



Grundstücksmarktbericht **2022** Nordrhein-Westfalen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in Nordrhein-Westfalen

Bonn, im November 2022

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@brk.nrw.de
www.boris.nrw.de

Gebühr

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

Bildernachweis (von oben links nach unten links im Uhrzeigersinn)

- Königswinter_Schloss Drachenburg © Tourismus NRW e.V.
- Duisburger Innenhafen © Dominik Ketz, Tourismus NRW e.V.
- Herford_Marta Herford © Tourismus NRW e.V.
- Radausflug Biggeblick © Sauerland-Radwelt e. V., Dennis Stratmann
- Lüdinghausen_Burg Vischering © Tourismus NRW e.V.

Lizenz

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

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse sowie der Obere Gutachterausschuss und ihre Aufgaben	7
1.1	Die örtlichen Gutachterausschüsse	7
1.2	Der Obere Gutachterausschuss	7
1.3	Grundstücksmarktbericht NRW	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	14
3.1	Gesamtumsatz	14
3.1.1	Anzahl der Kauffälle	14
3.1.2	Flächenumsatz	15
3.1.3	Geldumsatz	16
3.1.4	Umsatz in den Städten und Kreisen	17
3.1.5	Umsatz in den Regierungsbezirken	19
3.1.6	Umsatz in den Regionen	21
3.1.7	Erfassung von Sonderfällen in der Kaufpreissammlung	23
3.2	Unbebaute Grundstücke	24
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	26
3.2.2	Geschosswohnungsbau	31
3.2.3	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
4	Unbebaute Grundstücke	72
4.1	Individueller Wohnungsbau	72
4.1.1	Preisniveau	72
4.1.2	Preisentwicklung	82
4.1.3	Erschließungsbeiträge	85
4.2	Geschosswohnungsbau	86
4.2.1	Preisniveau	86
4.2.2	Preisentwicklung	88
4.2.3	Erschließungsbeiträge	88
4.3	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
5	Bebaute Grundstücke	106
5.1	Hinweise zum Liegenschaftszinssatz	106
5.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	108
5.2.1	Preisniveau und Preisentwicklung	108
5.2.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	110
5.2.2.1	Durchschnittspreise	113
5.2.2.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	120
5.2.3	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	123
5.2.3.1	Durchschnittspreise	127
5.2.3.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	132
5.2.4	Reihenmittelhäuser	133
5.2.4.1	Durchschnittspreise	136
5.2.4.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	139
5.2.5	Sachwertfaktoren	140
5.3	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	142
5.3.1	Preisentwicklung	142
5.3.2	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	142
5.4	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	148
5.4.1	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	148
5.5	Gewerbe- und Industrieobjekte	149
5.5.1	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	149
5.6	Immobilienrichtwerte	150
5.7	Immobilienrichtwertübersichten	151
6	Wohnungs- und Teileigentum	152
6.1	Wohnungseigentum	152
6.1.1	Preisniveau	152
6.1.2	Preisentwicklung	157
6.1.3	Durchschnittspreise	159
6.1.4	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	168
7	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	171
7.1	Strukturdaten Bauen und Wohnen	171
7.2	Wirtschaftsdaten	172
7.3	Immobilienmarktbericht Deutschland 2021	174
8	Mieten und Pachten	175
9	Kontakte und Adressen	177

9.1 Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses	177
9.2 Anschriften der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen	178
9.3 Zuständigkeit und Regionszugehörigkeit der Gutachterausschüsse	182
10 Abbildungsverzeichnis	188
11 Verwaltungsbezirke des Landes Nordrhein-Westfalen	194

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 01.01.2021 – 31.12.2021. 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 ausgegeben. 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 75 Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen ist diesem Bericht im Kapitel 9.2 beigefügt (Stand: September 2022).

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Grundstücksmarkt in NRW

Der Grundstücksmarkt in NRW zeigt sich im Berichtsjahr 2021 insgesamt unbeeindruckt von der Corona-Pandemie. Während sich der Trend aus dem Berichtsjahr 2020 zwar fortsetzt, dass die Anzahl abgeschlossener Kaufverträge insgesamt um 2 % leicht rückläufig ist, sind die Geldumsätze landesweit und über alle Teilmärkte hinweg weiterhin insgesamt deutlich um 16 % gestiegen. Der Gesamtgeldumsatz stieg auf einen neuen Rekordumsatz von 56,52 Mrd. Euro.

Wie im Vorjahr geht auch im Berichtsjahr 2021 die Entwicklung im Bereich der Wohnimmobilien nur in eine Richtung. In den Teilmärkten „Individueller Wohnungsbau“, „Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Mehrfamilienhäuser“ liegt der Preisanstieg jeweils im zweistelligen Prozentbereich (12 % bis 14 %). Bemerkenswert ist hierbei ein deutlicher Rückgang bei der Anzahl der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch der Bereich des Wohnungseigentums folgt bei einer Preissteigerung von 13 % demselben Trend.

Im Bereich der Wirtschaftsimmobilien sind sowohl bei Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern als auch bei gewerblich nutzbaren Baugrundstücken für den tertiären Sektor (Handel und Dienstleistungen) bei in etwa unveränderter Anzahl an Kaufverträgen erhebliche Umsatzsteigerungen zu verzeichnen. Gleiches gilt für Gewerbe- und Industrieobjekte. Die im Vorjahr festgestellte Zurückhaltung bei Investitionen in Wirtschaftsimmobilien setzt sich somit nicht fort.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr 2021 wurden in Nordrhein-Westfalen 142.586 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 56,52 Mrd. Euro und einem Flächenumsatz von 192,2 km² mitgeteilt. Dies sind circa 2.500 Kauffälle (-2 %) weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg gegenüber 2020 hingegen um 16 %.

Aus der nachfolgenden Tabelle können die Veränderungen zum Vorjahr entnommen werden. Während die Anzahl der Kauffälle bei den unbebauten Baugrundstücken im Teilmarkt „individueller Wohnungsbau“ und bei den bebauten Grundstücken im Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ stark abnahm, ist sie in den anderen Teilmärkten gleichgeblieben oder gestiegen, insbesondere in den Teilmärkten „Mehrfamilienhäuser“ und „Gewerbe-/Industrieobjekte“. Die Preise zogen auch im aktuellen Berichtsjahr erneut in allen Teilmärkten weiter an. Dies spiegelt sich auch im Geldumsatz wider, welcher erneut stark stieg.

Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt 2021

	Kauffälle	Veränderung	Geldumsatz	Veränderung	Preise
Unbebaute Baugrundstücke (insg.)	13.489	↘	3,29	↑	-
Individueller Wohnungsbau	11.028	↘	1,65	↑	↑
Geschosswohnungsbau	1.016	→	0,81	↑	↑
Gewerbe/Industrie	1.259	↗	0,83	↑	↑
Bebaute Grundstücke (insg.)	64.169	↘	39,44	↑	-
Ein- und Zweifamilienhäuser	45.659	↘	17,01	↑	↑
Mehrfamilienhäuser	11.620	↑	10,49	↑	↑
Gewerbe-/Industrieobjekte	1.930	↑	3,84	↑	-
Wohnungs- und Teileigentum	59.369	→	12,78	↑	↑
Gesamtumsatz	142.586	↘	56,52	↑	-

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

Abb. 2-1: Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen in Mrd. Euro auf dem Immobilienmarkt 2021 in NRW

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

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes aller Teilmärkte

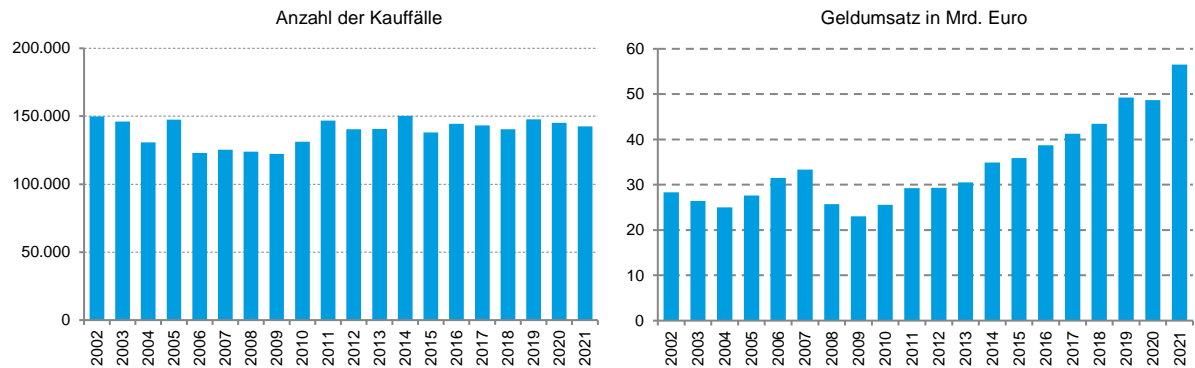


Abb. 2-2: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes in Mrd. Euro aller Teilmärkte in NRW

Der Markt 2021 im Überblick:

Unbebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke ist um 3 % gesunken, dahingegen stieg der Geldumsatz um 13 %.
- Insbesondere stieg der Geldumsatz bei gewerblich nutzbaren Baugrundstücken für den tertiären Sektor (35 %).
- Die Preise für unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus stiegen mit regionalen Unterschieden im Schnitt um 12 % an (Bandbreite: +4 % bis +23 %) (siehe Kapitel 4.1).

Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

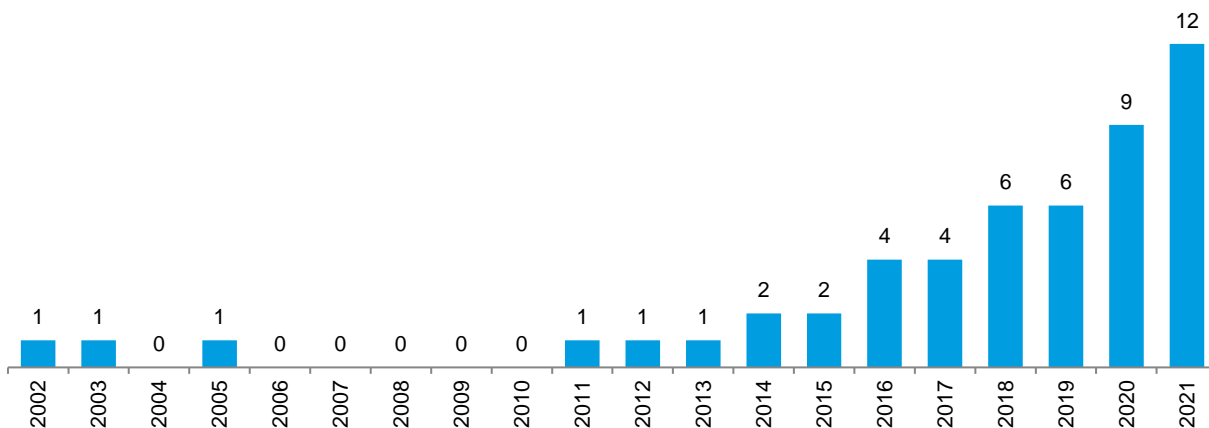


Abb. 2-3: Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent in NRW

- Die Preise für Gewerbe und Industrieflächen sind um 5 % gestiegen.
- Auch die Preise für den Geschosswohnungsbau sind steigend (+15 %).
- Erneut ist ein Preisanstieg in den Kreisen bei den landwirtschaftlichen Flächen (+12 %) zu verzeichnen.
- Auch bei den forstwirtschaftlichen Flächen stiegen die Preise in den Kreisen (+2 %).

Bebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken ist insgesamt leicht um 3 % gesunken, der Geldumsatz stieg jedoch (+18 %).
- Der Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern stieg landesweit um 5 %. Auch die Preise zogen durchschnittlich um 14 % an.

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser

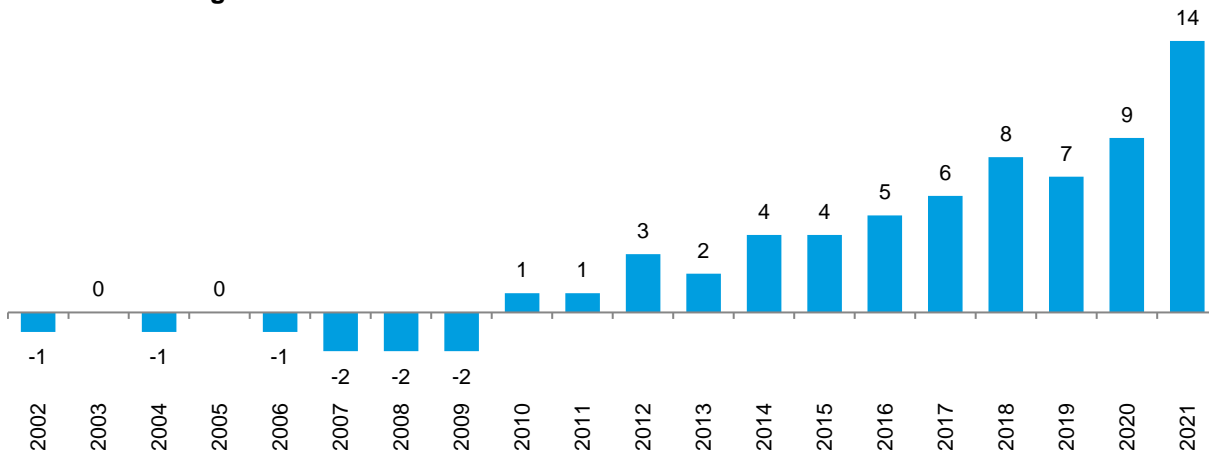


Abb. 2-4: Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent in NRW

Wohnungseigentum

- Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen in Nordrhein-Westfalen ist erneut leicht gesunken (-0,5 %), dahingegen stieg der Geldumsatz um 12 %.
- Auch die Preise für Wohnungseigentum legten mit 13 % wieder landesweit zu.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum

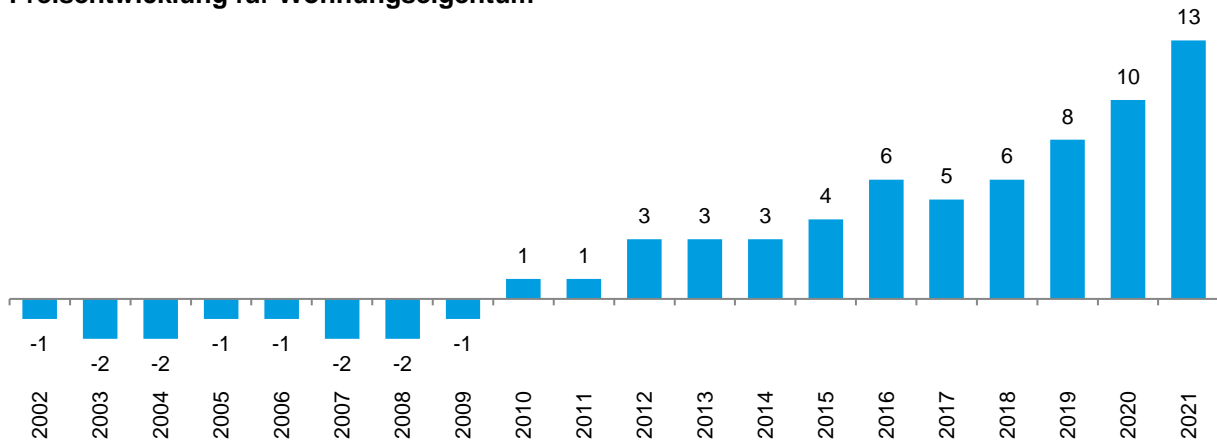


Abb. 2-5: Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent in NRW

3 Umsätze

Die Aussagen in den folgenden Kapiteln zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei den Gutachterausschüssen im Berichtsjahr 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) 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 2 % gesunken. Insgesamt wurden dem Oberen Gutachterausschuss für das Jahr 2021 von den örtlichen Gutachterausschüssen in Nordrhein-Westfalen

142.586 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

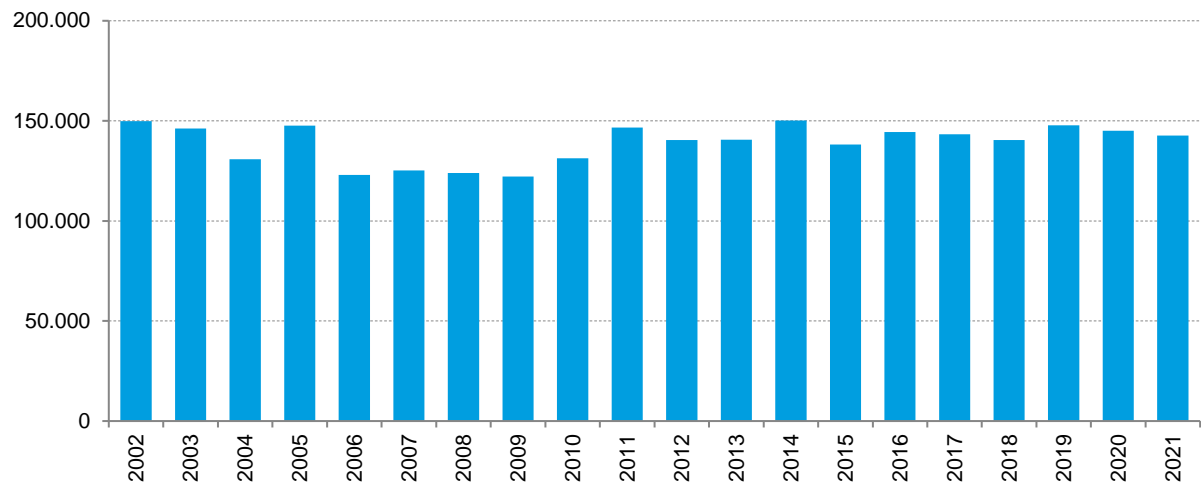


Abb. 3-1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle aller Teilmärkte in NRW

Nach den relativ niedrigen Zahlen in den Jahren 2006 bis 2010 ist die Anzahl der Kauffälle ab 2011 deutlich angestiegen. Seitdem pendeln sie um einen Mittelwert von in etwa 143.000 Kauffällen pro Jahr.

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

Aufteilung der Kauffälle auf die Teilmärkte

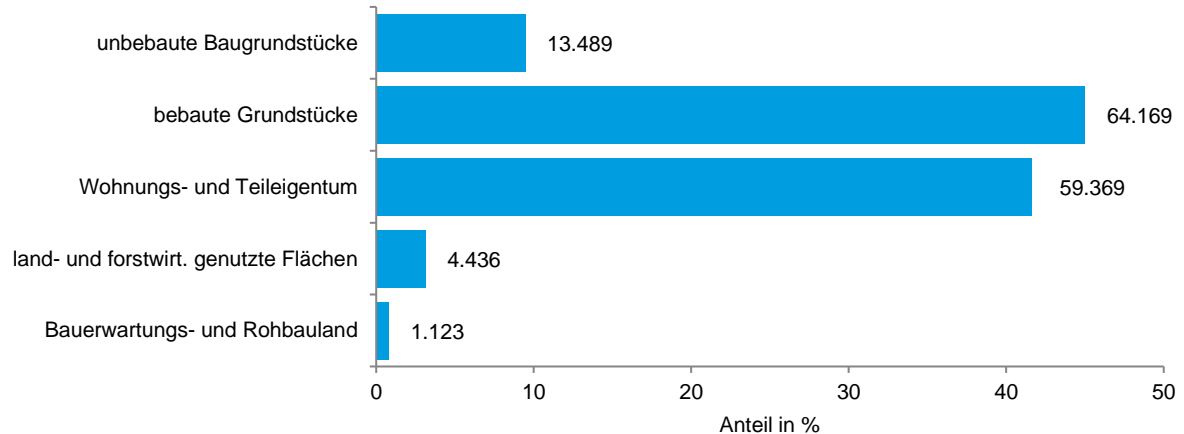


Abb. 3-2: Aufteilung der Kauffälle auf die Teilmärkte in NRW

3.1.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt

192,2 km²

Grundstücksfläche umgesetzt. Dies entspricht 0,6 % der Landesfläche.

Damit veränderte sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. -3 %. 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

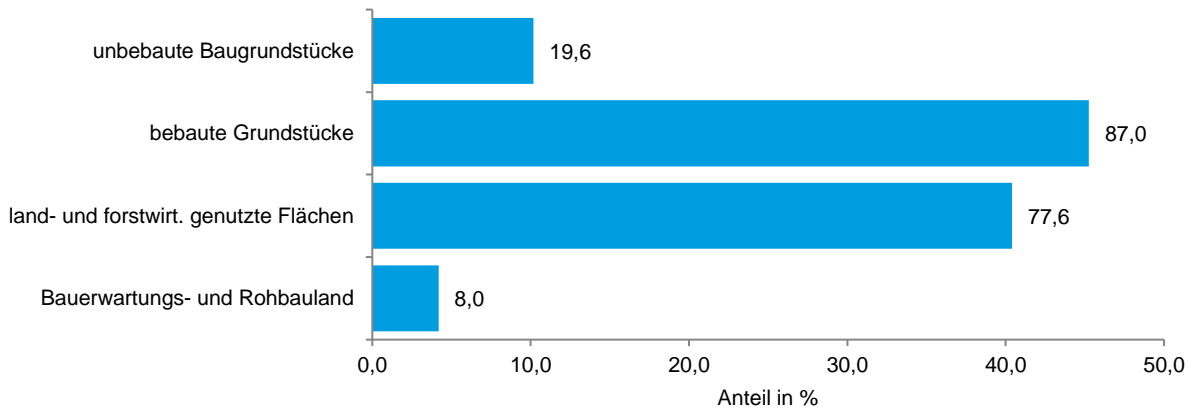


Abb. 3-3: Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte in Quadratkilometer in NRW

Dabei liegt der Anteil des Flächenumsatzes im Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit ca. 45 % über dem Anteil des Flächenumsatzes der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit ca. 40 %.

3.1.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr in Nordrhein-Westfalen

56,52 Mrd. Euro.

Nachdem der Umsatz im letzten Jahr leicht gesunken ist, stieg er im Berichtsjahr um 16 %.

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

Entwicklung des Geldumsatzes aller Teilmärkte

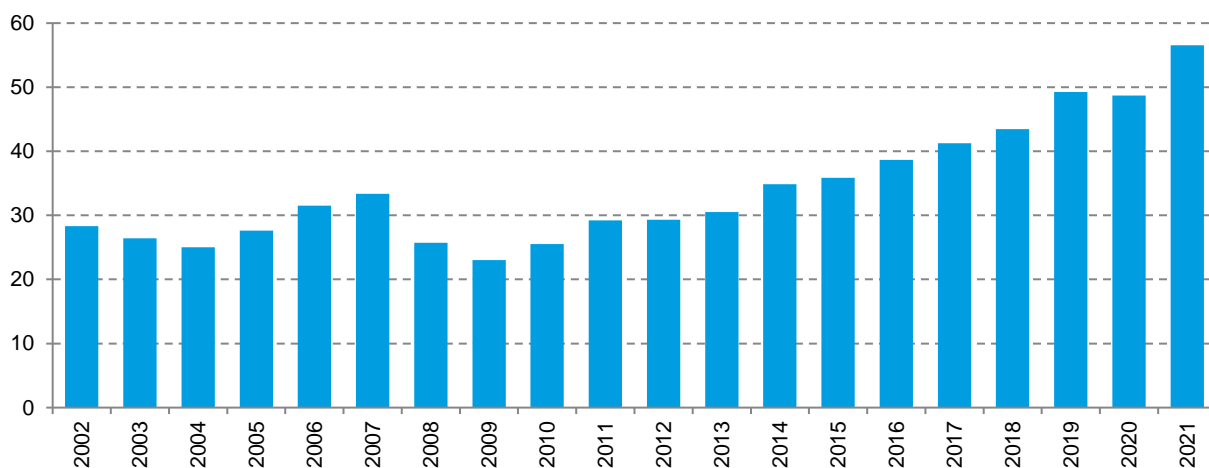


Abb. 3-4: Entwicklung des Geldumsatzes aller Teilmärkte in Mrd. Euro in NRW

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

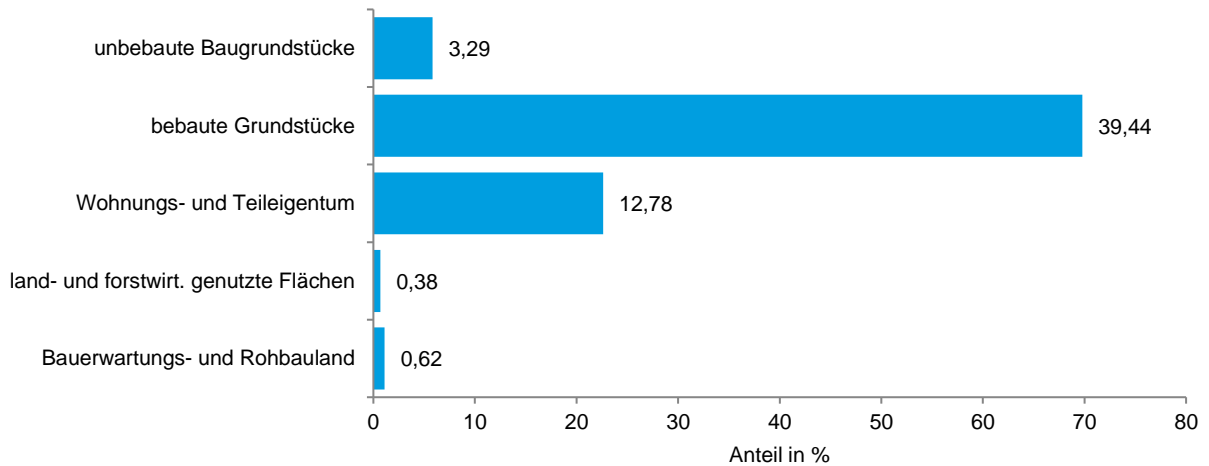


Abb. 3-5: Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte in Mrd. Euro in NRW

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

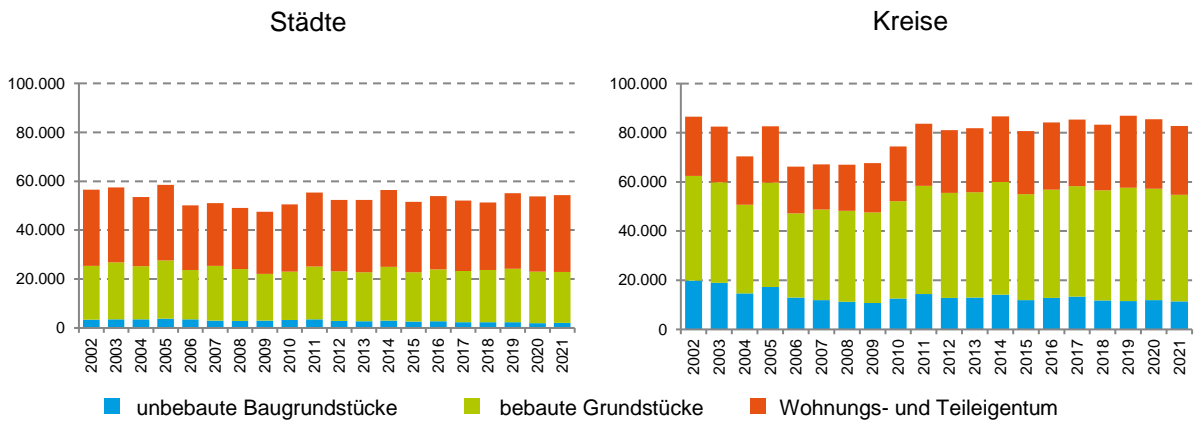


Abb. 3-6: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten auf Stadt- und Kreisebene

Entwicklung der Marktanteile in den Teilmärkten

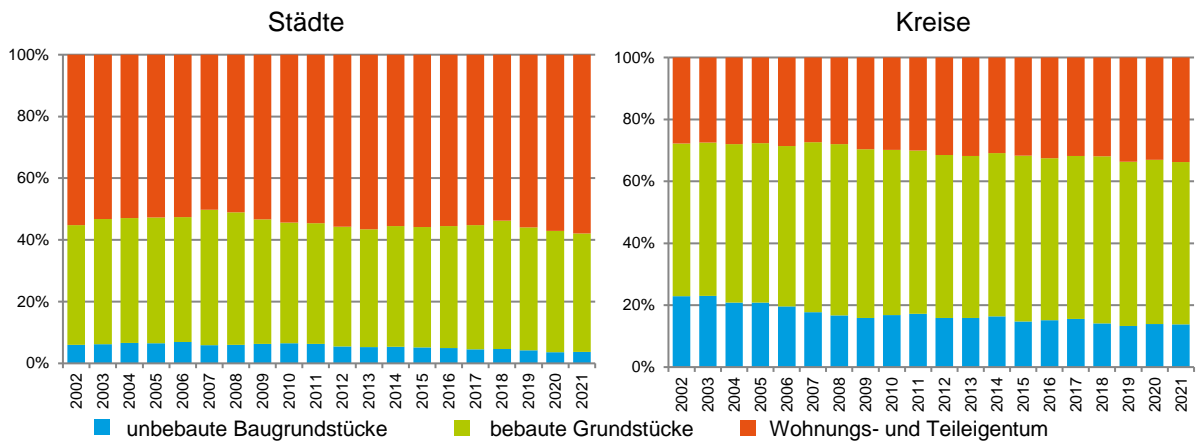


Abb. 3-7: Entwicklung der Marktanteile in den Teilmärkten in Prozent auf Stadt- und Kreisebene

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
Anzahl der Kauffälle	(%)	(%)	Geldumsatz in Mio. Euro	(%)	(%)
unbebaute Baugrundstücke	2.034 +4	11.455 -4	unbebaute Baugrundstücke	1.369 +13	1.922 +13
bebaute Grundstücke	20.810 -1	43.359 -4	bebaute Grundstücke	19.879 +27	19.562 +10
Wohnungs- u. Teileigentum	31.428 +2	27.941 -1	Wohnungs- u. Teileigentum	7.156 +13	5.628 +10
Kauffälle/100.000 Einw.			Geldumsatz/Kauffall in Euro		
unbebaute Baugrundstücke	28	107	unbebaute Baugrundstücke	673.058	167.787
bebaute Grundstücke	287	407	bebaute Grundstücke	955.262	451.164
Wohnungs- u. Teileigentum	433	262	Wohnungs- u. Teileigentum	227.695	201.424
Flächenumsatz in km²			Geld-/Flächenumsatz [€/m²]		
unbebaute Baugrundstücke	3,7 -4	15,8 +8	unbebaute Baugrundstücke	370	121
bebaute Grundstücke	22,3 +11	64,6 ±0	bebaute Grundstücke	891	303

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
Anzahl der Kauffälle					
unbebaute Baugrundstücke	2.724 +3	2.452 -9	2.120 +5	3.788 -6	2.399 -4
bebaute Grundstücke	12.973 -1	8.308 -4	18.029 -4	16.311 -4	8.548 -5
Wohnungs- u. Teileigentum	10.410 +2	4.917 -11	21.294 +3	16.103 +7	6.641 -11
Kauffälle/100.000 Einwohner					
unbebaute Baugrundstücke	76	119	41	85	91
bebaute Grundstücke	364	404	347	365	325
Wohnungs- u. Teileigentum	292	239	410	360	252
Flächenumsatz in km²					
unbebaute Baugrundstücke	3,6 ±0	2,9 -13	4,6 +43	4,9 -7	3,5 +14
bebaute Grundstücke	18,5 -17	16,1 +15	22,6 +8	18,9 +14	10,9 +2
Geldumsatz in Mio. Euro					
unbebaute Baugrundstücke	472 +21	353 -2	974 +39	1.006 -1	484 +9
bebaute Grundstücke	6.714 +28	3.424 +11	12.787 +11	11.983 +23	4.534 +19
Wohnungs- u. Teileigentum	1.598 +7	920 -3	4.533 +15	4.421 +20	1.313 -3
Geldumsatz/Kauffall in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	173.275	143.964	459.434	265.576	201.751
bebaute Grundstücke	517.536	412.133	709.246	734.658	530.416
Wohnungs- u. Teileigentum	153.506	187.106	212.877	274.545	197.711
Geld-/Flächenumsatz [€/m²]					
unbebaute Baugrundstücke	131	122	212	205	138
bebaute Grundstücke	363	213	566	637	416

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 16 % am höchsten, gefolgt vom Regierungsbezirk Münster mit 14 % und den Regierungsbezirken Köln und Arnsberg mit je 10 %. Am niedrigsten ist der Anteil im Regierungsbezirk Düsseldorf mit 5 %.

Die Entwicklung in den drei Teilmärkten ergibt bei der Anzahl der Kauffälle ein uneinheitliches Bild. Während in den Regierungsbezirken Detmold und Münster durchweg weniger Kauffälle zu verzeichnen waren, wurde in den Regierungsbezirken Arnsberg und Düsseldorf bei den unbebauten Grundstücken sowie beim Wohnungs- und Teileigentum ein Anstieg der Kauffälle registriert. Im Regierungsbezirk Köln erfuhr lediglich die Anzahl der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum mit 7 % noch einen weiteren Anstieg. Die Anzahl der Kauffälle von bebauten Grundstücken sank durchweg in allen Regierungsbezirken, im Regierungsbezirk Münster mit -5 % am stärksten.

Der Geldumsatz ist tendenziell gestiegen, insbesondere im Regierungsbezirk Düsseldorf bei den unbebauten Baugrundstücken (+39 %) und im Regierungsbezirk Arnsberg bei den bebauten Grundstücken (+28 %), mit Ausnahme der unbebauten Baugrundstücke im Regierungsbezirk Detmold und Köln sowie dem Wohnungs- und Teileigentum im Regierungsbezirk Detmold und Münster, wo der Geldumsatz stagnierte beziehungsweise leicht sank.

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

Markt- und Geldumsatzanteile in den Teilmärkten

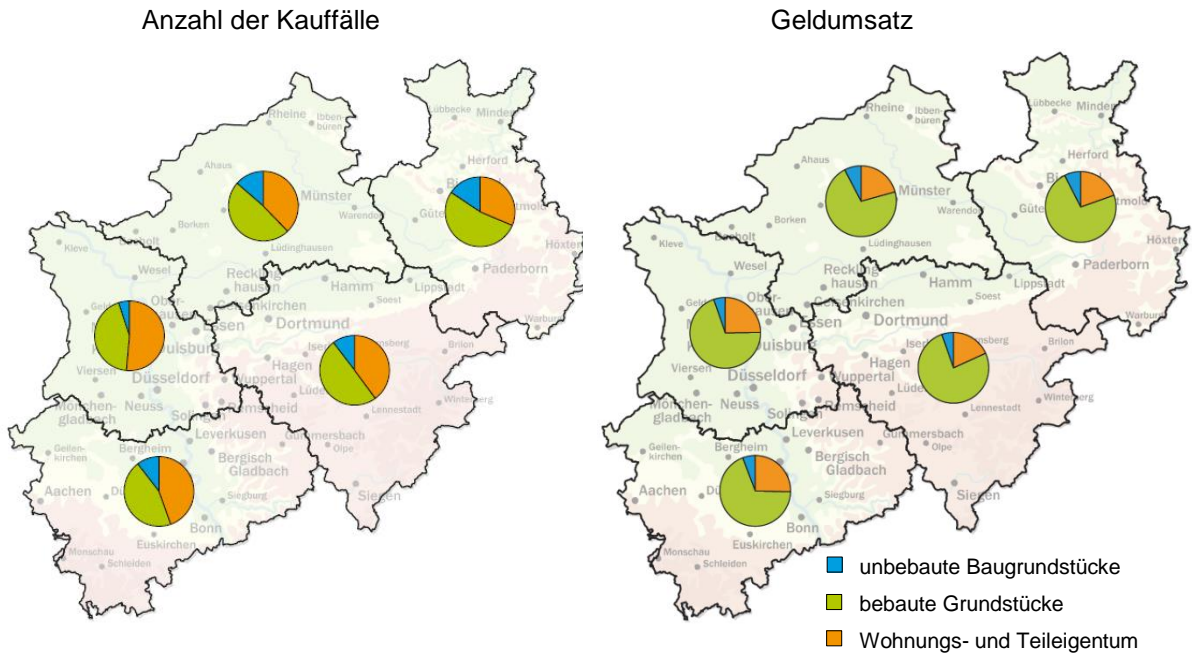


Abb. 3-10: Markt- und Geldumsatzanteile in den Teilmärkten in den Regierungsbezirken

3.1.6 Umsatz in den Regionen

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

Festlegung der Regionen in Nordrhein-Westfalen



Abb. 3-11: Festlegung der Regionen in NRW

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

Verteilung der Umsätze je Teilmarkt

Region	RBN	RKN	RDF	RGT	BMR
Anzahl der Kauffälle	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
unbebaute Baugrundstücke	546 -1	1.055 -2	329 +37	1.062 -7	371 -2
bebaute Grundstücke	3.254 -8	7.272 +4	3.867 +1	12.417 -4	3.935 -1
Wohnungs- u. Teileigentum	3.267 +15	9.588 +7	6.843 +9	13.511 -1	5.223 +2
Kauffälle/100.000 Einwohner					
unbebaute Baugrundstücke	59	47	23	28	33
bebaute Grundstücke	349	321	271	323	353
Wohnungs- u. Teileigentum	350	424	479	352	468
Flächenumsatz in km²					
unbebaute Baugrundstücke	0,6 -2	1,7 -8	1,0 +174	2,0 ±0	0,6 -21
bebaute Grundstücke	3,3 +5	8,7 +36	6,2 +40	13,7 +7	5,4 -9
Geldumsatz in Mio. Euro					
unbebaute Baugrundstücke	190 +19	476 -14	461 +118	489 +15	113 +24
bebaute Grundstücke	2.691 +34	6.857 +28	4.171 +1	8.397 +22	2.220 +11
Wohnungs- u. Teileigentum	808 +12	2.969 +25	2.216 +20	2.037 +6	809 +20
Geldumsatz/Einwohner in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	204	210	323	127	101
bebaute Grundstücke	2.885	3.029	2.922	2.185	1.989
Wohnungs- u. Teileigentum	866	1311	1552	530	725
Geldumsatz/Kauffall in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	347.985	451.185	1.401.216	460.452	304.582
bebaute Grundstücke	826.982	942.932	1.078.614	676.250	564.168
Wohnungs- u. Teileigentum	247.322	309.658	323.835	150.766	154.892
Geld-/Flächenumsatz [€/m²]					
unbebaute Baugrundstücke	317	280	461	245	188
bebaute Grundstücke	815	788	673	613	411

Region	ELR	NRN	MSL	OWL	SSL
Anzahl der Kauffälle	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
unbebaute Baugrundstücke	2.187 -9	1.189 +1	2.671 -1	2.452 -9	1.621 +7
bebaute Grundstücke	5.785 -9	6.696 -4	7.753 -5	8.308 -4	4.882 -3
Wohnungs- u. Teileigentum	3.248 ±0	4.472 -2	5.665 -9	4.917 -11	2.631 +5
Kauffälle/100.000 Einwohner					
unbebaute Baugrundstücke	171	80	113	119	142
bebaute Grundstücke	453	448	327	404	426
Wohnungs- u. Teileigentum	254	299	239	239	230
Flächenumsatz in km²					
unbebaute Baugrundstücke	2,6 -8	2,5 +51	3,7 +13	2,9 -13	1,9 +2
bebaute Grundstücke	6,8 -3	8,5 +3	10,9 +2	16,1 +15	7,3 -38
Geldumsatz in Mio. Euro					
unbebaute Baugrundstücke	341 +14	231 +10	489 +6	353 -2	148 +5
bebaute Grundstücke	2.436 +3	3.488 +31	4.122 +19	3.424 +11	1.637 +15
Wohnungs- u. Teileigentum	644 +8	752 +6	1.243 -2	920 -3	386 +13
Geldumsatz/Einwohner in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	267	155	206	172	129
bebaute Grundstücke	1.908	2.333	1.741	1.664	1.430
Wohnungs- u. Teileigentum	505	503	525	447	337
Geldumsatz/Kauffall in Euro					
unbebaute Baugrundstücke	155.921	194.281	183.077	143.964	91.302
bebaute Grundstücke	421.089	520.908	531.665	412.133	335.313
Wohnungs- u. Teileigentum	198.276	168.157	219.417	187.106	146.712
Geld-/Flächenumsatz [€/m²]					
unbebaute Baugrundstücke	131	92	132	122	78
bebaute Grundstücke	358	410	378	213	224

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

Auch in den Regionen ist die Marktentwicklung durch ein uneinheitliches Bild geprägt. Während die Anzahl der Kauffälle im Teilmarkt „unbebaute Baugrundstücke“ in den Regionen Düsseldorf (+37 %), Niederrhein (+1 %) und Sauer- und Siegerland (+7 %) stieg, nahm sie zwischen -1 % in der Region Münsterland und -9 % in den Regionen Eifel/Rur und Ostwestfalen-Lippe ab. Im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wurden abgesehen von den Regionen Münsterland (-2 %) und Ostwestfalen-Lippe

(-3 %) durchweg Geldumsatzsteigerungen verzeichnet. Besonders starke Steigerungen weisen hier die Regionen Köln (+25 %), Düsseldorf (+20 %) und die Bergisch/Märkische Städteregion (+20 %) auf. Mit Ausnahme der Regionen Köln, Münsterland und Ostwestfalen-Lippe verzeichneten die Regionen in allen drei Teilmärkten Geldumsatzsteigerungen.

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

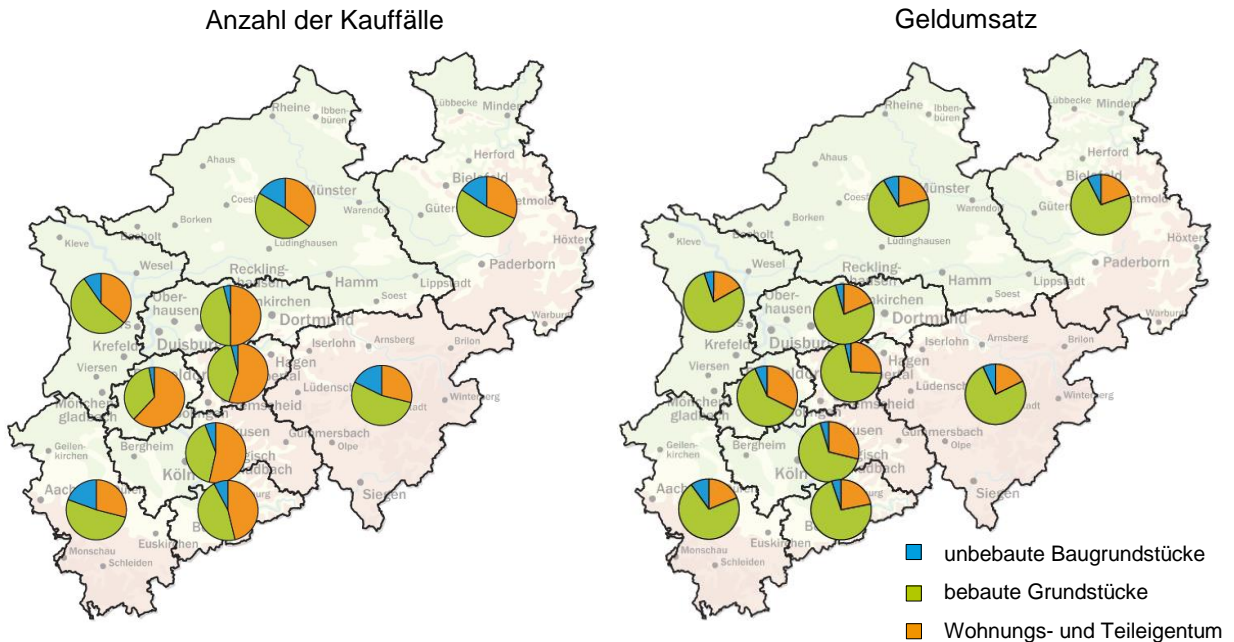


Abb. 3-13: Markt- und Umsatzanteile in den Teilmärkten in den Regionen

Der prozentuale Anteil der Kauffälle für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum liegt in der Region Düsseldorf bei 62 %, in der Bergisch/Märkischen Städteregion bei 55 %, in der Region Köln bei 54 % und in der Region Ruhrgebiet bei 50 %, gefolgt von der Region Bonn mit 46 %. In den übrigen Regionen liegt der Anteil zwischen 29 % und 36 %.

Mit 10,9 Mrd. Euro entfallen knapp 20 % des Geldumsatzes in Nordrhein-Westfalen auf die Region Ruhrgebiet, 10,3 Mrd. Euro auf die Region Köln (19 %) sowie 6,8 Mrd. bzw. 5,9 Mrd. Euro (12 %, 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 01.01.2021 – 31.12.2021 wurden 43 Verträge mit einem Geldumsatz von 424 Mio. Euro gemeldet. Insgesamt sind von diesen Meldungen 45 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 Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert.

- **Geschosswohnungsbau**

Voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.

- **Gewerbe**

- **Gewerbe und Industrie**

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

- **Gewerbe „Tertiärer Sektor“ (Bereich für Dienstleistungen)**

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

- **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 Ölfrüchten, Hackfrüchten, Futterpflanzen, Obst- und Sonderkulturen sowie Gartengewächsen. Unter Grünland fallen gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 die Dauergrasflächen, die in der Regel gemäht oder beweidet werden. Als 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 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² außer Betracht geblieben.

▪ Bauerwartungs- und Rohbauland

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

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

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurde im Berichtsjahr mit **19.048 Kauffällen**

ein Geldumsatz von

4,30 Mrd. Euro

erreicht.

Damit sank die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken im Vergleich zum Vorjahr um 3,2 %, der Geldumsatz stieg um 12,4 %.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 58 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von 38 %.

Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

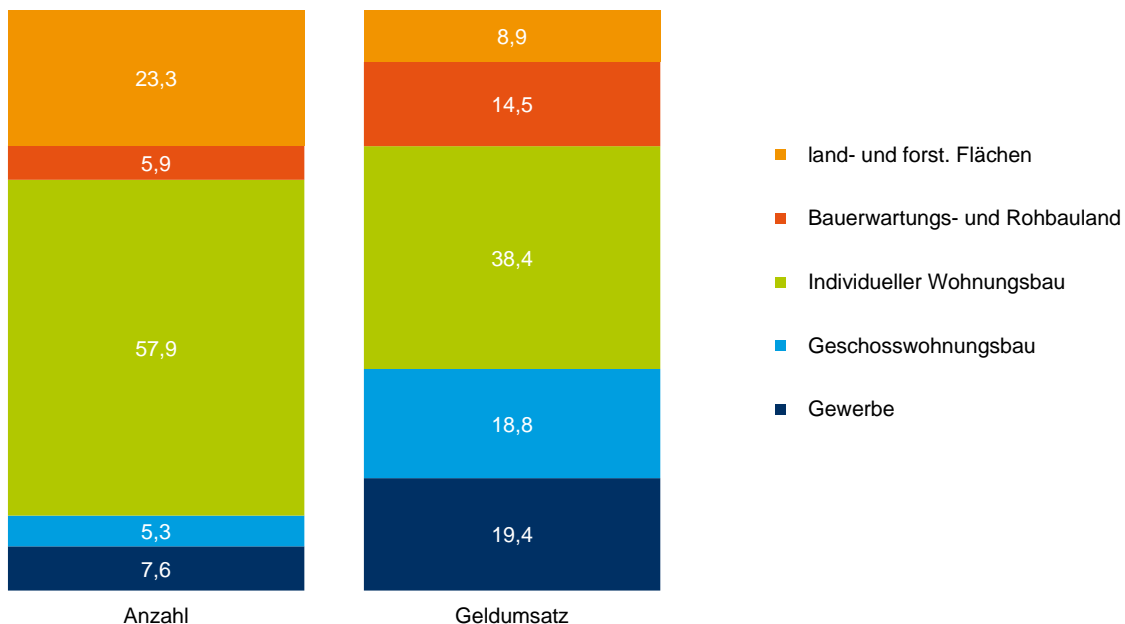


Abb. 3-14: Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent in NRW

Die Marktanteile der Kauffälle verschoben sich im Berichtsjahr nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr. Beim Geldumsatz ist insbesondere der Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ gesunken, die Marktanteile der übrigen Teilmärkte vergrößerten sich dementsprechend.

3.2.1 Individueller Wohnungsbau

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

Umsatz unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau			
Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	11.028	906,69	1.650,04
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	1.245	95,19	415,26
Kreise	9.783	811,50	1.234,78
Regierungsbezirke			
Arnsberg	2.292	176,81	250,50
Detmold	2.096	177,58	244,99
Düsseldorf	1.541	157,97	359,34
Köln	3.226	274,51	526,93
Münster	1.867	119,64	267,45
Regionen			
Region Bonn	454	39,03	105,57
Region Köln	805	76,68	196,09
Region Düsseldorf	204	13,76	86,94
Ruhrgebiet	656	53,30	194,24
Berg./Märk. Städteregion	248	19,57	50,87
Eifel/Rur	1.967	158,80	225,27
Niederrhein	965	110,31	143,34
Münsterland	2.163	140,60	293,83
Ostwestfalen-Lippe	2.096	177,58	244,99
Sauer- und Siegerland	1.464	116,88	108,07

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

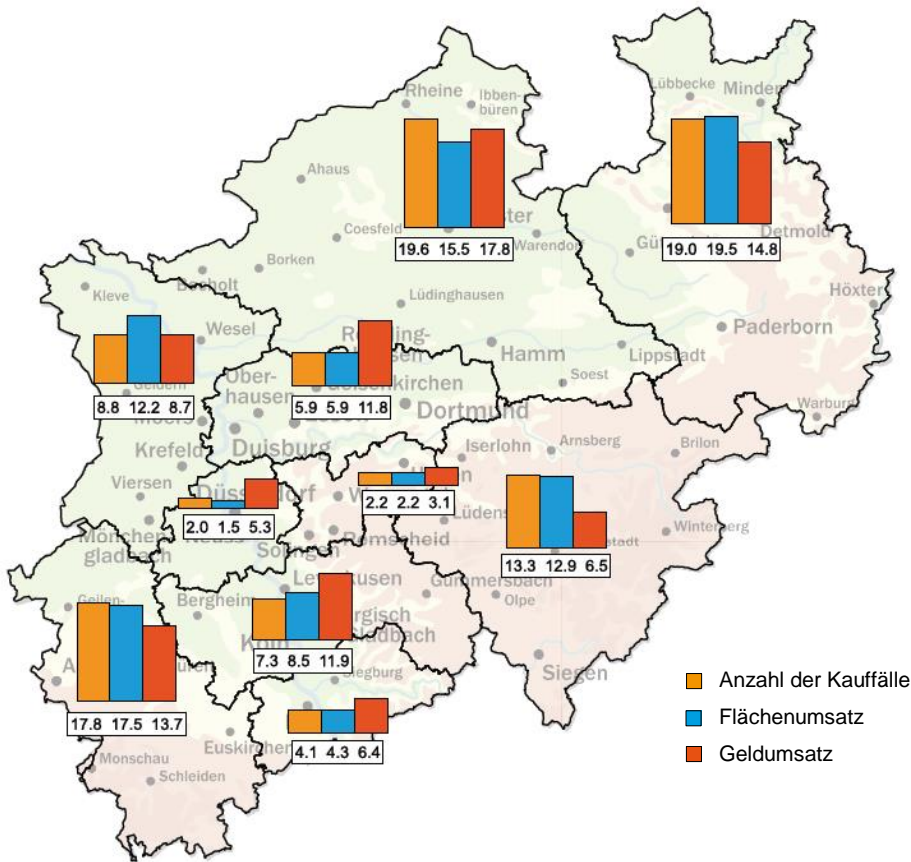


Abb. 3-16: Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent auf die Regionen

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

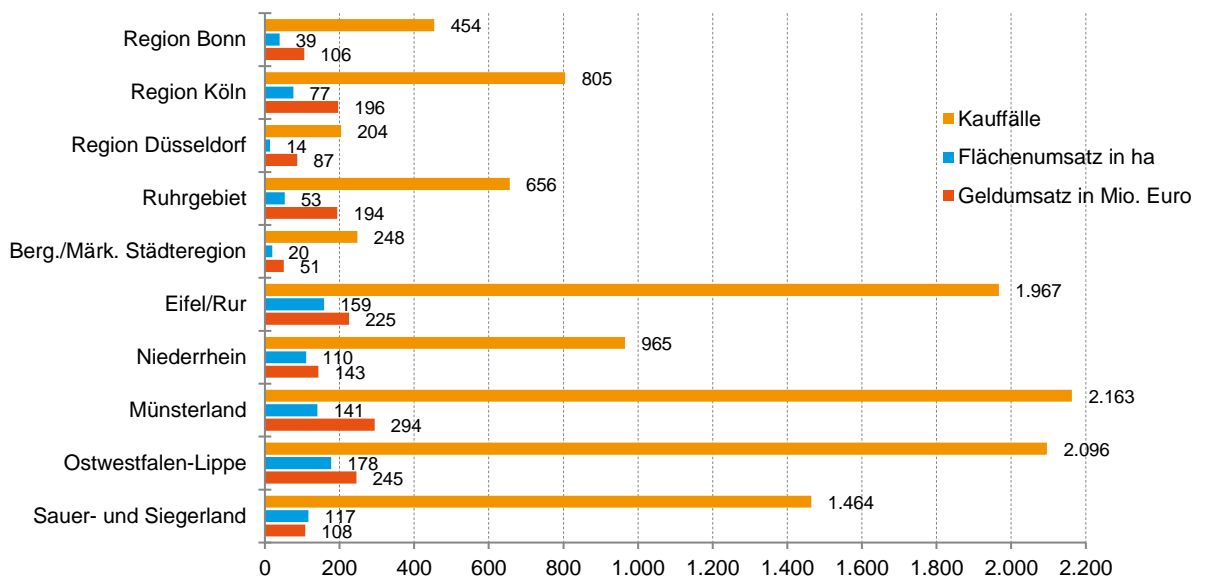


Abb. 3-17: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in den Regionen

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

Gliederungsebene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen							-12	-1	±0	-4
kreisfreie Städte	-18	-7	+4	-9	-3	-14	-3	-5	-18	+1
Kreise	-11	+1	+9	-17	+7	+5	-13	±0	+3	-5
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen							-11	+1	±0	+5
kreisfreie Städte	-15	-10	+11	-18	+5	-10	-5	-7	-8	+2
Kreise	-25	+7	+4	-14	+8	+10	-11	+3	+1	+6
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen							-9	+5	+3	+12
kreisfreie Städte	-21	-3	+15	-12	+2	+1	-4	+3	-2	+23
Kreise	-11	+8	+6	-15	+11	+13	-10	+6	+5	+9

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

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

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

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

Nachdem der Geldumsatz bereits im letzten Jahr eher stieg (mit Ausnahme der Regionen Köln und Düsseldorf), sind in diesem Jahr erneut Steigerungen in allen Regionen zu verzeichnen. Bei der Anzahl der Kauffälle und dem Flächenumsatz sind eher Rückläufe festzustellen, mit Ausnahme der Regionen Düsseldorf, Niederrhein und Sieger- und Sauerland, wo die Werte deutlich stiegen.

Die Auswertung der Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus kann der folgenden Grafik entnommen werden. Landesweit gesehen wurden 0,6 Bauplätze pro 1.000 Einwohner veräußert.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau je 1.000 Einwohner

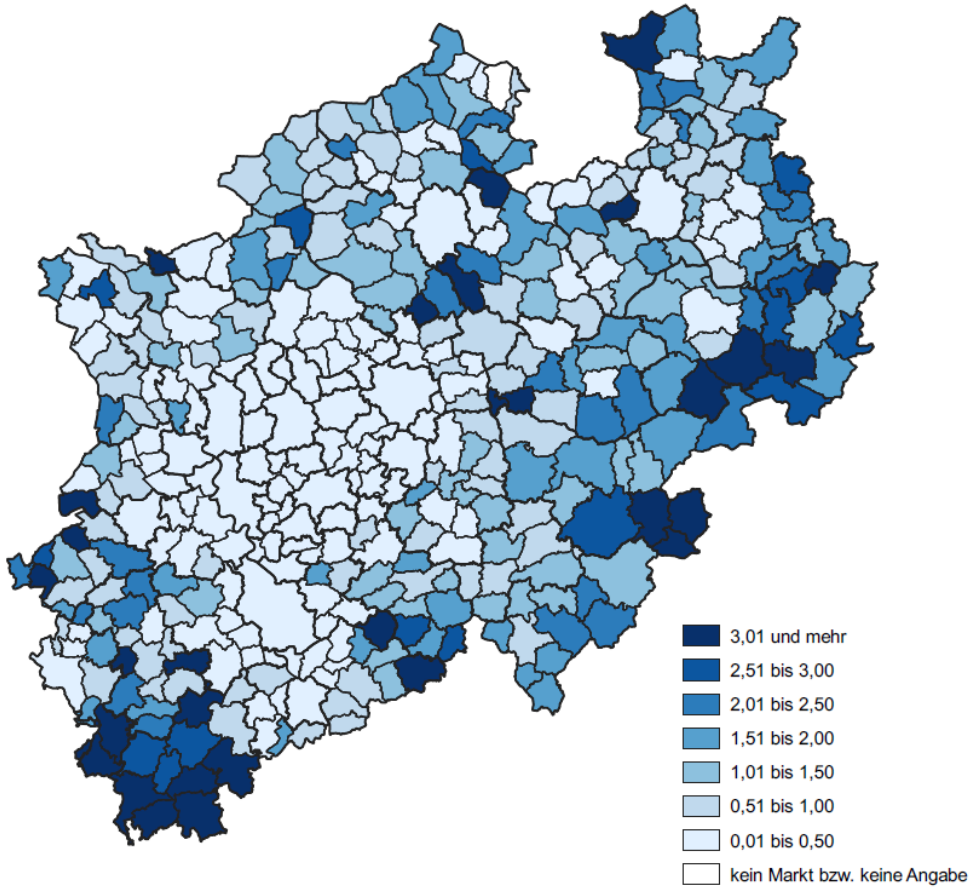


Abb. 3-20: Kauffälle unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau je 1.000 Einwohner in den Gemeinden

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	1.016	175,41	806,50
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	470	81,19	537,98
Kreise	546	94,22	268,52
Regierungsbezirke			
Arnsberg	167	45,13	119,21
Detmold	146	15,77	58,71
Düsseldorf	252	45,31	270,53
Köln	243	38,42	256,27
Münster	208	30,81	101,81
Regionen			
Region Bonn	42	5,29	36,64
Region Köln	120	16,26	153,95
Region Düsseldorf	51	12,57	156,81
Ruhrgebiet	220	46,81	164,34
Berg./Märk. Städteregion	75	14,02	38,73
Eifel/Rur	81	16,87	65,68
Niederrhein	61	9,28	32,44
Münsterland	184	24,91	85,78
Ostwestfalen-Lippe	146	15,77	58,71
Sauer- und Siegerland	36	13,66	13,45

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

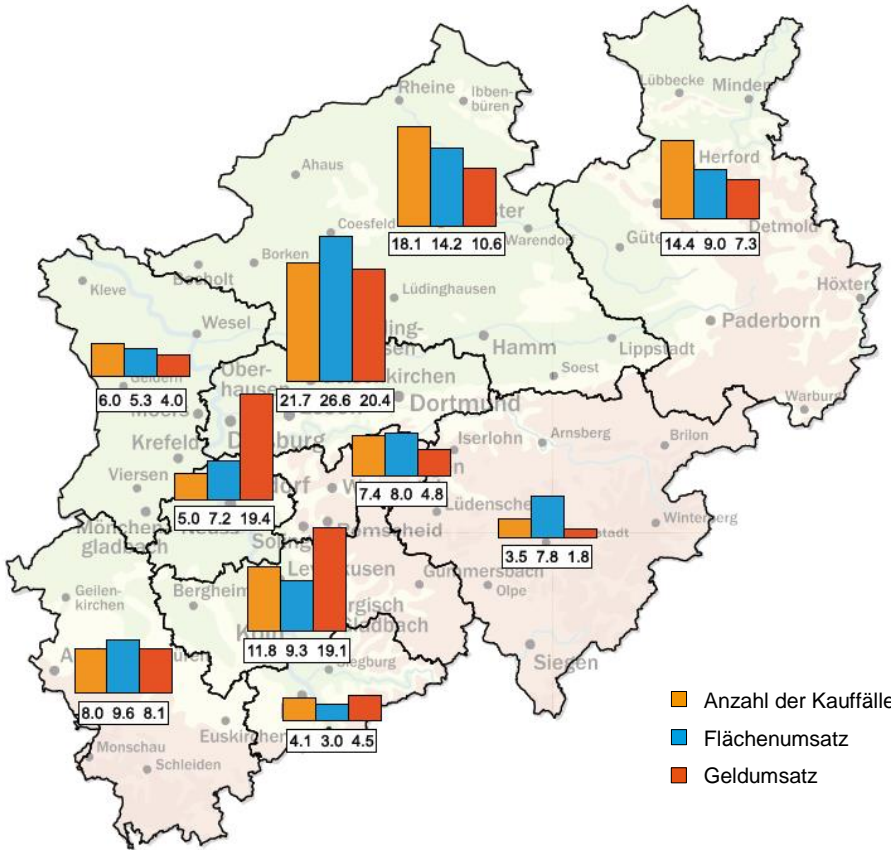


Abb. 3-22: Verteilung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau in Prozent auf die Regionen

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

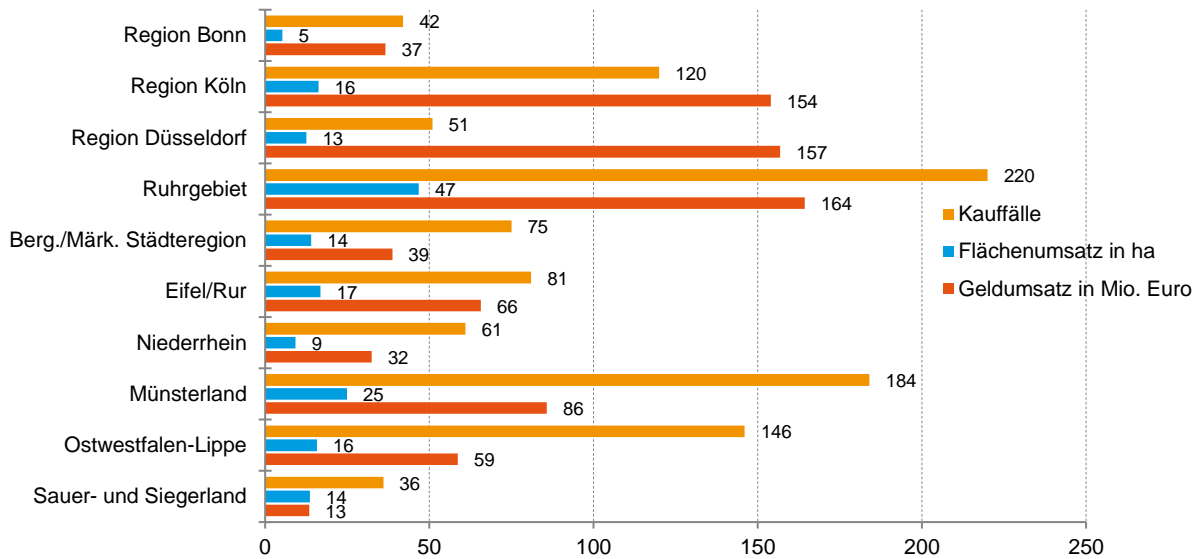


Abb. 3-23: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz unbebauter Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau in den Regionen

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

Gliederungsebene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen							-1	-2	+6	+1
kreisfreie Städte	-12	+13	+10	-17	+20	-6	+8	+6	-14	+5
Kreise	+8	+17	+25	-20	+30	+3	-8	-9	+30	-3
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen							-8	-5	+21	-3
kreisfreie Städte	-20	+27	+3	-8	+32	+6	-8	+2	+10	-18
Kreise	+13	+20	+31	-24	+32	+4	-8	-15	+37	+14
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen							+10	-2	-1	+13
kreisfreie Städte	-19	+8	+1	+24	+19	+14	+14	±0	-9	+4
Kreise	+13	+25	+49	-38	+52	+2	-1	-10	+30	+36

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.

Umsatz gewerblicher Bauflächen für Gewerbe und Industrie			
Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	1.259	800,57	543,88
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	258	162,57	203,65
Kreise	1.001	638,00	340,23
Regierungsbezirke			
Arnsberg	228	131,04	77,28
Detmold	187	87,83	36,98
Düsseldorf	291	232,97	175,01
Köln	259	162,58	158,71
Münster	294	186,16	95,82
Regionen			
Region Bonn	42	16,13	20,36
Region Köln	105	65,80	96,06
Region Düsseldorf	69	72,55	86,90
Ruhrgebiet	146	80,22	74,04
Berg./Märk. Städteregion	43	21,34	15,83
Eifel/Rur	112	80,65	42,29
Niederrhein	161	131,71	54,33
Münsterland	295	190,63	97,21
Ostwestfalen-Lippe	187	87,83	36,98
Sauer- und Siegerland	99	53,72	19,80

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

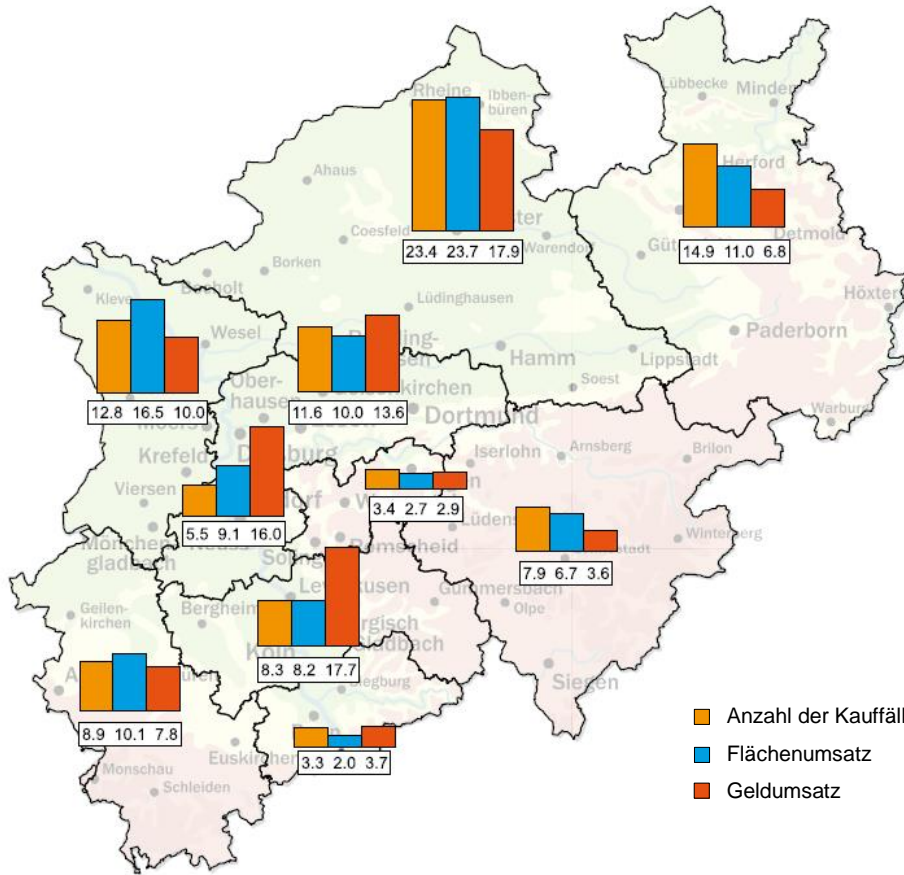


Abb. 3-26: Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblicher Bauflächen für Gewerbe und Industrie in Prozent auf die Regionen

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

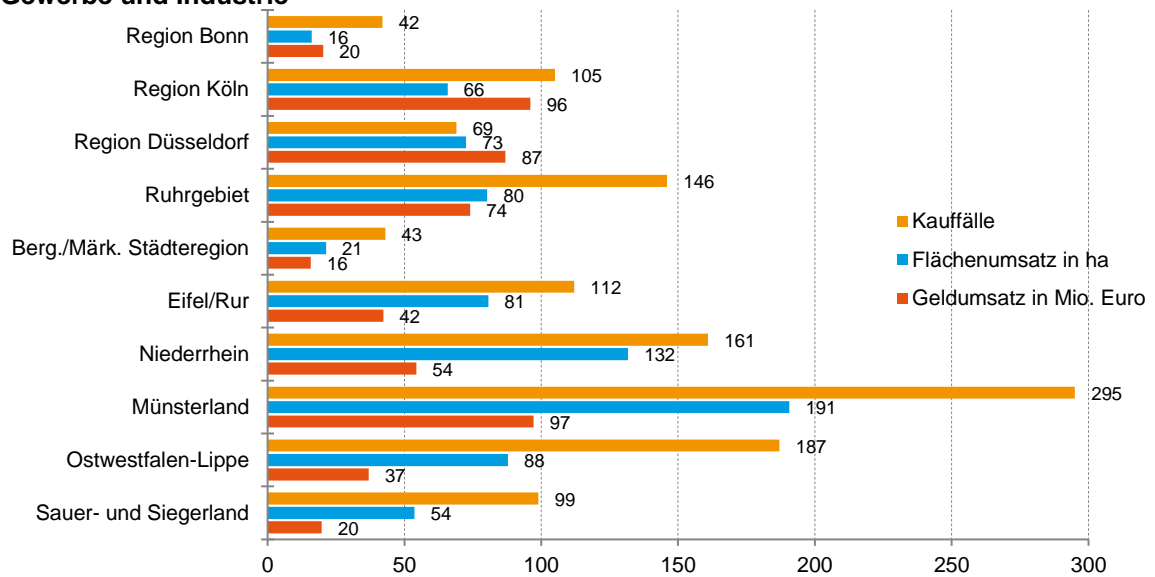


Abb. 3-27: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz gewerblicher Bauflächen für Gewerbe und Industrie in den Regionen

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

Gliederungsebene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen							-4	-6	-1	+2
kreisfreie Städte	-9	+13	+7	-12	+3	-9	+17	-6	-9	+12
Kreise	-12	-6	+6	-11	+5	-2	-8	-4	+2	±0
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen							-13	-1	+2	+7
kreisfreie Städte	+37	-9	-10 *	-23	+26	+24	-32	+11	-6	±0
Kreise	-20	-13	+25	-2	+20	-11	-6	-4	+4	+9
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen							-5	+21	-5	+6
kreisfreie Städte	+33	+2	-5	-7	+8	+17	-7	+42	-24	+7
Kreise	-16	-10	+28	-14	+11	+10	-3	+7	+10	+4

* 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 186 (+9 %) Kauffälle über gewerblich nutzbare Grundstücke im tertiären Sektor (Definition siehe Kapitel 3.2) mit einem Geldumsatz von 290,91 Mio. Euro (+35 %) und einem Flächenumsatz von 73,64 Hektar (+11 %) registriert. Das entspricht im Durchschnitt einem Betrag von rd. 395 €/m².

Umsatz gewerblicher Bauflächen im tertiären Sektor

Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	186	73,64	290,91
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	61	29,40	212,20
Kreise	125	44,24	78,71
Regierungsbezirke			
Arnsberg	37	10,02	25,17
Detmold	23	12,92	12,61
Düsseldorf	36	19,71	169,34
Köln	60	17,09	64,54
Münster	30	13,89	19,25
Regionen			
Region Bonn	8	2,52	26,97
Region Köln	25	7,57	30,22
Region Düsseldorf	5	2,50	130,51
Ruhrgebiet	40	22,99	55,93
Berg./Märk. Städteregion	5	2,02	7,51
Eifel/Rur	27	7,00	7,35
Niederrhein	2	0,77	0,64
Münsterland	29	11,10	12,22
Ostwestfalen-Lippe	23	12,92	12,61
Sauer- und Siegerland	22	4,24	6,95

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

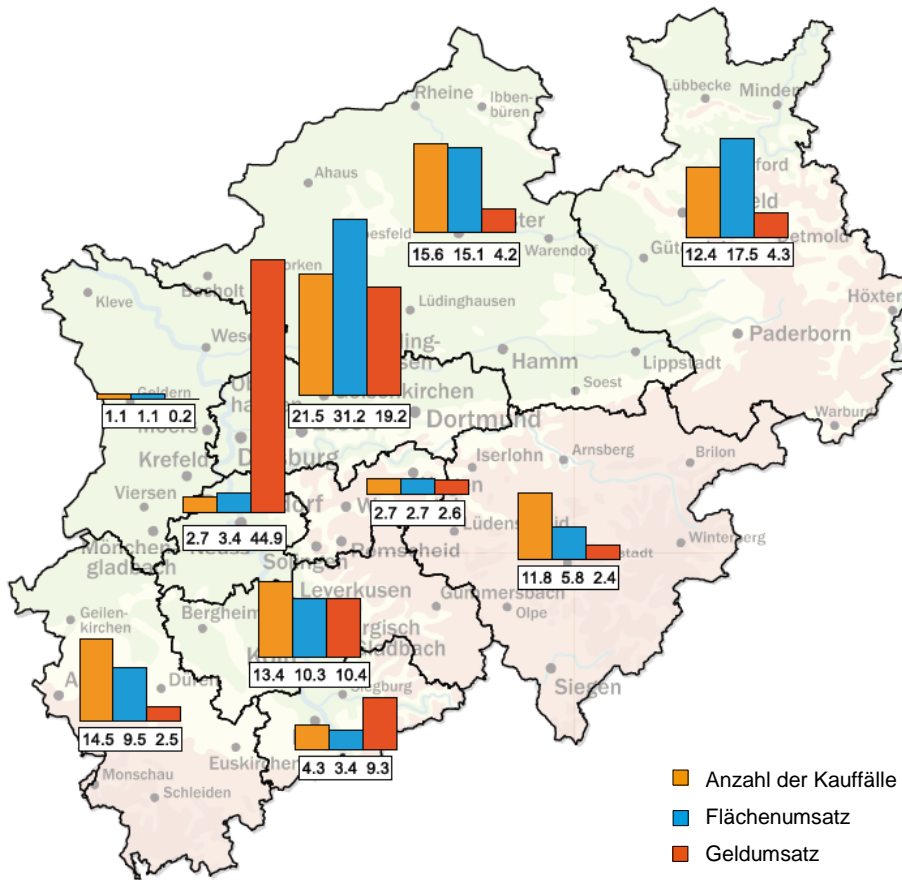


Abb. 3-30: Verteilung des Gesamtumsatzes gewerblicher Bauflächen im tertiären Sektor in Prozent auf die Regionen

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.

Umsatz landwirtschaftlich genutzter Flächen			
Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	2.751	4.753,54	312,87
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	135	280,08	18,42
große kreisangehörige Städte	174	254,20	17,68
Kreise	2.442	4.219,26	276,77
Regierungsbezirke			
Arnsberg	510	761,43	35,21
Detmold	601	926,60	45,33
Düsseldorf	467	822,63	74,56
Köln	864	1.564,64	85,35
Münster	309	678,24	72,30
Regionen			
Region Bonn	111	139,90	7,02
Region Köln	210	588,47	25,78
Region Düsseldorf	96	164,18	15,45
Ruhrgebiet	79	176,93	12,12
Berg./Märk. Städteregion	62	103,43	3,26
Eifel/Rur	543	836,27	52,55
Niederrhein	311	561,86	55,24
Münsterland	389	836,94	84,43
Ostwestfalen-Lippe	601	926,60	45,33
Sauer- und Siegerland	349	418,96	11,57

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

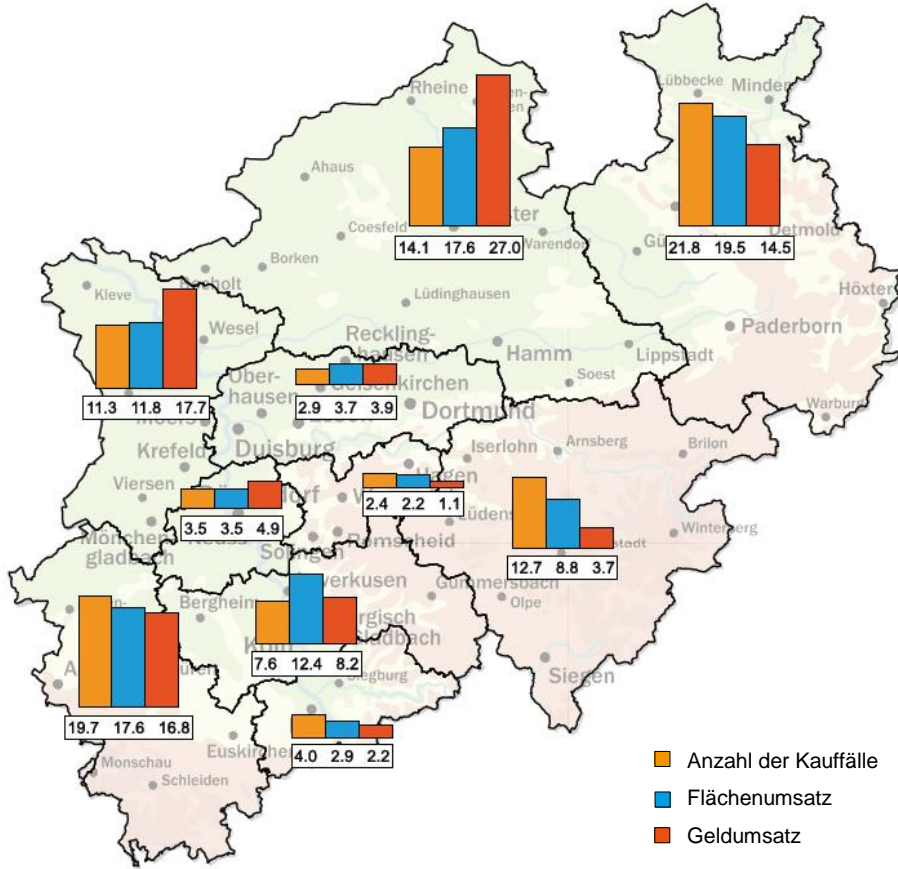


Abb. 3-32: Verteilung des Gesamtumsatzes landwirtschaftlich genutzter Flächen in Prozent auf die Regionen

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.

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	107	9	97	142,37	4,49	137,08	6,16	0,17	5,98
Borken, Kreis	79	70	9	178,14	173,01	5,13	23,33	22,91	0,42
Coesfeld, Kreis	31	22	9	75,68	66,46	9,22	7,32	6,67	0,64
Düren, Kreis	146	126	20	247,53	229,61	17,93	21,64	20,86	0,78
Ennepe-Ruhr-Kreis	28	-	-	52,70	-	-	2,16	-	-
Euskirchen, Kreis	143	47	96	248,46	110,57	137,89	7,39	5,28	2,11
Gütersloh, Kreis	44	28	16	99,99	89,81	10,18	10,11	9,63	0,48
Heinsberg, Kreis	138	120	18	187,81	173,92	13,88	16,21	15,44	0,77
Herford, Kreis	65	53	12	75,01	66,13	8,88	3,61	3,44	0,16
Hochsauerlandkreis	103	49	54	165,47	99,75	65,72	4,44	3,16	1,28
Höxter, Kreis	125	80	45	150,33	113,88	36,44	4,62	4,05	0,57
Kleve, Kreis	88	62	26	209,12	161,19	47,93	21,15	18,32	2,83
Lippe, Kreis	85	55	30	135,30	100,62	34,68	4,02	3,31	0,70
Märkischer Kreis	24	5	19	46,54	9,67	36,87	1,00	0,34	0,64
Mettmann, Kreis	13	9	4	61,03	56,23	4,80	4,64	4,56	0,08
Minden-Lübbecke, Kreis	150	111	39	229,36	165,29	64,07	9,62	7,12	2,50
Oberbergischer Kreis	128	3	70	394,47	8,15	102,84	6,29	0,09	1,77
Olpe, Kreis	37	-	-	42,59	-	-	0,88	-	-
Paderborn, Kreis	92	74	18	136,14	114,24	21,90	7,33	6,21	1,12
Recklinghausen, Kreis	15	11	3	21,55	18,52	2,25	1,66	1,46	0,16
Rhein-Erft-Kreis	56	54	*	149,39	148,41	*	17,65	17,57	*
Rhein-Kreis Neuss	71	62	9	94,96	87,82	7,15	10,06	9,31	0,75
Rhein-Sieg-Kreis	108	56	52	136,44	82,71	53,73	6,73	5,49	1,24
Rheinisch-Bergischer Kreis	16	*	10	27,14	*	10,81	1,12	*	0,28
Siegen-Wittgenstein, Kreis	101	*	99	96,18	*	92,00	1,64	*	1,56
Soest, Kreis	105	83	22	161,77	141,21	20,56	13,58	12,75	0,83
Steinfurt, Kreis	92	64	28	181,94	150,30	31,64	18,66	16,45	2,21
Unna, Kreis	23	15	8	52,62	46,28	6,34	3,20	2,86	0,34
Viersen, Kreis	87	58	29	78,43	57,50	22,07	10,13	9,12	1,00
Warendorf, Kreis	45	42	3	124,71	119,72	4,98	13,06	12,80	0,27
Wesel, Kreis	97	-	-	216,09	-	-	17,36	-	-

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

Gliederungsebene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen	-8	-10	+9	-18	+2	-6	+1	-1	-5	-11
kreisfreie Städte	-15	+13	+23	-22	±0	-21	+1	+13	-17	-8
große kreisangehörige Städte	-14	-1	±0	-7	+3	-13	+13	-17	+22	-28
Kreise	-7	-11	+8	-18	+2	-5	±0	±0	-6	-9
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen	-17	-9	+12	-25	+2	-1	-1	+2	-5	-10
kreisfreie Städte	-22	+22	+47	-28	+1	-20	-19	+14	-2	-7
große kreisangehörige Städte	-32	-3	-5	-14	+27	-24	-27	+2	+21	-34
Kreise	-15	-11	+11	-25	±0	+3	+3	+1	-7	-9
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen	-20	+6	+29	-23	±0	+13	+7	+12	-5	+1
kreisfreie Städte	-50	+26	+122	-46	±0	-15	-4	+28	+13	-18
große kreisangehörige Städte	-21	+44	-11	-19	±0	+25	-28	+16	+21	-29
Kreise	-16	+1	+27	-20	±0	+14	+12	+11	-8	+5

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.

Umsatz forstwirtschaftlich genutzter Flächen			
Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	1.334	2.748,77	43,30
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	96	112,41	3,44
große kreisangehörige Städte	64	108,49	1,49
Kreise	1.174	2.527,87	38,37
Regierungsbezirke			
Arnsberg	459	1.470,53	21,82
Detmold	126	132,55	2,09
Düsseldorf	169	211,69	4,59
Köln	489	700,37	8,32
Münster	91	233,68	6,50
Regionen			
Region Bonn	87	104,04	1,37
Region Köln	271	481,53	5,35
Region Düsseldorf	14	15,28	0,36
Ruhrgebiet	46	48,97	1,09
Berg./Märk. Städteregion	71	71,58	2,05
Eifel/Rur	131	114,80	1,60
Niederrhein	101	140,92	3,17
Münsterland	100	241,86	6,50
Ostwestfalen-Lippe	126	132,55	2,09
Sauer- und Siegerland	387	1.397,29	19,74

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

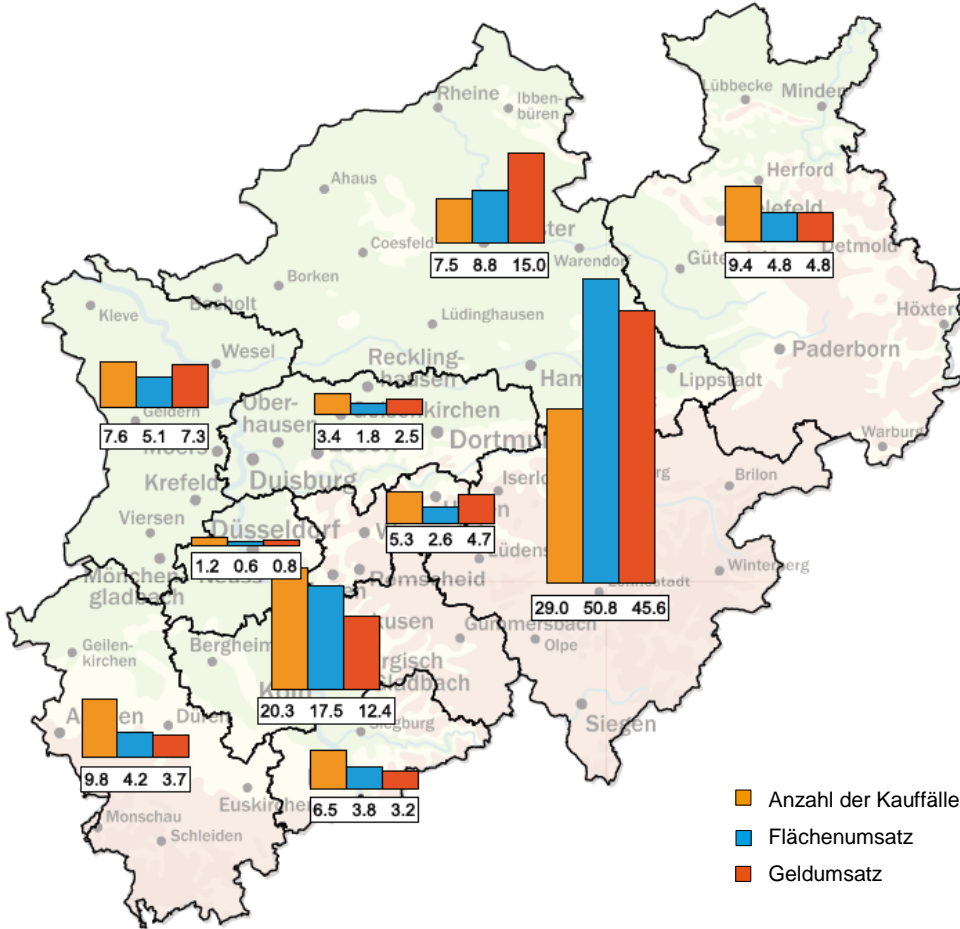


Abb. 3-36: Verteilung des Gesamtumsatzes forstwirtschaftlich genutzter Flächen einschließlich Aufwuchs in Prozent auf die Regionen

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	19	26,09	0,39
Borken, Kreis	13	47,58	1,11
Coesfeld, Kreis	10	7,74	0,14
Düren, Kreis	*	*	*
Ennepe-Ruhr-Kreis	39	41,14	0,77
Euskirchen, Kreis	73	64,71	0,97
Gütersloh, Kreis	10	11,00	0,19
Heinsberg, Kreis	37	22,75	0,21
Herford, Kreis	18	12,52	0,25
Hochsauerlandkreis	115	368,58	5,82
Höxter, Kreis	4	2,21	0,02
Kleve, Kreis	19	37,94	0,58
Lippe, Kreis	29	37,80	0,52
Märkischer Kreis	68	416,78	4,81
Mettmann, Kreis	4	4,14	0,08
Minden-Lübbecke, Kr.	54	61,84	1,02
Oberbergischer Kreis	206	388,98	3,73
Olpe, Kreis	51	182,32	2,75
Paderborn, Kreis	6	5,88	0,10
Recklinghausen, Kreis	*	*	*
Rhein-Erft-Kreis	5	16,00	0,18
Rhein-Kreis Neuss	8	2,82	0,04
Rhein-Sieg-Kreis	81	95,88	1,14
Rheinisch-Berg. Kreis	47	42,71	0,57
Siegen-Wittgenstein, Kr.	105	188,81	2,59
Soest, Kreis	26	183,99	3,24
Steinfurt, Kreis	39	42,91	1,06
Unna, Kreis	4	4,41	0,04
Viersen, Kreis	57	40,51	0,98
Warendorf, Kreis	10	110,18	3,72
Wesel, Kreis	14	57,64	1,31

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

Gliederungsebene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle										
Nordrhein-Westfalen	-7	-13	+16	-16	-3	-2	-2	-10	+7	+12
kreisfreie Städte	-15	±0	+21	-5	+6	-19	+12	-14	+16	+1
große kreisangehörige Städte	+36	-28	+28	-3	-25	+17	-35	+23	+19	-9
Kreise	-9	-12	+15	-17	-2	-1	-1	-11	+5	+15
Flächenumsatz										
Nordrhein-Westfalen	-38	-2	-2	-24	+15	-17	-6	+6	+69	-9
kreisfreie Städte	-58	+68	-22	-18	+69	+25	-77	+94	-26	+13
große kreisangehörige Städte	+110	-16	-5	-10	-31	+126	-78	+141	+577	-87
Kreise	-41	-5	+1	-25	+15	-30	+24	-2	+38	+20
Geldumsatz										
Nordrhein-Westfalen	-37	-4	+10	-25	±0	+12	-3	+3	+38	+16
kreisfreie Städte	-70	+66	-13	-14	±0	+121	-78	+138	-9	+66
große kreisangehörige Städte	+74	-10	-10	-5	±0	+71	-71	+108	+36	-46
Kreise	-37	-8	+15	-27	±0	-5	+26	-7	+42	+18

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. Da es nur eine große kreisangehörige Stadt mit drei oder mehr Kauffällen gibt, ist die Ermittlung dieser Angaben nicht möglich.

Umsatz und Preisniveau besonderer land- und forstwirtschaftlicher Flächen

Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz [ha]	Geld- umsatz [Mio. €]	bereinigtes Mittel [€/m ²]	Standard- abw. [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Nordrhein-Westfalen	351	260,18	25,56	12,7	± 4,1	3,8 – 35,3
Städte und Kreise						
kreisfreie Städte	87	26,66	4,36	18,9	± 2,3	15,2 – 35,3
große kreisang. Städte	9	7,13	0,44	-	-	-
Kreise	255	226,39	20,76	9,7	± 2,5	3,8 – 25,4

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	609	488,71	342,17
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	74	72,80	175,52
Kreise	535	415,91	166,65

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.

Verhältnis von Bauerwartungsland zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland

Gliederungsebene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
kreisfreie Städte	29	28	28	21	21	27	36	30	31	31
Kreise	32	32	27	19	27	27	25	25	21	29

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.

Umsatz Rohbauland

Gliederungsebene	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Nordrhein-Westfalen	514	315,60	282,42
Städte und Kreise			
kreisfreie Städte	45	36,40	76,28
Kreise	469	279,20	206,14

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 5.946 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 39,44 Mrd. Euro (+18 %) bei 64.169 Kauffällen (-3 %) 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

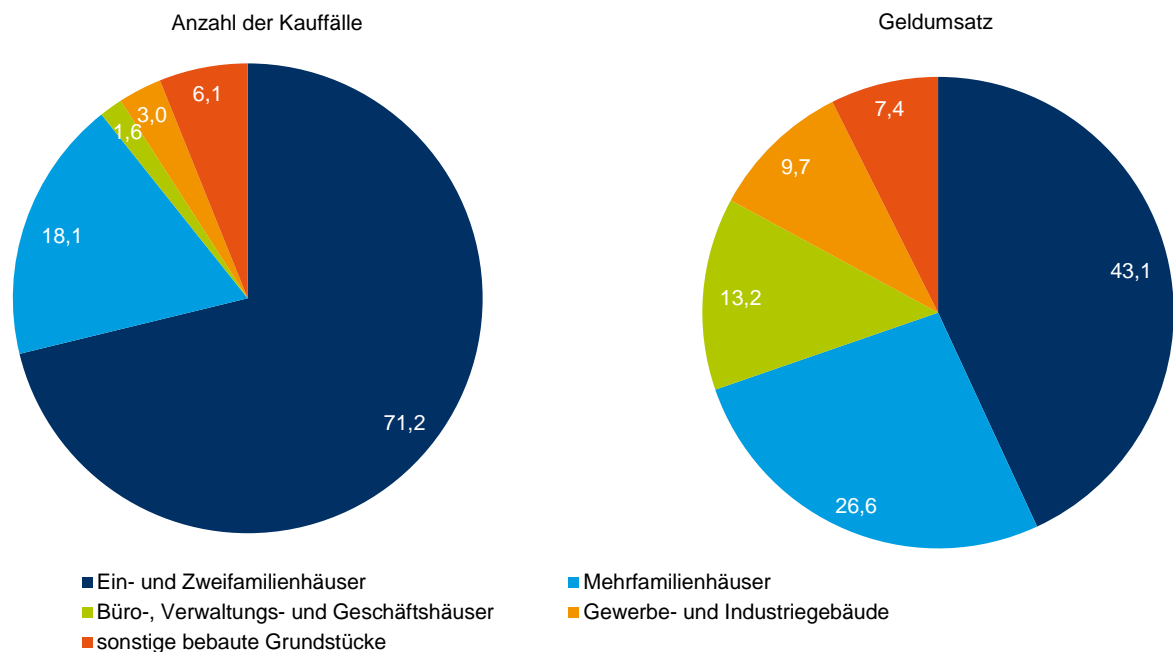


Abb. 3-43: Marktanteile der Kategorien nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent in NRW

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr wechselten in Nordrhein-Westfalen 45.659 (-7 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 17,01 Mrd. Euro (+5 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden aus dem Rhein-Sieg-Kreis, dem Rhein-Erft-Kreis, aus der Städtereion Aachen sowie aus der Stadt Köln (jeweils mehr als 1.500) 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

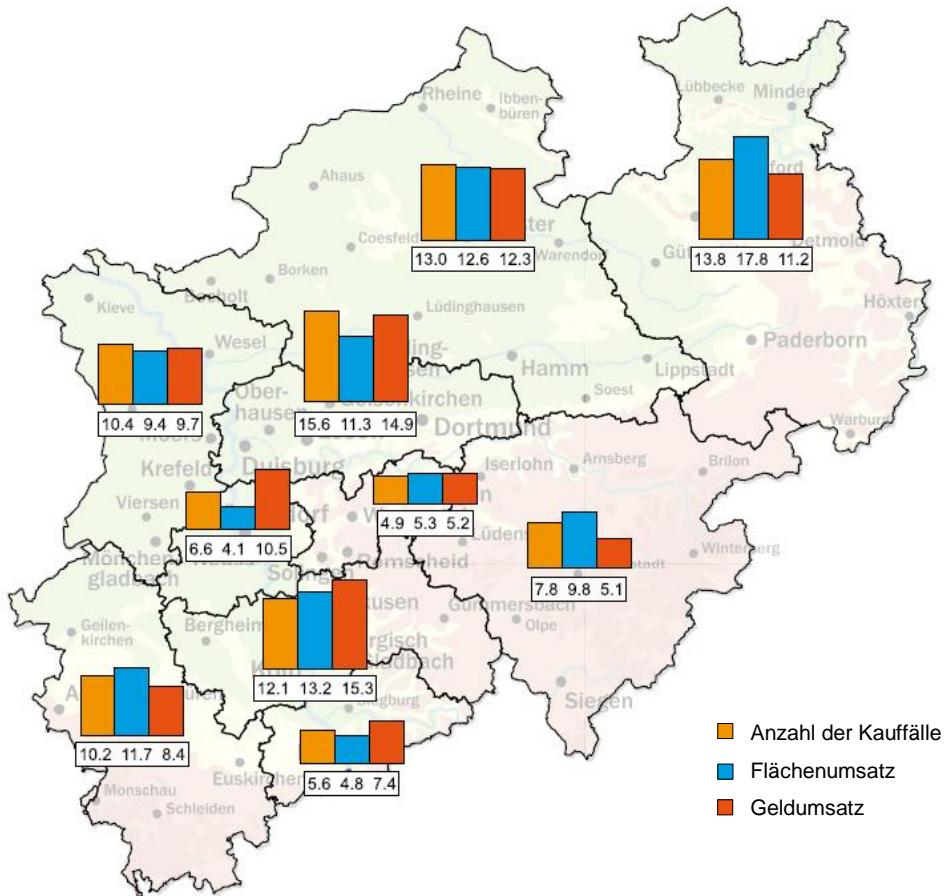


Abb. 3-44: Verteilung des Gesamtumsatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent auf die Regionen

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

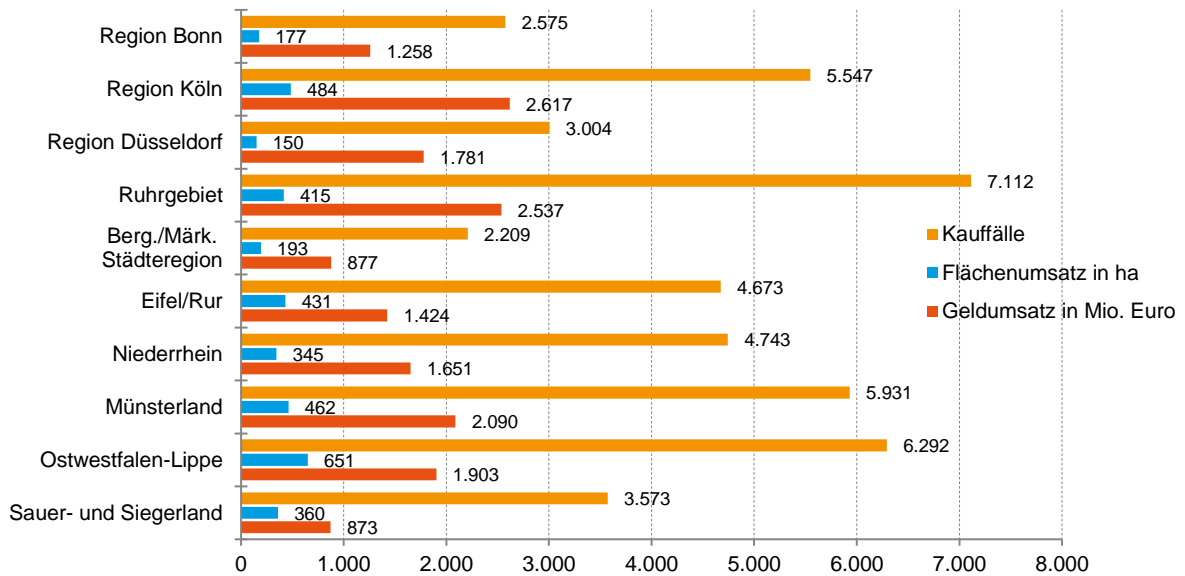


Abb. 3-45: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Regionen

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

Gliederungsebene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle										
kreisfreie Städte	-6	-4	+10	-8	+2	-2	+2	-2	+1	-9
Kreise	-3	-1	+6	-5	+1	+4	-1	+2	-1	-7
Flächenumsatz										
kreisfreie Städte	-6	-4	+8	-7	+5	±0	±0	+2	+2	-9
Kreise	-3	-2	+8	-8	+2	+9	+2	+1	-3	±0
Geldumsatz										
kreisfreie Städte	-2	-1	+21	-5	+7	±0	+9	+7	+11	+5
Kreise	-2	+3	+9	-2	+6	+11	+6	+10	+12	+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

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

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

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 2,5 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer wechselten, zeigt sich insbesondere in der Region Eifel/Rur aufgrund der geringeren Bevölkerungszahl eine höhere Transaktionsdichte.

Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner

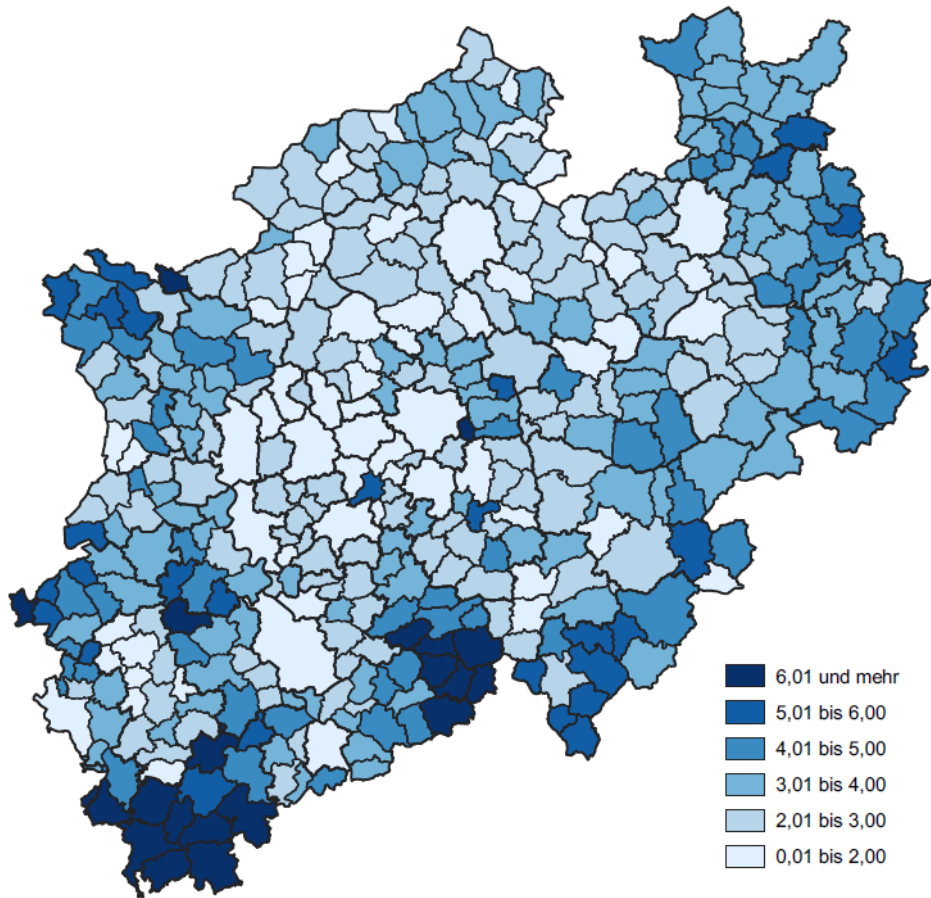


Abb. 3-48: Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner in den Gemeinden

3.3.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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

Nach einem Rückgang im Vorjahr stieg der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser im Berichtsjahr um 40 % auf 10,5 Mrd. Euro. Die Anzahl der Kauffälle stieg dabei nur um 5 % auf 11.620 Verkäufe. Etwa ein Drittel davon (3.525) 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

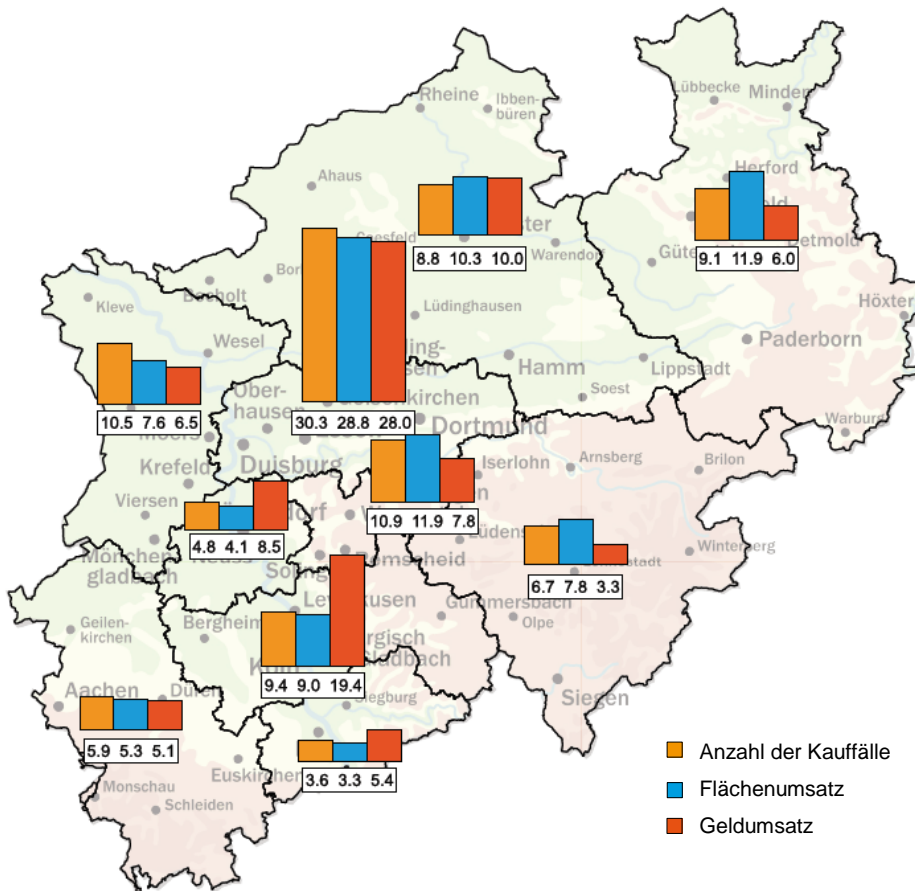


Abb. 3-49: Verteilung des Gesamtumsatzes für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent auf die Regionen

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

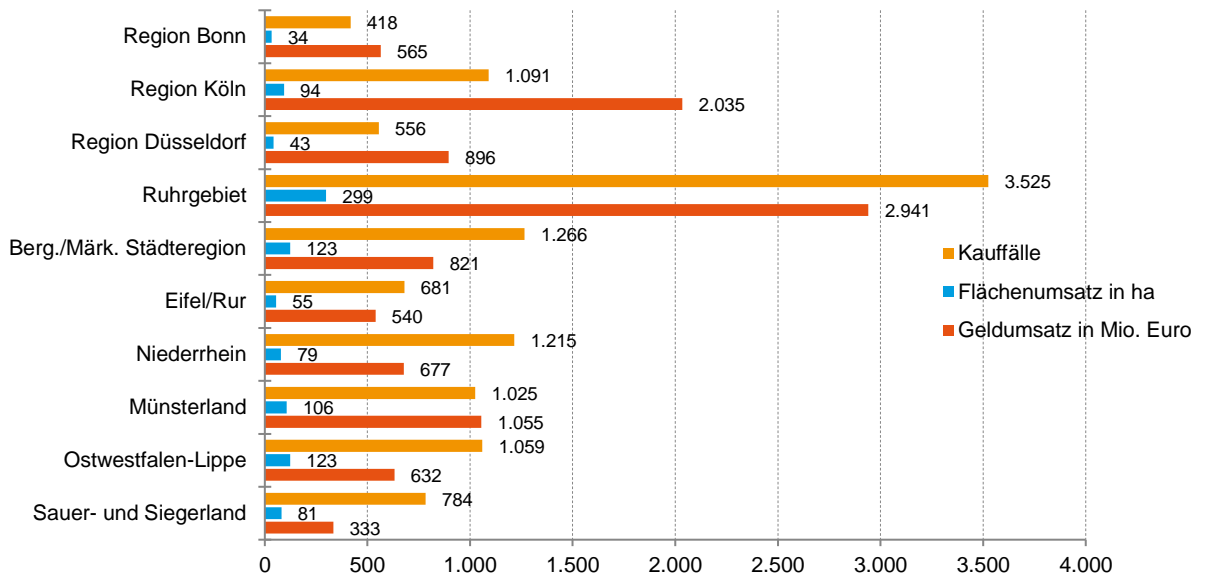


Abb. 3-50: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser in den Regionen

3.3.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Von den 1.042 (-1 %) verkauften Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern entfielen 636 Objekte auf die Kreise und 406 Objekte auf die kreisfreien Städte. Mit 4,08 Mrd. Euro (+22 %) setzten die kreisfreien Städte 78 % des Gesamtumsatzes in Höhe von 5,21 Mrd. Euro (+15 %) 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

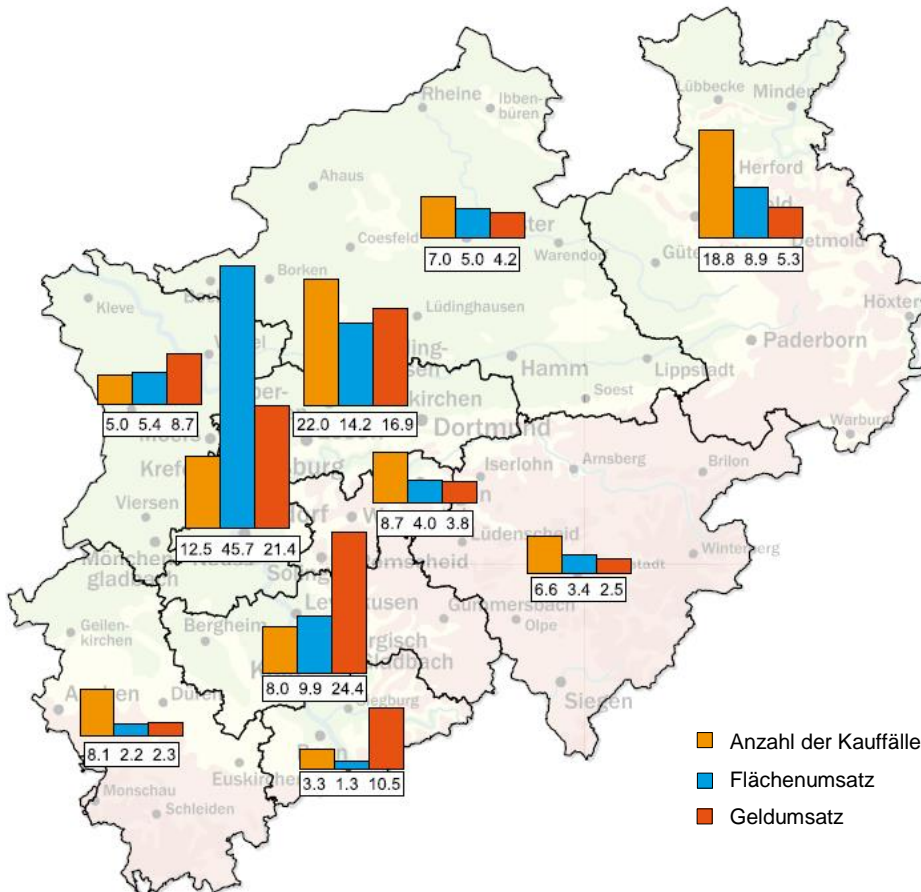


Abb. 3-51: Verteilung des Gesamtumsatzes für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in Prozent auf die Regionen

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

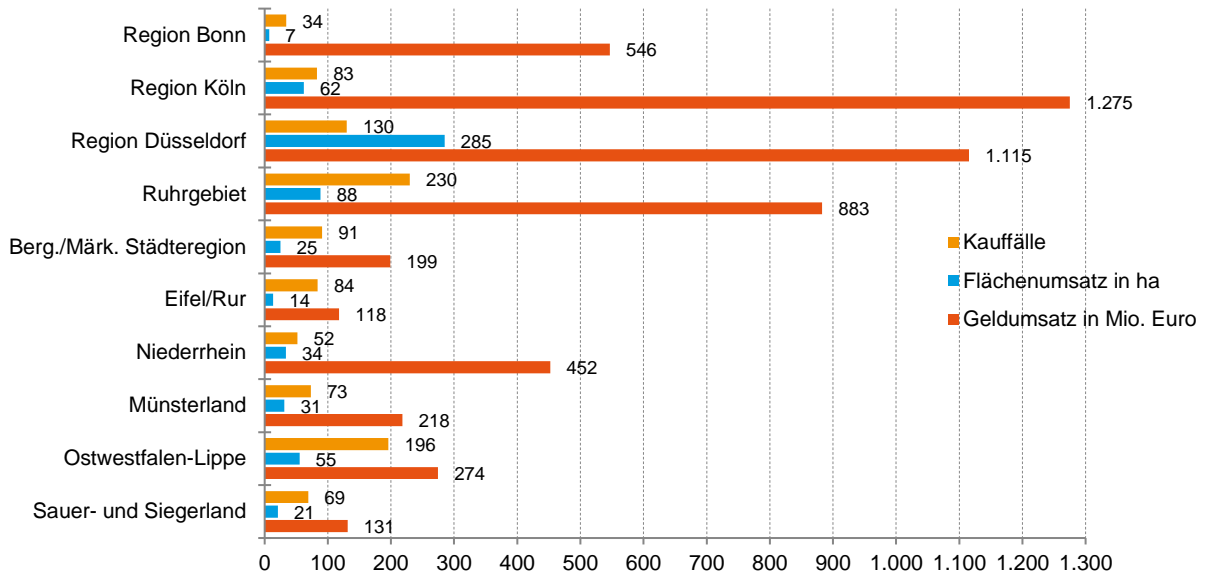


Abb. 3-52: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in den Regionen

3.3.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Gesamtanzahl der Kauffälle betrug für ganz Nordrhein-Westfalen 1.930 (+17 %). Der Anteil an Erwerbsvorgängen für diese Gewerbe- und Industrieobjekte lag mit 1.245 Kauffällen (+13 %) in den Kreisen über dem in den kreisfreien Städten mit 685 Kauffällen (+26 %). Dabei wurden in den Kreisen 1,72 Mrd. Euro (+25 %) und in den kreisfreien Städten 2,12 Mrd. Euro (+39 %) umgesetzt.

Folgende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung in den letzten 20 Jahren.

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten

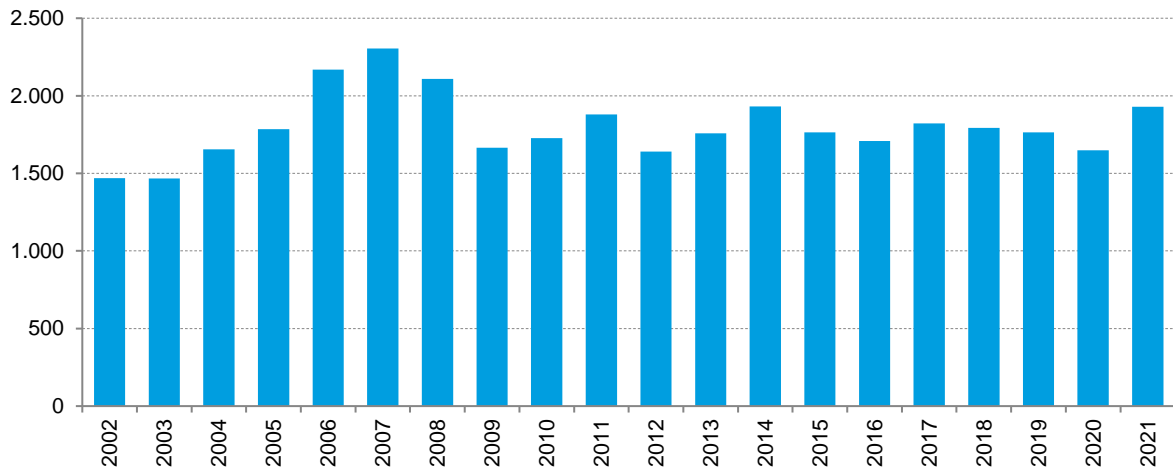


Abb. 3-53: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten in NRW

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

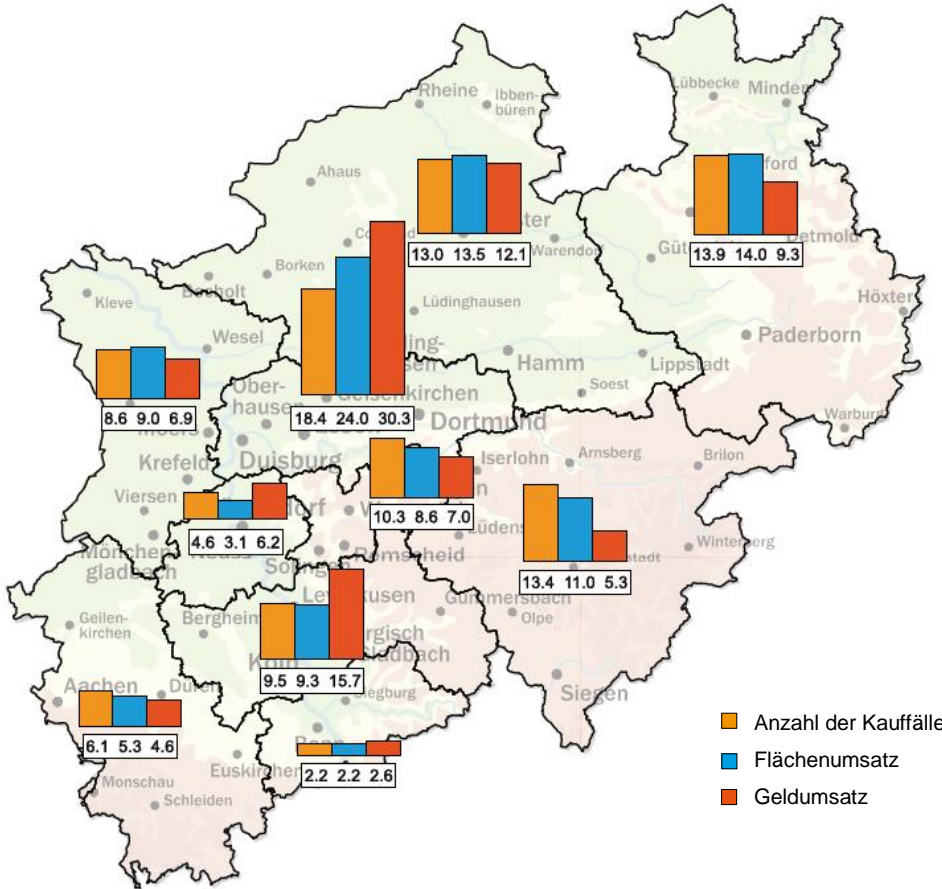


Abb. 3-54: Verteilung des Gesamtumsatzes für Gewerbe- und Industrieobjekte auf die Regionen

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

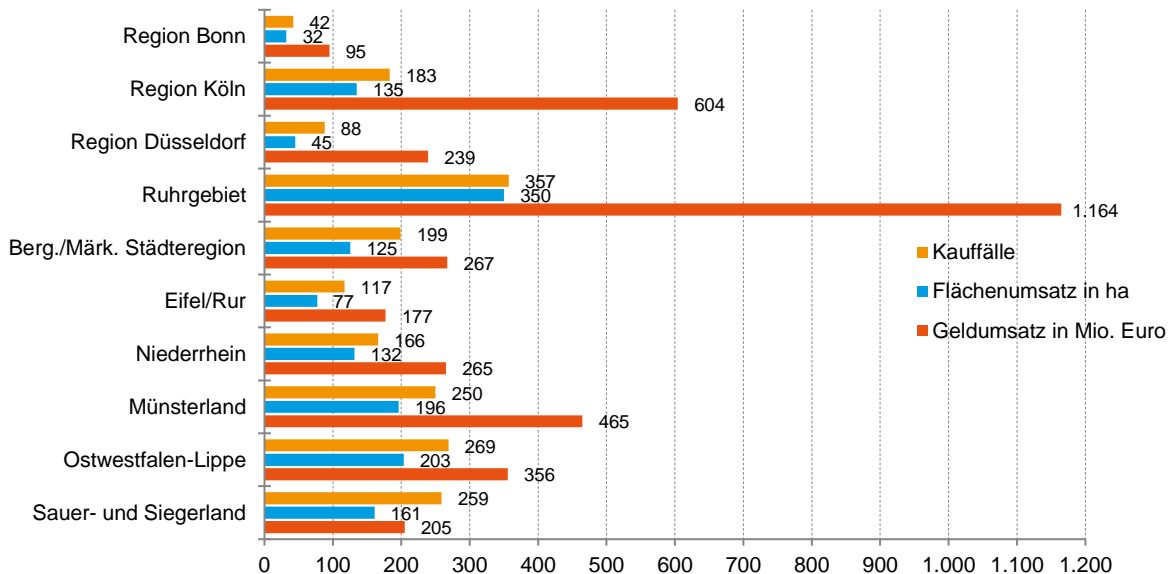


Abb. 3-55: Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsatz für Gewerbe- und Industrieobjekte in den Regionen

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 3.918 Kauffälle (+14 %) mit einem Flächenumsatz von 1.911 ha (-15 %) und einem Geldumsatz von 2,89 Mrd. Euro (+24 %) registriert worden.

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

3.4.1 Wohnungseigentum

Auch in diesem Berichtsjahr ist festzustellen, dass trotz eines leichten Rückgangs bei den Kauffällen auf 55.471 Objekten (-0,5 %) der Geldumsatz auf 12,3 Mrd. Euro (+12 %) stieg.

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

Verteilung des Gesamtumsatzes für Wohnungseigentum

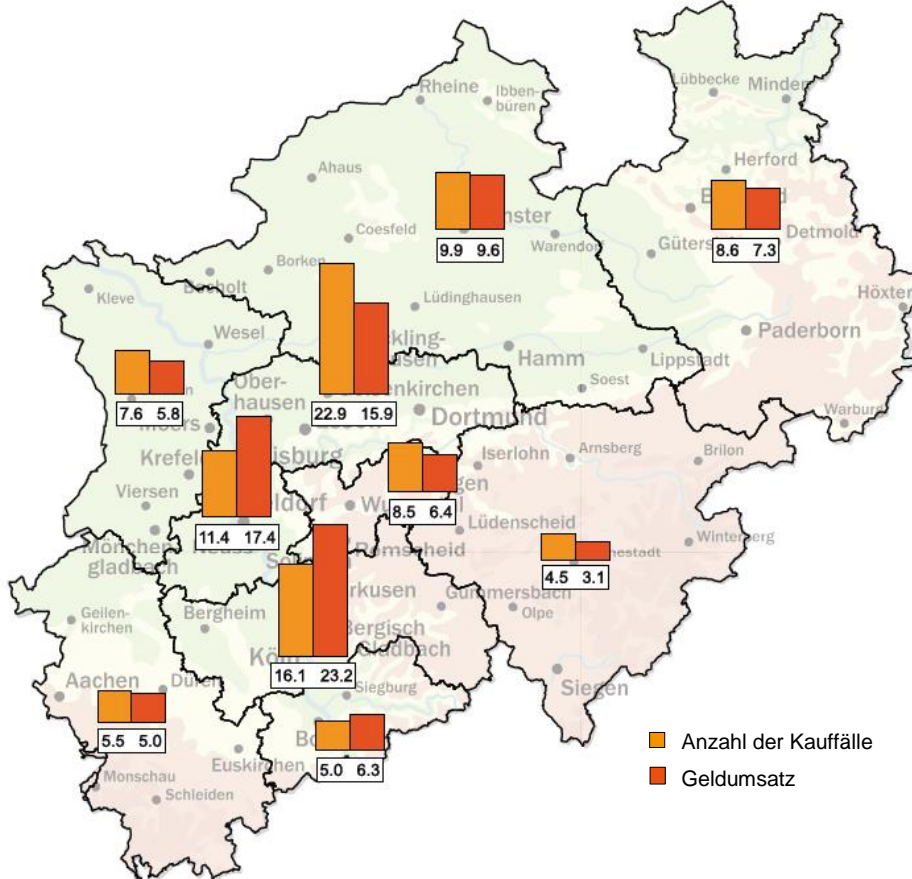


Abb. 3-56: Verteilung des Gesamtumsatzes für Wohnungseigentum auf die Regionen

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

Gliederungsebene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle										
kreisfreie Städte	-3	-2	+7	-9	+5	-5	-4	+13	-1	±0
Kreise	+2	+1	+3	-5	+7	-1	-3	+10	-3	-1
Geldumsatz										
kreisfreie Städte	+4	±0	+13	-6	+15	-5	-2	+19	+7	+13
Kreise	+6	+13	+3	-2	+10	+6	+4	+17	+7	+10

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. Aber auch in anderen Gemeinden wurde eine vergleichbare Anzahl von mehr als 5 Eigentumswohnungen bezogen auf 1.000 Einwohner veräußert. Im landesweiten Schnitt wechselten drei Eigentumswohnungen pro Tsd. Einwohner den Eigentümer.

Kauffälle von Wohnungseigentum je 1.000 Einwohner

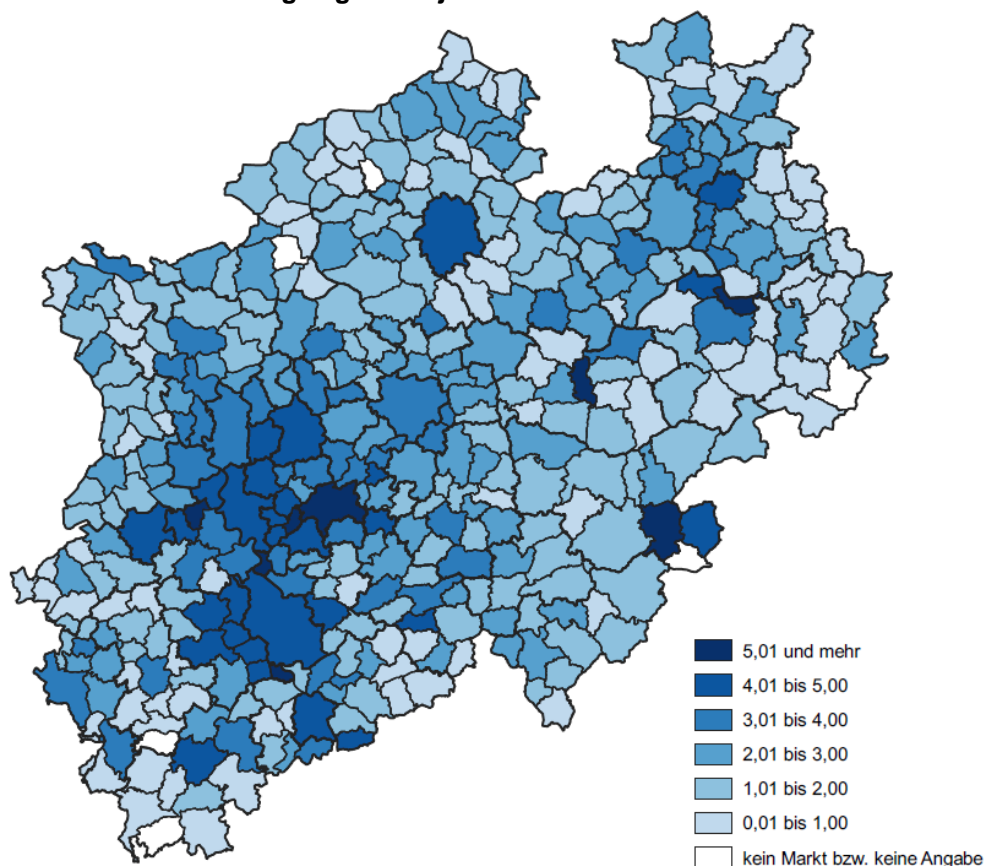


Abb. 3-58: Kauffälle von Wohnungseigentum je 1.000 Einwohner in den Gemeinden

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

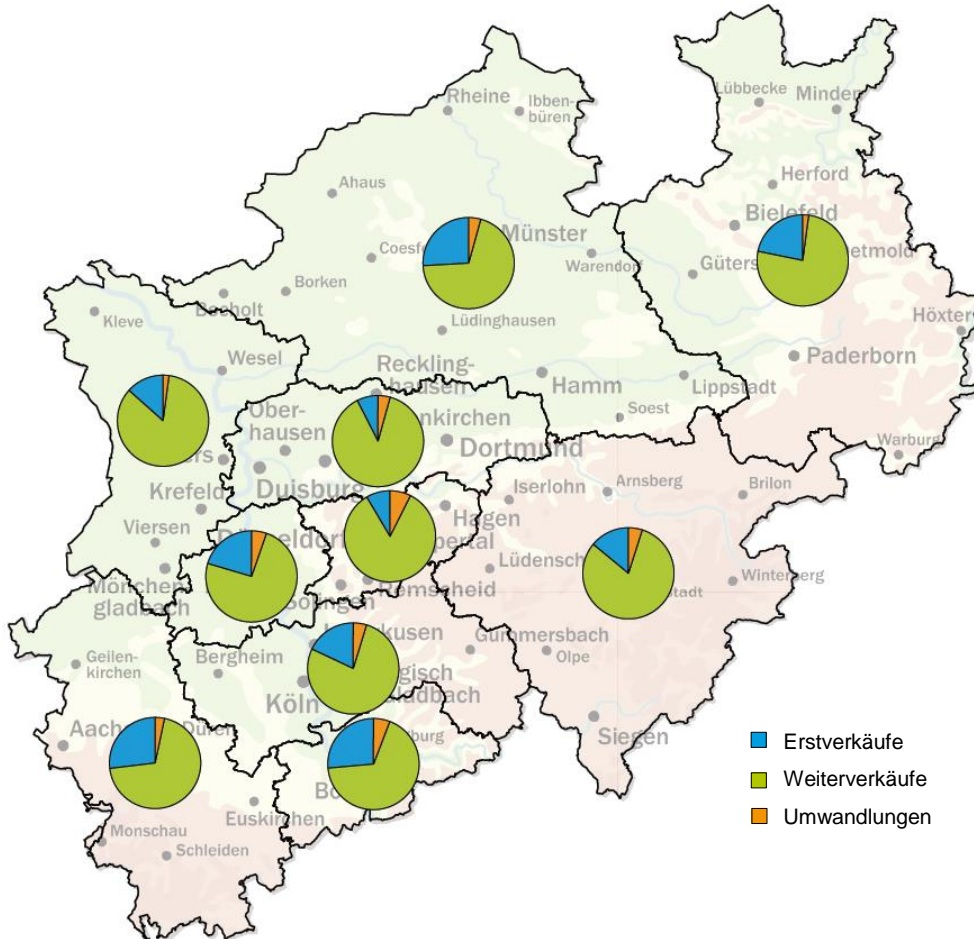


Abb. 3-59: Anteile an Erstverkäufen, Weiterverkäufen und Umwandlungen bei Wohnungseigentum in den Regionen

Umsatz Wohnungseigentum: Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen in Prozent		
			Erstver- käufe	Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Nordrhein-Westfalen	55.471	52.593	17,0	78,6	4,4
Region Bonn	2.773	2.603	26,4	67,8	5,8
Bonn	1.471	1.308	23,9	68,0	8,1
Rhein-Sieg-Kreis	1.302	1.295	29,0	67,6	3,4
Alfter	19	19	10,5	84,2	5,3
Bad Honnef	120	120	43,3	50,0	6,7
Bornheim	78	78	23,1	76,9	0,0
Eitorf	7	7	14,3	85,7	0,0
Hennef (Sieg)	89	88	29,5	70,5	0,0
Königswinter	69	69	23,2	59,4	17,4
Lohmar	38	38	13,2	86,8	0,0
Meckenheim	74	74	9,5	90,5	0,0
Much	6	6	0,0	100,0	0,0
Neunkirchen-Seelscheid	46	42	76,2	23,8	0,0
Niederkassel	75	75	45,3	45,3	9,3
Rheinbach	35	34	8,8	91,2	0,0
Ruppichterath	2	2	0,0	100,0	0,0
Sankt Augustin	166	166	9,6	90,4	0,0

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Siegburg	131	131	39,7	58,8	1,5
Swisttal	12	12	33,3	66,7	0,0
Troisdorf	259	258	22,9	74,4	2,7
Wachtberg	66	66	62,1	27,3	10,6
Windeck	10	10	80,0	20,0	0,0
Region Köln	8.919	7.493	18,0	77,3	4,7
Köln	4.944	4.010	17,3	75,4	7,3
Leverkusen	565	565	20,0	75,9	4,1
Rhein-Erft-Kreis	1.963	-	-	-	-
Bedburg	41	-	-	-	-
Bergheim	278	-	-	-	-
Brühl	183	-	-	-	-
Elsdorf	30	-	-	-	-
Erfstadt	134	-	-	-	-
Frechen	254	-	-	-	-
Hürth	289	-	-	-	-
Kerpen	273	-	-	-	-
Pulheim	257	-	-	-	-
Wesseling	224	-	-	-	-
Oberbergischer Kreis	725	725	12,3	83,9	3,9
Bergneustadt	47	47	4,3	89,4	6,4
Engelskirchen	32	32	6,3	84,4	9,4
Gummersbach	173	173	9,8	87,9	2,3
Hückeswagen	36	36	0,0	97,2	2,8
Lindlar	65	65	43,1	56,9	0,0
Marienheide	26	26	0,0	92,3	7,7
Morsbach	7	7	0,0	71,4	28,6
Nümbrecht	17	17	0,0	94,1	5,9
Radevormwald	93	93	0,0	94,6	5,4
Reichshof	28	28	3,6	89,3	7,1
Waldbröl	46	46	19,6	80,4	0,0
Wiehl	102	102	21,6	76,5	2,0
Wipperfürth	53	53	15,1	79,2	5,7
Rheinisch-Bergischer Kreis	236	236	26,3	71,6	2,1
<i>Bergisch Gladbach</i>	486	486	24,3	75,3	0,4
Burscheid	35	35	14,3	82,9	2,9
Kürten	3	3	0,0	100,0	0,0
Leichlingen (Rhld.)	57	57	31,6	64,9	3,5
Odenthal	25	25	20,0	76,0	4,0
Overath	42	42	64,3	35,7	0,0
Rösrath	31	31	3,2	96,8	0,0
Wermelskirchen	43	43	14,0	83,7	2,3
Region Düsseldorf	6.332	5.744	20,4	74,3	5,3
Düsseldorf	3.037	3.034	22,5	69,9	7,5
Mettmann, Kreis	1.320	845	19,5	80,1	0,4
Erkrath	184	152	0,7	98,7	0,7
Haan	162	125	52,0	48,0	0,0
Hilden	224	98	18,4	81,6	0,0
Langenfeld (Rhld.)	212	139	44,6	55,4	0,0
Mettmann	172	146	4,8	94,5	0,7
Monheim am Rhein	213	109	9,2	90,8	0,0
<i>Ratingen</i>	432	432	8,8	87,0	4,2
Rhein-Kreis Neuss	1.152	975	27,4	70,4	2,3
Dormagen	205	-	-	-	-
Grevenbroich	212	186	26,9	71,0	2,2
Jüchen	46	-	-	-	-
Kaarst	251	224	19,6	72,3	8,0
Korschenbroich	167	-	-	-	-
Meerbusch	261	-	-	-	-
<i>Neuss</i>	544	534	4,1	90,1	5,8
Rommerskirchen	10	-	-	-	-
Ruhrgebiet	12.727	12.704	7,5	88,2	4,3
Duisburg	1.656	1.656	6,6	86,6	6,8
Essen	2.368	2.368	6,8	84,1	9,1
Mülheim an der Ruhr	763	763	13,6	85,5	0,9
Oberhausen	702	-	-	-	-
Wesel, Kreis					
<i>Dinslaken</i>	185	185	7,6	92,4	0,0
Bottrop	248	248	24,6	75,0	0,4
Gelsenkirchen	1.024	1.005	5,8	92,5	1,7
Recklinghausen, Kreis	477	474	5,1	86,7	8,2
Castrop-Rauxel	115	115	2,6	89,6	7,8

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
<i>Gladbeck</i>	165	165	6,1	87,9	6,1
<i>Herten</i>	124	124	8,9	73,4	17,7
<i>Recklinghausen</i>	258	258	9,3	90,7	0,0
<i>Waltrop</i>	67	67	1,5	94,0	4,5
Bochum	1.076	1.076	10,3	81,9	7,8
Dortmund	2.039	2039	7,2	90,6	2,3
Herne	616	-	-	-	-
Ennepe-Ruhr-Kreis					
<i>Hattingen</i>	179	179	8,9	87,7	3,4
<i>Witten</i>	265	265	3,0	92,1	4,9
Unna, Kreis	608	608	7,1	92,9	0,0
<i>Bergkamen</i>	110	110	0,9	99,1	0,0
<i>Bönen</i>	48	48	0,0	100,0	0,0
<i>Fröndenberg/Ruhr</i>	27	27	0,0	100,0	0,0
<i>Holzwickede</i>	56	56	10,7	89,3	0,0
<i>Kamen</i>	94	94	14,9	85,1	0,0
<i>Lünen</i>	207	207	24,6	75,4	0,0
<i>Schwerte</i>	185	185	9,7	90,3	0,0
<i>Unna</i>	150	146	0,0	100,0	0,0
Berg./Märk. Städteregion	4.734	4.629	8,5	84,1	7,4
Remscheid	446	446	4,9	85,0	10,1
Solingen	683	683	20,1	64,3	15,7
Wuppertal	2.035	2.035	3,3	90,8	5,9
Mettmann, Kreis					
<i>Heiligenhaus</i>	95	35	5,7	91,4	2,9
<i>Velbert</i>	305	-	-	-	-
<i>Wülfrath</i>	58	41	0,0	100,0	0,0
Hagen	564	564	0,4	91,8	7,8
Ennepe-Ruhr-Kreis	992	992	14,1	81,5	4,4
<i>Breckerfeld</i>	13	13	7,7	84,6	7,7
<i>Ennepetal</i>	78	-	-	-	-
<i>Gevelsberg</i>	138	138	46,4	50,7	2,9
<i>Herdecke</i>	78	78	1,3	97,4	1,3
<i>Schwelm</i>	66	-	-	-	-
<i>Sprockhövel</i>	82	82	47,6	50,0	2,4
<i>Wetter (Ruhr)</i>	93	93	1,1	82,8	16,1
Eifel/Rur	3.028	3.026	26,9	69,8	3,3
Aachen, Städteregion	1.736	1.736	19,9	75,9	4,2
<i>Aachen</i>	964	964	15,0	80,6	4,4
<i>Alsdorf</i>	173	173	61,8	38,2	0,0
<i>Baesweiler</i>	28	28	3,6	89,3	7,1
<i>Eschweiler</i>	165	165	15,2	75,8	9,1
<i>Herzogenrath</i>	80	80	8,8	88,8	2,5
<i>Monschau</i>	9	9	0,0	100,0	0,0
<i>Roetgen</i>	8	8	25,0	75,0	0,0
<i>Simmerath</i>	60	60	56,7	43,3	0,0
<i>Stolberg (Rhd.)</i>	152	152	15,8	83,6	0,7
<i>Würselen</i>	97	97	1,0	87,6	11,3
Düren, Kreis	162	160	27,5	65,6	6,9
<i>Aldenhoven</i>	41	41	0,0	100,0	0,0
<i>Düren</i>	287	287	25,4	73,5	1,0
<i>Heimbach</i>	0	-	-	-	-
<i>Hürtgenwald</i>	1	1	0,0	100,0	0,0
<i>Inden</i>	8	8	0,0	100,0	0,0
<i>Jülich</i>	34	33	63,6	18,2	18,2
<i>Kreuzau</i>	13	13	61,5	38,5	0,0
<i>Langerwehe</i>	9	8	0,0	87,5	12,5
<i>Linnich</i>	4	4	0,0	100,0	0,0
<i>Merzenich</i>	6	6	0,0	100,0	0,0
<i>Nideggen</i>	9	9	0,0	100,0	0,0
<i>Niederzier</i>	17	17	76,5	23,5	0,0
<i>Nörvenich</i>	16	16	12,5	75,0	12,5
<i>Titz</i>	2	2	0,0	100,0	0,0
<i>Vettweiß</i>	2	2	0,0	0,0	100,0
Euskirchen, Kreis	437	437	52,2	46,2	1,6
<i>Bad Münstereifel</i>	16	16	0,0	100,0	0,0
<i>Blankenheim</i>	5	5	0,0	100,0	0,0
<i>Dahlem</i>	0	-	-	-	-
<i>Euskirchen</i>	195	195	45,1	54,4	0,5
<i>Hellenthal</i>	6	6	0,0	100,0	0,0
<i>Kall</i>	7	7	0,0	100,0	0,0
<i>Mechernich</i>	120	120	83,3	13,3	3,3
<i>Nettersheim</i>	9	9	44,4	55,6	0,0

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen			
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen	
Heinsberg, Kreis	Schleiden	6	6	0,0	83,3	16,7
	Weilerswist	24	24	8,3	87,5	4,2
	Zülpich	49	49	69,4	30,6	0,0
		406	406	30,0	68,5	1,5
	Erkelenz	67	67	23,9	74,6	1,5
	Gangelt	2	2	0,0	50,0	50,0
	Geilenkirchen	15	15	13,3	86,7	0,0
	Heinsberg	120	120	36,7	62,5	0,8
	Hückelhoven	69	69	31,9	66,7	1,4
	Selfkant	5	5	0,0	60,0	40,0
	Übach-Palenberg	36	36	27,8	72,2	0,0
	Waldfeucht	7	7	57,1	42,9	0,0
	Wassenberg	13	13	0,0	100,0	0,0
Wegberg	72	72	33,3	66,7	0,0	
Niederrhein	4.224	3.656	13,4	84,5	2,1	
Krefeld	900	-	-	-	-	
Mönchengladbach	1.072	1.069	6,9	89,5	3,6	
Kleve, Kreis	519	514	30,2	68,3	1,6	
Bedburg-Hau	14	14	35,7	50,0	14,3	
Emmerich am Rhein	100	100	37,0	62,0	1,0	
Geldern	40	40	25,0	72,5	2,5	
Goch	45	45	33,3	62,2	4,4	
Issum	13	13	53,8	46,2	0,0	
Kalkar	8	8	25,0	75,0	0,0	
Kerken	14	14	42,9	57,1	0,0	
Kevelaer	46	46	32,6	67,4	0,0	
Kleve	122	117	24,8	75,2	0,0	
Kranenburg	9	9	0,0	100,0	0,0	
Rees	40	40	27,5	70,0	2,5	
Rheurdt	6	6	0,0	100,0	0,0	
Straelen	24	24	58,3	41,7	0,0	
Uedem	2	2	0,0	100,0	0,0	
Wachtendonk	1	1	0,0	0,0	100,0	
Weeze	35	35	11,4	88,6	0,0	
Viersen, Kreis	592	592	14,0	81,9	4,1	
Brüggen	18	18	11,1	88,9	0,0	
Grefrath	22	22	27,3	54,5	18,2	
Kempen	78	78	19,2	80,8	0,0	
Nettetal	94	94	18,1	81,9	0,0	
Niederkrüchten	25	25	0,0	100,0	0,0	
Schwalmtal	29	29	62,1	37,9	0,0	
Tönisvorst	75	75	0,0	100,0	0,0	
Viersen	116	116	4,3	78,4	17,2	
Willich	135	135	14,8	85,2	0,0	
Wesel, Kreis	534	-	-	-	-	
Alpen	38	-	-	-	-	
Haminkeln	33	-	-	-	-	
Hünxe	15	-	-	-	-	
Kamp-Lintfort	95	-	-	-	-	
Moers	400	374	15,0	84,2	0,8	
Neukirchen-Vluyn	84	-	-	-	-	
Rheinberg	116	-	-	-	-	
Schermbeck	24	-	-	-	-	
Sonsbeck	5	-	-	-	-	
Voerde (Niederrhein)	92	-	-	-	-	
Wesel	207	207	7,7	90,3	1,9	
Xanten	32	-	-	-	-	
Münsterland	5.476	5.309	25,9	69,8	4,3	
Münster	1.378	1.378	19,5	69,4	11,1	
Borken, Kreis	402	402	32,6	66,4	1,0	
Ahaus	50	-	-	-	-	
Bocholt	158	158	18,4	80,4	1,3	
Borken	109	-	-	-	-	
Gescher	15	-	-	-	-	
Gronau (Westf.)	68	68	7,4	89,7	2,9	
Heek	3	-	-	-	-	
Heiden	12	-	-	-	-	
Isselburg	15	-	-	-	-	
Legden	12	-	-	-	-	
Raesfeld	13	-	-	-	-	
Reken	12	-	-	-	-	
Rhede	35	-	-	-	-	
Schöppingen	1	-	-	-	-	

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen			
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen	
	Stadtlohn	9	-	-	-	
	Südlohn	25	-	-	-	
	Velen	-	-	-	-	
	Vreden	23	23	30,4	60,9	8,7
Coesfeld, Kreis		446	446	41,9	57,2	0,9
	Ascheberg	14	-	-	-	-
	Billerbeck	16	-	-	-	-
	Coesfeld	101	101	27,7	71,3	1,0
	Dülmen	93	93	47,3	50,5	2,2
	Havixbeck	19	-	-	-	-
	Lüdinghausen	31	-	-	-	-
	Nordkirchen	39	-	-	-	-
	Nottuln	51	-	-	-	-
	Olfen	37	37	75,7	21,6	2,7
	Rosendahl	13	-	-	-	-
	Senden	32	-	-	-	-
Recklinghausen, Kreis						
	Datteln	67	67	0,0	95,5	4,5
	<i>Dorsten</i>	221	221	24,4	75,1	0,5
	Haltern am See	51	51	7,8	90,2	2,0
	<i>Marl</i>	279	279	11,1	88,9	0,0
	Oer-Erkenschwick	50	50	10,0	88,0	2,0
Steinfurt, Kreis		603	601	33,1	63,6	3,3
	Altenberge	13	13	15,4	84,6	0,0
	Emsdetten	61	61	39,3	60,7	0,0
	Greven	71	71	4,2	88,7	7,0
	Hörstel	44	44	70,5	29,5	0,0
	Hopsten	3	3	0,0	100,0	0,0
	Horstmar	0	-	-	-	-
	Ibbenbüren	123	123	50,4	44,7	4,9
	Ladbergen	6	6	0,0	100,0	0,0
	Laer	15	15	73,3	26,7	0,0
	Lengerich	52	52	3,8	94,2	1,9
	Lienen	9	9	88,9	11,1	0,0
	Lotte	42	42	14,3	85,7	0,0
	Metelen	6	6	16,7	83,3	0,0
	Mettingen	11	10	20,0	80,0	0,0
	Neuenkirchen	23	23	52,2	47,8	0,0
	Nordwalde	5	5	40,0	60,0	0,0
	Ochtrup	17	17	47,1	52,9	0,0
	Recke	3	3	0,0	100,0	0,0
	<i>Rheine</i>	165	-	-	-	-
	Saerbeck	6	6	16,7	83,3	0,0
	Steinfurt	55	54	14,8	70,4	14,8
	Tecklenburg	19	19	63,2	36,8	0,0
	Westerkappeln	9	9	0,0	100,0	0,0
	Wettingen	9	9	44,4	55,6	0,0
Warendorf, Kreis		569	569	27,6	70,5	1,9
	Ahlen	129	129	24,0	76,0	0,0
	Beckum	120	120	26,7	73,3	0,0
	Beelen	8	8	0,0	100,0	0,0
	Drensteinfurt	14	14	0,0	85,7	14,3
	Ennigerloh	29	29	6,9	89,7	3,4
	Everswinkel	9	9	0,0	100,0	0,0
	Oelde	69	69	37,7	62,3	0,0
	Ostbevern	15	15	53,3	40,0	6,7
	Sassenberg	30	30	46,7	53,3	0,0
	Sendenhorst	9	9	22,2	77,8	0,0
	Telgte	38	38	15,8	78,9	5,3
	Wadersloh	32	32	59,4	34,4	6,3
	Warendorf	67	67	25,4	70,1	4,5
Hamm		426	426	26,1	71,6	2,3
Soest, Kreis		445	445	36,2	59,8	4,0
	Anröchte	3	3	0,0	100,0	0,0
	Bad Sassendorf	117	117	70,9	29,1	0,0
	Erwitte	18	18	38,9	55,6	5,6
	Geseke	15	15	0,0	100,0	0,0
	Lippetal	7	7	28,6	71,4	0,0
	<i>Lippstadt</i>	206	-	-	-	-
	Soest	138	138	31,9	56,5	11,6
	Welver	9	9	66,7	33,3	0,0
	Werl	61	61	23,0	77,0	0,0
Unna, Kreis						
	Selm	39	39	10,3	89,7	0,0
	Werne	49	49	0,0	100,0	0,0

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Ostwestfalen-Lippe	4.786	4.703	21,8	76,1	2,1
Bielefeld	938	937	12,4	86,6	1,1
Gütersloh, Kreis	449	449	26,7	70,8	2,4
Borgholzhausen	4	4	0,0	100,0	0,0
<i>Gütersloh</i>	326	326	26,4	72,1	1,5
Halle (Westf.)	27	27	18,5	81,5	0,0
Harsewinkel	61	61	44,3	52,5	3,3
Herzebrock-Clarholz	20	20	0,0	90,0	10,0
Langenberg	6	6	0,0	83,3	16,7
Rheda-Wiedenbrück	121	121	20,7	78,5	0,8
Rietberg	63	63	61,9	38,1	0,0
Schloß Holte-Stukenbrock	50	50	30,0	68,0	2,0
Steinhagen	30	30	0,0	93,3	6,7
Verl	30	30	16,7	76,7	6,7
Vermold	18	18	22,2	77,8	0,0
Werther (Westf.)	19	19	0,0	100,0	0,0
Herford, Kreis	702	678	25,4	69,9	4,7
Bünde	144	143	16,1	81,1	2,8
Enger	69	-	-	-	-
Herford	213	194	22,7	69,6	7,7
Hiddenhausen	55	54	18,5	70,4	11,1
Kirchlengern	33	33	66,7	24,2	9,1
Löhne	92	89	22,5	73,0	4,5
Rödinghausen	17	-	-	-	-
Spenge	42	-	-	-	-
Vlotho	37	-	-	-	-
Höxter, Kreis	149	149	13,4	83,2	3,4
Bad Driburg	44	44	6,8	93,2	0,0
Beverungen	30	30	50,0	50,0	0,0
Borgentreich	0	-	-	-	-
Brakel	11	11	0,0	90,9	9,1
Höxter	34	34	5,9	94,1	0,0
Marienmünster	2	2	0,0	0,0	100,0
Nieheim	1	1	0,0	100,0	0,0
Steinheim	7	7	0,0	100,0	0,0
Warburg	17	17	0,0	88,2	11,8
Willebadessen	3	3	0,0	100,0	0,0
Lippe, Kreis	823	819	9,4	90,2	0,4
Augustdorf	36	36	0,0	100,0	0,0
Bad Salzuflen	219	217	17,5	82,0	0,5
Barntrup	4	4	0,0	100,0	0,0
Blomberg	20	20	0,0	100,0	0,0
Detmold	188	186	8,1	91,4	0,5
Dörentrup	3	3	0,0	100,0	0,0
Extertal	4	4	0,0	100,0	0,0
Horn-Bad Meinberg	44	44	6,8	93,2	0,0
Kalletal	13	13	0,0	100,0	0,0
Lage	84	84	3,6	95,2	1,2
Lemgo	73	73	12,3	87,7	0,0
Leopoldshöhe	50	50	18,0	82,0	0,0
Lügde	8	8	0,0	100,0	0,0
Oerlinghausen	63	63	0,0	100,0	0,0
Schieder-Schwalenberg	9	9	0,0	100,0	0,0
Schlangen	5	5	0,0	100,0	0,0
Minden-Lübbecke, Kreis	352	345	31,9	67,8	0,3
Bad Oeynhausen	143	143	23,1	76,2	0,7
Espelkamp	15	15	0,0	100,0	0,0
Hille	8	8	50,0	50,0	0,0
Hüllhorst	10	10	0,0	100,0	0,0
Lübbecke	71	65	61,5	38,5	0,0
<i>Minden</i>	204	204	12,3	87,7	0,0
Petershagen	13	13	0,0	100,0	0,0
Porta Westfalica	37	37	35,1	64,9	0,0
Preußisch Oldendorf	4	4	0,0	100,0	0,0
Rahden	36	35	54,3	45,7	0,0
Stemwede	15	15	6,7	93,3	0,0
Paderborn, Kreis	297	-	-	-	-
Altenbeken	3	-	-	-	-
Bad Lippspringe	101	-	-	-	-
Borchen	4	-	-	-	-
Büren	38	-	-	-	-
Delbrück	32	-	-	-	-
Hövelhof	74	-	-	-	-
Lichtenau	3	-	-	-	-
<i>Paderborn</i>	546	499	30,9	62,7	6,4

Gebietseinheit	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Gesamt- zahl	von den ausgewerteten Kauffällen		
			Erstver- käufe	in Prozent Weiterver- käufe	Umwandlun- gen
Salzkotten	33	-	-	-	-
Bad Wünnenberg	9	-	-	-	-
Sauer- und Siegerland	2.468	2.379	14,0	81,1	4,9
Hochsauerlandkreis	551	551	22,1	69,0	8,9
<i>Arnsberg</i>	199	199	10,1	86,9	3,0
Bestwig	11	11	27,3	72,7	0,0
Brilon	35	35	2,9	97,1	0,0
Eislohe (Sauerland)	4	4	0,0	100,0	0,0
Hallenberg	0	-	-	-	-
Marsberg	25	25	0,0	96,0	4,0
Medebach	38	38	0,0	94,7	5,3
Meschede	45	45	8,9	53,3	37,8
Olsberg	35	35	45,7	51,4	2,9
Schmallenberg	49	49	8,2	91,8	0,0
Sundern (Sauerland)	40	40	32,5	67,5	0,0
Winterberg	269	269	30,1	59,5	10,4
Märkischer Kreis	461	461	9,3	87,9	2,8
Altena	27	-	-	-	-
Balve	13	-	-	-	-
Halver	38	-	-	-	-
Hemer	70	70	8,6	87,1	4,3
Herscheid	12	-	-	-	-
<i>Iserlohn</i>	220	220	9,1	90,0	0,9
Kierspe	25	-	-	-	-
<i>Lüdenscheid</i>	249	-	-	-	-
Meinerzhagen	72	-	-	-	-
Menden (Sauerland)	74	74	8,1	83,8	8,1
Nachrodt-Wiblingwerde	11	-	-	-	-
Neuenrade	11	-	-	-	-
Plettenberg	52	52	1,9	96,2	1,9
Schalksmühle	17	-	-	-	-
Werdohl	39	-	-	-	-
Olpe, Kreis	235	214	21,5	78,5	0,0
Attendorn	50	-	-	-	-
Drolshagen	20	-	-	-	-
Finnentrop	17	-	-	-	-
Kirchhundem	20	-	-	-	-
Lennestadt	40	-	-	-	-
Olpe	48	-	-	-	-
Wenden	40	-	-	-	-
Siegen-Wittgenstein, Kreis	260	260	24,6	71,2	4,2
Bad Berleburg	24	24	16,7	75,0	8,3
Burbach	13	13	7,7	76,9	15,4
Erndtebrück	1	1	0,0	100,0	0,0
Freudenberg	44	44	50,0	47,7	2,3
Hilchenbach	36	36	27,8	66,7	5,6
Kreuztal	37	37	29,7	70,3	0,0
Bad Laasphe	15	15	0,0	100,0	0,0
Netphen	41	41	39,0	53,7	7,3
Neunkirchen	21	21	0,0	95,2	4,8
<i>Siegen</i>	216	216	5,1	78,7	16,2
Wilnsdorf	28	28	0,0	100,0	0,0
Soest, Kreis					
Ense	4	4	0,0	100,0	0,0
Möhnesee	23	23	21,7	78,3	0,0
Rüthen	3	3	0,0	100,0	0,0
Warstein	26	26	0,0	100,0	0,0
Wickede (Ruhr)	21	21	0,0	95,2	4,8

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

Gliederungsebene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Erstverkäufe										
Nordrhein-Westfalen	16,9	18,2	19,4	18,2	21,1	18,6	16,5	17,8	18,4	17,0
kreisfreie Städte	15,1	15,1	17,2	15,2	18,2	15,2	11,9	13,5	13,6	12,5
Kreise	18,4	22,1	21,9	21,8	24,1	22,0	20,8	22,0	23,5	22,0
Weiterverkäufe										
Nordrhein-Westfalen	76,4	72,2	73,8	75,8	73,7	76,7	78,8	75,3	77,3	78,6
kreisfreie Städte	74,9	70,2	73,6	76,7	75,0	78,8	81,7	79,9	80,7	81,5
Kreise	77,8	74,5	74,1	74,6	72,7	74,5	76,0	74,3	73,7	75,4
Umwandlungen										
Nordrhein-Westfalen	6,7	9,5	6,8	6,0	5,1	4,8	4,7	6,9	4,3	4,4
kreisfreie Städte	10,0	14,7	9,1	8,1	6,8	6,0	6,3	6,6	5,7	6,0
Kreise	3,8	3,4	4,0	3,6	3,2	3,5	3,2	3,7	2,8	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 3.898 Kauffälle (+19 %) über Teileigentum mit einem Geldumsatz von ca. 508 Mio. Euro registriert.

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Teileigentum

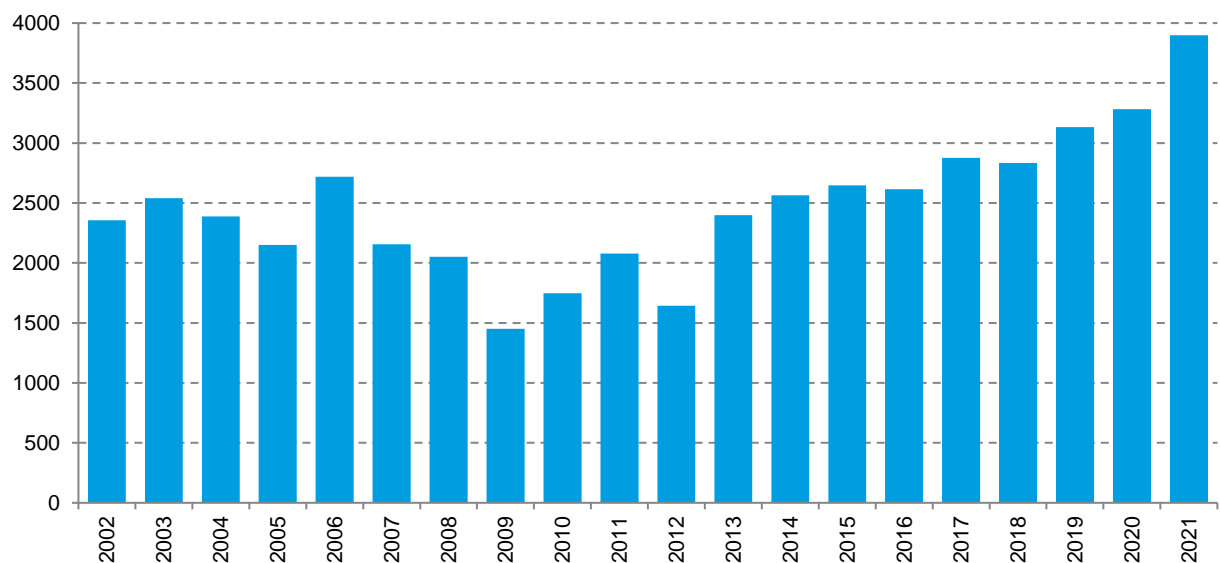


Abb. 3-62: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle von Teileigentum in NRW

Bezogen auf die Anzahl der Kauffälle entfällt mit 6,6 % 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 252 Erbbaurechtsbestellungen in Nordrhein-Westfalen in diesem Berichtsjahr registriert.

Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen

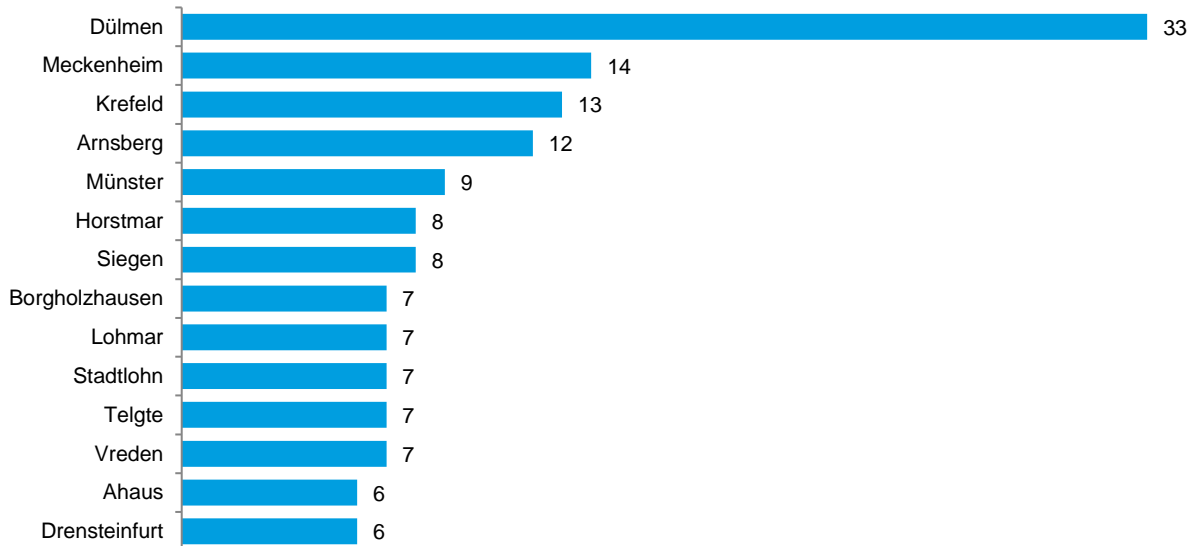


Abb. 3-63: Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in Gemeinden mit mehr als fünf Erbbaurechtsbestellungen

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

Entwicklung der Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen

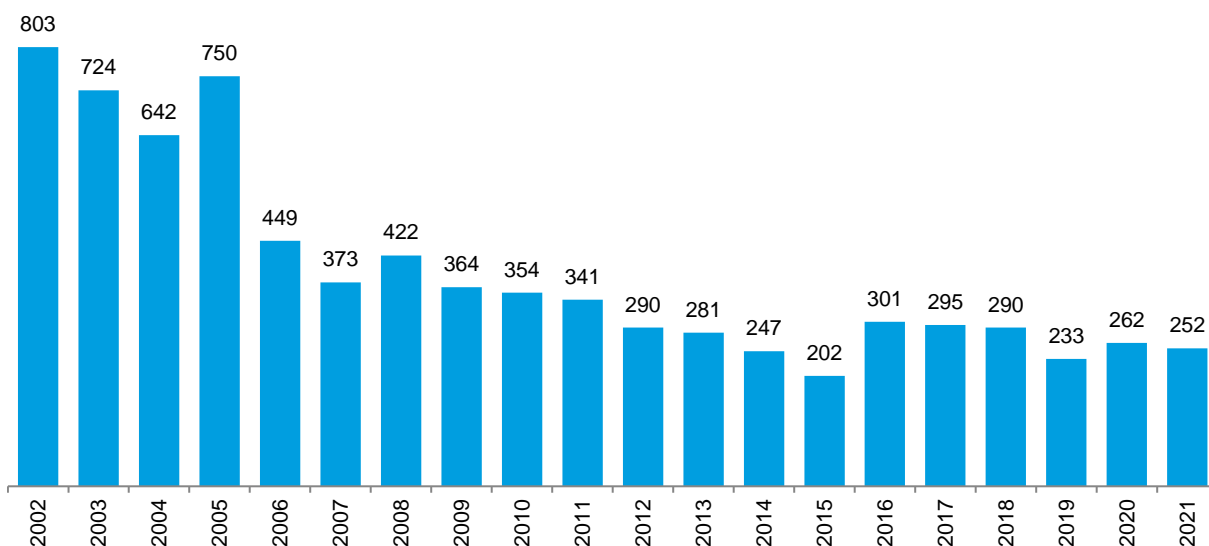


Abb. 3-64: Entwicklung der Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in NRW

3.5.2 Erbbauzinssatz

Der durchschnittliche Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, der vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abgeleitet wurde, liegt nach Auswertung der Daten von 10 Gutachterausschüssen, die drei oder mehr Fälle registriert haben, bei 2,5 % ± 0,2 % (bereinigtes Mittel mit Stabw.) und bleibt damit im Vergleich zum Vorjahresniveau stabil. Die Spanne reicht von 2,1 % bis 3,7 %.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Entwicklung des Erbbauzinssatzes verdeutlicht.

Entwicklung des Erbbauzinssatzes

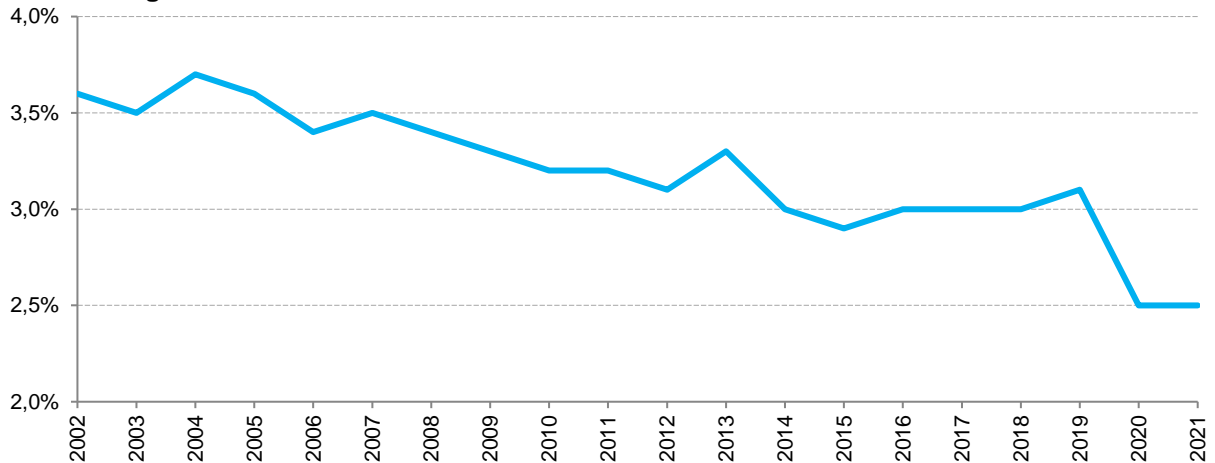


Abb. 3-65: Entwicklung des Erbbauzinssatzes in NRW

3.5.3 Marktanpassungsfaktoren

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

Kreisfreie Städte	Bielefeld, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Gelsenkirchen, Herne, Köln und Münster
Große kreisangehörige Städte	Bergisch Gladbach, Bocholt, Gütersloh, Iserlohn, Neuss und Recklinghausen
Kreise	Kreis Coesfeld, Ennepe-Ruhr-Kreis/Witten, Kreis Euskirchen, Kreis Gütersloh, Kreis Kleve, Märkischer Kreis, Kreis Paderborn, Kreis Recklinghausen/Castrop-Rauxel/Herten, Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis/Troisdorf, Rheinisch-Bergischer Kreis, Kreis Soest, Kreis Unna und Kreis Wesel

Die folgenden Gutachterausschüsse haben Faktoren für Erbbaugrundstücke abgeleitet:

Kreisfreie Städte	Bottrop, Dortmund, Duisburg und Münster
Große kreisangehörige Städte	Bocholt, Gütersloh und Recklinghausen
Kreise	Kreis Coesfeld, Ennepe-Ruhr-Kreis/Witten, Kreis Gütersloh, Märkischer Kreis, Rhein-Sieg-Kreis/Troisdorf und Kreis Wesel

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 Werte geben die von den örtlichen Gutachterausschüssen gemeldeten charakteristischen Bodenwerte für das jeweilige Gemeindegebiet an. Die Bodenpreise weisen in Nordrhein-Westfalen aufgrund der regional unterschiedlichen Bevölkerungsdichte und Wirtschaftsstruktur ein breites Spektrum auf.

Die höchsten Bodenpreise in mittleren Wohnlagen werden in Düsseldorf mit 1.150 €/m² erzielt. Bodenpreise ab 600 €/m² werden in Köln (970 €/m²), Bonn (760 €/m²), Münster (720 €/m²), Ratingen (640 €/m²), Bergisch Gladbach (630 €/m²), Langenfeld (Rhld.) und Neuss (je 620 €/m²) sowie Meerbusch (600 €/m²) erreicht. Dagegen kann in einzelnen rein ländlich strukturierten Gebieten, wie z.B. in der Eifel oder in der Region Sauer- und Siegerland oder Ostwestfalen/Lippe, der Quadratmeter erschlossenes Bauland in mittleren Wohnlagen noch für einen Preis von unter 50 Euro erworben werden.

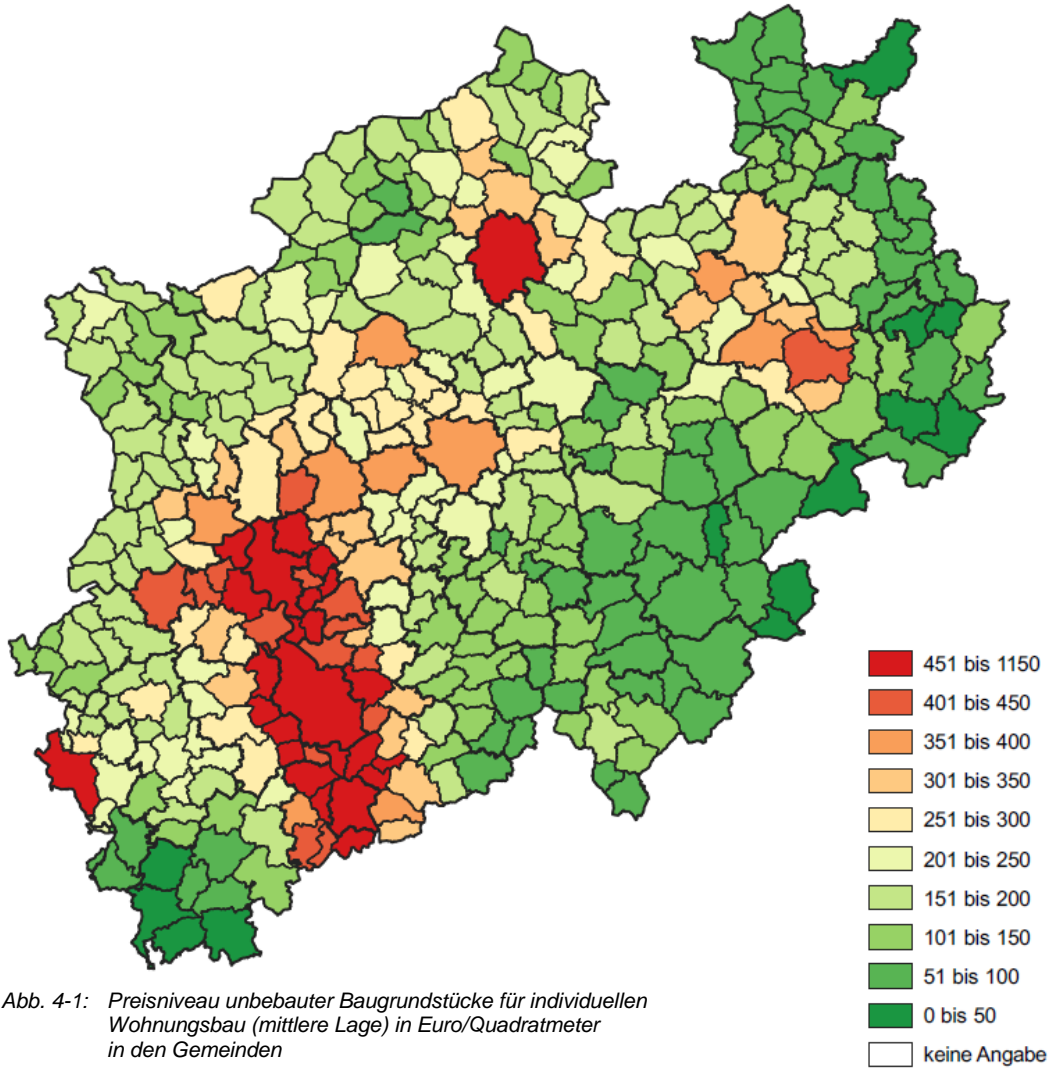
Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (mittlere Lage)

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 2021 von Baulandpreisen unbebauter Baugrundstücke (mittlere Lage) für individuellen Wohnungsbau

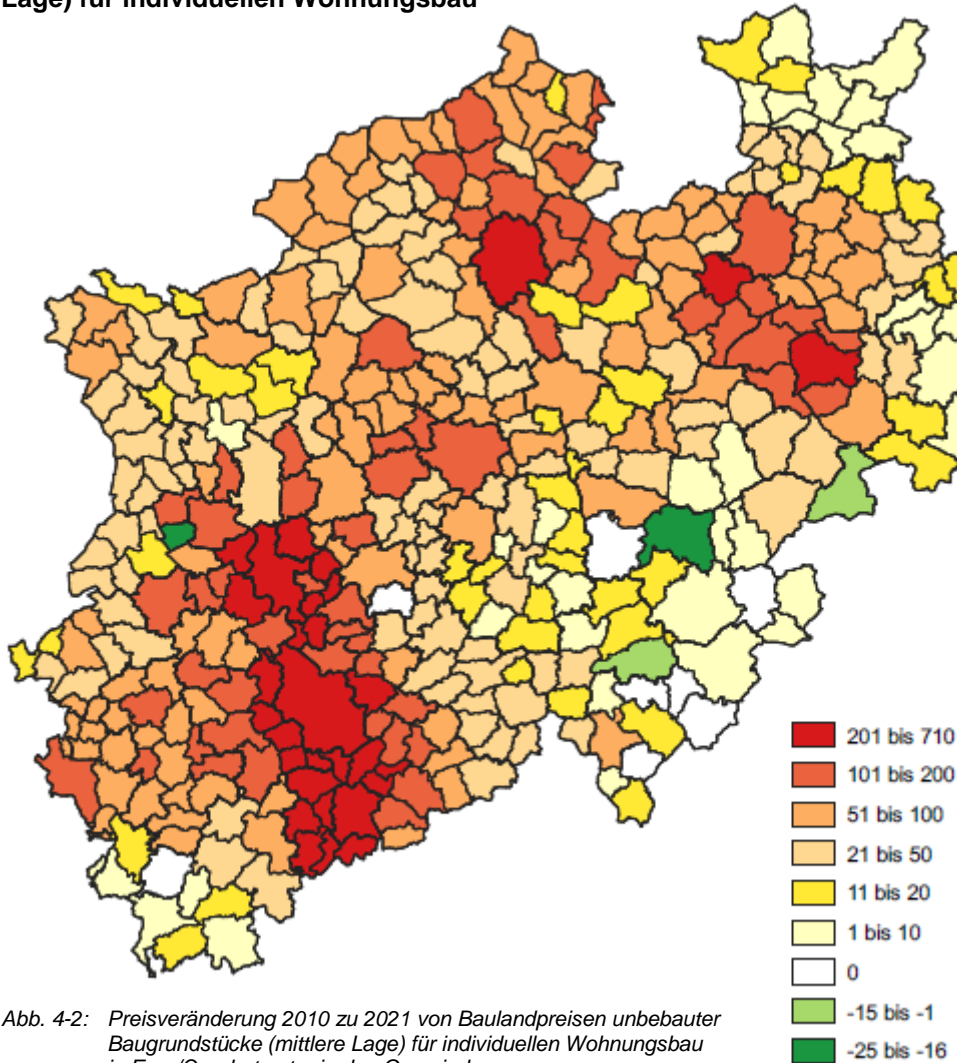


Abb. 4-2: Preisveränderung 2010 zu 2021 von Baulandpreisen unbebauter Baugrundstücke (mittlere Lage) für individuellen Wohnungsbau in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

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
Bonn	870	760	610
Rhein-Sieg-Kreis			
Alfter	600	580	390
Bad Honnef	690	310	190
Bornheim	600	510	410
Eitorf	310	200	110
Hennef (Sieg)	480	340	140
Königswinter	540	380	270
Lohmar	360	320	240
Meckenheim	510	450	290
Much	290	190	85

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Neunkirchen-Seelscheid	320	290	210
Niederkassel	640	540	430
Rheinbach	580	440	210
Ruppichterath	250	145	100
Sankt Augustin	560	540	500
Siegburg	650	500	380
Swisttal	500	390	170
Troisdorf	560	490	440
Wachtberg	580	480	230
Windeck	110	100	55

Region Köln

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Köln	2.530	970	620
Leverkusen	500	430	380
Rhein-Erft-Kreis			
Bedburg	300	220	175
Bergheim	480	320	230
Brühl	660	560	440
Elsdorf	270	205	170
Erfstadt	400	290	175
Frechen	730	560	390
Hürth	680	470	330
Kerpen	390	300	235
Pulheim	670	590	420
Wesseling	440	410	360
Oberbergischer Kreis			
Bergneustadt	135	105	75
Engelskirchen	190	125	100
Gummersbach	230	135	95
Hückeswagen	210	155	110

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Lindlar	210	155	100
Marienheide	140	115	80
Morsbach	105	85	70
Nümbrecht	155	125	85
Radevormwald	210	155	100
Reichshof	135	100	75
Waldbröl	135	100	75
Wiehl	210	135	95
Wipperfürth	170	135	95
Rheinisch-Berg. Kreis			
<i>Bergisch Gladbach</i>	920	630	490
Burscheid	380	330	280
Kürten	320	260	195
Leichlingen (Rhld.)	575	440	390
Odenthal	480	410	290
Overath	370	310	255
Rösrath	550	430	350
Wermelskirchen	320	250	185

Region Düsseldorf

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Düsseldorf	2.000	1.150	950
Mettmann, Kreis			
Erkrath	465	450	425
Haan	620	505	475
Hilden	650	590	525
Langenfeld (Rhld.)	635	620	555
Mettmann	545	505	465
Monheim am Rhein	540	520	495
Ratingen	700	640	530

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Rhein-Kreis Neuss			
Dormagen	510	430	250
Grevenbroich	430	320	210
Jüchen	320	260	225
Kaarst	550	440	
Korschenbroich	480	410	310
Meerbusch	750	600	440
Neuss	760	620	470
Rommerskirchen	330	260	210

Ruhrgebiet

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Duisburg	410	290	195
Essen	630	400	225
Mülheim an der Ruhr	560	410	200
Oberhausen	460	350	310
Wesel, Kreis			
<i>Dinslaken</i>	310	275	225
Bottrop	370	260	200
Gelsenkirchen	360	240	180
Recklinghausen, Kreis			
Castrop-Rauxel	360	300	240
Gladbeck	330	270	215
Herten	320	260	230
Recklinghausen	480	300	220
Waltrop	330	290	240
Bochum	485	380	300

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Dortmund	500	370	240
Herne	330	260	215
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen	295	250	
Witten	285	235	195
Unna, Kreis	230	195	140
Bergkamen	220	185	140
Bönen	160	135	100
Fröndenberg/Ruhr	170	160	115
Holzwickede	275	235	170
Kamen	215	200	150
Lünen	330	260	205
Schwerte	280	230	180
Unna	305	270	230

Bergisch/Märkische Städteregion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Remscheid	340	225	190
Solingen	470	410	365
Wuppertal	440	335	
Mettmann, Kreis			
Heiligenhaus	395	310	285
Velbert	410	350	290
Wülfrath	360	330	300
Hagen	330	230	145

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ennepe-Ruhr-Kreis	265	225	185
Breckerfeld	185	115	
Ennepetal	230	195	
Gevelsberg	240	200	170
Herdecke	310	245	195
Schwelm	255	240	
Sprockhövel	285	245	175
Wetter (Ruhr)	255	235	

Eifel/Rur

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Aachen, Städteregion			
Aachen	700	480	260
Alsdorf	240	190	160
Baesweiler	225	190	160
Eschweiler	235	205	160
Herzogenrath	330	235	195
Monschau	100	65	44
Roetgen	225	215	190
Simmerath	115	75	40
Stolberg (Rhld.)	300	210	175
Würselen	350	270	190
Düren, Kreis			
Aldenhoven	250	200	150
Düren	380	250	200
Heimbach	190	150	110
Hürtgenwald	170	140	110
Inden	220	190	160
Jülich	580	300	140
Kreuzau	270	210	150
Langerwehe	330	240	160
Linnich	210	180	150
Merzenich	260	220	190
Nideggen	220	170	120
Niederzier	250	190	140
Nörvenich	360	250	140

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Titz	210	170	140
Vettweiß	230	190	150
Euskirchen, Kreis			
Bad Münstereifel	200	120	55
Blankenheim	65	45	30
Dahlem	60	50	40
Euskirchen	350	180	140
Hellenthal	50	40	35
Kall	90	55	40
Mechernich	150	90	70
Nettersheim	85	75	55
Schleiden	70	50	40
Weilerswist	310	220	170
Zülpich	210	130	110
Heinsberg, Kreis			
Erkelenz	290	170	140
Gangelt	175	150	125
Geilenkirchen	215	145	115
Heinsberg	205	165	125
Hückelhoven	175	160	135
Selfkant	155	145	125
Übach-Palenberg	200	175	145
Waldfeucht	135	125	110
Wassenberg	210	180	130
Wegberg	240	170	150

Niederrhein

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Krefeld	490	400	290
Mönchengladbach	570	410	290
Kleve, Kreis			
Bedburg-Hau	190	175	110
Emmerich am Rhein	200	175	85
Geldern	215	180	135
Goch	220	175	110
Issum	200	185	145
Kalkar	190	135	100
Kerken	210	195	135
Kevelaer	220	185	130
Kleve	280	210	130
Kranenburg	185	165	130
Rees	175	150	100
Rheurdt	205	185	115
Straelen	225	200	120
Uedem	140	130	105
Wachtendonk	210	190	100
Weeze	165	145	105
Viersen, Kreis			
Brüggen	270	200	160

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Grefrath	215	195	160
Kempen	360	340	300
Nettetal	250	195	150
Niederkrüchten	180	165	145
Schwalmtal	215	180	140
Tönisvorst	350	205	145
Viersen	250	200	145
Willich	350	270	225
Wesel, Kreis			
Alpen	180	150	115
Haminkeln	220	185	130
Hünxe	225	180	120
Kamp-Lintfort	260	215	165
Moers	390	320	280
Neukirchen-Vluyn	280	220	135
Rheinberg	250	180	110
Schermbek	245	180	135
Sonsbeck	180	140	125
Voerde (Niederrhein)	240	190	140
Wesel	220	180	120
Xanten	235	190	120

Münsterland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Münster	1.130	720	490
Borken, Kreis			
Ahaus	255	195	150
Bocholt	360	260	
Borken	280	220	215
Gescher	165	145	
Gronau (Westf.)	245	200	180
Heek	145	130	
Heiden	245	225	
Isselburg	135	110	
Legden	130	115	
Raesfeld	245	215	
Reken	185	155	
Rhede	195	175	150
Schöppingen	100	95	
Stadtlohn	205	185	130
Südlohn	140	135	
Velen	140	135	
Vreden	205	160	105
Coesfeld, Kreis			
Ascheberg	205	155	105
Billerbeck	185	150	115
Coesfeld	350	220	125
Dülmen	320	200	115
Havixbeck	260	220	185
Lüdinghausen	290	190	115
Nordkirchen	180	155	120
Nottuln	240	160	110
Olfen	350	230	135
Rosendahl	125	100	90
Senden	320	225	120
Recklinghausen, Kreis			
Datteln	300	260	230
Dorsten	360	270	240
Haltern am See	460	380	220
Marl	320	290	235
Oer-Erkenschwick	320	250	230
Steinfurt, Kreis			
Altenberge	360	325	
Emsdetten	400	320	220
Greven	355	330	260
Hörstel		155	
Hopsten		105	
Horstmar		140	
Ibbenbüren	385	195	140

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ladbergen	190	165	
Laer		160	
Lengerich	260	240	150
Lienen		150	
Lotte		240	
Metelen		130	
Mettingen		115	
Neuenkirchen		200	
Nordwalde	220	210	
Ochtrup	165	160	100
Recke		125	
Rheine	340	260	130
Saerbeck	145	140	
Steinfurt	230	225	170
Tecklenburg	270	205	
Westerkappeln		160	
Wettringen		130	
Warendorf, Kreis			
Ahlen	195	135	95
Beckum	220	160	120
Beelen	145	125	60
Drensteinfurt	300	270	235
Ennigerloh	145	115	80
Everswinkel	240	225	
Oelde	195	170	140
Ostbevern	225	210	160
Sassenberg	175	170	160
Sendenhorst	165	150	130
Telgte	400	350	250
Wadersloh	140	120	70
Warendorf	320	260	190
Hamm	270	235	130
Soest, Kreis			
Anröchte	140	100	60
Bad Sassendorf	230	200	65
Erwitte	200	140	65
Geseke	150	120	80
Lippetal	110	85	55
Lippstadt	300	230	160
Soest	300	190	70
Welper	140	100	70
Werl	180	150	95
Unna, Kreis			
Selm	225	185	130
Werne	260	210	140

Ostwestfalen-Lippe

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bielefeld	470	340	250
Gütersloh, Kreis			
Borgholzhausen	175	155	115
Gütersloh	670	390	270
Halle (Westf.)	270	200	165
Harsewinkel	250	210	155
Herzebrock-Clarholz	230	190	160
Langenberg	180	160	140
Rheda-Wiedenbrück	430	320	200
Rietberg	280	235	170
Schloß Holte-Stukenbr.	280	235	160
Steinhagen	230	185	150
Verl	400	350	195
Versmold	190	165	135
Werther (Westf.)	250	215	145
Herford, Kreis			
Bünde	160	120	90
Enger	140	115	95
Herford	210	145	110
Hiddenhausen	135	115	100
Kirchlengern	120	100	80

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Löhne	125	110	90
Rödinghausen	100	90	80
Spenge	140	115	95
Vlotho	100	85	70
Höxter, Kreis			
Bad Driburg	185	135	115
Beverungen	90	75	55
Borgentreich	65	50	40
Brakel	100	80	65
Höxter	160	130	105
Marienmünster		40	30
Nieheim	55	45	40
Steinheim	100	65	30
Warburg	135	90	65
Willebadessen		50	45
Lippe, Kreis			
Augustdorf	165	120	85
Augustdorf	215	185	155
Bad Salzuflen	275	165	130
Barntrup	115	85	60
Blomberg	160	95	60
Detmold	250	175	120

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Dörentrup	115	80	60	<i>Minden</i>	220	110	70
Extertal	70	65	44	Petershagen	95	50	25
Horn-Bad Meinberg	120	80	55	Porta Westfalica	125	70	50
Kalletal	130	75	60	Preußisch Oldendorf	115	65	45
Lage	205	170	120	Rahden	115	65	50
Lemgo	280	180	115	Stemwede	60	55	30
Leopoldshöhe	230	200	125	Paderborn, Kreis			
Lügde	110	75	46	Altenbeken	175	140	110
Oerlinghausen	275	240	150	Bad Lippspringe	430	360	310
Schieder-Schwalenberg	80	65	49	Borchen	340	320	295
Schlangen	230	190	145	Büren	135	115	100
Minden-Lübbecke, Kr.				Delbrück	420	370	310
Bad Oeynhausen	170	110	65	Hövelhof	340	310	280
Espelkamp	125	85	60	Lichtenau		145	
Hille	90	70	55	<i>Paderborn</i>	525	430	335
Hüllhorst	90	75	55	Salzkotten	320	290	270
Lübbecke	140	90	65	Bad Wünnenberg	125	105	95
Sauer- und Siegerland							
Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hochsauerlandkreis	110	65	37	Schalke	135	120	95
<i>Arnsberg</i>	240	185	130	Werdohl	115	100	75
Bestwig	85	49	30	Olpe, Kreis	150	100	65
Brilon	120	85	39	Attendorn	220	140	80
Eslohe (Sauerland)	90	60	41	Drolshagen	120	100	70
Hallenberg	45	40	31	Finnentrop	95	80	60
Marsberg	70	49	30	Kirchhundem	70	60	45
Medebach	50	48	31	Lenneberg	115	80	60
Meschede	165	85	41	Olpe	230	150	85
Olsberg	100	65	37	Wenden	120	90	70
Schmallenberg	95	60	34	Siegen-Wittgenstein	145	100	45
Sundern (Sauerland)	140	80	44	Bad Berleburg	120	80	25
Winterberg	100	60	38	Burbach	110	100	45
Märkischer Kreis	135	120	100	Erndtebrück	85	55	25
Altena	135	120	100	Freudenberg	250	125	60
Balve	110	105		Hilchenbach	150	90	30
Halver	140	130	100	Kreuztal	180	120	60
Hemer	160	150	125	Bad Laasphe	100	75	25
Herscheid	125	115		Netphen	165	140	45
<i>Iserlohn</i>	220	180	145	Neunkirchen	110	85	55
Kierspe	130	120	105	<i>Siegen</i>	250	190	105
<i>Lüdenscheid</i>	235	170	135	Wilnsdorf	180	120	55
Meinerzhagen	135	125	115	Soest, Kreis			
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
Region Köln						
Köln	2.020	1.060	590	1.630	1.130	670
Leverkusen	530	460	400	550	480	410
Rheinisch-Berg. Kreis <i>Bergisch Gladbach</i>	750	540	490	810	580	470
Region Düsseldorf						
Düsseldorf	2.000	1.200	1.050	1.950	1.250	1.100
Rhein-Kreis Neuss <i>Neuss</i>	700	590	450	660	560	430
Ruhrgebiet						
Essen	500	340	250	530	290	200
Mülheim an der Ruhr	540	420	240		430	280
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>	370	300	220	330	300	220
Bochum				540	420	335
Herne	280	250	235	290	250	235
Ennepe-Ruhr-Kreis						
<i>Hattingen</i>	315	280		335	295	
<i>Witten</i>	290	260	205	290	265	
Unna, Kreis						
<i>Lünen</i>	310	240	210			
<i>Unna</i>	285	250	180	250	220	190
Bergisch/Märkische Städteregion						
Mettmann, Kreis <i>Velbert</i>	350	320	290	350	320	290
Hagen	300	230	155	330	255	165
Ennepe-Ruhr-Kreis	290	255	195	300	260	205
<i>Breckerfeld</i>	195			205	165	
<i>Ennepetal</i>	250	220		260	235	
<i>Gevensberg</i>	265	230	180	275	235	210
<i>Herdecke</i>	310	265		320	275	
<i>Schwelm</i>	270	260		315	270	
<i>Sprockhövel</i>	310	240		340	260	
<i>Wetter (Ruhr)</i>	275	260		275	265	200
Eifel/Rur						
Düren, Kreis <i>Düren</i>					350	
Niederrhein						
Krefeld	480	380	310		380	320
Münsterland						
Borken, Kreis <i>Bocholt</i>	340	250	220		235	215
Recklinghausen, Kreis <i>Dorsten</i>	350	260	240	350	260	240
<i>Marl</i>	300	270	235	300	270	235
Soest, Kreis <i>Lippstadt</i>	210	185	145	210	180	140
Ostwestfalen-Lippe						
Paderborn, Kreis <i>Paderborn</i>	590	530	400			

Stadt/Kreis	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			Reihenmittelhäuser		
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Sauer- und Siegerland						
Hochsauerlandkreis						
Arnsberg	260	205	150			
Märkischer Kreis						
Altena	110	100	80			

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 2021 unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

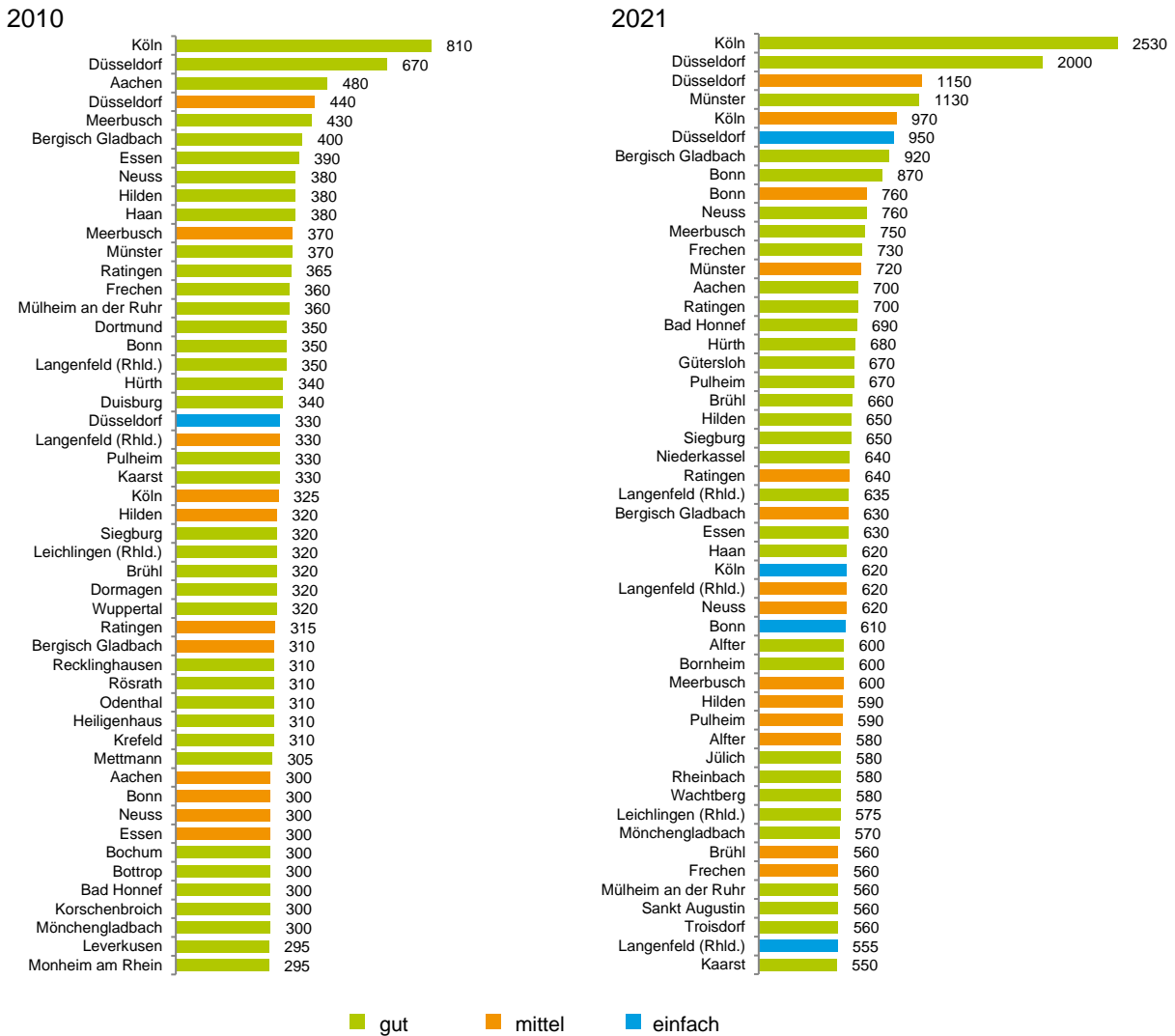


Abb. 4-5: Höchste durchschnittliche Baulandpreise 2010 und 2021 unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

Niedrigste durchschnittliche Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

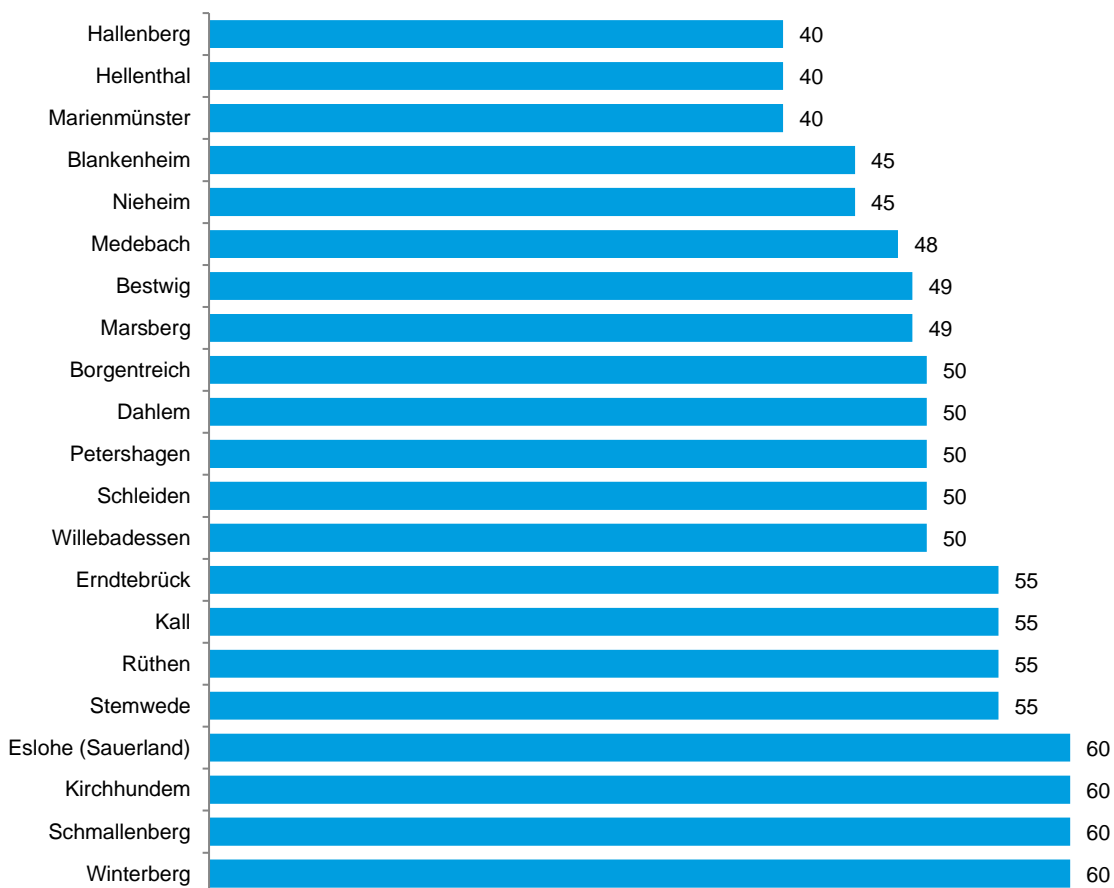


Abb. 4-6: Niedrigste durchschnittliche Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

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

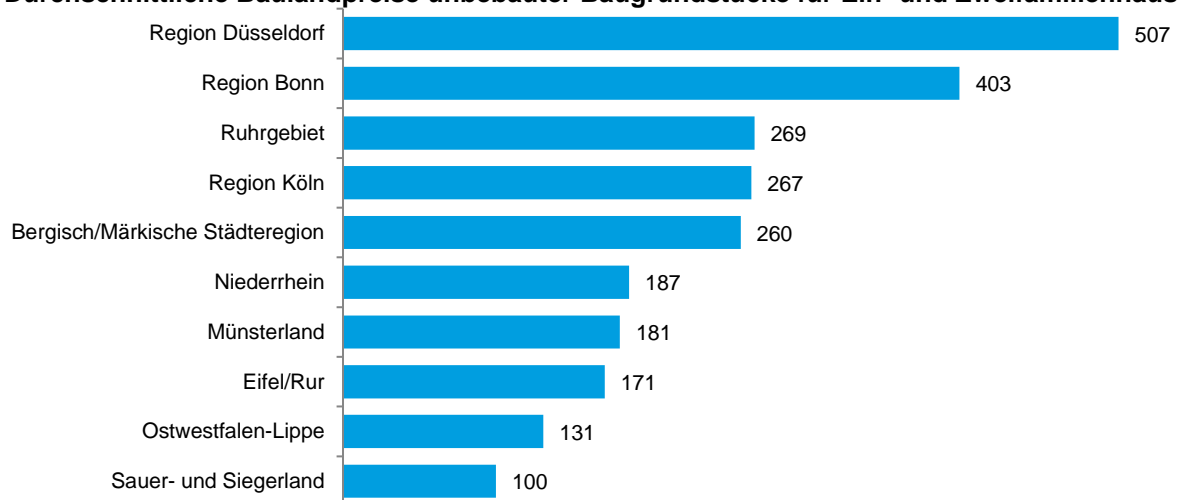


Abb. 4-7: Durchschnittliche Baulandpreise unbebauter Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter in den Regionen

4.1.2 Preisentwicklung

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

Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau										
Gliederungsebene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	+2	+2	+3	+3	+5	+5	+6	+5	+8	+12
Kreise	±0	+1	+2	+1	+4	+4	+5	+6	+9	+12
Regierungsbezirke										
Arnsberg	±0	+1	+2	+1	+4	+3	+5	+4	+7	+10
Detmold	+1	+1	+3	+3	+2	+7	+7	+6	+10	+10
Düsseldorf	+1	+1	+2	+1	+5	+4	+5	+7	+7	+13
Köln	±0	+1	+1	+4	+6	+6	+8	+9	+12	+17
Münster	±0	+1	+4	+1	+4	+8	+6	+5	+10	+14
Regionen										
Region Bonn	±0	±0	+1	+1	+5	+6	+16	+15	+15	+23
Region Köln	±0	+1	+3	+6	+6	+7	+9	+3	+9	+11
Region Düsseldorf	-	+3	-	+3	+5	+5	+7	+10	+10	+15
Ruhrgebiet	±0	+2	+1	+1	+5	+4	+4	+5	+7	+15
Berg./Märk. Städteregion	±0	+2	+1	±0	+6	+2	+2	+5	+3	+8
Eifel/Rur	±0	-	-	±0	+3	+2	+2	+4	+9	+22
Niederrhein	±0	±0	+2	±0	+1	+3	+3	+1	+9	+12
Münsterland	+1	+1	+4	±0	+3	+5	+15	+6	+7	+7
Ostwestfalen-Lippe	+1	+1	+3	+3	+2	+7	+7	+6	+10	+9
Sauer- und Siegerland	±0	±0	+2	±0	+2	+1	+3	+5	+7	+4

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

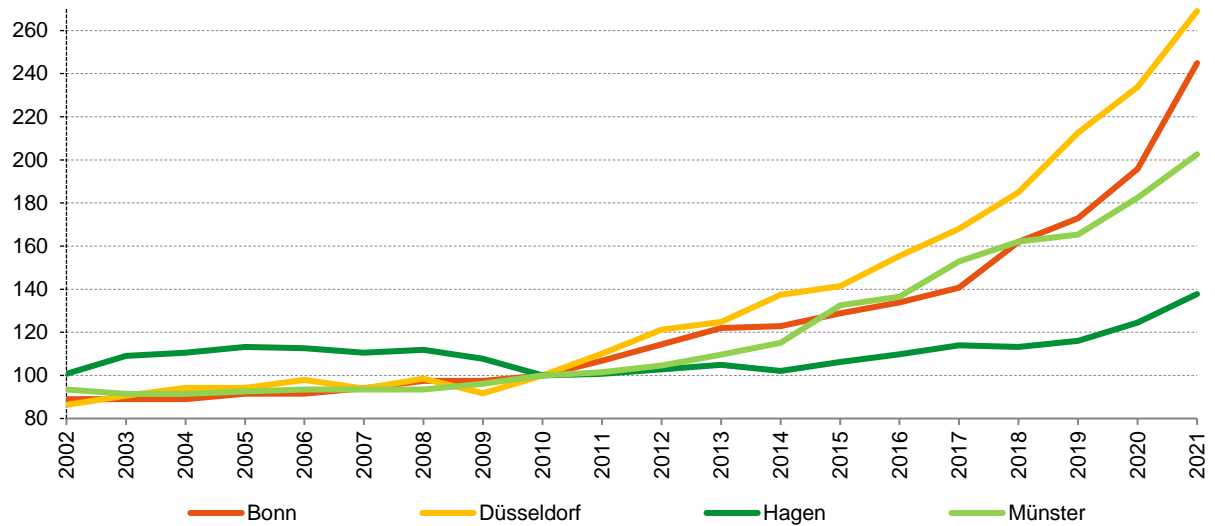


Abb. 4-9: Entwicklung der Bodenpreise unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Städten

Entwicklung der Bodenpreise unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in ausgewählten Kreisen

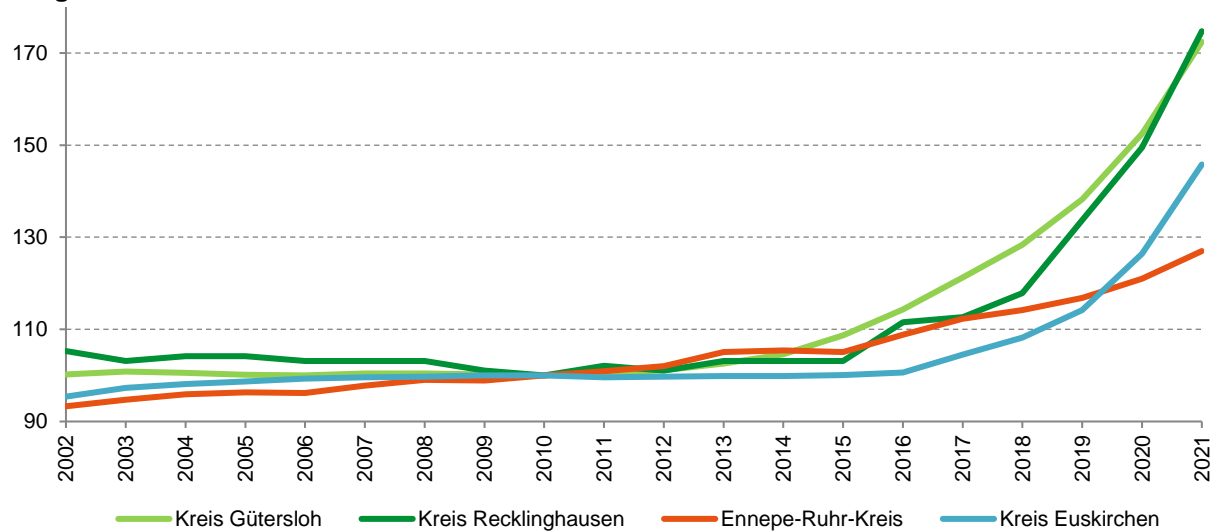


Abb. 4-10: Entwicklung der Bodenpreise unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Basisjahr 2010 = 100) in ausgewählten Kreisen

Nachdem die Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 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 34 Bereichen stiegen sie um mehr als 10 %. In diesem Berichtsjahr sind in 4 Bereichen sogar Preissteigerungen von mehr als 20 % zu verzeichnen. In drei Bereichen stagnieren die Preise, in 2 Bereichen sind sogar Rückgänge festzustellen.

Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

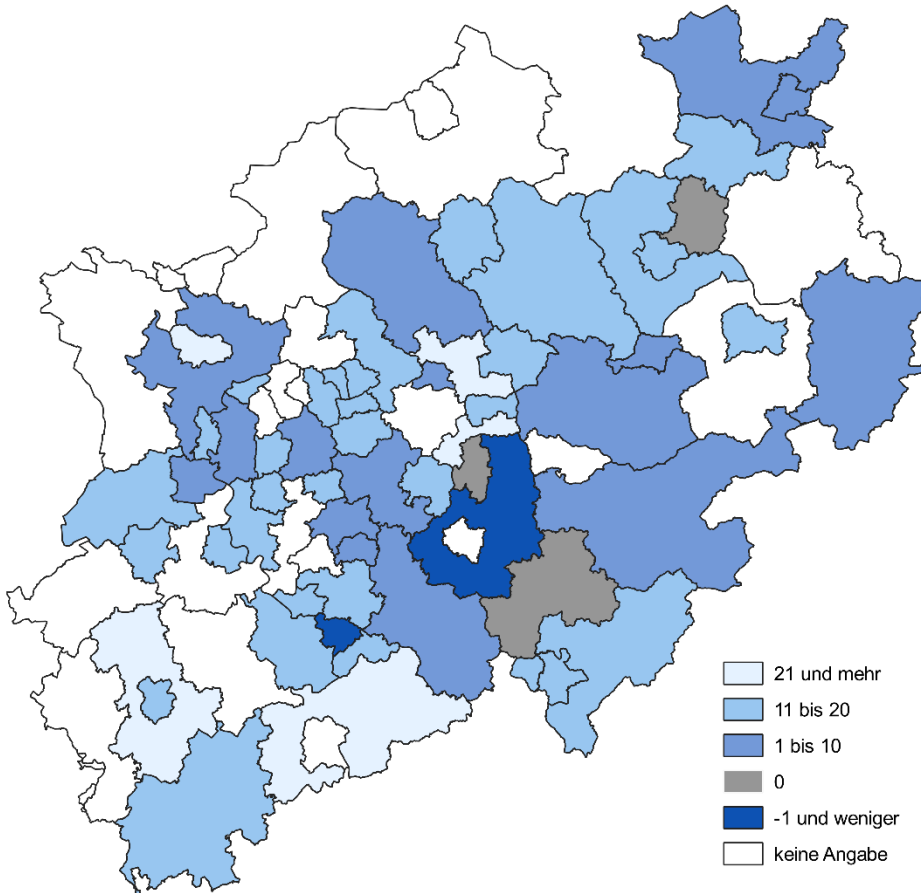


Abb. 4-11: Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent in den Gutachterausschüssen

Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

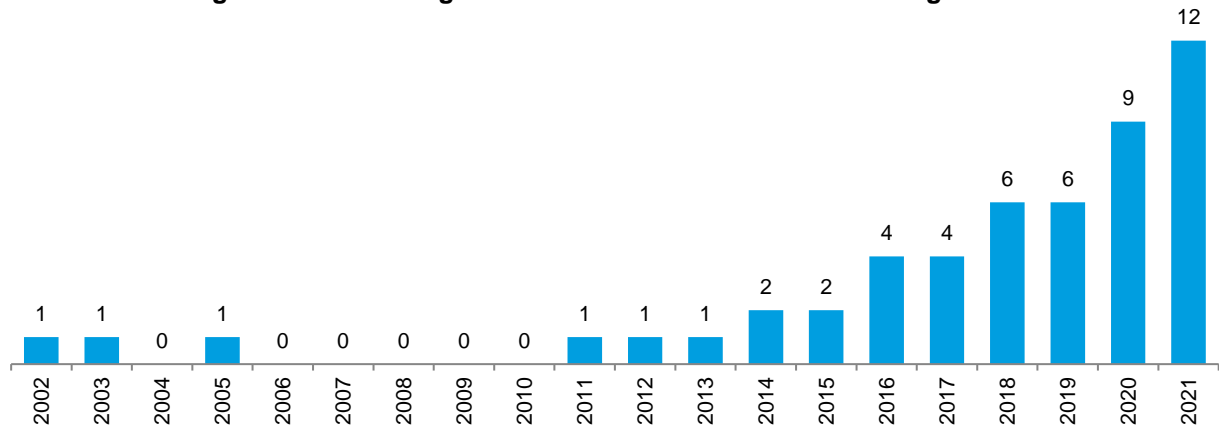


Abb. 4-12: Preisentwicklung unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Prozent in NRW

4.1.3 Erschließungsbeiträge

Die Gutachterausschüsse haben für 108 Gemeinden Daten zu Erschließungsbeiträgen (§ 127 ff. BauGB) gemeldet. Diese liegen zwischen 15 und 75 €/m², im Durchschnitt bei 30,2 €/m² ± 9,8 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a bis 135 c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

Erschließungsbeiträge unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

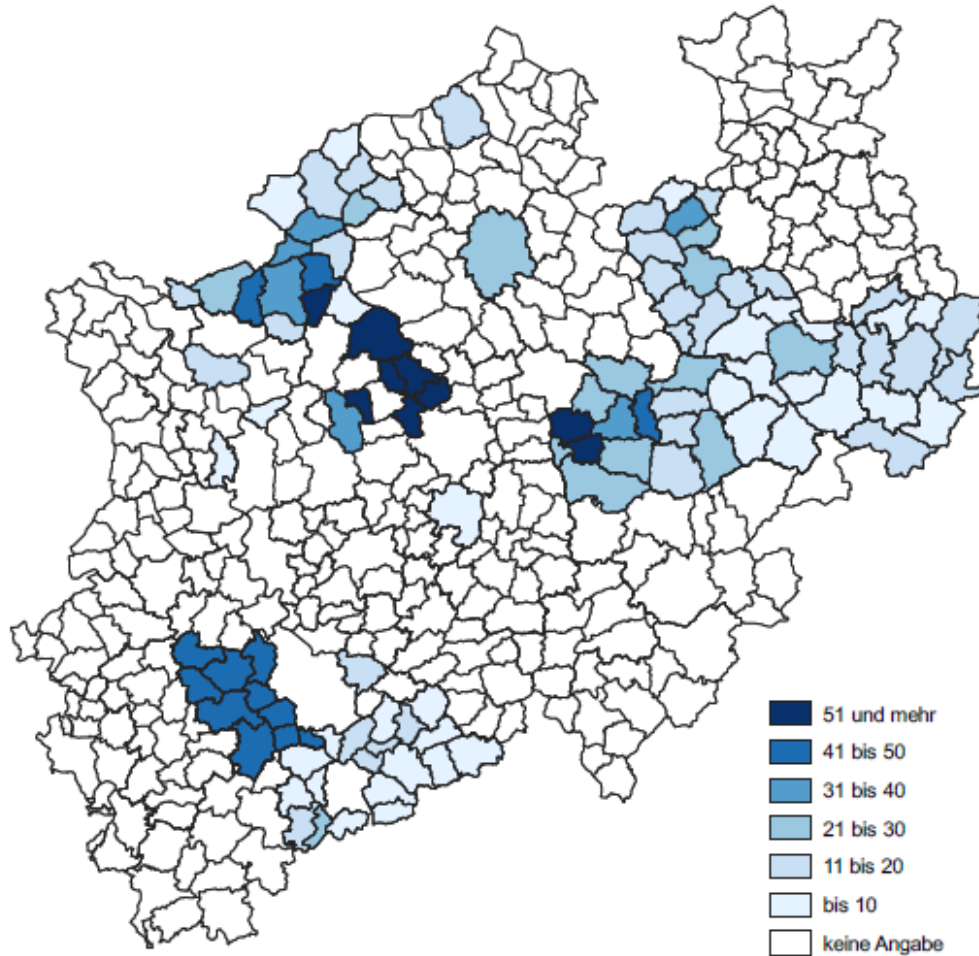


Abb. 4-13: Erschließungsbeiträge unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

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	550	440	390
Rhein-Erft-Kreis			
Bedburg	300	215	
Bergheim	410	280	200
Brühl	770	530	430
Elsdorf		220	
Erfstadt	390	340	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Frechen	680	530	400
Hürth	640	440	290
Kerpen	380	310	
Pulheim	710		
Wesseling	540	400	360
Rheinisch-Berg. Kreis			
Bergisch Gladbach	1.020	720	560

Region Düsseldorf

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Düsseldorf	2.200	1.350	1.050
Mettmann, Kreis			
Erkrath	465	445	410
Haan	530	495	
Hilden		580	
Langenfeld (Rhld.)		600	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Mettmann	510	500	450
Monheim am Rhein		515	
Ratingen	710	675	
Rhein-Kreis Neuss			
Neuss	760	640	530

Ruhrgebiet

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Duisburg	380	270	160
Essen	550	420	250
Mülheim an der Ruhr	650	460	340
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	350	290	230
Recklinghausen	380	300	240
Waltrop	360	300	280
Bochum	480	375	280
Dortmund	500	370	240
Herne	290	240	205
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen	300	280	210
Witten	240	220	175
Unna, Kreis			
Lünen	250	220	200
Unna	250	210	190

Bergisch/Märkische Städteregion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Remscheid	250	195	180
Solingen	440	385	340
Wuppertal	345	265	180
Mettmann, Kreis			
Heiligenhaus		305	
Velbert	320	290	270
Wülfrath	350	310	
Hagen	235	210	145

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ennepe-Ruhr-Kreis	255	230	170
Breckerfeld	170	160	125
Ennepetal		205	135
Gevelsberg	240	215	165
Herdecke	265	230	190
Schwelm		220	155
Sprockhövel	295	240	
Wetter (Ruhr)	250	230	205

Eifel/Rur

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Aachen, Städteregion			
Aachen	450	365	320
Düren, Kreis			
Düren		320	

Niederrhein

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Krefeld	450	440	410
Mönchengladbach	550	400	300
Wesel, Kreis			
Kamp-Lintfort	290	195	165
Moers	420	330	290

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Neukirchen-Vluyn		220	150
Rheinberg	240	160	
Voerde (Niederrhein)		205	120
Wesel		300	
Xanten	210		

Münsterland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Münster	1.800	1.300	720
Borken, Kreis			
Bocholt	490	260	200
Recklinghausen, Kreis			
Datteln	300	280	250
Dorsten	320	270	230

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Haltern am See	470	380	240
Marl	300	260	235
Oer-Erkenschwick	290	260	240
Hamm	235	205	135
Soest, Kreis			
Lippstadt	160	135	125

Ostwestfalen-Lippe

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bielefeld	470	380	
Gütersloh, Kreis			
Gütersloh		410	250
Höxter, Kreis			
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
Lippe, Kreis	230	160	130
Augustdorf			210
Bad Salzuflen	440	315	230
Blomberg		115	110
Detmold	350	330	185
Extertal		70	
Horn-Bad Meinberg		110	70
Kalletal	130		
Lage	245	235	185
Lemgo	270	250	225
Leopoldshöhe	280	260	
Lügde		95	70
Oerlinghausen	445	320	195
Schieder-Schwalenberg		75	
Schlangen		250	
Paderborn, Kreis			
Paderborn	630	500	330

Sauer- und Siegerland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hochsauerlandkreis	90	75	
Arnsberg	280	220	160
Märkischer Kreis	115	90	
Altena		90	80
Halver		115	
Hemer		145	125
Herscheid		95	
Iserlohn	175	145	130
Kierspe		105	
Lüdenscheid	220	160	125

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

Abb. 4-14: Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für 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.

Preisentwicklung baureifer Grundstücke für Geschosswohnungsbau										
Gliederungsebene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
kreisfreie Städte	+1	+3	+2	+3	+6	+4	+4	+5	+6	+14
Kreise	±0	±0	±0	+2	+3	+3	+5	+2	+7	+16

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 70 €/m², im Mittel bei 42,9 €/m² ± 14,4 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeträge nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

4.3 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
Bonn		130	
Rhein-Sieg-Kreis			
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
Ruppichteroth		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
Köln	215	180	135
Leverkusen		125	95
Rhein-Erft-Kreis			
Bedburg	105	70	
Bergheim	100	75	
Brühl		120	
Elsdorf		70	
Erfstadt	90	75	
Frechen	195		
Hürth	135	95	
Kerpen	170	80	40
Pulheim		150	
Wesseling		115	
Oberbergischer Kreis			
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
Rheinisch-Berg. Kreis			
<i>Bergisch Gladbach</i>	160	135	115
Burscheid		70	
Kürten		70	
Leichlingen (Rhld.)		80	
Odenthal		90	
Overath		75	
Rösrath		85	
Wermelskirchen		55	

Region Düsseldorf

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

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Rhein-Kreis Neuss			
Dormagen	130	95	75
Grevenbroich	95	80	
Jüchen	80	60	
Kaarst	125	115	
Korschenbroich	90	85	
Meerbusch	105	75	
<i>Neuss</i>		140	
Rommerskirchen		75	

Ruhrgebiet

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

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

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Recklinghausen, Kreis			
Castrop-Rauxel	58	44	38
Gladbeck		55	
Herten	42	39	
Recklinghausen	58	44	32
Waltrop	52	42	
Bochum	85	65	55
Dortmund	90	65	40
Herne	55	50	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ennepe-Ruhr-Kreis			
Hattingen		40	35
Witten	60	55	50
Unna, Kreis	75	40	35
Bergkamen	45	30	30
Bönen	60	40	
Fröndenberg/Ruhr		30	
Holzwickede	90	45	35
Kamen	100	40	30
Schwerte	70	50	40
Unna	85	75	40

Bergisch/Märkische Städteregion

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Remscheid	110	95	75
Solingen	120	105	
Wuppertal	100	75	60
Mettmann, Kreis			
Heiligenhaus	85	70	
Velbert	90	70	60
Wülfrath	85	75	
Hagen	85	60	45

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Ennepe-Ruhr-Kreis	55	50	40
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
Aachen, Städteregion			
Aachen	150	110	90
Alsdorf	70	40	
Baesweiler	40	25	
Eschweiler	100	40	25
Herzogenrath	100	55	
Monschau		28	16
Roetgen		40	
Simmerath		23	
Stolberg (Rhld.)	50	30	20
Würselen	110	85	50
Düren, Kreis			
Düren	80	60	45
Euskirchen, Kreis			
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	75	40	25
Nettersheim		15	
Schleiden	25	20	10
Weilerswist		110	50
Zülpich	60	50	30
Heinsberg, Kreis			
Erkelenz	65	30	20
Gangelt		30	20
Geilenkirchen	30	25	15
Heinsberg	45	30	20
Hückelhoven		30	20
Selfkant		40	25
Übach-Palenberg		30	20
Waldfeucht		40	20
Wassenberg		45	15
Wegberg	50	30	15

Niederrhein

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Krefeld	120	80	60
Mönchengladbach	90	85	75
Kleve, Kreis			
Bedburg-Hau		56	
Emmerich am Rhein		56	
Geldern		47	
Goch		49	
Issum		31	
Kalkar		37	
Kerken		32	
Kevelaer		45	
Kleve		55	
Kranenburg		20	
Rees		32	
Rheurdt		42	
Straelen		51	
Uedem		45	
Wachtendonk		58	
Weeze		40	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Viersen, Kreis			
Brüggen	50	45	
Grefrath	45	40	
Kempen	70	50	45
Nettetal	60	45	
Niederkrüchten		40	
Schwalmtal		50	
Tönisvorst	80	60	20
Viersen	80	70	65
Willich	95	90	60
Wesel, Kreis			
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
Sonsbeck	44		25

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Voerde (Niederrhein)	80	58	34
Wesel	60	40	25
Xanten	60	50	

Münsterland

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Münster	95	75	60
Borken, Kreis			
Ahaus	50	40	
Bocholt	100	65	50
Borken	80	80	
Gescher		35	
Gronau (Westf.)	50	32	
Heek	45	38	
Heiden	50	50	
Isselburg		40	
Legden	35	35	
Raesfeld	45	36	
Reken	50	50	
Rhede	68	38	
Schöppingen		22	
Stadtlohn	58		
Südlohn		50	
Velen		31	
Vreden	35	35	
Coesfeld, Kreis			
Ascheberg		40	
Billerbeck		38	
Coesfeld	80	50	26
Dülmen	50	38	32
Havixbeck	42	36	34
Lüdinghausen		38	35
Nordkirchen		36	
Nottuln		42	
Olfen		38	
Rosendahl		30	
Senden		36	
Recklinghausen, Kreis			
Datteln	52	44	
Dorsten		55	
Haltern am See	52	46	44
Marl		50	
Oer-Erkenschwick	46	42	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Steinfurt, Kreis			
Altenberge		28	
Emsdetten		15	
Greven		60	
Hörstel		20	
Hopsten		15	
Horstmar		20	
Ibbenbüren		35	
Ladbergen		30	
Laer		22	
Lengerich		35	
Lienen		30	
Lotte		40	
Metelen		19	
Mettingen		23	
Neuenkirchen		30	
Nordwalde		20	
Ochtrup		30	
Recke		20	
Rheine		50	
Saerbeck		35	
Steinfurt		50	
Westerkappeln		30	
Wettringen		18	
Hamm	50	36	30
Soest, Kreis	35	25	18
Anröchte	35	15	
Bad Sassendorf		30	
Erwitte	35	25	12
Geseke	35	30	12
Lippetal		40	25
Lippstadt	80	55	35
Soest	65		22
Welper		30	
Werl	40	30	25
Unna, Kreis			
Selm	40	35	25
Werne	50	40	20

Ostwestfalen-Lippe

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Bielefeld	190	110	
Gütersloh, Kreis			
Borgholzhausen		45	
Gütersloh	100	80	65
Halle (Westf.)		50	
Harsewinkel		50	
Herzebrock-Clarholz		45	
Langenberg		40	
Rheda-Wiedenbrück		60	
Rietberg		45	
Schloß Holte-Stukenbr.		70	
Steinhagen		60	
Verl		70	
Versmold		45	
Werther (Westf.)		55	
Herford, Kreis			
Bünde		35	
Enger		30	
Herford		55	
Hiddenhausen		30	
Kirchlengern		30	

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Löhne		30	
Rödinghausen		30	
Spenge		35	
Vlotho		30	
Höxter, Kreis			
Bad Driburg		20	
Beverungen		17	
Borgentreich		15	
Brakel		15	
Höxter		30	
Marienmünster		11	
Nieheim		12	
Steinheim		20	
Warburg		14	
Willebadessen		10	
Lippe, Kreis	75	55	34
Augustdorf		85	
Bad Salzufflen	90	70	55
Barntrup		32	20
Blomberg		42	20
Detmold	75	70	70

Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Dörentrup			22	<i>Minden</i>	40	30	25
Extertal		45	25	Petershagen	20	15	
Horn-Bad Meinberg		39	18	Porta Westfalica	43	22	
Kalletal		24	20	Preußisch Oldendorf	23	15	
Lage	95	70	65	Rahden	16	10	
Lemgo	70	55	34	Stemwede		8	
Leopoldshöhe		85	55	Paderborn, Kreis			
Lügde		40	20	Altenbeken		50	
Oerlinghausen		80	70	Bad Lippspringe	110	90	65
Schieder-Schwalenberg			15	Borchen		70	
Schlangen		80	46	Büren	60	50	40
Minden-Lübbecke, Kr.				Delbrück	65	45	35
Bad Oeynhausen	40	26		Hövelhof	65	55	45
Espelkamp	22	20		Lichtenau		45	35
Hille	20	15		<i>Paderborn</i>	120	80	64
Hüllhorst	27			Salzkotten	70	45	30
Lübbecke	27	15		Bad Wünnenberg		75	35
Sauer- und Siegerland				Sauer- und Siegerland			
Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Stadt/Kreis	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Hochsauerlandkreis	37	30	18	Schalksmühle		32	
<i>Arnsberg</i>	55	42	30	Werdohl		34	
Bestwig	31	25	14	Olpe, Kreis	50	32	20
Brilon	45	32	17	Attendorn	55	40	20
Eslohe (Sauerland)	38	30	17	Drolshagen	44	30	20
Hallenberg		15		Finnentrop	26		20
Marsberg	23	19	14	Kirchhundem	26	20	17
Medebach	18	17	11	Lennestadt	40	30	20
Meschede	50	41	29	Olpe	60	48	30
Olsberg	33	22	13	Wenden	50	38	20
Schmallenberg	39	34	18	Siegen-Wittgenstein	60	45	25
Sundern (Sauerland)	45	35	20	Bad Berleburg		40	20
Winterberg	17	16	13	Burbach	55	35	30
Märkischer Kreis	46	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			Soest, Kreis			
Menden (Sauerland)	58	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

Gliederungsebene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	±0	±0	±0	+2	+2	+2	+2	+2	+4	+6
Kreise	±0	+1	±0	±0	+1	±0	+2	+3	+1	+5
Regierungsbezirke										
Arnsberg	+1	+2	+1	+3	+1	+1	±0	+3	+1	+6
Detmold	±0	±0	±0	±0	+1	+1	+4	+8	+2	+8
Düsseldorf	±0	+1	±0	+1	+1	+1	+1	+3	+7	+5
Köln	±0	±0	±0	±0	+1	+2	+4	+1	+2	+5
Münster	+3	+2	+2	-2	+3	-10	+2	-	±0	+5
Regionen										
Region Bonn	±0	±0	±0	±0	±0	+1	+10	+3	+8	+14
Region Köln	±0	±0	±0	±0	+2	+4	+2	±0	+1	+2
Region Düsseldorf	-	+5	-	+5	+4	+5	+2	+3	+3	±0
Ruhrgebiet	±0	+1	±0	±0	±0	±0	+2	±0	±0	+3
Berg./Märk. Städteregion	±0	±0	-	+1	+2	±0	±0	±0	+2	+10
Eifel/Rur	±0	-	-	±0	±0	±0	±0	-	+12	+9
Niederrhein	±0	±0	±0	±0	+1	+2	-1	+1	+30	+10
Münsterland	+3	±0	+2	-3	+10	-5	±0	+9	-2	+21
Ostwestfalen-Lippe	±0	±0	±0	±0	+1	+1	+4	+8	+2	+11
Sauer- und Siegerland	±0	±0	-	+2	-	±0	-1	±0	+1	+21

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 47 Gemeinden) liegen zwischen 5 und 30 €/m², im Mittel bei 16,1 €/m² ± 5,4 €/m². Insbesondere in Neubaugebieten können zusätzlich Kostenerstattungsbeträge nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB (Naturschutzbeiträge) sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) anfallen.

4.4 Landwirtschaftlich genutzte 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

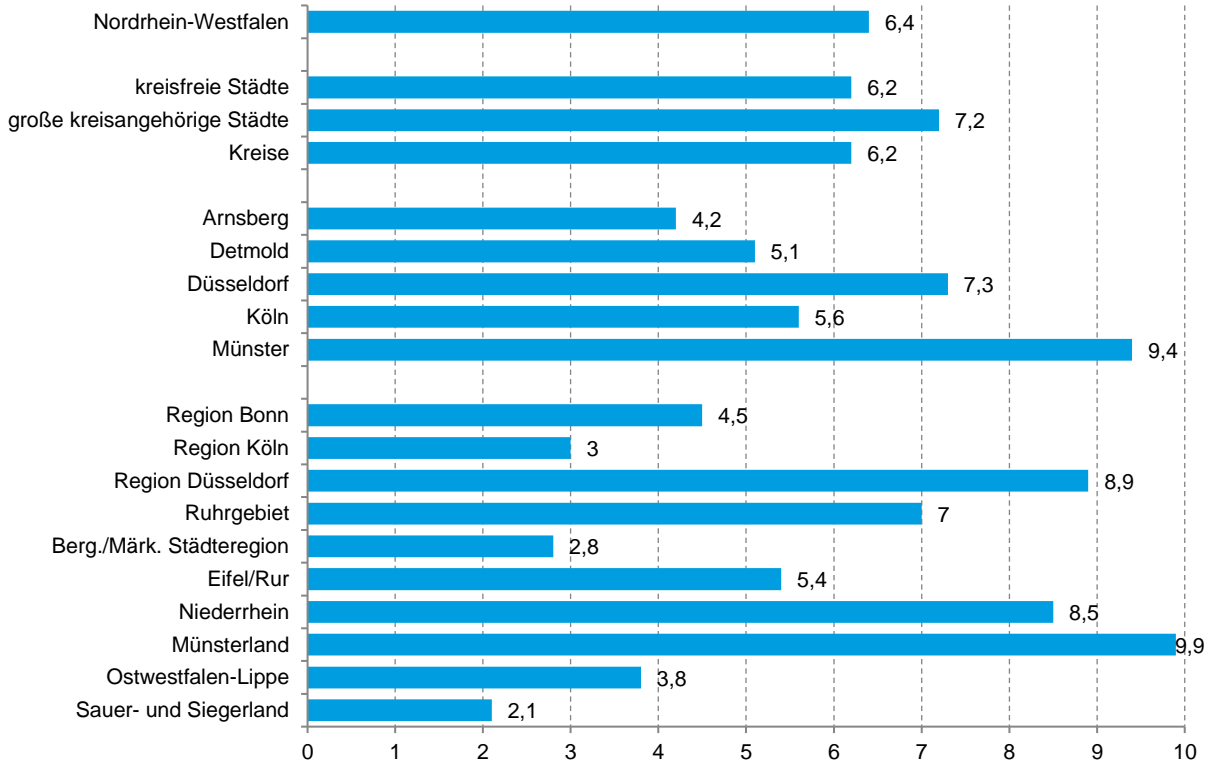


Abb. 4-18: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Flächen in Euro/Quadratmeter in NRW und Untergliederungen

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 7,02 €/m² und für Grünland bei 3,70 €/m². Die höchsten Quadratmeterpreise für Acker- bzw. Grünland wurden im Kreis Borken mit 12,91 €/m² bzw. mit 9,14 €/m² gezahlt.

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

Kreise	Preisniveau [Ø €/m ²]		
	Ges.	Acker	Grün
Aachen, Städteregion	4,32	3,81	4,36
Borken, Kreis	12,52	12,91	9,14
Coesfeld, Kreis	9,60	10,75	6,78
Düren, Kreis	8,74	9,08	4,36
Ennepe-Ruhr-Kreis	3,00	-	-
Euskirchen, Kreis	3,20	5,86	1,86
Gütersloh, Kreis	8,11	8,80	4,80
Heinsberg, Kreis	7,40	7,80	4,90
Herford, Kreis	-	5,20	1,50
Hochsauerlandkreis	2,30	2,76	1,89
Höxter, Kreis	-	3,22	2,01
Kleve, Kreis	9,18	10,59	5,80
Lippe, Kreis	2,89	3,31	2,12
Märkischer Kreis	-	2,94	2,10
Mettmann, Kreis	-	-	-
Minden-Lübbecke, Kreis	3,65	4,28	2,06
Oberbergischer Kreis	1,59	1,10	1,72
Olpe, Kreis	2,12	-	-
Paderborn, Kreis	5,16	5,28	4,85
Recklinghausen, Kreis	7,34	-	-
Rhein-Erft-Kreis	11,81	11,84	*
Rhein-Kreis Neuss	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis	4,93	6,64	2,30
Rheinisch-Bergischer Kreis	4,12	*	2,61
Siegen-Wittgenstein, Kreis	1,67	*	1,67
Soest, Kreis	8,39	9,03	4,03
Steinfurt, Kreis	8,87	9,94	6,42
Unna, Kreis	6,20	6,80	5,07
Viersen, Kreis	8,78	9,05	7,14
Warendorf, Kreis	10,18	10,48	5,92
Wesel, Kreis	6,97	-	-
bereinigtes Mittel	6,18	7,02	3,70

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 und Veränderung zum Vorjahr für Ackerland

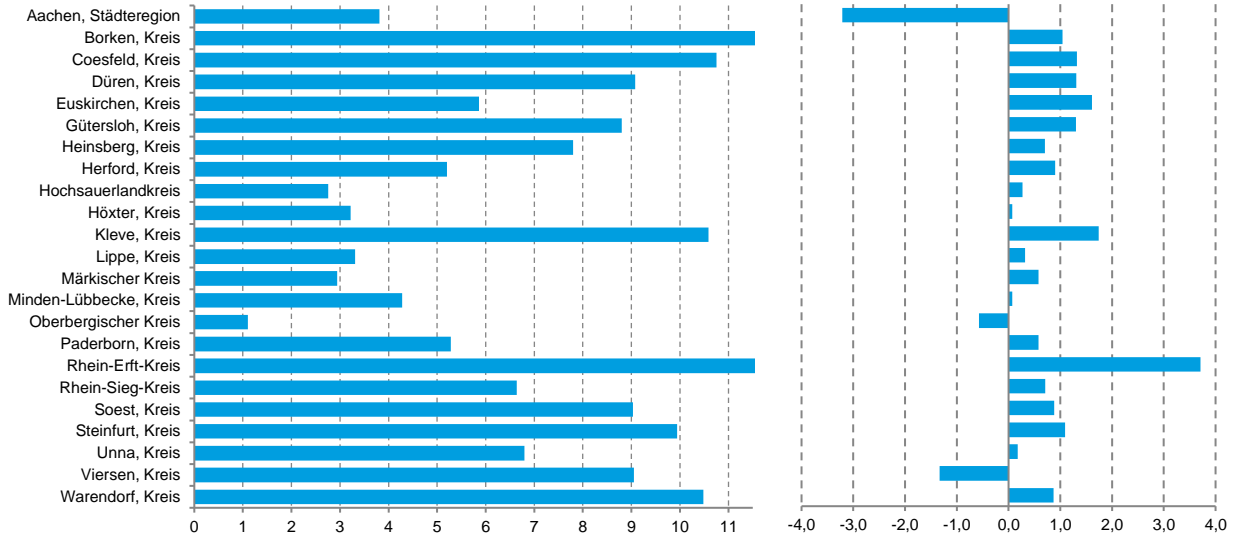


Abb. 4-20: Aktuelles Preisniveau in Euro/Quadratmeter und Veränderung in Prozent für Ackerland in den Kreisen

Aktuelles Preisniveau und Veränderung zum Vorjahr für Grünland

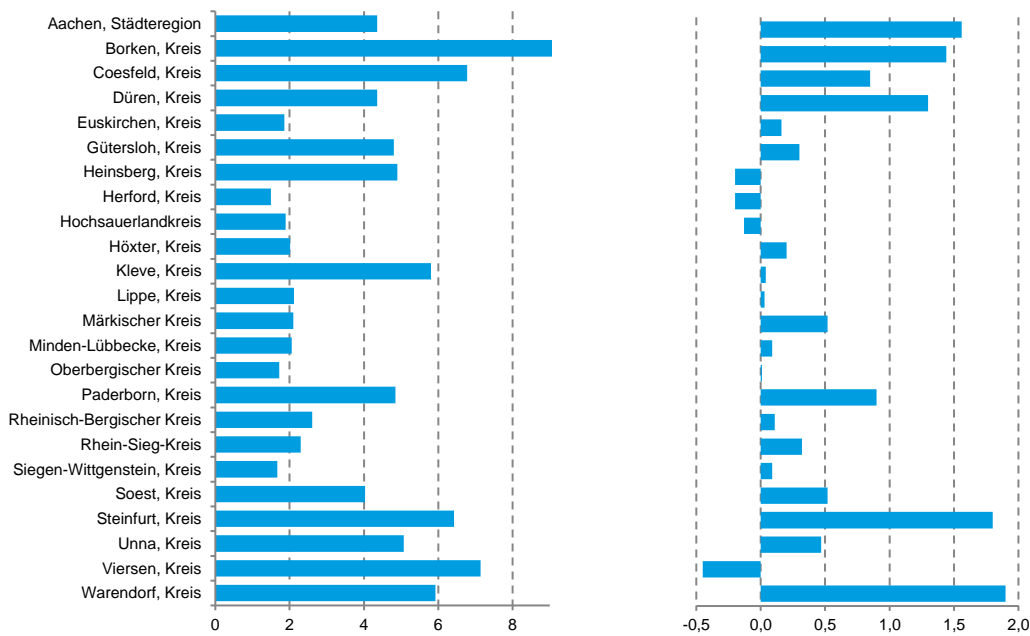


Abb. 4-21: Aktuelles Preisniveau in Euro/Quadratmeter und Veränderung in Prozent für Grünland in den Kreisen

4.4.2 Preisentwicklung

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen in den Kreisen in Nordrhein-Westfalen stiegen im Berichtsjahr um 6 %.

Preisentwicklung landwirtschaftlich genutzter Flächen

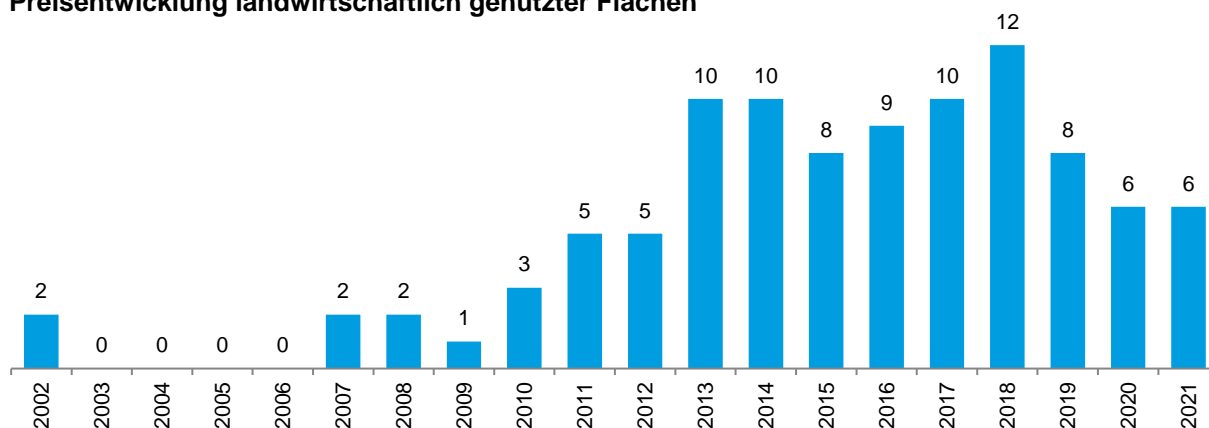


Abb. 4-22: Preisentwicklung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Prozent in den Kreisen

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

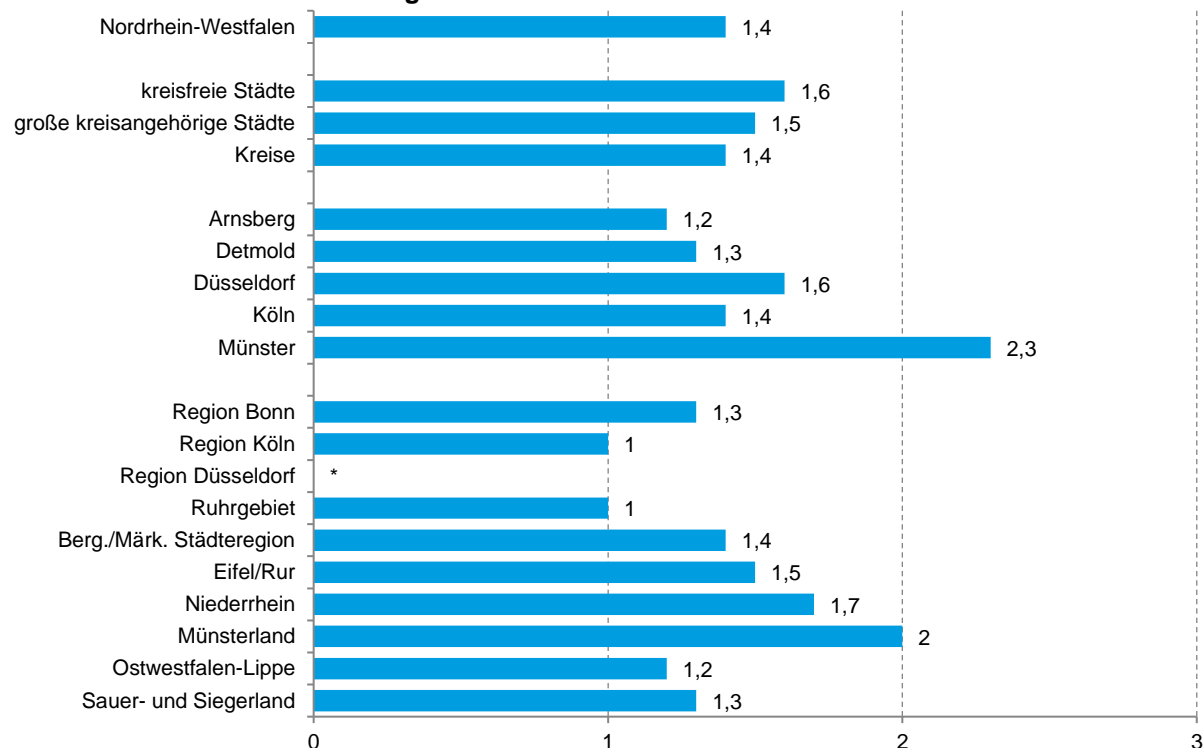


Abb. 4-23: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Euro/Quadratmeter in NRW und Untergliederungen

Das durchschnittliche Kaufpreisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke lag in den Kreisen mit 1,42 €/m² zwischen dem Maximum von 2,87 €/m² im Kreis Steinfurt und dem Minimum von 0,96 €/m² im Oberbergischen Kreis.

Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen (Werte einschließlich Aufwuchs)

Kreise	Preisniveau [€/m²]
Aachen, Städteregion	1,50
Borken, Kreis	2,13
Coesfeld, Kreis	1,63
Düren, Kreis	*
Ennepe-Ruhr-Kreis	1,25
Euskirchen, Kreis	1,62
Gütersloh, Kreis	1,00
Heinsberg, Kreis	1,30
Herford, Kreis	1,40
Hochsauerlandkreis	1,37
Höxter, Kreis	1,09
Kleve, Kreis	1,64
Lippe, Kreis	1,10
Märkischer Kreis	1,20
Mettmann, Kreis	-
Minden-Lübbecke, Kr.	1,52
Oberbergischer Kreis	0,96
Olpe, Kreis	1,41
Paderborn, Kreis	1,98
Recklinghausen, Kreis	*
Rhein-Erft-Kreis	1,13
Rhein-Kreis Neuss	-
Rhein-Sieg-Kreis	1,19
Rheinisch-Berg. Kreis	1,34
Siegen-Wittgenstein, Kr.	1,13
Soest, Kreis	1,76
Steinfurt, Kreis	2,87
Unna, Kreis	0,98
Viersen, Kreis	2,88
Warendorf, Kreis	1,69
Wesel, Kreis	1,88
bereinigtes Mittel	1,42

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 2 % gestiegen. Die Entwicklung der letzten 20 Jahre zeigt die nachstehende Grafik.

Preisentwicklung forstwirtschaftlich genutzter Flächen

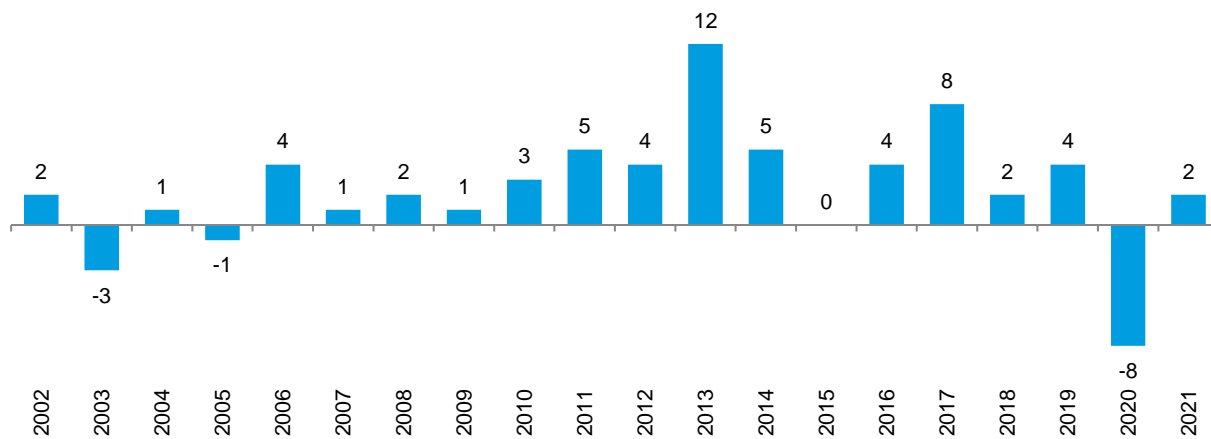


Abb. 4-25: Preisentwicklung forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Prozent in den Kreisen

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 (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen 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).

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

BORIS
NRW <http://www.boris.nrw.de>

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

Die Boden- und Immobilienrichtwerte liegen jahrgangsweise auch georeferenziert in digitaler Form vor. 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 Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den vergleichbaren Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Als Beispiel ist in der folgenden Tabelle die Indexentwicklung des individuellen Wohnungsbaus mit dem Basisjahr 2010 = 100 dargestellt. Andere Basisjahre wurden auf 2010 umgerechnet. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden. Weitere Indexreihen können verschiedenen örtlichen Grundstücksmarktberichten entnommen werden. Dabei ist das jeweilige Ableitungsmodell zu berücksichtigen.

Bodenpreisindexreihen unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

Kreisfreie Städte

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bielefeld	-											
Bochum	100	99	102	105	106	111	120	126	134	143	156	170
Bonn	100	107	114	122	123	129	134	141	162	173	196	245
Bottrop	-											
Dortmund	100	103	102	106	105	113	114	116	124	134	144	161
Duisburg	100	101	102	103	103	104	106	112	114	118	127	141
Düsseldorf	100	110	121	125	137	141	155	168	185	213	234	269
Essen	100	99	103	105	103	110	111	119	129	133	139	154
Gelsenkirchen	100	99	105	109	117	120	115	125	134	135	143	171
Hagen	100	101	103	105	102	106	110	115	114	118	126	140
Hamm	100	99	105	109	117	120	115	125	134	135	145	152
Herne	100	100	100	108	108	117	128	129	135	142	146	165
Köln	-											
Krefeld	100	102	104	107	111	115	119	124	131	143	149	158
Leverkusen	100	103	103	107	112	115	121	129	138	144	158	179
Mönchengladbach	100	99	100	100	104	108	116	118	128	140	157	184
Mülheim an der Ruhr	100	101	103	103	104	109	114	121	129	132	141	150
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
Remscheid	100	100	99	99	99	99	104	110	116	125	142	145
Solingen	100	99	102	100	102	106	112	118	123	125	142	166
Wuppertal	100	100	100	100	101	105	112	115	123	131	137	147

Große kreisangehörige Städte

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Arnsberg	100	100	100	102	103	105	109	109	115	121	134	150
Bergisch Gladbach	100	100	100	100	105	113	125	130	147	161	179	206
Bocholt	100	102	105	106	117	128	130	140	156	166	172	180
Dinslaken	100	100	100	100	102	102	102	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
Iserlohn	100	102	102	102	104	104	109	110	114	117	119	119
Lippstadt	100	103	105	108	109	111						
Lüdenscheid	100	100	100	103	103	103	108	112	112	116	128	136
Lünen	100	101	101	101	102	102	105	109	115	121	128	137
Minden	100	99	99	99	99	99	101	102	103	104	106	114

Moers	100	100	100	104	104	107	107	112	118	129	140	158
Neuss	100	102	105	110	113	116	119	126	134	146	172	195
Paderborn	100	101	104	107	112	119	127	131	143	159	185	209
Ratingen	100	100	102	107	116	128	134	141	148	165	175	202
Recklinghausen	100	102	101	102	101	101	109	114	119	123	134	154
Rheine	-											
Siegen	100	105	105	105	105	108	108	112	113	116	124	135
Unna	100	100	103	103	103	103	107	108	110	113	123	147
Velbert	100	100	100	100	105	107	115	119	119	120	125	144

Kreise

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Städteregion Aachen	100	100	100	101	101	101	104	108	114	116	133	149
Kreis Borken	100	101	101	103	104	110	112	116	121	127	134	144
Kreis Coesfeld	100	100	101	101	103	107	108	109	112	116	119	128
Kreis Düren	100	100	101	101	102	102	103	104	110	113	149	184
Ennepe-Ruhr-Kreis/Witten	100	101	102	105	105	105	109	112	114	117	121	127
Kreis Euskirchen	100	100	100	100	100	100	101	105	108	114	126	146
Kreis Gütersloh	100	100	101	103	105	109	114	121	128	138	152	172
Kreis Heinsberg	-											
Kreis Herford/Herford	100	100	101	101	102	102	107	110				
Hochsauerlandkreis	100	100	100	100	101	102	103	104	105	106	108	111
Kreis Höxter	100	99	107	94	97	103	108	116	120	131	142	159
Kreis Kleve	100	100	100	101	101	102	103	106	107	112	118	127
Kreis Lippe/Detmold	100	102	102	103	105	103	109	113	121	128	139	152
Märkischer Kreis	100	104	100	103	108	103	107	110	111	116	114	107
Kreis Mettmann	-											
Minden-Lübbecke	100	100	100	101	101	102	104	115	121	128	133	143
Oberbergischer Kreis	100	100	100	100	101	101	104	108	112	117	117	134
Kreis Olpe	100	97	96	100	101	97	98	105	110	114	115	111
Kreis Paderborn	-											
Reckl./Castrop-Rauxel/Herten	100	102	101	103	103	103	112	113	118	134	149	175
Rhein-Erft-Kreis	-											
Rhein-Kreis Neuss	-											
Rhein-Sieg-Kreis/Troisdorf	100	100	101	102	102	104	109	116	136	156	179	217
Rhein.-Bergischer Kreis	-											
Siegen-Wittgenstein	100	99	100	100	102	103	104	108	115	121	131	145
Kreis Soest	100	106	106	106	111	118	121					
Kreis Steinfurt	100	100	100	101	101	102	103	105	110	117	122	136
Kreis Unna	-											
Kreis Viersen	100	100	100	101	101	101	102	104	106	110	116	122
Kreis Warendorf	100	100	100	100	101	102	109	115	118	126	132	143
Kreis Wesel	100	100	101	101	102	102	102	105	107	108	110	120

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 48.000 €/m² (bezogen auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 5,0) an der Königsallee in Düsseldorf, gefolgt von der Schildergasse / Hohe Straße in Köln mit 30.000 €/m² (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 kann im Internet unter der Adresse

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

eingesehen und heruntergeladen werden.

Das Modell gilt grundsätzlich für die 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

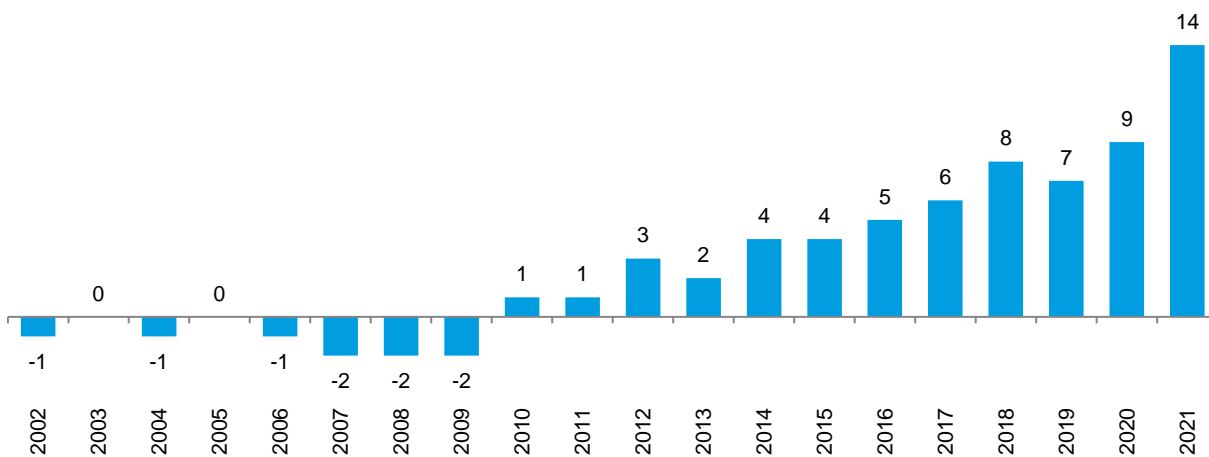


Abb. 5-1: Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Prozent in NRW

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gliederungsebene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Städte und Kreise										
kreisfreie Städte	+3	+2	+5	+3	+5	+5	+9	+7	+9	+15
Kreise	+3	+3	+3	+4	+5	+7	+7	+7	+9	+13
Regierungsbezirke										
Arnsberg	+2	+3	+3	+3	+5	+6	+6	+6	+9	+13
Detmold	+3	+2	+3	+6	+6	+8	+6	+9	+8	+15
Düsseldorf	+2	+2	+3	+3	+5	+5	+8	+8	+9	+14
Köln	+3	-	-	-	+3	+5	+9	+8	+11	+11
Münster	+5	±0	+7	+7	+3	+8	+9	+8	+8	+14
Regionen										
Region Bonn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Region Köln	-	-	-	-	-	+5	+9	+7	+9	+9
Region Düsseldorf	-	-	-	-	+7	+7	+9	+8	+8	+15
Ruhrgebiet	+2	+1	+2	+3	+3	+5	+8	+8	+10	+15
Berg./Märk. Städteregion	+2	-	-	+4	+3	+7	+9	+8	+9	+15
Eifel/Rur	+2	-	-	-	±0	±0	-	-	+18	+35
Niederrhein	+4	-1	+3	+4	+6	+4	+10	+1	+3	+14
Münsterland	+5	+2	+6	-	+6	+6	+9	+14	+15	+23
Ostwestfalen-Lippe	+3	+2	+3	+6	+6	+8	+6	+9	+8	+23
Sauer- und Siegerland	+2	+4	+3	+6	+5	+7	+5	+9	+8	+10

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 m² und einem dem Alter entsprechenden Zustand in mittleren Wohnlagen zugrunde gelegt worden.

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

Die Angaben werden nur ermittelt, wenn in der Region zu der Baualtersklasse Werte für vier oder mehr Gemeinden gemeldet wurden unabhängig von der Anzahl der jeweils gemeldeten Kauffälle. Zusammengefasste Werte werden nicht berücksichtigt. Außer dem Median wird jeweils das bereinigte Mittel als Durchschnittswert 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	Altersklasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grundstücksfl. [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Gesamtkaufpreis		
						bereinigtes Mittel [€]	Median [€]	
Region Bonn	Neubau	12	505 ±39	160 ±9	3.285 ±520	532.000	±103.000	574.000
	2010-2019	26	530 ±50	170 ±26	3.785 ±505	674.000	±145.000	693.000
	1995-2009	72	555 ±60	165 ±14	3.360 ±430	582.000	±83.000	590.000
	1975-1994	115	590 ±38	155 ±13	3.175 ±340	515.000	±81.000	505.000
	1950-1974	212	600 ±32	140 ±10	2.975 ±545	428.000	±75.000	416.000
	1920-1949 bis 1919	19	475 ±48	135 ±27	2.970 ±710	377.000	±122.000	375.000
Region Köln	Neubau	12	605 ±146	160 ±16	5.365 ±1.190	859.000	±86.000	829.000
	2010-2019	40	530 ±40	160 ±20	3.740 ±405	594.000	±84.000	590.000
	1995-2009	82	545 ±30	160 ±24	3.595 ±585	573.000	±127.000	520.000
	1975-1994	160	605 ±59	160 ±13	2.950 ±645	476.000	±112.000	487.000
	1950-1974	306	615 ±43	140 ±12	2.795 ±555	397.000	±82.000	387.000
	1920-1949 bis 1919	45	600 ±83	130 ±14	2.695 ±695	354.000	±111.000	340.000
Region Düsseldorf	Neubau	*						
	2010-2019	25	525 ±16	180 ±6	4.685 ±365	799.000	±8.000	793.000
	1995-2009	66	515 ±39	175 ±10	4.480 ±955	798.000	±204.000	757.000
	1975-1994	175	610 ±29	170 ±17	3.940 ±435	666.000	±96.000	646.000
	1950-1974	159	615 ±25	145 ±12	3.440 ±165	513.000	±46.000	505.000
	1920-1949 bis 1919	*						
Ruhrgebiet	Neubau	11	520 ±38	170 ±21	3.635 ±185	624.000	±104.000	638.000
	2010-2019	29	530 ±25	160 ±16	3.730 ±365	598.000	±185.000	476.000
	1995-2009	104	515 ±38	160 ±12	3.170 ±280	519.000	±64.000	489.000
	1975-1994	197	595 ±35	160 ±17	2.825 ±205	430.000	±53.000	428.000
	1950-1974	416	610 ±33	155 ±8	2.505 ±180	371.000	±36.000	378.000
	1920-1949 bis 1919	47	615 ±59	145 ±18	2.205 ±405	339.000	±47.000	363.000
Bergisch/Märkische Städteregion	Neubau	*						
	2010-2019	8	475 ±66	175 ±10	3.910 ±455	760.000	±85.000	700.000
	1995-2009	15	570 ±29	150 ±3	3.525 ±220	493.000	±51.000	465.000
	1975-1994	54	640 ±38	175 ±10	2.810 ±360	495.000	±51.000	473.000
	1950-1974	130	735 ±85	160 ±11	2.635 ±235	411.000	±38.000	400.000
	1920-1949 bis 1919	43	635 ±51	155 ±3	2.330 ±275	343.000	±26.000	328.000

Region	Altersklasse	registrierte Kauffälle Gesamtzahl	Ø Grundstücksfl.		Ø Wohnfläche		Ø Preis/m² Wohnfläche		Gesamtkaufpreis		
			[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[€/m²]	[€/m²]	bereinigtes Mittel [€]	Median [€]	
Eifel/Rur	Neubau	11	555	±26	165	±38	3.350	±170	540.000	±110.000	528.000
	2010-2019	34	520	±60	150	±20	3.440	±295	506.000	±66.000	490.000
	1995-2009	37	525	±57	150	±31	2.895	±310	431.000	±48.000	406.000
	1975-1994	87	610	±28	155	±8	2.500	±265	388.000	±31.000	383.000
	1950-1974	159	605	±31	140	±10	2.265	±180	312.000	±39.000	314.000
	1920-1949 bis 1919	12 13	580 550	±68 ±115	135 140	±7 ±28	1.925 1.875	±240 ±705	255.000 250.000	±24.000 ±62.000	255.000 223.000
Niederrhein	Neubau	*									
	2010-2019	44	535	±44	160	±19	3.380	±335	525.000	±93.000	490.000
	1995-2009	96	545	±24	150	±11	3.015	±415	444.000	±60.000	436.000
	1975-1994	146	585	±43	155	±14	2.755	±415	409.000	±77.000	392.000
	1950-1974	177	610	±35	130	±6	2.455	±455	311.000	±55.000	335.000
	1920-1949 bis 1919	9 7	560 575	±101 ±140	150 140	±13 ±18	2.085 1.920	±745 ±205	319.000 272.000	±60.000 ±41.000	275.000 262.000
Münsterland	Neubau	33	525	±57	145	±18	3.290	±415	495.000	±90.000	472.000
	2010-2019	35	530	±15	150	±16	3.120	±190	466.000	±86.000	438.000
	1995-2009	266	545	±39	150	±10	2.740	±235	417.000	±46.000	404.000
	1975-1994	466	610	±37	155	±8	2.450	±240	373.000	±33.000	366.000
	1950-1974	697	650	±38	150	±9	1.995	±230	300.000	±30.000	293.000
	1920-1949 bis 1919	57 32	575 540	±50 ±60	160 155	±20 ±16	1.545 1.600	±275 ±375	239.000 243.000	±42.000 ±37.000	250.000 250.000
Ostwestfalen-Lippe	Neubau	62	540	±83	150	±11	2.960	±325	470.000	±58.000	466.000
	2010-2019	75	590	±45	165	±15	2.835	±290	465.000	±69.000	454.000
	1995-2009	205	575	±32	145	±13	2.530	±425	370.000	±67.000	376.000
	1975-1994	412	635	±24	155	±8	1.990	±405	307.000	±51.000	309.000
	1950-1974	688	635	±21	155	±8	1.605	±365	244.000	±55.000	249.000
	1920-1949 bis 1919	68 51	595 585	±63 ±41	155 170	±19 ±22	1.760 1.060	±555 ±315	273.000 202.000	±55.000 ±33.000	248.000 203.000
Sauer- und Siegerland	Neubau	*									
	2010-2019	24	565	±60	150	±28	2.875	±305	405.000	±89.000	380.000
	1995-2009	97	550	±45	165	±23	2.340	±245	361.000	±44.000	346.000
	1975-1994	175	595	±30	170	±13	1.860	±205	306.000	±31.000	299.000
	1950-1974	324	625	±31	160	±10	1.470	±185	237.000	±31.000	233.000
	1920-1949 bis 1919	60 65	575 570	±39 ±29	160 150	±14 ±7	1.300 1.175	±210 ±240	199.000 168.000	±46.000 ±35.000	174.000 162.000

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

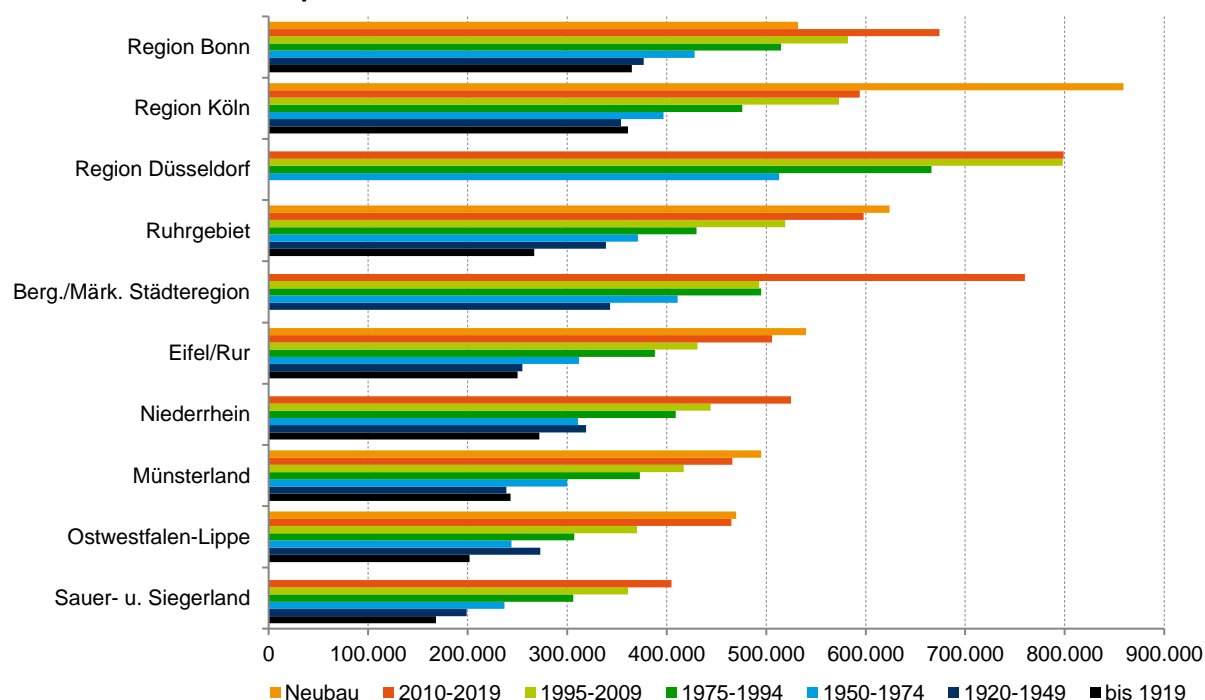


Abb. 5-4: Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m², nach Baualtersklassen in Euro in den Regionen

Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahresklasse 1995-2009)

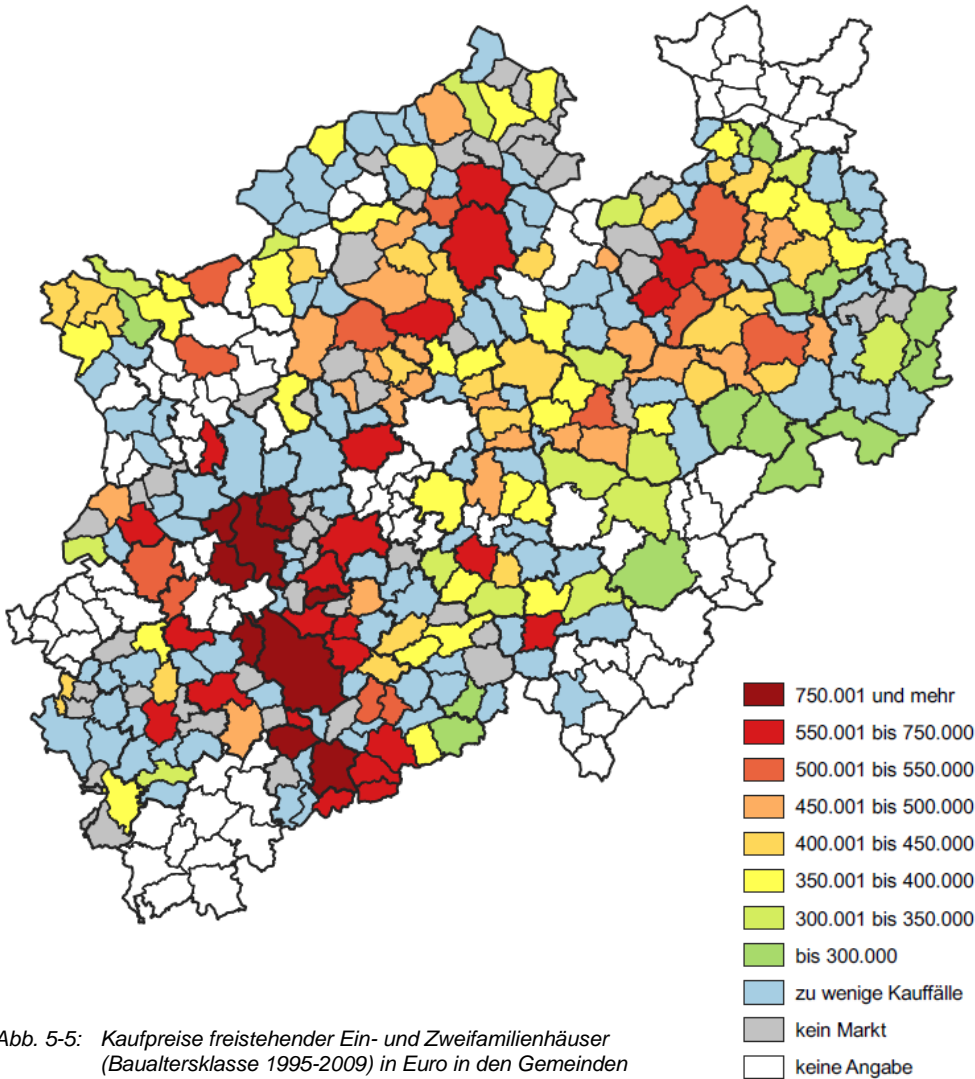
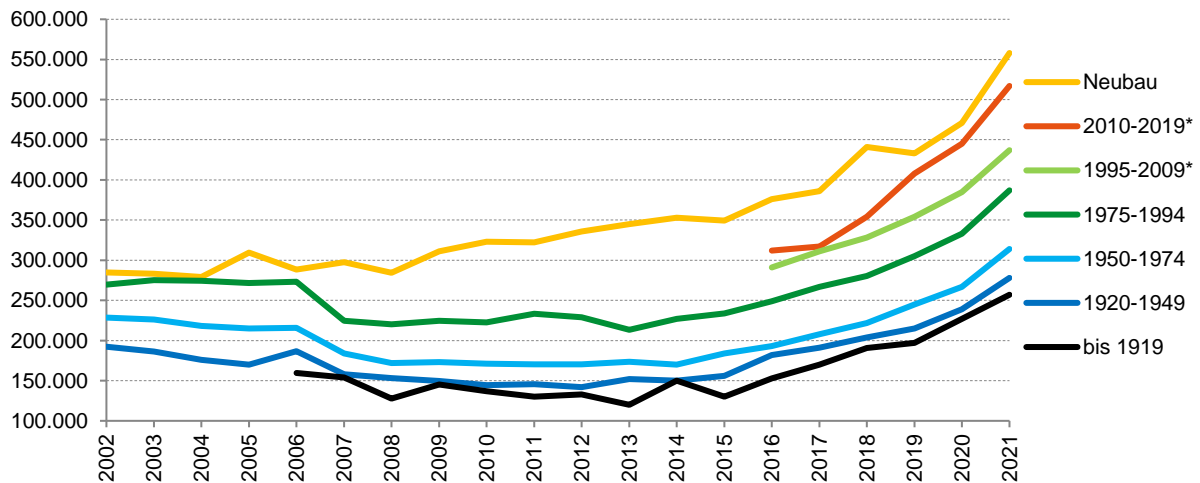


Abb. 5-5: Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahresklasse 1995-2009) in Euro in den Gemeinden

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

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



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

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

5.2.2.1 Durchschnittspreise

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

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

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

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn								
Bonn	*	-	-	966.000	730.000	700.000	794.000	*
Rhein-Sieg-Kreis	594.000	-	672.000	554.000	487.000	437.000	358.000	322.000
Alfter	*	-	.	*	584.000	*	.	.
Bad Honnef	.	-	*	642.000	531.000	472.000	*	416.000
Bornheim	.	-	.	806.000	*	622.000	.	.
Eitorf	*	-	.	381.000	382.000	254.000	*	*
Hennef (Sieg)	574.000	-	*	573.000	472.000	407.000	*	356.000
Königswinter	607.000	-	732.000	567.000	508.000	376.000	*	354.000
Lohmar	.	-	*	538.000	487.000	421.000	*	*
Meckenheim	.	-	693.000	*	426.000	393.000	*	*
Much	*	-	*	*	391.000	331.000	.	.
Neunkirchen-Seel.	.	-	*	509.000	422.000	374.000	.	.
Niederkassel	.	-	*	*	*	540.000	*	*
Rheinbach	.	-	.	*	*	*	*	.
Ruppichteroth	.	-	.	*	*	294.000	.	.
Sankt Augustin	.	-	.	*	657.000	540.000	*	*
Siegburg	.	-	*	*	*	433.000	*	*
Swisttal	.	-	634.000	.	552.000	416.000	.	*
Troisdorf	.	-	*	.	670.000	537.000	*	.
Wachtberg	.	-	*	591.000	505.000	529.000	.	.
Windeck	.	-	*	288.000	175.000	190.000	260.000	180.000
Region Köln								
Köln	*	-	-	1.063.000	1.023.000	818.000	635.000	730.000
Leverkusen	.	-	-	646.000	648.000	473.000	.	.
Rhein-Erft-Kreis	960.807	-	709.800	634.097	507.515	468.078	377.400	549.333
Bedburg	.	-	561.333	554.257	502.778	366.333	*	.
Bergheim	.	-	*	*	474.333	330.732	*	.
Brühl	.	-	.	.	*	733.333	.	.
Elsdorf	.	-	*	*	410.936	369.909	*	.
Erftstadt	.	-	650.000	496.250	389.222	434.465	*	*
Frechen	.	-	.	.	641.000	633.000	*	.
Hürth	979.275	-	.	*	*	571.429	.	*
Kerpen	*	-	770.500	726.830	487.000	439.088	296.667	*
Pulheim	.	-	.	821.000	621.349	754.000	.	.
Wesseling	.	-	845.000	635.000	578.750	456.429	.	.
Oberbergischer Kreis	*	-	441.000	399.000	311.000	270.000	226.000	206.000
Bergneustadt	.	-	.	.	*	*	.	.
Engelskirchen	.	-	.	398.000	373.000	292.000	.	*
Gummersbach	.	-	*	369.000	262.000	257.000	223.000	126.000
Hückeswagen	.	-	.	*	.	329.000	*	.
Lindlar	.	-	.	412.000	.	*	.	*
Marienheide	.	-	*	*	298.000	*	*	.
Morsbach	.	-	*	*	303.000	*	.	*
Nümbrecht	.	-	.	*	*	*	.	*
Radevormwald	.	-	.	.	*	*	.	.
Reichshof	*	-	*	.	*	182.000	*	240.000
Waldbröl	*	-	439.000	265.000	*	*	*	*
Wiehl	.	-	*	*	322.000	260.000	198.000	.
Wipperfürth	.	-	.	*	*	.	*	.
Rheinisch-Berg. Kreis	*	-	561.000	638.000	542.000	454.000	457.000	485.000
<i>Bergisch Gladbach</i>	.	-	703.000	748.000	564.000	528.000	616.000	*
Burscheid	.	-	.	.	*	346.000	.	.
Kürten	.	-	*	.	419.000	414.000	.	.
Leichlingen (Rhld.)	*	-	.	797.000	666.000	505.000	.	*
Odenthal	.	-	.	603.000	*	498.000	.	.
Overath	.	-	516.000	423.000	563.000	405.000	*	.
Rösrath	.	-	*	*	650.000	544.000	*	.
Wermelskirchen	.	-	*	491.000	413.000	418.000	*	*
Region Düsseldorf								
Düsseldorf	970.000	-	1.548.000	1.483.000	931.000	625.000	-	-
Mettmann, Kreis	788.000	-	838.000	712.000	744.000	535.000	*	*
Erkrath	.	-	.	*	646.000	457.000	.	*

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Haan	.	-	.	.	*	576.000	.	.
Hilden	.	-	.	.	*	.	.	.
Langenfeld (Rhld.)	*	-	*	.	*	505.000	.	.
Mettmann	.	-	.	.	*	644.000	.	*
Monheim am Rhein	784.000	-	.	*	.	471.000	.	.
Ratingen	-	-	*	768.000	715.000	539.000	-	-
Rhein-Kreis Neuss	909.000	542.000	753.000	665.000	570.000	495.000	299.000	426.000
Dormagen	-	570.000	-	-	635.000	516.000	-	-
Grevenbroich	-	403.000	653.000	-	440.000	334.000	-	-
Jüchen	-	430.000	-	512.000	505.000	299.000	-	-
Kaarst	-	661.000	-	-	829.000	636.000	-	-
Korschenbroich	-	527.000	-	-	512.000	495.000	-	-
Meerbusch	-	697.000	-	1.127.000	582.000	594.000	-	-
Neuss	-	-	-	757.000	663.000	519.000	-	-
Rommerskirchen	-	482.000	-	-	580.000	390.000	-	-
Ruhrgebiet								
Duisburg	*	-	-	*	395.000	360.000	76.000	224.000
Essen	*	646.000	925.000	*	723.000	548.000	*	*
Mülheim an der Ruhr	.	-	*	*	*	464.000	.	247.000
Oberhausen	-	419.000	-	-	-	-	-	-
Wesel, Kreis								
Dinslaken	.	-	.	.	567.000	387.000	.	.
Bottrop	720.000	-	-	366.000	429.000	358.000	-	-
Gelsenkirchen	-	-	-	*	*	*	*	*
Recklinghausen, Kreis	483.000	-	-	477.000	429.000	38.000	-	-
Castrop-Rauxel	-	-	-	479.000	431.000	381.000	-	-
Gladbeck	.	-	-	-	.	356.000	.	.
Herten	-	-	-	476.000	428.000	380.000	-	-
Recklinghausen	-	-	-	.	*	*	*	.
Waltrop	-	-	-	489.000	439.500	389.000	-	-
Bochum	.	-	815.000	670.000	675.000	560.000	415.000	385.000
Dortmund	-	-	815.000	-	700.000	516.000	328.000	246.000
Herne	.	-	.	*	.	265.000	369.000	.
Ennepe-Ruhr-Kreis								
Hattingen	-	-	-	-	-	425.000	363.000	309.000
Witten	-	-	-	-	437.000	425.000	378.000	288.000
Unna, Kreis	607.000	-	427.000	432.000	367.000	319.000	272.000	254.000
Bergkamen	*	-	400.000	439.000	384.000	268.000	*	*
Bönen	.	-	*	*	*	255.000	.	.
Fröndenberg/Ruhr	.	-	*	465.000	362.000	297.000	*	219.000
Holzwickede	638.000	-	*	*	470.000	*	.	*
Kamen	.	-	.	479.000	337.000	326.000	*	230.000
Lünen	.	-	.	*	424.000	377.000	*	*
Schwerte	.	-	*	*	381.000	378.000	*	.
Unna	.	-	450.000	436.000	378.000	325.000	*	.
Bergisch/Märkische Städteregion								
Remscheid	*	361.000	*	*	415.000	400.000	315.000	275.000
Solingen	.	424.000	700.000	631.000	592.000	472.000	328.000	279.000
Wuppertal	720.000	-	.	551.000	473.000	435.000	373.000	318.000
Mettmann, Kreis								
Heiligenhaus	.	-	849.000	.	*	515.000	.	.
Velbert	*	469.000	*	*	472.000	409.000	-	-
Wülfrath	.	-	.	.	.	*	*	.
Hagen	.	-	.	375.000	495.000	345.000	290.000	.
Ennepe-Ruhr-Kreis	-	-	-	458.000	437.000	390.000	345.000	311.000
Breckerfeld	-	-	-	-	-	315.000	-	-
Ennepetal	-	-	-	-	-	346.000	-	-
Gevelsberg	-	-	-	-	447.000	392.000	-	-
Sprockhövel	-	-	-	-	-	440.000	355.000	-
Wetter (Ruhr)	-	-	-	-	489.000	393.000	-	-
Eifel/Rur								
Aachen, Städteregion	*	-	598.000	479.000	448.000	406.000	302.000	246.000
Aachen	.	-	.	*	631.000	553.000	*	*
Alsdorf	*	-	*	.	*	374.000	.	.
Baesweiler	.	-	*	*	*	273.000	*	.
Eschweiler	.	-	*	*	432.000	353.000	*	*
Herzogenrath	.	-	.	406.000	*	347.000	*	210.000
Monschau	.	-	*	.	239.000	269.000	.	*
Roetgen	.	-	*	.	494.000	409.000	.	.
Simmerath	.	-	*	378.000	*	183.000	*	*
Stolberg (Rhld.)	.	-	*	*	376.000	315.000	*	223.000
Würselen	.	-	*	.	435.000	405.000	*	*
Düren, Kreis	556.000	-	492.000	402.000	363.000	284.000	*	*
Aldenhoven	.	-	*	*	405.000	.	.	.
Düren	.	-	467.000	567.000	383.000	314.000	.	.
Heimbach	.	-	.	*	.	*	*	.
Hürtgenwald	.	-	.	*	355.000	248.000	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse						
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919	
Inden	.	-	*	.	.	.	.	.	.
Jülich	.	-	.	*	.	277.000	.	.	.
Kreuzau	436.000	-	.	*	396.000	271.000	*	.	.
Langerwehe	.	-	517.000	*	*	*	.	.	.
Linnich	.	-	*	.	*	*	.	.	.
Merzenich	.	-	.	.	*	*	.	.	.
Nideggen	.	-	*	312.000	330.000	.	.	.	.
Niederzier	.	-	*	442.000	348.000	273.000	.	.	.
Nörvenich	656.000	-	*	.	365.000	370.000	.	.	.
Titz	*	-	*	400.000	*	.	.	.	*
Vettweiß	528.000	-	*	*	*	262.000	.	.	.
Euskirchen, Kreis	553.000	-	509.000	418.000	292.000	193.000	*	.	.
Heinsberg, Kreis	-	-	404.000	361.000	305.000	221.000	202.000	.	-
Niederrhein									
Krefeld	*	-	-	*	560.000	550.000	-	-	-
Mönchengladbach	*	-	849.000	505.000	547.000	448.000	.	.	.
Kleve, Kreis	-	-	444.000	392.000	340.000	243.000	-	-	-
Bedburg-Hau	-	-	453.000	421.000	356.000	*	-	-	-
Emmerich am Rhein	-	-	*	338.000	338.000	218.000	-	-	-
Geldern	-	-	*	*	*	233.000	-	-	-
Goch	-	-	*	379.000	312.000	279.000	-	-	-
Issum	-	-	*	*	-	*	-	-	-
Kalkar	-	-	-	266.000	*	*	-	-	-
Kerken	-	-	-	*	286.000	*	-	-	-
Kevelaer	-	-	*	-	341.000	*	-	-	-
Kleve	-	-	370.000	432.000	352.000	260.000	-	-	-
Kranenburg	-	-	418.000	436.000	*	-	-	-	-
Rees	-	-	*	371.000	*	*	-	-	-
Straelen	-	-	-	-	*	*	-	-	-
Udem	-	-	*	*	*	204.000	-	-	-
Wachtendonk	-	-	-	-	*	-	-	-	-
Weeze	-	-	*	*	-	-	-	-	-
Viersen, Kreis	.	433.000	668.000	480.000	513.000	369.000	334.000	321.000	.
Brüggen	.	394.000	*	.	476.000	327.000	*	.	.
Grefrath	.	434.000	*	.	*	*	.	*	.
Kempen	.	404.000	.	.	*	383.000	*	.	.
Nettetal	.	419.000	635.000	491.000	495.000	339.000	*	*	.
Niederkrüchten	.	351.000	*	344.000	392.000	335.000	.	.	*
Schwalmtal	.	407.000	*	*	*	337.000	.	.	.
Tönisvorst	.	488.000	*	*	444.000	467.000	*	.	.
Viersen	.	420.000	*	554.000	*	367.000	271.000	.	.
Willich	.	562.000	*	*	720.000	413.000	.	.	*
Wesel, Kreis									
Moers	.	-	*	632.000	527.000	401.000	.	.	.
Wesel	*	-	542.000	515.000	411.000	350.000	*	238.000	.
Münsterland									
Münster	*	-	-	585.000	624.000	575.000	-	.	*
Borken, Kreis	583.000	-	-	368.000	320.000	273.000	-	.	*
Ahaus	662.000	-	-	*	353.000	286.000	-	-	.
Bocholt	714.000	-	-	547.000	452.000	334.000	*	.	.
Borken	*	-	-	380.000	366.000	309.000	-	-	-
Gescher	*	-	-	-	257.000	-	-	-	-
Gronau (Westf.)	-	-	-	370.000	300.000	*	-	-	*
Heek	-	-	-	*	*	*	-	-	-
Heiden	-	-	-	*	*	-	-	-	-
Isselburg	*	-	-	352.000	225.000	281.000	-	-	-
Legden	-	-	-	-	268.000	*	-	-	-
Raesfeld	-	-	-	-	*	*	-	-	-
Reken	*	-	-	*	417.000	*	-	-	-
Rhede	*	-	-	-	464.000	-	-	-	*
Schöppingen	-	-	-	-	*	*	-	-	-
Stadtlohn	-	-	-	*	308.000	*	-	-	-
Südlohn	-	-	-	301.000	*	261.000	-	-	-
Velen	-	-	-	436.000	*	*	-	-	-
Vreden	-	-	-	*	303.000	241.000	-	-	-
Coesfeld, Kreis	*	-	-	478.000	422.000	325.000	*	.	.
Ascheberg	.	-	-	*	*	*	.	.	.
Billerbeck	.	-	-	463.000	382.000	*	.	.	.
Coesfeld	*	-	-	.	415.000	287.000	*	.	.
Dülmen	.	-	-	497.000	425.000	349.000	.	.	.
Havixbeck	.	-	-	*	487.000	378.000	.	.	.
Lüdinghausen	.	-	-	727.000	451.000	328.000	.	.	.
Nordkirchen	.	-	-	.	*	*	.	.	.
Nottuln	.	-	-	421.000	424.000	*	.	.	.
Olfen	.	-	-	500.000	409.000	*	.	.	.
Rosendahl	.	-	-	370.000	328.000	298.000	.	.	.
Senden	.	-	-	413.000	464.000	*	.	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Recklinghausen, Kreis								
Datteln	-	-	-	446.000	401.000	356.000	-	-
Dorsten	-	-	-	457.000	407.000	351.000	-	-
Haltern am See	-	-	-	511.500	461.000	408.000	-	-
Marl	-	-	-	.	447.000	346.000	-	-
Oer-Erkenschwick	-	-	-	462.000	416.000	368.000	-	-
Steinfurt, Kreis	*	-	-	401.000	390.000	298.000	264.000	217.000
Altenberge	.	-	-	521.000	*	*	.	.
Emsdetten	.	-	-	.	468.000	328.000	368.000	238.000
Greven	.	-	-	588.000	422.000	380.000	348.000	*
Hörstel	.	-	-	342.000	362.000	254.000	.	.
Hopsten	.	-	-	*	*	*	.	.
Horstmar	.	-	-	*	.	*	.	.
Ibbenbüren	.	-	-	398.000	349.000	288.000	.	.
Ladbergen	.	-	-	*	377.000	*	.	.
Laer	.	-	-	.	.	*	*	.
Lengerich	.	-	-	.	388.000	330.000	*	.
Lienen	.	-	-	.	.	*	.	.
Lotte	.	-	-	.	491.000	*	.	.
Metelen	.	-	-	.	*	*	.	.
Mettingen	.	-	-	.	*	241.000	.	.
Neuenkirchen	.	-	-	*	355.000	238.000	*	.
Nordwalde	.	-	-	*	*	283.000	.	.
Ochtrup	*	-	-	*	332.000	*	*	.
Recke	.	-	-	.	316.000	*	.	.
Rheine	507.000	-	-	482.000	358.000	305.000	262.000	*
Saerbeck	.	-	-	.	*	*	.	.
Steinfurt	.	-	-	381.000	366.000	290.000	238.000	*
Tecklenburg	.	-	-	.	.	.	.	*
Westerkappeln	.	-	-	357.000	400.000	*	.	.
Wettringen	.	-	-	*	*	.	.	.
Warendorf, Kreis	461.000	-	-	434.000	.	314.000	235.000	251.000
Ahlen	-	-	-	398.000	.	293.000	*	-
Beckum	*	-	-	*	.	275.000	*	*
Beelen	-	-	-	460.000	-	323.000	-	*
Drensteinfurt	-	-	-	*	.	277.000	*	*
Ennigerloh	-	-	-	*	347.000	-	-	-
Everswinkel	*	-	-	401.000	-	272.000	*	*
Oelde	*	-	-	*	-	-	-	-
Ostbevern	-	-	-	*	-	-	-	*
Sassenberg	-	-	-	-	-	*	-	*
Sendenhorst	-	-	-	-	425.000	-	-	-
Telgte	-	-	-	*	-	220.000	-	*
Wadersloh	*	-	-	492.000	-	363.000	*	-
Hamm	383.000	-	-	373.000	419.000	373.000	318.000	302.000
Soest, Kreis	424.000	-	-	509.000	391.000	316.000	276.000	181.000
Anröchte	.	-	-	397.000	253.000	259.000	*	.
Bad Sassendorf	*	-	-	*	354.000	*	.	.
Erwitte	*	-	-	.	.	266.000	*	.
Geske	*	-	-	438.000	414.000	359.000	297.000	*
Lippetal	.	-	-	.	327.000	*	.	.
Lippstadt	563.000	-	-	617.000	458.000	380.000	293.000	273.000
Soest	.	-	-	643.000	517.000	309.000	394.000	*
Welver	.	-	-	*	383.000	365.000	258.000	*
Werl	.	-	-	.	363.000	352.000	272.000	*
Unna, Kreis								
Selm	.	-	-	387.000	393.000	322.000	312.000	*
Werne	.	-	-	*	398.000	367.000	355.000	*
Ostwestfalen-Lippe								
Bielefeld	602.000	-	-	606.000	507.000	468.000	397.000	.
Gütersloh, Kreis	534.000	-	-	497.000	475.000	360.000	317.000	377.000
Borgholzhausen	*	-	-	*	.	312.000	305.000	.
Gütersloh	577.000	-	-	702.000	625.000	439.000	363.000	-
Halle (Westf.)	*	-	-	*	445.000	340.000	296.000	*
Harsewinkel	.	-	-	.	.	275.000	341.000	*
Herzebrock-Clarholz	.	-	-	*	.	391.000	318.000	.
Langenberg	.	-	-	*	*	*	304.000	*
Rheda-Wiedenbrück	597.000	-	-	.	557.000	399.000	337.000	442.000
Rietberg	.	-	-	*	501.000	381.000	312.000	.
Schloß Holte-Stuken.	*	-	-	*	*	382.000	299.000	*
Steinhagen	.	-	-	508.000	*	*	271.000	.
Verl	.	-	-	.	511.000	*	399.000	.
Vermold	*	-	-	*	347.000	305.000	243.000	*
Werther (Westf.)	.	-	-	*	*	*	*	.
Herford, Kreis	443.000	-	-	416.000	371.000	319.000	249.000	245.000
Bünde	*	-	-	401.000	391.000	309.000	254.000	235.000
Enger	462.000	-	-	*	412.000	356.000	262.000	180.000

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Herford	466.000	-	*	431.000	387.000	282.000	296.000	247.000
Hiddenhausen	-	-	*	*	313.000	267.000	226.000	*
Kirchlengern	448.000	-	-	307.000	275.000	191.000	213.000	*
Löhne	-	-	364.000	298.000	303.000	244.000	248.000	242.000
Rödinghausen	*	-	*	*	*	-	-	-
Spenge	-	-	*	*	327.000	230.800	-	-
Vlotho	-	-	-	338.000	273.000	200.000	187.000	215.000
Höxter, Kreis	.	-	297.000	230.000	204.000	123.000	.	.
Bad Driburg	-	-	*	*	221.000	125.000	.	.
Beverungen	-	-	.	172.000	147.000	92.000	.	.
Borgentreich	-	-	*	*	*	71.000	.	.
Brakel	-	-	.	311.000	199.000	128.000	.	.
Höxter	-	-	.	219.000	223.000	157.000	.	.
Marienmünster	-	-	.	.	*	80.000	.	.
Nieheim	-	-	*	.	.	72.000	.	.
Steinheim	-	-	*	*	186.000	106.000	.	.
Warburg	-	-	*	259.000	259.000	144.000	.	.
Willebadessen	-	-	.	*	168.000	132.000	.	.
Lippe, Kreis	*	.	465.000	371.000	339.000	243.000	.	224.000
Augustdorf	.	.	*	*	325.000	300.000	.	.
Bad Salzuflen	.	.	*	389.000	381.000	313.000	.	.
Barntrup	.	.	.	*	*	174.000	.	.
Blomberg	.	.	*	356.000	*	200.000	.	*
Detmold	.	.	.	433.000	358.000	249.000	.	*
Dörentrup	.	.	.	269.000	*	138.000	.	.
Extertal	.	.	.	*	202.000	144.000	.	*
Horn-Bad Meinberg	.	.	*	276.000	268.000	223.000	.	.
Kalletal	.	.	.	*	251.000	149.000	.	.
Lage	.	.	478.000	456.000	346.000	260.000	.	*
Lemgo	.	.	*	376.000	377.000	269.000	.	*
Leopoldshöhe	.	.	*	451.000	370.000	342.000	.	.
Lügde	.	.	.	*	*	127.000	.	*
Oerlinghausen	*	.	*	450.000	489.000	303.000	.	.
Schieder-Schwalenb.	.	.	.	*	236.000	156.000	.	*
Schlangen	.	.	427.000	282.000	*	237.000	.	.
Minden-Lübbecke, Kr.	-	-	412.000	332.000	294.000	220.000	211.000	188.000
Minden	413.438	251.855	-	-	-	-	-	-
Paderborn, Kreis	*	-	519.000	387.000	341.000	272.000	256.000	143.000
Altenbeken	-	306.000	*	467.000	303.000	224.000	*	*
Bad Lippspringe	*	384.000	*	*	358.000	357.000	371.000	-
Borchen	-	356.000	*	428.000	341.000	291.000	*	-
Büren	*	241.000	-	277.000	273.000	229.000	*	*
Delbrück	-	426.000	*	439.000	465.000	345.000	-	-
Hövelhof	-	386.000	*	442.000	422.000	324.000	*	*
Lichtenau	-	217.000	-	*	220.000	163.000	*	*
Paderborn	*	-	611.000	546.000	514.000	457.000	.	.
Salzkotten	-	332.000	565.000	469.000	316.000	259.000	*	*
Bad Wünnenberg	-	228.000	*	252.000	*	225.000	*	*
Sauer- und Siegerland								
Hochsauerlandkreis	434.000	-	436.000	290.000	256.000	185.000	156.000	.
Arnsberg	.	-	380.000	335.000	295.000	250.000	.	.
Bestwig	.	-	-	-	-	174.000	-	-
Brilon	.	-	-	-	285.000	173.000	174.000	-
Marsberg	.	-	-	223.000	-	166.000	-	-
Medebach	.	158.000	-	-	-	-	-	-
Meschede	.	-	-	329.000	-	214.000	-	-
Olsberg	.	-	-	-	293.000	154.000	-	-
Schmallenberg	.	-	-	257.000	315.000	-	-	-
Sundern (Sauerland)	.	-	-	-	-	196.000	-	-
Winterberg	.	-	-	-	-	209.000	139.000	-
Märkischer Kreis	*	-	363.000	369.000	320.000	248.000	228.000	-
Altena	-	-	-	-	*	191.000	-	-
Balve	-	-	-	355.000	277.000	275.000	-	-
Halver	-	-	-	346.000	353.000	-	-	-
Hemer	-	-	*	382.000	402.000	256.000	*	-
Herscheid	-	-	-	403.000	-	252.000	-	-
Iserlohn	.	-	.	460.000	360.000	283.000	.	.
Kierspe	-	-	*	372.000	299.000	245.000	*	-
Lüdenscheid	-	-	-	571.000	371.000	321.000	-	-
Meinerzhagen	-	-	*	307.000	362.000	233.000	*	-
Menden (Sauerland)	*	-	*	*	339.000	269.000	256.000	-
Nachrodt-Wiblingwerde	-	-	-	-	-	*	*	-
Neuenrade	-	-	-	*	*	*	-	-
Plettenberg	-	-	-	*	275.000	205.000	173.000	-
Schalksmühle	-	-	*	*	*	357.000	-	-
Werdohl	-	-	-	*	273.000	271.000	251.000	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Olpe, Kreis	*	-	364.000	411.000	292.000	255.000	200.000	158.000
Attendorn	-	-	*	358.000	361.000	174.000	*	*
Drolshagen	-	-	-	*	390.000	310.000	-	-
Finnentrop	-	-	*	*	311.000	177.000	*	*
Kirchhundem	-	-	*	*	177.000	208.000	*	127.000
Lennestadt	-	-	*	323.000	*	232.000	231.000	162.000
Olpe	-	-	*	625.000	222.000	359.000	*	*
Wenden	*	-	*	*	330.000	292.000	*	*
Siegen-Wittgenst., Kr.	411.000	-	380.000	386.000	277.000	203.000	222.000	136.000
Bad Berleburg	-	168.000	-	-	-	-	-	-
Burbach	.	231.000	-	-	-	-	-	-
Freudenberg	.	291.000	-	-	-	-	-	-
Hilchenbach	.	221.000	-	-	-	-	-	-
Kreuztal	.	296.000	-	-	-	-	-	-
Bad Laasphe	.	198.000	-	-	-	-	-	-
Netphen	.	267.000	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen	.	167.000	-	-	-	-	-	-
Siegen	-	-	*	*	327.000	291.000	256.000	234.000
Wilnsdorf	.	255.000	-	-	-	-	-	-
Soest, Kreis								
Ense	.	-	*	455.000	306.000	*	.	*
Möhnesee	.	-	*	460.000	*	253.000	.	*
Rüthen	.	-	*	*	*	216.000	*	*
Warstein	.	-	370.000	326.000	234.000	199.000	122.000	135.000
Wickede (Ruhr)	.	-	*	*	*	318.000	.	.

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

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

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

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn								
Rhein-Sieg-Kreis	*	-	.	393.000	491.000	340.000	256.000	302.000
Eitorf	*	-	.	*	.	253.000	*	.
Meckenheim	.	-	.	.	.	345.000	.	.
Region Köln								
Köln	.	-	-	*	567.000	517.000	*	236.000
Rhein-Erft-Kreis	*	-	*	447.500	405.000	289.100	300.417	.
Bergheim	.	-	.	*	*	152.667	.	.
Oberbergischer Kreis	.	-	344.000	317.000	.	.	*	258.000
Region Düsseldorf								
Düsseldorf	*	-	*	1.426.000	1.547.000	*	-	-
Rhein-Kreis Neuss	-	530.000	-	323.000	440.000	271.000	*	346.000
Dormagen	-	888.000	-	-	-	-	-	-
Grevenbroich	-	217.000	-	-	-	-	-	-
Jüchen	-	413.000	-	-	-	-	-	-
Ruhrgebiet								
Duisburg	-	-	*	-	323.000	234.000	-	-
Essen	*	440.000	-	-	*	*	-	-
Bottrop	*	-	-	*	330.000	-	-	-
Herne	.	-	*	.	*	454.000	.	.
Unna, Kreis	.	-	*	335.000	.	242.000	*	158.000
Fröndenberg/Ruhr	.	-	.	*	.	*	.	158.000
Bergisch/Märkische Städteregion								
Remscheid	.	285.000	.	.	*	*	*	*
Solingen	.	260.000	.	*	*	340.000	*	231.000
Wuppertal	.	-	.	.	.	.	.	255.000
Eifel/Rur								
Aachen, Städteregion	.	-	489.000	*	*	256.000	154.000	161.000
Stolberg (Rhld.)	.	-	.	*	.	.	130.000	.
Düren, Kreis	*	-	*	.	281.000	169.000	.	.
Euskirchen, Kreis	461.000	-	.	.	*	210.000	.	.
Niederrhein								
Viersen, Kreis	.	317.000	*	*	365.000	.	170.000	*
Nettetal	.	751.000	.	.	*	.	*	.
Viersen	.	284.000	*	.	.	.	*	*
Münsterland								
Münster	*	-	-	-	459.000	431.000	-	-
Borken, Kreis	.	-	-	-	367.000	269.000	.	.
Bocholt	.	-	-	.	248.000	230.000	.	.
Coesfeld, Kreis	*	-	-	319.000	*	234.000	132.000	.
Steinfurt, Kreis	.	-	*	*	.	.	165.000	*
Hamm	.	-	*	*	*	205.000	*	175.000
Soest, Kreis	.	-	*	*	*	205.000	*	175.000
Lippstadt	479.000	-	*	*	315.000	275.000	-	*
Unna, Kreis	.	-	.	256.000	.	.	.	.
Selm	.	-	.	.	.	.	.	.
Ostwestfalen-Lippe								
Gütersloh, Kreis	*	-	.	324.000	*	361.000	*	.
Herford, Kreis	.	-	.	.	.	.	.	.
Herford	437.100	-	-	-	-	-	-	-
Höxter, Kreis	.	-	.	*	123.000	54.000	.	*
Beverungen	-	-	.	.	.	35.000	.	*
Borgentreich	-	-	.	.	.	42.000	.	.
Brakel	-	-	.	*	*	60.000	.	.
Höxter	-	-	.	.	*	54.000	.	.
Nieheim	-	-	.	.	.	56.000	.	.
Steinheim	-	-	.	.	*	104.000	.	.
Warburg	-	-	.	.	126.000	61.000	.	.
Lippe, Kreis	-	-	256.000	341.000	256.000	158.000	*	*
Bad Salzungen	.	.	*	.	319.000	268.000	.	*
Barntrup	.	.	*	.	.	113.000	.	.
Blomberg	*	.	.	.	*	75.000	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse					
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Detmold	*	204.000	.	.
Lemgo	*	173.000	.	.
Schieder-Schwalenb.	88.000	.	.
Paderborn, Kreis	*	141.000	98.000	*
Bad Lippspringe	-	118.000	-	-	-	*	*	-
Büren	-	137.000	-	-	-	*	*	-
Lichtenau	-	125.000	-	-	*	*	*	*
Sauer- und Siegerland								
Hochsauerlandkreis	.	-	117.000
Arnsberg	.	-	.	.	*	150.000	.	.
Marsberg	.	113.000	-	-	-	-	-	-
Olpe, Kreis	-	-	-	*	*	*	*	118.000
Siegen-Wittgenstein	.	154.000	-	-	-	-	-	-

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

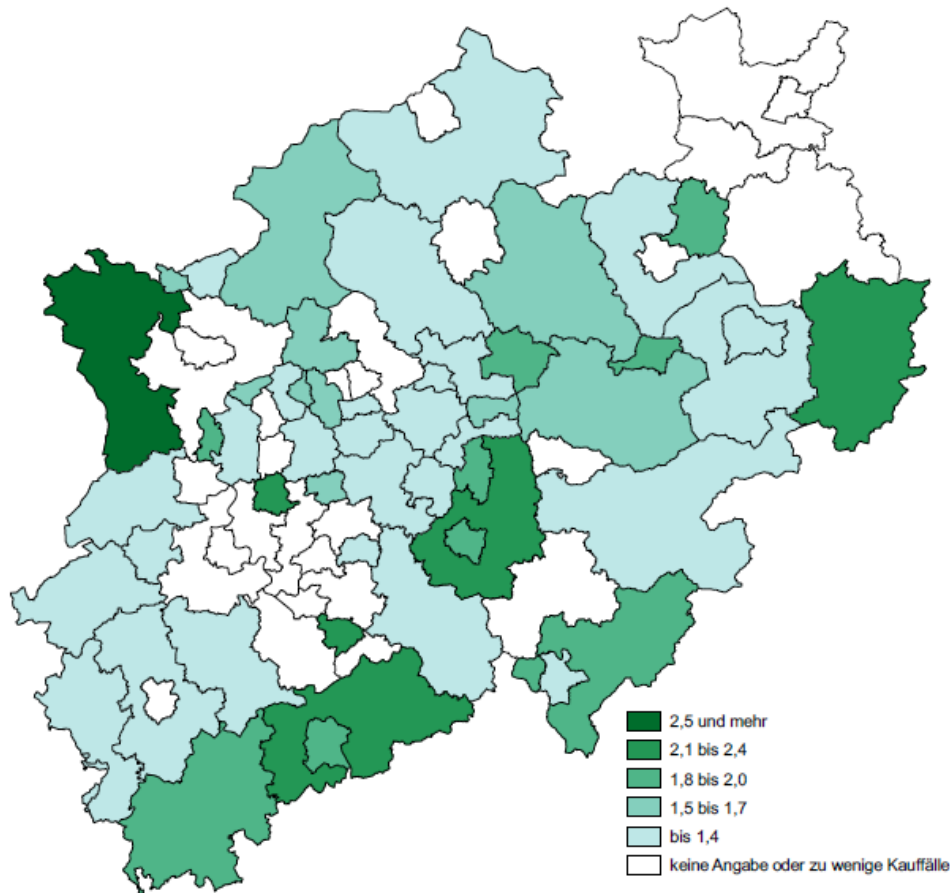


Abb. 5-9: Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent in den Gutachterausschüssen

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	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	1,9	0,9	128	1	157	48	2.795	772	7,6	1,2			41	18	
Bochum	1,2	0,9	54	1	191	72	3.139	899	7,2	0,8	18,9	2,2	39	16	80
Bonn	1,8	0,3	118	2	184	79	4.838	1.237	10,2	1,2	14,2	1,8	51	11	80
Bottrop	1,2	0,7	12	1	134	41	3.257	639	7,7	0,6	17,6	1,5	41	10	80
Dortmund	0,4	0,9	87	1	158	52	3.517	1.052	6,9	0,8	25,0		35	15	80
Duisburg	1,2	1,4	84	2	154	44	2.723	769	7,5	1,0	18,5	2,0	34	13	80
Essen	1,3	1,2	62	2	185	61	4.062	1.288	9,1	1,4	14,8	2,3	40	14	80
Gelsenkirchen	1,7	1,5	30	3	158		2.179		6,6		20,4		38		80
Hagen	1,3	0,9	78	2	147	38	2.160	610	6,5	0,5	20,0	2,0	31	13	80
Hamm	1,9	1,1	76	2	152	41	2.563	526	7,2	1,6	18,8	1,7	46	15	
Herne	1,2	1,0	14	1	172	58	2.820	754	6,5	1,1	20,0		51	19	80
Mönchengladbach	0,9	1,3	62	1	152		3.307		8,0		18,2		43		80
Remscheid	1,1	0,6	145	2	175	61	2.398	649	6,3	0,8	20,9	2,5	34	12	80
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	2,4	0,9	27	1	156	31	3.120	720	9,2	1,0	16,0	2,0	38	9	80
Bocholt	1,4	0,8	66	2	163	44	2.740	750	7,0	1,0	19,0	2,0	45	16	80
Dinlaken	1,6	0,7	36	3	144	15	2.941	683	8,1	1,4	17,3	2,6	44	14	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	1,5	0,8	139	2	154	35	2.460	700	6,5	1,1	19,9	2,8	40	13	80
Iserlohn	1,9	0,8	86	2	161	55	2.151	657	6,7	0,9	20,0	3,0	39	14	
Lippstadt	1,9	0,8	81	1	151	42	2.460	535	7,0	1,0	25,0		36	24	80
Lüdenscheid	2,0	0,7	20	1	147	36	2.202	648	6,9	0,7	19,0	1,9	32	8	80
Lünen	1,0	1,0	24	2	151	24	2.700	572	6,0	1,0	22,0	3,0	42	12	80
Minden	*														
Moers	1,9	0,8	93	2	158	50	2.825	820	8,4	1,0	16,6	1,8	38	13	80
Paderborn	1,3	0,5	29	2	156	30	3.344	751	6,9	0,8	19,0	3,0	53	13	80
Ratingen	2,1	0,7	47	1	184	50	4.453	1.152	11,9	3,4	13,0	3,5	41	14	80
Siegen	1,2	1,0	133	1	146	45	1.910	560	6,0	0,9	21,8	3,1	29	12	80
Unna	1,6	0,9	90	2	154	60	2.594	723	7,0	1,1	19,0	3,0	43	13	80
Velbert	1,7	0,6	42	2	173	65	2.879	819	7,4	0,9	18,0	2,0	44	19	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	1,2	2,0	644	2	161	54	2.458	1.051	6,2	1,5	21,1	4,1	37	14	80
Borken, Kreis	1,7	0,8	154	3	146	30	2.227	528	5,8	0,7	23,0	2,8	58	15	83
Coesfeld, Kreis	1,0	0,6	213	2	158	38	2.778	658	5,8	0,9	22,0	3,0	52	14	80
Düren, Kreis	1,1	1,2	173	1	143	41	2.604	874	6,1	1,3	23,0	9,0	48	17	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,3	1,3	30	2	187	68	2.440	530	6,4	0,9	20,0	2,0	50	18	80
Euskirchen, Kreis	1,9	0,5	66	1	150	60	2.595	765	7,2	1,1	19,0	4,0	59	10	80
Gütersloh, Kreis	1,1	0,6	90	1	148	35	2.679	611	6,0	0,6	21,0	3,0	47	16	80
Heinsberg, Kreis	1,0	0,2	240	1	146	37	2.422	685	5,8	0,7	23,2	2,8	47	16	80
Hochsauerlandkreis	1,1	1,1	161	2	145	47	1.635	607	4,6	0,6	29,0		44	16	80
Höxter, Kreis	2,1	1,0	667	3	155	45	1.235	507	4,4	0,7	29,0	4,0	41	14	80
Kleve, Kreis	2,5	0,2	203	1	154	45	2.290	531	7,7	1,2	17,8	2,4	48	14	80
Märkischer Kreis	2,3	0,8	141	1	163	44	1.869	579	6,6	0,8	21,0	3,0	43	14	80
Oberbergischer Kreis	1,1	0,8	295	2	146	34	2.097	565	5,3	0,5	24,6	2,0	46	15	80
Paderborn, Kreis	0,6	0,8	348	2	153	46	2.050	750	4,9	0,9			41	17	80
Rhein-Erft-Kreis	0,9	0,9	364	2	145		2.791		6,6		20,0		43		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,2	0,4	19	3	132	41	2.608	762	7,6	2,1	19,5	5,1	39	14	80
Rhein.-Berg. Kreis	*														
Siegen-Wittgen., Kreis	1,8	1,5	44	1	153	46	1.868	748	5,9	1,1	23,4	3,8	42	16	80
Soest, Kreis	1,5	1,1	256	1	163	45	2.047	727	6,0	0,9	22,0	3,0	43	17	80
Steinfurt, Kreis	1,0	0,7	218	2	148	32	2.316	563	5,4	0,6	25,0	2,0	50	16	80
Unna, Kreis	0,8	1,3	179	1	146	39	2.580	750	6,2	0,8	22,0	2,0	41	16	80
Viersen, Kreis	1,1	1,0	384	2	140	51	2.791	821	6,9	1,0	19,0	3,0	41	14	80
Warendorf, Kreis	1,6	0,5	45	1	154	36	2.867	614	7,2	0,9	20,0	4,0	56	11	80

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

Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser

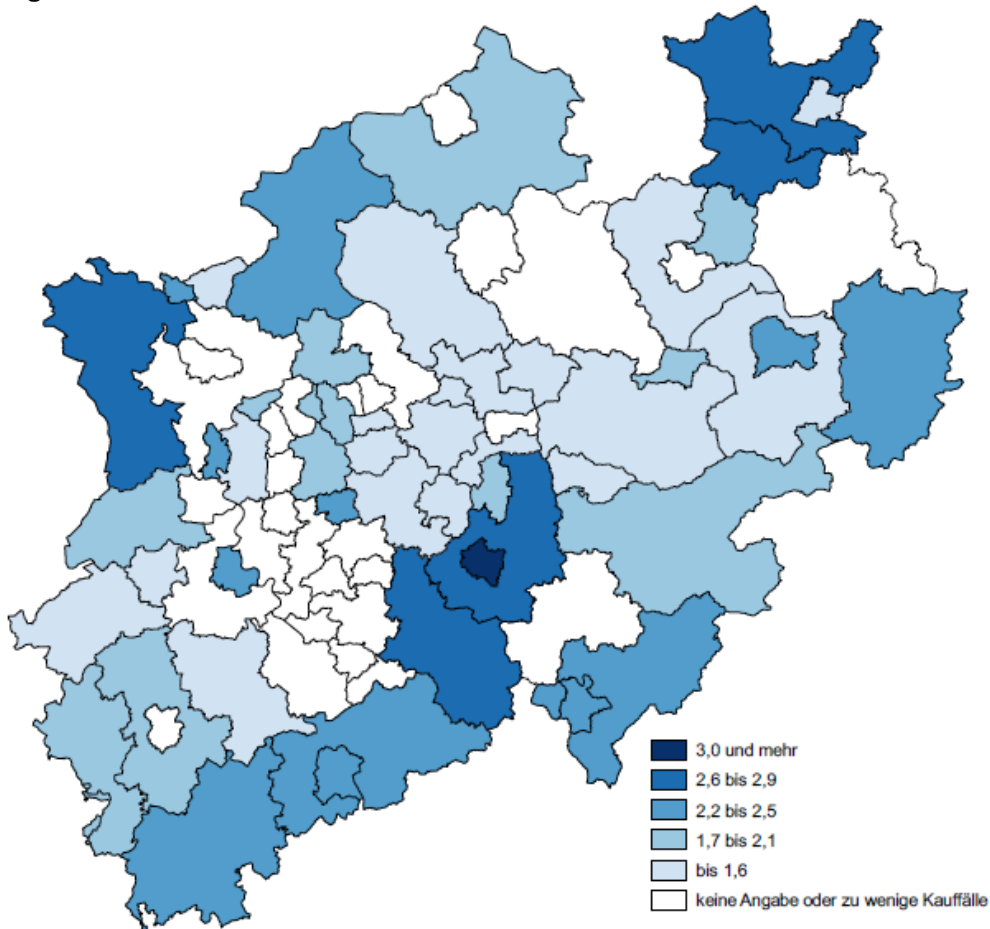


Abb. 5-11: Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in Prozent in den Gutachterausschüssen

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	
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	2,1	0,9	41	1	190	42	2.207	569	7,2	0,7			34	12	
Bochum	1,1	1,2	52	1	191	67	2.711	736	6,7	0,6	21,2	3,4	35	10	80
Bonn	2,2	0,3	50	2	186	49	3.630	854	9,4	0,9	16,4	1,6	46	10	80
Dortmund	0,6	1,2	52	1	182	51	1.623	859	6,5	0,8	25,0		30	12	80
Duisburg	1,3	1,7	79	2	177	55	1.861	612	6,4	0,6	22,3	2,4	29	9	80
Essen	1,7	1,1	59	2	210	78	2.911	1.225	8,1	1,3	16,2	2,7	37	13	80
Gelsenkirchen	2,0	1,4	23	3	185		1.738		6,4		21,6		28		80
Hagen	1,5	1,1	42	2	200	52	1.925	520	6,2	0,4	22,0	2,0	29	10	80
Hamm	1,1	1,5	41	2	183	57	2.031	625	5,5	1,7	25,0	2,5	35	12	
Herne	1,5	1,0	9	1	180	54	2.080	566	6,2	1,2	20,0		41	7	80
Mönchengladbach	0,6	1,2	25	1	183		2.764				20,0		43		80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	1,5	0,5	8	1	198	27	1.478	327	5,2	0,3	26,0	1,0	32	7	80
Bocholt	1,5	1,0	19	2	180	41	2.001	615	6,3	0,7	23,0	2,0	37	12	80
Dinslaken	2,1	0,8	22	3	179	38	2.352	518	7,5	0,9	19,6	1,0	45	11	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	1,8	1,0	90	2	132	42	2.010	530	6,4	0,9	21,0	3,0	41	13	80
Iserlohn	2,1	0,9	70	2	185	44	1.698	393	6,1	0,6	24,0	2,0	35	9	
Lippstadt	2,1	1,1	42	1	158	31	2.277	451	7,2	1,3	25,0		32	11	80
Lüdenscheid	3,0	1,1	28	1	192	37	1.872	429	7,4	0,9	19,0	2,4	39	10	80
Lünen	1,0	0,8	14	2	189	26	2.030	390	5,5	0,3	25,0	2,0	35	7	80
Minden	1,0		12	1	89		1.285		5,5		35,0		26		80
Moers	2,3	0,7	24	2	197	39	2.220	725	7,3	1,3	17,6	2,5	35	11	80
Neuss	2,5	0,6	12	2	159	40	4.140	2.480	8,6	0,9	16,0	2,0	40	11	80
Paderborn	2,2	0,5	11	2	208	35	2.196	509	6,3	0,9	22,0	2,0	45	15	80
Siegen	2,2	1,0	75	1	191	63	1.590	370	6,3	0,9	22,7	3,4	29	12	80
Velbert	2,3	1,1	15	3	175	62	1.943	465	6,8	0,6	21,0	2,0	32	7	80
Kreise															
Aachen, Städtereg.	1,7	2,4	234	2	179	54	1.796	823	5,7	1,2	23,0	4,4	31	12	80
Borken, Kreis	2,4	0,9	22	3	198	39	1.671	435	5,7	0,6	24,0	2,9	52	18	82
Coesfeld, Kreis	1,2	0,9	27	2	204	27	2.082	440	5,4	0,5	23,0	2,0	43	10	80
Düren, Kreis	1,7	1,6	27	1	205	54	1.924	577	5,7	0,9	22,0	5,0	43	10	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	
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,0	1,0	20	2	227	57	2.180	350	6,0	0,4	22,0	2,0	41	14	80
Euskirchen, Kreis	2,4	0,5	28	2	230	70	1.980	590	6,4	1,1	22,0	3,0	57	11	80
Gütersloh, Kreis	1,4	0,6	27	1	182	39	2.076	401	6,1	0,7	23,0	3,0	38	11	80
Heinsberg, Kreis	1,5	0,1	21	1	181	38	1.756	502	5,5	0,7	25,5	2,9	42	16	80
Herford, Kreis/Herford	2,6	0,8	54	3	175	42	1.370	390	5,9	0,8	26,0	3,0	32	8	80
Hochsauerlandkreis	1,9	1,2	92	2	197	53	1.315	484	4,8	0,4	29,0		40	12	80
Höxter, Kreis	2,4	1,0	81	3	194	50	1.098	438	4,5	0,7	30,0	6,0	37	13	80
Kleve, Kreis	2,8	0,3	24	1	184	45	1.708	360	6,7	0,7	20,0	2,4	39	13	80
Märkischer Kreis	2,6	0,9	38	1	203	45	1.391	375	5,9	0,7	24,0	3,0	34	11	80
Minden-Lübbecke	2,6	1,1	53	2	173	36	1.325	353	5,1	0,8	28,0	4,0	40	8	80
Oberbergischer Kreis	2,6	1,1	42	2	175	39	1.563	372	5,6	0,4	21,9	1,4	41	12	80
Paderborn, Kreis	1,0	0,8	87	2	219	62	1.650	600	4,9	0,8			38	13	80
Rhein-Erft-Kreis	1,3	1,0	35	2	178		2.079		6,3		22,0		37		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,2	0,4	22	3	179	41	2.146	570	7,1	1,2	21,0	3,4	36	14	80
Siegen-Wittgen., Kreis	2,4	1,3	36	1	201	47	1.424	408	5,9	1,0	24,8	3,5	37	10	80
Soest, Kreis	1,5	1,1	256	1	163	45	2.047	727	6,0	0,9	22,0	3,0	43	17	80
Steinfurt, Kreis	1,9	1,0	44	2	191	55	1.720	332	5,9	0,6	24,0	2,0	41	11	80
Unna, Kreis	0,8	1,5	107	1	176	45	2.090	670	5,7	0,8	26,0	4,0	34	8	80
Viersen, Kreis	1,8	1,1	79	2	167	44	2.062	614	6,5	0,8	21,0	2,0	38	11	80

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

5.2.3 Reihendhäuser und Doppelhaushälften

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

Die Angaben werden nur ermittelt, wenn in der Region zu der 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. [m²]		Ø Wohn- fläche [m²]		Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]		Gesamtkaufpreis bereinigtes Mittel [€]		Median [€]
Region Bonn	Neubau	95	305	±5	155	±9	3.635	±430	569.000	±88.000	568.000
	2010-2019	10	320	±54	150	±10	3.945	±235	576.000	±2.000	575.000
	1995-2009	66	335	±16	155	±11	3.340	±320	511.000	±55.000	502.000
	1975-1994	97	375	±28	140	±12	3.150	±360	420.000	±49.000	443.000
	1950-1974 bis 1949	110 36	375 395	±22 ±24	120 145	±11 ±22	3.195 2.310	±300 ±550	397.000 310.000	±24.000 ±75.000	405.000 290.000
Region Köln	Neubau	48	305	±20	135	±6	3.770	±640	498.000	±79.000	451.000
	2010-2019	18	325	±19	150	±13	4.350	±475	678.000	±43.000	688.000
	1995-2009	89	315	±18	140	±10	3.645	±440	493.000	±77.000	485.000
	1975-1994	147	360	±31	135	±8	3.175	±485	409.000	±64.000	428.000
	1950-1974 bis 1949	209 69	385 410	±20 ±48	120 120	±7 ±16	2.935 2.575	±385 ±580	346.000 313.000	±53.000 ±76.000	352.000 290.000
Region Düsseldorf	Neubau	111	325	±20	150	±17	4.740	±585	712.000	±67.000	733.000
	2010-2019	*									
	1995-2009	51	330	±25	135	±15	4.240	±525	603.000	±24.000	600.000
	1975-1994	117	340	±10	135	±9	3.870	±275	513.000	±65.000	490.000
	1950-1974 bis 1949	109 *	395	±21	120	±5	3.295	±325	407.000	±49.000	395.000
Ruhrgebiet	Neubau	123	330	±14	145	±6	3.165	±385	449.000	±57.000	429.000
	2010-2019	27	310	±22	130	±8	3.560	±160	461.000	±32.000	449.000
	1995-2009	200	325	±25	130	±7	3.030	±255	400.000	±33.000	407.000
	1975-1994	327	350	±13	135	±7	2.620	±205	350.000	±26.000	341.000
	1950-1974 bis 1949	523 174	380 370	±18 ±19	120 120	±5 ±10	2.355 2.025	±200 ±245	283.000 232.000	±23.000 ±28.000	279.000 227.000
Bergisch/ Märkische Städteregion	Neubau	93	315	±7	140	±10	3.450	±220	485.000	±44.000	463.000
	2010-2019	*									
	1995-2009	30	345	±13	140	±6	3.085	±285	409.000	±25.000	406.000
	1975-1994	59	350	±27	135	±6	2.785	±250	365.000	±34.000	372.000
	1950-1974 bis 1949	63 31	390 380	±12 ±28	120 140	±9 ±0	2.740 2.125	±470 ±320	320.000 290.000	±39.000 ±57.000	313.000 250.000
Eifel/Rur	Neubau	12	330	±50	145	±23	3.140	±230	448.000	±15.000	449.000
	2010-2019	20	355	±31	140	±11	3.260	±325	440.000	±51.000	421.000
	1995-2009	45	330	±34	135	±10	2.760	±240	377.000	±62.000	355.000
	1975-1994	59	360	±29	130	±10	2.545	±255	317.000	±37.000	319.000
	1950-1974 bis 1949	115 73	375 370	±16 ±13	120 125	±9 ±9	2.050 1.735	±275 ±180	234.000 202.000	±27.000 ±13.000	219.000 205.000
Niederrhein	Neubau	9	335	±9	140	±23	3.275	±415	502.000	±59.000	460.000
	2010-2019	20	325	±16	140	±10	3.205	±370	448.000	±55.000	479.000
	1995-2009	96	340	±32	130	±9	2.825	±330	371.000	±42.000	354.000
	1975-1994	142	360	±19	125	±9	2.430	±390	319.000	±53.000	299.000
	1950-1974 bis 1949	145 40	385 365	±18 ±23	115 115	±8 ±9	2.150 1.945	±535 ±325	238.000 224.000	±56.000 ±22.000	235.000 221.000
Münsterland	Neubau	143	310	±22	135	±12	2.965	±335	403.000	±48.000	402.000
	2010-2019	6	295	±23	135	±4	2.555	±175	349.000	±18.000	340.000
	1995-2009	270	335	±23	125	±6	2.560	±255	321.000	±32.000	322.000
	1975-1994	255	350	±19	125	±8	2.450	±215	298.000	±28.000	292.000
	1950-1974 bis 1949	416 123	375 380	±24 ±30	120 115	±10 ±14	2.060 1.710	±185 ±260	247.000 195.000	±28.000 ±41.000	238.000 184.000
Ostwestfalen- Lippe	Neubau	65	330	±22	140	±9	3.210	±295	441.000	±42.000	434.000
	2010-2019	38	340	±31	140	±8	2.780	±260	401.000	±43.000	386.000
	1995-2009	141	350	±26	125	±8	2.595	±275	321.000	±32.000	316.000
	1975-1994	159	375	±27	125	±7	2.230	±245	287.000	±38.000	288.000
	1950-1974 bis 1949	88 *	370	±34	120	±11	1.735	±420	210.000	±49.000	195.000
Sauer- und Siegerland	Neubau	*									
	2010-2019	*									
	1995-2009	47	325	±46	130	±9	2.270	±225	286.000	±24.000	292.000
	1975-1994	66	360	±50	130	±11	1.880	±290	242.000	±40.000	242.000
	1950-1974 bis 1949	68 31	410 440	±44 ±71	125 150	±9 ±19	1.620 1.180	±205 ±260	192.000 168.000	±33.000 ±29.000	174.000 178.000

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

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

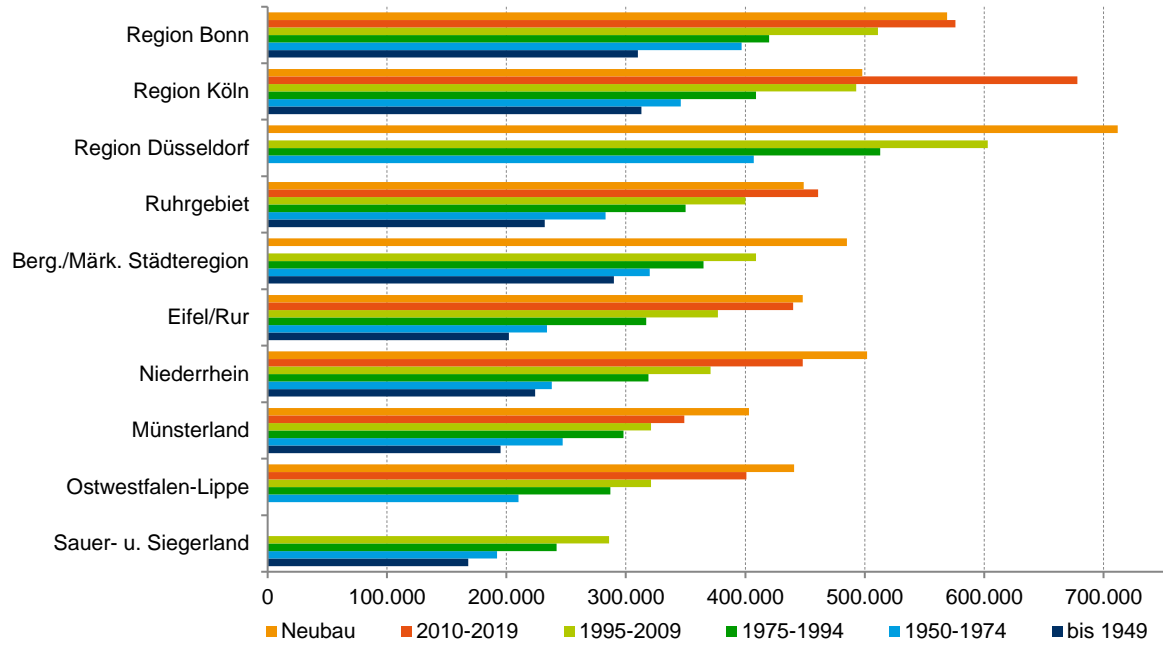


Abb. 5-14: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro in den Regionen

Kaufpreise Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Baualtersklasse 1995-2009)

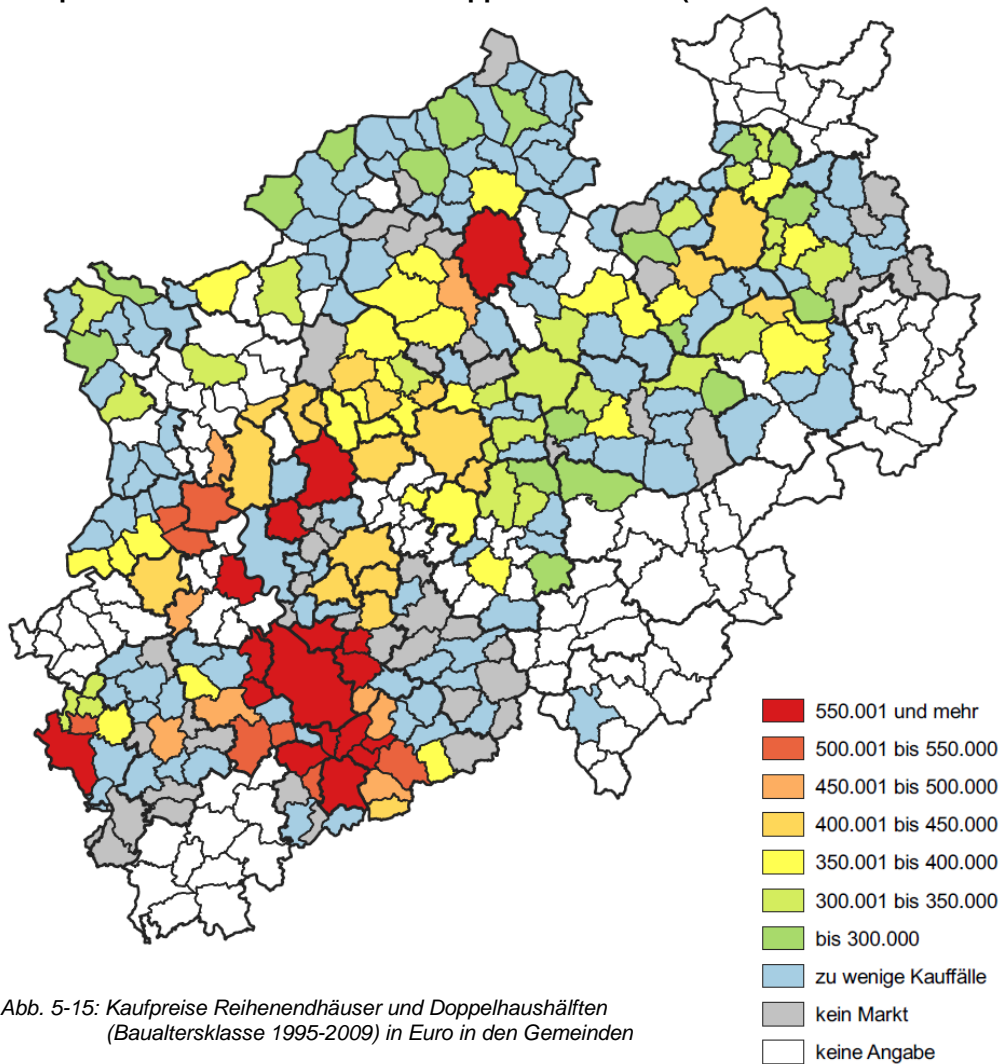
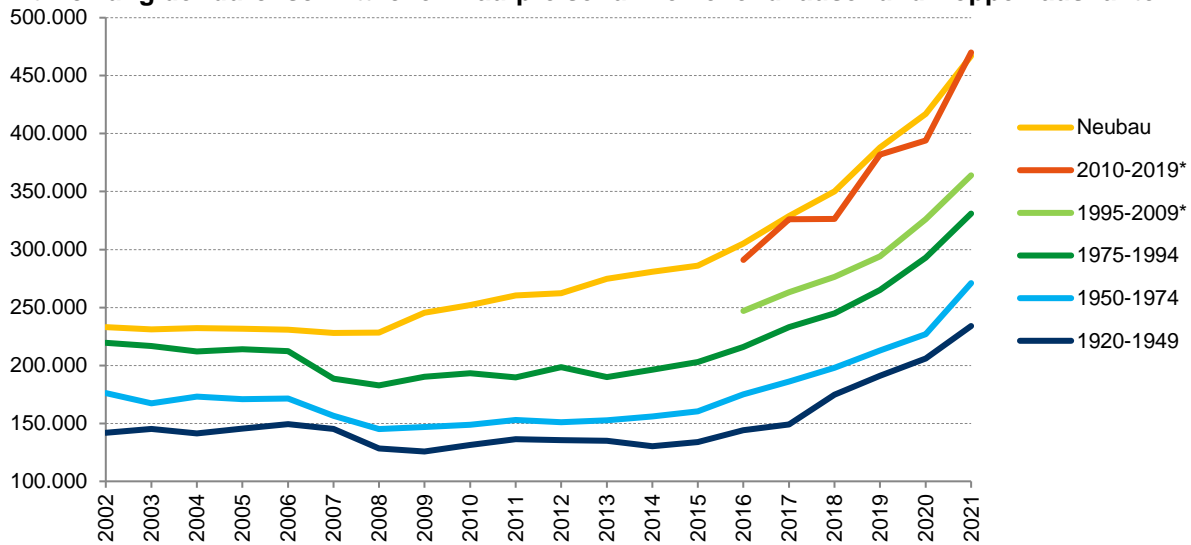


Abb. 5-15: Kaufpreise Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Baualtersklasse 1995-2009) in Euro in den Gemeinden

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



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

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

5.2.3.1 Durchschnittspreise

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

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

Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften in Euro

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Region Bonn							
Bonn	797.000	-	-	709.000	593.000	520.000	593.000
Rhein-Sieg-Kreis	561.000	-	582.000	515.000	449.000	396.000	303.000
Alfter	.	-	.	519.000	470.000	362.000	.
Bad Honnef	515.000	-	.	430.000	*	.	.
Bornheim	568.000	-	.	582.000	573.000	*	.
Eitorf	*	-	.	364.000	*	*	*
Hennef (Sieg)	458.000	-	545.000	547.000	443.000	406.000	451.000
Königswinter	.	-	.	481.000	*	471.000	*
Lohmar	682.000	-	.	486.000	443.000	387.000	.
Meckenheim	.	-	*	.	405.000	360.000	*
Much	434.000	-	.	*	*	.	*
Neunkirchen-Seels.	.	-	.	*	*	*	.
Niederkassel	.	-	*	605.000	465.000	405.000	*
Rheinbach	.	-	.	.	*	417.000	.
Ruppichteroth	.	-	.	*	*	*	.
Sankt Augustin	715.000	-	.	581.000	459.000	435.000	313.000
Siegburg	*	-	.	602.000	457.000	382.000	*
Swisttal	.	-	*	.	464.000	*	*
Troisdorf	.	-	*	571.000	546.000	413.000	266.000
Wachtberg	.	-	.	*	467.000	*	*
Windeck	.	-	.	.	*	.	*
Region Köln							
Köln	741.000	-	-	811.000	593.000	580.000	875.000
Leverkusen	.	-	-	558.000	467.000	428.000	.
Rhein-Erft-Kreis	585.086	-	714.955	540.898	413.963	406.959	338.239
Bedburg	*	-	.	*	288.333	285.500	.
Bergheim	.	-	.	*	306.071	361.807	219.700
Brühl	716.514	-	.	514.550	*	488.167	*
Elsdorf	557.063	-	.	353.000	300.750	.	*
Erfstadt	.	-	*	524.750	440.500	369.917	349.345
Frechen	.	-	*	846.438	475.000	407.378	*
Hürth	.	-	*	*	*	402.800	383.000
Kerpen	.	-	613.500	460.428	427.700	385.000	280.000
Pulheim	.	-	*	653.000	566.000	498.566	.
Wesseling	450.200	-	*	*	466.667	*	400.000
Oberbergischer Kreis	433.000	-	*	348.000	316.000	228.000	256.000
Bergneustadt	.	-	*	.	*	.	*
Engelskirchen	429.000	-	.	*	.	.	*
Gummersbach	*	-	.	*	*	*	*
Hückeswagen	.	-	.	*	*	.	.
Lindlar	.	-	.	.	*	*	.
Nümbrecht	.	-	.	.	*	.	*
Radevormwald	.	-	.	.	*	.	*
Reichshof	.	-	.	.	.	.	*
Waldbröl	.	-	.	*	.	.	.
Wiehl	.	-	.	*	*	*	*
Wipperfürth	.	-	.	.	.	*	.
Rheinisch-Berg. Kr.	517.000	-	*	501.000	441.000	321.000	336.000
<i>Bergisch Gladbach</i>	*	-	720.000	627.000	539.000	448.000	359.000
Burscheid	.	-	.	.	*	.	*
Kürten	451.000	-	.	.	*	*	.
Leichlingen (Rhld.)	*	-	.	*	*	*	*
Odenthal	.	-	.	579.000	*	*	.
Overath	*	-	.	*	418.000	363.000	.
Rösrath	.	-	.	485.000	451.000	*	*
Wermelskirchen	.	-	*	410.000	*	268.000	.
Region Düsseldorf							
Düsseldorf	*	-	-	*	*	-	-
Mettmann, Kreis	669.000	-	*	616.000	535.000	439.000	455.000
Erkrath	.	-	.	*	454.000	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Haan	.	-	.	*	.	.	*
Hilden	.	-	.	.	606.000	*	*
Langenfeld (Rhld.)	659.000	-	*	*	490.000	342.000	*
Mettmann	.	-	.	.	.	484.000	.
Monheim am Rhein	*	-	.	.	620.000	*	.
<i>Ratingen</i>	775.000	-	*	600.000	509.000	403.000	-
Rhein-Kreis Neuss	650.000	449.000	641.000	587.000	488.000	419.000	425.000
Dormagen	-	417.000	-	-	454.000	365.000	-
Grevenbroich	-	366.000	-	-	399.000	341.000	-
Jüchen	569.000	388.000	-	481.000	404.000	318.000	-
Kaarst	-	426.000	-	-	477.000	432.000	-
Korschenbroich	624.000	499.000	-	-	-	-	-
Meerbusch	-	613.000	-	-	706.000	614.000	-
<i>Neuss</i>	733.000	-	672.000	571.000	492.000	395.000	-
Rommerskirchen	-	402.000	-	-	-	374.000	-
Ruhrgebiet							
Duisburg	226.000	-	508.000	447.000	341.000	276.000	172.000
Essen	*	467.000	-	568.000	478.000	413.000	-
Mülheim an der Ruhr	597.000	-	572.000	*	455.000	354.000	334.000
Oberhausen	-	354.000	-	-	-	-	-
Wesel, Kreis							
<i>Dinslaken</i>	449.000	-	491.000	433.000	358.000	265.000	.
Bottrop	406.000	-	-	435.000	339.000	252.000	-
Gelsenkirchen	.	-	-	356.000	327.000	279.000	158.000
Recklinghausen, Kr.	375.000	-	-	364.000	326.000	289.000	-
Castrop-Rauxel	-	-	-	364.000	328.000	290.000	-
<i>Gladbeck</i>	385.000	-	-	426.000	362.000	258.000	207.000
Herten	-	-	-	363.000	325.000	289.000	-
<i>Recklinghausen</i>	.	-	-	433.000	378.000	*	*
Waltrop	-	-	-	447.000	401.000	356.000	-
Bochum	600.000	-	*	430.000	410.000	375.000	410.000
Dortmund	-	-	569.000	426.000	397.000	310.000	283.000
Herne	.	-	422.000	374.000	314.000	279.000	268.000
Ennepe-Ruhr-Kreis							
Hattingen	-	-	-	-	400.000	301.000	252.000
Witten	-	-	-	-	367.000	297.000	-
Unna, Kreis	483.000	-	381.000	349.000	301.000	221.000	206.000
Bergkamen	429.000	-	*	331.000	292.000	213.000	208.000
Bönen	.	-	.	*	268.000	188.000	227.000
Fröndenberg/Ruhr	.	-	.	*	*	192.000	.
Holzwickede	498.000	-	*	332.000	321.000	*	*
Kamen	.	-	.	*	319.000	223.000	221.000
<i>Lünen</i>	416.000	-	*	367.000	356.000	340.000	231.000
Schwerte	.	-	*	426.000	338.000	261.000	*
<i>Unna</i>	*	-	*	334.000	340.500	272.500	226.500
Bergisch/Märkische Städteregion							
Remscheid	463.000	357.000	.	433.000	379.000	313.000	236.000
Solingen	520.000	403.000	571.000	406.000	459.000	346.000	383.000
Wuppertal	.	-	.	423.000	410.000	333.000	330.000
Mettmann, Kreis							
Heiligenhaus	.	-	.	.	.	431.000	.
<i>Velbert</i>	584.000	344.000	-	*	347.000	280.000	-
Wülfrath	.	-	.	.	.	*	.
Hagen	.	-	.	375.000	300.000	275.000	250.000
Ennepe-Ruhr-Kreis	483.000	-	-	363.000	361.000	289.000	248.000
Breckerfeld	-	-	-	-	372.000	-	-
Gevelsberg	407.000	-	-	-	-	-	-
Schwelm	-	-	-	-	-	273.000	-
Sprockhövel	522.000	-	-	-	319.000	-	-
Wetter (Ruhr)	433.000	-	-	360.000	-	-	-
Eifel/Rur							
Aachen, Städteregion	.	-	453.000	411.000	382.000	293.000	216.000
Aachen	.	-	542.000	561.000	509.000	444.000	344.000
Alsdorf	.	-	421.000	325.000	319.000	240.000	226.000
Baesweiler	.	-	319.000	311.000	*	271.000	173.000
Eschweiler	.	-	*	356.000	*	241.000	205.000
Herzogenrath	.	-	*	333.000	324.000	257.000	198.000
Monschau	.	-	.	*	*	.	.
Roetgen	.	-	.	*	.	*	.
Simmerath	.	-	*	.	*	*	.
Stolberg (Rhld.)	.	-	.	*	377.000	277.000	207.000
Würselen	.	-	*	529.000	*	355.000	216.000
Düren, Kreis	443.000	-	399.000	368.000	310.000	234.000	*
Aldenhoven	.	-	.	*	.	198.000	.
<i>Düren</i>	461.000	-	.	499.000	327.000	207.000	182.000
Hürtgenwald	.	-	.	*	*	.	.
Inden	.	-	*	*	.	*	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Jülich	*	-	.	*	385.000	262.000	*
Kreuzau	454.000	-	.	*	293.000	*	.
Langerwehe	.	-	.	.	*	*	.
Linnich	.	-	*	*	*	.	.
Merzenich	.	-	*	.	*	197.000	.
Nideggen	.	-	.	.	*	.	.
Niederzier	.	-	.	*	*	275.000	.
Nörvenich	*	-	.	.	*	.	.
Titz	*	-	.	.	.	.	.
Vettweiß	*	-	.	*	.	*	.
Euskirchen, Kreis	431.000	-	431.000	312.000	231.000	92.000	.
Heinsberg, Kreis	-	-	288.000	278.000	247.000	175.000	148.000
Niederrhein							
Krefeld	-	-	*	535.000	445.000	331.000	.
Mönchengladbach	548.000	-	500.000	442.000	418.000	351.000	*
Kleve, Kreis	441.000	-	348.000	320.000	270.000	173.000	-
Bedburg-Hau	-	-	-	*	*	.	-
Emmerich am Rhein	-	-	-	271.000	267.000	152.000	-
Geldern	-	-	-	-	286.000	*	-
Goch	-	-	*	282.000	263.000	*	-
Issum	-	-	-	*	-	*	-
Kalkar	*	-	-	*	299.000	-	-
Kerken	*	-	-	*	*	*	-
Kevelaer	*	-	*	344.000	*	-	-
Kleve	-	-	-	327.000	274.000	185.000	-
Kranenburg	-	-	-	*	*	.	-
Rees	-	-	-	*	*	*	-
Straelen	-	-	-	*	*	*	-
Uedem	-	-	-	-	*	-	-
Wachtendonk	-	-	-	*	-	-	-
Weeze	-	-	*	*	*	*	-
Viersen, Kreis	.	338.000	531.000	427.000	400.000	297.000	237.000
Brüggen	.	229.000	.	*	*	135.000	*
Grefrath	.	250.000	.	*	.	*	231.000
Kempen	.	382.000	*	*	407.000	359.000	*
Nettetal	.	266.000	.	*	380.000	239.000	235.000
Niederkrüchten	.	367.000	.	395.000	.	*	*
Schwalmtal	.	274.000	.	365.000	*	*	200.000
Tönisvorst	.	450.000	.	513.000	418.000	428.000	.
Viersen	.	277.000	*	369.000	310.000	269.000	221.000
Willich	.	444.000	*	503.000	461.000	377.000	324.000
Wesel, Kreis							
Moers	.	-	.	463.000	379.000	283.000	.
Wesel	.	-	*	340.000	320.000	235.000	*
Münsterland							
Münster	614.000	-	-	580.500	537.000	486.000	*
Borken, Kreis	274.000	-	-	296.000	271.000	218.000	*
Ahaus	-	-	-	*	*	-	*
Bocholt	445.000	-	-	387.000	312.000	270.000	*
Borken	-	-	-	325.000	302.000	*	-
Gescher	-	-	-	*	*	-	-
Gronau (Westf.)	-	-	-	288.000	216.000	-	-
Heek	-	-	-	*	-	-	-
Isselburg	274.000	-	-	*	238.000	*	-
Legden	-	-	-	*	*	-	-
Reken	-	-	-	*	*	*	-
Rhede	-	-	-	-	331.000	-	-
Schöppingen	-	-	-	-	*	-	-
Stadtlohn	-	-	-	*	*	*	-
Velen	-	-	-	*	*	-	-
Vreden	-	-	-	284.000	*	*	*
Coesfeld, Kreis	436.000	-	-	390.000	317.000	214.000	*
Ascheberg	.	-	-	*	*	.	.
Coesfeld	*	-	-	*	279.000	215.000	.
Dülmen	426.000	-	-	351.000	274.000	.	*
Havixbeck	.	-	-	.	*	.	.
Lüdinghausen	.	-	-	383.000	356.000	*	.
Nordkirchen	410.000	-	-	.	*	.	.
Nottuln	.	-	-	374.000	281.000	*	.
Senden	.	-	-	498.000	329.000	.	.
Recklinghausen, Kr.							
Datteln	-	-	-	340.000	305.000	270.000	-
Dorsten	429.000	-	-	.	358.000	246.000	228.000
Haltern am See	-	-	-	390.000	350.000	310.000	-
Marl	409.000	-	-	407.000	.	228.000	216.000
Oer-Erkenschwick	-	-	-	351.000	316.000	305.000	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Steinfurt, Kreis	420.000	-	-	298.000	289.000	246.000	173.000
Altenberge	549.000	-	-	*	*	.	.
Emsdetten	.	-	-	*	370.000	.	*
Greven	416.000	-	-	353.000	*	*	.
Hörstel	.	-	-	*	.	.	.
Horstmar	.	-	-	.	.	*	.
Ibbenbüren	*	-	-	261.000	289.000	*	*
Ladbergen	.	-	-	*	.	.	.
Laer	.	-	-	*	.	.	.
Lengerich	*	-	-	*	.	.	.
Lienen	.	-	-	*	*	.	.
Lotte	.	-	-	*	.	.	.
Metelen	.	-	-	*	.	.	.
Mettingen	.	-	-	*	.	.	.
Neuenkirchen	.	-	-	*	*	*	.
Nordwalde	.	-	-	*	.	.	.
Ochtrup	357.000	-	-	*	*	.	*
Recke	.	-	-	*	.	.	.
Rheine	*	-	-	261.000	271.000	246.000	184.000
Saerbeck	.	-	-	*	.	.	.
Steinfurt	.	-	-	261.000	213.000	236.000	158.000
Tecklenburg	.	-	-	*	.	.	.
Westerkappeln	.	-	-	*	*	.	.
Wettringen	.	-	-	*	.	.	.
Warendorf, Kreis	459.000	-	-	340.000	-	239.000	191.000
Ahlen	439.000	-	-	309.000	-	207.000	*
Beckum	340.000	-	-	*	-	182.000	*
Beelen	-	-	-	-	-	*	*
Drensteinfurt	-	-	-	-	-	*	*
Ennigerloh	-	-	-	376.000	-	-	-
Everswinkel	*	-	-	*	-	277.000	*
Oelde	-	-	-	367.000	-	-	-
Ostbevern	-	-	-	*	-	*	-
Sassenberg	-	-	-	*	-	-	-
Sendenhorst	560.000	-	-	*	-	*	*
Wadersloh	-	-	-	*	-	225.000	-
Hamm	293.000	-	*	327.000	291.000	220.000	149.000
Soest, Kreis	378.000	-	360.000	302.000	245.000	228.000	195.000
Anröchte	.	-	.	*	.	*	*
Bad Sassendorf	.	-	.	.	*	*	*
Erwitte	*	-	.	*	293.000	.	*
Geseko	*	-	.	300.000	.	.	.
Lippetal	.	-	*	*	.	.	.
Lippstadt	352.000	-	*	336.000	315.000	277.000	242.000
Soest	*	-	*	379.000	292.000	270.000	*
Welver	.	-	.	322.000	*	.	*
Werl	309.000	-	*	278.000	*	231.000	*
Unna, Kreis							
Selm	.	-	.	*	259.000	224.000	147.000
Werne	*	-	.	.	*	249.000	*
Ostwestfalen-Lippe							
Bielefeld	417.000	-	513.000	438.000	373.000	310.000	*
Gütersloh, Kreis	464.000	-	357.000	336.000	321.000	241.000	*
Borgholzhausen	.	-	.	*	*	.	.
Gütersloh	473.000	-	495.000	408.000	331.000	274.000	-
Halle (Westf.)	*	-	.	322.000	*	181.000	.
Harsewinkel	.	-	297.000	285.000	296.000	.	*
Herzebrock-Clarholz	.	-	*	.	309.000	.	.
Langenberg	.	-	*	294.000	.	*	.
Rheda-Wiedenbrück	502.000	-	428.000	374.000	344.000	266.000	.
Rietberg	*	-	.	*	*	.	.
Schloß Holte-Stuken.	390.000	-	.	*	339.000	.	.
Steinhagen	*	-	.	*	.	*	.
Verl	*	-	.	*	*	.	.
Vermold	.	-	.	.	*	*	.
Werther (Westf.)	*	-	.	*	.	*	.
Herford, Kreis	312.000	-	320.000	309.000	278.000	220.000	*
Bünde	-	-	-	272.000	284.000	*	-
Enger	-	-	-	312.000	*	*	-
Herford	356.000	-	*	365.000	256.000	227.000	*
Hiddenhausen	-	-	-	-	*	*	-
Kirchlengern	-	-	-	345.000	*	-	-
Löhne	-	-	*	267.000	237.000	*	-
Rödinghausen	-	-	-	*	-	-	-
Spenge	-	-	-	*	*	-	-
Vlotho	*	-	-	*	-	*	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Höxter, Kreis	-	153.000	-	-	-	-	-
Bad Driburg	-	148.000	-	-	-	-	-
Beverungen	-	*	-	-	-	-	-
Borgentreich	-	*	-	-	-	-	-
Brakel	-	197.000	-	-	-	-	-
Höxter	-	184.000	-	-	-	-	-
Steinheim	-	133.000	-	-	-	-	-
Warburg	-	*	-	-	-	-	-
Willebadessen	-	69.000	-	-	-	-	-
Lippe, Kreis	*	.	340.000	295.000	261.000	175.000	.
Augustdorf	.	.	.	*	217.000	*	.
Bad Salzuflen	.	.	.	296.000	289.000	196.000	.
Barntrup	.	.	.	*	*	*	.
Blomberg	.	.	.	*	.	143.000	.
Detmold	.	.	.	310.000	279.000	223.000	.
Dörentrup	.	.	260.000	.	*	.	.
Extetal	.	.	.	.	*	.	.
Horn-Bad Meinberg	.	.	.	.	*	*	.
Kalletal	.	.	.	*	.	.	.
Lage	.	.	*	366.000	269.000	192.000	.
Lemgo	.	.	.	*	271.000	*	.
Leopoldshöhe	*	.	.	304.000	270.000	*	.
Lügde	.	.	.	.	*	79.000	.
Oerlinghausen	.	.	*	317.000	*	*	.
Schlangen	.	.	*	291.000	.	*	.
Minden-Lübbecke	.	.	.	.	.	.	.
Minden	.	216.677	-	-	-	-	-
Paderborn, Kreis	*	-	435.000	313.000	276.000	172.000	-
Altenbeken	-	*	-	*	*	-	-
Bad Lippspringe	-	390.000	453.000	361.000	*	-	-
Borchen	-	*	-	*	-	-	-
Büren	-	180.000	-	*	*	*	-
Delbrück	-	341.000	*	319.000	*	-	-
Hövelhof	*	420.000	-	420.000	-	-	-
Lichtenau	-	*	-	*	-	-	-
Paderborn	466.000	-	386.000	398.000	379.000	345.000	.
Salzkotten	-	289.000	*	-	*	*	-
Sauer- und Siegerland							
Hochsauerlandkreis	.	-	.	238.000	236.000	.	.
Arnsberg	.	-	.	250.000	245.000	245.000	.
Sundern (Sauerland)	.	184.000	-	-	-	-	-
Märkischer Kreis	-	-	-	290.000	228.000	200.000	198.000
Altena	-	-	-	-	*	-	*
Balve	-	-	-	*	-	-	-
Halver	-	-	-	-	-	-	*
Hemer	-	-	-	310.000	*	231.000	*
Iserlohn	-	-	-	302.000	261.000	173.000	.
Kierspe	-	-	-	-	*	-	-
Lüdenscheid	-	-	-	362.000	319.000	274.000	-
Meinerzhagen	-	-	-	*	*	*	-
Menden (Sauerland)	-	-	-	296.000	240.000	*	212.000
Nachrodt-Wiblingw.	-	-	-	-	*	-	-
Neuenrade	-	-	-	*	*	*	-
Plettenberg	-	-	-	286.000	*	*	*
Schalksmühle	-	-	-	*	-	-	-
Werdohl	-	-	-	-	-	202.000	*
Olpe, Kreis	417.000	-	-	-	287.000	200.000	107.000
Attendorn	-	*	-	-	-	-	-
Drolshagen	417.000	-	-	-	-	-	-
Finnentrop	-	-	-	-	-	-	*
Lennestadt	-	-	-	-	*	151.000	112.000
Olpe	-	-	-	-	*	*	-
Wenden	-	-	-	-	*	-	*
Siegen-Wittgenst., Kr.	.	226.000	-	-	-	-	-
Siegen	-	-	-	*	*	208.000	193.000
Soest, Kreis	.	.	.	*	.	.	.
Ense	.	-	.	.	.	.	.
Möhnesee	.	-	.	*	*	*	.
Rüthen	.	-	.	.	*	*	.
Warstein	.	-	.	*	*	*	.
Wickede (Ruhr)	.	-	.	.	.	*	*

Abb. 5-17: Durchschnittspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Baualterklassen in Euro in den Gemeinden

5.2.3.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

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

Liegenschaftszinssätze Reihenhäuser und Doppelhaushälften

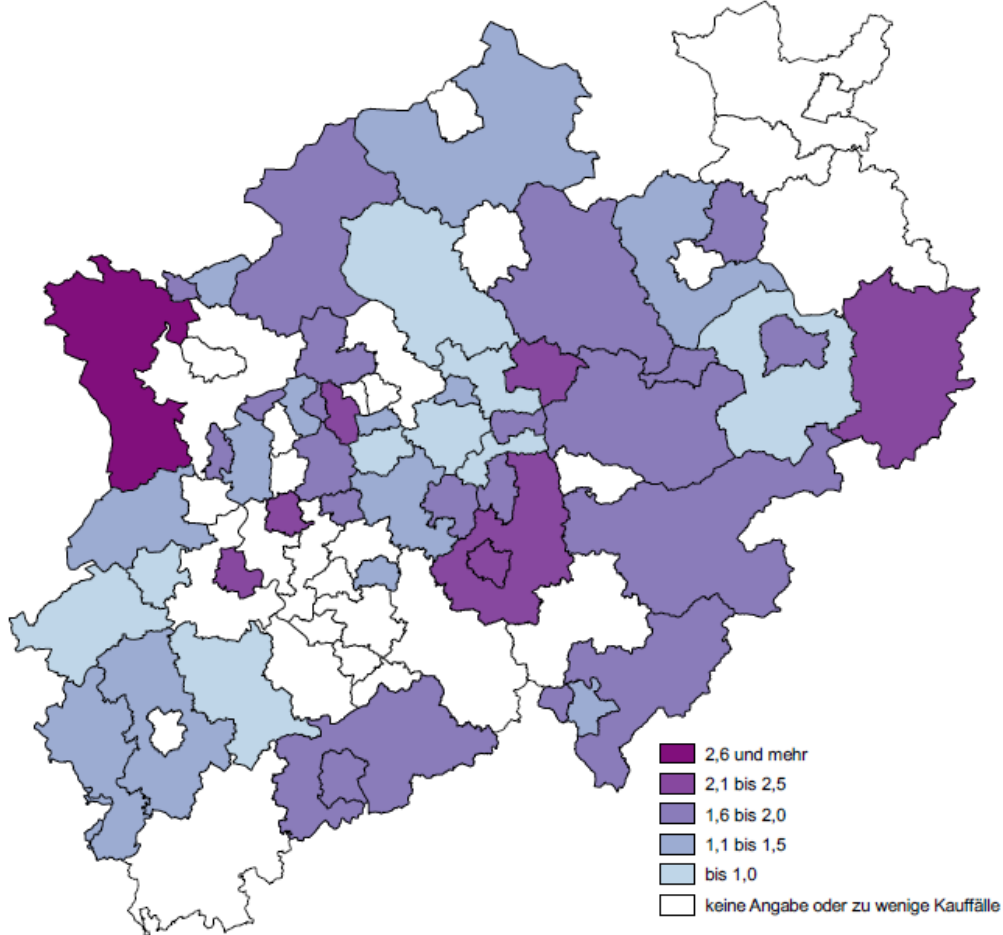


Abb. 5-18: Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent in den Gutachterausschüssen

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	2,0	0,9	167	1	126	31	2.525	591	7,7	1,0			42	18	
Bochum	0,9	0,9	129	1	126	36	2.902	613	6,8	0,5	19,6	1,8	39	14	80
Bonn	1,9	0,3	265	2	136	38	4.003	846	9,5	1,0	15,2	1,6	52	12	80
Bottrop	1,5	0,7	70	1	123	35	2.674	624	7,4	0,7	18,3	2,0	42	10	80
Dortmund	0,1	1,4	246	1	119	28	2.842	718	6,8	0,8	25,0		36	16	80
Duisburg	1,4	1,5	352	2	130	35	2.570	758	7,5	1,0	18,8	2,2	37	15	80
Essen	1,6	1,1	240	2	135	35	2.988	792	8,3	1,3	16,4	2,7	45	14	80
Gelsenkirchen	2,3	1,3	301	3	124		2.350		7,4		18,2		59		80
Hagen	1,6	1,3	167	2	127	27	2.040	460	6,2	0,8	21,0	2,0	38	14	80
Hamm	2,2	1,5	142	2	121	27	2.237	426	7,1	0,8	19,7	2,2	46	16	
Herne	1,2	0,8	84	1	116	25	2.570	582	6,3	0,9	20,0		44	9	80
Mönchengladbach	1,0	1,1	215	1	127		2.857		7,5		19,6		43		80
Remscheid	1,2	0,7	145	2	123	22	2.582	549	6,8	0,6	20,2	1,9	41	12	80
Große kreisangehörige Städte															
Bocholt	1,4	1,0	93	2	127	23	2.415	573	6,8	1,1	20,0	3,0	48	17	80
Dinslaken	1,8	0,6	109	3	123	12	2.724	498	7,9	0,9	17,7	1,9	49	11	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	1,6	1,0	568	2	120	36	2.140	530	6,5	0,8	20,9	2,8	40	13	80
Iserlohn	2,0	1,2	100	2	119	25	2.073	558	6,8	1,0	20,0	2,0	44	14	
Lippstadt	2,0	0,8	36	1	139	30	1.988	475	6,7	1,2	25,0		23	9	80
Lüdenscheid	2,1	0,8	41	1	127	26	2.241	473	7,2	0,9	19,0	2,3	42	11	80
Lünen	1,3	1,3	113	2	130	21	2.320	512	6,3	1,1	21,0	3,0	45	14	80
Minden	*														
Moers	1,8	0,7	182	2	122	19	2.750	615	8,3	0,8	17,1	1,7	44	14	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	
Neuss	2,2	0,4	14	2	118	16	3.660	1.130	9,6	0,9	15,0	2,0	45	11	80
Paderborn	1,7	0,7	42	2	124	18	2.871	593	6,8	0,7	19,0	2,0	50	12	80
Ratingen	2,3	0,7	143	1	125	18	3.838	1.015	11,3	2,2	13,0	2,2	48	14	80
Siegen	1,3	1,0	74	1	116	28	1.810	460	6,1	0,9	22,3	3,4	28	11	80
Unna	1,9	1,1	158	2	129	27	2.433	532	6,7	1,1	20,0	3,0	46	16	80
Velbert	1,9	0,8	66	2	133	29	2.643	743	7,6	0,9	18,0	2,0	46	18	80
Kreise															
Aachen, Städtereg.	1,1	1,8	962	2	126	38	2.294	944	6,2	1,4	21,7	4,3	37	15	80
Borken, Kreis	1,9	0,9	106	3	121	18	2.095	424	6,0	0,6	22,0	3,1	61	16	83
Coesfeld, Kreis	1,0	0,6	120	2	128	20	2.648	538	5,9	0,8	22,0	3,0	54	11	80
Düren, Kreis	1,5	1,1	136	1	129	31	2.264	666	6,2	1,2	22,0	4,0	49	18	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	1,1	1,2	88	2	137	30	1.820	500	6,3	0,8	21,0	3,0	46	14	80
Gütersloh, Kreis	1,3	0,8	62	1	123	22	2.534	642	6,2	0,8	22,0	2,0	51	15	80
Heinsberg, Kreis	0,9	0,2	189	1	118	25	2.298	611	5,9	0,7	23,7	3,4	46	15	80
Hochsauerlandkreis	1,7	1,2	40	2	129	28	1.437	480	4,7	0,6	29,0		46	17	80
Höxter, Kreis	2,3	1,0	113	3	130	41	1.334	492	4,9	0,7	27,0	4,0	42	15	80
Kleve, Kreis	2,7	0,3	142	1	127	33	1.999	529	7,2	1,2	18,9	3,1	46	13	80
Märkischer Kreis	2,5	0,8	60	1	123	26	1.822	529	6,7	0,8	21,0	3,0	43	13	80
Paderborn, Kreis	0,9	0,6	97	2	126	19	2.450	700	5,6	0,8			54	15	80
Rhein-Erft-Kreis	1,0	0,8	635	2	126		2.852		6,9		19,0		44		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,0	0,4	48	3	118	23	2.780	775	7,8	1,9	19,1	4,8	44	15	80
Rhein.-Berg. Kreis	*														
Siegen-Wittgen., Kreis	1,7	0,9	12	1	137	34	1.576	455	5,7	0,5	24,4	2,1	37	9	80
Soest, Kreis	1,7	1,1	96	1	122	24	2.265	638	6,4	0,8	21,0	3,0	50	15	80
Steinfurt, Kreis	1,3	0,7	126	2	125	29	2.263	593	5,8	0,6	24,0	2,0	56	17	80
Unna, Kreis	0,7	1,4	292	1	123	29	2.140	580	6,0	0,8	23,0	2,0	37	14	80
Viersen, Kreis	1,4	0,9	384	2	140	51	2.791	821	6,9	1,0	19,0	3,0	41	14	80
Warendorf, Kreis	1,7	0,7	59	1	130	17	2.600	426	7,0	0,9	20,0	4,0	60	14	80

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

5.2.4 Reihemittelhäuser

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

Die Angaben werden nur ermittelt, wenn in der Region zu der Baualtersklasse Werte für vier oder mehr Gemeinden gemeldet wurden unabhängig von der Anzahl der jeweils gemeldeten Kauffälle. Zusammengefasste Werte werden nicht berücksichtigt. Außer dem Median wird jeweils das bereinigte Mittel als Durchschnittswert 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. [m²]		Ø Wohn- fläche [m²]		Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]		Gesamtkaufpreis		
									bereinigtes Mittel [€]	Median [€]	
Region Bonn	Neubau 2010-2019	13 *	235	±14	145	±4	3.790	±225	566.000	±37.000	540.000
	1995-2009	23	210	±7	130	±7	3.630	±355	466.000	±13.000	465.000
	1975-1994	58	230	±16	125	±7	3.135	±270	391.000	±29.000	376.000
	1950-1974	54	220	±10	110	±5	3.270	±245	352.000	±29.000	361.000
	bis 1949	14	165	±7	130	±4	3.395	±255	407.000	±90.000	343.000
Region Köln	Neubau 2010-2019	* *									
	1995-2009	52	200	±4	120	±5	3.645	±425	444.000	±40.000	430.000
	1975-1994	102	215	±16	125	±7	3.115	±205	390.000	±41.000	399.000
	1950-1974	137	225	±14	110	±4	2.730	±530	314.000	±45.000	313.000
	bis 1949	36	245	±7	95	±22	2.600	±715	219.000	±52.000	240.000
Region Düsseldorf	Neubau 2010-2019	75 *	210	±6	130	±5	4.630	±310	604.000	±21.000	607.000
	1995-2009	46	215	±10	130	±5	4.205	±145	592.000	±123.000	545.000
	1975-1994	159	220	±11	130	±5	3.525	±395	452.000	±42.000	452.000
	1950-1974	119	225	±18	110	±8	3.270	±325	385.000	±48.000	367.000
	bis 1949	*									
Ruhrgebiet	Neubau 2010-2019	49 *	195	±29	140	±9	3.075	±475	426.000	±48.000	416.000
	1995-2009	103	195	±16	125	±5	2.790	±150	336.000	±16.000	341.000
	1975-1994	168	220	±7	125	±6	2.375	±100	297.000	±14.000	290.000
	1950-1974	355	235	±10	115	±6	2.190	±170	244.000	±33.000	263.000
	bis 1949	47	230	±21	110	±4	2.045	±300	208.000	±46.000	195.000
Bergisch/ Märkische Städteregion	Neubau 2010-2019	* *									
	1995-2009	23	205	±21	130	±0	2.840	±220	360.000	±21.000	345.000
	1975-1994	56	220	±18	135	±6	2.470	±145	323.000	±17.000	320.000
	1950-1974	45	230	±15	115	±6	2.280	±220	263.000	±25.000	256.000
	bis 1949	*									
Eifel/Rur	Neubau 2010-2019	* 11	220	±11	135	±10	2.610	±90	375.000	±30.000	352.000
	1995-2009	9	200	±17	130	±20	2.685	±270	331.000	±56.000	330.000
	1975-1994	28	215	±17	125	±6	2.245	±320	286.000	±22.000	278.000
	1950-1974	54	235	±18	110	±14	2.240	±470	230.000	±60.000	208.000
	bis 1949	63	225	±15	130	±17	1.540	±155	198.000	±45.000	180.000
Niederrhein	Neubau 2010-2019	* 7	220	±59	125	±1	3.315	±505	415.000	±78.000	360.000
	1995-2009	27	200	±5	125	±4	2.960	±385	367.000	±48.000	360.000
	1975-1994	123	210	±14	115	±4	2.265	±305	263.000	±39.000	251.000
	1950-1974	126	220	±10	105	±4	2.360	±215	234.000	±24.000	242.000
	bis 1949	37	225	±19	125	±16	1.720	±295	195.000	±63.000	200.000
Münsterland	Neubau 2010-2019	* *									
	1995-2009	82	210	±15	125	±5	2.405	±285	292.000	±45.000	300.000
	1975-1994	127	220	±18	120	±7	2.240	±215	270.000	±25.000	269.000
	1950-1974	304	225	±16	105	±8	2.035	±140	217.000	±28.000	214.000
	bis 1949	15	190	±20	100	±12	1.815	±175	184.000	±27.000	179.000
Ostwestfalen- Lippe	Neubau 2010-2019	* *									
	1995-2009	18	200	±25	125	±6	2.590	±210	325.000	±40.000	307.000
	1975-1994	56	225	±15	125	±11	2.170	±265	281.000	±55.000	258.000
	1950-1974	81	225	±21	105	±7	1.845	±350	203.000	±41.000	189.000
	bis 1949	*									
Sauer- und Siegerland	Neubau 2010-2019	* *									
	1995-2009	*									
	1975-1994	15	210	±19	115	±6	1.735	±235	207.000	±30.000	190.000
	1950-1974	30	250	±9	100	±8	1.615	±170	169.000	±26.000	168.000
	bis 1949	*									

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

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser

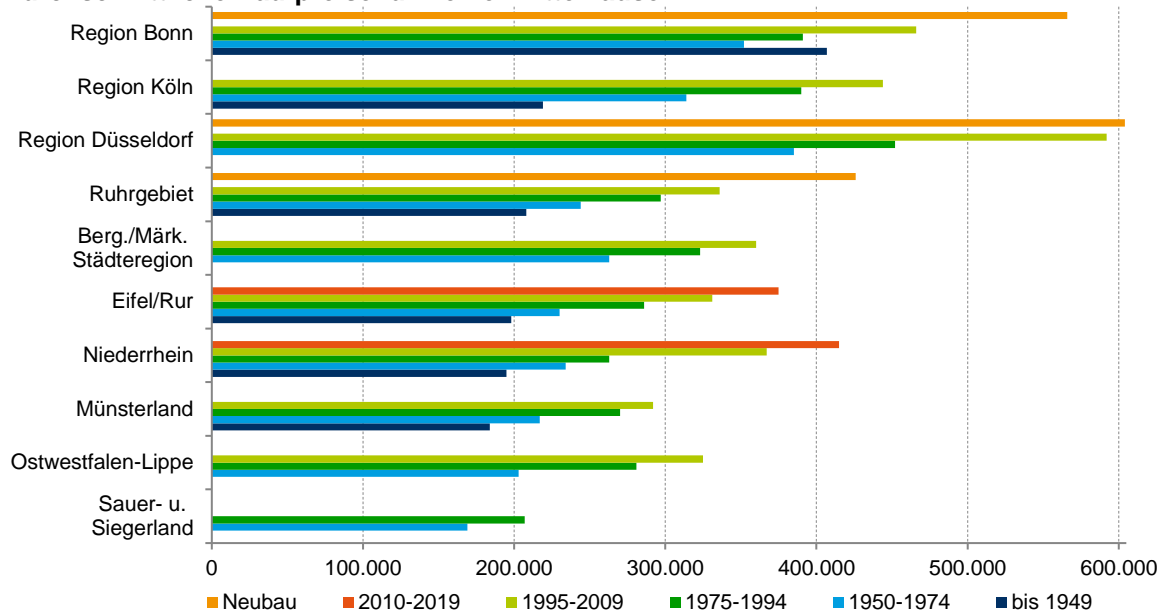
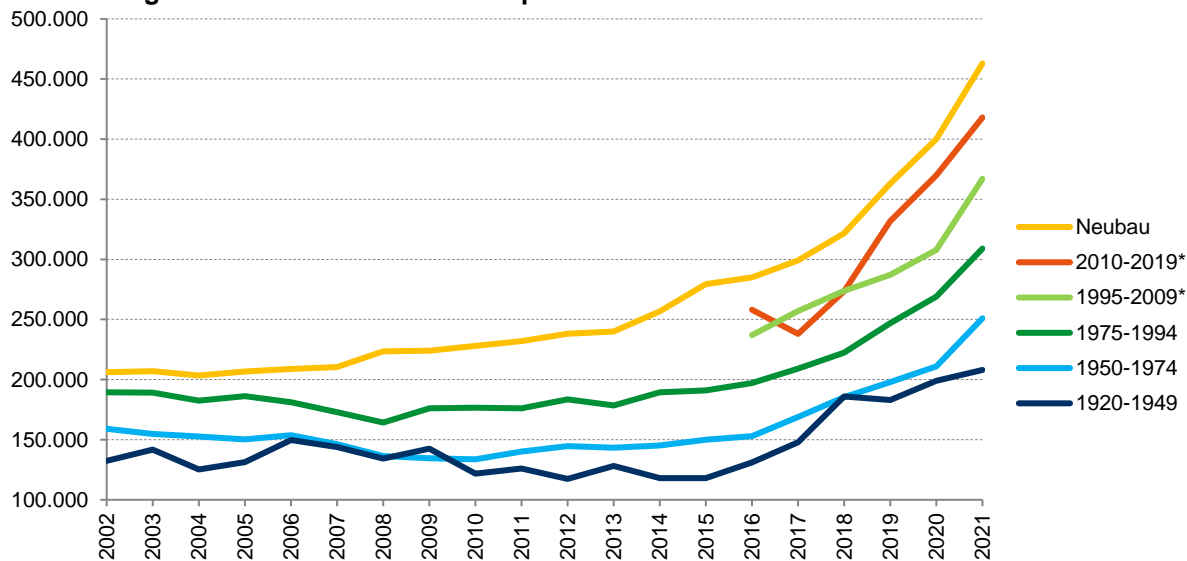


Abb. 5-21: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro in den Regionen

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

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenmittelhäuser



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

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

5.2.4.1 Durchschnittspreise

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

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

Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser in Euro

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Region Bonn							
Bonn	696.000	-	-	569.000	459.000	422.000	575.000
Rhein-Sieg-Kreis	547.000	-	*	446.000	388.000	355.000	338.000
Alfter	.	-	.	.	*	*	.
Bad Honnef	.	-	.	.	376.000	.	*
Bornheim	592.000	-	.	.	*	*	.
Eitorf	.	-	.	.	*	.	.
Hennef (Sieg)	*	-	*	370.000	441.000	*	.
Königswinter	.	-	.	*	.	*	.
Lohmar	.	-	.	*	354.000	*	.
Meckenheim	.	-	.	*	375.000	298.000	.
Neunkirchen-Seelsch.	.	-	.	.	*	.	.
Niederkassel	.	-	*	469.000	413.000	361.000	.
Rheinbach	.	-	.	*	*	.	.
Sankt Augustin	.	-	.	*	395.000	370.000	.
Siegburg	*	-	.	*	366.000	.	*
Swisttal	.	-	.	.	.	*	.
Troisdorf	.	-	.	*	443.000	*	*
Region Köln							
Köln	481.000	-	-	588.000	531.000	456.000	681.000
Leverkusen	.	-	-	429.000	399.000	378.000	.
Rhein-Erft-Kreis	359.283	-	*	440.623	392.941	338.198	206.500
Bedburg	315.787	-	.	*	*	*	.
Bergheim	.	-	.	*	372.460	260.000	*
Brühl	*	-	.	480.000	*	379.800	.
Elsdorf	.	-	.	.	*	.	*
Erfstadt	-	-	-	-	370.083	326.556	*
Frechen	-	-	-	*	455.667	401.857	.
Hürth	-	-	-	430.000	415.833	437.250	.
Kerpen	.	-	.	496.000	359.667	283.900	*
Pulheim	.	-	.	*	434.000	312.500	.
Wesseling	397.886	-	*	*	406.500	*	.
Oberbergischer Kreis	.	-	.	*	*	199.000	.
Bergneustadt	.	-	.	.	.	*	.
Gummersbach	.	-	.	.	*	.	.
Hückeswagen	.	-	.	.	.	*	.
Radevormwald	.	-	.	*	.	*	.
Rheinisch-Berg. Kr.	.	-	*	410.000	375.000	293.000	.
<i>Bergisch Gladbach</i>	.	-	.	*	494.000	356.000	*
Burscheid	.	-	.	*	*	.	.
Kürten	.	-	.	.	*	*	.
Leichlingen (Rhld.)	.	-	.	.	*	.	.
Odenthal	.	-	.	.	.	*	.
Rösrath	.	-	*	*	451.000	*	.
Wermelskirchen	.	-	.	*	*	*	.
Region Düsseldorf							
Düsseldorf	753.000	-	1.208.000	732.000	598.000	475.000	-
Mettmann, Kreis	574.000	-	.	*	462.000	399.000	.
Erkrath	.	-	.	.	*	385.000	.
Haan	.	-	.	.	513.000	.	.
Hilden	.	-	.	*	482.000	*	.
Langenfeld (Rhld.)	582.000	-	.	*	475.000	*	.
Mettmann	.	-	.	.	*	363.000	.
Monheim am Rhein	*	-	.	.	.	440.000	.
<i>Ratingen</i>	607.000	-	456.000	545.000	484.000	380.000	-
Rhein-Kreis Neuss	532.000	383.000	-	484.000	407.000	302.000	-
Dormagen	-	415.000	-	-	452.000	367.000	-
Grevenbroich	-	259.000	-	-	339.000	189.000	-
Jüchen	-	372.000	-	-	-	-	-
Kaarst	-	430.000	-	-	437.000	293.000	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Korschenbroich	-	331.000	-	-	349.000	-	-
Meerbusch	-	572.000	-	-	-	486.000	-
Neuss	624.000	-	505.000	478.000	412.000	340.000	358.000
Ruhrgebiet							
Duisburg	*	-	*	348.000	320.000	219.000	154.000
Essen	544.000	344.000	-	354.000	397.000	297.000	276.000
Mülheim an der Ruhr	416.000	-	*	515.000	465.000	333.000	323.000
Oberhausen	-	291.000	-	-	-	-	-
Wesel, Kreis							
<i>Dinslaken</i>	375.000	-	.	.	276.000	205.000	.
Bottrop	441.000	-	-	*	233.000	180.000	-
Gelsenkirchen	*	-	-	363.000	*	190.000	166.000
Recklinghausen, Kr.	360.000	-	-	323.000	290.000	257.000	-
Castrop-Rauxel	-	-	-	324.000	290.000	258.000	-
<i>Gladbeck</i>	.	-	-	341.000	283.000	192.000	.
Herten	-	-	-	320.000	289.000	277.000	-
<i>Recklinghausen</i>	.	-	-	.	*	296.000	*
Walrop	-	-	-	330.000	296.000	263.000	-
Bochum	500.000	-	.	365.000	380.000	325.000	280.000
Dortmund	-	-	-	354.000	310.000	269.000	253.000
Herne	.	-	.	346.000	283.000	284.000	149.000
Ennepe-Ruhr-Kreis							
Witten	-	-	-	-	284.000	272.000	-
Unna, Kreis	.	-	*	281.000	290.000	196.000	195.000
Bergkamen	.	-	.	282.000	292.000	187.000	*
Bönen	.	-	.	*	.	157.000	*
Fröndenberg/Ruhr	.	-	.	.	220.000	*	.
Holzwickede	.	-	*	*	273.000	272.000	.
Kamen	.	-	.	*	*	*	*
<i>Lünen</i>	*	-	.	.	290.000	263.000	*
Schwerte	.	-	.	.	332.000	264.000	*
<i>Unna</i>	.	-	.	*	*	223.000	.
Bergisch/Märkische Städteregion							
Remscheid	398.000	303.000	.	374.000	301.000	237.000	.
Solingen	364.000	316.000	.	392.000	320.000	296.000	268.000
Wuppertal	.	-	.	.	348.000	314.000	256.000
Mettmann, Kreis							
Heiligenhaus	-	-	.	.	*	.	-
<i>Velbert</i>	-	313.000	-	*	333.000	256.000	-
Wülfrath	-	-	.	.	*	.	-
Hagen	.	-	.	320.000	270.000	262.000	220.000
Ennepe-Ruhr-Kreis	-	-	-	-	285.000	251.000	-
Ennepetal	-	-	-	-	-	231.000	-
Gevelsberg	-	-	-	-	308.000	-	-
Eifel/Rur							
Aachen, Städteregion	*	-	405.000	393.000	348.000	321.000	221.000
Aachen	.	-	415.000	*	442.000	393.000	560.000
Alsdorf	*	-	*	*	*	250.000	179.000
Baesweiler	.	-	.	.	*	*	130.000
Eschweiler	.	-	*	.	278.000	223.000	180.000
Herzogenrath	.	-	.	.	335.000	*	144.000
Stolberg (Rhld.)	.	-	.	*	328.000	251.000	194.000
Würselen	.	-	.	.	.	*	298.000
Düren, Kreis	.	-	307.000	271.000	240.000	173.000	235.000
Aldenhoven	.	-	.	.	.	187.000	.
<i>Düren</i>	.	-	380.000	*	290.000	208.000	191.000
Jülich	.	-	.	.	*	*	.
Kreuzau	.	-	.	*	*	.	*
Langerwehe	.	-	*	.	.	*	*
Linnich	.	-	.	*	.	.	.
Niederzier	.	-	.	.	*	*	.
Nörvenich	.	-	.	*	.	*	.
Titz	.	-	*	.	*	.	*
Euskirchen, Kreis	405.000	-	.	.	277.000	.	.
Niederrhein							
Krefeld	-	-	-	422.000	368.000	330.000	.
Mönchengladbach	*	-	*	385.000	317.000	252.000	*
Kleve, Kreis	-	-	-	*	207.000	187.000	-
Emmerich am Rhein	-	-	-	-	*	*	-
Geldern	-	-	-	-	*	-	-
Goch	-	-	-	-	182.000	*	-
Issum	-	-	-	*	*	-	-
Kalkar	-	-	-	-	*	-	-
Kevelaer	-	-	-	-	*	-	-
Kleve	-	-	-	*	*	*	-
Straelen	-	-	-	-	-	*	-

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Uedem	-	-	-	-	*	-	-
Weeze	-	-	-	-	*	-	-
Viersen, Kreis	.	283.000	*	390.000	317.000	254.000	250.000
Brüggen	.	*	.	.	*	*	*
Grefrath	.	233.000	.	.	.	248.000	.
Kempen	.	291.000	.	.	301.000	284.000	293.000
Nettetal	.	238.000	.	*	264.000	225.000	212.000
Niederkrüchten	.	*	.	.	*	.	.
Schwalmtal	.	273.000	.	.	*	.	.
Tönisvorst	.	335.000	.	*	358.000	316.000	*
Viersen	.	266.000	.	.	296.000	253.000	268.000
Willich	.	338.000	*	409.000	385.000	242.000	*
Wesel, Kreis							
Moers	.	-	*	*	316.000	224.000	.
Wesel	.	-	*	*	239.000	242.000	97.000
Münsterland							
Münster	551.000	-	-	429.000	419.000	365.000	-
Borken, Kreis	*	-	-	*	182.000	151.000	*
Ahaus	-	-	-	-	*	*	-
Bocholt	.	-	-	*	270.000	214.000	*
Borken	-	-	-	*	-	-	-
Gescher	*	-	-	-	-	-	-
Gronau (Westf.)	-	-	-	-	*	*	*
Isselburg	-	-	-	-	140.000	-	-
Rhede	-	-	-	-	*	-	-
Schöppingen	-	-	-	-	-	*	-
Vreden	-	-	-	-	*	-	-
Coesfeld, Kreis	.	-	-	*	281.000	*	.
Coesfeld	.	-	-	.	.	*	.
Dülmen	.	-	-	*	263.000	.	.
Havixbeck	.	-	-	.	*	*	.
Nottuln	.	-	-	.	*	.	.
Olfen	.	-	-	.	*	.	.
Recklinghausen, Kr.							
Datteln	-	-	-	301.000	271.000	240.000	-
Dorsten	.	-	-	283.000	266.000	.	179.000
Haltern am See	-	-	-	346.000	311.000	276.000	-
Marl	.	-	-	319.000	236.000	201.000	.
Oer-Erkenschwick	-	-	-	312.000	281.000	248.000	-
Steinfurt, Kreis	.	-	-	*	271.000	219.000	.
Altenberge	.	-	-	.	.	*	.
Emsdetten	.	-	-	.	.	*	.
Greven	.	-	-	*	.	*	.
Hörstel	.	-	-	.	.	.	.
Horstmar	.	-	-	.	.	186.000	.
Ibbenbüren	.	-	-	.	*	.	.
Ladbergen	.	-	-	.	*	.	.
Ochtrup	.	-	-	.	.	*	.
Rheine	.	-	-	*	*	205.000	200.000
Steinfurt	.	-	-	*	.	*	.
Westerkappeln	.	-	-	.	*	.	.
Warendorf, Kreis	*	-	-	316.000	-	234.000	-
Ahlen	-	-	-	289.000	-	*	-
Beckum	-	-	-	*	-	*	-
Ostbevern	-	-	-	-	-	*	-
Sendenhorst	*	-	-	*	-	*	-
Hamm	.	-	.	200.000	*	172.000	147.000
Soest, Kreis	.	-	*	417.000	264.000	204.000	226.000
Anröchte	.	-	.	.	*	*	.
Bad Sassendorf	.	-	.	*	*	.	.
Erwitte	.	-	.	.	*	.	.
Geseke	.	-	.	.	.	*	.
Lippstadt	-	-	-	-	*	222.000	-
Soest	.	-	*	*	265.000	199.000	*
Unna, Kreis							
Selm	.	-	.	*	.	.	.
Werne	.	-	.	.	*	.	.
Ostwestfalen-Lippe							
Bielefeld	476.000	-	.	372.000	338.000	282.000	.
Gütersloh, Kreis	.	-	.	*	336.000	195.000	*
Gütersloh	-	-	-	*	340.000	293.000	-
Halle (Westf.)	.	-	.	.	.	*	.
Harsewinkel	.	-	.	.	*	301.000	.
Herzebrock-Clarholz	.	-	.	.	*	*	.
Langenberg	.	-	.	.	.	*	.
Rheda-Wiedenbrück	.	-	.	.	*	.	*
Schloß Holte-Stuken.	.	-	.	*	.	.	.

Stadt/Kreis	Neubau	zus.gef.	Altersklasse				
			2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	bis 1949
Steinhagen	.	-	.	*	.	*	.
Verl	.	-	.	.	*	.	.
Versmold	.	-	.	.	.	196.000	.
Werther (Westf.)	.	-	.	.	.	189.000	.
Höxter, Kreis	.	100.000	.	.	.	.	.
Bad Driburg	-	*	-	-	-	-	-
Beverungen	-	*	-	-	-	-	-
Höxter	-	*	-	-	-	-	-
Warburg	-	*	-	-	-	-	-
Lippe, Kreis	*	.	.	*	224.000	185.000	.
Augustdorf	.	.	.	.	*	*	.
Bad Salzuflen	.	.	.	.	352.000	189.000	.
Blomberg	.	.	.	.	158.000	*	.
Detmold	.	.	.	*	216.000	182.000	.
Extertal	.	.	.	.	.	*	.
Horn-Bad Meinberg	.	.	.	.	*	*	.
Lemgo	.	.	.	.	214.000	*	.
Leopoldshöhe	*	.	.	.	*	.	.
Oerlinghausen	.	.	.	.	*	*	.
Schlangen	.	.	.	.	*	.	.
Minden-Lübbecke, Kr.	.	.	.	.	.	.	.
Minden	.	157.909	-	-	-	-	-
Paderborn, Kreis	-	-	*	*	-	208.000	-
Bad Lippspringe	-	*	*	-	-	-	-
Büren	-	*	-	-	-	*	-
Delbrück	-	*	-	*	-	-	-
Hövelhof	-	*	-	-	-	*	-
Paderborn	374.000	-	.	392.000	333.000	310.000	.
Sauer- und Siegerland							
Hochsauerlandkreis							
Arnsberg	.	-	.	.	*	195.000	.
Märkischer Kreis	-	-	-	*	214.000	124.000	*
Halver	-	-	-	-	*	-	*
Hemer	-	-	-	-	*	133.000	-
Kierspe	-	-	-	-	*	-	-
Lüdenscheid	-	-	-	327.000	251.000	168.000	-
Menden (Sauerland)	-	-	-	*	240.000	-	-
Plettenberg	-	-	-	-	-	*	-
Schalksmühle	-	-	-	-	*	-	-
Siegen-Wittgenst., Kr.							
Siegen	-	-	-	-	-	179.000	*
Soest, Kreis							
Möhnesee	.	-	.	.	.	.	*
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 kann im Internet unter der Adresse

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

eingesehen und heruntergeladen werden.

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

Sachwertfaktoren in den örtlichen Grundstücksmarktberichten

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

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

Abb. 5-24: 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

Gliederungsebene	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
kreisfreie Städte	+1	+1	+2	+2	+7	+10	+4	+7	+7	+12
Kreise	±0	+1	+2	+3	+6	+4	+8	+6	+8	+12

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

5.3.2 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser

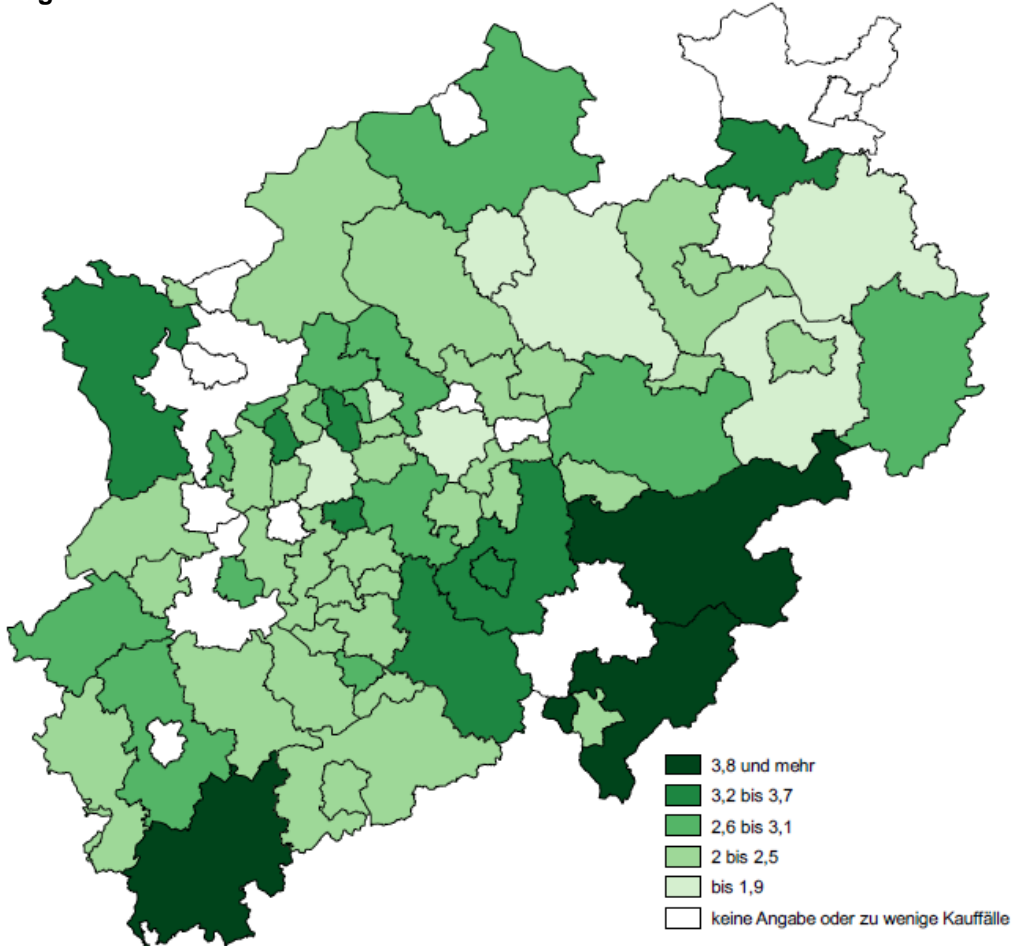


Abb. 5-26: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in Prozent in den Gutachterausschüssen

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Dreifamilienhäuser

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND [J.]
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Kreisfreie Städte															
Bochum	2,1	1,4	72	2	242	67	1.572	508	5,8	0,3	24,1	1,8	26	8	80
Bonn	2,3	0,4	34	2	217	48	3.557	853	9,9	1,4	16,3	2,2	51	9	80
Bottrop	2,5	0,8	21	2	245	29	1.581	302	6,4	0,5	21,1	3,0	35	6	80
Dortmund	1,3	1,6	24	1	239	41	1.725	572	6,4	0,5	23,1	2,1	23	6	80
Duisburg	2,3	1,5	57	2	246	75	1.323	467	5,6	0,8	24,6	4,7	31	10	80
Düsseldorf	2,4	0,6	16	1	238	44	3.377	890	9,2	0,9	16,3	1,4	36	8	80
Essen	1,9	1,3	31	2	256	47	2.017	636	7,2	0,7	20,4	2,2	32	8	80
Gelsenkirchen	3,3	1,3	14	3	246		1.171		5,4		25,5		33		80
Hagen	2,4	1,4	40	2	240	45	1.200	370	5,3	0,5	26,0	3,0	28	6	80
Hamm	2,1	1,3	16	2	230	36	1.434	458	5,7	0,7	24,9	2,9	29	8	
Herne	2,5	1,2	29	1	243	66	1.310	430	5,9	0,7	20,0		40	7	80
Köln	2,0	0,7	15	1	224	48	3.347	692	9,6	0,6	17,0	1,1	41	12	80
Leverkusen	2,0	0,5	12	2	216	57	2.037	612	7,0	1,2	23,0	2,0	31	8	80
Mönchengladbach	2,5	1,4	27	1	209		1.459		6,0		24,7		32		80
Mülheim a. d. Ruhr	2,0	1,5	23	2	264	63	1.816	677	6,5	0,9	22,7	3,2	32	9	80
Münster	1,3	0,9	8	1	262	51	3.721	1.051	8,4	0,7	19,0	2,2	34	3	80
Oberhausen	3,6	0,7	10	2	251	36	1.260	227	5,7	0,7	24,8	3,0	45	7	80
Remscheid	2,5	0,7	29	2	235	60	1.184	239	5,3	0,4	26,5	3,0	28	4	80
Solingen	2,5	0,5	12	2	215	27	1.740	280	7,5	1,5	21,0	3,0	32	5	80
Wuppertal	2,5	1,5	8	2	235	36	1.430	527	5,8	1,0	26,2	2,9	36	8	80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	2,5	0,6	12	1	258	40	1.227	379	5,5	0,9	26,0	3,0	31	8	80
Bergisch Gladbach	2,8	0,9	15	1	255	53	2.690	380	8,3	0,8	18,0	3,0	43	11	80
Bocholt	*														
Dinslaken	3,1	0,6	10	3	236	58	1.375	337	6,2	1,1	23,3	2,0	37	10	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	3,1	1,1	47	3	244	56	1.360	390	6,0	1,0	24,3	4,2	37	9	80
Gütersloh	2,3	0,7	19	2	263	61	1.733	490	5,9	0,7	23,8	2,3	32	12	80
Iserlohn	2,4	1,3	35	2	222	45	1.351	401	5,7	0,7	26,0	3,0	32	10	
Lippstadt	2,5	0,8	10	1	222	38	1.567	375	6,5		25,0		17	14	80
Lüdenscheid	3,3	1,1	14	2	275	67	1.258	380	6,0	1,1	24,0	3,6	31	5	80
Lünen	*														
Moers	3,0	0,6	20	3	241	54	1.715	434	6,2	2,4	21,2	3,1	38	7	80
Neuss	2,7	0,8	14	2	244	31	2.000	630	7,7	0,7	19,0	2,0	31	5	80
Paderborn	2,3	0,7	11	2	259	39	2.203	379	7,2	1,1	20,0	2,0	41	13	80
Recklinghausen	1,4	1,1	15	2	234	75	1.422	180	5,3	0,4	27,0	2,0	27	4	80
Siegen	2,2	1,0	24	1	227	63	1.360	430	6,2	0,7	24,0	2,4	26	13	80
Velbert	3,3	1,4	10	3	262	47	1.166	322	5,7	0,8	25,0	3,0	28	13	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	2,4	3,0	126	2	257	108	1.460	672	5,5	1,1	26,8	5,2	31	10	80
Borken, Kreis	2,2	0,6	12	3	227	38	1.450	330	5,5	0,5	27,0	2,0	46	10	80
Coesfeld, Kreis	2,0	1,4	15	2	265	79	1.790	398	5,7	0,5	24,0	2,0	41	10	80
Düren, Kreis	2,8	0,9	5	1	246	47	1.290	135	5,7	0,6	24,0	1,0	39	10	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	3,0	0,4	9	3	252	46	1.440	370	6,2	1,0	24,0	3,0	37	9	80
Euskirchen, Kreis	4,0	0,8	18	2	245	50	1.275	415	6,4	0,9	23,0	3,0	40	14	80
Gütersloh, Kreis	2,3	1,1	26	1	227	79	1.603	456	5,8	0,6	24,0	2,0	37	9	80
Heinsberg, Kreis	2,6	0,3	12	3	244	45	1.454	525	5,1	1,7	25,2	3,1	42	16	80
Herford, Kreis/Herford	3,2	0,8	52	3	245	50	1.180	310	5,8	0,7	25,0	3,0	35	12	80
Hochsauerlandkreis	4,1	1,6	30	3	260	39	875	275	4,8	0,3	30,0		39	10	80
Höxter, Kreis	3,1	1,3	44	3	248	56	931	276	4,6	0,6	31,0	4,0	37	13	80
Kleve, Kreis	3,7	0,9	10	1	197	66	1.686	901	7,9	2,0	20,0	5,0	38	16	80
Lippe, Kr./Detmold	1,9	1,0	32	1	255	45	1.444	377	5,9	0,9	25,0	3,0	28	11	80
Märkischer Kreis	3,6	0,9	24	1	250	51	967	289	5,4	0,7	28,0	4,0	32	11	80
Mettmann, Kreis	2,5	0,5	10	2	242	41	2.188	383	7,1	0,6	20,0	2,0	35	5	80
Oberbergischer Kreis	3,3	0,9	28	2	254	66	1.267	298	5,6	0,4	25,1	1,7	42	11	80
Paderborn, Kreis	1,5	1,2	23	2	306	75	1.350	500	4,6	0,6			34	8	80
Reckl./C.-R./Herten	2,7	1,1	45	2	246	37	1.577	383	6,1	0,7	22,6	2,5	38	10	80
Rhein-Erft-Kreis	2,1	0,7	18	2	261		2.262		7,0		21,0		41		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,4	0,5	33	3	231	62	2.015	474	7,0	1,7	22,5	4,7	40	14	80
Rhein.-Berg. Kreis	2,5	0,6	9	2	242	58	1.949	336	7,2	1,1	21,6	3,3	37	11	80
Siegen-Wittgen., Kreis	3,9	1,2	21	3	254	48	1.104	298	6,0	1,2	25,0	4,1	36	7	80
Soest, Kreis	2,8	1,0	35	3	255	58	1.325	577	5,7	1,4	25,0	6,0	38	14	80
Steinfurt, Kreis	2,7	1,2	85	3	253	61	1.436	408	5,9	0,7	26,0	3,0	41	12	80
Unna, Kreis	2,1	3,4	31	2	259	68	1.430	450	5,8	1,0	26,0	4,0	29	12	80
Viersen, Kreis	2,0	1,2	33	2	220	80	1.561	551	5,8	0,8	24,0	4,0	32	8	80
Warendorf, Kreis	1,9	0,8	11	1	196	63	2.178	360	6,8	0,6	24,0	4,0	51	11	80

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

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

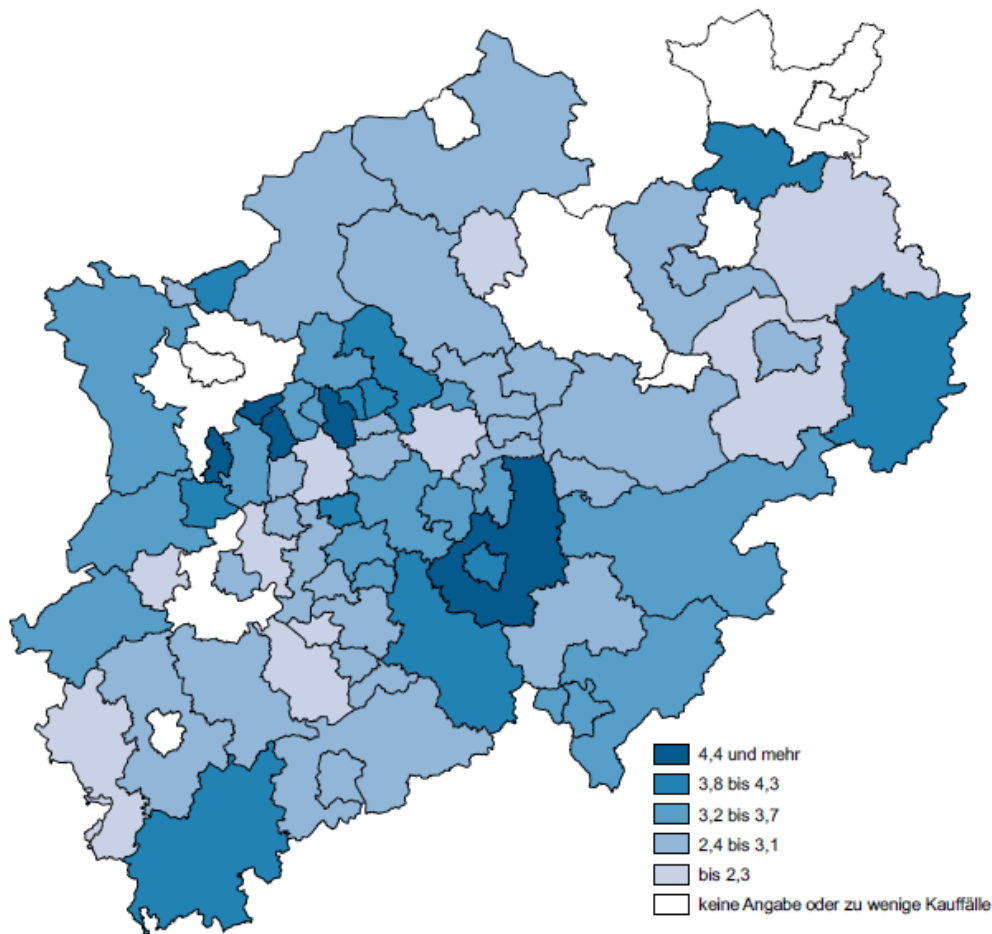


Abb. 5-28: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) in Prozent in den Gutachterausschüssen

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	
Kreisfreie Städte															
Bochum	3,1	2,1	295	2	438	210	1.239	447	5,8	0,3	25,7	1,7	29	8	80
Bonn	2,9	0,6	46	2	560	786	3.128	975	10,3	2,0	16,2	2,4	51	12	80
Bottrop	3,6	1,1	37	2	402	146	1.319	353	6,2	0,6	17,3	3,8	37	9	80
Dortmund	1,4	1,8	60	1	672	1.453	1.576	508	6,5	0,8	23,8	2,4	26	8	80
Duisburg	3,2	1,8	146	2	450	195	980	299	5,4	0,8	27,2	3,7	28	7	80
Düsseldorf	1,8	0,7	85	1	682	421	3.182	868	8,8	1,8	18,5	2,8	39	9	80
Essen	2,3	1,2	124	2	457	248	1.604	514	6,7	0,9	23,6	2,6	33	9	80
Gelsenkirchen	4,4	1,3	80	3	468		797		5,1		28,8		28		80
Hagen	3,4	1,8	211	2	505	245	885	345	5,0	0,4	29,0	3,0	30	6	80
Hamm	2,7	1,1	17	2	770	520	1.146	423	5,3	1,2	28,7	4,5	34	15	
Herne	2,9	1,1	71	1	455	255	1.170	360	5,3	0,6	30,0		33	8	80
Köln	1,6	0,9	83	1	653	539	3.236	819	10,0	1,5	17,0	2,4	38	9	80
Krefeld	3,8	1,2	35	3	373	94	1.276	408	6,4	1,3	23,0	6,0	37	10	80
Leverkusen	1,9	0,7	11	2	486	202	1.837	335	6,7	0,6	24,0	2,0	35	3	80
Mönchengladbach	2,1	1,5	133	1	452		1.656		6,2		24,6		35		80
Mülheim a. d. Ruhr	2,9	1,6	41	2	389	124	1.378	434	6,2	0,7	25,1	2,7	32	8	80
Münster	1,5	1,4	49	1	347	686	3.603	1.013	9,5	2,4	19,0	3,1	37	8	80
Oberhausen	4,4	0,6	63	2	546	444	1.002	271	5,5	0,9	26,9	4,2	41	11	80
Remscheid	3,3	0,9	94	2	486	222	1.132	275	5,6	0,7	26,2	4,3	34	8	80
Solingen	3,1	1,0	40	2	365	92	1.500	330	6,9	1,0	23,0	3,0	33	7	80
Wuppertal	3,4	1,0	88	1	511	204	1.140	257	5,8	0,8	26,6	2,8	37	6	80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	2,6	0,7	16	1	568	556	1.183	265	5,3	1,0	27,0	2,0	32	7	80
Bergisch Gladbach	2,9	0,9	14	1	510	78	2.260	490	7,7	1,2	18,0	3,0	43	9	80
Bocholt	4,1	1,5	10	3	360	159	1.239	444	6,7	0,8	24,0	3,0	34	13	80
Dinslaken	4,6	1,0	22	3	467	160	1.246	462	7,0	1,2	23,2	2,1	40	12	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	3,7	1,2	138	3	681	930	1.130	330	5,8	0,8	26,9	3,9	37	10	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	2,5	1,1	21	2	572	423	2.022	810	7,0	1,2	22,4	3,8	44	23	80
Iserlohn	3,2	1,5	36	2	514	473	1.042	290	5,5	0,7	27,0	3,0	32	9	
Lüdenscheid	4,1	1,6	54	2	416	233	1.075	355	5,8	0,6	26,0	3,2	33	8	80
Lünen	3,3	1,7	41	5	488	186	1.130	467	5,3	0,5	28,0	4,0	33	9	80
Moers	4,7	1,0	47	3	480	258	1.165	298	6,9	1,1	23,7	3,2	35	8	80
Neuss	2,6	0,7	37	2	628	39	2.180	510	8,3	1,2	19,0	3,0	39	8	80
Paderborn	2,9	1,1	37	2	555	392	1.702	485	6,3	1,3	24,0	3,0	42	13	80
Ratingen	2,5	1,0	29	1	508	502	2.348	567	8,8	1,1	18,0	1,1	32	9	80
Recklinghausen	3,8	0,9	24	2	491	250	1.046	216	5,5	0,8	26,0	2,0	33	12	80
Siegen	3,3	1,2	55	1	580	601	1.260	370	6,3	0,9	23,5	2,9	27	13	80
Unna	2,7	1,4	26	2	899	1.315	1.636	574	6,9	1,6	24,0	5,0	44	19	80
Velbert	3,8	1,1	26	2	492	242	1.039	274	6,0	0,7	25,0	2,0	30	9	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	2,2	2,6	234	2	440	291	1.636	745	6,3	1,3	25,6	7,2	32	10	80
Borken, Kreis	2,7	1,0	28	3	422	126	1.351	314	5,5	0,6	27,0	2,3	45	13	80
Coesfeld, Kreis	2,6	1,1	17	2	517	193	1.834	748	6,1	0,6	24,0	3,0	54	16	80
Düren, Kreis	3,1	1,3	5	1	331	121	1.685	598	6,6	0,8	23,0	3,0	48	18	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	3,2	1,3	38	3	472	142	1.310	360	6,1	0,9	25,0	4,0	37	9	80
Euskirchen, Kreis	4,3	1,2	18	2	465	200	1.275	355	6,4	1,4	24,0	4,0	44	13	80
Gütersloh, Kreis	3,1	1,1	30	1	403	216	1.744	866	6,7	1,9	23,0	5,0	46	20	80
Heinsberg, Kreis	3,2	0,5	55	3	505	516	1.290	438	5,5	1,2	25,8	3,2	46	15	80
Herford, Kreis/Herford	4,1	1,1	76	3	420	130	1.000	400	5,7	0,7	25,0	3,0	35	12	80
Hochsauerlandkreis	3,4	1,4	32	3	484	253	1.006	248	4,9	0,6	29,0		45	11	80
Höxter, Kreis	4,3	1,4	58	3	390	221	857	510	4,6	1,0	33,0	8,0	36	10	80
Kleve, Kreis	3,6	0,5	15	1	328	135	1.316	339	6,2	0,9	23,3	3,7	41	12	80
Lippe, Kr./Detmold	2,2	1,2	42	1	403	161	1.183	399	5,4	0,8	28,0	3,0	29	10	80
Märkischer Kreis	4,8	1,2	31	1	628	475	817	355	5,3	0,9	30,0	4,0	32	12	80
Mettmann, Kreis	2,7	0,8	43	2	748	784	1.913	587	7,2	1,1	21,0	3,0	35	8	80
Oberbergischer Kreis	4,0	1,2	27	2	455	172	1.086	230	5,6	0,4	25,8	1,8	41	11	80
Olpe, Kreis	3,0	2,3	24	1	337	119	1.297	639	5,8	1,5	26,0	6,0	32	12	80
Paderborn, Kreis	1,7	1,1	34	2	440	99	1.300	400	5,0	0,8			38	10	80
Reckl./C.-R./Herten	4,0	1,2	38	2	464	171	1.284	585	6,3	1,2	21,6	4,7	36	14	80
Rhein-Erft-Kreis	2,7	0,9	24	2	518		2.119		6,9		21,0		43		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,6	0,4	76	3	688	847	1.902	513	6,9	1,5	22,9	4,4	44	15	80
Rhein.-Berg. Kreis	2,6	0,8	10	1	454	230	2.012	600	7,1	0,8	22,6	3,2	47	12	80
Siegen-Wittgen., Kreis	3,7	1,6	22	3	555	422	1.035	463	5,8	1,5	27,2	4,8	33	10	80
Soest, Kreis	3,0	1,2	61	3	418	218	1.235	359	5,6	1,0	27,0	5,0	41	16	80
Steinfurt, Kreis	3,0	1,4	256	3	496	368	1.456	642	6,2	1,7	26,0	4,0	43	18	80
Unna, Kreis	3,1	2,5	46	2	472	290	1.100	350	5,7	1,0	26,0	3,0	32	13	80
Viersen, Kreis	3,2	1,3	93	2	364	619	1.284	448	5,9	3,8	23,0	4,0	36	11	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)

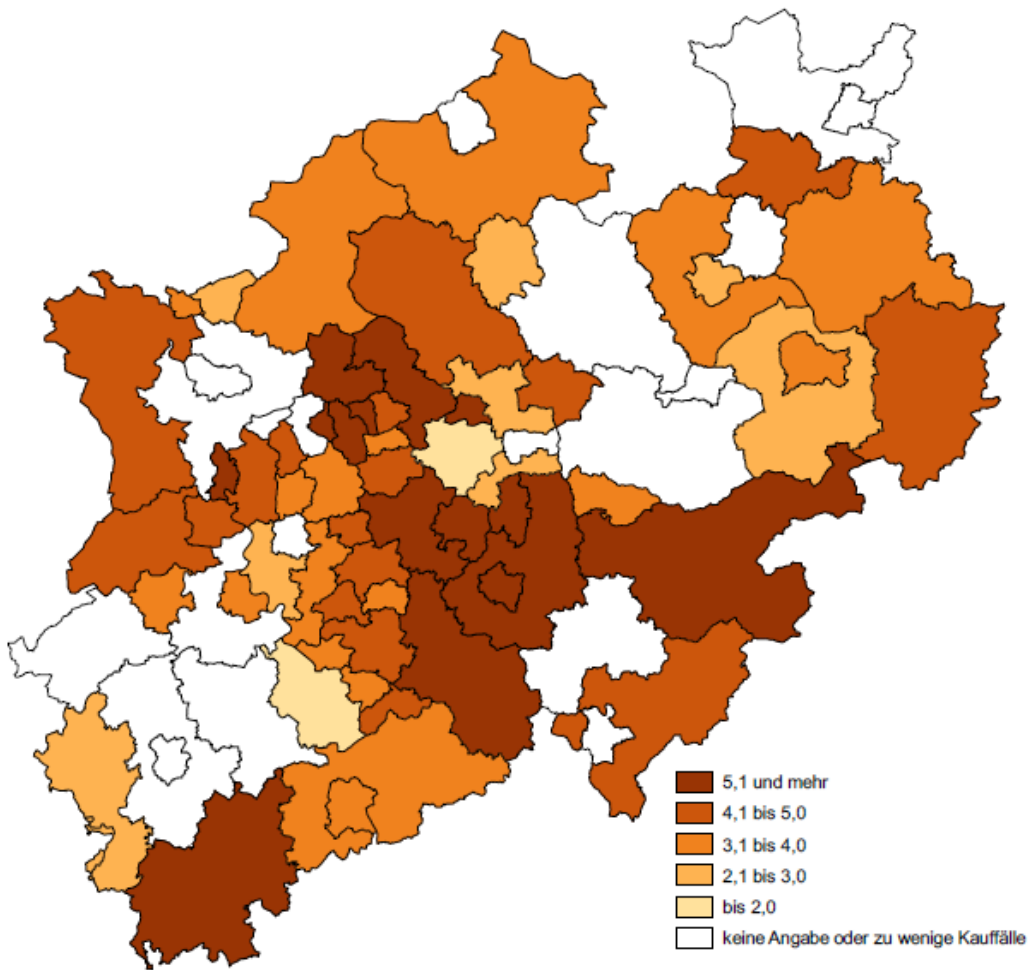


Abb. 5-30: Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) in Prozent in den Gutachterausschüssen

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

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw		[J.]
Kreisfreie Städte															
Bochum	4,1	2,4	116	2	599	383	1.071	388	6,3	1,0	23,7	2,6	26	7	80
Bonn	3,3	0,6	23	2	1.292	2.120	2.766	1.038	9,7	2,3	17,2	3,6	53	14	
Bottrop	*														
Dortmund	1,8	3,2	21	1	770	555	1.797	781	7,8	1,9	19,2	2,9	25	10	80
Duisburg	5,0	2,5	47	2	360	166	864	323	5,8	1,0	25,6	3,6	26	6	80
Düsseldorf	2,5	1,0	38	1	680	559	3.605	1.404	11,0	3,4	17,0	4,7	35	6	80
Essen	3,3	1,5	33	2	805	755	1.492	538	7,4	1,5	20,7	2,5	32	7	80
Gelsenkirchen	5,2	1,6	19	3	558		789		5,1		27,9		28		80
Hagen	5,1	2,4	68	2	690	410	790	340	5,4	1,0	27,0	3,0	29	6	80
Hamm	5,0	3,0	27	2	651	633	958	437	5,7	1,4	25,2	5,5	32	9	80
Herne	3,8	1,5	17	1	461	306	1.080	327	5,4	0,8	30,0		30	8	80
Köln	1,8	0,8	30	1	764	542	4.167	1.747	12,7	4,5	15,7	2,2	38	5	80
Krefeld	4,6	1,0	17	3	451	190	1.353	439	7,2	2,0	21,0	4,0	38	11	80
Leverkusen	3,4	1,1	8	2	1.173	870	1.804	559	7,8	1,6	22,0	4,0	43	8	80
Mönchengladbach	3,6	1,8	63	1	578		1.368		8,9		23,8		31		80
Mülheim a. d. Ruhr	(4,0)	1,5	20	2	678	341	1.365	362	6,5	1,2	24,6	3,5	34	8	80
Münster	2,1	1,1	15	1	840	1.853	4.202	5.656	13,0	6,5	17,0	3,9	40	14	80
Oberhausen	4,9	0,6	24	2	533	215	953	316	5,6	1,4	27,6	6,4	40	40	80
Remscheid	3,9	1,1	35	2	708	589	1.102	372	6,3	1,1	25,3	3,9	32	9	80
Solingen	4,4	0,8	15	2	510	230	1.165	310	7,0	2,2	22,0	5,0	28	5	80
Wuppertal	4,2	1,1	17	1	650	425	1.225	268	6,4	1,4	23,5	3,5	37	6	80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	3,4	1,3	7	1	597	294	1.305	1.319	7,3	4,0	41,0	17,0	32	13	80
Bergisch Gladbach	3,2	1,1	22	1	430	1.110	2.110	390	10,3	1,7	18,0	2,0	34	8	80
Bocholt	(3,0)	1,4	8	3	381	236	1.604	909	7,1	2,5	23,0	3,0	34	14	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	5,5	1,4	66	3	580	410	1.050	330	6,9	1,7	23,7	3,3	34	9	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	
Gütersloh	2,9	1,2	26	2	538	395	1.756	574	7,1	1,9	21,3	2,3	36	17	80
Iserlohn	(5,2)	1,1	13	2	447	104	860	195	5,8	1,0	25,0	3,0	34	7	
Lüdenscheid	5,1	1,2	16	2	483	381	927	365	6,1	1,1	23,0	3,4	28	5	80
Lünen	5,1	1,8	23	5	869	590	1.120	533	5,8	0,8	22,0	5,0	35	10	80
Moers	5,5	0,9	35	3	533	461	1.320	670	8,6	1,4	20,6	4,2	36	9	80
Neuss	3,3	0,8	20	2	684	685	2.010	667	9,0	2,3	19,0	4,0	34	6	78
Paderborn	3,3	1,0	6	2	417	225	1.777	446	6,8	0,6	21,0	1,0	45	14	80
Recklinghausen	4,8	1,2	17	2	627	381	912	271	5,6	1,0	25,0	2,0	29	8	80
Velbert	4,6	1,7	12	3	1.728	3.550	1.150	279	6,6	2,2	23,0	5,0	35	9	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	2,2	3,7	75	2	652	976	1.596	814	6,0	1,2	25,9	4,8	29	9	80
Borken, Kreis	(3,7)		35	3	472	245	1.094	457	5,3	1,1	25,0	4,2	43	13	80
Coesfeld, Kreis	4,1	1,7	12	2	518	265	1.454	709	7,1	2,2	21,0	3,0	46	20	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	5,2	1,5	15	3	474	205	1.270	630	7,6	2,6	22,0	5,0	39	15	80
Euskirchen, Kreis	5,3	0,8	16	2	200	120	1.185	500	7,5	3,0	20,0	6,0	37	13	80
Gütersloh, Kreis	3,1	0,8	19	1	421	268	1.517	449	6,6	0,8	22,0	3,0	39	13	80
Herford, Kreis/Herford	4,7	1,2	63	3	450	220	760	280	5,0	1,3	25,0	4,0	29	8	80
Hochsauerlandkreis	5,6	3,5	32	5	261	142	686	221	4,8	1,1	30,0		36	12	80
Höxter, Kreis	4,8	1,9	44	3	434	314	818	346	5,7	2,6	27,0	6,0	34	10	80
Kleve, Kreis	4,3	0,5	8	1	271	85	2.394	1.158	7,0	0,8	19,7	1,4	32	6	80
Lippe, Kr./Detmold	3,8	1,6	25	1	511	360	971	463	5,6	1,1	24,0	5,0	22	7	80
Märkischer Kreis	5,5	0,1	15	1	513	178	756	216	5,6	1,3	29,0	8,0	28	7	80
Mettmann, Kreis	3,4	0,8	23	2	924	933	1.754	696	8,5	3,2	21,0	3,0	35	8	80
Oberbergischer Kreis	5,4	2,0	16	5	356	104	954	330	5,5	0,8	25,1	2,7	42	11	80
Paderborn, Kreis	2,2	1,1	26	2	424	164	1.150	450	4,7	1,1					
Reckl./C.-R./Herten	5,1	1,3	15	2	374	252	978	175	5,7	0,5	18,6	5,4	35	10	80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	3,4	0,6	27	3	461	215	1.654	555	7,3	1,4	21,7	3,5	35	11	80
Rhein.-Berg. Kreis	4,3	1,0	11	2	556	313	1.308	504	6,7	1,7	21,7	3,8	35	4	80
Siegen-Wittgen., Kreis	4,5	2,3	8	3	562	589	1.175	472	6,4	1,3	23,6	5,2	38	13	76
Steinfurt, Kreis	3,9	1,7	96	3	545	474	1.204	571	6,3	2,6	23,0	4,0	40	15	80
Unna, Kreis	2,2	3,7	19	2	497	198	1.040	470	5,6	2,8	25,0	7,0	25	14	80
Viersen, Kreis	4,1	1,9	18	2	326	266	1.210	689	5,7	2,8	23,0	5,0	34	13	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
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	€/m² NF	Stabw	€/m² NF	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw		[J.]
Kreisfreie Städte															
Bonn	3,2	0,5	43	2	1.132	1.775	3.665	1.678	15,1	5,5	12,9	2,7	34	8	60
Essen	4,3	0,3	6	2	2.434	1.930	1.729	868	8,5	3,6	15,8	3,9	35	13	60
Hagen	6,1	2,1	46	5	1.205	1.150	1.120	600	7,5	3,1	22,0	4,3	35	10	80
Hamm	5,1	2,6	28	2	893	730	906	409	5,1	2,5	20,1	4,0	36	12	
Mönchengladbach	*														
Oberhausen	*														
Große kreisangehörige Städte															
Neuss	*														
Kreise															
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	(5,8)	1,3	8	10	1.187	568	1.070	780	6,9	4,2	21,0	9,0	38	15	64
Herford, Kreis/Herford	5,4	1,3	19	3	800		810	220	6,3	2,2	25,0		40	19	67
Hochsauerlandkreis	7,0	3,1	13	5			924	368	6,7	0,6	22,0		38	13	73
Lippe, Kr./Detmold	2,2	4,5	10	1	2.420	2.718	1.256	683	7,7	2,1	15,0	4,0	18	12	30

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
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	€/m² NF	Stabw	€/m² NF	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw		[J.]
Kreisfreie Städte															
Bonn	3,3	0,6	18	2	6.704	7.648	3.306	1.307	11,9	3,4	16,8	3,4	43	9	60
Essen	3,5	0,5	8	2	1.916	1.988	2.515	655	12,5	1,9	14,8	0,7	32	12	60
Hagen	7,1	1,5	10	5	2.260	1.930	755	740	5,8	1,8	25,0	5,0	40	12	80
Hamm	6,1	1,9	15	2	865	618	1.135	380	7,1	1,6	19,2	5,0	41	14	
Mönchengladbach	*														
Oberhausen	*														
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	4,7	1,0	6	2	1.560	250	3.250	750	12,2	3,1	15,0	4,0	45	12	80
Bocholt	*														
Neuss	5,1	1,2	7	3	1.890	2.160	1.420	840	8,3	2,6	21,0	4,0	38	8	65
Paderborn	*														
Ratingen	4,8	1,6	9	2	7.132	9.906	1.639	482	9,3	2,0	18,1	2,1	34	8	60
Kreise															
Coesfeld, Kreis	4,5	1,3	13	2	629	471	1.229	338	6,6	1,0	22,0	3,0	45	13	73
Lippe, Kr./Detmold	4,8	2,5	9	1	762	894	878	408	5,5	1,4	25,0	5,0	27	11	60
Mettmann, Kreis	5,9	1,2	11	2	2.927	2.348	1.501	895	8,9	2,6	20,0	4,0	47	14	70
Steinfurt, Kreis	4,6	1,1	18	3	820	1.120	1.221	334	6,6	1,1	21,0	4,0	45	12	74

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 [J.]
	[%]	Stabw			[m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[€/m² NF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw	
Kreisfreie Städte															
Bonn	5,2	1,0	21	2	2.762	2.565	1.433	838	7,5	3,8	19,3	5,2	41	11	60
Duisburg	6,2	3,0	21	3	1.391	952	697	321	4,8	1,5	15,7	3,7	27	11	60
Essen	5,9	1,6	15	5	2.263	2.282	1.021	708	6,0	2,6	16,9	4,1	32	12	60
Hagen	6,8	2,0	36	5	1.455	1.695	460	465	3,7	3,9	24,0	3,0	25	9	60
Hamm	5,3	2,0	10	2	1.000	889	624	200	4,0	1,5	20,5	1,4	31	9	
Leverkusen	5,1	0,8	7	2	3.798	5.275	1.095	536	6,4	2,3	17,0	2,0	28	10	50
Mönchengladbach	3,2	2,1	13	1	1.472		1.515		6,3		18,1		34		65
Mühlheim an der Ruhr	(5,0)	3,0	6	2	1.924	1.344	837	229	4,0	1,0	17,9	3,2	29	2	55
Oberhausen	*														
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	5,3	1,3	8	3	2.000	750	1.030	290	5,5	1,9	14,0	3,0	30	9	50
Bocholt	(6,6)	1,7	7	3	2.501	2.266	605	375	4,6	2,1	16,0	3,0	31	9	50
Gütersloh	6,4	1,7	9	3	7.427	7.579	427	159	3,3	0,7	19,2	1,7	23	10	52
Neuss	5,7	1,1	13	3	4.780	8.220	990	510	6,4	2,3	20,0	5,0	28	5	50
Paderborn	6,3	1,1	6	2	1.545	794	645	228	4,0	1,0	17,0	2,0	26	6	50
Unna	4,9	2,1	15	2	3.761	8.038	1.263	960	5,7	3,5	21,0	8,0	31	18	60
Velbert	5,5	0,7	10	3	1.506	1.449	600	236	4,6	1,4	17,0	7,0	21	14	53
Kreise															
Borken, Kreis	3,9	2,3	16	3	1.345	1.278	666	364	3,2	1,0	19,0	3,9	31	9	51
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	(7,0)	1,8	9	10	1.042	795	680	230	4,9	1,5	16,0	3,0	36	13	58
Euskirchen, Kreis	5,4	0,9	19	2	1.510	1.985	965	1.280	5,6	5,0	16,0	5,5	27	10	52
Gütersloh, Kreis	5,0	1,2	21	1	5.547	12.342	645	505	3,7	0,8	18,0	4,0	30	9	50
Herford, Kreis/Herford	5,5	0,8	63	3					3,3	1,3	23,0	5,0	40	20	63
Hochsauerlandkreis	4,4	3,1	14	5			398	174	3,0	0,2	40,0		24	11	51
Höxter, Kreis	(4,8)	3,2	14	3	1.361	1.588	313	203	2,0	0,8	26,0	7,0	14	6	40
Lippe, Kr./Detmold	5,2	2,8	34	1	3.187	3.920	517	262	3,7	1,2	17,0	4,0	18	9	40
Märkischer Kreis	(7,0)	1,7	19	1	1.136	795	607	299	4,5	1,7	18,0	5,0	32	10	60
Minden-Lübbecke	5,8	1,5	9	5	1.046	288	394	107	3,4	0,5	20,0	4,0	30	12	60
Reckl./C.-R./Herten	5,8	0,9	16	3	728	860	690	383	5,6	2,8	26,3	8,1	26	6	50
Siegen-Wittgen., Kreis	5,4	0,9	7	3	1.103	1.100	468	126	3,5	1,0	18,2	2,2	21	7	51
Viersen, Kreis	5,0	2,1	28	2	1.223	1.842	660	542	3,5	1,1	19,0	3,0	38	13	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 01.01.2021 beschlossen und in BORIS-NRW veröffentlicht:

Immobilienrichtwerte in Nordrhein-Westfalen

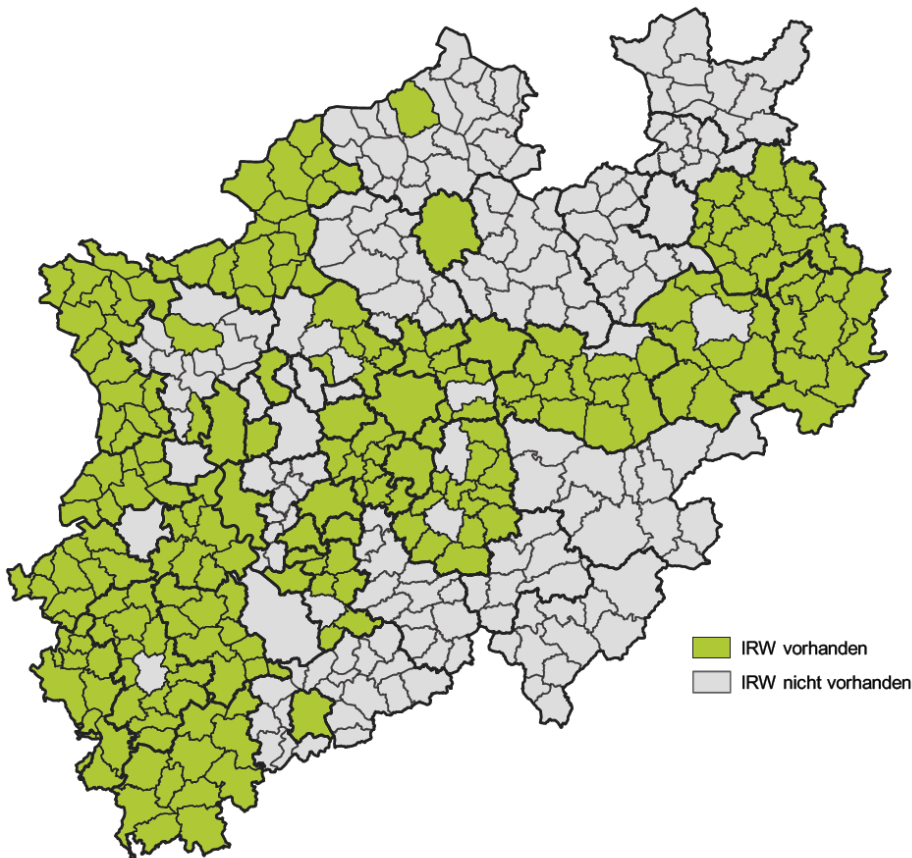


Abb. 5-35: Immobilienrichtwerte in NRW

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 €/m² für ein konkretes Wertermittlungsobjekt durchgeführt werden.

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

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

5.7 Immobilienrichtwertübersichten

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Preisniveau

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

Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum aus dem Berichts- bzw. Vorjahr, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung unvermietet veräußert wurde.

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

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

Durchschnittswerte für Wohnungseigentum

Region	Wohnungs- eigentum	Alters- klasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m ²]		Preis/m ² Wohnfläche bereinigtes Mittel [€/m ²]	Median [€/m ²]	
Region Bonn	Erstverkauf	Neubau	225	82	±2	4.210	±225	4.225
		2010-2019	7	86	±7	3.675	±695	3.850
	Weiterverkauf	1995-2009	77	78	±3	3.150	±265	3.190
		1975-1994	139	78	±3	2.495	±355	2.435
		1950-1974	191	79	±2	2.665	±175	2.735
		1920-1949 bis 1919	*	9	67	±5	2.640	±310	2.645
Region Köln	Erstverkauf	Neubau	298	82	±3	4.315	±440	4.245
		2010-2019	27	83	±8	3.805	±560	3.900
	Weiterverkauf	1995-2009	209	80	±3	2.760	±480	2.920
		1975-1994	219	77	±4	2.605	±450	2.540
		1950-1974	368	76	±2	2.125	±470	2.200
		1920-1949 bis 1919	*	*				
Region Düsseldorf	Erstverkauf	Neubau	401	82	±4	4.690	±530	4.900
		2010-2019	59	83	±8	4.530	±345	4.620
	Weiterverkauf	1995-2009	292	79	±3	3.265	±175	3.180
		1975-1994	788	79	±4	2.765	±285	2.780
		1950-1974	909	78	±3	2.495	±190	2.430
		1920-1949 bis 1919	*	*				
Ruhrgebiet	Erstverkauf	Neubau	276	84	±2	3.530	±260	3.480
		2010-2019	28	84	±5	3.155	±235	3.040
	Weiterverkauf	1995-2009	350	80	±1	2.260	±165	2.260
		1975-1994	749	80	±1	1.875	±120	1.860
		1950-1974	1.257	75	±2	1.415	±125	1.380
		1920-1949 bis 1919	98	78	±6	1.490	±125	1.500
Bergisch/ Märkische Städteregion	Erstverkauf	Neubau	195	86	±3	3.555	±340	3.420
		2010-2019	*					
	Weiterverkauf	1995-2009	171	81	±2	2.215	±105	2.150
		1975-1994	249	79	±2	1.840	±155	1.860
		1950-1974	497	75	±3	1.490	±85	1.460
		1920-1949 bis 1919	*	113	85	±4	1.315	±125	1.250
Eifel/Rur	Erstverkauf	Neubau	127	84	±2	3.135	±105	3.130
		2010-2019	83	84	±4	2.675	±365	2.660
	Weiterverkauf	1995-2009	177	78	±3	1.950	±235	1.965
		1975-1994	214	78	±4	1.700	±310	1.710
		1950-1974	258	76	±3	1.355	±285	1.330
		1920-1949 bis 1919	*	*				
Niederrhein	Erstverkauf	Neubau	237	82	±2	3.220	±240	3.150
		2010-2019	36	83	±5	2.920	±170	2.870
	Weiterverkauf	1995-2009	118	76	±4	2.290	±195	2.240
		1975-1994	359	77	±2	2.020	±135	2.000
		1950-1974	419	76	±3	1.665	±105	1.660
		1920-1949 bis 1919	*	21	78	±2	1.700	±275	1.640
Münsterland	Erstverkauf	Neubau	587	81	±4	3.260	±215	3.260
		2010-2019	27	80	±8	2.950	±250	2.985
	Weiterverkauf	1995-2009	174	77	±3	2.210	±250	2.290
		1975-1994	343	78	±3	1.975	±150	1.990
		1950-1974	370	78	±3	1.660	±220	1.670
		1920-1949 bis 1919	26	77	±3	1.555	±520	1.230
			24	69	±6	1.600	±290	1.490

Region	Wohnungseigentum	Altersklasse	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Wohnfläche [m ²]		Preis/m ² Wohnfläche bereinigtes Mittel [€/m ²]		Median [€/m ²]
Münsterland	Umwandlung	2010-2019	*					
		1995-2009	*					
		1975-1994	*					
		1950-1974	21	72	±5	2.390	±545	2.330
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					
	Erstverkauf	Neubau	313	84	±4	3.250	±255	3.210
Ostwestfalen-Lippe	Weiterverkauf	2010-2019	53	84	±4	2.705	±290	2.720
		1995-2009	184	79	±3	2.045	±290	2.120
		1975-1994	360	76	±3	1.835	±240	1.840
		1950-1974	200	74	±4	1.420	±310	1.380
		1920-1949	*					
		bis 1919	*					
	Erstverkauf	Neubau	228	83	±6	3.140	±195	3.175
Sauer- und Siegerland	Weiterverkauf	2010-2019	18	84	±9	2.915	±345	2.720
		1995-2009	153	78	±5	1.820	±175	1.800
		1975-1994	324	79	±4	1.445	±170	1.460
		1950-1974	160	78	±14	1.175	±230	1.080
		1920-1949	11	93	±38	940	±80	900
		bis 1919	19	134	±5	1.110	±260	925

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)**

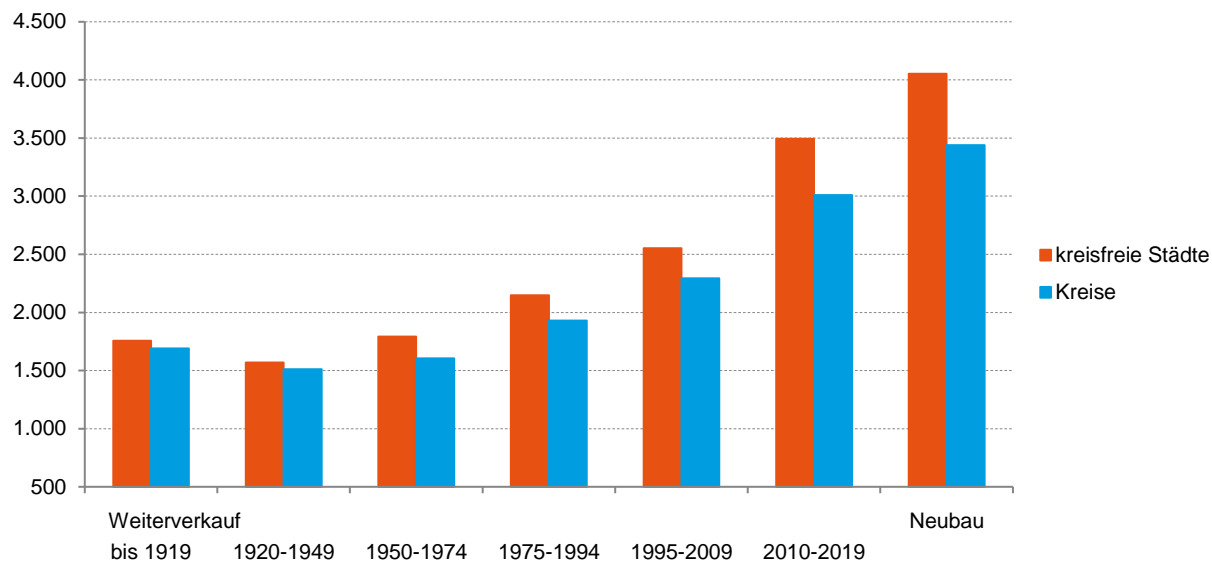


Abb. 6-2: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen in den kreisfreien Städten und Kreisen

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

Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe)

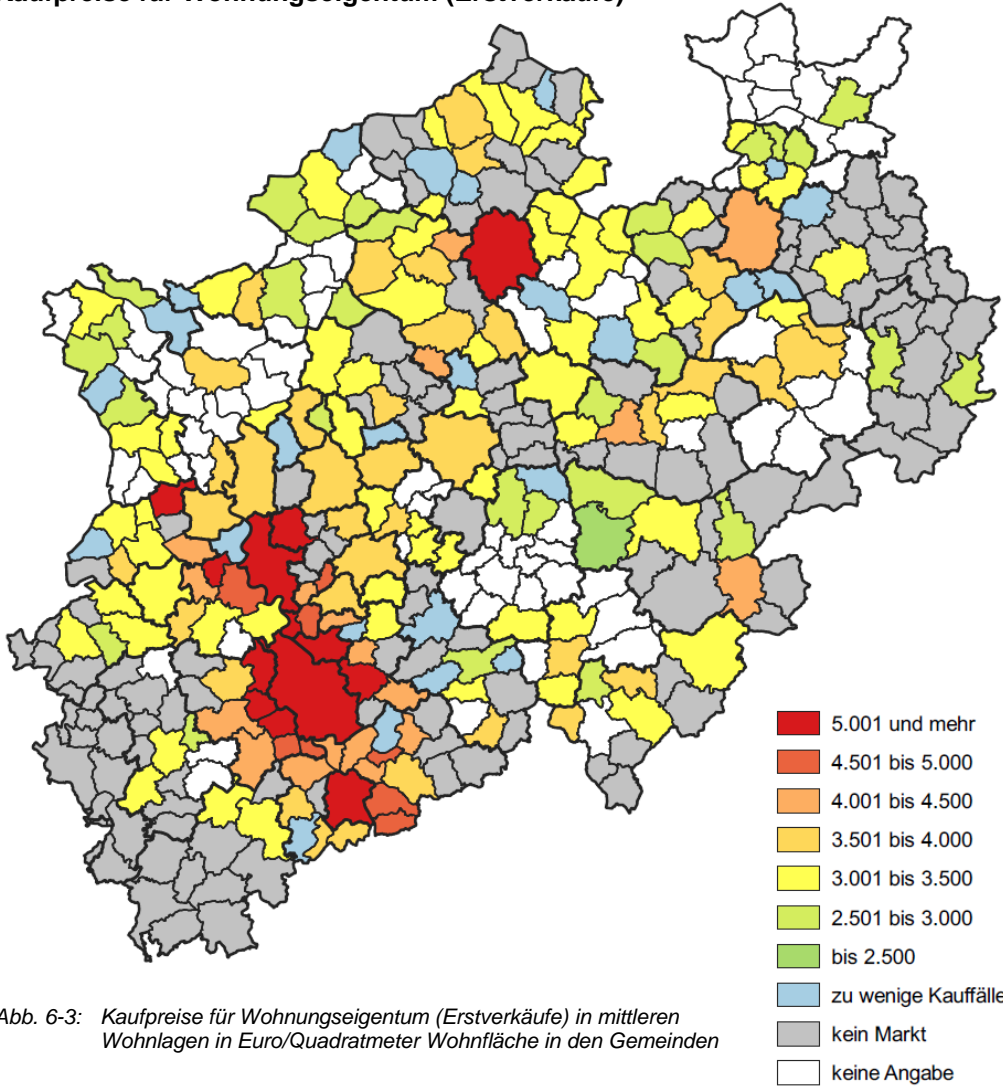


Abb. 6-3: Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den Gemeinden

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

Höchste durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe)

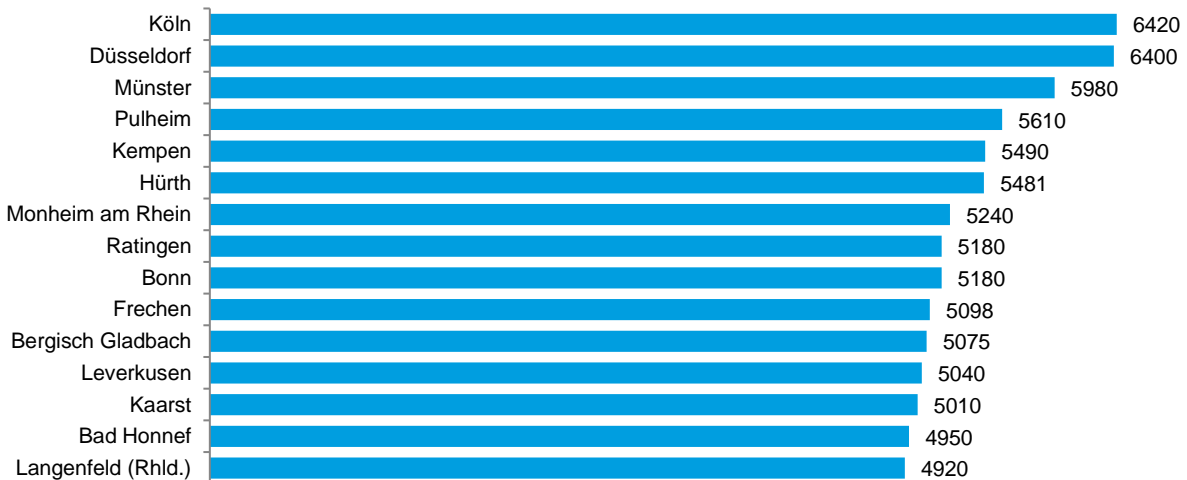


Abb. 6-4: Höchste durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden

6.1.2 Preisentwicklung

Die Preise für Wohnungseigentum stiegen um durchschnittlich 13 % an.

Preisentwicklung für Wohnungseigentum

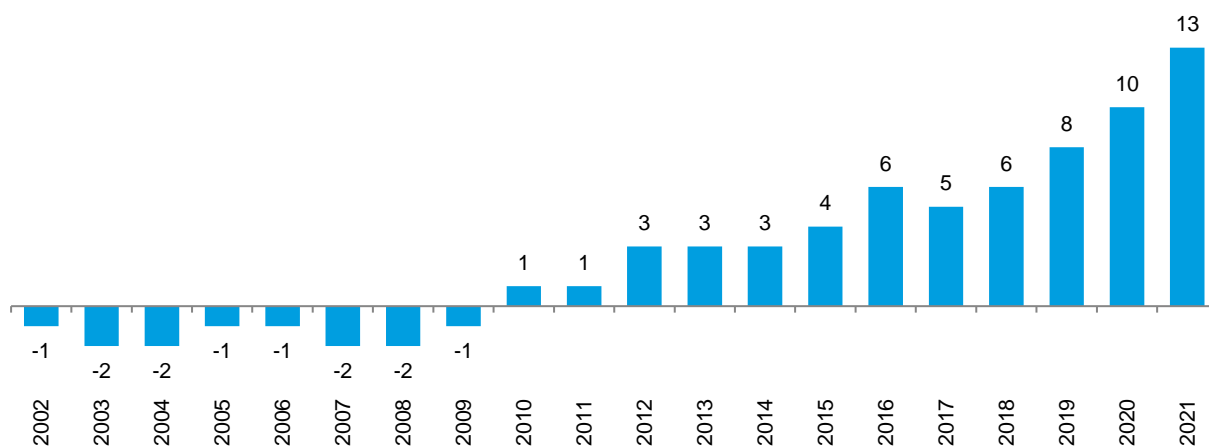


Abb. 6-5: Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent in NRW

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

Gliederungsebene	Gesamt	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Städte und Kreise				
kreisfreie Städte	+15	+6	+14	+21
Kreise	+11	+6	+12	±0
Regierungsbezirke				
Arnsberg	+12	+3	+10	±0
Detmold	+12	+9	+15	-
Düsseldorf	+14	+8	+16	-
Köln	+13	+6	+12	±0
Münster	+12	+3	+14	-
Regionen				
Region Bonn	+13	+10	+16	-10
Region Köln	+7	+9	+6	-7
Region Düsseldorf	-	+5	+17	-
Ruhrgebiet	+13	+5	+16	-
Berg./Märk. Städteregion	-	-	+17	-
Eifel/Rur	+3	-2	+5	-
Niederrhein	+13	-	-	-

Gliederungsebene	Gesamt	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Münsterland	+9	+1	+8	-13
Ostwestfalen-Lippe	+12	+8	+15	-
Sauer- und Siegerland	+6	+5	+11	-

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

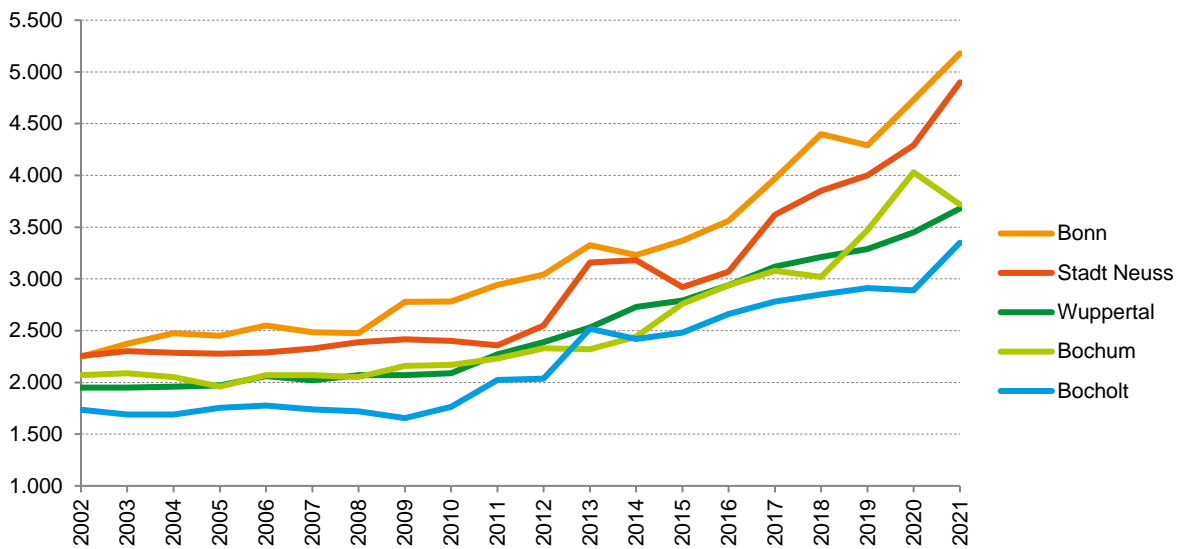
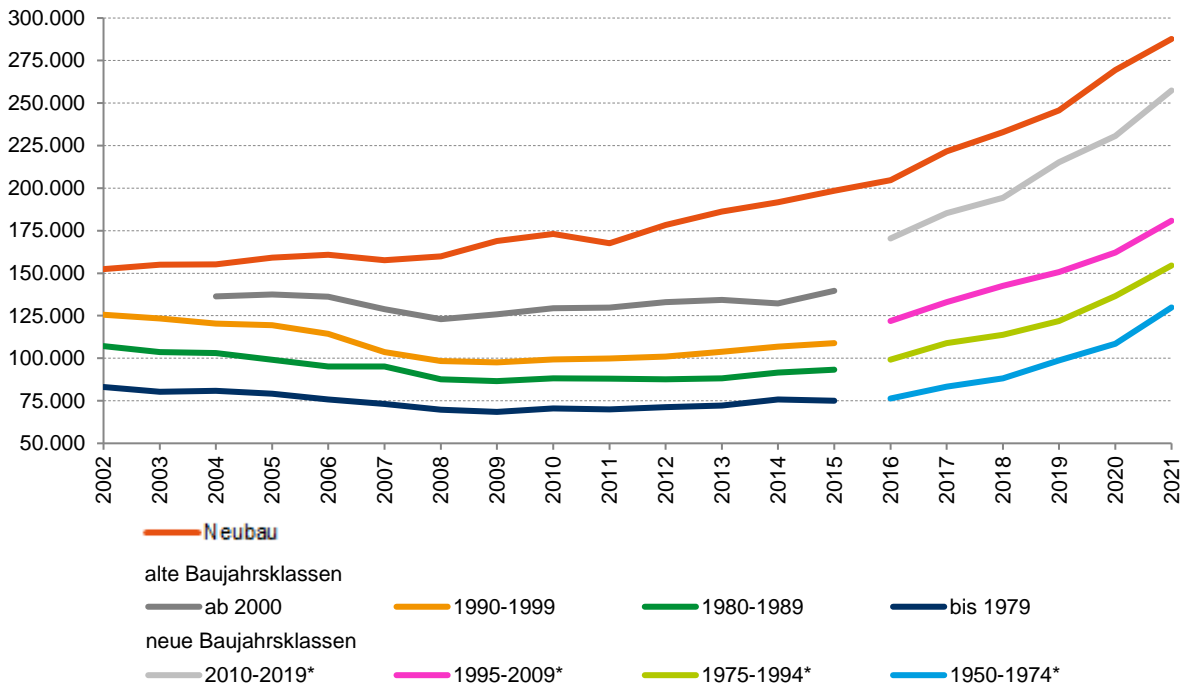


Abb. 6-7: Preisentwicklung für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in ausgewählten Städten

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



* 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 6.420 Euro und in der Landeshauptstadt Düsseldorf mit 6.400 Euro erzielt (s. Abb. 6-4).

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

Region	Altersklasse	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
			Neubau	zus.gef.	2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn									
Bonn		5.180	3.190	-	3.690	3.050	3.030	*	3.830
Rhein-Sieg-Kreis		4.325	-	3.970	3.170	2.570	2.520	*	2.590
	Alfter	.	-	.	*	.	*	.	*
	Bad Honnef	4.950	-	.	*	.	2.240	.	.
	Bornheim	4.225	-	.	3.230	3.035	.	.	.
	Eitorf	.	-	*	.	*	.	.	.
	Hennef (Sieg)	3.990	-	.	3.190	2.995	.	.	.
	Königswinter	4.510	-	*	2.845	2.215	2.775	.	*
	Lohmar	*	-	.	3.355	*	2.900	.	.
	Meckenheim	3.855	-	.	*	2.125	1.785	.	.
	Much	.	-	.	*	*	.	.	.
	Neunkirchen-Seelscheid	4.465	-	*	.	*	.	.	.
	Niederkassel	4.390	-	.	*	*	2.860	.	.
	Rheinbach	*	-	.	2.660	*	*	.	.
	Ruppichteroth	.	-	.	.	*	.	.	.
	Sankt Augustin	4.345	-	.	3.515	2.435	2.745	.	.
	Siegburg	4.770	-	*	4.035	2.730	2.450	.	*
	Swisttal	3.575	-	.	*	.	.	.	.
	Troisdorf	4.025	-	*	2.895	2.825	2.705	*	*
	Wachtberg	3.900	-	.	*	.	.	.	.
Region Köln									
Köln		6.420	-	-	4.320	4.190	4.350	4.260	5.310
Leverkusen		5.040	-	-	3.150	2.890	2.440	.	.
Rhein-Erft-Kreis		5.063	-	4.348	3.368	3.021	2.516	5.090	-
	Bedburg	.	-	.	*	*	*	.	.
	Bergheim	3.975	-	*	2.937	2.541	1.856	.	.
	Brühl	4.533	-	4.723	*	3.229	3.353	5.090	.
	Elsdorf	.	-	.	1.935	1.795	*	.	.
	Erfstadt	4.313	-	4.143	3.111	*	2.398	.	.
	Frechen	5.098	-	.	3.379	3.435	3.208	.	.
	Hürth	5.481	-	4.625	4.199	3.759	3.521	.	.
	Kerpen	4.247	-	3.901	2.813	2.236	2.266	.	.
	Pulheim	5.610	-	.	3.837	3.294	2.707	.	.
	Wesseling	4.701	-	.	.	3.213	2.477	.	.
Oberbergischer Kreis		3.365	-	2.395	2.120	1.575	1.340	1.620	.
	Bergneustadt	*	-	.	.	*	*	.	.
	Engelskirchen	*	-	.	.	*	*	.	.
	Gummersbach	2.835	-	.	2.285	*	1.425	1.620	.
	Hückeswagen	.	-	.	.	*	.	.	.
	Lindlar	.	-	.	.	2.015	.	.	.
	Marienheide	.	-	.	*	1.540	.	.	.
	Morsbach	.	-	.	*	.	.	.	.
	Radevormwald	.	-	*	1.885	1.420	1.240	.	.
	Reichshof	.	-	.	*	.	800	.	.
	Waldbröl	3.740	-	.	*	725	1.205	.	.
	Wiehl	3.220	-	*	2.445	*	1.555	.	.
	Wipperfürth	*	-	.	*	.	1.615	.	.
Rheinisch-Bergischer Kr.		4.115	-	3.280	2.860	2.810	2.310	.	.
	<i>Bergisch Gladbach</i>	5.075	-	4.420	3.465	3.135	2.815	.	*
	Burscheid	*	-	.	2.385	*	2.200	.	.
	Kürten	.	-	.	.	*	.	.	.
	Leichlingen (Rhld.)	4.370	-	.	3.170	3.010	2.395	.	.
	Odenthal	4.160	-	.	3.050	3.135	*	.	.
	Overath	4.145	-	*	2.935	*	.	.	.
	Rösrath	.	-	*	3.145	3.340	2.675	.	.
	Wermelskirchen	3.490	-	*	2.455	2.235	1.985	.	.
Region Düsseldorf									
Düsseldorf		6.400	-	6.630	4.870	4.170	3.970	*	-
Mettmann, Kreis		4.680	-	3.820	3.160	2.740	2.380	.	.
	Erkrath	.	-	.	.	2.500	2.270	.	.
	Haan	4.710	-	.	.	2.150	2.260	.	.
	Hilden	4.220	-	.	3.180	3.370	2.620	.	.
	Langenfeld (Rhld.)	4.920	-	4.130	3.430	3.140	2.820	.	.
	Mettmann	.	-	.	.	2.230	2.430	.	.
	Monheim am Rhein	5.240	-	.	3.100	2.780	2.400	.	.
	<i>Ratingen</i>	5.180	-	4.621	3.543	2.903	2.521	-	-

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
		Neubau	zus.gef.	2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Rhein-Kreis Neuss	3.760	2.800	*	2.940	2.760	2.610	-	-
Dormagen	3.360	2.610	*	*	2.340	2.710	-	-
Grevenbroich	3.360	2.500	-	2.680	2.690	2.120	-	-
Jüchen	3.580	*	-	-	*	*	-	-
Kaarst	5.010	3.400	*	3.590	3.450	3.100	-	-
Korschenbroich	4.460	2.360	-	2.270	2.450	1.860	-	-
Meerbusch	*	3.180	*	3.080	3.070	3.180	-	-
Neuss	4.900	-	4.200	3.340	2.990	2.430	-	-
Ruhrgebiet								
Duisburg	3.870	-	3.820	2.440	1.790	1.460	1.260	1.190
Essen	3.950	2.040	*	2.580	2.130	1.820	*	.
Mülheim an der Ruhr	.	-	*	3.160	2.370	1.910	*	2.180
Oberhausen	*	-	*	2.150	1.860	1.540	-	-
Wesel, Kreis								
Dinslaken	3.490	-	2.620	2.260	2.130	1.990	.	.
Bottrop	3.950	2.100	-	2.420	2.030	1.610	*	*
Gelsenkirchen	3.160	-	-	1.830	1.380	1.220	1.550	880
Recklinghausen, Kreis	.	-	-	2.100	1.680	1.460	.	.
Gladbeck	2.770	-	-	.	1.650	1.260	-	1.010
Recklinghausen	3.770	-	-	2.500	2.080	1.570	*	1.750
Bochum	3.720	-	*	2.630	2.120	1.830	1.950	1.650
Dortmund	3.870	2.550	-	-	-	-	-	-
Herne	*	-	.	2.130	1.810	1.260	1.520	1.000
Ennepe-Ruhr-Kreis								
Hattingen	3.360	-	-	2.130	1.950	1.560	1.530	1.220
Witten	-	-	3.040	2.060	1.730	1.470	990	1.580
Unna, Kreis	3.330	-	2.710	2.010	1.690	1.310	*	2.220
Bergkamen	.	-	.	1.530	1.410	1.140	.	.
Bönen	.	-	*	1.880	1.850	*	.	.
Fröndenberg/Ruhr	.	-	.	*	*	1.270	.	.
Holzwickede	.	-	.	*	1.960	*	.	.
Kamen	.	-	.	1.980	1.600	1.380	*	.
Lünen	3.350	-	*	2.300	1.880	1.330	.	.
Schwerte	3.230	-	*	2.300	1.850	1.320	.	2.220
Unna	.	-	*	2.456	1.952	1.261	1.367	.
Bergisch/Märkische Städteregion								
Remscheid	3.420	1.630	.	2.150	2.030	1.500	.	1.400
Solingen	3.970	2.270	3.260	2.700	2.260	2.060	*	1.840
Wuppertal	3.680	-	.	2.450	1.860	1.570	1.570	1.410
Mettmann, Kreis								
Velbert	4.000	2.040	-	2.330	2.000	1.440	-	-
Wülfrath	.	-	.	2.390	.	1.690	.	.
Hagen	.	-	.	2.100	1.875	1.325	1.040	1.150
Ennepe-Ruhr-Kreis	3.470	-	2.810	2.120	1.730	1.470	1.260	1.430
Breckerfeld	3.020	-	-	-	-	-	-	-
Ennepetal	3.270	-	-	2.110	1.220	1.360	-	-
Gevelsberg	3.120	-	-	2.080	1.630	1.300	-	1.040
Herdecke	-	-	-	2.150	1.610	1.600	-	1.210
Schwelm	-	-	2.940	2.260	1.830	1.570	-	1.460
Sprockhövel	3.860	-	-	2.240	2.300	1.420	-	-
Wetter (Ruhr)	-	-	2.720	1.840	1.650	1.460	-	1.250
Eifel/Rur								
Aachen, Städteregion	.	-	3.665	2.370	2.515	2.205	2.650	2.840
Aachen	.	-	4.065	3.145	3.065	2.600	2.650	3.100
Alsdorf	.	-	.	1.945	1.920	1.390	.	.
Baesweiler	.	-	*	2.420	2.155	1.325	.	.
Eschweiler	.	-	*	*	2.440	1.615	.	.
Herzogenrath	.	-	*	2.270	2.090	1.770	.	*
Monschau	.	-	.	.	.	*	.	*
Roetgen	.	-	.	.	*	.	.	.
Simmerath	.	-	*	.	.	*	.	.
Stolberg (Rhld.)	.	-	.	1.990	1.660	1.410	.	.
Würselen	.	-	.	2.495	2.175	2.325	.	.
Düren, Kreis	3.100	-	.	2.015	1.895	1.530	*	.
Aldenhoven	.	-	.	*	1.890	*	.	.
Düren	3.270	-	1.330	.	*	-	.	.
Heimbach	.	-	.	.	1.760	.	.	.
Hürtgenwald	3.215	-	.	.	.	*	.	.
Inden	.	-	.	*	.	.	.	.
Jülich	.	-	.	*	.	*	.	.
Kreuzau	.	-	.	*	.	.	.	.
Langerwehe	.	-	.	*	.	.	*	.
Linnich	.	-	.	1.975	.	.	.	.
Merzenich	2.950	-	.	.	*	.	.	.
Nideggen	.	-	.	.	.	*	.	.
Niederzier	.	-	.	.	*	.	.	.

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe							
		Neubau	zus.gef.	2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Euskirchen, Kreis	3.120	1.940	-	-	-	-	-	-	-
Bad Münstereifel	.	*	-	-	-	-	-	-	-
Euskirchen	3.330	2.130	.	.	.	.	.	.	.
Mechernich	.	1.350	.	1.470	*	.	.	.	.
Weilerswist	.	2.230	.	-	-	-	.	.	.
Zülpich	3.020	1.920	.	-	.	-	.	.	.
Heinsberg, Kreis	3.070	-	2.560	1.730	1.360	1.080	.	.	.
Erkelenz	3.480	-	2.660	2.110	1.710	1.330	.	.	.
Geilenkirchen	.	-	2.200	1.740	1.110	1.060	.	.	.
Heinsberg	3.050	-	2.550	1.470	1.400	1.010	.	.	.
Hückelhoven	2.690	-	2.430	1.680	1.350	930	.	.	.
Übach-Palenberg	.	-	.	1.400	1.320	840	.	.	.
Wassenberg	.	-	1.990	1.670	1.040	1.030	.	.	.
Wegberg	3.130	-	.	1.580	1.330	1.100	.	.	.
Niederrhein									
Krefeld	3.920	-	-	2.540	2.280	2.030	-	.	*
Mönchengladbach	3.360	-	3.350	2.260	1.990	1.690	1.130	.	1.460
Kleve, Kreis	2.950	-	2.870	2.130	1.940	1.430	-	-	-
Bedburg-Hau	2.870	-	*	-	-	-	-	-	-
Emmerich am Rhein	2.650	-	*	*	2.140	*	-	-	-
Geldern	3.080	-	-	*	*	1.640	-	-	-
Goch	2.930	-	*	2.170	*	-	-	-	-
Issum	3.030	-	-	-	1.740	-	-	-	-
Kerken	3.270	-	-	-	-	-	-	-	-
Kevelaer	2.950	-	-	2.330	1.910	*	-	-	-
Kleve	3.150	-	2.800	2.180	1.980	*	-	-	-
Kranenburg	-	-	-	*	*	-	-	-	-
Rees	*	-	-	*	*	-	-	-	-
Rheurdt	-	-	*	-	-	-	-	-	-
Straelen	-	-	*	*	-	-	-	-	-
Weeze	*	-	-	-	1.490	960	-	-	-
Viersen, Kreis	3.780	2.080	2.920	2.630	2.100	1.840	-	.	2.000
Brüggen	*	2.300	*	2.670	.	1.660	.	.	.
Grefrath	3.040	2.530	2.680	*	2.390	*	.	.	.
Kempen	5.490	2.150	*	3.030	2.390	1.840	.	.	.
Nettetal	3.010	1.600	*	2.130	1.920	1.400	.	.	1.640
Niederkrüchten	.	1.550	.	*	1.510	1.590	.	.	.
Schwalmtal	3.870	2.310	2.870	.	*	*	.	.	.
Tönisvorst	.	2.330	*	2.520	2.310	1.960	.	.	.
Viersen	3.370	1.880	2.780	2.250	1.960	1.710	.	.	2.000
Willich	4.450	2.510	.	2.860	2.460	2.400	.	.	*
Wesel, Kreis									
Moers	3.650	-	.	2.480	2.060	1.610	.	.	.
Wesel	3.590	-	*	2.240	1.660	1.430	*	.	.
Münsterland									
Münster	5.980	-	-	3.920	3.730	3.400	3.400	.	4.800
Borken, Kreis	2.950	-	-	2.040	1.870	1.830	-	-	-
Ahaus	3.300	-	-	*	1.820	1.460	-	-	-
Bocholt	3.350	-	-	2.440	1.970	1.930	.	.	.
Borken	2.910	-	-	1.890	1.990	*	-	-	-
Gescher	-	-	-	-	*	-	-	-	-
Gronau (Westf.)	*	-	-	*	*	2.050	-	-	-
Heek	-	-	-	-	*	-	-	-	-
Isselburg	*	-	-	*	*	-	-	-	-
Legden	2.910	-	-	-	-	-	-	-	-
Raesfeld	-	-	-	*	*	-	-	-	-
Reken	2.800	-	-	-	*	-	-	-	-
Rhede	3.640	-	-	-	-	*	-	-	-
Stadtlohn	2.710	-	-	*	*	-	-	-	-
Vreden	2.960	-	-	1.860	*	-	-	-	-
Coesfeld, Kreis	3.620	.	-	2.280	1.920	1.910	.	.	.
Ascheberg	3.720	.	-	.	*	.	.	.	.
Billerbeck	3.450	.	-	*	.	*	.	.	.
Coesfeld	3.790	.	-	2.340	2.490	*	.	.	.
Dülmen	3.310	-	-	2.350	2.360	*	.	.	.
Havixbeck	4.020	.	-	.	1.820	*	.	.	.
Lüdinghausen	3.670	.	-	*	*	*	.	.	.
Nordkirchen	3.050	.	-	1.830	.	.	.	.	.
Nottuln	3.980	.	-	.	1.490	.	.	.	.
Olfen	4.100	.	-	.	.	.	.	.	.
Rosendahl	2.990	.	-	.	.	.	.	.	.
Senden	.	.	-	.	1.790	2.220	.	.	.
Recklinghausen, Kreis									
Dorsten	3.410	-	-	2.410	2.070	1.450	-	-	-
Marl	3.090	-	-	.	1.850	1.370	1.230	.	-

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe						
		Neubau	zus.gef.	2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Steinfurt, Kreis	3.260	-	-	2.220	1.970	1.710	.	.
Altenberge	.	-	-	*	.	1.910	.	.
Emsdetten	3.700	-	-	*	2.600	2.250	.	.
Greven	.	-	-	2.770	2.280	1.570	.	.
Hörstel	3.020	-	-	1.500	*	.	.	.
Ibbenbüren	3.320	-	-	2.420	1.900	*	.	.
Ladbergen	.	-	-	*	*	.	.	.
Laer	3.500	-	-	*	*	.	.	.
Lengerich	.	-	-	2.090	1.730	1.800	.	.
Lienen	3.160	-	-	.	.	.	.	.
Lotte	3.140	-	-	*	*	*	.	.
Mettingen	*	-	-	.	.	.	.	.
Neuenkirchen	3.060	-	-	*	.	*	.	.
Nordwalde	*	-	-	.	.	.	.	.
Ochtrup	.	-	-	*	.	*	.	.
<i>Rheine</i>	3.730	-	-	2.560	1.700	1.340	*	*
Steinfurt	*	-	-	*	2.020	1.300	.	.
Tecklenburg	3.010	-	-	*	.	*	.	.
Westerkappeln	.	-	-	.	*	.	.	.
Warendorf, Kreis	3.190	-	-	-	2.090	1.430	930	-
Ahlen	3.030	-	-	-	2.460	1.470	-	-
Beckum	*	-	-	-	2.100	1.730	930	-
Beelen	-	-	-	-	-	920	-	-
Drensteinfurt	-	-	-	-	*	*	-	-
Ennigerloh	-	-	-	-	1.930	*	-	-
Oelde	3.370	-	-	-	2.130	1.690	-	-
Ostbevern	3.310	-	-	-	-	*	-	-
Sassenberg	3.120	-	-	-	1.890	*	-	-
Sendenhorst	*	-	-	-	2.480	*	-	-
Telgte	3.260	-	-	-	*	2.370	-	-
Wadersloh	2.830	-	-	-	*	*	-	-
Warendorf	3.490	-	-	-	2.580	2.450	-	-
Hamm	3.190	-	2.985	1.900	1.455	1.175	*	1.455
Soest, Kreis	3.595	-	3.120	1.995	1.870	1.450	1.050	1.600
Bad Sassendorf	3.625	-	*	*	2.225	*	*	.
Erwitte	3.440	-	.	.	1.800	.	.	.
Geseke	.	-	*	2.145	*	1.370	.	*
Lippetal	.	-	.	.	.	*	.	*
<i>Lippstadt</i>	3.563	-	3.170	2.201	1.997	1.645	2.057	1.825
Soest	4.035	-	*	3.105	2.165	1.865	.	*
Welver	2.990	-	.	*	.	.	.	.
Werl	3.090	-	*	1.780	1.145	1.075	*	.
Unna, Kreis								
Selm	*	-	.	2.080	1.750	*	.	.
Werne	.	-	2.540	*	*	*	.	.
Ostwestfalen-Lippe								
Bielefeld	4.060	-	3.550	2.540	2.210	1.830	.	.
Gütersloh, Kreis	3.390	-	2.600	2.420	2.130	1.770	.	.
Borgholzhausen	.	-	*	.	*	.	.	.
<i>Gütersloh</i>	3.540	-	3.350	2.780	2.330	1.910	.	.
Halle (Westf.)	3.500	-	*	*	2.360	1.770	.	.
Harsewinkel	2.970	-	*	2.080	1.900	*	.	.
Herzebrock-Clarholz	.	-	*	2.470	2.220	1.490	.	.
Langenberg	.	-	*	*	*	*	.	.
Rheda-Wiedenbrück	3.460	-	2.830	2.520	2.340	2.070	.	.
Rietberg	3.720	-	2.940	2.330	1.520	.	.	.
Schloß Holte-Stukenbr.	*	-	*	2.630	2.100	*	.	.
Steinhagen	.	-	.	2.050	1.900	2.020	.	.
Verl	*	-	*	2.710	*	.	.	.
Vermold	2.960	-	*	1.920	*	.	.	.
Werther (Westf.)	.	-	.	.	*	.	.	.
Herford, Kreis	3.120	-	2.850	2.040	1.710	1.390	1.940	.
Bünde	2.830	-	2.720	2.160	1.780	1.220	*	-
Enger	3.230	-	-	*	*	1.220	-	*
Herford	3.210	-	*	2.310	1.840	1.620	-	*
Hiddenhausen	*	-	-	2.010	*	*	-	-
Kirchlengern	2.960	-	-	-	*	-	-	-
Löhne	2.940	-	-	1.580	1.600	*	-	*
Rödinghausen	3.010	-	*	*	-	-	-	-
Spenge	-	-	-	*	1.670	-	-	-
Vlotho	-	-	-	1.560	-	-	*	-
Höxter, Kreis	2.880	-	*	1.380	1.090	740	.	.
Bad Driburg	2.710	-	*	*	1.080	900	.	.
Beverungen	2.966	-	.	1.180	*	1.050	.	.
Brakel	.	-	.	*	1.070	*	.	.
Höxter	.	-	.	1.520	1.220	360	.	.

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe							
		Neubau	zus.gef.	2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
	Steinheim	.	-	.	*	.	*	.	.
	Warburg	.	-	.	*	*	*	.	.
	Willebadessen	.	-	.	*	.	*	.	.
Lippe, Kreis		3.190	-	2.630	2.000	1.710	1.370	*	810
	Augustdorf	.	.	.	*	1.930	1.050	.	.
	Bad Salzuflen	*	.	*	2.140	1.750	1.710	.	.
	Barntrup	.	.	.	*	.	.	.	.
	Blomberg	.	.	.	.	1.330	.	.	*
	Detmold	3.340	.	*	2.190	1.630	1.410	.	.
	Dörentrup	.	.	.	.	.	.	.	*
	Horn-Bad Meinberg	.	.	.	*	1.170	1.000	.	.
	Lage	.	.	*	1.830	1.680	1.380	.	.
	Lemgo	.	.	2.470	2.400	1.770	1.490	.	.
	Leopoldshöhe	.	.	.	*	1.810	*	.	.
	Oerlinghausen	.	.	*	1.880	2.040	.	.	.
	Schieder-Schwalenberg	.	.	.	.	.	870	*	.
Minden-Lübbecke, Kreis		3.040	-	2.380	1.980	1.550	1.370	-	-
	Minden	2.861	1.753	-	-	-	-	-	-
Paderborn, Kreis		3.530	-	2.570	2.100	2.030	1.710	-	*
	Altenbeken	-	*	-	*	-	-	-	-
	Bad Lippspringe	3.560	2.070	2.610	*	2.030	1.950	-	*
	Borchen	-	*	-	-	*	-	-	-
	Büren	-	1.810	*	-	-	*	-	-
	Delbrück	-	2.000	-	*	1.950	-	-	-
	Hövelhof	3.210	2.150	-	2.220	*	-	-	-
	Paderborn	3.830	-	3.100	2.880	2.280	2.450	-	-
	Salzkotten	3.530	2.400	*	*	*	-	-	-
	Bad Wünnenberg	-	*	-	*	-	-	-	-
Sauer- und Siegerland									
Hochsauerlandkreis		3.850	-	3.080	1.700	1.590	1.360	.	.
	Amsberg	3.000	-	-	*	1.700	1.040	*	*
	Brilon	.	-	.	1.800	1.770	1.380	.	.
	Marsberg	.	860	-	-	-	-	-	-
	Medebach	.	-	.	.	1.170	.	.	.
	Meschede	3.260	-	.	1.680	.	.	.	.
	Olsberg	2.940	-	.	.	1.340	.	.	.
	Schmallenberg	.	-	.	1.650	1.680	1.230	.	.
	Sundern (Sauerland)	2.480	-	-	.	1.090	.	.	.
	Winterberg	4.360	-	3.420	2.180	1.940	1.750	.	.
Märkischer Kreis		2.950	-	2.610	1.700	1.420	1.040	*	-
	Altena	-	-	-	*	*	-	-	-
	Balve	-	-	-	-	*	-	-	-
	Halver	-	-	*	1.620	1.460	*	-	-
	Hemer	2.630	-	-	1.540	1.420	*	-	-
	Herscheid	-	-	-	*	*	*	-	-
	Iserlohn	2.875	1.497	-	1.765	1.495	1.232	.	.
	Kierspe	-	-	*	*	1.430	*	-	-
	Lüdenscheid	-	-	-	2.090	1.570	1.250	-	-
	Meinerzhagen	3.010	-	-	1.700	1.680	990	-	-
	Menden (Sauerland)	*	-	2.760	1.940	1.610	1.010	-	-
	Nachrodt-Wiblingwerde	-	-	-	-	*	*	-	-
	Neuenrade	-	-	-	-	*	-	-	-
	Plettenberg	-	-	-	*	1.340	*	-	-
	Schalksmühle	-	-	-	-	*	*	-	-
	Werdohl	-	-	-	-	1.210	*	*	-
Olpe, Kreis		3.285	-	3.269	1.937	1.519	1.432	1.098	938
	Attendorn	3.176	-	*	2.092	1.637	1.694	-	*
	Drolshagen	-	-	-	2.092	1.565	1.220	-	-
	Finnentrop	-	-	-	*	1.065	861	1.211	-
	Kirchhundem	-	-	-	910	1.177	-	-	924
	Lennestadt	-	-	-	1.806	1.134	1.214	*	653
	Olpe	3.774	-	*	2.193	2.136	1.691	*	-
	Wenden	3.285	-	*	1.991	1.555	1.542	-	*
Siegen-Wittgenstein, Kreis		3.329	-	.	1.906	1.643	1.155	.	.
	Bad Berleburg	3.200	1.470	-	-	-	-	-	-
	Burbach	.	1.520	-	-	-	-	-	-
	Freudenberg	3.610	1.860	-	-	-	-	-	-
	Hilchenbach	3.540	1.730	-	-	-	-	-	-
	Kreuztal	2.990	1.860	-	-	-	-	-	-
	Bad Laasphe	.	1.170	-	-	-	-	-	-
	Netphen	3.270	-	-	-	-	-	-	-
	Neunkirchen	.	1.810	-	-	-	-	-	-
	Siegen	-	-	2.720	2.650	2.050	1.790	*	-

Region	Erstverkäufe	Weiterverkäufe							
		Neubau	zus.gef.	2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Soest, Kreis									
	Möhnesee	.	-	.	*	2.330	*	.	.
	Rüthen	.	-	.	.	*	*	.	.
	Warstein	.	-	.	1.315	*	*	.	.
	Wickede (Ruhr)	.	-	.	1.815	1.495	.	*	.

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

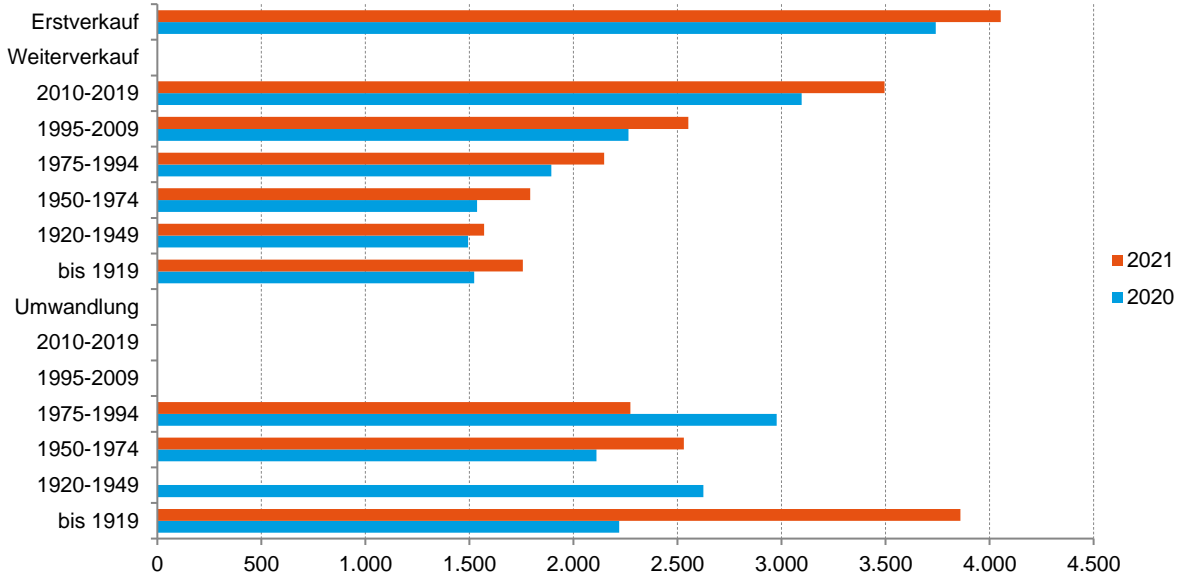
Region	Altersklasse	Umwandlungen						
		zus.gef.	2010-2019	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949	bis 1919
Region Bonn								
Bonn		-	-	*	-	3.270	-	-
Rhein-Sieg-Kreis		-	.	3.465	2.605	2.675	.	.
	Königswinter	-	.	.	2.710	*	.	.
	Niederkassel	-	.	3.465	.	.	.	.
	Troisdorf	-	.	.	2.395	.	.	.
	Wachtberg	-	.	.	.	2.900	.	.
Region Köln								
Köln		-	-	4.520	*	4.800	*	5.560
Leverkusen		-	-	.	2.540	.	.	.
Oberbergischer Kreis		-	.	1.900	.	.	.	.
	Radevormwald	-	.	1.900	.	.	.	.
Region Düsseldorf								
Düsseldorf		-	8.120	5.380	5.220	4.540	-	-
Mettmann, Kreis		-	-	-	-	-	-	-
	Ratingen	-	-	-	-	2.680	-	-
Rhein-Kreis Neuss		-	-	-	-	2.930	-	-
	Neuss	-	-	-	-	-	-	-
Ruhrgebiet								
Duisburg		-	-	*	1.810	1.830	1.740	-
Essen		2.170	.	*	2.380	1.760	.	.
Bochum		-	.	.	1.900	1.690	*	2.160
Dortmund		3.200	-	-	-	-	-	-
Bergisch/Märkische Städteregion								
Remscheid		1.250	.	.	.	1.280	.	.
Wuppertal		2.300	-	-	-	-	-	-
Hagen		-	.	.	.	1.500	.	1.310
Eifel/Rur								
Düren, Kreis		-	.	.	1.570	.	.	.
	Hürtgenwald	-	.	.	1.570	.	.	.
Euskirchen, Kreis		1.790	-	-	-	-	-	-
	Mechernich	1.790	.	.	.	1.790	.	.
Niederrhein								
Mönchengladbach		-	.	.	*	2.380	.	.
Viersen, Kreis		.	.	.	.	1.830	.	.
	Viersen	.	.	.	.	1.660	.	.
Münsterland								
Münster		-	-	-	-	4.250	5.790	6.240
Steinfurt, Kreis		-	-	.	*	2.240	.	.
Soest, Kreis		-	-	-	-	-	-	-
	Lippstadt	-	-	2.315	-	-	-	-
Sauer- und Siegerland								
Hochsauerlandkreis		-	.	.	.	3.120	.	.
	Winterberg	-	.	.	.	3.120	.	.
Siegen-Wittgenstein, Kreis		-	-	-	-	-	-	-
	Siegen	2.800	-	-	-	-	-	-

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

Kreisfreie Städte



Kreise

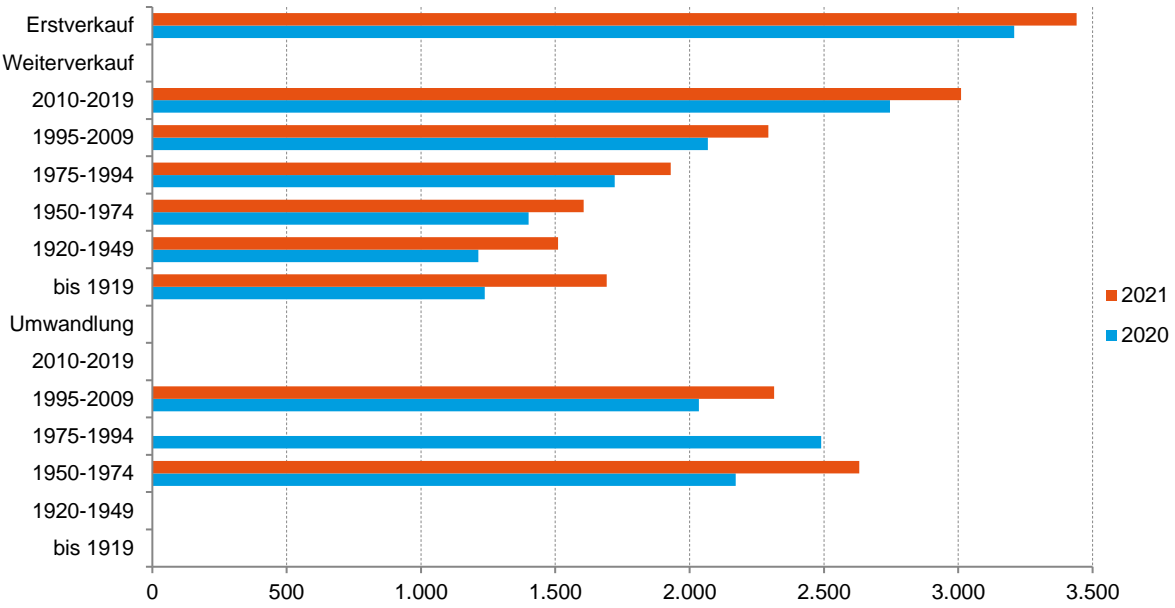


Abb. 6-11: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen in den kreisfreien Städten und Kreisen

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)

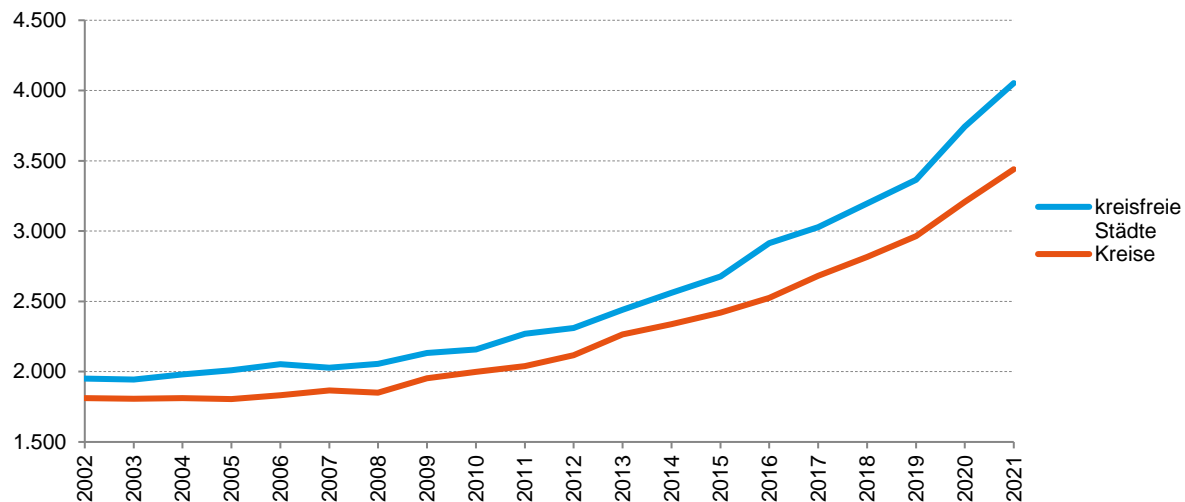


Abb. 6-12: Entwicklung des Preisniveaus für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den kreisfreien Städten und Kreisen

6.1.4 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Liegenschaftszinssätze für Selbstgenutztes Wohnungseigentum

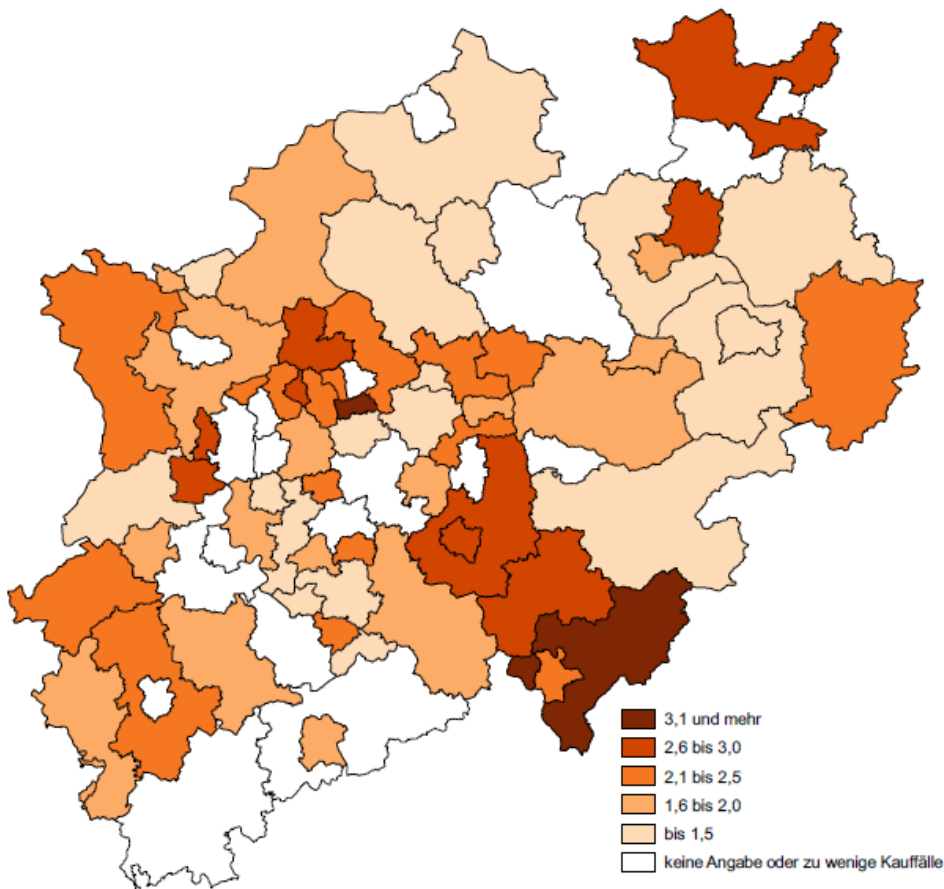


Abb. 6-13: Liegenschaftszinssätze für Selbstgenutztes Wohnungseigentum in Prozent in den Gutachterausschüssen

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Selbstgenutztes Wohnungseigentum

	LZS Ø		Anz.	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND	
	[%]	Stabw		Anzahl	[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]		Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	2,6	0,8	220	1	85	24	2.519	913	7,9	1,4			52	20	
Bochum	1,5	1,2	853	2	80	27	1.892	617	6,1	0,6	24,1	4,9	37	12	80
Bonn	2,0	0,3	1.240	2	78	33	4.070	966	9,9	1,1	17,4	2,0	58	6	80
Bochum	2,2	0,8	117	1	83	21	2.121	660	7,0	0,7	21,6	3,1	48	13	80
Dortmund	1,0	1,3	472	1	80	28	2.252	727	6,7	1,0	30,0		41	12	80
Düsseldorf	1,6	1,4	343	1	68	38	4.339	1.639	10,7	1,2	16,5	3,0	40	11	80
Essen	1,8	1,3	609	2	85	25	2.220	735	7,2	1,1	21,4	3,8	40	11	80
Gelsenkirchen	2,5	1,4	194	3	74		1.155		5,4		28,7		33		80
Hagen	1,8	1,3	252	1	75	24	1.375	455	5,4	0,7	25,0	3,0	33	11	80
Hamm	2,3	1,7	242	2	80	22	1.630	580	5,9	0,5	24,5	2,7	41	13	
Herne	3,1	2,9	264	1	76	28	1.580	679	6,3	1,1	25,0	5,3	53	14	80
Krefeld	2,9	2,0	13	3	64	18	2.026	749	8,6	1,0	24,0		41	12	80
Leverkusen	1,2	0,8	146	2	84	21	2.752	666	7,4	0,8	21,0	3,0	47	13	80
Mönchengladbach	1,9	1,9	525	1	74		1.884		6,6		24,0		44		80
Münster	1,2	0,8	236	1	68	26	3.865	1.311	7,2	0,9	20,3	2,8	45	10	80
Remscheid	2,4	0,5	80	2	73	23	1.464	391	5,9	0,6	26,2	3,3	41	10	80
Solingen	1,7	1,4	146	1	85	31	2.440	560	7,7	1,1	20,0	3,0	44	14	80
Große kreisangehörige Städte															
Bergisch Gladbach	2,5	1,0	122	1	88	27	2.920	570	9,1	0,9	16,0	3,0	47	11	80
Bocholt	1,5	0,9	113	2	85	22	2.225	509	6,5	0,8	23,0	3,0	47	13	80
Dinslaken	2,3	0,7	102	2	80	15	2.221	532	7,2	0,7	20,9	2,2	53	11	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	2,6	1,2	620	2	82	22	1.540	570	6,0	0,9	25,3	4,3	41	12	80
Gütersloh	1,6	1,0	117	1	85	31	2.356	741	6,4	0,8	23,7	3,6	45	15	80
Lippstadt	1,8	0,9	116	1	87	34	2.570	800	7,5	1,3	21,0	5,0	49	15	80
Lüdenscheid	2,7	0,8	106	1	78	11	1.592	380	6,6	0,7	23,0	2,3	41	9	80
Lünen	1,5	1,3	71	2	79	17	1.920	545	6,1	1,1	25,0	4,0	47	15	80
Moers	2,9	1,1	312	2	77	24	1.930	585	7,4	0,9	21,1	3,3	42	12	80
Paderborn	1,5	0,9	148	1	75	19	2.645	735	6,7	0,8	22,0	4,0	47	19	80
Ratingen	1,3	1,3	188	1	74	13	2.835	754	8,3	1,9	18,5	2,8	37	13	80
Siegen	2,2	1,3	80	1	80	38	1.910	490	7,0	0,9	22,6	2,7	42	13	80

	LZS Ø		Anzahl	Anz. Jahre	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND
	[%]	Stabw			[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]	Stabw		[J.]
Unna	1,8	1,1	65	1	85	28	1.992	661	6,3	0,9	24,0	4,0	46	14	80
Velbert	2,1	0,8	97	2	83	21	1.950	585	6,5	0,7	23,0	3,0	46	14	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	1,9	2,6	1.202	2	57	26	2.239	935	7,3	1,5	24,4	5,2	39	18	80
Borken, Kreis	1,9	0,8	123	3	82	27	1.885	549	5,7	0,6	25,0	3,3	55	11	80
Coesfeld, Kreis	1,5	1,1	140	2	82	23	2.231	641	6,3	0,6	24,0	4,0	52	14	80
Düren, Kreis	2,4	1,5	59	1	75	25	1.819	437	6,3	1,0	25,0	9,0	46	11	80
Gütersloh, Kreis	1,5	0,9	130	1	80	19	2.342	534	6,4	0,8	24,0	3,0	52	12	80
Heinsberg, Kreis	2,1	0,4	151	3	85	27	1.573	601	5,5	0,6	27,2	3,5	48	15	80
Hochsauerlandkreis	1,5	1,4	355	2	63	23	1.525	531	5,3	0,4	32,0		43	10	80
Höxter, Kreis	2,5	0,7	134	3	78	28	1.454	778	5,4	1,2	29,0	7,0	50	18	80
Kleve, Kreis	2,3	0,6	68	1	78	18	2.052	497	7,2	1,1	22,7	3,1	48	13	80
Lippe, Kr./Detmold	1,2	1,5	205	1	78	26	1.744	548	5,4	0,7	28,0	4,0	39	13	80
Märkischer Kreis	2,9	0,8	88	1	76	9	1.378	351	5,8	0,6	26,0	3,0	45	10	80
Mettmann, Kreis	1,5	0,9	81	1	73	18	2.462	660	7,6	1,0	21,0	3,2	41	12	80
Minden-Lübbecke	2,7	0,9	156	2	81	20	1.568	432	6,0	0,9	25,0	3,0	48	11	80
Oberbergischer Kreis	2,0	0,7	53	1	72	19	1.738	401	6,1	0,6	25,4	2,9	47	11	80
Olpe, Kreis	2,9	1,3	38	1	104	54	1.651	632	6,2	0,9	24,0	4,0	46	15	80
Paderborn, Kreis	1,5	0,8	149	2	88	29	2.000	650	5,7	0,9	27,0	6,5	52	13	80
Reckl./C.-R./Herten	2,3	0,7	245	2	88	22	2.275	899	7,1	1,6	21,6	7,1	55	20	80
Rhein-Erft-Kreis	1,7	1,4	643	2	77		2.666		7,2		22,0		48		80
Rhein.-Berg. Kreis	1,2	0,8	29	1	82	14	2.772	532	7,5	1,2	19,8	3,1	47	10	80
Siegen-Wittgen., Kreis	3,1	1,8	21	1	80	33	1.608	578	6,7	1,7	24,6	3,4	45	12	80
Soest, Kreis	1,9	1,6	155	1	72	21	1.811	726	6,3	1,1	25,0	4,0	45	15	80
Steinfurt, Kreis	1,3	0,9	156	2	93	30	2.087	602	5,8	0,6	25,0	2,0	51	15	80
Unna, Kreis	2,1	2,0	249	2	81	19	1.580	630	5,7	1,1	27,0	5,0	43	14	80
Viersen, Kreis	1,3	1,1	730	2	78	21	2.302	1.008	6,5	0,9	23,0	4,0	53	20	80
Wesel, Kreis	1,6	1,3	166	1	77	20	1.897	495	6,3	0,8	24,6	3,1	44	13	80

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

Liegenschaftszinssätze für Vermietetes Wohnungseigentum

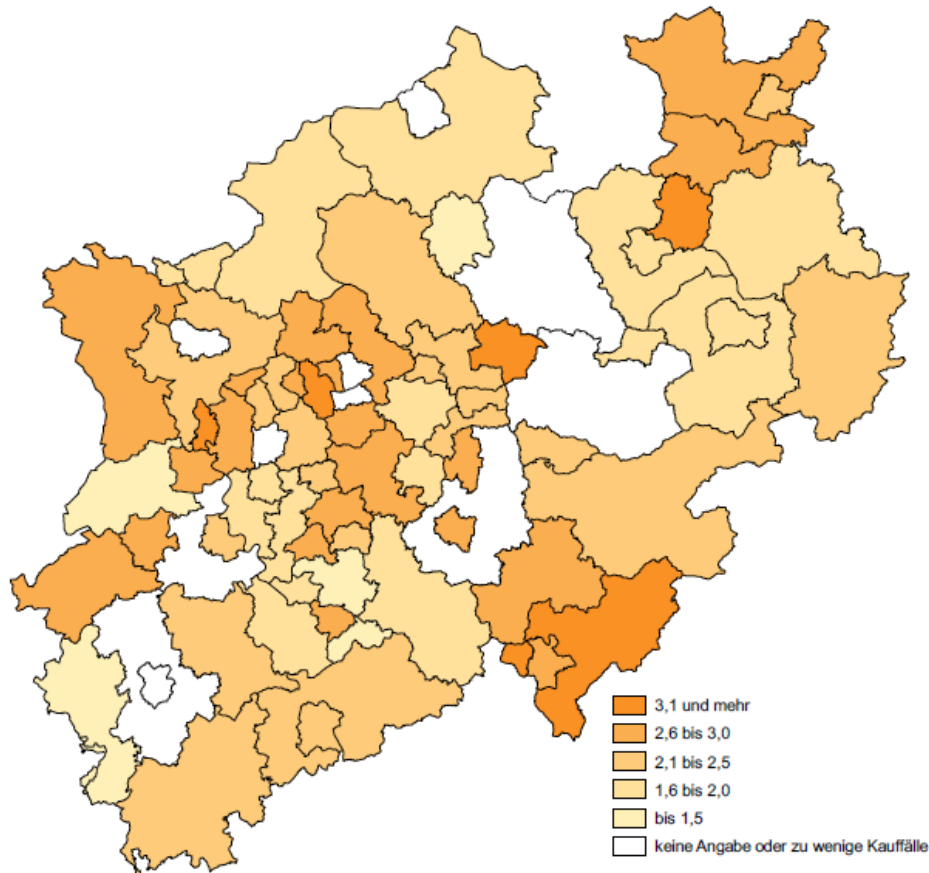


Abb. 6-15: Liegenschaftszinssätze für Vermietetes Wohnungseigentum in Prozent in den Gutachterausschüssen

Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Vermietetes Wohnungseigentum

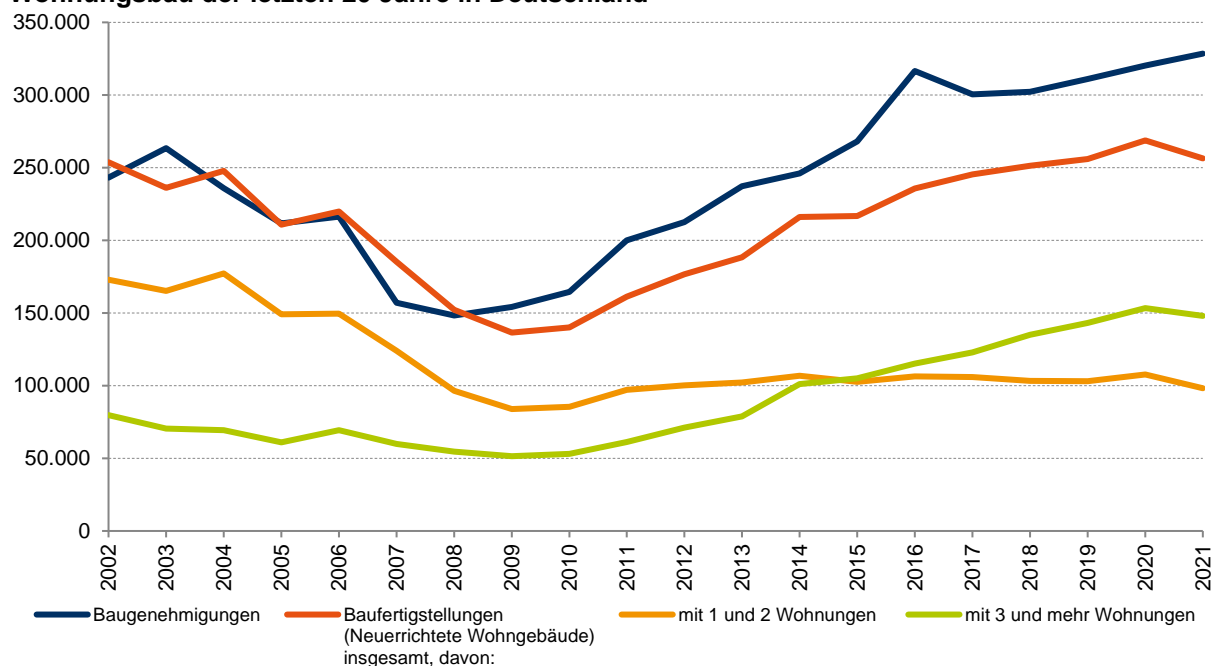
	LZS Ø		Anz.	Größe Ø		Kaufpreis Ø		Miete Ø		BWK Ø		RND Ø		GND	
	[%]	Stabw		Anzahl	[m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[€/m² WF]	Stabw	[%]	Stabw	[J.]		Stabw	[J.]
Kreisfreie Städte															
Bielefeld	3,1	1,0	110	1	73	20	2.122	734	7,8	1,6		45	16		
Bochum	2,7	1,4	401	2	57	25	1.472	463	6,4	0,7	27,0	4,6	37	13	80
Bonn	2,2	0,4	1.405	2	66	33	3.801	921	10,2	1,4	18,0	2,6	58	5	80
Bottrup	2,4	1,0	55	1	67	16	1.740	565	6,7	0,7	23,4	4,6	41	13	80
Dortmund	1,8	2,0	294	1	59	23	1.802	652	6,7	1,1	30,0		37	12	80
Duisburg	2,8	2,0	165	2	89	17	1.508	582	6,5	0,9	24,5	3,4	35	13	80
Düsseldorf	1,8	1,3	158	1	50	26	3.946	1.256	10,8	1,6	18,3	3,7	39	10	80
Essen	2,2	1,8	371	2	67	20	1.752	669	6,7	0,9	24,1	3,7	36	10	80
Gelsenkirchen	3,3	1,6	108	3	65		1.024		5,4		29,8		32		80
Hagen	1,9	1,2	63	1	66	23	1.245	365	5,3	0,6	25,0	3,0	32	10	80
Hamm	3,2	2,0	137	2	75	28	1.349	499	5,8	0,5	25,1	2,7	41	13	
Köln	1,7	0,9	175	1	66	23	3.766	1.063	9,7	1,4	12,2	1,5	39	11	80
Krefeld	2,9	1,9	247	3	64	17	1.690	576	7,4	1,5	24,0		39	11	80
Leverkusen	1,7	0,8	58	2	71	22	2.630	661	7,6	0,9	22,0	3,0	50	13	80
Mönchengladbach	2,6	2,5	370	1	63		1.669		6,5		26,0		59		80
Münster	1,5	0,6	182	1	59	20	3.587	1.187	7,2	0,9	20,3	2,7	45	3	80
Oberhausen	2,3	1,0	34	2	80	15	1.651	447	6,1	1,1	25,6	4,1	45	14	80
Remscheid	2,3	0,4	80	2	67	19	1.411	382	6,0	0,6	26,3	3,9	38	10	80
Solingen	3,0	1,5	44	1	82	40	1.880	590	7,7	1,2	21,0	3,0	41	10	80
Wuppertal	2,9	1,4	110	1	64	21	1.468	468	6,6	1,3	24,6	6,1	39	9	80
Große kreisangehörige Städte															
Arnsberg	2,2	0,5	35	1	69	20	1.528	307	6,1	0,5	26,0	4,0	39	10	80
Bergisch Gladbach	2,6	0,9	89	1	71	26	2.850	610	9,7	1,2	17,0	3,0	48	12	80
Bocholt	1,9	1,3	52	2	78	21	2.156	600	7,0	1,4	22,0	4,0	48	16	80
Dinslaken	2,8	1,0	81	2	74	16	1.871	493	6,9	0,7	22,3	2,4	50	11	80
Dorsten/Gladbeck/Marl	3,0	1,3	317	2	71	23	1.310	550	5,7	1,0	28,1	5,7	38	11	80
Gütersloh	1,6	0,8	46	1	70	22	2.325	475	6,4	0,6	24,5	2,1	48	14	80
Iserlohn	2,6	1,4	293	2	76	21	1.378	457	5,8	0,7	26,0	4,0	38	10	
Lippstadt	2,0	1,0	75	1	76	21	1.987	975	6,8	1,0	23,0	4,0	34	18	80
Lüdenscheid	3,0	0,8	23	1	74	9	1.769	457	7,1	0,9	22,0	2,6	48	12	80
Lünen	2,2	1,4	22	2	78	14	1.690	552	6,0	0,8	25,0	3,0	47	11	80
Minden	2,1		58	1	76		1.852		7,1		23,0		45		80
Moers	3,4	0,7	83	2	67	19	1.740	605	7,4	1,1	22,1	3,9	42	14	80
Neuss	2,2	0,6	82	1	64	19	2.790	630	9,1	1,6	18,0	4,0	47	10	80
Paderborn	2,0	1,0	97	1	60	24	2.307	693	6,9	0,8	22,0	4,0	44	15	80
Ratingen	1,8	1,2	54	1	70	14	2.657	818	8,4	2,1	18,8	3,3	37	16	80
Siegen	2,6	1,2	90	1	57	30	1.950	440	7,8	1,3	23,5	3,2	46	11	80
Unna	2,5	1,0	86	2	72	21	1.449	501	5,9	0,7	27,0	4,0	40	12	80
Velbert	2,4	0,9	78	2	71	20	1.704	597	6,3	0,7	25,0	4,0	43	14	80
Kreise															
Aachen, Städteregion	1,0	2,3	1.963	2	78	32	2.760	1.126	7,2	1,5	23,2	5,2	47	24	80
Borken, Kreis	1,8	0,8	103	3	68	19	1.828	462	5,7	0,7	26,0	3,1	54	11	80
Coesfeld, Kreis	2,2	0,9	63	2	82	23	2.116	505	6,8	1,4	23,0	3,0	54	13	80
Ennepe-Ruhr-Kr./Witten	2,7	1,1	142	2	77	23	1.710	440	6,8	1,2	23,0	4,0	44	12	80
Euskirchen, Kreis	2,2	0,8	77	1	80	25	2.290	600	7,2	0,9	22,0	3,0	54	8	80
Gütersloh, Kreis	1,9	1,0	121	1	74	18	2.014	510	6,3	1,0	25,0	4,0	50	11	80
Heinsberg, Kreis	2,6	0,5	182	3	80	22	1.477	570	5,5	0,5	27,2	3,4	51	17	80
Herford, Kreis/Herford	2,8	0,8	84	2	74	10	1.500	530	6,2	0,9	26,0	4,0	44	14	80
Hochsauerlandkreis	2,2	1,3	95	2	69	23	1.430	470	5,3	0,4	30,0		50	12	80
Höxter, Kreis	2,5	0,7	133	3	78	28	1.450	780	5,4	1,2	29,0	7,0	50	18	80
Kleve, Kreis	2,7	0,7	51	1	72	15	1.942	522	7,3	1,1	23,0	2,6	51	12	80
Lippe, Kr./Detmold	1,8	1,5	181	1	72	24	1.555	525	5,5	0,9	28,0	5,0	41	14	80
Mettmann, Kreis	2,0	0,9	39	1	64	20	2.261	672	7,5	0,9	22,0	3,7	42	12	80
Minden-Lübbecke, Kreis	2,9	1,1	118	2	73	17	1.586	5	6,3	1,0	25,0	3,0	48	10	80
Oberbergischer Kreis	1,9	0,8	74	1	73	17	2.026	585	6,4	1,0	24,4	3,4	54	14	80
Olpe, Kreis	3,0	1,3	41	1	95	50	1.665	571	6,4	1,5	25,0	6,0	49	12	80
Paderborn, Kreis	1,7	1,0	49	2	79	17	1.700	450	5,6	1,2	28,0	6,5	49	13	80
Reckl./C.-R./Herten	2,6	1,1	183	2	73	28	1.506	474	6,2	1,1	25,1	5,0	37	16	80
Rhein-Erft-Kreis	2,3	1,4	347	2	68		2.383		7,2		23,0		50		80
Rhein-Sieg-Kr./Tr.	2,5	0,4	292	3	72	23	2.766	720	9,0	1,6	17,6	4,0	56	15	80
Rhein.-Berg. Kreis	1,4	0,9	20	1	76	19	2.697	486	7,5	1,4	21,0	3,5	48	13	80
Siegen-Wittgen., Kreis	3,4	0,8	21	1	83	32	1.767	788	7,2	1,9	22,9	6,0	56	13	80
Steinfurt, Kreis	2,0	1,1	158	2	74	25	1.978	622	6,1	0,6	25,0	3,0	53	14	80
Unna, Kreis	2,3	2,0	154	2	74	18	1.540	560	5,9	1,1	27,0	5,0	42	15	80
Viersen, Kreis	1,5	1,2	301	2	65	17	1.882	702	6,3	0,8	24,0	3,0	44	13	80
Wesel, Kreis	2,2	1,3	68	1	70	14	1.774	570	6,4	0,9	24,5	2,9	45	14	80

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

7 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

7.1 Strukturdaten Bauen und Wohnen

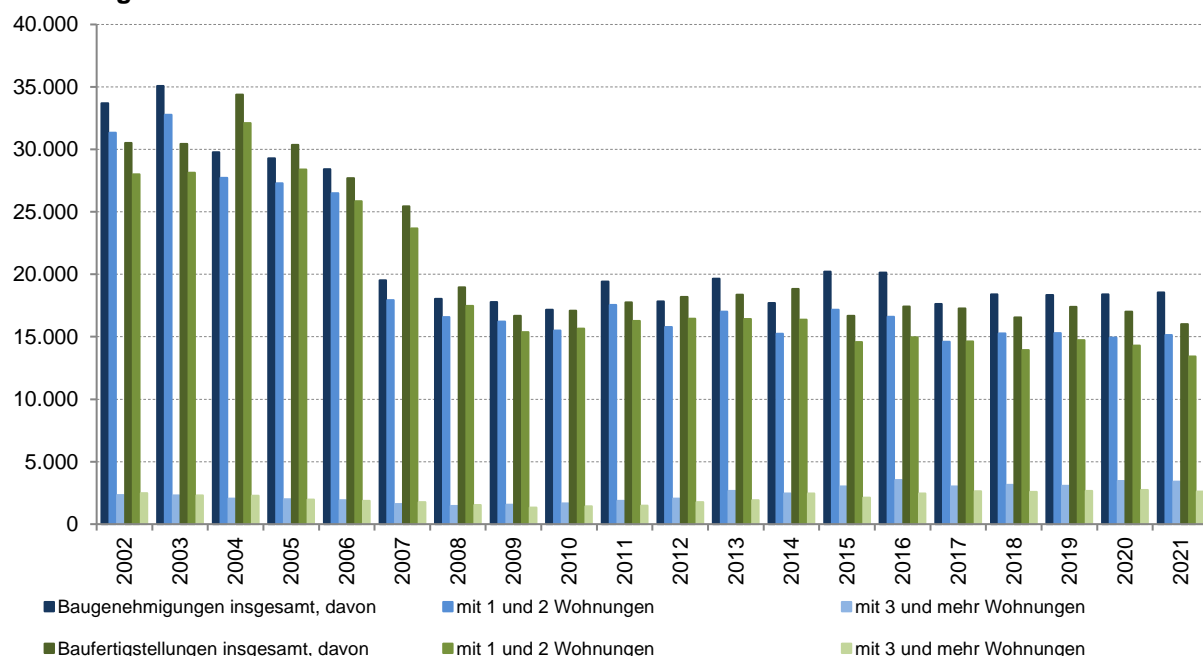
Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Deutschland



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

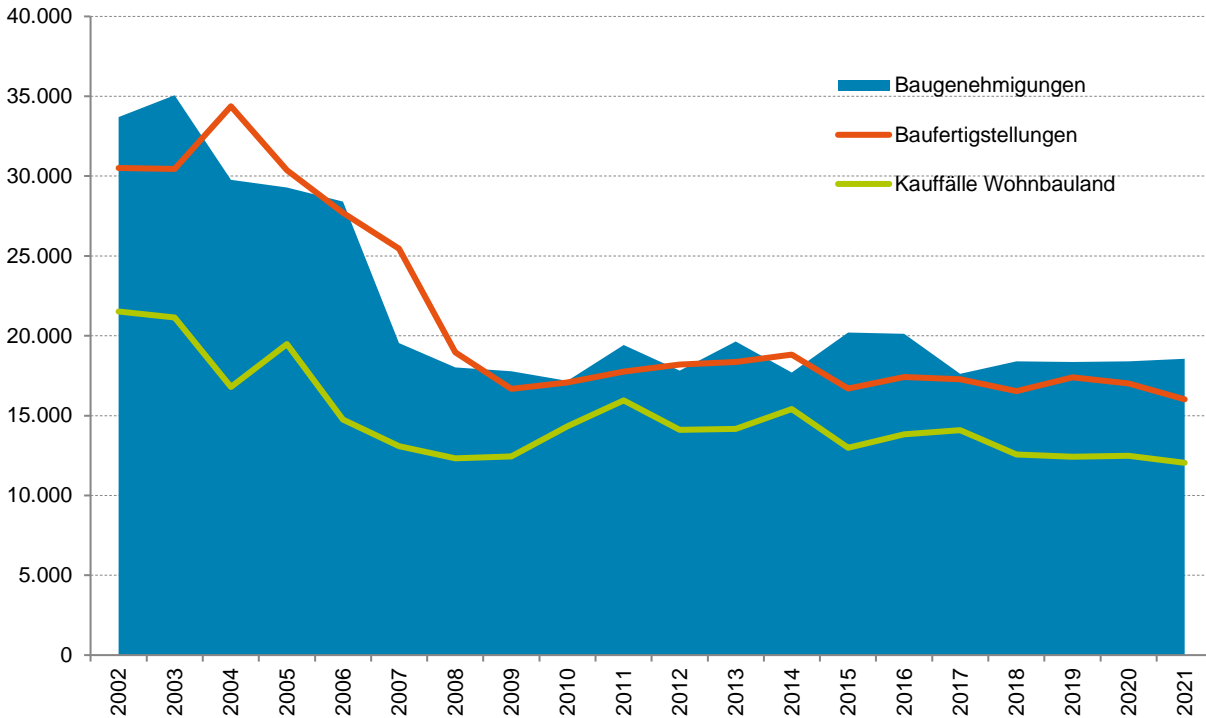


Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

(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



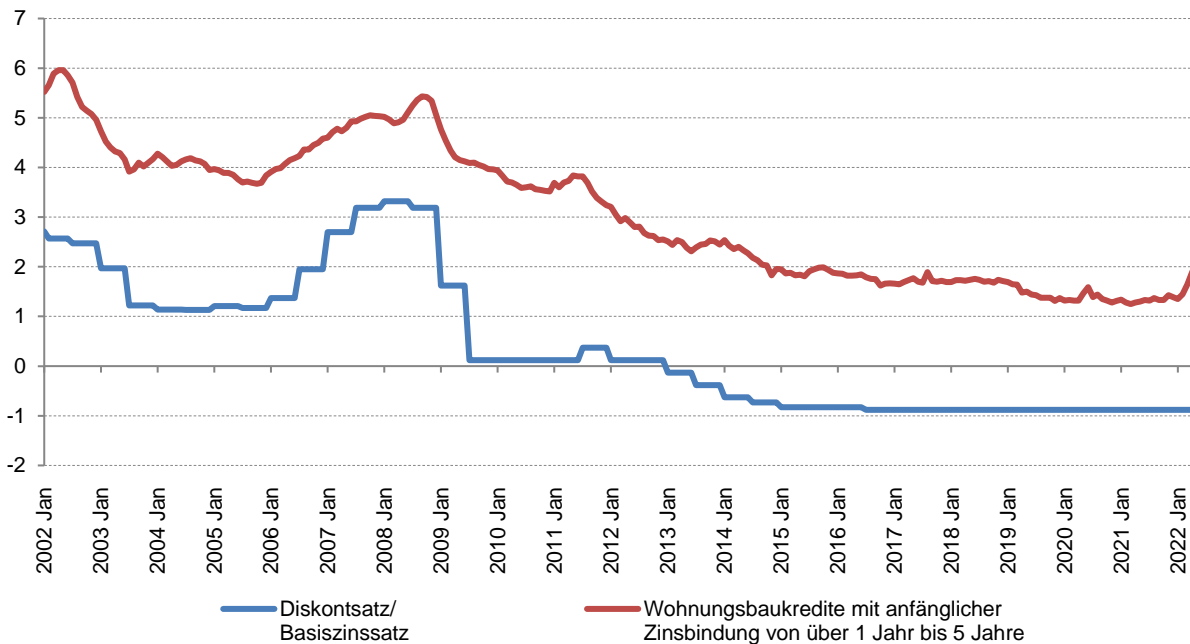
Quelle: IT.NRW und Oberer Gutachterausschuss NRW

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

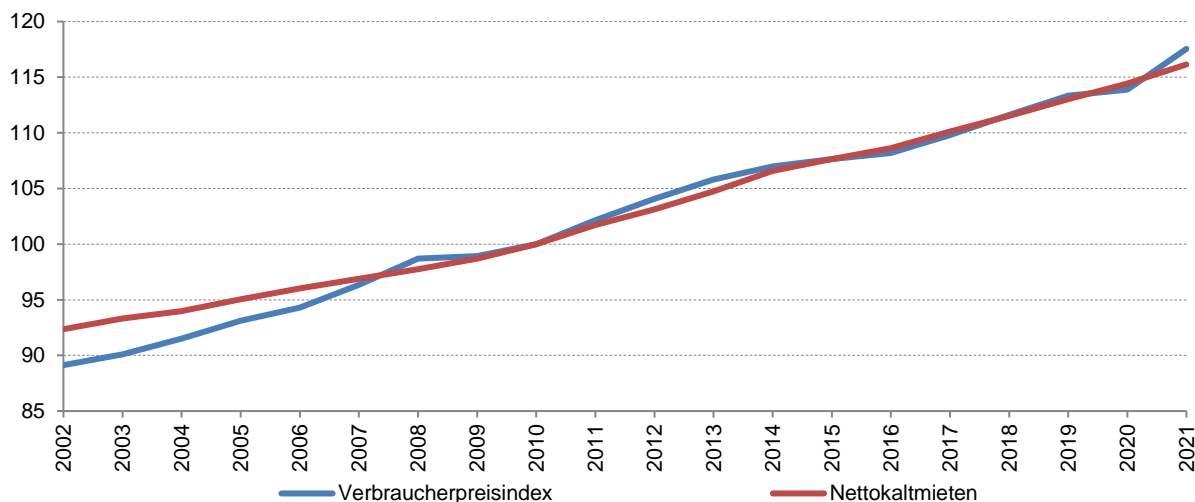
Zinssätze der letzten 20 Jahre



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

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

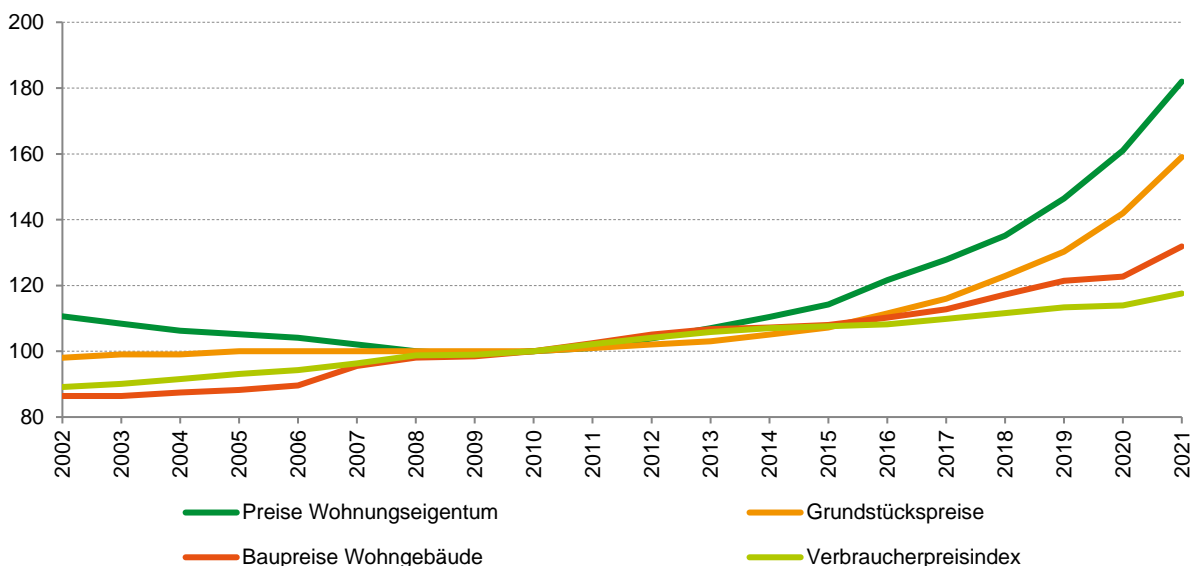
Lebenshaltungskosten und Mieten der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen



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

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

Wohnungs- und 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.

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.immobiliemarktbericht-deutschland.info

8 Mieten und Pachten

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

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

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

Anerkannte wissenschaftliche Grundsätze setzen mindestens voraus, dass

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

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

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

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

Angaben in den örtlichen Grundstücksmarktberichten über Mieten und Pachten

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

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

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

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

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

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:

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

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

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

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

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

Jennissen, Heinz Peter, Dr.-Ing., Bonn [Fachrichtung: Landwirtschaft]

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

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

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

Roth, Christoph, Dipl.-Ing., Leverkusen [Fachrichtung: Geodäsie]

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

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

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

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

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

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

9.2 Anschriften der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk Arnsberg

Stadt Bochum

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

Stadt Dortmund

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

Stadt Hagen

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

Stadt Hamm

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

Stadt Herne

Langekampstraße 36
44652 Herne
Tel.: 02323/16-4638
Fax: 02323/16-12334639
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.: 0291/94-4446
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

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.: 02761/81-395
gutachterausschuss@kreis-olpe.de

Kreis Siegen-Wittgenstein

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

Kreis Soest

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

Kreis Unna

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

Stadt Arnsberg

Rathausplatz 1
59759 Arnsberg
Tel.: 02932/201-1350
Fax: 02932/201-1916
gutachterausschuss@arnsberg.de

Stadt Iserlohn

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

Kreis Herford und in der Stadt Herford

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

Stadt Lippstadt

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

Stadt Lüdenscheid

Rathausplatz 2
58507 Lüdenscheid
Tel.: 02351/17-2685
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
Fax: 02303/103-623
gutachterausschuss@stadt-unna.de

Kreis Lippe und in der Stadt Detmold

Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold
Tel.: 05231/62-300
Fax: 05231/63011-2664
ga@kreis-lippe.de

Kreis Minden-Lübbecke

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

Kreis Paderborn

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

Stadt Gütersloh

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

Stadt Minden

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

Stadt Paderborn

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

Regierungsbezirk Düsseldorf**Landeshauptstadt Düsseldorf**

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf
Tel.: 0211/89-94670
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

Friedrichstraße 25
47798 Krefeld
Tel.: 02151/86-3800
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

Klingenstadt Solingen

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

Stadt Wuppertal

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

Kreis Kleve

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

Kreis Mettmann

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

Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss

Oberstraße 91
41460 Neuss
Tel.: 02131/928-6230
Fax: 02131/928-86231
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.: 02841/201-497
Fax: 02841/201-16888
gutachterausschuss@moers.de

Stadt Neuss

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

Stadt Ratingen

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

Stadt Velbert

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

Stadt Wesel

Klevertor-Platz 1
46483 Wesel
Tel.: 0281/203-2633
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 101
51373 Leverkusen
Tel.: 0214/406-6268
Fax: 0214/406-6202
gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Städteregion Aachen

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

Kreis Düren

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

Regierungsbezirk Münster**Stadt Bottrop**

Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop
Tel.: 02041/70-4851
Fax: 02041/70-4874
gutachterausschuss@bottrop.de

Stadt Gelsenkirchen

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

Stadt Münster

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

Kreis Borken

Burloer Straße 93
46325 Borken
Tel.: 02861/681-1705
gutachterausschuss@kreis-borken.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
Fax: 02251/15-389
gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Kreis Heinsberg

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

Oberbergischer Kreis

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

Rheinisch-Bergischer Kreis

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

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

Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

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

Stadt Bergisch Gladbach

Wilhelm-Wagener-Platz / Rathaus Bensberg
51429 Bergisch Gladbach
Tel.: 02202/14-1254
Fax: 02202/14-1460
gutachterausschuss@stadt-gl.de

Stadt Düren

Kaiserplatz 2-4
52348 Düren
Tel.: 02421/25-1329
Fax: 02421/25-1801161
gutachterausschuss@dueren.de

Stadt Bocholt

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

Städte Dorsten, Gladbeck und Marl

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

Stadt Recklinghausen

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

Stadt Rheine

Klosterstraße 14
48431 Rheine
Tel.: 05971/939-410
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@brk.nrw.de

9.3 Zuständigkeit und Regionszugehörigkeit der Gutachterausschüsse

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Aachen, krfr. Stadt	249.070	160,9	1548,5	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Ahaus, Stadt	39.658	151,2	262,2	Kreis Borken	Münsterland
Ahlen, Stadt	52.627	123,1	427,4	Kreis Warendorf	Münsterland
Aldenhoven	13.893	44,3	313,9	Kreis Düren	Eifel/Rur
Alfter	23.521	34,8	676,4	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Alpen	12.528	59,6	210,2	Kreis Wesel	Niederrhein
Alsdorf, Stadt	47.678	31,7	1505,1	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Altena, Stadt	16.389	44,4	369,0	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Altenbeken	9.097	76,2	119,3	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Altenberge	10.371	63,0	164,7	Kreis Steinfurt	Münsterland
Anröchte	10.203	73,8	138,3	Kreis Soest	Münsterland
Arnsberg, Stadt	73.423	193,7	379,0	Stadt Arnsberg	Sauer- und Siegerland
Ascheberg	15.602	106,3	146,7	Kreis Coesfeld	Münsterland
Attendorf, Stadt	24.207	97,9	247,2	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Augustdorf	10.317	42,2	244,6	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Bad Berleburg, Stadt	18.709	275,5	67,9	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Bad Driburg, Stadt	18.985	115,3	164,7	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Bad Honnef, Stadt	25.738	48,1	534,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Bad Laasphe, Stadt	13.337	135,9	98,1	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Bad Lippspringe, Stadt	16.424	51,0	321,9	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Bad Münstereifel, Stadt	17.152	150,8	113,7	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Bad Oeynhausen, Stadt	48.803	64,8	752,8	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Bad Salzuflen, Stadt	54.074	100,0	540,5	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Bad Sassendorf	12.294	63,5	193,7	Kreis Soest	Münsterland
Bad Wünnenberg, Stadt	12.202	161,3	75,6	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Baesweiler, Stadt	27.351	27,8	982,5	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Balve, Stadt	11.092	74,8	148,3	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Barntrup, Stadt	8.502	59,5	143,0	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Beckum, Stadt	36.737	111,5	329,6	Kreis Warendorf	Münsterland
Bedburg, Stadt	23.867	80,4	296,8	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Bedburg-Hau	13.033	61,3	212,6	Kreis Kleve	Niederrhein
Beelen	6.159	31,4	196,4	Kreis Warendorf	Münsterland
Bergheim, Stadt	61.807	96,3	641,6	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Bergisch Gladbach, Stadt	111.645	83,1	1343,7	Stadt Bergisch Gladbach	Region Köln
Bergkamen, Stadt	48.669	44,9	1083,9	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Bergneustadt, Stadt	18.416	37,9	486,1	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Bestwig	10.556	69,5	152,0	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Beverungen, Stadt	13.083	98,1	133,4	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Bielefeld, krfr. Stadt	334.002	258,8	1290,4	Stadt Bielefeld	Ostwestfalen-Lippe
Billerbeck, Stadt	11.525	91,4	126,1	Kreis Coesfeld	Münsterland
Blankenheim	8.337	148,6	56,1	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Blomberg, Stadt	15.095	99,1	152,3	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Bocholt, Stadt	71.074	119,4	595,2	Stadt Bocholt	Münsterland
Bochum, krfr. Stadt	363.441	145,7	2495,1	Stadt Bochum	Ruhrgebiet
Bönen	18.169	38,0	477,6	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Bonn, krfr. Stadt	331.885	141,1	2352,7	Stadt Bonn	Region Bonn
Borchen	13.533	77,3	175,1	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Borgentreich, Stadt	8.638	138,9	62,2	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Borgholzhausen, Stadt	9.001	56,0	160,8	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Borken, Stadt	42.974	153,2	280,4	Kreis Borken	Münsterland
Bornheim, Stadt	48.435	82,7	585,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Bottrop, krfr. Stadt	117.311	100,6	1165,9	Stadt Bottrop	Ruhrgebiet
Brakel, Stadt	16.195	173,9	93,1	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Breckerfeld, Stadt	8.915	59,1	150,9	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Brilon, Stadt	25.303	229,2	110,4	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Brüggen	15.907	61,2	259,9	Kreis Viersen	Niederrhein
Brühl, Stadt	43.998	36,1	1218,0	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Bünde, Stadt	45.364	59,3	764,9	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Burbach	14.924	79,7	187,2	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Büren, Stadt	21.328	171,0	124,7	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Burscheid, Stadt	18.681	27,3	683,6	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Castrop-Rauxel, Stadt	73.078	51,7	1414,0	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Coesfeld, Stadt	36.382	141,4	257,4	Kreis Coesfeld	Münsterland
Dahlem	4.361	95,2	45,8	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Datteln, Stadt	34.876	66,1	527,6	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Delbrück, Stadt	32.266	157,3	205,1	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Detmold, Stadt	73.969	129,4	571,7	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Dinslaken, Stadt	67.114	47,7	1408,3	Stadt Dinslaken	Ruhrgebiet
Dörentrup	7.630	49,8	153,2	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Dormagen, Stadt	64.553	85,5	755,0	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Dorsten, Stadt	74.551	171,2	435,5	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Münsterland
Dortmund, krfr. Stadt	586.852	280,7	2090,6	Stadt Dortmund	Ruhrgebiet
Drensteinfurt, Stadt	15.607	106,6	146,4	Kreis Warendorf	Münsterland
Drolshagen, Stadt	11.618	67,1	173,1	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Duisburg, krfr. Stadt	495.152	232,8	2127,0	Stadt Duisburg	Ruhrgebiet
Dülmen, Stadt	46.877	184,8	253,6	Kreis Coesfeld	Münsterland
Düren, Stadt	91.814	85,0	1080,1	Stadt Düren	Eifel/Rur
Düsseldorf, krfr. Stadt	619.477	217,4	2849,4	Stadt Düsseldorf	Region Düsseldorf
Eitorf	18.751	69,9	268,2	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Elsdorf, Stadt	21.745	66,2	328,6	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Emmerich am Rhein, Stadt	30.854	80,4	383,8	Kreis Kleve	Niederrhein
Emsdetten, Stadt	35.927	72,1	498,5	Kreis Steinfurt	Münsterland
Engelskirchen	19.293	63,0	306,1	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Enger, Stadt	20.483	41,2	496,6	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Ennepetal, Stadt	30.306	57,8	524,6	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Ennigerloh, Stadt	19.639	125,6	156,4	Kreis Warendorf	Münsterland
Ense	12.197	51,1	238,8	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Erftstadt, Stadt	49.667	119,9	414,3	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Erkelenz, Stadt	43.492	117,3	370,7	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Erkrath, Stadt	43.594	26,9	1621,7	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Erndtebrück	6.937	71,0	97,7	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Erwitte, Stadt	16.043	89,4	179,4	Kreis Soest	Münsterland
Eschweiler, Stadt	55.784	75,8	736,4	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Eslohe (Sauerland)	8.841	113,4	78,0	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Espelkamp, Stadt	24.754	84,2	294,0	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Essen, krfr. Stadt	579.432	210,3	2754,8	Stadt Essen	Ruhrgebiet
Euskirchen, Stadt	58.754	139,5	421,2	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Everswinkel	9.634	69,1	139,5	Kreis Warendorf	Münsterland
Extertal	10.926	92,5	118,1	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Finnentrop	16.780	104,4	160,7	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Frechen, Stadt	52.155	45,1	1157,5	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Freudenberg, Stadt	17.677	54,6	323,7	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	20.436	56,2	363,5	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Gangelt	12.946	48,7	265,7	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Geilenkirchen, Stadt	27.836	83,2	334,7	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Geldern, Stadt	33.733	97,0	347,9	Kreis Kleve	Niederrhein
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	260.126	104,9	2478,7	Stadt Gelsenkirchen	Ruhrgebiet
Gescher, Stadt	17.186	80,8	212,6	Kreis Borken	Münsterland
Geseke, Stadt	21.411	97,9	218,7	Kreis Soest	Münsterland
Gevelsberg, Stadt	30.669	26,3	1164,6	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Gladbeck, Stadt	75.343	36,0	2094,8	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Ruhrgebiet
Goch, Stadt	34.593	115,4	299,7	Kreis Kleve	Niederrhein
Grefrath	14.734	31,0	475,6	Kreis Viersen	Niederrhein
Greven, Stadt	37.700	140,3	268,8	Kreis Steinfurt	Münsterland
Grevenbroich, Stadt	63.922	102,4	624,1	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Gronau (Westf.), Stadt	49.031	78,8	622,0	Kreis Borken	Münsterland
Gummersbach, Stadt	51.126	95,4	535,8	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Gütersloh, Stadt	101.158	112,0	903,0	Stadt Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Haan, Stadt	30.298	24,2	1252,3	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Hagen, krfr. Stadt	188.713	160,4	1176,2	Stadt Hagen	Berg./Märk. Städtereg.
Halle (Westf.), Stadt	21.574	69,7	309,5	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Hallenberg, Stadt	4.481	65,4	68,6	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Haltern am See, Stadt	37.808	159,0	237,7	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Halver, Stadt	16.120	77,2	208,7	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Hamm, krfr. Stadt	179.238	226,4	791,6	Stadt Hamm	Münsterland
Hamminkeln, Stadt	26.900	164,5	163,5	Kreis Wesel	Niederrhein
Harsewinkel, Stadt	25.575	100,6	254,2	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Hattingen, Stadt	54.061	71,7	754,4	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Ruhrgebiet
Havixbeck	11.940	53,2	224,5	Kreis Coesfeld	Münsterland

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Heek	8.628	69,4	124,3	Kreis Borken	Münsterland
Heiden	8.194	53,4	153,5	Kreis Borken	Münsterland
Heiligenhaus, Stadt	26.367	27,5	958,0	Kreis Mettmann	Berg./Märk. Städtereg.
Heimbach, Stadt	4.262	65,0	65,6	Kreis Düren	Eifel/Rur
Heinsberg, Stadt	42.888	92,2	465,1	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Hellenthal	7.827	137,8	56,8	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Hemer, Stadt	33.708	67,7	498,2	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Hennef (Sieg), Stadt	47.400	105,9	447,6	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Herdecke, Stadt	22.689	22,4	1013,4	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Herford, Stadt	66.551	79,2	840,8	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Herne, krfr. Stadt	156.621	51,4	3045,9	Stadt Herne	Ruhrgebiet
Herscheid	6.933	59,4	116,7	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Herten, Stadt	61.910	37,3	1658,4	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Herzebrock-Clarholz	16.184	79,3	204,1	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Herzogenrath, Stadt	46.290	33,4	1386,9	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Hiddenhausen	19.790	23,9	829,2	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Hilchenbach, Stadt	14.583	81,1	179,8	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Hilden, Stadt	55.182	26,0	2126,5	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Hille	15.374	103,0	149,3	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Holzwickede	17.035	22,4	761,8	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Hopsten	7.704	99,8	77,2	Kreis Steinfurt	Münsterland
Horn-Bad Meinberg, Stadt	17.142	90,1	190,2	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Hörstel, Stadt	20.506	107,5	190,7	Kreis Steinfurt	Münsterland
Horstmar, Stadt	6.849	44,8	153,0	Kreis Steinfurt	Münsterland
Hövelhof	16.274	70,7	230,0	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Höxter, Stadt	28.467	158,2	180,0	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Hückelhoven, Stadt	40.712	61,3	664,5	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Hückeswagen, Stadt	14.706	50,5	291,1	Ostwestfalen-Lippe	Region Köln
Hüllhorst	13.047	44,7	291,9	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Hünxe	13.611	106,9	127,4	Kreis Wesel	Niederrhein
Hürtgenwald	8.798	88,0	99,9	Kreis Düren	Eifel/Rur
Hürth, Stadt	60.034	51,2	1172,1	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Ibbenbüren, Stadt	51.888	108,9	476,6	Kreis Steinfurt	Münsterland
Inden	7.418	35,9	206,5	Kreis Düren	Eifel/Rur
Iserlohn, Stadt	91.873	125,5	732,1	Stadt Iserlohn	Sauer- und Siegerland
Isselburg, Stadt	10.928	42,8	255,3	Kreis Borken	Münsterland
Issum	12.201	54,7	222,9	Kreis Kleve	Niederrhein
Jüchen, Stadt	23.611	71,9	328,5	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Jülich, Stadt	32.635	90,4	361,1	Kreis Düren	Eifel/Rur
Kaarst, Stadt	43.661	37,4	1167,6	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Kalkar, Stadt	13.953	88,2	158,2	Kreis Kleve	Niederrhein
Kall	10.987	66,1	166,3	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Kalletal	13.223	112,4	117,6	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Kamen, Stadt	42.544	41,0	1038,9	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Kamp-Lintfort, Stadt	37.847	63,1	599,4	Kreis Wesel	Niederrhein
Kempen, Stadt	34.562	68,8	502,4	Kreis Viersen	Niederrhein
Kerken	12.564	58,2	216,0	Kreis Kleve	Niederrhein
Kerpen, Stadt	66.294	114,0	581,7	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Kevelaer, Stadt	27.891	100,6	277,1	Kreis Kleve	Niederrhein
Kierspe, Stadt	16.043	71,9	223,1	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Kirchhundem	11.220	148,6	75,5	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Kirchlengern	16.111	33,8	476,9	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Kleve, Stadt	52.470	97,8	536,7	Kreis Kleve	Niederrhein
Köln, krfr. Stadt	1.073.096	405,0	2649,5	Stadt Köln	Region Köln
Königswinter, Stadt	41.065	76,2	538,9	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Korschenbroich, Stadt	33.786	55,3	611,4	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Kranenburg	11.087	76,9	144,2	Kreis Kleve	Niederrhein
Krefeld, krfr. Stadt	227.050	137,8	1648,0	Stadt Krefeld	Niederrhein
Kreuzau	17.463	41,7	418,5	Kreis Düren	Eifel/Rur
Kreuztal, Stadt	30.787	71,1	433,2	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Kürten	19.832	67,3	294,7	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Ladbergen	6.821	52,3	130,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Laer	6.668	35,3	189,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lage, Stadt	34.686	76,0	456,1	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Langenberg	8.695	38,3	227,0	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Langenfeld (Rhld.), Stadt	59.223	41,1	1439,2	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Langerwehe	14.050	41,5	338,9	Kreis Düren	Eifel/Rur

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Legden	7.409	56,3	131,6	Kreis Borken	Münsterland
Leichlingen (Rhld.), Stadt	27.868	37,3	748,0	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Lemgo, Stadt	40.345	100,9	400,0	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Lengerich, Stadt	22.527	90,8	248,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lennestadt, Stadt	25.176	135,6	185,7	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Leopoldshöhe	16.413	36,9	444,4	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Leverkusen, krfr. Stadt	163.851	78,9	2077,5	Stadt Leverkusen	Region Köln
Lichtenau, Stadt	10.685	192,6	55,5	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Lienen	8.715	73,4	118,7	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lindlar	21.366	85,9	248,8	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Linnich, Stadt	12.835	65,4	196,2	Kreis Düren	Eifel/Rur
Lippetal	11.837	126,6	93,5	Kreis Soest	Münsterland
Lippstadt, Stadt	68.007	113,7	598,2	Stadt Lippstadt	Münsterland
Lohmar, Stadt	30.452	65,6	464,0	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Löhne, Stadt	39.977	59,5	671,7	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Lotte	14.109	37,7	374,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Lübbecke, Stadt	25.674	65,0	394,7	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Lüdenscheid, Stadt	71.230	87,0	818,6	Stadt Lüdenscheid	Sauer- und Siegerland
Lüdinghausen, Stadt	24.847	140,5	176,8	Kreis Coesfeld	Münsterland
Lügde, Stadt	9.244	88,6	104,3	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Lünen, Stadt	85.721	59,4	1443,3	Stadt Lünen	Ruhrgebiet
Marienheide	13.465	55,0	245,0	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Marienmünster, Stadt	4.900	64,4	76,1	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Marl, Stadt	83.697	87,8	953,7	Städte Dorsten, Gladbeck und Marl	Münsterland
Marsberg, Stadt	19.377	182,2	106,3	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Mechernich, Stadt	28.327	136,5	207,6	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Meckenheim, Stadt	24.693	34,8	708,9	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Medebach, Stadt	7.974	126,1	63,3	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Meerbusch, Stadt	56.855	64,4	882,9	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Meinerzhagen, Stadt	20.535	115,7	177,5	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Menden (Sauerland), Stadt	52.096	86,1	605,1	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Merzenich	10.149	37,9	267,7	Kreis Düren	Eifel/Rur
Meschede, Stadt	29.608	218,5	135,5	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Metelen	6.417	40,3	159,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Mettingen	11.882	40,6	292,7	Kreis Steinfurt	Münsterland
Mettmann, Stadt	38.808	42,6	911,8	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Minden, Stadt	81.857	101,1	809,5	Stadt Minden	Ostwestfalen-Lippe
Moers, Stadt	103.725	67,7	1532,5	Stadt Moers	Niederrhein
Möhnesee	11.852	123,5	96,0	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Mönchengladbach, krfr. Stadt	261.001	170,5	1531,1	Stadt Mönchengladbach	Niederrhein
Monheim am Rhein, Stadt	41.913	23,0	1818,6	Kreis Mettmann	Region Düsseldorf
Monschau, Stadt	11.645	94,6	123,1	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Morsbach	10.093	56,0	180,4	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Much	14.577	78,1	186,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Mülheim a. d. R., krfr. Stadt	170.739	91,3	1870,5	Stadt Mülheim an der Ruhr	Ruhrgebiet
Münster, krfr. Stadt	317.713	303,3	1047,6	Stadt Münster	Münsterland
Nachrodt-Wiblingwerde	6.441	29,0	221,9	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Netphen, Stadt	23.116	137,4	168,3	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Nettersheim	7.801	94,4	82,7	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Nettetal, Stadt	42.508	83,9	506,8	Kreis Viersen	Niederrhein
Neuenkirchen	13.865	48,4	286,2	Kreis Steinfurt	Münsterland
Neuenrade, Stadt	11.663	54,1	215,6	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Neukirchen-Vluyn, Stadt	27.613	43,5	634,9	Kreis Wesel	Niederrhein
Neunkirchen	12.994	39,8	326,4	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Neunkirchen-Seelscheid	19.852	50,6	392,2	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Neuss, Stadt	152.731	99,5	1534,7	Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Nideggen, Stadt	10.204	65,0	156,9	Kreis Düren	Eifel/Rur
Niederkassel, Stadt	38.694	35,8	1081,1	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Niederkrüchten	15.075	67,1	224,8	Kreis Viersen	Niederrhein
Niederzier	14.180	63,5	223,4	Kreis Düren	Eifel/Rur
Nieheim, Stadt	6.068	79,7	76,1	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Nordkirchen	10.166	52,4	194,0	Kreis Coesfeld	Münsterland
Nordwalde	9.711	51,6	188,2	Kreis Steinfurt	Münsterland
Nörvenich	10.816	66,2	163,4	Kreis Düren	Eifel/Rur
Nottuln	19.672	85,7	229,6	Kreis Coesfeld	Münsterland
Nümbrecht	17.165	71,8	239,1	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Oberhausen, krfr. Stadt	208.752	77,1	2707,7	Stadt Oberhausen	Ruhrgebiet
Ochtrup, Stadt	19.893	105,6	188,3	Kreis Steinfurt	Münsterland
Odenthal	15.063	39,9	377,8	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Oelde, Stadt	29.210	102,8	284,2	Kreis Warendorf	Münsterland

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Oer-Erkenschwick, Stadt	31.395	38,7	812,2	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Münsterland
Oerlinghausen, Stadt	17.001	32,7	520,0	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Olfen, Stadt	13.040	52,4	248,7	Kreis Coesfeld	Münsterland
Olpe, Stadt	24.677	85,9	287,3	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Olsberg, Stadt	14.410	118,0	122,1	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Ostbevern	11.229	89,6	125,3	Kreis Warendorf	Münsterland
Overath, Stadt	27.148	68,9	394,2	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Paderborn, Stadt	152.531	179,6	849,3	Stadt Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Petershagen, Stadt	25.027	211,9	118,1	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Plettenberg, Stadt	24.716	96,8	255,5	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Porta Westfalica, Stadt	35.658	105,2	338,9	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Preußisch Oldendorf, Stadt	12.375	68,8	180,0	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Pulheim, Stadt	54.805	72,2	759,6	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Radevormwald, Stadt	21.952	53,9	407,5	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Raesfeld	11.574	58,0	199,7	Kreis Borken	Münsterland
Rahden, Stadt	15.505	137,5	112,8	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Ratingen, Stadt	86.424	88,7	973,9	Stadt Ratingen	Region Düsseldorf
Recke	11.227	53,7	209,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Recklinghausen, Stadt	110.714	66,5	1665,0	Stadt Recklinghausen	Ruhrgebiet
Rees, Stadt	21.045	109,9	191,6	Kreis Kleve	Niederrhein
Reichshof	18.454	114,7	160,9	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Reken	15.092	78,7	191,7	Kreis Borken	Münsterland
Remscheid, krfr. Stadt	111.770	74,5	1499,9	Stadt Remscheid	Berg./Märk. Städtereg.
Rheda-Wiedenbrück, Stadt	48.714	86,7	561,7	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Rhede, Stadt	19.336	78,9	245,1	Kreis Borken	Münsterland
Rheinbach, Stadt	26.831	69,7	384,8	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Rheinberg, Stadt	30.863	75,2	410,2	Kreis Wesel	Niederrhein
Rheine, Stadt	76.948	145,0	530,7	Stadt Rheine	Münsterland
Rheurdt	6.566	30,0	218,7	Kreis Kleve	Niederrhein
Rietberg, Stadt	29.564	110,3	268,0	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Rödinghausen	9.712	36,3	267,8	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Roetgen	8.658	39,0	221,8	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Rommerskirchen	13.377	60,1	222,7	Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	Region Düsseldorf
Rosendahl	10.806	94,5	114,4	Kreis Coesfeld	Münsterland
Rösrath, Stadt	28.712	38,8	739,9	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Ruppichterath	10.496	62,0	169,4	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Rüthen, Stadt	10.753	158,2	68,0	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Saerbeck	7.064	59,0	119,7	Kreis Steinfurt	Münsterland
Salzkotten, Stadt	25.040	109,8	228,1	Kreis Paderborn	Ostwestfalen-Lippe
Sankt Augustin, Stadt	55.563	34,2	1623,7	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Sassenberg, Stadt	14.258	78,1	182,6	Kreis Warendorf	Münsterland
Schalksmühle	10.227	38,1	268,5	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Schermbeck	13.464	110,7	121,6	Kreis Wesel	Niederrhein
Schieder-Schwalenberg, Stadt	8.308	60,0	138,4	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Schlangen	9.276	76,0	122,1	Kreis Lippe und Stadt Detmold	Ostwestfalen-Lippe
Schleiden, Stadt	12.956	121,7	106,5	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Schloß Holte-Stukenbrock, Stadt	27.120	67,5	401,7	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Schmallenberg, Stadt	24.704	303,1	81,5	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Schöppingen	6.623	68,8	96,3	Kreis Borken	Münsterland
Schwalmtal	19.062	48,1	396,2	Kreis Viersen	Niederrhein
Schwelm, Stadt	28.501	20,5	1390,5	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Schwerte, Stadt	46.240	56,2	822,4	Kreis Unna	Ruhrgebiet
Selfkant	10.290	42,1	244,5	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Selm, Stadt	25.983	60,4	430,1	Kreis Unna	Münsterland
Senden	20.495	109,5	187,3	Kreis Coesfeld	Münsterland
Sendenhorst, Stadt	13.279	97,0	137,0	Kreis Warendorf	Münsterland
Siegburg, Stadt	41.660	23,7	1760,9	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Siegen, Stadt	101.516	114,7	885,1	Universitätsstadt Siegen	Sauer- und Siegerland
Simmerath	15.614	110,9	140,8	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Soest, Stadt	47.929	85,8	558,5	Kreis Soest	Münsterland
Solingen, krfr. Stadt	158.957	89,5	1775,2	Stadt Solingen	Berg./Märk. Städtereg.
Sonsbeck	8.689	55,4	156,8	Kreis Wesel	Niederrhein
Spenge, Stadt	14.313	40,4	354,7	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Sprockhövel, Stadt	24.659	47,9	514,4	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Stadtlohn, Stadt	20.458	79,3	258,1	Kreis Borken	Münsterland
Steinfurt, Stadt	34.645	111,7	310,2	Kreis Steinfurt	Münsterland

Stadt/Gemeinde	Bevölkerung insgesamt	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Zuständig: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der/im	Zuordnung zur Region
Steinhagen	20.405	56,4	361,7	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Steinheim, Stadt	12.572	75,7	166,1	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Stemwede	13.140	166,1	79,1	Kreis Minden-Lübbecke	Ostwestfalen-Lippe
Stolberg (Rhld.), Stadt	56.103	98,5	569,7	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Straelen, Stadt	16.232	74,0	219,3	Kreis Kleve	Niederrhein
Südlohn	9.461	45,3	208,9	Kreis Borken	Münsterland
Sundern (Sauerland), Stadt	27.511	193,3	142,3	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Swisttal	18.527	62,2	297,8	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Tecklenburg, Stadt	9.229	70,5	130,9	Kreis Steinfurt	Münsterland
Telgte, Stadt	19.982	90,9	219,8	Kreis Warendorf	Münsterland
Titz	8.569	68,5	125,1	Kreis Düren	Eifel/Rur
Tönisvorst, Stadt	29.257	44,3	659,8	Kreis Viersen	Niederrhein
Troisdorf, Stadt	75.222	62,0	1213,2	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Übach-Palenberg, Stadt	23.979	26,1	919,0	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Uedem	8.362	60,9	137,2	Kreis Kleve	Niederrhein
Unna, Stadt	58.911	88,6	665,2	Stadt Unna	Ruhrgebiet
Velbert, Stadt	81.593	74,9	1089,3	Stadt Velbert	Berg./Märk. Städtereg.
Velen, Stadt	13.198	70,7	186,5	Kreis Borken	Münsterland
Verl, Stadt	25.177	71,4	352,8	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Versmold, Stadt	21.829	85,6	255,1	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Vettweiß	9.685	83,1	116,5	Kreis Düren	Eifel/Rur
Viersen, Stadt	77.523	91,1	850,9	Kreis Viersen	Niederrhein
Vlotho, Stadt	18.334	76,9	238,3	Kreis Herford und Stadt Herford	Ostwestfalen-Lippe
Voerde (Niederrhein), Stadt	35.889	53,5	671,0	Kreis Wesel	Niederrhein
Vreden, Stadt	22.758	135,8	167,5	Kreis Borken	Münsterland
Wachtberg	20.391	49,7	410,4	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Wachtendonk	8.192	48,2	170,1	Kreis Kleve	Niederrhein
Wadersloh	12.669	117,0	108,3	Kreis Warendorf	Münsterland
Waldbröl, Stadt	19.618	63,3	309,8	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Waldfeucht	8.998	30,3	297,2	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Waltrop, Stadt	29.429	47,1	624,9	Kreis Recklinghausen, Stadt Castrop-Rauxel und Stadt Herten	Ruhrgebiet
Warburg, Stadt	22.953	168,8	135,9	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Warendorf, Stadt	37.146	176,9	210,0	Kreis Warendorf	Münsterland
Warstein, Stadt	24.325	158,0	153,9	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Wassenberg, Stadt	18.952	42,4	446,7	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Weeze	11.900	79,5	149,7	Kreis Kleve	Niederrhein
Wegberg, Stadt	28.213	84,3	334,5	Kreis Heinsberg	Eifel/Rur
Weilerswist	17.602	57,2	307,9	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur
Welver	11.752	85,6	137,3	Kreis Soest	Münsterland
Wenden	19.442	72,6	267,9	Kreis Olpe	Sauer- und Siegerland
Werdohl, Stadt	17.727	33,4	531,0	Märkischen Kreis	Sauer- und Siegerland
Werl, Stadt	30.736	76,4	402,6	Kreis Soest	Münsterland
Wermelskirchen, Stadt	34.480	74,8	460,9	Rheinisch-Bergischen Kreis	Region Köln
Werne, Stadt	29.355	76,1	385,6	Kreis Unna	Münsterland
Werther (Westf.), Stadt	11.108	35,4	313,6	Kreis Gütersloh	Ostwestfalen-Lippe
Wesel, Stadt	60.688	122,6	495,2	Stadt Wesel	Niederrhein
Wesseling, Stadt	37.519	23,4	1605,3	Rhein-Erft-Kreis	Region Köln
Westerkappeln	11.249	85,8	131,1	Kreis Steinfurt	Münsterland
Wetter (Ruhr), Stadt	27.236	31,5	863,4	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Berg./Märk. Städtereg.
Wettringen	8.261	57,7	143,2	Kreis Steinfurt	Münsterland
Wickede (Ruhr)	12.959	25,2	513,5	Kreis Soest	Sauer- und Siegerland
Wiehl, Stadt	25.088	53,3	471,0	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Willebadessen, Stadt	8.133	128,4	63,3	Kreis Höxter	Ostwestfalen-Lippe
Willich, Stadt	50.133	67,8	739,4	Kreis Viersen	Niederrhein
Wilnsdorf	19.762	72,0	274,3	Kreis Siegen-Wittgenstein	Sauer- und Siegerland
Windeck	18.864	107,2	175,9	Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf	Region Bonn
Winterberg, Stadt	12.427	147,9	84,0	Hochsauerlandkreis	Sauer- und Siegerland
Wipperfürth, Stadt	20.879	118,3	176,5	Oberbergischen Kreis	Region Köln
Witten, Stadt	95.107	72,4	1313,6	Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten	Ruhrgebiet
Wülfrath, Stadt	21.009	32,3	651,1	Kreis Mettmann	Berg./Märk. Städtereg.
Wuppertal, krfr. Stadt	354.572	168,4	2105,7	Stadt Wuppertal	Berg./Märk. Städtereg.
Würselen, Stadt	38.480	34,4	1119,1	Städteregion Aachen	Eifel/Rur
Xanten, Stadt	21.502	72,4	296,9	Kreis Wesel	Niederrhein
Zülpich, Stadt	20.597	101,0	203,9	Kreis Euskirchen	Eifel/Rur

10 Abbildungsverzeichnis

Abb. 2-1: Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen in Mrd. Euro auf dem Immobilienmarkt 2021 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 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 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 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 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

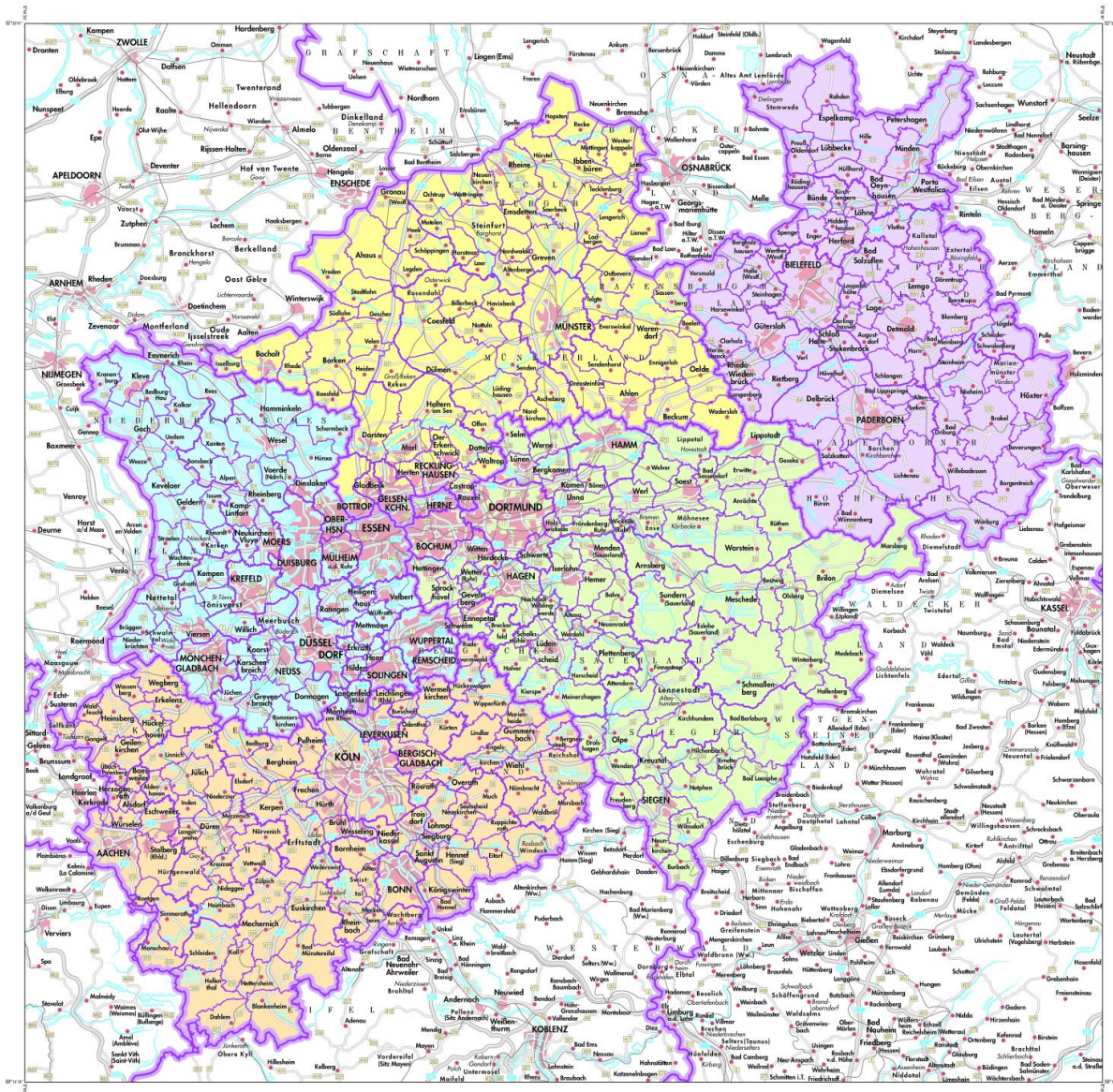
Abb. 3-59: Anteile an Erstverkäufen, Weiterverkäufen und Umwandlungen bei Wohnungseigentum in den Regionen	62
Abb. 3-60: Umsatz Wohnungseigentum Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung in den Gemeinden	68
Abb. 3-61: Anteile der Kauffälle (Erstverkäufe / Weiterverkäufe / Umwandlungen) für Wohnungseigentum 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 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 2021 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 2021 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 ² , nach Bau- altersklassen in den Regionen	111
Abb. 5-4: Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m ² , 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 ² , nach Baualtersklassen in Euro in NRW	112
Abb. 5-7: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m ² , nach Bau- altersklassen in Euro in den Gemeinden	118
Abb. 5-8: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche unter 350 m ² , nach Baualtersklassen in Euro in den Gemeinden	120
Abb. 5-9: Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser in Prozent in den Gutachterausschüssen	120
Abb. 5-10: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für freistehende Einfamilienhäuser in den Gutachterausschüssen	121
Abb. 5-11: Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in Prozent in den Gutachterausschüssen	122
Abb. 5-12: Liegenschaftszinssätze für freistehende Zweifamilienhäuser in den Gutachterausschüssen	123
Abb. 5-13: Durchschnittswerte für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in den Regionen	124
Abb. 5-14: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro in den Regionen	125
Abb. 5-15: Kaufpreise Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Baualtersklasse 1995-2009) in Euro in den Gemeinden	125
Abb. 5-16: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro in NRW	126
Abb. 5-17: Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften nach Baualtersklassen in Euro in den Gemeinden	131
Abb. 5-18: Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Prozent in den Gutachterausschüssen	132
Abb. 5-19: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gutachterausschüssen	133
Abb. 5-20: Durchschnittswerte für Reihemittelhäuser nach Baualtersklassen in den Regionen	134
Abb. 5-21: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihemittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro in den Regionen	135

Abb. 5-22: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro in NRW	135
Abb. 5-23: Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser nach Baualtersklassen in Euro in den Gemeinden	139
Abb. 5-24: Sachwertfaktoren in den örtlichen Grundstücksmarktberichten	141
Abb. 5-25: Preisentwicklung für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Prozent in den kreisfreien Städten und Kreisen	142
Abb. 5-26: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in Prozent in den Gutachterausschüssen	142
Abb. 5-27: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser in den Gutachterausschüssen	143
Abb. 5-28: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) in Prozent in den Gutachterausschüssen	144
Abb. 5-29: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag) in den Gutachterausschüssen	145
Abb. 5-30: Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) in Prozent in den Gutachterausschüssen	146
Abb. 5-31: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag) in den Gutachterausschüssen	147
Abb. 5-32: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Handel in den Gutachterausschüssen	148
Abb. 5-33: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Büro in den Gutachterausschüssen	148
Abb. 5-34: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Produzierendes Gewerbe in den Gutachterausschüssen	149
Abb. 5-35: Immobilienrichtwerte in NRW	150
Abb. 6-1: Durchschnittswerte für Wohnungseigentum nach Baualtersklassen in den Regionen	154
Abb. 6-2: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen in den kreisfreien Städten und Kreisen	155
Abb. 6-3: Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in mittleren Wohnlagen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den Gemeinden	156
Abb. 6-4: Höchste durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter in den Gemeinden	156
Abb. 6-5: Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent in NRW	157
Abb. 6-6: Preisentwicklung für Wohnungseigentum in Prozent in NRW und Untergliederungen	158
Abb. 6-7: Preisentwicklung für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in ausgewählten Städten	158
Abb. 6-8: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum nach Baualtersklassen in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in NRW	159
Abb. 6-9: Durchschnittspreise Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkäufe nach Baualtersklassen) in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den Gemeinden	165
Abb. 6-10: Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Umwandlungen nach Baualtersklassen) in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den Gemeinden	165
Abb. 6-11: Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in mittlerer Wohnlage in Euro/Quadratmeter Wohnfläche nach Baualtersklassen in den kreisfreien Städten und Kreisen	166
Abb. 6-12: Entwicklung des Preisniveaus für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) in Euro/Quadratmeter Wohnfläche in den kreisfreien Städten und Kreisen	167
Abb. 6-13: Liegenschaftszinssätze für Selbstgenutztes Wohnungseigentum in Prozent in den Gutachterausschüssen	168
Abb. 6-14: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Selbstgenutztes Wohnungseigentum in den Gutachterausschüssen	169

Abb. 6-15: Liegenschaftszinssätze für Vermietetes Wohnungseigentum in Prozent in den Gutachterausschüssen	169
Abb. 6-16: Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen für Vermietetes Wohnungseigentum in den Gutachterausschüssen	170
Abb. 7-1: Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Deutschland – Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	171
Abb. 7-2: Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen – Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	171
Abb. 7-3: Grundstücksmarkt und Wohnungsbau der letzten 20 Jahre in Nordrhein-Westfalen	172
Abb. 7-4: Zinssätze der letzten 20 Jahre in Prozent	172
Abb. 7-5: Lebenshaltungskosten und Mieten der letzten 20 Jahre (Basisjahr 2010 = 100) in NRW	173
Abb. 7-6: Wohnungs- und Grundstücksmarkt der letzten 20 Jahre (Basisjahr 2010 = 100) in NRW	173
Abb. 8-1: Angaben in den örtlichen Grundstücksmarktberichten über Mieten und Pachten	176

11 Verwaltungsbezirke des Landes Nordrhein-Westfalen



Bezugsquelle: Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen

www.boris.nrw.de

