Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Rheine

Daten und Fakten des Grundstücksmarktes im Geschäftsjahr 2023

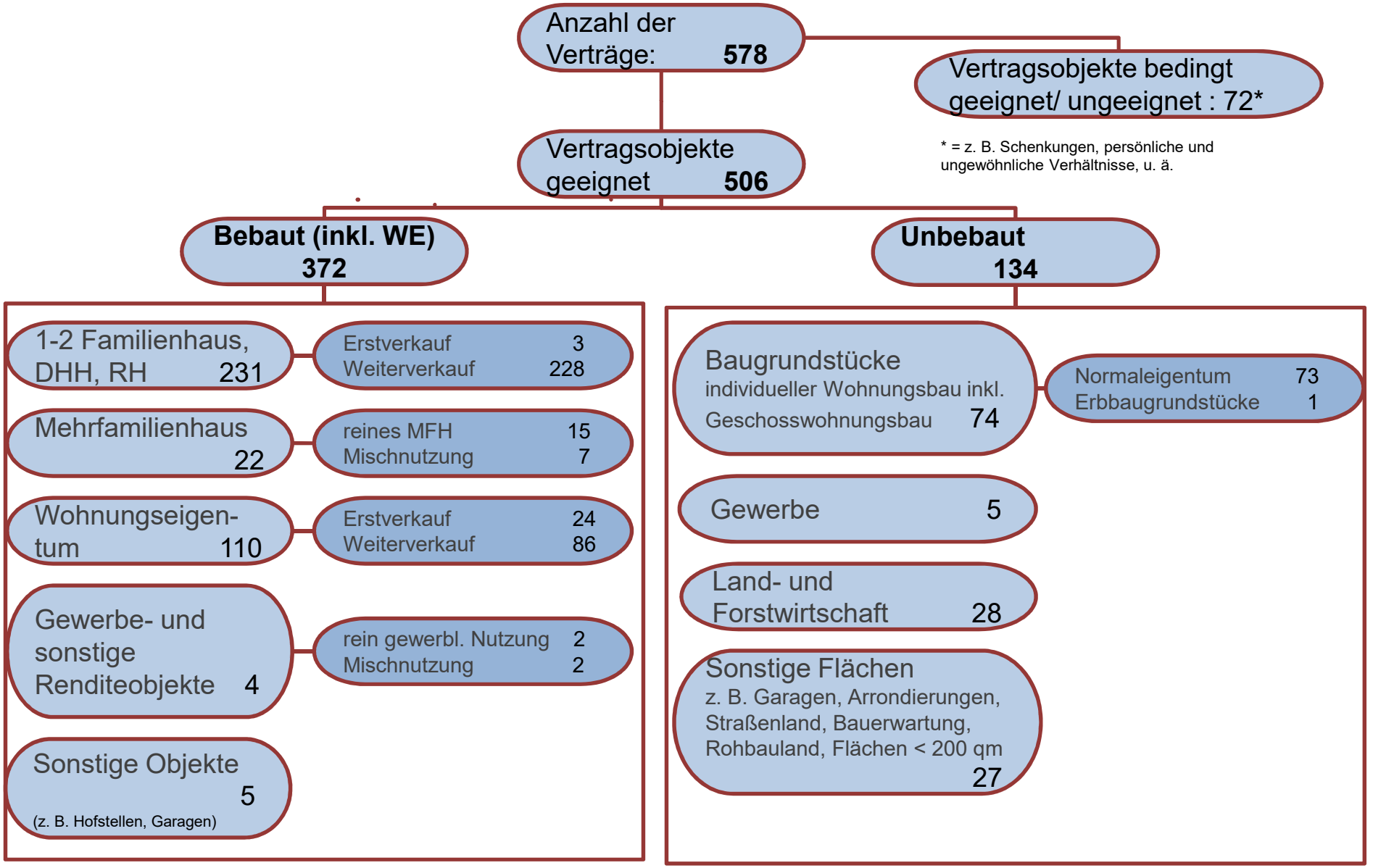
Mittwoch, 28. Februar 2024

1. Allgemeines
2. Der Immobilienmarkt in Rheine 2023
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

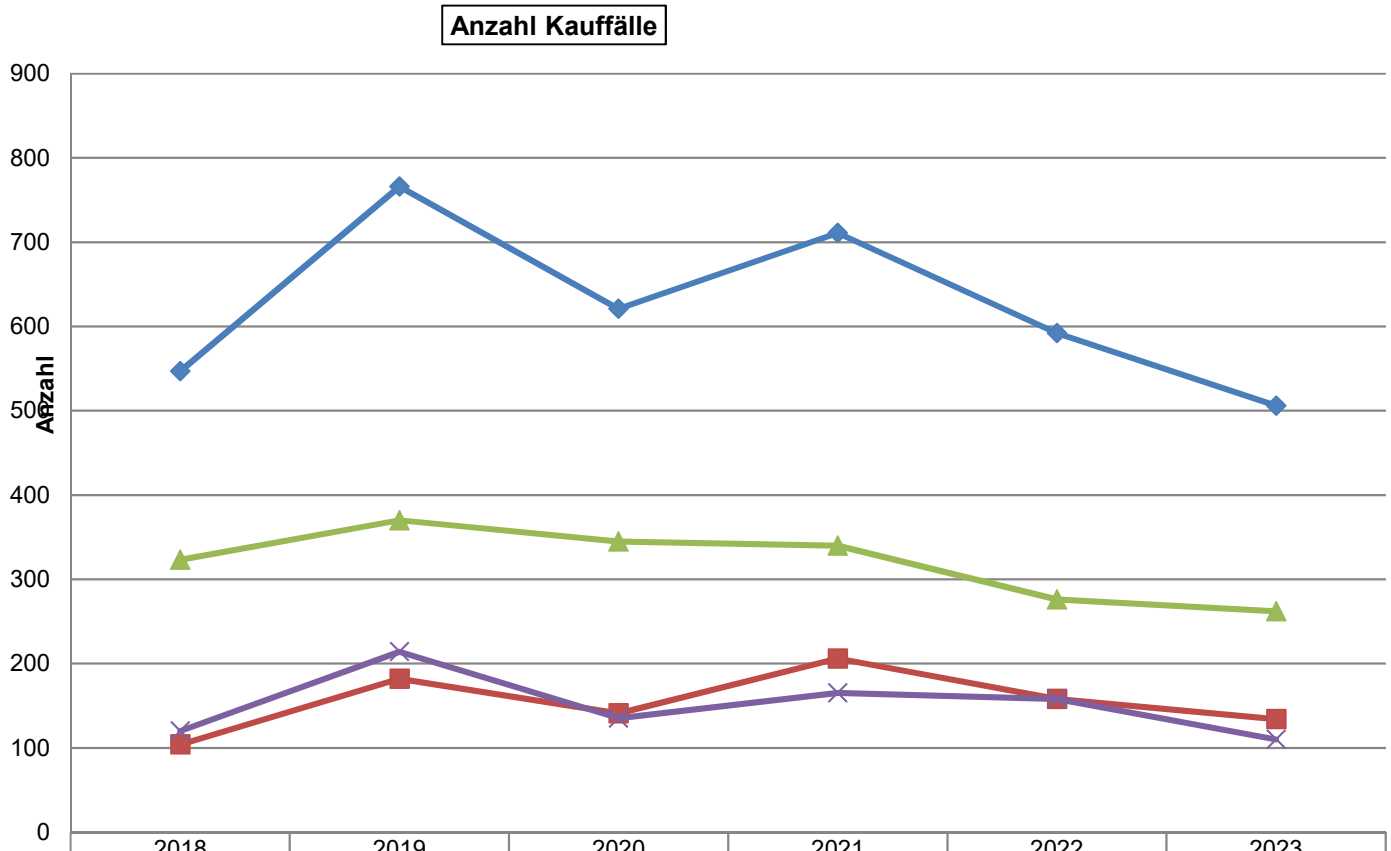
- Auswertung von 578 Kaufverträgen
- 11 Ausschussgutachten erstellt / 3 aktuell in Bearbeitung
- 6 Gutachten in Hilfeangelegenheiten
- 4 Auskunft KPS/hist. Richtwerte
- Vorbereitende Arbeiten zur Neuaufstellung des Mietspiegels

2 - Bericht über Immobilienmarkt 2023



2 - Bericht über Immobilienmarkt 2023

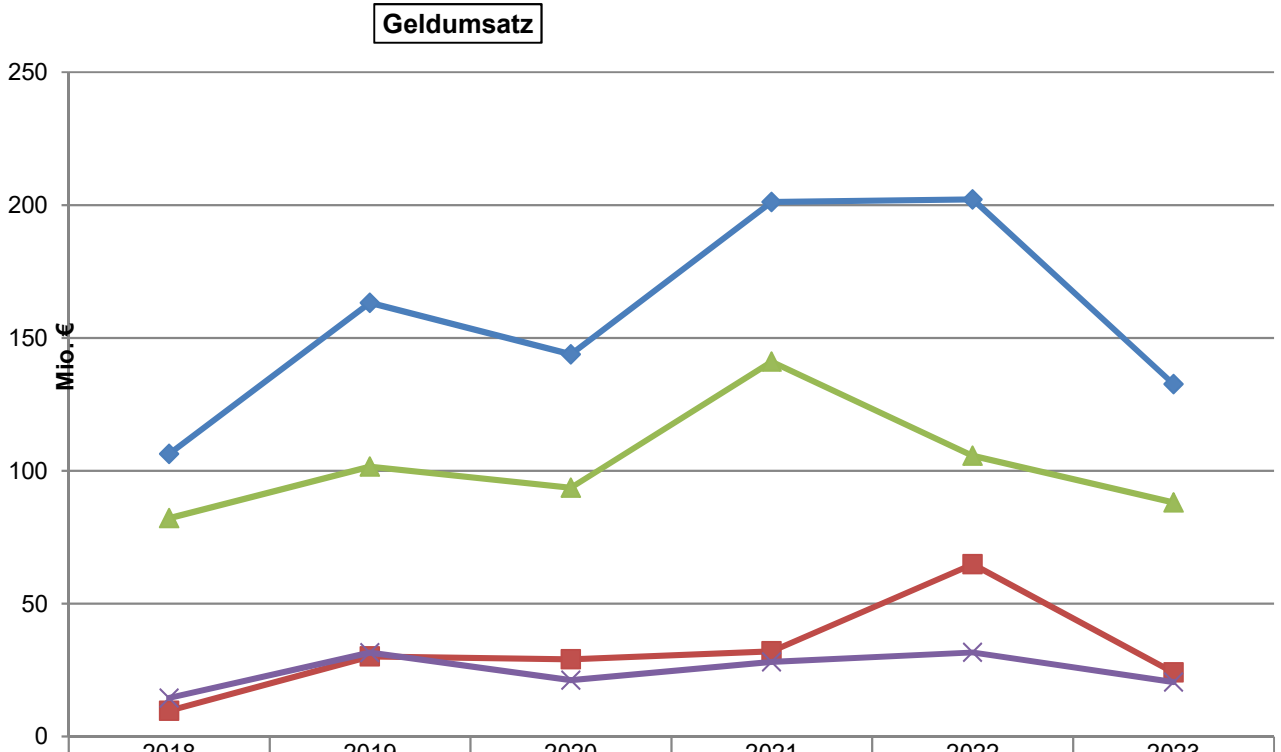
Entwicklung des Grundstückmarkts



	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gesamt	547	766	621	711	592	506
Unbebaute Grundstücke	104	182	141	206	158	134
Bebaute Grundstücke	323	370	345	340	276	262
Wohnungseigentum	120	214	135	165	158	110

2 - Bericht über Immobilienmarkt 2023

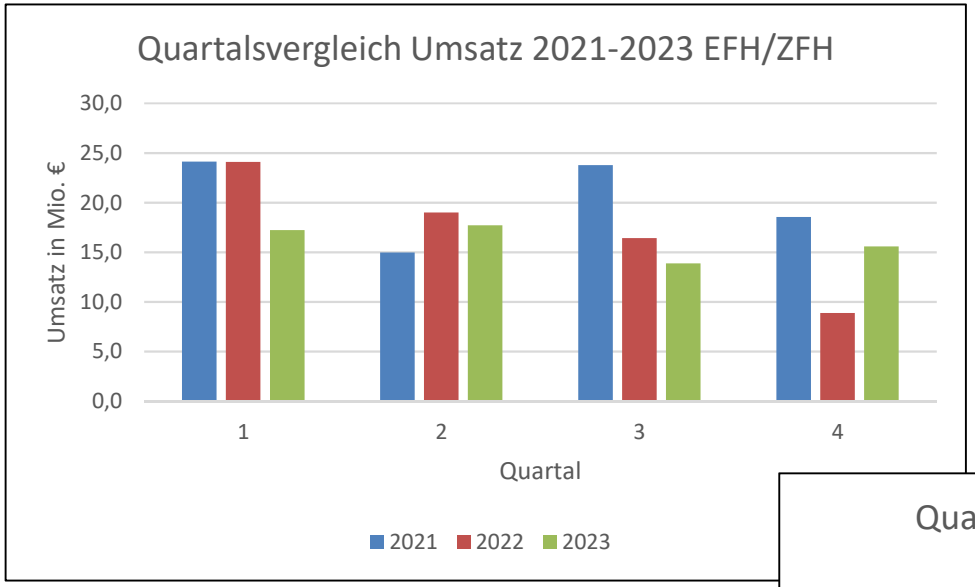
Umsatz- und Preisentwicklung

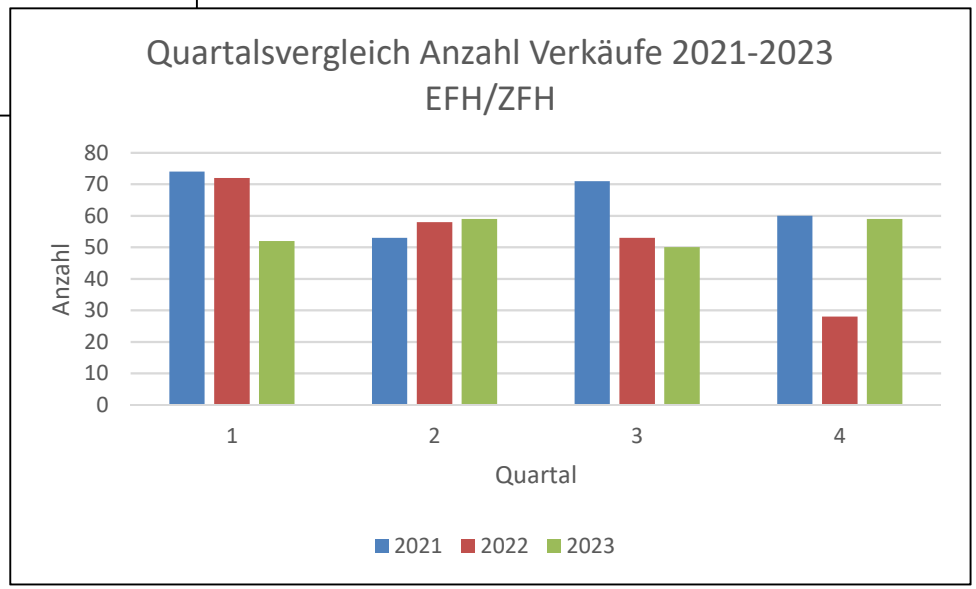


	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gesamt [Mio.€]	106,31	163,16	143,78	201,21	202,13	132,61
Unbebaute Grundstücke [Mio.€]	9,66	30,10	29,00	32,10	64,80	24,09
Bebaute Grundstücke [Mio.€]	82,16	101,53	93,58	141,03	105,70	88,07
Wohnungseigentum [Mio.€]	14,49	31,53	21,20	28,08	31,63	20,45

2 - Bericht über Immobilienmarkt 2023

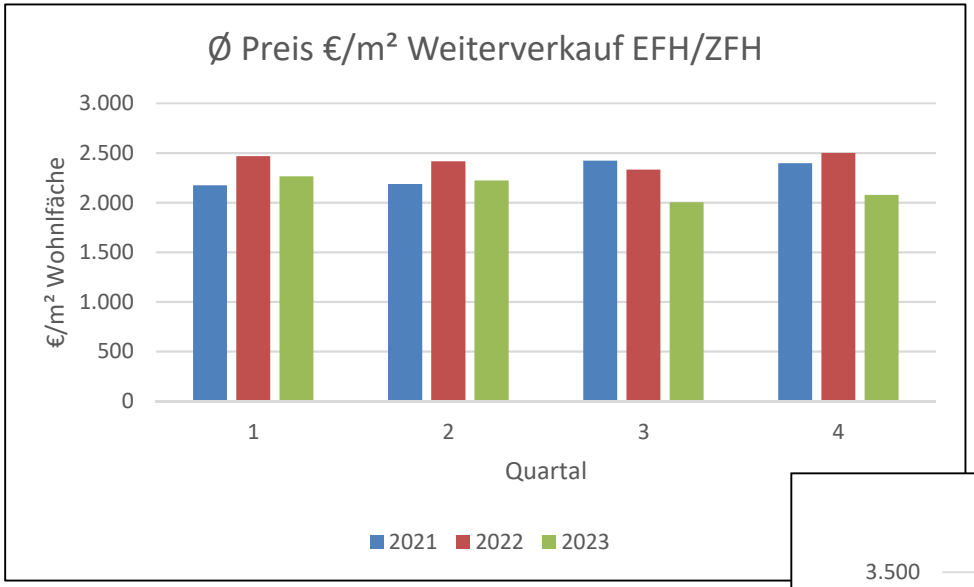
Quartalsvergleich EFH/ZFH

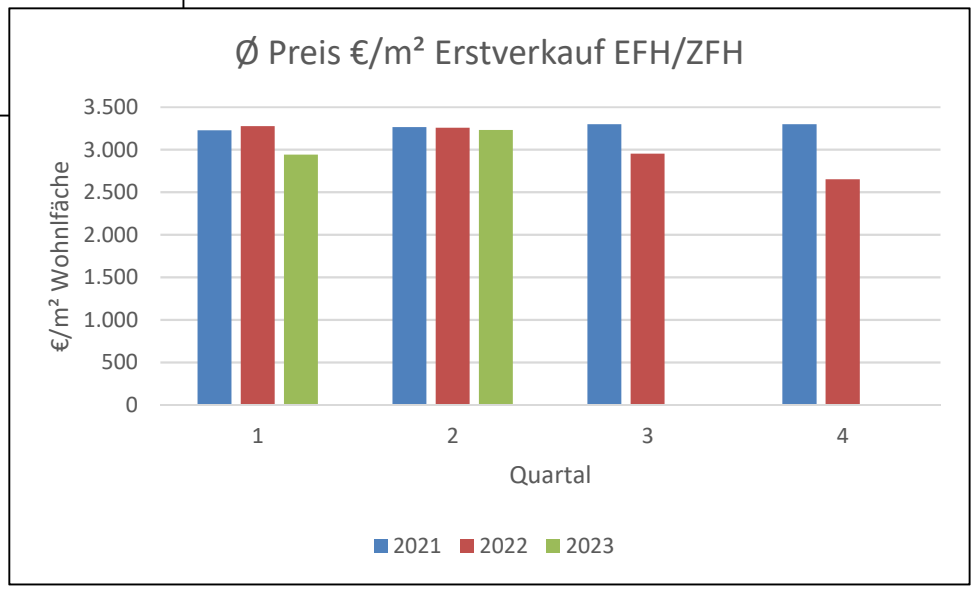




2 - Bericht über Immobilienmarkt 2023

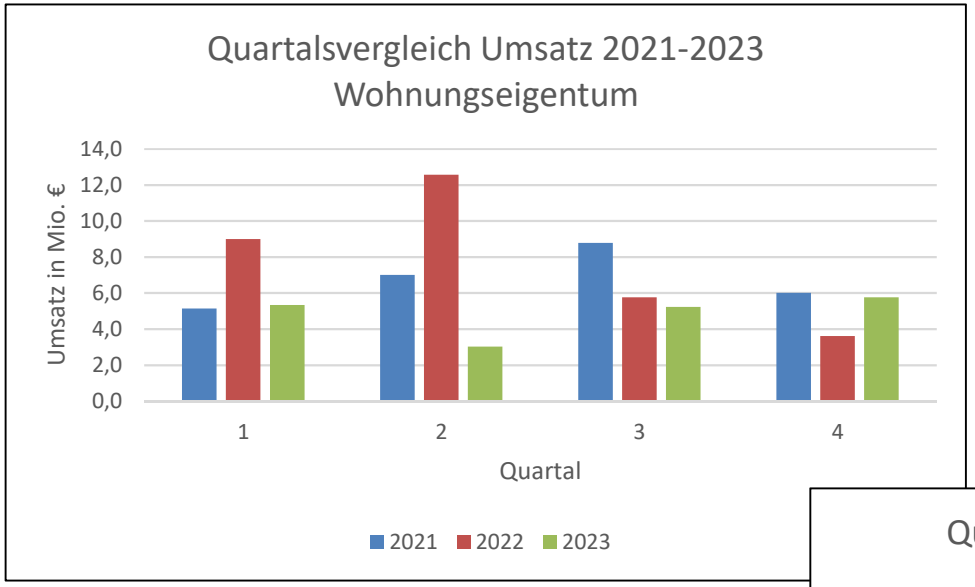
Quartalsvergleich EFH/ZFH

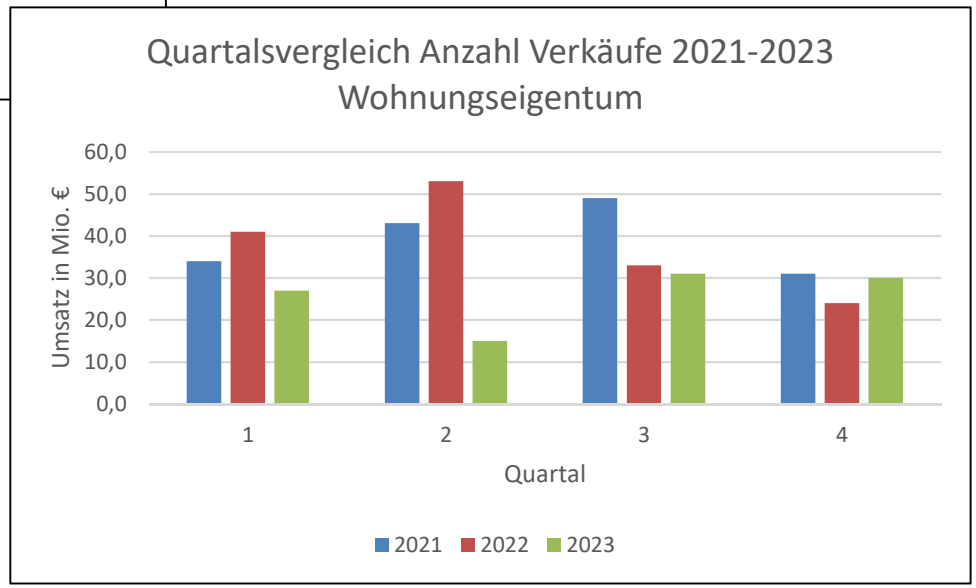




2 - Bericht über Immobilienmarkt 2023

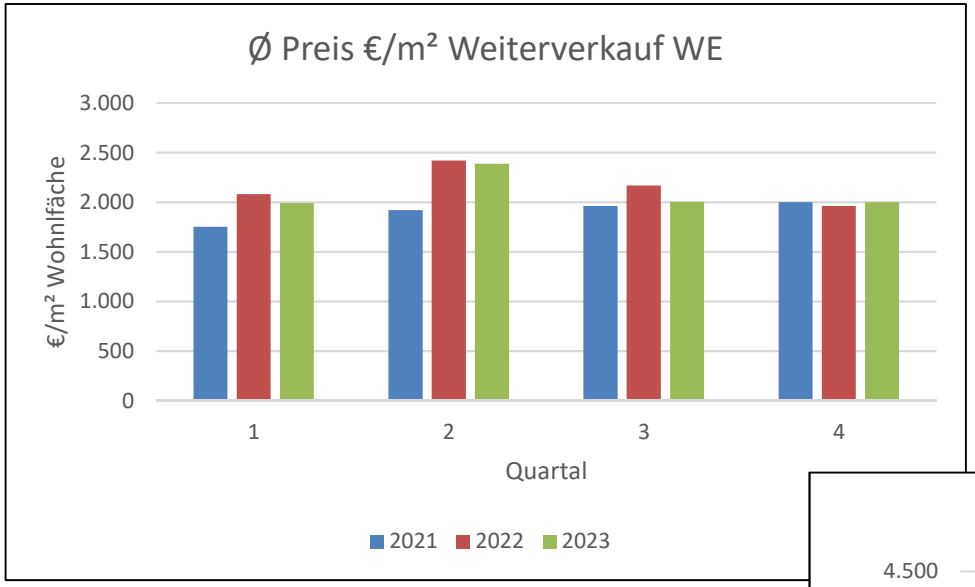
Quartalsvergleich Eigentumswohnungen

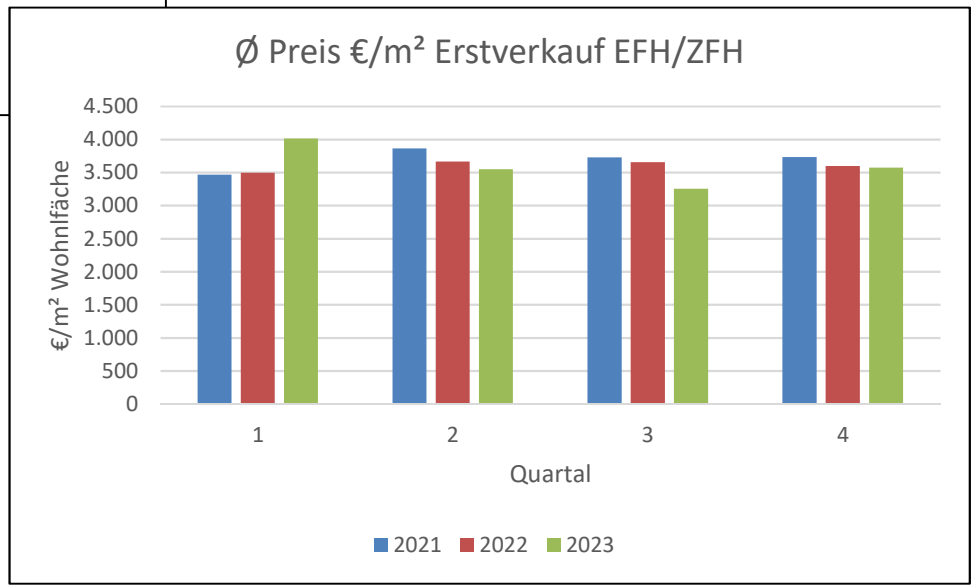




2 - Bericht über Immobilienmarkt 2023

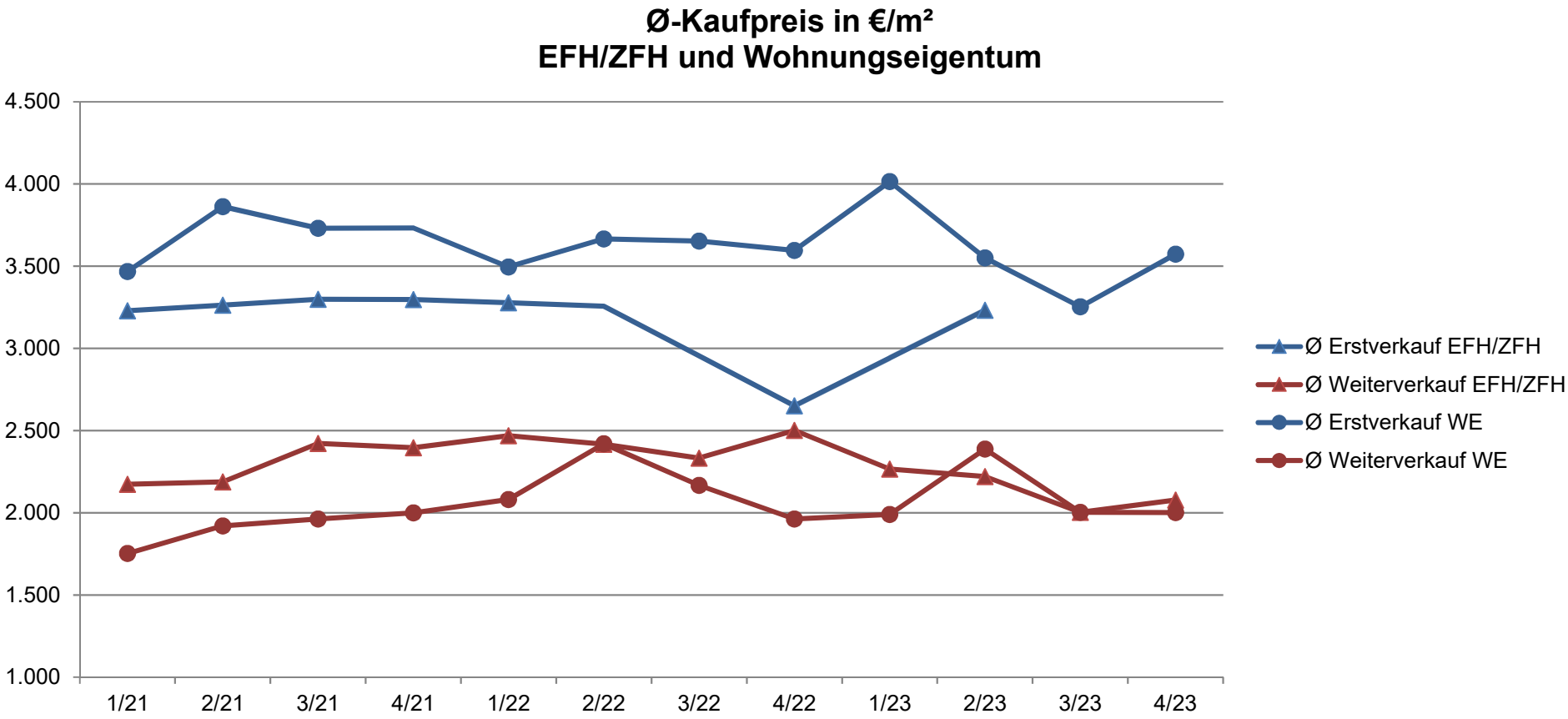
Quartalsvergleich Eigentumswohnungen





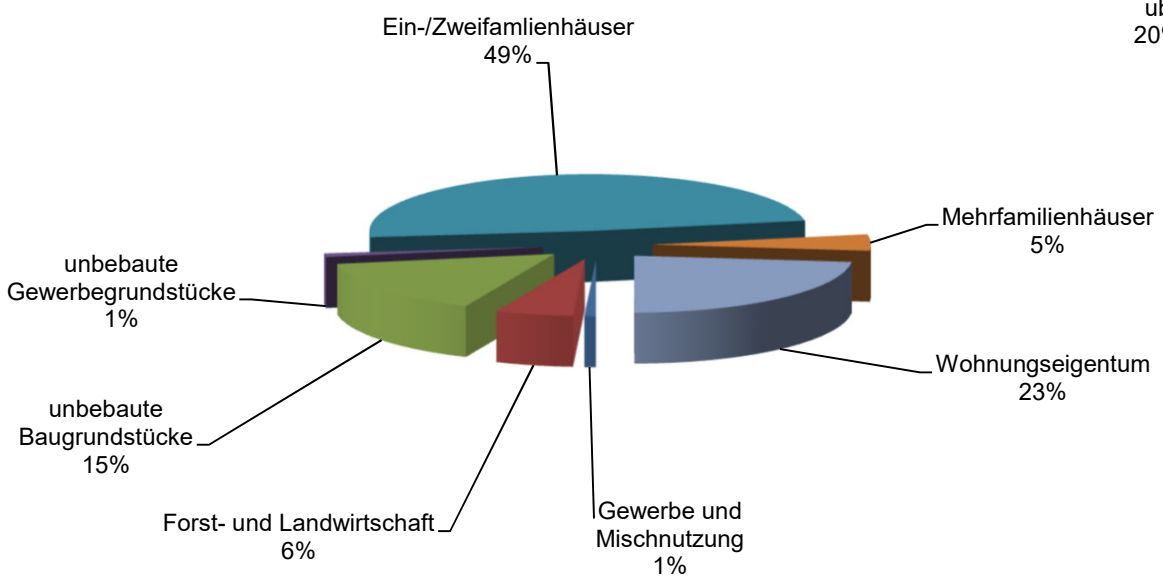
2 - Bericht über Immobilienmarkt 2023

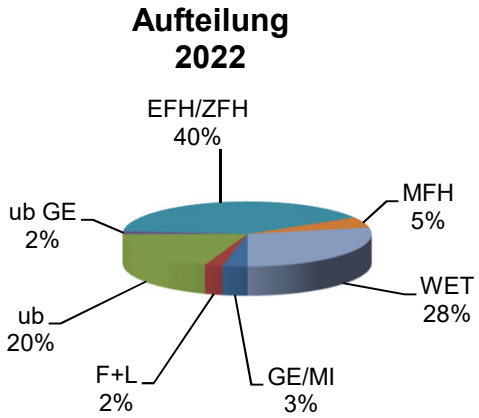
Quartalsvergleich Preisentwicklung



2 - Bericht über Immobilienmarkt 2023

Verteilung der Verträge auf die einzelnen Teilmärkte 2023





2 - Bericht über Immobilienmarkt 2023

Umsätze im Immobilienmarkt 2023

Gesamtzahl der Kaufverträge

154,00 Mio. € (270,51 Mio. €)
578 (702)

Umsatz: - 43,1%
Anzahl KV: - 17,7 %

Unbebaute Grundstücke

24,39 Mio. € (67,59 Mio. €)
141 (174)

Umsatz: - 63,9 %
Anzahl KV: -19,0 %

Nur Wohnbauland:
Umsatz: - 44,3%
Anzahl KV: -32,1 %

Bebaute Grundstücke

107,56 Mio. € (166,40 Mio. €)
317 (359)

Umsatz: - 35,4 %
Anzahl KV: -11,7 %

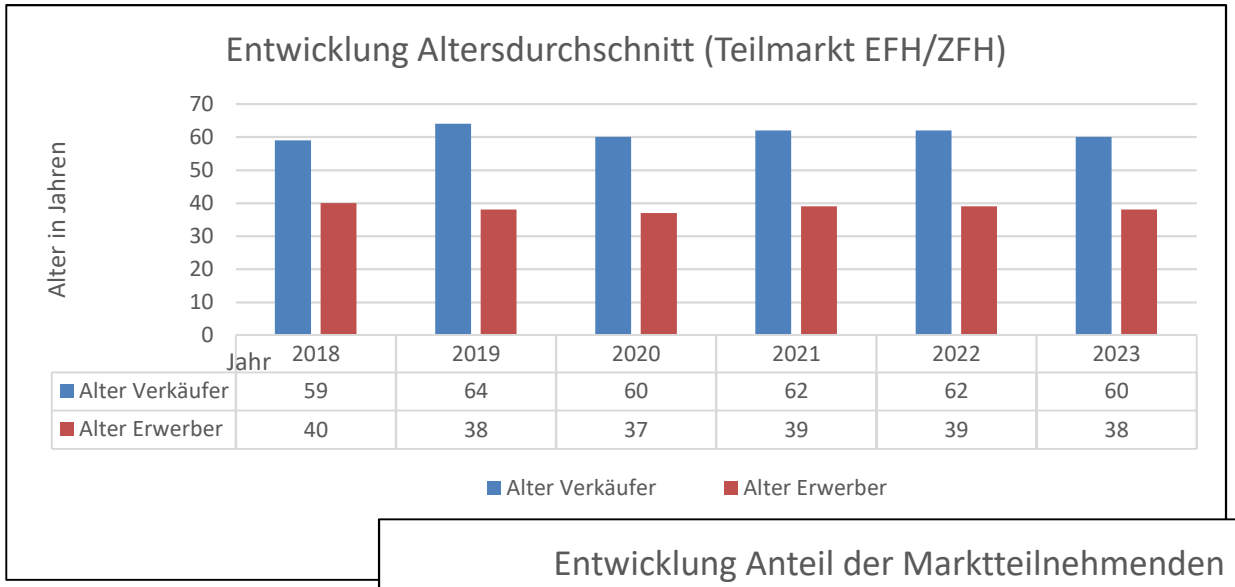
Wohnungseigentum

22,05 Mio. € (36,52 Mio. €)
120 (169)

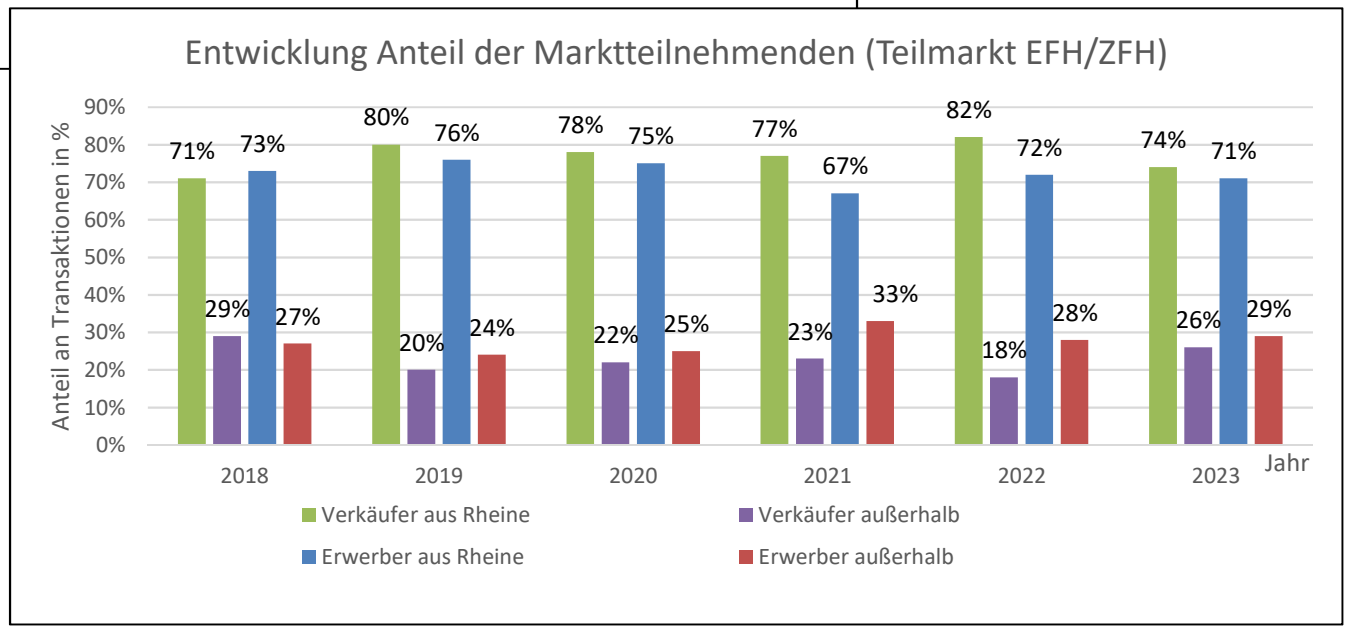
Umsatz: - 39,6 %
Anzahl KV: - 29,0 %

2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2023

Private Marktteilnehmer 2018-2023 Ein- und Zweifamilienhäuser

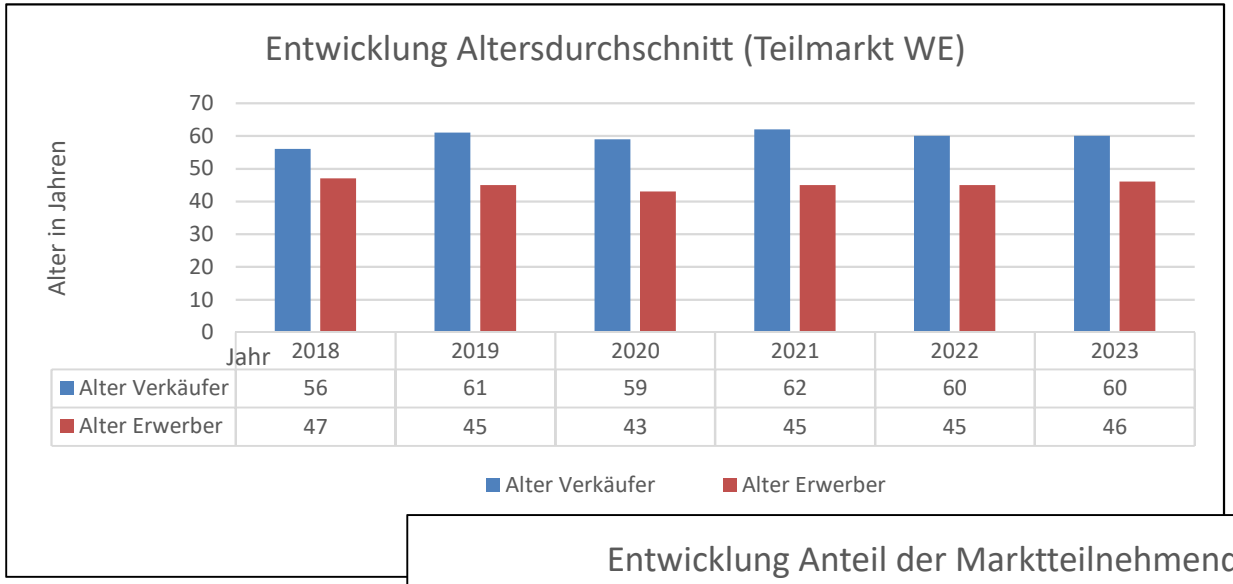


Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alter Verkäufer	59	64	60	62	62	60
Alter Erwerber	40	38	37	39	39	38

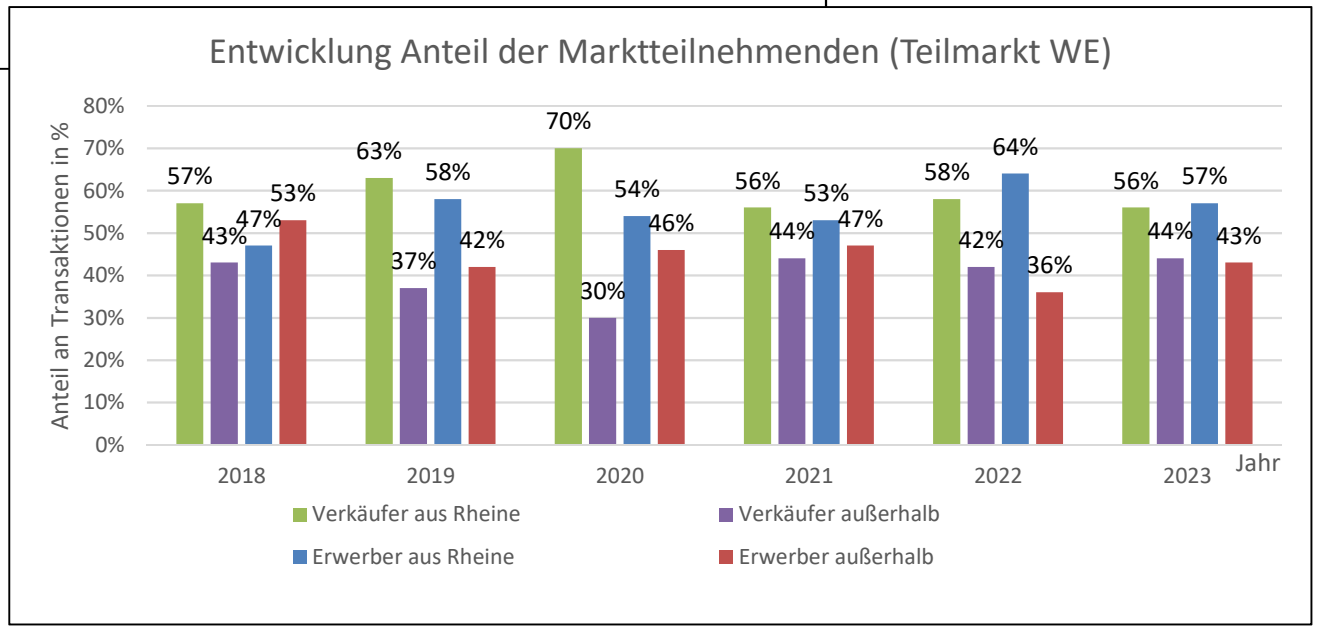


2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2023

Private Marktteilnehmer 2018-2023 Eigentumswohnungen



Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alter Verkäufer	56	61	59	62	60	60
Alter Erwerber	47	45	43	45	45	46



2 – Der Immobilienmarkt in Rheine 2023

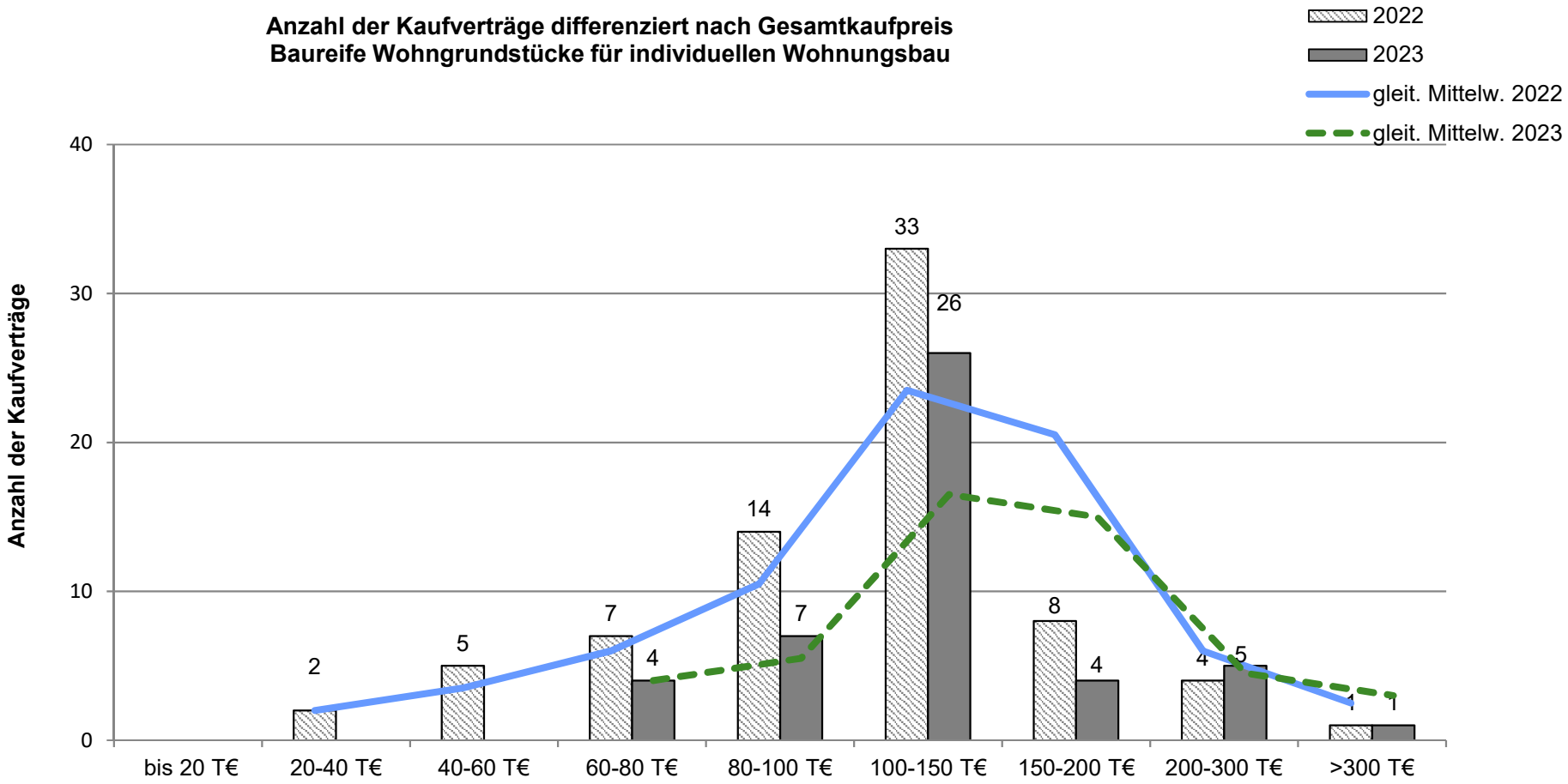
Private Marktteilnehmer 6-Jahres-Mittel

6-Jahres-Mittel		
	EFH/ZFH	WE
Alter Verkäufer	61	60
Alter Erwerber	39	45
Verkäufer Rheine	77%	60%
Verkäufer außerhalb	23%	40%
Erwerber Rheine	71%	56%
Erwerber außerhalb	28%	45%

Markt 2023		
	EFH/ZFH	WE
Alter Verkäufer	60	60
Alter Erwerber	38	46
Verkäufer Rheine	74%	56%
Verkäufer außerhalb	26%	44%
Erwerber Rheine	71%	57%
Erwerber außerhalb	29%	43%

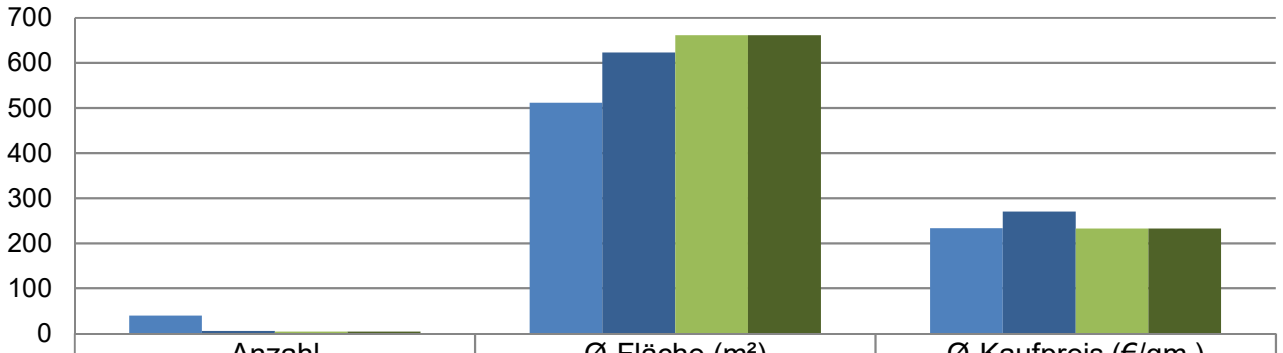
3 – Was kostet Bauland

Anzahl der Kaufverträge für unbebaute Wohnbaugrundstücke 2023



3 – Was kostet Bauland

Unbebautes Bauland 2023

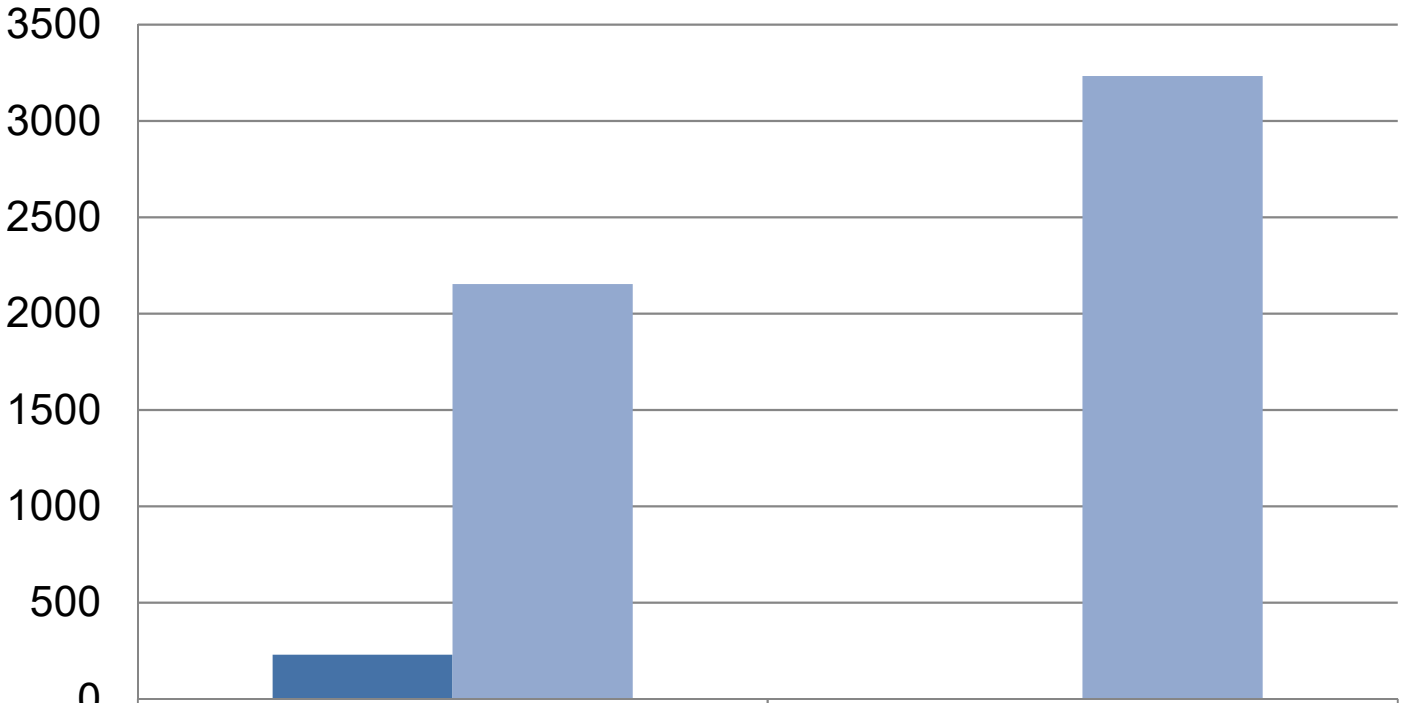


	Anzahl	Ø-Fläche (m²)	Ø-Kaufpreis (€/qm)
stadtnah insgesamt	39	511	233
stadtnah ohne städt. Verkäufe	5	623	270
stadtfern insgesamt	4	661	232
stadtfern ohne städt. Verkäufe	4	661	232

Vorjahr:			
stadtnah insgesamt	*51*	*570*	*210*
stadtnah ohne städt. Verkäufe	*5*	*577*	*308*
stadtfern insgesamt	*16*	*507*	*176*
stadtfern ohne städt. Verkäufe	*6*	*464*	*293*

4 – Was kosten Eigenheime

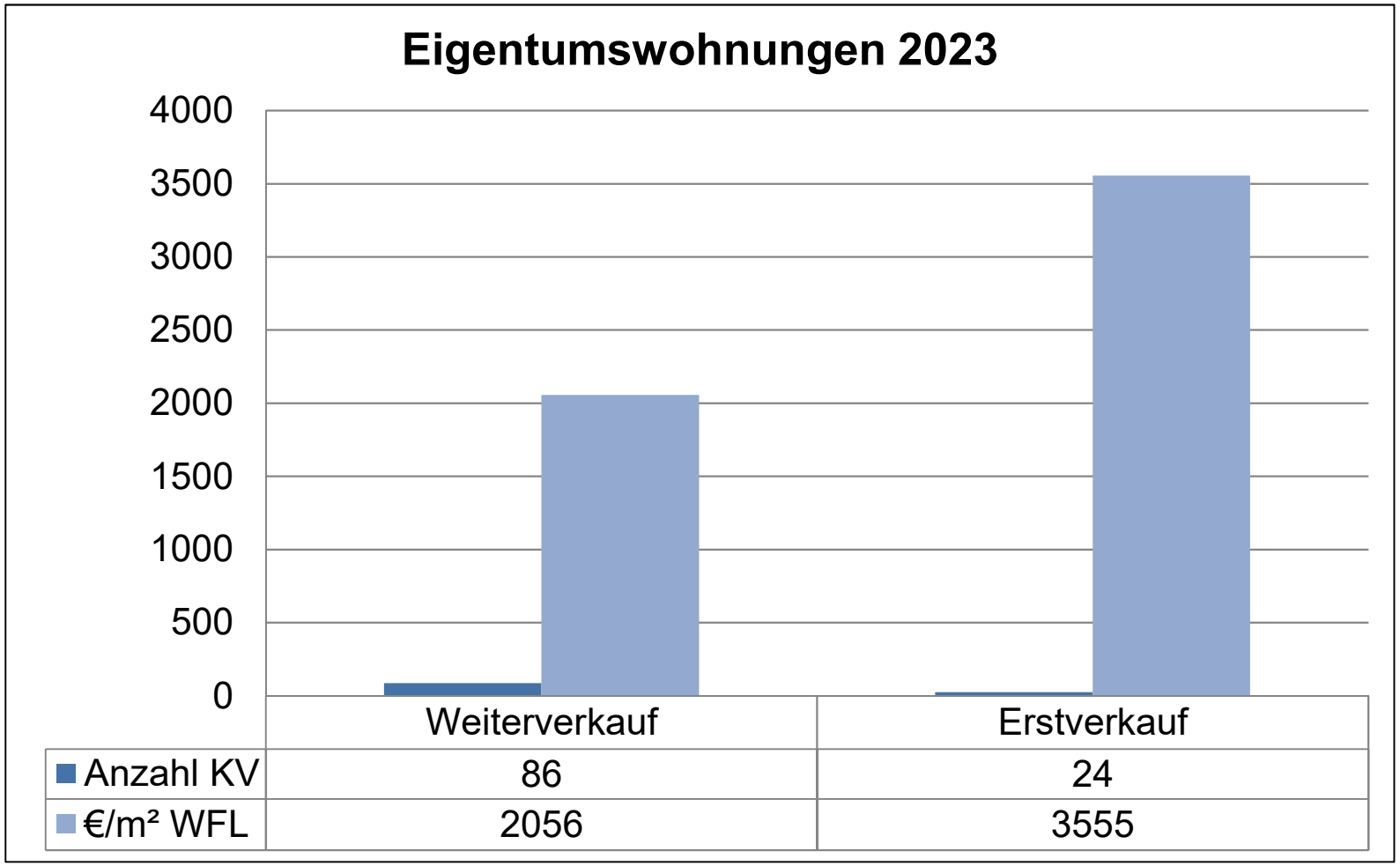
Ein- /Zweifamilienhäuser 2023



	Weiterverkauf	Erstverkauf
Anzahl	228	3
€/m² WFL	2152	3232

Vorjahr:
Weiterverkauf: 2462 €/m² WFL (221)
Erstverkauf: 3136 €/m² WFL (5)

4 – Was kosten Eigenheime



Vorjahr:
Weiterverkauf: 2161 €/m² WFL (119)
Erstverkauf: 3601 €/m² WFL (39)

4 - Was kosten Eigenheime?

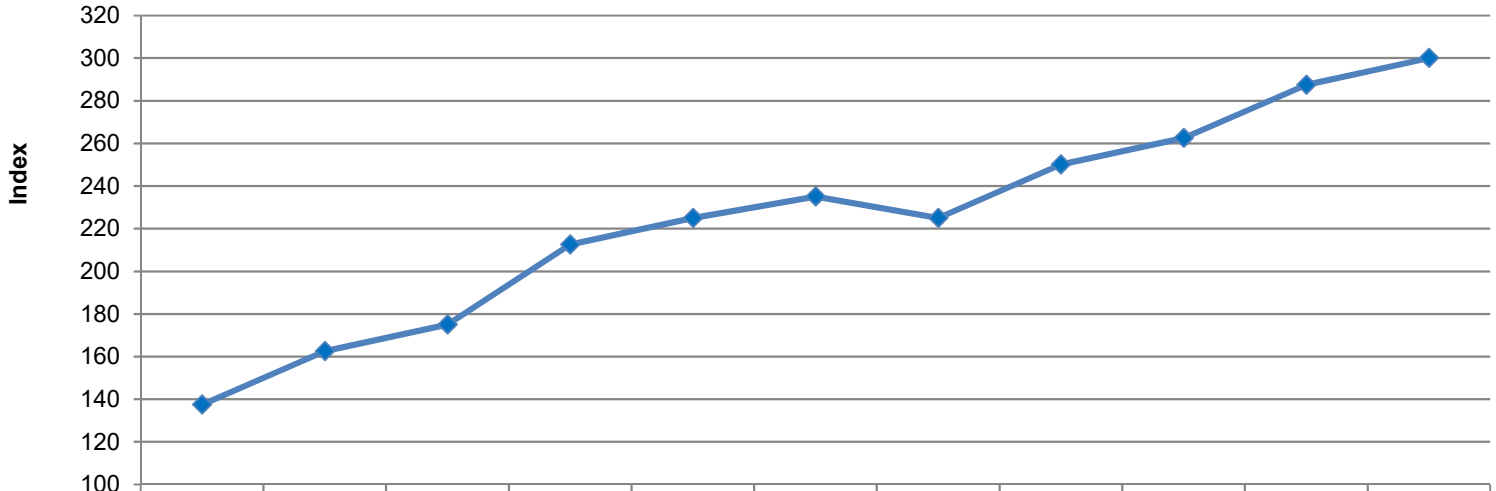
durchschnittliche Preise für…

	2023	(2022)
… ein Einfamilienhaus	350.000 €	(367.000 €)
… eine Doppelhaushälfte	235.000 €	(263.000 €)
… eine Eigentumswohnung	158.000 €	(170.000 €)
… ein Baugrundstück	197.000 €)1	(182.000 €)1)

)1 ohne städtische Verkäufe

5 - Wie entwickeln sich die Preise im landwirtschaftlichen Bereich?

Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Grundstücke (Ackerland)
Index 100 = 2010



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	8	10	3	9	13	6	8	2	4	3	12
Streuung	1,04	1,58	0,87	1,37	1,89	3,5	0,87	2,64	0,89	0,62	1,55
Mittelwert	5,19	6,21	7,00	7,70	8,96	9,50	9,02	9,86	10,13	11,33	11,86
Richtwert	5,50	6,50	7,00	8,50	9,00	9,40	9,00	10,00	10,50	11,50	12,00
Index	137,50	162,50	175,00	212,50	225,00	235,00	225,00	250,00	262,50	287,50	300,00

5 - Wie entwickeln sich die Preise im landwirtschaftlichen Bereich?

	2023	2022
Acker und ackerfähiges Grünland	**12,00 €/m²**	11,50 €/m²
Waldflächen (ohne ortsüblichem Aufwuchs)	**1,40 €/m²**	1,40 €/m²

reines Grünland: 40-50% vom Ackerlandwert

6 - Übersicht über die Entwicklung der Immobilienpreise

	2023	2022
Baugrundstücke		
in stadtnahen Gebieten:	**+/- 0,0 %**	+ 9,6 %
in stadtfernen Gebieten:	**+/- 0,0 %**	+ 7,0 %
stadtweit:	***+/- 0,0 %***	+ 8,8 %
Eigenheime		
freistehende 1-2 Familienhäuser (235):	**- 10,8 %**	+ 10,0 %
DHH, RH (186):	**- 6,9 %**	+ 11,3 %
Eigenheime ohne ETW insgesamt (gewichtet):	*- 9,26 %*	*+ 10,0 %*
Eigentumswohnungen (ETW) (183):	**- 4,1 %**	+ 6,1 %
Land- und Forstwirtschaft		
Acker:	**+ 4,3 %**	+ 9,5 %
Wald (ohne Aufwuchs):	**+/- 0,0 %**	+ 27,3 %

7 – Weitere Informationen

Bodenrichtwerte

107 Bodenrichtwerte für Bauland

2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Immobilienrichtwerte und Immobilienpreiskalkulator

Einfamilienhäuser, Doppelhäuser/Reihenhäuser und Eigentumswohnungen

Grundstücksmarktbericht 2024

Informationen zum Grundstücksmarkt, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, weitere marktrelevante Daten

Alle Produkte und Daten der Gutachterausschüsse online und kostenfrei auf www.boris.nrw.de verfügbar

Mietspiegel

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

→ Neuaufstellung nach 4 Jahren ist gesetzlich vorgeschrieben (2024)

7 – Weitere Informationen

Alle Daten stehen kostenfrei zum Download zur Verfügung

Verfügbar ab März

→ Kostenloser Download

gutachterausschuss@rheine.de

www.boris.nrw.de

Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!