



# Grundstücksmarktbericht **2023** Nordrhein-Westfalen

---

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Land Nordrhein-Westfalen

## Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in Nordrhein-Westfalen

Bonn, im Oktober 2023

**Herausgeber**

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Land Nordrhein-Westfalen

**Geschäftsstelle**

Muffendorfer Str. 19-21  
53177 Bonn  
Telefon: 0221/147 - 3321  
Fax: 0221/147 - 4874  
[oga@bezreg-koeln.nrw.de](mailto:oga@bezreg-koeln.nrw.de)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden.

**Bildernachweis** (von oben links nach unten links im Uhrzeigersinn)

- Hagen\_Hohenhof © Tourismus NRW e.V.
- Werther\_Museum Peter August Böckstiegel © Tourismus NRW e.V.
- Oelde\_Kulturgut Haus Nottbeck © Tourismus NRW e.V.
- Mönchengladbach\_Museum Abteiberg © Tourismus NRW e.V.
- Brühl\_Max Ernst Museum © Tourismus NRW e.V.

**Lizenz**

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

*Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.*

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

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse sowie der Obere Gutachterausschuss und ihre Aufgaben</b>	<b>7</b>
1.1	Die örtlichen Gutachterausschüsse	7
1.2	Der Obere Gutachterausschuss	7
1.3	Grundstücksmarktbericht NRW	8
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>14</b>
3.1	Gesamtumsatz	14
3.1.1	Anzahl der Kauffälle	14
3.1.2	Flächenumsatz	15
3.1.3	Geldumsatz	16
3.1.4	Umsatz in den Städten und Kreisen	17
3.1.5	Umsatz in den Regierungsbezirken	19
3.1.6	Umsatz in den Regionen	21
3.1.7	Erfassung von Sonderfällen in der Kaufpreissammlung	23
3.2	Unbebaute Grundstücke	24
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	26
3.2.2	Geschosswohnungsbau	31
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen – Gewerbe und Industrie	34
3.2.4	Gewerbliche Bauflächen – Tertiärer Sektor	37
3.2.5	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	39
3.2.6	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	43
3.2.7	„Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen“	47
3.2.8	Bauerwartungsland und Rohbauland	47
3.2.9	Sonstige unbebaute Grundstücke	48
3.3	Bebaute Grundstücke	49
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	50
3.3.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	54
3.3.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	56
3.3.4	Gewerbe- und Industrieobjekte	57
3.3.5	Bebaute Grundstücke im Außenbereich	59
3.3.6	Sonstige bebaute Grundstücke	59
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	60
3.4.1	Wohnungseigentum	60
3.4.2	Teileigentum	69
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	70
3.5.1	Erbbaurechtsbestellungen	70
3.5.2	Erbbauzinssatz	71
3.5.3	Marktanpassungsfaktoren	71
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>72</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	72
4.1.1	Preisniveau	72
4.1.2	Preisentwicklung	82
4.1.3	Erschließungsbeiträge	85
4.2	Geschosswohnungsbau	86
4.2.1	Preisniveau	86
4.2.2	Preisentwicklung	88
4.2.3	Erschließungsbeiträge	88
4.3	Gewerbliche Bauflächen – Gewerbe und Industrie	89

4.3.1	Preisniveau	89
4.3.2	Preisentwicklung	93
4.3.3	Erschließungsbeiträge	93
4.4	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	94
4.4.1	Preisniveau	94
4.4.2	Preisentwicklung	97
4.5	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	97
4.5.1	Preisniveau	97
4.5.2	Preisentwicklung	99
4.6	Bodenrichtwerte	100
4.6.1	Definition	100
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	100
4.6.3	Bodenrichtwertübersicht	101
4.6.4	Indexreihen	102
4.6.5	Ausgewählte Bodenrichtwerte	104
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>106</b>
5.1	Hinweise zum Liegenschaftszinssatz	106
5.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	108
5.2.1	Preisniveau und Preisentwicklung	108
5.2.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	110
5.2.2.1	Durchschnittspreise	114
5.2.2.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	121
5.2.3	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	124
5.2.3.1	Durchschnittspreise	128
5.2.3.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	133
5.2.4	Reihenmittelhäuser	134
5.2.4.1	Durchschnittspreise	137
5.2.4.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	140
5.2.5	Sachwertfaktoren	141
5.3	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	143
5.3.1	Preisentwicklung	143
5.3.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	143
5.4	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	149
5.4.1	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	149
5.5	Gewerbe- und Industrieobjekte	150
5.5.1	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	150
5.6	Immobilienrichtwerte	151
5.7	Immobilienrichtwertübersichten	152
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>153</b>
6.1	Wohnungseigentum	153
6.1.1	Preisniveau	153
6.1.2	Preisentwicklung	158
6.1.3	Durchschnittspreise	160
6.1.4	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	169
<b>7</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>172</b>
7.1	Strukturdaten Bauen und Wohnen	172
7.2	Wirtschaftsdaten	173
7.3	Immobilienmarktbericht Deutschland 2021	175
<b>8</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>176</b>
<b>9</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>178</b>

---

9.1 Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses	178
9.2 Anschriften der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen	179
9.3 Zuständigkeit und Regionszugehörigkeit der Gutachterausschüsse	183
<b>10 Abbildungsverzeichnis</b>	<b>189</b>
<b>11 Verwaltungsbezirke des Landes Nordrhein-Westfalen</b>	<b>195</b>

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

Zur Vereinheitlichung werden in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

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

Hinweis: die Angaben zu Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz werden wie von den Gutachterausschüssen gemeldet unverändert übernommen. Bei der Berechnung des bereinigten Mittels (z.B. Durchschnittspreise) werden jeweils nur die Gliederungsebenen mit drei oder mehr Kauffällen berücksichtigt.

# 1 Die Gutachterausschüsse sowie der Obere Gutachterausschuss und ihre Aufgaben

## 1.1 Die örtlichen Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind als Behörden des Landes 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**

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Nordrhein-Westfalen. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht bezieht sich auf das Berichtsjahr vom 01.01.2022 – 31.12.2022. 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 ermittelten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten veröffentlicht. Die detaillierteren Daten können den örtlichen Grundstücksmarktberichten entnommen werden.

Zusätzlich zu der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts NRW werden die dem Bericht zugrundeliegenden Grundstücksmarktdaten für eigene Auswertungen als spaltenbasierte Textdatei herausgegeben. Die Grundstücksmarktdaten Nordrhein-Westfalen enthalten die landesweiten Angaben zu Baulandpreisen, durchschnittlichen Angaben für unbebaute Grundstücke, Einfamilienhäuser und Wohnungs-/Teileigentum, Liegenschaftszinssätze sowie Umsatzzahlen und Preisentwicklungen. Der vollständige Datensatz kann als spaltenbasierte Textdatei (Format csv) mit weiteren Erläuterungen unter der Adresse <https://www.opengeodata.nrw.de> heruntergeladen werden. Neben der Bereitstellung der aktuellen Daten werden auch die Angaben der vorangegangenen Jahre ab dem Jahr 2020 angeboten.

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, Wirtschaftsförderung und Besteuerung von Grundvermögen 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 73 Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen ist diesem Bericht im Kapitel 9.2 beigefügt (Stand: Oktober 2023).

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@bezreg-koeln.nrw.de](mailto:oga@bezreg-koeln.nrw.de)) gerne Anregungen entgegen, die in zukünftigen Grundstücksmarktberichten gegebenenfalls berücksichtigt werden können.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### Unterjährige Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Grundstücksmarkt war im Berichtsjahr 2022 insbesondere mit steigenden Zinsen für die Baufinanzierung konfrontiert, die im Verlauf des Jahres auf über 3 % anwuchsen. In mehreren Bundesländern war ab Mitte des Jahres ein Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle und beim Geldumsatz zu verzeichnen, der primär auf diese Zinsentwicklung zurückzuführen sein dürfte.

Da die Gutachterausschüsse dem Oberen Gutachterausschuss für das Berichtsjahr nur durchschnittliche Daten gemeldet haben, spiegelt sich die unterjährige Entwicklung in den Zahlen des Grundstücksmarktberichts NRW nicht wider. Um eine Aussage über diese Entwicklung treffen zu können, hat der Obere Gutachterausschuss eine Auswertung aus seiner Zentralen Kaufpreissammlung mit den eingetragenen Kauffalldaten von 40 Gutachterausschüssen vorgenommen. Bei landesweit 73 Gutachterausschüssen wurde davon ausgegangen, dass diese Stichprobe hinreichend repräsentativ ist.

Im Ergebnis konnte nicht bestätigt werden, dass es eine unterjährige Trendwende auf dem Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen gab. Die Zahlen belegen vielmehr eine seit Jahresbeginn mit der Zinserhöhung konstant einhergehende Abschwächung, von der sowohl die Anzahl der Kauffälle, als auch der Geldumsatz betroffen waren. Lediglich das Preisniveau zeigte sich davon unbeeindruckt und gab im Jahresverlauf nur geringfügig nach.

Zusammenfassend sei daher an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die im Grundstücksmarktbericht NRW angegebenen Entwicklungen zum Vorjahr nur auf die Durchschnittswerte eines Jahres beziehen und bei weitergehenden Betrachtungen die unterjährige Entwicklung zu berücksichtigen ist.

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr 2022 wurden in Nordrhein-Westfalen 119.414 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 46,91 Mrd. Euro und einem Flächenumsatz von 159,1 km<sup>2</sup> mitgeteilt. Dies sind circa 23.000 Kauffälle (-16 %) weniger als im Vorjahr. Auch der Geldumsatz sank gegenüber 2021 um 17 %.

Aus der nachfolgenden Tabelle können die Veränderungen zum Vorjahr entnommen werden. Während die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz in allen Teilmärkten durchweg stark abnahmen, zogen die Preise im Berichtsjahr weiter an, insbesondere bei den unbebauten Baugrundstücken im Teilmarkt „individueller Wohnungsbau“, bei den bebauten Grundstücken im Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ und im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“.

### Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen in Mrd. Euro auf dem Immobilienmarkt 2022

	Kauffälle	Veränderung	Geldumsatz	Veränderung	Preise
<b>Unbebaute Baugrundstücke (insg.)</b>	8.880	↓	2,47	↓	-
Individueller Wohnungsbau	7.141	↓	1,24	↓	↑
Geschosswohnungsbau	687	↓	0,57	↓	↗
Gewerbe/Industrie	935	↓	0,48	↓	↗
<b>Bebaute Grundstücke (insg.)</b>	55.791	↓	32,76	↓	-
Ein- und Zweifamilienhäuser	41.013	↓	16,03	↓	↑
Mehrfamilienhäuser	9.750	↓	7,85	↓	↗
Gewerbe-/Industrieobjekte	1.568	↓	2,94	↓	-
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	49.495	↓	10,92	↓	↑
<b>Gesamtumsatz</b>	119.414	↓	46,91	↓	-

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

Abb. 2-1: Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen in Mrd. Euro auf dem Immobilienmarkt 2022 in NRW

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

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

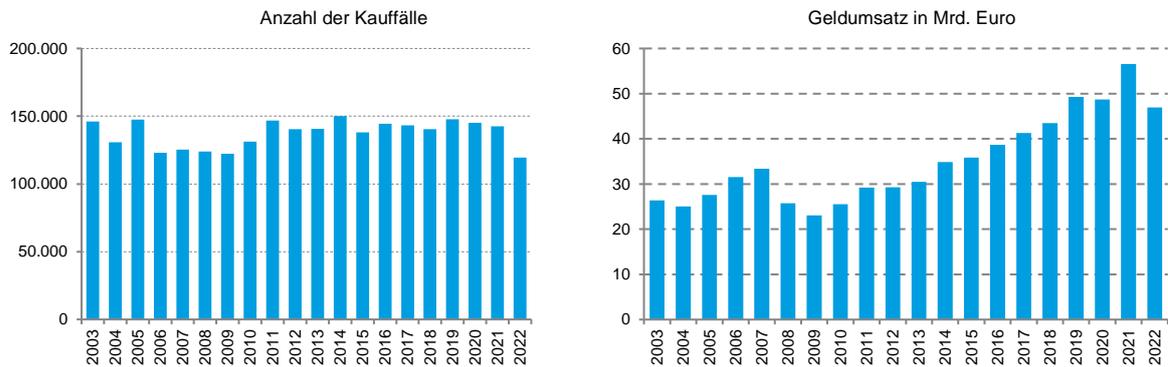


Abb. 2-2: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes in Mrd. Euro aller Teilmärkte in NRW

## Der Markt 2022 im Überblick:

### Unbebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke ist um 34 % gesunken, der Geldumsatz fiel um 25 %.
- Insbesondere fiel der Geldumsatz bei gewerblich nutzbaren Baugrundstücken für den tertiären Sektor (-38 %).
- Die Preise für unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus stiegen mit regionalen Unterschieden im Schnitt um 6 % an (Bandbreite:  $\pm 0$  % bis +12 %) (siehe Kapitel 4.1).

### Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent

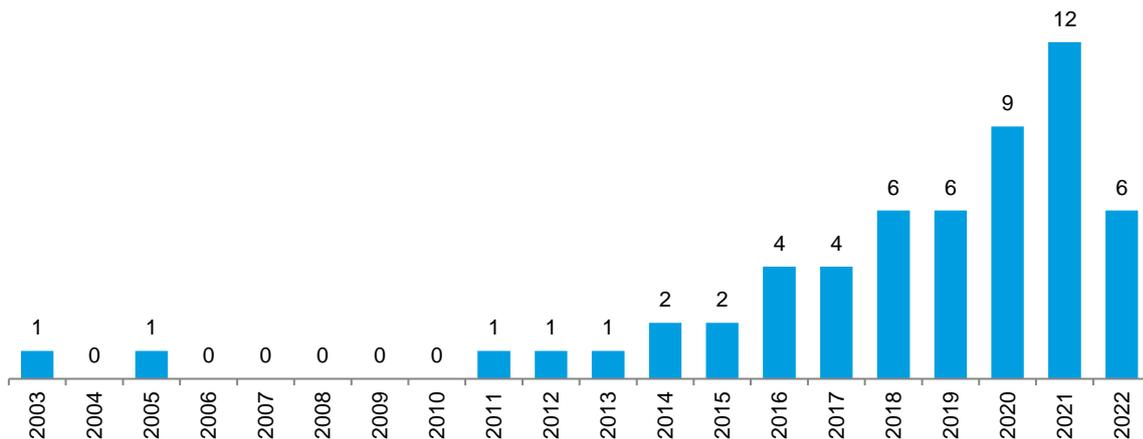


Abb. 2-3: Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent in NRW

- Die Preise für Gewerbe und Industrieflächen sind leicht um 1 % gestiegen.
- Auch die Preise für den Geschosswohnungsbau stiegen im Berichtsjahr nur leicht an (+2 %).
- Erneut ist ein Preisanstieg in den Kreisen bei den landwirtschaftlichen Flächen (+2 %) zu verzeichnen.
- Auch bei den forstwirtschaftlichen Flächen stiegen die Preise in den Kreisen (+7 %).

### Bebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken ist insgesamt um 13 % gesunken, der Geldumsatz fiel ebenfalls (-17 %).
- Der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern fiel landesweit um 5 %. Die Preise zogen trotzdem durchschnittlich um 8 % an.

### Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent



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

### Wohnungseigentum

- Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen ist im Berichtsjahr erneut gesunken (-17 %), auch der Geldumsatz fiel um 15 %.
- Auch die Preise für Wohnungseigentum legten mit 8 % wieder landesweit zu.

### Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent



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

### 3 Umsätze

Die Aussagen in den folgenden Kapiteln zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei den Gutachterausschüssen im Berichtsjahr 2022 (01.01.2022 – 31.12.2022) 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 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 Kauffälle ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 16 % gesunken. Insgesamt wurden dem Oberen Gutachterausschuss für das Jahr 2022 von den örtlichen Gutachterausschüssen in Nordrhein-Westfalen

**119.414 Kauffälle**

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

Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung in den letzten 20 Jahren:

### Entwicklung der Anzahl der Kauffälle aller Teilmärkte

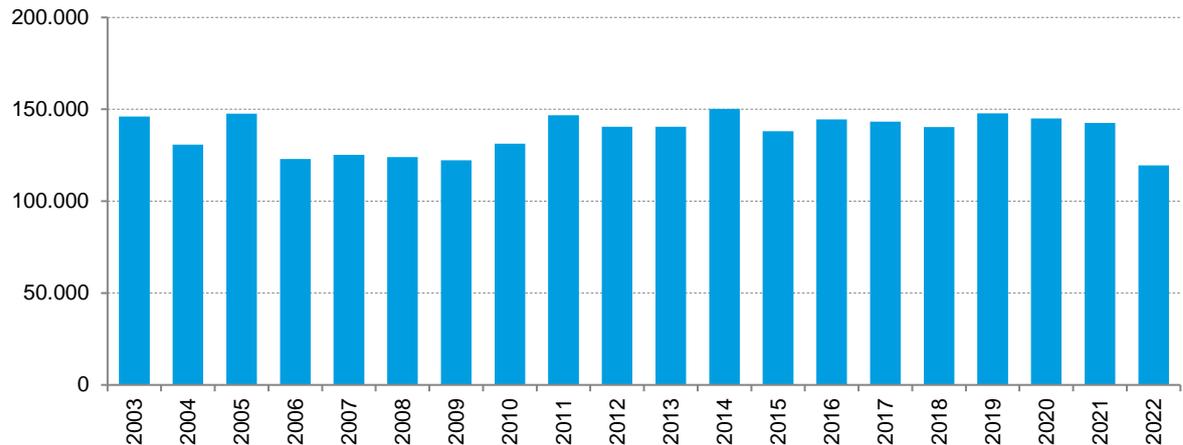


Abb. 3-1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle aller Teilmärkte in NRW

Nach den relativ niedrigen Zahlen in den Jahren 2006 bis 2010 ist die Anzahl der Kauffälle ab 2011 deutlich angestiegen. Seitdem pendelten sie um einen Mittelwert von in etwa 143.000 Kauffällen pro Jahr. Mit rund 119.000 Kauffällen wurde im aktuellen Berichtsjahr die niedrigste Anzahl an Kauffällen in den letzten 20 Jahren registriert.

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

### Aufteilung der Anzahl der Kauffälle auf die Teilmärkte

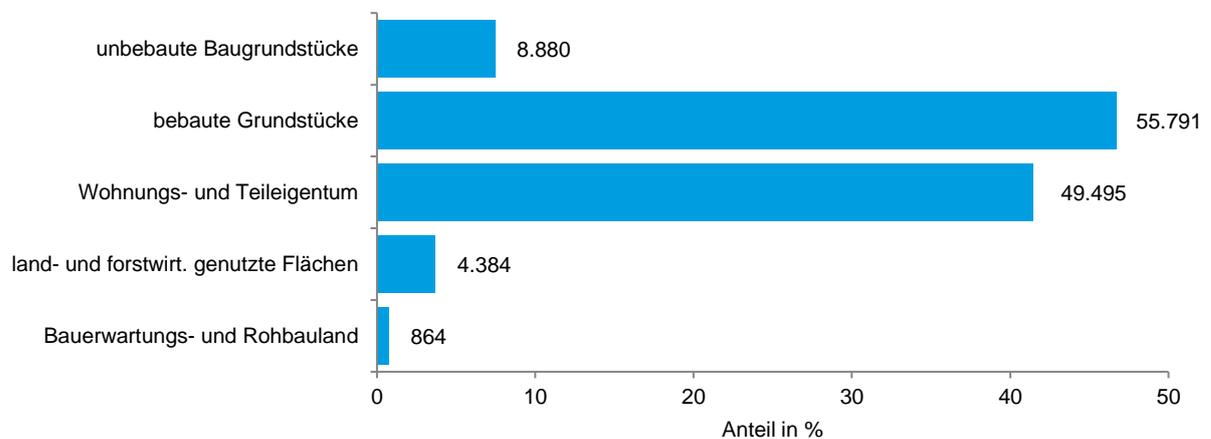


Abb. 3-2: Aufteilung der Anzahl der Kauffälle auf die Teilmärkte in NRW

### 3.1.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt

**159,1 km<sup>2</sup>**

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

Damit veränderte sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. -17 %. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird nicht erhoben.

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

### Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte in Quadratkilometer

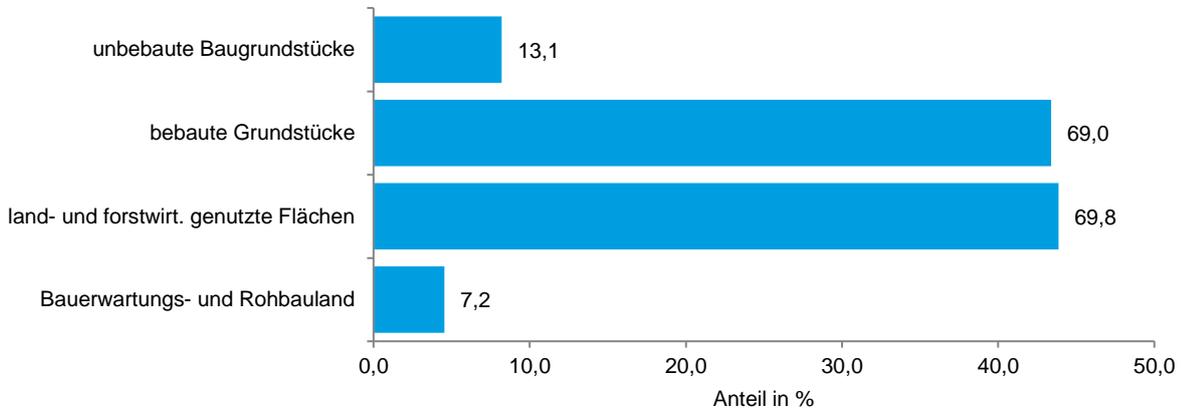


Abb. 3-3: Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte in Quadratkilometer in NRW

Dabei liegt der Anteil des Flächenumsatzes im Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit ca. 43 % gering unter dem Anteil des Flächenumsatzes der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit ca. 44 %.

### 3.1.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr in Nordrhein-Westfalen

**46,91 Mrd. Euro.**

Nachdem der Umsatz im letzten Jahr stark gestiegen ist, fiel er im Berichtsjahr um 17 %.

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

### Entwicklung des Geldumsatzes aller Teilmärkte in Mrd. Euro

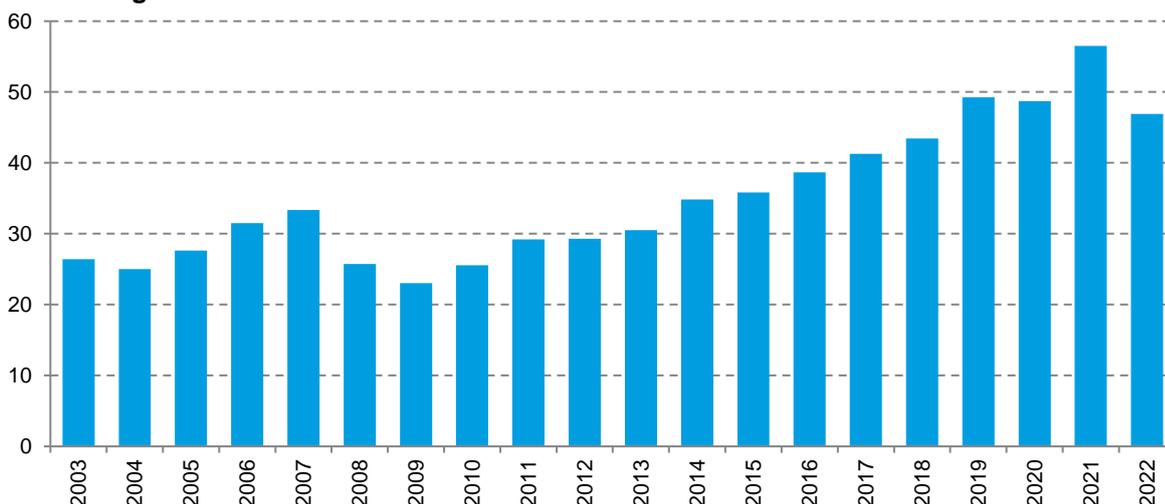


Abb. 3-4: Entwicklung des Geldumsatzes aller Teilmärkte in Mrd. Euro in NRW

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

### Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte in Mrd. Euro

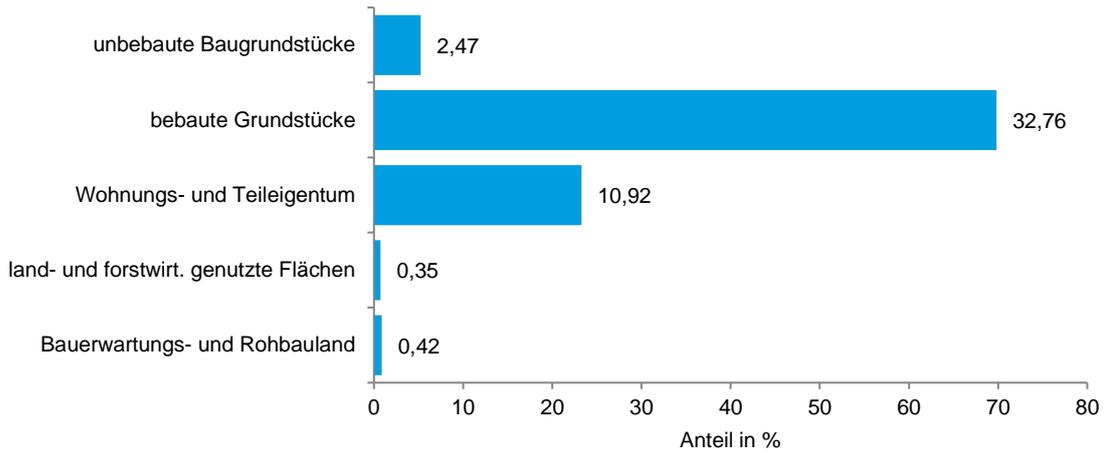


Abb. 3-5: Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte in Mrd. Euro in NRW

#### 3.1.4 Umsatz in den Städten und Kreisen

In den folgenden Abbildungen wird die Umsatzentwicklung in den Teilmärkten „unbebaute Baugrundstücke“, „bebaute Grundstücke“ sowie „Wohnungs-/Teileigentum“ der letzten 20 Jahre in den Städten und Kreisen dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass unter dem Begriff „Städte“ alle 22 kreisfreien Städte und unter dem Begriff „Kreise“ sowohl die großen kreisangehörigen Städte als auch 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 Teilmärkten

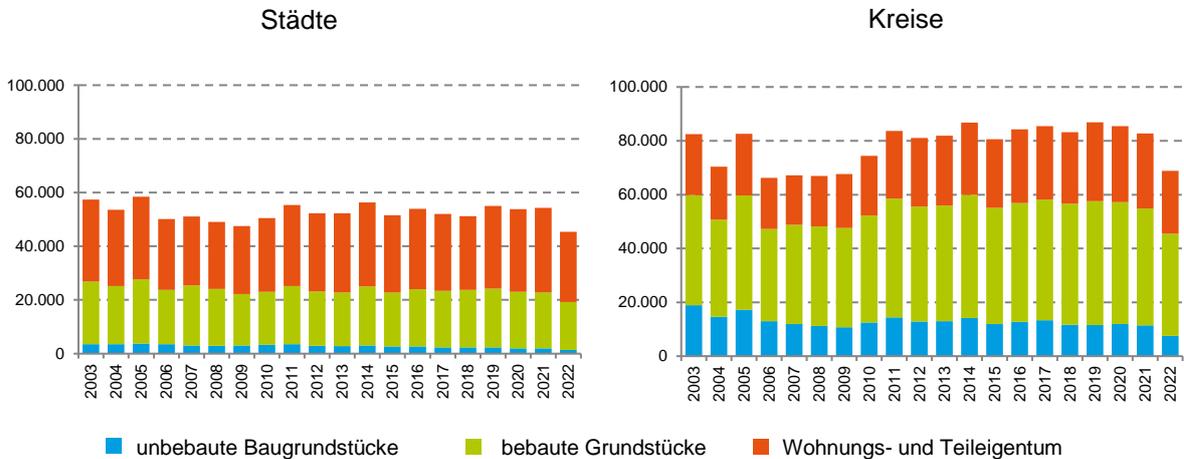


Abb. 3-6: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten auf Stadt- und Kreisebene

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

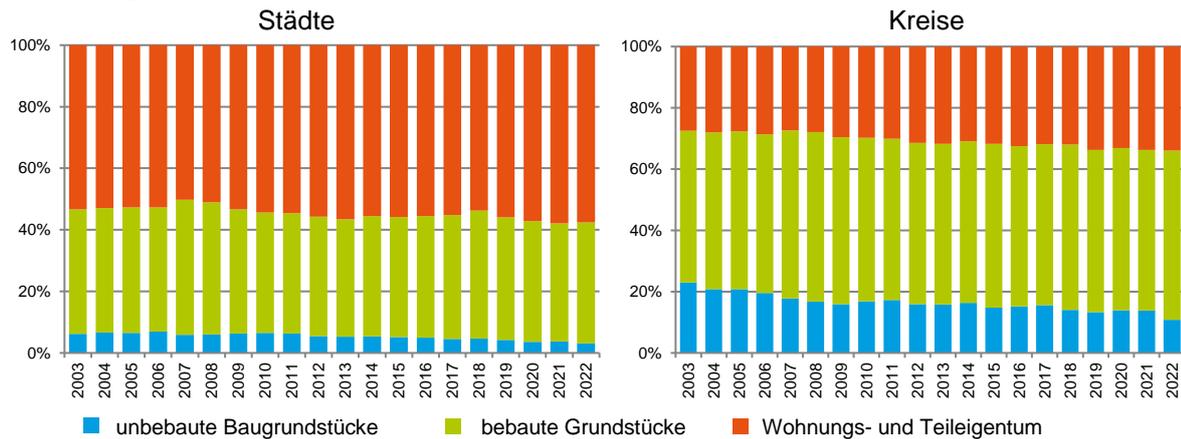


Abb. 3-7: Entwicklung der Marktanteile der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten in Prozent auf Stadt- und Kreisebene

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

### Verteilung der Umsätze je Teilmarkt

Gebietskörperschaft	Städte	Kreise	Gebietskörperschaft	Städte	Kreise
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	(%)	(%)	<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>	(%)	(%)
unbebaute Baugrundstücke	1.408	7.472	unbebaute Baugrundstücke	967	1.500
bebaute Grundstücke	17.830	37.961	bebaute Grundstücke	14.760	17.997
Wohnungs- u. Teileigentum	26.103	23.392	Wohnungs- u. Teileigentum	6.116	4.806
<b>Kauffälle/100.000 Einw.</b>			<b>Geldumsatz/Kauffall in Euro</b>		
unbebaute Baugrundstücke	19	69	unbebaute Baugrundstücke	686.790	200.749
bebaute Grundstücke	243	352	bebaute Grundstücke	827.818	474.092
Wohnungs- u. Teileigentum	356	217	Wohnungs- u. Teileigentum	234.303	205.455
<b>Flächenumsatz in km<sup>2</sup></b>			<b>Geld-/Flächenumsatz [€/m<sup>2</sup>]</b>		
unbebaute Baugrundstücke	2,4	10,7	unbebaute Baugrundstücke	403	140
bebaute Grundstücke	16,8	52,2	bebaute Grundstücke	879	345

Abb. 3-8: Verteilung der Umsätze je Teilmarkt auf Stadt- und Kreisebene

### 3.1.5 Umsatz in den Regierungsbezirken

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

#### Verteilung der Umsätze je Teilmarkt

Regierungsbezirk	Arnsberg	Detmold	Düsseldorf	Köln	Münster
<b>Anzahl der Kauffälle</b>					
unbebaute Baugrundstücke	1.746 (-36)	1.773 (-28)	1.387 (-35)	2.358 (-38)	1.616 (-33)
bebaute Grundstücke	11.629 (-10)	7.162 (-14)	15.827 (-12)	13.587 (-17)	7.586 (-11)
Wohnungs- u. Teileigentum	8.948 (-14)	4.566 (-7)	17.799 (-16)	12.267 (-24)	5.915 (-11)
<b>Kauffälle/100.000 Einwohner</b>					
unbebaute Baugrundstücke	48	85	26	52	61
bebaute Grundstücke	323	343	301	300	285
Wohnungs- u. Teileigentum	249	219	338	271	222
<b>Flächensatz in km<sup>2</sup></b>					
unbebaute Baugrundstücke	2,7 (-25)	2,7 (-8)	2,1 (-54)	3,3 (-33)	2,3 (-35)
bebaute Grundstücke	14,5 (-22)	12,5 (-22)	15,9 (-30)	15,9 (-15)	10,2 (-6)
<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>					
unbebaute Baugrundstücke	408 (-14)	353 ±0	640 (-34)	686 (-32)	381 (-21)
bebaute Grundstücke	5.429 (-19)	3.269 (-5)	11.219 (-12)	9.071 (-24)	3.770 (-17)
Wohnungs- u. Teileigentum	1.441 (-10)	892 (-3)	3.867 (-15)	3.487 (-21)	1.236 (-6)
<b>Geldumsatz/Kauf fall in Euro</b>					
unbebaute Baugrundstücke	233.677	199.098	461.428	290.925	235.767
bebaute Grundstücke	466.850	456.437	708.852	667.623	496.968
Wohnungs- u. Teileigentum	161.042	195.357	217.259	284.259	208.960
<b>Geld-/Flächensatz [€/m<sup>2</sup>]</b>					
unbebaute Baugrundstücke	151	131	305	208	166
bebaute Grundstücke	374	262	706	571	370

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

Gemessen an der Gesamtzahl der Kauffälle innerhalb eines Bezirks ist der Anteil der unbebauten Baugrundstücke im Regierungsbezirk Detmold mit 13 % am höchsten, gefolgt vom Regierungsbezirk Münster mit 11 % und den Regierungsbezirken Köln und Arnsberg mit je 8 %. Am niedrigsten ist der Anteil im Regierungsbezirk Düsseldorf mit 4 %.

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

Auch der Geldumsatz ist durchweg in den Regierungsbezirken gesunken, insbesondere im Regierungsbezirk Düsseldorf bei den unbebauten Baugrundstücken (-34 %) und im Regierungsbezirk Köln bei den bebauten Grundstücken (-24 %). Lediglich der Geldumsatz im Regierungsbezirk Detmold erfuhr im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke keine Veränderung und in den Teilmärkten der bebauten Grundstücke und des Wohnungs- und Teileigentums die geringste Verringerung.

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

**Markt- und Geldumsatzanteile in den Teilmärkten**

Anzahl der Kauffälle

Geldumsatz

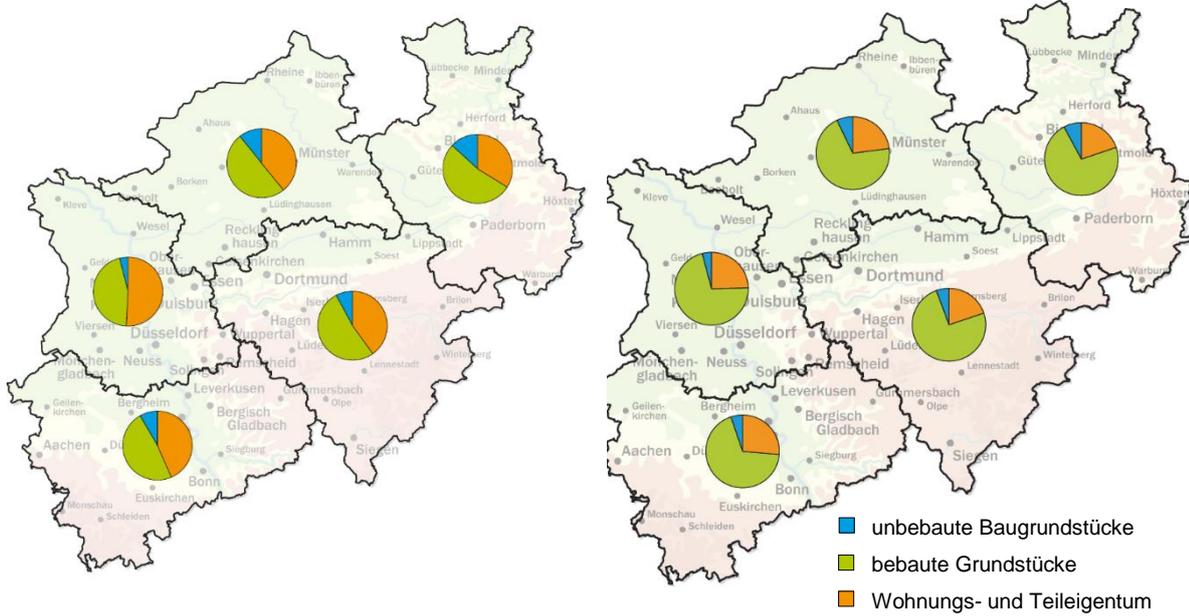


Abb. 3-10: Markt- und Geldumsatzanteile in den Teilmärkten in den Regierungsbezirken

### 3.1.6 Umsatz in den Regionen

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

#### Festlegung der Regionen in Nordrhein-Westfalen



Abb. 3-11: Festlegung der Regionen in NRW

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

### Verteilung der Umsätze je Teilmarkt

Region	RBN	RKN	RDF	RGT	BMR
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
unbebaute Baugrundstücke	285 -48	782 -26	216 -34	792 -25	236 -36
bebaute Grundstücke	2.704 -17	5.934 -18	3.420 -12	11.176 -10	3.231 -18
Wohnungs- u. Teileigentum	2.332 -29	7.386 -23	5.528 -19	11.660 -14	4.354 -17
<b>Kauffälle/100.000 Einwohner</b>					
unbebaute Baugrundstücke	30	34	15	20	21
bebaute Grundstücke	286	259	237	288	287
Wohnungs- u. Teileigentum	247	322	382	300	386
<b>Flächensatz in km<sup>2</sup></b>					
unbebaute Baugrundstücke	0,4 -43	0,9 -43	0,3 -74	1,7 -16	0,4 -34
bebaute Grundstücke	2,4 -27	7,0 -20	3,0 -52	9,7 -30	4,5 -16
<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>					
unbebaute Baugrundstücke	126 -33	322 -32	163 -65	458 -6	126 +11
bebaute Grundstücke	1.951 -28	4.785 -30	4.146 -1	6.342 -24	1.912 -14
Wohnungs- u. Teileigentum	672 -17	2.281 -23	1.799 -19	1.864 -8	666 -18
<b>Geldumsatz/Einwohner in Euro</b>					
unbebaute Baugrundstücke	133	141	113	118	112
bebaute Grundstücke	2.065	2.089	2.867	1.634	1.697
Wohnungs- u. Teileigentum	711	996	1244	480	591
<b>Geldumsatz/Kaufall in Euro</b>					
unbebaute Baugrundstücke	442.105	411.765	754.630	578.283	533.898
bebaute Grundstücke	721.524	806.370	1.212.281	567.466	591.767
Wohnungs- u. Teileigentum	288.165	308.828	325.434	159.863	152.963
<b>Geld-/Flächensatz [€/m<sup>2</sup>]</b>					
unbebaute Baugrundstücke	315	358	543	269	315
bebaute Grundstücke	813	684	1382	654	425

Region	ELR	NRN	MSL	OWL	SSL
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
unbebaute Baugrundstücke	1.291 -41	723 -39	1.796 -33	1.773 -28	986 -39
bebaute Grundstücke	4.949 -14	5.720 -15	6.949 -10	7.162 -14	4.546 -7
Wohnungs- u. Teileigentum	2.549 -22	3.884 -13	5.005 -12	4.566 -7	2.231 -15
<b>Kauffälle/100.000 Einwohner</b>					
unbebaute Baugrundstücke	100	48	75	85	85
bebaute Grundstücke	383	378	290	343	393
Wohnungs- u. Teileigentum	197	256	209	219	193
<b>Flächensatz in km<sup>2</sup></b>					
unbebaute Baugrundstücke	2,0 -25	1,1 -56	2,4 -35	2,7 -8	1,2 -35
bebaute Grundstücke	6,6 -4	6,1 -28	11,5 +6	12,5 -22	5,8 -21
<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>					
unbebaute Baugrundstücke	237 -30	174 -24	398 -19	353 ±0	109 -26
bebaute Grundstücke	2.335 -4	2.950 -15	3.461 -16	3.269 -5	1.607 -2
Wohnungs- u. Teileigentum	535 -17	705 -6	1.157 -7	892 -3	352 -9
<b>Geldumsatz/Einwohner in Euro</b>					
unbebaute Baugrundstücke	183	115	166	169	94
bebaute Grundstücke	1.807	1.947	1.442	1.568	1.390
Wohnungs- u. Teileigentum	414	465	482	428	304
<b>Geldumsatz/Kaufall in Euro</b>					
unbebaute Baugrundstücke	183.579	240.664	221.604	199.098	110.548
bebaute Grundstücke	471.812	515.734	498.057	456.437	353.498
Wohnungs- u. Teileigentum	209.886	181.514	231.169	195.357	157.777
<b>Geld-/Flächensatz [€/m<sup>2</sup>]</b>					
unbebaute Baugrundstücke	119	158	166	131	91
bebaute Grundstücke	354	484	301	262	277

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

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

Im Teilmarkt „unbebaute Baugrundstücke“ zeigte die Region Bonn mit -48 % die größten Verluste, gefolgt von der Region Eifel/Rur mit -41 %. Die Region Ruhrgebiet erfuhr mit -25 % die geringste Verringerung. Im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ fielen die Veränderungen nicht so groß aus wie im

Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke. Hier reichten die Verluste von -7 % in der Region Ostwestfalen-Lippe bis hin zu -18 % in den Regionen Köln und der Bergisch/Märkischen Städteregion. Die Regionen verzeichneten in allen drei Teilmärkten Geldumsatzeinbußen. Lediglich die Bergisch/Märkische Städteregion konnte im Berichtsjahr im Teilmarkt „unbebaute Baugrundstücke“ eine Geldumsatzsteigerung von +11 % verzeichnen.

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

### Markt- und Umsatzanteile in den Teilmärkten

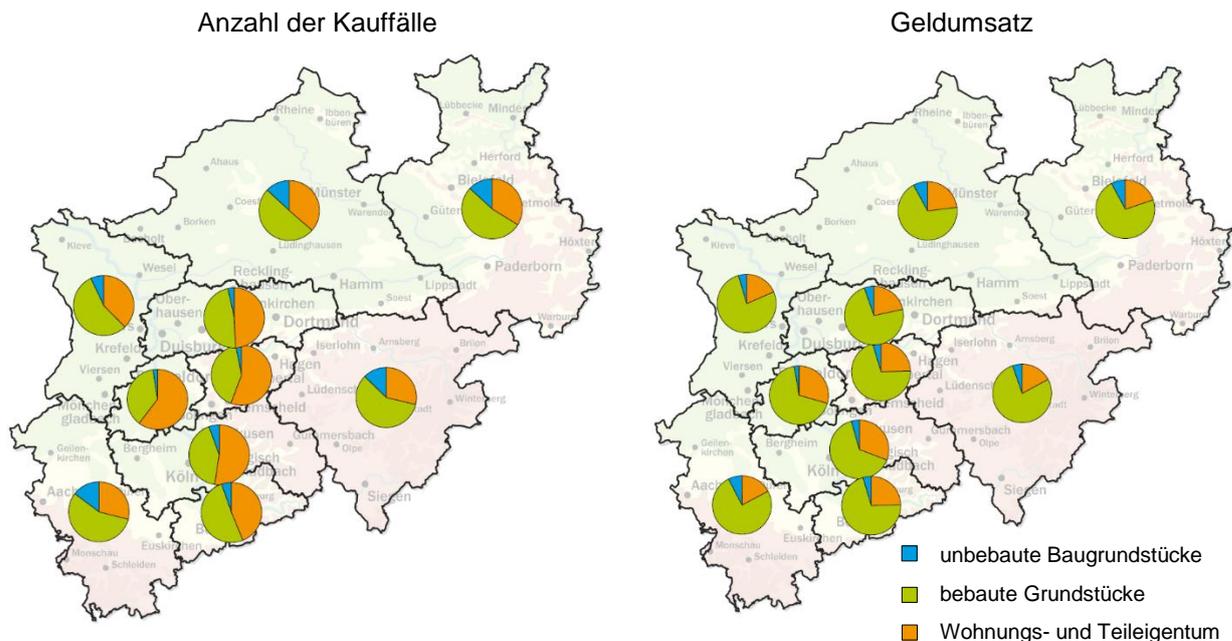


Abb. 3-13: Markt- und Umsatzanteile in den Teilmärkten in den Regionen

Der prozentuale Anteil der Kauffälle für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum liegt in der Region Düsseldorf bei 60 %, in der Bergisch/Märkischen Städteregion bei 56 %, in der Region Köln bei 52 % und in der Region Ruhrgebiet bei 49 %, gefolgt von der Region Bonn mit 44 %. In den übrigen Regionen liegt der Anteil zwischen 29 % und 38 %.

Mit 8,7 Mrd. Euro entfallen 19 % des Geldumsatzes in Nordrhein-Westfalen auf die Region Ruhrgebiet, 7,4 Mrd. Euro auf die Region Köln (16 %) sowie 6,1 Mrd. bzw. 5,0 Mrd. Euro (13 %, bzw. 11 %) auf die Regionen Düsseldorf bzw. Münsterland.

#### 3.1.7 Erfassung von Sonderfällen in der Kaufpreissammlung

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

Im Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022 wurden 26 Verträge mit einem Geldumsatz von 140 Mio. Euro gemeldet. Insgesamt sind von diesen Meldungen 28 Gutachterausschüsse betroffen.

## 3.2 Unbebaute Grundstücke

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

- **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 Reihenhausbauung 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).

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Hierunter fallen in erster Linie landwirtschaftlich (Ackerland und Grünland) sowie forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Ackerland umfasst gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 Bodenschätzungsgesetz die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsen- und Ölrüchten, Hackfrüchten, Futterpflanzen, Obst- und Sonderkulturen sowie Gartengewächsen. Unter Grünland fallen gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 die Dauergrasflächen, die in der Regel gemäht oder beweidet werden. Als forstwirtschaftliche Fläche (Wald) wird im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche verstanden, wozu auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen zählen. Neben den land- und forstwirtschaftlich genutzten 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 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben.

### ▪ **Bauerwartungs- und Rohbauland**

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

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

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

ein Geldumsatz von

**3,23 Mrd. Euro**

erreicht.

Damit sank die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken im Vergleich zum Vorjahr um 26 %, der Geldumsatz sank um 25 %.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 51 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von 38 %.

### **Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent**

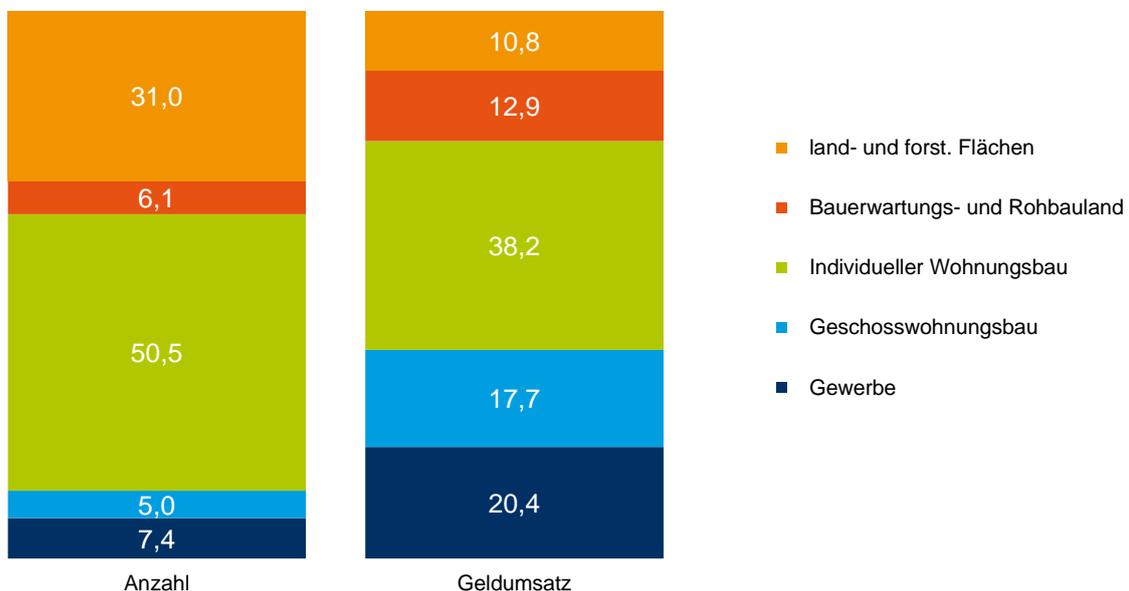


Abb. 3-14: Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent in NRW

Der Anteil der Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und im Teilmarkt „individueller Wohnungsbau“ gesunken. Die Marktanteile der übrigen Teilmärkte erfuhren dahingegen lediglich geringe Veränderungen. Auch beim Geldumsatz verschoben sich die Marktanteile nur geringfügig.

### 3.2.1 Individueller Wohnungsbau

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

<b>Umsatz unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau</b>			
<b>Gliederungsebene</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Flächenumsatz [ha]</b>	<b>Geldumsatz [Mio. €]</b>
Nordrhein-Westfalen	7.141	564,41	1.235,09
<b>Städte und Kreise</b>			
kreisfreie Städte	845	71,73	338,65
Kreise	6.296	492,68	896,44
<b>Regierungsbezirke</b>			
Arnsberg	1.384	117,39	179,21
Detmold	1.538	128,44	206,69
Düsseldorf	991	70,93	276,53
Köln	1.949	162,84	350,33
Münster	1.279	84,79	222,34
<b>Regionen</b>			
Region Bonn	236	18,83	53,92
Region Köln	617	51,12	145,02
Region Düsseldorf	159	10,54	78,05
Ruhrgebiet	473	40,77	145,38
Berg./Märk. Städteregion	133	9,51	29,32
Eifel/Rur	1.096	92,89	151,39
Niederrhein	585	41,05	110,72
Münsterland	1.450	100,08	244,67
Ostwestfalen-Lippe	1.538	128,44	206,69
Sauer- und Siegerland	854	71,16	69,94

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

Die nachfolgenden Abbildungen geben Auskunft über die Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes im Vergleich der Regionen sowie die Verteilung des Marktes der unbebauten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

**Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent**

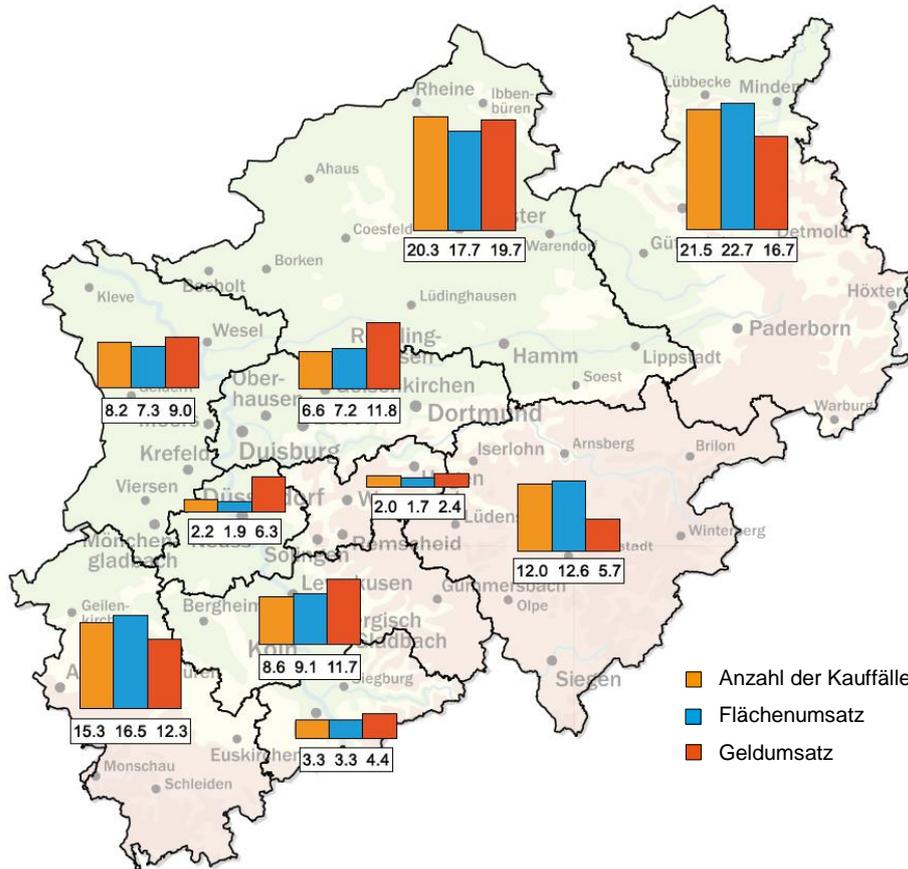


Abb. 3-16: Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent auf die Regionen

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

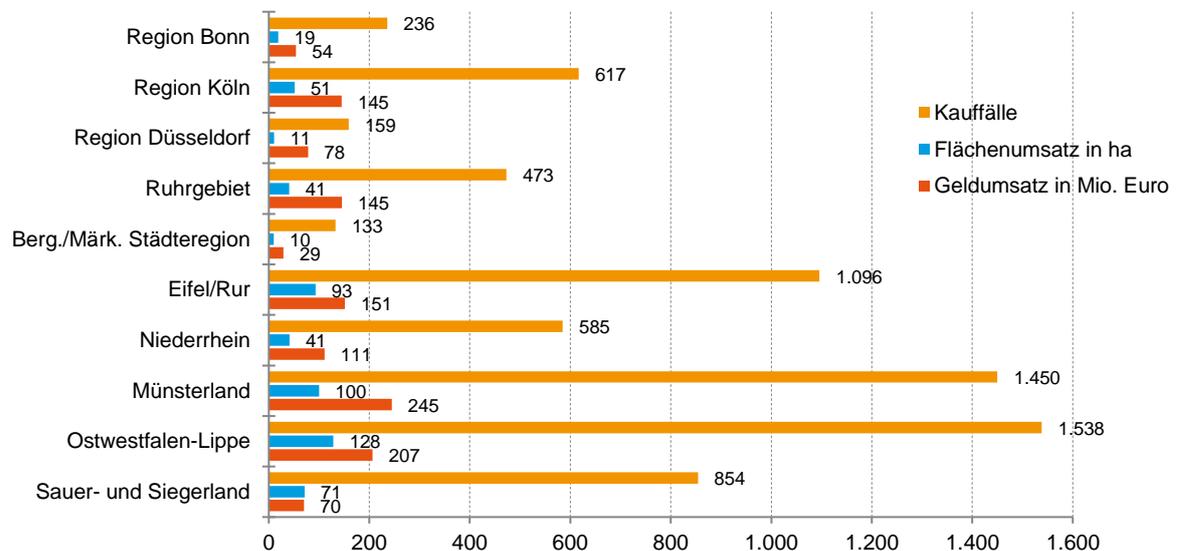


Abb. 3-17: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in den Regionen

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

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

Gliederungsebene	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Anzahl der Kauffälle</b>										
Nordrhein-Westfalen						-12	-1	±0	-4	-35
kreisfreie Städte	-7	+4	-9	-3	-14	-3	-5	-18	+1	-32
Kreise	+1	+9	-17	+7	+5	-13	±0	+3	-5	-36
<b>Flächenumsatz</b>										
Nordrhein-Westfalen						-11	+1	±0	+5	-38
kreisfreie Städte	-10	+11	-18	+5	-10	-5	-7	-8	+2	-25
Kreise	+7	+4	-14	+8	+10	-11	+3	+1	+6	-39
<b>Geldumsatz</b>										
Nordrhein-Westfalen						-9	+5	+3	+12	-25
kreisfreie Städte	-3	+15	-12	+2	+1	-4	+3	-2	+23	-18
Kreise	+8	+6	-15	+11	+13	-10	+6	+5	+9	-27

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

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

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

Region	RBN			RKN			RDF			RGT			BMR		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
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
2020	-7	-10	+9	-12	-15	-10	-54	-54	-30	-2	-3	+8	-7	-7	+1
2021	-1	+3	+16	-4	+34	+36	+31	+39	+17	-9	+8	+43	-6	-3	+11
2022	-48	-52	-49	-23	-33	-26	-22	-23	-10	-28	-24	-25	-46	-51	-42

Region	ELR			NRN			MSL			OWL			SSL		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
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
2020	+1	-5	+7	-11	-3	+1	+2	-1	+6	+11	+14	+12	+18	+20	+23
2021	-11	-8	+3	±0	+58	+4	-3	-6	+7	-11	-7	±0	+12	+10	+9
2022	-44	-42	-33	-39	-63	-23	-33	-29	-17	-27	-28	-16	-42	-39	-35

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

Nachdem im letzten Jahr noch vermehrt Steigerungen im Geldumsatz zu verzeichnen waren, fiel dieser im Berichtsjahr ausnahmslos in allen Regionen, in der Region Bonn sogar um 49 %. Auch die Anzahl der Kauffälle und der Flächenumsatz sind im Berichtsjahr stark gesunken, nachdem im letzten Jahr sich die Veränderungen in den Regionen noch inhomogen dargestellt haben.

Die Auswertung der Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus kann der folgenden Grafik entnommen werden. Landesweit gesehen wurden 0,4 Bauplätze pro 1.000 Einwohner veräußert.

### Kauffälle unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau je 1.000 Einwohner

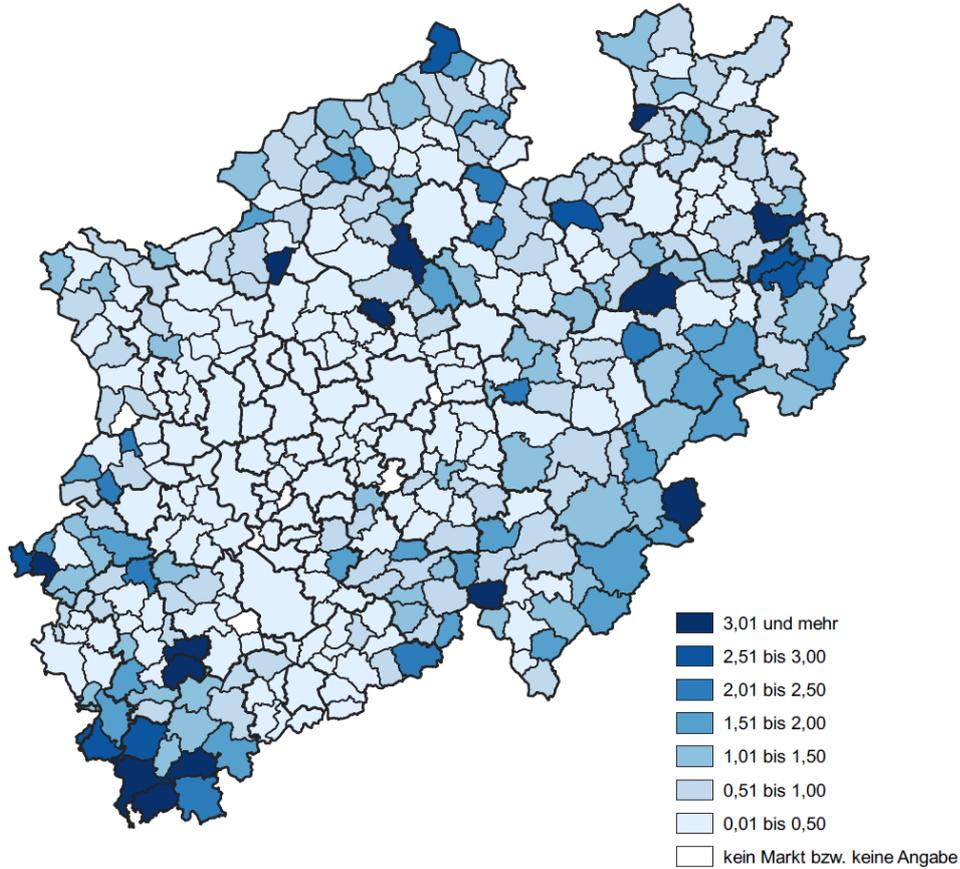


Abb. 3-20: Kauffälle unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau je 1.000 Einwohner in den Gemeinden

### 3.2.2 Geschosswohnungsbau

Die konkreten Umsatzzahlen für den Grundstücksmarkt unbebauter Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

#### Umsatz unbebauter Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau

Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	687	117,25	572,81
<b>Städte und Kreise</b>			
kreisfreie Städte	355	65,01	404,99
Kreise	332	52,24	167,82
<b>Regierungsbezirke</b>			
Arnsberg	152	30,50	129,21
Detmold	77	10,15	35,49
Düsseldorf	200	41,01	198,20
Köln	147	20,25	155,92
Münster	111	15,37	54,04
<b>Regionen</b>			
Region Bonn	20	2,29	20,60
Region Köln	91	11,61	117,26
Region Düsseldorf	29	3,00	36,45
Ruhrgebiet	198	50,05	221,13
Berg./Märk. Städteregion	54	7,79	28,05
Eifel/Rur	36	6,35	18,06
Niederrhein	32	5,44	24,11
Münsterland	109	13,49	54,54
Ostwestfalen-Lippe	77	10,15	35,49
Sauer- und Siegerland	41	7,11	17,17

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

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

**Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau in Prozent**

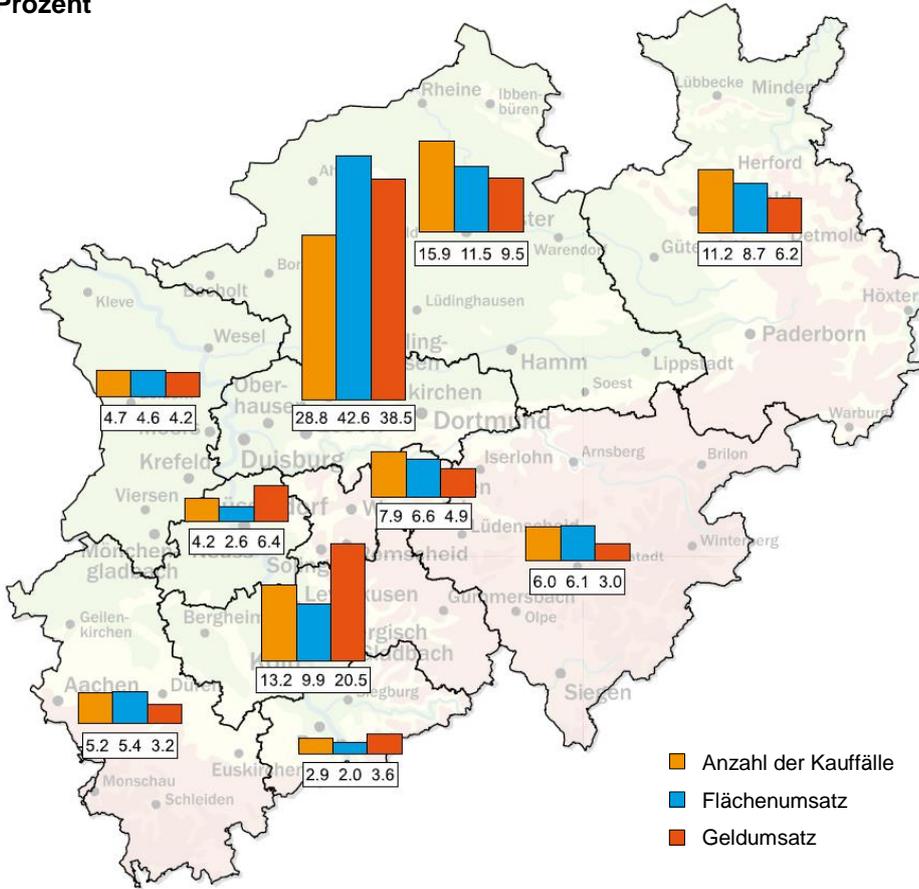


Abb. 3-22: Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau in Prozent auf die Regionen

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

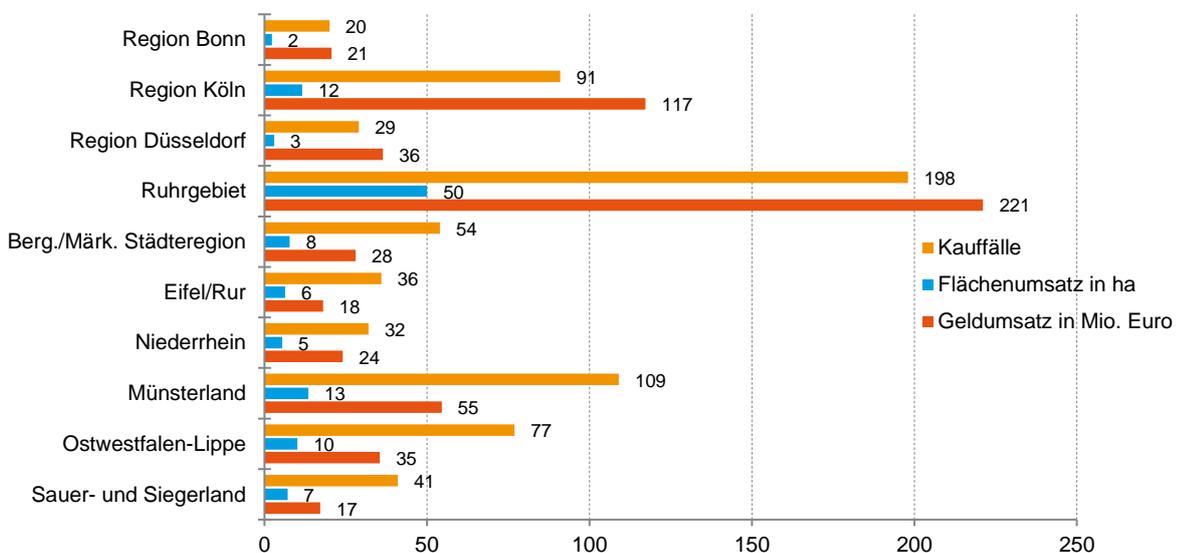


Abb. 3-23: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau in den Regionen

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

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

Gliederungsebene	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Anzahl der Kauffälle</b>										
Nordrhein-Westfalen						-1	-2	+6	+1	-32
kreisfreie Städte	+13	+10	-17	+20	-6	+8	+6	-14	+5	-25
Kreise	+17	+25	-20	+30	+3	-8	-9	+30	-3	-39
<b>Flächenumsatz</b>										
Nordrhein-Westfalen						-8	-5	+21	-3	-33
kreisfreie Städte	+27	+3	-8	+32	+6	-8	+2	+10	-18	-20
Kreise	+20	+31	-24	+32	+4	-8	-15	+37	+14	-45
<b>Geldumsatz</b>										
Nordrhein-Westfalen						+10	-2	-1	+13	-29
kreisfreie Städte	+8	+1	+24	+19	+14	+14	±0	-9	+4	-25
Kreise	+25	+49	-38	+52	+2	-1	-10	+30	+36	-38

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

### 3.2.3 Gewerbliche Bauflächen – Gewerbe und Industrie

Der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt für gewerbliche Bauflächen sowie die Veränderungen zum Vorjahr werden in den folgenden Tabellen dargestellt.

<b>Umsatz gewerblicher Bauflächen für Gewerbe und Industrie</b>			
<b>Gliederungsebene</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Flächenumsatz [ha]</b>	<b>Geldumsatz [Mio. €]</b>
Nordrhein-Westfalen	935	575,65	478,75
<b>Städte und Kreise</b>			
kreisfreie Städte	170	88,50	130,16
Kreise	765	487,15	348,59
<b>Regierungsbezirke</b>			
Arnsberg	177	114,70	86,19
Detmold	146	127,84	99,58
Düsseldorf	169	87,38	100,51
Köln	235	136,90	122,33
Münster	208	108,75	70,19
<b>Regionen</b>			
Region Bonn	23	8,54	11,27
Region Köln	65	31,53	47,29
Region Düsseldorf	24	11,84	33,15
Ruhrgebiet	104	73,54	75,74
Berg./Märk. Städteregion	37	13,60	31,11
Eifel/Rur	147	96,83	63,77
Niederrhein	105	65,17	39,32
Münsterland	209	105,11	60,77
Ostwestfalen-Lippe	146	127,84	99,58
Sauer- und Siegerland	75	41,57	16,80

Abb. 3-25: Umsatz gewerblicher Bauflächen für Gewerbe und Industrie in NRW und Untergliederungen

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

**Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblicher Bauflächen für Gewerbe und Industrie in Prozent**

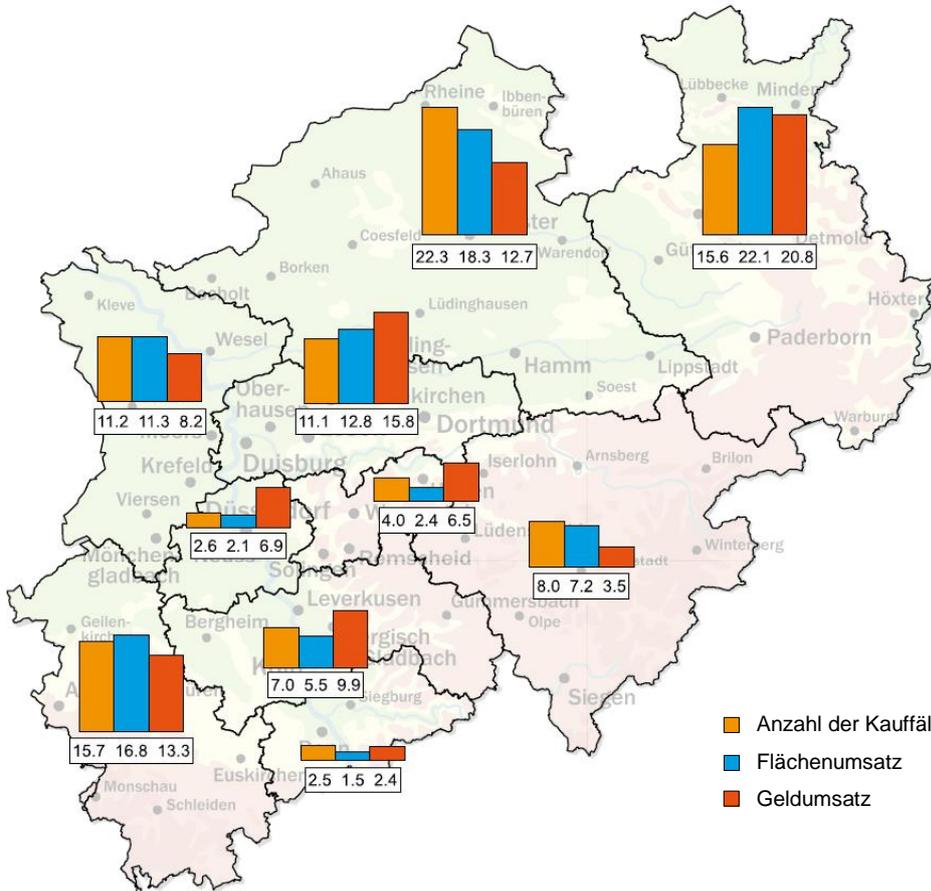


Abb. 3-26: Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblicher Bauflächen für Gewerbe und Industrie in Prozent auf die Regionen

**Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz gewerblicher Bauflächen für Gewerbe und Industrie**

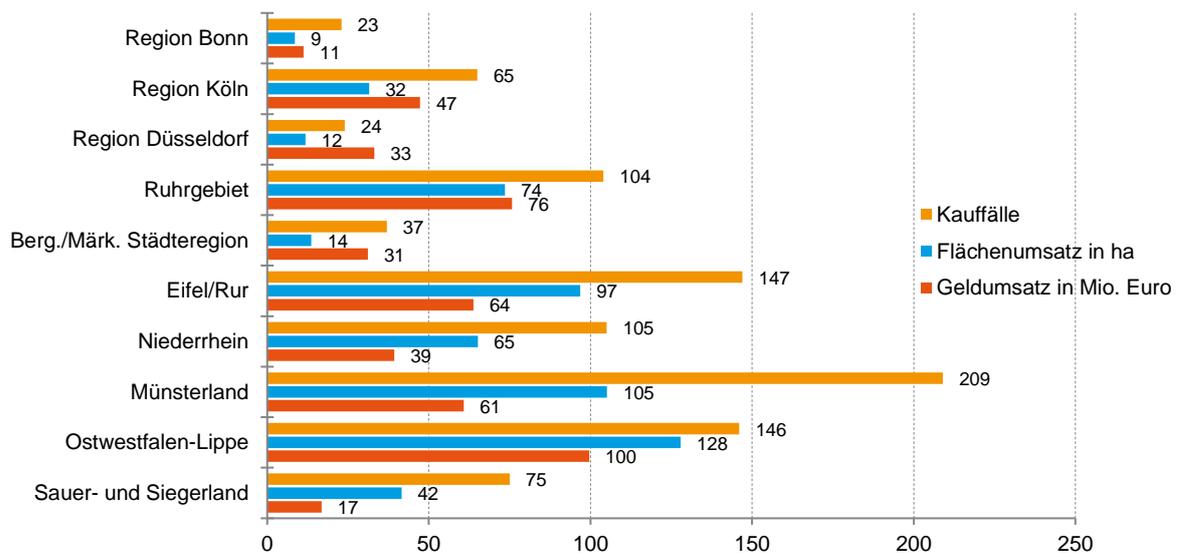


Abb. 3-27: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz gewerblicher Bauflächen für Gewerbe und Industrie in den Regionen

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

### Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes gewerblicher Bauflächen für Gewerbe und Industrie in Prozent

Gliederungsebene	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Anzahl der Kauffälle</b>										
Nordrhein-Westfalen						-4	-6	-1	+2	-26
kreisfreie Städte	+13	+7	-12	+3	-9	+17	-6	-9	+12	-34
Kreise	-6	+6	-11	+5	-2	-8	-4	+2	±0	-24
<b>Flächenumsatz</b>										
Nordrhein-Westfalen						-13	-1	+2	+7	-28
kreisfreie Städte	-9	-10 *	-23	+26	+24	-32	+11	-6	±0	-46
Kreise	-13	+25	-2	+20	-11	-6	-4	+4	+9	-24
<b>Geldumsatz</b>										
Nordrhein-Westfalen						-5	+21	-5	+6	-12
kreisfreie Städte	+2	-5	-7	+8	+17	-7	+42	-24	+7	-36
Kreise	-10	+28	-14	+11	+10	-3	+7	+10	+4	+2

\* 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. 3-28: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes gewerblicher Bauflächen für Gewerbe und Industrie in Prozent in NRW und Untergliederungen

### 3.2.4 Gewerbliche Bauflächen – Tertiärer Sektor

Im Berichtsjahr wurden 117 (-37 %) Kauffälle über gewerblich nutzbare Grundstücke im tertiären Sektor (Definition siehe Kapitel 3.2) mit einem Geldumsatz von 179,94 Mio. Euro (-38 %) und einem Flächenumsatz von 48,94 Hektar (-34 %) registriert. Das entspricht im Durchschnitt einem Betrag von rd. 368 €/m<sup>2</sup>.

#### Umsatz gewerblicher Bauflächen im tertiären Sektor

Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	117	48,94	179,94
<b>Städte und Kreise</b>			
kreisfreie Städte	38	15,37	93,27
Kreise	79	33,57	86,67
<b>Regierungsbezirke</b>			
Arnsberg	33	8,43	13,19
Detmold	12	4,09	11,31
Düsseldorf	27	10,11	64,32
Köln	27	8,62	56,92
Münster	18	17,71	34,21
<b>Regionen</b>			
Region Bonn	6	6,22	40,66
Region Köln	9	0,73	12,31
Region Düsseldorf	4	0,77	14,90
Ruhrgebiet	17	5,85	16,04
Berg./Märk. Städteregion	12	6,65	37,16
Eifel/Rur	12	1,67	3,95
Niederrhein	1	k.A.	k.A.
Münsterland	28	19,62	38,02
Ostwestfalen-Lippe	12	4,09	11,31
Sauer- und Siegerland	16	3,36	5,52

Abb. 3-29: Umsatz gewerblicher Bauflächen im tertiären Sektor in NRW und Untergliederungen

Die nachfolgende Abbildung gibt Auskunft über die Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes des Marktes zu unbebauten Baugrundstücken für gewerbliche Nutzung (tertiärer Sektor) im Vergleich der Regionen.

**Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblicher Bauflächen im tertiären Sektor in Prozent**

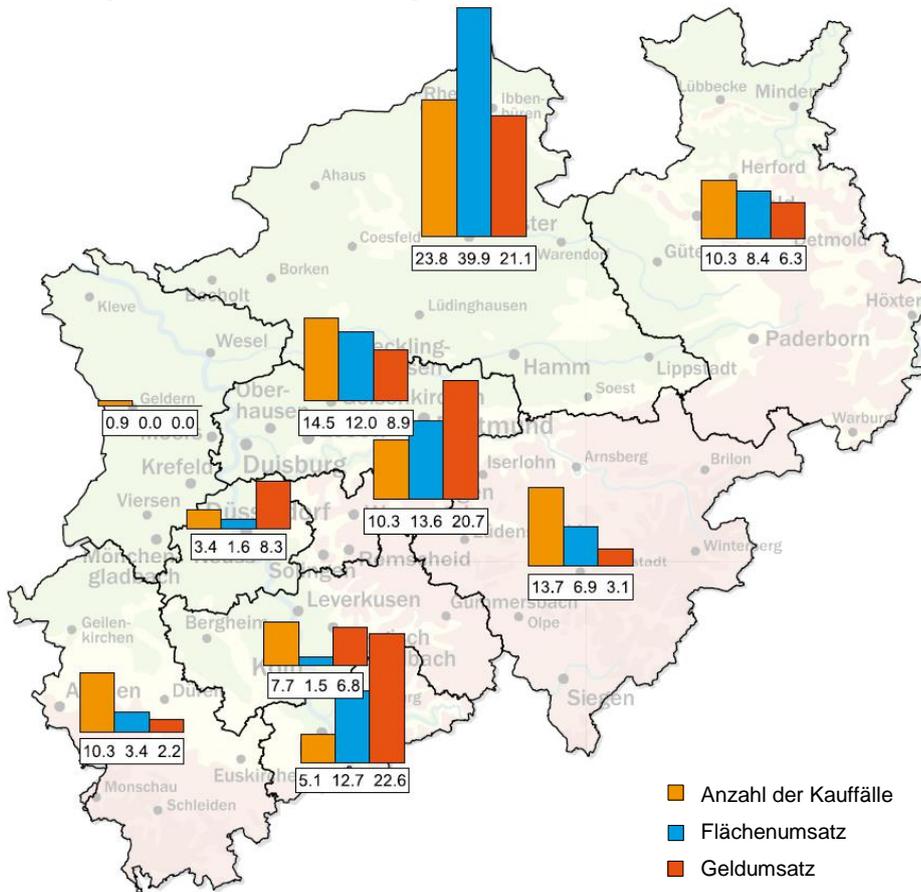


Abb. 3-30: Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblicher Bauflächen im tertiären Sektor in Prozent auf die Regionen

### 3.2.5 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Als landwirtschaftlich 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 landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Dabei ist zu beachten, dass unter dem Begriff Kreise nur die weiteren Städte und Gemeinden ohne die großen kreisangehörigen Städte mit eigenem Gutachterausschuss zusammengefasst sind.

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

<b>Umsatz landwirtschaftlich genutzter Flächen</b>			
<b>Gliederungsebene</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Flächenumsatz [ha]</b>	<b>Geldumsatz [Mio. €]</b>
Nordrhein-Westfalen	2.702	4.479,26	287,60
<b>Städte und Kreise</b>			
kreisfreie Städte	163	305,70	18,98
große kreisangehörige Städte	195	347,29	23,97
Kreise	2.344	3.826,27	244,65
<b>Regierungsbezirke</b>			
Arnsberg	498	654,83	28,24
Detmold	653	998,81	52,55
Düsseldorf	411	730,77	62,01
Köln	841	1.416,00	77,05
Münster	299	678,84	67,75
<b>Regionen</b>			
Region Bonn	116	164,61	7,24
Region Köln	212	549,30	26,07
Region Düsseldorf	121	171,02	18,91
Ruhrgebiet	64	141,95	9,46
Berg./Märk. Städteregion	49	111,62	2,53
Eifel/Rur	513	702,09	43,74
Niederrhein	244	425,01	39,90
Münsterland	392	795,14	76,52
Ostwestfalen-Lippe	653	998,81	52,55
Sauer- und Siegerland	338	419,70	10,68

Abb. 3-31: Umsatz landwirtschaftlich genutzter Flächen in NRW und Untergliederungen

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

**Verteilung des Gesamtumsatzes landwirtschaftlich genutzter Flächen in Prozent**

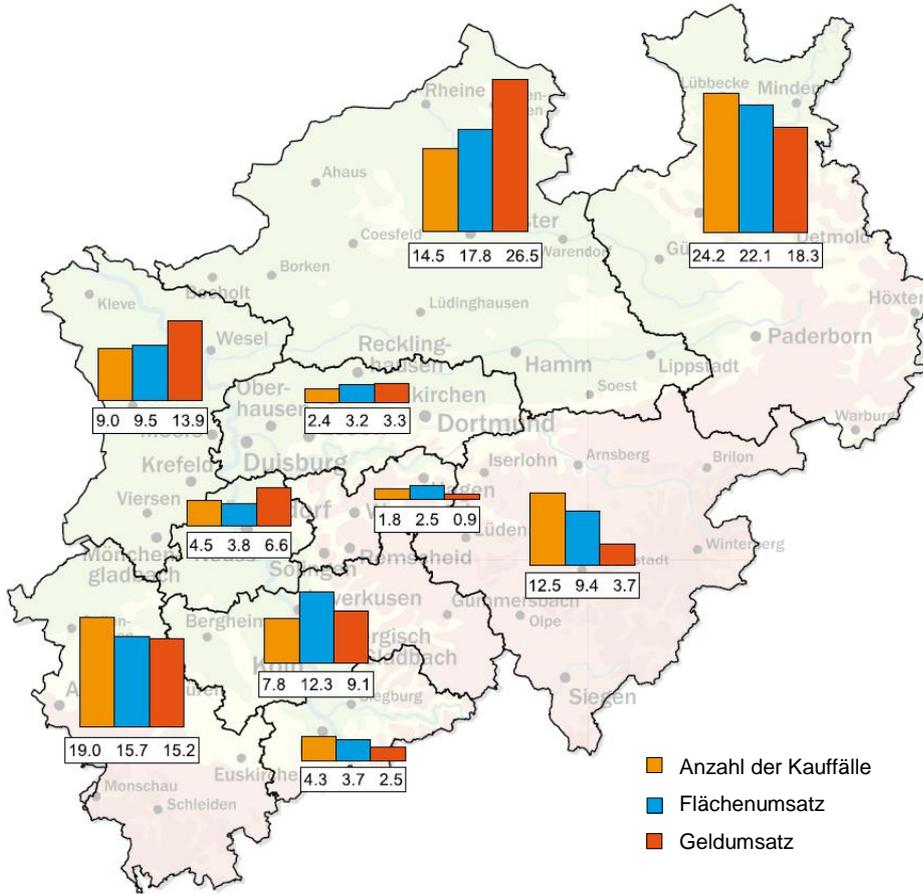


Abb. 3-32: Verteilung des Gesamtumsatzes landwirtschaftlich genutzter Flächen in Prozent auf die Regionen

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

### Umsatz landwirtschaftlich genutzter Flächen differenziert nach Acker- und Grünland

Kreise	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz [ha]			Geldumsatz [Mio. Euro]		
	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün	Ges.	Acker	Grün
Aachen, Städteregion	104	3	100	121,10	12,10	108,53	6,02	0,74	5,28
Borken, Kreis	73	55	18	141,72	125,29	16,43	16,82	15,21	1,61
Coesfeld, Kreis	33	28	5	75,90	66,56	9,34	8,62	8,07	0,55
Düren, Kreis	103	90	11	115,46	105,04	8,81	11,82	11,38	0,32
Ennepe-Ruhr-Kreis	17	-	-	24,50	-	-	0,99	-	-
Euskirchen, Kreis	136	46	90	227,02	115,32	111,70	4,66	3,15	1,51
Gütersloh, Kreis	33	25	8	90,67	80,50	10,17	9,71	9,13	0,58
Heinsberg, Kreis	157	140	17	225,88	199,20	26,68	19,96	18,54	1,41
Herford, Kreis	48	38	10	84,87	74,41	10,46	4,58	4,36	0,22
Hochsauerlandkreis	85	38	47	106,47	53,66	52,81	3,08	1,76	1,32
Höxter, Kreis	205	96	109	194,85	131,01	63,84	6,27	4,94	1,33
Kleve, Kreis	82	57	25	176,93	138,06	38,88	18,33	15,66	2,67
Lippe, Kreis	79	59	20	139,34	108,62	30,73	4,98	4,18	0,80
Märkischer Kreis	41	13	19	111,76	32,40	40,37	2,32	0,81	0,82
Mettmann, Kreis	7	5	*	17,09	15,33	*	0,79	0,66	*
Minden-Lübbecke, Kreis	144	109	35	235,14	177,59	57,55	11,17	8,93	2,23
Oberbergischer Kreis	133	3	71	276,62	8,22	68,20	3,53	0,12	1,08
Olpe, Kreis	36	-	-	38,00	-	-	0,80	-	-
Paderborn, Kreis	104	83	21	162,96	137,39	25,57	10,25	9,29	0,96
Recklinghausen, Kreis	14	13	*	17,99	15,14	*	1,46	1,13	*
Rhein-Erft-Kreis	52	49	*	221,68	175,34	*	20,91	20,34	*
Rhein-Kreis Neuss	94	77	17	123,90	118,48	5,42	15,14	14,81	0,34
Rhein-Sieg-Kreis	111	44	67	162,42	63,14	99,29	7,13	5,12	2,01
Rheinisch-Bergischer Kreis	19	4	6	42,30	22,15	2,78	1,26	0,69	0,08
Siegen-Wittgenstein, Kreis	101	3	98	77,54	3,61	73,93	1,29	0,12	1,17
Soest, Kreis	87	65	22	107,60	86,83	20,77	7,98	7,00	0,98
Steinfurt, Kreis	90	58	32	222,83	154,27	68,56	19,11	15,29	3,82
Unna, Kreis	11	6	5	20,18	15,91	4,27	1,20	1,01	0,19
Viersen, Kreis	40	23	16	55,45	34,38	15,40	4,29	3,14	0,81
Warendorf, Kreis	31	23	8	81,25	70,51	10,74	8,74	7,80	0,94
Wesel, Kreis	74	-	-	126,85	-	-	11,44	-	-

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

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

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

Gliederungsebene	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Anzahl der Kauffälle</b>										
Nordrhein-Westfalen	-10	+9	-18	+2	-6	+1	-1	-5	-11	-2
kreisfreie Städte	+13	+23	-22	±0	-21	+1	+13	-17	-8	+21
große kreisangehörige Städte	-1	±0	-7	+3	-13	+13	-17	+22	-28	+12
Kreise	-11	+8	-18	+2	-5	±0	±0	-6	-9	-4
<b>Flächenumsatz</b>										
Nordrhein-Westfalen	-9	+12	-25	+2	-1	-1	+2	-5	-10	-6
kreisfreie Städte	+22	+47	-28	+1	-20	-19	+14	-2	-7	+9
große kreisangehörige Städte	-3	-5	-14	+27	-24	-27	+2	+21	-34	+37
Kreise	-11	+11	-25	±0	+3	+3	+1	-7	-9	-9
<b>Geldumsatz</b>										
Nordrhein-Westfalen	+6	+29	-23	±0	+13	+7	+12	-5	+1	-8
kreisfreie Städte	+26	+122	-46	±0	-15	-4	+28	+13	-18	+3
große kreisangehörige Städte	+44	-11	-19	±0	+25	-28	+16	+21	-29	+36
Kreise	+1	+27	-20	±0	+14	+12	+11	-8	+5	-12

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

### 3.2.6 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als 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 forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Dabei ist zu beachten, dass unter dem Begriff Kreise nur die weiteren Städte und Gemeinden ohne die großen kreisangehörigen Städte mit eigenem Gutachterausschuss zusammengefasst sind.

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

<b>Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen</b>			
<b>Gliederungsebene</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Flächenumsatz [ha]</b>	<b>Geldumsatz [Mio. €]</b>
Nordrhein-Westfalen	1.283	2.140,67	30,81
<b>Städte und Kreise</b>			
kreisfreie Städte	75	200,16	3,68
große kreisangehörige Städte	79	140,94	1,96
Kreise	1.129	1.799,57	25,17
<b>Regierungsbezirke</b>			
Arnsberg	443	899,88	13,11
Detmold	119	249,98	3,71
Düsseldorf	131	148,47	2,43
Köln	511	671,55	8,23
Münster	79	170,82	3,34
<b>Regionen</b>			
Region Bonn	84	85,54	0,83
Region Köln	284	414,33	4,59
Region Düsseldorf	10	11,52	0,27
Ruhrgebiet	34	77,68	1,78
Berg./Märk. Städteregion	71	184,91	2,96
Eifel/Rur	143	171,68	2,81
Niederrhein	69	71,49	1,19
Münsterland	80	170,77	3,37
Ostwestfalen-Lippe	119	249,98	3,71
Sauer- und Siegerland	389	702,80	9,31

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

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

**Verteilung des Gesamtumsatzes forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Prozent**

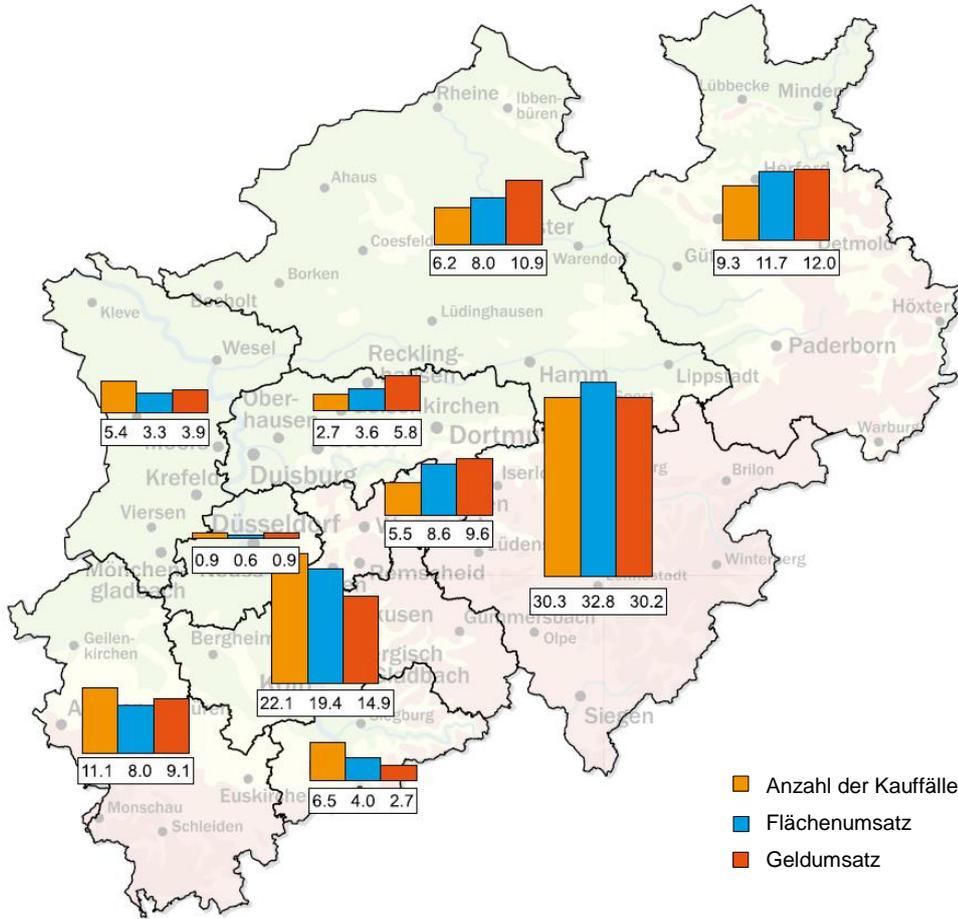


Abb. 3-36: Verteilung des Gesamtumsatzes forstwirtschaftlich genutzter Flächen einschließlich Aufwuchs in Prozent auf die Regionen

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

#### Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Kreise	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Aachen, Städteregion	18	12,58	0,19
Borken, Kreis	11	22,83	0,43
Coesfeld, Kreis	8	11,18	0,36
Düren, Kreis	*	*	*
Ennepe-Ruhr-Kreis	26	26,67	0,34
Euskirchen, Kreis	94	146,76	2,42
Gütersloh, Kreis	5	4,16	0,07
Heinsberg, Kreis	29	11,18	0,13
Herford, Kreis	18	18,89	0,53
Hochsauerlandkreis	80	201,97	3,49
Höxter, Kreis	14	100,55	1,23
Kleve, Kreis	16	26,55	0,42
Lippe, Kreis	19	54,52	0,60
Märkischer Kreis	81	152,75	1,86
Mettmann, Kreis	6	6,18	0,19
Minden-Lübbecke, Kr.	48	52,93	0,92
Oberbergischer Kreis	222	300,26	2,93
Olpe, Kreis	46	148,00	1,82
Paderborn, Kreis	8	6,13	0,07
Recklinghausen, Kreis	4	3,72	0,08
Rhein-Erft-Kreis	6	56,99	0,81
Rhein-Kreis Neuss	4	5,11	0,07
Rhein-Sieg-Kreis	82	81,70	0,78
Rheinisch-Berg. Kreis	47	48,05	0,63
Siegen-Wittgenstein, Kr.	125	88,61	0,72
Soest, Kreis	16	31,00	0,65
Steinfurt, Kreis	36	89,51	1,48
Unna, Kreis	5	37,56	0,96
Viersen, Kreis	27	31,77	0,48
Warendorf, Kreis	4	9,22	0,21
Wesel, Kreis	22	11,08	0,23

Abb. 3-37: Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen einschließlich Aufwuchs in den Kreisen

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

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

Gliederungsebene	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Anzahl der Kauffälle</b>										
Nordrhein-Westfalen	-13	+16	-16	-3	-2	-2	-10	+7	+12	-4
kreisfreie Städte	±0	+21	-5	+6	-19	+12	-14	+16	+1	-22
große kreisangehörige Städte	-28	+28	-3	-25	+17	-35	+23	+19	-9	+23
Kreise	-12	+15	-17	-2	-1	-1	-11	+5	+15	-4
<b>Flächenumsatz</b>										
Nordrhein-Westfalen	-2	-2	-24	+15	-17	-6	+6	+69	-9	-22
kreisfreie Städte	+68	-22	-18	+69	+25	-77	+94	-26	+13	+78
große kreisangehörige Städte	-16	-5	-10	-31	+126	-78	+141	+577	-87	+30
Kreise	-5	+1	-25	+15	-30	+24	-2	+38	+20	-29
<b>Geldumsatz</b>										
Nordrhein-Westfalen	-4	+10	-25	±0	+12	-3	+3	+38	+16	-29
kreisfreie Städte	+66	-13	-14	±0	+121	-78	+138	-9	+66	+7
große kreisangehörige Städte	-10	-10	-5	±0	+71	-71	+108	+36	-46	+32
Kreise	-8	+15	-27	±0	-5	+26	-7	+42	+18	-34

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

### 3.2.7 „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 oder mehr Kauffällen.

#### Umsatz und Preisniveau besonderer land- und forstwirtschaftlicher Flächen

Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz [ha]	Geld- umsatz [Mio. €]	bereinigtes Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Standard- abw. [€/m <sup>2</sup> ]	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]
Nordrhein-Westfalen	399	357,2	31,65	8,8	± 4,2	1,3 – 58,0
<b>Städte und Kreise</b>						
kreisfreie Städte	67	30,94	2,63	10,5	± 5,6	2,2 – 58,0
große kreisang. Städte	16	19,05	1,13	7,1	± 3,1	4,8 – 9,3
Kreise	316	307,23	27,89	8,6	± 4,8	1,3 – 22,6

Abb. 3-39: Umsatz und Preisniveau besonderer land- und forstwirtschaftlicher Flächen in NRW und Untergliederungen

### 3.2.8 Bauerwartungsland und Rohbauland

#### Bauerwartungsland

Bei den nachfolgenden Angaben 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.

#### Umsatz Bauerwartungsland

Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	558	535,01	249,29
<b>Städte und Kreise</b>			
kreisfreie Städte	56	45,45	76,65
Kreise	502	489,56	172,64

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

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

<b>Verhältnis von Bauerwartungsland zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland in Prozent</b>										
<b>Gliederungsebene</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
kreisfreie Städte	28	28	21	21	27	36	30	31	31	33
Kreise	32	27	19	27	27	25	25	21	29	17

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

### **Rohbauland**

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Umsatz von Rohbauland in Nordrhein-Westfalen sowie in den kreisfreien Städten und Kreisen.

<b>Umsatz Rohbauland</b>			
<b>Gliederungsebene</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Flächenumsatz [ha]</b>	<b>Geldumsatz [Mio. €]</b>
Nordrhein-Westfalen	306	187,50	166,40
<b>Städte und Kreise</b>			
kreisfreie Städte	21	15,07	24,76
Kreise	285	172,46	141,64

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

### **3.2.9 Sonstige unbebaute Grundstücke**

In dieser Grundstücksgruppe sind alle sonstigen unbebauten Grundstücke erfasst, die nicht einer der vorgenannten Kategorien zugeordnet werden konnten (z.B. Abbau- und Ablagerungsflächen, Unland, Wasserflächen, Verkehrsflächen sowie unselbständige Grundstücksteile wie Hinterland oder Vorgarten). Im Berichtsjahr sind hier nach den Angaben der Gutachterausschüsse 4.782 Kauffälle registriert worden. Einzelheiten dazu können bei den örtlichen Gutachterausschüssen erfragt werden.

### 3.3 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in diese Kategorien:

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

Mit einem Geldumsatz von 32,76 Mrd. Euro (-17 %) bei 55.791 Kauffällen (-13 %) hatten die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Die Marktanteile der Kategorien zeigen folgende Abbildungen.

#### Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent

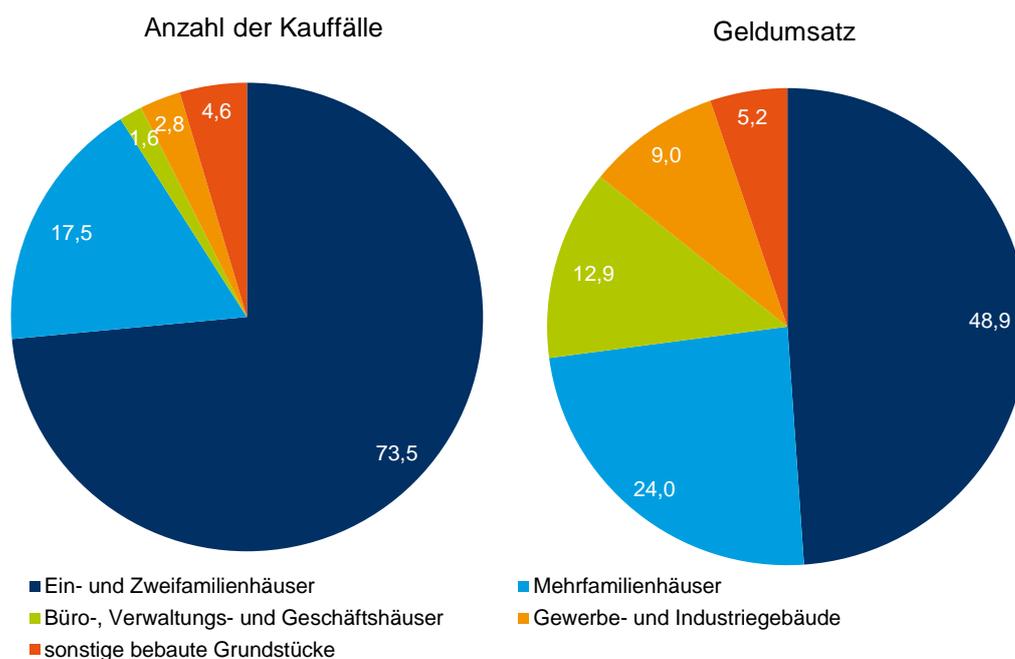


Abb. 3-43: Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent in NRW

### 3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr wechselten in Nordrhein-Westfalen 41.013 (-10 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 16,03 Mrd. Euro (-6 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden aus dem Rhein-Sieg-Kreis, dem Rhein-Erft-Kreis, dem Oberbergischen Kreis sowie aus der Städtereion Aachen (jeweils mehr als 1.250) gemeldet.

Die nachfolgenden Abbildungen geben Auskunft über die Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die Verteilung des Marktes im Vergleich der Regionen.

#### Verteilung des Gesamtumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent

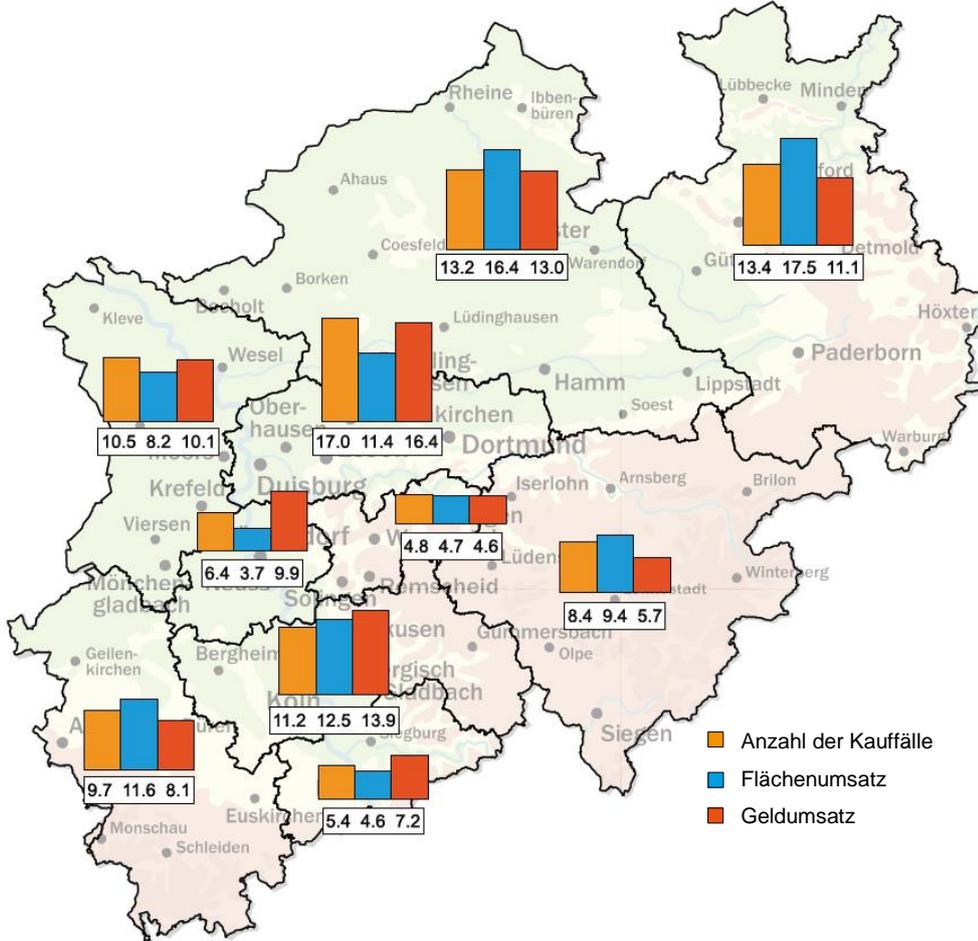


Abb. 3-44: Verteilung des Gesamtumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent auf die Regionen

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

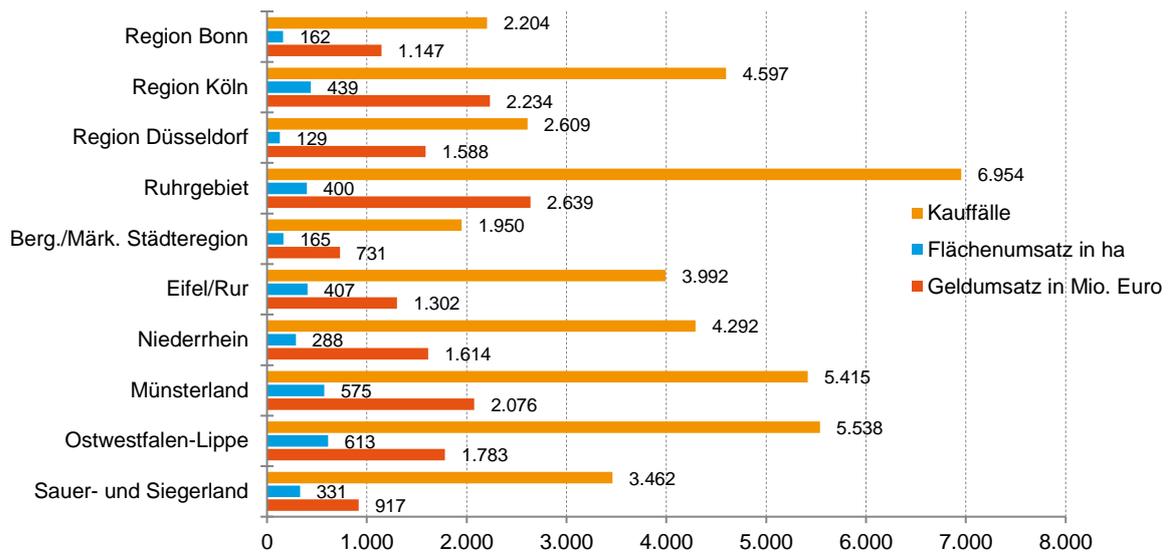


Abb. 3-45: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Regionen

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

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

Gliederungsebene	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Anzahl der Kauffälle</b>										
kreisfreie Städte	-4	+10	-8	+2	-2	+2	-2	+1	-9	-9
Kreise	-1	+6	-5	+1	+4	-1	+2	-1	-7	-11
<b>Flächenumsatz</b>										
kreisfreie Städte	-4	+8	-7	+5	±0	±0	+2	+2	-9	-6
Kreise	-2	+8	-8	+2	+9	+2	+1	-3	±0	-4
<b>Geldumsatz</b>										
kreisfreie Städte	-1	+21	-5	+7	±0	+9	+7	+11	+5	-7
Kreise	+3	+9	-2	+6	+11	+6	+10	+12	+5	-5

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

Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen in den Regionen.

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

Region	RBN			RKN			RDF			RGT			BMR		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
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
2020	±0	+16	+13	±0	-19	+13	-5	-2	+8	+2	+12	+13	+3	-11	+15
2021	-10	-15	+3	+1	+49	+9	-2	-10	+9	-12	-18	±0	-5	-2	+10
2022	-14	-8	-9	-17	-9	-15	-13	-14	-11	-2	-4	+4	-12	-15	-17

Region	ELR			NRN			MSL			OWL			SSL		
	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G	A	F	G
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
2020	-11	-22	+3	+6	+14	+20	±0	-2	+10	-1	-4	+8	+4	+18	+15
2021	-11	+7	+2	-11	-14	-1	-7	-6	+5	-6	-3	+10	-5	-6	+7
2022	-15	-6	-9	-10	-17	-2	-9	+24	-1	-12	-6	-6	-3	-8	+5

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

Während im landesweiten Mittel pro Tsd. Einwohner etwa 2,3 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer wechselten, zeigt sich unter anderem in der Region Eifel/Rur eine höhere Transaktionsdichte.

#### Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner

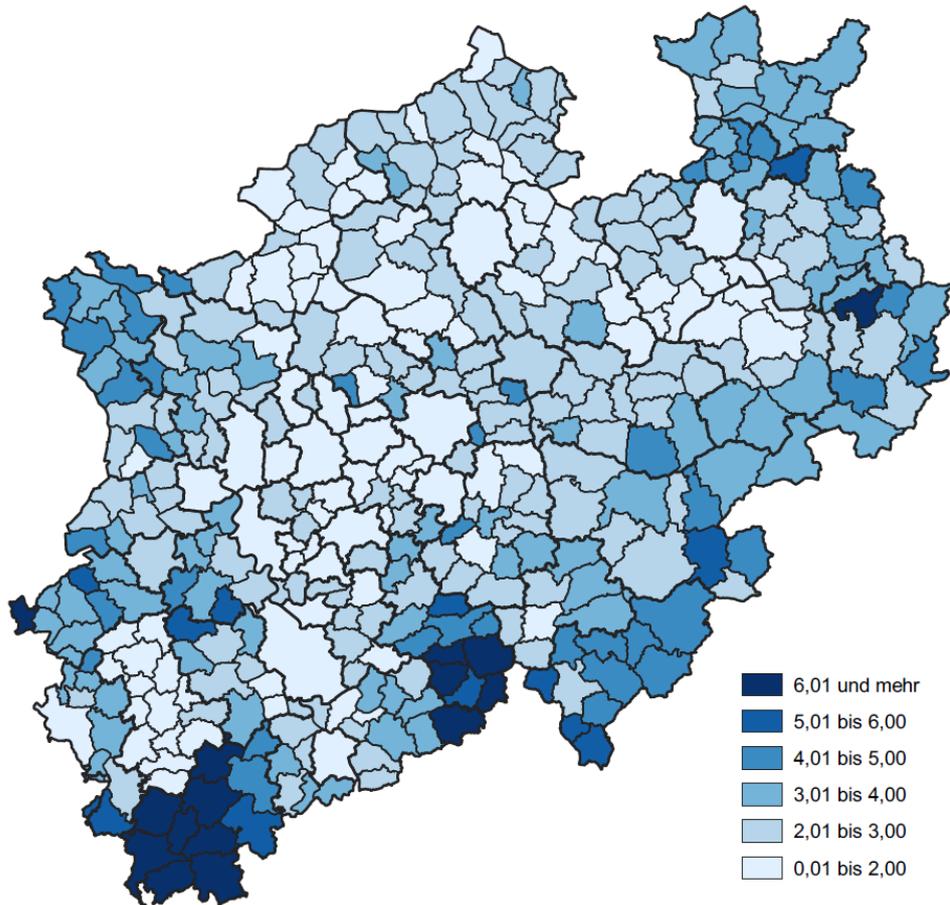


Abb. 3-48: Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner in den Gemeinden

### 3.3.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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

Nach einer Steigerung im Vorjahr fiel der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser im Berichtsjahr um -25 % auf 7,9 Mrd. Euro. Auch die Anzahl der Kauffälle fiel in diesem Jahr weiter um -16 % auf 9.750 Verkäufe. Etwa ein Drittel davon (3.240) entfielen auf die Region Ruhrgebiet.

Die nachfolgenden Abbildungen geben Auskunft über die Verteilung des Marktes der Mehrfamilienhäuser sowie die Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes im Vergleich der Regionen.

#### Verteilung des Gesamtumsatzes für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent

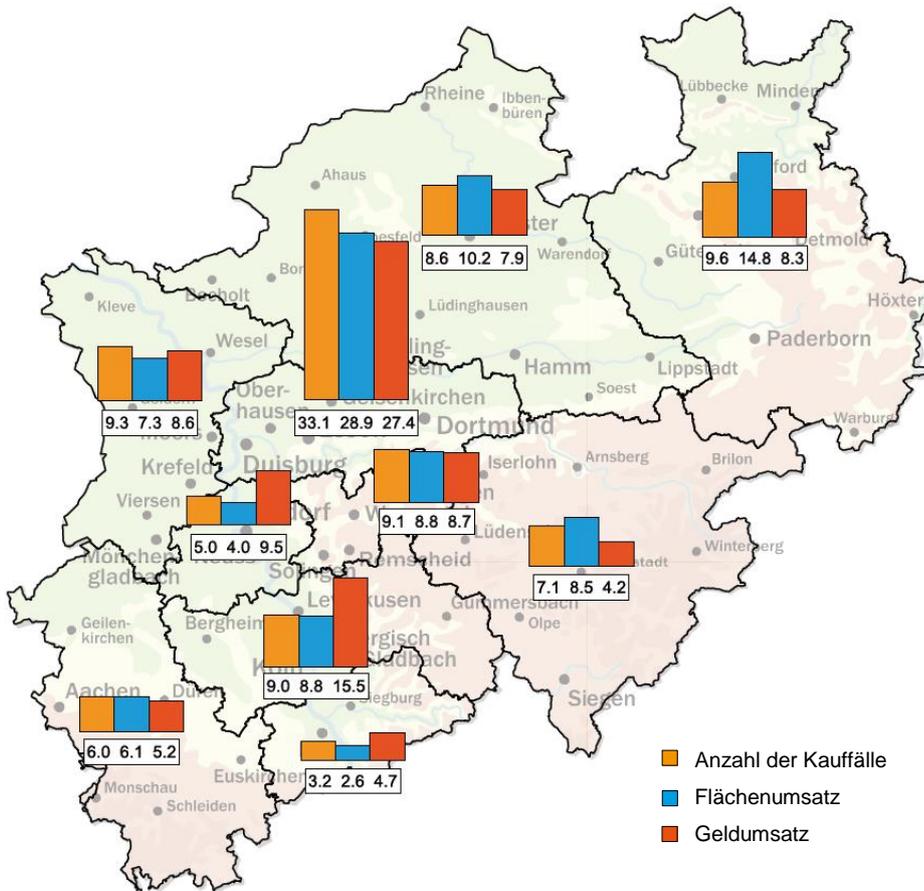


Abb. 3-49: Verteilung des Gesamtumsatzes für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent auf die Regionen

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

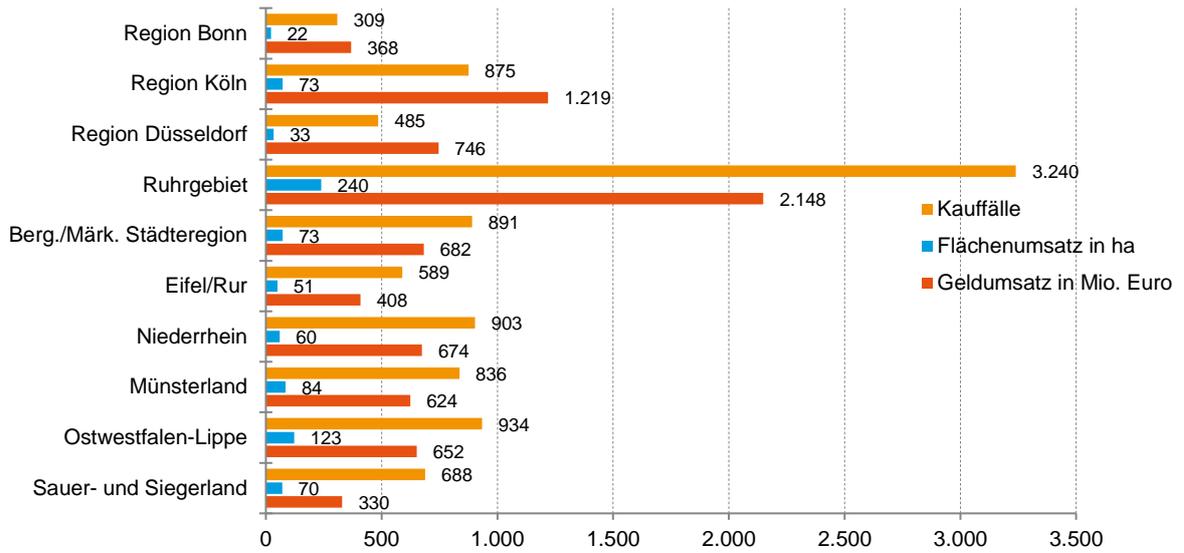


Abb. 3-50: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser in den Regionen

### 3.3.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Von den 901 (-14 %) verkauften Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern entfielen 528 Objekte auf die Kreise und 373 Objekte auf die kreisfreien Städte. Mit 3,08 Mrd. Euro (-24 %) setzten die kreisfreien Städte 73 % des Gesamtumsatzes in Höhe von 4,23 Mrd. Euro (-19 %) um.

Die nachfolgenden Abbildungen geben Auskunft über die Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes zu Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern sowie die Verteilung des Marktes im Vergleich der Regionen.

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

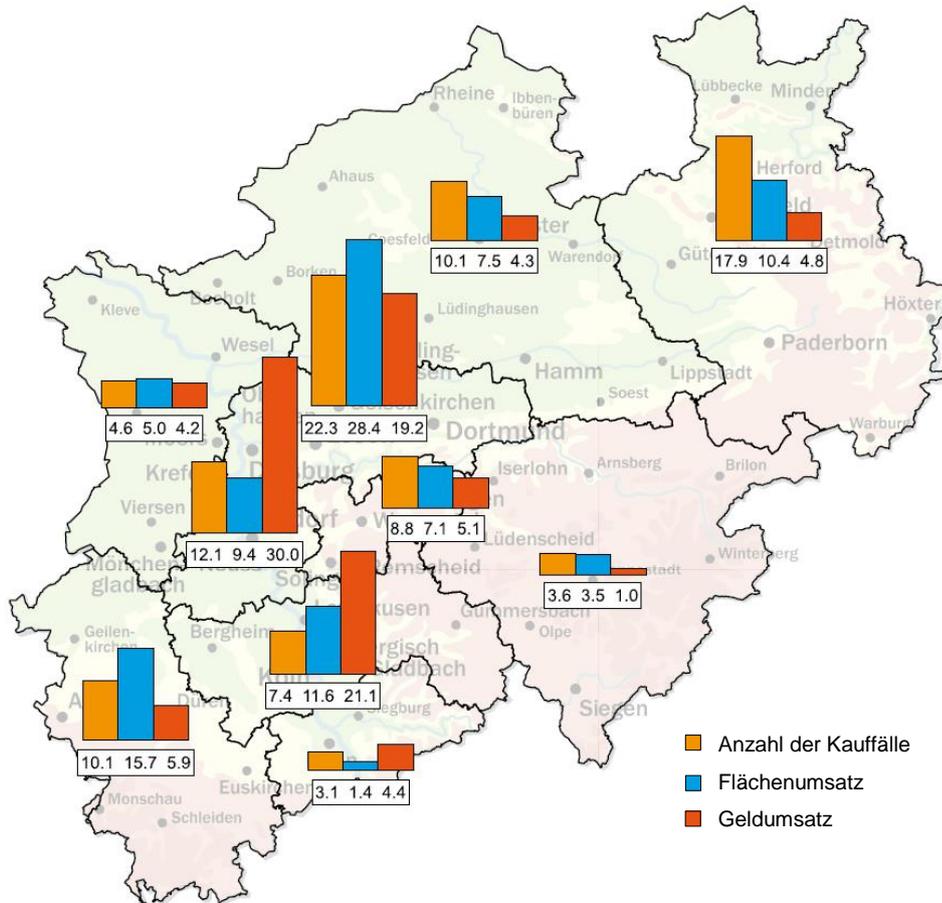


Abb. 3-51: Verteilung des Gesamtumsatzes für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in Prozent auf die Regionen

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

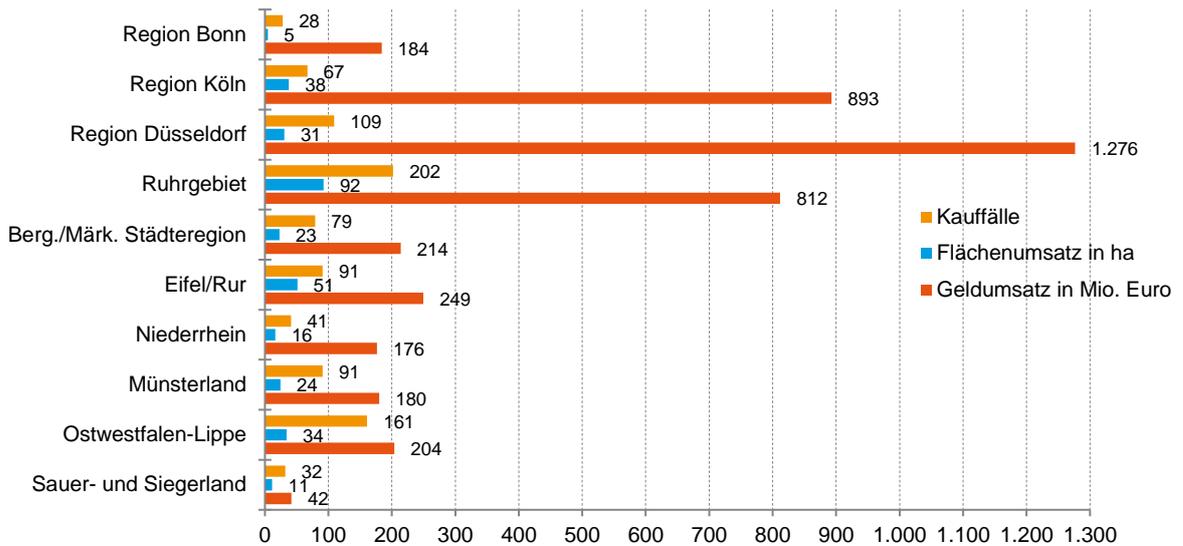


Abb. 3-52: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in den Regionen

**3.3.4 Gewerbe- und Industrieobjekte**

Die Gesamtanzahl der Kauffälle betrug für ganz Nordrhein-Westfalen 1.568 (-19 %). Der Anteil an Erwerbsvorgängen für diese Gewerbe- und Industrieobjekte lag mit 1.023 Kauffällen (-18 %) in den Kreisen über dem in den kreisfreien Städten mit 545 Kauffällen (-20 %). Dabei wurden in den Kreisen 1,70 Mrd. Euro (-1 %) und in den kreisfreien Städten 1,24 Mrd. Euro (-41 %) umgesetzt.

Folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung in den letzten 20 Jahren.

**Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten**

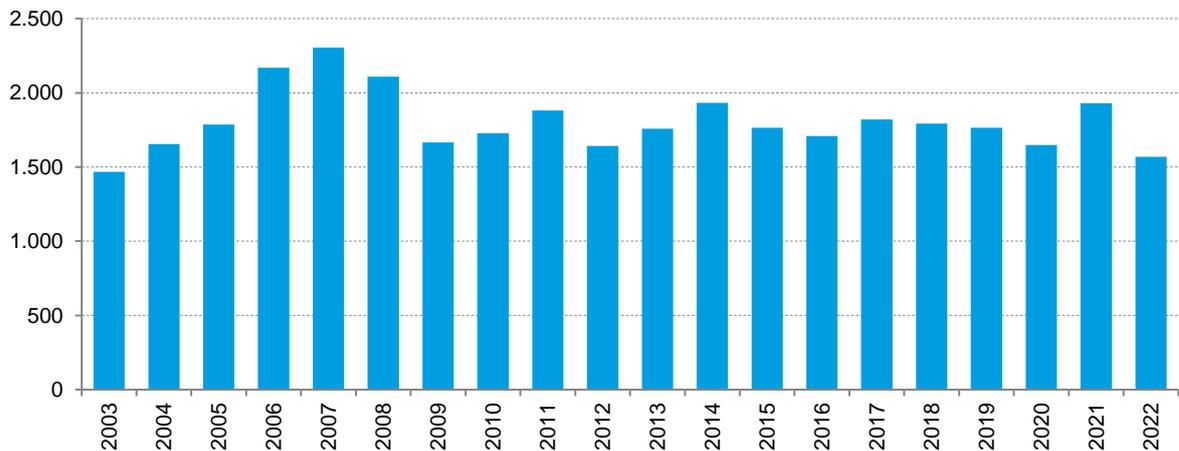


Abb. 3-53: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten in NRW

Die nachfolgenden Abbildungen geben Auskunft über die Verteilung des landesweiten Gesamtumsatzes zu Gewerbe- und Industrieobjekten sowie die Verteilung des Marktes im Vergleich der Regionen.

**Verteilung des Gesamtumsatzes für Gewerbe- und Industrieobjekte in Prozent**

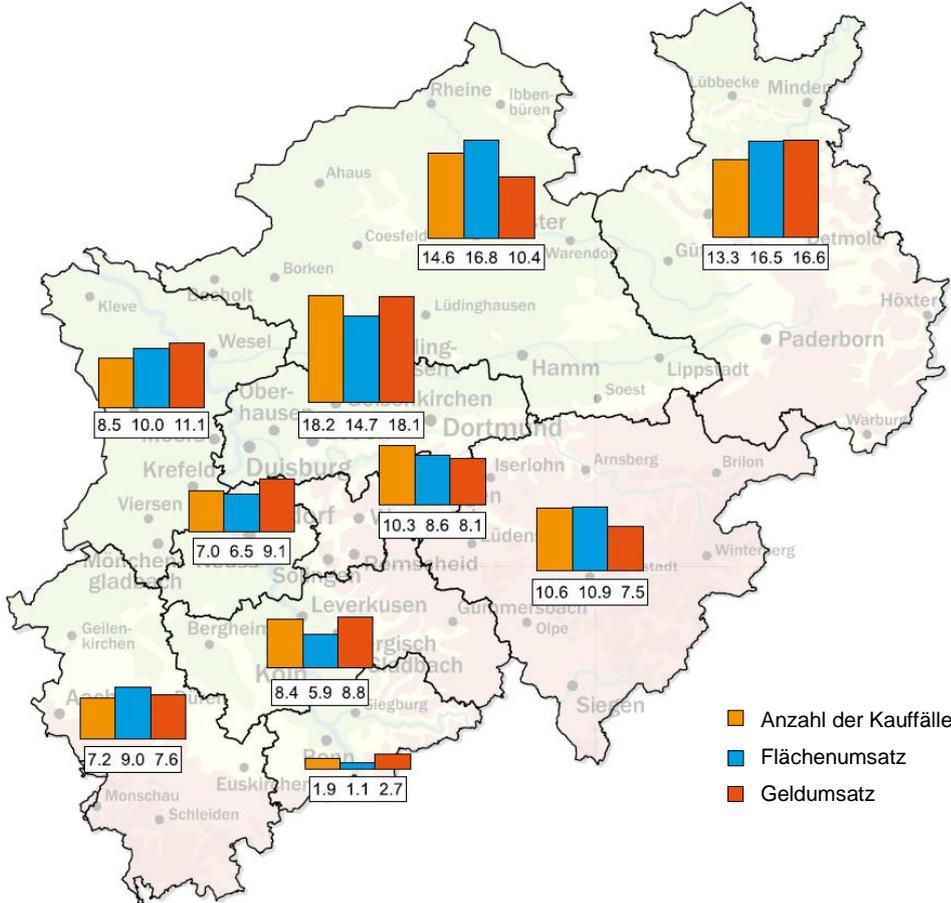


Abb. 3-54: Verteilung des Gesamtumsatzes für Gewerbe- und Industrieobjekte in Prozent auf die Regionen

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

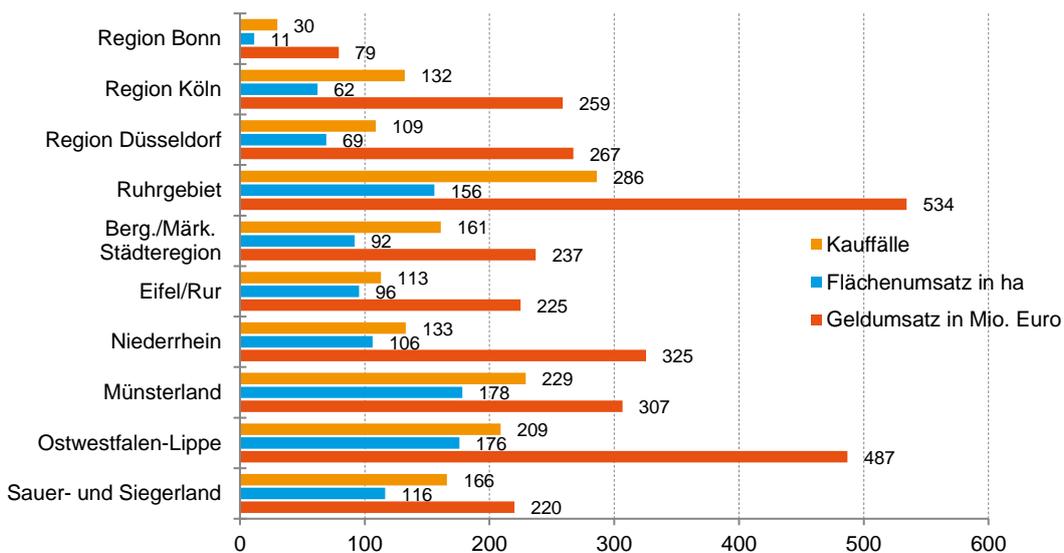


Abb. 3-55: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Gewerbe- und Industrieobjekte in den Regionen

### **3.3.5 Bebaute Grundstücke im Außenbereich**

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

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

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

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

### **3.3.6 Sonstige bebaute Grundstücke**

In dieser Grundstücksgruppe sind alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, Freizeiteinrichtungen u.a.) erfasst. Im Berichtsjahr sind nach den Angaben der Gutachterausschüsse 2.559 Kauffälle (-35 %) mit einem Flächenumsatz von 1.176 ha (-38 %) und einem Geldumsatz von 1,70 Mrd. Euro (-41 %) registriert worden.

## 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

### 3.4.1 Wohnungseigentum

In diesem Berichtsjahr ist festzustellen, dass sowohl die Anzahl der Kauffälle auf 46.194 Objekte (-17 %) als auch der Geldumsatz auf 10,4 Mrd. Euro (-15 %) fiel.

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

#### Verteilung des Gesamtumsatzes für Wohnungseigentum in Prozent

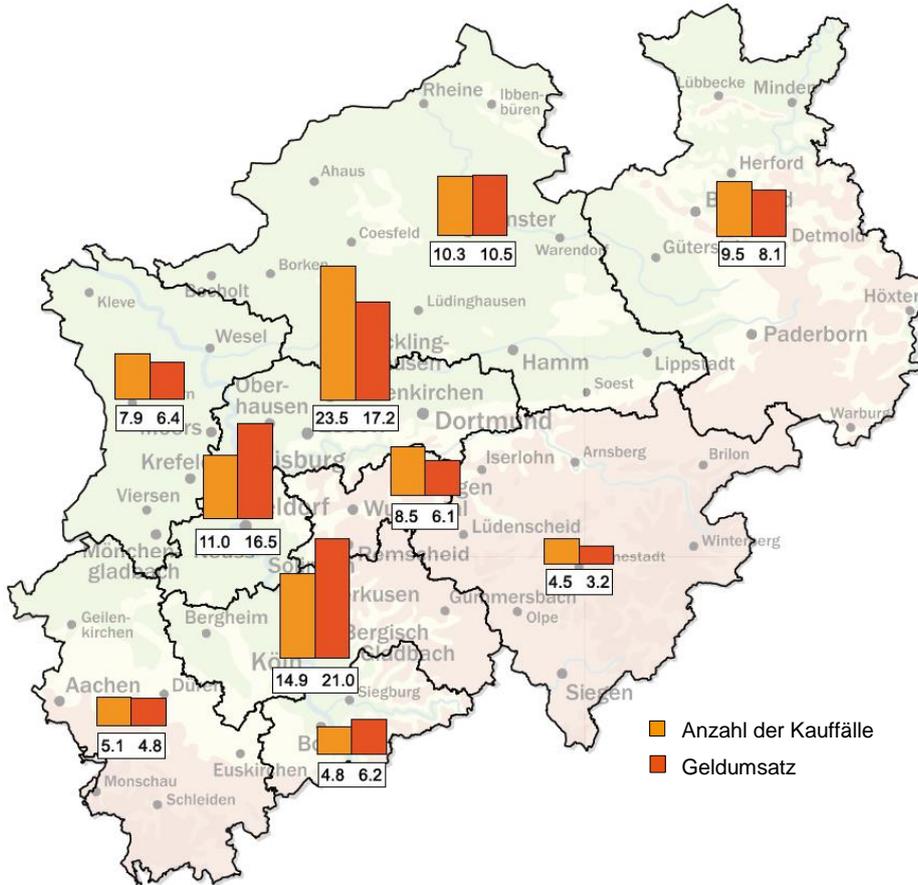


Abb. 3-56: Verteilung des Gesamtumsatzes für Wohnungseigentum in Prozent auf die Regionen

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 für Wohnungseigentum in Prozent**

Gliederungsebene	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Anzahl der Kauffälle</b>										
kreisfreie Städte	-2	+7	-9	+5	-5	-4	+13	-1	±0	-17
Kreise	+1	+3	-5	+7	-1	-3	+10	-3	-1	-17
<b>Geldumsatz</b>										
kreisfreie Städte	±0	+13	-6	+15	-5	-2	+19	+7	+13	-15
Kreise	+13	+3	-2	+10	+6	+4	+17	+7	+10	-15

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

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

**Kauffälle von Wohnungseigentum je 1.000 Einwohner**

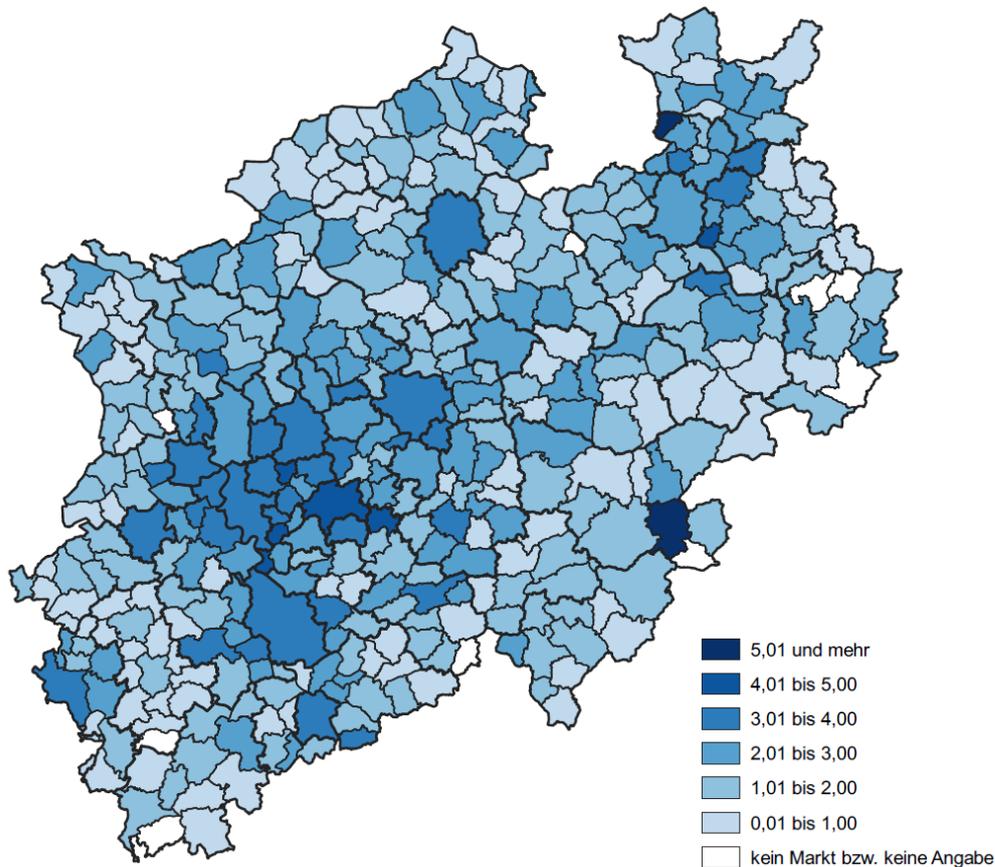


Abb. 3-58: Kauffälle von Wohnungseigentum je 1.000 Einwohner in den Gemeinden

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

### Anteile an Erstverkäufen, Weiterverkäufen und Umwandlungen bei Wohnungseigentum

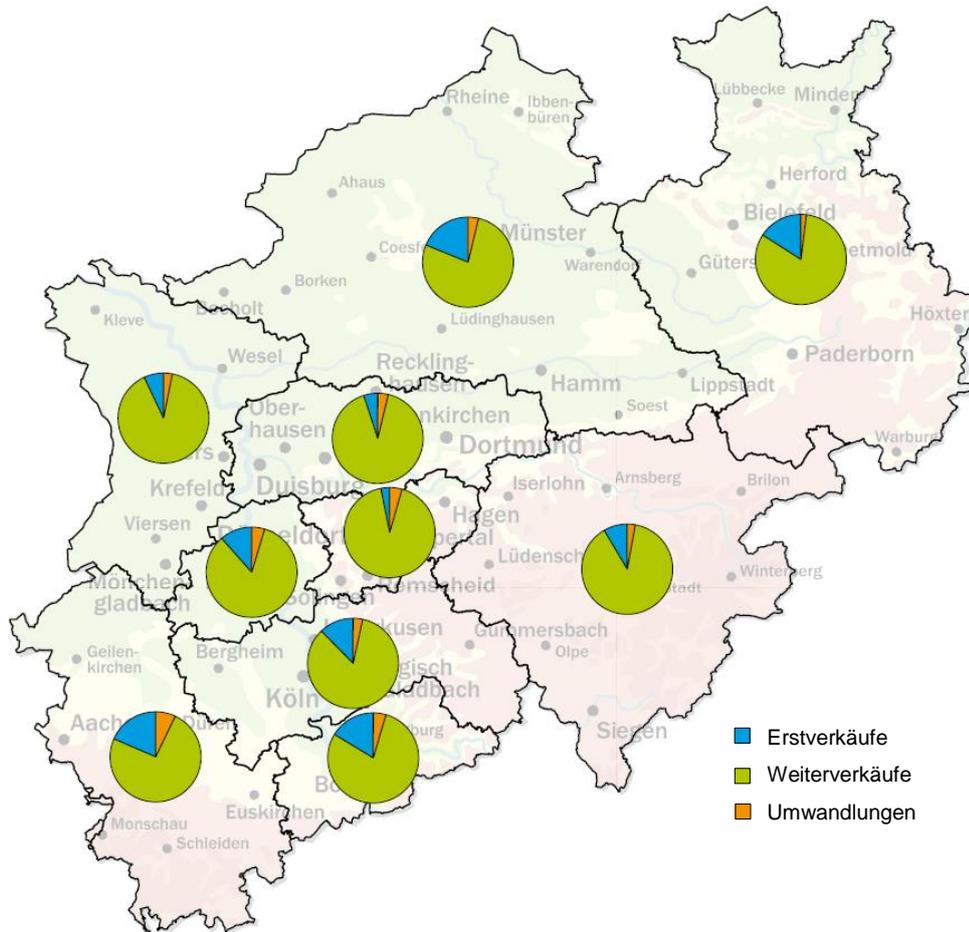


Abb. 3-59: Anteile an Erstverkäufen, Weiterverkäufen und Umwandlungen bei Wohnungseigentum in den Regionen

### Umsatz Wohnungseigentum: Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen in Prozent		
			Erstver- käufe	Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	46.194	41.908	10,8	85,4	3,8
<b>Region Bonn</b>	2.232	2.073	16,3	79,2	4,5
Bonn	1.192	1.046	13,9	80,7	5,4
Rhein-Sieg-Kreis	1.040	1.027	18,7	77,7	3,6
Alfter	21	21	28,6	71,4	0,0
Bad Honnef	91	90	36,7	61,1	2,2
Bornheim	52	52	15,4	84,6	0,0
Eitorf	22	22	40,9	59,1	0,0
Hennef (Sieg)	70	68	8,8	83,8	7,4
Königswinter	67	63	22,2	76,2	1,6
Lohmar	42	42	2,4	95,2	2,4
Meckenheim	52	52	0,0	100,0	0,0
Much	11	11	45,5	54,5	0,0
Neunkirchen-Seelscheid	20	18	16,7	66,7	16,7
Niederkassel	31	31	0,0	100,0	0,0
Rheinbach	54	52	42,3	53,8	3,8
Ruppichteroth	10	9	11,1	88,9	0,0
Sankt Augustin	148	148	2,7	97,3	0,0

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Siegburg	112	112	24,1	58,9	17,0
Swisttal	16	16	6,3	93,8	0,0
Troisdorf	193	192	23,4	75,0	1,6
Wachtberg	22	22	18,2	77,3	4,5
Windeck	6	6	50,0	50,0	0,0
<b>Region Köln</b>	6.865	6.135	12,3	84,3	3,3
Köln	3.968	3.238	10,5	84,9	4,6
Leverkusen	434	434	6,2	90,6	3,2
Rhein-Erft-Kreis	1.162	1.162	19,4	80,6	0,0
Bedburg	33	33	15,2	84,8	0,0
Bergheim	114	114	7,0	93,0	0,0
Brühl	109	109	12,8	87,2	0,0
Elsdorf	13	13	0,0	100,0	0,0
Erftstadt	90	90	10,0	90,0	0,0
Frechen	136	136	15,4	84,6	0,0
Hürth	244	244	29,5	70,5	0,0
Kerpen	221	221	10,9	89,1	0,0
Pulheim	127	127	42,5	57,5	0,0
Wesseling	75	75	25,3	74,7	0,0
Oberbergischer Kreis	581	581	6,0	87,4	6,5
Bergneustadt	38	38	2,6	89,5	7,9
Engelskirchen	36	36	11,1	86,1	2,8
Gummersbach	158	158	6,3	79,1	14,6
Hückeswagen	27	27	0,0	100,0	0,0
Lindlar	55	55	25,5	74,5	0,0
Marienheide	21	21	0,0	90,5	9,5
Morsbach	0	-	-	-	-
Nümbrecht	25	25	0,0	96,0	4,0
Radevormwald	102	102	0,0	97,1	2,9
Reichshof	11	11	0,0	100,0	0,0
Waldbröl	25	25	16,0	84,0	0,0
Wiehl	42	42	0,0	92,9	7,1
Wipperfürth	41	41	4,9	90,2	4,9
Rheinisch-Bergischer Kreis	288	288	24,7	74,3	1,0
<i>Bergisch Gladbach</i>	432	432	13,4	86,3	0,2
Burscheid	51	51	39,2	60,8	0,0
Kürten	13	13	0,0	92,3	7,7
Leichlingen (Rhld.)	49	49	10,2	89,8	0,0
Odenthal	14	14	7,1	92,9	0,0
Overath	32	32	59,4	40,6	0,0
Rösrath	63	63	12,7	84,1	3,2
Wermelskirchen	66	66	27,3	72,7	0,0
<b>Region Düsseldorf</b>	5.063	4.530	11,5	83,9	4,5
Düsseldorf	2.402	2.402	14,3	77,8	7,9
Mettmann, Kreis	1.161	710	8,3	91,0	0,7
Erkrath	174	161	0,0	100,0	0,0
Haan	89	48	8,3	81,3	10,4
Hilden	249	122	18,0	82,0	0,0
Langenfeld (Rhld.)	156	86	19,8	80,2	0,0
Mettmann	139	123	0,8	99,2	0,0
Monheim am Rhein	199	115	13,0	87,0	0,0
<i>Ratingen</i>	325	-	-	-	-
Rhein-Kreis Neuss	818	-	-	-	-
Dormagen	180	-	-	-	-
Grevenbroich	170	-	-	-	-
Jüchen	46	-	-	-	-
Kaarst	166	-	-	-	-
Korschenbroich	69	-	-	-	-
Meerbusch	179	-	-	-	-
<i>Neuss</i>	512	511	4,3	93,3	2,3
Rommerskirchen	8	-	-	-	-
<b>Ruhrgebiet</b>	10.919	9.058	4,9	91,3	3,7
Duisburg	1.300	1.300	5,3	90,7	4,0
Essen	2.061	2.061	5,4	87,6	7,0
Mülheim an der Ruhr	612	612	10,1	88,6	1,3
Oberhausen	633	-	-	-	-
Wesel, Kreis					
<i>Dinslaken</i>	182	182	3,3	91,8	4,9
Bottrop	218	218	14,2	84,9	0,9
Gelsenkirchen	728	728	3,6	91,3	5,1
Recklinghausen, Kreis	529	529	6,6	87,5	5,9
Castrop-Rauxel	136	136	2,9	85,3	11,8

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
<i>Gladbeck</i>	164	164	1,8	97,6	0,6
<i>Herten</i>	127	127	7,1	89,8	3,1
<i>Recklinghausen</i>	245	245	4,9	93,9	1,2
<i>Waltrop</i>	73	73	2,7	89,0	8,2
Bochum	962	962	5,7	90,6	3,6
Dortmund	1.861	-	-	-	-
Herne	562	562	2,0	98,0	0,0
Ennepe-Ruhr-Kreis					
<i>Hattingen</i>	165	165	1,2	93,9	4,8
<i>Witten</i>	200	-	-	-	-
Unna, Kreis	504	504	5,2	94,4	0,4
<i>Bergkamen</i>	73	73	0,0	100,0	0,0
<i>Bönen</i>	32	32	0,0	100,0	0,0
<i>Fröndenberg/Ruhr</i>	24	24	0,0	95,8	4,2
<i>Holzwickede</i>	44	44	4,5	95,5	0,0
<i>Kamen</i>	92	92	2,2	97,8	0,0
<i>Lünen</i>	146	146	5,5	94,5	0,0
<i>Schwerte</i>	143	143	11,2	88,1	0,7
<i>Unna</i>	136	136	5,9	87,5	6,6
<b>Berg./Märk. Städteregion</b>	3.914	3.762	3,1	92,5	4,4
Remscheid	409	409	3,2	84,8	12,0
Solingen	443	443	7,2	86,2	6,5
Wuppertal	1.765	1.765	1,5	94,7	3,8
Mettmann, Kreis					
<i>Heiligenhaus</i>	112	18	0,0	100,0	0,0
<i>Velbert</i>	317	-	-	-	-
<i>Wülfrath</i>	43	37	0,0	100,0	0,0
Hagen	408	408	0,2	98,0	1,7
Ennepe-Ruhr-Kreis	782	782	1,4	95,5	3,1
<i>Breckerfeld</i>	10	-	-	-	-
<i>Ennepetal</i>	69	-	-	-	-
<i>Gevelsberg</i>	90	-	-	-	-
<i>Herdecke</i>	79	-	-	-	-
<i>Schwelm</i>	66	-	-	-	-
<i>Sprockhövel</i>	49	49	6,1	89,8	4,1
<i>Wetter (Ruhr)</i>	54	54	1,9	90,7	7,4
<b>Eifel/Rur</b>	2.353	2.353	18,5	74,4	7,1
Aachen, Städteregion	1.472	1.472	10,3	80,2	9,4
<i>Aachen</i>	905	905	7,4	83,1	9,5
<i>Alsdorf</i>	88	88	27,3	67,0	5,7
<i>Baesweiler</i>	21	21	0,0	90,5	9,5
<i>Eschweiler</i>	120	120	7,5	80,0	12,5
<i>Herzogenrath</i>	108	108	13,9	66,7	19,4
<i>Monschau</i>	6	6	16,7	66,7	16,7
<i>Roetgen</i>	5	5	0,0	60,0	40,0
<i>Simmerath</i>	25	25	16,0	80,0	4,0
<i>Stolberg (Rhld.)</i>	118	118	16,9	81,4	1,7
<i>Würselen</i>	76	76	15,8	78,9	5,3
Düren, Kreis	86	86	34,9	59,3	5,8
<i>Aldenhoven</i>	2	2	100,0	0,0	0,0
<i>Düren</i>	141	141	26,2	73,8	0,0
<i>Heimbach</i>	0	-	-	-	-
<i>Hürtgenwald</i>	1	1	0,0	100,0	0,0
<i>Inden</i>	1	1	0,0	0,0	100,0
<i>Jülich</i>	39	39	35,9	64,1	0,0
<i>Kreuzau</i>	15	15	46,7	46,7	6,7
<i>Langerwehe</i>	3	3	33,3	66,7	0,0
<i>Linnich</i>	3	3	0,0	100,0	0,0
<i>Merzenich</i>	3	3	0,0	66,7	33,3
<i>Nideggen</i>	4	4	0,0	100,0	0,0
<i>Niederzier</i>	4	4	50,0	50,0	0,0
<i>Nörvenich</i>	6	6	33,3	33,3	33,3
<i>Titz</i>	2	2	0,0	100,0	0,0
<i>Vettweiß</i>	3	3	66,7	33,3	0,0
Euskirchen, Kreis	292	292	26,0	67,5	6,5
<i>Bad Münstereifel</i>	15	15	0,0	100,0	0,0
<i>Blankenheim</i>	2	2	0,0	100,0	0,0
<i>Dahlem</i>	0	-	-	-	-
<i>Euskirchen</i>	134	134	29,1	70,1	0,7
<i>Hellenthal</i>	8	8	0,0	100,0	0,0
<i>Kall</i>	15	15	0,0	100,0	0,0
<i>Mechernich</i>	45	45	22,2	40,0	37,8
<i>Nettersheim</i>	3	3	33,3	66,7	0,0

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen			
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen	
Heinsberg, Kreis	Schleiden	4	4	0,0	100,0	0,0
	Weilerswist	27	27	0,0	96,3	3,7
	Zülpich	39	39	66,7	33,3	0,0
		362	354	39,5	59,0	1,4
	Erkelenz	62	62	32,3	66,1	1,6
	Gangelt	9	9	100,0	0,0	0,0
	Geilenkirchen	26	26	0,0	96,2	3,8
	Heinsberg	78	78	33,3	62,8	3,8
	Hückelhoven	62	62	43,5	56,5	0,0
	Selfkant	14	14	71,4	28,6	0,0
	Übach-Palenberg	24	24	54,2	45,8	0,0
	Waldfeucht	2	2	0,0	100,0	0,0
	Wassenberg	35	35	71,4	28,6	0,0
Wegberg	50	50	20,0	80,0	0,0	
<b>Niederrhein</b>	3.631	3.092	7,0	90,0	3,1	
Krefeld	807	807	6,3	93,6	0,1	
Mönchengladbach	985	970	4,3	87,1	8,6	
Kleve, Kreis	417	414	12,3	86,5	1,2	
Bedburg-Hau	5	5	0,0	100,0	0,0	
Emmerich am Rhein	54	54	18,5	81,5	0,0	
Geldern	45	44	6,8	93,2	0,0	
Goch	25	25	0,0	100,0	0,0	
Issum	18	18	38,9	61,1	0,0	
Kalkar	8	7	28,6	42,9	28,6	
Kerken	16	16	37,5	62,5	0,0	
Kevelaer	28	28	0,0	96,4	3,6	
Kleve	126	125	16,0	84,0	0,0	
Kranenburg	9	9	0,0	100,0	0,0	
Rees	34	34	0,0	100,0	0,0	
Rheurdt	0	-	-	-	-	
Straelen	19	19	15,8	84,2	0,0	
Uedem	3	3	0,0	33,3	66,7	
Wachtendonk	3	3	0,0	100,0	0,0	
Weeze	24	24	0,0	100,0	0,0	
Viersen, Kreis	471	467	7,5	91,4	1,1	
Brüggen	22	22	0,0	100,0	0,0	
Grefrath	22	22	22,7	54,5	22,7	
Kempen	60	60	18,3	81,7	0,0	
Nettetal	57	57	1,8	98,2	0,0	
Niederkrüchten	15	15	0,0	100,0	0,0	
Schwalmtal	15	15	0,0	100,0	0,0	
Tönisvorst	91	90	10,0	90,0	0,0	
Viersen	81	80	0,0	100,0	0,0	
Willich	108	106	8,5	91,5	0,0	
Wesel, Kreis	465	-	-	-	-	
Alpen	22	-	-	-	-	
Hamminkeln	37	-	-	-	-	
Hünxe	15	-	-	-	-	
Kamp-Lintfort	43	-	-	-	-	
Moers	318	283	8,5	91,2	0,4	
Neukirchen-Vluyn	83	-	-	-	-	
Rheinberg	58	-	-	-	-	
Schermbeck	25	-	-	-	-	
Sonsbeck	6	-	-	-	-	
Voerde (Niederrhein)	140	-	-	-	-	
Wesel	168	151	7,9	92,1	0,0	
Xanten	36	-	-	-	-	
<b>Münsterland</b>	4.740	4.581	18,8	77,6	3,7	
Münster	1.181	1.181	13,4	77,4	9,2	
Borken, Kreis	389	389	30,6	65,6	3,9	
Ahaus	30	-	-	-	-	
Bocholt	186	-	-	-	-	
Borken	88	88	26,1	67,0	6,8	
Gescher	18	-	-	-	-	
Gronau (Westf.)	73	73	24,7	72,6	2,7	
Heek	2	-	-	-	-	
Heiden	9	-	-	-	-	
Isselburg	10	-	-	-	-	
Legden	2	-	-	-	-	
Raesfeld	18	18	72,2	22,2	5,6	
Reken	9	-	-	-	-	
Rhede	33	33	15,2	75,8	9,1	
Schöppingen	2	-	-	-	-	

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
	Stadtlohn	43	-	-	-
	Südlohn	25	25	68,0	8,0
	Velen	7	-	-	-
	Vreden	20	-	-	-
Coesfeld, Kreis		332	332	31,3	68,4
	Ascheberg	16	-	-	-
	Billerbeck	10	-	-	-
	Coesfeld	79	-	-	-
	Dülmen	80	-	-	-
	Havixbeck	14	-	-	-
	Lüdinghausen	21	-	-	-
	Nordkirchen	10	-	-	-
	Nottuln	24	-	-	-
	Olfen	26	-	-	-
	Rosendahl	4	4	50,0	25,0
	Senden	48	-	-	-
Recklinghausen, Kreis					
	Datteln	73	73	6,8	89,0
	<i>Dorsten</i>	156	156	5,8	92,9
	Haltern am See	62	62	14,5	83,9
	<i>Marl</i>	235	235	16,2	77,9
	Oer-Erkenschwick	58	58	10,3	87,9
Steinfurt, Kreis		525	525	29,3	69,0
	Altenberge	14	14	0,0	100,0
	Emsdetten	42	42	31,0	66,7
	Greven	66	66	3,0	93,9
	Hörstel	22	22	50,0	50,0
	Hopsten	1	1	0,0	100,0
	Horstmar	4	4	0,0	100,0
	Ibbenbüren	124	124	49,2	50,8
	Ladbergen	1	1	0,0	100,0
	Laer	12	12	50,0	50,0
	Lengerich	50	50	14,0	84,0
	Lienen	13	13	53,8	46,2
	Lotte	40	40	0,0	100,0
	Metelen	10	10	0,0	100,0
	Mettingen	2	2	0,0	100,0
	Neuenkirchen	21	21	61,9	33,3
	Nordwalde	6	6	16,7	83,3
	Ochtrup	5	5	20,0	80,0
	Recke	8	8	0,0	100,0
	<i>Rheine</i>	158	-	-	-
	Saerbeck	1	1	0,0	100,0
	Steinfurt	63	63	42,9	50,8
	Tecklenburg	7	7	42,9	57,1
	Westerkappeln	10	10	20,0	80,0
	Wettringen	3	3	0,0	100,0
Warendorf, Kreis		417	416	10,1	88,9
	Ahlen	108	108	19,4	79,6
	Beckum	85	84	8,3	90,5
	Beelen	-	-	-	-
	Drensteinfurt	17	-	-	-
	Ennigerloh	26	-	-	-
	Everswinkel	6	-	-	-
	Oelde	57	-	-	-
	Ostbevern	7	-	-	-
	Sassenberg	7	-	-	-
	Sendenhorst	11	-	-	-
	Telgte	25	-	-	-
	Wadersloh	18	18	11,1	83,3
	Warendorf	50	50	14,0	84,0
Hamm		398	398	17,8	80,4
Soest, Kreis		375	375	18,4	80,3
	Anröchte	4	4	0,0	100,0
	Bad Sassendorf	36	36	8,3	91,7
	Erwitte	19	19	21,1	73,7
	Geseke	25	25	28,0	72,0
	Lippetal	5	5	0,0	100,0
	<i>Lippstadt</i>	188	188	14,4	85,6
	Soest	138	138	29,7	69,6
	Welver	2	2	0,0	50,0
	Werl	57	57	3,5	96,5
Unna, Kreis					
	Selm	47	47	12,8	87,2
	Werne	49	49	0,0	100,0

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
<b>Ostwestfalen-Lippe</b>	4.389	4.252	15,9	82,2	1,9
Bielefeld	833	833	12,5	87,0	0,5
Gütersloh, Kreis	417	417	16,3	76,3	7,4
Borgholzhausen	12	12	50,0	50,0	0,0
<i>Gütersloh</i>	300	300	20,7	79,0	0,3
Halle (Westf.)	39	39	12,8	84,6	2,6
Harsewinkel	50	50	18,0	66,0	16,0
Herzebrock-Clarholz	19	19	0,0	100,0	0,0
Langenberg	5	5	0,0	100,0	0,0
Rheda-Wiedenbrück	89	89	2,2	85,4	12,4
Rietberg	29	29	31,0	69,0	0,0
Schloß Holte-Stukenbrock	44	44	25,0	56,8	18,2
Steinhagen	34	34	0,0	94,1	5,9
Verl	27	27	14,8	85,2	0,0
Vermold	41	41	31,7	65,9	2,4
Werther (Westf.)	28	28	32,1	67,9	0,0
Herford, Kreis	696	625	12,3	86,4	1,3
Bünde	131	131	9,2	87,0	3,8
Enger	73	-	-	-	-
Herford	162	-	-	-	-
Hiddenhausen	35	-	-	-	-
Kirchlengern	22	22	36,4	59,1	4,5
Löhne	104	-	-	-	-
Rödinghausen	81	11	36,4	54,5	9,1
Spenge	31	-	-	-	-
Vlotho	57	-	-	-	-
Höxter, Kreis	205	205	15,1	84,9	0,0
Bad Driburg	52	52	0,0	100,0	0,0
Beverungen	27	27	0,0	100,0	0,0
Borgentreich	0	-	-	-	-
Brakel	25	25	68,0	32,0	0,0
Höxter	47	47	0,0	100,0	0,0
Marienmünster	0	-	-	-	-
Nieheim	0	-	-	-	-
Steinheim	13	13	0,0	100,0	0,0
Warburg	35	35	40,0	60,0	0,0
Willebadessen	6	6	0,0	100,0	0,0
Lippe, Kreis	758	758	8,3	90,2	1,5
Augustdorf	21	21	0,0	95,2	4,8
Bad Salzuflen	219	219	14,6	84,0	1,4
Barntrup	7	7	0,0	100,0	0,0
Blomberg	22	22	31,8	63,6	4,5
Detmold	169	169	3,6	96,4	0,0
Dörentrup	3	3	0,0	100,0	0,0
Extertal	4	4	0,0	100,0	0,0
Horn-Bad Meinberg	33	33	6,1	93,9	0,0
Kalletal	12	12	0,0	100,0	0,0
Lage	76	76	3,9	92,1	3,9
Lemgo	65	65	4,6	93,8	1,5
Leopoldshöhe	35	35	8,6	88,6	2,9
Lügde	9	9	0,0	100,0	0,0
Oerlinghausen	70	70	10,0	90,0	0,0
Schieder-Schwalenberg	5	5	0,0	100,0	0,0
Schlangen	8	8	0,0	87,5	12,5
Minden-Lübbecke, Kreis	338	330	33,0	66,1	0,9
Bad Oeynhausen	119	119	25,2	74,8	0,0
Espelkamp	21	18	11,1	88,9	0,0
Hille	33	33	93,9	6,1	0,0
Hüllhorst	6	6	0,0	100,0	0,0
Lübbecke	53	51	17,6	78,4	3,9
<i>Minden</i>	206	206	15,0	84,5	0,5
Petershagen	21	21	57,1	42,9	0,0
Porta Westfalica	46	46	8,7	89,1	2,2
Preußisch Oldendorf	14	14	50,0	50,0	0,0
Rahden	23	20	70,0	30,0	0,0
Stemwede	2	2	0,0	100,0	0,0
Paderborn, Kreis	216	216	33,8	62,5	3,7
Altenbeken	11	11	9,1	45,5	45,5
Bad Lippspringe	43	-	-	-	-
Borchen	10	-	-	-	-
Büren	17	-	-	-	-
Delbrück	47	-	-	-	-
Hövelhof	55	-	-	-	-
Lichtenau	2	-	-	-	-
<i>Paderborn</i>	420	362	16,0	80,4	3,6

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Salzkotten	27	-	-	-	-
Bad Wünnenberg	4	-	-	-	-
<b>Sauer- und Siegerland</b>	2.088	2.082	8,5	88,8	2,8
Hochsauerlandkreis	387	387	14,5	81,7	3,9
Arnsberg	165	165	3,0	89,7	7,3
Bestwig	8	8	0,0	75,0	25,0
Bilon	36	36	0,0	97,2	2,8
Eislohe (Sauerland)	12	12	0,0	100,0	0,0
Hallenberg	0	-	-	-	-
Marsberg	13	13	0,0	100,0	0,0
Medebach	14	14	0,0	100,0	0,0
Meschede	25	25	12,0	84,0	4,0
Olsberg	35	35	31,4	68,6	0,0
Schmallenberg	27	27	3,7	96,3	0,0
Sundern (Sauerland)	37	37	8,1	91,9	0,0
Winterberg	180	180	21,1	72,8	6,1
Märkischer Kreis	428	428	5,1	93,5	1,4
Altena	21	21	0,0	100,0	0,0
Balve	10	10	0,0	100,0	0,0
Halver	29	29	0,0	100,0	0,0
Hemer	81	81	12,3	86,4	1,2
Herscheid	5	5	0,0	100,0	0,0
Iserlohn	220	220	8,2	89,1	2,7
Kierspe	36	36	19,4	80,6	0,0
Lüdenscheid	239	239	6,3	92,9	0,8
Meinerzhagen	43	43	0,0	100,0	0,0
Menden (Sauerland)	65	65	7,7	87,7	4,6
Nachrodt-Wiblingwerde	4	4	0,0	100,0	0,0
Neuenrade	11	11	0,0	100,0	0,0
Plettenberg	71	71	0,0	98,6	1,4
Schalksmühle	16	16	0,0	93,8	6,3
Werdohl	36	36	0,0	100,0	0,0
Olpe, Kreis	146	138	6,5	92,0	1,4
Attendorn	24	22	4,5	95,5	0,0
Drolshagen	10	10	30,0	70,0	0,0
Finnentrop	14	11	0,0	100,0	0,0
Kirchhundem	12	12	0,0	100,0	0,0
Lennestadt	28	27	0,0	100,0	0,0
Olpe	36	36	5,6	91,7	2,8
Wenden	22	22	13,6	81,8	4,5
Siegen-Wittgenstein, Kreis	236	236	15,3	79,7	5,1
Bad Berleburg	25	25	8,0	84,0	8,0
Burbach	9	9	0,0	100,0	0,0
Erndtebrück	4	4	0,0	0,0	100,0
Freudenberg	38	38	44,7	55,3	0,0
Hilchenbach	22	22	4,5	86,4	9,1
Kreuztal	60	60	15,0	78,3	6,7
Bad Laasphe	13	13	0,0	100,0	0,0
Netphen	34	34	17,6	82,4	0,0
Neunkirchen	17	17	5,9	94,1	0,0
Siegen	178	178	1,7	97,8	0,6
Wilnsdorf	14	14	0,0	100,0	0,0
Soest, Kreis					
Ense	2	2	0,0	100,0	0,0
Möhnesee	30	30	23,3	70,0	6,7
Rüthen	6	6	0,0	100,0	0,0
Warstein	33	33	15,2	84,8	0,0
Wickede (Ruhr)	18	18	0,0	100,0	0,0

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

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

#### Anteile der Kauffälle für Wohnungseigentum in Prozent

Gliederungsebene	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Erstverkäufe</b>										
Nordrhein-Westfalen	18,2	19,4	18,2	21,1	18,6	16,5	17,8	18,4	17,0	10,8
kreisfreie Städte	15,1	17,2	15,2	18,2	15,2	11,9	13,5	13,6	12,5	8,1
Kreise	22,1	21,9	21,8	24,1	22,0	20,8	22,0	23,5	22,0	13,7
<b>Weiterverkäufe</b>										
Nordrhein-Westfalen	72,2	73,8	75,8	73,7	76,7	78,8	75,3	77,3	78,6	85,4
kreisfreie Städte	70,2	73,6	76,7	75,0	78,8	81,7	79,9	80,7	81,5	87,1
Kreise	74,5	74,1	74,6	72,7	74,5	76,0	74,3	73,7	75,4	83,7
<b>Umwandlungen</b>										
Nordrhein-Westfalen	9,5	6,8	6,0	5,1	4,8	4,7	6,9	4,3	4,4	3,8
kreisfreie Städte	14,7	9,1	8,1	6,8	6,0	6,3	6,6	5,7	6,0	4,9
Kreise	3,4	4,0	3,6	3,2	3,5	3,2	3,7	2,8	2,6	2,6

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

### 3.4.2 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen zum Inhalt. Im Berichtsjahr wurden 3.301 Kauffälle (-15 %) über Teileigentum mit einem Geldumsatz von ca. 533 Mio. Euro registriert.

#### Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Teileigentum

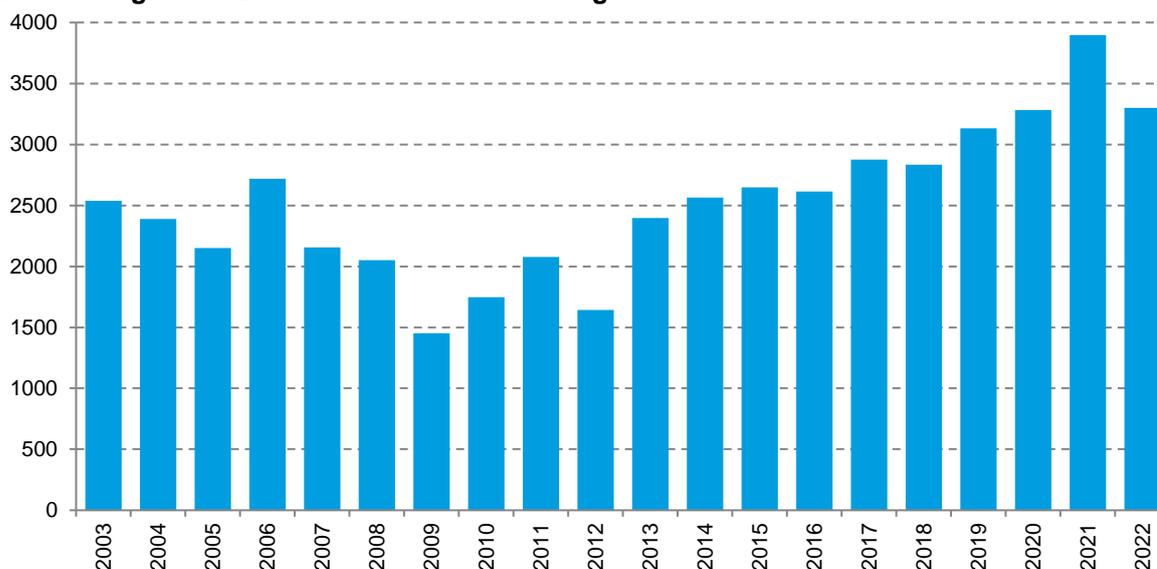


Abb. 3-62: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Teileigentum in NRW

Bezogen auf die Anzahl der Kauffälle entfällt mit 6,7 % im Verhältnis zum Wohnungseigentum nur ein geringer Anteil auf das Teileigentum.

## 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 249 Erbbaurechtsbestellungen in Nordrhein-Westfalen in diesem Berichtsjahr registriert.

#### Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen

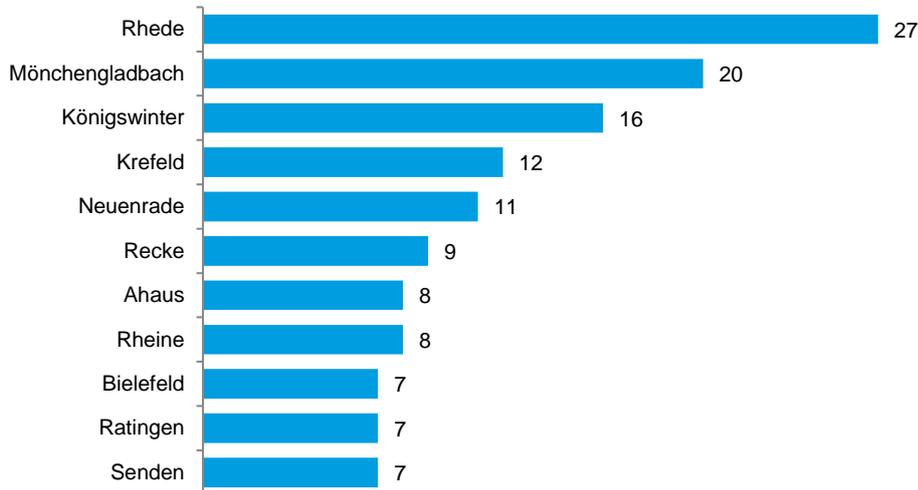


Abb. 3-63: Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in Gemeinden mit mehr als fünf Erbbaurechtsbestellungen

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

#### Entwicklung der Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen

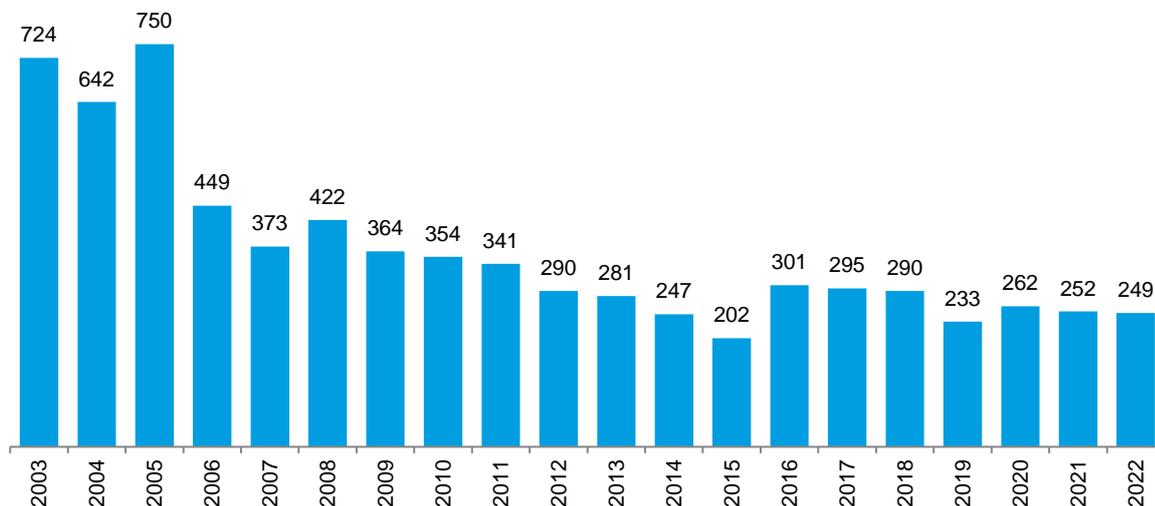


Abb. 3-64: Entwicklung der Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in NRW

### 3.5.2 Erbbauzinssatz

Der durchschnittliche Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, der vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abgeleitet wurde, liegt nach Auswertung der Daten von 12 Gutachterausschüssen, die drei oder mehr Fälle registriert haben, bei 2,9 %  $\pm$  0,6 % (bereinigtes Mittel mit Stabw.) und steigt damit im Vergleich zum Vorjahresniveau. Die Spanne reicht von 2,0 % bis 5,7 %.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Entwicklung des Erbbauzinssatzes verdeutlicht.

#### Entwicklung des Erbbauzinssatzes in Prozent

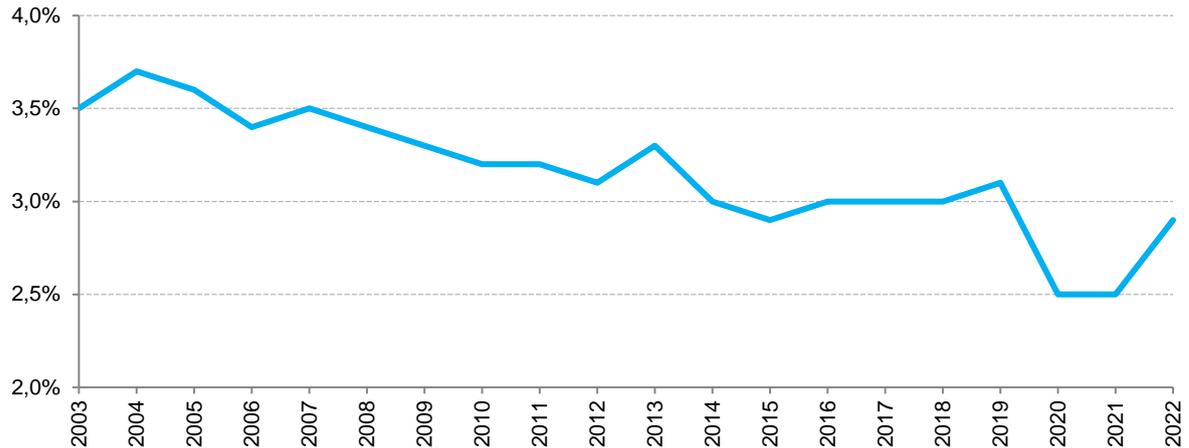


Abb. 3-65: Entwicklung des Erbbauzinssatzes in Prozent in NRW

### 3.5.3 Marktanpassungsfaktoren

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

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

Die folgenden Gutachterausschüsse haben Faktoren für Erbbaugrundstücke abgeleitet:

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

## 4 Unbebaute Grundstücke

In diesem Kapitel finden sich Tabellen und Grafiken zum Preisniveau und der Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken in diesen Kategorien:

- Individueller Wohnungsbau,
- Geschosswohnungsbau,
- Gewerbliche Bauflächen: Gewerbe und Industrie,
- Gewerbliche Bauflächen: tertiärer Sektor,
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

sowie die Erschließungsbeiträge für die drei erstgenannten Kategorien.

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

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

#### 4.1.1 Preisniveau

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

Die dargestellten Daten geben die von den örtlichen Gutachterausschüssen gemeldeten charakteristischen Bodenpreise 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 1.150 €/m<sup>2</sup> erzielt. Bodenpreise ab 650 €/m<sup>2</sup> werden in Köln (1.020 €/m<sup>2</sup>), Bonn (800 €/m<sup>2</sup>), Münster (760 €/m<sup>2</sup>), Ratingen (705 €/m<sup>2</sup>), Langenfeld (Rhld.) (680 €/m<sup>2</sup>), Bergisch Gladbach und Neuss (je 660 €/m<sup>2</sup>) sowie Hilden (650 €/m<sup>2</sup>) erreicht. Dagegen kann in einzelnen rein ländlich strukturierten Gebieten, wie z.B. in der Eifel oder in der Region Sauer- und Siegerland oder Ostwestfalen/Lippe, der Quadratmeter erschlossenes Bauland in mittleren Wohnlagen noch für einen Preis von unter 50 Euro erworben werden.

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

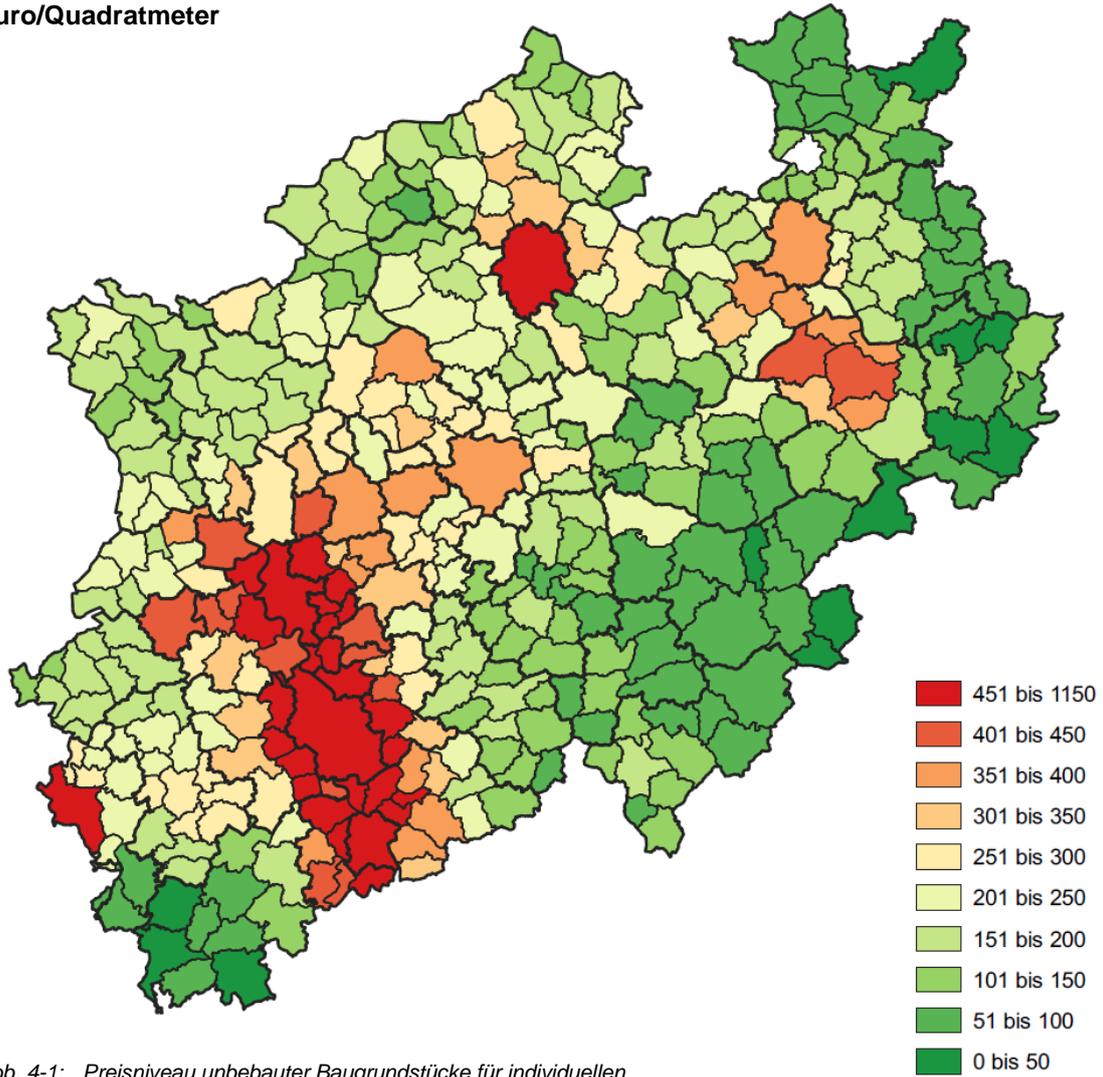


Abb. 4-1: Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (mittlere Lage) in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

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

**Preisveränderung 2010 zu 2022 von Baulandpreisen unbebauter Baugrundstücke (mittlere Lage) für individuellen Wohnungsbau in Euro/Quadratmeter**

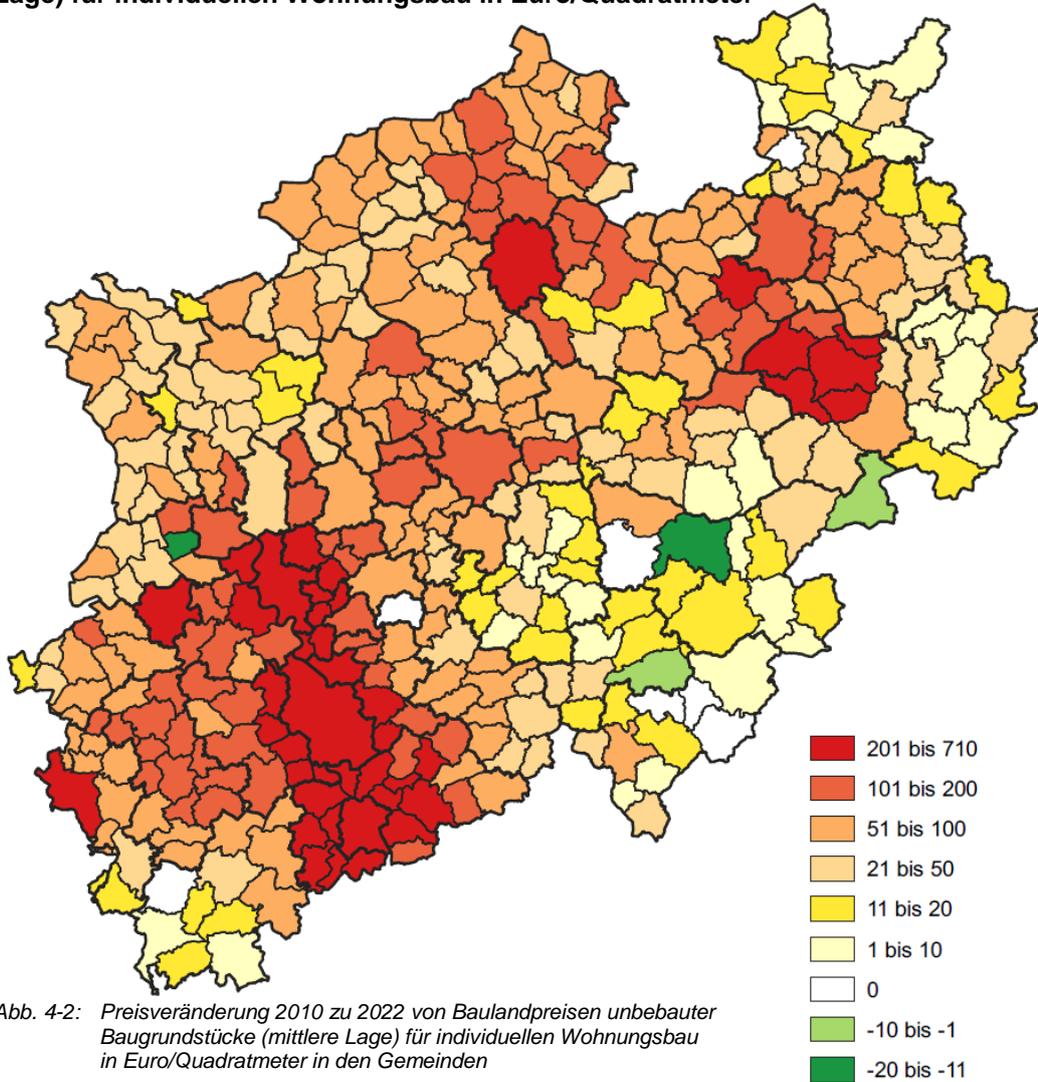


Abb. 4-2: Preisveränderung 2010 zu 2022 von Baulandpreisen unbebauter Baugrundstücke (mittlere Lage) für individuellen Wohnungsbau in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

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.

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

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

### Region Bonn

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Bonn</b>	920	800	640
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>			
Alfter	600	580	390
Bad Honnef	760	330	210
Bornheim	600	510	410
Eitorf	360	230	120
Hennef (Sieg)	530	390	155
Königswinter	590	400	300
Lohmar	410	370	280
Meckenheim	510	450	290
Much	330	225	95

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Neunkirchen-Seelscheid	370	330	240
Niederkassel	700	590	470
Rheinbach	580	440	210
Ruppichterath	290	160	110
Sankt Augustin	620	590	550
Siegburg	720	550	400
Swisttal	500	390	170
Troisdorf	620	540	480
Wachtberg	580	480	230
Windeck	120	110	60

### Region Köln

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Köln</b>	2.660	1.020	650
<b>Leverkusen</b>	550	470	420
<b>Rhein-Erft-Kreis</b>			
Bedburg	310	230	185
Bergheim	490	330	240
Brühl	690	620	430
Elsdorf	280	220	180
Erfstadt	410	300	180
Frechen	750	590	400
Hürth	700	500	350
Kerpen	400	320	240
Pulheim	690	620	430
Wesseling	450	430	370
<b>Oberbergischer Kreis</b>			
Bergneustadt	160	120	85
Engelskirchen	220	150	115
Gummersbach	260	151	110
Hückeswagen	240	185	130

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Lindlar	240	180	115
Marienheide	165	130	90
Morsbach	120	100	80
Nümbrecht	180	145	95
Radevormwald	240	180	115
Reichshof	160	115	85
Waldbröl	160	120	85
Wiehl	240	155	110
Wipperfürth	200	160	110
<b>Rheinisch-Berg. Kreis</b>			
<i>Bergisch Gladbach</i>	970	660	510
Burscheid	400	350	290
Kürten	320	260	195
Leichlingen (Rhld.)	575	440	390
Odenthal	480	410	290
Overath	370	310	255
Rösrath	600	480	390
Wermelskirchen	350	280	205

### Region Düsseldorf

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Düsseldorf</b>	2.000	1.150	950
<b>Mettmann, Kreis</b>			
Erkrath	525	510	485
Haan	660	545	515
Hilden	710	650	585
Langenfeld (Rhld.)	695	680	615
Mettmann	595	555	515
Monheim am Rhein	600	580	555
Ratingen	780	705	585

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

### Ruhrgebiet

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Duisburg</b>	410	290	195
<b>Essen</b>	630	400	225
<b>Mülheim an der Ruhr</b>	590	430	210
<b>Oberhausen</b>	460	350	310
<b>Wesel, Kreis</b>			
<i>Dinslaken</i>	310	275	225
<b>Bottrop</b>	370	260	200
<b>Gelsenkirchen</b>	360	240	180
<b>Recklinghausen, Kreis</b>			
Castrop-Rauxel	360	300	240
Gladbeck	330	270	215
Herten	340	270	240
Recklinghausen	430	320	230
Waltrop	350	300	250
<b>Bochum</b>	510	400	315

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Dortmund</b>	550	400	250
<b>Herne</b>	360	280	235
<b>Ennepe-Ruhr-Kreis</b>			
Hattingen	325	275	
Witten	295	245	205
<b>Unna, Kreis</b>			
Bergkamen	240	210	145
Bönen	235	200	150
Fröndenberg/Ruhr	165	140	105
Holzwickede	170	160	120
Kamen	280	245	175
Lünen	225	210	160
Schwerte	290	260	
Unna	290	240	185
	325	285	245

**Bergisch/Märkische Städteregion**

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Remscheid</b>	340	225	190
<b>Solingen</b>	470	410	365
<b>Wuppertal</b>	440	335	
<b>Mettmann, Kreis</b>			
Heiligenhaus	435	350	325
Velbert	420	360	300
Wülfrath	400	370	340
<b>Hagen</b>	330	230	145

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Ennepe-Ruhr-Kreis</b>	290	245	205
Breckerfeld	195	120	
Ennepetal	255	215	
Gevelsberg	265	220	190
Herdecke	340	270	215
Schwelm	280	265	
Sprockhövel	315	270	195
Wetter (Ruhr)	280	260	

**Eifel/Rur**

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Aachen, Städteregion</b>			
Aachen	775	525	280
Alsdorf	280	220	180
Baesweiler	300	230	195
Eschweiler	280	235	195
Herzogenrath	360	260	195
Monschau	105	75	46
Roetgen	260	245	220
Simmerath	135	85	46
Stolberg (Rhld.)	340	240	185
Würselen	390	300	205
<b>Düren, Kreis</b>			
Aldenhoven	280	230	170
Düren	380	280	230
Heimbach	210	160	130
Hürtgenwald	240	170	140
Inden	270	230	190
Jülich	800	250	160
Kreuzau	330	270	170
Langerwehe	350	270	200
Linnich	230	190	170
Merzenich	320	270	210
Nideggen	255	190	130
Niederzier	270	230	170
Nörvenich	400	270	170

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Titz	250	200	160
Vettweiß	320	260	180
<b>Euskirchen, Kreis</b>			
Bad Münstereifel	220	130	60
Blankenheim	65	45	30
Dahlem	65	55	40
Euskirchen	370	190	145
Hellenthal	50	40	35
Kall	95	60	45
Mechernich	160	100	75
Nettersheim	90	75	55
Schleiden	80	50	40
Weilerswist	340	230	180
Zülpich	220	135	115
<b>Heinsberg, Kreis</b>			
Erkelenz	320	190	155
Gangelt	180	160	135
Geilenkirchen	235	160	125
Heinsberg	230	190	140
Hückelhoven	195	180	150
Selfkant	165	150	130
Übach-Palenberg	220	200	160
Waldfeucht	145	135	120
Wassenberg	245	200	145
Wegberg	270	195	165

**Niederrhein**

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Krefeld</b>	540	420	300
<b>Mönchengladbach</b>	590	430	300
<b>Kleve, Kreis</b>			
Bedburg-Hau	200	185	130
Emmerich am Rhein	210	180	130
Geldern	215	180	135
Goch	235	180	115
Issum	200	185	145
Kalkar	190	150	110
Kerken	220	210	150
Kevelaer	230	195	140
Kleve	280	225	130
Kranenburg	200	175	135
Rees	195	165	115
Rheurdt	205	185	120
Straelen	225	205	120
Uedem	155	145	115
Wachtendonk	230	205	120
Weeze	165	145	105
<b>Viersen, Kreis</b>			
Brüggen	280	210	160

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

**Münsterland**

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Münster</b>	1.190	760	510	Lengerich	260	240	150
<b>Borken, Kreis</b>				Lienen		150	
Ahaus	255	195	150	Lotte		240	
Bocholt	360	260		Metelen		115	
Borken	280	220	215	Mettingen		125	
Gescher	165	145		Neuenkirchen		200	
Gronau (Westf.)	255	205	185	Nordwalde		220	
Heek	145	130		Ochtrup	165	160	100
Heiden	245	225		Recke		115	
Isselburg	135	115		Rheine	410	280	140
Legden	135	120		Saerbeck	160	155	
Raesfeld	245	215		Steinfurt	230	225	
Reken	185	155		Tecklenburg	270	205	
Rhede	220	180	160	Westerkappeln		160	
Schöppingen	100	95		Wettringen		130	
Stadtlohn	210	190	130	<b>Warendorf, Kreis</b>			
Südlohn	145	140		Ahlen	200	140	110
Velen	140	135		Beckum	220	160	120
Vreden	205	160	105	Beelen	165	145	70
<b>Coesfeld, Kreis</b>				Drensteinfurt	300	265	235
Ascheberg	220	165	115	Ennigerloh	145	115	80
Billerbeck	205	165	125	Everswinkel	250	220	
Coesfeld	370	240	130	Oelde	235	205	165
Dülmen	360	215	125	Ostbevern	225	210	160
Havixbeck	280	230	195	Sassenberg	190	185	175
Lüdinghausen	310	210	125	Sendenhorst	165	150	130
Nordkirchen	195	170	145	Telgte	400	350	260
Nottuln	260	165	120	Wadersloh	170	145	80
Olfen	370	240	145	Warendorf	380	295	220
Rosendahl	135	110	100	<b>Hamm</b>	280	245	145
Senden	350	250	125	<b>Soest, Kreis</b>	160	125	70
<b>Recklinghausen, Kreis</b>				Anröchte	140	100	60
Datteln	300	260	230	Bad Sassendorf	230	200	65
Dorsten	360	270	240	Erwitte	200	140	65
Haltern am See	480	400	230	Geseke	180	120	80
Marl	320	290	235	Lippetal	110	85	55
Oer-Erkenschwick	320	250	230	Lippstadt	320	250	160
<b>Steinfurt, Kreis</b>				Soest	300	190	70
Altenberge	360	320		Welper	140	100	70
Emsdetten	440	350	240	Werl	180	150	95
Greven	360	330	260	<b>Unna, Kreis</b>			
Hörstel		155		Selm	250	205	150
Hopsten		105		Werne	280	240	150
Horstmar		140					
Ibbenbüren	390	195	140				
Ladbergen	190	180					
Laer		160					

**Ostwestfalen-Lippe**

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Bielefeld</b>	540	360	260	Kirchlengern	145	125	110
<b>Gütersloh, Kreis</b>				Löhne	130	110	90
Borgholzhausen	175	155	115	Rödinghausen	135	120	100
Gütersloh	720	390	270	Spenge		110	90
Halle (Westf.)	270	200	165	Vlotho	155	130	105
Harsewinkel	250	210	155	<b>Höxter, Kreis</b>			
Herzebrock-Clarholz	230	190	160	Bad Driburg	195	140	115
Langenberg	180	160	140	Beverungen	90	75	55
Rheda-Wiedenbrück	440	330	210	Borgentreich	65	45	40
Rietberg	290	235	170	Brakel	100	80	65
Schloß Holte-Stukenbr.	290	235	160	Höxter	170	135	105
Steinhagen	230	185	150	Mariemünster		40	30
Verl	410	360	195	Nieheim	50	45	40
Versmold	195	170	140	Steinheim	100	65	43
Werther (Westf.)	250	215	145	Warburg	140	90	65
<b>Herford, Kreis</b>				Willebadessen		45	40
Enger	170	130	100	<b>Lippe, Kreis</b>	190	145	100
Herford	230	165	125	Augustdorf	245	200	170
Hiddenhausen	155	130	105	Bad Salzuffeln	300	185	140

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Barntrup	125	95	65	Lübbecke	145	95	65
Blomberg	175	100	60	Minden	220	130	95
Detmold	275	190	135	Petershagen	105	50	25
Dörentrup	125	90	65	Porta Westfalica	135	70	50
Extertal	75	65	44	Preußisch Oldendorf	115	65	50
Horn-Bad Meinberg	130	85	60	Rahden	125	65	55
Kalletal	130	80	60	Stemwede	70	60	55
Lage	230	185	130	<b>Paderborn, Kreis</b>			
Lemgo	280	185	120	Altenbeken	180	145	115
Leopoldshöhe	255	220	135	Bad Lippspringe	470	400	350
Lügde	125	80	46	Borchen	375	355	320
Oerlinghausen	290	255	160	Büren	140	120	105
Schieder-Schwalenberg	85	70	49	Delbrück	470	420	340
Schlangen	235	195	145	Hövelhof	380	355	320
<b>Minden-Lübbecke, Kr.</b>				Lichtenau		155	
Bad Oeynhausen	175	120	65	Paderborn	550	450	345
Espelkamp	130	85	60	Salzkotten	355	330	310
Hille	100	70	55	Bad Wünnenberg	130	110	100
Hüllhorst	90	75	55				
<b>Sauer- und Siegerland</b>							
Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Hochsauerlandkreis</b>	115	70	36	Schalksmühle	135	120	95
Arnsberg	260	210	135	Werdohl	115	100	75
Bestwig	85	49	30	<b>Olpe, Kreis</b>	150	100	65
Brilon	130	90	40	Attendorn	220	140	80
Eslohe (Sauerland)	90	60	39	Drolshagen	120	100	70
Hallenberg	46	40	30	Finnentrop	100	80	60
Marsberg	75	50	30	Kirchhundem	70	60	45
Medebach	55	50	32	Lennestadt	110	80	60
Meschede	170	90	41	Olpe	230	150	85
Olsberg	100	70	37	Wenden	120	90	70
Schmallenberg	100	65	33	<b>Siegen-Wittgenstein</b>	150	105	45
Sundern (Sauerland)	140	80	42	Bad Berleburg	120	85	25
Winterberg	105	65	36	Burbach	130	110	50
<b>Märkischer Kreis</b>	135	120	100	Erndtebrück	85	55	25
Altena	110	100	80	Freudenberg	250	125	60
Balve	110	105		Hilchenbach	150	90	30
Halver	140	130	100	Kreuztal	180	130	60
Hemer	160	150	125	Bad Laasphe	100	75	25
Herscheid	125	115		Netphen	180	140	45
Iserlohn	220	180	145	Neunkirchen	110	85	55
Kierspe	130	120	105	Siegen	250	190	105
Lüdenscheid	235	170	135	Wilnsdorf	180	130	55
Meinerzhagen	135	125	115	<b>Soest, Kreis</b>			
Menden (Sauerland)	190	175	140	Ense	140	100	70
Nachrodt-Wiblingwerde	120	100	85	Möhnesee	200	130	80
Neuenrade	140	125	115	Rüthen	70	55	45
Plettenberg	110	95	80	Warstein	105	80	50
				Wickede (Ruhr)	130	110	80

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

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

### Typische Baulandpreise von Baugrundstücken für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in Euro/Quadratmeter

Stadt/Kreis	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			Reihenmittelhäuser		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Region Köln</b>						
Köln	2.120	1.110	620	1.710	1.190	700
Leverkusen	580	510	440	600	520	450
Rheinisch-Berg. Kreis <i>Bergisch Gladbach</i>	790	570	510	850	610	490
<b>Region Düsseldorf</b>						
Düsseldorf	2.000	1.200	1.050	1.950	1.250	1.100
Rhein-Kreis Neuss <i>Neuss</i>	740	630	480	700	600	460
<b>Ruhrgebiet</b>						
Essen	500	340	250	530	290	200
Mülheim an der Ruhr	570	440	250		450	290
Oberhausen	460	350	270	420	320	280
Bottrop	380	245	195	370	245	200
Gelsenkirchen	410	280	205	410	290	220
Recklinghausen, Kreis <i>Gladbeck</i>	300	260	200	300	260	200
<i>Recklinghausen</i>	390	320	230	390	320	230
Bochum				565	440	350
Herne	310	270	250	310	270	250
Ennepe-Ruhr-Kreis <i>Hattingen</i>	350	310	265	370	330	275
<i>Witten</i>	300	265	215	300	275	
Unna, Kreis <i>Unna</i>	300	265	190	265	235	200
<b>Bergisch/Märkische Städteregion</b>						
Mettmann, Kreis <i>Velbert</i>	360	330	300	360	330	300
Hagen	300	230	155	330	255	165
Ennepe-Ruhr-Kreis <i>Breckerfeld</i>	315	275	225	325	285	240
<i>Ennepetal</i>	205			215	175	
<i>Gevensberg</i>	280	245		285	260	
<i>Herdecke</i>	290	255	200	300	260	230
<i>Schwelm</i>	345	290		350	305	
<i>Sprockhövel</i>	300	285		345	295	
<i>Wetter (Ruhr)</i>	345	265		385	285	
	305	290		305	295	220
<b>Eifel/Rur</b>						
Düren, Kreis <i>Düren</i>	340	250	210	300	220	200
<b>Niederrhein</b>						
Krefeld	530	400	320		400	330
<b>Münsterland</b>						
Borken, Kreis <i>Bocholt</i>	340	250	220		235	215
Recklinghausen, Kreis <i>Dorsten</i>	350	260	240	350	260	240
<i>Marl</i>	300	270	235	300	270	235
<b>Ostwestfalen-Lippe</b>						
Paderborn, Kreis <i>Paderborn</i>	650	530	410			

Stadt/Kreis	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			Reihenmittelhäuser		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Sauer- und Siegerland</b>						
Hochsauerlandkreis						
Arnsberg	280	230	155			

Abb. 4-4: Typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser differenziert nach Lage in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

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 2022 unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/Quadratmeter**

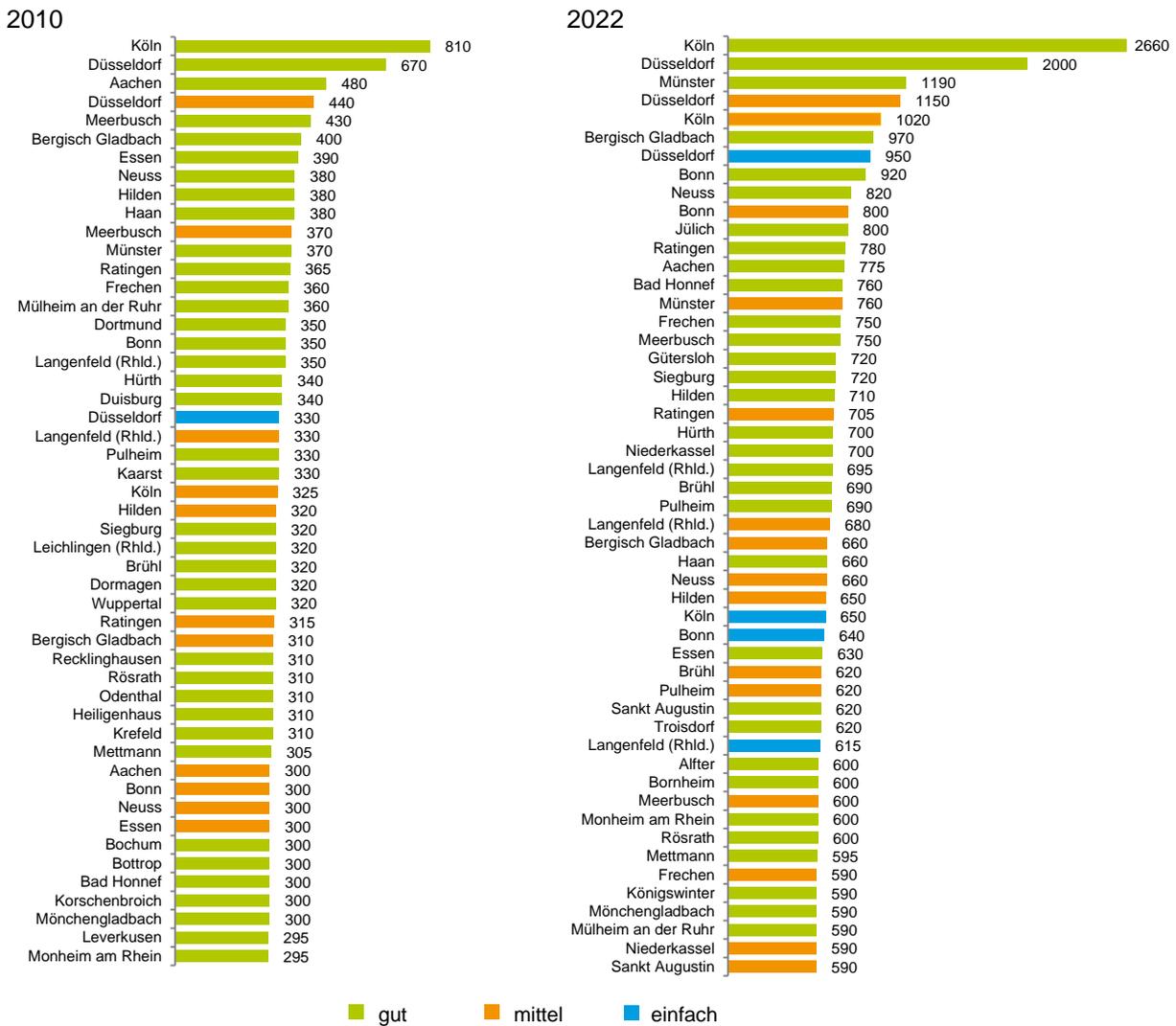


Abb. 4-5: Höchste durchschnittliche Baulandpreise 2010 und 2022 unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

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

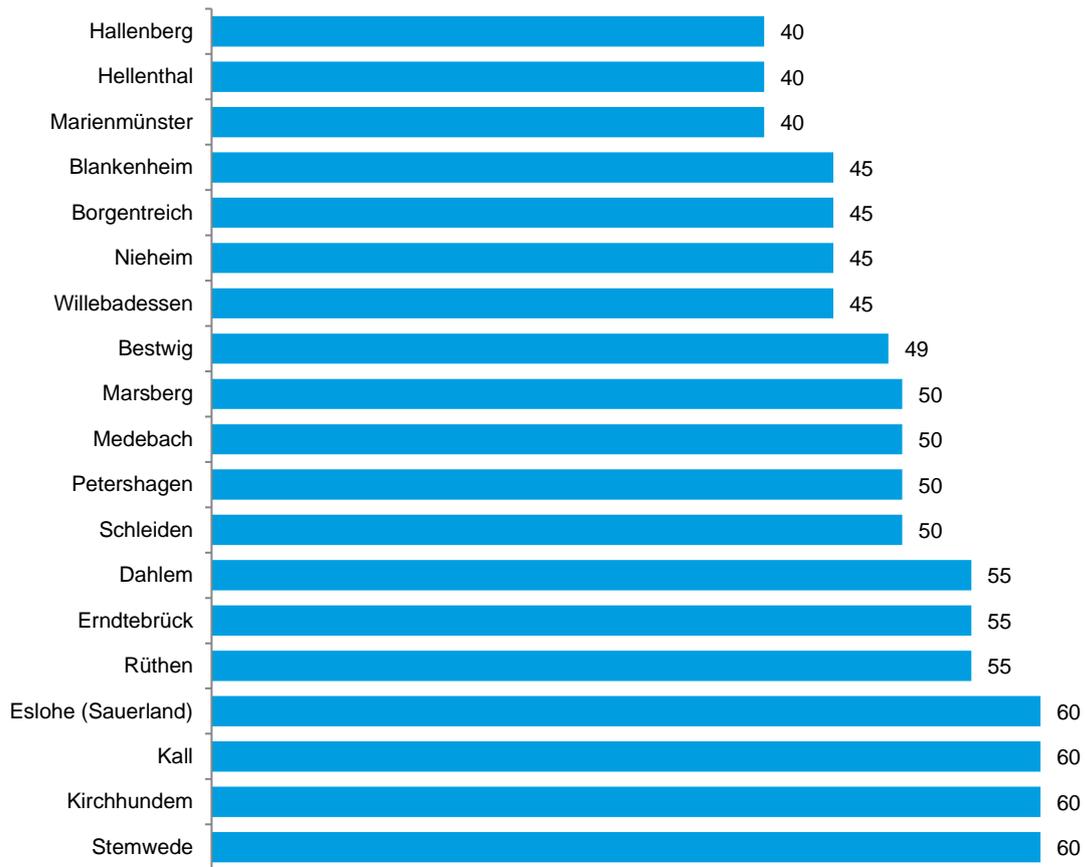


Abb. 4-6: Niedrigste durchschnittliche Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

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

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

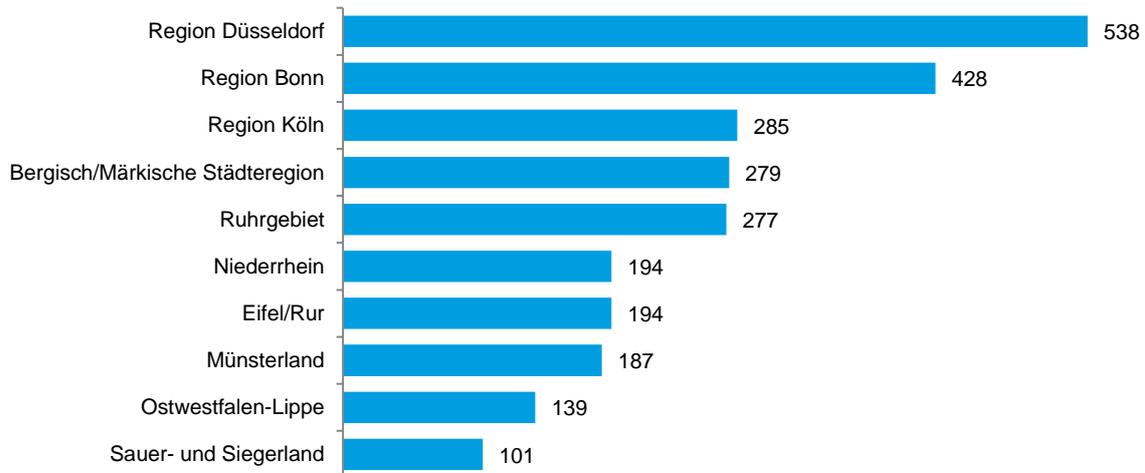


Abb. 4-7: Durchschnittliche Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter in den Regionen

#### 4.1.2 Preisentwicklung

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

<b>Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent</b>										
<b>Gliederungsebene</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Städte und Kreise</b>										
kreisfreie Städte	+2	+3	+3	+5	+5	+6	+5	+8	+12	+4
Kreise	+1	+2	+1	+4	+4	+5	+6	+9	+12	+8
<b>Regierungsbezirke</b>										
Arnsberg	+1	+2	+1	+4	+3	+5	+4	+7	+10	+6
Detmold	+1	+3	+3	+2	+7	+7	+6	+10	+10	+10
Düsseldorf	+1	+2	+1	+5	+4	+5	+7	+7	+13	+2
Köln	+1	+1	+4	+6	+6	+8	+9	+12	+17	+9
Münster	+1	+4	+1	+4	+8	+6	+5	+10	+14	+5
<b>Regionen</b>										
Region Bonn	±0	+1	+1	+5	+6	+16	+15	+15	+23	+8
Region Köln	+1	+3	+6	+6	+7	+9	+3	+9	+11	+12
Region Düsseldorf	+3	-	+3	+5	+5	+7	+10	+10	+15	+5
Ruhrgebiet	+2	+1	+1	+5	+4	+4	+5	+7	+15	+3
Berg./Märk. Städteregion	+2	+1	±0	+6	+2	+2	+5	+3	+8	+7
Eifel/Rur	-	-	±0	+3	+2	+2	+4	+9	+22	+6
Niederrhein	±0	+2	±0	+1	+3	+3	+1	+9	+12	±0
Münsterland	+1	+4	±0	+3	+5	+15	+6	+7	+7	+7
Ostwestfalen-Lippe	+1	+3	+3	+2	+7	+7	+6	+10	+9	+5
Sauer- und Siegerland	±0	+2	±0	+2	+1	+3	+5	+7	+4	+5

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

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

**Entwicklung der Bodenpreise unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in ausgewählten Städten**

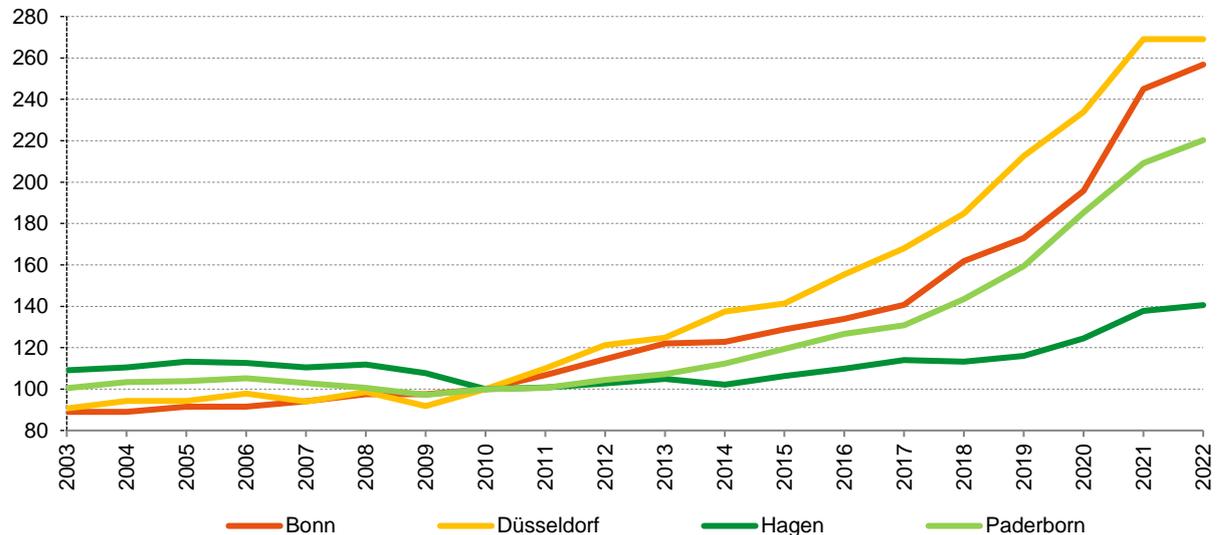


Abb. 4-9: Entwicklung der Bodenpreise unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Städten

**Entwicklung der Bodenpreise unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in ausgewählten Kreisen**

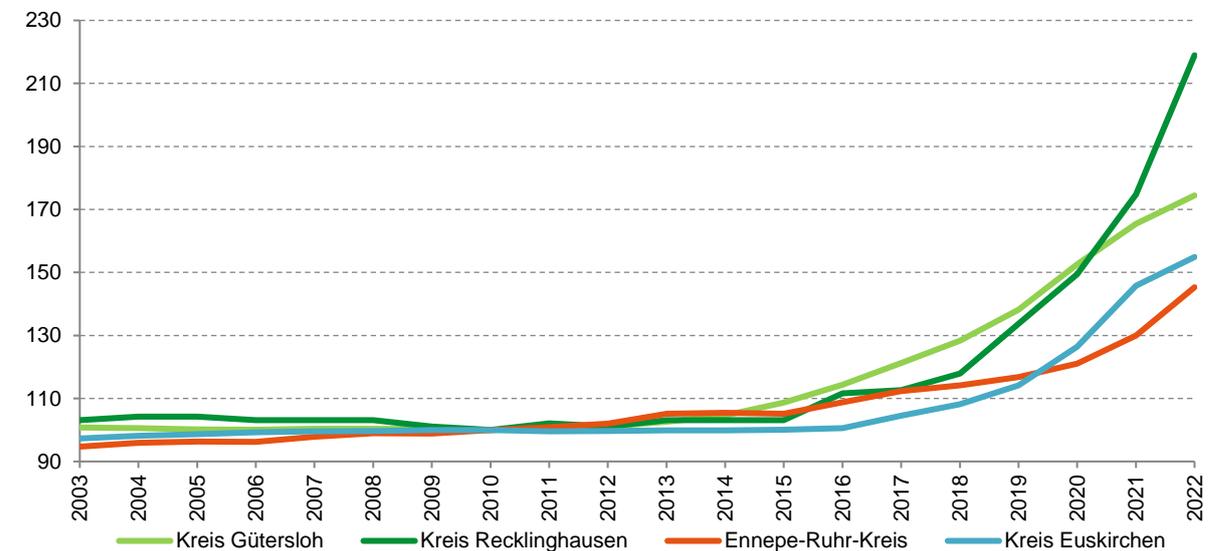


Abb. 4-10: Entwicklung der Bodenpreise unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Kreisen

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

Aus der folgenden Übersichtskarte geht die Preisentwicklung für das aktuelle Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr hervor. In fast allen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse, die eine Preisentwicklung gemeldet haben, legten die Preise zu. In 12 Bereichen stiegen sie um mehr als 10 %. In diesem Berichtsjahr sind in 8 Bereichen sogar Preissteigerungen von mehr als 20 % zu verzeichnen. In 8 Bereichen stagnieren die Preise, in 3 Bereichen sind sogar Rückgänge festzustellen.

#### Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent

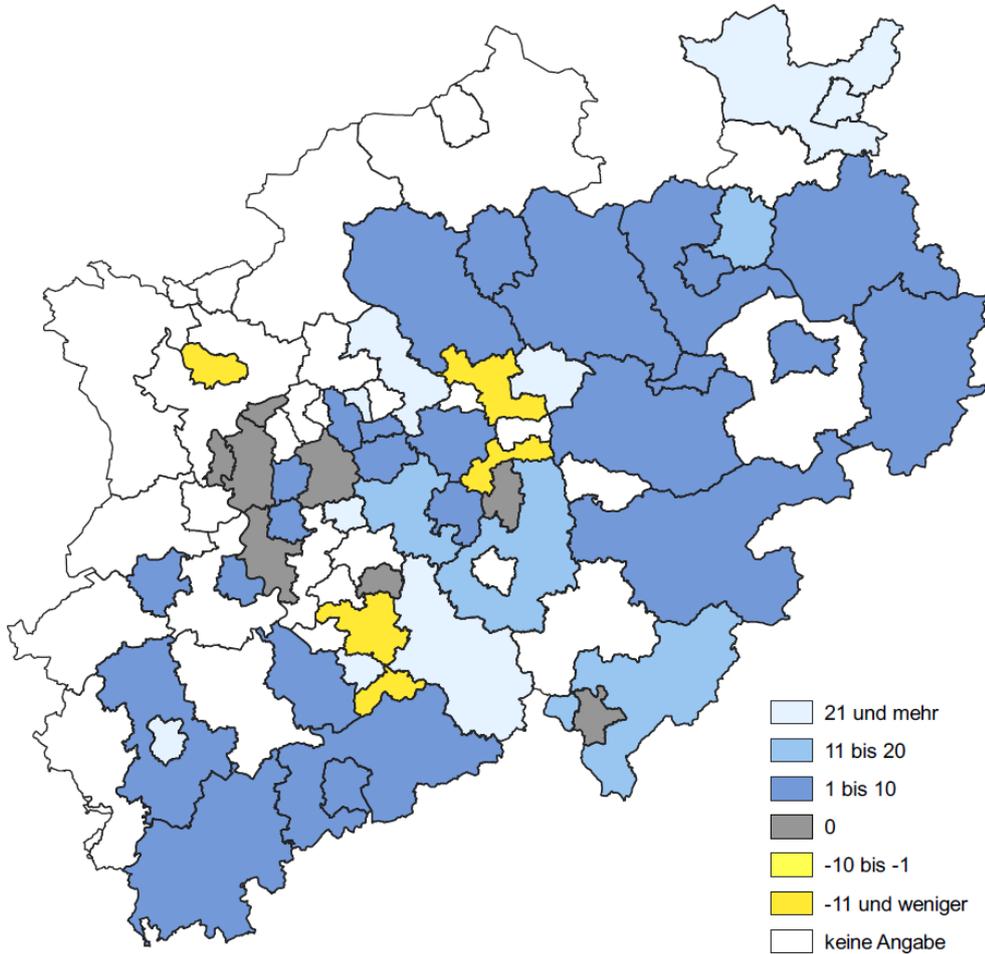


Abb. 4-11: Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent in den Gutachterausschüssen

**Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent**

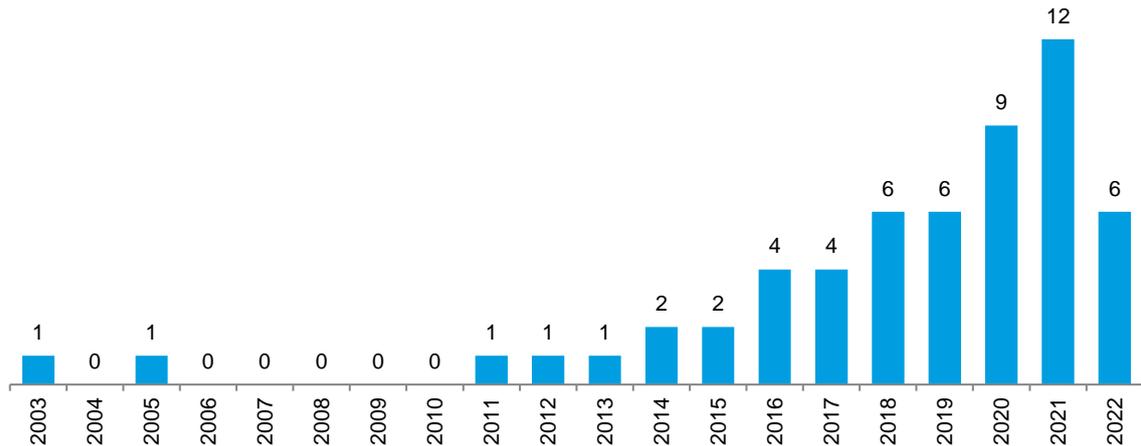


Abb. 4-12: Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent in NRW

**4.1.3 Erschließungsbeiträge**

Die Gutachterausschüsse haben für 99 Gemeinden Daten zu Erschließungsbeiträgen (§ 127 ff. BauGB) gemeldet. Diese liegen zwischen 15 und 98 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei 33,7 €/m<sup>2</sup> ± 10,6 €/m<sup>2</sup>. Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a bis 135 c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

**Erschließungsbeiträge unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Euro/Quadratmeter**

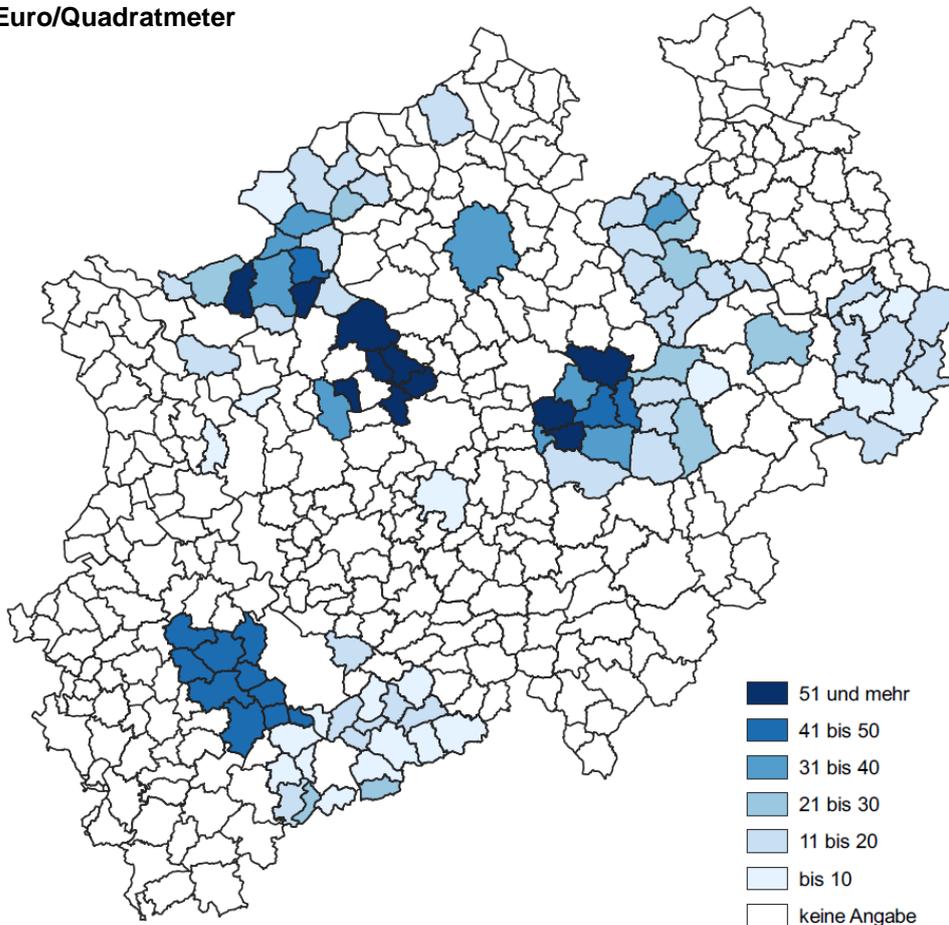


Abb. 4-13: Erschließungsbeiträge unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

## 4.2 Geschosswohnungsbau

### 4.2.1 Preisniveau

Soweit Angaben vorliegen, ist 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 (WGFZ) von ca. 1,2 bei 3 bis 5 Geschossen.

### Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Euro/Quadratmeter

#### Region Bonn

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bonn	1.030	750	650

#### Region Köln

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Köln	1.400	1.300	1.000
Leverkusen	600	490	430
Rhein-Erft-Kreis			
Bedburg	310	225	
Bergheim	430	300	225
Brühl	800	570	440
Elsdorf		230	
Erfstadt	400	360	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Frechen	700	560	420
Hürth	660	460	310
Kerpen	400	330	
Pulheim	730		
Wesseling	560	410	370
Rheinisch-Berg. Kreis			
Bergisch Gladbach	1.070	750	580

#### Region Düsseldorf

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Düsseldorf	2.200	1.350	1.050
Mettmann, Kreis			
Erkrath	525	505	470
Haan	570	535	
Hilden		640	
Langenfeld (Rhld.)		660	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Mettmann	560	550	500
Monheim am Rhein		575	
Ratingen	730	695	
Rhein-Kreis Neuss			
Neuss	820	680	560

#### Ruhrgebiet

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Duisburg	380	270	160
Essen	550	420	250
Mülheim an der Ruhr	680	480	350
Oberhausen		270	225
Wesel, Kreis			
Dinslaken	355	270	215
Bottrop	390	290	235
Gelsenkirchen	310	215	180
Recklinghausen, Kreis			
Castrop-Rauxel	360	300	230
Gladbeck	270	235	195

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Herten	370	300	240
Recklinghausen	400	320	250
Waltrop	400	320	290
Bochum	505	395	295
Dortmund	550	400	250
Herne	300	250	210
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen	330	305	230
Witten	250	230	185
Unna, Kreis			
Unna	260	220	200

#### Bergisch/Märkische Städtereion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Remscheid	250	195	180
Solingen	440	385	340
Wuppertal	345	265	180
Mettmann, Kreis			
Heiligenhaus		345	
Velbert	340	310	290
Wülfrath	390	350	
Hagen	235	210	145

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ennepe-Ruhr-Kreis	280	250	185
Breckelfeld	175	165	130
Ennepetal		225	145
Gevelsberg	265	235	180
Herdecke	290	255	210
Schwelm		240	170
Sprockhövel	325	265	
Wetter (Ruhr)	275	250	225

**Eifel/Rur**

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Aachen, Städteregion</b>			
Aachen	490	405	350

**Niederrhein**

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Krefeld</b>	450	440	410
<b>Mönchengladbach</b>	570	415	310
<b>Wesel, Kreis</b>			
Kamp-Lintfort	310	215	180
Moers	420	330	290

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

**Münsterland**

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Münster</b>	1.890	1.370	760
<b>Borken, Kreis</b>			
Bocholt	500	260	200
<b>Recklinghausen, Kreis</b>			
Datteln	300	280	250

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Dorsten	320	270	230
Haltern am See	490	400	250
Marl	300	260	235
Oer-Erkenschwick	290	260	240
Hamm	245	215	150

**Ostwestfalen-Lippe**

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Bielefeld</b>	510	400	
<b>Gütersloh, Kreis</b>			
Gütersloh		440	270
<b>Höxter, Kreis</b>			
Bad Driburg	165	150	130
Beverungen	100	80	65
Borgentreich		50	
Brakel	105	90	80
Höxter	225	175	120
Marienmünster		30	
Nieheim		60	
Steinheim	90	75	65
Warburg	145	100	65
Willebadessen		50	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Lippe, Kreis</b>	280	180	145
Augustdorf	280		185
Bad Salzuflen	400	280	200
Blomberg		100	100
Detmold	315	290	160
Extertal		65	
Horn-Bad Meinberg		100	60
Kalletal	115		
Lage	215	210	160
Lemgo		250	195
Leopoldshöhe	245	230	155
Lügde		85	60
Oerlinghausen	385	285	175
Schieder-Schwalenberg		65	
Schlangen		220	
<b>Paderborn, Kreis</b>			
Paderborn	650	520	420

**Sauer- und Siegerland**

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Hochsauerlandkreis</b>	95	80	
Arnsberg	290	240	165
<b>Märkischer Kreis</b>		115	90
Altena		90	80
Halver		115	
Hemer		145	125
Herscheid		95	
Iserlohn	175	145	130
Kierspe		105	
Lüdenscheid	220	160	125

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

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

#### 4.2.2 Preisentwicklung

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

<b>Preisentwicklung baureifer Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Prozent</b>										
<b>Gliederungsebene</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
kreisfreie Städte	+3	+2	+3	+6	+4	+4	+5	+6	+14	+2
Kreise	±0	±0	+2	+3	+3	+5	+2	+7	+16	-2

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

#### 4.2.3 Erschließungsbeiträge

Die Erschließungsbeiträge (§ 127 ff. BauGB) (gemeldet von 36 Gemeinden) liegen zwischen 15 und 80 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 43,8 €/m<sup>2</sup> ± 14,5 €/m<sup>2</sup>. Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeiträge nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen – Gewerbe und Industrie

### 4.3.1 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
<b>Bonn</b>		130	
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>			
Alfter		125	
Bad Honnef		115	60
Bornheim		125	
Eitorf	85	70	
Hennef (Sieg)		110	
Königswinter		85	
Lohmar	145	105	
Meckenheim		80	
Much		85	

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

##### Region Köln

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Köln</b>	215	180	135
<b>Leverkusen</b>		130	100
<b>Rhein-Erft-Kreis</b>			
Bedburg	110	80	
Bergheim	100	80	60
Brühl		120	
Elsdorf		75	
Erfstadt	90	80	70
Frechen	195		
Hürth	135	95	
Kerpen	170	85	45
Pulheim		145	
Wesseling		115	
<b>Oberbergischer Kreis</b>			
Bergneustadt	45	40	30
Engelskirchen	60	50	40
Gummersbach	55	40	30
Hückeswagen	60	45	35

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Lindlar	65	45	35
Marienheide	50	40	30
Morsbach	40	30	25
Nümbrecht	45	35	30
Radevormwald	60	45	35
Reichshof	50	35	25
Waldbröl	45	40	35
Wiehl	65	40	35
Wipperfürth	55	45	35
<b>Rheinisch-Berg. Kreis</b>			
<i>Bergisch Gladbach</i>	160	135	115
Burscheid		70	
Kürten		70	
Leichlingen (Rhld.)		80	
Odenthal		90	
Overath		75	
Rösrath		85	
Wermelskirchen		55	

##### Region Düsseldorf

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Düsseldorf</b>	390	350	220
<b>Mettmann, Kreis</b>			
Erkrath	95	85	
Haan	100	80	
Hilden	120	90	
Langenfeld (Rhld.)	110		
Mettmann	145	90	
Monheim am Rhein	100		
Ratingen	225	160	120

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

##### Ruhrgebiet

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Duisburg</b>	110	75	45
<b>Essen</b>	110	90	65
<b>Mülheim an der Ruhr</b>	100	80	55
<b>Oberhausen</b>	100	85	65

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Wesel, Kreis</b>			
<i>Dinslaken</i>	120	95	50
<b>Bottrop</b>		70	
<b>Gelsenkirchen</b>	85	70	65

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Recklinghausen, Kreis</b>			
Castrop-Rauxel	58	44	38
Gladbeck		70	
Herten	42	39	
Recklinghausen	60	46	34
Waltrop	52	42	
<b>Bochum</b>	85	65	55
<b>Dortmund</b>	90	65	40
<b>Herne</b>	55	50	
<b>Ennepe-Ruhr-Kreis</b>			
Hattingen		40	35
Witten	60	55	50

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Unna, Kreis</b>	75	40	40
Bergkamen	40	30	30
Bönen	60	40	
Fröndenberg/Ruhr		30	
Holzwickede	90	55	35
Kamen	100	40	30
Lünen		45	
Schwerte	70	50	45
Unna	85	75	40

### Bergisch/Märkische Städteregion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Remscheid</b>	110	95	75
<b>Solingen</b>	120	105	
<b>Wuppertal</b>	100	75	60
<b>Mettmann, Kreis</b>			
Heiligenhaus	95	80	
Velbert	90	70	60
Wülfrath	85	70	
<b>Hagen</b>	90	65	50

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Ennepe-Ruhr-Kreis</b>	55	50	45
Breckerfeld		40	
Ennepetal	55	50	45
Gevelsberg	55	45	40
Herdecke	55	50	
Schwelm	60	55	
Sprockhövel	55	50	40
Wetter (Ruhr)	55	45	40

### Eifel/Rur

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

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hellenthal		20	15
Kall	55	30	
Mechernich	80	40	25
Nettersheim		15	
Schleiden	25	20	10
Weilerswist		110	50
Zülpich	70	50	30
<b>Heinsberg, Kreis</b>			
Erkelenz	65	30	20
Gangelt		30	20
Geilenkirchen	30	25	15
Heinsberg	45	25	20
Hückelhoven	50	30	20
Selkant	40	30	25
Übach-Palenberg		30	20
Waldfeucht		40	20
Wassenberg	60	20	15
Wegberg	50	40	15

### Niederrhein

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Krefeld</b>	100	70	40
<b>Mönchengladbach</b>	90	85	75
<b>Kleve, Kreis</b>			
Bedburg-Hau		55	
Emmerich am Rhein		56	
Geldern		49	
Goch		49	
Issum		30	
Kalkar		37	
Kerken		32	
Kevelaer		45	
Kleve		55	
Kranenburg		30	
Rees		35	
Rheurdt		42	
Straelen		49	
Uedem		45	
Wachtendonk		63	
Weeze		40	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Viersen, Kreis</b>			
Brüggen	50	45	
Grefrath	45	40	
Kempfen	70	50	45
Nettetal	60	45	
Niederkrüchten		40	
Schwalmtal		50	
Tönisvorst	80	60	
Viersen	80	70	65
Willich	95	90	60
<b>Wesel, Kreis</b>			
Alpen	55	46	
Hamminkeln	55	42	28
Hünxe	50	40	28
Kamp-Lintfort	60	40	
Moers	60	45	35
Neukirchen-Vluyn	55	32	23
Rheinberg	48	30	20
Schermbeck	65	55	20

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

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

**Münsterland**

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Münster</b>	95	75	60
<b>Borken, Kreis</b>			
Ahaus	50	40	
Bocholt	100	65	50
Borken	80	80	
Gescher		50	
Gronau (Westf.)	50	32	
Heek	60	55	
Heiden	50	50	
Isselburg		40	
Legden	35	35	
Raesfeld	45	36	
Reken	50	50	
Rhede	80	38	
Schöppingen		22	
Stadtlohn	58		
Südlohn		50	
Velen		31	
Vreden	50	40	
<b>Coesfeld, Kreis</b>			
Ascheberg		40	
Billerbeck		36	
Coesfeld	80	60	26
Dülmen	50	40	34
Havixbeck	42	36	34
Lüdinghausen	38	36	32
Nordkirchen		38	
Nottuln		38	
Olfen		39	
Rosendahl		30	
Senden		40	
<b>Recklinghausen, Kreis</b>			
Datteln	52	44	
Dorsten		65	
Haltern am See	52	46	44
Marl		60	
Oer-Erkenschwick	46	42	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Steinfurt, Kreis</b>			
Altenberge		50	
Emsdetten		15	
Greven		60	
Hörstel		25	
Hopsten		15	
Horstmar		20	
Ibbenbüren		36	
Ladbergen		30	
Laer		22	
Lengerich		40	
Lienen		30	
Lotte		40	
Metelen		30	
Mettingen		23	
Neuenkirchen		60	
Nordwalde		25	
Ochtrup		30	
Recke		20	
Rheine		50	
Saerbeck		36	
Steinfurt		50	
Westerkappeln		30	
Wettringen		18	
<b>Hamm</b>	50	36	30
<b>Soest, Kreis</b>	35	25	18
Anröchte	35	15	
Bad Sassendorf		30	
Erwitte	35	25	12
Geseke	50	30	12
Lippetal		40	25
Lippstadt	55	35	25
Soest	65		22
Welver		30	
Werl	40	30	25
<b>Unna, Kreis</b>			
Selm	85	40	30
Werne	50	45	20

**Ostwestfalen-Lippe**

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Bielefeld</b>	200	120	
<b>Gütersloh, Kreis</b>			
Borgholzhausen		45	
Gütersloh	105	85	70
Halle (Westf.)		55	
Harsewinkel		50	
Herzebrock-Clarholz		45	
Langenberg		40	
Rheda-Wiedenbrück		65	
Rietberg		50	
Schloß Holte-Stukenbr.		70	
Steinhagen		60	
Verl		75	
Versmold		45	
Werther (Westf.)		55	
<b>Herford, Kreis</b>			
Bünde		35	
Enger		35	
Herford		55	
Hiddenhausen		35	
Kirchlengern		35	
Löhne		35	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Rödinghausen		35	
Spenge		35	
Vlotho		35	
<b>Höxter, Kreis</b>			
Bad Driburg		20	
Beverungen		17	
Borgentreich		15	
Brakel		15	
Höxter		30	
Marienmünster		15	
Nieheim		12	
Steinheim		20	
Warburg		14	
Willebadessen		10	
<b>Lippe, Kreis</b>	85	60	39
Augustdorf		85	
Bad Salzuflen	90	70	55
Barntrup		30	20
Blomberg		40	20
Detmold	75	70	70
Dörentrup			20
Extetal		45	25

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Horn-Bad Meinberg	95	40	20	Petershagen	20	15	
Kalletal		25	20	Porta Westfalica	43	22	
Lage	95	80	70	Preußisch Oldendorf	23	15	
Lemgo	75	55	45	Rahden	16	10	
Leopoldshöhe		95	60	Stemwede		8	
Lügde		35	20	<b>Paderborn, Kreis</b>			
Oerlinghausen		100	80	Altenbeken		50	
Schieder-Schwalenberg			15	Bad Lippspringe	120	100	75
Schlangen		80	45	Borchen		80	35
<b>Minden-Lübbecke, Kr.</b>				Büren	60	50	40
Bad Oeynhausen	40	26		Delbrück	65	45	35
Espelkamp	22	20		Hövelhof	65	55	45
Hille	20	17		Lichtenau		50	40
Hüllhorst	27			<i>Paderborn</i>	130	85	70
Lübbecke	27	15		Salzkotten	70	45	35
<i>Minden</i>	40	30	25	Bad Wünnenberg		75	35

**Sauer- und Siegerland**

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Hochsauerlandkreis</b>	38	30	18	Schalksmühle		32	
<i>Arnsberg</i>	60	46	32	Werdohl		34	
Bestwig	34	27	16	<b>Olpe, Kreis</b>	50	32	20
Brilon	45	32	16	Attendorn	55	40	20
Eslohe (Sauerland)	38	29	16	Drolshagen	44	30	20
Hallenberg		15		Finnentrop	26		20
Marsberg	23	20	15	Kirchhundem	26	20	17
Medebach	18	17	11	Lennestadt	40	30	20
Meschede	50	41	28	Olpe	60	48	30
Olsberg	34	22	13	Wenden	50	38	20
Schmallenberg	39	34	17	<b>Siegen-Wittgenstein</b>	60	45	25
Sundern (Sauerland)	45	35	18	Bad Berleburg		40	20
Winterberg		16	13	Burbach	55	35	30
<b>Märkischer Kreis</b>	47	37		Erndtebrück		30	20
Altena		35		Freudenberg	85	65	30
Balve		36		Hilchenbach		30	20
Halver		33		Kreuztal	60	50	40
Hemer	45	38		Bad Laasphe	60	45	20
Herscheid		36		Netphen	55	55	30
<i>Iserlohn</i>	47	42	30	Neunkirchen	50	35	30
Kierspe		34		<i>Siegen</i>	100	60	40
<i>Lüdenscheid</i>	72	48		Wilnsdorf	55	50	30
Meinerzhagen	44			<b>Soest, Kreis</b>			
Menden (Sauerland)	65	45		Ense	35	25	20
Nachrodt-Wiblingwerde		35		Möhnesee		25	
Neuenrade		40		Rüthen		20	12
Plettenberg		38		Warstein	22	15	12
				Wickede (Ruhr)	40	25	

Abb. 4-16: Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für Gewerbenutzung (ohne „tertiärer Sektor“) differenziert nach Lage in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

### 4.3.2 Preisentwicklung

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

#### Preisentwicklung baureifer Grundstücke für Gewerbe und Industrie in Prozent

Gliederungsebene	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Städte und Kreise</b>										
kreisfreie Städte	±0	±0	+2	+2	+2	+2	+2	+4	+6	+2
Kreise	+1	±0	±0	+1	±0	+2	+3	+1	+5	+1
<b>Regierungsbezirke</b>										
Arnsberg	+2	+1	+3	+1	+1	±0	+3	+1	+6	+2
Detmold	±0	±0	±0	+1	+1	+4	+8	+2	+8	+2
Düsseldorf	+1	±0	+1	+1	+1	+1	+3	+7	+5	±0
Köln	±0	±0	±0	+1	+2	+4	+1	+2	+5	+3
Münster	+2	+2	-2	+3	-10	+2	-	±0	+5	+2
<b>Regionen</b>										
Region Bonn	±0	±0	±0	±0	+1	+10	+3	+8	+14	±0
Region Köln	±0	±0	±0	+2	+4	+2	±0	+1	+2	-4
Region Düsseldorf	+5	-	+5	+4	+5	+2	+3	+3	±0	±0
Ruhrgebiet	+1	±0	±0	±0	±0	+2	±0	±0	+3	+1
Berg./Märk. Städteregion	±0	-	+1	+2	±0	±0	±0	+2	+10	-
Eifel/Rur	-	-	±0	±0	±0	±0	-	+12	+9	+13
Niederrhein	±0	±0	±0	+1	+2	-1	+1	+30	+10	-
Münsterland	±0	+2	-3	+10	-5	±0	+9	-2	+21	+9
Ostwestfalen-Lippe	±0	±0	±0	+1	+1	+4	+8	+2	+11	+1
Sauer- und Siegerland	±0	-	+2	-	±0	-1	±0	+1	+21	-8

Abb. 4-17: Preisentwicklung baureifer Grundstücke für Gewerbe und Industrie in Prozent in NRW und Untergliederungen

### 4.3.3 Erschließungsbeiträge

Die Erschließungsbeiträge (§ 127 ff. BauGB) (gemeldet von 38 Gemeinden) liegen zwischen 5 und 35 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 18,5 €/m<sup>2</sup> ± 5,3 €/m<sup>2</sup>. Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeträge nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

## 4.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

### 4.4.1 Preisniveau

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

#### Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Flächen in Euro/Quadratmeter

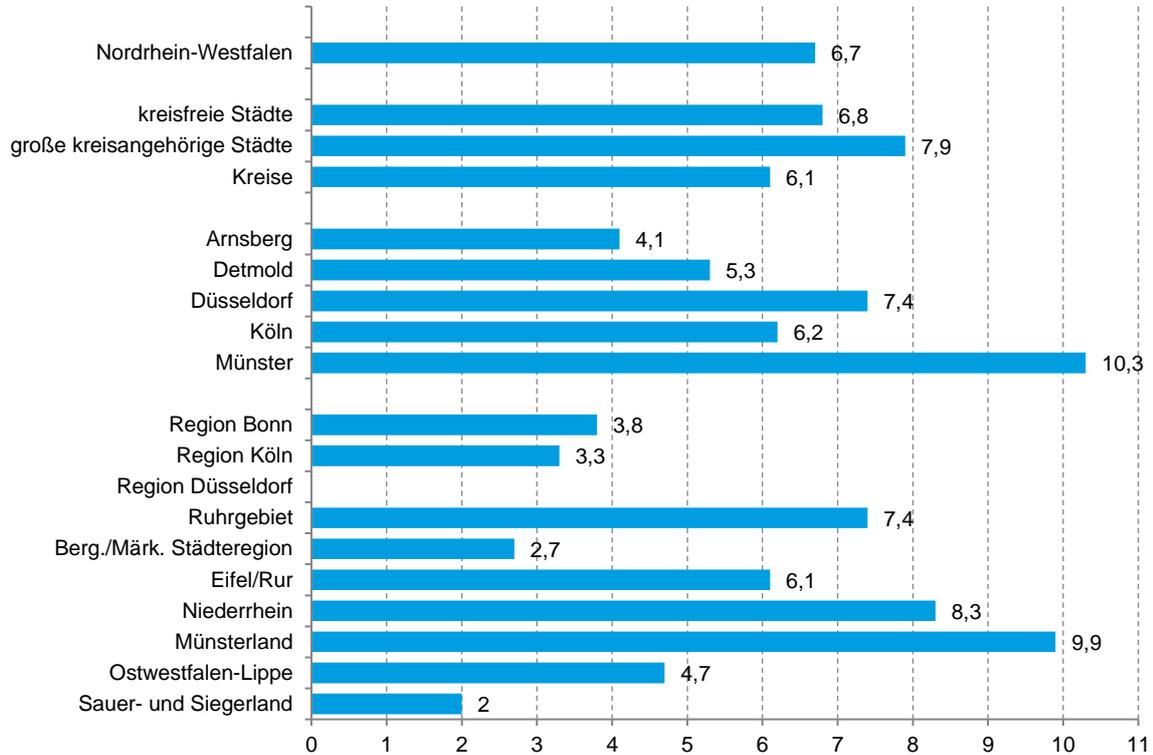


Abb. 4-18: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Flächen in Euro/Quadratmeter in NRW und Untergliederungen

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 7,03 €/m<sup>2</sup> und für Grünland bei 3,83 €/m<sup>2</sup>. Die höchsten Quadratmeterpreise für Ackerland wurden im Kreis Coesfeld mit 11,91 €/m<sup>2</sup> und für Grünland im Kreis Borken mit 9,42 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

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

Kreise	Preisniveau [€/m <sup>2</sup> ]		
	Ges.	Acker	Grün
Aachen, Städteregion	4,97	6,12	4,86
Borken, Kreis	11,16	11,73	9,42
Coesfeld, Kreis	11,16	11,91	6,92
Düren, Kreis	10,23	10,83	3,61
Ennepe-Ruhr-Kreis	2,90	-	-
Euskirchen, Kreis	2,88	4,25	1,89
Gütersloh, Kreis	9,45	9,40	4,40
Heinsberg, Kreis	8,00	8,30	5,30
Herford, Kreis	-	-	-
Hochsauerlandkreis	2,40	2,68	2,17
Höxter, Kreis	-	3,46	2,06
Kleve, Kreis	9,37	10,69	6,35
Lippe, Kreis	3,31	3,72	2,12
Märkischer Kreis	2,08	2,51	2,04
Mettmann, Kreis	-	-	-
Minden-Lübbecke, Kreis	4,75	5,03	3,88
Oberbergischer Kreis	1,28	1,47	1,59
Olpe, Kreis	2,30	-	-
Paderborn, Kreis	5,69	6,20	3,80
Recklinghausen, Kreis	7,85	-	-
Rhein-Erft-Kreis	9,43	11,60	*
Rhein-Kreis Neuss	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis	4,39	8,11	2,02
Rheinisch-Bergischer Kreis	2,98	3,11	2,71
Siegen-Wittgenstein, Kreis	1,61	2,87	1,59
Soest, Kreis	7,42	8,06	4,73
Steinfurt, Kreis	8,55	10,23	5,49
Unna, Kreis	5,37	5,76	5,04
Viersen, Kreis	7,73	9,14	5,23
Warendorf, Kreis	10,42	11,13	8,40
Wesel, Kreis	7,78	-	-
<b>bereinigtes Mittel</b>	<b>6,08</b>	<b>7,03</b>	<b>3,83</b>

Abb. 4-19: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Flächen in Euro/Quadratmeter in den Kreisen

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

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

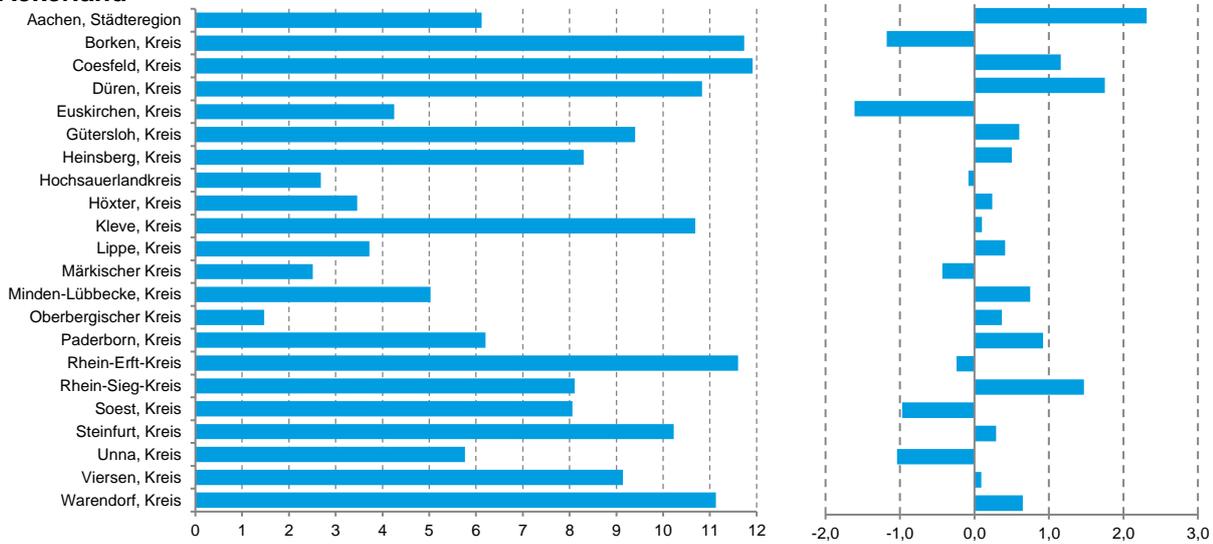


Abb. 4-20: Aktuelles Preisniveau in Euro/Quadratmeter und Veränderung in Prozent für Ackerland in den Kreisen

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

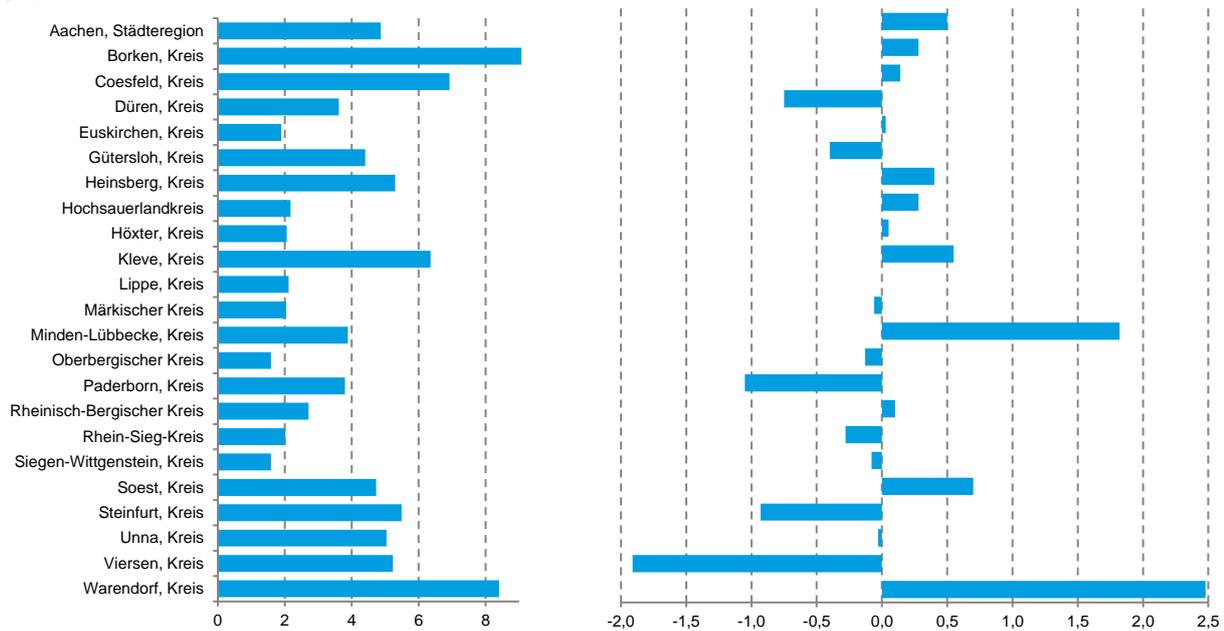


Abb. 4-21: Aktuelles Preisniveau in Euro/Quadratmeter und Veränderung in Prozent für Grünland in den Kreisen

### 4.4.2 Preisentwicklung

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen in den Kreisen in Nordrhein-Westfalen stiegen im Berichtsjahr um 1 %.

#### Preisentwicklung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Prozent

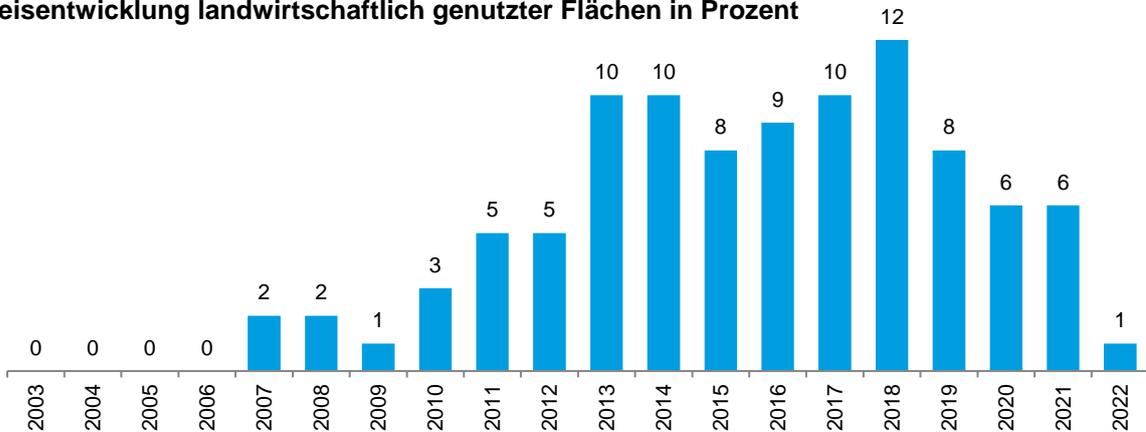


Abb. 4-22: Preisentwicklung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Prozent in den Kreisen

## 4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### 4.5.1 Preisniveau

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

#### Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Euro/Quadratmeter

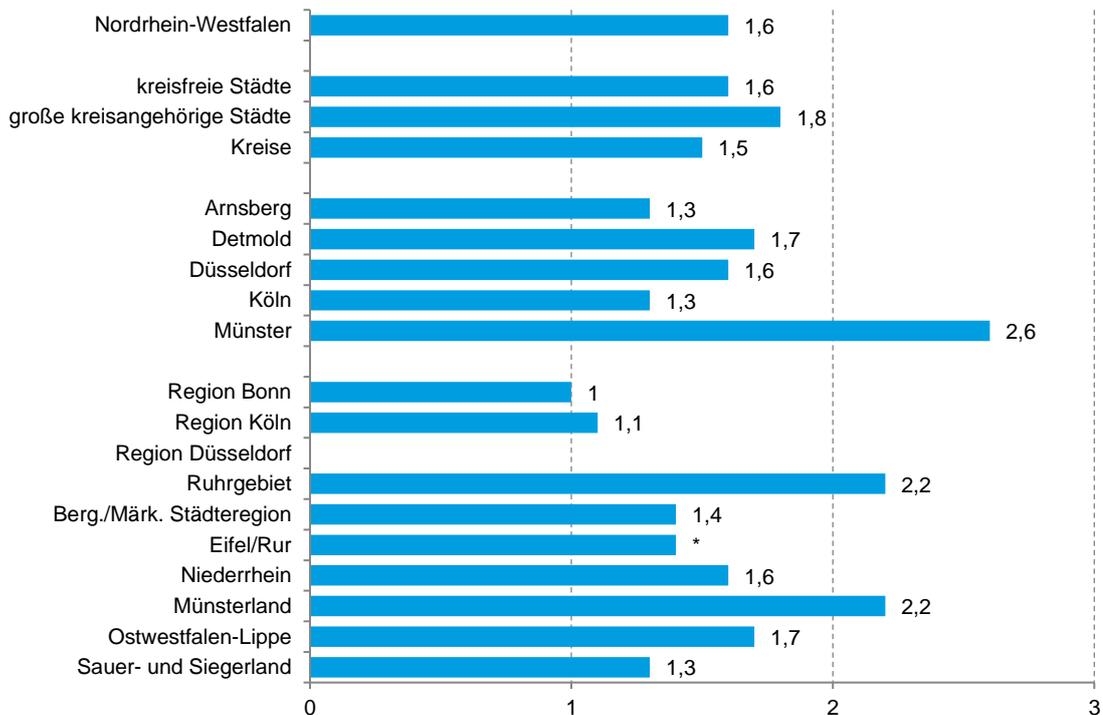


Abb. 4-23: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Euro/Quadratmeter in NRW und Untergliederungen

Das durchschnittliche Kaufpreisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke lag in den Kreisen mit 1,55 €/m<sup>2</sup> zwischen dem Maximum von 3,67 €/m<sup>2</sup> im Kreis Coesfeld und dem Minimum von 0,80 €/m<sup>2</sup> im Ennepe-Ruhr-Kreis.

**Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen (Werte einschließlich Aufwuchs)**

<b>Kreise</b>	<b>Preisniveau [€/m<sup>2</sup>]</b>
Aachen, Städteregion	1,53
Borken, Kreis	1,49
Coesfeld, Kreis	3,67
Düren, Kreis	*
Ennepe-Ruhr-Kreis	0,80
Euskirchen, Kreis	1,64
Gütersloh, Kreis	1,90
Heinsberg, Kreis	1,20
Herford, Kreis	-
Hochsauerlandkreis	1,47
Höxter, Kreis	1,23
Kleve, Kreis	1,50
Lippe, Kreis	1,38
Märkischer Kreis	1,22
Mettmann, Kreis	-
Minden-Lübbecke, Kr.	1,74
Oberbergischer Kreis	0,98
Olpe, Kreis	1,37
Paderborn, Kreis	1,82
Recklinghausen, Kreis	1,85
Rhein-Erft-Kreis	1,41
Rhein-Kreis Neuss	-
Rhein-Sieg-Kreis	0,96
Rheinisch-Berg. Kreis	1,32
Siegen-Wittgenstein, Kr.	0,96
Soest, Kreis	2,10
Steinfurt, Kreis	2,69
Unna, Kreis	2,18
Viersen, Kreis	1,52
Warendorf, Kreis	2,41
Wesel, Kreis	1,93
<b>bereinigtes Mittel</b>	<b>1,55</b>

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

## 4.5.2 Preisentwicklung

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

### Preisentwicklung forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Prozent

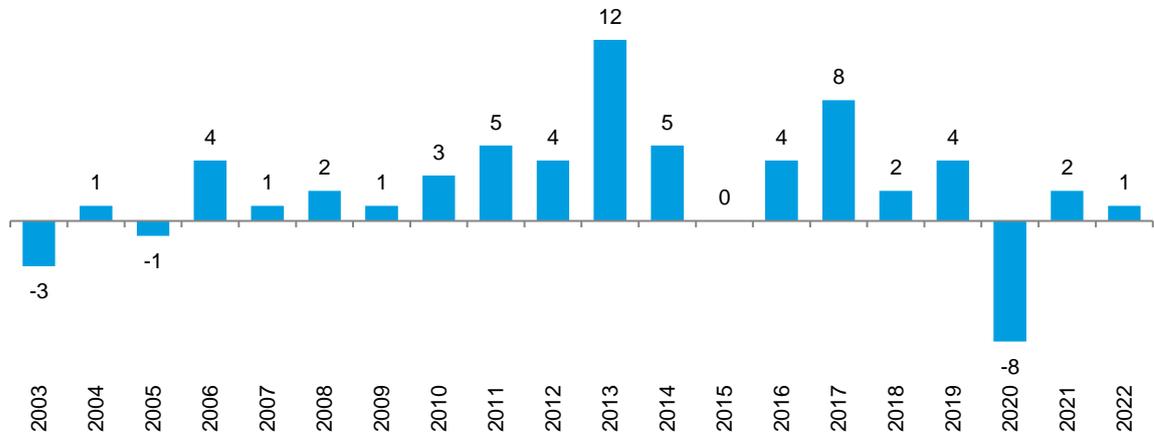


Abb. 4-25: Preisentwicklung forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Prozent in den Kreisen

## 4.6 Bodenrichtwerte

### 4.6.1 Definition

Der Bodenrichtwert ist nach § 196 BauGB ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) 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, Geschoszahl, Baulandtiefe oder Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen 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 oder ggf. sachverständig geschätzt werden. Umrechnungsvorschriften werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt bzw. sind den „Örtlichen Fachinformationen“ des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS-NRW (siehe Kap. 4.6.2) zu entnehmen.

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

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

### 4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

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

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

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

Unter der Adresse

<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. Auch die Grundstücksmarktdaten NRW werden seit 2020 als auswertbare spaltenbasierte Textdatei aufbereitet. Interessierte Nutzer haben die Möglichkeit, die Datensätze kostenlos herunterzuladen. Die Internetadressen lauten:

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



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

#### 4.6.3 Bodenrichtwertübersicht

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

#### 4.6.4 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexpunkten, 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 Indexpunkten nicht abgeleitet werden. Weitere Indexreihen können verschiedenen örtlichen Grundstücksmarktberichten entnommen werden. Dabei ist das jeweilige Ableitungsmodell zu berücksichtigen.

#### Bodenpreisindexreihen unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

##### Kreisfreie Städte

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bielefeld	-												
Bochum	100	99	102	105	106	111	120	126	134	143	156	173	180
Bonn	100	107	114	122	123	129	134	141	162	173	196	245	257
Bottrop	-												
Dortmund	100	103	102	106	105	113	114	116	124	134	144	161	178
Duisburg	100	101	102	103	103	104	106	112	114	118	127	141	141
Düsseldorf	100	110	121	125	137	141	155	168	185	213	234	269	269
Essen	100	99	103	105	103	110	111	119	129	133	139	154	154
Gelsenkirchen	100	99	105	109	117	120	115	125	134	135	144	158	150
Hagen	100	101	103	105	102	106	110	115	114	118	126	140	143
Hamm	100	98	99	100	100	102	105	109	122	145	156	163	193
Herne	100	100	100	108	108	117	128	129	135	142	146	165	178
Köln	-												
Krefeld	100	102	104	107	111	115	119	124	131	143	149	158	166
Leverkusen	100	103	103	107	112	115	121	129	138	144	158	179	197
Mönchengladbach	100	99	100	100	104	108	116	118	128	140	157	184	191
Mülheim an der Ruhr	100	101	103	103	104	109	114	121	129	132	141	150	181
Münster	100	101	105	110	115	132	136	153	162	165	182	203	
Oberhausen	100	100	100	102	102	102	102	102	111	117	134	152	152
Remscheid	100	100	99	99	99	99	104	110	116	125	142	145	145
Solingen	100	99	102	100	102	106	112	118	123	125	142	166	174
Wuppertal	100	100	100	100	101	105	112	115	123	131	137	147	147

##### Große kreisangehörige Städte

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Arnsberg	100	100	100	102	103	105	109	109	115	120	134	149	161
Bergisch Gladbach	100	100	100	100	105	113	125	130	147	161	179	206	216
Bocholt	100	101	103	104	115	126	131	133	143	159	169	177	187
Dinslaken	100	100	100	100	102	102	102	107	107	107	107	107	120
Dorsten/Gladbeck/Marl	100	97	100	97	101	99	103	103	116	121			
Düren	100	100	104	104	106	108	112	118	124	129	138	171	
Gütersloh	100	105	106	108	113	115	120	134	149	164	188	216	232
Iserlohn	100	102	102	102	104	104	109	110	114	117	119	119	119
Lippstadt	100	103	105	108	109	111							
Lüdenscheid	100	100	100	103	103	103	108	112	112	116	128	136	136
Lünen	100	101	101	101	102	102	105	109	115	121	128	137	144
Minden	100	100	100	100	100	101	102	103	105	106	115	128	128

Moers	100	100	100	104	104	107	107	112	118	129	140	158	158
Neuss	100	102	105	110	113	116	119	125	133	145	169	192	208
Paderborn	100	101	104	107	112	119	127	131	143	159	185	209	220
Ratingen	100	100	102	107	116	128	134	141	148	165	175	202	222
Recklinghausen	100	102	101	102	101	101	109	114	119	123	134	154	161
Rheine	-												
Siegen	100	105	105	105	105	108	108	112	113	116	124	135	135
Unna	100	100	103	103	103	103	107	108	110	113	123	147	153
Velbert	100	100	100	105	107	115	119	119	120	125	144	165	170
Wesel	-												

**Kreise**

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Städteregion Aachen	100	100	100	101	101	101	104	108	114	116	133	149	154
Kreis Borken	100	101	101	103	104	110	112	116	121	127	134	144	145
Kreis Coesfeld	100	100	101	103	107	108	109	112	116	119	128	135	145
Kreis Düren	100	100	101	101	102	102	103	104	110	113	149	184	224
Ennepe-Ruhr-Kreis/Witten	100	101	102	105	105	105	109	112	114	117	121	130	145
Kreis Euskirchen	100	100	100	100	100	100	101	105	108	114	126	146	155
Kreis Gütersloh	100	100	101	103	105	109	114	121	128	138	153	165	174
Kreis Heinsberg	-												
Kreis Herford/Herford	100	100	101	101	102	102	107	110					
Hochsauerlandkreis	100	100	100	100	101	102	102	104	105	106	108	111	116
Kreis Höxter	100	100	101	101	102	103	105	105	107	111	117	124	128
Kreis Kleve	100	100	101	101	102	103	106	107	112	118	127	136	142
Kreis Lippe/Detmold	100	102	102	103	105	103	109	113	121	128	139		
Märkischer Kreis	100	104	100	103	108	103	107	110	111	116	114	107	105
Kreis Mettmann	-												
Minden-Lübbecke	100	100	100	101	101	102	104	115	121	128	133	143	157
Oberbergischer Kreis	100	100	100	100	101	101	104	108	112	117	117	134	155
Kreis Olpe	100	97	96	100	101	97	98	105	110	114	115	114	120
Kreis Paderborn	-												
Reckl./Castrop-Rauxel/Herten	100	102	101	103	103	103	112	113	118	134	149	175	219
Rhein-Erft-Kreis	-												
Rhein-Kreis Neuss	-												
Rhein-Sieg-Kr./Troisdorf	100	100	101	102	102	104	109	116	136	156	179	217	237
Rhein.-Bergischer Kreis	-												
Siegen-Wittgenstein	100	99	100	100	102	103	104	108	115	121	131	145	167
Kreis Soest	100	106	106	106	111	118	121						
Kreis Steinfurt	100	100	101	101	102	103	105	110	117	122	136	161	165
Kreis Unna	-												
Kreis Viersen	100	100	100	101	101	102	104	105	109	116	121	127	133
Kreis Warendorf	100	100	100	101	102	109	115	118	126	132	143	154	163
Kreis Wesel	100	100	101	101	102	102	102	105	107	108	110	120	123

Abb. 4-26: Bodenpreisindexreihen unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in den Gutachterausschüssen

#### 4.6.5 Ausgewählte Bodenrichtwerte

##### **Bodenrichtwerte für Bauland**

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

Die höchsten Bodenrichtwerte für baureifes Land (in Geschäftslagen) befinden sich in Nordrhein-Westfalen mit 55.000 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 5,0) an der Königsallee in Düsseldorf, gefolgt von der Schildergasse / Hohe Straße in Köln mit 30.000 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf eine GFZ von 3,3).

##### **Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland**

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

##### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

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

##### **Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

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

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

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

**Sonderfälle**

Bisher wurden für besondere Gebiete teilweise keine Bodenrichtwerte abgeleitet. In Übereinstimmung mit dem gesetzlichen Auftrag sowie gemäß Anforderung im Zuge der Grundsteuerreform sind nunmehr jedoch flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden auszuweisen.

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

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

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

## 5 Bebaute Grundstücke

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

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

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

### 5.1 Hinweise zum Liegenschaftszinssatz

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

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

Um einen wesentlichen Beitrag zur Standardisierung und Vergleichbarkeit zu leisten sowie die flächendeckende Ermittlung 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 ermittelte Liegenschaftszinssätze sollen im Grundstücksmarktbericht des Landes NRW als miteinander vergleichbare Daten veröffentlicht werden. Die Ermittlung 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 sowie die Handlungsempfehlungen zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze können im Internet unter der Adresse

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

eingesehen und heruntergeladen werden.

Das Modell gilt grundsätzlich für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen aller unterschiedlicher 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.**

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

## 5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

### 5.2.1 Preisniveau und Preisentwicklung

#### Preisniveau

Bei der Ermittlung des Preisniveaus wird in dieser Kategorie unterschieden nach

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

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

#### Preisentwicklung

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

#### Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent



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

**Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent**

Gliederungsebene	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Städte und Kreise</b>										
kreisfreie Städte	+2	+5	+3	+5	+5	+9	+7	+9	+15	+7
Kreise	+3	+3	+4	+5	+7	+7	+7	+9	+13	+8
<b>Regierungsbezirke</b>										
Arnsberg	+3	+3	+3	+5	+6	+6	+6	+9	+13	+8
Detmold	+2	+3	+6	+6	+8	+6	+9	+8	+15	+6
Düsseldorf	+2	+3	+3	+5	+5	+8	+8	+9	+14	+7
Köln	-	-	-	+3	+5	+9	+8	+11	+11	+14
Münster	±0	+7	+7	+3	+8	+9	+8	+8	+14	+8
<b>Regionen</b>										
Region Bonn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Region Köln	-	-	-	-	+5	+9	+7	+9	+9	+17
Region Düsseldorf	-	-	-	+7	+7	+9	+8	+8	+15	+9
Ruhrgebiet	+1	+2	+3	+3	+5	+8	+8	+10	+15	+9
Berg./Märk. Städteregion	-	-	+4	+3	+7	+9	+8	+9	+15	+3
Eifel/Rur	-	-	-	±0	±0	-	-	+18	+35	+20
Niederrhein	-1	+3	+4	+6	+4	+10	+1	+3	+14	+7
Münsterland	+2	+6	-	+6	+6	+9	+14	+15	+23	-22
Ostwestfalen-Lippe	+2	+3	+6	+6	+8	+6	+9	+8	+23	+8
Sauer- und Siegerland	+4	+3	+6	+5	+7	+5	+9	+8	+10	+15

Abb. 5-2: Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent in NRW und Untergliederung

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

## 5.2.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Um einen Preisvergleich zu ermöglichen, sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m<sup>2</sup> und einem dem Alter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

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

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

### Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Region	Alters- klasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grund- stücksfl. [m <sup>2</sup> ]		Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]		Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]		Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Median [€]
Region Bonn	Neubau	*									
	2010-2020	34	525	±56	150	±11	4.445	±410	677.000	±94.000	702.000
	1995-2009	56	525	±45	170	±16	3.895	±455	641.000	±103.000	618.000
	1975-1994	122	565	±37	160	±11	3.405	±275	533.000	±67.000	537.000
	1950-1974	205	590	±28	140	±7	3.325	±380	458.000	±69.000	445.000
	1920-1949 bis 1919	23 24	515 535	±87 ±28	140 135	±18 ±25	3.220 2.570	±770 ±525	414.000 306.000	±151.000 ±51.000	399.000 285.000
Region Köln	Neubau	8	545	±75	185	±28	4.950	±775	827.000	±118.000	815.000
	2010-2020	34	550	±60	145	±11	4.205	±410	617.000	±92.000	594.000
	1995-2009	72	515	±59	150	±21	3.740	±795	560.000	±153.000	540.000
	1975-1994	135	590	±37	160	±18	2.915	±475	446.000	±92.000	420.000
	1950-1974	303	635	±30	140	±10	2.975	±585	411.000	±78.000	420.000
	1920-1949 bis 1919	52 43	555 575	±52 ±28	135 155	±19 ±17	2.630 2.040	±475 ±455	335.000 326.000	±57.000 ±81.000	340.000 294.000
Region Düsseldorf	Neubau	*									
	2010-2020	17	715	±0	210	±0	6.125	±0	1.635.000	±0	1.635.000
	1995-2009	47	565	±0	180	±0	5.170	±0	965.000	±0	965.000
	1975-1994	171	605	±50	170	±15	4.180	±250	721.000	±54.000	715.000
	1950-1974	144	615	±40	140	±11	4.150	±505	627.000	±111.000	594.000
	1920-1949 Bis 1919	6 7	630 465	±27 ±92	140 145	±2 ±28	3.135 3.315	±260 ±150	458.000 545.000	±116.000 ±26.000	376.000 540.000
Ruhrgebiet	Neubau	14	450	±43	175	±7	4.395	±900	769.000	±116.000	700.000
	2010-2020	29	545	±44	165	±14	4.585	±615	747.000	±134.000	780.000
	1995-2009	99	575	±45	150	±5	3.555	±215	517.000	±61.000	506.000
	1975-1994	196	595	±30	155	±11	3.165	±225	493.000	±43.000	488.000
	1950-1974	373	625	±25	150	±7	2.780	±290	418.000	±49.000	413.000
	1920-1949 bis 1919	30 38	600 575	±58 ±42	170 155	±18 ±11	2.785 2.045	±275 ±285	442.000 318.000	±93.000 ±39.000	451.000 321.000
Bergisch/ Märkische Städteregion	Neubau	*									
	2010-2020	12	525	±73	175	±12	4.435	±425	761.000	±91.000	720.000
	1995-2009	12	515	±52	145	±7	2.980	±305	469.000	±76.000	415.000
	1975-1994	47	600	±85	180	±16	3.145	±240	540.000	±45.000	532.000
	1950-1974	161	675	±66	155	±7	2.815	±250	419.000	±53.000	432.000
	1920-1949 bis 1919	46 40	570 620	±41 ±97	175 155	±9 ±5	2.530 2.500	±245 ±475	415.000 350.000	±30.000 ±62.000	413.000 356.000

Region	Altersklasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grundstücksfl. [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]	Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Median [€]
Eifel/Rur	Neubau	*						
	2010-2020	32	515 ±57	140 ±17	4.020 ±515	544.000	±63.000	550.000
	1995-2009	39	545 ±53	160 ±22	3.395 ±290	550.000	±50.000	574.000
	1975-1994	50	550 ±52	145 ±15	2.735 ±305	407.000	±73.000	398.000
	1950-1974	122	625 ±48	135 ±12	2.635 ±280	348.000	±37.000	340.000
	1920-1949 bis 1919	14 12	555 ±73 545 ±64	120 ±16 160 ±14	2.320 ±475 1.805 ±495	293.000 267.000	±27.000 ±93.000	295.000 246.000
Niederrhein	Neubau	*						
	2010-2020	55	520 ±63	150 ±10	3.635 ±395	542.000	±88.000	546.000
	1995-2009	74	525 ±52	145 ±10	3.320 ±515	492.000	±101.000	458.000
	1975-1994	172	585 ±28	145 ±13	2.910 ±395	413.000	±51.000	396.000
	1950-1974	151	620 ±28	130 ±7	2.550 ±355	341.000	±39.000	334.000
	1920-1949 bis 1919	5 *	545 ±11	150 ±25	1.270 ±0	165.000	±0	165.000
Münsterland	Neubau	20	495 ±54	165 ±14	3.720 ±395	585.000	±89.000	521.000
	2010-2020	23	535 ±40	170 ±5	3.515 ±150	581.000	±18.000	574.000
	1995-2009	262	555 ±35	150 ±12	3.175 ±305	473.000	±48.000	469.000
	1975-1994	391	610 ±25	155 ±6	2.635 ±265	393.000	±48.000	396.000
	1950-1974	579	630 ±39	150 ±9	2.225 ±250	327.000	±35.000	319.000
	1920-1949 bis 1919	57 23	595 ±63 585 ±55	145 ±17 150 ±20	1.930 ±305 1.460 ±325	283.000 220.000	±55.000 ±53.000	281.000 235.000
Ostwestfalen-Lippe	Neubau	29	530 ±76	155 ±8	3.025 ±550	524.000	±79.000	550.000
	2010-2020	94	610 ±62	160 ±13	3.095 ±325	478.000	±59.000	475.000
	1995-2009	203	590 ±49	150 ±10	2.625 ±305	399.000	±51.000	411.000
	1975-1994	407	630 ±29	155 ±13	2.280 ±355	344.000	±53.000	343.000
	1950-1974	652	640 ±30	150 ±6	1.765 ±405	269.000	±55.000	282.000
	1920-1949 bis 1919	82 59	615 ±34 585 ±61	165 ±11 185 ±27	1.780 ±300 1.280 ±150	292.000 221.000	±52.000 ±59.000	270.000 197.000
Sauer- und Siegerland	Neubau	*						
	2010-2020	33	560 ±49	140 ±9	3.120 ±205	453.000	±56.000	448.000
	1995-2009	103	560 ±48	150 ±12	2.550 ±215	370.000	±31.000	363.000
	1975-1994	156	625 ±30	170 ±12	2.140 ±225	355.000	±41.000	361.000
	1950-1974	347	625 ±28	155 ±7	1.650 ±200	256.000	±34.000	257.000
	1920-1949 bis 1919	70 59	565 ±43 590 ±60	150 ±16 180 ±26	1.650 ±285 1.220 ±260	242.000 208.000	±30.000 ±21.000	255.000 208.000

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

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro

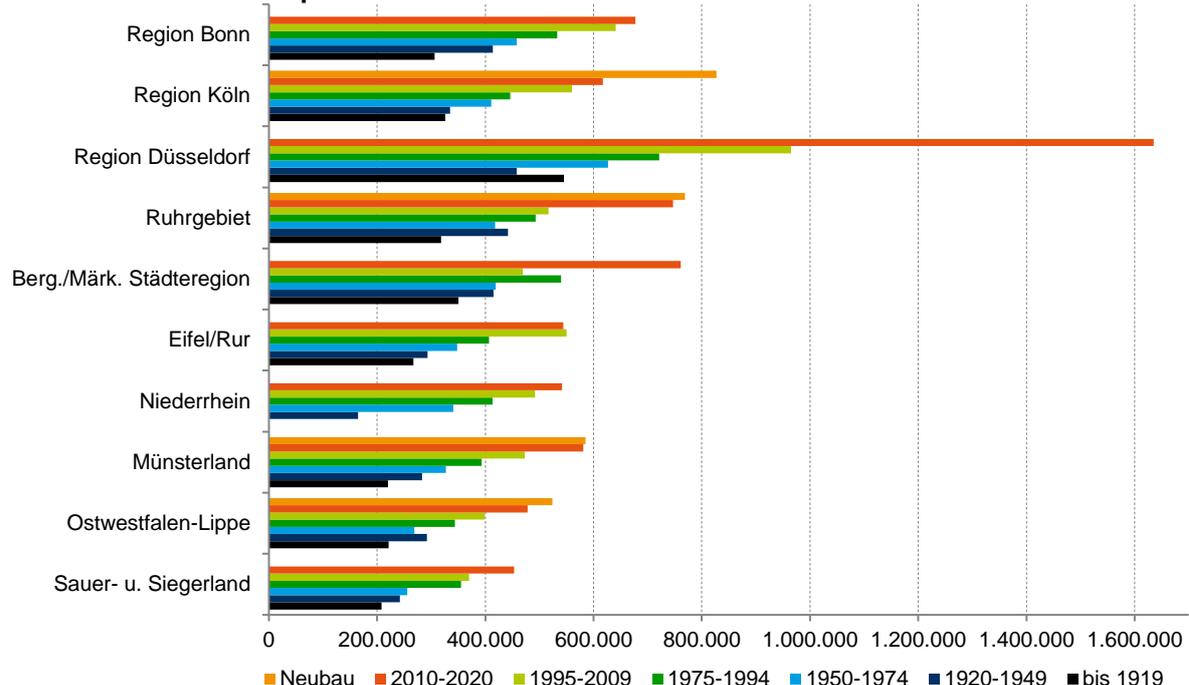


Abb. 5-4: Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m², nach Baualtersklassen in Euro in den Regionen

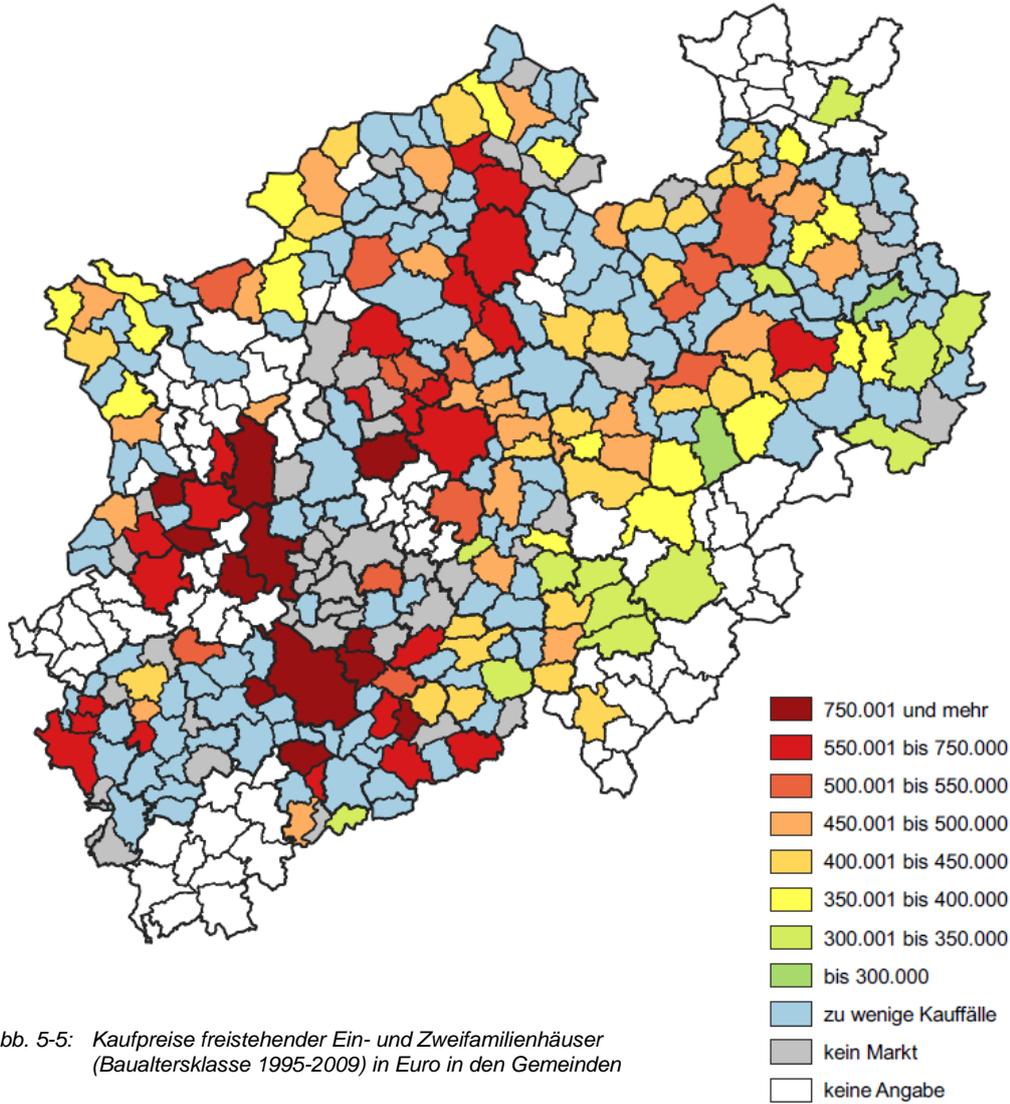
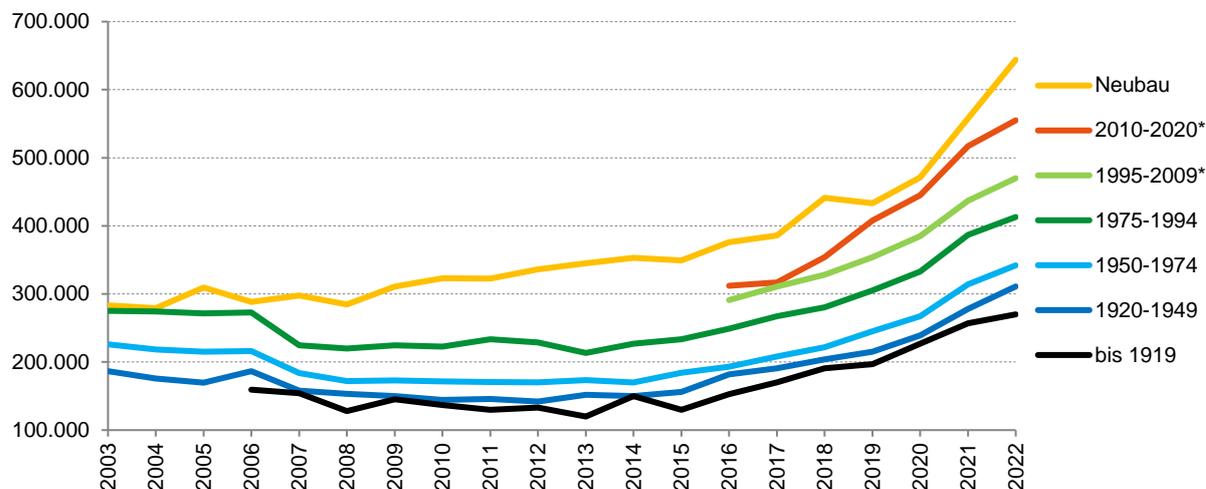
**Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (Baualtersklasse 1995-2009) in Euro**

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

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

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



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

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

### 5.2.2.1 Durchschnittspreise

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

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

#### Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m<sup>2</sup>, in Euro

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
<b>Region Bonn</b>								
Bonn	-	-	-	*	918.000	763.000	1.200.000	700.000
Rhein-Sieg-Kreis	*	-	673.000	575.000	497.000	453.000	426.000	315.000
Alfter	.	-	*	602.000	*	628.000	432.000	.
Bad Honnef	.	-	*	*	537.000	489.000	.	*
Bornheim	.	-	.	793.000	*	510.000	*	*
Eitorf	*	-	607.000	*	320.000	314.000	*	.
Hennef (Sieg)	.	-	679.000	571.000	506.000	400.000	*	282.000
Königswinter	.	-	621.000	*	537.000	417.000	*	.
Lohmar	.	-	.	627.000	546.000	404.000	.	*
Meckenheim	.	-	*	.	406.000	338.000	.	.
Much	.	-	702.000	430.000	435.000	339.000	.	518.000
Neunkirchen-Seel.	.	-	*	957.000	568.000	522.000	*	.
Nieder-kassel	.	-	.	*	649.000	403.000	*	*
Rheinbach	.	-	.	489.000	323.000	.	.	.
Ruppichterath	.	-	.	.	596.000	553.000	.	399.000
Sankt Augustin	.	-	.	*	497.000	630.000	*	.
Siegburg	.	-	*	*	465.000	403.000	*	.
Swisttal	.	-	*	*	526.000	550.000	*	.
Troisdorf	.	-	*	*	633.000	520.000	.	.
Wachtberg	.	-	*	317.000	224.000	254.000	*	155.000
Windeck	.	-	757.000	555.000	601.000	445.000	*	*
<b>Region Köln</b>								
Köln	*	-	-	1.134.000	973.000	782.000	833.000	.
Leverkusen	.	-	-	.	541.000	528.000	.	.
Rhein-Erft-Kreis	*	-	621.000	795.000	555.000	464.000	366.000	.
Bedburg	.	-	*	540.000	430.000	420.000	*	.
Bergheim	.	-	594.000	*	538.000	433.000	.	.
Brühl	.	-	.	*	*	660.000	.	.
Elsdorf	.	-	*	*	487.000	312.000	.	.
Erfstadt	*	-	*	*	492.000	433.000	361.000	-
Frechen	.	-	.	1.080.000	.	*	.	.
Hürth	.	-	.	*	*	539.000	*	.
Kerpen	.	-	.	*	486.000	479.000	.	.
Pulheim	*	-	.	*	768.000	556.000	-	-
Wesseling	.	-	806.000	*	.	*	.	.
Oberbergischer Kreis	*	-	520.000	411.000	340.000	312.000	269.000	270.000
Bergneustadt	.	-	.	*	*	269.000	*	*
Engelskirchen	.	-	*	*	300.000	301.000	.	*
Gummersbach	.	-	.	405.000	304.000	384.000	269.000	277.000
Hückeswagen	.	-	*	*	*	*	*	*
Lindlar	.	-	.	560.000	341.000	447.000	*	198.000
Marienheide	.	-	*	410.000	*	260.000	*	294.000
Morsbach	.	-	.	.	*	174.000	.	.
Nümbrecht	.	-	.	406.000	362.000	257.000	.	247.000
Radevormwald	.	-	*	.	314.000	266.000	*	*
Reichshof	.	-	.	349.000	308.000	194.000	*	303.000
Waldbröl	*	-	*	*	333.000	245.000	*	*
Wiehl	.	-	*	*	366.000	341.000	*	*
Wipperfürth	.	-	.	.	.	415.000	*	*
Rheinisch-Berg. Kreis	718.000	-	692.000	656.000	501.000	451.000	500.000	435.000
<i>Bergisch Gladbach</i>	*	-	*	1.029.000	916.000	681.000	627.000	*
Burscheid	.	-	*	.	*	413.000	.	.
Kürten	*	-	545.000	.	392.000	328.000	.	*
Leichlingen (Rhld.)	.	-	*	.	538.000	509.000	*	*
Odenthal	*	-	.	790.000	*	554.000	.	.
Overath	.	-	*	534.000	598.000	420.000	.	349.000
Rösrath	.	-	*	*	*	463.000	545.000	*
Wermelskirchen	.	-	592.000	*	*	425.000	.	*
<b>Region Düsseldorf</b>								
Düsseldorf	1.444.000	-	2.005.000	1.345.000	1.001.000	862.000	-	*
Mettmann, Kreis	.	-	*	*	726.000	631.000	479.000	541.000
Erkrath	.	-	.	.	747.000	*	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Haan	.	-	.	.	665.000	609.000	*	521.000
Hilden	.	-	.	.	*	*	*	*
Langenfeld (Rhld.)	.	-	*	*	788.000	594.000	.	*
Mettmann	.	-	.	.	*	.	*	.
Monheim am Rhein	.	-	.	.	735.000	*	.	*
Ratingen	.	-	.	*	715.000	567.000	-	-
Rhein-Kreis Neuss	-	597.000	618.000	680.000	584.000	598.000	367.000	366.000
Dormagen	-	618.000	-	-	626.000	548.000	-	-
Grevenbroich	-	451.000	628.000	-	506.000	417.000	372.000	-
Jüchen	-	375.000	-	-	-	-	-	-
Kaarst	-	597.000	-	-	-	597.000	-	-
Korschenbroich	-	491.000	-	-	489.000	466.000	-	-
Meerbusch	-	787.000	-	-	-	813.000	-	-
Neuss	-	-	-	912.000	773.000	589.000	-	-
Rommerskirchen	-	424.000	-	-	-	237.000	-	-
<b>Ruhrgebiet</b>								
Duisburg	1.049.000	-	903.000	787.000	464.000	373.000	.	*
Essen	*	753.000	1.005.000	*	797.000	577.000	*	*
Mülheim an der Ruhr	.	-	.	.	556.000	509.000	548.000	*
Oberhausen	-	600.000	-	-	-	-	-	-
Wesel, Kreis								
Dinslaken	.	501.000	.	463.000	540.000	489.000	.	.
Bottrop	*	-	-	-	476.000	342.000	-	-
Gelsenkirchen	.	-	-	*	411.000	369.000	.	.
Recklinghausen, Kreis	.	-	-	567.000	513.000	453.000	.	.
Castrop-Rauxel	.	-	-	566.000	512.000	452.000	.	.
Gladbeck	697.000	-	-	.	.	457.000	.	.
Herten	.	-	-	564.000	510.000	450.000	.	.
Recklinghausen	700.000	-	-	-	*	*	*	401.000
Waltrop	.	-	-	584.000	527.000	465.000	.	.
Bochum	.	-	*	800.000	625.000	560.000	470.000	415.000
Dortmund	-	-	812.000	633.000	635.000	489.000	488.000	321.000
Herne	.	-	.	.	349.000	426.000	*	.
Ennepe-Ruhr-Kreis								
Hattingen	-	-	-	-	-	484.000	-	301.000
Witten	-	-	-	-	594.000	413.000	420.000	348.000
Unna, Kreis	*	-	612.000	492.000	426.000	338.000	*	156.000
Bergkamen	*	-	*	456.000	368.000	370.000	.	.
Bönen	.	-	.	*	361.000	263.000	.	.
Fröndenberg/Ruhr	.	-	*	435.000	452.000	300.000	.	.
Holzwickede	.	-	*	*	488.000	346.000	.	*
Kamen	.	-	.	475.000	462.000	331.000	.	.
Lünen	.	-	.	458.000	491.000	391.000	*	*
Schwerte	.	-	692.000	*	458.000	400.000	.	*
Unna	.	-	471.000	462.000	383.000	315.000	*	326.000
<b>Bergisch/Märkische Städteregion</b>								
Remscheid	.	439.000	698.000	522.000	462.000	436.000	386.000	356.000
Solingen	.	494.000	900.000	.	532.000	472.000	445.000	410.000
Wuppertal	765.000	-	.	.	496.000	472.000	413.000	409.000
Mettmann, Kreis								
Heiligenhaus	.	-	*	*	*	617.000	*	.
Velbert	788.000	504.000	*	*	611.000	316.000	-	-
Wülfrath	.	-	.	.	*	*	.	.
Hagen	.	-	*	550.000	510.000	310.000	320.000	250.000
Ennepe-Ruhr-Kreis	-	-	-	-	524.000	425.000	395.000	314.000
Breckerfeld	-	-	-	-	-	317.000	-	-
Ennepetal	-	-	-	-	-	432.000	-	-
Gevelsberg	-	-	-	-	-	455.000	-	-
Sprockhövel	-	-	-	-	-	535.000	-	286.000
Wetter (Ruhr)	-	-	-	-	-	412.000	-	-
<b>Eifel/Rur</b>								
Aachen, Städteregion	.	-	613.000	579.000	422.000	446.000	314.000	315.000
Aachen	.	-	*	605.000	668.000	625.000	*	*
Alsdorf	.	-	435.000	580.000	.	327.000	*	.
Baesweiler	.	-	627.000	*	*	256.000	320.000	.
Eschweiler	.	-	624.000	*	398.000	406.000	*	.
Herzogenrath	.	-	.	*	*	338.000	.	*
Monschau	.	-	.	.	241.000	*	.	*
Roetgen	.	-	.	.	.	445.000	*	.
Simmerath	.	-	.	*	282.000	316.000	*	*
Stolberg (Rhld.)	.	-	*	*	487.000	393.000	*	291.000
Würselen	.	-	*	602.000	*	477.000	*	*
Düren, Kreis	583.000	-	510.000	509.000	427.000	327.000	*	.
Aldenhoven	.	-	*	.	.	.	.	.
Düren	-	-	*	*	347.000	372.000	.	*
Heimbach	.	-	.	*	.	.	.	.
Hürtgenwald	.	-	*	*	.	*	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Inden	.	-	553.000	474.000	.	.	.	.
Jülich	.	-	*	403.000	468.000	*	.	.
Kreuzau	.	-	.	*	*	314.000	.	.
Langerwehe	.	-	*	580.000	*	*	.	.
Linnich	.	-	*	*	*	*	.	.
Merzenich	.	-	.	.	*	.	.	.
Nideggen	.	-	.	*	*	.	.	.
Niederzier	.	-	.	*	504.000	*	.	.
Nörvenich	566.000	-	*	*	*	*	.	.
Titz	*	-	*	.	.	.	.	.
Vettweiß	.	-	*	.	*	*	.	.
Euskirchen, Kreis	501.000	-	507.000	427.000	309.000	292.000	*	207.000
Heinsberg, Kreis	-	-	478.000	414.000	342.000	247.000	239.000	-
<b>Niederrhein</b>								
Krefeld	-	-	*	719.000	625.000	542.000	*	-
Mönchengladbach	-	-	1.225.000	604.000	549.000	392.000	-	-
Kleve, Kreis	-	-	464.000	416.000	369.000	296.000	-	-
Bedburg-Hau	-	-	*	*	343.000	-	-	-
Emmerich am Rhein	-	-	*	391.000	320.000	295.000	-	-
Geldern	-	-	*	458.000	371.000	336.000	-	-
Goch	-	-	454.000	432.000	358.000	*	-	-
Issum	-	-	*	-	442.000	-	-	-
Kalkar	-	-	-	383.000	337.000	-	-	-
Kerken	-	-	546.000	*	*	*	-	-
Kevelaer	-	-	*	394.000	340.000	271.000	-	-
Kleve	-	-	-	486.000	376.000	290.000	-	-
Kranenburg	-	-	*	387.000	386.000	*	-	-
Rees	-	-	*	*	366.000	*	-	-
Rheurdt	-	-	-	-	458.000	*	-	-
Straelen	-	-	-	*	*	230.000	-	-
Uedem	-	-	*	*	340.000	-	-	-
Wachtendonk	-	-	*	-	*	-	-	-
Weeze	-	-	*	*	*	*	-	-
Viersen, Kreis	.	522.000	705.000	636.000	452.000	385.000	316.000	*
Brüggen	.	525.000	*	*	508.000	*	.	.
Grefrath	.	392.000	.	.	396.000	387.000	.	.
Kempen	.	657.000	*	830.000	702.000	511.000	.	.
Nettetal	.	446.000	639.000	458.000	363.000	356.000	*	.
Niederkrüchten	.	410.000	*	*	347.000	332.000	.	.
Schwalmtal	.	429.000	*	.	377.000	332.000	.	.
Tönisvorst	.	640.000	*	*	549.000	472.000	.	.
Viersen	.	460.000	630.000	730.000	*	383.000	*	.
Willich	.	627.000	866.000	761.000	505.000	367.000	.	*
<b>Wesel, Kreis</b>								
Moers	.	-	815.000	698.000	476.000	407.000	.	.
Wesel	*	-	603.000	*	397.000	347.000	*	.
<b>Münsterland</b>								
Münster	*	-	-	724.000	721.000	719.000	*	-
Borken, Kreis	*	-	-	431.000	375.000	302.000	239.000	*
Ahaus	-	-	-	469.000	396.000	295.000	-	-
Bocholt	697.000	-	-	541.000	499.000	417.000	.	.
Borken	-	-	-	389.000	442.000	381.000	*	-
Gescher	-	-	-	*	329.000	*	-	-
Gronau (Westf.)	-	-	-	436.000	353.000	338.000	*	-
Heek	-	-	-	-	330.000	*	-	-
Heiden	-	-	-	-	*	250.000	*	-
Isselburg	*	-	-	*	361.000	*	*	-
Legden	-	-	-	*	*	-	*	-
Raesfeld	-	-	-	*	*	-	-	-
Reken	-	-	-	-	410.000	-	-	*
Rhede	-	-	-	482.000	352.000	*	-	-
Schöppingen	-	-	-	*	*	*	-	-
Stadtlohn	-	-	-	411.000	340.000	312.000	-	-
Südlohn	-	-	-	358.000	*	290.000	-	-
Velen	-	-	-	*	410.000	*	-	-
Vreden	-	-	-	398.000	305.000	317.000	-	-
<b>Coesfeld, Kreis</b>								
Ascheberg	.	.	-	529.000	461.000	330.000	.	.
Billerbeck	.	.	-	629.000	505.000	269.000	.	.
Coesfeld	.	.	-	534.000	421.000	349.000	.	.
Dülmen	.	.	-	*	*	337.000	.	.
Havixbeck	.	.	-	*	479.000	488.000	.	.
Lüdinghausen	.	.	-	*	486.000	*	.	.
Nordkirchen	.	.	-	488.000	.	*	.	.
Nottuln	.	.	-	491.000	470.000	298.000	.	.
Olfen	.	.	-	*	421.000	254.000	-	.
Rosendahl	.	.	-	*	435.000	207.000	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Senden	.	.	-	582.000	512.000	*	.	.
Recklinghausen, Kreis	.	.	-	525.000	476.000	420.000	.	.
Datteln	.	.	-	.	445.000	365.000	.	.
Dorsten	.	.	-	618.000	560.000	494.000	.	.
Haltern am See	.	.	-	.	431.000	424.000	341.000	.
Marl	.	.	-	543.000	492.000	434.000	.	.
Oer-Erkenschwick	.	.	-	489.000	387.000	309.000	311.000	224.000
Steinfurt, Kreis	455.000	.	-	*	*	*	.	.
Altenberge	.	.	-	565.000	472.000	371.000	*	288.000
Emsdetten	.	.	-	710.000	478.000	406.000	*	.
Greven	.	.	-	382.000	*	265.000	.	.
Hörstel	.	.	-	*	*	*	.	.
Hopsten	.	.	-	*	359.000	275.000	.	.
Horstmar	521.000	.	-	472.000	408.000	292.000	.	.
Ibbenbüren	.	.	-	.	.	*	.	*
Laer	.	.	-	374.000	301.000	331.000	*	.
Lengerich	.	.	-	.	*	*	.	.
Lienen	.	.	-	*	*	277.000	.	.
Lotte	.	.	-	.	*	317.000	*	.
Metelen	*	.	-	*	.	302.000	.	.
Mettingen	.	.	-	*	.	299.000	.	.
Neuenkirchen	.	.	-	*	*	*	*	.
Nordwalde	.	.	-	*	*	*	.	.
Ochtrup	.	.	-	.	376.000	227.000	.	.
Recke	.	.	-	419.000	415.000	315.000	255.000	*
Rheine	*	.	-	.	.	*	.	.
Saerbeck	.	.	-	458.000	403.000	341.000	281.000	*
Steinfurt	.	.	-	*	*	*	.	.
Tecklenburg	.	.	-	*	317.000	*	.	.
Westerkappeln	.	.	-	*	*	*	*	.
Wettringen	.	.	-	466.000	-	356.000	288.000	327.000
Warendorf, Kreis	*	.	-	426.000	-	383.000	*	*
Ahlen	.	.	-	422.000	-	323.000	*	.
Beckum	*	.	-	*	-	-	-	-
Beelen	.	.	-	*	-	*	-	-
Drensteinfurt	.	.	-	*	-	296.000	*	-
Ennigerloh	.	.	-	-	-	*	*	-
Everswinkel	.	.	-	*	-	345.000	*	*
Oelde	.	.	-	*	-	-	-	-
Ostbevern	.	.	-	489.000	-	334.000	-	-
Sassenberg	.	.	-	-	-	*	-	-
Sendenhorst	.	.	-	*	-	490.000	-	-
Telgte	*	.	-	*	-	*	*	-
Wadersloh	.	.	-	*	-	360.000	*	-
Warendorf	.	.	-	571.000	*	426.000	362.000	235.000
Hamm	*	.	-	501.000	410.000	370.000	277.000	252.000
Soest, Kreis	*	.	-	*	305.000	*	*	.
Anröchte	.	.	-	*	*	422.000	*	.
Bad Sassendorf	.	.	-	427.000	315.000	269.000	.	*
Erwitte	.	.	-	426.000	282.000	262.000	*	214.000
Geseke	.	.	-	.	278.000	*	.	*
Lippetal	.	.	-	573.575	531.313	371.677	325.788	278.600
Lippstadt	*	.	-	471.000	464.000	360.000	*	294.000
Soest	*	.	-	*	*	297.000	*	.
Welver	.	.	-	*	426.000	404.000	275.000	*
Werl	.	.	-	612.000	518.000	417.000	318.000	.
Unna, Kreis	*	.	-	572.000	*	440.000	358.000	.
Selm	.	.	-	628.000	519.000	462.000	417.000	.
Werne	.	.	-	531.000	464.000	412.000	348.000	408.000
<b>Ostwestfalen-Lippe</b>								
Bielefeld	*	.	-	.	.	*	.	.
Gütersloh, Kreis	507.000	.	-	628.000	519.000	462.000	417.000	.
Borgholzhausen	*	.	-	531.000	464.000	412.000	348.000	408.000
Gütersloh	647.000	.	-	*	*	*	*	*
Halle (Westf.)	.	.	-	545.000	510.000	414.000	349.000	-
Harsewinkel	.	.	-	441.000	450.000	342.000	*	.
Herzebrock-Clarholz	.	.	-	366.000	*	459.000	328.000	.
Langenberg	.	.	-	*	442.000	388.000	310.000	.
Rheda-Wiedenbrück	.	.	-	*	*	*	.	.
Rietberg	.	.	-	656.000	530.000	411.000	375.000	*
Schloß Holte-Stuken.	.	.	-	.	*	368.000	338.000	*
Steinhagen	*	.	-	334.000	437.000	424.000	.	.
Verl	550.000	.	-	*	*	323.000	302.000	416.000
Vermold	.	.	-	*	*	458.000	*	.
Werther (Westf.)	.	.	-	415.000	*	333.000	*	.
Herford, Kreis	515.000	.	-	.	.	391.000	358.000	.
Bünde	*	.	-	491.000	393.000	343.000	276.000	263.000
			-	*	422.000	324.000	263.000	270.000
			-				270.000	197.000

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Enger	552.000	-	*	420.000	343.000	316.000	*	293.000
Herford	*	-	526.000	468.000	382.000	352.000	310.000	303.000
Hiddenhausen	*	-	*	*	384.000	309.000	295.000	253.000
Kirchlengern	456.000	-	*	*	342.000	275.000	268.000	*
Löhne	-	-	467.000	358.000	291.000	240.000	242.000	189.000
Rödinghausen	-	-	-	*	297.000	279.000	-	-
Spenge	-	-	*	411.000	350.000	273.000	202.000	*
Vlotho	-	-	-	*	*	238.000	215.000	172.000
Höxter, Kreis	.	-	331.000	306.000	222.000	142.000	.	.
Bad Driburg	.	-	*	354.000	260.000	197.000	.	.
Beverungen	.	-	.	*	197.000	84.000	.	.
Borgentreich	.	-	*	.	170.000	88.500	.	.
Brakel	.	-	*	333.000	258.000	194.000	.	.
Höxter	.	-	.	304.000	220.000	161.000	.	.
Marienmünster	.	-	*	*	111.000	81.500	.	.
Nieheim	.	-	.	*	189.000	99.500	.	.
Steinheim	.	-	*	235.000	238.000	157.000	.	.
Warburg	.	-	*	315.000	267.000	150.000	.	.
Willebadessen	.	-	.	*	166.000	125.000	.	.
Lippe, Kreis	528.500	.	499.356	398.305	357.423	264.142	.	143.000
Augustdorf	.	.	*	*	*	*	.	.
Bad Salzuflen	*	.	*	464.189	403.477	316.367	.	*
Barntrup	.	.	*	*	296.667	175.750	.	.
Blomberg	.	.	*	.	353.000	211.825	.	*
Detmold	.	.	*	451.263	370.426	316.279	.	.
Dörentrup	.	.	.	.	*	215.750	.	.
Extertal	.	.	.	*	279.875	191.333	.	*
Horn-Bad Meinberg	.	.	496.750	*	285.750	236.423	.	.
Kalletal	.	.	*	*	286.857	161.450	.	.
Lage	*	.	466.333	397.000	439.600	287.690	.	*
Lemgo	.	.	598.333	373.764	359.333	287.680	.	*
Leopoldshöhe	.	.	543.160	*	441.833	293.833	.	.
Lügde	.	.	*	*	*	179.125	.	*
Oerlinghausen	.	.	*	*	413.359	333.938	.	.
Schieder-Schwalenb.	.	.	*	*	*	161.475	.	.
Schlangen	.	.	*	*	318.550	*	.	.
Minden-Lübbecke, Kr.	-	-	498.000	366.000	283.000	254.000	211.000	197.000
Minden	*	330.333	525.000	302.000	293.000	286.000	263.000	313.000
Paderborn, Kreis	*	-	539.000	413.000	394.000	272.000	217.000	173.000
Altenbeken	-	331.000	*	387.000	394.000	172.000	-	-
Bad Lippspringe	-	372.000	-	*	*	*	*	-
Borchen	-	431.000	*	447.000	514.000	309.000	*	*
Büren	-	265.000	*	365.000	315.000	225.000	206.000	*
Delbrück	-	438.000	*	458.000	505.000	342.000	-	-
Hövelhof	-	496.000	*	*	*	377.000	-	-
Lichtenau	-	237.000	*	*	237.000	*	*	137.000
Paderborn	.	-	736.000	558.000	495.000	491.000	.	.
Salzkotten	*	361.000	-	428.000	437.000	282.000	-	-
Bad Wünnenberg	-	249.000	*	*	266.000	159.000	-	-
<b>Sauer- und Siegerland</b>								
Hochsauerlandkreis	536.000	-	441.000	344.000	283.000	213.000	212.000	145.000
Arnsberg	.	-	490.000	415.000	325.000	310.000	265.000	225.000
Bestwig	.	-	-	-	208.000	163.000	-	-
Bilon	.	-	-	-	-	214.000	260.000	-
Eslohe (Sauerland)	.	279.000	-	-	-	-	-	-
Marsberg	.	-	-	-	-	156.000	-	-
Medebach	.	-	-	-	-	-	99.000	-
Meschede	536.000	-	-	363.000	-	214.000	-	-
Olsberg	.	-	-	-	-	222.000	230.000	-
Schmallenberg	.	-	-	340.000	-	217.000	-	-
Sundern (Sauerland)	.	-	-	-	325.000	182.000	-	-
Winterberg	.	-	-	-	-	373.000	-	-
Märkischer Kreis	.	-	359.000	342.000	345.000	269.000	*	234.000
Altena	.	-	.	*	.	*	.	.
Balve	.	-	.	.	.	312.000	.	.
Halver	.	-	.	.	*	*	.	.
Hemer	.	-	.	*	360.000	241.000	*	.
Herscheid	.	-	*	*	.	.	.	*
Iserlohn	.	-	.	495.000	449.000	314.000	-	-
Kierspe	.	-	.	*	*	255.000	.	*
Lüdenscheid	-	-	580.000	481.000	380.000	261.000	-	-
Meinerzhagen	.	-	.	*	379.000	*	.	.
Menden (Sauerland)	.	-	*	*	381.000	317.000	.	277.000
Nachrodt-Wiblingwerde	.	-	*	*	.	.	.	.
Neuenrade	.	-	.	373.000	*	227.000	*	*
Plettenberg	.	-	*	313.000	272.000	227.000	.	*
Schalksmühle	.	-	.	333.000	*	*	.	*

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Werdohl	.	-	.	.	282.000	*	.	*
Olpe, Kreis	-	-	515.000	377.000	347.000	246.000	243.000	175.000
Attendorf	-	-	531.000	402.000	418.000	257.000	-	*
Drolshagen	-	-	*	*	368.000	261.000	*	176.000
Finnentrop	-	-	-	344.000	247.000	277.000	*	167.000
Kirchhundem	-	-	*	340.000	.	214.000	207.000	.
Lennestadt	.	-	.	319.000	214.000	195.000	*	150.000
Olpe	.	-	*	485.000	447.000	293.000	329.000	-
Wenden	.	-	417.000	428.000	427.000	291.000	*	*
Siegen-Wittgenst., Kr.	*	-	508.000	398.000	295.000	241.000	227.000	156.000
Bad Berleburg	.	183.000	-	-	-	-	-	-
Burbach	.	234.000	-	-	-	-	-	-
Erndtebrück	.	245.000	-	-	-	-	-	-
Freudenberg	.	317.000	-	-	-	-	-	-
Hilchenbach	.	311.000	-	-	-	-	-	-
Kreuztal	.	308.000	-	-	-	-	-	-
Bad Laasphe	.	150.000	-	-	-	-	-	-
Netphen	.	337.000	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen	.	240.000	-	-	-	-	-	-
Siegen	-	293.000	449.000	417.000	327.000	290.000	274.000	229.000
Wilnsdorf	.	278.000	-	-	-	-	-	-
Soest, Kreis	.	-	*	364.000	411.000	309.000	.	.
Ense	.	-	*	459.000	*	*	.	*
Möhnesee	.	-	*	277.000	*	224.000	.	*
Rüthen	.	-	*	353.000	277.000	205.000	*	189.000
Warstein	.	-	.	457.000	.	270.000	*	.
Wickede (Ruhr)	.	-	.					

Abb. 5-7: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m<sup>2</sup>, nach Bau-  
altersklassen in Euro in den Gemeinden

In einigen Regionen gibt es zudem einen Markt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser unter 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die nachstehende Tabelle stellt die Durchschnittspreise nach Baualtersklassen und Regionen differenziert dar. Es werden hier nur dann Werte angegeben, wenn für mindestens eine Altersklasse mindestens drei Kauffälle registriert wurden. War eine Unterscheidung nach Altersklassen nicht möglich oder lagen keine bzw. weniger als drei Kauffälle in einzelnen Altersklassen vor, wurden von den Gutachterausschüssen teilweise auch zusammengefasste Werte angegeben.

**Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,  
Grundstücksfläche unter 350 m<sup>2</sup>, in Euro**

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
<b>Region Bonn</b>								
Rhein-Sieg-Kreis	*	-	558.000	580.000	401.000	309.000	192.000	217.000
Wachtberg	.	-	.	.	.	*	*	173.000
<b>Region Köln</b>								
Köln	.	-	-	*	.	680.000	*	419.000
Leverkusen	.	-	-	.	.	328.000	.	.
Rhein-Erft-Kreis	*	-	.	591.000	389.000	372.000	206.000	*
Kerpen	.	-	.	.	.	190.000	.	*
Oberbergischer Kreis	.	-	.	294.000	.	171.000	.	214.000
Gummersbach	.	-	.	.	.	*	.	246.000
Rheinisch-Berg. Kreis	*	-	.	450.000	*	*	*	*
<b>Region Düsseldorf</b>								
Düsseldorf	-	-	*	*	1.270.000	1.413.000	-	-
Rhein-Kreis Neuss	-	565.000	-	-	565.000	-	-	-
<b>Ruhrgebiet</b>								
Duisburg	*	-	.	*	397.000	232.000	.	.
Herne	*	-	*	.	.	414.000	.	*
<b>Bergisch/Märkische Städteregion</b>								
Remscheid	.	266.000	*	*	*	*	178.000	234.000
Solingen	.	315.000	*	.	*	*	*	262.000
Wuppertal	.	-	.	.	.	.	.	292.000
<b>Eifel/Rur</b>								
Aachen, Städteregion	.	-	.	318.000	*	226.000	*	208.000
Stolberg (Rhld.)	.	-	.	.	.	*	.	245.000
Euskirchen, Kreis	*	-	.	.	341.000	.	.	201.000
<b>Niederrhein</b>								
Kleve, Kreis	*	-	-	*	276.000	139.000	-	-
Viersen, Kreis	.	299.000	.	416.000	*	*	284.000	*
Brüggen	.	283.000	.	*	.	*	*	.
Schwalmtal	.	290.000	.	*	.	.	*	*
<b>Münsterland</b>								
Borken, Kreis	-	-	-	325.000	312.000	202.000	*	-
Coesfeld, Kreis	.	-	-	431.000	339.000	228.000	.	.
Steinfurt, Kreis	452.000	-	-	*	*	254.000	252.000	*
Horstmar	377.000	-	-	.	.	*	.	.
Soest, Kreis	.	-	.	.	.	171.000	*	191.000
Lippstadt	535.000	-	.	-	-	*	-	248.125
Soest	.	-	.	.	.	*	.	314.000
Werl	.	-	.	.	.	*	.	134.000
<b>Ostwestfalen-Lippe</b>								
Höxter, Kreis	-	-	*	221.000	141.000	84.000	.	.
Bad Driburg	-	-	.	.	*	81.000	.	.
Beverungen	-	-	.	.	.	43.500	.	.
Borgentreich	-	-	.	.	.	65.500	.	.
Brakel	-	-	.	*	*	75.000	.	.
Höxter	-	-	.	.	*	75.000	.	.
Nieheim	-	-	.	.	274.000	54.500	.	.
Steinheim	-	-	.	*	.	125.500	.	.
Warburg	-	-	.	*	*	132.000	.	.
Willebadessen	-	-	.	*	*	94.000	.	.
Lippe, Kreis	.	.	.	*	266.000	124.952	*	*
Bad Salzuflen	.	.	.	*	.	180.667	.	.
Barntrup	.	.	.	.	.	112.000	.	.
Blomberg	.	.	.	.	.	112.000	.	*
Lügde	.	.	.	.	.	103.167	.	.
Paderborn, Kreis	*	-	*	*	*	*	157.000	*
Büren	-	175.000	-	-	-	*	184.000	*
<b>Sauer- und Siegerland</b>								
Hochsauerlandkreis	.	-	.	.	.	121.000	.	.
Arnsberg	.	-	.	.	.	190.000	.	.
Marsberg	.	66.000	-	-	-	-	-	-
Meschede	.	216.000	-	-	-	-	-	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Schmallenberg	.	124.000	-	-	-	-	-	-
Märkischer Kreis	.	-	.	345.000	*	*	*	*
Meinerzhagen	.	-	.	327.000	.	.	.	.
Olpe, Kreis	-	-	-	-	.	*	*	174.000
Siegen-Wittgenst. Kr.	.	219.000	-	-	-	-	-	-
Warstein	.	-	.	.	*	*	.	103.000

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

### 5.2.2.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

#### Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent

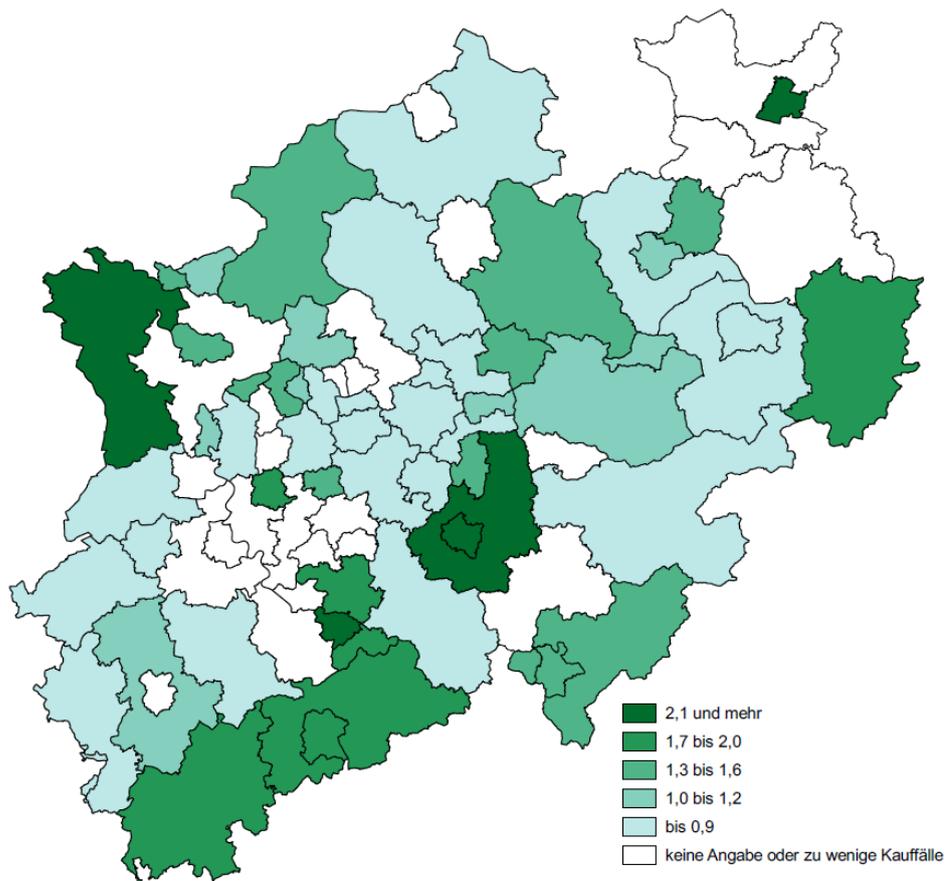


Abb. 5-9: Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent in den Gutachterausschüssen

## Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für freistehende Einfamilienhäuser

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
<b>Kreisfreie Städte</b>															
Bielefeld	1,5	0,6	88	1	142	33	3.208	813	7,9	1,0			40	18	
Bochum	0,8	0,9	93	2	162	48	3.557	89	7,0	0,8	19,1	2,1	38	16	80
Bonn	1,8	0,3	119	2	180	83	5.381	1.322	10,8	1,3	13,6	1,7	55	10	80
Bottrop	1,3	0,6	11	2	139	21	3.565	630	8,7	0,5	15,9	1,1	40	9	80
Dortmund	(0,2)	1,3	90		168	67	3.711	1.135	6,8	0,8	25,0		33	15	80
Duisburg	0,6	1,4	79	2	139	29	3.333	989	7,5	1,1	19,0	2,2	35	14	80
Essen	0,7	1,1	54	2	174	53	4.730	1.354	9,1	1,6	15,2	2,8	43	18	80
Gelsenkirchen	0,9	1,8	36	3	182		2.417		6,4		20,3		33		80
Hagen	0,7	1,3	78	2	148	44	2.515	726	6,1	1,2	20,0	2,0	31	13	80
Hamm	1,6	1,0	77	2	153	43	2.794	683	7,2	0,6	19,2	1,9	44	14	
Herne	0,9	0,6	22	1	147	32	3.190	754	6,8	1,1	21,8	3,5	50	18	80
Mönchengladbach	0,8	1,1	61	2	128	14	3.583	1.072	7,8	1,1	18,5	2,2	43	7	80
<b>Große kreisangehörige Städte</b>															
Bergisch Gladbach	2,4	1,0	26	1	169	59	3.720	1.400	9,4	1,5	16,0	1,0	45	10	80
Bocholt	1,2	0,9	66	2	164	40	3.081	759	7,4	1,2	19,0	3,0	47	17	80
Dinslaken	1,3	0,7	33	3	152	33	3.391	804	8,6	1,2	16,3	1,9	41	12	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	1,1	0,7	126	2	158	39	2.870	720	6,8	0,9	19,5	2,2	41	13	80
Gütersloh	1,1	0,8	49	1	145	40	3.193	600	7,4	0,9	19,8	2,1	35	16	80
Iserlohn	1,5	0,8	69	2	166	52	2.383	651	6,9	0,9	20,0	2,0	39	12	
Lippstadt	1,1	1,2	48	1	155	37	2.854	690	7,1	0,7	21,0	2,0	43	18	80
Lüdenscheid	2,1	1,5	27	1	162	44	2.409	851	7,5	1,3	19,0	3,7	42	17	80
Lünen	0,3	0,9	42	2	146	32	3.180	800	6,0	1,1	22,0	3,0	40	13	80
Minden	2,4		5	1	228		3.056		5,9		29,8		39		80
Moers	1,2	0,9	99	2	151	42	3.375	790	8,3	1,0	16,1	2,6	38	14	80
Paderborn	0,9	0,7	18	1	157	39	3.512	882	6,2	0,7	22,0	2,0	45	16	80
Ratingen	1,8	0,7	40	1	163	44	5.081	1.445	12,7	3,5	12,0	1,2	38	12	80
Siegen	1,4	0,8	140	1	141	34	1.970	590	6,2	0,9	22,0	3,0	29	15	80
Unna	1,2	0,8	83	2	152	52	2.853	746	6,7	1,0	20,0	3,0	44	13	80
Velbert	1,5	0,6	42	2	169	67	3.257	1.047	7,5	1,0	19,0	3,0	44	20	80
Wesel	1,5	1,0	170	4	147	40	2.531	720	6,8	1,6	21,0	4,0	41	15	80
<b>Kreise</b>															
Aachen, Städteregion	0,8	1,6	613	2	154	52	2.820	1.111	6,4	1,3	21,0	3,9	36	14	80
Borken, Kreis	1,4	0,9	140	3	147	32	2.324	555	6,0	0,7	23,0	2,4	54	14	82
Coesfeld, Kreis	0,8	0,6	299	3	155	35	3.012	744	5,9	0,7	22,0	3,0	53	14	80
Düren, Kreis	1,1	1,0	103	1	148	39	3.090	732	7,4	1,6	21,0	4,0	55	18	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	0,8	0,9	28	1	160	35	3.450	500	8,0	1,3	19,0	3,0	45	15	80
Euskirchen, Kreis	1,7	0,3	119	1	143	48	2.920	800	7,2	1,1	19,0	3,0	57	10	80
Gütersloh, Kreis	0,8	0,6	79	1	144	31	3.035	685	6,2	0,7	22,0	3,0	49	16	80
Heinsberg, Kreis	0,6	0,1	215	1	145	41	2.825	730	6,2	0,6	23,2	2,5	47	16	80
Hochsauerlandkreis	(0,2)	1,0	122	2	147	43	2.030	755	4,7	0,9	29,0		47	18	80
Höxter, Kreis	1,9	1,1	616	3	157	48	1.274	593	4,5	0,7	29,0	4,0	39	14	80
Kleve, Kreis	2,3	0,3	122	1	147	41	2.508	610	7,7	1,1	17,9	2,3	49	15	80
Märkischer Kreis	2,1	0,8	172	1	162	44	2.032	578	6,9	0,9	21,0	3,0	41	13	80
Oberbergischer Kreis	0,7	0,6	355	2	152	37	2.394	573	5,6	0,6	24,0	2,2	45	14	80
Paderborn, Kreis	0,3	0,8	352	2	155	48	2.260	830	5,0	0,8			40	17	80
Rhein-Erft-Kreis	0,7	0,9	295	2	144		3.398		6,7		20,0		43		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	1,8	0,3	24	3	143	49	2.943	797	7,7	1,2	19,4	2,8	41	14	80
Rhein.-Berg. Kreis	2,0	1,0	6	2	201	77	2.633	841	7,9	2,4	20,3	6,8	38	16	80
Siegen-Wittgen., Kreis	1,5	1,3	67	1	154	50	1.849	751	5,9	0,8	24,5	2,7	39	15	80
Soest, Kreis	1,1	1,1	208	1	144	38	2.327	772	6,3	1,1	22,0	3,0	41	16	80
Steinfurt, Kreis	0,5	0,6	162	2	143	30	2.814	634	5,7	0,6	25,0	3,0	49	15	80
Unna, Kreis	0,9	1,3	156	1	157	52	2.860	850	6,7	0,8	21,0	2,0	40	16	80
Viersen, Kreis	0,8	1,0	371	2	148	50	3.310	1.034	7,2	1,1	18,0	2,0	45	15	80
Warendorf, Kreis	1,4	0,6	70	1	150		3.281		7,8		19,5		59		80

Abb. 5-10: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für freistehende Einfamilienhäuser in den Gutachterausschüssen

### Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in Prozent

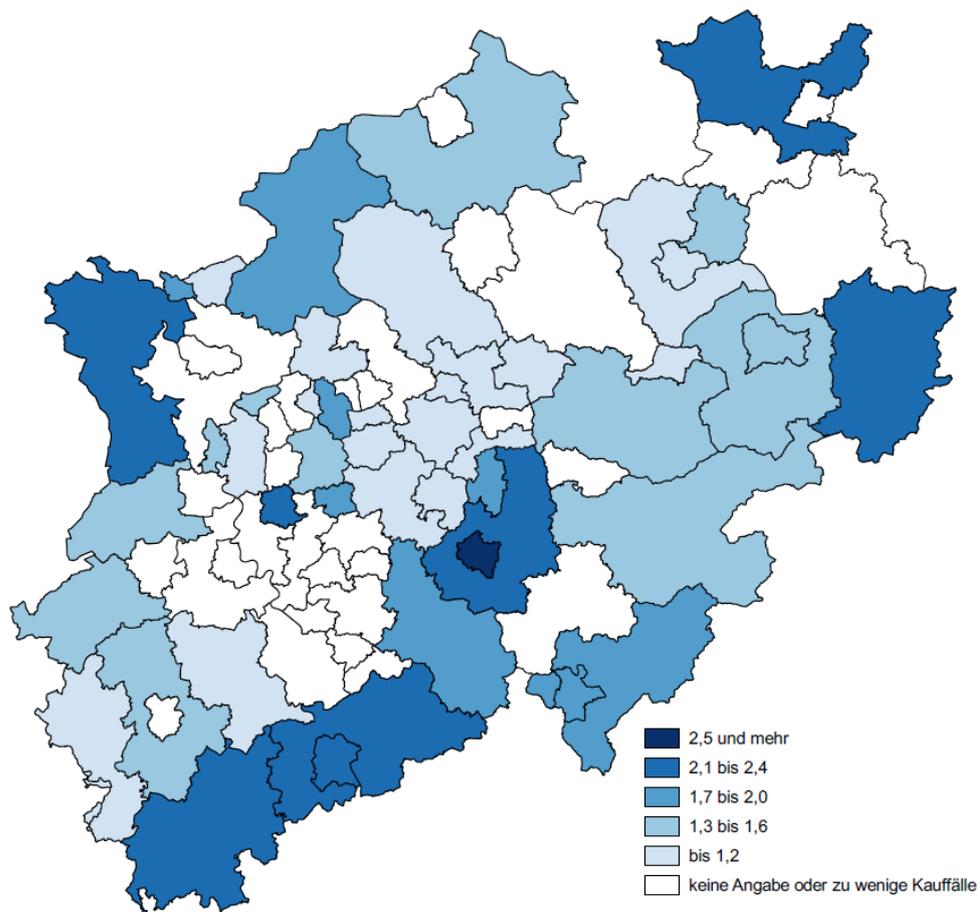


Abb. 5-11: Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in Prozent in den Gutachterausschüssen

### Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für freistehende Zweifamilienhäuser

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
<b>Kreisfreie Städte</b>															
Bielefeld	1,6	0,7	35	1	185	45	2.617	775	7,6	0,9			31	13	
Bochum	0,8	0,6	80	2	184	57	2.750	630	6,6	0,4	21,8	1,8	33	8	80
Bonn	2,1	0,3	43	2	195	61	4.097	1.323	9,8	1,1	15,8	1,9	49	12	80
Dortmund	(0,1)	1,7	37		177	41	2.767	773	6,4	0,3	25,0		26	10	80
Duisburg	0,8	1,7	79	2	169	47	2.190	739	6,5	0,7	23,2	2,1	29	9	80
Essen	1,3	1,0	44	2	209	83	3.135	771	8,3	1,3	16,1	2,7	38	11	80
Gelsenkirchen	2,0	1,4	7	3	190		1.967		6,5		21,7		29		80
Hagen	1,0	1,5	42	2	188	45	2.010	594	5,5	0,7	22,0	2,0	29	10	80
Hamm	0,9	1,4	40	2	177	52	2.221	528	5,7	1,9	24,7	2,7	36	13	
Herne	1,1	0,8	14	1	171	36	2.450	735	6,3	1,1	22,0	4,0	40	7	80
<b>Große kreisangehörige Städte</b>															
Bocholt	1,2	0,7	14	2	174	33	2.205	591	6,6	0,7	22,0	3,0	37	11	80
Dinslaken	1,5	0,8	20	3	194	46	2.742	579	7,8	1,1	19,2	2,5	42	801	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	1,1	0,8	90	2	177	38	2.270	520	6,3	0,7	22,6	2,5	35	9	80
Gütersloh	1,2	0,7	20	1	191	44	2.561	421	6,9	0,8	22,3	2,5	30	10	80
Iserlohn	1,7	1,1	54	2	194	41	1.808	454	6,2	0,7	23,0	3,0	34	9	
Lippstadt	1,0	1,0	18	1	171	30	2.309	476	6,8	0,6	22,0	2,0	30	8	80
Lüdenscheid	2,7	0,9	20	1	189	39	1.902	388	7,2	0,8	20,0	2,6	36	8	80
Lünen	0,6	0,9	23	2	192	51	2.210	410	5,4	0,3	25,0	2,0	33	7	80
Minden	*														
Moers	1,6	0,7	23	2	178	45	2.680	715	7,6	1,4	17,2	2,1	34	11	80
Neuss	*														
Paderborn	1,3	0,6	15	1	195	35	2.647	479	6,4	1,0	23,0	3,0	38	11	80
Ratingen	2,4	1,1	6	1	180	31	3.095	621	10,1	1,9	14,1	1,3	31	9	80
Siegen	1,8	0,9	66	1	186	57	1.740	420	6,5	1,1	23,2	3,0	26	11	80
Velbert	2,0	1,0	17	3	161	44	2.264	676	7,2	0,9	21,0	2,0	36	8	80
<b>Kreise</b>															
Aachen, Städtereg.	1,1	1,9	215	2	180	119	2.047	875	5,9	1,2	22,5	4,4	30	12	80
Borken, Kreis	1,7	0,8	21	3	198	41	1.904	365	5,8	0,7	24,0	2,9	53	17	82
Coesfeld, Kreis	1,1	0,8	40	3	196	32	2.230	465	5,6	0,6	23,0	2,0	42	9	80
Düren, Kreis	1,6	0,8	17	1	191	55	2.319	611	7,5	1,5	22,0	3,0	44	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	
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	0,5	0,8	23	1	205	55	2.700	550	6,7	0,8	23,0	3,0	34	7	80
Euskirchen, Kreis	2,3	0,5	24	2	233	103	2.060	670	6,1	1,6	21,0	4,0	51	9	80
Gütersloh, Kreis	0,9	0,6	12	1	184	43	2.361	570	6,2	0,9	23,0	3,0	37	14	80
Heinsberg, Kreis	1,3	0,1	11	1	161	35	1.916	316	5,9	0,7	24,1	2,5	39	11	80
Hochsauerlandkreis	1,3	1,4	57	2	199	47	1.375	431	5,2	0,7	28,0		35	9	80
Höxter, Kreis	2,3	1,2	127	3	192	52	1.079	382	4,6	0,7	29,0	5,0	35	10	80
Kleve, Kreis	2,4	0,5	15	1	184	58	1.861	442	6,7	0,9	20,3	2,7	39	10	80
Märkischer Kreis	2,4	0,8	31	1	200	37	1.438	443	6,1	0,7	24,0	3,0	30	6	80
Minden-Lübbecke	2,3	1,1	41	2	168	39	1.417	421	5,3	0,7	26,0	3,0	26	3	80
Obergischer Kreis	1,8	0,6	26	2	194	32	1.805	332	5,5	0,5	22,7	2,0	43	12	80
Paderborn, Kreis	1,3	0,6	52	2	241	72	1.750	650	5,2	0,8			38	14	80
Rhein-Erft-Kreis	0,6	1,0	27	2	171		2.784		6,1		24,0		34		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,1	0,4	21	3	181	40	2.305	540	7,3	1,1	21,1	3,0	40	15	80
Siegen-Wittgen., Kreis	1,7	1,4	45	1	188	44	1.611	494	6,0	0,9	26,2	3,7	37	10	80
Soest, Kreis	1,4	1,1	81	1	184	39	1.752	521	5,8	0,8	25,0	3,0	35	14	80
Steinfurt, Kreis	1,4	0,9	29	2	188	39	1.936	350	5,9	0,5	24,0	2,0	39	13	80
Unna, Kreis	0,7	1,8	58	1	174	38	2.240	650	6,1	1,0	26,0	3,0	33	11	80
Viersen, Kreis	1,6	0,8	80	2	180	52	2.212	651	6,6	0,8	20,0	2,0	39	10	80

Abb. 5-12: Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in den Gutachterausschüssen

### 5.2.3 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 250 bis 500 m<sup>2</sup> 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 Baualterklasse Werte für vier oder mehr Gemeinden gemeldet wurden unabhängig von der Anzahl der jeweils gemeldeten Kauffälle. Zusammengefasste Werte werden nicht berücksichtigt. Außer dem Median wird jeweils das bereinigte Mittel als Durchschnittswert ausgegeben. Da diese Auswertung unabhängig von der Anzahl der gemeldeten Kauffälle je Gemeinde erfolgt, kann diese Zusammenstellung nicht anhand der veröffentlichten Grundstücksmarktdaten reproduziert werden. Wenn z.B. für eine Region fünf Gemeinden mit jeweils 2 Kauffällen vorliegen, fließen diese in die Berechnung der Durchschnittswerte ein. Da aus datenschutzrechtlichen Gründen in den Grundstücksmarktdaten nur Gemeinden mit drei oder mehr Kauffällen ausgegeben werden, können die Durchschnittswerte je Region nicht anhand der Grundstücksmarktdaten ermittelt werden.

**Durchschnittswerte für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**

Region	Alters- klasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grund- stücksfl. [m <sup>2</sup> ]		Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]		Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreis			
								bereinigtes Mittel [€]	Median [€]		
Region Bonn	Neubau	52	315	±35	150	±9	3.940	±480	571.000	±55.000	573.000
	2010-2020	17	305	±20	140	±13	4.320	±140	640.000	±27.000	647.000
	1995-2009	51	330	±24	140	±7	3.740	±375	525.000	±70.000	542.000
	1975-1994	68	355	±15	130	±11	3.500	±295	445.000	±53.000	456.000
	1950-1974 bis 1949	90 41	370 340	±29 ±48	125 135	±8 ±22	3.245 2.910	±320 ±475	421.000 383.000	±19.000 ±81.000	424.000 402.000
Region Köln	Neubau	60	320	±15	155	±9	4.475	±460	695.000	±149.000	695.000
	2010-2020	16	300	±23	155	±14	4.315	±540	643.000	±105.000	589.000
	1995-2009	73	320	±21	130	±9	3.720	±660	483.000	±92.000	464.000
	1975-1994	131	335	±23	135	±10	3.345	±490	426.000	±71.000	436.000
	1950-1974 bis 1949	183 65	385 380	±22 ±29	125 130	±8 ±15	3.390 1.830	±435 ±605	396.000 230.000	±59.000 ±62.000	385.000 200.000
Region Düsseldorf	Neubau	59	300	±4	140	±3	5.475	±40	735.000	±76.000	681.000
	2010-2020	22	320	±10	150	±5	5.265	±235	781.000	±8.000	775.000
	1995-2009	36	325	±6	135	±1	5.000	±95	673.000	±9.000	666.000
	1975-1994	114	340	±21	135	±6	4.090	±385	552.000	±47.000	546.000
	1950-1974 bis 1949	108 *	365	±23	125	±6	3.665	±345	464.000	±34.000	475.000
Ruhrgebiet	Neubau	106	305	±11	150	±6	3.980	±385	563.000	±44.000	571.000
	2010-2020	29	320	±26	140	±11	3.600	±270	509.000	±43.000	509.000
	1995-2009	187	315	±19	125	±5	3.390	±200	418.000	±44.000	416.000
	1975-1994	320	350	±13	130	±6	3.020	±195	381.000	±28.000	377.000
	1950-1974 bis 1949	522 153	385 350	±18 ±29	115 110	±6 ±11	2.675 2.500	±200 ±200	302.000 271.000	±37.000 ±32.000	290.000 268.000
Bergisch/ Märkische Städteregion	Neubau	91	335	±14	145	±12	4.180	±445	607.000	±38.000	604.000
	2010-2020	7	315	±4	120	±11	4.315	±690	575.000	±64.000	530.000
	1995-2009	31	355	±26	140	±11	3.210	±500	474.000	±78.000	461.000
	1975-1994	63	350	±16	130	±10	3.130	±230	377.000	±14.000	370.000
	1950-1974 bis 1949	72 34	395 390	±24 ±17	125 135	±10 ±5	2.590 2.680	±235 ±420	325.000 354.000	±34.000 ±47.000	309.000 380.000
Eifel/Rur	Neubau	9	340	±68	150	±9	3.660	±615	549.000	±88.000	586.000
	2010-2020	21	325	±9	140	±13	3.385	±210	476.000	±31.000	470.000
	1995-2009	58	340	±20	135	±13	2.975	±220	390.000	±44.000	394.000
	1975-1994	70	345	±27	135	±6	2.575	±205	332.000	±38.000	332.000
	1950-1974 bis 1949	105 68	380 370	±11 ±18	125 125	±7 ±19	2.280 1.815	±230 ±230	276.000 220.000	±25.000 ±51.000	269.000 184.000
Niederrhein	Neubau	*									
	2010-2020	21	305	±24	135	±7	3.515	±525	507.000	±97.000	550.000
	1995-2009	107	335	±17	125	±5	3.010	±330	385.000	±44.000	384.000
	1975-1994	193	350	±20	125	±8	2.660	±325	331.000	±44.000	312.000
	1950-1974 bis 1949	154 34	385 390	±26 ±14	110 120	±6 ±19	2.390 2.405	±370 ±350	256.000 276.000	±52.000 ±19.000	271.000 274.000
Münsterland	Neubau	64	320	±23	140	±5	3.105	±210	441.000	±43.000	411.000
	2010-2020	9	305	±38	150	±3	3.250	±165	462.000	±50.000	465.000
	1995-2009	274	345	±29	125	±5	2.895	±270	360.000	±36.000	360.000
	1975-1994	241	350	±24	120	±6	2.705	±270	335.000	±31.000	335.000
	1950-1974 bis 1949	372 91	395 380	±36 ±31	115 120	±8 ±18	2.295 1.795	±305 ±195	264.000 202.000	±39.000 ±27.000	270.000 190.000
Ostwestfalen- Lippe	Neubau	47	320	±11	135	±9	3.015	±250	426.000	±45.000	414.000
	2010-2020	32	340	±28	135	±13	3.210	±345	455.000	±43.000	431.000
	1995-2009	105	345	±27	125	±9	2.875	±240	359.000	±33.000	340.000
	1975-1994	134	360	±24	125	±7	2.370	±250	299.000	±38.000	288.000
	1950-1974 bis 1949	93 12	390 370	±23 ±45	115 130	±11 ±0	2.005 1.290	±350 ±0	223.000 182.000	±49.000 ±59.000	234.000 140.000
Sauer- und Siegerland	Neubau	*									
	2010-2020	*									
	1995-2009	48	340	±25	130	±8	2.545	±135	319.000	±18.000	318.000
	1975-1994	59	345	±32	135	±10	2.050	±255	264.000	±46.000	255.000
	1950-1974 bis 1949	70 24	400 350	±29 ±43	120 110	±13 ±16	1.690 1.610	±355 ±295	197.000 164.000	±47.000 ±60.000	200.000 150.000

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

**Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in Euro**

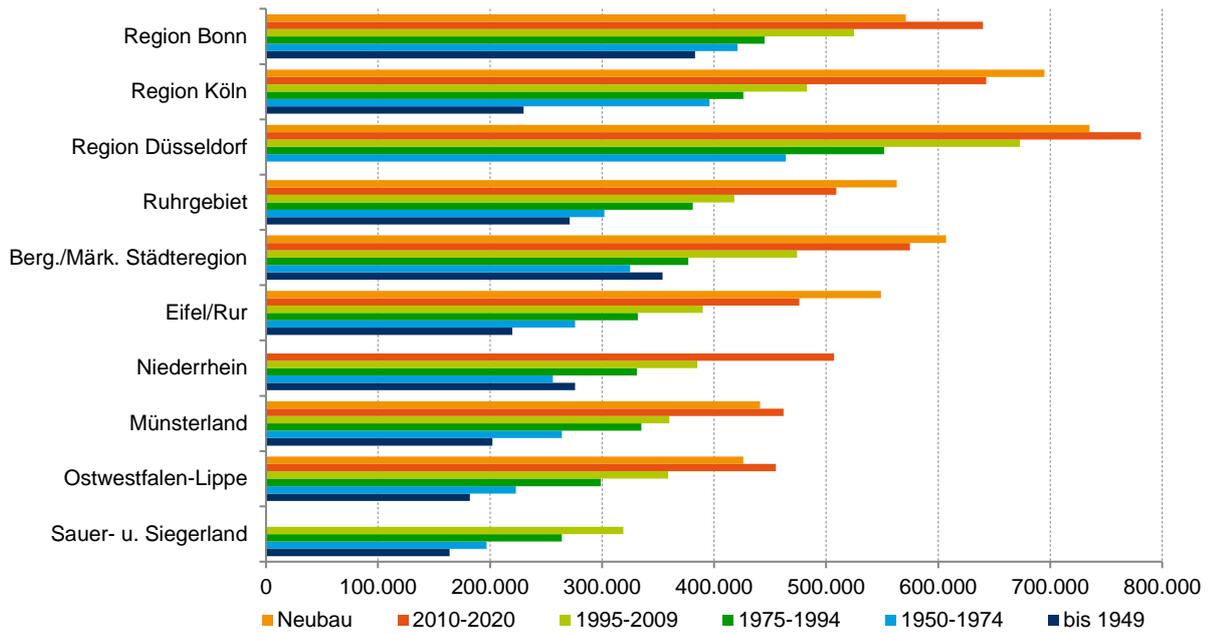


Abb. 5-14: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro in den Regionen

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

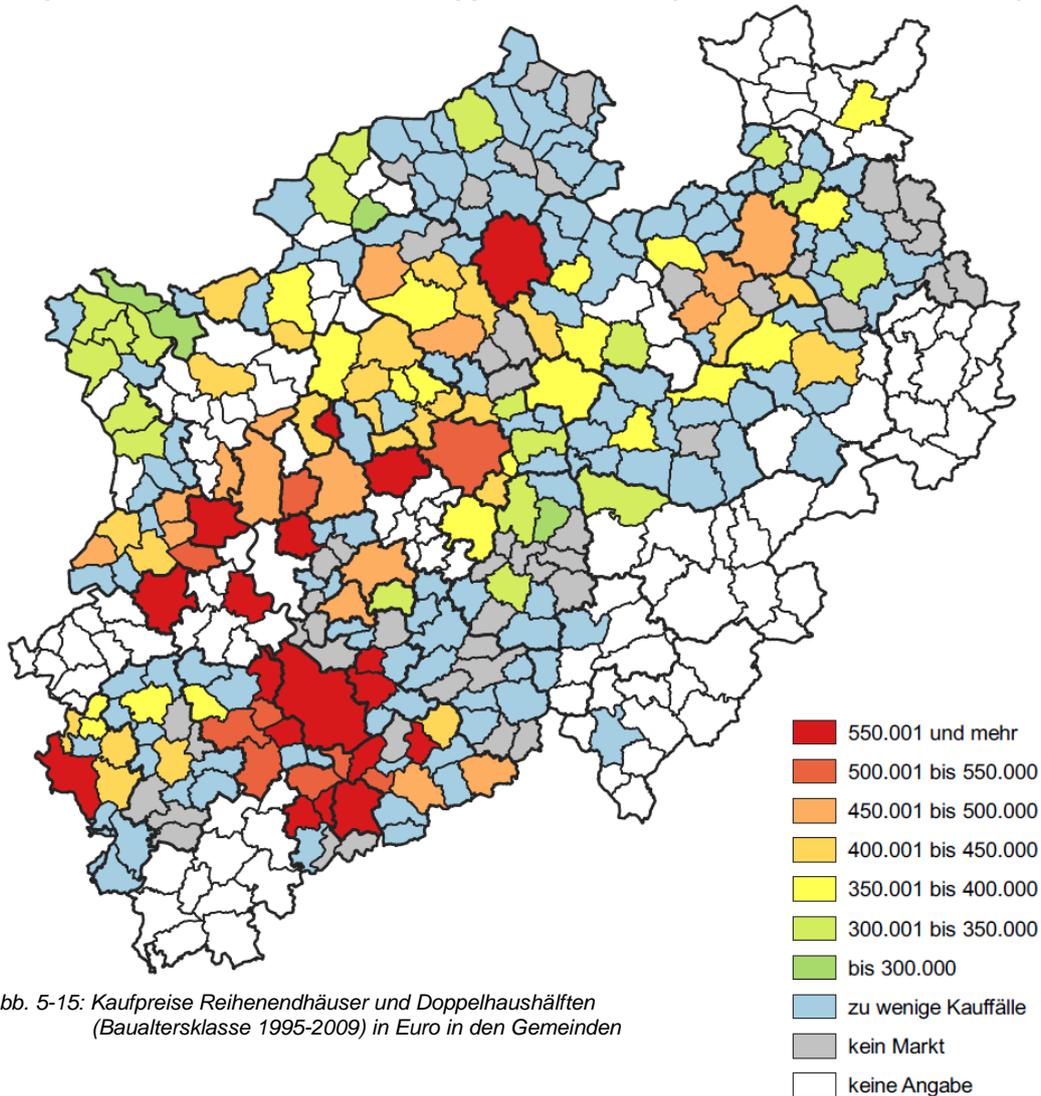
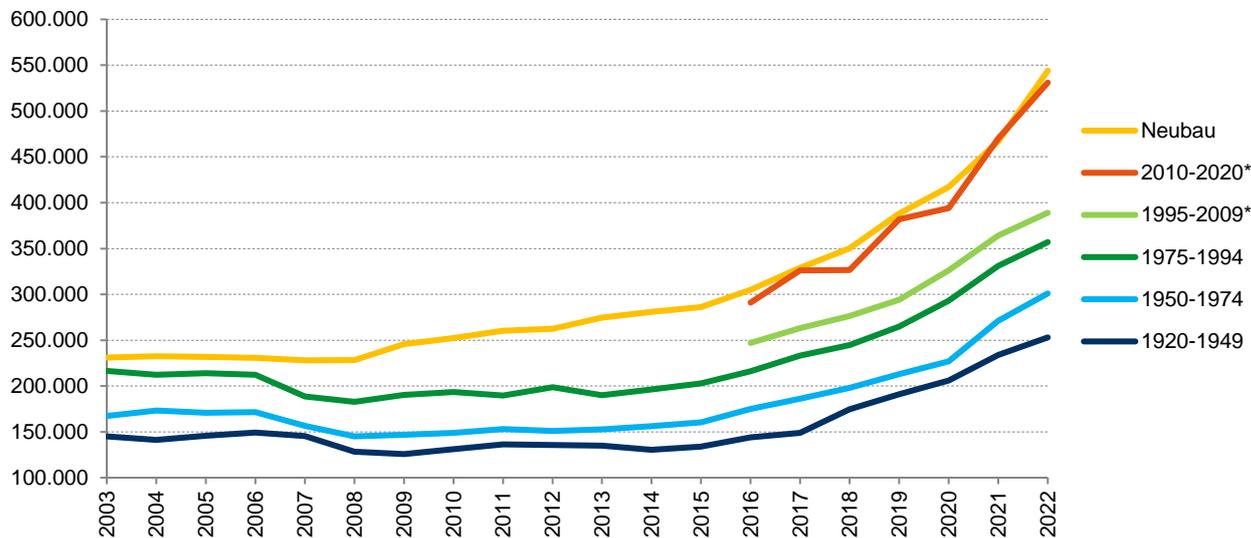


Abb. 5-15: Kaufpreise Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Baualtersklasse 1995-2009) in Euro in den Gemeinden

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

**Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in Euro**



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

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

### 5.2.3.1 Durchschnittspreise

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

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

#### Durchschnittspreise für Reihendhäuser und Doppelhaushälften in Euro

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
<b>Region Bonn</b>							
Bonn	920.000	-	-	679.000	583.000	584.000	620.000
Rhein-Sieg-Kreis	619.000	-	629.000	529.000	457.000	411.000	366.000
Alfter	.	-	*	667.000	*	*	.
Bad Honnef	538.000	-	.	*	.	*	*
Bornheim	659.000	-	*	542.000	511.000	440.000	391.000
Eitorf	.	-	.	*	333.000	*	*
Hennef (Sieg)	*	-	673.000	497.000	*	274.000	347.000
Königswinter	*	-	.	*	337.000	404.000	.
Lohmar	*	-	596.000	.	475.000	391.000	.
Meckenheim	.	-	.	.	*	.	.
Much	*	-	.	403.000	.	.	.
Neunkirchen-Seels.	.	-	*	606.000	*	439.000	*
Niederkassel	505.000	-	*	547.000	*	*	*
Rheinbach	.	-	.	*	.	.	.
Ruppichteroth	*	-	*	*	530.000	407.000	405.000
Sankt Augustin	*	-	.	548.000	537.000	*	*
Siegburg	.	-	.	*	*	*	*
Swisttal	*	-	700.000	642.000	400.000	399.000	421.000
Troisdorf	.	-	*	584.000	436.000	436.000	*
Wachtberg	*	-	.	.	*	.	139.000
Windeck	.	-	.	488.000	456.000	*	*
<b>Region Köln</b>							
Köln	973.000	-	-	738.000	689.000	636.000	774.000
Leverkusen	.	-	-	.	530.000	385.000	.
Rhein-Erft-Kreis	734.000	-	750.000	577.000	485.000	425.000	330.000
Bedburg	510.000	-	*	*	*	309.000	*
Bergheim	.	-	*	*	348.000	314.000	304.000
Brühl	792.000	-	.	*	*	493.000	.
Elsdorf	*	-	.	387.000	357.000	*	*
Erftstadt	.	-	.	531.000	465.000	419.000	*
Frechen	.	-	*	545.000	648.000	406.000	*
Hürth	1.169.000	-	*	767.000	466.000	569.000	.
Kerpen	.	-	.	505.000	474.000	377.000	*
Pulheim	*	-	*	697.000	573.000	475.000	.
Wesseling	.	-	.	*	478.000	382.000	.
Oberbergischer Kreis	.	-	*	347.000	306.000	267.000	170.000
Bergneustadt	.	-	.	*	.	.	*
Engelskirchen	.	-	*	.	*	.	*
Gummersbach	.	-	.	.	257.000	*	*
Hückeswagen	.	-	.	*	*	*	.
Lindlar	.	-	.	*	*	.	*
Marienheide	.	-	*	.	.	.	.
Morsbach	.	-	.	.	.	.	*
Nümbrecht	.	-	.	*	*	*	*
Radevormwald	.	-	.	*	*	.	.
Reichshof	.	-	.	*	*	.	*
Waldbröl	.	-	.	.	*	*	*
Wiehl	.	-	.	*	*	.	*
Wipperfürth	.	-	.	*	.	*	210.000
Rheinisch-Berg. Kr.	650.000	-	*	533.000	456.000	426.000	249.000
<i>Bergisch Gladbach</i>	695.000	-	767.000	675.000	532.000	472.000	575.000
Burscheid	707.000	-	*	*	446.000	*	268.000
Kürten	*	-	.	*	402.000	356.000	.
Leichlingen (Rhld.)	.	-	.	*	*	431.000	.
Odenthal	672.000	-	.	584.000	*	*	*
Overath	*	-	.	*	436.000	369.000	.
Rösrath	.	-	*	*	480.000	479.000	.
Wermelskirchen	.	-	.	.	371.000	400.000	*

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
<b>Region Düsseldorf</b>							
Düsseldorf	-	-	-	-	*	-	-
Mettmann, Kreis	681.000	-	*	667.000	579.000	483.000	435.000
Erkrath	.	-	.	*	*	.	.
Haan	.	-	.	*	546.000	.	.
Hilden	.	-	.	.	630.000	492.000	*
Langenfeld (Rhld.)	681.000	-	*	.	481.000	477.000	*
Mettmann	.	-	*	.	*	473.000	.
Monheim am Rhein	.	-	.	.	596.000	*	.
Ratingen	814.000	-	*	666.000	548.000	475.000	-
Rhein-Kreis Neuss	577.000	499.000	683.000	658.000	492.000	409.000	375.000
Dormagen	-	453.000	-	-	492.000	405.000	-
Grevenbroich	-	398.000	-	-	510.000	290.000	-
Jüchen	538.000	349.000	-	-	-	-	-
Kaarst	-	518.000	-	-	-	-	-
Korschenbroich	-	577.000	-	-	511.000	-	-
Meerbusch	-	704.000	937.000	-	-	553.000	-
Neuss	788.000	-	786.000	662.000	535.000	429.000	-
Rommerskirchen	-	421.000	-	-	438.000	391.000	-
<b>Ruhrgebiet</b>							
Duisburg	845.000	-	468.000	462.000	354.000	251.000	304.000
Essen	.	420.000	*	489.000	518.000	260.000	*
Mülheim an der Ruhr	*	-	*	540.000	442.000	377.000	328.000
Oberhausen	-	420.000	-	-	-	-	-
Wesel, Kreis							
Dinslaken	621.000	359.000	515.000	479.000	384.000	287.000	.
Bottrop	512.000	-	-	425.000	377.000	272.000	-
Gelsenkirchen	.	-	-	*	341.000	306.000	245.000
Recklinghausen, Kr.	433.000	.	-	404.000	365.000	323.000	.
Castrop-Rauxel	.	.	-	404.000	365.000	321.000	.
Gladbeck	569.000	-	-	556.000	390.000	290.000	227.000
Herten	.	.	-	401.000	364.000	320.000	.
Recklinghausen	.	-	-	*	460.000	*	238.000
Waltrop	.	.	-	416.000	376.000	331.000	.
Bochum	600.000	-	565.000	585.000	495.000	415.000	355.000
Dortmund	572.000	-	566.000	510.000	443.000	362.000	281.000
Herne	480.000	-	*	426.000	394.000	369.000	291.000
Ennepe-Ruhr-Kreis							
Hattingen	-	-	-	-	426.000	409.000	312.000
Witten	-	-	-	-	409.000	317.000	-
Unna, Kreis	524.000	-	479.000	358.000	342.000	220.000	*
Bergkamen	434.000	-	*	303.000	301.000	213.000	.
Bönen	*	-	.	*	315.000	224.000	.
Fröndenberg/Ruhr	.	-	.	*	227.000	201.000	.
Holzwickede	571.000	-	*	367.000	*	*	.
Kamen	.	-	*	*	379.000	218.000	.
Lünen	.	-	*	433.000	365.000	274.000	*
Schwerte	.	-	.	440.000	390.000	*	.
Unna	.	-	.	327.000	344.500	261.500	225.000
<b>Bergisch/Märkische Städteregion</b>							
Remscheid	*	325.000	*	313.000	366.000	320.000	300.000
Solingen	646.000	450.000	*	498.000	495.000	360.000	380.000
Wuppertal	571.000	-	620.000	461.000	397.000	372.000	383.000
Mettmann, Kreis							
Heiligenhaus	.	-	.	*	.	*	*
Velbert	666.000	390.000	*	*	370.000	297.000	-
Hagen	.	-	.	375.000	322.000	282.000	295.000
Ennepe-Ruhr-Kreis	520.000	-	565.000	435.000	390.000	345.000	280.000
Ennepetal	-	-	-	-	-	291.000	-
Sprockhövel	523.000	-	-	-	376.000	-	-
Wetter (Ruhr)	-	-	-	-	-	309.000	-
<b>Eifel/Rur</b>							
Aachen, Städteregion	*	-	492.000	464.000	403.000	331.000	259.000
Aachen	.	-	732.000	604.000	506.000	416.000	455.000
Alsdorf	.	-	434.000	391.000	.	269.000	203.000
Baesweiler	.	-	308.000	393.000	292.000	251.000	184.000
Eschweiler	.	-	497.000	431.000	319.000	266.000	287.000
Herzogenrath	.	-	502.000	403.000	368.000	315.000	182.000
Monschau	.	-	.	*	.	.	.
Roetgen	.	-	.	*	*	*	.
Simmerath	.	-	.	*	*	.	.
Stolberg (Rhld.)	.	-	470.000	419.000	409.000	296.000	179.000
Würselen	*	-	.	*	454.000	307.000	282.000
Düren, Kreis	549.000	-	.	365.000	304.000	250.000	.
Aldenhoven	.	-	.	*	.	268.000	.
Düren	405.000	-	.	430.000	363.000	232.000	173.000
Hürtgenwald	.	-	.	.	*	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Inden	.	-	.	*	.	.	.
Jülich	.	-	.	394.000	.	*	.
Kreuzau	*	-	.	*	.	*	.
Langerwehe	.	-	.	*	*	*	.
Linnich	.	-	.	*	*	*	.
Merzenich	*	-	.	.	*	*	.
Nideggen	.	-	.	.	*	.	.
Niederzier	.	-	.	.	*	.	.
Nörvenich	.	-	.	*	.	.	.
Titz	.	-	.	*	*	.	.
Vettweiß	*	-	.	*	*	.	.
Euskirchen, Kreis	505.000	-	482.000	343.000	379.000	263.000	146.000
Heinsberg, Kreis	-	-	352.000	318.000	282.000	204.000	165.000
<b>Niederrhein</b>							
Krefeld	-	-	*	584.000	497.000	400.000	298.000
Mönchengladbach	-	-	561.000	559.000	398.000	294.000	-
Kleve, Kreis	-	-	386.000	327.000	302.000	194.000	-
Bedburg-Hau	-	-	-	304.000	-	-	-
Emmerich am Rhein	-	-	-	297.000	263.000	176.000	-
Geldern	-	-	-	321.000	312.000	*	-
Goch	-	-	-	350.000	270.000	*	-
Issum	-	-	-	*	*	-	-
Kalkar	-	-	*	326.000	-	-	-
Kerken	-	-	-	*	-	*	-
Kevelaer	-	-	*	346.000	337.000	*	-
Kleve	-	-	*	316.000	305.000	222.000	-
Kranenburg	-	-	-	*	*	-	-
Rees	-	-	-	267.000	*	-	-
Rheurdt	-	-	-	*	-	-	-
Straelen	-	-	-	-	402.000	*	-
Uedem	-	-	-	*	*	-	-
Wachtendonk	-	-	-	*	*	-	-
Weeze	-	-	*	-	*	186.000	-
Viersen, Kreis	-	403.000	550.000	439.000	386.000	336.000	305.000
Brüggen	.	323.000	.	453.000	291.000	225.000	.
Grefrath	.	300.000	.	*	.	271.000	249.000
Kempen	.	475.000	*	463.000	428.000	403.000	445.000
Nettetal	.	433.000	*	420.000	313.000	294.000	.
Niederkrüchten	.	268.000	.	*	283.000	*	.
Schwalmtal	.	305.000	.	*	355.000	*	*
Tönisvorst	.	431.000	*	476.000	432.000	411.000	*
Viersen	.	365.000	400.000	431.000	381.000	340.000	274.000
Willich	.	466.000	*	518.000	469.000	401.000	*
Wesel, Kreis							
Moers	.	-	.	454.000	392.000	319.000	226.000
Wesel	*	-	.	415.000	349.000	289.000	298.000
<b>Münsterland</b>							
Münster	723.000	-	-	667.000	515.000	520.000	-
Borken, Kreis	*	-	-	341.000	305.000	220.000	*
Ahaus	*	-	-	330.000	311.000	*	*
Bocholt	.	-	-	410.000	358.000	296.000	.
Borken	-	-	-	360.000	387.000	*	-
Gescher	-	-	-	*	-	-	-
Gronau (Westf.)	-	-	-	328.000	245.000	202.000	-
Heiden	-	-	-	-	*	*	-
Isselburg	-	-	-	*	*	-	-
Legden	-	-	-	274.000	-	*	-
Raesfeld	-	-	-	404.000	*	-	-
Rhede	-	-	-	*	351.000	*	-
Schöppingen	-	-	-	-	-	*	-
Südlohn	-	-	-	*	-	-	-
Velen	-	-	-	-	-	*	-
Vreden	-	-	-	*	316.000	*	-
Coesfeld, Kreis	443.000	-	-	418.000	348.000	308.000	*
Ascheberg	*	.	-	.	355.000	.	.
Coesfeld	.	.	-	468.000	316.000	*	*
Dülmen	.	.	-	399.000	278.000	*	.
Havixbeck	.	.	-	*	.	*	.
Lüdinghausen	.	.	-	454.000	*	.	.
Nottuln	.	.	-	404.000	378.000	.	.
Olfen	*	.	-	*	*	.	.
Rosendahl	.	.	-	*	.	.	.
Senden	.	.	-	439.000	391.000	*	.
Recklinghausen, Kr.							
Datteln	.	.	-	375.000	339.000	299.000	.
Dorsten	.	-	-	380.000	383.000	344.000	206.000
Haltern am See	.	.	-	441.000	399.000	353.000	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
<i>Marl</i>	.	-	-	430.000	407.000	258.000	238.000
Oer-Erkenschwick	.	-	-	388.000	350.000	309.000	.
Steinfurt, Kreis	396.000	-	-	325.000	299.000	255.000	198.000
Altenberge	.	-	-	*	.	*	.
Emsdetten	.	-	-	*	.	286.000	*
Greven	.	-	-	*	*	329.000	*
Hörstel	*	-	-	*	245.000	.	.
Hopsten	.	-	-	*	.	.	.
Horstmar	.	-	-	*	.	.	.
Ibbenbüren	*	-	-	*	306.000	195.000	.
Ladbergen	*	-	-	.	*	.	.
Laer	.	-	-	*	*	.	.
Lengerich	.	-	-	*	*	*	.
Lienen	.	-	-	*	.	.	.
Lotte	.	-	-	*	*	.	.
Mettingen	.	-	-	*	*	.	.
Neuenkirchen	.	-	-	*	.	.	*
Nordwalde	.	-	-	.	.	*	.
Ochtrup	407.000	-	-	*	.	*	.
<i>Rheine</i>	585.000	-	-	323.000	287.000	277.000	179.000
Saerbeck	.	-	-	.	327.000	.	.
Steinfurt	.	-	-	*	*	*	164.000
Tecklenburg	.	-	-	*	.	.	.
Wettringen	.	-	-	*	.	.	*
Warendorf, Kreis	432.000	-	-	386.000	-	273.000	*
Ahlen	*	-	-	364.000	-	242.000	*
Beckum	*	-	-	321.000	-	*	-
Drensteinfurt	-	-	-	431.000	-	-	-
Everswinkel	-	-	-	378.000	-	-	-
Ostbevern	-	-	-	*	-	-	-
Sassenberg	-	-	-	*	-	*	-
Sendenhorst	-	-	-	*	-	-	-
Telgte	-	-	-	*	-	*	-
Warendorf	-	-	-	*	-	*	-
Hamm	686.000	-	465.000	378.000	362.000	250.000	222.000
Soest, Kreis	*	-	376.000	336.000	315.000	228.000	178.000
Bad Sassendorf	.	-	.	*	342.000	.	.
Erwitte	.	-	.	*	*	.	.
Geseke	*	-	.	*	*	*	.
Lippetal	.	-	.	*	.	.	*
<i>Lippstadt</i>	411.200	-	*	378.500	*	298.333	286.400
Soest	.	-	.	375.000	391.000	235.000	*
Welper	.	-	.	*	*	.	.
Werl	.	-	.	*	*	*	.
Unna, Kreis							
Selm	*	-	*	*	299.000	179.000	*
Werne	.	-	.	.	387.000	184.000	.
<b>Ostwestfalen-Lippe</b>							
Bielefeld	507.000	-	518.000	457.000	404.000	353.000	.
Gütersloh, Kreis	419.000	-	385.000	387.000	307.000	267.000	*
Borgholzhausen	.	-	.	*	*	.	.
<i>Gütersloh</i>	514.000	-	453.000	460.000	391.000	*	*
Halle (Westf.)	.	-	*	*	.	*	*
Harsewinkel	.	-	.	368.000	*	281.000	.
Langenberg	.	-	.	*	.	.	.
Rheda-Wiedenbrück	.	-	*	458.000	312.000	347.000	.
Rietberg	*	-	*	402.000	.	.	.
Schloß Holte-Stuken.	.	-	.	418.000	355.000	.	.
Steinhagen	.	-	.	*	306.000	202.000	.
Verl	438.000	-	.	.	*	*	.
Versmold	*	-	*	*	*	175.000	.
Werther (Westf.)	.	-	.	*	*	*	.
Herford, Kreis	367.000	-	341.000	314.000	294.000	231.000	165.000
Bünde	-	-	-	337.000	288.000	-	140.000
Enger	*	-	*	*	*	-	-
Herford	*	-	-	337.000	317.000	234.000	*
Hiddenhausen	-	-	*	*	*	*	-
Kirchlengern	*	-	*	-	*	-	-
Löhne	-	-	-	*	*	*	-
Rödinghausen	-	-	-	*	-	-	-
Spenge	-	-	-	*	*	*	*
Vlotho	-	-	*	*	*	*	-
Höxter, Kreis	-	152.000	-	-	-	-	-
Bad Driburg	-	261.000	-	-	-	-	-
Beverungen	-	*	-	-	-	-	-
Brakel	-	173.000	-	-	-	-	-
Höxter	-	104.000	-	-	-	-	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Nieheim	-	*	-	-	-	-	-
Steinheim	-	*	-	-	-	-	-
Warburg	-	140.000	-	-	-	-	-
Willebadessen	-	*	-	-	-	-	-
Lippe, Kreis	378.088	.	450.100	308.360	276.949	205.546	.
Augustdorf	.	.	.	*	287.167	.	.
Bad Salzuflen	*	.	.	365.167	273.583	258.500	.
Blomberg	.	.	.	*	*	.	.
Detmold	.	.	*	306.200	268.400	271.600	.
Dörentrup	.	.	*	.	*	.	.
Extertal	.	.	.	.	.	118.000	.
Horn-Bad Meinberg	.	.	.	*	*	*	.
Kalletal	.	.	.	.	.	*	.
Lage	.	.	.	*	292.300	248.833	.
Lemgo	.	.	*	*	274.125	*	.
Leopoldshöhe	358.283	.	*	*	*	*	.
Lügde	.	.	.	.	.	*	.
Oerlinghausen	.	.	.	.	386.617	*	.
Schieder-Schwalenb.	.	.	.	.	.	*	.
Schlangen	.	.	.	.	*	.	.
Minden-Lübbecke							
Minden	391.000	258.500	.	367.000	*	201.000	*
Paderborn, Kreis	*	-	*	377.000	374.000	*	*
Bad Lippspringe	-	*	-	*	-	-	-
Borchen	-	342.000	-	*	*	-	-
Büren	-	165.000	-	-	-	*	*
Delbrück	-	412.000	*	399.000	382.000	-	-
Hövelhof	-	401.000	*	*	360.000	-	-
Paderborn	503.108	-	*	441.000	423.000	398.000	.
Salzkotten	*	*	-	*	-	-	-
Bad Wünnenberg	-	*	-	*	-	-	-
<b>Sauer- und Siegerland</b>							
Hochsauerlandkreis	.	-	.	242.000	260.000	.	.
Arnsberg	-	-	.	310.000	300.000	240.000	.
Brilon	.	277.000	-	-	-	-	-
Eslohe (Sauerland)	.	198.000	-	-	-	-	-
Sundern (Sauerland)	.	197.000	-	-	-	-	-
Märkischer Kreis	.	-	.	300.000	229.000	192.000	118.000
Altena	.	-	.	*	.	*	.
Halver	.	-	.	*	.	.	.
Hemer	.	-	.	290.000	*	.	.
Herscheid	.	-	.	*	.	.	.
Iserlohn	-	-	-	318.000	304.000	235.000	-
Kierspe	.	-	.	.	*	.	.
Lüdenscheid	-	-	-	342.000	328.000	248.000	-
Meinerzhagen	.	-	.	*	*	*	.
Menden (Sauerland)	.	-	.	*	*	.	*
Neuenrade	.	-	.	.	*	.	*
Plettenberg	.	-	.	.	.	*	*
Olpe, Kreis	-	-	-	392.000	326.000	236.000	131.000
Attendorf	-	-	-	*	*	*	*
Drolshagen	-	-	-	*	-	-	-
Finnentrop	-	-	-	-	-	-	*
Kirchhundem	-	-	-	-	*	*	-
Lennestadt	.	-	-	-	-	*	*
Olpe	.	-	-	-	-	*	-
Wenden	-	-	-	-	-	-	*
Siegen-Wittgenst., Kr.	.	237.000	-	-	-	-	-
Siegen	-	273.000	-	*	335.000	248.000	242.000
Soest, Kreis							
Ense	.	-	*	*	*	*	.
Möhnesee	.	-	.	*	*	.	*
Rüthen	.	-	.	*	.	.	.
Warstein	.	-	.	*	*	*	*
Wickede (Ruhr)	.	-	.	*	.	.	.

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



	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	
Moers	1,4	0,7	154	2	124	20	3.075	645	8,1	0,9	16,8	2,4	43	13	80
Neuss	2,0	0,4	11	2	131	33	3.760	970	10,2	0,9	16,0	2,0	45	12	80
Paderborn	1,2	0,7	35	1	130	21	3.147	755	6,4	1,2	21,0	4,0	52	9	80
Ratingen	2,0	0,6	153	1	130	21	4.464	901	12,3	1,9	12,0	0,8	51	19	80
Siegen	1,4	0,9	77	1	121	28	1.940	590	6,3	1,1	22,4	3,4	27	11	80
Unna	1,2	1,1	136	2	130	43	2.538	640	6,7	1,0	20,0	3,0	44	15	80
Velbert	1,5	0,7	67	2	127	30	2.993	865	7,7	0,9	18,0	4,0	44	16	80
Wesel	1,3	1,0	287	4	112	22	2.297	594	6,5	1,5	22,0	5,0	41	13	80
<b>Kreise</b>															
Aachen, Städtereg.	0,7	1,6	1.075	2	123	34	2.548	1.008	6,4	1,3	21,8	4,2	35	15	80
Borken, Kreis	1,5	0,8	99	3	119	16	2.303	513	6,2	0,6	23,0	2,5	59	14	82
Coesfeld, Kreis	0,7	0,7	193	3	127	21	2.795	562	5,9	0,6	22,0	2,0	52	11	80
Düren, Kreis	1,2	1,2	72	1	127	24	2.492	648	7,3	1,6	22,0	5,0	47	15	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	0,5	1,0	66	1	130	20	3.150	660	7,3	1,1	21,0	2,0	45	15	80
Gütersloh, Kreis	1,0	0,9	40	1	122	20	2.814	622	6,4	0,8	22,0	3,0	51	13	80
Heinsberg, Kreis	0,8	0,1	182	1	119	30	2.510	680	6,2	0,7	23,5	2,4	44	14	80
Hochsauerlandkreis	0,7	0,8	28	2	125	29	1.831	544	4,8	1,1	31,0		44	14	80
Höxter, Kreis	2,1	1,2	124	3	133	52	1.346	572	4,9	0,7	27,0	5,0	40	16	80
Kleve, Kreis	2,4	0,4	130	1	125	28	2.267	519	7,5	1,1	18,6	2,8	48	13	80
Märkischer Kreis	2,3	0,9	76	1	125	27	1.901	535	6,9	0,8	21,0	3,0	42	14	80
Paderborn, Kreis	0,6	0,6	89	2	124	20	2.660	730	5,6	0,8			51	15	80
Rhein-Erft-Kreis	0,7	0,8	620	2	122		3.501		7,1		19,0		44		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	1,8	0,3	47	3	123	26	3.093	863	8,0	1,9	19,1	5,3	46	15	80
Rhein.-Berg. Kreis	2,0	0,5	7	2	126	19	3.281	365	8,8	1,0	16,9	1,8	55	14	80
Siegen-Wittgen., Kreis	2,1	1,4	13	1	126	22	1.937	687	6,7	1,4	23,1	4,4	42	17	80
Soest, Kreis	1,3	1,3	93	1	125	27	2.269	695	6,4	1,0	23,0	4,0	44	14	80
Steinfurt, Kreis	0,8	0,7	104	2	122	30	2.622	581	6,0	0,6	24,0	2,0	52	14	80
Unna, Kreis	0,4	1,6	280	1	117	29	2.520	780	6,5	0,8	23,0	2,0	36	14	80
Warendorf, Kreis	1,6	0,8	46	1	132		2.938		7,6		20,0		57		80

Abb. 5-19: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gutachterausschüssen

## 5.2.4 Reihennittelhäuser

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Reihennittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 150 bis 300 m<sup>2</sup> und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand in mittleren Wohnlagen. Der Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude, wie Garagen, Gartenhäuser etc. Bei Neubauten handelt es sich um neu errichtete Gebäude aus dem Berichts- bzw. Vorjahr, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden.

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

## Durchschnittswerte für Reihenmittelhäuser

Region	Alters- klasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grund- stücksfl. [m <sup>2</sup> ]		Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]		Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]		Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Median [€]
Region Bonn	Neubau 2010-2020	*									
	1995-2009	20	210	±17	130	±8	3.635	±525	454.000	±22.000	450.000
	1975-1994	54	225	±9	125	±7	3.315	±270	421.000	±31.000	401.000
	1950-1974	41	220	±20	110	±9	3.495	±465	384.000	±61.000	407.000
	bis 1949	26	220	±16	130	±23	3.155	±525	358.000	±59.000	316.000
Region Köln	Neubau 2010-2020	25	205	±22	145	±12	3.850	±490	535.000	±63.000	495.000
	1995-2009	*									
	1975-1994	42	205	±13	125	±9	3.810	±400	481.000	±82.000	480.000
	1950-1974	109	230	±17	125	±8	3.505	±485	435.000	±44.000	435.000
	bis 1949	143	240	±23	105	±8	3.335	±570	362.000	±55.000	352.000
Region Düsseldorf	1950-1974	28	215	±29	125	±41	2.730	±1.585	328.000	±236.000	270.000
	Neubau 2010-2020	33	215	±7	140	±1	4.895	±460	660.000	±77.000	663.000
	1995-2009	*									
	1975-1994	50	215	±23	135	±8	4.245	±160	601.000	±112.000	537.000
	bis 1949	172	220	±18	125	±5	3.725	±285	473.000	±23.000	475.000
Ruhrgbiet	1950-1974	130	240	±17	115	±4	3.500	±360	406.000	±32.000	405.000
	Neubau 2010-2020	17	200	±5	140	±2	3.685	±240	497.000	±65.000	490.000
	1995-2009	6	185	±0	130	±0	3.215	±0	430.000	±0	430.000
	1975-1994	84	200	±12	125	±6	3.015	±190	371.000	±22.000	360.000
	bis 1949	190	225	±8	120	±4	2.815	±135	332.000	±21.000	332.000
Bergisch/ Märkische Städteregion	1950-1974	312	230	±8	105	±8	2.600	±255	275.000	±34.000	283.000
	bis 1949	42	235	±14	105	±11	2.595	±210	248.000	±25.000	253.000
	Neubau 2010-2020	*									
	1995-2009	3	180	±0	125	±0	3.185	±0	395.000	±0	395.000
	1975-1994	20	190	±17	130	±3	3.165	±215	399.000	±27.000	393.000
Eifel/Rur	1950-1974	48	200	±10	125	±7	3.000	±375	367.000	±30.000	352.000
	bis 1949	49	220	±6	110	±6	2.625	±180	267.000	±36.000	247.000
	Neubau 2010-2020	10	200	±0	135	±0	2.190	±0	290.000	±0	290.000
	1995-2009	*									
	1975-1994	3	270	±0	160	±0	3.435	±0	440.000	±0	440.000
Niederrhein	1950-1974	5	195	±7	130	±0	2.350	±115	291.000	±36.000	265.000
	bis 1949	24	225	±31	125	±11	2.745	±200	332.000	±31.000	332.000
	Neubau 2010-2020	47	230	±8	105	±7	2.285	±75	233.000	±28.000	221.000
	1995-2009	59	215	±14	115	±14	1.615	±230	173.000	±23.000	180.000
	1975-1994	*									
Münsterland	1950-1974	32	200	±14	130	±4	2.915	±250	369.000	±37.000	355.000
	bis 1949	86	230	±11	115	±9	2.655	±345	301.000	±38.000	294.000
	Neubau 2010-2020	124	215	±14	100	±7	2.215	±555	218.000	±53.000	236.000
	1995-2009	30	210	±32	140	±22	1.810	±455	250.000	±83.000	268.000
	1975-1994	4	240	±0	140	±0	3.220	±0	440.000	±0	440.000
Ostwestfalen- Lippe	1950-1974	*									
	bis 1949	4	200	±19	125	±4	2.655	±240	322.000	±35.000	308.000
	Neubau 2010-2020	54	230	±16	120	±6	2.500	±215	297.000	±29.000	300.000
	1995-2009	96	225	±14	110	±10	2.260	±235	240.000	±32.000	244.000
	1975-1994	254	245	±4	120	±18	1.965	±235	180.000	±14.000	170.000
Sauer- und Siegerland	1950-1974	14	245	±4	120	±18	1.965	±235	180.000	±14.000	170.000
	bis 1949	*									
	Neubau 2010-2020	*									
	1995-2009	23	205	±19	115	±7	2.640	±420	307.000	±32.000	307.000
	1975-1994	51	235	±18	120	±12	2.430	±395	302.000	±33.000	300.000
Sauer- und Siegerland	1950-1974	44	235	±8	100	±8	2.220	±210	219.000	±37.000	235.000
	bis 1949	*									
	Neubau 2010-2020	*									
	1995-2009	17	215	±21	135	±26	2.270	±630	295.000	±7.000	290.000
	1975-1994	38	240	±22	125	±7	1.950	±280	257.000	±45.000	255.000
Sauer- und Siegerland	1950-1974	39	240	±19	110	±8	1.745	±240	188.000	±24.000	185.000
	bis 1949	5	240	±8	115	±35	985	±100	112.000	±24.000	95.000

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

**Durchschnittliche Kaufpreise für Reihemittelhäuser in Euro**

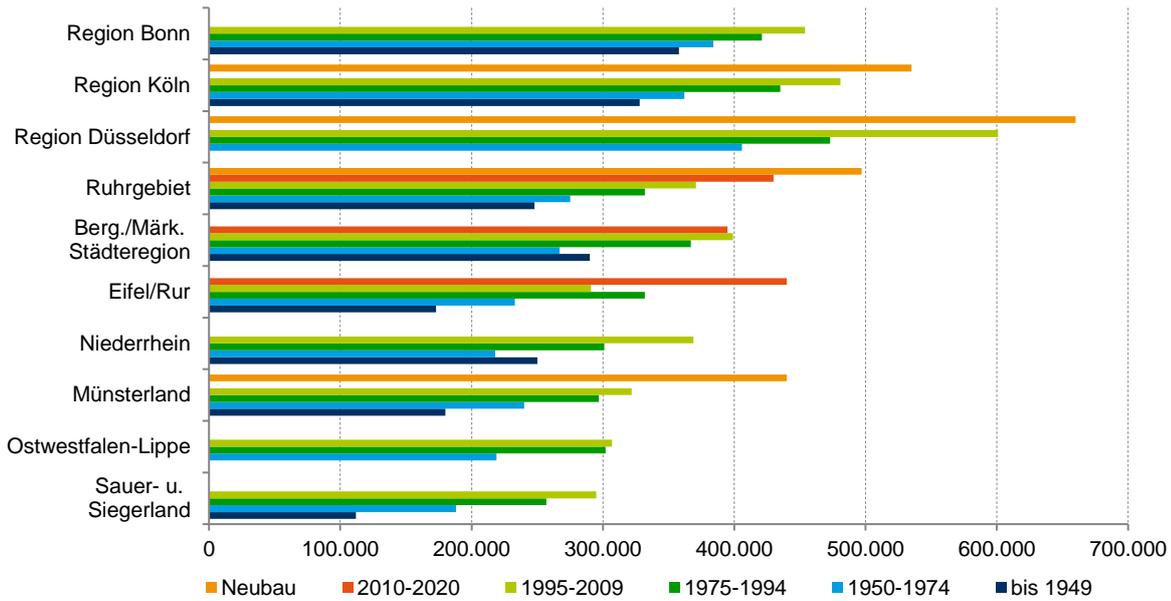
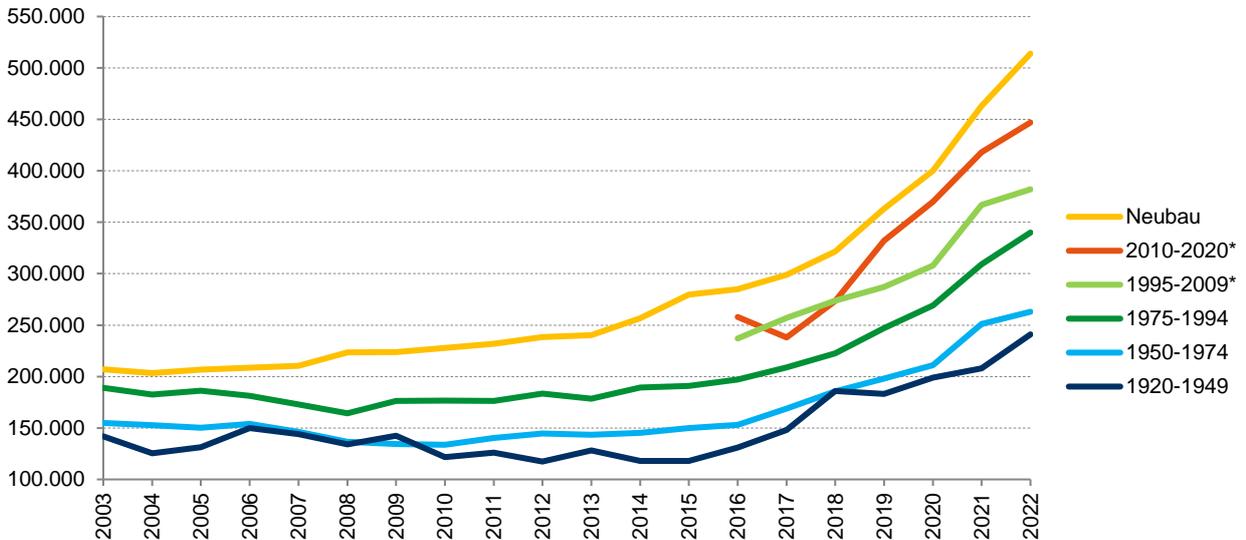


Abb. 5-21: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihemittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro in den Regionen

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

**Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihemittelhäuser in Euro**



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

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

### 5.2.4.1 Durchschnittspreise

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

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

#### Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser in Euro

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
<b>Region Bonn</b>							
Bonn	-	-	-	560.000	506.000	478.000	636.000
Rhein-Sieg-Kreis	507.000	-	*	457.000	412.000	390.000	329.000
Alfter	.	-	.	.	401.000	.	.
Bornheim	*	-	.	*	*	*	*
Hennef (Sieg)	.	-	*	*	*	.	.
Königswinter	.	-	.	.	.	*	.
Lohmar	.	-	.	.	399.000	*	.
Neunkirchen-Seelsch.	.	-	.	*	446.000	407.000	.
Niederkassel	470.000	-	.	*	.	*	.
Rheinbach	.	-	.	*	.	.	.
Ruppichteroth	.	-	.	491.000	422.000	425.000	.
Sankt Augustin	.	-	.	.	*	*	316.000
Siegburg	.	-	.	.	*	.	.
Swisttal	.	-	.	*	418.000	465.000	*
Troisdorf	.	-	.	.	*	*	.
Wachtberg	.	-	.	.	*	.	.
Windeck	.	-	.	*	.	*	.
<b>Region Köln</b>							
Köln	646.000	-	-	628.000	557.000	524.000	732.000
Leverkusen	.	-	-	560.000	422.000	326.000	.
Rhein-Erft-Kreis	540.000	-	*	508.000	435.000	385.000	377.000
Bedburg	480.000	-	.	.	*	.	.
Bergheim	.	-	.	.	489.000	367.000	300.000
Brühl	*	-	.	54.600	*	397.000	.
Elsdorf	.	-	.	.	*	.	*
Erfstadt	.	-	.	*	403.000	349.000	.
Frechen	.	-	.	640.000	515.000	352.000	.
Hürth	*	-	.	.	474.000	*	-
Kerpen	.	-	.	457.000	357.000	*	*
Pulheim	*	-	.	557.000	457.000	426.000	*
Wesseling	.	-	.	*	460.000	.	.
Oberbergischer Kreis	.	-	.	324.000	*	*	*
Bergneustadt	.	-	.	.	.	*	.
Hückeswagen	.	-	.	.	.	.	*
Radevormwald	.	-	.	*	.	*	.
Waldbröl	.	-	.	.	.	.	*
Wiehl	.	-	.	.	*	.	.
Wipperfürth	.	-	.	*	.	.	.
Rheinisch-Berg. Kr.	*	-	.	412.000	398.000	*	.
<i>Bergisch Gladbach</i>	*	-	.	*	497.000	481.000	-
Burscheid	*	-	.	*	.	.	.
Kürten	.	-	.	.	*	.	.
Leichlingen (Rhld.)	.	-	.	.	*	.	.
Odenthal	.	-	.	.	*	.	.
Rösrath	.	-	.	.	*	.	.
Wermelskirchen	*	-	.	*	*	*	.
<b>Region Düsseldorf</b>							
Düsseldorf	*	-	*	827.000	666.000	536.000	-
Mettmann, Kreis	574.000	-	.	*	462.000	399.000	.
Erkrath	.	-	.	.	*	390.000	.
Haan	.	-	.	.	513.000	.	.
Hilden	.	-	.	*	482.000	*	.
Langenfeld (Rhld.)	582.000	-	.	*	475.000	*	.
Mettmann	.	-	.	.	*	363.000	.
Monheim am Rhein	*	-	.	.	.	440.000	.
<i>Ratingen</i>	663.000	-	*	568.000	496.000	405.000	-
Rhein-Kreis Neuss	664.000	429.000	-	506.000	426.000	379.000	-
Dormagen	-	447.000	-	530.000	433.000	-	-
Grevenbroich	-	350.000	-	-	395.000	280.000	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Jüchen	-	440.000	-	-	-	-	-
Kaarst	-	476.000	-	-	465.000	450.000	-
Meerbusch	-	534.000	-	-	-	418.000	-
Neuss	736.000	-	665.000	537.000	462.000	377.000	401.000
<b>Ruhrgebiet</b>							
Duisburg	423.000	-	*	402.000	309.000	257.000	168.000
Essen	565.000	403.000	*	467.000	405.000	363.000	*
Mülheim an der Ruhr	*	-	.	*	459.000	332.000	282.000
Oberhausen	-	378.000	-	-	-	-	-
Wesel, Kreis							
Dinslaken	.	339.000	.	356.000	333.000	336.000	.
Bottrop	436.000	-	-	*	348.000	212.000	-
Gelsenkirchen	.	-	-	340.000	*	281.000	226.000
Recklinghausen, Kr.	386.000	.	-	358.000	323.000	286.000	.
Castrop-Rauxel	.	.	-	356.000	323.000	284.000	.
Gladbeck	.	-	-	*	*	*	253.000
Herten	.	-	-	355.000	322.000	283.000	.
Recklinghausen	.	-	-	.	269.000	244.240	*
Waltrop	.	-	-	368.000	332.000	294.000	.
Bochum	490.000	-	*	360.000	390.000	335.000	*
Dortmund	-	-	-	399.000	371.000	304.000	220.000
Herne	.	-	.	410.000	397.000	302.000	200.000
Ennepe-Ruhr-Kreis							
Witten	-	-	-	-	-	302.000	-
Unna, Kreis	*	-	.	311.000	319.000	218.000	.
Bergkamen	.	-	.	*	*	*	.
Bönen	.	-	.	.	.	188.000	.
Fröndenberg/Ruhr	.	-	.	.	*	243.000	.
Holzwickede	.	-	.	.	339.000	*	.
Kamen	.	-	.	*	*	190.000	.
Lünen	.	-	*	368.000	319.000	218.000	.
Schwerte	.	-	.	360.000	336.000	*	.
Unna	.	-	.	328.500	267.500	228.500	.
<b>Bergisch/Märkische Städteregion</b>							
Remscheid	.	303.000	*	393.000	352.000	246.000	*
Solingen	417.000	414.000	*	428.000	436.000	327.000	*
Wuppertal	491.000	-	.	453.000	393.000	309.000	290.000
Mettmann, Kreis							
Heiligenhaus	.	-	.	.	*	.	.
Velbert	-	325.000	*	*	339.000	*	.
Wülfrath	.	-	.	.	*	.	.
Hagen	.	-	.	375.000	320.000	247.000	.
Ennepe-Ruhr-Kreis	-	-	-	-	345.000	300.000	-
Sprockhövel	-	-	-	-	392.000	-	-
<b>Eifel/Rur</b>							
Aachen, Städteregion	.	-	473.000	352.000	364.000	295.000	207.000
Aachen	.	-	*	*	433.000	380.000	405.000
Alsdorf	.	-	*	.	*	221.000	163.000
Baesweiler	.	-	.	.	*	.	115.000
Eschweiler	.	-	.	.	*	209.000	184.000
Herzogenrath	.	-	.	.	332.000	*	186.000
Roetgen	.	-	.	.	.	*	.
Stolberg (Rhld.)	.	-	*	*	*	250.000	132.000
Würselen	.	-	.	*	*	353.000	*
Düren, Kreis	*	-	.	.	333.000	*	.
Aldenhoven	.	-	.	.	*	*	.
Düren	.	-	.	*	*	208.000	194.000
Jülich	.	-	.	.	*	.	.
Titz	*	-	.	.	*	.	.
Euskirchen, Kreis	525.000	-	.	*	*	.	245.000
<b>Niederrhein</b>							
Krefeld	-	-	-	509.000	370.000	322.000	350.000
Mönchengladbach	-	-	-	-	324.000	281.000	-
Kleve, Kreis	-	-	-	263.000	256.000	158.000	-
Emmerich am Rhein	-	-	-	-	*	133.000	-
Geldern	-	-	-	-	*	*	-
Goch	-	-	-	-	277.000	192.000	-
Issum	-	-	-	-	*	-	-
Kalkar	-	-	-	-	*	-	-
Kerken	-	-	-	-	*	-	-
Kevelaer	-	-	-	-	*	*	-
Kleve	-	-	-	*	256.000	*	-
Uedem	-	-	-	*	-	-	-
Viersen, Kreis	.	331.000	*	394.000	365.000	265.000	274.000
Brüggen	.	277.000	.	*	*	*	.
Grefrath	.	296.000	.	*	*	261.000	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Kempen	.	343.000	.	.	*	293.000	346.000
Nettetal	.	300.000	*	372.000	309.000	194.000	*
Niederkrüchten	.	192.000	.	.	*	*	.
Schwalmtal	.	238.000	.	344.000	*	*	*
Tönisvorst	.	357.000	.	.	438.000	349.000	*
Viersen	.	314.000	.	425.000	297.000	258.000	275.000
Willich	.	371.000	.	519.000	426.000	311.000	*
Wesel, Kreis							
Moers	.	-	.	414.000	348.000	236.000	.
Wesel	*	-	.	.	308.000	254.000	*
<b>Münsterland</b>							
Münster	*	-	-	560.000	463.000	466.000	-
Borken, Kreis	-	-	-	*	261.000	166.000	-
Ahaus	-	-	-	-	*	-	-
Bocholt	.	-	-	*	313.000	205.000	.
Borken	-	-	-	-	287.000	-	-
Gescher	-	-	-	-	*	*	-
Gronau (Westf.)	-	-	-	*	238.000	122.000	-
Raesfeld	-	-	-	-	*	*	-
Stadtlohn	-	-	-	*	*	*	-
Vreden	-	-	-	-	-	*	-
Coesfeld, Kreis	.	.	-	390.000	340.000	265.000	.
Ascheberg	.	.	-	.	*	.	.
Billerbeck	.	.	-	*	.	.	.
Coesfeld	.	.	-	.	*	*	.
Dülmen	.	.	-	*	283.000	*	.
Havixbeck	.	.	-	.	*	.	.
Nottuln	.	.	-	.	*	*	.
Senden	.	.	-	.	*	298.000	.
Recklinghausen, Kr.							
Datteln	.	.	-	331.000	300.000	264.000	.
Dorsten	.	-	-	*	313.000	259.000	.
Haltern am See	.	.	-	390.000	353.000	311.000	.
Marl	.	-	-	.	*	189.000	.
Oer-Erkenschwick	.	.	-	343.000	310.000	274.000	.
Steinfurt, Kreis	.	-	-	*	306.000	258.000	.
Emsdetten	.	-	-	.	*	302.000	.
Greven	.	-	-	*	*	.	.
Ibbenbüren	.	-	-	.	*	*	.
Laer	.	-	-	.	*	.	.
Lengerich	.	-	-	.	.	*	.
Mettingen	.	-	-	.	*	.	.
Nordwalde	.	-	-	.	.	*	.
Rheine	.	-	-	.	*	220.000	*
Steinfurt	.	-	-	*	*	*	.
Warendorf, Kreis	*	-	-	*	-	261.000	*
Ahlen	*	-	-	-	-	*	*
Beckum	-	-	-	*	-	*	-
Drensteinfurt	-	-	-	-	-	*	-
Telgte	-	-	-	*	-	*	-
Warendorf	-	-	-	-	-	*	-
Hamm	.	-	.	.	242.000	202.000	190.000
Soest, Kreis	.	-	369.000	298.000	272.000	216.000	304.000
Bad Sassendorf	.	-	.	.	.	*	-
Lippstadt	-	-	-	*	*	244.375	-
Soest	.	-	*	.	*	251.000	304.000
Werl	.	-	*	297.000	*	*	.
Unna, Kreis							
Selm	*	-	.	*	*	*	.
Werne	.	-	.	.	314.000	*	.
<b>Ostwestfalen-Lippe</b>							
Bielefeld	.	-	*	398.000	352.000	306.000	.
Gütersloh, Kreis	.	-	.	*	278.000	243.000	.
Borgholzhausen	.	-	.	.	.	*	.
Gütersloh	-	-	*	*	330.000	*	-
Halle (Westf.)	.	-	.	.	.	*	.
Harsewinkel	.	-	.	*	*	268.000	.
Rheda-Wiedenbrück	.	-	.	*	*	.	.
Verl	.	-	.	.	*	.	.
Versmold	.	-	.	.	*	*	.
Werther (Westf.)	.	-	.	.	.	*	.
Höxter, Kreis	-	202.000	-	-	-	-	-
Bad Driburg	-	*	-	-	-	-	-
Höxter	-	223.000	-	-	-	-	-
Marienmünster	-	*	-	-	-	-	-
Nieheim	-	*	-	-	-	-	-
Lippe, Kreis	.	.	.	271.750	238.786	193.428	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Bad Salzuflen	.	.	.	*	241.550	*	.
Blomberg	.	.	.	.	143.333	*	.
Detmold	.	.	.	*	259.950	195.900	.
Extertal	.	.	.	.	.	*	.
Lemgo	.	.	.	.	*	*	.
Leopoldshöhe	.	.	.	.	*	.	.
Oerlinghausen	.	.	.	.	*	*	.
Minden-Lübbecke, Kr.	.	.	.	.	.	.	.
Minden	.	219.000	.	*	.	188.000	.
Paderborn, Kreis	-	-	-	*	*	*	-
Bad Lippspringe	-	307.000	-	*	*	*	-
Hövelhof	-	*	-	-	*	*	-
Paderborn	429.814	-	.	345.000	337.000	-	.
<b>Sauer- und Siegerland</b>							
Hochsauerlandkreis	.	-	.	.	.	216.000	.
Märkischer Kreis	.	-	.	283.000	244.000	164.000	*
Altena	.	-	.	.	*	*	*
Hemer	.	-	.	.	*	*	.
Iserlohn	-	-	-	318.000	304.000	235.000	-
Lüdenscheid	-	-	-	-	277.000	209.000	-
Meinerzhagen	.	-	.	.	.	*	.
Menden (Sauerland)	.	-	.	*	289.000	.	.
Nachrodt-Wiblingwerde	.	-	.	*	.	.	.
Plettenberg	.	-	.	.	.	150.000	.
Olpe, Kreis	-	-	-	-	*	*	*
Finnentrop	-	-	-	-	-	-	*
Lennestadt	.	-	-	-	-	*	-
Olpe	.	-	-	-	*	-	*
Siegen-Wittgenst., Kr.	.	-	.	-	.	.	.
Siegen	-	234.000	-	-	255.000	216.000	*
Soest, Kreis	.	-	.	*	.	*	.
Ense	.	-	.	.	.	*	.
Warstein	.	-	.	.	*	*	.
Wickede (Ruhr)	.	-	.	.	.	*	.

Abb. 5-23: Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser nach Baualterklassen in Euro in den Gemeinden

#### 5.2.4.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

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

### 5.2.5 Sachwertfaktoren

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

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

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

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

eingesehen und heruntergeladen werden.

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

#### Sachwertfaktoren in den örtlichen Grundstücksmarktberichten

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

	EFH	ZFH	DFH	DHH	RH	RMH	REH	weitere
Lippstadt	✓	✓		✓		✓	✓	
Lüdenscheid	✓	✓		✓	✓			
Minden	✓	✓		✓	✓			
Moers	✓	✓		✓		✓	✓	
Neuss	✓	✓		✓		✓	✓	
Paderborn	✓	✓		✓	✓			EFH mit Einlieger- wohnung
Ratingen	✓	✓		✓		✓	✓	
Recklinghausen	✓	✓		✓		✓	✓	
Rheine	✓	✓		✓	✓			
Siegen	✓	✓						
Unna	✓	✓						
Velbert	✓	✓		✓		✓	✓	
Wesel	✓	✓		✓		✓	✓	
<b>Kreise</b>								
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	✓	✓		✓		✓	✓	Fertighäuser
Rhein-Kreis Neuss	✓	✓						
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	✓	✓		✓		✓	✓	
Rhein.-Berg. Kreis	✓	✓		✓		✓	✓	
Siegen-Wittgenstein, Kr	✓	✓						
Soest, Kreis	✓	✓		✓	✓			
Steinfurt, Kreis	✓	✓		✓		✓	✓	
Unna, Kreis	✓	✓		✓		✓	✓	
Viersen, Kreis	✓	✓		✓	✓		✓	
Warendorf, Kreis	✓	✓		✓		✓	✓	
Wesel, Kreis	✓	✓		✓	✓			

Abb. 5-24: Sachwertfaktoren in den örtlichen Grundstücksmarktberichten

### 5.3 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

#### 5.3.1 Preisentwicklung

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

**Preisentwicklung für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent**

Gliederungsebene	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
kreisfreie Städte	+1	+2	+2	+7	+10	+4	+7	+7	+12	+4
Kreise	+1	+2	+3	+6	+4	+8	+6	+8	+12	±0

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

#### 5.3.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

**Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in Prozent**

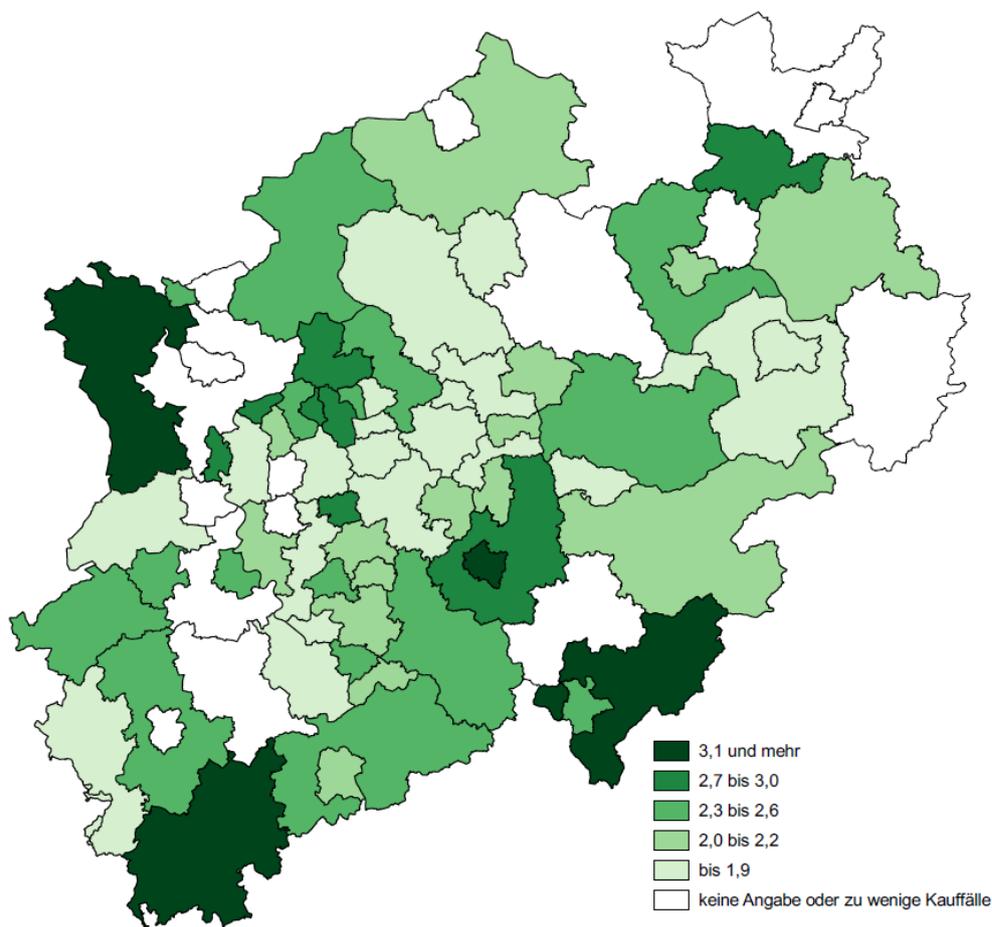


Abb. 5-26: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in Prozent in den Gutachterausschüssen

## Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Dreifamilienhäuser

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
<b>Kreisfreie Städte</b>															
Bochum	1,5	0,8	73	2	246	58	1.789	463	5,9	0,4	24,3	1,7	28	7	80
Bonn	2,1	0,3	28	2	204	48	3.710	964	9,8	1,5	16,6	2,0	54	10	80
Bottrop	2,5	0,7	16	2	240	36	1.868	444	7,2	0,6	21,7	4,2	35	4	80
Dortmund	0,6	2,0	23		247	51	1.995	551	6,7	0,7	24,0	2,6	22	8	80
Duisburg	1,8	1,7	55	2	220	56	1.449	519	5,7	0,6	25,9	3,9	30	7	80
Düsseldorf	2,1	1,1	8	1	239	106	4.452	1.880	10,1	1,2	16,1	2,6	37	7	80
Essen	1,8	1,4	35	2	270	58	2.201	960	7,3	0,8	20,6	2,3	33	10	80
Gelsenkirchen	2,7	1,4	10	3	224		1.176		5,5		26,5		30		80
Hagen	2,2	2,1	36	2	250	67	1.364	477	5,0	0,9	26,0	3,0	29	8	80
Hamm	2,0	1,6	17	2	250	77	1.559	418	5,9	0,8	24,5	2,5	29	8	80
Herne	1,1	1,0	9	1	212	41	1.880	408	6,0	0,9	26,3	4,5	40	7	80
Köln	1,7	0,4	9	1	226	47	3.830	875	10,6	2,1	16,0	2,9	34	5	80
Leverkusen	1,9	0,8	14	2	226	54	2.355	407	7,8	0,9	22,0	3,0	35	12	80
Mönchengladbach	2,3	1,4	35	2	214	45	1.580	377	6,2	0,4	24,4	1,6	35	4	80
Münster	0,8	0,8	5	1	221	32	4.407	1.143	8,6	1,4	18,2	2,4	33	6	80
Oberhausen	2,2	0,2	11	2	230	51	1.660	420	5,8	1,1	26,4	5,2	43	4	80
Remscheid	2,0	0,7	30	2	241	53	1.366	399	5,6	0,6	25,4	3,2	26	8	80
Solingen	2,5		9	1	230	49	1.810	230	7,3	0,9	22,0	2,0	31	4	80
Wuppertal	2,2	1,4	12	2	247	48	1.580	572	5,8	1,0	25,5	3,8	36	7	80
<b>Große kreisangehörige Städte</b>															
Arnsberg	1,9	0,3	8	1	258	28	1.376	322	5,3	0,4	26,8	3,1	34	9	80
Bergisch Gladbach	2,5	0,7	9	1	230	61	2.840	450	8,9	1,3	17,0	1,0	38	9	80
Bocholt	*														
Dinslaken	2,8	1,0	13	3	231	53	1.532	460	6,5	1,1	24,1	5,3	38	11	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	2,7	1,2	59	3	239	49	1.490	400	6,1	0,9	24,0	3,0	35	8	80
Gütersloh	2,1	1,2	20	2	245	48	2.046	475	6,8	1,1	22,5	2,8	34	11	80
Iserlohn	2,1	1,3	32	2	233	56	1.409	455	5,8	0,8	26,0	4,0	31	10	80
Lippstadt	1,1	0,6	6	1	213	37	1.916	651	5,9	0,1	23,0	4,0	26	4	80
Lüdenscheid	3,5	1,8	16	2	249	59	1.306	424	6,0	0,6	24,0	2,0	32	6	80
Lünen	1,3	1,7	10	2	260	32	1.420	360	4,9	0,4	28,0	3,0	27	5	80
Moers	3,0	0,6	15	3	211	45	1.755	405	5,5	2,6	22,0	3,0	36	6	80
Neuss	2,5	1,4	16	2	226	47	2.630	690	9,0	1,5	19,0	2,0	36	7	80
Paderborn	1,9	1,0	18	2	242	46	2.428	500	7,1	0,9	21,0	2,0	41	13	80
Recklinghausen	1,3	0,6	10	2	222	43	1.550	156	5,3	0,4	27,0	1,0	28	4	80
Siegen	2,4	1,2	22	1	230	55	1.290	280	5,7	0,6	26,2	2,6	22	9	80
Unna	2,2	1,5	6	2	232	56	1.791	653	5,7	0,3	26,0	1,0	37	9	80
Velbert	2,8	1,0	11	3	268	62	1.250	311	5,5	0,6	26,0	2,0	25	7	80
<b>Kreise</b>															
Aachen, Städteregion	1,9	2,8	111	2	253	101	1.669	652	5,7	1,1	26,2	4,7	31	10	80
Borken, Kreis	2,4	0,5	11	3	248	38	1.472	285	5,8	0,6	26,0	2,6	45	11	80
Coesfeld, Kreis	1,6	1,4	22	3	255	69	1.979	649	5,9	0,7	24,0	3,0	43	14	80
Düren, Kreis	2,3	2,1	5	1	245	117	1.486	217	7,1	2,1	28,0	7,0	40	12	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,9	1,7	11	3	270	60	1.800	560	6,4	1,0	24,0	4,0	37	16	80
Euskirchen, Kreis	3,7	0,7	20	2	250	65	1.405	410	6,3	1,1	22,0	3,0	39	13	80
Gütersloh, Kreis	2,3	0,7	23	1	230	64	1.709	550	6,4	0,7	23,0	2,0	36	8	80
Heinsberg, Kreis	2,6	0,3	8	3	226	32	1.523	619	5,6	0,6	25,0	3,3	44	16	80
Herford, Kreis/Herford	2,8	0,9	43	3	263	55	1.277	395	5,7	0,9	25,0	3,0	36	12	80
Hochsauerlandkreis	2,1	2,0	24	3	266	40	1.062	322	5,2	0,6	28,0		39	10	80
Kleve, Kreis	3,1	0,5	9	1	224	73	1.440	391	6,4	1,1	23,4	3,2	40	9	80
Lippe, Kr./Detmold	2,1	1,3	15	1	243	48	1.252	488	5,5	1,0	31,0	7,0	28	12	80
Märkischer Kreis	2,8	1,0	25	1	247	49	1.198	457	5,7	0,7	27,0	3,0	31	8	80
Mettmann, Kreis	1,9	0,5	16	2	230	50	2.461	502	7,2	0,6	21,0	2,0	33	4	80
Oberbergischer Kreis	2,5	0,9	25	3	244	46	1.440	297	5,6	0,5	25,6	2,2	40	11	80
Paderborn, Kreis	1,4	0,7	22	2	256	31	1.620	410	5,3	0,9			36	9	80
Reckl./C.-R./Herten	2,4	1,5	37	2	255	40	1.650	395	6,4	0,9	22,2	3,5	36	12	80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,3	0,4	39	3	234	54	2.277	581	7,4	1,6	21,7	4,3	42	15	80
Rhein.-Berg. Kreis	2,2	0,6	5	2	243	35	2.080	235	7,3	0,7	21,6	1,4	36	6	80
Siegen-Wittgen., Kreis	3,3	1,2	20	3	261	43	1.290	365	6,0	1,0	24,9	4,1	40	8	80
Soest, Kreis	2,5	1,5	56	3	255	52	1.234	601	5,4	1,3	26,0	4,0	32	12	80
Steinfurt, Kreis	2,1	1,2	82	3	251	54	1.646	499	6,0	0,7	25,0	3,0	40	13	80
Unna, Kreis	1,0	3,0	30	2	244	58	1.630	560	5,9	1,0	26,0	4,0	27	14	80
Viersen, Kreis	1,8	1,2	33	2	207	47	1.868	570	6,3	0,9	23,0	4,0	37	8	80

Abb. 5-27: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in den Gutachterausschüssen

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

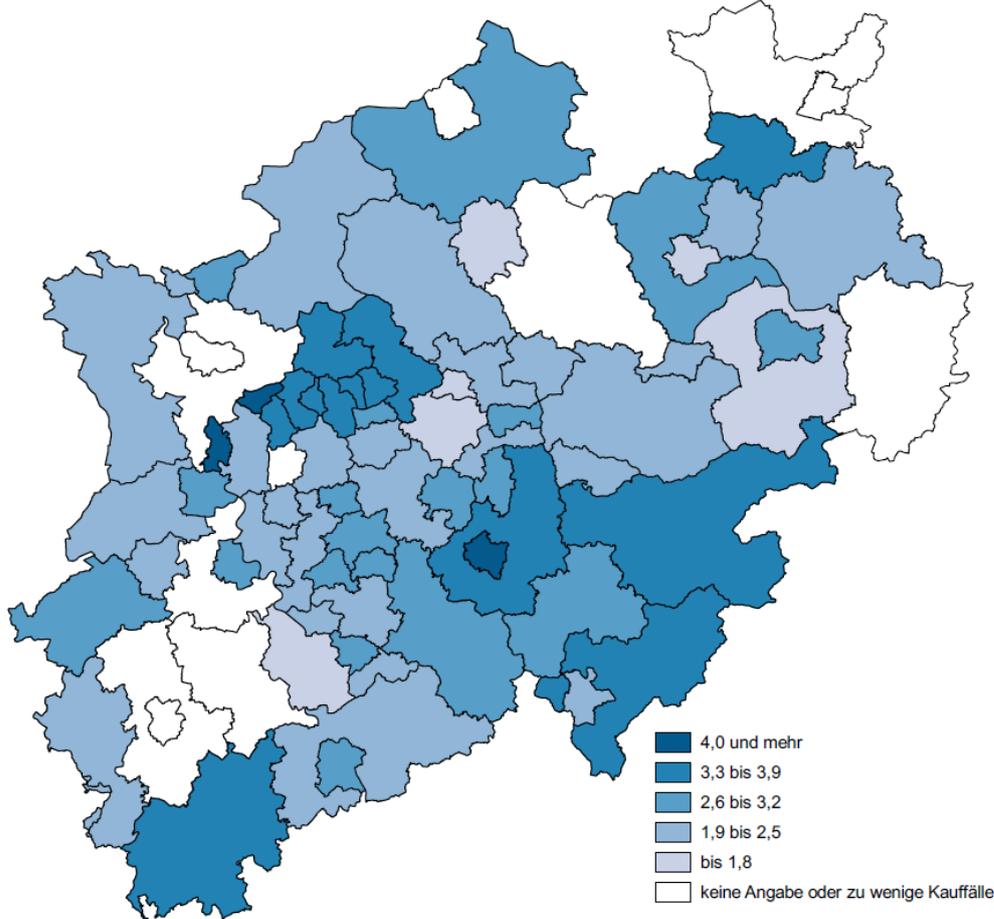


Abb. 5-28: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) in Prozent in den Gutachterausschüssen

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

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
<b>Kreisfreie Städte</b>															
Bielefeld	2,1	1,3	31	1	476	273	2.320	1.085	7,4	2,0			36	19	
Bochum	2,3	1,2	288	2	510	592	1.407	438	5,9	0,4	25,9	1,2	29	8	80
Bonn	2,6	0,4	71	2	607	645	3.374	1.077	10,4	3,0	17,1	2,9	54	13	80
Bottrop	3,6	1,2	32	2	415	143	1.557	393	7,2	0,8	18,0	3,5	40	9	80
Dortmund	1,0	2,7	89		454	232	1.440	610	6,5	1,0	25,1	3,2	26	12	80
Duisburg	2,0	2,2	128	2	391	140	1.135	365	5,5	0,6	28,1	4,6	27	7	80
Düsseldorf	2,2	1,0	98	1	564	285	3.169	1.120	9,3	2,0	18,3	2,9	33	9	80
Essen	2,1	1,3	136	2	452	238	1.702	547	6,9	0,9	23,3	2,8	33	9	80
Gelsenkirchen	3,9	1,6	73	3	505		951		5,3		28,1		31		80
Hagen	2,6	1,6	139	2	487	235	987	310	4,7	0,7	29,0	3,0	27	7	80
Hamm	2,3	1,3	23	2	739	589	1.641	783	6,1	1,4	25,8	4,7	42	17	
Herne	2,9	1,6	37	1	471	188	1.250	457	5,6	0,5	27,0	3,0	32	8	80
Köln	1,7	0,7	82	1	579	649	3.462	834	10,5	1,9	17,4	2,9	37	8	80
Krefeld	3,0	1,2	30	3	392	114	1.515	441	6,9	1,7	23,0	4,0	36	12	80
Leverkusen	2,2	0,8	21	2	661	571	2.280	719	8,0	1,5	22,0	3,0	40	13	80
Mönchengladbach	2,5	2,6	173	2	447	153	1.469	426	6,3	0,6	25,3	2,7	34	5	80
Münster	1,3	0,9	30	1	470	166	3.353	1.210	9,1	1,4	18,4	2,1	34	11	80
Oberhausen	3,8	0,5	69	2	593	434	1.229	297	5,8	0,8	26,4	3,6	45	8	80
Remscheid	3,0	0,7	37	1	613	250	1.139	251	5,7	0,8	26,7	2,5	31	12	80
Solingen	3,2		15	1	379	111	1.515	460	6,6	1,2	24,0	3,0	33	9	80
Wuppertal	2,9	1,1	86	1	503	227	1.340	341	6,0	0,8	26,9	3,1	39	6	80
<b>Große kreisangehörige Städte</b>															
Arnsberg	2,1	0,8	19	1	439	272	1.218	262	5,3	0,5	29,2	3,1	29	9	80
Bergisch Gladbach	3,1	1,1	12	1	510	230	2.380	900	7,9	1,8	17,0	2,0	44	16	80
Bocholt	3,0	1,3	15	3	602	617	1.956	1.087	7,5	1,6	22,0	4,0	45	22	80
Dinslaken	4,0	1,3	17	3	466	170	1.405	506	6,8	1,0	23,5	3,1	41	12	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	3,3	1,2	152	3	658	898	1.200	380	5,9	1,0	25,7	3,6	35	11	80

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Gütersloh	1,8	1,0	21	2	827	691	1.892	377	6,7	0,9	24,5	4,2	34	16	80
Iserlohn	2,8		37	2	484	578	1.140	341	5,6	0,7	28,0	3,0	31	9	
Lippstadt	2,3	1,3	11	1	416	102	1.624	460	6,5	0,6	24,0	3,0	37	16	80
Lüdenscheid	4,1	1,6	49	2	455	271	1.121	492	6,0	1,0	25,0	3,0	33	12	80
Lünen	1,3	1,0	11	2	460	175	1.710	560	5,6	0,8	27,0	3,0	35	11	80
Moers	4,4	1,0	33	3	475	218	1.265	310	6,7	1,9	23,1	3,2	36	7	80
Neuss	2,7	0,7	40	2	605	648	2.090	430	8,1	0,8	19,0	3,0	36	6	80
Paderborn	2,6	1,7	18	1	568	252	1.964	759	6,8	1,2	25,0	4,0	43	12	80
Ratingen	2,5	1,2	20	1	651	297	2.520	1.216	8,6	3,6	18,0	3,6	32	9	80
Recklinghausen	3,5	1,2	29	2	487	323	1.070	231	5,4	0,5	27,0	2,0	30	7	80
Siegen	2,2		58	1	830	1.275	1.380	330	6,3	0,8	25,4	3,4	27	11	80
Unna	2,6	0,4	17	2	632	436	2.131	935	6,7	1,4	22,0	5,0	52	19	80
Velbert	3,1	1,0	20	2	449	202	1.267	275	6,3	0,7	25,0	2,0	32	10	80
<b>Kreise</b>															
Aachen, Städteregion	2,0	2,4	259	2	439	281	1.717	660	6,4	1,2	25,3	4,1	33	12	80
Borken, Kreis	2,4	1,1	35	3	431	141	1.457	422	5,7	0,5	27,0	3,1	45	13	80
Coesfeld, Kreis	2,4	1,1	37	3	611	427	1.923	738	6,3	0,6	24,0	3,0	52	16	80
Düren, Kreis	*														
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	2,4	0,9	25	3	510	220	1.450	240	6,2	0,8	25,0	3,0	34	6	80
Euskirchen, Kreis	3,9	0,8	26	2	430	240	1.565	530	7,0	2,1	23,0	4,0	46	11	80
Gütersloh, Kreis	2,9	0,7	30	1	510	281	1.630	484	6,4	0,9	24,0	4,0	41	14	80
Heinsberg, Kreis	2,8	0,4	43	3	476	290	1.578	734	6,0	1,1	25,0	3,2	44	15	80
Herford, Kreis/Herford	3,6	1,2	70	3	470	195	1.130	429	5,5	1,2	26,0	4,0	37	12	80
Hochsauerlandkreis	3,7	1,6	33	3	601	361	1.058	259	5,5	0,7	27,0		42	11	80
Kleve, Kreis	2,5	1,2	19	1	363	102	1.432	545	6,2	1,3	26,2	4,0	35	15	80
Lippe, Kr./Detmold	2,3	1,4	43	1	476	220	1.231	569	5,7	1,1	31,0	6,0	30	12	80
Märkischer Kreis	3,9		41	1	404	209	940	321	5,6	0,8	29,0	4,0	31	9	80
Mettmann, Kreis	2,2	0,7	47	2	657	782	2.174	651	7,4	1,1	21,0	3,0	36	9	80
Oberbergischer Kreis	3,1	1,4	25	2	502	207	1.314	395	5,7	0,6	25,7	2,3	38	12	80
Olpe, Kreis	3,2	1,8	17	1	349	167	1.366	446	6,3	1,2	23,0	4,0	36	12	80
Paderborn, Kreis	1,5	1,1	39	2	420	98	1.400	500	5,1	0,8			38	11	80
Reckl./C.-R./Herten	3,7	1,3	41	2	485	169	1.356	596	6,7	1,3	20,2	4,8	35	12	80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,4	0,4	75	3	617	771	2.016	560	7,0	1,5	22,8	4,3	42	15	80
Rhein.-Berg. Kreis	2,1	0,6	6	1	548	289	1.979	486	7,0	1,3	23,5	4,6	33	13	80
Siegen-Wittgen., Kreis	3,6	1,8	32	3	472	349	1.118	438	6,0	1,2	26,2	3,9	33	10	80
Soest, Kreis	2,5	1,4	75	3	394	186	1.325	404	6,0	1,0	26,0	4,0	38	15	80
Steinfurt, Kreis	2,6	1,2	233	3	510	415	1.622	712	6,5	2,0	26,0	4,0	44	18	80
Unna, Kreis	2,2	2,3	46	2	565	333	1.180	440	5,6	1,2	28,0	6,0	29	14	80
Viersen, Kreis	2,5	1,4	72	2	438	357	1.672	555	6,3	0,8	23,0	4,0	38	10	80

Abb. 5-29: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) in den Gutachterausschüssen

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

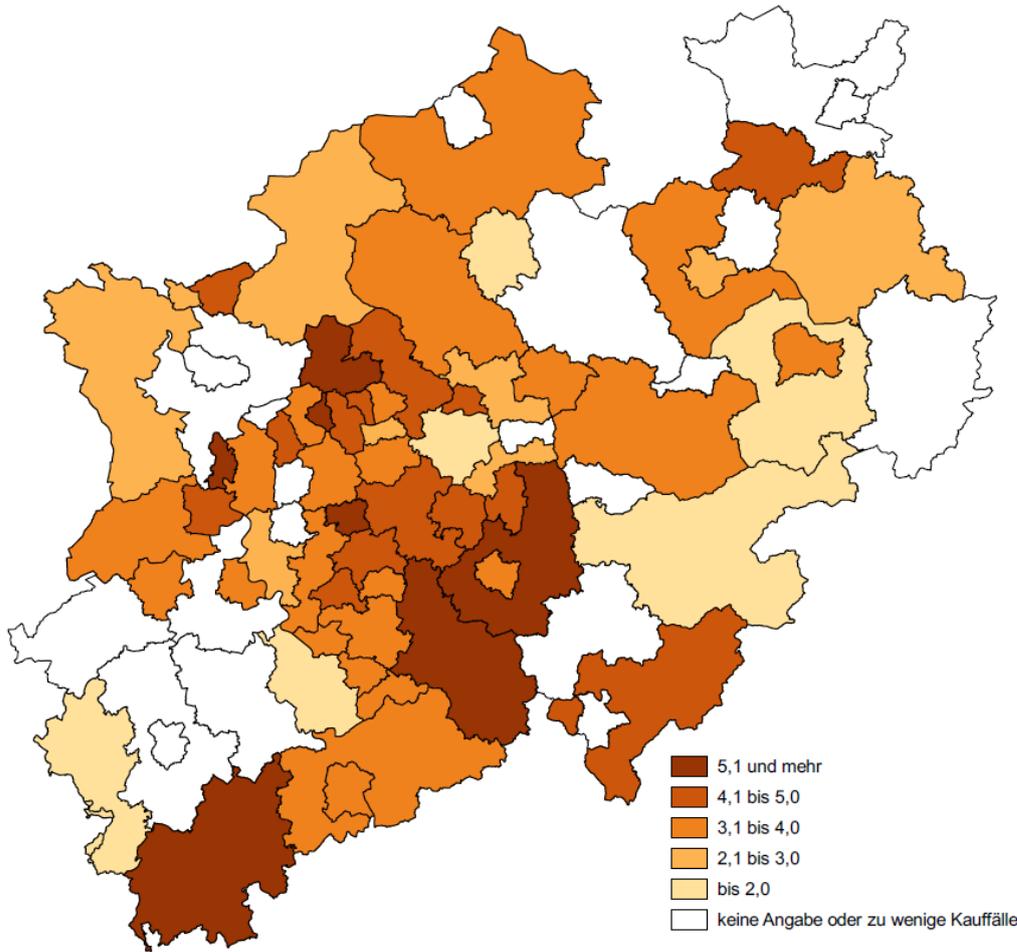


Abb. 5-30: Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) in Prozent in den Gutachterausschüssen

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

	LZS Ø		Anz.	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND	
	[%]	Stabw		Jahre	[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]		Stabw
<b>Kreisfreie Städte</b>															
Bochum	3,5	1,5	71	2	606	334	1.248	417	5,8	0,4	22,2	2,5	28	6	80
Bonn	3,1	0,5	77	2	696	941	2.914	1.060	10,2	2,3	16,8	3,0	47	12	80
Bottrop	3,7	1,1	8	2	425	226	1.607	589	7,4	1,5	21,9	5,0	39	11	80
Dortmund	1,0	2,7	24		589	348	1.440	610	6,9	1,2	20,8	3,9	22	8	80
Duisburg	4,0	2,4	45	2	671	450	1.004	344	6,0	1,2	24,8	4,0	28	7	80
Düsseldorf	2,6	1,4	28	1	708	611	3.971	2.432	11,1	2,6	16,4	2,8	32	10	80
Essen	3,1	1,6	29	2	809	835	1.748	723	8,0	1,9	20,0	2,9	33	7	80
Gelsenkirchen	5,0	1,7	12	3	486		832		5,1		28,7		28		80
Hagen	4,9	3,0	55	2	661	434	789	280	5,5	1,9	27,0	3,0	28	7	80
Hamm	3,3	1,5	29	2	643	518	1.171	449	5,8	1,1	26,6	4,9	32	8	80
Herne	3,0	2,4	9	1	481	89	1.390	461	5,5	0,4	28,4	4,2	30	8	80
Köln	1,9	0,8	22	1	816	947	4.331	1.495	13,4	3,9	14,4	2,5	38	8	80
Krefeld	4,3	0,4	11	3	465	181	1.361	468	6,7	1,5	22,0	4,0	38	10	80
Leverkusen	3,3	0,6	10	2	948	1.259	2.268	1.294	10,4	3,9	20,8	4,2	40	14	80
Mönchengladbach	4,0	1,8	69	2	634	612	1.375	493	7,4	2,0	23,8	2,7	35	6	80
Münster	1,0	1,0	5	1	494	312	3.755	998	12,7	9,8	19,2	0,8	33	6	80
Oberhausen	4,7	0,7	20	2	693	4	1.113	279	6,1	1,4	25,1	3,3	40	11	80
Remscheid	3,5	0,9	27	2	788	644	1.195	309	6,6	1,5	25,5	2,7	29	11	80
Solingen	4,4		11	1	415	130	1.385	290	6,8	1,1	23,0	2,0	32	6	80
Wuppertal	4,4	1,5	10	1	695	499	1.054	197	6,1	1,2	25,9	5,5	37	6	80
<b>Große kreisangehörige Städte</b>															
Arnsberg	*														
Bergisch Gladbach	3,1	1,0	10	1	375	180	2.580	670	9,1	1,4	17,0	2,0	43	12	80
Bocholt	4,2	1,6	14	3	410	228	1.462	489	8,8	3,6	20,0	4,0	26	12	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	5,1	1,7	74	3	649	592	1.030	430	6,4	1,8	22,9	4,7	32	9	80
Gütersloh	2,9	1,3	21	2	495	330	1.599	589	6,7	1,9	22,0	2,3	31	17	80

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Iserlohn	(5,0)	1,6	11	3	444	113	822	182	5,5	0,8	26,0	3,0	32	5	
Lüdenscheid	3,2	1,2	8	2	334	162	1.281	442	6,3	0,7	24,0	3,0	31	8	80
Lünen	4,2	1,2	8	2	914	536	1.490	440	7,1	5,5	19,0	5,0	40	10	80
Moers	5,1	1,1	41	3	493	440	1.355	457	8,9	1,0	20,2	3,5	37	9	80
Neuss	3,4	0,9	18	2	726	641	2.050	690	9,0	2,1	19,0	4,0	36	8	77
Paderborn	3,3	1,5	10	2	564	373	1.605	962	6,4	2,6	22,0	3,0	35	13	80
Recklinghausen	3,9	1,4	13	2	684	404	1.050	243	6,0	0,8	25,0	2,0	27	4	80
Velbert	5,1	1,6	15	2	1.972	3.410	1.201	331	6,1	0,7	21,0	4,0	37	12	80
<b>Kreise</b>															
Aachen, Städteregion	1,9	3,5	83	2	578	866	1.691	807	6,3	1,4	23,4	5,5	28	9	80
Borken, Kreis	3,0	1,6	28	3	374	182	1.202	449	6,3	1,8	24,0	4,2	40	13	80
Coesfeld, Kreis	3,5	1,3	9	3	385	190	1.559	646	7,5	3,0	21,0	2,0	54	16	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	(4,8)	1,8	13	3			1.250	380	7,5	2,1	22,0	4,0	38	13	80
Euskirchen, Kreis	5,3	0,6	12	2	290	155	1.255	505	7,3	3,9	18,0	6,0	34	10	80
Gütersloh, Kreis	3,5	1,4	12	1	548	432	1.678	461	7,4	1,4	21,0	4,0	43	17	80
Herford, Kreis/Herford	4,2	1,5	78	3	491	280	870	317	5,1	1,3	24,0	4,0	31	11	80
Hochsauerlandkreis	2,0	2,5	25	5	277	188	864	371	5,0	0,7	27,0		36	13	80
Kleve, Kreis	3,0	1,8	6	1	384	121	2.611	1.463	6,5	1,0	22,1	3,1	35	16	80
Lippe, Kr./Detmold	2,3	1,0	16	1	366	145	1.241	670	6,4	1,9	29,0	7,0	21	5	80
Märkischer Kreis	5,4	1,4	32	1	239	178	805	352	6,0	1,9	29,0	7,0	27	6	80
Mettmann, Kreis	3,2	0,7	24	2	813	778	1.702	573	8,1	2,1	21,0	3,0	34	7	80
Oberbergischer Kreis	5,2	2,1	14	5	339	111	999	368	5,6	0,7	25,0	1,5	40	8	80
Paderborn, Kreis	1,7	1,7	28	2	450	250	1.220	660	4,7	1,2			28	12	
Reckl./C.-R./Herten	4,8	1,1	15	2	380	288	988	180	6,2	0,7	18,9	5,8	33	11	80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	3,2	0,5	28	3	439	213	1.614	536	7,1	1,5	22,0	3,8	33	9	80
Rhein.-Berg. Kreis	3,7	0,5	5	2	374	137	1.780	418	7,5	1,6	20,8	3,1	36	5	80
Siegen-Wittgen., Kreis	4,4	1,4	7	3	442	166	881	98	5,5	0,5	22,8	3,9	32	7	78
Soest, Kreis	(3,7)	2,4	15	3	583	412	1.112	584	5,9	1,8	24,0	6,0	36	10	80
Steinfurt, Kreis	3,5	1,7	88	3	490	403	1.353	555	7,2	3,5	23,0	4,0	36	15	80
Unna, Kreis	2,9	3,1	21	2	482	295	1.230	570	6,5	2,2	24,0	6,0	30	14	80
Viersen, Kreis	3,5	1,6	47	2	457	423	1.418	555	7,2	3,2	21,0	4,0	36	10	80

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

## 5.4 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 5.4.1 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

#### Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Handel

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
<b>Kreisfreie Städte</b>															
Bonn	3,2	0,5	34	2	861	955	4.726	2.188	18,5	7,7	11,5	2,6	36	7	60
Essen	5,5	2,4	5	2	2.789	2.038	1.598	1.110	8,1	4,3	15,6	3,8	39	10	60
Hagen	(5,4)	1,7	40	5	1.375	1.637	1.378	845	7,8	5,5	20,0	4,1	34	11	80
Oberhausen	*														
<b>Große kreisangehörige Städte</b>															
Neuss	4,4	1,0	5	4	12.381	24.290	2.120	1.260	10,6	4,6	16,0	5,0	34	6	62
Paderborn	*														
<b>Kreise</b>															
Herford, Kreis/Herford	5,9	1,6	8	3			845	223	6,9	2,1	21,0	5,0	26	7	65
Hochsauerlandkreis	5,4	4,3	21	5	506	353	1.026	980	5,7	1,7	23,0		37	14	70
Lippe, Kr./Detmold	3,5	1,3	6	1	1.298	980	1.964	1.648	8,5	4,9	19,0	7,0	21	8	40
Siegen-Wittgen., Kreis	*														

Abb. 5-32: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Handel in den Gutachterausschüssen

#### Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Büro

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
<b>Kreisfreie Städte</b>															
Bonn	3,0	0,5	16	2	3.858	4.493	3.539	903	12,5	2,3	16,1	1,9	40	9	60
Essen	3,4	0,6	6	2	5.573	4.809	2.630	518	12,4	2,6	15,7	1,6	37	7	60
Hagen	(7,1)	2,3	10	5	2.043	1.927	750	742	5,6	1,9	25,0	6,0	38	13	80
Oberhausen	*														
<b>Große kreisangehörige Städte</b>															
Bergisch Gladbach	4,5	1,3	6	3	1.400	780	3.640	1.500	13,2	5,3	15,0		43	11	80
Bocholt	*														
Neuss	5,0	1,3	9	4	3.155	2.309	1.250	810	7,1	2,4	22,0	6,0	34	10	62
Paderborn	(4,0)	1,1	5	2	914	471	1.380	269	6,4	0,8	24,0	4,0	40	5	70
Ratingen	6,0	1,8	7	2	7.027	9.505	1.340	289	9,6	2,2	19,0	1,3	31	6	60
<b>Kreise</b>															
Hochsauerlandkreis	3,1	3,8	14	6			876	573	5,3	0,7	26,0		33	8	70
Lippe, Kr./Detmold	4,4	2,9	11	2	691	819	907	416	5,5	1,3	26,0	6,0	28	10	60
Mettmann, Kreis	5,3	0,8	11	2	2.200	1.802	1.658	652	9,4	2,2	20,0	3,0	47	9	70
Steinfurt, Kreis	(4,1)	1,2	14	3	568	467	1.249	304	6,5	1,0	23,0	2,0	40	12	66
Viersen, Kreis	4,1	3,1	9	2	1.292	1.187	1.273	671	5,6	2,4	22,0	5,0	42	19	80

Abb. 5-33: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Büro in den Gutachterausschüssen

## 5.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

### 5.5.1 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

#### Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Produzierendes Gewerbe

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	€/m² NF	Stabw	€/m² NF	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
<b>Kreisfreie Städte</b>															
Bonn	5,4	1,0	17	2	2.244	1.964	1.247	1.601	7,0	4,8	16,7	3,5	31	7	60
Duisburg	5,8	3,0	22	3	1.189	972	872	521	5,4	2,0	15,2	2,6	26	11	60
Essen	5,7	2,3	21	5	1.859	1.943	858	393	5,4	2,2	16,1	4,7	31	9	60
Gelsenkirchen	6,9	3,2	12	3	3.155		1.248		7,8		16,7		37		60
Hagen	6,3	1,9	27	5	1.568	1.710	568	574	4,1	4,6	23,0	3,0	25	10	60
Hamm	6,2	2,2	11	2	1.512	1.445	542	286	3,7	0,9	19,6	1,6	29	11	
Leverkusen	3,8	0,8	6	2	4.906	5.292	1.051	595	6,7	3,1	16,0	3,0	16	5	40
<b>Große kreisangehörige Städte</b>															
Bergisch Gladbach	5,3	1,0	7	1	3.560	1.300	1.320	630	7,3	2,5	14,0	2,0	30	8	50
Bocholt	5,0	1,4	10	3	3.730	4.728	554	270	3,7	1,7	18,0	3,0	23	6	41
Neuss	5,4	1,0	15	4	4.319	8.033	1.030	480	6,4	2,1	17,0	3,0	28	7	51
Paderborn	(4,6)	0,6	6	2	2.477	2.593	1.030	431	4,2	2,2	16,0	1,0	22	6	50
Unna	3,2	1,9	8	2	682	305	1.508	713	5,2	2,6	18,0	5,0	34	3	50
Velbert	5,4	0,8	12	4	1.661	1.375	634	259	4,5	1,3	17,0	7,0	23	13	53
<b>Kreise</b>															
Borken, Kreis	3,4	2,7	19	3	1.123	1.107	760	383	4,5	2,5	18,0	3,1	28	8	47
Euskirchen, Kreis	5,1	1,0	13	2	1.095	665	745	430	5,1	2,1	15,0	8,0	27	12	47
Gütersloh, Kreis	4,6	1,7	19	1	2.242	2.286	730	337	4,3	0,9	18,0	2,0	23	8	40
Herford, Kreis/Herford	5,2	1,2	31	3			465	158	3,4	1,1	22,0	5,0	26	10	62
Hochsauerlandkreis	3,5	4,2	18	5			465	245	2,6	0,5	22,0		19	6	40
Höxter, Kreis	(5,0)	3,2	20	3	1.272	1.406	497	655	2,3	0,9	24,0	8,0	16	6	46
Lippe, Kr./Detmold	4,2	1,6	10	1	1.142	875	704	372	4,0	1,2	16,0	3,0	23	12	40
Märkischer Kreis	(7,0)	1,6	18	1	969	871	606	398	4,3	2,4	16,0	3,0	30	13	60
Minden-Lübbecke	5,7	1,5	11	5	982	249	429	125	3,5	0,5	21,0	3,0	27	11	60
Reckl./C.-R./Herten	5,6	1,1	14	3	896	696	720	412	6,0	2,9	28,2	8,0	31	8	50
Siegen-Wittgen., Kreis	5,5	2,5	11	3	1.770	1.856	508	177	3,8	1,1	18,1	2,5	22	8	52
Viersen, Kreis	4,2	2,4	14	2	1.209	1.445	837	457	3,5	0,7	20,0	4,0	32	7	60

Abb. 5-34: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Produzierendes Gewerbe in den Gutachterausschüssen

## 5.6 Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

Die Immobilienrichtwerte befinden sich in NRW derzeit im Aufbau und sind noch nicht flächendeckend verfügbar. Im Berichtsjahr haben die Gutachterausschüsse für folgende Gemeinden Immobilienrichtwerte mit dem Stichtag 01.01.2022 beschlossen und in BORIS-NRW veröffentlicht:

### Immobilienrichtwerte in Nordrhein-Westfalen

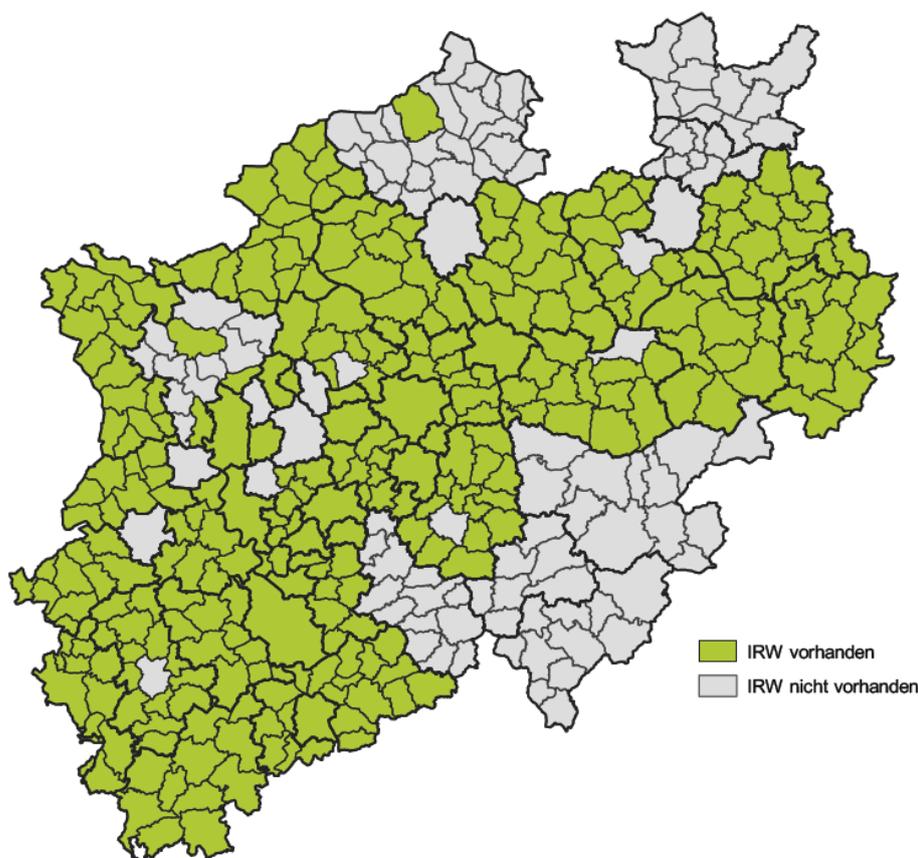


Abb. 5-35: Immobilienrichtwerte in NRW

## **Immobilien-Preis-Kalkulator**

Die Anwendung BORIS-NRW ist im Jahr 2018 um das Instrument des Immobilienpreiskalkulators ergänzt worden. Darüber kann aus den veröffentlichten Immobilienrichtwerten und den dazugehörigen Umrechnungskoeffizienten aus den örtlichen Fachinformationen interaktiv die Berechnung eines Vergleichswertes in €/m<sup>2</sup> 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.

## **5.7 Immobilienrichtwertübersichten**

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

## **6 Wohnungs- und Teileigentum**

### **6.1 Wohnungseigentum**

#### **6.1.1 Preisniveau**

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum sind nur Kauffälle in Gebäuden mit 4 bis 16 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 60 bis 100 m<sup>2</sup> in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden. Der Auswertung liegen folgende weitere Merkmale zugrunde: neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand (d.h. die Wohnung ist nicht durchgreifend modernisiert), einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach tatsächlichen Altersklassen strukturiert. Garagen, Tiefgaragenstellplätze oder Stellplätze sind bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro Quadratmeter Wohnfläche außer Betracht geblieben.

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

Aus der nachfolgenden Tabelle und Abbildung kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche vom Alter abgelesen werden. Die hohe Korrelation zwischen Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Alter der Wohnung lässt sich unmittelbar erkennen.

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

**Durchschnittswerte für Wohnungseigentum**

Region	Wohnungs- eigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]		Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche bereinigtes Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	
Region Bonn	Erstverkauf	Neubau	107	83	±4	4.855	±410	4.835
		2010-2020	18	88	±4	4.235	±205	4.095
	Weiterverkauf	1995-2009	67	78	±5	3.395	±425	3.145
		1975-1994	131	77	±2	2.905	±365	2.925
		1950-1974	208	74	±2	2.525	±270	2.610
		1920-1949 bis 1919	6 *	87	±5	3.430	±235	3.315
		2010-2020	*					
	Umwandlung	1995-2009	*					
		1975-1994	11	78	±0	2.940	±0	2.940
		1950-1974	18	75	±0	3.685	±0	3.685
		1920-1949 bis 1919	* *					
Region Köln	Erstverkauf	Neubau	165	82	±5	4.805	±730	4.565
		2010-2020	36	81	±8	4.580	±565	4.800
	Weiterverkauf	1995-2009	201	80	±4	2.940	±490	2.815
		1975-1994	241	78	±3	2.605	±415	2.545
		1950-1974	406	76	±2	2.280	±505	2.350
		1920-1949 bis 1919	45 64	71 87	±8 ±0	3.190 3.550	±115 ±0	3.110 3.550
Region Düsseldorf	Erstverkauf	Neubau	89	81	±3	5.080	±260	4.940
		2010-2020	65	90	±5	4.525	±155	4.590
	Weiterverkauf	1995-2009	245	78	±3	3.700	±130	3.750
		1975-1994	720	77	±1	3.120	±275	3.070
		1950-1974	568	76	±3	2.680	±320	2.560
		1920-1949 bis 1919	* *					
Ruhrgebiet	Erstverkauf	Neubau	224	84	±2	3.880	±390	3.800
		2010-2020	53	90	±6	3.365	±310	3.170
	Weiterverkauf	1995-2009	363	80	±2	2.460	±205	2.420
		1975-1994	782	80	±2	2.080	±100	2.060
		1950-1974	1.293	74	±2	1.680	±105	1.660
		1920-1949	92	75	±3	1.645	±210	1.540
		bis 1919	148	78	±2	1.585	±205	1.600
	Umwandlung	2010-2020	*					
1995-2009		*						
1975-1994		20	77	±0	2.790	±0	2.790	
1950-1974		20	69	±0	2.000	±0	2.000	
Bergisch/ Märkische Städteregion	Erstverkauf	Neubau	93	82	±3	3.800	±345	3.960
		2010-2020	8	85	±0	3.960	±0	3.960
	Weiterverkauf	1995-2009	180	81	±2	2.430	±105	2.400
		1975-1994	244	82	±3	1.980	±180	1.930
		1950-1974	474	76	±2	1.750	±210	1.800
		1920-1949 bis 1919	24 84	79 81	±4 ±3	1.780 1.595	±170 ±265	1.660 1.680
Eifel/Rur	Erstverkauf	Neubau	96	85	±5	3.480	±180	3.500
		2010-2020	64	87	±7	3.095	±435	3.085
	Weiterverkauf	1995-2009	193	79	±4	2.235	±375	2.180
		1975-1994	224	78	±3	1.900	±285	1.975
		1950-1974	304	77	±4	1.615	±375	1.590
		1920-1949 bis 1919	* *					

Region	Wohnungseigentum	Altersklasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche bereinigtes Mittel [€/m <sup>2</sup> ]		Median [€/m <sup>2</sup> ]
Eifel/Rur	Umwandlung	2010-2020	*						
		1995-2009	*						
		1975-1994	*						
		1950-1974	36	70	±0	2.255	±0	2.255	
		1920-1949 bis 1919	*						
	Erstverkauf	Neubau	87	81	±4	4.045	±365	4.010	
Niederrhein	Weiterverkauf	2010-2020	38	79	±7	3.325	±305	3.380	
		1995-2009	142	77	±3	2.550	±135	2.550	
		1975-1994	257	78	±3	2.185	±295	2.070	
		1950-1974	382	76	±3	1.810	±145	1.800	
		1920-1949 bis 1919	13	81	±0	1.650	±0	1.650	
	Erstverkauf	Neubau	477	83	±4	3.480	±260	3.440	
Münsterland	Weiterverkauf	2010-2020	34	84	±6	3.320	±425	3.150	
		1995-2009	191	77	±3	2.485	±210	2.480	
		1975-1994	321	77	±3	2.180	±160	2.160	
		1950-1974	269	78	±4	1.915	±225	1.870	
		1920-1949 bis 1919	33	75	±10	2.100	±570	1.800	
	Erstverkauf	Neubau	286	84	±4	3.525	±235	3.520	
Ostwestfalen-Lippe	Weiterverkauf	2010-2020	61	84	±4	3.180	±280	3.150	
		1995-2009	244	78	±4	2.250	±275	2.280	
		1975-1994	440	76	±2	1.975	±225	1.915	
		1950-1974	323	75	±3	1.615	±185	1.640	
		1920-1949 bis 1919	7	76	±0	1.865	±0	1.865	
	Erstverkauf	Neubau	104	86	±4	3.570	±255	3.520	
Sauer- und Siegerland	Weiterverkauf	2010-2020	21	84	±17	2.375	±245	2.295	
		1995-2009	118	80	±6	2.020	±145	2.080	
		1975-1994	386	82	±7	1.655	±200	1.625	
		1950-1974	189	82	±16	1.365	±155	1.340	
		1920-1949 bis 1919	19	100	±28	1.725	±255	1.780	
	Erstverkauf	Neubau	19	109	±31	1.090	±430	920	
	Umwandlung	2010-2020	*						
		1995-2009	*						
		1975-1994	6	93	±0	2.260	±0	2.260	
		1950-1974	*						
		1920-1949 bis 1919	*						

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

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

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

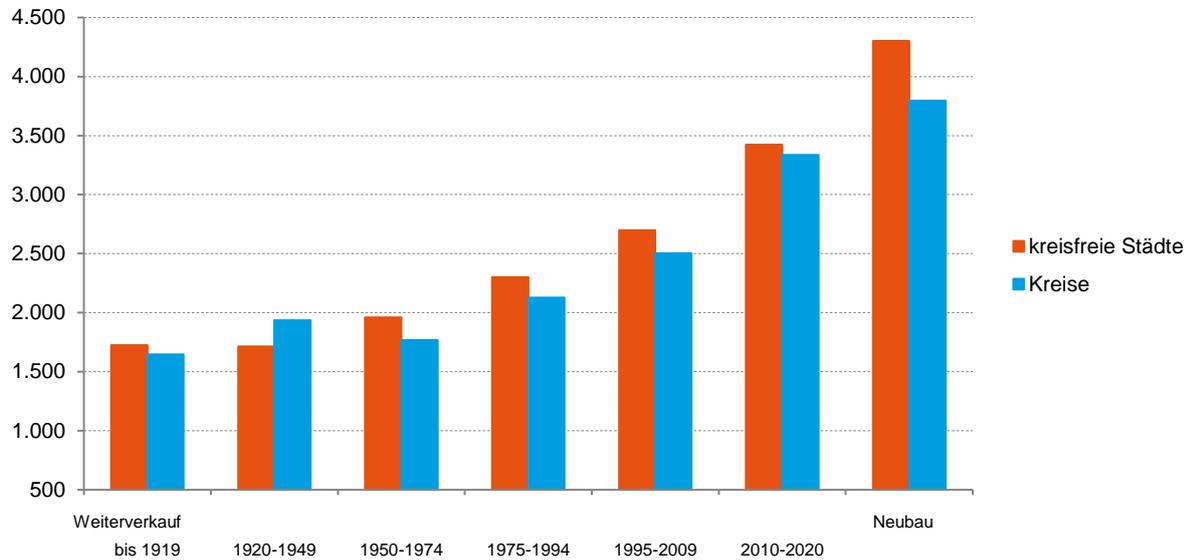


Abb. 6-2: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen in den kreisfreien Städten und Kreisen

Aus der folgenden Abbildung gehen die durchschnittlichen Preise für Erstverkäufe von Wohnungseigentum in mittleren Wohnlagen in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche hervor.

**Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter**

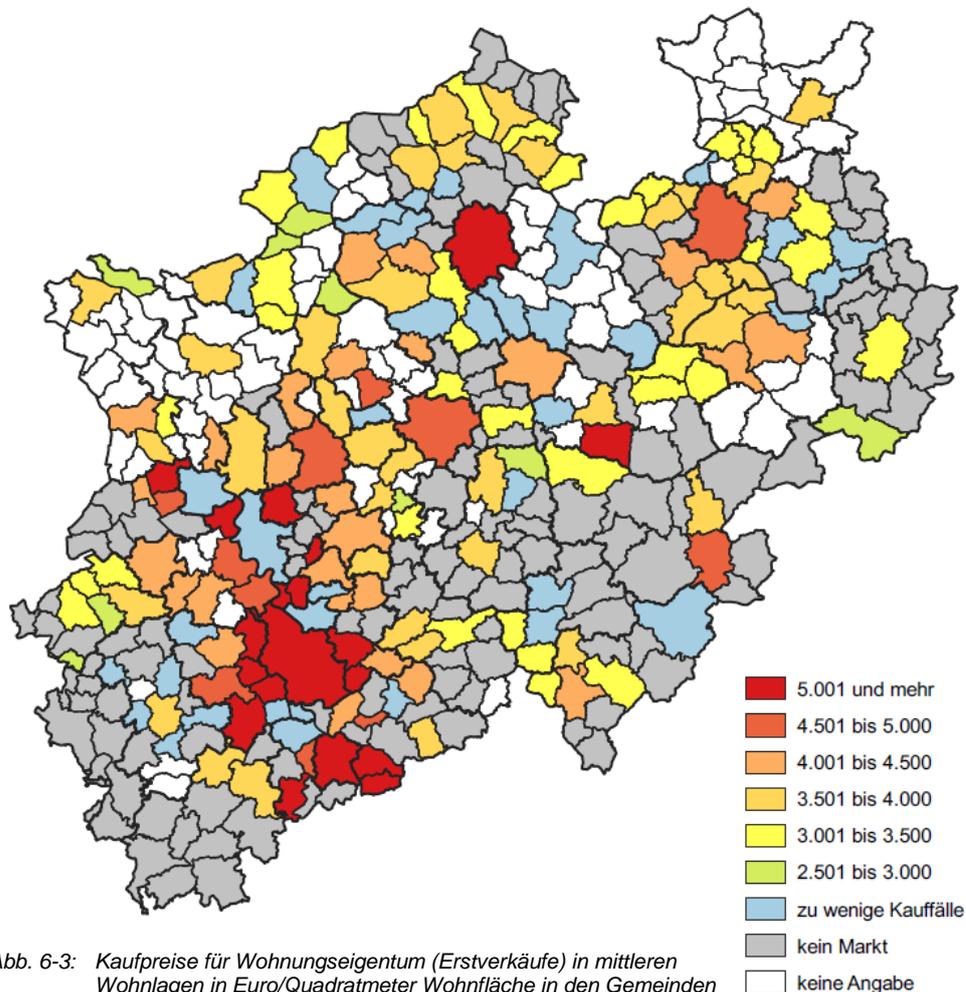


Abb. 6-3: Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den Gemeinden

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

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

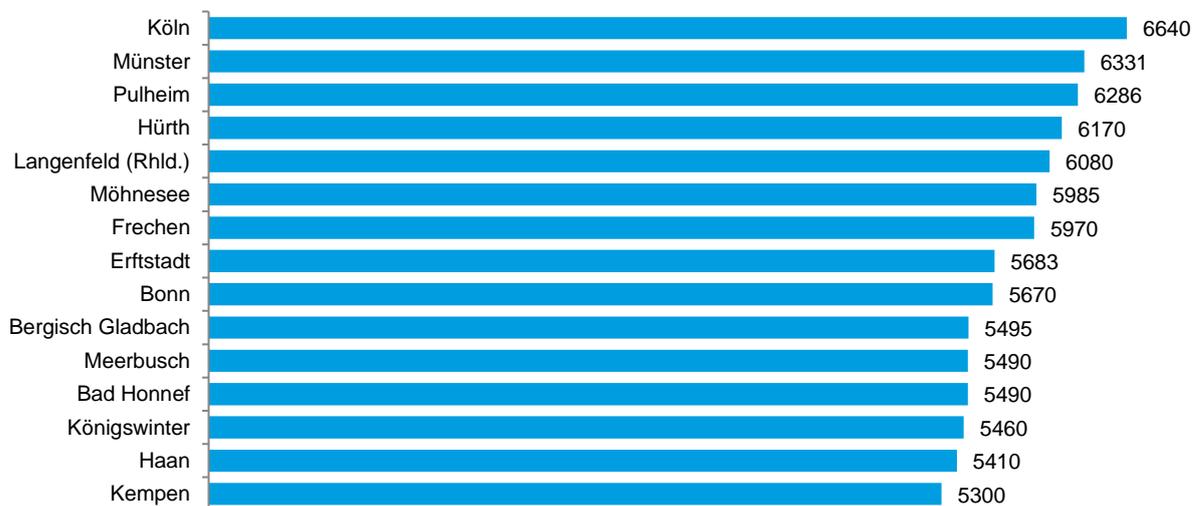


Abb. 6-4: Höchste durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

### 6.1.2 Preisentwicklung

Die Preise für Wohnungseigentum stiegen um durchschnittlich 8 % an.

#### Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent

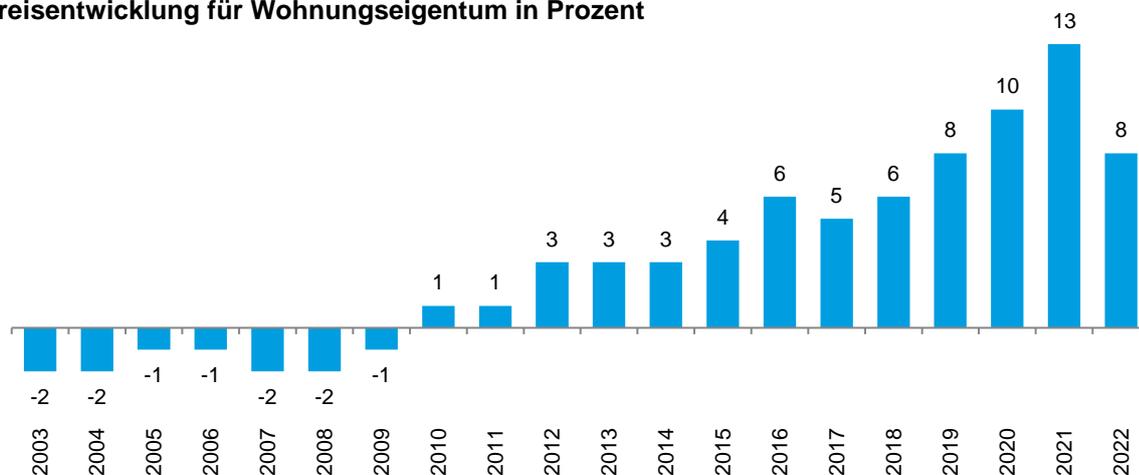


Abb. 6-5: Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent in NRW

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

#### Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent

Gliederungsebene	Gesamt	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
<b>Städte und Kreise</b>				
kreisfreie Städte	+9	+8	+11	+6
Kreise	+8	+8	+10	+22
<b>Regierungsbezirke</b>				
Arnsberg	+9	+8	+11	+39
Detmold	+9	+10	+9	-
Düsseldorf	+7	+6	+8	-
Köln	+6	+8	+12	+26
Münster	+9	+9	+13	-
<b>Regionen</b>				
Region Bonn	+1	+10	+7	+13
Region Köln	+7	+11	+10	+13
Region Düsseldorf	-	+12	+11	-
Ruhrgebiet	+11	±0	+13	-
Berg./Märk. Städteregion	±0	-	+7	-
Eifel/Rur	+39	+18	+27	-
Niederrhein	-	-	-	-

Gliederungsebene	Gesamt	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Münsterland	+5	+3	+18	+54
Ostwestfalen-Lippe	+7	+6	+7	-
Sauer- und Siegerland	+22	+11	+14	+6

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

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

**Preisentwicklung für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in ausgewählten Städten in Euro/Quadratmeter**

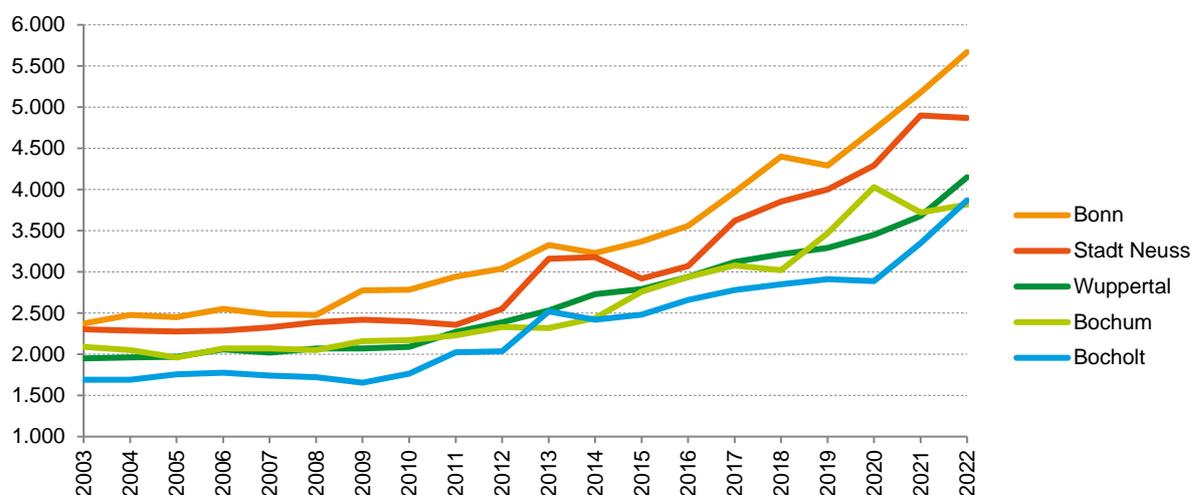
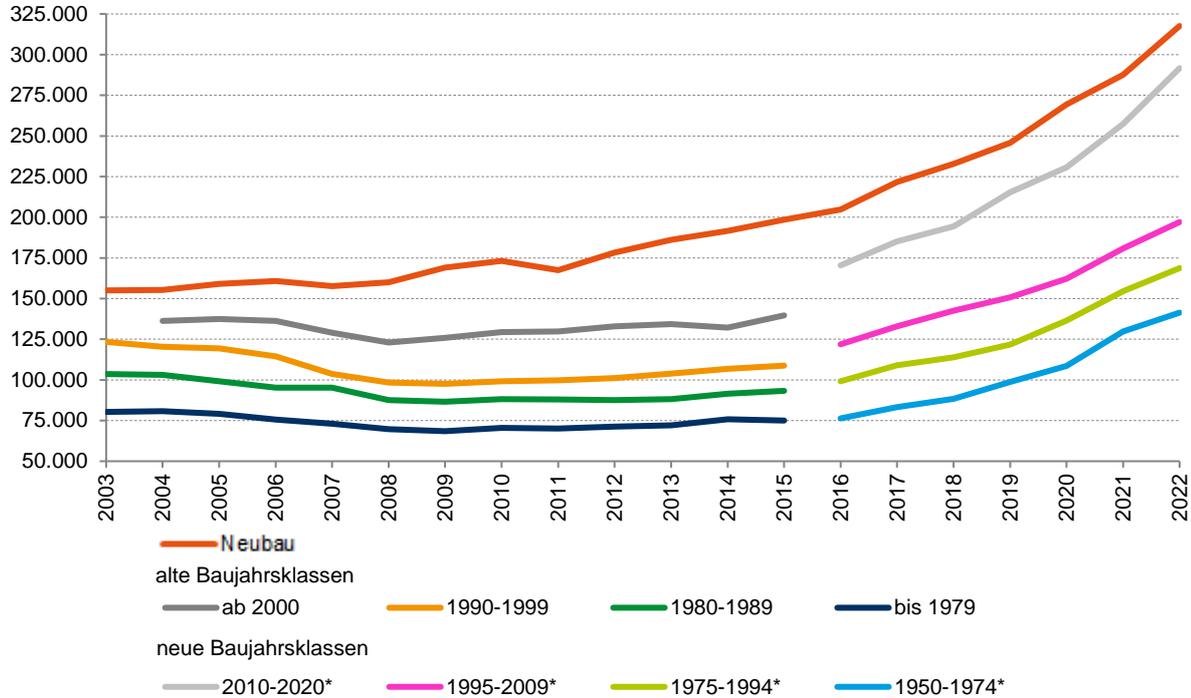


Abb. 6-7: Preisentwicklung für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in ausgewählten Städten

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

**Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum in Euro/Quadratmeter**



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

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

**6.1.3 Durchschnittspreise**

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

Die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum liegen regional auf unterschiedlichem Niveau. Die höchsten Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei Erstverkäufen in mittleren Wohnlagen werden in Köln mit 6.640 Euro und in Münster mit 6.331 Euro erzielt (s. Abb. 6-4).

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

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
		Neubau	zus.gef.	2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
<b>Region Bonn</b>								
Bonn	5.670	-	-	4.000	3.550	3.380	*	5.190
Rhein-Sieg-Kreis	4.970	-	4.320	3.310	2.830	2.610	3.085	.
Alfter	4.835	-	.	*	.	*	.	.
Bad Honnef	5.490	-	.	*	3.315	2.580	.	.
Bornheim	*	-	*	2.800	*	3.695	.	.
Eitorf	3.855	-	.	*	*	.	.	.
Hennef (Sieg)	.	-	*	3.020	3.330	*	.	.
Königswinter	5.460	-	4.775	3.110	*	2.850	*	.
Lohmar	.	-	*	3.285	2.925	*	.	.
Meckenheim	.	-	.	.	2.215	2.175	.	.
Much	4.030	-	.	.	.	*	.	.
Neunkirchen-Seelscheid	*	-	.	.	*	*	.	.
Niederkassel	.	-	*	.	.	2.605	.	.
Rheinbach	5.270	-	*	3.145	*	2.635	*	.
Ruppichteroth	.	-	.	.	.	1.715	.	.
Sankt Augustin	.	-	*	3.990	2.915	2.830	.	.
Siegburg	4.910	-	*	3.635	3.225	2.650	.	.
Swisttal	.	-	.	.	*	*	.	.
Troisdorf	4.260	-	3.985	2.975	3.235	2.610	*	.
Wachtberg	.	-	.	.	2.490	.	*	.
<b>Region Köln</b>								
Köln	6.640	-	-	4.600	4.290	4.470	5.130	5.840
Leverkusen	*	-	-	3.340	3.180	2.650	3.110	.
Rhein-Erft-Kreis	5.779	-	4.991	3.678	3.292	2.523	*	*
Bedburg	*	-	*	*	*	*	*	.
Bergheim	4.331	-	.	2.322	2.293	1.853	.	.
Brühl	*	-	*	3.554	3.681	3.418	.	*
Elsdorf	.	-	.	*	*	*	.	.
Erfstadt	5.683	-	4.800	3.148	*	2.395	.	.
Frechen	5.970	-	5.166	4.251	4.233	3.348	.	.
Hürth	6.170	-	5.174	4.686	4.183	3.448	.	.
Kerpen	4.566	-	*	2.473	2.398	2.349	.	.
Pulheim	6.286	-	5.123	4.212	3.218	2.728	.	.
Wesseling	*	-	*	2.288	*	2.459	.	.
Oberbergischer Kreis	3.675	-	2.480	2.275	1.955	1.325	.	.
Bergneustadt	.	-	.	*	1.555	*	.	.
Engelskirchen	3.835	-	*	.	*	1.450	.	.
Gummersbach	3.500	-	.	2.375	2.160	1.290	.	.
Hückeswagen	.	-	.	*	.	*	.	.
Lindlar	3.785	-	.	*	2.055	865	.	.
Marienheide	.	-	.	*	*	1.170	.	.
Nümbrecht	.	-	.	2.335	*	.	.	.
Radevormwald	.	-	.	2.105	*	1.415	.	.
Reichshof	.	-	.	*	*	.	.	.
Waldbröl	.	-	.	.	*	*	.	.
Wiehl	.	-	*	.	*	*	.	.
Wipperfürth	.	-	.	2.465	.	.	.	.
Rheinisch-Bergischer Kr.	4.510	-	*	3.015	2.825	2.515	*	*
<i>Bergisch Gladbach</i>	5.495	-	4.690	3.950	3.160	3.305	-	-
Burscheid	4.200	-	.	2.815	2.800	2.295	.	.
Kürten	.	-	.	2.375	*	.	.	.
Leichlingen (Rhld.)	*	-	*	3.190	3.190	2.790	*	.
Odenthal	.	-	.	*	*	*	.	.
Overath	4.235	-	.	3.595	*	*	.	.
Rösrath	5.165	-	.	3.270	2.660	3.005	.	.
Wermelskirchen	4.350	-	*	2.620	2.255	2.185	.	*
<b>Region Düsseldorf</b>								
Düsseldorf	*	-	7.120	5.360	4.480	4.410	*	-
Mettmann, Kreis	5.510	-	4.430	3.610	3.020	2.620	.	3.550
Erkrath	.	-	.	.	.	2.710	.	.
Haan	5.410	-	.	.	.	.	.	.
Hilden	.	-	.	3.700	3.160	3.530	.	.
Langenfeld (Rhld.)	6.080	-	4.350	3.770	3.850	.	.	.
Mettmann	.	-	.	.	2.810	2.360	.	.
Monheim am Rhein	5.240	-	.	3.750	3.020	2.480	.	.
<i>Ratingen</i>	5.270	-	*	3.780	3.330	2.940	-	-

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
		Neubau	zus.gef.	2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
Rhein-Kreis Neuss	4.500	2.940	3.900	3.300	3.030	2.750	-	-
Dormagen	4.750	3.110	-	3.740	2.820	*	-	-
Grevenbroich	4.070	2.560	3.630	2.770	2.610	1.980	-	-
Jüchen	4.190	-	-	-	-	-	-	-
Kaarst	-	2.850	-	*	3.100	2.560	-	-
Korschenbroich	-	2.550	-	*	2.670	2.370	-	-
Meerbusch	5.490	3.570	*	3.880	3.660	3.340	-	-
Neuss	4.870	-	4.640	3.750	3.070	2.610	-	-
<b>Ruhrgebiet</b>								
Duisburg	3.800	-	3.170	2.520	1.990	1.560	1.420	1.320
Essen	4.630	2.290	3.880	3.040	2.460	1.800	.	*
Mülheim an der Ruhr	4.080	-	*	2.930	2.490	2.080	1.980	2.110
Oberhausen	.	-	3.050	2.470	2.040	1.830	-	-
Wesel, Kreis								
Dinslaken	.	2.390	3.120	2.720	2.230	2.160	.	.
Bottrop	4.230	2.190	-	2.550	2.060	1.720	1.650	-
Gelsenkirchen	3.530	-	-	2.070	1.680	1.440	1.310	1.250
Recklinghausen, Kreis								
Gladbeck	-	-	-	2.500	1.980	1.750	.	.
Recklinghausen	4.570	-	-	2.340	1.940	1.580	-	-
Bochum	3.820	-	-	2.670	2.150	1.800	1.790	1.490
Dortmund	4.700	2.680	3.720	3.070	2.250	2.020	2.280	1.990
Herne	*	-	.	-	-	-	-	-
Ennepe-Ruhr-Kreis								
Hattingen	-	-	-	2.280	2.010	1.360	1.500	1.320
Witten	3.530	-	3.380	2.590	2.100	1.740	1.540	1.600
Unna, Kreis								
Bergkamen	-	1.940	3.150	2.330	1.960	1.780	-	1.640
Bönen	.	1.860	.	2.190	2.060	1.650	.	.
Fröndenberg/Ruhr	.	1.720	.	2.180	2.020	1.540	.	.
Holzwickede	.	1.850	.	*	*	1.480	.	.
Kamen	.	2.020	.	2.420	2.190	1.640	.	.
Lünen	3.350	1.890	*	2.170	1.930	1.660	.	.
Schwerte	.	-	*	2.300	1.880	1.330	.	.
Unna	3.438	1.860	*	2.130	1.650	1.650	.	.
<b>Bergisch/Märkische Städteregion</b>								
Remscheid	3.510	1.980	.	2.360	2.280	1.800	1.900	1.870
Solingen	4.260	2.640	*	2.940	2.370	2.270	*	2.090
Wuppertal	4.150	-	3.960	2.400	2.180	1.830	1.660	1.680
Mettmann, Kreis								
Velbert	4.020	2.100	-	2.460	2.060	1.410	-	-
Wülfrath	.	-	.	.	.	1.810	.	.
Hagen	.	-	3.050	2.260	1.890	1.550	1.150	1.285
Ennepe-Ruhr-Kreis								
Breckerfeld	3.810	-	3.310	2.430	1.920	1.710	1.440	1.550
Ennepetal	-	-	-	2.270	1.770	-	-	-
Gevelsberg	3.360	-	-	2.380	1.450	1.350	-	1.340
Herdecke	2.970	-	-	2.410	1.720	1.360	-	-
Schwelm	-	-	-	2.790	1.800	2.000	-	-
Sprockhövel	-	-	-	2.430	1.940	2.080	-	1.800
Wetter (Ruhr)	3.960	-	-	2.670	2.540	1.990	-	-
<b>Eifel/Rur</b>								
Aachen, Städteregion								
Aachen	.	-	3.750	2.755	2.525	2.310	2.750	3.100
Alsdorf	.	-	4.530	3.210	3.030	2.690	3.030	3.445
Baesweiler	.	-	.	2.135	1.950	1.655	.	.
Eschweiler	.	-	.	*	2.265	.	.	.
Herzogenrath	.	-	*	2.790	2.125	1.575	.	1.390
Monschau	.	-	.	.	2.175	2.250	.	.
Roetgen	.	-	*	*	.	*	.	.
Simmerath	.	-	*	*	.	.	.	.
Stolberg (Rhd.)	.	-	.	*	1.840	1.235	*	.
Würselen	.	-	3.170	2.620	2.570	2.355	.	.
Düren, Kreis								
Aldenhoven	3.710	-	3.285	2.155	1.800	1.895	.	.
Düren	*	-	*	2.665	1.975	1.590	.	.
Hürtgenwald	.	-	.	*	.	.	.	.
Jülich	.	-	*	.	*	.	.	.
Kreuzau	*	-	.	*	.	*	.	.
Langerwehe	*	-	.	.	.	.	.	.
Linnich	.	-	.	*	.	.	.	.
Merzenich	.	-	*	.	.	.	.	.
Niederzier	*	-	.	.	*	.	.	.
Nörvenich	*	-	.	.	.	.	.	.
Titz	.	-	.	.	.	*	.	.
Vettweiß	.	-	.	.	*	.	.	.

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
		Neubau	zus.gef.	2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
Euskirchen, Kreis	3.660	2.460	3.480	2.620	2.180	2.230	.	*
Bad Münstereifel	.	2.420	-	*	*	*	-	-
Euskirchen	3.640	2.530	3.480	2.910	-	2.260	-	-
Kall	.	*	-	*	-	-	-	-
Mechernich	.	*	-	-	-	*	-	-
Schleiden	.	*	-	-	*	-	-	-
Weilerswist	.	2.780	-	*	2.780	-	-	-
Zülpich	3.670	*	-	*	-	-	-	-
Heinsberg, Kreis	3.090	-	2.400	1.780	1.630	1.160	.	.
Erkelenz	3.600	-	2.830	2.180	2.010	1.650	.	.
Geilenkirchen	.	-	2.220	1.820	1.370	1.140	.	.
Heinsberg	3.220	-	2.410	1.550	1.540	1.100	.	.
Hückelhoven	2.870	-	2.600	1.790	1.360	1.120	.	.
Übach-Palenberg	2.880	-	.	1.560	1.330	1.070	.	.
Wassenberg	3.380	-	2.120	1.700	1.370	1.240	.	.
Wegberg	3.230	-	.	1.640	1.490	1.240	.	.
<b>Niederrhein</b>								
Krefeld	*	-	*	2.750	2.440	2.560	1.650	*
Mönchengladbach	4.120	-	3.300	2.330	2.208	1.800	1.790	1.870
Kleve, Kreis	3.490	-	2.870	2.430	1.940	1.680	-	-
Bedburg-Hau	-	-	*	-	-	-	-	-
Emmerich am Rhein	2.900	-	*	2.080	1.880	-	-	-
Geldern	4.180	-	-	2.330	1.670	*	-	-
Goch	-	-	*	*	*	*	-	-
Issum	3.120	-	*	2.700	-	-	-	-
Kerken	3.540	-	-	-	*	*	-	-
Kevelaer	-	-	*	*	1.840	*	-	-
Kleve	3.880	-	2.920	2.590	2.140	1.850	-	-
Kranenburg	-	-	-	*	*	*	-	-
Rees	-	-	-	-	-	*	-	-
Straelen	-	-	-	*	-	-	-	-
Weeze	-	-	-	*	2.020	1.570	-	-
Viersen, Kreis	4.965	2.650	3.460	2.690	2.510	1.940	.	.
Brüggen	.	2.370	.	2.550	*	1.750	.	.
Grefrath	4.300	2.660	*	.	2.640	1.970	.	.
Kempen	5.300	2.990	.	*	3.040	2.010	.	.
Nettetal	.	2.300	*	2.370	1.940	1.690	.	.
Niederkrüchten	.	2.000	.	*	1.890	1.630	.	.
Schwalmtal	.	2.150	.	2.470	.	1.830	.	.
Tönisvorst	4.930	2.870	*	2.960	2.820	2.070	.	.
Viersen	.	2.650	3.490	*	2.390	2.030	.	.
Willich	.	2.880	*	2.690	2.750	2.270	.	.
Wesel, Kreis								
Moers	4.010	-	.	2.640	2.400	1.960	.	.
Wesel	3.650	-	.	2.520	1.980	1.390	*	.
<b>Münsterland</b>								
Münster	6.331	4.063	-	-	-	-	-	-
Borken, Kreis	3.140	-	-	2.480	2.260	1.920	*	-
Ahaus	*	-	-	*	2.160	*	-	-
Bocholt	3.870	-	-	2.790	2.230	2.160	.	.
Borken	3.470	-	-	2.590	2.250	1.560	.	.
Gescher	-	-	-	2.020	2.080	*	-	-
Gronau (Westf.)	3.200	-	-	*	2.380	1.890	-	-
Heek	-	-	-	-	-	*	-	-
Heiden	-	-	-	-	*	-	-	-
Isselburg	-	-	-	2.320	*	-	-	-
Raesfeld	3.440	-	-	-	-	-	-	-
Reken	2.880	-	-	-	-	-	-	-
Rhede	*	-	-	*	*	*	-	-
Schöppingen	-	-	-	-	-	*	-	-
Stadtlohn	2.860	-	-	*	2.280	-	-	-
Südlohn	2.720	-	-	-	*	-	-	-
Velen	-	-	-	*	-	-	-	-
Vreden	3.300	-	-	*	*	-	*	-
Coesfeld, Kreis	3.850	.	-	2.511	2.220	2.070	.	.
Ascheberg	*	.	-	*	2.270	.	.	.
Billerbeck	*	.	-	-	.	*	.	.
Coesfeld	4.030	.	-	2.440	2.630	1.720	.	.
Dülmen	3.570	.	-	2.510	2.120	2.040	.	.
Havixbeck	.	.	-	.	*	*	.	.
Lüdinghausen	*	.	-	*	2.520	2.450	.	.
Nordkirchen	3.480	.	-	.	*	.	.	.
Nottuln	4.330	.	-	*	*	.	.	.
Olfen	4.190	.	-	*	*	.	.	.
Rosendahl	*	.	-	.	.	.	.	.
Senden	3.190	.	-	.	1.930	1.760	.	.

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe							
		Neubau	zus.gef.	2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Recklinghausen, Kreis									
<i>Dorsten</i>	3.510	-	-	2.160	2.010	1.820	-	-	*
<i>Marl</i>	4.110	-	-	2.480	1.960	1.610	1.760	-	-
Steinfurt, Kreis	3.590	-	-	2.560	2.180	1.640	-	-	-
Altenberge	.	-	-	2.470	*	*	.	.	.
Emsdetten	3.790	-	-	3.140	*	.	.	.	.
Greven	.	-	-	2.810	2.890	*	.	.	.
Hörstel	3.420	-	-	2.300	*	.	.	.	.
Hopsten	.	-	-	*	.	.	.	.	.
Horstmar	.	-	-	.	.	1.830	.	.	.
Ibbenbüren	3.770	-	-	2.790	1.990	*	.	.	.
Laer	*	-	-	.	*	.	.	.	.
Lengerich	3.540	-	-	*	2.180	*	.	.	.
Lienen	3.290	-	-	*	.	*	.	.	.
Lotte	.	-	-	.	.	*	.	.	.
Neuenkirchen	3.480	-	-	*	.	.	.	.	.
Nordwalde	*	-	-	.	.	.	.	.	.
Ochtrup	.	-	-	.	*	*	.	.	.
Recke	.	-	-	*	1.980	.	.	.	.
<i>Rheine</i>	3.560	-	-	2.760	2.460	1.460	*	.	.
Steinfurt	3.620	-	-	*	1.740	1.070	.	.	.
Tecklenburg	3.050	-	-	.	.	.	.	.	.
Westerkappeln	.	-	-	.	*	*	.	.	.
Wettringen	.	-	-	.	*	.	.	.	.
Warendorf, Kreis	3.470	-	-	2.410	2.310	1.830	-	-	*
Ahlen	*	-	-	2.200	2.090	1.750	-	-	*
Beckum	-	-	-	-	2.350	2.190	1.600	-	-
Drensteinfurt	*	-	-	-	-	2.210	-	-	-
Everswinkel	-	-	-	-	-	*	-	-	-
Oelde	-	-	-	2.560	2.340	1.740	-	-	-
Ostbevern	-	-	-	-	-	*	-	-	-
Sassenberg	-	-	-	-	*	-	-	-	-
Sendenhorst	-	-	-	-	2.750	*	-	-	-
Telgte	-	-	-	*	3.130	2.530	-	-	-
Wadersloh	*	-	-	-	2.100	*	-	-	-
Warendorf	*	-	-	2.700	2.360	*	-	-	-
Hamm	4.120	-	-	2.020	1.800	1.495	1.280	-	930
Soest, Kreis	4.015	-	3.315	2.310	1.975	1.605	*	-	1.520
Bad Sassendorf	.	-	*	*	2.150	*	.	.	.
Erwitte	3.010	-	*	2.145	*	.	.	.	.
Geseke	3.170	-	*	2.680	*	1.825	.	.	.
Lippetal	.	-	.	*	*	.	.	.	.
<i>Lippstadt</i>	3.426	-	2.912	2.897	1.970	1.720	2.359	-	1.864
Soest	3.980	-	3.780	2.575	2.180	1.705	*	-	*
Werl	*	-	2.995	2.480	1.605	1.380	.	.	.
Unna, Kreis									
Selm	.	2.660	*	*	*	*	.	.	.
Werne	.	2.200	*	2.110	2.210	*	.	.	.
<b>Ostwestfalen-Lippe</b>									
Bielefeld	4.900	-	2.970	2.790	2.270	1.950	.	.	.
Gütersloh, Kreis	3.620	-	3.200	2.520	2.320	1.900	.	.	.
Borgholzhausen	3.470	-	*	*	.	.	.	.	.
<i>Gütersloh</i>	4.200	-	3.680	3.070	2.510	1.880	-	-	-
Halle (Westf.)	3.820	-	.	2.880	2.260	1.870	.	.	.
Harsewinkel	.	-	.	2.490	1.840	1.390	.	.	.
Herzebrock-Clarholz	.	-	*	*	2.760	*	.	.	.
Langenberg	.	-	*	.	.	.	.	.	.
Rheda-Wiedenbrück	.	-	.	2.730	2.350	2.100	.	.	.
Rietberg	3.520	-	*	2.300	1.770	.	.	.	.
Schloß Holte-Stukenbr.	3.890	-	*	2.630	2.470	*	.	.	.
Steinhagen	.	-	.	2.230	2.800	*	.	.	.
Verl	3.910	-	*	2.650	.	.	.	.	.
Vermold	3.350	-	.	2.250	2.190	*	.	.	.
Werther (Westf.)	3.580	-	.	*	2.320	*	.	.	.
Herford, Kreis	3.290	-	2.650	2.250	1.730	1.620	1.770	-	1.600
Bünde	3.050	-	2.680	2.430	1.860	1.530	1.850	-	*
Enger	-	-	-	*	1.910	1.840	-	-	*
Herford	3.650	-	-	2.260	1.830	1.690	*	-	*
Hiddenhausen	3.420	-	*	2.510	*	1.510	-	-	-
Kirchlengern	3.130	-	-	*	1.940	*	-	-	-
Löhne	3.200	-	-	1.920	1.660	1.570	-	-	-
Rödinghausen	-	-	-	-	*	-	-	-	-
Spenge	*	-	*	2.330	1.740	1.870	-	-	-
Vlotho	-	-	-	1.750	1.280	1.170	-	-	1.540
Höxter, Kreis	2.960	-	.	1.410	1.280	930	.	.	.
Bad Driburg	.	-	.	1.790	1.300	.	.	.	.

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
		Neubau	zus.gef.	2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
Beverungen	.	-	.	*	700	840	.	.
Brakel	3.060	-	.	1.550	*	.	.	.
Höxter	.	-	.	1.280	1.560	1.070	.	.
Steinheim	.	-	.	*	.	260	.	.
Warburg	2.960	-	.	*	1.440	1.300	.	.
Willebadessen	.	-	.	*	.	.	.	.
Lippe, Kreis	3.441	.	2.993	2.178	1.960	1.663	*	.
Augustdorf	.	-	.	.	2.122	*	.	.
Bad Salzuflen	4.057	.	.	2.313	2.115	1.768	.	.
Blomberg	*	-	.	.	*	*	.	.
Detmold	3.410	.	*	2.476	1.809	1.684	*	.
Dörentrup	.	-	.	.	.	*	.	.
Horn-Bad Meinberg	*	-	.	1.893	*	*	.	.
Kalletal	.	-	.	.	1.650	.	.	.
Lage	*	-	.	1.614	1.965	1.490	.	.
Lemgo	3.231	.	2.677	2.017	2.092	1.697	.	.
Leopoldshöhe	.	-	.	*	1.839	.	.	.
Oerlinghausen	3.271	.	*	2.226	2.143	.	.	.
Schieder-Schwalenberg	.	-	.	.	.	*	.	.
Schlangen	.	-	.	*	.	.	.	.
Minden-Lübbecke, Kreis	3.110	-	-	2.140	1.830	1.700	-	-
Minden	3.550	2.027	*	2.295	1.915	1.395	*	*
Paderborn, Kreis	3.810	-	3.340	2.250	2.230	1.440	-	-
Bad Lippspringe	*	1.950	-	*	2.170	1.500	-	-
Borchen	-	*	-	*	-	-	-	-
Büren	-	1.800	-	2.280	-	1.310	-	-
Delbrück	3.810	2.320	*	-	2.280	-	-	-
Hövelhof	3.690	3.060	3.570	-	-	*	-	-
Lichtenau	-	*	-	-	-	*	-	-
Paderborn	4.370	-	3.680	3.250	2.780	2.870	-	-
Salzkotten	4.070	2.620	*	*	2.270	-	-	-
<b>Sauer- und Siegerland</b>								
Hochsauerlandkreis	4.340	-	3.540	2.530	1.890	1.640	.	.
Arsberg	3.310	-	.	1.930	1.960	1.650	1.990	1.180
Bestwig	.	-	.	.	.	1.470	.	.
Briilon	.	-	.	2.240	1.530	.	.	.
Eslohe (Sauerland)	.	-	.	.	.	1.080	.	.
Marsberg	.	780	-	-	-	-	-	-
Meschede	.	-	.	.	1.610	1.340	.	.
Olsberg	3.520	-	.	.	1.630	.	.	.
Schmallenberg	.	-	.	.	1.590	.	.	.
Sundern (Sauerland)	.	-	.	.	.	1.740	.	.
Winterberg	4.750	-	.	3.500	2.360	2.330	.	.
Märkischer Kreis	3.060	-	*	1.950	1.500	1.115	.	.
Altena	.	-	.	.	*	*	.	.
Balve	.	-	.	.	*	.	.	.
Halver	.	-	.	*	1.565	.	.	.
Hemer	*	-	.	*	1.570	*	.	.
Herscheid	.	-	.	*	.	*	.	.
Iserlohn	3.630	1.860	2.130	2.200	1.680	1.440	-	-
Kierspe	.	-	.	1.965	1.730	.	.	.
Lüdenscheid	3.980	-	-	2.180	1.800	1.330	-	-
Meinerzhagen	.	-	.	2.165	*	.	.	.
Menden (Sauerland)	2.980	-	*	*	*	*	.	.
Neuenrade	.	-	.	.	*	.	.	.
Plettenberg	.	-	.	*	1.380	.	.	.
Schalksmühle	.	-	.	.	*	.	.	.
Werdohl	.	-	.	*	1.450	*	.	.
Olpe, Kreis	3.570	1.841	3.084	2.166	1.849	1.448	1.247	954
Attendorn	*	2.114	2.295	2.589	2.227	1.276	-	-
Drolshagen	3.254	2.365	*	*	2.184	*	-	-
Finnentrop	.	1.165	.	*	1.370	894	*	*
Kirchhundem	.	1.171	.	*	1.476	1.308	.	704
Lennestadt	.	1.395	.	*	1.627	1.240	*	*
Olpe	*	2.428	3.705	2.462	2.133	2.100	*	*
Wenden	3.428	1.900	.	1.966	1.661	1.644	.	.
Siegen-Wittgenstein, Kreis	3.400	-	.	2.070	1.880	1.080	.	.
Bad Berleburg	*	2.000	-	-	-	-	-	-
Burbach	.	1.590	-	-	-	-	-	-
Freudenberg	3.230	1.830	-	-	-	-	-	-
Hilchenbach	.	1.810	-	-	-	-	-	-
Kreuztal	3.680	2.290	-	-	-	-	-	-
Netphen	3.490	1.940	-	-	-	-	-	-
Siegen	4.035	2.060	1.830	2.160	2.100	2.040	1.950	1.860
Wiinsdorf	.	1.220	-	-	-	-	-	-

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe							
		Neubau	zus.gef.	2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Soest, Kreis									
	Möhnesee	5.985	-	.	2.120	2.180	*	.	.
	Rüthen	.	-	*	*	*	.	.	*
	Warstein	.	-	.	*	*	1.385	.	1.175
	Wickede (Ruhr)	.	-	.	*	1.760	*	.	.

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

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

### Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Umwandlungen) in Euro/Quadratmeter

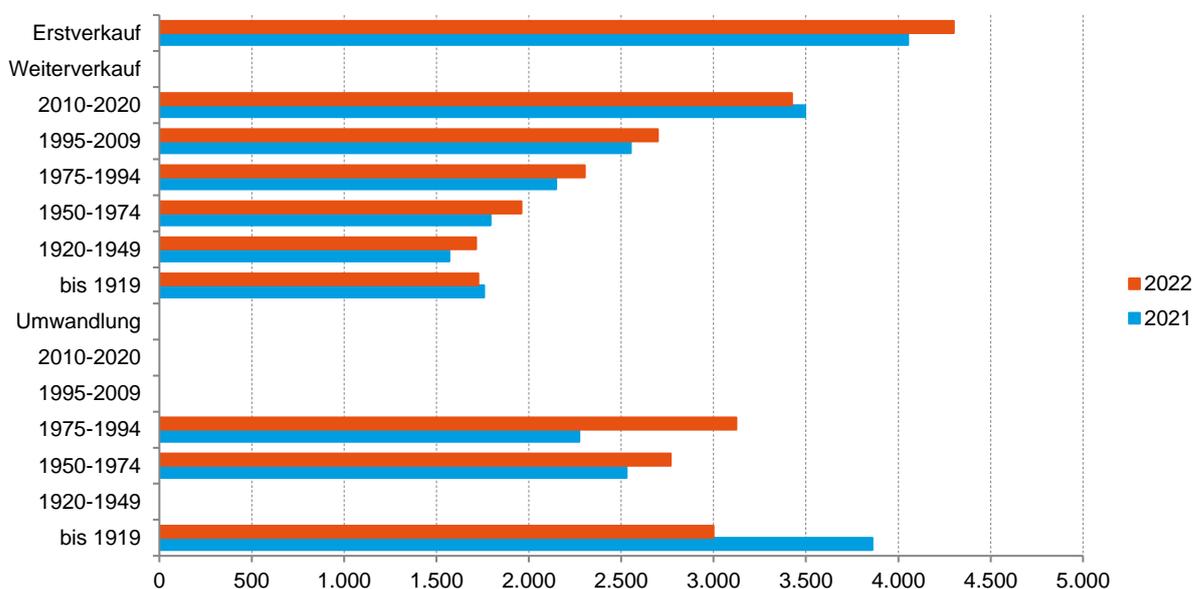
Region	Altersklasse	Umwandlungen						
		zus.gef.	2010-2020	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
<b>Region Bonn</b>								
Bonn		-	-	-	3.580	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis		-	.	.	*	3.300	.	.
	Siegburg	-	.	.	*	3.250	.	.
<b>Region Köln</b>								
Köln		-	-	*	*	6.600	5.970	4.150
<b>Region Düsseldorf</b>								
Düsseldorf		-	9.060	6.020	4.900	4.660	-	-
Mettmann, Kreis		-	.	.	.	4.410	.	.
	Haan	-	.	.	.	4.410	.	.
<b>Ruhrgebiet</b>								
Duisburg		-	.	.	1.900	1.940	1.840	.
Essen		2.700	.	3.260	2.790	2.250	.	.
Mülheim an der Ruhr		-	.	.	.	2.000	.	.
Bochum		-	.	.	3.000	.	.	3.000
<b>Bergisch/Märkische Städteregion</b>								
Remscheid		2.110	.	.	.	2.390	.	.
Wuppertal		-	.	.	.	.	.	2.120
Ennepe-Ruhr-Kreis		-	-	-	-	1.650	-	-
<b>Eifel/Rur</b>								
Aachen, Städteregion		-	.	.	3.010	2.585	*	*
	Aachen	-	.	.	3.270	3.555	*	*
	Eschweiler	-	.	.	.	2.255	.	.
	Herzogenrath	-	.	.	.	1.750	.	.
<b>Niederrhein</b>								
Mönchengladbach		-	4.000	-	-	2.540	-	-
<b>Münsterland</b>								
Münster		5.819	-	-	-	-	-	-
<b>Ostwestfalen-Lippe</b>								
Gütersloh, Kreis		-	.	2.300	.	1.830	.	.
	Harsewinkel	-	.	.	.	1.760	.	.
	Schloß Holte-Stukenbrock	-	.	2.300	.	.	.	.
<b>Sauer- und Siegerland</b>								
Hochsauerlandkreis		-	*	.	2.080	.	.	.
	Arnsberg	-	.	.	.	.	.	.
Siegen-Wittgenstein, Kreis		-	.	.	.	.	.	.
	Erndtebrück	1.800	-	-	-	-	-	-

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

Folgende Abbildungen zeigen die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohnfläche.

### Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in Euro/Quadratmeter

#### Kreisfreie Städte



#### Kreise

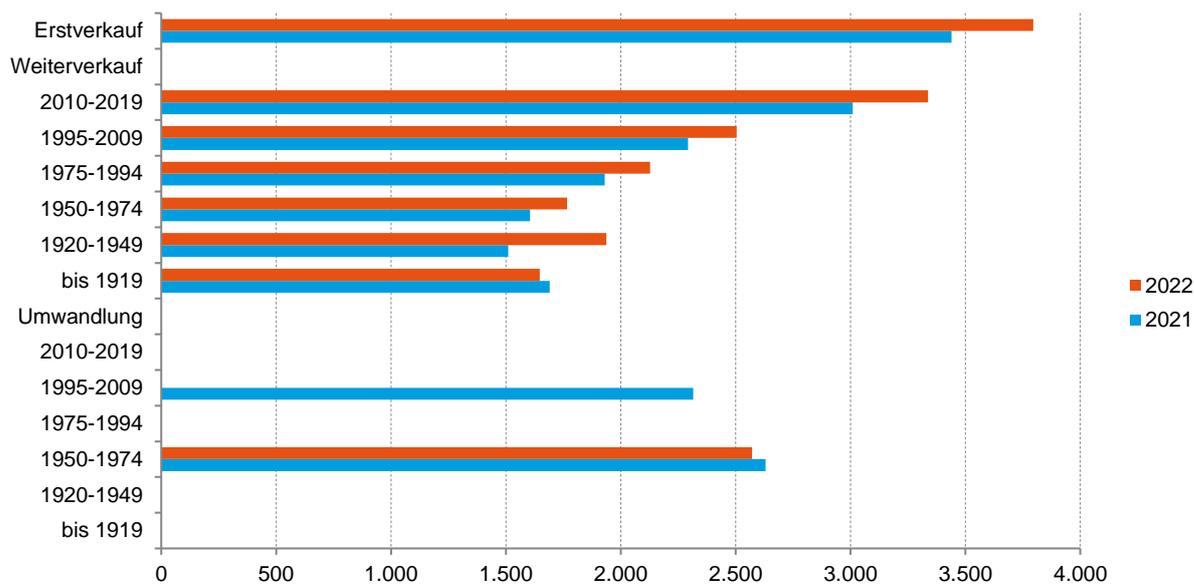


Abb. 6-11: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen in den kreisfreien Städten und Kreisen

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

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

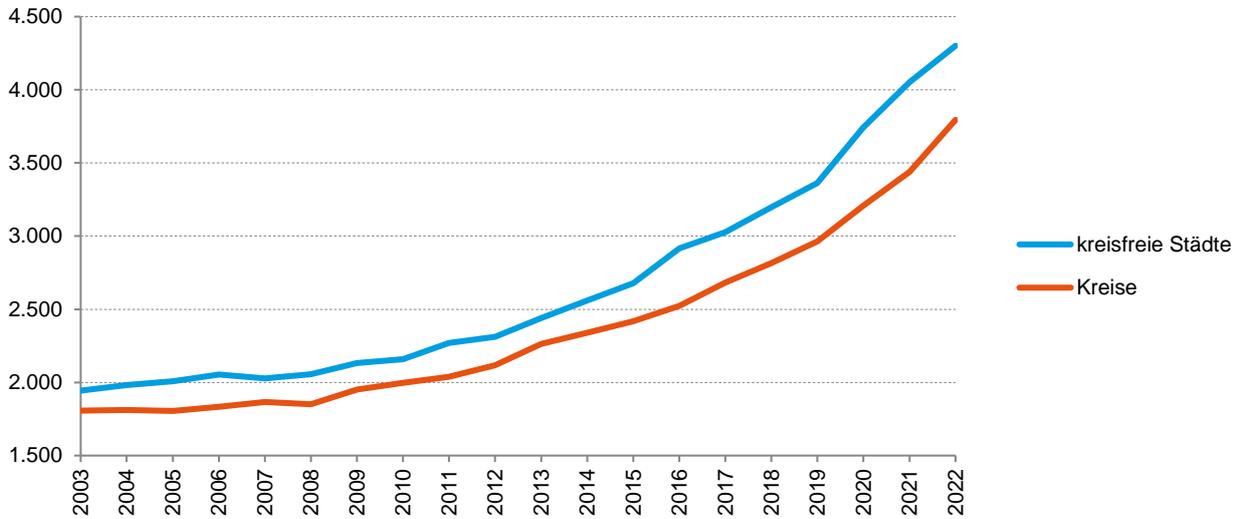


Abb. 6-12: Entwicklung des Preisniveaus für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den kreisfreien Städten und Kreisen

6.1.4 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze für Selbstgenutztes Wohnungseigentum in Prozent

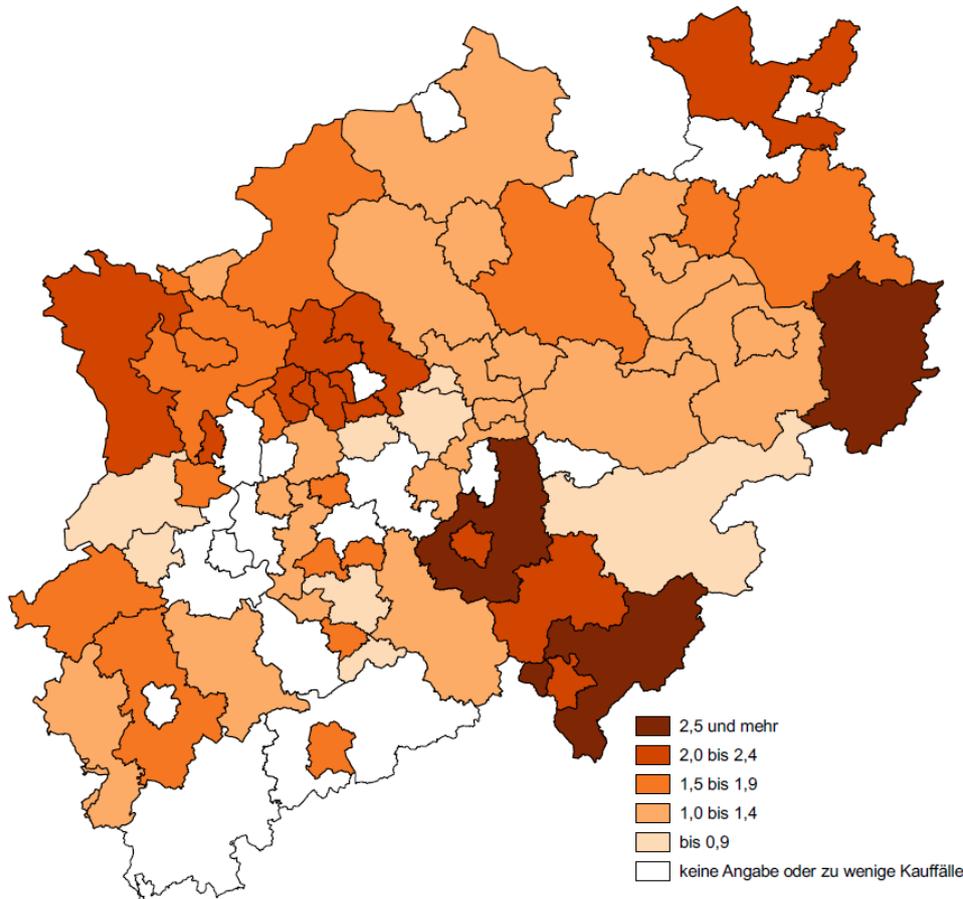


Abb. 6-13: Liegenschaftszinssätze für Selbstgenutztes Wohnungseigentum in Prozent in den Gutachterausschüssen

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Selbstgenutztes Wohnungseigentum

	LZS Ø		Anz.	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND	
	[%]	Stabw		Jahre	[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]		Stabw
<b>Kreisfreie Städte</b>															
Bielefeld	1,7	0,8	191	1	82	22	3.306	1.361	8,3	1,4			52	21	
Bochum	0,8	1,2	873	2	78	25	2.142	699	6,1	0,7	25,4	4,2	36	13	80
Bonn	1,9	0,3	906	2	81	29	4.504	1.035	10,4	1,0	16,2	1,7	58	5	80
Bottrop	2,3	0,8	107	1	82	22	2.315	658	8,0	0,7	20,0	2,5	46	13	80
Dortmund	0,4	1,8	474		75	27	2.432	780	6,8	1,0	30,0		38	14	80
Essen	1,3	1,3	715	2	82	25	2.382	777	7,2	1,0	21,5	3,7	39	11	80
Gelsenkirchen	2,4	1,3	329	3	75		1.287		5,7		27,7		34		80
Hagen	1,2	1,5	251	1	74	23	1.589	491	5,5	0,8	25,0	3,0	34	11	80
Hamm	1,4	1,6	223	2	81	26	1.789	606	5,9	0,6	24,5	2,2	39	12	
Herne	2,4	2,1	172	1	79	26	1.730	702	6,4	1,2	27,3	4,5	55	15	80
Krefeld	1,9	1,4	16	3	65	18	2.415	611	8,9	1,5	24,0		41	12	80
Leverkusen	1,1	0,9	158	2	87	25	3.049	684	8,2	0,8	21,0	3,0	45	13	80
Mönchengladbach	0,9	1,2	166	2	77	9	2.197	434	6,6	0,5	23,8	1,6	40	6	80
Münster	1,1	0,9	123	1	74	33	4.395	1.617	9,7	2,0	18,4	3,8	44	13	80
Oberhausen	1,7	0,3	55	2	83	18	2.133	501	6,4	0,6	24,3	2,2	47	11	80
Remscheid	1,7	0,4	80	2	76	19	1.687	357	6,1	0,4	25,1	2,5	38	8	80
Solingen	1,6	1,4	110	1	75	25	2.568	602	7,9	1,1	21,0	3,5	42	13	80
<b>Große kreisangehörige Städte</b>															
Bergisch Gladbach	1,9	0,4	112	1	89	26	3.420	1.000	9,5	1,2	15,0	2,0	44	21	80
Bocholt	1,2	0,9	109	2	90	24	2.407	613	6,6	0,9	23,0	3,0	45	14	80
Dinslaken	1,9	0,8	108	2	79	15	2.348	597	7,2	0,7	21,5	2,1	49	12	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	2,1	1,2	681	2	83	24	1.820	690	6,3	1,1	24,7	4,2	42	13	80
Gütersloh	1,1	0,9	100	1	79	24	2.630	702	7,0	0,9	23,1	3,1	45	16	80
Lippstadt	1,1	1,6	108	1	86	29	2.562	904	6,9	0,9	22,0	3,0	51	24	80
Lüdenscheid	2,2	0,9	98	1	77	11	1.749	422	6,7	0,7	24,0	2,6	41	9	80
Lünen	0,9	1,6	83	2	81	19	2.040	570	6,0	1,0	25,0	4,0	42	15	80
Moers	2,0	1,0	256	2	79	18	2.250	620	7,6	1,0	20,6	2,5	41	14	80
Paderborn	1,3	0,7	198	1	71	28	2.700	700	6,9	0,8	22,0	4,0	45	18	80
Ratingen	1,2	1,4	123	1	74	14	3.108	771	8,6	1,9	18,6	1,8	38	11	80
Siegen	2,0	1,2	85	1	79	35	2.100	490	7,3	1,0	22,8	2,8	44	12	80

	LZS Ø		Anz.	Anz.	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			Jahre	[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	
Unna	1,3	0,9	74	1	91	28	2.300	764	6,4	1,1	24,0	4,0	48	17	80
Velbert	1,8	0,8	161	2	80	22	2.132	660	6,7	0,7	23,0	3,0	46	13	80
Wesel	1,8	1,5	337	5	77	20	1.516	512	6,1	1,3	26,0	6,0	41	12	80
<b>Kreise</b>															
Aachen, Städteregion	1,4	2,7	990	2	58	26	2.411	1.041	7,3	1,4	24,3	5,8	36	15	80
Borken, Kreis	1,6	0,9	136	3	80	27	2.130	653	5,9	0,6	26,0	3,3	55	11	80
Coesfeld, Kreis	1,3	0,8	211	3	82	23	2.434	729	6,4	0,7	23,0	3,0	54	15	80
Düren, Kreis	1,8	1,1	33	1	65	27	2.492	906	7,4	1,7	24,0	5,0	52	17	80
Gütersloh, Kreis	1,3	0,8	137	1	77	18	2.419	576	6,6	0,8	24,0	3,0	49	11	80
Heinsberg, Kreis	1,5	0,3	140	2	83	23	1.880	629	5,7	0,5	26,8	3,4	51	19	80
Hochsauerlandkreis	0,7	1,6	368	2	63	23	2.005	775	6,2	0,7	28,0		41	10	80
Höxter, Kreis	2,6	1,2	291	3	76	28	1.254	480	5,3	0,8	30,0	5,0	44	11	80
Kleve, Kreis	2,1	0,8	84	1	83	19	2.271	580	7,6	1,1	22,6	2,9	51	13	80
Lippe, Kr./Detmold	1,6	1,3	190	1	79	25	1.836	608	6,0	1,0	27,0	6,0	39	13	80
Märkischer Kreis	2,7	0,8	130	1	81	25	1.453	368	5,9	0,7	25,0	4,0	45	9	80
Mettmann, Kreis	1,4	0,8	98	1	80	20	2.959	934	8,3	1,4	19,9	3,8	44	14	80
Minden-Lübbecke	2,4	1,1	154	2	78	21	1.671	476	6,3	1,0	24,0	3,0	42	10	80
Oberbergischer Kreis	1,4	0,7	47	1	77	10	2.057	477	6,1	0,4	25,5	1,6	49	10	80
Olpe, Kreis	2,1	1,3	49	1	101	27	1.878	709	6,4	1,1	24,0	5,0	46	15	80
Paderborn, Kreis	1,1	1,1	165	2	84	30	1.990	700	5,7	0,9			46	15	80
Reckl./C.-R./Herten	2,0	0,9	219	2	85	18	2.386	920	7,3	1,6	20,1	6,2	52	18	80
Rhein-Erft-Kreis	1,3	1,3	591	2	76		2.955		7,3		22,0		50		80
Rhein.-Berg. Kreis	0,7	0,9	26	1	92	19	2.841	522	7,3	1,1	20,8	4,2	42	11	80
Siegen-Wittgen., Kreis	2,6	1,8	60	1	88	36	1.646	623	6,2	1,3	25,7	3,6	47	14	80
Soest, Kreis	1,4	1,1	105	1	76	22	2.199	720	6,6	1,0	25,0	4,0	47	15	80
Steinfurt, Kreis	1,0	0,7	136	2	95	34	2.418	684	5,9	0,6	25,0	2,0	52	15	80
Unna, Kreis	1,0	2,2	213	2	80	19	1.910	650	5,8	1,1	28,0	5,0	41	15	80
Viersen, Kreis	0,9	1,1	598	2	79	22	2.714	1.057	6,6	1,0	24,0	4,0	51	19	80
Warendorf, Kreis	1,7	0,9	286	2	82		2.185		6,8		23,0		47		80
Wesel, Kreis	1,6	1,4	109	1	78	21	1.993	619	6,5	0,9	24,7	3,4	44	14	80

Abb. 6-14: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Selbstgenutztes Wohnungseigentum in den Gutachterausschüssen

**Liegenschaftszinssätze für Vermietetes Wohnungseigentum in Prozent**

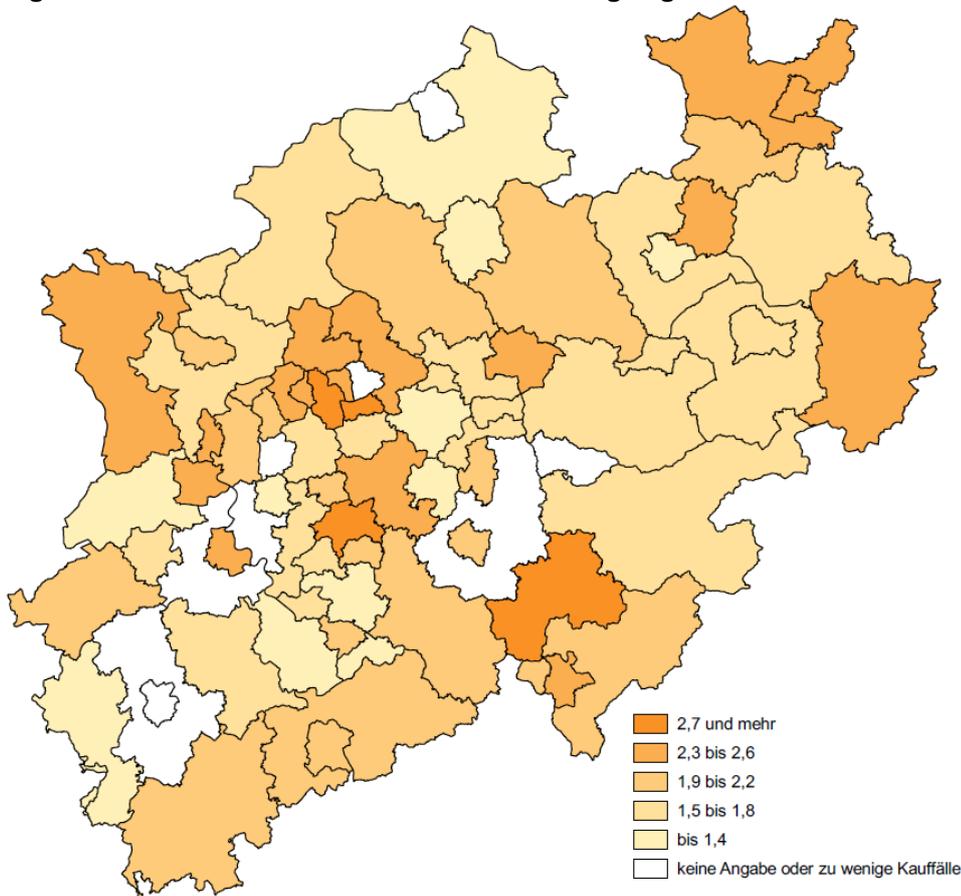


Abb. 6-15: Liegenschaftszinssätze für Vermietetes Wohnungseigentum in Prozent in den Gutachterausschüssen

## Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Vermietetes Wohnungseigentum

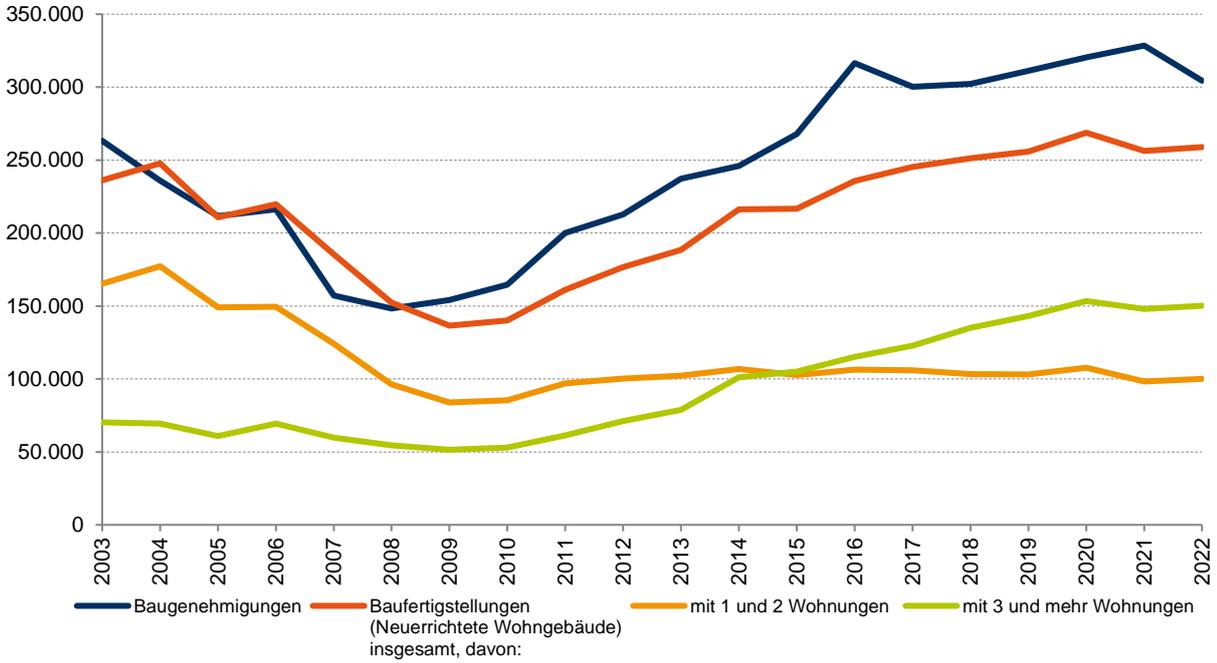
	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
<b>Kreisfreie Städte</b>															
Bielefeld	2,3	1,2	89	1	73	17	2.576	963	8,3	1,6			44	17	
Bochum	1,6	1,2	393	2	58	24	1.748	515	6,3	0,7	27,8	4,7	36	13	80
Bonn	2,1	0,4	886	2	58	31	4.298	1.108	11,0	1,9	17,9	2,9	57	6	80
Bottrop	2,4	0,8	58	1	71	17	2.067	670	7,8	0,8	21,5	3,3	41	14	80
Dortmund	0,8	2,6	298		61	25	2.111	740	6,8	1,0	30,0		35	13	80
Duisburg	2,1	2,0	191	2	66	17	1.561	596	6,5	0,9	25,4	3,5	32	12	80
Essen	1,6	1,7	282	2	66	20	1.929	754	6,7	0,9	24,1	3,6	35	10	80
Gelsenkirchen	2,9	1,4	156	3	67		1.124		5,6		28,9		33		80
Hagen	1,3	2,2	35	1	74	30	1.476	512	5,3	0,7	25,0	3,0	32	11	80
Hamm	2,4	2,1	115	2	74	22	1.623	523	6,1	0,6	24,2	2,1	43	13	
Herne	3,0	3,0	66	1	84	31	1.720	571	6,5	1,4	27,6	4,3	53	16	80
Köln	1,4	0,9	244	1	64	23	4.049	1.072	10,1	1,6	18,0	2,7	40	11	80
Krefeld	2,6	1,7	206	3	63	17	1.832	603	7,6	1,6	24,0		38	11	80
Leverkusen	1,5	1,0	54	2	80	25	2.829	627	8,0	0,9	22,0	3,0	47	13	80
Mönchengladbach	1,5	1,4	74	2	78	10	2.188	580	6,8	0,5	23,1	1,7	43	7	80
Münster	1,4	1,1	142	1	54	22	3.773	1.467	10,1	2,8	19,6	3,6	43	12	80
Oberhausen	2,1	0,3	27	2	84	24	1.999	449	6,8	1,1	23,0	3,2	45	12	80
Remscheid	1,9	0,4	81	2	64	18	1.601	437	6,2	0,6	26,0	3,9	39	11	80
Solingen	1,8	1,5	44	1	71	20	2.570	551	8,2	1,1	21,0	3,0	45	13	80
Wuppertal	2,9	1,5	141	1	65	26	1.615	584	6,7	1,3	25,4	6,0	39	9	80
<b>Große kreisangehörige Städte</b>															
Bergisch Gladbach	2,3	0,6	94	1	74	22	3.050	800	9,7	1,9	16,0	2,0	43	10	80
Bocholt	1,8	1,3	58	2	78	23	2.169	603	7,1	1,3	22,0	4,0	46	17	80
Dinslaken	2,2	1,1	91	3	75	15	2.180	613	7,1	0,8	21,9	2,3	48	10	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	2,6	1,2	305	2	69	24	1.480	670	5,8	1,2	28,1	5,6	38	14	80
Gütersloh	0,8	1,2	62	1	74	21	2.475	717	6,7	0,8	24,3	3,3	49	15	80
Iserlohn	2,1	1,5	297	2	78	21	1.566	490	6,1	0,7	26,0	4,0	38	10	
Lippstadt	1,5	1,6	63	1	74	28	1.928	581	6,4	0,5	24,0	1,0	40	15	80
Lüdenscheid	2,2	0,8	15	1	75	14	1.694	418	6,6	0,7	24,0	2,3	41	9	80
Lünen	1,5	2,6	34	2	72	18	1.810	910	6,1	1,2	25,0	5,0	40	15	80
Minden	2,3		56	1	78		1.883		6,9		23,4		41		80
Moers	2,5	1,1	79	2	70	18	2.000	600	7,5	1,0	22,0	3,5	41	14	80
Neuss	2,4	0,6	71	1	68	21	2.830	830	9,2	1,6	19,0	3,0	46	11	80
Paderborn	1,6	0,7	70	1	58	26	2.610	680	7,1	0,9	22,0	4,0	49	15	80
Ratingen	1,0	1,1	38	1	70	15	2.899	627	8,4	2,0	19,5	1,8	36	11	80
Siegen	2,5	1,1	89	1	55	26	2.020	450	7,9	1,3	24,0	3,2	44	9	80
Unna	1,7	1,0	109	2	68	20	1.613	500	5,8	0,6	27,0	4,0	37	12	80
Velbert	2,1	0,8	44	2	68	18	1.886	511	6,6	0,7	25,0	4,0	43	11	80
Wesel	2,2	1,5	199	5	63	19	1.271	473	5,8	1,1	29,0	7,0	36	11	80
<b>Kreise</b>															
Aachen, Städteregion	0,5	2,3	1.245	2	74	31	2.600	981	6,8	1,3	24,1	5,2	36	16	80
Borken, Kreis	1,6	0,8	117	3	71	21	2.011	555	5,9	0,7	26,0	3,1	54	12	80
Coesfeld, Kreis	1,9	1,1	93	3	74	18	2.163	523	6,5	0,5	23,0	3,0	55	12	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	2,3	1,3	149	2	78	20	1.850	546	6,8	1,3	23,0	5,0	43	12	80
Euskirchen, Kreis	2,0	0,5	94	1	78	27	2.525	625	7,5	0,9	21,0	3,0	54	8	80
Gütersloh, Kreis	1,8	1,1	124	1	70	18	2.218	570	7,3	1,1	25,0	4,0	50	10	80
Heinsberg, Kreis	2,1	0,3	143	2	83	26	1.663	587	5,6	0,5	27,2	4,1	51	17	80
Herford, Kreis/Herford	2,1	1,2	187	2	73	21	1.662	521	6,3	1,1	26,0	4,0	44	12	80
Hochsauerlandkreis	1,7	1,4	90	2	69	18	1.741	624	6,0	0,8	27,0		48	14	80
Höxter, Kreis	2,6	1,2	291	3	76	28	1.254	480	5,3	0,8	30,0	5,0	44	11	80
Kleve, Kreis	2,3	1,0	58	1	71	15	2.126	582	7,5	1,5	23,7	5,2	51	12	80
Lippe, Kr./Detmold	1,8	1,2	177	1	71	21	1.822	562	6,0	1,0	27,0	4,0	43	13	80
Mettmann, Kreis	1,5	1,0	33	1	70	22	2.713	751	8,0	1,3	21,3	3,2	44	13	80
Minden-Lübbecke, Kreis	2,6	1,2	113	2	73	20	1.598	474	6,2	1,0	25,0	3,0	42	9	80
Oberbergischer Kreis	2,0	0,9	31	1	75	14	1.713	503	6,0	0,5	26,3	2,1	34	7	80
Olpe, Kreis	2,7	0,4	33	1	85	33	1.927	743	7,0	1,3	24,0	6,0	47	15	80
Paderborn, Kreis	1,7	0,9	47	2	72	22	1.940	660	6,2	1,5			50	12	80
Reckl./C.-R./Herten	2,3	1,2	165	2	75	26	1.601	466	6,1	1,2	24,2	5,2	35	18	80
Rhein-Erft-Kreis	1,8	1,4	336	2	64		2.675		7,4		23,0		51		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,2	0,4	234	3	78	26	2.911	853	9,0	1,9	18,5	3,9	53	14	80
Rhein.-Berg. Kreis	1,3	0,8	19	1	71	19	2.559	544	7,0	0,8	23,9	3,4	48	11	80
Siegen-Wittgen., Kreis	2,2	1,4	32	1	83	26	1.804	694	6,3	1,3	25,4	4,3	48	15	80
Soest, Kreis	1,7	0,9	58	1	65	19	2.004	546	6,6	0,8	26,0	4,0	44	14	80
Steinfurt, Kreis	1,4	1,0	171	2	73	25	2.240	726	6,2	0,6	26,0	3,0	51	13	80
Unna, Kreis	1,6	2,4	200	2	71	18	1.730	600	6,2	1,2	27,0	5,0	38	14	80
Viersen, Kreis	1,2	1,1	280	2	67	18	2.183	665	6,6	0,9	25,0	4,0	42	12	80
Warendorf, Kreis	2,0	1,0	192	2	74		2.036		6,7		24,0		49		80
Wesel, Kreis	1,6	1,0	48	1	66	14	2.078	623	6,7	1,0	25,2	3,6	46	14	80

Abb. 6-16: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Vermietetes Wohnungseigentum in den Gutachterausschüssen

## 7 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 7.1 Strukturdaten Bauen und Wohnen

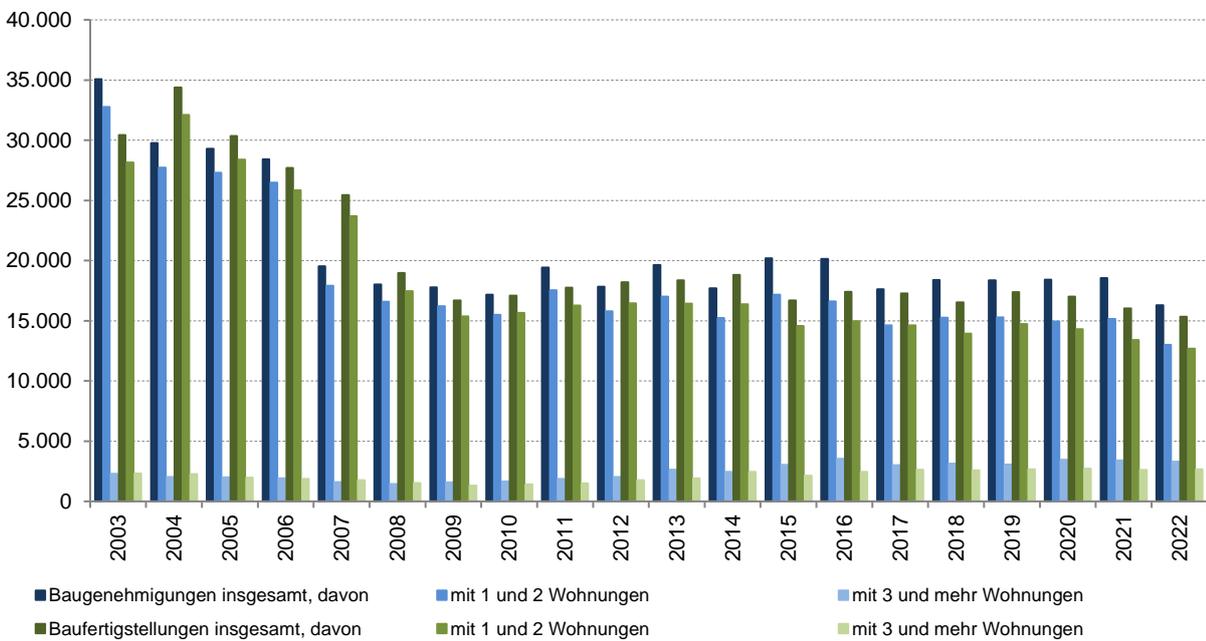
#### Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Deutschland



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

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

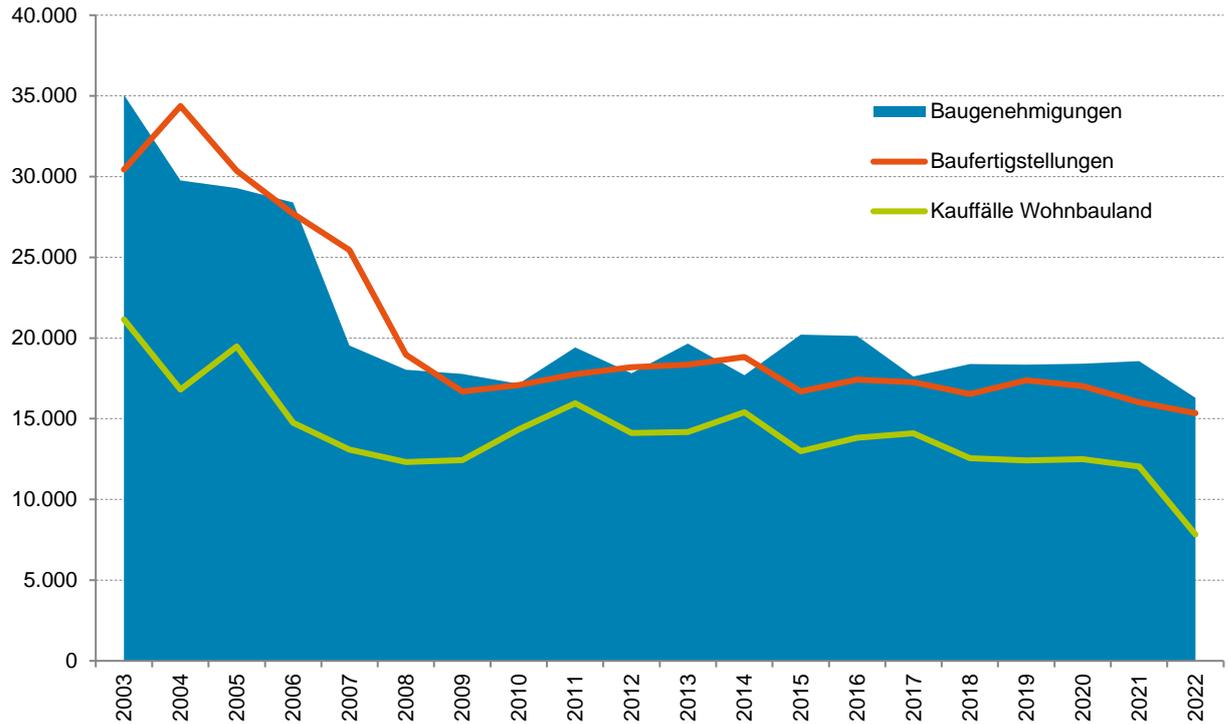
#### Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen



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

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

**Grundstücksmarkt und Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen**



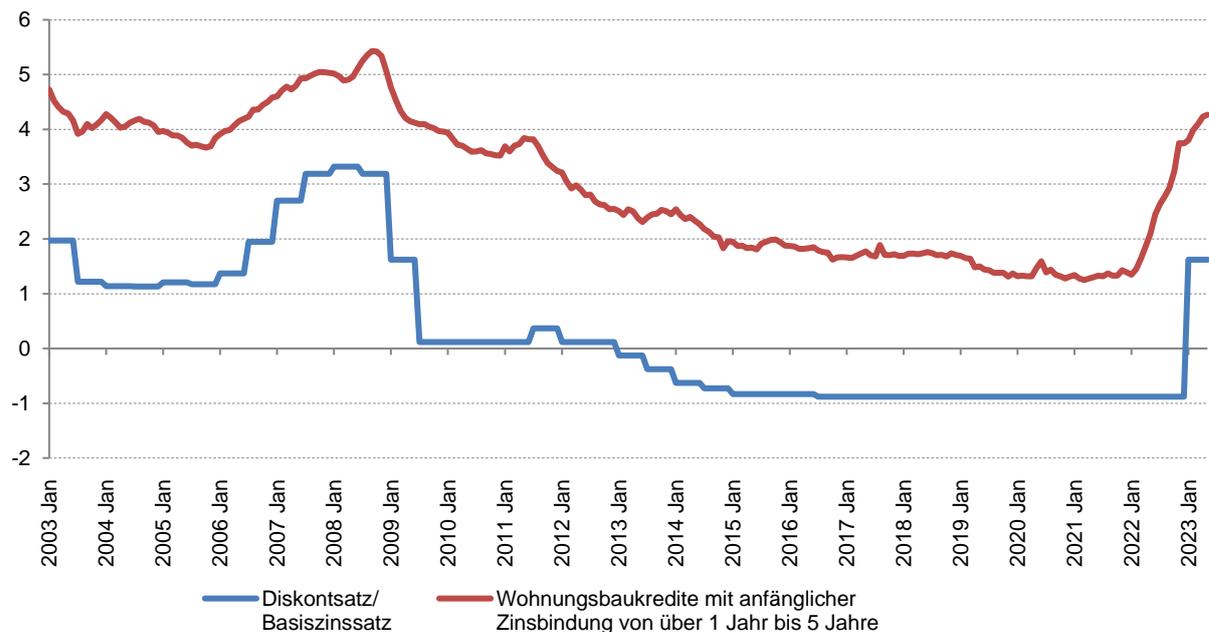
Quelle: IT.NRW und Oberer Gutachterausschuss NRW

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

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

**7.2 Wirtschaftsdaten**

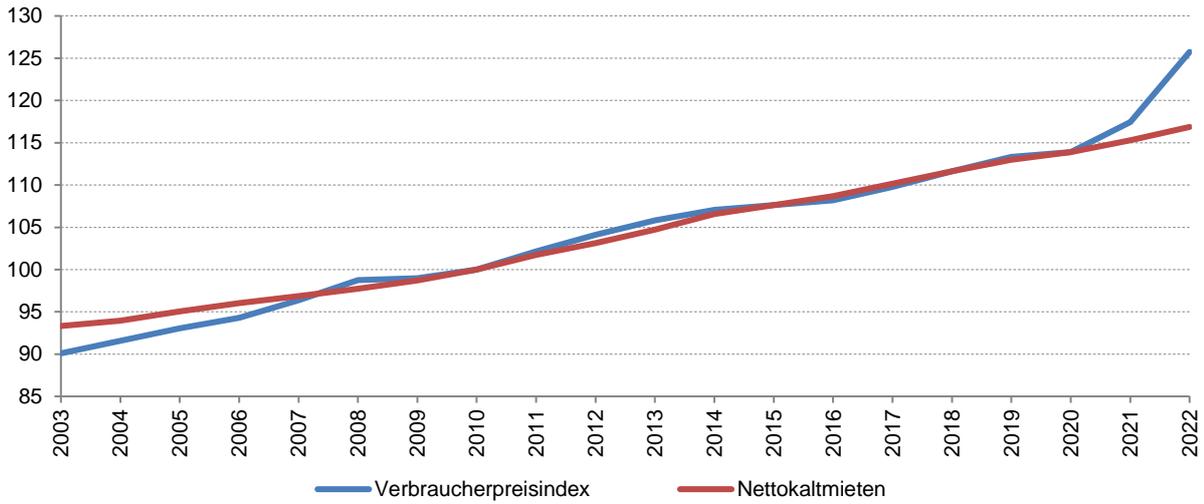
**Zinssätze der letzten 20 Jahre in Prozent**



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

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

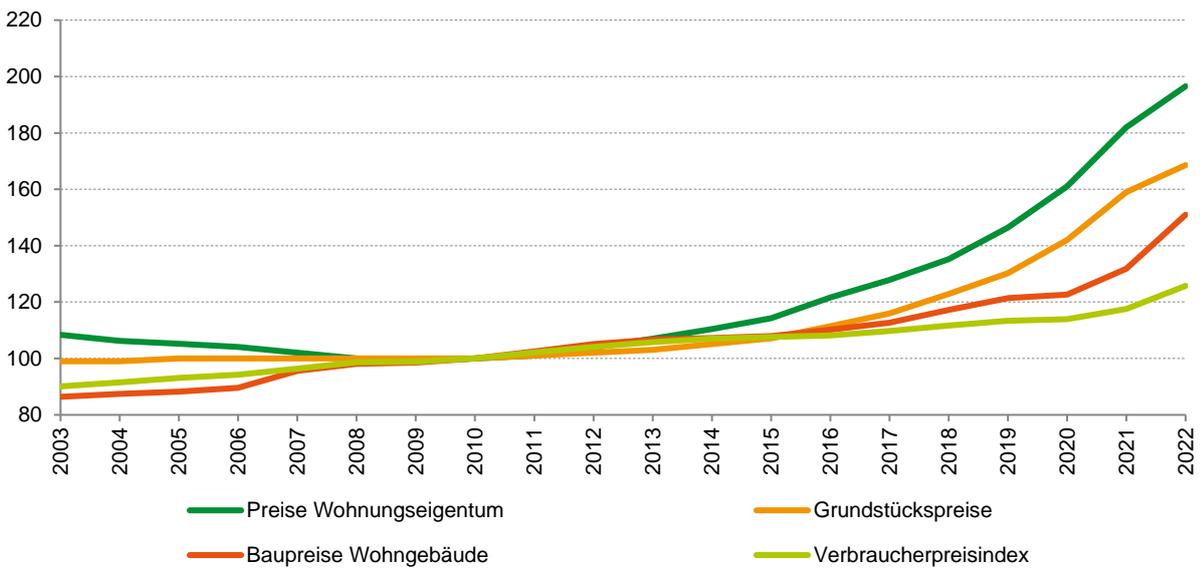
### Lebenshaltungskosten und Mieten der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen



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

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

### Wohnungs- und Grundstücksmarkt der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen



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

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

## 7.3 Immobilienmarktbericht Deutschland 2021



Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) hat im Dezember 2021 den siebten deutschlandweiten Immobilienmarktbericht für den Berichtszeitraum 01.01.2007 - 31.12.2020 herausgegeben. Im Dezember 2023 wird voraussichtlich der achte Immobilienmarktbericht Deutschland veröffentlicht.

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

Dazu werden die Rahmenbedingungen zum Immobilienmarkt in Deutschland beschrieben. Darüber

hinaus wird in dieser Ausgabe die Metropolregion "Berlin-Brandenburg" detaillierter 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](http://www.immobilienmarktbericht-deutschland.info)

## 8 Mieten und Pachten

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

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

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

Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze setzen mindestens voraus, dass

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

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

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

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

**Angaben in den örtlichen Grundstücksmarktberichten über Mieten und Pachten**

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

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

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

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

## 9 Kontakte und Adressen

### 9.1 Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses

#### Vorsitzender

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

#### Stellvertretende Vorsitzende

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

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

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

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

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

#### Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.2 Anschriften der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

### Regierungsbezirk Arnsberg

#### Stadt Bochum

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

#### Stadt Dortmund

Märkische Straße 24-26  
44141 Dortmund  
Tel.: 0231/50-26-658  
gutachterausschuss@stadtdo.de

#### Stadt Hagen

Berliner Platz 22  
58089 Hagen  
Tel.: 02331/207-2660, 5585, 3033, 2659  
gutachterausschuss@stadt-hagen.de

#### Stadt Hamm

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

#### Stadt Herne

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

#### Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

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

#### Hochsauerlandkreis

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

### Regierungsbezirk Detmold

#### Stadt Bielefeld

August-Bebel-Straße 92  
33602 Bielefeld  
Tel.: 0521/51-2676  
Fax: 0521/51-3433  
gutachterausschuss@bielefeld.de

#### Kreis Gütersloh

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

#### Kreis Herford und in der Stadt Herford

#### Märkischer Kreis

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

#### Kreis Olpe

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

#### Kreis Siegen-Wittgenstein

Koblenzer Straße 73  
57072 Siegen  
Tel.: 0271/333-1551, -1550  
Fax: 0271/333-291551  
gutachterausschuss@siegen-wittgenstein.de

#### Kreis Soest

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

#### Kreis Unna

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

#### Stadt Arnsberg

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

#### Stadt Iserlohn

Bömbergring 36  
58636 Iserlohn  
Tel.: 02371/217-2460  
Fax: 02371/217-4699  
gutachterausschuss@iserlohn.de

#### Amtshausstraße 2

32051 Herford  
Tel.: 05221/13-2503  
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

#### Stadt Lippstadt

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

#### Stadt Lüdenscheid

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

#### Stadt Lünen

Willy-Brandt-Platz 5  
44532 Lünen  
Tel.: 02306/104-1548  
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, -624, -628  
Fax: 02303/103-623  
gutachterausschuss@stadt-unna.de

#### 32756 Detmold

Tel.: 05231/62-7590  
Fax: 05231/63011-2664  
ga@kreis-lippe.de

#### Kreis Minden-Lübbecke

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

#### Kreis Paderborn

Aldegrevestraße 10-14  
33102 Paderborn

Tel.: 05251/308-6200, 6209  
 Fax: 05251/308-896209  
 gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

#### Stadt Gütersloh

Berliner Straße 70  
 33330 Gütersloh  
 Tel.: 05241/82-2733  
 Fax: 05241/82-3573  
 StadtGuetersloh.Gutachterausschuss@  
 guetersloh.de

#### Stadt Minden

Kleiner Domhof 17

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

#### Stadt Paderborn

Am Hoppenhof 33  
 33104 Paderborn  
 Tel.: 05251/88-16284, -16285, -16286, -16282  
 Fax: 05251/88-21563  
 gutachterausschuss@paderborn.de

## Regierungsbezirk Düsseldorf

#### Landeshauptstadt Düsseldorf

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

#### Stadt Duisburg

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

#### Stadt Essen

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

#### Stadt Krefeld

Oberschlesienstraße 16  
 47807 Krefeld  
 Tel.: 02151/86-3812  
 Fax: 02151/86-3835  
 gutachterausschuss@krefeld.de

#### Stadt Mönchengladbach

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

#### Stadt Mülheim an der Ruhr

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

#### Stadt Oberhausen

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

#### Stadt Remscheid

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

#### Klingenstein Solingen

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

#### Stadt Wuppertal

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

#### Kreis Kleve

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

#### Kreis Mettmann

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

#### Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss

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

#### Kreis Viersen

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

#### Kreis Wesel

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

#### Stadt Dinslaken

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

#### Stadt Moers

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

#### Stadt Neuss

Büchel 22-24  
 41460 Neuss  
 Tel.: 02131/90-6211  
 Fax: 02131/90-6288  
 gutachterausschuss@stadt.neuss.de

#### Stadt Ratingen

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

#### Stadt Velbert

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

#### Stadt Wesel

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

**Regierungsbezirk Köln****Bundesstadt Bonn**

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

**Stadt Köln**

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

**Stadt Leverkusen**

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

**Städteregion Aachen**

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

**Kreis Düren**

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

**Rhein-Erft-Kreis**

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

**Kreis Euskirchen**

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

**Kreis Heinsberg**

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

**Oberbergischer Kreis**

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

**Rheinisch-Bergischer Kreis**

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

**Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf**

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

**Stadt Bergisch Gladbach**

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

**Stadt Düren**

Kaiserplatz 4  
52348 Düren  
Tel.: 02421/25-1329  
Fax: 02421/25-1801161  
gutachterausschuss@dueren.de

**Regierungsbezirk Münster****Stadt Bottrop**

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

**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.: 02861/681-1705  
gutachterausschuss@kreis-borken.de

**Kreis Coesfeld**

Kreishaus I / 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.: 02361/53-4150  
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; -292  
gutachterausschuss@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 3/4  
45657 Recklinghausen  
Tel.: 02361/50-2449 bis 2453  
gutachterausschuss@recklinghausen.de

**Stadt Rheine**

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

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Land Nordrhein-Westfalen  
Muffendorfer Str. 19-21  
53177 Bonn  
Tel.: 0221/147-3321  
Fax: 0221/147-4874  
[oga@bezreg-koeln.nrw.de](mailto:oga@bezreg-koeln.nrw.de)

### 9.3 Zuständigkeit und Regionszugehörigkeit der Gutachterausschüsse

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

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Datteln, Stadt	35191	66,1	532,4	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Delbrück, Stadt	32774	157,3	208,4	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Detmold, Stadt	75089	129,4	580,3	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Dinslaken, Stadt	67762	47,7	1421,8	Stadt Dinslaken	Ruhrgebiet
Dörentrup	7660	49,8	153,8	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Dormagen, Stadt	65147	85,5	762,0	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Dorsten, Stadt	76720	171,2	448,1	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Münsterland
Dortmund, krfr. Stadt	593317	280,7	2113,6	Stadt Dortmund	Ruhrgebiet
Drensteinfurt, Stadt	15874	106,6	148,9	Kreis Warendorf	Münsterland
Drolshagen, Stadt	11763	67,1	175,3	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Duisburg, krfr. Stadt	502211	232,8	2156,9	Stadt Duisburg	Ruhrgebiet
Dülmen, Stadt	47468	184,8	256,8	Kreis Coesfeld	Münsterland
Düren, Stadt	93207	85,0	1096,5	Stadt Düren	Eifel/Rur
Düsseldorf, krfr. Stadt	629047	217,4	2893,4	Stadt Düsseldorf	Region Düsseldorf
Eitorf	19132	69,9	273,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Elsdorf, Stadt	22021	66,2	332,8	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Emmerich am Rhein, Stadt	31544	80,4	392,3	Kreis Kleve	Niederrhein
Emsdetten, Stadt	36354	72,1	504,5	Kreis Steinfurt	Münsterland
Engelskirchen	19584	63,0	310,7	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Enger, Stadt	20705	41,2	502,0	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Ennepetal, Stadt	30652	57,8	530,6	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Ennigerloh, Stadt	19757	125,6	157,3	Kreis Warendorf	Münsterland
Ense	12326	51,1	241,3	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Erfstadt, Stadt	49882	119,9	416,1	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Erkelenz, Stadt	44215	117,3	376,8	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Erkrath, Stadt	43856	26,9	1631,4	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Erndtebrück	6970	71,0	98,2	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Erwitte, Stadt	16333	89,4	182,7	Kreis Soest	Münsterland
Eschweiler, Stadt	56049	75,8	739,9	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Eslohe (Sauerland)	8920	113,4	78,7	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Espelkamp, Stadt	25174	84,2	299,0	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Essen, krfr. Stadt	584580	210,3	2779,2	Stadt Essen	Ruhrgebiet
Euskirchen, Stadt	59772	139,5	428,5	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Everswinkel	9733	69,1	140,9	Kreis Warendorf	Münsterland
Extertal	11004	92,5	119,0	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Finnentrop	16851	104,4	161,4	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Frechen, Stadt	52811	45,1	1172,0	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Freudenberg, Stadt	17773	54,6	325,5	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	20548	56,2	365,4	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Gangelt	13240	48,7	271,7	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Geilenkirchen, Stadt	28252	83,2	339,7	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Geldern, Stadt	34298	97,0	353,7	Kreis Kleve	Niederrhein
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	263000	104,9	2506,1	Stadt Gelsenkirchen	Ruhrgebiet
Gescher, Stadt	17361	80,8	214,8	Kreis Borken	Münsterland
Geseke, Stadt	21685	97,9	221,5	Kreis Soest	Münsterland
Gevensberg, Stadt	31097	26,3	1180,8	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Gladbeck, Stadt	75889	36,0	2110,0	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Ruhrgebiet
Goch, Stadt	35270	115,4	305,6	Kreis Kleve	Niederrhein
Grefrath	14880	31,0	480,3	Kreis Viersen	Niederrhein
Greven, Stadt	38207	140,3	272,4	Kreis Steinfurt	Münsterland
Grevenbroich, Stadt	64596	102,4	630,7	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Gronau (Westf.), Stadt	49824	78,8	632,1	Kreis Borken	Münsterland
Gummersbach, Stadt	52001	95,4	545,0	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Gütersloh, Stadt	102393	112,0	914,1	Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Haan, Stadt	30542	24,2	1262,4	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Hagen, krfr. Stadt	189783	160,4	1182,8	Stadt Hagen	Berg./Märk. Städtereg.
Halle (Westf.), Stadt	21970	69,7	315,2	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Hallenberg, Stadt	4537	65,4	69,4	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Haltern am See, Stadt	38117	159,0	239,7	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Halver, Stadt	16347	77,2	211,7	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Hamm, krfr. Stadt	180849	226,4	798,7	Stadt Hamm	Münsterland
Hamminkeln, Stadt	27248	164,5	165,6	Kreis Wesel	Niederrhein
Harsewinkel, Stadt	25999	100,6	258,5	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Hattingen, Stadt	54637	71,7	762,4	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Ruhrgebiet
Havixbeck	12141	53,2	228,3	Kreis Coesfeld	Münsterland

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Heek	8830	69,4	127,2	Kreis Borken	Münsterland
Heiden	8317	53,4	155,8	Kreis Borken	Münsterland
Heiligenhaus, Stadt	26681	27,5	969,4	Kreis Mettmann	Berg./Märk. Städtereg.
Heimbach, Stadt	4365	65,0	67,2	Kreis Düren	Eifel/Rur
Heinsberg, Stadt	43476	92,2	471,5	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Hellenthal	7925	137,8	57,5	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Hemer, Stadt	34024	67,7	502,9	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Hennef (Sieg), Stadt	48002	105,9	453,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Herdecke, Stadt	22758	22,4	1016,4	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Herford, Stadt	67459	79,2	852,3	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Herne, krfr. Stadt	157368	51,4	3060,5	Stadt Herne	Ruhrgebiet
Herscheid	6954	59,4	117,1	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Herten, Stadt	62473	37,3	1673,5	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Herzebrock-Clarholz	16379	79,3	206,6	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Herzogenrath, Stadt	46941	33,4	1406,4	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Hiddenhausen	19924	23,9	834,8	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Hilchenbach, Stadt	14775	81,1	182,1	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Hilden, Stadt	55815	25,9	2150,9	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Hille	15728	103,0	152,7	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Holzwickede	17298	22,4	773,6	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Hopsten	7789	99,8	78,0	Kreis Steinfurt	Münsterland
Horn-Bad Meinberg, Stadt	17290	90,1	191,8	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Hörstel, Stadt	20766	107,5	193,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Horstmar, Stadt	7382	44,8	164,9	Kreis Steinfurt	Münsterland
Hövelhof	16522	70,7	233,5	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Höxter, Stadt	28709	158,2	181,5	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Hückelhoven, Stadt	41301	61,3	674,1	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Hückeswagen, Stadt	14825	50,5	293,4	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Hüllhorst	13281	44,7	297,1	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Hünxe	13787	106,9	129,0	Kreis Wesel	Niederrhein
Hürtgenwald	8929	88,0	101,4	Kreis Düren	Eifel/Rur
Hürth, Stadt	60969	51,2	1190,4	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Ibbenbüren, Stadt	52421	108,9	481,5	Kreis Steinfurt	Münsterland
Inden	7507	35,9	209,0	Kreis Düren	Eifel/Rur
Iserlohn, Stadt	92540	125,5	737,4	Stadt Iserlohn	Sauer- und Siegerland
Isselburg, Stadt	11208	42,8	261,9	Kreis Borken	Münsterland
Issum	12364	54,7	225,9	Kreis Kleve	Niederrhein
Jüchen, Stadt	23940	72,0	332,3	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Jülich, Stadt	33158	90,4	366,8	Kreis Düren	Eifel/Rur
Kaarst, Stadt	44253	37,4	1183,4	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Kalkar, Stadt	14191	88,2	160,9	Kreis Kleve	Niederrhein
Kall	11112	66,1	168,2	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Kalletal	13401	112,4	119,2	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Kamen, Stadt	43058	41,0	1051,4	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Kamp-Lintfort, Stadt	38665	63,1	612,4	Kreis Wesel	Niederrhein
Kempen, Stadt	34841	68,8	506,4	Kreis Viersen	Niederrhein
Kerken	12750	58,2	219,2	Kreis Kleve	Niederrhein
Kerpen, Stadt	67239	114,0	589,9	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Kevelaer, Stadt	28232	100,6	280,5	Kreis Kleve	Niederrhein
Kierspe, Stadt	16422	71,9	228,4	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Kirchhundem	11445	148,6	77,0	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Kirchlengern	16366	33,8	484,5	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Kleve, Stadt	53388	97,8	546,1	Kreis Kleve	Niederrhein
Köln, krfr. Stadt	1084831	405,0	2678,5	Stadt Köln	Region Köln
Königswinter, Stadt	41495	76,2	544,6	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Korschenbroich, Stadt	34187	55,3	618,7	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Kranenburg	11181	76,9	145,4	Kreis Kleve	Niederrhein
Krefeld, krfr. Stadt	228426	137,8	1657,9	Stadt Krefeld	Niederrhein
Kreuzau	17687	41,7	423,8	Kreis Düren	Eifel/Rur
Kreuztal, Stadt	31197	71,1	438,9	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Kürten	20128	67,3	299,1	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Ladbergen	7007	52,3	133,9	Kreis Steinfurt	Münsterland
Laer	6805	35,3	193,0	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lage, Stadt	35423	76,0	465,8	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Langenberg	8747	38,3	228,3	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Langenfeld (Rhld.), Stadt	59783	41,1	1452,8	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Langerwehe	14257	41,5	343,9	Kreis Düren	Eifel/Rur

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Legden	7564	56,3	134,4	Kreis Borken	Münsterland
Leichlingen (Rhd.), Stadt	28048	37,3	752,8	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Lemgo, Stadt	40594	100,9	402,5	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Lengerich, Stadt	22980	90,8	253,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lennestadt, Stadt	25352	135,6	187,0	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Leopoldshöhe	16614	36,9	449,9	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Leverkusen, krfr. Stadt	165748	78,9	2101,6	Stadt Leverkusen	Region Köln
Lichtenau, Stadt	10867	192,6	56,4	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Lienen	8783	73,4	119,6	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lindlar	21665	85,9	252,3	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Linnich, Stadt	13015	65,4	198,9	Kreis Düren	Eifel/Rur
Lippetal	11966	126,6	94,5	Kreis Soest	Münsterland
Lippstadt, Stadt	68890	113,7	606,0	Stadt Lippstadt	Münsterland
Lohmar, Stadt	30846	65,6	470,0	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Löhne, Stadt	40265	59,5	676,7	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Lotte	14314	37,7	379,8	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lübbecke, Stadt	26027	65,0	400,2	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Lüdenscheid, Stadt	71865	87,0	825,9	Stadt Lüdenscheid	Sauer- und Siegerland
Lüdinghausen, Stadt	25259	140,5	179,7	Kreis Coesfeld	Münsterland
Lügde, Stadt	9364	88,6	105,6	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Lünen, Stadt	86868	59,4	1462,6	Stadt Lünen	Ruhrgebiet
Marienheide	13710	55,0	249,4	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Marienmünster, Stadt	4970	64,4	77,2	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Marl, Stadt	84331	87,8	961,0	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Münsterland
Marsberg, Stadt	19736	182,2	108,3	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Mechernich, Stadt	28567	136,5	209,3	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Meckenheim, Stadt	24877	34,8	714,1	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Medebach, Stadt	8101	126,1	64,3	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Meerbusch, Stadt	57422	64,4	891,6	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Meinerzhagen, Stadt	20812	115,7	179,9	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Menden (Sauerland), Stadt	52485	86,1	609,6	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Merzenich	10302	37,9	271,6	Kreis Düren	Eifel/Rur
Meschede, Stadt	30025	218,5	137,4	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Metelen	6552	40,3	162,6	Kreis Steinfurt	Münsterland
Mettingen	12000	40,6	295,6	Kreis Steinfurt	Münsterland
Mettmann, Stadt	39134	42,6	919,5	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Minden, Stadt	83076	101,1	821,6	Stadt Minden	Ostwestfalen-Lippe
Moers, Stadt	105287	67,6	1556,6	Stadt Moers	Niederrhein
Möhnesee	11869	123,5	96,1	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Mönchengladbach, krfr. Stadt	268465	170,5	1574,9	Stadt Mönchengladbach	Niederrhein
Monheim am Rhein, Stadt	43050	23,0	1867,9	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Monschau, Stadt	11864	94,6	125,4	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Morsbach	10293	56,0	183,9	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Much	14758	78,1	189,1	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Mülheim a. d. R., krfr. Stadt	172404	91,3	1888,7	Stadt Mülheim an der Ruhr	Ruhrgebiet
Münster, krfr. Stadt	320946	303,3	1058,2	Stadt Münster	Münsterland
Nachrodt-Wiblingwerde	6466	29,0	222,7	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Netphen, Stadt	23363	137,4	170,0	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Nettersheim	7991	94,4	84,7	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Nettetal, Stadt	43095	83,9	513,8	Kreis Viersen	Niederrhein
Neuenkirchen	14072	48,4	290,5	Kreis Steinfurt	Münsterland
Neuenrade, Stadt	11793	54,1	218,0	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Neukirchen-Vluyn, Stadt	27956	43,5	642,7	Kreis Wesel	Niederrhein
Neunkirchen	13000	39,8	326,5	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Neunkirchen-Seelscheid	20109	50,6	397,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Neuss, Stadt	154139	99,5	1548,8	Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Nideggen, Stadt	10419	65,0	160,2	Kreis Düren	Eifel/Rur
Nieder-kassel, Stadt	39281	35,8	1097,5	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Niederkrüchten	15170	67,1	226,2	Kreis Viersen	Niederrhein
Niederzier	14345	63,5	226,0	Kreis Düren	Eifel/Rur
Nieheim, Stadt	6157	79,7	77,2	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Nordkirchen	10402	52,4	198,5	Kreis Coesfeld	Münsterland
Nordwalde	9807	51,6	190,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Nörvenich	11064	66,2	167,1	Kreis Düren	Eifel/Rur
Nottuln	19901	85,7	232,3	Kreis Coesfeld	Münsterland
Nümbrecht	17486	71,8	243,6	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Oberhausen, krfr. Stadt	210824	77,1	2734,6	Stadt Oberhausen	Ruhrgebiet
Ochtrup, Stadt	20230	105,6	191,5	Kreis Steinfurt	Münsterland
Odenthal	15324	39,9	384,3	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Oelde, Stadt	29644	102,8	288,5	Kreis Warendorf	Münsterland

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Oer-Erkenschwick, Stadt	31838	38,7	823,6	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Oerlinghausen, Stadt	17238	32,7	527,2	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Olfen, Stadt	13253	52,4	252,8	Kreis Coesfeld	Münsterland
Olpe, Stadt	25015	85,9	291,3	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Olsberg, Stadt	14509	118,0	123,0	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Ostbevern	11500	89,6	128,3	Kreis Warendorf	Münsterland
Overath, Stadt	27405	68,9	397,9	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Paderborn, Stadt	154755	179,6	861,7	Stadt Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Petershagen, Stadt	25222	211,9	119,0	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Plettenberg, Stadt	24954	96,8	257,9	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Porta Westfalica, Stadt	36374	105,2	345,7	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Preußisch Oldendorf, Stadt	12531	68,8	182,3	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Pulheim, Stadt	55530	72,2	769,6	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Radevormwald, Stadt	22222	53,9	412,6	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Raesfeld	11832	58,0	204,2	Kreis Borken	Münsterland
Rahden, Stadt	15773	137,5	114,7	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Ratingen, Stadt	87388	88,7	984,7	Stadt Ratingen	Region Düsseldorf
Recke	11370	53,7	211,8	Kreis Steinfurt	Münsterland
Recklinghausen, Stadt	111734	66,5	1680,3	Stadt Recklinghausen	Ruhrgebiet
Rees, Stadt	21475	109,9	195,5	Kreis Kleve	Niederrhein
Reichshof	18610	114,7	162,3	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Reken	15336	78,7	194,8	Kreis Borken	Münsterland
Remscheid, krfr. Stadt	112613	74,5	1511,2	Stadt Remscheid	Berg./Märk. Städtereg.
Rheda-Wiedenbrück, Stadt	49486	86,7	570,6	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Rhede, Stadt	19595	78,9	248,3	Kreis Borken	Münsterland
Rheinbach, Stadt	27102	69,7	388,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Rheinberg, Stadt	31150	75,2	414,0	Kreis Wesel	Niederrhein
Rheine, Stadt	77893	145,0	537,2	Stadt Rheine	Münsterland
Rheurdt	6566	30,0	218,7	Kreis Kleve	Niederrhein
Rietberg, Stadt	29919	110,3	271,2	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Rödinghausen	9891	36,3	272,7	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Roetgen	8727	39,0	223,6	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Rommerskirchen	13580	60,1	226,0	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Rosendahl	10840	94,5	114,7	Kreis Coesfeld	Münsterland
Rösrath, Stadt	28889	38,8	744,5	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Ruppichteroth	10637	62,0	171,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Rüthen, Stadt	10957	158,2	69,3	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Saerbeck	7128	59,0	120,8	Kreis Steinfurt	Münsterland
Salzkotten, Stadt	25311	109,8	230,5	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Sankt Augustin, Stadt	56369	34,2	1647,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Sassenberg, Stadt	14455	78,1	185,1	Kreis Warendorf	Münsterland
Schalksmühle	10284	38,1	270,0	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Schermbek	13479	110,7	121,8	Kreis Wesel	Niederrhein
Schieder-Schwalenberg, Stadt	8363	60,0	139,3	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Schlangen	9357	76,0	123,2	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Schleiden, Stadt	12977	121,7	106,7	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Schloß Holte-Stukenbrock, Stadt	27467	67,5	406,8	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Schmallenberg, Stadt	24878	303,1	82,1	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Schöppingen	6651	68,8	96,7	Kreis Borken	Münsterland
Schwalmtal	19143	48,1	397,9	Kreis Viersen	Niederrhein
Schwelm, Stadt	28723	20,5	1401,3	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Schwerte, Stadt	46658	56,2	829,8	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Selfkant	10557	42,1	250,8	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Selm, Stadt	26163	60,4	433,1	Kreis Unna	Münsterland
Senden	20895	109,5	190,9	Kreis Coesfeld	Münsterland
Sendenhorst, Stadt	13671	97,0	141,0	Kreis Warendorf	Münsterland
Siegburg, Stadt	42049	23,7	1777,3	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Siegen, Stadt	102560	114,7	894,2	Universitätsstadt Siegen	Sauer- und Siegerland
Simmerath	15841	110,9	142,8	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Soest, Stadt	48607	85,8	566,4	Kreis Soest	Münsterland
Solingen, krfr. Stadt	160643	89,5	1794,0	Stadt Solingen	Berg./Märk. Städtereg.
Sonsbeck	8747	55,4	157,9	Kreis Wesel	Niederrhein
Spenge, Stadt	14416	40,4	357,2	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Sprockhövel, Stadt	24838	47,9	518,1	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Stadtlohn, Stadt	20807	79,3	262,5	Kreis Borken	Münsterland
Steinfurt, Stadt	35102	111,7	314,3	Kreis Steinfurt	Münsterland

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

## 10 Abbildungsverzeichnis

Abb. 2-1: Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen in Mrd. Euro auf dem Immobilienmarkt 2022 in NRW .....	11
Abb. 2-2: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes in Mrd. Euro aller Teilmärkte in NRW .....	11
Abb. 2-3: Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent in NRW .....	12
Abb. 2-4: Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent in NRW .....	12
Abb. 2-5: Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent in NRW .....	13
Abb. 3-1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle aller Teilmärkte in NRW .....	15
Abb. 3-2: Aufteilung der Anzahl der Kauffälle auf die Teilmärkte in NRW .....	15
Abb. 3-3: Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte in Quadratkilometer in NRW .....	16
Abb. 3-4: Entwicklung des Geldumsatzes aller Teilmärkte in Mrd. Euro in NRW .....	16
Abb. 3-5: Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte in Mrd. Euro in NRW .....	17
Abb. 3-6: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten auf Stadt- und Kreisebene .....	17
Abb. 3-7: Entwicklung der Marktanteile der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten in Prozent auf Stadt- und Kreisebene .....	18
Abb. 3-8: Verteilung der Umsätze je Teilmarkt auf Stadt- und Kreisebene.....	18
Abb. 3-9: Verteilung der Umsätze je Teilmarkt in den Regierungsbezirken .....	19
Abb. 3-10: Markt- und Geldumsatzanteile in den Teilmärkten in den Regierungsbezirken .....	20
Abb. 3-11: Festlegung der Regionen in NRW .....	21
Abb. 3-12: Verteilung der Umsätze je Teilmarkt in den Regionen .....	22
Abb. 3-13: Markt- und Umsatzanteile in den Teilmärkten in den Regionen.....	23
Abb. 3-14: Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent in NRW .....	25
Abb. 3-15: Umsatz unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in NRW und Untergliederungen .....	26
Abb. 3-16: Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent auf die Regionen .....	27
Abb. 3-17: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in den Regionen.....	27
Abb. 3-18: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent in NRW und Untergliederungen .....	28
Abb. 3-19: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent in den Regionen.....	29
Abb. 3-20: Kauffälle unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau je 1.000 Einwohner in den Gemeinden.....	30
Abb. 3-21: Umsatz unbebauter Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau in NRW und Untergliederungen .....	31
Abb. 3-22: Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau in Prozent auf die Regionen.....	32
Abb. 3-23: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau in den Regionen .....	32
Abb. 3-24: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes unbebauter Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau in Prozent in NRW und Untergliederungen .....	33
Abb. 3-25: Umsatz gewerblicher Bauflächen für Gewerbe und Industrie in NRW und Untergliederungen .....	34
Abb. 3-26: Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblicher Bauflächen für Gewerbe und Industrie in Prozent auf die Regionen .....	35

Abb. 3-27: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz gewerblicher Bauflächen für Gewerbe und Industrie in den Regionen .....	35
Abb. 3-28: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes gewerblicher Bauflächen für Gewerbe und Industrie in Prozent in NRW und Untergliederungen .....	36
Abb. 3-29: Umsatz gewerblicher Bauflächen im tertiären Sektor in NRW und Untergliederungen.....	37
Abb. 3-30: Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblicher Bauflächen im tertiären Sektor in Prozent auf die Regionen .....	38
Abb. 3-31: Umsatz landwirtschaftlich genutzter Flächen in NRW und Untergliederungen .....	39
Abb. 3-32: Verteilung des Gesamtumsatzes landwirtschaftlich genutzter Flächen in Prozent auf die Regionen .....	40
Abb. 3-33: Umsatz landwirtschaftlich genutzter Flächen differenziert nach Acker und Grünland in den Kreisen .....	41
Abb. 3-34: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes landwirtschaftlich genutzter Flächen in Prozent in NRW und Untergliederungen .....	42
Abb. 3-35: Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen in NRW und Untergliederungen .....	43
Abb. 3-36: Verteilung des Gesamtumsatzes forstwirtschaftlich genutzter Flächen einschließlich Aufwuchs in Prozent auf die Regionen .....	44
Abb. 3-37: Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen einschließlich Aufwuchs in den Kreisen .....	45
Abb. 3-38: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Prozent in NRW und Untergliederungen .....	46
Abb. 3-39: Umsatz und Preisniveau besonderer land- und forstwirtschaftlicher Flächen in NRW und Untergliederungen.....	47
Abb. 3-40: Umsatz Bauerwartungsland in NRW und Untergliederungen.....	47
Abb. 3-41: Verhältnis von Bauerwartungsland zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland in Prozent in den Kreisen und kreisfreien Städten .....	48
Abb. 3-42: Umsatz Rohbauland in NRW und Untergliederungen .....	48
Abb. 3-43: Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent in NRW .....	49
Abb. 3-44: Verteilung des Gesamtumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent auf die Regionen .....	50
Abb. 3-45: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Regionen .....	51
Abb. 3-46: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent in NRW und Untergliederungen.....	51
Abb. 3-47: Veränderung der Anzahl der Kauffälle, des Flächen- und Geldumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent in den Regionen.....	52
Abb. 3-48: Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner in den Gemeinden .....	53
Abb. 3-49: Verteilung des Gesamtumsatzes für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent auf die Regionen .....	54
Abb. 3-50: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser in den Regionen .....	55
Abb. 3-51: Verteilung des Gesamtumsatzes für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in Prozent auf die Regionen .....	56
Abb. 3-52: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in den Regionen.....	57
Abb. 3-53: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten in NRW .....	57
Abb. 3-54: Verteilung des Gesamtumsatzes für Gewerbe- und Industrieobjekte in Prozent auf die Regionen .....	58
Abb. 3-55: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Gewerbe- und Industrieobjekte in den Regionen .....	58
Abb. 3-56: Verteilung des Gesamtumsatzes für Wohnungseigentum in Prozent auf die Regionen ....	60

Abb. 3-57: Veränderung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes in Prozent in den kreisfreien Städten und Kreisen .....	61
Abb. 3-58: Kauffälle von Wohnungseigentum je 1.000 Einwohner in den Gemeinden .....	61
Abb. 3-59: Anteile an Erstverkäufen, Weiterverkäufen und Umwandlungen bei Wohnungseigentum in den Regionen.....	62
Abb. 3-60: Umsatz Wohnungseigentum Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung in den Gemeinden .....	68
Abb. 3-61: Anteile der Kauffälle (Erstverkäufe / Weiterverkäufe / Umwandlungen) für Wohnungseigentum in Prozent in NRW und Untergliederungen .....	69
Abb. 3-62: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Teileigentum in NRW .....	69
Abb. 3-63: Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in Gemeinden mit mehr als fünf Erbbaurechtsbestellungen .....	70
Abb. 3-64: Entwicklung der Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in NRW .....	70
Abb. 3-65: Entwicklung des Erbbauzinssatzes in Prozent in NRW.....	71
Abb. 4-1: Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (mittlere Lage) in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden.....	73
Abb. 4-2: Preisveränderung 2010 zu 2022 von Baulandpreisen unbebauter Baugrundstücke (mittlere Lage) für individuellen Wohnungsbau in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden	74
Abb. 4-3: Typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser differenziert nach Lage in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden .....	78
Abb. 4-4: Typische Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser differenziert nach Lage in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden .....	80
Abb. 4-5: Höchste durchschnittliche Baulandpreise 2010 und 2022 unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden .....	80
Abb. 4-6: Niedrigste durchschnittliche Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden .....	81
Abb. 4-7: Durchschnittliche Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter in den Regionen .....	81
Abb. 4-8: Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent in NRW und Untergliederungen.....	82
Abb. 4-9: Entwicklung der Bodenpreise unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Städten .....	83
Abb. 4-10: Entwicklung der Bodenpreise unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Kreisen .....	83
Abb. 4-11: Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent in den Gutachter- ausschüssen.....	84
Abb. 4-12: Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent in NRW.....	85
Abb. 4-13: Erschließungsbeiträge unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden.....	85
Abb. 4-14: Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für Geschosswohnungsbau differenziert nach Lage in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden.....	87
Abb. 4-15: Preisentwicklung baureifer Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Prozent in den kreisfreien Städten und Kreisen.....	88
Abb. 4-16: Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für Gewerbenutzung (ohne „tertiärer Sektor“) differenziert nach Lage in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden .....	92
Abb. 4-17: Preisentwicklung baureifer Grundstücke für Gewerbe und Industrie in Prozent in NRW und Untergliederungen .....	93
Abb. 4-18: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Flächen in Euro/Quadratmeter in NRW und Untergliederungen .....	94
Abb. 4-19: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Flächen in Euro/Quadratmeter in den Kreisen...	95

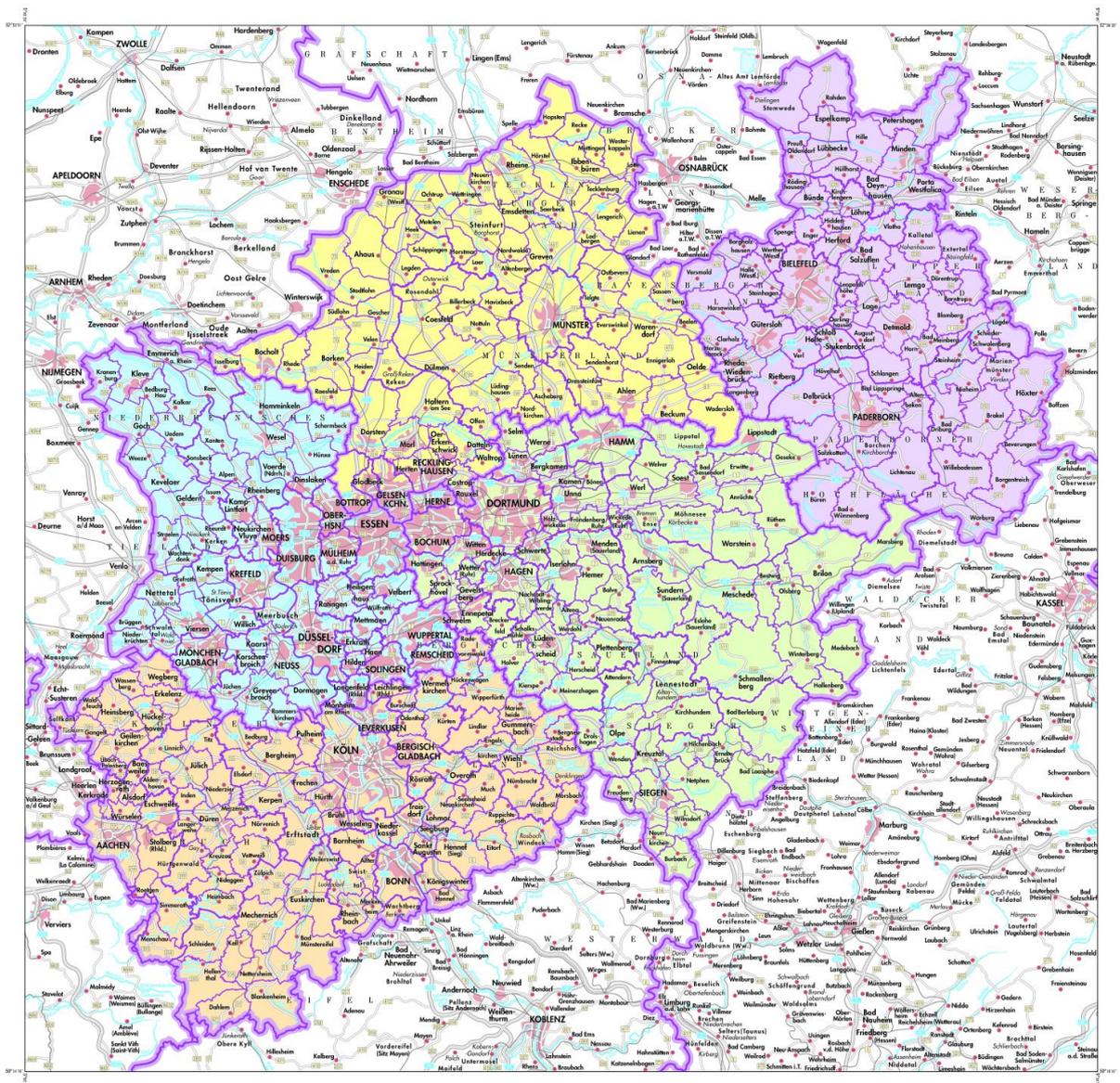
Abb. 4-20: Aktuelles Preisniveau in Euro/Quadratmeter und Veränderung in Prozent für Ackerland in den Kreisen .....	96
Abb. 4-21: Aktuelles Preisniveau in Euro/Quadratmeter und Veränderung in Prozent für Grünland in den Kreisen .....	96
Abb. 4-22: Preisentwicklung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Prozent in den Kreisen .....	97
Abb. 4-23: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Euro/Quadratmeter in NRW und Untergliederungen .....	97
Abb. 4-24: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen (Werte einschließlich Aufwuchs) in Euro/Quadratmeter in den Kreisen .....	98
Abb. 4-25: Preisentwicklung forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Prozent in den Kreisen .....	99
Abb. 4-26: Bodenpreisindexreihen unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in den Gutachterausschüssen .....	103
Abb. 5-1: Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent in NRW .....	108
Abb. 5-2: Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent in NRW und Untergliederung .....	109
Abb. 5-3: Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m <sup>2</sup> , nach Bau- altersklassen in den Regionen.....	111
Abb. 5-4: Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m <sup>2</sup> , nach Baualtersklassen in Euro in den Regionen .....	111
Abb. 5-5: Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (Baualtersklasse 1995-2009) in Euro in den Gemeinden .....	112
Abb. 5-6: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m <sup>2</sup> , nach Baualtersklassen in Euro in NRW .....	113
Abb. 5-7: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m <sup>2</sup> , nach Bau-altersklassen in Euro in den Gemeinden .....	119
Abb. 5-8: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche unter 350 m <sup>2</sup> , nach Baualtersklassen in Euro in den Gemeinden .....	121
Abb. 5-9: Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent in den Gutachterausschüssen .....	121
Abb. 5-10: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für freistehende Einfamilienhäuser in den Gutachterausschüssen .....	122
Abb. 5-11: Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in Prozent in den Gutachterausschüssen .....	123
Abb. 5-12: Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in den Gutachterausschüssen .....	124
Abb. 5-13: Durchschnittswerte für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in den Regionen .....	125
Abb. 5-14: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro in den Regionen .....	126
Abb. 5-15: Kaufpreise Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Baualtersklasse 1995-2009) in Euro in den Gemeinden .....	126
Abb. 5-16: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro in NRW .....	127
Abb. 5-17: Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro in den Gemeinden .....	132
Abb. 5-18: Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent in den Gutachterausschüssen .....	133
Abb. 5-19: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gutachterausschüssen .....	134
Abb. 5-20: Durchschnittswerte für Reihemittelhäuser nach Baualtersklassen in den Regionen .....	135

Abb. 5-21: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro in den Regionen.....	136
Abb. 5-22: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro in NRW.....	136
Abb. 5-23: Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro in den Gemeinden.....	140
Abb. 5-24: Sachwertfaktoren in den örtlichen Grundstücksmarktberichten.....	142
Abb. 5-25: Preisentwicklung für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent in den kreisfreien Städten und Kreisen.....	143
Abb. 5-26: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in Prozent in den Gutachterausschüssen.....	143
Abb. 5-27: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in den Gutachterausschüssen.....	144
Abb. 5-28: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) in Prozent in den Gutachterausschüssen.....	145
Abb. 5-29: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) in den Gutachterausschüssen.....	146
Abb. 5-30: Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) in Prozent in den Gutachterausschüssen.....	147
Abb. 5-31: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) in den Gutachterausschüssen.....	148
Abb. 5-32: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Handel in den Gutachterausschüssen.....	149
Abb. 5-33: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Büro in den Gutachterausschüssen.....	149
Abb. 5-34: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Produzierendes Gewerbe in den Gutachterausschüssen.....	150
Abb. 5-35: Immobilienrichtwerte in NRW.....	151
Abb. 6-1: Durchschnittswerte für Wohnungseigentum nach Baualtersklassen in den Regionen....	155
Abb. 6-2: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen in den kreisfreien Städten und Kreisen.....	156
Abb. 6-3: Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den Gemeinden.....	157
Abb. 6-4: Höchste durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden.....	157
Abb. 6-5: Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent in NRW.....	158
Abb. 6-6: Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent in NRW und Untergliederungen.....	159
Abb. 6-7: Preisentwicklung für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in ausgewählten Städten.....	159
Abb. 6-8: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Baualtersklassen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in NRW.....	160
Abb. 6-9: Durchschnittspreise Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe nach Baualtersklassen) in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den Gemeinden.....	166
Abb. 6-10: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Umwandlungen nach Baualtersklassen) in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den Gemeinden.....	166
Abb. 6-11: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen in den kreisfreien Städten und Kreisen.....	167
Abb. 6-12: Entwicklung des Preisniveaus für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den kreisfreien Städten und Kreisen.....	168
Abb. 6-13: Liegenschaftszinssätze für Selbstgenutztes Wohnungseigentum in Prozent in den Gutachterausschüssen.....	169

---

Abb. 6-14: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Selbstgenutztes Wohnungseigentum in den Gutachterausschüssen .....	170
Abb. 6-15: Liegenschaftszinssätze für Vermietetes Wohnungseigentum in Prozent in den Gutachterausschüssen .....	170
Abb. 6-16: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Vermietetes Wohnungseigentum in den Gutachterausschüssen .....	171
Abb. 7-1: Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Deutschland – Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen .....	172
Abb. 7-2: Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen – Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen .....	172
Abb. 7-3: Grundstücksmarkt und Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen.....	173
Abb. 7-4: Zinssätze der letzten 20 Jahre in Prozent.....	173
Abb. 7-5: Lebenshaltungskosten und Mieten der letzten 20 Jahre (Basisjahr 2010 = 100) in NRW	174
Abb. 7-6: Wohnungs- und Grundstücksmarkt der letzten 20 Jahre (Basisjahr 2010 = 100) in NRW .....	174
Abb. 8-1: Angaben in den örtlichen Grundstücksmarktberichten über Mieten und Pachten.....	177

# 11 Verwaltungsbezirke des Landes Nordrhein-Westfalen



Bezugsquelle: Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW



Der Obere Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Land Nordrhein-Westfalen

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

