Der Obere
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

Grundstücksmarktbericht 2020
Nordrhein-Westfalen

www.boris.nrw.de

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen

Bonn, im März 2021

Herausgeber
Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

Geschäftsstelle
Muffendorfer Str. 19-21
53177 Bonn
Telefon: 0221/147 - 3321
Fax: 0221/147 - 4224
oga@brk.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)
- Königswinter_Schloss Drachenburg © Tourismus NRW e.V.
- Duisburger Innenhafen © Dominik Ketz, Tourismus NRW e.V.
- Herford_Marta Herford © Tourismus NRW e.V.
- Radausflug Biggeblick © Sauerland-Radwelt e. V., Dennis Stratmann.
- Lüdinghausen_Burg Vischering © 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

ISSN: 1434-0690

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse sowie der Obere Gutachterausschuss und ihre Aufgaben 6
1.1 Die örtlichen Gutachterausschüsse 6
1.2 Der Obere Gutachterausschuss 6
1.3 Grundstücksmarktbericht NRW 2020 7

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 8

3 Umsätze 11
3.1 Gesamtumsatz 11
3.1.1 Anzahl der Kauffälle 11
3.1.2 Flächenumsatz 12
3.1.3 Geldumsatz 13
3.1.4 Umsatz in den Städten und Kreisen 14
3.1.5 Umsatz in den Regierungsbezirken 15
3.1.6 Umsatz in den Regionen 16
3.1.7 Erfassung von Sonderfällen in der Kaufpreissammlung 19
3.2 Unbebaute Grundstücke 19
3.3 Bebaute Grundstücke 22
3.4 Wohnungseigentum 23
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 25
3.5.1 Erbbaurechtsbestellungen 25
3.5.2 Erbbauzinssatz 25
3.5.3 Marktanpassungsfaktoren 26

4 Unbebaute Grundstücke 27
4.1 Individueller Wohnungsbau 27
4.1.1 Erschließungsbeiträge 42
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke 42
4.2.1 Erschließungsbeiträge 45
4.3 Gewerbliche Bauflächen 45
4.3.1 Gewerbe und Industrie 45
4.3.2 Erschließungsbeiträge 51
4.3.3 Gewerbe – Tertiärer Sektor 52
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 53
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen 53
4.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen 57
4.4.3 „Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen“ 59
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 60
4.5.1 Bauerwartungsland 60
4.5.2 Rohbauland 61
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke 61
4.7 Bodenrichtwerte 61
4.7.1 Definition 61
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW 62
4.7.3 Bodenrichtwertübersicht 63
4.7.4 Indexreihen 64
4.7.5 Ausgewählte Bodenrichtwerte 65

5 Bebaute Grundstücke 67
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 68
5.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 73
5.1.1.1 Durchschnittspreise 76

5.1.1.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) 83
5.1.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften 86
5.1.2.1 Durchschnittspreise 89
5.1.2.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) 94
5.1.3 Reihenmittelhäuser 95
5.1.3.1 Durchschnittspreise 97
5.1.4 Sachwertfaktoren 101
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude 102
5.2.1 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) 104
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude 109
5.3.1 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser 109
5.3.1.1 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) 110
5.3.2 Gewerbe- und Industrieobjekte 111
5.3.2.1 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) 112
5.3.3 Bebaute Grundstücke im Außenbereich 112
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke 113
5.5 Immobilienrichtwerte 113
5.6 Immobilienrichtwertübersichten 114

6 Wohnungs- und Teileigentum 115
6.1 Wohnungseigentum 115
6.1.1 Durchschnittspreise 130
6.1.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) 137
6.2 Teileigentum 140

7 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 141
7.1 Strukturdaten Bauen und Wohnen 141
7.2 Wirtschaftsdaten 143
7.3 Immobilienmarktbericht Deutschland 2019 145

8 Mieten und Pachten 146

9 Kontakte und Adressen 148
9.1 Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses 148
9.2 Anschriften der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen 149
9.3 Zuständigkeit und Regionszugehörigkeit der Gutachterausschüsse 153

10 Abbildungsverzeichnis 159

11 Verwaltungsbezirke des Landes Nordrhein-Westfalen 163

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

Zur Vereinheitlichung werden in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

Abkürzung	Bedeutung
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
„*kursiv*“	große kreisangehörige Stadt mit Sitz eines Gutachterausschusses

Hinweis: die Angaben zu Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz werden wie von den Gutachterausschüssen gemeldet unverändert übernommen. Bei der Berechnung des bereinigten Mittels (Durchschnittspreise etc.) werden jeweils nur die Verwaltungseinheiten mit drei und 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 ein neutrales und weisungsunabhängiges Kollegialgremium, das für den Bereich der Kreise, kreisfreien Städte und der meisten großen kreisangehörigen Städte gebildet wird. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von der jeweils zuständigen Bezirksregierung bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

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 Gebietskörperschaft eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des jeweiligen Gutachterausschusses bzw. seiner/seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der **örtlichen Gutachterausschüsse** ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

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

1.2 Der Obere Gutachterausschuss

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium des Landes. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Ministerium des Innern für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist seit dem 01.01.2020 bei der Bezirksregierung Köln angesiedelt.

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

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag (von Gerichten, von Behörden in gesetzlichen Verfahren, von nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten - wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde),
- 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 Gutachterausschüsse sowie
- Betrieb (administrativ) und Nutzung (für eigene überregionale Auswertungen) 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 2020

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Nordrhein-Westfalen. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht bezieht sich auf das Berichtsjahr vom 01.01.2019 – 31.12.2019 und ist somit von etwaigen Einflüssen der Corona-Pandemie auf den nordrhein-westfälischen Grundstücksmarkt unberührt. Der Bericht wird seit nunmehr über 30 Jahren vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen herausgegeben.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ist als Ergänzung zu deren ortsbezogenen Marktberichten konzipiert. Dementsprechend stellt er den Grundstücksmarkt in stark generalisierter Form dar, teilweise werden auch allgemein gültige Auswertungsergebnisse einzelner Gutachterausschüsse wiedergegeben. Auszugsweise werden die von den örtlichen Gutachterausschüssen abgeleiteten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten veröffentlicht. Die detaillierteren Daten können den örtlichen Grundstücksmarktberichten entnommen werden.

Der Bericht wendet sich zum einen an die Gutachterausschüsse und die Bewertungssachverständigen, um für ihre Arbeit Hintergrundinformationen über großräumige und regionale Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Die bei einzelnen Gutachterausschüssen erarbeiteten Ergebnisse, die von allgemeinem Interesse sind, werden bekannt und nutzbar gemacht. Zum anderen wendet er sich an die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist zum Beispiel in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer 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 75 Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen ist diesem Bericht im Kapitel 9.2 beigefügt (Stand: November 2020).

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr 2019 wurden in Nordrhein-Westfalen 147.803 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 49,26 Milliarden Euro und einem Flächenumsatz von 189,7 km² mitgeteilt. Dies sind circa 7.450 Kauffälle (+5 %) mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg gegenüber 2018 um 13 % an.

Aus der nachfolgenden Tabelle können die Veränderungen zum Vorjahr entnommen werden. Während die Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten „Mehrfamilienhäuser“ und „Wohnungs- und Teileigentum“ stark zunahm, ist sie in den anderen Teilmärkten nur wenig gestiegen, gleichgeblieben oder gesunken. Demgegenüber zogen die Preise in allen Teilmärkten weiter an. Dies spiegelt sich auch im Geldumsatz wider, der lediglich bei den unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau abnahm bzw. bei Gewerbe- und Industrieobjekten unverändert blieb.

Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt 2019 in NRW
Anzahl bzw. Milliarden Euro

	Kauffälle	Veränderung	Geldumsatz	Veränderung	Preise
Unbebaute Baugrundstücke (insg.)	13.902	↘	2,96	↑	-
Individueller Wohnungsbau	11.467	→	1,42	↑	↑
Geschosswohnungsbau	950	↘	0,72	↘	↑
Gewerbe/Industrie	1.238	↓	0,54	↑	↗
Bebaute Grundstücke (insg.)	67.993	↗	34,44	↑	-
Ein- und Zweifamilienhäuser	49.381	→	14,50	↑	↑
Mehrfamilienhäuser	11.850	↑	7,77	↑	↑
Gewerbe-/Industrieobjekte	1.765	↘	2,75	→	-
Wohnungs- und Teileigentum	60.082	↑	10,72	↑	↑
Gesamtumsatz	147.803	↑	49,26	↑	-

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

Abb. 2-1: Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt 2019

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

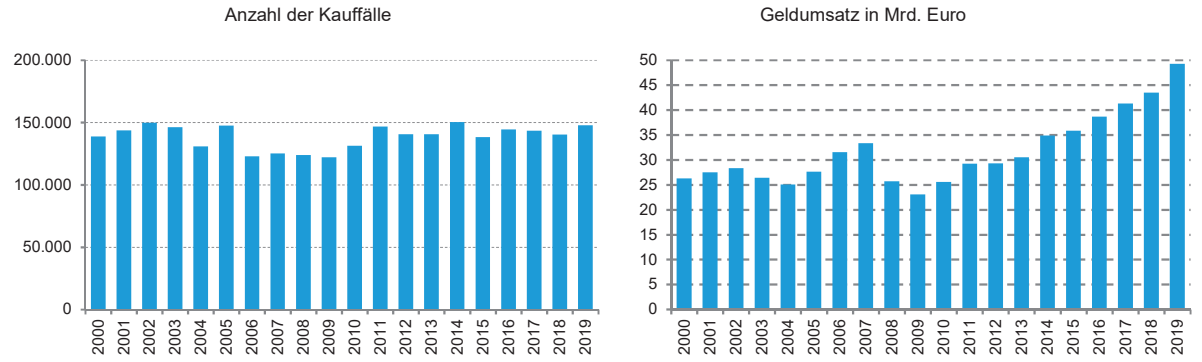


Abb. 2-2: Entwicklung Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes

Der Markt 2019 im Überblick:

Unbebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke ist insgesamt um 2 % gesunken, der Geldumsatz stieg hingegen um 5 %.
- Insbesondere stieg der Geldumsatz für gewerblich nutzbare Baugrundstücke (+21 %).
- Die Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus stiegen mit regionalen Unterschieden im Schnitt um 6 % an (Bandbreite: -6 % bis +20 %) (siehe Kapitel 4.1).

Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

in Prozent

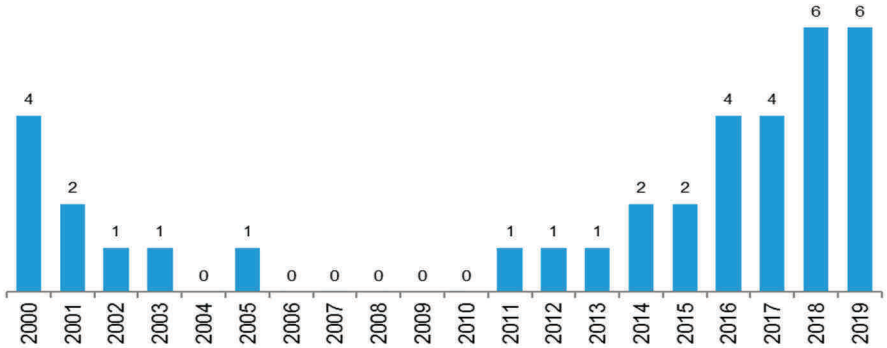


Abb. 2-3: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – prozentuale Preisentwicklung

- Die Preise für Gewerbe und Industrieflächen sind um 3 % gestiegen.
- Auch die Preise für den Geschosswohnungsbau sind steigend (+4 %).
- Erneut ist ein Preisanstieg in den Kreisen bei den landwirtschaftlichen Flächen (+8 %) zu verzeichnen.
- Bei den forstwirtschaftlichen Flächen stieg der Preis in den Kreisen moderater an (+4 %).

Bebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken nahm insgesamt leicht um 3 % zu, der Geldumsatz stieg um 12 % an.
- Der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern stieg landesweit um 10 %. Auch die Preise zogen durchschnittlich um 7 % an.

Preisentwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser

in Prozent

Abb. 2-4: Ein- und Zweifamilienhäuser – prozentuale Preisentwicklung

Wohnungseigentum

- Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen stieg um 11 %, der Geldumsatz stieg um 18 %.
- Auch die Preise von Wohnungseigentum legten mit 8 % wieder landesweit zu.

Preisentwicklung Wohnungseigentum
in Prozent

Abb. 2-5: Wohnungseigentum – prozentuale Preisentwicklung

3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen in den folgenden Kapiteln zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei den Gutachterausschüssen im Berichtsjahr 2019 (01.01.2019 – 31.12.2019) registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind Paket-/Portfolioverkäufe, sowie die innerhalb von Unternehmensverkäufen gehandelten Immobilien.
Damit beinhaltet der Grundstücksmarktbericht Ergebnisse, die die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

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

Bei Redaktionsschluss lagen in Einzelfällen unvollständige Angaben vor. Die prozentualen Vergleiche zum Vorjahr beziehen sich daher nicht unbedingt auf die vergleichbare Zahl von Gebietskörperschaften, sondern auf die absoluten Zahlen des Vorjahres.

Bei den allgemeinen Aussagen wird unterschieden nach den Teilmärkten:

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

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

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Anzahl der Kauffälle

Die Zahl der Kaufverträge ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 5 % gestiegen. Insgesamt wurden dem Oberen Gutachterausschuss für das Jahr 2019 von den örtlichen Gutachterausschüssen in Nordrhein-Westfalen

147.803 Kauffälle

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

Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung in den letzten 20 Jahren:

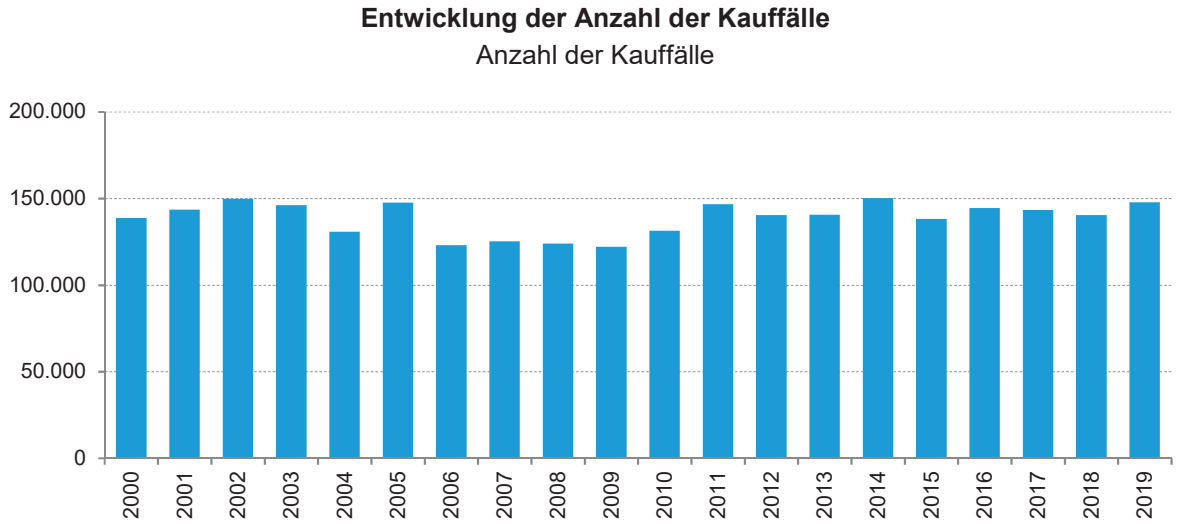


Abb. 3-1: Umsätze – Entwicklung der Anzahl der Kauffälle

Im Jahr 2011 ist die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen. Seitdem pendeln sie um einen Mittelwert von in etwa 143.000 Kauffällen pro Jahr.

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

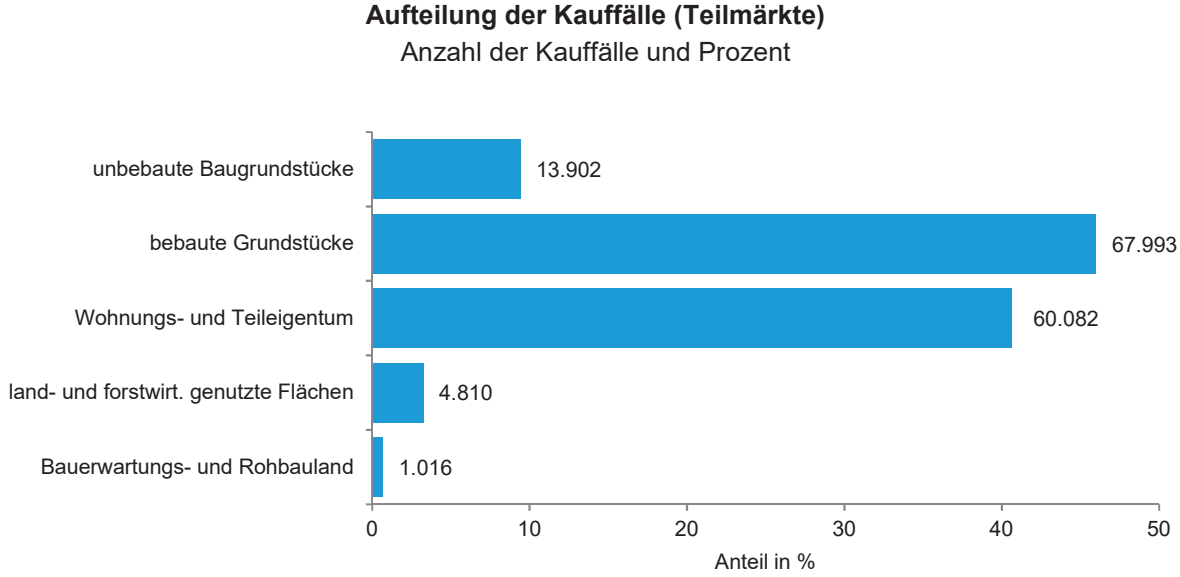


Abb. 3-2: Umsätze – Aufteilung der Kauffälle (Teilmärkte)

3.1.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt

189,7 km²

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

Damit veränderte sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. +2 %. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird nicht erhoben.

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

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte
Fläche in Quadratkilometer und Prozent

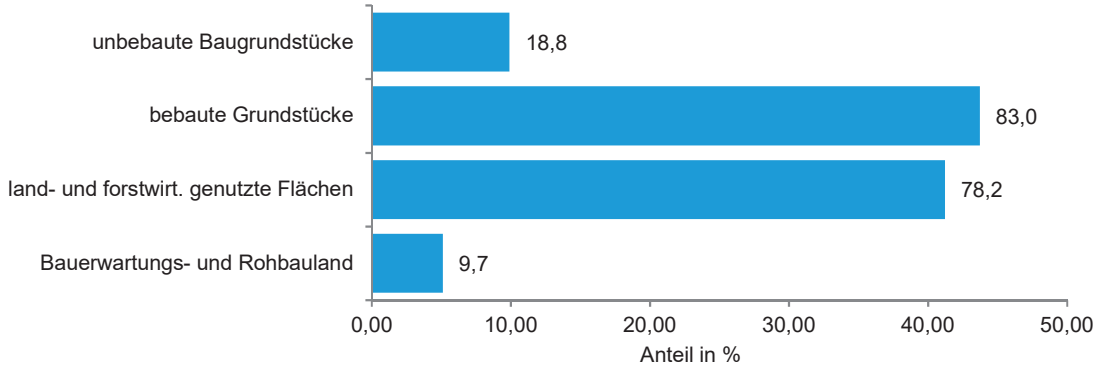


Abb. 3-3: Umsätze – Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte

47 % des Flächenumsatzes entfielen auf die bebauten Grundstücke, nur knapp darunter mit 42 % liegen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

3.1.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr in Nordrhein-Westfalen

49,26 Mrd. Euro.

Nachdem der Umsatz in den Vorjahren bereits gestiegen war, nahm er im Berichtsjahr um weitere 13 % zu.

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

Entwicklung des Geldumsatzes
in Mrd. Euro

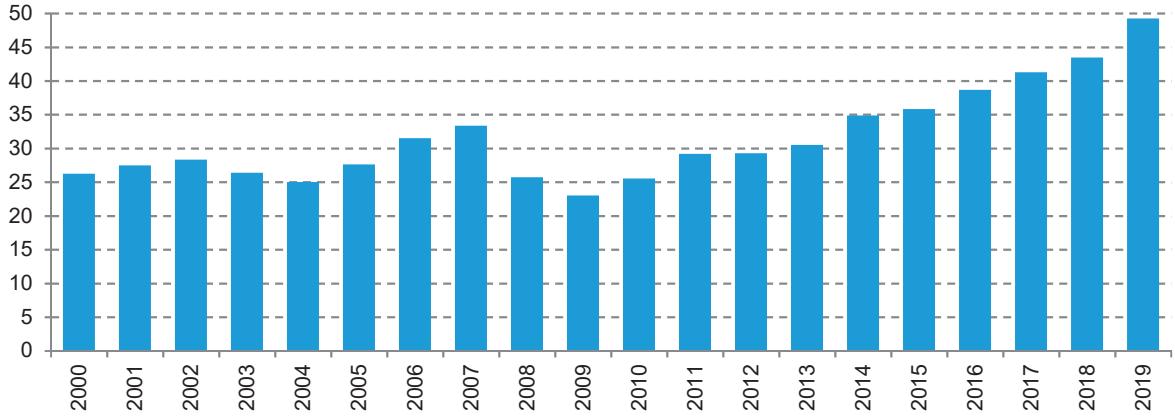


Abb. 3-4: Umsätze – Entwicklung des Geldumsatzes

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

Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte
in Mrd. Euro und Prozent

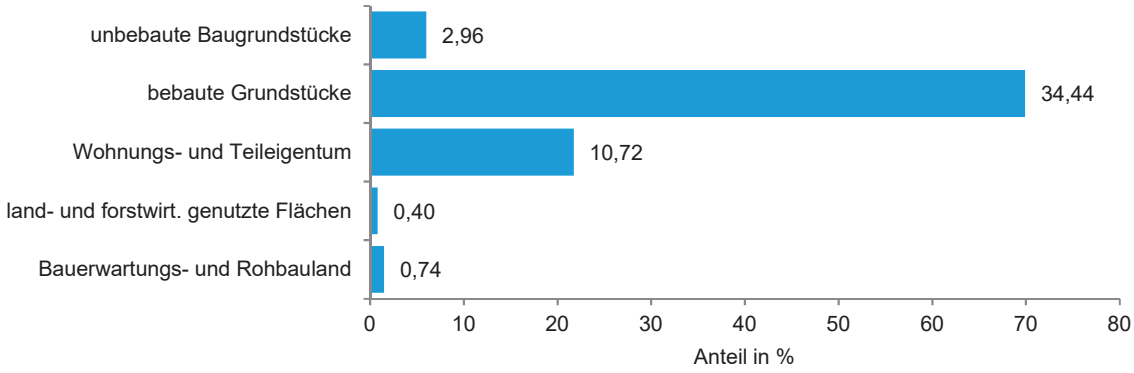


Abb. 3-5: Umsätze – Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte

3.1.4 Umsatz in den Städten und Kreisen

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

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle in den letzten 20 Jahren auf Stadt- und Kreisebene

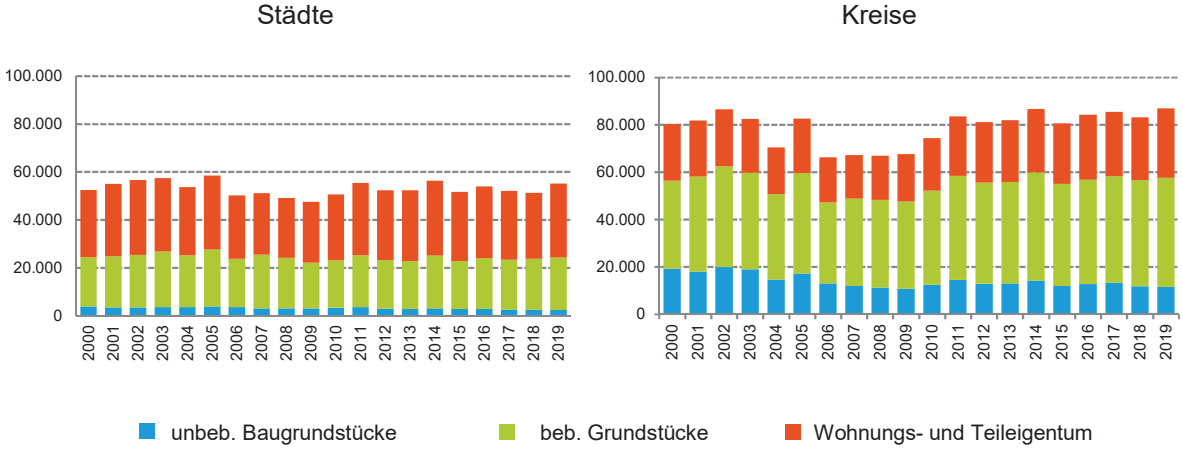


Abb. 3-6: Umsatz auf Stadt- und Kreisebene – Entwicklung der Anzahl der Kauffälle

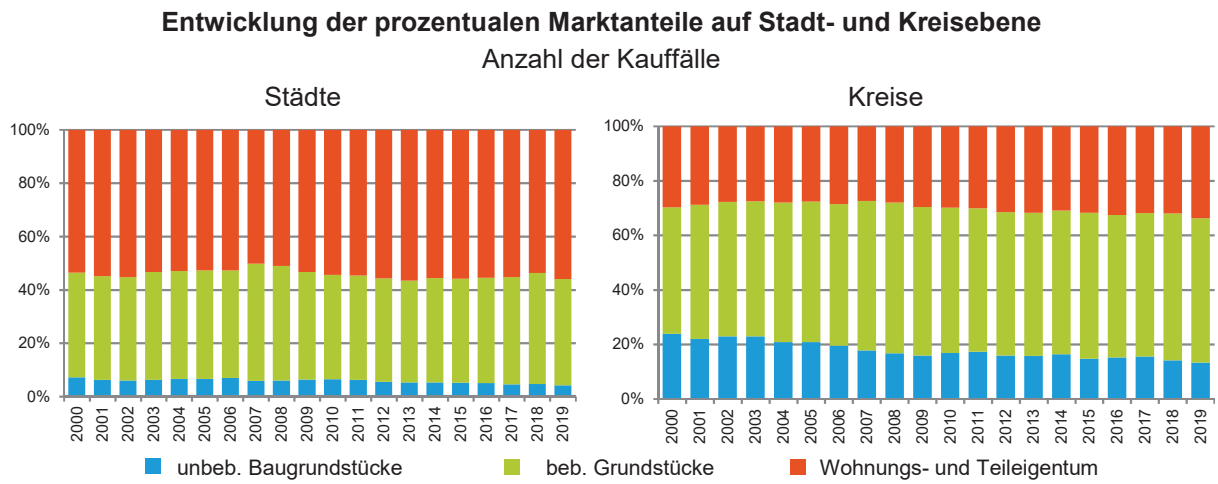


Abb. 3-7: Umsatz auf Stadt- und Kreisebene – Entwicklung der prozentualen Marktanteile

In der nachfolgenden Tabelle wird die Verteilung der Umsatz- und Marktanteile auf die Gebietskörperschaften dargestellt. Hinweise zu den Einwohnerzahlen siehe in Kapitel 9.3.

Gebietskörperschaften	Städte		Kreise		Gebietskörperschaften	Städte		Kreise	
Anzahl der Kauffälle		(%)		(%)	**Geldumsatz in Mio. Euro**		(%)		(%)
unbebaute Baugrundstücke	2.333	-3	11.569	-1	unbebaute Baugrundstücke	1.368	+9	1.595	+2
bebaute Grundstücke	21.941	+3	46.052	+3	bebaute Grundstücke	17.752	+12	16.691	+13
Wohnungs- Teileigentum	30.785	+12	29.297	+10	Wohnungs- Teileigentum	5.889	+19	4.827	+18
Kauffälle/100.000 Einw.					**Geldumsatz/Kauffall in Euro**				
unbebaute Baugrundstücke	32		109		unbeb. Baugrundstücke	586.369		137.868	
bebaute Grundstücke	301		432		bebaute Grundstücke	809.079		362.438	
Wohnungs- Teileigentum	423		275		Wohnungs- Teileigentum	191.294		164.761	
Flächenumsatz in km²					**Geld-/Flächenumsatz [€/m²]**				
unbebaute Baugrundstücke	3,9	0	14,9	-1	unbebaute Baugrundstücke	351		107	
bebaute Grundstücke	21,9	+2	61,0	0	bebaute Grundstücke	811		274	

Abb. 3-8: Umsatz auf Stadt- und Kreisebene – Verteilung der Marktanteile

3.1.5 Umsatz in den Regierungsbezirken

Die nachstehende Tabelle und die folgende Abbildung zeigen, wie sich die Umsatz- und Marktanteile auf die einzelnen Regierungsbezirke des Landes Nordrhein-Westfalen verteilen.

Regierungsbezirk	Arnsberg		Detmold		Düsseldorf		Köln		Münster	
Anzahl der Kauffälle		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)
unbebaute Baugrundstücke	2.398	-10	2.427	-3	2.364	±0	4.235	+4	2.478	-2
bebaute Grundstücke	12.763	+2	8.710	+5	19.045	-1	18.216	+6	9.259	+3
Wohnungs- u. Teileigentum	10.059	+3	5.818	+17	21.218	+11	16.252	+15	6.735	+9
Kauffälle/100.000 Einwohner										
unbebaute Baugrundstücke	67		118		45		95		94	
bebaute Grundstücke	356		424		366		407		353	
Wohnungs- u. Teileigentum	281		283		407		363		257	
Flächenumsatz in km²										
unbebaute Baugrundstücke	3,0	-17	3,1	-2	3,6	-6	5,6	+8	3,6	+12
bebaute Grundstücke	16,6	-15	14,1	+6	19,3	-7	21,8	+17	11,1	+7
Geldumsatz in Mio. Euro										
unbebaute Baugrundstücke	336	-17	325	+5	1.040	+12	832	+4	429	+14
bebaute Grundstücke	4.891	+8	2.866	+9	11.340	+5	11.549	+22	3.797	+16
Wohnungs- u. Teileigentum	1.374	+22	898	+25	3.743	+12	3.563	+22	1.138	+16
Geldumsatz/Kauffall in Euro										
unbeb. Baugrundstücke	140.117		133.910		439.932		196.458		173.123	
bebaute Grundstücke	383.217		329.047		595.432		634.003		410.087	
Wohnungs- u. Teileigentum	136.594		154.349		176.407		219.235		168.968	
Geld-/Flächenumsatz [€/m²]										
unbebaute Baugrundstücke	112		105		289		149		119	
bebaute Grundstücke	295		203		588		530		342	

Abb. 3-9: Umsatz in den Regierungsbezirken – Verteilung der Marktanteile

Gemessen an der Gesamtzahl der Kauffälle innerhalb eines Bezirks ist der Anteil der unbebauten Baugrundstücke im Regierungsbezirk Detmold mit 14 % am höchsten, gefolgt vom Regierungsbezirk Münster mit 13 %, dem Regierungsbezirk Köln mit 11 % und dem Regierungsbezirk Arnsberg mit 10 %. Am niedrigsten ist der Anteil im Regierungsbezirk Düsseldorf mit 6 %.

Die Marktentwicklung ist von durchgängigen Umsatzsteigerungen beim Wohnungs- und Teileigentum geprägt. Die Zunahme bei der Anzahl der Kauffälle lag hier zwischen +3 % im Regierungsbezirk Arnsberg und +17 % im Regierungsbezirk Detmold, die Zunahme bei den Geldumsätzen betrug zwischen +16 % (Regierungsbezirk Münster) und +25 % (Regierungsbezirk Detmold). Die Umsatzentwicklung bei den unbebauten Baugrundstücken ist hingegen uneinheitlich. Mit Ausnahme des Regierungsbezirks Köln (+4 %) stagnierte bzw. sank die Anzahl der Kauffälle um bis zu -10 % im Regierungsbezirk Arnsberg. Hier ist auch der einzige Rückgang beim Geldumsatz (-17 %) zu verzeichnen, während dieser in allen anderen Teilmärkten und Regierungsbezirken anwuchs.

Umsatz- und Marktanteile differenziert nach Regierungsbezirken

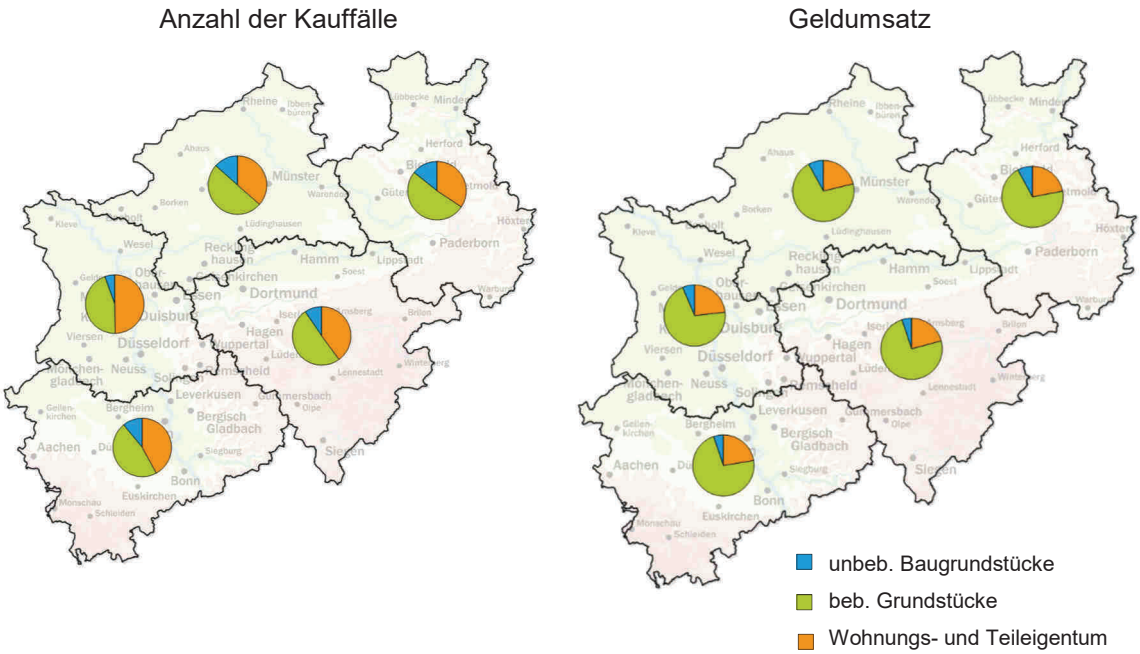


Abb. 3-10: Umsatz in den Regierungsbezirken – Übersicht über die Marktanteile

3.1.6 Umsatz in den Regionen

Die nachstehende Tabelle und die folgenden Abbildungen zeigen, wie sich die Umsatz- und Marktanteile auf die vom Oberen Gutachterausschuss gebildeten einzelnen Regionen des Landes Nordrhein-Westfalen verteilen. 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. Folgende Regionen wurden gebildet: Region Bonn (RBN), Region Köln (RKN), Region Düsseldorf (RDF), Ruhrgebiet (RGT), Bergisch/Märkische Städteregion (BMR), Eifel/Rur (ELR), Niederrhein (NRN), Münsterland (MSL), Ostwestfalen/Lippe (OWL), Sauer- und Siegerland (SSL). Die Zuordnung der Städte und Gemeinden zur jeweiligen Region können dem Kapitel 9.3 entnommen werden.

Abb. 3-11: Festlegung der Regionen in Nordrhein-Westfalen

Region	RBN	(%)	RKN	(%)	RDF	(%)	RGT	(%)	BMR	(%)
Anzahl der Kauffälle										
unbebaute Baugrundstücke	573	-7	1.239	+8	442	-12	1.124	-15	443	+8
bebaute Grundstücke	3.518	-4	7.494	+5	4.205	+1	13.084	+4	4.106	+2
Wohnungs- u. Teileigentum	3.340	+12	9.273	+4	6.840	+4	13.284	+13	5.347	+20
Kauffälle/100.000 Einwohner										
unbebaute Baugrundstücke	62		54		31		29		40	
bebaute Grundstücke	378		329		294		339		368	
Wohnungs- u. Teileigentum	359		407		478		344		479	
Flächenumsatz in km²										
unbebaute Baugrundstücke	0,6	-12	1,6	-1	0,9	+6	1,7	-25	0,6	-1
bebaute Grundstücke	2,9	-21	9,1	+27	3,6	-8	12,9	-6	5,3	-1
Geldumsatz in Mio. Euro										
unbebaute Baugrundstücke	142	+10	400	-1	608	+23	305	-20	99	+9
bebaute Grundstücke	2.128	-10	6.828	+31	4.475	+8	6.575	+6	2.016	+20
Wohnungs- u. Teileigentum	763	+26	2.232	+16	1.833	+8	1.827	+24	636	+25
Geldumsatz/Einwohner in Euro										
unbebaute Baugrundstücke	153		176		425		79		89	
bebaute Grundstücke	2.287		2.998		3.129		1.704		1.805	
Wohnungs- u. Teileigentum	820		980		1282		473		570	
Geldumsatz/Kauffall in Euro										
unbebaute Baugrundstücke	247.818		322.841		1.375.566		271.352		223.476	
bebaute Grundstücke	604.889		911.129		1.064.209		502.522		490.989	
Wohnungs- u. Teileigentum	228.443		240.699		267.982		137.534		118.945	
Geld-/Flächenumsatz [€/m²]										
unbebaute Baugrundstücke	237		250		676		179		165	
bebaute Grundstücke	734		750		1243		510		380	

Region	ELR		NRN		MSL		OWL		SSL	
Anzahl der Kauffälle		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)
unbebaute Baugrundstücke	2.423	+6	1.293	+5	2.685	-5	2.427	-3	1.253	-3
bebaute Grundstücke	7.204	+12	6.668	-3	8.129	-1	8.710	+5	4.875	+1
Wohnungs- u. Teileigentum	3.639	+66	4.526	+8	5.578	+3	5.818	+17	2.437	-10
Kauffälle/100.000 Einwohner										
unbebaute Baugrundstücke	191		87		114		118		109	
bebaute Grundstücke	567		447		344		424		423	
Wohnungs- u. Teileigentum	286		303		236		283		211	
Flächenumsatz in km²										
unbebaute Baugrundstücke	3,4	+19	1,8	-6	3,8	+11	3,1	-2	1,4	-14
bebaute Grundstücke	9,8	+26	6,9	-12	10,8	-1	14,1	+6	7,4	-15
Geldumsatz in Mio. Euro										
unbebaute Baugrundstücke	290	+9	239	+4	446	+12	325	+5	109	-6
bebaute Grundstücke	2.593	+37	2.299	+4	3.349	+8	2.866	+9	1.314	+3
Wohnungs- u. Teileigentum	569	+49	628	+11	1.029	+14	898	+25	301	-4
Geldumsatz/Einwohner in Euro										
unbebaute Baugrundstücke	228		160		189		158		95	
bebaute Grundstücke	2.040		1.540		1.418		1.394		1.140	
Wohnungs- u. Teileigentum	448		421		436		437		261	
Geldumsatz/Kauffall in Euro										
unbebaute Baugrundstücke	119.686		184.841		166.108		133.910		86.991	
bebaute Grundstücke	359.939		344.781		411.982		329.047		269.538	
Wohnungs- u. Teileigentum	156.362		138.754		184.475		154.349		123.513	
Geld-/Flächenumsatz [€/m²]										
unbebaute Baugrundstücke	85		133		117		105		78	
bebaute Grundstücke	265		333		310		203		178	

Abb. 3-12: Umsatz in den Regionen – Verteilung der Marktanteile

Auch in den Regionen ist die Marktentwicklung mit einer Ausnahme von durchgängigen Umsatzsteigerungen beim Wohnungs- und Teileigentum geprägt. Die Anzahl der Kauffälle nahm hier zwischen +4 % in den Regionen Köln und Düsseldorf und +66 % in der Region Eifel/Rur zu. Lediglich in der Region Sauer- und Siegerland sank sie um -10 %. Bei der Umsatzentwicklung unbebauter Baugrundstücke ist lediglich in den Regionen Köln (+8 %), in der Bergisch/Märkischen Städteregion (+8 %) sowie in den Region Eifel/Rur (+6 %) und Niederrhein (+5 %) eine Zunahme bei der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen. In den anderen Regionen sind die Zahlen rückläufig und sanken um bis zu 15 % in der Region Ruhrgebiet.

Umsatz- und Marktanteile differenziert nach Regionen

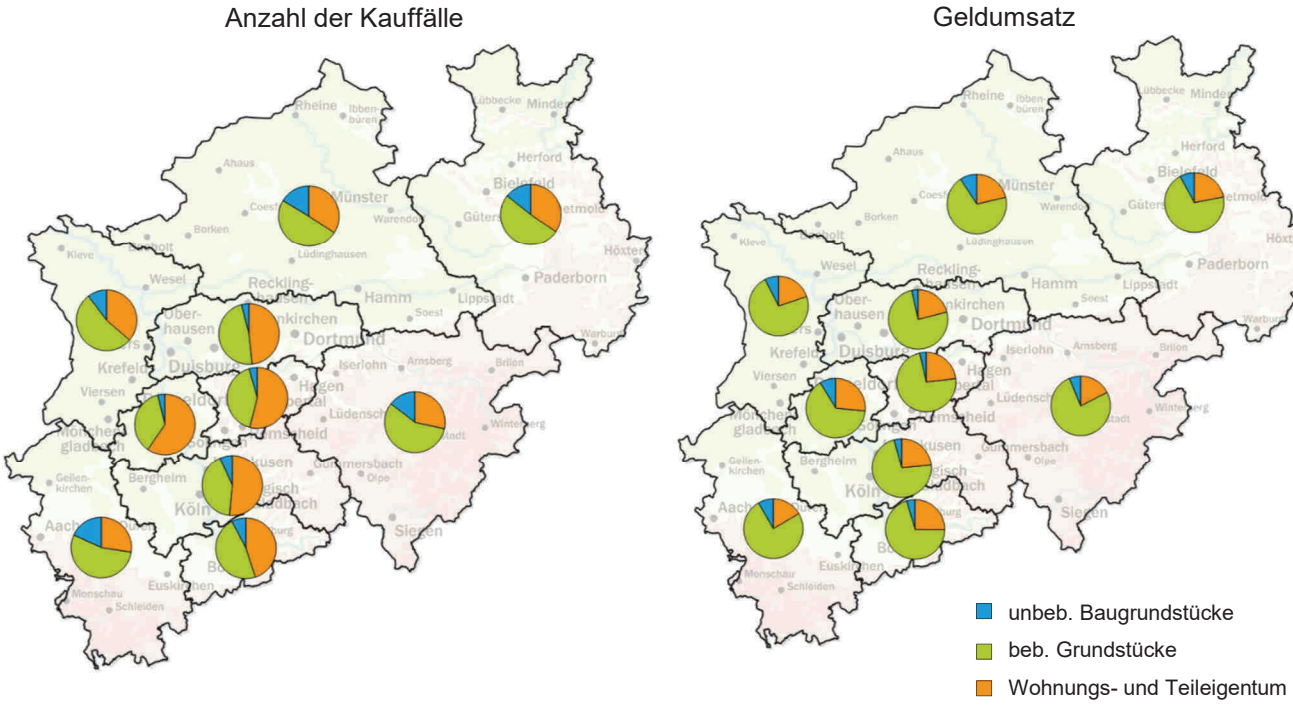


Abb. 3-13: Umsatz in den Regionen – Übersicht über die Marktanteile

Der prozentuale Anteil der Kauffälle für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum liegt in der Region Düsseldorf bei 59 %, in der Bergisch/Märkischen Städteregion bei 53 %, in der Region Köln bei 50 % und in der Region Ruhrgebiet bei 48 %, gefolgt von der Region Bonn mit 44 %. In den weiteren Regionen liegt der Anteil zwischen 26 % und 35 %.
Mit 9,6 Milliarden Euro entfallen knapp 20 % des Geldumsatzes in Nordrhein-Westfalen auf die Region Köln, mit 8,8 bzw. 7,1 Milliarden Euro auf die Regionen Ruhrgebiet und Düsseldorf (18 % bzw. 14 %) sowie mit 5,1 Milliarden Euro (10 %) auf das 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 Einzelpreisangaben von den Gutachterausschüssen nicht ausgewertet bzw. nicht mit einem Preisanteil zugeordnet werden können. Die Gesamtkaufpreise dieser Verträge erreichen im Einzelfall beträchtliche Größenordnungen und würden die Summenstatistik der örtlichen Berichte verfälschen. Sie sind deshalb in diesen nicht enthalten.
Im Berichtsjahr wurden 49 Verträge gemeldet, die den Zuständigkeitsbereich von 42 Gutachterausschüssen betreffen, mit einem Geldumsatz von 234 Mio. Euro.

3.2 Unbebaute Grundstücke

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

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**
  Hierunter fallen in erster Linie landwirtschaftlich (Ackerland und Grünland) sowie forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Ackerland umfasst gemäß § 2 Abs. 3 Bodenschätzungsgesetz die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsen- und Ölfrüchten, Hackfrüchten, Futterpflanzen, Obst- und Sonderkulturen sowie Gartengewächsen. Unter Grünland fallen die Dauergrasflächen, die in der Regel gemäht oder geweidet werden. Als forstwirtschaftliche Fläche wird im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche verstanden, wozu auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungsstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen zählen. Neben den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in einer Untergruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen geeignet sind. Dies setzt voraus, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² außer Betracht geblieben.
- **Bauerwartungs- und Rohbauland**
  Nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen 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 und 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 (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

- **Individueller Wohnungsbau**
  Voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen privater Bauherren bebaut werden können. Dies sind zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch - soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert.
- **Geschosswohnungsbau**
  Voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.
- **Gewerbe**
  Gewerbe und Industrie
  Voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.
  Gewerbe „Tertiärer Sektor“ (Bereich für Dienstleistungen)
  Voll erschlossene baureife Grundstücke, die einer überwiegend dem tertiären Sektor zugehörigen Nutzung zugeführt werden sollen. Unter diesem Sektor wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der dem Dienstleistungssektor zuzuordnen ist. Dazu zählen im Wesentlichen die Wirtschaftszweige Handel, Verkehr, Logistik, Finanzen, Versicherungen, Bildungswesen, Gesundheit, Hotel- und Gaststättengewerbe sowie sonstige Unternehmen und freie Berufe, die Dienstleistungen erbringen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Büro- oder Geschäftsgrundstücke in Innenstadt- oder Unterzentrumslage sowie Grundstücke für den Einzelhandel (z.B. überörtlich agierende Handelsunternehmen).

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurde im Berichtsjahr mit

19.728 Kauffällen

ein Geldumsatz von

4,10 Mrd. Euro

erreicht.

Die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken sank um 1 %, der Geldumsatz stieg um 10 %.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 58 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von 35 %.

Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz
in Prozent

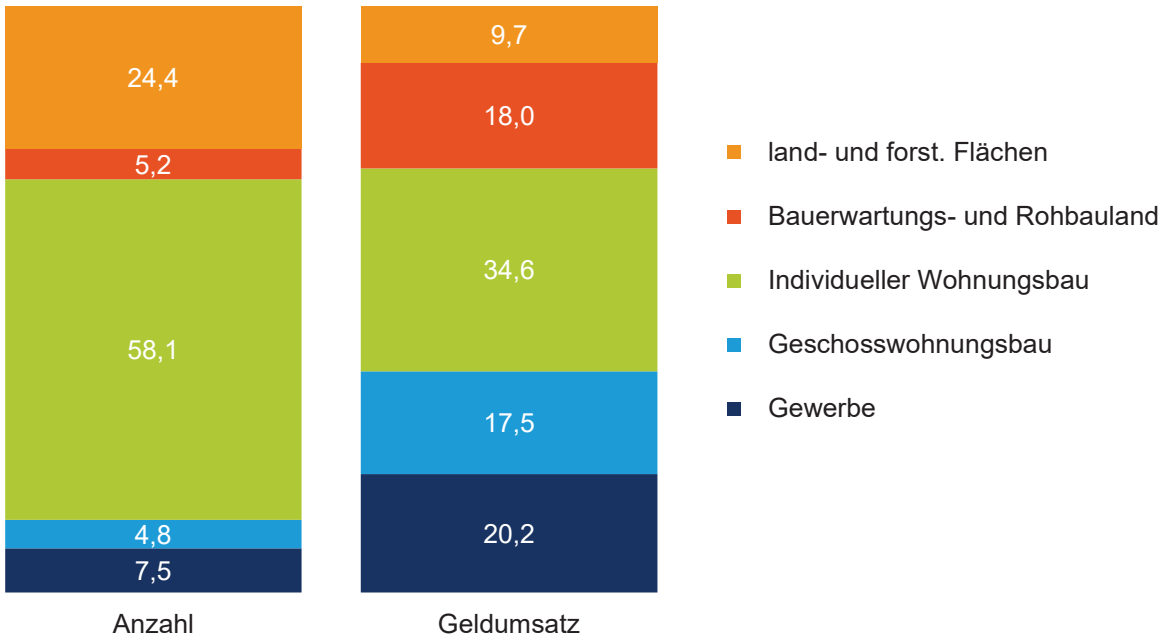


Abb. 3-14: unbebaute Grundstücke – Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz der Marktanteile

Die Marktanteile im Bereich der Kauffälle verschoben sich im Berichtsjahr nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr. Beim Geldumsatz ist insbesondere der Teilmarkt „Bauerwartungs- und Rohbauland“ gestiegen, die Marktanteile der übrigen Teilmärkte veränderten sich nur leicht.

3.3 Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 34,44 Mrd. Euro (+12 %) bei 67.993 Kauffällen (+1 %) haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Den Anteil der Teilmärkte

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

zeigen folgende Abbildungen.

Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz
in Prozent

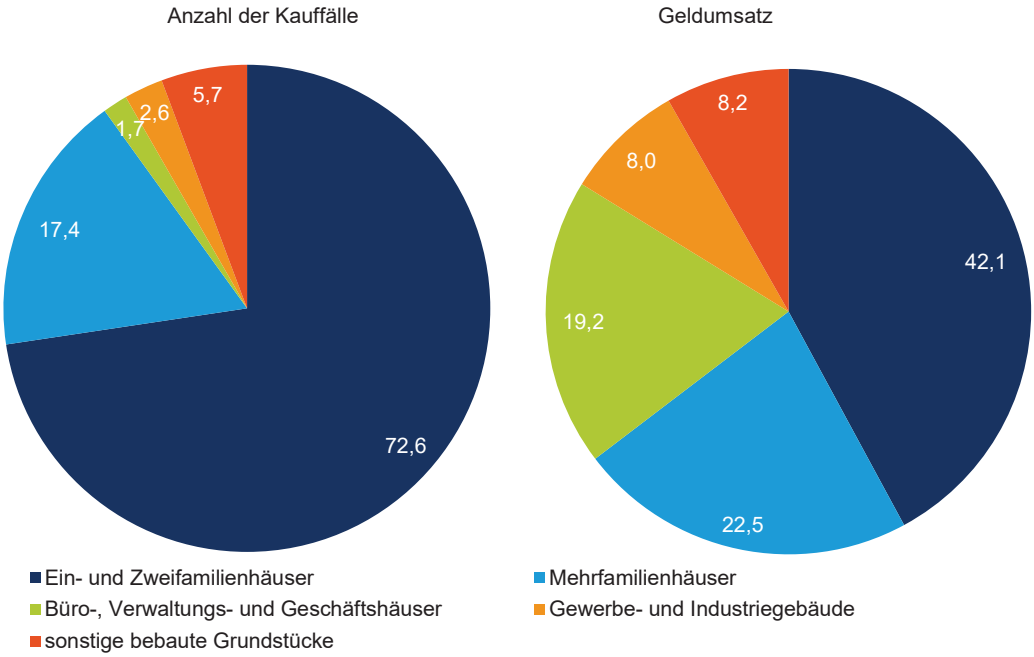


Abb. 3-15: Bebaute Grundstücke – Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz der Marktanteile

Die nachfolgende Abbildung gibt Auskunft über die Zusammensetzung des Marktes der bebauten Grundstücke im Vergleich der Regionen.

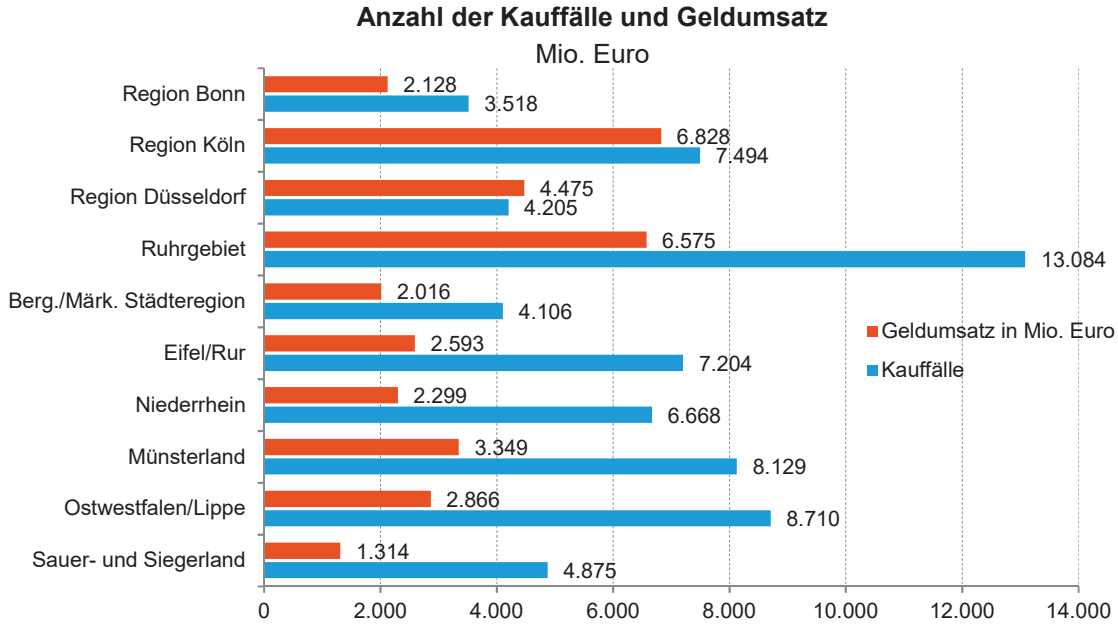


Abb. 3-16: Bebaute Grundstücke – Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in den Regionen

3.4 Wohnungseigentum

Umsätze

Nachdem beim Wohnungseigentum im Vorjahr der Umsatz nur geringfügig wuchs, steigt er im Berichtsjahr deutlich an. Es wurden mit 56.950 Objekten (+11 %) nicht nur mehr Kauffälle registriert, diese wurden zudem mit einem Geldumsatz von 10,28 Mrd. Euro (+18 %) verkauft.

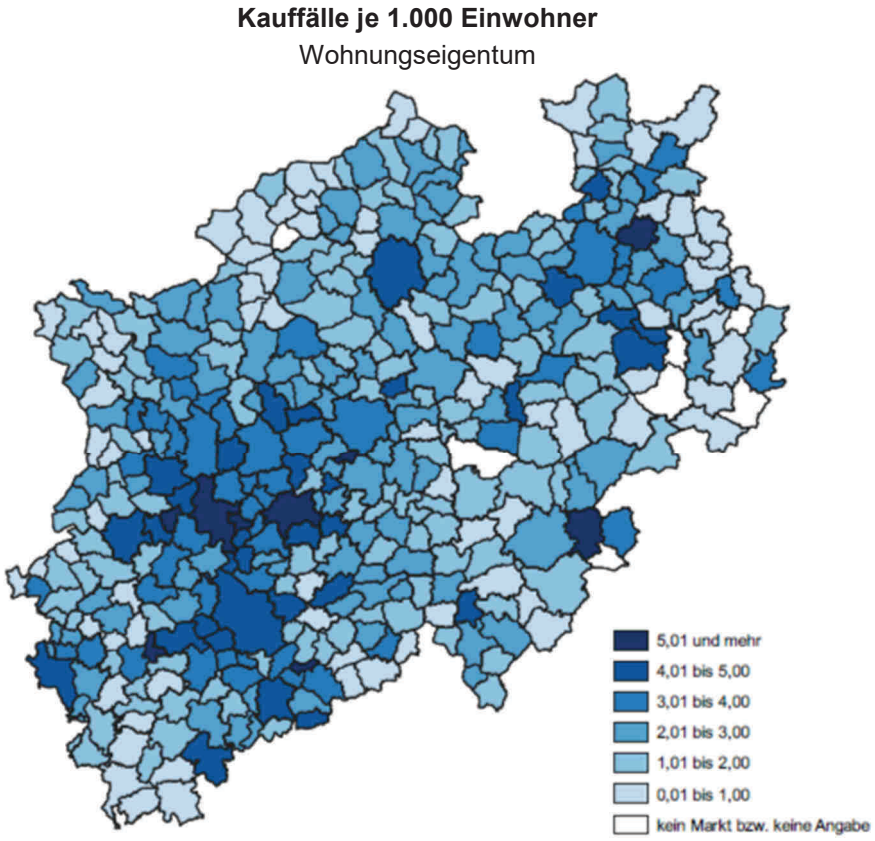


Abb. 3-17: Wohnungseigentum – Kauffälle je 1.000 Einwohner

Entlang der Rheinschiene ist die höchste Dichte an verkauften Eigentumswohnungen pro Tsd. Einwohner erkennbar. Aber auch in anderen Gemeinden wurde eine vergleichbare Anzahl von mehr als 5 Eigentumswohnungen bezogen auf 1.000 Einwohner veräußert. Im landesweiten Schnitt wechselten drei Eigentumswohnungen pro Tsd. Einwohner den Eigentümer.

Die folgende Tabelle zeigt die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr in den Städten und Kreisen.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes zum Vorjahr in den Städten und Kreisen
in Prozent

Verwaltungseinheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle										
kreisfreie Städte	+8	+9	-3	-2	+7	-9	+5	-5	-4	+13
Kreise	+10	+13	+2	+1	+3	-5	+7	-1	-3	+10
Geldumsatz										
kreisfreie Städte	+12	+14	+4	±0	+13	-6	+15	-5	-2	+19
Kreise	+16	+18	+6	+13	+3	-2	+10	+6	+4	+17

Abb. 3-18: Wohnungseigentum – prozentuale Veränderung des Umsatzes in den kreisfreien Städten und Kreisen

In den folgenden Abbildungen ist der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt für die einzelnen Regionen in Nordrhein-Westfalen dargestellt.

Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen
Wohnungseigentum in Prozent

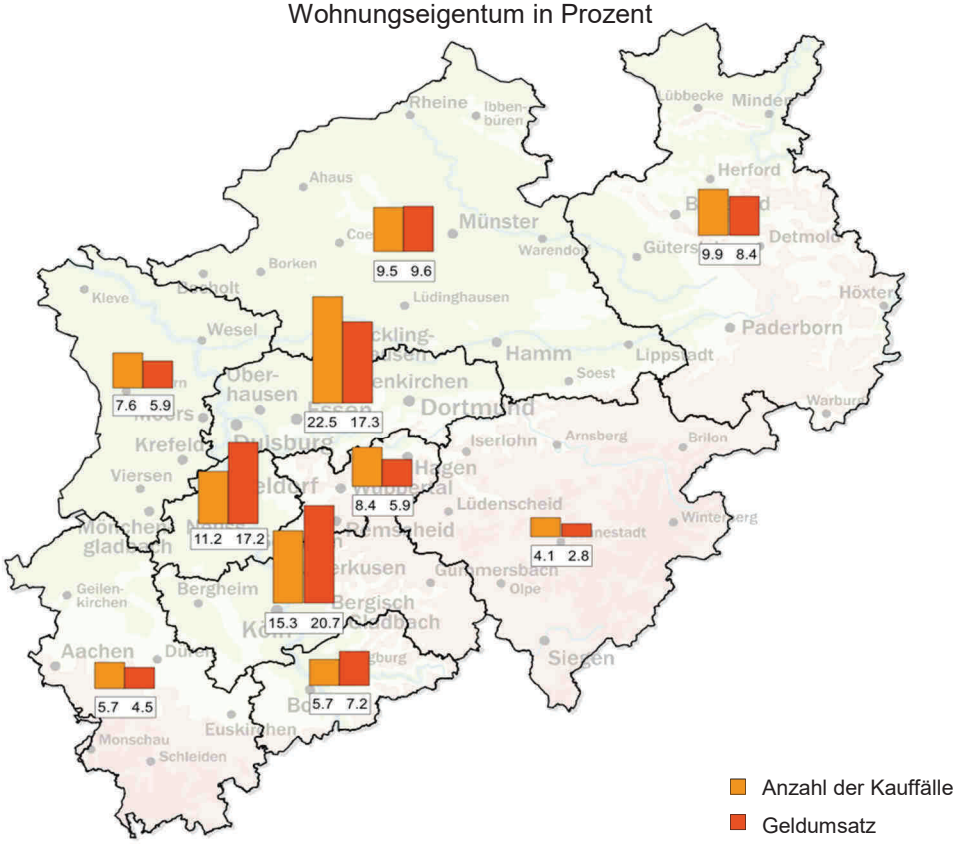


Abb. 3-19: Wohnungseigentum – Übersicht über die Verteilung des Umsatzes auf die Regionen

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

3.5.1 Erbbaurechtsbestellungen

In der folgenden Abbildung sind Erbbaurechtsbestellungen (Anzahl) in den Städten und Gemeinden mit mehr als fünf Fällen dargestellt. Insgesamt wurden 233 Erbbaurechtsbestellungen in Nordrhein-Westfalen in diesem Berichtsjahr registriert.

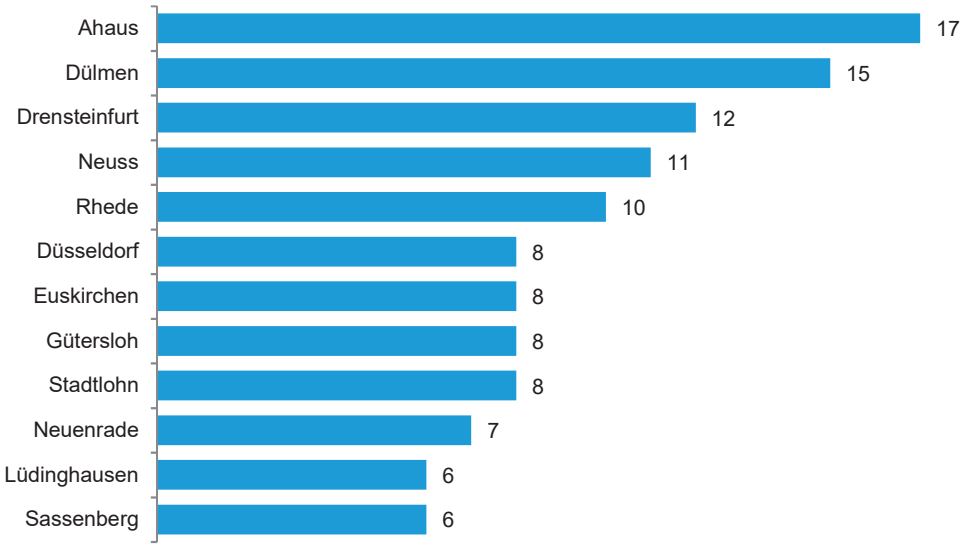


Abb. 3-20: Erbbaurechtsbestellungen – Gemeinden mit mehr als fünf Erbbaurechtsbestellungen

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

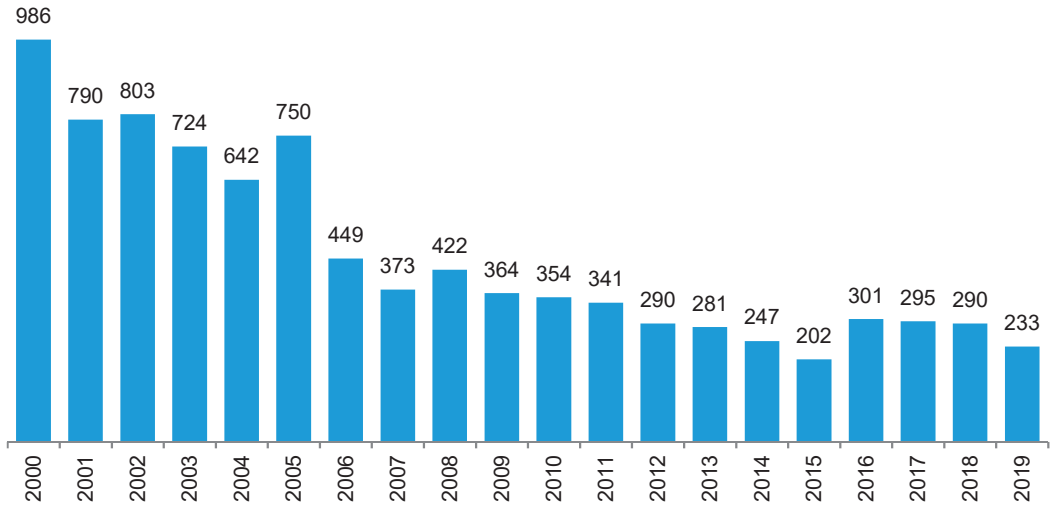


Abb. 3-21: Erbbaurechtsbestellungen – Entwicklung der Anzahl

3.5.2 Erbbauzinssatz

Der durchschnittliche Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, der vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abgeleitet wurde, liegt nach Auswertung der Daten von 9 Gutachterausschüssen, die drei und mehr Fälle registriert haben, bei 3,1 % ± 0,6 % (bereinigtes Mittel mit Stabw.) und steigt damit gering zum Vorjahresniveau. Die Spanne reicht von 1,4 % bis 3,7 %.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Entwicklung des Erbbauzinssatzes verdeutlicht.

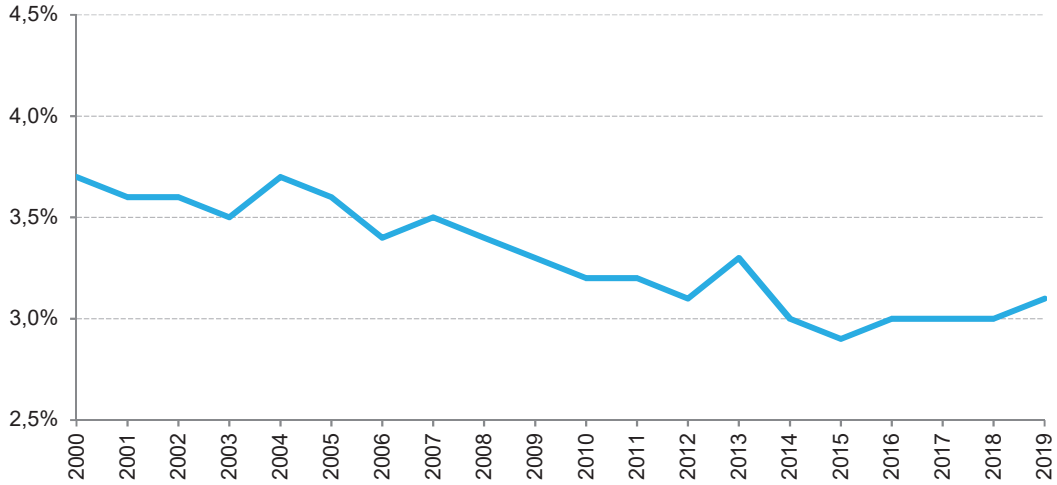


Abb. 3-22: Erbbauzinssatz – prozentuale Entwicklung

3.5.3 Marktanpassungsfaktoren

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

Kreisfreie Städte	Bielefeld, Bottrop, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Gelsenkirchen, Hagen, Herne, Köln, Mönchengladbach und Münster
Große kreisangehörige Städte	Bergisch Gladbach, Dorsten/Gladbeck/Marl, Iserlohn, Gütersloh, Neuss und Recklinghausen
Kreise	Kreis Coesfeld, Kreis Euskirchen, Kreis Gütersloh, Kreis Kleve, Kreis Paderborn, Rheinisch-Bergischer Kreis, Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis/Troisdorf, Kreis Soest, Kreis Unna und Kreis Wesel

Die folgenden Gutachterausschüsse haben Faktoren für Erbbaugrundstücke abgeleitet:

Kreisfreie Städte	Bottrop, Dortmund, Duisburg, Hagen und Mönchengladbach
Große kreisangehörige Städte	Dorsten/Gladbeck/Marl, Gütersloh, Recklinghausen
Kreise	Kreis Coesfeld, Ennepe-Ruhr-Kreis/Witten, Kreis Gütersloh und Kreis Wesel

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

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

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes zum Vorjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen
in Prozent

Verwaltungseinheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle										
kreisfreie Städte	+8	+4	-18	-7	+4	-9	-3	-14	-3	-5
Kreise	+17	+13	-11	+1	+9	-17	+7	+5	-13	±0
Flächenumsatz										
kreisfreie Städte	+14	+3	-15	-10	+11	-18	+5	-10	-5	-7
Kreise	+14	+37	-25	+7	+4	-14	+8	+10	-11	+3
Geldumsatz										
kreisfreie Städte	+15	+3	-21	-3	+15	-12	+2	+1	-4	+3
Kreise	+16	+16	-11	+8	+6	-15	+11	+13	-10	+6

Abb. 4-1: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – prozentuale Veränderung der Umsätze in den Kreisen und kreisfreien Städten

Aus den folgenden Tabellen ist die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber den Vorjahren differenziert nach Regionen ersichtlich.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und des Geldumsatzes zum Vorjahr in den Regionen

in Prozent

Region	RBN			RKN			RDF			RGT			BMR		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
2010	+18	+15	+7	+13	+1	-5	+25	+51	+81	+33	+42	+42	+5	+7	+2
2011	+7	+10	+14	+44	+29	+33	+12	+12	-9	+5	+13	+17	+10	+10	+13
2012	-12	-6	-9	-19	-10	-16	-17	-36	-30	-24	-26	-30	-19	-3	-16
2013	±0	+7	+3	+6	+1	+11	-16	-8	-9	-3	-2	+2	+12	+5	+18
2014	-2	+1	+1	-22	-17	-12	+12	+11	+17	±0	+16	+11	+14	+3	+16
2015	-8	-5	-3	-16	-17	-11	-30	-25	-16	-12	-21	-14	-26	-25	-28
2016	-15	-22	-13	+6	+25	-7	+20	+7	+13	+14	+8	+25	+39	+56	+57
2017	+15	+25	+34	+7	+4	±0	+7	+29	+40	-8	-5	-9	-28	-35	-35
2018	-18	-16	-25	-23	-21	-8	-36	-41	-32	-12	-12	-16	-24	-2	-12
2019	-6	+2	+12	+11	-1	+16	-9	+3	+15	-21	-16	-6	+3	-8	+8

Region	ELR			NRN			MSL			OWL			SSL		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
2010	+13	+10	+9	+14	+4	+5	+12	+10	+14	+12	+15	+10	+17	+9	+9
2011	+7	+26	+1	+4	+8	+12	+8	+20	+11	+6	+6	+7	+19	+27	+30
2012	-2	-9	+2	-19	-16	-14	-6	-12	-4	-7	-8	-6	-9	-18	-12
2013	+1	+11	+6	+1	+3	+11	-4	-2	+1	+1	+10	+4	+6	+12	+20
2014	-2	+1	+1	-22	-17	-12	+12	+11	+17	±0	+16	+11	+14	+3	+16
2015	-8	-5	-3	-16	-17	-11	-30	-25	-16	-12	-21	-14	-26	-25	-28
2016	-15	-22	-13	+6	+25	-7	+20	+7	+13	+14	+8	+25	+39	+56	+57
2017	+15	+17	+30	-4	-2	+7	-7	±0	+6	+9	+13	+16	+9	+22	+21
2018	-8	-11	-15	-10	-4	-1	-11	-12	+1	-5	-5	+7	-1	-1	-4
2019	+7	+19	+20	+5	-4	-2	-5	-1	-1	-2	-5	-2	-1	+1	+3

Abb. 4-2: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – prozentuale Veränderung der Umsätze in den Regionen

Nachdem im letzten Jahr insgesamt Rückgänge in den Umsätzen zu erkennen (außer beim Geldumsatz in den Regionen Münsterland und Ostwestfalen/Lippe) sind in diesem Jahr eher Steigerungen zu sehen, insbesondere beim Geldumsatz. Nur in der Region Ruhrgebiet fielen die Werte deutlich.

Die Auswertung der Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus kann der folgenden Grafik entnommen werden. Im landesweiten Mittel wurden nur ca. 0,6 Bauplätze pro 1.000 Einwohner veräußert.

Kauffälle je 1.000 Einwohner
Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

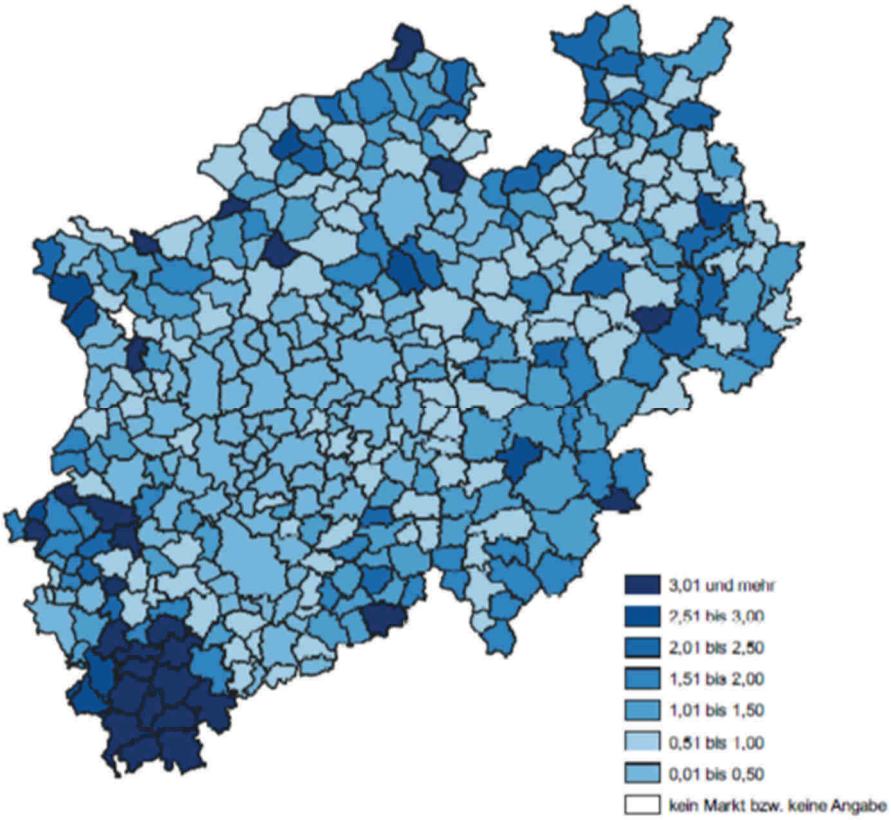


Abb. 4-3: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – Kauffälle je 1.000 Einwohner

Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen
Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent

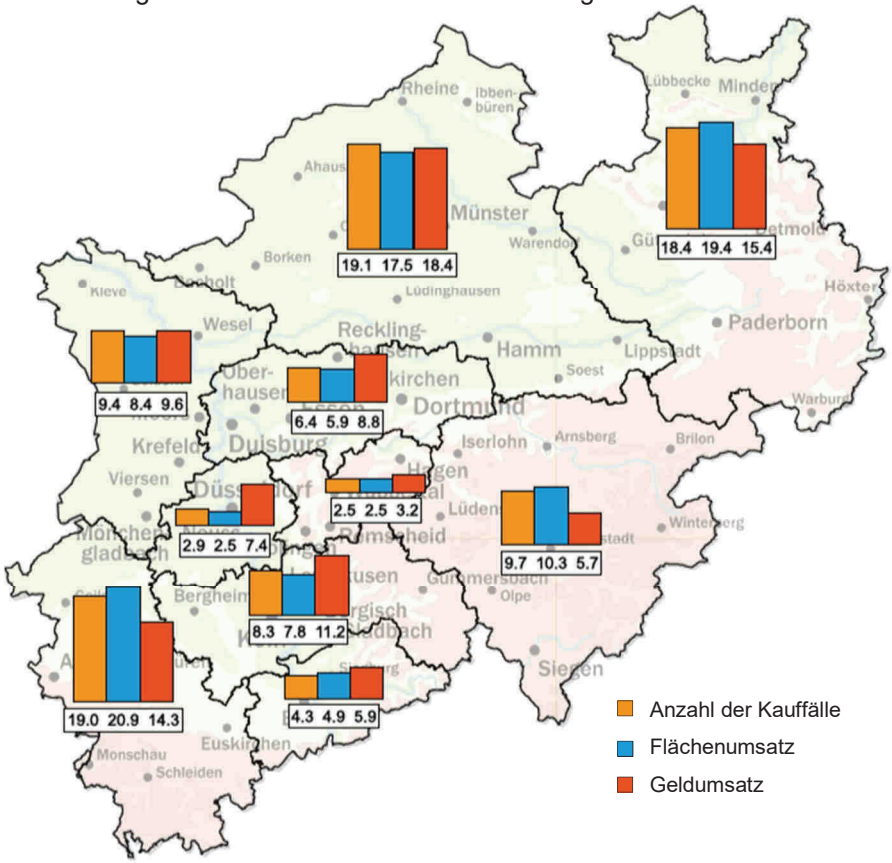


Abb. 4-4: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen

Preisentwicklung

In den folgenden Abbildungen ist die Preisentwicklung in verschiedenen Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens dargestellt. Bei den Darstellungen handelt es sich um Indexreihen. Diese Angaben erlauben keine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte, die sehr unterschiedlich sind. Indexreihen weiterer Gutachterausschüsse sind im Kapitel 4.7.4 aufgeführt.

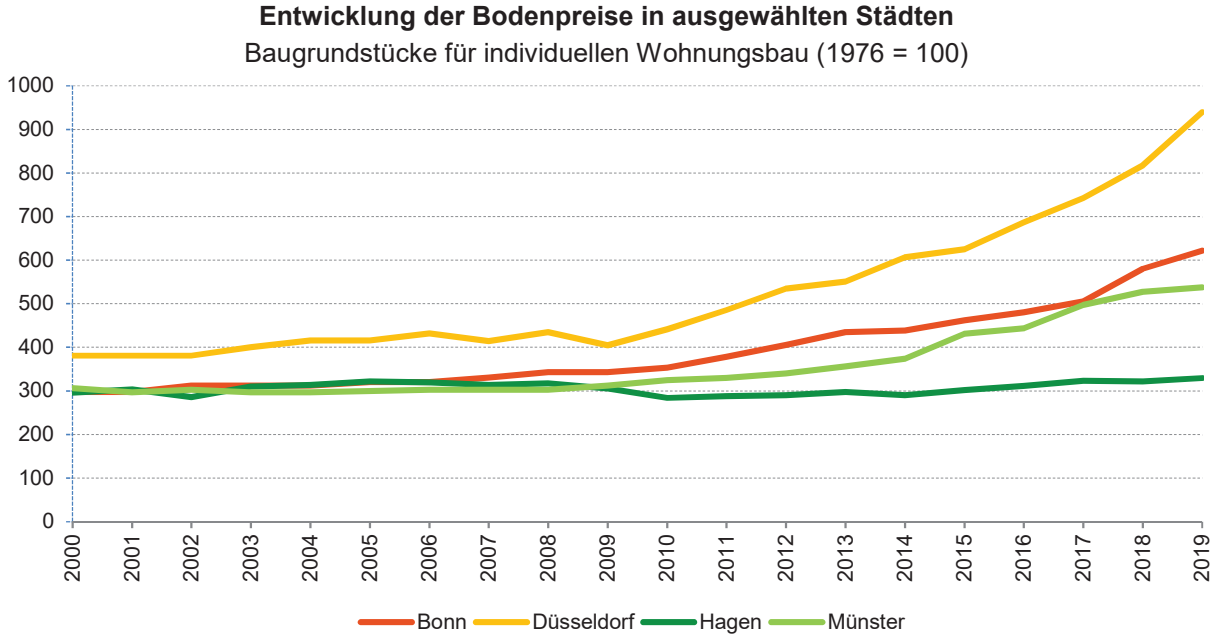


Abb. 4-5: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – Entwicklung der Bodenpreise in ausgewählten Städten

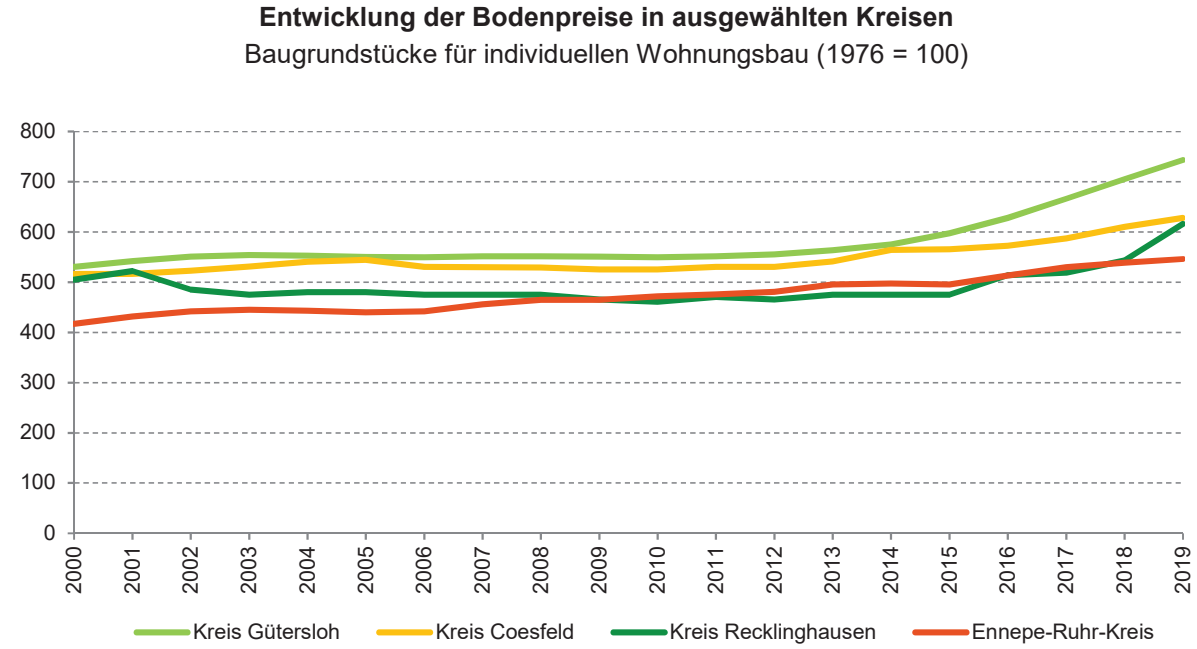


Abb. 4-6: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – Entwicklung der Bodenpreise in ausgewählten Kreisen

Aus der folgenden Übersichtskarte geht die Preisentwicklung für das aktuelle Berichtsjahr hervor. In fast allen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse, die eine Preisentwicklung gemeldet haben, legten die Preise zu. In 31 Bezirken um 5 % und mehr. Im Vorjahr wurden Preissteigerungen von 10 % und mehr festgestellt, dies ist im Berichtsjahr ebenfalls in 15 Bereichen zu verzeichnen. In drei Bezirken der Gutachterausschüsse stagnieren die Preise.

Entwicklung der Grundstückspreise für den individuellen Wohnungsbau
in Prozent

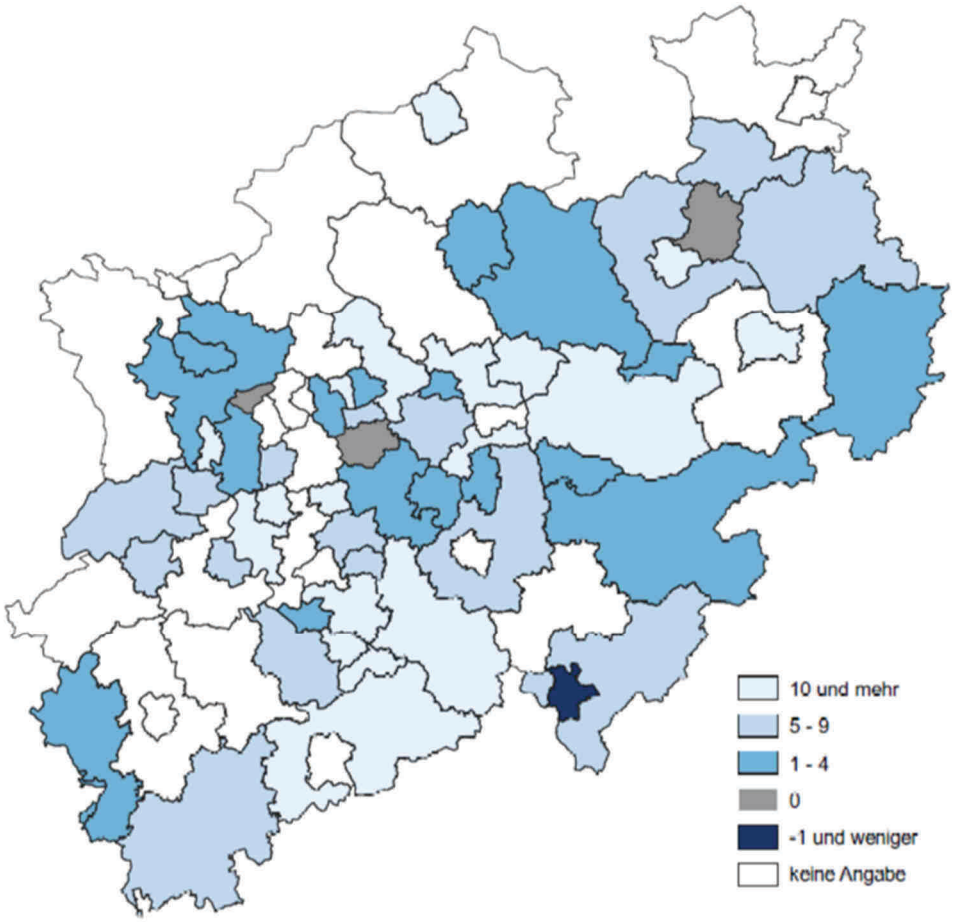


Abb. 4-7: Individueller Wohnungsbau – Übersicht über die prozentuale Entwicklung der Grundstückspreise

Nachdem die Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2006 bis 2010 auf gleichem Niveau blieben, stiegen sie seit 2011 kontinuierlich an. Der Trend zu steigenden Preisen verfestigt sich auch im aktuellen Berichtsjahr.

Entwicklung der Preisveränderung für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen
in Prozent

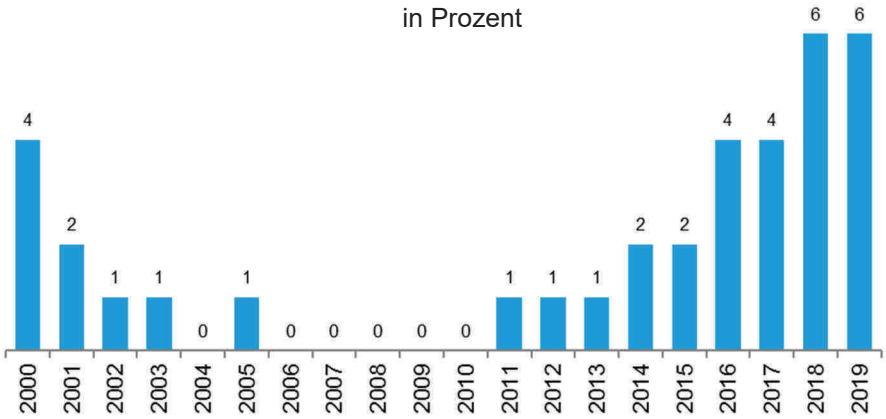


Abb. 4-8: Individueller Wohnungsbau – prozentuale Bodenpreisveränderung

Die Preisentwicklung in den Verwaltungseinheiten, den Regierungsbezirken und den Regionen zeigt die nachstehende Tabelle.

Verwaltungseinheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	±0	+1	+2	+2	+3	+3	+5	+5	+6	+5
Kreise	±0	+1	±0	+1	+2	+1	+4	+4	+5	+6
Regierungsbezirk										
Arnsberg	±0	+1	±0	+1	+2	+1	+4	+3	+5	+4
Detmold	+1	±0	+1	+1	+3	+3	+2	+7	+7	+6
Düsseldorf	±0	±0	+1	+1	+2	+1	+5	+4	+5	+7
Köln	±0	±0	±0	+1	+1	+4	+6	+6	+8	+9
Münster	-1	+1	±0	+1	+4	+1	+4	+8	+6	+5
Region										
Region Bonn (RBN)	±0	±0	±0	±0	+1	+1	+5	+6	+16	+15
Region Köln (RKN)	±0	±0	±0	+1	+3	+6	+6	+7	+9	+3
Region Düsseldorf (RDF)	+3	+3	-	+3	-	+3	+5	+5	+7	+10
Ruhrgebiet (RGT)	±0	+1	±0	+2	+1	+1	+5	+4	+4	+5
Berg./Märk. Städter. (BMR)	-1	±0	±0	+2	+1	±0	+6	+2	+2	+5
Eifel/Rur (ELR)	±0	±0	±0	-	-	±0	+3	+2	+2	+4
Niederrhein (NRN)	±0	±0	±0	±0	+2	±0	+1	+3	+3	+1
Münsterland (MSL)	±0	±0	+1	+1	+4	±0	+3	+5	+15	+6
Ostwestfalen/Lippe (OWL)	+1	±0	+1	+1	+3	+3	+2	+7	+7	+6
Sauer- u. Siegerland (SSL)	-1	±0	±0	±0	+2	±0	+2	+1	+3	+5

Abb. 4-9: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – prozentuale Preisentwicklung in den Verwaltungseinheiten

Preisniveau

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

Die dargestellten Werte geben die von den örtlichen Gutachterausschüssen gemeldeten charakteristischen Bodenwerte für das jeweilige Gemeindegebiet an. Die Bodenpreise weisen in Nordrhein-Westfalen aufgrund der regional unterschiedlichen Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur ein breites Spektrum auf. Die höchsten Bodenpreise in mittleren Wohnlagen werden in Düsseldorf mit 920 €/m² erzielt. Bodenpreise ab 450 €/m² werden in Köln (670 €/m²), Bonn (530 €/m²), Münster (520 €/m²), Ratingen (520 €/m²), Langenfeld/Rheinland (500 €/m²), Bergisch Gladbach (500 €/m²) und Hilden (480 €/m²) erreicht. Dagegen kann in einzelnen rein ländlich strukturierten Gebieten, wie z.B. in der Eifel oder in Ostwestfalen, der Quadratmeter erschlossenes Bauland in mittleren Wohnlagen noch für einen Preis von unter 50 Euro erworben werden.

Preisniveau (mittlere Lage) – Gemeindegliederung
in Euro/Quadratmeter

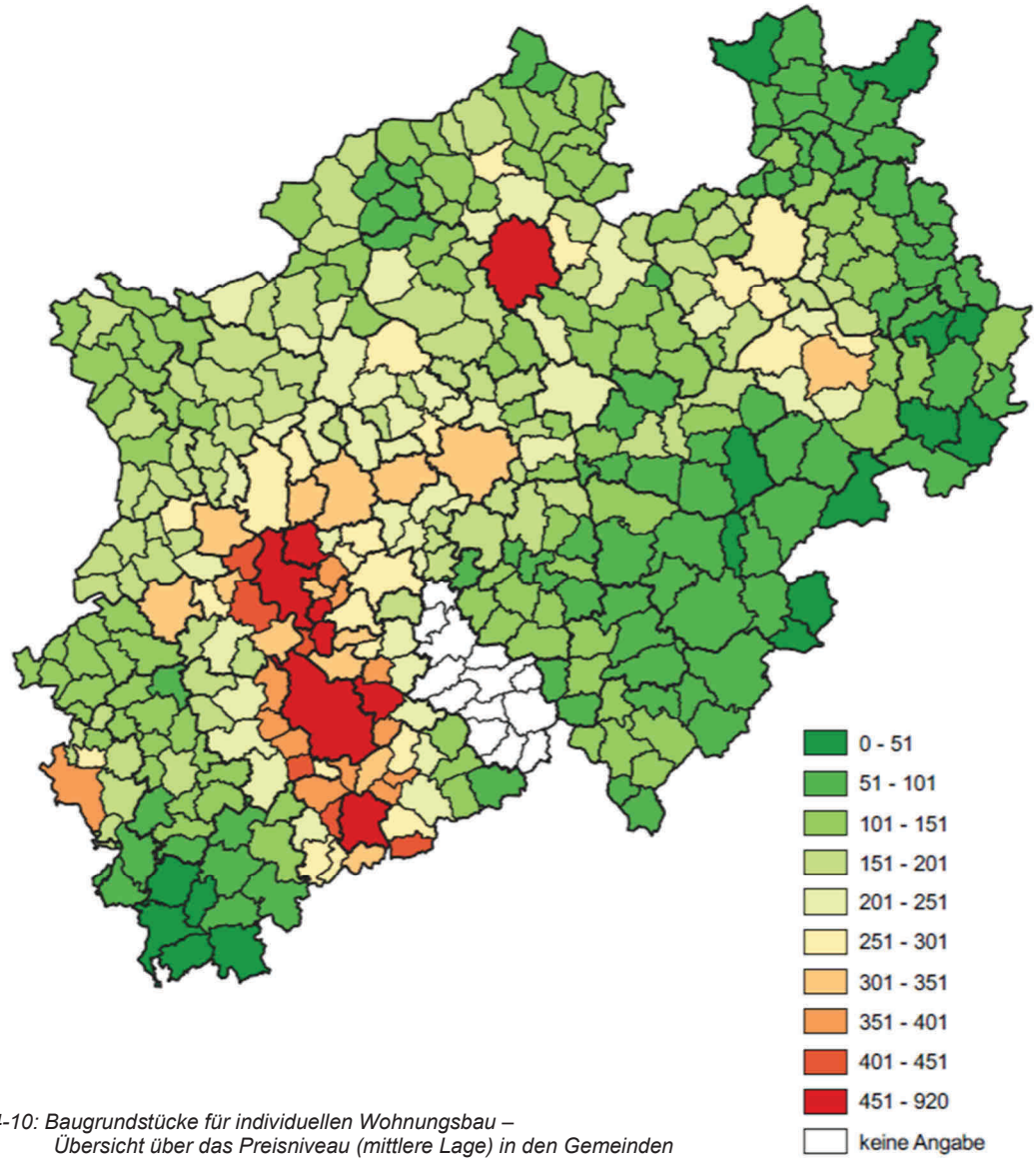


Abb. 4-10: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – Übersicht über das Preisniveau (mittlere Lage) in den Gemeinden

In der folgenden Grafik werden die typischen Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau in mittlerer Lage des Berichtsjahres mit den Preisen des Jahres 2010 verglichen. Bei dem Vergleich zeigt sich überwiegend entlang der Rheinschiene sowie in der Region um Münster, in Ostwestfalen/Lippe und im Ruhrgebiet eine deutliche Tendenz zu steigenden Preisen.

Preisveränderung 2019 zu 2010 (mittlere Lage) - Gemeindegliederung
in Euro/Quadratmeter

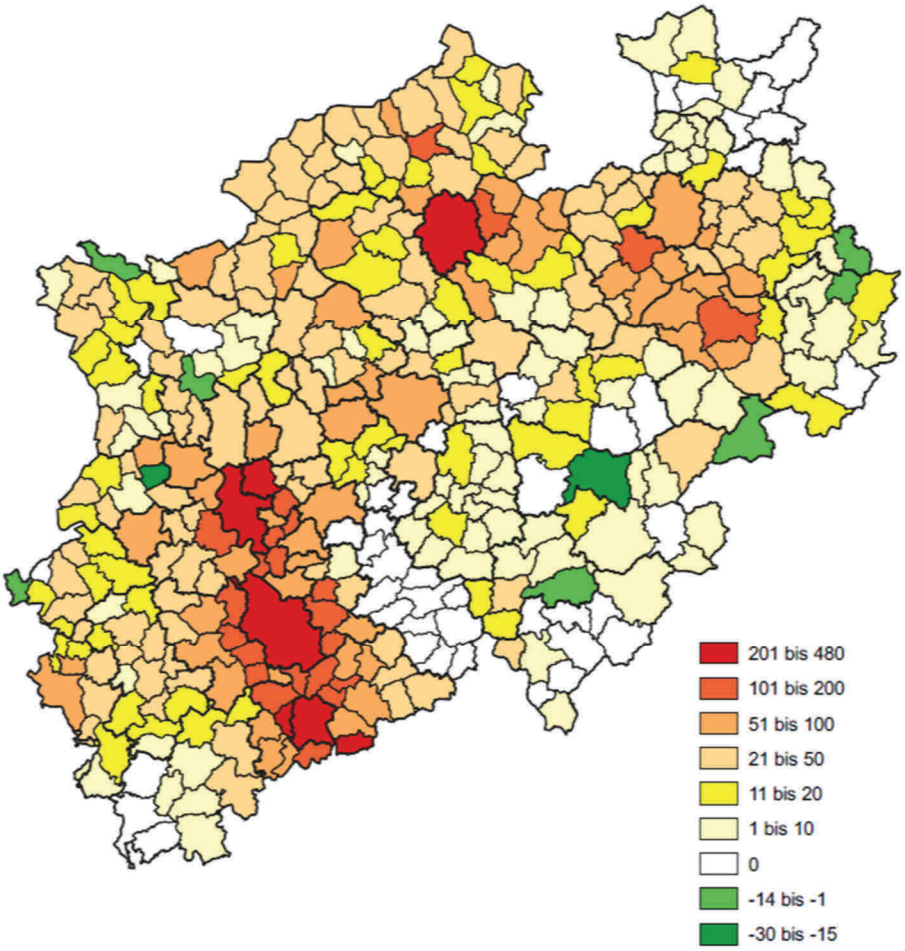


Abb. 4-11: Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau – Übersicht über die Preisveränderung 2019 zu 2010 (mittlere Lage) in den Gemeinden

Auf den folgenden Seiten wird das durchschnittliche Preisniveau für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach guter, mittlerer und einfacher Lage differenziert angegeben. Beim individuellen Wohnungsbau wird zwischen Baugrundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser unterschieden. Es handelt sich um erschließungsbeitragsfreie Werte.
War eine Unterscheidung nicht möglich, wurde ein für den individuellen Wohnungsbau zusammengefasster Wert in der folgenden Tabelle angegeben.
Alle typischen Baulandpreise spiegeln nur das Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

in Euro/Quadratmeter

Region Bonn

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bonn	620	530	430
Rhein-Sieg-Kreis			
Alfter	460	440	280
Bad Honnef	520	440	160
Bornheim	460	390	260
Eitorf	220	145	80
Hennef (Sieg)	400	220	105
Königswinter	390	270	165
Lohmar	300	260	160
Meckenheim	390	290	190
Much	205	140	65
Neunkirchen-Seelscheid	260	205	150
Niederkassel	460	390	310
Rheinbach	440	280	140
Ruppichteroth	180	110	75
Sankt Augustin	410	390	360
Siegburg	480	360	270
Swisttal	350	250	115
Troisdorf	410	350	320
Wachtberg	400	330	150
Windeck	80	75	42

Region Köln

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Köln	1.760	670	430
Leverkusen	400	350	300
Rhein-Erft-Kreis			
Bedburg	225	165	120
Bergheim	370	235	155
Brühl	490	410	320
Elsdorf	200	160	130
Erftstadt	320	225	125
Frechen	520	380	270
Hürth	570	400	280
Kerpen	300	240	180
Pulheim	470	400	270
Wesseling	330	290	250
Rheinisch-Berg. Kreis			
Bergisch Gladbach	725	500	390
Burscheid	300	270	230
Kürten	260	215	165
Leichlingen (Rhld.)	440	340	300
Odenthal	410	360	245
Overath	300	240	195
Rösrath	450	370	300
Wermelskirchen	260	210	160

Region Düsseldorf

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Düsseldorf	1.590	920	730
Mettmann, Kreis			
Erkrath	355	340	315
Haan	510	395	365
Hilden	540	480	415
Langenfeld (Rhld.)	515	500	435
Mettmann	435	395	355
Monheim am Rhein	440	420	395
Ratingen	570	520	425
Rhein-Kreis Neuss			
Dormagen	370	320	200
Grevenbroich	330	250	170
Jüchen	235	200	180
Kaarst	390	320	
Korschenbroich	350	290	230
Meerbusch	520	430	320
Neuss	550	440	330
Rommerskirchen	260	200	150

Ruhrgebiet

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Duisburg	410	280	185
Essen	540	340	195
Mülheim an der Ruhr	440	320	
Oberhausen	360	270	235
Wesel, Kreis			
Dinslaken	270	240	195
Bottrop	320	230	160
Gelsenkirchen	310	210	155
Recklinghausen, Kreis			
Castrop-Rauxel	310	260	210
Gladbeck	250	200	160
Herten	245	190	160
Recklinghausen	380	240	175
Waltrop	260	230	190
Bochum	435	340	270
Dortmund	480	330	220
Herne	260	210	195
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen	270	225	
Witten	250	210	170
Unna, Kreis	190	165	110
Bergkamen	165	140	105
Bönen	140	125	90
Fröndenberg/Ruhr	145	140	95
Holzwickede	220	195	125
Kamen	180	160	115
Lünen	280	220	175
Schwerte	230	195	145
Unna	270	230	170

Bergisch/Märkische Städteregion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Remscheid	270	195	160
Solingen	335	295	265
Wuppertal	390	300	
Mettmann, Kreis			
Heiligenhaus	335	250	225
Velbert	320	270	220
Wülfrath	300	270	240
Hagen	280	195	120

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ennepe-Ruhr-Kreis	230	195	150
Breckerfeld	175	100	
Ennepetal	200	170	
Gevelsberg	220	180	150
Herdecke	250	205	
Schwelm	220	205	
Sprockhövel	245	225	140
Wetter (Ruhr)	220	200	

Eifel/Rur

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Aachen, Städteregion			
Aachen	625	400	215
Alsdorf	195	150	130
Baesweiler	180	160	125
Eschweiler	210	175	145
Herzogenrath	280	200	150
Monschau	90	65	30
Roetgen	180	170	150
Simmerath	110	75	36
Stolberg (Rhld.)	270	180	145
Würselen	320	260	
Düren, Kreis			
Aldenhoven	180	125	95
Düren	300	200	160
Heimbach	155	85	70
Hürtgenwald	145	100	70
Inden	155	120	100
Jülich	500	140	70
Kreuzau	200	140	90
Linnich	200	140	90
Merzenich	130	105	90
Nideggen	190	150	115
Niederzier	160	105	65
Nörvenich	200	120	70
Titz	220	120	65
Vettweiß	135	95	70

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Euskirchen, Kreis			
Bad Münstereifel	175	100	45
Blankenheim	55	40	30
Dahlem	40	35	30
Euskirchen	280	135	120
Hellenthal	45	35	30
Kall	65	50	32
Mechernich	120	75	55
Nettersheim	75	60	45
Schleiden	60	50	40
Weilerswist	230	150	130
Zülpich	150	95	75
Heinsberg, Kreis			
Erkelenz	240	140	110
Gangelt	155	130	115
Geilenkirchen	180	130	105
Heinsberg	190	145	115
Hückelhoven	160	135	105
Selfkant	135	125	110
Übach-Palenberg	165	135	115
Waldfeucht	120	105	100
Wassenberg	170	135	95
Wegberg	200	140	125

Niederrhein

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Krefeld	440	350	270
Mönchengladbach	440	310	220
Kleve, Kreis			
Bedburg-Hau	160	145	95
Emmerich am Rhein	180	150	80
Geldern	190	150	110
Goch	195	150	95
Issum	175	170	140
Kalkar	145	115	85
Kerken	180	160	120
Kevelaer	190	155	105
Kleve	230	185	115
Kranenburg	165	150	110
Rees	160	140	95
Rheurdt	170	155	90
Straelen	200	180	100
Uedem	130	120	100
Wachtendonk	175	160	80
Weeze	135	120	95
Viersen, Kreis			
Brüggen	245	180	150

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Grefrath	205	180	150
Kempen	300	280	245
Nettetal	220	175	140
Niederkrüchten	170	155	140
Schwalmtal	205	170	135
Tönisvorst	300	200	180
Viersen	240	195	145
Willich	290	235	195
Wesel, Kreis			
Alpen	175	145	100
Hamminkeln	195	160	110
Hünxe	210	165	110
Kamp-Lintfort	240	195	135
Moers	330	250	220
Neukirchen-Vluyn	250	195	120
Rheinberg	225	165	100
Schermbeck	235	170	130
Sonsbeck	160	120	105
Voerde (Niederrhein)	220	170	120
Wesel	200	160	120
Xanten	210	180	100

Münsterland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Münster	830	520	360
Borken, Kreis			
Ahaus	230	170	125
Bocholt	330	235	
Borken	250	190	185
Gescher	155	130	
Gronau (Westf.)	210	165	145
Heek	115	100	
Heiden	240	220	
Isselburg	130	105	
Legden	120	100	
Raesfeld	230	210	
Reken	180	150	
Rhede	190	170	145
Schöppingen	95	90	
Stadtlohn	180	155	125
Südlohn	130	125	
Velen	125	120	
Vreden	185	140	
Coesfeld, Kreis			
Ascheberg	185	140	95
Billerbeck	165	135	105
Coesfeld	320	205	115
Dülmen	300	180	105
Havixbeck	240	195	165
Lüdinghausen	250	165	130
Nordkirchen	170	135	105
Nottuln	215	145	95
Olfen	240	200	125
Rosendahl	110	90	75
Senden	235	190	105
Recklinghausen, Kreis			
Datteln	240	210	185
Dorsten	270	225	180
Haltern am See	340	300	180
Marl	280	235	185
Oer-Erkenschwick	250	200	180
Steinfurt, Kreis			
Altenberge	240	210	
Emsdetten	360	300	215
Greven	250	230	180
Hörstel		110	
Hopsten		80	
Horstmar		120	
Ibbenbüren	180	135	100
Ladbergen	120	115	
Laer	125	120	
Lengerich	170	150	100
Lienen	130	130	
Lotte		135	
Metelen		95	
Mettingen		105	
Neuenkirchen		175	
Nordwalde	155	130	
Ochtrup	145	135	75
Recke		80	
Rheine	280	190	95
Saerbeck	140	130	
Steinfurt	150	140	105
Tecklenburg	145	115	
Westerkappeln		125	
Wettringen		110	
Warendorf, Kreis			
Ahlen	180	120	85
Beckum	150	110	80
Beelen	115	90	50
Drensteinfurt	225	205	180
Ennigerloh	145	115	75
Everswinkel	200	190	
Oelde	175	150	120
Ostbevern	190	160	95
Sassenberg	175	170	160
Sendenhorst	165	150	130
Telgte	325	290	210
Wadersloh	125	115	60
Warendorf	300	235	175
Hamm	265	210	115
Soest, Kreis	135	100	60
Anröchte	120	80	55
Bad Sassendorf	190	160	60
Erwitte	170	110	50
Geseke	120	90	70
Lippetal	100	80	55
Lippstadt	250	190	130
Soest	250	160	60
Welver	110	85	60
Werl	160	125	90
Unna, Kreis			
Selm	195	165	115
Werne	225	175	120

Ostwestfalen/Lippe

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bielefeld	430	290	210
Gütersloh, Kreis			
Borgholzhausen	145	120	85
Gütersloh	460	300	205
Halle (Westf.)	220	155	130
Harsewinkel	190	160	105
Herzebrock-Clarholz	190	160	125
Langenberg	145	125	105
Rheda-Wiedenbrück	320	230	150
Rietberg	220	175	130
Schloß Holte-Stukenbr.	210	185	135
Steinhagen	190	150	110
Verl	340	270	160
Versmold	155	130	105
Werther (Westf.)	190	175	140
Herford, Kreis			
Bünde	135	105	75
Enger	120	95	80
Herford	200	125	90
Hiddenhausen	120	100	85
Kirchlengern	95	80	65
Löhne	110	95	75
Rödinghausen	80	65	60
Spenge	115	95	75
Vlotho	90	70	60
Höxter, Kreis			
Bad Driburg	161	112	97
Beverungen	84	66	49
Borgentreich	56	40	33
Brakel	104	76	61
Höxter	155	119	101
Marienmünster	37	32	26
Nieheim	49	42	34
Steinheim	92	62	41
Warburg	127	83	62
Willebadessen	47	40	31
Lippe, Kreis	150	110	80
Augustdorf	180	155	125
Bad Salzuflen	225	140	110
Barntrup	95	70	47
Blomberg	135	80	48
Detmold	207	145	100
Dörentrup	100	70	50
Extertal	70	55	40
Horn-Bad Meinberg	100	70	47
Kalletal	110	70	50
Lage	180	140	100
Lemgo	235	150	100
Leopoldshöhe	200	165	105
Lügde	95	55	35
Oerlinghausen	230	205	125
Schieder-Schwalenberg	70	55	43
Schlangen	185	170	130
Minden-Lübbecke, Kreis			
Bad Oeynhausen	165	100	60
Espelkamp	125	85	60
Hille	85	65	55
Hüllhorst	80	70	50
Lübbecke	140	80	65
Minden	220	100	65
Petershagen	85	45	25
Porta Westfalica	115	65	45
Preußisch Oldendorf	105	55	45
Rahden	115	60	50
Stemwede	55	45	30

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Paderborn, Kreis			
Altenbeken	130	110	80
Bad Lippspringe	310	265	225
Borchen	240	230	210
Büren	110	90	70
Delbrück	310	275	230
Hövelhof	270	245	215
Lichtenau	115	105	95
Paderborn	400	325	260
Salzkotten	230	215	195
Bad Wünnenberg	105	85	65

Sauer- und Siegerland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hochsauerlandkreis	105	65	39
Arnsberg	185	135	85
Bestwig	85	49	30
Brilon	115	75	38
Eslohe (Sauerland)	90	60	45
Hallenberg	43	39	33
Marsberg	70	48	29
Medebach	49	46	31
Meschede	150	85	43
Olsberg	95	65	39
Schmallenberg	90	60	33
Sundern (Sauerland)	140	80	49
Winterberg	95	60	42
Märkischer Kreis	130	115	95
Altena	105	95	75
Balve	105	100	
Halver	135	125	100
Hemer	160	150	125
Herscheid	120	110	
Iserlohn	215	175	140
Kierspe	130	120	105
Lüdenscheid	205	145	115
Meinerzhagen	130	120	115
Menden (Sauerland)	180	165	135
Nachrodt-Wiblingwerde	120	95	85
Neuenrade	135	120	115
Plettenberg	105	90	75
Schalksmühle	130	115	95
Werdohl	110	95	70
Olpe, Kreis	140	95	60
Attendorn	220	140	75
Drolshagen	110	80	60
Finnentrop	90	75	60
Kirchhundem	70	60	45
Lennestadt	110	70	50
Olpe	220	140	80
Wenden	120	90	70
Siegen-Wittgenstein, Kr.	140	100	40
Bad Berleburg	110	80	20
Burbach	110	90	45
Erndtebrück	75	55	25
Freudenberg	230	140	40
Hilchenbach	155	90	30
Kreuztal	170	115	60
Bad Laasphe	100	75	20
Netphen	165	120	45
Neunkirchen	110	80	55
Siegen	190	140	100
Wilnsdorf	170	120	55
Soest, Kreis			
Ense	105	80	55
Möhnesee	140	100	65
Rüthen	65	50	40
Warstein	90	70	50
Wickede (Ruhr)	120	95	70

Abb. 4-12: Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau – Typische Baulandpreise (EFH)

Sofern Gutachterausschüsse die typischen Baulandpreise weiter differenzierten und wenn diese Werte sich von den vorgenannten Angaben unterscheiden, sind sie in der folgenden Tabelle aufgeführt.

	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			Reihenmittelhäuser		
Stadt/Kreis	**gute Lage**	**mittlere Lage**	**einfache Lage**	**gute Lage**	**mittlere Lage**	**einfache Lage**
Region Köln						
Köln	1.400	740	410	1.130	780	460
Leverkusen	420	370	320	440	380	330
Rheinisch-Berg. Kreis						
Bergisch Gladbach	575	420	390	625	460	370
Region Düsseldorf						
Düsseldorf	1.570	960	790	1.550	1.010	850
Rhein-Kreis Neuss						
Neuss	510	430	320	480	410	310
Ruhrgebiet						
Duisburg	390	290	185	420	300	200
Essen	420	290	220	460	245	175
Mülheim an der Ruhr	420	330	190		340	220
Oberhausen				370	280	245
Bottrop	340	215	155	330	215	155
Gelsenkirchen	360	245	180	360	250	190
Recklinghausen, Kreis						
Gladbeck	245	215	165	245	215	165
Recklinghausen	290	240	175	260	240	175
Bochum				480	375	300
Herne	280	225	210	305	245	230
Ennepe-Ruhr-Kreis						
Hattingen	290	250		300	265	
Witten	250	230	180	260	240	
Unna, Kreis						
Lünen	260	205	180			
Unna	230	175	140	185	170	140
Bergisch/Märkische Städteregion						
Mettmann, Kreis						
Velbert	270	240	220	270	240	220
Hagen	260	195	130	280	215	140
Ennepe-Ruhr-Kreis	250	220	170	275	225	180
Breckerfeld	185			195	155	
Ennepetal	230	195		250	210	
Gevelsberg	240	205	160	245	210	180
Herdecke	250	230			225	
Schwelm	240	225		280		
Sprockhövel	280	230		320	265	
Wetter (Ruhr)	240	225		265	230	
Eifel/Rur						
Düren, Kreis						
Düren	250	200	160	230	200	160
Niederrhein						
Krefeld	430	350	290		350	300
Münsterland						
Borken, Kreis						
Bocholt	310	225	200		215	195
Recklinghausen, Kreis						
Dorsten	260	235	185	260	225	175
Marl	240	225	185	235	205	
Soest, Kreis						
Lippstadt	175	155	120	175	155	120
Ostwestfalen/Lippe						
Herford, Kreis						
Herford	200	135	100	195	130	95
Paderborn, Kreis						
Paderborn	450	380	310			
Sauer- und Siegerland						
Hochsauerlandkreis						
Arnsberg	200	150	95	230	165	105

Abb. 4-13: Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau – Typische Baulandpreise (DHH und REH, RMH)

Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über die höchsten durchschnittlichen Bodenpreise bei unbebauten Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in guter, mittlerer und einfacher Wohnlage und über die niedrigsten durchschnittlichen Bodenpreise in mittlerer Lage.

Höchste durchschnittliche Baulandpreise 2010 und 2019 – Ein- und Zweifamilienhäuser

gute, mittlere und einfache Wohnlage (Angaben in Euro/Quadratmeter)

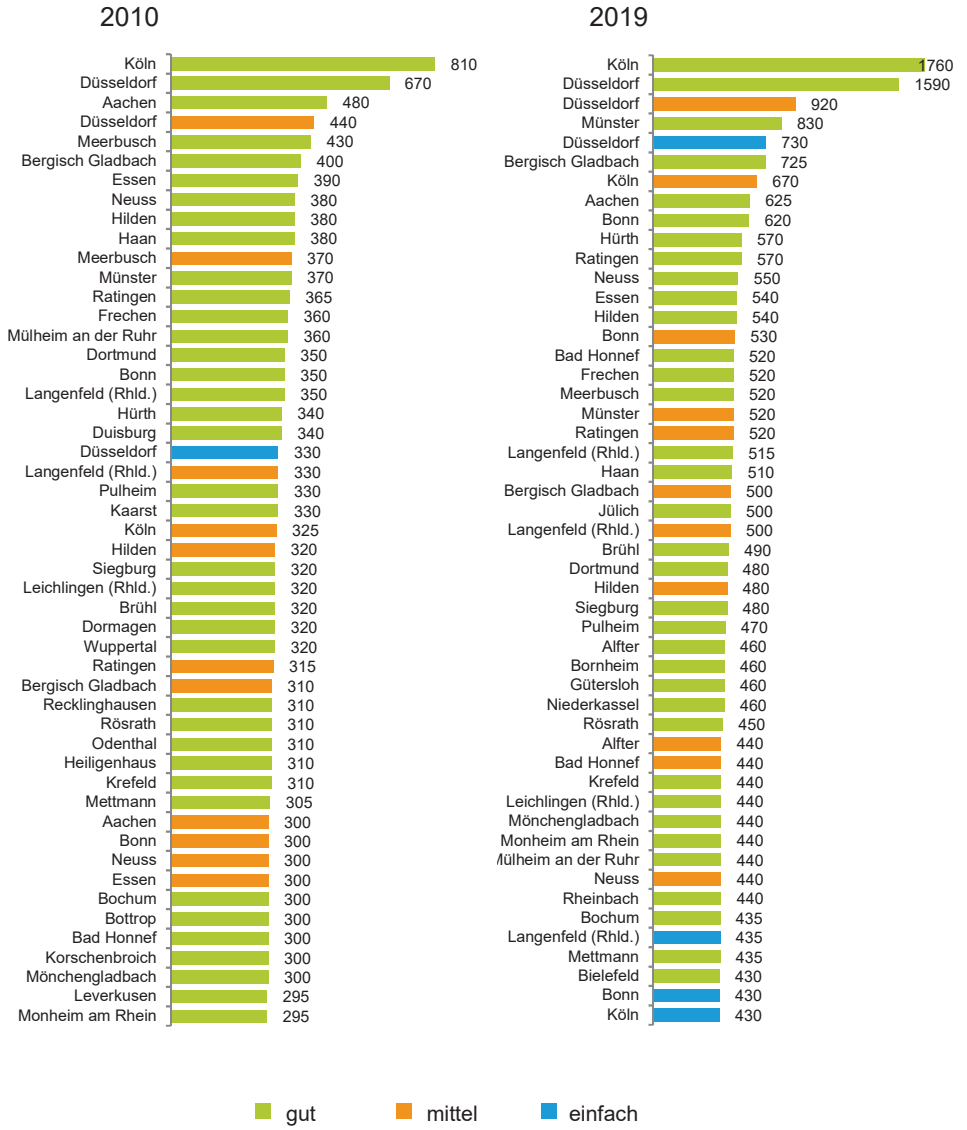


Abb. 4-14: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – höchste durchschnittliche Baulandpreise 2010 und 2019

Niedrigste durchschnittliche Baulandpreise – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
mittlere Wohnlage (Angaben in Euro/ Quadratmeter)

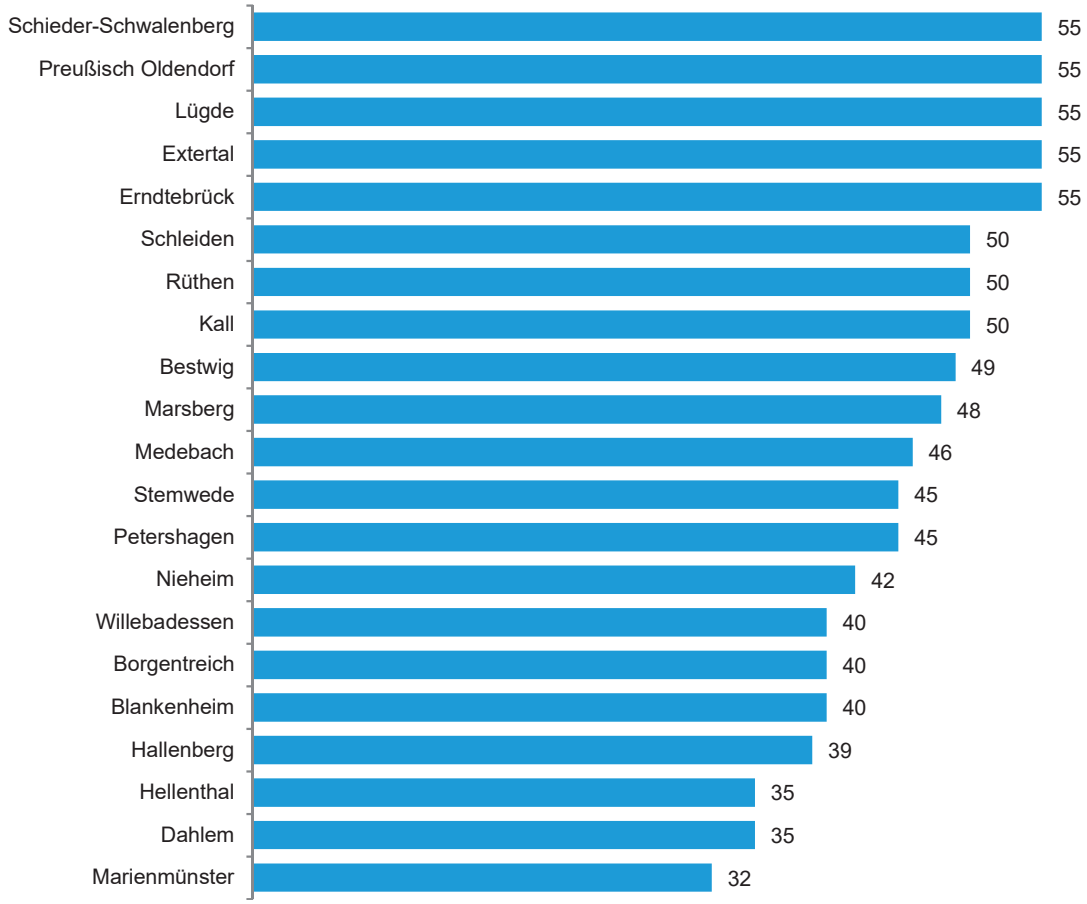


Abb. 4-15: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – niedrigste durchschnittliche Baulandpreise

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

Durchschnittliche Baulandpreise – Individueller Wohnungsbau
mittlere Wohnlage, differenziert nach Regionen (Angaben in Euro/ Quadratmeter)

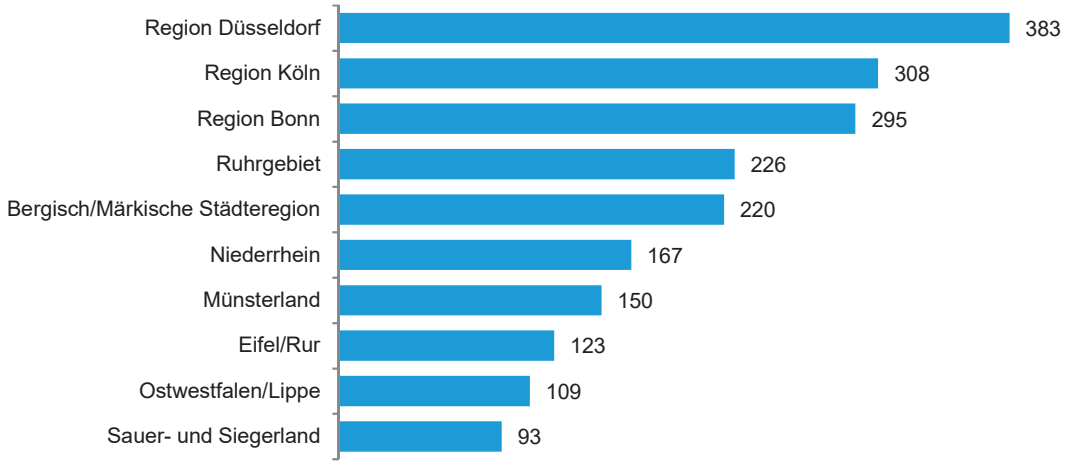


Abb. 4-16: Individueller Wohnungsbau – durchschnittliche Baulandpreise in den Regionen

4.1.1 Erschließungsbeiträge

Hinsichtlich der Erschließungsbeiträge (§ 127 ff. BauGB) kann dem vorliegenden Datenmaterial (diese Angabe wurde von 107 Gemeinden gemeldet) entnommen werden, dass sie zwischen 10 und 60 €/m², im Durchschnitt bei 27,5 €/m² ± 8,5 €/m² liegen. Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Ausgleichsbeträge nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Mit 950 Kauffällen und 718 Mio. Euro Geldumsatz ist die Anzahl der Kauffälle des Geschosswohnungsbaus gegenüber dem Vorjahr um 2 % gesunken, ebenso sank der Geldumsatz um 2 %.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes zum Vorjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen
in Prozent

Verwaltungseinheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle										
kreisfreie Städte	±0	+25	-12	+13	+10	-17	+20	-6	+8	+6
Kreise	+27	+18	+8	+17	+25	-20	+30	+3	-8	-9
Flächenumsatz										
kreisfreie Städte	+25	+20	-20	+27	+3	-8	+32	+6	-8	+2
Kreise	+30	+16	+13	+20	+31	-24	+32	+4	-8	-15
Geldumsatz										
kreisfreie Städte	+55	+10	-19	+8	+1	+24	+19	+14	+14	±0
Kreise	+18	+26	+13	+25	+49	-38	+52	+2	-1	-10

Abb. 4-17: Geschosswohnungsbau – prozentuale Veränderung der Umsätze in den kreisfreien Städten und Kreisen

Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen
Geschosswohnungsbau in Prozent

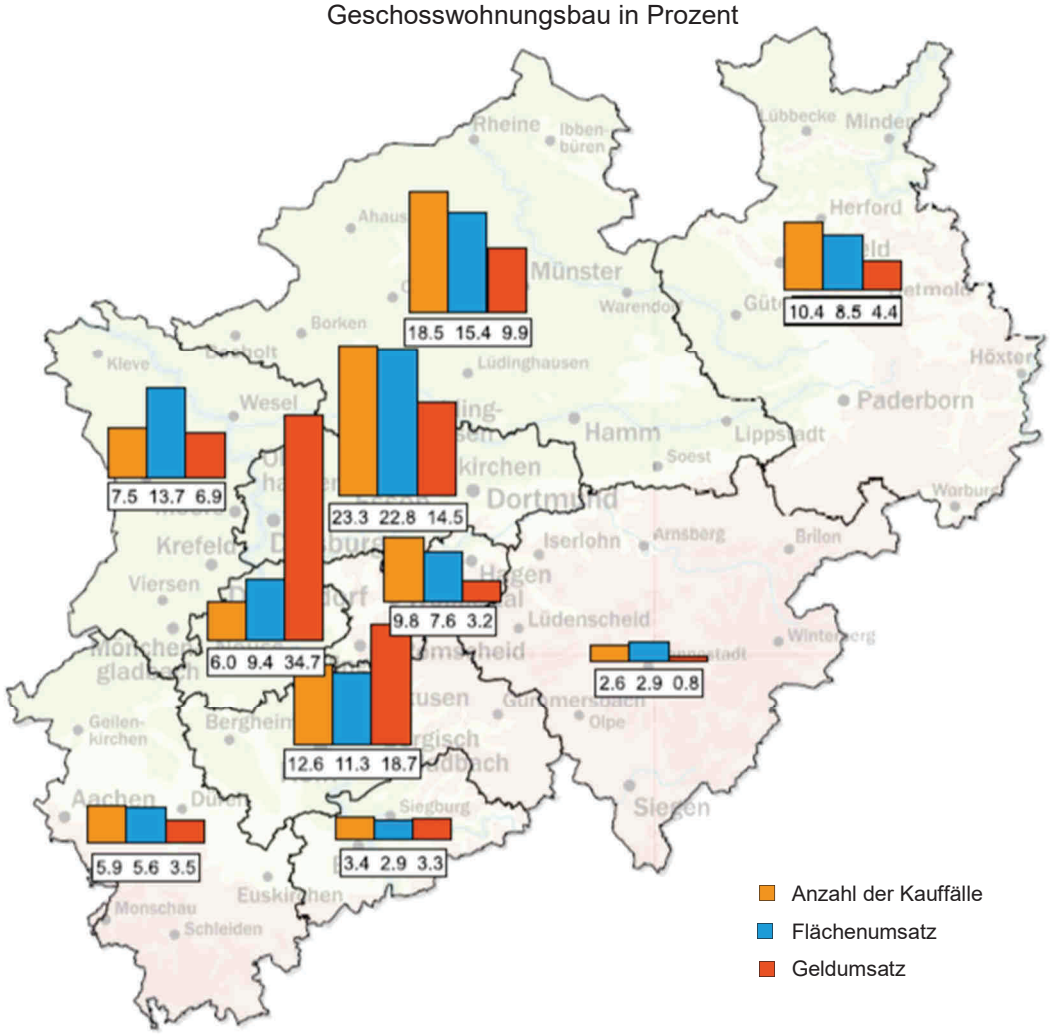


Abb. 4-18: Geschosswohnungsbau – Übersicht über die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen

Preisentwicklung

Die Preisentwicklung in den Verwaltungseinheiten zeigt die nachstehende Tabelle.

Verwaltungseinheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	±0	+1	+1	+3	+2	+3	+6	+4	+4	+5
Kreise	±0	±0	±0	±0	±0	+2	+3	+3	+5	+2

Abb. 4-19: Geschosswohnungsbau – prozentuale Preisentwicklung in den kreisfreien Städten und Kreisen

Preisniveau

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

Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

in Euro/Quadratmeter

Region Bonn

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bonn	780	580	500

Region Köln

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Köln	1.060	950	760
Leverkusen	450	360	320
Rhein-Erft-Kreis			
Bedburg	235	165	
Bergheim	320	210	145
Brühl	580	400	310
Elsdorf		170	
Erftstadt	310	270	
Frechen	480	360	290
Hürth	540	350	240
Kerpen	300	250	
Pulheim	510		
Wesseling	410	280	250
Rheinisch-Berg. Kreis			
Bergisch Gladbach	900	625	470

Region Düsseldorf

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Düsseldorf	1.670	890	750
Mettmann, Kreis			
Erkrath	355	335	300
Haan	420	385	
Hilden		470	
Langenfeld (Rhld.)		480	
Mettmann	400	390	340
Monheim am Rhein		415	
Ratingen	570	535	
Rhein-Kreis Neuss			
Neuss	530	450	370

Ruhrgebiet

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Duisburg	340	225	120
Essen	480	360	220
Mülheim an der Ruhr	500	350	260
Oberhausen		230	195
Wesel, Kreis			
Dinslaken	310	235	185
Bottrop	340	260	195
Gelsenkirchen	270	185	155
Recklinghausen, Kreis			
Castrop-Rauxel	310	260	200
Gladbeck	230	200	160
Herten	270	220	165
Recklinghausen	300	240	195
Waltrop	300	240	220
Bochum	430	335	250
Dortmund	480	330	220
Herne	255	215	180
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen	270	245	190
Witten	210	195	155
Unna, Kreis			
Lünen	215	190	170
Unna	220	170	150

Bergisch/Märkische Städteregion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Remscheid	215	165	155
Solingen	340	295	260
Wuppertal	285	220	150
Mettmann, Kreis			
Heiligenhaus		245	
Velbert	240	220	200
Wülfrath	290	250	
Hagen	200	180	120
Ennepe-Ruhr-Kreis	225	200	155
Breckerfeld	160	150	120
Ennepetal		180	125
Gevelsberg	220	190	155
Herdecke	220	195	165
Schwelm		190	140
Sprockhövel	260	215	
Wetter (Ruhr)	225	195	180

Eifel/Rur

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Aachen, Städteregion			
Aachen	400	330	290

Niederrhein

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Krefeld	290	280	260
Mönchengladbach	420	300	230
Wesel, Kreis			
Kamp-Lintfort		175	150
Moers	360	260	230
Neukirchen-Vluyn		175	130
Rheinberg	215	150	
Voerde (Niederrhein)		185	
Xanten	195	175	

Münsterland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Münster	1.300	900	500
Borken, Kreis			
Bocholt	420	245	180
Recklinghausen, Kreis			
Datteln	240	220	200
Dorsten	245	205	165

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Haltern am See	340	300	200
Marl	250	210	190
Oer-Erkenschwick	230	210	190
Hamm	215	180	120
Soest, Kreis			
Lippstadt	130	110	100

Ostwestfalen/Lippe

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bielefeld	370	310	
Gütersloh, Kreis			
Gütersloh		300	185
Herford, Kreis			
Herford	100	95	90
Höxter, Kreis			
Bad Driburg	150	128	112
Beverungen	89	72	56
Borgentreich		40	
Brakel	94	83	71
Höxter	215	161	101
Marienmünster		26	
Nieheim		50	
Steinheim	84	72	61
Warburg	140	93	63
Willebadessen		40	
Lippe, Kreis	215	155	120
Augustdorf			145

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bad Salzuflen	310	220	145
Blomberg		100	100
Detmold	245	230	130
Extertal		65	
Horn-Bad Meinberg		85	60
Kalletal	110		
Lage	170	180	125
Lemgo	190	190	135
Leopoldshöhe	175	215	
Lügde		80	60
Oerlinghausen	310	240	175
Schieder-Schwalenberg		65	
Schlangen		175	
Minden-Lübbecke, Kreis			
Minden	220	100	65
Paderborn, Kreis			
Paderborn	475	380	250

Sauer- und Siegerland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hochsauerlandkreis		75	
Märkischer Kreis	110	90	
Altena	85	75	
Halver	110		
Hemer	140	125	
Herscheid	90		
Iserlohn	170	140	124
Kierspe	100		
Lüdenscheid	185	135	105

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Meinerzhagen	115		
Menden (Sauerland)	150		
Nachrodt-Wiblingwerde	85		
Neuenrade	105		
Plettenberg	80	65	
Schalksmühle	95	90	
Werdohl	80		
Siegen-Wittgenstein, Kr.			
Siegen	160	140	100

Abb. 4-20: Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau – Typische Baulandpreise

4.2.1 Erschließungsbeiträge

Die Beiträge für die Erschließung (§ 127 ff. BauGB) (gemeldet von 34 Gemeinden) liegen zwischen 5 und 60 €/m², im Mittel bei 40,7 €/m² ± 17,5 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Ausgleichsbeträge nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

4.3.1 Gewerbe und Industrie

Umsätze

Der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt für gewerbliche Bauflächen stellt sich wie folgt dar: Nach dem bereits umsatzschwächeren Vorjahr nahm im Berichtsjahr die Anzahl der Verkäufe weiter ab, und zwar um 6 % auf 1.238 Verkäufe. Die Verteilung der Kauffälle auf die Gebietskörperschaften zeigt, dass knapp 70 % der Eigentumsübergänge (855 Kauffälle) in den Kreisen erfolgte.

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

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes zum Vorjahr in den kreisfreien Städten und Kreisen

in Prozent

Verwaltungseinheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle										
kreisfreie Städte	+30	+14	-9	+13	+7	-12	+3	-9	+17	-6
Kreise	+8	+40	-12	-6	+6	-11	+5	-2	-8	-4
Flächenumsatz										
kreisfreie Städte	-10	+41	+37	-9	-10 *	-23	+26	+24	-32	+11
Kreise	+13	+36	-20	-13	+25	-2	+20	-11	-6	-4
Geldumsatz										
kreisfreie Städte	-10	+31	+33	+2	-5	-7	+8	+17	-7	+42
Kreise	+26	+29	-16	-10	+28	-14	+11	+10	-3	+7

* Der Flächenumsatz in den kreisfreien Städten wurde ohne die Stadt Köln berechnet, da dort im Jahr 2013 ein besonderer Effekt vorlag. Ohne diese Bereinigung wäre der Flächenumsatz in den kreisfreien Städten um 73 % gesunken.

Abb. 4-21: Gewerbe und Industrie – prozentuale Veränderung der Umsätze in den kreisfreien Städten und Kreisen

Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen

Gewerbe und Industrie in Prozent

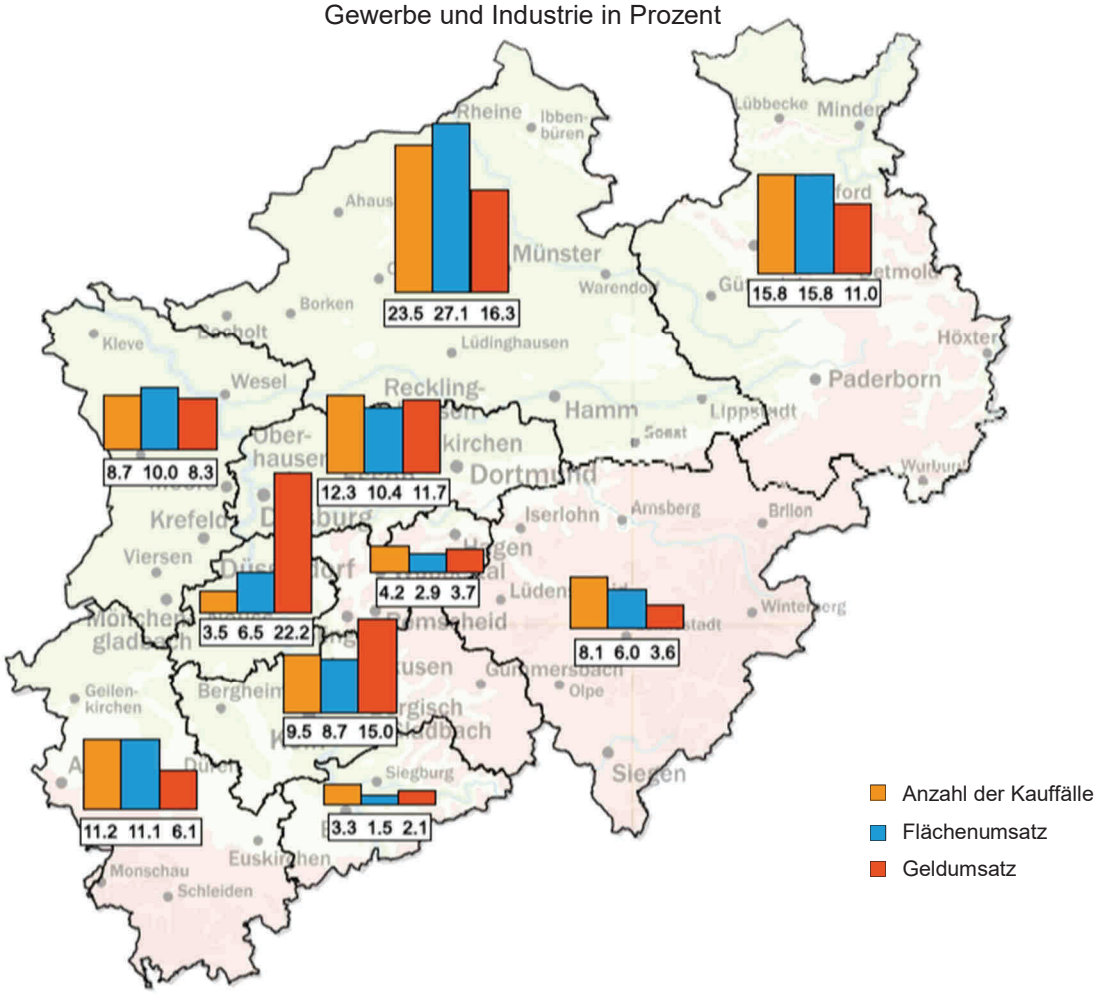


Abb. 4-22: Gewerbe und Industrie – Übersicht über die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen

Preisentwicklung

Die Preisentwicklung in den Verwaltungseinheiten, in den Regierungsbezirken und in den Regionen zeigt die nachstehende Tabelle.

Verwaltungseinheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	±0	±0	±0	±0	±0	+2	+2	+2	+2	+2
Kreise	±0	±0	±0	+1	±0	±0	+1	±0	+2	+3
Regierungsbezirk										
Arnsberg	±0	±0	+1	+2	+1	+3	+1	+1	±0	+3
Detmold	±0	±0	±0	±0	±0	±0	+1	+1	+4	+8
Düsseldorf	±0	±0	±0	+1	±0	+1	+1	+1	+1	+3
Köln	±0	±0	±0	±0	±0	±0	+1	+2	+4	+1
Münster	+2	+4	+3	+2	+2	-2	+3	-10	+2	-
Region										
Region Bonn (RBN)	±0	±0	±0	±0	±0	±0	±0	+1	+10	+3
Region Köln (RKN)	±0	±0	±0	±0	±0	±0	+2	+4	+2	±0
Region Düsseldorf (RDF)	±0	±0	-	+5	-	+5	+4	+5	+2	+3
Ruhrgebiet (RGT)	±0	±0	±0	+1	±0	±0	±0	±0	+2	±0
Berg./Märk. Städter. (BMR)	±0	±0	±0	±0	-	+1	+2	±0	±0	±0
Eifel/Rur (ELR)	±0	±0	±0	-	-	±0	±0	±0	±0	-
Niederrhein (NRN)	±0	±0	±0	±0	±0	±0	+1	+2	-1	+1
Münsterland (MSL)	+1	+8	+3	±0	+2	-3	+10	-5	±0	+9
Ostwestfalen/Lippe (OWL)	±0	±0	±0	±0	±0	±0	+1	+1	+4	+8
Sauer- u. Siegerland (SSL)	+2	±0	±0	±0	-	+2	-	±0	-1	±0

Abb. 4-23: Gewerbe und Industrie – prozentuale Preisentwicklung in den Verwaltungseinheiten

Preisniveau

Nachfolgend wird das Preisniveau unbebauter baureifer Grundstücke für Gewerbenutzung (ohne „tertiärer Sektor“) nach guter, mittlerer und einfacher Lage differenziert angegeben.

Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für Gewerbenutzung - (ohne „tertiärer Sektor“)

in Euro/Quadratmeter

Region Bonn

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bonn		115	
Rhein-Sieg-Kreis			
Alfter		100	
Bad Honnef	95	44	
Bornheim		100	
Eitorf	70	48	
Hennef (Sieg)		95	
Königswinter		70	
Lohmar	115	100	
Meckenheim		65	
Much		70	
Neunkirchen-Seelscheid	70	60	
Niederkassel	105	65	
Rheinbach	105	70	44
Ruppichteroth		38	
Sankt Augustin		120	100
Siegburg	120	115	
Swisttal		65	
Troisdorf	120	110	
Wachtberg		100	
Windeck		24	

Region Köln

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Köln	195	165	125
Leverkusen		120	90
Rhein-Erft-Kreis			
Bedburg	90	55	
Bergheim	85	60	
Brühl		95	
Elsdorf		55	
Erftstadt	75	65	
Frechen	170		
Hürth	120	75	
Kerpen	120	70	35
Pulheim		115	
Wesseling		100	
Rheinisch-Berg. Kreis			
Bergisch Gladbach	160	135	115
Burscheid		60	
Kürten		70	
Leichlingen (Rhld.)		95	
Overath		75	
Rösrath		90	
Wermelskirchen		55	

Region Düsseldorf

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Düsseldorf	300	320	200
Mettmann, Kreis			
Erkrath	95	85	
Haan	100	80	
Hilden	120	90	
Langenfeld (Rhld.)	110		
Mettmann	145	90	
Monheim am Rhein	100		
Ratingen	225	160	120
Rhein-Kreis Neuss			
Dormagen	125	90	70
Grevenbroich	85	60	
Jüchen	75	55	
Kaarst	120	110	
Korschenbroich	85	80	
Meerbusch	100	70	
Neuss		140	
Rommerskirchen		70	

Ruhrgebiet

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Duisburg	110	75	45
Essen	105	85	60
Mülheim an der Ruhr	100	80	55
Oberhausen	90	75	60
Wesel, Kreis			
Dinslaken	115	90	45
Bottrop		60	
Gelsenkirchen	75	65	60
Recklinghausen, Kreis			
Castrop-Rauxel	56	42	36
Gladbeck	60	50	
Herten	40	37	
Recklinghausen	55	42	30
Waltrop	50	40	
Bochum	85	65	55
Dortmund	90	65	40
Herne	54	47	
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen		40	35
Witten	50	45	40
Unna, Kreis	70	40	35
Bergkamen	40	30	30
Bönen	60	40	
Fröndenberg/Ruhr		30	
Holzwickede	90	55	35
Kamen	90	40	30
Schwerte	70	50	40
Unna	80	70	40

Bergisch/Märkische Städteregion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Remscheid	90	75	65
Solingen	115	100	
Wuppertal	90	65	40
Mettmann, Kreis			
Heiligenhaus	85	70	
Velbert	80	60	50
Wülfrath	85	70	
Hagen	75	55	40

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ennepe-Ruhr-Kreis	50	45	40
Breckerfeld		35	
Ennepetal	50	45	40
Gevelsberg	50	40	35
Herdecke	50	45	
Schwelm	55	45	
Sprockhövel	55	50	40
Wetter (Ruhr)	45	40	35

Eifel/Rur

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Aachen, Städteregion			
Aachen	150	110	90
Alsdorf	50	46	
Baesweiler	30	25	
Eschweiler	100	40	
Herzogenrath	100	55	
Monschau		25	
Roetgen		40	
Simmerath		25	
Stolberg (Rhld.)	55	30	
Würselen	100	75	
Düren, Kreis			
Aldenhoven	35	35	30
Düren	65	50	
Heimbach	30	25	20
Hürtgenwald	25	25	25
Inden	50	40	30
Jülich	35	30	30
Kreuzau	35	30	20
Langerwehe	50	45	30
Linnich	30	30	30
Merzenich	55	45	40
Nideggen	45	45	35
Niederzier	50	40	30
Nörvenich	30	30	30

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Titz	45	35	25
Vettweiß	35	30	25
Euskirchen, Kreis			
Bad Münstereifel	56	35	15
Blankenheim	25	18	10
Dahlem		15	
Euskirchen	100	55	40
Hellenthal		18	12
Kall	40	30	
Mechernich	70	30	20
Nettersheim		15	
Schleiden	21	18	10
Weilerswist		90	40
Zülpich	50	35	25
Heinsberg, Kreis			
Erkelenz	45	25	20
Gangelt		30	20
Geilenkirchen	30	25	15
Heinsberg	45	30	20
Hückelhoven		30	20
Selfkant		30	25
Übach-Palenberg		30	20
Waldfeucht		35	20
Wassenberg		30	15
Wegberg	50	25	15

Niederrhein

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Krefeld	110	75	55
Mönchengladbach	85	80	70
Kleve, Kreis			
Bedburg-Hau		24	
Emmerich am Rhein		49	
Geldern		30	
Goch		47	
Issum		28	
Kalkar		37	
Kerken		32	
Kevelaer		33	
Kleve		49	
Kranenburg		20	
Rees		32	
Rheurdt		42	
Straelen		49	
Uedem		41	
Wachtendonk		43	
Weeze		32	
Viersen, Kreis			
Brüggen		40	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Grefrath		40	35
Kempen	60	50	45
Nettetal	60	50	40
Niederkrüchten		40	35
Schwalmtal		45	35
Tönisvorst	80	60	50
Viersen	80	60	
Willich	85	60	50
Wesel, Kreis			
Alpen	45	30	20
Hamminkeln	46	32	16
Hünxe	40	35	25
Kamp-Lintfort	55	20	
Moers	46	34	23
Neukirchen-Vluyn	50	30	20
Rheinberg	45	28	20
Schermbeck	50	40	15
Sonsbeck	33		25
Voerde (Niederrhein)	80	50	35
Wesel	60	40	25
Xanten	60	48	41

Münsterland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Münster	95	75	60
Borken, Kreis			
Ahaus	50	28	
Bocholt	100	65	50
Borken	55	55	
Gescher		35	
Gronau (Westf.)	50	32	
Heek	45	35	
Heiden	50	50	
Isselburg		40	
Legden	35	25	
Raesfeld	45	35	
Reken	50	35	
Rhede	68	38	
Schöppingen		22	
Stadtlohn	57		
Südlohn		40	
Velen		31	
Vreden	35	35	
Coesfeld, Kreis			
Ascheberg		38	
Billerbeck		34	
Coesfeld	75	55	30
Dülmen	50	44	32
Havixbeck	40	34	32
Lüdinghausen		38	32
Nordkirchen		32	
Nottuln		40	
Olfen		38	
Rosendahl		28	
Senden	38	34	
Recklinghausen, Kreis			
Datteln	50	42	
Dorsten	50	40	
Haltern am See	50	44	42
Marl	55	40	
Oer-Erkenschwick	44	40	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Steinfurt, Kreis			
Altenberge		28	
Emsdetten		15	
Greven		50	
Hörstel		15	
Hopsten		20	
Horstmar		20	
Ibbenbüren		35	
Ladbergen		30	
Laer		18	
Lengerich		35	
Lienen		30	
Lotte		40	
Metelen		19	
Mettingen		23	
Neuenkirchen		30	
Nordwalde		20	
Ochtrup		15	
Recke		20	
Rheine		40	
Saerbeck		25	
Steinfurt		40	
Tecklenburg		25	
Westerkappeln		30	
Wettringen		15	
Hamm	44	34	30
Soest, Kreis	35	25	18
Anröchte	30	15	
Bad Sassendorf		25	
Erwitte	30	25	10
Geseke	35	20	10
Lippetal		35	22
Lippstadt	80	55	35
Soest	60		22
Welver		32	
Werl	40	30	25
Unna, Kreis			
Selm	40	35	25
Werne	40	35	

Ostwestfalen/Lippe

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bielefeld	160	100	
Gütersloh, Kreis			
Borgholzhausen	45	40	35
Gütersloh	95	75	60
Halle (Westf.)	45	40	35
Harsewinkel	45	40	35
Herzebrock-Clarholz		40	35
Langenberg		35	30
Rheda-Wiedenbrück	65	55	50
Rietberg	40	37	35
Schloß Holte-Stukenbr.	65	55	50
Steinhagen	55	40	35
Verl	65	50	
Versmold		40	30
Werther (Westf.)	60	50	30
Herford, Kreis			
Bünde		30	
Enger		30	
Herford		55	
Hiddenhausen		25	
Kirchlengern		30	
Löhne		30	
Rödinghausen		25	
Spenge		25	
Vlotho		25	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Höxter, Kreis			
Bad Driburg		20	
Beverungen		17	
Borgentreich		15	
Brakel		15	
Höxter		30	
Marienmünster		11	
Nieheim		12	
Steinheim		20	
Warburg		14	
Willebadessen		10	
Lippe, Kreis	70	50	32
Augustdorf		70	
Bad Salzuflen	75	60	44
Barntrup		29	18
Blomberg		35	18
Detmold	65	60	60
Dörentrup			18
Extertal		41	24
Horn-Bad Meinberg		36	15
Kalletal		24	18
Lage	80	60	55
Lemgo	65	49	38
Leopoldshöhe		70	44
Lügde		30	18

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Oerlinghausen		60	58
Schieder-Schwalenberg			13
Schlangen		80	38
Minden-Lübbecke, Kreis			
Bad Oeynhausen	40	26	
Espelkamp	22	20	
Hille	20	15	
Hüllhorst	27		
Lübbecke	27	15	
Minden	40	30	25
Petershagen	20		
Porta Westfalica	43	22	
Preußisch Oldendorf	23	15	
Rahden	16	10	
Stemwede		8	
Paderborn, Kreis			
Altenbeken		30	
Bad Lippspringe	65	55	
Borchen		70	
Büren	55	45	25
Delbrück	45	35	
Hövelhof	60	40	
Lichtenau		35	
Paderborn	110	70	56
Salzkotten	55	35	30
Bad Wünnenberg		30	
Werdohl		34	

Sauer- und Siegerland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hochsauerlandkreis	37	29	19
Arnsberg	55	42	30
Bestwig	30	26	
Brilon	44	32	19
Eslohe (Sauerland)	36	31	19
Hallenberg		15	
Marsberg	20	16	11
Medebach	18	17	11
Meschede	49	40	28
Olsberg	31	22	13
Schmallenberg	39	34	19
Sundern (Sauerland)	45	36	24
Winterberg	18	16	13
Märkischer Kreis	46	37	
Altena		35	
Balve		36	
Halver		33	
Hemer	45	38	
Herscheid		36	
Iserlohn	47	42	30
Kierspe		34	
Lüdenscheid	72	46	
Meinerzhagen	44		
Menden (Sauerland)	58	45	
Nachrodt-Wiblingwerde		35	
Neuenrade		40	
Plettenberg		38	
Schalksmühle		32	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Olpe, Kreis	50	32	20
Attendorn	55	40	20
Drolshagen	44	30	20
Finnentrop	26		20
Kirchhundem	26	20	17
Lennestadt	40	30	20
Olpe	60	48	30
Wenden	50	38	20
Siegen-Wittgenstein, Kr.	60	45	25
Bad Berleburg		40	20
Burbach	55	35	30
Erndtebrück		30	20
Freudenberg	85	65	30
Hilchenbach		30	20
Kreuztal	60	50	40
Bad Laasphe	60	40	20
Netphen	55	55	30
Neunkirchen	50	35	30
Siegen	80	60	40
Wilnsdorf	55	50	30
Soest, Kreis			
Ense	35	25	20
Möhnesee		25	
Rüthen		20	12
Warstein	22	15	12
Wickede (Ruhr)	35	25	

Abb. 4-24: Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung – Typische Baulandpreise

4.3.2 Erschließungsbeiträge

Die Beiträge für die Erschließung (§ 127 ff. BauGB) (gemeldet von 46 Gemeinden) liegen zwischen 5 und 30 €/m², im Mittel bei 14,4 €/m² ± 4,6 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Ausgleichsbeträge nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

4.3.3 Gewerbe – Tertiärer Sektor

Im Berichtsjahr wurden 247 Kauffälle über gewerblich nutzbare Grundstücke im tertiären Sektor (Definition siehe Kapitel 3.2) mit einem Geldumsatz von 281,95 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von 128,71 Hektar registriert. Das entspricht im Durchschnitt einem Betrag von rd. 223 €/m².

Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen
Gewerbe (tertiärer Sektor) in Prozent

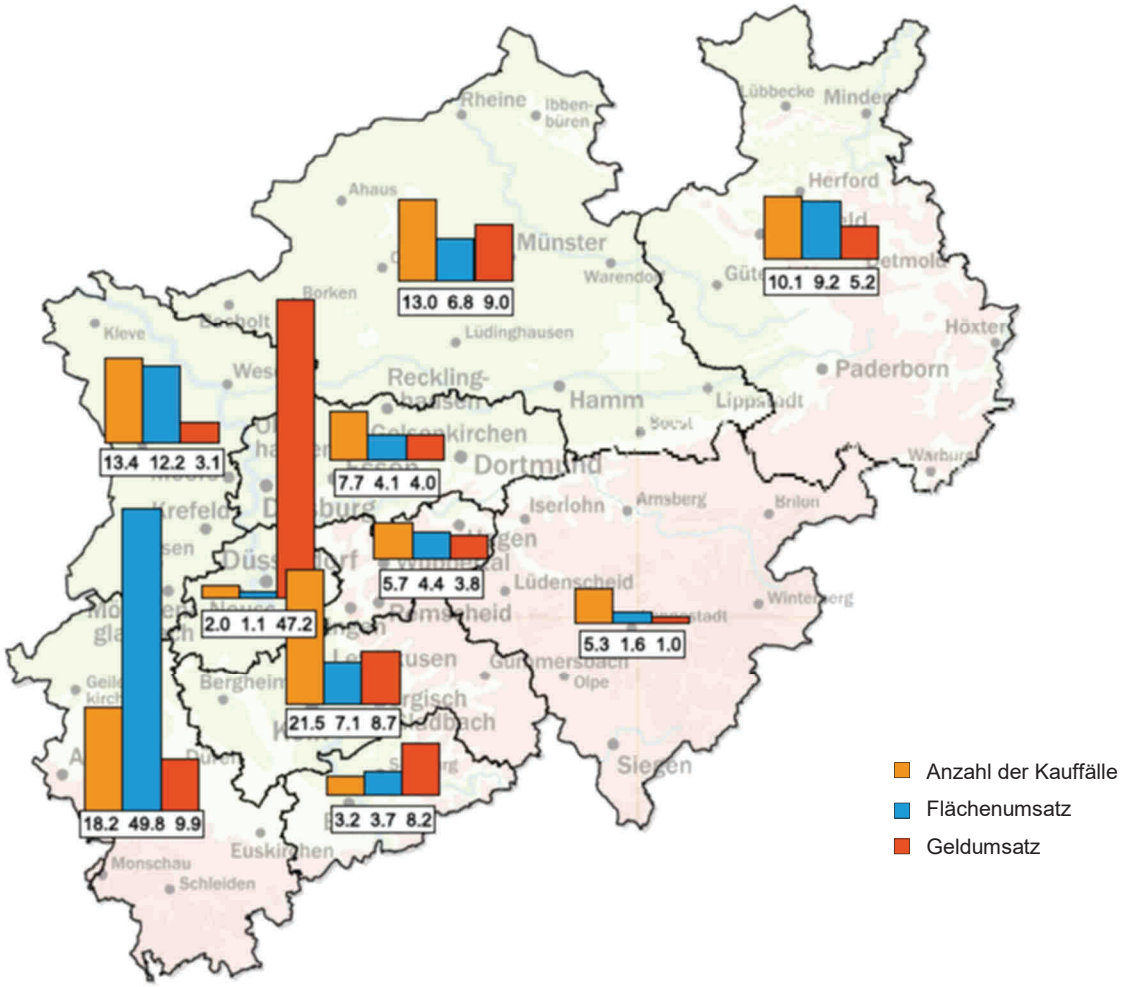


Abb. 4-25: Gewerbe (tertiärer Sektor) – Übersicht über die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen 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 land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze und Preisniveau

Aus den folgenden Tabellen ist die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber den Vorjahren in Nordrhein-Westfalen ersichtlich.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes zum Vorjahr in Nordrhein-Westfalen

in Prozent

Verwaltungseinheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen	-10	+18	-8	-10	+9	-18	+2	-6	+1	-1
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen	-8	+27	-17	-9	+12	-25	+2	-1	-1	+2
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen	-2	+47	-20	+6	+29	-23	±0	+13	+7	+12

Abb. 4-26: Landwirtschaftlich genutzte Flächen – prozentuale Veränderung der Umsätze in NRW

Der räumliche Schwerpunkt des Umsatzes von landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt in den Kreisen. Dabei ist zu beachten, dass unter dem Begriff Kreise nur die weiteren Städte und Gemeinden ohne die großen kreisangehörigen Städte zusammengefasst sind. Bei der Ermittlung des bereinigten Mittels werden nur die Angaben von den Gutachterausschüssen berücksichtigt, die drei und mehr Kauffälle gemeldet haben.

Verwaltungseinheit	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	bereinigtes Mittel [€/m²]
Nordrhein-Westfalen	3.252	5608,94	326,09	5,6
Städte und Kreise				
kreisfreie Städte	178	307,21	19,92	4,7
große kreisangehörige Städte	199	317,85	20,53	6,4
Kreise	2.875	4983,88	285,64	5,6
Regierungsbezirk				
Arnsberg	589	750,35	28,46	4,8
Detmold	705	1154,14	46,73	4,7
Düsseldorf	477	937,88	72,02	5,8
Köln	1.111	1962,30	109,12	3,9
Münster	370	804,33	69,72	8,0

Verwaltungseinheit	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	bereinigtes Mittel [€/m²]
Region				
Region Bonn (RBN)	136	199,78	6,98	3,1
Region Köln (RKN)	283	516,94	17,97	2,9
Region Düsseldorf (RDF)	115	175,95	13,56	8,0
Ruhrgebiet (RGT)	99	163,35	12,85	6,1
Berg./Märk. Städteregion (BMR)	85	159,10	3,99	2,2
Eifel/Rur (ELR)	692	1245,58	84,17	4,8
Niederrhein (NRN)	265	561,62	48,69	6,7
Münsterland (MSL)	447	935,72	79,26	8,2
Ostwestfalen/Lippe (OWL)	705	1154,14	46,73	4,7
Sauer- und Siegerland (SSL)	425	496,82	11,85	2,0

Abb. 4-27: Landwirtschaftlich genutzte Flächen – Umsätze und Preisniveau in den Verwaltungseinheiten

Folgende Abbildung zeigt, wie sich die Kauffälle und der Geldumsatz der landwirtschaftlichen Grundstücke auf die einzelnen Regionen verteilen.

Häufigkeitsverteilung der Umsätze landwirtschaftlich genutzter Flächen in den Regionen

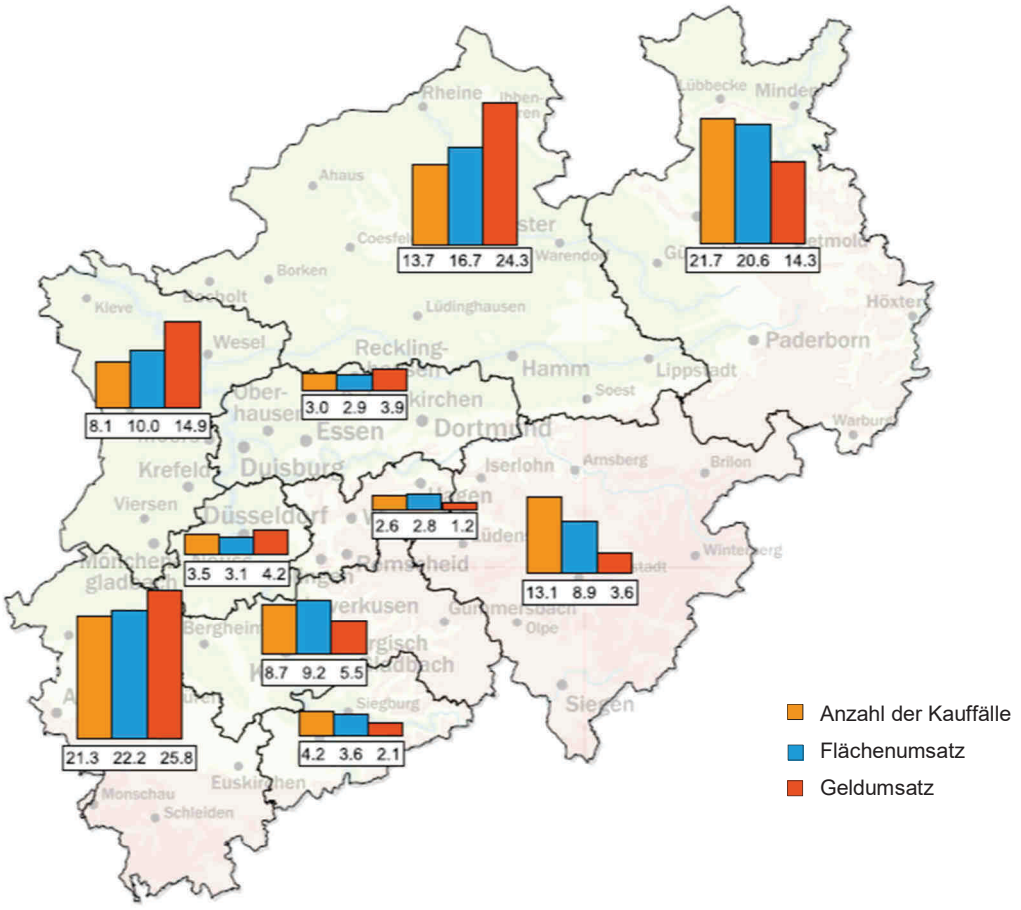


Abb. 4-28: Landwirtschaftlich genutzte Flächen – Übersicht über die Häufigkeitsverteilung der Umsätze in den Regionen

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

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

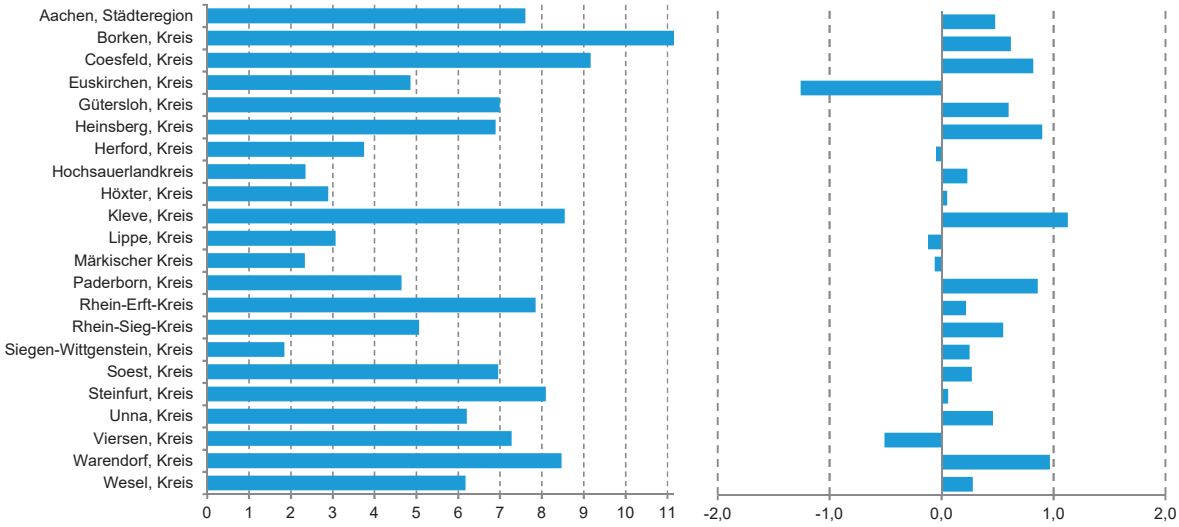


Abb. 4-29: Ackerland – Preisniveau und prozentuale Veränderung zum Vorjahr in den Kreisen

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

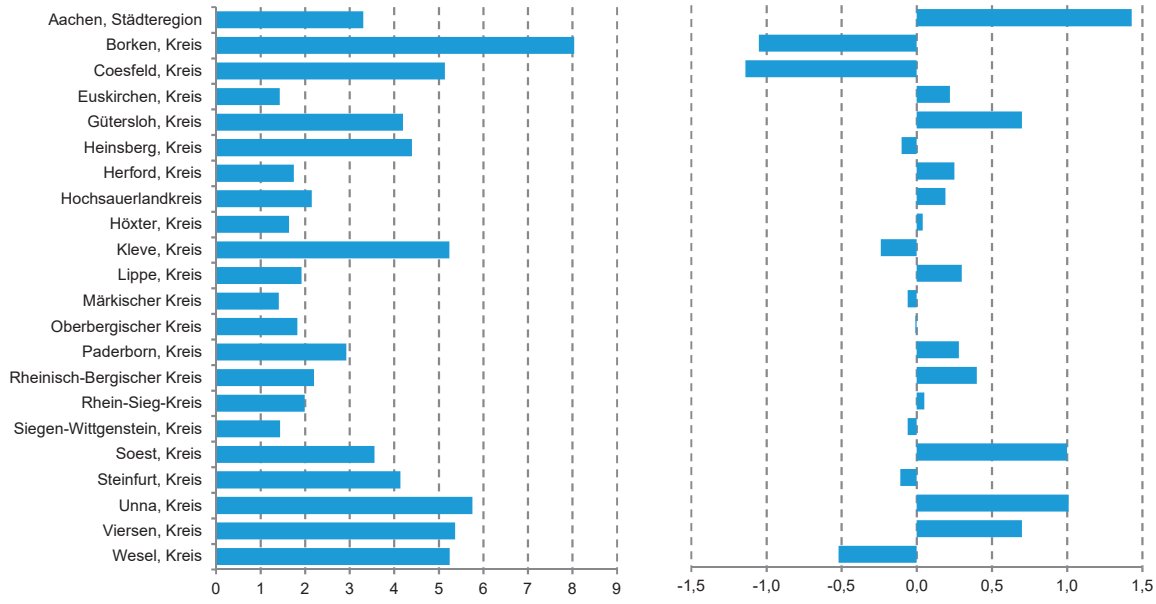


Abb. 4-30: Grünland – Preisniveau und prozentuale Veränderung zum Vorjahr in den Kreisen

In der folgenden Tabelle werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen differenziert nach Acker- und Grünland in den Kreisen dargestellt. Die Grundstückspreise für Ackerland lagen im Mittel bei 5,89 €/m² und für Grünland bei 3,20 €/m². Die höchsten Quadratmeterpreise für Acker- bzw. Grünland wurden im Kreis Borken mit 11,18 €/m² bzw. mit 8,04 €/m² gezahlt.

Umsatz landwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen

differenziert nach Acker- und Grünland

Kreise	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. Euro]			Preisniveau [Ø €/m²]		
	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün
Aachen, Städteregion	112	28	84	127,69	38,94	88,75	5,90	2,96	2,94	4,62	7,61	3,31
Borken, Kreis	69	56	13	139,95	123,38	16,57	15,65	14,33	1,32	10,59	11,18	8,04
Coesfeld, Kreis	37	29	8	74,00	58,05	15,96	6,17	5,56	0,61	8,30	9,17	5,14
Düren, Kreis	226	-	-	400,79	-	-	34,42	-	-	8,59	-	-
Ennepe-Ruhr-Kreis	24	-	-	43,86	-	-	1,75	-	-	2,85	-	-
Euskirchen, Kreis	171	64	107	306,00	135,67	170,33	9,09	6,65	2,44	2,95	4,86	1,43
Gütersloh, Kreis	40	31	9	80,69	64,33	16,35	5,97	5,23	0,74	6,98	7,00	4,20
Heinsberg, Kreis	183	166	17	411,07	398,56	12,51	34,77	34,23	0,54	6,60	6,90	4,40
Herford, Kreis	57	43	14	142,58	129,81	12,78	7,39	7,08	0,31	-	3,75	1,75
Hochsauerlandkreis	138	71	67	173,66	90,43	83,23	4,00	2,10	1,90	2,25	2,35	2,15
Höxter, Kreis	177	103	74	238,83	125,48	113,35	5,70	3,88	1,82	-	2,90	1,64
Kleve, Kreis	80	52	28	213,17	169,44	43,73	18,30	15,78	2,52	7,39	8,55	5,24
Lippe, Kreis	121	79	42	218,34	173,62	44,72	6,77	5,97	0,79	2,67	3,07	1,92
Märkischer Kreis	33	26	7	75,32	66,09	9,23	1,76	1,63	0,13	-	2,34	1,41
Mettmann, Kreis	11	9	*	36,78	28,40	*	1,93	1,74	*	-	-	-
Minden-Lübbecke, Kreis	171	137	34	260,04	225,60	34,44	10,50	9,58	0,92	-	-	-
Oberbergischer Kreis	182	*	109	347,80	*	162,55	5,76	*	2,98	1,66	*	1,83
Olpe, Kreis	52	-	-	57,54	-	-	1,18	-	-	-	-	-
Paderborn, Kreis	89	69	20	112,33	95,50	16,83	5,24	4,69	0,55	4,27	4,65	2,93
Recklinghausen, Kreis	24	22	*	40,18	38,45	*	3,40	3,27	*	7,44	-	-
Rhein-Erft-Kreis	67	67	*	131,48	131,48	*	11,22	11,22	*	7,85	7,85	*
Rhein-Kreis Neuss	93	85	8	126,33	119,35	6,97	9,88	9,37	0,52	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis	132	63	66	197,97	97,08	99,62	6,93	4,92	1,99	3,50	5,07	1,99
Rheinisch-Bergischer Kreis	18	4	14	19,81	3,12	16,68	0,56	0,11	0,45	2,20	2,20	2,20
Siegen-Wittgenstein, Kreis	119	14	105	106,16	7,91	98,25	1,46	0,14	1,32	1,49	1,85	1,44
Soest, Kreis	107	89	17	148,40	133,10	14,53	9,79	9,26	0,52	6,60	6,96	3,56
Steinfurt, Kreis	136	109	27	255,55	216,25	39,30	19,45	17,86	1,59	7,31	8,10	4,14
Unna, Kreis	19	14	5	41,17	38,14	3,03	2,69	2,54	0,15	6,09	6,21	5,76
Viersen, Kreis	49	35	14	108,82	94,80	14,02	13,00	12,18	0,82	6,73	7,28	5,37
Warendorf, Kreis	51	49	*	183,97	177,79	*	15,70	15,29	*	8,35	8,47	*
Wesel, Kreis	87	43	31	163,60	95,90	53,52	9,31	5,93	2,81	5,69	6,18	5,25
bereinigtes Mittel										**5,60**	**5,89**	**3,20**

Abb. 4-31: Landwirtschaftlich genutzte Flächen – Umsätze in den Kreisen

Preisentwicklung

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen in den Kreisen in Nordrhein-Westfalen stiegen im Berichtsjahr um 8 %. In den Berichtsjahren 2017 und 2018 lagen Preissteigerungen von 10 % bzw. 12 % vor.

4.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze und Preisniveau

Aus den folgenden Tabellen ist die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Geld- sowie des Flächenumsatzes gegenüber den Vorjahren in Nordrhein-Westfalen ersichtlich.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes zum Vorjahr in Nordrhein-Westfalen

in Prozent

Verwaltungseinheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen	±0	+14	-7	-13	+16	-16	-3	-2	-2	-10
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen	-51	+24	-38	-2	-2	-24	+15	-17	-6	+6
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen	-51	+53	-37	-4	+10	-25	±0	+12	-3	+3

Abb. 4-32: Forstwirtschaftlich genutzte Flächen – prozentuale Veränderung der Umsätze in NRW

In NRW wechselten im Berichtsjahr etwa 1.100 forstwirtschaftlich genutzte Flächen den Eigentümer. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der Erwerbsvorgänge um 10 % ab, der Flächenumsatz stieg um 6 % und der Geldumsatz um 3 %. Der Geldumsatz und die Durchschnittswerte werden einschließlich Aufwuchs angegeben. Bei der Ermittlung des bereinigten Mittels werden nur die Angaben von den Gutachterausschüssen berücksichtigt, die drei und mehr Kauffälle gemeldet haben.

Verwaltungseinheit	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	bereinigtes Mittel [€/m²]
Nordrhein-Westfalen	1.114	1791,43	27,10	1,6
Städte und Kreise				
kreisfreie Städte	82	134,49	2,28	1,5
große kreisangehörige Städte	59	120,75	2,04	1,6
Kreise	973	1536,19	22,78	1,6
Regierungsbezirk				
Arnsberg	352	881,28	14,01	1,3
Detmold	117	155,97	2,32	1,6
Düsseldorf	128	168,93	2,36	1,5
Köln	436	427,99	5,41	1,5
Münster	81	137,25	2,90	2,4
Region				
Region Bonn (RBN)	109	91,71	1,05	1,2
Region Köln (RKN)	199	234,63	3,02	1,3

Verwaltungseinheit	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	bereinigtes Mittel [€/m²]
Region Düsseldorf (RDF)	10	11,47	0,26	*
Ruhrgebiet (RGT)	22	65,90	0,86	1,7
Berg./Märk. Städteregion (BMR)	73	120,02	1,65	1,4
Eifel/Rur (ELR)	128	101,65	1,34	1,4
Niederrhein (NRN)	75	97,49	1,43	1,3
Münsterland (MSL)	80	113,81	2,48	2,5
Ostwestfalen/Lippe (OWL)	117	155,97	2,32	1,6
Sauer- und Siegerland (SSL)	301	778,77	12,59	1,5

Abb. 4-33: Forstwirtschaftlich genutzte Flächen – Umsätze und Preisniveau in den Verwaltungseinheiten

Die Verteilung der Umsätze auf die einzelnen Gebietskörperschaften (nur Kreise) ist folgender Abbildung zu entnehmen.

Häufigkeitsverteilung der Umsätze
forstwirtschaftlich genutzte Flächen einschließlich Aufwuchs in den Regionen

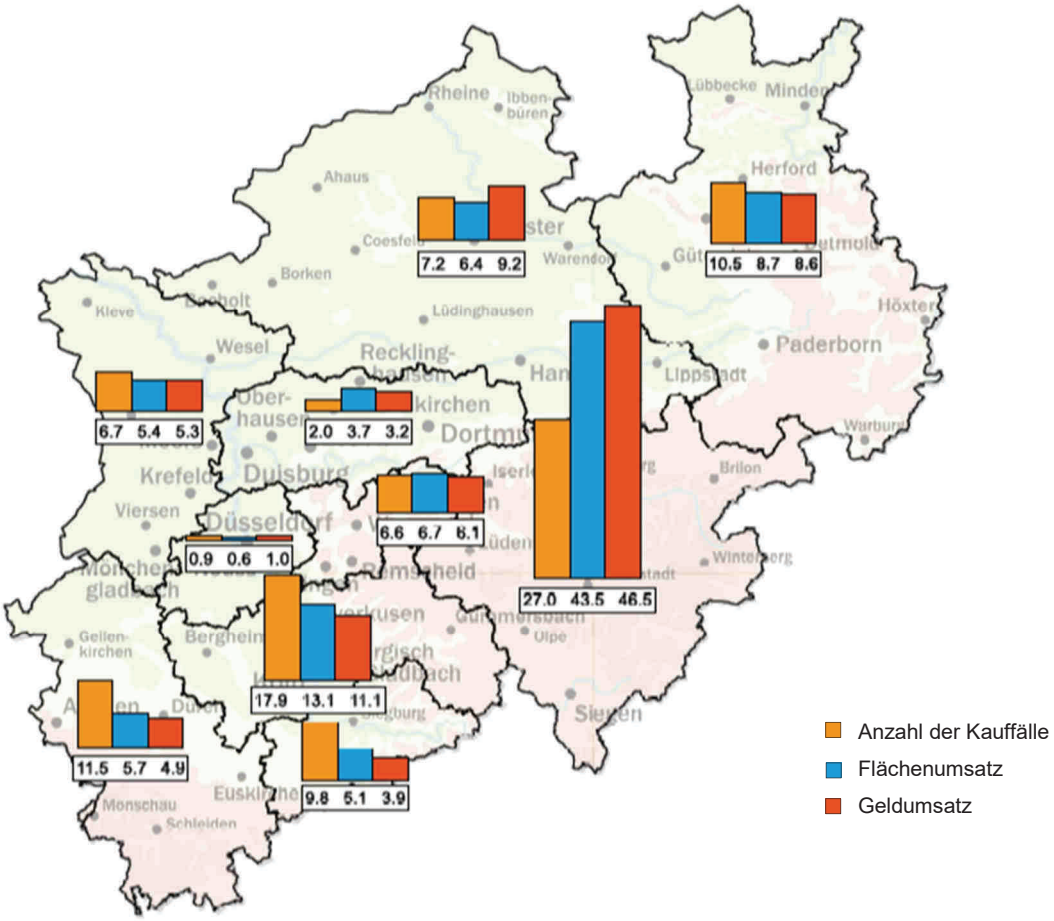


Abb. 4-34: Forstwirtschaftlich genutzte Flächen – Übersicht über die Häufigkeitsverteilung der Umsätze in den Regionen

Das durchschnittliche Kaufpreisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke lag in den Kreisen mit 1,57 €/m² zwischen dem Maximum von 2,64 €/m² im Kreis Wesel und dem Minimum von 1,06 €/m² im Kreis Kleve.

Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen

(Werte einschließlich Aufwuchs)

Kreise	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Preisniveau [€/m²]
Aachen, Städteregion	23	13,13	0,20	1,53
Borken, Kreis	8	9,93	0,19	2,04
Coesfeld, Kreis	15	14,38	0,43	2,91
Düren, Kreis	15	7,47	0,12	1,67
Ennepe-Ruhr-Kreis	29	61,91	0,70	1,20
Euskirchen, Kreis	71	91,97	0,94	1,32
Gütersloh, Kreis	12	10,01	0,25	2,30
Heinsberg, Kreis	19	9,08	0,10	-
Herford, Kreis	16	33,58	0,49	1,35
Hochsauerlandkreis	67	129,04	2,04	1,67
Höxter, Kreis	9	10,09	0,08	1,39
Kleve, Kreis	25	30,35	0,37	1,06
Lippe, Kreis	25	37,88	0,53	1,37
Märkischer Kreis	60	215,86	2,82	1,54
Mettmann, Kreis	*	*	*	-
Minden-Lübbecke, Kr.	37	33,53	0,48	-
Oberbergischer Kreis	142	193,70	2,37	1,22
Olpe, Kreis	43	69,04	0,99	-
Paderborn, Kreis	9	21,46	0,32	1,72
Recklinghausen, Kreis	4	4,10	0,06	1,51
Rhein-Erft-Kreis	*	*	*	*
Rhein-Kreis Neuss	7	5,31	0,11	-
Rhein-Sieg-Kreis	105	89,92	1,04	1,15
Rheinisch-Berg. Kreis	42	22,27	0,29	1,35
Siegen-Wittgenstein, Kr.	95	295,90	5,65	1,56
Soest, Kreis	15	34,44	0,67	1,93
Steinfurt, Kreis	29	34,71	0,68	2,30
Unna, Kreis	*	*	*	*
Viersen, Kreis	35	29,86	0,43	1,69
Warendorf, Kreis	3	6,13	0,21	2,64
Wesel, Kreis	9	12,39	0,18	1,43
bereinigtes Mittel				**1,57**

Abb. 4-35: Forstwirtschaftlich genutzte Flächen – Umsätze in den Kreisen

Preisentwicklung

Die durchschnittlichen Preise für forstwirtschaftliche Flächen sind in den Kreisen in Nordrhein-Westfalen um 4 % gestiegen. In den Berichtsjahren 2017 und 2018 lagen Preissteigerungen von 8 % bzw. 2 % vor.

4.4.3 „Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen“

Hierbei handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen

eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht („besonderes Agrarland“).

Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität des Bauerwartungslandes. Das bereinigte Mittel samt Standardabweichung sowie die Spanne beziehen sich auf die Gutachterausschüsse mit drei und mehr Kauffällen. Da es keine große kreisangehörige Stadt mit drei und mehr Kauffällen gibt, ist die Ermittlung der weiteren Angaben nicht möglich.

Umsätze

Verwaltungseinheit	Anzahl der Kauffälle	Flächen-umsatz [ha]	Geld-umsatz [Mio. €]	bereinigtes Mittel [€/m²]	Standard-abw. [€/m²]	Spanne [€/m²]
Nordrhein-Westfalen	444	420,02	42,96	10,8	± 3,8	2,6 – 21,4
Städte und Kreise						
kreisfreie Städte	133	62,10	7,47	15,6	± 2,3	4,0 – 21,4
große kreisang. Städte	17	12,46	1,01	*		
Kreise	294	345,46	34,48	8,8	± 2,9	2,6 – 17,5

Abb. 4-36: Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen – Umsätze

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.5.1 Bauerwartungsland

Gemäß ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen 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. Außerdem ist zu beachten, dass unter dem Begriff Städte nur die kreisfreien Städte und in den Kreisen alle großen kreisangehörigen Städte und die weiteren Städte und Gemeinden zusammengefasst sind.

Umsätze

Verwaltungseinheit	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	609	604,73	335,26
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	79	115,16	147,48
Kreise	530	489,57	187,78

Abb. 4-37: Bauerwartungsland – Umsätze

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Verhältnisse der durchschnittlichen Bodenpreise für Bauerwartungsland zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland für den individuellen Wohnungsbau gegenüber den Vorjahren. Diese Angaben sind zur Wertermittlung im Einzelfall nicht geeignet.

Verwaltungseinheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
kreisfreie Städte	24	28	29	28	28	21	21	27	36	30
Kreise	25	25	32	32	27	19	27	27	25	25

Abb. 4-38: Bauerwartungsland – Verhältnis zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland

4.5.2 Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 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.

Umsätze

Verwaltungseinheit	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	407	367,30	403,87
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	75	132,00	255,15
Kreise	332	235,60	148,72

Abb. 4-39: Rohbauland – Umsätze

4.6 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 wie Hinterland, Vorgarten). Im Berichtsjahr sind nach den Angaben der Gutachterausschüsse 5.764 Kauffälle registriert worden. Einzelheiten zu diesen Objekten können bei den örtlichen Gutachterausschüssen erfragt werden.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter 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 mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, 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, 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 des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigefügt.
Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 GrundWertVO NRW jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).
Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden, z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss 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,
- Bodenwertübersichten,
- Immobilienpreisübersichten und
- Grundstücksmarktberichten

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

Unter der Adresse

BORIS.NRW **http://www.boris.nrw.de**

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. Interessierte Nutzer haben die Möglichkeit, die Datensätze über die Internetadressen

https://open.nrw und **http://www.geoportal.nrw**

kostenlos herunterzuladen.

Darüber hinaus wird BORIS.NRW als App angeboten. Hierüber können jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen und den historischen (ab 2011) Bodenrichtwerten sowie Immobilienrichtwerten mobil abgerufen werden. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder oder die topografischen Karten verwendet. Diese Karten liegen als sogenannte Webcaches vor und sind dadurch sehr schnell verfügbar. Die BORIS.NRW App ergänzt das Online-Angebot von BORIS.NRW um die Möglichkeit des mobilen Abrufs von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten via Smartphone. Die App ist sowohl für iPhone und iPad im Apple Store, als auch für Android OS in Google Play verfügbar.

4.7.3 Bodenrichtwertübersicht

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

4.7.4 Indexreihen

Nach § 11 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. 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 des individuellen Wohnungsbaus mit dem Basisjahr 2010 = 100 dargestellt. Andere Basisjahre wurden auf 2010 umgerechnet. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden. Weitere Indexreihen können verschiedenen örtlichen Grundstücksmarktberichten entnommen werden. Dabei ist das jeweilige Ableitungsmodell zu berücksichtigen.

Kreisfreie Städte

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	**2010**	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bielefeld										-									
Bochum	105	101	98	98	98	99	101	102	101	**100**	99	102	105	106	111	120	126	134	140
Bonn	85	89	89	89	92	92	94	97	97	**100**	107	114	122	123	129	134	141	162	173
Bottrop										-									
Dortmund							97	97	97	**100**	99	103	102	109	111	113	120	130	140
Düsseldorf	86	86	91	94	94	98	94	99	92	**100**	110	121	125	137	141	155	168	185	213
Duisburg	103	104	106	106	106	106	106	102	101	**100**	101	102	103	103	104	106	112	114	118
Essen					99	95	94	97	91	**100**	99	103	105	103	110	111	119	129	133
Gelsenkirchen	104	104	103	102	101	100	102	104	103	**100**	99	105	109	117	120	115	125	134	135
Hagen	107	101	109	110	113	113	110	112	108	**100**	101	103	105	102	106	110	114	113	116
Hamm										**100**	98	99	100	100	102	105	109	122	145
Herne	99	99	99	99	99	99	100	101	101	**100**	100	100	108	108	117	128	129	135	142
Köln										-									
Krefeld	97	96	96	96	96	96	98	97	99	**100**	102	104	107	111	115	119	124	131	143
Leverkusen	91	93	95	96	98	98	99	100	100	**100**	103	103	107	112	115	121	129	138	144
Mönchengladbach	102	104	106	107	104	103	103	101	101	**100**	99	100	100	104	108	116	118	128	140
Mülheim a. d. Ruhr	105	102	103	104	104	103	100	100	100	**100**	101	103	103	104	109	114	121	129	132
Münster	92	93	92	92	93	93	93	93	96	**100**	102	105	110	115	133	137	153	162	165
Oberhausen	99	99	100	100	100	100	100	100	100	**100**	100	100	102	102	102	102	102	111	117
Remscheid	105	105	104	101	100	100	100	100	100	**100**	100	99	99	99	99	104	110	115	125
Solingen		97	100	98	106	100	101	99	100	**100**	99	102	100	102	106	112	118	123	125
Wuppertal	103	103	103	103	103	103	103	103	103	**100**	98	98	98	98	99	103	109	113	120

Große kreisangehörige Städte

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	**2010**	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Arnsberg	99	101	101	101	102	102	101	101	100	**100**	100	100	102	103	105	109	109	115	120
Bergisch Gladbach	95	95	97	97	100	100	100	100	100	**100**	100	100	100	105	113	125	130	147	161
Bocholt	94	95	95	95	97	98	99	99	100	**100**	103	103	115	125	130	132	142	158	168
Dinslaken		93	93	93	93	100	100	100	100	**100**	100	100	100	102	102	102	107	107	107
Dorsten/Gladb/Marl	102	104	111	104	105	108	113	103	103	**100**	97	100	97	101	99	103	103	116	121
Düren	83	85	89	92	92	94	95	96	96	**100**	100	104	104	106	108	112	118	124	129
Gütersloh	111	110	107	107	110	110	107	106	101	**100**	105	106	108	113	115	120	134	149	164
Iserlohn										**100**	102	102	102	104	104	109	110	114	117
Lippstadt	86	86	86	87	88	89	95	98	99	**100**	103	105	108	109	111				
Lüdenscheid	97	97	98	98	98	99	99	99	99	**100**	100	100	103	103	103	108	112	112	116
Lünen										**100**	101	101	101	102	102	105	109	115	121
Minden	103	103	99	89	85	85	93	98	99	**100**	100	100	101	101	102	104			
Moers	98	99	100	99	99	100	100	100	100	**100**	100	100	103	104	107	107	112	118	129
Neuss	86	89	92	93	94	96	96	96	98	**100**	102	105	109	112	116	119	126	134	140
Paderborn	96	99	100	103	104	105	103	101	97	**100**	101	104	107	112	119	127	131	143	159
Ratingen	92	95	95	95	95	97	97	97	97	**100**	100	102	107	116	128	134	141	148	165
Recklinghausen	102	106	105	104	101	106	100	106	103	**100**	102	101	102	101	101	109	114	119	123
Rheine																			
Siegen	91	93	96	97	97	98	98	98	98	**100**	105	105	105	105	108	108	112	113	116
Unna	102	100	100	102	103	103	103	103	103	**100**	100	103	103	103	103	107	108	110	113
Velbert										**100**	100	100	100	105	107	115	119	119	120
Wesel										**100**	100	100	100	100	100	100	100	101	102

Kreise

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Städtereg. Aachen										**100**	100	100	101	101	101	104	108	114	116
Kreis Borken							98	99	100	**100**	101	101	103	104	110	112	116	121	127
Kreis Coesfeld	98	100	101	103	103	104	101	101	101	**100**	100	101	101	103	107	108	109	112	116
Kreis Düren	84	86	91	94	95	97	98	98	99	**100**	100	101	101	102	102	103	104	110	113
Ennepe-Ruhr-Kr./W	91	93	95	96	96	96	98	99	99	**100**	101	102	105	105	105	109	112	114	116
Rhein-Erft-Kreis										**-**									
Kreis Euskirchen	93	95	97	98	99	99	100	100	100	**100**	100	100	100	100	100	101	105	108	114
Kreis Gütersloh	99	100	101	101	100	100	100	100	100	**100**	100	101	103	105	109	114	121	128	135
Kreis Heinsberg										**-**									
Kreis Herford/Herf.	99	102	104	104	103	101	100	100	100	**100**	100	101	101	102	102	107	110		
Hochsauerlandkreis	89	91	94	96	97	98	99	99	98	**100**	100	100	100	101	102	103	104	105	106
Kreis Höxter	124	118	122	118	115	106	109	113	102	**100**	99	107	94	97	103	108	116	120	131
Kreis Kleve										**100**	100	100	101	101	102	103	106	107	112
Kr. Lippe/Detmold										**100**	102	102	103	105	103	109	113	121	128
Märkischer Kreis	97	103	104	100	106	104	105	101	102	**100**	104	100	103	108	103	107	110	111	116
Kreis Mettmann										**-**									
Minden-Lübbecke	103	103	99	89	85	85	93	98	99	**100**	100	100	101	101	102	104	115	121	128
Rhein-Kreis Neuss										**-**									
Oberbergischer Kr.	87	90	95	97	99	100	100	100	100	**100**	100	100	100	101	101	104	108	112	117
Kreis Olpe	80	82	82	85	91	93	95	99	101	**100**	97	96	100	101	97	98	105	110	119
Kreis Paderborn										**-**									
Reckl./C.-R./Herten		105	103	104	104	103	103	103	101	**100**	102	101	103	103	103	112	113	118	134
Rhein.-Berg. Kreis										**-**									
Rhein-Sieg-Kreis/Tr	96	97	97	98	99	100	100	100	100	**100**	100	101	102	102	104	109	116	136	156
Kr. Siegen-Wittgen.	89	94	98	102	104	104	109	107	103	**100**	99	100	100	102	103	104	108	115	
Kreis Soest	103	103	101	112	108	103	109	103	102	**100**	106	106	106	111	118	121			
Kreis Steinfurt										**100**	100	100	101	101	102	103	105	110	117
Kreis Unna										**-**									
Kreis Viersen	97	102	98	98	96	99	100	100	100	**100**	100	100	101	101	101	102	104	106	110
Kreis Warendorf	96	97	98	99	99	99	100	100	100	**100**	100	100	101	102	109	115	118	126	132
Kreis Wesel	95	97	97	98	98	99	99	99	99	**100**	100	101	101	102	102	102	105	107	108

Abb. 4-40: Bodenpreisindexreihen individueller Wohnungsbau

4.7.5 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 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 (in Geschäftslagen) befinden sich in Nordrhein-Westfalen mit 36.000 €/m² an der Königsallee in Düsseldorf, gefolgt von der Schildergasse / Hohe Straße in Köln mit 30.000 €/m².

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.
Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich in der Regel auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. 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
Für Flächen, die nach gängiger Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können grundsätzlich keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden allgemein als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.
Die Geschäftsstellen erteilen auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

5 Bebaute Grundstücke

Der Markt der bebauten Grundstücke gliedert sich insbesondere in diese Teilmärkte:

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

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, d.h. sie stellen Maße für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV sind die Liegenschaftszinssätze „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Zinssatz in der Regel geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Um einen wesentlichen Beitrag zur Standardisierung und Vergleichbarkeit zu leisten sowie die flächendeckende Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zu erreichen, hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erarbeitet. Nach diesem Modell abgeleitete Liegenschaftszinssätze sollen im Grundstücksmarktbericht des Landes NRW als miteinander vergleichbare Daten veröffentlicht werden. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze bei den Gutachterausschüssen soll sich daher nach den Grundsätzen dieses Modells richten.

Weitergehende Auswertungen, insbesondere Differenzierungen der Liegenschaftszinssätze nach weiteren Einflussgrößen, können von den Gutachterausschüssen vor Ort weiterhin durchgeführt werden. Dadurch sind die im landesweiten Grundstücksmarktbericht angegebenen Liegenschaftszinssätze mit denen im örtlichen Grundstücksmarktbericht nur eingeschränkt vergleichbar. Auch ein direkter Vergleich der Liegenschaftszinssätze diverser lokaler Grundstücksmarktberichte ist nur bedingt möglich, da im Einzelfall unterschiedliche Modellparameter herangezogen wurden.

Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse

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

eingesehen und heruntergeladen werden.

Das Modell gilt grundsätzlich für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aller unterschiedlichen Gebäudetypen. Die Ansätze für die Einflussgrößen sind in erster Linie für die reinen Wohngebäude und die Wohngebäude mit geringem gewerblichem Anteil beschrieben.

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

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

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

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

Neben den vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittswerten weisen die folgenden Tabellen statistische Genauigkeitsangaben aus. Bei der Ermittlung dieser Genauigkeitsangaben wurden die an der unteren und der oberen Grenze liegenden Werte (jeweils 1/6 der Werte) nicht berücksichtigt. Einzelne Gutachterausschüsse haben die 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.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

Im Berichtsjahr wechselten in Nordrhein-Westfalen 49.381 (+1 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 14,19 Mrd. Euro (+5 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle werden aus dem Rhein-Sieg-Kreis, dem Rhein-Erft-Kreis sowie aus der Städteregion Aachen (jeweils mehr als 1.500) gemeldet.

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

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und des Geldumsatzes zum Vorjahr in den Städten und Kreisen

in Prozent

Verwaltungseinheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle										
kreisfreie Städte	±0	+8	-6	-4	+10	-8	+2	-2	+2	-2
Kreise	+7	+9	-3	-1	+6	-5	+1	+4	-1	+2
Flächenumsatz										
kreisfreie Städte	+2	+8	-6	-4	+8	-7	+5	±0	±0	+2
Kreise	+10	+8	-3	-2	+8	-8	+2	+9	+2	+1
Geldumsatz										
kreisfreie Städte	+1	+9	-2	-1	+21	-5	+7	±0	+9	+7
Kreise	+9	+11	-2	+3	+9	-2	+6	+11	+6	+10

Abb. 5-1: Ein- und Zweifamilienhäuser – prozentuale Entwicklung der Umsätze in den kreisfreien Städten und Kreisen

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen in den Regionen.

Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und des Geldumsatzes zum Vorjahr in den Regionen

in Prozent

Region	RBN			RKN			RDF			RGT			BMR		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
2010	-4	±0	-3	+10	+14	+13	-1	+1	+1	+3	-1	+5	+8	+21	+9
2011	+5	+5	+12	+8	+12	+8	+8	+10	+12	+8	+5	+9	+4	+1	+6
2012	-4	-6	-2	-7	-8	-2	-9	-6	-5	-4	-3	-2	-1	+9	±0
2013	-1	+1	+4	-5	-12	+3	-6	-8	-7	-3	+8	-2	-7	-8	-5
2014	+6	+7	+10	-2	+9	+2	+24	+20	+44	+8	-8	+15	+13	-1	+16
2015	+1	+1	+6	+1	-8	+10	-12	-5	-13	-8	-4	-7	-8	-16	-6
2016	-9	-10	-2	-6	-6	-1	-6	+1	+2	+7	+7	+14	+3	+10	+12
2017	-1	+39	+9	+9	+10	+6	+4	-2	+9	-1	-2	±0	+1	+15	+7
2018	+3	+2	+9	-6	±0	+5	-1	-7	+6	+3	+2	+10	±0	-1	+5
2019	-3	-18	+7	+4	+7	+15	+1	±0	+9	-1	+2	+7	-5	+5	+2

Region	ELR			NRN			MSL			OWL			SSL		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
2010	+3	+7	+3	+3	+9	+5	+12	+10	+14	+4	+6	+3	+13	+8	+13
2011	+1	+15	+2	+12	+6	+12	+9	-3	+12	+16	+15	+21	+10	+10	+13
2012	-3	-22	-2	-2	+2	+2	-4	-2	-1	-5	-1	-4	+6	+16	+7
2013	±0	-1	+3	-3	-1	±0	+1	-3	+6	+6	+7	+10	-3	-17	+5
2014	+6	+32	+10	-4	-5	+3	±0	+11	+15	+9	+5	+14	+17	+10	+12
2015	-7	-20	±0	-4	-5	-2	-6	-4	-5	-6	-8	-5	-10	+5	-13
2016	+1	+3	+5	+4	+3	+9	-6	+5	+12	+2	+7	+11	+5	-4	-1
2017	+4	+5	+11	+4	+11	+9	±0	+3	+4	+1	+1	+8	+4	+15	+20
2018	-3	-2	+3	-3	-3	+4	±0	-2	+13	+4	+15	+13	-1	-3	+5
2019	+10	+6	+19	-5	-4	+3	-2	+4	+6	+5	+8	+16	±0	-3	+9

Abb. 5-2: Ein- und Zweifamilienhäuser – prozentuale Entwicklung der Umsätze in den Regionen

Während im landesweiten Mittel pro Tsd. Einwohner rund drei Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer wechselten, zeigt sich insbesondere in der Region Eifel/Rur eine höhere Transaktionsdichte.

Kauffälle je 1.000 Einwohner
Ein- und Zweifamilienhäuser

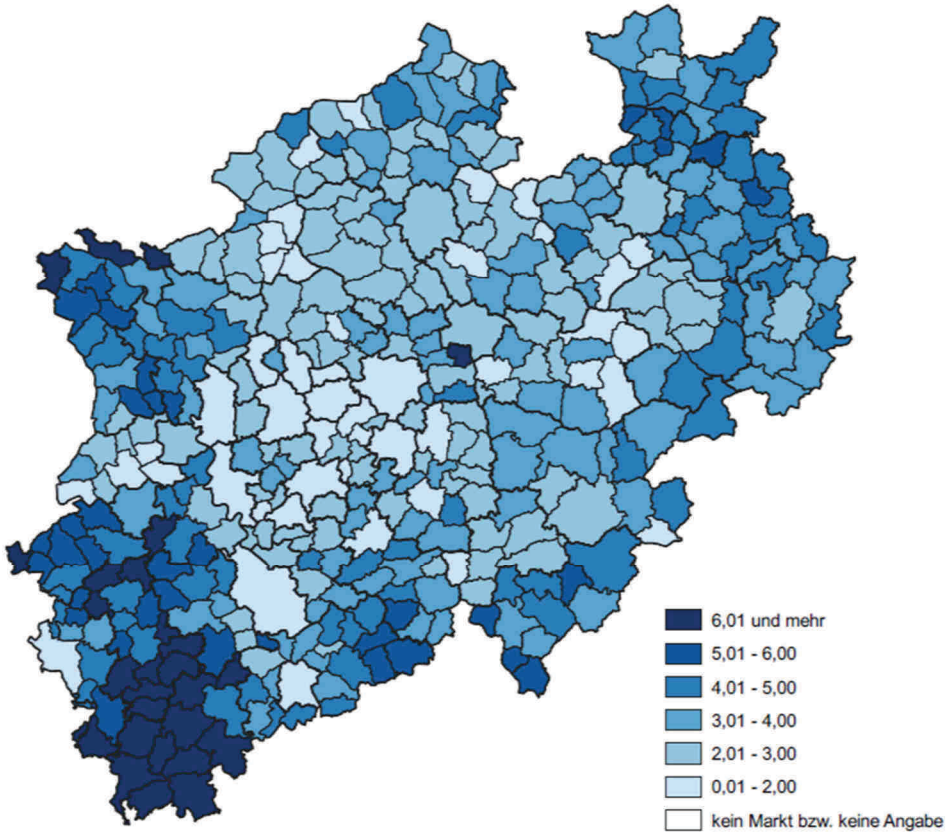


Abb. 5-3: Ein- und Zweifamilienhäuser – Kauffälle je 1.000 Einwohner

Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen

Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent

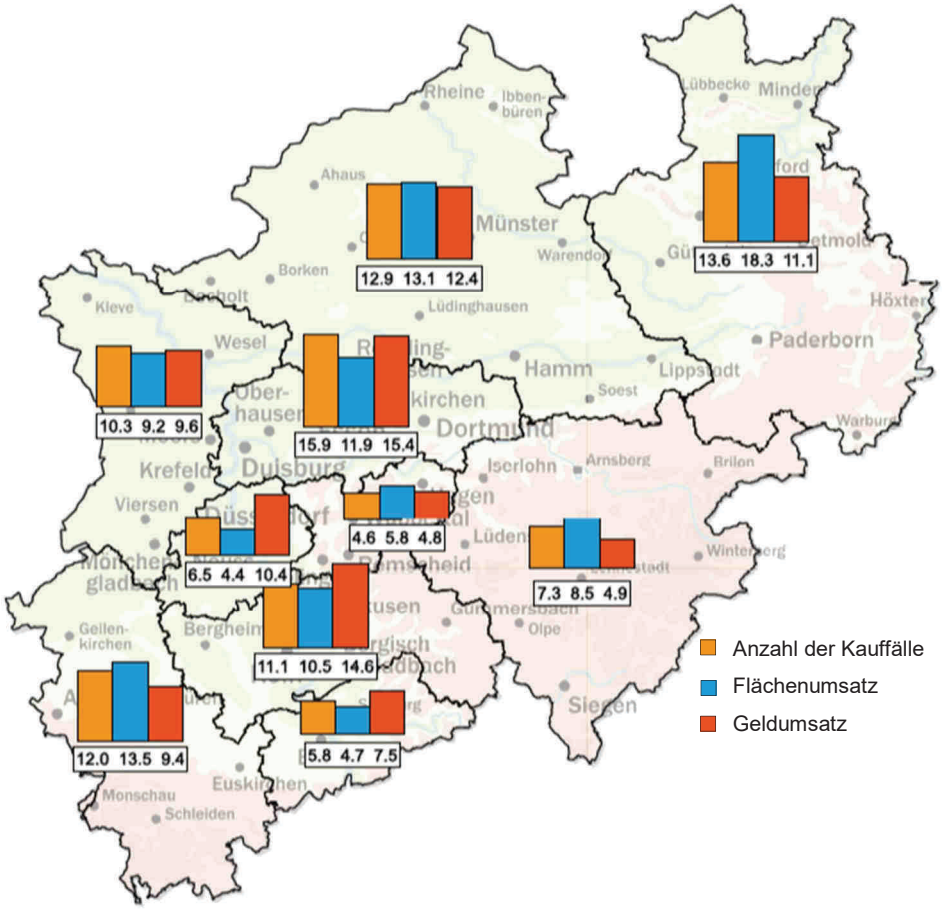


Abb. 5-4: Ein- und Zweifamilienhäuser – Übersicht über die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen

Preisentwicklung

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

Entwicklung der Preisveränderung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen

in Prozent

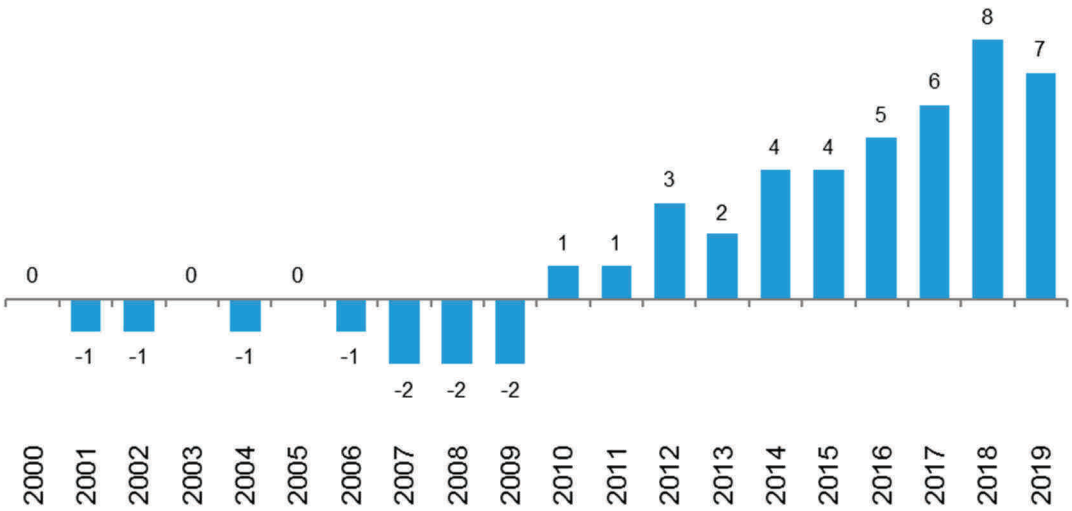


Abb. 5-5: Ein- und Zweifamilienhäuser – prozentuale Entwicklung der Preisveränderung

Die Preisentwicklungen in den angegebenen Verwaltungseinheiten zeigt die nachstehende Tabelle.

Verwaltungseinheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	+1	+1	+3	+2	+5	+3	+5	+5	+9	+7
Kreise	+1	+1	+3	+3	+3	+4	+5	+7	+7	+7
Regierungsbezirk										
Arnsberg	+1	+1	+2	+3	+3	+3	+5	+6	+6	+6
Detmold	+1	+2	+3	+2	+3	+6	+6	+8	+6	+9
Düsseldorf	+1	+2	+2	+2	+3	+3	+5	+5	+8	+8
Köln	-	-	+3	-	-	-	+3	+5	+9	+8
Münster	+1	+2	+5	±0	+7	+7	+3	+8	+9	+8
Region										
Region Bonn (RBN)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Region Köln (RKN)	-	-	-	-	-	-	-	+5	+9	+7
Region Düsseldorf (RDF)	+5	+6	-	-	-	-	+7	+7	+9	+8
Ruhrgebiet (RGT)	+2	+2	+2	+1	+2	+3	+3	+5	+8	+8
Berg./Märk. Städter. (BMR)	-	-	+2	-	-	+4	+3	+7	+9	+8
Eifel/Rur (ELR)	-	-	+2	-	-	-	±0	±0	-	-
Niederrhein (NRN)	-4	+3	+4	-1	+3	+4	+6	+4	+10	+1
Münsterland (MSL)	+3	+1	+5	+2	+6	-	+6	+6	+9	+14
Ostwestfalen/Lippe (OWL)	+1	+2	+3	+2	+3	+6	+6	+8	+6	+9
Sauer- u. Siegerland (SSL)	±0	+1	+2	+4	+3	+6	+5	+7	+5	+9

Abb. 5-6: Ein- und Zweifamilienhäuser – prozentuale Preisentwicklung in den Verwaltungseinheiten

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

Preisniveau

Bei der Ermittlung des Preisniveaus wird in dieser Kategorie nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, nach Reihenendhäusern und Doppelhaushälften sowie nach Reihenmittelhäusern unterschieden. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro Quadratmeter Wohnfläche ist der Bodenwert enthalten. Der Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude, wie Garagen, Gartenhäuser, etc. Bei Neubauten handelt es sich um neuerrichtete Gebäude aus dem Berichts- bzw. Vorjahr, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden.

5.1.1 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. Bei Neubauten handelt es sich um neu errichtete Gebäude aus dem Berichts- bzw. Vorjahr, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden. Die Angaben werden nur ermittelt, wenn in der Region zu der Baualtersklasse Werte von drei und mehr Gemeinden gemeldet wurden unabhängig von der Anzahl der jeweils gemeldeten Kauffälle. Zusammengefasste Werte werden nicht berücksichtigt. Bis auf den Median wird jeweils das bereinigte Mittel als Durchschnittswert ausgegeben.
Differenziert nach Regionen ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

Region	Alters-klasse	Ø Grund-stücksfl. [m²]		Ø Wohn-fläche [m²]		Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]		Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Median [€]
	Neubau	470	±79	160	±11	2.565	±335	392.000	±51.000	355.000
	2010-2017	540	±82	160	±21	2.990	±265	485.000	±55.000	479.000
	1995-2009	535	±38	170	±18	2.995	±430	505.000	±70.000	539.000
Region Bonn	1975-1994	565	±42	170	±18	2.370	±275	399.000	±51.000	400.000
	1950-1974	605	±16	140	±8	2.400	±325	342.000	±44.000	329.000
	1920-1949	540	±27	135	±15	1.950	±350	238.000	±39.000	240.000
	bis 1919	565	±63	170	±27	1.795	±455	264.000	±75.000	283.000
	Neubau	540	±109	170	±32	4.045	±770	648.000	±92.000	644.000
	2010-2017	540	±48	165	±16	3.135	±505	491.000	±93.000	470.000
	1995-2009	545	±46	160	±17	2.495	±395	400.000	±85.000	399.000
Region Köln	1975-1994	565	±41	155	±9	2.310	±445	353.000	±72.000	333.000
	1950-1974	620	±34	135	±9	2.135	±450	283.000	±67.000	251.000
	1920-1949	620	±59	140	±17	1.865	±465	266.000	±63.000	254.000
	bis 1919	555	±82	130	±11	1.675	±450	200.000	±57.000	180.000
	Neubau	435	±0	145	±0	4.790	±0	703.000	±0	703.000
	2010-2017	*								
Region	1995-2009	590	±35	185	±6	3.870	±310	754.000	±112.000	705.000
Düsseldorf	1975-1994	580	±55	175	±11	2.815	±395	505.000	±53.000	525.000
	1950-1974	630	±32	145	±13	3.010	±230	436.000	±41.000	420.000
	1920-1949	510	±81	160	±39	2.895	±5	489.000	±41.000	460.000
	Bis 1919	*								
	Neubau	440	±57	160	±8	3.180	±130	537.000	±95.000	470.000
	2010-2017	555	±18	150	±2	2.915	±325	427.000	±49.000	429.000
	1995-2009	560	±30	170	±14	2.695	±285	441.000	±55.000	413.000
Ruhrgebiet	1975-1994	580	±33	165	±10	2.265	±205	363.000	±35.000	369.000
	1950-1974	635	±30	155	±9	2.050	±210	314.000	±41.000	323.000
	1920-1949	655	±90	170	±34	1.980	±370	303.000	±56.000	293.000
	bis 1919	585	±61	175	±18	1.350	±155	252.000	±38.000	264.000
	Neubau	*								
	2010-2017	510	±13	150	±2	3.625	±145	580.000	±45.000	548.000
Bergisch/	1995-2009	530	±31	170	±18	2.670	±200	449.000	±33.000	461.000
Märkische	1975-1994	570	±28	170	±14	2.340	±320	379.000	±26.000	369.000
Städteregion	1950-1974	725	±104	165	±10	2.035	±190	319.000	±21.000	316.000
	1920-1949	655	±39	150	±17	2.000	±220	282.000	±21.000	270.000
	bis 1919	600	±0	170	±0	1.375	±0	228.000	±0	228.000
	Neubau	*								
	2010-2017	540	±67	190	±35	2.400	±325	503.000	±106.000	500.000
	1995-2009	560	±40	185	±26	2.515	±235	454.000	±106.000	438.000
Eifel/Rur	1975-1994	600	±33	185	±7	1.865	±185	321.000	±35.000	340.000
	1950-1974	595	±25	145	±7	1.770	±120	253.000	±23.000	253.000
	1920-1949	600	±61	135	±14	1.290	±215	169.000	±35.000	169.000
	bis 1919	510	±95	145	±7	1.895	±500	277.000	±110.000	199.000
	Neubau	400	±0	130	±0	3.230	±0	410.000	±0	410.000
	2010-2017	550	±48	150	±18	2.705	±255	388.000	±28.000	388.000
	1995-2009	535	±38	150	±11	2.505	±305	359.000	±58.000	350.000
Niederrhein	1975-1994	605	±36	145	±11	2.110	±260	296.000	±26.000	284.000
	1950-1974	630	±28	130	±10	1.705	±255	224.000	±33.000	220.000
	1920-1949	*								
	bis 1919	*								

Region	Alters-klasse	Ø Grund-stücksfl. [m²]		Ø Wohn-fläche [m²]		Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]		Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Median [€]
	Neubau	520	±30	150	±15	2.760	±285	401.000	±49.000	372.000
	2010-2017	560	±45	150	±8	2.705	±235	406.000	±44.000	395.000
	1995-2009	550	±36	150	±11	2.310	±235	340.000	±45.000	329.000
Münsterland	1975-1994	605	±37	155	±11	1.875	±220	288.000	±27.000	283.000
	1950-1974	630	±36	145	±10	1.635	±200	228.000	±24.000	220.000
	1920-1949	590	±66	160	±19	1.445	±250	212.000	±38.000	220.000
	bis 1919	555	±63	160	±22	1.010	±340	167.000	±57.000	157.000
	Neubau	565	±41	150	±11	2.235	±405	339.000	±82.000	332.000
	2010-2017	580	±57	150	±10	2.365	±260	355.000	±51.000	348.000
Ostwestfalen/	1995-2009	590	±34	150	±10	1.945	±260	285.000	±44.000	277.000
Lippe	1975-1994	635	±32	155	±10	1.570	±300	240.000	±51.000	236.000
	1950-1974	640	±22	145	±10	1.330	±275	191.000	±42.000	191.000
	1920-1949	645	±50	165	±16	1.145	±175	191.000	±38.000	180.000
	bis 1919	600	±73	195	±35	805	±270	152.000	±48.000	150.000
	Neubau	*								
	2010-2017	535	±49	140	±26	2.225	±225	316.000	±26.000	304.000
Sauer- und	1995-2009	570	±26	150	±9	2.025	±145	304.000	±28.000	313.000
Siegerland	1975-1994	585	±31	165	±11	1.605	±170	260.000	±23.000	265.000
	1950-1974	615	±26	150	±10	1.335	±130	195.000	±18.000	193.000
	1920-1949	585	±30	150	±13	1.195	±130	174.000	±24.000	175.000
	bis 1919	510	±59	150	±11	675	±165	102.000	±34.000	85.000

Abb. 5-7: Ein- und Zweifamilienhäuser, 350 bis 800 m² – Durchschnittswerte in den Regionen

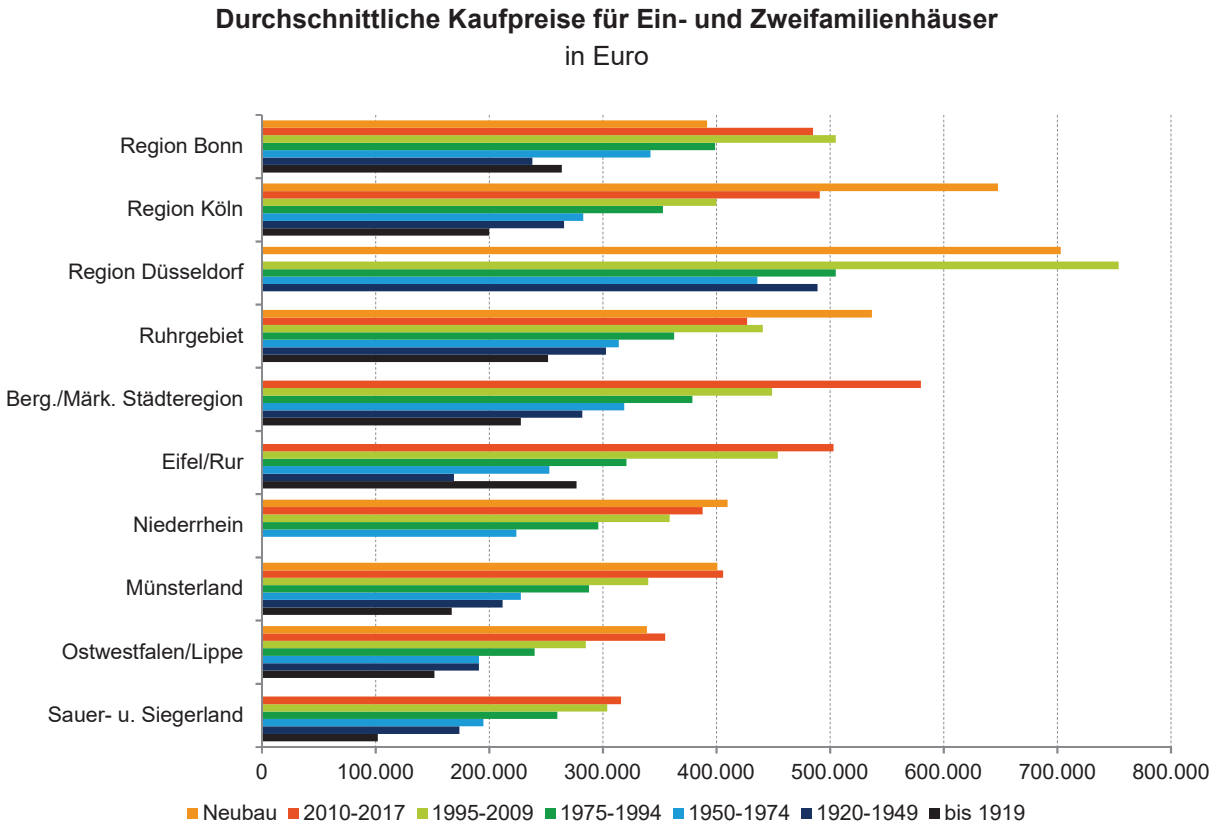


Abb. 5-8: Ein- und Zweifamilienhäuser, 350 bis 800 m² – Durchschnittliche Kaufpreise nach Altersklassen in den Regionen

Kaufpreise gebrauchter Einfamilienhäuser
(Baualtersklasse 1995 - 2009) – Gesamtkaufpreis in Euro

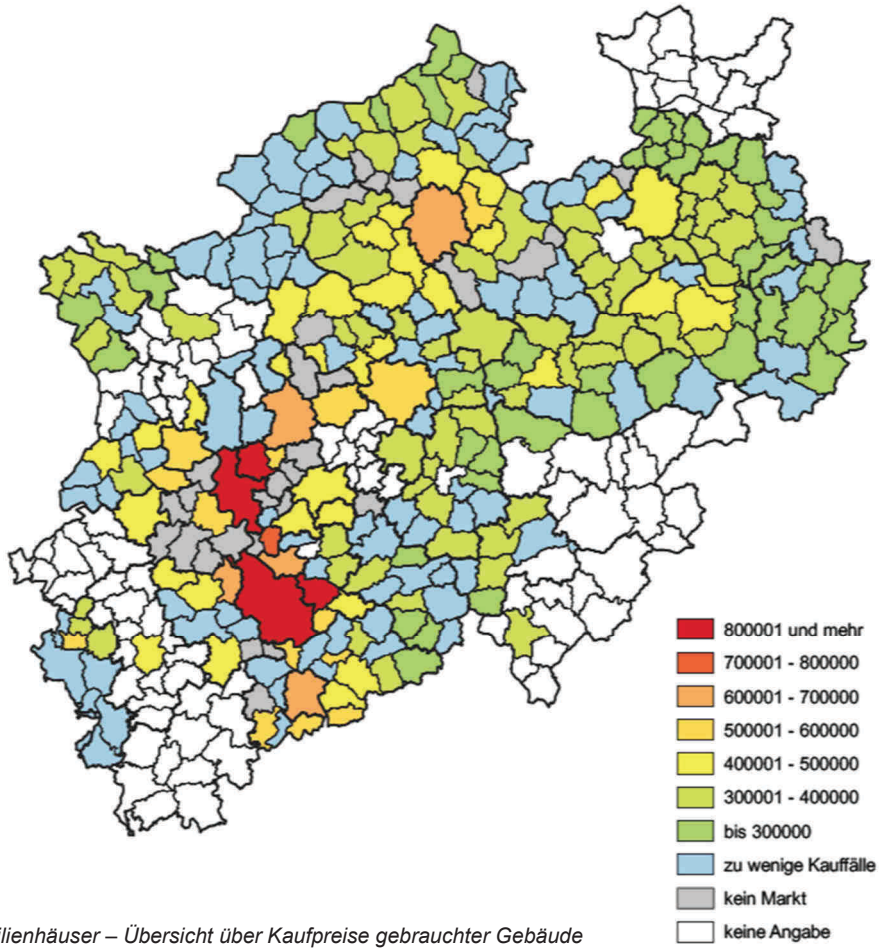
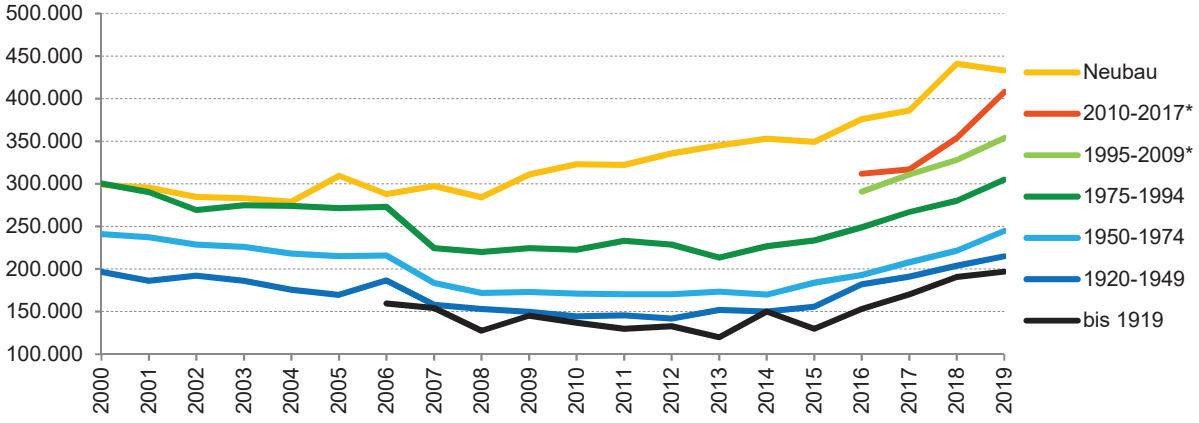


Abb. 5-9: Einfamilienhäuser – Übersicht über Kaufpreise gebrauchter Gebäude

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von neu Im Folgenden wird die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von neu errichteten sowie gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern in den vergangenen Jahren dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass keine Kaufkraftbereinigung vorgenommen wurde.

Preisentwicklung freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Euro



* Durch Baujahresklassenänderungen in 2016 können für diese Baujahre noch keine Zeitreihen angegeben werden. Somit fehlen hier die Vergleiche zu den Vorjahren.

Abb. 5-10: Ein- und Zweifamilienhäuser, 350 bis 800 m² – Preisentwicklung

5.1.1.1 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 Ein- und Zweifamilienhäuser
Gesamtkaufpreis in Euro

		zusammen-	Altersklasse					
Stadt/Kreis	**Neubau**	**gefasst**	**2010-2017**	**1995-2009**	**1975-1994**	**1950-1974**	**1920-1949**	**bis 1919**
Region Bonn								
Bonn	*	-	-	672.000	507.000	532.000	837.000	*
Rhein-Sieg-Kreis	373.000	-	468.000	465.000	382.000	333.000	243.000	234.000
Alfter	.	-	*	*	*	437.000	.	.
Bad Honnef	*	-	440.000	564.000	459.000	329.000	.	*
Bornheim	.	-	*	*	389.000	349.000	373.000	*
Eitorf	*	-	350.000	312.000	324.000	226.000	186.000	176.000
Hennef (Sieg)	*	-	460.000	466.000	324.000	317.000	*	*
Königswinter	.	-	*	451.000	440.000	353.000	.	*
Lohmar	.	-	.	*	401.000	340.000	.	.
Meckenheim	.	-	.	*	391.000	310.000	*	.
Much	345.000	-	*	*	*	199.000	.	*
Neunkirchen-Seel.	400.000	-	*	379.000	294.000	277.000	.	*
Niederkassel	.	-	*	554.000	411.000	401.000	*	.
Rheinbach	.	-	*	545.000	350.000	313.000	*	.
Ruppichteroth	*	-	*	*	*	271.000	.	*
Sankt Augustin	.	-	.	*	431.000	394.000	.	*
Siegburg	.	-	.	539.000	445.000	329.000	.	.
Swisttal	.	-	.	.	336.000	395.000	.	.
Troisdorf	.	-	*	*	483.000	441.000	*	.
Wachtberg	*	-	*	539.000	501.000	403.000	*	.
Windeck	.	-	.	231.000	197.000	132.000	*	129.000
Region Köln								
Köln	*	-	1.080.000	853.000	652.000	616.000	492.000	*
Leverkusen	644.000	-	.	620.000	490.000	414.000	275.000	.
Rhein-Erft-Kreis	673.650	-	540.504	501.541	380.781	278.955	.	.
Bedburg	.	-	525.098	462.423	341.694	240.243	.	.
Bergheim	.	-	408.733	466.719	297.497	230.307	.	.
Brühl	.	-	.	.	*	390.333	.	.
Elsdorf	.	-	.	*	286.654	187.266	.	.
Erftstadt	*	-	563.920	483.425	330.084	265.145	.	.
Frechen	.	-	.	*	477.591	367.667	.	.
Hürth	*	-	.	*	500.000	359.000	.	.
Kerpen	.	-	433.839	*	377.656	245.947	.	.
Pulheim	.	-	683.267	676.125	464.750	457.446	.	.
Wesseling	*	-	604.250	.	407.550	395.000	.	.
Oberbergischer Kreis	.	-	376.000	294.000	248.000	207.000	222.000	162.000
Bergneustadt	.	-	.	*	269.000	217.000	*	.
Engelskirchen	.	-	.	*	305.000	203.000	.	*
Gummersbach	.	-	*	*	.	180.000	120.000	213.000
Hückeswagen	.	-	.	*	*	*	*	.
Lindlar	.	-	*	333.000	285.000	251.000	*	.
Marienheide	.	-	*	261.000	.	.	.	*
Morsbach	.	-	.	*	*	*	.	.
Nümbrecht	.	-	.	268.000	199.000	*	*	*
Radevormwald	.	-	.	.	*	251.000	322.000	.
Reichshof	.	-	*	*	*	177.000	.	*
Waldbröl	.	-	.	289.000	*	*	.	153.000
Wiehl	.	-	*	303.000	256.000	*	.	*
Wipperfürth	.	-	.	*	*	241.000	*	.
Rheinisch-Berg. Kreis	611.000	-	502.000	461.000	380.000	340.000	299.000	250.000
Bergisch Gladbach	*	-	715.000	835.000	519.000	460.000	347.000	615.000
Burscheid	-	-	-	-	364.000	313.000	*	*
Kürten	577.000	-	-	390.000	*	251.000	-	-
Leichlingen (Rhld.)	654.000	-	*	*	424.000	341.000	-	*
Odenthal	-	-	557.000	*	420.000	403.000	*	-
Overath	-	-	*	456.000	333.000	337.000	*	*
Rösrath	-	-	*	502.000	486.000	422.000	345.000	284.000
Wermelskirchen	-	-	470.000	399.000	307.000	241.000	-	232.000

Stadt/Kreis	Neubau	zusammen-gefasst	Altersklasse 2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Düsseldorf								
Düsseldorf	*	-	-	1.217.000	757.000	-	-	-
Mettmann, Kreis	703.000	-	*	630.000	496.000	443.000	479.000	*
Erkrath	.	-	.	.	*	392.000	.	.
Haan	.	-	.	.	*	472.000	.	*
Hilden	.	-	.	*	*	*	*	.
Langenfeld (Rhld.)	.	-	.	705.000	525.000	433.000	534.000	.
Mettmann	703.000	-	.	.	.	500.000	*	.
Monheim am Rhein	.	-	.	.	*	535.000	*	*
Ratingen	*	-	*	882.000	534.000	578.000	-	-
Rhein-Kreis Neuss	640.000	450.000	540.000	570.000	470.000	405.000	.	.
Dormagen	.	430.000	.	.	.	370.000	.	.
Grevenbroich	.	360.000	.	.	352.000	385.000	.	.
Jüchen	.	340.000	.	.	400.000	250.000	.	.
Kaarst	595.000	520.000	.	.	530.000	480.000	.	.
Korschenbroich	.	470.000	.	.	470.000	420.000	.	.
Meerbusch	.	590.000	.	.	615.000	465.000	.	.
Neuss	-	-	-	567.000	539.000	396.000	-	-
Rommerskirchen	.	350.000	.	.	360.000	.	.	.
Ruhrgebiet								
Duisburg	470.000	-	.	*	389.000	255.000	.	233.000
Essen	604.000	-	*	643.000	535.000	686.000	*	*
Mülheim an der Ruhr	634.000	-	.	*	426.000	421.000	362.000	*
Oberhausen	-	372.000	-	-	-	-	-	-
Wesel, Kreis								
Dinslaken	.	386.000	485.000	*	377.000	367.000	-	.
Bottrop	*	-	.	*	432.000	372.000	.	*
Gelsenkirchen	.	220.000	.	.	.	.	.	.
Recklinghausen, Kreis	420.000	-	428.000	404.000	366.000	320.000	.	.
Castrop-Rauxel	.	-	426.000	402.000	365.000	320.000	.	.
Gladbeck	.	-	.	445.000	.	293.000	.	.
Herten	.	-	429.000	407.000	368.000	323.000	.	.
Recklinghausen	.	-	.	*	.	261.000	.	.
Waltrop	.	-	435.000	413.000	374.000	327.000	.	.
Bochum	-	-	485.000	505.000	400.000	395.000	360.000	295.000
Dortmund	.	.	632.000	559.000	369.000	366.000	293.000	277.000
Herne	.	-	*	.	.	*	.	.
Ennepe-Ruhr-Kreis								
Hattingen	-	-	-	-	371.000	346.000	-	-
Witten	-	-	-	-	377.000	343.000	250.000	201.000
Unna, Kreis	.	-	371.000	358.000	308.000	241.000	*	218.000
Bergkamen	.	-	*	388.000	332.000	226.000	.	*
Bönen	.	-	*	326.000	178.000	*	.	.
Fröndenberg/Ruhr	.	-	*	368.000	298.000	231.000	.	.
Holzwickede	.	-	.	*	*	261.000	*	*
Kamen	.	-	.	*	297.000	235.000	*	264.000
Lünen	.	-	*	*	314.000	351.000	.	*
Schwerte	.	-	.	*	437.000	265.000	.	*
Unna	.	-	.	288.000	319.000	286.000	228.000	153.000
Bergisch/Märkische Städteregion								
Remscheid	.	.	.	461.000	363.000	324.000	312.000	228.000
Solingen	*	360.000	*	412.000	401.000	335.000	357.000	315.000
Wuppertal	.	374.000	548.000	475.000	412.000	385.000	280.000	.
Mettmann, Kreis								
Heiligenhaus	.	-	*	544.000	*	355.000	.	.
Velbert	.	328.000	.	.	*	310.000	.	.
Wülfrath	.	-	.	.	*	*	.	.
Hagen	.	-	360.000	385.000	350.000	310.000	265.000	175.000
Ennepe-Ruhr-Kreis	-	-	-	417.000	347.000	309.000	247.000	219.000
Breckerfeld	-	-	-	-	-	272.000	-	-
Ennepetal	-	-	-	-	339.000	261.000	217.000	-
Gevelsberg	-	-	-	-	345.000	275.000	-	-
Herdecke	-	-	-	-	-	314.000	-	-
Schwelm	-	-	-	-	-	321.000	-	-
Sprockhövel	-	-	-	-	-	316.000	-	-
Wetter (Ruhr)	-	-	-	-	-	333.000	270.000	-
Eifel/Rur								
Aachen, Städteregion	.	-	468.000	418.000	356.000	310.000	183.000	220.000
Aachen	.	-	.	*	492.000	427.000	*	*
Alsdorf	.	-	*	370.000	260.000	*	*	.
Baesweiler	.	-	*	324.000	*	264.000	.	.
Eschweiler	.	-	.	325.000	360.000	253.000	215.000	.
Herzogenrath	.	-	.	*	344.000	287.000	211.000	*
Monschau	.	-	*	*	*	168.000	169.000	.
Roetgen	.	-	.	*	*	.	.	.
Simmerath	.	-	*	*	264.000	136.000	*	.
Stolberg (Rhld.)	.	-	*	*	343.000	262.000	194.000	197.000

Stadt/Kreis	Neubau	zusammen-gefasst	Altersklasse 2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Würselen	.	-	.	583.000	*	305.000	*	.
Düren, Kreis								
Düren	*	-	*	480.667	304.722	228.284	*	*
Euskirchen, Kreis	347.000	-	472.000	291.000	236.000	154.000	*	-
Heinsberg, Kreis	-	-	339.000	316.000	249.000	183.000	152.000	-
Niederrhein								
Krefeld	-	-	-	519.000	370.000	347.000	-	-
Mönchengladbach	.	377.000	*	494.000	354.000	351.000	*	*
Kleve, Kreis	364.000	-	364.000	323.000	274.000	216.000	-	-
Bedburg-Hau	-	-	*	*	275.000	191.000	-	-
Emmerich am Rhein	-	-	*	320.000	246.000	217.000	-	-
Goch	*	-	-	297.000	271.000	236.000	-	-
Issum	-	-	*	-	283.000	-	-	-
Kalkar	-	-	-	312.000	*	*	-	-
Kerken	-	-	-	*	-	210.000	-	-
Kevelaer	-	-	*	300.000	-	194.000	-	-
Kleve	-	-	*	360.000	294.000	260.000	-	-
Kranenburg	-	-	-	324.000	265.000	*	-	-
Rees	-	-	-	296.000	-	*	-	-
Rheurdt	-	-	*	-	*	*	-	-
Straelen	*	-	-	-	*	-	-	-
Uedem	-	-	-	*	*	205.000	-	-
Wachtendonk	-	-	*	*	-	*	-	-
Weeze	-	-	*	333.000	*	*	-	-
Viersen, Kreis	.	354.000	432.000	416.000	339.000	230.000	.	.
Brüggen	.	325.000	414.000	*	314.000	226.000	.	.
Grefrath	.	288.000	.	*	282.000	233.000	.	.
Kempen	.	403.000	.	432.000	480.000	*	.	.
Nettetal	.	340.000	391.000	494.000	282.000	193.000	.	.
Niederkrüchten	.	222.000	.	*	*	*	.	.
Schwalmtal	.	277.000	.	*	298.000	174.000	.	.
Tönisvorst	.	420.000	*	*	370.000	.	.	.
Viersen	.	347.000	405.000	384.000	321.000	278.000	.	.
Willich	.	502.000	*	508.000	334.000	*	.	.
Wesel, Kreis								
Moers	-	-	533.000	491.000	387.000	294.000	-	-
Wesel	*	-	*	351.000	324.000	220.000	.	.
Münsterland								
Münster	873.000	-	724.000	635.000	484.000	560.000	*	*
Borken, Kreis	.	-	353.000	303.000	276.000	207.000	.	.
Ahaus	.	-	*	*	218.000	216.000	.	.
Bocholt	.	-	.	*	350.000	270.000	.	.
Borken	.	-	*	*	310.000	*	.	.
Gescher	.	-	*	309.000	*	.	.	.
Gronau (Westf.)	.	-	.	295.000	275.000	188.000	.	.
Heek	.	-	.	*	.	.	.	.
Heiden	.	-	.	*	*	.	.	.
Isselburg	.	-	*	272.000	*	*	.	.
Legden	.	-	.	*	*	.	.	.
Raesfeld	.	-	*	*	.	.	.	.
Reken	.	-	.	*	*	*	.	.
Rhede	.	-	.	*	311.000	*	.	.
Schöppingen	.	-	.	*	.	.	.	.
Stadtlohn	.	-	*	*	*	214.000	.	.
Südlohn	.	-	.	*	272.000	.	.	.
Velen	.	-	*	*	265.000	.	.	.
Vreden	.	-	*	*	265.000	*	.	.
Coesfeld, Kreis	416.000	-	459.000	400.000	331.000	264.000	294.000	218.000
Ascheberg	.	-	.	479.000	302.000	*	.	.
Billerbeck	.	-	*	348.000	375.000	198.000	.	*
Coesfeld	*	-	.	377.000	307.000	269.000	370.000	.
Dülmen	.	-	*	345.000	351.000	246.000	.	*
Havixbeck	*	-	.	470.000	*	293.000	*	.
Lüdinghausen	.	-	*	440.000	335.000	251.000	*	.
Nordkirchen	.	-	*	*	272.000	*	*	.
Nottuln	.	-	.	486.000	357.000	*	*	.
Olfen	.	-	*	*	325.000	.	.	*
Rosendahl	.	-	.	.	*	206.000	.	.
Senden	.	-	*	428.000	322.000	339.000	.	.
Recklinghausen, Kreis								
Datteln	.	-	395.000	374.000	339.000	296.000	.	.
Dorsten	.	-	.	438.000	327.000	253.000	229.000	.
Haltern am See	.	-	459.000	435.000	393.000	344.000	.	.
Marl	.	-	.	.	.	236.000	230.000	.
Oer-Erkenschwick	.	-	417.000	395.000	357.000	312.000	.	.
Steinfurt, Kreis	396.000	-	435.000	319.000	268.000	224.000	218.000	149.000
Altenberge	.	-	*	.	*	253.000	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zusammen-gefasst	Altersklasse 2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Emsdetten	.	-	*	329.000	318.000	247.000	256.000	*
Greven	.	-	*	469.000	304.000	318.000	*	.
Hörstel	.	-	*	297.000	229.000	187.000	.	.
Hopsten	.	-	.	252.000	*	.	.	.
Horstmar	*	-	.	.	*	148.000	*	*
Ibbenbüren	*	-	.	320.000	252.000	210.000	*	*
Ladbergen	.	-	.	323.000	.	.	.	.
Laer	*	-	*	.	*	.	.	.
Lengerich	.	-	.	*	243.000	233.000	*	.
Lienen	.	-	.	*	*	*	.	.
Lotte	.	-	*	*	312.000	198.000	.	.
Metelen	.	-	.	327.000	*	*	*	.
Mettingen	.	-	*	.	*	*	.	.
Neuenkirchen	.	-	.	276.000	*	229.000	.	.
Nordwalde	.	-	.	*	*	186.000	*	.
Ochtrup	*	-	.	*	.	242.000	*	.
Recke	.	-	.	261.000	*	*	.	.
Rheine	*	-	*	363.000	281.000	206.000	158.000	90.000
Saerbeck	.	-	.	*	*	*	.	.
Steinfurt	423.000	-	*	342.000	269.000	208.000	243.000	*
Tecklenburg	.	-	.	*	209.000	*	*	*
Westerkappeln	.	-	.	*	*	*	.	.
Wettringen	.	-	.	316.000	265.000	.	.	.
Warendorf, Kreis	328.000	-	.	365.000	.	244.000	*	*
Ahlen	.	-	.	*	*	*	.	.
Beckum	328.000	-	.	*	.	*	.	.
Everswinkel	.	-	.	410.000	.	.	.	.
Oelde	.	-	.	*	.	*	.	.
Ostbevern	.	-	.	431.000	.	.	.	.
Sassenberg	.	-	.	*	.	.	.	.
Sendenhorst	.	-	.	320.000	.	.	.	.
Telgte	.	-	.	551.000	.	.	.	.
Wadersloh	.	-	.	*	.	.	.	.
Warendorf	.	-	.	320.000	.	276.000	.	*
Hamm	-	-	373.000	372.000	270.000	272.000	162.000	195.000
Soest, Kreis	*	-	452.000	321.000	266.000	187.000	200.000	131.000
Anröchte	.	-	.	258.000	218.000	.	.	*
Bad Sassendorf	.	-	.	366.000	*	196.000	.	*
Erwitte	.	-	*	325.000	266.000	209.000	*	*
Geseke	.	-	383.000	346.000	*	170.000	*	*
Lippetal	.	-	.	306.000	300.000	*	.	.
Lippstadt	371.600	-	356.800	352.400	268.800	252.600	218.800	-
Soest	*	-	538.000	459.000	316.000	252.000	340.000	*
Welver	.	-	*	273.000	*	180.000	*	.
Werl	.	-	.	231.000	309.000	198.000	.	*
Unna, Kreis								
Selm	.	-	*	321.000	300.000	202.000	.	*
Werne	.	-	.	*	*	252.000	.	*
Ostwestfalen/Lippe								
Bielefeld	432.000	-	673.000	416.000	362.000	295.000	*	.
Gütersloh, Kreis	481.000	-	372.000	353.000	313.000	248.000	247.000	253.000
Borgholzhausen	.	-	*	*	*	195.000	.	.
Gütersloh	514.000	-	*		365.000	299.000	.	.
Halle (Westf.)	.	-	404.000	425.000	350.000	239.000	.	*
Harsewinkel	.	-	*	372.000	293.000	236.000	.	.
Herzebrock-Clarholz	.	-	.	324.000	299.000	275.000	*	.
Langenberg	.	-	.	322.000	210.000	215.000	.	.
Rheda-Wiedenbrück	608.000	-	*	382.000	365.000	292.000	311.000	.
Rietberg	*	-	.	348.000	292.000	255.000	.	.
Schloß Holte-Stuken.	*	-	*	363.000	341.000	257.000	*	*
Steinhagen	351.000	-	346.000	*	*	253.000	*	.
Verl	.	-	*	387.000	*	241.000	*	.
Versmold	.	-	*	*	.	229.000	.	.
Werther (Westf.)	.	-	.	.	333.000	*	*	*
Herford, Kreis	334.000	-	333.000	272.000	245.000	191.000	174.000	140.000
Bünde	318.000	-	271.000	249.000	209.000	183.000	163.000	-
Enger	366.000	-	358.000	280.000	242.000	169.000	180.000	-
Herford	334.000	-	333.000	272.000	245.000	191.000	174.000	140.000
Hiddenhausen	-	-	-	244.000	225.000	194.000	-	-
Kirchlengern	*	-	-	271.000	-	184.000	-	-
Löhne	310.000	-	*	248.000	236.000	164.000	147.000	-
Rödinghausen	-	-	-	251.000	-	158.000	-	-
Spenge	-	-	-	279.000	270.000	248.000	*	-
Vlotho	-	-	-	254.000	211.000	154.000	-	-
Höxter, Kreis	.	-	270.000	219.000	134.000	74.000	.	.
Bad Driburg	.	-	*	288.000	163.000	100.000	.	.
Beverungen	.	-	.	178.000	115.000	61.000	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zusammen-gefasst	Altersklasse 2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Borgentreich	.	-	.	159.000	84.000	61.000	.	.
Brakel	.	-	.	228.000	124.000	70.000	.	.
Höxter	.	-	.	244.000	145.000	72.000	.	.
Marienmünster	.	-	.	153.000	*	*	.	.
Nieheim	.	-	.	*	112.000	76.000	.	.
Steinheim	.	-	*	198.000	125.000	*	.	.
Warburg	.	-	*	*	140.000	104.000	.	.
Willebadessen	.	-	.	*	140.000	76.000	.	.
Lippe, Kreis	250.935	-	388.207	298.302	265.199	187.175	*	80.685
Augustdorf	.	-	342.167	310.722	*	*	.	.
Bad Salzuflen	*	-	391.400	331.512	313.208	224.809	.	.
Barntrup	.	-	*	*	*	131.500	.	*
Blomberg	*	-	.	190.070	179.667	148.364	.	*
Detmold	*	-	506.500	335.669	302.778	213.269	.	.
Dörentrup	.	-	.	248.907	*	121.250	.	.
Extertal	.	-	.	*	209.000	107.163	.	.
Horn-Bad Meinberg	.	-	*	220.000	270.000	146.500	*	.
Kalletal	*	-	.	194.167	191.333	141.600	.	.
Lage	.	-	*	317.000	240.032	187.472	.	*
Lemgo	.	-	302.833	313.833	239.667	198.633	.	.
Leopoldshöhe	*	-	449.760	378.000	309.300	210.000	.	.
Lügde	*	-	.	.	144.167	99.150	.	.
Oerlinghausen	329.390	-	*	355.750	341.375	263.714	.	*
Schieder-Schwalenb.	.	-	*	*	*	129.333	.	.
Schlangen	.	-	*	343.400	*	173.000	.	.
Minden-Lübbecke, Kr.	-	-	287.000	258.000	217.000	172.000	145.000	127.000
Minden	287.630	196.248	-	-	-	-	-	-
Paderborn, Kreis	.	-	409.000	326.000	258.000	218.000	169.000	177.000
Altenbeken	.	215.000	*	289.000	*	150.000	*	*
Bad Lippspringe	.	339.000	.	481.000	320.000	306.000	*	*
Borchen	.	280.000	448.000	302.000	280.000	241.000	195.000	239.000
Büren	.	207.000	*	264.000	179.000	190.000	136.000	*
Delbrück	.	306.000	*	406.000	291.000	218.000	.	.
Hövelhof	.	272.000	.	*	287.000	257.000	.	.
Lichtenau	.	196.000	.	242.000	193.000	192.000	155.000	*
Paderborn	*	-	485.000	433.000	400.000	342.000	.	.
Salzkotten	.	302.000	*	372.000	314.000	252.000	.	*
Bad Wünnenberg	.	175.000	.	*	174.000	188.000	*	*
Sauer- und Siegerland								
Hochsauerlandkreis	.	-	.	263.000	193.000	160.000	153.000	97.000
Arnsberg	-	-	-	255.000	240.000	200.000	-	-
Bestwig	.	149.000	-	-	-	-	-	-
Brilon	.	-	-	-	-	177.000	153.000	-
Eslohe (Sauerland)	.	193.000	-	-	-	-	-	-
Marsberg	.	150.000	-	-	-	-	-	-
Medebach	.	-	-	-	-	95.000	-	-
Meschede	.	-	-	-	-	175.000	147.000	-
Olsberg	.	-	-	-	226.000	142.000	-	-
Schmallenberg	.	.	-	-	-	243.000	-	-
Märkischer Kreis	-	-	334.333	303.923	275.764	207.113	199.088	-
Altena	-	-	-	-	233.675	178.271	182.425	-
Balve	-	-	*	252.167	-	165.275	-	-
Halver	-	-	-	*	283.321	241.963	*	-
Hemer	-	-	*	282.300	311.238	209.558	252.250	-
Herscheid	-	-	*	*	*	*	*	-
Iserlohn	.	-	343.000	319.000	281.000	227.000	.	.
Kierspe	-	-	*	*	231.040	224.414	197.200	-
Lüdenscheid	-	-	-	373.000	287.000	248.000	-	-
Meinerzhagen	-	-	-	320.033	264.649	206.771	*	-
Menden (Sauerland)	-	-	339.833	348.350	305.800	222.193	207.980	-
Nachrodt-Wiblingw.	-	-	*	302.167	*	*	-	-
Neuenrade	-	-	-	277.925	*	201.100	-	-
Plettenberg	-	-	-	*	247.450	206.945	166.083	-
Schalksmühle	-	-	-	376.600	283.275	192.636	*	-
Werdohl	-	-	-	*	*	184.063	160.733	-
Olpe, Kreis	-	-	316.000	314.000	273.000	191.000	164.000	126.000
Attendorn	-	-	-	347.000	267.000	195.000	*	*
Drolshagen	-	-	-	*	*	*	175.000	172.000
Finnentrop	-	-	-	302.000	265.000	149.000	-	*
Kirchhundem	-	-	*	-	*	*	-	-
Lennestadt	-	-	*	*	*	166.000	128.000	*
Olpe	-	-	-	338.000	258.000	252.000	*	*
Wenden	-	-	292.000	295.000	329.000	190.000	150.000	-
Siegen-Wittgenst., Kr.	.	-	415.000	287.000	233.000	187.000	174.000	136.000
Bad Berleburg	.	154.000	-	-	-	-	-	-
Burbach	.	187.000	-	-	-	-	-	-
Erndtebrück	.	183.000	-	-	-	-	-	-

Stadt/Kreis	Neubau	zusammen-gefasst	Altersklasse 2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Freudenberg	.	225.000	-	-	-	-	-	-
Hilchenbach	.	194.000	-	-	-	-	-	-
Kreuztal	.	251.000	-	-	-	-	-	-
Bad Laasphe	.	140.000	-	-	-	-	-	-
Netphen	.	246.000	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen	.	203.000	-	-	-	-	-	-
Siegen	.	-	*	331.000	328.000	215.000	195.000	169.000
Wilnsdorf	.	199.000	-	-	-	-	-	-
Soest, Kreis								
Ense	.	-	.	313.000	*	199.000	*	.
Möhnesee	.	-	*	*	289.000	189.000	.	.
Rüthen	.	-	.	*	148.000	154.000	.	*
Warstein	.	-	*	249.000	190.000	132.000	135.000	104.000
Wickede (Ruhr)	.	-	.	*	268.000	185.000	*	.

Abb. 5-11: Ein- und Zweifamilienhäuser, 350 bis 800 m² – Durchschnittspreise

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

		zusammen-	Altersklasse					
Stadt/Kreis	**Neubau**	**gefasst**	**2010-2017**	**1995-2009**	**1975-1994**	**1950-1974**	**1920-1949**	**bis 1919**
Region Bonn								
Rhein-Sieg-Kreis	*	-	*	429.000	281.000	270.000	228.000	222.000
Meckenheim	.	-	.	*	*	258.000	*	*
Region Köln								
Rhein-Erft-Kreis	*	-	*	421.658	302.100	179.973	.	.
Bergheim	.	-	.	*	236.667	*	.	.
Kerpen	.	-	.	.	210.500	177.425	.	.
Pulheim	.	-	.	700.000	299.000	*	.	.
Wesseling	.	-	.	.	353.333	.	.	.
Oberbergischer Kreis	.	-	.	248.000	.	.	.	*
Rheinisch-Berg. Kreis	-	-	*	*	270.000	351.000	-	128.000
Bergisch Gladbach	-	-	-	-	*	325.000	-	*
Region Düsseldorf								
Rhein-Kreis Neuss	.	315.000	.	375.000	.	.	.	.
Ruhrgebiet								
Duisburg	-	-	-	*	*	234.000	.	.
Bochum	-	300.000	-	-	-	-	-	-
Bergisch/Märkische Städteregion								
Remscheid	.	.	.	.	.	.	175.000	191.000
Solingen	.	260.000	.	.	*	.	258.000	248.000
Wuppertal	.	249.000	-	-	-	-	-	291.000
Eifel/Rur								
Aachen, Städteregion	.	-	*	*	*	275.000	162.000	174.000
Aachen	.	-	.	*	*	308.000	.	*
Euskirchen, Kreis	.	-	-	-	143.000	85.000	-	-
Niederrhein								
Viersen, Kreis	.	235.000	*	262.500	248.000	156.000	.	.
Nettetal	.	253.333	*	*	.	*	.	.
Viersen	.	197.000	*	.	*	148.000	.	.
Münsterland								
Münster	.	-	.	439.000	368.000	544.000	.	.
Borken, Kreis	*	-	*	*	131.000	.	.	.
Coesfeld, Kreis	.	-	*	28.100	.	184.000	*	.
Steinfurt, Kreis	*	-	.	275.000	*	*	*	98.000
Rheine	*	-	.	.	.	94.000	*	143.000
Soest, Kreis	329.000	-	.	225.000	.	181.000	110.000	105.000
Lippstadt	-	-	-	-	-	185.000	-	-
Soest	329.000	-	.	*	.	*	*	*
Ostwestfalen/Lippe								
Höxter, Kreis	.	-	.	*	89.000	39.000	*	*
Bad Driburg	.	-	.	*	104.000	*	.	.
Beverungen	.	-	.	.	*	43.000	*	.
Borgentreich	.	-	.	.	.	13.000	.	.
Brakel	.	-	.	.	.	33.000	.	*
Höxter	.	-	.	.	137.000	24.000	.	.
Nieheim	.	-	.	.	*	39.000	.	.
Steinheim	.	-	.	*	73.000	16.000	.	.
Warburg	.	-	.	.	67.000	105.000	.	.
Willebadessen	.	-	.	.	.	50.000	.	.
Lippe, Kreis	*	-	260.300	328.365	201.950	123.911	86.933	*
Bad Salzuflen	.	-	*	*	218.500	166.583	*	.
Blomberg	.	-	.	.	*	83.400	.	.
Lemgo	.	-	*	*	.	141.250	.	.
Paderborn, Kreis	*	-	.	.	*	*	119.000	*
Bad Lippspringe	.	149.000	.	.	.	*	*	.
Büren	.	78.000	.	.	*	.	91.000	.
Lichtenau	.	136.000	.	.	*	.	*	.
Salzkotten	.	123.000	.	.	.	*	*	*
Sauer- und Siegerland								
Hochsauerlandkreis	.	-	.	.	.	.	.	66.000
Märkischer Kreis	-	-	-	261.600	*	-	156.833	-
Olpe, Kreis	-	-	-	*	-	*	*	86.000
Siegen-Wittgenst., Kr.	.	192.000	-	-	-	-	-	-
Warstein	.	-	.	*	.	*	.	61.000

Abb. 5-12: Ein- und Zweifamilienhäuser, unter 350 m² – Durchschnittspreise

5.1.1.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze Gebäudeart Einfamilienhäuser (freistehend)

in Prozent

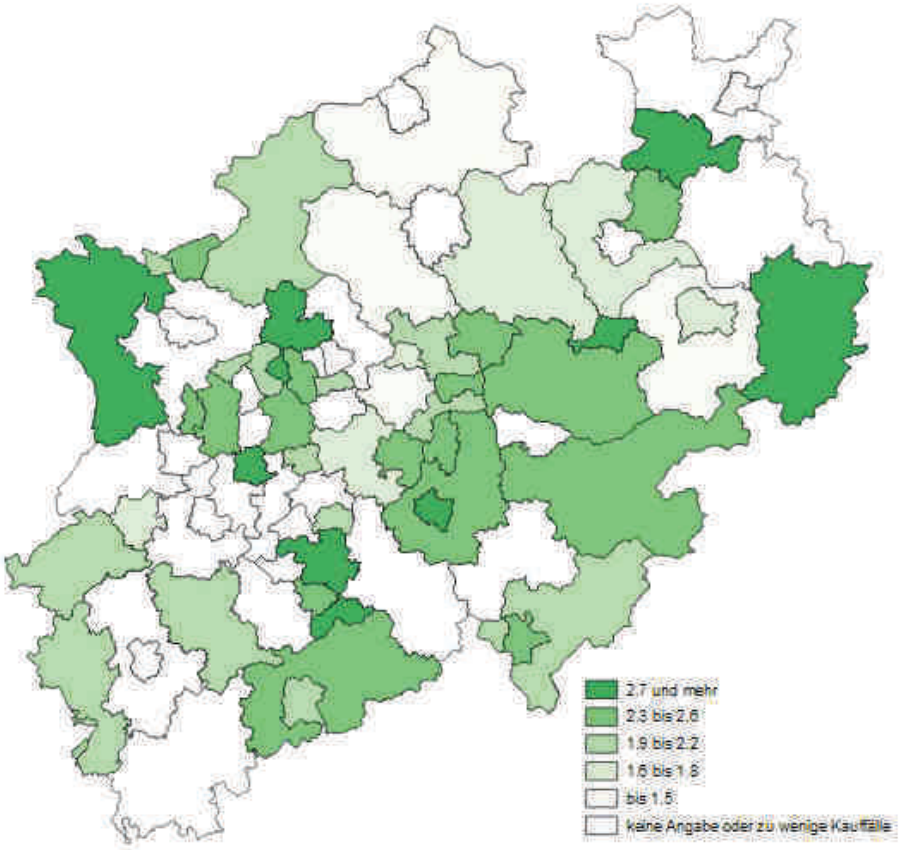


Abb. 5-13: Einfamilienhäuser – Übersicht Liegenschaftszinssätze

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	2,4	0,9	135	1	148	37	2.307	644	7,3	1,1			42	20	
Bonn	2,2	0,4	114	2	171	74	4.044	1.085	10,4	0,9	13,9	1,4	49	15	80
Bottrop	1,9	0,4	13	1	145	28	2.799	539	7,8	0,7	16,8	1,3	46	14	80
Dortmund	1,4	1,2	84	1	161	48	2.661	790	6,6	0,7	25,0				80
Duisburg	2,4	1,0	81	2	155	45	2.401	712	7,8	1,4	17,8	3,9	41	13	80
Essen	2,5	0,9	36	2	185	58	3.095	771	9,0	1,5	14,7	2,5	49	13	80
Gelsenkirchen	2,5	0,6	7	1	140	25	2.062	930	6,8	1,1	18,9	2,4	45	33	80
Hagen	2,6	1,4	102	2	155	49	1.800	600	6,3	0,8	20,0	3,0	34	16	80
Hamm	2,5	1,3	94	2	148	45	2.094	552	7,0	1,0	19,4	2,7	45	17	
Herne	2,0	0,8	10	1	195	34	1.615	432	6,3	1,1	20,0		45	19	80
Mönchengladbach	1,7	0,7	108	2	157	53	2.485	622	7,0	1,3	19,2	2,5	43	13	80
Remscheid	2,1	0,6	114		157	38	2.126	527	6,7	0,7	19,6	2,8	39	14	80
bereinigtes Mittel	**2,3**	**0,8**			**157**	**44**	**2.367**	**654**	**7,1**	**1,0**	**18,8**	**2,6**	**44**	**15**	**80**
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	2,6	0,5	16	1	231	65	2.185	460	8,2	1,3	19,0	4,0	39		80
Bocholt	2,4	0,4	24	2	158	24	1.894	394	6,3	0,6	21,0	2,0	46	13	80
Dinslaken	2,0	0,9	39	3	143	34	2.457	580	7,5	1,2	18,3	2,5	43	14	80
Dorsten/Gladb./Marl	3,1	0,6	152	2	155	36	1.870	490	7,3	1,0	18,3	2,9	41	14	80
Iserlohn	2,5	1,0	97	1	150		1.924				20,0		42		
Lippstadt	2,9	1,0	51	1	148	30	2.001	340	5,8	1,6	22,0		39	14	80
Lüdenscheid	2,7	0,9	27	1	164	40	1.917	492	6,7	0,8	19,0	2,3	43	13	80
Lünen	1,6	0,9	25	2	147	20	2.280	490	5,9	1,1	22,0	3,0	43	15	80
Moers	2,5	0,9	131	2	146	41	2.274	510	8,0	1,2	17,2	2,1	37	12	80
Paderborn	1,7	0,4	23	2	149	35	2.574	540	6,2	0,6	21,0	2,0	53	13	80
Ratingen	3,1	0,7	65	1	195		3.237		11,3		13,0		41		80
Siegen	2,5	1,1	167	1	151	48	1.560	540	5,9	1,1	22,1	3,8	32	14	80
Unna	2,5	0,7	102	2	161	47	1.910	476	6,4	1,0	20,0	4,0	43	12	80
Velbert	2,2	0,9	28	2	159	44	2.419	597	7,1	1,0	18,0	2,0	42	18	80
bereinigtes Mittel	**2,5**	**0,8**			**154**	**38**	**2.126**	**500**	**6,8**	**1,1**	**19,7**	**2,7**	**42**	**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	[J.]
Kreise															
Aachen, Städtereg.	2,1	1,4	308	2	168	70	2.062	853	6,2	1,5	21,0	4,0	39	14	80
Borken, Kreis	2,2	0,8	177	3	153	31	1.899	466	5,5	0,6	21,0	2,4	58	14	82
Coesfeld, Kreis	1,5	0,6	134	2	150	36	2.291	497	5,7	1,0	22,0	2,0	53	12	80
Ennepe-Ruhr-Kr./W	1,8	1,0	34	2	185	67	2.310	590	6,3	0,6	20,0	2,0	48	18	80
Gütersloh, Kreis	1,8	0,7	63	1	142	31	2.239	581	6,1	0,7	22,0	2,0	50	16	80
Heinsberg, Kreis	2,0	0,3	376	2	147	41	1.875	516	5,7	0,7	23,5	2,8	49	16	80
Herford, Kreis/Herf.	2,8	0,7	27	1	145	36	1.497	444	6,4	1,4	25,0	5,0	41	20	80
Hochsauerlandkreis	2,3	1,6	173	2	146	46	1.338	565	4,9	1,1	28,0		42	16	80
Höxter, Kreis	3,1	1,0	591	3	156	47	974	430	4,5	0,6	29,0	4,0	35	15	68
Kleve, Kreis	2,7	0,2	221	1	158	44	1.804	419	6,4	1,0	20,2	2,8	48	15	80
Märkischer Kreis	2,6	0,5	200	1	148	32	1.658	439	6,0	0,8	22,0	3,0	42	14	80
Paderborn, Kreis	1,4	0,7	379	2	152	40	1.700	650	4,8	0,8			43	17	80
Rhein-Erft-Kreis	2,0	0,8	269	2	147		1.931		6,4		20,0		46		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,6	0,4	21	3	135	66	2.407	846	7,3	2,1	19,7	5,2	39	15	80
Rhein.-Berg. Kreis	3,2	1,2	6	4	139	28	1.913	724	7,7	1,2	18,9	3,4	38	15	80
Siegen-Wittgen., Kr.	2,1	1,0	36	1	139	27	1.719	501	5,4	0,9	23,8	3,2	45	14	80
Soest, Kreis	2,3	1,0	404	2	145	37	1.735	617	5,7	1,0	22,0	4,0	47	17	80
Steinfurt, Kreis	1,5	0,6	173	2	145	29	1.928	505	5,2	0,8	25,0	3,0	51	15	80
Unna, Kreis	2,1	0,9	211	2	156	44	1.960	500	6,2	0,6	22,0	2,0	43	16	80
Warendorf, Kreis	1,8	0,7	66	1	151	38	2.280	597	6,0	1,0	22,0	6,0	57	13	80
bereinigtes Mittel	**2,2**	**0,8**			**149**	**39**	**1.907**	**541**	**5,9**	**0,9**	**22,0**	**3,1**	**45**	**15**	**80**
NRW bereinigtes Mittel	**2,3**	**0,8**			**152**	**40**	**2.070**	**550**	**6,5**	**1,0**	**20,4**	**2,8**	**44**	**15**	**80**

Abb. 5-14: Einfamilienhäuser – Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze - Gebäudeart Zweifamilienhäuser

in Prozent

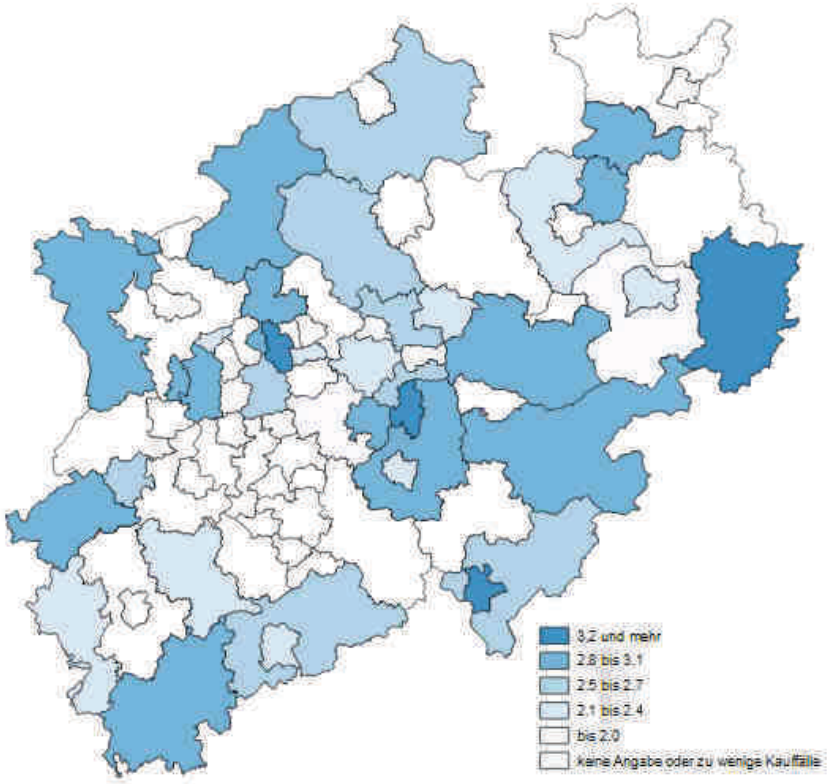


Abb. 5-15: Zweifamilienhäuser – Übersicht Liegenschaftszinssätze

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	2,8	1,2	59	1	181	47	1.776	537	6,6	0,7			28	6	
Bonn	2,3	0,4	59	2	177	53	3.034	810	8,9	1,0	17,4	2,4	48	11	80
Dortmund	2,4	1,4	27	1	183	40	1.782	555	6,2	0,3	25,0				80
Duisburg	2,8	1,3	85	2	163	35	1.609	426	6,4	0,7	20,8	4,8	36	10	80
Essen	2,7	1,0	25	2	202	65	2.090	745	7,3	1,4	17,2	3,3	40	13	80
Gelsenkirchen	3,8	2,4	6	1	145	41	1.160	372	6,1	0,4	22,8	4,1	24	13	80
Hagen	2,9	1,4	31	2	180	43	1.475	430	6,0	0,3	22,0	2,0	29	11	80
Hamm	2,1	1,3	37	2	179	40	1.638	501	5,6	0,9	25,6	3,8	39	16	
Herne	2,1	0,7	16	1	182	36	1.714	618	5,6	0,5	20,0		35	6	80
Mönchengladbach	2,5	0,8	20	2	187	55	2.112	521	7,3	0,8	20,3	2,9	42	13	80
bereinigtes Mittel	**2,6**	**1,2**			**180**	**44**	**1.768**	**527**	**6,4**	**0,7**	**21,2**	**3,3**	**36**	**12**	**80**
Große kreisangehörige Städte															
Bocholt	*														
Dinslaken	2,4	0,7	23	3	174	40	1.866	351	6,8	0,7	21,1	2,7	42	12	80
Dorsten/Gladb./Marl	3,1	0,8	136	2	181	50	1.570	350	6,7	0,8	21,7	2,4	36	8	80
Iserlohn	3,2	0,9	50	2	190		1.400				23,0		36		
Lippstadt	*														
Lüdenscheid	2,2	1,2	8	1	185	58	1.240	207	5,3	0,4	25,0	2,9	26	3	80
Lünen	1,8	0,9	10	2	190	35	1.820	280	5,7	0,6	24,0	3,0	39	12	80
Moers	2,9	1,0	16	2	173	47	1.800	446	7,3	1,0	18,3	2,1	34	10	80
Paderborn	2,3	0,6	11	2	186	26	1.863	352	6,2	0,7	22,0	2,0	39	15	80
Ratingen	*														
Siegen	3,2	0,9	66	1	187	63	1.340	300	6,0	0,8	23,2	3,0	31	12	80
bereinigtes Mittel	**2,7**	**0,9**			**184**	**46**	**1.632**	**327**	**6,3**	**0,7**	**22,5**	**2,6**	**36**	**11**	**80**
Kreise															
Aachen, Städtereg.	2,4	1,5	162	2	188	52	1.679	764	5,8	1,5	23,0	5,0	36	12	80
Borken, Kreis	2,9	0,9	24	3	184	28	1.394	316	5,2	0,5	23,0	3,6	50	14	81
Coesfeld, Kreis	2,7	0,5	23	2	214	30	1.494	269	5,5	0,6	24,0	2,0	46	11	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Wi	2,0	0,9	16	2	226	44	1.820	280	6,0	0,3	21,0	2,0	38	6	80
Euskirchen, Kreis	3,1	0,4	18	2	249								55		80
Gütersloh, Kreis	2,4	0,9	20	1	168	46	1.642	387	5,9	1,0	24,0	3,0	35	13	80
Heinsberg, Kreis	2,8	0,4	36	2	199	49	1.384	408	5,4	0,6	24,8	3,1	45	16	80
Herford, Kreis/Herf.	3,0	0,9	26	1	181	45	1.189	373	5,8	0,8	27,0	3,0	30	5	80
Hochsauerlandkreis	3,0	2,2	106	2	93	51	1.048	332	4,9	1,7	30,0		39	13	80
Höxter, Kreis	4,0	1,0	81	3	201	47	811	292	4,7	0,8	30,0	4,0	32	10	68
Kleve, Kreis	3,0	0,2	26	2	186	40	1.373	277	5,9	0,7	22,7	2,4	38	13	80
Märkischer Kreis	2,9	0,5	58	1	180	38	1.219	321	5,4	0,6	25,0	3,0	33	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.]
Paderborn, Kreis	2,0	0,8	99	2	213	48	1.400	450	4,8	0,8			39	13	80
Rhein-Erft-Kreis	2,3	1,1	27	2	179		1.618		6,1		23,0		40		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,6	0,4	23	3	171	30	1.795	587	6,5	1,3	21,8	4,6	38	16	80
Siegen-Wittgen., Kr.	2,6	1,4	19	1	188	35	1.378	498	5,3	1,3	26,2	5,0	40	15	80
Soest, Kreis	2,9	1,3	139	2	188	44	1.257	430	5,3	0,9	26,0	4,0	38	13	80
Steinfurt, Kreis	2,5	1,2	27	2	193	47	1.454	436	5,6	1,1	25,0	6,0	38	11	80
Unna, Kreis	2,6	1,3	104	2	179	42	1.480	400	5,7	0,8	25,0	3,0	37	13	80
bereinigtes Mittel	**2,7**	**0,9**			**189**	**43**	**1.424**	**377**	**5,6**	**0,9**	**24,5**	**3,5**	**39**	**12**	**80**
NRW bereinigtes Mittel	**2,7**	**1,0**			**184**	**44**	**1.553**	**406**	**5,9**	**0,8**	**23,3**	**3,1**	**37**	**12**	**80**

Abb. 5-16: Zweifamilienhäuser – Liegenschaftszinssätze

5.1.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen. Der Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude, wie Garagen, Gartenhäuser etc. Bei Neubauten handelt es sich um neu errichtete Gebäude aus dem Berichts- bzw. Vorjahr, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden. Die Angaben werden nur ermittelt, wenn in der Region zu der Baualtersklasse Werte von drei und mehr Gemeinden gemeldet wurden unabhängig von der Anzahl der jeweils gemeldeten Kauffälle. Zusammengefasste Werte werden nicht berücksichtigt. Bis auf den Median wird jeweils das bereinigte Mittel als Durchschnittswert ausgegeben.
Differenziert nach Regionen ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

Region	Alters-klasse	Ø Grund-stücksfl. [m²]		Ø Wohn-fläche [m²]		Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]		Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Gesamtkaufpreis Median [€]
	Neubau	325	±22	150	±10	2.950	±375	426.000	±60.000	416.000
	2010-2017	310	±12	140	±4	3.190	±125	445.000	±21.000	453.000
Region Bonn	1995-2009	325	±19	135	±9	2.810	±265	389.000	±41.000	395.000
	1975-1994	350	±13	140	±10	2.690	±160	383.000	±33.000	392.000
	1950-1974	350	±34	125	±10	2.435	±270	301.000	±38.000	293.000
	bis 1949	350	±43	125	±23	2.200	±375	233.000	±34.000	220.000
	Neubau	325	±42	145	±9	3.245	±445	460.000	±66.000	419.000
	2010-2017	305	±20	145	±10	3.555	±420	516.000	±74.000	503.000
Region Köln	1995-2009	335	±22	140	±9	2.705	±375	367.000	±64.000	372.000
	1975-1994	345	±21	135	±6	2.385	±335	325.000	±37.000	318.000
	1950-1974	380	±20	120	±8	2.315	±405	281.000	±43.000	277.000
	bis 1949	390	±31	120	±21	1.900	±725	230.000	±76.000	228.000
	Neubau	285	±24	140	±10	4.120	±385	575.000	±74.000	582.000
	2010-2017	335	±0	145	±0	4.020	±0	516.000	±0	516.000
Region	1995-2009	300	±22	140	±7	3.255	±305	454.000	±48.000	450.000
Düsseldorf	1975-1994	360	±25	140	±6	2.925	±270	407.000	±39.000	385.000
	1950-1974	450	±39	135	±6	2.720	±150	367.000	±24.000	359.000
	bis 1949	410	±71	130	±7	2.250	±350	306.000	±21.000	290.000
	Neubau	310	±10	130	±13	2.975	±160	383.000	±42.000	363.000
	2010-2017	305	±28	130	±5	2.720	±200	349.000	±30.000	355.000
Ruhrgebiet	1995-2009	325	±19	130	±5	2.520	±125	327.000	±23.000	325.000
	1975-1994	345	±8	130	±7	2.170	±150	287.000	±22.000	287.000
	1950-1974	380	±18	120	±6	1.920	±145	232.000	±22.000	236.000
	bis 1949	370	±20	110	±9	1.685	±230	194.000	±32.000	181.000
	Neubau	295	±0	140	±0	2.800	±0	394.000	±0	394.000
Bergisch/	2010-2017	*								
Märkische	1995-2009	330	±20	130	±3	2.510	±260	323.000	±16.000	315.000
Städteregion	1975-1994	325	±8	130	±6	2.205	±35	286.000	±20.000	274.000
	1950-1974	395	±6	120	±7	2.055	±200	243.000	±12.000	240.000
	bis 1949	370	±16	140	±14	1.600	±190	216.000	±18.000	225.000

Region	Alters-klasse	∅ Grund-stücksfl. [m²]		∅ Wohn-fläche [m²]		∅ Preis/m² Wohnfläche [€/m²]		Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Median [€]
	Neubau	350	±0	165	±0	2.130	±0	345.000	±0	345.000
	2010-2017	320	±20	140	±13	3.005	±20	420.000	±39.000	437.000
Eifel/Rur	1995-2009	350	±22	140	±13	2.255	±300	312.000	±33.000	315.000
	1975-1994	340	±10	135	±5	2.175	±90	288.000	±7.000	283.000
	1950-1974	390	±34	125	±10	1.655	±210	208.000	±32.000	198.000
	bis 1949	345	±19	120	±6	1.295	±95	156.000	±13.000	156.000
	Neubau	305	±4	125	±5	2.720	±280	362.000	±60.000	384.000
	2010-2017	285	±22	140	±11	2.680	±240	383.000	±65.000	384.000
Niederrhein	1995-2009	305	±18	125	±5	2.195	±210	271.000	±33.000	252.000
	1975-1994	355	±17	120	±6	2.035	±250	244.000	±25.000	243.000
	1950-1974	375	±16	110	±13	1.625	±190	178.000	±16.000	175.000
	bis 1949	*								
	Neubau	315	±28	135	±11	2.560	±215	336.000	±30.000	339.000
	2010-2017	325	±26	130	±7	2.485	±195	321.000	±20.000	325.000
Münsterland	1995-2009	325	±20	125	±6	2.085	±185	265.000	±28.000	260.000
	1975-1994	350	±24	120	±8	1.960	±225	233.000	±32.000	237.000
	1950-1974	385	±29	120	±10	1.690	±255	192.000	±29.000	187.000
	bis 1949	390	±39	120	±23	1.260	±230	151.000	±37.000	155.000
	Neubau	340	±31	135	±6	2.410	±375	333.000	±45.000	315.000
	2010-2017	320	±29	135	±7	2.455	±190	325.000	±33.000	305.000
Ostwestfalen/	1995-2009	340	±31	125	±5	2.085	±225	260.000	±24.000	260.000
Lippe	1975-1994	355	±24	125	±6	1.625	±345	199.000	±46.000	199.000
	1950-1974	355	±41	120	±10	1.295	±370	152.000	±40.000	154.000
	bis 1949	285	±0	130	±0	1.800	±0	250.000	±0	250.000
	Neubau	*								
	2010-2017	*								
Sauer- und	1995-2009	315	±36	120	±5	2.005	±165	238.000	±22.000	231.000
Siegerland	1975-1994	370	±50	120	±7	1.565	±230	193.000	±24.000	187.000
	1950-1974	410	±35	125	±11	1.380	±155	164.000	±13.000	160.000
	bis 1949	365	±51	135	±17	1.080	±200	136.000	±25.000	128.000

Abb. 5-17: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften – Durchschnittswerte

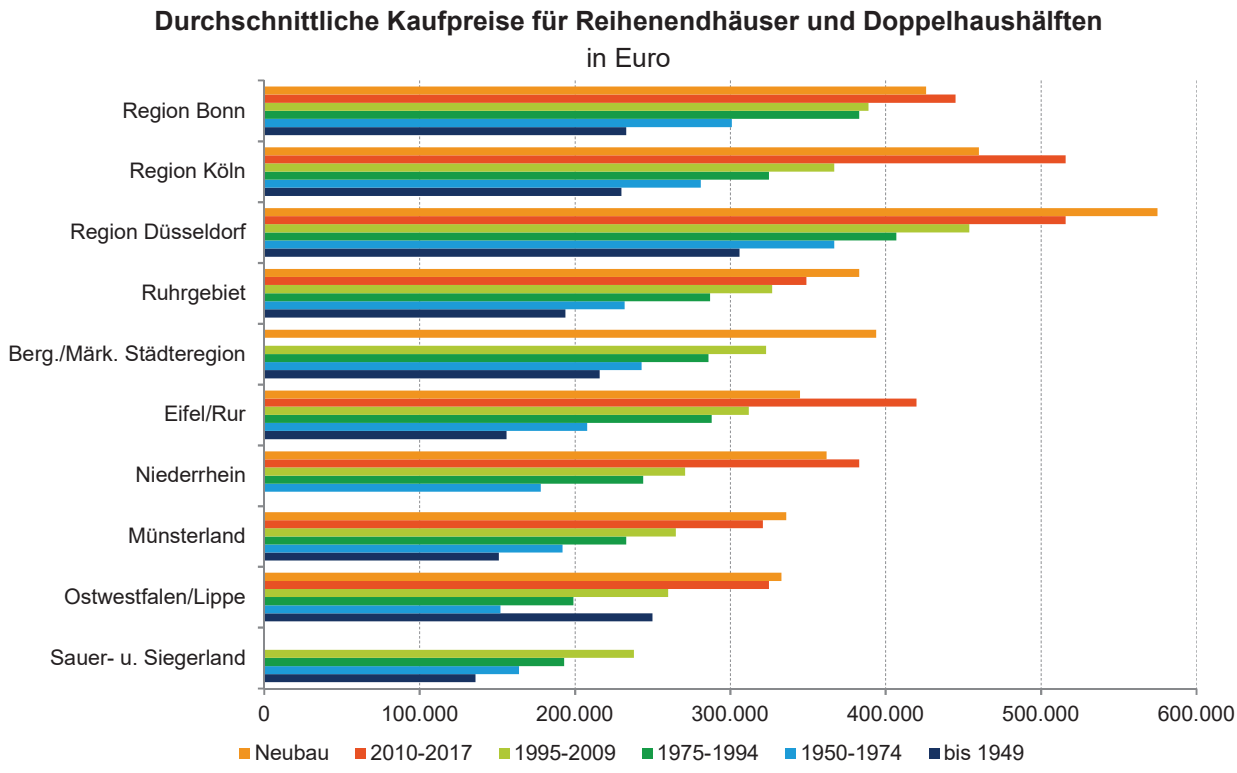


Abb. 5-18: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise nach Baualtersklassen in den Regionen

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

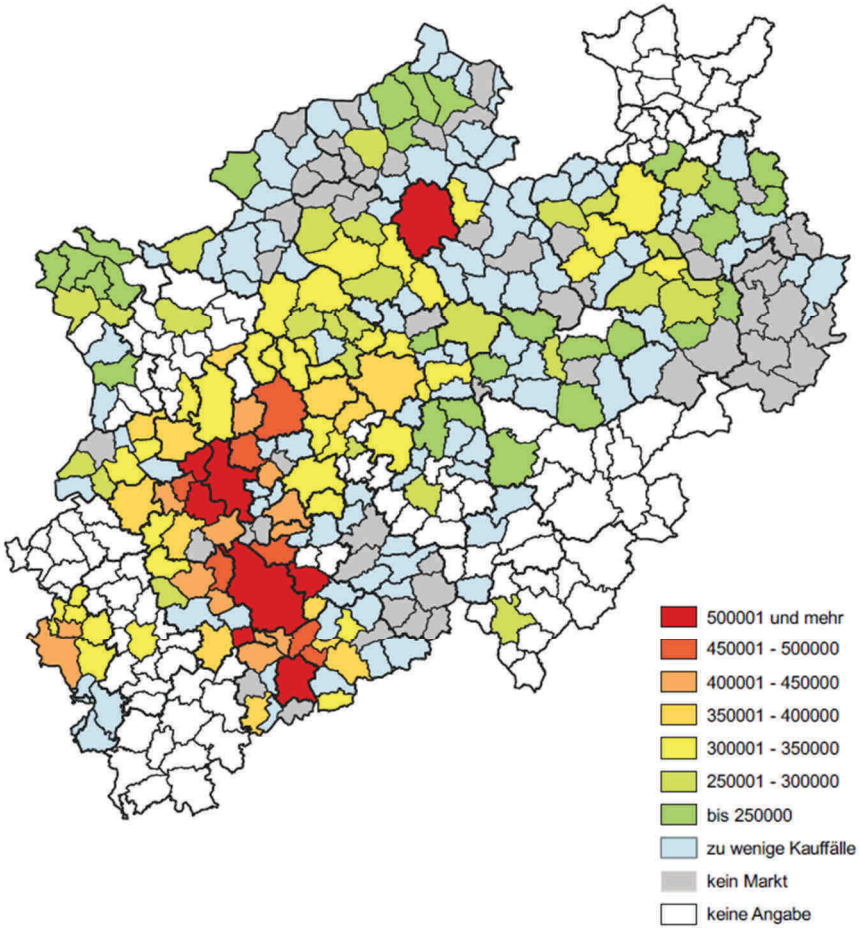
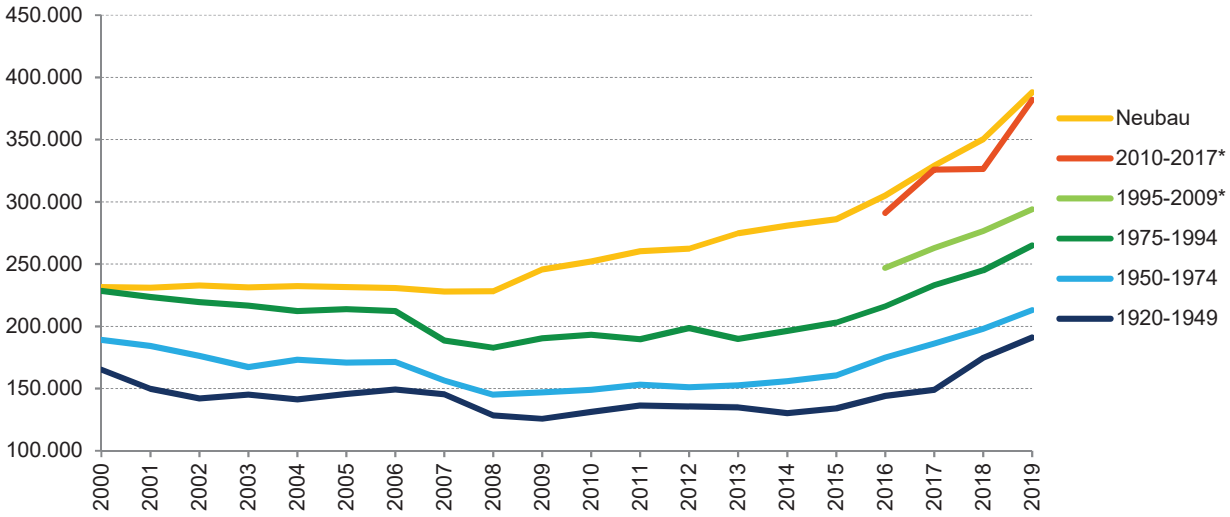


Abb. 5-19: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften – Übersicht über Kaufpreise gebrauchter Gebäude

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.

Preisentwicklung Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
in Euro



* Durch Baujahresklassenänderungen in 2016 können für diese Baujahre noch keine Zeitreihen angegeben werden. Somit fehlen hier die Vergleiche zu den Vorjahren.

Abb. 5-20: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften - Preisentwicklung

5.1.2.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreis in Euro

Stadt/Kreis	Neubau	zusammen-gefasst	Altersklasse 2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Region Bonn							
Bonn	592.000	-	612.000	593.000	427.000	406.000	567.000
Rhein-Sieg-Kreis	456.000	-	439.000	392.000	372.000	303.000	240.000
Alfter	477.000	-	*	*	367.000	293.000	.
Bad Honnef	346.000	-	*	348.000	.	287.000	*
Bornheim	.	-	.	405.000	460.000	*	*
Eitorf	.	-	.	*	.	*	.
Hennef (Sieg)	468.000	-	*	368.000	386.000	341.000	*
Königswinter	416.000	-	*	*	*	227.000	*
Lohmar	*	-	.	*	317.000	284.000	.
Meckenheim	389.000	-	*	*	324.000	.	.
Much	.	-	.	*	.	.	.
Neunkirchen-Seels.	*	-	.	330.000	*	198.000	.
Niederkassel	*	-	*	424.000	398.000	308.000	*
Rheinbach	*	-	*	387.000	341.000	380.000	*
Ruppichteroth	349.000	-	.	.	.	*	.
Sankt Augustin	*	-	.	483.000	409.000	310.000	*
Siegburg	*	-	*	397.000	470.000	*	.
Swisttal	.	-	*	.	283.000	267.000	.
Troisdorf	523.000	-	.	458.000	400.000	341.000	*
Wachtberg	.	-	.	.	*	292.000	*
Windeck	.	-	.	*	.	.	*
Region Köln							
Köln	732.000	-	608.000	532.000	500.000	424.000	929.000
Leverkusen	546.000	-	.	460.000	381.000	341.000	312.000
Rhein-Erft-Kreis	428.648	-	523.286	409.960	345.433	255.831	.
Bedburg	*	-	.	318.825	277.700	189.900	.
Bergheim	354.634	-	.	400.360	298.250	228.833	.
Brühl	.	-	.	518.000	410.667	344.660	.
Elsdorf	.	-	*	252.498	275.000	*	.
Erftstadt	502.250	-	.	386.000	378.525	274.231	.
Frechen	525.620	-	*	424.500	371.583	276.667	.
Hürth	*	-	*	*	403.486	*	.
Kerpen	.	-	*	*	315.275	250.078	.
Pulheim	*	-	533.500	465.660	374.438	303.500	.
Wesseling	407.870	-	.	410.200	286.900	*	.
Oberbergischer Kreis	309.000	-	*	244.000	218.000	191.000	151.000
Bergneustadt	.	-	.	.	*	.	*
Engelskirchen	.	-	.	*	.	.	.
Gummersbach	*	-	.	*	*	*	*
Hückeswagen	.	-	.	*	.	219.000	.
Lindlar	314.000	-	*	.	*	.	.
Marienheide	.	-	.	*	.	.	*
Morsbach	.	-	.	.	*	*	.
Nümbrecht	.	-	.	.	*	*	122.000
Radevormwald	.	-	.	*	*	.	.
Reichshof	.	-	.	.	*	.	.
Wiehl	.	-	.	*	*	.	*
Wipperfürth	.	-	.	.	*	.	.
Rheinisch-Berg. Kr.	421.000	-	*	375.000	340.000	302.000	232.000
Bergisch Gladbach	-	-	*	552.000	447.000	370.000	346.000
Burscheid	-	-	-	*	314.000	*	*
Kürten	419.000	-	-	-	*	-	-
Leichlingen (Rhld.)	-	-	-	412.000	368.000	*	*
Odenthal	405.000	-	*	-	402.000	330.000	-
Overath	-	-	*	*	323.000	*	*
Rösrath	*	-	-	383.000	*	*	*
Wermelskirchen	-	-	-	*	332.000	242.000	-
Region Düsseldorf							
Düsseldorf	975.000	-	-	1.015.000	542.000	-	-
Mettmann, Kreis	578.000	-	.	436.000	421.000	371.000	327.000
Erkrath	.	-	.	*	400.000	*	*
Haan	*	-	.	*	*	359.000	.
Hilden	.	-	.	*	*	*	*
Langenfeld (Rhld.)	549.000	-	.	.	453.000	403.000	*
Mettmann	582.000	-	.	415.000	*	343.000	.
Monheim am Rhein	.	-	.	.	385.000	382.000	.
Ratingen	666.000	-	581.000	471.000	431.000	362.000	-
Rhein-Kreis Neuss	575.000	370.000	430.000	420.000	385.000	315.000	245.000

Stadt/Kreis	Neubau	zusammen-gefasst	Altersklasse 2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Dormagen	580.000	370.000	.	450.000	370.000	355.000	285.000
Grevenbroich	500.000	310.000	.	365.000	380.000	260.000	240.000
Jüchen	340.000	330.000	.	325.000	290.000	.	.
Kaarst	695.000	380.000	.	455.000	400.000	350.000	.
Korschenbroich	400.000	385.000	.	420.000	375.000	345.000	.
Meerbusch	650.000	440.000	420.000	580.000	490.000	405.000	.
Neuss	612.000	-	516.000	504.000	385.000	324.000	290.000
Rommerskirchen	430.000	320.000	.	.	310.000	.	.
Ruhrgebiet							
Duisburg	359.000	.	381.000	316.000	260.000	199.000	176.000
Essen	581.000	-	*	473.000	365.000	277.000	258.000
Mülheim an der Ruhr	461.000	-	-	425.000	393.000	334.000	276.000
Oberhausen	-	288.000	-	-	-	-	-
Wesel, Kreis							
Dinslaken	354.000	320.000	-	384.000	305.000	229.000	.
Bottrop	397.000	-	*	334.000	340.000	210.000	181.000
Gelsenkirchen	374.000	-	.	314.000	315.000	258.000	186.000
Recklinghausen, Kreis	340.000	-	316.000	299.000	271.000	238.000	.
Castrop-Rauxel	.	-	315.000	299.000	272.000	236.000	.
Gladbeck	351.000	-	.	337.000	287.000	238.000	128.000
Herten	.	-	318.000	301.000	273.000	239.000	.
Recklinghausen	.	-	.	*	268.000	203.000	180.000
Waltrop	.	-	323.000	305.000	276.000	241.000	.
Bochum	445.000	-	445.000	370.000	335.000	315.000	265.000
Dortmund	.	.	*	366.000	310.000	261.000	233.000
Herne	344.000	-	*	345.000	318.000	244.000	210.000
Ennepe-Ruhr-Kreis							
Hattingen	-	-	-	334.000	315.000	290.000	249.000
Witten	345.000	-	-	376.000	270.000	266.000	-
Unna, Kreis	381.000	-	289.000	283.000	235.000	165.000	96.000
Bergkamen	.	-	*	247.000	198.000	168.000	*
Bönen	.	-	.	*	*	97.000	*
Fröndenberg/Ruhr	.	-	.	*	243.000	.	.
Holzwickede	*	-	283.000	330.000	287.000	*	*
Kamen	.	-	.	*	235.000	162.000	.
Lünen	309.000	-	.	303.000	290.000	232.000	209.000
Schwerte	363.000	-	.	*	293.000	222.000	.
Unna	.	-	.	302.000	245.000	199.500	140.000
Bergisch/Märkische Städteregion							
Remscheid	376.000	.	.	315.000	300.000	224.000	195.000
Solingen	434.000	340.000	419.000	418.000	354.000	311.000	227.000
Wuppertal	.	313.000	.	344.000	313.000	289.000	243.000
Mettmann, Kreis							
Heiligenhaus	.	-	.	*	371.000	*	.
Velbert	394.000	325.000	.	*	295.000	240.000	.
Wülfrath	.	-	.	.	.	*	.
Hagen	.	-	.	315.000	260.000	235.000	225.000
Ennepe-Ruhr-Kreis	332.000	-	-	305.000	270.000	253.000	223.000
Ennepetal	-	-	-	-	232.000	221.000	186.000
Gevelsberg	-	-	-	286.000	-	253.000	-
Schwelm	-	-	-	-	274.000	-	-
Sprockhövel	-	-	-	338.000	272.000	220.000	-
Wetter (Ruhr)	-	-	-	-	246.000	-	-
Eifel/Rur							
Aachen, Städteregion	*	-	452.000	348.000	322.000	262.000	176.000
Aachen	*	-	504.000	437.000	415.000	380.000	331.000
Alsdorf	.	-	*	326.000	283.000	205.000	138.000
Baesweiler	*	-	.	310.000	283.000	179.000	165.000
Eschweiler	.	-	*	341.000	293.000	172.000	156.000
Herzogenrath	.	-	437.000	342.000	298.000	198.000	166.000
Monschau	.	-	.	*	*	.	*
Roetgen	.	-	.	*	.	.	*
Simmerath	.	-	.	*	.	.	.
Stolberg (Rhld.)	.	-	.	315.000	282.000	219.000	*
Würselen	.	-	448.000	445.000	356.000	265.000	171.000
Düren, Kreis							
Düren	344.231	-	-	304.167	238.636	180.810	142.838
Euskirchen, Kreis	327.000	-	309.000	-	208.000	112.000	-
Heinsberg, Kreis	-	-	258.000	246.000	211.000	144.000	114.000
Niederrhein							
Krefeld	384.000	-	-	370.000	343.000	232.000	-
Mönchengladbach	408.000	304.000	455.000	359.000	323.000	242.000	288.000
Kleve, Kreis	*	-	*	238.000	215.000	174.000	*
Bedburg-Hau	-	-	-	250.000	-	*	-
Emmerich am Rhein	-	-	-	208.000	*	*	-
Geldern	-	-	-	239.000	*	-	-
Goch	*	-	-	251.000	178.000	*	-

Stadt/Kreis	Neubau	zusammen-gefasst	Altersklasse 2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Issum	-	-	-	-	236.000	-	-
Kalkar	-	-	-	240.000	*	*	-
Kerken	-	-	-	-	-	158.000	-
Kevelaer	-	-	-	*	212.000	185.000	-
Kleve	-	-	-	235.000	224.000	193.000	-
Kranenburg	-	-	-	217.000	*	*	-
Rees	-	-	-	-	*	*	-
Straelen	-	-	-	*	-	*	-
Uedem	-	-	-	252.000	*	*	-
Wachtendonk	-	-	-	-	*	-	-
Weeze	-	-	*	-	-	-	*
Viersen, Kreis	.	300.000	419.000	317.000	275.000	187.000	.
Brüggen	.	264.000	.	280.000	248.000	.	.
Grefrath	.	235.000	.	*	256.000	*	.
Kempen	.	286.000	.	376.000	292.000	191.000	.
Nettetal	.	193.000	.	.	218.000	167.000	.
Niederkrüchten	.	200.000	.	*	*	*	.
Schwalmtal	.	216.000	.	262.000	214.000	173.000	.
Tönisvorst	.	324.000	*	342.000	297.000	225.000	.
Viersen	.	285.000	*	328.000	261.000	193.000	.
Willich	.	346.000	*	*	340.000	218.000	.
Wesel, Kreis							
Moers	430.000	-	384.000	344.000	324.000	246.000	-
Wesel	284.000	-	290.000	251.000	244.000	187.000	.
Münsterland							
Münster	554.000	-	508.000	503.000	400.000	414.000	*
Borken, Kreis	314.000	-	.	260.000	198.000	162.000	.
Ahaus	*	-	.	*	*	*	.
Bocholt	393.000	-	.	295.000	276.000	178.000	.
Borken	*	-	.	*	*	*	.
Gronau (Westf.)	.	-	.	.	*	186.000	.
Heek	.	-	.	*	.	.	.
Isselburg	*	-	.	*	.	.	.
Legden	*	-	.	.	.	.	.
Raesfeld	*	-	.	*	*	*	.
Reken	.	-	.	*	*	.	.
Rhede	.	-	.	*	.	.	.
Schöppingen	.	-	.	.	.	*	.
Stadtlohn	.	-	.	*	*	.	.
Südlohn	.	-	.	*	.	.	.
Velen	.	-	.	*	.	.	.
Vreden	.	-	.	215.000	*	*	.
Coesfeld, Kreis	364.000	-	302.000	295.000	282.000	230.000	216.000
Ascheberg	.	-	*	318.000	*	*	.
Billerbeck	*	-	.	.	.	*	.
Coesfeld	.	-	.	257.000	261.000	*	*
Dülmen	.	-	.	307.000	251.000	.	.
Havixbeck	397.000	-	.	*	325.000	.	.
Lüdinghausen	.	-	325.000	251.000	*	*	*
Nordkirchen	.	-	.	*	262.000	*	.
Nottuln	.	-	.	297.000	304.000	.	.
Olfen	*	-	*	*	*	*	.
Senden	.	-	.	317.000	312.000	*	.
Recklinghausen, Kreis							
Datteln	.	-	293.000	276.000	250.000	219.000	.
Dorsten	.	-	.	321.000	242.000	212.000	164.000
Haltern am See	.	-	340.000	321.000	291.000	255.000	.
Marl	345.000	-	.	289.000	308.000	187.000	137.000
Oer-Erkenschwick	.	-	309.000	293.000	265.000	231.000	.
Steinfurt, Kreis	319.000	-	315.000	239.000	206.000	161.000	*
Altenberge	.	-	.	*	*	*	.
Emsdetten	*	-	.	213.000	*	144.000	.
Greven	.	-	*	*	*	*	*
Hörstel	.	-	.	220.000	.	.	.
Hopsten	.	-	.	*	*	.	.
Horstmar	.	-	.	.	.	*	.
Ibbenbüren	*	-	.	237.000	182.000	*	.
Ladbergen	.	-	.	*	*	.	.
Laer	*	-	.	.	.	.	.
Lengerich	.	-	.	*	*	.	.
Lienen	.	-	.	*	*	.	.
Lotte	343.000	-	*	*	*	.	.
Metelen	*	-	.	.	.	.	.
Mettingen	.	-	.	*	*	.	.
Neuenkirchen	.	-	.	*	*	.	.
Nordwalde	*	-	.	.	.	*	.
Ochtrup	.	-	.	*	*	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zusammen-gefasst	Altersklasse 2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Recke	.	-	.	*	.	.	.
Rheine	334.000	-	330.000	233.333	214.000	155.000	115.000
Steinfurt	.	-	*	261.000	*	*	*
Warendorf, Kreis	335.000	-	*	256.000	234.000	*	171.000
Ahlen	.	-	.	*	.	.	*
Beckum	*	-	.	*	.	.	.
Beelen	.	-	.	*	.	.	.
Drensteinfurt	.	-	.	*	.	.	.
Oelde	.	-	.	*	.	.	.
Ostbevern	.	-	.	*	.	.	.
Sassenberg	*	-	.	*	.	.	.
Sendenhorst	.	-	.	*	.	.	.
Telgte	.	-	.	302.000	.	.	.
Warendorf	*	-	.	*	.	*	.
Hamm	349.000	-	*	266.000	239.000	208.000	166.000
Soest, Kreis	375.000	-	383.000	244.000	210.000	195.000	91.000
Anröchte	.	-	.	.	*	.	.
Bad Sassendorf	.	-	.	281.000	.	*	.
Erwitte	.	-	.	244.000	*	.	*
Geseke	.	-	.	240.000	*	*	*
Lippetal	.	-	.	235.000	.	.	.
Lippstadt	-	-	-	-	265.000	161.000	-
Soest	*	-	383.000	*	278.000	242.000	*
Welver	.	-	.	*	.	.	.
Werl	.	-	.	243.000	.	*	*
Unna, Kreis							
Selm	*	-	.	*	185.000	161.000	.
Werne	327.000	-	.	.	210.000	283.000	.
Ostwestfalen/Lippe							
Bielefeld	425.000	-	355.000	334.000	338.000	261.000	.
Gütersloh, Kreis	384.000	-	317.000	283.000	262.000	199.000	*
Borgholzhausen	.	-	.	*	*	.	.
Gütersloh	422.000	-		304.000	280.000	*	.
Halle (Westf.)	.	-	*	*	*	*	.
Harsewinkel	.	-	*	260.000	263.000	*	.
Herzebrock-Clarholz	*	-	.	.	242.000	*	.
Langenberg	*	-	.	.	*	.	.
Rheda-Wiedenbrück	403.000	-	*	308.000	263.000	*	.
Rietberg	387.000	-	*	*	*	*	*
Schloß Holte-Stuken.	*	-	.	273.000	266.000	234.000	.
Steinhagen	.	-	*	280.000	318.000	*	.
Verl	.	-	.	*	304.000	.	.
Versmold	.	-	.	*	*	.	.
Werther (Westf.)	*	-	.	*	.	193.000	.
Herford, Kreis	-	-	-	241.000	199.000	165.000	-
Bünde	-	205.000	-	-	-	-	-
Herford	-	-	-	241.000	199.000	165.000	-
Hiddenhausen	-	200.000	-	-	-	-	-
Löhne	-	205.000	-	-	-	-	-
Höxter, Kreis	*	-	.	196.000	138.000	72.000	.
Bad Driburg	.	-	.	.	138.000	*	.
Beverungen	.	-	.	.	*	*	.
Borgentreich	.	-	.	.	.	*	.
Brakel	*	-	.	.	*	.	.
Höxter	.	-	.	*	140.000	35.000	.
Marienmünster	.	-	.	*	.	.	.
Steinheim	.	-	.	.	.	*	.
Warburg	.	-	.	.	*	*	.
Willebadessen	.	-	.	.	*	*	.
Lippe, Kreis	300.388	-	*	226.266	193.857	148.100	*
Augustdorf	.	-	.	.	209.500	.	.
Bad Salzuflen	*	-	.	250.200	195.875	185.917	.
Barntrup	.	-	.	185.333	*	.	.
Blomberg	.	-	.	*	*	113.300	.
Detmold	362.200	-	.	240.400	217.625	151.083	*
Dörentrup	239.000	-	.	.	152.333	.	.
Extertal	.	-	.	129.333	*	91.667	.
Horn-Bad Meinberg	.	-	.	*	*	.	.
Kalletal	.	-	.	*	*	.	.
Lage	.	-	.	*	230.500	140.800	.
Lemgo	.	-	.	230.000	*	*	.
Leopoldshöhe	*	-	.	*	*	*	.
Lügde	.	-	.	.	*	*	.
Oerlinghausen	*	-	*	*	236.375	186.667	.
Schieder-Schwalenb.	.	-	.	.	.	*	.
Schlangen	.	-	*	.	.	.	.
Minden-Lübbecke, Kr.							

Stadt/Kreis	Neubau	zusammen-gefasst	Altersklasse 2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Minden	253.835	163.510	-	-	-	-	-
Paderborn, Kreis	307.000	-	*	261.000	215.000	*	*
Altenbeken	.	210.000	.	240.000	*	.	.
Bad Lippspringe	.	263.000	*	270.000	201.000	.	.
Borchen	*	219.000	.	219.000	.	.	.
Büren	*	158.000	.	*	*	*	.
Delbrück	310.000	277.000	.	277.000	281.000	.	.
Hövelhof	272.000	325.000	.	325.000	.	.	.
Lichtenau	.	*	.	.	.	.	*
Paderborn	361.125	-	385.000	276.000	299.000	261.000	.
Salzkotten	.	242.000	.	*	*	.	.
Bad Wünnenberg	.	*	.	.	*	.	.
Sauer- und Siegerland							
Hochsauerlandkreis	.	159.000	-	-	-	-	-
Arnsberg	-	-	-	-	175.000	.	-
Sundern (Sauerland)	.	-	-	213.000	187.000	149.000	-
Winterberg	.	153.000	-	-	-	-	-
Märkischer Kreis	-	-	-	229.777	211.900	168.454	153.200
Altena	-	-	-	-	-	*	131.000
Balve	-	-	-	*	*	-	*
Halver	-	-	-	-	-	*	-
Hemer	-	-	-	*	*	182.400	*
Herscheid	-	-	-	-	*	*	-
Iserlohn	.	-	.	226.430	214.350	173.876	.
Kierspe	-	-	-	-	*	*	*
Lüdenscheid	-	-	-	270.000	231.000	174.000	-
Meinerzhagen	-	-	-	-	-	162.163	*
Menden (Sauerland)	-	-	-	231.244	217.000	183.911	155.958
Nachrodt-Wiblingw.	-	-	-	*	-	140.767	171.000
Neuenrade	-	-	-	*	*	*	-
Plettenberg	-	-	-	-	-	169.150	120.000
Schalksmühle	-	-	-	*	-	-	-
Werdohl	-	-	-	-	-	154.125	*
Olpe, Kreis	-	-	-	250.000	195.000	242.000	97.000
Attendorn	-	-	-	*	*	*	-
Finnentrop	-	-	-	*	*	-	-
Lennestadt	-	-	-	-	-	-	*
Olpe	-	-	-	-	*	*	*
Wenden	-	-	-	*	-	-	*
Siegen-Wittgenst., Kr.	.	172.000	-	-	-	-	-
Siegen	.	-	.	266.000	191.000	180.000	126.000
Soest, Kreis							
Ense	*	-	.	*	.	*	.
Möhnesee	.	-	.	*	*	.	.
Rüthen	.	-	.	*	.	.	*
Warstein	.	-	.	203.000	*	*	.
Wickede (Ruhr)	.	-	.	.	.	*	.

Abb. 5-21: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften – Durchschnittspreise

5.1.2.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze Gebäudeart Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

in Prozent

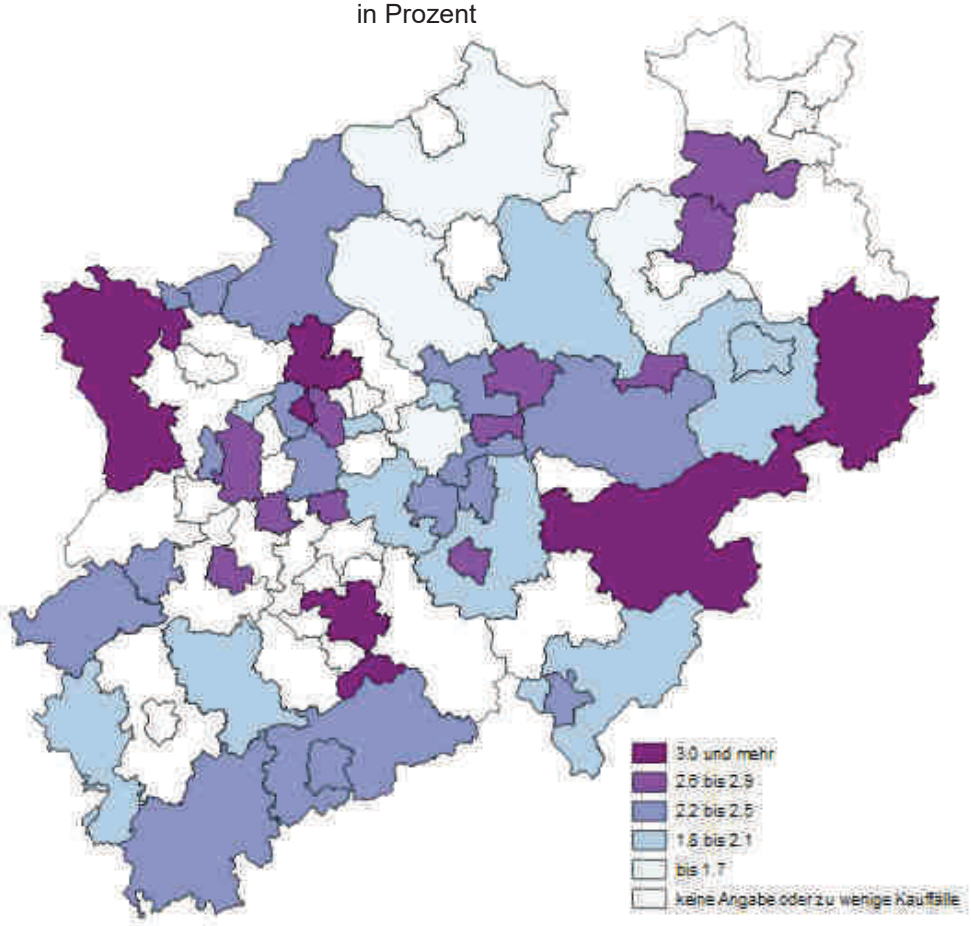


Abb. 5-22: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften – Übersicht Liegenschaftszinssätze

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	2,8	0,7	118	1	130	28	2.208	527	7,4	1,0			47	18	
Bonn	2,2	0,4	250	2	135	37	3.378	786	9,3	1,1	14,9	1,9	53	15	80
Bottrop	2,3	0,7	59	1	123	23	2.297	505	7,3	0,7	18,2	1,7	47	14	80
Dortmund	1,4	1,3	160	1	124	36	2.277	594	6,6	0,9	25,0				80
Duisburg	2,8	1,1	314	2	125	28	2.163	531	7,7	1,1	17,9	2,5	48	14	80
Essen	2,5	0,9	197	2	132	32	2.393	635	7,8	1,3	17,3	2,9	45	14	80
Gelsenkirchen	2,9	1,2	92	1	126	26	2.171	722	7,3	1,0	18,5	3,4	58	25	80
Hagen	2,2	1,2	164	2	122	25	1.770	425	5,9	0,7	21,0	2,0	38	13	80
Hamm	2,9	1,0	157	2	121	22	2.041	425	7,2	0,8	18,9	2,0	52	17	
Herne	1,9	0,7	57	1	116	19	2.279	627	6,0	0,7	20,0		42	15	80
Mönchengladbach	2,2	0,9	455	2	126	25	2.158	506	7,1	1,3	19,6	2,9	46	15	80
bereinigtes Mittel	**2,4**	**0,9**			**125**	**27**	**2.222**	**561**	**7,2**	**0,9**	**18,9**	**2,4**	**48**	**15**	**80**
Große kreisangehörige Städte															
Bocholt	2,4	0,4	53	2	124	23	1.987	395	6,6	0,5	21,0	2,0	53	16	80
Dinslaken	2,1	0,8	159	3	121	18	2.332	471	7,4	0,9	18,6	2,2	48	12	80
Dorsten/Gladb./Marl	3,2	0,7	511	2	117	30	1.760	410	7,2	0,9	19,4	3,1	42	13	80
Iserlohn	2,5		125	2	119		1.700				21,0		40		
Lippstadt	2,6	1,2	38	1	131	25	1.727	415	5,3	1,3	22,0		47	19	80
Lüdenscheid	2,6	0,8	35	1	126	21	1.816	433	6,3	0,7	20,0	2,0	44	10	80
Lünen	2,1	1,1	107	2	129	21	1.910	400	6,2	0,9	21,0	3,0	46	14	80
Moers	2,4	0,7	197	2	126	27	2.290	490	7,5	1,1	17,4	2,2	45	14	80
Neuss	2,8	0,6	25	3	152	51	2.176	582	7,8	1,1	21,0	3,6	40	11	80
Paderborn	2,0	0,5	45	2	127	25	2.292	401	6,3	0,5	21,0	2,0	57	12	80
Ratingen	2,9	0,7	167	1	133		3.326		11,5		13,0		50		80
Siegen	2,3	1,0	74	1	120	28	1.510	460	5,9	0,6	22,4	2,3	30	12	80
Unna	2,7	0,7	80	2	122	33	1.782	456	6,3	1,4	20,0	3,0	45	14	80
Velbert	2,6	1,0	136	2	129	26	2.071	459	7,3	1,0	18,0	2,0	45	18	80
bereinigtes Mittel	**2,5**	**0,8**			**126**	**26**	**1.981**	**438**	**6,8**	**0,9**	**20,1**	**2,4**	**45**	**13**	**80**

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	[J.]
Kreise															
Aachen, Städtereg.	2,1	1,5	473	2	130	37	2.030	783	6,5	1,6	21,0	5,0	41	17	80
Borken, Kreis	2,4	1,0	113	3	122	20	1.803	408	5,6	0,6	20,0	2,6	62	15	82
Coesfeld, Kreis	1,7	0,6	116	2	126	20	2.141	389	5,7	0,5	22,0	2,0	56	12	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Wi	1,8	1,0	99	2	135	31	1.760	430	6,3	0,6	20,0	2,0	47	15	80
Euskirchen, Kreis	2,4	0,5	49	1	145								43		80
Gütersloh, Kreis	1,7	0,6	40	1	122	21	2.216	429	6,2	0,4	22,0	2,0	54	12	80
Heinsberg, Kreis	2,3	0,4	381	2	119	24	1.815	573	6,0	0,7	22,8	2,9	53	16	80
Herford, Kreis/Herf.	2,7	0,6	29	1	130	31	1.408	249	5,9	0,5	21,0	3,0	37	13	80
Hochsauerlandkreis	3,3	1,3	33	2	123	26	1.181	337	5,3	0,7	26,0		44	14	80
Höxter, Kreis	3,6	1,1	118	3	130	33	953	412	4,8	0,6	27,0	4,0	33	14	68
Kleve, Kreis	3,0	0,2	146	1	124	28	1.653	341	6,5	0,9	20,4	2,2	47	14	80
Märkischer Kreis	2,0	0,5	97	1	121	24	1.490	371	5,9	0,8	23,0	3,0	40	13	80
Paderborn, Kreis	1,9	0,7	126	2	129	21	1.800	450	5,5	0,7			55	13	80
Rhein-Erft-Kreis	2,0	0,7	588	2	130		2.146		6,9		19,0		48		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,5	0,4	42	3	122	25	2.250	662	7,2	1,6	20,1	5,1	48	15	80
Rhein.-Berg. Kreis	3,6	0,6	6	6	122	16	1.800	475	7,3	1,1	18,8	2,7	51	14	80
Siegen-Wittgen., Kr.	1,9	0,6	6	1	133	21	1.436	237	5,1	0,4	24,8	2,0	37	8	80
Soest, Kreis	2,5	0,8	173	2	125	23	1.733	477	6,0	0,8	22,0	4,0	51	15	80
Steinfurt, Kreis	1,7	0,5	89	2	119	17	1.949	342	5,5	0,6	24,0	2,0	58	13	80
Unna, Kreis	2,4	1,2	299	2	120	25	1.710	460	6,2	0,7	22,0	2,0	41	15	80
Warendorf, Kreis	2,1	0,6	50	1	126	22	2.095	411	6,0	1,0	20,0	4,0	63	13	80
bereinigtes Mittel	**2,2**	**0,7**			**125**	**24**	**1.801**	**415**	**6,0**	**0,7**	**21,6**	**2,8**	**48**	**14**	**80**
NRW bereinigtes Mittel	**2,4**	**0,8**			**125**	**25**	**1.975**	**458**	**6,5**	**0,8**	**20,5**	**2,5**	**47**	**14**	**80**

Abb. 5-23: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften – Liegenschaftszinssätze

5.1.3 Reihenmittelhäuser

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 150 bis 300 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen. Der Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude, wie Garagen, Gartenhäuser etc. Bei Neubauten handelt es sich um neu errichtete Gebäude aus dem Berichts- bzw. Vorjahr, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden. Die Angaben werden nur ermittelt, wenn in der Region zu der Baualtersklasse Werte von drei und mehr Gemeinden gemeldet wurden unabhängig von der Anzahl der jeweils gemeldeten Kauffälle. Zusammengefasste Werte werden nicht berücksichtigt. Bis auf den Median wird jeweils das bereinigte Mittel als Durchschnittswert ausgegeben. Differenziert nach Regionen ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

Region	Alters-klasse	Ø Grund-stücksfl. [m²]		Ø Wohn-fläche [m²]		Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]		Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Gesamtkaufpreis Median [€]
	Neubau	230	±0	140	±0	2.835	±0	403.000	±0	403.000
	2010-2017	185	±18	170	±21	2.805	±210	430.000	±48.000	410.000
Region Bonn	1995-2009	195	±11	130	±7	2.705	±120	366.000	±19.000	364.000
	1975-1994	215	±11	125	±5	2.405	±155	308.000	±20.000	312.000
	1950-1974	230	±12	115	±7	2.410	±285	267.000	±19.000	274.000
	bis 1949	220	±28	150	±16	2.470	±605	347.000	±155.000	283.000
	Neubau	200	±0	135	±0	2.735	±0	366.000	±0	366.000
	2010-2017	200	±0	140	±0	2.945	±0	365.000	±0	365.000
Region Köln	1995-2009	205	±14	130	±7	2.750	±255	349.000	±36.000	340.000
	1975-1994	225	±10	125	±10	2.475	±305	298.000	±31.000	299.000
	1950-1974	225	±11	105	±6	2.595	±430	264.000	±41.000	265.000
	bis 1949	210	±2	105	±11	1.805	±855	186.000	±103.000	160.000
	Neubau	230	±25	140	±12	3.455	±265	496.000	±69.000	467.000
	2010-2017	*								
Region	1995-2009	205	±10	130	±7	3.095	±470	420.000	±37.000	410.000
Düsseldorf	1975-1994	220	±16	130	±7	2.855	±250	373.000	±32.000	370.000
	1950-1974	240	±15	110	±4	2.780	±160	306.000	±19.000	305.000
	bis 1949	200	±0	85	±0	2.330	±0	223.000	±0	223.000
	Neubau	210	±9	130	±12	2.680	±195	344.000	±45.000	330.000
	2010-2017	205	±23	125	±10	2.390	±130	308.000	±46.000	282.000
Ruhrgebiet	1995-2009	210	±15	120	±3	2.275	±130	273.000	±17.000	264.000
	1975-1994	225	±13	125	±4	1.970	±125	242.000	±20.000	236.000
	1950-1974	235	±12	110	±8	1.725	±275	190.000	±32.000	189.000
	bis 1949	225	±9	100	±12	1.675	±245	171.000	±33.000	169.000

Region	Alters-klasse	Ø Grund-stücksfl. [m²]		Ø Wohn-fläche [m²]		Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]		Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Gesamtkaufpreis Median [€]
	Neubau	*								
Bergisch/	2010-2017	*								
Märkische	1995-2009	205	±17	125	±2	2.395	±225	304.000	±24.000	297.000
Städteregion	1975-1994	210	±9	125	±6	2.225	±150	273.000	±12.000	263.000
	1950-1974	240	±15	110	±8	2.015	±195	225.000	±29.000	227.000
	bis 1949	215	±0	110	±0	1.830	±0	206.000	±0	206.000
	Neubau	*								
	2010-2017	*								
Eifel/Rur	1995-2009	225	±14	140	±9	2.185	±110	298.000	±22.000	295.000
	1975-1994	220	±19	125	±12	2.160	±250	251.000	±36.000	225.000
	1950-1974	230	±6	125	±8	1.535	±150	196.000	±19.000	187.000
	bis 1949	225	±13	125	±11	1.380	±230	164.000	±28.000	165.000
	Neubau	210	±0	115	±0	2.560	±0	295.000	±0	295.000
	2010-2017	205	±6	130	±13	2.610	±55	331.000	±26.000	312.000
Niederrhein	1995-2009	195	±12	120	±6	2.235	±185	256.000	±28.000	245.000
	1975-1994	230	±18	115	±9	1.950	±285	220.000	±24.000	217.000
	1950-1974	220	±13	105	±7	1.535	±340	160.000	±26.000	156.000
	bis 1949	*								
	Neubau	220	±21	130	±6	2.275	±430	284.000	±49.000	263.000
	2010-2017	215	±7	120	±5	2.345	±150	280.000	±23.000	270.000
Münsterland	1995-2009	205	±11	120	±8	1.875	±275	230.000	±26.000	224.000
	1975-1994	220	±11	120	±7	1.785	±125	214.000	±17.000	207.000
	1950-1974	215	±10	105	±13	1.550	±215	169.000	±30.000	163.000
	bis 1949	230	±38	95	±9	1.460	±265	160.000	±36.000	138.000
	Neubau	*								
	2010-2017	195	±0	125	±0	2.280	±0	300.000	±0	300.000
Ostwestfalen/	1995-2009	220	±16	120	±7	2.070	±225	244.000	±20.000	242.000
Lippe	1975-1994	220	±17	115	±9	1.755	±195	202.000	±32.000	182.000
	1950-1974	220	±16	105	±9	1.600	±200	166.000	±23.000	160.000
	bis 1949	*								
	Neubau	*								
	2010-2017	*								
Sauer- und	1995-2009	215	±48	120	±4	2.060	±50	233.000	±0	233.000
Siegerland	1975-1994	235	±19	120	±7	1.540	±125	189.000	±20.000	199.000
	1950-1974	230	±27	110	±5	1.240	±110	133.000	±15.000	127.000
	bis 1949	*								

Abb. 5-24: Reihenmittelhäuser – Durchschnittswerte

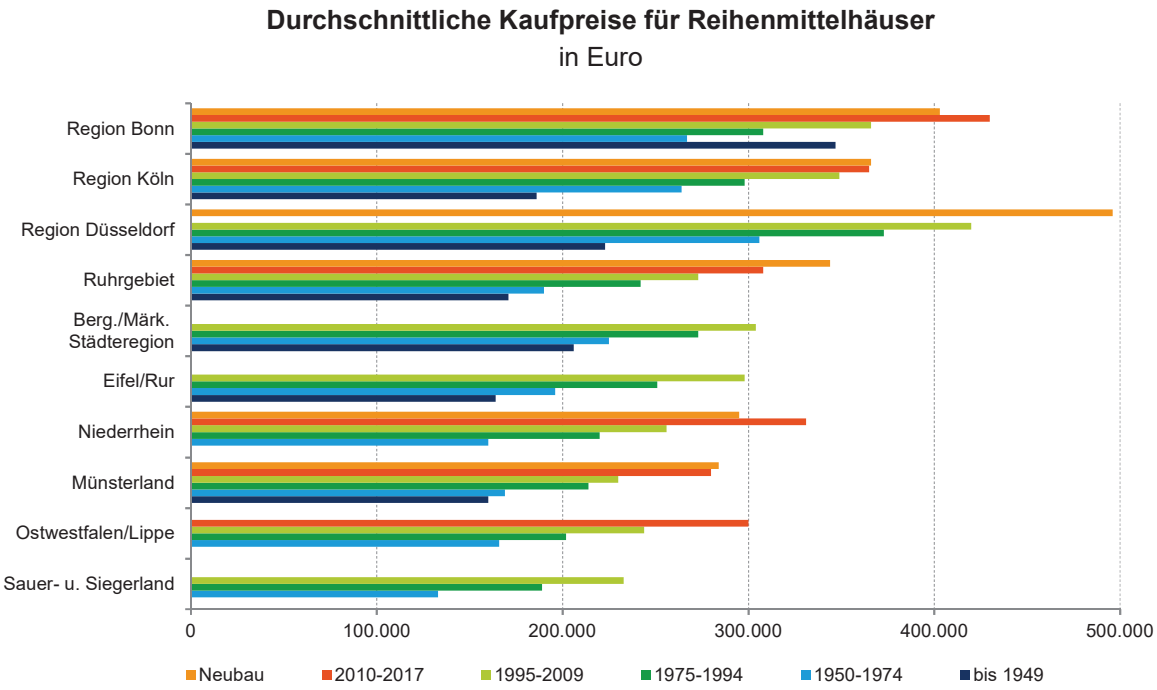
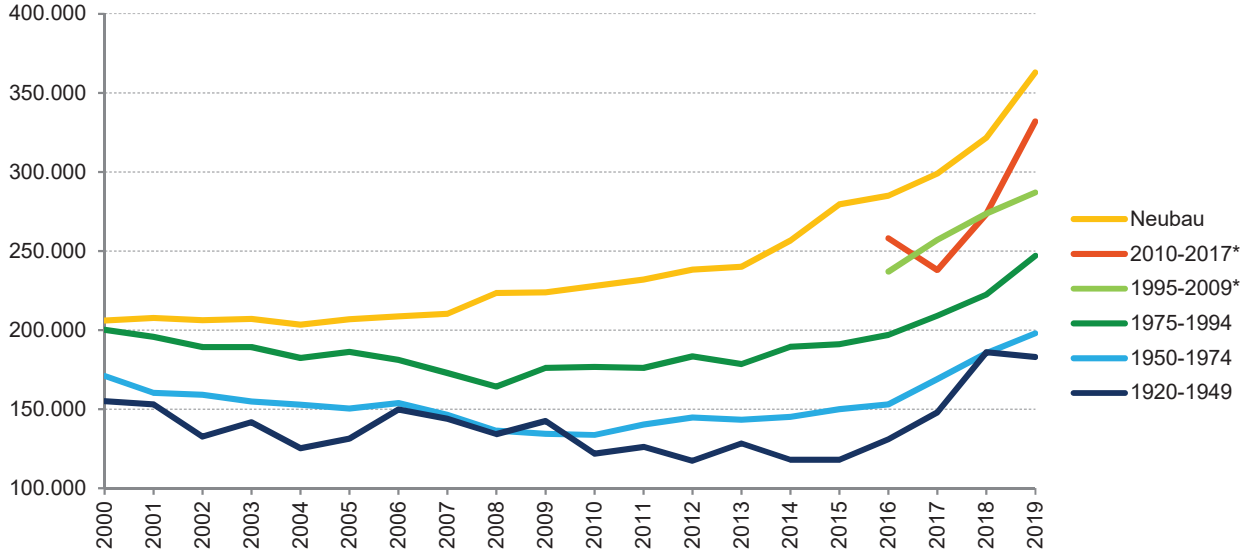


Abb. 5-25: Reihenmittelhäuser – Durchschnittliche Kaufpreise nach Baualtersklassen in den Regionen

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



* Durch Baujahresklassenänderungen in 2016 können für diese Baujahre noch keine Zeitreihen angegeben werden. Somit fehlen hier die Vergleiche zu den Vorjahren.

Abb. 5-26: Reihenmittelhäuser – Preisentwicklung

5.1.3.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser
Gesamtkaufpreis in Euro

Stadt/Kreis	Neubau	zusammen-gefasst	Altersklasse 2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Region Bonn							
Bonn	-	-	*	371.000	360.000	298.000	559.000
Rhein-Sieg-Kreis	452.000	-	397.000	352.000	304.000	270.000	305.000
Alfter	.	-	*	*	*	.	*
Bad Honnef	.	-	.	*	*	*	.
Bornheim	.	-	.	386.000	*	*	*
Eitorf	.	-	.	.	.	*	.
Hennef (Sieg)	*	-	.	335.000	*	.	.
Königswinter	.	-	.	*	.	*	*
Lohmar	.	-	.	.	*	284.000	.
Meckenheim	.	-	*	273.000	281.000	256.000	.
Niederkassel	.	-	.	364.000	315.000	280.000	.
Rheinbach	.	-	.	*	.	*	.
Sankt Augustin	.	-	*	357.000	320.000	274.000	.
Siegburg	*	-	.	*	.	*	*
Swisttal	.	-	.	.	*	.	.
Troisdorf	470.000	-	.	*	312.000	280.000	*
Wachtberg	.	-	*	.	*	.	.
Region Köln							
Köln	*	-	*	529.000	403.000	388.000	488.000
Leverkusen	.	-	.	*	335.000	290.000	.
Rhein-Erft-Kreis	357.545	-	*	371.696	299.347	228.206	.
Bedburg	.	-	.	.	*	*	.
Bergheim	319.282	-	.	*	264.800	172.125	.
Brühl	.	-	.	*	*	*	.
Elsdorf	.	-	.	*	238.000	.	.
Erftstadt	.	-	.	333.000	276.333	228.333	.
Frechen	.	-	.	389.400	305.429	*	.
Hürth	.	-	.	374.250	*	*	.
Kerpen	.	-	*	*	299.053	*	.
Pulheim	.	-	.	416.200	310.245	*	.
Wesseling	366.241	-	*	334.667	337.300	*	.
Oberbergischer Kreis	.	-	.	*	*	.	*
Engelskirchen	.	-	.	*	.	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zusammen-gefasst	Altersklasse 2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Marienheide	.	-	.	*	.	.	.
Radevormwald	.	-	.	.	*	.	.
Wiehl	.	-	.	.	.	.	*
Rheinisch-Berg. Kr.	-	-	-	320.000	310.000	240.000	*
Bergisch Gladbach	-	-	-	374.000	349.000	343.000	*
Burscheid	-	-	-	*	*	-	-
Kürten	-	-	-	-	*	-	-
Leichlingen (Rhld.)	-	-	-	*	*	*	-
Odenthal	-	-	-	-	*	-	-
Overath	-	-	-	*	*	-	*
Rösrath	-	-	-	*	-	*	-
Wermelskirchen	-	-	-	-	282.000	*	*
Region Düsseldorf							
Düsseldorf	719.000	-	-	787.000	472.000	-	-
Mettmann, Kreis	*	-	*	428.000	363.000	315.000	*
Erkrath	.	-	.	.	*	*	.
Haan	.	-	.	.	393.000	304.000	.
Hilden	.	-	.	.	*	*	.
Langenfeld (Rhld.)	*	-	*	436.000	370.000	331.000	*
Mettmann	.	-	.	*	.	*	*
Monheim am Rhein	.	-	.	.	331.000	335.000	.
Ratingen	597.000	-	*	477.000	385.000	349.000	-
Rhein-Kreis Neuss	380.000	330.000	.	370.000	340.000	290.000	.
Dormagen	.	330.000	.	.	.	330.000	.
Grevenbroich	.	270.000	.	290.000	275.000	215.000	.
Jüchen	300.000	265.000	.	.	.	.	.
Kaarst	.	350.000	.	410.000	340.000	310.000	.
Korschenbroich	.	280.000	.	.	315.000	260.000	.
Meerbusch	.	390.000	.	.	420.000	320.000	.
Neuss	467.000	-	414.000	382.000	341.000	274.000	223.000
Rommerskirchen	445.000	.	.	.	.	.	.
Ruhrgebiet							
Duisburg	317.000	.	.	284.000	235.000	172.000	169.000
Essen	398.000	-	318.000	357.000	321.000	273.000	262.000
Mülheim an der Ruhr	398.000	-	*	*	283.000	263.000	*
Oberhausen	-	248.000	-	-	-	-	-
Wesel, Kreis							
Dinslaken	337.000	-	-	-	236.000	-	.
Bottrop	.	-	.	263.000	292.000	197.000	*
Gelsenkirchen	280.000	-	219.000	244.000	217.000	165.000	136.000
Recklinghausen, Kreis	.	-	*	263.000	238.000	208.000	.
Castrop-Rauxel	.	-	*	262.000	236.000	206.000	.
Gladbeck	285.000	-	.	257.000	.	211.000	96.000
Herten	.	-	*	264.000	239.000	209.000	.
Recklinghausen	.	-	.	*	*	*	*
Waltrop	.	-	*	268.000	242.000	211.000	.
Bochum	420.000	-	*	315.000	295.000	265.000	265.000
Dortmund	.	.	.	323.000	273.000	222.000	206.000
Herne	-	-	-	255.000	265.000	248.000	168.000
Ennepe-Ruhr-Kreis							
Hattingen	330.000	-	-	-	-	-	-
Unna, Kreis	.	-	.	267.000	218.000	113.000	*
Bergkamen	.	-	.	*	*	*	.
Bönen	.	-	.	.	*	68.000	*
Fröndenberg/Ruhr	.	-	.	.	.	*	.
Holzwickede	.	-	.	.	*	.	.
Kamen	.	-	.	.	218.000	122.000	.
Lünen	.	-	*	*	232.000	189.000	-
Schwerte	.	-	.	*	*	*	.
Unna	.	-	.	.	222.500	151.000	.
Bergisch/Märkische Städteregion							
Remscheid	.	.	.	284.000	262.000	184.000	219.000
Solingen	370.000	315.000	.	330.000	308.000	.	.
Wuppertal	.	247.000	.	297.000	287.000	253.000	206.000
Mettmann, Kreis							
Heiligenhaus	.	-	.	.	*	.	.
Velbert	356.000	319.000	.	*	280.000	227.000	.
Wülfrath	.	-	.	.	.	*	.
Hagen	.	-	.	250.000	240.000	195.000	145.000
Ennepe-Ruhr-Kreis	324.000	-	-	326.000	265.000	194.000	-
Eifel/Rur							
Aachen, Städteregion	.	-	*	317.000	311.000	265.000	216.000
Aachen	.	-	*	347.000	374.000	332.000	449.000
Alsdorf	.	-	.	.	225.000	145.000	115.000
Baesweiler	.	-	.	.	*	.	168.000
Eschweiler	.	-	.	*	*	.	165.000
Herzogenrath	.	-	.	295.000	.	187.000	108.000

Stadt/Kreis	Neubau	zusammen-gefasst	Altersklasse 2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Stolberg (Rhld.)	.	-	.	*	260.000	217.000	*
Würselen	.	-	.	*	.	.	174.000
Düren, Kreis							
Düren	-	-	-	254.000	220.750	182.676	161.118
Euskirchen, Kreis	.	-	-	-	*	-	-
Niederrhein							
Krefeld	311.000	-	-	*	289.000	245.000	-
Mönchengladbach	295.000	240.000	312.000	291.000	254.000	204.000	200.000
Kleve, Kreis	-	-	-	*	180.000	128.000	-
Emmerich am Rhein	-	-	-	-	*	*	-
Goch	-	-	-	-	-	107.000	-
Issum	-	-	-	-	*	-	-
Kalkar	-	-	-	-	*	*	-
Kerken	-	-	-	-	*	-	-
Kevelaer	-	-	-	-	*	*	-
Rees	-	-	-	-	*	-	-
Uedem	-	-	-	-	-	*	-
Wachtendonk	-	-	-	*	-	-	-
Weeze	-	-	-	*	-	-	-
Viersen, Kreis	.	256.000	*	266.000	235.000	179.000	.
Brüggen	.	187.000	.	.	*	150.000	.
Grefrath	.	196.000	.	*	197.000	*	.
Kempen	.	293.000	.	*	279.000	258.000	.
Nettetal	.	238.000	*	*	215.000	156.000	.
Niederkrüchten	.	*	.	.	*	*	.
Schwalmtal	.	177.000	.	214.000	227.000	*	.
Tönisvorst	.	278.000	.	.	322.000	233.000	.
Viersen	.	215.000	.	285.000	217.000	144.000	.
Willich	.	289.000	*	330.000	249.000	*	.
Wesel, Kreis							
Moers	-	-	-	259.000	256.000	199.000	-
Wesel	*	-	*	211.000	206.000	164.000	.
Münsterland							
Münster	417.000	-	*	410.000	370.000	320.000	*
Borken, Kreis	.	-	*	226.000	231.000	*	.
Ahaus	.	-	.	.	*	.	.
Bocholt	.	-	.	271.000	200.000	142.000	*
Borken	.	-	*	*	.	.	.
Gronau (Westf.)	.	-	.	*	.	.	.
Isselburg	.	-	.	.	*	.	.
Rhede	.	-	.	*	*	.	.
Schöppingen	.	-	.	.	*	.	.
Vreden	.	-	.	.	.	*	.
Coesfeld, Kreis	340.000	-	.	222.000	231.000	193.000	.
Ascheberg	.	-	.	.	*	.	.
Coesfeld	.	-	.	.	*	.	.
Dülmen	.	-	.	222.000	*	184.000	.
Havixbeck	.	-	.	.	.	*	.
Nottuln	340.000	-	.	.	229.000	.	.
Recklinghausen, Kreis							
Datteln	.	-	*	242.000	220.000	192.000	.
Dorsten	.	-	.	267.000	221.000	225.000	.
Haltern am See	.	-	*	292.000	256.000	223.000	.
Marl	.	-	.	.	.	129.000	.
Oer-Erkenschwick	.	-	*	256.000	232.000	203.000	.
Steinfurt, Kreis	.	-	*	216.000	206.000	135.000	.
Emsdetten	.	-	.	.	*	*	.
Greven	.	-	.	*	241.000	.	.
Hopsten	.	-	.	*	.	.	.
Horstmar	.	-	.	.	.	*	.
Ibbenbüren	.	-	.	.	*	*	.
Lotte	.	-	*	.	.	.	.
Metelen	.	-	.	*	.	.	.
Ochtrup	.	-	.	.	*	.	.
Rheine	.	-	.	129.000	162.000	*	*
Steinfurt	.	-	.	*	*	.	.
Westerkappeln	.	-	.	.	*	.	.
Warendorf, Kreis	.	-	.	*	218.000	*	*
Ahlen	.	-	.	*	.	.	*
Beckum	*	-	.	.	.	.	.
Drensteinfurt	.	-	.	.	.	.	*
Ennigerloh	.	-	.	*	.	.	.
Telgte	.	-	.	*	.	.	.
Hamm	-	-	*	230.000	178.000	134.000	138.000
Soest, Kreis	254.000	-	.	190.000	211.000	136.000	.
Anröchte	.	-	.	*	.	.	.
Bad Sassendorf	.	-	.	.	*	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zusammen-gefasst	Altersklasse 2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Erwitte	*	-	.	.	.	.	.
Soest	.	-	.	.	221.000	183.000	.
Welver	*	-	.	.	.	.	.
Werl	.	-	.	*	*	*	.
Unna, Kreis							
Selm	.	-	.	.	.	*	.
Werne	.	-	.	.	*	.	.
Ostwestfalen/Lippe							
Bielefeld	.	-	.	277.000	261.000	192.000	.
Gütersloh, Kreis	.	-	*	259.000	201.000	197.000	.
Gütersloh	.	-	*	.	257.000	*	.
Halle (Westf.)	.	-	.	*	*	205.000	.
Harsewinkel	.	-	.	*	*	*	.
Herzebrock-Clarholz	.	-	*	*	.	*	.
Rheda-Wiedenbrück	.	-	.	*	*	.	.
Rietberg	.	-	.	.	.	*	.
Steinhagen	.	-	.	*	.	*	.
Verl	.	-	.	*	.	*	.
Werther (Westf.)	.	-	.	*	.	*	.
Herford, Kreis	-	171.000	-	-	-	-	-
Herford	-	171.000	-	-	-	-	-
Höxter, Kreis	.	-	.	.	*	.	.
Borgentreich	.	-	.	.	*	.	.
Lippe, Kreis	325.000	-	*	211.333	182.073	148.796	.
Augustdorf	.	-	.	.	*	*	.
Bad Salzuflen	.	-	.	211.333	201.536	156.475	.
Blomberg	.	-	.	.	138.667	101.833	.
Detmold	325.000	-	.	.	181.450	138.286	.
Horn-Bad Meinberg	.	-	.	.	*	*	.
Lage	.	-	.	.	*	.	.
Lemgo	.	-	.	.	*	153.250	.
Oerlinghausen	.	-	*	.	181.083	196.375	.
Minden-Lübbecke, Kr.							
Minden	.	143.583	-	-	-	-	-
Paderborn, Kreis	.	-	.	194.000	229.000	134.000	.
Bad Lippspringe	.	222.000	.	*	*	.	.
Borchen	.	*	.	.	*	.	.
Büren	.	*	.	.	.	*	.
Delbrück	.	*	.	.	*	.	.
Hövelhof	.	*	.	.	.	*	.
Paderborn	387.711	-	*	243.000	259.000	227.000	.
Salzkotten	.	*	.	*	.	*	.
Sauer- und Siegerland							
Hochsauerlandkreis	.	105.000	-	-	-	-	-
Arnsberg	-	-	-	-	170.000	105.000	-
Märkischer Kreis	-	-	-	232.750	169.100	139.258	*
Altena	-	-	-	-	-	*	-
Hemer	-	-	-	*	*	*	-
Kierspe	-	-	-	-	-	*	-
Lüdenscheid	-	-	-	-	206.000	127.000	-
Meinerzhagen	-	-	-	*	*	148.900	-
Menden (Sauerland)	-	-	-	*	165.200	*	*
Plettenberg	-	-	-	-	-	125.433	-
Olpe, Kreis	-	-	-	-	-	*	-
Attendorn	-	-	-	-	-	*	-
Siegen-Wittgenst., Kr.							
Siegen	.		.	.	184.000	131.000	.
Soest, Kreis							
Ense	.	-	.	*	.	.	.
Möhnesee	.	-	.	.	*	.	.
Warstein	.	-	.	.	.	*	.
Wickede (Ruhr)	.	-	.	.	.	116.000	.

Abb. 5-27: Reihenmittelhäuser – Durchschnittspreise

5.1.4 Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise 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 Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.
Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des örtlichen Marktes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des vorläufigen Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich. Um die Höhe des Sachwertfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den vorläufigen Sachwerten gegenüberzustellen. Die Daten der Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse sind in sehr guter Weise geeignet, derartige Marktanpassungsfaktoren zu ermitteln.
Das von der AGVGA.NRW erarbeitete Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW kann im Internet unter der Adresse

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

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:

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

	EFH	ZFH	DFH	DHH	RH	RMH	REH	weitere
Iserlohn	✓	✓		✓	✓			
Lippstadt	✓	✓		✓	✓			
Lüdenscheid	✓	✓		✓	✓			
Lünen								
Minden	✓	✓		✓	✓			
Moers	✓	✓		✓		✓	✓	
Neuss	✓	✓						
Paderborn	✓	✓	✓	✓	✓			EFH mit Einlieger-wohnung
Ratingen	✓	✓		✓		✓	✓	
Recklinghausen	✓	✓		✓		✓	✓	
Rheine	✓	✓		✓	✓			
Siegen	✓	✓						
Unna	✓	✓						
Velbert	✓	✓		✓		✓	✓	
Wesel	✓	✓		✓		✓	✓	
Kreise								
Aachen, Städteregion	✓	✓		✓		✓	✓	EFH u. ZFH mit Einliegerwohnung
Borken, Kreis	✓							
Coesfeld, Kreis	✓	✓		✓		✓	✓	
Düren, Kreis	✓			✓			✓	
Ennepe-Ruhr-Kr./Wi	✓	✓		✓		✓	✓	
Euskirchen, Kreis	✓	✓						
Gütersloh, Kreis	✓	✓		✓	✓			
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	✓	✓		✓		✓	✓	Fertighaus
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. 5-28: Sachwertfaktoren

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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

Umsätze

Nach einem Umsatzanstieg im Vorjahr nahm der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser um weitere 11 % auf 7,77 Mrd. Euro zu. Die Anzahl der Kauffälle stieg um 1 % auf 11.850 Verkäufe. Die meisten Kauffälle im Bereich der Mehrfamilienhäuser weisen das Ruhrgebiet mit 3.978 Kauffällen (+17 %) und einem Geldumsatz von 2,16 Mrd. Euro (+8 %) auf sowie die Region Köln mit 1.058 Kauffällen (+6 %) und einem Geldumsatz von 1,49 Mio. Euro (+11 %) auf.

Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen
Mehrfamilienhäuser in Prozent

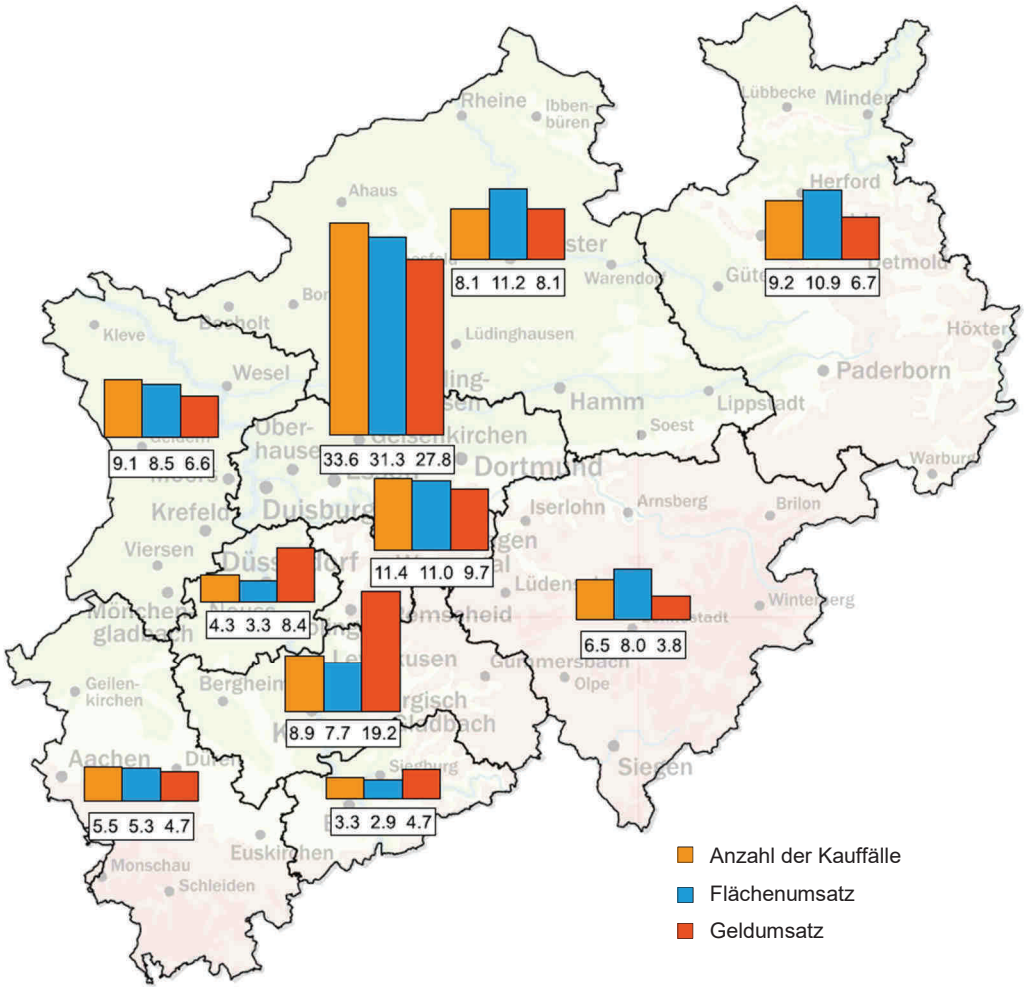


Abb. 5-29: Drei- und Mehrfamilienhäuser – Übersicht über die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen

Preisentwicklung
Für Mehrfamilienhäuser ergeben sich die nachstehenden durchschnittlichen Preisentwicklungen.

Verwaltungseinheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	±0	+1	+1	+1	+2	+2	+7	+10	+4	+7
Kreise	±0	+1	±0	+1	+2	+3	+6	+4	+8	+6

Abb. 5-30: Drei- und Mehrfamilienhäuser – prozentuale Preisentwicklung

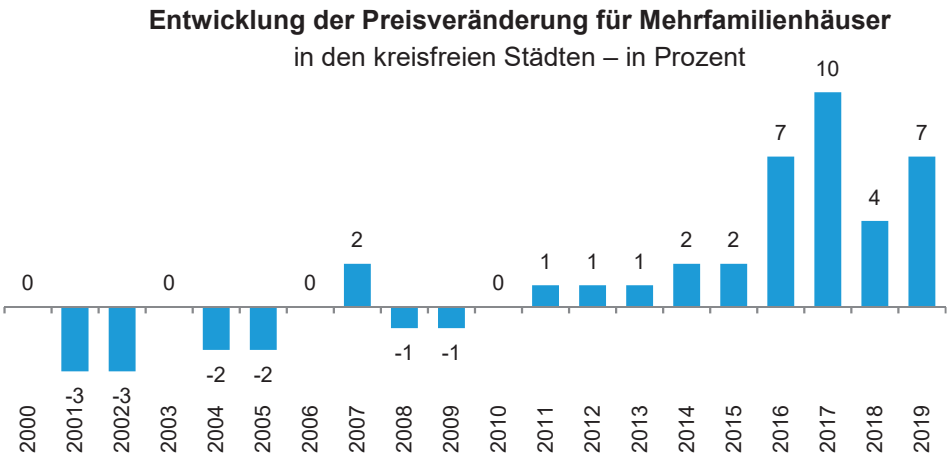


Abb. 5-31: Drei- und Mehrfamilienhäuser – prozentuale Entwicklung der Preisveränderung

5.2.1 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

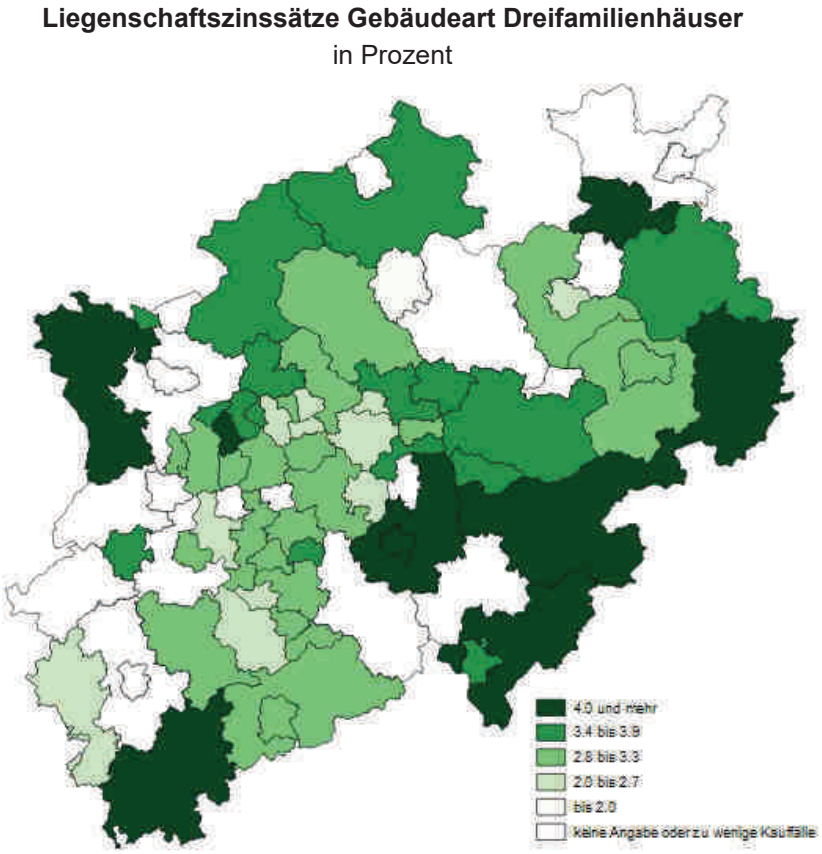


Abb. 5-32: Dreifamilienhäuser – Übersicht Liegenschaftszinssätze

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bochum	3,2	0,5	32	2	230	51	1.302	274	6,0	0,3	24,2	1,6	29	7	80
Bonn	3,0	0,5	37	2	221	72	2.883	650	8,3	1,4	18,5	2,9	49	17	80
Bottrop	3,4	1,2	20	3	238	35	1.337	322	6,0	0,7	24,1	2,2	37	10	80
Dortmund	2,5	2,3	7	1	238	31	1.559	487	5,9	0,5					80
Duisburg	3,2	1,3	42	2	214	40	1.179	326	5,8	0,7	25,5	2,6	31	8	80
Düsseldorf	2,6	1,1	17	1	237	58	3.247	911	9,3	1,0	16,2	1,6	37	6	80
Essen	2,9	0,9	25	2	242	53	1.576	340	6,6	0,6	22,3	2,4	35	10	80
Gelsenkirchen	2,0	1,4	12	1	247	48	1.263	622	5,4	1,4	26,6	2,6	30	11	80
Hagen	2,5	0,6	26	2	224	40	1.070	205	4,8	0,2	28,0	2,0	28	5	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.]
Hamm	3,8	2,2	21	2	202	46	1.039	318	5,5	0,4	27,1	1,8	30	9	
Herne	2,5	1,2	9	1	228	64	1.352	670	5,4	0,9	30,0		35	17	80
Köln	2,4	0,9	17	1	195	42	2.742	524	9,3	1,1	17,6	1,9	39	8	80
Leverkusen	2,6	0,3	11	2	249	56	1.755	256	7,0	0,9	22,0	2,0	36	5	80
Mönchengladbach	3,8	0,8	31	2	215	63	1.323	254	6,5	0,5	24,3	1,4	36	8	80
Mülheim a. d. Ruhr	3,1	1,4	14	2	243	40	1.385	346	6,0	0,7	24,1	2,9	35	8	80
Münster	1,7	1,2	32	2	228	41	3.010	1.031	8,3	4,6	20,0	2,0	33	7	80
Oberhausen	4,0	0,4	9	2	245	41	1.147	386	5,8	1,4	24,4	4,4	44	16	80
Remscheid	3,4	0,6	24	2	238	35	1.166	304	5,3	0,5	26,1	2,2	35	6	80
Solingen	3,1	0,8	18	2	235	53	1.310	180	6,5	0,7	23,0	3,0	27	6	80
Wuppertal	3,3	0,9	10	2	270	82	1.365	538	5,7	1,1	24,2	3,6	39	9	80
bereinigtes Mittel	**3,0**	**1,0**			**233**	**48**	**1.472**	**407**	**6,2**	**0,8**	**23,9**	**2,3**	**35**	**8**	**80**
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	3,8	0,5	9	1	256	32	902	125	4,8	0,2	28,0	1,8	31	6	80
Bergisch Gladbach	3,0	0,5	12	1	231	65	2.185	460	8,2	1,3	20,0	4,0	40	8	80
Bocholt	*														
Dinslaken	3,5	0,7	12	4	214	37	1.291	301	6,2	0,7	23,7	2,1	35	6	80
Dorsten/Gladb./Marl	3,9	1,2	51	3	248	76	1.110	280	5,8	0,7	24,8	3,5	34	8	80
Gütersloh	2,4	0,7	14	2	262	31	1.522	251	5,8	0,6	24,0	2,2	34	10	80
Lüdenscheid	4,0	0,8	11	2	239	59	932	227	5,0	0,4	27,0	2,4	30	6	80
Lünen	2,7	0,8	8	2	240	45	1.180	290	5,1	0,3	30,0	6,0	31	6	80
Moers	3,3	0,9	22	3	237	46	1.635	543	7,0	1,3	21,5	3,1	38	9	80
Neuss	3,0	0,6	18	3	198	36	1.548	368	7,8	1,1	22,3	3,1	36	5	80
Paderborn	3,1	0,6	14	2	254	49	1.589	386	6,1	1,0	23,0	2,0	41	8	80
Recklinghausen	2,5	1,4	19	3	258	51	1.278	339	5,3	0,5	26,0	2,0	31	7	80
Siegen	3,8	1,0	33	1	225	57	1.150	420	6,3	1,5	24,8	4,0	26	12	80
Unna	3,3	1,1	15	2	262	45	1.192	231	5,5	0,4	25,0	2,0	35	10	80
bereinigtes Mittel	**3,3**	**0,8**			**243**	**47**	**1.318**	**318**	**5,9**	**0,7**	**24,5**	**2,7**	**34**	**8**	**80**
Kreise															
Aachen, Städtereg.	2,4	1,3	98	2	241	61	1.317	483	5,6	1,6	26,0	5,0	30	10	80
Borken, Kreis	3,7	1,6	13	3	256	56	1.086	311	5,1	0,5	28,0	2,3	48	10	80
Coesfeld, Kreis	2,8	1,2	14	2	251	70	1.344	300	5,7	0,7	24,0	3,0	37	8	80
Düren, Kreis	*														
Ennepe-Ruhr-Kr./Wi	3,0	0,9	8	3	268	42	1.260	260	5,6	0,6	25,0	3,0	36	10	80
Euskirchen, Kreis	4,2	0,6	25	2	254								44		80
Gütersloh, Kreis	2,8	1,1	20	1	227	43	1.400	520	5,3	0,7	26,0	3,0	36	8	80
Herford, Kreis/Herf.	4,4	0,6	32	2	257	56	840	182	5,3	0,6	25,0	6,0	33	12	80
Hochsauerlandkreis	4,5	2,1	20	3	87	41	763	201	4,5	0,4	30,0		42	9	80
Höxter, Kreis	4,4	1,2	44	3	255	64	716	243	4,6	0,6	30,0	4,0	31	10	68
Kleve, Kreis	4,2	0,6	17	2	228	32	1.080	276	6,0	1,1	24,5	3,2	36	11	75
Lippe, Kr./Detmold	3,7	1,8	59	3	240	57	920	368	5,1	0,8	27,0	4,0	28	10	80
Märkischer Kreis	4,3	0,8	20	1	243	34	1.015	245	5,4	0,9	26,0	4,0	38	10	80
Mettmann, Kreis	2,9	0,4	15	2	242	79	2.035	245	7,3	0,6	19,2	1,4	38	8	80
Paderborn, Kreis	2,8	1,0	29	2	249	53	1.100	350	5,0	0,8			33	9	80
Reckl./C.-R./Herten	3,0	1,0	22	2	255	32	1.206	302	5,3	0,4	25,7	2,6	33	10	80
Rhein-Erft-Kreis	2,8	0,9	24	2	215		1.799		7,1		19,0		41		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	3,1	0,6	33	3	242	58	1.650	365	6,6	0,9	22,7	2,9	41	13	80
Rhein.-Berg. Kreis	3,3	0,7	9	4	251	76	1.632	479	6,7	1,5	22,5	4,9	43	12	80
Siegen-Wittgen., Kr.	5,1	1,8	19	3	355	266	874	272	5,4	0,8	26,5	3,1	39	9	80
Soest, Kreis	3,6	1,7	31	2	259	57	1.153	493	5,4	1,3	26,0	7,0	41	14	80
Steinfurt, Kreis	3,5	1,2	67	2	258	64	1.108	268	5,5	0,8	26,0	3,0	39	12	80
Unna, Kreis	3,8	1,5	39	2	244	55	1.090	290	5,6	0,7	26,0	3,0	33	8	80
bereinigtes Mittel	**3,5**	**1,1**			**249**	**56**	**1.160**	**309**	**5,5**	**0,8**	**25,5**	**3,4**	**37**	**10**	**80**
NRW bereinigtes Mittel	**3,2**	**1,0**			**241**	**51**	**1.295**	**336**	**5,8**	**0,8**	**24,7**	**2,8**	**35**	**9**	**80**

Abb. 5-33: Dreifamilienhäuser – Liegenschaftszinssätze

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

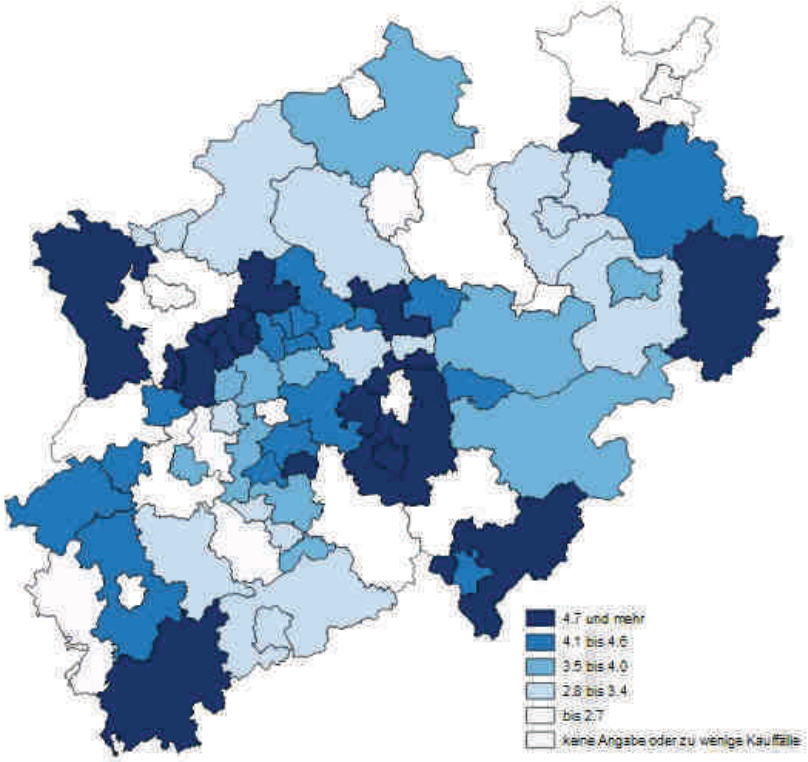


Abb. 5-34: Mehrfamilienhäuser – Übersicht Liegenschaftszinssätze

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	3,1	1,2	52	1	435	296	1.692	644	6,7	1,7			37	17	
Bochum	3,9	1,0	185	2	380	166	1.082	298	5,9	0,4	25,3	2,3	29	7	80
Bonn	3,0	0,5	56	2	702	1.101	2.562	826	8,9	2,0	18,3	3,2	50	13	80
Bottrop	5,0	1,0	29	3	452	133	989	213	6,0	0,5	24,3	2,5	36	9	80
Dortmund	2,8	2,3	49	1	457	309	1.166	361	5,9	0,8					80
Duisburg	4,8	1,5	88	2	421	309	809	229	5,4	0,6	27,3	3,4	30	7	80
Düsseldorf	2,6	1,1	89	1	564	212	2.732	783	8,8	1,6	18,5	3,4	37	7	80
Essen	3,9	1,4	128	2	482	291	1.198	420	6,3	0,8	24,0	2,7	33	8	80
Gelsenkirchen	4,6	1,6	44	1	430	228	727	212	5,2	0,7	29,2	2,9	25	10	80
Hagen	4,7	1,6	165	2	505	270	685	240	4,8	0,5	30,0	4,0	27	6	80
Hamm	4,5	2,0	24	2	572	368	1.111	493	5,6	0,9	26,3	4,7	41	17	
Herne	4,5	1,4	56	1	471	180	880	207	5,0	0,6	30,0		34	15	80
Köln	2,2	1,0	77	1	680	999	2.828	900	9,7	1,8	17,5	2,5	37	8	80
Krefeld	4,3	1,3	19	3	360	109	1.077	321	6,2	1,0	23,0	7,0	37	10	80
Leverkusen	3,4	0,9	10	2	456	211	1.634	474	7,4	0,8	22,0	2,0	37	9	80
Mönchengladbach	4,4	0,8	165	2	466	267	1.118	250	6,3	0,5	24,3	1,6	36	9	80
Mülheim a. d. Ruhr	3,9	1,5	49	2	392	156	1.144	337	6,0	0,8	25,3	2,9	33	6	80
Münster	1,8	1,1	66	2	469	266	2.573	776	7,8	2,5	21,0	3,0	37	12	80
Oberhausen	5,0	0,6	90	2	481	309	882	372	5,4	2,1	27,8	4,4	44	10	80
Remscheid	4,7	0,9	77	2	524	301	921	193	5,4	0,7	27,5	2,9	38	6	80
Solingen	4,4	1,0	44	2	405	130	1.120	210	6,7	0,8	23,0	2,0	32	9	80
Wuppertal	4,4	1,2	89	1	568	267	972	218	5,5	0,7	26,5	2,9	36	6	80
bereinigtes Mittel	**4,1**	**1,2**			**472**	**255**	**1.150**	**348**	**6,1**	**0,9**	**24,8**	**3,0**	**36**	**9**	**80**
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	4,1	0,4	8	1	365	50	948	186	5,0	1,1	27,0	2,5	32	8	80
Bergisch Gladbach	3,1	0,9	14		370	102	2.030	450	8,0	0,8	21,0	4,0	40	13	80
Bocholt	3,3	1,3	9	2	512	307	2.465	856	9,5	4,7	19,0	4,0	52	24	80
Dinslaken	5,1	0,8	21	4	481	198	1.101	292	7,1	1,5	23,0	2,1	42	12	80
Dorsten/Gladb./Marl	5,1	1,2	96	3	479	348	860	210	5,6	0,8	27,1	3,5	35	9	80
Gütersloh	3,1	1,0	20	2	498	181	1.787	925	6,6	1,4	22,6	3,8	48	21	80
Lüdenscheid	5,0	1,1	32	2	409	143	708	163	5,0	0,4	30,0	3,0	30	4	80
Lünen	4,3	1,4	32	5	472	190	880	230	5,1	0,3	28,0	4,0	32	6	80
Moers	4,9	1,2	51	3	439	244	1.084	317	6,8	1,3	23,7	4,0	35	10	80
Neuss	3,5	0,9	68	3	542	461	1.567	456	7,2	0,9	24,5	3,1	36	7	80
Paderborn	3,7	0,8	33	2	526	514	1.537	355	6,8	1,2	23,0	2,0	44	10	80
Ratingen	3,3	1,0	20	1	410		2.058		8,5		19,0		31		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.]
Recklinghausen	4,6	1,1	31	2	530	427	991	368	5,6	1,0	26,0	3,0	36	10	80
Siegen	4,1	1,2	73	1	706	835	1.090	370	5,8	0,7	25,9	3,0	27	12	80
Unna	3,4	1,2	10	2	732	737	1.241	608	5,8	1,2	27,0	5,0	35	14	80
bereinigtes Mittel	**4,0**	**1,1**			**483**	**301**	**1.261**	**366**	**6,4**	**1,0**	**24,7**	**3,4**	**36**	**11**	**80**
Kreise															
Aachen, Städtereg.	2,7	1,4	240	2	503	477	1.420	604	6,0	1,2	25,0	5,0	32	10	80
Borken, Kreis	3,4	0,8	23	3	401	92	1.108	214	5,1	0,5	28,0	2,1	49	9	80
Coesfeld, Kreis	3,2	1,4	30	2	416	194	1.190	528	6,0	1,4	26,0	3,0	36	18	80
Düren, Kreis	4,1	1,2	6	1	425	148	1.150	294	5,9	0,3	24,2	2,0	40	18	
Ennepe-Ruhr-Kr./Wi	4,5	1,1	29	3	488	150	980	248	5,7	0,9	25,0	4,0	39	10	80
Euskirchen, Kreis	5,7	0,4	9	3	377								27		
Gütersloh, Kreis	3,0	1,2	22	1	436	168	1.661	701	6,0	1,4	25,0	5,0	51	18	80
Heinsberg, Kreis	4,5	0,9	49	3	569	627	1.025	340	5,3	1,0	25,9	3,3	46	15	80
Herford, Kreis/Herf.	4,8	0,6	11	1			876	386	5,6	0,6	25,0	5,0	32	19	80
Hochsauerlandkreis	3,9	2,3	34	3	81	135	804	299	4,5	0,9	32,0		41	15	80
Höxter, Kreis	4,9	1,0	38	3	356	134	764	461	5,0	1,4	32,0	7,0	30	9	68
Kleve, Kreis	5,0	1,0	54	2	307	134	1.255	515	6,1	1,0	22,4	3,6	35	10	70
Lippe, Kr./Detmold	4,3	1,4	74	3	400	164	880	354	5,2	0,8	28,0	5,0	34	13	80
Märkischer Kreis	5,2		47	1	539	450	749	233	4,9	0,7	30,0	4,0	34	9	80
Mettmann, Kreis	3,5	0,6	49	2	747	644	1.808	487	7,5	1,1	20,5	2,7	40	12	80
Paderborn, Kreis	3,2	1,0	31	2	406	145	1.100	350	5,2	0,6			40	14	80
Reckl./C.-R./Herten	4,5	1,1	43	2	409	147	937	197	5,3	0,6	6,1	1,0	26	2	80
Rhein-Erft-Kreis	3,3	1,1	46	2	416		1.766		6,0		21,0		47		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	3,4	0,6	71	3	571	434	1.663	387	6,8	1,2	22,1	3,8	49	14	80
Rhein.-Berg. Kreis	4,0	1,1	21	3	711	621	1.470	356	7,2	1,4	22,2	3,0	42	9	80
Siegen-Wittgen., Kr.	4,9	1,6	17	3	497	302	801	202	5,2	0,9	26,8	5,3	36	13	80
Soest, Kreis	3,7	1,1	25	2	433	270	1.023	398	5,1	0,7	29,0	7,0	42	15	80
Steinfurt, Kreis	3,6	1,3	155	3	529	449	1.151	498	5,8	1,5	27,0	4,0	42	16	80
Unna, Kreis	4,8	1,4	38	2	502	226	920	230	5,6	0,8	27,0	3,0	36	10	80
bereinigtes Mittel	**4,1**	**1,1**			**453**	**250**	**1.099**	**364**	**5,6**	**0,9**	**25,5**	**3,9**	**38**	**13**	**80**
NRW															
bereinigtes Mittel	**4,1**	**1,1**			**468**	**258**	**1.159**	**353**	**5,9**	**0,9**	**25,1**	**3,4**	**37**	**11**	**80**

Abb. 5-35: Mehrfamilienhäuser – Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze Gebäudeart Gemischt genutzte Gebäude
(gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)
in Prozent

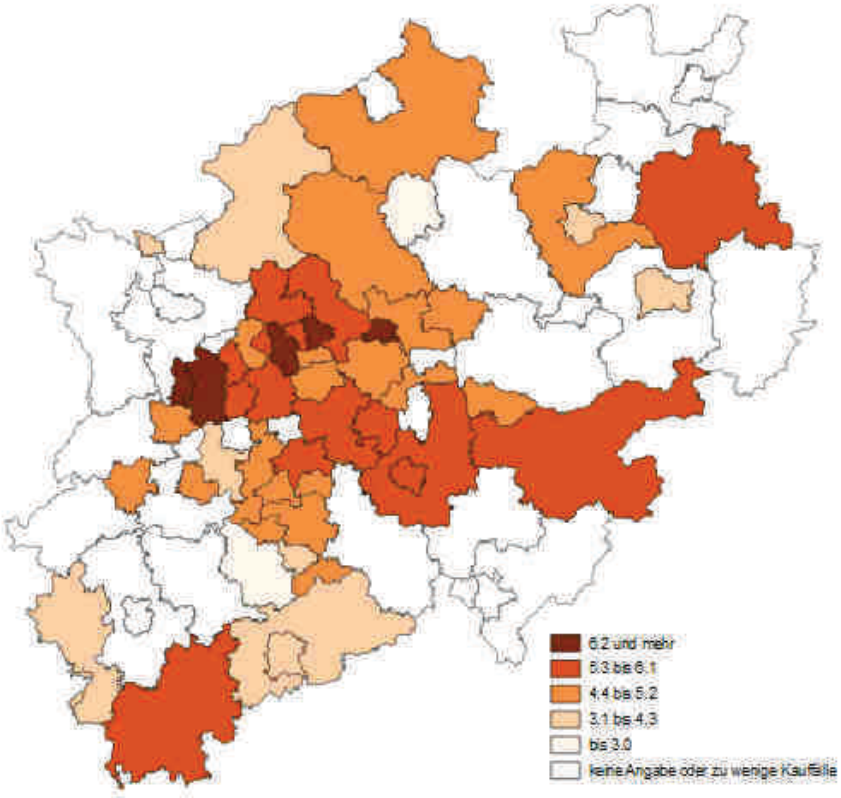


Abb. 5-36: Gemischt genutzte Gebäude – Übersicht Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze Gebäudeart Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)

in Prozent

	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	4,7	1,0	34	2	573	279	919	185	5,9	0,3	25,2	1,3	28	6	80
Bonn	3,7	0,6	61	2	558	355	2.360	839	9,9	2,6	17,2	3,5	48	13	80
Bottrop	4,8	0,8	6	3	615	245	1.150	226	6,5	0,7	22,3	1,7	44	12	80
Dortmund	4,7	2,1	12	1	516	197	999	230	6,4	1,3					
Duisburg	6,2	1,6	22	2	767	640	716	289	5,8	1,1	25,3	4,4	26	10	80
Düsseldorf	3,1	1,1	33	1	778	314	2.840	1.186	10,4	3,8	17,0	2,7	32	6	80
Essen	5,3	2,0	25	2	740	399	1.039	312	6,9	1,4	21,2	2,3	31	8	80
Gelsenkirchen	7,1	1,9	10	1	612	2	654	303	5,3	0,6	27,0	3,8	28	10	80
Hagen	5,9	1,8	64	2	630	380	660	270	5,2	0,8	28,0	4,0	29	5	80
Hamm	4,7	2,3	37	2	592	371	815	314	5,3	1,2	27,6	4,6	28	7	
Herne	4,7	1,8	12	1	359	128	938	195	5,0	0,6	30,0		31	7	80
Köln	2,6	0,7	33	1	664	370	3.245	1.190	12,1	3,7	15,7	2,4	37	7	80
Krefeld	4,6	1,5	7	3	1.108	790	1.358	450	7,6	1,9	21,0	3,0	37	8	80
Leverkusen	4,7	1,0	19	2	754	568	1.573	574	8,8	3,0	21,0	2,9	38	10	80
Mönchengladbach	5,2	0,9	59	2	584	373	1.014	266	5,8	0,9	25,0	1,4	34	9	80
Mülheim a. d. Ruhr	5,3	1,3	22	2	528	198	949	234	6,7	1,8	24,0	3,3	30	4	80
Münster	2,5	1,5	24	2	1.210	1.765	3.490	1.564	10,6	3,6	19,0	4,0	43	17	80
Oberhausen	5,8	0,8	27	2	793	382	787	165	5,5	0,9	26,5	3,1	39	9	80
Remscheid	5,2	0,9	23	2	519	405	1.309	344	5,6	0,9	26,1	2,4	35	3	80
Solingen	4,9	1,4	19	2	480	250	1.090	310	7,0	2,4	22,0	3,0	30	10	80
Wuppertal	5,3	1,2	24	2	742	425	917	253	5,6	0,5	24,1	2,9	35	5	80
bereinigtes Mittel	**4,9**	**1,3**			**643**	**350**	**1.082**	**319**	**6,5**	**1,4**	**23,6**	**3,0**	**33**	**8**	**80**
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	4,4	0,8	11	1	653	470	989	669	4,4	0,8	23,0	8,0	31	5	80
Bergisch Gladbach	3,8	0,8	25		611	220	1.990	570	8,6	1,4	20,0	5,0	40	14	80
Dorsten/Gladb./Marl	6,0	1,9	39	3	505	360	840	400	6,0	2,4	26,5	5,0	33	9	80
Gütersloh	4,2	1,0	9	2	634	424	1.330	287	7,0	1,5	21,2	2,5	33	10	80
Lüdenscheid	5,7	1,2	20	2	448	170	832	381	5,7	1,8	25,0	3,3	30	5	80
Lünen	6,2	1,7	23	5	736	590	920	490	6,1	1,8	23,0	6,0	33	7	80
Moers	6,2	1,7	22	3	805	746	1.112	781	4,7	1,4	22,1	4,3	34	11	80
Neuss	4,4	0,9	46	3	669	315	1.445	438	7,9	2,0	22,3	3,6	34	6	80
Paderborn	4,2	0,9	8	2	668	132	1.246	515	6,4	1,8	19,0	2,0	41	9	80
Recklinghausen	6,9	1,3	15	3	609	343	704	259	5,8	1,7	25,0	3,0	27	7	80
bereinigtes Mittel	**5,2**	**1,2**			**641**	**355**	**1.073**	**466**	**6,2**	**1,7**	**22,8**	**4,0**	**33**	**8**	**80**
Kreise															
Aachen, Städtereg.	4,0	2,0	88	2	437	286	1.227	735	7,2	3,5	23,0	4,0	29	10	80
Borken, Kreis	4,2	2,2	44	3	504	273	979	468	4,8	0,7	27,0	2,9	45	13	80
Coesfeld, Kreis	4,8	1,4	21	2	355	203	1.105	254	6,6	2,7	21,0	3,0	35	12	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Wi	5,5	1,7	8	3	677	509	890	250	6,2	1,5	23,0	4,0	34	8	80
Euskirchen, Kreis	5,9	0,6	15	3	234								26		
Gütersloh, Kreis	4,6	1,3	23	2	476	377	1.212	432	6,3	1,0	22,0	4,0	39	17	80
Hochsauerlandkreis	5,8	3,3	27	4	91	135	653	249	4,6	1,0	30,0		34	11	80
Lippe, Kr./Detmold	6,0	2,7	59	3	460	314	1.341	975	5,5	2,0	24,0	6,0	26	12	80
Märkischer Kreis	5,9	0,9	22	1	437	274	759	276	5,6	1,1	25,0	4,0	33	9	80
Mettmann, Kreis	4,9	0,8	27	2	533	249	1.184	248	7,2	1,3	21,7	2,9	35	8	80
Reckl./C.-R./Herten	6,0	1,0	17	2	309	115	811	398	5,0	1,2	6,2	2,3	23	5	80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	3,8	0,7	28	3	477	404	1.441	418	7,3	1,6	21,2	3,6	34	12	80
Rhein.-Berg. Kreis	5,2	1,3	9	3	575	549	1.361	489	7,0	0,8	19,7	3,0	39	11	80
Siegen-Wittgen., Kr.	*														
Steinfurt, Kreis	4,7	2,1	96	3	597	522	1.057	578	6,0	2,5	25,0	4,0	41	14	80
Unna, Kreis	4,8	1,9	18	2	439	202	1.000	260	6,3	2,3	24,0	4,0	31	6	80
bereinigtes Mittel	**5,1**	**1,5**			**458**	**309**	**1.081**	**382**	**6,2**	**1,6**	**23,0**	**3,6**	**34**	**11**	**80**
NRW bereinigtes Mittel	**5,0**	**1,3**			**581**	**337**	**1.073**	**374**	**6,2**	**1,5**	**23,2**	**3,4**	**33**	**9**	**80**

Abb. 5-37: Gemischt genutzte Gebäude – Liegenschaftszinssätze

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Umsätze

Von den 1.119 (-8 %) verkauften Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern entfallen 622 Objekte auf die Kreise und 497 Objekte auf die kreisfreien Städte. Mit 5,45 Mrd. Euro (+21 %) setzen die kreisfreien Städte 83 % des Gesamtumsatzes in Höhe von 6,60 Mrd. Euro (+21 %) um.

Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes auf die Regionen

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in Prozent

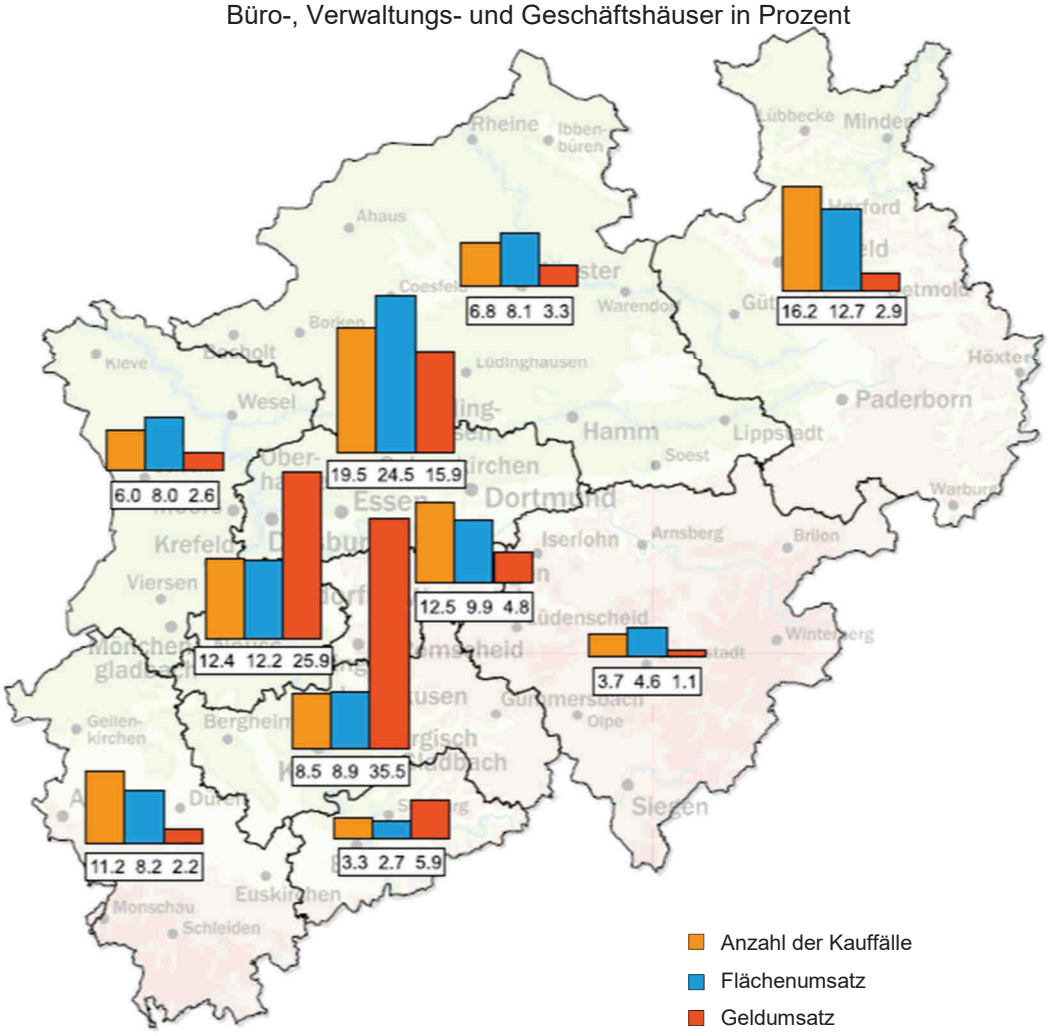


Abb. 5-38: Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser – Übersicht über die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen

5.3.1.1 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze Gebäudeart Handel

in Prozent

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bonn	3,6	0,6	35	2	576	449	4.203	2.210	18,4	6,7	13,7	2,4	37	7	60
Essen	5,2	1,1	11	2	3.060	2.769	1.844	944	9,9	3,6	14,9	4,0	37	10	
Hagen	6,9	2,2	41	5	1.190	1.000	1.120	635	8,2	3,1	20,0	3,9	34	12	76
Hamm	6,4	3,0	13	2	2.340	3.106	1.242	637	7,6	1,8	17,7	3,7	45	15	
Herne	*														
Oberhausen	6,7	1,3	5	2	1.434	1.362	2.231	2.432	16,8	16,9	16,4	11,1	53	11	80
bereinigtes Mittel	**6,1**	**1,5**			**1.655**	**1.710**	**1.772**	**1.264**	**11,6**	**4,5**	**16,3**	**3,9**	**40**	**11**	**76**
Große kreisangehörige Städte															
Neuss	4,7	1,6	6	3	8.134	16.010	2.209	832	11,4	2,6	17,0	4,2	39	12	60
Ratingen	*														
bereinigtes Mittel	**4,7**	**1,6**			**8.134**	**16.010**	**2.209**	**832**	**11,4**	**2,6**	**17,0**	**4,2**	**39**	**12**	**60**
Kreise															
Aachen, Städtereg.	6,1	6,9	30	3	1.635	1.614	1.388	1.086	8,3	3,8	19,0	5,0	23	15	56
Borken, Kreis	(4,2)		9	3											
Ennepe-Ruhr-Kr./W	(6,3)	1,1	8	10	887	526	850	570	6,1	3,8	22,0	9,0	38	11	66
Hochsauerlandkreis	7,2	3,0	18	4			1.142	688	7,8	2,6	21,0		47	16	69
Höxter, Kreis	(6,6)	4,5	11	3	1.892	2.316	618	646	5,1	3,3	22,0	8,0	16	12	28
Lippe, Kr./Detmold	5,8	2,8	17	4	1.107	1.234	1.270	664	7,5	2,7	15,0	7,0	27	12	50
Siegen-Wittgen., Kr.	5,8	2,1	6	3	1.638	1.590	1.226	806	8,8	2,9	15,3	3,6	24	12	58
bereinigtes Mittel	**6,1**	**3,1**			**1.460**	**1.479**	**1.122**	**701**	**7,4**	**3,2**	**19,3**	**6,7**	**28**	**13**	**58**
NRW bereinigtes Mittel	**6,0**	**2,1**			**1.605**	**1.698**	**1.430**	**788**	**8,7**	**3,2**	**17,7**	**5,1**	**35**	**12**	**62**

Abb. 5-39: Handel – Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze Gebäudeart Büro

in Prozent

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bonn	4,1	0,7	24	2	6.501	11.522	2.614	1.306	11,4	3,3	16,7	2,8	38	11	60
Essen	6,4	1,7	6	2	2.131	655	1.211	553	8,3	2,9	18,8	2,6	37	7	60
Hagen	7,1	1,6	13	5	2.280	1.000	755	275	5,9	1,1	24,0	6,0	36	14	80
Hamm	6,4	3,0	13	2	2.340	3.106	1.242	637	7,6	1,8	17,7	3,7	45	15	
Herne	*														
Oberhausen	*														
bereinigtes Mittel	**6,4**	**1,7**			**2.310**	**2.053**	**1.227**	**595**	**8,0**	**2,4**	**18,3**	**3,3**	**38**	**13**	**60**
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	5,0	1,2	8	3	2.120	540	1.630	550	9,3	1,8	15,0	3,0	34	10	80
Neuss	5,5	1,6	7	3	4.569	5.657	1.312	489	7,9	1,5	19,9	2,5	36	5	60
Paderborn	5,3	0,9	5	2	1.205	870	1.188	591	7,0	2,7	20,0	2,0	41	14	70
Ratingen	6,2	2,5	12	2	5.215		2.194		11,4		16,5		32		60
bereinigtes Mittel	**5,4**	**1,4**			**3.345**	**870**	**1.471**	**550**	**8,6**	**1,8**	**18,2**	**2,5**	**35**	**10**	**65**
Kreise															
Aachen, Städtereg.	4,9	2,7	25	3	3.147	4.903	1.346	926	7,6	2,2	18,0	3,0	29	18	57
Borken, Kreis	(3,9)		9	3											
Hochsauerlandkreis	*														
Höxter, Kreis	(5,5)	2,6	11	3	299	194	553	405	4,0	1,6	36,0	15,0	26	11	55
Lippe, Kr./Detmold	6,1	2,5	8	4	407	387	987	447	7,0	1,9	20,0	4,0	33	11	70
Mettmann, Kreis	6,0	0,8	7	2	4.256	3.990	1.396	509	8,7	1,0	19,4	1,1	46	10	70
bereinigtes Mittel	**5,5**	**2,6**			**1.777**	**2.189**	**1.167**	**478**	**7,3**	**1,8**	**19,7**	**3,5**	**31**	**11**	**64**
NRW bereinigtes Mittel	**5,7**	**1,8**			**2.756**	**2.152**	**1.289**	**539**	**7,9**	**1,9**	**18,8**	**3,1**	**36**	**12**	**64**

Abb. 5-40: Büro – Liegenschaftszinssätze

5.3.2 Gewerbe- und Industrieobjekte

Umsätze

Die Gesamtanzahl der Kauffälle betrug für ganz Nordrhein-Westfalen 1.765 (-2 %). Der Anteil an Erwerbsvorgängen für diese Gewerbe- und Industrieobjekte lag mit 1.158 Kauffällen (-6 %) in den Kreisen über dem in den kreisfreien Städten mit 607 Kauffällen (+8 %). Dabei wurden in den Kreisen 1,48 Mrd. Euro (-12 %) und in den kreisfreien Städten 1,26 Mrd. Euro (+18 %) umgesetzt.

Folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung in den letzten 20 Jahren.

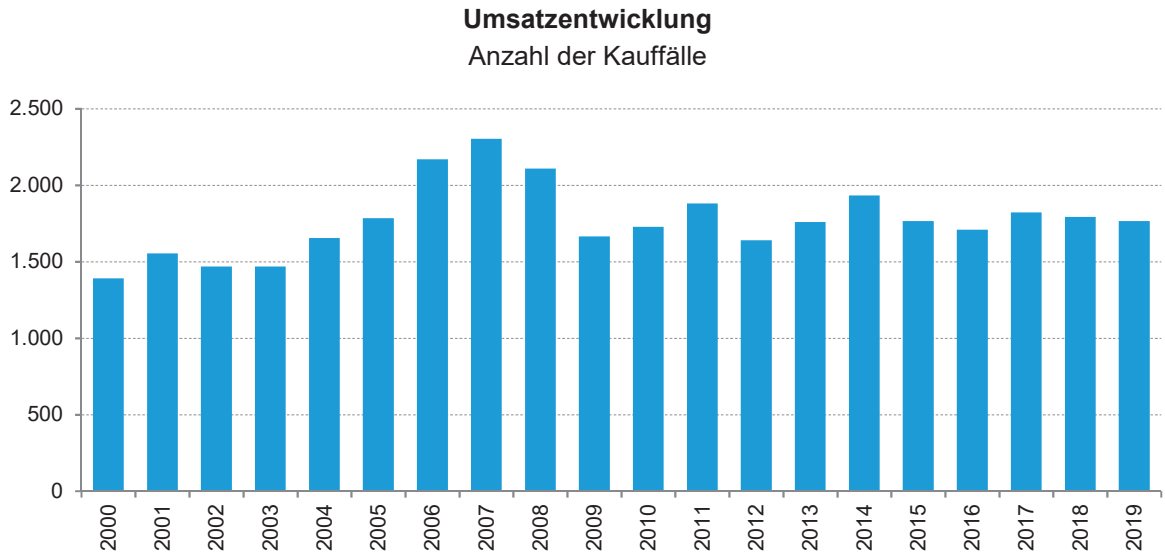


Abb. 5-41: Gewerbe- und Industrieobjekte – Entwicklung der Anzahl der Kauffälle

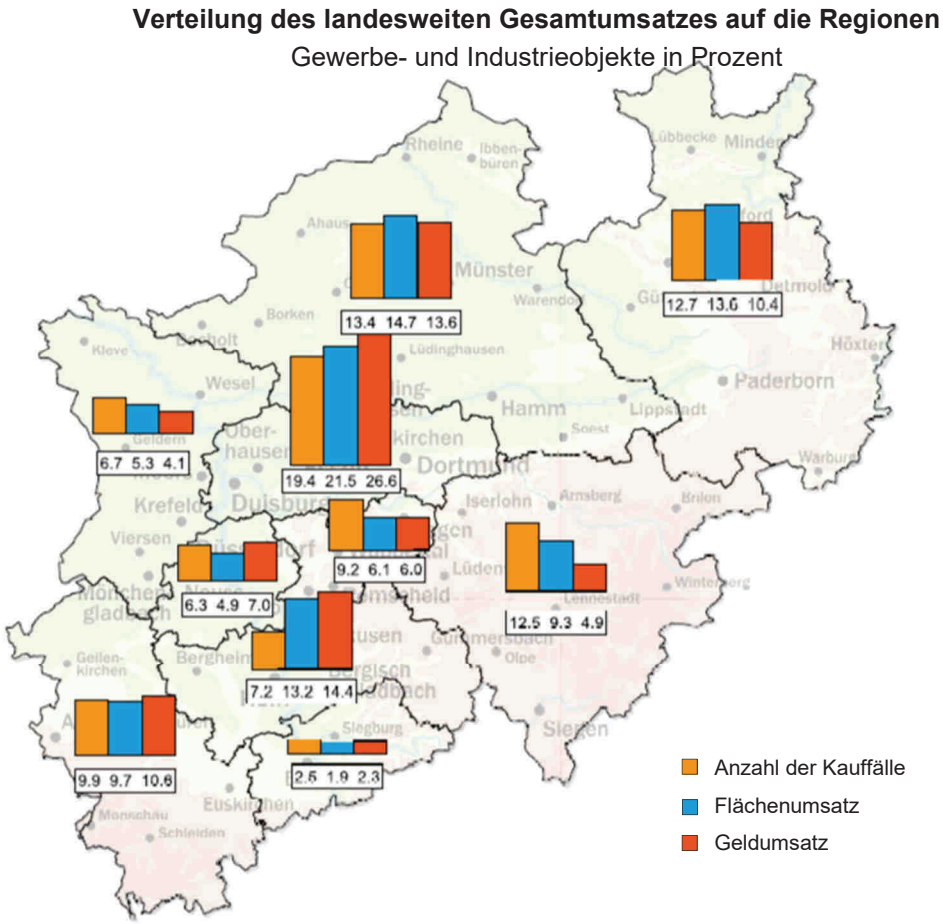


Abb. 5-42: Gewerbe- und Industrieobjekte – Übersicht über die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen

5.3.2.1 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze Gebäudeart Produzierendes Gewerbe
in Prozent

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bonn	5,8	0,9	19	2	1.399	1.748	1.411	1.011	8,8	4,5	17,8	3,7	34	12	60
Essen	*														
Hagen	6,8	2,2	44	5	1.500	1.000	460	225	3,6	1,6	23,0	4,6	28	9	60
Hamm	7,2	2,3	21	2	1.555	1.378	473	297	3,6	1,6	24,2	8,2	25	10	
Herne	*														
Leverkusen	6,3	0,5	7	2	1.241	1.579	976	699	7,1	4,1	19,0	4,0	26	10	50
Mülheim a. d. Ruhr	*														
Oberhausen	*														
bereinigtes Mittel	**6,6**	**1,6**			**1.450**	**1.479**	**725**	**498**	**5,4**	**2,9**	**21,0**	**4,3**	**27**	**10**	**60**
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	5,9	1,2	6	2	1.430	900	880	230	5,3	1,7	14,0	3,0	28	11	50
Gütersloh	6,9	2,7	5	3	3.004	1.897	449	141	3,7	0,4	18,2	1,9	23	7	50
Neuss	6,8	1,1	18	3	7.038	10.944	718	263	5,2	1,6	21,3	4,1	26	8	50
Paderborn	7,0	1,1	6	2	908	520	676	391	3,6	1,2	16,0	2,0	28	11	50
Ratingen	*														
Unna	6,2	2,2	14	2	4.213	6.501	870	689	6,5	4,7	15,0	1,0	15	10	60
bereinigtes Mittel	**6,6**	**1,5**			**2.882**	**3.099**	**755**	**295**	**4,7**	**1,5**	**16,4**	**2,3**	**26**	**10**	**50**
Kreise															
Aachen, Städtereg.	4,6	3,0	38	3	1.204	2.355	672	291	4,5	1,0	16,0	11,0	16	9	43
Borken, Kreis	4,4	2,0	30	3	1.500	1.286	534	229	2,9	0,8	21,0	5,4	31	11	55
Ennepe-Ruhr-Kr./Wi	(7,6)	1,8	8	9	1.850	1.820	610	260	4,5	1,6	17,0	4,0	37	13	60
Euskirchen, Kreis	5,5	0,8	17	3	1.500								35		
Gütersloh, Kreis	5,5	1,8	19	2	2.671	6.893	547	252	3,2	1,1	21,0	5,0	29	10	50
Herford, Kreis	6,0	0,6	13	2			328	168	3,0	1,4	30,0	10,0	25	10	60
Hochsauerlandkreis	1,9	4,4	14	4		0	727	1.322	2,0	0,2	54,0		22	9	52
Höxter, Kreis	6,2	3,0	28	3	1.372	1.020	208	130	2,0	0,6	28,0	7,0	11	6	32
Lippe, Kr./Detmold	6,4	2,8	20	4	1.253	1.068	456	219	3,0	1,2	18,0	5,0	23	11	50
Märkischer Kreis	7,3	0,4	7	1	4.702	9.812	486	11	3,7	0,8	17,0	3,0	34	9	60
Reckl./C.-R./Herten	6,2	0,7	13	3	707	695	699	412	5,5	3,1	26,3	8,1	26	7	50
Siegen-Wittgen., Kr.	5,8	1,4	12	3	1.360	1.131	569	122	4,2	0,8	17,6	2,8	24	8	51
bereinigtes Mittel	**5,8**	**1,8**			**1.473**	**1.447**	**553**	**221**	**3,5**	**1,0**	**21,3**	**5,8**	**27**	**9**	**53**
NRW															
bereinigtes Mittel	**6,2**	**1,7**			**1.664**	**1.822**	**607**	**291**	**4,0**	**1,4**	**19,8**	**4,6**	**26**	**10**	**53**

Abb. 5-43: Produzierendes Gewerbe – Liegenschaftszinssätze

5.3.3 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. Alle anderen Vorhaben (sonstige Vorhaben) sind nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Vorhandene Gebäude dürfen nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen umgebaut, erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens in der Regel ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Eine Ausnahme von der Regel ist in § 16 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt. Danach sind vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Regelannahme.

Auf den Preis der Grundstücke üben neben der Art des Vorhabens (privilegiert oder sonstiges) insbesondere die Größe des Grundstückes und die vorhandene Baumasse Einfluss aus.
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, welcher sich von den Preisen der sonstigen Vorhaben unterscheidet.

Die Auswertungen der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bringen bezüglich der Außenbereichsgrundstücke aufgrund der geringen Fallzahlen oft keine signifikanten Ergebnisse, auf eine Veröffentlichung wird deshalb verzichtet. Einige Gutachterausschüsse haben, sofern verwendbare Ergebnisse ermittelt werden konnten, diese in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

5.4 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 3.878 Kauffälle (+5 %) mit einem Flächenumsatz von 1.725 ha (+3 %) und einem Geldumsatz von 2,83 Mrd. Euro (+27 %) registriert worden.

5.5 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie können Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke darstellen und können die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren bilden.
Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle 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 Geschäftsstellen erteilen jedermann schriftlich Auskunft über die Immobilienrichtwerte oder sie können auch über BORIS.NRW abgerufen werden.

Die Immobilienrichtwerte befinden sich in NRW derzeit im Aufbau und sind noch nicht flächendeckend verfügbar. Im Berichtsjahr haben folgende Gutachterausschüsse Immobilienrichtwerte beschlossen und auf BORIS.NRW veröffentlicht:

- Stadt Bocholt
- Stadt Bochum
- Stadt Bonn
- Stadt Bottrop
- Stadt Dortmund
- Stadt Düsseldorf
- Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten
- Stadt Essen
- Kreis Euskirchen
- Stadt Hagen
- Stadt Hamm
- Kreis Heinsberg
- Stadt Leverkusen
- Stadt Moers
- Stadt Münster
- Stadt Neuss
- Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- Stadt Remscheid
- Stadt Rheine
- Rhein-Erft-Kreis
- Stadt Solingen
- Kreis Steinfurt
- Kreis Unna
- Kreis Viersen
- Kreis Warendorf
- Stadt Wuppertal.

Immobilien-Preis-Kalkulator

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

Damit wird dem Nutzer 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.

5.6 Immobilienrichtwertübersichten

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe von neu errichtetem Wohnungseigentum (mit der Zweckbestimmung „Eigentumswohnung“ errichtet und erstmalig im Verkauf) oder 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.

Umsatz und Marktanteile differenziert nach Regionen

Anzahl der Kauffälle

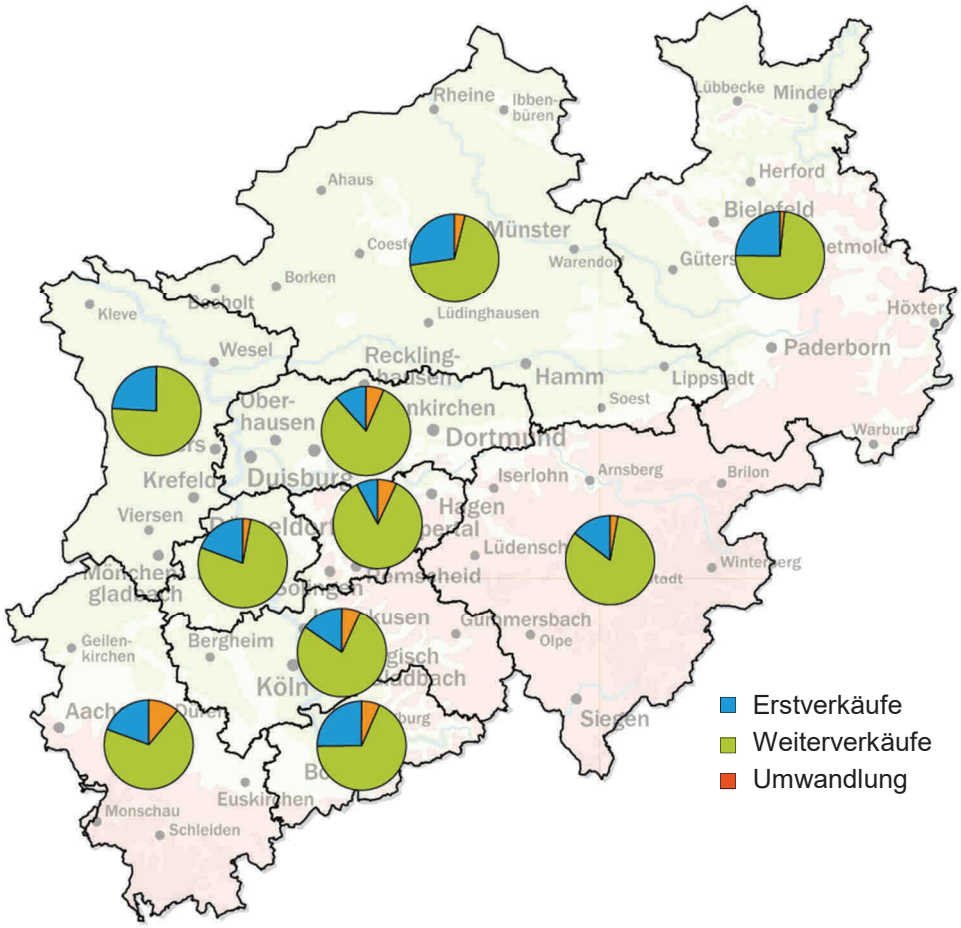


Abb. 6-1: Wohnungseigentum – Umsatz und Marktanteile in den Regionen

Umsatz Wohnungseigentum: Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung

Region	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	von den ausgewerteten Kauffällen Gesamtzahl	in Prozent Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen
Region Bonn	3.252	3.081	25,2	68,2	6,6
Bonn	1.542	1.443	25,2	69,0	5,8
Rhein-Sieg-Kreis	1.710	1.638	25,2	67,5	7,4
Alfter	52	50	48,0	52,0	0,0
Bad Honnef	124	122	9,0	79,5	11,5
Bornheim	168	164	21,3	40,9	37,8
Eitorf	18	16	12,5	87,5	0,0
Hennef (Sieg)	158	147	55,1	43,5	1,4
Königswinter	122	119	34,5	52,1	13,4
Lohmar	49	48	22,9	75,0	2,1

Region	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	von den ausgewerteten Kauffällen Gesamtzahl	in Prozent Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen
Meckenheim	68	66	1,5	97,0	1,5
Much	16	16	0,0	87,5	12,5
Neunkirchen-Seelscheid	28	24	16,7	83,3	0,0
Niederkassel	72	70	32,9	67,1	0,0
Rheinbach	71	69	37,7	62,3	0,0
Ruppichteroth	3	3	0,0	100,0	0,0
Sankt Augustin	182	179	19,0	80,4	0,6
Siegburg	214	205	22,0	75,1	2,9
Swisttal	37	27	55,6	44,4	0,0
Troisdorf	289	274	17,5	76,6	5,8
Wachtberg	28	28	10,7	89,3	0,0
Windeck	11	11	72,7	27,3	0,0
Region Köln	8.727	8.724	15,4	77,8	6,8
Köln	4.858	4.858	11,0	79,5	9,5
Leverkusen	555	555	9,5	82,9	7,6
Rhein-Erft-Kreis	1.774	1.770	26,6	73,4	0,0
Bedburg	93	93	58,1	41,9	0,0
Bergheim	158	158	1,9	98,1	0,0
Brühl	148	148	20,9	79,1	0,0
Elsdorf	37	37	0,0	100,0	0,0
Erftstadt	182	182	33,5	66,5	0,0
Frechen	237	237	29,5	70,5	0,0
Hürth	280	280	27,9	72,1	0,0
Kerpen	288	288	14,9	85,1	0,0
Pulheim	216	216	38,9	61,1	0,0
Wesseling	135	135	37,0	63,0	0,0
Oberbergischer Kreis	717	714	16,0	77,0	7,0
Bergneustadt	39	39	0,0	97,4	2,6
Engelskirchen	49	47	12,8	87,2	0,0
Gummersbach	131	130	4,6	91,5	3,8
Hückeswagen	19	19	15,8	84,2	0,0
Lindlar	89	89	68,5	30,3	1,1
Marienheide	35	35	0,0	97,1	2,9
Morsbach	8	8	25,0	75,0	0,0
Nümbrecht	43	43	51,2	44,2	4,7
Radevormwald	97	97	4,1	94,8	1,0
Reichshof	22	22	0,0	81,8	18,2
Waldbröl	78	78	0,0	61,5	38,5
Wiehl	50	50	18,0	78,0	4,0
Wipperfürth	57	57	1,8	93,0	5,3
Rheinisch-Bergischer Kr.	264	264	17,8	75,4	6,8
Bergisch Gladbach	559	559	22,2	74,1	3,8
Burscheid	40	40	12,5	87,5	0,0
Kürten	15	15	20,0	80,0	0,0
Leichlingen (Rhld.)	76	76	21,1	61,8	17,1
Odenthal	19	19	52,6	47,4	0,0
Overath	17	17	11,8	88,2	0,0
Rösrath	57	57	15,8	82,5	1,8
Wermelskirchen	40	40	5,0	85,0	10,0
Region Düsseldorf	6.394	4.566	19,3	77,8	2,9
Düsseldorf	3.113	3.109	18,2	77,2	4,5
Mettmann, Kreis	1.387	949	18,8	80,0	1,3
Erkrath	238	214	0,0	95,3	4,7
Haan	103	52	11,5	88,5	0,0
Hilden	272	132	18,2	81,8	0,0
Langenfeld (Rhld.)	267	203	50,7	49,3	0,0
Mettmann	148	131	12,2	87,8	0,0
Monheim am Rhein	201	124	23,4	76,6	0,0
Ratingen	343	-	-	-	-
Rhein-Kreis Neuss	1.108	-	-	-	-
Dormagen	193	-	-	-	-
Grevenbroich	200	-	-	-	-
Jüchen	38	-	-	-	-
Kaarst	266	-	-	-	-
Korschenbroich	135	-	-	-	-
Meerbusch	241	-	-	-	-
Neuss	601	601	20,1	79,2	0,7
Rommerskirchen	35	-	-	-	-
Ruhrgebiet	12.839	10.844	11,7	81,8	6,5
Duisburg	1.579	1.579	8,9	75,3	15,8
Essen	2.284	2.284	9,8	78,8	11,5
Mülheim an der Ruhr	736	736	10,7	87,8	1,5

Region	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	von den ausgewerteten Kauffällen Gesamtzahl	in Prozent Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen
Oberhausen	661	661	8,3	90,6	1,1
Wesel, Kreis					
Dinslaken	266	266	14,7	83,8	1,5
Bottrop	216	216	28,2	71,8	0,0
Gelsenkirchen	1.073	1.008	7,1	89,4	3,5
Recklinghausen, Kreis	656	656	16,0	80,5	3,5
Castrop-Rauxel	150	150	0,7	97,3	2,0
Gladbeck	199	199	8,5	90,5	1,0
Herten	173	173	23,7	69,9	6,4
Recklinghausen	279	279	12,9	86,4	0,7
Waltrop	85	85	25,9	69,4	4,7
Bochum	1.166	1.166	17,8	77,2	5,1
Dortmund	1.928	-	-	-	-
Herne	709	709	17,2	82,5	0,3
Ennepe-Ruhr-Kreis					
Hattingen	223	223	20,2	75,8	4,0
Witten	275	275	10,9	78,2	10,9
Unna, Kreis	614	614	5,7	91,5	2,8
Bergkamen	215	215	1,9	97,7	0,5
Bönen	20	20	0,0	100,0	0,0
Fröndenberg/Ruhr	19	19	0,0	100,0	0,0
Holzwickede	36	36	0,0	97,2	2,8
Kamen	97	97	11,3	88,7	0,0
Lünen	147	147	12,9	87,1	0,0
Schwerte	132	132	11,4	87,9	0,8
Unna	171	169	18,9	76,3	4,7
Berg./Märk. Städteregion	4.779	4.520	7,8	85,3	6,9
Remscheid	500	500	5,8	69,6	24,6
Solingen	623	623	25,7	70,8	3,5
Wuppertal	2.140	2.140	3,1	92,0	4,9
Mettmann, Kreis					
Heiligenhaus	91	39	0,0	100,0	0,0
Velbert	281	232	8,6	91,4	0,0
Wülfrath	67	54	0,0	96,3	3,7
Hagen	538	538	4,6	90,9	4,5
Ennepe-Ruhr-Kreis	1.037	1.037	13,2	78,6	8,2
Breckerfeld	10	-	-	-	-
Ennepetal	87	-	-	-	-
Gevelsberg	124	124	18,5	65,3	16,1
Herdecke	122	122	0,8	91,0	8,2
Schwelm	67	67	7,5	74,6	17,9
Sprockhövel	48	-	-	-	-
Wetter (Ruhr)	81	81	6,2	90,1	3,7
Eifel/Rur	3.232	2.917	19,4	69,5	11,1
Aachen, Städteregion	1.905	1.903	18,0	71,9	10,1
Aachen	1.164	1.164	17,3	71,0	11,7
Alsdorf	101	101	42,6	55,4	2,0
Baesweiler	37	37	27,0	73,0	0,0
Eschweiler	171	171	14,6	84,2	1,2
Herzogenrath	102	102	16,7	83,3	0,0
Monschau	14	14	21,4	78,6	0,0
Roetgen	23	23	30,4	69,6	0,0
Simmerath	20	20	0,0	85,0	15,0
Stolberg (Rhld.)	149	149	23,5	73,8	2,7
Würselen	124	122	0,8	61,5	37,7
Düren, Kreis	311	-	-	-	-
Aldenhoven	13	-	-	-	-
Düren	346	344	31,7	68,3	0,0
Heimbach	1	-	-	-	-
Hürtgenwald	5	-	-	-	-
Inden	6	-	-	-	-
Jülich	96	-	-	-	-
Kreuzau	25	-	-	-	-
Langerwehe	28	-	-	-	-
Linnich	29	-	-	-	-
Merzenich	59	-	-	-	-
Nideggen	13	-	-	-	-
Niederzier	10	-	-	-	-
Nörvenich	12	-	-	-	-
Titz	5	-	-	-	-
Vettweiß	9	-	-	-	-
Euskirchen, Kreis	333	333	18,6	58,3	23,1
Bad Münstereifel	87	87	0,0	29,9	70,1

Region	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	von den ausgewerteten Kauffällen Gesamtzahl	in Prozent Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen
Blankenheim	2	2	0,0	100,0	0,0
Dahlem	2	2	0,0	100,0	0,0
Euskirchen	138	138	21,7	72,5	5,8
Hellenthal	5	5	0,0	100,0	0,0
Kall	12	12	0,0	91,7	8,3
Mechernich	38	38	55,3	34,2	10,5
Nettersheim	3	3	0,0	100,0	0,0
Schleiden	3	3	0,0	100,0	0,0
Weilerswist	20	20	30,0	70,0	0,0
Zülpich	23	23	21,7	65,2	13,0
Heinsberg, Kreis	337	337	15,7	68,5	15,7
Erkelenz	52	52	13,5	80,8	5,8
Gangelt	49	49	0,0	10,2	89,8
Geilenkirchen	33	33	36,4	63,6	0,0
Heinsberg	53	53	11,3	88,7	0,0
Hückelhoven	50	50	30,0	62,0	8,0
Selfkant	5	5	0,0	60,0	40,0
Übach-Palenberg	35	35	5,7	94,3	0,0
Waldfeucht	5	5	100,0	0,0	0,0
Wassenberg	17	17	11,8	88,2	0,0
Wegberg	38	38	10,5	89,5	0,0
Niederrhein	4.345	2.312	24,1	75,8	0,1
Krefeld	922	-	-	-	-
Mönchengladbach	1.123	122	91,8	8,2	0,0
Kleve, Kreis	504	504	37,1	62,7	0,2
Bedburg-Hau	5	5	40,0	60,0	0,0
Emmerich am Rhein	79	79	39,2	60,8	0,0
Geldern	69	69	49,3	50,7	0,0
Goch	58	58	69,0	31,0	0,0
Issum	47	47	72,3	27,7	0,0
Kalkar	13	13	38,5	61,5	0,0
Kerken	18	18	72,2	27,8	0,0
Kevelaer	22	22	22,7	77,3	0,0
Kleve	98	98	9,2	90,8	0,0
Kranenburg	6	6	0,0	100,0	0,0
Rees	35	35	22,9	77,1	0,0
Rheurdt	6	6	0,0	100,0	0,0
Straelen	16	16	37,5	62,5	0,0
Uedem	4	4	0,0	75,0	25,0
Wachtendonk	6	6	0,0	100,0	0,0
Weeze	22	22	0,0	100,0	0,0
Viersen, Kreis	596	596	19,6	80,4	0,0
Brüggen	43	43	46,5	53,5	0,0
Grefrath	23	23	73,9	26,1	0,0
Kempen	106	106	23,6	76,4	0,0
Nettetal	91	91	46,2	53,8	0,0
Niederkrüchten	18	18	0,0	100,0	0,0
Schwalmtal	15	15	0,0	100,0	0,0
Tönisvorst	87	87	6,9	93,1	0,0
Viersen	120	120	5,0	95,0	0,0
Willich	93	93	1,1	98,9	0,0
Wesel, Kreis	579	499	33,5	66,5	0,0
Alpen	24	21	33,3	66,7	0,0
Hamminkeln	61	54	61,1	38,9	0,0
Hünxe	29	24	66,7	33,3	0,0
Kamp-Lintfort	138	131	50,4	49,6	0,0
Moers	397	367	17,2	82,3	0,5
Neukirchen-Vluyn	64	51	13,7	86,3	0,0
Rheinberg	75	64	7,8	92,2	0,0
Schermbeck	21	14	0,0	100,0	0,0
Sonsbeck	15	11	54,5	45,5	0,0
Voerde (Niederrhein)	118	100	14,0	86,0	0,0
Wesel	224	224	16,5	83,5	0,0
Xanten	34	29	44,8	55,2	0,0
Münsterland	5.406	4.593	27,3	68,8	3,9
Münster	1.276	1.071	25,5	70,0	4,5
Borken, Kreis	374	374	38,5	58,3	3,2
Ahaus	37	37	37,8	54,1	8,1
Bocholt	200	200	34,0	64,5	1,5
Borken	113	113	30,1	69,0	0,9
Gescher	11	-	-	-	-
Gronau (Westf.)	62	62	32,3	64,5	3,2
Heek	2	-	-	-	-

Region	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	von den ausgewerteten Kauffällen Gesamtzahl	in Prozent Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen
Heiden	8	-	-	-	-
Isselburg	17	17	64,7	29,4	5,9
Raesfeld	18	-	-	-	-
Reken	8	-	-	-	-
Rhede	50	50	60,0	36,0	4,0
Schöppingen	2	-	-	-	-
Stadtlohn	19	-	-	-	-
Südlohn	10	-	-	-	-
Velen	7	7	42,9	14,3	42,9
Vreden	10	-	-	-	-
Coesfeld, Kreis	381	381	38,3	60,1	1,6
Ascheberg	33	33	60,6	36,4	3,0
Billerbeck	14	14	50,0	50,0	0,0
Coesfeld	99	99	43,4	54,5	2,0
Dülmen	72	72	38,9	61,1	0,0
Havixbeck	22	22	50,0	50,0	0,0
Lüdinghausen	30	30	40,0	53,3	6,7
Nordkirchen	11	11	9,1	90,9	0,0
Nottuln	24	24	12,5	87,5	0,0
Olfen	15	15	6,7	86,7	6,7
Rosendahl	15	15	73,3	26,7	0,0
Senden	46	46	19,6	80,4	0,0
Recklinghausen, Kreis					
Datteln	79	79	10,1	89,9	0,0
Dorsten	164	164	11,0	88,4	0,6
Haltern am See	118	118	28,0	68,6	3,4
Marl	206	206	2,4	96,6	1,0
Oer-Erkenschwick	51	51	0,0	98,0	2,0
Steinfurt, Kreis	691	691	41,2	52,8	5,9
Altenberge	6	6	0,0	100,0	0,0
Emsdetten	71	71	35,2	63,4	1,4
Greven	91	91	15,4	82,4	2,2
Hörstel	22	22	72,7	27,3	0,0
Hopsten	3	3	33,3	66,7	0,0
Horstmar	18	18	88,9	11,1	0,0
Ibbenbüren	142	142	50,7	47,9	1,4
Ladbergen	16	16	81,3	18,8	0,0
Laer	18	18	72,2	27,8	0,0
Lengerich	49	49	22,4	73,5	4,1
Lienen	14	14	28,6	42,9	28,6
Lotte	37	37	5,4	86,5	8,1
Metelen	2	2	0,0	100,0	0,0
Mettingen	12	12	33,3	66,7	0,0
Neuenkirchen	14	14	21,4	78,6	0,0
Nordwalde	7	7	0,0	100,0	0,0
Ochtrup	6	6	0,0	100,0	0,0
Recke	6	6	50,0	50,0	0,0
Rheine	214	-	-	-	-
Saerbeck	13	13	76,9	23,1	0,0
Steinfurt	103	103	45,6	29,1	25,2
Tecklenburg	26	26	73,1	23,1	3,8
Westerkappeln	14	14	78,6	21,4	0,0
Wettringen	1	1	100,0	0,0	0,0
Warendorf, Kreis	619	617	27,1	70,3	2,6
Ahlen	128	128	18,8	81,3	0,0
Beckum	140	-	-	-	-
Beelen	9	-	-	-	-
Drensteinfurt	14	-	-	-	-
Ennigerloh	26	26	0,0	92,3	7,7
Everswinkel	26	26	26,9	65,4	7,7
Oelde	65	-	-	-	-
Ostbevern	13	-	-	-	-
Sassenberg	29	-	-	-	-
Sendenhorst	16	16	18,8	68,8	12,5
Telgte	55	55	36,4	61,8	1,8
Wadersloh	21	-	-	-	-
Warendorf	77	76	36,8	59,2	3,9
Hamm	405	405	19,5	77,5	3,0
Soest, Kreis	421	416	32,0	60,8	7,2
Anröchte	4	4	0,0	100,0	0,0
Bad Sassendorf	53	53	30,2	47,2	22,6
Erwitte	30	30	46,7	53,3	0,0
Geseke	36	36	41,7	55,6	2,8
Lippetal	10	10	40,0	60,0	0,0
Lippstadt	229	217	12,0	83,4	4,6

Region	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	von den ausgewerteten Kauffällen Gesamtzahl	in Prozent Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen
Soest	115	113	27,4	62,8	9,7
Welver	2	2	0,0	100,0	0,0
Werl	54	54	37,0	63,0	0,0
Unna, Kreis					
Selm	52	52	0,0	73,1	26,9
Werne	43	43	11,6	88,4	0,0
Ostwestfalen/Lippe	5.654	5.541	24,8	73,6	1,6
Bielefeld	1.121	1.120	14,6	84,5	0,9
Gütersloh, Kreis	592	592	34,1	65,2	0,7
Borgholzhausen	13	13	38,5	61,5	0,0
Gütersloh	416	416	33,9	65,4	0,7
Halle (Westf.)	42	42	21,4	78,6	0,0
Harsewinkel	61	61	37,7	62,3	0,0
Herzebrock-Clarholz	25	25	16,0	84,0	0,0
Langenberg	12	12	25,0	66,7	8,3
Rheda-Wiedenbrück	145	145	20,0	78,6	1,4
Rietberg	73	73	72,6	26,0	1,4
Schloß Holte-Stukenbrock	64	64	54,7	45,3	0,0
Steinhagen	51	51	23,5	76,5	0,0
Verl	43	43	27,9	72,1	0,0
Versmold	47	47	36,2	63,8	0,0
Werther (Westf.)	16	16	0,0	100,0	0,0
Herford, Kreis	697	679	25,8	70,4	3,8
Bünde	220	220	40,0	53,6	6,4
Enger	33	33	15,2	84,8	0,0
Herford	187	169	23,1	75,7	1,2
Hiddenhausen	43	43	20,9	74,4	4,7
Kirchlengern	23	23	8,7	78,3	13,0
Löhne	102	102	27,5	69,6	2,9
Rödinghausen	16	-	-	-	-
Spenge	55	55	1,8	94,5	3,6
Vlotho	18	-	-	-	-
Höxter, Kreis	162	162	7,4	92,6	0,0
Bad Driburg	41	41	0,0	100,0	0,0
Beverungen	41	41	0,0	100,0	0,0
Borgentreich	0	-	-	-	-
Brakel	15	15	0,0	100,0	0,0
Höxter	36	36	0,0	100,0	0,0
Marienmünster	0	-	-	-	-
Nieheim	5	5	0,0	100,0	0,0
Steinheim	12	12	75,0	25,0	0,0
Warburg	11	11	27,3	72,7	0,0
Willebadessen	1	-	-	-	-
Lippe, Kreis	1.039	1.039	19,8	80,1	0,1
Augustdorf	24	24	0,0	100,0	0,0
Bad Salzuflen	316	316	26,3	73,7	0,0
Barntrup	3	3	0,0	100,0	0,0
Blomberg	13	13	0,0	100,0	0,0
Detmold	231	231	19,0	81,0	0,0
Dörentrup	5	5	20,0	80,0	0,0
Extertal	2	2	0,0	100,0	0,0
Horn-Bad Meinberg	48	48	10,4	89,6	0,0
Kalletal	9	9	0,0	100,0	0,0
Lage	100	100	8,0	91,0	1,0
Lemgo	120	120	14,2	85,8	0,0
Leopoldshöhe	58	58	34,5	65,5	0,0
Lügde	5	5	0,0	100,0	0,0
Oerlinghausen	65	65	0,0	100,0	0,0
Schieder-Schwalenberg	33	33	84,8	15,2	0,0
Schlangen	7	7	0,0	100,0	0,0
Minden-Lübbecke, Kreis	375	373	33,8	64,1	2,1
Bad Oeynhausen	158	158	24,7	70,9	4,4
Espelkamp	37	36	61,1	38,9	0,0
Hille	4	4	100,0	0,0	0,0
Hüllhorst	18	18	22,2	77,8	0,0
Lübbecke	71	70	38,6	61,4	0,0
Minden	267	267	22,1	77,5	0,4
Petershagen	18	18	61,1	38,9	0,0
Porta Westfalica	36	36	19,4	77,8	2,8
Preußisch Oldendorf	6	6	0,0	100,0	0,0
Rahden	17	17	29,4	70,6	0,0
Stemwede	10	10	70,0	30,0	0,0
Paderborn, Kreis	283	283	43,5	55,5	1,1
Altenbeken	0	-	-	-	-

Region	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	von den ausgewerteten Kauffällen Gesamtzahl	in Prozent Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlungen
Bad Lippspringe	80	80	22,5	77,5	0,0
Borchen	7	7	14,3	85,7	0,0
Büren	29	29	0,0	100,0	0,0
Delbrück	62	62	58,1	41,9	0,0
Hövelhof	75	75	70,7	29,3	0,0
Lichtenau	0	-	-	-	-
Paderborn	*702*	*645*	*26,8*	*68,1*	*5,1*
Salzkotten	29	29	51,7	37,9	10,3
Bad Wünnenberg	1	1	0,0	100,0	0,0
Sauer- und Siegerland	2.317	2.237	14,7	82,6	2,8
Hochsauerlandkreis	516	504	12,3	85,1	2,6
Arnsberg	-	235	7,7	86,4	6,0
Bestwig	12	12	16,7	66,7	16,7
Brilon	62	54	31,5	68,5	0,0
Eslohe (Sauerland)	3	3	0,0	100,0	0,0
Hallenberg	0	-	-	-	-
Marsberg	27	26	0,0	100,0	0,0
Medebach	29	28	0,0	100,0	0,0
Meschede	34	28	17,9	78,6	3,6
Olsberg	36	36	0,0	94,4	5,6
Schmallenberg	52	51	35,3	62,7	2,0
Sundern (Sauerland)	41	40	5,0	95,0	0,0
Winterberg	215	215	8,4	88,4	3,3
Märkischer Kreis	425	425	4,5	93,2	2,4
Altena	21	-	-	-	-
Balve	8	-	-	-	-
Halver	39	-	-	-	-
Hemer	76	76	5,3	92,1	2,6
Herscheid	12	-	-	-	-
Iserlohn	222	222	6,3	93,7	0,0
Kierspe	29	29	3,4	89,7	6,9
Lüdenscheid	213	204	0,5	95,6	3,9
Meinerzhagen	51	51	9,8	82,4	7,8
Menden (Sauerland)	71	71	7,0	91,5	1,4
Nachrodt-Wiblingwerde	10	-	-	-	-
Neuenrade	22	-	-	-	-
Plettenberg	42	-	-	-	-
Schalksmühle	16	-	-	-	-
Werdohl	28	-	-	-	-
Olpe, Kreis	197	197	19,8	79,2	1,0
Attendorn	43	43	30,2	67,4	2,3
Drolshagen	21	-	-	-	-
Finnentrop	11	-	-	-	-
Kirchhundem	11	-	-	-	-
Lennestadt	26	-	-	-	-
Olpe	67	67	23,9	74,6	1,5
Wenden	18	-	-	-	-
Siegen-Wittgenstein, Kreis	366	366	37,4	58,2	4,4
Bad Berleburg	37	37	8,1	54,1	37,8
Burbach	18	18	0,0	100,0	0,0
Erndtebrück	1	1	0,0	100,0	0,0
Freudenberg	24	24	16,7	83,3	0,0
Hilchenbach	25	25	0,0	100,0	0,0
Kreuztal	136	136	62,5	37,5	0,0
Bad Laasphe	11	11	0,0	100,0	0,0
Netphen	60	60	40,0	56,7	3,3
Neunkirchen	30	30	56,7	43,3	0,0
Siegen	266	266	17,7	82,0	0,4
Wilnsdorf	24	24	16,7	83,3	0,0
Soest, Kreis					
Ense	23	21	66,7	33,3	0,0
Möhnesee	45	44	43,2	56,8	0,0
Rüthen	7	7	0,0	100,0	0,0
Warstein	26	26	0,0	76,9	23,1
Wickede (Ruhr)	16	16	0,0	100,0	0,0

Abb. 6-2: Wohnungseigentum – Verteilung Kauffälle an Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung in den Gemeinden

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Anteile der Kauffälle für Wohnungseigentum an den ausgewerteten Kauffällen gegenüber den Vorjahren.

Anteile der Kauffälle für Wohnungseigentum
in Prozent

Verwaltungseinheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erstverkäufe										
Nordrhein-Westfalen	13,3	15,0	16,9	18,2	19,4	18,2	21,1	18,6	16,5	17,8
kreisfreie Städte	12,0	12,5	15,1	15,1	17,2	15,2	18,2	15,2	11,9	13,5
Kreise	14,7	17,7	18,4	22,1	21,9	21,8	24,1	22,0	20,8	22,0
Weiterverkäufe										
Nordrhein-Westfalen	75,3	77,0	76,4	72,2	73,8	75,8	73,7	76,7	78,8	75,3
kreisfreie Städte	70,3	76,2	74,9	70,2	73,6	76,7	75,0	78,8	81,7	79,9
Kreise	80,4	77,8	77,8	74,5	74,1	74,6	72,7	74,5	76,0	74,3
Umwandlungen										
Nordrhein-Westfalen	11,4	8,0	6,7	9,5	6,8	6,0	5,1	4,8	4,7	6,9
kreisfreie Städte	17,7	11,3	10,0	14,7	9,1	8,1	6,8	6,0	6,3	6,6
Kreise	4,9	4,5	3,8	3,4	4,0	3,6	3,2	3,5	3,2	3,7

Abb. 6-3: Wohnungseigentum – prozentuale Anteile der Kauffälle (Erstverkäufe / Weiterverkäufe / Umwandlungen)

Preisentwicklung

Die Preise für Wohnungseigentum stiegen um 8 % an.

Entwicklung der Preisveränderung für Wohnungseigentum in Nordrhein-Westfalen
in Prozent

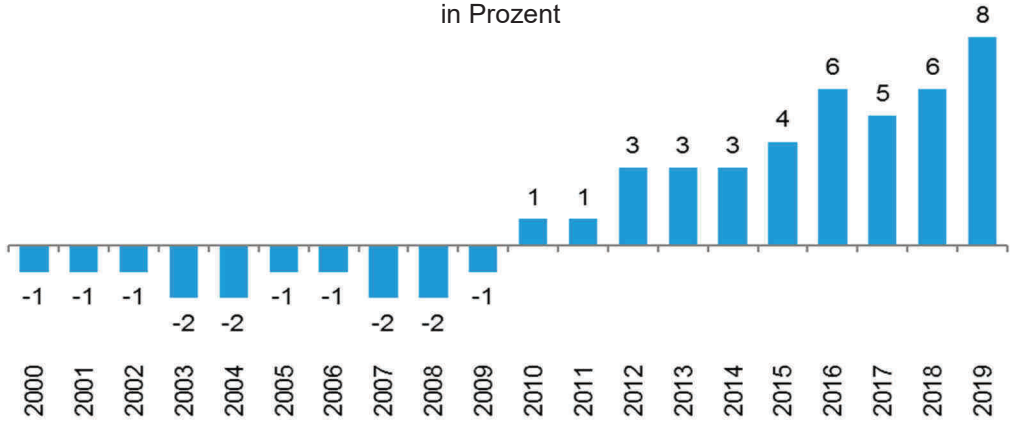


Abb. 6-4: Wohnungseigentum – prozentuale Entwicklung der Preisveränderung

Für die Preisentwicklung von Wohnungseigentum ergeben sich für dieses Berichtsjahr folgende Durchschnittswerte. 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.

Verwaltungseinheit	Gesamt	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Städte und Kreise				
kreisfreie Städte	+8	+4	+9	+2
Kreise	+9	+8	+6	+5
Regierungsbezirk				
Arnsberg	+6	+7	+4	+13
Detmold	+10	+6	+8	-
Düsseldorf	+10	+7	+9	±0
Köln	+11	+9	+8	+7
Münster	+6	+6	+6	-
Region				
Region Bonn (RBN)	-	-	-	-
Region Köln (RKN)	+11	+10	+11	+8
Region Düsseldorf (RDF)	-	+6	+7	-
Ruhrgebiet (RGT)	+6	+6	+6	+5
Berg./Märk. Städter. (BMR)	-	+5	+5	-
Eifel/Rur (ELR)	-	-	-	-
Niederrhein (NRN)	+3	±0	+1	±0
Münsterland (MSL)	+8	+2	+9	-4
Ostwestfalen/Lippe (OWL)	+10	+6	+8	-
Sauer- und Siegerland (SSL)	+12	+10	+5	-

Abb. 6-5: Wohnungseigentum – prozentuale Preisentwicklung der Durchschnittswerte

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.

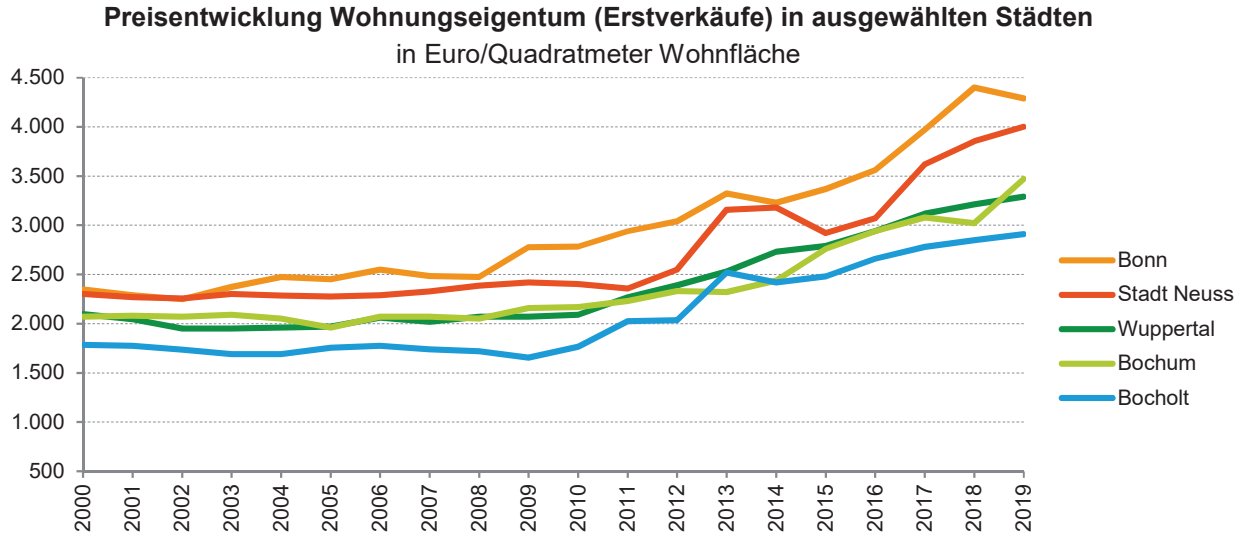


Abb. 6-6: Wohnungseigentum (Erstverkäufe) – Preisentwicklung in ausgewählten Städten

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. Weitere Merkmale, die der Auswertung zugrunde liegen: neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand (d.h. die Wohnung ist nicht durchgreifend modernisiert), einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen sowie frei finanziert. 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.

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

Die nachstehenden Tabellen weisen neben den Durchschnittswerten statistische Genauigkeitsangaben aus. Die Angaben werden nur ermittelt, wenn in der Region zu der Baualtersklasse Werte von drei und mehr Gemeinden gemeldet wurden unabhängig von der Anzahl der jeweils gemeldeten Kauffälle. Zusammengefasste Werte werden nicht berücksichtigt. Bis auf den Median wird jeweils das bereinigte Mittel als Durchschnittswert ausgegeben. Nur in wenigen Regionen lagen genügend Kauffälle in mehr als drei Gemeinden vor, so dass eine gesicherte Aussage über Erstverkäufe nach Umwandlung getroffen werden kann.

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	173	83	±3	3.590	±210	3.580
	Weiterverkauf	2010-2017	24	85	±5	3.015	±250	2.980
		1995-2009	77	76	±3	2.410	±330	2.235
		1975-1994	133	79	±3	2.140	±295	2.170
		1950-1974	193	76	±3	2.005	±275	2.070
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					
	Umwandlung	2010-2017	*					
		1995-2009	*					
		1975-1994	7	80	±0	2.360	±0	2.360
		1950-1974	27	75	±8	2.365	±490	2.360
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					
Region Köln	Erstverkauf	Neubau	251	82	±2	3.555	±480	3.610
	Weiterverkauf	2010-2017	42	81	±4	3.230	±545	3.180
		1995-2009	238	78	±3	2.120	±395	2.155
		1975-1994	275	80	±3	1.825	±305	1.740
		1950-1974	369	74	±3	1.580	±310	1.590
		1920-1949	53	75	±8	2.145	±635	1.695
		bis 1919	38	73	±6	1.935	±370	1.670
	Umwandlung	2010-2017	*					
		1995-2009	*					
		1975-1994	*					
		1950-1974	43	75	±0	1.940	±0	1.940
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					
Region Düsseldorf	Erstverkauf	Neubau	529	86	±3	3.975	±350	3.960
	Weiterverkauf	2010-2017	74	104	±1	3.430	±70	3.380
		1995-2009	316	82	±1	2.870	±165	2.820
		1975-1994	807	79	±2	2.250	±190	2.140
		1950-1974	1.003	76	±2	2.020	±170	1.970
		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]
Ruhrgebiet	Erstverkauf	Neubau	427	85	±3	3.000	±235	2.980
	Weiterverkauf	2010-2017	47	84	±4	2.520	±270	2.460
		1995-2009	496	82	±3	1.905	±160	1.860
		1975-1994	906	80	±1	1.475	±145	1.500
		1950-1974	1.540	75	±3	1.190	±85	1.200
		1920-1949	76	76	±3	1.190	±255	1.060
		bis 1919	107	76	±3	1.160	±160	1.110
	Umwandlung	2010-2017	*					
		1995-2009	*					
		1975-1994	30	77	±0	1.520	±0	1.520
		1950-1974	90	70	±2	1.335	±90	1.260
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					
Bergisch/ Märkische Städteregion	Erstverkauf	Neubau	175	87	±4	3.110	±160	3.060
	Weiterverkauf	2010-2017	*					
		1995-2009	175	81	±1	1.800	±135	1.750
		1975-1994	253	80	±3	1.540	±110	1.560
		1950-1974	498	76	±2	1.225	±110	1.220
		1920-1949	24	73	±0	1.240	±0	1.240
		bis 1919	90	80	±2	945	±280	725
Eifel/Rur	Erstverkauf	Neubau	128	86	±3	2.660	±205	2.645
	Weiterverkauf	2010-2017	49	83	±6	2.390	±225	2.290
		1995-2009	166	78	±3	1.720	±190	1.700
		1975-1994	213	76	±2	1.315	±215	1.220
		1950-1974	310	73	±2	1.120	±220	1.095
		1920-1949	9	77	±10	1.020	±245	920
		bis 1919	22	78	±0	1.205	±0	1.205
Niederrhein	Erstverkauf	Neubau	196	80	±4	2.875	±270	2.790
	Weiterverkauf	2010-2017	17	77	±8	2.500	±175	2.490
		1995-2009	189	80	±4	1.900	±175	1.940
		1975-1994	316	76	±3	1.550	±130	1.540
		1950-1974	430	77	±2	1.225	±105	1.220
		1920-1949	11	70	±7	1.125	±290	920
		bis 1919	23	72	±8	1.520	±295	1.360
Münsterland	Erstverkauf	Neubau	592	80	±4	2.670	±170	2.710
	Weiterverkauf	2010-2017	124	82	±4	2.355	±220	2.390
		1995-2009	317	78	±4	1.925	±250	1.820
		1975-1994	567	77	±3	1.490	±145	1.460
		1950-1974	721	77	±3	1.210	±135	1.200
		1920-1949	19	80	±4	1.295	±290	1.200
		bis 1919	20	78	±6	1.535	±810	1.390
	Umwandlung	2010-2017	*					
		1995-2009	8	84	±0	1.460	±0	1.460
		1975-1994	*					
		1950-1974	41	71	±8	2.290	±870	1.710
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					
Ostwestfalen/ Lippe	Erstverkauf	Neubau	410	81	±3	2.800	±250	2.900
	Weiterverkauf	2010-2017	45	82	±4	2.490	±285	2.510
		1995-2009	238	76	±4	1.635	±225	1.660
		1975-1994	447	76	±3	1.445	±220	1.490
		1950-1974	323	76	±3	1.105	±225	1.170
		1920-1949	10	80	±6	815	±85	850
		bis 1919	*					
Sauer- und Siegerland	Erstverkauf	Neubau	202	81	±7	2.905	±160	2.890
	Weiterverkauf	2010-2017	20	91	±15	2.300	±260	2.200
		1995-2009	197	79	±5	1.525	±165	1.530
		1975-1994	412	81	±5	1.245	±95	1.210
		1950-1974	295	82	±8	980	±165	960
		1920-1949	24	80	±3	1.540	±310	1.320
		bis 1919	20	96	±19	1.315	±235	1.185

Abb. 6-7: Wohnungseigentum – Durchschnittswerte in den Regionen

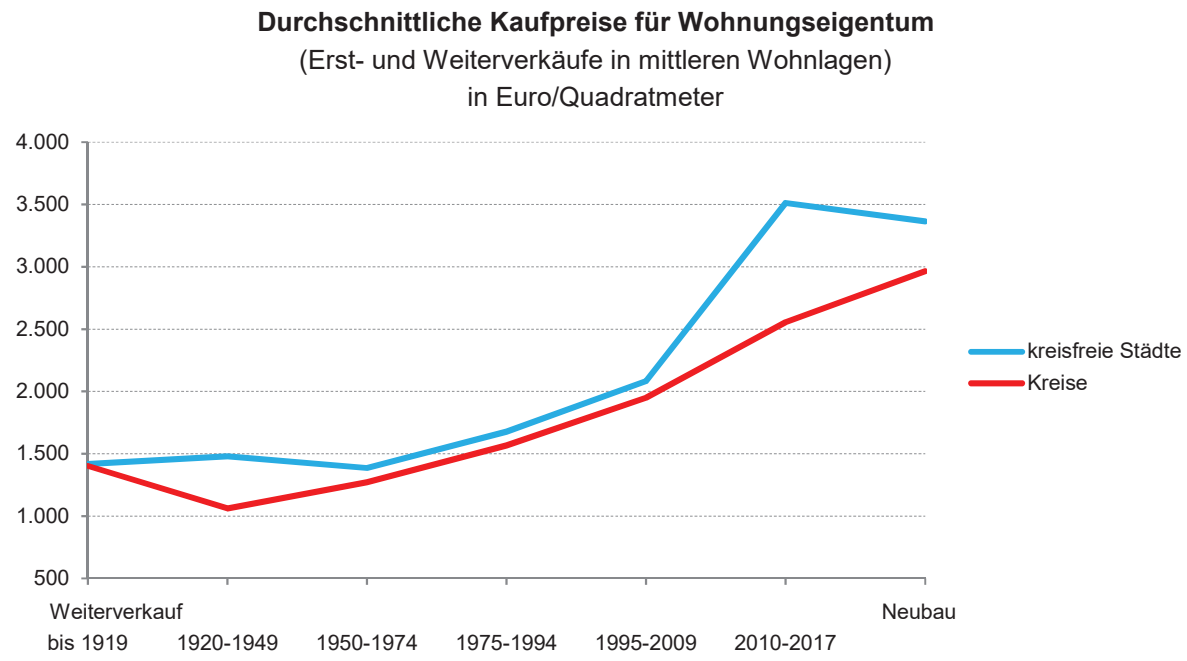
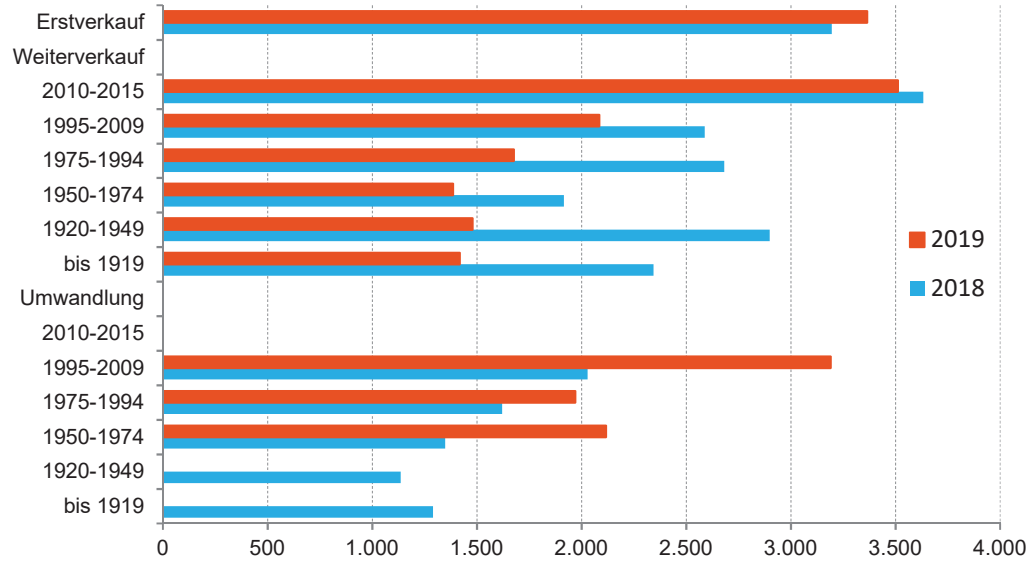


Abb. 6-8: Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreise nach Altersklassen

Folgende Abbildungen zeigen die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche.

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum
in Euro/Quadratmeter Wohnfläche (mittlere Wohnlagen)

Kreisfreie Städte



Kreise

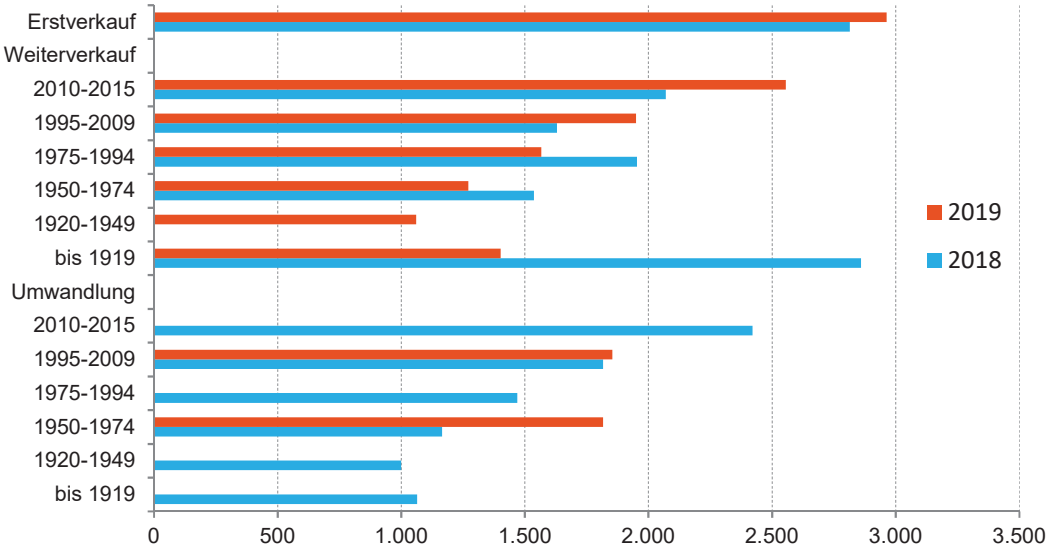


Abb. 6-9: Wohnungseigentum - Durchschnittliche Kaufpreise nach Altersklassen

In der folgenden Abbildung ist das durchschnittliche Preisniveau für Erstverkäufe von Wohnungseigentum unterschieden nach Gebietskörperschaften dargestellt.

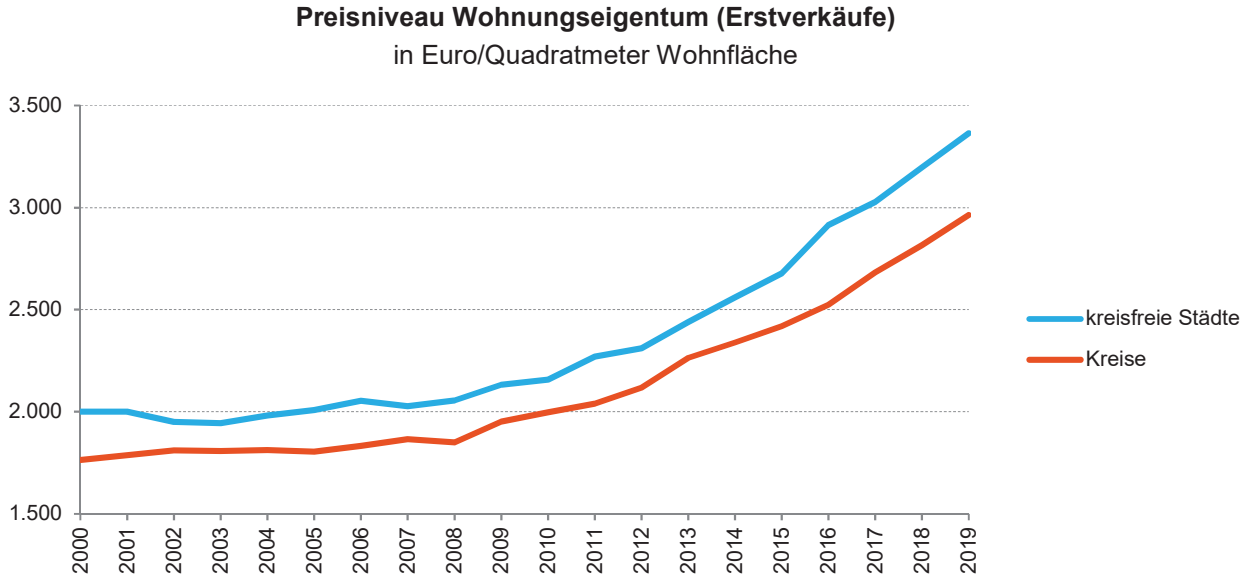


Abb. 6-10: Wohnungseigentum – Entwicklung des Preisniveaus für Erstverkäufe

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

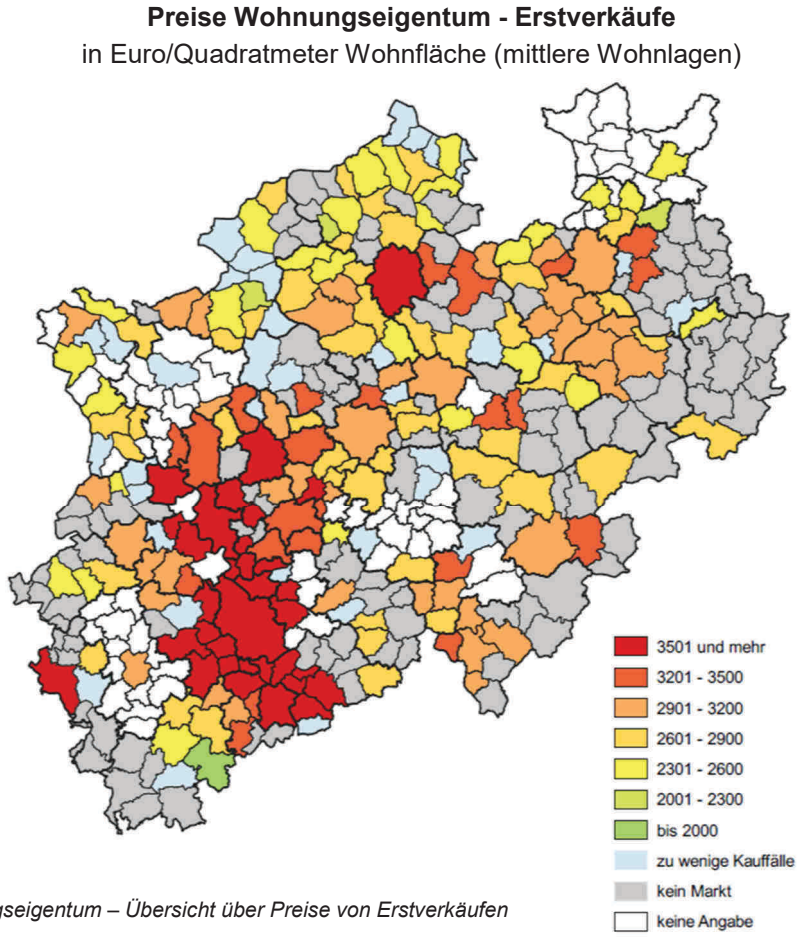


Abb. 6-11: Wohnungseigentum – Übersicht über Preise von Erstverkäufen

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die höchsten durchschnittlichen Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum in mittleren Wohnlagen in €/m² Wohnfläche.

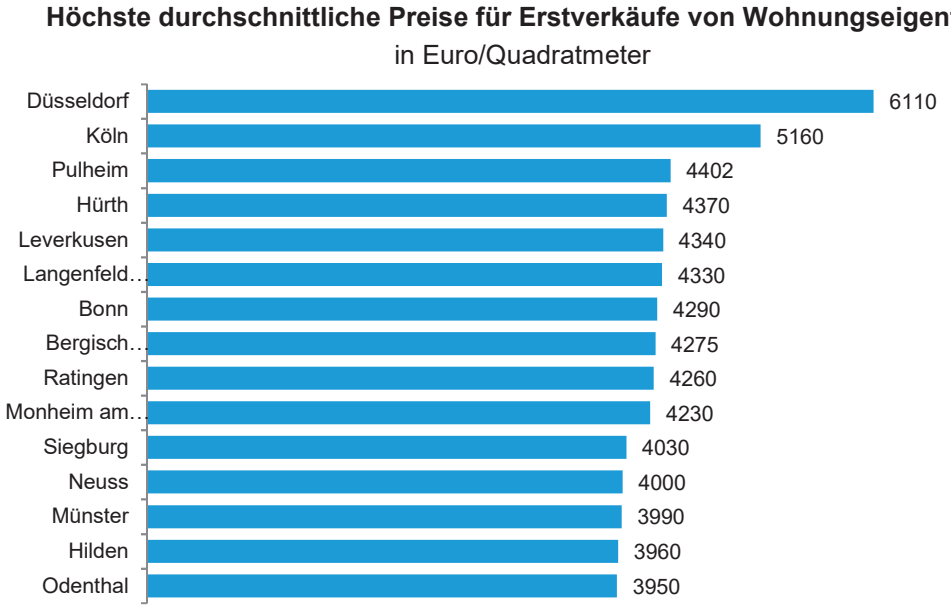
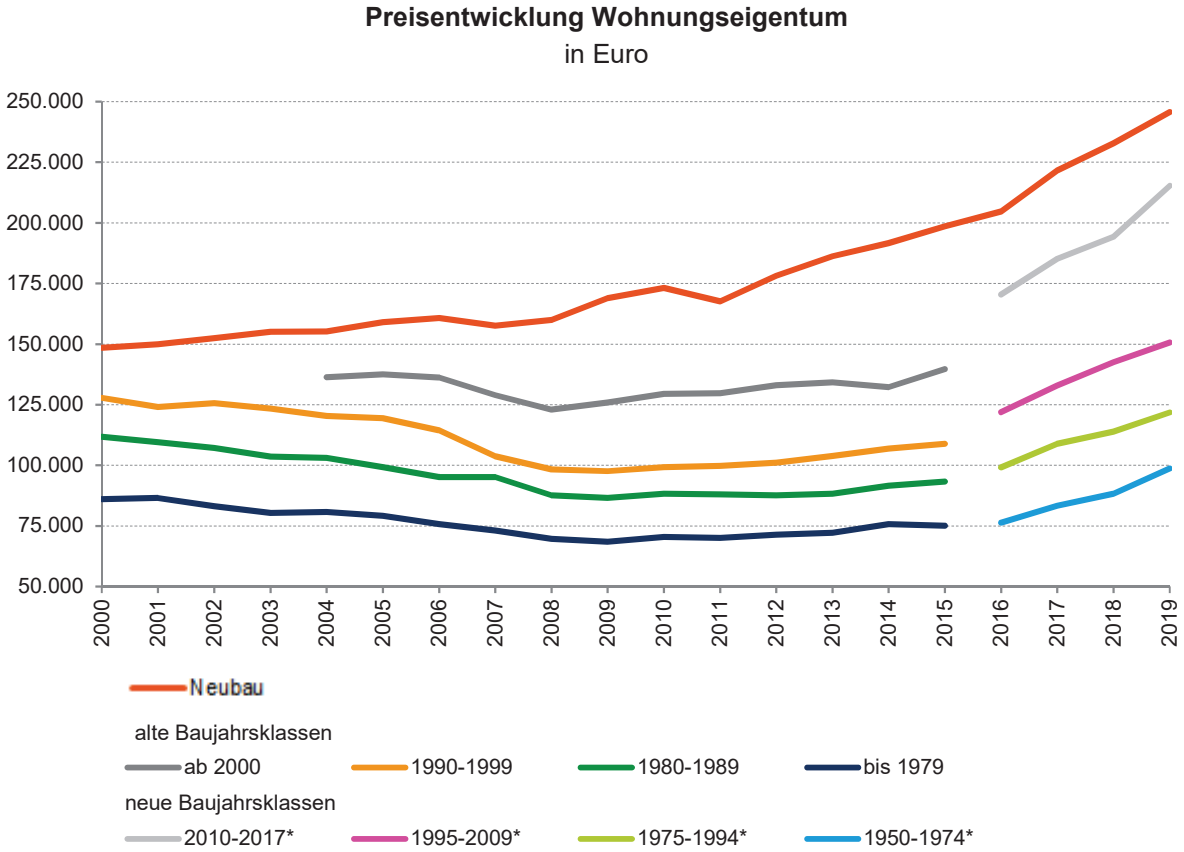


Abb. 6-12: Wohnungseigentum – Höchste durchschnittliche Preise für Erstverkäufe

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.



* Durch Baujahresklassenänderungen in 2016 können für diese Baujahre noch keine Zeitreihen angegeben werden. Somit fehlen hier die Vergleiche zu den Vorjahren.

Abb. 6-13: Wohnungseigentum – Preisentwicklung nach Baualtersklassen

6.1.1 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.). Die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum liegen regional auf unterschiedlichem Niveau. Die höchsten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei Erstverkäufen in mittleren Wohnlagen werden in der Stadt Düsseldorf mit 6.110 Euro erzielt.

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum
in Euro/Quadratmeter (mittlere Wohnlagen)

Region	Erstver-käufe	Weiterverkäufe						
Altersklasse	Neubau	zus.gef.	2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn								
Bonn	4.290	-	3.990	3.000	2.670	2.410	3.050	*
Rhein-Sieg-Kreis	3.585	-	3.055	2.960	2.095	1.945	.	*
Alfter	3.415	-	*	*	*	*	.	.
Bad Honnef	*	-	.	.	2.665	2.035	.	.
Bornheim	3.505	-	*	2.235	2.060	*	.	*
Eitorf	.	-	*	1.790	.	.	.	.
Hennef (Sieg)	3.710	-	.	2.640	2.310	2.195	.	.
Königswinter	3.640	-	*	9.305	2.520	2.140	.	.
Lohmar	.	-	*	2.005	2.080	.	.	.
Meckenheim	.	-	*	.	1.515	1.190	.	.
Much	.	-	.	.	*	.	.	.
Neunkirchen-Seelscheid	.	-	*	1.785	*	*	.	.
Niederkassel	3.595	-	3.050	2.345	*	*	.	.
Rheinbach	3.280	-	.	2.195	*	1.810	.	.
Ruppichteroth	.	-	*	.	.	.	.	.
Sankt Augustin	3.565	-	*	3.165	2.360	2.355	.	.
Siegburg	4.030	-	3.420	2.615	2.170	2.080	.	.
Swisttal	3.095	-	.	.	*	.	.	.
Troisdorf	3.580	-	3.300	2.225	2.245	2.070	.	.
Wachtberg	.	-	.	*	*	*	.	.
Windeck	2.730	-	.	.	.	.	.	.
Region Köln								
Köln	5.160	-	3.880	3.480	3.240	3.340	3.680	4.230
Leverkusen	4.340	-	3.740	2.680	2.290	1.930	.	.
Rhein-Erft-Kreis	3.753	-	3.501	2.586	2.160	1.743	*	1.650
Bedburg	2.967	-	*	.	1.393	*	.	.
Bergheim	*	-	.	1.881	1.611	1.250	.	*
Brühl	3.647	-	*	3.041	2.521	2.373	*	*
Elsdorf	.	-	.	1.548	1.555	*	.	.
Erftstadt	3.612	-	.	2.290	2.080	1.644	.	.
Frechen	3.730	-	3.608	2.992	2.913	1.882	.	.
Hürth	4.370	-	3.593	2.978	2.647	2.370	.	.
Kerpen	3.813	-	*	*	1.702	1.552	.	*
Pulheim	4.402	-	*	2.730	2.353	2.168	.	.
Wesseling	3.626	-	*	2.154	2.060	1.716	.	.
Oberbergischer Kreis	2.755	-	2.095	1.640	1.455	1.115	*	.
Bergneustadt	.	-	*	*	1.380	.	.	.
Engelskirchen	*	-	.	*	1.515	.	.	.
Gummersbach	.	-	.	1.600	1.720	1.210	*	.
Hückeswagen	.	-	.	.	*	*	.	.
Lindlar	3.115	-	.	*	1.895	.	.	.
Marienheide	.	-	.	*	*	*	.	.
Morsbach	.	-	.	*	*	.	.	.
Nümbrecht	2.665	-	.	*	*	.	.	.
Radevormwald	2.555	-	.	1.695	1.040	1.005	.	.
Reichshof	.	-	.	.	*	*	.	.
Waldbröl	.	-	.	*	.	1.080	.	.
Wiehl	2.715	-	*	2.005	*	*	.	.
Wipperfürth	.	-	.	1.715	1.515	*	*	.
Rheinisch-Bergischer Kr.	3.590	-	2.770	2.310	2.090	1.860	-	-
Bergisch Gladbach	4.275	-	*	2.815	2.575	2.160	-	-
Burscheid	*	-	-	2.050	*	*	-	-

Region	Erstver-käufe	Weiterverkäufe					
Altersklasse	**Neubau**	**zus.gef.**	**2010-2017**	**1995-2009**	**1975-1994**	**1950-1974**	**1920-1949**	**bis 1919**
Kürten	-	-	-	2.200	*	1.580	-	-
Leichlingen (Rhld.)	3.550	-	*	2.520	2.210	2.060	-	-
Odenthal	3.950	-	-	2.300	-	*	-	-
Overath	-	-	2.630	-	*	-	-	-
Rösrath	-	-	-	2.930	2.130	2.040	-	-
Wermelskirchen	-	-	-	2.020	1.770	1.590	-	-
Region Düsseldorf								
Düsseldorf	6.110	-	5.980	4.090	3.400	3.560	3.600	2.320
Mettmann, Kreis	4.240	-	3.270	2.790	2.300	1.840	.	.
Erkrath	.	-	.	.	2.020	1.800	.	.
Haan	.	-	.	.	2.140	1.970	.	.
Hilden	3.960	-	.	2.820	2.140	2.130	.	.
Langenfeld (Rhld.)	4.330	-	3.310	3.150	2.910	1.910	.	.
Mettmann	3.840	-	.	.	1.990	2.050	.	.
Monheim am Rhein	4.230	-	.	.	2.430	2.380	.	.
Ratingen	4.260	-	3.380	2.800	2.230	1.900	2.410	-
Rhein-Kreis Neuss	3.490	2.230	3.610	2.380	2.250	1.970	-	-
Dormagen	-	2.140	-	-	2.070	1.660	-	-
Grevenbroich	3.040	1.730	-	-	2.130	1.540	-	-
Jüchen	2.940	1.700	-	-	-	-	-	-
Kaarst	3.930	2.350	-	2.720	2.080	2.090	-	-
Korschenbroich	*	2.380	-	2.490	2.260	-	-	-
Meerbusch	-	2.690	-	-	2.670	2.620	-	-
Neuss	4.000	-	3.480	2.850	2.360	1.950	-	-
Rommerskirchen	3.230	1.090	-	-	-	-	-	-
Ruhrgebiet								
Duisburg	3.350	-	*	2.090	1.460	1.060	1.060	1.120
Essen	3.540	-	2.930	1.680	1.800	1.260	1.720	*
Mülheim an der Ruhr	.	-	.	2.400	1.800	1.520	1.370	2.140
Oberhausen	2.730	-	*	1.780	1.430	1.150	-	-
Wesel, Kreis								
Dinslaken	3.130	1.860	2.820	2.220	1.660	1.410	.	.
Bottrop	3.240	-	*	2.160	1.660	1.260	-	-
Gelsenkirchen	3.180	-	.	1.630	1.130	980	1.010	710
Recklinghausen, Kreis	.	-	2.060	1.840	1.490	1.050	.	.
Castrop-Rauxel	.	-	2.080	1.860	1.500	1.060	.	.
Gladbeck	*	-	.	1.830	1.200	1.100	.	1.080
Herten	.	-	2.400	2.140	1.730	1.220	.	.
Recklinghausen	3.410	-	.	2.180	1.580	1.260	.	1.460
Waltrop	.	-	2.170	1.940	1.560	1.100	.	.
Bochum	3.470	-	*	2.140	1.670	1.300	1.540	1.110
Dortmund	2.980	1.910	-	-	-	-	-	-
Herne	2.660	-	*	1.650	1.220	1.583	960	860
Ennepe-Ruhr-Kreis								
Hattingen	3.060	-	2.630	1.950	1.580	1.250	840	1.000
Witten	2.770	-	-	1.730	1.520	1.200	-	1.180
Unna, Kreis	2.720	-	2.110	1.700	1.320	1.210	.	.
Bergkamen	*	-	.	*	1.340	1.300	.	.
Bönen	.	-	.	*	1.230	*	.	.
Fröndenberg/Ruhr	.	-	.	*	1.160	*	.	.
Holzwickede	.	-	.	*	1.280	*	.	.
Kamen	2.620	-	.	1.620	1.240	1.070	.	.
Lünen	3.270	-	*	1.840	1.650	1.280	.	.
Schwerte	2.820	-	*	*	1.380	1.080	.	.
Unna	2.760	-	.	1.980	1.530	1.070	.	.
Bergisch/Märkische Städteregion								
Remscheid	3.260	-	.	1.890	1.570	1.190	.	1.270
Solingen	3.220	1.820	.	2.200	1.820	1.570	1.960	.
Wuppertal	3.290	-	.	2.050	1.560	1.260	1.240	1.080
Mettmann, Kreis								
Heiligenhaus	.	-	.	.	.	1.560	.	.
Velbert	3.022	1.535	*	1.671	1.617	1.185	.	.
Wülfrath	.	-	.	.	1.930	1.220	.	.
Hagen	2.850	-	.	1.670	1.380	1.000	680	725
Ennepe-Ruhr-Kreis	3.030	-	2.740	1.750	1.510	1.200	1.120	1.080
Breckerfeld	-	-	-	-	1.530	-	-	-
Ennepetal	-	-	-	1.640	1.330	1.060	-	-
Gevelsberg	3.060	-	-	1.750	1.360	970	-	-
Herdecke	2.660	-	-	1.910	1.410	1.160	-	640
Schwelm	3.240	-	-	1.650	1.450	1.220	-	700
Sprockhövel	3.530	-	-	2.010	1.710	1.470	-	-
Wetter (Ruhr)	2.760	-	-	1.710	1.640	1.260	-	1.670
Eifel/Rur								
Aachen, Städteregion	3.245	-	2.840	2.145	1.840	1.680	1.175	2.395
Aachen	3.590	-	3.545	2.680	2.215	2.115	*	2.460
Alsdorf	.	-	*	1.645	1.300	1.095	.	.

Region	Erstver-käufe	Weiterverkäufe						
Altersklasse	**Neubau**	**zus.gef.**	**2010-2017**	**1995-2009**	**1975-1994**	**1950-1974**	**1920-1949**	**bis 1919**
Baesweiler	.	-	*	1.870	*	950	.	.
Eschweiler	2.645	-	.	1.450	1.115	1.280	*	*
Herzogenrath	.	-	*	2.070	1.840	1.385	*	.
Monschau	.	-	.	.	1.090	*	.	.
Roetgen	.	-	*	*	.	.	.	.
Simmerath	.	-	*	1.710	.	1.340	.	.
Stolberg (Rhld.)	*	-	*	1.770	1.160	1.010	*	.
Würselen	.	-	.	2.130	1.915	1.590	.	.
Düren, Kreis								
Düren	2.934	-	2.680	2.007	1.493	1.118	844	969
Euskirchen, Kreis								
Bad Münstereifel	2.000	1.400	-	-	-	-	-	-
Euskirchen	2.820	-	.	2.040	1.650	1.390	.	.
Hellenthal	.	-	.	.	*	.	.	.
Kall	.	1.350	.	1.360	1.290	*	.	.
Mechernich	2.390	1.170	-	-	-	-	-	-
Nettersheim	*	.	-	*	-	-	-	-
Schleiden	.	-	.	.	*	.	.	.
Weilerswist	2.980	-	.	2.040	1.830	*	.	.
Zülpich	2.780	-	.	1.450	*	*	.	.
Heinsberg, Kreis	2.600	-	2.190	1.560	1.210	850	800	.
Erkelenz	2.890	-	2.280	1.700	1.330	930	.	.
Geilenkirchen	.	-	1.990	1.580	1.160	900	.	.
Heinsberg	2.580	-	2.290	1.560	1.210	760	.	-
Hückelhoven	2.410	-	2.270	1.550	1.160	790	.	.
Übach-Palenberg	.	-	.	1.420	1.130	770	.	.
Wassenberg	.	-	1.950	1.420	.	840	.	.
Wegberg	.	-	.	1.470	1.220	890	.	.
Niederrhein								
Krefeld	3.750	-	*	2.280	1.520	1.420	1.410	1.860
Mönchengladbach	3.190	1.380	3.020	1.700	1.460	1.230	1.330	1.030
Kleve, Kreis	2.650	-	2.410	1.880	1.450	990	-	-
Bedburg-Hau	*	-	-	-	-	-	-	-
Emmerich am Rhein	2.500	-	*	*	1.250	*	-	-
Geldern	2.730	-	-	1.940	1.540	-	-	-
Goch	2.580	-	-	*	*	-	-	-
Issum	2.720	-	-	*	*	-	-	-
Kalkar	*	-	-	*	-	-	-	-
Kerken	2.610	-	-	-	-	-	-	-
Kevelaer	2.320	-	-	*	-	-	-	-
Kleve	3.160	-	2.490	2.100	1.530	*	-	-
Kranenburg	-	-	-	*	-	-	-	-
Rees	2.790	-	-	1.800	1.680	-	-	-
Straelen	*	-	-	*	*	-	-	-
Wachtendonk	-	-	-	*	*	-	-	-
Weeze	-	-	-	-	1.090	980	-	-
Viersen, Kreis	2.870	1.580	2.360	2.120	1.640	1.350	*	1.570
Brüggen	.	1.580	.	2.040	.	1.120	.	.
Grefrath	2.390	*	.	.	*	*	.	.
Kempen	*	2.000	.	2.730	1.890	1.380	.	.
Nettetal	3.100	1.690	*	1.770	1.560	1.170	.	*
Niederkrüchten	.	1.500	.	*	1.450	.	.	.
Schwalmtal	.	1.520	*	1.640	*	*	.	.
Tönisvorst	*	1.860	.	2.080	1.760	1.360	.	*
Viersen	.	1.430	*	1.780	1.440	1.360	*	*
Willich	.	1.870	.	2.090	1.810	1.720	.	.
Wesel, Kreis								
Moers	3.260	-	.	2.170	1.660	1.220	.	.
Wesel	*	-	2.540	2.230	1.290	1.030	*	.
Münsterland								
Münster	3.990	-	.	3.130	2.780	2.980	2.060	4.780
Borken, Kreis	2.710	-	2.450	1.770	1.540	1.240	.	.
Ahaus	2.560	-	*	.	*	.	.	.
Bocholt	2.910	-	2.510	2.310	1.800	1.400	.	.
Borken	2.520	-	*	1.540	1.650	*	.	.
Gescher	*	-	.	*	.	.	.	.
Gronau (Westf.)	2.770	-	*	*	1.690	*	.	.
Heek	.	-	.	.	.	*	.	.
Heiden	2.830	-	.	.	.	.	.	.
Isselburg	.	-	.	.	*	.	.	.
Raesfeld	2.738	-	.	.	.	.	.	.
Reken	*	-	.	.	*	.	.	.
Rhede	3.180	-	.	*	.	.	.	.
Stadtlohn	*	-	.	*	*	*	.	.
Südlohn	*	-	.	.	.	.	.	.
Velen	2.170	-	.	.	*	.	.	.

Region	Erstver-käufe	Weiterverkäufe					
Altersklasse	**Neubau**	**zus.gef.**	**2010-2017**	**1995-2009**	**1975-1994**	**1950-1974**	**1920-1949**	**bis 1919**
Vreden	*	-	.	.	.	.	.	.
Coesfeld, Kreis	2.720	-	2.540	2.170	1.580	1.360	.	*
Ascheberg	2.380	-	*	.	*	.	.	.
Billerbeck	2.580	-	.	.	*	.	.	.
Coesfeld	2.760	-	2.810	2.260	1.620	*	.	*
Dülmen	2.930	-	.	2.160	1.690	*	.	.
Havixbeck	2.890	-	.	*	*	.	.	.
Lüdinghausen	2.790	-	.	*	1.870	1.540	.	.
Nordkirchen	*	-	*	*	1.290	.	.	.
Nottuln	3.110	-	.	*	*	*	.	.
Olfen	.	1.540	.	*	*	*	.	.
Rosendahl	2.360	-	*	.	.	.	.	.
Senden	2.780	-	*	.	1.050	1.140	.	.
Recklinghausen, Kreis								
Datteln	.	-	1.900	1.700	1.370	970	.	.
Dorsten	*	-	.	1.840	1.570	1.110	.	*
Haltern am See	.	-	1.990	1.780	1.430	1.010	.	.
Marl	*	-	*	1.820	1.430	1.200	*	*
Oer-Erkenschwick	.	-	1.840	1.640	1.320	930	.	.
Steinfurt, Kreis	2.590	-	2.260	1.920	1.540	1.170	.	.
Emsdetten	2.770	-	2.510	2.230	*	*	.	.
Greven	2.830	-	*	2.120	1.610	*	.	.
Hörstel	2.440	-	*	*	*	.	.	.
Hopsten	*	-	*	.	.	.	.	.
Horstmar	2.230	-	.	.	.	.	.	.
Ibbenbüren	2.710	-	*	1.890	1.520	1.340	.	.
Ladbergen	2.430	-	.	.	*	*	.	.
Laer	2.840	-	.	.	.	.	.	.
Lengerich	.	-	*	1.510	1.360	*	.	.
Lienen	.	-	.	.	*	*	.	.
Lotte	*	-	*	*	.	1.260	.	.
Mettingen	*	-	.	.	.	.	.	.
Neuenkirchen	2.610	-	*	.	*	.	.	.
Nordwalde	.	-	*	*	.	.	.	.
Ochtrup	.	-	.	.	*	.	.	.
Recke	*	-	.	.	.	.	.	.
Rheine	2.480	-	1.850	1.780	1.410	1.110	980	.
Saerbeck	.	-	.	*	.	.	.	.
Steinfurt	2.550	-	*	1.850	1.710	600	.	.
Tecklenburg	2.390	-	.	.	.	.	.	.
Westerkappeln	2.370	-	.	.	.	.	.	.
Warendorf, Kreis	2.980	-	2.350	.	1.890	1.560	.	.
Ahlen	2.720	-	.	.	.	.	.	.
Beckum	*	-	*	.	.	.	.	.
Drensteinfurt	2.860	-	.	.	.	.	.	.
Everswinkel	.	-	*	.	.	.	.	.
Oelde	2.690	-	2.670	.	.	.	.	.
Sassenberg	3.080	-	.	.	.	.	.	.
Telgte	3.310	-	.	.	.	.	.	.
Wadersloh	2.420	-	1.800	.	.	.	.	.
Warendorf	3.360	-	*	.	.	.	.	.
Hamm	3.065	-	*	1.670	1.465	1.010	1.100	1.390
Soest, Kreis	2.990	-	2.315	1.855	1.485	1.205	1.450	1.535
Anröchte	.	-	.	*	.	*	.	.
Bad Sassendorf	3.460	-	*	*	1.895	1.700	.	.
Erwitte	.	-	*	1.710	1.495	.	.	.
Geseke	2.480	-	*	1.485	1.340	1.140	.	*
Lippetal	.	-	.	.	*	*	.	.
Lippstadt	2.785	-	2.448	2.095	1.597	1.521	926	-
Soest	3.425	-	*	2.475	1.750	1.370	*	2.135
Werl	2.575	-	*	1.740	1.080	1.035	*	.
Unna, Kreis								
Selm	.	-	*	*	1.280	1.070	.	.
Werne	2.970	-	*	.	1.500	.	.	.
Ostwestfalen/Lippe								
Bielefeld	3.190	-	2.600	2.040	1.720	1.350	.	.
Gütersloh, Kreis	2.830	-	2.430	1.850	1.770	1.310	*	.
Borgholzhausen	2.310	-	*	*	*	.	.	.
Gütersloh	3.140	-	2.840	2.330	1.980	1.630	.	.
Halle (Westf.)	2.930	-	*	1.750	*	1.170	.	.
Harsewinkel	2.610	-	.	1.530	1.520	1.280	.	.
Herzebrock-Clarholz	.	-	.	*	1.750	*	.	.
Langenberg	*	-	.	.	*	1.250	.	.
Rheda-Wiedenbrück	3.080	-	*	2.040	1.850	1.230	.	.
Rietberg	2.950	-	.	2.070	1.600	.	.	.
Schloß Holte-Stukenbr.	2.720	-	*	1.930	1.790	*	.	.

Region	Erstver-käufe	Weiterverkäufe						
Altersklasse	**Neubau**	**zus.gef.**	**2010-2017**	**1995-2009**	**1975-1994**	**1950-1974**	**1920-1949**	**bis 1919**
Steinhagen	3.460	-	.	*	1.670	1.500	.	.
Verl	2.920	-	*	1.960	2.130	.	.	.
Versmold	2.460	-	2.060	1.750	1.570	*	.	.
Werther (Westf.)	.	-	.	*	*	.	*	.
Herford, Kreis	2.460	-	2.290	1.540	1.340	1.050	840	-
Bünde	2.390	-	2.550	1.460	1.270	1.000	-	-
Enger	-	1.250	-	-	-	-	-	-
Herford	2.620	-	-	1.770	1.290	1.200	-	-
Hiddenhausen	2.410	1.350	-	-	-	-	-	-
Kirchlengern	-	1.340	-	-	-	-	-	-
Löhne	2.430	-	-	-	1.190	900	850	-
Spenge	-	-	-	1.530	1.490	740	-	-
Vlotho	2.290	-	-	-	-	-	-	-
Höxter, Kreis	2.630	-	.	1.150	820	640	*	.
Bad Driburg	.	-	.	1.380	730	810	.	.
Beverungen	.	-	.	930	560	610	.	.
Brakel	.	-	.	1.010	900	.	.	.
Höxter	.	-	.	980	920	640	.	.
Nieheim	.	-	.	*	900	.	.	.
Steinheim	2.590	-	.	*	.	.	*	.
Warburg	2.770	-	.	1.440	1.120	.	.	.
Willebadessen	.	-	.	.	*	.	.	.
Lippe, Kreis	3.204	-	*	1.575	1.338	1.070	*	*
Augustdorf	.	-	.	*	*	869	.	.
Bad Salzuflen	3.283	-	.	1.876	1.245	1.263	.	.
Blomberg	.	-	.	*	.	1.295	.	.
Detmold	.	-	*	1.452	1.574	1.001	.	.
Horn-Bad Meinberg	*	-	.	*	1.026	794	.	.
Kalletal	.	-	.	.	.	*	.	*
Lage	3.245	-	.	1.377	1.112	964	.	.
Lemgo	.	-	.	1.631	1.410	1.399	.	.
Leopoldshöhe	*	-	.	1.606	1.895	.	.	.
Oerlinghausen	.	-	.	1.857	1.397	1.295	*	.
Schieder-Schwalenberg	.	-	.	*	.	*	.	.
Schlangen	.	-	.	*	.	.	.	.
Minden-Lübbecke, Kreis	2.520	-	-	1.550	1.365	1.080	-	-
Minden	2.344	1.241	-	-	-	-	-	-
Paderborn, Kreis	2.960	-	2.280	1.830	1.500	1.100	*	*
Bad Lippspringe	2.900	1.680	*	1.940	1.520	*	.	*
Borchen	.	*	.	*	*	.	.	.
Büren	.	860	.	1.150	1.060	610	*	.
Delbrück	2.960	1.770	*	*	1.750	.	.	.
Hövelhof	3.040	1.780	.	2.050	1.600	1.730	.	.
Paderborn	3.185	-	2.915	2.300	1.850	1.750	-	-
Salzkotten	2.960	1.730	*	2.030	.	*	.	.
Sauer- und Siegerland								
Hochsauerlandkreis	2.930	-	2.530	1.480	1.160	830	.	.
Arnsberg	2.700	-	-	1.450	1.150	850	.	.
Bestwig	.	750	-	-	-	-	-	-
Brilon	2.650	-	.	1.640	1.580	.	.	.
Marsberg	.	-	.	.	.	250	.	.
Medebach	.	-	.	.	630	.	.	.
Meschede	2.890	-	.	.	1.000	.	.	.
Olsberg	.	-	.	1.340	1.300	.	.	.
Schmallenberg	3.030	-	.	1.640	1.160	1.350	.	.
Sundern (Sauerland)	.	-	.	1.320	.	980	.	.
Winterberg	3.270	-	2.630	1.540	1.200	960	.	.
Märkischer Kreis	2.740	-	-	139	1.150	920	-	-
Altena	-	-	-	-	*	770	-	-
Balve	-	-	-	-	1.170	-	-	-
Halver	*	-	-	-	1.130	*	-	-
Hemer	*	-	-	*	1.170	940	-	-
Herscheid	-	-	-	*	-	-	-	-
Iserlohn	.	-	-	1.530	1.210	940	.	.
Kierspe	-	-	-	-	1.290	*	-	-
Lüdenscheid	-	-	-	1.820	1.360	1.080	-	-
Meinerzhagen	2.710	-	-	*	1.260	830	-	-
Menden (Sauerland)	*	-	-	*	1.210	*	-	-
Nachrodt-Wiblingwerde	-	-	-	*	-	-	-	-
Neuenrade	-	-	-	*	950	-	-	-
Plettenberg	-	-	-	*	1.140	*	-	-
Schalksmühle	-	-	-	-	*	*	-	-
Werdohl	-	-	-	-	1.060	-	-	-
Olpe, Kreis	3.117	-	2.644	1.947	1.376	1.235	*	1.184
Attendorn	3.340	-	*	1.992	1.499	*	-	-
Drolshagen	2.960	-	-	1.806	1.226	*	*	*

Region	Erstver-käufe	Weiterverkäufe						
Altersklasse	**Neubau**	**zus.gef.**	**2010-2017**	**1995-2009**	**1975-1994**	**1950-1974**	**1920-1949**	**bis 1919**
Finnentrop	*	-	*	1.787	932	*	-	-
Kirchhundem	-	-	-	*	1.170	*	-	781
Lennestadt	-	-	-	*	1.311	717	-	-
Olpe	3.175	-	2.786	2.349	1.498	1.704	*	*
Wenden	2.729	-	-	1.595	1.435	*	-	-
Siegen-Wittgenstein, Kreis	3.030	-	.	1.650	1.530	1.400	.	.
Bad Berleburg	.	1.340	-	-	-	-	-	-
Burbach	.	1.590	-	-	-	-	-	-
Freudenberg	3.210	1.590	-	-	-	-	-	-
Hilchenbach	.	1.630	-	-	-	-	-	-
Kreuztal	3.200	2.020	-	-	-	-	-	-
Netphen	2.990	1.560	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen	2.930	.	-	-	-	-	-	-
Siegen	2.925	-	2.520	2.010	1.500	1.420	1.320	1.590
Wilnsdorf	.	1.830	-	-	-	-	-	-
Soest, Kreis								
Ense	.	-	*	*	.	.	.	.
Möhnesee	2.850	-	.	1.795	*	1.605	.	.
Rüthen	.	-	*	*	.	*	.	.
Warstein	.	-	.	1.085	*	620	*	.
Wickede (Ruhr)	.	-	.	*	1.260	*	.	*

Abb. 6-14: Wohnungseigentum – Durchschnittspreise Erst- und Weiterverkäufe

Sofern Gutachterausschüsse Angaben zu Durchschnittspreisen für Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelte 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 (mittlere Wohnlagen)

Region	Umwandlungen						
Altersklasse	zus.gef.	2010-2017	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn							
Bonn	-	-	2.870	*	2.360	-	*
Rhein-Sieg-Kreis	-	.	1.910	2.660	2.120	.	.
Bornheim	-	.	.	2.905	.	.	.
Königswinter	-	.	.	.	1.875	.	.
Troisdorf	-	.	1.910	.	*	.	.
Region Köln							
Köln	-	.	4.000	*	4.160	3.690	5.860
Leverkusen	-	.	2.540	.	1.610	.	.
Region Düsseldorf							
Düsseldorf	-	7.100	4.810	3.500	3.470	*	-
Mettmann, Kreis	-	.	.	.	2.090	.	.
Erkrath	-	.	.	.	2.300	-	-
Ruhrgebiet							
Duisburg	-	-	*	1.380	1.250	*	-
Essen	-	-	3.350	1.970	1.770	-	-
Mülheim an der Ruhr	-	.	.	.	1.370	.	.
Gelsenkirchen	-	.	.	.	1.260	.	.
Bochum	1.380	-	-	-	-	-	-
Dortmund	2.780	-	-	-	-	-	-
Bergisch/Märkische Städteregion							
Remscheid	1.390	.	.	.	.	.	.
Solingen	1.940	.	.	.	.	.	.
Wuppertal	2.400	.	.	.	.	.	2.500
Ennepe-Ruhr-Kreis	-	-	1.860	-	1.190	-	-
Eifel/Rur							
Aachen, Städteregion	-	.	.	.	2.430	*	1.840
Aachen	-	.	.	.	2.430	*	1.840
Euskirchen, Kreis							
Euskirchen	2.510	-	-	-	-	-	-
Münsterland							
Münster	-	.	.	.	4.660	*	*
Coesfeld, Kreis	1.600	.	.	.	.	.	.
Steinfurt, Kreis	-	.	1.480	*	1.240	*	.
Steinfurt	-	.	.	.	1.240	.	.
Hamm	-	.	1.260	.	*	.	.
Soest, Kreis	-	.	.	1.555	*	.	2.750
Soest	-	.	.	.	*	.	2.750
Sauer- und Siegerland							
Hochsauerlandkreis							
Arnsberg	-	2.450	1.850	-	-	-	-
Olpe, Kreis							
Warstein	-	.	.	1.555	.	.	.

Abb. 6-15: Wohnungseigentum – Durchschnittspreise Umwandlungen

6.1.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze Selbstgenutztes Wohnungseigentum

in Prozent

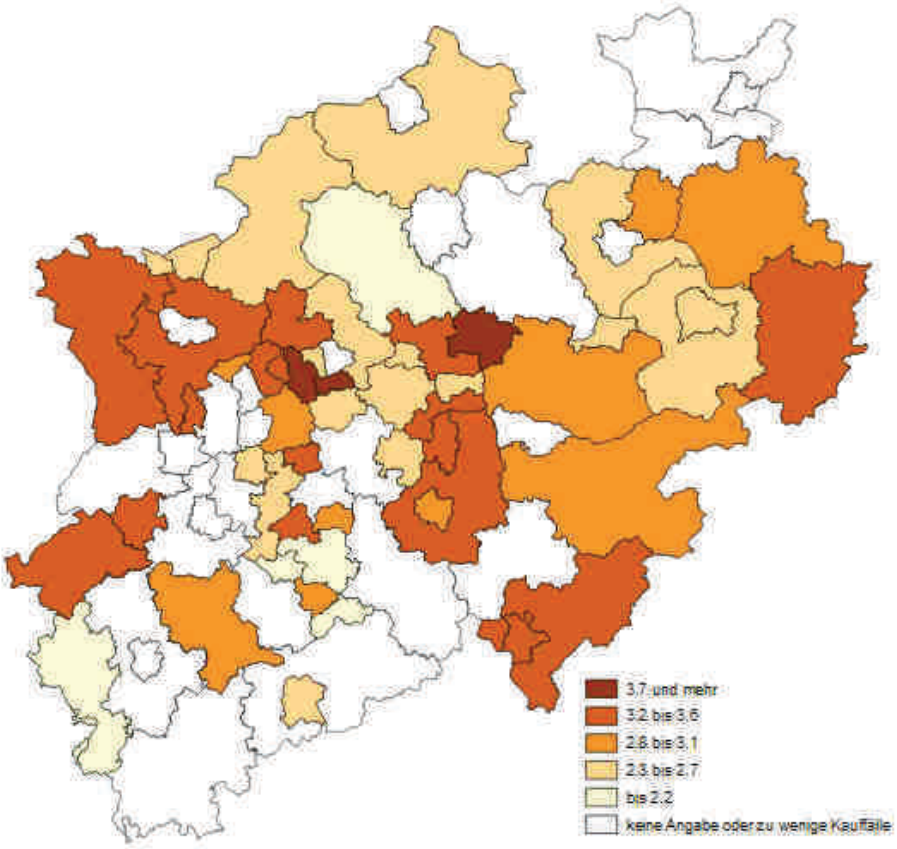


Abb. 6-16: Wohnungseigentum, selbstgenutzt – Übersicht Liegenschaftszinssätze

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	3,1		227	1	84	25	2.172	847	7,4	1,5			55	21	
Bochum	2,7	1,0	866	2	80	26	1.581	508	6,3	0,6	23,2	5,4	40	13	80
Bonn	2,3	0,4	1.113	2	81	33	3.253	749	8,8	0,8	18,3	2,2	58	6	80
Bottrop	3,3	0,9	223	2	81	21	1.607	504	6,6	0,7	22,6	3,2	48	13	80
Dortmund	2,6	1,5	251	1	82	31	1.619	593	6,4	1,0	30,0		43	13	80
Essen	3,0	1,1	345	2	86	25	1.795	692	7,0	1,3	21,7	4,2	43	13	80
Gelsenkirchen	3,7	2,2	169	1	74	20	977	443	5,3	0,5	27,7	5,8	33	14	80
Hagen	2,6	1,9	248	1	76	26	1.170	400	5,3	0,6	25,0	3,0	32	12	80
Hamm	3,7	2,1	278	2	78	21	1.231	437	5,7	0,5	26,8	2,1	41	11	
Herne	4,3	2,6	170	1	75	27	1.165	600	6,1	0,9	25,0	5,3	50	14	80
Leverkusen	1,9	0,9	180	2	78	20	2.219	542	7,1	0,8	22,0	3,0	47	13	80
Mönchengladbach	3,4	1,1	206	1	77	11	1.493	473	6,6	0,8	23,4	2,5	44	11	80
Remscheid	3,1	0,5	80	2	76	18	1.362	371	5,9	0,7	25,2	3,4	46	13	80
Solingen	3,4	0,7	87	1	82	22	1.868	402	7,9	0,9	20,0	3,0	47	13	80
bereinigtes Mittel	**3,1**	**1,2**			**79**	**23**	**1.590**	**519**	**6,5**	**0,8**	**23,9**	**3,5**	**45**	**13**	**80**
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	3,0	0,9	165	1	84	23	2.510	670	9,1	0,8	17,0	2,0	48	11	80
Bocholt	2,3	0,4	34	2	83	24	2.007	458	6,5	0,7	23,0	3,0	55	15	80
Dinslaken	3,0	0,8	186	3	80	14	1.755	474	6,7	0,7	21,8	2,3	52	13	80
Dorsten/Gladb./Marl	3,4	1,3	557	2	85	24	1.360	530	6,0	1,1	24,8	4,4	44	14	80
Iserlohn	3,5	1,4	272	2	78		1.157		5,6		26,0		41		
Lippstadt	2,5	0,8	55	1	80	21	1.693	387	5,3	1,1	22,0		51	15	80
Lüdenscheid	2,9	0,7	96	1	80	10	1.407	368	5,9	0,7	25,0	2,7	44	10	80
Lünen	2,5	1,2	70	2	82	17	1.580	431	5,9	0,8	24,0	3,0	47	11	80
Moers	3,5	0,9	293	2	75	20	1.651	495	7,0	1,0	21,8	3,3	44	14	80
Paderborn	2,6		294	1	69	26	1.960	550	6,6	1,0	25,0	4,0	46	16	80
Ratingen	2,7	1,2	274	1	75		2.410		8,4		18,0		45		80
Siegen	3,5	1,5	121	1	77	28	1.610	500	7,0	1,0	22,5	2,4	46	10	80
Unna	2,7	0,9	56	1	85	22	1.687	435	6,1	0,6	24,0	3,0	49	10	80
Velbert	3,2	1,3	129	2	91	31	1.572	519	6,4	0,8	23,0	4,0	47	16	80
bereinigtes Mittel	**3,0**	**1,0**			**80**	**22**	**1.692**	**480**	**6,4**	**0,9**	**23,2**	**3,1**	**47**	**13**	**80**

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	[J.]
Kreise															
Aachen, Städtereg.	2,0	2,0	1.216	2	75	32	2.019	796	6,9	1,6	24,0	6,0	40	15	80
Borken, Kreis	2,5	0,8	97	3	84	23	1.583	444	5,4	0,6	24,0	3,4	56	11	80
Coesfeld, Kreis	2,1	0,9	125	2	81	23	1.805	518	5,8	0,6	25,0	3,0	53	12	80
Gütersloh, Kreis	2,4	0,9	128	1	76	13	1.776	447	6,1	0,8	25,0	3,0	52	12	80
Heinsberg, Kreis	3,2	0,5	114	3	83	25	1.354	470	5,6	0,6	26,1	3,3	51	13	80
Hochsauerlandkreis	2,8	1,9	543	2	63	27	1.157	396	5,2	0,5	32,0		44	10	80
Höxter, Kreis	3,4	1,7	190	3	74	27	1.092	631	5,1	0,9	29,0	6,0	40	17	69
Kleve, Kreis	3,3	1,0	81	1	88	18	1.686	581	6,9	1,3	23,2	4,3	53	14	80
Lippe, Kr./Detmold	3,0	1,4	204	1	75	27	1.250	525	5,5	0,8	27,0	4,0	40	14	80
Märkischer Kreis	3,5	0,7	78	1	79	11	1.128	236	5,4	0,6	27,0	3,0	47	9	80
Mettmann, Kreis	2,6	1,1	79	1	78	21	2.167	568	7,8	1,1	20,1	3,2	45	11	80
Paderborn, Kreis	2,4	0,8	140	2	85	29	1.550	500	5,6	0,7	27,5	3,5	50	13	80
Reckl./C.-R./Herten	2,6	0,7	245	2	88	22	2.280	859	7,3	1,5	20,3	6,0	56	19	80
Rhein-Erft-Kreis	2,9	1,4	586	2	78		2.059		7,1		22,0		48		80
Rhein.-Berg. Kreis	2,1	0,7	26	1	88	20	2.291	422	6,9	0,8	21,7	2,4	51	10	80
Siegen-Wittgen., Kr.	3,4	1,3	27	1	91	25	1.515	499	5,8	1,0	25,3	3,3	53	13	80
Soest, Kreis	3,0	1,2	413	2	73	22	1.540	596	6,1	1,0	25,0	4,0	49	14	80
Steinfurt, Kreis	2,3	1,0	120	2	89	29	1.590	456	5,5	0,6	26,0	2,0	52	12	80
Unna, Kreis	3,3	1,6	232	2	80	21	1.270	380	5,7	0,8	26,0	3,0	42	11	80
Wesel, Kreis	3,2	1,3	127	1	78	18	1.385	442	6,0	0,6	25,2	3,1	44	13	80
bereinigtes Mittel	**2,8**	**1,1**			**81**	**23**	**1.599**	**498**	**6,0**	**0,8**	**25,1**	**3,4**	**49**	**13**	**80**
NRW bereinigtes Mittel	**2,9**	**1,1**			**80**	**23**	**1.625**	**495**	**6,3**	**0,8**	**24,1**	**3,3**	**47**	**13**	**80**

Abb. 6-17: Wohnungseigentum, selbstgenutzt – Liegenschaftszinssätze

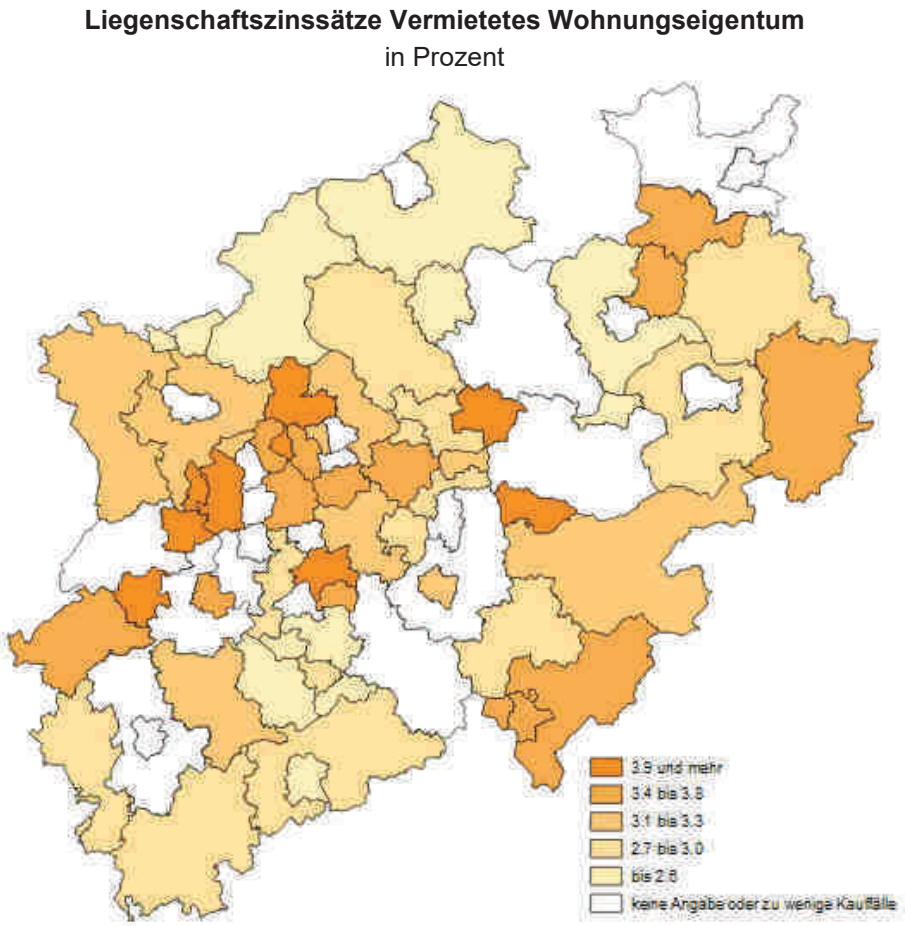


Abb. 6-18: Wohnungseigentum, vermietet – Übersicht Liegenschaftszinssätze

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	3,6	1,2	132	1	71	20	1.581	505	6,8	1,3			41	15	
Bochum	3,8	1,3	347	2	57	26	1.257	420	6,6	0,9	25,7	5,6	40	14	80
Bonn	2,6	0,5	1.261	2	70	29	3.101	755	9,1	1,3	18,7	2,7	57	5	80
Bottrop	3,6	1,0	67	2	64	19	1.391	438	6,5	0,7	24,9	3,8	45	14	80
Dortmund	3,4	1,8	117	1	63	30	1.437	453	6,7	1,1	30,0		13		80
Duisburg	4,2	2,1	92	2	66	23	1.067	397	6,1	0,8	26,0	4,0	33	11	80
Essen	3,7	1,6	258	2	68	20	1.344	562	6,3	0,8	24,9	4,0	39	11	80
Gelsenkirchen	3,7	2,2	70	1	62	19	801	292	5,1	0,9	30,8	4,0	26	9	80
Hagen	3,0	2,0	63	1	67	19	995	300	5,2	0,5	25,0	3,0	28	10	80
Hamm	4,3	1,8	113	2	70	22	1.177	454	6,0	0,6	25,8	1,8	45	13	
Herne	*														
Köln	2,5	1,3	152	1	64	22	2.972	1.019	9,6	2,0	17,4	3,1	40	12	80
Krefeld	4,2	2,6	188	3	66	20	1.347	592	6,9	1,4	24,0		40	12	80
Leverkusen	2,3	0,9	65	2	73	24	2.091	594	7,2	0,8	22,0	3,0	48	13	80
Mönchengladbach	4,0	1,2	151	1	75	10	1.294	387	6,4	0,6	23,9	2,7	42	12	80
Münster	2,3	1,9	551	2	60	25	2.327	1.107	7,3	1,2	24,0	15,0	41	12	80
Remscheid	3,6	0,7	40	2	70	17	1.225	327	6,1	0,8	25,5	3,5	43	10	80
Wuppertal	4,0	1,4	80	1	61	23	1.185	435	6,4	1,4	26,0	5,7	39	9	80
bereinigtes Mittel	**3,5**	**1,5**			**66**	**22**	**1.394**	**476**	**6,5**	**1,0**	**25,0**	**3,7**	**40**	**12**	**80**
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	3,9	0,6	27	1	77	21	939	384	5,5	0,8			35	14	80
Bergisch Gladbach	3,0	0,7	74	1	72	24	2.370	530	8,8	1,4	18,0	2,0	45	11	80
Bocholt	2,6	0,4	27	2	64	13	1.623	547	6,3	0,9	25,0	3,0	44	16	80
Dinslaken	3,2	0,7	72	3	75	16	1.656	413	6,7	0,7	22,2	2,6	51	12	80
Dorsten/Gladb./Marl	4,2	1,9	195	2	71	34	1.170	600	5,8	1,2	27,4	6,4	41	13	80
Lippstadt	2,6	0,8	42	1	74	15	1.589	275	5,2	1,3	22,0		53	17	80
Lüdenscheid	3,2	0,7	19	1	69	11	1.341	389	6,0	0,7	26,0	3,1	46	11	80
Lünen	2,7	1,0	23	2	84	14	1.610	548	5,9	0,9	24,0	4,0	50	12	80
Moers	4,1	1,2	74	2	70	22	1.521	494	7,0	1,0	22,5	3,5	46	14	80
Neuss	3,4	1,1	88	1	63	18	2.055	537	8,7	1,1	19,6	4,2	45	11	80
Ratingen	*														
Siegen	3,8	1,5	97	1	60	33	1.520	440	7,3	1,2	24,1	3,6	46	11	80
Unna	3,1	0,7	55	2	73	19	1.497	467	6,1	0,8	25,0	4,0	47	15	80
bereinigtes Mittel	**3,3**	**0,9**			**71**	**19**	**1.545**	**477**	**6,4**	**1,0**	**23,5**	**3,5**	**46**	**13**	**80**
Kreise															
Aachen, Städtereg.	2,7	2,4	798	2	56	33	1.793	761	7,2	1,8	26,0	6,0	40	15	80
Borken, Kreis	2,4	1,0	71	3	67	15	1.557	394	5,2	0,6	24,0	3,9	55	9	80
Coesfeld, Kreis	2,8	0,9	61	2	72	21	1.709	424	6,4	1,2	24,0	3,0	52	12	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Wi	3,3	1,2	122	2	75	17	1.500	450	6,4	1,1	24,0	4,0	47	13	80
Euskirchen, Kreis	3,0	0,3	86	1	79								51		80
Gütersloh, Kreis	2,6	1,0	125	1	70	13	1.600	416	6,0	0,9	26,0	4,0	50	11	80
Heinsberg, Kreis	3,4	0,6	125	3	73	18	1.266	470	5,5	0,6	27,0	3,5	51	13	80
Herford, Kreis/Herf.	3,5	0,6	21	1	77	11	1.239	232	5,5	1,0	25,0	3,0	50	9	80
Hochsauerlandkreis	3,2	2,1	118	2	67	20	1.216	434	5,3	0,4	30,0		49	11	80
Höxter, Kreis	3,4	1,7	192	3	73	27	1.090	630	5,1	0,9	29,0	6,0	40	17	69
Kleve, Kreis	3,3	1,1	47	1	70	18	1.787	507	7,3	1,3	23,3	3,6	57	12	80
Lippe, Kr./Detmold	3,0	1,3	177	1	74	25	1.240	457	5,6	0,8	27,0	4,0	45	15	80
Mettmann, Kreis	2,7	0,7	44	1	68	19	1.906	522	7,3	0,9	21,9	3,4	41	11	80
Olpe, Kreis	3,0	1,1	22	1	77	26	1.548	803	6,6	2,2	25,0	6,0	47	15	80
Paderborn, Kreis	3,0	0,9	55	2	73	18	1.450	450	5,8	1,1	27,5	6,0	54	10	80
Reckl./C.-R./Herten	3,2	0,8	182	2	74	19	1.509	470	6,4	1,0	24,3	3,8	47	13	80
Rhein-Erft-Kreis	3,3	1,4	316	2	67		1.971		7,2		22,0		49		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,8	0,5	294	3	64	28	1.095	275	6,6	1,2	24,2	4,3	35	5	80
Rhein.-Berg. Kreis	2,6	0,8	25	1	74	16	1.881	299	6,7	0,7	23,1	2,8	46	14	80
Siegen-Wittgen., Kr.	3,7	1,4	46	1	72	18	1.572	459	6,9	1,1	24,8	4,2	56	10	80
Steinfurt, Kreis	2,6	1,0	157	2	74	28	1.596	470	5,8	0,7	27,0	3,0	54	12	80
Unna, Kreis	2,8	1,7	155	2	75	25	1.240	340	5,5	1,2	28,0	6,0	41	13	80
Wesel, Kreis	3,1	1,1	55	1	69	12	1.344	329	6,0	0,5	25,4	2,0	45	15	80
bereinigtes Mittel	**3,0**	**1,0**			**72**	**20**	**1.494**	**442**	**6,2**	**1,0**	**25,3**	**4,1**	**48**	**12**	**80**
NRW bereinigtes Mittel	**3,2**	**1,1**			**70**	**20**	**1.467**	**460**	**6,4**	**1,0**	**24,8**	**3,8**	**45**	**12**	**80**

Abb. 6-19: Wohnungseigentum, vermietet – Liegenschaftszinssätze

6.2 Teileigentum

Umsätze

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen zum Inhalt. Im Berichtsjahr wurden 3.132 Kauffälle (+11 %) über Teileigentum mit einem Geldumsatz von ca. 436 Mio. Euro registriert.

In der nachfolgenden Grafik wird die Anzahl der Kauffälle in den letzten Jahren angegeben.

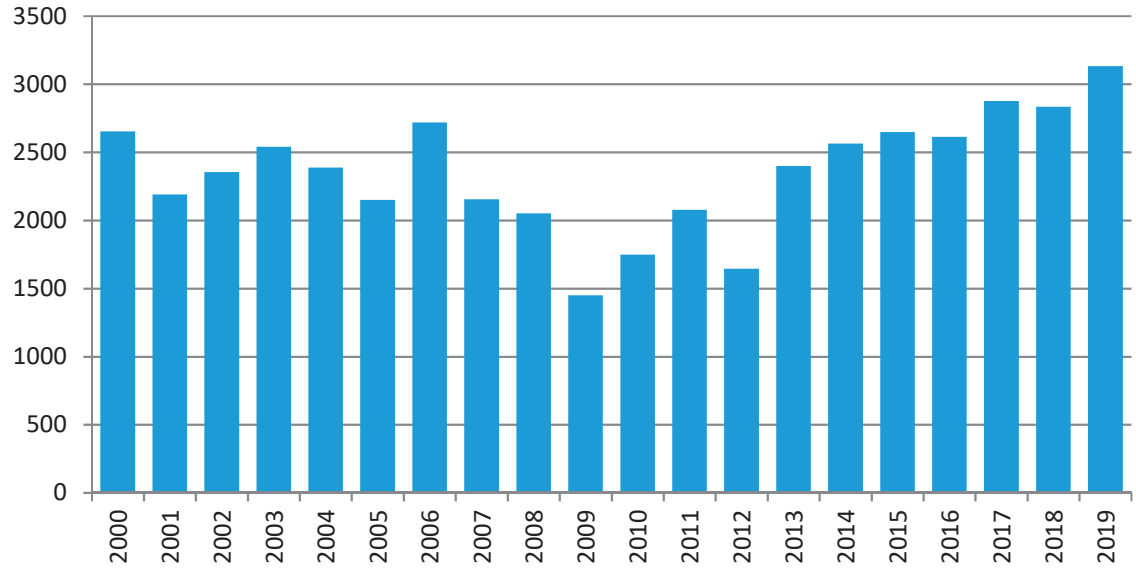


Abb. 6-20: Teileigentum – Veränderung der Anzahl der Kauffälle

Anhand der nachstehenden Abbildung erkennt man den geringen Anteil des Teileigentums im Verhältnis zum Wohnungseigentum (bezogen auf die Anzahl der Kauffälle).

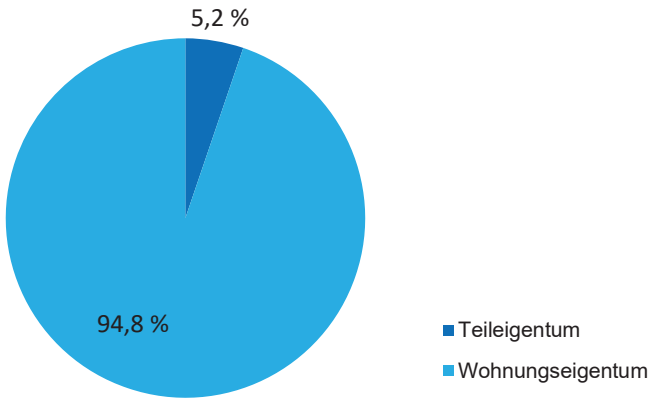
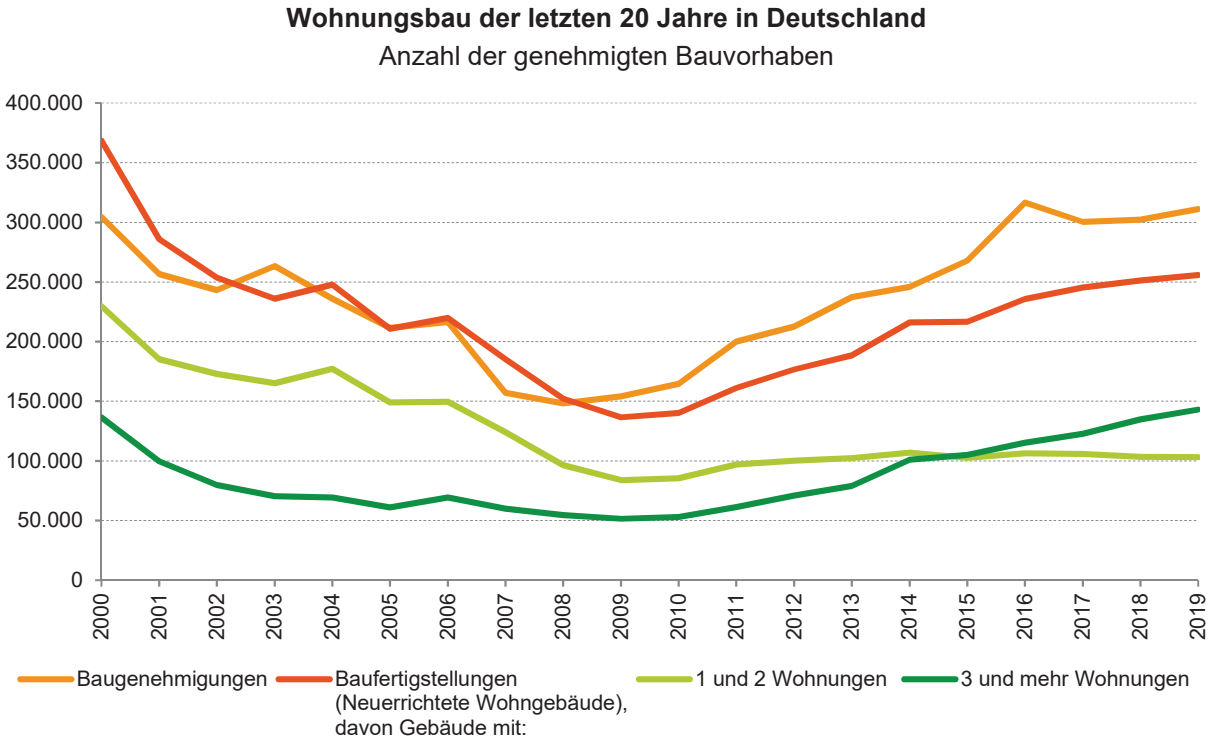


Abb. 6-21: Teileigentum – Verhältnis der Anzahl der Kauffälle zum Wohnungseigentum

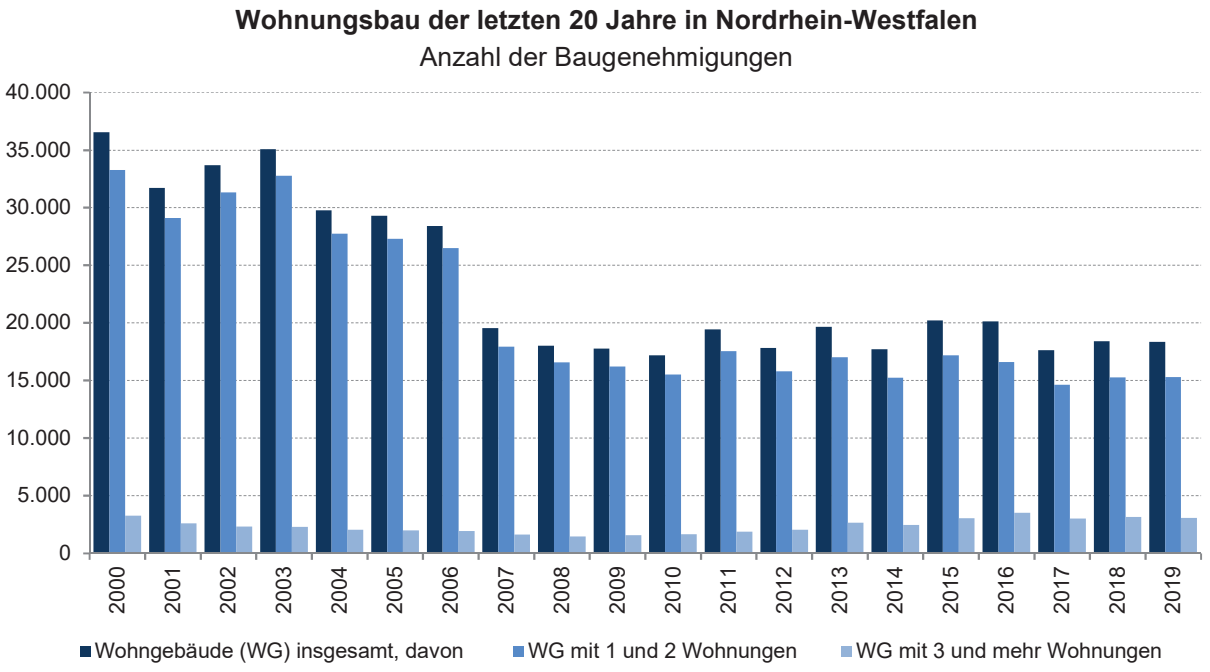
7 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

7.1 Strukturdaten Bauen und Wohnen



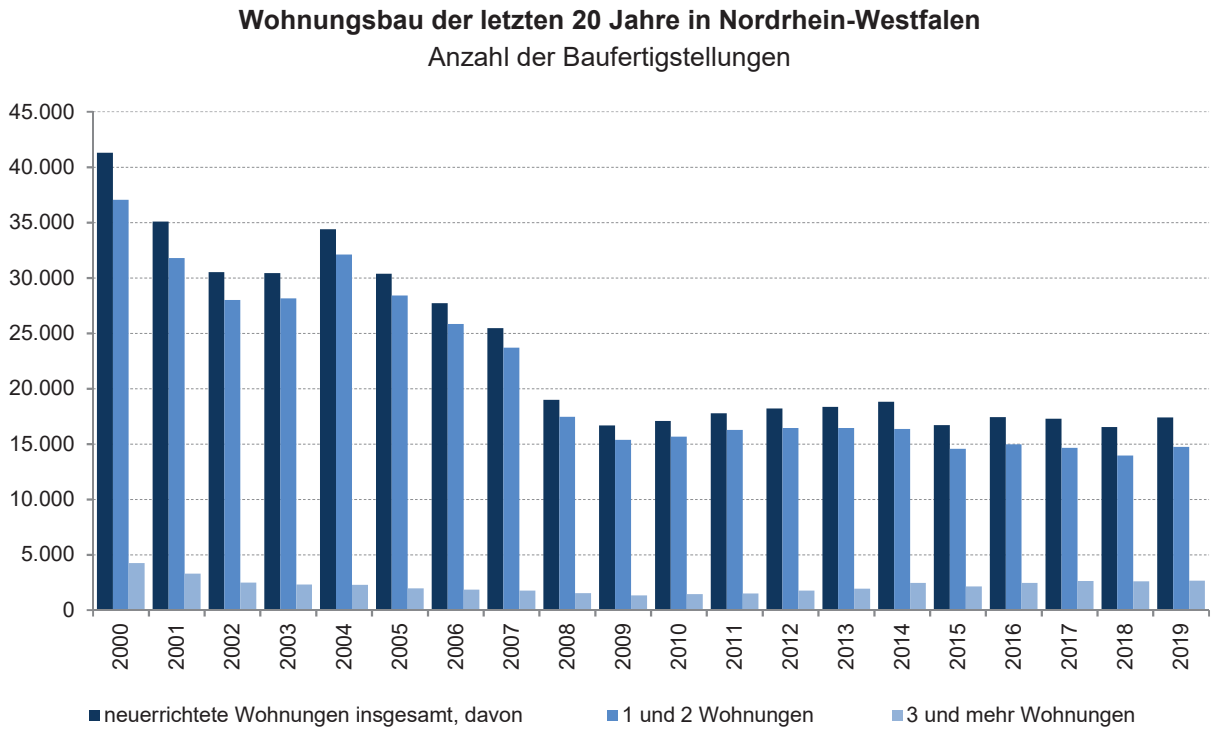
Quelle: Statistisches Bundesamt
(Publikation „Bautätigkeit und Wohnungen“, 2019)

Abb. 7-1: Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Deutschland – genehmigte Bauvorhaben



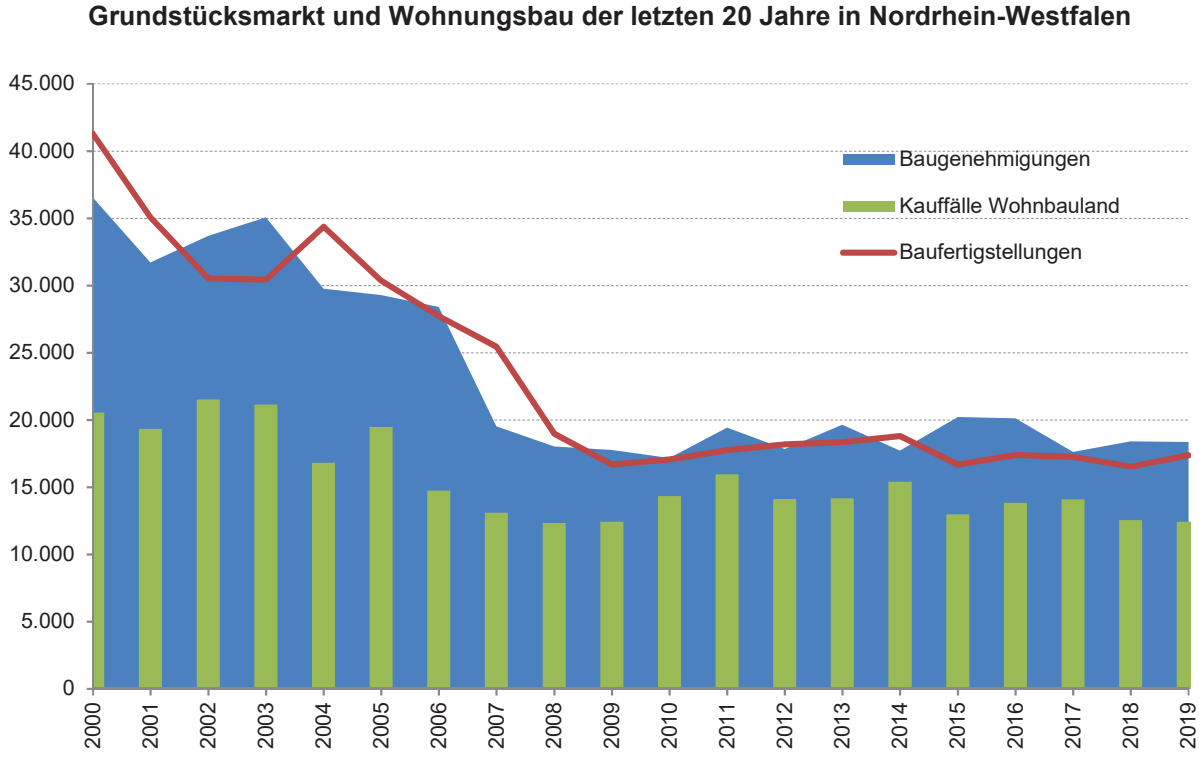
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)
(Statistik „Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude“)

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



Quelle: IT.NRW
(Statistik „Baufertigstellungen neuer Wohngebäude“)

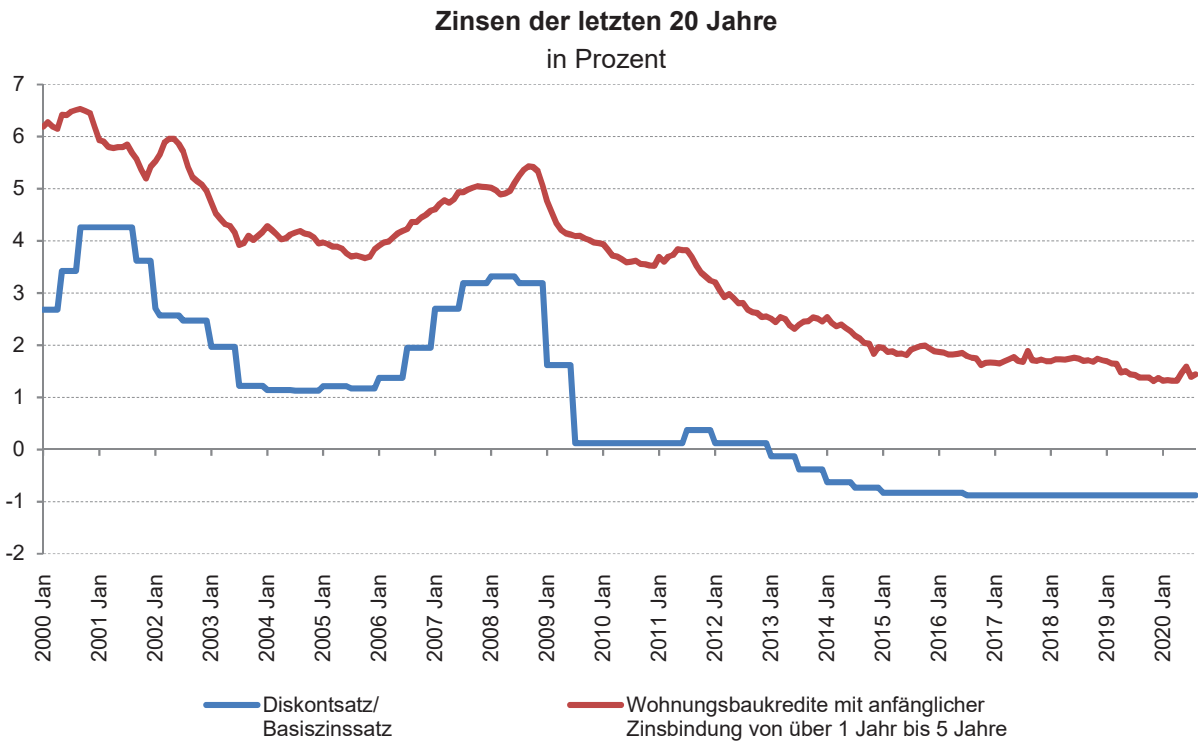
Abb. 7-3: Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen – Baufertigstellungen



Quelle: IT.NRW und Oberer Gutachterausschuss NRW

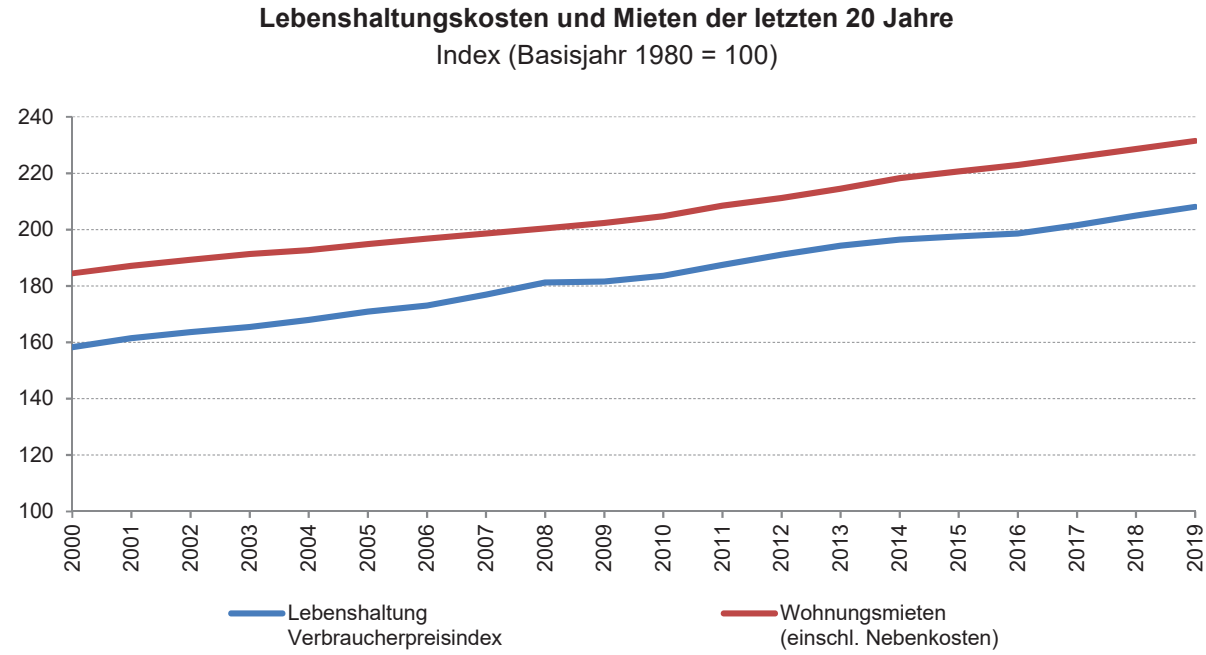
Abb. 7-4: Grundstücksmarkt und Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen

7.2 Wirtschaftsdaten



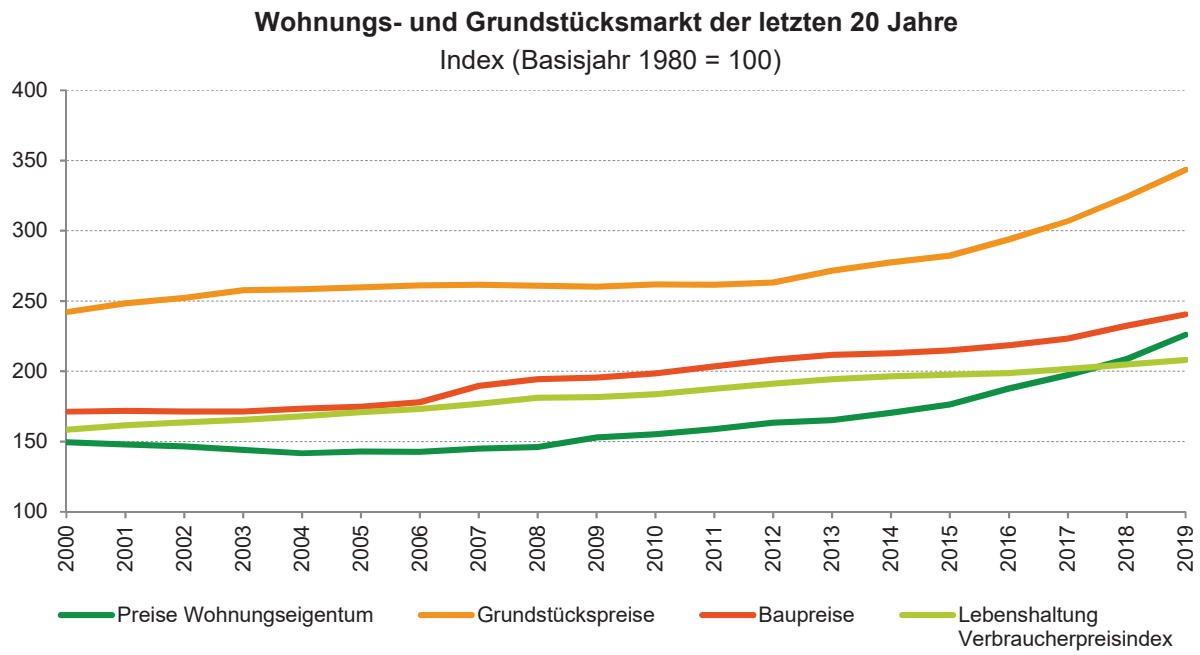
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank
(Zeitreihen „Basiszinssatz gemäß BGB“ und „Effektivzinssätze Banken DE“)

Abb. 7-5: Zinsen der letzten 20 Jahre



Quelle: IT.NRW
(Statistik „Verbraucherpreisindex für NRW“) u.a.

Abb. 7-6: Lebenshaltungskosten und Mieten der letzten 20 Jahre



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

Abb. 7-7: Wohnungs- und Grundstücksmarkt der letzten 20 Jahre

7.3 Immobilienmarktbericht Deutschland 2019

Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) hat im Dezember 2019 den sechsten deutschlandweiten Immobilienmarktbericht für den Berichtszeitraum 01.01.2007 - 31.12.2018 herausgeben.

Grundlage der Immobilienmarktanalysen sind die Marktinformationen der rd. 1.100 Gutachterausschüsse in Deutschland. Der Bericht enthält Angaben zu den Umsatzzahlen auf dem Immobilienmarkt (wie Transaktionen-, Flächen- und Geldumsätze), Preisniveaus sowie Preisentwicklungen zu den Teilmärkten Wohnimmobilien, bebaute Wirtschaftsimmobilien, Bauland sowie Agrar- und Forstimmobilien.

Dazu werden die Rahmenbedingungen zum Immobilienmarkt in Deutschland beschrieben. Darüber hinaus wird die Metropolregion "Berlin-Brandenburg" besonders untersucht.

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

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

Der Bericht steht kostenlos zum Download zur Verfügung.

Nähere Informationen erhalten Sie unter der Adresse

www.immobilienmarktbericht-deutschland.info

8 Mieten und Pachten

Mietspiegel sind Übersichten über die üblichen Entgelte für Wohnraum in einer Gemeinde. Sie liefern nicht nur Informationen über gezahlte Mieten für einzelne Wohnungen, sondern bilden das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis ab. Mietspiegel 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.

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

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

Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze setzen mindestens voraus, dass

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

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

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 der baulichen Anlagen die nachhaltig 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.

Folgende Gutachterausschüsse veröffentlichen in ihren Grundstücksmarktberichten Angaben über:

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

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

Neben den Gutachterausschüssen veröffentlichen unter anderem verschiedene Industrie- und Handelskammern sowie Immobilienverbände 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 Grundeigentümer Vereine) und Mieter (Mieter- oder Mieterschutzvereine).

9 Kontakte und Adressen

9.1 Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses

Vorsitzender

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

Stellvertretende Vorsitzende

Dietrich, Thekla, Dipl.-Ing., Hagen [Fachrichtung: Geodäsie]
Schaar, Hans-Wolfgang, Dipl.-Ing., Mülheim a. d. R. [Fachrichtung: Geodäsie]
Wewers, Manfred, Dipl.-Ing., Coesfeld [Fachrichtung: Geodäsie]

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:

Davy, Benjamin, Univ.-Prof. Dr. iur., Bielefeld [Fachrichtung: Jura]
Garvert, Fritz, Dipl.-Betriebswirt, Borken [Fachrichtung: Immobilienwirtschaft]
Geuenich, Gerd, Dr.-Ing., Gütersloh [Fachrichtung: Geodäsie]
Hochstrate, Andrea, Dipl.-Ing., Heiligenhaus [Fachrichtung: Architektur]
Hülsbusch-Emden, Mariluis, Ass. jur. und Dipl.-Immobilienwirtin, Hagen [Fachrichtung: Jura/Immobilienwirtschaft]
Jardin, Andreas, Dipl.-Ing., Köln [Fachrichtung: Finanzverwaltung]
Jennissen, Heinz Peter, Dr.-Ing., Bonn [Fachrichtung: Landwirtschaft]
Kötter, Theo, Prof. Dr.-Ing., Bonn [Fachrichtung: Geodäsie]
Meul, Hans Peter, Dipl.-Ing., Frechen [Fachrichtung: Architektur]
Nau, Ludwig, Dipl.-Ing., Recklinghausen [Fachrichtung: Geodäsie]
Roth, Christoph, Dipl.-Ing., Leverkusen [Fachrichtung: Geodäsie]
Sauerborn, Christian, Dipl.-Ing., Bonn [Fachrichtung: Immobilienwirtschaft]
Schapals, Birgit, Dipl.-Ing., Kreuztal [Fachrichtung: Architektur]
Völkner, Kathrina, Dr.-Ing., Düsseldorf [Fachrichtung: Geodäsie]
Weigt, Dietmar, Prof. Dr.-Ing., Bonn [Fachrichtung: Geodäsie]
Weiper, Dietmar, Dipl.-Ing., Ahaus [Fachrichtung: Architektur]
Wolbring, Nico, Dipl.-Ing. (FH), Borken [Fachrichtung: Landwirtschaft]

9.2 Anschriften der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk Arnsberg

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

Stadt Dortmund
Märkische Straße 24-26
44141 Dortmund
Tel.: 0231/50-23862
Fax: 0231/50-26658
gutachterausschuss@stadtdo.de

Stadt Hagen
Berliner Platz 22
58089 Hagen
Tel.: 02331/207-2660
Fax: 02331/207-2462
gutachterausschuss@stadt-hagen.de

Stadt Hamm
Gustav-Heinemann-Straße 10
59065 Hamm
Tel.: 02381/17-4202
Fax: 02381/17-2961
gutachterausschuss@stadt.hamm.de

Stadt Herne
Langekampstraße 36
44652 Herne
Tel.: 02323/16-4633
Fax: 02323/16-12334633
gutachterausschuss@herne.de

Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten
Hauptstraße 92
58332 Schwelm
Tel.: 02336/93-2401
Fax: 02336/93-12401
gutachterausschuss@en-kreis.de

Hochsauerlandkreis
Eichholzstraße 9
59821 Arnsberg
Tel.: 0291/94-4470
Fax: 0291/94-26218
gutachterausschuss@
hochsauerlandkreis.de

Märkischer Kreis
Heedfelder Straße 45
58509 Lüdenscheid
Tel.: 02351/966-6675
Fax: 02351/966-6279
gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de

Kreis Olpe
Westfälische Straße 75
57462 Olpe
Tel.: 02761/81-395
Fax: 02761/94503-395
gutachterausschuss@kreis-olpe.de

Kreis Siegen-Wittgenstein
Koblenzer Straße 73
57072 Siegen
Tel.: 0271/333-1551
Fax: 0271/333-291551
gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de

Kreis Soest
Hoher Weg 1-3
59494 Soest
Tel.: 02921/30-2367
Fax: 02921/30-2899
gutachterausschuss@kreis-soest.de

Kreis Unna
Friedrich-Ebert-Straße 17
59425 Unna
Tel.: 02303/27-1068
Fax: 02303/27-1496
gutachterausschuss@kreis-unna.de

Stadt Arnsberg
Rathausplatz 1
59759 Arnsberg
Tel.: 02932/201-1349
Fax: 02932/201-1916
gutachterausschuss@arnsberg.de

Stadt Iserlohn
Werner-Jacobi-Platz 12
58636 Iserlohn
Tel.: 02371/217-2465
Fax: 02371/217-4699
gutachterausschuss@iserlohn.de

Stadt Lippstadt
Klusetor 25
59555 Lippstadt
Tel.: 02941/980-612
Fax: 02941/980-615
gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de

Stadt Lüdenscheid
Rathausplatz 2
58507 Lüdenscheid
Tel.: 02351/17-1285
Fax: 02351/17-1714
gutachterausschuss@luedenscheid.de

Stadt Lünen
Willy-Brandt-Platz 5
44532 Lünen
Tel.: 02306/104-1548
Fax: 02306/104-1490
gutachterausschuss@luenen.de

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

Stadt Unna
Rathausplatz 1
59423 Unna
Tel.: 02303/103-620
Fax: 02303/103-623
gutachterausschuss@stadt-unna.de

Regierungsbezirk Detmold

Stadt Bielefeld
August-Bebel-Straße 92
33602 Bielefeld
Tel.: 0521/51-2677
Fax: 0521/51-3433
gutachterausschuss@bielefeld.de

Kreis Gütersloh
Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh
Tel.: 05241/85-1842
Fax: 05241/85-31842
gutachterausschuss@kreis-guetersloh

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: 05231/62-7740
ga@kreis-lippe.de

Kreis Minden-Lübbecke
Portastraße 13
32423 Minden
Tel.: 0571/807-25360
Fax: 0571/807-35240
gutachterausschuss@minden-luebbecke.de

Kreis Paderborn
Aldegreverstraße 10-14
33102 Paderborn
Tel.: 05251/308-6209
Fax: 05251/308-896209
gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

Stadt Minden
Kleiner Domhof 17
32423 Minden
Tel.: 0571/89-254
Fax: 0571/89-776
gutachterausschuss@minden.de

Stadt Gütersloh
Berliner Straße 70
33330 Gütersloh
Tel.: 05241/82-2954
Fax: 05241/82-3573
StadtGuetersloh.Gutachterausschuss@guetersloh.de

Stadt Paderborn
Am Hoppenhof 33
33104 Paderborn
Tel.: 05251/88-16282
Fax: 05251/88-21540
gutachterausschuss@paderborn.de

Regierungsbezirk Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf
Tel.: 0211/89-94670
Fax: 0211/89-31244
gutachterausschuss@duesseldorf.de

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

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

Stadt Duisburg
Erftstraße 7
47051 Duisburg
Tel.: 0203/283-3826
Fax: 0203/283-3720
gutachterausschuss@stadt-duisburg.de

Klingenstadt Solingen
Walter-Scheel-Platz 1
42651 Solingen
Tel.: 0212/290-4276
Fax: 0212/290-4398
gutachterausschuss@solingen.de

Stadt Dinslaken
Hünxer Straße 81
46537 Dinslaken
Tel.: 02064/66-443
Fax: 02064/66-11810
gutachterausschuss@dinslaken.de

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

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

Stadt Moers
Rathausplatz 1
47441 Moers
Tel.: 02841/201-497
Fax: 02841/201-16888
gutachterausschuss@moers.de

Stadt Krefeld
Friedrichstraße 25
47798 Krefeld
Tel.: 02151/3660-3852
Fax: 02151/3660-3835
gutachterausschuss@krefeld.de

Kreis Kleve
Nassauerallee 15-23
47533 Kleve
Tel.: 02821/85-629
Fax: 02821/85-660
gutachterausschuss@kreis-kleve.de

Stadt Neuss
Büchel 22-24
41456 Neuss
Tel.: 02131/90-6211
Fax: 02131/90-6288
gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Stadt Mönchengladbach
Harmoniestraße 25
41236 Mönchengladbach
Tel.: 02161/25-8740
Fax: 02161/25-8629
gutachterausschuss@moenchengladbach.de

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

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

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

Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss
Oberstraße 91
41460 Neuss
Tel.: 02131/928-6230
Fax: 02131/928-86231
gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Stadt Velbert
Am Lindenkamp 33
42549 Velbert
Tel.: 02051/26-2652
Fax: 02051/26-2784
gutachterausschuss@velbert.de

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

Kreis Viersen
Rathausmarkt 3
41747 Viersen
Tel.: 02162/39-1145
Fax: 02162/39-281145
gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Stadt Wesel
Klever-Tor-Platz 1
46483 Wesel
Tel.: 0281/203-2633
Fax: 0281/203-49110
gutachterausschuss@wesel.de

Regierungsbezirk Köln

Bundesstadt Bonn
Berliner Platz 2
53111 Bonn
Tel.: 0228/77-2955
Fax: 0228/77-2618
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 101
51373 Leverkusen
Tel.: 0214/406-6268
Fax: 0214/406-6202
gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Städteregion Aachen
Zollernstraße 20
52070 Aachen
Tel.: 0241/5198-2555
Fax: 0241/5198-2291
gutachterausschuss@
staedteregion-aachen.de

Kreis Düren
Bismarckstraße 16
52351 Düren
Tel.: 02421/22-2560
Fax: 02421/22-2028
gutachterausschuss@kreis-dueren.de

Rhein-Erft-Kreis
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim
Tel.: 02271/83-16213
Fax: 02271/83-26210
gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de

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

Kreis Heinsberg
Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Tel.: 02452/136-224
Fax: 02452/136-295
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

Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel.: 02241/13-2794
Fax: 02241/13-2437
gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de

Stadt Bergisch Gladbach
Wilhelm-Wagener-Platz 1
51429 Bergisch Gladbach
Tel.: 02202/14-1255
Fax: 02202/14-1460
gutachterausschuss@stadt-gl.de

Stadt Düren
Kaiserplatz 2-4
52349 Düren
Tel.: 02421/25-1336
Fax: 02421/25-1801161
gutachterausschuss@dueren.de

Regierungsbezirk Münster

Stadt Bottrop
Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop
Tel.: 02041/70-4854
Fax: 02041/70-4874
gutachterausschuss@bottrop.de

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

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

Kreis Borken
Burloer Straße 93
46325 Borken
Tel.: 02861/82-2520
Fax: 02861/82-2712522
gutachterausschuss@kreis-borken.de

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

Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/53-3047
Fax: 02361/53-3338
gutachterausschuss@kreis-re.de

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

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

Stadt Bocholt
Kaiser-Wilhelm-Str. 52-58
46395 Bocholt
Tel.: 02871/953-113
Fax: 02871/953-438
gutachterausschuss@mail.bocholt.de

Städte Dorsten, Gladbeck und Marl
Halterner Straße 28
46284 Dorsten
Tel.: 02362/66-5080
Fax: 02362/66-5768
gutachterausschuss@dorsten.de

Stadt Recklinghausen
Rathausplatz 4
45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/50-2449
Fax: 02361/50-92449
gutachterausschuss@recklinghausen.de

Stadt Rheine
Klosterstraße 14
48431 Rheine
Tel.: 05971/939-428
Fax: 05971/939-465
gutachterausschuss@rheine.de

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen
Muffendorfer Str. 19-21
53177 Bonn
Tel.: 0221/147-3321
Fax: 0221/147-4224
oga@brk.nrw.de

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	248.960	160,9	1547,8	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Ahaus, Stadt	39.381	151,2	260,4	Kreis Borken	Münsterland
Ahlen, Stadt	52.503	123,1	426,4	Kreis Warendorf	Münsterland
Aldenhoven	13.787	44,3	311,5	Kreis Düren	Eifel/Rur
Alfter	23.563	34,8	677,6	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Alpen	12.479	59,6	209,4	Kreis Wesel	Niederrhein
Alsdorf, Stadt	47.149	31,7	1488,4	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Altena, Stadt	16.718	44,4	376,4	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Altenbeken	9.113	76,2	119,6	Kreis Paderborn	Ostwestfalen/Lippe
Altenberge	10.327	63,0	164,0	Kreis Steinfurt	Münsterland
Anröchte	10.238	73,8	138,7	Kreis Soest	Münsterland
Arnsberg, Stadt	73.456	193,7	379,2	Stadt Arnsberg	Sauer- und Siegerland
Ascheberg	15.494	106,3	145,7	Kreis Coesfeld	Münsterland
Attendorn, Stadt	24.264	97,9	247,7	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Augustdorf	10.032	42,2	237,8	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Bad Berleburg, Stadt	18.914	275,5	68,6	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Bad Driburg, Stadt	18.959	115,3	164,4	Kreis Höxter	Ostwestfalen/Lippe
Bad Honnef, Stadt	25.812	48,2	535,9	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Bad Laasphe, Stadt	13.504	135,9	99,3	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Bad Lippspringe, Stadt	16.237	51,0	318,3	Kreis Paderborn	Ostwestfalen/Lippe
Bad Münstereifel, Stadt	17.440	150,8	115,6	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Bad Oeynhausen, Stadt	48.604	64,8	749,8	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen/Lippe
Bad Salzuflen, Stadt	54.254	100,0	542,3	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Bad Sassendorf	12.065	63,5	190,1	Kreis Soest	Münsterland
Bad Wünnenberg, Stadt	12.152	161,3	75,3	Kreis Paderborn	Ostwestfalen/Lippe
Baesweiler, Stadt	27.093	27,8	973,3	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Balve, Stadt	11.201	74,8	149,7	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Barntrup, Stadt	8.501	59,5	143,0	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Beckum, Stadt	36.815	111,5	330,3	Kreis Warendorf	Münsterland
Bedburg, Stadt	23.658	80,4	294,2	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Bedburg-Hau	12.955	61,3	211,3	Kreis Kleve	Niederrhein
Beelen	6.125	31,4	195,3	Kreis Warendorf	Münsterland
Bergheim, Stadt	61.601	96,3	639,4	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Bergisch Gladbach, Stadt	111.846	83,1	1346,1	Stadt Bergisch Gladbach	Region Köln
Bergkamen, Stadt	48.740	44,9	1085,5	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Bergneustadt, Stadt	18.677	37,9	493,0	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Bestwig	10.623	69,5	152,9	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Beverungen, Stadt	13.103	98,1	133,6	Kreis Höxter	Ostwestfalen/Lippe
Bielefeld, krfr. Stadt	334.195	258,8	1291,2	Stadt Bielefeld	Ostwestfalen/Lippe
Billerbeck, Stadt	11.597	91,4	126,9	Kreis Coesfeld	Münsterland
Blankenheim	8.268	148,6	55,6	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Blomberg, Stadt	15.115	99,1	152,5	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Bocholt, Stadt	71.113	119,4	595,6	Stadt Bocholt	Münsterland
Bochum, krfr. Stadt	365.587	145,7	2509,8	Stadt Bochum	Ruhrgebiet
Bönen	18.171	38,0	477,6	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Bonn, krfr. Stadt	329.673	141,1	2337,0	Stadt Bonn	Region Bonn
Borchen	13.393	77,3	173,3	Kreis Paderborn	Ostwestfalen/Lippe
Borgentreich, Stadt	8.543	138,9	61,5	Kreis Höxter	Ostwestfalen/Lippe
Borgholzhausen, Stadt	8.968	56,0	160,2	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen/Lippe
Borken, Stadt	42.629	153,0	278,7	Kreis Borken	Münsterland
Bornheim, Stadt	48.321	82,7	584,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Bottrop, krfr. Stadt	117.565	100,6	1168,5	Stadt Bottrop	Ruhrgebiet
Brakel, Stadt	16.137	173,9	92,8	Kreis Höxter	Ostwestfalen/Lippe
Breckerfeld, Stadt	8.943	59,1	151,3	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märkische Stä.
Brilon, Stadt	25.451	229,2	111,1	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Brüggen	15.745	61,2	257,3	Kreis Viersen	Niederrhein
Brühl, Stadt	44.126	36,1	1221,6	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Bünde, Stadt	45.187	59,3	762,0	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen/Lippe
Burbach	14.856	79,7	186,4	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Büren, Stadt	21.515	171,0	125,8	Kreis Paderborn	Ostwestfalen/Lippe
Burscheid, Stadt	18.346	27,3	671,3	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Castrop-Rauxel, Stadt	73.343	51,7	1419,2	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Coesfeld, Stadt	36.257	141,4	256,5	Kreis Coesfeld	Münsterland
Dahlem	4.215	95,2	44,3	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	34.596	66,1	523,4	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Delbrück, Stadt	31.989	157,3	203,4	Kreis Paderborn	Ostwestfalen/Lippe
Detmold, Stadt	74.254	129,4	573,9	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Dinslaken, Stadt	67.373	47,7	1413,7	Stadt Dinslaken	Ruhrgebiet
Dörentrup	7.680	49,8	154,2	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Dormagen, Stadt	64.340	85,5	752,6	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Dorsten, Stadt	74.704	171,2	436,4	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Münsterland
Dortmund, krfr. Stadt	588.250	280,7	2095,6	Stadt Dortmund	Ruhrgebiet
Drensteinfurt, Stadt	15.556	106,6	145,9	Kreis Warendorf	Münsterland
Drolshagen, Stadt	11.783	67,1	175,6	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Duisburg, krfr. Stadt	498.686	232,8	2142,2	Stadt Duisburg	Ruhrgebiet
Dülmen, Stadt	46.657	184,8	252,4	Kreis Coesfeld	Münsterland
Düren, Stadt	91.216	85,0	1073,1	Stadt Düren	Eifel/Rur
Düsseldorf, krfr. Stadt	621.877	217,4	2860,4	Stadt Düsseldorf	Region Düsseldorf
Eitorf	18.749	69,9	268,2	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Elsdorf, Stadt	21.807	66,2	329,6	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Emmerich am Rhein, Stadt	30.961	80,4	385,1	Kreis Kleve	Niederrhein
Emsdetten, Stadt	36.029	72,1	500,0	Kreis Steinfurt	Münsterland
Engelskirchen	19.298	63,0	306,2	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Enger, Stadt	20.490	41,2	496,8	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen/Lippe
Ennepetal, Stadt	30.142	57,8	521,7	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märkische Stä.
Ennigerloh, Stadt	19.810	125,6	157,8	Kreis Warendorf	Münsterland
Ense	12.162	51,1	238,1	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Erftstadt, Stadt	50.010	119,9	417,1	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Erkelenz, Stadt	43.206	117,3	368,2	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Erkrath, Stadt	43.992	26,9	1636,4	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Erndtebrück	6.934	71,0	97,7	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Erwitte, Stadt	16.065	89,4	179,7	Kreis Soest	Münsterland
Eschweiler, Stadt	56.482	75,8	745,6	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Eslohe (Sauerland)	8.811	113,4	77,7	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Espelkamp, Stadt	24.782	84,2	294,3	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen/Lippe
Essen, krfr. Stadt	582.760	210,3	2770,6	Stadt Essen	Ruhrgebiet
Euskirchen, Stadt	58.381	139,5	418,5	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Everswinkel	9.678	69,1	140,1	Kreis Warendorf	Münsterland
Extertal	11.069	92,5	119,7	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Finnentrop	16.955	104,4	162,4	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Frechen, Stadt	52.439	45,1	1163,8	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Freudenberg, Stadt	17.711	54,6	324,4	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	20.760	56,2	369,2	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Gangelt	12.576	48,7	258,1	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Geilenkirchen, Stadt	27.470	83,2	330,3	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Geldern, Stadt	33.730	97,0	347,8	Kreis Kleve	Niederrhein
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	259.645	104,9	2474,1	Stadt Gelsenkirchen	Ruhrgebiet
Gescher, Stadt	17.254	80,8	213,4	Kreis Borken	Münsterland
Geseke, Stadt	21.422	97,9	218,8	Kreis Soest	Münsterland
Gevelsberg, Stadt	30.701	26,3	1165,8	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märkische Stä.
Gladbeck, Stadt	75.610	36,0	2102,2	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Ruhrgebiet
Goch, Stadt	34.205	115,4	296,3	Kreis Kleve	Niederrhein
Grefrath	14.753	31,0	476,2	Kreis Viersen	Niederrhein
Greven, Stadt	37.753	140,3	269,2	Kreis Steinfurt	Münsterland
Grevenbroich, Stadt	63.743	102,4	622,4	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Gronau (Westf.), Stadt	48.321	78,8	613,0	Kreis Borken	Münsterland
Gummersbach, Stadt	50.952	95,4	534,0	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Gütersloh, Stadt	100.861	112,0	900,4	Stadt Gütersloh	Ostwestfalen/Lippe
Haan, Stadt	30.406	24,2	1256,8	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Hagen, krfr. Stadt	188.686	160,4	1176,0	Stadt Hagen	Berg./Märkische Stä.
Halle (Westf.), Stadt	21.577	69,7	309,6	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen/Lippe
Hallenberg, Stadt	4.465	65,4	68,3	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Haltern am See, Stadt	37.850	159,0	238,0	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Halver, Stadt	16.083	77,2	208,2	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Hamm, krfr. Stadt	179.916	226,4	794,5	Stadt Hamm	Münsterland
Hamminkeln, Stadt	26.858	164,5	163,2	Kreis Wesel	Niederrhein
Harsewinkel, Stadt	25.163	100,6	250,2	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen/Lippe
Hattingen, Stadt	54.438	71,7	759,6	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Ruhrgebiet
Havixbeck	11.943	53,2	224,6	Kreis Coesfeld	Münsterland

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km²	Einwohner je km²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Heek	8.653	69,4	124,6	Kreis Borken	Münsterland
Heiden	8.218	53,4	153,9	Kreis Borken	Münsterland
Heiligenhaus, Stadt	26.345	27,5	957,2	Kreis Mettmann	Berg./Märkische Stä.
Heimbach, Stadt	4.328	65,0	66,6	Kreis Düren	Eifel/Rur
Heinsberg, Stadt	42.236	92,2	458,1	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Hellenthal	7.863	137,8	57,1	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Hemer, Stadt	34.062	67,7	503,4	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Hennef (Sieg), Stadt	47.290	105,9	446,6	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Herdecke, Stadt	22.755	22,4	1016,2	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märkische Stä.
Herford, Stadt	66.638	79,2	841,9	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen/Lippe
Herne, krfr. Stadt	156.449	51,4	3042,6	Stadt Herne	Ruhrgebiet
Herscheid	6.954	59,4	117,1	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Herten, Stadt	61.821	37,3	1656,0	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Herzebrock-Clarholz	16.004	79,3	201,9	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen/Lippe
Herzogenrath, Stadt	46.375	33,4	1389,4	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Hiddenhausen	19.705	23,9	825,6	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen/Lippe
Hilchenbach, Stadt	14.801	81,1	182,5	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Hilden, Stadt	55.625	26,0	2143,5	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Hille	15.374	103,0	149,3	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen/Lippe
Holzwickede	17.076	22,4	763,7	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Hopsten	7.650	99,8	76,6	Kreis Steinfurt	Münsterland
Horn-Bad Meinberg, Stadt	17.263	90,1	191,5	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Hörstel, Stadt	20.344	107,5	189,2	Kreis Steinfurt	Münsterland
Horstmar, Stadt	6.545	44,8	146,2	Kreis Steinfurt	Münsterland
Hövelhof	16.281	70,7	230,1	Kreis Paderborn	Ostwestfalen/Lippe
Höxter, Stadt	28.808	158,2	182,1	Kreis Höxter	Ostwestfalen/Lippe
Hückelhoven, Stadt	40.245	61,3	656,9	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Hückeswagen, Stadt	14.958	50,5	296,1	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Hüllhorst	13.032	44,7	291,5	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen/Lippe
Hünxe	13.598	106,9	127,3	Kreis Wesel	Niederrhein
Hürtgenwald	8.700	88,0	98,8	Kreis Düren	Eifel/Rur
Hürth, Stadt	59.731	51,2	1166,2	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Ibbenbüren, Stadt	51.822	108,9	476,0	Kreis Steinfurt	Münsterland
Inden	7.397	35,9	205,9	Kreis Düren	Eifel/Rur
Iserlohn, Stadt	92.174	125,5	734,5	Stadt Iserlohn	Sauer- und Siegerland
Isselburg, Stadt	10.636	42,8	248,5	Kreis Borken	Münsterland
Issum	11.977	54,7	218,8	Kreis Kleve	Niederrhein
Jüchen, Stadt	23.294	71,9	324,1	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Jülich, Stadt	32.653	90,4	361,3	Kreis Düren	Eifel/Rur
Kaarst, Stadt	43.493	37,4	1163,5	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Kalkar, Stadt	13.884	88,2	157,4	Kreis Kleve	Niederrhein
Kall	11.191	66,1	169,4	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Kalletal	13.471	112,4	119,8	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Kamen, Stadt	43.023	41,0	1050,6	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Kamp-Lintfort, Stadt	37.596	63,1	595,4	Kreis Wesel	Niederrhein
Kempen, Stadt	34.514	68,8	501,7	Kreis Viersen	Niederrhein
Kerken	12.548	58,2	215,7	Kreis Kleve	Niederrhein
Kerpen, Stadt	66.702	114,0	585,3	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Kevelaer, Stadt	28.087	100,6	279,1	Kreis Kleve	Niederrhein
Kierspe, Stadt	16.119	71,9	224,1	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Kirchhundem	11.485	148,6	77,3	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Kirchlengern	16.023	33,8	474,3	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen/Lippe
Kleve, Stadt	52.388	97,8	535,9	Kreis Kleve	Niederrhein
Köln, krfr. Stadt	1.087.863	405,0	2686,0	Stadt Köln	Region Köln
Königswinter, Stadt	41.277	76,2	541,9	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Korschenbroich, Stadt	33.251	55,3	601,8	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Kranenburg	10.719	76,9	139,4	Kreis Kleve	Niederrhein
Krefeld, krfr. Stadt	227.417	137,8	1650,6	Stadt Krefeld	Niederrhein
Kreuzau	17.444	41,7	418,0	Kreis Düren	Eifel/Rur
Kreuztal, Stadt	31.122	71,1	437,9	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Kürten	19.662	67,3	292,2	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Ladbergen	6.688	52,3	127,8	Kreis Steinfurt	Münsterland
Laer	6.744	35,3	191,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lage, Stadt	34.858	76,0	458,4	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Langenberg	8.619	38,3	225,0	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen/Lippe
Langenfeld (Rhld.), Stadt	59.178	41,1	1438,1	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Langerwehe	14.028	41,5	338,3	Kreis Düren	Eifel/Rur

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km²	Einwohner je km²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Legden	7.326	56,3	130,2	Kreis Borken	Münsterland
Leichlingen (Rhld.), Stadt	28.000	37,3	751,5	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Lemgo, Stadt	40.619	100,9	402,7	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Lengerich, Stadt	22.660	90,8	249,6	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lennestadt, Stadt	25.308	135,6	186,7	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Leopoldshöhe	16.263	36,9	440,4	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Leverkusen, krfr. Stadt	163.729	78,9	2076,0	Stadt Leverkusen	Region Köln
Lichtenau, Stadt	10.570	192,6	54,9	Kreis Paderborn	Ostwestfalen/Lippe
Lienen	8.604	73,4	117,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lindlar	21.315	85,9	248,2	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Linnich, Stadt	12.662	65,4	193,5	Kreis Düren	Eifel/Rur
Lippetal	11.894	126,6	93,9	Kreis Soest	Münsterland
Lippstadt, Stadt	67.952	113,7	597,7	Stadt Lippstadt	Münsterland
Lohmar, Stadt	30.453	65,6	464,1	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Löhne, Stadt	39.915	59,5	670,7	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen/Lippe
Lotte	14.095	37,7	374,0	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lübbecke, Stadt	25.541	65,0	392,7	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen/Lippe
Lüdenscheid, Stadt	72.313	87,0	831,0	Stadt Lüdenscheid	Sauer- und Siegerland
Lüdinghausen, Stadt	24.822	140,5	176,6	Kreis Coesfeld	Münsterland
Lügde, Stadt	9.390	88,6	105,9	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Lünen, Stadt	86.348	59,4	1453,8	Stadt Lünen	Ruhrgebiet
Marienheide	13.522	55,0	246,0	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Marienmünster, Stadt	4.902	64,4	76,2	Kreis Höxter	Ostwestfalen/Lippe
Marl, Stadt	84.067	87,8	958,0	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Münsterland
Marsberg, Stadt	19.540	182,2	107,2	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Mechernich, Stadt	27.714	136,5	203,1	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Meckenheim, Stadt	24.817	34,8	712,4	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Medebach, Stadt	8.000	126,1	63,5	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Meerbusch, Stadt	56.415	64,4	876,1	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Meinerzhagen, Stadt	20.367	115,7	176,1	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Menden (Sauerland), Stadt	52.608	86,1	611,0	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Merzenich	9.885	37,9	260,7	Kreis Düren	Eifel/Rur
Meschede, Stadt	29.786	218,5	136,3	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Metelen	6.360	40,3	157,9	Kreis Steinfurt	Münsterland
Mettingen	11.828	40,6	291,4	Kreis Steinfurt	Münsterland
Mettmann, Stadt	38.757	42,6	910,7	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Minden, Stadt	81.716	101,1	808,1	Stadt Minden	Ostwestfalen/Lippe
Moers, Stadt	103.902	67,7	1535,1	Stadt Moers	Niederrhein
Möhnesee	11.722	123,5	94,9	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Mönchengladbach, krfr. Stadt	261.034	170,5	1531,3	Stadt Mönchengladbach	Niederrhein
Monheim am Rhein, Stadt	40.948	23,0	1776,8	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Monschau, Stadt	11.693	94,6	123,6	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Morsbach	10.138	56,0	181,2	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Much	14.412	78,1	184,6	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Mülheim a. d. R., krfr. Stadt	170.632	91,3	1869,3	Stadt Mülheim an der Ruhr	Ruhrgebiet
Münster, krfr. Stadt	315.293	303,3	1039,6	Stadt Münster	Münsterland
Nachrodt-Wiblingwerde	6.546	29,0	225,5	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Netphen, Stadt	23.081	137,4	168,0	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Nettersheim	7.491	94,4	79,4	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Nettetal, Stadt	42.496	83,9	506,7	Kreis Viersen	Niederrhein
Neuenkirchen	13.887	48,4	286,7	Kreis Steinfurt	Münsterland
Neuenrade, Stadt	11.889	54,1	219,8	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Neukirchen-Vluyn, Stadt	27.187	43,5	625,1	Kreis Wesel	Niederrhein
Neunkirchen	13.165	39,8	330,7	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Neunkirchen-Seelscheid	19.679	50,6	388,8	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Neuss, Stadt	153.896	99,5	1546,4	Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Nideggen, Stadt	10.001	65,0	153,8	Kreis Düren	Eifel/Rur
Niederkassel, Stadt	38.667	35,8	1080,4	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Niederkrüchten	15.557	67,1	231,9	Kreis Viersen	Niederrhein
Niederzier	14.113	63,5	222,4	Kreis Düren	Eifel/Rur
Nieheim, Stadt	6.084	79,7	76,3	Kreis Höxter	Ostwestfalen/Lippe
Nordkirchen	10.111	52,4	192,9	Kreis Coesfeld	Münsterland
Nordwalde	9.640	51,6	186,8	Kreis Steinfurt	Münsterland
Nörvenich	10.572	66,2	159,7	Kreis Düren	Eifel/Rur
Nottuln	19.619	85,7	229,0	Kreis Coesfeld	Münsterland
Nümbrecht	17.001	71,8	236,8	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Oberhausen, krfr. Stadt	210.764	77,1	2733,8	Stadt Oberhausen	Ruhrgebiet
Ochtrup, Stadt	19.662	105,6	186,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Odenthal	14.967	39,9	375,4	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Oelde, Stadt	29.238	102,8	284,5	Kreis Warendorf	Münsterland

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km²	Einwohner je km²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Oer-Erkenschwick, Stadt	31.421	38,7	812,8	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Oerlinghausen, Stadt	17.142	32,7	524,3	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Olfen, Stadt	12.923	52,4	246,5	Kreis Coesfeld	Münsterland
Olpe, Stadt	24.551	85,9	285,9	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Olsberg, Stadt	14.430	118,0	122,3	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Ostbevern	11.007	89,6	122,8	Kreis Warendorf	Münsterland
Overath, Stadt	27.100	68,9	393,5	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Paderborn, Stadt	151.633	179,6	844,3	Stadt Paderborn	Ostwestfalen/Lippe
Petershagen, Stadt	25.119	211,9	118,5	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen/Lippe
Plettenberg, Stadt	25.237	96,8	260,8	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Porta Westfalica, Stadt	35.631	105,2	338,6	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen/Lippe
Preußisch Oldendorf, Stadt	12.188	68,8	177,3	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen/Lippe
Pulheim, Stadt	54.194	72,2	751,1	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Radevormwald, Stadt	21.919	53,9	406,9	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Raesfeld	11.431	58,0	197,2	Kreis Borken	Münsterland
Rahden, Stadt	15.402	137,5	112,0	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen/Lippe
Ratingen, Stadt	87.520	88,7	986,2	Stadt Ratingen	Region Düsseldorf
Recke	11.376	53,7	211,9	Kreis Steinfurt	Münsterland
Recklinghausen, Stadt	111.397	66,5	1675,2	Stadt Recklinghausen	Ruhrgebiet
Rees, Stadt	21.100	109,9	192,1	Kreis Kleve	Niederrhein
Reichshof	18.600	114,7	162,2	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Reken	14.888	78,7	189,1	Kreis Borken	Münsterland
Remscheid, krfr. Stadt	111.338	74,5	1494,1	Stadt Remscheid	Berg./Märkische Stä.
Rheda-Wiedenbrück, Stadt	48.644	86,7	560,9	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen/Lippe
Rhede, Stadt	19.299	78,9	244,6	Kreis Borken	Münsterland
Rheinbach, Stadt	26.986	69,7	387,1	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Rheinberg, Stadt	30.854	75,2	410,1	Kreis Wesel	Niederrhein
Rheine, Stadt	76.218	145,0	525,6	Stadt Rheine	Münsterland
Rheurdt	6.515	30,0	217,0	Kreis Kleve	Niederrhein
Rietberg, Stadt	29.545	110,3	267,8	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen/Lippe
Rödinghausen	9.758	36,3	269,1	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen/Lippe
Roetgen	8.648	39,0	221,6	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Rommerskirchen	13.298	60,1	221,3	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Rosendahl	10.754	94,5	113,8	Kreis Coesfeld	Münsterland
Rösrath, Stadt	28.631	38,8	737,8	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Ruppichteroth	10.420	62,0	168,2	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Rüthen, Stadt	10.826	158,2	68,5	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Saerbeck	7.091	59,0	120,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Salzkotten, Stadt	24.956	109,8	227,3	Kreis Paderborn	Ostwestfalen/Lippe
Sankt Augustin, Stadt	55.847	34,2	1632,0	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Sassenberg, Stadt	14.193	78,1	181,8	Kreis Warendorf	Münsterland
Schalksmühle	10.294	38,1	270,3	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Schermbeck	13.602	110,7	122,9	Kreis Wesel	Niederrhein
Schieder-Schwalenberg, Stadt	8.344	60,0	139,0	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Schlangen	9.259	76,0	121,9	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen/Lippe
Schleiden, Stadt	13.128	121,7	107,9	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Schloß Holte-Stukenbrock, Stadt	26.872	67,5	398,0	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen/Lippe
Schmallenberg, Stadt	24.852	303,1	82,0	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Schöppingen	6.868	68,8	99,8	Kreis Borken	Münsterland
Schwalmtal	18.969	48,1	394,3	Kreis Viersen	Niederrhein
Schwelm, Stadt	28.537	20,5	1392,5	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märkische Stä.
Schwerte, Stadt	46.195	56,2	821,6	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Selfkant	10.137	42,1	240,9	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Selm, Stadt	25.925	60,4	429,1	Kreis Unna	Münsterland
Senden	20.409	109,4	186,5	Kreis Coesfeld	Münsterland
Sendenhorst, Stadt	13.193	96,9	136,1	Kreis Warendorf	Münsterland
Siegburg, Stadt	41.554	23,7	1756,4	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Siegen, Stadt	102.770	114,7	896,1	Universitätsstadt Siegen	Sauer- und Siegerland
Simmerath	15.404	110,9	138,9	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Soest, Stadt	47.514	85,8	553,7	Kreis Soest	Münsterland
Solingen, krfr. Stadt	159.245	89,5	1778,4	Stadt Solingen	Berg./Märkische Stä.
Sonsbeck	8.673	55,4	156,5	Kreis Wesel	Niederrhein
Spenge, Stadt	14.482	40,4	358,9	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen/Lippe
Sprockhövel, Stadt	24.739	47,9	516,0	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märkische Stä.
Stadtlohn, Stadt	20.283	79,3	255,9	Kreis Borken	Münsterland
Steinfurt, Stadt	34.325	111,7	307,4	Kreis Steinfurt	Münsterland

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km²	Einwohner je km²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Steinhagen	20.614	56,4	365,4	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen/Lippe
Steinheim, Stadt	12.528	75,7	165,5	Kreis Höxter	Ostwestfalen/Lippe
Stemwede	13.020	166,1	78,4	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen/Lippe
Stolberg (Rhld.), Stadt	56.466	98,5	573,4	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Straelen, Stadt	16.257	74,0	219,7	Kreis Kleve	Niederrhein
Südlohn	9.262	45,6	203,3	Kreis Borken	Münsterland
Sundern (Sauerland), Stadt	27.725	193,3	143,5	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Swisttal	18.749	62,2	301,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Tecklenburg, Stadt	9.070	70,5	128,7	Kreis Steinfurt	Münsterland
Telgte, Stadt	19.911	90,9	219,1	Kreis Warendorf	Münsterland
Titz	8.455	68,5	123,4	Kreis Düren	Eifel/Rur
Tönisvorst, Stadt	29.336	44,3	661,6	Kreis Viersen	Niederrhein
Troisdorf, Stadt	74.953	62,0	1208,8	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Übach-Palenberg, Stadt	24.044	26,1	921,5	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Uedem	8.224	60,9	135,0	Kreis Kleve	Niederrhein
Unna, Stadt	58.936	88,6	665,5	Stadt Unna	Ruhrgebiet
Velbert, Stadt	81.842	74,9	1092,6	Stadt Velbert	Berg./Märkische Stä.
Velen, Stadt	13.107	70,7	185,3	Kreis Borken	Münsterland
Verl, Stadt	25.318	71,4	354,7	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen/Lippe
Versmold, Stadt	21.603	85,6	252,5	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen/Lippe
Vettweiß	9.397	83,1	113,0	Kreis Düren	Eifel/Rur
Viersen, Stadt	77.102	91,1	846,3	Kreis Viersen	Niederrhein
Vlotho, Stadt	18.380	76,9	238,9	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen/Lippe
Voerde (Niederrhein), Stadt	36.017	53,5	673,4	Kreis Wesel	Niederrhein
Vreden, Stadt	22.670	135,8	166,9	Kreis Borken	Münsterland
Wachtberg	20.485	49,7	412,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Wachtendonk	8.129	48,2	168,8	Kreis Kleve	Niederrhein
Wadersloh	12.654	117,0	108,1	Kreis Warendorf	Münsterland
Waldbröl, Stadt	19.553	63,3	308,8	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Waldfeucht	8.842	30,3	292,1	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Waltrop, Stadt	29.328	47,1	622,8	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Warburg, Stadt	23.076	168,8	136,7	Kreis Höxter	Ostwestfalen/Lippe
Warendorf, Stadt	37.157	176,9	210,1	Kreis Warendorf	Münsterland
Warstein, Stadt	24.643	158,0	155,9	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Wassenberg, Stadt	18.630	42,4	439,1	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Weeze	10.786	79,5	135,7	Kreis Kleve	Niederrhein
Wegberg, Stadt	28.169	84,3	334,0	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Weilerswist	17.633	57,2	308,4	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Welver	11.833	85,6	138,2	Kreis Soest	Münsterland
Wenden	19.609	72,6	270,3	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Werdohl, Stadt	17.657	33,4	528,9	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Werl, Stadt	30.767	76,4	403,0	Kreis Soest	Münsterland
Wermelskirchen, Stadt	34.719	74,8	464,2	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Werne, Stadt	29.717	76,1	390,3	Kreis Unna	Münsterland
Werther (Westf.), Stadt	11.150	35,4	314,8	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen/Lippe
Wesel, Stadt	60.230	122,6	491,4	Stadt Wesel	Niederrhein
Wesseling, Stadt	36.347	23,4	1555,2	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Westerkappeln	11.241	85,8	131,0	Kreis Steinfurt	Münsterland
Wetter (Ruhr), Stadt	27.392	31,5	868,4	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märkische Stä.
Wettringen	8.261	57,7	143,2	Kreis Steinfurt	Münsterland
Wickede (Ruhr)	12.682	25,2	502,5	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Wiehl, Stadt	25.161	53,3	472,4	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Willebadessen, Stadt	8.111	128,4	63,2	Kreis Höxter	Ostwestfalen/Lippe
Willich, Stadt	50.391	67,8	743,2	Kreis Viersen	Niederrhein
Wilnsdorf	20.086	72,0	278,8	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Windeck	18.730	107,2	174,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Winterberg, Stadt	12.638	147,9	85,4	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Wipperfürth, Stadt	20.963	118,3	177,2	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Witten, Stadt	96.459	72,4	1332,2	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Ruhrgebiet
Wülfrath, Stadt	20.957	32,3	649,4	Kreis Mettmann	Berg./Märkische Stä.
Wuppertal, krfr. Stadt	355.100	168,4	2108,8	Stadt Wuppertal	Berg./Märkische Stä.
Würselen, Stadt	38.756	34,4	1127,1	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Xanten, Stadt	21.607	72,4	298,3	Kreis Wesel	Niederrhein
Zülpich, Stadt	20.332	101,0	201,3	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand: 31.12.2019

10 Abbildungsverzeichnis

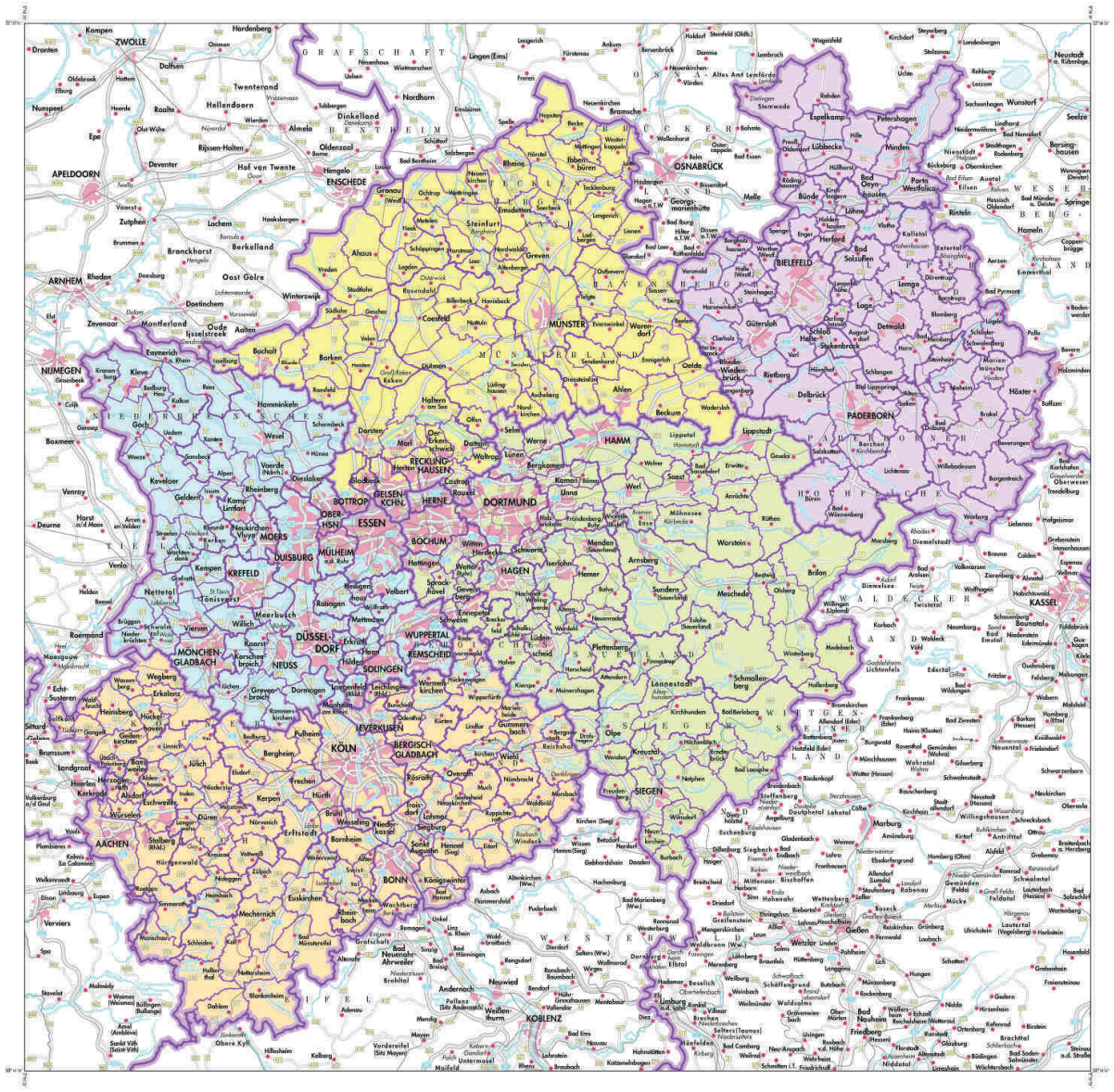
Abb. 2-1: Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt 2019 8
Abb. 2-2: Entwicklung Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes 8
Abb. 2-3: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – prozentuale Preisentwicklung 9
Abb. 2-4: Ein- und Zweifamilienhäuser – prozentuale Preisentwicklung 9
Abb. 2-5: Wohnungseigentum – prozentuale Preisentwicklung 10
Abb. 3-1: Umsätze – Entwicklung der Anzahl der Kauffälle 12
Abb. 3-2: Umsätze – Aufteilung der Kauffälle (Teilmärkte) 12
Abb. 3-3: Umsätze – Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte 13
Abb. 3-4: Umsätze – Entwicklung des Geldumsatzes 13
Abb. 3-5: Umsätze – Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte 14
Abb. 3-6: Umsatz auf Stadt- und Kreisebene – Entwicklung der Anzahl der Kauffälle 14
Abb. 3-7: Umsatz auf Stadt- und Kreisebene – Entwicklung der prozentualen Marktanteile 15
Abb. 3-8: Umsatz auf Stadt- und Kreisebene – Verteilung der Marktanteile 15
Abb. 3-9: Umsatz in den Regierungsbezirken – Verteilung der Marktanteile 15
Abb. 3-10: Umsatz in den Regierungsbezirken – Übersicht über die Marktanteile 16
Abb. 3-11: Festlegung der Regionen in Nordrhein-Westfalen 17
Abb. 3-12: Umsatz in den Regionen – Verteilung der Marktanteile 18
Abb. 3-13: Umsatz in den Regionen – Übersicht über die Marktanteile 18
Abb. 3-14: unbebaute Grundstücke – Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz der Marktanteile 21
Abb. 3-15: Bebaute Grundstücke – Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz der Marktanteile 22
Abb. 3-16: Bebaute Grundstücke – Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in den Regionen 23
Abb. 3-17: Wohnungseigentum – Kauffälle je 1.000 Einwohner 23
Abb. 3-18: Wohnungseigentum – prozentuale Veränderung des Umsatzes in den kreisfreien Städten und Kreisen 24
Abb. 3-19: Wohnungseigentum – Übersicht über die Verteilung des Umsatzes auf die Regionen 24
Abb. 3-20: Erbbaurechtsbestellungen – Gemeinden mit mehr als fünf Erbbaurechtsbestellungen 25
Abb. 3-21: Erbbaurechtsbestellungen – Entwicklung der Anzahl 25
Abb. 3-22: Erbbauzinssatz – prozentuale Entwicklung 26
Abb. 4-1: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – prozentuale Veränderung der Umsätze in den Kreisen und kreisfreien Städten 27
Abb. 4-2: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – prozentuale Veränderung der Umsätze in den Regionen 28
Abb. 4-3: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – Kauffälle je 1.000 Einwohner 29
Abb. 4-4: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen 29
Abb. 4-5: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – Entwicklung der Bodenpreise in ausgewählten Städten 30
Abb. 4-6: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – Entwicklung der Bodenpreise in ausgewählten Kreisen 30
Abb. 4-7: Individueller Wohnungsbau – Übersicht über die prozentuale Entwicklung der Grundstückspreise 31
Abb. 4-8: Individueller Wohnungsbau – prozentuale Bodenpreisveränderung 31
Abb. 4-9: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – prozentuale Preisentwicklung in den Verwaltungseinheiten 32
Abb. 4-10: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau – 33
Übersicht über das Preisniveau (mittlere Lage) in den Gemeinden 33
Abb. 4-11: Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau – Übersicht über die Preisveränderung 2019 zu 2010 (mittlere Lage) in den Gemeinden 34
Abb. 4-12: Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau – Typische Baulandpreise (EFH) 38

Abb. 4-13: Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau – Typische Baulandpreise (DHH und REH, RMH) ... 39
Abb. 4-14: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – höchste durchschnittliche Baulandpreise 2010 und 2019 ... 40
Abb. 4-15: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – niedrigste durchschnittliche Baulandpreise . 41
Abb. 4-16: Individueller Wohnungsbau – durchschnittliche Baulandpreise in den Regionen ... 41
Abb. 4-17: Geschosswohnungsbau – prozentuale Veränderung der Umsätze in den kreisfreien Städten und Kreisen ... 42
Abb. 4-18: Geschosswohnungsbau – Übersicht über die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen ... 43
Abb. 4-19: Geschosswohnungsbau – prozentuale Preisentwicklung in den kreisfreien Städten und Kreisen ... 43
Abb. 4-20: Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau – Typische Baulandpreise ... 45
Abb. 4-21: Gewerbe und Industrie – prozentuale Veränderung der Umsätze in den kreisfreien Städten und Kreisen ... 46
Abb. 4-22: Gewerbe und Industrie – Übersicht über die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen ... 46
Abb. 4-23: Gewerbe und Industrie – prozentuale Preisentwicklung in den Verwaltungseinheiten ... 47
Abb. 4-24: Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung – Typische Baulandpreise ... 51
Abb. 4-25: Gewerbe (tertiärer Sektor) – Übersicht über die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen ... 52
Abb. 4-26: Landwirtschaftlich genutzte Flächen – prozentuale Veränderung der Umsätze in NRW ... 53
Abb. 4-27: Landwirtschaftlich genutzte Flächen – Umsätze und Preisniveau in den Verwaltungseinheiten ... 54
Abb. 4-28: Landwirtschaftlich genutzte Flächen – Übersicht über die Häufigkeitsverteilung der Umsätze in den Regionen ... 54
Abb. 4-29: Ackerland – Preisniveau und prozentuale Veränderung zum Vorjahr in den Kreisen ... 55
Abb. 4-30: Grünland – Preisniveau und prozentuale Veränderung zum Vorjahr in den Kreisen ... 55
Abb. 4-31: Landwirtschaftlich genutzte Flächen – Umsätze in den Kreisen ... 56
Abb. 4-32: Forstwirtschaftlich genutzte Flächen – prozentuale Veränderung der Umsätze in NRW ... 57
Abb. 4-33: Forstwirtschaftlich genutzte Flächen – Umsätze und Preisniveau in den Verwaltungseinheiten ... 58
Abb. 4-34: Forstwirtschaftlich genutzte Flächen – Übersicht über die Häufigkeitsverteilung der Umsätze in den Regionen ... 58
Abb. 4-35: Forstwirtschaftlich genutzte Flächen – Umsätze in den Kreisen ... 59
Abb. 4-36: Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen – Umsätze ... 60
Abb. 4-37: Bauerwartungsland – Umsätze ... 60
Abb. 4-38: Bauerwartungsland – Verhältnis zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland ... 61
Abb. 4-39: Rohbauland – Umsätze ... 61
Abb. 4-40: Bodenpreisindexreihen individueller Wohnungsbau ... 65
Abb. 5-1: Ein- und Zweifamilienhäuser – prozentuale Entwicklung der Umsätze in den kreisfreien Städten und Kreisen ... 69
Abb. 5-2: Ein- und Zweifamilienhäuser – prozentuale Entwicklung der Umsätze in den Regionen ... 70
Abb. 5-3: Ein- und Zweifamilienhäuser – Kauffälle je 1.000 Einwohner ... 70
Abb. 5-4: Ein- und Zweifamilienhäuser – Übersicht über die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen ... 71
Abb. 5-5: Ein- und Zweifamilienhäuser – prozentuale Entwicklung der Preisveränderung ... 71
Abb. 5-6: Ein- und Zweifamilienhäuser – prozentuale Preisentwicklung in den Verwaltungseinheiten 72
Abb. 5-7: Ein- und Zweifamilienhäuser, 350 bis 800 m² – Durchschnittswerte in den Regionen ... 74
Abb. 5-8: Ein- und Zweifamilienhäuser, 350 bis 800 m² – Durchschnittliche Kaufpreise nach Altersklassen in den Regionen ... 74
Abb. 5-9: Einfamilienhäuser – Übersicht über Kaufpreise gebrauchter Gebäude ... 75

Abb. 5-10: Ein- und Zweifamilienhäuser, 350 bis 800 m² – Preisentwicklung 75
Abb. 5-11: Ein- und Zweifamilienhäuser, 350 bis 800 m² – Durchschnittspreise 81
Abb. 5-12: Ein- und Zweifamilienhäuser, unter 350 m² – Durchschnittspreise 82
Abb. 5-13: Einfamilienhäuser – Übersicht Liegenschaftszinssätze 83
Abb. 5-14: Einfamilienhäuser – Liegenschaftszinssätze 84
Abb. 5-15: Zweifamilienhäuser – Übersicht Liegenschaftszinssätze 85
Abb. 5-16: Zweifamilienhäuser – Liegenschaftszinssätze 86
Abb. 5-17: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften – Durchschnittswerte 87
Abb. 5-18: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften – Durchschnittliche Kaufpreise nach Baualtersklassen in den Regionen 87
Abb. 5-19: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften – Übersicht über Kaufpreise gebrauchter Gebäude 88
Abb. 5-20: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften - Preisentwicklung 88
Abb. 5-21: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften – Durchschnittspreise 93
Abb. 5-22: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften – Übersicht Liegenschaftszinssätze 94
Abb. 5-23: Reihenendhäuser und Doppelhaushälften – Liegenschaftszinssätze 95
Abb. 5-24: Reihenmittelhäuser – Durchschnittswerte 96
Abb. 5-25: Reihenmittelhäuser – Durchschnittliche Kaufpreise nach Baualtersklassen in den Regionen 96
Abb. 5-26: Reihenmittelhäuser – Preisentwicklung 97
Abb. 5-27: Reihenmittelhäuser – Durchschnittspreise 100
Abb. 5-28: Sachwertfaktoren 102
Abb. 5-29: Drei- und Mehrfamilienhäuser – Übersicht über die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen 103
Abb. 5-30: Drei- und Mehrfamilienhäuser – prozentuale Preisentwicklung 103
Abb. 5-31: Drei- und Mehrfamilienhäuser – prozentuale Entwicklung der Preisveränderung 104
Abb. 5-32: Dreifamilienhäuser – Übersicht Liegenschaftszinssätze 104
Abb. 5-33: Dreifamilienhäuser – Liegenschaftszinssätze 105
Abb. 5-34: Mehrfamilienhäuser – Übersicht Liegenschaftszinssätze 106
Abb. 5-35: Mehrfamilienhäuser – Liegenschaftszinssätze 107
Abb. 5-36: Gemischt genutzte Gebäude – Übersicht Liegenschaftszinssätze 107
Abb. 5-37: Gemischt genutzte Gebäude – Liegenschaftszinssätze 108
Abb. 5-38: Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser – Übersicht über die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen 109
Abb. 5-39: Handel – Liegenschaftszinssätze 110
Abb. 5-40: Büro – Liegenschaftszinssätze 110
Abb. 5-41: Gewerbe- und Industrieobjekte – Entwicklung der Anzahl der Kauffälle 111
Abb. 5-42: Gewerbe- und Industrieobjekte – Übersicht über die Verteilung des Gesamtumsatzes auf die Regionen 111
Abb. 5-43: Produzierendes Gewerbe – Liegenschaftszinssätze 112
Abb. 6-1: Wohnungseigentum – Umsatz und Marktanteile in den Regionen 115
Abb. 6-2: Wohnungseigentum – Verteilung Kauffälle an Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung in den Gemeinden 121
Abb. 6-3: Wohnungseigentum – prozentuale Anteile der Kauffälle (Erstverkäufe / Weiterverkäufe / Umwandlungen) 122
Abb. 6-4: Wohnungseigentum – prozentuale Entwicklung der Preisveränderung 122
Abb. 6-5: Wohnungseigentum – prozentuale Preisentwicklung der Durchschnittswerte 123
Abb. 6-6: Wohnungseigentum (Erstverkäufe) – Preisentwicklung in ausgewählten Städten 123
Abb. 6-7: Wohnungseigentum – Durchschnittswerte in den Regionen 125
Abb. 6-8: Wohnungseigentum – Durchschnittliche Kaufpreise nach Altersklassen 126
Abb. 6-9: Wohnungseigentum - Durchschnittliche Kaufpreise nach Altersklassen 127
Abb. 6-10: Wohnungseigentum – Entwicklung des Preisniveaus für Erstverkäufe 128

Abb. 6-11: Wohnungseigentum – Übersicht über Preise von Erstverkäufen 128
Abb. 6-12: Wohnungseigentum – Höchste durchschnittliche Preise für Erstverkäufe 129
* Durch Baujahresklassenänderungen in 2016 können für diese Baujahre noch keine Zeitreihen angegeben werden. Somit fehlen hier die Vergleiche zu den Vorjahren. 129
Abb. 6-13: Wohnungseigentum – Preisentwicklung nach Baualtersklassen 129
Abb. 6-14: Wohnungseigentum – Durchschnittspreise Erst- und Weiterverkäufe 135
Abb. 6-15: Wohnungseigentum – Durchschnittspreise Umwandlungen 136
Abb. 6-16: Wohnungseigentum, selbstgenutzt – Übersicht Liegenschaftszinssätze 137
Abb. 6-17: Wohnungseigentum, selbstgenutzt – Liegenschaftszinssätze 138
Abb. 6-18: Wohnungseigentum, vermietet – Übersicht Liegenschaftszinssätze 138
Abb. 6-19: Wohnungseigentum, vermietet – Liegenschaftszinssätze 139
Abb. 6-20: Teileigentum – Veränderung der Anzahl der Kauffälle 140
Abb. 6-21: Teileigentum – Verhältnis der Anzahl der Kauffälle zum Wohnungseigentum 140
Abb. 7-1: Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Deutschland – genehmigte Bauvorhaben 141
Abb. 7-2: Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen – Baugenehmigungen 141
Abb. 7-3: Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen – Baufertigstellungen 142
Abb. 7-4: Grundstücksmarkt und Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen 142
Abb. 7-5: Zinsen der letzten 20 Jahre 143
Abb. 7-6: Lebenshaltungskosten und Mieten der letzten 20 Jahre 143
Abb. 7-7: Wohnungs- und Grundstücksmarkt der letzten 20 Jahre 144
Abb. 8-1: Mieten und Pachten – Angaben in den örtlichen Grundstücksmarktberichten 147

11 Verwaltungsbezirke des Landes Nordrhein-Westfalen



Bezugsquelle: Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

www.boris.nrw.de