

Bodenpreise Nordrhein-Westfalen

Übersicht ausgewählter Bodenrichtwerte und Marktdaten - Stichtag 01.01.2024

Kennzahl	Ausgewählter Wert
Individueller Wohnungsbau - Spitzenwert gute Lage	3.200 €/m ² - Düsseldorf
Geschosswohnungsbau - Spitzenwert gute Lage	4.200 €/m ² - Düsseldorf
Höchster Bodenrichtwert Innenstadt	55.000 €/m ² - Düsseldorf
Gewerbe - Spitzenwert gute Lage	7.500 €/m ² - Düsseldorf
Liegenschaftszinssätze	0,3 % bis 6,0 % je Immobilienart

Hinweis: Die dargestellten Werte sind zusammengefasste Marktdaten und Bodenrichtwerte aus der vom Nutzer bereitgestellten Analyse. **Für die Bewertung eines konkreten Grundstücks ist eine objektbezogene Prüfung der jeweiligen Bodenrichtwertzone erforderlich.**

Analyse des Grundstückmarkts & Bodenpreise in Nordrhein-Westfalen

Dieser Artikel beruht auf einer KI-gestützten Datenanalyse des [Grundstücksmarktbericht 2025 Nordrhein-Westfalen](#), veröffentlicht vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen am 7. Oktober 2025. Für eine individuelle Auskunft zu Ihrem Grundstück nutzen Sie bitte das [Anfrageformular](#).

Nordrhein-Westfalen, mit einer Fläche von 34.112 km² und rund 17,9 Millionen Einwohnern, zeigt im Jahr 2023 eine deutliche Abkühlung des Immobilienmarktes. Nach Jahren stetiger Preissteigerungen verzeichnet das bevölkerungsreichste Bundesland erstmals seit langem rückläufige Tendenzen bei Transaktionen und Umsätzen. Die zum Stichtag 01.01.2024 ermittelten Bodenrichtwerte spiegeln diese Entwicklung wider, bleiben jedoch auf einem hohen Niveau.

Differenzierte Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte in NRW zeigen je nach Region und Lage deutliche Unterschiede. In Köln werden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in guten Lagen bis zu 2.390 €/m² erreicht, während in Düsseldorf Werte von 3.200 €/m² erzielt werden. Mittelstädte wie Münster oder Bonn weisen in guten Lagen Werte um 1.190 €/m² bzw. 1.200 €/m² auf. In kleineren Städten wie Herne oder Lünen liegen die Werte deutlich niedriger, mit 360 €/m² bzw. 295 €/m² in guten Lagen.

Individueller Wohnungsbau

Stadt	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Düsseldorf	3.200 €/m ²	1.700 €/m ²	1.050 €/m ²
Köln	2.390 €/m ²	920 €/m ²	590 €/m ²
Bonn	1.200 €/m ²	760 €/m ²	510 €/m ²
Münster	1.190 €/m ²	760 €/m ²	510 €/m ²
Dortmund	550 €/m ²	400 €/m ²	250 €/m ²
Essen	630 €/m ²	400 €/m ²	225 €/m ²
Bochum	510 €/m ²	400 €/m ²	315 €/m ²
Wuppertal	440 €/m ²	335 €/m ²	230 €/m ²
Herne	360 €/m ²	240 €/m ²	180 €/m ²
Gelsenkirchen	360 €/m ²	240 €/m ²	180 €/m ²

Geschosswohnungsbau

Stadt	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Düsseldorf	4.200 €/m ²	2.000 €/m ²	880 €/m ²
Köln	1.190 €/m ²	1.080 €/m ²	850 €/m ²
Münster	1.890 €/m ²	1.370 €/m ²	760 €/m ²
Dortmund	550 €/m ²	400 €/m ²	250 €/m ²
Bochum	505 €/m ²	395 €/m ²	295 €/m ²
Wuppertal	335 €/m ²	255 €/m ²	170 €/m ²
Herne	300 €/m ²	250 €/m ²	145 €/m ²
Gelsenkirchen	400 €/m ²	270 €/m ²	170 €/m ²

Höchste Bodenrichtwerte

Die höchsten Bodenrichtwerte in Nordrhein-Westfalen werden in den Innenstädten der Großstädte erreicht. In Düsseldorf liegt der Spitzenwert an der Königsallee und der Schadowstraße bei 55.000 €/m². Köln verzeichnet in der Schildergasse einen Höchstwert von 25.500 €/m², was einem Rückgang von 15 % entspricht. In Bonn werden am Rathausplatz 11.000 €/m² erreicht, während Münster in der Innenstadt Werte von bis zu 17.600 €/m² aufweist.

Stadt	Höchster Bodenrichtwert	Lage	Veränderung zum Vorjahr
Düsseldorf	55.000 €/m ²	Königsallee und Schadowstraße	-
Köln	25.500 €/m ²	Schildergasse	-15 %
Münster	17.600 €/m ²	Innenstadt	-
Bonn	11.000 €/m ²	Rathausplatz	-15,38 %
Dortmund	8.850 €/m ²	Westenhellweg	-
Essen	6.000 €/m ²	Kettwiger Straße	-
Wuppertal	3.800 €/m ²	Kerngebiete Elberfeld und Barmen	-10 %

Bodenrichtwerte im Gewerbesektor

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeimmobilien in NRW zeigen zum Stichtag 01.01.2024 eine stabilere Entwicklung als im Wohnsektor. In Düsseldorf werden für Büro- und Geschäftshausgrundstücke in Spitzenlagen bis zu 7.500 €/m² erzielt. Köln verzeichnet für klassische Gewerbeimmobilien in guten Lagen Werte von 215 €/m². In Münster liegen die Werte für Gewerbegebiete mit Büronutzung bei bis zu 550 €/m². Kleinere Städte wie Herne oder Lünen weisen deutlich niedrigere Werte auf, mit 100 €/m² bzw. 70 €/m² in guten Lagen.

Stadt	Gewerbe - gute Lage	Gewerbe - mittlere Lage
Düsseldorf	7.500 €/m ²	3.300 €/m ²
Köln	215 €/m ²	180 €/m ²
Münster	550 €/m ²	390 €/m ²
Dortmund	90 €/m ²	65 €/m ²
Essen	120 €/m ²	100 €/m ²

Liegenschaftszinssätze spiegeln Marktentwicklung wider

Die zum Stichtag 01.01.2024 ermittelten Liegenschaftszinssätze in Nordrhein-Westfalen zeigen eine leichte Aufwärtsbewegung, was die veränderte Marktsituation und das gestiegene Zinsniveau widerspiegelt. Diese Entwicklung variiert je nach Immobilienart und Region. Für Ein- und Zweifamilienhäuser bewegen sich die Zinssätze in einem breiten Spektrum von 0,3 % bis 2,8 %, wobei die niedrigsten Werte in Großstädten wie Düsseldorf und die höchsten in kleineren Städten wie Herne zu finden sind. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier ein leichter Anstieg um durchschnittlich 0,2 bis 0,4 Prozentpunkte zu beobachten. Mehrfamilienhäuser weisen Zinssätze von 2,2 % bis 4,5 % auf, mit einem durchschnittlichen Anstieg von etwa 0,3 Prozentpunkten. Bei Wohnungseigentum variieren die Sätze zwischen 1,1 % und 4,2 %. Für Büro- und Geschäftsgebäude liegt die Spanne zwischen 2,5 % und 6,0 %.

Immobilienart	Liegenschaftszinssatz	Durchschnittliche Änderung
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,3 % - 2,8 %	+0,2 bis +0,4 %
Mehrfamilienhäuser	2,2 % - 4,5 %	+0,3 %
Wohnungseigentum	1,1 % - 4,2 %	+0,1 bis +0,3 %
Büro- und Geschäftsgebäude	2,5 % - 6,0 %	+0,5 %

Marktentwicklung Nordrhein-Westfalen

Diese Entwicklung der Liegenschaftszinssätze deutet auf eine vorsichtigere Bewertung von Immobilieninvestitionen hin und spiegelt die allgemeine Unsicherheit im Markt wider. Die Unterschiede zwischen den verschiedenen Immobilienarten und Regionen unterstreichen die Notwendigkeit einer differenzierten Betrachtung des nordrhein-westfälischen Immobilienmarktes.

Immobilienmarkt zeigt deutliche Abkühlung

Der Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen verzeichnet 2023 einen signifikanten Rückgang bei Transaktionen und Umsätzen. In den meisten Städten des Bundeslandes wurden deutlich weniger Kaufverträge abgeschlossen als im Vorjahr, und der Gesamtumsatz im Immobilienbereich ist ebenfalls stark zurückgegangen. In Köln, der größten Stadt des Landes, sank die Anzahl der Kaufverträge um 9,6 % auf 6.013, während der Gesamtumsatz um etwa 890 Millionen Euro auf 3,5 Milliarden Euro zurückging. Düsseldorf verzeichnete einen noch stärkeren Rückgang der Kauffälle um 17 % auf 3.142, mit einem Gesamtumsatz von 2,01 Milliarden Euro, was einem drastischen Minus von 59 % entspricht. In Dortmund sank die Anzahl der Kauffälle um 29 % auf 3.086, mit einem Gesamtumsatz von 1,1 Milliarden Euro. Paderborn verzeichnete einen Rückgang der Kauffälle um 8 % auf 2.045, während der Gesamtumsatz um 29 % auf 461 Millionen Euro sank. Auch kleinere Städte waren von dieser Entwicklung betroffen. In Remscheid ging die Zahl der Kauffälle um 19 % auf 757 zurück, mit einem Umsatzrückgang von 16 % auf 224 Millionen Euro. Siegen verzeichnete einen Rückgang der Kauffälle um 22,1 % auf 962, während der Gesamtumsatz um 26 % auf 291 Millionen Euro sank.

Stadt	Kauffälle	Veränderung	Gesamtumsatz	Umsatzveränderung
Köln	6.013	-9,6 %	3,5 Mrd. €	ca. -890 Mio. €
Düsseldorf	3.142	-17 %	2,01 Mrd. €	-59 %
Dortmund	3.086	-29 %	1,1 Mrd. €	-
Paderborn	2.045	-8 %	461 Mio. €	-29 %
Remscheid	757	-19 %	224 Mio. €	-16 %
Siegen	962	-22,1 %	291 Mio. €	-26 %