



Grundstücksmarktbericht **2026** Nordrhein-Westfalen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Übersicht über die Grundstücksmärkte
in Nordrhein-Westfalen

Köln, im September 2026

Herausgeber

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

Geschäftsstelle

Postadresse: 50606 Köln

Besucheradresse: Scheidtweilerstraße 4, 50933 Köln

Telefon: 0221/147 - 3321

Fax: 0221/147 - 4874

oga@bezreg-koeln.nrw.de

www.boris.nrw.de

Gebühr

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

Bildernachweis (von oben links nach unten links im Uhrzeigersinn)

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

Lizenz

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

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse sowie der Obere Gutachterausschuss und ihre Aufgaben	8
1.1	Die örtlichen Gutachterausschüsse	8
1.2	Der Obere Gutachterausschuss	8
1.3	Grundstücksmarktbericht NRW	9
2	Die Lage auf den Grundstücksmärkten	11
3	Umsätze	14
3.1	Gesamtumsatz	14
3.1.1	Anzahl der Kauffälle	14
3.1.2	Flächenumsatz	15
3.1.3	Geldumsatz	16
3.1.4	Umsatz in den Städten und Kreisen	17
3.1.5	Umsatz in den Regierungsbezirken	19
3.1.6	Umsatz in den Regionen	21
3.1.7	Erfassung von Sonderfällen in der Kaufpreissammlung	23
3.2	Unbebaute Grundstücke	24
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	26
3.2.2	Geschosswohnungsbau	31
3.2.3	Gewerblich nutzbare Baugrundstücke – Gewerbe und Industrie	34
3.2.4	Gewerblich nutzbare Baugrundstücke – Tertiärer Sektor	37
3.2.5	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	39
3.2.6	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	43
3.2.7	Besondere land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	47
3.2.8	Bauerwartungsland und Rohbauland	47
3.2.9	Sonstige unbebaute Grundstücke	48
3.3	Bebaute Grundstücke	49
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	50
3.3.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	54
3.3.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	56
3.3.4	Gewerbe- und Industrieobjekte	57
3.3.5	Bebaute Grundstücke im Außenbereich	59
3.3.6	Sonstige bebaute Grundstücke	59
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	60
3.4.1	Wohnungseigentum	60
3.4.2	Teileigentum	69
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	70
3.5.1	Erbbaurechtsbestellungen	70
3.5.2	Erbbauzinssatz	71
3.5.3	Erbbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten	72
4	Unbebaute Grundstücke	73
4.1	Individueller Wohnungsbau	73
4.1.1	Preis- und Bodenrichtwertniveau	73
4.1.2	Preis- und Bodenrichtwertentwicklung	83
4.1.3	Erschließungsbeiträge	86
4.2	Geschosswohnungsbau	87
4.2.1	Preis- und Bodenrichtwertniveau	87
4.2.2	Preis- und Bodenrichtwertentwicklung	89
4.2.3	Erschließungsbeiträge	89
4.3	Gewerblich nutzbare Baugrundstücke – Gewerbe und Industrie	90

4.3.1	Preis- und Bodenrichtwertniveau	90
4.3.2	Preis- und Bodenrichtwertentwicklung	94
4.3.3	Erschließungsbeiträge	94
4.4	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	95
4.4.1	Preis- und Bodenrichtwertniveau	95
4.4.2	Preis- und Bodenrichtwertentwicklung	98
4.5	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	98
4.5.1	Preis- und Bodenrichtwertniveau	98
4.5.2	Preis- und Bodenrichtwertentwicklung	100
4.6	Bodenrichtwerte	101
4.6.1	Definition	101
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	101
4.6.3	Bodenwertübersicht	102
4.6.4	Indexreihen	103
4.6.5	Ausgewählte Bodenrichtwerte	106
5	Bebaute Grundstücke	108
5.1	Hinweise zum Liegenschaftszinssatz	108
5.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	110
5.2.1	Preisniveau und Preisentwicklung	110
5.2.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	112
5.2.2.1	Durchschnittspreise	116
5.2.2.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	123
5.2.3	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	126
5.2.3.1	Durchschnittspreise	130
5.2.3.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	135
5.2.4	Reihenmittelhäuser	136
5.2.4.1	Durchschnittspreise	139
5.2.4.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	142
5.2.5	Sachwertfaktoren	143
5.3	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	145
5.3.1	Preisentwicklung	145
5.3.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	145
5.4	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	151
5.4.1	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	151
5.5	Gewerbe- und Industrieobjekte	152
5.5.1	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	152
5.6	Immobilienrichtwerte	153
5.7	Immobilienpreisübersichten	154
6	Wohnungs- und Teileigentum	155
6.1	Wohnungseigentum	155
6.1.1	Preisniveau	155
6.1.2	Preisentwicklung	160
6.1.3	Durchschnittspreise	162
6.1.4	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	172
7	Rahmendaten zu den Grundstücksmärkten	175
7.1	Strukturdaten Bauen und Wohnen	175
7.2	Wirtschaftsdaten	176
7.3	Immobilienmarktbericht Deutschland 2025	178
8	Mieten und Pachten	179
9	Kontakte und Adressen	181

9.1	Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses	181
9.2	Anschriften der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen	182
9.3	Zuständigkeit und Regionszugehörigkeit der Gutachterausschüsse	185
10	Abbildungsverzeichnis	192
11	Verwaltungsbezirke des Landes Nordrhein-Westfalen	199

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
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

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

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

1 Die Gutachterausschüsse sowie der Obere Gutachterausschuss und ihre Aufgaben

1.1 Die örtlichen Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

1.2 Der Obere Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

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

1.3 Grundstücksmarktbericht NRW

Der Grundstücksmarktbericht NRW 2026 gibt eine Übersicht über die Grundstücksmärkte im Land Nordrhein-Westfalen und bezieht sich auf den Zeitraum vom 01.01.2025 – 31.12.2025. Der Bericht wird nunmehr seit über 35 Jahren vom Oberen Gutachterausschuss herausgegeben.

Der Grundstücksmarktbericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar und informiert über das Preisniveau. Er dient damit der allgemeinen Markttransparenz, 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 private Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie Wissenschaft und Forschung, die auf Informationen über die Grundstücksmärkte angewiesen sind. Dies ist zum Beispiel in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen in den Bereichen der Bauleitplanung, des Bodenmanagements, der Wirtschaftsförderung und der Besteuerung von Grundvermögen der Fall. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzenden verfolgt der Bericht ebenfalls das Ziel, allgemein über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann. Das Verzeichnis der Anschriften und Telefonnummern der 72 Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen ist diesem Bericht im Kapitel 9.2 beigelegt (Stand: September 2026).

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann dieser Bericht nicht alle Aspekte der einzelnen Grundstücksmärkte beleuchten. 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 2025 wurden in Nordrhein-Westfalen 124.201 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 46,01 Mrd. Euro und einem Flächenumsatz von 163,09 km² von den Gutachterausschüssen mitgeteilt. Dies sind circa 11.000 Kauffälle (+ 10 %) mehr als im Vorjahr. Auch der Geldumsatz stieg gegenüber 2024 um circa 5,29 Mrd. Euro (+ 13 %).

Die Anzahl der Kauffälle nahm in fast allen Teilmärkten stark zu, ausgenommen davon sind der Teilmarkt Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau mit stagnierender Anzahl der Kauffälle sowie die weiterhin sinkende Anzahl der Kauffälle der Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie (Wirtschaftsimmobilien). Beim Geldumsatz sind mit Ausnahme der Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie Zuwächse zu verzeichnen. Die Preise stagnierten nur bei den Baugrundstücken für Gewerbe und Industrie, während sie in allen anderen Teilmärkten stiegen.

Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen in Mrd. Euro in den angegebenen Grundstücksmärkten 2025

	Kauffälle	Veränderung	Geldumsatz	Veränderung	Preise
Unbebaute Baugrundstücke (insg.)	7.468	↑	2,22	↑	-
Individueller Wohnungsbau	6.245	↑	1,31	↑	↗
Geschosswohnungsbau	541	→	0,43	↑	↑
Gewerbe/Industrie	600	↓	0,41	↓	→
Bebaute Grundstücke (insg.)	60.059	↑	31,27	↑	-
Ein- und Zweifamilienhäuser	45.146	↑	17,02	↑	↗
Mehrfamilienhäuser	10.642	↑	8,00	↑	↑
Gewerbe-/Industrieobjekte	1.389	↑	2,41	↗	-
Wohnungs- und Teileigentum	51.892	↑	11,72	↑	↑
Gesamtumsatz	124.201	↑	46,01	↑	-

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

Abb. 2-1: Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen in Mrd. Euro in den angegebenen Grundstücksmärkten 2025 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

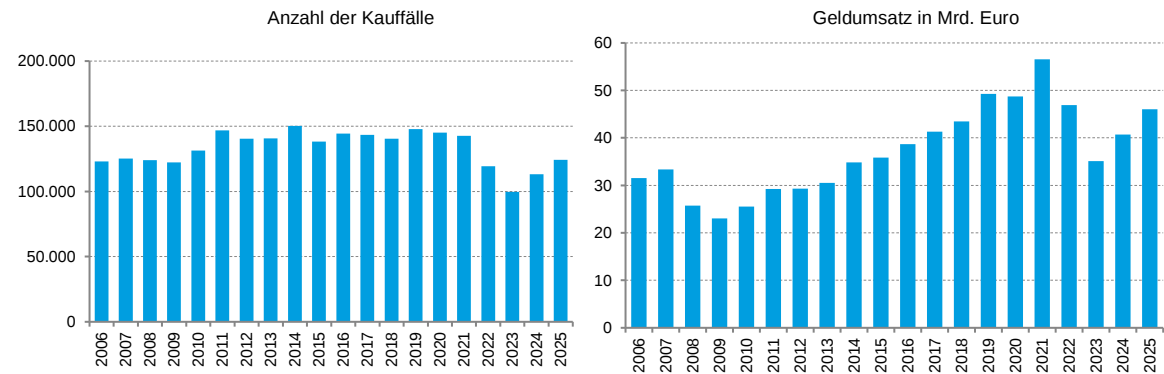


Abb. 2-2: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes in Mrd. Euro aller Teilmärkte in NRW

Die Märkte 2025 im Überblick:

Unbebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke nahm um 18 % zu, der Geldumsatz erhöhte sich um 12 %.
- Ein besonders hoher Anstieg ist beim Geldumsatz der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit + 39 % zu verzeichnen.
- Die Preise unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau haben sich im Schnitt um 2 % leicht erhöht (Bandbreite: (± 0 % bis + 15 %) (siehe Kapitel 4.1).

Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

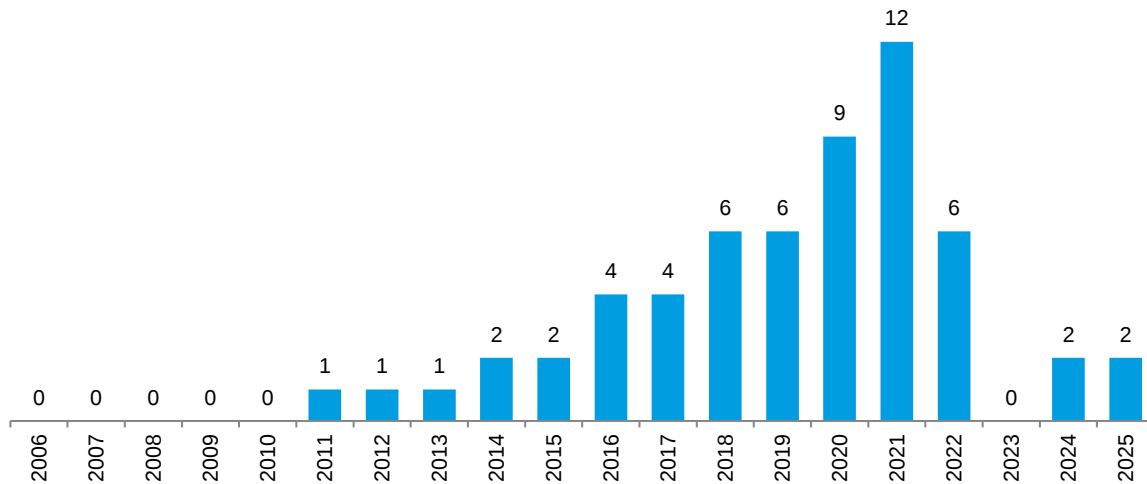


Abb. 2-3: Durchschnittliche Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW

- Die Preise für gewerblich nutzbare Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie sind stabil geblieben (± 0 %).
- Im Vergleich zum Vorjahr sind auch die Preise für unbebaute Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau gestiegen (+ 5 %).
- Erneut ist in den Kreisen ein Preisanstieg bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (+ 8 %) zu verzeichnen.
- Auch bei den forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Preise in den Kreisen gestiegen (+ 7 %).

Bebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle hat bei den bebauten Grundstücken insgesamt um 8 % zugenommen, der Geldumsatz stieg ebenfalls (+ 11 %).
- Der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern erhöhte sich landesweit um 13 %, während die Preise durchschnittlich um 3 % gestiegen sind.

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent

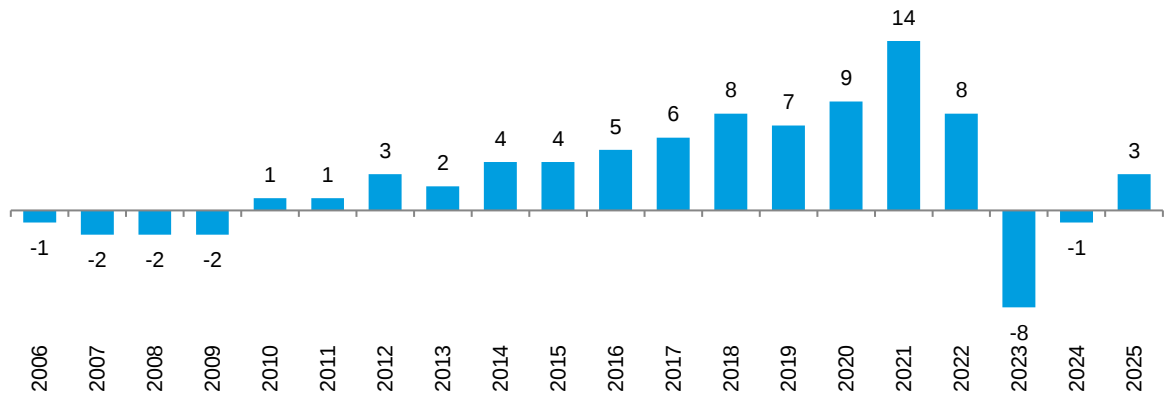


Abb. 2-4: Durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in NRW

Wohnungseigentum

- Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen ist im Berichtsjahr ebenso gestiegen (+ 11 %) wie auch der Geldumsatz (+ 19 %).
- Zudem zogen die Preise für Wohnungseigentum landesweit um 7 % an.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent

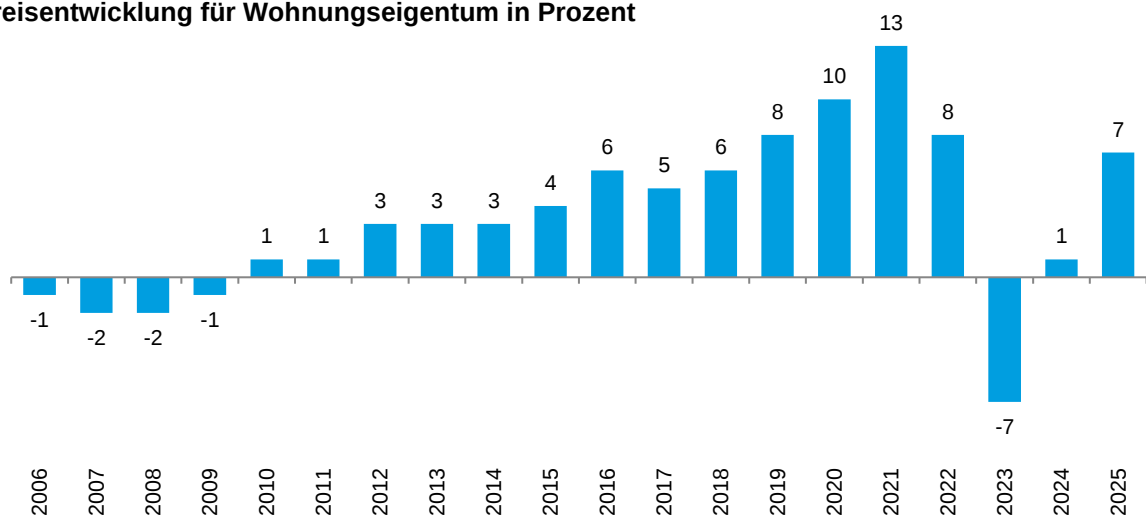


Abb. 2-5: Durchschnittliche Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent zum Vorjahr in NRW

3 Umsätze

Die Aussagen in den folgenden Kapiteln zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei den Gutachterausschüssen im Berichtsjahr 2025 (01.01.2025 – 31.12.2025) registrierten Kaufverträge, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr geschlossen wurden. Kaufverträge, bei denen eine Beeinflussung durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse anzunehmen ist, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt sind Paket-/ Portfolioverkäufe sowie die innerhalb von Unternehmensverkäufen gehandelten Grundstücke (sog. Share Deals).

Damit spiegeln die Ergebnisse des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes die tatsächliche Situation auf den Grundstücksmärkten mit großer Sicherheit wider. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen zurückgetreten wurde.

Die prozentualen Vergleiche zum Vorjahr beziehen sich auf die absoluten Zahlen des Vorjahres. 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 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, wie z.B. Büronutzung im Dienstleistungsbereich, 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 10 % gestiegen. Insgesamt wurden dem Oberen Gutachterausschuss für das Jahr 2025 von den örtlichen Gutachterausschüssen in Nordrhein-Westfalen

124.201 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

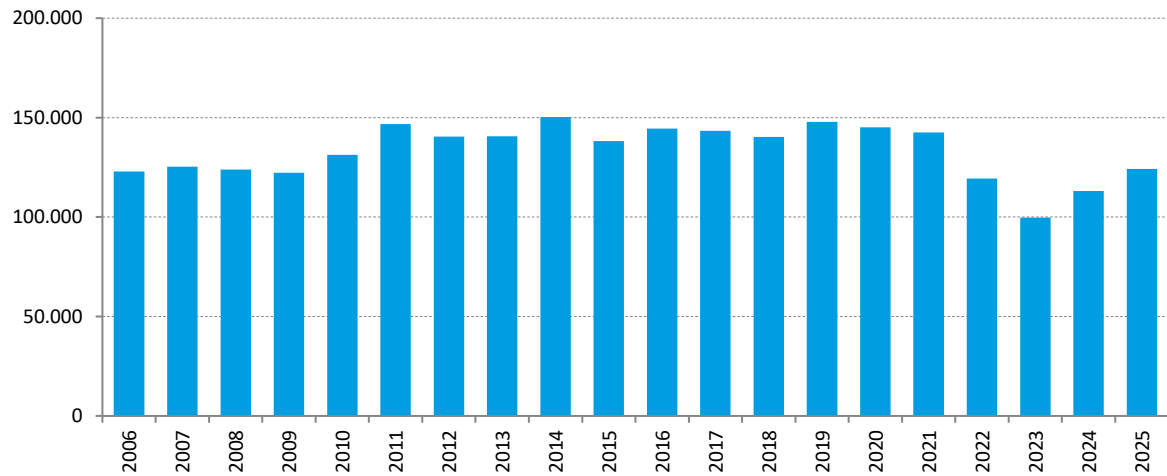


Abb. 3-1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle aller Teilmärkte in NRW

Nach den relativ niedrigen Kauffallzahlen in den Jahren 2006 bis 2010 sind diese in 2011 deutlich angestiegen und pendelten im Zeitraum 2011 bis 2018 um einen Mittelwert von etwa 143.000 Kauffällen pro Jahr. Seit dem Jahr 2019 ist die Anzahl der Kauffälle kontinuierlich gesunken und erreichte mit rund 100.000 Kauffällen im Berichtsjahr 2023 den niedrigsten Stand der letzten 20 Jahre. Seitdem ist wieder ein Anstieg der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen.

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

Aufteilung der Anzahl der Kauffälle auf die Teilmärkte

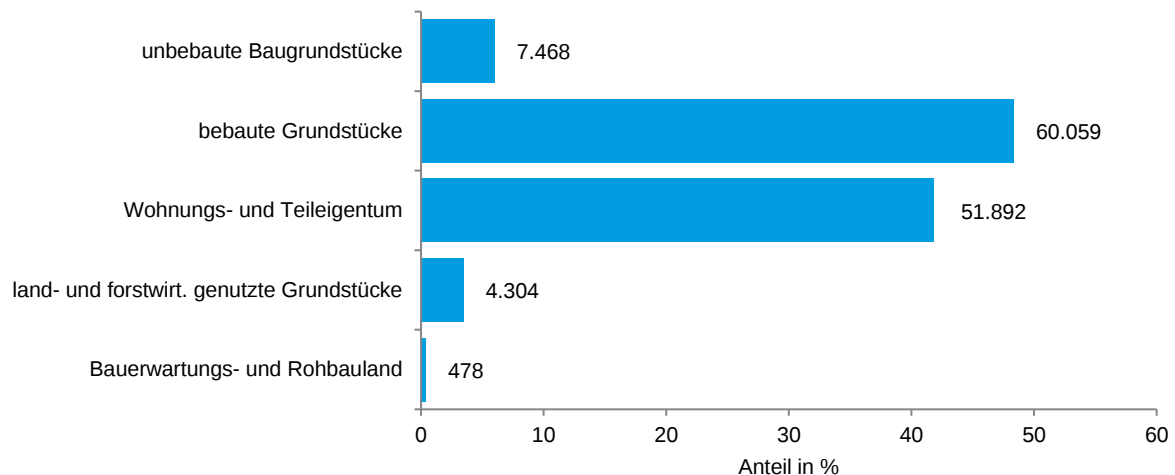


Abb. 3-2: Aufteilung der Anzahl der Kauffälle auf die Teilmärkte im Berichtsjahr in NRW

3.1.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt

163,09 km²

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

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

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

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte in Quadratkilometer

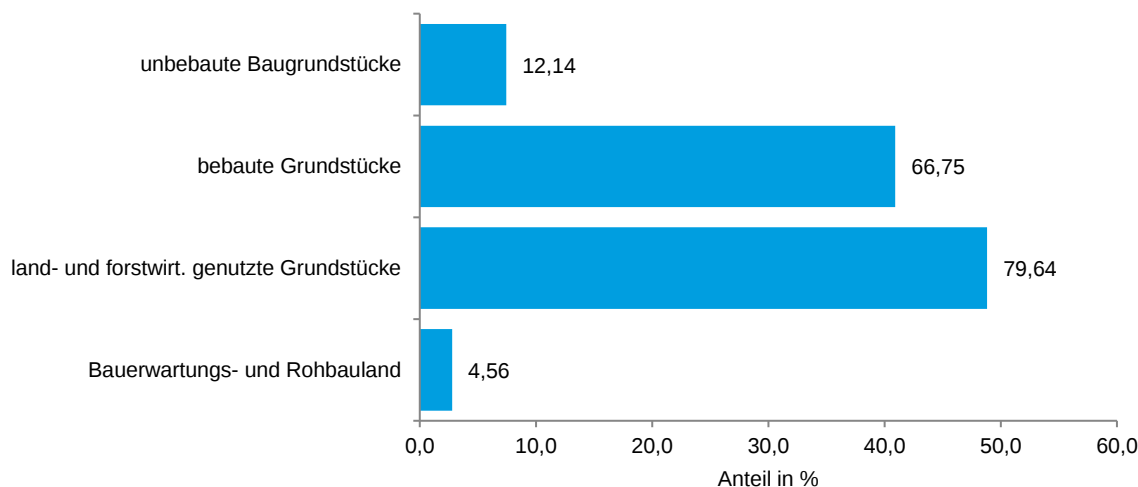


Abb. 3-3: Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte in Quadratkilometer im Berichtsjahr in NRW

Dabei liegt der Anteil des Flächenumsatzes im Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit ca. 41 % gering unter dem Anteil des Flächenumsatzes der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit ca. 49 %.

3.1.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr in Nordrhein-Westfalen

46,01 Mrd. Euro.

Nachdem der Umsatz im letzten Jahr bereits wieder angestiegen ist, wuchs er im Berichtsjahr um weitere 13 %.

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

Entwicklung des Geldumsatzes aller Teilmärkte in Mrd. Euro

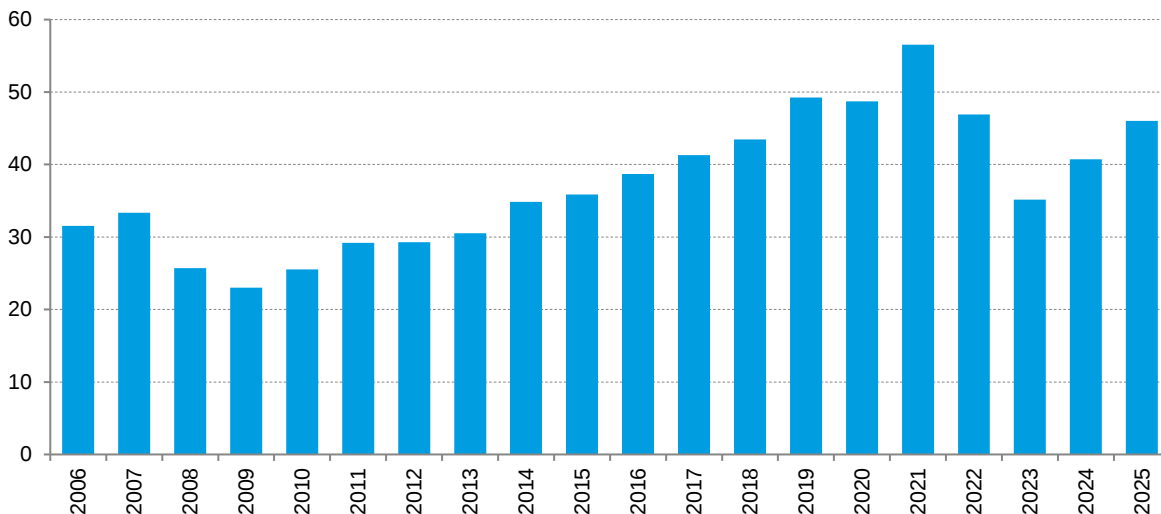


Abb. 3-4: Entwicklung des Geldumsatzes aller Teilmärkte in Mrd. Euro in NRW

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

Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte in Mrd. Euro

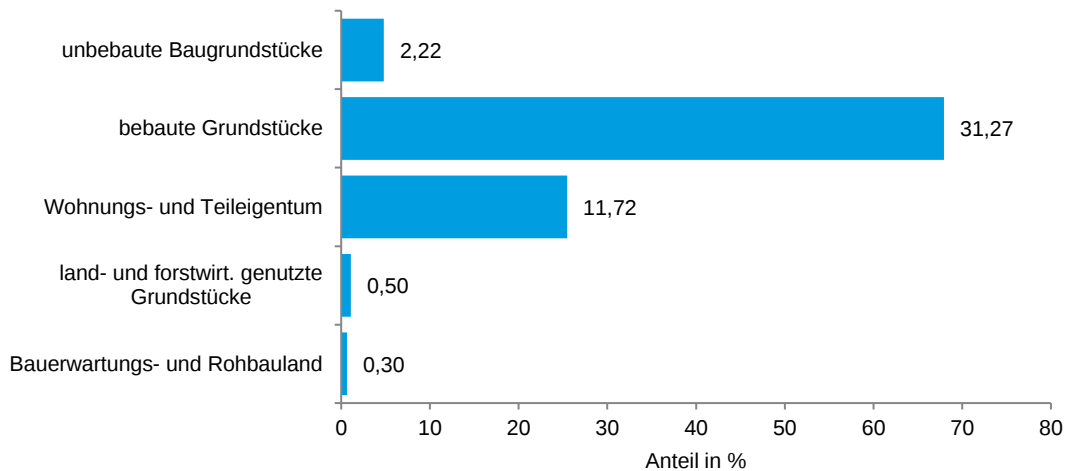


Abb. 3-5: Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte in Mrd. Euro im Berichtsjahr in NRW

3.1.4 Umsatz in den Städten und Kreisen

In den folgenden Abbildungen wird die Umsatzentwicklung in den Teilmärkten „unbeaute 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

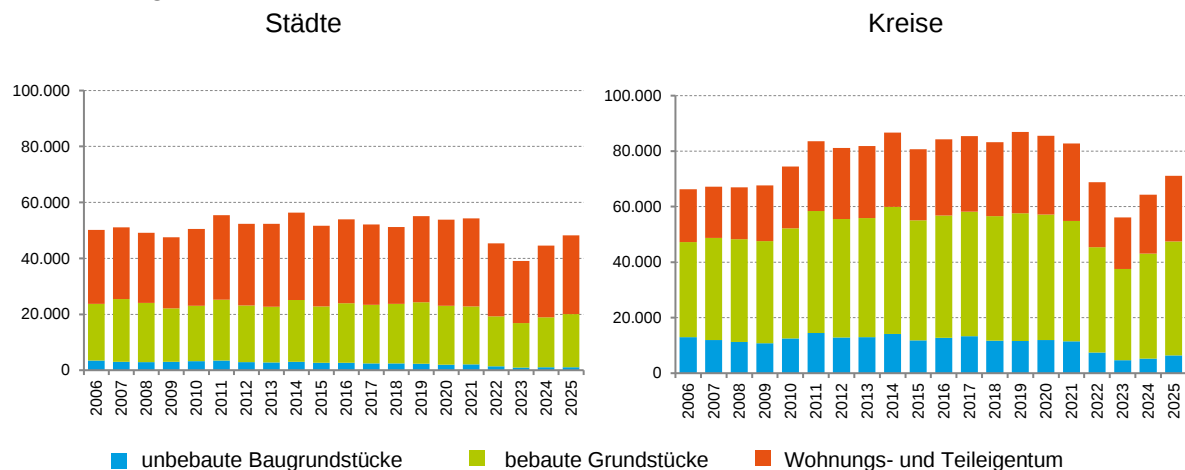


Abb. 3-6: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten in den Städten und in den Kreisen

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

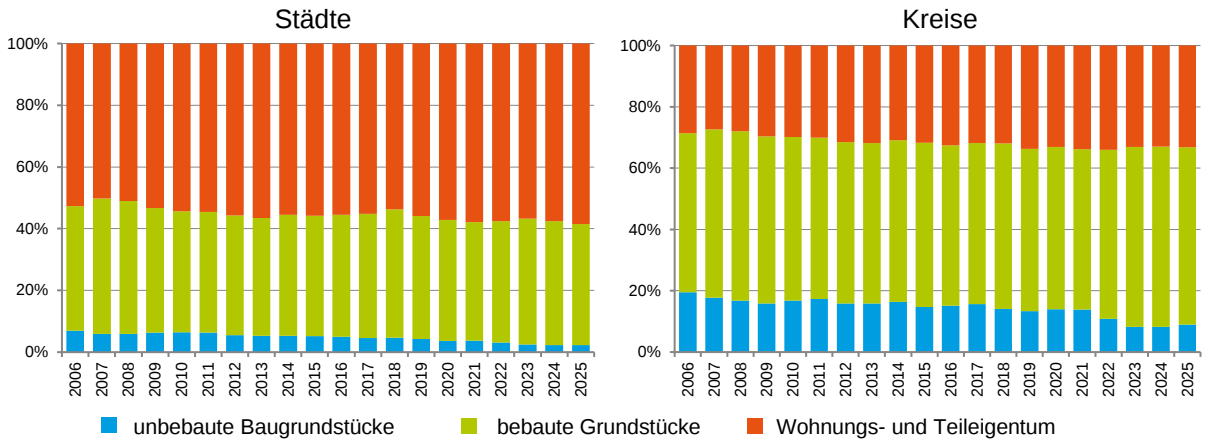


Abb. 3-7: Entwicklung der Marktanteile der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten in Prozent in den Städten und in den Kreisen

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

Verteilung der Umsätze je Teilmarkt

Gebietskörperschaft	Städte	Kreise	Gebietskörperschaft	Städte	Kreise
Anzahl der Kauffälle	(%)	(%)	Geldumsatz in Mio. Euro	(%)	(%)
unbebaute Baugrundstücke	1.095 +9	6.373 +20	unbebaute Baugrundstücke	659 -11	1.558 +26
bebaute Grundstücke	18.919 +6	41.140 +9	bebaute Grundstücke	14.115 +12	17.153 +11
Wohnungs- u. Teileigentum	28.244 +10	23.648 +12	Wohnungs- u. Teileigentum	6.805 +18	4.919 +20
Kauffälle/100.000 Einw.			Geldumsatz/Kauf fall in Euro		
unbebaute Baugrundstücke	15	60	unbebaute Baugrundstücke	601.826	244.469
bebaute Grundstücke	258	387	bebaute Grundstücke	746.075	416.942
Wohnungs- u. Teileigentum	385	222	Wohnungs- u. Teileigentum	240.936	208.009
Flächenumsatz in km²			Geld-/Flächenumsatz [€/m²]		
unbebaute Baugrundstücke	2,2 -18	10,0 +28	unbebaute Baugrundstücke	300	156
bebaute Grundstücke	15,9 -2	50,8 +3	bebaute Grundstücke	888	338

Abb. 3-8: Verteilung der Umsätze je Teilmarkt im Berichtsjahr in den Städten und in den 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	1.315 +20	1.500 +20	1.419 +41	1.828 +8	1.406 +12
bebaute Grundstücke	11.664 +3	7.728 +11	17.707 +15	14.816 +3	8.144 +6
Wohnungs- u. Teileigentum	8.772 +9	4.160 +6	19.259 +15	13.657 +8	6.044 +12
Kauffälle/100.000 Einwohner					
unbebaute Baugrundstücke	37	73	27	41	53
bebaute Grundstücke	328	374	338	331	307
Wohnungs- u. Teileigentum	247	201	368	305	228
Flächenumsatz in km²					
unbebaute Baugrundstücke	1,7 +10	1,7 +4	3,6 +45	2,6 +5	2,2 ±0
bebaute Grundstücke	12,2 -18	11,2 +1	20,4 +33	12,4 -21	9,4 +6
Geldumsatz in Mio. Euro					
unbebaute Baugrundstücke	266 +12	283 +11	675 +39	636 -3	357 +3
bebaute Grundstücke	4.831 +4	2.955 +11	10.163 +16	9.273 +9	4.046 +13
Wohnungs- u. Teileigentum	1.428 +13	780 +10	4.258 +23	3.892 +16	1.367 +26
Geldumsatz/Kauf fall in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	202.281	188.667	475.687	347.921	253.912
bebaute Grundstücke	414.180	382.376	573.954	625.877	496.807
Wohnungs- u. Teileigentum	162.791	187.500	221.091	284.982	226.175
Geld-/Flächenumsatz [€/m²]					
unbebaute Baugrundstücke	156	166	188	245	162
bebaute Grundstücke	396	264	498	748	430

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 dem Regierungsbezirk Detmold mit 11 % am höchsten, gefolgt von dem Regierungsbezirk Münster mit 9 %, Köln mit 6 % und Arnsberg mit 6 %. Am niedrigsten ist der Anteil im Regierungsbezirk Düsseldorf mit 4 %.

Die Entwicklung in den drei Teilmärkten ergibt bei der Anzahl der Kauffälle ein einheitliches Bild: in allen Regierungsbezirken sind durchweg mehr Kauffälle zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Baugrundstücken stieg dabei am stärksten.

Auch der Geldumsatz ist in allen Regierungsbezirken mit einer Ausnahme im Regierungsbezirk Köln gestiegen. Im Regierungsbezirk Düsseldorf sind die höchsten Steigerungen des Geldumsatzes im Vergleich zum Vorjahr bei den unbebauten Baugrundstücken sowie den bebauten Grundstücken zu verzeichnen, beim Wohnungs- und Teileigentum ist der Geldumsatz im Regierungsbezirk Münster am stärksten gestiegen.

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

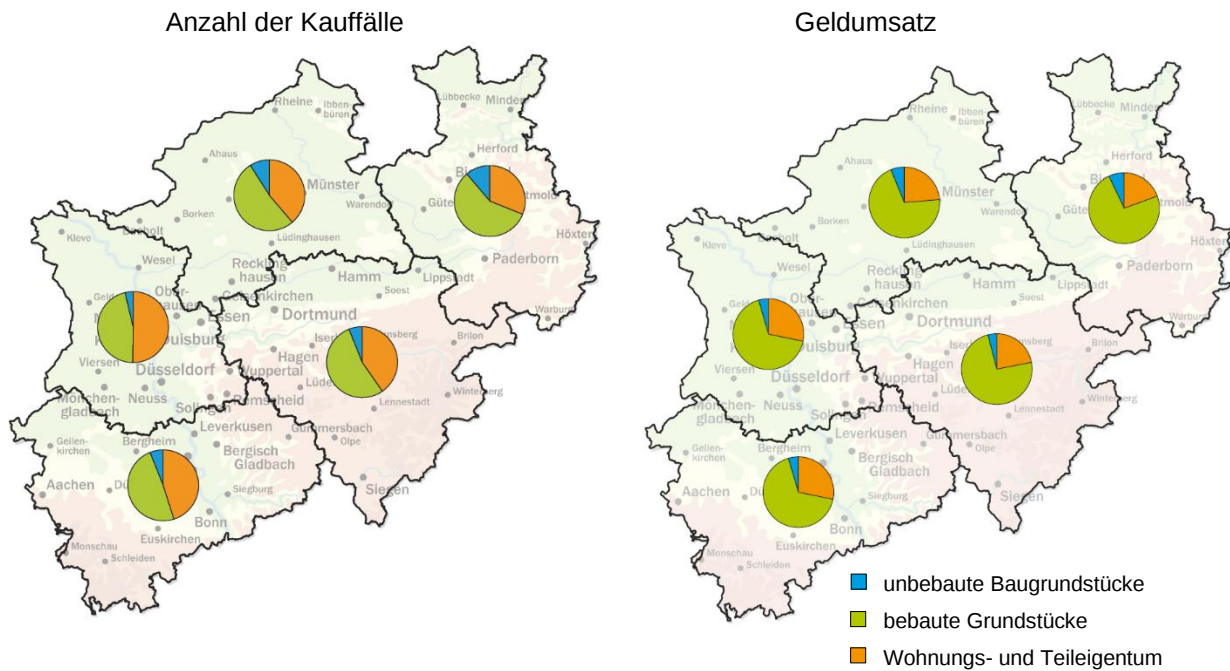


Abb. 3-10: Markt- und Geldumsatzanteile in den Teilmärkten im Berichtsjahr in den Regierungsbezirken

3.1.6 Umsatz in den Regionen

Zur Betrachtung der Verteilung der Umsätze je Teilmarkt in einzelnen Regionen des Landes NRW wurden folgende Regionen 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 kann dem Kapitel 9.3 entnommen werden. Hier ist zu beachten, dass einige Kreise in mehrere Regionen aufgeteilt sind. Diese Regionen wurden nach Untersuchungen des Marktverhaltens unter Beachtung funktionaler Verflechtungen und in Abstimmung mit den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte festgelegt, um den unterschiedlichen regionalen Märkten gerecht zu werden.

Festlegung der Regionen in Nordrhein-Westfalen



Abb. 3-11: Festlegung der Regionen in NRW

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

Verteilung der Umsätze je Teilmarkt

Region	RBN	RKN	RDF	RGT	BMR
Anzahl der Kauffälle	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
unbebaute Baugrundstücke	386 +38	496 -7	270 +32	686 +28	177 +8
bebaute Grundstücke	3.217 +8	6.443 -1	3.875 +15	11.448 +7	3.593 +20
Wohnungs- u. Teileigentum	2.971 +18	8.291 +5	6.538 +19	11.523 +9	4.369 +10
Kauffälle/100.000 Einwohner					
unbebaute Baugrundstücke	42	22	19	18	16
bebaute Grundstücke	347	289	270	297	320
Wohnungs- u. Teileigentum	320	372	455	298	389
Flächenumsatz in km²					
unbebaute Baugrundstücke	0,4 +87	1,0 -10	0,9 +63	1,7 +54	0,2 -63
bebaute Grundstücke	2,8 +17	6,1 -25	6,8 +150	10,0 +1	4,1 +11
Geldumsatz in Mio. Euro					
unbebaute Baugrundstücke	154 +121	287 -31	298 +25	299 +18	47 -26
bebaute Grundstücke	2.087 +24	5.186 +6	3.432 +17	5.992 +9	1.847 +34
Wohnungs- u. Teileigentum	762 +17	2.652 +17	2.035 +24	1.952 +18	707 +17
Geldumsatz/Einwohner in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	166	129	208	77	42
bebaute Grundstücke	2.251	2.328	2.391	1.552	1.646
Wohnungs- u. Teileigentum	822	1.190	1.418	506	630
Geldumsatz/Kauffall in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	398.964	578.629	1.103.704	435.860	265.537
bebaute Grundstücke	648.741	804.905	885.677	523.410	514.055
Wohnungs- u. Teileigentum	256.479	319.865	311.257	169.400	161.822
Geld-/Flächenumsatz [€/m²]					
unbebaute Baugrundstücke	385	287	331	176	235
bebaute Grundstücke	745	850	505	599	450

Region	ELR	NRN	MSL	OWL	SSL
Anzahl der Kauffälle	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
unbebaute Baugrundstücke	946 +7	723 +34	1.620 +17	1.500 +20	664 +26
bebaute Grundstücke	5.156 +4	6.233 +7	7.703 +7	7.728 +11	4.663 +5
Wohnungs- u. Teileigentum	2.395 +5	3.696 +16	5.480 +15	4.160 +6	2.469 +14
Kauffälle/100.000 Einwohner					
unbebaute Baugrundstücke	71	48	68	73	58
bebaute Grundstücke	388	414	324	374	410
Wohnungs- u. Teileigentum	180	245	231	201	217
Flächenumsatz in km²					
unbebaute Baugrundstücke	1,2 +5	2,0 +54	2,1 -9	1,7 +4	0,8 +42
bebaute Grundstücke	3,5 -32	6,3 -4	9,2 -3	11,2 +1	5,6 -15
Geldumsatz in Mio. Euro					
unbebaute Baugrundstücke	195 +14	191 +47	385 +17	283 +11	77 +40
bebaute Grundstücke	2.000 +0	2.619 +4	3.683 +12	2.955 +11	1.467 +4
Wohnungs- u. Teileigentum	478 +14	676 +18	1.308 +28	780 +10	375 +18
Geldumsatz/Einwohner in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	147	127	162	137	68
bebaute Grundstücke	1.506	1.739	1.550	1.431	1.290
Wohnungs- u. Teileigentum	360	449	550	378	330
Geldumsatz/Kauffall in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	206.131	264.177	237.654	188.667	115.964
bebaute Grundstücke	387.898	420.183	478.125	382.376	314.604
Wohnungs- u. Teileigentum	199.582	182.900	238.686	187.500	151.883
Geld-/Flächenumsatz [€/m²]					
unbebaute Baugrundstücke	163	96	183	166	96
bebaute Grundstücke	571	416	400	264	262

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

Die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle ist in den Regionen mit wenigen Ausnahmen durch ein einheitliches Bild geprägt. Im Teilmarkt „unbebaute Baugrundstücke“ gab es in der Region Bonn mit + 38 % den größten Anstieg, gefolgt von den Regionen Niederrhein (+ 34 %) sowie Düsseldorf (+ 32 %). Nur in der Region Köln (- 7 %) war als einzige Region eine Verringerung zu verzeichnen. Auch im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ wurden bis auf die Region Köln (- 1 %) durchweg Steigerungen verzeichnet.

Beim Geldumsatz kam es ebenfalls mit nur zwei Ausnahmen zu Steigerungen. Nur in der Region Köln (- 31 %) und in der Bergisch/Märkischen Städteregion (- 26 %) gab es im Teilmarkt „unbebaute Baugrundstücke“ Geldumsatzeinbußen.

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

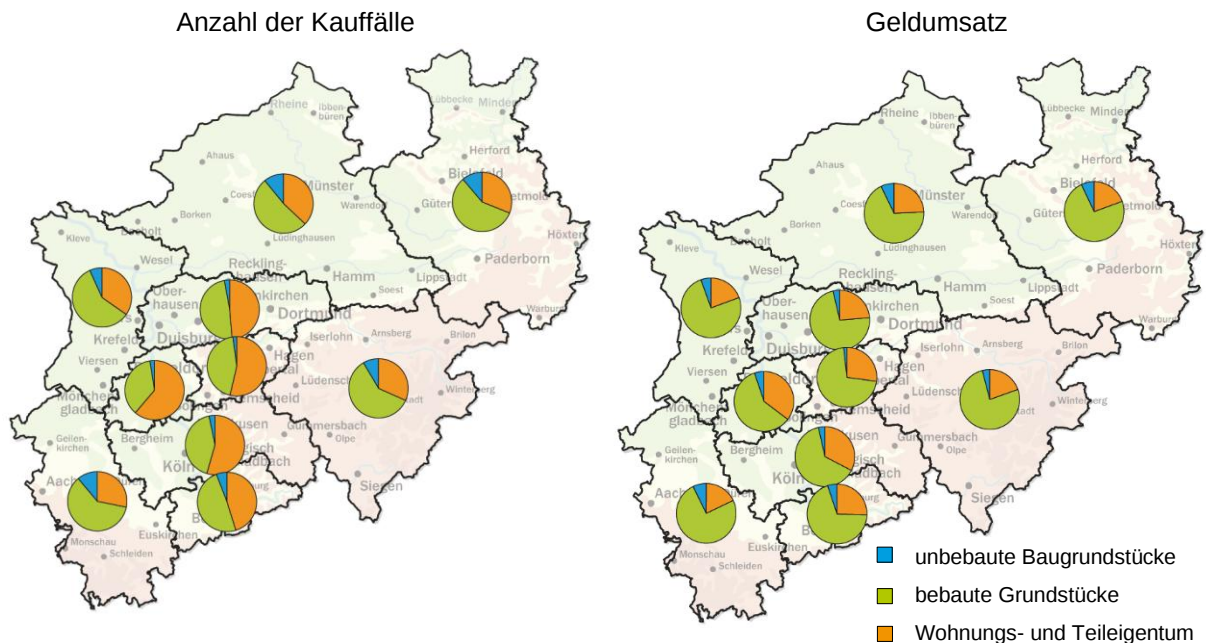


Abb. 3-13: Markt- und Umsatzanteile in den Teilmärkten im Berichtsjahr in den Regionen

Der prozentuale Anteil der Kauffälle für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum liegt in der Region Düsseldorf bei 61 %, in der Bergisch/Märkischen Städteregion sowie in der Region Köln bei 54 % und in der Region Ruhrgebiet bei 49 %, gefolgt von der Region Bonn mit 45 %. In den übrigen Regionen liegt der Anteil zwischen 28 % und 37 %.

Mit 8,2 Mrd. Euro entfallen 18 % des Geldumsatzes auf die Region Ruhrgebiet, dicht gefolgt von 8,1 Mrd. Euro in der Region Köln (18 %) sowie 5,8 Mrd. bzw. 5,4 Mrd. Euro (13 %, bzw. 12 %) in den Regionen Düsseldorf bzw. Münsterland.

3.1.7 Erfassung von Sonderfällen in der Kaufpreissammlung

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

Im Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025 wurden 43 Verträge mit einem Geldumsatz von 163,47 Mio. Euro gemeldet. Insgesamt haben hierzu 35 Gutachterausschüsse berichtet.

3.2 Unbebaute Grundstücke

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

- **Individueller Wohnungsbau**

Baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen privater Bauherren oder Bauträger 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 Reihenhausbauung werden ebenfalls hierunter subsumiert.

- **Geschosswohnungsbau**

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

- **Gewerbe und Industrie**

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

- **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 (nicht produzierendes Gewerbe). Dazu zählen im Wesentlichen die Wirtschaftszweige Handel, Verkehr, Logistik, Finanzen, Versicherungen, Bildungswesen, Gesundheit, Hotel- und Gaststättengewerbe sowie sonstige Unternehmen und freie Berufe, die Dienstleistungen erbringen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Büro- oder Geschäftsgrundstücke in Innenstadt- oder Unterzentrumslage sowie Grundstücke für den Einzelhandel (z.B. überörtlich agierende Handelsunternehmen).

- **Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**

Hierunter fallen in erster Linie landwirtschaftlich (Ackerland und Grünland) sowie forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Ackerland umfasst gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 Bodenschätzungsgesetz die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsen- und Ölfrüchten, Hackfrüchten, Futterpflanzen, Obst- und Sonderkulturen sowie Gartengewächsen. Unter Grünland fallen gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 Bodenschätzungsgesetz 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, Wildäsnungsplätze, 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.

Es handelt sich hierbei um faktisch genutzte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

▪ **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

12.250 Kauffällen

ein Geldumsatz von

3,02 Mrd. Euro

erreicht.

Damit stieg die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken im Vergleich zum Vorjahr um 15 %, der Geldumsatz stieg um 11 %.

Den höchsten Marktanteil weisen die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 51 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von 43 % auf.

Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent

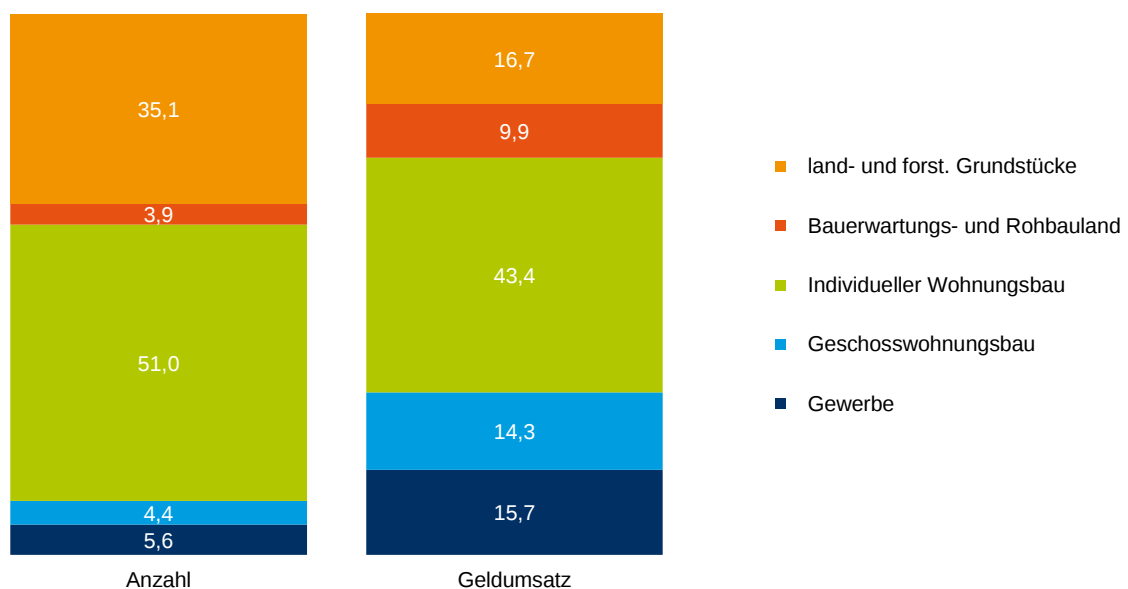


Abb. 3-14: Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent im Berichtsjahr in NRW

Bei der Anzahl der Kauffälle ist lediglich der Anteil für den Teilmarkt „individueller Wohnungsbau“ gestiegen, in allen anderen Teilmärkten ist dieser gesunken. Beim Geldumsatz ist der Marktanteil des Teilmarktes „individueller Wohnungsbau“ etwa in demselben Umfang gestiegen, wie dieser im Teilmarkt „Gewerbe“ gesunken ist. Die Marktanteile der weiteren Teilmärkte sind nahezu unverändert.

3.2.1 Individueller Wohnungsbau

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

Umsatz unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	6.245	572,24	1.309,91
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	754	112,93	278,30
Kreise	5.491	459,31	1.031,61
Regierungsbezirke			
Arnsberg	1.077	81,81	147,55
Detmold	1.330	105,73	211,50
Düsseldorf	1.150	167,79	383,18
Köln	1.556	109,46	366,30
Münster	1.132	84,59	201,52
Regionen			
Region Bonn	336	25,02	97,55
Region Köln	389	31,27	144,37
Region Düsseldorf	210	29,60	175,71
Ruhrgebiet	483	45,30	120,75
Berg./Märk. Städteregion	136	10,47	33,02
Eifel/Rur	831	53,17	124,39
Niederrhein	637	110,61	124,66
Münsterland	1.329	91,60	227,06
Ostwestfalen-Lippe	1.330	105,73	211,50
Sauer- und Siegerland	564	46,61	51,05

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

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

Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

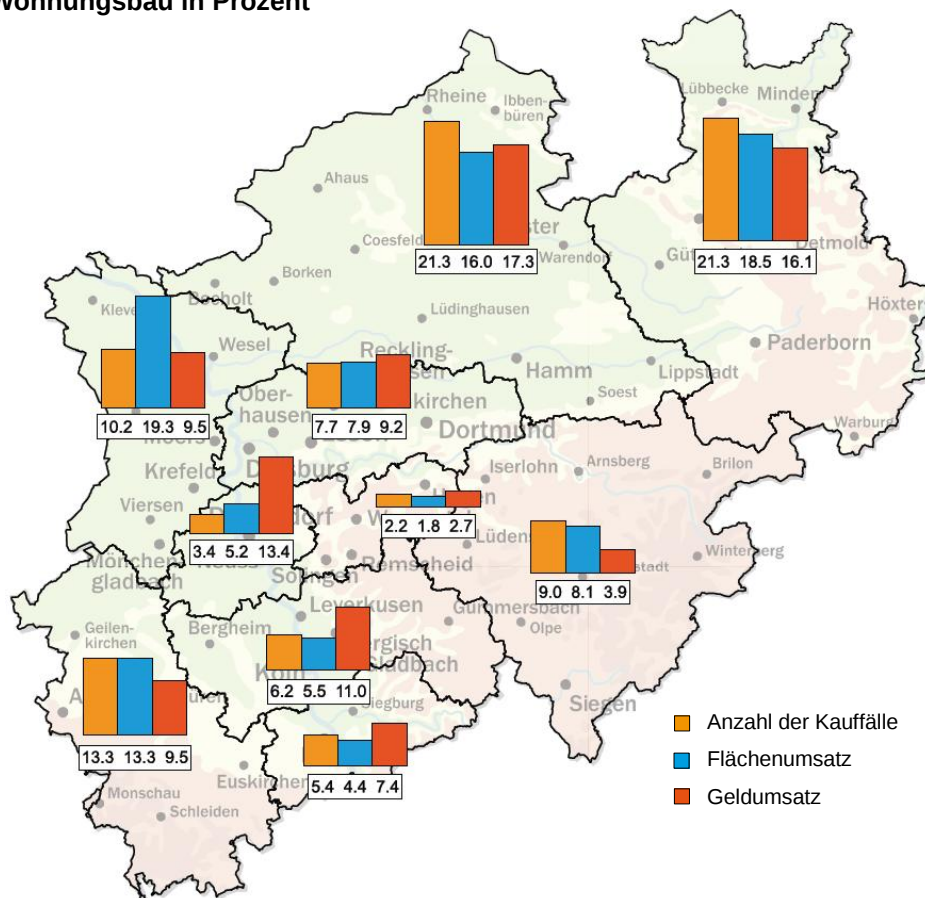


Abb. 3-16: Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

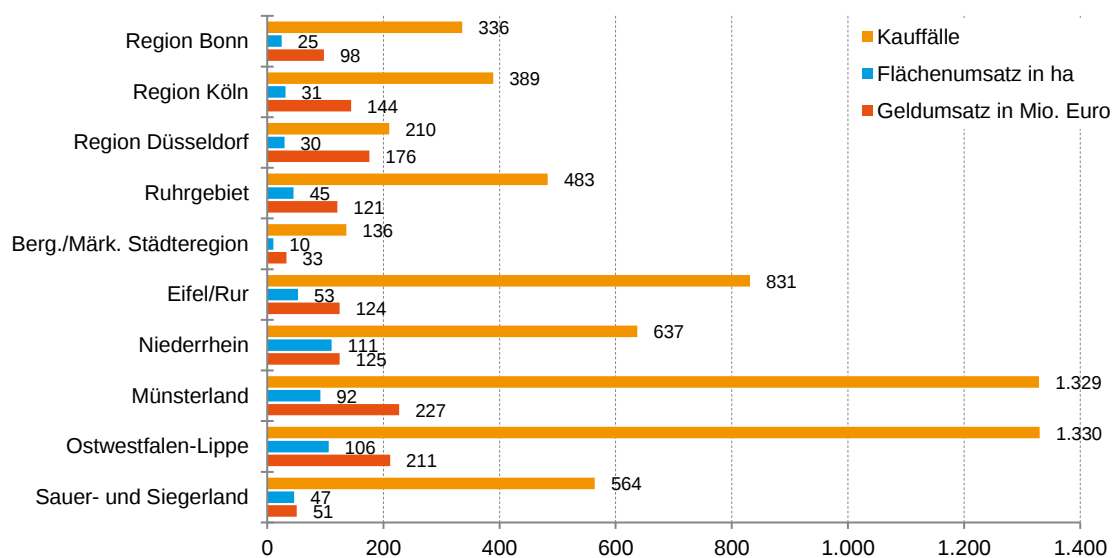


Abb. 3-17: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Berichtsjahr in den Regionen

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

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

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen			-12	-1	±0	-4	-35	-40	+18	+23
kreisfreie Städte	-3	-14	-3	-5	-18	+1	-32	-31	+11	+17
Kreise	+7	+5	-13	±0	+3	-5	-36	-41	+19	+24
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen			-11	+1	±0	+5	-38	-37	+30	+24
kreisfreie Städte	+5	-10	-5	-7	-8	+2	-25	-34	+133	+3
Kreise	+8	+10	-11	+3	+1	+6	-39	-38	+14	+31
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen			-9	+5	+3	+12	-25	-35	+19	+39
kreisfreie Städte	+2	+1	-4	+3	-2	+23	-18	-36	+1	+26
Kreise	+11	+13	-10	+6	+5	+9	-27	-35	+25	+42

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 Flächen- sowie des Geldumsatzes gegenüber den jeweiligen Vorjahren differenziert nach Regionen wird hier dargestellt.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle (A), des Flächen (F)- und Geldumsatzes (G) 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
2016	-15	-22	-13	+6	+25	-7	+20	+7	+13	+14	+8	+25	+39	+56	+57
2017	+15	+25	+34	+7	+4	±0	+7	+29	+40	-8	-5	-9	-28	-35	-35
2018	-18	-16	-25	-23	-21	-8	-36	-41	-32	-12	-12	-16	-24	-2	-12
2019	-6	+2	+12	+11	-1	+16	-9	+3	+15	-21	-16	-6	+3	-8	+8
2020	-7	-10	+9	-12	-15	-10	-54	-54	-30	-2	-3	+8	-7	-7	+1
2021	-1	+3	+16	-4	+34	+36	+31	+39	+17	-9	+8	+43	-6	-3	+11
2022	-48	-52	-49	-23	-33	-26	-22	-23	-10	-28	-24	-25	-46	-51	-42
2023	-31	-31	-28	-38	-42	-31	-23	-21	-31	-45	-42	-48	-14	-13	-13
2024	+61	+30	+53	+8	+7	+47	+27	+20	+19	+38	+15	+25	-13	+220	-13
2025	+29	+49	+65	-6	-1	-1	+36	+196	+177	+35	+65	+28	+37	-61	+49

Region	ELR			NRN			MSL			OWL			SSL		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
2016	-15	-22	-13	+6	+25	-7	+20	+7	+13	+14	+8	+25	+39	+56	+57
2017	+15	+17	+30	-4	-2	+7	-7	±0	+6	+9	+13	+16	+9	+22	+21
2018	-8	-11	-15	-10	-4	-1	-11	-12	+1	-5	-5	+7	-1	-1	-4
2019	+7	+19	+20	+5	-4	-2	-5	-1	-1	-2	-5	-2	-1	+1	+3
2020	+1	-5	+7	-11	-3	+1	+2	-1	+6	+11	+14	+12	+18	+20	+23
2021	-11	-8	+3	±0	+58	+4	-3	-6	+7	-11	-7	±0	+12	+10	+9
2022	-44	-42	-33	-39	-63	-23	-33	-29	-17	-27	-28	-16	-42	-39	-35
2023	-38	-38	-37	-38	-36	-40	-32	-28	-28	-49	-44	-39	-46	-39	-42
2024	+16	+7	+17	+29	+206	+20	+6	+19	+4	+35	+21	+17	-4	-21	-5
2025	+6	-14	+11	+37	+38	+58	+27	+7	+25	+25	+21	+42	+28	+37	+33

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

Nach den Steigerungen im letzten Berichtsjahr sind auch in diesem Berichtsjahr bis auf wenige Ausnahmen – insbesondere beim Flächenumsatz – zumeist starke Steigerungen in fast allen Regionen zu verzeichnen.

Eine auf Gemeinden bezogene Transaktionsdichte je Einwohner kann der folgenden Grafik entnommen werden. Durchschnittlich wurden landesweit 0,35 Bauplätze pro 1.000 Einwohner veräußert. Dabei bewegen sich die Werte zwischen 0,01 in Bottrop, Gelsenkirchen und Gladbeck sowie 6,13 in Kerken.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau je 1.000 Einwohner

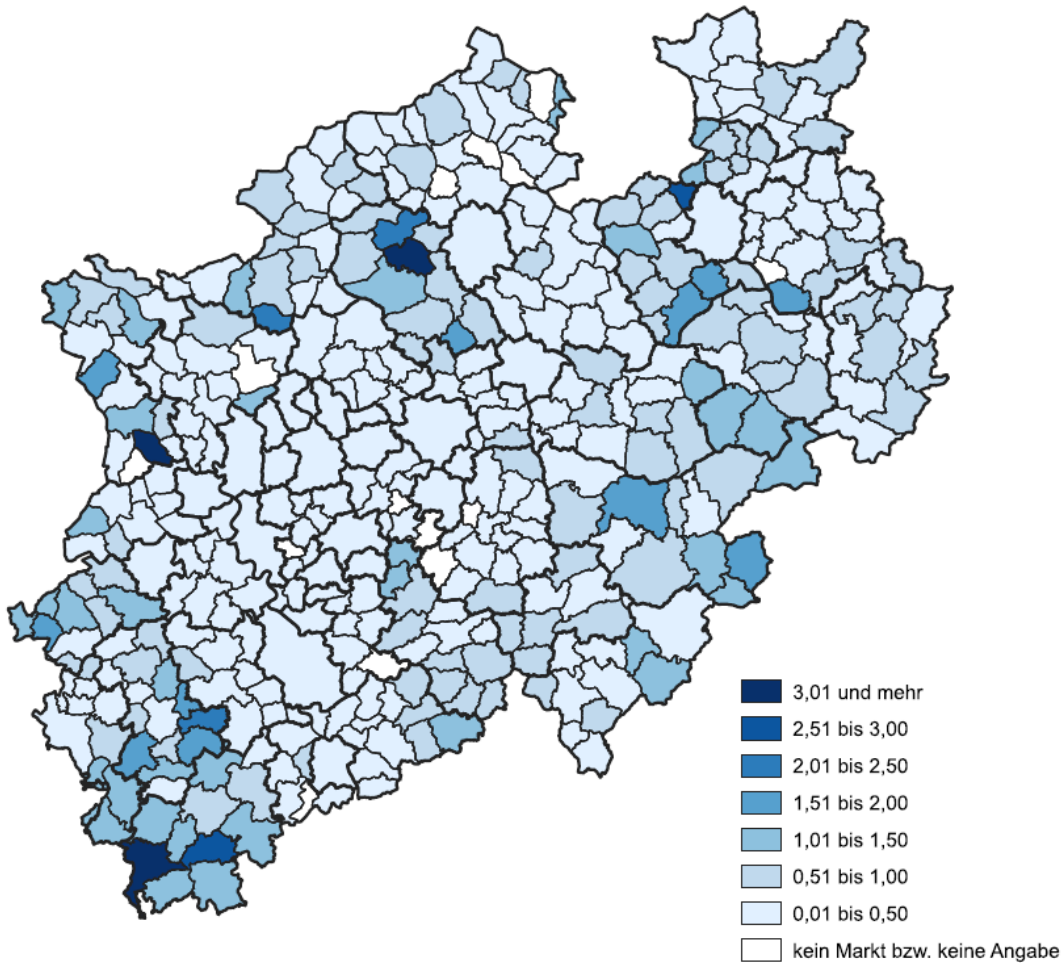


Abb. 3-20: Kauffälle unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau je 1.000 Einwohner im Berichtsjahr in den Gemeinden

3.2.2 Geschosswohnungsbau

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

Umsatz unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	541	99,25	432,33
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	223	35,38	256,47
Kreise	318	63,87	175,86
Regierungsbezirke			
Arnsberg	100	18,29	53,25
Detmold	58	8,30	25,34
Düsseldorf	129	26,50	150,91
Köln	117	19,42	110,98
Münster	137	26,73	91,80
Regionen			
Region Bonn	20	3,15	21,10
Region Köln	51	7,31	60,64
Region Düsseldorf	28	12,76	90,40
Ruhrgebiet	128	27,97	90,96
Berg./Märk. Städteregion	19	2,46	5,60
Eifel/Rur	46	8,96	29,24
Niederrhein	25	3,13	9,37
Münsterland	138	19,13	90,96
Ostwestfalen-Lippe	58	8,30	25,34
Sauer- und Siegerland	28	6,07	8,67

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

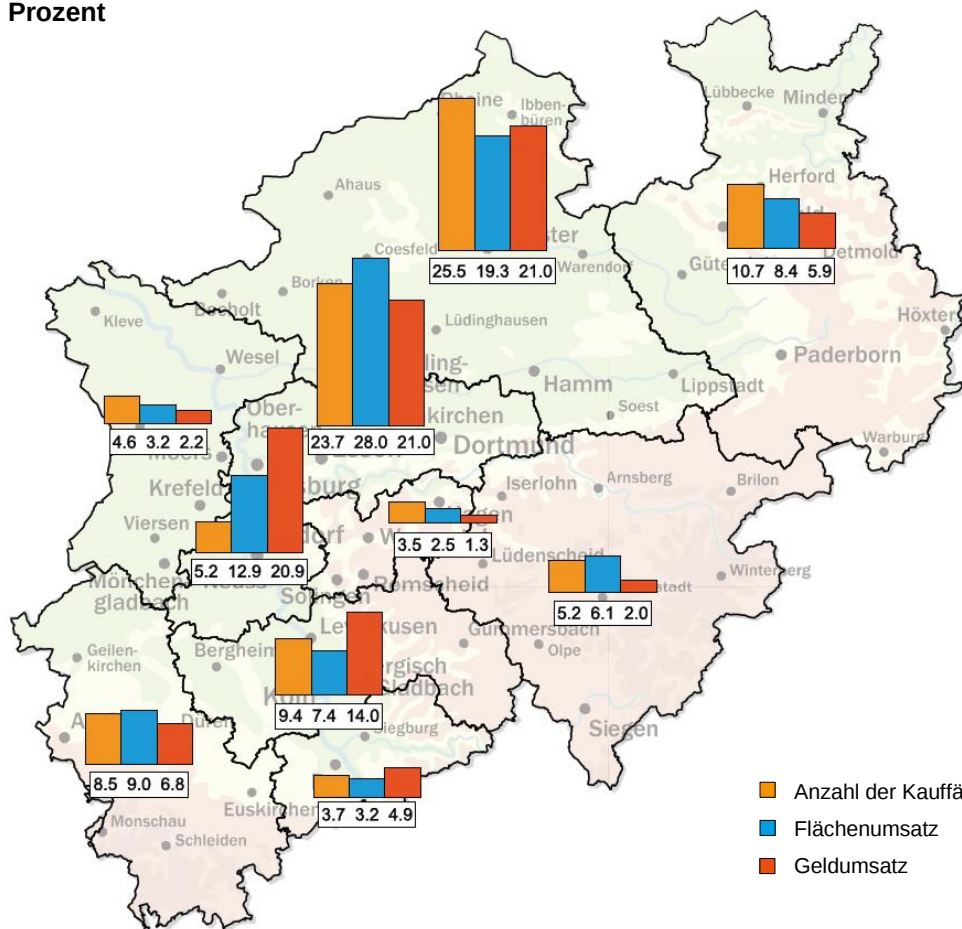


Abb. 3-22: Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

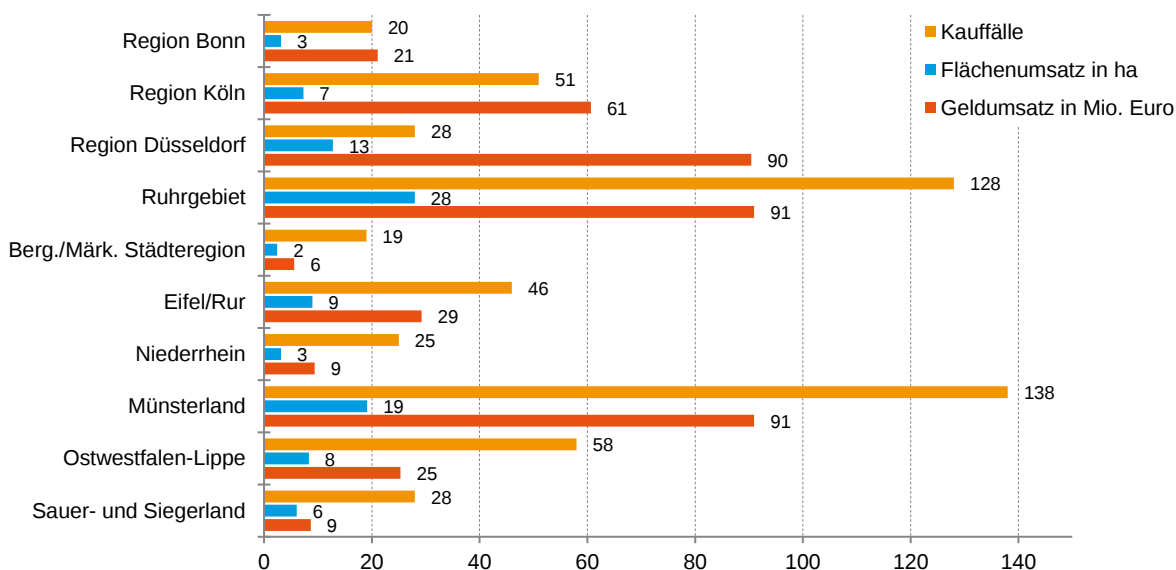


Abb. 3-23: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau im Berichtsjahr in den Regionen

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

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

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen			-1	-2	+6	+1	-32	-26	+6	+1
kreisfreie Städte	+20	-6	+8	+6	-14	+5	-25	-38	+3	-1
Kreise	+30	+3	-8	-9	+30	-3	-39	-14	+8	+3
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen			-8	-5	+21	-3	-33	-30	+2	+19
kreisfreie Städte	+32	+6	-8	+2	+10	-18	-20	-39	±0	-11
Kreise	+32	+4	-8	-15	+37	+14	-45	-20	+4	+47
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen			+10	-2	-1	+13	-29	-26	-15	+20
kreisfreie Städte	+19	+14	+14	±0	-9	+4	-25	-25	-21	+7
Kreise	+52	+2	-1	-10	+30	+36	-38	-29	±0	+49

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

3.2.3 Gewerblich nutzbare Baugrundstücke – Gewerbe und Industrie

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

Umsatz gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie			
Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	600	514,20	405,26
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	95	57,62	90,00
Kreise	505	456,58	315,26
Regierungsbezirke			
Arnsberg	122	69,60	59,69
Detmold	89	54,72	35,95
Düsseldorf	128	159,85	122,48
Köln	132	124,00	136,62
Münster	129	106,00	50,50
Regionen			
Region Bonn	22	8,53	22,85
Region Köln	48	61,93	79,99
Region Düsseldorf	31	42,96	26,32
Ruhrgebiet	69	92,59	74,15
Berg./Märk. Städteregion	18	6,57	6,93
Eifel/Rur	62	53,54	33,78
Niederrhein	59	80,83	55,18
Münsterland	142	89,29	57,03
Ostwestfalen-Lippe	89	54,72	35,95
Sauer- und Siegerland	60	23,21	13,06

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

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

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

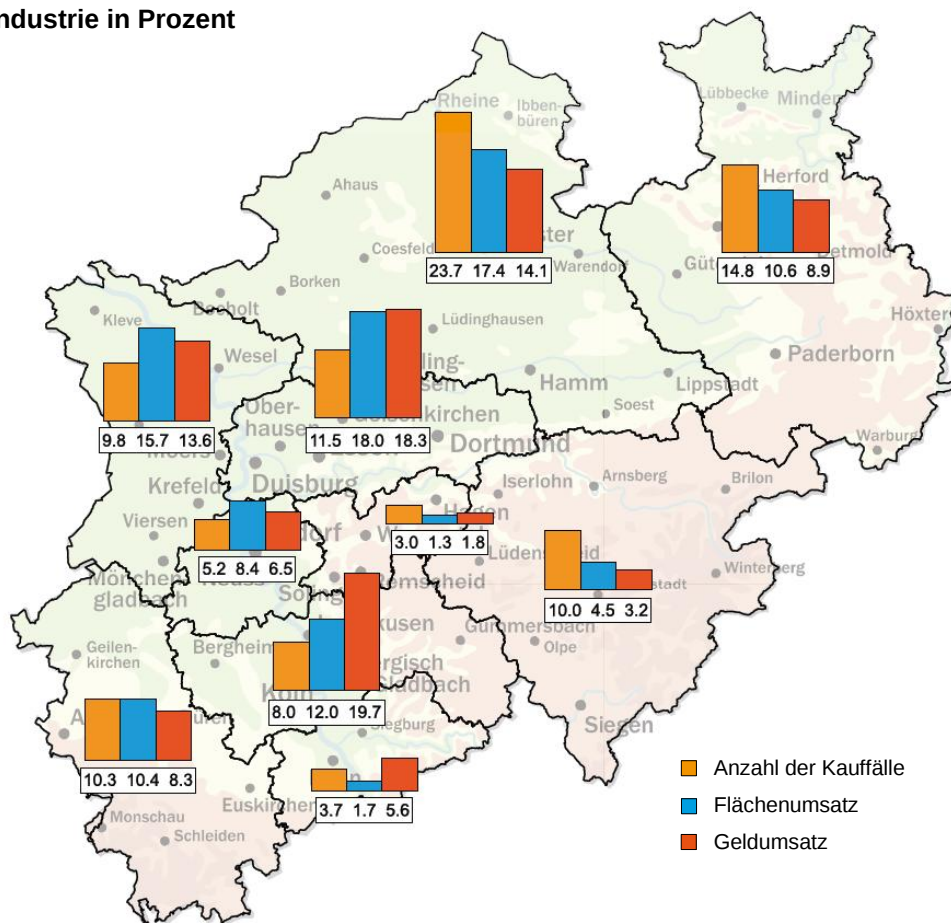


Abb. 3-26: Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

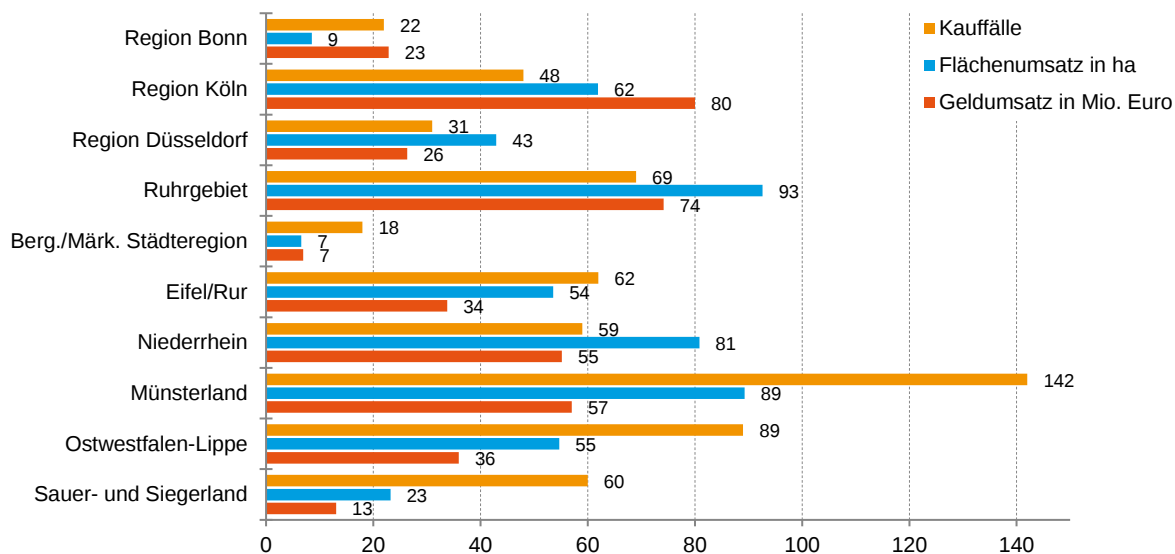


Abb. 3-27: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie im Berichtsjahr in den Regionen

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

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

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen			-4	-6	-1	+2	-26	-26	-9	-4
kreisfreie Städte	+3	-9	+17	-6	-9	+12	-34	-26	-8	-18
Kreise	+5	-2	-8	-4	+2	±0	-24	-26	-10	-1
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen			-13	-1	+2	+7	-28	-16	-4	+11
kreisfreie Städte	+26	+24	-32	+11	-6	±0	-46	-21	+40	-41
Kreise	+20	-11	-6	-4	+4	+9	-24	-15	-12	+25
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen			-5	+21	-5	+6	-12	-3	+5	-17
kreisfreie Städte	+8	+17	-7	+42	-24	+7	-36	-30	+69	-42
Kreise	+11	+10	-3	+7	+10	+4	+2	+8	-10	-6

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 82 (+ 21 %) Kauffälle über gewerblich nutzbare Baugrundstücke für den tertiären Sektor (Definition siehe Kapitel 3.2) mit einem Geldumsatz von 69,29 Mio. Euro (- 62 %) und einem Flächenumsatz von 28,61 Hektar (- 21 %) registriert. Das entspricht im Durchschnitt einem Betrag von rd. 242 €/m².

Umsatz gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für den tertiären Sektor

Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	82	28,61	69,29
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	23	9,23	33,99
Kreise	59	19,38	35,30
Regierungsbezirke			
Arnsberg	16	3,75	5,95
Detmold	23	5,02	10,02
Düsseldorf	12	5,71	18,25
Köln	23	8,23	21,85
Münster	8	5,91	13,21
Regionen			
Region Bonn	8	1,68	12,65
Region Köln	8	1,06	1,80
Region Düsseldorf	1	0,89	5,60
Ruhrgebiet	6	3,90	13,63
Berg./Märk. Städteregion	4	0,89	1,92
Eifel/Rur	7	5,49	7,40
Niederrhein	2	1,03	1,83
Münsterland	11	5,50	10,02
Ostwestfalen-Lippe	23	5,02	10,02
Sauer- und Siegerland	12	3,16	4,41

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

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

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

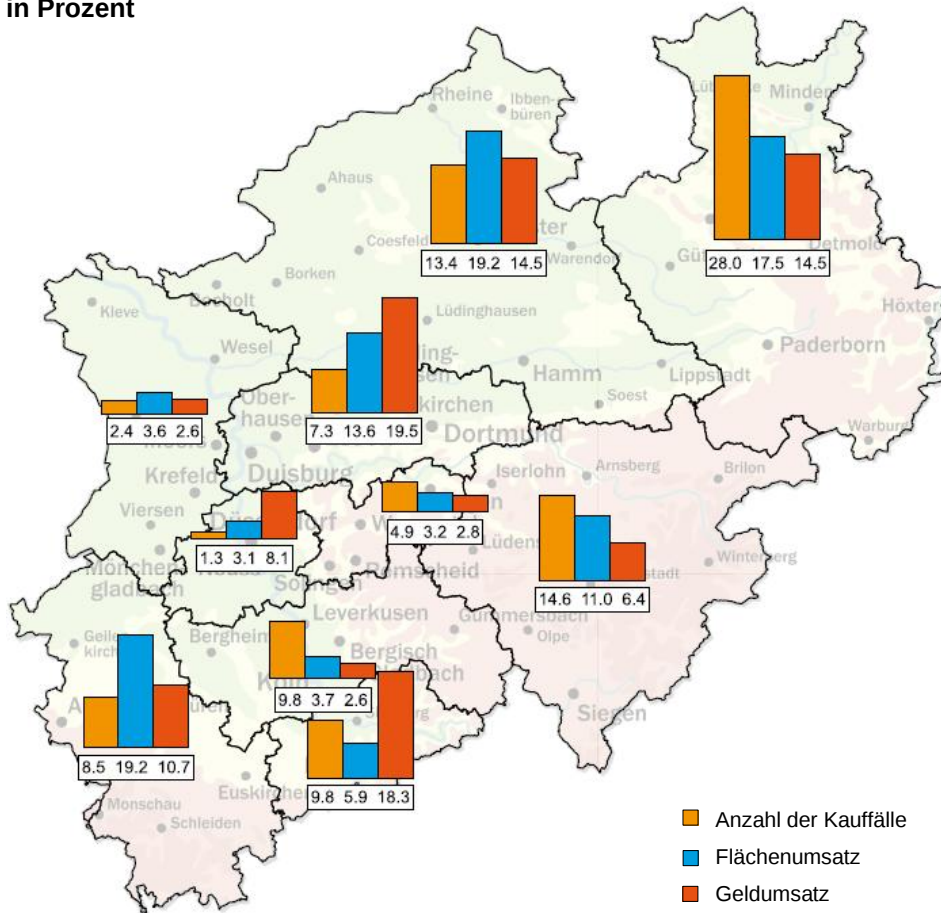


Abb. 3-30: Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblich nutzbarer Baugrundstücke für den tertiären Sektor in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

3.2.5 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

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

Umsatz landwirtschaftlich genutzter Grundstücke			
Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	3.073	5.814,29	447,95
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	198	383,25	29,79
große kreisangehörige Städte	333	505,58	38,54
Kreise	2.542	4.925,46	379,62
Regierungsbezirke			
Arnsberg	591	1.032,04	50,22
Detmold	734	1.243,15	69,78
Düsseldorf	584	1.103,17	105,73
Köln	756	1.421,99	100,86
Münster	408	1.013,82	121,30
Regionen			
Region Bonn	92	113,00	5,22
Region Köln	193	516,94	35,11
Region Düsseldorf	123	257,14	22,77
Ruhrgebiet	141	322,64	24,84
Berg./Märk. Städteregion	66	81,52	2,35
Eifel/Rur	471	792,06	60,53
Niederrhein	312	596,37	66,12
Münsterland	523	1.247,37	143,14
Ostwestfalen-Lippe	734	1.243,15	69,78
Sauer- und Siegerland	418	643,99	18,03

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

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

Verteilung des Gesamtumsatzes landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent

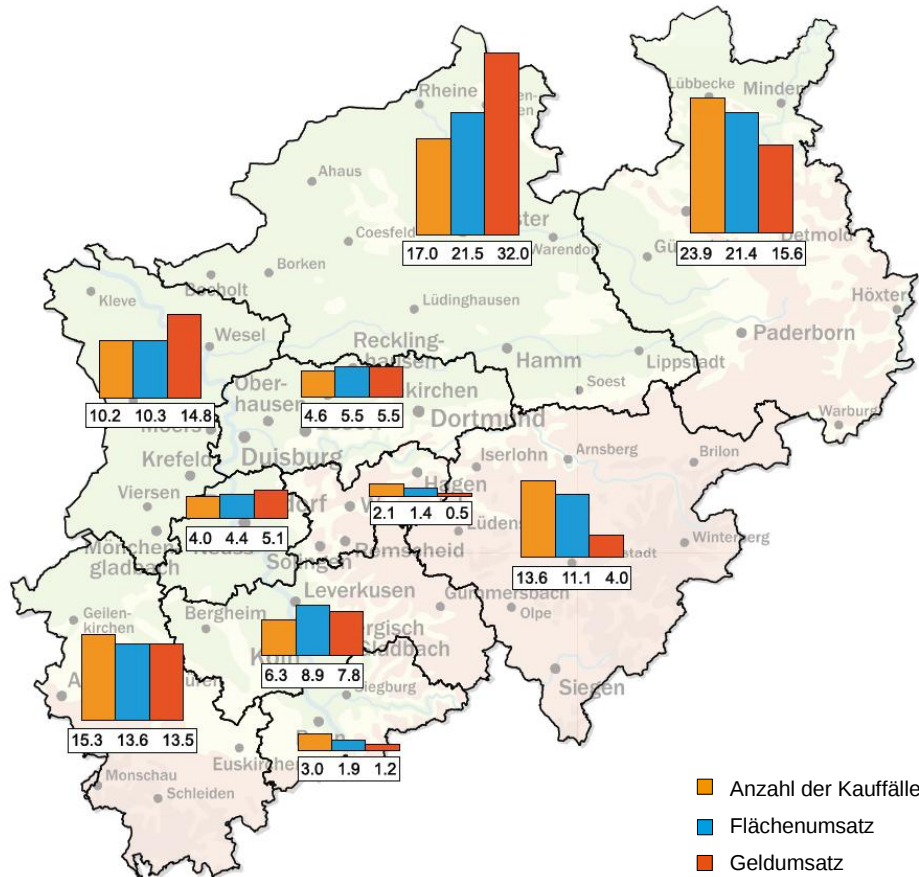


Abb. 3-32: Verteilung des Gesamtumsatzes landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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	53	7	46	74,28	11,69	62,59	3,52	1,15	2,38
Borken, Kreis	108	89	19	258,14	221,37	36,77	35,55	32,78	2,78
Coesfeld, Kreis	50	42	8	124,18	113,64	10,54	14,41	13,53	0,88
Düren, Kreis	104	91	13	216,08	204,60	11,48	21,96	21,49	0,48
Ennepe-Ruhr-Kreis	17	-	-	42,14	-	-	1,93	-	-
Euskirchen, Kreis	155	67	88	290,41	-	-	12,26	-	-
Gütersloh, Kreis	64	39	22	144,51	102,08	30,36	13,03	10,49	1,58
Heinsberg, Kreis	148	129	19	198,97	184,11	14,87	21,02	19,96	1,06
Herford, Kreis	91	76	15	114,16	98,66	15,50	6,00	5,67	0,33
Hochsauerlandkreis	117	36	81	178,58	66,30	112,28	5,24	2,01	3,23
Höxter, Kreis	98	66	32	124,53	100,55	23,98	6,31	5,75	0,56
Kleve, Kreis	104	88	16	249,33	212,77	36,56	29,22	26,70	2,52
Lippe, Kreis	113	89	24	255,42	221,58	33,84	9,16	8,43	0,73
Märkischer Kreis	47	4	28	159,04	9,26	88,67	3,41	0,36	1,99
Mettmann, Kreis	16	14	*	48,21	47,33	*	4,40	4,37	*
Minden-Lübbecke, Kreis	151	113	38	322,84	239,79	83,05	15,05	12,34	2,71
Oberbergischer Kreis	76	*	48	277,95	*	84,54	5,30	*	1,92
Olpe, Kreis	66	-	-	102,17	-	-	2,72	-	-
Paderborn, Kreis	98	79	19	126,68	113,52	13,16	9,13	8,64	0,49
Recklinghausen, Kreis	12	10	*	18,05	13,92	*	1,67	1,43	*
Rhein-Erft-Kreis	65	64	*	156,18	154,83	*	26,22	26,10	*
Rhein-Kreis Neuss	87	79	8	128,35	126,50	1,85	15,82	15,60	0,22
Rhein-Sieg-Kreis	87	33	48	108,69	45,99	57,39	4,65	2,89	1,50
Rheinisch-Bergischer Kreis	31	*	18	57,93	*	30,68	1,40	*	0,76
Siegen-Wittgenstein, Kreis	115	3	112	107,99	4,65	103,34	1,93	0,09	1,84
Soest, Kreis	121	97	17	245,83	217,22	16,59	21,45	20,73	0,54
Steinfurt, Kreis	117	87	27	280,06	247,26	30,47	31,82	29,91	1,85
Unna, Kreis	22	15	7	77,22	62,64	14,58	6,07	5,27	0,80
Viersen, Kreis	75	54	20	151,21	126,08	20,97	18,75	17,04	1,26
Warendorf, Kreis	61	50	11	163,32	151,94	11,38	19,31	18,37	0,94
Wesel, Kreis	73	47	26	123,01	89,82	33,19	10,91	8,94	1,97

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 Flächen- sowie des Geldumsatzes gegenüber den jeweiligen Vorjahren in Nordrhein-Westfalen sowie in den kreisfreien Städten, großen kreisangehörigen Städten mit eigenem Gutachterausschuss und Kreisen ersichtlich.

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

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen	+2	-6	+1	-1	-5	-11	-2	±0	-2	+17
kreisfreie Städte	±0	-21	+1	+13	-17	-8	+21	+8	+15	-3
große kreisangehörige Städte	+3	-13	+13	-17	+22	-28	+12	-15	+2	+97
Kreise	+2	-5	±0	±0	-6	-9	-4	±0	-4	+12
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen	+2	-1	-1	+2	-5	-10	-6	+9	+6	+13
kreisfreie Städte	+1	-20	-19	+14	-2	-7	+9	-6	+19	+12
große kreisangehörige Städte	+27	-24	-27	+2	+21	-34	+37	+8	-39	+122
Kreise	±0	+3	+3	+1	-7	-9	-9	+10	+9	+7
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen	±0	+13	+7	+12	-5	+1	-8	+24	+3	+21
kreisfreie Städte	±0	-15	-4	+28	+13	-18	+3	-5	+55	+7
große kreisangehörige Städte	±0	+25	-28	+16	+21	-29	+36	+9	-34	+125
Kreise	±0	+14	+12	+11	-8	+5	-12	+28	+3	+17

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

3.2.6 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

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

Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	1.013	1.943,22	31,80
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	78	93,82	1,62
große kreisangehörige Städte	67	100,77	1,91
Kreise	868	1.748,63	28,27
Regierungsbezirke			
Arnsberg	345	963,63	14,27
Detmold	121	167,21	2,81
Düsseldorf	137	168,91	3,66
Köln	347	526,39	8,40
Münster	63	117,07	2,69
Regionen			
Region Bonn	64	66,69	1,03
Region Köln	175	314,56	4,64
Region Düsseldorf	22	28,20	1,18
Ruhrgebiet	25	55,76	0,84
Berg./Märk. Städteregion	69	71,50	1,09
Eifel/Rur	108	145,14	2,73
Niederrhein	55	64,66	1,24
Münsterland	63	120,46	2,78
Ostwestfalen-Lippe	121	167,21	2,81
Sauer- und Siegerland	311	909,03	13,49

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

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

Verteilung des Gesamtumsatzes forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent

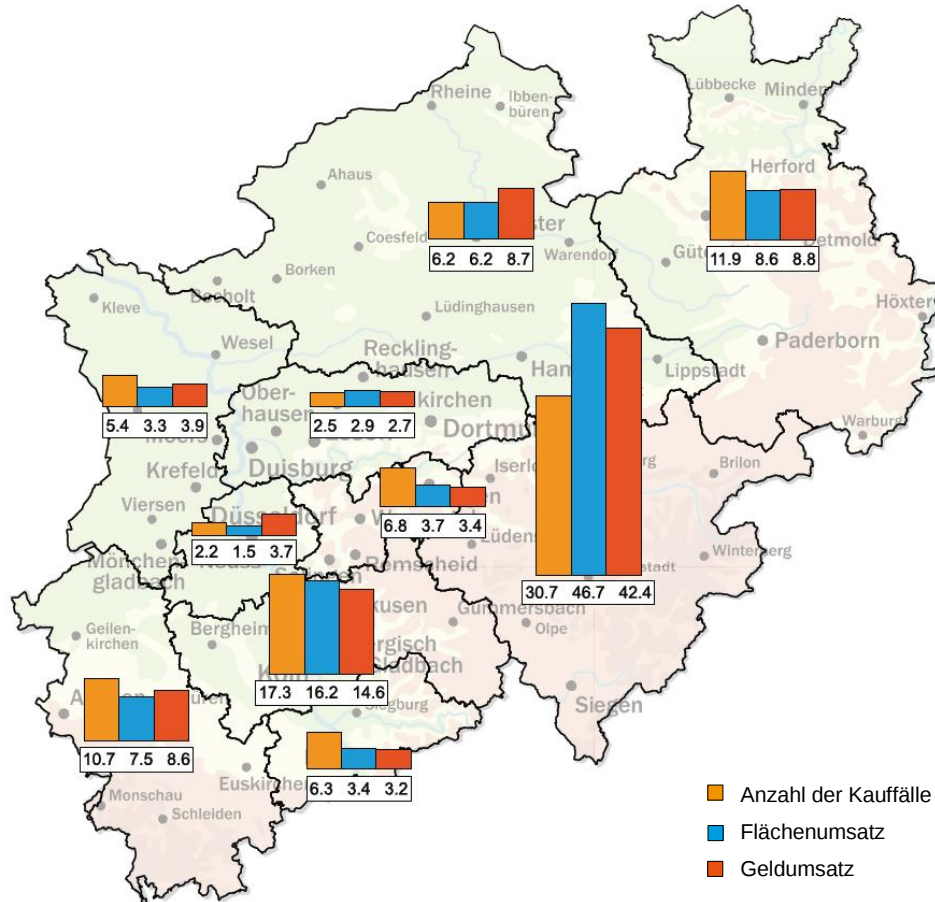


Abb. 3-36: Verteilung des Gesamtumsatzes forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke einschließlich Aufwuchs in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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	6,18	0,09
Borken, Kreis	12	14,43	0,30
Coesfeld, Kreis	6	3,38	0,10
Düren, Kreis	4	7,87	0,11
Ennepe-Ruhr-Kreis	20	35,00	0,34
Euskirchen, Kreis	82	120,01	2,30
Gütersloh, Kreis	11	16,46	0,28
Heinsberg, Kreis	13	11,06	0,21
Herford, Kreis	13	18,86	0,27
Hochsauerlandkreis	73	287,93	5,26
Höxter, Kreis	9	18,56	0,25
Kleve, Kreis	12	23,87	0,35
Lippe, Kreis	28	45,00	0,69
Märkischer Kreis	63	337,04	3,41
Mettmann, Kreis	6	12,63	0,33
Minden-Lübbecke, Kr.	44	53,65	1,04
Oberbergischer Kreis	122	255,13	3,24
Olpe, Kreis	55	105,22	1,12
Paderborn, Kreis	3	1,33	0,02
Recklinghausen, Kreis	5	6,63	0,20
Rhein-Erft-Kreis	6	18,76	0,70
Rhein-Kreis Neuss	17	17,42	0,82
Rhein-Sieg-Kreis	62	65,94	1,02
Rheinisch-Berg. Kreis	37	26,37	0,44
Siegen-Wittgenstein, Kr.	80	113,08	2,60
Soest, Kreis	9	12,50	0,30
Steinfurt, Kreis	23	58,70	1,06
Unna, Kreis	*	*	*
Viersen, Kreis	32	34,24	0,65
Warendorf, Kreis	5	16,20	0,59
Wesel, Kreis	5	3,91	0,16

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 Flächen- sowie des Geldumsatzes gegenüber den jeweiligen Vorjahren in Nordrhein-Westfalen sowie in den kreisfreien Städten, großen kreisangehörigen Städten mit eigenem Gutachterausschuss und Kreisen ersichtlich.

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

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen	-3	-2	-2	-10	+7	+12	-4	-20	-9	+8
kreisfreie Städte	+6	-19	+12	-14	+16	+1	-22	-23	+48	-9
große kreisangehörige Städte	-25	+17	-35	+23	+19	-9	+23	-35	-8	+43
Kreise	-2	-1	-1	-11	+5	+15	-4	-19	-12	+8
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen	+15	-17	-6	+6	+69	-9	-22	-16	+18	-8
kreisfreie Städte	+69	+25	-77	+94	-26	+13	+78	-7	-44	-11
große kreisangehörige Städte	-31	+126	-78	+141	+577	-87	+30	-53	-1	+53
Kreise	+15	-30	+24	-2	+38	+20	-29	-15	+26	-10
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen	±0	+12	-3	+3	+38	+16	-29	-13	+20	-1
kreisfreie Städte	±0	+121	-78	+138	-9	+66	+7	+1	-30	-37
große kreisangehörige Städte	±0	+71	-71	+108	+36	-46	+32	-26	-9	+45
Kreise	±0	-5	+26	-7	+42	+18	-34	-14	+31	±0

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 („begünstigtes Agrarland“). Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität von Bauerwartungsland (siehe Nr. 3.(1) der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertA).

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

Umsatz und Preisniveau besonderer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

Land	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz [ha]	Geld- umsatz [Mio. €]	bereinigtes Mittel [€/m²]	Standard- abw. [€/m²]	Spanne [€/m²]
Nordrhein-Westfalen	218	206,21	24,56	13,8	± 5,3	1,8 – 74,3
Städte und Kreise						
kreisfreie Städte	58	16,56	3,43	19,8	± 1,7	17,5 – 74,3
große kreisang. Städte	15	32,18	6,34	15,9	-	12,4 – 21,8
Kreise	145	157,47	14,79	8,7	± 3,6	1,8 – 32,2

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

3.2.8 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Die nachstehende Tabelle gibt die Umsatzzahlen für Bauerwartungsland wieder.

Umsatz Bauerwartungsland

Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	310	309,81	161,33
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	25	22,75	16,25
Kreise	285	287,06	145,08

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 der Orientierung und sind zur Wertermittlung im Einzelfall nicht geeignet.

Verhältnis von Bauerwartungsland zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland in Prozent

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
kreisfreie Städte	21	27	36	30	31	31	33	30	29	19
Kreise	27	27	25	25	21	29	17	19	19	24

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

Rohbauland

Die nachfolgende Tabelle listet den Umsatz von Rohbauland auf.

Umsatz Rohbauland

Land	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	168	146,53	134,71
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	14	18,98	37,30
Kreise	154	127,55	97,41

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

3.2.9 Sonstige unbebaute Grundstücke

In dieser Grundstücksgruppe sind alle sonstigen unbebauten Grundstücke erfasst, die nicht einer der vorgenannten Kategorien zugeordnet werden konnten (z.B. Abbau- und Ablagerungsflächen, Unland, Wasserflächen, Verkehrsflächen sowie unselbständige Grundstücksteile. Im Berichtsjahr sind hier nach den Angaben der Gutachterausschüsse 4.838 Kauffälle registriert worden. Einzelheiten dazu können bei den örtlichen Gutachterausschüssen erfragt werden.

3.3 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in folgende Kategorien:

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

Mit einem Geldumsatz von 31,27 Mrd. Euro (+ 11 %) bei 60.059 Kauffällen (+ 8 %) 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

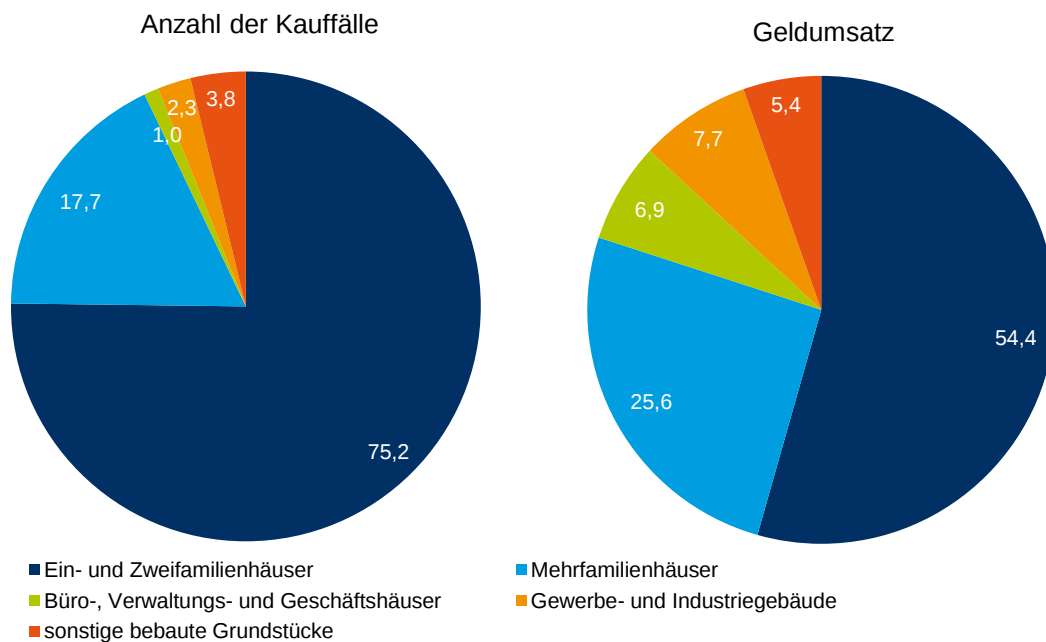


Abb. 3-43: Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent im Berichtsjahr in NRW

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr wechselten in Nordrhein-Westfalen 45.146 (+ 8 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 17,02 Mrd. Euro (+ 13 %) den Eigentümer. Jeweils mehr als 1.200 Kauffälle wurden aus dem Rhein-Sieg-Kreis, dem Rhein-Erft-Kreis, der Stadt Köln, der Städteregion Aachen und dem Kreis Kleve gemeldet.

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

Verteilung des Gesamtumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent

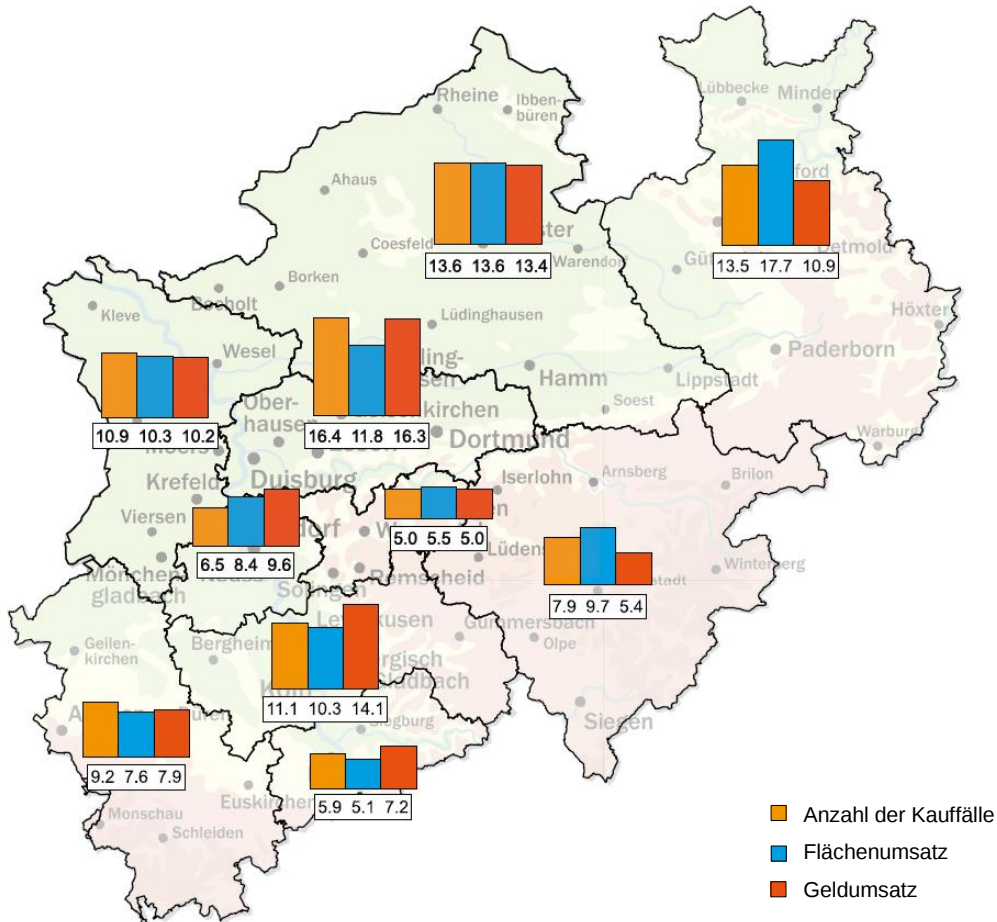


Abb. 3-44: Verteilung des Gesamtumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

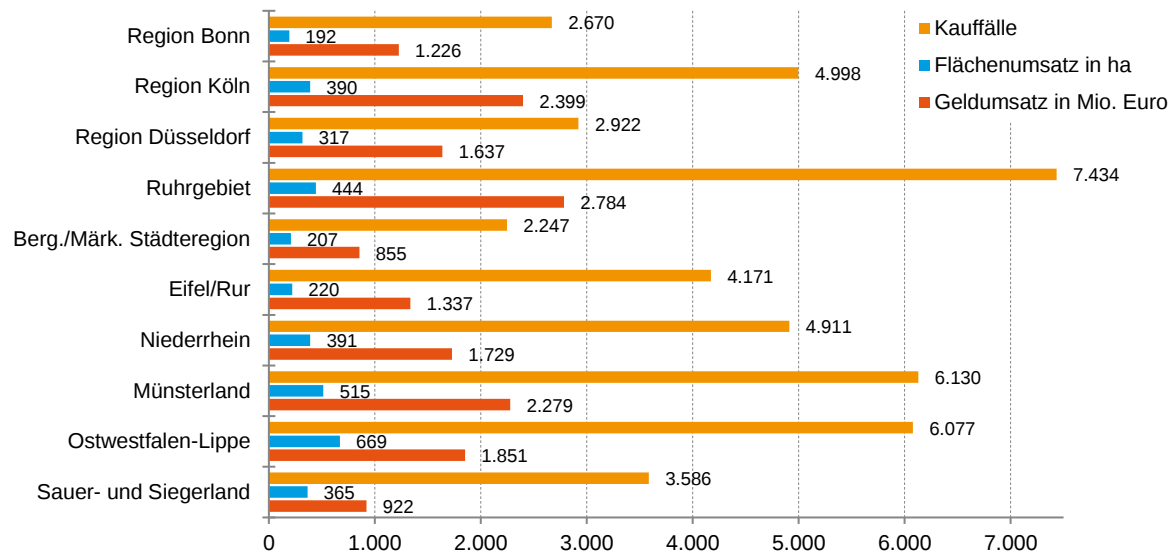


Abb. 3-45: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtsjahr in den Regionen

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

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

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Kauffälle										
kreisfreie Städte	+2	-2	+2	-2	+1	-9	-9	-9	+13	+6
Kreise	+1	+4	-1	+2	-1	-7	-11	-12	+15	+9
Flächenumsatz										
kreisfreie Städte	+5	±0	±0	+2	+2	-9	-6	-17	+18	+2
Kreise	+2	+9	+2	+1	-3	±0	-4	-14	+24	+3
Geldumsatz										
kreisfreie Städte	+7	±0	+9	+7	+11	+5	-7	-18	+16	+12
Kreise	+6	+11	+6	+10	+12	+5	-5	-20	+17	+13

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 (K), des Flächen (F)- und Geldumsatzes (G) 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
2016	-9	-10	-2	-6	-6	-1	-6	+1	+2	+7	+7	+14	+3	+10	+12
2017	-1	+39	+9	+9	+10	+6	+4	-2	+9	-1	-2	±0	+1	+15	+7
2018	+3	+2	+9	-6	±0	+5	-1	-7	+6	+3	+2	+10	±0	-1	+5
2019	-3	-18	+7	+4	+7	+15	+1	±0	+9	-1	+2	+7	-5	+5	+2
2020	±0	+16	+13	±0	-19	+13	-5	-2	+8	+2	+12	+13	+3	-11	+15
2021	-10	-15	+3	+1	+49	+9	-2	-10	+9	-12	-18	±0	-5	-2	+10
2022	-14	-8	-9	-17	-9	-15	-13	-14	-11	-2	-4	+4	-12	-15	-17
2023	-8	-18	-18	-6	-31	-18	-18	-16	-26	-17	-19	-24	-11	+2	-19
2024	+18	+15	+15	+20	+65	+19	+27	+43	+24	+15	+30	+19	+2	+15	+11
2025	+11	+25	+14	-3	-23	+6	+8	+105	+13	+12	+6	+17	+28	+7	+30

Region	ELR			NRN			MSL			OWL			SSL		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
2016	+1	+3	+5	+4	+3	+9	-6	+5	+12	+2	+7	+11	+5	-4	-1
2017	+4	+5	+11	+4	+11	+9	±0	+3	+4	+1	+1	+8	+4	+15	+20
2018	-3	-2	+3	-3	-3	+4	±0	-2	+13	+4	+15	+13	-1	-3	+5
2019	+10	+6	+19	-5	-4	+3	-2	+4	+6	+5	+8	+16	±0	-3	+9
2020	-11	-22	+3	+6	+14	+20	±0	-2	+10	-1	-4	+8	+4	+18	+15
2021	-11	+7	+2	-11	-14	-1	-7	-6	+5	-6	-3	+10	-5	-6	+7
2022	-15	-6	-9	-10	-17	-2	-9	+24	-1	-12	-6	-6	-3	-8	+5
2023	-16	-31	-23	-9	-7	-17	-3	-27	-13	-12	-21	-21	-12	+53	-19
2024	+15	+12	+16	+15	+43	+17	+10	+35	+12	+11	+15	+16	+12	-17	+15
2025	+8	-30	+14	+8	+2	+11	+6	-9	+13	+12	+19	+13	+5	-13	+8

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

Im landesweiten Mittel wechselten pro Tausend Einwohner etwa 2,51 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer, dabei liegt im Allgemeinen die Transaktionsdichte in den Kreisen über dem Mittel, in den kreisfreien Städten darunter. Dabei bewegen sich die Werte zwischen 0,84 in Düsseldorf und 11,59 in Dinslaken.

Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner

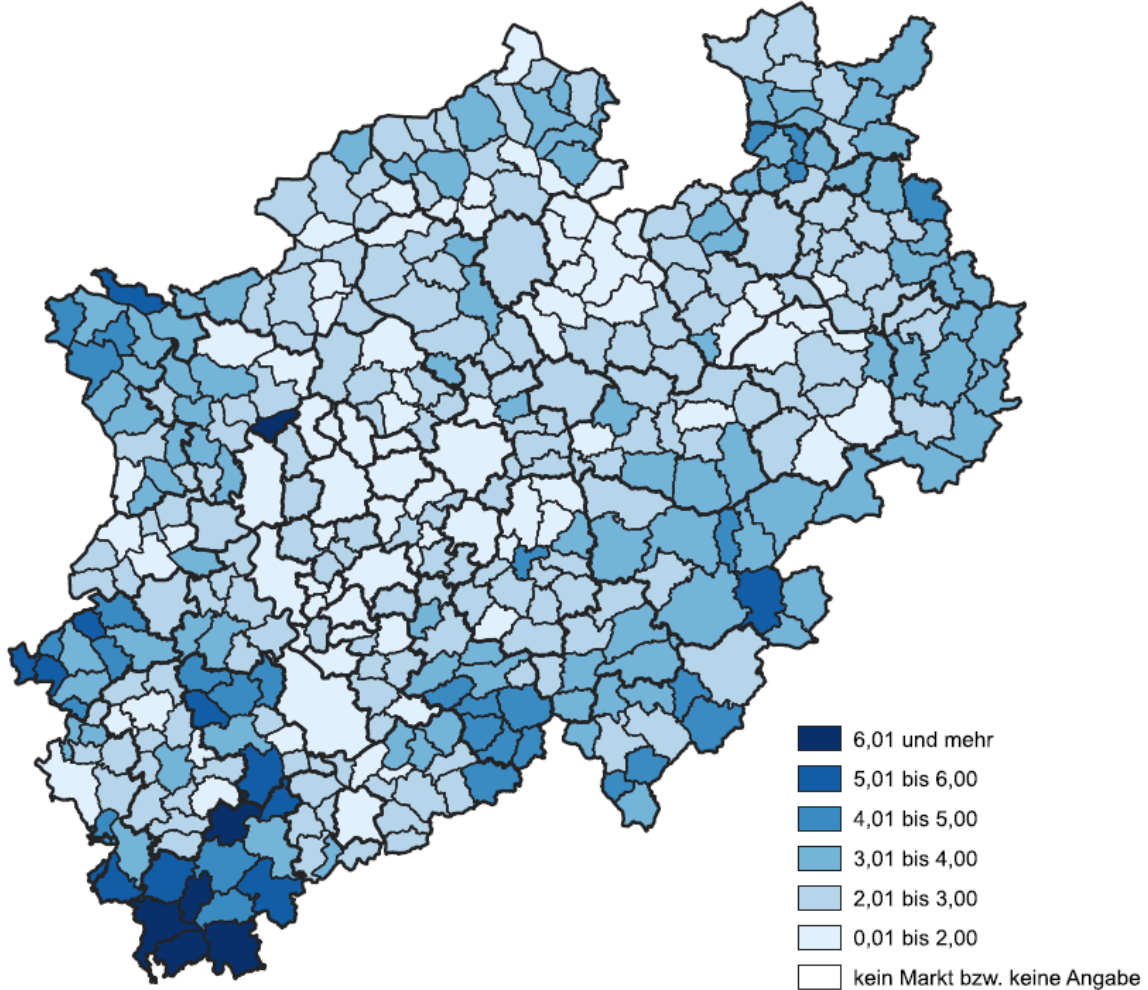


Abb. 3-48: Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Berichtsjahr in den Gemeinden

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 Zunahme im Vorjahr stieg der Geldumsatz bei den Mehrfamilienhäusern im Berichtsjahr um + 21 % auf 8,00 Mrd. Euro wieder an. Auch die Anzahl der Kauffälle stieg in diesem Jahr um + 13 % auf 10.642 Verkäufe an. Etwa ein Drittel davon (3.199) 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

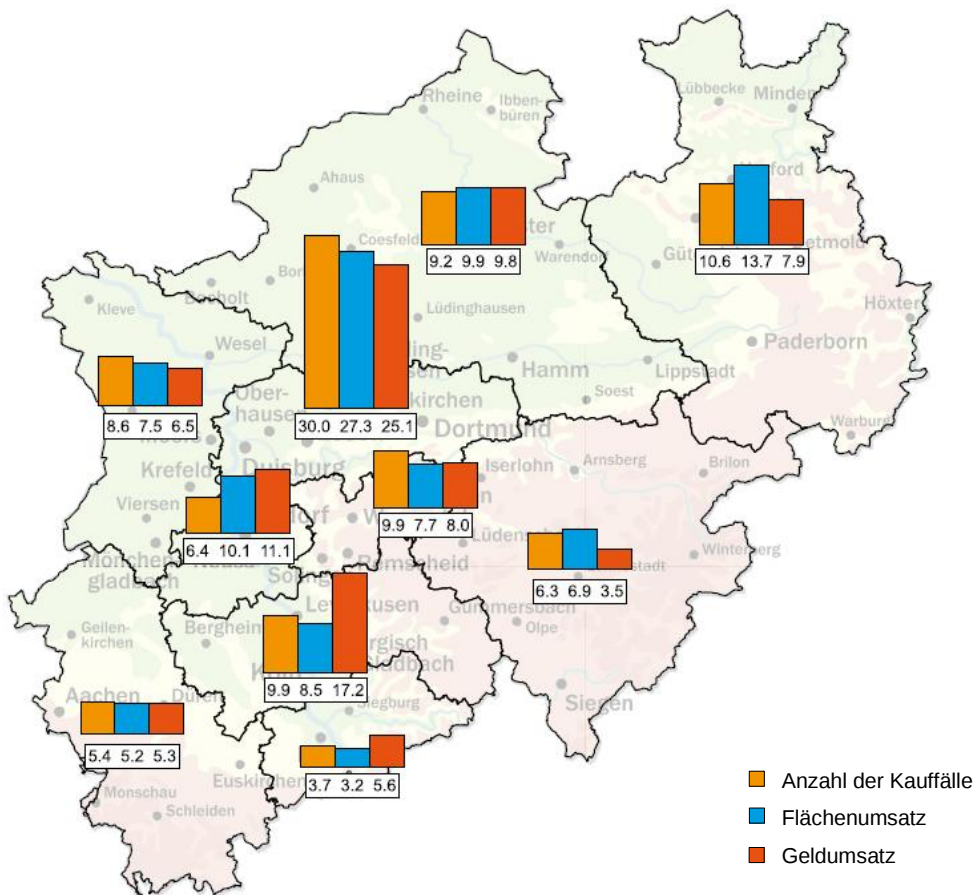


Abb. 3-49: Verteilung des Gesamtumsatzes für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

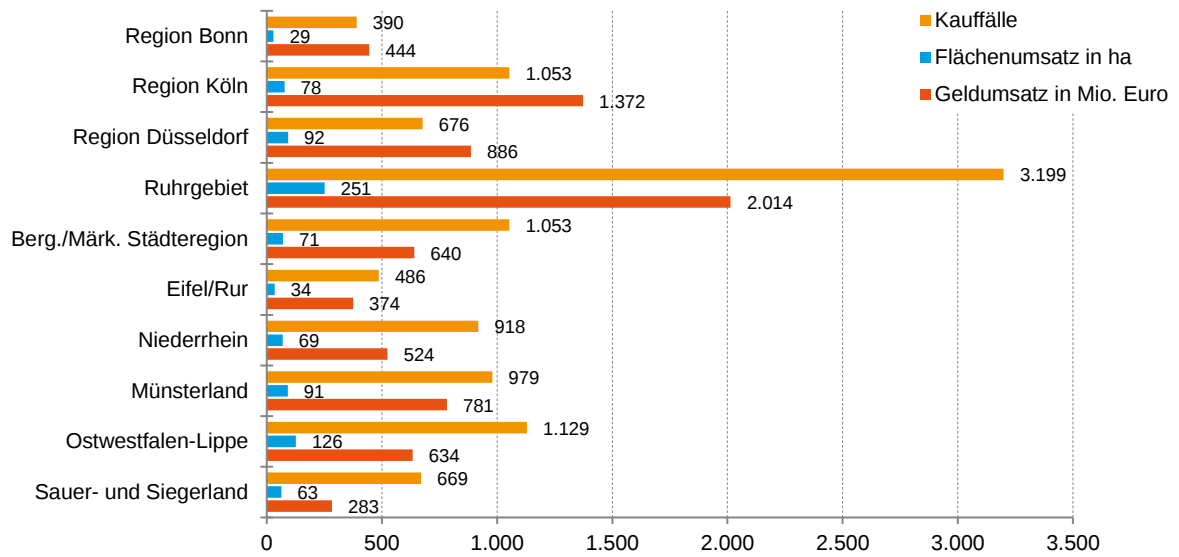


Abb. 3-50: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser im Berichtsjahr in den Regionen

3.3.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Von den 586 (- 11 %) verkauften Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern entfielen 314 Objekte auf die Kreise und 272 Objekte auf die kreisfreien Städte. Mit 1,70 Mrd. Euro (+ 2 %) wurden in den kreisfreien Städten 79 % des Gesamtumsatzes in Höhe von 2,17 Mrd. Euro (+ 2 %) 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

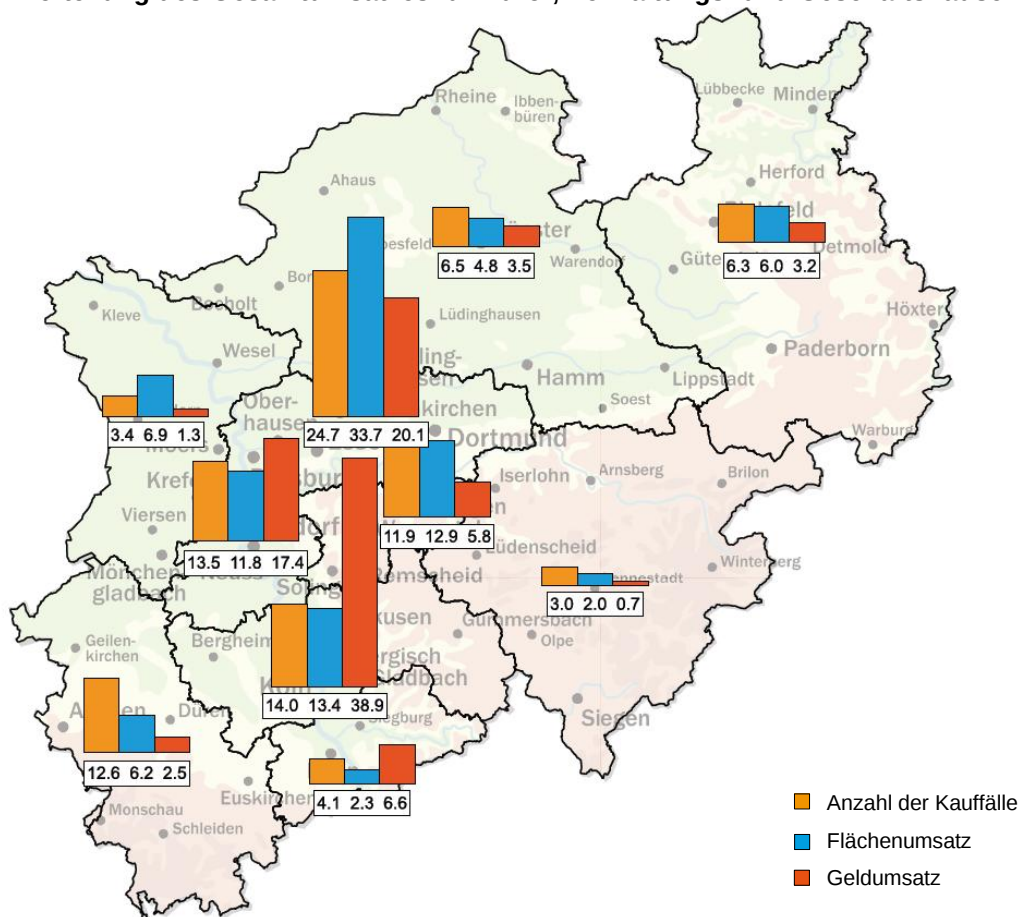


Abb. 3-51: Verteilung des Gesamtumsatzes für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

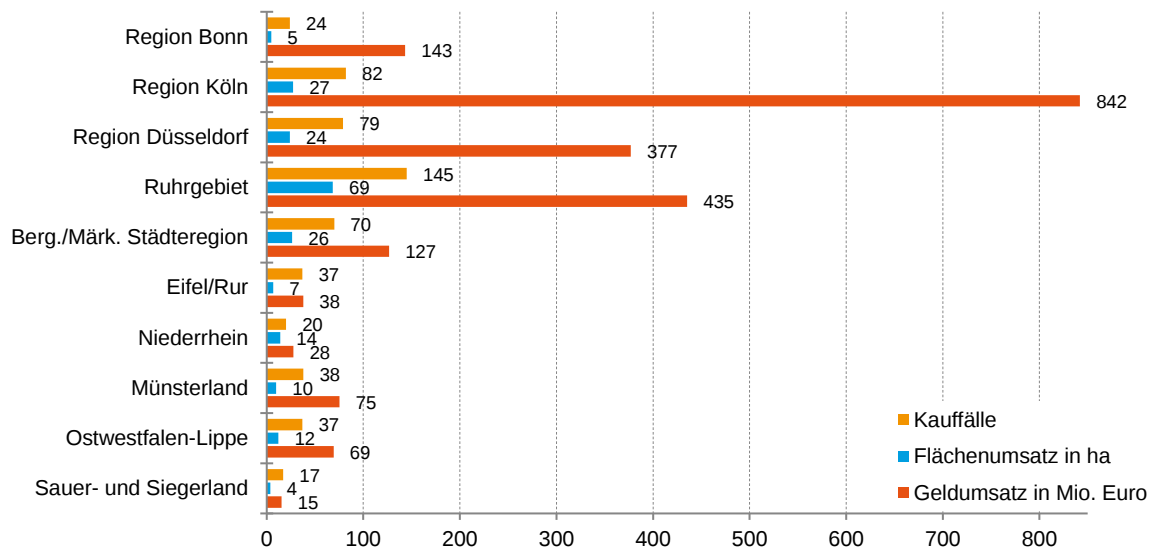


Abb. 3-52: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser im Berichtsjahr in den Regionen

3.3.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Gesamtanzahl der Kauffälle betrug für ganz Nordrhein-Westfalen 1.389 (+ 7 %). Der Anteil an Erwerbsvorgängen für diese Gewerbe- und Industrieobjekte lag mit 964 Kauffällen (+ 12 %) in den Kreisen über dem in den kreisfreien Städten mit 425 Kauffällen (- 2 %). Dabei wurden in den Kreisen 1,31 Mrd. Euro (- 6 %) und in den kreisfreien Städten 1,10 Mrd. Euro (+ 15 %) umgesetzt.

Folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle in den letzten 20 Jahren.

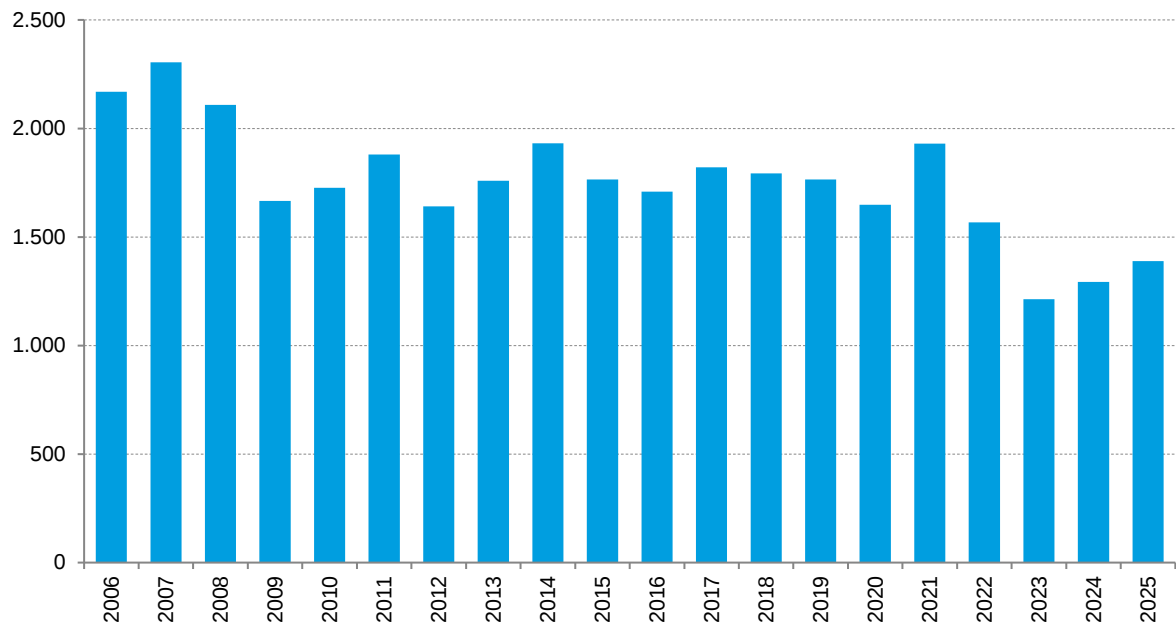


Abb. 3-53: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten in NRW

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

Verteilung des Gesamtumsatzes für Gewerbe- und Industrieobjekte in Prozent

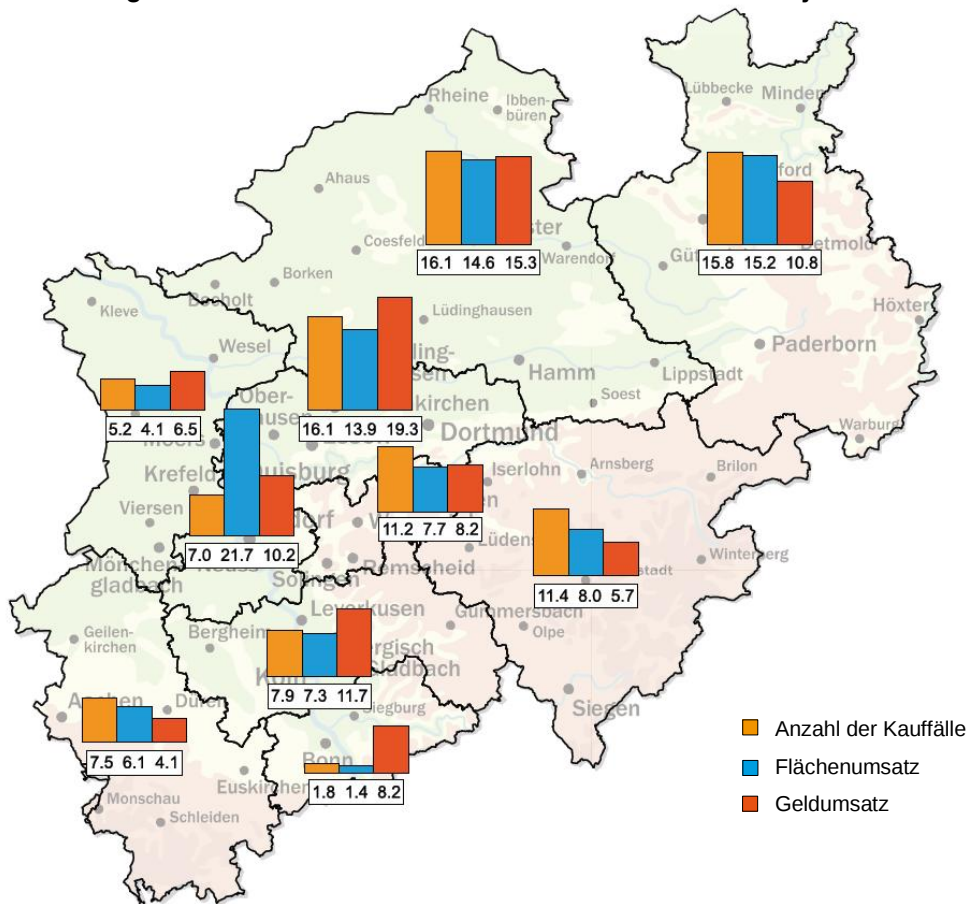


Abb. 3-54: Verteilung des Gesamtumsatzes für Gewerbe- und Industrieobjekte in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

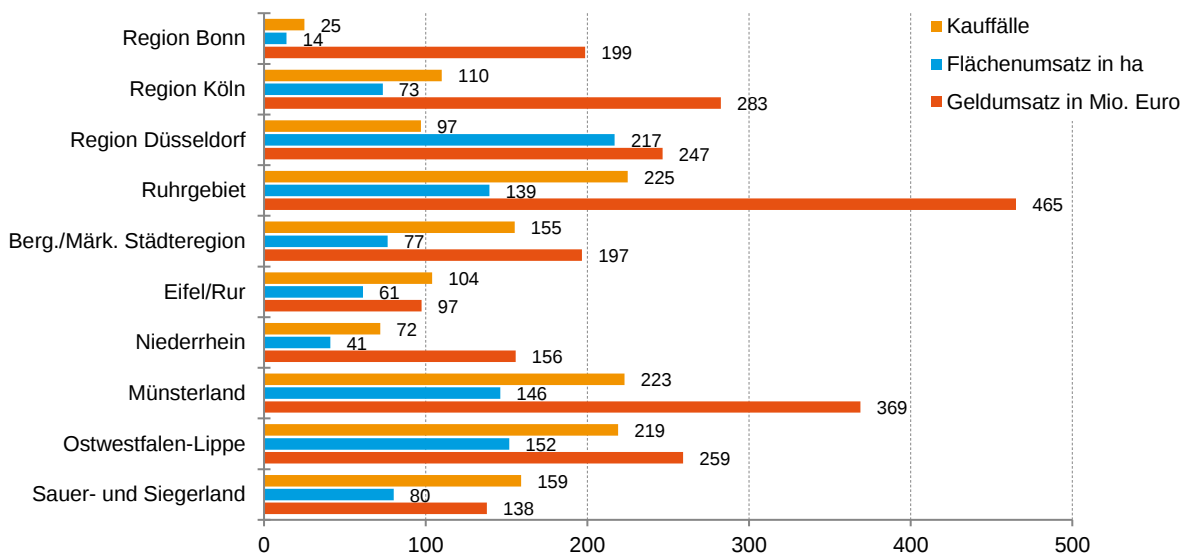


Abb. 3-55: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Gewerbe- und Industrieobjekte im Berichtsjahr in den Regionen

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 2.296 Kauffälle (- 14 %) mit einem Flächenumsatz von 775 km² (- 23 %) und einem Geldumsatz von 1,67 Mrd. Euro (- 16 %) registriert worden.

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

3.4.1 Wohnungseigentum

Im aktuellen Berichtsjahr stiegen sowohl die Anzahl der Kauffälle auf 48.869 Objekte (+ 11 %) als auch der Geldumsatz auf 11,34 Mrd. Euro (+ 19 %) weiter an, nachdem im vergangenen Berichtsjahr bereits starke Steigerungen zu verzeichnen waren.

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

Verteilung des Gesamtumsatzes für Wohnungseigentum in Prozent

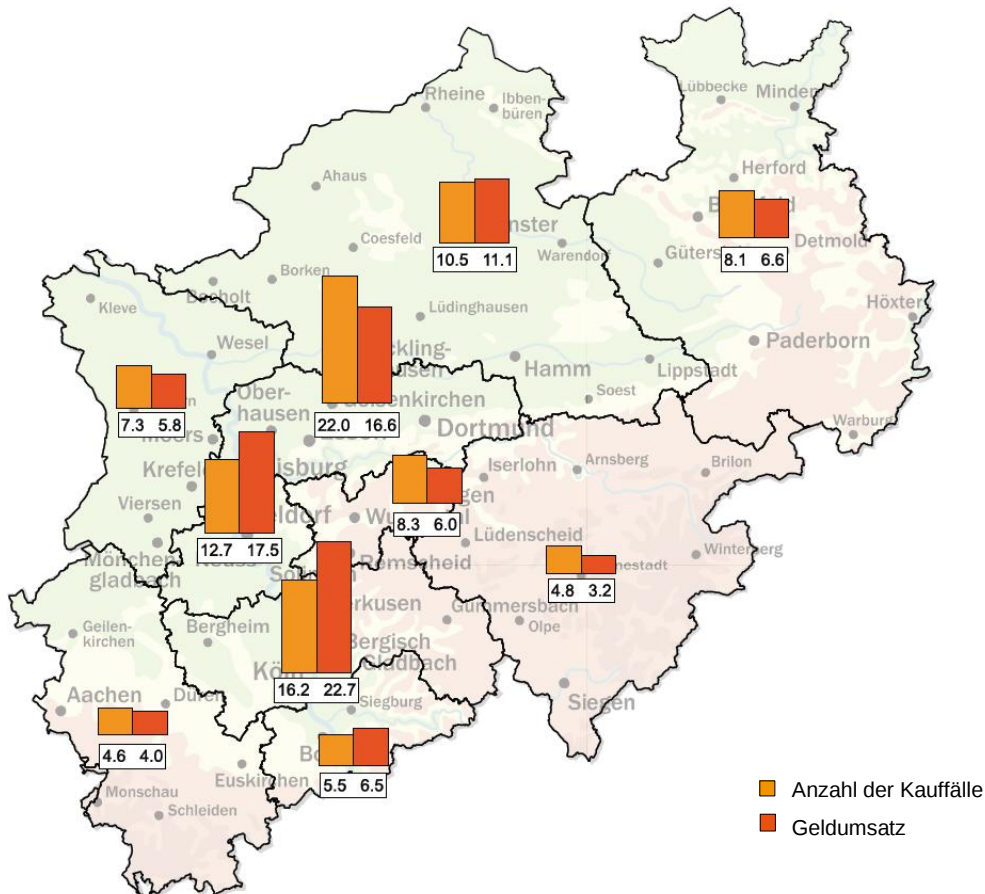


Abb. 3-56: Verteilung des Gesamtumsatzes für Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr auf die Regionen

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

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

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Kauffälle										
kreisfreie Städte	+5	-5	-4	+13	-1	±0	-17	-16	+18	+10
Kreise	+7	-1	-3	+10	-3	-1	-17	-19	+14	+11
Geldumsatz										
kreisfreie Städte	+15	-5	-2	+19	+7	+13	-15	-22	+22	+19
Kreise	+10	+6	+4	+17	+7	+10	-15	-26	+16	+21

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

Im Ruhrgebiet ist die höchste Dichte an verkauften Eigentumswohnungen pro 1.000 Einwohner erkennbar. In zwölf Gemeinden wurde eine Anzahl von mehr als 4 Eigentumswohnungen bezogen auf 1.000 Einwohner veräußert. Den höchsten Wert erreichen die Städte Winterberg, Dinslaken, Düsseldorf, Wuppertal und Münster mit 5 und mehr Verkäufen von Eigentumswohnungen je 1.000 Einwohner. Die geringsten Werte wurden in Vettweiß und Anröchte registriert. Im landesweiten Schnitt wechselten etwa 2,7 Eigentumswohnungen pro 1.000 Einwohner den Eigentümer.

Kauffälle von Wohnungseigentum je 1.000 Einwohner

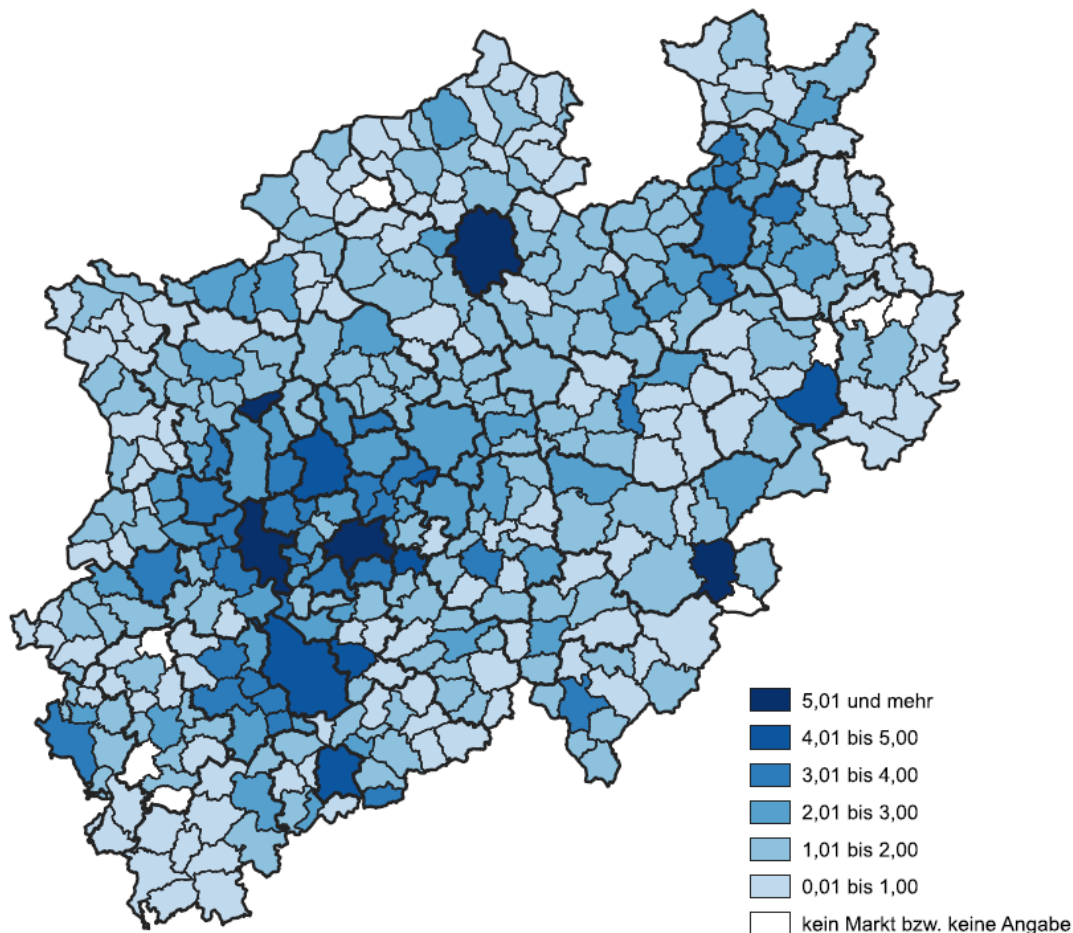


Abb. 3-58: Kauffälle von Wohnungseigentum je 1.000 Einwohner im Berichtsjahr in den Gemeinden

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

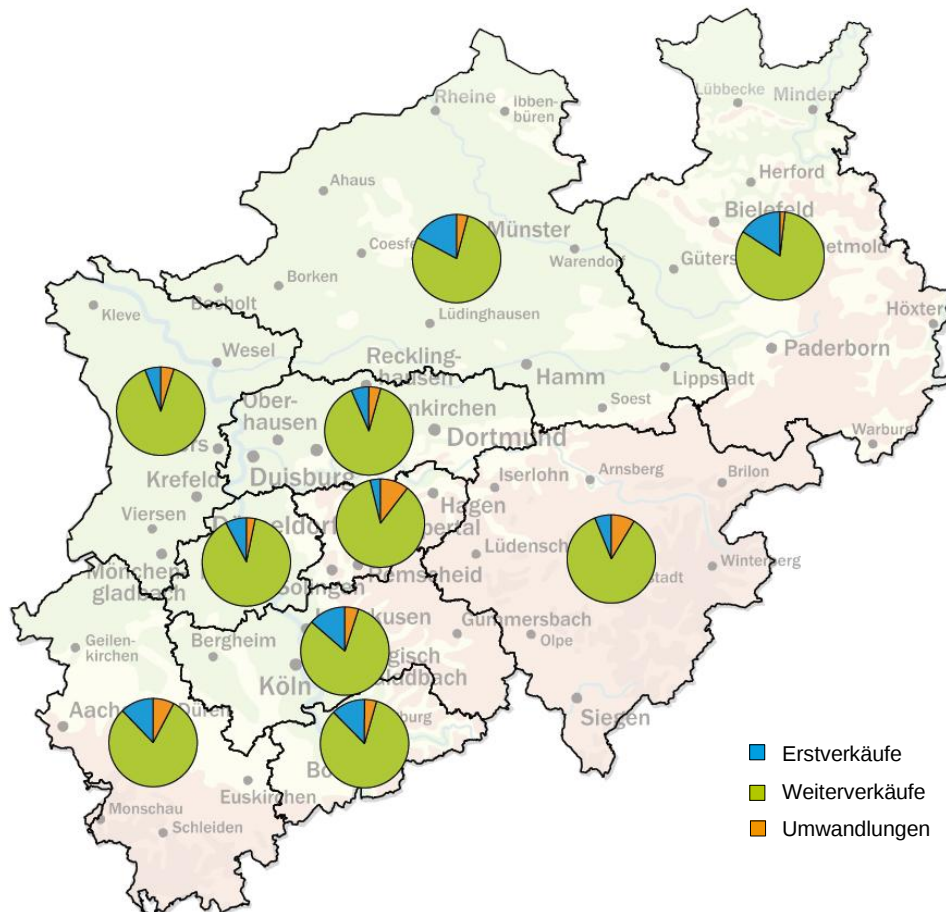


Abb. 3-59: Anteile an Erstverkäufen, Weiterverkäufen und Umwandlungen bei Wohnungseigentum im Berichtsjahr in den Regionen

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	48.869	45.245	10,1	85,0	4,9
Region Bonn	2.710	2.669	12,4	83,3	4,4
Bonn	1.367	1.367	8,9	83,9	7,2
Rhein-Sieg-Kreis	1.343	1.302	16,0	82,6	1,5
Alfter	64	59	54,2	45,8	0,0
Bad Honnef	109	109	13,8	85,3	0,9
Bornheim	73	62	14,5	77,4	8,1
Eitorf	14	14	21,4	78,6	0,0
Hennef (Sieg)	101	101	18,8	81,2	0,0
Königswinter	79	78	19,2	75,6	5,1
Lohmar	57	57	8,8	91,2	0,0
Meckenheim	63	63	15,9	84,1	0,0
Much	20	20	45,0	55,0	0,0
Neunkirchen-Seelscheid	27	27	29,6	70,4	0,0
Niederkassel	58	58	5,2	94,8	0,0
Rheinbach	71	63	11,1	88,9	0,0
Ruppichteroth	7	7	28,6	71,4	0,0

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen in Prozent		
			Erstver- käufe	Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Sankt Augustin	166	166	7,8	91,6	0,6
Siegburg	151	150	18,7	80,7	0,7
Swisttal	32	22	4,5	68,2	27,3
Troisdorf	217	215	13,0	87,0	0,0
Wachtberg	29	26	3,8	92,3	3,8
Windeck	5	5	0,0	100,0	0,0
Region Köln	7.853	7.135	13,6	81,4	5,0
Köln	4.774	3.963	11,3	83,1	5,6
Leverkusen	471	470	8,5	77,4	14,0
Rhein-Erft-Kreis	1.389	1.386	14,4	85,4	0,2
Bedburg	21	21	0,0	95,2	4,8
Bergheim	211	210	29,0	71,0	0,0
Brühl	141	141	0,0	100,0	0,0
Elsdorf	16	16	0,0	100,0	0,0
Erftstadt	100	100	4,0	96,0	0,0
Frechen	194	194	20,6	78,9	0,5
Hürth	220	218	17,4	82,6	0,0
Kerpen	235	235	6,8	93,2	0,0
Pulheim	149	149	15,4	83,9	0,7
Wesseling	102	102	17,6	82,4	0,0
Oberbergischer Kreis	585	582	25,3	63,9	10,8
Bergneustadt	29	29	10,3	89,7	0,0
Engelskirchen	24	24	0,0	87,5	12,5
Gummersbach	158	157	17,8	61,1	21,0
Hückeswagen	32	32	15,6	78,1	6,3
Lindlar	41	41	9,8	73,2	17,1
Marienheide	90	90	83,3	16,7	0,0
Morsbach	1	1	100,0	0,0	0,0
Nümbrecht	20	20	0,0	100,0	0,0
Radevormwald	82	82	30,5	53,7	15,9
Reichshof	14	14	0,0	71,4	28,6
Waldbröl	30	29	3,4	96,6	0,0
Wiehl	46	45	11,1	88,9	0,0
Wipperfürth	18	18	0,0	94,4	5,6
Rheinisch-Bergischer Kreis	257	257	19,5	80,2	0,4
<i>Bergisch Gladbach</i>	477	477	18,0	81,6	0,4
Burscheid	46	46	10,9	89,1	0,0
Kürten	3	3	0,0	100,0	0,0
Leichlingen (Rhld.)	64	64	28,1	70,3	1,6
Odenthal	9	9	0,0	100,0	0,0
Overath	22	22	40,9	59,1	0,0
Rösrath	61	61	29,5	70,5	0,0
Wermelskirchen	52	52	0,0	100,0	0,0
Region Düsseldorf	6.184	5.144	7,7	89,1	3,2
Düsseldorf	3.251	3.177	6,3	89,4	4,4
Mettmann, Kreis	1.374	825	11,8	86,7	1,6
Erkrath	263	221	2,3	97,3	0,5
Haan	101	45	0,0	100,0	0,0
Hilden	290	127	22,0	73,2	4,7
Langenfeld (Rhld.)	212	115	37,4	61,7	0,9
Mettmann	134	107	0,0	100,0	0,0
Monheim am Rhein	220	105	16,2	83,8	0,0
<i>Ratingen</i>	325	-	-	-	-
Rhein-Kreis Neuss	925	784	11,1	87,9	1,0
Dormagen	182	161	13,0	86,3	0,6
Grevenbroich	180	155	12,3	86,5	1,3
Jüchen	35	24	8,3	91,7	0,0
Kaarst	183	156	5,8	93,6	0,6
Korschenbroich	103	89	20,2	77,5	2,2
Meerbusch	221	188	9,6	89,4	1,1
<i>Neuss</i>	463	463	3,7	94,2	2,2
Rommerskirchen	21	11	0,0	100,0	0,0
Ruhrgebiet	10.743	9.793	6,5	89,2	4,3
Duisburg	1.347	1.347	11,7	83,1	5,2
Essen	2.362	2.362	5,8	89,4	4,9
Mülheim an der Ruhr	586	586	7,0	92,5	0,5
Oberhausen	549	549	5,3	94,7	0,0
Wesel, Kreis					
<i>Dinslaken</i>	417	404	10,4	87,4	2,2
Bottrop	201	201	20,9	78,1	1,0
Gelsenkirchen	570	539	2,8	83,5	13,7

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen in Prozent		
			Erstver- käufe	Weiterver- käufe	Umwandlung- en
Recklinghausen, Kreis	497	497	10,1	86,9	3,0
Castrop-Rauxel	123	123	4,9	88,6	6,5
<i>Gladbeck</i>	138	137	4,4	84,7	10,9
Herten	115	115	5,2	94,8	0,0
<i>Recklinghausen</i>	214	214	2,3	95,8	1,9
Waltrop	59	59	3,4	86,4	10,2
Bochum	905	-	-	-	-
Dortmund	1.550	1550	5,1	90,2	4,7
Herne	542	542	3,1	96,5	0,4
Ennepe-Ruhr-Kreis					
Hattingen	170	-	-	-	-
Witten	284	284	4,6	87,0	8,5
Unna, Kreis	712	712	7,3	90,6	2,1
Bergkamen	83	83	10,8	89,2	0,0
Bönen	18	18	0,0	100,0	0,0
Fröndenberg/Ruhr	27	27	0,0	96,3	3,7
Holzwickede	39	39	0,0	89,7	10,3
Kamen	80	80	3,8	96,3	0,0
Lünen	142	142	7,7	85,9	6,3
Schwerte	85	85	0,0	100,0	0,0
Unna	137	137	4,4	94,9	0,7
Berg./Märk. Städteregion	4.038	3.847	3,8	85,8	10,4
Remscheid	388	388	1,3	77,6	21,1
Solingen	559	558	7,3	92,7	0,0
Wuppertal	1.839	1.839	2,8	81,5	15,7
Mettmann, Kreis					
Heiligenhaus	87	49	0,0	89,8	10,2
<i>Velbert</i>	235	94	11,7	88,3	0,0
Wülfrath	67	56	7,1	92,9	0,0
Hagen	392	392	0,0	100,0	0,0
Ennepe-Ruhr-Kreis	925	925	6,6	88,2	5,2
Breckerfeld	7	-	-	-	-
Ennepetal	58	-	-	-	-
Gevelsberg	89	-	-	-	-
Herdecke	96	96	8,3	88,5	3,1
Schwelm	73	-	-	-	-
Sprockhövel	78	78	19,2	67,9	12,8
Wetter (Ruhr)	70	70	4,3	92,9	2,9
Eifel/Rur	2.242	2.212	12,2	80,1	7,7
Aachen, Städteregion	1.315	1.315	7,8	81,7	10,5
Aachen	902	902	7,8	79,7	12,5
Aldorf	43	43	16,3	81,4	2,3
Baesweiler	14	-	-	-	-
Eschweiler	75	75	2,7	94,7	2,7
Herzogenrath	77	77	15,6	83,1	1,3
Monschau	5	-	-	-	-
Roetgen	13	-	-	-	-
Simmerath	12	-	-	-	-
Stolberg (Rhld.)	85	-	-	-	-
Würselen	89	89	13,5	83,1	3,4
Düren, Kreis	168	138	31,2	68,8	0,0
Aldenhoven	6	6	33,3	66,7	0,0
<i>Düren</i>	209	209	2,4	97,6	0,0
Heimbach	0	-	-	-	-
Hürtgenwald	0	-	-	-	-
Inden	3	3	0,0	100,0	0,0
Jülich	61	50	54,0	46,0	0,0
Kreuzau	21	20	20,0	80,0	0,0
Langerwehe	20	19	5,3	94,7	0,0
Linnich	7	5	0,0	100,0	0,0
Merzenich	13	9	11,1	88,9	0,0
Nideggen	13	8	25,0	75,0	0,0
Niederzier	5	5	20,0	80,0	0,0
Nörvenich	18	12	41,7	58,3	0,0
Titz	0	-	-	-	-
Vettweiß	1	1	0,0	100,0	0,0
Euskirchen, Kreis	261	261	29,1	61,3	9,6
Bad Münstereifel	19	19	10,5	84,2	5,3
Blankenheim	7	7	0,0	42,9	57,1
Dahlem	1	1	0,0	100,0	0,0
Euskirchen	139	139	28,8	61,2	10,1
Hellenthal	1	1	0,0	100,0	0,0
Kall	11	11	18,2	81,8	0,0

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen in Prozent		
			Erstver- käufe	Weiterver- käufe	Umwandlung- en
Heinsberg, Kreis	Mechernich	28	28	7,1	21,4
	Nettersheim	2	2	50,0	0,0
	Schleiden	3	3	0,0	0,0
	Weilerswist	28	28	42,9	0,0
	Zülpich	22	22	77,3	0,0
		289	289	14,9	2,4
	Erkelenz	46	46	0,0	0,0
	Gangelt	2	2	0,0	0,0
	Geilenkirchen	21	21	4,8	0,0
	Heinsberg	47	47	10,6	4,3
	Hückelhoven	51	51	17,6	3,9
	Selfkant	4	4	0,0	0,0
	Übach-Palenberg	29	29	0,0	0,0
	Waldfeucht	2	2	0,0	0,0
	Wassenberg	25	25	36,0	12,0
	Wegberg	62	62	30,6	0,0
Niederrhein	3.569	3.497	5,8	89,4	4,7
Krefeld	853	853	5,6	93,6	0,8
Mönchengladbach	831	831	2,0	86,3	11,7
Kleve, Kreis	328	325	10,2	89,2	0,6
	Bedburg-Hau	8	7	0,0	0,0
	Emmerich am Rhein	58	58	15,5	0,0
	Geldern	25	25	4,0	0,0
	Goch	28	28	0,0	3,6
	Issum	10	10	20,0	0,0
	Kalkar	14	13	15,4	0,0
	Kerken	4	4	0,0	0,0
	Kevelaer	32	32	18,8	3,1
	Kleve	83	82	12,2	0,0
	Kranenburg	2	2	0,0	0,0
	Rees	27	27	7,4	0,0
	Rheurdt	2	2	0,0	0,0
	Straelen	13	13	7,7	0,0
	Uedem	2	2	0,0	0,0
	Wachtendonk	3	3	0,0	0,0
	Weeze	17	17	0,0	0,0
Viersen, Kreis	662	645	7,6	85,1	7,3
	Brüggen	31	30	10,0	0,0
	Grefrath	7	6	0,0	0,0
	Kempen	84	82	2,4	0,0
	Nettetal	86	82	18,3	1,2
	Niederkrüchten	18	17	5,9	0,0
	Schwalmtal	21	20	5,0	0,0
	Tönisvorst	96	95	4,2	0,0
	Viersen	160	155	0,0	1,9
	Willich	159	158	14,6	27,2
Wesel, Kreis	417	404	10,4	87,4	2,2
	Alpen	33	33	30,3	3,0
	Hamminkeln	25	25	0,0	0,0
	Hünxe	22	21	0,0	19,0
	Kamp-Lintfort	47	47	4,3	0,0
	Moers	318	279	1,8	1,4
	Neukirchen-Vluyn	61	59	1,7	0,0
	Rheinberg	77	74	10,8	1,4
	Schermbeck	21	20	20,0	0,0
	Sonsbeck	20	20	55,0	15,0
	Voerde (Niederrhein)	61	58	0,0	0,0
	Wesel	160	160	5,6	0,0
	Xanten	50	47	12,8	0,0
Münsterland	5.143	4.953	17,2	78,7	4,1
Münster	1.564	1.564	11,3	80,2	8,4
Borken, Kreis	391	391	26,1	70,3	3,6
	Ahaus	38	38	26,3	2,6
	Bocholt	155	155	14,2	3,9
	Borken	94	-	-	-
	Gescher	23	23	17,4	8,7
	Gronau (Westf.)	76	76	11,8	1,3
	Heek	1	-	-	-
	Heiden	6	-	-	-
	Isselburg	18	18	11,1	33,3
	Legden	1	-	-	-
	Raesfeld	10	-	-	-
	Reken	14	-	-	-

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen in Prozent		
			Erstver- käufe	Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Coesfeld, Kreis	Rhede	43	-	-	-
	Schöppingen	-	-	-	-
	Stadtlohn	21	-	-	-
	Südlohn	8	50,0	37,5	12,5
	Velen	12	-	-	-
	Vreden	26	-	-	-
		302	-	-	-
	Ascheberg	22	-	-	-
	Billerbeck	10	-	-	-
	Coesfeld	54	-	-	-
	Dülmen	67	-	-	-
	Havixbeck	26	-	-	-
	Lüdinghausen	20	-	-	-
	Nordkirchen	10	-	-	-
	Nottuln	36	-	-	-
	Olfen	13	-	-	-
	Rosendahl	6	-	-	-
	Senden	38	-	-	-
Recklinghausen, Kreis	Datteln	52	3,8	96,2	0,0
	<i>Dorsten</i>	136	3,7	92,6	3,7
	Haltern am See	109	31,2	67,9	0,9
	<i>Marl</i>	162	0,6	98,8	0,6
	Oer-Erkenschwick	39	0,0	100,0	0,0
		657	32,0	66,8	1,2
Steinfurt, Kreis	Altenberge	15	42,9	42,9	14,3
	Emsdetten	84	20,2	77,4	2,4
	Greven	87	29,9	70,1	0,0
	Hörstel	26	32,0	68,0	0,0
	Hopsten	1	0,0	100,0	0,0
	Horstmar	5	20,0	80,0	0,0
	Ibbenbüren	114	17,9	82,1	0,0
	Ladbergen	2	0,0	100,0	0,0
	Laer	2	50,0	50,0	0,0
	Lengerich	58	8,9	91,1	0,0
	Lienen	15	86,7	13,3	0,0
	Lotte	29	17,9	82,1	0,0
	Metelen	10	100,0	0,0	0,0
	Mettingen	18	55,6	44,4	0,0
	Neuenkirchen	24	29,2	70,8	0,0
	Nordwalde	27	72,0	28,0	0,0
	Ochtrup	9	0,0	100,0	0,0
	Recke	6	16,7	83,3	0,0
Warendorf, Kreis	<i>Rheine</i>	176	-	-	-
	Saerbeck	4	0,0	100,0	0,0
	Steinfurt	98	52,0	43,9	4,1
	Tecklenburg	7	14,3	85,7	0,0
	Westerkappeln	13	58,3	41,7	0,0
	Wettringen	3	0,0	100,0	0,0
		534	20,6	78,0	1,3
	Ahlen	119	16,1	83,1	0,8
	Beckum	117	12,8	86,3	0,9
	Beelen	2	-	-	-
	Drensteinfurt	44	56,8	40,9	2,3
	Ennigerloh	23	-	-	-
	Everswinkel	10	-	-	-
	Oelde	60	5,0	90,0	5,0
	Ostbevern	11	-	-	-
	Sassenberg	24	-	-	-
	Sendenhorst	11	-	-	-
	Telgte	39	-	-	-
	Wadersloh	15	-	-	-
Hamm Soest, Kreis	Warendorf	59	16,9	81,4	1,7
		239	5,5	92,9	1,7
		422	9,7	82,7	7,6
	Anröchte	2	0,0	100,0	0,0
	Bad Sassendorf	45	11,1	84,4	4,4
	Erwitte	35	2,9	91,4	5,7
	Geseke	26	11,5	73,1	15,4
	Lippetal	9	55,6	44,4	0,0
	<i>Lippstadt</i>	182	25,8	74,2	0,0
	Soest	155	13,5	76,8	9,7
	Welver	8	12,5	87,5	0,0
	Werl	64	3,1	90,6	6,3

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen in Prozent		
			Erstver- käufe	Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Unna, Kreis					
Selm	34	34	41,2	58,8	0,0
Werne	67	67	13,4	86,6	0,0
Ostwestfalen-Lippe	3.964	3.929	15,8	82,4	1,8
Bielefeld	1.113	1.113	9,0	88,6	2,4
Gütersloh, Kreis	710	710	27,9	70,6	1,5
Borgholzhausen	12	12	0,0	100,0	0,0
Gütersloh	222	222	14,0	84,7	1,4
Halle (Westf.)	34	34	14,7	85,3	0,0
Harsewinkel	42	42	28,6	69,0	2,4
Herzebrock-Clarholz	19	19	10,5	89,5	0,0
Langenberg	8	8	12,5	87,5	0,0
Rheda-Wiedenbrück	116	116	14,7	83,6	1,7
Rietberg	42	42	64,3	35,7	0,0
Schloß Holte-Stukenbrock	48	48	50,0	47,9	2,1
Steinhagen	30	30	20,0	73,3	6,7
Verl	100	100	66,0	33,0	1,0
Versmold	22	22	31,8	63,6	4,5
Werther (Westf.)	15	15	0,0	100,0	0,0
Herford, Kreis	578	557	11,0	86,2	2,9
Bünde	170	158	12,0	81,6	6,3
Enger	70	70	12,9	85,7	1,4
Herford	141	-	-	-	-
Hiddenhausen	27	26	15,4	80,8	3,8
Kirchlengern	17	-	-	-	-
Löhne	98	-	-	-	-
Rödinghausen	7	7	14,3	71,4	14,3
Spenge	36	35	14,3	80,0	5,7
Vlotho	12	-	-	-	-
Höxter, Kreis	98	98	8,2	83,7	8,2
Bad Driburg	33	33	0,0	78,8	21,2
Beverungen	6	6	0,0	100,0	0,0
Borgentreich	7	7	0,0	100,0	0,0
Brakel	17	17	17,6	82,4	0,0
Höxter	14	14	0,0	100,0	0,0
Marienmünster	0	-	-	-	-
Nieheim	0	-	-	-	-
Steinheim	2	2	0,0	50,0	50,0
Warburg	18	18	27,8	72,2	0,0
Willebadessen	1	1	0,0	100,0	0,0
Lippe, Kreis	517	505	8,9	89,9	1,2
Augustdorf	15	15	0,0	93,3	6,7
Bad Salzuflen	144	139	10,1	89,2	0,7
Barntrup	1	1	0,0	100,0	0,0
Blomberg	9	9	22,2	77,8	0,0
Detmold	144	141	10,6	87,9	1,4
Dörentrup	3	3	0,0	100,0	0,0
Extertal	0	-	-	-	-
Horn-Bad Meinberg	28	28	21,4	78,6	0,0
Kalletal	4	4	0,0	100,0	0,0
Lage	60	59	10,2	88,1	1,7
Lemgo	46	46	0,0	100,0	0,0
Leopoldshöhe	19	18	5,6	94,4	0,0
Lügde	1	1	0,0	100,0	0,0
Oerlinghausen	35	33	3,0	97,0	0,0
Schieder-Schwalenberg	3	3	0,0	100,0	0,0
Schlangen	5	4	0,0	75,0	25,0
Minden-Lübbecke, Kreis	310	309	15,2	84,1	0,6
Bad Oeynhausen	147	147	17,7	82,3	0,0
Espelkamp	19	19	0,0	100,0	0,0
Hille	9	9	22,2	55,6	22,2
Hüllhorst	9	8	0,0	100,0	0,0
Lübbecke	46	46	13,0	87,0	0,0
Minden	180	180	8,3	91,7	0,0
Petershagen	15	15	33,3	66,7	0,0
Porta Westfalica	30	30	0,0	100,0	0,0
Preußisch Oldendorf	10	10	0,0	100,0	0,0
Rahden	17	17	35,3	64,7	0,0
Stemwede	8	8	25,0	75,0	0,0
Paderborn, Kreis	229	-	-	-	-
Altenbeken	2	-	-	-	-
Bad Lippspringe	83	-	-	-	-
Borchen	8	-	-	-	-
Büren	13	-	-	-	-

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen in Prozent		
			Erstver- käufe	Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Delbrück	37	-	-	-	-
Hövelhof	47	-	-	-	-
Lichtenau	5	-	-	-	-
Paderborn	229	-	-	-	-
Salzkotten	21	-	-	-	-
Bad Wünnenberg	13	-	-	-	-
Sauer- und Siegerland	2.323	2.065	6,1	85,3	8,6
Hochsauerlandkreis	423	423	6,1	89,8	4,0
Arnsberg	161	161	8,7	89,4	1,9
Bestwig	8	8	0,0	100,0	0,0
Brilon	52	52	13,5	86,5	0,0
Eslohe (Sauerland)	2	2	0,0	100,0	0,0
Hallenberg	0	-	-	-	-
Marsberg	21	21	0,0	100,0	0,0
Medebach	11	11	0,0	90,9	9,1
Meschede	54	54	3,7	83,3	13,0
Olsberg	28	28	7,1	92,9	0,0
Schmallenberg	31	31	6,5	93,5	0,0
Sundern (Sauerland)	32	32	21,9	78,1	0,0
Winterberg	184	184	3,3	91,8	4,9
Märkischer Kreis	422	422	6,4	82,5	11,1
Altena	16	16	0,0	87,5	12,5
Balve	4	4	0,0	75,0	25,0
Halver	22	22	0,0	100,0	0,0
Hemer	72	72	0,0	93,1	6,9
Herscheid	6	6	16,7	83,3	0,0
Iserlohn	193	193	7,3	87,0	5,7
Kierspe	26	26	0,0	69,2	30,8
Lüdenscheid	221	-	-	-	-
Meinerzhagen	43	43	2,3	86,0	11,6
Menden (Sauerland)	94	94	24,5	64,9	10,6
Nachrodt-Wiblingwerde	8	8	0,0	87,5	12,5
Neuenrade	11	11	18,2	63,6	18,2
Plettenberg	56	56	0,0	98,2	1,8
Schalksmühle	28	28	0,0	60,7	39,3
Werdohl	36	36	0,0	97,2	2,8
Olpe, Kreis	258	-	-	-	-
Attendorn	61	-	-	-	-
Drolshagen	16	-	-	-	-
Finnentrop	24	-	-	-	-
Kirchhundem	13	-	-	-	-
Lennestadt	59	-	-	-	-
Olpe	53	-	-	-	-
Wenden	32	-	-	-	-
Siegen-Wittgenstein, Kreis	224	224	13,4	84,8	1,8
Bad Berleburg	26	26	0,0	100,0	0,0
Burbach	13	13	0,0	100,0	0,0
Erndtebrück	2	2	0,0	100,0	0,0
Freudenberg	37	37	5,4	91,9	2,7
Hilchenbach	21	21	14,3	85,7	0,0
Kreuztal	49	49	20,4	77,6	2,0
Bad Laasphe	11	11	27,3	72,7	0,0
Netphen	25	25	4,0	92,0	4,0
Neunkirchen	22	22	40,9	59,1	0,0
Siegen	343	343	3,5	72,6	23,9
Wilnsdorf	18	18	11,1	83,3	5,6
Soest, Kreis					
Ense	14	14	21,4	42,9	35,7
Möhnesee	25	25	0,0	100,0	0,0
Rüthen	10	10	0,0	100,0	0,0
Warstein	17	17	0,0	100,0	0,0
Wickede (Ruhr)	12	12	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 die letzten 10 Jahre die prozentualen Anteile der Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen an allen ausgewerteten Kauffällen von Wohnungseigentum.

Anteile der Kauffälle für Wohnungseigentum in Prozent

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Erstverkäufe										
Nordrhein-Westfalen	21,1	18,6	16,5	17,8	18,4	17,0	10,8	7,1	8,3	10,1
kreisfreie Städte	18,2	15,2	11,9	13,5	13,6	12,5	8,1	4,7	6,2	7,3
Kreise	24,1	22,0	20,8	22,0	23,5	22,0	13,7	9,9	10,7	13,3
Weiterverkäufe										
Nordrhein-Westfalen	73,7	76,7	78,8	75,3	77,3	78,6	85,4	88,3	87,6	85,0
kreisfreie Städte	75,0	78,8	81,7	79,9	80,7	81,5	87,1	90,1	88,7	86,6
Kreise	72,7	74,5	76,0	74,3	73,7	75,4	83,7	86,3	86,3	83,1
Umwandlungen										
Nordrhein-Westfalen	5,1	4,8	4,7	6,9	4,3	4,4	3,8	4,6	4,1	4,9
kreisfreie Städte	6,8	6,0	6,3	6,6	5,7	6,0	4,9	5,2	5,1	6,2
Kreise	3,2	3,5	3,2	3,7	2,8	2,6	2,6	3,9	2,9	3,6

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 3.023 Kauffälle (+ 18 %) von Teileigentum mit einem Geldumsatz von ca. 386 Mio. Euro (+ 6 %) registriert.

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Teileigentum

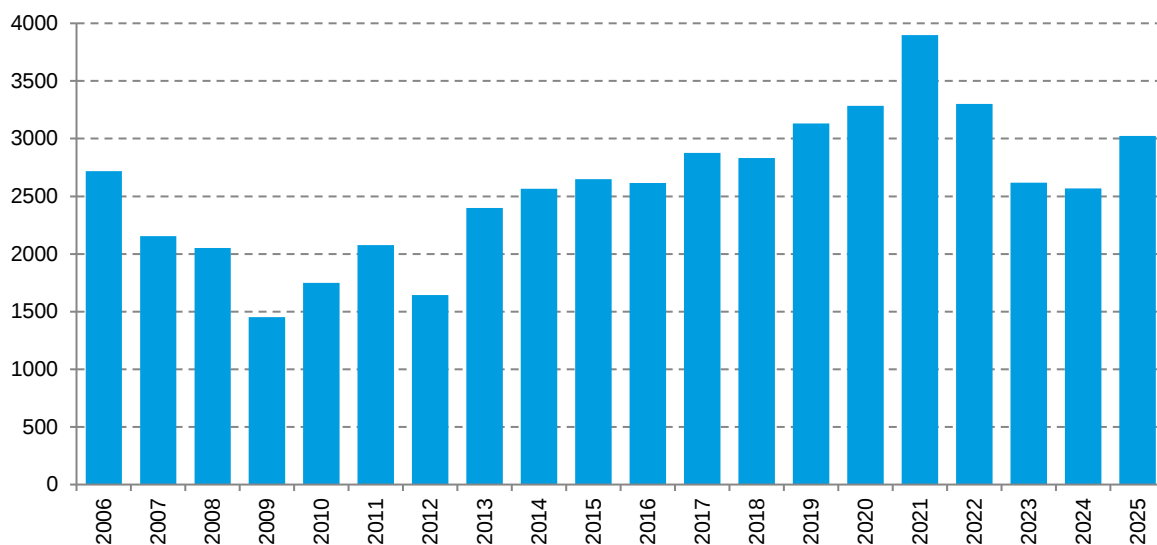


Abb. 3-62: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Teileigentum in NRW

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

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

3.5.1 Erbbaurechtsbestellungen

Insgesamt wurden 199 Erbbaurechtsbestellungen in Nordrhein-Westfalen in diesem Berichtsjahr gemeldet. In der folgenden Abbildung ist die Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in Städten und Gemeinden mit mehr als fünf Fällen dargestellt.

Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen

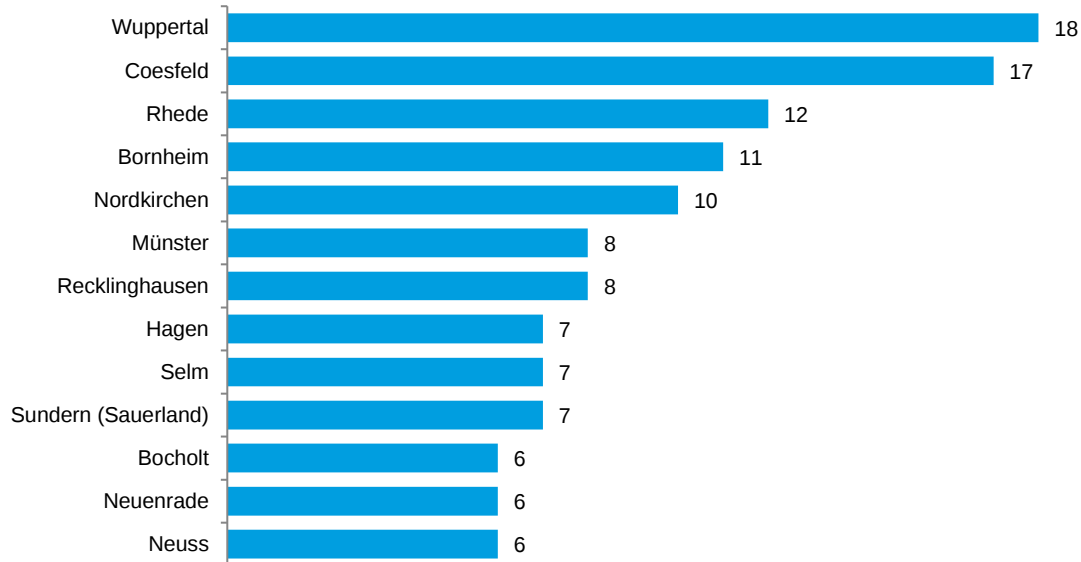


Abb. 3-63: Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen im Berichtsjahr in Gemeinden mit mehr als fünf Erbbaurechtsbestellungen

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

Entwicklung der Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen

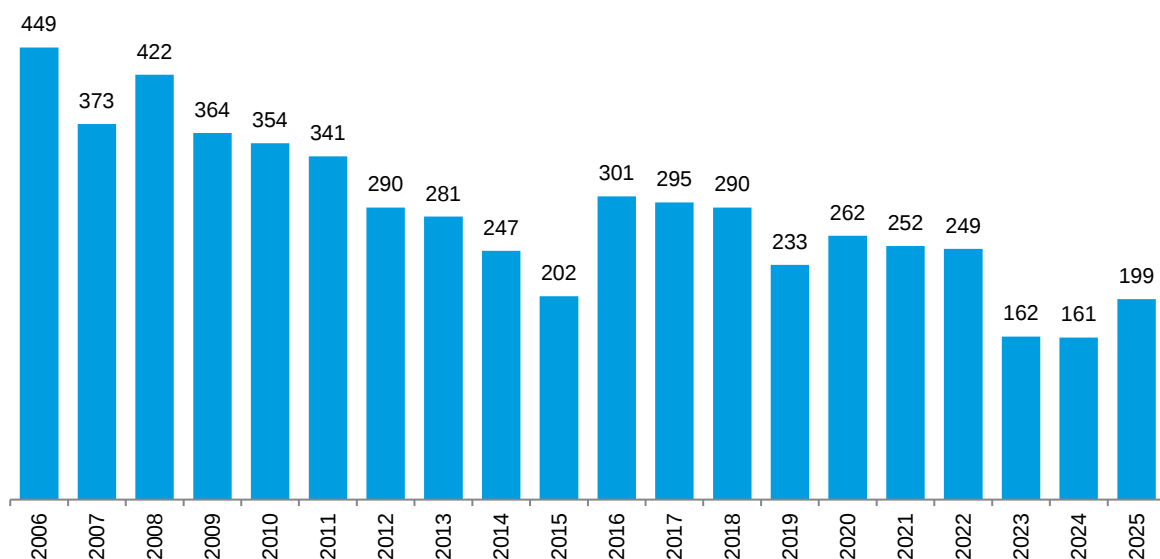


Abb. 3-64: Entwicklung der Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in NRW

Statistische Angaben zu den Erbbauzinssätzen im Berichtsjahr sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die Angaben basieren auf einer Auswertung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte aus der Zentralen Kaufpreissammlung.

Erbbauzinssätze in den Teilmärkten in NRW

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert [%]	Standard- abw.	Spanne [%]	Median [%]	bereinigtes Mittel [%]
Ein- und Zweifamilienhäuser	79	2,84	± 1,07	0,42 – 5,24	2,89	2,81
Drei- und Mehrfamilienhäuser, gem. genutzte Gebäude	6	2,08	± 0,90	0,97 – 3,59	1,80	-
Gewerbe- und Industrie	10	4,10	± 2,21	1,76 – 9,22	4,00	3,52

Abb. 3-65: Erbbauzinssätze in den Teilmärkten in Prozent im Berichtsjahr in NRW

3.5.2 Erbbauzinssatz

Der durchschnittliche Erbbauzinssatz für Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, der aus dem erschließungsbeitragsfreien Bodenwert ermittelt wurde, liegt nach Auswertung der Daten von 12 Gutachterausschüssen, die drei oder mehr Fälle registriert haben, bei 3,1 % ± 0,4 % (bereinigtes Mittel mit Stabw.) und steigt damit im Vergleich zum Vorjahresniveau. Die Spanne reicht von 1,8 % bis 4,0 %.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Entwicklung des Erbbauzinssatzes für den Zeitraum der letzten 20 Jahre dar.

Entwicklung des Erbbauzinssatzes in Prozent

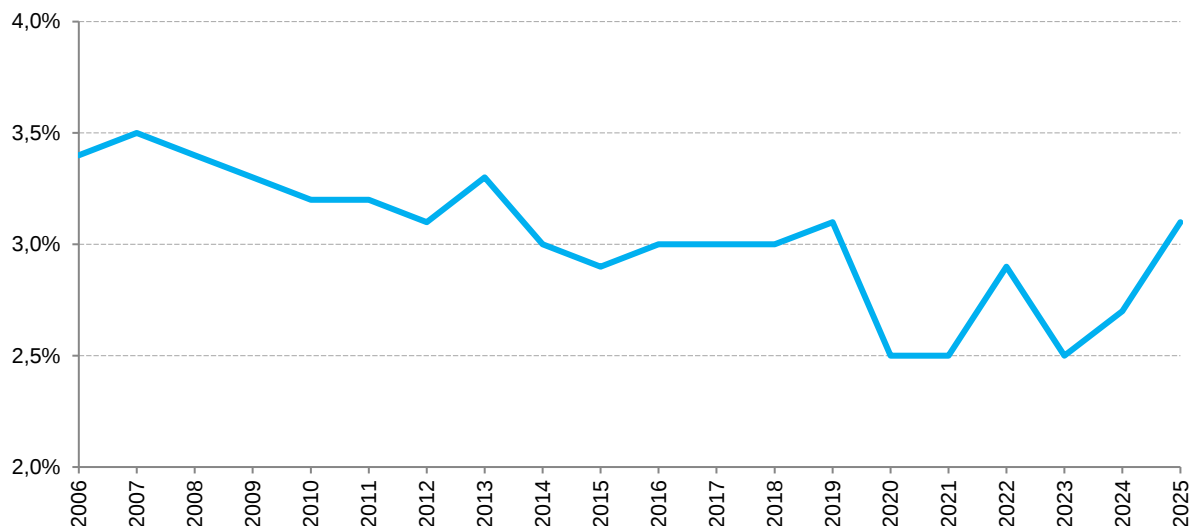


Abb. 3-66: Entwicklung des Erbbauzinssatzes in Prozent in NRW

3.5.3 Erbbaurechtskoeffizienten und Erbbaugrundstückskoeffizienten

Verschiedene Gutachterausschüsse haben Koeffizienten für Erbbaurechte ermittelt. Nähere Informationen, können den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse entnommen werden.

Die folgenden Gutachterausschüsse haben Koeffizienten für Erbbaugrundstücke ermittelt:

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

Die folgenden Gutachterausschüsse haben Koeffizienten für Erbbaugrundstücke ermittelt:

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

4 Unbebaute Grundstücke

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

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

sowie Angaben zu Erschließungsbeiträgen für die drei erstgenannten Kategorien.

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

4.1 Individueller Wohnungsbau

4.1.1 Preis- und Bodenrichtwertniveau

Einen Überblick über das Niveau gebietstypischer Bodenrichtwerte in Nordrhein-Westfalen gibt die folgende Übersichtskarte. Dargestellt sind Durchschnittswerte von Baugrundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in jeweils mittleren Wohnlagen, welche beitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG) sind.

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

Die höchsten gebietstypischen Bodenrichtwertniveaus in mittleren Wohnlagen werden in Düsseldorf mit 1.100 €/m² erzielt. Bodenrichtwerte über 650 €/m² werden darüber hinaus in Köln (840 €/m²), Münster (760 €/m²), Ratingen (725 €/m²) sowie Neuss (680 €/m²) und Bergisch Gladbach (660 €/m²) erreicht. Dagegen kann in einzelnen rein ländlich strukturierten Gebieten, wie z.B. in der Eifel oder in der Region Sauer- und Siegerland oder Ostwestfalen-Lippe, der Quadratmeter erschlossenes Bauland in mittleren Wohnlagen für einen Preis von unter 50 €/m² erworben werden.

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

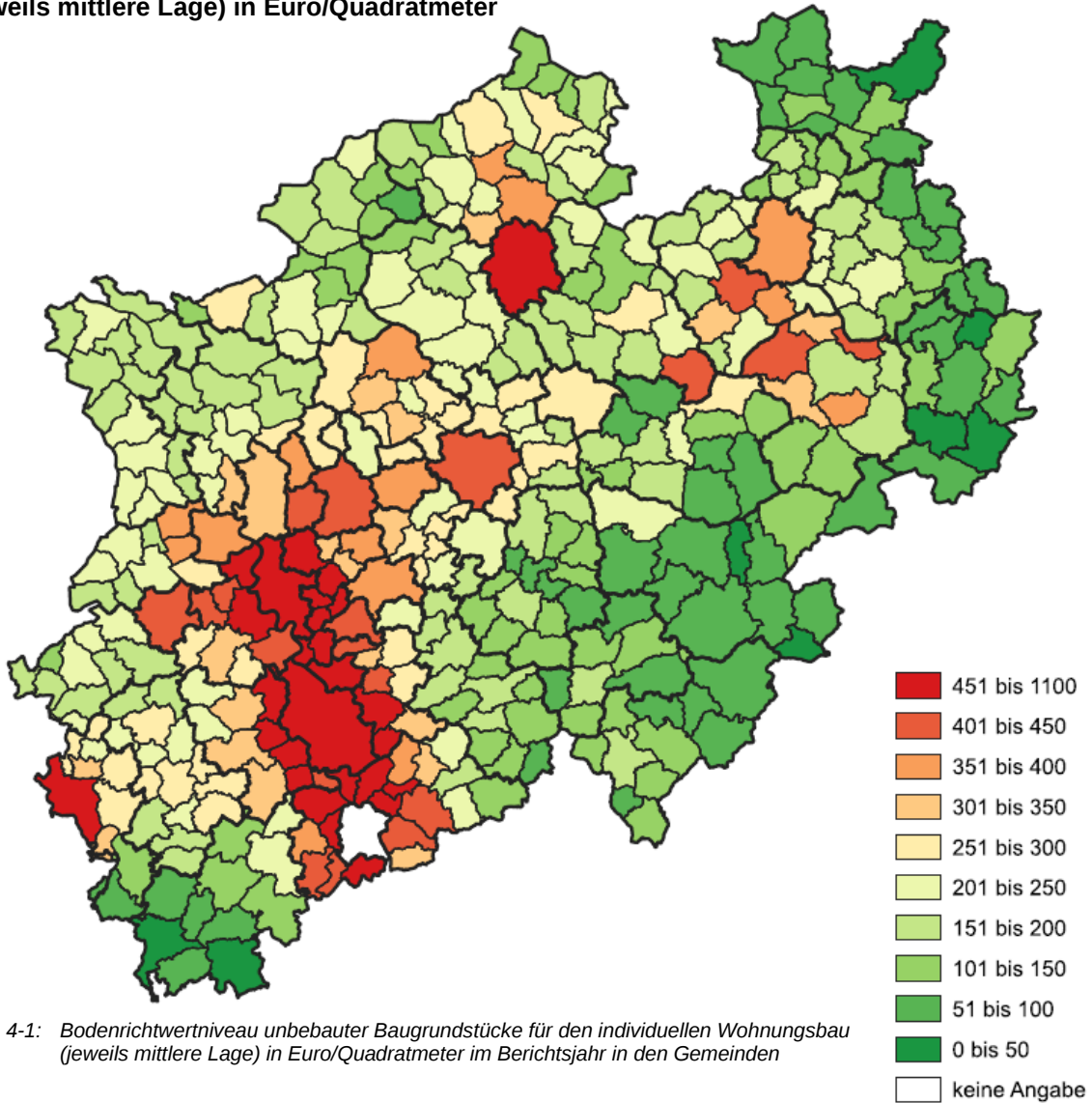


Abb. 4-1: Bodenrichtwertniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (jeweils mittlere Lage) in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

In der folgenden Grafik werden die gebietstypischen Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau in jeweils mittlerer Lage des Berichtsjahres mit den Werten 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 sind deutlich gestiegene Bodenrichtwertniveaus festzustellen.

Bodenrichtwertveränderung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (jeweils mittlere Lage) im Zeitraum 2010 - 2025 in Euro/Quadratmeter

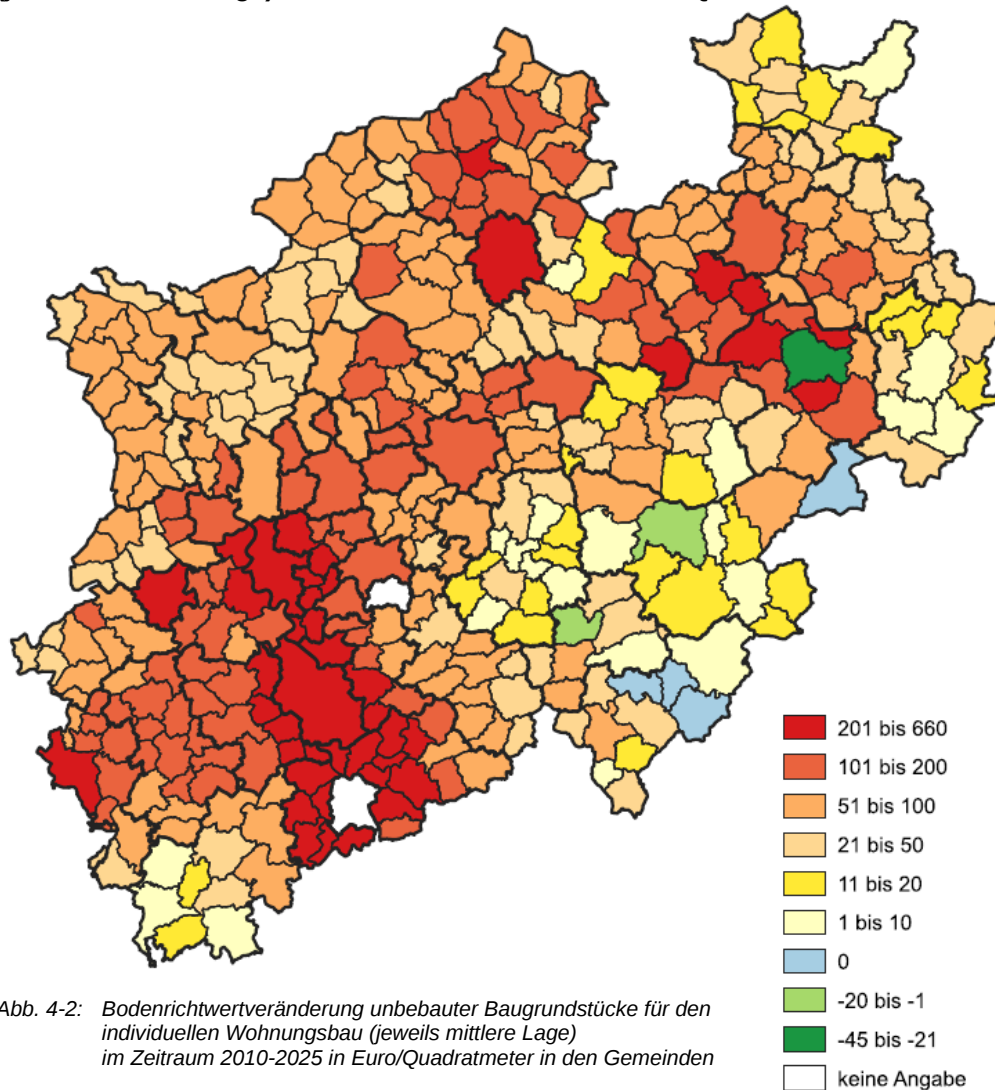


Abb. 4-2: Bodenrichtwertveränderung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (jeweils mittlere Lage) im Zeitraum 2010-2025 in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

Auf den folgenden Seiten wird das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau 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 gebietstypischen Bodenrichtwerte spiegeln nur das Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung im Einzelfall geeignet.

Gebietstypische Bodenrichtwerte unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter

Region Bonn

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Rhein-Sieg-Kreis			
Alfter	600	580	390
Bad Honnef	760	350	210
Bornheim	600	510	410
Eitorf	400	240	125
Hennef (Sieg)	560	430	165
Königswinter	620	440	340
Lohmar	430	390	280
Meckenheim	510	450	290
Much	350	225	95

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

Region Köln

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Köln	2.210	840	540
Leverkusen	550	470	420
Rhein-Erft-Kreis			
Bedburg	320	240	190
Bergheim	510	340	250
Brühl	630	550	430
Elsdorf	300	230	190
Erftstadt	430	320	190
Frechen	710	560	380
Hürth	660	470	340
Kerpen	420	330	250
Pulheim	650	590	410
Wesseling	430	410	350
Oberbergischer Kreis			
Bergneustadt	160	125	95
Engelskirchen	210	150	30
Gummersbach	250	160	115
Hückeswagen	230	180	135

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Lindlar	230	180	120
Marienheide	165	135	100
Morsbach	120	100	80
Nümbrecht	180	145	105
Radevormwald	230	175	120
Reichshof	160	115	85
Waldbröl	160	125	95
Wiehl	230	160	115
Wipperfurth	195	160	115
Rheinisch-Berg. Kreis			
Bergisch Gladbach	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	1.900	1.100	900
Mettmann, Kreis			
Erkrath	505	490	475
Haan	650	535	505
Hilden	670	620	555
Langenfeld (Rhld.)	660	630	585
Mettmann	565	525	485
Monheim am Rhein	590	570	545
Ratingen	790	725	585

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Rhein-Kreis Neuss			
Dormagen	510	440	250
Grevenbroich	450	340	200
Jüchen	320	290	235
Kaarst	550	440	
Korschenbroich	470	410	310
Meerbusch	750	600	440
Neuss	850	680	510
Rommerskirchen	340	260	210

Ruhrgebiet

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Duisburg	420	310	205
Essen	650	410	230
Mülheim an der Ruhr	590	430	210
Oberhausen	500	380	340
Wesel, Kreis			
Dinslaken	345	275	225
Bottrop	400	290	220
Gelsenkirchen	360	240	200
Recklinghausen, Kreis			
Castrop-Rauxel	360	300	240
Gladbeck	350	290	240
Herten	340	270	240
Recklinghausen	430	320	230
Waltrop	350	300	250
Bochum	510	400	315

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Dortmund	570	420	270
Herne	360	260	220
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen	370	310	
Witten	315	250	205
Unna, Kreis			
Bergkamen	290	245	215
Bönen	265	230	205
Fröndenbergruhr	180	160	130
Holzwickede	200	185	140
Kamen	305	265	235
Lünen	250	230	205
Schwerte	360	295	260
Unna	320	270	240
	295	255	215

Bergisch/Märkische Städteregion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Remscheid	330	225	195
Solingen	470	410	365
Wuppertal	480	355	
Mettmann, Kreis			
Heiligenhaus	425	340	315
Velbert	420	360	300
Wülfrath	380	350	320
Hagen	350	250	165

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ennepe-Ruhr-Kreis	305	255	220
Breckerfeld	205	160	
Ennepetal	255	215	
Gevelsberg	295	255	215
Herdecke	345	275	215
Schwelm	300	280	
Sprockhövel	345	295	235
Wetter (Ruhr)	280	260	

Eifel/Rur

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Aachen, Städteregion			
Aachen	1.000	600	310
Alsdorf	310	240	200
Baesweiler	330	260	215
Eschweiler	340	270	225
Herzogenrath	390	280	215
Monschau	135	90	70
Roetgen	320	310	245
Simmerath	175	120	65
Stolberg (Rhld.)	380	260	205
Würselen	420	330	225
Düren, Kreis			
Aldenhoven	280	230	150
Düren	380	300	260
Heimbach	210	160	130
Hürtgenwald	240	170	140
Inden	270	230	190
Jülich	800	260	170
Kreuzau	330	250	170
Langerwehe	350	280	200
Linnich	230	190	170
Merzenich	350	280	210
Nideggen	310	190	130
Niederzier	270	230	170
Nörvenich	400	270	170

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Titz	250	200	160
Vettweiß	320	260	180
Euskirchen, Kreis			
Bad Münstereifel	220	130	60
Blankenheim	70	45	30
Dahlem	65	55	40
Euskirchen	390	210	155
Hellenthal	55	45	40
Kall	100	60	45
Mechernich	175	110	80
Nettersheim	95	80	60
Schleiden	100	60	50
Weilerswist	340	230	180
Zülpich	220	140	120
Heinsberg, Kreis			
Erkelenz	330	200	155
Gangelt	200	160	135
Geilenkirchen	240	160	130
Heinsberg	240	205	145
Hückelhoven	210	185	150
Selfkant	180	160	140
Übach-Palenberg	270	210	160
Waldfeucht	155	135	125
Wassenberg	260	210	145
Wegberg	275	205	170

Niederrhein

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Krefeld	570	390	290
Mönchengladbach	590	430	300
Kleve, Kreis			
Bedburg-Hau	210	190	145
Emmerich am Rhein	215	195	140
Geldern	245	205	160
Goch	250	200	130
Issum	220	200	150
Kalkar	200	165	130
Kerken	240	225	160
Kevelaer	250	220	160
Kleve	280	245	145
Kranenburg	200	180	150
Rees	215	175	130
Rheurdt	210	190	130
Straelen	250	225	135
Uedem	200	190	140
Wachtendonk	240	215	130
Weeze	210	175	130
Viersen, Kreis			
Brüggen	300	230	180

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Grefrath	215	195	160
Kempen	400	380	340
Nettetal	270	215	165
Niederkrüchten	180	165	145
Schwalmtal	225	190	145
Tönisvorst	400	380	225
Viersen	270	220	150
Willich	390	290	250
Wesel, Kreis			
Alpen	220	170	125
Hamminkeln	240	200	145
Hünxe	225	185	125
Kamp-Lintfort	280	230	185
Moers	410	340	300
Neukirchen-Vluyn	310	240	150
Rheinberg	290	210	140
Schermbeck	265	190	140
Sonsbeck	185	160	140
Voerde (Niederrhein)	260	210	160
Wesel	220	190	125
Xanten	245	195	130

Münsterland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Münster	1.190	760	510
Borken, Kreis			
Ahaus		175	
Bocholt	380	280	
Borken		205	
Gescher		150	
Gronau (Westf.)		235	
Heek		140	
Heiden		245	
Isselburg		125	
Legden		130	
Raesfeld		220	
Reken		170	
Rhede		195	
Schöppingen		100	
Stadtlohn		195	
Südlohn		145	
Velen		140	
Vreden		160	
Coesfeld, Kreis			
Ascheberg	220	170	115
Billerbeck	220	175	135
Coesfeld	390	250	140
Dülmen	400	240	130
Havixbeck	280	230	195
Lüdinghausen	330	225	135
Nordkirchen	195	170	130
Nottuln	300	190	130
Olfen	370	240	145
Rosendahl	150	125	110
Senden	380	250	135
Recklinghausen, Kreis			
Datteln	300	260	230
Dorsten	380	290	260
Haltern am See	480	400	230
Marl	340	310	260
Oer-Erkenschwick	320	250	230
Steinfurt, Kreis			
Altenberge	350	320	
Emsdetten	480	400	260
Greven	430	370	300
Hörstel		230	
Hopsten		115	
Horstmar		160	
Ibbenbüren	380	270	140

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ladbergen		190	
Laer		230	
Lengerich	260	240	190
Lienen		150	
Lotte		240	
Metelen		130	
Mettingen		145	
Neuenkirchen		215	
Nordwalde		220	
Ochtrup	240	180	120
Recke		125	
Rheine	420	290	150
Saerbeck	200	185	
Steinfurt	240	225	
Tecklenburg	270	205	
Westerkappeln		180	
Wettringen		150	
Warendorf, Kreis			
Ahlen	230	160	120
Beckum	230	180	130
Beelen	230	180	130
Drensteinfurt	180	160	80
Ennigerloh	320	270	240
Everswinkel	160	130	90
Oelde	250	220	
Ostbevern	260	240	180
Sassenberg	250	240	190
Sendenhorst	210	200	190
Telgte	210	200	170
Wadersloh	490	440	330
Warendorf	170	150	80
Hamm	320	275	165
Soest, Kreis			
Anröchte	140	100	60
Bad Sassendorf	250	210	70
Erwitte	210	140	65
Geseke	180	120	80
Lippetal	120	90	55
Lippstadt	330	260	170
Soest	450	200	80
Welper	140	100	70
Werl	200	160	95
Unna, Kreis			
Selm	265	220	185
Werne	310	270	210

Ostwestfalen-Lippe

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bielefeld	570	380	290
Gütersloh, Kreis			
Borgholzhausen	200	175	130
Gütersloh	620	420	290
Halle (Westf.)	300	220	180
Harsewinkel	250	210	160
Herzebrock-Clarholz	230	190	160
Langenberg	180	160	145
Rheda-Wiedenbrück	440	330	210
Rietberg	290	235	170
Schloß Holte-Stukenbr.	310	235	160
Steinhagen	240	195	160
Verl	430	380	215
Versmold	215	190	150
Werther (Westf.)	260	225	155
Herford, Kreis			
Bünde	190	155	125
Enger	180	155	130
Herford	280	210	160
Hiddenhausen	180	150	130
Kirchlengern	145	125	105

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Löhne	150	135	110
Rödinghausen	130	120	110
Spenge	190	150	130
Vlotho	125	115	90
Höxter, Kreis			
Bad Driburg	200	145	120
Beverungen	95	80	60
Borgentreich	65	50	45
Brakel	102	85	70
Höxter	175	140	110
Marienmünster	50	45	35
Nieheim	60	55	50
Steinheim	105	75	50
Warburg	145	95	70
Willebadessen	50	45	40
Lippe, Kreis			
Augustdorf	260	245	150
Bad Salzuflen	340	185	140
Barntrop	160	95	65
Blomberg	170	120	65
Detmold	320	215	140

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Dörentrop		100	60
Extertal	80	75	47
Horn-Bad Meinberg	165	115	55
Kalletal	130	90	60
Lage	260	180	135
Lemgo	270	180	120
Leopoldshöhe	260	220	145
Lügde	150	90	48
Oerlinghausen	320	245	180
Schieder-Schwalenberg	125	70	55
Schlangen	260	185	140
Minden-Lübbecke, Kr.			
Bad Oeynhausen	195	125	70
Espelkamp	140	90	75
Hille	115	75	55
Hüllhorst	105	80	60
Lübbecke	160	105	70

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<i>Minden</i>	220	130	95
Petershagen	120	50	30
Porta Westfalica	150	80	50
Preußisch Oldendorf	120	70	55
Rahden	125	75	55
Stemwede	75	65	35
Paderborn, Kreis			
Altenbeken	190	160	125
Bad Lippspringe	475	420	350
Borchen	385	365	330
Büren	150	130	115
Delbrück	490	440	360
Hövelhof	360	340	310
Lichtenau		170	
<i>Paderborn</i>	190	160	125
Salzkotten	340	315	290
Bad Wünnenberg	150	130	110

Sauer- und Siegerland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hochsauerlandkreis	125	75	37
<i>Arnsberg</i>	260	210	140
Bestwig	85	50	30
Brilon	170	105	44
Eslohe (Sauerland)	90	60	38
Hallenberg	49	41	31
Marsberg	85	55	30
Medebach	60	55	33
Meschede	180	90	41
Olsberg	115	75	39
Schmallenberg	110	70	33
Sundern (Sauerland)	145	90	41
Winterberg	135	70	35
Märkischer Kreis	135	125	100
Altena	110	100	80
Balve	110	105	
Halver	140	130	100
Hemer	160	150	125
Herscheid	125	115	
<i>Iserlohn</i>	230	190	145
Kierspe	130	120	105
<i>Lüdenscheid</i>	235	170	135
Meinerzhagen	135	125	115
Menden (Sauerland)	205	185	150
Nachrodt-Wiblingwerde	120	100	85
Neuenrade	140	125	115
Plettenberg	110	95	70

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Schalksmühle	135	120	95
Werdohl	115	100	75
Olpe, Kreis	157	112	90
Attendorn	235	123	66
Drolshagen	138	98	
Finnentrop	110	90	
Kirchhundem		74	
Lennestadt		104	
Olpe		162	113
Wenden	143	134	
Siegen-Wittgenstein	155	105	45
Bad Berleburg	120	85	30
Burbach	140	110	50
Erndtebrück	85	55	30
Freudenberg	250	125	55
Hilchenbach	165	90	30
Kreuztal	180	140	60
Bad Laasphe	100	75	25
Netphen	180	150	45
Neunkirchen	120	90	55
<i>Siegen</i>	270	200	120
Wilsdorf	200	140	55
Soest, Kreis			
Ense	140	110	70
Möhnesee	280	160	90
Rüthen	75	60	45
Warstein	115	85	50
Wickede (Ruhr)	130	110	80

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

Sofern Gutachterausschüsse die gebietstypischen Bodenrichtwerte 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.

Gebietstypische Bodenrichtwerte 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 Bonn						
Bonn	820	720	580			
Region Köln						
Köln	1.760	920	510	1.410	920	510
Leverkusen	580	510	440	600	520	450
Rheinisch-Berg. Kreis <i>Bergisch Gladbach</i>	790	570	510	850	610	490
Region Düsseldorf						
Düsseldorf	1.900	1.100	950	1.900	1.150	1.000
Rhein-Kreis Neuss <i>Neuss</i>	770	650	490	730	620	470
Ruhrgebiet						
Essen	520	350	260	550	300	205
Mülheim an der Ruhr	570	440	250		450	290
Oberhausen				510	390	350
Bottrop	420	270	215	400	270	220
Gelsenkirchen	410	280	225	410	290	240
Recklinghausen, Kreis <i>Gladbeck</i>	320	280	230	320	280	230
<i>Recklinghausen</i>	390	320	230	390	320	230
Bochum				565	440	350
Herne	390	285	240	455	335	280
Ennepe-Ruhr-Kreis						
<i>Hattingen</i>	385	340	265	405	370	275
<i>Witten</i>	320	270	215	320	280	
Bergisch/Märkische Städteregion						
Solingen	495	435	385	495	435	385
Mettmann, Kreis <i>Velbert</i>	360	330	300	360	330	300
Hagen	320	250	175	350	275	185
Ennepe-Ruhr-Kreis	340	290	240	355	310	255
<i>Breckerfeld</i>	225	180		225		
<i>Ennepetal</i>	270	260		285	260	
<i>Gevensberg</i>	330	265	240	340	285	260
<i>Herdecke</i>	355	295		360	305	
<i>Schwelm</i>	320	295		360	305	
<i>Sprockhövel</i>	360	320		380	340	
<i>Wetter (Ruhr)</i>	305	290		305	300	220
Niederrhein						
Krefeld	560	410	330	550	400	340
Münsterland						
Borken, Kreis <i>Bocholt</i>	360	270	240		260	230
Recklinghausen, Kreis <i>Dorsten</i>	370	280	260	370	280	260
<i>Marl</i>	320	290	250	320	290	250
Sauer- und Siegerland						
Hochsauerlandkreis <i>Arnsberg</i>	280	230	160			

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

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

Höchste gebietstypische Bodenrichtwerte 2010 und 2025 unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/Quadratmeter

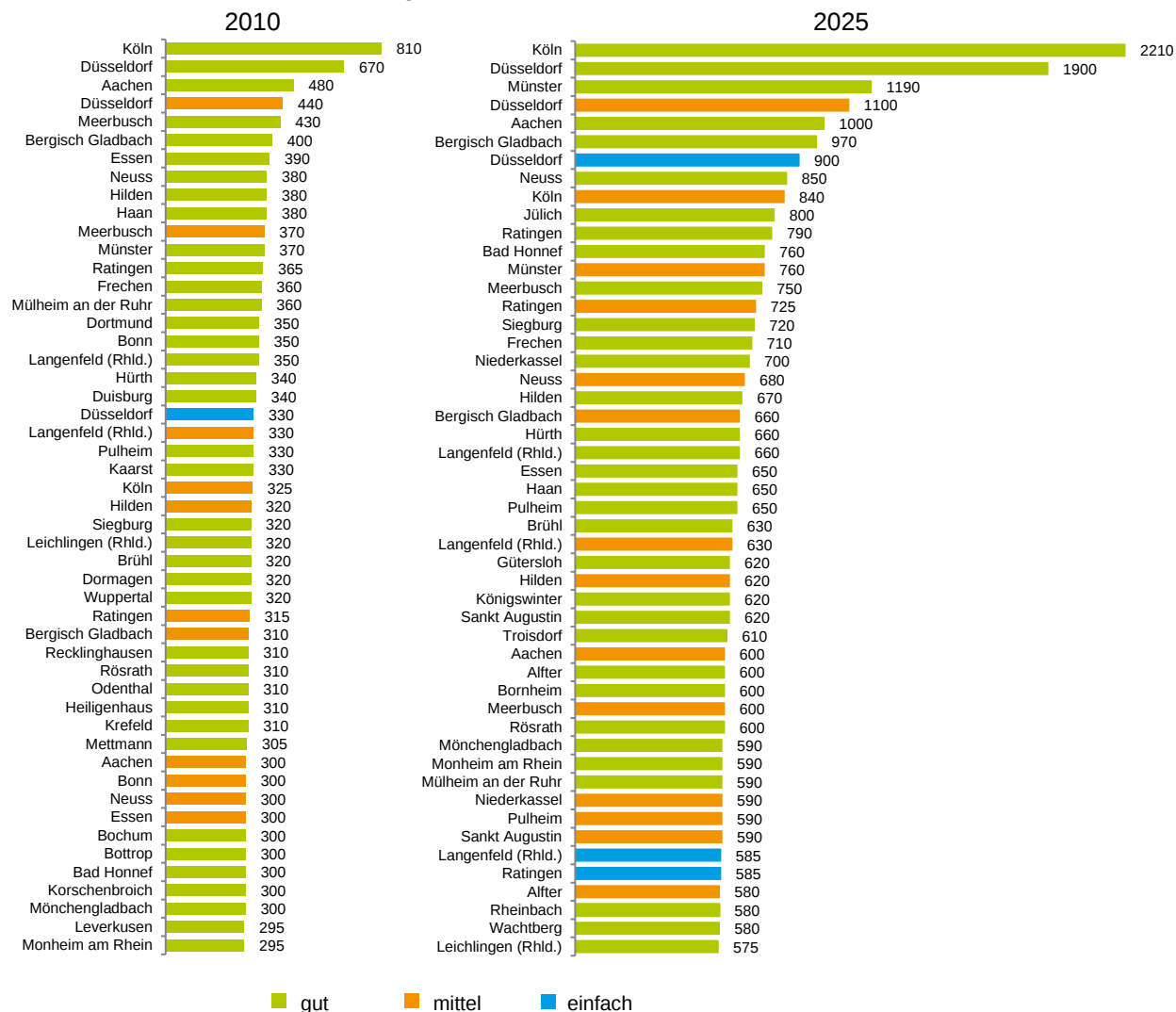


Abb. 4-5: Höchste gebietstypische Bodenrichtwerte 2010 und 2025 unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/Quadratmeter im Vergleich in den Gemeinden

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

Niedrigste gebietstypische Bodenrichtwerte unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in jeweils mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter

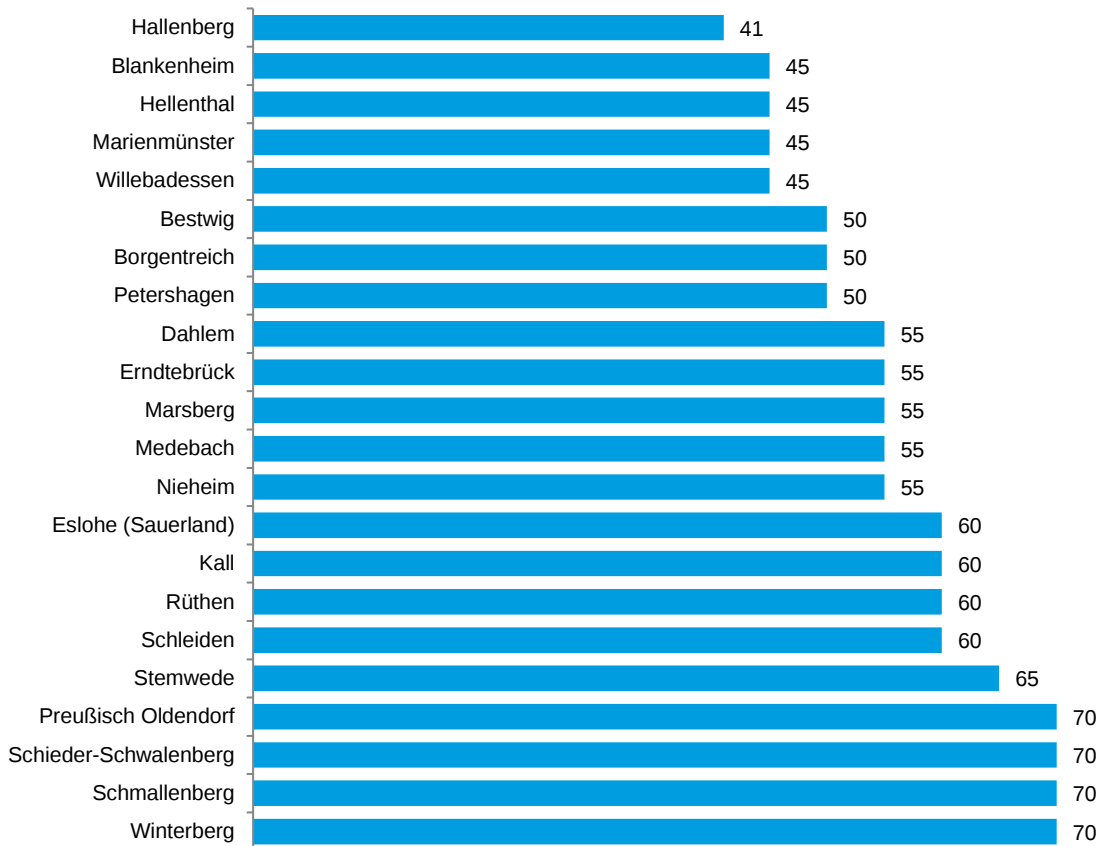


Abb. 4-6: Niedrigste gebietstypische Bodenrichtwerte unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in jeweils mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

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

Durchschnittliche Bodenrichtwerte unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter

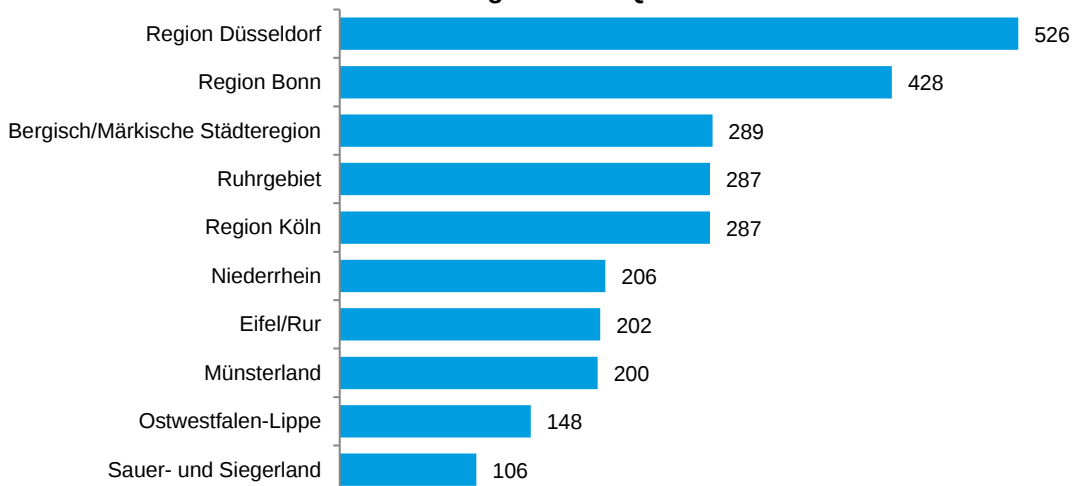


Abb. 4-7: Durchschnittliche Bodenrichtwerte unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Regionen

4.1.2 Preis- und Bodenrichtwertentwicklung

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

Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	+5	+5	+6	+5	+8	+12	+4	-2	+1	+1
Kreise	+4	+4	+5	+6	+9	+12	+8	+2	+3	+3
Regierungsbezirke										
Arnsberg	+4	+3	+5	+4	+7	+10	+6	±0	+3	+6
Detmold	+2	+7	+7	+6	+10	+10	+10	-2	+1	+2
Düsseldorf	+5	+4	+5	+7	+7	+13	+2	+1	-1	±0
Köln	+6	+6	+8	+9	+12	+17	+9	+1	+2	+1
Münster	+4	+8	+6	+5	+10	+14	+5	-1	-7	+4
Regionen										
Region Bonn	+5	+6	+16	+15	+15	+23	+8	±0	+3	±0
Region Köln	+6	+7	+9	+3	+9	+11	+12	+3	-2	+10
Region Düsseldorf	+5	+5	+7	+10	+10	+15	+5	-4	±0	+15
Ruhrgebiet	+5	+4	+4	+5	+7	+15	+3	-1	±0	+3
Berg./Märk. Städteregion	+6	+2	+2	+5	+3	+8	+7	+1	±0	±0
Eifel/Rur	+3	+2	+2	+4	+9	+22	+6	±0	-9	+5
Niederrhein	+1	+3	+3	+1	+9	+12	±0	+4	-5	±0
Münsterland	+3	+5	+15	+6	+7	+7	+7	±0	+5	±0
Ostwestfalen-Lippe	+2	+7	+7	+6	+10	+9	+5	+2	±0	+1
Sauer- und Siegerland	+2	+1	+3	+5	+7	+4	+5	-5	+5	+4

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

In den folgenden Abbildungen ist die Bodenrichtwertentwicklung 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 Bodenrichtwerte unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in ausgewählten Städten

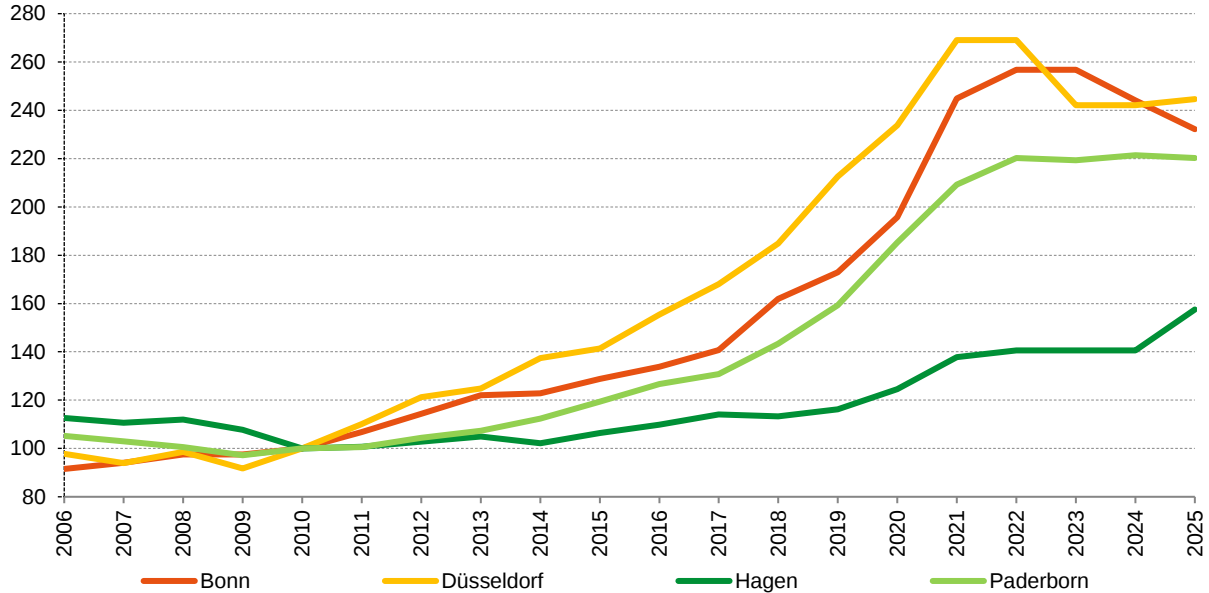


Abb. 4-9: Entwicklung der Bodenrichtwerte unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Städten

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

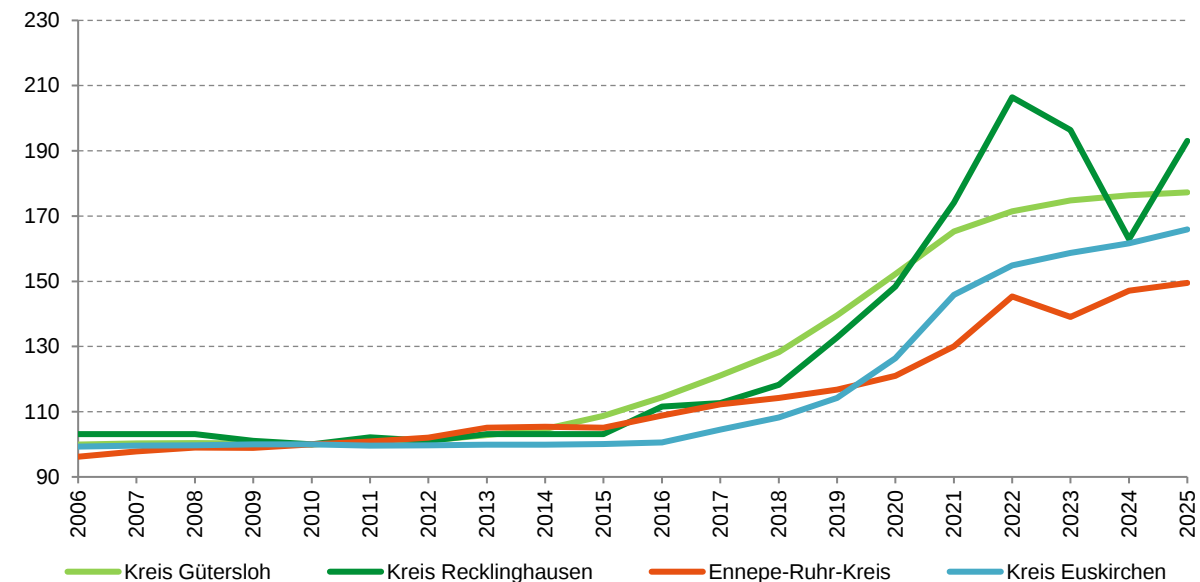


Abb. 4-10: Entwicklung der Bodenrichtwerte unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Kreisen

Nachdem die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Jahren 2006 bis 2010 auf gleichem Niveau blieben, stiegen sie seit 2011 kontinuierlich an. Die Entwicklung im Berichtsjahr stellt sich uneinheitlich dar: In den Kreisen sind die Preise durchweg gestiegen, in den Städten sind neben Steigerungen auch Rückgänge zu sehen.

Aus der folgenden Übersichtskarte geht die Bodenrichtwertentwicklung im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr hervor. In etwa der Hälfte der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse, die eine Bodenrichtwertentwicklung gemeldet haben, legten die Preise zu. In 6 Bereichen stiegen sie um mehr als 10 %, in 2 Bereichen sogar um mehr als 20 %. In 8 Bereichen stagnierten die Preise, in 9 Bereichen waren Rückgänge festzustellen.

Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

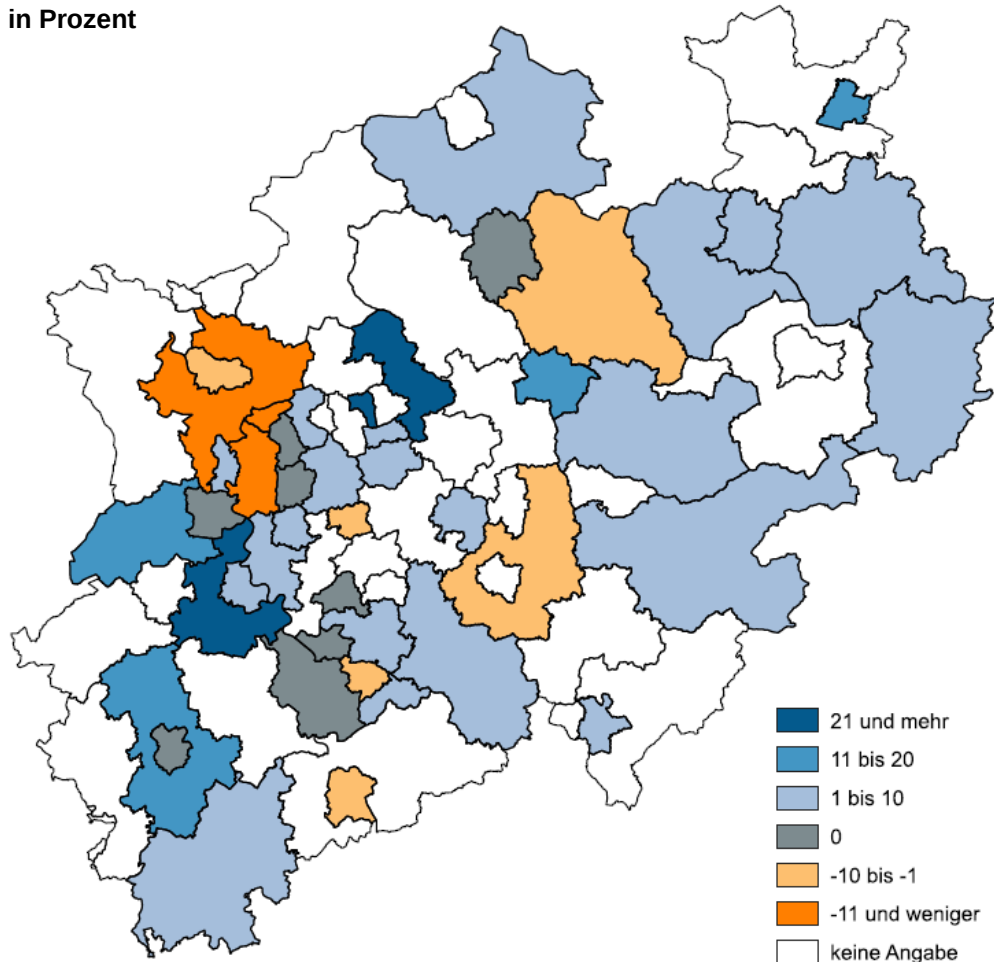


Abb. 4-11: Durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent

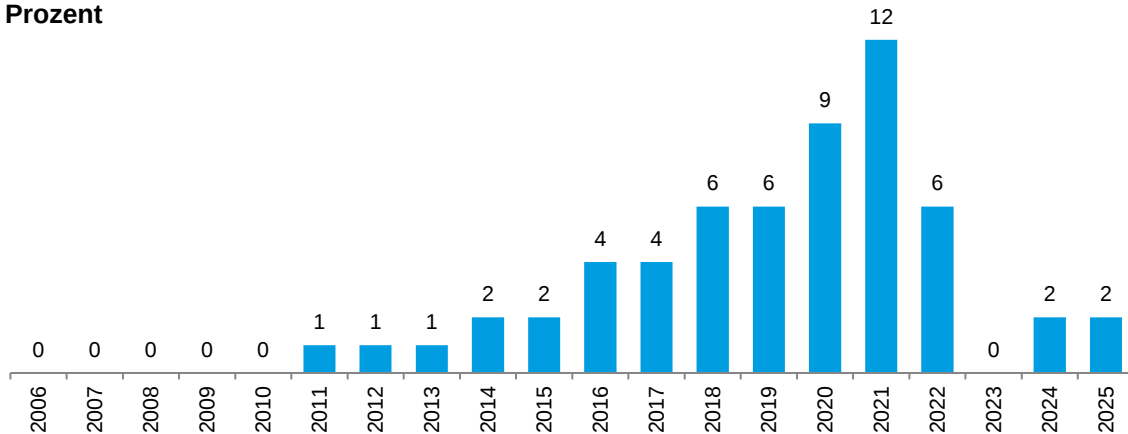


Abb. 4-12: Durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW

4.1.3 Erschließungsbeiträge

Die Gutachterausschüsse haben für 81 Gemeinden Daten zu Erschließungsbeiträgen (§ 127 ff. BauGB) gemeldet. Diese liegen zwischen 15 und 124,9 €/m², im Durchschnitt bei 38,9 €/m² ± 14,0 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeträge nach § 135a bis 135c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Beiträge nach dem KAG anfallen.

Erschließungsbeiträge unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Euro/Quadratmeter

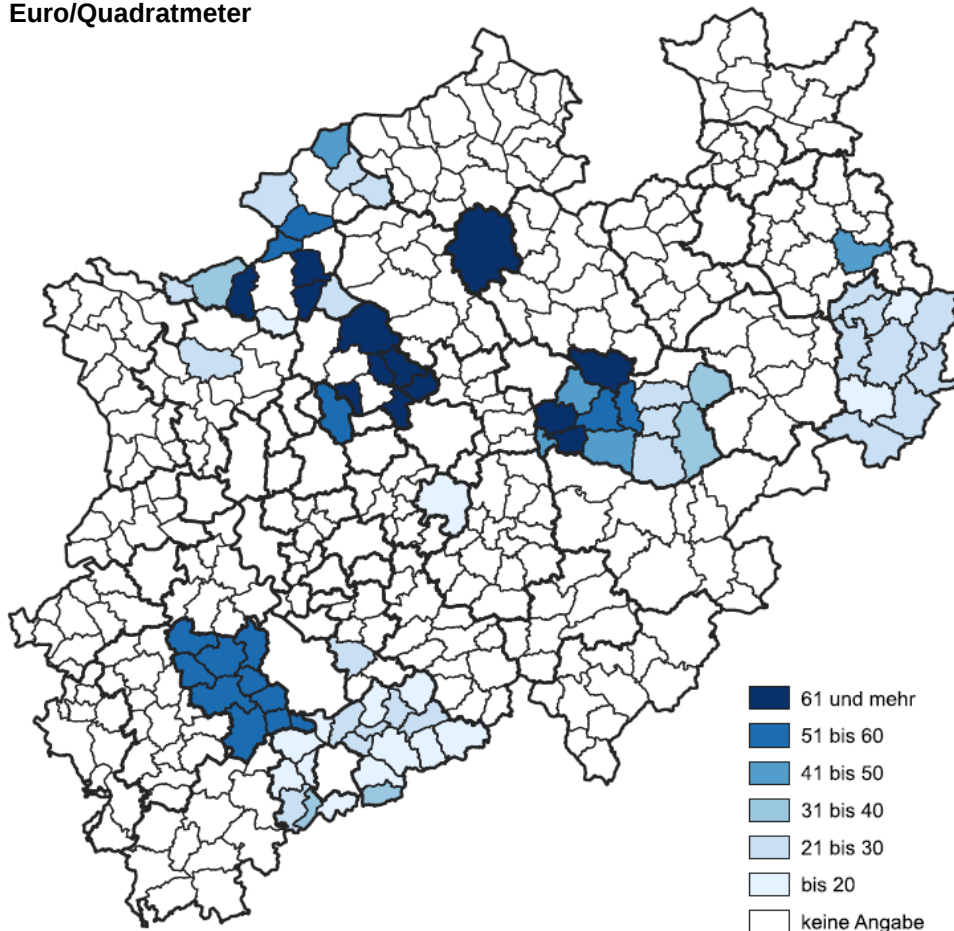


Abb. 4-13: Erschließungsbeiträge unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

4.2 Geschosswohnungsbau

4.2.1 Preis- und Bodenrichtwertniveau

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

Gebietstypische Bodenrichtwerte baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter

Region Bonn

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

Region Köln

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Köln	1.130	1.030	810
Leverkusen	600	490	430
Rhein-Erft-Kreis			
Bedburg	320	225	
Bergheim	450	310	220
Brühl	770	550	430
Elsdorf		240	
Erfstadt	420	320	190

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Frechen	690	540	410
Hürth	650	450	300
Kerpen	420	340	
Pulheim	720		
Wesseling	550	400	360
Rheinisch-Berg. Kreis			
Bergisch Gladbach	1.070	750	580

Region Düsseldorf

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Düsseldorf	2.000	1.450	880
Mettmann, Kreis			
Erkrath	505	485	460
Haan	560	525	
Hilden		610	
Langenfeld (Rhld.)		630	

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

Ruhrgebiet

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Duisburg	360	280	175
Essen	570	430	260
Mülheim an der Ruhr	680	480	350
Oberhausen		290	245
Wesel, Kreis			
Dinslaken	355	270	215
Bottrop	420	310	245
Gelsenkirchen	320	225	190
Recklinghausen, Kreis			
Castrop-Rauxel	360	300	230

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Gladbeck	270	235	200
Herten	370	300	240
Recklinghausen	400	320	250
Waltrop	400	320	290
Bochum	505	395	295
Dortmund	570	420	270
Herne	345	265	220
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen	335	330	245
Witten	260	230	185

Bergisch/Märkische Städteregion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Remscheid	250	185	180
Solingen	420	360	295
Wuppertal	355	255	170
Mettmann, Kreis			
Heiligenhaus		335	
Velbert	340	310	290
Wülfrath	370	330	
Hagen	245	220	155

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ennepe-Ruhr-Kreis	290	260	190
Breckerfeld	170	165	135
Ennepetal		225	145
Gevelsberg	280	250	195
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	650	450	390

Niederrhein

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Krefeld	560	420	370
Mönchengladbach	570	415	310
Wesel, Kreis			
Kamp-Lintfort	310	215	180
Moers	440	350	310

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Neukirchen-Vluyn		225	165
Rheinberg	275	185	
Voerde (Niederrhein)		225	140
Wesel		330	
Xanten	210		

Münsterland

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

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Dorsten	320	270	230
Haltern am See	490	400	250
Marl	300	260	235
Oer-Erkenschwick	290	260	240
Hamm	450	350	165

Ostwestfalen-Lippe

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bielefeld	540	430	
Höxter, Kreis			
Bad Driburg	180	160	140
Beverungen	105	85	70
Borgentreich		50	
Brakel	110	95	85
Höxter	240	190	130
Marienmünster		35	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Nieheim		65	
Steinheim	95	80	70
Warburg	155	105	70
Willebadessen		50	
Lippe, Kreis			
Augustdorf		100	
Bad Salzuflen	600	360	130
Detmold	700	390	100

Sauer- und Siegerland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hochsauerlandkreis	105	80	
Arnsberg	290	240	170
Märkischer Kreis		115	90
Altena		90	80
Halver		115	
Hemer		145	125
Herscheid		95	
Iserlohn	180	150	130
Kierspe		105	
Lüdenscheid	220	160	125

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Meinerzhagen		120	
Menden (Sauerland)		160	
Nachrodt-Wiblingwerde		90	
Neuenrade		110	
Plettenberg		85	65
Schalke		100	90
Werdohl		85	
Siegen-Wittgenstein			
Siegen	230	200	120

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

4.2.2 Preis- und Bodenrichtwertentwicklung

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

Bodenrichtwertentwicklung baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in Prozent

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
kreisfreie Städte	+6	+4	+4	+5	+6	+14	+2	-3	-1	+1
Kreise	+3	+3	+5	+2	+7	+16	-2	-2	+2	+10

Abb. 4-15: Durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung 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 32 Gemeinden) liegen zwischen 15 und 100 €/m², im Mittel bei 47,0 €/m² ± 20,5 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeträge nach den §§ 135a bis 135c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Beiträge nach dem KAG anfallen.

4.3 Gewerblich nutzbare Baugrundstücke – Gewerbe und Industrie

4.3.1 Preis- und Bodenrichtwertniveau

Nachfolgend wird das Bodenrichtwertniveau gebietstypischer Bodenrichtwerte von Baugrundstücken für Gewerbenutzung (ohne „tertiärer Sektor“) nach guter, mittlerer und einfacher Lage kategorisiert angegeben.

Gebietstypische Bodenrichtwerte von Baugrundstücken 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	185	125	85	Rheinbach	130	85	60
Bad Honnef		115	60	Ruppichterath		48	
Bornheim		125		Sankt Augustin	170	145	120
Eitorf	85	70		Siegburg	145	140	
Hennef (Sieg)	185	110		Swisttal	125	80	
Königswinter	150	85		Troisdorf	145	130	
Lohmar	145	105		Wachtberg		125	
Meckenheim	110	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	75	55	40
Leverkusen		130	100	Marienheide	60	50	35
Rhein-Erft-Kreis				Morsbach	50	35	30
Bedburg	130	90		Nümbrecht	75	40	35
Bergheim	110	90	70	Radevormwald	70	55	40
Brühl		125		Reichshof	60	40	30
Elsdorf		85		Waldbröl	55	50	40
Erftstadt	100	90	75	Wiehl	75	50	40
Frechen	200			Wipperfurth	65	55	40
Hürth	140	100		Rheinisch-Berg. Kreis			
Kerpen	180	95	55	<i>Bergisch Gladbach</i>	160	135	115
Pulheim		150		Burscheid		70	
Wesseling		120		Kürten		70	
Oberbergischer Kreis				Leichlingen (Rhld.)		80	
Bergneustadt	55	50	35	Odenthal		90	
Engelskirchen	70	60	50	Overath		75	
Gummersbach	65	50	35	Rösrath		85	
Hückeswagen	70	55	40	Wermelskirchen		55	

Region Düsseldorf

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Düsseldorf	380	350	220	Rhein-Kreis Neuss			
Mettmann, Kreis				Dormagen	130	95	85
Erkrath	95	85		Grevenbroich	95	90	70
Haan	100	80		Jüchen	80	60	
Hilden	120	90		Kaarst	135	115	
Langenfeld (Rhld.)	110			Korschenbroich	100	85	
Mettmann	145	90		Meerbusch	115	75	
Monheim am Rhein	100			<i>Neuss</i>		160	
Ratingen	240	160	120	Rommerskirchen	80	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	120	100	75	Wesel, Kreis			
Mülheim an der Ruhr	100	80	55	<i>Dinslaken</i>	120	95	50

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bottrop		80	
Gelsenkirchen	85	70	65
Recklinghausen, Kreis			
Castrop-Rauxel	65	55	45
Gladbeck		75	
Herten	55	50	25
Recklinghausen	65	55	45
Waltrop	60	55	40
Bochum	85	65	55
Dortmund	90	65	40
Herne	70	60	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen		45	40
Witten	70	60	55
Unna, Kreis	70	45	45
Bergkamen	40	30	30
Bönen	90	40	
Fröndenberg/Ruhr		30	
Holzwickede	100	60	45
Kamen	65	40	30
Lünen	70	50	40
Schwerte	80	60	55
Unna	90	80	40

Bergisch/Märkische Städteregion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Remscheid	120	95	80
Solingen	120	105	
Wuppertal	110	85	65
Mettmann, Kreis			
Heiligenhaus	95	80	
Velbert	90	70	60
Wülfrath	85	70	
Hagen	100	75	60

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

Eifel/Rur

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Aachen, Städteregion			
Aachen	150	115	90
Alsdorf	70	60	36
Baesweiler	50	25	
Eschweiler	120	40	25
Herzogenrath	100	55	25
Monschau	50	32	15
Roetgen		40	
Simmerath		25	
Stolberg (Rhld.)	50	32	20
Würselen	120	95	50
Düren, Kreis			
Düren	110	65	55
Euskirchen, Kreis			
Bad Münstereifel	60	40	15
Blankenheim	30	25	10
Dahlem		20	
Euskirchen	100	55	45

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hellenthal		20	15
Kall	55	30	
Mechernich	90	40	25
Nettersheim		20	
Schleiden	25	20	10
Weilerswist		130	50
Zülpich	70	50	20
Heinsberg, Kreis			
Erkelenz	75	30	25
Gangelt		30	25
Geilenkirchen	30	25	25
Heinsberg	60	45	25
Hückelhoven	50	30	20
Selfkant	40	30	25
Übach-Palenberg		40	30
Waldfeucht		40	30
Wassenberg	60	30	20
Wegberg	50	40	15

Niederrhein

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Krefeld	100	70	40
Mönchengladbach	110	95	85
Kleve, Kreis			
Bedburg-Hau		70	
Geldern		51	
Goch		77	
Issum		50	
Kalkar		64	
Kerken		50	
Kevelaer		58	
Kleve		102	
Kranenburg		60	
Rees		50	
Rheurdt		50	
Straelen		53	
Uedem		68	
Wachtendonk		64	
Weeze		50	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Viersen, Kreis			
Brüggen	55	50	
Grefrath	50	45	
Kempfen	75	55	50
Nettetal	65	50	
Niederkrüchten		45	
Schwalmtal		55	
Tönisvorst	90	65	
Viersen	90	75	
Willich	105	100	65
Wesel, Kreis			
Alpen	70	55	
Hamminkeln	65	42	28
Hünxe	55	40	28
Kamp-Lintfort	60	45	
Moers	60	45	35
Neukirchen-Vluyn	70	47	32
Rheinberg	65	45	32
Schermbeck	65	55	20

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

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

Münsterland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Münster	105	90	70
Borken, Kreis			
Ahaus		54	
Bocholt	100	70	60
Borken		69	
Gescher		60	
Gronau (Westf.)		51	
Heek		58	
Heiden		60	
Isselburg		40	
Legden		35	
Raesfeld		60	
Reken		60	
Rhede		85	
Schöppingen		28	
Stadtlohn		58	
Südlohn		50	
Velen		50	
Vreden		65	
Coesfeld, Kreis			
Ascheberg		50	
Billerbeck		45	
Coesfeld	80	60	45
Dülmen	60	50	40
Havixbeck	45	40	35
Lüdinghausen		50	40
Nordkirchen		45	
Nottuln		50	
Olfen		40	
Rosendahl		40	
Senden		50	
Recklinghausen, Kreis			
Datteln	65	55	45
Dorsten		70	
Haltern am See	60	55	
Marl		65	
Oer-Erkenschwick	60	55	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Steinfurt, Kreis			
Altenberge		70	
Emsdetten		60	
Greven		60	
Hörstel		25	
Hopsten		40	
Horstmar		40	
Ibbenbüren		60	
Ladbergen		60	
Laer		22	
Lengerich		40	
Lienen		30	
Lotte		50	
Metelen		30	
Mettingen		23	
Neuenkirchen		60	
Nordwalde		40	
Ochtrup		50	
Recke		40	
Rheine		50	
Saerbeck		40	
Steinfurt		50	
Westerkappeln		35	
Wettringen		35	
Hamm	90	60	34
Soest, Kreis	50	25	18
Anröchte	35	15	
Bad Sassendorf		40	
Erwitte	40	30	15
Geseke	50	30	15
Lippetal		45	25
Lippstadt	60	35	25
Soest	75		25
Welper		30	
Werl	40	30	25
Unna, Kreis			
Selm	45	50	35
Werne	50	45	20

Ostwestfalen-Lippe

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bielefeld	240	140	
Gütersloh, Kreis			
Borgholzhausen		60	
Gütersloh	110	90	75
Halle (Westf.)		60	
Harsewinkel		55	
Herzebrock-Clarholz		50	
Langenberg		45	
Rheda-Wiedenbrück		70	
Rietberg		55	
Schloß Holte-Stukenbr.		80	
Steinhagen		70	
Verl		85	
Versmold		55	
Werther (Westf.)		65	
Herford, Kreis			
Bünde		45	
Enger		45	
Herford		60	
Hiddenhausen		45	
Kirchlengern		40	
Löhne		40	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Rödinghausen		40	
Spenge		45	
Vlotho		40	
Höxter, Kreis			
Bad Driburg		23	
Beverungen		20	
Borgentreich		17	
Brakel		17	
Höxter		35	
Marienmünster		17	
Nieheim		14	
Steinheim		23	
Warburg		16	
Willebadessen		12	
Lippe, Kreis			
Augustdorf		100	
Bad Salzuflen	95	75	60
Barntrop		30	23
Blomberg	47	55	26
Detmold	100	80	75
Dörentrup			26
Extertal		45	27

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Horn-Bad Meinberg		50	20
Kalletal		25	21
Lage	115	80	60
Lemgo	80	60	47
Leopoldshöhe		100	70
Lügde		55	23
Oerlinghausen		100	90
Schieder-Schwalenberg			16
Schlangen		135	55
Minden-Lübbecke, Kr.			
Bad Oeynhausen	40	26	
Espelkamp	23	20	
Hille	20	18	
Hüllhorst	27		
Lübbecke	27	15	
Minden	45	35	30

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Petershagen	20	15	
Porta Westfalica	43	22	
Preußisch Oldendorf	23	15	
Rahden	16	10	
Sternwede		8	
Paderborn, Kreis			
Altenbeken		50	
Bad Lippspringe		120	100
Borchen		80	35
Büren	60	50	40
Delbrück	65	45	35
Hövelhof	65	55	45
Lichtenau		50	40
Paderborn		50	
Salzkotten	75	45	35
Bad Wünnenberg		75	35

Sauer- und Siegerland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hochsauerlandkreis	39	31	18
Arnsberg	60	46	32
Bestwig	38	30	19
Brilon	49	34	16
Eslohe (Sauerland)	39	30	15
Hallenberg		15	
Marsberg	24	21	16
Medebach		18	12
Meschede	55	43	29
Olsberg	35	23	13
Schmallenberg	39	34	16
Sundern (Sauerland)	45	35	17
Winterberg		17	14
Märkischer Kreis	47	37	
Altena		35	
Balve		36	
Halver		35	
Hemer	45	39	
Herscheid		36	
Iserlohn	47	42	30
Kierspe		34	
Lüdenscheid	72	48	
Meinerzhagen	44		
Menden (Sauerland)	65	45	
Nachrodt-Wiblingwerde		35	
Neuenrade		40	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Plettenberg		38	
Schalksmühle		32	
Werdohl		34	
Olpe, Kreis			74
Drolshagen			112
Kirchhundem			84
Lennestadt			41
Wenden			50
Siegen-Wittgenstein	60	45	30
Bad Berleburg	40	40	20
Burbach	55	35	30
Erndtebrück	50	30	20
Freudenberg	85	65	30
Hilchenbach		30	20
Kreuztal	70	60	40
Bad Laasphe	60	40	20
Netphen	55	55	30
Neunkirchen	50	40	35
Siegen	100	60	40
Wiinsdorf	55	50	30
Soest, Kreis			
Ense	35	25	20
Möhnesee		25	
Rüthen		20	12
Warstein	25	15	12
Wickede (Ruhr)	40	25	

Abb. 4-16: Gebietstypische Bodenrichtwerte von Baugrundstücken für Gewerbenutzung (ohne „tertiärer Sektor“) kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

4.3.2 Preis- und Bodenrichtwertentwicklung

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

Bodenrichtwertentwicklung von Baugrundstücken für Gewerbe und Industrie in Prozent

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	+2	+2	+2	+2	+4	+6	+2	+1	±0	±0
Kreise	+1	±0	+2	+3	+1	+5	+1	+8	+11	-1
Regierungsbezirke										
Arnsberg	+1	+1	±0	+3	+1	+6	+2	+2	+1	+1
Detmold	+1	+1	+4	+8	+2	+8	+2	+13	±0	+3
Düsseldorf	+1	+1	+1	+3	+7	+5	±0	±0	+1	-4
Köln	+1	+2	+4	+1	+2	+5	+3	+8	+10	+4
Münster	+3	-10	+2	-	±0	+5	+2	±0	+19	+5
Regionen										
Region Bonn	±0	+1	+10	+3	+8	+14	±0	±0	±0	±0
Region Köln	+2	+4	+2	±0	+1	+2	-4	+9	+17	+21
Region Düsseldorf	+4	+5	+2	+3	+3	±0	±0	-	-	-2
Ruhrgebiet	±0	±0	+2	±0	±0	+3	+1	±0	+1	-3
Berg./Märk. Städteregion	+2	±0	±0	±0	+2	+10	-	±0	-	-
Eifel/Rur	±0	±0	±0	-	+12	+9	+13	+60	+8	+14
Niederrhein	+1	+2	-1	+1	+30	+10	-	+17	+15	-18
Münsterland	+10	-5	±0	+9	-2	+21	+9	±0	+1	-2
Ostwestfalen-Lippe	+1	+1	+4	+8	+2	+11	+1	+11	+1	±0
Sauer- und Siegerland	-	±0	-1	±0	+1	+21	-8	+16	+8	+9

Abb. 4-17: Durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung von Baugrundstücken für Gewerbe und Industrie in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen

4.3.3 Erschließungsbeiträge

Die Erschließungsbeiträge (§ 127 ff. BauGB) (gemeldet für 21 Gemeinden) liegen zwischen 5 und 50 €/m², im Mittel bei 25,8 €/m² ± 1,9 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeträge nach den §§ 135a bis 135c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

4.4 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

4.4.1 Preis- und Bodenrichtwertniveau

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

Bodenrichtwertniveau landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter

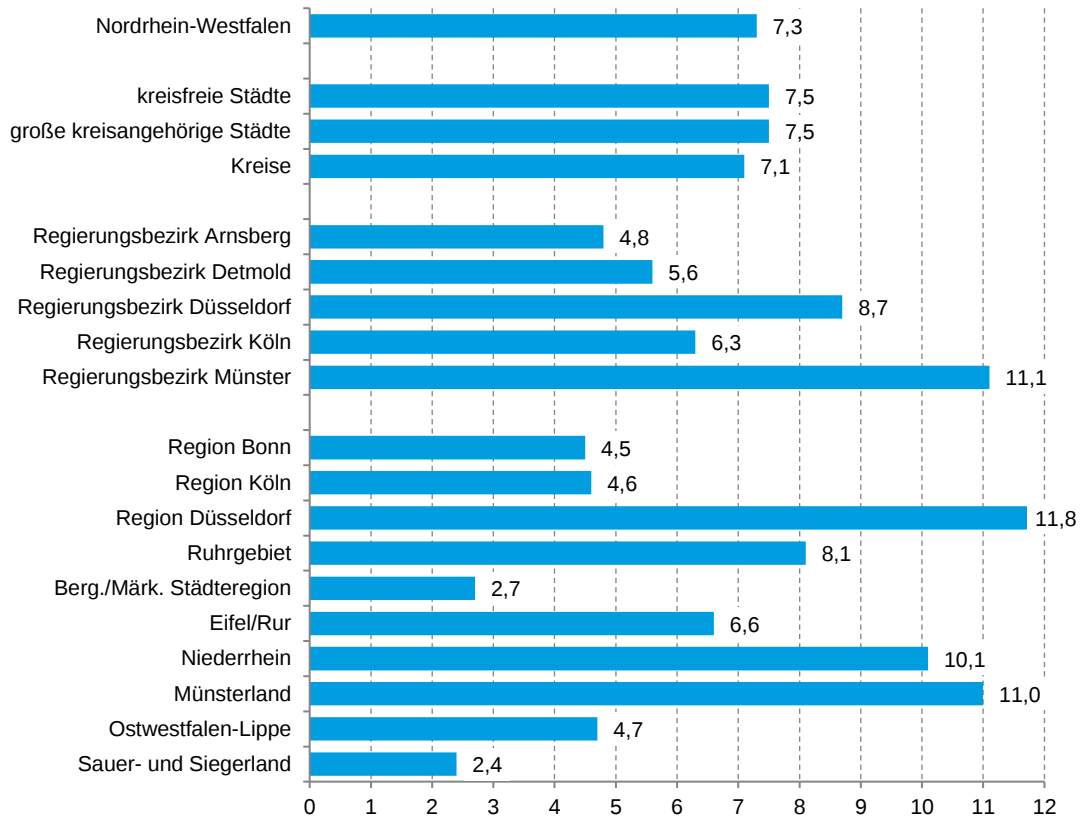


Abb. 4-18: Bodenrichtwertniveau landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

In der folgenden Tabelle werden die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke differenziert nach Acker- und Grünland in den Kreisen dargestellt. Die Grundstückspreise lagen im Mittel bei 8,75 €/m² für Ackerland und bei 4,16 €/m² für Grünland. Die höchsten Quadratmeterpreise für Ackerland und für Grünland wurden im Rhein-Erft-Kreis gezahlt.

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

Kreise	Preisniveau [€/m ²]		
	Ges.	Acker	Grün
Aachen, Städteregion	4,74	9,80	3,80
Borken, Kreis	13,93	14,76	9,88
Coesfeld, Kreis	10,94	11,71	6,90
Düren, Kreis	10,17	10,50	4,17
Ennepe-Ruhr-Kreis	3,40	-	-
Euskirchen, Kreis	3,36	5,22	2,06
Gütersloh, Kreis	-	9,80	4,92
Heinsberg, Kreis	9,30	9,80	6,40
Herford, Kreis	-	5,64	2,48
Hochsauerlandkreis	2,63	3,24	2,36
Höxter, Kreis	-	4,34	2,38
Kleve, Kreis	10,90	11,62	6,96
Lippe, Kreis	3,48	3,79	2,33
Märkischer Kreis	2,14	3,90	2,25
Mettmann, Kreis	9,14	9,23	*
Minden-Lübbecke, Kreis	4,66	5,00	2,38
Oberbergischer Kreis	1,91	*	2,27
Olpe, Kreis	2,66	-	-
Paderborn, Kreis	6,42	7,03	4,09
Recklinghausen, Kreis	9,11	-	-
Rhein-Erft-Kreis	16,79	16,86	*
Rhein-Kreis Neuss	12,20	12,33	6,94
Rhein-Sieg-Kreis	4,27	6,28	2,61
Rheinisch-Bergischer Kreis	2,42	*	2,49
Siegen-Wittgenstein, Kreis	1,79	1,95	1,78
Soest, Kreis	8,73	9,54	3,25
Steinfurt, Kreis	11,36	12,10	6,08
Unna, Kreis	7,46	8,13	6,04
Viersen, Kreis	12,40	13,51	6,20
Warendorf, Kreis	10,96	11,76	7,40
Wesel, Kreis	8,87	9,95	5,92
bereinigtes Mittel	7,14	8,75	4,16

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

Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und deren Veränderung zum Vorjahr lassen sich aus nachfolgender Abbildung ablesen.

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

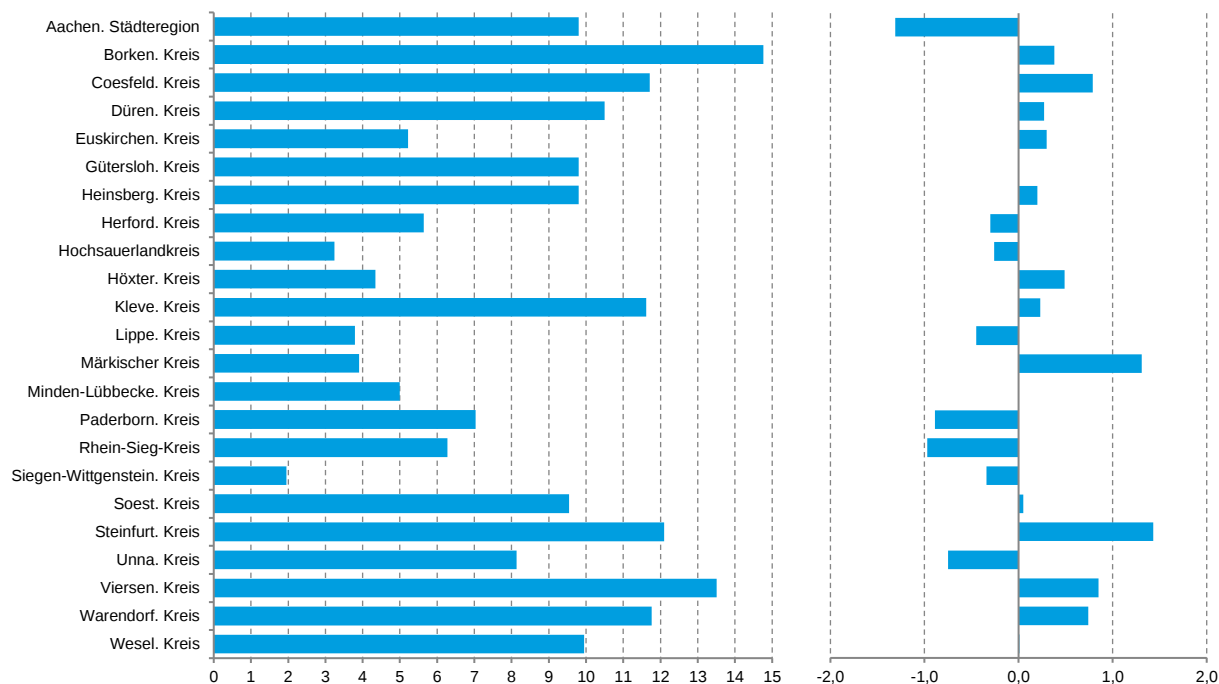


Abb. 4-20: Aktuelles Bodenrichtwertniveau in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr und Veränderung zum Vorjahr in Prozent für Ackerland in den Kreisen

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

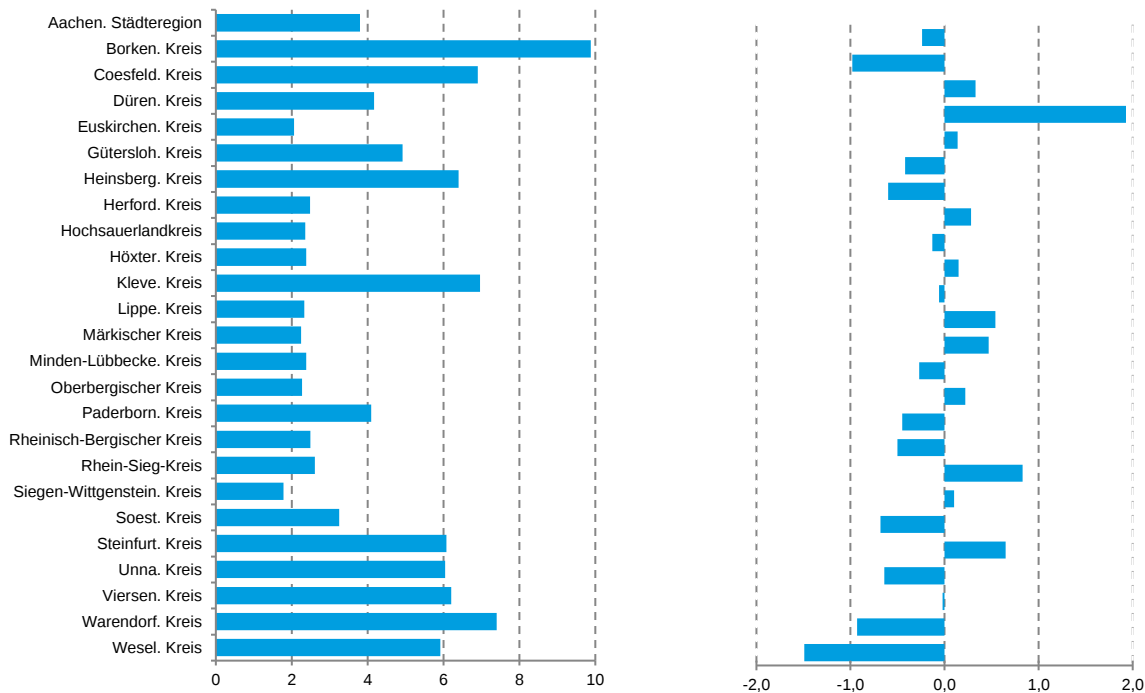


Abb. 4-21: Aktuelles Bodenrichtwertniveau in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr und Veränderung zum Vorjahr in Prozent für Grünland in den Kreisen

4.4.2 Preis- und Bodenrichtwertentwicklung

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in den Kreisen in Nordrhein-Westfalen stiegen im Berichtsjahr um 8 % gegenüber dem Vorjahr an.

Bodenrichtwertentwicklung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent

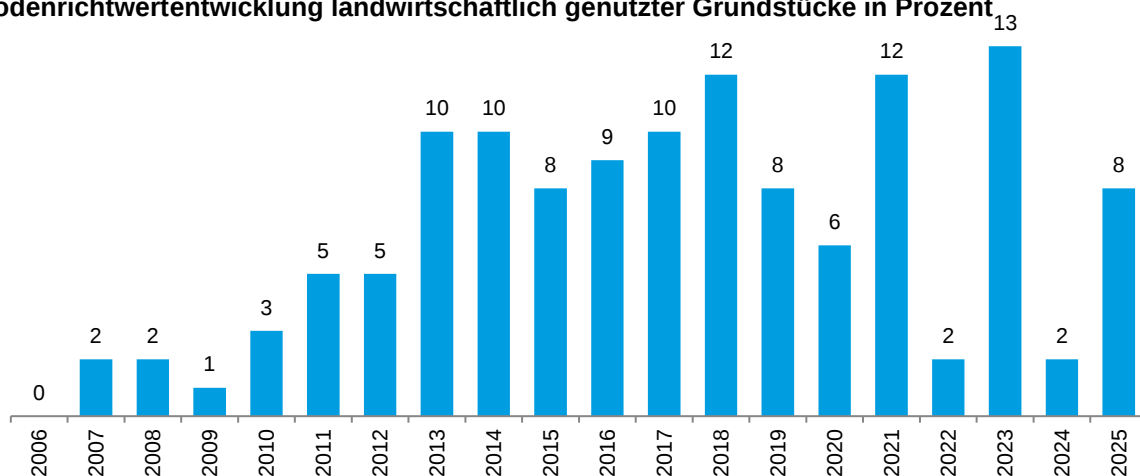


Abb. 4-22: Durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent zum Vorjahr in den Kreisen

4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

4.5.1 Preis- und Bodenrichtwertniveau

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

Bodenrichtwertniveau forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter

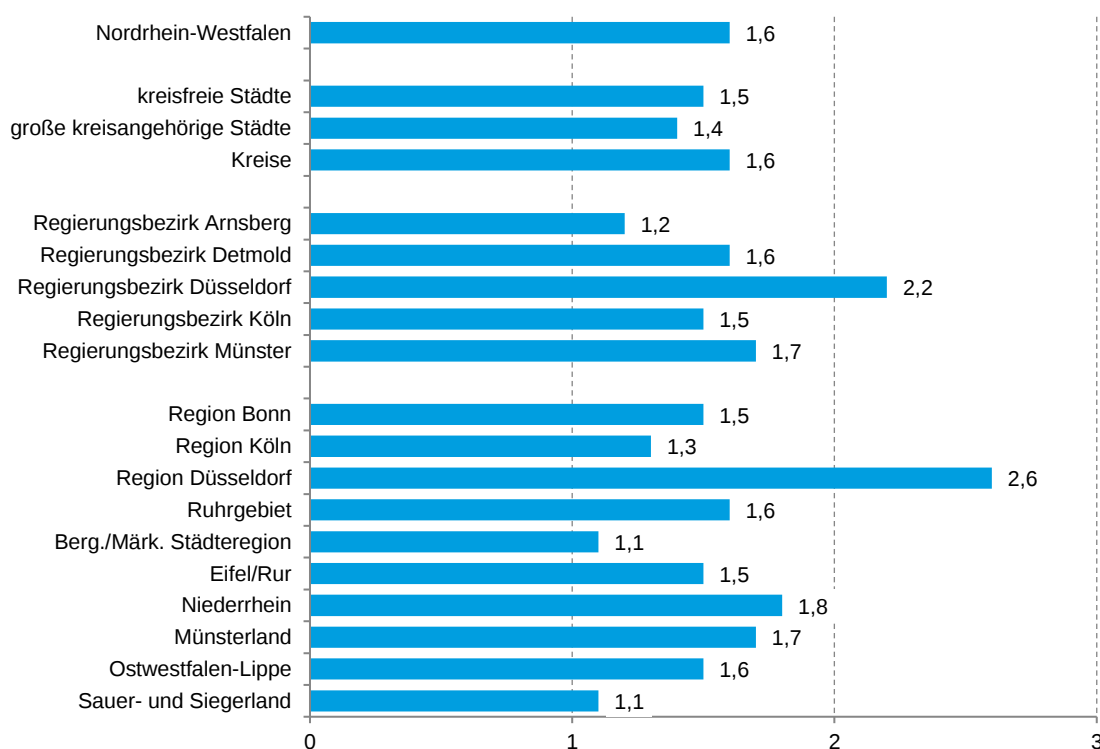


Abb. 4-23: Bodenrichtwertniveau forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen

Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke lag in den Kreisen mit 1,62 €/m² zwischen dem Maximum von 4,70 €/m² im Rhein-Kreis Neuss und dem Minimum von 1,00 €/m² im Ennepe-Ruhr-Kreis.

**Bodenrichtwertniveau forstwirtschaftlich
genutzter Grundstücke (Werte
einschließlich Aufwuchs)**

Kreise	Preisniveau [€/m²]
Aachen, Städteregion	1,45
Borken, Kreis	1,30
Coesfeld, Kreis	2,10
Düren, Kreis	1,43
Ennepe-Ruhr-Kreis	1,00
Euskirchen, Kreis	1,42
Gütersloh, Kreis	2,30
Heinsberg, Kreis	-
Herford, Kreis	1,54
Hochsauerlandkreis	1,41
Höxter, Kreis	1,18
Kleve, Kreis	1,81
Lippe, Kreis	1,13
Märkischer Kreis	1,01
Mettmann, Kreis	2,58
Minden-Lübbecke, Kr.	1,95
Oberbergischer Kreis	1,27
Olpe, Kreis	1,06
Paderborn, Kreis	1,67
Recklinghausen, Kreis	1,64
Rhein-Erft-Kreis	3,73
Rhein-Kreis Neuss	4,70
Rhein-Sieg-Kreis	1,54
Rheinisch-Berg. Kreis	1,65
Siegen-Wittgenstein, Kr.	1,40
Soest, Kreis	2,39
Steinfurt, Kreis	1,81
Unna, Kreis	*
Viersen, Kreis	1,89
Warendorf, Kreis	1,09
Wesel, Kreis	3,97
bereinigtes Mittel	1,62

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

4.5.2 Preis- und Bodenrichtwertentwicklung

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke sind in den Kreisen in Nordrhein-Westfalen im Durchschnitt um 7 % gestiegen. Die Entwicklung der letzten 20 Jahre zeigt die nachstehende Grafik.

Bodenrichtwertentwicklung forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent

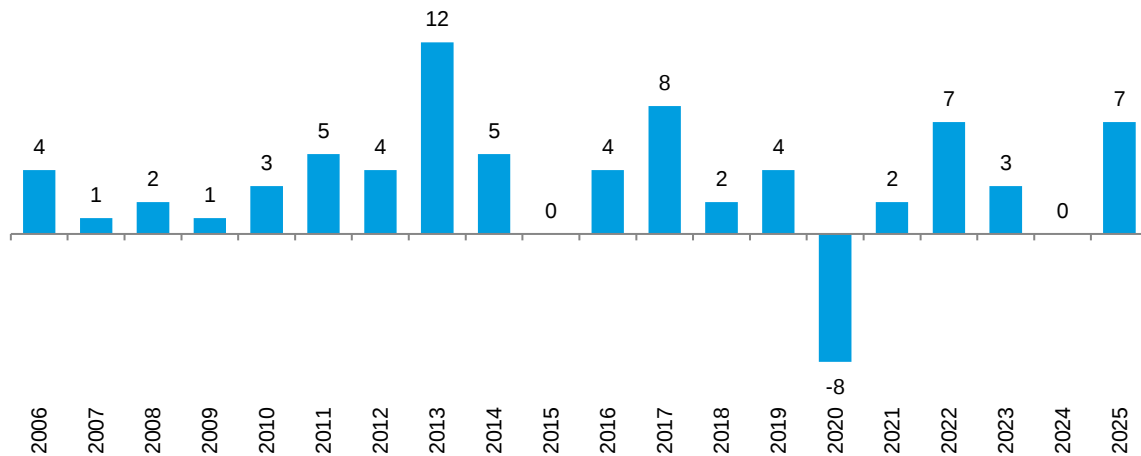


Abb. 4-25: Durchschnittliche Preisentwicklung forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent zum Vorjahr in den Kreisen

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 Denkmalebereichssatzungen, 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 Merkmalen 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 Bodenwertübersicht

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 Ermittlungsmodell zu berücksichtigen.

Bodenpreisindexreihen unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Jahr	2010	[...]	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bielefeld	-											
Bochum	100	[...]	120	126	134	143	156	173	183	186	188	186
Bonn	100	[...]	134	141	162	173	196	245	257	257	244	232
Bottrop	-											
Dortmund	100	[...]	114	116	124	134	144	161	178	200	193	194
Duisburg	100	[...]	106	112	114	118	127	141	141	141	141	151
Düsseldorf	100	[...]	155	168	185	213	234	269	269	242	242	245
Essen	100	[...]	111	119	129	133	139	154	154	153	153	156
Gelsenkirchen	100	[...]	115	125	134	135	144	158	152	151	151	151
Hagen	100	[...]	110	114	113	116	125	138	141	141	141	158
Hamm	-											
Herne	100	[...]	128	129	135	142	146	165	178	178	178	184
Köln	-											
Krefeld	100	[...]	119	124	131	143	149	158	166	166	171	171
Leverkusen	100	[...]	121	129	138	144	158	179	197	197	197	197
Mönchengladbach	100	[...]	116	118	128	140	157	184	191	191	191	191
Mülheim an der Ruhr	100	[...]	114	121	129	132	141	150	181	181	181	181
Münster	100	[...]	136	153	162	165	182	203				
Oberhausen	100	[...]	102	102	111	117	134	152	152	152	159	167
Remscheid	100	[...]	104	110	116	125	142	145	145	145	145	145
Solingen	100	[...]	112	118	123	125	142	166	174	174	176	179
Wuppertal	100	[...]	112	115	123	131	137	147	147	147	151	154

Jahr	2010	[...]	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Arnsberg	100	[...]	109	109	115	120	134	149	162	163	164	165
Bergisch Gladbach	100	[...]	125	130	147	161	179	206	216	216	216	216
Bocholt	100	[...]	131	133	143	159	169	177	187	196	198	204
Dinslaken	100	[...]	102	107	107	107	107	120	120	120	120	120
Dorsten/Gladbeck/Marl	100	[...]	103	103	116	121						
Düren	-	[...]										
Iserlohn	100	[...]	109	110	114	117	119	119	119	119	119	125
Lippstadt	-	[...]										
Lüdenscheid	100	[...]	108	112	112	116	128	136	136	178	136	136
Minden	100	[...]	102	103	105	106	115	128	128	129	129	135
Moers	100	[...]	107	112	118	129	140	158	158	158	163	168
Neuss	100	[...]	122	129	137	149	171	195	210	213	227	229
Paderborn	100	[...]	127	131	143	159	185	209	220	219	221	220
Ratingen	100	[...]	134	141	148	165	175	202	222	222	222	223
Recklinghausen	100	[...]	109	114	119	123	134	154	161	161	161	161
Rheine	-											
Siegen	100	[...]	108	112	113	116	124	135	135	135	135	149
Velbert	100	[...]	119	119	120	125	144	165	170	170	169	169
Wesel	100	[...]	100	102	103	104	105	112	112	112	112	112

Jahr	2010	[...]	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Städteregion Aachen	100	[...]	104	108	114	116	133	149	154	156	166	173
Kreis Borken	100	[...]	112	116	121	127	134	144	145	145	147	147
Kreis Coesfeld	100	[...]	109	112	116	119	128	135	145	146	149	149
Kreis Düren	100	[...]	103	104	110	113	149	184	224	225	227	231
Ennepe-Ruhr-Kreis/Witten	100	[...]	109	112	114	117	121	130	145	139	147	150
Kreis Euskirchen	100	[...]	101	105	108	114	126	146	155	159	162	166
Kr. Gütersloh/Gütersloh	100	[...]	114	121	128	140	152	165	171	175	176	177
Kreis Heinsberg	-											
Kreis Herford/Herford	100	[...]	107	110								
Hochsauerlandkreis	100	[...]	102	104	105	106	108	111	116	121	126	128
Kreis Höxter	100	[...]	105	105	107	111	117	124	128	131	138	139
Kreis Kleve	100	[...]	106	107	112	118	127	136	142	144	150	157
Kreis Lippe/Detmold	-											
Märkischer Kreis	100	[...]	107	110	111	116	114	107	105	124	122	128
Kreis Mettmann	-											
Minden-Lübbecke	100	[...]	104	115	121	128	133	143	157	159	161	171
Oberbergischer Kreis	100	[...]	104	108	112	117	117	134	155	155	160	159
Kreis Olpe	100	[...]	98	105	110	114	115	114	120	127	125	123
Kreis Paderborn	-											
Reckl./Castrop-Rauxel/Herten	100	[...]	112	113	118	134	149	175	206	197	164	193
Rhein-Erft-Kreis	-											
Rhein-Kreis Neuss	-											
Rhein-Sieg-Kr./Troisdorf	100	[...]	109	116	136	156	179	217	237	240	242	243
Rhein.-Bergischer Kreis	-											
Siegen-Wittgenstein	100	[...]	104	108	115	121	131	145	167	179	205	227
Kreis Soest	100	[...]	121									
Kreis Steinfurt	100	[...]	105	110	117	122	136	161	165	172	180	184
Kreis Unna	-											
Kreis Viersen	100	[...]	102	104	106	110	116	122	127	133	134	137
Kreis Warendorf	100	[...]	115	118	126	132	143	154	163	166	171	182
Kreis Wesel	100	[...]	102	105	107	108	110	120	123	124	125	129

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, abgabenfrei 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 24.000 €/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 ermittelt wird.

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

5 Bebaute Grundstücke

Im Folgenden werden 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 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 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 hier angegebenen Werte nicht ohne Abgleich mit den Marktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse 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 in der Regel keine Nebengebäude, wie Garagen, Gartenhäuser etc. Bei Neubauten handelt es sich um neuerrichtete Gebäude aus dem Berichts- bzw. Vorjahr, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden.

Preisentwicklung

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

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent

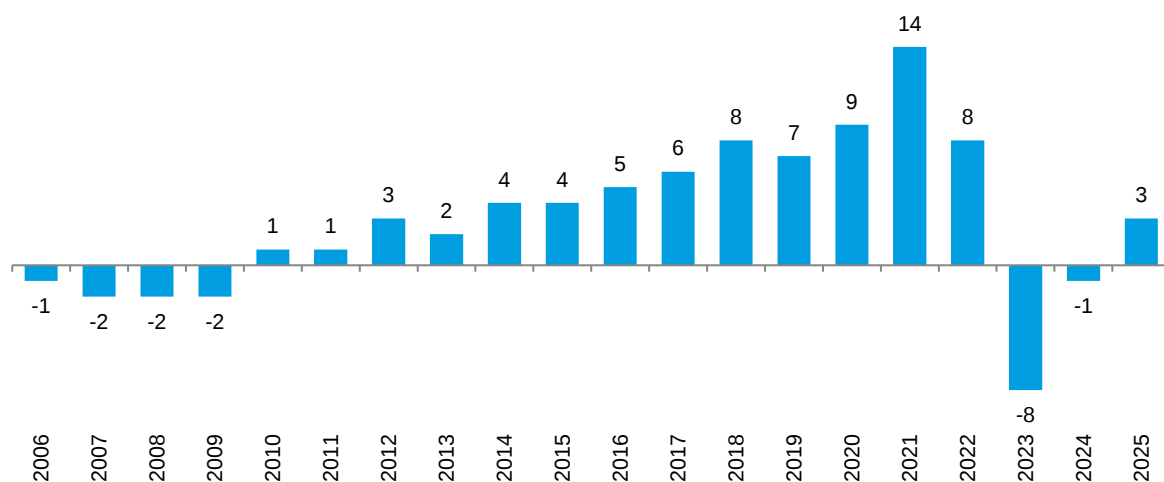


Abb. 5-1: Durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in NRW

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	+5	+5	+9	+7	+9	+15	+7	-9	-2	+4
Kreise	+5	+7	+7	+7	+9	+13	+8	-7	±0	+3
Regierungsbezirke										
Arnsberg	+5	+6	+6	+6	+9	+13	+8	-5	+1	+4
Detmold	+6	+8	+6	+9	+8	+15	+6	-9	-1	±0
Düsseldorf	+5	+5	+8	+8	+9	+14	+7	-8	-1	+4
Köln	+3	+5	+9	+8	+11	+11	+14	-11	-3	+10
Münster	+3	+8	+9	+8	+8	+14	+8	-9	-1	+5
Regionen										
Region Bonn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Region Köln	-	+5	+9	+7	+9	+9	+17	-2	-14	+23
Region Düsseldorf	+7	+7	+9	+8	+8	+15	+9	-7	±0	+4
Ruhrgebiet	+3	+5	+8	+8	+10	+15	+9	-9	-1	+6
Berg./Märk. Städteregion	+3	+7	+9	+8	+9	+15	+3	-3	-4	+3
Eifel/Rur	±0	±0	-	-	+18	+35	+20	-13	+3	+10
Niederrhein	+6	+4	+10	+1	+3	+14	+7	-8	-1	-3
Münsterland	+6	+6	+9	+14	+15	+23	-22	+7	-4	±0
Ostwestfalen-Lippe	+6	+8	+6	+9	+8	+23	+8	-8	±0	-2
Sauer- und Siegerland	+5	+7	+5	+9	+8	+10	+15	-15	+10	-3

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 zum einen nicht nach Gebäudealter, Ausstattung, Art (wie z.B. Reihenhaus) usw. differenziert werden kann und zum anderen die Zahlen auf Gutachterausschussebene teilweise erheblich vom landesdurchschnittlichen 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 unabhängig von der Anzahl der jeweils gemeldeten Kauffälle zu der Baualtersklasse Werte für vier oder mehr Gemeinden gemeldet wurden. Zusammengefasste Werte werden nicht berücksichtigt. Außer dem bereinigten Mittel wird jeweils der Median als Durchschnittswert angegeben. Da diese Auswertung unabhängig von der Anzahl der gemeldeten Kauffälle je Gemeinde erfolgt, kann diese Zusammenstellung nicht anhand der diesem Bericht zugrundeliegenden Grundstücksmarktdaten reproduziert werden. Wenn z.B. für eine Region fünf Gemeinden mit jeweils zwei Kauffällen vorliegen, fließen diese in die Berechnung der Durchschnittswerte ein. Da aus datenschutzrechtlichen Gründen in den veröffentlichten Grundstücksmarktdaten nur Gemeinden mit drei oder mehr Kauffällen angegeben 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	*					
	2010-2023	24	540 ±53	180 ±29	4.110 ±520	699.000 ±125.000	670.000
	1995-2009	58	525 ±77	150 ±14	3.400 ±350	508.000 ±47.000	500.000
	1975-1994	158	595 ±28	160 ±17	2.960 ±305	485.000 ±75.000	454.000
	1950-1974	265	585 ±23	140 ±7	2.795 ±300	393.000 ±40.000	405.000
	1920-1949	34	515 ±50	140 ±12	2.395 ±475	343.000 ±62.000	335.000
	bis 1919	29	520 ±59	145 ±14	1.995 ±375	316.000 ±61.000	328.000
Region Köln	Neubau	4	485 ±0	155 ±0	6.115 ±0	960.000 ±0	960.000
	2010-2023	57	515 ±58	170 ±30	3.880 ±770	649.000 ±128.000	630.000
	1995-2009	80	535 ±54	165 ±18	3.025 ±570	496.000 ±99.000	468.000
	1975-1994	163	600 ±35	170 ±19	2.570 ±540	447.000 ±68.000	445.000
	1950-1974	363	620 ±18	150 ±12	2.385 ±460	364.000 ±73.000	361.000
	1920-1949	67	540 ±37	160 ±26	2.115 ±470	328.000 ±71.000	299.000
	bis 1919	42	530 ±76	140 ±19	2.000 ±400	283.000 ±74.000	274.000
Region Düsseldorf	Neubau	*					
	2010-2023	15	525 ±78	160 ±45	5.030 ±550	748.000 ±81.000	753.000
	1995-2009	21	535 ±23	165 ±28	4.700 ±850	683.000 ±205.000	677.000
	1975-1994	75	570 ±44	155 ±23	3.795 ±415	611.000 ±122.000	673.000
	1950-1974	128	585 ±40	145 ±7	3.490 ±230	492.000 ±33.000	505.000
	1920-1949	*					
	Bis 1919	*					
Ruhrgebiet	Neubau	12	540 ±114	175 ±34	4.440 ±430	634.000 ±124.000	689.000
	2010-2023	60	520 ±35	160 ±13	3.795 ±260	606.000 ±67.000	587.000
	1995-2009	101	540 ±37	155 ±11	3.495 ±285	558.000 ±67.000	539.000
	1975-1994	258	600 ±39	155 ±11	3.000 ±250	468.000 ±33.000	479.000
	1950-1974	400	610 ±30	150 ±5	2.755 ±160	405.000 ±37.000	426.000
	1920-1949	61	600 ±42	155 ±13	2.350 ±140	353.000 ±56.000	350.000
	bis 1919	30	600 ±44	155 ±14	1.800 ±195	269.000 ±44.000	255.000
Bergisch/ Märkische Städteregion	Neubau	*					
	2010-2023	16	515 ±11	140 ±3	4.275 ±350	599.000 ±71.000	548.000
	1995-2009	19	550 ±34	145 ±22	3.475 ±855	507.000 ±5.000	503.000
	1975-1994	80	615 ±28	165 ±8	2.670 ±210	439.000 ±30.000	446.000
	1950-1974	211	740 ±92	155 ±4	2.560 ±230	390.000 ±37.000	370.000
	1920-1949	49	690 ±126	155 ±13	2.240 ±115	357.000 ±11.000	350.000
	bis 1919	34	560 ±0	155 ±0	1.845 ±0	280.000 ±0	280.000

Region	Alters- klasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grund- stücksfl. [m²]		Ø Wohn- fläche [m²]		Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]		Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Median [€]
Eifel/Rur	Neubau	*									
	2010-2023	30	520	±37	145	±15	3.415	±225	505.000	±81.000	487.000
	1995-2009	34	535	±64	150	±23	2.830	±180	443.000	±95.000	417.000
	1975-1994	69	600	±47	155	±14	2.460	±310	377.000	±45.000	368.000
	1950-1974	133	625	±47	130	±13	2.330	±215	304.000	±35.000	295.000
	1920-1949	13	590	±65	140	±10	1.945	±665	268.000	±67.000	259.000
	bis 1919	12	600	±58	140	±14	2.005	±430	271.000	±53.000	298.000
Niederrhein	Neubau	*									
	2010-2023	69	505	±44	150	±17	3.775	±330	560.000	±46.000	557.000
	1995-2009	93	530	±46	155	±15	3.100	±270	485.000	±52.000	474.000
	1975-1994	203	590	±46	150	±10	2.705	±195	395.000	±32.000	380.000
	1950-1974	269	630	±39	140	±12	2.385	±240	338.000	±35.000	329.000
	1920-1949	17	680	±52	155	±22	2.130	±425	320.000	±80.000	298.000
	bis 1919	13	610	±57	130	±13	2.135	±200	295.000	±35.000	304.000
Münsterland	Neubau	13	440	±62	165	±17	4.025	±320	616.000	±70.000	623.000
	2010-2023	140	545	±29	150	±12	3.550	±225	536.000	±54.000	526.000
	1995-2009	319	550	±40	150	±12	3.080	±240	461.000	±47.000	452.000
	1975-1994	499	620	±28	155	±9	2.410	±235	367.000	±30.000	364.000
	1950-1974	657	640	±34	145	±8	2.075	±205	303.000	±30.000	300.000
	1920-1949	64	585	±49	150	±12	1.835	±275	273.000	±35.000	270.000
	bis 1919	38	545	±69	150	±15	1.560	±240	241.000	±37.000	225.000
Ostwestfalen- Lippe	Neubau	17	515	±80	135	±14	3.620	±225	493.000	±67.000	489.000
	2010-2023	133	585	±37	155	±14	3.045	±270	472.000	±49.000	473.000
	1995-2009	251	585	±32	145	±8	2.625	±325	371.000	±57.000	382.000
	1975-1994	532	630	±33	155	±7	2.020	±320	303.000	±49.000	308.000
	1950-1974	800	635	±28	155	±9	1.670	±300	251.000	±43.000	252.000
	1920-1949	103	645	±31	165	±12	1.645	±230	269.000	±37.000	287.000
	bis 1919	45	580	±65	150	±16	1.360	±400	191.000	±47.000	196.000
Sauer- und Siegerland	Neubau	*									
	2010-2023	33	545	±60	145	±14	3.280	±225	489.000	±69.000	484.000
	1995-2009	77	555	±47	150	±12	2.605	±265	390.000	±53.000	400.000
	1975-1994	204	620	±42	160	±11	1.855	±210	311.000	±35.000	313.000
	1950-1974	427	625	±33	155	±9	1.555	±155	238.000	±27.000	229.000
	1920-1949	96	585	±39	140	±12	1.365	±200	196.000	±32.000	189.000
	bis 1919	69	525	±59	160	±12	1.070	±175	170.000	±33.000	168.000

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

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro

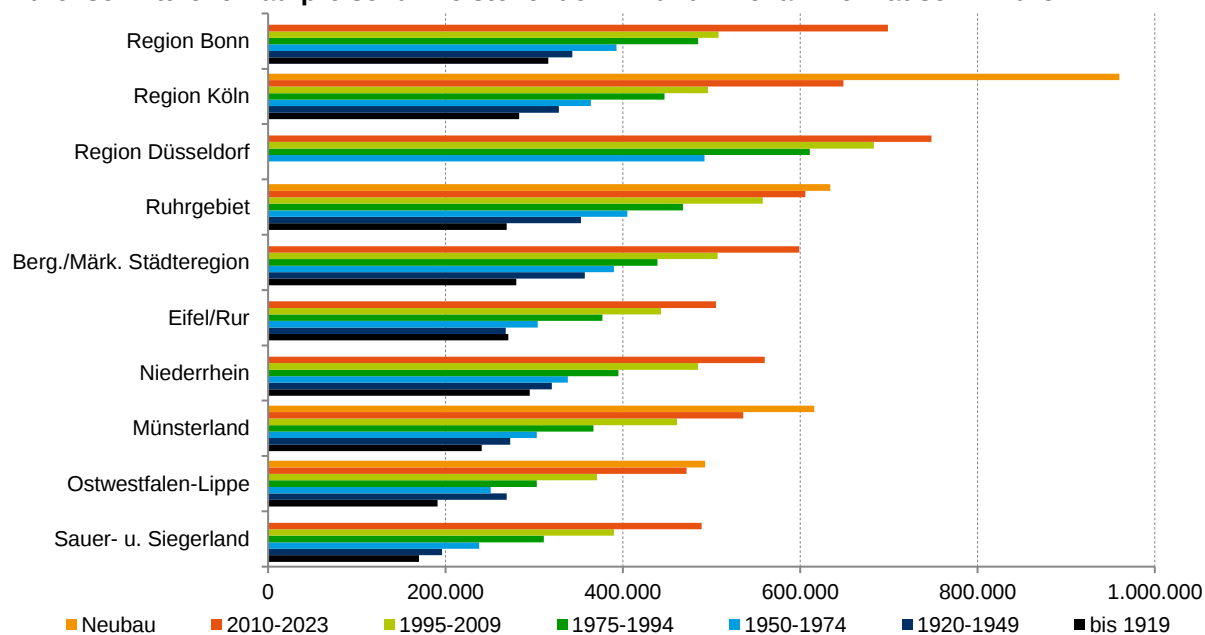


Abb. 5-4: Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m², nach
Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Regionen

Exemplarisch wird in der folgenden Abbildung die Baualtersklasse mit der höchsten Anzahl an Kauffällen dargestellt.

Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (Baualtersklasse 1950-1974) in Euro

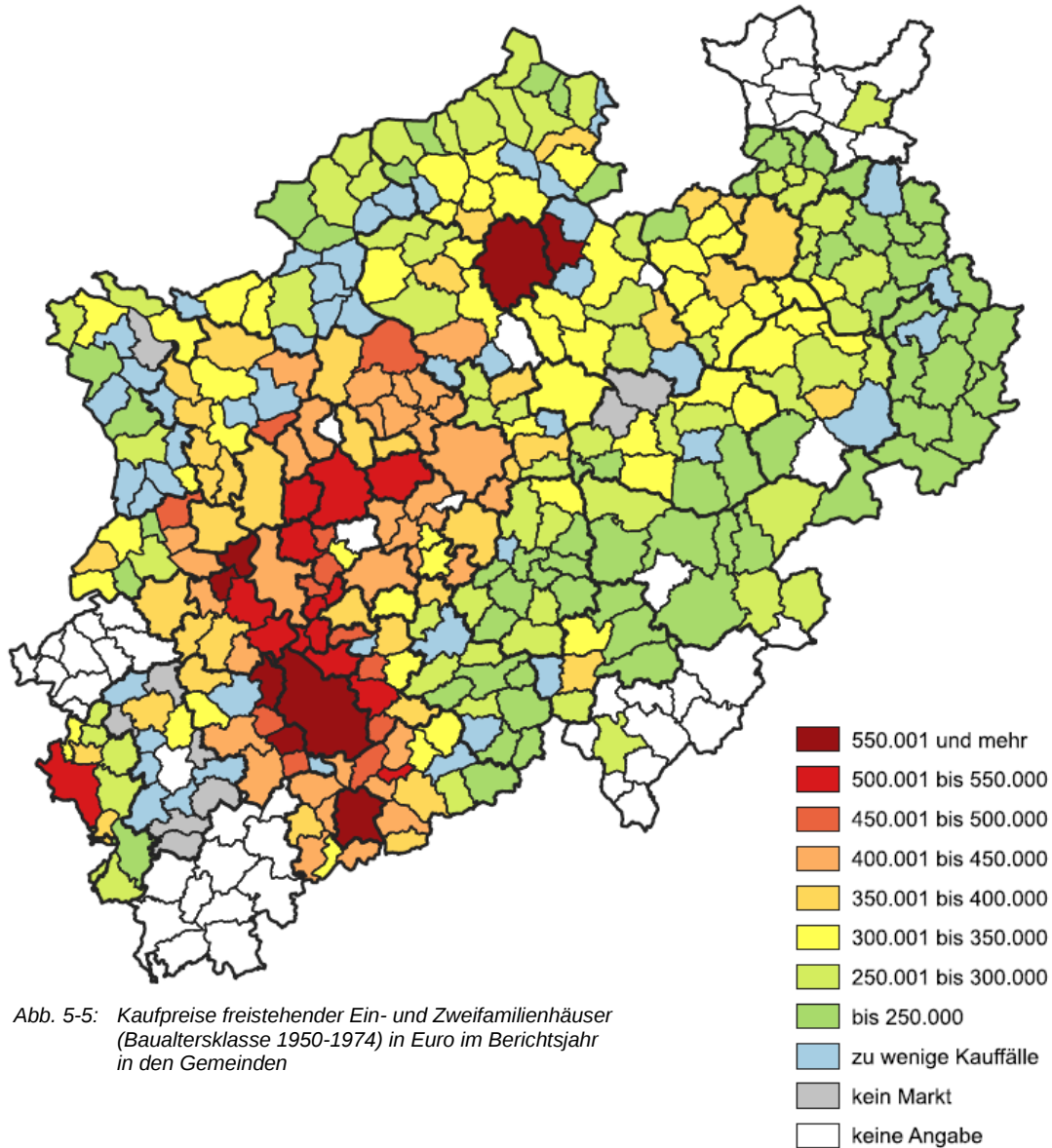
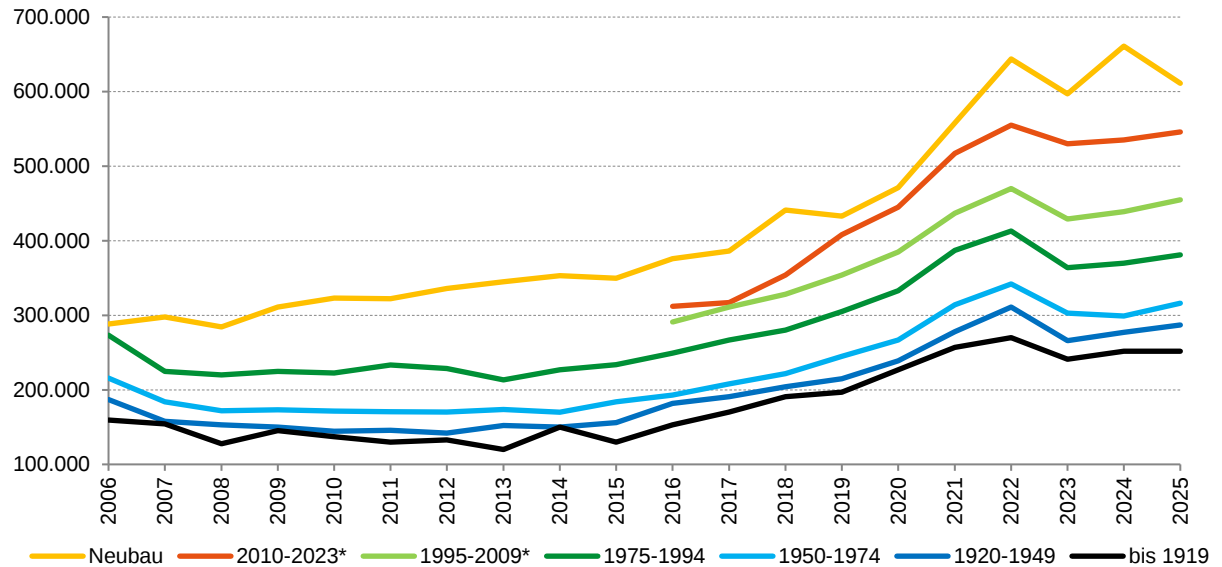


Abb. 5-5: Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (Baualtersklasse 1950-1974) in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden

Im Folgenden wird die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von neu errichteten sowie gebrauchten freistehenden 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

			Altersklasse					
Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn								
Bonn	-	-	*	*	665.000	684.000	745.000	*
Rhein-Sieg-Kreis	*	-	702.000	505.000	458.000	394.000	331.000	284.000
Alfter	.	-	*	519.000	599.000	422.000	*	.
Bad Honnef	.	-	.	531.000	342.000	399.000	*	*
Bornheim	.	-	.	*	464.000	443.000	366.000	*
Eitorf	.	-	*	*	274.000	261.000	*	220.000
Hennef (Sieg)	.	-	*	556.000	454.000	374.000	*	357.000
Königswinter	.	-	877.000	570.000	582.000	405.000	475.000	*
Lohmar	*	-	.	*	516.000	406.000	*	*
Meckenheim	.	-	.	594.000	405.000	348.000	.	*
Much	.	-	*	472.000	401.000	332.000	.	*
Neunkirchen-Seels.	.	-	580.000	456.000	425.000	316.000	.	*
Niederkassel	.	-	*	517.000	*	422.000	.	.
Rheinbach	.	-	*	*	440.000	415.000	.	*
Ruppichteroth	.	-	*	*	*	*	.	*
Sankt Augustin	.	-	.	696.000	567.000	445.000	308.000	*
Siegburg	.	-	.	*	*	503.000	*	*
Swisttal	.	-	560.000	500.000	443.000	362.000	*	*
Troisdorf	.	-	*	*	508.000	490.000	407.000	.
Wachtberg	.	-	769.000	*	592.000	406.000	.	.
Windeck	.	-	*	289.000	233.000	201.000	191.000	210.000
Region Köln								
Köln	*	-	1.399.000	2.591.000	811.000	739.000	783.000	542.000
Leverkusen	*	-	*	*	566.000	538.000	532.000	415.000
Rhein-Erft-Kreis	.	-	712.000	580.000	481.000	437.000	327.000	247.000
Bedburg	.	-	*	*	366.000	353.000	*	*
Bergheim	.	-	520.000	634.000	507.000	*	*	*
Brühl	.	-	*	.	*	474.000	.	.
Elsdorf	.	-	*	502.000	367.000	302.000	.	.
Erfstadt	.	-	*	.	418.000	410.000	*	*
Frechen	.	-	.	*	*	482.000	.	.
Hürth	.	-	*	*	*	772.000	.	.
Kerpen	.	-	625.000	*	498.000	406.000	.	*
Pulheim	.	-	*	713.000	574.000	581.000	.	.
Wesseling	.	-	*	.	445.000	*	.	.
Oberbergischer Kreis	*	-	457.000	392.000	342.000	257.000	273.000	193.000
Bergneustadt	.	-	.	*	*	235.000	*	*
Engelskirchen	.	-	.	415.000	*	206.000	*	.
Gummersbach	*	-	*	*	354.000	244.000	293.000	197.000
Hückeswagen	.	-	*	*	389.000	276.000	.	.
Lindlar	.	-	*	427.000	*	295.000	*	*
Marienheide	.	-	.	358.000	299.000	268.000	*	.
Morsbach	.	-	.	*	213.000	205.000	*	*
Nümbrecht	.	-	*	425.000	*	*	*	*
Radevormwald	.	-	*	*	*	365.000	.	.
Reichshof	.	-	*	332.000	*	170.000	.	151.000
Waldbröl	.	-	*	.	270.000	210.000	208.000	*
Wiehl	.	-	*	341.000	338.000	300.000	.	.
Wipperfürth	.	-	*	*	*	*	.	.
Rheinisch-Berg. Kreis	.	-	675.000	517.000	476.000	429.000	353.000	306.000
Bergisch Gladbach	-	-	917.000	851.000	612.000	529.000	457.000	400.000
Burscheid	.	-	.	*	492.000	*	*	*
Kürten	.	-	*	468.000	373.000	342.000	*	*
Leichlingen (Rhld.)	.	-	*	*	501.000	453.000	.	*
Odenthal	.	-	*	*	478.000	485.000	.	.
Overath	.	-	714.000	439.000	*	381.000	*	293.000
Rösrath	.	-	*	629.000	480.000	460.000	.	*
Wermelskirchen	.	-	.	479.000	562.000	361.000	*	274.000
Region Düsseldorf								
Düsseldorf	-	-	3.546.250	1.841.000	1.157.115	438.667	-	-
Mettmann, Kreis	-	-	835.000	803.000	576.000	495.000	563.000	445.000
Erkrath	-	-	-	-	497.000	490.000	-	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Haan	-	-	-	-	681.000	542.000	-	-
Hilden	-	-	-	-	-	511.000	-	-
Langenfeld (Rhld.)	-	-	-	954.000	592.000	532.000	-	-
Mettmann	-	-	753.000	-	673.000	463.000	-	-
Monheim am Rhein	-	-	-	-	-	505.000	-	-
<i>Ratingen</i>	*	.	.	677.000	689.000	507.000	.	.
Rhein-Kreis Neuss	-	-	721.000	475.000	582.000	554.000	277.000	*
Dormagen	-	-	*	-	*	515.000	-	-
Grevenbroich	-	-	-	*	*	391.000	*	-
Jüchen	-	-	*	461.000	*	364.000	-	-
Kaarst	-	-	-	*	743.000	660.000	-	-
Korschenbroich	-	-	716.000	-	-	441.000	-	*
Meerbusch	-	-	*	-	788.000	761.000	-	-
<i>Neuss</i>	-	-	*	871.000	*	520.000	-	*
Rommerskirchen	-	-	-	*	*	432.000	*	-
Ruhrgebiet								
Duisburg	943.000	-	675.000	654.000	504.000	374.000	279.000	340.000
Essen	*	630.000	1.024.000	1.004.000	631.000	539.000	541.000	-
Mülheim an der Ruhr	-	2.876.000	*	-	*	508.000	545.000	-
Oberhausen	-	-	-	-	*	445.000	-	-
Wesel, Kreis								
<i>Dinslaken</i>	-	-	637.000	*	563.000	459.000	273.000	-
Bottrop	-	-	*	614.000	535.000	426.000	*	*
Gelsenkirchen	*	-	*	*	*	373.000	*	*
Recklinghausen, Kreis	552.000	-	552.000	534.000	480.000	429.000	-	-
Castrop-Rauxel	-	-	551.000	534.000	479.000	429.000	-	-
<i>Gladbeck</i>	-	-	*	-	*	-	*	*
Herten	-	-	555.000	537.000	483.000	432.000	-	-
<i>Recklinghausen</i>	*	-	.	.	*	408.000	360.000	*
Waltrop	-	-	557.000	539.000	483.000	434.000	-	-
Bochum	*	-	*	645.000	595.000	520.000	475.000	445.000
Dortmund	775.000	-	-	695.000	467.000	440.000	405.000	266.000
Herne	-	-	587.000	-	443.000	361.000	305.000	-
Ennepe-Ruhr-Kreis								
Hattingen	-	-	-	-	-	440.000	-	-
Witten	-	-	-	540.000	520.000	430.000	380.000	-
Unna, Kreis	*	388.000	586.000	485.000	403.000	337.000	285.000	237.000
Bergkamen	-	373.000	474.000	523.000	366.000	286.000	-	-
Bönen	-	347.000	-	496.000	297.000	*	*	*
Fröndenberg/Ruhr	-	329.000	*	427.000	279.000	283.000	213.000	*
Holzwickede	-	368.000	-	*	*	360.000	-	*
Kamen	-	392.000	*	*	457.000	334.000	*	*
Lünen	-	382.000	-	599.000	401.000	286.000	*	*
Schwerte	*	465.000	*	*	482.000	433.000	*	-
Unna	-	394.000	*	477.000	384.000	361.000	-	255.000
Bergisch/Märkische Städteregion								
Remscheid	-	-	*	*	446.000	341.000	392.000	270.000
Solingen	.	-	548.000	503.000	454.000	368.000	373.000	356.000
Wuppertal	*	-	*	547.000	531.000	436.000	355.000	280.000
Mettmann, Kreis								
Heiligenhaus	-	-	-	-	388.000	498.000	-	-
<i>Velbert</i>	-	440.000	-	-	-	-	-	-
Wülfrath	-	-	-	-	464.000	334.000	-	-
Hagen	-	-	515.000	450.000	380.000	370.000	300.000	-
Ennepe-Ruhr-Kreis	-	-	-	490.000	460.000	410.000	350.000	330.000
Breckerfeld	-	-	-	-	370.000	405.000	-	-
Ennepetal	-	-	-	-	-	340.000	350.000	-
Gevelsberg	-	-	-	-	445.000	350.000	-	-
Herdecke	-	-	-	-	495.000	-	-	-
Schwelm	-	-	-	-	-	430.000	350.000	-
Sprockhövel	-	-	-	-	-	435.000	-	-
Wetter (Ruhr)	-	-	-	-	-	420.000	-	-
Eifel/Rur								
Aachen, Städteregion	.	-	593.000	496.000	413.000	379.000	301.000	262.000
Aachen	.	-	*	773.000	489.000	523.000	*	.
Alsdorf	.	-	*	*	352.000	274.000	*	.
Baesweiler	.	-	487.000	*	*	296.000	.	.
Eschweiler	.	-	651.000	.	459.000	295.000	334.000	*
Herzogenrath	.	-	*	*	368.000	339.000	.	*
Monschau	.	-	*	*	342.000	261.000	.	193.000
Roetgen	.	-	*	*	.	382.000	.	*
Simmerath	.	-	.	390.000	269.000	232.000	*	*
Stolberg (Rhld.)	.	-	*	*	412.000	295.000	*	*
Würselen	.	-	*	*	*	379.000	*	*
Düren, Kreis	*	-	459.000	426.000	365.000	301.000	*	.
Aldenhoven	*	-	.	.	.	.	.	.
Heimbach	.	-	.	.	*	.	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Hürtgenwald	.	-	*	*	*	*	.	.
Inden	.	-	*	417.000	400.000	*	.	.
Jülich	.	-	.	*	*	357.000	.	.
Kreuzau	*	-	.	*	*	*	.	.
Langerwehe	.	-	.	*	*	*	.	.
Linnich	.	-	442.000	.	*	*	*	.
Merzenich	.	-	*	*	*	.	.	.
Nideggen	.	-	.	.	*	.	.	.
Niederzier	.	-	*	*	349.000	309.000	.	.
Nörvenich	.	-	*	*	304.000	*	.	.
Titz	.	-	*	.	.	.	.	.
Vettweiß	.	-	*	*	.	.	.	.
Euskirchen, Kreis	*	-	516.000	389.000	352.000	230.000	-	130.000
Heinsberg, Kreis	-	-	509.000	436.000	333.000	254.000	182.000	-
Niederrhein								
Krefeld	-	-	547.000	504.000	616.000	382.000	*	*
Mönchengladbach	-	-	668.000	628.000	399.000	397.000	-	-
Kleve, Kreis	.	-	516.000	436.000	363.000	296.000	.	.
Bedburg-Hau	.	-	*	.	367.000	*	.	.
Emmerich am Rhein	.	-	450.000	427.000	362.000	296.000	.	.
Geldern	.	-	*	*	373.000	296.000	.	.
Goch	.	-	*	441.000	328.000	240.000	.	.
Issum	.	-	.	.	*	*	.	.
Kalkar	.	-	*	471.000	357.000	.	.	.
Kerken	.	-	-	*	*	*	.	.
Kevelaer	.	-	*	423.000	380.000	250.000	.	.
Kleve	.	-	528.000	485.000	379.000	315.000	.	.
Kranenburg	.	-	*	366.000	*	271.000	.	.
Rees	.	-	.	395.000	326.000	312.000	.	.
Rheurdt	.	-	*	.	*	322.000	.	.
Straelen	.	-	*	.	*	*	.	.
Uedem	.	-	.	375.000	360.000	*	.	.
Wachtendonk	.	-	.	.	*	*	.	.
Weeze	.	-	441.000	402.000	*	*	.	.
Viersen, Kreis	*	-	685.000	553.000	423.000	347.000	317.000	286.000
Brüggen	.	-	*	474.000	436.000	396.000	.	*
Grefrath	.	-	*	*	369.000	228.000	.	.
Kempfen	.	-	*	*	474.000	462.000	.	*
Nettetal	.	-	.	*	439.000	320.000	*	*
Niederkrüchten	.	-	.	*	348.000	301.000	*	.
Schwalmtal	.	-	*	.	429.000	241.000	.	.
Tönisvorst	.	-	695.000	609.000	458.000	422.000	*	.
Viersen	*	-	629.000	*	423.000	289.000	*	*
Willich	.	-	*	626.000	*	417.000	.	*
Wesel, Kreis	.	-	523.000	466.000	423.000	370.000	285.000	*
Alpen	.	-	*	468.000	*	376.000	*	.
Hamminkeln	.	-	*	*	380.000	381.000	*	.
Hünxe	.	-	*	*	*	*	.	.
Kamp-Lintfort	.	-	*	*	*	366.000	*	*
Moers	-	-	*	*	457.000	370.000	335.000	377.000
Neukirchen-Vluyn	.	-	.	.	.	355.000	*	.
Rheinberg	.	-	*	*	*	324.000	*	.
Schermbeck	.	-	.	*	*	410.000	*	.
Sonsbeck	.	-	*	*	.	*	.	.
Voerde (Niederrhein)	.	-	.	*	*	*	.	.
Wesel	-	-	-	-	461.000	329.000	-	-
Xanten	.	-	555.000	416.000	432.000	396.000	.	*
Münsterland								
Münster	-	-	751.000	692.000	576.000	609.000	-	-
Borken, Kreis	*	-	531.000	432.000	348.000	271.000	-	*
Ahaus	*	-	482.000	465.000	351.000	266.000	-	-
Bocholt	-	-	*	537.000	488.000	349.000	*	-
Borken	-	-	518.000	468.000	366.000	274.000	-	-
Gescher	-	-	-	429.000	322.000	*	-	-
Gronau (Westf.)	-	-	428.000	376.000	325.000	287.000	-	*
Heek	-	-	*	419.000	*	275.000	-	-
Heiden	-	-	-	*	-	*	-	-
Isselburg	-	-	*	*	352.000	*	-	-
Legden	-	-	-	*	*	*	-	-
Raesfeld	-	-	*	463.000	357.000	*	-	-
Reken	*	-	565.000	535.000	332.000	*	-	-
Rhede	-	-	-	459.000	478.000	324.000	-	-
Schöppingen	-	-	-	*	-	*	-	-
Stadtlohn	-	-	-	425.000	364.000	241.000	-	-
Südlohn	-	-	*	359.000	291.000	*	-	-
Velen	-	-	-	383.000	334.000	*	-	-
Vreden	-	-	-	401.000	345.000	237.000	-	-
Coesfeld, Kreis	-	-	584.000	546.000	396.000	318.000	*	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Ascheberg	-	-	*	529.000	327.000	-	-	-
Billerbeck	-	-	*	*	387.000	276.000	-	-
Coesfeld	-	-	*	544.000	358.000	317.000	*	-
Dülmen	-	-	513.000	566.000	362.000	290.000	-	-
Havixbeck	-	-	662.000	552.000	507.000	339.000	-	-
Lüdinghausen	-	-	-	662.000	326.000	415.000	-	-
Nordkirchen	-	-	*	*	364.000	*	-	-
Nottuln	-	-	*	499.000	412.000	381.000	-	-
Olfen	-	-	568.000	524.000	376.000	*	-	-
Rosendahl	-	-	-	*	*	281.000	-	-
Senden	-	-	*	567.000	456.000	303.000	-	-
Recklinghausen, Kreis								
Datteln	-	-	516.000	501.000	449.000	402.000	-	-
Dorsten	-	-	509.000	690.000	461.000	351.000	334.000	*
Haltern am See	-	-	605.000	585.000	525.000	470.000	-	-
Marl	-	-	*	*	447.000	422.000	-	-
Oer-Erkenschwick	-	-	528.000	512.000	459.000	411.000	-	-
Steinfurt, Kreis	623.000	-	518.000	413.000	386.000	295.000	272.000	251.000
Altenberge	-	-	-	*	489.000	368.000	-	-
Emsdetten	-	-	*	*	416.000	338.000	300.000	302.000
Greven	-	-	617.000	607.000	523.000	315.000	*	-
Hörstel	-	-	*	313.000	328.000	268.000	*	-
Hopsten	-	-	*	*	*	258.000	-	-
Horstmar	-	-	-	-	*	*	-	-
Ibbenbüren	-	-	451.000	376.000	342.000	289.000	228.000	*
Ladbergen	-	-	*	*	-	*	-	-
Laer	-	-	*	*	*	320.000	*	-
Lengerich	-	-	492.000	360.000	*	337.000	-	*
Lienen	-	-	*	-	*	225.000	-	-
Lotte	-	-	*	408.000	304.000	*	-	-
Metelen	-	-	-	353.000	*	183.000	*	-
Mettingen	-	-	-	*	*	227.000	*	-
Neuenkirchen	-	-	-	511.000	366.000	300.000	*	-
Nordwalde	-	-	*	446.000	373.000	330.000	-	-
Ochtrup	-	-	-	*	369.000	262.000	-	-
Recke	-	-	-	430.000	327.000	235.000	-	-
Rheine	-	-	526.000	442.000	342.000	288.000	284.000	195.000
Saerbeck	-	-	-	*	*	*	-	-
Steinfurt	623.000	-	537.000	*	378.000	304.000	316.000	217.000
Tecklenburg	-	-	-	-	363.000	392.000	-	-
Westerkappeln	-	-	*	*	*	274.000	-	-
Wettringen	-	-	-	*	*	221.000	*	-
Warendorf, Kreis	-	-	-	469.000	-	324.000	*	-
Ahlen	-	-	-	*	-	340.000	-	-
Beckum	-	-	-	*	-	259.000	*	-
Beelen	-	-	-	*	-	-	*	-
Drensteinfurt	-	-	-	512.000	-	302.000	-	-
Ennigerloh	-	-	-	*	-	258.000	-	-
Everswinkel	-	-	-	*	-	*	-	-
Oelde	-	-	-	*	-	360.000	*	*
Ostbevern	-	-	-	*	-	*	-	-
Sassenberg	-	-	-	387.000	-	288.000	-	-
Sendenhorst	-	-	-	445.000	-	301.000	-	-
Telgte	-	-	-	519.000	-	586.000	-	-
Wadersloh	-	-	-	-	-	*	-	-
Warendorf	-	-	-	*	-	333.000	397.000	*
Hamm	*	-	504.000	431.000	402.000	312.000	251.000	193.000
Soest, Kreis	.	-	508.000	407.000	322.000	259.000	221.000	211.000
Anröchte	.	-	*	371.000	299.000	*	*	.
Bad Sassendorf	.	-	.	459.000	*	293.000	.	.
Erwitte	.	-	.	354.000	338.000	287.000	.	*
Geseke	.	-	460.000	.	311.000	314.000	*	*
Lippetal	.	-	*	*	325.000	.	*	*
Lippstadt	681.617	-	614.479	457.325	360.429	313.723	*	-
Soest	.	-	817.000	*	365.000	330.000	.	*
Wolver	.	-	*	339.000	299.000	.	.	*
Werl	.	-	474.000	418.000	376.000	268.000	*	*
Unna, Kreis								
Selm	-	383.000	*	*	378.000	283.000	*	*
Werne	-	418.000	*	493.000	461.000	367.000	318.000	*
Ostwestfalen-Lippe								
Bielefeld	581.000	-	632.000	503.000	429.000	365.000	-	-
Gütersloh, Kreis	.	-	539.000	443.000	382.000	332.000	340.000	337.000
Borgholzhausen	.	-	*	*	.	355.000	.	*
Gütersloh	.	-	602.000	579.000	435.000	365.000	373.000	383.000
Halle (Westf.)	.	-	528.000	446.000	324.000	332.000	*	*
Harsewinkel	.	-	*	379.000	298.000	315.000	*	.
Herzebrock-Clarholz	.	-	.	422.000	337.000	309.000	*	*

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Langenberg	.	-	*	*	*	265.000	.	*
Rheda-Wiedenbrück	.	-	*	480.000	431.000	344.000	*	.
Rietberg	.	-	*	483.000	432.000	322.000	303.000	.
Schloß Holte-Stuken.	.	-	503.000	386.000	384.000	312.000	.	.
Steinhagen	.	-	571.000	*	369.000	312.000	.	.
Verl	.	-	498.000	542.000	370.000	349.000	.	.
Versmold	.	-	522.000	341.000	361.000	243.000	.	.
Werther (Westf.)	.	-	*	*	*	367.000	.	*
Herford, Kreis	549.000	-	441.000	385.000	290.000	239.000	234.000	225.000
Bünde	*	-	541.000	354.000	280.000	227.000	211.000	*
Enger	565.000	-	*	388.000	278.000	272.000	*	*
Herford	-	-	433.000	470.000	334.000	300.000	295.000	201.000
Hiddenhausen	-	-	*	307.000	321.000	252.000	246.000	*
Kirchlengern	*	-	*	345.000	248.000	199.000	*	*
Löhne	-	-	412.000	415.000	310.000	222.000	228.000	187.000
Rödinghausen	-	-	*	333.000	254.000	213.000	*	-
Spence	-	-	*	369.000	254.000	238.000	263.000	*
Vlotho	-	-	-	-	224.000	234.000	204.000	*
Höxter, Kreis	-	-	370.000	285.000	194.000	141.000	-	-
Bad Driburg	-	-	*	*	215.000	216.000	-	-
Beverungen	-	-	*	*	127.000	108.000	-	-
Borgentreich	-	-	*	238.000	216.000	101.000	-	-
Brakel	-	-	*	308.000	188.000	134.000	-	-
Höxter	-	-	*	296.000	203.000	150.000	-	-
Mariemünster	-	-	-	-	127.000	55.000	-	-
Nieheim	-	-	*	*	118.000	*	-	-
Steinheim	-	-	*	*	235.000	138.000	-	-
Warburg	-	-	*	287.000	231.000	155.000	-	-
Willebadessen	-	-	-	*	186.000	106.000	-	-
Lippe, Kreis	*	.	457.602	394.302	333.379	240.806	*	115.667
Augustdorf	.	.	*	*	*	326.750	.	.
Bad Salzuflen	.	.	439.600	433.273	351.474	260.163	.	.
Barntrup	.	.	*	.	*	190.583	.	.
Blomberg	.	.	.	*	298.500	183.722	.	*
Detmold	.	.	*	448.867	363.304	263.786	.	.
Dörentrup	.	.	*	.	260.700	197.875	.	.
Extertal	.	.	.	*	237.250	173.667	.	.
Horn-Bad Meinberg	.	.	*	249.000	*	185.455	.	.
Kalletal	.	.	*	288.500	*	*	.	.
Lage	.	.	522.875	383.333	308.900	242.102	.	*
Lemgo	.	.	440.000	420.125	342.278	242.050	.	*
Leopoldshöhe	*	.	490.400	381.667	368.964	257.429	.	.
Lügde	.	.	.	.	232.833	185.889	.	.
Oerlinghausen	.	.	.	*	433.000	265.333	*	.
Schieder-Schwalenb.	.	.	.	*	194.167	*	.	.
Schlangen	*	.	493.000	.	*	280.500	.	.
Minden-Lübbecke, Kr.	-	-	441.000	336.000	245.000	226.000	191.000	-
Minden	-	351.000	*	404.000	326.000	255.000	296.000	222.000
Paderborn, Kreis	*	-	473.000	396.000	365.000	291.000	237.000	196.000
Altenbeken	-	329.000	*	401.000	*	262.000	-	*
Bad Lippspringe	-	456.000	*	548.000	437.000	324.000	*	-
Borchen	*	406.000	426.000	*	409.000	358.000	-	-
Büren	*	262.000	-	324.000	298.000	230.000	221.000	*
Delbrück	-	354.000	*	*	366.000	311.000	-	-
Hövelhof	-	365.000	-	-	399.000	337.000	-	-
Lichtenau	-	287.000	392.000	*	255.000	*	*	-
Paderborn	*	-	473.000	396.000	365.000	291.000	237.000	196.000
Salzkotten	-	380.000	523.000	417.000	367.000	283.000	-	*
Bad Wünnenberg	-	230.000	*	230.000	*	-	*	*
Sauer- und Siegerland								
Hochsauerlandkreis	-	-	-	341.000	317.000	223.000	190.000	188.000
Arnsberg	-	318.000	484.000	349.000	366.000	284.000	234.000	187.000
Bestwig	-	-	-	-	-	184.000	-	-
Brilon	-	-	-	-	334.000	252.000	-	-
Eslohe (Sauerland)	-	189.000	-	-	-	-	-	-
Hallenberg	-	197.000	-	-	-	-	-	-
Marsberg	-	-	-	-	-	196.000	144.000	-
Medebach	-	-	-	-	-	268.000	-	-
Meschede	-	-	-	-	-	192.000	189.000	-
Olsberg	-	-	-	-	-	193.000	-	-
Schmallenberg	-	-	-	-	261.000	211.000	-	-
Sundern (Sauerland)	-	-	-	314.000	355.000	214.000	-	-
Winterberg	-	-	-	400.000	382.000	286.000	-	-
Märkischer Kreis	.	-	461.000	363.000	286.000	254.000	204.000	179.000
Altena	.	-	.	299.000	235.000	199.000	*	*
Balve	.	-	.	*	243.000	205.000	*	*
Halver	.	-	.	390.000	313.000	278.000	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Hemer	.	-	*	376.000	305.000	252.000	*	231.000
Herscheid	.	-	*	.	*	279.000	.	.
Iserlohn	-	-	*	519.000	351.000	259.000	-	-
Kierspe	.	-	463.000	*	262.000	247.000	*	*
Lüdenscheid	-	-	*	*	346.000	222.000	-	-
Meinerzhagen	.	-	*	.	*	292.000	.	.
Menden (Sauerland)	.	-	*	.	311.000	321.000	247.000	194.000
Nachrodt-Wiblingwerde	.	-	*	417.000	*	*	.	.
Neuenrade	.	-	*	*	*	237.000	144.000	.
Plettenberg	.	-	.	325.000	286.000	208.000	*	168.000
Schalke	.	-	*	.	*	215.000	*	.
Werdohl	.	-	.	294.000	201.000	229.000	182.000	*
Olpe, Kreis	.	289.000	*	388.000	298.000	292.000	192.000	165.000
Attendorf	.	327.000	.	*	*	312.000	*	*
Drolshagen	.	352.000	*	.	332.000	*	*	.
Finnentrop	.	198.000	.	.	*	222.000	190.000	*
Kirchhundem	.	180.000	.	.	209.000	188.000	.	123.000
Lennestadt	.	233.000	.	420.000	225.000	221.000	*	140.000
Olpe	.	349.000	.	421.000	347.000	357.000	*	*
Wenden	.	293.000	*	315.000	321.000	253.000	*	.
Siegen-Wittgenst., Kr.	.	-	409.000	344.000	282.000	223.000	177.000	138.000
Bad Berleburg	-	197.000	-	-	-	-	-	-
Burbach	-	221.000	-	-	-	-	-	-
Erndtebrück	-	*	-	-	-	-	-	-
Freudenberg	-	303.000	-	-	-	-	-	-
Hilchenbach	-	192.000	-	-	-	-	-	-
Kreuztal	-	300.000	-	-	-	-	-	-
Bad Laasphe	-	201.000	-	-	-	-	-	-
Netphen	-	268.000	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen	-	245.000	-	-	-	-	-	-
Siegen	*	280.000	*	365.000	352.000	270.000	255.000	223.000
Wilnsdorf	-	277.000	-	-	-	-	-	-
Soest, Kreis	.	-	*	471.000	336.000	218.000	*	.
Ense	.	-	*	562.000	*	302.000	.	.
Möhnesee	.	-	.	*	*	208.000	.	*
Rüthen	.	-	388.000	312.000	251.000	205.000	173.000	146.000
Warstein	.	-	*	*	*	239.000	.	*
Wickede (Ruhr)	.	-	.	.	.	.	.	.

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 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 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**

	Altersklasse							
Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn								
Rhein-Sieg-Kreis	634.000	-	503.000	464.000	403.000	313.000	349.000	246.000
Bornheim	.	-	*	*	*	368.000	.	*
Hennef (Sieg)	.	-	430.000	.	*	*	*	*
Meckenheim	.	-	.	.	423.000	.	.	.
Siegburg	.	-	.	493.000	*	*	.	.
Region Köln								
Köln	*	-	*	*	-	525.000	445.000	333.000
Rhein-Erft-Kreis	.	-	.	*	415.000	394.000	*	*
Oberbergischer Kreis	*	-	.	*	*	*	*	182.000
Region Düsseldorf								
Mettmann, Kreis	-	-	-	-	-	445.000	-	-
Rhein-Kreis Neuss	-	-	*	*	444.000	*	-	*
Ruhrgebiet								
Essen	.	409.000	-	-	537.000	*	-	*
Unna, Kreis	-	299.000	*	370.000	280.000	*	*	*
Unna	-	215.000	-	-	*	*	-	-
Bergisch/Märkische Städteregion								
Remscheid	-	-	-	-	*	*	*	277.000
Solingen	.	-	.	.	*	*	*	203.000
Eifel/Rur								
Aachen, Städteregion	.	-	*	*	418.000	314.000	*	.
Euskirchen, Kreis	*	-	-	328.000	-	141.000	-	-
Niederrhein								
Mönchengladbach	-	391.000	-	-	-	-	-	-
Kleve, Kreis	.	-	.	*	309.000	168.000	.	.
Viersen, Kreis	.	-	.	377.000	*	*	*	*
Wesel, Kreis	.	-	*	.	*	.	.	253.000
Münsterland								
Borken, Kreis	-	-	360.000	285.000	*	266.000	-	-
Coesfeld, Kreis	-	-	-	386.000	*	*	-	-
Steinfurt, Kreis	*	-	*	*	*	*	*	221.000
Soest, Kreis	.	-	*	.	.	.	*	167.000
Ostwestfalen-Lippe								
Bielefeld	*	-	*	*	320.000	*	-	-
Gütersloh, Kreis	*	-	.	412.000	284.000	.	*	267.000
Herzebrock-Clarholz	.	-	.	.	280.000	.	.	.
Höxter, Kreis	-	-	-	220.000	109.000	81.000	-	-
Bad Driburg	-	-	-	*	*	53.000	-	-
Borgentreich	-	-	-	-	-	82.000	-	-
Brakel	-	-	-	-	-	104.000	-	-
Höxter	-	-	-	-	*	87.000	-	-
Warburg	-	-	-	*	-	90.000	-	-
Lippe, Kreis	.	.	513.167	*	326.667	137.311	.	102.750
Blomberg	.	.	.	.	.	130.600	.	.
Detmold	.	.	*	*	.	121.500	.	.
Horn-Bad Meinberg	.	.	.	.	.	95.333	.	.
Lemgo	.	.	*	.	*	141.500	.	*
Lügde	.	.	.	.	.	139.475	.	*
Minden-Lübbecke, Kr.								
Minden	-	138.000	-	-	-	*	-	*
Paderborn, Kreis	-	-	-	*	-	*	164.000	167.000
Altenbeken	-	101.000	-	-	-	-	101.000	-
Hövelhof	-	278.000	-	*	-	-	*	*
Lichtenau	-	167.000	-	-	-	*	*	203.000
Paderborn	-	-	-	*	-	*	164.000	167.000
Sauer- und Siegerland								
Hochsauerlandkreis	-	-	-	-	-	-	136.000	-
Arnsberg	-	252.000	-	-	253.000	269.000	-	*
Brilon	-	172.000	-	-	-	-	-	-
Meschede	-	162.000	-	-	-	-	-	-
Märkischer Kreis	.	-	.	*	239.000	*	*	113.000

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Altena	.	-	.	.	.	*	.	94.000
Plettenberg	.	-	.	.	.	.	.	121.000
Olpe, Kreis	.	221.000	*	341.000	223.000	*	*	99.000
Attendorn	.	327.000	*	*	*	*	.	.
Finnentrop	.	123.000	.	.	.	.	*	*
Lennestadt	.	182.000	.	.	*	.	*	*
Olpe	.	218.000	.	*	201.000	.	.	.
Siegen-Wittgenst. Kr.	-	234.000	-	-	-	-	-	-

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

5.2.2.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Im Folgenden werden die Liegenschaftszinssätze sowie die dazugehörigen Kennzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aufgeführt. Für weitere Informationen zu den Liegenschaftszinssätzen siehe Kapitel 5.1.

Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent

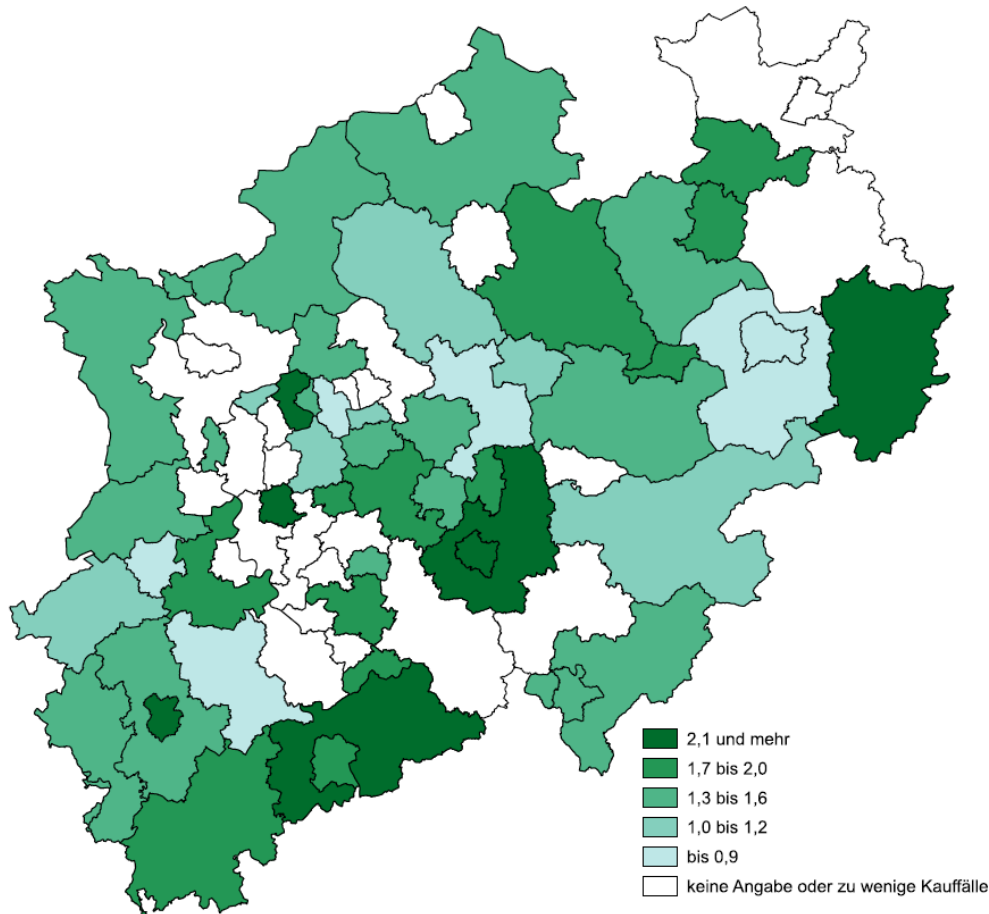


Abb. 5-9: Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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	
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	2,0	1,1	118	1	141	28	2.925	834	8,0	1,3			34	19	
Bochum	1,5	1,1	213	2	182	56	3.005	982	7,0	0,5	22,1	2,0	36	13	80
Bonn	1,9	0,5	60	2	160	34	4.754	1.287	10,8	1,2			37	13	80
Bottrop	2,1	0,8	19	1	148	33	3.390	905	9,8	1,1	16,1	1,7	42	12	80
Dortmund	1,4	1,0	88	1	148	43	3.471	903	7,9	0,9	21,3	2,1	32	15	80
Essen	1,0	1,0	64	2	186	51	3.981	1.120	9,2	1,3	17,3	2,2	38	14	80
Gelsenkirchen	0,7	1,8	38	3	162	46	2.729	676	7,5	1,2	22,0	3,0	33	17	80
Hagen	1,4	1,3	164	2	160	49	2.200	660	7,7	1,1	21,0	2,0	29	14	80
Hamm	1,0	0,8	111	2	146	42	3.037	824	6,5	0,6	23,9	1,7	44	14	
Herne	1,0	0,8	15	1	171	49	3.298	737	7,5	0,9	20,5	3,1	44	14	80
Mönchengladbach	0,4	1,6	105	1	152	49	3.261	1.055	7,0	1,7	7,1	1,7	36	15	80
Remscheid	1,3	0,3	61	1	177	47	2.462	707	6,9	0,7	22,7	2,8	31	11	80
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	*														
Bocholt	1,4	0,9	65	2	153	36	2.810	693	8,0	1,0	20,0	2,0	41	16	80
Dinslaken	1,2	0,7	47	3	144	30	3.670	773	9,2	1,0	17,2	2,0	44	12	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	1,6	0,6	54	1	166	50	2.840	670	7,5	1,1	20,8	2,8	42	15	80
Düren	2,6	1,1	190	1	140				7,8		20,0		35		80
Iserlohn	1,7	0,6	85	2	157	41	2.459	659	7,3	1,0	21,0	2,0	41	14	
Lippstadt	1,7	1,0	49	1	152	39	2.706	963	7,5	1,1	22,0	3,0	45	21	80
Lüdenscheid	2,2	0,9	18	1	154	43	2.280	926	7,9	1,4	20,0	3,0	37	19	80
Moers	1,5	0,6	97	2	134	29	3.105	737	8,8	1,1	17,9	2,0	33	13	80
Paderborn	0,8	0,8	192	1	154	41	2.260	880	5,9	1,1			38	17	80
Ratingen	2,9	0,9	65	1	169	42	4.162	1.072	13,0	2,3	12,9	2,0	37	14	80
Siegen	1,5	0,8	191	1	150	50	1.870	600	6,9	0,8	23,0	2,5	28	13	80
Velbert	1,7	0,7	41	2	177	57	2.931	603	7,7	0,9	21,0	2,0	37	13	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	1,5	1,5	362	2	148	45	2.678	902	7,8	2,5	21,8	3,9	35	13	80
Borken, Kreis	1,6	0,9	261	3	155	36	2.633	633	6,8	1,2	21,0	3,0	50	12	80
Coesfeld, Kreis	1,1	0,7	286	3	149	31	3.098	702	7,2	0,9	21,0	3,0	47	15	80
Düren, Kreis	1,4	0,8	87	1	148	26	2.622	680	6,5	1,3	24,0	5,0	48	14	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,7	0,8	56	1	170	50	3.200	880	8,7	1,4	20,0		45		80
Euskirchen, Kreis	1,7	0,3	58	1	143	51	2.394	816	7,0	1,1	22,0	3,0	46	18	80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	1,3	0,8	184	1	144	34	2.745	704	6,6	0,8	24,0	2,0	41	18	80
Heinsberg, Kreis	1,1	0,9	264	1	142	39	2.500	718	6,5	0,9	23,6	2,7	44	16	80
Herford, Kreis/Herford	1,8	0,7	706	3	182	54	1.650	653	5,8	1,3	25,6	43,3	35	18	80
Hochsauerlandkreis	1,0	1,3	139	2	142	45	2.001	703	6,0	1,2	28,0		40	16	80
Höxter, Kreis	2,3	1,0	780	3	157	49	1.297	643	5,1	1,0	30,0	8,0	35	15	80
Kleve, Kreis	1,4	0,7	182	1	148	37	2.674	626	7,2	0,9	21,6	2,4	46	14	80
Märkischer Kreis	2,1	1,0	236	1	158	40	1.892	647	7,0	0,9	24,0	3,0	37	14	80
Paderborn, Kreis	0,8	0,8	192	1	154	41	2.260	880	5,9	1,1			38	17	80
Rhein-Erft-Kreis	0,9	0,8	328	2	145		2.731		6,9		22,0		39		80
Rhein-Kreis-Neuss	(2,0)	1,4	7	1	137	62	3.300	1.864	8,2	1,0	19,0	8,6	31	17	80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,1	0,4	14	3	139	52	3.104	696	8,4	2,3	21,2	6,1	38	17	80
Rheinisch-Bergischer Kr.	(2,0)	1,0	7	4	174	46	2.323	840	7,2	2,0	23,9	5,9	33	12	80
Siegen-Wittgenstein, Kr.	1,6	1,1	112	1	148	49	2.189	746	6,7	1,1	25,5	3,7	45	15	80
Soest, Kreis	1,5	1,0	216	1	142	36	2.296	806	7,0	1,4	22,0	4,0	40	17	80
Steinfurt, Kreis	1,6	0,9	102	1	146	33	2.637	706	7,4	0,8	21,0	2,0	47	15	80
Unna, Kreis	0,9	0,9	1.625	6	157	42	2.609	748	6,7	1,0	23,0	3,0	40	13	80
Viersen, Kreis	1,5	1,0	1.131	2	139	45	3.012	858	7,9	1,2	18,0	2,0	37	14	
Warendorf, Kreis	1,8	0,7	81	1	154		3.123		8,3		19,8		55		80

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

Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in Prozent

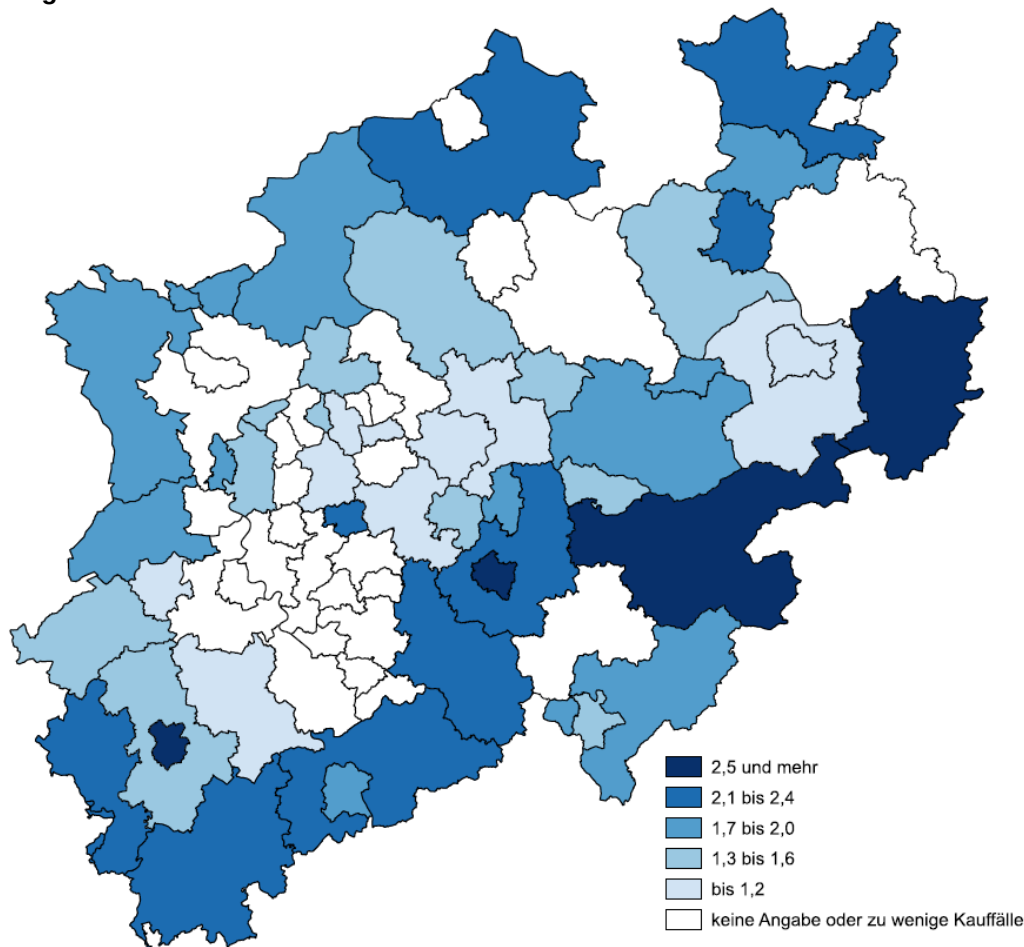


Abb. 5-11: Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für freistehende Zweifamilienhäuser

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	2,1	0,9	42	1	184	37	2.436	556	8,1	1,2			27	15	
Bonn	2,0	0,5	24	2	172	41	3.948	890	10,8	1,1			32	9	80
Dortmund	1,1	1,4	57	1	173	48	2.718	860	7,5	0,5	24,0	2,3	29	13	80
Duisburg	1,5	1,9	29	1	166		1.969		7,1	0,5	24,7	2,0	30		80
Essen	0,8	1,2	37	2	173	50	3.239	971	8,6	1,3	20,7	3,2	33	11	80
Gelsenkirchen	1,2	2,0	46	3	176	47	1.938	492	7,2	0,7	24,0	3,0	28	12	80
Hagen	1,3	1,1	55	2	192	42	1.803	403	7,2	0,4	24,0	2,0	24	8	80
Hamm	1,3	1,0	18	2	174	35	2.538	808	6,4	0,7	26,6	2,6	41	12	
Herne	0,8	1,0	30	1	169	49	2.574	413	6,8	1,0	22,5	2,2	30	7	80
Mönchengladbach	0,3	2,5	52	1	172	45	1.853	550	5,1	1,0	34,0	10,0	36	7	80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	1,6	1,2	24	1	173	34			6,0	0,4	27,3	2,8	28	6	80
Bocholt	1,9	1,0	27	2	196	57	2.180	538	7,4	0,9	23,0	3,0	36	12	80
Dinslaken	1,3	0,9	27	3	181	40	2.779	555	8,1	0,9	20,3	2,4	39	10	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	1,6	1,1	25	1	202	49	2.190	420	6,6	1,1	24,8	5,4	34	11	80
Düren	3,1		23	1	184				7,2		23,0		33		80
Iserlohn	2,0	1,0	74	2	199	48	1.803	471	6,6	0,7	25,0	2,0	33	7	
Lippstadt	1,7	1,7	18	1	195	35	1.864	579	6,4	0,4	26,0	1,0	30	11	80
Lüdenscheid	3,1	0,9	24	1	194	36	1.739	445	7,7	0,9	22,0	3,0	33	11	80
Minden	*														
Moers	1,9	0,7	44	2	183	49	2.360	525	7,8	0,9	20,6	2,2	32	11	80
Neuss	*														
Paderborn	0,9	0,9	44	1	213	58	1.570	450	5,6	1,0			27	9	80
Siegen	1,6	0,5	40	1	175	45	1.610	480	6,9	0,7	25,0	3,0	24	11	80
Velbert	2,3	1,0	26	3	197	71	2.158	539	7,3	0,8	23,0	3,0	31	9	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	2,1	1,8	103	2	173	47	1.931	785	7,0	1,9	22,5	4,3	30	11	80
Borken, Kreis	2,0	1,0	31	3	193	44	2.180	578	6,8	1,3	22,0	3,1	46	13	80
Coesfeld, Kreis	1,5	0,9	41	3	194	29	2.365	532	6,8	1,1	23,0	3,0	44	13	80
Düren, Kreis	1,6	1,2	12	1	157	39	1.725	241	5,5	0,8	30,0	4,0	38	8	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.]
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,0	0,9	34	1	190	40	2.760	590	7,6	1,1	24,0		36		80
Euskirchen, Kreis	2,2	0,4	22	2	169	38	1.736	591	6,4	1,0	26,0	4,0	39	13	80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	1,3	1,0	62	1	173	33	2.129	500	6,3	0,5	24,0	2,0	27	11	80
Heinsberg, Kreis	1,5	1,0	17	1	182	54	1.982	471	6,1	0,6	27,1	3,1	45	16	80
Herford, Kreis/Herford	1,8	0,8	446	3	231	70	1.250	432	5,3	0,9	27,7	4,1	27	12	80
Hochsauerlandkreis	3,1	1,9	55	2	201	43	1.426	444	7,0	1,0	25,0		32	10	80
Höxter, Kreis	2,5	1,0	149	3	195	57	1.103	432	4,9	0,8	33,0	7,0	32	9	80
Kleve, Kreis	2,0	0,9	35	2	183	42	1.901	391	6,8	0,9	23,7	3,2	37	12	80
Märkischer Kreis	2,2	1,1	46	1	184	38	1.384	318	6,3	0,4	27,0	2,0	28	7	80
Minden-Lübbecke, Kr.	2,4	0,8	61	2	179	37	1.391	307	5,4	0,7	30,0	4,0	36	9	80
Oberbergischer Kreis	2,2	1,0	37	2	172	43	1.730	437	6,1	0,6	26,6	2,7	36	10	80
Paderborn, Kreis	0,9	0,9	44	1	213	58	1.570	450	5,6	1,0			27	9	80
Rhein-Erft-Kreis	0,8	1,0	35	2	179		2.475		6,9		24,0		35		80
Rhein-Kreis-Neuss	*														
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,4	0,4	18	3	186	49	2.324	564	8,0	1,9	23,0	5,9	33	12	80
Siegen-Wittgenstein, Kr.	2,0	1,7	63	1	188	45	1.598	431	6,4	1,0	27,7	3,6	34	9	80
Soest, Kreis	1,9	1,1	94	1	184	43	1.613	586	6,2	1,3	27,0	5,0	32	12	80
Steinfurt, Kreis	2,4	1,0	25	1	189	38	2.138	494	7,5	0,7	20,0	2,0	44	13	80
Unna, Kreis	1,0	0,9	1.625	6	157	42	2.609	748	6,7	1,0	23,0	3,0	40	13	80
Viersen, Kreis	1,9	1,1	73	2	182	45	2.147	653	7,5	1,4	21,0	3,0	34	11	80

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

5.2.3 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in mittleren Wohnlagen mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m² und einem dem Alter entsprechenden Zustand. Der Kaufpreis enthält in der Regel keine 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 unabhängig von der Anzahl der jeweils gemeldeten Kauffälle Werte für vier oder mehr Gemeinden gemeldet wurden. 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	Alters- klasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grund- stücksfl. [m²]		Ø Wohn- fläche [m²]		Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]		Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Median [€]
Region Bonn	Neubau	40	310	±32	145	±7	4.060	±275	588.000	±48.000	587.000
	2010-2023	24	350	±27	145	±10	4.040	±470	576.000	±55.000	540.000
	1995-2009	52	315	±15	135	±9	3.685	±300	495.000	±35.000	499.000
	1975-1994	92	350	±14	140	±7	3.175	±85	430.000	±19.000	424.000
	1950-1974	97	355	±23	120	±6	2.970	±275	356.000	±21.000	347.000
	bis 1949	45	380	±29	130	±13	2.455	±430	307.000	±64.000	310.000
Region Köln	Neubau	27	295	±24	145	±9	4.340	±610	630.000	±92.000	656.000
	2010-2023	36	350	±32	145	±13	4.260	±495	612.000	±116.000	568.000
	1995-2009	72	315	±20	160	±14	3.350	±525	496.000	±70.000	468.000
	1975-1994	175	335	±15	140	±11	2.635	±460	382.000	±55.000	370.000
	1950-1974	278	375	±18	125	±11	2.780	±515	334.000	±46.000	316.000
	bis 1949	67	385	±26	135	±13	2.040	±635	253.000	±63.000	225.000
Region Düsseldorf	Neubau	25	285	±8	165	±10	4.705	±655	776.000	±68.000	733.000
	2010-2023	18	335	±30	150	±9	4.995	±600	766.000	±146.000	691.000
	1995-2009	63	325	±17	140	±6	4.155	±380	586.000	±46.000	581.000
	1975-1994	133	345	±21	130	±5	3.675	±370	466.000	±46.000	471.000
	1950-1974	110	380	±11	125	±7	3.305	±315	409.000	±13.000	408.000
	bis 1949	5	375	±28	125	±18	3.100	±30	375.000	±64.000	330.000
Ruhrgebiet	Neubau	112	315	±19	140	±9	4.015	±170	560.000	±43.000	556.000
	2010-2023	80	320	±32	130	±6	3.535	±325	455.000	±62.000	453.000
	1995-2009	209	340	±19	125	±7	3.345	±230	432.000	±49.000	424.000
	1975-1994	324	350	±11	135	±7	2.775	±205	368.000	±29.000	371.000
	1950-1974	491	380	±18	120	±6	2.510	±215	300.000	±25.000	305.000
	bis 1949	235	385	±14	115	±7	2.305	±280	264.000	±25.000	266.000
Bergisch/ Märkische Städteregion	Neubau	*									
	2010-2023	14	320	±28	140	±7	3.715	±115	515.000	±78.000	460.000
	1995-2009	26	295	±19	140	±13	3.485	±290	417.000	±18.000	415.000
	1975-1994	69	340	±33	130	±4	2.785	±195	375.000	±27.000	389.000
	1950-1974	90	360	±13	125	±3	2.635	±140	327.000	±17.000	320.000
	bis 1949	51	365	±5	135	±3	2.235	±25	314.000	±6.000	309.000
Eifel/Rur	Neubau	*									
	2010-2023	14	330	±38	135	±9	3.545	±190	457.000	±46.000	455.000
	1995-2009	42	330	±26	135	±10	2.850	±310	383.000	±45.000	378.000
	1975-1994	51	360	±18	135	±9	2.375	±220	309.000	±28.000	316.000
	1950-1974	92	405	±27	125	±9	2.185	±215	279.000	±31.000	275.000
	bis 1949	55	375	±15	120	±4	2.000	±135	232.000	±23.000	220.000
Niederrhein	Neubau	17	295	±0	140	±0	3.445	±0	447.000	±0	447.000
	2010-2023	32	310	±27	130	±7	3.665	±375	475.000	±61.000	470.000
	1995-2009	146	320	±20	125	±6	3.130	±260	385.000	±34.000	384.000
	1975-1994	250	350	±15	120	±6	2.575	±180	310.000	±31.000	302.000
	1950-1974	259	390	±23	120	±7	2.185	±400	260.000	±43.000	252.000
	bis 1949	81	380	±31	130	±13	2.155	±320	273.000	±39.000	277.000
Münsterland	Neubau	49	300	±16	135	±8	3.460	±330	452.000	±31.000	448.000
	2010-2023	78	320	±24	130	±6	3.160	±270	405.000	±43.000	392.000
	1995-2009	285	325	±21	125	±6	2.795	±245	350.000	±32.000	349.000
	1975-1994	234	355	±16	120	±7	2.570	±190	311.000	±24.000	310.000
	1950-1974	329	395	±26	120	±8	2.205	±210	262.000	±36.000	258.000
	bis 1949	102	380	±40	120	±16	1.685	±350	205.000	±27.000	209.000
Ostwestfalen- Lippe	Neubau	22	365	±45	135	±13	3.495	±370	465.000	±16.000	466.000
	2010-2023	35	340	±27	140	±7	3.140	±175	426.000	±20.000	422.000
	1995-2009	106	345	±17	125	±5	2.695	±185	339.000	±25.000	346.000
	1975-1994	140	355	±23	120	±5	2.270	±280	280.000	±32.000	294.000
	1950-1974	103	400	±21	120	±10	2.085	±205	253.000	±32.000	250.000
	bis 1949	4	400	±0	175	±0	1.605	±0	205.000	±0	205.000
Sauer- und Siegerland	Neubau	*									
	2010-2023	*									
	1995-2009	36	325	±28	125	±5	2.420	±155	298.000	±18.000	291.000
	1975-1994	85	345	±25	130	±11	2.135	±115	267.000	±33.000	253.000
	1950-1974	101	390	±26	130	±10	1.610	±215	211.000	±20.000	206.000
	bis 1949	29	360	±35	140	±19	1.250	±310	168.000	±17.000	175.000

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

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in Euro

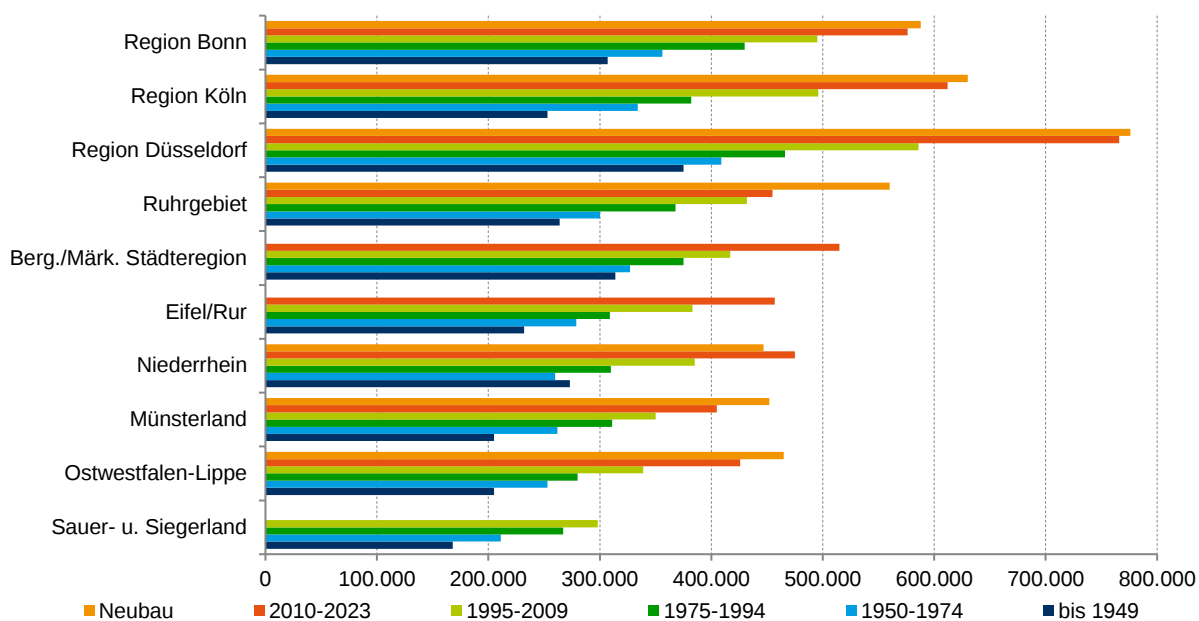


Abb. 5-14: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Regionen

Kaufpreise Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Baualtersklasse 1950-1974) in Euro

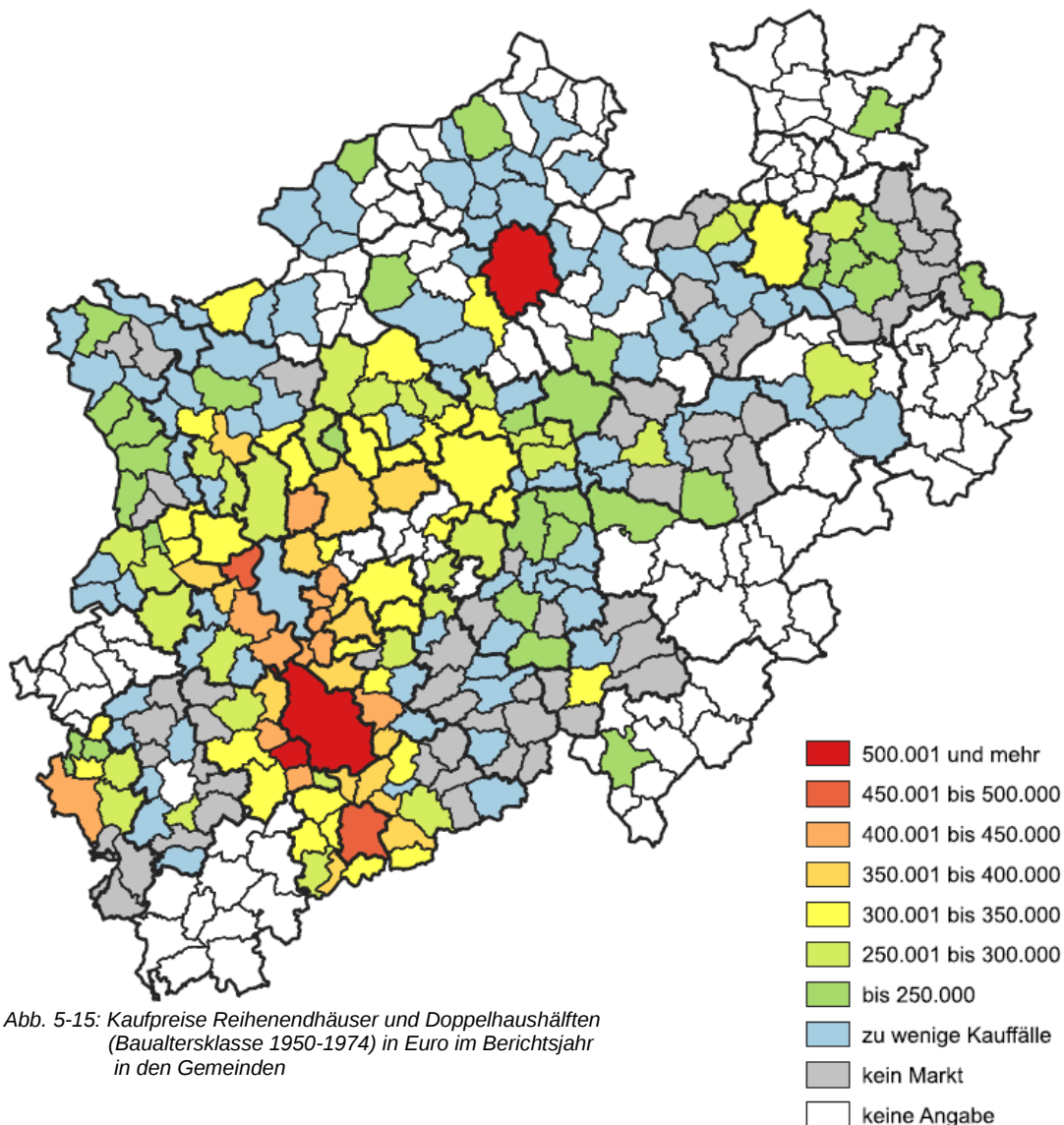
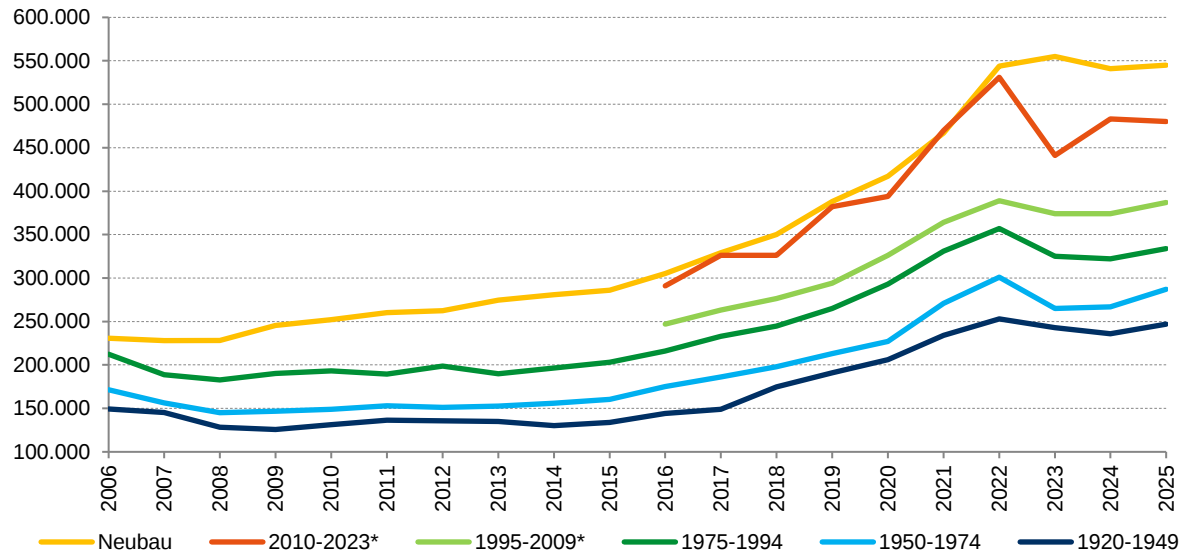


Abb. 5-15: Kaufpreise Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Baualtersklasse 1950-1974) in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden

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

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in Euro



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

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

5.2.3.1 Durchschnittspreise

Die durchschnittlichen Preise von Reihenendhäusern 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 unabhängig von der Anzahl der Kauffälle in mindestens einer Baualtersklasse Angaben übermittelt hat.

Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in Euro

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Region Bonn							
Bonn	-	-	670.000	648.000	610.000	480.000	554.000
Rhein-Sieg-Kreis	603.000	-	582.000	495.000	423.000	355.000	321.000
Alfter	587.000	-	*	*	424.000	350.000	*
Bad Honnef	*	-	.	*	545.000	343.000	480.000
Bornheim	640.000	-	*	513.000	378.000	330.000	*
Eitorf	*	-	*	*	*	.	163.000
Hennef (Sieg)	.	-	638.000	484.000	447.000	284.000	*
Königswinter	.	-	.	503.000	*	378.000	*
Lohmar	.	-	.	455.000	401.000	336.000	.
Meckenheim	.	-	*	497.000	381.000	388.000	.
Much	.	-	*	.	.	.	*
Neunkirchen-Seels.	*	-	*	*	.	.	*
Niederkassel	631.000	-	589.000	571.000	424.000	375.000	*
Rheinbach	*	-	527.000	499.000	429.000	290.000	*
Sankt Augustin	*	-	.	505.000	429.000	393.000	353.000
Siegburg	587.000	-	*	*	*	*	366.000
Swisttal	*	-	.	*	351.000	347.000	*
Troisdorf	.	-	*	*	418.000	382.000	331.000
Wachtberg	.	-	.	*	*	335.000	.
Windeck	.	-	.	.	.	*	*
Region Köln							
Köln	720.000	-	880.000	698.000	588.000	567.000	627.000
Leverkusen	*	-	645.000	587.000	456.000	399.000	522.000
Rhein-Erft-Kreis	656.000	-	644.000	478.000	418.000	375.000	271.000
Bedburg	.	-	*	448.000	*	.	*
Bergheim	656.000	-	542.000	*	367.000	295.000	235.000
Brühl	.	-	*	*	*	434.000	*
Elsdorf	.	-	*	*	327.000	.	*
Erfstadt	.	-	.	402.000	419.000	316.000	*
Frechen	.	-	*	*	485.000	424.000	.
Hürth	.	-	*	*	586.000	544.000	.
Kerpen	.	-	.	428.000	387.000	312.000	280.000
Pulheim	.	-	.	*	475.000	387.000	.
Wesseling	.	-	*	517.000	424.000	290.000	.
Oberbergischer Kreis	502.000	-	383.000	393.000	293.000	268.000	191.000
Engelskirchen	.	-	.	.	*	.	.
Gummersbach	.	-	*	.	290.000	*	190.000
Hückeswagen	.	-	.	*	*	*	.
Lindlar	*	-	*	.	*	.	*
Marienheide	.	-	.	.	.	*	.
Morsbach	.	-	*	.	.	.	.
Nümbrecht	.	-	.	*	*	*	*
Radevormwald	*	-	.	*	*	292.000	.
Waldbröl	.	-	.	.	*	.	.
Wiehl	.	-	*	*	*	.	215.000
Rheinisch-Berg. Kr.	*	-	589.000	510.000	409.000	339.000	185.000
Bergisch Gladbach	*	-	*	671.000	475.000	430.000	418.000
Burscheid	.	-	*	.	364.000	.	*
Kürten	.	-	*	.	342.000	*	*
Leichlingen (Rhld.)	.	-	*	*	.	350.000	*
Odenthal	.	-	.	*	*	340.000	.
Overath	.	-	.	*	421.000	*	.
Rösrath	*	-	*	539.000	485.000	368.000	.
Wermelskirchen	.	-	.	*	*	272.000	.
Region Düsseldorf							
Düsseldorf	*	-	1.535.625	674.192	605.487	*	-
Mettmann, Kreis	669.000	-	645.000	587.000	490.000	410.000	410.000
Erkrath	-	-	-	558.000	458.000	411.000	-
Haan	-	-	-	-	570.000	398.000	-
Hilden	733.000	-	-	-	535.000	408.000	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Langenfeld (Rhld.)	-	-	-	581.000	498.000	410.000	-
Mettmann	-	-	-	586.000	436.000	423.000	-
Monheim am Rhein	-	-	-	-	-	444.000	-
<i>Ratingen</i>	847.000	.	776.000	642.000	539.000	399.000	.
Rhein-Kreis Neuss	676.000	-	749.000	516.000	705.000	387.000	348.000
Dormagen	*	-	*	*	*	434.000	-
Grevenbroich	-	-	*	413.000	325.000	285.000	*
Jüchen	550.000	-	-	374.000	*	*	*
Kaarst	-	-	-	*	474.000	400.000	-
Korschenbroich	704.000	-	-	*	497.000	*	*
Meerbusch	-	-	*	*	471.000	466.000	-
<i>Neuss</i>	-	-	691.000	629.000	452.000	414.000	*
Rommerskirchen	-	-	-	*	*	*	-
Ruhrgebiet							
Duisburg	619.000	-	571.000	448.000	383.000	293.000	266.000
Essen	922.000	443.000	706.000	680.000	470.000	352.000	285.000
Mülheim an der Ruhr	-	2.496.000	-	571.000	497.000	416.000	373.000
Oberhausen	-	-	-	483.000	389.000	348.000	329.000
Wesel, Kreis							
<i>Dinslaken</i>	599.000	-	531.000	467.000	371.000	321.000	-
Bottrop	593.000	-	572.000	370.000	426.000	253.000	241.000
Gelsenkirchen	429.000	-	388.000	369.000	339.000	306.000	287.000
Recklinghausen, Kr.	472.000	-	390.000	378.000	339.000	304.000	-
Castrop-Rauxel	-	-	389.000	378.000	339.000	303.000	-
<i>Gladbeck</i>	548.000	-	-	487.000	376.000	236.000	261.000
Herten	-	-	393.000	380.000	341.000	305.000	-
<i>Recklinghausen</i>	*	-	*	*	423.000	*	269.000
Waltrip	-	-	394.000	381.000	341.000	306.000	-
Bochum	-	-	740.000	505.000	410.000	390.000	315.000
Dortmund	609.000	-	-	542.000	425.000	301.000	287.000
Herne	489.000	-	-	450.000	381.000	313.000	254.000
Ennepe-Ruhr-Kreis							
Hattingen	515.000	-	-	-	380.000	-	285.000
Witten	-	-	-	505.000	405.000	-	215.000
Unna, Kreis	542.000	307.000	445.000	378.000	310.000	288.000	213.000
Bergkamen	-	259.000	*	342.000	279.000	238.000	182.000
Bönen	-	251.000	*	-	*	251.000	221.000
Fröndenberg/Ruhr	-	278.000	*	*	*	*	-
Holzwickede	-	393.000	*	424.000	344.000	*	-
Kamen	-	315.000	*	*	349.000	282.000	249.000
Lünen	-	338.000	453.000	415.000	325.000	329.000	228.000
Schwerte	556.000	-	*	382.000	355.000	309.000	*
Unna	-	293.000	-	356.000	323.000	273.000	185.000
Bergisch/Märkische Städteregion							
Remscheid	-	-	*	*	394.000	319.000	309.000
Solingen	-	-	.	.	.	355.000	370.000
Wuppertal	688.000	-	570.000	415.000	393.000	339.000	318.000
Mettmann, Kreis							
Heiligenhaus	-	-	-	-	-	341.000	-
<i>Velbert</i>	-	429.000	-	-	-	-	-
Wülfrath	606.000	-	578.000	654.000	389.000	-	-
Hagen	-	-	*	400.000	330.000	300.000	235.000
Ennepe-Ruhr-Kreis	520.000	-	520.000	425.000	365.000	300.000	245.000
Gevelsberg	-	-	-	-	280.000	-	-
Herdecke	-	-	-	-	-	290.000	-
Schwelm	-	-	-	-	370.000	345.000	-
Sprockhövel	-	-	-	435.000	410.000	-	-
Wetter (Ruhr)	-	-	-	-	-	320.000	-
Eifel/Rur							
Aachen, Städteregion	.	-	568.000	454.000	405.000	303.000	282.000
Aachen	.	-	*	592.000	511.000	412.000	486.000
Alsdorf	.	-	.	384.000	296.000	239.000	242.000
Baesweiler	.	-	409.000	*	324.000	301.000	214.000
Eschweiler	.	-	455.000	447.000	335.000	275.000	182.000
Herzogenrath	.	-	*	470.000	420.000	226.000	220.000
Roetgen	.	-	.	*	.	.	.
Simmerath	.	-	.	*	*	.	.
Stolberg (Rhld.)	.	-	*	*	317.000	265.000	216.000
Würselen	.	-	.	466.000	*	339.000	269.000
Düren, Kreis	.	-	*	338.000	289.000	280.000	.
Aldenhoven	.	-	.	*	*	*	.
Heimbach	.	-	.	.	*	*	.
Hürtgenwald	.	-	.	.	*	*	.
Jülich	.	-	.	*	*	.	.
Kreuzau	.	-	*	*	*	282.000	.
Langerwehe	.	-	.	*	*	*	.
Linnich	.	-	.	281.000	.	*	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Merzenich	.	-	.	*	.	.	.
Nideggen	.	-	.	*	316.000	.	.
Niederzier	.	-	.	.	*	*	.
Nörvenich	.	-	*	.	.	.	.
Titz	.	-	.	*	.	.	.
Euskirchen, Kreis	481.000	-	511.000	396.000	386.000	281.000	-
Heinsberg, Kreis	-	-	396.000	352.000	282.000	186.000	165.000
Niederrhein							
Krefeld	-	-	*	470.000	400.000	340.000	314.000
Mönchengladbach	611.000	-	502.000	442.000	351.748	300.000	251.000
Kleve, Kreis	.	-	426.000	328.000	281.000	187.000	.
Bedburg-Hau	.	-	.	*	*	.	.
Emmerich am Rhein	.	-	.	303.000	299.000	*	.
Geldern	.	-	*	.	268.000	215.000	.
Goch	.	-	*	360.000	259.000	*	.
Issum	.	-	.	.	342.000	*	.
Kalkar	.	-	*	281.000	*	.	.
Kerken	.	-	.	*	295.000	.	.
Kevelaer	.	-	*	354.000	255.000	154.000	.
Kleve	.	-	.	348.000	334.000	200.000	.
Kranenburg	.	-	.	*	.	*	.
Rees	.	-	.	272.000	265.000	*	.
Rheurdt	.	-	.	*	.	*	.
Straelen	.	-	.	*	.	190.000	.
Uedem	.	-	.	.	*	*	.
Wachtendonk	.	-	*	.	.	.	.
Weeze	.	-	.	.	.	213.000	.
Viersen, Kreis	.	-	521.000	442.000	379.000	304.000	279.000
Brüggen	.	-	*	402.000	351.000	*	.
Grefrath	.	-	.	360.000	*	225.000	*
Kempen	.	-	*	580.000	472.000	335.000	313.000
Nettetal	.	-	*	335.000	*	270.000	*
Niederkrüchten	.	-	.	361.000	*	*	.
Schwalmtal	.	-	.	396.000	277.000	*	.
Tönisvorst	.	-	*	512.000	401.000	347.000	282.000
Viersen	.	-	.	435.000	302.000	269.000	277.000
Willich	.	-	.	564.000	395.000	351.000	*
Wesel, Kreis	443.000	-	465.000	382.000	317.000	309.000	278.000
Alpen	.	-	.	*	373.000	327.000	.
Haminkeln	.	-	.	290.000	303.000	*	*
Hünxe	.	-	.	*	*	*	.
Kamp-Lintfort	.	-	*	*	371.000	252.000	257.000
Moers	-	-	502.000	493.000	380.000	298.000	363.000
Neukirchen-Vluyn	.	-	*	442.000	307.000	*	*
Rheinberg	.	-	.	389.000	330.000	379.000	.
Schermbeck	.	-	.	.	*	.	*
Sonsbeck	.	-	.	*	*	*	.
Voerde (Niederrhein)	443.000	-	*	378.000	*	*	.
Wesel	447.000	-	-	394.000	301.000	247.000	-
Xanten	.	-	*	*	250.000	*	*
Münsterland							
Münster	738.000	-	717.000	669.000	540.000	579.000	-
Borken, Kreis	397.000	-	370.000	321.000	278.000	235.000	-
Ahaus	*	-	*	*	289.000	*	-
Bocholt	434.000	-	478.000	425.000	328.000	303.000	224.000
Borken	-	-	*	339.000	281.000	*	-
Gescher	-	-	-	350.000	290.000	-	-
Gronau (Westf.)	*	-	*	333.000	234.000	230.000	-
Heek	-	-	-	*	-	-	-
Isselburg	-	-	*	*	*	*	-
Legden	-	-	*	*	-	-	-
Raesfeld	-	-	343.000	-	309.000	-	-
Reken	-	-	-	*	-	-	-
Rhede	-	-	*	-	354.000	*	-
Schöppingen	-	-	-	*	*	-	-
Stadtlohn	-	-	-	*	-	*	-
Südlohn	-	-	-	-	*	-	-
Velen	-	-	-	*	*	-	-
Vreden	-	-	*	*	-	*	-
Coesfeld, Kreis	470.000	-	442.000	396.000	351.000	276.000	*
Ascheberg	-	-	-	*	328.000	-	-
Billerbeck	-	-	-	*	*	-	-
Coesfeld	-	-	-	*	*	241.000	*
Dülmen	-	-	*	345.000	*	*	-
Havixbeck	-	-	*	*	*	*	-
Lüdinghausen	-	-	-	*	*	*	-
Nordkirchen	463.000	-	*	323.000	336.000	-	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Nottuln	-	-	-	435.000	393.000	-	-
Olfen	-	-	*	419.000	*	*	-
Senden	-	-	-	456.000	413.000	309.000	-
Recklinghausen, Kr.							
Datteln	-	-	365.000	354.000	318.000	284.000	-
Dorsten	-	-	*	415.000	305.000	272.000	289.000
Haltern am See	-	-	428.000	414.000	371.000	333.000	-
Marl	-	-	-	*	342.000	263.000	220.000
Oer-Erkenschwick	-	-	374.000	361.000	324.000	290.000	-
Steinfurt, Kreis	464.000	-	506.000	325.000	305.000	274.000	222.000
Altenberge	-	-	-	*	-	*	-
Emsdetten	-	-	-	323.000	334.000	*	-
Greven	*	-	536.000	428.000	331.000	*	*
Hörstel	*	-	-	-	*	-	-
Ibbenbüren	438.000	-	-	304.000	-	*	*
Ladbergen	-	-	*	*	-	-	-
Laer	476.000	-	-	-	-	-	-
Lengerich	-	-	-	*	*	*	-
Lienen	-	-	-	*	*	-	-
Lotte	-	-	-	*	*	-	-
Metelen	-	-	-	-	*	-	-
Mettingen	-	-	-	*	-	-	-
Neuenkirchen	-	-	-	*	-	*	-
Nordwalde	-	-	-	-	-	*	-
Ochtrup	-	-	-	*	*	-	-
Recke	-	-	-	*	-	-	-
Rheine	*	-	413.000	349.000	289.000	234.000	157.000
Saerbeck	-	-	-	-	-	*	-
Steinfurt	448.000	-	-	315.000	-	*	185.000
Westerkappeln	-	-	-	*	-	-	-
Warendorf, Kreis	-	-	-	369.000	-	222.000	91.000
Ahlen	-	-	-	312.000	-	207.000	91.000
Beckum	-	-	-	*	-	*	-
Drensteinfurt	-	-	-	410.000	-	-	-
Everswinkel	-	-	-	*	-	-	-
Oelde	-	-	-	-	-	*	-
Sassenberg	-	-	-	*	-	-	-
Telgte	-	-	-	*	-	*	-
Warendorf	-	-	-	369.000	-	*	-
Hamm	500.000	-	*	363.000	308.000	216.000	196.000
Soest, Kreis	510.000	-	334.000	317.000	305.000	241.000	175.000
Anröchte	.	-	.	.	*	.	.
Bad Sassendorf	.	-	.	*	*	*	.
Erwitte	.	-	.	.	.	.	*
Geseke	.	-	*	326.000	*	.	.
Lippetal	.	-	.	*	.	.	.
Lippstadt	-	-	*	359.384	273.968	*	346.500
Soest	567.000	-	.	366.000	323.000	285.000	*
Welper	.	-	.	332.000	.	.	*
Werl	*	-	*	274.000	274.000	*	*
Unna, Kreis							
Selm	*	294.000	-	390.000	-	290.000	200.000
Werne	-	292.000	-	*	*	*	*
Ostwestfalen-Lippe							
Bielefeld	569.000	-	494.000	403.000	368.000	323.000	-
Gütersloh, Kreis	468.000	-	436.000	362.000	314.000	287.000	*
Borgholzhausen	.	-	.	*	.	.	.
Gütersloh	*	-	487.000	384.000	328.000	*	*
Halle (Westf.)	.	-	*	.	*	277.000	.
Harrewinkel	.	-	.	332.000	300.000	*	.
Herzebrock-Clarholz	.	-	.	*	.	.	.
Langenberg	*	-	.	*	*	.	.
Rheda-Wiedenbrück	468.000	-	.	360.000	264.000	*	*
Rietberg	*	-	.	*	*	.	.
Schloß Holte-Stukenbr.	*	-	.	375.000	350.000	*	.
Steinhagen	.	-	383.000	.	*	*	.
Verl	.	-	*	367.000	*	*	.
Versmold	.	-	.	.	*	.	.
Werther (Westf.)	-	-	*	*	.	291.000	.
Höxter, Kreis	-	175.000	-	-	-	-	-
Bad Driburg	-	181.000	-	-	-	-	-
Beverungen	-	*	-	-	-	-	-
Brakel	-	*	-	-	-	-	-
Höxter	-	159.000	-	-	-	-	-
Nieheim	-	*	-	-	-	-	-
Steinheim	-	*	-	-	-	-	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Lippe, Kreis	415.667	.	436.075	295.940	246.714	212.854	.
Augustdorf	.	.	.	.	*	*	.
Bad Salzuflen	.	.	*	*	273.571	260.375	.
Barntrup	.	.	.	*	.	.	.
Blomberg	.	.	.	*	218.167	.	.
Detmold	.	.	*	312.143	255.385	208.232	.
Extertal	.	.	.	*	.	.	.
Horn-Bad Meinberg	.	.	*	.	.	.	.
Kalletal	.	.	.	*	*	.	.
Lage	.	.	.	*	218.500	213.333	.
Lemgo	.	.	.	*	333.500	182.200	.
Leopoldshöhe	.	.	473.133	*	257.700	.	.
Lügde	.	.	.	.	.	136.975	.
Oerlinghausen	.	.	*	386.500	*	248.300	.
Schieder-Schwalenberg	.	.	.	*	*	.	.
Schlangen	415.667	.	403.667	*	.	.	.
Minden-Lübbecke	-	-	-	270.000	244.000	215.000	-
Minden	*	268.000	*	316.000	200.000	197.000	*
Paderborn, Kreis	*	-	422.000	355.000	296.000	284.000	-
Altenbeken	-	303.000	-	303.000	-	-	-
Bad Lippspringe	-	*	-	*	*	-	-
Borchen	-	351.000	-	*	*	*	-
Büren	-	309.000	-	*	*	-	-
Delbrück	-	373.000	422.000	*	*	-	-
Hövelhof	-	367.000	-	*	*	-	-
Lichtenau	-	*	-	-	-	*	-
Paderborn	*	-	422.000	355.000	296.000	284.000	-
Salzkotten	-	308.000	-	362.000	302.000	*	-
Bad Wünnenberg	-	*	-	*	*	-	-
Sauer- und Siegerland							
Hochsauerlandkreis	410.000	-	-	283.000	238.000	142.000	141.000
Arnsberg	-	233.000	-	*	*	206.000	*
Brilon	-	220.000	-	-	-	-	-
Marsberg	-	143.000	-	-	-	-	-
Meschede	-	156.000	-	-	-	-	-
Sundern (Sauerland)	-	189.000	-	-	-	-	-
Winterberg	-	282.000	-	-	-	-	-
Märkischer Kreis	.	-	*	311.000	262.000	210.000	155.000
Altena	.	-	.	.	.	*	68.000
Balve	.	-	.	*	.	*	.
Halver	.	-	.	*	*	.	*
Hemer	.	-	.	324.000	*	181.000	*
Iserlohn	-	-	-	*	289.605	206.000	-
Kierspe	.	-	.	277.000	245.000	*	.
Lüdenscheid	-	-	-	289.000	251.000	207.000	-
Meinerzhagen	.	-	.	*	253.000	214.000	*
Menden (Sauerland)	.	-	*	347.000	253.000	237.000	*
Neuenrade	.	-	.	.	.	*	*
Plettenberg	.	-	.	*	.	*	154.000
Schalksmühle	.	-	.	.	*	*	.
Werdohl	.	-	.	.	.	*	185.000
Olpe, Kreis	.	266.000	.	277.000	237.000	314.000	*
Attendorf	.	309.000	.	*	*	*	.
Finnentrop	.	*	.	.	.	.	*
Kirchhundem	.	*	.	.	*	.	.
Lennestadt	.	*	.	.	.	.	*
Olpe	.	278.000	.	*	228.000	332.000	.
Wenden	.	*	.	*	.	.	-
Siegen-Wittgenst., Kr.	-	193.000	-	-	-	-	-
Siegen	.	228.000	.	*	292.000	203.000	213.000
Soest, Kreis							
Ense	.	-	*	.	.	*	*
Möhnesee	.	-	.	*	.	.	.
Rüthen	.	-	.	*	*	.	.
Warstein	.	-	.	*	.	202.000	.
Wickede (Ruhr)	.	-	.	.	.	*	.

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

5.2.3.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Die hier aufgeführten Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen wurden für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt. Es werden hier keine gesonderten Werte für Reihenend- oder Reihenmittelhäuser angegeben. Die Grundstücksmarktberichte der örtlichen Gutachterausschüsse enthalten teilweise entsprechend differenzierte Angaben.

Liegenschaftszinssätze Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent

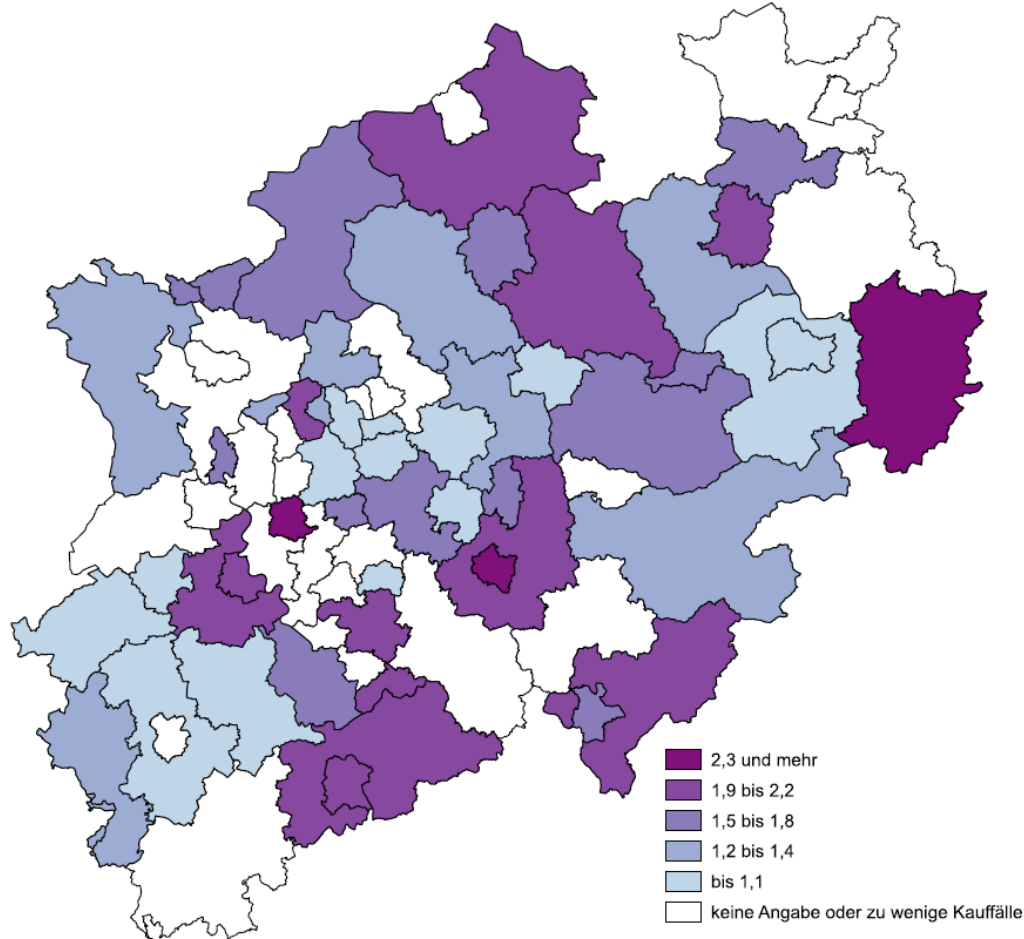


Abb. 5-18: Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	LZS Ø			Anz.	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw	Anzahl	Jahre	[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	1,9	0,9	97	1	136	34	2.838	701	8,2	1,2			37	18	
Bochum	1,0	0,9	662	2	130	38	2.903	731	7,0	0,5	22,6	2,0	36	13	80
Bonn	1,9	0,6	189	2	130	28	3.948	821	10,5	1,0			40	1	80
Bottrop	2,1	0,7	72	1	114	29	2.864	663	9,3	0,8	17,7	1,8	40	12	80
Dortmund	0,3		181	1	116		3.040		7,4		22,5		32		80
Essen	1,0	1,2	313	2	134	31	3.233	862	8,8	1,1	18,4	2,1	40	13	80
Gelsenkirchen	0,5	1,6	238	3	117	30	2.593	631	7,5	1,1	23,0	3,0	35	17	80
Hagen	0,9	1,3	211	2	127	28	2.230	539	7,1	0,8	23,0	2,0	33	13	80
Hamm	1,1	1,0	174	2	122	27	2.704	605	6,7	0,6	23,9	1,9	47	16	
Herne	0,9	0,9	73	1	119	27	2.800	484	7,1	1,1	22,5	3,2	40	12	80
Köln	1,6	0,4	15	1	139	32	5.130	1.840	12,0	3,7	15,2	3,4	36	11	80
Mönchengladbach	0,7	1,5	370	1	126	31	2.674	842	6,9	1,4	23,0	5,0	35	16	80
Münster	1,7	1,1	279	1	143	33	4.151	1.292			16,8	3,0	41	20	
Remscheid	1,0	0,3	69	1	136	32	2.574	513	6,9	0,6	22,8	2,4	37	10	80
Große kreisangehörige Städte															
Bocholt	1,5	1,0	82	2	124	27	2.685	746	8,3	1,1	21,0	3,0	44	19	80
Dinslaken	1,3	0,9	86	2	121	20	3.098	627	8,8	0,9	18,8	1,9	42	10	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	1,2	0,9	173	1	118	31	2.590	560	7,3	0,8	22,1	2,3	39	11	80
Iserlohn	1,7	1,0	113	2	127	25	2.158	496	7,2	0,8	22,0	2,0	39	11	
Lippstadt	1,6	1,5	40	1	129	32	2.277	630	7,3	0,7	22,0	2,0	38	14	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	
Lüdenscheid	2,3	1,1	57	1	134	34	1.893	447	7,3	0,8	22,0	2,4	32	9	80
Minden	*														
Moers	1,6	0,7	193	2	126	22	2.845	630	8,6	0,9	19,0	1,8	38	12	80
Neuss	2,0	0,4	11	2	150	33	2.881	501	8,9	1,1	18,6	2,2	34	6	80
Paderborn	0,9	0,8	44	1	123	20	2.650	700	6,4	0,8			44	13	80
Ratingen	3,0	0,9	135	1	131	29	4.042	1.019	13,8	1,2	12,5	1,2	43	17	80
Siegen	1,6	0,8	76	1	120	40	1.830	510	7,1	0,7	22,5	2,0	28	12	80
Velbert	1,5	0,7	110	2	134	29	2.909	740	8,0	0,9	20,0	2,0	44	16	80
Kreise															
Aachen, Städtereg.	1,3	1,6	525	2	129	38	2.586	957	7,6	2,0	21,8	4,7	35	13	80
Borken, Kreis	1,7	1,0	137	3	126	20	2.416	525	6,9	1,2	21,0	2,8	53	12	80
Coesfeld, Kreis	1,2	0,8	236	3	129	24	2.772	532	7,1	0,7	22,0	3,0	48	13	80
Düren, Kreis	1,1	1,2	68	1	128	30	2.430	685	6,4	1,2	25,0	5,0	45	13	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,8	1,0	98	1	130	25	2.840	590	8,9	1,2	20,0		45		80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	1,3	0,9	86	1	123	21	2.637	620	6,8	0,7	24,0	2,0	46	15	80
Heinsberg, Kreis	0,9	1,1	206	1	114	25	2.354	594	6,5	0,8	24,4	2,6	42	14	80
Herford, Kreis/Herford	1,8	0,7	185	3	150	31	1.780	619	6,2	1,2	23,6	4,2	40	18	80
Hochsauerlandkreis	1,2	1,5	28	2	115	23	1.899	677	6,1	1,1	28,0		42	19	80
Höxter, Kreis	2,7	1,1	147	3	137	41	1.201	599	5,0	1,1	32,0	8,0	34	14	80
Kleve, Kreis	1,3	0,8	164	1	122	26	2.392	527	6,8	0,8	23,1	2,4	44	12	80
Märkischer Kreis	2,0	0,8	106	1	130	30	1.823	509	7,0	0,8	24,0	3,0	35	12	80
Paderborn, Kreis	0,9	0,8	44	1	123	20	2.650	700	6,4	0,8			44	13	80
Rhein-Erft-Kreis	0,9	0,8	733	2	127		2.927		7,3		21,0		40		80
Rhein-Kreis Neuss	(2,0)	1,4	8	2	121	48	2.201	1.206	8,2	3,2	20,0	7,5	32	14	80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,2	0,4	30	3	130	37	3.246	706	9,3	1,5	18,3	2,3	50	16	80
Rhein.-Berg. Kreis	(2,1)	0,6	9	5	128	23	3.151	629	8,8	1,0	17,5	2,3	52	14	80
Siegen-Wittgen., Kreis	1,9	1,5	15	1	124	30	1.742	776	6,4	1,1	26,9	3,7	38	12	80
Soest, Kreis	1,6	0,9	88	1	125	27	2.358	668	7,4	1,4	22,0	4,0	43	16	80
Steinfurt, Kreis	2,2	1,0	31	1	128	23	2.451	719	7,9	0,8	20,0	2,0	49	17	80
Unna, Kreis	1,2	1,0	2.221	6	124	27	2.358	643	6,7	0,9	23,0	3,0	41	13	80
Warendorf, Kreis	2,2	0,6	46	1	125		2.971		8,8		19,0		57		80

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

5.2.4 Reihennittelhäuser

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihennittelhäuser in mittleren Wohnlagen mit einer Grundstücksfläche von 150 bis 300 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand. Der Kaufpreis enthält in der Regel keine 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 unabhängig von der Anzahl der jeweils gemeldeten Kauffälle Werte für vier oder mehr Gemeinden gemeldet wurden. Zusammengefasste Werte werden nicht berücksichtigt. Außer dem Median wird jeweils das bereinigte Mittel als Durchschnittswert angegeben. Da diese Auswertung unabhängig von der Anzahl der gemeldeten Kauffälle je Gemeinde erfolgt, kann diese Zusammenstellung nicht anhand der veröffentlichten Grundstücksmarktdaten reproduziert werden. Wenn z.B. für eine Region fünf Gemeinden mit jeweils 2 Kauffällen vorliegen, fließen diese in die Berechnung der Durchschnittswerte ein. Da aus datenschutzrechtlichen Gründen in den Grundstücksmarktdaten nur Gemeinden mit drei oder mehr Kauffällen ausgegeben werden, können die Durchschnittswerte je Region nicht anhand der Grundstücksmarktdaten ermittelt werden.

Durchschnittswerte für Reihemittelhäuser

Region	Alters- klasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grund- stücksfl. [m²]		Ø Wohn- fläche [m²]		Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]		Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Median [€]
Region Bonn	Neubau	18	205	±0	130	±0	3.920	±0	571.000	±0	571.000
	2010-2023	8	215	±38	165	±51	3.870	±450	663.000	±173.000	550.000
	1995-2009	16	210	±19	130	±9	3.315	±235	416.000	±28.000	400.000
	1975-1994	77	225	±8	125	±5	3.140	±210	392.000	±28.000	381.000
	1950-1974	67	235	±13	120	±7	2.970	±245	344.000	±41.000	347.000
	bis 1949	24	240	±17	140	±26	2.290	±160	327.000	±69.000	333.000
Region Köln	Neubau	25	185	±7	130	±7	4.355	±235	563.000	±83.000	527.000
	2010-2023	13	200	±12	140	±11	4.245	±570	603.000	±46.000	575.000
	1995-2009	44	195	±14	130	±11	3.695	±720	464.000	±85.000	420.000
	1975-1994	136	230	±11	130	±15	2.965	±625	384.000	±33.000	380.000
	1950-1974	192	240	±9	120	±11	2.785	±525	351.000	±41.000	370.000
	bis 1949	46	245	±25	160	±9	2.750	±955	433.000	±195.000	282.000
Region Düsseldorf	Neubau	12	205	±4	120	±6	5.205	±520	638.000	±4.000	635.000
	2010-2023	3	185	±0	145	±0	4.350	±0	644.000	±0	644.000
	1995-2009	40	200	±23	130	±6	4.005	±855	515.000	±114.000	503.000
	1975-1994	145	225	±22	125	±6	3.555	±340	453.000	±56.000	443.000
	1950-1974	63	235	±20	110	±6	3.240	±290	354.000	±20.000	353.000
	bis 1949	3	190	±0	200	±0	1.160	±0	300.000	±0	300.000
Ruhrgebiet	Neubau	13	210	±25	140	±9	3.825	±575	535.000	±93.000	480.000
	2010-2023	27	215	±8	125	±7	3.595	±570	435.000	±82.000	374.000
	1995-2009	98	215	±23	120	±5	2.965	±185	355.000	±10.000	355.000
	1975-1994	205	225	±8	125	±6	2.635	±110	319.000	±20.000	311.000
	1950-1974	303	225	±7	105	±7	2.460	±165	262.000	±30.000	260.000
	bis 1949	80	235	±11	100	±9	2.440	±395	244.000	±31.000	244.000
Bergisch/ Märkische Städteregion	Neubau	*									
	2010-2023	*									
	1995-2009	7	195	±0	125	±0	2.970	±0	369.000	±0	369.000
	1975-1994	57	200	±5	130	±2	2.550	±110	326.000	±17.000	318.000
	1950-1974	65	235	±9	115	±2	2.470	±65	284.000	±16.000	270.000
	bis 1949	16	210	±0	115	±0	2.150	±0	230.000	±0	230.000
Eifel/Rur	Neubau	*									
	2010-2023	8	220	±22	135	±13	3.120	±220	384.000	±56.000	353.000
	1995-2009	6	210	±0	135	±0	3.260	±0	450.000	±0	450.000
	1975-1994	26	240	±9	115	±14	2.810	±235	309.000	±55.000	286.000
	1950-1974	53	230	±17	105	±10	2.205	±185	226.000	±27.000	225.000
	bis 1949	43	225	±4	110	±10	1.845	±205	197.000	±18.000	199.000
Niederrhein	Neubau	*									
	2010-2023	*									
	1995-2009	36	205	±15	125	±5	2.805	±325	343.000	±26.000	330.000
	1975-1994	152	235	±16	115	±3	2.475	±175	285.000	±23.000	287.000
	1950-1974	210	225	±10	105	±5	2.270	±365	234.000	±33.000	225.000
	bis 1949	47	230	±21	115	±15	1.895	±230	220.000	±39.000	211.000
Münsterland	Neubau	*									
	2010-2023	23	215	±30	120	±5	2.990	±250	347.000	±23.000	341.000
	1995-2009	57	215	±16	115	±5	2.750	±240	327.000	±21.000	325.000
	1975-1994	105	230	±14	120	±7	2.445	±190	290.000	±27.000	291.000
	1950-1974	221	230	±14	105	±11	2.060	±235	215.000	±39.000	203.000
	bis 1949	29	215	±32	120	±32	1.295	±470	162.000	±28.000	145.000
Ostwestfalen- Lippe	Neubau	*									
	2010-2023	*									
	1995-2009	6	220	±9	120	±4	2.770	±310	311.000	±9.000	304.000
	1975-1994	52	225	±20	110	±8	2.510	±275	280.000	±36.000	278.000
	1950-1974	68	225	±19	100	±9	1.925	±180	201.000	±30.000	208.000
	bis 1949	*									
Sauer- und Siegerland	Neubau	*									
	2010-2023	*									
	1995-2009	4	260	±104	115	±7	2.400	±235	278.000	±13.000	268.000
	1975-1994	42	260	±17	135	±13	1.915	±120	257.000	±13.000	255.000
	1950-1974	41	265	±19	110	±10	1.595	±125	175.000	±29.000	165.000
	bis 1949	*									

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

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihemittelhäuser in Euro

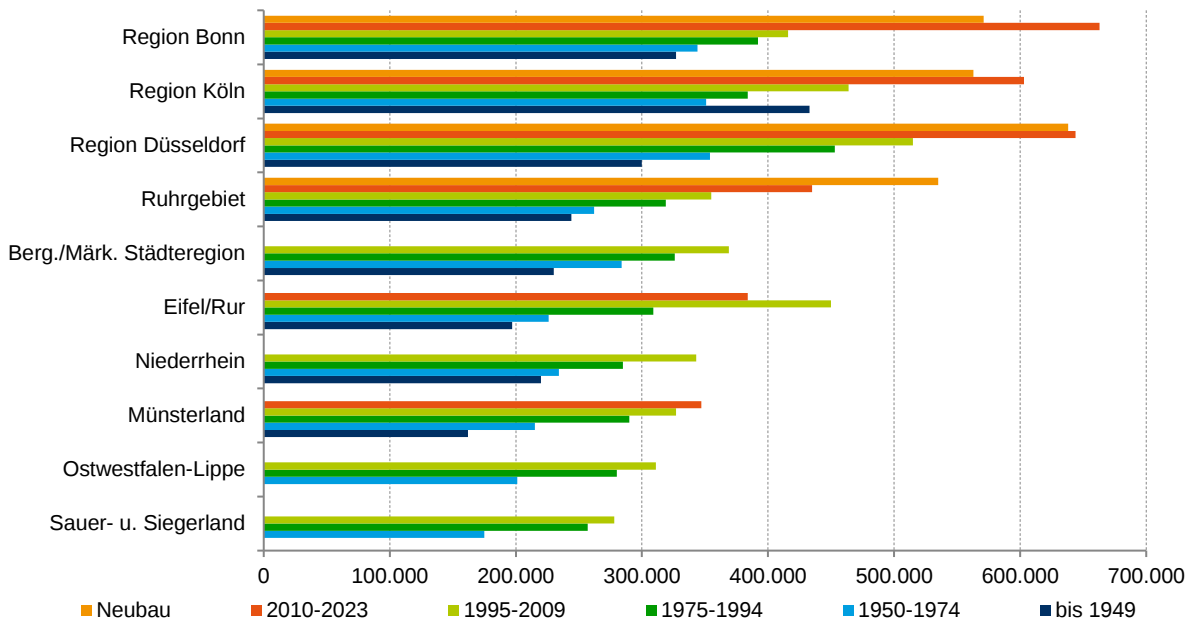
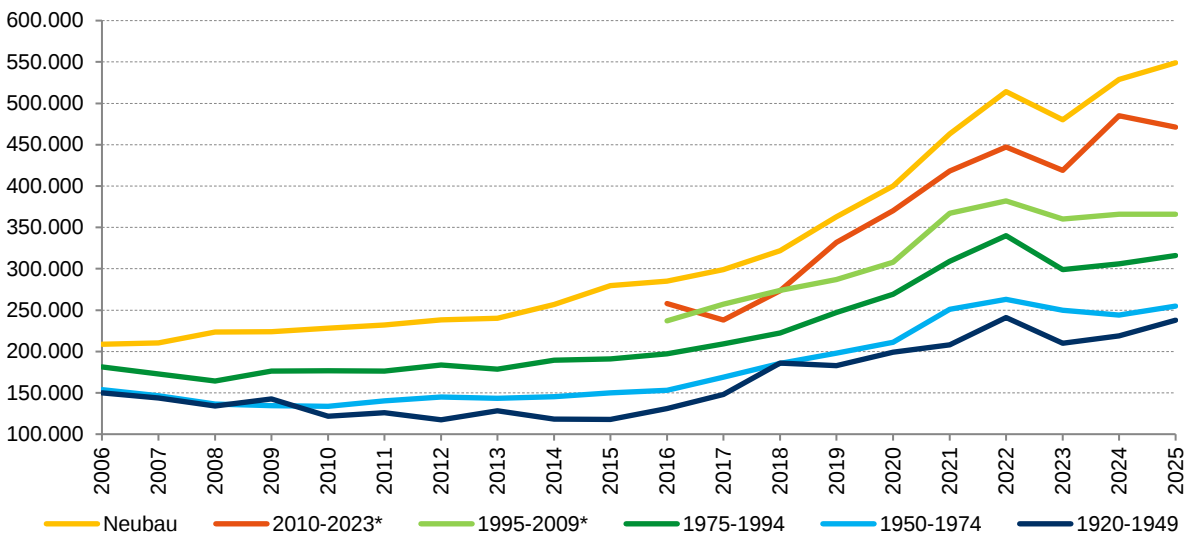


Abb. 5-21: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihemittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Regionen

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

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihemittelhäuser 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 Reihemittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro in NRW

5.2.4.1 Durchschnittspreise

Die durchschnittlichen Preise von Reihemittelhäusern 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 unabhängig von der Anzahl der Kauffälle in mindestens einer Baualtersklasse Angaben übermittelt hat.

Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser in Euro

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Region Bonn							
Bonn	-	-	*	*	448.000	435.000	719.000
Rhein-Sieg-Kreis	525.000	-	616.000	423.000	368.000	351.000	313.000
Alfter	457.000	-	.	.	*	*	*
Bad Honnef	.	-	.	.	*	*	.
Bornheim	.	-	*	453.000	*	293.000	*
Hennef (Sieg)	.	-	*	*	417.000	*	.
Königswinter	.	-	.	*	*	*	.
Lohmar	.	-	.	.	341.000	*	.
Meckenheim	*	-	.	.	329.000	374.000	.
Neunkirchen-Seels.	.	-	.	*	*	*	.
Niederkassel	.	-	.	409.000	385.000	347.000	.
Rheinbach	571.000	-	*	446.000	.	403.000	*
Sankt Augustin	.	-	*	.	381.000	354.000	*
Siegburg	.	-	*	*	*	*	*
Swisttal	.	-	.	.	*	*	.
Troisdorf	.	-	*	.	375.000	*	*
Wachtberg	.	-	.	.	*	*	.
Region Köln							
Köln	527.000	-	670.000	650.000	492.000	467.000	693.000
Leverkusen	516.000	-	592.000	487.000	388.000	370.000	.
Rhein-Erft-Kreis	605.000	-	597.000	434.000	392.000	361.000	453.000
Bedburg	.	-	.	*	.	*	.
Bergheim	*	-	*	.	*	285.000	.
Brühl	.	-	.	.	*	378.000	*
Elsdorf	.	-	.	.	*	.	.
Erfstadt	.	-	.	*	364.000	324.000	*
Frechen	.	-	.	*	442.000	426.000	*
Hürth	.	-	.	*	*	472.000	.
Kerpen	.	-	.	*	348.000	*	*
Pulheim	.	-	*	*	435.000	376.000	.
Wesseling	*	-	*	*	403.000	314.000	.
Oberbergischer Kreis	*	-	.	.	259.000	210.000	.
Bergneustadt	.	-	.	.	*	.	.
Gummersbach	.	-	.	.	*	.	.
Hückeswagen	.	-	.	.	.	*	.
Radevormwald	*	-	.	.	.	*	.
Rheinisch-Berg. Kr.	*	-	*	*	393.000	383.000	.
Bergisch Gladbach	*	-	.	583.000	451.000	376.000	*
Burscheid	.	-	*	.	*	.	.
Leichlingen (Rhld.)	.	-	.	.	*	370.000	.
Odenthal	*	-	.	.	.	*	.
Overath	.	-	.	.	*	.	.
Rösrath	.	-	.	*	*	*	.
Wermelskirchen	.	-	.	*	.	.	.
Region Düsseldorf							
Düsseldorf	699.250	-	-	702.536	553.591	473.000	-
Mettmann, Kreis	641.000	-	655.000	539.000	484.000	410.000	-
Erkrath	-	-	-	-	436.000	390.000	-
Haan	-	-	-	-	578.000	-	-
Hilden	-	-	-	-	476.000	-	-
Langenfeld (Rhld.)	641.000	-	-	558.000	512.000	410.000	-
Ratingen	635.000	.	.	527.000	443.000	332.000	.
Rhein-Kreis Neuss	*	-	*	512.000	432.000	322.000	*
Dormagen	-	-	-	-	367.000	349.000	-
Grevenbroich	-	-	*	*	*	255.000	*
Jüchen	*	-	-	*	-	*	-
Kaarst	-	-	-	-	446.000	353.000	-
Korschenbroich	-	-	-	-	345.000	*	*
Meerbusch	-	-	*	*	541.000	360.000	-
Neuss	-	-	*	503.000	404.000	364.000	*

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Rommerskirchen	-	-	-	*	-	-	-
Ruhrgebiet							
Duisburg	*	-	-	357.000	314.000	257.000	252.000
Essen	713.000	367.000	489.000	455.000	364.000	315.000	*
Mülheim an der Ruhr	*	2.238.000	*	-	373.000	340.000	479.000
Oberhausen	*	-	*	362.000	232.000	228.000	*
Wesel, Kreis							
Dinslaken	-	-	-	*	307.000	269.000	-
Bottrop	*	-	-	393.000	350.000	200.000	259.000
Gelsenkirchen	-	-	*	*	327.000	*	277.000
Recklinghausen, Kr.	405.000	-	356.000	346.000	310.000	277.000	-
Castrop-Rauxel	-	-	355.000	344.000	310.000	277.000	-
Gladbeck	*	-	-	381.000	303.000	*	211.000
Herten	-	-	359.000	347.000	311.000	278.000	-
Recklinghausen	*	-	-	*	*	193.000	*
Waltrop	-	-	359.000	348.000	312.000	280.000	-
Bochum	*	-	*	515.000	365.000	335.000	260.000
Dortmund	-	-	-	360.000	342.000	256.000	244.000
Herne	-	-	-	385.000	299.000	288.000	228.000
Ennepe-Ruhr-Kreis							
Hattingen	-	-	-	-	360.000	340.000	180.000
Witten	-	-	-	-	340.000	285.000	-
Unna, Kreis	-	277.000	-	325.000	298.000	235.000	156.000
Bergkamen	-	245.000	-	302.000	*	203.000	*
Bönen	-	*	-	-	-	*	-
Fröndenberg/Ruhr	-	257.000	-	*	280.000	*	-
Holzwickede	-	309.000	-	*	292.000	*	-
Kamen	-	273.000	-	*	301.000	213.000	-
Lünen	-	333.000	-	*	319.000	343.000	-
Schwerte	-	314.000	-	*	309.000	-	-
Unna	-	239.000	-	*	*	242.000	*
Bergisch/Märkische Städteregion							
Remscheid	-	-	-	*	*	294.000	*
Solingen	-	-	-	3.520.009	345.000	293.000	-
Wuppertal	-	-	-	*	349.000	306.000	272.000
Mettmann, Kreis							
Velbert	-	346.000	-	-	-	-	-
Hagen	-	-	-	-	280.000	260.000	205.000
Ennepe-Ruhr-Kreis	440.000	-	-	350.000	315.000	285.000	210.000
Ennepetal	-	-	-	-	-	270.000	-
Gevelsberg	-	-	-	-	315.000	270.000	-
Sprockhövel	435.000	-	-	-	-	315.000	-
Wetter (Ruhr)	-	-	-	-	-	270.000	-
Eifel/Rur							
Aachen, Städteregion	-	-	449.000	454.000	354.000	282.000	218.000
Aachen	-	-	*	482.000	403.000	382.000	318.000
Alsdorf	-	-	*	*	286.000	192.000	210.000
Baesweiler	-	-	-	-	-	177.000	177.000
Eschweiler	-	-	*	-	*	225.000	181.000
Herzogenrath	-	-	-	*	*	212.000	218.000
Roetgen	-	-	-	-	-	*	-
Stolberg (Rhld.)	-	-	*	-	312.000	271.000	*
Würselen	-	-	-	-	*	*	*
Düren, Kreis	-	-	*	-	*	214.000	-
Aldenhoven	-	-	-	-	-	*	-
Jülich	-	-	-	-	-	*	-
Langerwehe	-	-	*	-	-	-	-
Linnich	-	-	-	-	-	*	-
Merzenich	-	-	-	-	-	*	-
Niederzier	-	-	-	-	-	*	-
Nörvenich	-	-	-	-	-	*	-
Titz	-	-	-	-	*	-	-
Euskirchen, Kreis	423.000	-	-	-	317.000	*	-
Niederrhein							
Krefeld	-	-	-	382.000	352.000	282.000	350.000
Mönchengladbach	-	-	424.000	388.000	319.000	265.000	278.000
Kleve, Kreis	-	-	-	*	255.000	179.000	-
Emmerich am Rhein	-	-	-	-	*	*	-
Geldern	-	-	-	-	*	152.000	-
Goch	-	-	-	-	*	*	-
Issum	-	-	-	-	-	*	-
Kerken	-	-	-	-	253.000	-	-
Kevelaer	-	-	-	*	*	220.000	-
Kleve	-	-	-	-	*	*	-
Kranenburg	-	-	-	-	-	*	-
Rees	-	-	-	-	*	-	-
Uedem	-	-	-	-	-	*	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Weeze	.	-	.	.	*	.	.
Viersen, Kreis	.	-	.	318.000	300.000	254.000	224.000
Brüggen	.	-	.	*	*	*	*
Grefrath	.	-	.	.	*	218.000	*
Kempen	.	-	.	.	315.000	298.000	*
Nettetal	.	-	.	179.000	*	223.000	*
Niederkrüchten	.	-	.	.	*	*	.
Schwalmtal	.	-	.	*	267.000	260.000	*
Tönisvorst	.	-	.	.	353.000	310.000	242.000
Viersen	.	-	.	328.000	*	235.000	211.000
Willich	.	-	.	426.000	307.000	267.000	*
Wesel, Kreis	402.000	-	.	347.000	291.000	238.000	*
Hamminkeln	.	-	.	*	279.000	*	.
Hünxe	.	-	.	.	*	.	.
Kamp-Lintfort	402.000	-	.	.	.	191.000	.
Moers	-	-	-	-	320.000	277.000	-
Neukirchen-Vluyn	.	-	.	.	*	222.000	.
Rheinberg	.	-	.	*	287.000	*	*
Schermbeck	.	-	.	.	.	*	.
Sonsbeck	.	-	.	.	.	.	*
Voerde (Niederrhein)	.	-	.	*	*	*	.
Wesel	-	-	-	-	305.000	228.000	-
Xanten	.	-	.	.	*	*	.
Münsterland							
Münster	507.000	-	-	495.000	441.000	421.000	-
Borken, Kreis	-	-	*	268.000	226.000	*	-
Ahaus	-	-	-	*	-	-	-
Bocholt	-	-	-	290.000	272.000	256.000	226.000
Borken	-	-	-	*	*	-	-
Gescher	-	-	*	-	-	-	-
Gronau (Westf.)	-	-	-	*	178.000	*	-
Legden	-	-	-	*	-	-	-
Rhede	-	-	*	-	*	-	-
Stadtlohn	-	-	-	-	*	-	-
Vreden	-	-	-	-	*	*	-
Coesfeld, Kreis	-	-	-	*	302.000	196.000	-
Ascheberg	-	-	-	-	*	*	-
Coesfeld	-	-	-	-	*	*	-
Dülmen	-	-	-	-	*	-	-
Havixbeck	-	-	-	*	*	-	-
Nottuln	-	-	-	-	*	-	-
Olfen	-	-	-	-	*	-	-
Recklinghausen, Kr.	-	-	-	-	-	-	-
Datteln	-	-	334.000	323.000	289.000	259.000	-
Dorsten	-	-	-	*	270.000	258.000	-
Haltern am See	-	-	390.000	378.000	338.400	304.000	-
Marl	-	-	*	*	*	186.000	-
Oer-Erkenschwick	-	-	341.000	330.000	296.000	265.000	-
Steinfurt, Kreis	-	-	*	*	306.000	191.000	*
Altenberge	-	-	-	-	*	-	-
Emsdetten	-	-	*	-	*	-	-
Greven	-	-	-	*	*	*	-
Horstmar	-	-	-	-	-	*	*
Ibbenbüren	-	-	-	-	-	215.000	-
Nordwalde	-	-	-	-	*	-	-
Ochtrup	-	-	-	-	-	*	-
Rheine	-	-	-	*	*	203.000	106.000
Steinfurt	-	-	-	-	*	-	-
Warendorf, Kreis	-	-	-	309.000	-	*	*
Ahlen	-	-	-	*	-	-	-
Beckum	-	-	-	-	-	-	*
Drensteinfurt	-	-	-	*	-	-	-
Ennigerloh	-	-	-	-	-	*	-
Oelde	-	-	-	-	-	*	-
Warendorf	-	-	-	*	-	-	-
Hamm	.	-	.	341.000	*	199.000	199.000
Soest, Kreis	.	-	.	*	281.000	218.000	*
Anröchte	.	-	.	.	*	.	.
Lippstadt	-	-	*	-	212.167	*	-
Soest	.	-	.	*	*	256.000	*
Werl	.	-	.	*	.	*	.
Unna, Kreis	-	-	-	-	-	-	-
Werne	-	267.000	-	*	-	*	-
Ostwestfalen-Lippe							
Bielefeld	-	-	*	317.000	301.000	280.000	-
Gütersloh, Kreis	.	-	.	*	297.000	240.000	.
Gütersloh	.	-	.	*	346.000	253.000	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Halle (Westf.)	.	-	.	.	.	257.000	.
Harsewinkel	.	-	.	.	256.000	*	.
Rheda-Wiedenbrück	.	-	.	.	*	*	.
Schloß Holte-Stukenbr.	.	-	.	.	310.000	*	.
Versmold	.	-	.	.	.	*	.
Werther (Westf.)	.	-	.	.	.	211.000	.
Höxter, Kreis	-	132.000	-	-	-	-	-
Bad Driburg	-	*	-	-	-	-	-
Beverungen	-	*	-	-	-	-	-
Höxter	-	*	-	-	-	-	-
Steinheim	-	*	-	-	-	-	-
Warburg	-	*	-	-	-	-	-
Lippe, Kreis	.	.	.	*	239.845	179.187	.
Augustdorf	.	.	.	*	.	*	.
Bad Salzuflen	.	.	.	*	235.083	208.300	.
Blomberg	.	.	.	.	.	185.200	.
Detmold	.	.	.	.	232.917	231.667	.
Extertal	.	.	.	.	.	*	.
Lage	.	.	.	.	*	.	.
Lemgo	.	.	.	.	*	161.720	.
Leopoldshöhe	.	.	.	.	*	.	.
Lügde	.	.	.	.	.	106.900	.
Oerlinghausen	.	.	.	.	236.000	207.667	.
Minden-Lübbecke, Kr.	-	-	-	-	-	145.000	-
Minden	-	-	-	-	-	-	-
Paderborn, Kreis	-	-	-	-	349.000	-	-
Bad Lippspringe	-	349.000	-	-	349.000	-	-
Paderborn	-	-	-	-	349.000	-	-
Sauer- und Siegerland							
Hochsauerlandkreis	-	-	-	-	-	-	-
Arnsberg	-	228.000	-	*	*	*	-
Märkischer Kreis	.	-	.	*	246.000	166.000	.
Altena	.	-	.	.	*	.	.
Hemer	.	-	.	.	*	196.000	.
Iserlohn	-	-	-	*	255.000	211.000	-
Lüdenscheid	-	-	-	-	245.000	165.000	-
Menden (Sauerland)	.	-	.	*	228.000	.	.
Nachrodt-Wiblingwerde	.	-	.	.	*	.	.
Plettenberg	.	-	.	.	.	*	.
Werdohl	.	-	.	.	.	117.000	.
Olpe, Kreis	.	270.000	.	.	270.000	.	.
Attendorn	.	*	.	.	*	.	.
Lennestadt	.	*	.	.	*	.	.
Olpe	.	*	.	.	*	.	.
Siegen-Wittgenst., Kr.	-	-	-	-	-	-	-
Siegen	.	228.000	.	*	292.000	203.000	213.000
Soest, Kreis	-	-	-	-	-	-	-
Warstein	.	-	.	.	.	146.000	.

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

5.2.4.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Es werden hier 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, dem Wert der Außenanlagen sowie einer Marktanpassung mit dem Sachwertfaktor ermittelt. Abschließend sind eventuell vorhandene besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. Baumängel und Bauschäden, zu berücksichtigen. Die Marktanpassung an die Besonderheiten des örtlichen Immobilienmarktes ist zwingend erforderlich, weil im Verfahren mit Ausnahme des Bodenwerts lediglich Modellgrößen verwendet werden.

Die örtlichen Gutachterausschüsse ermitteln Sachwertfaktoren aus ihren Kaufpreissammlungen. Dazu stellen sie die Kaufpreise verkaufter Immobilien den nachkalkulierten vorläufigen Sachwerten (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) gegenüber. Die Daten der Kaufpreissammlungen sind gut geeignet, 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 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	✓	✓	✓					Mietwohngebäude
Köln	✓	✓		✓		✓	✓	
Krefeld	✓	✓		✓		✓	✓	
Leverkusen	✓	✓						
Mönchengladbach	✓	✓		✓		✓	✓	
Mülheim a. d. Ruhr	✓	✓		✓		✓	✓	
Münster	✓	✓		✓	✓	✓	✓	
Oberhausen	✓	✓						
Remscheid	✓	✓		✓		✓	✓	
Solingen	✓	✓		✓		✓	✓	
Wuppertal	✓	✓		✓	✓			
Große kreisangehörige Städte								
Arnsberg	✓	✓		✓	✓			
Bergisch Gladbach	✓	✓		✓		✓	✓	
Bocholt	✓	✓		✓		✓	✓	
Dinslaken	✓	✓		✓		✓	✓	
Dorsten/Gladbeck/Marl	✓	✓		✓		✓	✓	
Düren	✓	✓		✓		✓	✓	

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

Abb. 5-24: Sachwertfaktoren in den örtlichen Grundstücksmarktberichten

5.3 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.3.1 Preisentwicklung

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

Preisentwicklung für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent

Gliederungsebene	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
kreisfreie Städte	+7	+10	+4	+7	+7	+12	+4	-11	+1	+1
Kreise	+6	+4	+8	+6	+8	+12	±0	-1	-8	+12

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

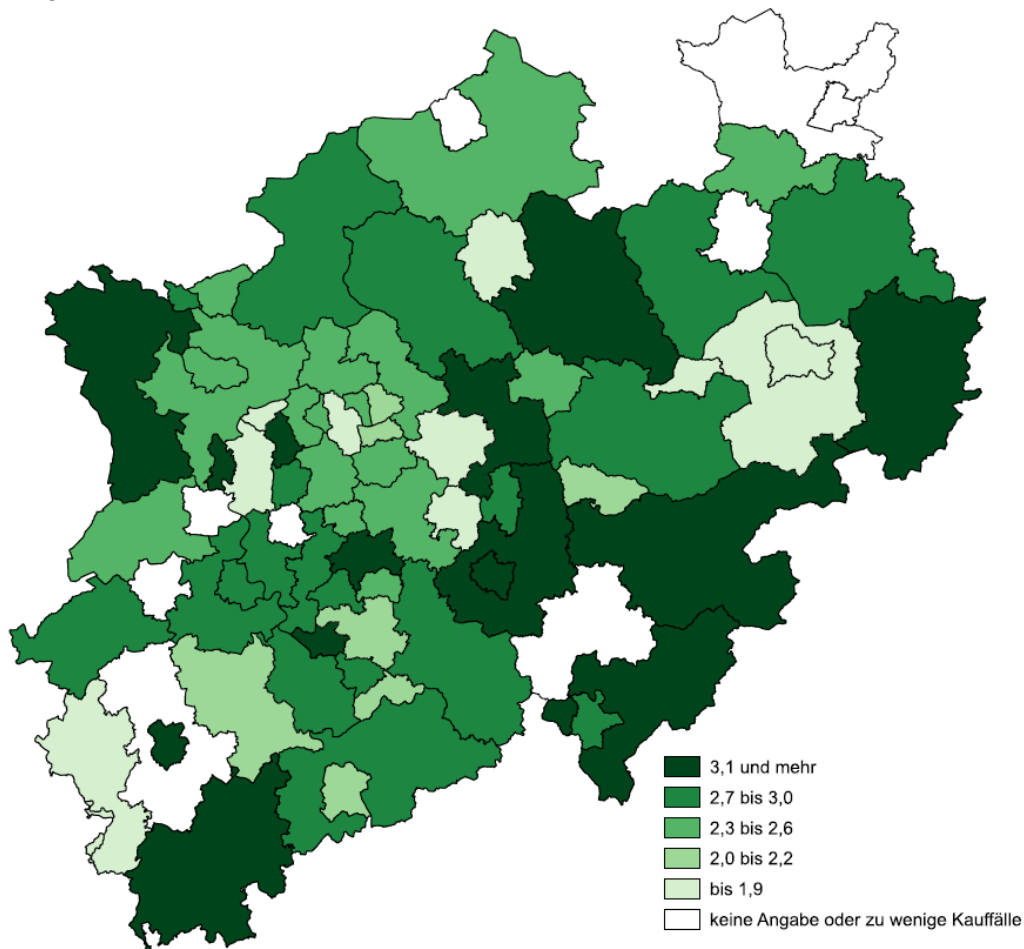


Abb. 5-26: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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	
Kreisfreie Städte															
Bochum	2,5	1,6	139	2	274	69	1.624	608	6,3	0,6	26,7	2,6	28	7	80
Bonn	2,0	0,9	45	2	221	58	2.742	773	9,4	1,6			29	9	80
Bottrop	2,6	0,9	17	2	244	41	1.822	268	7,3	0,7	19,7	3,7	35	5	80
Dortmund	1,9	1,3	28	1	222	49	2.217	728	7,5	1,0	24,7	2,8	26	10	80
Duisburg	1,9	1,3	38	1	221		1.496		6,3	0,4	27,8	2,0	28		80
Düsseldorf	2,7	1,0	13	1	256	79	3.166	711	9,8	1,1	18,2	2,4	39	7	
Essen	2,3	1,2	52	2	254	69	1.950	477	7,8	1,2	22,8	3,3	31	9	80
Gelsenkirchen	1,6	1,9	22	3	236	44	1.452	329	6,1	0,6	28,0	2,0	31	10	80
Hagen	1,8	1,3	55	2	245	50	1.336	491	6,2	1,0	28,0	4,0	25	5	80
Hamm	2,4	0,7	6	2	262	61	1.233	523	6,1	0,6	28,5	2,9	28	2	
Herne	2,0	1,2	16	1	253	50	1.482	470	6,0	1,2	28,4	2,3	31	8	80
Köln	3,0	1,0	11	1	217	30	2.755	549	10,7	1,8	18,1	2,6	32	8	80
Krefeld	*														
Leverkusen	3,1	0,2	6	2	212	34	1.914	522	8,5	1,7	23,0	5,0	28	6	80
Mülheim an der Ruhr	2,7	1,2	16	2	236	42	1.649	537	6,8	1,1	26,3	2,9	32	8	80
Münster	1,9	0,9	9	1	244	50	3.632	1.231	8,9	0,9	19,7	1,7	29	7	
Oberhausen	3,1	0,4	14	2	251	70	1.205	316	5,5	0,8	30,7	4,1	38	5	80
Remscheid	2,3	0,3	15	1	257	63	1.405	411	6,1	0,6	27,2	3,3	27	13	80
Solingen	3,0	1,1	6	1	230	35	1.640	320	7,3	1,1	24,0	5,0	31	2	80
Wuppertal	3,5	1,1	5	1	313	48	1.706	536	8,8	3,6	22,4	8,1	37	4	80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	2,0	1,0	20	2	231	47	1.526	393	5,8	0,8	29,2	4,2	31	11	80
Bergisch Gladbach	2,9	0,9	19	1	220	39	2.510	498	8,9	1,4	20,0	2,8	31	13	80
Bocholt	2,4	1,5	12	3	232	58	1.698	484	7,5	0,7	24,0	2,0	30	11	80
Dinslaken	1,9	1,0	19	3	227	31	1.825	344	7,0	0,7	24,4	2,5	34	8	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	2,5	1,0	15	1	157	29	1.360	260	6,2	0,8	28,0	2,2	31	4	80
Düren	3,4	1,2	51	1	363				7,0		26,0		32		80
Iserlohn	2,7	1,2	30	2	224	43	1.310	326	6,1	0,4	28,0	2,0	29	5	
Lippstadt	1,2	0,6	7	1	176	21	1.809	307	6,3	0,2	28,0	3,0	31	7	80
Lüdenscheid	3,7	0,5	17	2	271	67	1.153	387	6,3	1,0	27,0	5,0	29	9	80
Moers	3,2	0,8	14	3	240	50	1.655	380	7,5	1,1	23,1	3,0	32	5	80
Neuss	3,0	0,6	6	2	229	47	2.259	539	9,1	1,4	20,4	3,7	35	11	80
Paderborn	1,8	0,9	21	1	286	44	1.370	360	5,6	0,8			28	9	80
Recklinghausen	2,1	1,2	11	3	252	77	1.338	287	5,7	0,7	28,0	3,0	29	8	80
Siegen	3,0	1,0	20	1	220	55	1.380	320	7,1	1,0	23,5	2,5	18	11	80
Velbert	2,5	0,9	19	3	235	45	1.367	420	6,3	0,9	28,0	2,0	29	8	80
Wesel	2,5	2,8	14	3	261	60	1.600	294	7,0	2,4	26,0	7,0	40	18	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	1,6	1,5	106	2	231	51	1.590	547	6,8	2,8	26,5	5,2	26	8	80
Borken, Kreis	2,8	1,3	16	3	251	38	1.702	359	6,5	0,7	23,3	2,9	46	10	80
Coesfeld, Kreis	2,7	0,9	19	3	261	66	1.754	377	6,8	0,6	24,0	2,0	41	13	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	2,3	1,3	39	3	250	60	1.880	380	7,2	1,0	26,0		33		80
Euskirchen, Kreis	3,4	0,3	9	2	252	91	1.370	124	6,4	0,7	25,0	2,0	39	8	80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	2,8	1,3	35	1	245	36	1.623	381	6,8	0,9	25,0	3,0	29	9	80
Heinsberg, Kreis	2,7	0,8	7	1	239	43	1.614	438	6,0	0,2	28,0	0,8	49	12	80
Herford, Kreis/Herford	2,5	0,9	127	3	289	66	1.060	270	5,6	0,9	28,5	4,6	25	8	80
Hochsauerlandkreis	3,7	1,5	21	3	259	54	1.198	267	6,7	1,0	26,0		37	11	80
Höxter, Kreis	3,2	1,0	48	3	258	53	832	253	4,9	0,8	34,0	7,0	32	10	80
Kleve, Kreis	3,1	0,6	16	2	209	49	1.496	321	7,0	0,9	25,5	3,1	36	7	80
Lippe, Kreis/Detmold	2,8	1,3	24	1	262	57	1.289	477	6,3	1,2	28,0	7,0	22	7	80
Märkischer Kreis	3,2	1,3	37	1	247	48	1.017	248	5,9	0,7	30,0	3,0	27	6	80
Mettmann, Kreis	2,7	0,7	26	2	226	44	2.240	479	7,7	1,0	22,0	2,0	32	6	80
Oberbergischer Kreis	2,7	0,9	15	3	219	41	1.425	285	6,1	0,5	27,9	1,9	35	7	80
Paderborn, Kreis	1,8	0,9	21	1	286	44	1.370	360	5,6	0,8			28	9	80
Reckl./C.-R./Herten	2,6	1,2	26	2	236	41	1.611	420	6,4	0,8	25,8	4,0	30	9	80
Rhein-Erft-Kreis	2,0	0,9	25	2	225		2.070		7,1		25,0		37		80
Rhein-Kreis Neuss	(3,0)	1,5	9	1	272	68	1.948	614	7,6	0,8	23,4	2,5	32	9	80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,8	0,5	33	3	219	43	2.103	477	7,9	1,8	24,4	6,3	32	12	80
Rheinisch-Bergischer Kr.	(2,2)	0,5	6	3	217	44	2.127	556	7,8	1,4	24,2	4,0	37	11	80
Siegen-Wittgenstein, Kr.	3,4	1,8	29	3	251	68	1.199	378	6,4	1,2	28,0	4,5	33	10	80
Soest, Kreis	2,7	1,2	48	3	253	64	1.356	469	6,5	1,6	27,0	6,0	32	11	80
Steinfurt, Kreis	2,5	1,3	114	3	248	51	1.637	470	7,1	1,1	25,0	4,0	34	13	80
Unna, Kreis	3,1	1,4	521	11	459	356	1.234	472	6,1	1,4	26,0	4,0	35	10	80
Viersen, Kreis	2,3	1,5	26	2	218	48	1.822	357	6,6	1,2	24,0	3,0	32	8	80
Warendorf, Kreis	3,2	1,0	11	1	351		1.740		7,5		19,0		45		80
Wesel, Kreis	2,4	1,6	9	2	236	45	1.614	507	6,2	0,8	27,3	3,7	35	5	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

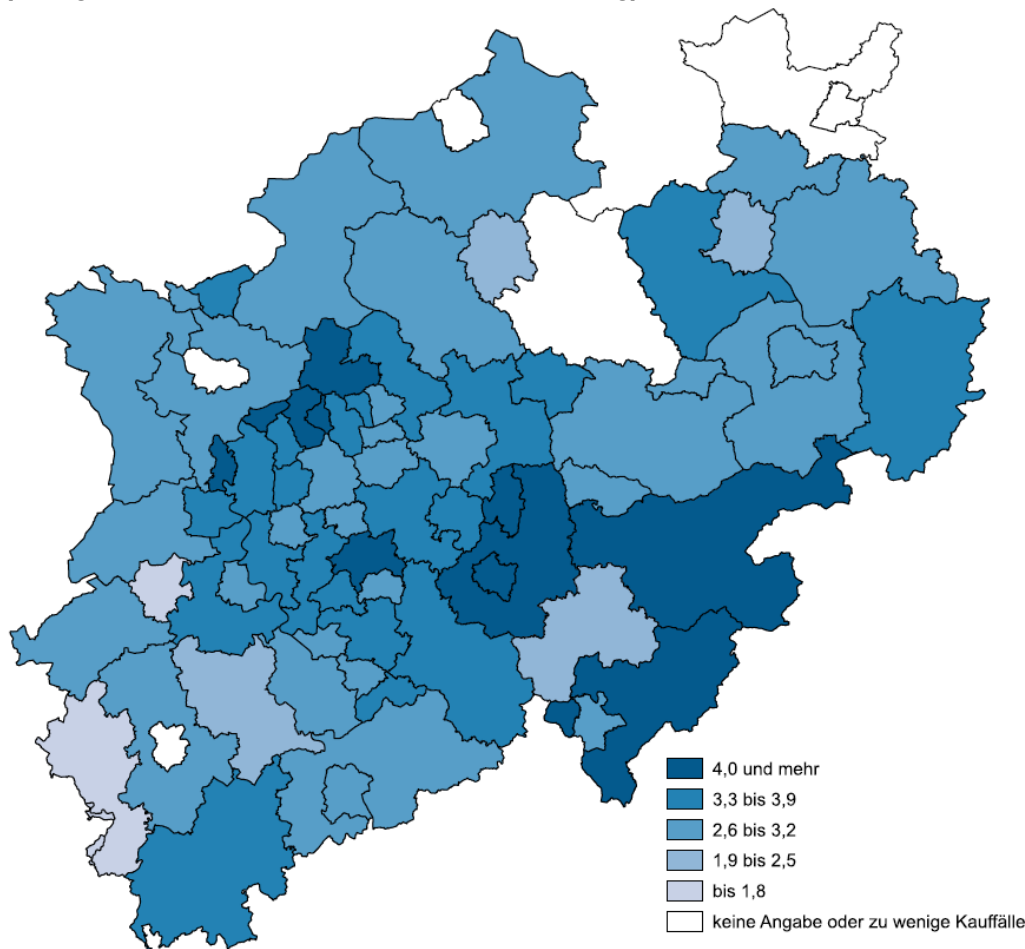


Abb. 5-28: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	2,5	1,3	56	1	343	136	1.820	519	7,7	1,7			24	11	
Bochum	3,2	1,5	323	2	465	159	1.245	307	6,5	0,7	27,6	2,6	27	7	80
Bonn	2,6	1,1	70	2	613	983	2.475	689	10,1	2,4			30	10	80
Bottrop	4,3	1,3	44	2	496	257	1.273	311	7,0	0,8	15,0	3,1	36	7	80
Dortmund	2,6	2,0	138	1	452	226	1.432	483	7,1	0,7	25,9	2,4	22	8	80
Duisburg	3,4	1,9	84	1	426		1.131		6,3	0,4	28,7	3,7	29		80
Düsseldorf	3,3	1,0	104	1	640	300	2.670	685	10,2	1,7	19,2	3,1	36	6	80
Essen	3,1	1,3	157	2	436	247	1.451	437	7,4	1,1	25,3	3,7	29	7	80
Gelsenkirchen	3,4	2,0	195	3	497	223	983	303	6,0	0,9	30,0	3,0	27	11	80
Hagen	3,8	1,8	185	2	511	233	871	320	5,9	0,7	30,0	3,0	27	7	80
Hamm	3,5	1,0	20	2	698	508	1.345	343	6,4	1,1	27,5	4,3	39	14	
Herne	2,8	1,3	11	1	533	173	1.060	202	5,7	0,4	30,5	1,3	28	4	80
Köln	2,9	0,9	98	1	611	608	2.978	852	11,7	2,4	17,4	3,3	36	10	80
Krefeld	3,4	1,5	67	3	331	156	1.496	299	7,3	0,9	25,0	3,0	32	8	80
Leverkusen	2,8	0,6	22	2	472	206	1.827	270	8,1	1,1	27,0	12,0	33	8	80
Mönchengladbach	1,7	2,6	113	1	412	194	1.344	339	6,6	0,6	28,0	3,0	26	11	80
Mülheim an der Ruhr	3,6	1,4	63	2	437	188	1.297	380	6,7	0,9	27,4	2,9	32	8	80
Münster	2,3	1,3	32	1	485	222	3.099	1.382	10,3	3,5	19,5	4,3	39	23	
Oberhausen	3,7	0,5	66	2	542	318	1.113	307	5,9	1,1	30,4	4,8	37	6	80
Remscheid	3,0	0,3	37	1	505	193	1.195	300	6,2	0,6	28,4	2,7	30	9	80
Solingen	3,8	1,0	21	1	410	210	1.310	380	7,2	1,2	26,0	4,0	29	4	80
Wuppertal	4,0	1,2	85	1	551	244	1.265	323	6,7	0,9	26,4	3,5	36	6	80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	2,6	1,0	25	2	425	186	1.115	159	5,8	0,5	30,1	3,3	25	3	80
Bergisch Gladbach	2,7	1,3	11	1	1.475	115	2.230	384	9,3	1,3	20,0	2,7	41	13	80
Bocholt	3,4	1,0	15	3	403	190	1.254	225	6,9	0,6	27,0	3,0	30	10	80
Dinslaken	4,0	0,9	27	3	453	130	1.542	330	8,9	2,6	23,4	2,0	42	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	
Dorsten/Gladbeck/Marl	4,0	1,0	21	1	437	238	1.120	310	6,3	1,1	28,0	3,6	33	7	80
Iserlohn	4,3	1,0	55	2	406	166	1.015	234	6,1	0,6	28,0	3,0	31	7	
Lippstadt	2,6	1,0	11	1	397	124	1.296	204	6,4	0,3	29,0	3,0	25	3	80
Lüdenscheid	4,7	1,4	37	2	570	536	977	215	6,4	0,6	27,0	3,0	30	10	80
Moers	4,4	0,8	45	3	700	487	1.305	360	7,3	1,3	24,0	5,4	36	8	80
Neuss	3,1	0,6	17	2	523	480	1.878	347	8,5	1,2	22,4	3,8	30	3	80
Paderborn	2,6	1,2	23	1	424	167	1.370	350	6,2	0,8			32	12	80
Ratingen	3,1	1,3	24	1	361	156	2.089	471	8,8	0,9	20,3	2,9	27	6	80
Recklinghausen	3,0	0,9	19	3	444	152	1.223	304	5,9	0,9	29,0	5,0	32	9	80
Siegen	3,2	1,0	53	1	665	1.155	1.320	400	7,0	1,0	27,0	2,5	15	2	80
Velbert	3,0	1,0	19	3	235	45	1.367	420	6,3	0,9	28,0	2,0	29	8	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	1,7	3,7	462	2	451	278	1.578	541	7,6	2,0	24,9	4,9	32	13	80
Borken, Kreis	3,0	1,5	30	3	370	128	1.599	616	6,7	1,4	23,0	4,1	43	15	80
Coesfeld, Kreis	3,0	1,0	57	3	387	162	1.684	549	7,0	0,9	24,0	2,0	42	14	80
Düren, Kreis	2,8	0,9	8	1	480	185	1.560	495	6,5	1,5	27,0	5,0	42	17	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	3,6	1,1	63	3	410	130	1.260	250	6,8	1,0	28,0		33		80
Euskirchen, Kreis	3,7	0,7	16	2	365	117	1.491	391	7,4	1,1	25,0	3,0	43	13	80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	3,6	1,5	54	1	473	271	1.651	486	7,3	0,9	24,0	3,0	38	15	80
Heinsberg, Kreis	3,2	1,8	19	1	533	412	1.423	682	6,1	0,7	29,3	2,9	41	14	80
Herford, Kreis/Herford	2,8	1,0	113	3	499	309	1.100	436	5,8	1,1	29,7	4,9	31	14	80
Hochsauerlandkreis	4,7	0,9	30	4	449	160	1.131	263	7,0	1,0	25,0		43	11	80
Höxter, Kreis	3,4	1,2	69	3	480	298	932	317	5,2	0,8	33,0	5,0	33	10	80
Kleve, Kreis	3,2	1,0	34	2	406	149	1.542	516	7,1	1,7	25,6	4,4	41	16	80
Lippe, Kreis/Detmold	2,9	2,0	41	1	374	155	1.245	529	6,7	1,2	27,0	6,0	24	10	80
Märkischer Kreis	4,0	1,3	46	1	470	288	1.004	312	6,1	0,9	31,0	4,0	32	10	80
Mettmann, Kreis	3,4	1,0	63	2	592	523	1.879	474	8,0	1,1	23,0	3,0	34	9	80
Oberbergischer Kreis	3,8	1,3	22	3	372	113	1.228	294	6,3	0,4	27,3	2,6	35	9	80
Olpe, Kreis	2,1	1,1	24	1	325	152	1.280	469	5,8	2,7	32,0	6,0	38	13	80
Paderborn, Kreis	2,6	1,2	23	1	424	167	1.370	350	6,2	0,8			32	12	80
Reckl./C.-R./Herten	3,3	1,2	40	2	586	357	1.205	377	6,2	1,0	28,2	3,5	32	9	80
Rhein-Erft-Kreis	2,3	0,8	35	2	463		2.007		7,2		25,0		39		80
Rhein-Kreis Neuss	(3,5)	0,9	12	2	570	350	2.065	383	8,2	0,8	21,0	2,9	35	10	80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	3,0	0,5	54	3	496	362	1.879	466	7,8	1,7	24,4	5,5	35	13	80
Rheinisch-Bergischer Kr.	(3,4)	1,0	14	2	391	388	1.870	632	8,2	1,6	24,2	4,6	38	18	80
Siegen-Wittgenstein, Kr.	4,0	1,6	24	3	369	130	1.151	314	6,9	1,2	26,8	5,4	31	10	80
Soest, Kreis	2,9	1,3	90	3	367	151	1.283	496	6,4	1,5	28,0	6,0	36	14	80
Steinfurt, Kreis	3,0	1,3	210	3	533	418	1.499	682	6,9	1,3	26,0	5,0	38	16	80
Unna, Kreis	3,5	1,4	521	11	459	356	1.234	472	6,1	1,4	26,0	4,0	35	10	80
Viersen, Kreis	2,9	1,1	49	2	396	236	1.471	438	6,5	1,0	26,0	3,0	34	9	80
Wesel, Kreis	2,9	2,3	11	2	405	181	1.382	514	6,4	0,9	28,0	4,8	32	6	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**

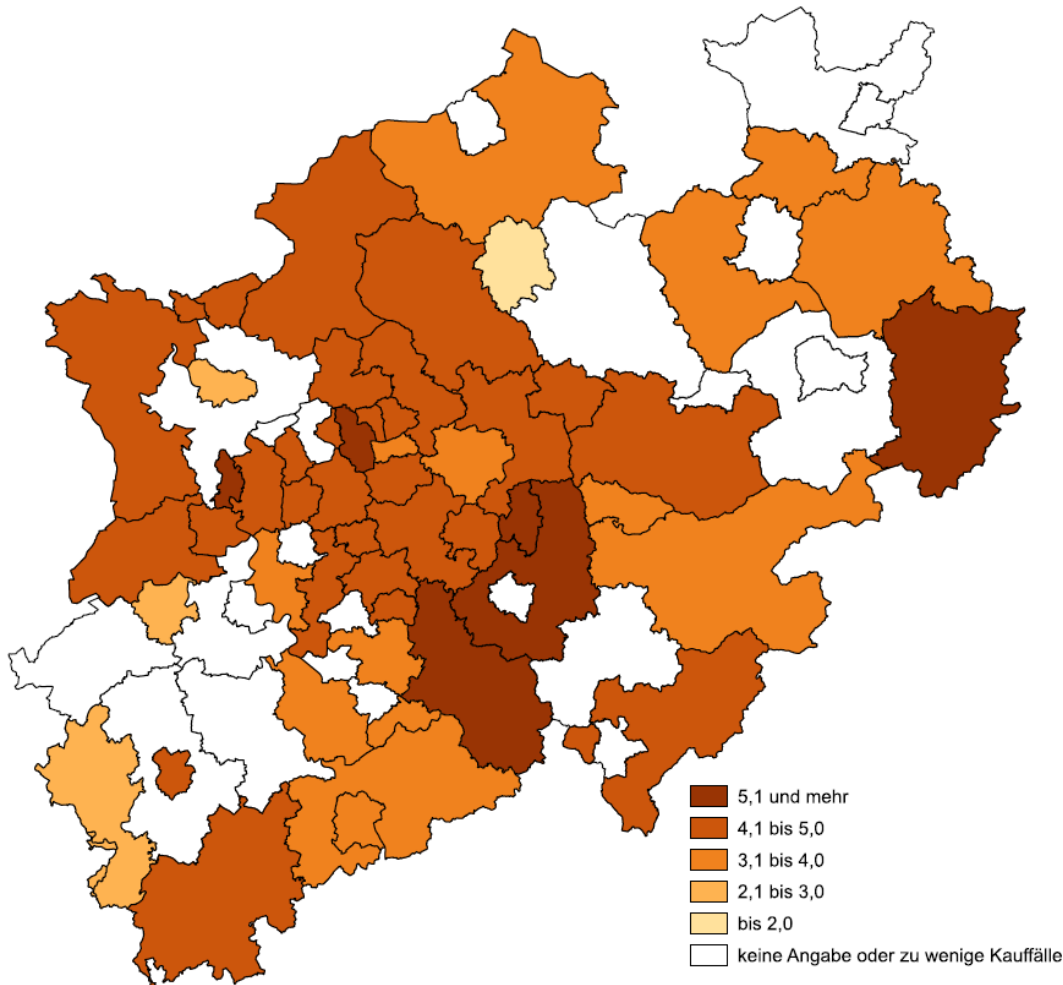


Abb. 5-30: Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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

[illegible]

	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	
Moers	5,6	1,4	11	3	513	340	1.420	470	9,0	2,4	18,0	5,2	36	10	80
Neuss	*														
Recklinghausen	4,5	0,8	6	3	398	179	1.296	857	7,0	2,1	25,0	6,0	35	21	80
Velbert	4,5	1,2	15	3	939	1.580	898	196	5,9	1,0	28,0	4,0	22	11	80
Wesel	3,0	2,0	12	3	609	421	1.437	412	6,8	3,5	26,0	5,0	31	8	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	2,8	1,6	65	2	544	606	1.466	597	7,2	1,8	24,0	4,4	26	7	80
Borken, Kreis	4,1	2,5	9	3	340	111	1.151	383	6,1	1,2	23,0	2,3	33	14	80
Coesfeld, Kreis	4,2	1,5	16	3	506	422	1.332	313	7,9	1,6	23,0	2,0	41	17	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	4,6	1,1	9	3	830	380	1.050	320	6,7	2,0	26,0		30		80
Euskirchen, Kreis	4,6	0,4	12	2	223	149	1.641	401	6,3	1,5	26,0	4,0	31	6	80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	3,7	1,5	54	3	450	250	1.256	447	6,4	1,7	25,0	5,0	27	13	80
Herford, Kreis/Herford	3,6	1,1	82	3	481	375	820	310	5,9	3,3	28,8	4,7	24	10	80
Hochsauerlandkreis	4,0	1,9	9	3	407	319	990	345	6,6	1,3	25,0		25	9	80
Höxter, Kreis	5,2	1,5	28	3	414	223	766	562	5,0	1,1	31,0	5,0	25	5	80
Kleve, Kreis	4,2	1,3	9	2	542	569	2.143	676	7,1	0,8	24,9	3,7	30	7	80
Lippe, Kr./Detmold	3,7	1,1	14	1	336	97	1.209	551	7,2	2,6	25,0	7,0	21	8	80
Märkischer Kreis	5,5	1,7	33	1	569	477	808	245	6,0	1,0	26,0	6,0	29	8	80
Mettmann, Kreis	4,4	1,3	22	2	730	850	1.569	430	8,7	1,6	21,0	3,0	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	4,7	2,0	22	2	304	143	1.467	524	6,8	1,7	24,1	4,0	27	7	80
Rhein-Kreis Neuss	*														
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	4,0	0,7	16	3	800	599	1.869	642	8,7	2,8	20,3	4,0	41	12	80
Rhein.-Berg. Kreis	(3,6)	0,4	6	5	469	264	1.661	441	7,6	1,4	20,9	2,8	36	5	80
Siegen-Wittgen., Kreis	4,2	2,0	13	3	542	337	1.177	310	6,9	1,1	24,3	4,6	34	10	80
Soest, Kreis	4,7	1,9	27	3	496	432	991	529	6,6	2,9	31,0	9,0	30	11	80
Steinfurt, Kreis	3,5	2,1	71	3	492	505	1.307	566	7,0	1,5	24,0	3,0	31	16	80
Unna, Kreis	4,2	1,4	521	11	459	356	1.234	472	6,1	1,4	26,0	4,0	35	10	80
Viersen, Kreis	4,4	2,2	14	2	327	783	1.571	632	6,7	1,1	21,0	2,0	37	12	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			Anz.	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw	Anzahl	Jahre	[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bochum	4,5	2,0	15	2	1.325	1.805	1.352	542	11,3	7,7	22,5	8,4	17	10	51
Bonn	3,9	0,9	9	2	654	586	5.174	3.769	26,4	18,1			21	6	60
Essen	*														
Hagen	6,0	2,0	32	5	1.085	1.560	1.180	1.544	7,5	3,8	23,0	9,0	29	9	75
Hamm	4,8	3,2	12	2	1.182	851	1.019	756	6,2	3,2	18,3	6,0	22	4	
Herne	*														
Oberhausen	*														
Kreise															
Borken, Kreis	(4,6)		10	3											
Gütersloh, Kr./Gütersloh	*														
Herford, Kreis/Herford	5,1	1,3	8	3	3.122	3.810	1.330	948	8,5	3,7	14,7	3,2	21	14	41
Hochsauerlandkreis	*														
Höxter, Kreis	(8,5)	1,6	11	4	2.168	3.586	986	765	6,8	4,0	21,0	7,0	17	13	46
Lippe, Kr./Detmold	5,5	1,6	6	2	831	467	706	403	5,7	2,1	20,0	7,0	16	9	30
Rhein-Kreis Neuss	(5,5)	2,3	5	1	4.500	4.619	627	528	4,2	1,7	21,0	4,6	26	9	40
Siegen-Wittgen., Kreis	5,7	3,1	5	3	1.642	1.345	1.396	753	10,5	1,4	15,6	3,1	19	12	42
Steinfurt, Kreis	(5,5)	1,0	10	3	1.589	2.097	1.104	320	8,0	1,3	19,0	4,0	25	13	52

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
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Kreisfreie Städte															
Bochum	4,8	1,0	8	2	985	998	1.192	712	8,9	2,5	20,8	4,1	261	8	60
Bonn	3,9	1,0	10	2	3.374	2.594	2.754	1.436	14,0	5,1			27	13	60
Duisburg	5,9	2,3	14	3	1.116		1.542		9,9	2,4	19,6	2,1	34		60
Essen	5,6	3,3	7	3	2.243	1.965	1.897	1.000	10,3	5,1	19,0	5,6	37	6	60
Hagen	5,5	2,2	12	5	2.075	3.528	1.277	1.598	7,7	4,4	22,0	5,0	34	14	70
Hamm	4,8	3,2	12	2	1.182	851	1.019	756	6,2	3,2	18,3	6,0	22	4	
Herne	*														
Mönchengladbach	*														
Oberhausen	*														
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	4,8	1,3	5	4	2.600	1.450	2.340	1.244	11,9	4,0	15,0	2,9	42	12	80
Neuss	*														
Ratingen	6,4	0,5	6	2	1.983	786	1.491	761	11,2	3,6	16,8	3,7	33	9	60
Recklinghausen	4,1	2,3	13	6	1.181	971	1.523	638	7,9	2,2	21,0	5,0	28	8	63
Kreise															
Aachen, Städteregion	5,2	2,5	20	2	1.515	1.896	1.662	854	10,0	3,6	18,5	4,0	26	7	59
Borken, Kreis	*														
Gütersloh, Kr./Gütersloh	*														
Herford, Kreis/Herford	3,3	0,8	8	3	1.213	1.520	980	503	5,8	1,9	26,2	5,7	25	9	62
Hochsauerlandkreis	3,9	2,7	11	4	436	286	1.091	786	5,0	1,2	28,0		34	13	70
Mettmann, Kreis	4,6	0,7	10	2	1.551	1.016	1.646	768	9,1	2,4	18,0	3,0	34	11	60
Rhein-Kreis Neuss	*														
Steinfurt, Kreis	(4,3)	2,4	10	3	593	959	1.338	721	9,7	1,9	22,0	3,0	25	13	64

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	
Kreisfreie Städte															
Bochum	3,6	1,2	24	2	1.397	1.601	941	519	6,1	2,6	16,2	4,9	16	9	40
Duisburg	5,6	3,7	18	3	2.856		860		6,3	1,3	8,9	7,4	18		40
Essen	4,7	2,0	21	6	2.070	2.100	982	503	6,0	2,7	15,4	4,1	29	11	60
Gelsenkirchen	5,7	1,4	7	3	3.189	3.338	1.515	781	10,6	3,4	16,0	2,0	28	21	60
Hagen	6,4	2,1	37	5	1.935	3.580	592	776	4,7	1,5	22,0	4,0	23	9	53
Hamm	4,8	3,2	12	2	1.182	851	1.019	756	6,2	3,2	18,3	6,0	22	4	
Herne	*														
Leverkusen	3,6	0,4	6	2	1.292	563	1.545	773	8,0	2,7	24,0	15,0	26	8	40
Oberhausen	*														
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	4,9	1,1	9	3	4.075	3.000	1.240	600	6,8	2,6	15,0	1,9	29	7	50
Bocholt	4,3	2,4	21	3	3.451	5.581	704	359	4,6	1,3	17,0	3,0	19	8	41
Düren	5,2	3,0	9	1	2.496				7,5		18,0		21		40
Neuss	4,6	1,1	14	5	3.175	2.726	936	313	5,7	1,7	16,5	3,8	23	5	39
Velbert	5,1	0,7	10	5	3.745	3.925	533	251	4,3	1,0	17,0	5,0	14	10	49
Kreise															
Aachen, Städteregion	5,8	3,5	48	2	1.101	1.232	1.001	434	6,4	2,4	14,7	3,8	20	6	40
Borken, Kreis	(4,4)		14	3											
Euskirchen, Kreis	4,4	0,9	10	2	527	300	836	582	5,1	2,9	19,0	5,0	33	15	53
Gütersloh, Kr./Gütersloh	4,0	1,9	52	3	1.671	2.400	875	511	4,7	1,4	18,0	4,0	23	8	40
Herford, Kreis/Herford	4,3	1,1	63	3	2.882	5.445	480	231	3,8	1,5	19,4	4,1	16	9	43
Hochsauerlandkreis	2,5	3,0	7	3	2.846	3.566	662	303	2,8	0,5	20,0		23	9	40
Höxter, Kreis	4,6	2,7	19	4	1.262	1.320	468	190	3,5	1,2	23,0	5,0	18	6	45
Lippe, Kr./Detmold	3,7	2,7	17	2	1.486	3.079	782	451	4,4	2,5	16,0	5,0	21	10	40
Märkischer Kreis	8,0	2,8	24	1	3.153	4.962	381	167	3,5	0,9	18,0	3,0	18	6	40
Rhein-Kreis Neuss	*														
Siegen-Wittgen., Kreis	4,3	3,0	13	3	794	425	636	289	4,7	0,9	16,9	2,5	18	10	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 sind als Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren geeignet.

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

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

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

Die Immobilienrichtwerte befinden sich in NRW derzeit im Aufbau und sind noch nicht flächendeckend und für jeden Teilmarkt verfügbar. Im Berichtsjahr haben die Gutachterausschüsse für folgende Gemeinden Immobilienrichtwerte mit dem Stichtag 01.01.2025 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. Mithilfe dieses Kalkulators 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 Immobilienpreisübersichten

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Preisniveau

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

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

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 unabhängig von der Anzahl der jeweils gemeldeten Kauffälle zu der Baualtersklasse Werte für vier oder mehr Gemeinden gemeldet wurden. Zusammengefasste Werte werden nicht berücksichtigt. Außer dem bereinigten Mittel wird jeweils der Median 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 zwei 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 [m²]		Preis/m² Wohnfläche bereinigtes Mittel [€/m²]		Median [€/m²]
Region Bonn	Erstverkauf	Neubau	89	80	±5	5.215	±340	5.240
		2010-2023	38	84	±2	3.800	±115	3.780
	Weiterverkauf	1995-2009	64	78	±5	3.210	±245	3.310
		1975-1994	152	75	±3	2.795	±185	2.690
		1950-1974	191	77	±3	2.565	±235	2.510
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					
Region Köln	Erstverkauf	Neubau	173	82	±4	5.015	±540	4.970
		2010-2023	81	83	±5	4.070	±485	4.210
	Weiterverkauf	1995-2009	204	78	±5	2.760	±355	2.770
		1975-1994	272	78	±2	2.480	±350	2.405
		1950-1974	396	75	±3	2.130	±330	2.010
		1920-1949	*					
		bis 1919	23	87	±7	3.060	±710	2.640
	Umwandlung	2010-2023	*					
		1995-2009	*					
		1975-1994	*					
		1950-1974	63	75	±2	2.755	±120	2.805
		1920-1949	*					
Region Düsseldorf	Erstverkauf	Neubau	149	85	±6	5.255	±400	5.050
		2010-2023	84	84	±4	4.305	±260	4.190
	Weiterverkauf	1995-2009	340	78	±2	3.380	±255	3.500
		1975-1994	1.199	77	±2	3.005	±225	2.940
		1950-1974	388	76	±3	2.615	±260	2.530
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					
Ruhrgebiet	Erstverkauf	Neubau	256	81	±4	4.510	±265	4.570
		2010-2023	83	82	±5	3.405	±360	3.450
	Weiterverkauf	1995-2009	358	81	±3	2.430	±165	2.470
		1975-1994	788	78	±2	1.975	±140	2.010
		1950-1974	1.138	74	±1	1.725	±125	1.695
		1920-1949	74	77	±2	1.645	±310	1.690
		bis 1919	114	80	±3	1.580	±165	1.650
	Umwandlung	2010-2023	*					
		1995-2009	*					
		1975-1994	23	81	±0	2.170	±0	2.170
		1950-1974	57	76	±6	2.230	±175	2.295
		1920-1949	6	73	±0	1.750	±0	1.750
		bis 1919	13	80	±0	2.650	±0	2.650
Bergisch/ Märkische Städteregion	Erstverkauf	Neubau	49	83	±3	4.365	±175	4.330
		2010-2023	13	86	±0	3.340	±0	3.340
	Weiterverkauf	1995-2009	155	81	±1	2.345	±100	2.320
		1975-1994	273	80	±2	2.000	±105	1.980
		1950-1974	440	76	±2	1.700	±150	1.650
		1920-1949	31	76	±4	1.715	±315	1.825
		bis 1919	55	83	±4	1.635	±105	1.560
	Umwandlung	2010-2023	*					
		1995-2009	*					
		1975-1994	*					
		1950-1974	28	73	±0	2.450	±0	2.450
		1920-1949	*					
Eifel/Rur	Erstverkauf	Neubau	93	81	±5	3.670	±270	3.730
		2010-2023	82	88	±6	2.970	±225	2.905
	Weiterverkauf	1995-2009	174	79	±4	2.260	±190	2.235
		1975-1994	198	79	±4	1.955	±210	1.950
		1950-1974	254	77	±4	1.630	±155	1.570
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					

Region	Wohnungs- eigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m²]			Preis/m² Wohnfläche bereinigtes Mittel [€/m²]	Median [€/m²]
Eifel/Rur	Umwandlung	2010-2023	*	73	±0	2.120	±0	2.120
		1995-2009	*					
		1975-1994	*					
		1950-1974	21					
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					
Niederrhein	Erstverkauf	Neubau	65	79	±5	4.185	±390	4.305
	Weiterverkauf	2010-2023	64	76	±3	3.275	±325	3.160
		1995-2009	183	76	±4	2.385	±185	2.375
		1975-1994	329	77	±2	2.060	±195	2.055
		1950-1974	437	76	±3	1.750	±145	1.725
		1920-1949	8	81	±0	1.450	±0	1.450
		bis 1919	25	85	±10	1.935	±375	1.705
	Umwandlung	2010-2023	*	75	±0	2.385	±0	2.385
		1995-2009	*					
		1975-1994	*					
		1950-1974	18					
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					
Münsterland	Erstverkauf	Neubau	499	79	±4	4.115	±250	4.000
	Weiterverkauf	2010-2023	133	78	±6	3.280	±235	3.270
		1995-2009	188	77	±4	2.470	±175	2.510
		1975-1994	336	78	±3	2.135	±170	2.145
		1950-1974	277	77	±4	1.885	±175	1.850
		1920-1949	62	75	±5	1.890	±350	1.700
		bis 1919	17	68	±7	1.980	±285	2.040
	Umwandlung	2010-2023	4	72	±0	2.735	±0	2.735
		1995-2009	*	70	±0	2.025	±0	2.025
		1975-1994	*					
		1950-1974	11					
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					
Ostwestfalen- Lippe	Erstverkauf	Neubau	225	80	±2	3.970	±150	3.990
	Weiterverkauf	2010-2023	87	80	±3	3.225	±190	3.260
		1995-2009	193	78	±4	2.230	±240	2.240
		1975-1994	365	76	±3	1.885	±240	1.905
		1950-1974	325	74	±3	1.590	±225	1.580
		1920-1949	10	65	±0	1.645	±95	1.580
		bis 1919	17	88	±3	1.545	±80	1.510
	Umwandlung	2010-2023	*	75	±1	2.400	±170	2.280
		1995-2009	*					
		1975-1994	*					
		1950-1974	11					
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					
Sauer- und Siegerland	Erstverkauf	Neubau	45	85	±5	3.760	±265	3.700
	Weiterverkauf	2010-2023	40	80	±5	2.930	±320	2.980
		1995-2009	126	78	±3	1.945	±215	1.930
		1975-1994	347	80	±3	1.590	±115	1.620
		1950-1974	157	78	±4	1.370	±130	1.365
		1920-1949	*	78	±6	1.375	±415	1.490
		bis 1919	8					
	Umwandlung	2010-2023	*					
		1995-2009	*					
		1975-1994	8					
		1950-1974	*					
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					

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

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

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

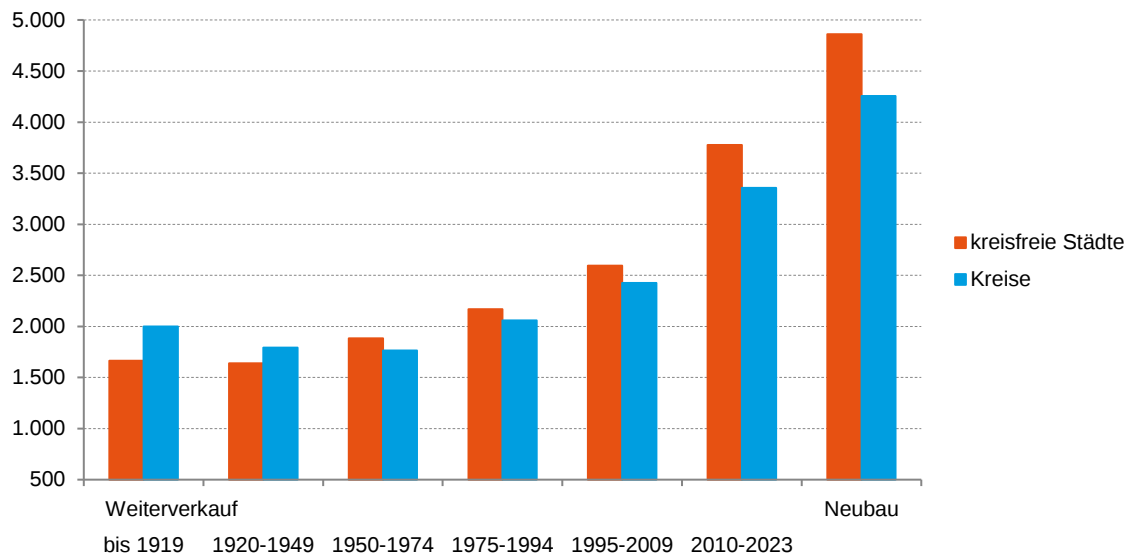


Abb. 6-2: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen

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

Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter

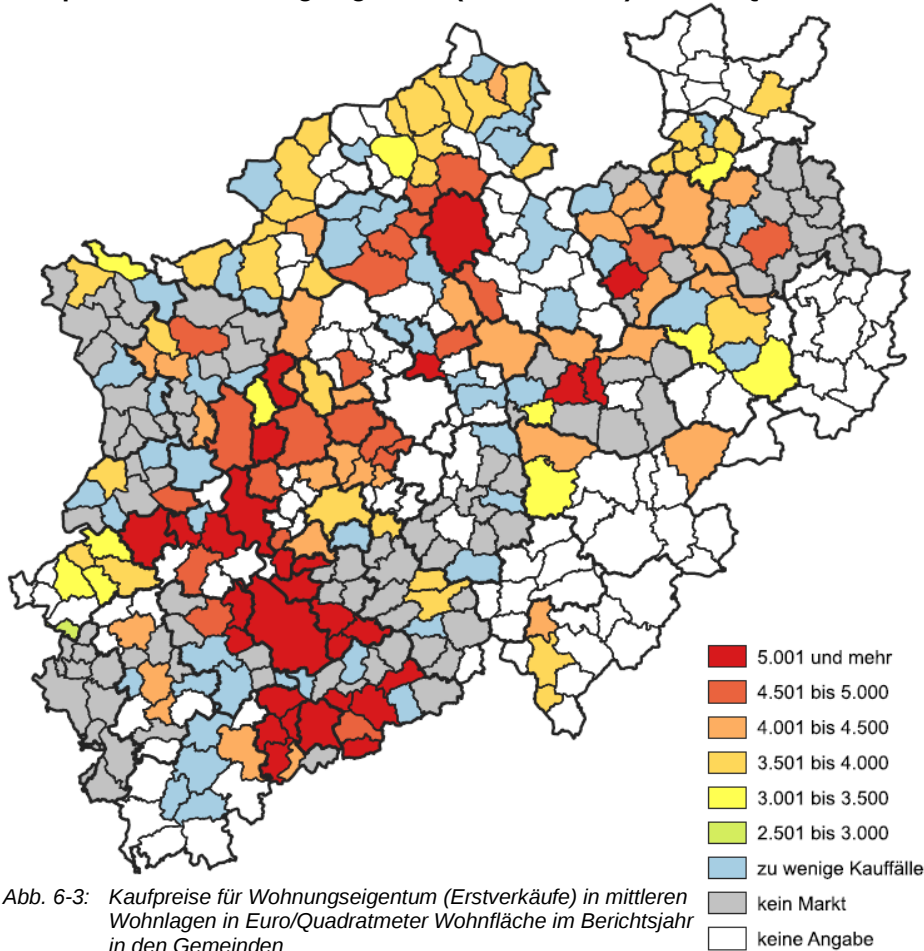


Abb. 6-3: Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr in den Gemeinden

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

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

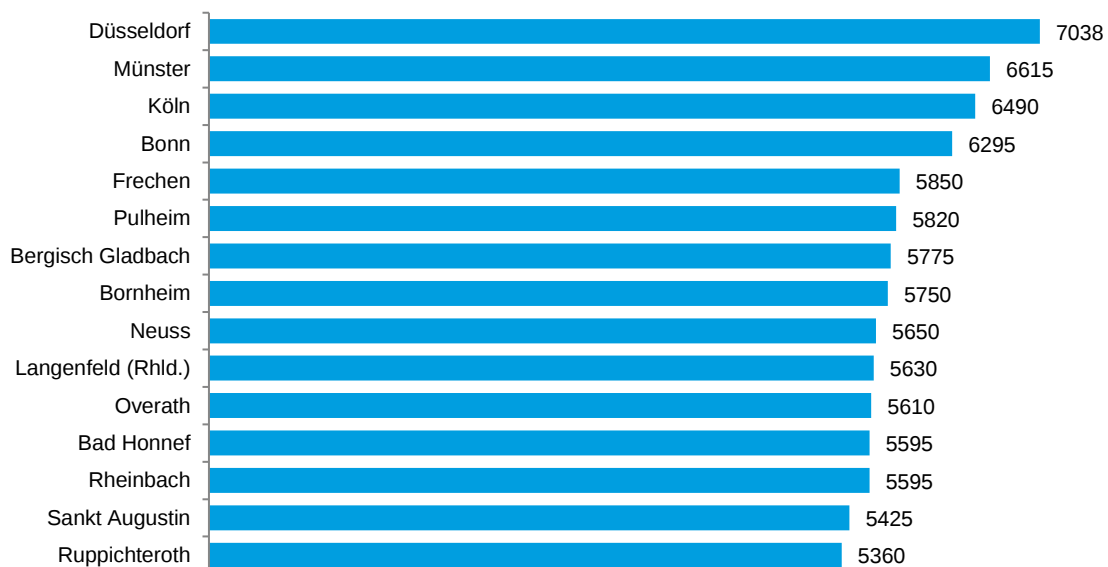


Abb. 6-4: Höchste durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden

6.1.2 Preisentwicklung

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

Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent

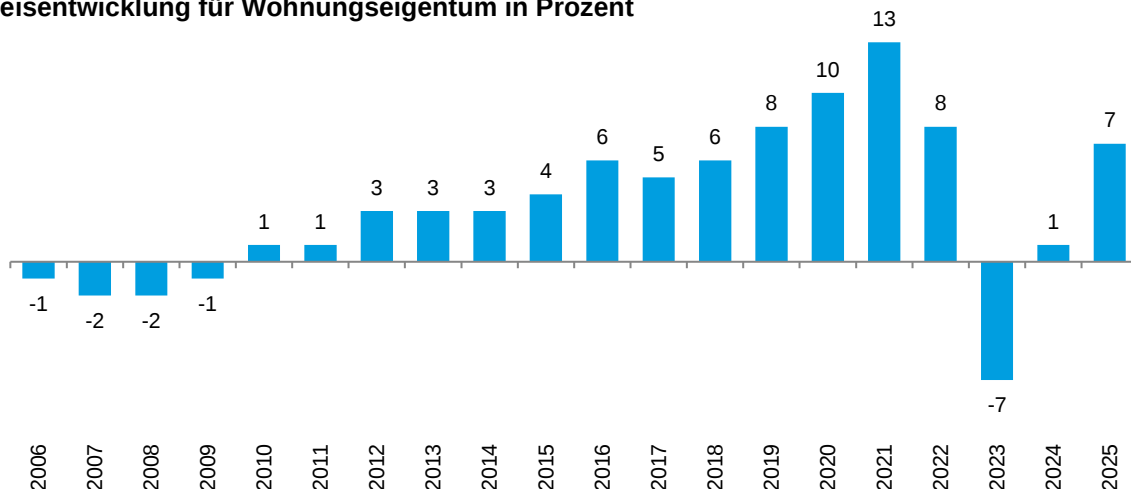


Abb. 6-5: Durchschnittliche Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent zum Vorjahr in NRW

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

	Gesamt	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Städte und Kreise				
kreisfreie Städte	+5	+1	+3	±0
Kreise	+8	+6	+5	+8
Regierungsbezirke				
Arnsberg	+4	+8	+6	+4
Detmold	-	+7	+2	-
Düsseldorf	+7	+3	+3	+2
Köln	+10	+2	+6	+24
Münster	+7	+4	+6	-
Regionen				
Region Bonn	±0	+13	+3	+28
Region Köln	+17	±0	+9	-3
Region Düsseldorf	+34	+12	+5	±0
Ruhrgebiet	+6	-1	+3	+1
Berg./Märk. Städteregion	+4	-	+2	-
Eifel/Rur	-11	+6	-8	-
Niederrhein	+7	+8	+8	-5

	Gesamt	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Münsterland	+12	+5	+10	±0
Ostwestfalen-Lippe	-	+7	+3	-
Sauer- und Siegerland	+4	+2	+7	+8

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

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

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

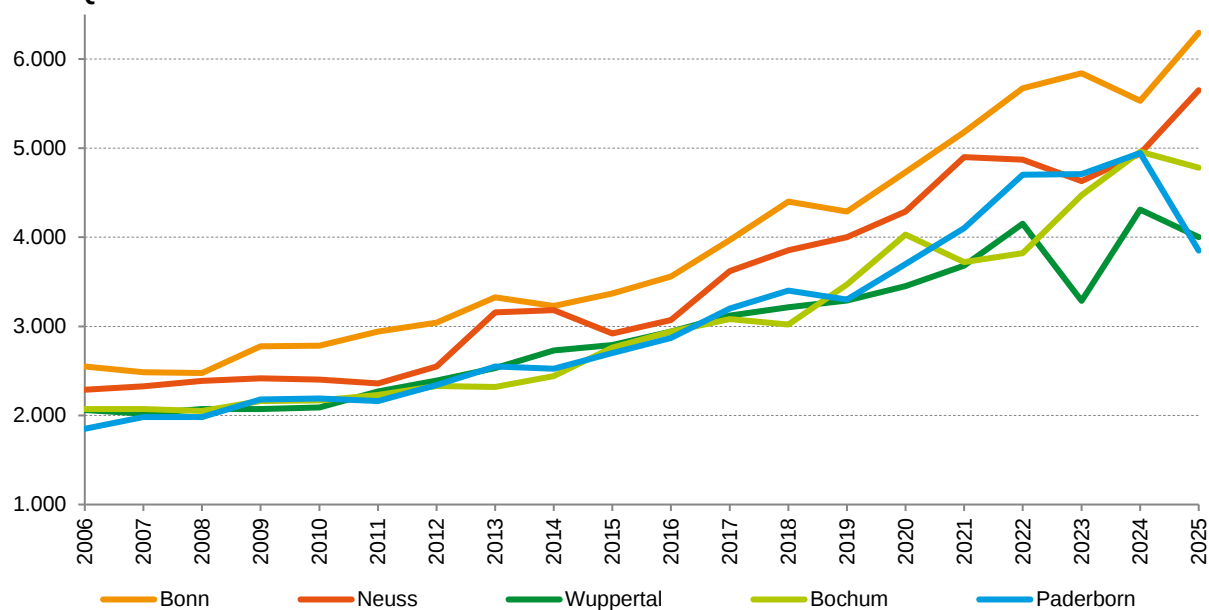
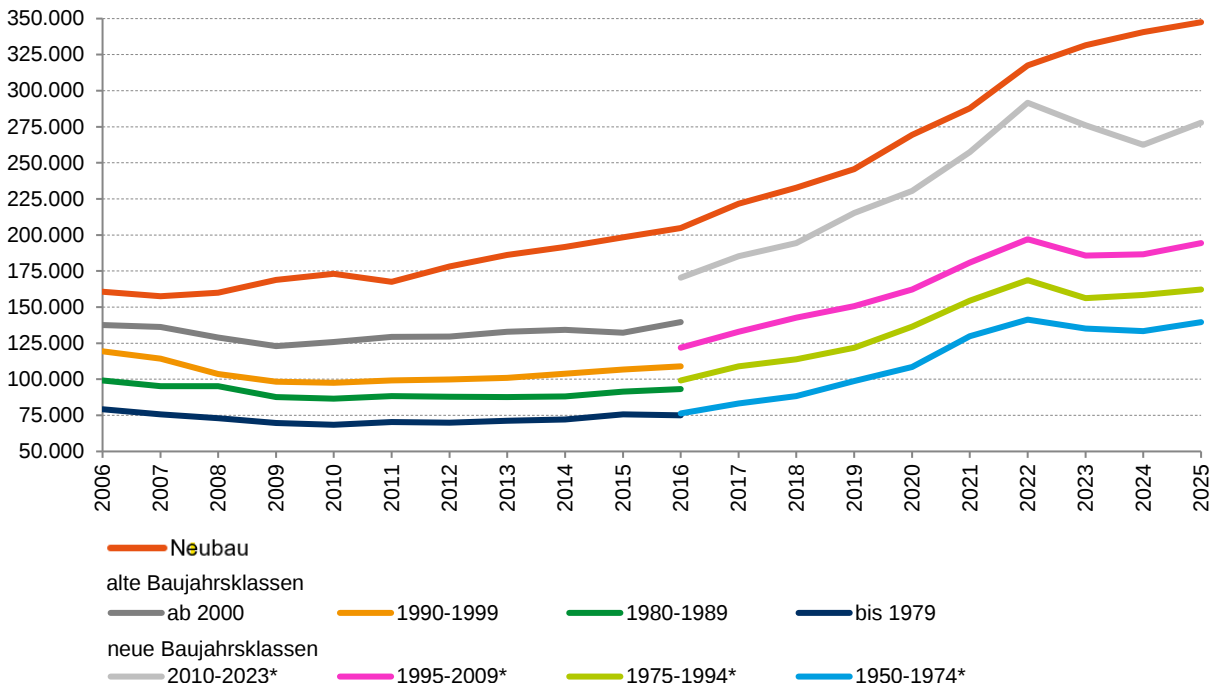


Abb. 6-7: Entwicklung der Preise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in ausgewählten Städten

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

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum in Euro/Quadratmeter



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

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

6.1.3 Durchschnittspreise

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

Die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum liegen regional auf unterschiedlichem Niveau. Die höchsten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei Erstverkäufen in mittleren Wohnlagen werden in Düsseldorf mit rund 7.038 Euro und in Münster mit 6.615 Euro erzielt (s. Abb. 6-4).

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

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
Altersklasse	Neubau	zus.gef.	2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn								
Bonn	6.295	3.220	5.140	3.800	3.110	3.050	.	.
Rhein-Sieg-Kreis	5.190	-	3.770	3.260	2.700	2.550	*	*
Alfter	5.290	-	.	*	.	2.640	.	.
Bad Honnef	5.595	-	3.945	3.275	2.975	2.510	.	.
Bornheim	5.750	-	.	.	2.590	.	.	.
Eitorf	*	-	.	*	*	.	.	.
Hennef (Sieg)	5.140	-	3.590	2.970	2.855	2.950	.	.
Königswinter	5.000	-	.	4.450	3.515	2.920	.	.
Lohmar	*	-	4.140	2.860	2.655	2.665	.	.
Meckenheim	4.430	-	3.685	.	2.220	1.865	.	*
Much	.	-	*	.	*	.	.	.
Neunkirchen-Seelscheid	.	-	.	*	2.670	*	.	.
Niederkassel	*	-	*	*	2.980	2.895	.	.
Rheinbach	5.595	-	.	*	*	2.305	.	.
Ruppichteroth	5.360	-	3.935	3.545	2.850	2.405	.	.
Sankt Augustin	5.425	-	3.780	3.765	3.425	2.945	.	.
Siegburg	.	-	.	.	.	*	.	.
Swisttal	5.095	-	3.675	3.325	2.585	2.685	.	.
Troisdorf	.	-	.	*	*	2.350	*	.
Wachtberg	.	-	.	*	.	.	.	.
Region Köln								
Köln	6.490	-	5.290	4.240	3.360	3.170	3.920	4.280
Leverkusen	5.305	-	3.940	3.355	2.800	2.500	*	*
Rhein-Erft-Kreis	5.330	-	4.410	3.400	3.070	2.720	.	2.880
Bedburg	.	-	.	*	*	.	.	.
Bergheim	4.970	-	*	2.770	2.090	2.010	.	.
Brühl	.	-	*	5.000	3.330	3.630	.	2.880
Elsdorf	.	-	.	*	*	.	.	.
Erfstadt	*	-	.	2.650	*	2.280	.	.
Frechen	5.850	-	2.920	3.610	3.500	3.020	.	.
Hürth	.	-	4.790	3.810	3.740	3.860	.	.
Kerpen	*	-	*	2.880	2.520	2.290	.	.
Pulheim	5.820	-	5.000	3.860	*	2.710	.	.
Wesseling	*	-	*	2.900	2.580	2.220	.	.
Oberbergischer Kreis	3.735	-	3.360	2.260	2.085	1.600	.	*
Bergneustadt	.	-	.	1.980	*	*	.	.
Engelskirchen	.	-	.	*	2.220	.	.	*
Gummersbach	3.745	-	3.080	2.175	2.490	1.545	.	.
Hückeswagen	.	-	.	*	2.030	1.845	.	.
Lindlar	.	-	3.905	2.375	*	*	.	.
Marienheide	3.980	-	.	*	*	1.475	.	*
Nümbrecht	.	-	3.130	*	1.765	*	.	.
Radevormwald	3.630	-	.	2.380	1.655	1.460	.	.
Reichshof	.	-	.	*	*	*	.	.
Waldbröl	.	-	3.005	.	1.535	1.590	.	.
Wiehl	*	-	.	2.355	2.000	*	.	.
Wipperfürth	.	-	.	*	.	*	.	.
Rheinisch-Bergischer Kr.	5.315	-	4.085	2.880	2.565	2.155	.	*
Bergisch Gladbach	5.775	-	4.545	3.895	3.180	2.765	-	-
Burscheid	.	-	4.370	*	2.685	1.805	.	*
Kürten	.	-	.	.	*	.	.	.
Leichlingen (Rhld.)	5.260	-	4.300	2.970	2.925	2.485	.	.
Odenthal	.	-	.	*	2.665	.	.	.
Overath	5.610	-	*	*	.	*	.	.
Rösrath	5.255	-	4.040	2.985	2.705	2.485	.	.
Wermelskirchen	.	-	*	2.635	2.230	1.960	.	.
Region Düsseldorf								
Düsseldorf	7.038	-	6.299	4.351	3.751	3.476	-	-
Mettmann, Kreis	5.370	-	4.750	3.490	2.860	2.390	.	2.730
Erkrath	-	-	.	.	2.640	2.500	.	.
Haan	-	-	.	.	.	2.530	.	.
Hilden	4.680	-	.	3.620	3.130	3.110	.	.
Langenfeld (Rhld.)	5.630	-	4.740	3.500	3.290	2.800	.	.
Mettmann	-	-	.	.	.	.	.	2.730
Monheim am Rhein	-	-	.	.	2.790	.	.	.
Ratingen	4.949	-	4.789	3.553	2.994	2.524	.	.
Rhein-Kreis Neuss	4.930	-	3.750	3.130	2.970	2.590	.	.
Dormagen	-	-	*	2.960	2.940	2.860	.	.
Grevenbroich	4.720	-	2.920	3.070	2.660	1.940	.	.
Jüchen	-	-	*	*	.	.	.	.
Kaarst	*	-	*	3.510	3.340	2.310	.	.
Korschenbroich	5.050	-	4.160	2.750	2.760	*	.	.
Meerbusch	-	-	.	3.850	3.330	3.130	.	.
Neuss	5.650	-	4.100	3.450	2.810	2.540	3.070	3.750

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
Altersklasse	Neubau	zus.gef.	2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Rommerskirchen	-	-	.	.	.	2.350	.	.
Ruhrgebiet								
Duisburg	4.800	-	3.870	2.490	2.170	1.590	1.770	1.280
Essen	4.570	2.330	4.150	2.670	2.420	1.990	.	.
Mülheim an der Ruhr	5.010	14.370	3.450	2.710	2.410	1.940	.	*
Oberhausen	3.480	.	2.910	2.620	1.900	1.740	.	.
Wesel, Kreis								
<i>Dinslaken</i>	*	-	3.470	2.710	2.170	1.950	.	.
Bottrop	5.060	-	3.850	2.660	2.140	1.530	1.140	-
Gelsenkirchen	3.550	-	*	2.100	1.780	1.600	1.480	1.410
Recklinghausen, Kreis	-	.	3.070	2.440	1.970	1.820	.	.
<i>Gladbeck</i>	4.080	-	2.410	2.490	1.740	1.580	*	*
<i>Recklinghausen</i>	4.750	-	3.100	2.470	2.020	1.660	2.050	1.400
Bochum	4.780	-	3.870	2.510	2.010	1.930	2.100	2.060
Dortmund	-	2.830	-	-	-	-	-	-
Herne	4.410	-	3.550	2.010	1.770	1.680	1.230	1.360
Ennepe-Ruhr-Kreis								
Hattingen	4.410	-	3.300	2.610	2.050	1.840	-	1.650
Witten	4.650	-	-	2.240	1.790	1.840	-	-
Unna, Kreis	4.418	1.948	3.285	2.300	1.955	1.595	*	*
Bergkamen	-	1.637	2.855	*	1.557	1.396	.	.
Bönen	-	1.833	.	*	.	1.731	.	.
Fröndenberg/Ruhr	-	1.665	.	*	*	1.531	*	.
Holzwickede	-	1.904	.	*	1.774	1.935	.	.
Kamen	*	1.688	.	1.717	1.878	1.609	.	.
Lünen	5.238	2.331	3.689	2.408	2.059	1.917	*	.
Schwerte	-	2.084	.	2.787	*	1.697	.	*
Unna	*	1.941	.	2.313	2.015	1.378	.	.
Bergisch/Märkische Städteregion								
Remscheid	*	-	.	2.250	1.920	1.560	1.280	1.560
Solingen	4.164	-	3.340	2.857	2.200	1.970	1.823	1.892
Wuppertal	4.000	.	*	2.640	2.160	1.920	2.360	1.710
Mettmann, Kreis								
Heiligenhaus	-	-	.	.	.	1.870	.	.
<i>Velbert</i>	4.330	-	*	2.270	2.040	1.450	.	.
Wülfrath	-	-	.	.	2.790	.	.	.
Hagen	-	-	.	2.270	1.800	1.480	1.360	1.260
Ennepe-Ruhr-Kreis	4.490	-	3.400	2.260	1.940	1.750	1.560	1.500
Ennepetal	-	-	-	-	1.880	1.380	-	-
Gevelsberg	4.500	-	-	2.320	1.880	1.610	1.960	-
Herdecke	4.880	-	-	-	2.000	1.720	-	-
Schwelm	-	-	-	2.360	1.980	1.770	-	-
Sprockhövel	4.430	-	-	2.510	2.130	2.120	-	-
Wetter (Ruhr)	4.590	-	-	2.160	1.890	1.650	-	-
Eifel/Rur								
Aachen, Städteregion	.	-	3.610	2.555	2.445	2.405	*	3.170
Aachen	.	-	3.940	3.180	2.785	2.685	*	3.305
Alsdorf	.	-	.	*	*	1.570	.	.
Baesweiler	.	-	*	*	*	*	.	.
Eschweiler	.	-	.	2.180	2.190	1.785	.	.
Herzogenrath	.	-	.	2.610	2.220	1.810	.	.
Roetgen	.	-	*	2.810	*	.	.	.
Simmerath	.	-	*	.	*	*	.	.
Stolberg (Rhld.)	.	-	*	1.795	1.860	1.850	.	*
Würselen	.	-	3.295	2.390	2.395	1.725	.	.
Düren, Kreis	4.150	-	2.850	2.120	1.925	2.065	.	.
<i>Düren</i>	4.184	1.831	-	-	-	-	-	-
Inden	.	-	.	.	1.950	.	.	.
Jülich	4.360	-	.	*	*	2.065	.	.
Kreuzau	4.080	-	*	*	.	.	.	.
Langerwehe	*	-	.	.	.	.	.	.
Merzenich	.	-	.	*	.	.	.	.
Nideggen	.	-	*	.	.	.	.	.
Niederzier	.	-	.	*	.	.	.	.
Nörvenich	*	-	.	.	.	.	.	.
Euskirchen, Kreis	4.050	-	3.360	2.430	2.050	1.700	.	.
Bad Münstereifel	-	-	.	*	2.160	.	.	.
Euskirchen	4.420	-	3.390	2.620	2.120	1.690	.	.
Kall	*	-	*	2.190	.	.	.	.
Mechernich	*	-	.	*	.	1.550	.	.
Nettersheim	*	-	.	.	.	.	.	.
Schleiden	-	-	.	.	*	.	.	.
Weilerswist	-	-	.	2.560	*	*	.	.
Zülrich	*	-	.	*	.	.	.	.

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
Altersklasse	Neubau	zus.gef.	2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Heinsberg, Kreis	3.210	-	2.680	2.150	1.830	1.490	1.050	.
Erkelenz	3.640	-	2.940	2.340	2.130	1.840	1.070	.
Geilenkirchen	-	-	2.450	1.910	1.560	1.440	.	.
Heinsberg	3.260	-	2.850	2.280	1.990	1.360	.	.
Hückelhoven	3.200	-	2.680	2.060	1.530	1.450	.	.
Selfkant	-	-	.	1.870	.	.	.	.
Übach-Palenberg	2.900	-	2.790	2.050	1.650	1.450	.	.
Wassenberg	3.770	-	2.670	2.300	1.900	1.450	.	.
Wegberg	3.380	-	2.700	1.950	1.680	1.520	.	.
Niederrhein								
Krefeld	*	.	2.680	2.397	2.055	2.192	*	.
Mönchengladbach	5.040	-	3.750	2.240	2.120	1.740	1.650	2.060
Kleve, Kreis	3.580	-	2.870	2.340	1.940	1.520	.	.
Bedburg-Hau	.	-	*	.	*	.	.	.
Emmerich am Rhein	3.370	-	2.310	2.070	1.770	1.560	.	.
Geldern	.	-	*	2.200	.	.	.	.
Goch	.	-	2.650	*	*	.	.	.
Issum	*	-	.	*	.	.	.	.
Kalkar	.	-	.	*	.	.	.	.
Kevelaer	*	-	*	2.510	*	*	.	.
Kleve	3.540	-	2.980	2.550	1.900	*	.	.
Kranenburg	.	-	.	*	.	*	.	.
Rees	*	-	.	2.340	*	*	.	.
Straelen	.	-	*	.	2.280	.	.	.
Wachtendonk	.	-	.	*	.	.	.	.
Weeze	.	-	*	.	1.860	*	.	.
Viersen, Kreis	4.505	-	3.395	2.645	2.320	1.925	.	2.415
Brüggen	*	-	*	*	.	1.765	.	.
Grefrath	.	-	*	*	.	*	.	.
Kempfen	*	-	4.140	3.420	2.990	1.995	.	.
Nettetal	3.550	-	.	2.310	2.155	1.840	.	.
Niederkrüchten	.	-	.	.	1.680	*	.	.
Schwalmtal	*	-	2.750	*	.	*	.	.
Tönisvorst	.	-	*	2.630	2.590	1.830	.	*
Viersen	.	-	*	2.375	2.275	1.875	.	2.410
Willich	4.665	-	.	3.010	2.430	2.140	.	.
Wesel, Kreis	4.240	-	3.410	2.315	2.030	1.740	*	1.470
Alpen	4.475	-	.	*	*	.	.	*
Hamminkeln	.	-	.	*	.	1.915	.	.
Hünxe	.	-	.	*	.	1.725	.	.
Kamp-Lintfort	.	-	*	.	1.795	1.985	*	.
Moers	4.440	-	3.615	2.730	2.365	1.950	.	.
Neukirchen-Vluyn	.	-	.	2.480	2.260	1.655	.	.
Rheinberg	*	-	*	2.400	*	1.705	.	*
Schermbach	.	-	*	.	.	.	.	.
Sonsbeck	4.305	-	*	.	*	.	.	.
Voerde (Niederrhein)	.	-	.	2.005	1.750	1.625	.	.
Wesel	4.508	-	.	2.600	1.790	1.610	.	.
Xanten	3.890	-	*	*	*	1.920	.	*
Münsterland								
Münster	6.615	3.980	-	-	-	-	-	-
Borken, Kreis	3.970	-	3.130	2.490	2.080	1.830	-	-
Ahaus	3.900	-	*	3.090	2.190	*	-	-
Bocholt	3.675	-	3.720	2.630	2.430	2.330	-	-
Borken	4.000	-	3.210	2.380	2.030	1.760	-	-
Gescher	4.480	-	3.390	*	*	*	-	-
Gronau (Westf.)	3.640	-	2.930	2.520	1.710	1.760	-	-
Heiden	-	-	-	*	-	-	-	-
Isselburg	-	-	*	*	-	-	-	-
Legden	-	-	-	*	-	-	-	-
Raesfeld	*	-	-	2.580	-	-	-	-
Reken	3.860	-	*	-	*	-	-	-
Rhede	*	-	*	2.610	*	-	-	-
Stadtlohn	3.910	-	-	-	*	-	-	-
Südlohn	3.940	-	*	-	-	-	-	-
Velen	-	-	-	*	-	-	-	-
Vreden	*	-	*	2.750	2.000	*	-	-
Coesfeld, Kreis	4.470	.	3.310	2.720	2.180	1.910	.	.
Ascheberg	4.160	.	*	.	2.050	.	.	.
Billerbeck	*	.	*	.	.	.	.	.
Coesfeld	*	.	*	2.820	2.280	1.760	.	.
Dülmen	4.590	.	*	2.600	2.330	*	.	.
Havixbeck	4.580	.	.	*	*	*	.	.
Lüdinghausen	-	.	*	.	*	*	.	.
Nordkirchen	-	.	3.060	*	.	.	.	.
Nottuln	4.850	.	.	*	*	.	.	.

Region	Altersklasse	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
		Neubau	zus.gef.	2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Recklinghausen, Kreis	Olfen	*	.	*	.	*	*	.	.
	Rosendahl	*	.	*	.	.	.	.	.
	Senden	*	.	.	*	1.950	2.180	.	.
Steinfurt, Kreis	Dorsten	4.180	-	.	2.280	1.960	1.770	.	*
	Marl	-	-	*	2.200	1.840	1.600	*	.
	Altenberge	3.910	-	3.280	2.570	2.040	1.860	2.010	*
Warendorf, Kreis	Emsdetten	4.620	-	.	2.490	*	.	.	.
	Greven	3.910	-	3.530	2.740	2.100	2.210	*	.
	Hörstel	4.560	-	3.670	3.200	2.100	*	*	.
Unna, Kreis	Horstmar	3.600	-	*	.	*	.	.	.
	Ibbenbüren	-	-	.	.	*	*	.	.
	Lengerich	3.900	-	3.230	2.610	2.110	*	*	.
Hamm	Lienen	*	-	*	*	1.870	*	.	*
	Lotte	3.640	-	.	.	.	.	.	.
	Metelen	*	-	3.560	.	*	1.720	.	.
Soest, Kreis	Mettingen	-	-	.	.	.	.	.	.
	Neuenkirchen	4.150	-	*	.	.	*	.	.
	Nordwalde	3.890	-	3.090	.	*	.	.	.
Bielefeld	Ochtrup	3.940	-	.	.	.	.	.	.
	Recke	-	-	.	2.420	.	*	.	.
	Rheine	*	-	.	*	*	.	.	.
Bielefeld	Saerbeck	3.970	-	3.380	2.460	2.040	1.610	.	*
	Steinfurt	-	-	.	*	*	.	.	.
	Tecklenburg	3.450	-	.	*	*	*	.	.
Bielefeld	Westerkappeln	*	-	*	*	.	.	.	.
	Wettringen	3.870	-	.	*	*	.	.	.
	Warendorf	-	-	*	*	*	.	.	.
Bielefeld	Ahlen	4.700	-	3.500	-	2.400	2.100	1.800	-
	Beckum	-	-	3.100	-	2.300	2.000	1.900	-
	Beelen	*	-	*	-	2.100	1.900	1.600	-
Bielefeld	Drensteinfurt	-	-	-	-	-	*	-	-
	Ennigerloh	4.600	-	*	-	2.600	*	*	-
	Everswinkel	-	-	-	-	1.800	1.700	1.500	-
Bielefeld	Oelde	-	-	-	-	-	*	-	-
	Ostbevern	-	-	3.300	-	2.900	2.400	1.700	-
	Sassenberg	-	-	-	-	-	*	-	-
Bielefeld	Sendenhorst	-	-	-	-	*	*	3.200	-
	Telgte	-	-	-	-	-	*	*	-
	Wadersloh	-	-	-	-	*	*	*	-
Bielefeld	Warendorf	-	-	*	-	*	*	*	-
	Hamm	*	-	4.000	-	2.500	2.200	-	-
	Soest, Kreis	4.460	-	*	1.895	1.850	1.545	1.660	*
Bielefeld	Bad Sassendorf	4.760	-	3.390	2.455	1.965	1.585	2.405	2.040
	Erwitte	5.175	-	3.570	2.335	2.175	.	.	.
	Geseke	.	-	3.095	2.145	1.815	1.215	.	.
Bielefeld	Lippetal	.	-	.	2.525	*	1.925	.	.
	Lippstadt	4.335	-	.	.	.	.	.	.
	Soest	4.252	2.213	3.388	2.644	2.203	1.782	2.136	2.102
Bielefeld	Wolver	5.090	-	3.770	3.085	2.145	1.705	2.405	2.040
	Werl	.	-	.	.	*	.	.	.
	Unna, Kreis	*	-	*	*	1.685	1.650	.	.
Bielefeld	Selm	-	2.037	.	*	2.555	*	.	.
	Werne	4.597	2.024	*	*	1.972	1.745	.	.
Ostwestfalen-Lippe									
Bielefeld	Bielefeld	4.410	-	3.560	2.640	2.220	2.030	.	.
	Gütersloh, Kreis	4.320	-	3.300	2.560	2.280	1.970	*	*
	Borgholzhausen	.	-	*	.	*	*	.	.
Bielefeld	Gütersloh	4.510	-	3.610	2.790	2.290	1.860	*	*
	Halle (Westf.)	4.390	-	2.830	2.500	2.070	*	.	.
	Harsewinkel	4.020	-	*	2.310	2.010	*	.	.
Bielefeld	Herzebrock-Clarholz	*	-	.	2.340	*	*	.	.
	Langenberg	.	-	.	*	.	*	.	.
	Rheda-Wiedenbrück	5.040	-	3.560	2.550	2.470	2.160	.	.
Bielefeld	Rietberg	4.100	-	*	2.370	2.320	.	.	.
	Schloß Holte-Stukenbr.	4.180	-	*	2.400	*	*	.	.
	Steinhagen	4.110	-	.	2.610	2.470	2.260	.	.
Bielefeld	Verl	.	-	3.300	2.920	2.610	.	.	.
	Versmold	*	-	*	2.410	*	*	.	.
	Werther (Westf.)	.	-	*	*	*	.	.	.
Bielefeld	Herford, Kreis	3.780	-	2.880	1.940	1.710	1.740	1.430	1.520
	Bünde	3.690	-	*	*	1.760	1.310	*	*
	Enger	3.990	-	-	.	*	2.140	*	-
Bielefeld	Herford	3.480	-	2.980	2.200	1.720	2.020	*	1.510
	Hiddenhausen	3.890	-	-	2.040	-	*	*	-

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
Altersklasse	Neubau	zus.gef.	2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Kirchlengern	*	-	-	-	*	*	*	-
Löhne	3.680	-	*	1.580	1.550	1.420	-	*
Rödinghausen	-	-	-	1.900	-	-	-	-
Spenge	3.930	-	*	*	1.750	1.240	-	-
Vlotho	-	-	-	1.480	*	*	-	-
Höxter, Kreis	-	-	.	1.770	1.360	.	.	.
Bad Driburg	-	-	.	1.620	1.390	.	.	.
Beverungen	-	-	.	*	*	.	.	.
Borgentreich	-	-	.	.	980	.	.	.
Brakel	-	-	.	*	1.430	.	.	.
Höxter	-	-	.	*	1.350	.	.	.
Warburg	-	-	.	*	1.490	.	.	.
Lippe, Kreis	4.354	*	3.445	2.026	1.793	1.398	1.563	1.212
Augustdorf	.	.	.	.	1.366	1.198	.	.
Bad Salzuflen	4.004	.	.	*	1.822	1.643	*	.
Barntrup	.	.	.	*	.	.	.	.
Blomberg	.	.	*	.	.	1.738	.	.
Detmold	4.774	*	3.399	1.908	1.718	1.366	*	*
Dörentrup	.	.	.	*	.	.	.	.
Horn-Bad Meinberg	.	.	*	.	1.535	1.067	.	.
Kalletal	.	.	.	.	.	*	.	*
Lage	*	.	4.198	1.919	1.632	1.181	.	.
Lemgo	.	.	*	*	2.038	1.628	.	*
Leopoldshöhe	.	.	*	*	2.092	*	.	.
Oerlinghausen	.	.	.	2.323	1.905	*	*	.
Schieder-Schwalenberg	.	.	.	*	.	.	.	.
Schlangen	.	.	.	*	.	.	.	.
Minden-Lübbecke, Kreis	3.625	-	2.355	1.925	1.815	1.495	.	.
Minden	3.980	2.160	*	2.110	1.910	1.550	.	1.920
Paderborn, Kreis	3.850	-	3.230	2.570	2.170	1.500	-	-
Altenbeken	-	*	-	*	-	-	-	-
Bad Lippspringe	4.230	2.400	3.280	2.770	2.140	*	-	-
Borchen	*	*	-	*	-	-	-	-
Büren	-	1.310	-	-	*	1.540	-	-
Delbrück	*	2.620	*	*	2.390	-	-	-
Hövelhof	4.060	2.560	*	*	2.300	-	-	-
Lichtenau	3.220	-	-	-	-	-	-	-
Paderborn	3.850	-	3.230	2.570	2.170	1.500	-	-
Salzkotten	3.500	2.900	2.900	-	-	-	-	-
Bad Wünnenberg	-	*	-	-	-	*	-	-
Sauer- und Siegerland								
Hochsauerlandkreis	3.860	-	3.270	2.220	1.700	1.420	.	.
Arnsberg	4.475	1.545	2.980	1.985	1.700	1.155	1.140	*
Bestwig	-	1.590	-	-	-	-	-	-
Brilon	4.090	-	2.550	2.250	1.590	.	.	.
Marsberg	-	-	.	.	1.530	700	.	.
Meschede	-	-	3.360	.	1.370	1.600	.	.
Olsberg	-	-	.	.	1.760	.	.	.
Schmallenberg	-	-	.	1.900	1.690	.	.	.
Sundern (Sauerland)	3.470	-	.	.	1.080	1.350	.	.
Winterberg	-	-	3.740	2.430	1.900	1.630	.	.
Märkischer Kreis	3.340	-	2.740	1.520	1.460	1.380	.	780
Altena	.	-	.	*	1.210	*	.	.
Balve	.	-	.	.	*	.	.	.
Halver	.	-	.	1.615	1.465	.	.	.
Hemer	.	-	.	1.910	1.575	1.195	.	*
Herscheid	.	-	*	.	.	.	.	.
Iserlohn	-	-	*	2.060	1.680	1.380	.	.
Kierspe	.	-	.	.	1.700	1.630	.	.
Lüdenscheid	-	-	-	1.950	1.630	1.320	-	-
Meinerzhagen	*	-	.	955	1.620	1.450	.	.
Menden (Sauerland)	*	-	.	1.980	1.745	1.925	.	.
Neuenrade	*	-	.	.	1.240	.	.	.
Plettenberg	.	-	*	1.575	1.085	1.185	.	.
Schalke	.	-	.	.	1.625	*	.	.
Werdohl	.	-	.	*	1.445	*	.	*
Olpe, Kreis	-	2.344	3.495	2.030	1.900	1.731	-	*
Attendorn	-	2.314	2.868	2.366	2.327	*	-	*
Drolshagen	-	*	*	*	-	-	-	-
Finnentrop	-	1.676	-	*	1.580	*	-	-
Kirchhundem	-	*	-	*	-	-	-	-
Lennestadt	-	1.459	-	1.621	1.319	*	-	-
Olpe	-	3.165	4.240	2.444	*	-	-	-
Wenden	-	*	-	*	-	-	-	-
Siegen-Wittgenstein, Kreis	3.650	-	.	2.220	1.850	1.610	.	.
Bad Berleburg	-	1.960	-	-	-	-	-	-

Region	Altersklasse	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
		Neubau	zus.gef.	2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Soest, Kreis	Burbach	-	1.720	-	-	-	-	-	-
	Freudenberg	-	2.570	-	-	-	-	-	-
	Hilchenbach	-	1.910	-	-	-	-	-	-
	Kreuztal	4.050	2.470	-	-	-	-	-	-
	Bad Laasphe	-	1.340	-	-	-	-	-	-
	Netphen	-	1.990	-	-	-	-	-	-
	Neunkirchen	3.770	-	-	-	-	-	-	-
	Siegen	3.700	2.010	3.050	2.480	1.750	1.640	*	*
	Wilnsdorf	-	-	1.720	-	-	-	-	-
	Ense	3.460	-	-	-	-	-	-	-
	Möhnesee	-	-	-	2.985	2.260	*	-	-
	Rüthen	-	-	-	-	-	*	-	-
	Warstein	-	-	-	2.100	1.635	1.415	-	-
	Wickede (Ruhr)	-	-	-	*	*	*	-	-

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	Umwandlungen						
Altersklasse	zus.gef.	2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn							
Bonn	4.258	4.511	*	.	3.943	.	.
Rhein-Sieg-Kreis	-	2.955	.	.	.	.	.
Siegburg	-	2.955	.	.	.	.	.
Region Köln							
Köln	-	.	.	*	3.680	*	*
Leverkusen	-	.	.	.	2.840	.	2.560
Oberbergischer Kreis	-	.	.	.	2.570	.	.
Gummersbach	-	.	.	.	2.615	.	.
Region Düsseldorf							
Düsseldorf	-	8.299	7.512	3.734	3.021	-	-
Mettmann, Kreis	-	.	.	.	2.450	.	3.550
Hilden	-	.	.	.	.	.	3.550
Rhein-Kreis-Neuss	-	.	.	.	2.970	*	.
Neuss	-	.	.	.	2.970	*	.
Ruhrgebiet							
Duisburg	-	*	*	.	2.030	1.750	2.650
Essen	2.620	.	.	2.610	2.360	.	.
Wesel, Kreis	-	.	.	2.172	.	.	.
Dinslaken	-	.	.	2.172	.	.	.
Recklinghausen, Kreis	-	.	.	.	1.450	*	.
Gladbeck	-	.	.	.	1.450	*	.
Recklinghausen	-	.	.	.	.	.	3.110
Bochum	-	-	3.020	1.900	3.640	*	2.240
Dortmund	4.690	-	-	-	-	-	-
Bergisch/Märkische Städteregion							
Remscheid	-	.	.	.	1.880	.	*
Wuppertal	.	.	*	*	3.460	4.320	2.930
Mettmann, Kreis	-	.	.	.	2.450	.	.
Heiligenhaus	-	.	.	.	2.450	.	.
Hagen	-	.	.	.	.	.	1.850
Ennepe-Ruhr-Kreis	-	-	-	-	1.770	-	-
Eifel/Rur							
Aachen, Städteregion	-	.	.	.	3.605	*	*
Aachen	-	.	.	.	3.960	*	*
Stolberg (Rhld.)	-	.	.	.	2.120	.	.
Niederrhein							
Mönchengladbach	-	3.390	2.390	2.420	2.390	.	*

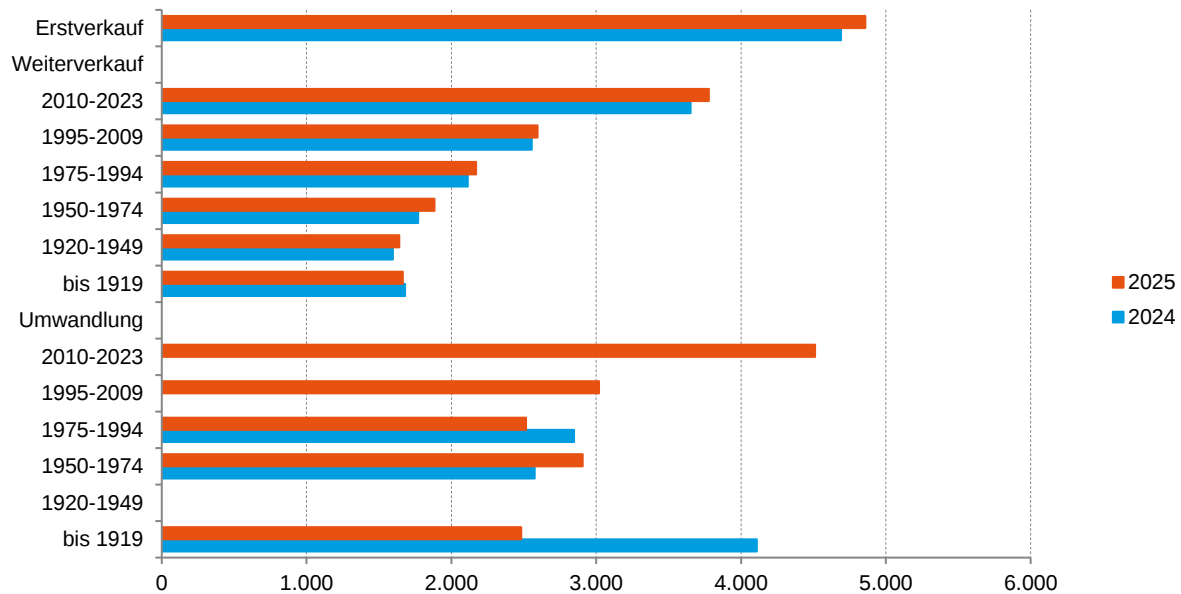
Region		Umwandlungen						
	Altersklasse	zus.gef.	2010-2023	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Münsterland								
Münster		6.290	-	-	-	-	-	-
Soest, Kreis		-	2.405	*	*	2.025	*	*
	Soest	-	*	.	.	2.025	.	.
Ostwestfalen-Lippe								
Bielefeld		-	.	.	.	2.640	.	.
Gütersloh, Kreis		-	.	.	.	2.130	.	.
Höxter, Kreis		1.430	-	-	-	-	-	-
	Bad Driburg	1.224	-	-	-	-	-	-
Sauer- und Siegerland								
Märkischer Kreis		-	.	1.955	*	*	.	.
	Lüdenscheid	-	-	-	2.250	-	-	-
	Menden (Sauerland)	-	.	2.070	.	.	.	.
Siegen-Wittgenstein, Kreis								
	Siegen	1.900	-	-	-	1.900	-	-

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

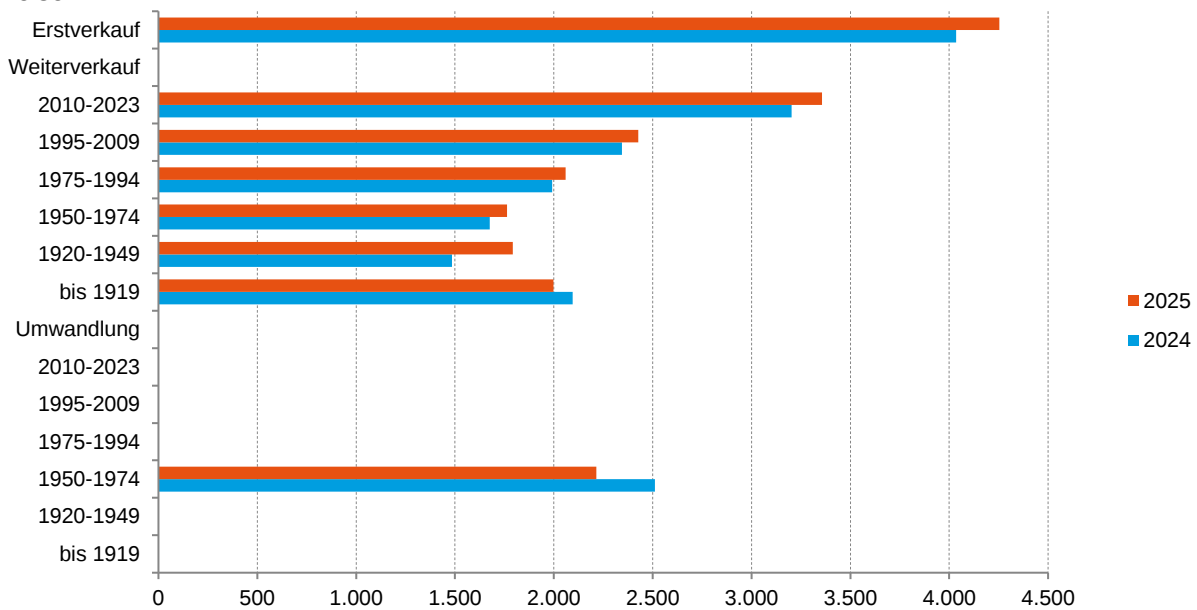


Abb. 6-11: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen

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

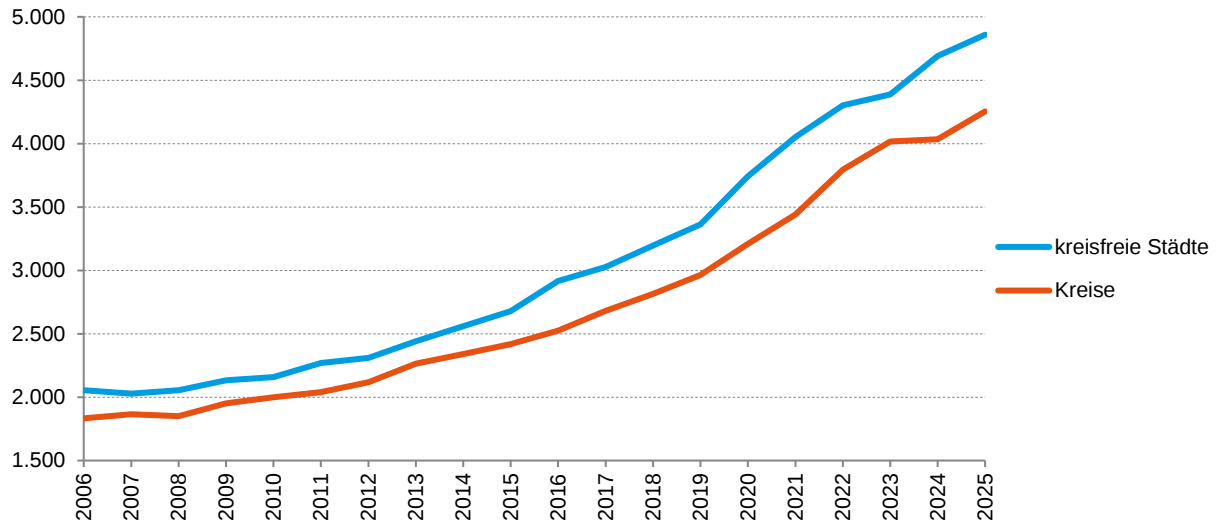


Abb. 6-12: Entwicklung des Preisniveaus für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den kreisfreien Städten und Kreisen

6.1.4 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze für selbstgenutztes Wohnungseigentum in Prozent

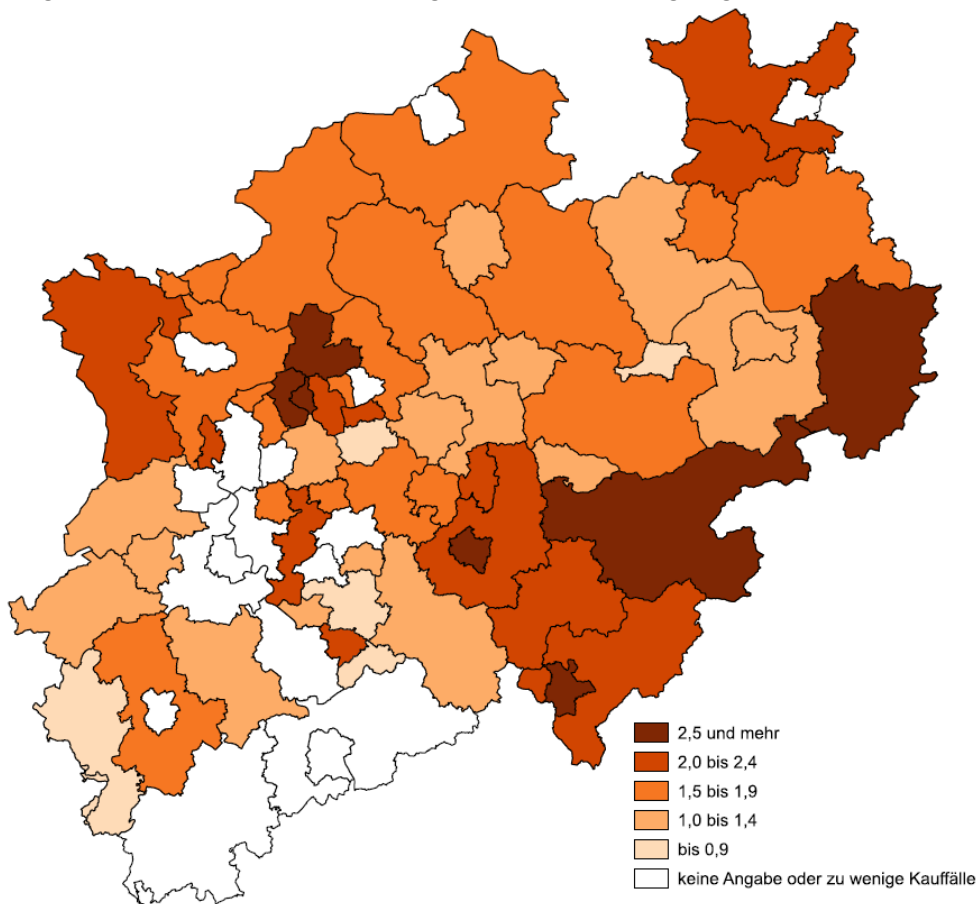


Abb. 6-13: Liegenschaftszinssätze für selbstgenutztes Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für selbstgenutztes Wohnungseigentum

	LZS Ø		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	
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	1,9	0,9	281	1	79	21	3.056	1.334	8,7	1,7			49	22	
Bochum	0,7	1,5	929	2	79	25	2.148	680	6,6	0,8	27,3	3,4	33	13	80
Bottrop	2,6	0,8	87	1	84	22	2.261	640	8,5	1,0	21,0	2,8	44	13	80
Dortmund	1,4	1,0	371	1	78	26	2.379	731	7,5	1,3	24,9	4,2	37	14	80
Essen	1,3	1,4	616	1	82	24	2.464	812	7,8	1,1	23,5	3,8	37	12	80
Gelsenkirchen	2,1	1,4	142	1	78	22	1.469	513	6,3	0,7	29,0	4,0	35	13	80
Hagen	1,5	1,8	231	1	77	26	1.570	534	6,1	0,8	29,0	5,0	33	1	80
Hamm	1,1	1,8	218	2	83	26	1.893	552	6,2	0,5	28,5	3,3	41	15	
Herne	2,3	2,0	162	1	81	28	1.774	702	6,4	1,0	28,3	3,9	40	12	80
Leverkusen	1,3	0,8	114	1	86	21	3.025	613	8,5	0,7	21,0	2,0	43	13	80
Mönchengladbach	1,1	2,6	260	1	78		2.120		7,5	1,2	25,0	4,0	37	16	80
Münster	(1,0)	1,0	287	1	68	27	4.295	1.412	10,1	2,0	20,2	3,5	40	15	
Oberhausen	1,8	0,4	56	2	87	21	2.275	651	7,0	0,7	24,7	2,6	45	14	80
Remscheid	1,0	0,5	41	1	72	15	1.840	608	6,4	0,4	28,6	2,6	35	10	80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	1,4	0,9	57	1	85	22	1.812	591	6,1	0,8	29,0	4,1	41	12	80
Bergisch Gladbach	2,0	0,9	111	1	85	24	3.380	974	9,9	1,1	17,0	3,2	46	15	80
Bocholt	1,7	0,8	121	2	89	31	2.542	665	7,9	1,2	23,0	3,0	47	16	80
Dinslaken	1,6	0,9	99	2	81	16	2.478	569	7,9	0,8	22,9	2,6	47	14	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	2,8	1,6	211	1	85	21	1.960	590	7,1	0,9	25,2	3,4	40	11	80
Iserlohn	2,1	1,5	278	2	77	21	1.612	472	6,6	0,8	27,0	4,0	38	10	
Lippstadt	0,4	1,8	60	1	76	25	2.331	690	6,7	0,8	28,0	4,0	39	16	80
Lüdenscheid	2,6	0,9	101	1	79	10	1.649	351	7,2	0,7	25,0	2,0	39	10	80
Minden	*														
Moers	2,2	0,9	254	2	79	17	2.365	650	8,0	1,0	22,1	3,5	44	10	80
Paderborn	1,3	1,1	94	1	86	35	2.330	710	6,9	1,1			44	15	80
Ratingen	1,6	1,3	162	1	79	22	2.934	738	9,3	0,9	19,9	2,2	36	12	80
Siegen	2,5	1,2	153	1	75	29	1.940	580	7,7	1,1	25,0	3,2	42	12	80
Velbert	1,8	0,8	142	2	79	22	1.982	516	6,8	0,7	27,0	4,0	41	12	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.]
Kreise															
Aachen, Städteregion	0,9	2,2	1.002	2	75	32	2.639	907	8,8	3,6	24,9	5,6	39	13	80
Borken, Kreis	1,7	0,8	139	3	85	25	2.458	623	7,0	1,0	23,0	3,7	56	11	80
Coesfeld, Kreis	1,6	0,8	288	3	85	24	2.529	675	7,6	0,8	23,0	2,0	49	13	80
Düren, Kreis	1,6	0,9	35	1	72	26	2.220	498	6,9	1,0	26,0	8,0	48	11	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,7	1,2	506	2	88	25	2.120	590	7,3	1,3	24,0		41		80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	1,3	0,9	256	1	76	19	2.462	702	7,1	0,9	26,0	3,0	45	14	80
Heinsberg, Kreis	1,2	1,5	64	1	79	25	2.020	660	6,3	0,8	28,6	3,9	44	14	80
Herford, Kreis/Herford	2,2	0,8	414	2	82	27	1.750	550	6,9	1,2	26,7	4,3	41	12	80
Hochsauerlandkreis	2,5	1,4	352	2	63	24	2.086	608	8,7	1,3	24,0		39	11	80
Höxter, Kreis	2,7	1,4	120	3	73	26	1.336	443	5,9	0,7	30,0	5,0	42	10	80
Kleve, Kreis	2,0	1,1	88	1	84	24	2.372	614	7,8	1,8	23,8	4,9	52	15	80
Lippe, Kr./Detmold	1,9	0,9	47	1	76	25	1.883	578	6,6	1,0	27,0	4,0	39	14	80
Märkischer Kreis	2,2		156	1	77	19	1.533	395	6,3	0,6	28,0	3,0	41	11	80
Mettmann, Kreis	2,2	0,8	73	1	80	22	2.739	832	9,3	1,2	20,1	3,2	42	13	80
Minden-Lübbecke, Kreis	2,3	1,1	164	2	80	18	1.853	569	6,9	1,3	26,0	4,0	45	13	80
Oberbergischer Kreis	1,3	0,6	47	1	79	12	2.179	386	6,7	0,5	26,6	2,3	46	8	80
Olpe, Kreis	2,1	1,5	64	1	95	34	2.198	778	6,7	0,9	25,0	1,5	50	13	80
Paderborn, Kreis	1,3	1,1	94	1	86	35	2.330	710	6,9	1,1			44	15	80
Reckl./C.-R./Herten	1,8	0,7	285	2	86	22	2.714	1.106	8,0	1,8	22,8	4,8	52	21	80
Rhein-Erft-Kreis	1,4	1,1	688	2	75		2.868		7,6		24,0		49		80
Rhein-Kreis Neuss	*														
Rhein.-Berg. Kreis	0,9	1,0	34	1	87	17	2.911	611	7,7	0,9	22,6	3,5	46	14	80
Siegen-Wittgen., Kreis	2,0	1,4	57	1	78	28	1.933	694	6,6	1,0	26,9	17,9	48	12	80
Soest, Kreis	1,8	1,6	118	1	79	32	2.088	825	7,4	1,6	26,0	6,0	42	15	80
Steinfurt, Kreis	1,6	0,7	86	1	91	27	3.265	846	7,8	0,9	23,0	2,0	68	16	80
Unna, Kreis	1,3	1,3	2.263	6	80	23	1.845	633	6,2	1,2	26,0	5,0	43	13	80
Viersen, Kreis	1,3	1,1	660	2	77	25	2.444	1.101	7,2	1,3	25,0	4,0	48	19	80
Warendorf, Kreis	1,9	1,0	215	2	83		2.158		7,3		25,0		45		80
Wesel, Kreis	1,5	1,2	197	2	81	21	2.144	645	6,9	0,9	26,0	3,5	44	15	80

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

Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum in Prozent

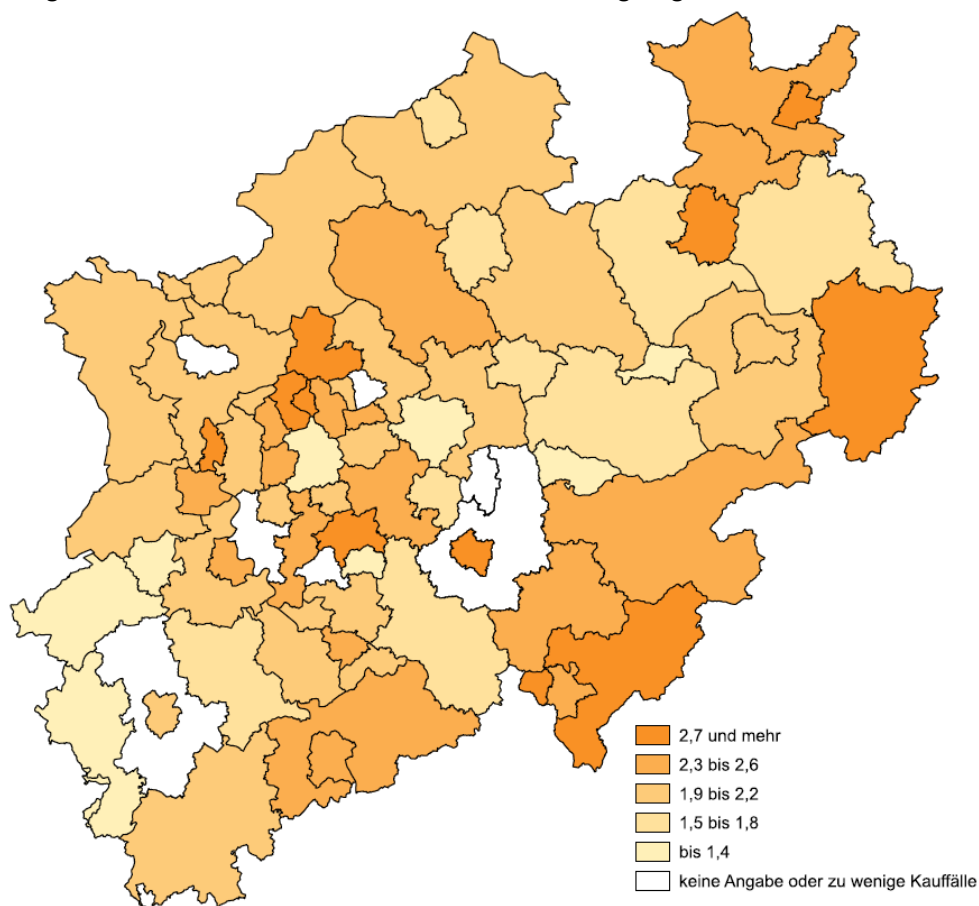


Abb. 6-15: Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für vermietetes Wohnungseigentum

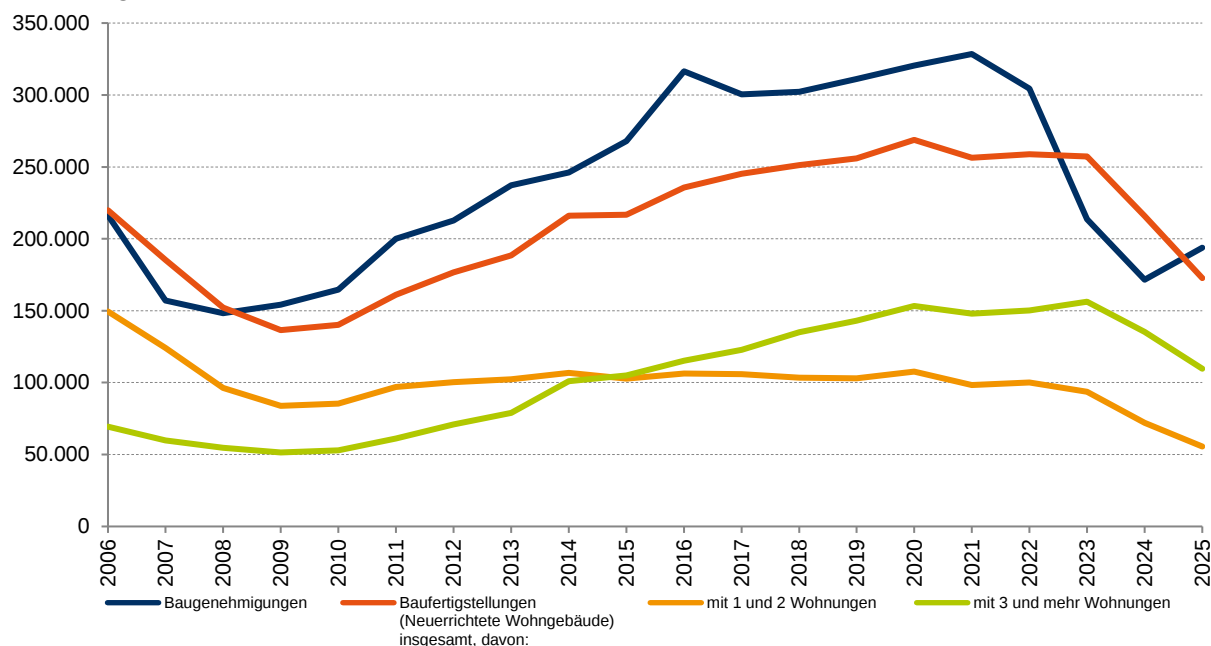
	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	€/m² WF	Stabw	€/m² WF	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	2,9	1,4	98	1	72	21	2.594	913	9,3	2,2			44	17	
Bochum	1,9	2,2	362	2	59	26	1.779	585	7,1	1,2	29,0	4,1	34	13	80
Bonn	2,3	1,2	447	2	61	27	3.628	1.053	12,3	3,4			41	17	80
Bottrop	2,7	0,9	39	1	68	17	2.020	823	8,4	1,5	23,2	4,0	39	17	80
Dortmund	1,1	1,6	156	1	60	23	2.131	715	7,5	1,2	27,4	4,1	33	13	80
Duisburg	2,1	2,0	76	1	64		1.697		7,3	0,6	26,4	2,7	31		80
Essen	1,2	1,7	161	1	68	20	2.209	772	7,4	0,8	25,7	3,3	34	11	80
Gelsenkirchen	2,6	1,5	61	1	68	20	1.316	543	6,3	0,8	30,0	4,0	33	16	80
Hagen	1,5	1,7	65	1	64	21	1.333	433	6,0	0,5	32,0	6,0	28	8	80
Hamm	1,8	1,9	73	2	78	18	1.826	928	6,2	0,7	28,6	2,6	41	13	
Herne	2,3	2,9	79	1	64	20	1.639	681	6,3	0,4	30,5	4,1	35	7	80
Köln	1,9	1,1	259	1	66	30	4.239	1.377	12,4	2,7	17,0	4,0	37	12	80
Krefeld	2,4	1,5	98	3	63	17	2.010	615	8,3	1,6	25,0		40	13	80
Leverkusen	2,1	0,9	33	1	77	23	2.713	623	8,9	1,3	21,0	3,0	46	12	80
Mönchengladbach	0,9	2,7	120	1	75	10	2.040	740	7,2	1,1	25,0	3,0	34	14	80
Mülheim an der Ruhr	2,6	1,6	90	2	63	20	1.870	624	7,2	1,2	27,2	4,4	43	8	80
Münster	(1,6)	1,0	226	1	57	27	3.973	1.481	10,9	2,6	20,5	3,8	40	15	
Oberhausen	2,3	0,4	19	2	81	25	1.881	560	7,5	1,5	24,4	3,6	37	11	80
Remscheid	1,4	0,9	43	1	71	20	1.688	577	6,4	0,9	29,0	5,0	36	12	80
Wuppertal	2,8		65	1	66	23	1.572	684	7,2	1,1	27,0	5,0	37	11	80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	1,4	0,9	57	1	85	22	1.812	591	6,1	0,8	29,0	4,1	41	12	80
Bergisch Gladbach	2,4	0,9	66	1	70	20	2.960	667	10,4	1,7	18,0	3,2	43	13	80
Bocholt	2,1	0,8	58	2	70	22	2.632	876	8,5	1,5	23,0	4,0	51	15	80
Dinslaken	2,0	0,7	60	3	73	16	2.488	651	8,1	1,0	22,8	3,3	51	12	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	2,9	1,4	63	1	74	19	1.910	600	7,2	1,2	25,7	3,8	44	12	80
Düren	2,0	1,0	175	1	75				7,2		26,0		38		80
Lippstadt	1,0	1,6	45	1	75	25	2.311	852	6,9	1,0	27,0	5,0	43	17	80
Lüdenscheid	3,0	1,0	19	1	75	11	1.799	402	7,7	0,8	24,0	3,0	46	11	80
Minden	3,9	3,0	24	1	75	21	1.564	546	8,0	2,0	23,8	5,0	35	15	80
Moers	3,0	1,2	85	2	69	14	1.925	768	7,5	1,4	24,2	5,5	42	10	80
Neuss	2,5	0,9	48	1	65	20	2.942	807	9,6	1,2	20,7	3,1	46	10	80
Paderborn	2,0	0,8	30	1	85	29	2.430	690	7,7	1,9			52	13	80
Ratingen	2,2	1,7	49	1	69	23	2.632	874	9,3	0,9	20,9	2,5	35	11	80
Rheine	1,6	0,7	143	2	71	18	2.434	661	7,2	1,0	26,0	5,0	50	15	80
Siegen	2,5	1,2	96	1	54	30	1.940	450	8,2	1,2	27,0	3,5	43	11	80
Velbert	2,1	0,9	36	2	68	18	1.550	424	6,4	0,7	29,0	4,0	36	10	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	1,2	2,5	567	2	62	27	2.463	896	9,3	2,6	25,7	5,9	38	14	80
Borken, Kreis	2,2	1,0	117	3	73	21	2.226	495	7,4	1,5	23,0	4,2	51	11	80
Coesfeld, Kreis	2,3	1,1	154	3	77	19	2.285	775	7,8	0,9	23,0	2,0	48	15	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	2,3	1,6	164	2	80	25	1.880	550	7,2	1,3	25,0		42		80
Euskirchen, Kreis	1,9	0,5	62	1	76	24	2.568	624	7,9	1,0	24,0	3,0	53	9	80
Gütersloh, Kr./Gütersloh	1,8	0,9	183	1	71	18	2.257	543	7,2	1,1	26,0	4,0	45	13	80
Heinsberg, Kreis	1,2	1,8	19	1	71	17	1.950	720	6,2	0,6	29,2	3,3	44	17	80
Herford, Kreis/Herford	2,4	0,9	272	2	72	21	1.750	512	7,0	1,3	26,8	4,7	43	12	80
Hochsauerlandkreis	2,5	1,2	102	2	73	23	1.872	594	7,8	1,1	25,0		46	12	80
Höxter, Kreis	2,7	1,4	119	3	73	26	1.336	443	5,9	0,7	30,0	5,0	42	10	80
Kleve, Kreis	2,1	0,8	55	1	74	21	2.254	663	7,6	1,3	24,9	3,9	51	14	80
Lippe, Kr./Detmold	1,5	1,3	42	1	71	18	1.745	511	6,4	1,3	29,0	4,0	35	14	80
Mettmann, Kreis	2,5	0,8	46	1	68	15	2.372	565	9,1	1,2	21,6	3,3	42	11	80
Minden-Lübbecke, Kreis	2,5	1,0	137	2	76	19	1.774	486	6,9	1,2	26,0	4,0	45	12	80
Oberbergischer Kreis	1,5	0,6	31	1	77	10	2.267	516	6,7	0,5	26,6	1,7	51	12	80
Olpe, Kreis	2,3	0,9	35	1	77	20	2.124	874	7,0	1,2	25,7	6,1	53	12	80
Paderborn, Kreis	2,0	0,8	30	1	85	29	2.430	690	7,7	1,9			52	13	80
Reckl./C.-R./Herten	1,9	0,9	194	2	73	21	2.013	768	7,6	1,7	26,1	4,5	40	15	80
Rhein-Erft-Kreis	1,6	1,4	390	2	67		2.828		7,7		26,0		49		80
Rhein-Kreis Neuss	2,0	0,9	32	2	74	21	2.516	655	8,6	1,1	22,0	2,2	43	9	80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,5	0,5	222	3	72	22	2.854	864	10,0	2,4	19,5	4,3	49	15	80
Rhein.-Berg. Kreis	2,0	1,6	24	1	72	15	2.743	809	8,7	1,9	22,0	4,4	44	16	80
Siegen-Wittgen., Kreis	2,7	1,3	21	1	67	18	1.999	537	8,1	2,0	24,5	4,6	50	15	80
Soest, Kreis	1,6	1,7	90	1	70	22	2.086	887	7,5	1,8	26,0	7,0	44	16	80
Steinfurt, Kreis	1,9	0,5	69	1	75	19	3.000	748	8,2	0,8	23,0	2,0	65	16	80
Unna, Kreis	1,9	1,3	2.263	6	80	23	1.845	633	6,2	1,2	26,0	5,0	43	13	80
Viersen, Kreis	2,2	1,4	197	2	67	17	2.143	736	7,6	1,6	25,0	4,0	44	12	80
Warendorf, Kreis	2,2		198	2	72		2.164		7,6		25,0		47		80
Wesel, Kreis	1,9	1,2	56	2	70	14	2.115	628	7,0	0,9	26,4	3,8	48	13	80

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

7 Rahmendaten zu den Grundstücksmärkten

7.1 Strukturdaten Bauen und Wohnen

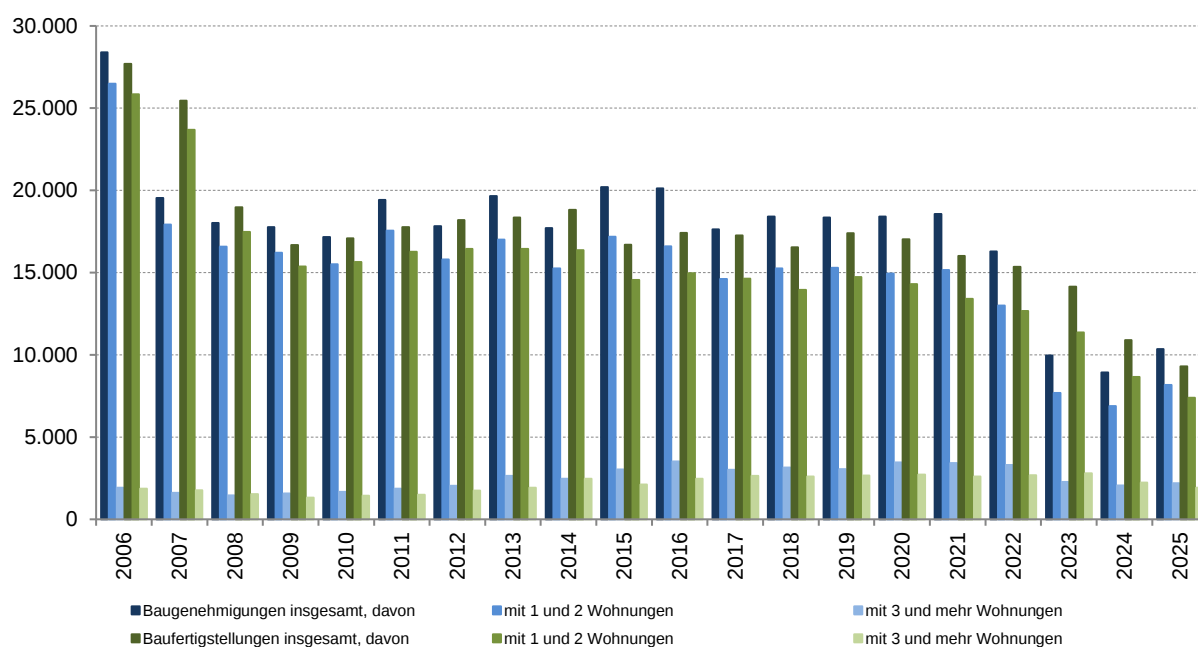
Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Deutschland



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

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

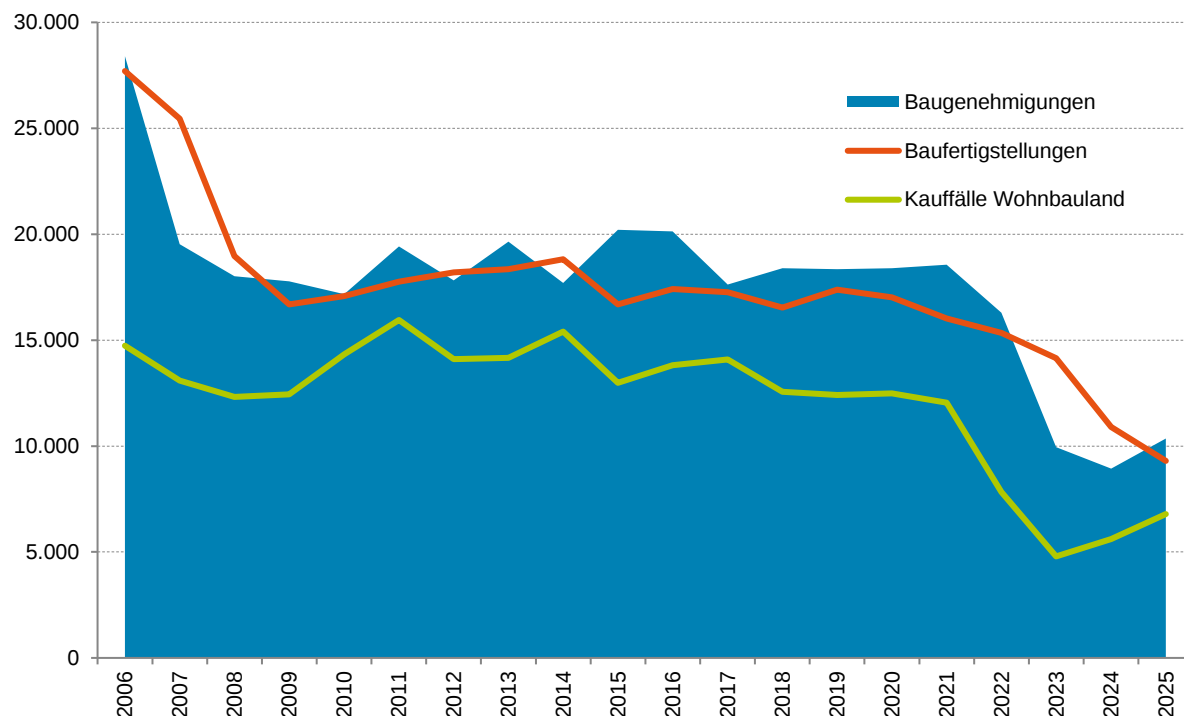
Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen



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

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

Grundstücksmärkte und Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen



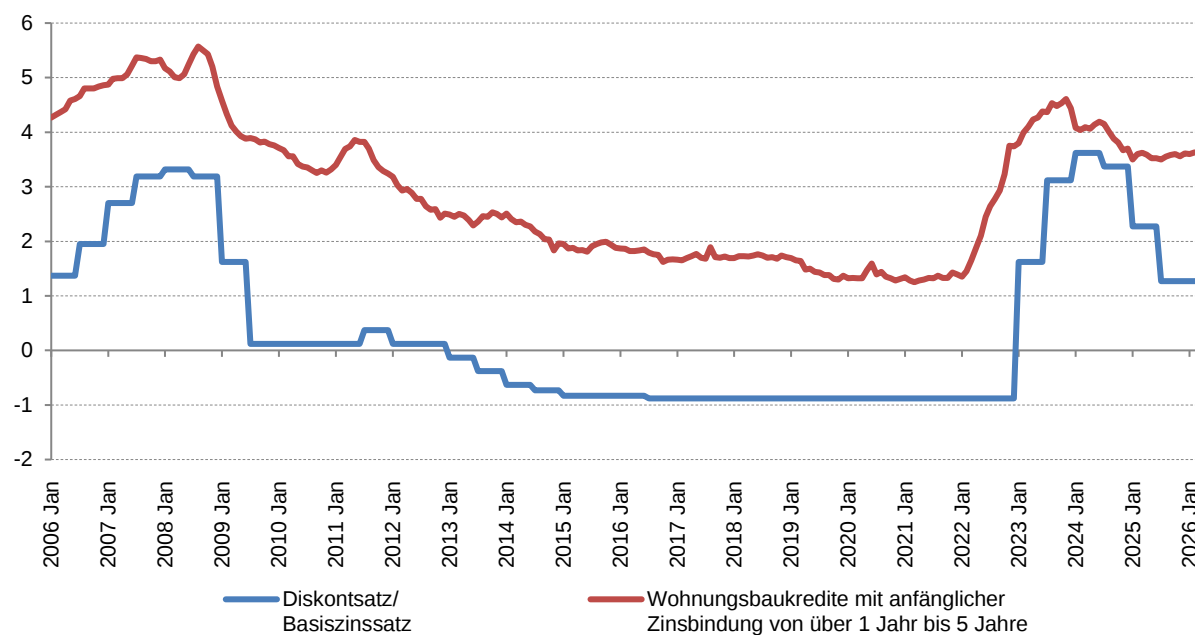
Quelle: IT.NRW und Oberer Gutachterausschuss NRW

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

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

7.2 Wirtschaftsdaten

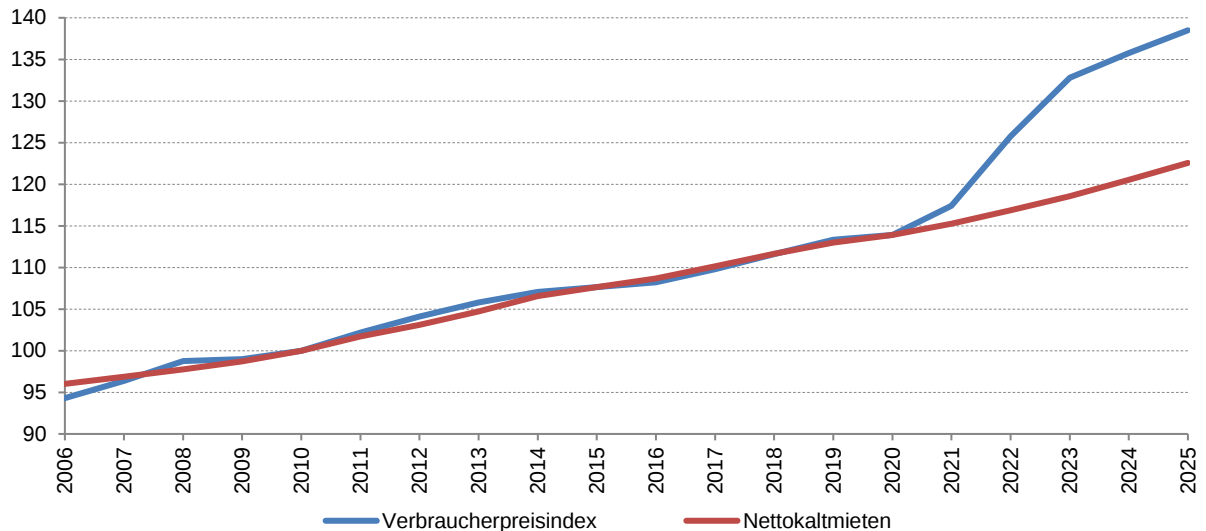
Zinssätze der letzten 20 Jahre in Prozent



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

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

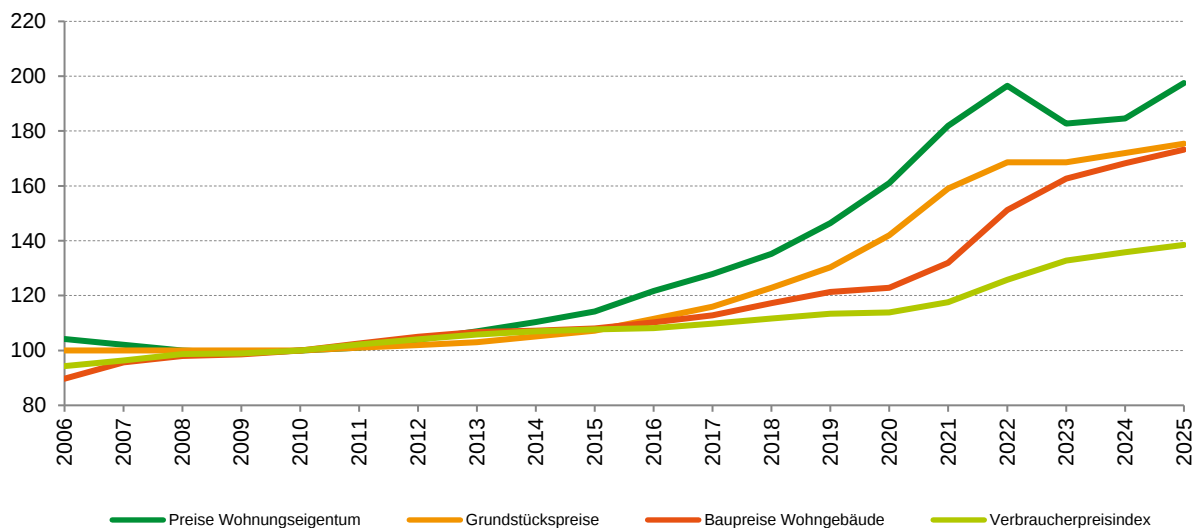
Lebenshaltungskosten und Mieten der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen



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

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

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



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

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

7.3 Immobilienmarktbericht Deutschland 2025



Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) hat im Dezember 2025 den neunten deutschlandweiten Immobilienmarktbericht für den Berichtszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2024 herausgegeben.

Grundlage der Immobilienmarktanalysen sind die Marktinformationen der rd. 400 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, durch weitere Immobilienmarktinformationen in Deutschland sowie durch

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 sechs 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 (§§ 558c und 558d 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. § 558d (3)). Deshalb müssen für qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558d 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, werden als „einfache Mietspiegel“ bezeichnet. Der einfache Mietspiegel soll im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden, der qualifizierte ist im Abstand von zwei Jahren anzupassen. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

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

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

Angaben in den örtlichen Grundstücksmarktberichten über Mieten und Pachten

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

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

Neben den Gutachterausschüssen veröffentlichen unter anderem verschiedene Industrie- und Handelskammern, Immobilienmaklerverbände und weitere 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 Grundeigentümervereine) und Mieter (Mieter- oder Mieterschutzvereine).

9 Kontakte und Adressen

9.1 Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses

Vorsitzende

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

Stellvertretende Vorsitzende

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:

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

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

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

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

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

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

Hülsbusch-Emden, Mariluis, Ass. jur. und Dipl.-Immobilienwirtin, Hagen
[Fachrichtung: Jura/Immobilienwirtschaft]

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

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

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

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

Miethe, Reinhard, Hörstel [Fachrichtung: Finanzverwaltung]

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]

(Stand: September 2026)

9.2 Anschriften der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk Arnsberg

Stadt Bochum

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

Stadt Dortmund

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

Stadt Hagen

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

Stadt Hamm

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

Stadt Herne

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

Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

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

Hochsauerlandkreis

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

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
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

Regierungsbezirk Detmold

Stadt Bielefeld

August-Bebel-Straße 92
33602 Bielefeld
Tel.: 0521/51-2677
gutachterausschuss@bielefeld.de

Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh

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

Kreis Herford und in der Stadt Herford

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

Kreis Höxter

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

Kreis Lippe und in der Stadt Detmold

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

Kreis Minden-Lübbecke

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

Kreis Paderborn

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

Stadt Minden

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

Stadt Paderborn

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

Regierungsbezirk Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

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

Stadt Duisburg

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

Stadt Essen

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

Stadt Krefeld

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

Stadt Mönchengladbach

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

Stadt Mülheim an der Ruhr

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

Stadt Oberhausen

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

Regierungsbezirk Köln

Bundesstadt Bonn

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

Stadt Köln

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

Stadt Leverkusen

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

Stadt Remscheid

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

Klingenstein 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

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

Stadt Ratingen

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

Stadt Velbert

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

Stadt Wesel

Klever-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

Borsigstraße 80
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.: 02421/25-1344
gutachterausschuss@dueren.de

Regierungsbezirk Münster**Stadt Bottrop**

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

Kreis Coesfeld

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

Stadt Bocholt

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

Stadt Gelsenkirchen

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

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

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

Städte Dorsten, Gladbeck und Marl

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

Stadt Münster

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

Kreis Steinfurt

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

Stadt Recklinghausen

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

Kreis Borken

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

Kreis Warendorf

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

Stadt Rheine

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

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

(Stand: September 2026)

9.3 Zuständigkeit und Regionszugehörigkeit der Gutachterausschüsse

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km²	Einwohner je km²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Aachen, krfr. Stadt	262.670	160,9	1633,0	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Ahaus, Stadt	40.176	151,2	265,6	Kreis Borken	Münsterland
Ahlen, Stadt	52.666	123,1	427,7	Kreis Warendorf	Münsterland
Aldenhoven	14.324	44,3	323,7	Kreis Düren	Eifel/Rur
Alfter	23.719	34,8	682,1	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Alpen	12.515	59,6	210,0	Kreis Wesel	Niederrhein
Alsdorf, Stadt	48.810	31,7	1540,8	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Altena, Stadt	16.621	44,4	374,2	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Altenbeken	9.161	76,2	120,2	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Altenberge	10.278	63,0	163,2	Kreis Steinfurt	Münsterland
Anröchte	10.304	73,8	139,6	Kreis Soest	Münsterland
Arnsberg, Stadt	74.879	193,7	386,5	Stadt Arnsberg	Sauer- und Siegerland
Ascheberg	15.831	106,3	148,9	Kreis Coesfeld	Münsterland
Attendorn, Stadt	23.554	97,9	240,5	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Augustdorf	9.774	42,2	231,7	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Bad Berleburg, Stadt	18.400	275,5	66,8	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Bad Driburg, Stadt	19.080	115,3	165,5	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Bad Honnef, Stadt	25.061	48,1	520,6	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Bad Laasphe, Stadt	13.148	135,9	96,7	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Bad Lippspringe, Stadt	17.252	51,0	338,2	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Bad Münstereifel, Stadt	18.297	150,8	121,3	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Bad Oeynhausen, Stadt	50.620	64,8	780,9	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Bad Salzuflen, Stadt	53.958	100,1	539,3	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Bad Sassendorf	12.194	63,5	192,1	Kreis Soest	Münsterland
Bad Wünnenberg, Stadt	12.418	161,3	77,0	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Baesweiler, Stadt	29.206	27,8	1049,2	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Balve, Stadt	11.240	74,8	150,2	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Barntrup, Stadt	8.297	59,5	139,5	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Beckum, Stadt	37.133	111,5	333,2	Kreis Warendorf	Münsterland
Bedburg, Stadt	25.316	80,4	314,8	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Bedburg-Hau	13.599	61,3	221,8	Kreis Kleve	Niederrhein
Beelen	6.002	31,4	191,4	Kreis Warendorf	Münsterland
Bergheim, Stadt	61.611	96,3	639,5	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Bergisch Gladbach, Stadt	111.361	83,1	1340,3	Stadt Bergisch Gladbach	Region Köln
Bergkamen, Stadt	49.143	44,9	1094,5	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Bergneustadt, Stadt	18.628	37,9	491,7	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Bestwig	10.147	69,5	146,1	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Beverungen, Stadt	12.669	98,1	129,2	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Bielefeld, krfr. Stadt	331.605	258,8	1281,2	Stadt Bielefeld	Ostwestfalen-Lippe
Billerbeck, Stadt	11.945	91,4	130,7	Kreis Coesfeld	Münsterland
Blankenheim	8.434	148,6	56,7	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Blomberg, Stadt	15.485	99,1	156,3	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Bocholt, Stadt	73.257	119,4	613,5	Stadt Bocholt	Münsterland
Bochum, krfr. Stadt	358.676	145,7	2462,4	Stadt Bochum	Ruhrgebiet
Bönen	17.734	38,0	466,2	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Bonn, krfr. Stadt	323.336	141,1	2292,1	Stadt Bonn	Region Bonn
Borchen	13.721	77,3	177,5	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Borgentreich, Stadt	8.632	138,9	62,1	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Borgholzhausen, Stadt	8.847	56,0	158,0	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Borken, Stadt	43.035	153,2	280,8	Kreis Borken	Münsterland
Bornheim, Stadt	48.203	82,7	582,9	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Bottrop, krfr. Stadt	118.535	100,6	1178,1	Stadt Bottrop	Ruhrgebiet
Brakel, Stadt	16.193	173,9	93,1	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Breckerfeld, Stadt	8.816	59,1	149,2	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Brilon, Stadt	25.424	229,2	110,9	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Brüggen	16.198	61,2	264,7	Kreis Viersen	Niederrhein
Brühl, Stadt	45.555	36,1	1261,2	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Bünde, Stadt	46.365	59,3	781,8	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Burbach	14.553	79,7	182,6	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Büren, Stadt	21.593	171,0	126,3	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Burscheid, Stadt	19.272	27,3	705,3	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Castrop-Rauxel, Stadt	73.282	51,7	1418,0	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Coesfeld, Stadt	38.237	141,4	270,5	Kreis Coesfeld	Münsterland
Dahlem	4.416	95,2	46,4	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km²	Einwohner je km²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Datteln, Stadt	35.473	66,1	536,6	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop- Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Delbrück, Stadt	32.166	157,3	204,5	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Detmold, Stadt	74.278	129,4	574,0	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Dinslaken, Stadt	66.993	47,7	1405,7	Stadt Dinslaken	Ruhrgebiet
Dörentrup	7.528	49,8	151,2	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Dormagen, Stadt	63.799	85,5	746,2	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Dorsten, Stadt	75.277	171,2	439,7	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Münsterland
Dortmund, krfr. Stadt	603.462	280,7	2149,8	Stadt Dortmund	Ruhrgebiet
Drensteinfurt, Stadt	16.282	106,6	152,7	Kreis Warendorf	Münsterland
Drolshagen, Stadt	11.913	67,1	177,5	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Duisburg, krfr. Stadt	502.270	232,8	2157,2	Stadt Duisburg	Ruhrgebiet
Dülmen, Stadt	47.989	184,8	259,6	Kreis Coesfeld	Münsterland
Düren, Stadt	94.568	85,0	1112,5	Stadt Düren	Eifel/Rur
Düsseldorf, krfr. Stadt	618.685	217,4	2845,7	Stadt Düsseldorf	Region Düsseldorf
Eitorf	19.172	69,9	274,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Elsdorf, Stadt	21.424	66,2	323,8	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Emmerich am Rhein, Stadt	31.829	80,4	395,9	Kreis Kleve	Niederrhein
Emsdetten, Stadt	36.159	72,1	501,8	Kreis Steinfurt	Münsterland
Engelskirchen	19.737	63,0	313,1	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Enger, Stadt	20.688	41,2	501,6	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Ennepetal, Stadt	29.446	57,8	509,7	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Wit- ten	Berg./Märk. Städtereg.
Ennigerloh, Stadt	19.841	125,6	158,0	Kreis Warendorf	Münsterland
Ense	12.383	51,1	242,4	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Erfstadt, Stadt	48.772	119,9	406,8	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Erkelenz, Stadt	45.315	117,3	386,2	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Erkrath, Stadt	43.706	26,9	1625,9	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Erndtebrück	6.792	71,0	95,7	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Erwitte, Stadt	16.300	89,4	182,3	Kreis Soest	Münsterland
Eschweiler, Stadt	57.534	75,8	759,5	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Eslohe (Sauerland)	8.717	113,4	76,9	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Espelkamp, Stadt	25.576	84,2	303,7	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Essen, krfr. Stadt	574.682	210,3	2732,2	Stadt Essen	Ruhrgebiet
Euskirchen, Stadt	60.021	139,5	430,3	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Everswinkel	9.772	69,1	141,5	Kreis Warendorf	Münsterland
Extertal	11.248	92,5	121,6	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Finnentrop	17.022	104,4	163,0	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Frechen, Stadt	52.309	45,1	1160,9	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Freudenberg, Stadt	17.355	54,6	317,8	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	20.504	56,2	364,7	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Gangelt	13.410	48,7	275,2	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Geilenkirchen, Stadt	28.494	83,2	342,6	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Geldern, Stadt	34.962	97,0	360,5	Kreis Kleve	Niederrhein
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	267.930	104,9	2553,1	Stadt Gelsenkirchen	Ruhrgebiet
Gescher, Stadt	17.433	80,8	215,6	Kreis Borken	Münsterland
Geseke, Stadt	20.930	97,9	213,8	Kreis Soest	Münsterland
Gevelsberg, Stadt	30.006	26,3	1139,4	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Wit- ten	Berg./Märk. Städtereg.
Gladbeck, Stadt	75.499	36,0	2099,1	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Ruhrgebiet
Goch, Stadt	34.907	115,4	302,4	Kreis Kleve	Niederrhein
Grefrath	15.117	31,0	488,0	Kreis Viersen	Niederrhein
Greven, Stadt	38.212	140,3	272,4	Kreis Steinfurt	Münsterland
Grevenbroich, Stadt	65.983	102,5	643,6	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Gronau (Westf.), Stadt	50.547	78,8	641,3	Kreis Borken	Münsterland
Gummersbach, Stadt	51.290	95,4	537,6	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Gütersloh, Stadt	100.479	112,0	897,0	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gü- tersloh	Ostwestfalen-Lippe
Haan, Stadt	30.086	24,2	1243,5	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Hagen, krfr. Stadt	190.384	160,4	1186,6	Stadt Hagen	Berg./Märk. Städtereg.
Halle (Westf.), Stadt	21.393	69,7	306,9	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gü- tersloh	Ostwestfalen-Lippe
Hallenberg, Stadt	4.367	65,4	66,8	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Haltern am See, Stadt	38.142	159,0	239,8	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop- Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Halver, Stadt	16.322	77,2	211,3	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Hamm, krfr. Stadt	179.968	226,4	794,8	Stadt Hamm	Münsterland
Hamminkeln, Stadt	26.873	164,5	163,3	Kreis Wesel	Niederrhein
Harsewinkel, Stadt	25.523	100,6	253,7	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gü- tersloh	Ostwestfalen-Lippe

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km²	Einwohner je km²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Hattingen, Stadt	53.044	71,7	740,2	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Wit- ten	Ruhrgebiet
Havixbeck	12.357	53,2	232,4	Kreis Coesfeld	Münsterland
Heek	8.773	69,4	126,4	Kreis Borken	Münsterland
Heiden	8.704	53,4	163,0	Kreis Borken	Münsterland
Heiligenhaus, Stadt	26.252	27,5	953,8	Kreis Mettmann	Berg./Märk. Städtereg.
Heimbach, Stadt	4.487	65,0	69,1	Kreis Düren	Eifel/Rur
Heinsberg, Stadt	43.163	92,2	468,1	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Hellenthal	7.834	137,8	56,8	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Hemer, Stadt	35.005	67,7	517,4	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Hennef (Sieg), Stadt	48.188	105,9	455,1	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Herdecke, Stadt	22.772	22,4	1017,1	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Wit- ten	Berg./Märk. Städtereg.
Herford, Stadt	67.503	79,2	852,8	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Herne, krfr. Stadt	155.851	51,4	3030,9	Stadt Herne	Ruhrgebiet
Herscheid	6.821	59,4	114,8	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Herten, Stadt	60.941	37,3	1632,4	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop- Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Herzebrock-Clarholz	16.419	79,3	207,1	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gü- tersloh	Ostwestfalen-Lippe
Herzogenrath, Stadt	48.574	33,4	1455,3	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Hiddenhausen	19.669	23,9	824,1	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Hilchenbach, Stadt	14.412	81,1	177,7	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Hilden, Stadt	55.157	25,9	2125,5	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Hille	16.274	103,0	158,0	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Holzwickede	17.596	22,4	786,9	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Hopsten	7.717	99,8	77,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Horn-Bad Meinberg, Stadt	17.320	90,1	192,1	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Hörstel, Stadt	20.166	107,5	187,5	Kreis Steinfurt	Münsterland
Horstmar, Stadt	7.528	44,8	168,2	Kreis Steinfurt	Münsterland
Hövelhof	16.809	70,7	237,6	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Höxter, Stadt	28.166	158,2	178,1	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Hückelhoven, Stadt	41.192	61,3	672,3	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Hückeswagen, Stadt	14.480	50,5	286,6	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Hüllhorst	13.304	44,7	297,6	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Hünxe	13.676	106,9	128,0	Kreis Wesel	Niederrhein
Hürtgenwald	9.196	88,0	104,4	Kreis Düren	Eifel/Rur
Hürth, Stadt	62.160	51,2	1213,5	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Ibbenbüren, Stadt	51.803	108,9	475,8	Kreis Steinfurt	Münsterland
Inden	7.624	35,9	212,2	Kreis Düren	Eifel/Rur
Iserlohn, Stadt	91.811	125,5	731,6	Stadt Iserlohn	Sauer- und Siegerland
Isselburg, Stadt	11.251	42,8	262,9	Kreis Borken	Münsterland
Issum	12.428	54,7	227,1	Kreis Kleve	Niederrhein
Jüchen, Stadt	23.926	71,8	333,4	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Jülich, Stadt	34.890	90,4	386,0	Kreis Düren	Eifel/Rur
Kaarst, Stadt	43.295	37,4	1157,8	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Kalkar, Stadt	14.513	88,2	164,6	Kreis Kleve	Niederrhein
Kall	11.180	66,1	169,2	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Kalletal	13.256	112,4	117,9	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Kamen, Stadt	42.319	41,0	1033,4	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Kamp-Lintfort, Stadt	38.217	63,1	605,3	Kreis Wesel	Niederrhein
Kempen, Stadt	34.105	68,8	495,7	Kreis Viersen	Niederrhein
Kerken	13.186	58,2	226,7	Kreis Kleve	Niederrhein
Kerpen, Stadt	66.585	114,0	584,3	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Kevelaer, Stadt	28.296	100,6	281,2	Kreis Kleve	Niederrhein
Kierspe, Stadt	16.450	71,9	228,7	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Kirchhundem	11.509	148,6	77,4	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Kirchlengern	16.334	33,8	483,5	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Kleve, Stadt	53.028	97,8	542,4	Kreis Kleve	Niederrhein
Köln, krfr. Stadt	1.024.621	405,0	2529,8	Stadt Köln	Region Köln
Königswinter, Stadt	40.574	76,2	532,5	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Korschenbroich, Stadt	34.600	55,3	626,2	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Kranenburg	11.303	76,9	147,0	Kreis Kleve	Niederrhein
Krefeld, krfr. Stadt	231.406	137,8	1679,6	Stadt Krefeld	Niederrhein
Kreuzau	18.149	41,7	434,9	Kreis Düren	Eifel/Rur
Kreuztal, Stadt	30.905	71,1	434,8	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Kürten	20.033	67,3	297,7	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Ladbergen	6.906	52,3	131,9	Kreis Steinfurt	Münsterland
Laer	6.993	35,3	198,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lage, Stadt	35.054	76,0	461,0	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km²	Einwohner je km²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Langenberg	8.311	38,3	216,9	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Langenfeld (Rhld.), Stadt	59.975	41,1	1457,5	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Langerwehe	14.976	41,5	361,2	Kreis Düren	Eifel/Rur
Legden	7.511	56,3	133,5	Kreis Borken	Münsterland
Leichlingen (Rhld.), Stadt	28.078	37,3	753,6	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Lemgo, Stadt	39.905	100,9	395,7	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Lengerich, Stadt	22.557	90,8	248,5	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lennestadt, Stadt	24.238	135,6	178,8	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Leopoldshöhe	17.226	36,9	466,4	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Leverkusen, krfr. Stadt	168.581	78,9	2137,5	Stadt Leverkusen	Region Köln
Lichtenau, Stadt	10.985	192,6	57,0	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Lienen	8.512	73,4	115,9	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lindlar	21.615	85,9	251,7	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Linnich, Stadt	13.653	65,4	208,7	Kreis Düren	Eifel/Rur
Lippetal	11.883	126,6	93,9	Kreis Soest	Münsterland
Lippstadt, Stadt	68.739	113,7	604,7	Stadt Lippstadt	Münsterland
Lohmar, Stadt	30.992	65,6	472,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Löhne, Stadt	40.826	59,5	686,0	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Lotte	13.770	37,7	365,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lübbecke, Stadt	26.815	65,0	412,3	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Lüdenscheid, Stadt	71.212	87,0	818,4	Stadt Lüdenscheid	Sauer- und Siegerland
Lüdinghausen, Stadt	25.265	140,5	179,8	Kreis Coesfeld	Münsterland
Lügde, Stadt	9.232	88,6	104,2	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Lünen, Stadt	86.163	59,4	1450,7	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Marienheide	13.356	55,0	243,0	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Marienmünster, Stadt	4.791	64,4	74,4	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Marl, Stadt	86.766	87,8	988,7	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Münsterland
Marsberg, Stadt	19.555	182,2	107,3	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Meckernich, Stadt	29.187	136,5	213,9	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Meckenheim, Stadt	24.925	34,8	715,5	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Medebach, Stadt	7.906	126,1	62,7	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Meerbusch, Stadt	57.078	64,4	886,3	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Meinerzhagen, Stadt	20.019	115,7	173,0	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Menden (Sauerland), Stadt	52.255	86,1	606,9	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Merzenich	10.508	37,9	277,2	Kreis Düren	Eifel/Rur
Meschede, Stadt	29.615	218,5	135,5	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Metelen	6.539	40,3	162,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Mettingen	11.654	40,6	287,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Mettmann, Stadt	39.542	42,6	929,1	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Minden, Stadt	84.013	101,1	830,8	Stadt Minden	Ostwestfalen-Lippe
Moers, Stadt	101.503	67,6	1500,6	Stadt Moers	Niederrhein
Möhnesee	11.274	123,5	91,3	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Mönchengladbach, krfr. Stadt	267.213	170,5	1567,5	Stadt Mönchengladbach	Niederrhein
Monheim am Rhein, Stadt	43.630	23,0	1893,1	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Monschau, Stadt	12.389	94,6	131,0	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Morsbach	10.555	56,0	188,6	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Much	14.561	78,1	186,5	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Mülheim a. d. R., krfr. Stadt	173.050	91,3	1895,8	Stadt Mülheim an der Ruhr	Ruhrgebiet
Münster, krfr. Stadt	308.258	303,3	1016,4	Stadt Münster	Münsterland
Nachrodt-Wiblingwerde	6.159	29,0	212,2	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Netphen, Stadt	23.080	137,4	168,0	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Nettersheim	8.902	94,4	94,3	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Nettetal, Stadt	41.955	83,9	500,2	Kreis Viersen	Niederrhein
Neuenkirchen	13.915	48,4	287,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Neuenrade, Stadt	11.621	54,1	214,8	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Neukirchen-Vluyn, Stadt	27.140	43,5	624,0	Kreis Wesel	Niederrhein
Neunkirchen	12.705	39,8	319,1	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Neunkirchen-Seelscheid	20.283	50,6	400,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Neuss, Stadt	154.317	99,5	1550,6	Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Nideggen, Stadt	10.764	65,0	165,5	Kreis Düren	Eifel/Rur
Niederkassel, Stadt	38.485	35,8	1075,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Niederkrüchten	14.619	67,1	218,0	Kreis Viersen	Niederrhein
Niederzier	15.060	63,5	237,3	Kreis Düren	Eifel/Rur
Nieheim, Stadt	6.081	79,7	76,3	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Nordkirchen	10.762	52,4	205,3	Kreis Coesfeld	Münsterland
Nordwalde	10.024	51,6	194,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Nörvenich	12.131	66,2	183,2	Kreis Düren	Eifel/Rur
Nottuln	20.205	85,7	235,8	Kreis Coesfeld	Münsterland
Nümbrecht	17.580	71,8	244,9	Oberbergischen Kreis	Region Köln

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km²	Einwohner je km²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Oberhausen, krfr. Stadt	213.646	77,1	2771,2	Stadt Oberhausen	Ruhrgebiet
Ochtrup, Stadt	20.394	105,6	193,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Odenthal	15.782	39,9	395,8	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Oelde, Stadt	30.129	102,8	293,2	Kreis Warendorf	Münsterland
Oer-Erkenschwick, Stadt	31.404	38,7	812,4	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop- Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Oerlinghausen, Stadt	17.233	32,7	527,1	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Olfen, Stadt	13.175	52,4	251,3	Kreis Coesfeld	Münsterland
Olpe, Stadt	24.695	85,9	287,5	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Olsberg, Stadt	14.700	118,0	124,6	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Ostbevern	11.469	89,6	127,9	Kreis Warendorf	Münsterland
Overath, Stadt	26.663	68,9	387,1	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Paderborn, Stadt	156.378	179,6	870,7	Stadt Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Petershagen, Stadt	25.340	211,9	119,6	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Plettenberg, Stadt	24.429	96,8	252,5	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Porta Westfalica, Stadt	36.521	105,2	347,1	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Preußisch Oldendorf, Stadt	12.439	68,8	180,9	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Pulheim, Stadt	56.150	72,2	778,2	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Radevormwald, Stadt	21.565	53,9	400,4	Ooberbergischen Kreis	Region Köln
Raesfeld	11.709	58,0	202,0	Kreis Borken	Münsterland
Rahden, Stadt	16.195	137,5	117,8	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Ratingen, Stadt	89.368	88,7	1007,0	Stadt Ratingen	Region Düsseldorf
Recke	11.341	53,7	211,2	Kreis Steinfurt	Münsterland
Recklinghausen, Stadt	115.344	66,5	1734,6	Stadt Recklinghausen	Ruhrgebiet
Rees, Stadt	21.913	109,9	199,5	Kreis Kleve	Niederrhein
Reichshof	18.688	114,7	163,0	Ooberbergischen Kreis	Region Köln
Reken	15.109	78,7	191,9	Kreis Borken	Münsterland
Remscheid, krfr. Stadt	113.828	74,5	1527,5	Stadt Remscheid	Berg./Märk. Städtereg.
Rheda-Wiedenbrück, Stadt	48.030	86,7	553,8	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gü- tersloh	Ostwestfalen-Lippe
Rhede, Stadt	19.674	78,9	249,3	Kreis Borken	Münsterland
Rheinbach, Stadt	26.918	69,7	386,1	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Rheinberg, Stadt	31.172	75,2	414,3	Kreis Wesel	Niederrhein
Rheine, Stadt	77.209	145,0	532,5	Stadt Rheine	Münsterland
Rheurdt	6.450	30,0	214,8	Kreis Kleve	Niederrhein
Rietberg, Stadt	30.055	110,3	272,5	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gü- tersloh	Ostwestfalen-Lippe
Rödinghausen	10.064	36,3	277,5	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Roetgen	8.786	39,0	225,1	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Rommerskirchen	14.079	60,1	234,3	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Rosendahl	11.249	94,5	119,1	Kreis Coesfeld	Münsterland
Rösrath, Stadt	28.709	38,8	739,8	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Ruppichterorth	10.887	62,0	175,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Rüthen, Stadt	10.290	158,2	65,1	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Saerbeck	6.906	59,0	117,0	Kreis Steinfurt	Münsterland
Salzkotten, Stadt	25.429	109,8	231,6	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Sankt Augustin, Stadt	56.521	34,2	1651,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Sassenberg, Stadt	14.558	78,1	186,5	Kreis Warendorf	Münsterland
Schalksmühle	10.463	38,1	274,7	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Schermbeck	13.516	110,7	122,1	Kreis Wesel	Niederrhein
Schieder-Schwalenberg, Stadt	8.098	60,0	134,9	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Schlangen	9.257	76,0	121,8	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Schleiden, Stadt	13.578	121,7	111,6	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Schloß Holte-Stukenbrock, Stadt	26.297	67,5	389,5	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gü- tersloh	Ostwestfalen-Lippe
Schmallenberg, Stadt	24.711	303,1	81,5	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Schöppingen	7.033	68,8	102,2	Kreis Borken	Münsterland
Schwalmtal	18.826	48,1	391,3	Kreis Viersen	Niederrhein
Schwelm, Stadt	27.953	20,5	1363,8	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Wit- ten	Berg./Märk. Städtereg.
Schwerte, Stadt	45.821	56,2	814,9	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Selfkant	10.786	42,1	256,3	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Selm, Stadt	25.969	60,4	429,9	Kreis Unna	Münsterland
Senden	20.844	109,5	190,4	Kreis Coesfeld	Münsterland
Sendenhorst, Stadt	14.167	97,0	146,1	Kreis Warendorf	Münsterland
Siegburg, Stadt	42.445	23,7	1794,0	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Siegen, Stadt	102.685	114,7	895,3	Universitätsstadt Siegen	Sauer- und Siegerland
Simmerath	16.612	110,9	149,8	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Soest, Stadt	47.776	85,8	556,7	Kreis Soest	Münsterland
Solingen, krfr. Stadt	165.626	89,5	1849,7	Stadt Solingen	Berg./Märk. Städtereg.
Sonsbeck	8.688	55,4	156,8	Kreis Wesel	Niederrhein

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km²	Einwohner je km²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Spenge, Stadt	14.620	40,4	362,3	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Sprockhövel, Stadt	24.232	47,9	505,4	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Wit- ten	Berg./Märk. Städtereg.
Stadtlohn, Stadt	20.946	79,3	264,3	Kreis Borken	Münsterland
Steinfurt, Stadt	34.860	111,7	312,2	Kreis Steinfurt	Münsterland
Steinhagen	20.302	56,4	359,9	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gü- tersloh	Ostwestfalen-Lippe
Steinheim, Stadt	12.107	75,7	160,0	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Stemwede	13.460	166,1	81,0	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Stolberg (Rhld.), Stadt	57.684	98,5	585,8	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Straelen, Stadt	16.458	74,0	222,4	Kreis Kleve	Niederrhein
Südlohn	9.861	45,3	217,8	Kreis Borken	Münsterland
Sundern (Sauerland), Stadt	27.654	193,3	143,1	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Swisttal	18.580	62,2	298,6	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Tecklenburg, Stadt	9.098	70,5	129,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Telgte, Stadt	20.069	90,9	220,8	Kreis Warendorf	Münsterland
Titz	9.052	68,5	132,1	Kreis Düren	Eifel/Rur
Tönisvorst, Stadt	29.251	44,3	659,6	Kreis Viersen	Niederrhein
Troisdorf, Stadt	75.901	62,0	1224,1	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Übach-Palenberg, Stadt	24.277	26,1	930,4	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Uedem	8.163	60,9	134,0	Kreis Kleve	Niederrhein
Unna, Stadt	58.333	88,6	658,7	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Velbert, Stadt	82.463	74,9	1101,0	Stadt Velbert	Berg./Märk. Städtereg.
Velen, Stadt	12.678	70,7	179,2	Kreis Borken	Münsterland
Verl, Stadt	25.762	71,4	361,0	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gü- tersloh	Ostwestfalen-Lippe
Versmold, Stadt	21.513	85,6	251,4	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gü- tersloh	Ostwestfalen-Lippe
Vettweiß	9.903	83,1	119,1	Kreis Düren	Eifel/Rur
Viersen, Stadt	78.373	91,1	860,3	Kreis Viersen	Niederrhein
Vlotho, Stadt	18.335	76,9	238,3	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Voerde (Niederrhein), Stadt	35.661	53,5	666,7	Kreis Wesel	Niederrhein
Vreden, Stadt	23.099	135,8	170,1	Kreis Borken	Münsterland
Wachtberg	20.471	49,7	412,1	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Wachtendonk	8.217	48,2	170,6	Kreis Kleve	Niederrhein
Wadersloh	12.848	117,0	109,8	Kreis Warendorf	Münsterland
Waldbröl, Stadt	19.795	63,3	312,6	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Waldfeucht	9.242	30,3	305,3	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Waltrop, Stadt	29.177	47,1	619,6	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop- Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Warburg, Stadt	23.252	168,8	137,7	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Warendorf, Stadt	37.703	176,9	213,2	Kreis Warendorf	Münsterland
Warstein, Stadt	24.988	158,0	158,1	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Wassenberg, Stadt	19.713	42,4	464,6	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Weeze	12.766	79,5	160,6	Kreis Kleve	Niederrhein
Wegberg, Stadt	28.089	84,3	333,0	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Weilerswist	18.980	57,2	332,0	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Welper	11.999	85,6	140,1	Kreis Soest	Münsterland
Wenden	19.415	72,6	267,6	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Werdohl, Stadt	17.618	33,4	527,7	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Werl, Stadt	29.600	76,4	387,7	Kreis Soest	Münsterland
Wermelskirchen, Stadt	34.375	74,8	459,6	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Werne, Stadt	30.202	76,1	396,7	Kreis Unna	Münsterland
Werther (Westf.), Stadt	11.051	35,4	312,0	Kreis Gütersloh und in der Stadt Gü- tersloh	Ostwestfalen-Lippe
Wesel, Stadt	60.785	122,6	496,0	Stadt Wesel	Niederrhein
Wesseling, Stadt	38.106	23,4	1630,4	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Westerkappeln	10.876	85,8	126,7	Kreis Steinfurt	Münsterland
Wetter (Ruhr), Stadt	26.090	31,5	827,1	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Wit- ten	Berg./Märk. Städtereg.
Wettringen	8.295	57,7	143,8	Kreis Steinfurt	Münsterland
Wickede (Ruhr)	11.637	25,2	461,1	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Wiehl, Stadt	25.164	53,3	472,5	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Willebadessen, Stadt	8.281	128,4	64,5	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Willich, Stadt	49.413	67,8	728,8	Kreis Viersen	Niederrhein
Wilnsdorf	20.039	72,0	278,2	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Windeck	19.555	107,2	182,4	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Winterberg, Stadt	13.168	147,9	89,0	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Wipperfürth, Stadt	21.604	118,3	182,6	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Witten, Stadt	91.808	72,4	1268,0	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Wit- ten	Ruhrgebiet
Wülfrath, Stadt	20.731	32,3	642,4	Kreis Mettmann	Berg./Märk. Städtereg.
Wuppertal, krfr. Stadt	358.193	168,4	2127,2	Stadt Wuppertal	Berg./Märk. Städtereg.

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km²	Einwohner je km²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Würselen, Stadt	40.145	34,4	1167,5	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Xanten, Stadt	21.179	72,4	292,4	Kreis Wesel	Niederrhein
Zülpich, Stadt	21.780	101,0	215,6	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand: 31.12.2024, Abrufdatum: 13.08.2026

10 Abbildungsverzeichnis

Abb. 2-1:	Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen in Mrd. Euro in den angegebenen Grundstücksmärkten 2025 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 Städten und in den Kreisen	17
Abb. 3-7:	Entwicklung der Marktanteile der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten in Prozent in den Städten und in den Kreisen.....	18
Abb. 3-8:	Verteilung der Umsätze je Teilmarkt im Berichtsjahr in den Städten und in den 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: Erbbauzinssätze in den Teilmärkten in Prozent im Berichtsjahr in NRW	71
Abb. 3-66: Entwicklung des Erbbauzinssatzes in Prozent in NRW	71
Abb. 4-1: Bodenrichtwertniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (jeweils mittlere Lage) in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden	74
Abb. 4-2: Bodenrichtwertveränderung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (jeweils mittlere Lage) im Zeitraum 2010-2025 in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden	75
Abb. 4-3: Gebietstypische Bodenrichtwerte unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden	79
Abb. 4-4: Gebietstypische Bodenrichtwerte unbebauter Baugrundstücke für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden	80
Abb. 4-5: Höchste gebietstypische Bodenrichtwerte 2010 und 2025 unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/Quadratmeter im Vergleich in den Gemeinden	81
Abb. 4-6: Niedrigste gebietstypische Bodenrichtwerte unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in jeweils mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden	82
Abb. 4-7: Durchschnittliche Bodenrichtwerte unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Regionen	82
Abb. 4-8: Durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen	83
Abb. 4-9: Entwicklung der Bodenrichtwerte unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Städten	84

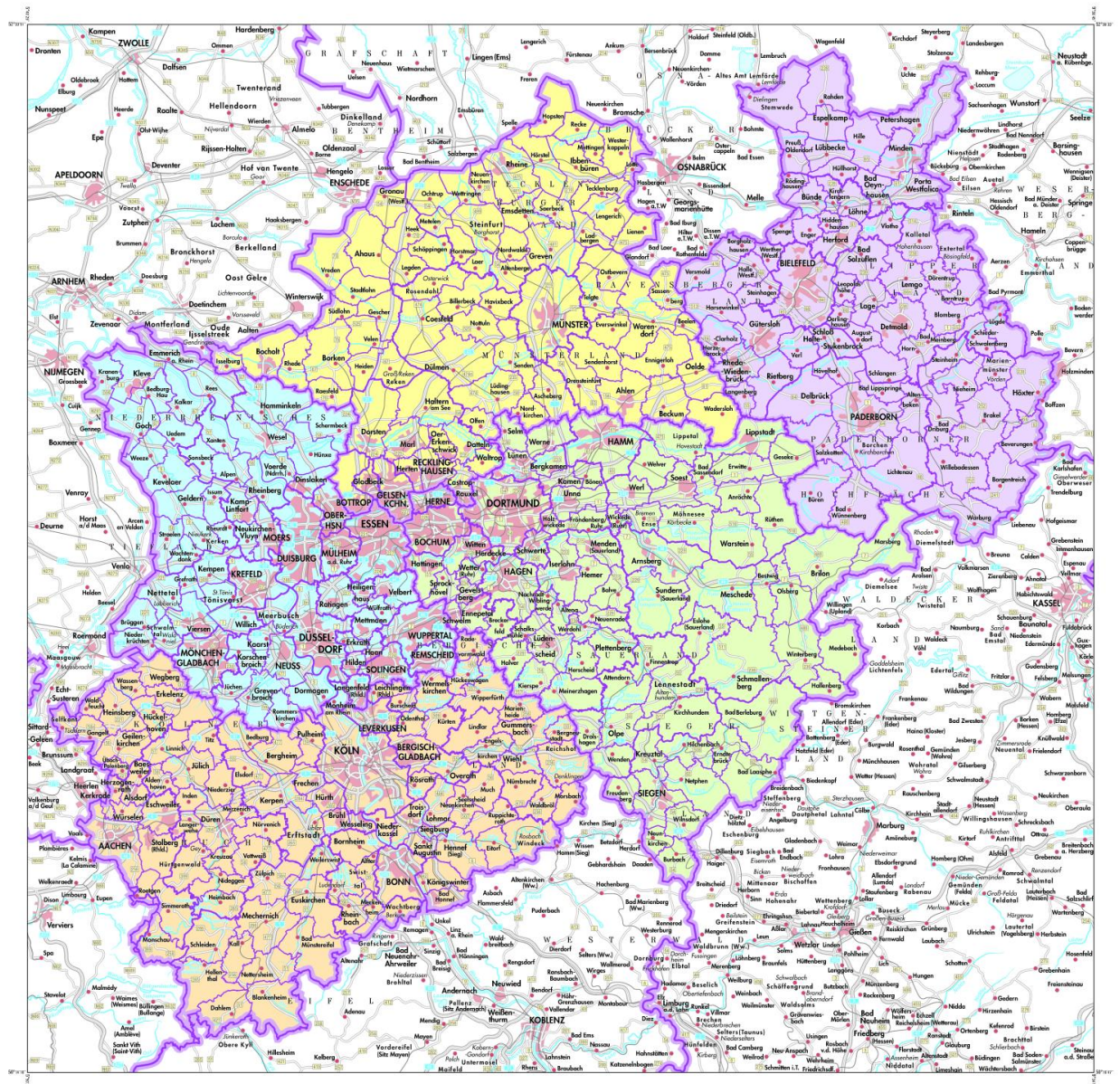
Abb. 4-10: Entwicklung der Bodenrichtwerte unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Kreisen	84
Abb. 4-11: Durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	85
Abb. 4-12: Durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in NRW	86
Abb. 4-13: Erschließungsbeiträge unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden	86
Abb. 4-14: Gebietstypische Bodenrichtwerte baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden	88
Abb. 4-15: Durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in Prozent zum Vorjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen .	89
Abb. 4-16: Gebietstypische Bodenrichtwerte von Baugrundstücken für Gewerbenutzung (ohne „tertiärer Sektor“) kategorisiert nach Lage in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden	93
Abb. 4-17: Durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung von Baugrundstücken für Gewerbe und Industrie in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen	94
Abb. 4-18: Bodenrichtwertniveau landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen	95
Abb. 4-19: Bodenrichtwertniveau landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Kreisen	96
Abb. 4-20: Aktuelles Bodenrichtwertniveau in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr und Veränderung zum Vorjahr in Prozent für Ackerland in den Kreisen	97
Abb. 4-21: Aktuelles Bodenrichtwertniveau in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr und Veränderung zum Vorjahr in Prozent für Grünland in den Kreisen	97
Abb. 4-22: Durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent zum Vorjahr in den Kreisen	98
Abb. 4-23: Bodenrichtwertniveau forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in NRW und Untergliederungen	98
Abb. 4-24: Bodenrichtwertniveau forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke (Werte einschließlich Aufwuchs) in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Kreisen	99
Abb. 4-25: Durchschnittliche Preisentwicklung forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Prozent zum Vorjahr in den Kreisen	100
Abb. 4-26: Bodenpreisindexreihen unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Zuständigkeits- bereichen der Gutachterausschüsse	105
Abb. 5-1: Durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in NRW	110
Abb. 5-2: Durchschnittliche Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen	111
Abb. 5-3: Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m², nach Bau- altersklassen im Berichtsjahr in den Regionen	113
Abb. 5-4: Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m², nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Regionen	113
Abb. 5-5: Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (Baualtersklasse 1950-1974) in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden	114
Abb. 5-6: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m², nach Baualtersklassen in Euro in NRW	115
Abb. 5-7: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m², nach Bau-altersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden	121

Abb. 5-8: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche unter 350 m ² , nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden	123
Abb. 5-9: Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	123
Abb. 5-10: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für freistehende Einfamilienhäuser im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	124
Abb. 5-11: Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	125
Abb. 5-12: Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	126
Abb. 5-13: Durchschnittswerte für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den Regionen	127
Abb. 5-14: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Regionen	128
Abb. 5-15: Kaufpreise Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Baualtersklasse 1950-1974) in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden	128
Abb. 5-16: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro in NRW	129
Abb. 5-17: Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden	134
Abb. 5-18: Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	135
Abb. 5-19: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	136
Abb. 5-20: Durchschnittswerte für Reihenmittelhäuser nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den Regionen	137
Abb. 5-21: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Regionen	138
Abb. 5-22: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro in NRW	138
Abb. 5-23: Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro im Berichtsjahr in den Gemeinden	142
Abb. 5-24: Sachwertfaktoren in den örtlichen Grundstücksmarktberichten	144
Abb. 5-25: Durchschnittliche Preisentwicklung für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent zum Vorjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen	145
Abb. 5-26: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	145
Abb. 5-27: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	146
Abb. 5-28: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	147
Abb. 5-29: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse	148
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	149
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	150

Abb. 5-32: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Handel im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.....	151
Abb. 5-33: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Büro im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.....	151
Abb. 5-34: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für produzierendes Gewerbe im Berichtsjahr in den Zuständigkeits- bereichen der Gutachterausschüsse	152
Abb. 5-35: Immobilienrichtwerte im Berichtsjahr in NRW.....	153
Abb. 6-1: Durchschnittswerte für Wohnungseigentum nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den Regionen.....	157
Abb. 6-2: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen	158
Abb. 6-3: Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr in den Gemeinden	159
Abb. 6-4: Höchste durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter im Berichtsjahr in den Gemeinden.....	159
Abb. 6-5: Durchschnittliche Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent zum Vorjahr in NRW	160
Abb. 6-6: Durchschnittliche Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent zum Vorjahr in NRW und Untergliederungen	161
Abb. 6-7: Entwicklung der Preise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in ausgewählten Städten	161
Abb. 6-8: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Baualtersklassen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in NRW	162
Abb. 6-9: Durchschnittspreise Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe nach Baualtersklassen) in jeweils mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr in den Gemeinden	168
Abb. 6-10: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Umwandlungen nach Baualtersklassen) in jeweils mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr in den Gemeinden	169
Abb. 6-11: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen im Berichtsjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen	170
Abb. 6-12: Entwicklung des Preisniveaus für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den kreisfreien Städten und Kreisen.....	171
Abb. 6-13: Liegenschaftszinssätze für selbstgenutztes Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeits- bereichen der Gutachterausschüsse.....	172
Abb. 6-14: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für selbstgenutztes Wohnungseigentum im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.....	173
Abb. 6-15: Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum in Prozent im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.....	173
Abb. 6-16: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für vermietetes Wohnungseigentum im Berichtsjahr in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.....	174
Abb. 7-1: Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Deutschland – Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	175
Abb. 7-2: Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen – Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertig- stellungen	175
Abb. 7-3: Grundstücksmärkte und Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen	176
Abb. 7-4: Zinssätze der letzten 20 Jahre in Prozent	176
Abb. 7-5: Lebenshaltungskosten und Mieten der letzten 20 Jahre (Basisjahr 2010 = 100) in NRW	177
Abb. 7-6: Wohnungs- und Grundstücksmärkte der letzten 20 Jahre (Basisjahr 2010 = 100) in NRW	177

Abb. 8-1: Angaben in den örtlichen Grundstücksmarktberichten über Mieten und Pachten.....	180
---	-----

11 Verwaltungsbezirke des Landes Nordrhein-Westfalen



Bezugsquelle: [Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW](#)

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

www.boris.nrw.de

