Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Rheine

Daten und Fakten des Grundstücksmarktes 2022

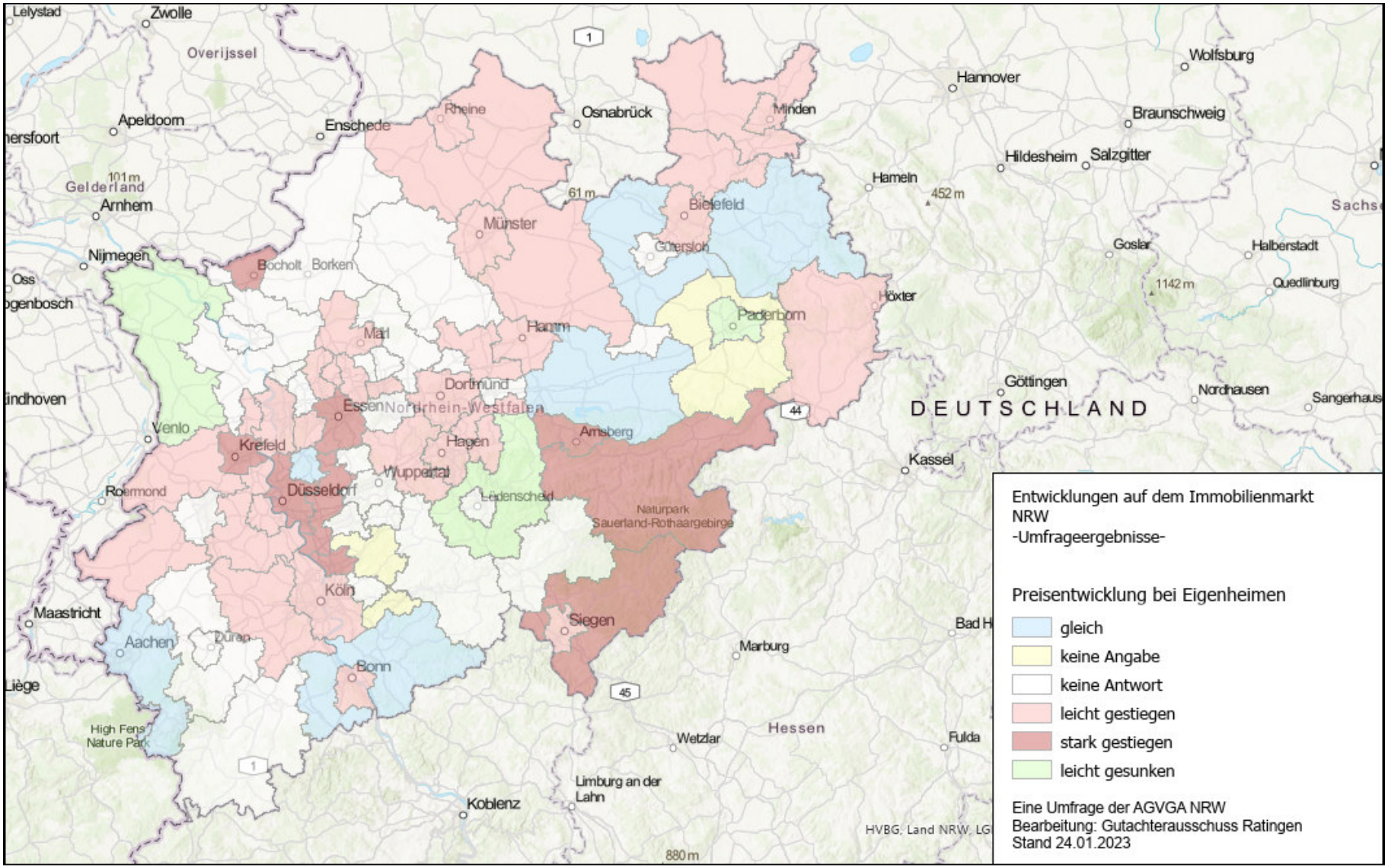
Mittwoch, 15.März 2023

1. Allgemeines
2. Der Immobilienmarkt in Rheine 2022
3. Was kostet Bauland?
4. Wie teuer sind Eigenheime?
5. Wie entwickeln sich die Preise im landwirtschaftlichen Bereich?
6. Übersicht über die Entwicklung der Immobilienpreise
7. Weitere Informationen

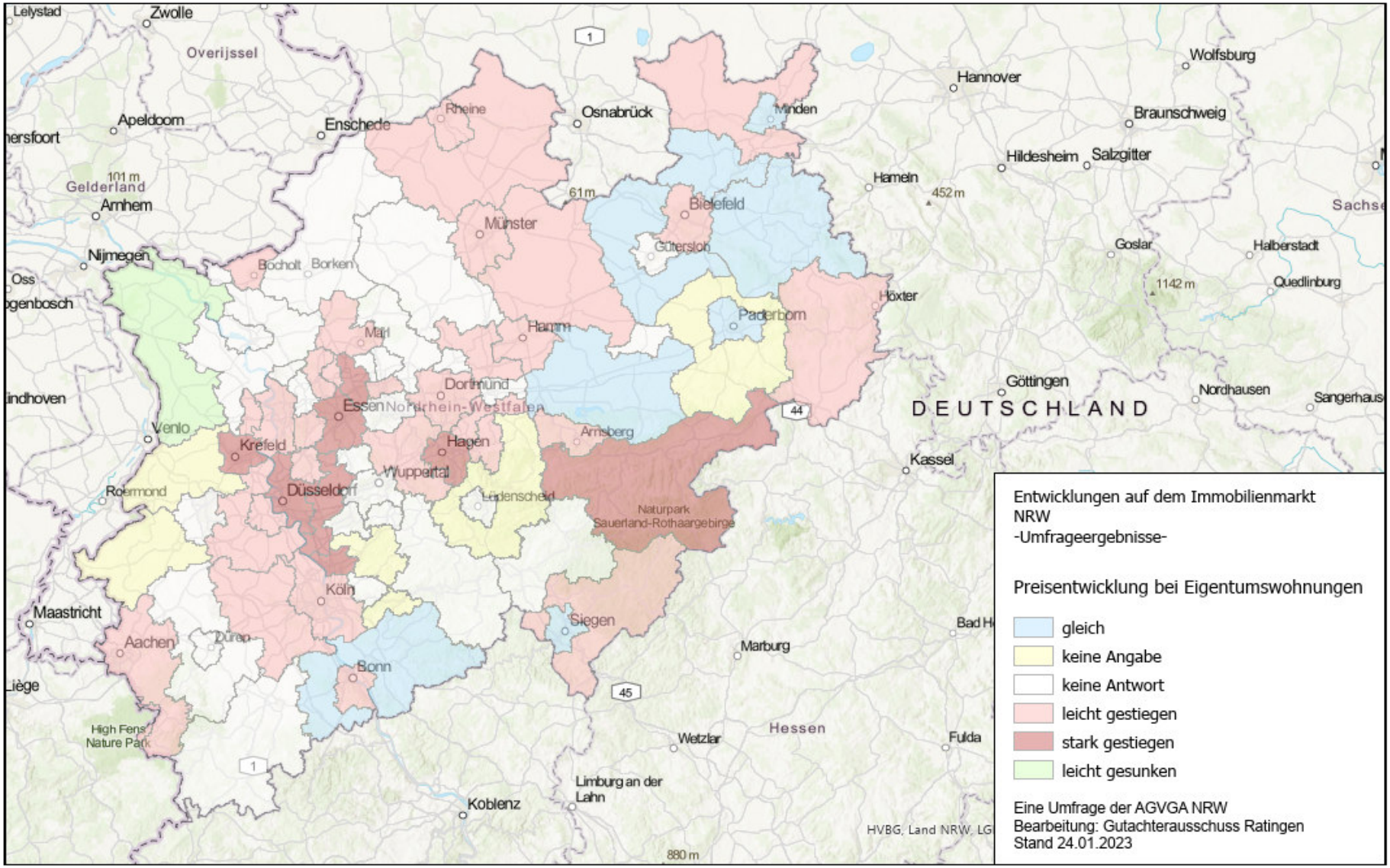
1 - Allgemeines

- Auswertung von 702 Kaufverträgen
- 6 Ausschussgutachten erstellt / 3 aktuell in der Bearbeitung
- 6 Gutachten in Hilfeangelegenheiten, 1 noch in Bearbeitung
- 11 Auskünfte KPS/hist. Richtwerte
- Anfragen zur Grundsteuer
- Mietspiegelfortschreibung
- BORIS.NRW online

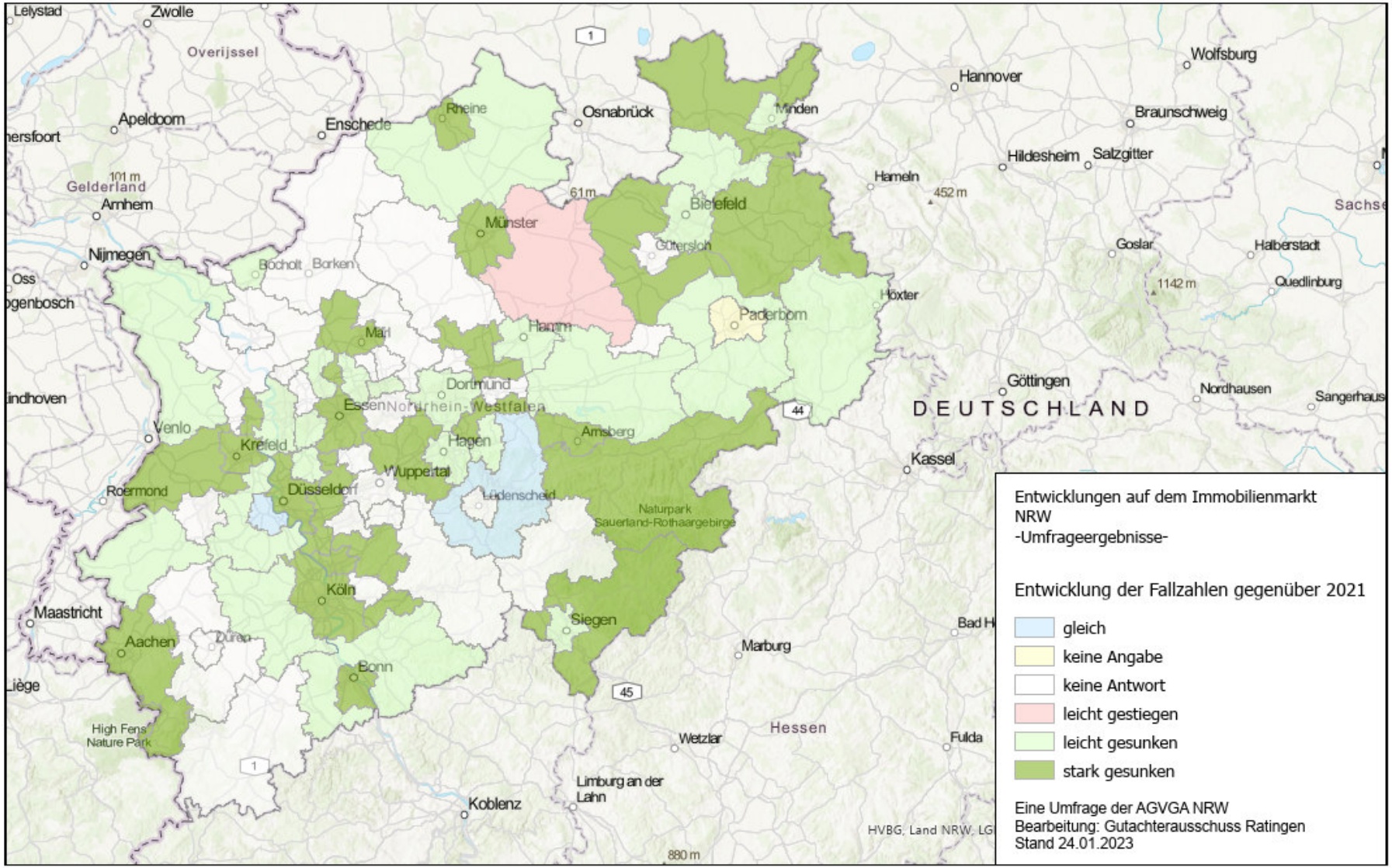
1 - Allgemeines



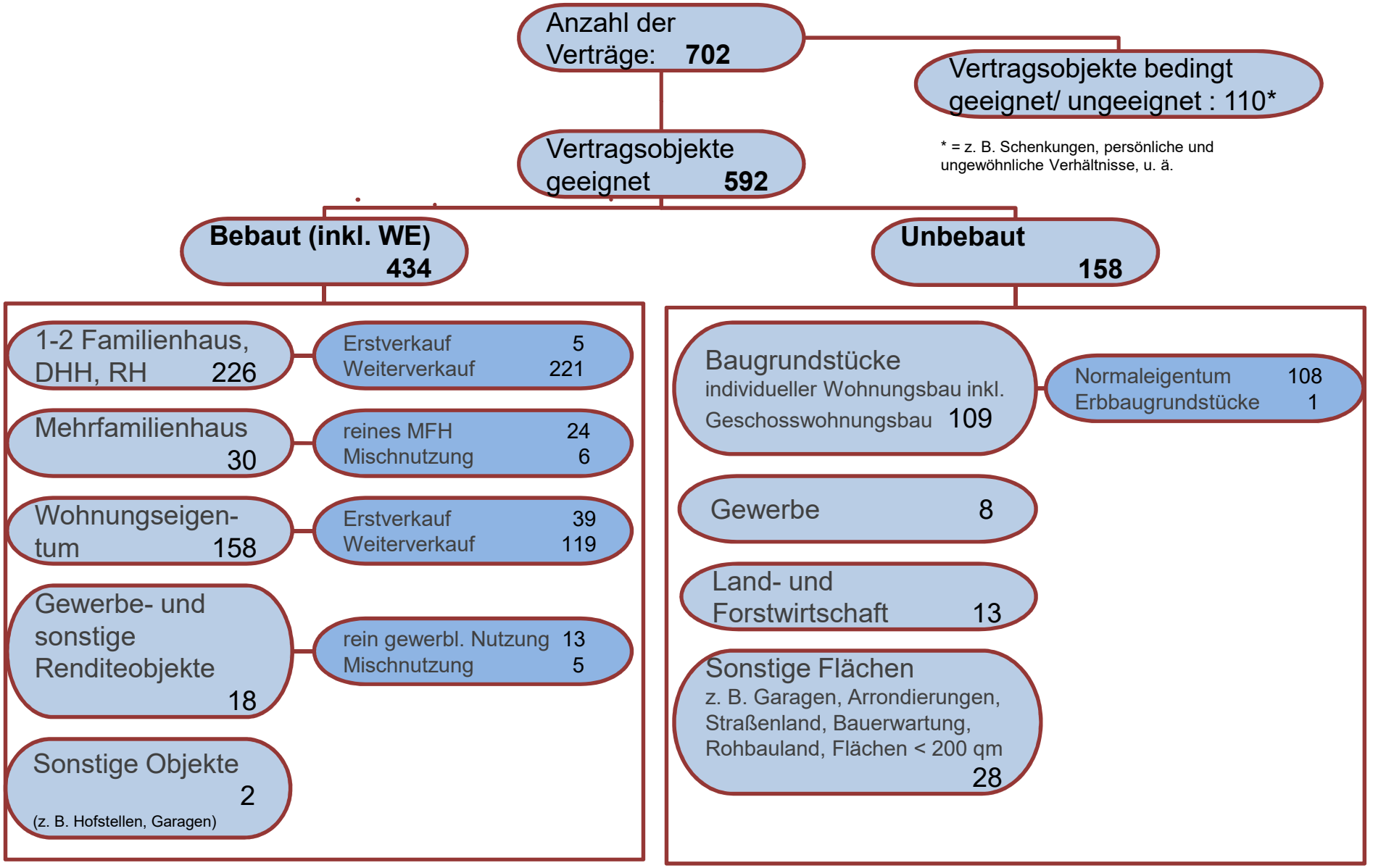
1 - Allgemeines



1 - Allgemeines

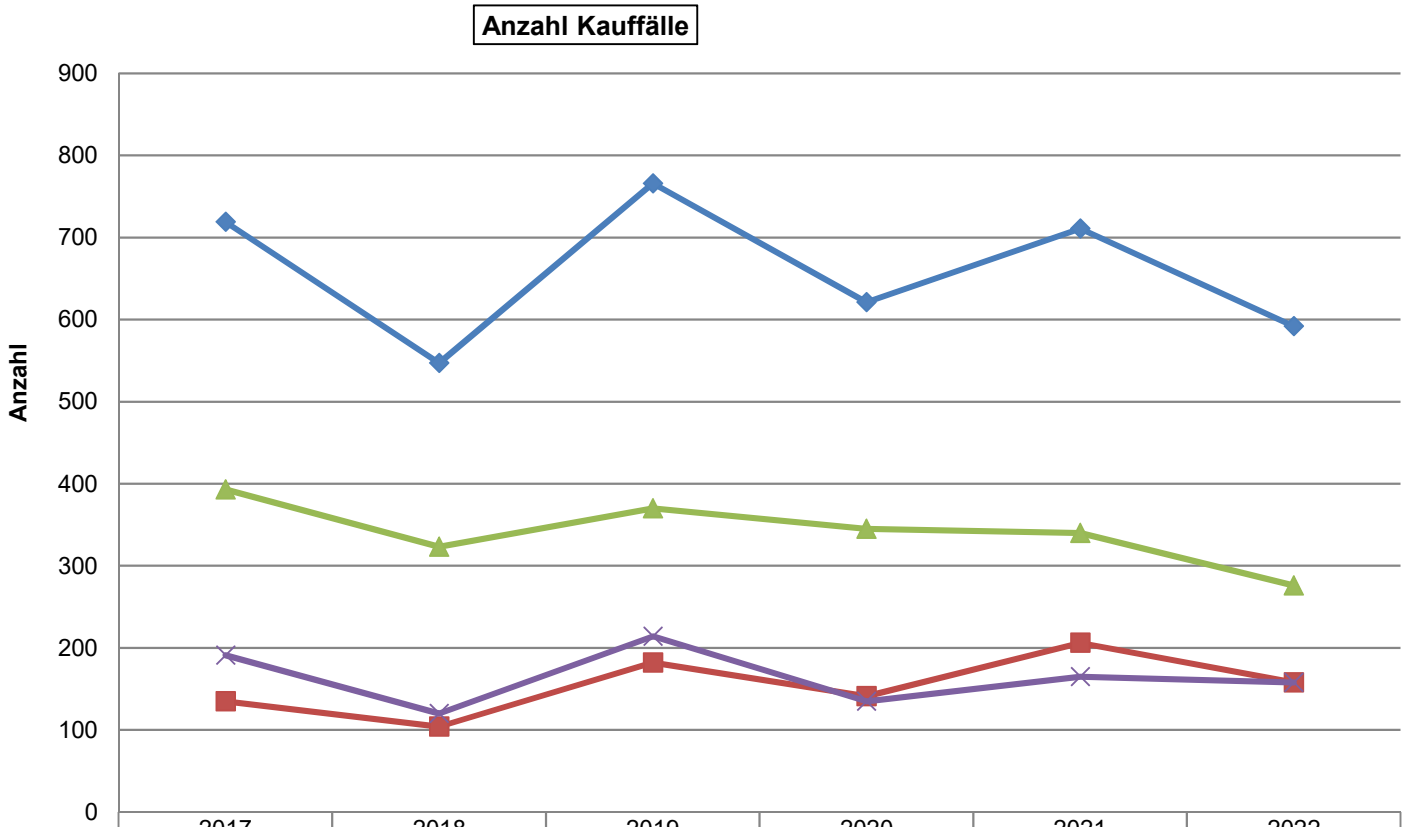


2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2022



2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2022

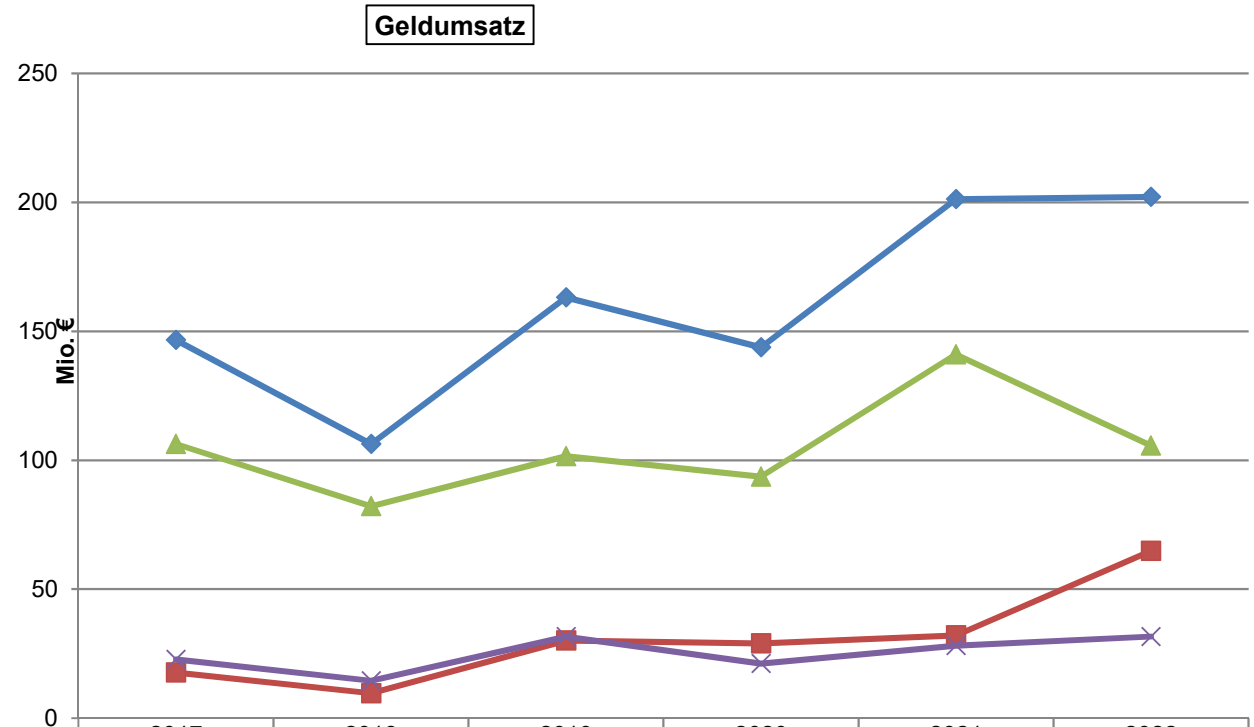
Entwicklung des Grundstückmarkts



	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamt	719	547	766	621	711	592
Unbebaute Grundstücke	135	104	182	141	206	158
Bebaute Grundstücke	393	323	370	345	340	276
Wohnungseigentum	191	120	214	135	165	158

2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2022

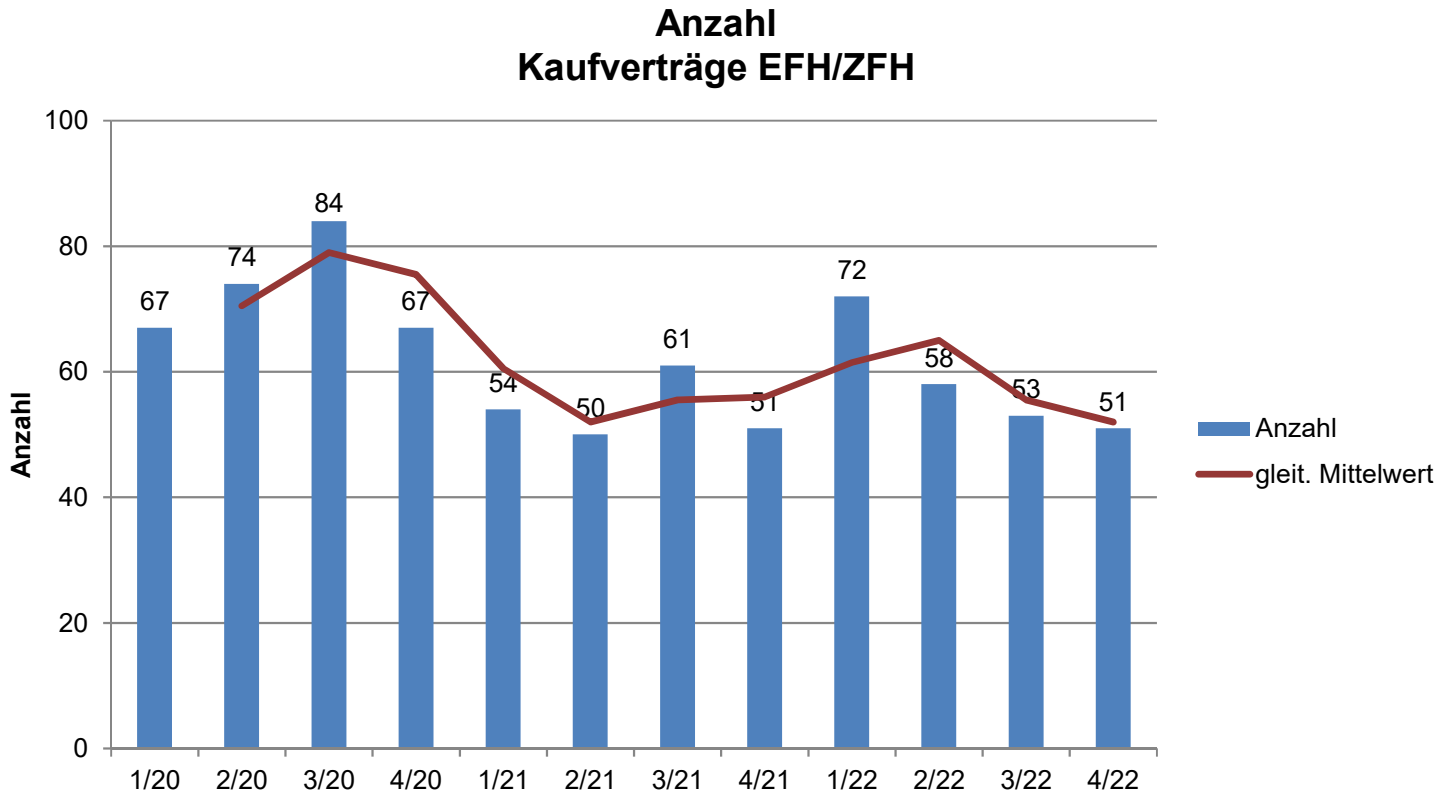
Umsatz- und Preisentwicklung



	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamt [Mio.€]	146,65	106,31	163,16	143,78	201,21	202,13
Unbebaute Grundstücke [Mio.€]	17,62	9,66	30,10	29,00	32,1	64,8
Bebaute Grundstücke [Mio.€]	106,28	82,16	101,53	93,58	141,03	105,7
Wohnungseigentum [Mio.€]	22,75	14,49	31,53	21,20	28,08	31,63

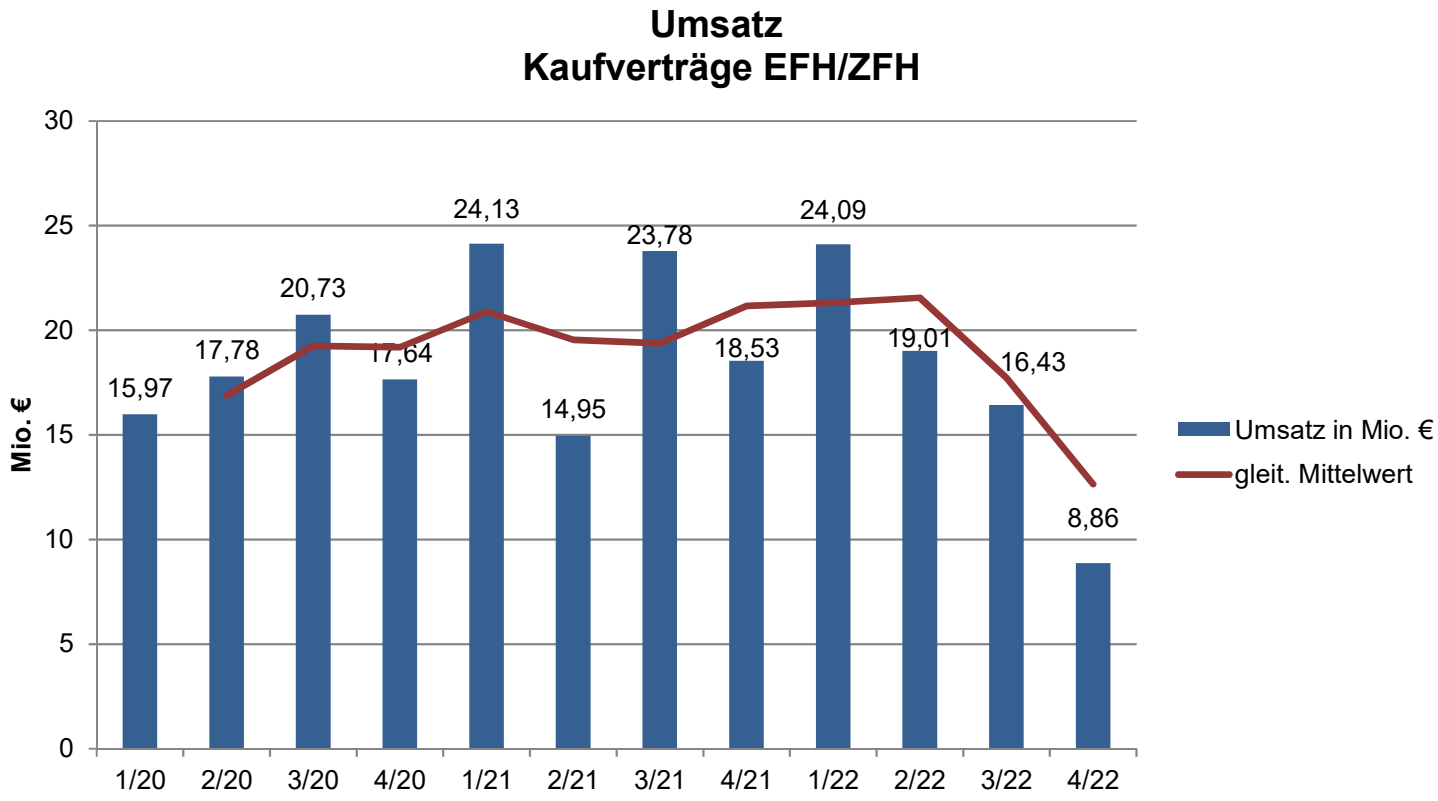
2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2022

Quartalsvergleich EFH/ZFH



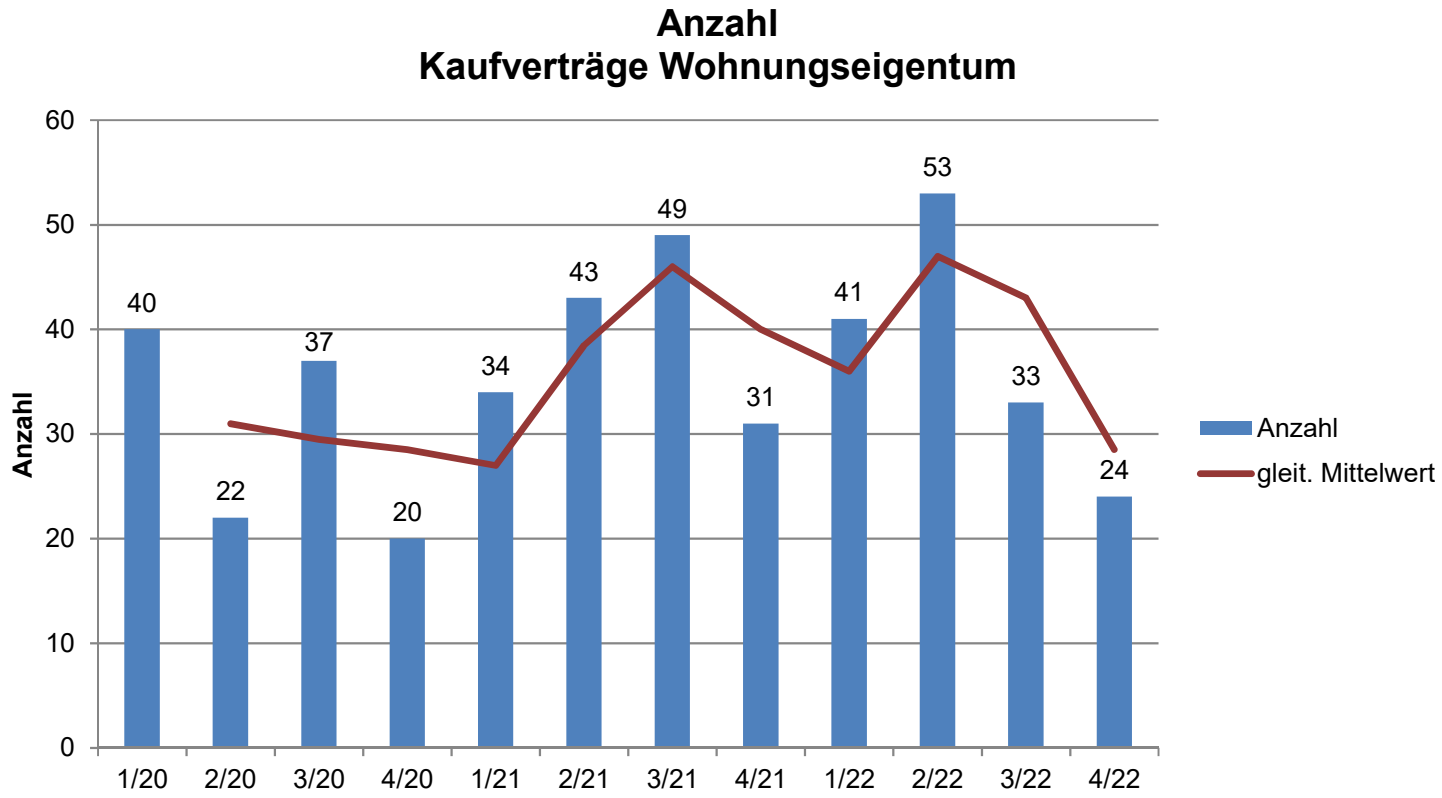
2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2022

Quartalsvergleich EFH/ZFH



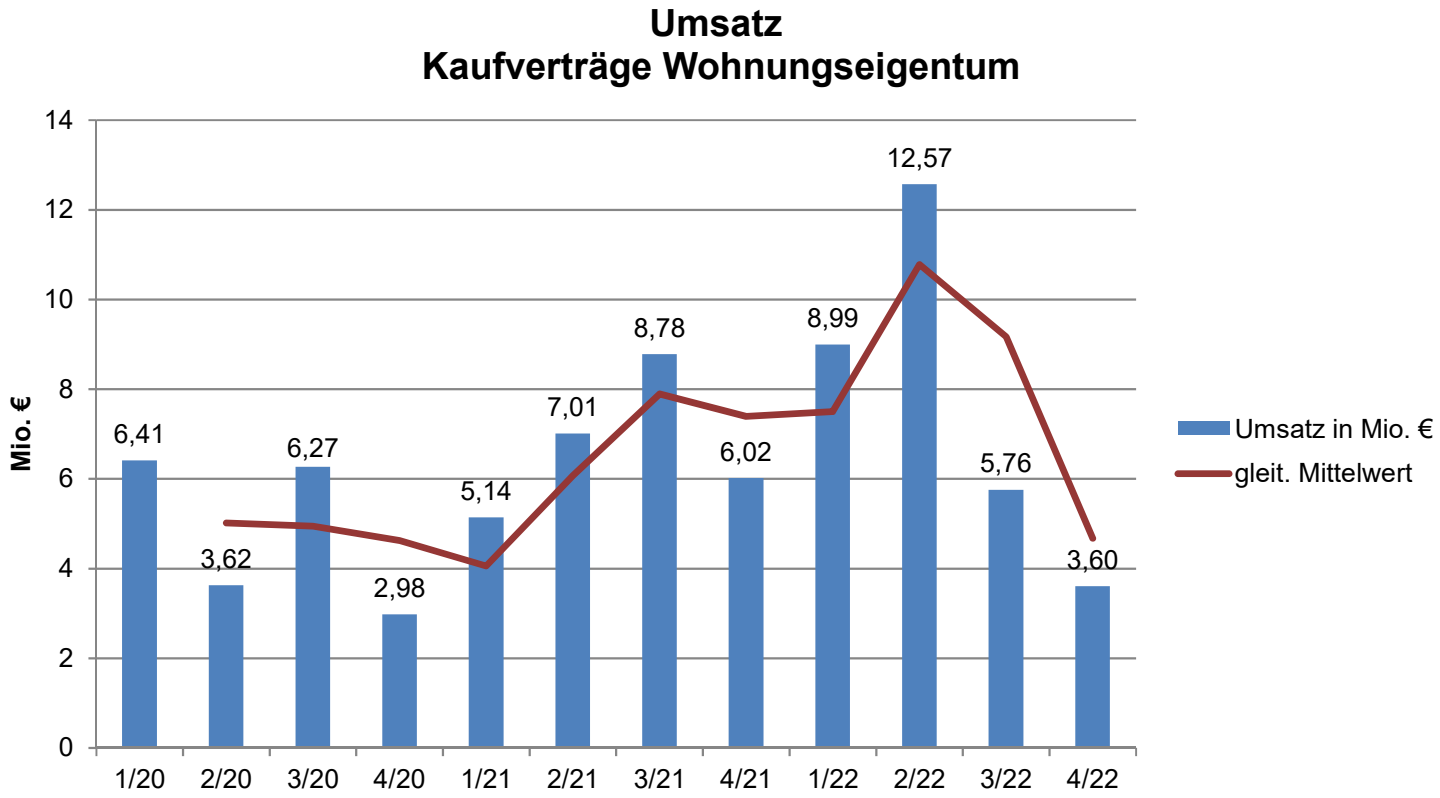
2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2022

Quartalsvergleich Eigentumswohnungen



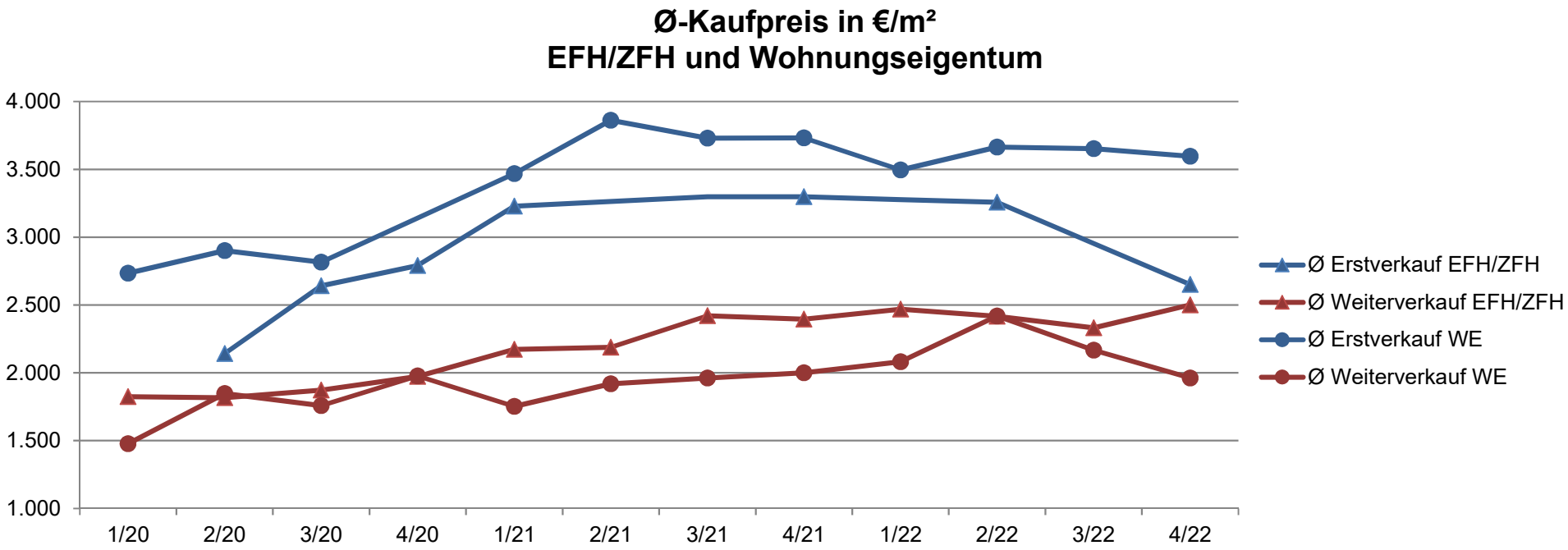
2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2022

Quartalsvergleich Eigentumswohnungen



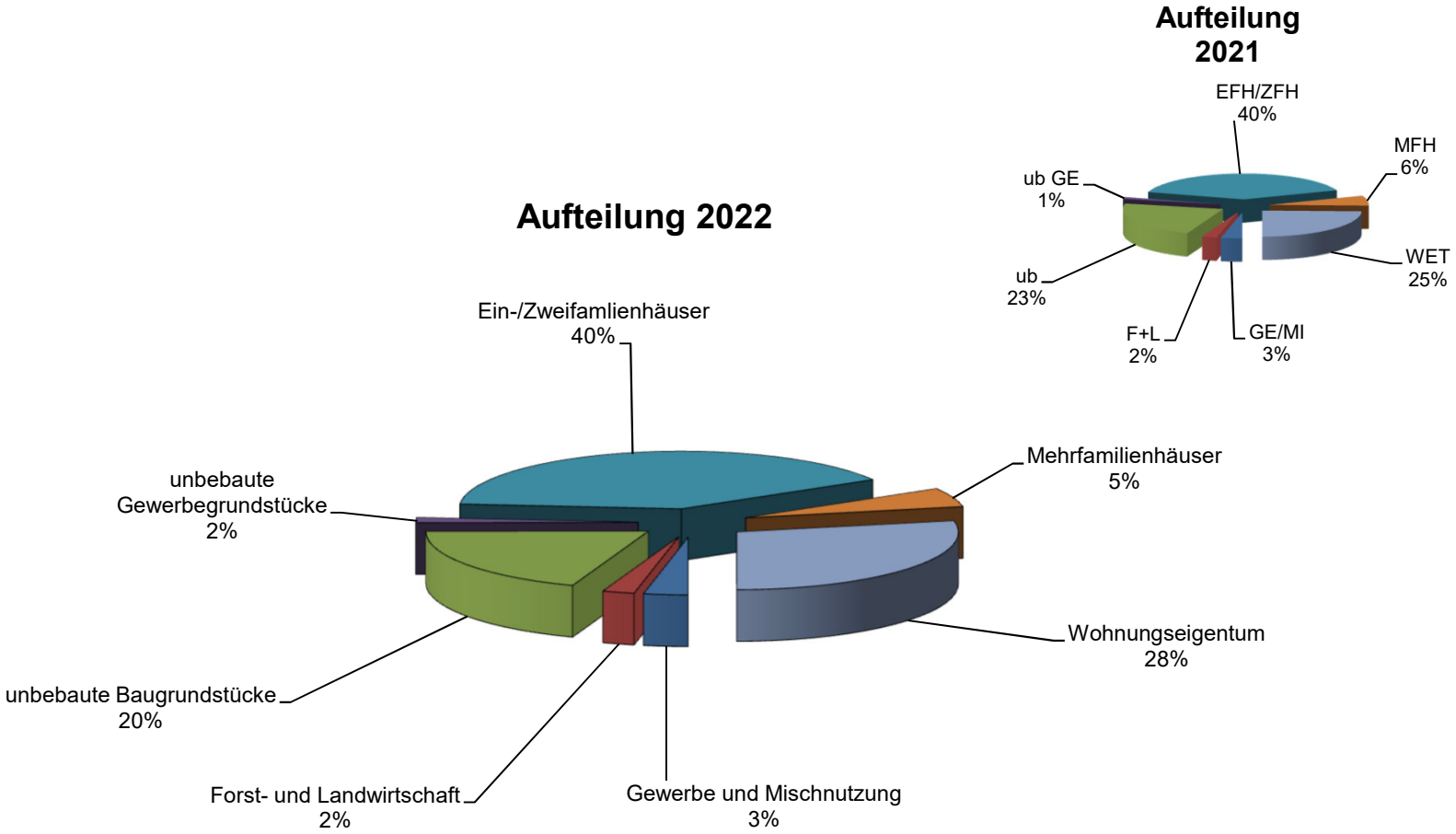
2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2022

Quartalsvergleich Preisentwicklung



2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2022

Verteilung der Verträge auf die einzelnen Teilmärkte 2022



2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2022

Umsätze im Immobilienmarkt 2022

Gesamtzahl der Kaufverträge

270,51 Mio. € (222,23 Mio. €)
702 (809)

Umsatz: +21,7 %
Anzahl KV: -13,2 %

Unbebaute Grundstücke

67,59 Mio. € (34,65 Mio. €)
174 (223)

Umsatz: +95,1 %
Anzahl KV: -22,0 %

Nur Wohnbauland:
Umsatz: +13,9 %
Anzahl KV: -28,3 %

Bebaute Grundstücke

166,40 Mio. € (158,40 Mio. €)
359 (410)

Umsatz: +5,1 %
Anzahl KV: -12,4 %

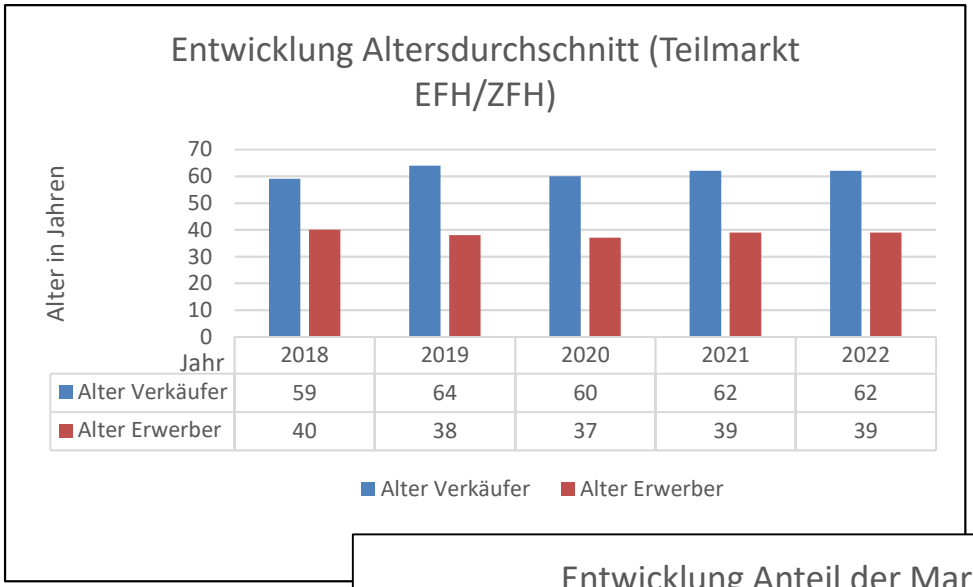
Wohnungseigentum

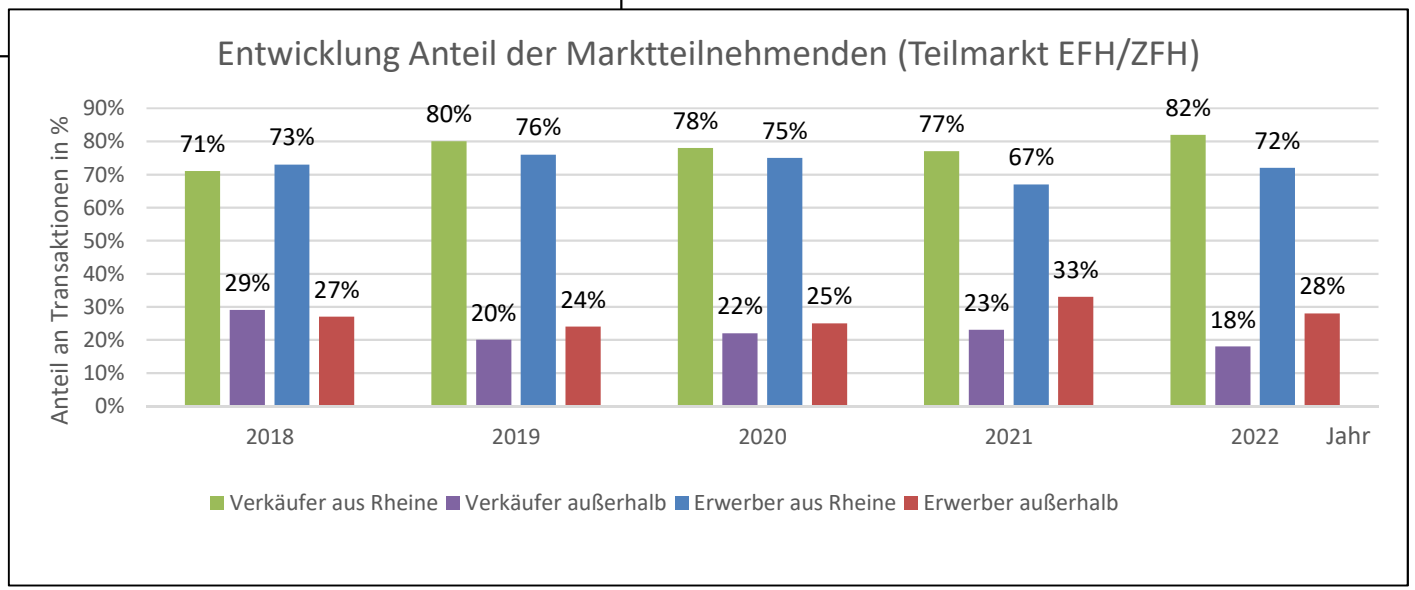
36,52 Mio. € (29,18 Mio. €)
169 (176)

Umsatz: +25,2 %
Anzahl KV: -4,0 %

2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2022

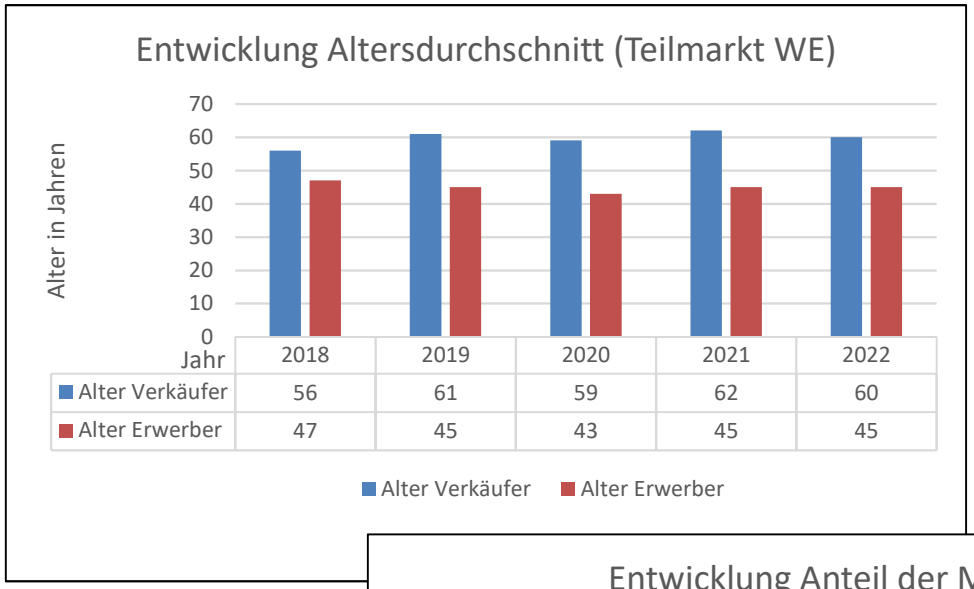
Private Marktteilnehmer 2018-2022 Ein- und Zweifamilienhäuser

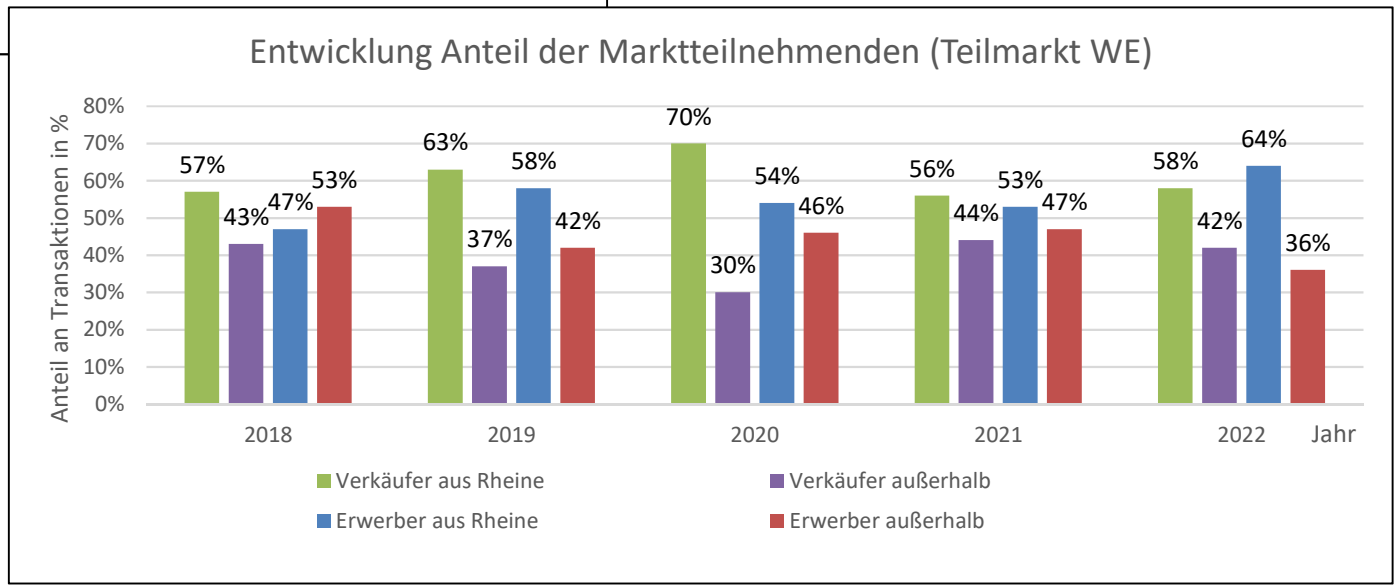




2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2022

Private Marktteilnehmer 2018-2022 Eigentumswohnungen



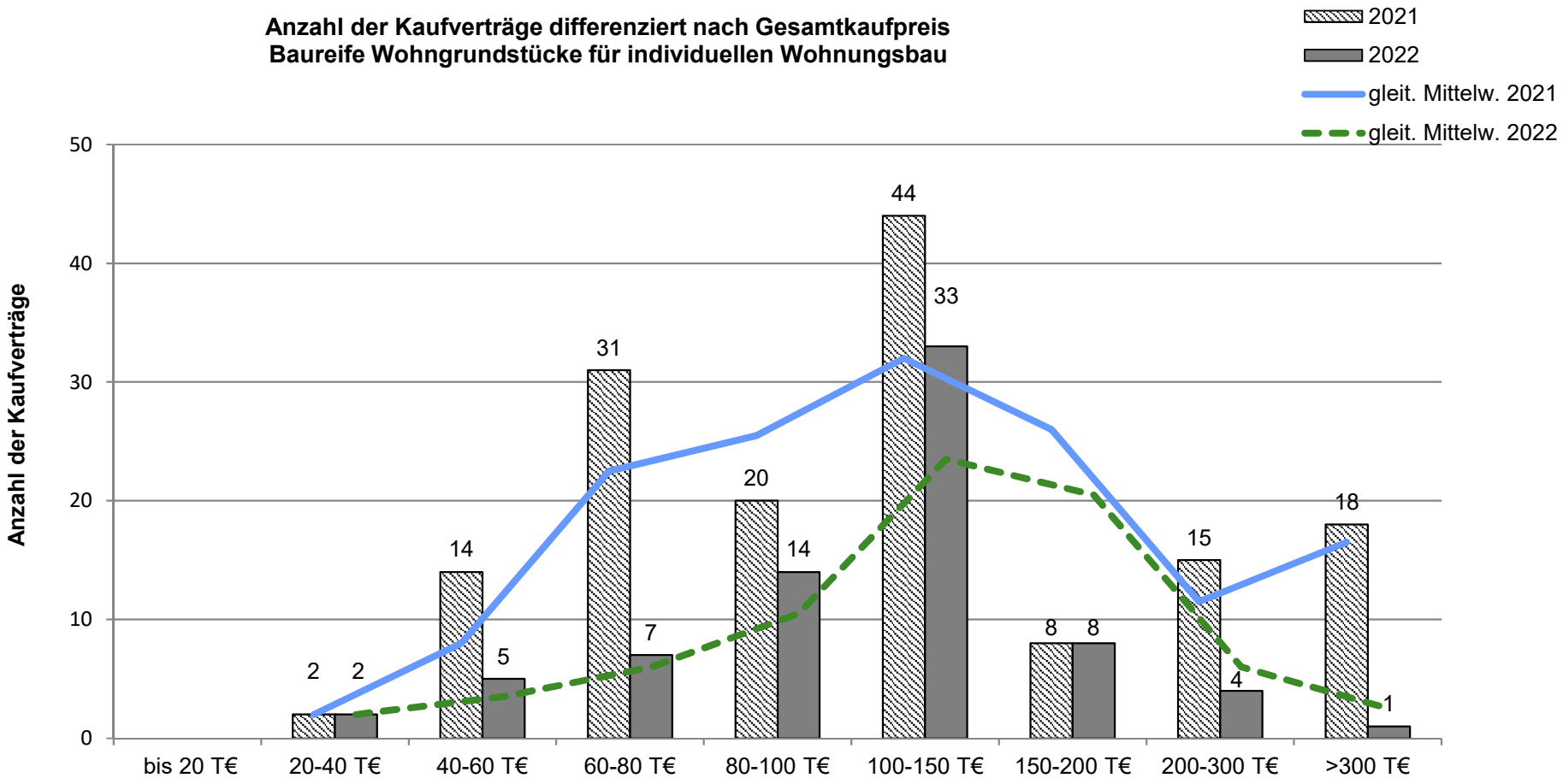


2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2022

Private Marktteilnehmer 5-Jahres-Mittel

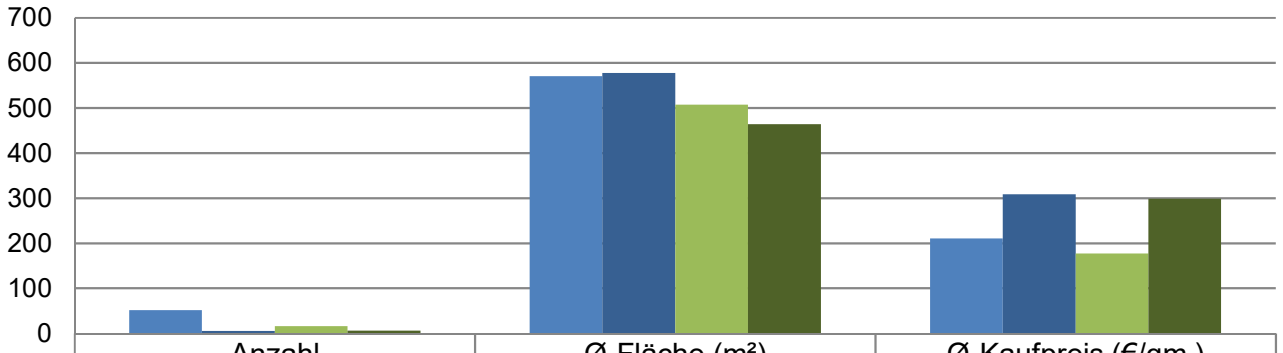
	EFH/ZFH	WE
Alter Verkäufer in Jahren	61,4	59,6
Alter Erwerber in Jahren	38,6	45
Verkäufer aus Rheine	78%	61%
Verkäufer außerhalb	22%	39%
Erwerber aus Rheine	73%	55%
Erwerber außerhalb	27%	45%

3 – Was kostet Bauland?



3 – Was kostet Bauland?

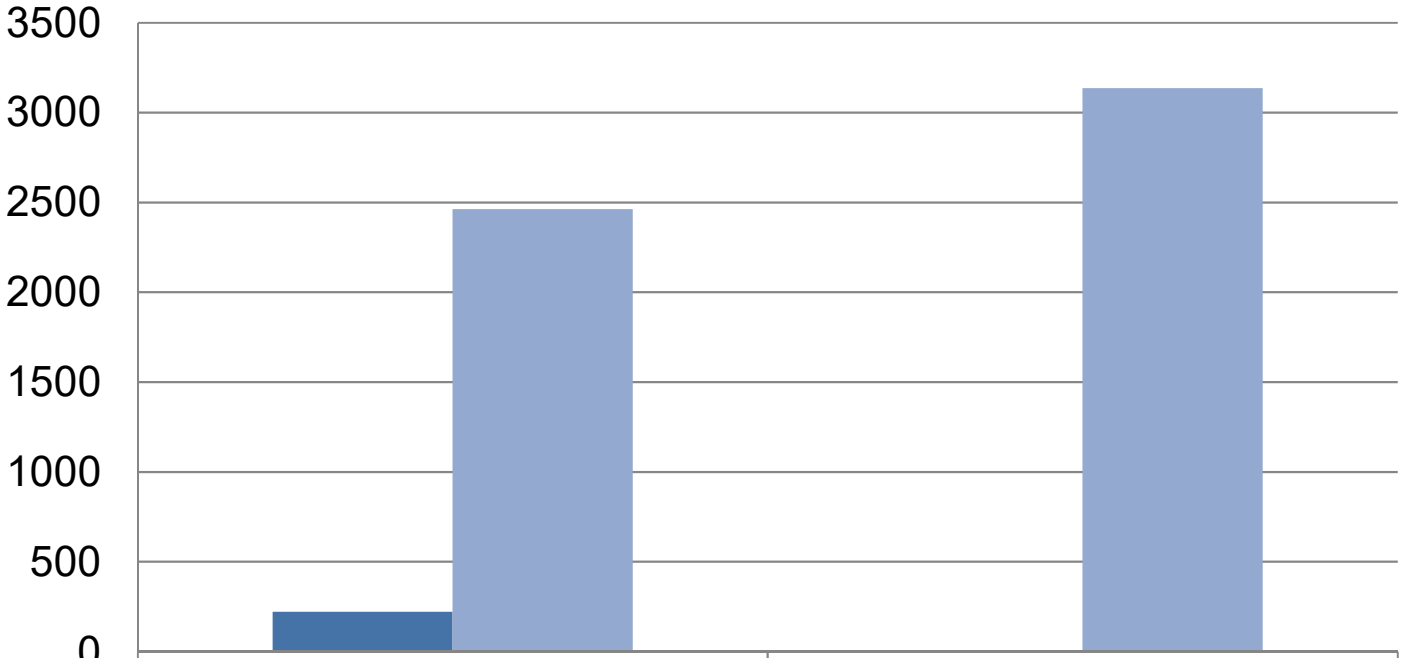
Unbebautes Bauland 2022



	Anzahl	Ø-Fläche (m²)	Ø-Kaufpreis (€/qm)
stadtnah inkl. städt. Verkäufe	51	570	210
stadtnah ohne städt. Verkäufe	5	577	308
stadtfern inkl. städt. Verkäufe	16	507	177
stadtfern ohne städt. Verkäufe	6	464	298

4 – Was kosten Eigenheime?

Ein- /Zweifamilienhäuser 2022

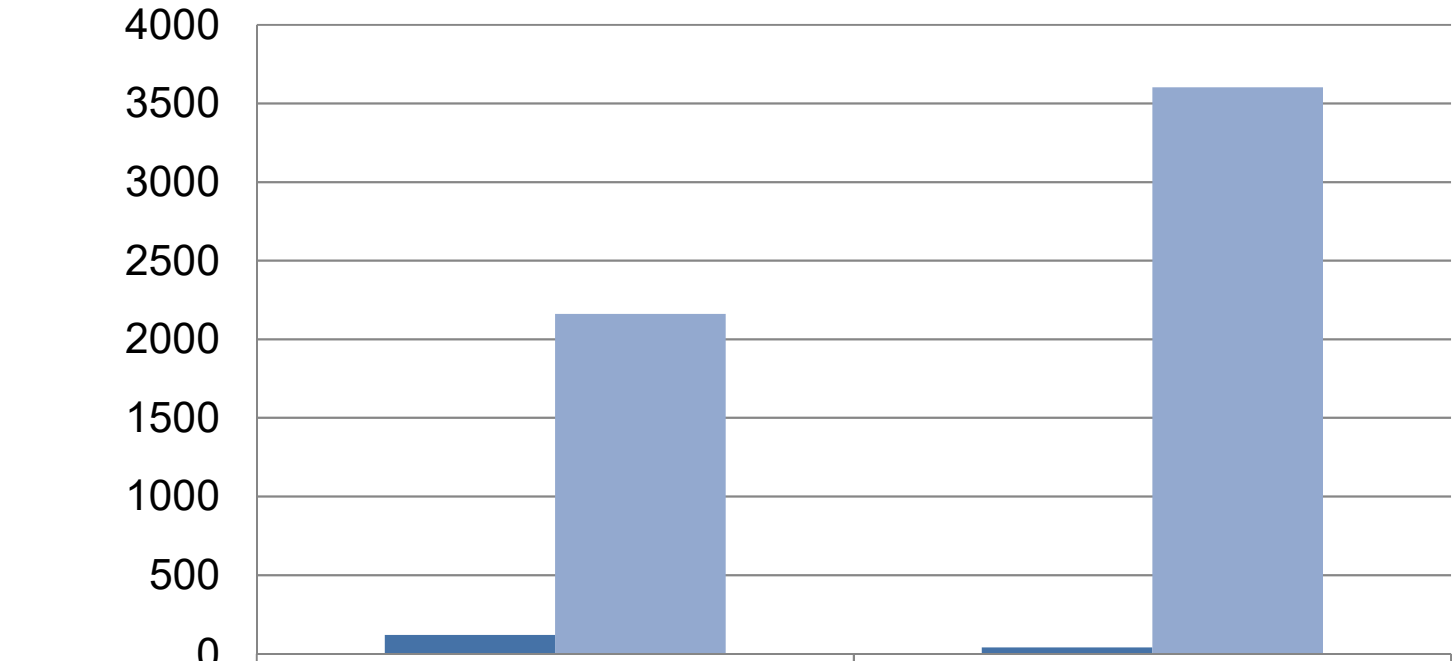


	Weiterverkauf	Erstverkauf
Anzahl	221	5
€/m² WFL	2462	3136

Vorjahr:
Weiterverkauf: 2304 €/m² WFL (258)
Erstverkauf: 3244 €/m² WFL (9)

4 – Was kosten Eigenheime?

Eigentumswohnungen 2022



	Weiterverkauf	Erstverkauf
Anzahl KV	119	39
€/m² WFL	2161	3601

Vorjahr:
Weiterverkauf: 1930 €/m² WFL (125)
Erstverkauf: 3699 €/m² WFL (40)

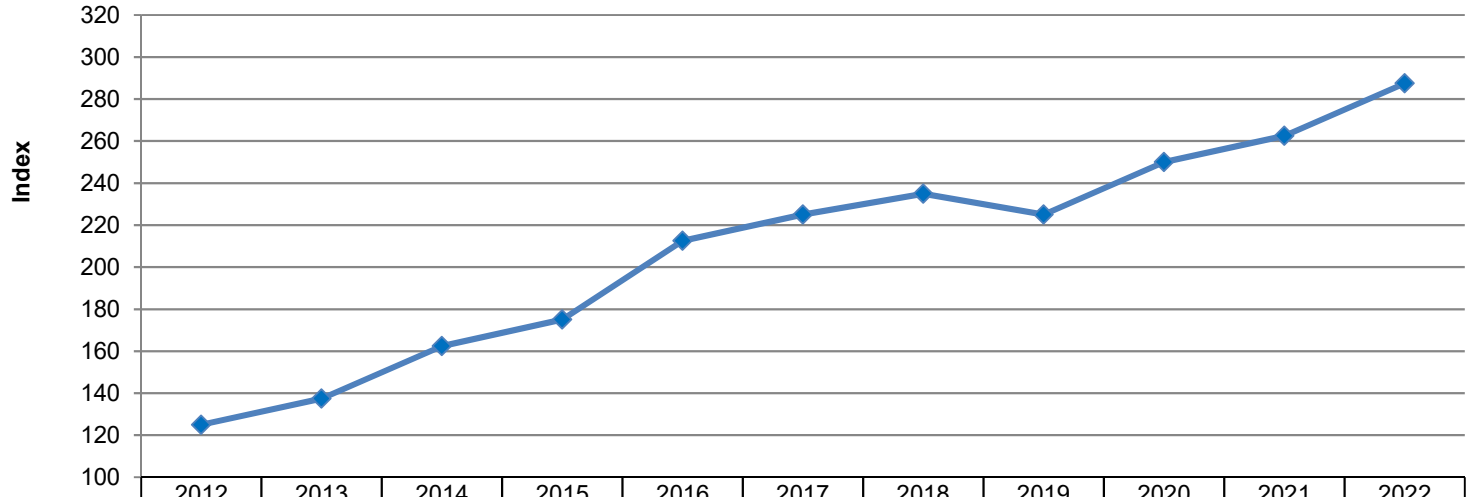
4 - Was kosten Eigenheime?

durchschnittliche Preise für…

	2022	(2021)
… ein Einfamilienhaus	367.000 €	(355.000 €)
… eine Doppelhaushälfte	263.000 €	(240.000 €)
… eine Eigentumswohnung	170.000 €	(145.000 €)
… ein Baugrundstück	182.000 €	(176.000 €)

5 - Wie entwickeln sich die Preise im landwirtschaftlichen Bereich?

Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Grundstücke (Ackerland)
Index 100 = 2010



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl	9	8	10	3	9	13	6	8	2	4	3
Streuung	1,04	1,04	1,58	0,87	1,37	1,89	3,5	0,87	2,64	0,89	0,62
Mittelwert	4,57	5,19	6,21	7,00	7,70	8,96	9,50	9,02	9,86	10,13	11,33
Richtwert	5,00	5,50	6,50	7,00	8,50	9,00	9,40	9,00	10,00	10,50	11,50
Index	125,00	137,50	162,50	175,00	212,50	225,00	235,00	225,00	250,00	262,50	287,50

5 - Wie entwickeln sich die Preise im landwirtschaftlichen Bereich?

	2022	2021
Acker und ackerfähiges Grünland	**11,50 €/m²**	10,50 €/m²
Waldflächen (ohne ortsüblichem Aufwuchs)	**1,40 €/m²**	1,10 €/m²

reines Grünland: 40-50% vom Ackerlandwert

6 - Übersicht über die Entwicklung der Immobilienpreise

	2022	2021
Baugrundstücke		
in stadtnahen Gebieten:	**+ 9,6 %**	+ 18,9 %
in stadtfernen Gebieten:	**+ 7,0 %**	+ 20,2 %
stadtweit:	***+ 8,8 %***	+ 19,5 %
Eigenheime		
freistehende 1-2 Familienhäuser (259):	**+ 10,0 %**	+ 18,5 %
DHH, RH (191):	**+ 11,3 %**	+ 19,9 %
Eigentumswohnungen (ETW) (210):	**+ 6,1 %**	+ 14,0 %
Eigenheime insgesamt (gewichtet):	**+ 10,0 %**	+ 17,5 %
Land- und Forstwirtschaft		
Acker:	**+ 9,5 %**	+5,0 %
Wald:	**+ 27,3 %**	+5,7 %

7 – Weitere Informationen

Bodenrichtwerte

107 Bodenrichtwerte für Bauland

2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Mietspiegel

Qualifizierter Mietspiegel zum Stichtag 01.07.2022 (Fortschreibung aufgrund der gesetzlichen Vorgaben)

→ Neuaufstellung nach 4 Jahren ist gesetzlich vorgeschrieben (2024)

Immobilienrichtwerte

Einfamilienhäuser, Doppelhäuser/Reihenhäuser und Eigentumswohnungen

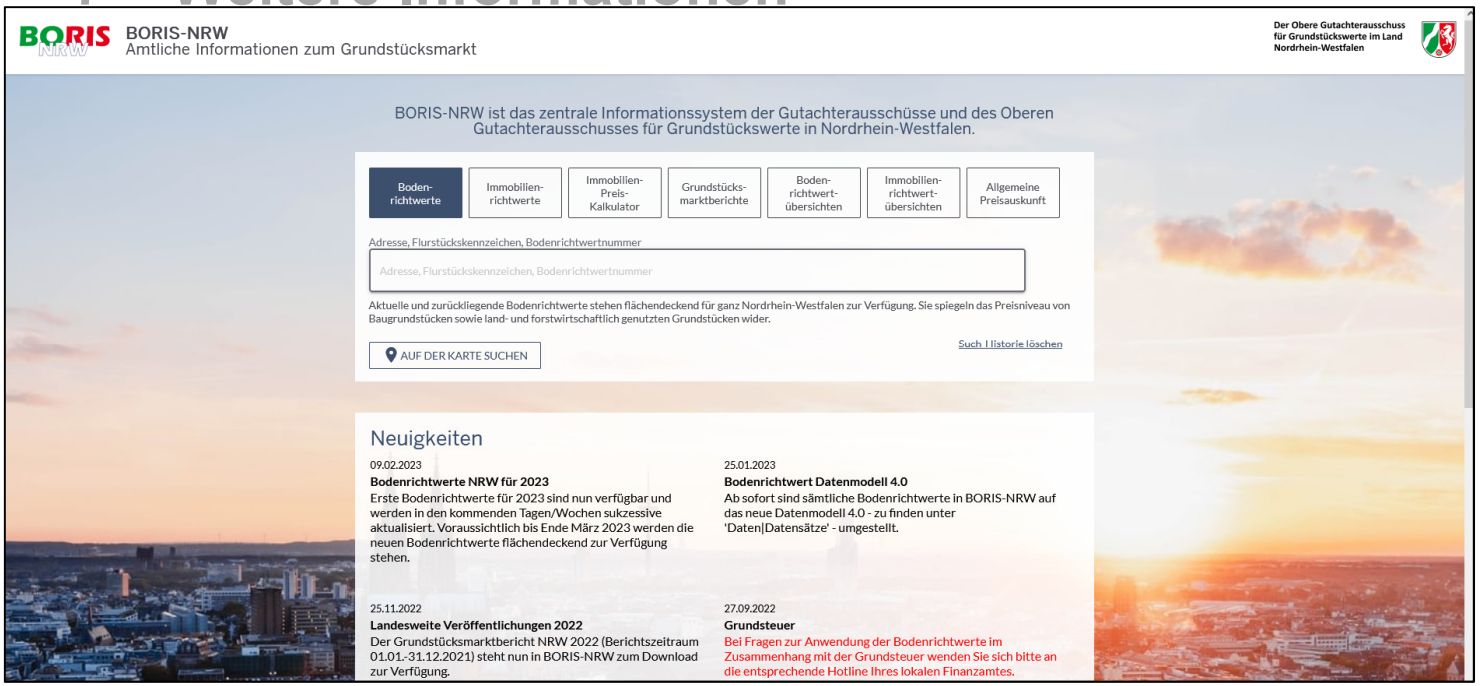
Immobilienpreiskalkulator

Online auf www.boris.nrw.de verfügbar

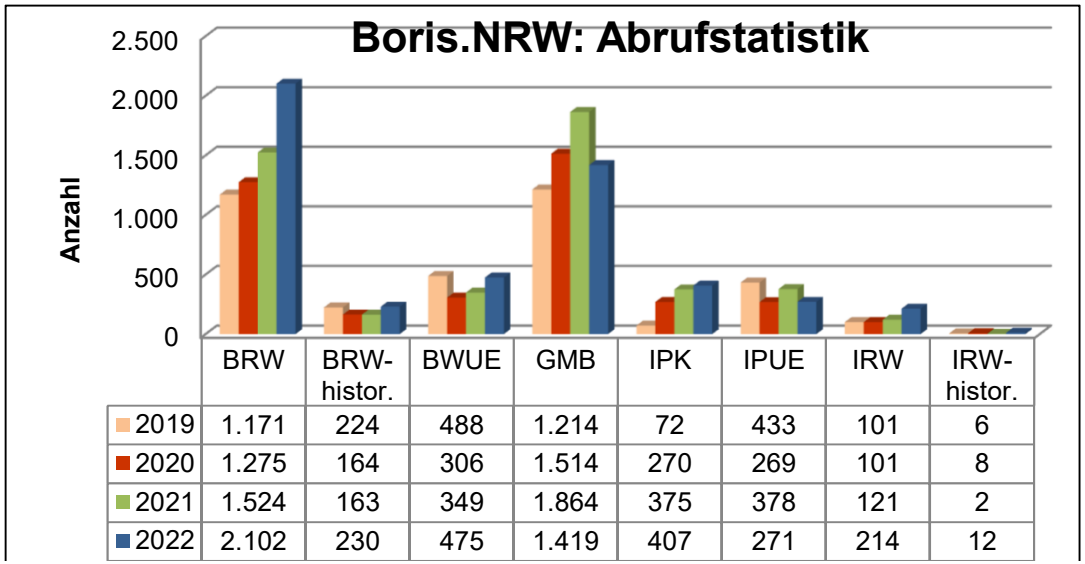
Grundsteuerreform

https://grundsteuer-geodaten.nrw.de/

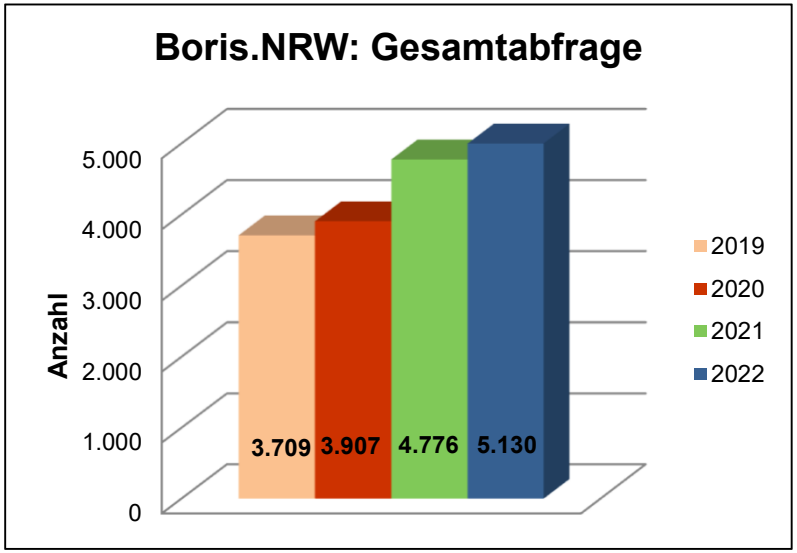
7 – Weitere Informationen



Alle Daten stehen kostenfrei zum Download zur Verfügung



	BRW	BRW-histor.	BWUE	GMB	IPK	IPUE	IRW	IRW-histor.
2019	1.171	224	488	1.214	72	433	101	6
2020	1.275	164	306	1.514	270	269	101	8
2021	1.524	163	349	1.864	375	378	121	2
2022	2.102	230	475	1.419	407	271	214	12



Verfügbar ab 1. April

gutachterausschuss@rheine.de

www.boris.nrw.de

Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!