.560	1.470	1.170	.	.
Wassenberg	3.480	-	-	2.440	1.710	1.410	1.300	.	.
Wegberg	3.310	-	-	.	1.640	1.560	1.390	.	.
Niederrhein									
Krefeld	4.810	-	-	*	2.720	2.180	1.880	2.020	*
Mönchengladbach	4.100	-	-	2.360	2.210	1.990	1.620	1.390	1.780
Kleve, Kreis	3.670	-	-	3.080	2.300	1.840	1.400	-	-
Bedburg-Hau	3.310	-	-	-	-	*	-	-	-
Emmerich am Rhein	*	-	-	*	*	1.490	1.460	-	-
Geldern	*	-	-	-	*	1.860	*	-	-
Goch	-	-	-	*	2.440	*	*	-	-
Issum	-	-	-	*	-	*	-	-	-
Kalkar	-	-	-	-	*	-	-	-	-
Kerken	3.830	-	-	*	-	-	-	-	-
Kevelaer	4.240	-	-	-	*	2.080	1.520	-	-
Kleve	*	-	-	*	2.460	1.940	1.550	-	-
Kranenburg	-	-	-	-	*	-	-	-	-
Rees	-	-	-	-	2.360	1.930	*	-	-
Rheurdt	-	-	-	-	*	-	*	-	-
Straelen	4.220	-	-	-	2.170	1.970	-	-	-
Uedem	3.260	-	-	-	-	-	-	-	-
Weeze	-	-	-	-	-	1.730	1.100	-	-
Viersen, Kreis	.	2.540	.	.	.	.	.	.	.
Brüggen	.	2.970	.	.	.	.	.	.	.
Grefrath	.	3.330	.	.	.	.	.	.	.
Kempen	.	2.760	.	.	.	.	.	.	.
Nettetal	.	2.300	.	.	.	.	.	.	.
Niederkrüchten	.	1.820	.	.	.	.	.	.	.
Schwalmtal	.	2.210	.	.	.	.	.	.	.
Tönisvorst	.	2.940	.	.	.	.	.	.	.
Viersen	.	2.990	.	.	.	.	.	.	.
Willich	.	1.818	.	.	.	.	.	.	.
Wesel, Kreis									
Moers	4.125	-	-	.	2.410	2.220	1.710	.	.
Wesel	.	-	-	*	2.520	1.820	1.490	.	.
Münsterland									
Münster	6.541	3.620	-	-	-	-	-	-	-
Borken, Kreis	3.680	-	-	3.010	2.140	1.940	1.680	-	-
Ahaus	3.300	-	-	-	*	2.270	*	-	-
Bocholt	4.350	-	-	.	2.600	1.860	1.930	-	-
Borken	3.760	-	-	3.100	2.180	1.880	1.530	-	-
Gescher	-	-	-	-	*	2.030	*	-	-
Gronau (Westf.)	3.870	-	-	*	*	*	1.920	-	-
Heiden	-	-	-	-	-	-	*	-	-
Isselburg	-	-	-	-	*	-	*	-	-
Legden	*	-	-	-	-	-	-	-	-
Raesfeld	3.780	-	-	*	*	-	-	-	-
Reken	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rhede	4.450	-	-	-	*	*	*	-	-
Stadtlohn	3.200	-	-	-	2.220	-	-	-	-
Velen	*	-	-	-	-	*	-	-	-
Coesfeld, Kreis	4.300	-	-	3.670	2.530	1.940	1.840	-	-
Ascheberg	4.120	-	-	*	-	*	-	-	-
Billerbeck	4.250	-	-	-	*	-	-	-	-
Coesfeld	4.360	-	-	-	2.530	2.190	*	-	-
Dülmen	*	-	-	4.080	2.530	2.370	1.720	-	-
Havixbeck	5.250	-	-	*	*	-	-	-	-
Lüdinghausen	4.120	-	-	*	*	*	*	-	-
Nordkirchen	3.480	-	-	-	-	-	-	-	-
Nottuln	*	-	-	*	-	*	-	-	-
Olfen	4.180	-	-	*	*	*	-	-	-
Rosendahl	-	-	-	-	*	-	-	-	-
Senden	4.500	-	-	-	*	1.520	1.430	-	-
Recklinghausen, Kreis									
Dorsten	3.510	-	-	*	2.140	2.030	1.870	.	*
Marl	4.110	-	-	.	2.480	1.660	1.610	1.980	.
Steinfurt, Kreis	3.770	-	-	2.990	2.300	2.010	1.680	.	*
Altenberge	.	-	-	.	.	*	*	.	.
Emsdetten	3.850	-	-	3.340	2.440	1.990	*	.	.
Greven	3.550	-	-	2.890	2.600	2.070	*	.	.
Hörstel	*	-	-	*	.	*	*	.	.

Region	Altersklasse	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
		Neubau	zus.gef.	2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
	Hopsten	.	-	.	*	.	.	.	.
	Horstmar	.	-	.	.	*	*	.	.
	Ibbenbüren	4.290	-	3.060	2.190	2.070	*	.	.
	Ladbergen	*	-	.	*	.	.	.	.
	Lengerich	.	-	*	*	2.280	*	.	.
	Lotte	*	-	*	*	.	*	.	.
	Metelen	.	-	.	*	.	.	.	.
	Mettingen	.	-	.	*	.	.	.	.
	Neuenkirchen	*	-	*	*	*	.	.	.
	Nordwalde	.	-	.	.	.	*	.	.
	Ochtrup	*	-	*	*	.	.	.	.
	Recke	*	-	*	*	.	.	.	.
	Rheine	3.540	-	2.920	2.630	1.960	1.540	.	.
	Saerbeck	.	-	.	*	.	.	.	.
	Steinfurt	.	-	.	*	1.710	*	.	*
	Tecklenburg	*	-	.	*	.	.	.	.
	Westerkappeln	.	-	.	*	.	1.320	.	.
	Warendorf, Kreis	4.300	-	3.250	-	2.300	2.100	1.600	-
	Ahlen	*	-	3.000	-	2.400	1.900	1.800	-
	Beckum	4.200	-	*	-	2.250	1.700	1.300	-
	Beelen	-	-	-	-	*	-	-	-
	Drensteinfurt	4.350	-	*	-	*	2.200	-	-
	Ennigerloh	-	-	-	-	*	2.100	*	-
	Everswinkel	-	-	-	-	*	*	*	-
	Oelde	-	-	3.200	-	1.950	2.000	1.550	-
	Ostbevern	-	-	-	-	2.200	-	-	-
	Sassenberg	-	-	*	-	*	-	-	-
	Sendenhorst	-	-	*	-	-	*	*	-
	Telgte	-	-	-	-	*	2.750	-	-
	Wadersloh	-	-	-	-	*	*	-	-
	Warendorf	-	-	*	-	3.000	2.600	*	-
	Hamm	4.095	-	*	2.390	1.585	1.505	1.360	1.030
	Soest, Kreis	3.740	-	2.900	2.120	1.755	1.395	.	2.010
	Bad Sassendorf	.	-	*	2.860	1.770	*	.	.
	Erwitte	.	-	.	*	1.950	*	.	.
	Geseke	2.860	-	*	*	*	*	.	.
	Lippetal	.	-	.	.	*	.	.	.
	Lippstadt	3.734	-	2.956	2.324	2.096	1.678	1.768	2.472
	Soest	4.305	-	.	2.475	1.895	1.765	.	2.010
	Welver	.	-	.	*	.	.	.	.
	Werl	.	-	*	1.790	1.800	1.275	.	.
	Unna, Kreis								
	Selm	.	1.940	.	.	1.940	.	.	.
	Werne	.	1.770	*	*	*	1.420	.	.
	Ostwestfalen-Lippe								
	Bielefeld	4.140	-	3.110	2.850	2.160	1.790	.	.
	Gütersloh, Kreis	4.100	-	3.250	2.630	2.200	2.020	.	*
	Borgholzhausen	.	-	.	*	.	.	.	.
	Gütersloh	4.320	-	3.580	2.810	2.240	2.150	.	*
	Halle (Westf.)	.	-	.	2.380	1.750	*	.	.
	Harsewinkel	.	-	.	2.330	*	*	.	.
	Herzebrock-Clarholz	4.240	-	*	*	2.070	.	.	.
	Rheda-Wiedenbrück	*	-	3.420	2.600	2.140	1.920	.	.
	Rietberg	*	-	.	2.600	2.220	.	.	.
	Schloß Holte-Stukenbr.	*	-	*	2.540	*	*	.	.
	Steinhagen	*	-	.	2.540	2.350	.	.	.
	Verl	4.210	-	*	3.060	2.650	*	.	.
	Vermold	*	-	*	2.260	*	*	.	.
	Werther (Westf.)	*	-	*	*	*	1.970	.	.
	Herford, Kreis	3.570	-	2.690	1.960	1.690	1.470	1.270	1.290
	Bünde	3.600	-	*	2.170	1.620	1.400	*	*
	Enger	3.640	-	*	1.920	-	1.600	-	-
	Herford	*	-	-	2.540	1.780	1.650	*	*
	Hiddenhausen	*	-	-	1.880	-	1.370	-	-
	Kirchlengern	*	-	-	-	-	*	-	-
	Löhne	3.500	-	*	*	1.700	1.380	*	*
	Rödinghausen	-	-	-	*	-	-	-	-
	Spenge	-	-	*	*	1.600	1.310	-	-
	Vlotho	-	-	-	1.420	1.580	-	*	*
	Höxter, Kreis	3.100	-	*	1.390	1.230	1.120	.	.
	Bad Driburg	2.700	-	.	1.370	951	*	.	.
	Beverungen	.	-	.	1.370	.	*	.	.
	Borgentreich	.	-	.	.	.	*	.	.
	Brakel	3.400	-	*	*	*	.	.	.
	Höxter	.	-	*	*	1.360	*	.	.
	Steinheim	.	-	.	*	*	.	.	.

Region	Altersklasse	Erstverkäufe Neubau	Weiterverkäufe						
			zus.gef.	2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Lippe, Kreis	Warburg	.	-	.	.	1.660	*	.	.
	Willebadessen	.	-	.	*
	Augustdorf	3.915	.	2.895	2.105	1.740	1.327	*	.
	Bad Salzuflen	3.989	.	*	2.264	1.915	1.550	*	.
	Blomberg	*
	Detmold	.	.	*	2.194	1.587	1.275	.	.
	Dörentrup	*	.	.
	Horn-Bad Meinberg	.	.	.	*	1.347	*	.	.
	Lage	.	.	*	2.025	1.649	1.061	.	.
	Lemgo	.	.	.	*	1.923	1.616	.	.
	Leopoldshöhe	*	.	*	*	1.580	.	.	.
	Oerlinghausen	.	.	.	2.173	1.861	1.504	.	.
	Schieder-Schwalenberg	*	.	.
	Schlangen	.	.	.	*	*	.	.	.
	Minden-Lübbecke, Kreis	3.355	-	.	2.190	1.750	1.780	.	.
	Minden	3.435	2.023	*	2.145	1.575	1.265	.	*
	Paderborn, Kreis	3.970	-	3.090	2.220	2.090	1.480	-	-
	Bad Lippspringe	-	1.980	*	*	2.060	*	-	-
	Borchen	-	*	-	-	*	-	-	-
Büren	-	1.380	-	*	*	*	-	-	
Delbrück	*	2.450	*	*	2.240	-	-	-	
Hövelhof	3.940	2.670	*	*	*	-	-	-	
Paderborn	4.440	-	3.590	2.940	2.360	2.270	.	.	
Salzkotten	-	2.520	*	-	*	*	-	-	
Sauer- und Siegerland									
Hochsauerlandkreis	3.840	-	2.690	1.980	1.720	1.420	.	.	
Arnsberg	4.850	1.750	.	2.150	1.700	1.500	.	.	
Bestwig	.	1.280	-	-	-	-	-	-	
Brilon	.	-	.	2.370	2.080	.	.	.	
Marsberg	.	-	.	.	.	1.020	.	.	
Meschede	.	-	.	.	.	1.410	.	.	
Olsberg	.	-	.	1.550	.	.	.	.
Schmallenberg	.	-	.	1.930	.	.	.	.
Sundern (Sauerland)	.	-	.	.	.	1.430	.	.	
Winterberg	4.300	-	.	2.600	1.830	1.850	.	.	
Märkischer Kreis	.	-	*	1.855	1.440	1.095	*	.	
Altena	.	-	.	*	1.365	.	.	.	
Balve	.	-	.	.	*	.	.	.	
Halver	.	-	.	*	1.430	.	.	.	
Hemer	.	-	*	*	1.590	930	.	.	
Herscheid	.	-	*	.	.	.	.	.
Iserlohn	.	-	.	1.920	1.670	1.250	.	.	
Kierspe	.	-	.	*	*	.	.	.	
Lüdenscheid	-	-	-	2.090	1.590	1.180	-	-	
Meinerzhagen	.	-	.	2.185	1.280	.	.	.	
Menden (Sauerland)	.	-	.	1.860	1.740	1.315	*	.	
Neuenrade	.	-	.	.	1.050	.	.	.	
Plettenberg	.	-	.	1.740	1.450	*	.	.	
Schalksmühle	.	-	.	.	1.220	*	.	.	
Werdohl	.	-	.	.	1.400	.	.	.	
Olpe, Kreis	3.920	-	2.937	2.016	1.834	1.440	*	1.303	
Attendorf	.	-	*	2.291	1.824	1.767	.	.	
Drolshagen	*	-	.	*	*	*	*	*	
Finnentrop	.	-	.	1.594	*	*	.	.	
Kirchhundem	.	-	.	*	*	*	.	.	
Lennestadt	*	-	.	1.881	1.465	1.019	.	*	
Olpe	4.109	-	*	2.300	2.124	1.777	*	.	
Wenden	.	-	*	1.359	1.977	1.404	.	.	
Siegen-Wittgenstein, Kreis	3.149	-	.	2.248	1.574	1.658	.	.	
Bad Berleburg	.	1.561	-	-	-	-	-	-	
Burbach	.	1.672	-	-	-	-	-	-	
Freudenberg	2.616	*	-	-	-	-	-	-	
Hilchenbach	.	*	-	-	-	-	-	-	
Kreuztal	.	2.488	-	-	-	-	-	-	
Neunkirchen	3.621	.	-	-	-	-	-	-	
Siegen	3.420	1.936	3.335	2.348	1.988	1.656	1.411	1.559	
Wiinsdorf	.	2.569	-	-	-	-	-	-	

Region	Altersklasse	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
		Neubau	zus.gef.	2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Soest, Kreis									
	Ense	3.335	-	*	*	1.460	.	.	.
	Möhnesee	.	-	.	.	2.065	*	.	.
	Rüthen	.	-	.	.	.	765	.	.
	Warstein	.	-	.	1.730	1.120	*	.	.
	Wickede (Ruhr)	.	-	*	*	1.565	.	.	.

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

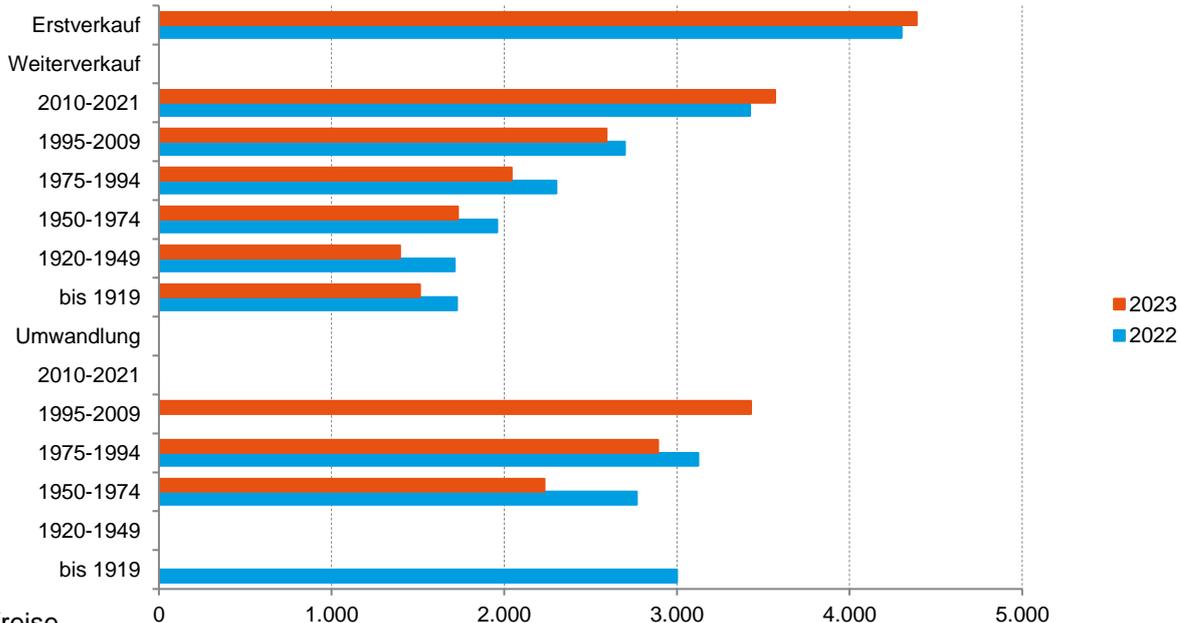
Region	Altersklasse	Umwandlungen						
		zus.gef.	2010-2021	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn								
Bonn		3.460	-	3.400	-	3.330	-	*
Rhein-Sieg-Kreis		-	.	.	.	3.330	.	.
	Siegburg	-	.	.	.	3.210	.	.
Region Köln								
Köln		-	*	4.080	4.020	6.140	-	*
Oberbergischer Kreis		-	.	.	*	2.495	.	*
	Gummersbach	-	.	.	.	2.490	.	.
Region Düsseldorf								
Düsseldorf		-	*	*	4.310	-	-	-
Ruhrgebiet								
Duisburg		-	.	.	2.020	1.240	*	*
Essen		.	.	*	2.630	1.890	.	.
Bochum		-	.	.	.	1.770	*	.
Dortmund		2.770	-	-	-	-	-	-
Herne		-	.	.	.	.	2.540	.
Ennepe-Ruhr-Kreis		-	-	-	-	-	-	-
	Hattingen	-	-	-	-	2.090	-	-
Bergisch/Märkische Städteregion								
Wuppertal		-	.	.	.	2.070	.	2.250
Ennepe-Ruhr-Kreis		-	-	-	-	2.090	-	-
Eifel/Rur								
Aachen, Städteregion		-	.	.	*	2.980	.	3.335
	Aachen	-	.	.	*	3.060	.	3.335
	Eschweiler	-	.	.	.	2.615	.	.
Niederrhein								
Mönchengladbach		-	6.560	2.550	.	2.720	.	.
Münsterland								
Münster		5.865	-	-	-	-	-	-
Hamm		-	.	.	1.310	1.620	.	.
Soest, Kreis		-	.	.	2.400	.	.	.
	Lippstadt	-	-	-	-	2.738	-	-
Ostwestfalen-Lippe								
Bielefeld		-	.	3.460	.	.	.	.
Höxter, Kreis		847	-	-	-	-	-	-
Lippe, Kreis		.	.	4.483	1.995	.	*	.
	Detmold	.	.	4.483	.	.	*	.
	Oerlinghausen	.	.	.	1.968	.	.	.
Sauer- und Siegerland								
Hochsauerlandkreis		-	.	1.710	2.310	.	.	.
	Arnsberg	1.900	.	.	.	1.900	.	.
	Schmallenberg	-	.	1.710	.	.	.	.

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

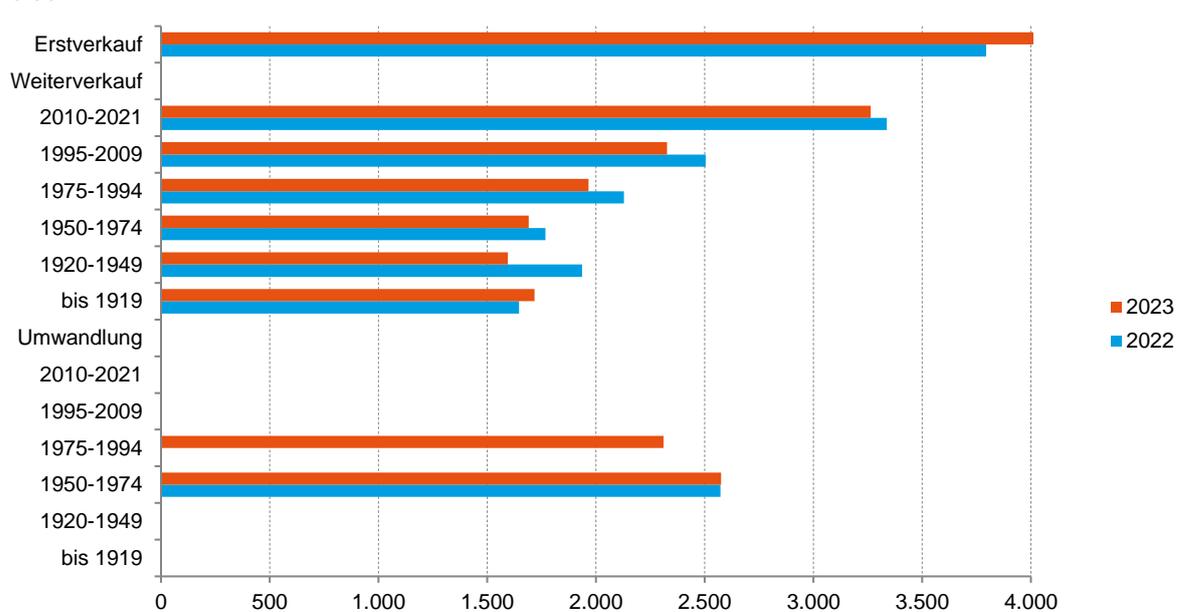


Abb. 6-11: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen

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

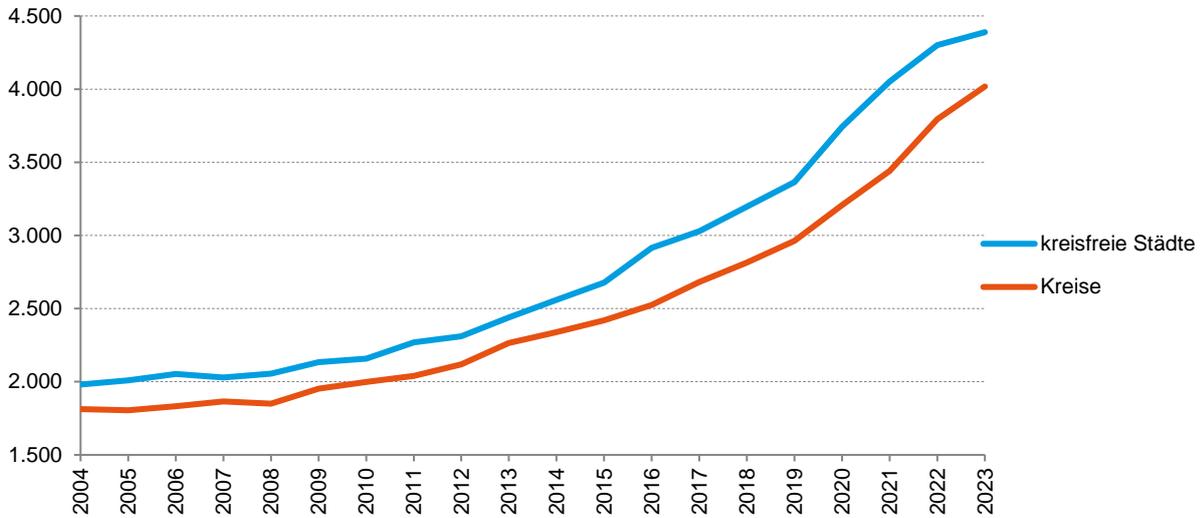


Abb. 6-12: Entwicklung des Preisniveaus für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den kreisfreien Städten und Kreisen

6.1.4 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze für selbstgenutztes Wohnungseigentum in Prozent

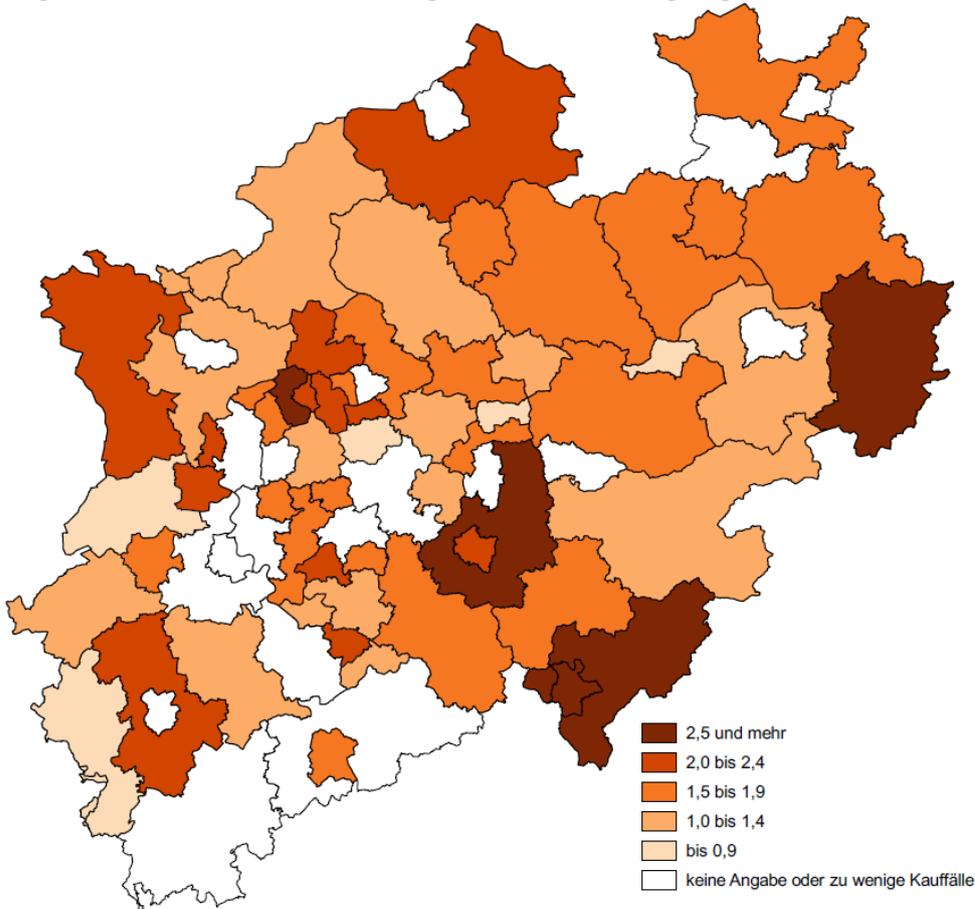


Abb. 6-13: Liegenschaftszinssätze für selbstgenutztes Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für selbstgenutztes Wohnungseigentum

	LZS Ø		Anz.	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND	
	[%]	Stabw		Anzahl	[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]		Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	1,8	0,8	217	1	80	21	2.779	1.074	7,8	1,2					
Bochum	0,6	1,6	1.058	2	78	26	2.120	737	6,2	0,8	27,2	3,6	34	13	80
Bonn	1,9	0,4	553	2	76	29	4.504	1.356	10,9	1,9			57	18	80
Bottrop	2,6	0,9	92	1	81	22	2.181	655	8,1	0,8	21,7	3,1	46	14	80
Dortmund	1,2	1,3	314		76	25	2.300	755	7,1	1,2	25,8	4,1	37	14	80
Essen	1,3	1,4	702	2	81	24	2.431	833	7,5	1,1	22,3	3,9	39	11	80
Gelsenkirchen	2,2	1,3	113	1	75		1.334		6,0		29,0		33		80
Hagen	1,2	1,5	251	1	74	23	1.589	491	5,5	0,8	25,0	3,0	34	11	80
Hamm	1,1	1,7	238	2	80	26	1.834	606	5,9	0,6	26,2	2,6	38	12	
Herne	2,3	2,0	177	1	78	27	1.590	511	6,0	1,2	29,0	4,3	39	8	80
Krefeld	2,1	1,1	13	3	71	24	2.635	430	9,3	1,9	24,0		38	9	80
Leverkusen	1,4	1,0	60	1	82	20	3.028	833	8,1	0,7	22,0	3,0	50	15	80
Mönchengladbach	1,7	0,6	221	1	81		2.925		7,1		25,0		39		80
Münster	1,5	0,6	212	1	70	37	3.916	1.334	10,2	2,1	19,6	3,7	40	13	80
Oberhausen	1,7	0,3	72	2	89	19	2.257	572	6,7	0,7	23,8	2,3	46	13	80
Remscheid	1,5	0,4	42	1	74	12	2.000	455	6,7	0,5	26,0	2,5	43	11	80
Solingen	2,0	0,9	103	1	84	25	2.372	534	7,9	1,1	23,0	3,0	44	13	80
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	2,1	0,8	113	1	87	24	3.100	740	9,4	0,9	17,0	2,5	43	12	80
Bocholt	1,2	0,9	116	2	87	28	2.386	646	6,9	1,0	24,0	4,0	43	15	80
Dinslaken	1,6	0,7	99	2	82	16	2.418	565	7,3	0,7	22,5	2,3	48	12	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	2,1	1,2	283	1	86	23	1.760	570	6,4	0,7	26,2	3,3	40	10	80
Lippstadt	0,8	1,6	77	1	77	28	2.407	899	6,7	0,8	26,0	4,0	45	20	80
Lüdenscheid	2,4	1,0	89	1	77	9	1.638	376	6,7	0,6	26,0	2,5	40	7	80
Moers	2,1	1,0	202	2	78	17	2.320	570	7,7	1,0	21,9	3,1	42	12	80
Ratingen	1,5	1,2	96	1	73	13	2.730	671	8,6	0,8	20,7	1,9	35	10	80
Siegen	2,5	1,3	105	1	72	36	1.930	520	7,8	1,3	24,4	3,4	43	12	80
Unna	0,5	2,2	186	2	83	20	2.010	570	5,9	1,2	28,0	5,0	39	14	80
Velbert	1,7	0,9	169	2	80	23	2.222	811	6,7	0,7	25,0	4,0	61	20	80

Kreise	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	
Aachen, Städtereion	0,6	2,4	1.166	2	75	30	2.639	1.019	7,4	1,6	25,1	4,7	39	13	80
Borken, Kreis	1,4	0,8	107	3	79	25	2.242	584	6,0	0,6	25,0	3,2	55	11	80
Coesfeld, Kreis	1,3	0,9	206	3	80	22	2.550	766	6,8	0,9	23,0	3,0	52	15	80
Düren, Kreis	2,4	1,5	61	1	77	22	2.123	535	7,2	1,3	24,0	7,0	49	12	80
Gütersloh, Kreis	1,5	0,9	246	1	78	16	2.370	633	6,8	1,0	26,0	4,0	48	13	80
Heinsberg, Kreis	1,4	0,2	59	1	84	39	1.939	717	6,0	0,7	28,9	3,9	45	17	80
Hochsauerlandkreis	1,2	1,7	331	2	65	24	2.149	783	6,7	0,7	28,0		40	11	80
Höxter, Kreis	2,7	1,0	269	3	77	29	1.289	467	5,4	0,8	30,0	5,0	44	11	80
Kleve, Kreis	2,2	0,8	115	1	84	21	2.010	580	7,4	1,0	23,5	3,2	44	13	80
Lippe, Kr./Detmold	1,8	1,3	179	1	79	24	1.754	626	6,2	1,0	28,0	4,0	39	13	80
Märkischer Kreis	2,7	0,8	130	1	81	25	1.453	368	5,9	0,7	25,0	4,0	45	9	80
Mettmann, Kreis	1,6	0,8	97	1	79	17	2.725	807	8,4	1,3	21,3	3,1	41	14	80
Minden-Lübbecke	1,9	0,8	124	2	79	19	1.839	449	6,3	1,0	26,0	3,0	46	10	80
Oberbergischer Kreis	1,5	0,7	49	1	79	13	1.881	450	6,2	0,5	27,4	2,7	44	12	80
Olpe, Kreis	1,9	1,3	47	1	109	36	1.901	699	6,2	1,1	23,0	0,0	32	13	80
Paderborn, Kreis	1,0	1,0	59	1	74	26	2.160	620	6,4	0,9					80
Reckl./C.-R./Herten	1,8	1,0	249	2	85	23	2.548	1.058	7,3	1,7	23,3	4,7	49	20	80
Rhein-Erft-Kreis	1,3	1,2	549	2	76		2.908		7,6		23,0		50		80
Rhein.-Berg. Kreis	1,2	1,2	39	1	85	19	2.512	582	7,4	1,2	23,0	4,0	40	12	80
Siegen-Wittgen., Kreis	2,6	1,5	36	1	90	37	1.684	688	6,5	1,6	27,6	6,0	47	13	80
Soest, Kreis	1,6	1,3	114	1	79	26	1.996	866	6,7	1,1	26,0	5,0	43	14	80
Steinfurt, Kreis	2,3	0,8	69	1	87	22	2.365	660	7,9	0,7	22,0	2,0	51	15	80
Unna, Kreis	1,8	1,0	46	1	80	25	2.034	555	6,6	0,7	26,0	4,0	44	12	80
Viersen, Kreis	0,8	1,1	561	2	78	23	2.045	1.183	6,8	1,1	25,0	4,0	47	18	80
Warendorf, Kreis	1,7	1,0	290	2	82	24	2.233	646	7,1	1,0	24,0	3,0	46	14	80
Wesel, Kreis	1,2	1,2	72	1	79	18	2.074	575	6,4	0,9	27,0	3,5	42	12	80

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

Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum in Prozent

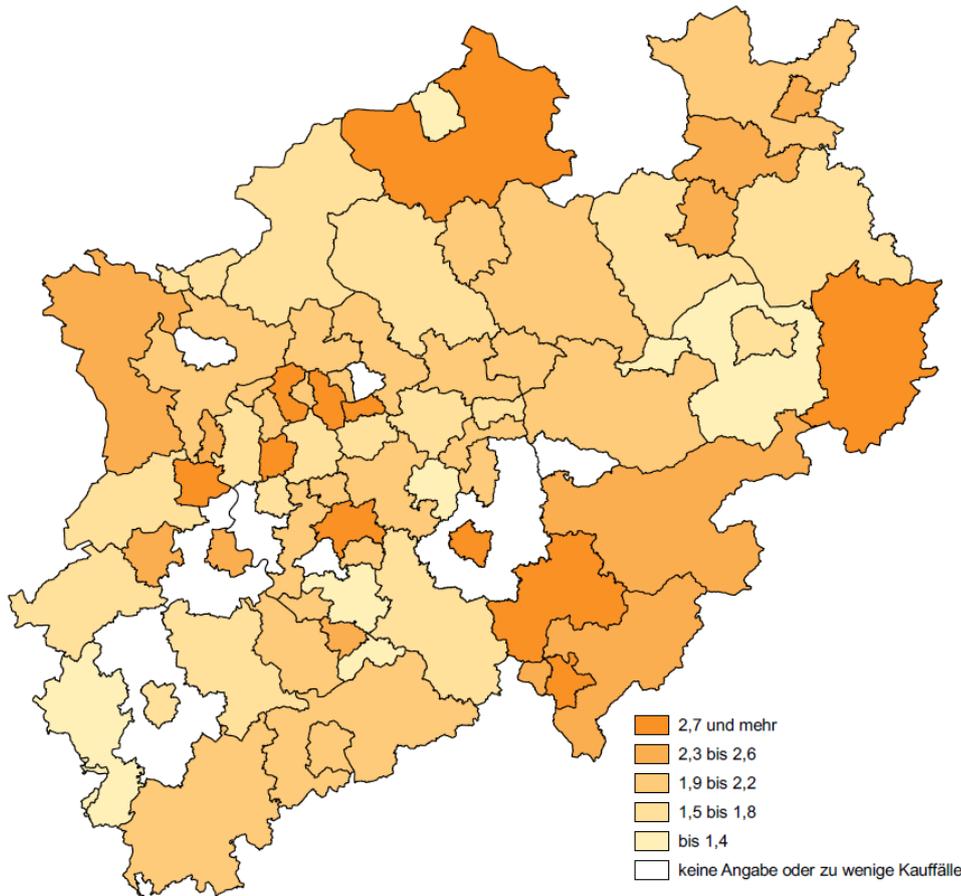


Abb. 6-15: Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für vermietetes Wohnungseigentum

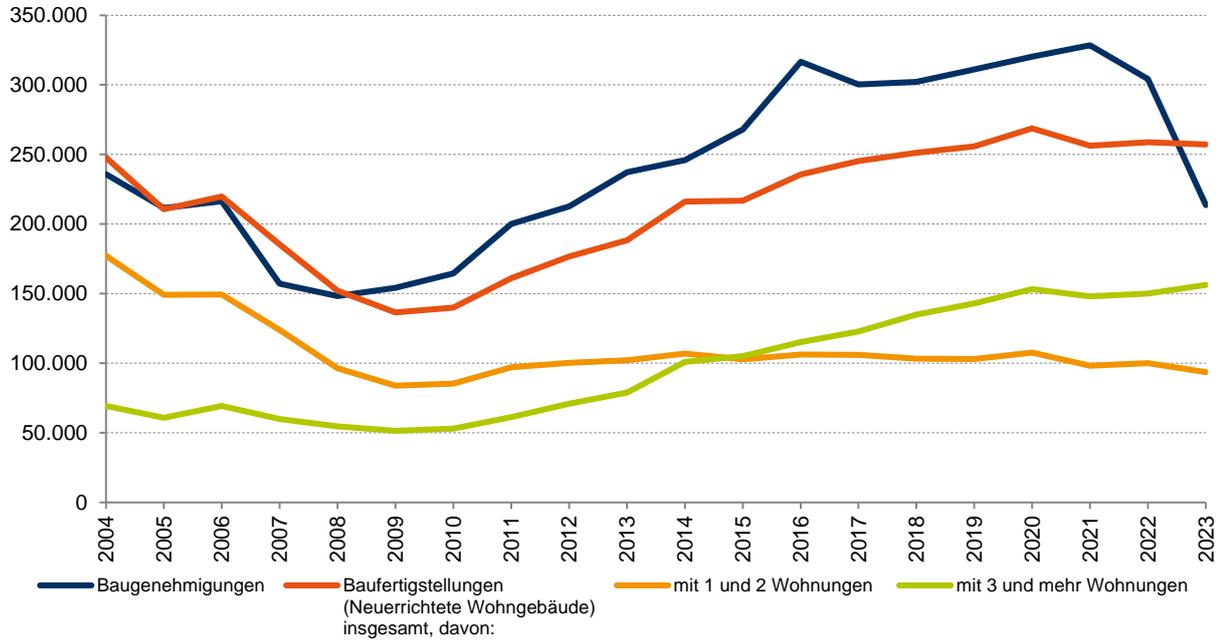
	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	2,6	1,2	92	1	73	22	2.497	930	8,4	1,8			42	18	
Bochum	1,6	1,8	394	2	58	23	1.722	584	6,4	0,8	29,1	3,6	35	14	80
Bonn	2,2	0,4	485	2	59	26	4.031	1.169	11,3	2,6			54	17	80
Bottrop	3,0	1,0	35	1	62	15	1.984	794	8,0	1,1	23,9	3,9	45	17	80
Dortmund	1,8	1,5	139		59	26	1.994	641	7,2	1,0	27,7	3,4	35	12	80
Duisburg	1,7	2,1	87	1	64	23	1.620	789	6,4	0,8	29,4	4,3	31	12	80
Essen	1,6	1,7	272	2	68	21	2.037	835	7,1	1,0	24,3	3,9	35	10	80
Gelsenkirchen	3,2	2,1	46	1	64		1.033		5,8		32,0		30		80
Hagen	1,3	2,2	35	1	74	30	1.476	512	5,3	0,7	25,0	3,0	32	11	80
Hamm	2,2	2,1	89	2	71	17	1.785	680	6,2	0,7	24,9	3,8	43	13	
Herne	2,8	2,1	80	1	60	18	1.380	644	5,8	1,1	32,4	5,2	35	8	80
Köln	1,9	1,0	219	1	62	23	4.136	1.198	11,6	2,7	18,0	3,3	40	12	80
Krefeld	2,9	1,4	121	3	63	17	1.974	599	7,6	1,7	24,0		38	10	80
Leverkusen	2,2	1,1	24	1	87	24	2.901	525	8,2	0,5	20,0	3,0	55	14	80
Mönchengladbach	2,4	0,8	88	1	66		2.585		7,2		26,0		39		80
Mülheim an der Ruhr	2,8	1,3	90	2	64	20	1.738	644	6,8	1,1	28,3	5,1	45	8	80
Münster	2,0	0,7	152	1	54	22	3.516	1.249	10,4	2,4	20,6	3,6	40	14	80
Oberhausen	2,2	0,3	40	2	78	22	1.964	561	6,9	0,9	24,1	3,6	42	13	80
Remscheid	2,1	0,7	23	1	72	23	1.750	296	6,8	0,4	26,4	2,5	41	10	80
Wuppertal	2,9	1,7	117	1	62	24	1.545	583	7,2	1,6	27,4	5,3	36	10	80
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	2,5	0,7	42	1	75	23	2.840	800	9,6	1,8	18,0	2,3	40	14	80
Bocholt	1,8	1,1	48	2	72	26	2.079	599	7,2	1,0	24,0	3,0	40	12	80
Dinslaken	2,0	1,0	83	3	76	15	2.275	685	7,3	0,9	22,3	2,9	47	11	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	2,2	0,9	77	1	74	19	1.790	620	6,5	0,8	27,0	4,3	42	12	80
Düren	1,7	1,5	131	1	78				6,7		27,0		36		80
Iserlohn	2,1	1,4	421	3	77	20	1.582	486	6,2	0,7	26,0	3,6	38	10	
Lippstadt	1,2	1,1	93	1	74	22	2.285	610	6,5	0,4	27,0	3,0	46	12	80
Lüdenscheid	2,8	0,8	16	1	74	11	1.396	4	6,5	0,7	27,0	2,7	36	7	80
Minden	2,3		56	1	78		1.883		6,9		23,4		41		80
Moers	2,6	0,9	69	2	70	17	1.975	515	7,4	0,9	23,6	3,5	39	10	80
Neuss	2,6	0,7	55	1	60	17	2.741	668	9,5	1,2	20,4	2,3	48	11	80
Paderborn	1,7	1,1	265	1	70	26	2.763	966	7,5	1,1	30,9	9,1	51	17	80
Ratingen	1,6	1,7	33	1	73	14	2.846	628	9,2	1,8	20,4	2,4	36	11	80
Rheine	1,1	1,6	172	2	76	20	2.190	708	6,4	0,8	25,0		44	17	80
Siegen	3,0	1,4	45	1	52	27	1.880	480	8,3	1,3	26,2	3,6	43	11	80
Unna	1,5	2,4	150	2	72	18	1.820	840	6,5	1,4	27,0	6,0	37	14	80
Velbert	2,1	0,7	52	2	72	25	1.827	475	6,6	0,7	26,0	4,0	41	10	80
Kreise															
Aachen, Städtereion	1,1	2,7	892	2	57	26	2.465	1.047	8,5	2,4	26,2	4,9	39	13	80
Borken, Kreis	1,5	0,7	100	3	74	21	2.108	533	5,9	0,7	26,0	3,2	54	12	80
Coesfeld, Kreis	1,6	1,1	82	3	72	19	2.388	668	7,0	1,0	24,0	2,0	50	13	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	2,1	1,3	129	2	74	16	1.940	620	6,9	1,5	25,0		43		80
Euskirchen, Kreis	1,9	0,3	72	1	80	33	2.334	527	7,3	1,1	25,0	3,0	53	8	80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	1,7	1,0	127	1	70	16	2.251	507	7,0	1,3	26,0	4,0	47	12	80
Heinsberg, Kreis	1,6	0,3	28	1	66	15	1.769	706	5,9	0,5	30,9	4,0	42	14	80
Herford, Kreis/Herford	2,5	1,2	153	2	76	22	1.690	519	6,6	1,4	25,0	5,0	45	11	80
Hochsauerlandkreis	2,5	1,3	92	2	69	18	1.811	567	6,7	0,8	27,0		47	13	80
Höxter, Kreis	2,7	1,0	269	3	77	29	1.289	467	5,4	0,8	30,0	5,0	44	11	80
Kleve, Kreis	2,5	1,1	64	1	68	15	2.054	544	7,6	1,2	24,3	3,5	49	14	80
Lippe, Kr./Detmold	1,8	1,4	151	1	68	20	1.636	535	6,1	0,9	30,0	4,0	38	12	80
Mettmann, Kreis	2,0	1,1	40	1	73	19	2.459	932	7,9	1,2	23,0	4,1	39	13	80
Minden-Lübbecke, Kreis	2,2	1,0	78	2	73	19	1.778	408	6,5	0,9	26,0	3,0	46	9	80
Oberbergischer Kreis	1,5	0,6	31	1	77	13	2.077	553	6,3	0,1	27,5	2,5	51	12	80
Olpe, Kreis	3,5	1,3	29	1	76	19	1.847	619	7,4	1,2	22,0	0,0	48	14	80
Paderborn, Kreis	1,3	0,7	11	1	78	18	2.150	710	5,8	0,9					80
Reckl./C.-R./Herten	2,0	1,1	138	2	71	21	1.954	740	6,9	1,5	25,6	4,3	41	15	80
Rhein-Erft-Kreis	1,8	1,4	294	2	64		2.696		7,4		24,0		50		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,2	0,4	222	3	75	26	3.012	939	9,4	2,4	18,6	4,2	52	14	80
Rhein-Berg. Kreis	1,3	1,0	15	1	68	13	2.472	600	7,3	1,0	25,2	3,9	44	14	80
Siegen-Wittgen., Kreis	2,6	1,0	12	1	82	27	2.035	706	7,6	1,8	23,6	4,0	52	16	80
Soest, Kreis	2,2	1,9	57	1	70	18	1.561	644	6,3	1,2	29,0	6,0	42	15	80
Steinfurt, Kreis	3,2	1,5	96	1	68	20	2.110	684	8,1	0,7	23,0	2,0	51	13	80
Unna, Kreis	2,2	1,1	27	1	68	12	1.755	557	6,6	0,4	28,0	4,0	41	12	80
Viersen, Kreis	1,5	1,4	197	2	63	18	2.099	656	7,1	1,3	25,0	4,0	45	13	80
Warendorf, Kreis	1,9	1,0	181	2	71	24	2.083	646	7,1	1,1	25,0	3,0	46	14	80
Wesel, Kreis	2,2	0,9	36	1	70	17	1.959	546	6,9	0,8	26,3	3,0	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

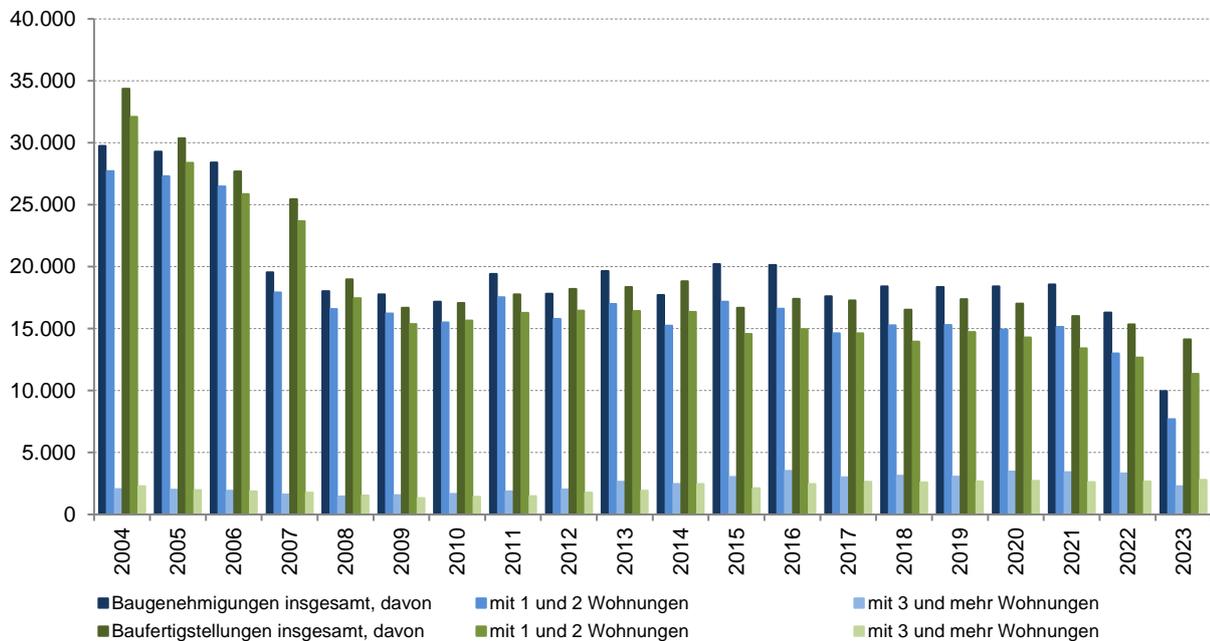
Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt (Publikation „Bautätigkeit und Wohnungen“, 2020)

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

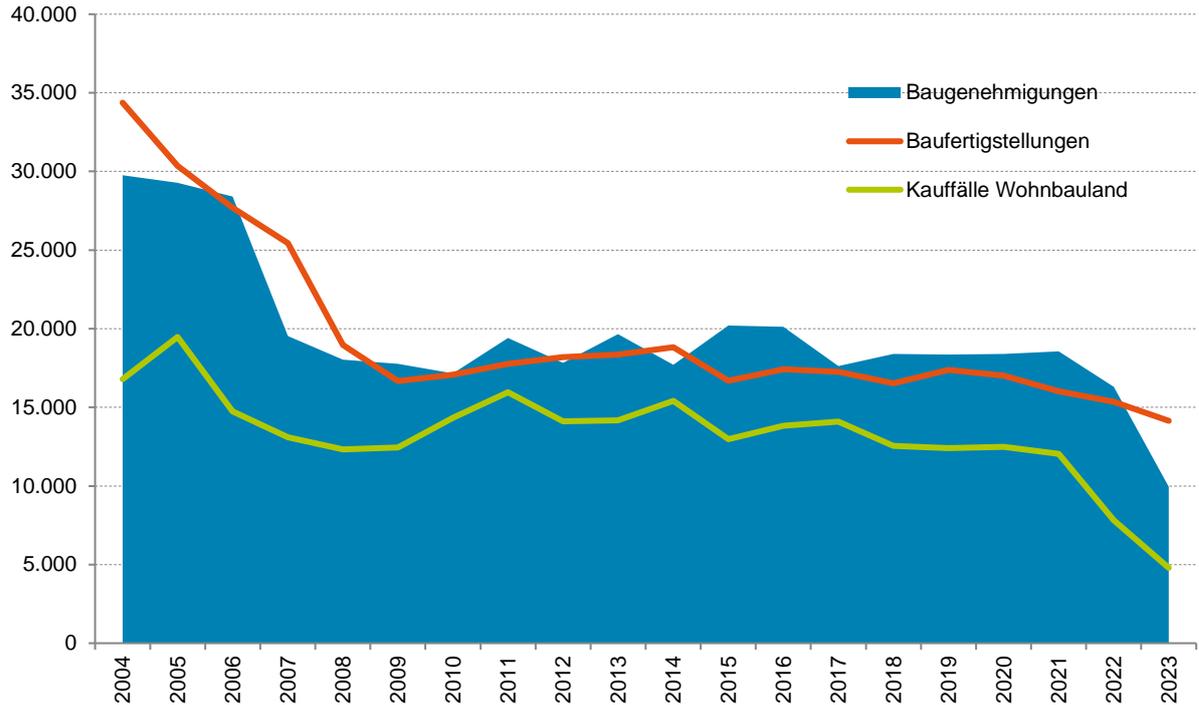
Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen



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



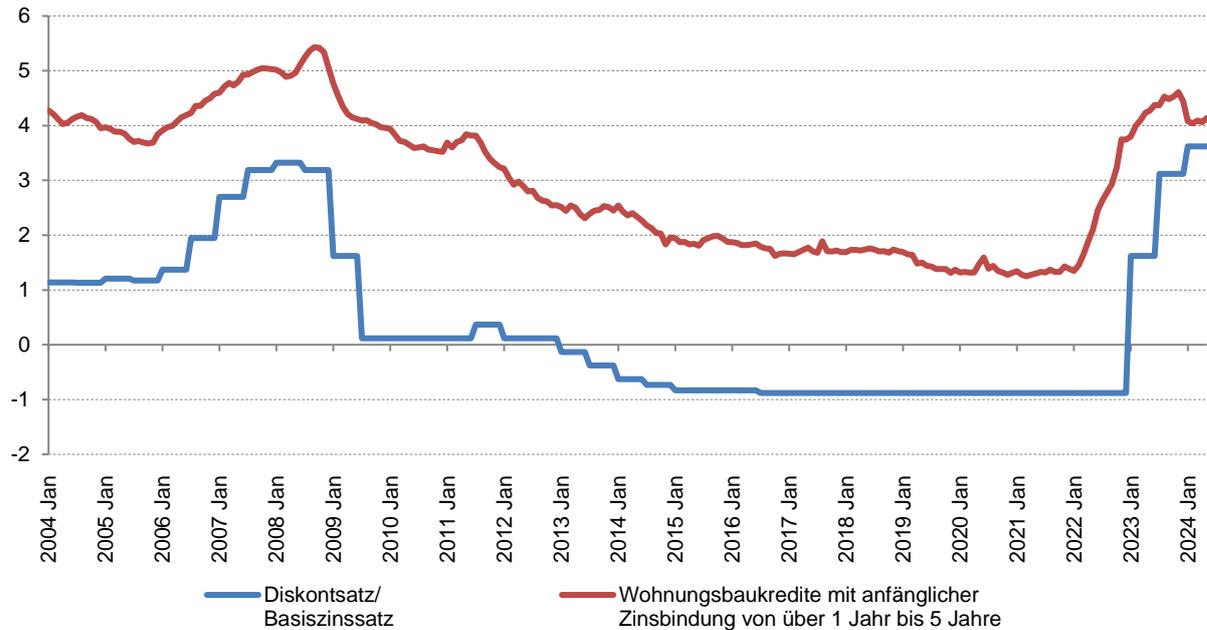
Quelle: IT.NRW und Oberer Gutachterausschuss NRW

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

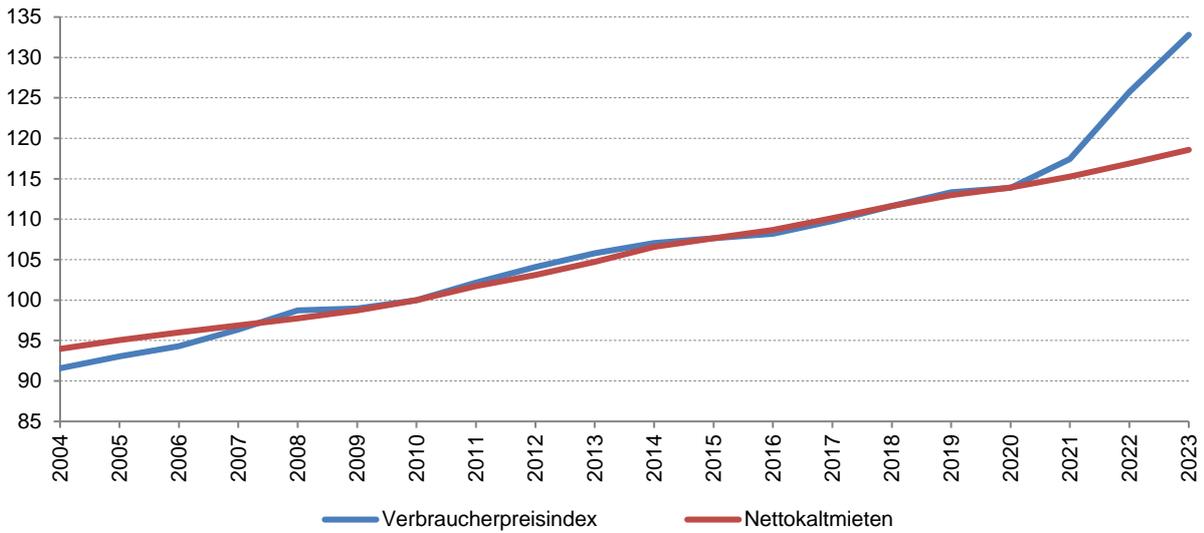
Zinssätze der letzten 20 Jahre in Prozent



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

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

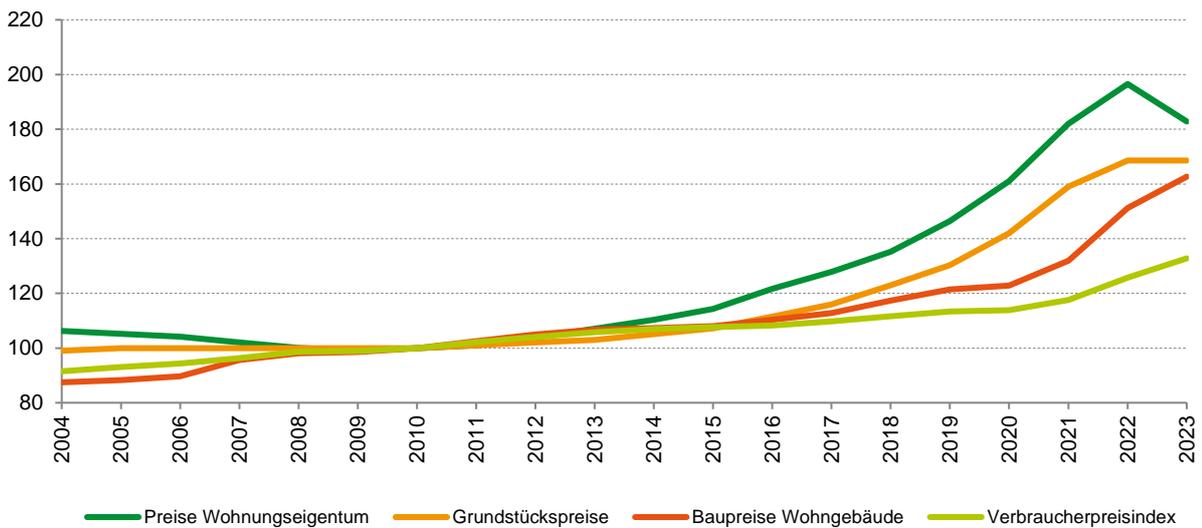
Lebenshaltungskosten und Mieten der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen



Quelle: IT.NRW (Statistik „Verbraucherpreisindex für NRW“ und „Nettokalnmieten (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	✓				
Herne	✓				
Mönchengladbach	✓				
Münster				✓	
Solingen		✓	✓	✓	✓
Wuppertal				✓	✓
Große kreisangehörige Städte					
Arnsberg	✓	✓	✓	✓	✓
Bergisch Gladbach	✓	✓	✓	✓	✓
Dorsten/Gladbeck/Marl	✓				
Lüdenscheid	✓				
Minden		✓	✓		✓
Ratingen	✓				
Rheine	✓		✓	✓	✓
Unna		✓	✓	✓	✓
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]

Meul, Hans Peter, Dipl.-Ing., Frechen [Fachrichtung: Architektur]

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.: 02331/207-2660, 5585, 3033, 2659
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.: 0521/51-2676
Fax: 0521/51-3433
gutachterausschuss@bielefeld.de

Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh

Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh
Tel.: 05241/85-1842
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 Lüdenscheid
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
Fax: 0271/333-29 1551
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 Lüdenscheid

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

Universitätsstadt Siegen

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

Stadt Unna

Rathausplatz 1
59423 Unna
Tel.: 02303/103-630, -631, -632
Fax: 02303/103-6197
gutachterausschuss@stadt-unna.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 - -16285
Fax: 05251/88-21563
gutachterausschuss@paderborn.de

Kreis Minden-Lübbecke

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

Regierungsbezirk Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

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

Stadt Duisburg

Erfstraße 7
47051 Duisburg
Tel.: 0203/283-3826
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
Fax: 02161/25-8629
gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Stadt Mülheim an der Ruhr

Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0208/455-6205
Fax: 0208/455-6299
gutachterausschuss@muelim-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
Tel.: 02131/928-6230
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

Büchel 22-24
41460 Neuss
Tel.: 02131/90-6211
Fax: 02131/90-6288
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

Kleber-Tor-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 Rübezahlwald 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.: 02421/25-1329
Fax: 02421/25-180-1161
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; -3160
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 2453
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

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen
Postadresse: 50606 Köln
Besucheradresse: Scheidtweilerstraße 4, 50933 Köln
Tel.: 0221/147-3321
Fax: 0221/147-4874
oga@bezreg-koeln.nrw.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	252136	160,9	1567,5	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Ahaus, Stadt	40245	151,2	266,1	Kreis Borken	Münsterland
Ahlen, Stadt	53348	123,1	433,3	Kreis Warendorf	Münsterland
Aldenhoven	14081	44,3	318,2	Kreis Düren	Eifel/Rur
Alfter	23904	34,8	687,4	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Alpen	12649	59,6	212,2	Kreis Wesel	Niederrhein
Alsdorf, Stadt	48328	31,7	1525,6	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Altena, Stadt	16430	44,4	369,9	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Altenbeken	9212	76,2	120,9	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Altenberge	10415	63,0	165,4	Kreis Steinfurt	Münsterland
Anröchte	10359	73,8	140,4	Kreis Soest	Münsterland
Arnsberg, Stadt	74323	193,7	383,7	Stadt Arnsberg	Sauer- und Siegerland
Ascheberg	15822	106,3	148,8	Kreis Coesfeld	Münsterland
Attendorf, Stadt	24448	97,9	249,7	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Augustdorf	10365	42,2	245,7	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Bad Berleburg, Stadt	18923	275,5	68,7	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Bad Driburg, Stadt	19390	115,3	168,2	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Bad Honnef, Stadt	26061	48,1	541,4	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Bad Laasphe, Stadt	13467	135,9	99,1	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Bad Lippspringe, Stadt	16808	51,0	329,5	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Bad Münstereifel, Stadt	17282	150,8	114,6	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Bad Oeynhausen, Stadt	49477	64,8	763,2	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Bad Salzuflen, Stadt	54808	100,0	547,8	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Bad Sassendorf	12451	63,5	196,2	Kreis Soest	Münsterland
Bad Wünnenberg, Stadt	12341	161,3	76,5	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Baesweiler, Stadt	27620	27,8	992,2	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Balve, Stadt	11143	74,8	149,0	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Barntrup, Stadt	8611	59,5	144,8	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Beckum, Stadt	37333	111,5	335,0	Kreis Warendorf	Münsterland
Bedburg, Stadt	24302	80,4	302,2	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Bedburg-Hau	13341	61,3	217,6	Kreis Kleve	Niederrhein
Beelen	6247	31,4	199,2	Kreis Warendorf	Münsterland
Bergheim, Stadt	62376	96,3	647,5	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Bergisch Gladbach, Stadt	112712	83,1	1356,6	Stadt Bergisch Gladbach	Region Köln
Bergkamen, Stadt	49263	44,9	1097,2	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Bergneustadt, Stadt	18633	37,9	491,8	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Bestwig	10695	69,5	154,0	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Beverungen, Stadt	13238	98,1	135,0	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Bielefeld, krfr. Stadt	338332	258,8	1307,2	Stadt Bielefeld	Ostwestfalen-Lippe
Billerbeck, Stadt	11681	91,4	127,9	Kreis Coesfeld	Münsterland
Blankenheim	8433	148,6	56,7	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Blomberg, Stadt	15407	99,1	155,5	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Bocholt, Stadt	71930	119,4	602,4	Stadt Bocholt	Münsterland
Bochum, krfr. Stadt	365742	145,7	2510,9	Stadt Bochum	Ruhrgebiet
Bönen	18438	38,0	484,7	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Bonn, krfr. Stadt	336465	141,1	2385,2	Stadt Bonn	Region Bonn
Borchen	13685	77,3	177,1	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Borgentreich, Stadt	8761	138,9	63,1	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Borgholzhausen, Stadt	9253	56,0	165,3	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Borken, Stadt	43489	153,2	283,8	Kreis Borken	Münsterland
Bornheim, Stadt	49025	82,7	592,9	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Bottrop, krfr. Stadt	118113	100,6	1173,9	Stadt Bottrop	Ruhrgebiet
Brakel, Stadt	16372	173,9	94,1	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Breckerfeld, Stadt	9041	59,1	153,0	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Brilon, Stadt	25511	229,2	111,3	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Brüggen	16082	61,2	262,8	Kreis Viersen	Niederrhein
Brühl, Stadt	44804	36,1	1240,3	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Bünde, Stadt	46030	59,3	776,2	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Burbach	15315	79,7	192,1	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Büren, Stadt	21483	171,0	125,6	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Burscheid, Stadt	18968	27,3	694,1	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Castrop-Rauxel, Stadt	73795	51,7	1427,9	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Coesfeld, Stadt	37030	141,4	262,0	Kreis Coesfeld	Münsterland
Dahlem	4400	95,2	46,2	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Datteln, Stadt	35191	66,1	532,4	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Delbrück, Stadt	32774	157,3	208,4	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Detmold, Stadt	75089	129,4	580,3	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Dinslaken, Stadt	67762	47,7	1421,8	Stadt Dinslaken	Ruhrgebiet
Dörentrup	7660	49,8	153,8	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Dormagen, Stadt	65147	85,5	762,0	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Dorsten, Stadt	76720	171,2	448,1	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Münsterland
Dortmund, krfr. Stadt	593317	280,7	2113,6	Stadt Dortmund	Ruhrgebiet
Drensteinfurt, Stadt	15874	106,6	148,9	Kreis Warendorf	Münsterland
Drolshagen, Stadt	11763	67,1	175,3	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Duisburg, krfr. Stadt	502211	232,8	2156,9	Stadt Duisburg	Ruhrgebiet
Dülmen, Stadt	47468	184,8	256,8	Kreis Coesfeld	Münsterland
Düren, Stadt	93207	85,0	1096,5	Stadt Düren	Eifel/Rur
Düsseldorf, krfr. Stadt	629047	217,4	2893,4	Stadt Düsseldorf	Region Düsseldorf
Eitorf	19132	69,9	273,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Elsdorf, Stadt	22021	66,2	332,8	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Emmerich am Rhein, Stadt	31544	80,4	392,3	Kreis Kleve	Niederrhein
Emsdetten, Stadt	36354	72,1	504,5	Kreis Steinfurt	Münsterland
Engelskirchen	19584	63,0	310,7	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Enger, Stadt	20705	41,2	502,0	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Ennepetal, Stadt	30652	57,8	530,6	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Ennigerloh, Stadt	19757	125,6	157,3	Kreis Warendorf	Münsterland
Ense	12326	51,1	241,3	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Erfstadt, Stadt	49882	119,9	416,1	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Erkelenz, Stadt	44215	117,3	376,8	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Erkrath, Stadt	43856	26,9	1631,4	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Erndtebrück	6970	71,0	98,2	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Erwitte, Stadt	16333	89,4	182,7	Kreis Soest	Münsterland
Eschweiler, Stadt	56049	75,8	739,9	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Eslohe (Sauerland)	8920	113,4	78,7	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Espelkamp, Stadt	25174	84,2	299,0	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Essen, krfr. Stadt	584580	210,3	2779,2	Stadt Essen	Ruhrgebiet
Euskirchen, Stadt	59772	139,5	428,5	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Everswinkel	9733	69,1	140,9	Kreis Warendorf	Münsterland
Extetal	11004	92,5	119,0	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Finnentrop	16851	104,4	161,4	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Frechen, Stadt	52811	45,1	1172,0	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Freudenberg, Stadt	17773	54,6	325,5	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	20548	56,2	365,4	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Gangelt	13240	48,7	271,7	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Geilenkirchen, Stadt	28252	83,2	339,7	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Geldern, Stadt	34298	97,0	353,7	Kreis Kleve	Niederrhein
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	263000	104,9	2506,1	Stadt Gelsenkirchen	Ruhrgebiet
Gescher, Stadt	17361	80,8	214,8	Kreis Borken	Münsterland
Geseke, Stadt	21685	97,9	221,5	Kreis Soest	Münsterland
Gevelsberg, Stadt	31097	26,3	1180,8	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Gladbeck, Stadt	75889	36,0	2110,0	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Ruhrgebiet
Goch, Stadt	35270	115,4	305,6	Kreis Kleve	Niederrhein
Grefrath	14880	31,0	480,3	Kreis Viersen	Niederrhein
Greven, Stadt	38207	140,3	272,4	Kreis Steinfurt	Münsterland
Grevenbroich, Stadt	64596	102,4	630,7	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Gronau (Westf.), Stadt	49824	78,8	632,1	Kreis Borken	Münsterland
Gummersbach, Stadt	52001	95,4	545,0	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Gütersloh, Stadt	102393	112,0	914,1	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Haan, Stadt	30542	24,2	1262,4	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Hagen, krfr. Stadt	189783	160,4	1182,8	Stadt Hagen	Berg./Märk. Städtereg.
Halle (Westf.), Stadt	21970	69,7	315,2	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Hallenberg, Stadt	4537	65,4	69,4	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Haltern am See, Stadt	38117	159,0	239,7	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Halver, Stadt	16347	77,2	211,7	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Hamm, krfr. Stadt	180849	226,4	798,7	Stadt Hamm	Münsterland
Hamminkeln, Stadt	27248	164,5	165,6	Kreis Wesel	Niederrhein
Harsewinkel, Stadt	25999	100,6	258,5	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Hattingen, Stadt	54637	71,7	762,4	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Ruhrgebiet
Havixbeck	12141	53,2	228,3	Kreis Coesfeld	Münsterland
Heek	8830	69,4	127,2	Kreis Borken	Münsterland
Heiden	8317	53,4	155,8	Kreis Borken	Münsterland
Heiligenhaus, Stadt	26681	27,5	969,4	Kreis Mettmann	Berg./Märk. Städtereg.
Heimbach, Stadt	4365	65,0	67,2	Kreis Düren	Eifel/Rur
Heinsberg, Stadt	43476	92,2	471,5	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Hellenthal	7925	137,8	57,5	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Hemer, Stadt	34024	67,7	502,9	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Hennef (Sieg), Stadt	48002	105,9	453,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Herdecke, Stadt	22758	22,4	1016,4	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Herford, Stadt	67459	79,2	852,3	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Herne, krfr. Stadt	157368	51,4	3060,5	Stadt Herne	Ruhrgebiet
Herscheid	6954	59,4	117,1	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Herten, Stadt	62473	37,3	1673,5	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Herzebrock-Clarholz	16379	79,3	206,6	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Herzogenrath, Stadt	46941	33,4	1406,4	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Hiddenhausen	19924	23,9	834,8	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Hilchenbach, Stadt	14775	81,1	182,1	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Hilden, Stadt	55815	25,9	2150,9	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Hille	15728	103,0	152,7	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Holzwickede	17298	22,4	773,6	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Hopsten	7789	99,8	78,0	Kreis Steinfurt	Münsterland
Horn-Bad Meinberg, Stadt	17290	90,1	191,8	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Hörstel, Stadt	20766	107,5	193,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Horstmar, Stadt	7382	44,8	164,9	Kreis Steinfurt	Münsterland
Hövelhof	16522	70,7	233,5	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Höxter, Stadt	28709	158,2	181,5	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Hückelhoven, Stadt	41301	61,3	674,1	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Hückeswagen, Stadt	14825	50,5	293,4	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Hüllhorst	13281	44,7	297,1	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Hünxe	13787	106,9	129,0	Kreis Wesel	Niederrhein
Hürtgenwald	8929	88,0	101,4	Kreis Düren	Eifel/Rur
Hürth, Stadt	60969	51,2	1190,4	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Ibbenbüren, Stadt	52421	108,9	481,5	Kreis Steinfurt	Münsterland
Inden	7507	35,9	209,0	Kreis Düren	Eifel/Rur
Iserlohn, Stadt	92540	125,5	737,4	Stadt Iserlohn	Sauer- und Siegerland
Isselburg, Stadt	11208	42,8	261,9	Kreis Borken	Münsterland
Issum	12364	54,7	225,9	Kreis Kleve	Niederrhein
Jüchen, Stadt	23940	72,0	332,3	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Jülich, Stadt	33158	90,4	366,8	Kreis Düren	Eifel/Rur
Kaarst, Stadt	44253	37,4	1183,4	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Kalkar, Stadt	14191	88,2	160,9	Kreis Kleve	Niederrhein
Kall	11112	66,1	168,2	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Kalletal	13401	112,4	119,2	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Kamen, Stadt	43058	41,0	1051,4	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Kamp-Lintfort, Stadt	38665	63,1	612,4	Kreis Wesel	Niederrhein
Kempen, Stadt	34841	68,8	506,4	Kreis Viersen	Niederrhein
Kerken	12750	58,2	219,2	Kreis Kleve	Niederrhein
Kerpen, Stadt	67239	114,0	589,9	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Kevelaer, Stadt	28232	100,6	280,5	Kreis Kleve	Niederrhein
Kierspe, Stadt	16422	71,9	228,4	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Kirchhundem	11445	148,6	77,0	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Kirchlengern	16366	33,8	484,5	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Kleve, Stadt	53388	97,8	546,1	Kreis Kleve	Niederrhein
Köln, krfr. Stadt	1084831	405,0	2678,5	Stadt Köln	Region Köln
Königswinter, Stadt	41495	76,2	544,6	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Korschenbroich, Stadt	34187	55,3	618,7	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Kranenburg	11181	76,9	145,4	Kreis Kleve	Niederrhein
Krefeld, krfr. Stadt	228426	137,8	1657,9	Stadt Krefeld	Niederrhein
Kreuzau	17687	41,7	423,8	Kreis Düren	Eifel/Rur
Kreuztal, Stadt	31197	71,1	438,9	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Kürten	20128	67,3	299,1	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Ladbergen	7007	52,3	133,9	Kreis Steinfurt	Münsterland
Laer	6805	35,3	193,0	Kreis Steinfurt	Münsterland

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Lage, Stadt	35423	76,0	465,8	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Langenberg	8747	38,3	228,3	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Langenfeld (Rhld.), Stadt	59783	41,1	1452,8	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Langerwehe	14257	41,5	343,9	Kreis Düren	Eifel/Rur
Legden	7564	56,3	134,4	Kreis Borken	Münsterland
Leichlingen (Rhld.), Stadt	28048	37,3	752,8	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Lemgo, Stadt	40594	100,9	402,5	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Lengerich, Stadt	22980	90,8	253,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lennestadt, Stadt	25352	135,6	187,0	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Leopoldshöhe	16614	36,9	449,9	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Leverkusen, krfr. Stadt	165748	78,9	2101,6	Stadt Leverkusen	Region Köln
Lichtenau, Stadt	10867	192,6	56,4	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Lienen	8783	73,4	119,6	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lindlar	21665	85,9	252,3	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Linnich, Stadt	13015	65,4	198,9	Kreis Düren	Eifel/Rur
Lippetal	11966	126,6	94,5	Kreis Soest	Münsterland
Lippstadt, Stadt	68890	113,7	606,0	Stadt Lippstadt	Münsterland
Lohmar, Stadt	30846	65,6	470,0	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Löhne, Stadt	40265	59,5	676,7	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Lotte	14314	37,7	379,8	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lübbecke, Stadt	26027	65,0	400,2	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Lüdenscheid, Stadt	71865	87,0	825,9	Stadt Lüdenscheid	Sauer- und Siegerland
Lüdinghausen, Stadt	25259	140,5	179,7	Kreis Coesfeld	Münsterland
Lügde, Stadt	9364	88,6	105,6	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Lünen, Stadt	86868	59,4	1462,6	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Marienheide	13710	55,0	249,4	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Marienmünster, Stadt	4970	64,4	77,2	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Marl, Stadt	84331	87,8	961,0	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Münsterland
Marsberg, Stadt	19736	182,2	108,3	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Mechernich, Stadt	28567	136,5	209,3	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Meckenheim, Stadt	24877	34,8	714,1	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Medebach, Stadt	8101	126,1	64,3	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Meerbusch, Stadt	57422	64,4	891,6	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Meinerzhagen, Stadt	20812	115,7	179,9	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Menden (Sauerland), Stadt	52485	86,1	609,6	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Merzenich	10302	37,9	271,6	Kreis Düren	Eifel/Rur
Meschede, Stadt	30025	218,5	137,4	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Metelen	6552	40,3	162,6	Kreis Steinfurt	Münsterland
Mettingen	12000	40,6	295,6	Kreis Steinfurt	Münsterland
Mettmann, Stadt	39134	42,6	919,5	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Minden, Stadt	83076	101,1	821,6	Stadt Minden	Ostwestfalen-Lippe
Moers, Stadt	105287	67,6	1556,6	Stadt Moers	Niederrhein
Möhnese	11869	123,5	96,1	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Mönchengladbach, krfr. Stadt	268465	170,5	1574,9	Stadt Mönchengladbach	Niederrhein
Monheim am Rhein, Stadt	43050	23,0	1867,9	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Monschau, Stadt	11864	94,6	125,4	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Morsbach	10293	56,0	183,9	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Much	14758	78,1	189,1	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Mülheim a. d. R., krfr. Stadt	172404	91,3	1888,7	Stadt Mülheim an der Ruhr	Ruhrgebiet
Münster, krfr. Stadt	320946	303,3	1058,2	Stadt Münster	Münsterland
Nachrodt-Wiblingwerde	6466	29,0	222,7	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Netphen, Stadt	23363	137,4	170,0	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Nettersheim	7991	94,4	84,7	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Nettetal, Stadt	43095	83,9	513,8	Kreis Viersen	Niederrhein
Neuenkirchen	14072	48,4	290,5	Kreis Steinfurt	Münsterland
Neuenrade, Stadt	11793	54,1	218,0	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Neukirchen-Vluyn, Stadt	27956	43,5	642,7	Kreis Wesel	Niederrhein
Neunkirchen	13000	39,8	326,5	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Neunkirchen-Seelscheid	20109	50,6	397,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Neuss, Stadt	154139	99,5	1548,8	Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Nideggen, Stadt	10419	65,0	160,2	Kreis Düren	Eifel/Rur
Niederkassel, Stadt	39281	35,8	1097,5	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Niederkrüchten	15170	67,1	226,2	Kreis Viersen	Niederrhein
Niederzier	14345	63,5	226,0	Kreis Düren	Eifel/Rur
Nieheim, Stadt	6157	79,7	77,2	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Nordkirchen	10402	52,4	198,5	Kreis Coesfeld	Münsterland
Nordwalde	9807	51,6	190,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Nörvenich	11064	66,2	167,1	Kreis Düren	Eifel/Rur
Nottuln	19901	85,7	232,3	Kreis Coesfeld	Münsterland

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Nümbrecht	17486	71,8	243,6	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Oberhausen, krfr. Stadt	210824	77,1	2734,6	Stadt Oberhausen	Ruhrgebiet
Ochtrup, Stadt	20230	105,6	191,5	Kreis Steinfurt	Münsterland
Odenthal	15324	39,9	384,3	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Oelde, Stadt	29644	102,8	288,5	Kreis Warendorf	Münsterland
Oer-Erkenschwick, Stadt	31838	38,7	823,6	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Oerlinghausen, Stadt	17238	32,7	527,2	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Olfen, Stadt	13253	52,4	252,8	Kreis Coesfeld	Münsterland
Olpe, Stadt	25015	85,9	291,3	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Olsberg, Stadt	14509	118,0	123,0	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Ostbevern	11500	89,6	128,3	Kreis Warendorf	Münsterland
Overath, Stadt	27405	68,9	397,9	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Paderborn, Stadt	154755	179,6	861,7	Stadt Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Petershagen, Stadt	25222	211,9	119,0	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Plettenberg, Stadt	24954	96,8	257,9	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Porta Westfalica, Stadt	36374	105,2	345,7	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Preußisch Oldendorf, Stadt	12531	68,8	182,3	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Pulheim, Stadt	55530	72,2	769,6	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Radevormwald, Stadt	22222	53,9	412,6	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Raesfeld	11832	58,0	204,2	Kreis Borken	Münsterland
Rahden, Stadt	15773	137,5	114,7	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Ratingen, Stadt	87388	88,7	984,7	Stadt Ratingen	Region Düsseldorf
Recke	11370	53,7	211,8	Kreis Steinfurt	Münsterland
Recklinghausen, Stadt	111734	66,5	1680,3	Stadt Recklinghausen	Ruhrgebiet
Rees, Stadt	21475	109,9	195,5	Kreis Kleve	Niederrhein
Reichshof	18610	114,7	162,3	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Reken	15336	78,7	194,8	Kreis Borken	Münsterland
Remscheid, krfr. Stadt	112613	74,5	1511,2	Stadt Remscheid	Berg./Märk. Städtereg.
Rheda-Wiedenbrück, Stadt	49486	86,7	570,6	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Rhede, Stadt	19595	78,9	248,3	Kreis Borken	Münsterland
Rheinbach, Stadt	27102	69,7	388,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Rheinberg, Stadt	31150	75,2	414,0	Kreis Wesel	Niederrhein
Rheine, Stadt	77893	145,0	537,2	Stadt Rheine	Münsterland
Rheurdt	6566	30,0	218,7	Kreis Kleve	Niederrhein
Rietberg, Stadt	29919	110,3	271,2	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Rödinghausen	9891	36,3	272,7	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Roetgen	8727	39,0	223,6	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Rommerskirchen	13580	60,1	226,0	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Rosendahl	10840	94,5	114,7	Kreis Coesfeld	Münsterland
Rösrath, Stadt	28889	38,8	744,5	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Ruppichterath	10637	62,0	171,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Rüthen, Stadt	10957	158,2	69,3	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Saerbeck	7128	59,0	120,8	Kreis Steinfurt	Münsterland
Salzkotten, Stadt	25311	109,8	230,5	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Sankt Augustin, Stadt	56369	34,2	1647,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Sassenberg, Stadt	14455	78,1	185,1	Kreis Warendorf	Münsterland
Schalksmühle	10284	38,1	270,0	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Schermbeck	13479	110,7	121,8	Kreis Wesel	Niederrhein
Schieder-Schwalenberg, Stadt	8363	60,0	139,3	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Schlangen	9357	76,0	123,2	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Schleiden, Stadt	12977	121,7	106,7	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Schloß Holte-Stukenbrock, Stadt	27467	67,5	406,8	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Schmallenberg, Stadt	24878	303,1	82,1	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Schöppingen	6651	68,8	96,7	Kreis Borken	Münsterland
Schwalmtal	19143	48,1	397,9	Kreis Viersen	Niederrhein
Schwelm, Stadt	28723	20,5	1401,3	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Schwerte, Stadt	46658	56,2	829,8	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Selfkant	10557	42,1	250,8	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Selm, Stadt	26163	60,4	433,1	Kreis Unna	Münsterland
Senden	20895	109,5	190,9	Kreis Coesfeld	Münsterland
Sendenhorst, Stadt	13671	97,0	141,0	Kreis Warendorf	Münsterland
Siegburg, Stadt	42049	23,7	1777,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Siegen, Stadt	102560	114,7	894,2	Universitätsstadt Siegen	Sauer- und Siegerland
Simmerath	15841	110,9	142,8	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Soest, Stadt	48607	85,8	566,4	Kreis Soest	Münsterland

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Solingen, krfr. Stadt	160643	89,5	1794,0	Stadt Solingen	Berg./Märk. Städtereg.
Sonsbeck	8747	55,4	157,9	Kreis Wesel	Niederrhein
Spenge, Stadt	14416	40,4	357,2	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Sprockhövel, Stadt	24838	47,9	518,1	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Stadtlohn, Stadt	20807	79,3	262,5	Kreis Borken	Münsterland
Steinfurt, Stadt	35102	111,7	314,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Steinhagen	20671	56,4	366,4	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Steinheim, Stadt	12612	75,7	166,6	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Stemwede	13311	166,1	80,1	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Stolberg (Rhld.), Stadt	56455	98,5	573,3	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Straelen, Stadt	16365	74,0	221,1	Kreis Kleve	Niederrhein
Südlohn	9616	45,3	212,3	Kreis Borken	Münsterland
Sundern (Sauerland), Stadt	27741	193,3	143,5	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Swisttal	18653	62,2	299,8	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Tecklenburg, Stadt	9288	70,5	131,8	Kreis Steinfurt	Münsterland
Telgte, Stadt	20222	90,9	222,5	Kreis Warendorf	Münsterland
Titz	8686	68,6	126,6	Kreis Düren	Eifel/Rur
Tönisvorst, Stadt	29319	44,3	661,2	Kreis Viersen	Niederrhein
Troisdorf, Stadt	76251	62,0	1229,8	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Übach-Palenberg, Stadt	24215	26,1	928,0	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Uedem	8513	60,9	139,7	Kreis Kleve	Niederrhein
Unna, Stadt	60892	88,6	687,6	Stadt Unna	Ruhrgebiet
Velbert, Stadt	82445	74,9	1100,7	Stadt Velbert	Berg./Märk. Städtereg.
Velen, Stadt	13304	70,7	188,0	Kreis Borken	Münsterland
Verl, Stadt	25522	71,4	357,6	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Versmold, Stadt	22274	85,6	260,3	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Vettweiß	9811	83,1	118,0	Kreis Düren	Eifel/Rur
Viersen, Stadt	78208	91,1	858,5	Kreis Viersen	Niederrhein
Vlotho, Stadt	18495	76,9	240,4	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Voerde (Niederrhein), Stadt	36196	53,5	676,7	Kreis Wesel	Niederrhein
Vreden, Stadt	23161	135,8	170,5	Kreis Borken	Münsterland
Wachtberg	20581	49,7	414,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Wachtendonk	8225	48,2	170,7	Kreis Kleve	Niederrhein
Wadersloh	12863	117,0	109,9	Kreis Warendorf	Münsterland
Waldbröl, Stadt	19949	63,3	315,0	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Waldfeucht	9164	30,3	302,7	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Waltrip, Stadt	29644	47,1	629,5	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Warburg, Stadt	23322	168,8	138,1	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Warendorf, Stadt	37616	176,9	212,7	Kreis Warendorf	Münsterland
Warstein, Stadt	24647	158,0	155,9	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Wassenberg, Stadt	19339	42,4	455,8	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Weeze	11587	79,5	145,8	Kreis Kleve	Niederrhein
Wegberg, Stadt	28074	84,3	332,9	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Weilerswist	17763	57,2	310,7	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Welver	11966	85,6	139,8	Kreis Soest	Münsterland
Wenden	19565	72,6	269,6	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Werdohl, Stadt	17827	33,4	534,0	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Werl, Stadt	31045	76,4	406,6	Kreis Soest	Münsterland
Wermelskirchen, Stadt	34739	74,8	464,4	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Werne, Stadt	29680	76,1	389,8	Kreis Unna	Münsterland
Werther (Westf.), Stadt	11229	35,4	317,0	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Wesel, Stadt	61330	122,6	500,4	Stadt Wesel	Niederrhein
Wesseling, Stadt	38192	23,4	1634,1	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Westerkappeln	11485	85,8	133,8	Kreis Steinfurt	Münsterland
Wetter (Ruhr), Stadt	27550	31,5	873,3	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Wettringen	8314	57,7	144,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Wickede (Ruhr)	12967	25,2	513,8	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Wiehl, Stadt	25314	53,3	475,3	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Willebadessen, Stadt	8288	128,4	64,5	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Willich, Stadt	50144	67,8	739,6	Kreis Viersen	Niederrhein
Wilnsdorf	19793	72,0	274,8	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Windeck	19203	107,2	179,1	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Winterberg, Stadt	12671	147,9	85,6	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Wipperfürth, Stadt	21112	118,3	178,5	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Witten, Stadt	95897	72,4	1324,5	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	21100	32,3	653,9	Kreis Mettmann	Berg./Märk. Städtereg.
Wuppertal, krfr. Stadt	358876	168,4	2131,2	Stadt Wuppertal	Berg./Märk. Städtereg.
Würselen, Stadt	38598	34,4	1122,5	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Xanten, Stadt	21582	72,4	298,0	Kreis Wesel	Niederrhein
Zülpich, Stadt	21025	101,0	208,1	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand: 31.12.2022

10 Abbildungsverzeichnis

Abb. 2-1: Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen in Mrd. Euro in den angegebenen Grundstücksmärkten 2023 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

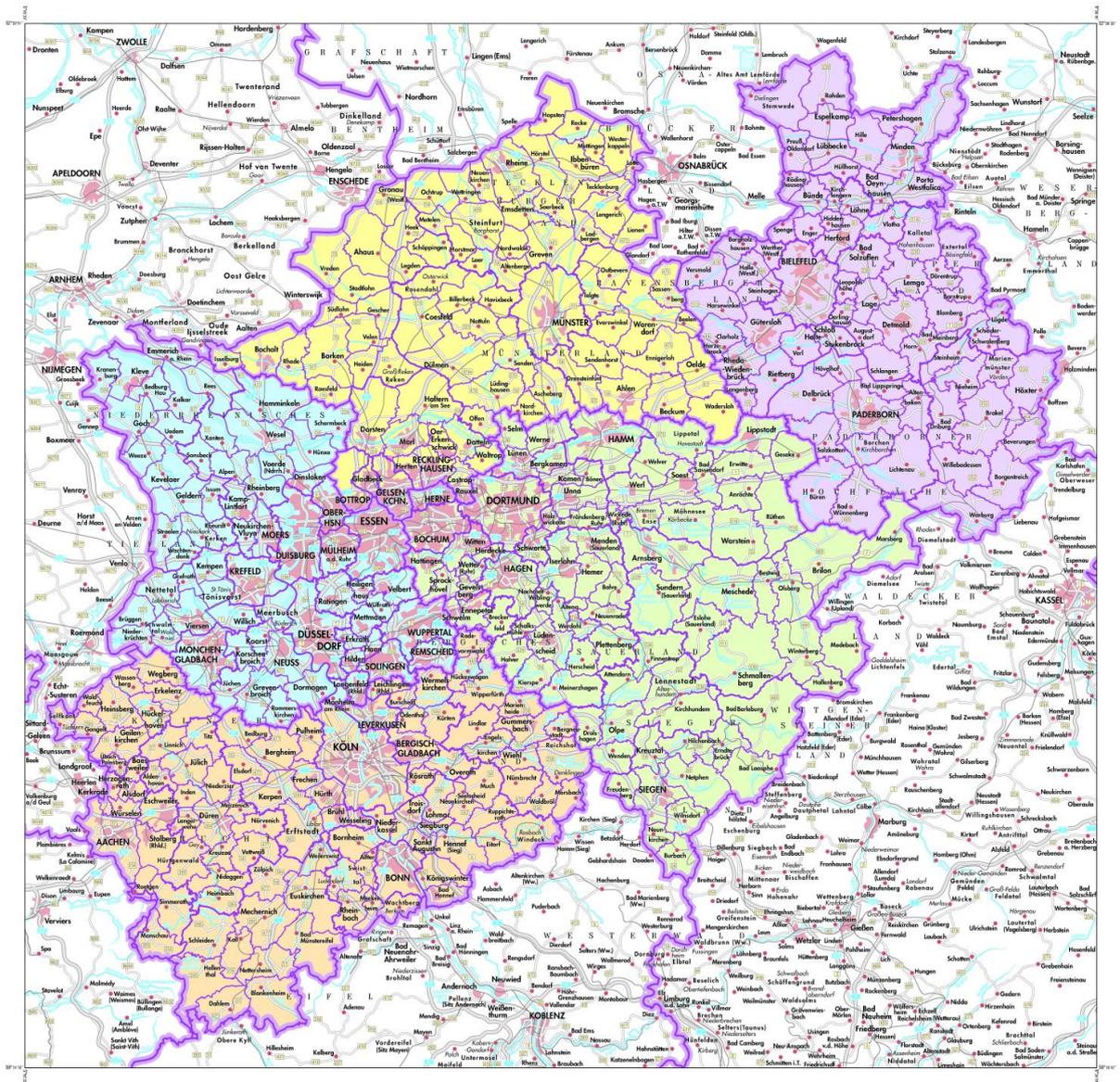
Abb. 3-50: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser im Berichtsjahr in den Regionen.....	55
Abb. 3-51: Verteilung des Gesamtumsatzes für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen.....	56
Abb. 3-52: Anzahl der Kauffälle, Flächen- 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 Erbbauszinsatzes 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 2023 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.....	80
Abb. 4-5: Höchste typische Baulandpreise 2010 und 2023 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

